

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Lutherstadt Eisleben (INSEK) 2030



30.09.2014

Impressum

Auftraggeberin

Lutherstadt Eisleben

Fachbereich 3

SG Stadtplanung / -sanierung

Markt 1

06295 Lutherstadt Eisleben

Vertreten durch

Michael Richter, Leiter FB 3, Kommunalentwicklung/Bau

Gisela Kirchner, FB 3, Leiterin SG Stadtplanung/-sanierung

Erarbeitet von

Büro für urbane Projekte

Gottschedstraße 12

04109 Leipzig

Bearbeiter

Prof. Dr. Iris Reuther

Dipl.-Ing. Andreas Paul

Dipl.-Ing. Björn Teichmann

Dipl.-Ing. M. Sc. Christiane Kornhaß

B. Sc. Joachim Fassmann

Leipzig/Lutherstadt Eisleben, September 2014

Inhaltsverzeichnis

1	INSEK Lutherstadt Eisleben 2030	4
1.1	Anliegen und Ziel	4
1.2	Worauf zielt das INSEK 2030?	5
1.3	Methode, Prozess und Beteiligte	6
1.4	Das Meinungsbild der Bürgerinnen und Bürger	9
1.5	Das Meinungsbild der Ortschaften	12
2	Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung und regionales Profil	14
2.1	Tendenzen der Stadtentwicklung	14
2.2	Übergeordnete Plangrundlagen	15
2.3	Planwerke und Aktivitäten auf städtischer Ebene	18
2.4	Regionale Verflechtung Lutherstadt Eisleben	21
2.5	Stadtstruktur Lutherstadt Eisleben	24
3	Bevölkerungsentwicklung	33
4	Analyse der Themenfelder	42
4.1	Wohnen	43
4.2	Wirtschaft und Beschäftigung	57
4.3	Einzelhandel und Nahversorgung	65
4.4	Landschaft, Freiraum, Klima	69
4.5	Soziales Miteinander	75
4.6	Lernen und Bildung	79
4.7	Kultur, Freizeit und Sport	82
4.8	Tourismus	89
4.9	Mobilität, technische Infrastruktur und Energie	92
5	Räumliche Analyse	102
5.1	Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben	102
5.2	Ortschaften	104
6	Strategie	118
6.1	Räumliches Leitbild	118
6.2	Handlungsfelder INSEK 2030	120
6.3	Umsetzungsprogramm auf Ebene der Gesamtstadt	134
6.4	Umsetzungsprogramm für den Vertiefungsbereich Altstadt/ Innenstadt	136
6.5	Umsetzungsprogramm für die Ortschaften	138
7	Empfehlungen zur Umsetzung	141
7.1	Prozesssteuerung und Beteiligte	141
7.2	Verstetigung und Qualitätssicherung	141
7.3	Kommunikation und Beteiligung	142
8	Vertiefung Schwerpunktraum Altstadt	144
8.1	Begründung des Schwerpunktraumes Altstadt	144
8.2	Profil des Schwerpunktraumes Altstadt	144
8.3	Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken	147
8.4	Entwicklungsziele, Leitbild, Handlungsstrategien	151
8.5	Umsetzung	153
8.6	Maßnahmen und Projekte	154

1 INSEK Lutherstadt Eisleben 2030

1.1 Anliegen und Ziel

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept der Lutherstadt Eisleben – kurz INSEK – formuliert auf Basis der jeweiligen Potenziale und Herausforderungen sowie der soziodemografischen Rahmenbedingungen die strategischen Ziele für die verschiedenen Themenbereiche der Stadt. Dabei stehen gesamtstädtische Betrachtungen ebenso im Fokus wie ausgewählte räumliche Schwerpunkte.

Ihr erstes integriertes Stadtentwicklungskonzept hat die Lutherstadt Eisleben 2001 aufgestellt und damit insgesamt drei Stadtumbaugebiete begründet. Auf dieser Grundlage konnten in enger Partnerschaft mit der Stiftung Luthergedenkstätten in Sachsen-Anhalt, den Wohnungsunternehmen, privaten Eigentümern, den Kirchengemeinden und schließlich auch auf eigenen Flächen der Stadt zahlreiche Aufwertungs- und Qualifizierungsmaßnahmen zur Profilierung als Kultur- und Tourismusstandort sowie verschiedene Anpassungen im Wohnungsbestand realisiert werden.

Einen Schwerpunkt bildete dabei der große Bereich der Innenstadt (Altstadt und Neustadt), für den der Stadtrat 2006 einen „Konzeptionellen Stadtumbauplan Altstadt mit integrierter Denkmalpflege“ beschlossen hat und der zugleich eine erste Fortschreibung und Vertiefung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2001 darstellte.

Beide Konzepte waren zunächst auf einen Zeithorizont bis 2010 ausgerichtet und bedürfen deshalb einer kritischen Sichtung, Evaluierung, Fortschreibung und inhaltlichen Erweiterung.

Deshalb hat die Lutherstadt Eisleben in Anknüpfung an den Prozess der IBA Stadtbau Sachsen-Anhalt 2010 und die Aktivitäten im Rahmen der aktuell laufenden Lutherdekade die Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes mit einer zeitlichen Ausrichtung auf das Jahr 2030 beauftragt.

Mit diesem Schritt will sich die Lutherstadt zukunftssicher aufstellen und angesichts der noch immer bestehenden Herausforderungen neue Wege beschreiten. Dafür stützt sie sich auf die eigenen Qualitäten und setzt Prioritäten.

Für die Stadtpolitik und das Verwaltungshandeln fungiert das INSEK als strategisches Instrument. Den Wohnungsunternehmen, den Betrieben der Stadtwirtschaft, den lokalen Wirtschafts- sowie Kultur- und Tourismusakteuren aber auch den Eisleber Bürgerinnen und Bürgern soll es eine wichtige Orientierungsgrundlage sein.

Mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept wurde ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 171 BauGB erarbeitet. Dabei wurde sowohl eine Erweiterung des Themenspektrums angestrebt als auch der räumliche Betrachtungsbereich auf die gesamte Gemarkung der Lutherstadt Eisleben mit ihren Ortschaften erweitert.

Demnach umfasst die Erarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für die Lutherstadt Eisleben mit dem Zeithorizont 2030:

- eine Statusbestimmung zur Stadtentwicklung 2012/13 auf der Basis vorliegender Grundlagen, relevanter Daten und in Auseinandersetzung mit aktuellen und absehbaren Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung,
- die Positionierung der Lutherstadt Eisleben als zukunftsfähiges Mittelzentrum und Wirtschaftsstandort mit einem eigenen Profil im Kontext der zugehörigen Region, im Land Sachsen-Anhalt und im mitteleuropäischen Wirtschaftsraum bzw. in der Metropolregion Mitteldeutschland,
- die Formulierung von zentralen Handlungsfeldern, räumlichen Entwicklungsschwerpunkten und strategischen Projekten einer Integrierten Stadtentwicklung mit einem längerfristigen Zeithorizont bis 2030,
- das Zielkonzept der Stadtentwicklung mit Blick auf die für die Stadt bedeutsamen Ereignisse 2017 (500 Jahre Reformation), 2019 (1025 Jahre Lutherstadt Eisleben) und 2021 (500 Jahre Eisleber Wiesenmarkt),
- die Entwicklung eines tragfähigen Umsetzungs- und Aktionsprogramms auf der Basis eines mit den Partnern der Stadtentwicklung abgestimmten und in der Stadtgesellschaft konsensfähigen Maßnahmen- und Projektkataloges mit Schlussfolgerungen für die künftige Förderkulisse und eine Prioritätensetzung im Rahmen der Haushaltsplanung und Ressourcenbereitstellung.

1.2 Worauf zielt das INSEK 2030?

- Die Lutherstadt Eisleben will sich mit ihrer besonderen historischen Referenz als bedeutsamer Kultur- und Tourismusstandort in der Metropolregion Mitteldeutschland profilieren.
- Die Stadtregion Eisleben/Mansfeld wird als Verantwortungsraum des Mittelzentrums und der Tourismusdestination gleichermaßen gesehen. Mit Blick auf die demografischen Entwicklungen sind der Erhalt und die Stärkung der Angebote des Mittelzentrums in der Innenstadt nicht nur für die Ortschaften, sondern auch für die Umlandgemeinden ein wichtiges Ziel.
- Die Gesamtstadt mit allen Ortschaften ist erstmals Gegenstand einer integrierten Betrachtung aller zentralen Themen und Handlungsfelder der Stadtentwicklung.
- Dem Stadtgebiet Eisleben kommt als Siedlungsschwerpunkt mit den meisten Einwohnern und allen wichtigen Infrastruktureinrichtungen dabei eine zentrale Bedeutung zu. Daher wird die Altstadt in einer erweiterten Betrachtung mit dem Standort des Bahnhofes als wichtige Mobilitätsschnittstelle sowie den angrenzenden Wohnsiedlungen als Innenstadt und Schwerpunktraum der Stadtentwicklung gesehen.
- Der Lutherweg Eisleben als zentrale Stadtidee und Kommunikationsformat soll weiter qualifiziert und nachhaltig gesichert werden.
- Für die Ortschaften sind die Hemmnisse vor Ort ebenso herauszuarbeiten wie die Potenziale. Im Kern dabei stehen die Fragen, welche Aufgaben die Ortschaften innerhalb der Gesamtstadt wahrnehmen und mit welchen Maßnahmen sie auch künftig ihren Bewohnerschaften qualitätvolle Lebens- und Arbeitsorte anbieten können.
- Mit Blick auf die bessere Nutzung der vorhandenen Potenziale, das wachsende Interesse von Einheimischen und Gästen und die Vorbereitung der anstehenden Jubiläen zeigen sehr deutlich, dass in der Lutherstadt Eisleben eine Offensive für mehr Gastlichkeit und die Umsetzung eines gemeinsamen Tourismuskonzepts erforderlich sind.
- Mit Blick auf die neuen Akzente der Energiepolitik sowie unter Berücksichtigung der bereits absehbaren Folgen des globalen Klimawandels ist es notwendig, dass sich die Stadt gemeinsam mit den Infrastrukturunternehmen, den Eigentümern und den Trägern von zentralen Institutionen auf einem hohen fachlichen Niveau mit dem vergleichsweise neuen Thema Energieeffizienz und Klimaanpassung auseinandersetzt.
- Die bisherige gute Arbeit zu einem offensiven Stadtumbau im Rahmen der IBA Stadtumbau und der laufenden Lutherdekade soll weiter geführt werden. Es sind für den Zeitraum bis 2017 Prioritäten zu setzen und eine Strategie darüber hinaus ist zu entwickeln. Dabei geht es nicht alleine um die Vorbereitung ausgewählter Events, sondern um die Sicherung des Alltagsgebrauchs und der Lebensqualität in einer Stadt mit einem funktionierenden Gemeinwesen. Die Orientierung an Meilensteinen kann Kräfte bündeln, ist aber kein Selbstzweck.
- Die strategischen Projekte beziehen sich auf ausgewählte städtebauliche Ensembles, Gebäude und Freiräume, aber auch auf die Qualifizierung von Großveranstaltungen und Events sowie der touristischen Angebote.
- Die Einbindung zahlreicher, auch privater Akteure und engagierter Personen in die Stadtentwicklung von Eisleben hat in Lutherstadt Eisleben bereits Tradition. Diese Zusammenarbeit, insbesondere eine noch stärkere Einbeziehung der Wirtschaftsakteure sowie der Eisleber Bürgerinnen und Bürger in das Gemeinschaftswerk Lutherstadtentwicklung, soll weiter geführt werden.

1.3 Methode, Prozess und Beteiligte

1.3.1 Arbeitsmethode, Aufbau und Betrachtungsebenen des Konzepts

Für die Erarbeitung des INSEK wurde eine Verknüpfung zwischen einem analytischen Ansatz im Bezug auf Daten, Informationen, Fachkonzepte sowie Aussagen aus abgeschlossenen und laufenden Planungen und einem dialogischen Ansatz gewählt. Deshalb sind die Ergebnisse einer internen Beteiligung der Partner der Stadtverwaltung, aber auch die Positionen von externen Akteuren der Stadtgesellschaft eingeflossen.

Das Wissen aus diesen Arbeitsschritten wurde durch eine subjektive Ebene ergänzt. Deshalb sind vor allem persönliche Eindrücke der Konzeptbearbeiter im Rahmen ihrer Begehungen in der Stadt und insbesondere die in den Fachgesprächen sowie Workshops gewonnenen Einschätzungen, Bewertungen und geborenen Ideen aufgegriffen worden.

Mit dem Blick auf die Gliederung des INSEK sind die Erkenntnisse zum Status Quo, zu den Problemlagen und zu den Potenzialen der Stadt im Kapitel 2 (Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung), Kapitel 3 (Bevölkerungsentwicklung) sowie im Kapitel 4 (Analyse der Themenfelder) festgehalten. Die Strategien und Entwicklungsziele in Kapitel 6 leiten sich aus diesen Themenfeldern ab. Sie integrieren in der Regel mehrere Themenfelder und Fachressorts, und sie greifen Positionen, Interessen und Aktivitäten aus der Stadtverwaltung und von Akteuren der Stadtentwicklung auf (subjektive Ebene). Diese werden einander integrativ in ihren Kernaussagen und Zielen gegenübergestellt, thematisch zugespitzt und in einem gesamtstädtischen räumlichen Leitbild verortet.

Die Erarbeitung des INSEK Lutherstadt Eisleben 2030 erfolgte auf drei unterschiedlichen räumlichen Ebenen:

- der großräumigen Betrachtungsebene - das meint die Einbettung der Lutherstadt Eisleben mit allen Ortschaften in den Verflechtungsraum des Landkreises Mansfeld-Südharz und angrenzender Landkreise unter Berücksichtigung der kommunalen Verwaltungseinheiten und der engen Nachbarschaft zum Oberzentrum Halle (Saale),
- der gesamtstädtischen Betrachtungsebene - das meint die Berücksichtigung des gesamten Raumes innerhalb der Gemarkungsgrenze der Lutherstadt Eisleben einschließlich der umliegenden Ortschaften, die im Zuge der Gemeindegebietsreform Teil der Gemeinde wurden,
- der kleinteiligen Betrachtungsebene - das meint je nach Bedarf der Fachkonzepte einen Zoom auf Teilbereiche für die präzisierete Verortung und Darstellung der Handlungsschwerpunkte und Projekte.

Abb. 1 Betrachtungsebenen



Regionale Einbindung

Gesamtstadt

Stadt- und Ortsteil

1.3.2 Arbeitsstrukturen und Beteiligte

Interne Arbeitsgruppe

Die fachliche Bearbeitung des INSEK 2030 erfolgte durch das Büro für urbane Projekte aus Leipzig in intensiver Abstimmung mit den Vertretern der Lutherstadt Eisleben und hier insbesondere aus dem Sachgebiet Stadtplanung/ -sanierung des Fachbereichs 3 Kommunalentwicklung/Bau.

Gespräche mit weiteren Akteuren der Stadtentwicklung

Darüber hinaus wurden gesonderte Gespräche zu den jeweiligen fachbezogenen Themen mit den Ortsbürgermeistern der Ortschaften, den Geschäftsführern der Wohnungsbaugenossenschaft Lutherstadt Eisleben e.G. und der Wohnungsbaugesellschaft Lutherstadt Eisleben mbH sowie der Geschäftsführerin des Vereins Tourist-Information Lutherstadt Eisleben und Stadt Mansfeld geführt.

Abstimmung in relevanten Ausschüssen sowie im Stadtrat

Am 14.10.2013 wurden die Inhalte des INSEKs im Stadtentwicklungsausschuss der Lutherstadt Eisleben vorgestellt.

Aktionen des Gemeinschaftswerks Lutherstadtentwicklung

Im Rahmen der Erarbeitung des INSEK 2030 wurde die gute Tradition der Aktionen des Netzwerkes Gemeinschaftswerk Lutherstadtumbau des IBA-Prozesses fortgeführt. Dazu wurde das bereits etablierte Netzwerk mit seinen vorhandenen Arbeitsgremien reaktiviert und um neue Partner, Akteure und Mitstreiter erweitert. Bereits im ersten Workshop wurde gemeinsam beschlossen, künftig als **Gemeinschaftswerk Lutherstadtentwicklung** aufzutreten.



1. Workshop zur Stadtentwicklung 14.02.2013

Als Auftakt zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept Lutherstadt Eisleben (INSEK) 2030 wurden in dem 1. Workshop der Status Quo und die aktuellen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung diskutiert und die Kernaussagen des Beitrages der Lutherstadt Eisleben im Rahmen des Wettbewerbes im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz „Historische Stadtkerne – integriert denken und handeln“ abgestimmt.

Dafür waren explizit die Vertreter des Stadtrates und der Ortschaftsräte eingeladen, um auf die Ebene der Gesamtstadt einzugehen und die Rolle der Lutherstadt Eisleben als Mittelzentrum in ihrer Verantwortung für die Ortschaften und das zugehörige Umland zu dokumentieren. Mit weiteren Partnern der Stadtentwicklung in Lutherstadt Eisleben wurde dabei eine fundierte Diskussion zu den aufgerufenen Themen und Projektvorschlägen geführt.

Ziele des Workshops zum INSEK und Wettbewerbsbeitrag waren:

- die Darstellung eines Statusberichtes zur Stadtentwicklung und zum Wettbewerbsgebiet auf der Basis vorliegender Grundlagen, statistischer Daten und in Auseinandersetzung mit aktuellen und absehbaren Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung,
- die Formulierung von Stärken und Schwächen der Lutherstadt Eisleben im Hinblick auf die Stadtentwicklung; dies auch mit Blick auf die für die Stadt bedeutsamen Ereignisse 2017 (500 Jahre Reformation), 2019 (1025 Jahre Lutherstadt Eisleben) und 2021 (500 Jahre Eisleber Wiesenmarkt),

- die Erörterung von Leitgedanken und Projekten der Lutherstadt Eisleben zu den Themenfeldern Klima, Mobilität und Energieeinsparung in einer Altstadt mit Denkmalbeständen sowie zur Produktion erneuerbarer Energien in einer durch den Bergbau geprägten Stadtregion als Kernaussagen für den Wettbewerbsbeitrag,
- die Vereinbarung zum weiteren Vorgehen bei der Fortschreibung, Präzisierung und Ergänzung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Lutherstadt Eisleben 2030.

Die Ergebnisse und Erkenntnisse wurden in einem Sachstandsbericht zum INSEK 2030 dokumentiert, der zugleich als Report zum Auftaktworkshop mit den maßgebenden Akteuren der Stadtentwicklung der Lutherstadt Eisleben fungierte und damit einen ersten Meilenstein des internen und externen Kommunikations- und Beteiligungsprozess zur Stadtentwicklung darstellte. Der Wettbewerbsbeitrag sowie der Sachstandsbericht wurden auf der Internetpräsenz der Lutherstadt öffentlich zugänglich gemacht.

2. Workshop zur Stadtentwicklung am 28.08.2013

Im Rahmen des 2. Workshops des Gemeinschaftswerks Lutherstadtentwicklung wurden in erweitertem Personenkreis und in zwei Arbeitsgruppen folgende vier zentrale Themen des INSEK bearbeitet und diskutiert:

- Soziale Infrastruktur und Teilhabe
- Kultur-Tourismus-Offensive 2017_19_21
- Mobilitätskonzept Stadt und Region
- Energetische Sanierung und effizienter Betrieb

An den Thementischen wurden jeweils nach einer inhaltlichen Einführung durch die Vertreter des Büros für urbane Projekte spezifische Sichtweisen und gemeinsame Erkenntnisse seitens der Mitwirkenden formuliert. Darauf aufbauend wurden gemeinsame Positionen und Ziele für die jeweilige Thematik herausgearbeitet. Schlussendlich ging es jeweils um das Benennen von konkreten Lösungsansätzen, Standorten und Projekten sowie von Arbeitsstrukturen und Partnerschaften.

Die Ergebnisse des Workshops wurden in einem Report dokumentiert und flossen direkt in die Themen- und Handlungsfelder des INSEK Lutherstadt Eisleben 2030 ein.

1.4 Das Meinungsbild der Bürgerinnen und Bürger

Parallel zu den Gesprächen mit Vertretern der Stadtverwaltung und dem Austausch im Rahmen des Gemeinschaftswerks Lutherstadtentwicklung wurde eine Befragung der Eisleber Bürgerinnen und Bürger sowie der einzelnen Ortschaften durchgeführt.

Dafür wurde ein Fragebogen über das Amtsblatt und die Internetplattform der Lutherstadt kommuniziert sowie in zentralen Einrichtungen ausgelegt.

Die in den Antworten zum Ausdruck gebrachten Positionen wurden ausgewertet und grafisch aufbereitet. Gemeinsam mit den Ergebnissen aus den Expertengesprächen und Grundlagenermittlungen flossen sie in die Zielaussagen und Handlungsschwerpunkte des INSEK 2030 ein.

Angaben zur Beteiligung an der Umfrage

Insgesamt wurden 50 ausgefüllte Fragebögen bei der Stadtverwaltung Eisleben abgegeben. Das Durchschnittsalter der Befragten betrug dabei 49 Jahre. Der jüngste Bürger war 24 Jahre und der älteste 91 Jahre alt. Die Altersgruppe zwischen 40 und 49 Jahren nimmt den größten Anteil ein.

Außerdem waren 20 Teilnehmer männlich und 28 weiblich (2 machten hierzu keine Angabe).

Warum wohnen Sie in Lutherstadt Eisleben und werden Sie 2030 immer noch hier leben?

Über ein Drittel der Befragten gaben an, dass berufliche Gründe dazu führten, in der Lutherstadt zu leben. Ein weiteres Drittel gab an, wegen Familie und Freunden bzw. wegen der Lebenspartnerin/ des Lebenspartners in Eisleben zu wohnen. 21 % der Befragten antworteten auf diese Frage, dass die Lutherstadt Eisleben ihre Heimat sei.



Von den 73 Befragten gaben 21 keine Antwort. 34 Personen gaben an, auch 2030 noch in Eisleben wohnen zu wollen.

Dabei wurde die heimatliche Verbundenheit als häufigster Bleibegrund genannt. Weitere Gründe liegen in der Arbeit sowie in freundschaftlichen und familiären Bindungen. Anders als bei der vorangegangenen Frage wird hier jedoch die Bindung an Wohneigentum häufiger genannt.



Von den 18 Personen, die angaben, 2030 nicht mehr in Eisleben zu wohnen, führte ein Drittel an, dann vermutlich nicht mehr zu leben. Ein weiteres Drittel gab die schlechte Arbeitsplatzsituation (11 %) sowie eine allgemein schlechte Lebensqualität (22 %) als Fortzugsgrund an. Weitere 17 % sehen vor allem im höheren Lebensalter eine schlechte Lebensqualität auf sich zukommen. Damit gaben insgesamt 50 % der bis 2030 Fortzugswilligen an, die Stadt wegen schlechter Lebensumstände verlassen zu wollen. Darüber hinaus gaben 11 % familiäre Gründe für den Wegzug an. Hierbei handelt es sich vor allem um Personen, die im höheren Alter ihren Kindern „hinterher ziehen“ wollen.



Welcher Ort hat die höchste Attraktivität?

Auf die Frage welcher Ort in Eisleben der attraktivste sei, wurde die Altstadt mit 15 Nennungen am häufigsten erwähnt. Weiterhin werden die verschiedenen Marktveranstaltungen mit 12 sowie die Luthergedenkstätten mit 9 und das Theater mit 8 Nennungen am attraktivsten empfunden.



Die Schriftgröße in der nebenstehenden Grafik zeigt an, wie häufig die jeweiligen Orte genannt wurden.

Welcher Ort hat den größten Entwicklungsbedarf?

Auf die Frage welcher Ort noch den größten Entwicklungsbedarf aufweist, wurden im Vergleich zur vorangegangenen Frage mehr Angaben gemacht und Orte benannt.

Die Auswertung ergab, dass die Innenstadt (15), die Eisleber Neustadt (5) und Polleben (4) einen großen Entwicklungsbedarf vorzuweisen haben. Andere Nennungen bezogen sich nicht auf spezielle Ortsteile, sondern wurden thematisch formuliert. Dazu gehören das innerstädtische Straßenbild (7), die Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt (6), die Parkanlagen (5) und der Bahnhof (4).



Daneben wurden beispielsweise das schwache Kulturangebot (3), die fehlende Verkehrsberuhigung (3) und der Leerstand (3) als Probleme in der Lutherstadt genannt.

Erwerbstätigkeit

Die Frage nach der Erwerbstätigkeit ergab, dass über die Hälfte der Befragten Berufstätige und fast ein Viertel Rentner waren. Im Vergleich dazu ist der Anteil an Schülern, Studenten und Auszubildenden (6 %), bzw. der Anteil von Arbeitslosen (2 %) relativ gering.



In der Kategorie „Sonstiges“ befinden sich Personen, die entweder keine Angaben zu dieser Frage machten oder sonstige Arten von Erwerbstätigkeiten nachgehen.

Was ist für den sozialen Austausch wichtig?

Nur 36 der 50 befragten Bürger haben Angaben zu dieser Frage gemacht.

Die Auswertung zeigt, dass die Tätigkeit bzw. Eingebundenheit in Vereinen die wichtigste Komponente des sozialen Austauschs ist. So wurden am häufigsten Sportvereine (12), gefolgt von Heimat- und Kulturvereinen (6) und „Sonstige Vereine“ (15) genannt. Weitere wichtige Orte des sozialen Austauschs sind das Theater (9), öffentliche Einrichtungen (4) und die Kirche (6).

In welchem Maße engagieren sich die Eisleber Bürgerinnen und Bürger ehrenamtlich?

Fast die Hälfte der Befragten ist ehrenamtlich aktiv. Es engagieren sich jeweils 18 % im sozialen Bereich und in der Stadtpolitik. Das ehrenamtliche Engagement in der Kirche beläuft sich auf 15 % der befragten Bürger. Der verbleibende Anteil an ehrenamtlichen Helfern ist hauptsächlich in Vereinen tätig, wie z.B. Sport-, Frauen-, Kultur-, Heimat- oder Musikvereinen.

Wenn sich die befragten Bürger noch nicht ehrenamtlich engagiert haben, wurde ihnen die Möglichkeit geboten, dass sie einen Bereich vorschlagen, in dem sie sich vorstellen könnten sich selbst ehrenamtlich zu engagieren. Ein Drittel hat klar den sozialen Bereich hervorgehoben. Einem weiteren Drittel der befragten Bürger ist der Bereich egal, in dem sie aktiv werden würden. Vereinzelt wurden die Wirkungsfelder Stadtentwicklung sowie Kultur und Umweltschutz genannt.

Wie ist die allgemeine Zufriedenheit der befragten Bürger?

Nur knapp mehr als die Hälfte der Befragten war mit der allgemeinen Situation in Lutherstadt Eisleben zufrieden. Hingegen waren 36% der Bürger unzufrieden, 6% sogar sehr unzufrieden.

Wie wichtig sind den Befragten folgende Themen und wie zufrieden sind sie diesbezüglich aktuell?

Ein Großteil der Befragung zielte auf die Auseinandersetzung mit speziellen Themenfeldern der Stadtentwicklung.

Hierbei sollten die Befragten Angaben zu ihrer persönlichen Einschätzung der Wichtigkeit und zu ihrer Zufriedenheit mit den jeweiligen Themen machen.

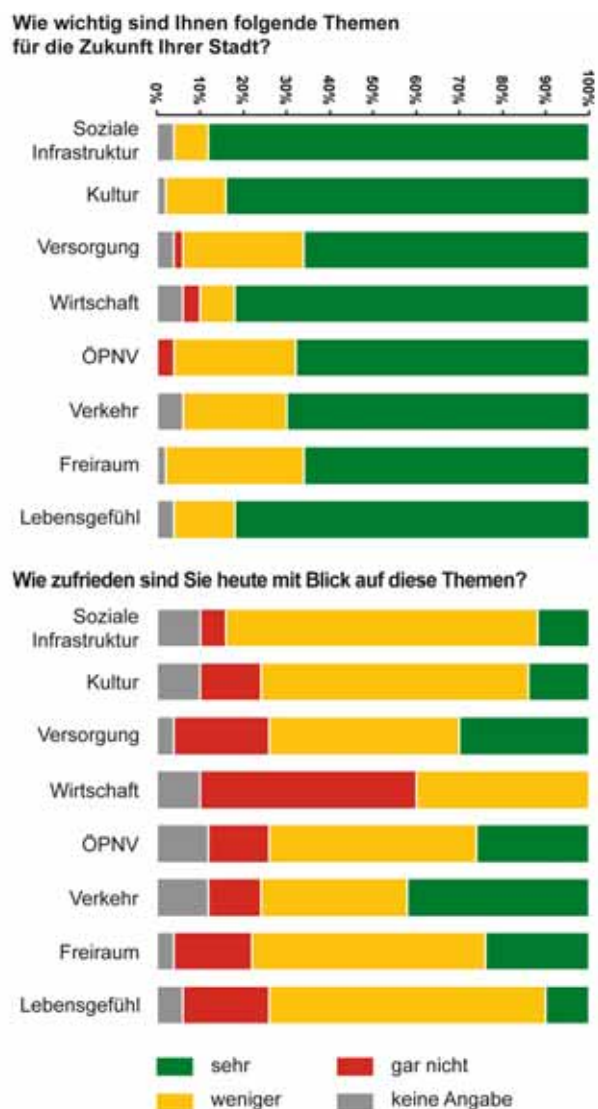
Die nebenstehende Grafik zeigt, dass den meisten Befragten alle Themen sehr wichtig erscheinen. In der Gesamtschau sind es die Kategorien Soziale Infrastruktur und Kultur, denen die höchste Priorität zugesprochen wurde, dicht gefolgt von den Kategorien Wirtschaft und Lebensgefühl.

Diese vier Themen sind auch die, mit denen sich die Befragten aktuell am unzufriedensten zeigten.

Besonders negativ fiel die Beurteilung der Wirtschaftssituation aus. Über 50 % der Befragten gaben an, diesbezüglich sehr unzufrieden zu sein und weitere 40 % waren weniger zufrieden.

Daneben waren die Befragten bei den Themen Soziale Infrastruktur, Kultur sowie Lebensgefühl am wenigsten zufrieden. Auch diese Themen sind in Bezug auf die finanziellen Möglichkeiten und Spielräume (privat und kommunal) mit wirtschaftlichen Aspekten verknüpft. Die Unzufriedenheit an dieser Stelle korreliert also stark mit der wirtschaftlichen Situation und Perspektive der Lutherstadt sowie der Region.

Am zufriedensten waren die Befragten (obwohl es auch hier viele sehr bzw. weniger Zufriedene gab) mit den Themen Verkehr, Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) sowie Versorgung.



Wo werden welche Infrastrukturen und Angebote genutzt und welche Position nimmt dabei die Eisleber Innenstadt ein?

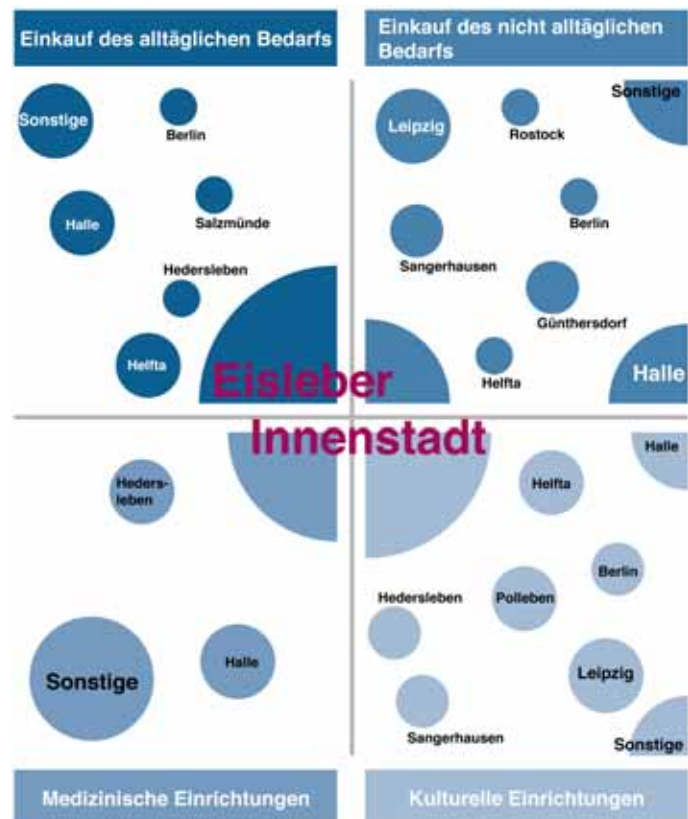
Die nebenstehende Grafik zeigt, wie häufig der jeweilige Ort als direkter Bezugsort für die unterschiedlichen Bedarfe angegeben wurde. Je größer der Kreis, umso häufiger wurde der jeweilige Ort von den Befragten genannt.

So wird deutlich, dass die Eisleber Innenstadt in allen nachgefragten Bereichen eine zentrale Rolle einnimmt. Teilweise können die Befragten zwar Angebote in den Ortschaften nutzen, insgesamt ist für die Befragten die Innenstadt jedoch der Versorgungsschwerpunkt.

Dabei wird sie für den Einkauf des täglichen Bedarfs am häufigsten angesteuert. Aber auch bei der Frage nach der Nutzung kultureller und medizinischer Einrichtungen wird die Innenstadt am häufigsten genannt.

Die geringste Rolle spielt die Eisleber Innenstadt bei der Versorgung mit nicht alltäglichem Bedarf. Hier werden vor allem Angebote in Halle nachgefragt.

Insgesamt zeigen sich die Befragten mobil. Sie bewegen sich zum überwiegenden Teil in einem Bereich zwischen Sangerhausen, Halle und Leipzig.



1.5 Das Meinungsbild der Ortschaften

Mit dem Ziel, die wichtigen Themen, Chancen und Herausforderungen für die einzelnen Ortschaften aus der Sicht der dort Lebenden zu erfahren, wurden alle Ortschaftsbürgermeister angeschrieben und um die Teilnahme an der Fragebogenaktion gebeten. Insgesamt meldeten sich vier Ortschaften mit den ausgefüllten Bögen zurück. Deshalb wurde in einem weiteren Schritt zu allen anderen Ortschaftsbürgermeistern telefonisch Kontakt aufgenommen. Vier Ortschaftsbürgermeisterinnen und Ortschaftsbürgermeister nahmen sich Zeit für ausführliche Telefoninterviews. Mit zwei Bürgermeistern kam kein Gespräch zustande.

Charakter, Qualität und Potenziale der Ortschaften

Zunächst fällt auf, dass sich nahezu alle Ortschaften mit den Themen Bergbau und Landwirtschaft identifizieren. Aktive Vereine oder Ortschronisten bereiten heute die geschichtlichen Bezüge zu diesen Themen auf.

Die Vereine spielen in den Ortschaften grundsätzlich eine wichtige Rolle. Das öffentliche Leben in den Orten wird ausschließlich von den engagierten Vereinsmitgliedern organisiert. Die ehrenamtlich Tätigen bemühen sich darüber hinaus um den Einbezug der örtlichen Unternehmen in die Organisation von Festen und Veranstaltungen. Vereinzelt bestehen unter den Ortschaften Kooperationen und Absprachen.

In einigen Ortschaften spielt der Naturbezug eine Rolle. Von Bedeutung sind hierbei besonders das Bornstedter Holz und das Eisleber Stiftsholz.



Herausforderungen für die Ortschaften

Die größten Herausforderungen in den Ortschaften liegen nach Angaben der Ortschaftsbürgermeister in dem hohen Altersdurchschnitt der Bevölkerung und in der unzureichenden Versorgungssituation in den Ortschaften. Der unzureichende bauliche Zustand vieler kommunaler und privater Gebäude sowie öffentlicher Freiflächen und Verkehrswege wird ebenso als anspruchsvolle Aufgabe gesehen.



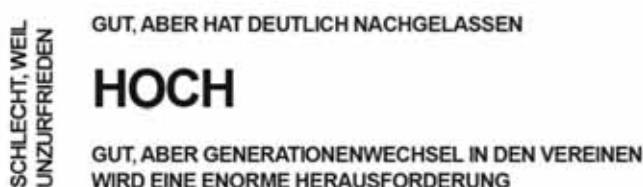
Rolle des zentralen Stadtgebiets Lutherstadt Eisleben

Nahezu die Hälfte der befragten Ortschaftsbürgermeister sieht das Stadtgebiet der Lutherstadt Eisleben als die Anlaufstelle für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Andere Befragte sehen das Gebiet vor allem als Sitz der Verwaltung und der Behörden. Etwas untergeordnet werden mit diesem Gebiet die kulturellen Einrichtungen und die medizinische Fachversorgung verbunden.



Einschätzung bürgerschaftliches Engagement

Mehr als die Hälfte der Ortschaftsbürgermeister beschreiben das ehrenamtliche Engagement als sehr ausgeprägt. Andere stellen es zwar positiv dar, signalisieren jedoch eine rückläufige Tendenz. Diese Entwicklung begründet sich nach Aussagen der Ortschaftsbürgermeister mit dem Zeitmangel der Mitglieder, dem ausbleibenden Generationswechsel oder der Unzufriedenheit der Bewohner.



2 Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung und regionales Profil

2.1 Tendenzen der Stadtentwicklung

Das Mittelzentrum Lutherstadt Eisleben will als zweitgrößte Gemeinde im Landkreis Mansfeld-Südharz nach der Kreisstadt Sangerhausen sowie als Wirtschaftsstandort mit Verflechtungen zum Oberzentrum Halle (Saale) die entscheidenden Weichen für die Zukunft stellen. Ein Blick auf die aktuelle Position der Stadt sowie auf die veränderten globalen, nationalen und regionalen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung zeigt:

- Die Lutherstadt Eisleben verzeichnet trotz flächenmäßigem Wachstum seit vielen Jahren eine negative Bevölkerungsentwicklung, die sich laut verschiedener Prognosen auch in Zukunft fortsetzen wird und kleinräumig sogar noch verstärken kann. Deshalb steht die Stadt für sich genommen, aber auch in ihrer regionalen Verflechtung und Verantwortung als Mittelzentrum vor einer besonderen Herausforderung: Sie muss ihre Infrastrukturen und ihre Flächenentwicklung darauf einstellen und entsprechend anpassen.
- Die Globalisierung, die Europäische Integration sowie der wirtschaftliche, soziale und ökologische Transformationsprozess in Deutschland stellen auch die Kommunen vor stets neue Anforderungen. So etwa werden nationale und transnationale Verkehrsnetze ausgebaut, Branchenstrukturen verändern sich, neue Ökonomien der Informations- und Wissensgesellschaft gewinnen an Bedeutung. Die Lutherstadt Eisleben als Wirtschaftsstandort und Lebensmittelpunkt mehrerer Generationen kann sich diesen Anforderungen nicht entziehen.
- Die Innenstädte vieler deutscher Mittelzentren gewinnen als Identität stiftende Orte mit kulturlandschaftlichen Potenzialen an Bedeutung. In Zukunft haben sie wieder stärker gemischte Strukturen, vermehrt attraktive und gut erreichbare Wohnlagen und befriedigen mit mehr Stadtraumqualitäten, Kultur- und Freizeitangeboten neue Ansprüche urbaner Lebensstile. Diesen Ansprüchen muss sich auch die Lutherstadt weiterhin stellen und mit zeitgemäßen und zukunftsfähigen Angeboten in der Innenstadt reagieren, die auf die spezielle Situation der Stadt zugeschnitten sind.
- Die Perspektive der Wohnquartiere Lutherstadt Eislebens und insbesondere der umliegenden Ortschaften ist langfristig von den Folgen des demografischen Wandels geprägt. Daraus erwachsen erhebliche und neue Ansprüche an die Angebote für Soziales, Bildung und Kultur – die „Gemeinwesenarbeit“ – der Stadt. Ihre Aufgabenfelder, Schauplätze und Ankerpunkte liegen in den Quartieren als Sozialräume und Lebensmittelpunkte der Stadtgesellschaft.
- Neue Anforderungen ergeben sich mit dem Klimawandel und der Energiewende. Die Stadt als Gemeinwesen, aber auch die städtischen Unternehmen, die Gebäudeeigentümer und die Bevölkerung sind gefordert, mit aktiven Anpassungsmaßnahmen und einem schonenden Umgang mit Ressourcen zu reagieren. Es geht in Eisleben darum, den Anpassungsprozess fachlich zu fundieren und den begonnenen Einstieg in nachhaltige strukturelle Veränderungen und wirksame Maßnahmen zu forcieren. Dieses Thema hat eine stadtstrukturelle und städtebauliche Dimension, die sich in den Stadtteilen und Ortschaften, insbesondere der historischen Altstadt unterschiedlich ausprägen wird.
- Unter dem Druck der Finanzknappheit der Städte müssen lokal Prioritäten gesetzt und neue Partnerschaften für die Entwicklung von kleinen und großen Projekten der Stadt- und Wohnentwicklung aufgebaut werden. Das stellt neue Ansprüche an die Steuerung entsprechender Entwicklungsprozesse, die deutlicher als früher das gemeinschaftliche Handeln von staatlichen, privatwirtschaftlichen und zivilgesellschaftlichen Akteuren auf Augenhöhe stimulieren müssen. Konkrete Projekte vor Ort stehen im Fokus, denn Beteiligung heißt Teilhabe und bedingt die Übernahme von Verantwortung.

2.2 Übergeordnete Plangrundlagen

2.2.1 Städte und Gemeinden 2025 – Leitbild für eine nachhaltige Kommunalpolitik (2012)

Der Städte- und Gemeindebund Sachsen-Anhalt hat im November 2005 unter dem Titel „Städte und Gemeinden 2020“ ein Leitbild für eine nachhaltige Kommunalpolitik beschlossen und dieses im Mai 2012 unter der Überschrift „Städte und Gemeinden 2025“ fortgeschrieben. Für die wesentlichen Aufgaben- und Handlungsbereiche einer Gemeinde werden darin Empfehlungen und Ziele für eine nachhaltige kommunale Entwicklung formuliert. Schwerpunkte bilden die umfassende Einbindung der Bürgerschaft in die politischen Entscheidungsprozesse (Stichworte: Teilhabe und Bürgergemeinde), eine bürgerorientierte, effiziente Verwaltung, die kostenbewusst handelt, die Anpassung der Stadt- und Dorfentwicklung sowie des Stadtumbaus an den demografischen Wandel, den Klimawandel und die Energiewende (Stichworte: „Innenstadtentwicklung vor Randentwicklung“, „demografiefeste Sicherung der Infrastruktur“), die Sicherung der Daseinsvorsorge (Stichworte: ÖPNV, Energieversorgung), die sozialen Aufgaben der Gemeinden (Stichworte: Schulen, Kinder- und Seniorenbetreuung, Familienfreundlichkeit), Sport und Freizeit sowie Kultur, interkommunale Zusammenarbeit, Wirtschaft und schließlich Kommunalfinanzen.¹

2.2.2 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010)²

Im LEP-LSA 2010 werden Ziele und Grundsätze der Entwicklung der Raum- und Siedlungsstruktur, der Standortpotentiale in Bezug auf Wirtschaft, Verkehr oder Energieversorgung und der Freiraumstruktur auf Landesebene formuliert. Für die Lutherstadt Eisleben werden darin die folgenden Themen und Entwicklungsziele hervorgehoben:

Entwicklung der Raum- und Siedlungsstruktur

Die Gesamtstadt Lutherstadt Eisleben liegt außerhalb der Verdichtungsräume Halle und Magdeburg sowie der diese umgebenden Räume und ist damit dem ländlichen Raum zugeordnet, dessen Typisierung durch den Regionalen Entwicklungsplan konkretisiert wird. Das zentrale Siedlungsgebiet der Lutherstadt Eisleben wird im LEP-LSA 2010 als Mittelzentrum ausgewiesen, das angesichts einer rückläufigen Einwohnerentwicklung und einer sich ändernden Altersstruktur ein Rückgrat für die Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge für die Bevölkerung in den umliegenden Räumen darstellt.

Entwicklungssachsen

Die Lutherstadt Eisleben liegt außerdem an einer überregionalen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung, die zwischen dem Rhein/Ruhrgebiet und den süwesteuropäischen Metropolen und dem Verdichtungsraum Halle/Leipzig mit Fortführung nach Berlin und den nordost-/mittel- und osteuropäischen Metropolen sowie Dresden mit den südost-/osteuropäischen Metropolen verläuft. Ferner wird die Stadt von einer überregionalen Entwicklungsachse von Bundes- bzw. Landesbedeutung tangiert, die sich aus dem Raum Bernburg kommend über Eisleben und Sangerhausen Richtung Thüringen erstreckt. Überregionale Entwicklungsachsen sind Verbindungsachsen von Europa-, Bundes- und Landesbedeutung, die dem Leistungsaustausch zwischen Metropolregionen, Verdichtungsräumen und Oberzentren unter Einbeziehung der Mittelzentren dienen.

Entwicklung der Standortpotenziale und der technischen Infrastruktur

Der LEP-LSA 2010 legt die Lutherstadt Eisleben als „Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen“ fest. Diese Ausweisung berücksichtigt eine gute infrastrukturelle Erschließung und verkehrsgünstige Lage des vorhandenen Industrie- und Gewerbestandorts mit dem Ziel, diesen bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Damit soll eine Neuausweisung von Gebieten an anderer Stelle vermieden werden, um eine Verkehrsvermeidung sowie Vermeidung der Flächeninanspruchnahme und Zersiedelung der Landschaft an einem neuen Standort zu erreichen.

Schiienenverkehr

Im Streckenverlauf von Fernverkehrsverbindungen liegende Mittelzentren, hierzu zählt Lutherstadt Eisleben, sollen als Systemhaltepunkte genutzt werden, um die regionale Erschließung zu verbessern und Knotenfunktionen wahrnehmen zu können. Durch die Integration der Mittelzentren als Haltepunkt

¹ Städte und Gemeinden 2025 – Leitbild für eine nachhaltige Kommunalpolitik, Hrsg. Städte- und Gemeindebund S.-A., 7.5.2012

² Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt

te in die Fernverkehrshaltepunkte soll deren Erreichbarkeit als Arbeitsplatz- und Versorgungsstandort gewährleistet werden.

Grundsätze und Ziele der Kultur und Denkmalpflege

Die Lutherstätten in Eisleben gehören mit denen in Wittenberg zum UNESCO-Weltkulturerbe und sind ein wichtiger Bestandteil des Kultur-Tourismus in Sachsen-Anhalt. Aufgrund der über die Landesgrenzen hinausgehenden Bedeutung der Kulturgüter sind diese als ein wesentliches Potenzial des Landes zu erhalten, zu sichern und weiterzuentwickeln. Sie sollen der Ausprägung sachsen-anhaltischer Identitäten dienen und einen wesentlichen Beitrag zur Wahrnehmung Sachsens-Anhalts über die Landesgrenze und über die Grenzen Deutschlands hinaus leisten.

2.2.3 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP 2010)³

In der Planungsregion Halle wird die Lutherstadt Eisleben als ländlicher Raum außerhalb des Verdichtungsraums mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen festgelegt, dessen wirtschaftliche Entwicklung durch den Aufbau von Kooperationsnetzwerken zwischen Klein- und mittleren Unternehmen für den Technologie- und Wissenstransfer gestärkt werden soll. Zu diesen Potenzialen gehören auch die günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft im östlichen Bereich bzw. der Tourismus im mittleren Bereich des Landkreises Mansfeld-Südharz, die es zu entwickeln gilt. Dies gilt auch für Rad- und Wanderwege, um das länderübergreifende Netz auszubauen und die Nutzungsfrequenz zu erhöhen, so z.B. auf dem Europawanderweg, dem St. Jakobus Pilgerweg Sachsen-Anhalt oder dem Lutherweg.

Innerhalb der zentralörtlichen Gliederung wird die Lutherstadt Eisleben als Mittelzentrum und damit als Standort für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen ausgewiesen, den es zu sichern und zu entwickeln gilt. Als regional bedeutsamer Standort für soziale und wissenschaftliche Infrastruktur sind vor allem die Funktionen als Schulstandort, medizinisches Versorgungszentrum (Krankenhaus) und Verwaltungsstandort angesprochen. Zudem ist die Lutherstadt Eisleben regional bedeutsamer Standort für Kultur und Denkmalpflege sowie für den Kulturtourismus.

Im REP wird weiterhin die regional und überregional bedeutsame Verkehrsanbindung der Lutherstadt Eisleben im Schienen- und Straßenverkehr thematisiert. Die Bahnlinie Kassel – Sangerhausen – Eisleben – Halle sowie die Anbindung an die A38 und Landes- bzw. Bundesstraßen (B 180, B 80, L 159, L 151) sind für die Verbindung von Ober- und Mittelzentren bzw. die Erreichbarkeit der Fremdenverkehrsgebiete von Bedeutung.

Weiterhin zielt der REP auf die Erhaltung des bestehenden Eisenbahnnetzes sowohl für den Fern- als auch für den Regionalverkehr sowie die Verbesserung der Erreichbarkeit der Zentren. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Strecke Halle–Lutherstadt Eisleben–Sangerhausen–Nordhausen–Kassel zu sichern ist.

Hinsichtlich des Ausbaus Erneuerbarer Energien sind laut REP Vorranggebiete als Eignungsgebiete für Windenergieanlagen vorzusehen. Durch diese Festlegung wird sichergestellt, dass sich die Windenergie in konzentrierten Flächen gegenüber anderen raumbedeutsamen Nutzungen durchsetzt. Vier Flächen innerhalb der Gemeindegrenze werden als Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie, verbunden mit der Wirkung als Eignungsgebiete, ausgewiesen.

- Volkstedt, Fläche südlich der L 160, westlich der B 180,
- Polleben, zwei Flächen nördlich und südlich der L 159,
- Osterhausen, Fläche westlich der bebauten Ortslage,
- Helfta, Fläche östlich der B 180, nördlich der Bahnlinie und südlich der B 80.

Derzeit befindet sich der Regionale Entwicklungsplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle in der Fortschreibung, um den Plan von 2010 zu ersetzen. Dabei sollen Inhalte des INSEK 2030 in die Erarbeitung des REP einfließen, um die Interessen und Entwicklungsansätze der Lutherstadt Eisleben in die Aussagen zur Planungsregion einzubinden.

Ein wichtiger Aspekt bei der Fortschreibung des REP Halle ist die Aufnahme Rothenschirmbachs als „Regional bedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe.“

³ Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, beschlossen durch die Regionalversammlung 2010

2.2.4 Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) für die Region Mansfeld-Südharz

Im Rahmen der integrierten ländlichen Entwicklung in Sachsen-Anhalt wurde 2007 auch für die Region Mansfeld-Südharz ein ILEK erarbeitet, um eine nachhaltige Land- und Forstwirtschaft in den Prozess zur Stärkung der regionalen Wirtschaft einzubinden. Dabei wurden soziale, kulturelle und wirtschaftliche Ansprüche an den Raum sowie dessen ökologische Funktionen betrachtet. Integrative Leitprojekte, die in thematischen Arbeitskreisen herausgearbeitet wurden, wurden im ILEK zusammengefasst, um als Grundlage für eine Förderung von Einzelmaßnahmen nach der ILE-Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt zu dienen.

2.2.5 LEADER / LAG Mansfeld-Südharz

Das Plangebiet betrifft das Gebiet des Landkreises Mansfeld-Südharz mit Ausnahme der Stadt Hettstedt sowie die Kerne der Stadt Lutherstadt Eisleben und Sangerhausen. Die nach Eisleben eingemeindeten Ortschaften sind jedoch mit in das LAEDER- Gebiet einbezogen. Das Konzept formuliert die drei folgenden Leitlinien zur Entwicklung des ländlichen Raumes:

- Verbesserung der Wirtschaftskraft im ländlichen Raum
- Stärkung der kommunalen Daseinsvorsorge im ländlichen Raum
- Zukunftweisender Natur- und Umweltschutz.

2.3 Planwerke und Aktivitäten auf städtischer Ebene

Neben den in Kapitel 2.2 dargestellten regionalen Planungen und Konzepten werden im Folgenden alle bei der Lutherstadt Eisleben in Verantwortung des Sachgebietes Stadtplanung/-sanierung liegenden aktuellen Planungsgrundlagen aufgeführt, die für das INSEK herangezogen wurden. Dazu gehören insbesondere folgende Planwerke, Aktivitäten und Projekte:

2.3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2001 / Bundeswettbewerb 2002

Das INSEK aus dem Jahr 2001 war bezüglich der Daten und Einwohnerprognosen noch auf ein kleineres Territorium bezogen und betrachtete vorwiegend die städtebaulichen Strukturen der Altstadt sowie die Wohnungsbestände der Gesamtstadt. Deshalb begründete es die drei Stadtumbaugebiete – Altstadt, Helbraer/Gerbstedter Straße und den Bereich der Plattenbauten in der Raismeser Straße – und jeweils städtebauliche Pilotprojekte für den Einstieg in das Förderprogramm Stadtumbau Ost. Mit diesem Ansatz konnte die Lutherstadt Eisleben einen 3. Preis beim Bundeswettbewerb 2002 erringen und in der Folge am Standort Lutherstraße/Badergasse den aktiven Stadtumbau im unmittelbaren Umfeld der UNESCO-Welterbestätten beginnen. Zugleich wurden auf dieser Grundlage durch die beiden großen Wohnungsunternehmen in der Stadt, die Wohnungsbaugenossenschaft und die Wohnungsbaugesellschaft, gezielte Anpassungen der Wohnungsbestände (Rückbau und Aufwertung) in den beiden Plattenbaugebieten vorgenommen sowie seitens der Wohnungsbaugesellschaft mehrere Aufwertungsprojekte mit großer Bedeutung für das Stadtbild und das Wohnungsangebot in der Altstadt realisiert.

2.3.2 Gemeinschaftswerk Lutherstadtumbau k³

Aus dem INSEK und dem Pilotprojekt Lutherstraße/Badergasse hat sich im Rahmen der Bewerbung für die IBA Stadtumbau 2010 bereits zu Beginn des Stadtumbauprozesses eine kooperative Arbeitsweise zwischen der Stadtverwaltung, dem Sanierungs- und Entwicklungsträger sowie den Grundstücks- und Gebäudeeigentümern und den für die zentralen Belange (Denkmalschutz, Liegenschaften, Tourismus, Tiefbau) zuständigen Behörden, Institutionen und Trägern bei der Stadt, im Landkreis und beim Land entwickelt. Dieser Prozess wurde extern konzipiert und moderiert und durch das IBA-Büro mit fachlichem Know-How und einem Qualitätsmanagement bereichert. Hierzu gehörte die aktive Mitwirkung von Vertreterinnen des IBA-Büros in der Arbeitsgruppe Lutherweg vor Ort in Eisleben, aber auch die jährliche Evaluierung der Vorbereitung und Umsetzung von konkreten Projekten und Maßnahmen der Stadt und ihrer Partner. Ideenworkshops, Gutachterverfahren und Wettbewerbe zu allen relevanten Projekten sicherten eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität aller Projekte des für den IBA-Prozess so bezeichneten „Gemeinschaftswerkes Lutherstadtumbau“.

2.3.3 Konzeptioneller Stadtumbauplan Altstadt mit integrierter Denkmalpflege

Das 2006 beschlossene Planwerk ging aus der auf konkrete Stadtumbauprojekte orientierten Planungs- und Umsetzungsarbeit seit 2001/02 in der Altstadt hervor. Es stellte den Status Quo zu den Themen Gebäudeleerstand, Brachflächen, Verkehrssituation und Denkmalschutz dar und leitete daraus ein auf die konkrete Situation der Altstadt und ihrer verschiedenen Bereiche abgestimmtes städtebauliches Leitbild ab. Dieses umfasst u.a. die Prioritätensetzung auf eine „Visitenkarte Altstadt“, die Idee der Anreicherung der Altstadt durch neue, ggf. auch nur temporäre Grünräume, die Veränderung der Verkehrsführung zugunsten eines autoarmen zentralen Bereiches und schließlich die Differenzierung zu Maßgaben für den Denkmalschutz in Abhängigkeit von den Problemlagen (Leerstand an Hauptstraßen, fehlende Nachfrage nach Wohnungen und gewerblichen Nutzungen, Zumutbarkeit einer Sanierung und Erneuerung für Eigentümer). Auf dieser Grundlage wurden in enger fachlicher Kooperation mit den zuständigen Denkmalbehörden beim Landkreis und im Landesamt wesentliche städtebauliche Prinzipien formuliert, die bei konkreten Projekten jeweils Anwendung fanden. Im Rahmen des konzeptionellen Stadtumbauplanes mit seinen langfristigen strukturellen und strategischen Aussagen wurde seitens der Lutherstadt Eisleben unter Federführung des FB 3 ein aktives Flächen- und Projektmanagement installiert, das die Vorbereitung und Umsetzung von Stadtumbauprojekten sicherte. Grundlage war dabei in vielen Fällen auch der Erwerb und die Neuordnung von Schlüsselgrundstücken für einen aktiven Stadtumbau und die Entwicklung der Stationen am Lutherweg Eisleben.

Dieses Planungs- und Steuerungsinstrument war die Voraussetzung für den erfolgreichen IBA-Prozess der Lutherstadt Eisleben, der 2010 in einem eigens für diesen Zweck erworbenen und hierfür ertüchtigten Ausstellungsgebäude am Eislebenhof in der Seminarstraße (ehemaliges Herdlager) präsentiert wurde. Dieses Objekt eignet sich aufgrund seiner Lage auch zukünftig für Aktivitäten einer offenen Informationsarbeit und direkten Bürgerbeteiligung.

2.3.4 IBA-Projekt und Stadtidee Lutherweg Eisleben

Bereits in ihrem ersten URBAN 21-Konzept hat die Lutherstadt Eisleben die Idee für eine „Touristenmeile Lutherweg“ formuliert. Dieser Ansatz wurde im o.a. konzeptionellen Stadtumbauplan verankert und 2006 in einem interdisziplinären IBA-Workshop mit maßgeblichen Projektpartnern präzisiert. Daraus ging der Ansatz für authentische und inszenierte Stationen an einem „Lutherweg Eisleben“ zwischen dem Geburtshaus, der Taufkirche, dem Museum Luthers Sterbehaus, der Andreaskirche und schließlich der Kirche und dem Kloster St. Annen in der Neustadt hervor. Mit dieser Stadtidee konnte die Lutherstadt Eisleben gemeinsam mit ihren Partnern das IBA-Projekt entscheidend präzisieren und qualifizieren. Daraus leiteten sich die Programme und Konzepte für alle wesentlichen Standorte des Lutherweges Eisleben ab, die seit 2006 geplant, realisiert und vorbereitet wurden. Nach einer Zwischenpräsentation im Rahmen der IBA-Stadtumbau 2010 wurde die Umsetzung von zentralen Projekten im Rahmen der Lutherdekade fortgesetzt und kann bis 2017 im Wesentlichen abgeschlossen werden.

Mit der Einführung eines jährlich am letzten Sonntag im August stattfindenden öffentlichen Spaziergangs auf dem Lutherweg wurde ein tragfähiges Instrument der Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung in der Lutherstadt Eisleben installiert. Es bot und bietet allen Partnern die Möglichkeit, ihre Konzepte, Baustellen und realisierten Projekte zur Stadtentwicklung im Rahmen einer kulturellen Aktion vorzustellen und damit einem sehr breiten Kreis an Interessierten zu vermitteln. Neben diesen öffentlichen Spaziergängen nutzen die Kinder- und Bildungseinrichtungen, aber vor allem auch die Stadtführer und Touristen den Lutherweg Eisleben für gezielte Projekte und die Erkundung der Lutherstätten, aber auch der neu gestalteten öffentlichen Räume und Grünbereiche.

2.3.5 Lutherdekade 2017

Aufgrund der Lutherdekade (2008-2017) war es möglich, den IBA-Prozess bereits vor 2010 schrittweise in die Aktivitäten der Lutherstadt Eisleben und ihrer Partner bei der Stiftung Luthergedenkstätten in Sachsen-Anhalt sowie bei den beiden Kirchengemeinden St. Andreas-Nikolai-Petri und St. Annen im Rahmen der Vorbereitung des Jubiläums „500 Jahre Reformation“ zu überführen und damit auch zu verstetigen und nachhaltig zu sichern. Auf dieser Grundlage konnten erfolgreich auch Mittel im Rahmen des Investitionsprogramms zur Förderung des städtebaulichen Umfeldes von Welterbestätten akquiriert und mit weiteren Förderprogrammen kombiniert werden. Auf dieser Basis ist es möglich, alle mit der Biografie von Martin Luther verbundenen Orte und Adressen in der Lutherstadt Eisleben so zu qualifizieren, dass sie zum Reformationsjubiläum würdig und publikumswirksam präsentiert werden können.

Im Rahmen des INSEK-Prozesses soll deshalb das Engagement der Stadt und Region Lutherstadt Eisleben zur Profilierung als hochkarätiger Kultur- und Tourismusstandort als strategisches Handlungsfeld der Stadtentwicklung weiter ausformuliert werden, räumlich ergänzt und mit Projekten zur Vorbereitung und Durchführung von großen Veranstaltungen zu anstehenden Jubiläen der Stadtgeschichte flankiert werden.

2.3.6 Ideenwettbewerb „Mut zur Lücke“

Die Lutherstadt Eisleben hat sich 2010/2011 mit zwei zentralen Standorten in der Altstadt am Ideenwettbewerb „Mut zur Lücke“, einer Initiative der Architektenkammer Sachsen-Anhalt, beteiligt und dabei mit den beiden großen Wohnungseigentümern kooperiert. Deshalb liegen für einen Standort in der Sangerhäuser Straße sowie für einen zweiten Bauabschnitt am Standort der Petrihöfe jeweils qualifizierte Entwürfe für die Entwicklung attraktiver neuer Wohnprojekte vor, die sensibel auf das städtebauliche Umfeld eingehen und den Maßgaben zu Neubauprojekten in der Pufferzone der beiden UNESCO-Welterbestätten entsprechen.

2.3.7 Evaluierung der Städtischen Dimension / Programm- und Maßnahmegebiete

Die Lutherstadt Eisleben hat seit 2010 als eine von fünf Städten in Sachsen-Anhalt an einer Evaluierung der „Städtischen Dimension“ zur Vorbereitung der neuen EU-Förderperiode ab 2014 teilgenommen. Deshalb existiert ein sehr guter Überblick über die Entwicklung der Projekte und Aktivitäten in den Programm- und Maßnahmegebieten zum Besonderen Städtebaurecht (Stadterneuerung, Stadtbau Ost, Städtebaulicher Denkmalschutz, Investitionsprogramm zum Umfeld von Welterbestätten) sowie zu ihren Effekten im Bezug auf ausgewählte Kernindikatoren der Stadtentwicklung. Dieses bei der Lutherstadt Eisleben und ihren Partnern vorhandene Know How fließt unmittelbar in die Fortschreibung des INSEK ein und kann perspektivisch für ein gezieltes, von den Fördermittelgebern gefordertes Stadtentwicklungsmonitoring genutzt werden.

2.3.8 Flächennutzungsplan 2025 der Lutherstadt Eisleben

Der seit dem 29.08.2013 rechtskräftige Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt in ihren neuen kommunalen Grenzen wird bei der Betrachtung des Status Quo der Stadtentwicklung berücksichtigt. Insbesondere die Änderungen im Bezug auf die Ausweisungen von Sonderflächen zur Erschließung regenerativer Energiequellen geben Aufschluss über die mögliche Profilierung des Wirtschaftsstandortes und die Siedlungsentwicklung. Darüber hinaus finden auch die Flächenpotenziale zur Entwicklung des Wirtschaftsstandortes (einschließlich der Landwirtschaft) eine entsprechende Berücksichtigung im INSEK.

2.3.9 Positionierung zur Fortschreibung des Regionalen Entwicklungsplanes

Die Lutherstadt Eisleben hat ihre ausführliche Stellungnahme zum Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Halle genutzt, um auf ihre Rolle, Ausstattung und Profilierung als Mittelzentrum hinzuweisen. Von besonderem Belang sind dabei die Bezüge in einem mitteldeutschen Verkehrsnetz und auch in einem zugehörigen Mitteldeutschen Verkehrsverbund mit attraktiven Verknüpfungen zu den Oberzentren Halle und Leipzig sowie Leuna/Merseburg, Bitterfeld/Wolfen und Lutherstadt Wittenberg. Daraus entwickeln sich wesentliche Ansätze für ein Verkehrsentwicklungs- und Mobilitätskonzept der Lutherstadt Eisleben auch in ihrem Bezug zum Umland sowie im Kontext der Metropolregion Mitteldeutschland. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist der Ausbau und die Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung für die Lutherstadt Eisleben. Um dies zu erreichen, ist es notwendig, dass die Gewerbegebiete Helfta und Rothenschirmbach als „Regional bedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe“ im REP ausgewiesen werden.

2.3.10 Vorbereitung eines Klimaschutzkonzeptes der Stadt

Die Lutherstadt Eisleben hat erste Aktivitäten zur Vorbereitung eines Klimaschutzkonzeptes unter Federführung der Stadtverwaltung (SG Stadtplanung/-sanierung) ergriffen, damit ein neues Handlungsfeld der Stadtentwicklung begründet und erste strategische Schritte und Projekte hierfür avisiert. Am 29.10.2013 stellte die Lutherstadt Eisleben bei der KfW-Bank den Antrag zur Förderung „Energetische Stadtsanierung – Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager“. Mit den Stadtwerken Lutherstadt Eisleben als 100 %-ige Tochter der Stadt soll ein gebietsbezogenes integriertes Klimaschutzkonzept für das Untersuchungsgebiet „Altstadt“ erarbeitet werden.

2.4 Regionale Verflechtung Lutherstadt Eisleben

2.4.1 Lage im Raum

Die Stadt Lutherstadt Eisleben gehört zum Landkreis Mansfeld-Südharz in Sachsen-Anhalt. Sie liegt im östlichen Harzvorland zwischen dem Mittelgebirge im Westen und dem Süßen See im Osten.

Die Bundesautobahn 38 (Göttingen–Halle/Saale–Leipzig) durchquert das Gemeindegebiet südlich der Ortschaften Osterhausen und Rothenschirmbach. Hier befindet sich eine Autobahnabfahrt zur B 180, die das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung erschließt und Lutherstadt Eisleben an die Nachbargemeinden Hettstedt (15 km von der Altstadt entfernt) und Querfurt (16 km) anbindet.

Über die Bahnstrecke Kassel–Halle (Saale) ist von Lutherstadt Eisleben das mit einem ICE-Halt ausgestattete Oberzentrum Halle in 30 Minuten mit der Regionalbahn oder dem Regionalexpress zu erreichen.

Einen überregionalen Bekanntheitsgrad hat die Lutherstadt Eisleben als Geburts- und Sterbeort des Reformators Dr. Martin Luther erhalten. Ihre Lutherstätten zählen gemeinsam mit denen der Lutherstadt Wittenberg seit 1996 zum UNESCO-Weltkulturerbe.

Abb. 2 Lage im Raum



2.4.2 Wirtschaftsstandort und Innovationspotenziale

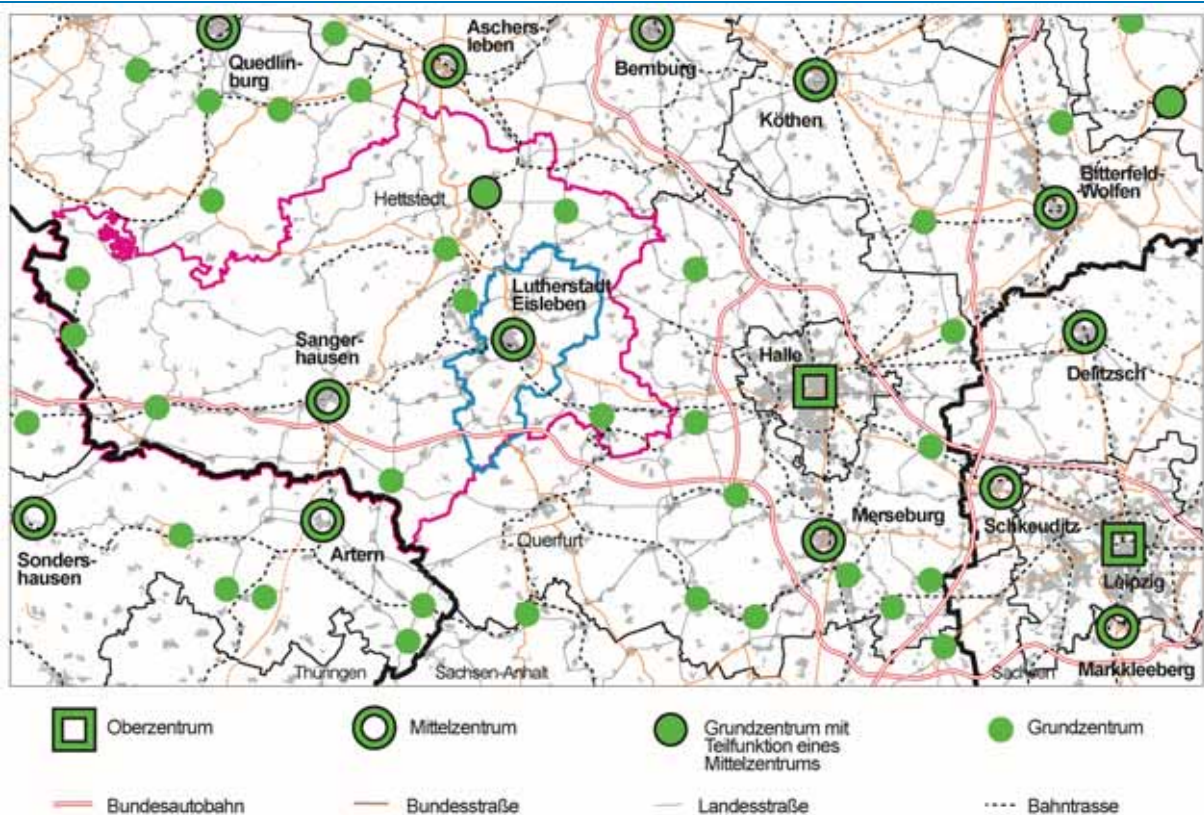
Mit der Verwaltungs- und Funktionalreform hat sich die Größe und Fläche der Lutherstadt Eisleben verändert. Sie umfasst aktuell etwa 25.000 Einwohner und fungiert als Mittelzentrum, das sich als Motor der künftigen Entwicklung und Schauplatz einer Anpassung an die veränderten Rahmenbedingungen des wirtschaftlichen und demografischen Wandels versteht.

Lutherstadt Eisleben liegt in der Metropolregion Mitteldeutschland und kann insbesondere von deren kultureller und wirtschaftlicher Ausstrahlung profitieren.

Als Mittelzentrum ist die Stadt das wirtschaftliche, administrative und kulturelle Zentrum für den sie umgebenden ländlichen Raum und übernimmt gemeinsam mit Sangerhausen – ebenfalls Mittelzentrum und Verwaltungssitz des Landkreises – diese Funktionen für den Raum Mansfeld-Südharz.

Insgesamt existieren funktionale Bezüge von Eisleben im mitteldeutschen Wirtschaftsraum, die auf die historische Entwicklung der Stadt, ihre Rolle im Industriezeitalter, ihre infrastrukturelle Anbindung, den Sitz der Luthergedenkstätten in Sachsen-Anhalt und ihre Ausstattung mit Bildungsinstitutionen und Einrichtungen des Landkreises zurückzuführen sind.

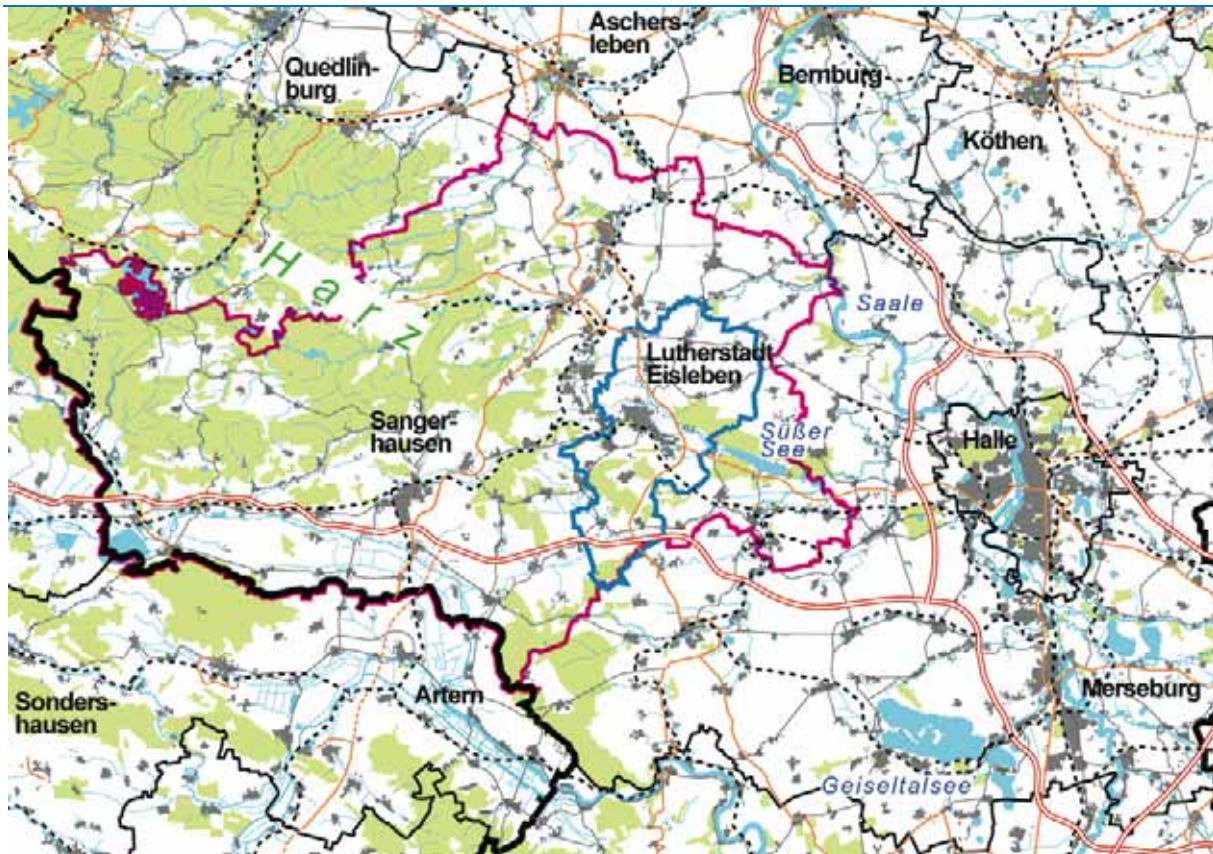
Abb. 3 Wirtschaftsregion



2.4.3 Kulturlandschaft, Image und touristisches Profil

Die Lutherstadt Eisleben stellt im Kontext des Mansfelder Landes einen authentischen biografischen Ort mit verschiedenen Schauplätzen des Lebens und Wirkens von Martin Luther und damit eine bedeutsame kulturhistorische Stätte und eine touristische Destination dar. Diese ist sowohl für Mitteldeutschland und die Bundesrepublik insgesamt von Belang. Neben den hochkarätigen Lutherstätten, die den UNESCO-Welterbestatus genießen, kommen dabei weitere Aspekte als strategisch bedeutsame Potenziale der Stadtentwicklung hinzu. Dies sind die Lage der Stadt an einer überregional bedeutsamen Entwicklungsachse, ihr Gewicht am Lutherweg als touristische Marke in einer besonderen Kulturlandschaft aber auch der Regionalbahn-Anschluss an die Oberzentren Halle (Saale) und Leipzig als Kernraum der Metropolregion Mitteldeutschland.

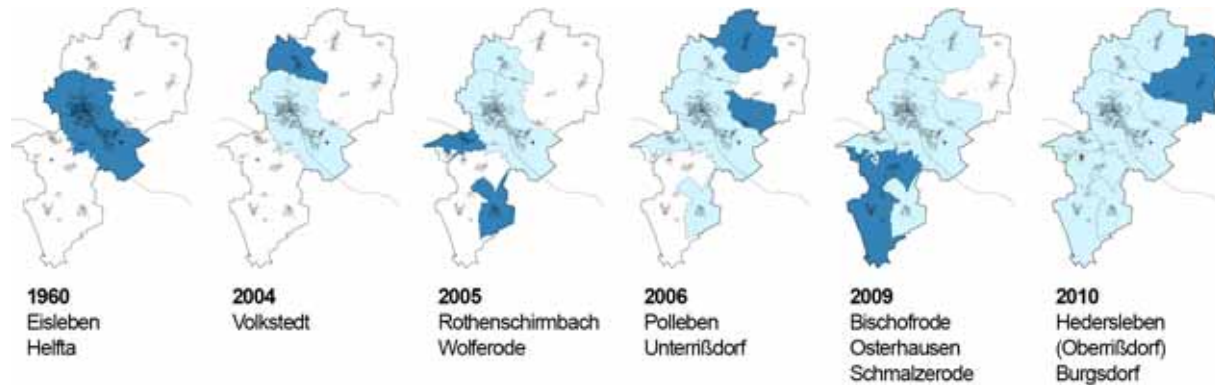
Abb. 4 Landschaftsraum und Identität



2.5 Stadtstruktur Lutherstadt Eisleben

2.5.1 Gemeindestruktur

Abb. 5 Gemeindestruktur der Lutherstadt Eisleben



Durch die Umsetzung der Gemeindegebietsreform des Landes Sachsen-Anhalt hat sich die Gemarkungsfläche der Lutherstadt Eisleben erheblich vergrößert und umfasst heute 14.386 ha⁴.

Angesichts der demografischen Herausforderungen hat das Land Sachsen-Anhalt eine Gemeindegebietsreform durchgeführt, um die Leistungsfähigkeit und Verwaltungskraft der Städte und Gemeinden zu stärken. Seit dem Inkrafttreten der Gemeindegebietsreform zum 01.01.2011 gibt es in Sachsen-Anhalt anstelle von bisher 1.033 Gemeinden nur noch 219 Gemeinden, davon 104 Einheitsgemeinden und 18 Verbandsgemeinden mit insgesamt 115 Mitgliedsgemeinden. Bei der Bildung der Einheitsgemeinde Lutherstadt Eisleben stehen die Konzentration von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen und der konzentrierte Einsatz von Finanzmitteln im Vordergrund. Den zentralen Ort bildet dabei das Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben, in dem sich die notwendigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der sozialen und medizinischen Versorgung, der Verwaltung, der Kultur und der Bildung auch für die Bewohner der Ortschaften befinden.

Zu den seit 1960 zusammengeführten Ortslagen Eisleben und Helfta kamen 2004 Volkstedt, 2005 Rothenschirmbach und Wolferode, 2006 Polleben und Unterrißdorf, 2009 Bischofrode, Osterhausen und Schmalzerode und 2010 Hedersleben (mit Oberrißdorf) und Burgsdorf hinzu. Der überwiegende Teil der Gemeindeverwaltung und öffentlichen Einrichtungen befindet sich im Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben. In den Ortschaften befinden sich soziale, kulturelle und Bildungseinrichtungen, die Sitze der jeweiligen Ortsteilbürgermeister und Ortschaftsräte sowie in Volkstedt die Justizvollzugsanstalt als öffentliche Einrichtung des Landes.

2.5.2 Räumliche Struktur

Die Altstadt mit dem als Weltkulturerbe denkmalgeschützten historischen Kern sowie die 1511 als eigenständige Bergarbeiterstadt gegründete und erst seit 1809 zu Eisleben gehörige Neustadt bilden den Ursprung der Lutherstadt Eisleben. Auch die Mehrzahl der zum Beginn des Industriezeitalters im 19. Jahrhundert entstandenen Bebauungen befindet sich überwiegend in diesem Bereich, der ab 1870 gründerzeitliche Überformungen und Erweiterungen erfahren hat. In diese Zeit fallen auch die gründerzeitlichen Stadterweiterungen im Südosten (Bahnhof), Norden und Westen. Im Südosten schließen sich die Werks- und Wohnsiedlungen der Weimarer Republik und der DDR-Zeit an, die hier direkt in die Ortslage Helfta übergehen. Helfta verfügt mit seinem Kloster ebenfalls über ein geschichtsträchtiges Denkmalensemble mit Ursprüngen im frühen Mittelalter, das nach 1990 zu einem touristischen Anziehungspunkt mit einer Ausstrahlung weit über die Landesgrenzen hinaus entwickelt wurde.

Im Norden schließen sich an die Altstadt Werks- und Wohnsiedlungen und zwei größere Wohnstandorte in Plattenbauweise an, die seit 1990 Anpassungen im Rahmen eines aktiven Stadtumbaus erfahren haben.

Westlich liegen die Altindustriearale des Mansfelder Reviers, während die Stadt im Osten in die vom Süßen See geprägte Kultur- und Erholungslandschaft übergeht.

⁴ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

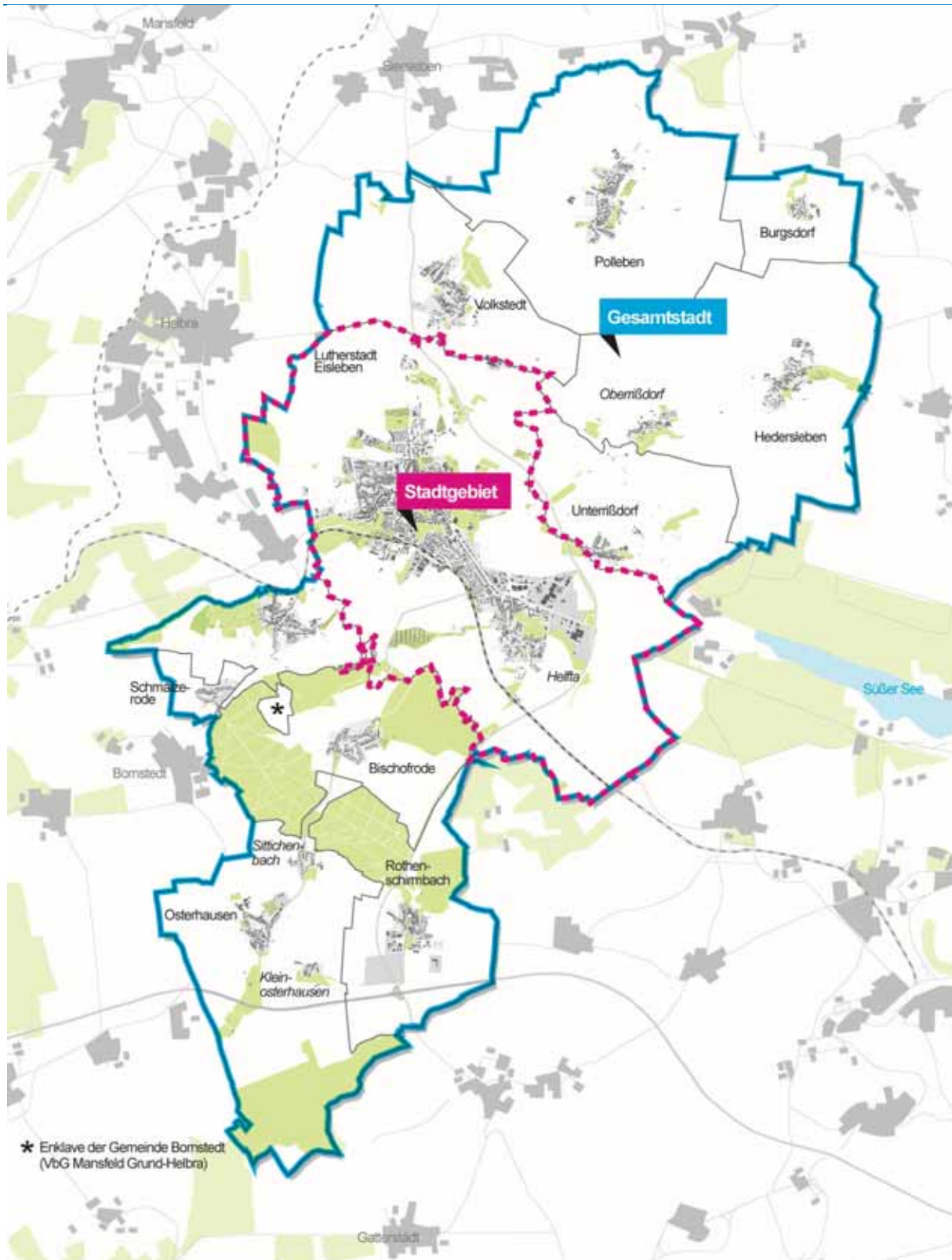
Dieser räumliche Bereich wird im Folgenden als das **Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben** benannt.

Die übrigen Teilräume von Lutherstadt Eisleben sowie die neu hinzugekommenen Ortschaften weisen z.T. größere Entfernungen zueinander auf und sind in die markanten Landschaftsräume des Mansfelder Harzvorlandes, die Ausläufer der Kulturlandschaft des Süßen Sees, eine Bergbaufolgelandschaft und die von der neuen Trasse der A 38 durchschnittene landwirtschaftlich geprägte Region eingebunden.

Die zwischen 2004 und 2010 zur Lutherstadt Eisleben hinzugekommenen Ortschaften Bischofrode, Burgsdorf, Hedersleben mit Oberrißdorf, Osterhausen, Polleben, Rothenschirnbach, Schmalzerode, Unterrißdorf, Volkstedt und Wolferode sind überwiegend dörflich geprägt und haben in ihrer Entwicklung unterschiedlich große Siedlungserweiterungen erfahren (vg. Kapitel 5.2). Bedingt durch die Größe, Lage und historische Entwicklung übernehmen die Ortschaften vorwiegend Funktionen als Wohn- und Arbeitsstandorte im ländlichen Raum. In den Ortschaften Volkstedt, Rothenschirnbach, Polleben, Osterhausen und Hedersleben finden sich dabei größere Arbeitsplatzangebote.

Das Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben und die nördlich und südlich gelegenen Ortschaften bilden gemeinsam den im Folgenden als **Gesamtstadt Lutherstadt Eisleben** bezeichneten Raum (s. Karte 1).

Karte 1 Stadträumliche Gliederung: Gesamtstadt und Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben



2.5.3 Kurzporträt der Ortsteile⁵

Im Folgenden werden zu allen Ortsteilen kurz die räumliche Lage innerhalb der Gesamtstadt, die Einwohnerentwicklung sowie die Versorgungssituation in Bezug auf den Handel, die medizinische Betreuung und die Bildungssituation beschrieben.

Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben



Eisleben wurde im Jahr 994 erstmalig urkundlich erwähnt und hat seit etwa 1180 den Stadtstatus inne. Der aufkommende Kupferschieferbergbau sowie die günstige Lage an der Kreuzung zweier Handelsstraßen, der von Halle nach Westen führenden Franken- und Rheinstraße sowie der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Kupfer- und Weinstraße, waren ausschlaggebend für den wirtschaftlichen Aufschwung der Stadt im 13. Jahrhundert. Ab dem 15. und 16. Jahrhundert erlebte Eisleben infolge des prosperierenden Bergbaus eine räumliche Ausdehnung nach Norden (Nikolaiviertel), nach Süden (Petrierviertel) sowie nach Westen (Neustadt).

Im Zuge der industriellen Revolution im 19. Jahrhundert erfuhren der Kupferbergbau und die angelaugerte Hüttenindustrie in Eisleben ihre zweite Blütezeit. Das während dieser Zeit einsetzende Stadtwachstum wurde stark durch die topografischen Gegebenheiten sowie den Bau der Eisenbahnlinie 1863 im Süden des ursprünglichen Stadtgebietes beeinflusst. Im Nordosten begrenzt durch den Niederungsbereich der Aue, im Westen durch die Hüttenanlage der Krughütte sowie im Südwesten durch die Bahntrasse, dehnte sich die Stadt im 19. und 20. Jahrhundert vorwiegend in südöstlicher Richtung aus, was im Jahr 1960 zum Zusammenschluss der beiden Gemeinden Eisleben und Helfta führte. Im Südosten entstanden die Siedlungsgebiete Thälmannsiedlung und Raimeser Straße sowie im Nordwesten die Gebiete Wilhelm-Pieck-Siedlung, Am Friedrichsberg, Helbraer Straße und Gerbstedter Straße.

Ab den 1960er Jahren begann der Rückgang des Kupferbergbaus bis hin zu dessen vollständiger Stilllegung 1990. Mit der Transformation der Wirtschaftsstruktur in den 1990er Jahren siedelten sich neue gewerbliche Betriebe, z.B. des Kfz-Gewerbes und der Nahrungsmittelindustrie, im Gemeindegebiet an neuen Gewerbestandorten entlang der Hauptverkehrsachsen B 180 und L 151 an.

Innerhalb des Stadtgebietes ist es die Altstadt,

- die den historischen Kern der Stadt mit den prominenten Lutherstätten und allen wesentlichen Zeugnissen der Stadtgeschichte umfasst;
- die das traditionelle Geschäftszentrum der Stadt und Region sowie wesentliche Adressen und Institutionen der Kommune und des Landkreises beherbergt;
- die in der Vergangenheit dicht überbaut war, insbesondere im südlichen Teil sowie in der Neustadt Wohngebäuden einfacher Bauart aufweist sowie von Bergsenkungen beeinträchtigt wurde;
- die traditionell stark von Gewerbe und Infrastruktur durchsetzt ist;
- in DDR-Zeiten (und vermutlich auch schon in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts) kaum modernisiert, zunehmend vernachlässigt und schließlich schon in den 1980er Jahren durch Abbrüche von Gebäuden perforiert (insbesondere im Bereich Grabenstraße) wurde;
- die mit dem Wegbrechen der traditionellen Industrie und der Entwicklung des großflächigen Einzelhandels auf peripheren Standorten einen Bedeutungsverlust und Nutzungsschwund erlitt, der sich durch den Wegfall des Kreisstadt-Status noch verstärkt hat;

⁵ Flächennutzungsplan 2025 der Lutherstadt Eisleben, Begründung mit Umweltbericht, Internetpräsenz der Lutherstadt Eisleben (www.eisleben.eu)

- die durch den Sanierungsboom der 1990er Jahre und den IBA-Prozess eine Aufwertung und einen Aufmerksamkeitsbonus der Bürger und Touristen erlebte.

Im Ortsteil Helfta befindet sich das Kloster der Cistercienserinnen St. Marien, das im 13. Jahrhundert durch die wissenschaftliche Bildung der Ordensfrauen große Bedeutung erlangte. Die drei großen Mystikerinnen Mechthild von Hackeborn, Mechthild von Magdeburg und Gertrud von Helfta prägten den Namen des Klosters und trugen dazu bei, dass Helfta im Mittelalter als „die Krone deutscher Frauenklöster“ galt. Ebenso wie in Eisleben stellte auch in Helfta der Kupferschieferbergbau den Wirtschaftszweig dar, der die Entwicklung des Ortes maßgeblich bestimmte.

Die Lutherstadt Eisleben musste im Zuge der Kreisgebietsreform des Landes Sachsen-Anhalt im Juli 2007 ihren Kreissitz an die Nachbarstadt Sangerhausen abgegeben. Allerdings obliegen ihr als Mittelzentrum weiterhin verschiedene Aufgaben der Daseinsvorsorge, der Versorgung mit Gütern und Angeboten des längerfristigen Bedarfs sowie als Standort von Kultur- und Bildungseinrichtungen.

Zum 31.12.2012 lebten 18.691 Menschen im Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben. Das entspricht einem Bevölkerungsanteil von 72 % am gesamten Gemeindegebiet der Lutherstadt Eisleben in seiner aktuellen Gebietskulisse.

Ortschaft Bischofrode



Die Ortschaft Bischofrode gehört seit 2009 zur Lutherstadt Eisleben und liegt südlich des Stadtgebiets Lutherstadt Eislebens und nördlich der Ortschaften Rothenschirmbach und Osterhausen. Erstmals urkundlich erwähnt wurde sie Ende des 9. Jahrhunderts. Zum 31.12.2012 lebten 676 Einwohner in der Ortschaft, was einem Bevölkerungsanteil von 2,6 % am gesamten Gemeindegebiet entspricht.

Bischofrode ist gekennzeichnet durch das Waldgebiet „Bornstedter Holz“, das die Ortschaft fast vollständig umschließt. Es wird durch eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Kreisstraße tangiert. Auf der zugehörigen Gemarkung finden sich nur wenige Ackerflächen. Das Siedlungsgebiet ist weitgehend durch Wohnnutzung geprägt, jedoch finden sich auch Sondernutzungen wie die Freiwillige Feuerwehr und ein Betriebshof zwischen den baulichen Anlagen. Im Osten schließt eine Kleingartenanlage an, des Weiteren ein Sportplatz sowie das Wahrzeichen der Ortschaft, ein saniertes Wasserturm im Jugendstil aus dem Jahr 1914.

Ortschaft Burgsdorf



Im Nordosten der Lutherstadt Eisleben liegt die seit 2010 zur Gemeinde gehörende Ortschaft Burgsdorf. Eine erste urkundliche Erwähnung ist im späten 9. Jahrhundert nachweisbar. Die kleinste Ortschaft der Lutherstadt Eisleben zählte zum 31.12.2012 180 Einwohner, was einem Anteil von 0,7 % entspricht. Im Osten der durch Wohnnutzung geprägten Ortslage befindet sich eine Anlage der Tierhaltung. In Burgsdorf entspringt der Fleischbach, der in nordwestlicher Richtung im „Legergrund“ ver-

läuft. Dieser natürliche Einschnitt in die Landschaft prägt die Ortslage von Burgsdorf mit seiner stark ausgebildeten Topografie.

Ortschaft Hedersleben (mit Oberrißdorf)



Die im Osten des Gemeindegebiets gelegene Ortschaft Hedersleben, zu der seit 1974 auch die Ortschaft Oberrißdorf gehört, wurde um 1121 erstmals urkundlich erwähnt und ist seit 2010 Teil der Lutherstadt Eisleben. Zum 31.12.2012 lebten in Hedersleben 650 Einwohner und in Oberrißdorf 258 Einwohner. Dies entspricht einem gemeinsamen Anteil von 3,5 % an der Gesamtbevölkerung Lutherstadt Eislebens.

Neben der dominierenden Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Anwesen befindet sich nördlich des Siedlungsgebietes Hedersleben eine große Tierzuchteinrichtung. Im Osten schließt sich eine Kleingartenanlage an den Ortsrand an. Die im Ortskern gelegene Grundschule wurde auf Beschluss des Stadtrates zum 01.08.2013 geschlossen.

Westlich entlang der Landstraße L 160 befindet sich Oberrißdorf. Die Ortschaft liegt nördlich des Risses, einem Steilhang, der die Ortschaften Ober- und Unterrißdorf voneinander trennt. Das Straßendorf ist durch Wohnnutzung geprägt, die im Norden durch eine Anlage zur Tierhaltung und im Osten durch einen Kleinflugplatz ergänzt wird.

Ortschaft Osterhausen (mit Kleinosterhausen und Sittichenbach)



Rund zehn Kilometer südlich vom Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben befindet sich die Ortschaft Osterhausen, zu der die Siedlungsgebiete Kleinosterhausen und Sittichenbach gehören. Seit 2009 ist die Ortschaft zur Lutherstadt Eisleben zugehörig. Sie wurde erstmalig im Jahr 780 urkundlich erwähnt. In Osterhausen lebten zum 31.12.2012 882 Einwohner, in Kleinosterhausen 125 und in Sittichenbach 191 Einwohner, die zusammen einen Anteil von 4,6 % an der Eisleber Gesamtbevölkerung ausmachen.

Neben dem unter Denkmalschutz stehenden Ortskern mit vorwiegender Wohnnutzung befinden sich im Norden Osterhausens eine Tierhaltungsanlage, eine ehemalige Zuckerfabrik, deren Gebäude jedoch wieder größtenteils abgebrochen wurden sowie ein neueres Gewerbegebiet mit Handwerksbetrieben im Osten der Siedlungsfläche. Weiterhin verfügte Osterhausen bis zum 01.08.2014 über eine staatliche Grundschule mit dazugehörigem Sportplatz, die nach dem o.g. Datum in privater Trägerschaft weiterbetrieben wird. Im Westen der Ortschaft befindet sich ein Vorranggebiet zur Windenergienutzung, verbunden mit der Wirkung von Eignungsgebieten, das zum Teil in der Osterhausener Gemarkung liegt.

Die nördlich von Osterhausen gelegene Ortschaft Sittichenbach wurde erstmals Ende des 9. Jahrhunderts urkundlich erwähnt. Im 12. Jahrhundert wurde ein Zisterzienserkloster angelegt, von dem heute

noch die Abtskapelle, der Mönchsstollen, die Klosterteiche und das Taubenhaus erhalten und denkmalgeschützt sind. Im Osten von Sittichenbach befindet sich eine Anlage der Tierhaltung.

Eine erstmalige urkundliche Bestätigung der östlich von Osterhausen gelegenen Ortschaft Kleinosterhausen geht auf das Jahr 1204 zurück. Das Platzdorf Kleinosterhausen, das durch eine Landstraße tangiert wird, ist durch einen umbauten Dorfanger mit Dorfteich gekennzeichnet.

Ortschaft Polleben



Die Ortschaft Polleben liegt im Norden der Lutherstadt Eisleben und gehört seit 2006 zum Gemeindegebiet. Erstmals urkundlich erwähnt wurde sie 1191. Zum 31.12.2012 lebten 954 Einwohner in Polleben, was einem Bevölkerungsanteil von 3,7 % entspricht.

In der Gemarkung Polleben entspringt die Schlenze, die die Ortschaft durchfließt. Der historische Ortskern liegt östlich der Landstraße L 151, der vorwiegend durch größere Hofanlagen geprägt ist. Nördlich und westlich der Siedlung befinden sich zwei größere Agrarbetriebe, zudem gibt es zwei Kleingartensparten und einen Sportplatz in Polleben. In der Ortschaft ist seit 1994 die „Fördergemeinschaft zur Entwicklung der Dorfkirche zu Polleben e.V.“ aktiv, die sich für die bauliche Instandhaltung des Bauwerks einsetzt. Außerdem setzt sich ein privater „Verein zur Erhaltung der Windmühle“ für die Sanierung und den Erhalt der am östlichen Ortsausgang gelegenen Bockwindmühle ein.

Östlich von Polleben, auf halbem Weg Richtung Burgsdorf, befindet sich an dem kleinen Gewerbegebiet Polleben, das im Regionalen Entwicklungsplan als Vorranggebiet für Windenergie, verbunden mit der Wirkung von Eignungsgebieten, beschrieben wird, ein Standort für Windkraftanlagen.

Ortschaft Rothenschirmbach



Die Ortschaft Rothenschirmbach befindet sich im Südosten der Lutherstadt Eisleben. Ihre erste Erwähnung fand die Ortschaft Ende des 9. Jahrhunderts. Im Zuge der Gemeindegebietsreform wurde Rothenschirmbach 2005 in die Lutherstadt Eisleben eingegliedert. Zum 31.12.2012 lebten 575 Einwohner, ein Anteil von 2,2 % an der Eisleber Gesamtbevölkerung, in Rothenschirmbach.

Durch die Lage an der historischen Kupfer- und Weinstraße erfuhr die Ortschaft im 19. Jahrhundert einen wirtschaftlichen Aufschwung. In dieser Zeit entstanden zahlreiche neue öffentliche Einrichtungen und es siedelten sich Agrarbetriebe an, aus denen 1953 die LPG „Thomas Müntzer“ hervorgegangen ist.

Die gute Verkehrsanbindung an der heutigen B 180 und der A 38 und die Ausweisung eines großen Gewerbegebiets im Süden der Ortschaft führten zu zahlreichen Gewerbeansiedlungen nach 1990, darunter Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Autohäuser und produzierende Betriebe. Diese Entwicklung führte zu einer starken Veränderung des Siedlungsbildes, aber auch zu einem Zugewinn an Ar-

beitsplätzen und Versorgungsqualität. Im Südosten wird eine Tiermastanlage betrieben. Die evangelische Kirche St. Pankratius wurde 2006 zur Autobahnkirche geweiht.

Ortschaft Schmalzerode



Die Ortschaft Schmalzerode ist seit 2009 Teil der Lutherstadt Eisleben. Sie liegt im Westen des Gemeindegebiets, westlich des FFH-Gebiets „Eislebener Stiftsholz“. Das Datum der erstmaligen Erwähnung ist nicht bekannt, jedoch wurde die Ortschaft nicht vor dem 15. Jahrhundert gegründet. Der Name der Ortschaft wurde historisch von der Tätigkeit der Schieferschmelzer abgeleitet. Als Zeugnisse dieses Erwerbszweiges sind im Norden von Schmalzerode noch Relikte einer Kleinsthaldenlandschaft sichtbar.

Zum 31.12.2012 lebten 272 Menschen in Schmalzerode. Das entspricht einem Gesamtbevölkerungsanteil von rund 1 %. Heute ist das Siedlungsbild der Ortschaft vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Im Westen ist ein kleineres Bauunternehmen ansässig. Zwischen Schmalzerode und Bischofode im Gebiet des „Eislebener Stiftsholzes“ befindet sich eine Enklave, also ein nicht der Lutherstadt Eisleben zugehöriges Gebiet der Gemeinde Bornstedt.

Ortschaft Unterrißdorf (seit 2006)



Südlich des Risses liegt die Ortschaft Unterrißdorf die Ende des 9. Jahrhunderts erstmals urkundlich erwähnt wurde und seit 2006 zur Lutherstadt Eisleben gehört. 432 Einwohner, rund 1,7 % der Eisleber Gesamtbevölkerung lebten zum 31.12.2012 in Unterrißdorf.

Der historische Ortskern entspricht dem Siedlungsbild eines Straßendorfes. Er wurde im Norden durch ein Wohngebiet erweitert. Nördlich der Landstraße befindet sich eine Gewerbefläche auf dem Gelände der ehemaligen LPG. Westlich der Ortslage fügt sich eine Kleingartenanlage an. Ortsbildprägend ist die Kirche St. Liudger und Maternus aus dem 12. Jahrhundert. Die Ortschaft ist auch Teil des früheren Mansfelder Weinbaugebietes, was im Ortswappen erkennbar ist.

Ortschaft Volkstedt

Das gestreckte Angerdorf im Norden der Lutherstadt Eisleben gehört seit 2004 zum Gemeindegebiet. Volkstedt wurde Ende des 9. Jahrhunderts zum ersten Mal urkundlich erwähnt. Zum 31.12.2012 zählte es 1.000 Einwohner entsprechend einem Anteil von 3,9 % an der Eisleber Gesamtbevölkerung.

Das Ortsbild wird vor allem durch die 149 m hohe Halde des Fortschrittschachts und weiteren Pyramidenhalden geprägt. 1967 wurde die Förderung des Schachtes eingestellt. In den zugehörigen Werksgebäuden wurde 1968 mit der Produktion von Stahlrohrmöbeln begonnen, deren Produkte (z.B. Schulmöbel) noch heute Absatz finden. Im Südosten der Ortschaft befindet sich ein Agrarbetrieb. Nachdem über Jahrhunderte der Kupferschieferbergbau der größte Arbeitgeber war, ist dies seit 1974 die Justizvollzugsanstalt im Norden von Volkstedt.

Ortschaft Wolferode

Die seit 2005 zum Gemeindegebiet gehörige und 1336 erstmals urkundlich erwähnte Ortschaft Wolferode liegt im Westen der Lutherstadt Eisleben zwischen dem Stadtgebiet Eisleben und Schmalzero-de. Sie zählte zum 31.12.2012 1.210 Einwohner. Dies entspricht einem Anteil von 4,7 % an der Gesamtbevölkerung der Lutherstadt Eisleben.

Der bis in das 14. Jahrhundert in Wolferode nachweisbare Bergbau hat um den Ort eine noch heute wahrnehmbare Kulturlandschaft mit kleinen Halden entstehen lassen. Bergbautradition spielt bis in die Gegenwart eine Rolle im Selbstverständnis der Ortschaft. Neben der Hauptnutzung als Wohnstandort befindet sich im Südosten ein Agrarbetrieb. Unmittelbar hinter der Ortsgrenze verfügt Wolferode über einen Anschluss an die Bahnstreckenverbindung Halle–Eisleben–Kassel (RB 75 und RE 9).

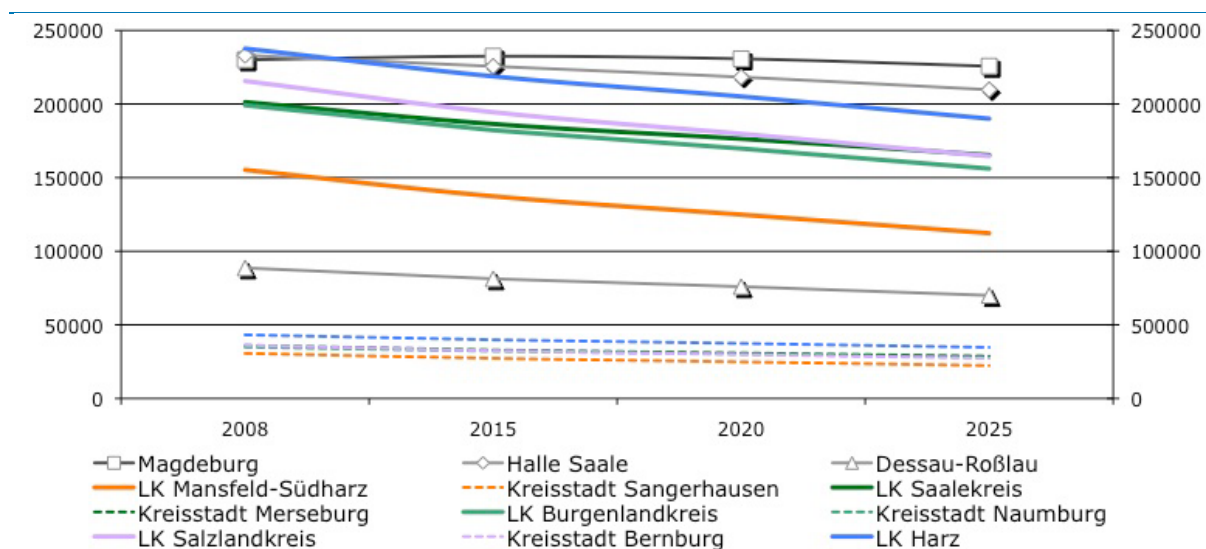
3 Bevölkerungsentwicklung

Die demografische Entwicklung ist ein wichtiger Einflussfaktor für die zukünftige Entwicklung der Lutherstadt Eisleben. Besonders die Rolle als Mittelzentrum und die damit verbundenen Versorgungsfunktionen gegenüber dem Umland erfordern eine Orientierung an der zukünftigen Größenordnung und der Altersstruktur der Bevölkerung.

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus den Geburten- und Sterbefällen pro Jahr (natürliche Bevölkerungsbewegung) und den Zu- und Fortzügen der Gemeinde (räumliche Bevölkerungsbewegung) zusammen. Dabei geben Vergleichsdaten mit der näheren Region, dem Landkreis Mansfeld-Südharz und umliegenden Landkreisen Aufschluss über die Entwicklung der Gemeinde im räumlichen Kontext.

Die Übersicht über die Bevölkerungsentwicklung bzw. -prognose der einzelnen Landkreise und Kreisstädte zeigt eine konforme Entwicklung der Regionen (vgl. Abb. 6). Die dargestellten Gebietskulissen sind von einem Negativtrend der Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2025 gekennzeichnet. Nicht nur der Landkreis Mansfeld-Südharz wird weiterhin an Einwohnern verlieren, sondern auch die umliegenden Landkreise. Auch das nahegelegene Oberzentrum Halle (Saale) muss nach der Prognose des Landes Sachsen-Anhalt mit einem, wenn auch ungleich schwächer ausgeprägten Bevölkerungsverlust rechnen. Ausgenommen von diesem Trend ist nur die Landeshauptstadt Magdeburg, für die über den dargestellten Zeitraum eine weitgehend stabile Bevölkerungsentwicklung prognostiziert wird. Die demografische Situation der Region wird daher auch deutliche Auswirkungen auf das zukünftige Arbeitskräftepotenzial sowie die Versorgungsrolle der Mittelzentren und Kreisstädte gegenüber dem Umland haben.

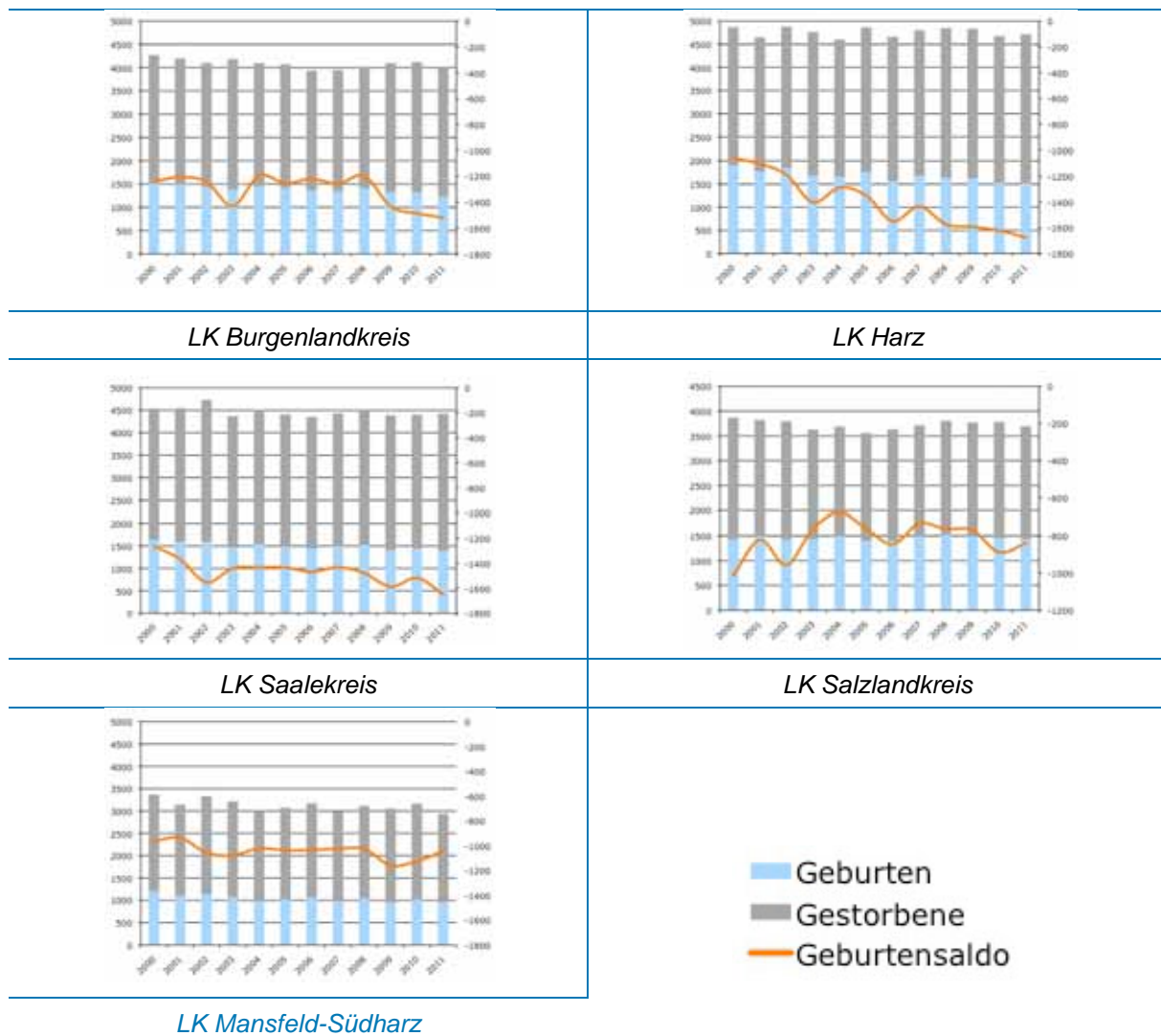
Abb. 6 Bevölkerungsentwicklung ausgewählter Landkreise / kreisfreier Städte in Sachsen-Anhalt⁶



In der Darstellung der räumlichen und natürlichen Bevölkerungsentwicklung (vgl. Abb. 7) der einzelnen Landkreise werden die Wechselwirkungen dieser Entwicklung trotz jährlicher Schwankungen deutlich. Der Geburtensaldo in allen dargestellten Landkreisen liegt ebenso wie der Wanderungssaldo im negativen Bereich, was für die Landkreise unterschiedliche Herausforderungen mit sich bringt. Sie sind von einem Geburtendefizit betroffen, das sich in den kommenden Jahren verschärfen wird, da für die demografische Entwicklung eine zunehmende Alterung der Bevölkerung prognostiziert wird. Der Wanderungssaldo ist demgegenüber in den letzten Jahren durch eine divergente Entwicklung gekennzeichnet. Auch wenn er per se im negativen Bereich verläuft, so ist in allen Landkreisen gleichermaßen eine positive Trendwende der Wanderungsbilanz zwischen 2007 und 2010 zu erkennen, die allerdings nur kurzfristig anhielt und seit 2010/2011 wieder negativ ausfällt. Die künftige Bevölkerungsentwicklung wird daher sowohl durch die negative Wanderungsbilanz als auch das Geburtendefizit begründet.

⁶ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2011

Abb. 7 Bevölkerungsentwicklung, natürlicher- und räumlicher Bevölkerungssaldo ausgewählter Landkreise in Sachsen-Anhalt⁷



3.1.1 Gesamtstädtische Betrachtung

Die Lutherstadt Eisleben (in ihrem heutigen Gebietsstand) hatte in den vergangenen elf Jahren einen Bevölkerungsverlust von fast 15 Prozent zu verzeichnen. Während im Jahr 2000 noch 29.526 Personen in der Lutherstadt lebten, waren es 2011 nur noch 25.285. Dabei sind im Vergleich der jährlichen Saldi Schwankungen erkennbar, die zwar einen durchgehend negativen Trend zeichnen, jedoch in den vergangenen drei Jahren niedriger ausfallen als in den Jahren zwischen 2005 und 2009. Seit 2011 liegt der jährliche Bevölkerungsrückgang konstant bei rund 0,7 %.

Die Einwohnerentwicklung der Altstadt Lutherstadt Eislebens weist dagegen einen stabilen bzw. leicht positiven Trend auf. Nur bis 2005 war ein geringer Negativsaldo zu verzeichnen (vgl. Abb. 8). Demgegenüber hat das Stadtgebiet Eisleben (mit Helfta) einen vergleichbaren Bevölkerungsrückgang wie das heutige Gesamtgemeindegebiet Lutherstadt Eislebens zu verzeichnen. Auf diese Entwicklung hat auch die Gemeindegebietsreform zwischen 2004 und 2010 nur einen kurzfristigen Einfluss genommen.

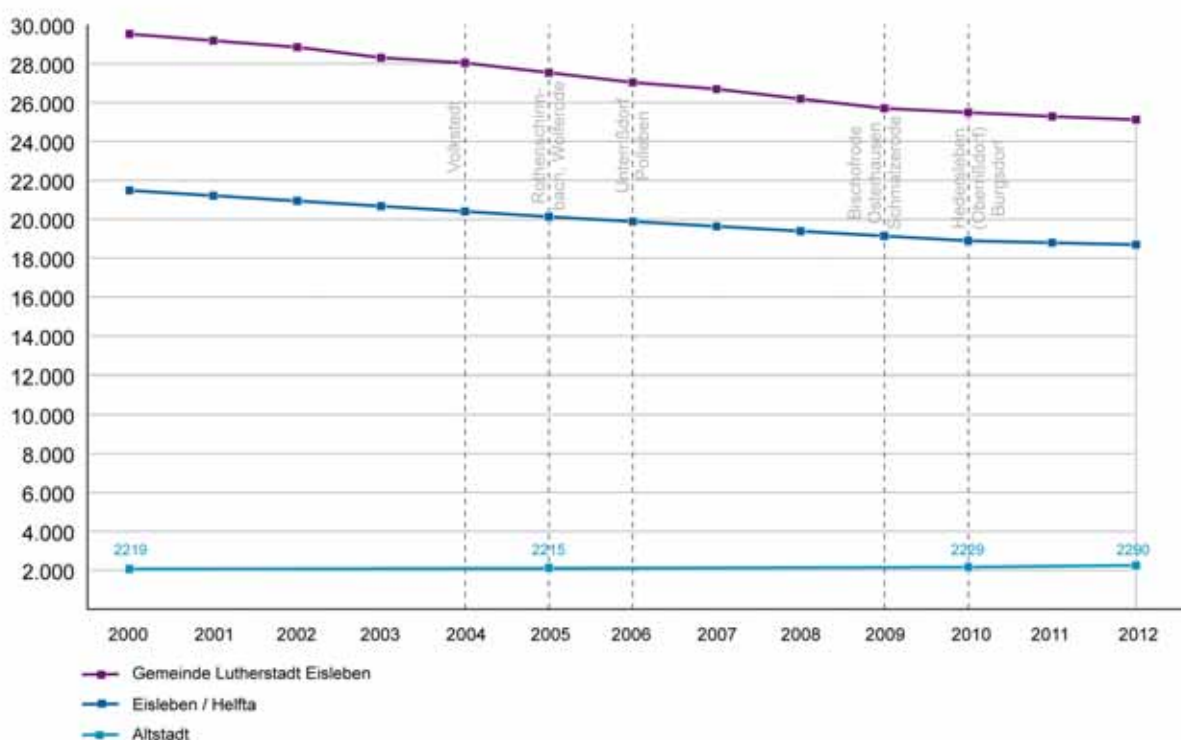
Im Vergleich mit dem Landkreis Mansfeld-Südharz verlief die Entwicklung der Lutherstadt Eisleben etwas positiver. Der Landkreis verlor zwischen 2000 und 2011 16 Prozent seiner Einwohner. Auch der jährliche Negativsaldo ist diesbezüglich deutlich höher und lag im Betrachtungszeitraum konstant über einem Prozent.

⁷ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2011

Tab. 1 Bevölkerungsentwicklung Lutherstadt Eisleben und Landkreis Mansfeld-Südharz⁸

Jahr	Lutherstadt Eisleben			Landkreis Mansfeld-Südharz		
	absolut	Prozent	Saldo/Vorjahr	absolut	Prozent	Saldo/Vorjahr
2000	29.526	100,0%		176.330	100,0%	
2001	29.184	98,8%	-1,2	173.631	98,5%	-1,5
2002	28.848	97,7%	-1,1	171.104	97,0%	-1,4
2003	28.308	95,9%	-1,8	168.493	95,6%	-1,5
2004	28.040	95,0%	-0,9	166.076	94,2%	-1,4
2005	27.540	93,3%	-1,7	163.620	92,8%	-1,4
2006	27.037	91,6%	-1,7	160.984	91,3%	-1,5
2007	26.694	90,4%	-1,2	158.223	89,7%	-1,6
2008	26.190	88,7%	-1,7	155.255	88,0%	-1,7
2009	25.703	87,1%	-1,6	152.523	86,5%	-1,5
2010	25.489	86,3%	-0,7	150.295	85,2%	-1,3
2011	25.285	85,6%	-0,7	148.065	84,0%	-1,3

Abb. 8 Bevölkerungsentwicklung Lutherstadt Eisleben⁹



Natürliche und räumliche Bevölkerungsentwicklung¹⁰

Die natürliche Bevölkerungsbewegung ist durch einen durchgehend negativen Saldo gekennzeichnet. Zwischen 2000 und 2011 sind jährlich rund 200 Menschen in Eisleben geboren worden, demgegenüber jedoch jährlich zwischen 350 und 430 Menschen gestorben. Die jährlichen Saldi unterliegen zum

⁸ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2011 (aktuelle Gebietskulisse Lutherstadt Eisleben)

⁹ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2011 (aktuelle Gebietskulisse Lutherstadt Eisleben)

¹⁰ Internetpräsenz Lutherstadt Eisleben, 2013

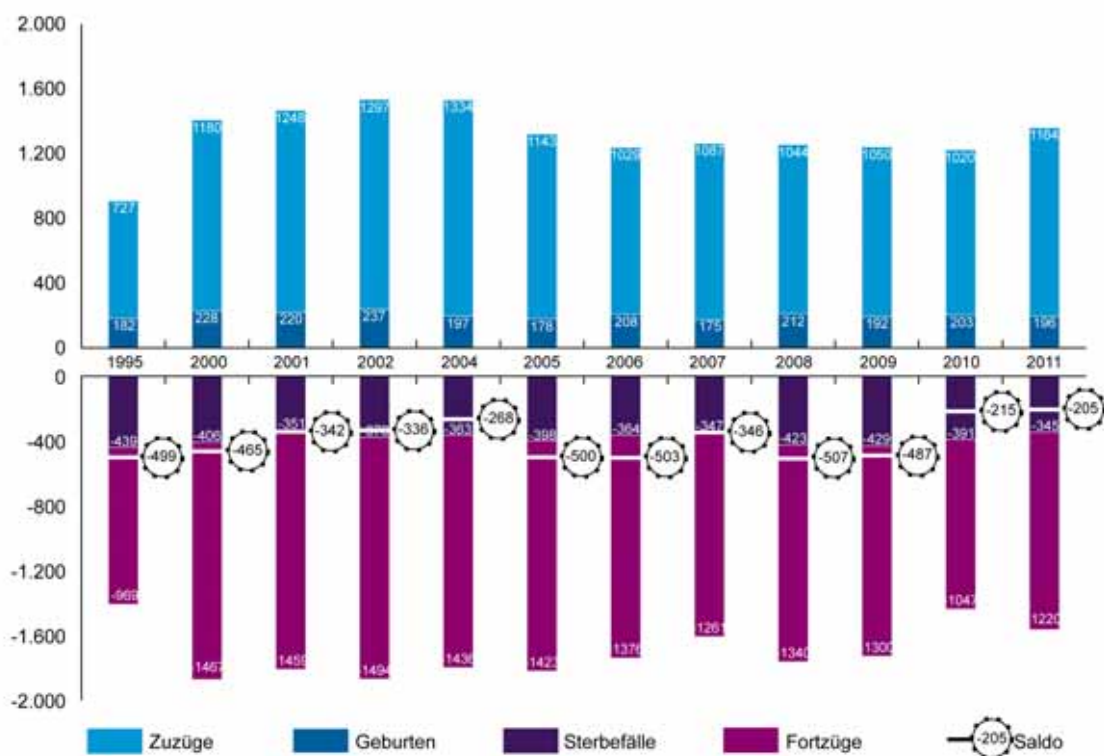
Teil deutlichen Schwankungen, jedoch ist in den vergangenen drei Jahren eine positive Entwicklung dieses Trends erkennbar.

Tab. 2 Natürliche und räumliche Bevölkerungsentwicklung der Lutherstadt Eisleben¹¹

	Geburten	Sterbefälle	Saldo natürlich	Zuzüge	Fortzüge	Saldo Wanderungen	Saldo gesamt
1995	182	439	-257	727	969	-242	-499
2000	228	406	-178	1180	1467	-287	-465
2001	220	351	-131	1248	1459	-211	-342
2002	237	376	-139	1297	1494	-197	-336
2004	197	363	-166	1334	1436	-102	-268
2005	178	398	-220	1143	1423	-280	-500
2006	208	364	-156	1029	1376	-347	-503
2007	175	347	-172	1087	1261	-174	-346
2008	212	423	-211	1044	1340	-296	-507
2009	192	429	-237	1050	1300	-250	-487
2010	203	391	-188	1020	1047	-27	-215
2011	196	345	-149	1164	1220	-56	-205

Die räumliche Bevölkerungsbewegung verdeutlicht eine ähnliche Entwicklung. Zwischen 2000 und 2004 waren eine Steigerung der nach Eisleben zuziehenden Personen und gleichzeitig ein leichter Rückgang der fortziehenden Bevölkerung zu erkennen. Seit 2005, mit vereinzelt Unregelmäßigkeiten, verringert sich die Zahl sowohl der zu- als auch der fortziehenden Personen. Durch die gegenseitige Annäherung beider Bevölkerungsgruppen ist auch im jährlichen Saldo der Wanderungen ein zum Teil deutlicher Rückgang zu verzeichnen. Daraus resultiert ein Gesamtsaldo der Lutherstadt Eisleben, der sich im Zeitraum zwischen 2000 und 2011 wellenförmig im negativen Bereich bewegt hat, jedoch in den vergangenen vier Jahren eine positive Entwicklung erkennen ließ (vgl. Abb. 9).

Abb. 9 Natürliche und räumliche Bevölkerungsentwicklung Lutherstadt Eisleben¹²



¹¹ Internetpräsenz Lutherstadt Eisleben, 2013

¹² Standortinformation der Wirtschaftsförderung der Lutherstadt Eisleben (nach Bundesagentur für Arbeit)

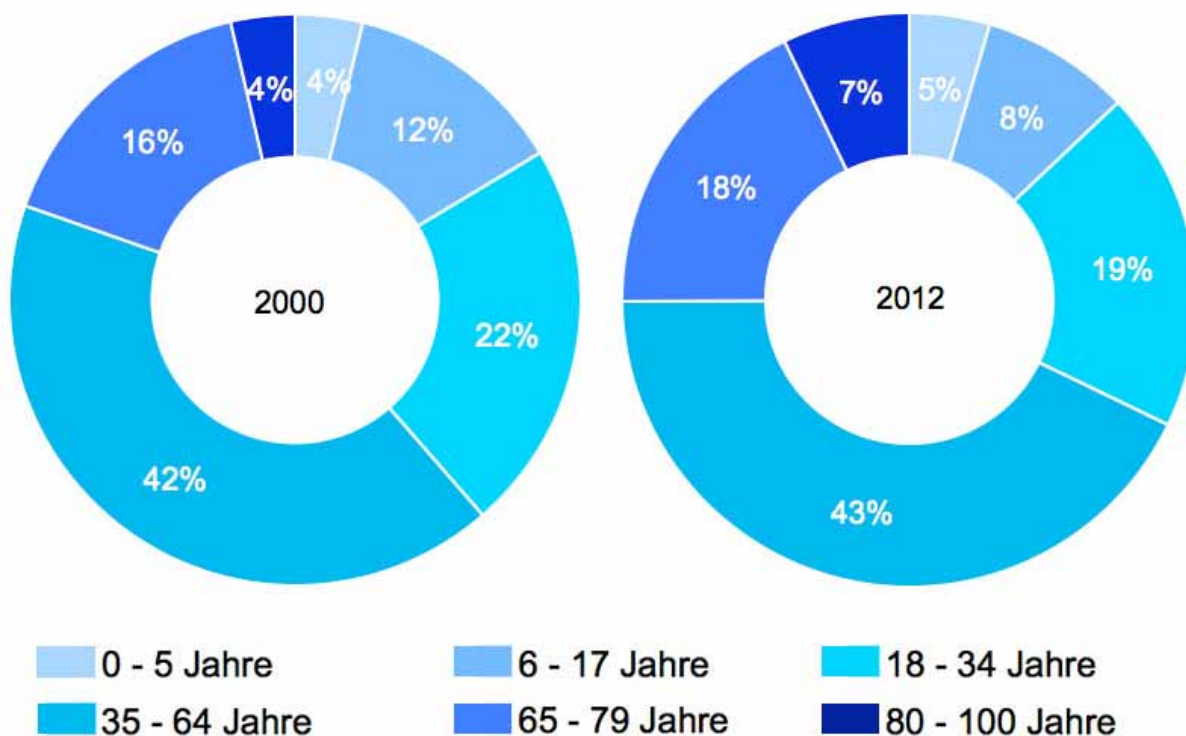
Entwicklung der Altersstruktur

Der allgemeine Trend der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung der Lutherstadt Eisleben verdeutlicht sich auch in der Entwicklung der Altersstruktur. Zwischen 2000 und 2011 ist vor allem die Anzahl der jüngeren Bevölkerung stark zurückgegangen. Die Altersgruppe der unter 15-Jährigen verringerte sich zwischen 2000 und 2005 um fast 900 Jugendliche. Auch wenn diese rückläufige Entwicklung bis 2011 stark abflachte, schrumpfte doch die Altersgruppe um 25 Prozent. Eine ähnliche Entwicklung, mit einem Rückgang zwischen 2000 und 2011 von 20 Prozent erfuhr auch die Altersgruppe der Erwerbsfähigen (bis unter 65-Jährigen). Die Anzahl der jungen Senioren (zwischen 65 und 75 Jahren) verringerte sich im gleichen Zeitraum um etwa acht Prozent. Allein die Zahl der Hochbetagten (über 75-jährigen) ist seit dem Jahr 2000 kontinuierlich gestiegen und verzeichnete einen Zuwachs um 48 Prozent bis 2011.

Tab. 3 Entwicklung der Altersstruktur / ausgewählte Altersklassen¹³

	2000	2005	2010	2011	Veränderung 2000 / 11 in %
gesamt	29.526	27.540	25.489	25.285	-14
bis unter 15	3.675	2.783	2.743	2.771	-25
bis unter 65	20.060	18.305	16.228	16.063	-20
bis unter 75	3.532	3.669	3.405	3.248	-8
75 und älter	2.259	2.783	3.113	3.203	+48

Abb. 10 Altersstruktur der Gesamtstadt im Vergleich 2000 / 2012, Gebietsstand 2010¹⁴



¹³ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 2013

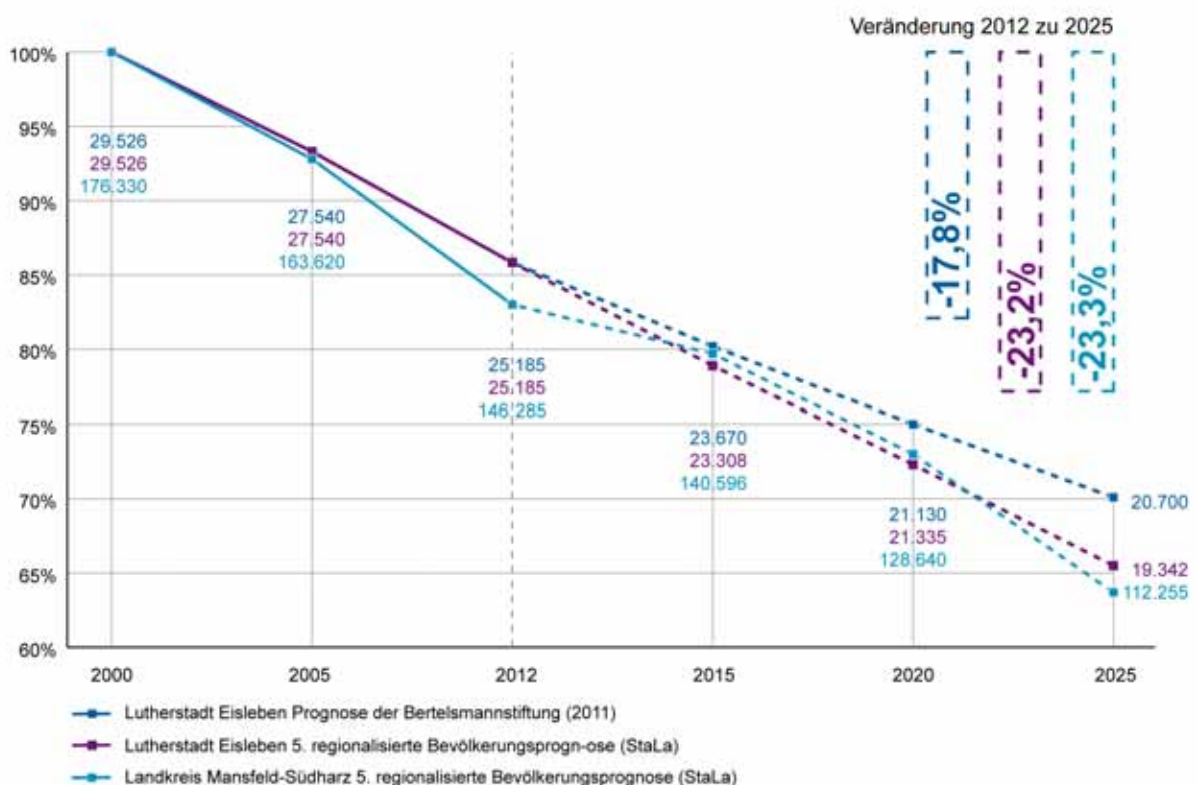
¹⁴ Lutherstadt Eisleben, 2013

Bevölkerungsprognose¹⁵

Die Entwicklung der Gemeinden muss sich an den demografischen Gegebenheiten orientieren und langfristig auf den Wandel der Bevölkerung hinsichtlich ihrer Größenordnung und Altersstruktur reagieren. Die Abb. 11 zeigt, dass die Lutherstadt Eisleben trotz der Gemeindegebietsreform und der Vergrößerung des Gemeindegebiets kontinuierlich an Einwohnern verloren hat.

Aus den drei vorliegenden Bevölkerungsprognosen ergibt sich für die künftige Entwicklung der Bevölkerung der Lutherstadt Eisleben ein Prognosekorridor. Die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt (2011) prognostiziert einen weiteren Bevölkerungsrückgang von bis zu 23 Prozent. Demgegenüber geht die Prognose der Bertelsmannstiftung, ebenfalls aus dem Jahr 2011, von einem Rückgang um 18 Prozent aus. Dabei liegt die Entwicklung der Lutherstadt knapp unter dem Kreisdurchschnitt von -23,3 Prozent. Daraus kann die Bedeutung der Lutherstadt Eisleben als zentraler Ort und als „Anker“ von Versorgungsfunktionen in einer von Schrumpfung betroffenen Region abgelesen werden.

Abb. 11 Bevölkerungsprognose Lutherstadt Eisleben und Landkreis Mansfeld-Südharz¹⁶

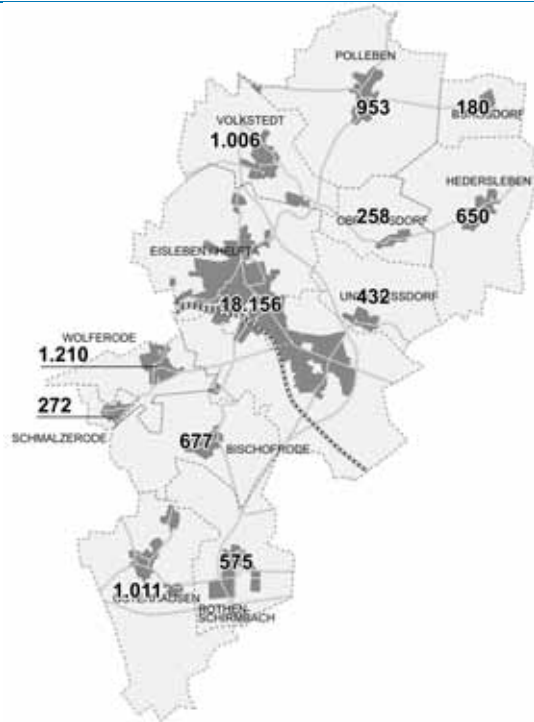


¹⁵ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2011

¹⁶ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2011

3.1.2 Kleinräumige Betrachtung

Abb. 12 Bevölkerungsverteilung Juni 2011



Die Bevölkerungsverteilung in der Gesamtstadt stellte sich im Juni 2011 wie folgt dar: Die meisten Einwohner lebten im zentral gelegenen Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben (18.156 Personen). Zu den am dichtesten besiedelten Ortschaften zählten Wolferode (1.201 Personen), Volksstedt (1.006 Personen) und Osterhausen (1.011 Personen).

Die Ortschaften mit den geringsten Einwohnerzahlen waren: Burgsdorf (180 Personen), Oberißdorf (258 Personen) und Schmalzerode (272 Personen).

Abb. 13 Durchschnittsalter und Verteilung der Altersstruktur 2012

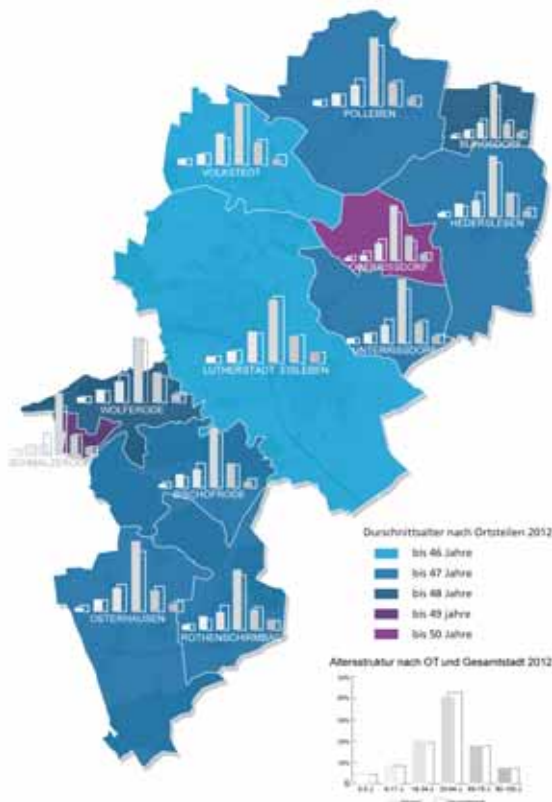
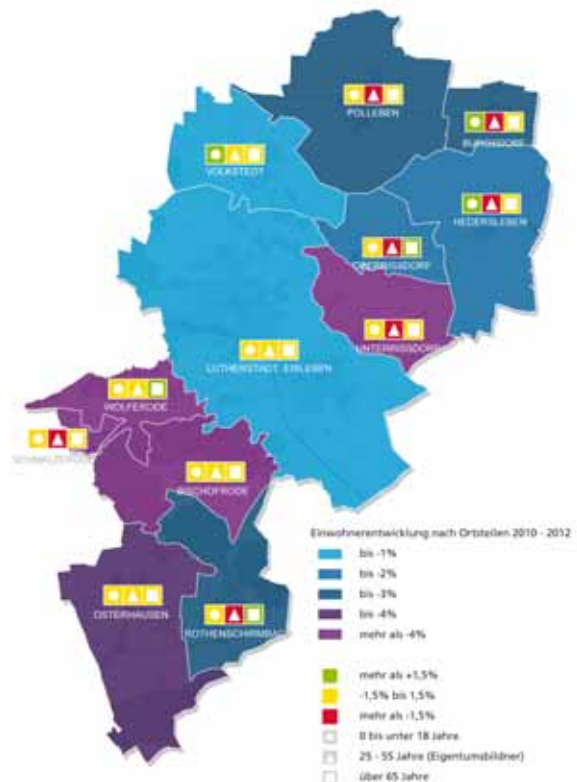


Abb. 14 Bevölkerungs- und Altersstrukturentwicklung 2010-2012



Im Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben und in der Ortschaft Volkstedt ist das Durchschnittsalter mit 46 Jahren am niedrigsten (Siehe Abb. 9). Von einem höheren Durchschnittsalter betroffen sind die Ortschaften Burgsdorf (bis 48 Jahre), Schmalzerode (bis 49 Jahre) und Oberrißdorf (bis 50 Jahre).

Sowohl im Stadtgebiet als auch in den Ortschaften sind die Menschen im Arbeitsalter (35 bis 64 Jahre) die am stärksten vertretene Bevölkerungsgruppe. Der Anteil der 0-5 jährigen liegt in den Ortschaften überwiegend bei bis zu 5%. Die Gruppe der 65 bis 79 jährigen liegt in den meisten Ortschaften anteilig bei 16-20 %. In der Ortschaft Oberrißdorf liegt der Anteil dieser Bevölkerungsgruppe bei 21-25 %. Nahezu in allen Ortschaften sind die Menschen über 80 Jahre anteilig zu 10 % vertreten. Lediglich in Volkstedt nimmt diese Altersgruppe bis zu 5 % der Dorfbevölkerung ein.

Mit Blick auf die Bevölkerungsentwicklung in den Jahren zwischen 2010 und 2012 wird deutlich, dass der Anteil der über 65-jährigen in den Ortschaften Rothenschirmbach, Wolferode und Oberrißdorf mit (mehr als 1,5 %) am meisten zugenommen hat. Den höchsten Zuwachs der Altersgruppe der 0 bis 18 jährigen verzeichneten die Ortschaften Burgsdorf und Hedersleben. Eine Abnahme der Bevölkerungsgruppe der Eigentumsbildner (25 bis 55 Jahre) verspürten die Orte Rothenschirmbach, Schmalzerode, Oberrißdorf, Unterrißdorf, Burgsdorf, Hedersleben und Polleben.

3.1.3 Konsequenzen und Handlungsbedarfe für die künftige Stadtentwicklung

Die Lutherstadt Eisleben verzeichnet auf der Ebene der Gesamtstadt seit vielen Jahren eine negative Bevölkerungsentwicklung, die sich nach den Prognosen auch in Zukunft fortsetzen wird und kleinräumig sogar noch verstärkt ausprägen kann. Die natürliche und räumliche Bevölkerungsentwicklung zeigt allerdings eine Abschwächung des jährlichen Bevölkerungsverlustes. Auch wenn ein weiterer Rückgang prognostiziert wird, so wird der Trend dennoch weniger gravierend ausfallen, als in der Vergangenheit.

Deshalb steht die Stadt für sich genommen, aber auch in ihrer regionalen Verflechtung vor einer besonderen Herausforderung: Sie muss ihre Infrastrukturen und ihre Ortsentwicklung weiterhin auf einen Einwohnerrückgang einstellen und an die Veränderung der Altersstruktur entsprechend anpassen. Als Mittelzentrum darf sie darüber hinaus jedoch die Erreichbarkeit und die Aufgaben der Daseinsvorsorge für die umliegenden Gemeinden nicht vernachlässigen.

Von besonderer Bedeutung ist, dass entgegen dem Trend für die Gesamtstadt die Anzahl der Einwohner im Stadtumbaugebiet Altstadt nach dramatischen Verlusten etwa seit 2005 wieder leicht, aber mit zunehmender Dynamik wächst. Dies ist offenbar ein erster Effekt der gezielten Aufwertungsstrategie und Etablierung von neuen Wohnprojekten in zentraler Lage. Der Trend geht mit einer deutlich jüngeren Einwohnerstruktur im Vergleich zur Gesamtstadt einher.

Aus dieser Entwicklung ergeben sich weitere Handlungsbedarfe:

Folgen für den Wohnungsmarkt

Mit dem Rückgang der Einwohnerzahlen sinkt der Wohnungsbedarf. Veränderungen bei Alters- und Haushaltsstrukturen wirken sich auch auf den Wohnungsmarkt aus. Dies betrifft sowohl die Größe der nachgefragten Wohnungen als auch die Ausstattung der Wohnungen, Gebäude und des Wohnumfeldes. Innerhalb der Bevölkerungsgruppe der Senioren wird insbesondere der Anteil der Hochbetagten wachsen und damit die Nachfrage nach Angeboten für möglichst langes selbstbestimmtes Wohnen in gewohnter Umgebung steigen.

Folgen für Bildungs- und Betreuungseinrichtungen

Die Anzahl der Kinder und Jugendlichen wird weiterhin zurückgehen. Mittelfristig wird die Zahl der Kinder im Alter von unter drei Jahren sinken und Anpassungsbedarf im Bereich der Betreuungsstrukturen verursachen. Die Teilhabe von Senioren und Hochbetagten am öffentlichen, sozialen und kulturellen Leben wird zu sichern sein. Dennoch wird es angesichts geringer werdender Einnahmen und der wachsenden Anzahl von Nutzern auch im Bereich der Begegnungsstätten für Senioren Veränderungen geben müssen.

Folgen für technische Infrastruktureinrichtungen

Weniger Einwohner können zu einer sinkenden Nachfrage und schließlich zur Ausdünnung des ÖPNV führen, was wiederum Auswirkungen auf die Lebensqualität in den außerhalb gelegenen Ortsteilen haben kann. Sinkende Einwohnerzahlen beeinträchtigen zunehmend auch die Auslastung leitungsgebundener Infrastrukturen. Bei den gebührenfinanzierten Ver- und Entsorgungsleistungen sind hohe Fixkosten auf weniger Nutzer zu verteilen. In der Konsequenz drohen langfristig steigende Gebühren.

Folgen für Versorgung/Einzelhandel/Dienstleistung

Mittel- und längerfristig wird sich die Nachfrage nach Konsumgütern durch eine geringere Einwohnerzahl insgesamt sowie einen wachsenden Anteil an Senioren mit gewandeltem Konsumverhalten verändern, was sich auf die Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen (insbesondere Handel und Dienstleistungen) auswirkt.

Folgen für Wirtschaft und Beschäftigung

Ein Rückgang der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter hat Auswirkungen auf den Arbeits- und Ausbildungsmarkt der Region. Bereits heute wird in der Wirtschaft ein Mangel an qualifizierten Schulabgängern und Arbeitskräften festgestellt, der im Zusammenhang mit den demografischen Veränderungen künftig zu einem Fachkräftemangel führen kann. Die wirtschaftliche Entwicklung kann dadurch beeinträchtigt werden.

Folgen für die finanzielle Situation der Kommune

Die Einwohnerzahl beeinflusst den Gemeindeanteil an der Lohn- und Einkommenssteuer sowie die Schlüsselzuweisungen aus dem kommunalen Finanzausgleich. Geringere Einwohnerzahlen haben also eine Einengung des kommunalen Haushaltes zur Folge. Hinzu kommen indirekte Effekte. Beispielsweise ist mit einer sinkenden Nachfrage nach Konsumgütern auch ein verminderter Umsatzsteueranteil für die Gemeinden verbunden.

4 Analyse der Themenfelder

Die im Folgenden beschriebenen Themenfelder verstehen sich als wesentliche Grundlage des INSEK für eine integrierte Arbeitsweise und Abstimmung ressortspezifischer Strategien und Handlungsschwerpunkte. Die Darstellung der einzelnen Themenfelder ist in ihrem Aufbau vergleichbar. Sie zeigt in der Bestandsanalyse und -prognose die wesentlichen Entwicklungstendenzen und benennt die jeweiligen Erfolgspositionen, Herausforderungen und Konsequenzen für die Stadtentwicklung Lutherstadt Eislebens.

4.1 Wohnen

Im Kapitel Wohnen wird ein Überblick über den Wohnungsbestand in Lutherstadt Eisleben und die Perspektiven für den Wohnungsmarkt gegeben. Darauf aufbauend werden Aussichten für eine nachfragegerechte und wirtschaftlich tragfähige Weiterentwicklung des Wohnens formuliert.

Für die Analyse wurde vor allem auf Daten der Lutherstadt Eisleben zurückgegriffen, die für das Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben vorliegen. Diese Daten wurden von der Stadtverwaltung im Rahmen des Monitorings der Stadtumbaugebiete für definierte Teilgebiete erhoben, deren Abgrenzungen jeweils Quartiere mit in etwa gleichen Baustrukturen und Identitäten zusammenfassen (vgl. Abb. 17).

Für die Ortschaften liegen keine Daten zu Leer- und Sanierungsständen vor.

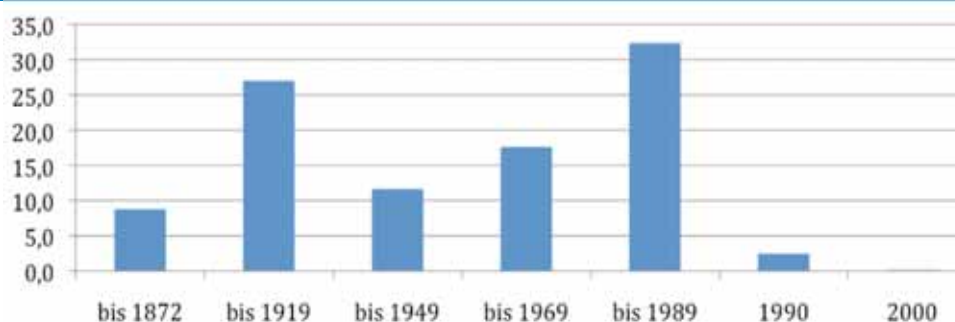
4.1.1 Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand in der Lutherstadt Eisleben beläuft sich auf Basis der Zensusdaten vom 09.05.2011 auf insgesamt 13.958 Wohneinheiten (WE) in 6.128 Gebäuden mit Wohnraum¹⁷. Davon befinden sich 3.728 WE im kommunalen, 1.392 WE in genossenschaftlichem und 8.838 WE in privatem Eigentum.

Die Baustruktur in Eisleben zeigt ein heterogenes Bild mit einem breiten Angebot an Wohnformen und -lagen. Der Bereich der Altstadt ist vor allem durch historische, denkmalgeschützte Gebäude geprägt. Hierbei handelt es sich zum Großteil um mehrgeschossige Wohngebäude in Privateigentum, deren Erdgeschoss häufig gewerblich genutzt werden. Dennoch finden sich auch hier einzelne Ein- und Zweifamilienhäuser unterschiedlicher Epochen. Im übrigen Stadtgebiet Eisleben sowie in den Ortschaften dominieren vorgründerzeitliche und gründerzeitliche Gebäude sowie groß strukturierte Wohngebäude der 1950er bis 1980er Jahre. Im Stadtgebiet grenzen diese vor allem nördlich und südlich an die Altstadt an.

Die Ortschaften verfügen über einen hohen Anteil selbstgenutzter Wohngebäude.

Abb. 15 Anteil einzelner Gebäudetypen am gesamten Wohnungsbestand



Zum Wohnungsbestand im Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben

Etwa 9 % des Wohnungsbestandes ist vor 1872 (also vor der Gründerzeit) und weitere 27 % sind im Zeitraum zwischen 1873 bis 1919 errichtet worden. Diese Gebäude befinden sich zum Großteil im Gebiet der Eisleber Altstadt.

Die Gebäude aus den Jahren zwischen 1920 und 1949 wurden überwiegend als Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet und bilden klassische Erweiterungen der Altstadt. Sie prägen insbesondere die Stadtgebiete „Am Friedrichsberg“ und „Neustadt“. Zudem sind diese Baustrukturen im südlichen Helfta vorhanden.

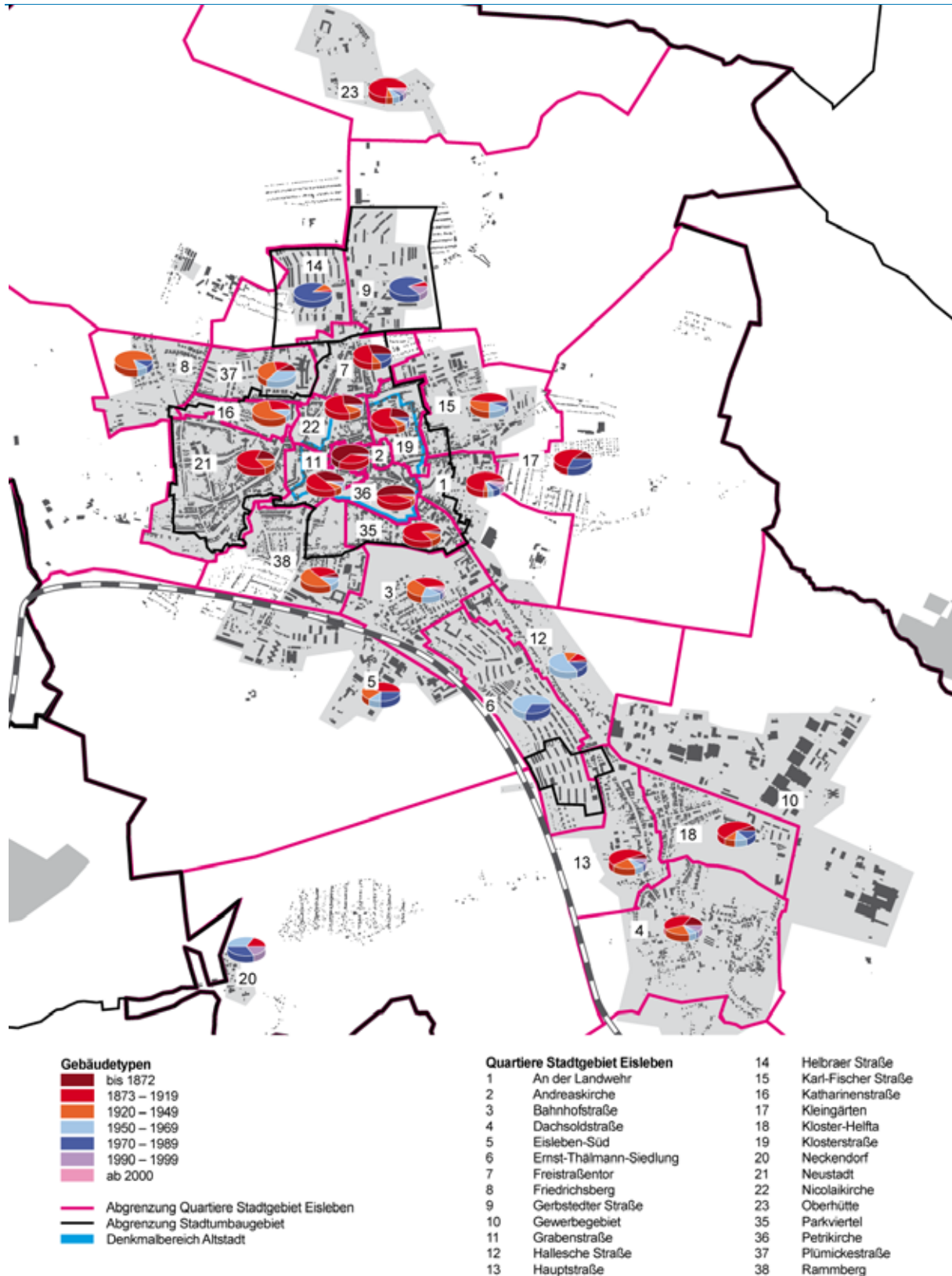
Die Zeilenbebauung aus der Zeit zwischen 1950 und 1969 nimmt mit einem Anteil von 17,6 % eine bedeutende Rolle im Wohnungsbestand des Stadtgebietes ein. Dieser Gebäudetypus dominiert in der Ernst-Thälmann-Siedlung und ist vereinzelt in der Wilhelm-Pieck-Siedlung vorhanden.

Vor allem in den Jahren zwischen 1970 und 1989 fand eine enorme Entwicklung im Wohnungsbau statt und so nimmt noch heute die industrielle Bauweise mit 32,3 % den größten Anteil der Wohneinheiten im Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben ein. Die Standorte Helbraer Straße/Gerbstedter Straße und Raimoser Straße stehen exemplarisch für den komplexen Wohnungsbau der 1970er–1980er Jahre.

¹⁷ Stat. Landesamt S.-A., Zensus 2011, Gemeinde Lutherstadt Eisleben am 09.05.2011, Gebäude und Wohnungen

Zwischen 1990 und 2000 hat sich der Wohnungsbestand um etwa 2,5 % erhöht. Dieses Wachstum umfasst einerseits den Neubau von Wohnungen und andererseits die Sanierung von ruinösen Gebäuden, die vorher nicht als Wohnraum erfasst waren. Vorrangig wurden die neu gebauten Wohnungen jedoch in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet. Diese Eigenheime befinden sich heute überwiegend in Helfta sowie in einigen – heute zur Gesamtstadt gehörigen – Ortschaften.

Abb. 16 Verteilung der Gebäudetypen im Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben



Tab. 4: Zusammensetzung der Wohnungsstruktur von 2008 - 2010¹⁸

	Wohn- gebäude	WE gesamt	1-Raum- Wohng.	2-Raum- Wohng.	3-Raum- Wohng.	4-Raum- Wohng.	5-Raum- Wohng.	6-Raum- Wohng.	7 und mehr- Raum- Wohng.
2008	6 194	14 664	407	654	3 523	6 092	2 524	911	553
2009	6 205	14 714	421	666	3 540	6 091	2 529	914	553
2010	6 206	14 707	421	665	3 532	6 090	2 528	918	553

Für die Zusammensetzung und Entwicklung der Wohnungsstruktur liegen die in Tab. 4 dargestellten Daten des Statistischen Landesamtes vor, die mehr Gebäude und Wohneinheiten aufführen, als die Zensusdaten von 2011. Im Jahr 2010 konzentrierte sich das Wohnungsangebot in der Gesamtstadt nach Angaben des Statistischen Landesamtes zu rund 83 % auf Drei-, Vier- und Fünfstückwohnungen. Den größten Anteil machten mit 41 % Wohnungen mit vier Räumen aus.

Eigentümerstruktur

Größter Vermieter am Standort Eisleben mit einem Bestand von rund 3.000 Wohneinheiten ist die Wohnungsbaugesellschaft Lutherstadt Eisleben mbH (Wobau). Das kommunale Wohnungsunternehmen verfügt vor allem über Bestände in der Thälmannsiedlung, Helbraer Straße, Piecksiedlung und Raimeser Straße. Somit befinden sich vor allem Wohnungen des konventionellen Geschosswohnungsbaus im Portfolio des Unternehmens. Darüber hinaus ist sie Eigentümerin von Gebäuden in der Altstadt und teilweise auch in den Ortschaften, wie z.B. in Volkstedt.

In den Ende 2011 fertig gestellten Petrihöfen (Petristraße 8-10) bietet die Wobau zudem altengerechte, barrierefreie Neubauwohnungen an.

Der zweite große Akteur am lokalen Wohnungsmarkt ist mit rund 1.850 WE die Wohnungsbaugenossenschaft Lutherstadt Eisleben e.G. (WBG). Von ihrem Bestand befinden sich ca. 1.392 WE in der Lutherstadt Eisleben (die übrigen in Helbra und Benndorf) in den Wohngebieten Thälmannsiedlung, Gerbstedter Straße, Helbraer Straße und Caspar-Güttel-Straße.

Im 2008 eröffnetem „Haus der Senioren“ im Glück-Auf-Ring 18 bietet die WBG betreutes Wohnen in insgesamt 56 altengerechten und barrierefreien Wohnungen an. Daneben befinden sich im Ende 2012 fertig gestellten Neubauprojekt am Klosterplatz 25 weitere 46 Wohneinheiten, die ein barrierefreies und flexibles Wohnen ermöglichen.

Gemeinsam verfügen beide Wohnungsunternehmen über 37 % der Eisleber Wohnungsbestände. Die übrigen Wohngebäude befinden sich nahezu vollständig in privatem Eigentum.

Zum Wohnungsbestand in den Ortschaften

Genaue Angaben zur anteiligen Verteilung der Baustrukturen in den Ortschaften sind aufgrund mangelnder Datengrundlagen nicht möglich. Die folgenden Aussagen basieren auf Begehungen und morphologischen Untersuchungen seitens des Planungsbüros. Vertiefende Aussagen zu den Siedlungsstrukturen in den Ortschaften werden im Kapitel 5.2 (Räumliche Analyse) formuliert.

Im Zuge der Analysen wurde deutlich, dass die Ortschaften trotz großer Unterschiede im Dorfbild vergleichbare Baustrukturen mit ähnlichen Gebäudetypen aufweisen. Dies resultiert aus gleichen Entwicklungsstufen – erst mit dem Schwerpunkt Landwirtschaft und später mit dem Schwerpunkt Bergbau – mit ihren jeweils spezifischen Bautypologien.

Die Ortskerne bestehen überwiegend aus landwirtschaftlich geprägten Wohnhäusern und Hofanlagen in unterschiedlichen Größen. Dorferweiterungen vollzogen sich ab dem 20. Jahrhundert in jeweils ähnlicher Art und Weise: Bis ins erste Drittel des 20. Jahrhunderts wurden für die Bergarbeiter und ihre Familien Siedlungen errichtet. Ab den 1960er Jahren die Dorflagen durch Geschosswohnungsbau-

¹⁸ Statistisches Landesamt S.-A.

ten in Zeilen- und Plattenbauweise erweitert. Diese Entwicklung war vielerorts mit dem Bau von Infrastruktureinrichtungen wie Kaufhallen, Schulen und Kindertagesstätten verbunden.

Nach 1990 vollzog sich in den Ortschaften eine moderate Neubautätigkeit überwiegend im Eigenheimbau, vereinzelt auch in Form von Mehrfamilienhäusern.

4.1.2 Gebäude- und Wohnungsleerstand

Die nachfolgend aufgeführten Angaben zum Gebäude- und Wohnungsbestand basieren auf Daten der Lutherstadt Eisleben, die im Rahmen einer Schnellerhebung nach Augenschein (Begehung durch Mitarbeiter der Stadtverwaltung und des Planungsbüros im Januar 2013) um Leerstandsdaten ergänzt wurden.

Leerstandssituation im Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben

Im Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben befanden sich 2013 3.548 Wohngebäude mit zusammen 12.045 Wohnungen. Von diesen waren 10.051 Wohnungen belegt und 1.994 Wohnungen unbewohnt. Dies ergibt eine Leerstandsquote von 16,6 %.

Ein erheblicher Anteil der leerstehenden Wohneinheiten befindet sich allerdings in Gebäuden, die komplett leer und dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen. Für die Einschätzung der Leerstandsproblematik und des Wohnungsüberhangs macht dies eine „Bereinigung“ des Leerstands erforderlich. Somit wird im Folgenden zwischen der Betrachtung des Leerstandes einschließlich komplett leerstehender Gebäude sowie ohne diese unterschieden.

Betrachtung des Wohnungsbestandes einschließlich Komplettleerstand

2013 standen im Stadtgebiet Eisleben insgesamt 384 Wohngebäude mit insgesamt 1.017 WE komplett leer. Das sind 10,8 % aller in Stadtgebiet Eisleben befindlichen Wohngebäude und 8,5 % der darin befindlichen WE.

Es wird angenommen, dass komplett leerstehende Wohngebäude entweder in ruinösem Bauzustand sind und/oder für den Rückbau, die Sanierung oder den Verkauf vorgesehen werden. Somit stehen sie dem Wohnungsmarkt zurzeit nicht zur Verfügung.

Mit 184 leerstehenden, aktuell nicht marktaktiven Wohngebäuden bzw. 421 Wohneinheiten weist der Strukturtyp der Gründerzeit (1872–1919) die größte Betroffenheit auf.

Unter Hinzunahme der Leerstände in den bis 1872 errichteten Gebäuden ergibt sich ein Leerstandsvolumen von über 500 Wohneinheiten, das sich vor allem auf den Bereich der Altstadt – und hier insbesondere auf das Sanierungsgebiet Altstadt – konzentriert.

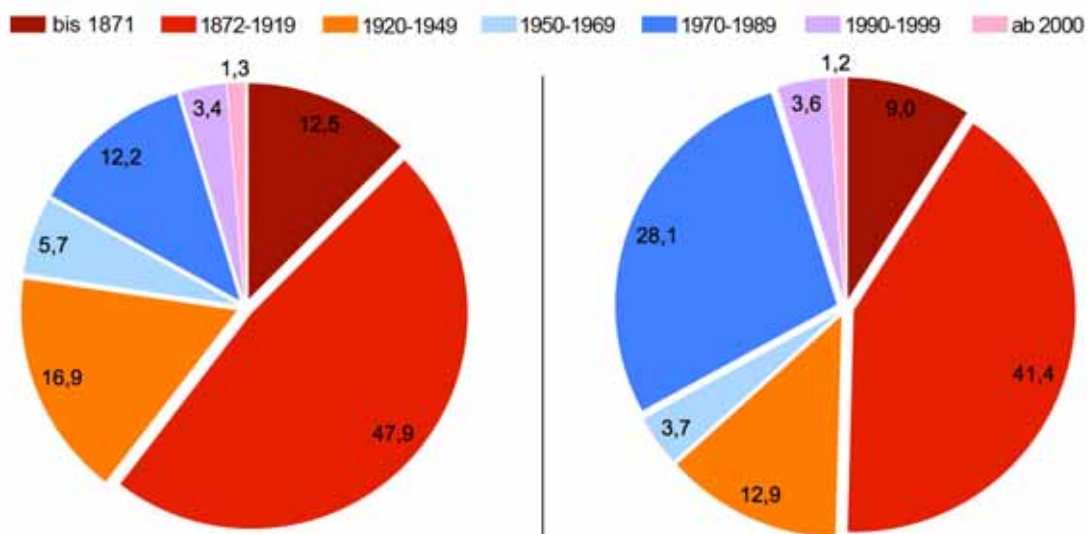
Tab. 5: Komplett leerstehende Wohngebäude und darin befindliche Wohneinheiten, Stand 2013

Baualter	bis 1871	1872-1919	1920-1949	1950-1969	1970-1989	1990-1999	ab 2000
Gebäude	48	184	65	22	47	13	5
Wohneinheiten	92	421	131	38	286	37	12

Mit Blick auf die nachfolgende Tabelle und die Kartendarstellung (Abb. 18) wird deutlich, dass nach wie vor das Stadtumbaugebiet Altstadt und hier die zugehörigen Bezirke Nicolaikirche (33,7 %), Klosterstraße (35,0 %), Andreaskirche (34,8 %) sowie Grabenstraße (28,9 %) die höchsten Leerstände aufweisen.

Weiterhin bestehen in den Gebieten Bahnhofstraße (20,7 %), An der Landwehr (29,0 %) und Hauptstraße (29,6 %) große Herausforderungen bezüglich der Leerstandssituation.

Abb. 17 Anteil des jew. Baustukturtyps am gesamten Komplettleerstand im Stadtgebiet Eisleben



Prozentualer Anteil an komplett leerstehenden Wohngebäuden je Strukturtyp am gesamten Komplettleerstand im Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben

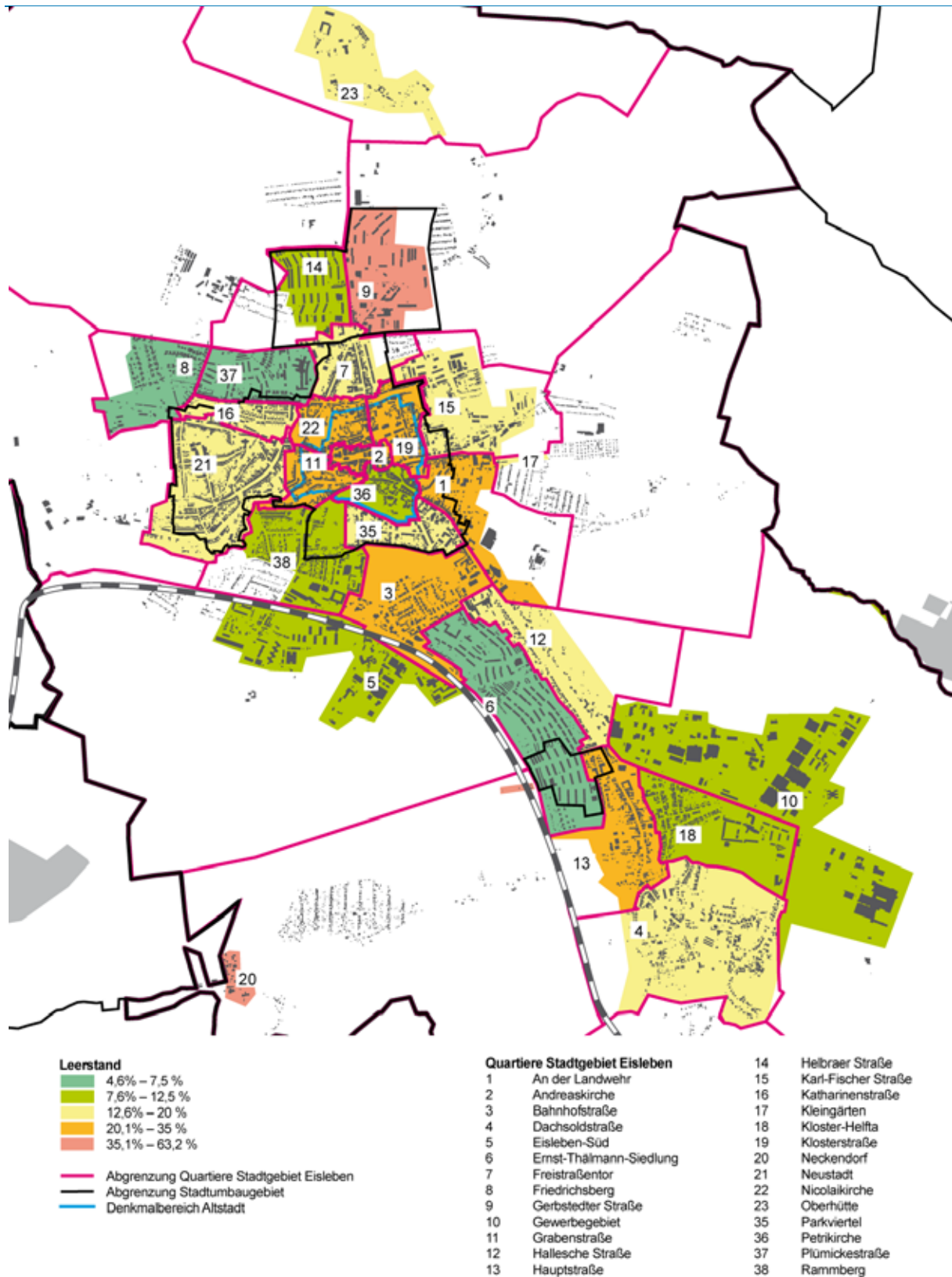
Prozentualer Anteil an komplett leerstehenden Wohneinheiten je Strukturtyp am gesamten Komplettleerstand im Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben

Tab. 6: Übersicht Wohngebäude* und Wohnungsbestand inkl. Komplettleerstand, Stand 2013 im Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben

Nr.	Stadtteil	Anzahl Wohngebäude	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl belegter Wohneinheiten	Anzahl leerstehender Wohneinh.	Leerstand in %
6	Ernst-Thälmann-Siedlung	281	1.795	1.708	87	4,8
8	Friedrichsberg	139	177	165	12	6,8
37	Plümickestraße	133	631	585	46	7,3
18	Kloster-Helfta	112	289	262	27	9,3
38	Rammberg	289	661	596	65	9,8
5	Eisleben-Süd	46	426	384	42	9,9
14	Helbraer Straße	137	1.482	1.332	150	10,1
36	Petrikirche	86	214	189	25	11,7
10	Gewerbegebiet	2	8	7	1	12,5
16	Katharinenstraße	142	407	351	56	13,8
17	Kleingärten	21	147	125	22	15,0
35	Parkviertel	139	566	475	91	16,1
12	Hallesche Straße	128	246	206	40	16,3
7	Freistraßentor	127	415	347	68	16,4
15	Karl-Fischer Straße	56	236	197	39	16,5
4	Dachsoldstraße	193	337	275	62	18,4
21	Neustadt	541	964	780	184	19,1
23	Oberhütte	28	120	96	24	20,0
3	Bahnhofstraße	152	290	230	60	20,7
11	Grabenstraße	137	304	216	88	28,9
1	An der Landwehr	94	259	184	75	29,0
13	Hauptstraße	102	216	152	64	29,6
22	Nicolaikirche	166	380	252	128	33,7
2	Andreaskirche	69	181	118	63	34,8
19	Klosterstraße	114	306	199	107	35,0
9	Gerbstedter Straße	107	969	613	356	36,7
20	Neckendorf	7	19	7	12	63,2
Gesamt		3.548	12.045	10.051	1.994	16,6

* einschließlich gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss

Abb. 18 Wohnungsleerstandssituation inkl. komplett leerstehender Gebäude, 2013



In der Karte sind die Leerstände von Wohngebäuden in den kleinräumigen Stadtquartieren verortet. Deutlich wird der erhöhte Leerstand in den Bereichen der östlichen Altstadt sowie im Gebiet Hauptstraße.

Die Wohnsiedlungen Wilhelm-Pieck-Siedlung (Plümickestraße) und Ernst-Thälmann-Siedlung weisen dagegen eine vergleichsweise günstige Leerstandssituation auf.

Betrachtung des Wohnungsbestandes ohne Komplettleerstand

Der Blick auf die teilweise leerstehenden Wohngebäude bzw. die nicht belegten Wohnungen, insgesamt 758, in ansonsten bewohnten Gebäuden zeigt, dass sich die Leerstände vor allem auf die Baustrukturen der Gründerzeit und der Geschossbauweise der 1970/80er Jahre konzentrieren.

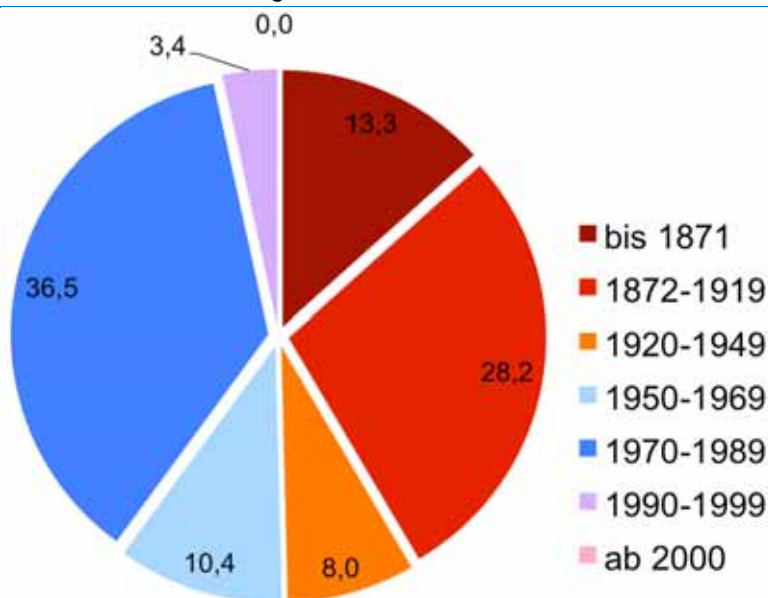
214 leerstehenden Gründerzeitwohnungen steht eine noch höhere Anzahl (277 Wohneinheiten) im Strukturtyp des Geschosswohnungsbaus der 1970er/1980er Jahre gegenüber. Mit 28,2 % bzw. 36,5 % vereinen diese beiden Strukturtypen in etwa zwei Drittel des gesamten Wohnungsleerstands auf sich.

Prozentual hohe Leerstände weisen auch die vor 1872 errichteten Gebäude sowie Neubauten der 1990er Jahre auf. In den übrigen Strukturtypen sind die Leerstände moderat und von einer Größenordnung, wie sie für einen ausgeglichenen, funktionierenden Wohnungsmarkt verträglich ist.

Tab. 7: Leerstehende Wohneinheiten in marktaktiven Wohngebäuden und Anteil des Leerstandes am Wohnungsbestand je Strukturtyp in %, Stand 2013 im Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben

Baualter	bis 1871	1872-1919	1920-1949	1950-1969	1970-1989	1990-1999	ab 2000
Leerstehende WE	101	214	61	79	277	26	0
Anteil in %	13,3	28,2	8,0	10,4	36,5	3,4	0,0

Abb. 19 Anteil des jeweiligen Baustrukturtyps am gesamten aktiven Leerstand im Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben



Prozentualer Anteil an leerstehenden Wohneinheiten in marktaktiven Wohngebäuden je Strukturtyp im Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben

Tab. 8: Übersicht Wohngebäude* und Wohnungsbestand ohne Komplettleerstand, Stand 2013

Nr.	Stadtteil	Anzahl Wohngebäude	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl leerstehender Wohneinheiten	Leerstand in %
8	Friedrichsberg	114	150	0	0,0
18	Kloster-Helfta	90	210	7	3,3
37	Plümickestraße	120	584	20	3,4
5	Eisleben-Süd	31	52	2	3,8
38	Rammberg	260	525	23	4,4
6	Ernst-Thälmann-Siedlung	252	1.734	83	4,8
21	Neustadt	461	794	44	5,5
12	Hallesche Straße	104	202	13	6,4
3	Bahnhofstraße	109	212	14	6,6
16	Katharinenstraße	130	363	24	6,6
17	Kleingärten	14	122	8	6,6
23	Oberhütte	19	42	3	7,1
14	Helbraer Straße	127	1.407	103	7,3
35	Parkviertel	121	407	36	8,8
4	Dachsoldstraße	171	290	26	9,0
1	An der Landwehr	63	179	17	9,5
36	Petrikirche	80	194	19	9,8
7	Freistraßentor	106	363	36	9,9
22	Nicolaikirche	110	233	23	9,9
13	Hauptstraße	53	103	11	10,7
19	Klosterstraße	83	218	24	11,0
11	Grabenstraße	104	231	27	11,7
15	Karl-Fischer Straße	39	124	18	14,5
9	Gerbstedter Straße	75	736	141	19,2
20	Neckendorf	4	5	1	20,0
2	Andreaskirche	54	143	35	24,5
10	Gewerbegebiet	–	–	–	–
	GESAMT	2.894	9.623	758	7,9

* einschließlich gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss

Leerstandssituation in den Ortschaften¹⁹

Die Ortschaften weisen aufgrund des hohen Anteils an privaten Eigentümerstrukturen zurzeit noch geringe Leerstände auf. Lediglich in den Ortschaften Hedersleben, Volkstedt und Polleben sind punktuell augenscheinlich größere Leerstände festzustellen.

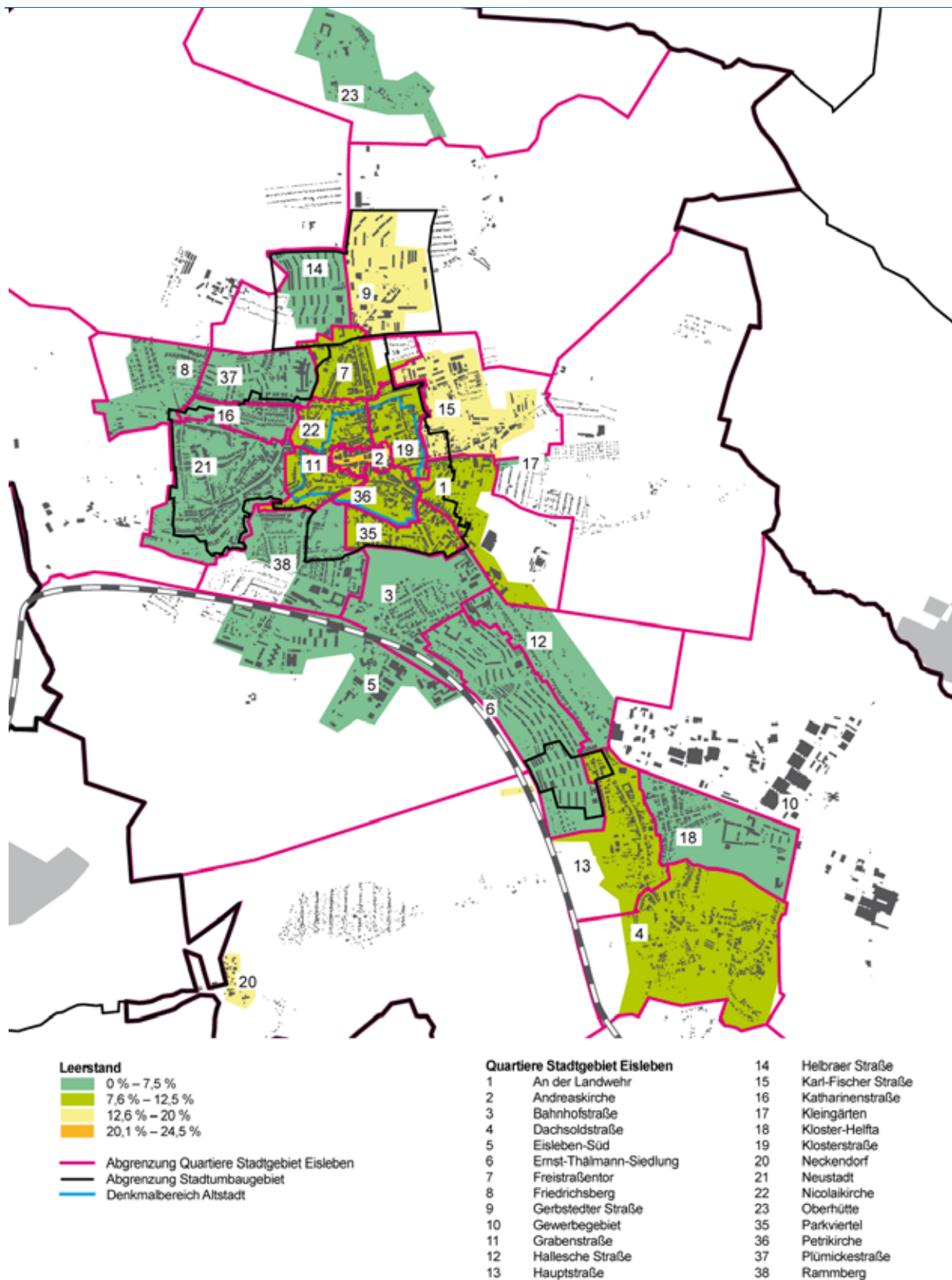
Weiterhin sind in Osterhausen und Rothenschirmbach vereinzelt ungenutzte Wohngebäude vorzufinden. Dies lässt sich durch einen niedrigen Sanierungsgrad vieler Gebäude und der Lage an stark befahrenen Hauptstraßen begründen.

Nur geringe Leerstände finden sich in den Ortschaften Schmalzerode, Unterrißdorf, Burgsdorf, und Wolferode.

Dennoch ist angesichts einer schrumpfenden und alternden Bevölkerung aufgrund des demografischen Wandels insbesondere im eigentumsgeprägten Bestand der Ortschaften mittelfristig mit steigenden Leerständen im Gebäudebestand zu rechnen. Der anstehende Generationenwechsel wird sich vielerorts aufgrund der wirtschaftlich bedingten Abwanderung junger Menschen in die Städte und Ballungszentren nicht vollziehen können und erhebliche Leerstände generieren. Hiervon werden die Ortschaften unterschiedlich stark betroffen sein. Die räumliche Nähe zum Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben als Arbeitsort und Versorgungszentrum begünstigt den Zuzug neuer Bewohner, während eine periphere Lage diesen erschwert.

¹⁹ Aufgrund fehlender Daten zur Leerstandssituation in den Ortschaften basieren die Einschätzungen auf den Eindrücken der Konzeptbearbeiter bei Begehungen vor Ort sowie auf Interviews mit den Ortschaftsbürgermeistern.

Abb. 20 Wohnungsleerstandssituation ohne komplett leerstehende Gebäude, 2013



Die Darstellung der Wohnungsleerstände auf Quartiersebene fällt ohne Komplettleerstände deutlich positiver aus als mit diesen. Dennoch verdichten sich die Aussagen zu problematischen Stadtteilen/Standorten: In den östlichen Quartieren der Altstadt finden sich nahezu flächendeckend Leerstandsquoten von bis zu 12,5 %. Die höchsten Leerstandsquoten weist das Quartier Andreaskirche mit einem Leerstand von 24,5 % auf.

4.1.3 Entwicklung in den Stadtumbaugebieten

Helbraer/Gerbstedter Straße

Im Stadtumbaugebiet Helbraer/Gerbstedter Straße wurden seit den 1990er Jahren umfangreiche Sanierungen, Modernisierungen und Umbauten an den Wohngebäuden vorgenommen. Die Wohnungsbaugesellschaft gibt für ihre Bestände einen erreichten Sanierungsstand von ca. 70 %, die Wohnungsbaugenossenschaft von etwa 90 % an. Insbesondere die Wohnungsbaugenossenschaft konnte dabei durch die Seniorenwohnungen (betreutes Wohnen) in der Glück-Auf-Straße und durch Veränderungen der Wohnungszuschnitte im Gebiet Helbraer Straße ihr Wohnungsangebot qualitativ erweitern. Entsprechend niedrig ist die Leerstandsquote der WBG in diesem Gebiet, die mit nur 3 % im Bereich der üblichen Fluktuationsreserve liegt. Die Wohnungsbaugesellschaft hat in der Helbraer Straße in unsanierten Einraumblocken die größten und z.T. punktuell auf ein Objekt konzentrierten Leerstände. Insbesondere für dieses Gebäude plant sie den Umbau der Wohnungen für seniorengerechtes und betreutes Wohnen, um ihren Leerstand von zurzeit knapp 15 % zu reduzieren. Insgesamt zeichnet sich das Gebiet Helbraer Straße durch einen hohen Sanierungsgrad und geringe Leerstände und eine dementsprechend gute Nachfrage bei der Vermietung aus.

Anders stellt sich das benachbarte Gebiet Gerbstedter Straße dar. Durch erfolgte Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen sowie Sanierungen an den verbliebenen Gebäuden konnte hier die WBG ihre Bestände in Bezug auf das Wohnungsangebot und das Wohnumfeld erfolgreich qualifizieren. Dies schlägt sich in einer gebietsbezogenen Leerstandsquote von nur 3,5 % nieder. Probleme bereiten dagegen die Blöcke in der Robert-Büchner- und der August-Bebel-Straße. Nach der Insolvenz eines privaten Wohnungsunternehmens stehen diese Gebäude, die infolge ausgebliebener Sanierungen einen hohen Instandsetzungsbedarf und hohe bis komplette Leerstände aufweisen, teilweise zum Verkauf. Für diese Gebäude müssen Perspektiven gefunden werden, damit sie nicht die Wohnqualität im gesamten Gebiet Gerbstedter Straße nachhaltig beeinträchtigen. Dabei ist vorrangig ein Rückbau in Erwägung zu ziehen.

Raimeser Straße

In der Raimeser Straße besitzt die Wohnungsbaugesellschaft 338 Wohneinheiten, für die ein Sanierungsstand von 80 % erreicht wurde. Der Leerstand liegt in diesen Wohnungen bei ca. 5 %. Neben den als stabil einzustufenden Beständen der Wobau befinden sich fünf Blöcke am Sonnenweg im Eigentum eines privaten Unternehmens. Vor allem der westlich gelegene Block mit 40 WE weist einen hohen Sanierungsbedarf und einen fast vollständigen Leerstand auf. Die übrigen Gebäude sind teilsaniert und augenscheinlich weitgehend vermietet. In dem in den 1990er Jahren zur Wohngebietsversorgung errichteten Ladenzentrum in der Raimeser Straße stehen nahezu alle Geschäfte leer, während die zur gleichen Zeit errichteten Wohnungen gut vermietet sind. Für das Stadtumbaugebiet Raimeser Straße kann somit eine insgesamt positive Entwicklung konstatiert werden, wobei sich in den o.g. privaten Beständen mittelfristig Probleme andeuten bzw. bereits offen zu Tage treten.

Altstadt

Im Stadtumbaugebiet Altstadt wurden gut zwei Drittel aller Gebäude nach 1990 umfassend saniert. Einen hohen Sanierungsgrad weisen vor allem die Innenstadt und die *innenstadtnahen* Lagen auf. Unsanierte Bausubstanz gibt es vor allem entlang der durch starken KFZ-Verkehr geprägten Hauptstraßen Freistraße, Nußbreite, Hohetorstraße und Breiter Weg. Der Leerstand liegt nach den Daten der Tabellen 6 und 8 bei knapp 24 % einschließlich komplett leerstehender Gebäude und bei knapp 11 % bei den um diese Gebäude bereinigten Daten. Damit weist vor allem die östliche Altstadt neben dem Gebiet Gerbstedter Straße die höchsten Leerstände im Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben auf. Auf der anderen Seite haben die Investitionen in die Stadtsanierung und den Stadtumbau dazu geführt, dass das Stadtumbaugebiet Altstadt entgegen der gesamtstädtischen Entwicklung in den letzten Jahren einen geringfügigen Bevölkerungszuwachs erzielen konnte. Dies drückt den hohen Stellenwert der Altstadt als Wohnort mit einem attraktiven Umfeld und einer guten Versorgungssituation aus und belegt den Erfolg der Stadtentwicklung der vergangenen Jahre, die eine Stärkung des Wohnortes Altstadt als ein wesentliches Ziel verfolgte. Angesichts der dargestellten Sanierungs- und Leerstandssituation müssen diese Bemühungen mit Nachdruck fortgeführt werden.

4.1.4 Entwicklung in den übrigen größeren Siedlungsgebieten

Thälmannsiedlung

In der Thälmannsiedlung besitzen die Wobau 608 und die WBG 465 Wohneinheiten. Die Gebäude stammen überwiegend aus den 1950er und 1960er Jahren und wurden nach 1990 durch beide Eigen-

tümer umfassend saniert und modernisiert. Die WBG verzeichnet in ihren Beständen sehr geringe Leerstände im Bereich der Fluktuationsreserve. Bei der Wobau liegen die Leerstände derzeit bei ca. 10 %. Hier schlagen sich vor allem ein Anteil zu großer Wohnungen und ungünstige Wohnungszuschnitte in Leerständen nieder. Um diese Wohnungen an den Markt anzupassen und eine bessere Vermietung zu erreichen, plant die Wobau Umbauten zur Anpassung von Grundrissen und Wohnungsgrößen.

Wilhelm-Pieck-Siedlung

Die Wilhelm-Pieck-Siedlung im Eigentum der Wobau weist derzeit einen guten Vermietungsstand mit Leerständen um die 5 % auf. Das Wohngebiet ist auch aufgrund seiner Innenstadtnähe nachgefragt und stellt sich zurzeit stabil dar.

4.1.5 Wohnungsbaupotenziale und Wohnbaulandbedarfsprognose²⁰

Im Zuge der Aufstellung des FNP wurde eine Wohnbaulandbedarfsprognose erstellt. Trotz des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs bis zum Jahr 2025 um circa 6.850 Einwohner wurde ein geringfügiger Mehrbedarf an Bruttowohnbauland von 2,5 ha ermittelt. Dies wurde mit einer prognostizierten Zunahme des Wohnflächenkonsums begründet:

Laut FNP lag im Jahr 2009 die durchschnittliche Wohnfläche pro Person bei 40 m². Damalige Berechnungen für das Jahr 2025 durch das Büro empirica ergaben eine Erhöhung um 12 m² auf 52 m². Im Zuge dieser Untersuchung wurde der Wohnflächenüberhang für das Jahr 2025 auf rund 23.400 m² berechnet.

Lutherstadt Eisleben mit allen Ortschaften (Stand: 31.12.2009)	Wohnflächenbestand (31.12.2009)	entspricht m ² Wohnfläche pro Einwohner zum 31.12.2009	Einwohnerprognose 2025 (5. Fortschreibung, 10/ 2012)	Wohnflächenbedarf 2025 bei 52 m ² / EW	Überhang (Bestand in 2009 abzüglich Bedarf in 2025)
25.736 EW	1.029.200 m ²	40,0 m ²	19.342 EW	1.005.784 m ²	23.416 m ²

Zu diesem Wohnflächenüberhang wurde ein Bedarf für eine Fluktuationsreserve in Höhe von 3 % für Wohnungen, die dem Wohnungsmarkt für Umzüge oder Sanierungen zusätzlich zur Verfügung stehen müssen, addiert. Nach Umrechnung der Wohnfläche in Bruttobauland ergab sich ein Bedarf von 2,5 ha Bruttowohnbauland. Dieser kann vollständig in den Geltungsbereichen rechtskräftiger Bebauungspläne abgedeckt werden, da, bezogen auf die Gesamtstadt, noch Wohnbaulandpotenziale in Höhe von c. 7,5 ha vorhanden sind:

Lutherstadt Eisleben (rechtskräftige B-Pläne)	rechtskräftig seit	Bruttobauland	Auslastung	Potenzial gem. § 30 BauGB
Lutherstadt Eisleben				
„Friedrichsberg“ (B-Plan Nr. 4)	24.06.1994	1,8 ha	70 %	0,54 ha
„Wohnpark Zeppelinstraße“ (B-Plan Nr. 12)	05.04.2000	0,7 ha	0 %	0,7 ha
„An der Landwehr“, WA-Anteil (B-Plan Nr. 13)	03.03.2005	2,8 ha	2 %	2,75 ha
Bischofrode				
„Am Schulplatz“ (B-Plan Nr. 1)	06.08.1993	0,3 ha	50 %	0,15 ha
Osterhausen				
„Gartenstraße“ (B-Plan Nr. 2)	04.09.1991	2 ha	15 %	1,7 ha
Unterrißdorf				
„Am Kirchberg“ (B-Plan Nr. 1)	05.08.1998	1,2 ha	90 %	0,12 ha
Volkstedt				
„Windmühlenfeld“, WA-Anteil (B-Plan Nr. 1)	24.05.1996	0,95 ha	30 %	0,67 ha
Wolferode				
„An der Mühlbergstraße“ (B-Plan Nr. 1)	13.08.1993	0,57 ha	60 %	0,23 ha
„Freigut“ (B-Plan Nr. 2)	06.05.1996	0,69 ha	0 %	0,69 ha
gesamt		ca. 11 ha		ca. 7,5 ha

²⁰ FNP, S. 100, 101,111

4.1.6 Bisherige Rückbaumaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus

Im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes wurden 2001 die städtischen Gebiete identifiziert, die städtebauliche Funktionsverluste i. S. des § 171a BauGB aufweisen. Im Ergebnis der Untersuchungen wurden am 18.12.2001 per Satzungsbeschluss die Stadtgebiete Altstadt, Helbraer Straße/Gerbstedter Straße und Raismeser Straße als Stadtumbaugebiete festgelegt.²¹

Dabei wurde prognostiziert, dass sich vor allem am Plattenbaustandort Gerbstedter Straße der Wohnungsleerstand erhöhen wird. Diese Einschätzungen basierten sowohl auf den absehbaren Entwicklungen des demografischen Wandels als auch auf der damals vorherrschenden problematischen Mieterstruktur und einem negativen Image der Siedlung.

Auch für den damals relativ gut vermieteten Wohnungsbestand in der Helbraer Straße und Raismeser Straße war eine Erhöhung der Leerstandsquote bedingt durch den starken Bevölkerungsrückgang absehbar.²²

Mit dem Ziel, die vorhandenen und perspektivisch absehbaren Wohnungsüberhänge abzubauen und die Wohnungsunternehmen zu entlasten, wurde im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes der Abriss von insgesamt 640 WE vorgeschlagen.

Von diesen 640 WE wurden bis März 2011 im Rahmen des geförderten Rückbaus 488 WE überwiegend in der Gerbstedter Straße und in der Altstadt zurückgebaut.²³

Tab. 9: Erfolgte Rückbaumaßnahmen in den Stadtumbaugebieten, Stand 2013

Stadtumbaugebiet	Vorschlag zum Rückbau 2001	bis 2013 umgesetzt
Altstadt	ca. 200 WE (mittelfristig)	115 (tlw. gefördert)
Gerbstedter Straße	ca. 100 WE (mittelfristig)	360 (gefördert)
Helbraer Straße	ca. 140 WE (mittel- bis langfristig)	40 (gefördert)
Raismeser Straße	ca. 200 WE (mittel- bis langfristig)	ca. 30 (gefördert)

4.1.7 Wohnungsbedarfsermittlung

Der Wohnungsbedarf einer Gemeinde ergibt sich aus der Anzahl der Haushalte – jeder Haushalt ist Nachfrager für eine Wohnung – zuzüglich einer notwendigen Fluktuationsreserve an Wohnungen, die für anstehende Wohnungswechsel oder Umbauten/Modernisierungen bereitstehen müssen. Diese wird in den folgenden Berechnungen mit 3 % angesetzt.

Die Ermittlung des Wohnungsbedarfs muss sich im Folgenden auf die Daten beschränken, die für die Lutherstadt Eisleben zur Verfügung stehen. Angaben zur Anzahl und Größe der privaten Haushalte werden in der Lutherstadt nicht erhoben. Hier müssen die Zensusdaten von 2011 herangezogen werden, die für die Gesamtstadt vorliegen. Demnach haben zum 09.05.2011 24.627 Einwohner 12.338 Haushalte gebildet. Das entspricht einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0 Personen pro Haushalt.

Diesen 12.338 Haushalten standen zur gleichen Zeit 13.958 Wohnungen zur Verfügung. Damit bestand unter Berücksichtigung der Fluktuationsreserve (12.338 + 370 WE) ein Wohnungsüberhang von 1.250 Wohneinheiten.

Für die künftige Entwicklung des Wohnungsbedarfs kann auf die Daten der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose zurückgegriffen werden. Für die Gesamtstadt Lutherstadt Eisleben wird demnach eine Bevölkerungszahl von 19.342 Einwohnern erwartet. Bei einer unveränderten durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0 und zuzüglich der Fluktuationsreserve ergäbe sich daraus ein Wohnungsbedarf von 9.961 Wohnungen. Unter der Prämisse, dass, wie dies in den letzten Jahren der Fall war, auch künftig jährlich in Eisleben etwa gleich viele Wohnungen neu gebaut wie durch Abrisse vom Markt genommen werden, ergibt das gemessen an einem dann unveränderten Wohnungsbestand von 13.958 Wohnungen einen Überhang von bereits knapp 4.000 Wohnungen! Selbst die Annahme, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße noch weiter auf 1,95 Personen/Haushalt sinkt, reduziert den Überhang nur auf ca. 3.740 WE (Hinweis: zur Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße lie-

²¹ FNP S. 85

²² SEK S. 20 ff.

²³ FNP S. 101

gen nur Zahlen für das Bundesland Sachsen-Anhalt vor. Diese zeigen von 2001 bis 2010 einen Rückgang von 2,13 auf 1,92 und für die Jahre 2011 bis 2012 eine Stagnation bei 1,92).

Die gleiche Rechnung kann man auf das Stadtgebiet von Lutherstadt Eisleben anwenden. Für dieses liegen genaue Zahlen für die Wohnungsbestände mit und ohne Komplettleerstand vor (s. Tab. 3 und 5), allerdings müssen die Prognosedaten für die Einwohnerentwicklung auf Basis der Daten für die Gesamtstadt heruntergerechnet werden. Dabei wird im Folgenden davon ausgegangen, dass der Bevölkerungsverlust bis 2025 im Stadtgebiet mit 15 % weniger stark ausfällt, als in der Gesamtstadt mit 21 %. Von 18.156 Einwohnern im Jahr 2011 würden dann 2025 noch 15.433 im Stadtgebiet leben. Diese erzeugen einen Wohnungsbedarf von 7.949 bzw. 8.151 Wohnungen bei einer Haushaltsgröße von 2,0 bzw. 1,95 Personen. Dem stehen bei einem unverändertem Wohnungsbestand 12.045 WE mit und 9.623 WE ohne Komplettleerstand gegenüber, was Wohnungsüberhänge von 4.096 bzw. 3.894 WE mit Komplettleerstand und 1.674 bzw. 1.472 WE ohne Komplettleerstand ausmacht.

Dies verdeutlicht, dass bei der prognostizierten demografischen Entwicklung unabhängig von der genauen Berechnungsformel, in den kommenden 10 bis 15 Jahren mit einem enormen Überhang an Wohnungen und Gebäuden gerechnet werden muss und sich die Frage nach dem Umgang mit einer zunehmend leer stehenden Bausubstanz möglicherweise in einer neuen Dimension stellen wird. Dies wird die Ortschaften, insbesondere die peripher gelegenen, noch stärker betreffen, als das Stadtgebiet.

4.1.8 Fazit Wohnen

Erfolgspositionen:

- Im Stadtumbaugebiet Altstadt kann infolge der durchgeführten Sanierungs- und Stadtumbaumaßnahmen seit einigen Jahren ein geringfügiger Bevölkerungszuwachs verzeichnet werden.
- Dabei schlägt maßgeblich auch die Errichtung von neuen Wohnungen für Senioren in den Wohnprojekten Petristraße der städtischen Wohnungsbaugesellschaft und Klosterplatz der Wohnungsbaugenossenschaft positiv zu Buche.
- Im Stadtumbaugebiet Helbraer/Gerbstedter Straße konnten bislang 400 und im Stadtumbaugebiet Raimeser Straße ca. 30 Wohnungen zurückgebaut werden, um den Wohnungsmarkt zu stabilisieren. Beide Gebiete weisen für die vergangenen zehn Jahre eine positive Gesamtentwicklung auf.

Herausforderungen:

- Das Stadtumbaugebiet Altstadt weist noch immer eine hohe Leerstandsquote und einen hohen Sanierungsbedarf auf.
- Im Bereich Gerbstedter Straße des Stadtumbaugebietes Helbraer/Gerbstedter Straße stellen unsanierte Blöcke mit hohem Leerstand und unklarer Eigentumssituation ein erhebliches Problem für die Wohnqualität des Gesamtgebietes dar.
- In den Ortschaften ist aufgrund der demografischen Entwicklung und einem ausbleibenden Generationenwechsel in den nächsten Jahren mit zum Teil erheblichen Leerständen zu rechnen.

Konsequenzen für die Stadtentwicklung:

Das Stadtumbaugebiet Altstadt der Lutherstadt Eisleben muss trotz der erzielten Erfolge bei der Entwicklung als Wohnadresse weiterhin im Fokus der Stadtentwicklung bleiben. Während viele Lagen bereits gute Wohnverhältnisse bieten, offenbaren sich vor allem an den innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen große Probleme in Bezug auf Sanierung und Leerstand. Die mit den Wohnprojekten Sangerhäuser Straße und Klosterplatz der WBG sowie Petrihöfe der Wobau begonnene Profilierung der Altstadt als Wohnstandort für Familien mit Kindern und Jugendlichen sowie Senioren soll durch entsprechende Projekte weiter befördert werden, um die Lagevorteile der Innenstadt – kurze Wege und gute Versorgung und Infrastruktur – nachhaltig zu nutzen.

In den Stadtumbaugebieten Helbraer Straße und Raimeser Straße ist eine positive Entwicklung festzustellen. Die Helbraer Straße hat sich infolge einer erfolgreichen Sanierungstätigkeit der beiden großen Eisleber Wohnungsunternehmen als ein beliebter Wohnstandort mit hoher Auslastung etabliert. Einzelne unsanierte Gebäude im Eigentum der Wobau weisen spezifische Potenziale auf und sollen durch den Eigentümer mittelfristig zielgruppenorientiert zu marktfähigem Wohnraum entwickelt wer-

den. Auch das Gebiet Raismeser Straße zeigt sich überwiegend stabil, muss jedoch in Bezug auf noch nicht oder nur teilweise sanierte Bestände unter Beobachtung bleiben.

Im Stadtumbaugebiet Gerbstedter Straße weisen die unsanierten und zum großen Teil leer stehenden Blöcke in der Robert-Büchner- und der August-Bebel-Straße eine unklare Perspektive auf. Mit Blick auf die aktuelle Leerstandssituation und den anhaltenden Bevölkerungsrückgang in der Gesamtstadt und im Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben muss für die kommenden Jahre von einem stark zunehmenden Wohnungsüberhang ausgegangen werden. Um die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt zu reduzieren, erscheinen weitere Rückbauten von Gebäuden und Wohnungen unabdingbar. Als ein wichtiges Rückbaupotenzial bieten sich dabei die o.g. Wohnblöcke im Gebiet Gerbstedter Straße an.

In den weiteren großen Wohngebieten Thälmannsiedlung und Wilhelm-Pieck-Siedlung mit bereinigten Leerständen zwischen 5 % und 7 % sowie in den Ortschaften muss die Entwicklung des Wohnungsmarktes weiter beobachtet werden. Angesichts der in der Wohnungsbedarfsermittlung errechneten Wohnungsüberhänge für die kommenden Jahre erscheint eine Konzentration der Entwicklung auf die „guten Lagen“ im Stadtgebiet und den Ortschaften unbedingt notwendig.

4.2 Wirtschaft und Beschäftigung

4.2.1 Wirtschaftsstruktur und Leitbranchen

Als Wirtschaftsstandort war Eisleben ebenso wie viele Nachbarorte im Mansfelder Land ab dem 13. Jahrhundert durch den Kupferschieferbergbau geprägt. Der Abbau des Kupfererzes und dessen Verhüttung verhalfen Eisleben und der Region in einer ersten Hochphase bis ins 16. Jahrhundert zu Wachstum und Reichtum. Nach lang anhaltenden politischen und wirtschaftlichen Krisen stellte sich mit der Entwicklung industrieller Produktionsformen und der Gründung der Mansfeld Gewerkschaft (ab 1921 Mansfeld AG, ab 1948 Mansfeld Kombinat Wilhelm Pieck) im 19. und 20. Jahrhundert eine zweite große Blütezeit des Kupferbergbau- und Hüttenwesens im Mansfelder Revier ein, die die gesamte Entwicklung der Stadt Eisleben wiederum maßgeblich forcierte. Ab 1960 erschöpften sich die Erzvorkommen mehr und mehr. Der Abbau gestaltete sich zunehmend schwerer, wurde unrentabel und schließlich bis 1990 gänzlich eingestellt.

Der nach der politischen Wende in den 1990er Jahren einsetzende Strukturwandel führte auch im Mansfelder Land zu gravierenden Veränderungen in der Wirtschaftsstruktur und zu einem starken Verlust von Arbeitsplätzen. Nach dem Niedergang des Kupferschieferbergbaus in der Region waren eine Neuorientierung und Neuprofilierung der Wirtschaftsstandorte notwendig, die insbesondere durch umfangreiche Infrastrukturmaßnahmen unterstützt wurden.

Die Wirtschaftsstruktur im Landkreis Mansfeld-Südharz hat in den Jahren zwischen 2007 und 2011 einen leichten Rückgang der Unternehmensanzahl erfahren. Die Unternehmensstruktur ist geprägt durch Klein- und mittelständische Betriebe. In fast 90 % der Unternehmen arbeiten zwischen einem und neun sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, 8,5 % der Betriebe haben 50–249 Mitarbeiter. Die Anzahl der Großbetriebe mit mehr als 250 Beschäftigten stellen mit 13 Unternehmen im Landkreis einen Anteil von 0,3 %.

Tab. 10 Unternehmen nach Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Landkreis Mansfeld-Südharz²⁴

Jahr	Insgesamt	Unternehmen von ... Bis							
		1 -9		10 - 49		50 - 249		ab 250	
		absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
2007	5.176	4.654	89,9	418	8,1	92	1,8	12	0,2
2008	5.232	4.667	89,2	461	8,8	94	1,8	10	0,2
2009	5.246	4.695	89,5	442	8,4	97	1,8	12	0,2
2010	5.167	4.628	89,6	436	8,4	90	1,7	13	0,3
2011	5.133	4.589	89,4	433	8,4	98	1,9	13	0,3

Ein Großteil der Erwerbstätigen (42 %) im Landkreis Mansfeld-Südharz war 2009 im Dienstleistungsgewerbe tätig. Rund 28 % arbeiteten im Handel, Gastgewerbe und Verkehr, weitere 25 % im produzierenden Gewerbe. Nur ein geringer Anteil von rund 5 % war in der Land- und Forstwirtschaft/Fischerei tätig.²⁵

Im Vergleich dazu arbeitet in der Lutherstadt Eisleben nur knapp 1 % der Erwerbstätigen in 16 Land- und Forst-/Fischereibetrieben, während der Wirtschaftsbereich des produzierenden Gewerbes mit rund 36 % stärker ausgeprägt ist, als im Landkreis. In 165 Betrieben arbeiten dabei 4.667 Erwerbstätige. Dagegen ist die Unternehmensstruktur des Handels, des Gastgewerbes und des Verkehrs vorwiegend durch kleinere Betriebsgrößen charakterisiert. In 599 Unternehmen arbeiten hier 2.714 Arbeitskräfte. Stärker als im Durchschnitt des Landkreises ist der Sektor der Dienstleistungen mit einem Erwerbstätigenanteil von 42 % ausgeprägt.

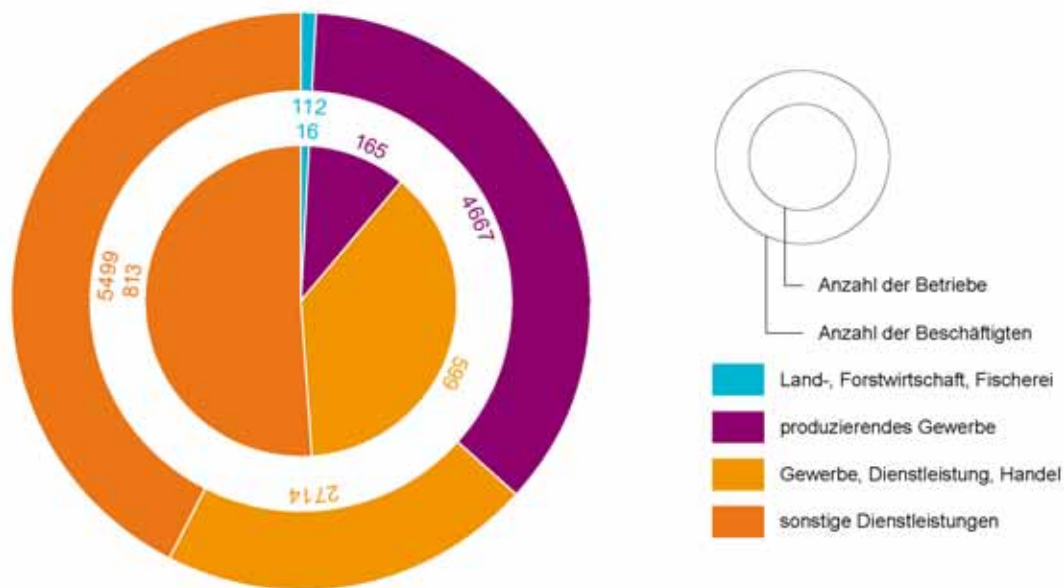
Insgesamt arbeiten in der Lutherstadt Eisleben in 1.593 Betriebsstätten knapp 13.000 Erwerbstätige. Der dabei bedeutendste Arbeitgeber im produzierenden Gewerbe (Nahrungsmittelindustrie) mit 1.400 Beschäftigten ist die ARYZTA AG. Zu diesem Sektor gehören des Weiteren die Betriebe der Volksküche und die Becker Fruchtsaft GmbH, deren Absatzmarkt auch weit über die Grenzen des Landes Sachsen-Anhalt hinausgeht. Im Bereich des Baugewerbes sind die Unternehmen AWT Umwelttechnik und die Firma Projekt- und Objekteinrichtung GmbH mit rund 100 Beschäftigten von Bedeutung für

²⁴ Regionalstatistik 2008 - 2012 - Zahlen und Fakten IHK Halle - Dessau

²⁵ Kreisverwaltung Mansfeld-Südharz, Kreisplanung 2012

den Wirtschaftsstandort Lutherstadt Eisleben. Auch das Logistikunternehmen Hallog GmbH hat 180 Arbeitnehmer und profitiert von der guten Verkehrsanbindung an die A 38 und B 180.

Abb. 21 Wirtschaftsstruktur Lutherstadt Eisleben 2011 (Beschäftigte/ Betriebsstätten nach Wirtschaftssektoren)²⁶



Tab. 11 Beschäftigungsstarke Unternehmen der Lutherstadt Eisleben 2011²⁷

Name des Unternehmens	Anzahl Beschäftigte
ARYZTA AG	1.419
Hallog GmbH	180
Volksküche GmbH	132
Projekt- u. Objekteinrichtungen GmbH	121
AWT Umwelttechnik GmbH	95
Stadtwerke Lutherstadt Eisleben GmbH	75
RESA Industrietechnik GmbH	54
Becker Fruchtsaft GmbH	40
Heyfra AG	35
EWS "Die Schuhfabrik" e.K.	26

Die Zahl der Gewerbean- und -abmeldungen sowie die Gesamtzahl der Unternehmen variieren von Jahr zu Jahr. Im Vergleich des Jahres 2012 zum Jahr 2000 ist die Anzahl der Unternehmen gestiegen. Dabei gab es allerdings nur bis zum Jahr 2008 einen ansteigenden Trend mit einem Maximum angemeldeter Unternehmen von 1.652. Seitdem ist dieser kontinuierlich rückläufig.

Mit einigen Schwankungen ist die Zahl der Gewerbeanmeldungen seit dem Jahr 2000 zurückgegangen, ebenso wie die Gewerbeabmeldungen bis zum Jahr 2011. Daraus resultierte zwischen 2003 und 2011 ein durchgängig positiver Saldo der Gewerbeentwicklung, der nur im letzten Jahr durch einen starken Anstieg der abgemeldeten Unternehmen und einen negativen Saldo von knapp 80 Unternehmen abgelöst wurde.

²⁶ Standortinformation der Wirtschaftsförderung der Lutherstadt Eisleben, 2013

²⁷ Standortinformation der Wirtschaftsförderung der Lutherstadt Eisleben, 2013

Tab. 12 Entwicklung der Gewerbe An- und Abmeldungen²⁸

Jahr	Unternehmen	Anmeldungen	Abmeldungen	Saldo
2000	1.313	208	220	-12
2002	1.214	171	181	-10
2003	1.237	143	183	-40
2005	1.436	211	167	44
2006	1.644	195	177	18
2007	1.627	192	179	13
2008	1.652	188	139	49
2009	1.614	188	183	5
2010	1.608	175	141	34
2011	1.588	151	129	22
2012	1.471	124	203	-79

4.2.2 Eisleber Gewerbegebiete und Gewerbegebiete in den Ortschaften²⁹

Das Stadtgebiet der Lutherstadt Eisleben umfasst drei größere Gewerbegebiete im Südosten der Stadt, die von der räumlichen Nähe zur B 180 bzw. B 80 profitieren. Die Gewerbegebiete „Gewerbe- und Sondergebiet an der B 80“ (69 ha Bruttobauland, 5,5 ha verfügbar, B-Plan Nr. 1), „Gewerbegebiet Federmarkt“ (1,5 ha, 0,15 ha verfügbar, B-Plan Nr. 2) sowie „Gewerbe- und Industriegebiet Strohhügel“ (52 ha, 9,6 ha verfügbar, B-Plan Nr. 3) weisen dabei unterschiedliche Branchenschwerpunkte auf, sind aber mit einem Belegungsgrad von 87,5 % stark ausgelastet. Neben Autohäusern, Handwerksbetrieben und Transportunternehmen sind es besonders auch Unternehmen der Nahrungsmittelindustrie, die diese Standorte prägen. Aufgrund der hohen Auslastung der Gebiete plant die Lutherstadt Eisleben eine Ausweitung der Gewerbeflächen in direkter Nähe, um Baulandreserven zu schaffen und die Standorte weiter zu profilieren.

Die Gewerbegebietsansiedlung in den Ortschaften der Lutherstadt Eisleben konzentriert sich vorwiegend auf den südlichen Bereich des Gemeindegebiets mit Nähe zur Autobahn 38. Hier stellt auf Rothenschirmbacher Flur das „Gewerbegebiet an der B 180“ (18 ha) gemeinsam mit dem Bebauungsplan „Neubau von Produktionsanlagen“ (12,8 ha) den bedeutendsten Gewerbebestandort dar, der von seiner unmittelbaren Nachbarschaft an die B 180 und die A 38 profitiert. Mit Autohäusern, Speditionen, Bauunternehmen, metallverarbeitenden Betrieben, Groß-, Einzelhandel und Gastronomie sowie der Nutzung einer Fläche als Photovoltaikstandort sind die beiden Gewerbegebiete mit verfügbaren Flächen von 1,7 und 2,1 ha weitgehend ausgelastet. Um den Standort weiter ausbauen zu können, stellt der Flächennutzungsplan der Lutherstadt Eisleben südlich in Richtung Autobahn zwei Gewerbegebietserweiterungen von insgesamt 36 ha dar, von denen 16 ha bereits Bestandteil der vorbereitenden Bauleitplanung sind und 20 ha als Planung ausgewiesen wurden, aber im FNP 2025 der Lutherstadt Eisleben von der Genehmigung ausgeschlossen sind. Für beide Flächen besteht noch kein verbindliches Bauplanungsrecht.

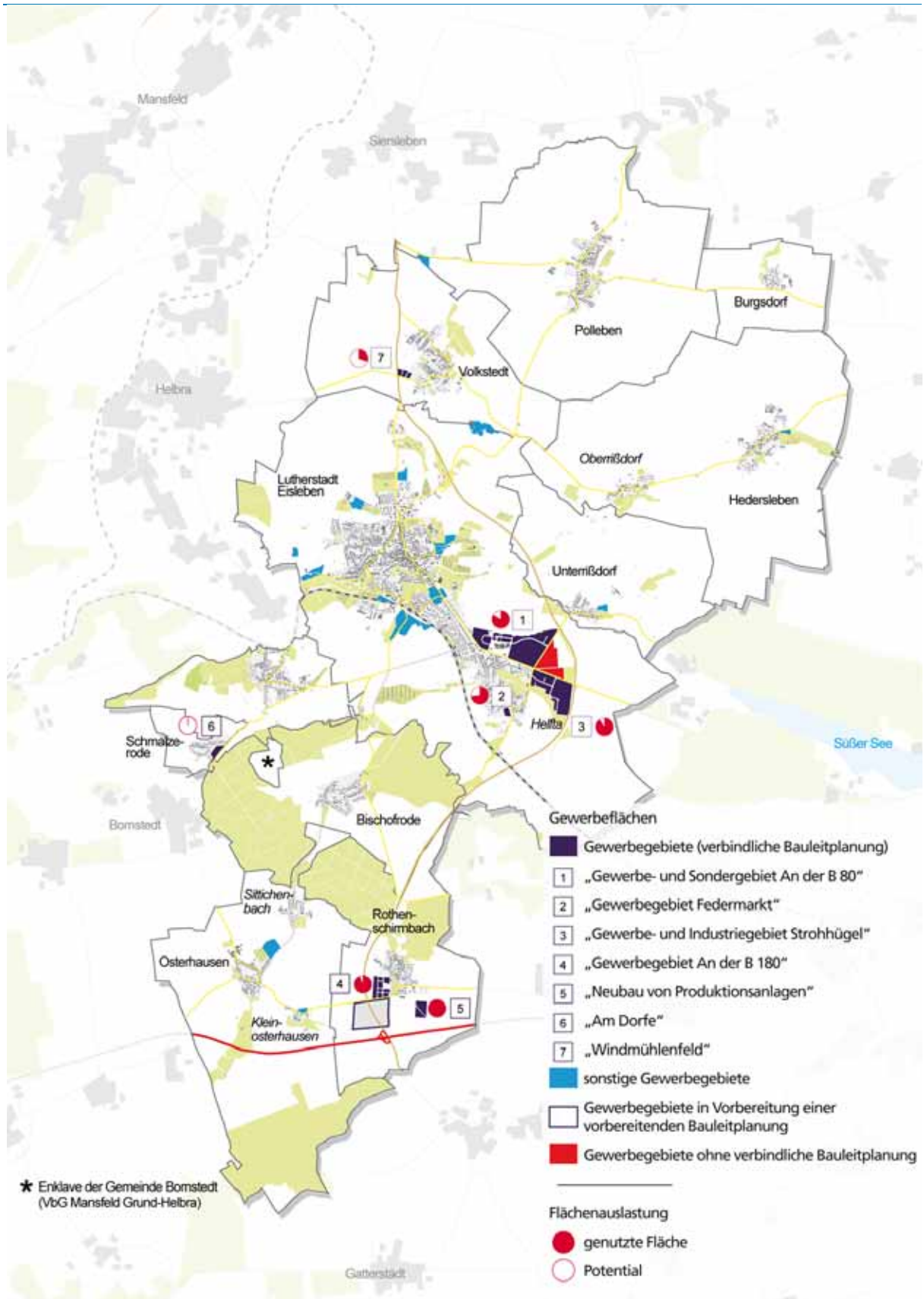
Im „Gewerbegebiet Osterhausen“ (7,7 ha) sind Betriebe der Branchen Messe und Design, Verkehrsbeschilderung, Aquaristik, ein Reiseunternehmen und eine Tischlerei ansässig. Noch verfügbar sind 1,2 ha. Das Gebiet „Am Dorfe“ in Schmalzerode (ca. 4 ha) ist bisher nicht erschlossen. Im Gewerbegebiet „Windmühlenfeld“ in Volkstedt (4,1 ha) hat sich bisher nur ein Autohaus angesiedelt. 3,7 ha sind verfügbar.

Insgesamt sind in sieben erschlossenen Gewerbegebieten mit einer Bruttobaulandfläche von 167 ha im gesamten Gemeindegebiet noch 24 Hektar an Gewerbeflächen verfügbar, was einer Auslastung von 85 % entspricht. Wegen der guten Straßenanbindung über B 80, B 180, A 38 kommt den Gewerbegebieten an der B 80/Helfta und dem Standort an der A 38 (Rothenschirmbach) eine besondere Bedeutung für die weitere Entwicklung des Wirtschaftsstandortes zu.

²⁸ Standortinformation der Wirtschaftsförderung der Lutherstadt Eisleben, 2013

²⁹ Flächennutzungsplan 2025 der Lutherstadt Eisleben, Begründung mit Umweltbericht

Karte 2 Gewerbegebiete und deren Flächenauslastung im Gemeindegebiet



4.2.3 Fachkräftepotenziale

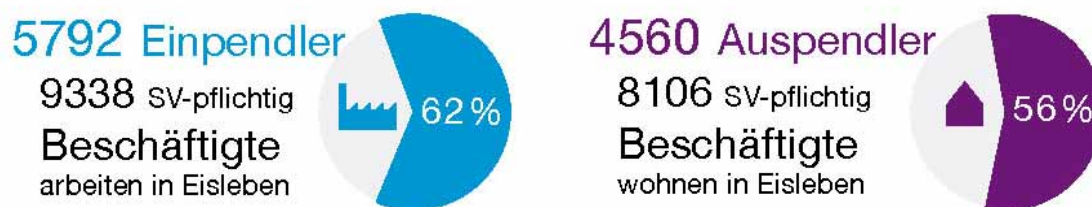
Im Vergleich zum Basisjahr 2000 hatten 2011 nur noch 82 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ihren Arbeitsort in Lutherstadt Eisleben. Das entspricht einem Rückgang an Arbeitsplätzen um rund 2.000. Dem steht die positive Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort Lutherstadt Eisleben entgegen. Im Zeitraum 2000–2011 ist deren Anzahl insgesamt um 32 % gestiegen. Nach einem anfänglichen Rückgang der Beschäftigtenanzahl zwischen 2000 und 2004 ist ein sprunghafter Anstieg im darauf folgenden Zeitraum zu verzeichnen, der vor allem auf die Gebietsvergrößerungen im Zuge der Gemeindegebietsreform zurückzuführen ist.

Tab. 13 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten³⁰

	Wohnort	Vergleich 00/11 in %	Arbeitsort	Vergleich 00/11 in %
2000	6.111	100	11.358	100
2002	5.200	85,1	10.000	88,0
2003	4.931	80,7	9.775	86,1
2004	5.574	91,2	9.429	83,0
2006	7.362	120,5	9.259	81,5
2007	7.406	121,2	9.312	82,0
2008	7.666	125,4	9.050	79,7
2009	7.410	121,3	9.234	81,3
2010	7.812	127,8	9.380	82,6
2011	8.106	132,6	9.338	82,2

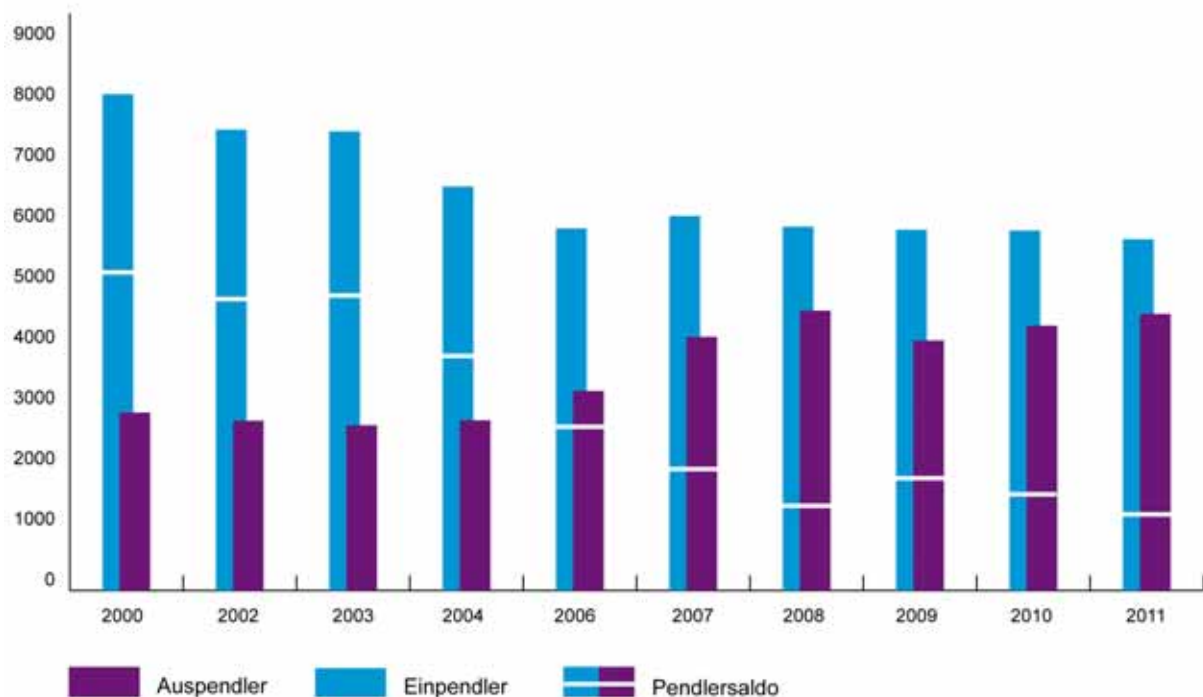
Auch wenn die Pendlerentwicklung im Verlauf des Betrachtungszeitraums nicht gleichmäßig verlaufen ist und jährlichen Schwankungen unterliegt, lässt sich doch erkennen, dass die Zahl der Einpendler (entsprechend der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort) bis zum Jahr 2008 rückläufig war und dann stagnierte. Dagegen ist ab dem Jahr 2004 ein Anstieg der Auspendler zu erkennen. Der daraus resultierende Pendlersaldo ist zwar rückläufig, aber dennoch weiterhin im positiven Bereich, sodass für die Lutherstadt Eisleben weiterhin ein Einpendlerüberschuss besteht. Dieser belegt die Bedeutung des Wirtschaftsstandorts gegenüber dem Umland. Die steigende Anzahl der Auspendler zeigt jedoch auch den Einfluss angrenzender Regionen wie dem Oberzentrum Halle, das 2011 einen positiven Pendlersaldo von 15.339 Personen verzeichnete.³¹

Abb. 22 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Anteil an Ein- und Auspendlern 2011



³⁰ Standortinformation der Wirtschaftsförderung der Lutherstadt Eisleben (nach Bundesagentur für Arbeit), 2013

³¹ Regionalstatistik 2012 - Zahlen und Fakten IHK Halle - Dessau

Abb. 23 Pendlerbewegungen der Lutherstadt Eisleben³²

Das zur Verfügung stehende Arbeitskräftepotenzial in Lutherstadt Eisleben wird maßgeblich durch die Bildungsangebote und -kapazitäten am Ort bestimmt. Diese stellen damit einen bedeutsamen Standortfaktor des Wirtschaftsstandortes dar. In der Lutherstadt Eisleben hatten 2011 mehr als die Hälfte aller Personen ab 15 Jahren einen Realschulabschluss. Der zweithäufigste Schulabschluss war der einer Haupt- bzw. Volksschule mit 26,8 %, gefolgt von Absolventen mit einer Hochschul- bzw. Fachhochschulzugangsberechtigung (18%). Fast Dreiviertel der Bevölkerung haben eine abgeschlossene Ausbildung. Andererseits gibt es mehr Bürger ohne Ausbildungsabschluss als mit einem Hochschulabschluss.

Tab. 14 Fachkräftepotenzial und Hochqualifizierte³³

Schulabschluss und beruflicher Abschluss	absolut	in %
ohne Schulabschluss	1070	5
Haupt-/Volksschulabschluss	5740	26,8
Realschulabschluss	10740	50,2
Hochschul-/Fachhochschulreife	3860	18
ohne Ausbildungsabschluss	3100	14,5
berufl. Ausbildung (min 1 Jahr)	15700	73,4
Hochschulabschluss	2610	12,2

4.2.4 Arbeitslosigkeit

Im Jahresdurchschnitt 2011 lag die Arbeitslosenquote in ganz Deutschland bei 7,1 % und in den neuen Bundesländern (ohne Berlin) bei 10,8 %. In Sachsen-Anhalt waren im gleichen Jahr 11,7 % der Erwerbsspersonen arbeitslos, im IHK-Bezirk Halle-Dessau waren es 12,2 % und im Landkreis Mansfeld-Südharz sogar 14,8 %.³⁴ Diese Zahlen verdeutlichen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die strukturellen Problemlagen in der räumlichen Umgebung Lutherstadt Eislebens. Betrachtet man jedoch die Arbeitslosenzahlen der zurückliegenden Jahre, kann trotz dieser negativen Zahlen in

³² Standortinformation der Wirtschaftsförderung der Lutherstadt Eisleben (nach Bundesagentur für Arbeit)

³³ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2013, Mikrozensus 9. Mai 2011 Gemeinde Lutherstadt Eisleben

³⁴ Regionalstatistik 2012 - Zahlen und Fakten IHK Halle - Dessau

den vergangenen Jahren eine Verbesserung der Situation konstatiert werden. So lag die Arbeitslosenquote im Landkreis Mansfeld-Südharz im Jahr 2007 noch bei über 20 % und hat sich in den Folgejahren deutlich positiv entwickelt. Angesichts des demografischen Wandels mit einem Rückgang der jungen sowie einem Anstieg der älteren Bevölkerung kann ein Rückgang der unter 25-jährigen sowie der über 50-jährigen Arbeitslosen als positive Entwicklung bewertet werden.

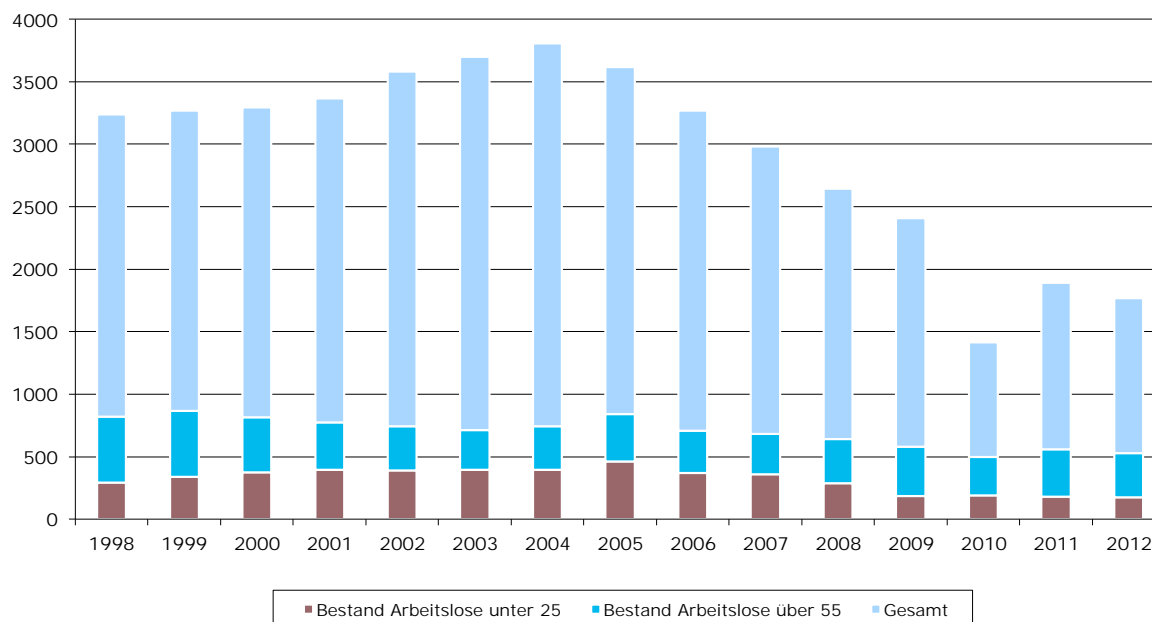
Tab. 15 Arbeitslose in ausgewählten Gruppen im Landkreis Mansfeld-Südharz³⁵

Jahr	Gesamt	Quote	Männer	Frauen	unter 25 Jahren	über 50 Jahre
2000	19.379					
2005	20.646					
2007	16.775	21,2	7.906	8.869	2.100	7.005
2008	14.354	17,8	6.915	7.440	1.797	6.202
2009	13.625	17,23	7.083	6.542	1.358	4.178
2010	12.224	15,8	6.340	5.883	1.088	3.999
2011	11.026	14,8	5.600	5.426	968	3.960

Auch in der Lutherstadt Eisleben ist die Zahl der Arbeitslosen deutlich rückläufig. Einem Höchststand von 2005 mit rund 3.700 arbeitslosen Erwerbspersonen standen 2012 nur noch rund 1.700 Arbeitslose gegenüber. Dabei ist vor allem auch die Jugendarbeitslosenzahl der unter 25-Jährigen gesunken, im Vergleich dazu die Zahl der über 55-Jährigen mit einigen Schwankungen weitgehend konstant geblieben.

Für das Erhebungsgebiet der Geschäftsstelle Eisleben der Bundesagentur für Arbeit, das neben der Lutherstadt Eisleben auch die Nachbargemeinde Seegebiet Mansfelder Land (rund 10.000 Einwohner) und die Verbandsgemeinde Mansfelder Grund-Helbra (etwa 16.000 Einwohner) einbezieht, zeigt sich eine ähnliche Entwicklung wie im Landkreis. Die Arbeitslosenquote ist nach dem Höchststand von 2005 (25,9 %) deutlich auf einen Stand von 13,4 % im Jahr 2012 zurückgegangen. Im gleichen Betrachtungszeitraum ist die absolute Zahl der Arbeitslosen von 7.500 auf 3.313 gesunken.³⁶

Abb. 24 Arbeitslose in absoluten Zahlen der Lutherstadt Eisleben (nach heutigem Gebietsstand)³⁷



³⁵ Regionalstatistik 2008-2012 - Zahlen und Fakten IHK Halle - Dessau

³⁶ Standortinformation der Wirtschaftsförderung der Lutherstadt Eisleben (nach Bundesagentur für Arbeit)

³⁷ Bundesagentur für Arbeit, Monatsberichte der Gemeinden

4.2.5 Fazit Wirtschaft und Beschäftigung

Erfolgspositionen:

- Eisleben ist bedeutender Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort im Landkreis Mansfeld-Südharz.
- Trotz der Prägung durch kleine und mittelständische Betriebe sind einige Großbetriebe ansässig, von denen eine Anziehungskraft für weitere Betriebe ausgehen kann.
- Die gute Straßenverkehrsanbindung über die A 38 und die B 80 sowie B 180 stellt einen günstigen Standortfaktor insbesondere für die südlichen Gemeindegebiete dar.
- Diese verzeichnen eine hohe Auslastung und einen Bedarf an zusätzlichen Flächenpotenzialen.

Herausforderungen:

- Der sinkende Pendlersaldo weist auf eine abnehmende Bedeutung als Arbeitsort innerhalb der Region hin, wobei die Magnetwirkung des Oberzentrums Halle deutlich wird.
- Die Arbeitslosigkeit ist zwar sinkend, aber nach wie vor überdurchschnittlich hoch.
- Das Arbeitskräftepotenzial in Stadt und Umland wird durch den demografischen Wandel und dessen Folgeprobleme (vgl. Kapitel 4.2.3) beeinträchtigt.

Konsequenzen für die Stadtentwicklung:

Fast ein Drittel der im Landkreis ansässigen Unternehmen hat ihren Sitz in der Lutherstadt Eisleben. Die Gewerbestruktur wird hauptsächlich durch kleine- und mittelständische Unternehmen bestimmt. Die wenigen großen Betriebe prägen den Sektor des produzierenden Gewerbes, der mit 10 % der Betriebe rund 36 % der Beschäftigten stellt (vgl. Abb. 21). Ebenso stark vertreten ist der Dienstleistungssektor mit 42 % aller Beschäftigten.

Die breite Unternehmensbasis ist ein wichtiges Standbein für die Wirtschaftskraft. Daneben gehen von den Ankerbetrieben mit hoher Beschäftigtenzahl Multiplikatoreffekte aus, die neue Standortfaktoren generieren. In Verbindung mit der guten Verkehrsanbindung an Autobahn und Bundesstraßen ergibt sich eine gute Ausgangslage für die weitere wirtschaftliche Entwicklung und in diesem Zusammenhang der Bedarf für eine Erweiterung der ausgelasteten Gewerbeflächen an der B 80 und in Rothenschirmbach. Eine Gewerbegebietsneuausweisung soll sich in Lutherstadt Eisleben an der Unterrißdorfer Straße sowie in Rothenschirmbach konzentrieren. In den Ortschaften sollen die noch vorhandenen genehmigten und erschlossenen Gewerbegebietsflächen weiterhin als Potenzialflächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorgehalten werden.

4.3 Einzelhandel und Nahversorgung

4.3.1 Einrichtungen und Angebot

Die Lutherstadt Eisleben hat als Mittelzentrum für die Region eine wichtige Versorgungsfunktion mit Gütern des täglichen Bedarfs und darüber hinausgehenden Angeboten des Einzelhandels und der Nahversorgung inne. Die Ausstattung mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen konzentriert sich dabei weitgehend auf das Stadtgebiet Eisleben mit mehreren Schwerpunkten des Handels. In den Ortschaften sind nur noch wenige Nahversorger ansässig.

Das traditionelle Zentrum für den Einzelhandel ist die Innenstadt von Eisleben. Im kompakten und überwiegend sanierten Bereich Sangerhäuser Straße, Andreaskirchplatz, Markt und Plan befinden sich inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe und Filialisten in einem innenstadtrelevanten Branchenmix, der u.a. Lebensmittel (Obst/Gemüse, Bäcker, Fleischer), Bekleidung, Bücher, Blumen, Uhren/Schmuck, Drogeriewaren und eine Apotheke umfasst. Daneben finden sich verschiedene Betriebe des Gastgewerbes (Restaurant, Café, Imbiss). In der Innenstadt übernimmt ein Discounter (Netto-Markt) an der Freistraße als einziger größerer Lebensmittelmarkt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bewohner mit Waren des täglichen Bedarfs.

Der zweite große Einzelhandelsstandort ist das „Gewerbe- und Sondergebiet An der B 80“ mit rund 9 ha Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel. Hier wurde seit den frühen 1990er Jahren ein regional bedeutsames Zentrum mit einem SB-Warenhaus, Verbraucher- und Baumärkten, Filialisten verschiedener Branchen, Dienstleistern und Handwerksbetrieben entwickelt. Außerdem befindet sich nördlich davon an der Halleschen Straße ca. 800 m von der Innenstadt entfernt das Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel „An der Landwehr“, in dem ein Kaufland-Verbrauchermarkt errichtet wurde. Dessen umfangreiches Angebot an Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs wird durch Komplementärbetriebe (Bäcker, Fleischer, Textilien, Drogerie- und Zoobedarf) ergänzt. Gemessen an Umsatz und Verkaufsfläche stellen die Sondergebiete der Bebauungspläne „Gewerbe- und Sondergebiet an der B 80“ und „An der Landwehr“ den Schwerpunkt des Einzelhandels für die Gesamtstadt und die nähere Umgebung dar.

Tab. 16 Verteilung der Verkaufsfläche nach Branche und Gebietskategorie³⁸

Branche	Stadtgebiet Gesamt (in m ²)	Innenstadt (in m ²)	SO B 80 (in m ²)
SB-Warenhaus	5.240	0	5.240
Verbrauchermärkte / Discounter	8.825	750	0
Nahrungs- und Genussmittel	3.870	740	0
Textilien und Bekleidung	6.240	2840	2.660
Technik und Unterhaltungselektronik	3.620	2820	800
Möbel, Einrichtungsgegenstände, Hausrat und Raumausstattung	8.950	850	1.140
Bau-, Heimwerker-, Garten- u. zoolog. Bedarf, Fahrräder, Autozubehör	12.320	650	7.480
sonstiges	9.450	4470	1.080
gesamt	58.515	13120	18.400
davon großflächiger Einzelhandel (> 1000 m ²)			
SB- Warenhaus (1)	5.240	0	5.240
Verbrauchermärkte (1)	3.400	0	
Baumärkte (4)	11.700		6.700

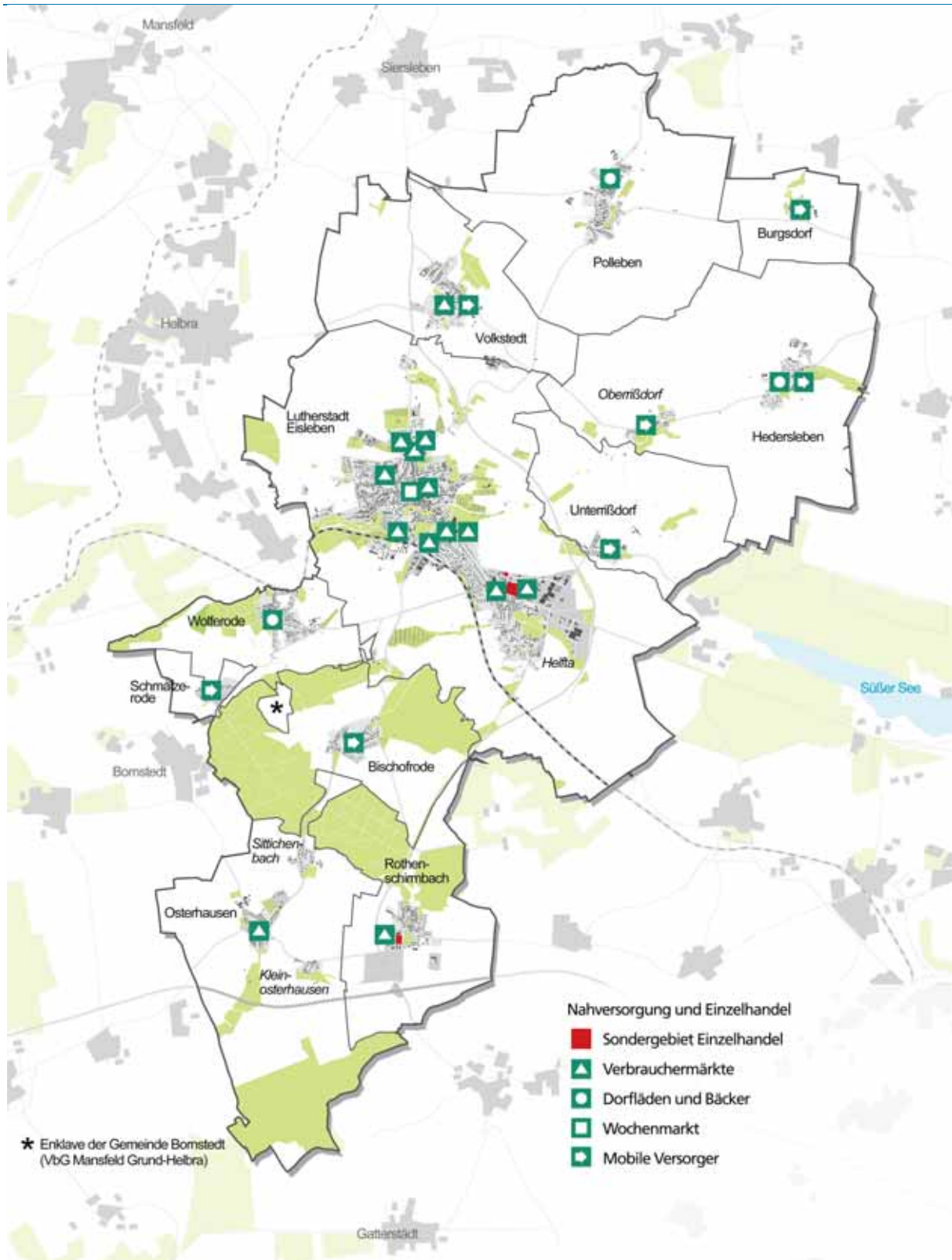
Weiterhin gibt es innenstadtnah in der Halleschen Straße, Friedensstraße und Rathenaustraße eine räumliche Bündelung von Einzelhändlern und Discountern, ebenso in der Thälmann-Siedlung und in Helfta. Verbrauchermärkte finden sich auch im Wohngebiet Helbraer Straße/Gerbstedter Straße.

³⁸ Standortinformation der Wirtschaftsförderung der Lutherstadt Eisleben, 2013

Als Ergänzung des Versorgungsangebotes für die Siedlungsstandorte im Norden des Stadtgebietes und insbesondere für den nördlichen Versorgungsraum der Gesamtstadt mit den Ortschaften Volkstedt, Polleben, Hedersleben und Burgsdorf prüft die Lutherstadt Eisleben zurzeit die Realisierung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel in der Gerbstedter Chaussee mit rund 3.500 m² Verkaufsfläche. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.09.2013 gefasst.

Die Ortschaften weisen dagegen nur noch eine geringe Ausstattung mit Einzelhandels- und Nahversorgungsbetrieben auf. In Osterhausen und in Volkstedt wird die tägliche Versorgung durch eigenständige Verbrauchermärkte sichergestellt. Im Gewerbegebiet Rothenschirmbach deckt ein „Landmarkt“ eine spezielle Nachfrage an Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs ab. In Polleben, Hedersleben und Wolferode sind Dorfläden und Bäcker vorhanden. In Bischofrode, Schmalzerode, Burgsdorf sowie Ober- und Unterrißdorf sind keine stationären Nahversorgungsbetriebe mehr ansässig. Hier übernehmen mobile Versorger die dringendsten Aufgaben der Nahversorgung. Aufgrund der eingeschränkten Versorgungsangebote am Wohnort orientieren sich die Bewohner der Ortschaften zur Deckung ihres Bedarfes in das Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben sowie in benachbarte Kommunen wie Hettstedt und Gerbstedt.

Karte 3 Nahversorger im Gemeindegebiet der Lutherstadt Eisleben



4.3.2 Fazit Einzelhandel und Nahversorgung

Erfolgspositionen:

- Aufgrund der regionalen Zentrenstruktur hat die Lutherstadt Eisleben als Mittelzentrum in Bezug auf Handel- und Nahversorgung die Rolle eines Ankers im ländlichen Raum inne.
- Im Stadtgebiet findet eine Bündelung der Angebotsstrukturen statt.
- Quantitativ sind genügend Nahversorgungs- und Einzelhandelsbetriebe mit ausreichender Verkaufsfläche vorhanden – somit beeinflusst vor allem die Qualität und die Erreichbarkeit der Angebote die Nachfrage.

Herausforderungen:

- Die durch kleinere und inhabergeführte Betriebe geprägte Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt muss langfristig erhalten und gestärkt werden, um ein lebendiges Stadtzentrum zu bewahren.
- Angesichts der demografischen Entwicklung mit einer abnehmenden sowie alternden und damit zunehmend immobileren Bevölkerung werden die Ortschaften in Bezug auf die Nahversorgung vor wachsende Probleme gestellt. Das Schwinden von Versorgungsangeboten geht dabei auch mit Verlusten von Begegnungsorten einher.

Konsequenzen für die Stadtentwicklung:

Der Einzelhandel in der Lutherstadt Eisleben verteilt sich schwerpunktmäßig auf die Innenstadt und die Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel „An der B 80“ und „An der Landwehr“. Daneben sind in den Wohn- und Siedlungsbereichen Verbrauchermärkte mit ausreichender Verkaufsfläche vorhanden.

In Bezug auf den Einzelhandel besteht ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklung darin, die Innenstadt als einen Ort des Handels zu erhalten und damit ihre Vitalität dauerhaft zu sichern. Dazu ist eine möglichst barrierefreie Erreichbarkeit der Innenstadthändler durch gute ÖPNV-Verbindungen und ein attraktives innenstadtnahes Parkplatzangebot zu gewährleisten. Unter diesen Voraussetzungen kann es der Innenstadt gelingen, die gegenüber den Sondergebietsstandorten vorhandenen Potenziale einer historisch geprägten und in ihrem Kern intakten Altstadt auszuspielen und mit einer besonderen Angebotsqualität konkurrenzfähig zu bleiben. Zugleich ist ein zusätzlicher Kaufkraftabfluss durch weitere konkurrierende Standorte zu unterbinden. In diesem Zusammenhang ist jede Neuausweisung von Einzelhandelsflächen mit Sondergebietscharakter im Stadtgebiet äußerst kritisch zu prüfen.

Zur weiteren Stärkung der Altstadt als Wohnort muss als Zielstellung das vorhandene Nahversorgungsangebot für Lebensmittel und Waren des täglichen Bedarfs erhalten und wohnortnah erweitert werden.

In den Ortschaften sind nur noch wenige Nahversorger vorhanden. Aufgrund der demografischen Entwicklung mit einer rückläufigen und alternden Bevölkerung wird deren wirtschaftliche Situation zunehmend schwieriger werden. Zugleich nimmt die Bedeutung einer Nahversorgung vor Ort bzw. ohne eigenes Auto für die Älteren und weniger mobilen Menschen zu. Deshalb steht gerade in den Ortschaften die Versorgung mit den Waren des täglichen Bedarfs immer stärker in Verbindung mit Mobilitätsangeboten: Das beinhaltet ein nachfrageorientiertes ÖPNV-Angebot zu den Versorgungseinrichtungen ebenso wie Angebote mobiler Händler am Wohnort bis hin zur Unterstützung durch Familienangehörige oder andere Organisationsformen des Gemeinwesens.

4.4 Landschaft, Freiraum, Klima

4.4.1 Natur- und Kulturlandschaftsstruktur im Gemeindegebiet

Die Lutherstadt Eisleben liegt im östlichen Harzvorland und wird naturräumlich zum „Hügelland, Schichtstufenland und Mittelgebirgsvorland“ gezählt. Die frühe Prägung der Region durch den Kupferbergbau ab dem 15. Jahrhundert findet sich auch heute noch in Halden und Senkungen in der Landschaft wieder, von denen jedoch ein Großteil des ursprünglichen Bestandes nach der Stilllegung der Förderung nach 1990 abgetragen wurden³⁹.

Durch die Gemeindegebietsreform des Landes Sachsen-Anhalt hat sich das Gemeindegebiet der Lutherstadt Eisleben zu einer polyzentrischen Gebietsstruktur entwickelt, in deren Zwischenräumen sich verschiedene Landschaftstypologien befinden. Die vorhandene Stadtstruktur mit dem zentral gelegenen Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben und den umliegenden Ortschaften ist in ihrer Ausprägung als erhaltenswert anzusehen. Ein Zusammenwachsen der Siedlungsgebiete ist zu vermeiden.⁴⁰

Lutherstadt Eisleben verfügt zurzeit nicht über eine gesamtstädtische Freiflächenplanung. Jedoch wurden im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) Sachsen-Anhalt 2010 und im Konzeptionellen Stadtumbauplan Altstadt mit integrierter Denkmalpflege (KSUP) von 2006 grundlegende Aussagen zur Grün- und Freiraumentwicklung im Bereich der Altstadt thematisiert. So wurde ein Leitbild zur Erweiterung eines grünen Altstadtringes formuliert. Dieses sieht vor, Potenzialflächen der Freiraumentwicklung (Brachen, untergenutzte Grundstücke) einer temporären oder dauerhaften Nutzung zuzuführen, um die Grün- und Freiraumstruktur der Altstadt zu verbessern und zu qualifizieren. Neben der Wohnumfeldverbesserung und der Steigerung der Aufenthaltsqualität beinhaltet dies auch die Vernetzung von Fußwegeverbindungen und der Gestaltung des Gewässerverlaufs der Bösen Sieben durch den Altstadtbereich und angrenzender Quartiere.⁴¹

Entlang des „Lutherweges Eisleben“ wurden mehrere Pilot- und Initialprojekte der Grünraumentwicklung als IBA-Projekte umgesetzt. Die Bandbreite reicht dabei von der Gestaltung öffentlicher Stellplatzflächen über künstlerisch inszenierte Orte wie den Schöpfungsgarten, die Ohrenweiden oder den Vikariatsgarten bis hin zu großflächigen Grünraumstrukturen wie den Lutherstadterrassen. Die Ergänzung der bestehenden Freiflächen um weitere Grünräume hat an vielen Stellen der Altstadt zur Steigerung der Aufenthaltsqualität geführt. Es stehen allerdings noch zahlreiche Potenzialflächen zur Verfügung, deren künftige Funktion im Stadtkontext noch entwickelt werden muss bzw. die sich in der Planung befinden, so bspw. der Bereich „Klippe“ oder der „Freiblick“ als letzte Station des Lutherweges.

Als innerörtliche Grünstrukturen stellen auch Kleingärten einen wichtigen Grünraumbestandteil dar. In Lutherstadt Eisleben verteilen sie sich über das gesamte Gemeindegebiet einschließlich der Ortschaften. Sie übernehmen ökologische Funktionen und stellen wichtige Naherholungsorte und soziale Interaktionsräume dar. Bedingt durch die demografische Entwicklung werden die Kleingartenvereine zunehmend mit Parzellenleerständen konfrontiert. Diese Entwicklung erfordert einen nachhaltigen Umgang mit Gartenleerstand innerhalb der Vereinsstrukturen und ggf. ein Umwidmung von Gartenland in neue Nutzungen, bspw. als Ausgleichsflächen oder Naturräume.⁴²

Bei der gesamtstädtischen Betrachtung der Lutherstadt Eisleben sind als besondere Landschaftsräume die Waldflächen im Gemeindegebiet hervorzuheben. Besonders südlich von Eisleben/Helfta und Wolferode ist das Bornstedter Holz landschaftsprägender Bestandteil. Neben der naturräumlichen Bedeutung als Lebensraum von Flora und Fauna sowie als Naherholungsraum leisten die Waldflächen auch einen elementaren Beitrag zum Klimaschutz und zum Mikroklima. Im Flächennutzungsplan 2025 der Lutherstadt Eisleben sind daher weiträumige Aufforstungsflächen vorgesehen, die den vorhandenen Bestand erweitern.

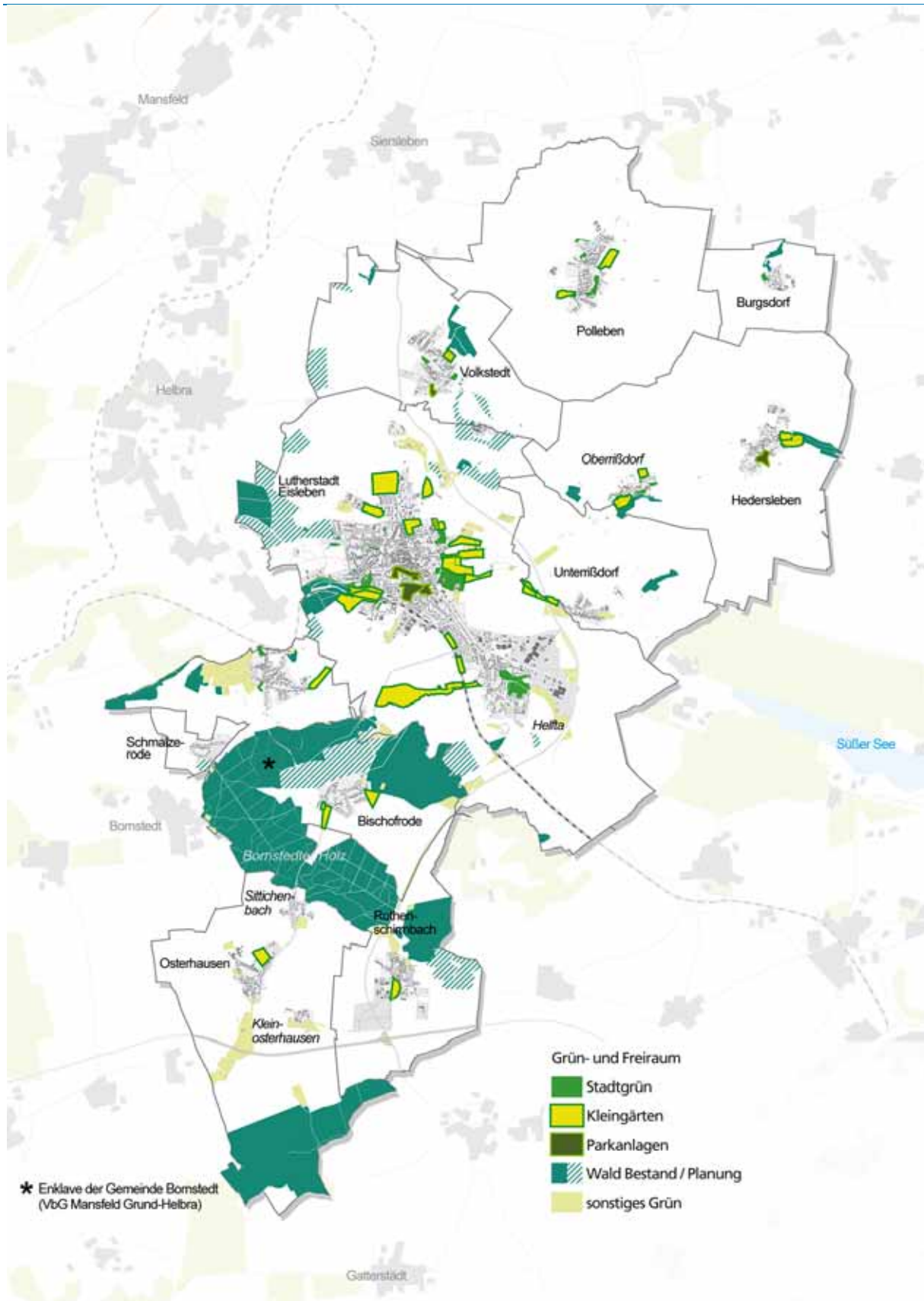
³⁹ Landschaftsplan der Lutherstadt Eisleben 1999

⁴⁰ Flächennutzungsplan 2025 Lutherstadt Eisleben, Begründung mit Umweltbericht

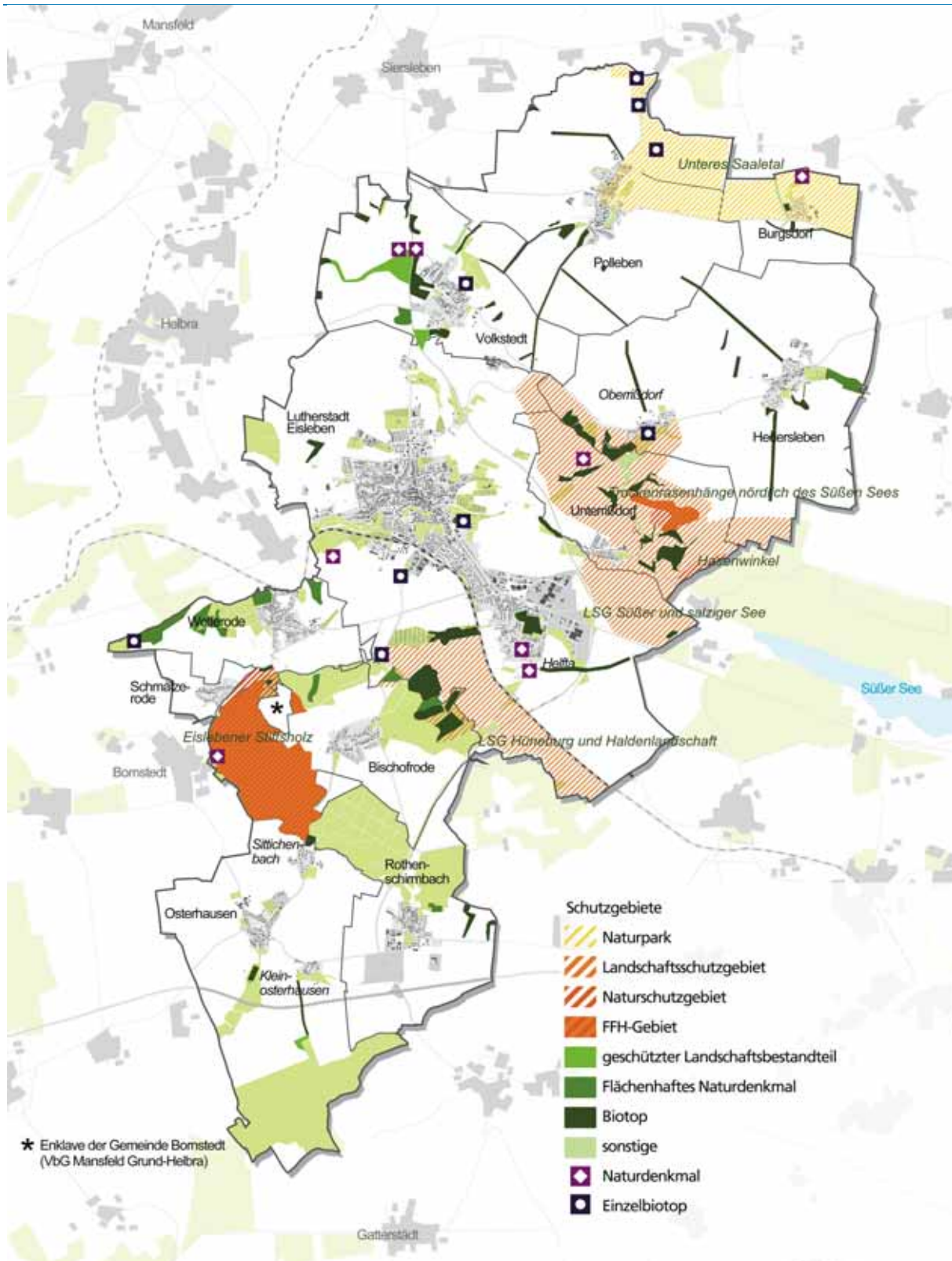
⁴¹ Konzeptioneller Stadtumbauplan Altstadt mit integrierter Denkmalpflege 2007

⁴² Flächennutzungsplan 2025 Lutherstadt Eisleben, Begründung mit Umweltbericht

Karte 4 Grün- und Freiraumstruktur im Gemeindegebiet der Lutherstadt Eisleben



Karte 5 Schutzgebiete im Gemeindegebiet der Lutherstadt Eisleben



4.4.2 Natur-, Landschafts- und Klimaschutz

Neben der Nutzung des durch die Land- und Forstwirtschaft sowie für Freizeit, Erholung und Tourismus kommt dem Landschaftsraum als Lebensraum für Tiere und Pflanzen eine hohe Bedeutung zu. Im gesamtstädtischen Gebiet der Lutherstadt Eisleben sind daher eine Vielzahl an schützenswerten Flächen ausgewiesen. Neben einigen großflächigen Schutzgebieten befinden sich viele kleinere flächenbezogene Schutzgebiete und einige Einzelbiotope sowie Naturdenkmale innerhalb der Gemarkungsgrenzen. Die großen Schutzgebiete sind die Flora-Fauna-Habitat Gebiete (FFH) „Eislebener Stiftsholz“ im Süden der Gemeinde und das nordöstlich gelegene Gebiet „Trockenrasenhänge nördlich des Süßen Sees“. Letzteres liegt inmitten des großflächigen Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Süßer und Salziger See“. Weiterhin gibt es das LSG „Hüneburg und Haldenlandschaft“ sowie den Naturpark „Unteres Saaletal“ im Norden des Gemeindegebiets. Einzelne Teilbereiche der Landschaftsschutzgebiete sind höher eingestufte schützenswerte Bereiche wie das Naturschutzgebiet (NSG) „Hasenwinkel“ (vgl. Karte 5).

Darüber hinaus stellt der Erhalt der Landschafts- und Naturräume auch in Bezug auf die globalen und lokalen klimatischen Veränderungen einen wichtigen Aspekt dar. Bislang verfügt die Lutherstadt Eisleben über keine vereinbarten Klimaschutzziele. Deshalb fließt diese Thematik als Bestandteil in das INSEK ein.

4.4.3 Anpassung an den Klimawandel

Der Klimawandel hat seit der Jahrtausendwende in seiner Relevanz als Thema der lokalen Stadtentwicklung an Bedeutung gewonnen. Mit den zum Teil auch heute schon merklichen Auswirkungen des Klimawandels hat sich das Land Sachsen-Anhalt in einer Studie der „Verletzlichkeiten gegenüber den Folgen des Klimawandels“⁴³ mit folgenden Erkenntnissen auseinandergesetzt:

- Ungleicher Anstieg der Temperaturen im Jahresverlauf, besonders im Winter,
- Entwicklung hin zu trockeneren Sommern und feuchteren Wintern,
- Steigende Anzahl von Extremwetterereignissen (Hochwasser in Folge heftiger Niederschläge und der verminderten Aufnahmefähigkeit des Bodens bei regional differenzierter, gleichzeitiger Absenkung des Grundwasserspiegels),
- Schädigung von bestimmten Baumarten durch extremere Trockenperioden bei gleichzeitiger Produktivitätssteigerung anderer Arten,
- Beeinflussung sensibler Lebensräume durch eine negative klimatische Wasserbilanz (KWB),
- Beeinträchtigung der Wohnqualität in Großwohnsiedlungen (u.a. in Plattenbauweise) durch Aufheizung und schlechte Abkühlfunktion,
- Überforderung der technischen Infrastruktur bei Starkregenereignissen und anderen extremen Wetterphänomenen,
- negative Beeinflussung des gesundheitlichen Wohlbefindens der Bevölkerung, besonders bei Senioren und Kindern.

Durch die sich verändernden meteorologischen Verhältnisse kommt es zu neuen Anforderungen an die Stadtstruktur und ihre Grün- und Freiräume. Kaltluftschneisen und ausgeprägte Grünräume übernehmen dabei wichtige klimatische Funktionen im Stadtgebiet. Durch die insgesamt aufgelockerte Baustruktur weist die Lutherstadt Eisleben in dieser Hinsicht gute Voraussetzungen auf, wobei dem historischen Altstadtbereich eine besondere Rolle zukommt: hier sind der Erhalt des Ortsbildes und die denkmalpflegerischen Belange mit den Erfordernissen des Stadtumbaus, der angestrebten Entwicklung von Grünstrukturen sowie einer Nutzung solarer Energien in Einklang zu bringen.

Um den Aspekten der Nachhaltigkeit Rechnung zu tragen und frühzeitig Anpassungsstrategien zu entwickeln, die sich auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung beziehen, hat das Land Sachsen-Anhalt einen Leitfaden zur Erstellung kommunaler Klimaanpassungskonzepte erarbeitet⁴⁴. Basierend auf Erfahrungen vorangegangener Pilotprojekte und der Studie zum Klimawandel in Sachsen-Anhalt

⁴³ Potsdam-Institut für Klimaforschung, Studie im Auftrag des MLU: Klimawandel in Sachsen-Anhalt – Verletzlichkeiten gegenüber den Folgen des Klimawandels, 2009

⁴⁴ Hochschule für angewandte Wissenschaften (FH) Harz: Leitfaden zur Erstellung von kommunalen Klimaanpassungskonzepten in Sachsen-Anhalt, 2011

werden darin zentrale Fragestellungen und relevante Arbeitsphasen und -schritte beleuchtet. Dabei werden auch weiterführende Informationsportale wie die Klimadatenbank Mitteldeutschland (RaKliDa) oder das Regionale Klimainformationssystem für Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen (ReKIS) vorgestellt. Besondere Bedeutung bei der Erstellung eines solchen Konzeptes kommt vor allem der Akteurseinbindung und der Kommunikation von Informationen sowie der Priorisierung von Handlungsfeldern und -zielen zu.

Weiterhin hat das Deutsche Institut für Urbanistik im Auftrag des BMVBS eine kommunale Arbeitshilfe für Maßnahmen zum Klimaschutz im historischen Quartier entwickelt⁴⁵. Diese Maßnahmen leisten über die energetische Gebäudesanierung und objektbezogene Maßnahmen hinaus im Sinne des Leitbildes der europäischen Stadt einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz (Umgang mit Ressourcen, Flächenversiegelung, etc.) und sind deshalb wichtiger Bestandteil von Anpassungsstrategien. Für deren Erarbeitung werden dabei zwei wesentliche Anforderungen an die Herangehensweise hervorgehoben: Auf der einen Seite erfordert der Eingriff insbesondere in denkmalgeschützte Gebäude einen behutsamen Umgang mit den baulichen Besonderheiten und der Rolle des Gebäudes im Stadtgefüge sowie den jeweiligen Rahmenbedingungen der Akteurskonstellation. Zum anderen besteht die Notwendigkeit einer integrierten Herangehensweise, um entsprechende Handlungsziele und -optionen sowie Wechselwirkungen mit anderen Themenressorts (bspw. Tourismus) einzubeziehen. Aus dieser Betrachtung entstehen fünf zentrale Handlungsfelder:

- Steuerung und Organisation,
- Städtebau und Stadtgestaltung,
- technische Infrastruktur und energieeffiziente Strom- und Wärmeversorgung,
- Verkehr und Mobilität sowie
- Kommunikation und Aktivierung.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept wird diese Thematik als Grundlage für die Vereinbarung von Klimaschutzzielen seitens der Lutherstadt Eisleben vertiefend behandelt.

⁴⁵ Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH, im Auftrag des BMVBS: Maßnahmen zum Klimaschutz im historischen Quartier, 2013

4.4.4 Fazit Landschaft, Freiraum, Klima

Erfolgspositionen:

- Die vielfältige Landschaftsstruktur im Gemeindegebiet erzeugt landschaftliche Qualitäten für die Naherholung und Schutzräume für die Natur.
- Die Entwicklung und Verflechtung von Grünräumen in der historischen Altstadt wirkt sich positiv auf die Wohnverhältnisse und das Stadtklima aus.
- Kleingärten fungieren in beinahe allen Ortsteilen als Grünflächenpotenziale und zugleich soziale Interaktionsräume.
- Aufforstungsgebiete erweitern die für den Klimaschutz relevanten Waldflächen.

Herausforderungen:

- Die mitunter gegensätzlichen Anforderungen von Natur- und Landschaftsschutz, Naherholungsnutzung und der Erzeugung erneuerbarer Energien stellen unterschiedliche und z.T. divergierende Anforderungen an den Landschaftsraum (Nutzbarkeit von Flächen, Abstandsflächen, Integration in Landschaftsbild, etc.)
- Der Klimawandel mit seinen Auswirkungen auf Flora und Fauna erfordert räumliche und strukturelle Anpassungsmaßnahmen im Freiraum.
- Für die un- und untergenutzten Flächen in den Kleingartenanlagen muss mittel- bis langfristige ein angemessener Umgang gefunden werden.

Konsequenzen für die Stadtentwicklung:

Die Gesamtstadt Lutherstadt Eisleben weist aufgrund ihrer flächigen Ausdehnung ganz unterschiedliche Landschafts- und Naturräume auf, die der land- und forstwirtschaftlichen sowie energiewirtschaftlichen Nutzung unterliegen, als Schutzräume für die Natur dienen sowie Erholungsorte für die Bevölkerung und den Tourismus darstellen. Zwischen den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen muss ausgleichend vermittelt werden.

In Bezug auf den Klimaschutz als eine prioritäre Herausforderung der zukünftigen Stadt- und Gemeindeentwicklung sollte die Erstellung von Klimaschutz-, Klimaanpassungs- und Energiekonzepten (vgl. Kapitel 4.9) in einer die einzelnen Fachressorts übergreifenden, integrierte Arbeitsweise angestrebt werden. Dabei sollte eine Reduktion des städtischen CO₂-Ausstoßes aufgegriffen werden, deren positive Auswirkungen über den reinen Klimaschutz hinausgehen und auch folgende Aspekte beeinflussen:

- Verminderung von Luft- und Lärmemissionen zur Steigerung der Lebens-, Wohnqualität,
- Verbesserung des kommunalen Haushalts durch langfristige Reduktion von Kosten,
- Imageaufwertung als touristischer und wirtschaftlicher Standortfaktor sowie damit einhergehend die Entwicklung nachhaltiger Wirtschaftsstrukturen.

Die Arbeitshilfen des Bundes und des Landes zur Erstellung kommunaler Klimaanpassungskonzepte und zum vertiefenden Umgang mit historischen Quartieren können dabei wertvolle Hinweise geben.

4.5 Soziales Miteinander

Als Mittelzentrum ist das Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben ein wichtiger Standort der Daseinsvorsorge mit Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten für die Stadt, die Ortschaften und umliegende Gemeinden und ländlichen Bereiche außerhalb des Gemeindegebiets.

Wie die Karte 6 veranschaulicht, konzentrieren sich die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, wie Kinder- und Jugendeinrichtungen, stationäre Pflegeeinrichtungen aber auch das zentrale Krankenhaus im Wesentlichen auf das Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben. Neben öffentlichen, städtischen Einrichtungen wie der Stadtverwaltung und den Stadtwerken befinden sich hier auch Einrichtungen des Landkreises und des Landes – unter anderem das Polizeirevier Mansfeld-Südharz, das Amtsgericht, das Finanzamt und eine Niederlassung der Agentur für Arbeit Sangerhausen. In den Ortschaften finden sich vorwiegend Kindertagesstätten, die freiwilligen Feuerwehren und die Sitze der Ortschaftsräte mit den Ortsbürgermeistern.

4.5.1 Einrichtungen Kinder, Jugend, Familie⁴⁶

In insgesamt 22 Kindertageseinrichtungen in der Gesamtstadt können bis zu 1.393 Kinder betreut werden. Damit ist der Bedarf an Betreuungsangeboten für unter 6-jährige (Stand 2012) abgedeckt. Neben dem Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben befinden sich Kindertagesstätten in den Ortschaften Bischofrode, Hedersleben, Osterhausen, Polleben, Rothenschirmbach, Volkstedt und Wolferode.

Für Kinder und Jugendliche mit erhöhtem Betreuungsbedarf aus Stadt und Landkreis hält der Eigenbetrieb Kinder- und Jugendhaus „Am Wolfstor“ insgesamt 30 Wohn- und Betreuungsplätze vor. Die Lebenshilfe e.V. betreibt zwei Wohnheime mit insgesamt 67 Plätzen. Der Deutsche Kinderschutzbund Mansfeld-Südharz e.V. betreibt in Eisleben das Mehrgenerationenhaus „Sternschnuppe“, in dem Angebote unterschiedlicher Zielgruppen gebündelt angeboten werden.

4.5.2 Pflegeeinrichtungen

Für die Betreuung und Pflege von Senioren und Hochbetagten befinden sich in Lutherstadt Eisleben und der Ortschaft Wolferode sechs Pflegeeinrichtungen verschiedener Anbieter mit etwa 390 Plätzen. Hinzu kommen Angebote der Tagespflege und mobile Dienste, welche die stationären Wohn-, Pflege und Betreuungsangebote ergänzen. Weiterhin gibt es für aktive Senioren die Möglichkeit, die Jugend- und Seniorenbegegnungsstätte „Zeche“ im Ortsteil Helfta zu besuchen oder Angebote in der Begegnungsstätte der Volkssolidarität wahrzunehmen.

Bezogen auf die Bevölkerungszahl des Landkreises Mansfeld-Südharz liegt die Ausstattung der Pflegeplätze über dem Kreisdurchschnitt. So kommt auf Kreisebene ein Pflegeplatz auf rund 100 Einwohner, während innerhalb der Lutherstadt Eisleben auf rund 60 Einwohner ein Pflegeplatz kommt (Stand: 2012).

4.5.3 Medizinische und Gesundheitsversorgung

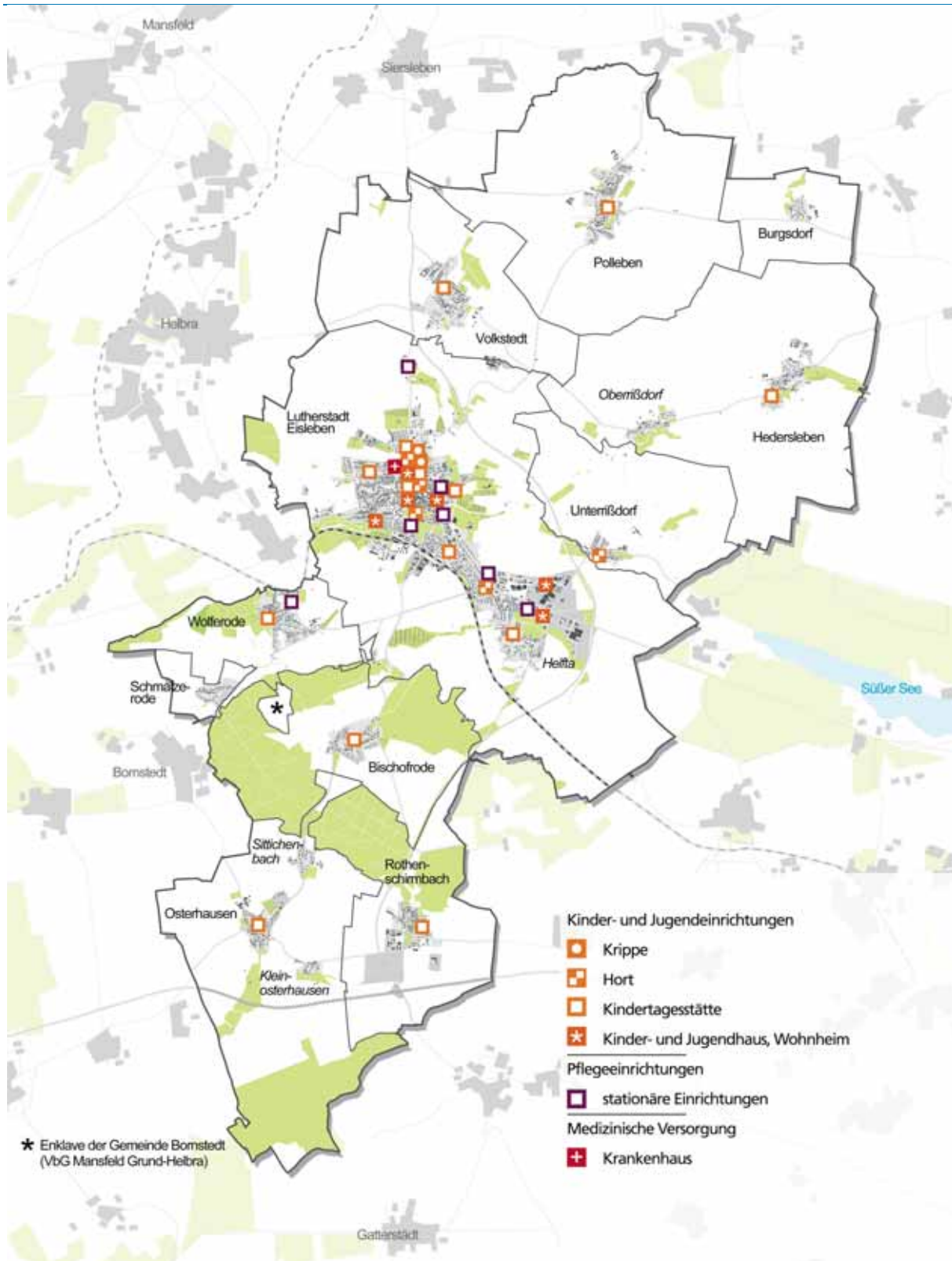
In der Lutherstadt Eisleben ist ein zentrales Krankenhaus angesiedelt, das über rund 500 Betten verfügt. Es wird seit 2009 durch die HELIOS Kliniken Gruppe betrieben. Weitere karitative Einrichtungen und Niederlassungen von Wohlfahrtsverbänden befinden sich im Gemeindegebiet und ergänzen das medizinische und soziale Betreuungsangebot⁴⁷. Darüber hinaus sind 15 Allgemeinmediziner, 31 Fachärzte und 22 Zahnärzte in der Gesamtstadt angesiedelt.⁴⁸

⁴⁶ Flächennutzungsplan 2025 der Lutherstadt Eisleben, Begründung mit Umweltbericht, 2013

⁴⁷ Flächennutzungsplan 2025 der Lutherstadt Eisleben, Begründung mit Umweltbericht

⁴⁸ Standortinformation der Wirtschaftsförderung der Lutherstadt Eisleben, 2013

Karte 6 Sozialeinrichtungen (Kinder, Jugend und Senioren) in der Lutherstadt Eisleben



4.5.4 Gemeindeleben und Ehrenamt

Obwohl die Lutherstadt Eisleben im Zuge der Gemeindegebietsreform in Sachsen-Anhalt ihren Status als Kreisstadt aufgeben musste, sind weiterhin eine Vielzahl an Verwaltungs- und Kultureinrichtungen des Landkreises Mansfeld-Südharz in der Stadt ansässig. Ferner befinden sich die öffentlichen städtischen Einrichtungen der Lutherstadt Eisleben im Stadtgebiet.

In der Gesamtstadt sind insgesamt rund 60⁴⁹ Vereine und Interessensvereinigungen tätig. Ihre Arbeit hat einen hohen Stellenwert für den sozialen und gemeinschaftlichen Austausch der Eisleber Bevölkerung. In den Ortschaften prägen nahezu ausschließlich die Vereine das öffentliche Leben. Neben Sport- und Freizeitvereinen, Kleingartenvereinen, soziokulturellen, Jugend- und Wohlfahrtsvereinen sowie den Kirchen und religiösen Vereinigungen sind politische Verbände und Parteien, beratende Vereine (bspw. Lohnsteuerhilfeverein, Mieterschutzbund) sowie Haus- und Grundbesitzervereine aktiv.

Die Wohnungsbaugesellschaft Lutherstadt Eisleben unterhält einen Nachbarschaftstreff der das Ziel hat, das soziale Miteinander zu fördern. Das kommunale Kompetenzzentrum bietet Angebote zur Freizeitgestaltung für alle Altersgruppen, organisiert Vorträge und Gesprächsrunden und gibt Hilfestellung bei wichtigen Alltagsproblemen.

Angesichts eines rückläufigen finanziellen Spielraumes der öffentlichen Hand wird das ehrenamtliche Engagement künftig an Bedeutung zunehmen. Die Kommune wird Leistungen, die über ihre Pflichtaufgaben hinausgehen, einschränken und Verantwortlichkeiten an private Träger und Vereine abgeben müssen. Vor allem in den Ortschaften sind die Vereine gut aufgestellt, doch insgesamt ist zu beobachten, dass das Engagement der Menschen nachlässt und sich der altersbedingte Generationenwechsel nicht überall reibungslos vollzieht. Es bedarf deshalb besonderer Anstrengungen, die den Generationenwechsel in den Vereinen fördert, Bürger zum Ehrenamt aktiviert und motiviert sowie das ehrenamtliche Engagement würdigt.

⁴⁹ Quelle: <http://www.vereinsverzeichnis.eu/stadt,Lutherstadt+Eisleben,0.html>

4.5.5 Fazit Soziales Miteinander

Erfolgspositionen:

- Lutherstadt Eisleben verfügt über ein breites Angebot sozialer Einrichtungen, die auch in den meisten Ortschaften vertreten sind. Außerdem gibt es behördliche und medizinische Einrichtungen, die über das Gemeindegebiet hinaus ausstrahlen.
- Eine ausgeprägte Vereinsstruktur prägt das öffentliche Leben im Stadtgebiet und den Ortschaften.
- Die Ausstattung mit Pflegeeinrichtungen für Senioren und Hochbetagte liegt über dem Kreisdurchschnitt.

Herausforderungen:

- Der demografische Wandel erfordert Anpassungen der sozialen Infrastruktur (vgl. Kapitel 3.1.2): Das große Angebot an Kinder- und Jugendeinrichtungen wird mittelfristig nicht haltbar sein, während es einen zusätzlichen Bedarf an Angeboten für Senioren geben wird.
- Die Bestandssicherung vorhandener Einrichtungen, die Übernahme bisher kommunaler Verantwortlichkeiten durch private Träger, ein anstehender Generationenwechsel in den Vereinen oder die Aufrechterhaltung der medizinischen Versorgung in den Ortschaften werden Themen dieser Anpassung sein.

Konsequenzen für die Stadtentwicklung:

Die soziale Infrastruktur der Lutherstadt Eisleben weist insgesamt eine gute Ausstattung auf. Die meisten sozialen und öffentlichen Einrichtungen liegen dabei im Stadtgebiet. In den Ortschaften sind vor allem Kindertagesstätten angesiedelt.

Für die künftige Planung der sozialen Infrastruktureinrichtungen sind die Auswirkungen des demografischen Wandels maßgebend: Sinkende Geburtenraten und eine höhere Lebenserwartung führen zu sich verändernden Ansprüchen an soziale Einrichtungen mit einem geringeren Bedarf an Kinder und Jugendeinrichtungen und einem gleichzeitigen Mehrbedarf an Angeboten für Personen höheren Alters (stationäre Pflegeeinrichtungen, mobile Pflegedienste, Mobilitätsangebote für ältere Menschen), die dieser Altersgruppe möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben garantieren. Eine zentrale Anordnung von Wohnangeboten für Senioren im Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben begründet sich durch die Erreichbarkeit und Nähe zu den übrigen Versorgungs- und Kulturstandorten im Stadtgebiet.

Auch die medizinische Infrastruktur wird sich weiter auf das Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben konzentrieren, während für die Ortschaften mobile Dienste und gute Anbindungen an das Stadtgebiet von Belang sein werden. Ein Abbau an medizinischen und sozialen Einrichtungen aufgrund schwindender Nachfrage und fehlender Finanzmittel wird auch durch Vereinsstrukturen und ehrenamtliches Engagement kompensiert werden müssen, dass es zu fördern gilt. Auch interkommunale Kooperationen mit umliegenden Gemeinden und Einrichtungen können dazu beitragen, die soziale Daseinsvorsorge zu gewährleisten.

4.6 Lernen und Bildung

4.6.1 Schulische Bildung – Staatliche Schulen

Die Lutherstadt Eisleben wird im LEP und im REP als regional bedeutsamer Gymnasialstandort ausgewiesen. In Trägerschaft des Landkreises Mansfeld-Südharz befinden sich neben dem Martin-Luther-Gymnasium, an dem 835 Schüler unterrichtet werden, im Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben die Haupt- und Realschule Katharinenschule mit 508 Schülern sowie die beiden Förderschulen Levana Schule für Geistigbehinderte mit 52 und J. H. Pestalozzi Schule für Lernbehinderte mit 176 Schülern.

Die Grundschulausbildung von derzeit 719 Schülern erfolgt nach der Schließung der Grundschule in Hedersleben zurzeit noch in fünf Grundschulen in Trägerschaft der Lutherstadt Eisleben. Vier Grundschulen befinden sich im Stadtgebiet. Die fünfte, in Osterhausen gelegene Grundschule wird am Ende des Schuljahres 2013/2014 zum 31.07.2014 geschlossen. Davon sind 30 Schüler betroffen, die ab dem Schuljahr 2014/15 dem Schulbezirk der Thomas Müntzer Grundschule in der Raimseser Straße zugeordnet werden. Mit Schriftsatz des Kultusministeriums des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.06.2014 (AZ: 26.12-81100/GS01/2014) erhielt jedoch die AaTeuM Schulträger gGmbH (HRB 20375), vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Ralf Lauenroth gemäß § 16 SchulG LSA und §§ 1 und 2 SchifT-VO die Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb einer Ersatzschule als Grundschule am Schulstandort Lutherstadt Eisleben, OT Osterhausen. Somit bleibt in Osterhausen eine Grundschule erhalten.

Die Schülerzahlen an den staatlichen Schulen in Lutherstadt Eisleben bewegen sich laut Angabe der Stadtverwaltung seit einigen Jahren auf einem konstanten Niveau um die 2.200 bis 2.300 Schüler.

4.6.2 Berufsschulbildung

Die auf jeweils zwei Standorte in Sangerhausen und Lutherstadt Eisleben verteilten Berufsbildenden Schulen Mansfeld-Südharz bieten ihren insgesamt 2.100 Schülern verschiedene Bildungsgänge im Teil- und Vollzeitbereich an. Während das Profil am Standort Eisleben die Wirtschaft und Verwaltung mit Verwaltungsberufen sowie Berufen im Dienstleistungs- und Servicebereich beinhaltet, werden in Sangerhausen die gewerblich-technischen Berufe ausgebildet. In Eisleben können ein Fachgymnasium, die Klassen der Berufsfachschulen, ein Berufsvorbereitungs- und ein Berufsgrundbildungsjahr absolviert werden.

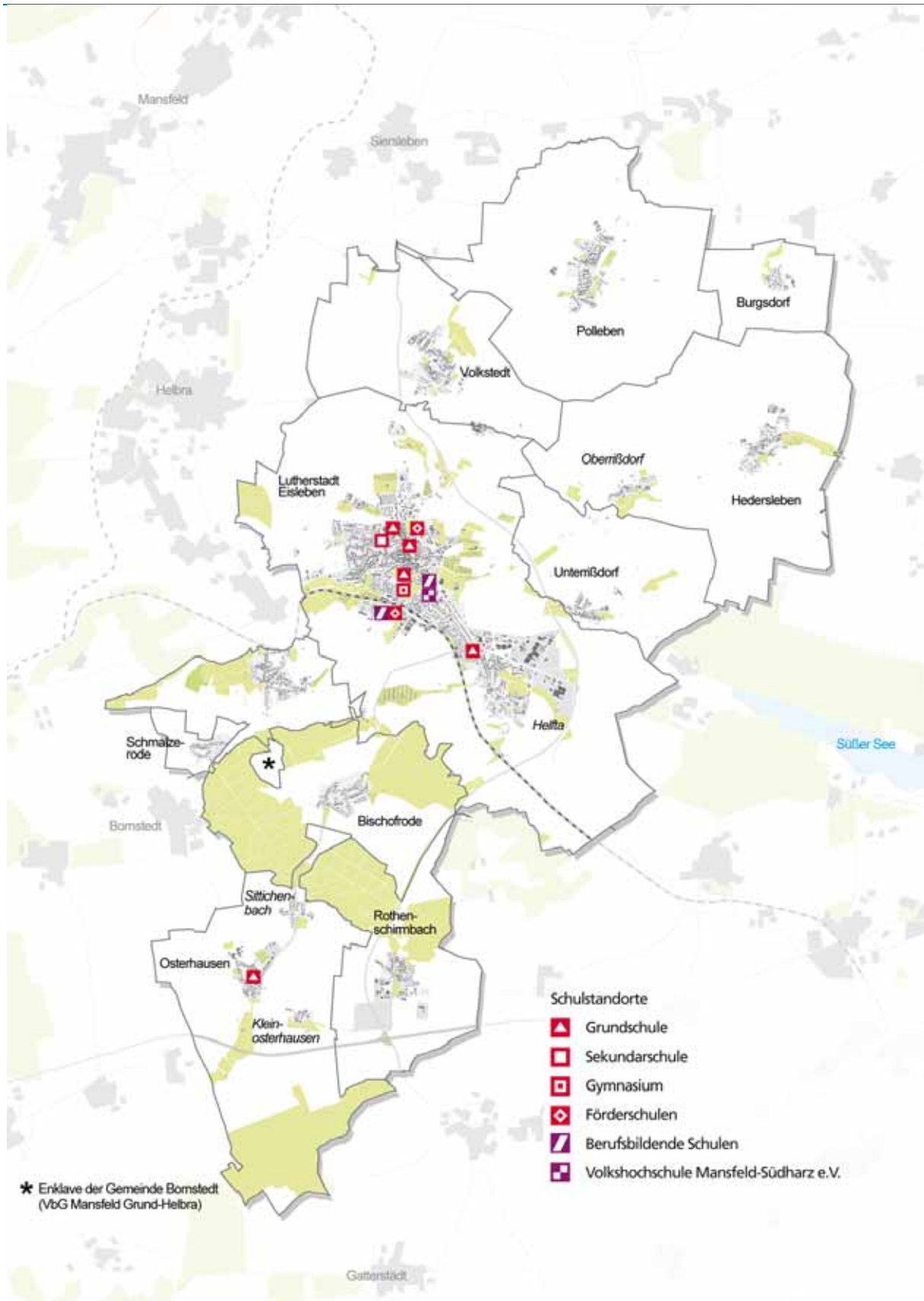
4.6.3 Weitere Bildungseinrichtungen

Neben den staatlichen Schulen bieten in Lutherstadt Eisleben 14 private Unternehmen und gemeinnützige Träger vor allem berufliche Aus- und Fortbildungsmöglichkeiten an.

In Eisleben ist ferner eine Zweigstelle der Kreisvolkshochschule Mansfeld-Südharz e.V. ansässig, die umfassende Bildungs- und Weiterbildungsangebote für alle Teile der Bevölkerung zur Verfügung stellt. Die Geschäftsstelle ist im Martin-Luther-Gymnasium untergebracht. Tagsüber stehen hier zwei Räume für Kursangebote zur Verfügung, in unterrichtsfreien Zeiten können große Teile des Gymnasiums mit gut ausgestatteten Räumen für den Kursbetrieb genutzt werden. Die Kreisvolkshochschule stellt über das Bildungsangebot hinaus eine Plattform zur Kommunikation und Teilhabe für Menschen aller Alters- und Bildungsstufen dar.

Auch die Kreismusikschule Mansfeld Südharz unterhält eine Zweigstelle im Stadtgebiet Eisleben. Sie bietet neben Instrumental-, Gesangs-, Ballett- und Tanzunterricht musikalische Früherziehung und musikalische Grundausbildung, einen Kinderchor und Behindertenarbeit an. Zur Vertiefung können das Fach Musiktheorie gelernt oder in Violinenensemble, Kammermusikgruppe, Akkordeonorchester, Blasorchester oder der „Rockband“ mitgespielt werden.

Karte 7 Bildungseinrichtungen der Lutherstadt Eisleben



4.6.4 Fazit Lernen und Bildung

Erfolgspositionen:

- Lutherstadt Eisleben bietet als Mittelzentrum im Stadtgebiet ein breit gefächertes Schulangebot, das auch weiterführende Bildungsangebote umfasst.
- Die Schülerzahlen an den staatlichen Schulen weisen derzeit eine stabile Tendenz auf.
- Die Schulstandorte im Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben sind bis mindestens 2020 gesichert.
- Durch die erfolgreiche Initiative zur Gründung einer privaten Grundschule in Osterhausen konnte nach der Schließung der staatlichen Grundschule zum August 2014 der Grundschulstandort Osterhausen erhalten werden.

Herausforderungen:

- Der Erhalt der bestehenden Bildungs- und Ausbildungsangebote und die langfristige Profilierung als Bildungsstandort sind wichtige Standortpotenziale und Entwicklungsziele für die Lutherstadt Eisleben.
- Mit der Schließung der staatlichen Grundschule in Hedersleben (01.08.2013) fand eine weitere Konzentration der Schulen auf das Stadtgebiet statt. Für die Schüler aus den Ortschaften muss die Erreichbarkeit der Schulen zu allen Unterrichtszeiten durch den ÖPNV/Schulbusverkehr gewährleistet werden.

Konsequenzen für die Stadtentwicklung:

Im Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben konzentrieren sich mit vier Grundschulen, einer Sekundarschule, einem Gymnasium, zwei Förderschulen und beruflichen Schulen alle wesentlichen Schultypen sowie weitere Bildungsträger der beruflichen Aus- und Weiterbildung und der Allgemeinbildung. Damit erfüllt die Lutherstadt ihre mittelzentralen Funktionen und verfügt über einen bedeutsamen Standortfaktor als Wohnort und Wirtschaftsstandort.

Während das Schul- und Ausbildungsangebot im Stadtgebiet mittelfristig gesichert ist, mussten vorhandene Schuleinrichtungen in den Ortschaften geschlossen werden. Während in Osterhausen durch eine Grundschule in privater Trägerschaft Ersatz geschaffen werden konnte, müssen sich die Schüler in den übrigen Ortschaften Eislebens nun ab dem Grundschulalter auf das Stadtgebiet orientieren und sind dabei auf eine bedarfsgerechte Schülerbeförderung angewiesen. Hier müssen Engpässe identifiziert und Angebote angepasst bzw. entwickelt werden, um gute Ausbildungsbedingungen für alle Schüler zu ermöglichen.

4.7 Kultur, Freizeit und Sport

4.7.1 Kulturelle Einrichtungen und Angebote

International und überregional ausstrahlende Kultur

Mit den gemeinsam mit den Luthergedenkstätten in Lutherstadt Wittenberg zum UNESCO-Welterbe gehörigen Lutherstätten, dem Geburtshaus und dem Sterbehaus Martin Luthers, verfügt die Lutherstadt Eisleben über herausragende Kultureinrichtungen von internationalem Rang. Beide Häuser wurden bis 2007 (Geburtshaus) bzw. 2013 (Sterbehaus) mit hohem denkmalpflegerischen und inhaltlichen Anspruch saniert und zu der Historie verbundenen und zugleich zeitgemäßen Orten des Luthergedenkens erweitert und umgebaut. Luthers Geburtshaus beherbergt seitdem die Dauerausstellung „Von daher bin ich – Martin Luther in Eisleben“. Im Museum „Luthers Sterbehaus“ setzt sich die Dauerausstellung „Luthers letzter Weg“ mit dem Tod des Reformators und dem Einfluss von Luthers Theologie auf die Sterbekultur auseinander. Beide Museen werden ebenso wie die Wittenberger Lutherstätten von der Stiftung Luthergedenkstätten in Sachsen-Anhalt betrieben. Die Eisleber Dauerausstellungen werden durch wechselnde Ausstellungen und kulturelle Veranstaltungen wie Konzerte, Lesungen und popularwissenschaftliche Vorträge sowie vermittelnde museumspädagogische Angebote, speziell auch für Kinder und Jugendliche, ergänzt, die von der Eisleber Bevölkerung und Besuchern gleichermaßen wahrgenommen werden.

Einen starken überregionalen Zuspruch erfährt seit ihrer Wiedereröffnung als Zentrum Taufe im Jahr 2012 auch die Taufkirche Martin Luthers in Eisleben. Die anstehende Sanierung von St. Petri-Pauli wurde dazu genutzt, den Kirchenraum auf hohem gestalterischen Niveau zu erneuern und in der Kirche ein internationales Taufzentrum zu installieren, das auf vielschichtige Weise das Sakrileg der Taufe behandelt, zur Auseinandersetzung mit der eigenen Taufe auffordert und zum Vollzug der Taufe am historischen Ort einlädt. Besondere Beachtung findet dabei ein in der Kirchenmitte in den Boden eingelassenes Taufbecken, das auch Ganzkörpertaufen zulässt. Die Attraktivität des Ortes selber und das vielfältige kulturelle Veranstaltungs- und Informationsprogramm der von der Evangelischen Kirche Mitteldeutschlands getragenen „Projektstelle Luther 2017 – Zentrum Taufe“ haben die Petrikirche zu einer mittlerweile bedeutenden und vielbesuchten Kultureinrichtung in Lutherstadt Eisleben gemacht.

Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung IBA Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 wurde seit 2002 der Lutherweg Eisleben entwickelt, der die Wirkungsstätten des Reformators in Eisleben miteinander verbindet und die Lutherrezeption mit den aktuellen Problemstellungen des Stadtumbaus verknüpft. An zwölf Stationen wurden dabei unter dem Motto „Mit Luther gehen – von Eisleben in die Welt“ an leer stehenden Gebäuden und auf brach gefallenen Flächen in der Altstadt Kunst- und Freiraumprojekte unterschiedlicher Autoren als Stadtumbaumaßnahmen umgesetzt, die sich auf unterschiedliche Weise mit dem Schaffen Martin Luthers auseinandersetzen. Mit dem Lutherweg Eisleben wurde zum einen eine nachhaltige Aufwertung des Wohnumfeldes in der Altstadt bewirkt. Zum anderen wurden an den Stationen kulturelle Orte geschaffen, die temporär mit Musik, Theater und anderen Kulturveranstaltungen bespielt werden, insbesondere im Rahmen des jährlich stattfindenden „Lutherwegspaziergangs“, der die Eisleber ebenso anzieht, wie Besucher von außerhalb.

Abb. 25 Lutherweg Eisleben



Regional bedeutsame Kultur

Die enge Verknüpfung des Mansfelder Landes mit dem Kupferschieferbergbau spiegelt sich bis heute in einer ausgeprägten Traditionspflege in Eisleben und den meisten Ortschaften wider. Vorrangig Vertreter der älteren Generationen, die bis zur Stilllegung 1990 noch selber im Bergbau tätig waren, halten die Erinnerung an die Bergbaugeschichte wach und engagieren sich in Geschichts-, Heimat- und Traditionsvereinen. Gemeinsam mit den Ortschronisten, die die lokale Geschichte des Bergbaus in den Ortschaften intensiv aufbereiten, bewahren sie damit ein regional bedeutsames Kulturgut, das Stadt und Region über Jahrhunderte geprägt hat und von dem die noch in der Landschaft verbliebenen ehemaligen Schachtanlagen und Abraumhalden unübersehbar Zeugnis ablegen (siehe auch unten, „Vereinsleben“).

In der ehemaligen Bergschule Eisleben, heute Standort der Berufsbildenden Schulen Mansfeld-Südharz, befindet sich seit 1994 das Traditionsmuseum Bergschule Eisleben. Hier werden die bergmännischen Lehrinhalte an dieser ältesten deutschen Fachschule erläutert und mit Exponaten und wissenschaftlichen Materialien umfassend dokumentiert.

Kultureinrichtungen im Stadtgebiet mit regionaler und lokaler Ausstrahlung

Neben den hochkarätigen, international bekannten Luthergedenkstätten, die als authentische Schauplätze der Reformation den Status des UNESCO-Weltkulturerbes inne haben, findet sich zum heutigen Zeitpunkt mit der Landesbühne Sachsen-Anhalt Lutherstadt Eisleben ein weiteres, regional ausstrahlendes Kulturangebot in Lutherstadt Eisleben. Das Programm deckt ein breites kulturelles Spektrum von Kinder- und Jugendtheater über Konzerte und Musiktheater bis hin zum Schauspiel mit bis zu 300 Vorstellungen im Jahr in eigenen Produktionen sowie Gastspielen anderer Ensembles ab. Ideell und finanziell wird die Landesbühne vom „Verein der Freunde des Theaters“ unterstützt, der sich zum Ziel gesetzt hat, die Bühne als einen kulturellen Mittelpunkt der Lutherstadt Eisleben und der Region langfristig zu erhalten und dessen Attraktivität und Akzeptanz zu steigern. Die Landesbühne wird bis zum Jahr 2018 vom Land Sachsen-Anhalt finanziell bezuschusst. Eine Änderung von Namen und Logo steht noch aus.

Auch die bereits 1854 gegründete Bibliothek der Lutherstadt Eisleben leistet einen wichtigen Beitrag zum Kulturangebot der Stadt. Im Jahr 2006 wurden alle Medien zusammengefasst und stehen nun im Katharinenstift als Stadtbücherei zur Ausleihe bereit. Die Stadtbücherei ist eingegliedert in das Angebot des Regionalen Medienzentrums (RMZ) in Eisleben, das Teil des Projektes „Lernende Regionen Südliches Sachsen-Anhalt“ der Bundesinitiative: „Lernende Regionen – Förderung von Netzwerken“ ist. Am Standort in der ehemaligen Ingenieurschule können auf zwei Etagen Seminarräume und der Bibliotheksbereich mit ca. 50.000 Medien (Bücher, Zeitschriften, Videos, DVDs, CDs, Hörbücher und Kassetten) genutzt werden. Für Schulen steht ein umfangreiches Angebot an Lehrmaterialien bereit. Seit 2011 bietet das Regionale Medienzentrum als weiterführenden Service die „on-leihe“ an, über die digitale Medien wie E-Books, E-Paper, E-Audios und E-Videos via Internet heruntergeladen werden können.

Denkmalschutz und -baukultur

In der Lutherstadt Eisleben und ihren Ortschaften sind zahlreiche Kulturdenkmale im Denkmalverzeichnis eingetragen. Es handelt sich hierbei überwiegend um Baudenkmale (Einzeldenkmale), die sich vor allem in den historischen Ortslagen der Lutherstadt Eisleben und den Ortschaften befinden und unter baugeschichtlichen als auch stadträumlichen Aspekten einen hohen Stellenwert für das baukulturelle Erbe der Lutherstadt Eisleben innehaben.

Als Bestandteile des UNESCO-Weltkulturerbes sind die Baudenkmale „Lutherstraße 15“ (Armenschule) und „Lutherstraße 16“ (Luthers Geburtshaus) sowie das Baudenkmal „Andreaskirchplatz 7“ (Museum Luthers Sterbehäus) besonders hervorzuheben. Neben den Einzeldenkmälern sind weiterhin 19 Denkmalbereiche im Denkmalverzeichnis für die Lutherstadt Eisleben mit den Ortschaften aufgeführt.

Kirchen

Wichtige Kulturträger sind – besonders im Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben – die Kirchgemeinden. Die Kirchengemeinde „St. Andreas-Nikolai-Petri“ nimmt mit ihren Gebäuden seit 2002 intensiv am Stadtbauprozess in Lutherstadt Eisleben teil und nimmt eine aktive Rolle im städtischen kultur- und Gemeinschaftsleben ein. Die Kirche St. Petri-Pauli mit dem Zentrum Taufe (s. 4.7.1) und St. Andreas als Ort von Luthers letzter Predigt haben eine überregionale kirchengeschichtliche Bedeutung und sind wichtige Anziehungspunkte für den Tourismus in Lutherstadt Eisleben. Auch der Wiederaufbau der Kirche St. Stephanus in Polleben geht auf bürgerschaftliches Engagement zurück.

Von hoher kultureller Bedeutung ist das katholische Zisterzienserkloster St. Marien zu Helfta, das im 13. Jahrhundert als „Krone der deutschen Frauenklöster“ galt. Das nach 1990 wieder errichtete Klos-

ter verfügt heute u.a. über das Bildungs- und Exerzitenhaus, ein Gästhaus, in dem Kurse, Gruppenräume und eine Bibliothek zur Nutzung angeboten werden. Ein zum Kloster gehöriger Hotelbetrieb wird durch einen privaten Betreiber geführt.

Vereinsleben und Freiwillige Feuerwehren

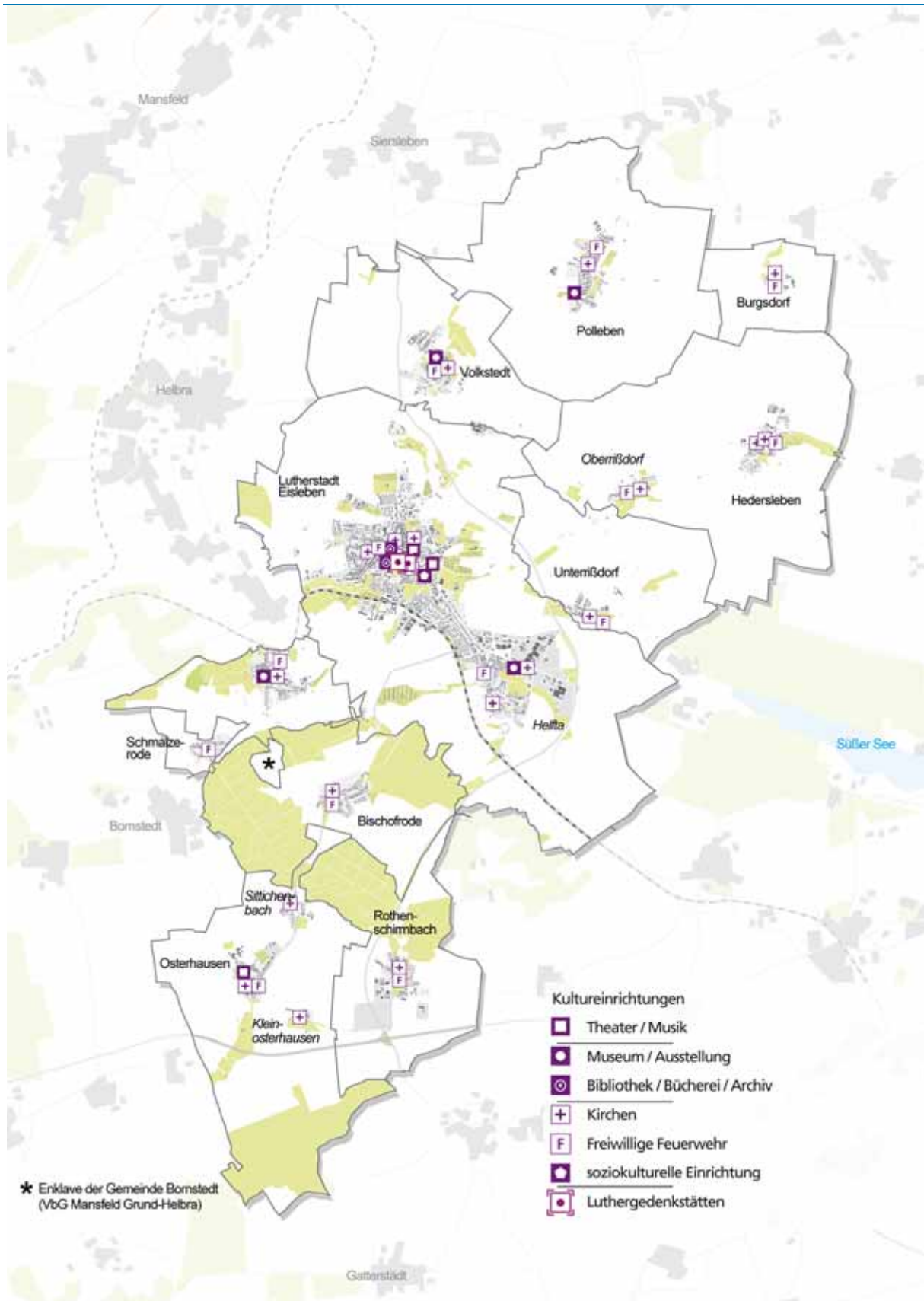
Neben den in Kapitel 0 vorgestellten Vereinsstrukturen, bestehen in Lutherstadt Eisleben und den Ortschaften weitere (Heimat-) Vereine, die aufgrund ihres Angebots und ihrer Öffentlichkeitswirksamkeit zu den (Sozio-) Kultureinrichtungen zu zählen sind. Die Heimatstube Polleben zeigt das dörfliche Leben in den alltäglichen Lebensbereichen Wohnen, Schule, Landwirtschaft, Bergbau und Handwerk. Das Orts- und Ordensmuseum Helfta (Liboriushaus) vermittelt die Geschichte des Ortes und des ortsansässigen Klosters St. Marien unter archäologischen, theologischen, heimatkundlichen aber auch künstlerischen Aspekten.

Der Heimatverein Volkstedt veranschaulicht neben einer historischen Wohnung und Informationen über die Heimat- und Ortsgeschichte vor allem die handwerkliche Tätigkeit in einer historischen Landbäckerei. Der Heimatverein Wolferode wurde 2001 von interessierten Bürgern gegründet, die durch verschiedene natur- und heimatverbundene Projekte und Ausstellungen geschichtliche Informationen zusammentragen und vermitteln. In Osterhausen ist des Weiteren das Sängenheim ansässig.

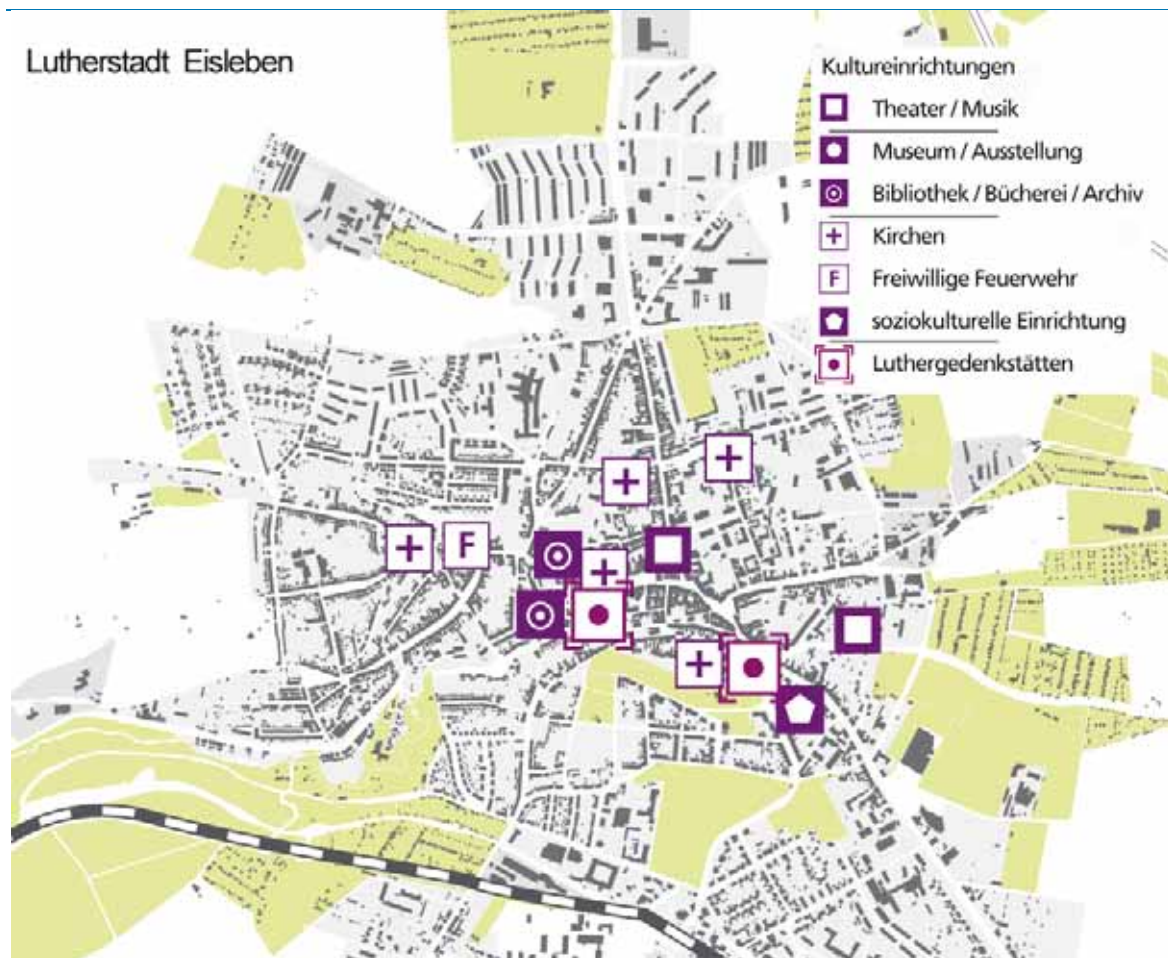
Im Jahr 1991 gründeten Interessierte den Verein Mansfelder Bergwerksbahn e.V. (MBB e. V.). Der Verein konnte Fahrzeuge und ein Stück des Streckennetzes der ehemaligen Kohlebahn erhalten. Direkt neben dem DB-Bahnhof Klostermansfeld betreibt der Verein einen eigenen Bahnhof, der zur Unterscheidung Benndorf heißt. 1994 wurden 11,8 Kilometer der Strecke mit 7 Brücken und 17 Bahnübergängen erworben, die es zu erhalten gilt. Der Verein hat seinen Sitz im Bahnhofsgebäude von Klostermansfeld. Er wird durch den Landkreis Mansfeld-Südharz unterstützt.

In allen Ortschaften der Lutherstadt Eisleben werden Freiwillige Feuerwehren unterhalten. Neben dem Brandschutz übernehmen sie mit Veranstaltungen, Nachbarschaftshilfe und Nachwuchsförderung eine tragende Rolle im örtlichen Kultur- und Gemeinschaftsleben. Aber auch die Freiwilligen Feuerwehren spüren den demografischen Wandel und stellen Nachwuchsprobleme fest. Ihre Funktionsfähigkeit muss beobachtet und ggf. unterstützt werden.

Karte 8 Kultureinrichtungen und kulturelle Angebote



Karte 9 Kultureinrichtungen und kulturelle Angebote im Stadtgebiet Eisleben



Freizeiteinrichtungen und -angebote

Jährlich wird durch den Eigenbetrieb Märkte der Lutherstadt Eisleben mit dem „Eisleber Wiesenmarkt“, auch genannt „Eisleber Wiese“, das größte Volksfest Mitteldeutschlands ausgerichtet. Auf einer Fläche von etwa 80.000 qm bieten knapp 350 Schausteller Fahrgeschäfte, Gastronomiebetriebe und Verkaufsstände an. Ein Programm im Festzelt ergänzt die Angebote. Etwas kleiner ist die ebenfalls jedes Jahr veranstaltete „Frühlingswiese“, die 2014 mit knapp 200 Ausstellern zum 17. Mal ausgerichtet wird.

Der „Eisleber Wiesenmarkt“ wird 2021 sein 500. Jubiläum begehen. Er geht auf ein bereits seit 1521 zur Unterhaltung durchgeführtes Vogelschießen zurück. Obwohl der Wiesenmarkt zu DDR-Zeiten stagnierte, gab es regelmäßig mehr Nachfragen von Schaustellern, als berücksichtigt werden konnten. Neue Attraktionen, die nach der Wiedervereinigung ihren Einzug auf das Volksfest fanden, erhöhten die Anziehungskraft weiter. Heute wird der Eisleber Wiesenmarkt auch als das „Oktoberfest des Ostens“ bezeichnet. Aufgrund seiner langen Tradition strebt die Lutherstadt Eisleben die Aufnahme des Wiesenmarktes in die UNESCO-Welterbeliste an.

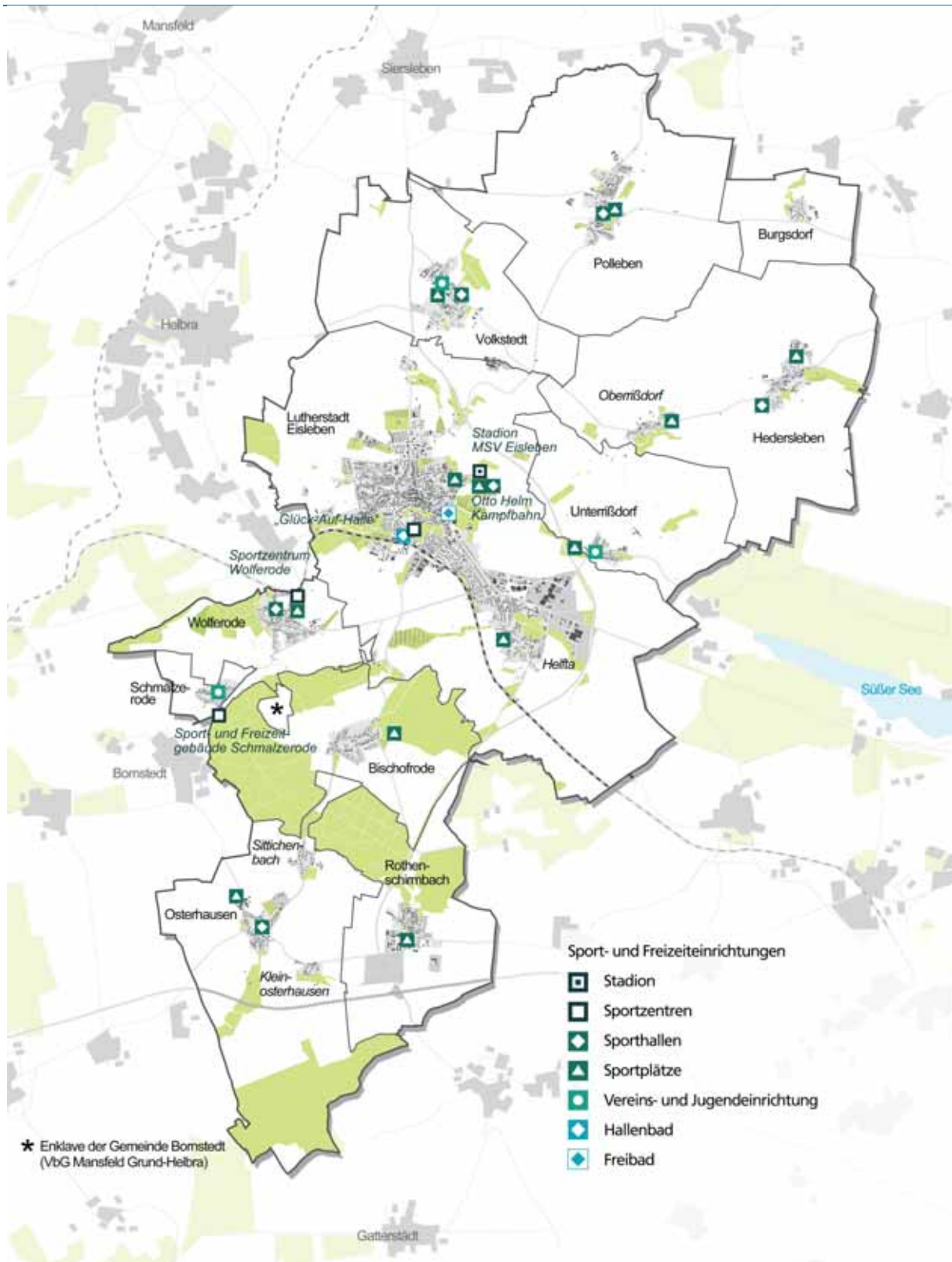
In den 1990er Jahren investierte die Lutherstadt Eisleben in die Erschließung und Sanierung des Wiesenmarkgeländes. Straßen und Leitungen sowie ein Energienetz wurden ausgebaut bzw. errichtet, um einen funktionellen und gut ausgestatteten Festplatz zu erhalten. Zur Optimierung der technischen Anlagen und der Parkplatzsituation sind jedoch weitere Investitionen notwendig.

Sporteinrichtungen und -angebote

Im Gemeindegebiet sind eine Vielzahl unterschiedlicher Sportvereine etabliert, die eigene Sportflächen sowie außerhalb der Schulzeiten auch die Schulsportanlagen nutzen. Das städtische Stadion, die Drei-Felder-Mehrzweckhalle und die in allen Ortschaften vorhandenen Sporthallen oder -plätze bieten dabei mit Hinblick auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung genügend Angebote für die Zukunft. Damit stehen für die mittelfristige Planung die Pflege und der Erhalt der vorhandenen Anlagen im Vordergrund.

Für den Sport und die Freizeitnutzung werden im Stadtgebiet der Lutherstadt Eisleben darüber hinaus eine kommunale Schwimmhalle sowie ein Freibad vom Eigenbetrieb Bäder betrieben.

Karte 10 Sport- und Freizeitanlagen



4.7.2 Fazit Kultur, Freizeit und Sport

Erfolgspositionen:

- Die Luthergedenkstätten sind Imageträger für die Stadt und als UNESCO Weltkulturerbe international ausstrahlende Kulturgüter. Die historische Altstadt weist insgesamt einen hohen Denkmalwert und zahlreiche Baudenkmale auf.
- Eisleben und die Region sind als Kultur- und Landschaftsraum durch 800 Jahre Kupferschieferbergbau bis heute nachhaltig geprägt.
- Der Eisleber Wiesenmarkt ist als Mitteldeutschlands größtes Volksfest überregional etabliert.
- Weitgefächerte Kultureinrichtungen und Vereinsstrukturen bieten umfassende Kultur-, Freizeit- und Sportangebote.

Herausforderungen:

- Die herausragenden kulturellen Potenziale (Luthergedenken, Bergbau, Theater) sind mit dem Thema Tourismus zu verknüpfen, ohne dass eine einseitige Fokussierung erfolgt (nur Luther).
- Die Bandbreite der kulturellen, Freizeit- und Sportangebote muss so weit wie möglich aufrecht erhalten und an die Auswirkungen des demografischen Wandels angepasst werden.

Konsequenzen für die Stadtentwicklung:

Durch den erfolgreich vollzogenen Prozess der Profilierung der Luthergedenkstätten und ihres Umfeldes konnte das Altstadtzentrum als „Visitenkarte“ und kultureller Mittelpunkt der Lutherstadt Eisleben erheblich qualifiziert werden. Weitere Investitionen, insbesondere in die Infrastruktur und die Gestaltung öffentlicher Räume sind notwendig, um die begonnene Entwicklung fortzuführen und den erfolgreichen Betrieb der Kulturellen Anziehungspunkte in der Altstadt dauerhaft zu garantieren.

Die Bergbautradition ist auch nach Ende des Kupferschieferbergbaus noch präsent und prägt die regionale Kulturlandschaft. Die Aktivitäten der Vereine zur Vermittlung von Geschichte und Tradition sollten durch die Stadtentwicklung aufgegriffen und durch Maßnahmen und Projekte gestützt werden.

Die breit aufgestellte Struktur der Kirchen und Vereine prägt das soziokulturelle Leben und ist besonders in den ländlich geprägten Ortschaften der Gemeinde von großer Bedeutung. Sie trägt zur Entwicklung eines aktiven und attraktiven Ortschaftslebens bei und fördert den Erhalt lokaler Identitäten. Bei Baumaßnahmen sind die Charakteristika der örtlichen Baukultur zu beachten. Auch dem öffentlichen Raum kommt als Ort sozialer Interaktion und Kommunikation eine kulturelle Bedeutung zu, die bei Gestaltungsmaßnahmen zu berücksichtigen ist.

Der prognostizierte Einwohnerverlust der Lutherstadt Eisleben wird eine Anpassung der Kultur-, Sport- und Freizeitangebote erforderlich machen. Die künftige Bedarfsplanung sollte auf eine Qualitätssicherung und Bedarfsanpassung abzielen. Dazu ist eine kontinuierliche Raumbewertung notwendig, die eine frühzeitige und angemessene Intervention ermöglicht. Diesbezüglich wird derzeit von der Lutherstadt Eisleben eine Sportstättenentwicklungsplanung in Eigenregie erstellt bzw. vorbereitet.

4.8 Tourismus

4.8.1 Touristische Angebote

Die Lutherstadt Eisleben liegt im Reisegebiet Harz und Harzvorland.⁵⁰ Dem Tourismus in Lutherstadt Eisleben bietet sich jedoch vorrangig aufgrund der kulturhistorischen Prägung durch den Reformator Martin Luther ein großes Potenzial, dass in der Vergangenheit, auch als Thema des Arbeitsprozesses während der IBA Stadtumbau 2010, intensiv entwickelt wurde und in Bezug auf das bevorstehende Reformationsjubiläum 2017 weitere Entwicklungsmöglichkeiten aufweist.

Landschaftstourismus

Das Harzvorland ist durch eine vielseitige Natur- und Kulturlandschaft geprägt, in der neben historischen Kulturelementen auch eine gut ausgebaute Infrastruktur der Verkehrswege, Beherbergungseinrichtungen und Freizeiteinrichtungen entstanden ist. Besonders prägend ist die Verbindung aus Natur und Naturerlebnis durch das Wandern und Radfahren. So führen eine Vielzahl von Wander- und Radwanderwegen durch Lutherstadt Eisleben und die Region und erschließen diese für den Tourismus und die Naherholung (vgl. Kapitel 4.9.1). Der Raum zwischen Lutherstadt Eisleben und Seeburg am Süßen See spielt darüber hinaus auch für den Wassertourismus eine Rolle. Der Süße See ist Teil des „Blauen Bandes“, einer Marke des Landes Sachsen-Anhalts zur Tourismusförderung. Entlang der Uferkante des Sees finden sich verschiedene Sehenswürdigkeiten natur- und kulturlandschaftlicher Art, wie bspw. Zeugen ehemaliger Bergbautätigkeit.

Letztere werden in der Region des Mansfelder Landes im Rahmen eines Industrie- und Bergbautourismus vermittelt, der die ehemaligen Produktionsstätten und Halden des Hüttenwesens und Kupferbergbaus erläutert und teilweise touristisch zugänglich macht⁵¹, so im Bergbaumuseum in Hettstedt oder im Röhrigschacht in Wettelrode bei Sangerhausen. Die Lutherstadt Eisleben hat ihre Bergbaugeschichte dagegen bislang kaum für den Tourismus aufgearbeitet, obwohl sich hierzu im Stadtgebiet und den Ortschaften zahlreiche Anknüpfungspunkte finden.

Auch ein in der Lutherstadt vorhandener Fundus an Zeugnissen der Vor- und Frühgeschichte der Region mit bis zu 250.000 Jahre alten Fundstücken wurde bislang nicht museal erschlossen und touristisch zugänglich gemacht.

Kulturtourismus

Die international bekannten Luthergedenkstätten, Luthergeburtshaus und Luthersterbehaus, die als authentische Schauplätze der Reformation den Status des UNESCO-Weltkulturerbes inne haben, sind die wichtigsten touristischen Ziele und das Aushängeschild der Lutherstadt Eisleben. Gemeinsam mit Luthers Taufkirche St. Petri-Pauli, der Eisleber Hauptkirche St. Andreas und weiteren historischen Gebäuden aus der Lutherzeit prägen sie den Welterbebereich in der Altstadt.

Das Luthergeburtshausensemble mit Geburtshaus, Museumsneubau, historischer Luther-Armenschule und Touristeninformation sowie das Museum Luthers Sterbehaus wurden seit 2005 durch die Stiftung Luthergedenkstätten in Sachsen-Anhalt und mit Unterstützung durch die Lutherstadt Eisleben als Projekte der IBA Sachsen-Anhalt 2010 zu hochkarätigen Zielen des Luthertourismus ausgebaut und qualifiziert und auf dem im Rahmen der IBA neu geschaffenen „Lutherweg Eisleben“ stadträumlich miteinander verbunden. In der Petrikirche wurde im Rahmen einer baulichen Neugestaltung des Innenraumes Mitte 2012 das „Zentrum Taufe“ realisiert, das sich seitdem zunehmend zu einem eigenständigen touristischen Anziehungspunkt entwickelt (vgl. Kapitel 4.7.1).

4.8.2 Beherbergungs- und gastronomische Betriebe

Die Anzahl der geöffneten Beherbergungsbetriebe ist im Vergleich zum Vorjahr um 9 % zurückgegangen. Die durchschnittliche Auslastung lag bei 26 %. Im Jahr 2012 waren insgesamt 21.099 Ankünfte (0,7 % mehr als im Jahr 2011) und 41.011 Übernachtungen (3,2 % mehr als im Vorjahr) zu verzeichnen. Das entspricht einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 1,9 Tagen. Im Vergleich dazu sind im Landkreis Mansfeld Südharz 71 Beherbergungsbetriebe angesiedelt, 4 % weniger als im Vorjahr. Die durchschnittliche Auslastung lag bei 24,7 %. Insgesamt 147.927 Ankünfte (+4,7 %) und 349.098

⁵⁰ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Statistische Berichte: Gäste und Übernachtungen im Reiseverkehr, Beherbergungskapazität, Januar bis Dezember 2012 – Endgültige Ergebnisse

⁵¹ Kreisverwaltung Mansfeld-Südharz, Kreisplanung: Daten Fakten Zahlen 2011

Übernachtungen (+9,2 %) wurden im Landkreis 2012 registriert. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer lag in Mansfeld-Südharz bei 2,4 Tagen, in Sachsen-Anhalt bei 2,0 Tagen, also etwas höher als in der Lutherstadt Eisleben.⁵² Zwei Jahre zuvor (2010) wurden im Landkreis Mansfeld-Südharz 75 Betriebe, 139.233 Ankünfte, 318.003 Übernachtungen, eine durchschnittliche Aufenthaltsdauer von 2,3 Tagen sowie eine Auslastung von 23,6 % registriert.⁵³ Es ist demnach festzustellen, dass das touristische Potenzial des Landkreises besser erschlossen wird, als das des Landes und zurzeit ein positiver Entwicklungstrend erkennbar ist.

Tab. 17 Hotels und Pensionen der Lutherstadt Eisleben⁵⁴

Einrichtung	Adresse	Betten
Mansfelder Hof	Hallesche Str. 33	46
Parkhotel	Bahnhofstr. 12	19
Pension Morgenstern	Hallesche Str. 18	10
Hotel „Alter Simpel“	Glockenstr. 7	15
Hotel „Graf von Mansfeld“	Markt 56	100
deckert´s Hotel am Katharinenstift	Sangerhäuser Str. 12 / 13	38
deckert´s Hotel und Restaurant	Friedensstr. 2	25
außerhalb des Stadtzentrums befinden sich noch:		
OT Helfta		
Hotel Kloster Helfta	Lindenstr. 34	80
Pension zum Poldi	Hauptstr. 44	10
OT Neckendorf		
Pension und Ferienhof „Farbenfroh“	Neckendorf 6	25
Gesamt		368

Im Stadtzentrum der Lutherstadt Eisleben sind 22 gastronomische Betriebe angesiedelt, die insgesamt über mehr als 700 Sitzplätze im Innenbereich, teilweise über Zusatzräume für Sonderveranstaltungen und oftmals auch über Sitzplätze im Außenbereich verfügen.⁵⁵ Hinzu kommen die in Tab. 17 aufgelisteten Hotels und Pensionen, die insgesamt über 288 Betten verfügen. Davon befindet sich der Großteil der Einrichtungen im Stadtzentrum, sowie einige weitere in den Ortsteilen Helfta und Neckendorf.

⁵² Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Statistische Berichte: Gäste und Übernachtungen im Reiseverkehr, Beherbergungskapazität, Januar bis Dezember 2012 – Endgültige Ergebnisse, einschließlich Camping

⁵³ IHK Halle-Dessau, Regionalstatistik 2011 – Zahlen und Fakten

⁵⁴ Tourist-Information Lutherstädte Eisleben & Mansfeld

⁵⁵ Tourist-Information Lutherstädte Eisleben & Mansfeld

4.8.3 Fazit Tourismus

Erfolgspositionen:

- Die zum Welterbe gehörigen Luthergedenkstätten bestimmen maßgeblich die Bedeutung von Lutherstadt Eisleben als Tourismusdestination und sorgen für eine weltweite Wahrnehmung der Lutherstadt.
- Lutherstadt Eisleben ist darüber hinaus in die vielfältige und traditionsreiche Natur- und Kulturlandschaft des Mansfelder Landes und des Vorharzes eingebunden.

Herausforderungen:

- Die Eisleber Lutherstätten stehen touristisch noch zu stark im Schatten der Wittenberger Lutherstätten, die ein wesentlich höheres Besucheraufkommen verzeichnen. Pauschal- und Gruppenreisen sehen für die Eisleber Museumsorte häufig nur eine kurze Aufenthaltsdauer ohne Übernachtung vor.
- Der im Zusammenhang mit den Lutherstätten durchgeführte Ausbau der touristischen Infrastruktur ist weiter fortzuführen.
- Die Potenziale des Natur- und Landschaftsraumes um die Lutherstadt können touristisch wesentlich besser und intensiver genutzt werden. Dabei kann eine deutliche Profilierung mit dem traditionsreichen Thema Bergbau und Hüttenwesen erfolgen, in die auch die Ortschaften mit ihrer Geschichte eingebunden werden können.

Konsequenzen für die Stadtentwicklung:

Der Luthertourismus stellt ein Alleinstellungsmerkmal und einen Motor für die Stadtentwicklung in Lutherstadt Eisleben dar. Durch den anspruchsvollen Ausbau der Lutherstätten und die Qualifizierung der zugehörigen touristischen Infrastruktur in der Altstadt sind bedeutende Grundsteine für eine Profilierung der Stadt als Standort des Kultur- und Bildungstourismus gelegt worden, die es weiter auszubauen und zu optimieren gilt. Um eine höhere Verweildauer der Touristen in Eisleben zu erreichen, muss jedoch das Angebotsprofil, auch im Vergleich zur Lutherstadt Wittenberg, weiter geschärft werden.

Daneben sollten künftig aber auch weitere touristische Potenziale der Stadt und Region stärker ausgebaut werden, um den Tourismus in Eisleben breiter aufzustellen. Mit der Einbindung in die Natur- und Kulturlandschaft um den Süßen See und des Harzvorlandes, der Darstellung von bislang kaum verwerteten Exponaten zur Frühgeschichte und vor allem der touristischen Vermarktung der jahrhundertalten Geschichte des Kupferschieferbergbaus und können neue touristische Themen erschlossen werden, an die auch die Ortschaften mit ihrer Historie anknüpfen können.

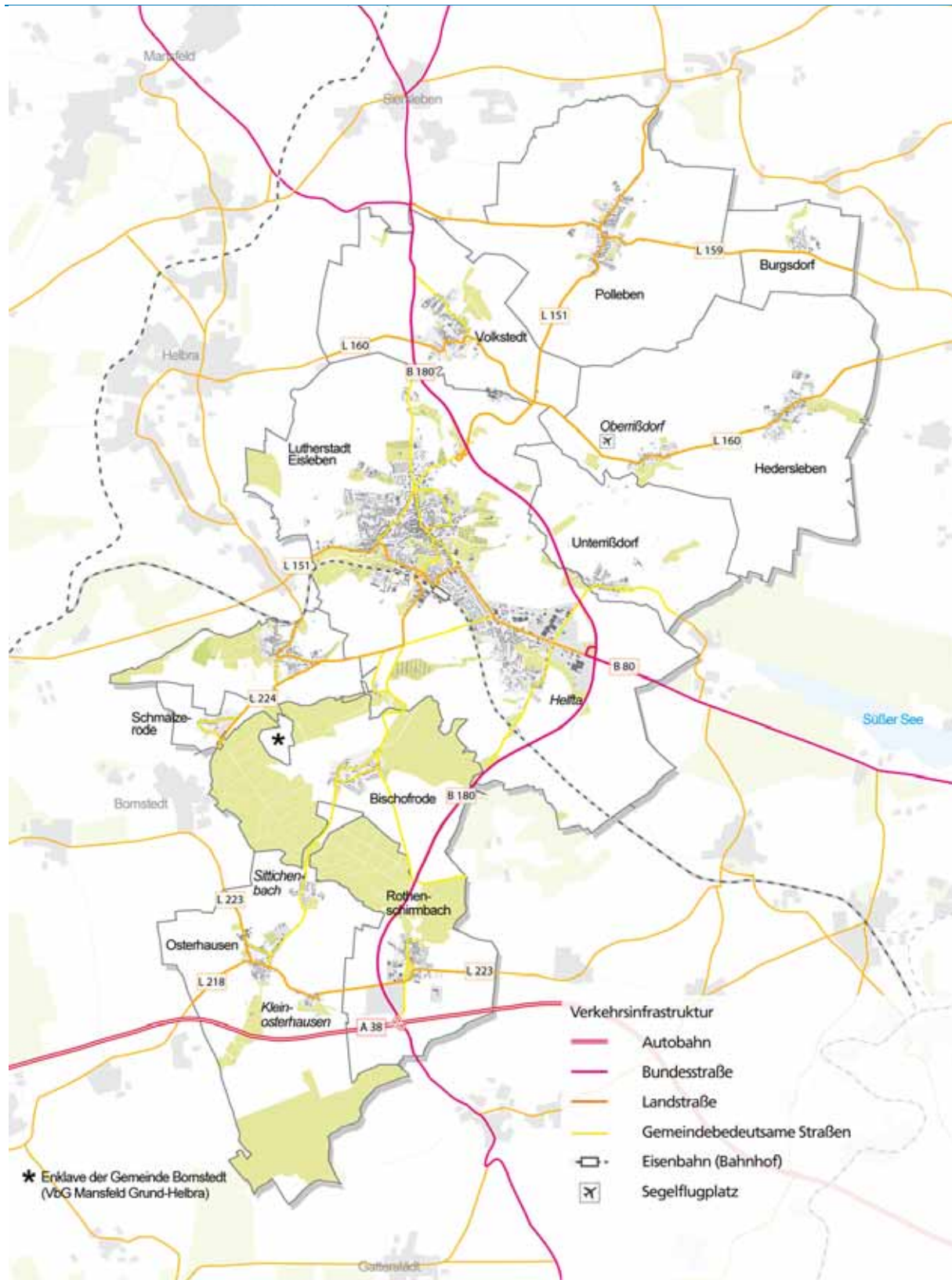
Dabei ist es dringend geboten, die touristischen Potenziale der gesamten Region gemeinsam zu vermarkten und die vorhandenen Konzepte auf Kreis- und Landesebene aufeinander abzustimmen, um in Zusammenarbeit bspw. mit Sangerhausen (Rosarium), Hettstedt (Bergbaumuseum) oder Mansfeld (Luthers Elternhaus) zu einer insgesamt gewichtigeren Tourismusdestination zu avancieren.

4.9 Mobilität, technische Infrastruktur und Energie

4.9.1 Verkehr und Wegenetz

Motorisierter Individualverkehr

Karte 11 Verkehrsinfrastruktur



Die Gesamtstadt Lutherstadt Eisleben wird durch Straßen unterschiedlicher Kategorien erschlossen. Die überregionale Anbindung erfolgt über die Autobahn A 38 südlich von Rothenschirmbach und die in Nord-Süd-Richtung verlaufende B 180. Östlich von Helfta schließt die B 80 an die B 180 an und stellt die Verbindung Richtung Osten dar. Das Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben wird über verschiedene Land- und Kreisstraßen mit den umliegenden Ortschaften und den Orten außerhalb Lutherstadt Eislebens verbunden.

Laut REP 2010 sind sowohl die A 38 als auch die Bundes- und Landesstraßen (B 180, B 80, L 159, L 151) für die Anbindung an die nächstgelegenen Ober- und Mittelzentren bzw. die Erreichbarkeit der Fremdenverkehrsgebiete von Bedeutung. Hervorgehoben wird die Notwendigkeit des Ausbaus der B 180 zur Verbesserung der Erreichbarkeit bzw. Unterstützung der Wirtschaftsförderung (vgl. Kapitel 2.2.3).⁵⁶

Im Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben werden insbesondere in der Innenstadt seit den 1990er Jahren Konzepte zur Verbesserung der innerstädtischen Verkehrsführung und zur Abwicklung des ruhenden Verkehrs umgesetzt. Dabei geht es vor allem um die Entlastung des Altstadtzentrums vom Durchgangsverkehr durch eine Verlegung der übergeordneten Verkehre nach außen (Umgehung B 180, Zentrumsumgehung Lindenallee–Glumestraße) und eine Optimierung des innerstädtischen Individualverkehrs durch eine schrittweise Aufhebung der Einbahnstraßenregelung. Bezogen auf den ruhenden Verkehr sollen komfortabel und auf kurzem Wege erreichbare Parkplätze in ausreichender Anzahl in unmittelbarer Nähe zum Geschäftszentrum im Altstadtkern geschaffen werden, um die Attraktivität dieses Bereiches für Kunden und Besucher der Stadt zu erhöhen. In diesem Zusammenhang steht aktuell auch eine Freigabe der Befahrbarkeit der Fußgängerzone für den motorisierten Individualverkehr zur Diskussion.

Öffentlicher Personennahverkehr – Busverkehr

Als Mittelzentrum mit Bahnhof und Autobahnanschluss ist Lutherstadt Eisleben gut in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Der örtliche und regionale öffentliche Personennahverkehr wird durch Busse der Verkehrsgesellschaft Südharz mbH (VGS) abgedeckt. Dabei werden drei Knotenpunkte „Bahnhof“, „Busbahnhof“ und „Umsteigepunkt Rothenschirmbach“ mit insgesamt 14 Regionalbus-Linien bedient. Zudem wird ein regelmäßiger Stadtbusverkehr mit vier Linien angeboten, der die äußeren Teile des Stadtgebietes mit der Innenstadt verbindet. Die Stadtbuslinien (Siehe Karte 12) verkehren im 60 Minuten Takt und überlagern sich im zentralen Bereich der Innenstadt zu einem 30 Minuten Takt.

Mit einem behindertengerecht ausgestatteten Kleinbus werden zudem von Montag bis Samstag im Stundentakt (Linie 44, vgl.

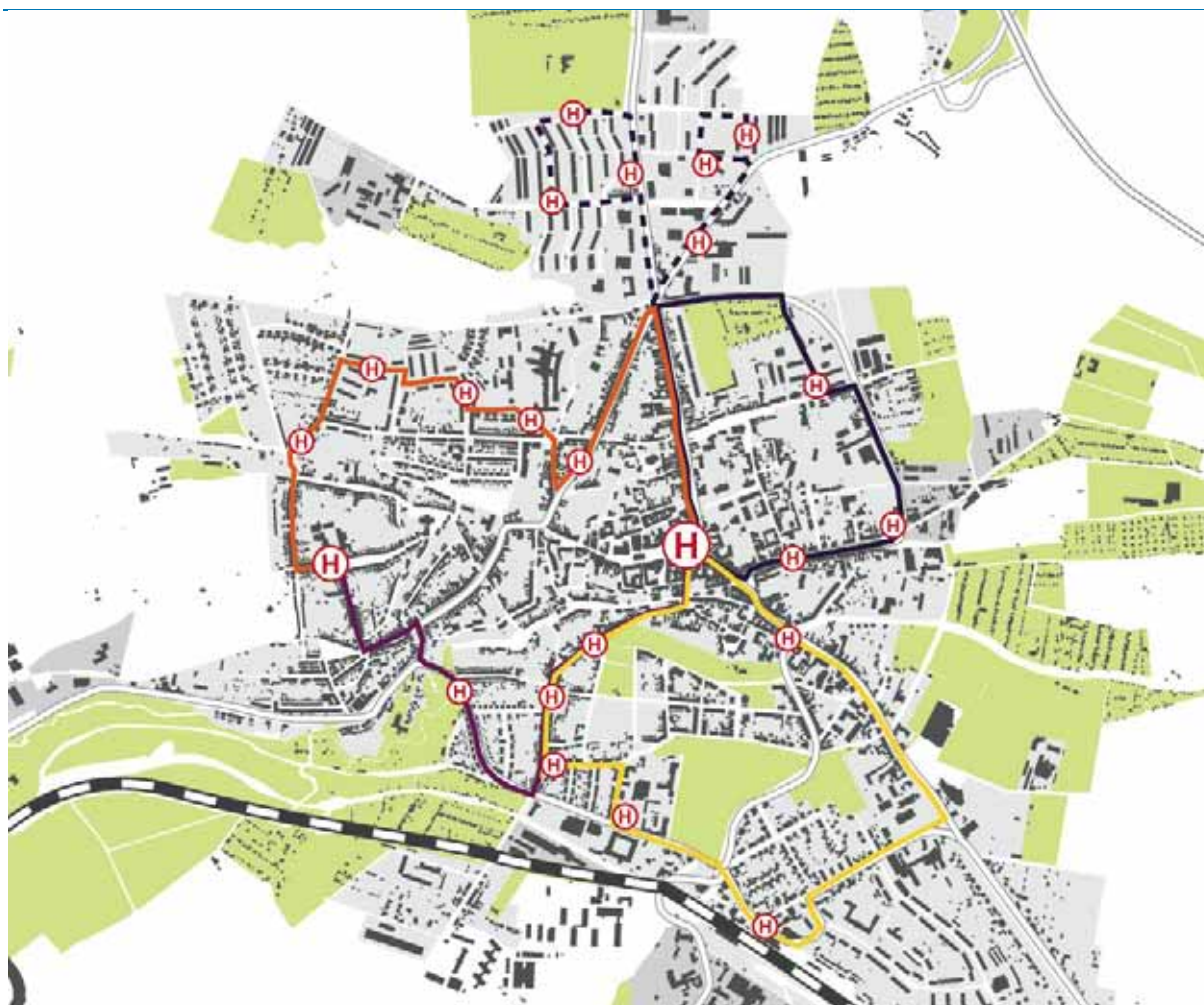
⁵⁶ Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, 2010, 5.9.3

Karte 12 Kleinbuslinie der VGS im Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben

) Stadtbereiche mit geringer Nachfrage angefahren. Im Haltestellensystem der Stadtbusse kann an zwei innerstädtischen Rendezvous-Punkten, den Haltestellen „Markt“ und „Plan“, vom Kleinbus in den normalen Linienbus umgestiegen werden. Eine weitere bedarfsgerechte Flexibilisierung des Busangebots wird angestrebt.

Die Bewohner der Ortschaften sind auf eine gute Anbindung an das zentral gelegene Stadtgebiet mit seinem umfassenden Angebot an medizinischen Einrichtungen, Versorgungsstätten, Bildungs- sowie Freizeit- und Kulturangeboten angewiesen. Die VGS befährt als regionaler ÖPNV-Anbieter derzeit die landesbedeutsamen Hauptlinien im Stundentakt. Andere Linien werden vorrangig zu den Hauptzeiten der Schülerbeförderung morgens, mittags und am Nachmittag bedient. Dazwischen sowie am Abend bestehen erhebliche Versorgungslücken. Das betrifft im Besonderen das nordöstliche Stadtgebiet: die Ortschaften Burgsdorf, Hedersleben, Oberrißdorf und Unterrißdorf werden Werktags nur von wenigen Buslinien angefahren und umgekehrt fahren von diesen Ortschaften nur wenige Busse in das Stadtgebiet (Siehe Karten 13 und 15). An den Wochenenden werden lediglich die Ortschaften Volkstedt, Bischofrode, Rothenschirmbach und Unterrißdorf angefahren (Siehe Karte 14).

Karte 12 Kleinbuslinie der VGS im Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben

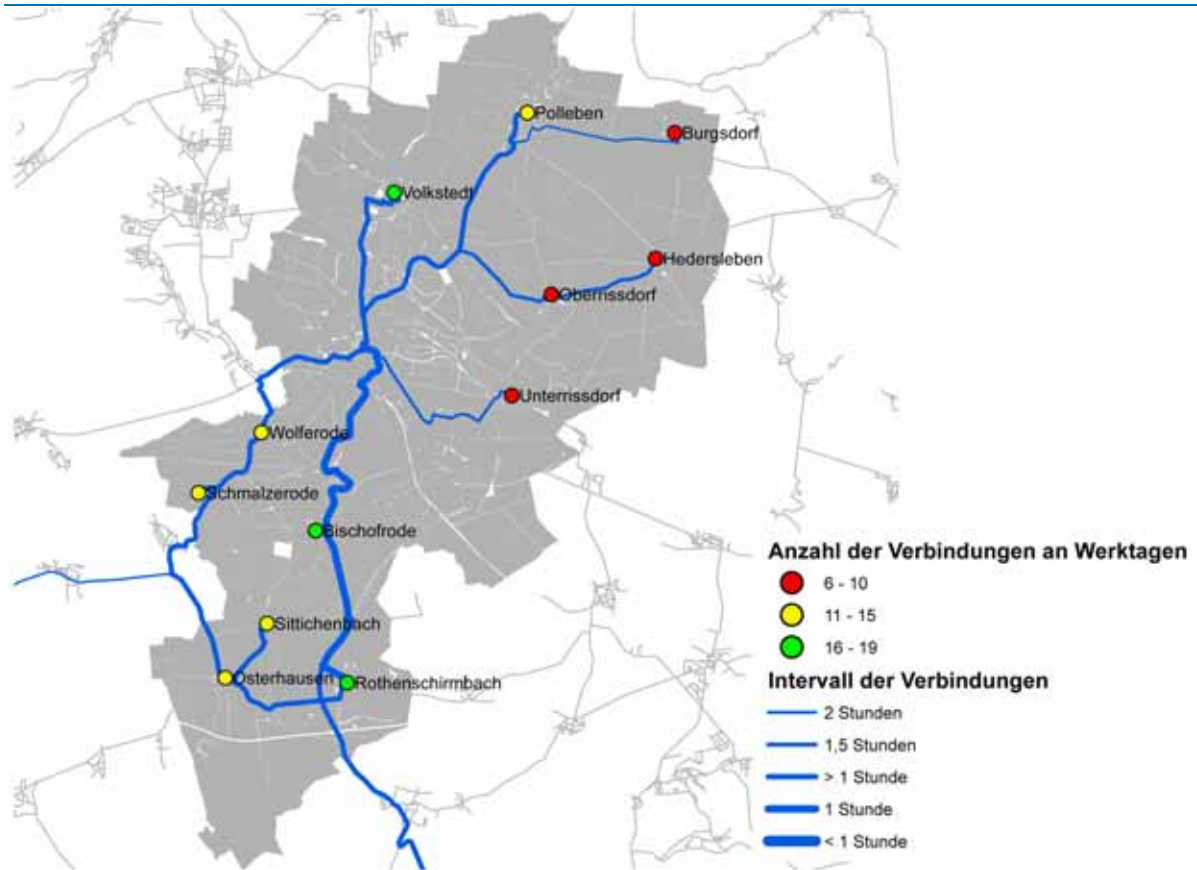


Tab. 18 Regionale und innerstädtische ÖPNV-Linien Lutherstadt Eisleben⁵⁷

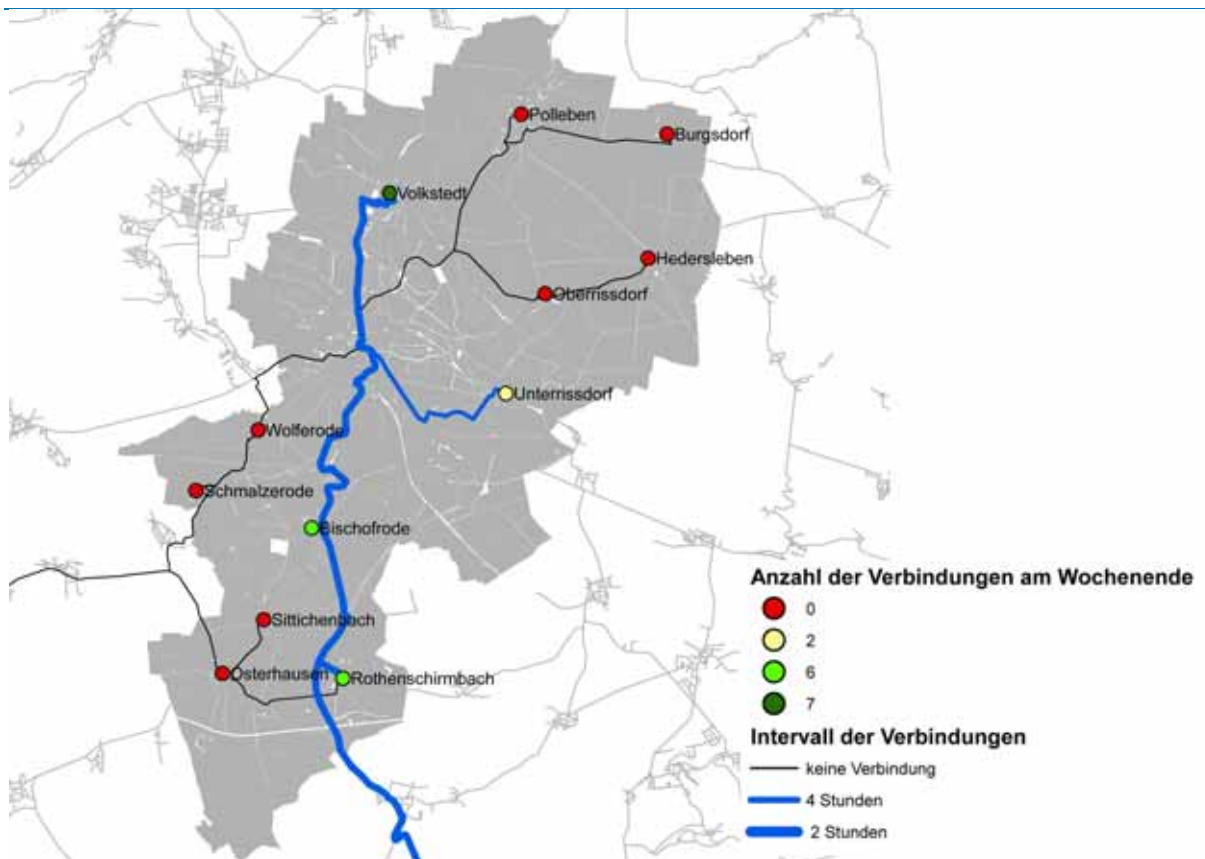
	Nummer-Alt	Nummer-Neu	Linienführung
1	361	440	Eisleben-Seeburg-Halle
2	362	441	Eisleben-Neehausen
3	365	432	Eisleben-Polleben-Bösenburg
4	366	430	Eisleben-Polleben-Gerbstedt-Hettstedt
5	369	427	Benndorf-Seidelschacht-Eisleben
6	372	420	Eisleben-Mansfeld-Hettstedt
7	375	421	Eisleben-Annarode
8	380	470	Eisleben-Holdenstedt-Sangerhausen
9	381	474	Sangerhausen-Allstedt-Osterhausen
10	382	472	Eisleben-Wimmelburg-Bornstedt-Osterhausen
11	383	473	Eisleben-Rothenschirmbach-Sittichenbach
12	409	410	Eisleben-Hettstedt-Aschersleben
13	481	471	Sangerhausen-Blankenheim-Eisleben
14	700	700	Eisleben-Querfurt-Nebra-Roßleben
A	31	44	Mittelreihe-Markt-Bf.-Markt-Glück-Auf-Ring/Novalisstr.-Markt-Mittelreihe
B	32	45	Oberhütte-Mittelreihe-Bf.-Helfta-3E/Rammberg-Markt-Oberhütte/Mittelreihe-Markt-GerbstedterStr.-Markt
C	33	46	Oberhütte-Bahnhof-Helfta-3E
D	34	47	Bahnhof-Raismeser Str.-Katharinenstr.

⁵⁷, neues Liniennummersystem ab 09.12.2012, VGS Südharz GmbH <http://www.vgs-suedharzlinie.de/>

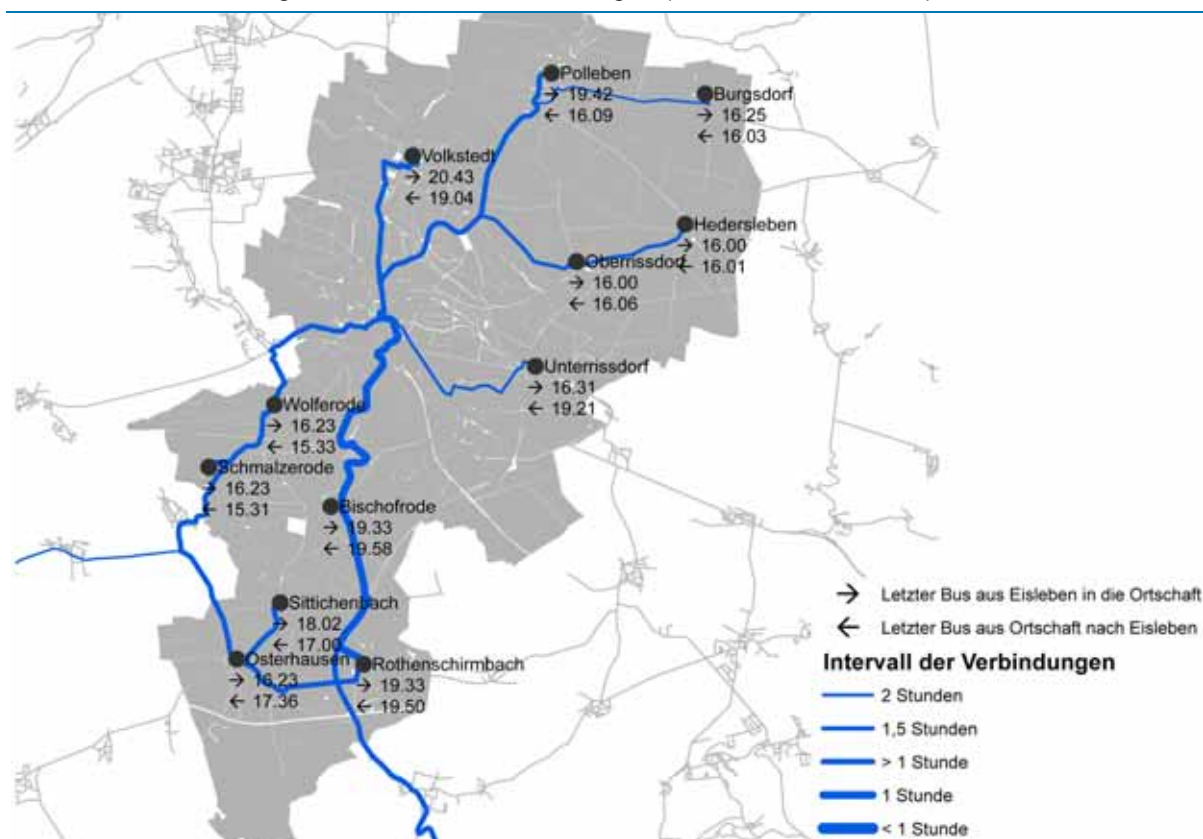
Karte 13 Busverbindungen der VGS an Werktagen (Gesamtstadt)



Karte 14 Busverbindungen der VGS am Wochenende (Gesamtstadt)



Karte 15 Busanbindung der Ortschaften an Werktagen (erster und letzter Bus)



Öffentlicher Personennahverkehr – Bahnverkehr

Lutherstadt Eisleben ist durch den Bahnhof der Stadt und den Bahnhof Wolfersode an das Schienennetz angebunden. Über die Bahnstrecke Kassel–Halle (Saale) ist von Lutherstadt Eisleben das Oberzentrum Halle mit einem ICE-Halt innerhalb von 30 Minuten mit der Regionalbahn oder dem Regionalexpress zu erreichen. Im Stundentakt passieren den Bahnhof Eisleben der Regionalexpress (RE) 9 der Strecke Kassel–Halle sowie die Regionalbahn (RB) 75 Halle–Nordhausen. Durch die Überlagerung der Bahnlinien bestehen von der Lutherstadt Eisleben nach Halle und Nordhausen jeweils Verbindungen im 30-Minuten-Takt. Der Plan des öffentlichen Personennahverkehrs des Landes Sachsen-Anhalt (ÖPNV-Plan) sieht einen Ausbau der Strecke bis zu einer Geschwindigkeit von 140 km/h bis zum Jahr 2015 vor.⁵⁸ Darüber hinaus ist laut ÖPNV-Plan das Angebot der S-Bahn nach Halle neu zu ordnen. Durch einen Anschluss an das S-Bahn-Netz des Mitteldeutschen Verkehrsbundes (MDV) würde die Erreichbarkeit des Oberzentrums Halle verbessert.⁵⁹

Rad- und Wanderwege

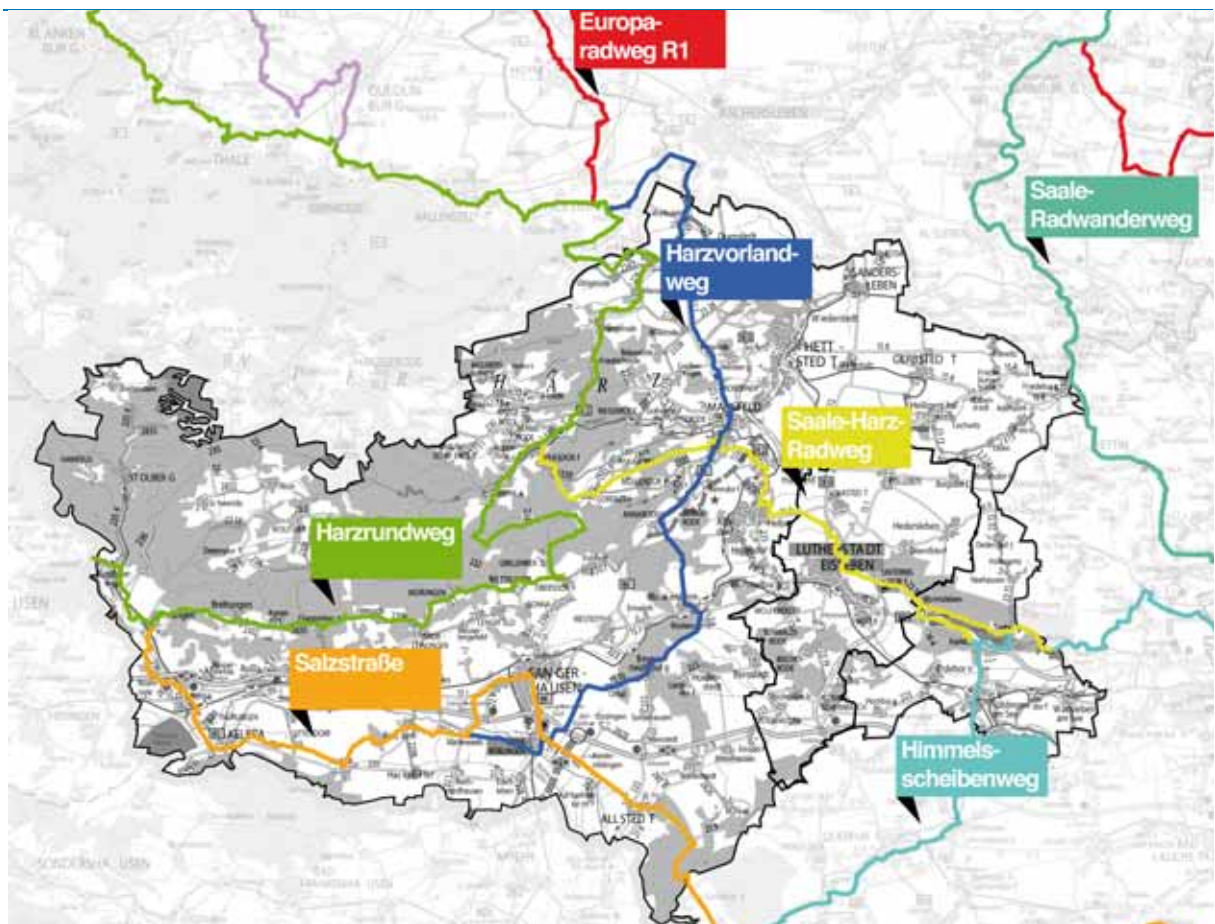
Durch das Gebiet der Lutherstadt Eisleben führt der rund 70 km lange Saale-Harz Radweg, der zu den überregionalen Radrouten (Klasse 2) zählt und von landesweiter Bedeutung ist.⁶⁰ Er stellt die Verbindung zwischen Saale-Radwanderweg und Harzrundweg dar und verläuft in ost-westlicher Richtung von Wippra über Mansfeld, Lutherstadt Eisleben, nördlich und südlich vom Süßen See entlang über Seeburg nach Halle. Darüber hinaus führen der Europäische Fernwanderweg E11 (von Hohnstedt nach Burg Falkenstein) und der St. Jacobus-Pilgerweg (von Gatterstädt nach Neuplatendorf) sowie der Lutherweg durch die Lutherstadt Eisleben. Im Regionalen Entwicklungsplan wird auf den Ausbau des Rad- und Wanderwegenetzes verwiesen, um das Wandern und den Radtourismus zu fördern.

⁵⁸ Flächennutzungsplan (FNP) der Lutherstadt Eisleben, Oktober 2012, Seite 90

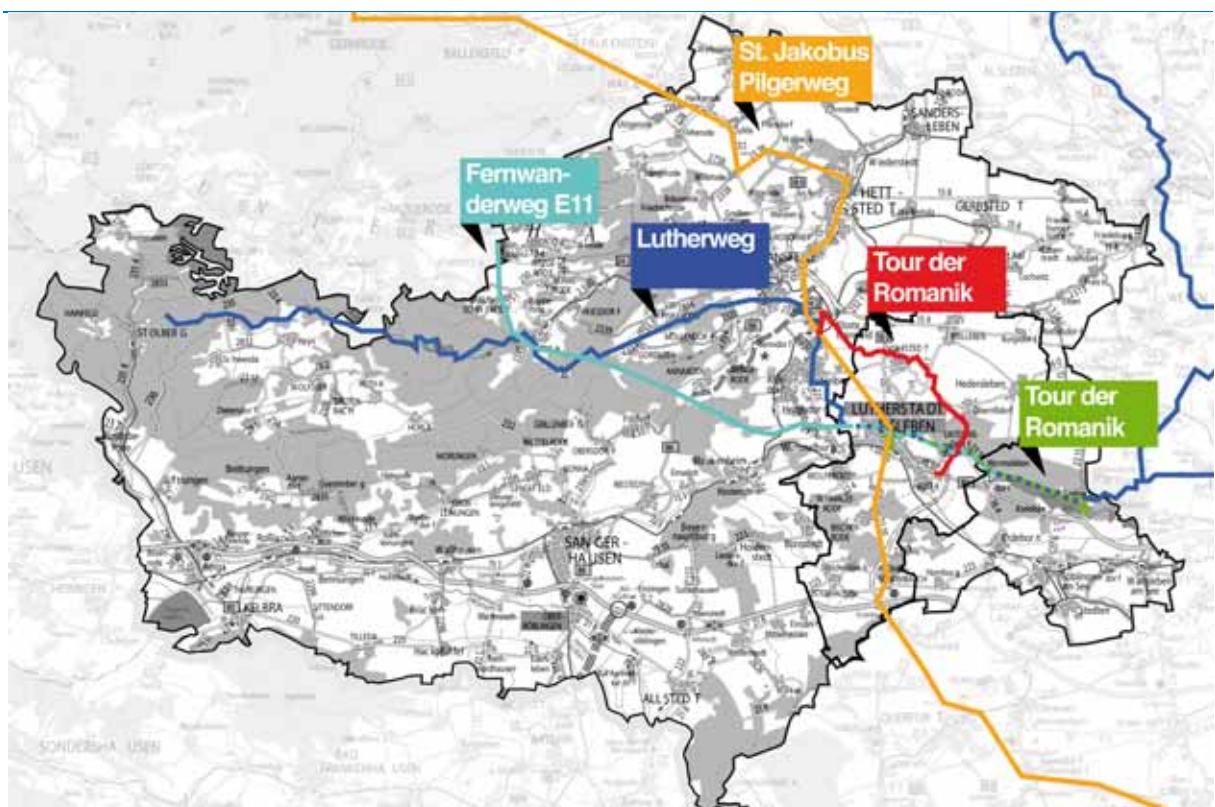
⁵⁹ FNP der Lutherstadt Eisleben, Oktober 2012, Seite 91

⁶⁰ Radverkehr in Sachsen-Anhalt, Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr, NASA GmbH

Karte 16 Radwege



Karte 17 Wanderwege



4.9.2 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur⁶¹

Die Stadtwerke Lutherstadt Eisleben (SLE) GmbH bieten für das zentral gelegene Stadtgebiet und für vereinzelte Ortschaften die Versorgung mit Trinkwasser, die Nah- und Fernwärmeversorgung sowie Gas- und Stromlieferung an. Derzeit versorgen sie rund 14.000 Kunden mit ca. 82 Mio. kWh Strom pro Jahr.

Die Abfallentsorgung für die Gesamtstadt mit allen Ortschaften erfolgt über den Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises.

Der Abwasserzweckverband Eisleben-Süßer See entsorgt sowohl das Abwasser im Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben als auch in den Ortschaften Volkstedt, Wolferode, Rothenschirmbach, Unterrißdorf und Bischofrode.

Die Ortschaften werden außerdem durch folgende Versorgungsunternehmen bedient:

- Die Ortschaften Wolferode, Rothenschirmbach, Polleben, Bischofrode, Schmalzerode, Osterhausen, Sittichenbach, Kleinosterhausen und Burgsdorf beziehen Strom über enviaM, mit Sitz in Chemnitz.
- Erdgas beziehen die Ortschaften Wolferode, Bischofrode und Hedersleben über MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH.
- Das Unternehmen MIDEWA versorgt die Ortschaften Wolferode, Rothenschirmbach, Polleben, Bischofrode, Unterrißdorf, Schmalzerode, Osterhausen, Kleinosterhausen, Sittichenbach, Hedersleben und Burgsdorf mit Trinkwasser.
- Der Abwasserzweckverband Wipper-Schlenze entsorgt das Abwasser der Ortschaften Polleben und Burgsdorf. Die Wasserwerke Südharz GmbH bedienen die Orte Osterhausen einschließlich Kleinosterhausen und Sittichenbach sowie Schmalzerode. Das Abwasser von Hedersleben wird durch den Wasser- und Abwasserzweckverband Saalkreis entsorgt.

Regenerative Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien stellt eine wichtige Aufgabe des Klimaschutzes dar. Die Lutherstadt Eisleben kann bereits auf zahlreiche Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung verweisen. Neben den Aktivitäten privater Bauherren und Eigentümer (Photovoltaikanlagen, Solarthermie) und großen Photovoltaik-Freiflächenanlagen, z.B. auf den ehemaligen Halden westlich des Stadtgebiets, sind die Biomassenutzung in Hedersleben und eine weitere geplante Anlage in Volkstedt sowie vier ausgewiesene „Vorranggebiete für die Windenergie verbunden mit der Wirkung von Eignungsgebieten“ zu nennen (vgl. Karte 18):

- Volkstedt, Fläche südlich der L 160, westlich der B 180,
- Polleben, zwei Flächen nördlich und südlich der L 159,
- Osterhausen, Fläche westlich der bebauten Ortslage,
- Helfta, Fläche östlich der B 180, nördlich der Bahnlinie und südlich der B 80.62

Weitere Windeignungsgebiete befinden sich vorwiegend im Süden, Südwesten und Westen Eislebens. In Osterhausen liegen diese nur teilweise in der Gemarkung Lutherstadt Eisleben.

Zur Wärme- und Stromversorgung der Wohngebiete Helbraer/Gerbstedter Straße und Sonnenweg/Raismeserstraße werden zwei Heizhäuser mit Blockheizkraftwerken betrieben. Diese dezentralen Anlagen ermöglichen eine klimafreundlichere und effiziente Versorgung. Untersucht wird die Ausweitung der Fernwärmeversorgung der Wohngebiete Wilhelm-Pieck-Siedlung und Thälmann-Siedlung.

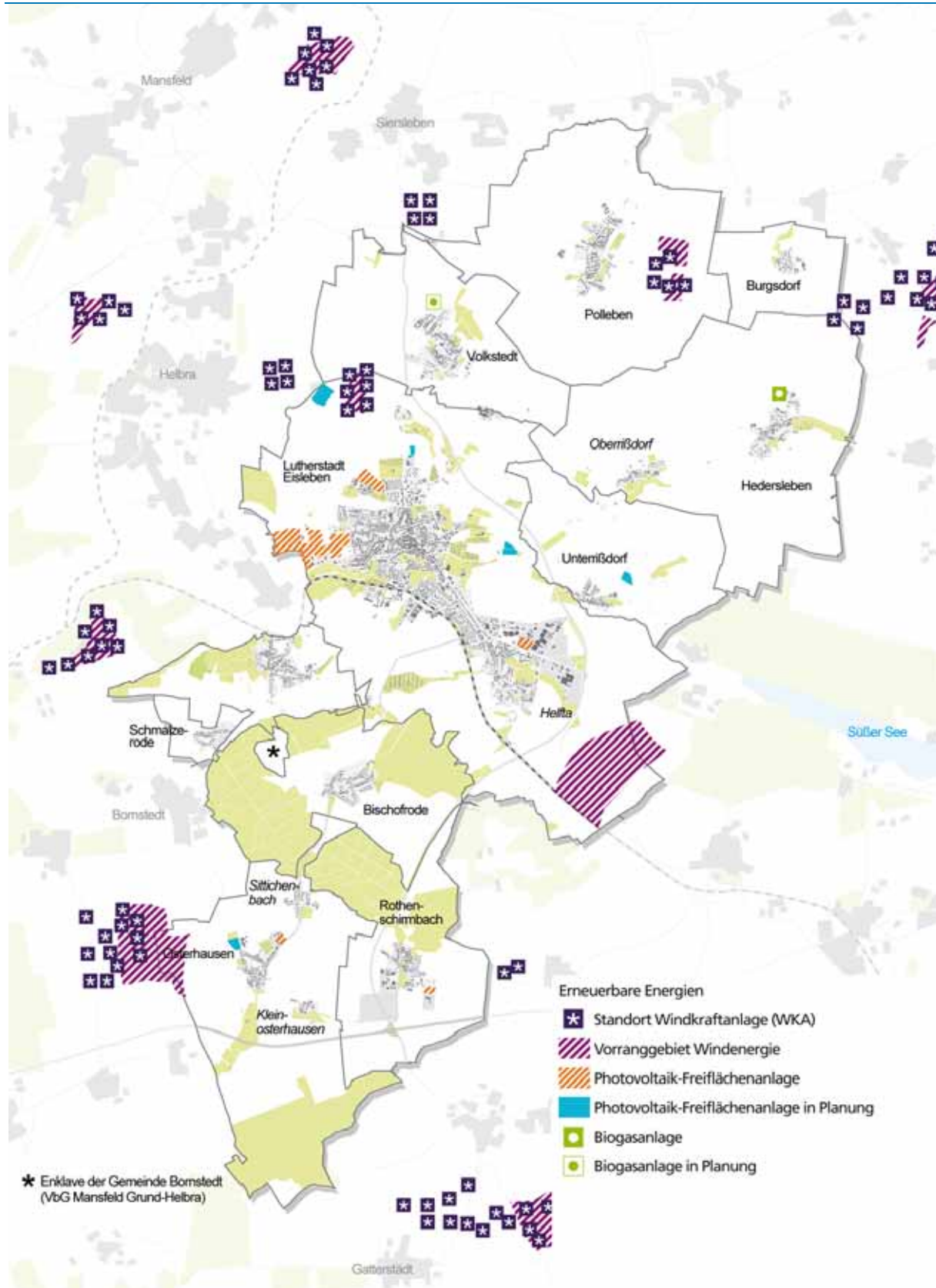
Großflächige Freiflächenphotovoltaikanlagen gehören nicht zu den im Außenbereich privilegierten Vorhaben. Daher hat die Lutherstadt Eisleben auf der Grundlage eingehender Voruntersuchungen und einer Machbarkeitsstudie die Bebauungspläne „Krughütte“ (B-Plan Nr. 14) und „Nordhalde“ (B-Plan Nr. 15) in unmittelbarer Nähe zur bebauten Ortslage Lutherstadt Eisleben aufgestellt. In Kooperation mit einem Windkraftanlagenbetreiber wurden 2012 elf Windenergieanlagen mit 27 Megawatt Leistung in den Ortschaften Polleben und Volkstedt fertig gestellt, sechs weitere sind in Planung.

⁶¹ Stadtverwaltung Lutherstadt Eisleben: Lutherstadt Eisleben – Standortinformationen, April 2013, Seite 16

⁶² Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, 2010, 5.8.2

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden durch die Ausweisung von Sondergebieten die Voraussetzungen für eine aktive planerische Steuerung und räumliche Schwerpunktbildung von weiteren Flächen für die Erzeugung erneuerbarer Energien geschaffen.

Karte 18 Standorte erneuerbarer Energien im Gemeindegebiet Lutherstadt Eisleben



4.9.3 Fazit Mobilität, technische Infrastruktur und Energie

Erfolgspositionen:

- Autobahn- und Bundesstraßenanschluss ermöglichen eine gute Erreichbarkeit der Lutherstadt Eisleben über die Straße. Ein Bahnanschluss an die Oberzentren Halle und Leipzig mit Übergang in das Fernverkehrsnetz ist vorhanden, könnte aber durch die Einbindung in den MDV verbessert werden.
- Für den Wohn-, Arbeits- und Einzelhandelsstandort Altstadt wurden Konzepte zur Reduzierung des Durchgangsverkehrs und für zentrumsnahe Parkplatzangebote entwickelt, deren Umsetzung noch nicht abgeschlossen ist.
- Das Stadtgebiet wird von einem flexiblen und bedarfsgerechten Stadtbussystem erschlossen, das weiter optimiert werden kann.
- Die Anbindung an das überregionale Rad- und Wanderwegenetz birgt touristische Potenziale.
- Bezüglich der technischen Infrastruktur weist die Gesamtstadt eine stabile Versorgungssituation auf.
- Die Nutzung erneuerbarer Energien im Gemeindegebiet wird weiter forciert.

Herausforderungen:

- Die aufgrund des demografischen Wandels notwendige Konzentration von Versorgungseinrichtungen aller Art muss durch nachfrageorientierte Mobilitätsangebote kompensiert werden. Das betrifft insbesondere den ÖPNV, der an sich wandelnde Bedürfnisse angepasst werden muss.
- Dabei ist besonders die Versorgungssituation in den Ortschaften zu berücksichtigen.
- Auch die Versorgungsinfrastruktur muss an die künftigen Bedarfe angepasst werden, um wirtschaftlich im Betrieb und bezahlbar für den Kunden zu bleiben.
- Bei der Erzeugung erneuerbarer Energien wird die Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) im Denkmalschutzgebiet Altstadt durch die Anforderungen der Denkmalpflege eingeschränkt (siehe 4.4.3).

Konsequenzen für die Stadtentwicklung:

Ein insgesamt guter Verkehrsanschluss der Lutherstadt Eisleben wirkt sich als positiver Standortfaktor auf die Bedeutung der Stadt als Wirtschaft-, Tourismus- sowie Wohn- und Arbeitsstandort aus. Die erfolgreichen Maßnahmen zur innerstädtischen Verkehrsreduzierung und für ein altstadtnahes Parkraumkonzept sind zum Zwecke der Belebung der Innenstadt fortzuführen. Dabei sind die erhofften Effekte einer Öffnung der Fußgängerzone für den Autoverkehr kritisch gegen den damit verbundenen Verlust an Aufenthaltsqualität in der Altstadt abzuwägen.

Zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit für alle Teile der Eisleber Bevölkerung spielen angesichts einer rückläufigen und zunehmend alternden Bevölkerung zukunftsfähige Mobilitätskonzepte eine tragende Rolle. Dabei sind vor allem Maßnahmen zur Anpassung und Attraktivierung des ÖPNV-Angebotes, aber auch neue und innovative Alternativkonzepte gefragt, um die Lebens- und Versorgungsqualität insbesondere in den Ortschaften dauerhaft zu sichern. Beim Individualverkehr sollten die Potenziale des Radverkehrs und der Elektromobilität stärker genutzt und mit den Angeboten des ÖPNV eng verknüpft werden.

Die technische Infrastruktur und die Versorgungssysteme der Medien- und Energieversorger müssen an rückläufige Abnahmemengen aufgrund des demografischen Wandels, aber auch hinsichtlich der zunehmenden Erzeugung erneuerbarer Energien angepasst werden. Mit Blick auf die nationale Energiepolitik sowie unter Berücksichtigung der bereits absehbaren Folgen des globalen Klimawandels ist es notwendig, dass sich die Stadt gemeinsam mit den Infrastrukturunternehmen, den Eigentümern und den Trägern von zentralen Institutionen intensiv mit diesem vergleichsweise neuen Thema der Stadtentwicklung auseinandersetzt. Der daraus resultierende Anspruch an eine nachhaltige Energieversorgung für die Zukunft macht die Erarbeitung spezieller Energieversorgungskonzepte notwendig.

5 Räumliche Analyse

Im Folgenden wird das Gemeindegebiet Lutherstadt Eisleben räumlich analysiert. Das Stadtgebiet und die Ortschaften werden dabei gesondert betrachtet, da sie in den bisherigen Planungen auf unterschiedlichen Ebenen betrachtet wurden. Während für das Stadtgebiet im Jahr 2001 ein Stadtentwicklungskonzept und im Jahr 2006 der konzeptionelle Stadtumbauplan Altstadt mit integrierter Denkmalpflege erarbeitet wurden, die mit dem INSEK fortgeschrieben werden, gibt es für die Ortschaften über die größtenteils aus den 1990er Jahren stammenden Dorferneuerungs- und -entwicklungspläne hinaus bis dato keine analytischen und planerischen Aussagen.

5.1 Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben

Das Stadtgebiet weist eine heterogene Baustruktur auf: hier sind sowohl historische Bauten aus der Zeit bis 1900 als auch Siedlungs- und DDR-Wohnungsbau in traditioneller Bauweise, Geschosswohnungsbau in industriell gefertigter Bauweise, Eigenheimstrukturen aus der Zeit vor der politischen Wende und Wohnungsbau nach 1990 vorhanden.

Diese räumlichen Strukturen und Gebäudetypologien funktionieren unterschiedlich gut. Deshalb wurden im Zuge der Aufstellung des Stadtentwicklungskonzeptes im Jahr 2001 die Gebiete mit starkem städtebaulichen Entwicklungsbedarf ermittelt. Darauf aufbauend legte die Stadt per Satzungsbeschluss am 18.12.2001 die stadträumlichen Teilgebiete „Helbraer Straße/ Gerbstedter Straße“, „Altstadt“ und „Raismeser Straße/Sonnenweg“ als Stadtumbaugebiete fest.

Stadtumbaugebiet Helbraer Straße / Gerbstedter Straße

Die beiden Wohnquartiere Helbraer Straße und Gerbstedter Straße wurden in industriell gefertigter Plattenbauweise in den 1970er und 80er Jahren errichtet. Die Teilgebiete weisen eine homogene Baustruktur auf. Neben der Wohnfunktion sind einige wenige infrastrukturelle Einrichtungen im Gebiet angesiedelt.

Zwar werden die Gebiete aufgrund ihrer Ähnlichkeit und räumlichen Nachbarschaft gemeinsam als ein Stadtumbaugebiet betrachtet, jedoch ist das Teilgebiet Gerbstedter Straße von einem höheren Ausmaß städtebaulicher Funktionsverluste betroffen. Dies betrifft Leerstände sowie erforderliche Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Gebäude und im Wohnumfeld.

Das Stadtentwicklungskonzept 2001 sah insgesamt eine Reduktion von 240 WE vor. Tatsächlich baute die Wohnungsbaugenossenschaft im Gebiet Helbraer Straße 40 WE und im Gebiet Gerbstedter Straße 360 WE zurück. Darüber hinaus wurden mit Hilfe finanzieller Mittel aus dem Programm Stadtbau Ost Aufwertungsmaßnahmen auf den Rückbauflächen und im Wohnumfeld umgesetzt.

Stadtumbaugebiet Altstadt

Dieses Stadtumbaugebiet ist von historischen Bauten, gemischten Strukturen und vereinzelt Eigenheimen aus der Zeit bis 1990 auf dem weitgehend erhaltenen mittelalterlichen Stadtgrundriss geprägt. Leerstände und Sanierungsstau spielen auch hier eine Rolle, weshalb das Stadtentwicklungskonzept im Jahr 2001 eine Reduktion des Wohnungsbestandes um 200 WE vorsah.

Weiterhin wurde für das Stadtumbaugebiet „Altstadt“ im Zuge des „Konzeptionellen Stadtumbauplans Altstadt mit integrierter Denkmalpflege“ als Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes ein aktualisiertes räumliches Leitbild entwickelt. Zur Qualifizierung und Aufwertung der Altstadt wurden in dem Leitbild vier Ebenen fokussiert: Visitenkarte mit Lutherweg Eisleben, Grüne Altstadt, Verkehrsentslastung und Differenzierung der Wohnadressen.

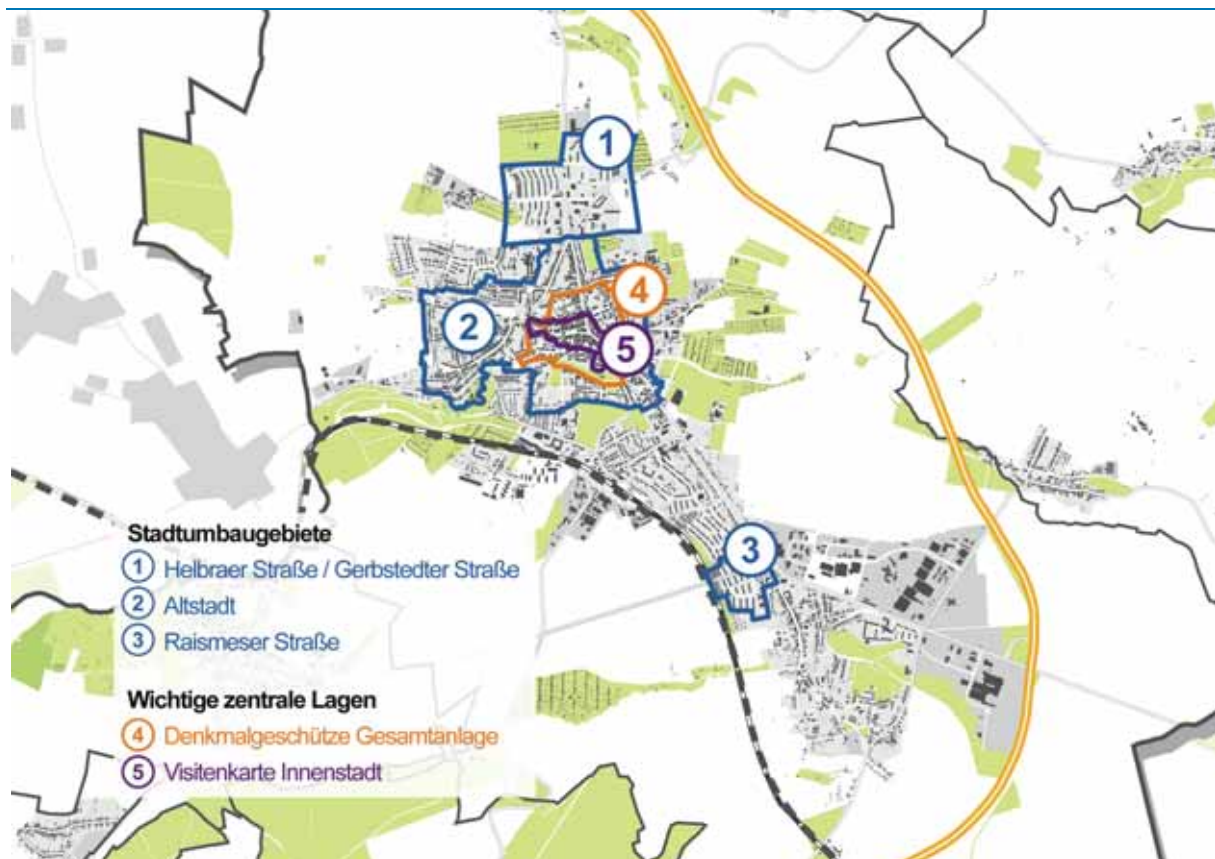
Die Visitenkarte Altstadt spielt für die Identität der Stadt unter städtebaulichen, funktionalen, kulturellen und touristischen Gesichtspunkten eine hervorgehobene Rolle. Im Rahmen der Konzepterarbeitung stand der „Lutherweg Eisleben“ im Vordergrund – dieser wurde mit Ausnahme der letzten beiden Stationen bereits erfolgreich umgesetzt.

In Bezug auf den Denkmalschutz geht es darum, die baulichen Zeugnisse und die städtebaulichen Prägungen zu bewahren. Das Konzept sah vor, die markanten, stadtbildprägenden Gebäude und Ensembles in der Substanz zu sichern, mit Zwischennutzungen zu beleben oder für neue Nutzungen vorzubereiten. Eine Vielzahl an Gebäuden wurde bereits saniert, punktuell wurden Gebäude abgerissen und die neu entstandenen Freiflächen aufgewertet.

Stadtumbaugebiet Raimseserstraße

Das in den 1980er Jahren errichtete Wohnquartier weist einen hohen Anteil an Geschosswohnungsbau in industriell gefertigter Plattenbauweise auf. Darüber hinaus grenzen an diese homogenen Baustrukturen kleinteilige Eigenheimstrukturen an. Zwischen diesen Wohntypologien bestehen keinerlei räumliche Bezüge. Das Stadtentwicklungskonzept hat 2001 den Rückbau von 200 WE durch Umbau im Bestand bzw. Abbruch mit aufgelockerter Nachnutzung empfohlen. Bis heute wurden ca. 30 WE durch die Wohnungsbaugesellschaft zurückgebaut. Die Wohnraumreduktion fand dabei nicht durch den Abriss ganzer Gebäude, sondern den Rückbau von Geschossebenen statt. Ergänzend wurden Maßnahmen im Bereich des Wohnumfelds realisiert.

Karte 19 Stadtumbaugebiete und wichtige zentrale Lagen



5.2 Ortschaften

Im Folgenden wird der räumliche Kontext der Ortschaften dargestellt. Die Grundlage für diese Angaben bilden sowohl die von den Ortsbürgermeistern ausgefüllten Fragebögen und Telefoninterviews als auch eigene Begehungen. Nicht alle Bürgermeister haben sich an der Befragung beteiligt. Die Aussagen zu den Ortschaften Osterhausen und Bischofrode und Schmalzerode entstanden daher auf der Basis von Ortsbegehungen und Recherchen.

Die räumliche Analyse in den Ortschaften bezieht sich jeweils auf identifizierte Strukturtypen der Siedlungsstruktur. Aufgrund der gemeinsamen regionalen Identität und Entwicklungsgeschichte ähneln sich diese in den unterschiedlichen Ortschaften stark. Deshalb wurden die nachfolgenden übergeordneten Gebietstypen festgelegt und in allen Ortschaften verortet. Über diese räumliche Interpretation hinaus enthalten die im Folgenden aufgeführten Karten strukturelle Aussagen zu den Chancen und Potenzialen. Daraus ergeben sich wiederum Handlungsschwerpunkte und Projekte, die im Kapitel 6.5 näher erläutert werden.

Ortskern

Der Ursprung der Ortschaften liegt im historischen Ortskern. Neben Wohngebäuden befinden sich hier die Kirche und oftmals infrastrukturelle Einrichtungen, wie die (freiwillige) Feuerwehr, ehemalige Schulgebäude, Kindertagesstätten und die Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung.

Diese Gebietstypologie weist in vielen Fällen eine mehrfach überformte Baustruktur auf, was durch die Vielzahl der vorhandenen Gebäudetypen deutlich wird: hier sind kleinere landwirtschaftliche Höfe und größere Hofensembles, Wohnhäuser aus der Blütezeit des Bergbaus, aber auch aus Zeiten der DDR platziert. In den meisten Ortschaften ist dieser Gebietstyp der am dichtesten bebaute, d.h. die Grundstücke sind großflächig überbaut und bieten daher wenig Freiflächen für die Eigentümer.

In diesen Gebieten fand der Generationenwechsel bereits mehrfach statt.

Siedlungserweiterungen: Bergarbeitersiedlung / Eigenheime aus der Zeit bis 1990

Diese Siedlungserweiterung vollzog sich aufgrund eines erhöhten Wohnraumbedarfs im ersten Drittel des 20. Jahrhunderts überwiegend als Wohnungsbau für die Beschäftigten im Bergbau und im Hüttenwesen. Charakteristisch für den Bautypus sind ausgedehnte Gärten hinter den Häusern, die den Bewohnern ein hohes Maß an Selbstversorgung erlaubten.

In Zeiten der DDR wurden diese Siedlungsteile vielfach durch Eigenheime und Neubauernhäuser ergänzt. Der Generationenwechsel fand in den meisten Fällen bereits statt, kann aber vielerorts noch anstehen.

Siedlungserweiterung Mehrfamilienhäuser aus der Zeit bis 1990

Die Siedlungserweiterungen aus der Zeit der DDR sind überwiegend von Mehrfamilienhäusern in Zeilen- bzw. Plattenbauweise geprägt und wurden durch den Bau weniger Eigenheime ergänzt. Damals wurden in diesen Gebieten oftmals infrastrukturelle Einrichtungen, wie Schulgebäude und Kindertagesstätten errichtet. Diese Gebäude, vor allem die Schulen, sind heute stark vom Leerstand betroffen.

Der Generationenwechsel in den Eigenheimen vollzog sich bereits oder steht in den kommenden Jahren an.

Siedlungserweiterung ab 1990

Die Siedlungserweiterungen der 1990er Jahre erfolgten zunächst überwiegend auf neu ausgewiesenen, flächenintensiven Eigenheimstandorten „auf der grünen Wiese“. Erst später spielten auch die Nachverdichtung der Ortslagen oder die Revitalisierung oder Konversion ehemals genutzter Flächen eine zunehmende Rolle bei der Bereitstellung von Bauland.

Infrastrukturflächen

Dieser Bereich ist geprägt durch infrastrukturelle Einrichtungen, wie die Räume der Gemeindeverwaltung, Kindertagesstätten, Betriebshöfe oder Einkaufsmärkte. Diese Typologie grenzt sich räumlich von der Umgebung ab und die Funktion Wohnen spielt eine untergeordnete Rolle.

Landwirtschaftlicher Betrieb und gewerbliche Unternehmen

An den Rändern der Ortschaften haben sich ab den 1950er/60er Jahren vielfach Betriebsteile der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften als großflächige landwirtschaftliche Nutzungen an-

gesiedelt. Nach 1990 wurden diese Anlagen durch privatisierte Agrarunternehmen landwirtschaftlich weiterbetrieben, fielen brach oder wurden durch andere gewerbliche Betriebe, wie Bauunternehmen, nachgenutzt.

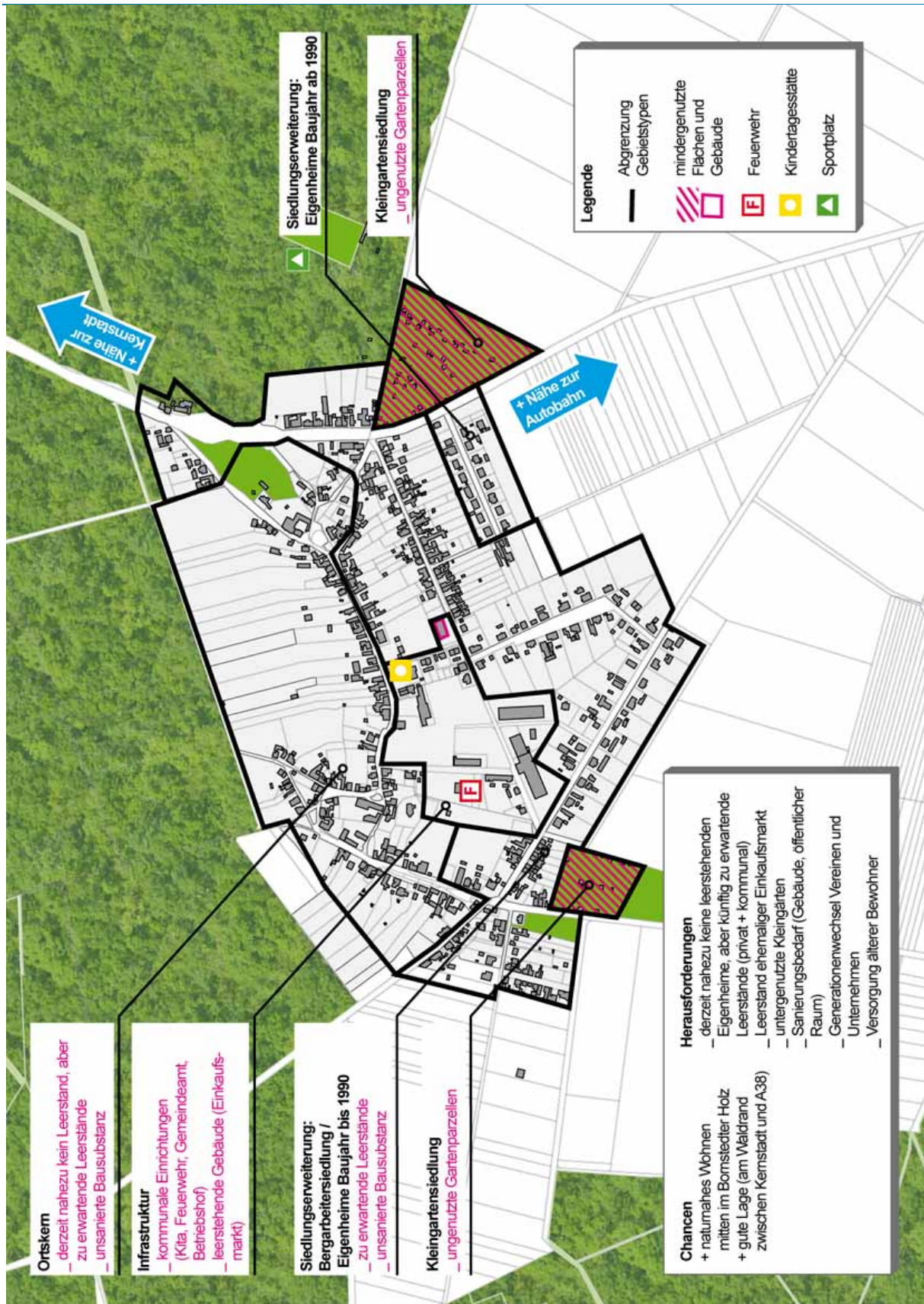
Gewerbeflächen

In mehreren Ortschaften wurden Gewerbeflächen ausgewiesen. Einige dieser Flächen wurden bislang kaum durch Gewerbeansiedlungen in Anspruch genommen, so dass sie entweder brach liegen oder durch alternative Nutzungen, vorrangig zur Erzeugung erneuerbarer Energien (Windkraftanlagen, Flächenphotovoltaikanlagen) belegt wurden.

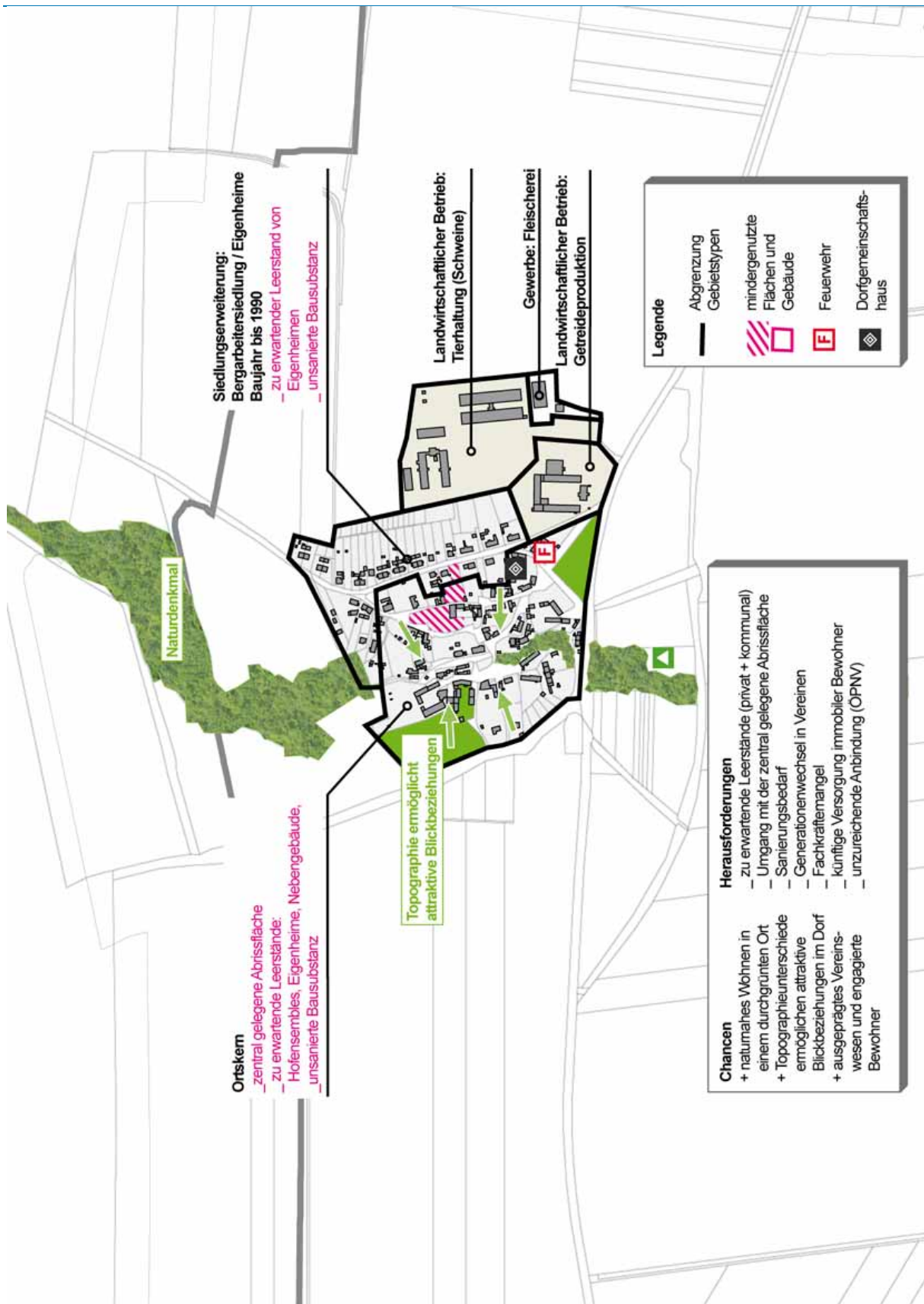
Kleingartensiedlung

Für Bewohner von Wohnungen mit wenig oder keiner Freifläche wurden zu DDR-Zeiten Kleingartensiedlungen errichtet. Der Garten diente damals vor allem der Selbstversorgung. Der Rückgang der Bevölkerung sowie die Bestrebungen der Individualisierung durch den Eigenheimbau der 1990er Jahre geht heute vielerorts mit dem Leerstand von Kleingartenparzellen einher.

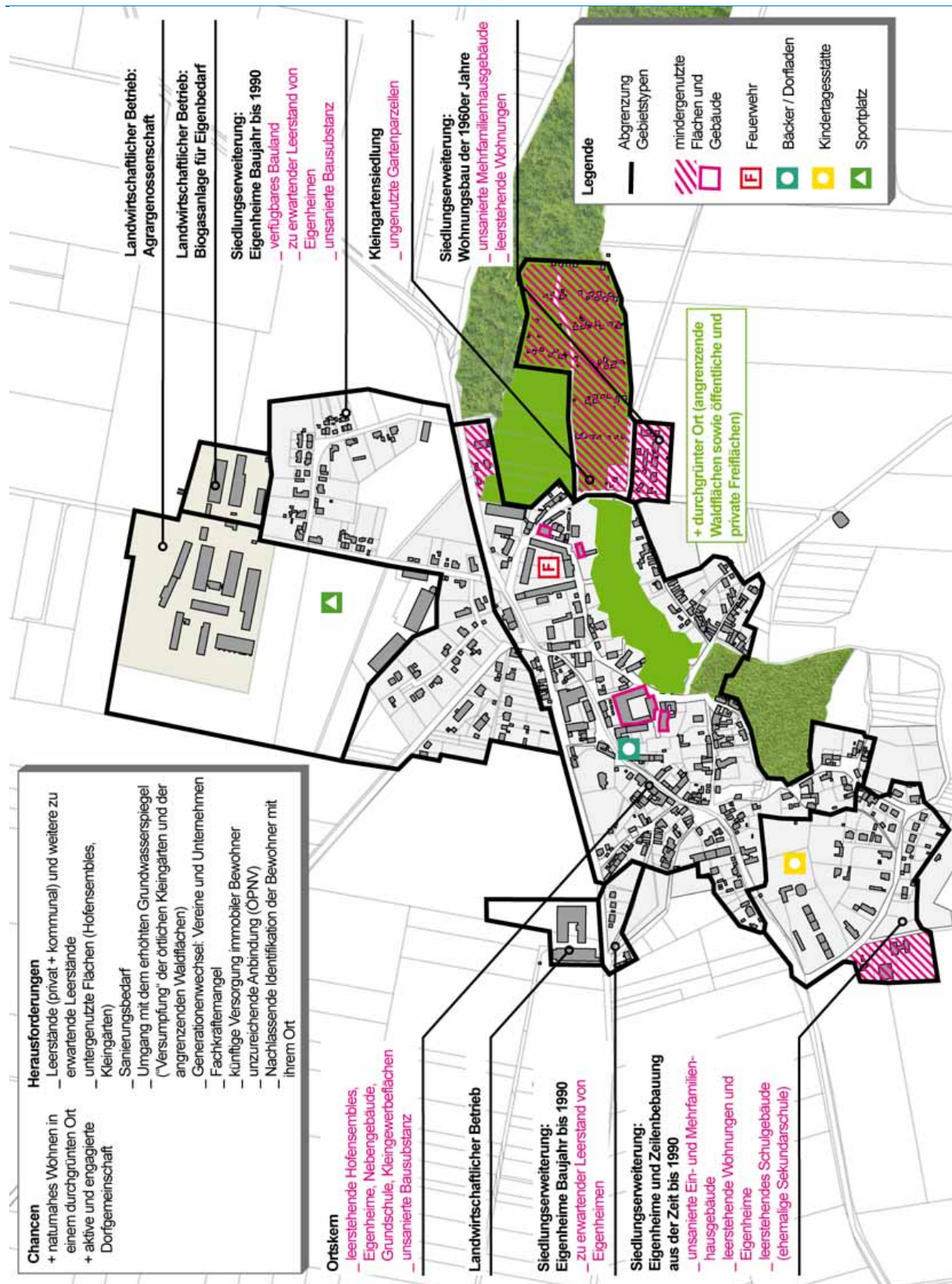
Karte 20 Bischofrode



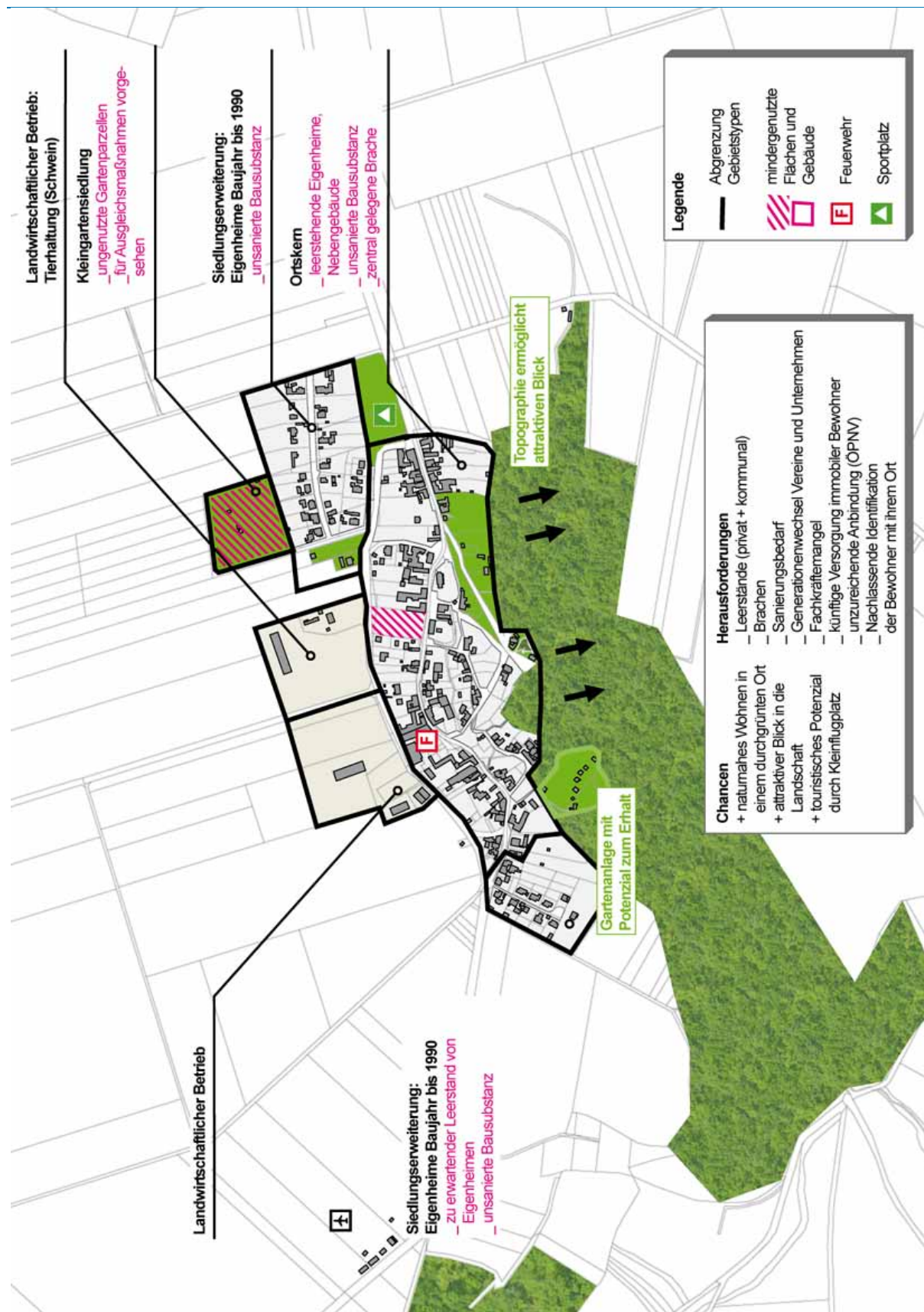
Karte 21 Burgsdorf



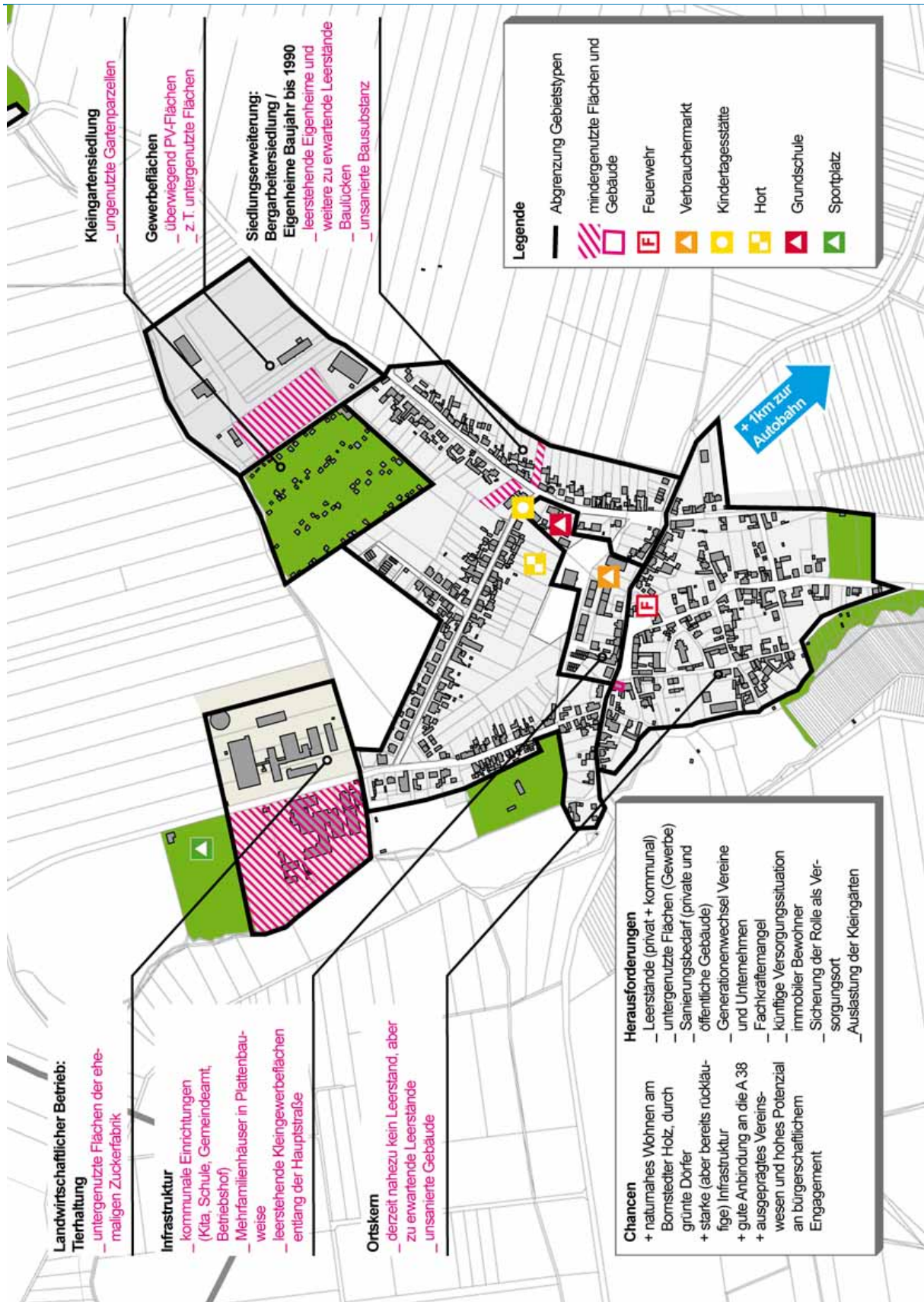
Karte 22 Hedersleben



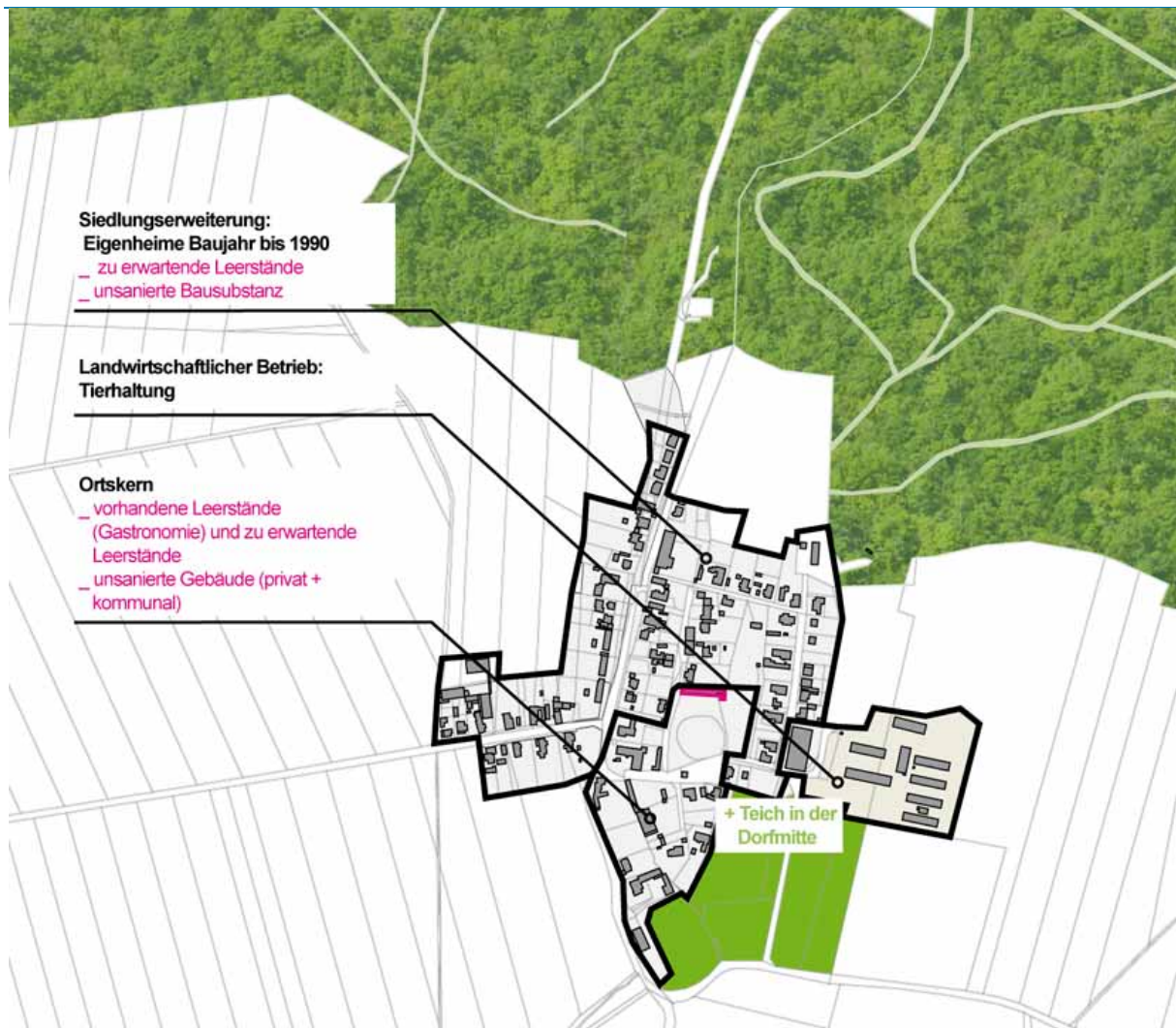
Karte 23 Hedersleben-Oberrißdorf



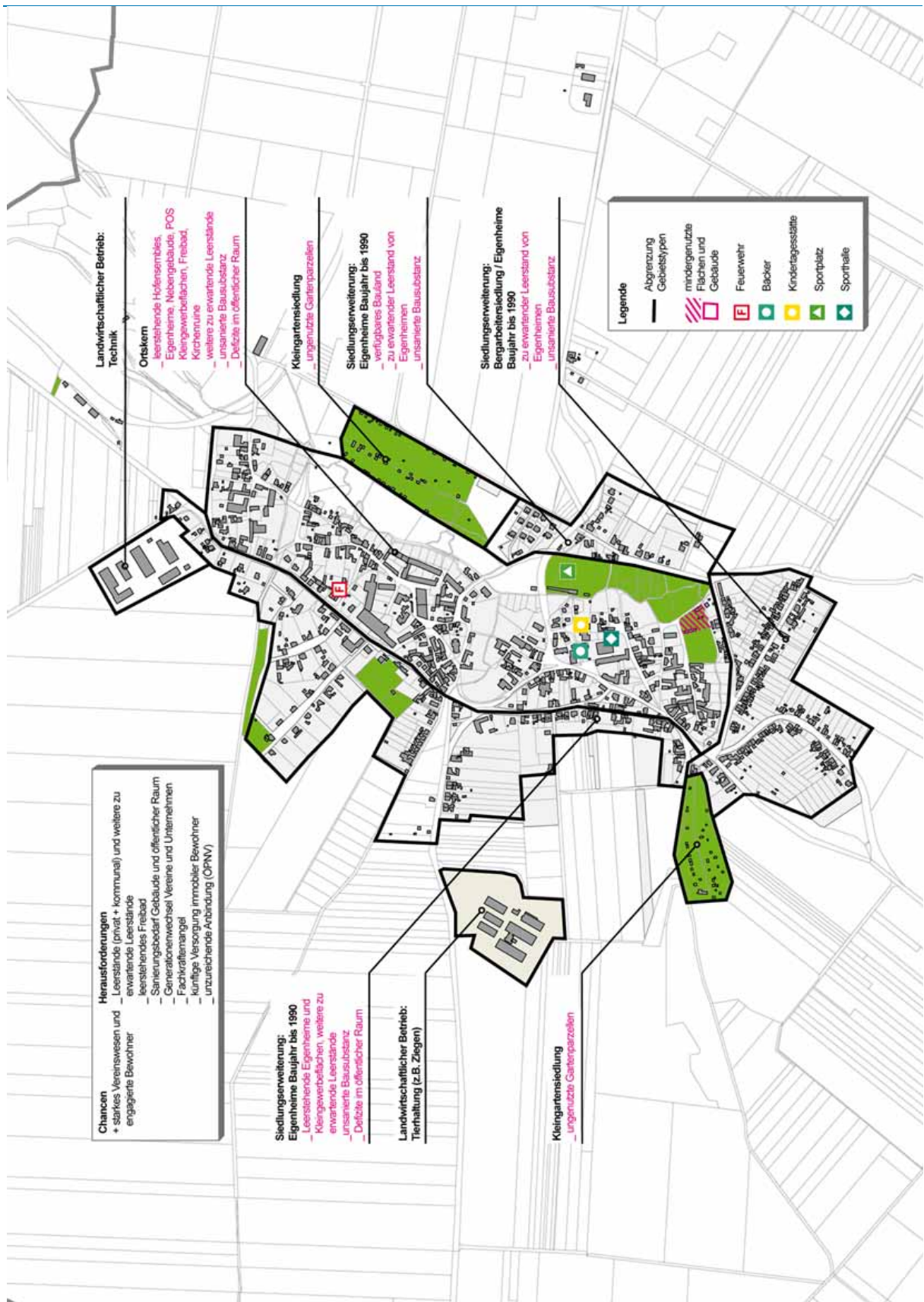
Karte 24 Osterhausen



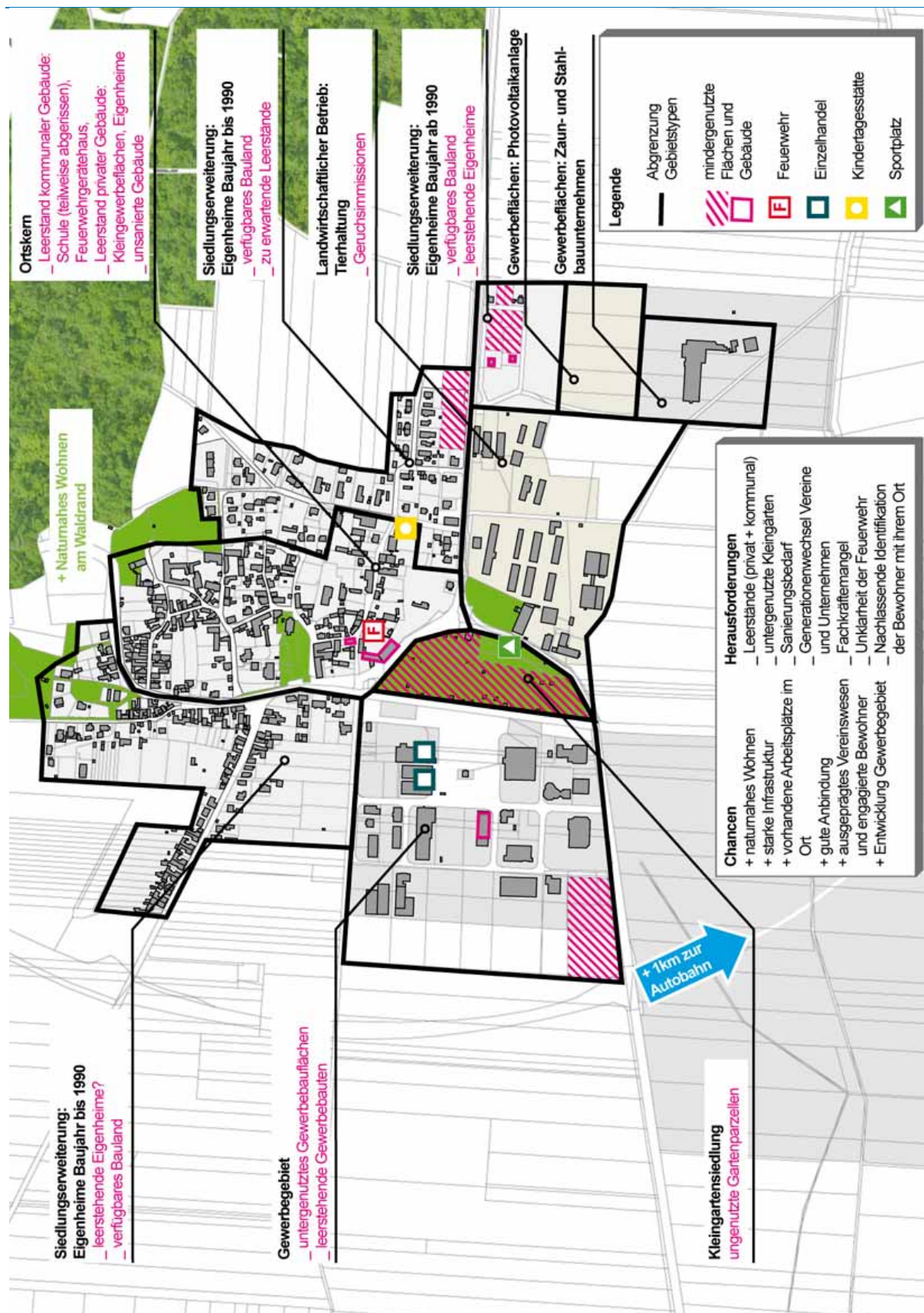
Karte 25 Osterhausen-Sittichenbach und Osterhausen-Kleinosterhausen



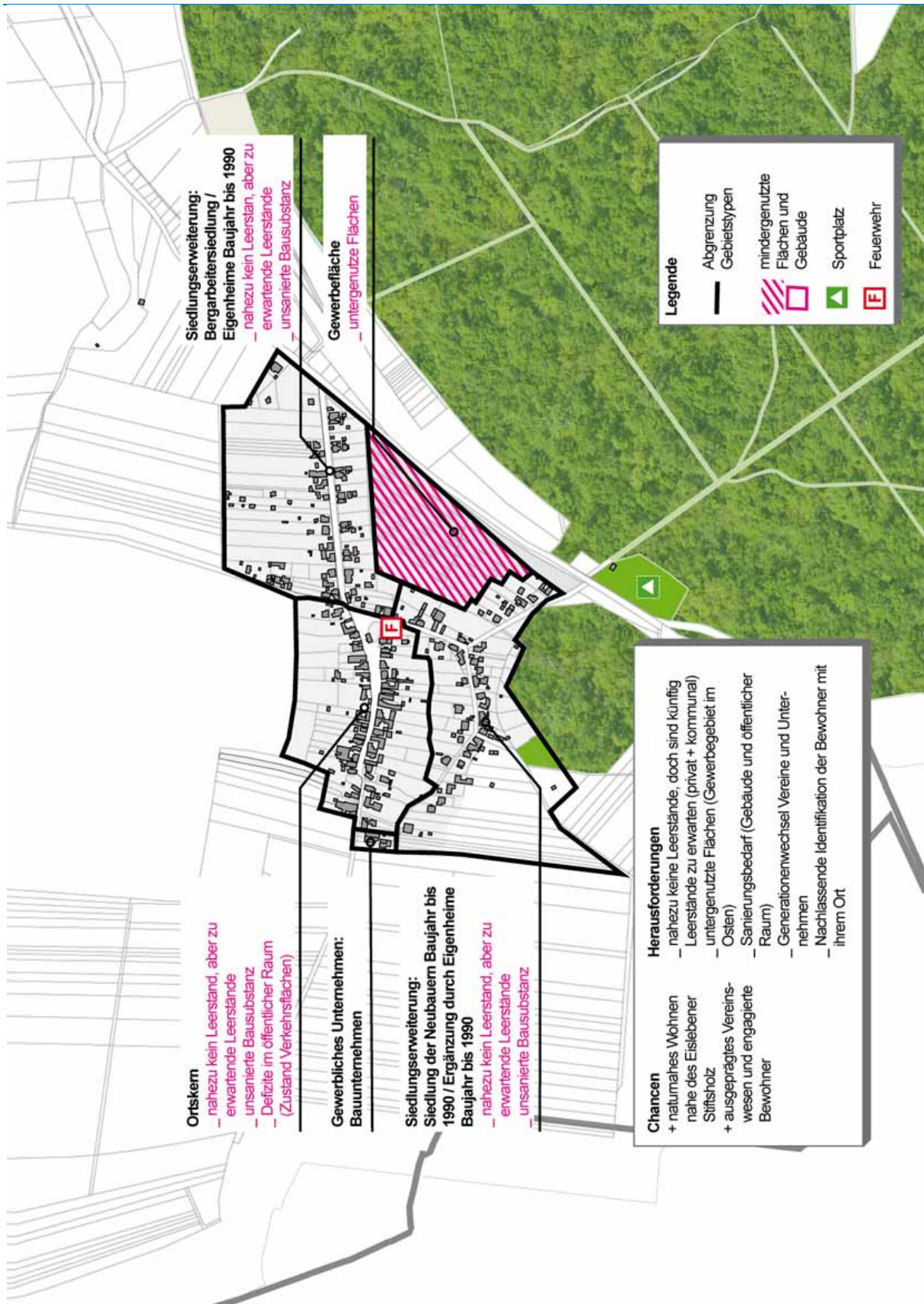
Karte 26 Polleben



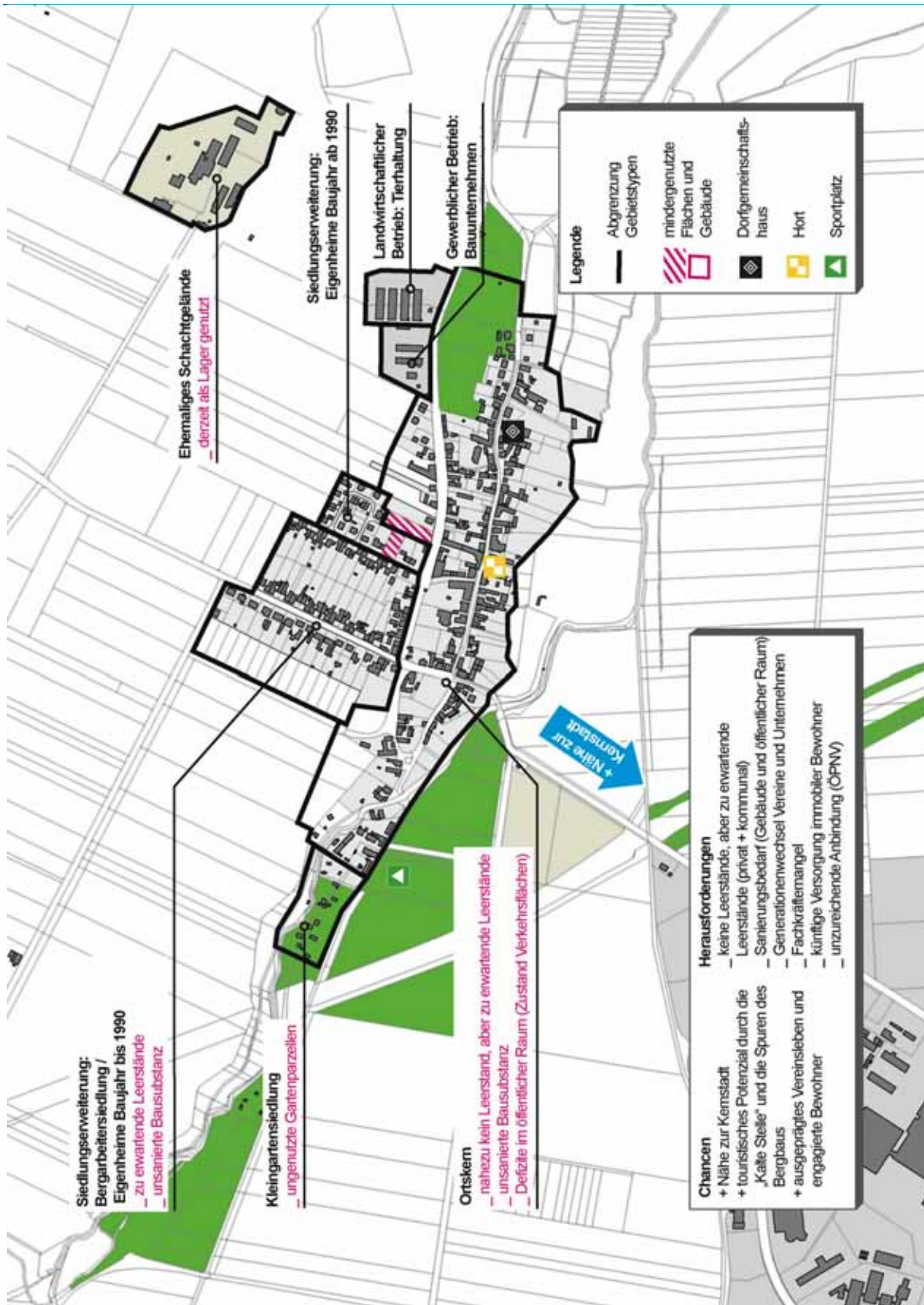
Karte 27 Rothenschirnbach



Karte 28 Schmalzerode



Karte 29 Unterrißdorf



Karte 30 Volkstedt



Karte 31 Wolferode



6 Strategie

6.1 Räumliches Leitbild

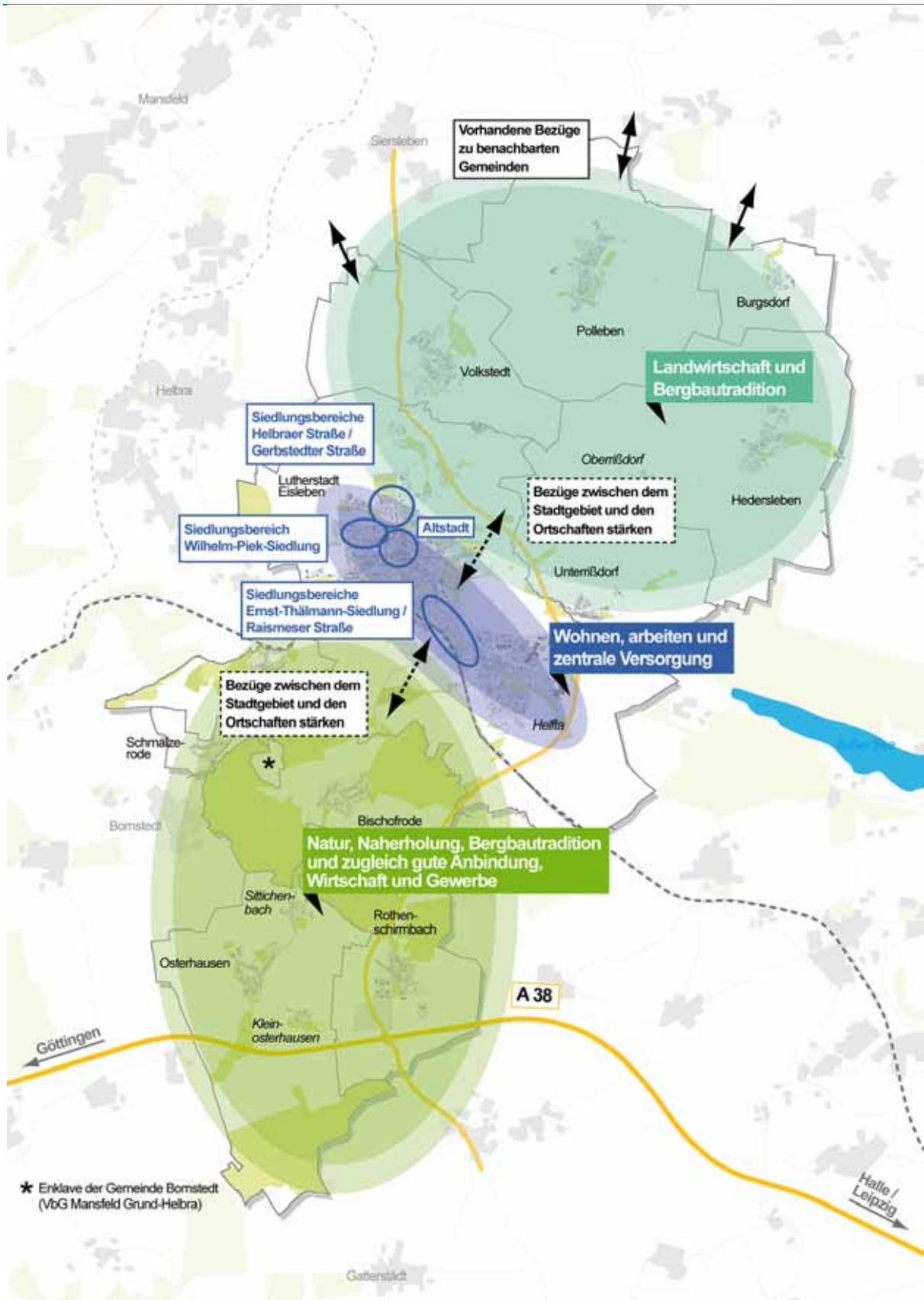
Das Räumliche Leitbild Lutherstadt Eisleben 2030 beschreibt eine räumliche Lesart und Entwicklungsstrategie für die Gesamtstadt.

Es trifft dabei raumstrukturelle Aussagen zur gesamten Stadt und greift die zentralen Handlungsfelder der Stadtentwicklung im Sinne einer Strategie für räumliche Schwerpunkte der Stadtentwicklung auf. Damit soll es eine Orientierung für die Anpassung und Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen liefern und die Grundlage für die zukünftige Bauleitplanung bilden.

Das in der nebenstehenden Grafik zusammengefasste Räumliche Leitbild integriert folgende strategische und konzeptionelle Entwicklungsansätze:

- Die historische Altstadt bildet das Herzstück der Stadt, das die wichtigsten öffentlichen Adressen von Stadt und Stadtregion vereint und zugleich als für alle Generationen attraktiver, zentral gelegener Wohnstandort qualifiziert wird. Hier vernetzen sich die überörtlichen Anbindungen mit den für Freizeit und Tourismus wichtigen Wegen.
- Das Aushängeschild der Lutherstadt bildet die Visitenkarte Altstadt, die den städtebaulich bedeutsamen Stadtraum zwischen Markt und Plan sowie das Umfeld der beiden Lutherstätten und die Geschäftszone entlang der Sangerhäuser Straße umfasst.
- Die großen Wohnsiedlungen der 1930er sowie 1950er/1960er Jahre (Pieck-Siedlung, Thälmann-Siedlung) und die Plattenbaustandorte (Helbraer Straße/Gerbstedter Straße, Raismeser Straße) im Norden und Süden der Lutherstadt stellen wesentliche Siedlungsschwerpunkte im Stadtgebiet dar, die überwiegend konsolidiert sind, jedoch partiell Entwicklungs- und Anpassungsbedarf und Beobachtungsbedarf in Hinblick auf die künftige Entwicklung aufweisen.
- Die zehn Ortschaften der Lutherstadt Eisleben zeichnen sich durch jeweils eigene Charakteristika aus, lassen sich jedoch räumlich in zwei Bereiche unterscheiden: Während die Ortschaften im Süden des Stadtgebietes ihr besonderes Profil sowohl durch Wirtschaft und Gewerbe (Nähe zur Autobahn) sowie durch Natur und Landschaft (Bornstedter Holz) erlangen, sind die Orte im Norden überwiegend durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Ein zum Teil enger Bezug zur Bergbautradition ist den Ortschaften in beiden Räumen gemein.
- Das vielgestaltige und weiter ausbaufähige Netz der Stadtlandschaft übernimmt je nach Bedarf die Aufgaben eines Puffers, Kondensators oder Katalysators für eine positive Entwicklung von Standorten in Transformation (z.B. gewerbliche Brachen, Rückbauflächen des Stadumbaues) und ist in Verbindung mit den land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen eine wichtige Ressource für die Erzeugung erneuerbarer Energien auf dem Territorium der Lutherstadt Eisleben.
- Der zentrale Wohn- und Versorgungsraum des Stadtgebietes und die nördlich und südlich gelegenen Teilräume der Ortschaften bedürfen intensiver funktionaler und struktureller Vernetzungen, um im Ganzen ein funktionierendes gesamtstädtisches Gefüge zu bilden. Hier können verbindende Elemente wie der angedachte „Bergbaupfad Eisleben“ sowohl materiell als auch ideell eine große Rolle spielen.

Abb. 26 Räumliches Leitbild Lutherstadt Eisleben 2030



6.2 Handlungsfelder INSEK 2030

Die Bewertungen und Erkenntnisse aus den vorgehend behandelten Themenfeldern werden an dieser Stelle aufgegriffen, zu Entwicklungszielen verdichtet und in ihrem strukturellen und räumlichen Bezug zur Lutherstadt Eisleben insgesamt sowie auf den Fokus Altstadt/Innenstadt als auch auf die Ortschaften der Lutherstadt formuliert.

Diese in thesenhafter Form zusammengefassten Entwicklungsziele sollen eine Orientierung für alle Beteiligten der Stadtentwicklung geben. Sie dienen als Ausgangspunkt für Fachplanungen und strategische Projekte.

Das INSEK setzt dabei die wesentlichen fachplanerischen Aussagen in einen räumlichen und lebensweltlichen Bezug. Im Sinne eines integrierten Ansatzes beziehen sich die strategischen Ansätze der Handlungsfelder für die zukünftige Stadtentwicklung jeweils auf mehrere Themenfelder.

Die Handlungsfelder lauten:

- Nachhaltige Entwicklung der Stadt- und Siedlungsstrukturen
- Wohnen und Stadtumbau
- Tragfähigkeit der sozialen Infrastruktur
- Situation und Perspektive des Wirtschaftsstandortes
- Kultur und Tourismus als Profil der Stadt
- Mobilität und technische Infrastruktur
- Beiträge zum Klimaschutz (erneuerbare Energien) und Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels

6.2.1 Nachhaltige Entwicklung der Stadt- und Siedlungsstrukturen

Altstadt, Innenstadt und Ortschaften als Gesamtstadt zusammen denken

Die Altstadt und insbesondere die Innenstadt bilden als das kulturelle, soziale und wirtschaftliche Zentrum der Gesamtstadt. Mit Blick auf die demografischen Entwicklungen sind der Erhalt und die Stärkung der hier verorteten Angebote des Mittelzentrums im Stadtgebiet nicht nur für die Ortschaften, sondern auch für die Umlandgemeinden ein wichtiges Ziel.

Die Ortschaften sind als wichtige Wohn- und Arbeitsorte in der Gesamtstadt anzuerkennen und in ihrer Funktionsfähigkeit zu unterstützen.

Wichtig ist es, den Blick vermehrt auf die Gesamtstadt zu lenken und wichtige Funktionsräume zu verknüpfen und an das Stadtgebiet und ihre zentralen Adressen anzubinden.

Stärkung der Altstadt

Die Eisleber Altstadt muss als identitätstiftender Ort, Aushängeschild und Konzentrationsraum zentraler Funktionen bei künftigen Zielen, Maßnahmen und Projekten in besonderem Maße bedacht und entwickelt werden.

Eine wichtige Rolle spielen dabei die Entwicklung gemischter und zeitgemäßer Strukturen für Wohnen, Arbeiten, Handel und Dienstleistungen und den Freiraum sowie die Schaffung von Stadtraumqualitäten, Kultur- und Freizeitangeboten. Dabei geht es um die Interessen und Bedarfe der Eisleber Bevölkerung und zugleich um die Belange von Touristen und Auswärtigen.

Damit die Identität als gemeinsame „Lutherstadt Eisleben“ gestärkt wird, sollen Besuche und Erledigungen in der Innenstadt für die Bewohner der Gesamtstadt ein „Erlebnis“ werden. Die ÖPNV-Anbindung ist in den Fokus zu stellen, auch und gerade zu besonderen kulturellen Veranstaltungen. Das Jubiläum der Eisleber Wiese bietet sich hier als verbindendes Element an.

Für die Stärkung der zentralen Funktionen in der Altstadt müssen die besonderen Adressen weiter qualifiziert, kommuniziert und auch vermarktet werden. Dabei geht es neben den auf die jeweiligen Einzelfälle konzentrierten Maßnahmen auch um eine „Bündelung“ der starken Adressen. Um die Standorte in der Altstadt weiter gemeinsam zu profilieren und Synergien zwischen den Akteuren/Angeboten zu nutzen gilt es, gezielte Maßnahmen und strategisch wichtige Schlüsselimmobilien

zu entwickeln oder durch eine gezielte Kommunikation und Inszenierung (Vermarktung, Events, etc.) zu unterstützen. Dabei sollten die Synergieeffekte zwischen Kultur und Tourismus, Gastgewerbe, Bildung und Verwaltung stärker genutzt werden.

Maßnahmen:

- Beseitigung städtebaulicher und verkehrlicher Missstände
- Entwicklung von Schlüsseladressen bzw. Umsetzung von Schlüsselprojekten
- Umsetzung weiterer neuer Wohnprojekte
- Gestaltung von Freiräumen und Grünflächen
- Umsetzung Tourismuskonzept

Perspektiven der Funktionen der Ortschaften / Sicherung der Ortsmitten

Die Bewältigung – nicht nur der soziodemografischen Herausforderungen – bedarf einer stärkeren Zusammenarbeit aller Ortsteile der Lutherstadt, einer Minderung des Konkurrenzdenkens und einer stärkeren Bewusstseinsbildung, Teil einer Stadtgemeinde zu sein.

Die Ortschaften tragen eine Verantwortung für ihre Einwohner und übernehmen zum Teil wichtige Aufgaben in der Gesamtstadt. Damit sie sich zukunftsfähig entwickeln und ihre Verantwortungsbereiche bedienen können, muss hier vor allem das öffentliche Leben gestärkt werden.

Für ausgewählte Ortschaften sind die funktionalen Mitten als tragende Entwicklungskerne und Stabilitätsanker im ländlich geprägten Stadtgebiet der Lutherstadt zu sichern. In Ortschaften, in denen die zentrale Versorgung vor Ort aufgrund der räumlichen Lage, der Anbindung, der jeweiligen Einzugsbereiche oder der Entwicklung von Abnehmerzahlen als zukunftsfähig angesehen werden kann, ist diese zu sichern.

In den übrigen Ortsteilen ist die Versorgung bzw. Angebotsausstattung durch dezentrale und/oder alternative Modelle zu gewährleisten.

Maßnahmen:

- Genaues Beobachten der Entwicklungen (Demografie, Soziokultur, Versorgung) vor Ort
- Bestimmung der spezifischen Befähigungen und Entwicklungspotenziale der Ortschaften innerhalb der Gesamtstadt als Grundlage für künftige Entwicklungsmaßnahmen und den Mitteleinsatz geeigneter Förderprogramme sowie zur Beachtung in gesamtstädtischen Entwicklungsprozessen bzw. Konzeptionen
- Förderung der Kooperationen der Ortschaften untereinander

Regionale Kooperationen

Insbesondere beim Blick auf die Themen Kultur und Tourismus sowie Soziales und Gesundheit sollten mögliche Kooperationen mit den umliegenden Städten wie Hettstedt, Mansfeld und Sangerhausen auf- bzw. ausgebaut werden. Ziel ist, die jeweils eigenen Kompetenzen an den Stellen zu stärken bzw. zu ergänzen, an denen die Partner – als solche sollten sie sich in der Region verstehen – nicht in gesunden Konkurrenzsituationen stehen, sondern ihre gemeinsame Angebotsvielfalt und Produktpalette erweitern können.

Nicht zuletzt geht es auch um den Austausch von Erfahrungen im Umgang mit alltäglichen Herausforderungen und guten Beispielen sowie um den Mehrwert einer erfolgreichen Zusammenarbeit.

Akteure, Aktive und Bürger zusammen bringen

Die Einbindung zahlreicher, auch privater Akteure und engagierter Personen in die Stadtentwicklung von Eisleben hat in Lutherstadt Eisleben bereits Tradition. Diese Zusammenarbeit soll weiter geführt werden.

Das im IBA-Prozess gewachsene partner- und bürgerschaftliche Engagement soll weiter gepflegt und angepasst werden. Dazu gehört die Fortsetzung der Arbeits- und Entscheidungsstrukturen des Gemeinschaftswerkes Lutherstadtumbau als „Gemeinschaftswerk Lutherstadtentwicklung“. Weitere Partner von den Infrastrukturunternehmen, aus der Wirtschaft, bei den Bildungseinrichtungen und den Vereinen sollen ins Boot geholt werden, um das Kooperationsnetzwerk zur Vorbereitung und Umsetzung von strategischen Projekten der Stadtentwicklung gezielt zu erweitern.

Gute Perspektiven sind gegeben, wenn die Einwohner gemeinsam für die Stadt einstehen und sich für ausgewählte strategische Projekte interessieren und auch engagieren. Die Auseinandersetzung um das Projekt für das Luthergeburtshausensemble als „Adresse Weltkulturerbe“ oder ausgewählte Stationen am Lutherweg Eisleben (siehe Ohrenweiden oder Lutherstadtterrassen) belegen eine solche Erfahrung.

Maßnahmen:

- Pflege des Gemeinschaftswerks Lutherstadtentwicklung
- Nutzung des Lutherwegspaziergangs für die Information und Beteiligung zu Strategien und Maßnahmen der Stadtentwicklung sowie zu Herausforderungen und Erfolgen strategischer Projekte

Anpassung der Siedlungs- und Raumstrukturen

Mit Blick auf die bis 2030 absehbaren Schrumpfungs- und Konzentrationsprozesse sind die Siedlungs- und Raumstrukturen an das räumliche Leitbild anzupassen. Dabei sind die zentralen, innerstädtischen Bereiche sowie die historischen Ortsmitten der Ortschaften zu stärken und durch qualitativ wertvolle Freiräume oder Landschaftselemente anzureichern. Notwendige Rückbaumaßnahmen von Gebäuden sowie Infrastrukturen sind konsequent an den Rändern der Siedlungsgebiete zu bündeln.

Dies bedarf einer ständigen Beobachtung der sich vollziehenden Entwicklungen vor Ort.

Maßnahme:

- Ressortübergreifendes Stadtentwicklungsmonitoring als Pflichtaufgabe

6.2.2 Wohnen und Stadtumbau

1_Themen und Prinzipien für die Gesamtstadt

Neue zielgruppenbezogene Wohnformen fördern

Aufgrund der sich vollziehenden Prozesse hinsichtlich der Alterung der Bevölkerung sowie der Lebensstile und Haushaltsstrukturen ergeben sich zunehmend individuelle Anforderungen und Wünsche an den Wohnraum sowie das Wohnumfeld.

Ein Weg, die „eigenen“ Kinder und Jugendlichen als die künftigen Leistungsträger der Stadtgesellschaft zu halten und – da wo möglich – junge Menschen von „außen“ von der Lebensqualität in der Stadt zu überzeugen, ist die Schaffung/Stärkung familienfreundlichen Wohnens. Dafür bedarf es besonders geeigneter und guter Wohnbedingungen für junge Menschen und das Leben von Familien mit Kindern. Dies beinhaltet auch die familiengerechte Gestaltung eines gesunden und sicheren Wohnumfeldes.

Insbesondere die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen wird zunehmen und sollte vorzugsweise in integrierten, gut erschlossenen Lagen entwickelt werden. Für Eisleben trifft dies vor allem auf die Altstadt und die angrenzenden Quartiere zu. Barrierearmes oder gar barrierefreies Seniorenwohnen braucht eine seniorengerechte Anpassung der Hausein- und -aufgänge, der Wohneinheiten selbst sowie des näheren Wohnumfeldes. Entsprechende Maßnahmen sind nachhaltig auszurichten und sollen sich an der Nachfrage nach Seniorenwohnen orientieren.

Des Weiteren kann die Förderung generationsübergreifender Wohnformen den akuten und zunehmenden sozialräumlichen Problematiken der Überalterung entgegenwirken. Zudem ermöglichen diese Wohnformen das selbstbestimmte Wohnen im Alter in vertrauten Nachbarschaften.

Maßnahmen:

- Qualifizierung von guten Wohnlagen und neuen Wohnadressen an integrierten Standorten durch Maßnahmen im öffentlichen Raum oder durch Neuordnung im Umfeld
- Erhöhung der Eigentumsquote insbesondere im Bestand und auf integrierten Standorten unter Ausnutzung der Nachfragepotenziale aus den geburtenstarken Jahrgängen der 1980er Jahre
- Ausdifferenzierung der Marktsegmente durch die Förderung von geeigneten Projekten (mit entsprechenden Standards)
- langfristige Umwandlung von Transformationsstandorten als Baustandorte für kleinteilige Wohnformen

- Orientierung auf die Revitalisierung von Beständen und die Entwicklung integrierter Standorte auf Brach- und Recyclingflächen

Anpassung und Angebot einer nachhaltigen, differenzierten Wohnraumstruktur

Zur Förderung von Wohnangeboten und -qualitäten sind zeitgemäße Wohnungen zu schaffen. Es geht um eine Revitalisierung bestehender Lagen, die sowohl verkehrstechnisch als auch mit Versorgungseinrichtungen, sozialen Angeboten und Bildungseinrichtungen gut ausgestattet sind und auch in Bezug auf ihr Umfeld (sei es eine besondere Urbanität oder die unmittelbare Nähe zu attraktiven Landschaftsräumen) große Potenziale aufweisen. Innerstädtische Wohnstandorte sind zu fördern.

Der strukturelle Wohnungsüberhang bzw. die Wohnungsleerstände müssen weiterhin und gezielt abgebaut werden. Schwerpunkte stellen die Stadtumbaugebiete Helbraer/Gerbstedter sowie Raismeser Straße dar. Dort sind Umbaumaßnahmen auch unter Berücksichtigung sozialer Aspekte und in Kooperation der Verwaltung mit den Wohnungsunternehmen sowie den Trägern sozialer und technischer Infrastrukturen zu realisieren.

Maßnahmen:

- kleinräumige Beobachtung von Wohnungsmarkt-/Leerstandsentwicklung
- Erhalt städtebaulicher Ensembles und Teilbereiche unter Berücksichtigung des Bedarfs
- Erhalt von wichtigen städtebaulichen Raumkanten und Stärkung des Siedlungscharakters (Erhalt, Ersetzen durch temporäre Zwischennutzungen)
- Weitgehende Vermeidung von punktuellm Abbruch insbesondere aufgrund der Auswirkungen auf die technische und Verkehrsinfrastruktur
- qualitative Verbesserung des Wohnumfeldes und Entwicklung extensiv nutzbarer, wirtschaftlich zu unterhaltender neuer Freiräume
- Anpassung von Standorten der sozialen Infrastruktur unter Berücksichtigung gesamtstädtischer Erfordernisse

Energetische Sanierung

Mit Blick auf die gesetzlichen Einsparziele sowie steigenden Energiekosten sollen verstärkt Maßnahmen zur energetischen Sanierung der Wohnungsbestände durchgeführt werden. Dabei sind prioritär Wohnquartiere zu wählen, die mit Blick auf ihre Lagegunst (größte Zukunftsfähigkeit) sowie ihre Einsparpotenziale bzw. den Sanierungsaufwand besonders geeignet sind (höchste Effizienzsteigerung, vor allem Bestände der 1950er bis 1980er Jahre). Dies erfordert eine bilaterale Abstimmung zwischen Wohnungswirtschaft und Stadtverwaltung sowie Stadtpolitik, um sowohl Investitionen als auch die Akquirierung von Fördermitteln gezielt zu lenken. Private Eigentümer sind über bauliche und fördertechische Möglichkeiten sowie über notwendige Investitionen und Vorteile einer energetischen Sanierung aufzuklären.

Klimagerechte Stadterneuerung und energetische Gebäudesanierung sind als Möglichkeit für mehr Wohn- und Lebensqualität sowie das Schaffen neuer Arbeitsplätze zu argumentieren und zu unterstützen.

Maßnahmen:

- Energetische Sanierung Thälmannsiedlung und Wilhelm-Pieck-Siedlung

2_ Themen und Prinzipien für die Altstadt

Für den Bereich der Altstadt bleiben die mit dem Konzeptionellen Stadtumbauplan mit integrierter Denkmalpflege im Jahr 2007 durch den Stadtrat der Lutherstadt Eisleben beschlossenen und im Folgenden dargestellten Prinzipien als Grundlage der städtebaulichen Entwicklung weiterhin ihre Gültigkeit und werden um Themen für die Ortschaften ergänzt.

Sicherung von markanten stadtbildprägenden Objekten und Ensembles

Im Bereich der „Visitenkarte Altstadt“, im Hinblick auf die historische Stadtausdehnung und die Pufferzone des UNESCO-Welterbes aber auch in den anderen Teilen des Denkmalbereiches Altstadt, sowie in der von Baudenkmalen geprägten Neustadt (Breiter Weg) geht es darum, die baulichen Zeugnisse und die städtebaulichen Kontinuitäten zu bewahren. Deshalb sollen markante, stadtbildprägende – heute jedoch gefährdete – Objekte und Ensembles in der Substanz gesichert, mit Zwischennutzungen

belebt oder für neue Nutzungsoptionen vorbereitet werden. Dies verlangt Prioritätensetzung und Bündelung von Aktivitäten.

Für die Vorbereitung und Umsetzung von Sicherungs- und Aktivierungsmaßnahmen müssen alle denkmal- und sanierungsrechtlichen Maßgaben zum Tragen kommen und in Verbindung mit der Satzung im Sanierungsgebiet und dem § 171a BauGB (Stadtumbaumaßnahmen) gegenüber den Eigentümern und/oder durch die Kommune durchgesetzt werden. Das reicht bis zur Ersatzvornahme und berührt Duldungspflichten bis hin zu zeitlich befristeten Gestattungsvereinbarungen für Zwischennutzungen.

Konturen im Stadtraum unter Berücksichtigung der Substanz und mit städtebaulicher Qualität

Das überlieferte Stadtbild und die historischen Stadträume sind in der Regel von baulich geschlossenen Straßenräumen und klar erkennbaren Zäsuren zwischen dem öffentlichen Raum und den privaten Grundstücken gekennzeichnet. Dieser Zustand ist im Falle von lange brach liegenden Parzellen oder im Ergebnis von Rückbau vorhandener Gebäude z.T. empfindlich gestört. Neben dem Verlust der baulichen Konturen treten Giebel, Brandwände und bis dato private Rückbereiche zu Tage. In Anknüpfung an die verschiedenen Entwicklungsbereiche sollen die baulichen Konturen und funktionalen Zäsuren weitgehend erhalten (Visitenkarte), qualitativ gestaltet (Wohnlagen und Adressen mit Chancen oder Defiziten) oder für die Schaffung neuer Freiräume auch entsprechend formuliert werden. Von besonderem Belang sind die Höhe, die Materialauswahl, die Gestaltung von Zugängen und die stadtbildverträgliche und nutzungsbezogene Ausbildung der Oberflächen. Anknüpfungspunkte bieten die historischen Überlieferungen sowie zeitgenössische Lösungen mit baukulturellem Anspruch.

Aus denkmalfachlicher Sicht und im Sinne der Ortsbildpflege sind die neuen baulichen Konturen (Einfriedungen, Grundstücksbegrenzungen, Brandwände, Giebel und sichtbar werdende Hintergebäude) an der überlieferten Substanz, am unmittelbaren Umfeld und dem Maßstab des Straßenraumes sowie an der angrenzenden Bebauung zu orientieren. Dabei kann der Gestaltungskanon erweitert und muss zeitgemäßen Nutzeransprüchen (Kinder- und Behindertengerechtigkeit, Sicherheitsbedürfnisse, Werbung am Ort der Leistung, u.ä.) angepasst werden.

Freiräume – Schaffung von stadtverträglichen Angeboten

Die öffentlichen und privaten Freiräume sind den baulichen Strukturen gleichgestellt und erfordern eine stadtbildverträgliche und alltagstaugliche Gestaltung. Im Falle von absehbar permanent genutzten Freiräumen ist eine angemessene Gestaltung im Bezug auf die avisierte Nutzung (Stellplatz, Ruheplatz, Garten, Wirtschaftsfläche, Zufahrt, u.ä.) erforderlich. Im Falle einer absehbar temporär als Freiraum genutzten Fläche sollen die Maßnahmen zur Einfriedung, Begrünung und zwischenzeitlichen Nutzbarkeit im Verhältnis zum Zeitraum und zur Bewirtschaftung (insbesondere Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht) stehen. Spontane Nutzungen für Anwohner, Touristen und spezielle Nutzergruppen sollen ebenso möglich sein wie temporäre Obhut und Pflegevereinbarungen.

Aus denkmalfachlicher Sicht und im Sinne der Ortsbildpflege sind die Freiräume im Zusammenhang mit der Bewahrung, Sicherung und Schaffung der städtebaulichen Konturen zu behandeln. Nutzungsarten müssen sich in der Gestaltung und der Wahl der Mittel angemessen wiederfinden.

Erneuerung und Umbau von chancenreichen Adressen mit Denkmalbestand

Insbesondere im Bereich der „Visitenkarte Altstadt“ und in den absehbar chancenreichen Gebieten (vor allem mit Denkmalbestand) sollen für die leerstehenden oder gefährdeten Einzeldenkmale und stadtbildprägenden Ensembles integrierte Projekte im Bezug auf den öffentlichen Raum, die Sicherung oder Ansiedlung von Nutzungen und den privaten Freiraum entwickelt werden. Priorität haben dabei insbesondere die drei Kirchplätze und ihr unmittelbares Umfeld sowie der Bereich Annenkirche. Für das Maß an Erhaltung der Substanz bzw. den Rückbau, die Erneuerung und Arrondierung sollen städtebauliche Konzepte im Rahmen von Qualifizierungsverfahren (Workshops, Gutachter-/Wettbewerbsverfahren) gemeinsam mit den Eigentümern und/oder Interessenten entwickelt werden. Aber auch in defizitären Wohnlagen mit dichtem Denkmalbestand wie im Breiten Weg soll dem Verfall der Kulturdenkmale entgegengewirkt werden. Gerade der Breiten Weg zeugt als Gründungsort der Bergarbeiteransiedlung des 15. und 16. Jh. mit herausragenden Baudenkmalen von einer bedeutsamen Phase der Stadtentwicklung. Er ist zudem Bindeglied zwischen Alt- und Neustadt und im Kontext des Eisleber Lutherweges für die touristische Erschließung von Bedeutung.

Für die Vorbereitung und Umsetzung der Projekte ist eine mit den Denkmalbehörden abgestimmte Festlegung zum Betrachtungsbereich, zum Umsetzungsrahmen für die Befunde sowie zur Fixierung denkmalfachlicher und denkmalrechtlicher Aspekte erforderlich. Jedes Objekt/Projekt ist im Einzelfall zu behandeln.

Maßnahmen:

- Wohnprojekt Sangerhäuser Straße 36–38
In der Sangerhäuser Straße soll in Anknüpfung an das Wettbewerbsergebnis „Mut zur Lücke“ 2010/2011 das Wohnprojekt der Wohnungsbaugenossenschaft Lutherstadt Eisleben umgesetzt werden, das mehrere Grundstücke und eine Stellplatz- und Freiflächenlösung auf Teilen der Brachfläche Sangerhäuser Straße umfasst.
- Wohnprojekt Petrihöfe, 2. BA
Auf dem Areal des zweiten Bauabschnittes der Petrihöfe soll in Anknüpfung an das Wettbewerbsergebnis „Mut zur Lücke“ 2010/2011 der 2. Bauabschnitt für eine innerstädtische Wohnbebauung umgesetzt werden.

3_ Themen und Prinzipien für die Ortschaften*Nutzung der chancenreichen Adressen in den Ortschaften*

Die Eisleber Ortschaften bieten das Potenzial des naturnahen Wohnens in der Nähe zu einem Mittelzentrum mit allen notwendigen Versorgungsangeboten.

Maßnahmen:

- Entwicklung von Strategien zum Umgang mit der Gebäudesubstanz, aber auch Brachen und Leerständen in gut erschlossenen Lagen mit zukunftsfähigen Nachbarschaften

6.2.3 Tragfähigkeit der sozialen Infrastruktur*Soziale Daseinsvorsorge und Teilhabe*

Die soziale Stabilität ist zu sichern. Die sozialen Einrichtungen sowie die Angebots- und Trägerstrukturen sind an demografische und finanzielle Rahmenbedingungen anzupassen. Dazu sind fachspezifisch Planungen für Chancengleichheit und gesellschaftliche Teilhabe stärker zu verzahnen und abzustimmen sowie zielgruppenbezogene Maßnahmen nachhaltig aufzustellen. Interventionen der Daseinsvorsorge sind mit den räumlichen Schwerpunkten und Maßnahmen der Wohnungs-, Wirtschafts- und Landschaftsentwicklung abzustimmen.

Dabei ist die Teilhabe der wachsenden Zahl an Senioren und Hochbetagten zu organisieren. Integration und selbstbewusstes Miteinander sowie ehrenamtliche Engagements und Freiwilligendienste sind zu fördern. Flankierend sind Angebote der Beschäftigungsförderung und der soziokulturellen Bedarfsdeckung einzubeziehen. Die dauerhafte Versorgung mit angemessenem Wohnraum für sozial Schwache ist sicherzustellen.

Die kommunale Daseinsvorsorge ist insbesondere mit Blick auf die peripher gelegenen Stadtrandlagen bezüglich Ausstattung und Angebot der sozialen Infrastrukturen zu stärken. Wenn notwendig und leistbar, ist die langfristige Versorgung über alternative und/oder mobile Systeme zu gewährleisten.

Maßnahmen:

- Prüfung der Tragfähigkeit der Infrastrukturen
- Modellvorhaben zur sozialen Daseinsvorsorge

Etablierung eines Sozialnetzwerks

Mit der Etablierung eines Sozialnetzwerkes soll der aktuell fehlenden Vernetzung unter den sozialen Trägern und Institutionen begegnet werden. Ziel ist es, sich in einem festen Arbeitskreis zu zielgruppenspezifischen Belangen auszutauschen und bspw. zu den Themen Kinder/Jugend, Migranten und Senioren ressortübergreifend und gemeinsam mit Schlüsselakteuren und Engagierten in einen regelmäßigen Erfahrungsaustausch zu treten. Aus diesem können sich konkrete Vorschläge, Maßnahmen und Projekte ergeben. Das Sozialnetzwerk ist daher vor allem auch mit verantwortlichen Personen aus Stadtverwaltung und Lokalpolitik zu besetzen.

Im Zuge der Erstellung des INSEK konnten bereits folgende Themen für die Arbeit des Sozialnetzwerkes zusammengetragen werden:

- Katalog Seniorenwohnen und Pflege
Aktuell ist es für Senioren schwer, sich einen Überblick über die zahlreichen Angebote für Ältere

und Älterwerdende zu verschaffen. Ein Ratgeber oder Katalog für diese Zielgruppe soll die Angebote zu betreutem Wohnen, Vereinen und Initiativen aufzeigen. Dies wäre ein wichtiges Mittel, um den Senioren Ängste vor einer unsicheren Zukunft im Alter (Wohnort, Pflegeangebote, Finanzierung, etc.) zu nehmen.

- **Kinder mit Migrationshintergrund**
Da eine Vielzahl an Kindern mit Migrationshintergrund in Eisleben ansässig ist, müssen Migrations-Projekte angestoßen werden. Hier bestehen nur wenige Kontakte zu den zugezogenen Mitbürgern und deren Kindern. Das Sozialnetzwerk soll evaluieren, wie die Kinder stärker in die Vereine einzubinden sind.
- **Abstimmung der Angebotsstrukturen**
Desweiteren gilt es, Strategien, Konzepte und Arbeitsstrukturen für die Bündelung, Abstimmung und Kommunikation der zahlreichen sozialen und kulturellen Angebote und Aktionen zu finden.

Maßnahmen:

- Gründung und Etablierung Sozialnetzwerk
- Modellvorhaben zur sozialen Daseinsvorsorge

Gesundheit und Pflege

In der Pflege gilt der Grundsatz „ambulant vor stationär“. Dafür sind notwendige Strukturen – wie ambulante und alternative Pflegeangebote, barrierefreie oder barrierearme Wohnungen sowie Angebote zur Unterstützung und Entlastung pflegender Angehöriger bedarfsgerecht zu entwickeln. Pflegeeinrichtungen sind – bei Bedarf – nur in integrierten Lagen mit Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr zu entwickeln.

Maßnahmen:

- Umsetzung der Handlungsempfehlungen der Sozialplanung/des Sozialnetzwerks

6.2.4 Situation und Perspektive des Wirtschaftsstandortes

Flächenpotenziale der Gewerbegebiete

Die Lutherstadt Eisleben verfügt als einer der bedeutenden Wirtschaftsstandorte im Landkreis Mansfelder Land über etwa 165 ha Gewerbegebietsfläche in der Gesamtstadt. Davon sind die durch die B 80 und die B 180 gut erschlossenen und an das Stadtgebiet Eisleben angebotenen Gewerbegebiete „Gewerbe- und Sondergebiet an der B 80“ und „Gewerbe- und Industriegebiet Strohhügel“ in Helfta und die autobahnnahe Gebiete in Rothenschirmbach von einer hohen Nachfrage und Auslastung geprägt. Während diese durchschnittlich eine Auslastung von ca. 90 % aufweisen, verfügt das weniger gut angebundene Gewerbegebiet in Volkstedt noch über mehr als 70 % Flächenpotenzial. In Osterhausen sind noch 16 % der Fläche verfügbar, wobei ein Teil des Gewerbegebietes mit einer Photovoltaikanlage belegt wurde.

Aufgrund der Konzentration der Gewerbenachfrage auf die Standorte im Stadtgebiet und in Rothenschirmbach wurden im Flächennutzungsplan 58 ha Bruttobauland dargestellt, für die noch kein verbindliches Planungsrecht (Bebauungsplan oder Vorhaben- und Erschließungsplan) besteht. 20 ha davon westlich der B 180 in Rothenschirmbach werden nur als Planung dargestellt und wurden im FNP 2025 der Lutherstadt Eisleben von der Genehmigung ausgeschlossen. Die übrigen Flächen waren bereits in den vorangegangenen genehmigten Flächennutzungsplänen enthalten und sind deshalb als Bestand dargestellt. Zusammen mit den noch vorhandenen Potenzialen in den bestehenden Gewerbegebieten wird im FNP unter Zugrundelegung der durchschnittlichen Gewerbeentwicklung der letzten Jahre damit eine ausreichende Versorgung mit gewerblichem Bauland für dessen Laufzeit bis 2025 festgestellt. Die nachfrageabhängige Umsetzung der im FNP ausgewiesenen Gewerbeflächen in verbindliches Planungsrecht ist daher auch Ziel der Stadtentwicklung.

Gewerbegebiete wie in Volkstedt, die auch langfristig keine Ansiedlung von Unternehmen erwarten lassen sowie in Konversion befindliche bestehende Gewerbeflächen in der Gesamtstadt (z.B. ehemalige Krughütte, ehemalige Zuckerfabrik Osterhausen) können dagegen vermehrt zur Installation von Freiflächen-Photovoltaikanlagen genutzt werden, um die Erzeugung erneuerbarer Energien zu fördern.

Maßnahmen

- Schaffung von Baurecht für die im FNP ausgewiesenen gewerblichen Bauflächenpotenziale entsprechend der tatsächlichen Nachfrage

Einzelhandel

Gemessen an der Größe der branchenbezogenen Verkaufsfläche deckt der Einzelhandel die Nachfrage im Stadtgebiet und den Ortschaften ausreichend ab. Problematisch ist jedoch die räumliche Verteilung der Verkaufsfläche auf das Stadtgebiet. Während sich das größte Angebot in Verbraucher- und Fachmärkten in peripheren Lagen konzentriert („Gewerbe- und Sondergebiet An der B 80“, „An der Landwehr“) und sich in der Nähe der größeren Wohngebiete Discounter angesiedelt haben, ist der Einzelhandel in der integrierten Lage der Altstadt als dem traditionellen Handels- und Geschäftszentrum Eislebens von Stagnation und rückläufigen Entwicklungstendenzen betroffen. Diese Entwicklung ist unmittelbar auf die Konkurrenzsituation zu den seit den 1990er Jahren geschaffenen randstädtischen Einkaufsmöglichkeiten zurückzuführen, die über ein breites und tiefes Warenangebot und kostenlose Parkplätze am Einkaufsort verfügen und wird durch allgemeine Veränderungen der Einzelhandelsstrukturen hin zum Online-Handel weiter verstärkt.

Mit der hochwertigen Sanierung der Innenstadt unter dem Leitbild der „Visitenkarte Altstadt“ wurden von den frühen 1990er Jahren bis heute um den Markt und entlang der Sangerhäuser Straße gute Voraussetzungen für ein attraktives Stadtzentrum geschaffen. Dennoch haben die o.g. Entwicklungstendenzen im Einzelhandel in Verbindung mit weiteren Faktoren (demografische Entwicklung, Verlust Kreisstadtstatus) dazu geführt, dass der Einzelhandel in der Innenstadt heute vor zunehmende wirtschaftliche Probleme gestellt ist. Ziel der Stadtentwicklung ist es deshalb, die Innenstadt als zentralen Bereich von Handel und Versorgung gegenüber diesen Standorten und Tendenzen zu stärken und die wirtschaftliche Überlebensfähigkeit der kleinen und vielfach noch inhabergeführten Einzelhandelsbetriebe langfristig zu sichern. Dazu müssen die Rahmenbedingungen für das Einkaufen in der Altstadt weiter verbessert und neue Konkurrenzen vermieden werden. In der Verantwortung der Stadt betrifft dies insbesondere die Erreichbarkeit des Stadtzentrums für den Individualverkehr und durch den ÖPNV, das Angebot an Parkmöglichkeiten in angemessener Nähe zu den Verkaufsstätten und die Stärkung der Innenstadt als Geschäftszentrum durch eine weitere Aufwertung und Qualifizierung des Stadtraumes insbesondere in der oberen Sangerhäuser Straße und der Grabenstraße in Verbindung mit einem imagefördernden Marketing.

In den Ortschaften ist nur noch wenig Einzelhandel vertreten. Einen Supermarkt gibt es nur in Osterhausen und Volkstedt. Darüber hinaus tragen lediglich Kleinstbetriebe mit begrenztem Angebot zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfes bei. Diese Situation wird sich aufgrund der negativen Bevölkerungsentwicklung in den Ortschaften kaum umkehren lassen. Vielmehr ist mit einer weiteren Einschränkung des Angebots zu rechnen. Gefragt sind deshalb Anpassungsstrategien zur Versorgung der Bevölkerung in den ländlichen Gemeindeteilen. Während die über ein Auto verfügenden Bevölkerungsteile die Einkaufsmöglichkeiten im Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben oder an anderen zentralen Einzelhandelsstandorten nutzen können, sind die weniger mobilen Bewohner auf gute ÖPNV-Verbindungen ins Stadtgebiet oder mobile Einkaufsangebote am Wohnort angewiesen. Hier besteht weitreichender Bedarf zur Sicherung und Verbesserung der Versorgungsqualität.

Maßnahmen

- Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in der Innenstadt: gute Erreichbarkeit, komfortables Parken, weitere Verbesserung des stadträumlichen Umfeldes, Marketing
- in diesem Zusammenhang: kritische Abwägung der Vor- und Nachteile eines neuen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel an der Gerbstedter Chaussee (Aufstellungsbeschluss gefasst) im Hinblick auf weitere Konkurrenzen für die Innenstadt
- Verbesserung der ÖPNV-Anbindung der Ortschaften an die Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet
- Förderung mobiler Versorgungsangebote des Einzelhandels in den Ortschaften

6.2.5 Kultur und Tourismus als Profil der Stadt

Strategien für den Individualtourismus – Altstadt, Ortschaften, Region

Die Lutherstadt Eisleben will ihre Befähigungen hinsichtlich eines freizeitorientierten, individuellen Natur- und Aktivtourismus stärker nutzen. Im Kultur-, Städte- und Freizeittourismus (Kurztrips, Städte-

und Individualreisen) liegen wirtschaftliche Potenziale, die durch geeignete Marketingstrategien zu erschließen sind.

Die Destinationen vor Ort (Altstadt, Welterbestätten, Lutherweg, Zeugnisse und Landmarken des Bergbaus sowie Sehenswürdigkeiten in den Ortschaften) sind teilweise noch inhaltlich und baulich-räumlich zu entwickeln und in geeigneter Weise zu kommunizieren.

Zudem muss die großräumige Zusammenarbeit mit benachbarten Tourismuszielen und touristischen Orten (Harz, Sangerhausen, Hettstedt, Halle, Lutherstadt Wittenberg etc.) auf regionaler Ebene in Netzwerken und Bündnissen vorangetrieben werden.

Maßnahmen:

- Fertigstellung des Lutherweges
- Einbindung der Ortschaften insbesondere in den Freizeit- und Individualtourismus
- Entwicklung eines „Bergbaupfades Eisleben“ in Korrespondenz zum Lutherweg Eisleben
- Reaktivierung ungenutzter Gebäude und gezielte Einbindung in das Portfolio der Lutherstadt Eisleben (Grabenschule, Herdlager, Neustädter Rathaus);
- Aufbau und Pflege einer regionalen Kooperation
- Wander-, Rad-, Jogging- und Rollator-Wegekarte für die gesamte Region

Offensive für mehr Gastlichkeit, Willkommenskultur und Stichwort Bürger mitnehmen

Die Ausnutzung der touristischen Potenziale der Lutherstadt Eisleben und der Umgang mit dem wachsenden Interesse von Einheimischen und Gästen an den touristischen Angeboten kann weiter verbessert werden. Dazu soll eine Offensive für mehr Gastlichkeit initiiert werden, die vor allem auf die Etablierung bzw. Förderung einer offenen Willkommenskultur zielt.

Dies erfordert in erster Linie identifikationsfördernde Maßnahmen zur Aktivierung und Einbindung der Eisleber Bürgerinnen und Bürger. Durch Information, Fortbildung und Aufklärung soll die Identifikation der Eisleber mit ihrer Stadt und ihrem historischen und kulturellen Erbe gestärkt werden. Dies kann bspw. erfolgen durch:

- Die Fokussierung auf bürgernahe Themen wie Eisleber Wiese und Bergbau
- Die gemeinsame Betrachtung der Themen Bergbau und Luther
- Die Umsetzung von konkreten Projekten (wie z.B. Bahnhof Eisleben, Freiflächengestaltungen)

Mit Blick auf die drei anstehenden Stadtevents sollte zudem verstärkt auf niedrigschwellige Angebote für die Einbindung der Bevölkerung in die Veranstaltungen/Feierlichkeiten gesetzt werden.

Für die Überprüfung der Gastfreundlichkeit sollte eine „Stadtvisite“ erfolgen, in der externe Kritiker die Angebote der Lutherstadt betrachten und kommentieren. Auf Basis einer derartigen Supervision können Qualifizierungsmaßnahmen im Bereich Gastronomie und Übernachtung umgesetzt werden.

Maßnahmen:

- Initiierung eines Arbeits- bzw. Gesprächskreises zur Qualitätssteigerung und Willkommenskultur der Gewerbetreibenden (Stadtverwaltung als Moderator/Inputgeber)
- „Botschafterlehrgänge“ für Bürger
- Durchführung einer Stadtvisite
- Qualifizierung des Hotelgewerbes durch eine Sterne-Klassifizierung entsprechend der Ansprüche auswärtiger Gäste und Verbesserung des Services am Gast durch das „Service-Q Siegel“ der Hochschule Harz

Zukunftsfähigkeit des öffentlichen Lebens in den Ortschaften

Trotz der Vielgestaltigkeit der Ortschaften kann allgemein festgestellt werden, dass die kulturell und sozial genutzten Adressen an spezielle Gebäude und Ensembles gebunden sind. Diese haben für das Zugehörigkeitsgefühl und die Integration der Bewohner in das öffentliche Leben der Ortschaften eine große Bedeutung. Insbesondere die ansässigen Heimat- und Sportvereine müssen unterstützt werden, damit weiterhin Angebote im ländlichen Raum existieren. Hierfür bedarf es gemeinsamer, offener Adressen (wie z.B. Schulen) und vor allem Netzwerke.

Potenziale der Ortschaften entdecken

Die Ortschaften besitzen eigene kulturelle und touristische Angebote, die oftmals zu wenig wahrgenommen werden oder nur unzureichend in gesamtstädtische Konzepte eingebunden sind. Eine stärkere Einbindung und Vernetzung birgt große Potenziale, die Attraktivität der Lutherstadt sowohl für die Eisleber als auch für den regionalen Tourismus zu erhöhen.

Aktionen wie der „Tag der Türme“ oder die „Orgelwanderung“ zeigen, wie groß das Interesse an den Angeboten der Ortschaften ist. Zudem ist festzustellen, dass sich die Bewohner in den Ortschaften stark engagieren und einbringen.

Schließlich kann die Vernetzung der Ortschaften durch Rad- und Wanderwege oder ihre Einbeziehung in einen „Bergbaupfad Eisleben“ ein wichtiger Bestandteil zur Förderung eines „Wir-Gefühls“ in der Lutherstadt Eisleben sein. Der Ausbau (sowohl baulich als auch thematisch) der Wegeverbindung kann dabei auch den Einsatz von neuen Fortbewegungsmitteln wie E-Bikes oder Segways berücksichtigen. Die Verknüpfung von „Natur und Kultur“ oder „Sport, Gesundheit und Natur“ erscheint sowohl für Einheimische als auch für Freizeit- und Individualtouristen sehr reizvoll.

6.2.6 Mobilität und technische Infrastruktur

Zukunftsfähige Mobilitätsangebote für mehr Lebensqualität

In einem von einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung gekennzeichneten Gemeindegebiet, in dem die dezentrale Versorgung in den peripheren Siedlungsbereichen nicht mehr aufrecht zu erhalten ist und sich infolgedessen eine Konzentration der wesentlichen Versorgungsfunktionen auf das Stadtgebiet von Lutherstadt Eisleben vollzieht, spielen effiziente Mobilitätsangebote eine immer größere Rolle, um die Versorgungssicherheit aller Bevölkerungsteile zu gewährleisten. Neben Verbesserungen für den Individualverkehr geht es dabei vor allem darum, durch den ÖPNV Alternativen zum Auto zu schaffen und nachfragegerechte Beförderungsmöglichkeiten für die nicht motorisierten Bevölkerungsteile anzubieten. Darüber hinaus sollen durch den Ausbau umweltfreundlicher Technologien – Stichwort Elektromobilität – sowie durch eine optimierte Vernetzung der Verkehrsarten und -mittel die Qualitäten der vorhandenen Beförderungssysteme erhöht und neue Anreize für eine vermehrte Nutzung geschaffen werden.

Für die unterschiedlichen Verkehrsarten werden folgende Entwicklungsansätze und -strategien verfolgt:

Straßenverkehr

Vor allem im innerstädtischen und Altstadtbereich sollen die langfristig geplanten Maßnahmen zur Instandsetzung des Straßennetzes und zur Verbesserung der Verkehrsorganisation weitergeführt werden. Dies betrifft den anstehenden grundhaften Ausbau des Breiten Weges ebenso wie die Instandsetzung von Straßen in den Ortschaften. Unter der Prämisse der Verkehrsreduzierung soll ferner die Abkehr vom Einbahnstraßensystem in der Altstadt weiter vollzogen werden.

Fußgänger

Während in der Altstadt die meisten Gehwege erneuert wurden und der Bereich Markt/Sangerhäuser Straße in seiner Gestaltung als Fußgängerzone trotz einer derzeit in einer Testphase wieder ermöglichten Befahrbarkeit eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist, ist die Fußwegequalität in den Siedlungsbereichen außerhalb der Sanierungsgebiete stellenweise mangelhaft. Der hier über längere Zeiträume entstandene Erneuerungs- und Instandhaltungsbedarf soll schrittweise abgebaut werden.

Durch die Randlage des Bahnhofs ist die Erreichbarkeit der Innenstadt für ortsunkundige Fußgänger nur schwer verständlich. Hier soll eine eindeutige Beschilderung und Lenkung die Verbindung zur Innenstadt und die Erreichbarkeit wichtiger infrastruktureller und touristischer Ziele kenntlich machen.

Maßnahmen

- Bedarfsgerechte Sanierung und Instandhaltung des Straßennetzes
- weiterer Rückbau der Einbahnstraßenregelung
- Fußgängerlenkung zwischen Bahnhof und Innenstadt durch entsprechende Ausschilderung
- Verbesserung der Gehwegqualität in den äußeren Wohngebieten (Siedlungen) durch schrittweise Instandsetzung

ÖPNV – Busverkehr

Die Qualität der ÖPNV-Anbindung an das Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben mit seinen zentralörtlichen Einrichtungen hat maßgeblichen Einfluss auf die Lebensqualität und die Alltagsbewältigung vor allem derjenigen Bewohner der Ortschaften, die nicht über ein Auto verfügen können. Dies sind vor allem Kinder und Jugendliche sowie ältere Mitmenschen, für die der ÖPNV so ausgerichtet werden muss, dass alle wichtigen Einrichtungen und Adressen im Stadtgebiet möglichst komfortabel, barrierefrei und bezahlbar erreichbar sind.

Da häufigere Taktzeiten nur bei stärkerer Nachfrage wirtschaftlich wären, muss vermehrt auf individuelle oder an besondere Zielgruppen oder Beförderungszeiten ausgerichtete Angebote gesetzt werden. Zur Qualifizierung der Regionalbusverbindungen sollen deshalb mit dem bereits erprobten Ansatz der „Servicebusse“ von VGS und Landkreis mehr bedarfsorientierte Angebote entwickelt werden, die mit ihren Linienführungen und Fahrtzeiten auf bestimmte Nachfragesituationen reagieren können („Einkaufsbus“, „Arztbus“, „Behördenbus“, „Kulturbus“, „Sportbus“ etc.). Auch das Modell eines kommunalen Bürgerbusses mit individuellen und anpassbaren Routen kann in diesem Zusammenhang eine Rolle spielen. Die Betriebskosten für flexible ÖPNV-Angebote sind jedoch hoch und erfordern eine Förderung der öffentlichen Hand. Zur Aufrechterhaltung der Versorgungssicherheit im ländlichen Raum erscheinen sie aber unabdingbar.

Neue und bestehende ÖPNV-Angebote sollen mit einer geeigneten Vermarktung („Marketingoffensive“) beworben und präsentiert werden, um eine höhere Akzeptanz und Auslastung zu erzielen. Das betrifft eine gut verständliche Information über die gebotenen Leistungen sowie leicht zugängliche Fahr- und Linienpläne. Eine nicht nur für ältere Menschen barrierefreie Zugänglichkeit der Angebote umfasst ferner komfortable Verbindungen möglichst ohne ein gerade für ältere häufig angstbesetztes Umsteigen oder eine problemlose Mitnahme von Kinderwagen und Fahrrädern. Durch Kooperationen zwischen den Verkehrsunternehmen und den Kultur-, Bildungs- sowie Tourismusanbietern können attraktive Ticketangebote wie eine „Luther-Card“ als Kombination aus Eintrittskarte und ÖPNV-Berechtigung offeriert werden.

ÖPNV – Bahnverkehr

Zur Aufwertung des Bahnanschlusses von Lutherstadt Eisleben werden der S-Bahn-Anschluss nach Halle sowie die Aufnahme in den MDV angestrebt. Damit wäre eine Einbindung in das umfassend erneuerte Mitteldeutsche S-Bahn-Netz möglich, das die Oberzentren Halle und Leipzig und die umliegenden Regionen erschließt.

Maßnahmen

- Schaffung nachfragegerechter und flexibler Busanbindungen nach dem Prinzip der „Servicebusse“ oder „Bürgerbusse“
- offensives Marketing zur Bekanntmachung und Bewerbung des ÖPNV-Angebotes
- Aufnahme in den MDV und Anschluss an das Mitteldeutsche S-Bahn-Netz

Radverkehr

Das Fahrrad spielt im Alltagsverkehr der Lutherstadt Eisleben bislang nur eine untergeordnete Rolle. Große Bedeutung hat es dagegen im Freizeitbereich, zum einen für die Naherholung der Bewohner und zum anderen für Fahrradtouristen, die den überregionalen Radrouten folgen und Eisleben einen Besuch abstatten. Für diese Zielgruppen sind die Angebote im Stadtgebiet unzureichend. Einbahnstraßen erschweren den innerstädtischen Radverkehr und es mangelt an Fahrradständern im öffentlichen Raum. Die Radverbindungen sind nicht hinreichend ausgeschildert. Vor allem die Zubringer der großen Fernradwege (Saaleradweg, Harzradweg) müssen mit ihren Ein- und Ausstiegspunkten eindeutig ausgewiesen werden, ebenso die Verbindungen zwischen den Ortschaften sowie eine Route zum Süßen See als wichtiges Naherholungsziel. Radtouristen auf der Durchreise finden keine Aufbewahrungsorte für Fahrräder und Gepäck.

Durch gezielte Maßnahmen zur Förderung des Radverkehrs soll diese Situation für den Alltags- und den Freizeitradverkehr nachhaltig verbessert werden.

Maßnahmen

- Nachrüstung von Fahrradständern an den zentralen Orten in der Innenstadt von Eisleben (Markt, Kirchen, Lutherstätten)
- Öffnung von Einbahnstraßen im Stadtgebiet für den Radverkehr

- Verbesserung der Ausschilderung, um insbesondere ortsfremden Radfahrern die Zufahrt in die Lutherstadt und die Auffindbarkeit wichtiger Adressen zu erleichtern.
- Bereitstellung von Fahrradgaragen zur sicheren und geschützten Aufbewahrung von Rädern und Gepäck von Fahrradtouristen
- Einbindung der Ortschaften in das Radwegenetz

Elektromobilität

Im Hinblick auf die wachsende Bedeutung der Elektromobilität werden auch in der Lutherstadt Eisleben Ansätze für die Nutzung von Elektroautos und E-Bikes als Bestandteile zukünftiger Mobilitätsangebote entwickelt. Gerade E-Bikes könnten angesichts der Topografie eine Bedeutung für die umweltfreundliche und kostengünstige Fortbewegung in Stadt und Region erlangen. Die Stadtwerke Lutherstadt Eisleben (SLE) sind sehr interessiert am Thema Elektromobilität und würden als Partner für ein zu erarbeitendes Elektromobilitätskonzept auftreten, das die vorhandenen Ansätze weiterentwickelt. Auch die Wobau würde sich einbringen, soweit dies für ihre Wohnungsbestände interessant und machbar ist.

Mobilitätsschnittstellen

Mobilitätsschnittstellen sind logistisch günstig gelegene Punkte in Lutherstadt Eisleben, an denen alle eingesetzten Verkehrsarten miteinander verknüpft und besondere Serviceangebote bereitgehalten werden. Die zentrale Mobilitätsschnittstelle ist am Bahnhof Lutherstadt Eisleben geplant. Neben der Vernetzung der öffentlichen und privaten Verkehrsarten (Bahn-, Bus-, Auto-, Fahrrad- und Fußgängerverkehr) als Umsteigepunkt sollen als Serviceangebote z.B. eine Fahrradleihstation, ein Rad-Reparaturservice, eine Fahrrad- und Gepäckaufbewahrung (abschließbare Garagen oder Boxen), eine E-Tankstelle sowie umfassende Informationsangebote zum lokalen und regionalen Verkehrsangebot unterhalten werden.

Für die Verknüpfung weiterer zentraler Adressen im Stadtgebiet sind als Mobilitätsschnittstellen darüber hinaus der in der Realisierung befindliche Touristenparkplatz in der Bahnhofstraße sowie der Busbahnhof am Klosterplatz im Gespräch. Am Touristenparkplatz als Ankunftsart für Bus- und Individualtouristen unweit des Luthergeburtshausensembles und des Zentrums Taufe sowie am Busbahnhof als Umstiegspunkt von Regional- und Stadtbussen sind dabei jeweils unterschiedliche, auf die Funktion des Ortes zugeschnittene Serviceangebote vorzusehen.

Maßnahmen

- Erarbeitung eines Elektromobilitätskonzeptes für Lutherstadt Eisleben mit den SLE als Partner
- Einrichtung von Mobilitätsschnittstellen an strategischen Punkten

Sicherung tragfähiger leitungsgebundener Infrastrukturen und nachhaltige Energieversorgung

Zurückgehende Einwohnerzahlen beeinträchtigen die Tragfähigkeit leitungsgebundener Infrastrukturen. Daher bedarf es einer Evaluierung und Auswertung der Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf Versorgungsdichten und Kostenentwicklungen. Notwendige Anpassungen der Versorgungsstrukturen müssen rechtzeitig vorgenommen werden. Dies bezieht sich auf die technischen Infrastrukturen und Entwicklungskonzepte sowohl des kommunalen Versorgers SLE als auch auf die privaten Firmen- oder Hauseigentümer. In sich entdichtenden Siedlungsstrukturen müssen vermehrt dezentrale Versorgungsmodelle (Blockkraftwerke oder Kleinanlagen) entwickelt werden.

Bezüglich der Energiesicherheit im Sinne einer langfristig verlässlichen Energieversorgung braucht es neue Konzepte und Partnerschaften sowie einen Umstieg auf alternative bzw. nachwachsende Energiequellen. Hier sollen vorhandene Ansätze und Initiativen weiter forciert und verstetigt werden.

Maßnahmen:

- Evaluierung der Tragfähigkeit der leitungsgebundenen Infrastrukturen
- Anbau nachwachsender Rohstoffe auf vorhandenen Flächenpotenzialen
- Öffentlichkeitsarbeit bzw. Aufklärungsarbeit bzgl. Umstieg auf regenerative Energien

6.2.7 Beiträge zum Klimaschutz (erneuerbare Energien) und Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels

Energieeffizienz und Klimaanpassung

Die Stadt begegnet den Konsequenzen des Klimawandels vor allem mit zahlreichen Aktivitäten zur Energieeinsparung vorwiegend durch energetische Gebäudesanierungen und zur Gewinnung regenerativer Energie. Neben den Investitionen der privaten Bauherren und Eigentümer in gebäudebezogene Photovoltaikanlagen sind dabei die großen Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Gemeindegebiet, die Biomassenutzung in Hedersleben und die geplante Anlage in Volkstedt sowie bisher vier Vorranggebiete für Windenergie zu nennen. Zur klimafreundlichen und effizienten Versorgung der Wohngebiete im Stadtgebiet mit Heizenergie werden vereinzelt Blockheizkraftwerke betrieben, während andere Siedlungsteile mit Fernwärme versorgt werden. Ein weiterer Ausbau der Nah- und Fernwärme wird angestrebt.

Mit Blick auf die neuen Akzente der Energiepolitik sowie unter Berücksichtigung der bereits absehbaren Folgen des globalen Klimawandels hat die Lutherstadt Eisleben in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Lutherstadt Eisleben 2013 ein gebietsbezogenes integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept für das Quartier „Altstadt“ in Auftrag gegeben. Aufbauend auf eine Analyse der Bestandsbedingungen werden im Rahmen des Konzeptes beispielhafte Maßnahmen zur Energieversorgung, Energieeinsparung und den Klimaschutz entwickelt.

Energetische Sanierung von Wohnsiedlungen

Die beiden großen Wohnungsbauunternehmen der Stadt haben ihre Bestände zu einem großen Teil bereits energetisch saniert. Die gut nachgefragten und auch für junge Mieter oder zuziehende Haushalte interessanten Wohngebiete Wilhelm-Pieck-Siedlung und Thälmann-Siedlung im Bestand der städtischen Wobau sind fassadensaniert, weisen aber nur zur Hälfte einen VWS auf. 14 Plattenbauten haben bislang keinen Vollwärmeschutz (VWS) erhalten. Die energetische Sanierung dieser Gebäude ist ein mittelfristiges Ziel des Unternehmens, da aufgrund der Mittelbindung durch andere Sanierungs- und Baumaßnahmen kurzfristig keine ausreichenden Finanzmittel für Wärmeschutzmaßnahmen zur Verfügung stehen. Auch der Wohnungsbaugenossenschaft stehen noch Sanierungen bevor, um ihre Bestände insgesamt auf einen zeitgemäßen Energiestandard zu bringen.

Heizenergieversorgung

Die Heizwärmeversorgung in Lutherstadt Eisleben erfolgt zum größten Teil mit Erdgas. Darüber hinaus gibt es in den Wohnsiedlungen am Sonnenweg und an der Helbraer/Gerbstedter Straße die beiden von den SLE betriebenen Fernwärmegebiete mit einem Leitungsnetz von ca. 15 km Länge. Durch jeweils eine Heizstation mit Kraft-Wärme-Kopplung wird eine hohe Primärenergieausnutzung erzielt. Eine Ausweitung des Fernwärmenetzes mit einer Verdichtung am Sonnenweg, einem Neuanschluss der Wilhelm-Pieck-Siedlung und ggf. weiteren Netzerweiterungen wird angestrebt, um durch die höhere Auslastung die bestehenden Anlagen der SLE rentabel zu halten und die Energiepreise längerfristig zu stabilisieren.

In diesem Zusammenhang hat die noch bis 2015 rechtskräftige Satzung der Lutherstadt Eisleben für ein Fernwärmevorranggebiet eine große Bedeutung, da sie den Betreibern die ausreichende Planungssicherheit für neue Investitionen in das Netz liefert. Eine Weiterführung des Fernwärmevorranggebietes unter Fortführung der Satzung über 2015 hinaus dient neben direkten Fördermaßnahmen des Bundes zum Ausbau des Fernwärmenetzes der Förderung der Fernwärmeversorgung.

Für die Wärmeversorgung im Altstadtbereich sollen Konzepte zur dezentralen Nahversorgung mit Kraft-Wärmekopplung als umweltschonende und energieeffiziente Alternative zu individuellen Feuerstätten zukünftig eine große Rolle spielen. Geeignete Standorte für kleinere Blockheizkraftwerke (BHKW) als Nahwärmeinseln werden z.B. in der Sangerhäuser Straße und am Rühlemannplatz gesehen.

In den Ortschaften befinden sich vielfach veraltete Heizungsanlagen in den kommunalen Gebäuden. Dort könnten im Zuge von dringend notwendigen Erneuerungsmaßnahmen kleine Nahwärme-Versorgungsinseln in zukunftsfähigem Standard geschaffen werden. An diese als dezentrale Nahwärmeinseln fungierenden öffentlichen Anlagen könnten in der Nachbarschaft und Umgebung auch private Abnehmer angeschlossen werden, um eine höhere Auslastung zu erzielen und eine wirtschaftliche und energetisch effiziente Heizwärmeversorgung für viele Haushalte zu ermöglichen.

Maßnahmen

- Durchführung energetischer Sanierungen mit Förderbedarf im Bestand der großen Wohnungsunternehmen
- Ausbau des Fernwärmenetzes durch Netzerweiterungen am Sonnenweg und den Neuanschluss der Wilhelm-Pieck-Siedlung
- Entwicklung von Nahwärmekonzepten mit BHKW auf Quartiersebene zur zukunftsorientierten Heizwärmeversorgung in der Innenstadt
- Erarbeitung von quartiersbezogenen integrierten Energie- und Klimaschutzkonzepten

Erneuerbare Energien

In der Gesamtstadt sind in den vergangenen Jahren zahlreiche Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien errichtet worden. Vor allem Windkraft- und Freiflächen-Photovoltaikanlagen sind in großem Umfang entstanden. Im FNP 2025 der Lutherstadt Eisleben sind für Windenergieanlagen vier Vorranggebiete mit der Wirkung von Eignungsgebieten ausgewiesen worden. Für Freiflächen-Photovoltaikanlagen wurden auf Brach- und Konversionsflächen vorrangig des Bergbaus entsprechende Sondergebiete dargestellt. Ein weiterer Ausbau derartiger Anlagen in der Fläche über die ausgewiesenen Standorte hinaus ist nicht Ziel der gesamtstädtischen Flächennutzungsplanung und der Stadtentwicklungsplanung.

Grundsätzlich sind in weiten Teilen der Altstadt Anlagen zur Nutzung der Solarenergie denkmalrechtlich nicht zulässig. Dies gilt für den Umgriff des Denkmalbereiches Altstadt, der gleichzeitig eine Pufferzone für die UNESCO-Welterbestätten darstellt. Um dennoch die solare Nutzung insbesondere von Dächern in der Innenstadt zu ermöglichen, sollen zentrale PV-Anlagen auf größeren Dachflächen außerhalb des Welterbebereichs errichtet werden. Für den Betrieb dieser Anlagen können die Lutherstadt Eisleben, die SLE und die Wobau gemeinsam als Gesellschafter auftreten.

Maßnahmen

- Durchführung energetischer Sanierungen mit Förderbedarf im Bestand der großen Wohnungsunternehmen
- Ausbau des Fernwärmenetzes durch Netzerweiterungen am Sonnenweg und den Neuanschluss der Wilhelm-Pieck-Siedlung
- Errichtung weiterer Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie auf ausgewiesenen Standorten in der Gesamtstadt
- Solare Energienutzung in der Innenstadt durch Errichtung von Gemeinschaftsanlagen außerhalb des Denkmalbereiches Altstadt

Intelligente Beleuchtung und Bewirtschaftung von öffentlichen Freiräumen

Als Ansatz für einen effizienten und nachhaltigen Betrieb der Stadtbeleuchtung sowie die Bewirtschaftung der öffentlichen Freiräume werden technische und konzeptionelle Lösungen für eine optimierte Beleuchtung der Straßen und öffentlichen Räume insbesondere im Stadtgebiet angestrebt. Das beinhaltet den Einsatz energiesparender Leuchtmittel und eine intelligente Lichtsteuerung.

Maßnahmen

- Umrüstung der Stadtbeleuchtung auf eine energiesparende Beleuchtungstechnik und -steuerung

6.3 Umsetzungsprogramm auf Ebene der Gesamtstadt

Thema	Projektbezeichnung	Träger
Entwicklung der Stadt- und Siedlungsstrukturen	<i>Regionale kommunale Kooperation, Zusammenarbeit und gemeinsame Projekte mit den umliegenden Städten, wie Hettstedt, Mansfeld und Sangerhausen</i> <ul style="list-style-type: none"> • Gemeinsame Vermarktung des Tourismusangebotes • Austausch über Erfahrungen und Erfolge in der Stadtentwicklungsplanung • Synergieeffekte durch Einbringen der jeweiligen Qualitäten und Kompetenzen der regionalen Partner 	Lutherstadt Eisleben, Stadt Hettstedt, Stadt Mansfeld, Stadt Sangerhausen
	<i>Aufbau Kommunikations- und Vernetzungsstruktur Stadtgebiet – Ortschaften</i> <ul style="list-style-type: none"> • Pflege des „Gemeinschaftswerks Lutherstadtentwicklung“ als gesamtstädtisches Gremium zu Fragen der Stadtentwicklung • Nutzung des Lutherwegspaziergangs zur lebendigen Kommunikation der Stadtentwicklungsthemen an die Bürger • Förderung der Bewusstseinsbildung für die Gesamtstadt • Vernetzung der sozialen Träger 	Stadt, entsprechende Partner und Akteure, Bürger
	<i>Beobachtung der Siedlungs- und Raumstrukturen</i> <ul style="list-style-type: none"> • Ressortübergreifendes Stadtentwicklungsmonitoring 	Stadt
Wohnen und Stadtbau	<i>Leerstandsbeobachtung / -management</i> <ul style="list-style-type: none"> • mit integrierter Sanierungsberatung für private Eigentümer • Anreizschaffung für Kauf und Sanierung 	Stadt
Soziale Infrastruktur	<i>Etablierung eines Sozialnetzwerks</i> <ul style="list-style-type: none"> • Gründung und Organisation Sozialnetzwerk • Umsetzung der konkreten Handlungsempfehlungen des Sozialnetzwerks 	Stadt, Soziale und soziokulturelle Träger und Akteure
Wirtschaftsstandort	<i>Entwicklung der Gewerbeflächen</i> <ul style="list-style-type: none"> • nachfragegerechte Untersetzung der Gewerbebauflächen des FNP durch Schaffung von Baurecht 	Stadt
	<i>Einzelhandelsentwicklung</i> <ul style="list-style-type: none"> • Verhinderung neuer Standorte des großflächigen Einzelhandels zur Stärkung der Händler in der Innenstadt 	Stadt
Kultur und Tourismus	<i>Förderung des Tourismus</i> <ul style="list-style-type: none"> • Präzisierung und Umsetzung der Offensive für mehr Gastlichkeit und Willkommenskultur 	Stadt, Tourist-Information, Stadtgesellschaft mit allen Akteuren
	<i>Potenziale der Ortschaften nutzen, Integration der Ortschaften in den Freizeit- und Individualtourismus</i> <ul style="list-style-type: none"> • Potenziale der Ortschaften ausarbeiten (z.B. Bergbau, „Natur und Kultur“ oder „Sport, Gesundheit und Natur“) • Einbindung der kulturellen und touristischen Angebote der Ortschaften in die gesamtstädtische Tourismusvermarktung, z.B. im Rahmen des Projektes Bergbaupfad Eisleben • Ausbau und Verbesserung des Rad- und Wanderwegenetzes (Trassen, Ausschilderung) 	Stadt, Ortschaften, Vereine

Mobilität und technische Infrastruktur	<i>Anbindung an das Fernverkehrsnetz und den Regionalen Verkehrsverbund</i>	Stadt, DB, MDV
	<ul style="list-style-type: none"> • S-Bahn-Anschluss nach Halle und an das Mitteldeutsche S-Bahn-Netz • Aufnahme in den MDV 	
	<i>Sicherung der Anbindung der Ortschaften an das Stadtgebiet durch den ÖPNV</i>	Stadt, Verkehrsgesellschaft Südharz mbH
	<ul style="list-style-type: none"> • nachfragegerechte, zielgruppenorientierte und flexible Busanbindungen durch Service- oder Bürgerbusse • Information und Marketing zur Förderung der ÖPNV-Angebote 	
	<i>Stärkung des Radverkehrs (in Verknüpfung mit Freizeit und Tourismus)</i>	Stadt, ADFC
	<ul style="list-style-type: none"> • Ausbau der Radwegeverbindungen für Alltags- und Freizeitverkehr • Verbesserung der Radfahrer-Infrastruktur: Nachrüstung von Fahrradständern und Fahrradgaragen an zentralen Punkten • Öffnung von Einbahnstraßen für Radfahrer 	
Energie- und Klimaschutz	<i>Elektromobilität</i>	Stadt, Stadtwerke, Fahrradhandel
	<ul style="list-style-type: none"> • Förderung von E-Autos und E-Bikes als umweltfreundliche und kostengünstige Fortbewegungsmittel für Stadt und Umgebung • Einrichtung von E-Tankstellen • Erarbeitung Elektromobilitätskonzept 	
	<i>Errichtung einer Mobilitätsschnittstelle am Bahnhof</i>	Stadt, Stadtwerke, Bahnhofs-genossenschaft
	<ul style="list-style-type: none"> • Verknüpfung aller Verkehrsarten • Integration von Serviceangeboten: E-Tankstelle, Ausleihstation für Fahrräder und E-Bikes, Fahrradgaragen, Reparaturservice, Informationszentrale • Einrichtung kleinerer Mobilitätsschnittstellen am Touristenparkplatz Bahnhofstraße und Busbahnhof Klosterplatz 	
	<i>Sicherung tragfähiger leitungsgebundener Infrastrukturen</i>	Ver- und Entsorgungsträger
<ul style="list-style-type: none"> • Evaluierung der Tragfähigkeit und bedarfsgerechte Anpassung der Leitungsnetze • flächendeckende Umsetzung der Breitbandverkabelung 		
Energie- und Klimaschutz	<i>Ausbau der Fernwärme</i>	Stadt, Stadtwerke
	<ul style="list-style-type: none"> • Neuanschluss Wilhelm-Pieck-Siedlung • Verdichtung des Fernwärmenetzes am Sonnenweg • Prüfung weiterer Netzerweiterungen 	
	<i>Energetische Sanierung</i>	Wohnungsunternehmen
	<ul style="list-style-type: none"> • Energetische Sanierungen aller Wohnungsbestände in den Siedlungsbereichen 	
Energie- und Klimaschutz	<i>Entwicklung von Nahwärmeversorgungs Konzepten für das Stadtgebiet und die Ortschaften</i>	Stadt, private Eigentümer
	<ul style="list-style-type: none"> • Errichtung kleiner BHKW als Nahversorgungsinseln 	
Energie- und Klimaschutz	<i>Modernisierung der Stadtbeleuchtung</i>	Stadt
	<ul style="list-style-type: none"> • Umrüstung auf energiesparende Beleuchtungstechnik und intelligente Steuerungssysteme 	

6.4 Umsetzungsprogramm für den Vertiefungsbereich Altstadt/ Innenstadt

	Projektbezeichnung	Träger
Wohnen und Stadtumbau	<i>Wichtige Wohnungsneubauprojekte in der Altstadt</i> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnprojekt Sangerhäuser Straße 36–38, 41 • Wohnprojekt Petrihöfe 2. BA • B-Plan Klosterstraße Nr. 16 in Aufstellung • Wohnprojekt „Klippe“ • Wohnungen im Stadtschloss (Vikariatsgasse) 	Wobau, Wohnungsbaugesellschaft, Stadt, Private Eigentümer
	<i>Grabenschule</i> <ul style="list-style-type: none"> • Sicherung und Sanierung des Schulgebäudes in der Grabenstraße, Entwicklung eines Nutzungskonzeptes 	Stadt
	<i>Herdlager</i> <ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung einer langfristigen Nutzungsperspektive für das kommunale Gebäude am Geburtshausensemble als Depot- und Lagerfläche 	Stadt
	<i>Neustädter Rathaus</i> <ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung von Konzepten und Realisierungsoptionen zu Erhalt und Gestaltung des hochwertigen Denkmals „Neustädter Rathaus“ 	Stadt, Privater Träger
	<i>Kirche und Kloster St. Annen</i> <ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung des Wohngebäudes mit den Klosterzellen zu einem authentischen Ort des Luthergedenkens 	Kirchengemeinde St. Annen
	<i>Sanierung wertvoller Einzelobjekte in der Altstadt</i> <ul style="list-style-type: none"> • Andreaskirchplatz 10 	Stadt, Eigentümer
Freiraum und Grün	<i>Fertigstellung der letzten Stationen auf dem Lutherweg Eisleben</i> <ul style="list-style-type: none"> • Planung und Realisierung Station 12 Freiblick St. Annen • Prüfung Station 7, Luther und das Fremde, ggf. Konzeptioneller Neuanfang aufgrund eigentumsrechtlicher Schwierigkeiten 	Stadt
	<i>Freiraumgestaltung Brachflächen an der Grabenstraße</i> <ul style="list-style-type: none"> • Gestaltung von Grundstücksbrachen in der Grabenstraße im Zusammenhang mit dem Parkraumkonzept Innenstadt 	Stadt, Private Eigentümer
	<i>Freiraumgestaltung Böse Sieben</i> <ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung des innerstädtischen Gewässerverlaufes und der Uferbereiche der Bösen Sieben 	Stadt
	<i>Freiflächenmanagement</i> <ul style="list-style-type: none"> • Organisation der Nutzbarmachung und Verwertung brachliegender Grundstücke in der Innenstadt 	Stadt, Private Eigentümer
Mobilität und Verkehr	<i>Touristenparkplatz Bahnhofstraße</i> <ul style="list-style-type: none"> • Realisierung der bedeutsamen Infrastrukturmaßnahme zur Verbesserung der Erschließungsbedingungen von Luthergeburtshausensemble und Zentrum Taufe 	Stadt
	<i>Mobilitätsschnittstelle Bahnhof</i> <ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung eines Mobilitätsknotens am Eisleber Bahnhof als Umsteige- und Servicepunkt 	Stadt
	<i>Verkehrsführung Innenstadt</i> <ul style="list-style-type: none"> • Optimierung der innerstädtischen Verkehrsführung • Aufhebung des Einbahnstraßensystems Kasseler Str.–Freitor 	Stadt

	<p><i>Busbahnhof Klosterplatz</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Neugestaltung des Busbahnhofes am Klosterplatz (in Realisierung) • Integration von Serviceangeboten als Mobilitätsschnittstelle 	Stadt
	<p><i>Parkplatz Grabenstraße 51–54</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Anlage eines Innenstadtnahen Parkplatzes auf dem ehemaligen Brachgrundstück 	Stadt
Energie und Klimaschutz	<p><i>Energieeffiziente und umweltfreundliche Wärmeversorgung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung und Umsetzung von Nahwärmekonzepten mit Kraft-Wärme-Kopplung (z.B. BHKW in Sangerhäuser Straße) 	Stadtwerke, Private Eigentümer
	<p><i>Ausbau Fernwärmeversorgung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Erweiterung des Fernwärmenetzes von der Caspar-Güttel-Straße über Klosterplatz, Anstaltsstraße bis Rühlemannplatz 	Stadtwerke
	<p><i>Solarenergienutzung in der Altstadt</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Errichtung von PV-Anlagen als Gemeinschaftsanlagen auf größeren Dachflächen außerhalb des UNESCO-Welterbebereichs 	Stadt

6.5 Umsetzungsprogramm für die Ortschaften

6.5.1 Zielsetzungen, Maßnahmen und Projektansätze für die Ortschaften

Im Rahmen von Begehungen vor Ort, der Befragungsaktion sowie der Telefonate und persönlichen Gespräche mit den Ortsbürgermeistern wurden Chancen und Herausforderungen für die einzelnen Ortschaften herausgearbeitet (Vgl. Kap. 5.2, Karten Ortschaften). Daraus wurden sowohl allgemeine Zielsetzungen als auch Maßnahmen für die künftige Entwicklung abgeleitet (Vgl. Kap. 6.2 Handlungsfelder). Im Folgenden werden Projektideen für die jeweiligen Orte benannt, die gemeinsam mit den Ortsbürgermeistern erarbeitet wurden.

Mit den Ortsbürgermeistern von Bischofrode, Schmalzerode und Osterhausen konnte kein persönliches Gespräch geführt werden. Daher basieren die analytischen Aussagen zu diesen Ortschaften auf der Grundlage der Ortsbegehungen und/oder Telefonaten. Über die ortsspezifischen Projektansätze hinaus konnten für alle Ortschaften zutreffende, wiederkehrende Maßnahmen und Zielsetzungen identifiziert werden, die im Folgenden als allgemeine Umsetzungsziele aufgeführt sind:

6.5.2 Maßnahmen für alle Ortschaften

- Instandhaltung und Erneuerung von Straßen und Gehwegen
- Umgang mit leerstehenden oder ruinösen Gebäuden in kommunalem oder privatem Eigentum (Entwicklung von Konzepten für Revitalisierung und Nachnutzung oder Rückbau und neue Nutzungen)
- Umgang mit ungenutzten oder mindergenutzten Grundstücken in kommunalem oder privatem Eigentum, auch Kleingärten (Entwicklung von Pflege- oder Nutzungskonzepten)
- Energetische Sanierung kommunaler Gebäude
- Anreizschaffung für private Eigentümer zur Förderung von Sanierungstätigkeiten
- Schaffung zeitgemäßer und bedarfsgerechter Mobilitätsangebote
- Ausbau und Weiterentwicklung des Radwegenetzes
- Herausarbeitung und Stärkung der jeweiligen identitätsstiftenden Themen in den Ortschaften, z.B. Bergbau
- Unterstützung der bestehenden Vereine, Netzwerke und Initiativen

Ortschaft	Projektansätze	Träger
Hedersleben, Oberrißdorf	<p><i>Umgang mit dem Gebäude der ehemaligen Grundschule</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2013 wurde der Grundschulstandort in Hedersleben aufgegeben – die Perspektive des Schulgebäudes ist unklar. Für eine potenzielle Nachnutzung sollen Ideen und Netzwerke der Bewohner und örtlichen Firmen einbezogen werden. Auch unkonventionelle Zwischennutzungen sollen erwogen werden, bspw. als preisgünstiges Lager für einen örtlichen Handwerksbetrieb, der als Gegenleistung notwendige Instandhaltungsarbeiten übernimmt. 	Stadt, örtliche Firmen
	<p><i>Naturnahe Gestaltung und Pflege Waldgebiet Wahlental</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Das an den Ort angrenzende Waldgebiet bietet sich zur wohnortnahen Erholung an. Starke Vernässungen durch einen hohen Grundwasserspiegel haben zu einer Anhäufung von Totholz geführt. Durch die Beräumung des Totholzes und die Anlage naturnaher Pfade kann das Waldgebiet für die Bewohner nutzbar gemacht werden. Vereinsmitglieder des örtlichen Heimatvereins würden die Maßnahme durch Arbeitseinsätze unterstützen. 	Stadt, Heimatverein

Volkstedt	<p><i>Neuordnungsmaßnahmen Lindenweg</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Lindenweg weist einen hohen Leerstand in z.T. ruinöser Bausubstanz auf. Durch Neuordnungsmaßnahmen soll das Gebiet in Zusammenhang mit dem großflächigen Grundstück Lindenweg 21 (kommunales Eigentum), auf dem der Heimatverein einen naturnahen Spielplatz anlegen will, entwickelt werden. Im vorderen Bereich könnten nach Rückbau des Bestandes Wohnungen/Eigenheime für junge Familien entstehen. 	Stadt, örtlicher Verein
	<p><i>Modernisierung der „Neuen Schule“</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Seit der Stilllegung der Schule wurde das Gebäude der „Neuen Schule“ aktiv von den Bewohnern und Vereinen genutzt. Hier befinden sich der örtliche Billardclub, der Jugendtreff, der Proberaum der Schwarzen Schwestern sowie ein anmietbarer Raum für Feste u.ä. Die Nutzbarkeit wird jedoch insbesondere im Winter durch ausstehende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen (Fenster/Heizung) erheblich beeinträchtigt. Zur Erhaltung der Nutzbarkeit des Gebäudes für örtliche Vereine sind die notwendigen Instandhaltungen durchzuführen. 	Stadt, örtliche Vereine
Burgsdorf	<p><i>Aufwertung des Umfeldes am Dorfgemeinschaftshaus</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Das örtliche Dorfgemeinschaftshaus (DGH) wurde vor kurzem saniert, weist eine gute Ausstattung auf und wird von den Bewohnern und Vereinen sehr gut angenommen. Allerdings besteht ein Defizit an Stellplätzen und Aufenthaltsmöglichkeiten (Sitzgelegenheiten) im Freien. Ein Rückbau ungenutzter Bausubstanz (südwestlich des DGH) ermöglicht eine Neuordnung und Aufwertung des DGH-Umfeldes. Ideen für die konkrete Gestaltung sollen mit interessierten Bewohnern der Ortschaft erarbeitet werden. 	Stadt, lokale Initiative
	<p><i>Festplatz und Spielplatz</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Heimatverein bemüht sich um die Gestaltung eines teilweise befestigten Festplatzes mit Strom- und Wasseranschluss sowie eines daran angrenzenden Spielplatzes auf kommunalen Grundstücken in der Ortsmitte. Für den Festplatz wird eine punktuelle Platzbefestigung für mobile Toiletten empfohlen. Im Zuge der Spielplatzgestaltung sollen die Ideen der Kinder und des örtlichen Heimatverein einbezogen werden, um die Identifikation und nachhaltige Nutzung des Spielplatzes sicher zu stellen. 	Stadt, lokale Initiative
Polleben	<p><i>Stärkung der Ortsmitte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Ortsmitte von Polleben weist erhebliche städtebauliche und strukturelle Defizite auf. Während verschiedene soziale Einrichtungen (Vereine, Jugendtreff, Kindergarten) Flächen und Gebäude im Zentrum nutzen (ehemalige Schule, ehemalige Scheune und Kirchenruine), fehlt es über den vorhandenen „Miniladen“ hinaus an einem qualitätsvollen Einzelhandelsangebot und einer angemessenen Gestaltung der Ortsmitte. Erforderlich sind Werterhaltungsmaßnahmen und Gebäudedämmungen an kommunalen Baulichkeiten im Ortszentrum. Seitens des Ortschaftsrates besteht der Wunsch nach der Schaffung eines Dorfgemeinschaftshauses. Mit einem übergreifenden Kommunikationsformat (z.B. einem runden Tisch) könnte ein abgestimmtes Konzept für die Aufwertung der Ortsmitte als Grundlage für spätere Umsetzungen entwickelt werden. 	Stadt, örtliches Gewerbe, Vereine
	<p><i>Wiedereröffnung des Freibades</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Das örtliche Freibad war bis zu seiner vor kurzem erfolgten Schließung eine wichtige Naherholungseinrichtung in Polleben. Am 17.01.2011 wurde im Ortschaftsrat über die weitere Nutzung beraten und festgelegt, dass eine Nutzung als Begeg- 	Verein zur Erhaltung des Freibades, Stadt

	<p>nungsstätte mit einem Kinderspielplatz in den Sommermonaten erfolgen soll. Der Ortschaftsrat und der Verein zur Erhaltung des Freibades verfolgen die Idee, das Bad als Treffpunkt für die Bewohner wieder zu eröffnen. Neben einer Unterstützung durch die Stadt wird ein Erfahrungsaustausch mit Initiativen, die ein ehemaliges kommunales Bad aus eigener Kraft tragen (z.B. das Freibad Goltern, südwestlich von Hannover) angeregt.</p>	
	<p><i>Gestaltung eines naturnahen Parks</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Ortschaftsrat verfolgt die Idee einer Weiterentwicklung des Baumhains nördlich der Ortsmitte zu einem Park, der die Möglichkeit zur Naherholung und zum Aufenthalt bieten soll. Durch das Anlegen naturnaher Pfade und die Aufstellung von Sitzmobiliar soll die bewaldete Fläche mit einfachen Mitteln zu einem Waldpark gestaltet und mit den umgebenen Freiflächen verknüpft werden. 	Stadt
	<p><i>Zentraler Kinderspielplatz</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Ortschaftsrat setzt sich für die Schaffung eines zentral gelegenen Kinderspielplatzes in verkehrsarmer Lage auf dem Freigelände hinter der Turnhalle ein. 	Stadt
Wolferode	<p><i>Fahrradweg nach Neckendorf</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Für die alltägliche Fortbewegung der (älteren) Bewohner in Wolferode spielt das Fahrrad eine wichtige Rolle. Durch die Nutzung landwirtschaftlicher Wege, die südlich der Ortschaft zwischen Schmalzerode und Neckendorf bis zum Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben führen, könnte das Radwegenetz erheblich erweitert werden. Neben der Alltagsnutzung könnten die Wege ebenso für Freizeit- und Tourismusrouten genutzt werden. Zur Umsetzung müssen die eigentumsrechtlichen Belange und die Herrichtung und Instandsetzung geklärt werden. Ferner sind Beschilderungen und Sitzgelegenheiten zum Rasten vorzusehen. 	Stadt
Rothenschirmbach	<p><i>Alte Schule</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Rothenschirmbach konnte junge Familien anziehen und verzeichnet infolgedessen nur wenige leerstehende eigentumsfähige Gebäude. Dagegen wächst der Bedarf an altengerechten Wohnformen. Das zentral in der Ortschaft gelegene Grundstück der mittlerweile seit 14 Jahren leer stehenden alten Schule könnte nach Rückbau der Schule ein Neubaustandort für altengerechte Wohnformen werden. 	Privater Investor/Träger, Stadt
	<p><i>Feuerwehrgerätehaus</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Das alte Gerätehaus entspricht nicht mehr den Anforderungen der Ortsfeuerwehr Rothenschirmbach, für die deshalb mit einem Neubau am Standort im Bereich Hornburger Straße/Untere Dorfstraße bessere Bedingungen geschaffen werden sollen (in Realisierung). • Das alte Feuerwehrgerätehaus soll durch die örtlichen Vereine und die Dorfbewohner nachgenutzt werden. 	Stadt
Unterißdorf	<p><i>insgesamt guter Entwicklungsstand in der Ortschaft</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • allgemeine Maßnahmen (s.o. Maßnahmen für alle Ortschaften). 	

7 Empfehlungen zur Umsetzung

7.1 Prozesssteuerung und Beteiligte

Die nachhaltige und integrierte Stadtentwicklung – insbesondere unter den bleibenden Herausforderungen Finanzkonsolidierung, demografischer Wandel und Klimaanpassung – ist eine ressort- und ortsteilübergreifende Aufgabe. Um diese Aufgabe auch weiterhin auf möglichst „breite Schultern“ zu stellen, sollen anknüpfend an den Fortschreibungsprozess des INSEK die Arbeits- und Kommunikationsstrukturen weiter genutzt und ausgebaut werden. Dazu gehören:

- Der Fachbereich 3, Kommunalentwicklung/Bau, mit dem Sachgebiet Stadtplanung/-sanierung in enger Abstimmung mit der Oberbürgermeisterin, strukturiert den Arbeitsprozess zur Umsetzung des INSEK, begleitet ihn inhaltlich und steuert ihn in Bezug auf die interne und externe Abstimmung und Kommunikation. Der Fachbereich übernimmt zudem die Federführung bei der fachlichen, sachlichen, zeitlichen und finanziellen Vorbereitung sowie die Abstimmung der Strategien, Maßnahmen und Projekte.
- Um verwaltungsintern jeweils Entscheidungen für die integrierte Stadtentwicklung vorzubereiten und herbeizuführen, sind alle Ämter im Rahmen einer Dienstberatung der Oberbürgermeisterin einzubeziehen.
- Auf der Ebene der Information und Beteiligung sowie der konkreten Arbeit vor Ort wird den Stadt- und Ortschaftsräten als Schnittstelle zwischen Stadtpolitik, Stadtverwaltung und Bürgerschaft eine besondere Aufgabe zu Teil. Daher sind sie auch weiterhin (bspw. bei personellen Veränderungen) für die Belange des INSEK zu gewinnen und regelmäßig bzgl. des INSEK zu informieren und einzubeziehen.

7.2 Verstetigung und Qualitätssicherung

7.2.1 Fördermittelmanagement

Die Lutherstadt Eisleben hat mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept ihre Entwicklungsziele für den Zeitraum bis 2030 definiert. Deren Umsetzung durch konkrete Maßnahmen wird auch weiterhin eng mit der Verfügbarkeit von Fördermitteln verbunden sein.

Mit Blick auf die neue EU-Förderperiode 2014-2020 sind daher gezielt die Themen zu setzen, die in der Lutherstadt einer dringenden Entwicklung bedürfen. Nach 2020 werden voraussichtlich die Budgets von EU, Bund und Land weiter eingeschränkt sein. Zudem wird bis 2019 der Solidarpakt auslaufen, was mit weiteren Einschränkungen für Sachsen-Anhalt sowie den Landkreis Mansfelder Land und die Lutherstadt Eisleben verbunden sein wird.

Daher muss sich konsequent um weitere Fördermittel dieser wichtigen Förderperiode bemüht werden. Bei der Ausrichtung auf neue Maßnahmebereiche der Strukturfondsförderung⁶³ ist vordringlich auf die energetische Sanierung sowie die Anpassung von Stadt- und Versorgungsstrukturen an die Folgen des Klimawandels abzielen.

Zudem ist darauf zu achten, dass die Strategien und Maßnahmen integriert und in der Öffentlichkeit abgestimmt erarbeitet und mehrere Themenfelder der Strukturförderung bedient werden.

Das INSEK bietet diesbezüglich eine gute Grundlage für die Koordinierung von räumlichen und inhaltlichen Strategien.

Zu den geeigneten Förderprogrammen gehören vor allem:

- Programme der Städtebauförderung (z.B. Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost, Städtebauliche Sanierung, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren)
- Programme der ländlichen Entwicklung (z.B. LEADER)
- Programme der Wirtschaftsförderung (z.B. GRW Infrastruktur)
- Verschiedene Programme mit Quartiersansatz (z.B. KfW)

⁶³ Bei den Strukturfonds handelt es sich um die wichtigsten Instrumente der EU zur Stärkung des wirtschaftlichen, sozialen und territorialen Zusammenhalts. Dazu gehören der Europäische Fond für regionale Entwicklung (EFRE), der Europäische Sozialfond (ESF) und der Europäische Landwirtschaftsfond für die Entwicklung im ländlichen Raum (ELER).

7.2.2 Prioritätensetzung in strategischen Projekten

Maßnahmen und Projekte sind einer Prioritätsprüfung zu unterziehen und inhaltlich-räumlich am INSEK auszurichten. Die im Kapitel 6 herausgearbeiteten Empfehlungen sowie die möglichen Maßnahmen und Projekte der Umsetzungsprogramme bedürfen in den nächsten Schritten einer genauen gesamtstädtischen und interdisziplinären Abstimmung.

So genannte strategische Projekte sind aufgrund ihres Mehrwertes, ihrer Erfolgsaussicht, Wirkung und Symbolkraft von besonderer Bedeutung. Entsprechend sind sie hinsichtlich ihrer Durchführung und Finanzierung mit Priorität zu behandeln.

Zudem sollten zur Erprobung neuer Ideen und Methoden Modell- und Pilotvorhaben entwickelt werden, die auf neue Themen der Strukturfondsförderung abzielen und zugleich langfristige Entwicklungsprozesse und Arbeitsstrukturen initiieren.

Grundsätzlich vorangetrieben werden sollen:

- Konzentration auf die Entwicklung von zusammenhängenden Bereichen (dies meint die Stadtkerne und Ortsmitten sowie den gezielten Quartiersansatz)
- Bemühungen um Modellprojekte (Experimenteller Wohnungs- und Städtebau ExWoSt, Forschung im Bereich Verkehrsführung und -organisation, Baukulturinitiativen, Tourismusförderung, etc.)
- Erarbeitung weiterer bzw. Fortschreibung bestehender kommunaler Planungen
- Durchführung von Architekten- und Gestaltungswettbewerben für wichtige Bauvorhaben

7.2.3 Gesamtstädtisches, räumliches Stadtentwicklungsmonitoring und Erfolgskontrolle

Die kommunale Qualitätssicherung bspw. hinsichtlich der sozialen Infrastrukturen, des Unterhalts der Straßen und Wege oder der Wohnentwicklung sowie der effiziente Einsatz von Ressourcen und Fördermitteln brauchen eine solide und nachvollziehbare Basis.

Die Lutherstadt Eisleben beteiligt sich bereits seit 2010 als Fallstudie an der begleitenden Evaluierung der Städtischen Dimension des Bundeslandes Sachsen-Anhalt.

Dafür sollten Datenbanken und Erfassungssysteme vor allem in Hinsicht auf die Gebäude- und Einwohnerdaten sowie zur sozialen Situation der Bevölkerung und Haushalte ausgebaut werden. Zudem sollten verstärkt Bürger-, Eigentümer- und Unternehmensbefragungen durchgeführt sowie die Ergebnisse und Erkenntnisse aus Beteiligungsangeboten vor Ort in ein stadtwieites Monitoring einfließen.

7.2.4 Evaluierung und Fortschreibung

Das INSEK versteht sich als fortschreibungspflichtiges Instrument. Es wird empfohlen, in regelmäßigen Abständen (ca. fünf Jahre) das Konzept zunächst zu evaluieren und bei Bedarf fortzuschreiben. Diese Fortschreibung kann sich auch auf einzelne Handlungsfelder/ Fachkonzepte bzw. teilräumliche Vertiefungen beziehen.

Die Evaluierung sollte vor allem die Passfähigkeit der im INSEK formulierten Zielstellungen sowie die Wirkungen der realisierten Projekte und installierten Arbeits- und Beteiligungsformate prüfen. Dabei sollte vor allem eine Aktualisierung der Grundlagen des INSEK (demografische/wirtschaftliche Entwicklung, baulich-räumliche Veränderungen, Standorte Soziales etc.) erfolgen.

7.3 Kommunikation und Beteiligung

Um die Effizienz und die Nachhaltigkeit von finanziellen und personellen Mitteleinsätzen zu gewährleisten, bedarf es der aktiven Mitarbeit aller Akteure in der Stadtentwicklung.

Insbesondere das Handeln der kommunalen Unternehmen sollte sich an den Kernaussagen des INSEK orientieren.

Daneben müssen auch die Bürgerinnen und Bürger der Lutherstadt als Mitwirkende und Partner verstanden werden. Um dem Anspruch einer vielseitigen Kommunikation und Beteiligung – sowohl bei der Erarbeitung und Zielfindung von strategischen und konzeptionellen Ansätzen als auch bei der konkreten Umsetzung von Maßnahmen und Projekten – gerecht zu werden, sind entsprechende Strukturen sowie die unten genannten Medien und Formate als Kommunikations- und Beteiligungsin-

strumente zur Umsetzung des INSEK weiterhin gezielt anzuwenden, auszubauen und weiterzuentwickeln.

7.3.1 Formate

Kommunikation und Beteiligung im Rahmen der integrierten Stadtentwicklung brauchen konkrete Anlässe und Angebote für unterschiedliche Partner, Zielgruppen und Adressaten. Dabei können folgende Formate getestet und bei Erfolg zur Installierung empfohlen werden:

- Planungswerkstätten/Aktionstage für ausgewählte strategische Projekte mit einem gezielten öffentlichen Beteiligungsangebot. Hierfür eignen sich insbesondere teilräumliche städtebauliche Entwicklungskonzepte sowie thematisch zugespitzte Workshops und Werkstätten. Mit den IBA-Workshops hat sich in der Lutherstadt bereits ein erfolgreiches Format etabliert, das dringend fortgeführt werden sollte.
- Öffentliche Diskussionsformate zu aktuellen Themen oder gezielte Spaziergänge und Radtouren vor Ort mit Informationen zu bestehenden Problemlagen und möglichen Lösungsvorschlägen bzw. konkreten Vorhaben seitens der Stadtverwaltung.
Hier kann künftig vermehrt vom Format „Lutherwegspaziergang“ partizipiert werden. Für die Ortschaften ist ggf. ein ähnliches Format (bspw. als Radtour) zu entwickeln.

7.3.2 Medien

Voraussetzung für Kommunikation und Beteiligung sind das Benennen von konkreten Ansprechpartnern und Adressen sowie die Vermittlung von Informationen. Hierfür werden folgende Informationsmedien empfohlen:

- Berichte zur Stadtentwicklung (bspw. mit Erkenntnissen aus dem Stadtentwicklungsmonitoring)
- Berichte zum Umsetzungsstand ausgewählter/aktueller Projekte und Maßnahmen mit Relevanz zum Thema Stadtentwicklung (in digitaler Form für die städtische Internetpräsenz sowie ggf. als Informationsblatt in den Auslagen der Verwaltung)
- Pflege der Sparte „Integrierte Stadtentwicklung“ auf der Internetpräsenz www.eisleben.eu mit aktuellen Informationen zum Prozess, zur Projektumsetzung sowie zu öffentlichen Veranstaltungen und Aktionen
- Ggf. Implementierungen einer eigenständigen Sparte „Stadtentwicklung“ mit Bezug auf die städtische Website sowie mit Informationen zu eigenen Vorhaben, Strategien und Veranstaltungen auf der Internetpräsenz des kommunalen Wohnungsunternehmens und anderer strategischer Partner (bspw. Ortschaften, Vereine)

Bei diesen Vorschlägen ist zu beachten, dass die Etablierung von Kommunikationsstrukturen sowie die Bewältigung der Ansprüche an eine qualifizierte Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit angemessener personeller und finanzieller Ressourcen bedürfen.

8 Vertiefung Schwerpunktraum Altstadt

8.1 Begründung des Schwerpunktraumes Altstadt

In den vorangegangenen Kapiteln des INSEK 2030 wird die integrierte Stadtentwicklung in der Lutherstadt Eisleben in Bezug auf die Gesamtstadt und ihre Ortsteile umfassend behandelt. In allen Teilen des INSEKs – den Darstellungen zu den Rahmenbedingungen, den thematischen und räumlichen Analysen sowie den strategischen Aussagen zu den Handlungsfeldern und zur Umsetzung – beziehen sich die Betrachtungen dabei auf die Gesamtstadt, das Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben, die zehn Ortsteile sowie auf einzelne Teilräume, von denen die historische Altstadt besonders hervorgehoben wird. Eine wichtige Rolle spielen im INSEK darüber hinaus die Verknüpfungen und Verflechtungen zwischen dem Stadtgebiet und den Ortschaften, die nach der Durchführung der Gemeindegebietsreform in Sachsen-Anhalt und der damit einhergegangenen Vergrößerung des Gemeindegebietes eine große Bedeutung für die künftige Entwicklung der Lutherstadt Eisleben haben.

In diesem ergänzenden Kapitel wird im Folgenden die historische Altstadt als ein Schwerpunktraum der Stadtentwicklung in Lutherstadt Eisleben vertiefend betrachtet. Der Fokus liegt dabei auf dem **Städtebaulichen Denkmalschutz**. Im Rahmen der Städtebauförderung des Bundes möchte die Lutherstadt Eisleben mit Hilfe des Förderprogramms Städtebaulicher Denkmalschutz in den kommenden Jahren Maßnahmen in der Altstadt umsetzen.

8.2 Profil des Schwerpunktraumes Altstadt

8.2.1 Abgrenzung

Der Schwerpunktraum Altstadt ist ein planerischer Betrachtungsraum, der die im Folgenden näher beschriebenen Gebiete der historischen Alt- und der Neustadt sowie ihrer Stadterweiterungen bis ins 20. Jahrhundert umfasst. Seine Abgrenzung ist der **Karte 32: Abgrenzung und Gebietscharakter** zu entnehmen.

8.2.2 Historische Entwicklung und Gebietscharakter

Der Schwerpunktraum Altstadt lässt sich aufgrund seiner historischen Entwicklung in Gebiete mit unterschiedlicher Gebietsprägung unterteilen. Die Ziffern entsprechen den Gebietsbezeichnungen in der Karte 32.

Gebiet 1

Im Zentrum der Stadt liegt mit dem Altstadt kern der älteste Bereich, der im 12. Jahrhundert mit einer ersten ringförmigen Stadtmauer eingefasst wurde. Er umfasst den Marktplatz sowie das Rathaus, die Alte Waage, die St. Andreaskirche und die Stadtschlösser der Grafen von Mansfeld als wichtigste historische Gebäude und ist von einer dichten Parzellen- und Straßen-/Gassenstruktur auf mittelalterlichem Stadtgrundriss gekennzeichnet.

Für zentral gelegene Bereiche der historischen Altstadt wurde im Stadtumbauprozess in Lutherstadt Eisleben ab dem Jahr 2002 der Begriff der „Visitenkarte Altstadt“ eingeführt. Die Visitenkarte bezeichnet einen zentralen Stadtraum, der aufgrund seiner denkmalgeschützten Bebauung einschließlich der Luthergedenkstätten als UNESCO-Welterbe, seiner Nutzung und seiner städtebaulichen Ausprägung einen besonderen Aufmerksamkeitsbereich und insofern einen Schwerpunkt der Stadtentwicklung darstellt. Die Visitenkarte spannt sich zwischen Luthers Taufkirche St. Petri-Pauli sowie Luthers Geburtshaus auf der einen und Luthers Sterbehause auf der anderen Seite auf und umfasst die wichtigsten Gebäude sowie die Hauptgeschäftslagen am Markt und in der Sangerhäuser Straße. Sie ist damit für die Einwohner sowie die Gäste und Touristen der Stadt gleichermaßen von großer Relevanz.

Gebiet 2

Ab dem 14. Jahrhundert entstanden vor den Toren der wachsenden Stadt Vorstädte wie das Nicolai viertel im Norden und das Petri viertel im Süden mit jeweils eigenen Kirchenbauten sowie die Nußbreite im Nordwesten. Diese ebenfalls in ihrer mittelalterlichen Stadtstruktur bis heute erhaltenen Viertel wurden zwischen 1480 und 1520 mit einem zweiten Stadtmauerring in das Stadtgebiet einbezogen und bilden gemeinsam mit dem Altstadt kern die historische Altstadt. In den innerstädtischen Lagen an

der Sangerhäuser Straße und am Markt prägen vor allem größere Wohn- und Geschäftshäuser sowie öffentliche Bauten wie die Alte Bergschule oder das Katharinenstift die Bebauung, während in den kleineren Gassen zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser unterschiedlichen Baualters dominieren.

Außerhalb der Visitenkarte Altstadt löst sich das geschlossene historische Stadtbild partiell auf. Entlang der Grabenstraße oder an der Nicolaistraße/Hohe Straße dominieren größere Brachflächen infolge früherer Gebäudabrisse. Im Bereich um die bislang nur in ihrer Substanz gesicherte Nicolaikirche beeinträchtigen historische Einzelgebäude in schlechtem Bauzustand und ungestaltete öffentliche und private Räume die kleinteilige städtebauliche Situation. Gefährdete Gebäude befinden sich im Zusammenhang der historischen Bebauung vor allem auch in der Nußbreite, der Freistraße und der Klosterstraße.

Gebiet 3

Um die historische Altstadt herum hat sich Eisleben seit dem 16. Jahrhundert kontinuierlich weiter vergrößert. Im Südosten entstanden entlang der Halleschen Straße und der Lindenallee weitere Quartiere, die heute überwiegend durch Bauten aus dem späten 19. und dem frühen 20. Jahrhundert überformt sind. Insgesamt stellt dieser Bereich ein weitgehend funktionierendes Wohn- und Mischgebiet mit einem eher heterogenen Charakter dar.

Gebiet 4

Im Norden hat sich die Altstadt mit straßenbegleitenden Bebauungen entlang der Freistraße und der Nußbreite weiter ausgedehnt. Die Bebauung stammt hier aus dem 17. bis 19. Jahrhundert und besteht überwiegend aus kleineren Handwerker- und Bergarbeiteranwesen.

Die kleinteilig parzellierte historische Bebauung leidet erheblich unter der Lage an den Hauptverkehrsstraßen der Stadt. Dies ist an einem überdurchschnittlichen Leerstand und einer Vielzahl unsanierter Häuser auch im Stadtbild deutlich ablesbar.

Gebiet 5

Eine Besonderheit stellt der 1533 nach italienischen Vorbildern angelegte „Campo Santo“, auch „Alter Friedhof“ oder „Kronenfriedhof“ an der Caspar-Güttel-Straße dar. Er zeichnet sich vor allem durch seine hofartige und mit Säulengängen versehene Bebauung („Kronenkirche“) mit historischen Epitaphen aus. Für diese besondere Bauform wurde im 19. Jahrhundert der Begriff „Campo Santo“ geprägt, der seitdem auch in Lutherstadt Eisleben verwendet wurde. Der Campo Santo steht in seiner Gesamtheit unter Denkmalschutz und stellt einen baukulturell wertvollen Raum der Altstadt dar.

Gebiet 6

Im Süden ist jenseits des Stadtgrabens ab ca. 1880 eine gründerzeitliche Stadterweiterung zwischen Friedrich-Koenig-Straße und Oberer Parkstraße angelegt worden. Sie ist durch eine weitgehend geschlossene gründerzeitliche Mietshausbebauung auf einem für die Entstehungszeit charakteristischen, jedoch für die Lutherstadt Eisleben einzigartigen, rechtwinkligen Stadtgrundriss gekennzeichnet. Aus der Bebauung sticht in diesem Bereich das aufgrund seiner stadt- und architekturgeschichtlichen sowie städtebaulichen Bedeutung („Point-de-vue-Wirkung“ für die Glockenstraße) als Einzeldenkmal geschützte Gebäude der ehemaligen Oberrealschule und heutigen Geschwister-Scholl-Grundschule hervor, das zwischen 1907 und 1909 in einem monumentalen Duktus errichtet wurde. Weiterhin finden sich in diesem Stadtgebiet einige villenartige Gebäude überwiegend mit Bezug zur Grünanlage Stadtgraben. Dieser Bereich stellt für die Lutherstadt Eisleben eine ruhige und beliebte Wohnlage mit unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt dar.

Gebiet 7

Im Westen schließt sich an dieses Gebiet die weitgehend unbebaute „Siebenhitze“ an. Die ehemals kleine Bergarbeitersiedlung aus der Zeit der Errichtung des zweiten Mauerrings wurde infolge von Bergsenkungen zur Wüstung. Massive Bergsenkungen verhinderten auch eine spätere Neubebauung. So finden sich in diesem Bereich nur entlang der Rammtorstraße und an der Bösen Sieben kleinere Bergarbeiterhäuser. Der Bereich Siebenhitze hat für die Stadt lediglich eine Bedeutung als Freiraum, der sich jedoch nicht durch eine besondere Gestaltung auszeichnet und auch keiner intensiven Nutzung unterliegt.

Gebiet 8

Zur Blütezeit des Kupferschieferbergbaus zu Beginn des 16. Jahrhunderts wurde vor dem westlichen Stadttor 1511 die „Neustadt“ als eigenständige Stadt gegründet, um Bergleute anzusiedeln, die infolge eines Bergarbeitermangels aus ganz Deutschland nach Eisleben angeworben wurden. Die Neustadt, die bis 1809 unabhängig blieb, erstreckt sich über den Breiten Weg sowie die Mittelreihe und die

Kreisfelder Gasse bis zum westlichen Ende der Altstadt, an das sich das Bergbau- und Verhüttungsgelände unmittelbar anschloss. Im Breiten Weg als Hauptstraße der Neustadt finden sich neben dem städtebaulich sowie als Baudenkmal besonders bedeutsamen ehemaligen Neustädter Rathaus aus dem 16. Jahrhundert zahlreiche größere, z.T. mit Ladenlokalen versehene Wohnhäuser aus dem 16. bis 19. Jahrhundert. Der gesamte Breite Weg stellt einen wichtigen Denkmalbereich dar. Die westlichen Siedlungsbereiche der Neustadt tragen mit ihren kleinen Wohnhäusern dagegen den Charakter einer Bergarbeitersiedlung. Ab 1514 wurde auf einer Anhöhe die Kirche St. Annen als Bergmannskirche mit dem Augustinerkloster errichtet.

Die einen hohen Denkmalwert aufweisende Bebauung entlang des Breiten Weges befindet sich zu großen Teilen in einem sehr schlechten Bauszustand. Viele Häuser, auch Einzeldenkmale, stehen seit vielen Jahren vollständig leer. Erhebliche Defizite weisen auch die Aufteilung des Straßenraumes und die Straßenbeschaffenheit auf. So vermittelt der Breite Weg heute trotz seiner großen architektonischen und städtebaulichen Potenziale einen vom Autoverkehr beeinträchtigten, unbelebten Charakter.

Gebiet 9

Nördlich der Eisleber Neustadt fanden in den 1920er und 30er Jahren Siedlungserweiterungen mit Doppel- und Mehrfamilienhäusern statt, die in den Schwerpunktraum Altstadt einbezogen sind. Dieser Bereich hat sich bis heute als attraktive Wohnlage in Altstadtnähe etabliert.

8.2.3 Maßgaben des Denkmalschutzes

Im Schwerpunktraum Altstadt unterliegen zahlreiche Einzelobjekte sowie weite Stadtbereiche dem Denkmalschutz gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769). Im einzelnen bezieht sich der Schutzstatus auf:

- ca. 320 Baudenkmale gem. DenkmalSchG LSA § 2.2 (1),
- einen Denkmalbereich Altstadt gem. DenkmalSchG LSA § 2.2 (2); dieser Bereich umfasst in etwa das Gebiet der vom zweiten Stadtmauerring aus dem 15./16. Jahrhundert eingefassten Altstadt einschließlich des Stadtgrabens im Süden und ausschließlich des Bereiches Nußbreite/Hohetorstraße im Nordwesten; er schließt zudem die in der Liste des Welterbes der UNESCO geführten Luthergedenkstätten in Eisleben, das Luthergeburtshaus mit der Lutherarmenschule in der Lutherstraße 15 und 16 und die Gedenkstätte Museum Luthers Sterbehaus, Andreaskirchplatz 7, ein,
- einen Denkmalbereich am Breiten Weg (geschlossene historische Bebauung beidseitig der Straße als ehemaliger Mittelpunkt der Eisleber Neustadt einschließlich des 1589 als Renaissancebau fertig gestellten Neustädter Rathauses),
- einen Denkmalbereich in der Albrechtstraße (Neustadt) als Beispiel eines geschlossenen Straßenzuges mit Bergarbeiterwohnhäusern aus der Zeit von 1900 bis 1910,
- weitere Denkmalbereiche in der Halleschen Straße, der Bahnhofstraße, der Friedrich-Koenig-Straße, der oberen Parkstraße, der Hessestraße, der Schönerstedtstraße und der Wilhelm-Beinert-Straße als Beispiele für geschlossene Straßenzüge aus der Zeit des späten 19. Jahrhunderts,
- archäologische Kulturdenkmale bzw. Fundstellen gem. DenkmalSchG LSA § 2.2 (3),
- ein archäologisches Flächendenkmal Altstadt gem. DenkmalSchG LSA § 2.2 (4), welches das ehemalige Stadtgebiet in den Grenzen des zweiten Stadtmauerrings umfasst.

Die als Kulturdenkmale geschützten Einzelobjekte und Denkmalbereiche sind in der **Karte 33: Denkmalschutz** dargestellt.

In der Summe belegen die Denkmalausweisungen den außerordentlichen bau- und kulturgeschichtlichen Stellenwert, den die Eisleber Altstadt insbesondere aufgrund ihrer historischen Entwicklung als bedeutende Stadt des Kupferschieferbergbaus im Mansfelder Land sowie als Geburts- und Sterbeort des Reformationsbegründers Martin Luther inne hat. Aus dieser geschichtlichen Bedeutung resultiert ein hoher Anspruch an die baukulturelle Qualität beim Umgang mit den baulichen und kulturellen Zeugnissen der Vergangenheit, die sich in den Einzelgebäuden und sonstigen Denkmalobjekten im Schwerpunktraum Altstadt ebenso widerspiegeln, wie im Stadtbild und im Stadtgrundriss. Dieser Qualitätsanspruch ist bei sämtlichen Baumaßnahmen an Gebäuden sowie im öffentlichen Raum bei Straßen und Plätzen in den denkmalgeschützten Altstadtbereichen zugrunde zu legen.

8.3 Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken

In der nachfolgenden Aufzählung werden die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken für den Schwerpunktraum Altstadt aus Sicht des städtebaulichen Denkmalschutzes dargestellt. Die Stärken und Schwächen sind in Karte 34 gekennzeichnet (s. **Karte 34: Stärken und Schwächen**).

8.3.1 Stärken

- Die Altstadt von Lutherstadt Eisleben stellt in ihrer Gesamtheit einen bauhistorisch sowie kulturell äußerst wertvollen Stadtbereich dar, der in seinem historischen Stadtgrundriss aus dem 15. und 16. Jahrhundert und in seiner historischen Bausubstanz in weiten Teilen noch vorhanden ist. Dies trifft insbesondere auf den Altstadtkern in der Abgrenzung des Denkmalbereiches Altstadt sowie Teile der Neustadt zu.
- Der zentrale und im Rahmen der Stadtentwicklung als „Visitenkarte Altstadt“ bezeichnete Bereich der Altstadt weist eine weitgehend erhaltene, historische Bebauung auf historischem Stadtgrundriss auf, die stadtbildprägend ist. Die bauhistorische Qualität macht sich nicht nur an markanten, denkmalgeschützten Einzelgebäuden wie den Kirchen, dem Rathaus, den ehemaligen Stadtschlössern der Grafen zu Mansfeld, zahlreichen weiteren Baudenkmalen sowie charakteristischen Straßenräumen, Plätzen und Gassen, sondern vor allem an der Geschlossenheit des überlieferten Stadtbildes fest.
- Den hohen kulturhistorischen Wert der Altstadt macht zum einen die Bergbautradition aus, die den Reichtum und das Stadtwachstum Eislebens im 15. und 16. Jahrhundert begründete. Die Stadtschlösser in der Sangerhäuser Straße, die Alte Bergschule am Knappenbrunnen und die gesamte Stadtanlage der Neustadt mit ihrem Mittelpunkt am Breiten Weg legen bis heute Zeugnis von dieser bedeutsamen Phase der Stadtentwicklung ab.
- Zum anderen ist die Stadt eng mit Martin Luther und der Reformation verbunden. Als Geburts- und Sterbeort des Reformators genießt Lutherstadt Eisleben einen weltweiten Ruf als Stadt des Luthergedenkens und ist eine wichtige Destination des Luthertourismus. Das Luthergeburtshaus und das Museum Luthers Sterbehäus (s. Abb. 1) zählen zum UNESCO-Weltkulturerbe und repräsentieren gemeinsam mit Luthers Taufkirche St. Petri-Pauli und der Hauptkirche St. Andreas international bedeutsame Orte der Reformationsgeschichte.
- Auch außerhalb der „Visitenkarte Altstadt“ vermittelt vielerorts die historische Straßen- und Gassenstruktur mit zum Teil noch geschlossen bebauten Straßenzügen mit alter Bausubstanz das Bild der mittelalterlichen Stadtanlage und bietet insgesamt ein bauzeitlich angemessenes Umfeld für die Welterbestätten. Um dieses zu wahren, unterliegt der größte Teil der innerhalb des ehemaligen äußeren Stadtmauerrings gelegenen Altstadt einem besonderen Schutz als Denkmalbereich Altstadt.
- Von herausragendem Denkmalwert ist auch der Bereich Breiter Weg, in dem sich eine fast lückenlos erhaltene Randbebauung, die aus dem früheren Neustädter Rathaus sowie Bürger- und Bergarbeiterhäusern besteht, entlang des historischen Straßenquerschnittes erstreckt. In diesem Teil der Altstadt sowie in den sich westlich anschließenden Gassen der Neustadt spiegeln sich mehrere Jahrhunderte Bergbaugeschichte in der Gestalt der Stadt wider.
- Mit dem Stadtgärten als Teil der ehemaligen Stadtbefestigung und dem Campo Santo als spätmittelalterliche Friedhofsanlage von besonderem Denkmalwert verfügt die Altstadt über zwei prägende und zugleich als Grünräume nutzbare Freiraumareale mit geschichtlichem Hintergrund. Ergänzt durch die im Zuge des Stadtumbaus angelegten neuen Grünflächen, z.B. Lutherstadtterrassen oder Schöpfungsgarten, ergibt sich für die Altstadt insgesamt ein Netz von Grünflächen, das entscheidend zur Wohn- und Aufenthaltsqualität in der Altstadt beiträgt.
- Weite Bereiche im Schwerpunktraum Altstadt – dazu zählen auch die gründerzeitlichen Erweiterungen und die Siedlungsgebiete der 1920er und 30er Jahre – können baulich und stadtgestalterisch als weitgehend konsolidiert angesehen werden (s. Karte 34). Sie weisen zwar punktuell durchaus noch Probleme und Entwicklungsbedarfe auf, unterstreichen aber im Ganzen den historischen Charakter als städtebauliche Eigenart des Gebietes Altstadt.

8.3.2 Schwächen

- Im Schwerpunktraum Altstadt wird die Eigenart des Stadtraumes in bestimmten Bereichen durch bauliche und strukturelle Schwächen beeinträchtigt. Diese betreffen den Zustand der Bausubstanz sowie der Straßen und Plätze ebenso wie die Qualität und Gestaltung von Freiräumen. In der Karte 34 sind diese Bereiche als Gebiete mit Schwächen gekennzeichnet.

- Im Bereich der „Visitenkarte Altstadt“ besteht nach wie vor ein dringender Erhaltungsbedarf an einzelnen historischen Gebäuden, z.T. mit besonderem Denkmalwert. Zwischen Jüdenhof und Grabenstraße (s. Abb. 2) ist die städtebauliche Struktur durch bevorstehende Gebäudeverluste gefährdet. An der Halleschen Straße wirkt sich der Zustand der Gebäude negativ auf den Eingang zur Altstadt aus.
- In der Petristraße sowie in der westlichen Grabenstraße (s. Abb. 3) stören ungestaltete Brachflächen auf ehemals bebauten privaten Grundstücken den Zusammenhalt des historischen Stadtgefüges und wirken sich insbesondere in der westlichen Grabenstraße negativ auf die Entwicklung in der Umgebung aus.
- Der als ehemaliges Zentrum der Neustadt bauhistorisch bedeutsame Stadtraum am Breiten Weg mit dem im 16. Jahrhundert erbauten Neustädter Rathaus (s. Abb. 4) ist trotz seines Denkmalwertes durch eine schadhafte Bausubstanz der denkmalgeschützten Häuser und infolgedessen durch Wohnungs- und Gebäudeleerstände in erheblichem Ausmaß (s. Abb. 5) gekennzeichnet. Das Rathaus ist akut vom Verfall bedroht. Ehemalige Geschäfte sind aufgegeben. Der Straßenraum ist unbelebt, weist bauliche und gestalterische Mängel auf und wird durch den Autoverkehr beeinträchtigt (s. Abb. 6).
- Der in der Neustadt unterhalb des Denkmalensembles Kirche und Kloster St. Annen gelegene Bereich Annengasse/Borngasse (s. Abb. 7 u. 8), zentral gelegener Teil des ehemaligen Bergarbeiterquartiers, weist mit großen Brachflächen, leerstehenden und ruinösen Gebäuden sowie unsanierten Straßen punktuell starke Auflösungserscheinungen der historischen Stadtstruktur auf.
- Der Mittelpunkt der ehemaligen Nicolaivorstadt, der historisch und stadtgestalterisch bedeutsame Bereich um die Nicolaikirche, ist durch ruinöse Gebäude, Brachen sowie ein ungeordnetes Umfeld im privaten und öffentlichen Raum um die Nicolaikirche in seiner Substanz gefährdet und beeinträchtigt das Stadtbild (s. Abb. 9).
- Die für die historische Stadtanlage charakteristische geschlossene Bebauung entlang der innerstädtischen Hauptstraßen Nußbreite und (nördliche) Freistraße zählt aufgrund der Straßenraumgestaltung und des Verkehrsaufkommens zu den problematischen Lagen in der Altstadt, die durch unsanierte Gebäuden und überdurchschnittlichen Gebäudeleerstand gekennzeichnet sind.
- Im Kontext der gründerzeitlichen Bebauung in der Friedrich-Koenig-Straße verkörpert das Gebäude der Geschwister-Scholl-Schule (s. Abb. 10) als Monumentalbau des späten 19. Jahrhunderts nicht nur als Einzeldenkmal sondern vor allem auch aufgrund seiner städtebaulichen Ausstrahlung auf die Umgebung bis hin zu seiner Fernwirkung auf den Altstadtbereich einen besonderen bauhistorischen Wert, der jedoch durch den baulichen Zustand des Gebäudes geschmälert wird.
- Öffentliche Plätze und Freiräume sind wesentliche Bestandteile der historischen Stadtanlage. Schwächen in der Gestaltung und im baulichen Zustand wie am Karl-Rühlemann-Platz oder am Stadtgraben beeinträchtigen den Charakter des Stadtraumes.

Abb. 27 Luthergeburtshausensemble und Lutherwegstation Schöpfungsgarten



Abb. 28 Brachen und Leerstände östliche Grabenstraße



Abb. 29 Westliche Grabenstraße mit Ufereinfassung der Bösen Sieben



Abb. 30 Neustädter Rathaus



Abb. 31 Gebäudeleerstand Breiter Weg



Abb. 32 Straßenraum Breiter Weg



Abb. 33 Borngasse



Abb. 34 Stadtbrachen im Bereich Annengasse/Borngasse



Abb. 35 Ungestaltetes Umfeld der Nicolaikirche



Abb. 36 Einzeldenkmal Geschwister-Scholl-Schule



8.3.3 Chancen

- Durch eine denkmalgerechte Erneuerung der Altstadt kann ein geschichtsträchtiger Stadtraum erhalten und zeitgemäß weiterentwickelt werden, der in seiner Gesamtheit prägend für die Ausstrahlung sowie das Image der Lutherstadt Eisleben als Gesamtstadt ist. Daraus resultieren sowohl eine verbesserte Wahrnehmung der Stadt von außen als auch eine erhöhte Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt.
- Die Luthergedenkstätten als herausragende Einzeldenkmale von internationalem Rang und Teil des UNESCO-Welterbes können maßgeblich von ihrer Einbettung in ein homogenes und geschlossenes historisches Altstadtbild profitieren. Ihr Beitrag zur Vermittlung von Kulturgeschichte und Baukultur kann durch ein intaktes städtebauliches und historisch geprägtes Umfeld erheblich gestärkt und besser nachvollziehbar gemacht werden.
- Dies eröffnet große Chancen für einen weiteren Ausbau des Luther- und Städtetourismus in Lutherstadt Eisleben mit positiven Auswirkungen auf die Besucher- und Übernachtungszahlen in der Stadt.
- Für den Einzelhandel, die Gastronomie und das Beherbergungsgewerbe können die historische Altstadt mit ihrer besonderen Atmosphäre und die zugehörigen öffentlichen Räume ein attraktives Einkaufsumfeld, eine hohe Aufenthaltsqualität und eine besondere Lagegunst erzeugen, die sich positiv auf Handel und Wirtschaft in der Stadt auswirkt und die lokale Wertschöpfung stärkt.
- Darüber hinaus spielt eine baukulturell wertvolle Altstadt auch eine Rolle bei der Standortwahl von neuen Wirtschaftsunternehmen, während die baulichen Maßnahmen zum Erhalt und zur Erneuerung der Altstadt selber die mittelständische Wirtschaft und das Handwerk in der Stadt und Region stärken.
- Mit einer denkmalgerechten Erneuerung ist auch die Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse in der Altstadt verbunden. Im Hinblick auf den seit 2008 bundesweit zu verzeichnenden Trend zum Wohnen in den Innenstädten kann der historische Stadtraum einen hochwertigen Wohnstandort darstellen, der sich durch ein attraktives Wohnumfeld mit besonderem Charakter, individuelle Wohnangebote, wohnungsnahen Grün- und Freiräume und kurze Wege auszeichnet.
- Die Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes zum Erhalt und zur Erneuerung der denkmalgeschützten Altstadt in ihrer Gesamtheit können wesentlich zu deren nachhaltiger Entwicklung zu einem vitalen Zentrum für die Gesamtstadt Lutherstadt Eisleben beitragen.

8.3.4 Risiken

- Bei ausbleibenden Investitionen in den Erhalt und die Erneuerung der Eisleber Altstadt droht eine empfindliche Störung des Gesamtbildes der Altstadt und ihrer Eigenart als zusammenhängender, historisch geprägter Stadtraum. Im Einzelnen besteht die Gefahr des Verlustes von bau- und kulturhistorisch wertvollen Teilräumen und Ensembles sowie Baudenkmalen, die für die Geschlossenheit der historischen Altstadt und deren baukulturelle Bedeutung insgesamt von großer Bedeutung sind.
- Negative Entwicklungen im Umfeld führen auch zu einer Beeinträchtigung der UNESCO-Welterbestätten mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf deren Denkmalwert und damit verbunden deren deutschlandweiter und internationaler Resonanz als authentische Orte der Reformationsgeschichte und des Luthergedenkens.
- Eine Schwächung der Altstadt würde darüber hinaus zu einem erheblichen Verlust der touristischen Potenziale von Lutherstadt Eisleben insgesamt führen, die neben der Anziehungskraft der Lutherstätten maßgeblich in der bauhistorischen Bedeutung und Stadtbildqualität der denkmalgeschützten Altstadt begründet liegen.
- Letztlich wären von einer negativen Entwicklung alle in der Altstadt unmittelbar agierenden oder mit dieser verknüpften Wirtschaftszweige – Handel, Dienstleistungsgewerbe sowie Gaststätten und Hotels bzw. lokale Wirtschaft und Handwerk – betroffen. Auch die Attraktivität der Altstadt als Wohnstandort würde zurückgehen. Die oben unter Chancen genannte Absicht, die Altstadt zu einer lebendigen, zukunftsfähigen Stadtmitte als Zentrum für die Gesamtstadt zu entwickeln, wäre nicht umsetzbar.

8.4 Entwicklungsziele, Leitbild, Handlungsstrategien

8.4.1 Entwicklungsziele

Die Lutherstadt Eisleben strebt seit den 1990er Jahren den Erhalt und die zukunftsorientierte Weiterentwicklung ihrer wertvollen historischen Altstadt an. Sie will damit ihr baukulturelles Erbe wahren, das sich in der noch weitgehend ablesbaren Struktur des historischen Stadtgrundrisses und einer den Altstadtbereich prägenden historischen Bausubstanz aus denkmalgeschützten Einzelgebäuden, Ensembles und Altbauten widerspiegelt. So soll die Individualität von Lutherstadt Eisleben als maßgebliches Potenzial für das Image und die Identität der Stadt langfristig gesichert und mit neuen Qualitäten in die Zukunft geführt werden.

Über den Erhalt von Einzeldenkmälern und Ensembles hinaus geht es dabei vor allem um die Bewahrung der Altstadt in ihrem städtebaulichen und baulichen Gesamtzusammenhang. Der mittelalterliche und mit der Reformationsgeschichte eng verbundene Altstadtkern, die mit der Bergbaugeschichte verknüpfte Neustadt, die gründerzeitlichen Erweiterungen des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts sowie die Siedlungserweiterungen der 1920er/30er Jahre machen in ihrer Gesamtheit den bau- und kulturhistorischen Wert und die Unverwechselbarkeit von Lutherstadt Eisleben aus.

Mit der denkmalgerechten Entwicklung ihrer historischen Altstadt verbindet die Lutherstadt Eisleben die Erwartung, die unter dem Punkt 8.3.3 „Chancen“ aufgeführten Potenziale bestmöglich zu nutzen. Im Sinne einer integrierten und nachhaltigen Stadtentwicklung zielt sie dabei auf die Stärkung der Altstadt als vitales Stadtzentrum der Gesamtstadt Lutherstadt Eisleben für Wohnen, Handel und Dienstleistungen, soziale Versorgung, Bildung, Verwaltung, Kultur, Freizeit und Tourismus.

8.4.2 Leitbild

Um die oben genannten Ziele zu erreichen, hat die Lutherstadt Eisleben bereits 1991 ein Erhaltungsgebiet Altstadt festgesetzt, in dem seither Baumaßnahmen an Gebäuden, Straßen und Plätzen über das Städtebauförderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz gefördert und umgesetzt wurden. Im Jahr 2007 wurde der „Konzeptionelle Stadtumbauplan mit integrierter Denkmalpflege“ vom Stadtrat beschlossen, um auf die veränderten Rahmenbedingungen infolge des demografischen Wandels zu reagieren. Er beinhaltet eine Präzisierung des Entwicklungsleitbildes für die Altstadt und benennt städtebauliche Prinzipien als Handlungsstrategie, die in enger Abstimmung mit den Denkmalbehörden erarbeitet wurden. Diese sind bis heute aktuell und sollen bei der Altstadtentwicklung auch im städtebaulichen Denkmalschutz weiterhin Anwendung finden. Das räumliche Leitbild basiert auf vier Ansätzen:

Visitenkarte Altstadt mit Lutherweg Eisleben

Die im Altstadtkern gelegene „Visitenkarte Altstadt“ ist als zentraler Stadtraum mit einem weitgehend unversehrten Stadtgrundriss, der im Stadtgebiet höchsten Dichte an Baudenkmalen, den UNESCO-Welterbestätten sowie wichtigen Gebäuden und öffentlichen Räumen wie Rathaus, Kirchen, Markt und Einkaufszone mit Priorität zu entwickeln. Der durch die Visitenkarte geführte „Lutherweg Eisleben“ unterstützt diesen Ansatz (Abb. 15).

Abb. 15 Visitenkarte mit Lutherweg Eisleben

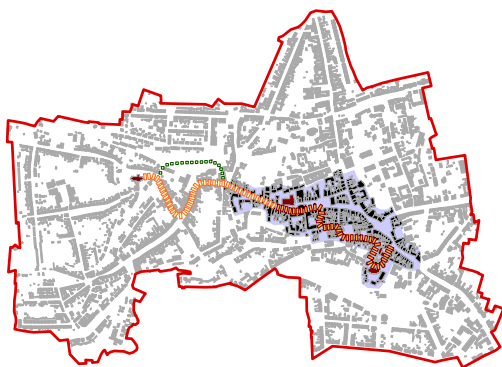
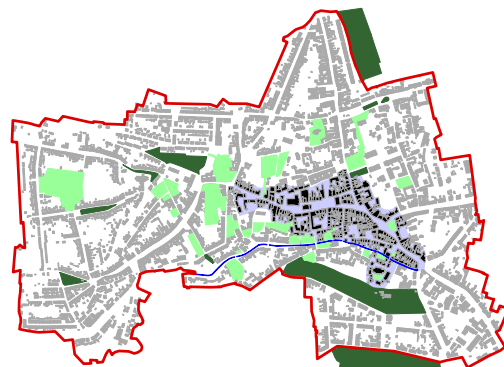


Abb. 16 Grüne Altstadt



Grüne Altstadt

Durch die Umwandlung von ungestalteten Brachgrundstücken ohne Bebauungsperspektive in gestaltete Freiflächen soll in der Altstadt unter Berücksichtigung des überlieferten Stadtgrundrisses und historischer Freiraumelemente ein Netz von qualifizierten Grün- und Freiräumen entwickelt werden, das den öffentlichen Raum der Stadt erweitert, das Stadtbild aufwertet, wichtige Adressen miteinander verbindet und neue Aufenthaltsqualitäten liefert (Abb. 16).

Verkehrsentlastung

Mit einer Altstadtumfahrung, der schrittweisen Einführung des Zweirichtungsverkehrs und Neuordnungen der Verkehrslenkung und Straßenklassifizierungen soll eine Beruhigung der Altstadt vom Straßenverkehr erreicht werden, die sich positiv auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität und das Entwicklungspotenzial verkehrsbelasteter Lagen auswirkt (Abb. 17).

Abb. 17 Verkehrsentlastung

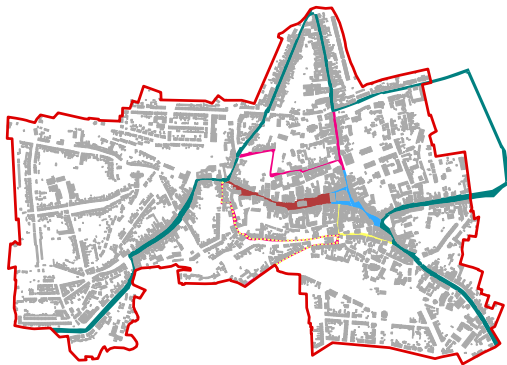
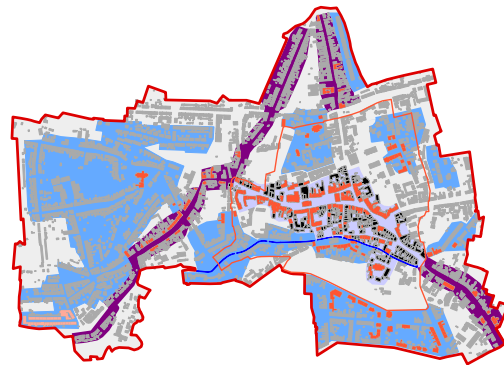


Abb. 18 Differenzierung von Adressen



Differenzierung von Adressen

Die Differenzierung in Bereiche unterschiedlicher Lagequalität soll als Grundlage für eine zielgenaue denkmalgerechte Entwicklung der Altstadt herangezogen werden (Abb. 18).

8.4.3 Handlungsstrategien

Zur Umsetzung des Leitbildes zur Altstadtentwicklung werden in der Lutherstadt Eisleben die folgenden Handlungsstrategien zum Erhalt und zur denkmalgerechten Weiterentwicklung der historischen Altstadt verfolgt:

Erhalt und maßvolle Weiterentwicklung der historischen Altstadt

- Grundsätzlich werden im gesamten Altstadtbereich der Erhalt des historischen Stadtgrundrisses und der historischen, meist straßenbegleitenden Bebauung sowie deren zeitgemäße Weiterentwicklung angestrebt.
- Einen Schwerpunktbereich stellt dabei auch künftig die Visitenkarte Altstadt dar.

Sicherung von markanten stadtbildprägenden Gebäuden und Ensembles

- Baudenkmale und Ensembles mit geschichtlichem und baukulturellem Wert sowie Altbauten und Straßenzüge mit besonderer städtebaulicher Wirkung und Markanz sollen mit Priorität gesichert und denkmalgerecht instand gesetzt werden.

Erneuerung von öffentlichen Straßen und Plätzen

- Die Straßen, Wege und Plätze im Altstadtgebiet sind mit einer hohen Gestaltungsqualität denkmalgerecht zu erneuern bzw. instand zu halten.

Erhalt städtebaulicher Konturen

- Wo Gebäude nicht mehr zu halten oder nicht mehr vorhanden und für Neubauten kein Bedarf besteht, sind die Raumkanten insbesondere zum öffentlichen Straßenraum unter Berücksichtigung des historischen Stadtgrundrisses und seiner kleinteiligen Parzellenstruktur durch Mauern oder sonstige raumwirksame Abgrenzungen stadtbildverträglich zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
- Anknüpfungspunkte für die Gestaltung bieten historische Vorlagen und zeitgenössische Lösungen mit baukulturellem Anspruch.

Schaffung neuer Grün- und Freiflächen

- Ungenutzte, ungestaltete oder zum unorganisierten Parken genutzte öffentliche und private Freiräume und Brachflächen sollen, sofern sie nicht bebaut werden, im Kontext der vorhandenen öffentlichen Freiräume und des historischen Stadtgrundrisses eine qualifizierte Gestaltung erfahren. Sie ergeben gemeinsam mit den historischen Plätzen und Grünanlagen ein Netz von befestigten und grünen Freiräumen für unterschiedliche, auch neue Nutzungen.

8.5 Umsetzung

Zur Umsetzung ihrer Ziele und Maßnahmen in der Altstadt will die Lutherstadt Eisleben wie auch in der Vergangenheit Städtebaufördermittel einsetzen. Neben dem Programm Stadtumbau Ost für die Anpassung an den demografischen und strukturellen Wandel gemäß § 171a bis 171d BauGB und dem 2016 auslaufenden Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen gemäß §§ 136 ff. BauGB (allgemeines Sanierungsrecht) sollen zahlreiche Maßnahmen in der Altstadt in den kommenden Programmjahren wieder unter Einsatz von Mitteln aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz zum Erhalt historischer Stadtkerne und Stadtquartiere gemäß § 172 BauGB umgesetzt werden.

Als Fördergebietskulisse steht hierfür seit 1991 das Erhaltungsgebiet Altstadt zur Verfügung, das in seinem Umgriff neben den weiteren in der Altstadt gültigen Fördergebieten Sanierungsgebiet Innenstadt (Beschluss 1994) und Stadtumbaugebiet Altstadt (Beschluss 2001) in der **Karte 35: Fördergebietskulissen** dargestellt ist.

8.5.1 Erhaltungsgebiet Altstadt

Im Jahr 1991 beschloss der Stadtrat der Lutherstadt Eisleben eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB, um in einem festgelegten Bereich der Altstadt die städtebauliche Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt sowie die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten.

Der 99,8 ha große Umgriff der bis heute rechtskräftigen Erhaltungssatzung umfasst die Altstadtquartiere Andreaskirche, Grabenstraße, Petrikerkirche, Klosterstraße sowie Teilbereiche der Quartiere Katharinenstraße, Freistraßentor, Karl-Fischer-Straße, An der Landwehr, Parkviertel und Neustadt.

Seit 1991 werden im Erhaltungsgebiet Altstadt Baumaßnahmen an Gebäuden, Straßen und Plätzen über das Städtebauförderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz mit dem Ziel gefördert, den bau- und kulturhistorisch wertvollen Stadtkern der Lutherstadt Eisleben in seiner Gesamtheit zu erhalten und zukunftsorientiert zu entwickeln.

Es ist seither in der Altstadt durch den Städtebaulichen Denkmalschutz und die Kombination mit anderen Förderprogrammen gelungen, einen großen Teil der Baudenkmale mit den wichtigsten Einzelgebäuden zu erhalten, instand zu setzen oder wiederherzustellen und zahlreiche Straßen, Wege und Plätze denkmalgerecht zu erneuern. So konnte vor allem im Altstadtzentrum im Bereich der Visitenkarte Altstadt das historische Eisleber Stadtbild umfassend in seiner charakteristischen Ausprägung bewahrt und mit behutsamen Ergänzungen durch einzelne Neubauten in hoher baukultureller Qualität weiterentwickelt werden.

In anderen Altstadtbereichen wie der Neustadt oder dem Nicolaiviertel ist dies noch nicht in dem Maße gelungen. Hier beeinträchtigen ungenutzte Gebäude und schadhafte Altbausubstanz sowie unsanierte Straßen und Wege noch immer die Gestalt des historischen Stadtraums. Insofern besteht auch für die kommenden Jahre ein erheblicher Investitionsbedarf zum denkmalgerechten Erhalt der Eisleber Altstadt in ihrer Gesamtheit. Um die bevorstehenden Maßnahmen finanzieren zu können, sollen schwerpunktmäßig auch Fördermittel aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz eingesetzt werden.

8.5.2 Bestätigung der Fördergebietskulisse ab 2016

Für die Förderkulisse ab 2016 spielt daher das Erhaltungsgebiet Altstadt weiterhin eine tragende Rolle. Mit Städtebaufördermitteln des Städtebaulichen Denkmalschutzes will die Lutherstadt Eisleben hier Maßnahmen und Projekte zum Schutz und zur Pflege des Stadtgrundrisses, zur Sicherung und Instandsetzung baukulturell, städtebaulich oder geschichtlich bedeutsamer Gebäude und Ensembles, und zur Erhaltung und Gestaltung von Straßen, Plätzen und Freiräumen umsetzen. Das Erhaltungsgebiet Altstadt wird im Rahmen dieser Vertiefung deshalb sowie unter Berücksichtigung der erarbeiteten Analyse von Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken auch als künftige Fördergebietskulisse bestätigt.

8.6 Maßnahmen und Projekte

Die Lutherstadt Eisleben will im Erhaltungsgebiet Altstadt in den kommenden Jahren mit den Finanzhilfen aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz die folgenden Maßnahmen und Projekte zur

- Vorbereitung und Abwicklung der Gesamtmaßnahme sowie zur Erarbeitung und Fortschreibung von Konzepten und Planungen,
- Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zum Erhalt und zur Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses und des Stadtbildes sowie zum Erhalt und zur Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen von städtebaulicher oder bauhistorischer Bedeutung
- Sicherung sowie Modernisierung und Instandsetzung oder zum denkmalgerechten Umbau von historischen Gebäuden und Ensembles von besonderer geschichtlicher, baukünstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung

umsetzen.

Diese nachfolgende Auflistung für avisierte Maßnahmen und Projekte des Städtebaulichen Denkmalschutzes präzisiert das unter Punkt 6.4 des INSEK 2030 der Lutherstadt Eisleben dargestellte Umsetzungsprogramm für den Vertiefungsbereich Altstadt und schreibt dieses fort. Diese Auflistung ist nicht abschließend, sondern gibt die wichtigsten Maßnahmen wieder. Sie wird ergänzt und fortgeschrieben, wenn sich ein weiterer Handlungsbedarf abzeichnet. Die Maßnahmen sind in der **Karte 36: Fördergebietskulissen und Maßnahmen** räumlich verortet.

Bei der Finanzierung der Maßnahmen können sich Überlagerungen mit anderen Förderprogrammen ergeben (Stadtsanierung, Stadtumbau Ost). Eine Kosten- u. Finanzierungsübersicht analog § 149 BauGB befindet sich in der Anlage 2 zu dieser Vertiefung.

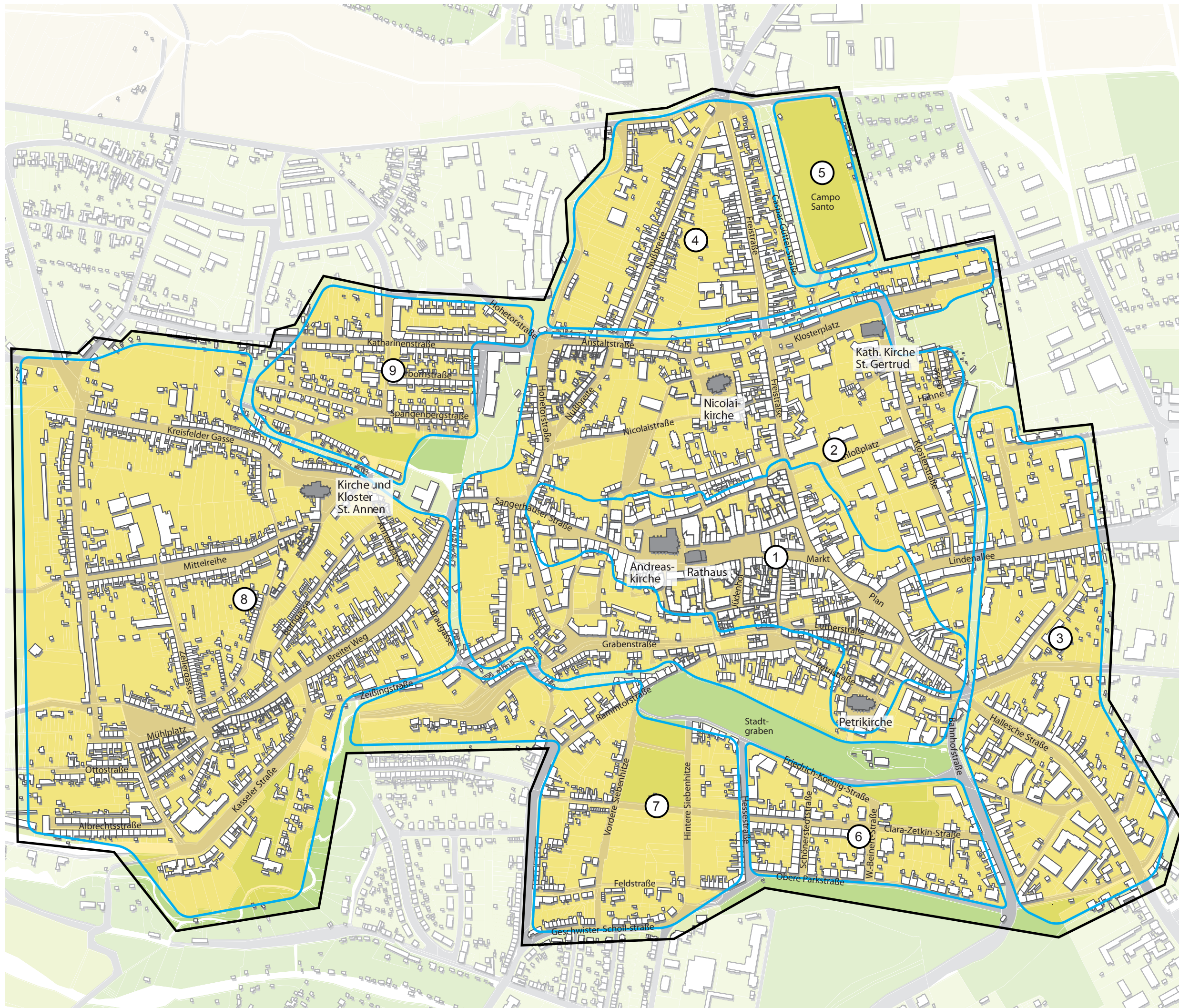
8.6.1 Maßnahmen- und Projektliste mit Akteuren

Maßnahmen	Projektbezeichnung	Träger
Vorbereitung und Abwicklung	<i>Betreuungsleistungen zur Durchführung der Maßnahmen der Städtebauförderung, Modernisierungsvoruntersuchungen, Beauftragte, Öffentlichkeitsarbeit</i>	Stadt
	<i>Aufstellung und Fortschreibung integrierter Quartierskonzepte und ISEK</i>	Stadt
Ordnungsmaßnahmen	<i>Jüdenhof 8, 9/9a–Grabenstraße 69/70</i>	Stadt
	<ul style="list-style-type: none"> • Teilrückbau ruinöser Gebäude am Jüdenhof unter Erhalt der städtebaulichen Raumkante zum Platz • Anlage einer gestalteten Freiraums mit Quartiersdurchgang und geordneten Stellplätzen 	
	<i>Nussbreite, Hohetorstraße, Anstaltstraße, Sangerhäuserstraße</i>	Stadt
	<ul style="list-style-type: none"> • Straßenraumumgestaltungen zur Einrichtung des Zweirichtungsverkehrs 	
	<i>Poststraße</i>	Stadt
	<ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung, grundhafter Ausbau 	
	<i>Untere Nicolaistraße und Nicolaikirchplatz mit Umfeld</i>	Stadt
	<ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung, grundhafter Ausbau der Straßenräume • Herrichtung der öffentlichen Freiräume 	
	<i>Klosterstraße</i>	Stadt
	<ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung, grundhafter Ausbau 	
<i>Plan bis Einmündung Glockenstraße</i>	Stadt	
<ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung, grundhafter Ausbau 		
<i>Hallesche Straße (von Plan–Bahnhofstraße)</i>	Stadt	
<ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung, grundhafter Ausbau 		
<i>Karl-Rühlemann-Platz</i>	Stadt	
<ul style="list-style-type: none"> • denkmalgerechte <i>Erneuerung und Gestaltung des Altstadtplatzes</i> 		

	<i>Freistraße</i> • Erneuerung, grundhafter Ausbau	Stadt
	<i>Breiter Weg und Anteil Kasseler Straße</i> • Erneuerung, grundhafter Ausbau • denkmalgerechte Umgestaltung des Straßenraumes	Stadt
	<i>Grabenstraße</i> • Erneuerung von Fahrbahn und Gehwegen	Stadt
Baumaßnahmen	<i>Andreaskirchplatz 1 und 10</i> • weitere Instandsetzung und Modernisierung	Private, Stadt
	<i>Bäckergasse 7</i> • Instandsetzung des denkmalgeschützten Hauses	Stadt, Private Eigentümer
	<i>Glockenstraße 11</i> • Instandsetzung des stadtbildprägenden Eckgebäudes	Stadt, Private Eigentümer
	<i>Grabenstraße 39–42 (Grabenschule), Grabenstraße 43, 49</i> • Sicherung und Instandsetzung des denkmalgeschützten Schulgebäudes in der Grabenstraße • Sicherung und Instandsetzung weiterer wichtiger Einzelgebäude mit Denkmalwert	Stadt, Private Eigentümer
	<i>Hohetorstraße 43 und anschließende Gebäude</i> • Instandsetzung des Eckgebäudes zur Sangerhäuser Straße und weiterer sich anschließender Häuser mit stadtbildprägender Wirkung	Stadt, Private Eigentümer
	<i>Plan 10/Lutherstraße 14</i> • Instandsetzung des unmittelbar gegenüber des Luthergeburtshauses gelegenen Gebäudekomplexes mit Ensemblewirkung	Stadt, Private Eigentümer
	<i>Lutherstraße 4,5 und 10–14</i> • Instandsetzung der denkmalgeschützten Bausubstanz mit Ensemblewirkung	Stadt, Private Eigentümer
	<i>Petristraße 11/12</i> • denkmalgerechte Entwicklung des Grundstückskomplexes mit einem Wohnprojekt durch Instandsetzung und Neubau	Stadt, Private Eigentümer
	<i>Rammtorstraße 1, 2 und anschließende Gebäude</i> • Instandsetzung der denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Ackerbürgerhäuser mit Ensemblewirkung in der Rammtorstraße	Stadt, Private Eigentümer




Anlage 1: Karten 32–37
 Anlage 2: Kosten- u. Finanzierungsübersicht

Karte 32: Abgrenzung und Gebietscharakter

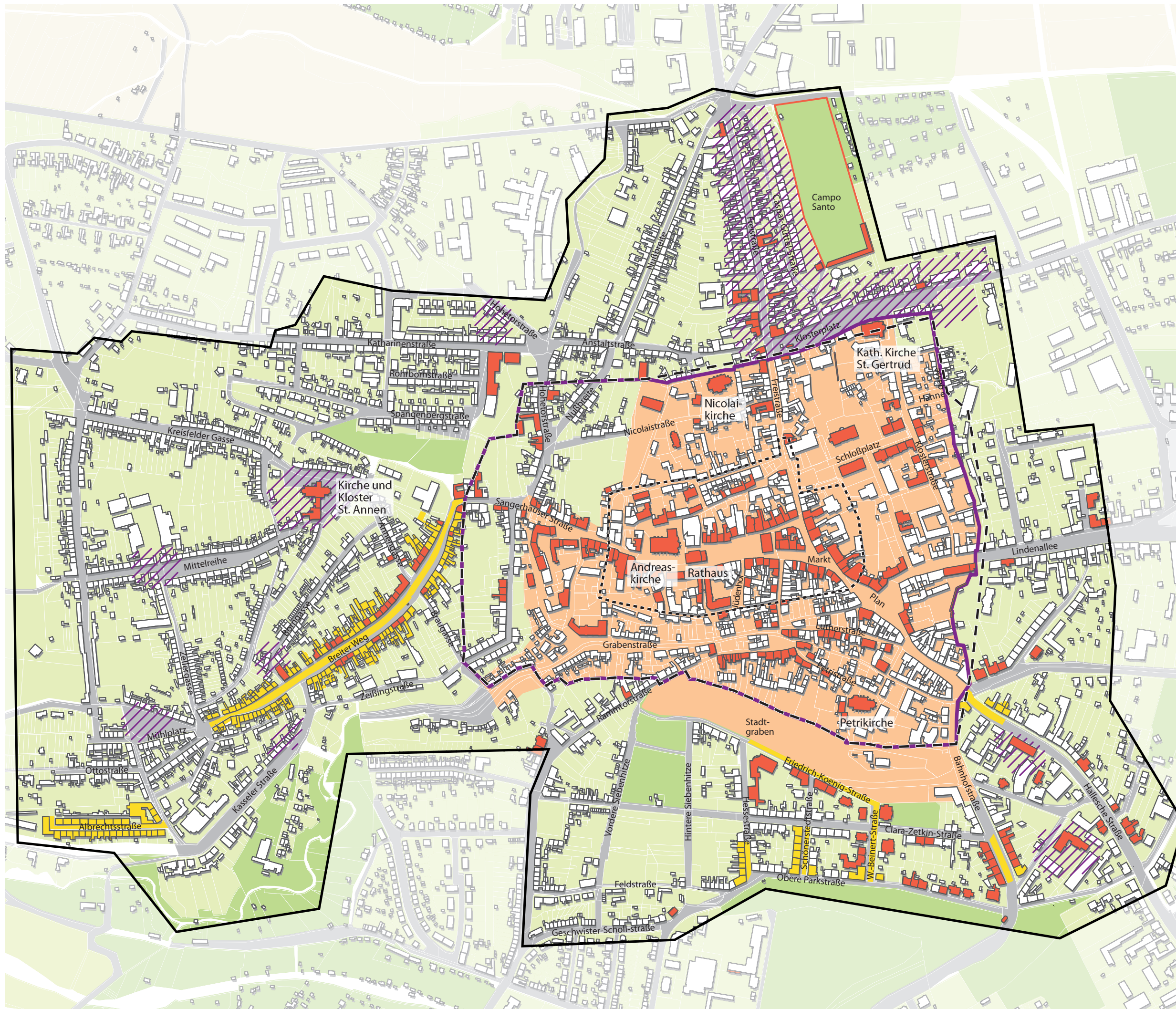


Gebietstypen

- 1 Visitenkarte Altstadt
- 2 Historische Altstadt
- 3 Altstadterweiterung mit gründerzeitlichen Prägungen
- 4 Nördliche Altstadterweiterung
- 5 Campo Santo
- 6 Stadterweiterung der Gründerzeit
- 7 Siebenhitze/Rammtorstraße
- 8 Historische Neustadt
- 9 Siedlungsbereiche der 1920er/30er Jahre

-  Abgrenzung Gebietstypen
-  Schwerpunktraum Altstadt
-  Besondere Adressen

Karte 33: Denkmalschutz

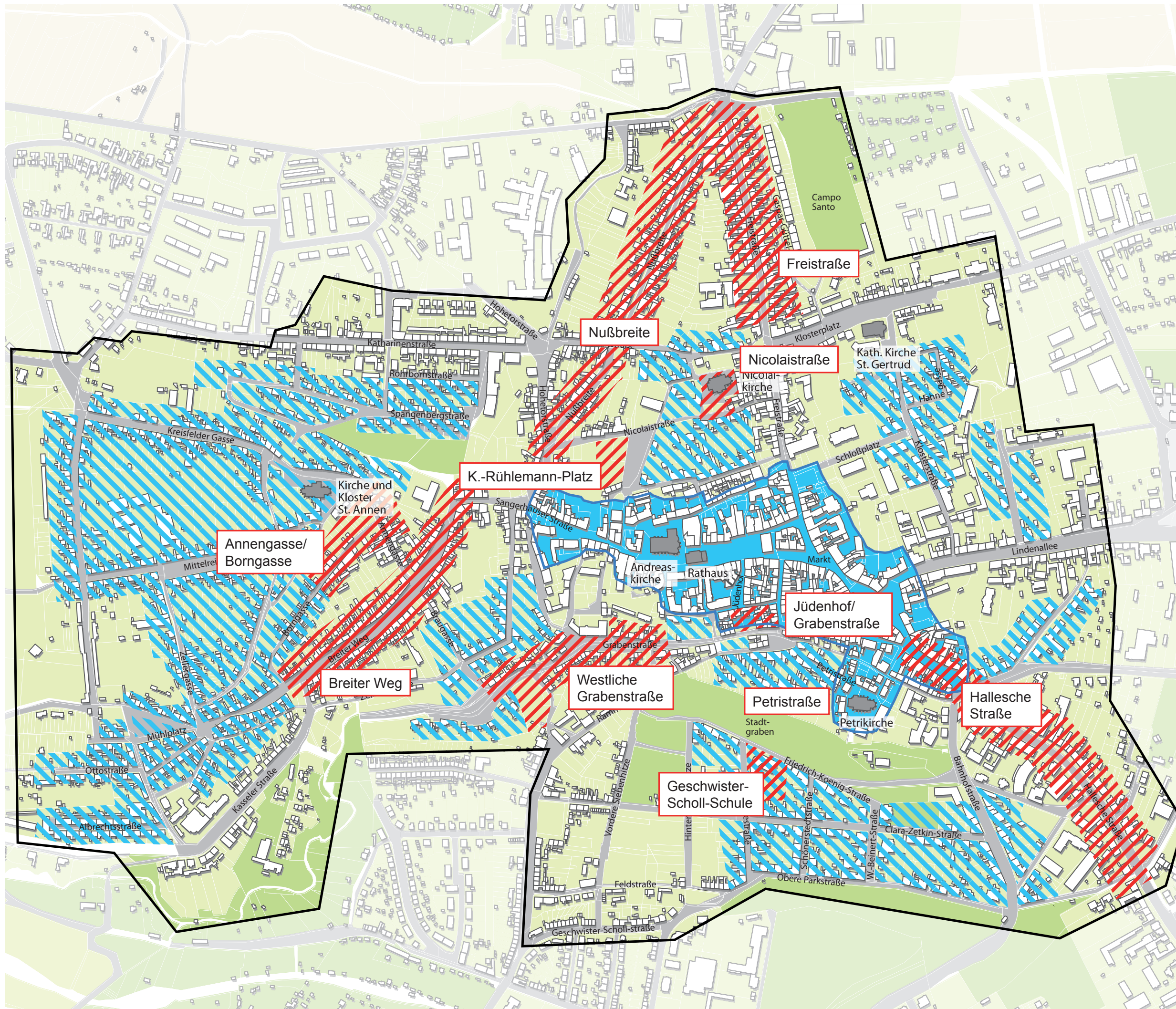


- Denkmalbereich Altstadt
- Denkmalbereich (bauliche Anlage)
- Einzeldenkmal
- Archäologisches Flächendenkmal
- Archäologische Fundstelle



Ehemaliger Verlauf der Stadtmauer

- Innere Stadtmauer (12 Jh.)
- Äußere Stadtmauer (15 Jh.)
- Schwerpunktraum Altstadt


Karte 34: Stärken und Schwächen



Gebiete mit Potenzialen und punktuellen Problemen

-  Visitenkarte Altstadt – Bereich mit besonderen stadträumlichen, gestalterischen und funktionalen Qualitäten
-  Überwiegend konsolidierte Gebiete mit guten Entwicklungschancen

Gebiete mit Defiziten

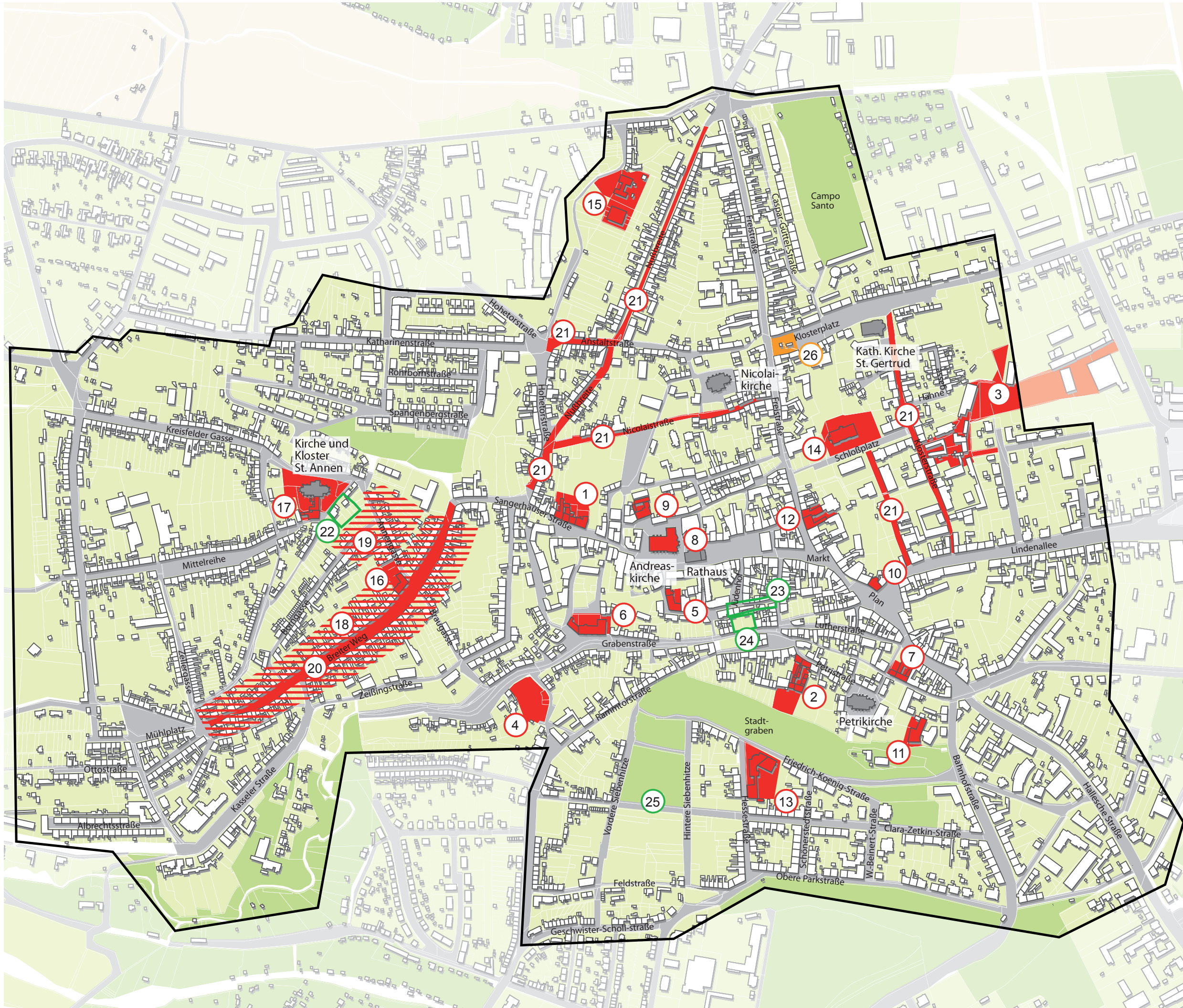
-  Räume mit städtebaulichen und/oder funktionalen Schwächen

 Schwerpunkttraum Altstadt

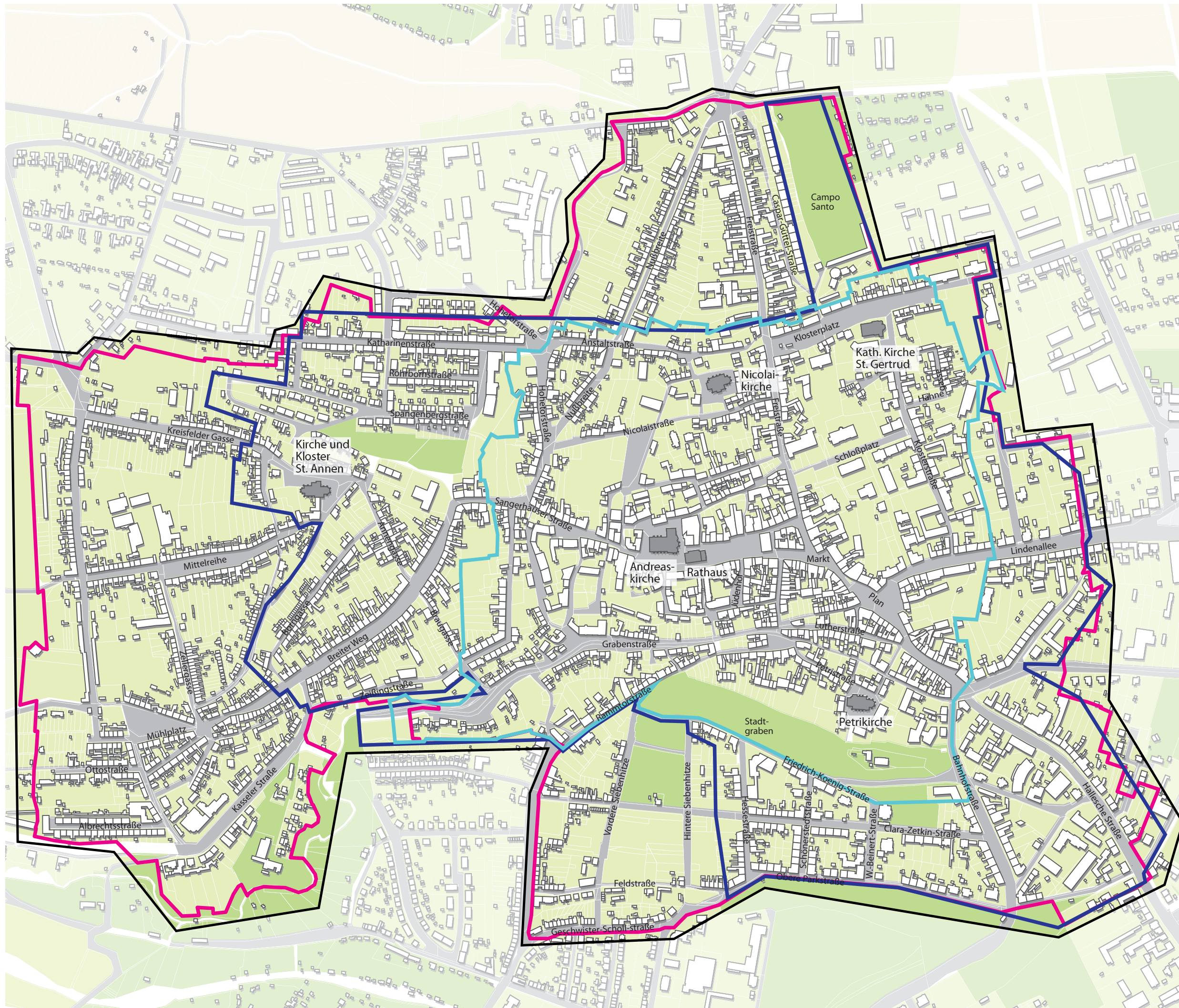
 Besondere Adressen

Karte 35: Maßnahmen und Projekte

- Wohnen, Stadtumbau und städtebaulicher Denkmalschutz
- 1. Wohnprojekt Sangerhäuser Straße 36–38, 41
- 2. Wohnprojekt Petristraße 11/12
- 3. Wohnen/Gesundheitszentrum Klosterstraße 14
- 4. Wohnprojekt „Klippe“
- 5. Wohnungen und Dienstleistungen im Stadtschloss
- 6. Sicherung und Sanierung der Grabenschule
- 7. Entwicklung einer langfristigen Nutzungsperspektive für das Herdlager
- 8. Sanierung Kirche St. Andreas
- 9. Sanierung des Einzelobjektes Andreas-kirchplatz 10
- 10. Sanierung des Einzelobjektes Plan 2
- 11. Sanierung des Einzelobjektes „Malzscheune“
- 12. Sanierung Markt 29/30
- 13. Sanierung Geschwister-Scholl-Schule
- 14. Sanierung Schlossplatzschule
- 15. Sanierung Torgartenschule
- 16. Erhalt, Gestaltung, Nutzung und Finanzierung „Neustädter Rathaus“
- 17. Entwicklung der Kirche und Kloster St. Annen zu einem authentischen Ort des Luthergedenkens
- 18. Entwicklungsschwerpunkt Breiter Weg
- 19. Erneuerung Bereich Annengasse/Born-gasse
- 20. Straßenraumneugestaltung Breiter Weg
- 21. Weitere Erneuerung von Straßen, Wegen und Plätzen
- Freiraum und Grün
- 22. Planung und Realisierung Station 12 des Lutherweges: Freiblick St. Annen
- 23. Prüfung Station 7 des Lutherweges: Luther und das Fremde
- 24. Freiraumgestaltung Brachflächen an der östl. Grabenstraße
- 25. Freiraumgestaltung Siebenhitze
- Mobilität und Verkehr, Klimaschutz
- 26. Busbahnhof Klosterplatz
- Schwerpunktraum Altstadt
- Besondere Adressen



Karte 36: Fördergebietskulissen



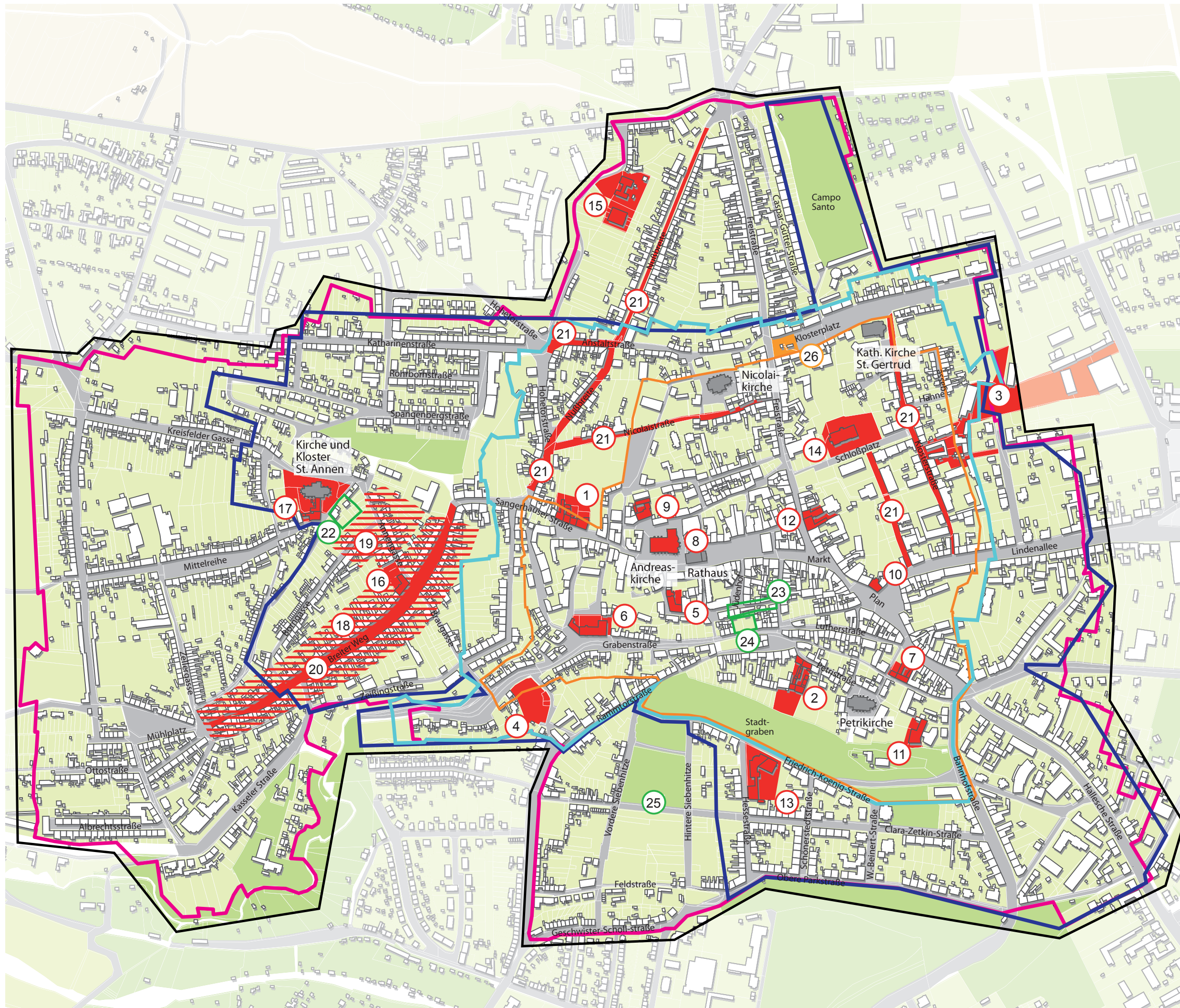
- Erhaltungsgebiet Altstadt
- Stadtumbaugebiet Altstadt
- Sanierungsgebiet Innenstadt
- Schwerpunktraum Altstadt
- Besondere Adressen

Karte 37: Künftige Fördergebietskulissen und Maßnahmen

Wohnen, Stadtumbau und städtebaulicher Denkmalschutz

1. Wohnprojekt Sangerhäuser Straße 36–38, 41
2. Wohnprojekt Petristraße 11/12
3. Wohnen/Gesundheitszentrum Klosterstraße 14
4. Wohnprojekt „Klippe“
5. Wohnungen und Dienstleistungen im Stadtschloss
6. Sicherung und Sanierung der Grabenschule
7. Entwicklung einer langfristigen Nutzungsperspektive für das Herdlager
8. Sanierung Kirche St. Andreas
9. Sanierung des Einzelobjektes Andreaskirchplatz 10
10. Sanierung des Einzelobjektes Plan 2
11. Sanierung des Einzelobjektes „Malzscheune“
12. Sanierung Markt 29/30
13. Sanierung Geschwister-Scholl-Schule
14. Sanierung Schlossplatzschule
15. Sanierung Torgartenschule
16. Erhalt, Gestaltung, Nutzung und Finanzierung „Neustädter Rathaus“
17. Entwicklung der Kirche und Kloster St. Annen zu einem authentischen Ort des Luthergedenkens
18. Entwicklungsschwerpunkt Breiter Weg
19. Erneuerung Bereich Annengasse/Borngasse
20. Straßenraumneugestaltung Breiter Weg
21. Weitere Erneuerung von Straßen, Wegen und Plätzen
22. Planung und Realisierung Station 12 des Lutherweges: Freiblick St. Annen
23. Prüfung Station 7 des Lutherweges: Luther und das Fremde
24. Freiraumgestaltung Brachflächen an der östl. Grabenstraße
25. Freiraumgestaltung Siebenhitze

- █ Freiraum und Grün
- █ Mobilität und Verkehr, Klimaschutz
- █ Erhaltungsbereich Altstadt
- █ Stadtumbaugebiet Altstadt
- █ Sanierungsgebiet Innenstadt
- █ Denkmalbereich Altstadt
- Schwerpunkttraum Altstadt
- Besondere Adressen



Kosten- und Finanzierungsübersicht analog § 149 BauGB

Anlage 2

Städtebaulicher Denkmalschutz-Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne

Stand: August 2016

Erhaltungsmaßnahme: "Altstadtkern" Lutherstadt Eisleben

1. geplante Gesamtkosten

	bereits umgesetzt bis Ende 2015	weitere Kosten im Zeitraum 2016 - 2030	geplante Gesamtkosten
Maßnahmen der Vorbereitung	1.778.000,00 €	536.000,00 €	2.314.000,00 €
Ordnungsmaßnahmen	12.200.000,00 €	8.140.000,00 €	20.340.000,00 €
Baumaßnahmen*	23.191.184,00 €	15.400.000,00 €	38.591.184,00 €
Sonstige Ausgaben	0,00 €	0,00 €	0,00 €
geplante Kosten gesamt	37.169.184,00 €	24.076.000,00 €	61.245.184,00 €

2. geplante Finanzierung durch Fördermittel des Programms "Städtebaulicher Denkmalschutz"

	bis 2015	2016 bis 2030	Einnahmen insgesamt
bereits bewilligte Fördermittel	23.815.000,00 €	1.020.000,00 €	24.835.000,00 €
beantragte Fördermittel		1.000.000,00 €	1.000.000,00 €
noch zu beantragende Fördermittel		17.500.000,00 €	17.500.000,00 €
Zweckgebundene Einnahmen**	7.239.000,00 €	495.000,00 €	7.734.000,00 €
geplante Einnahmen	31.054.000,00 €	20.015.000,00 €	51.069.000,00 €
geplante Eigenmittel***	6.172.000,00 €	4.005.000,00 €	10.177.000,00 €
Summe geplante Einnahmen u. Eigenmittel	37.226.000,00 €	24.020.000,00 €	61.246.000,00 €

* ohne INUW-Baumaßnahmen (rd. 8 Mio. €)

** ohne INUW-Einnahmen (rd. 7,2 Mio. €)

*** ohne INUW-Eigenmittel (rd. 0,845 Mio.€)

Abkürzungsverzeichnis

ADFC	Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club e. V.
AG	Agrargenossenschaft
BauGB	Baugesetzbuch
BHKW	Blockheizkraftwerk
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
bspw.	beispielsweise
DDR	Deutsche Demokratische Republik
e.V.	eingetragener Verein
EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
ELER	Europäische Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung im ländlichen Raum
ESF	Europäischer Sozialfonds
FFH	Fauna-Flora-Habitat
FNP	Flächennutzungsplan
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GRW	Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur
IBA	Internationale Bauausstellung
ICE	InterCity Express
IHK	Industrie- und Handelskammer
ILEK	Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept
INSEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
KSUP	Konzeptioneller Stadtumbauplan mit integrierter Denkmalpflege
LEADER/LAG	frz.: Liaison entre actions de développement de l'économie rurale, dt.: Verbindung zwischen Aktionen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft/Lokale Aktionsgruppe
LEP-LSA 2010	Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt
LPG	Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft
LSG	Landschaftschutzgebiet
MBB	Mansfelder Bergwerksbahn
MDV	Mitteldeutscher Verkehrsbund
MLU	Marthin-Luther-Universität
NSG	Naturschutzgebiet
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
PV	Photovoltaik
RaKliDa	Klimadatenbank Mitteldeutschland
ReKIS	Regionales Klimainformationssystem
REP	Regionaler Entwicklungsplan
RMZ	Regionales Medienzentrum
SB-Warenhaus	Selbstbedienungs-Warenhaus
SLE	Stadtwerke Lutherstadt Eisleben
SO	Sondergebiet
UNESCO	eng.: United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization, dt.: Organisation der Vereinten Nationen für Erziehung, Wissenschaft und Kultur
VGS	Verkehrsgesellschaft Südharz MBH
VWS	Vollwärmeschutz
WBG	Wohnungsbaugenossenschaft Lutherstadt Eisleben e.G
WE	Wohneinheiten
WKA	Windkraftanlage
Wobau	Wohnungsbaugesellschaft Lutherstadt Eisleben mbH