



**INSEK**  
**LUTHERSTADT**  
**EISLEBEN 2040**

### **Auftraggeber**

Lutherstadt Eisleben

Bürgermeister Carsten Staub /

vertreten durch:

Fachbereichsleiter Kommunalentwicklung/-Bau

Sven Kassik

SG Leiterin Stadtplanung/-sanierung

Pia Ryll

Markt 1

06295 Lutherstadt Eisleben

E-Mail: pia.ryll@lutherstadt-eisleben.de

### **Auftragnehmer**

**|u|m|s| STADTSTRATEGIEN**

Leibnizstraße 15

04105 Leipzig

Telefon: +49 (0)341 97 50 3 76

E-Mail: info@um-systems.de

Web: www.um-systems.de

Leipzig, 10. Dezember 2024

**INSEK**

# **Lutherstadt Eisleben 2040**

# Inhalt

<b>Einleitung</b>	<b>6</b>
<b>Aufgabe und Zielsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts</b>	<b>6</b>
<b>Erarbeitungs- und Beteiligungsprozess</b>	<b>6</b>
<b>Planerische Grundlagen</b>	<b>8</b>
<b>Zentrale Funktionen und Lage im Raum gem. Landes- und Regionalplanung</b>	<b>8</b>
<b>Bestandsanalyse</b>	<b>14</b>
Demografische Entwicklung	14
Städtebau, Denkmalpflege und Wohnen	17
Landschaft, Biodiversität, Klimavorsorge und Energie	31
Mobilität, Erreichbarkeit und technische Infrastruktur	43
Bildung, Gesundheit und Soziales	53
Wirtschaft, Beschäftigung, Landwirtschaft und Einzelhandel	63
Tourismus, Kultur und Freizeit	74
<b>Leitbild der Lutherstadt Eisleben</b>	<b>85</b>
Thematisches Leitbild – Zielsystem	85
Raumstrukturelles Leitbild	89
<b>Umsetzungsstrategie</b>	<b>91</b>
Ziele und Projekte im Handlungsfeld: Städtebau, Denkmalpflege, Wohnen	91
Ziele und Projekte im Handlungsfeld: Wirtschaft, Beschäftigung, Landwirtschaft und Einzelhandel	98
Ziele und Projekte im Handlungsfeld: Erreichbarkeit, Mobilität und technische Infrastruktur	102
Ziele und Projekte im Handlungsfeld: Soziales, Bildung und Gesundheit	107
Ziele und Projekte im Handlungsfeld: Kultur, Tourismus und Freizeit	112
Ziele und Projekte im Handlungsfeld: Landschaft, Biodiversität und Klimavorsorge	117

<b>Drei Leitprojekte für Eisleben</b>	<b>123</b>
<b>Monitoring</b>	<b>136</b>
<b>Steckbriefe Ortschaften</b>	<b>137</b>
Volkstedt: Großes gut angebundenes altes Bergmannsdorf	138
Polleben: Gute Dorfgemeinschaft und erste Ansätze zu erneuerbaren Energien	142
Burgsdorf: Landwirtschaftlich geprägt und naturnah	146
Hedersleben (inkl. Oberrißdorf): Dorf im fruchtbaren Laweketal - zwischen Landwirtschaft und Landschaft	149
Unterrißdorf: Ehemaliges Weinanbau-Dorf	153
Helfta: Auf Spurensuche – Ortschaft mit historischer Königspfalz	156
Wolferode: touristisches Erkundungspotenzial – zwischen Mühlberg und Haldenlandschaft	160
Schmalzerode: Ehemaliges Schieferschmelzer-Dorf am Naturschutzgebiet	164
Bischofrode: Gut angebunden & Attraktive Lage am Wald	167
Rothenschirmbach: Gut angebundene wirtschaftsstarke Ortschaft	170
Osterhausen (inkl. Sittichenbach und Kleinosterhausen): Große Ortschaft in drei Teilen	174
<b>Maßnahmenkatalog</b>	<b>179</b>

## **Anlagen**

Kosten- und Finanzierungsübersicht nach §149 BauGB zu den Programmen „Lebendige Zentren- Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ sowie „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“

Abwägungstabelle TÖB-Beteiligung

# Einleitung

## **Aufgabe und Zielsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts**

Grundlage für die Fortschreibung des INSEK Lutherstadt Eisleben ist das INSEK 2030 aus dem Jahr 2014.

Ziel der INSEK-Fortschreibung ist die Evaluation der bisherigen Umsetzung der im INSEK 2030 festgeschriebenen Ziele und Maßnahmen sowie die strategische Neuausrichtung der Stadtentwicklung der Lutherstadt Eisleben entlang aktueller Herausforderungen wie Klimaschutz-/Klimaanpassung, Strukturwandel, Mobilitätswende etc.

Als zentrales strategisches Handlungskonzept soll das INSEK Referenz und Leitfaden für die anstehenden Zukunftsentscheidungen und zugleich fachliche Grundlage für das kommunale Verwaltungshandeln sein. Gleichzeitig ist das INSEK die notwendige Basis zur Fördermittelakquise (z. B. Bund-Länder-Städtebauförderung).

Mit der Erarbeitung und Umsetzung des INSEK 2040 der Lutherstadt Eisleben ist die Chance verbunden, strategische Ziele und Entscheidungen für alle Beteiligten transparent zu machen und ein unverwechselbares Stadtprofil zu kommunizieren. Das INSEK ist kein externes Gutachten, sondern immer Ergebnis eines umfassenden, integrierten Aushandlungs- und Planungsprozesses zwischen Stadtplanung, -verwaltung, -politik, Stakeholdern, Zivilgesellschaft und Bürgerschaft. Es entfaltet seine Wirkung durch die Selbstbindung aller beteiligten Akteure an diese gemeinsam entwickelten Zielstellungen, untersetzt durch die Legitimation (Stadtratsbeschluss) auf kommunalpolitischer Ebene.

## **Erarbeitungs- und Beteiligungsprozess**

Seit Herbst 2022 wurde das INSEK Eisleben 2040 in einem anderthalbjährigen Prozess fortgeschrieben (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN).

Ziel dabei war es, eine aktuelle Bestandsaufnahme durchzuführen, die bestehenden Ziele und Maßnahmen zu evaluieren und die Strategien für anstehende Stadtentwicklungsmaßnahmen vor dem Hintergrund der veränderten Rahmenbedingungen neu zu justieren.

Auf Basis einer Evaluation erfolgte die Analyse der aktuellen Ausgangssituation z. B. durch Sekundärdatenrecherchen, Vor-Ort-Begehungen, Veranstaltungen, Gespräche etc. Dabei wurde deutlich, dass einige Ziele aus dem Jahr 2014 nach wie vor eine große Relevanz für die zukünftige Entwicklung der Stadt besitzen, z. B. „Erneuerung und Umbau von chancenreichen Adressen mit Denkmalbestand“, „Aufhebung der Einbahnstraßenregelung“ etc. Andere Zielstellungen bedürfen dagegen einer Neujustierung bzw. Ergänzung.

Ein breiter Beteiligungsprozess unterschied zwischen Arbeits- und Entscheidungsebene.

Auf der Arbeitsebene fanden verschiedene Beteiligungsformate (z. B. Kreativworkshops,

Bürgerwerkstätten) und die Kommunikation im INSEK-Lenkungskreis statt. Dabei gelang es, eine große Öffentlichkeit inkl. verschiedener Zielgruppen sowie unterschiedliche zivilgesellschaftliche Akteure und Initiativen zu erreichen.

Die Ergebnisse der Arbeitsebene wurden auf der Entscheidungsebene (Fachämter, kommunale Gremien) zusammengeführt und diskutiert. Zwischen beiden Ebenen herrschte eine hohe Transparenz, da Vertreter/-innen des Stadtrates und der Verwaltung auf beiden Ebenen gleichermaßen aktiv waren.

Die Einbeziehung zentraler Schlüsselakteure sowie spezifischer Fachexpertisen erfolgte zudem in Einzelgesprächen (z. B. Landwirte/Agrargenossenschaften, Unternehmer/-innen, Pflegedienstleister, Stadtwerke, Wohnungsbaugesellschaft). Die Abstimmung und Berücksichtigung bestehender bzw. in der Überarbeitung befindlicher Konzepte und Planwerke (z. B. Klimaschutzkonzept, Flächennutzungsplan) erfolgte mit den verantwortlichen Büros sowie der Stadtverwaltung.

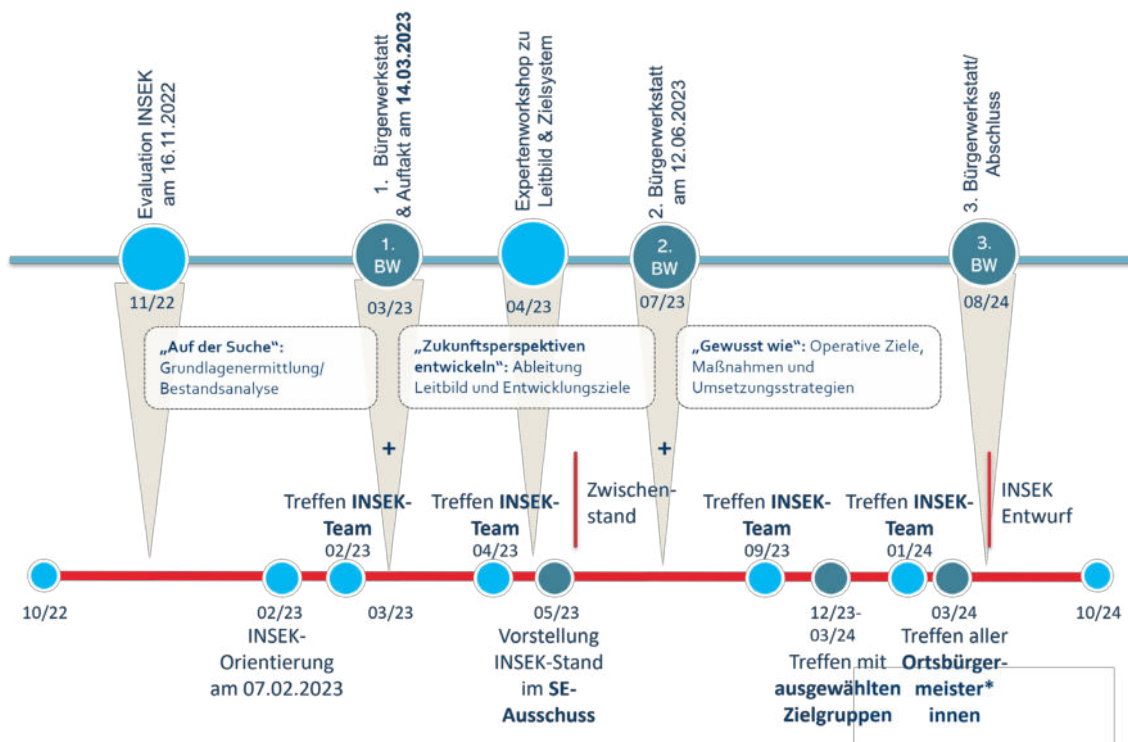


Abb. 1 Prozessbegleitung INSEK Eisleben 2040 (IuM/ISI STADTSTRATEGIEN)

# Planerische Grundlagen

Die überörtlichen Rahmenbedingungen prägen – ebenso wie die bisherigen planerischen Entscheidungen der Vergangenheit – die Entwicklungsmöglichkeiten Eislebens. Sie sind als weitgehend permanent oder zumindest als langfristig wirkende räumliche Gegebenheiten anzusehen (vgl. Kulturlandschaften in der Planungsregion Halle).

So wirken die raumbezogenen Rahmenbedingungen für die Lutherstadt Eisleben als übergeordnete Standortfaktoren. Sie sind einerseits als Potenzialfaktoren aufzufassen, andererseits stellen sie aber auch Größen dar, die die Entwicklungsperspektiven der Stadt begrenzen.

Daher ist eine differenzierte Betrachtung auf Stadt- und Ortsteilebene ebenso wichtig wie die nachfolgende Untersuchung der überörtlichen Zusammenhänge.

## Zentrale Funktionen und Lage im Raum gem. Landes- und Regionalplanung

### **Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt**

Im LEP-LSA 2010 werden Ziele und Grundsätze der Entwicklung der Raum- und Siedlungsstruktur, der Standortpotenziale 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 (Saale) 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 südwest-europäischen 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. Über-



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

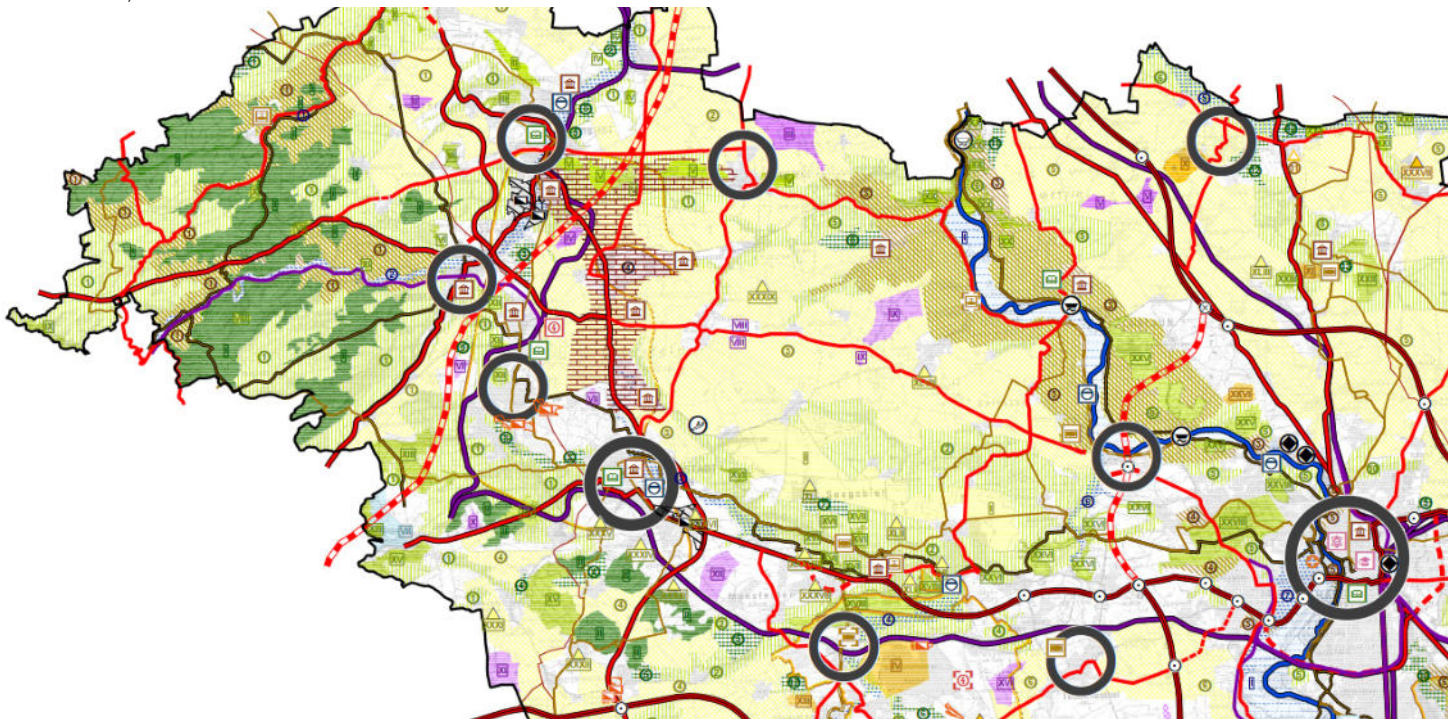
#### ◇ Grundsätze und Ziele der Kultur und Denkmalpflege

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.

### **Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP 2010)**

In der Planungsregion Halle (Saale) wird die Lutherstadt Eisleben als ländlicher Raum außerhalb des Verdichtungsraums festgelegt, welcher bezüglich Wohn- und Arbeitsplatzsituation besondere Entwicklungsaufgaben trägt. Die Region erhält deshalb besondere Priorität bei infrastrukturellen und wirtschaftlichen Maßnahmen, welche sie als ländlichen Raum stärken. Gleichzeitig werden der Gemeinde relativ günstige wirtschaftliche Entwicklungspotenziale zugeschrieben, deren 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

Abb. 2 Ausschnitt REP für die Planungsregion (Karte und Legende unter: <https://www.planungsregion-halle.de/seite/673809/le-sefassung-rep-halle-2023.html>)



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.

Seit dem 15.12.2023 ist der Regionale Entwicklungsplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle wirksam. Ein wichtiger Aspekt bei der Fortschreibung des REP Halle war die Aufnahme Rothenschirmbachs als „Regional bedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe.“

### **Regionales Einzelhandelskonzept: Nahversorgung in den grundzentralen Verflechtungsräumen der Planungsregion Halle (Saale)**

Das Regionale Einzelhandelskonzept konstatiert grundsätzlich eine ausreichende Versorgung im Stadtgebiet der Lutherstadt Eisleben (vgl. Gebietstyp 1). Eine zukünftige Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Planungsregion sollte das bestehende Nahversorgungsrelevante und wohnortnahe Einzelhandelsangebot stärken, die Entwicklung weiterer nichtintegrierter Standorte vermeiden und im Gegenzug die zentralen Versorgungsbereiche sichern.

### **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 standen soziale, kulturelle und wirtschaftliche Ansprüche an den Raum sowie dessen ökologische Funktionen im Fokus der Untersuchung. Das ILEK fasst integrative Leitprojekte, die in thematischen Arbeitskreisen herausgearbeitet wurden, zusammen:

Leitprojekt 1: Regionale Wirtschafts- und Ressourcenkreisläufe sowie Regionalmarketing

Leitprojekt 2: Aktivtourismus – Entwicklung der Natur- und Kulturlandschaft

Leitprojekt 3: Daseinsvorsorge im ländlichen Raum – Strategien zur Reaktion auf den demografischen Wandel

Leitprojekt 4: LEADER

Die benannten Leitprojekte bilden die Grundlage für die Förderung von Maßnahmen nach der ILE-Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt.

Das ILEK definiert neben der Formulierung von Themen und Projekten räumliche Schwerpunkte, wie den „regionalen Wirtschaftspark“ und „Innovationsinseln für Bildung, Kultur und Landwirtschaft“.

### **LEADER / LAG Mansfeld-Südharz**

Das LEADER-Gebiet umfasst den Landkreis Mansfeld-Südharz (mit Ausnahme der Stadt Hettstedt) sowie die Städte Lutherstadt Eisleben und Sangerhausen. Im Rahmen der im ILEK Mansfeld-Südharz definierten Leitprojekte und Handlungsfelder wurden von der LEADER Aktionsgruppen die folgenden Handlungsfelder definiert:

Stoff- und Energiekreisläufe unter Nutzung nachwachsender Rohstoffe

Vernetzte Angebotsentwicklung und Vermarktung durch Kooperation von Handwerk, Tourismus, Kultur, Gewerbe, Dienstleistungen und Landwirtschaft

Neue Wege zur Erhaltung und Nutzung von Gebäuden als geschichtliche Zeitzegen sowie zur Nutzung/Konversion von (ehemaligen) Industrie- und Militärarealen

Innovation, Bildung, Wissenstransfer

Ausbau und Vernetzung der touristischen Nutzung von Sachzeugen des Bergbaus (in Kooperation mit dem Umland)

Weiterentwicklung der regional und überregional bedeutenden touristischen und landwirtschaftlichen Infrastruktur, Wegenetze und Ziele

### **Strukturwandelprogramm/ Masterplan**

Das „Strukturentwicklungsprogramm Mitteldeutsches Revier“ von 2022 nimmt an verschiedenen Stellen Bezug zur Lutherstadt Eisleben. Unter anderem werden durch das Maker-Lab Eisleben sowie die Kooperation mit der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg bei der Gründung eines Hubs für digital unterstützte Gesundheitsversorgung die Innovationspotenziale der Lutherstadt betont.

Der ÖPNV innerhalb der Stadt ist gut ausgebaut und der Bahnhof in Eisleben wird als Mobilitätshub positiv hervorgehoben, allerdings wird der fehlende Anschluss an das Fernverkehrsnetz der Bahn bemängelt. Auch die Anbindung an das S-Bahn-Netz sei dem Bericht zufolge ausbaufähig.

### **FNP der Lutherstadt Eisleben**

Der Flächennutzungsplan 2025 für die Gesamtstadt in ihren neuen kommunalen Grenzen wird bei der Betrachtung des Status Quo der Stadtentwicklung berücksichtigt.

Vor allem mögliche Anpassungsbedarfe hinsichtlich Ausweisungen von Sonderflächen zur Erschließung regenerativer Energiequellen, Potenzialflächen zum Wohnungsbau sowie der Entwicklung des Wirtschaftsstandortes (einschließlich der Landwirtschaft) werden im INSEK aufgezeigt.

### **Gebietsbezogenes Integriertes Klimaschutzkonzept Altstadt Lutherstadt Eisleben**

Im 2016 fertiggestellten gebietsbezogenen integrierten Klimaschutzkonzept „Altstadt“ Eisleben wurde für den Raum der Altstadt Eisleben eine energetische Quartiersanalyse erstellt und darauf aufbauend Ziele und Maßnahmen zum Klimaschutz formuliert. Als Zeitpunkt zur Zielerreichung wurde 2030 festgelegt. Bis dahin sollen die Ziele in den untenstehenden Bereichen vollständig umgesetzt sein. Die festgelegten Ziele sind:

Gebäudesanierung: Sanierung der unsanierten und teilsanierten Gebäude

Fernwärme: Anschluss der geeigneten Gebäude an die geplante Fernwärmetrasse

Kesseltausch: Austausch von 25% der Kessel im Quartier durch moderne Brennwertgeräte

Solarthermie: Ausschöpfen von 10% des Dachflächenpotenzials

Photovoltaik: Ausschöpfen von 2% des Dachflächenpotentials

Straßenbeleuchtung: Umrüstung Lichtpunkte auf LED-Beleuchtung und Dimmung aller Lichtpunkte

Derzeit wird ein Klimaschutzkonzept für das gesamte Gemeindegebiet erarbeitet.

### **Garagenentwicklungskonzept Eisleben**

Im Garagenkonzept der Lutherstadt Eisleben werden die Ergebnisse einer Untersuchung festgehalten, welche 25 in der DDR errichteten Garagenkomplexe im Stadtgebiet betrachtet. Diese Analyse dient der Information eines strukturierten Rückbauprozesses, durch welchen die Lutherstadt Eisleben auf einen feststellbaren Bedarfsrückgang von Garagen als Abstellmöglichkeiten für Autos reagieren wird. Die Evaluation der Standorte erfolgt anhand eines Kriterienkatalogs, welche sich auf den baulichen Zustand und verkehrstechnische Erreichbarkeit, allerdings auch die Sicherheit und Nachfragestabilität sowie Qualität von standortbezogenen Umnutzungsoptionen der Garagen bezieht. So werden die einzelnen Standorte in Kategorien eingeteilt, welche den mittelfristigen Handlungsbedarf indizieren: Einige wenige Standorte fallen in die Kategorie „Erhaltung“, welche lediglich niedragschwellige Sanierungsmaßnahmen vorsieht und „Konzentration“, welche einen Teilrückbau der Anlagen umfasst. Ein Großteil der Anlagen fällt hingegen in die Kategorie Beobachtung, die keinen mittelfristigen Handlungsbedarf beinhaltet. Das Konzept identifiziert einige klare Kandidaten für den möglichen Komplettrückbau.

### **Spielflächenkonzept Eisleben**

Im Spielflächenkonzept werden 26 Spielflächen im gesamten Gemeindegebiet betrachtet und bezüglich der vorhandenen Qualität eingeordnet. Anhand einer nicht an spezifischen Kriterien gebundenen Bewertung werden die Flächen in vier Kategorien anhand des dortigen Handlungsbedarfs und nötigen Reparatur- und Ausbaumaßnahmen eingeteilt. Dabei ergibt die Untersuchung, dass nur bei einer kleinen Zahl an Spielplätzen dringender bis moderater Handlungsbedarf besteht. Bei dem Großteil der Anlagen werden keine dringenden Mängel oder das Fehlen kritischer Infrastruktur festgestellt.

# Bestands- analyse

## Demografische Entwicklung

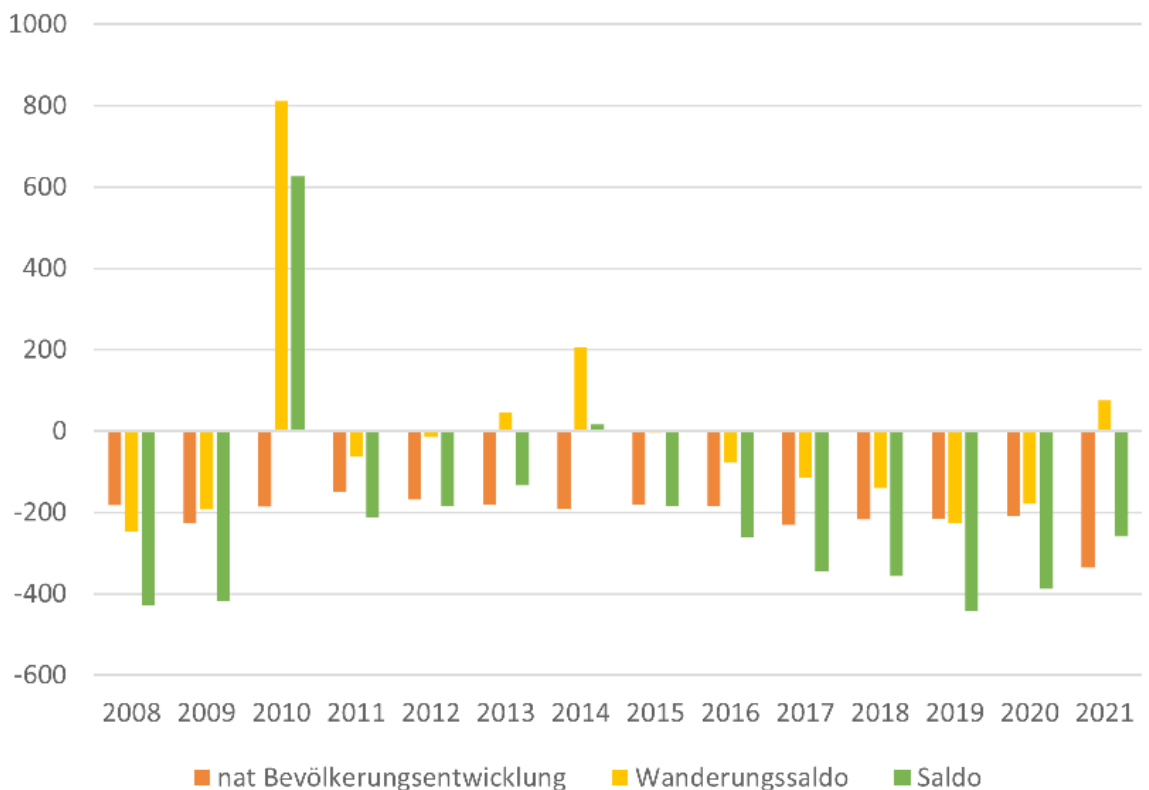
### Der Trend abnehmender Bevölkerungszahlen wird sich zukünftig fortsetzen

Die Lutherstadt Eisleben zählte am 31.12.2021 23.147 Einwohnende. Im Vergleich zum Jahr 2011 mit 25.285 Einwohnenden (Stand zum 31.12.2011) bedeutet das insgesamt einen Rückgang um ca. 8 %.

Innerhalb der zehn Jahre zwischen 2021 und 2011 wurde dieser Trend durch positive Wanderungssaldi in den Jahren 2010, 2014 und 2021 abgemildert. Hauptursache für das zeitweilige Bevölkerungswachstum sind vor allem internationale Migrationsbewegungen.

Langfristig muss sich Eisleben allerdings auf eine weitere Abnahme der Bevölkerung einstellen. Die siebte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert bis zum Jahr 2035 eine Bevölkerungszahl von 19.000 Einwohner/-innen.<sup>1</sup> Bedingt wird diese Entwicklung sowohl durch eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (mehr Gestorbene als Geborene), als auch ein voraussichtlich negatives Wanderungssaldo (mehr Fortzüge als Zuzüge).

Abb. 3 Bevölkerungsentwicklung  
Gesamtstadt



<sup>1</sup> [https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landesamter/StaLa/startseite/Themen/Bevoelkerung/Berichte/Bevoelkerungsprognose/3A111\\_2019\\_2035-A.pdf](https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landesamter/StaLa/startseite/Themen/Bevoelkerung/Berichte/Bevoelkerungsprognose/3A111_2019_2035-A.pdf), Abruf am 13.12.2023. Laut BBSR gehört Mansfeld Südharz zu den am stärksten von Schrumpfung betroffenen Landkreisen, mit einer Verringerung der Bevölkerungszahl um mehr als 20 %. (BBSR-Raumordnungsprognose, S. 7). Besonders der Anteil der Personen im Erwerbsfähigen Anteil geht mit durchschnittlich -37 % bis 2040 stark zurück.

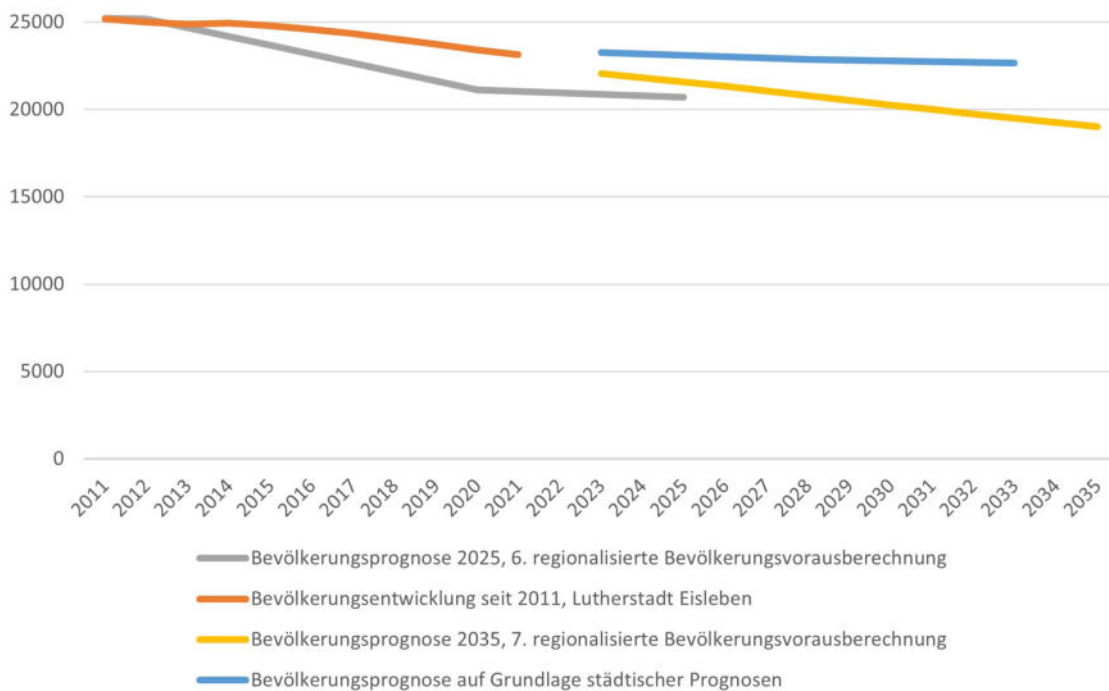


Abb. 5 Bevölkerungsprgnosen für die Stadt Eisleben

Die kommunale Prognose geht dagegen davon aus, dass sich die Bevölkerungszahl bis 2038 lediglich um 644, auf 22.503 Einwohner reduziert (Rückgang um ca. 4%).

Aufgrund der Unschärfe der prognostizierten Zahlen ist zu empfehlen, die Entwicklung der Bevölkerungszahlen engmaschig zu überprüfen.

### Verringerung und Verkleinerung der Haushalte

Der Trend der abnehmenden Bevölkerungszahlen spiegelt sich auch im Rückgang der Haushaltszahlen wider. Auf Landkreisebene ist die Zahl der Haushalte zwischen 2019 und 2021 um 10.000 zurückgegangen.<sup>2</sup>

Allerdings vollzieht sich die Entwicklung der Haushaltszahlen aufgrund der fortschreitenden Versingelung nicht proportional zur Bevölkerungsentwicklung.

Eine Prognose der Haushaltsentwicklung des BBSR zeigt auf, dass sich der Trend der Versingelung bzw. der Verkleinerung der Haushalte in den nächsten Jahren fortsetzt. Die Prognose geht davon aus, dass im Jahr 2040 82,6 Millionen Personen in privaten Haushalten und damit 1,35 % weniger als im Jahr 2017 in Deutschland leben. Im Gegensatz dazu steigt die Anzahl der Haushalte bis 2040 auf 42,5 Millionen bzw. um 1,3 % gegenüber 2017, was im Wesentlichen auf das ca. 10%ige Wachstum der Einpersonenhaushalte im gleichen Zeitraum zurückzuführen ist.

Im Ergebnis nimmt die durchschnittliche Haushaltsgröße ab. Der Rückgang beläuft sich von 1,99 Personen im Jahr 2017 auf 1,94 Personen im Jahr 2040.<sup>3</sup>

Im Landkreis Mansfeld-Südharz liegt 2021 der Anteil der Ein-Personen-Haushalte bei 39 % und der Anteil der Zwei-Personen-Haushalte bei 40 %. Lediglich 21 % aller Haushalte haben drei und mehr Haushaltsmitglieder. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 1,93<sup>4</sup>.

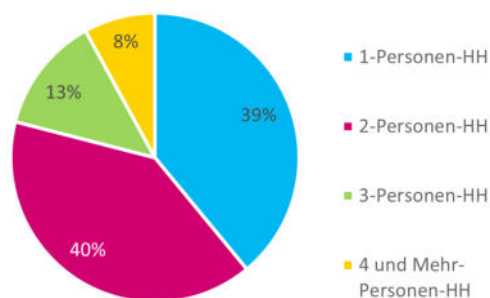


Abb. 4 Haushaltsverteilung im Landkreis im Jahr 2021

<sup>2</sup> Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2023

<sup>3</sup> vgl. <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/raumentwicklung/raumordnungsprognose/2040/01-start.html;jsessionid=B24F8C779C78C272423EBB5AE4A7E4B6.live11291#doc3224894bodyText2>. Eine Haushaltsprognose ist für Eisleben aufgrund fehlender Daten nicht möglich.

<sup>4</sup> 2014 lag die durchschnittliche HH-Größe bei 2,0 (vgl. INSEK 2030, S. 54).

Auf Ebene der Lutherstadt Eisleben liegt der Anteil der 1-2-Personen-HH mit 80 % und der HH mit drei und mehr Personen mit 20 % auf einem vergleichbaren Niveau.

Eine Prognose der Haushaltszahlen auf Basis der kommunalen Bevölkerungsprognose und einer leicht sinkenden HH-Größe von 1,93 (2023) bis 1,75 (2038) ermittelt einen Anstieg der 1-2-Personen-Haushalte zwischen 2023 und 2038 um ca. 14 % Steigerung des Anteils an den Haushalten insgesamt um 3 %, wohingegen die Anzahl der Haushalte mit drei und mehr Personen um ca. 21 % zurückgeht.<sup>5</sup>

Abb. 7 Haushaltsprognose auf Basis kommunaler Bevölkerungsprognose

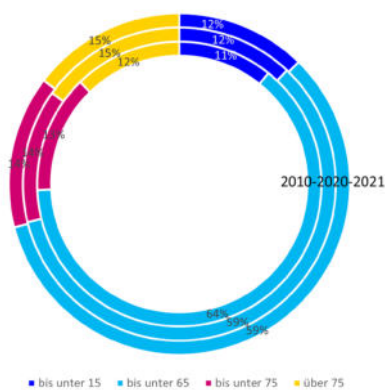
		2023	2028	2033	2038
jüngere 1-2-Personen-HH (<55 Jahre)		3.726	3.908	4.050	4.218
jüngere 1-2-Personen-HH (>55 Jahre)		5.647	6.013	6.252	6.511
HH mit drei und mehr Personen		2.673	2.432	2.281	2.130
Haushalte gesamt	ge-	12.046	12.353	12.583	12.859
Bevölkerung gesamt	ge-	23.248	22.853	22.650	22.503

### Differenzierte Entwicklung der Alterskohorten

Während seit 2010 der Anteil der unter-15-Jährigen relativ konstant geblieben ist, hat der Anteil der 16 bis 65-Jährigen um 5% abgenommen. Der Anteil der über 65-Jährigen ist leicht angestiegen.<sup>6</sup> Die Bevölkerungsvorausberechnung der Lutherstadt Eisleben prognostiziert einen Rückgang der unter 16-Jährigen um 3 % bis 2039. Dagegen steigt der Anteil der 65 - >80-Jährigen im gleichen Zeitraum um 2 %. Der Anteil der Alterskohorte der 16 bis <65-Jährigen bleibt weitestgehend stabil.

Damit einher ging ein steigender Altenquotient von 42 auf 52 zwischen 2011 und 2021.<sup>7</sup> Gleichzeitig stieg der Jugendquotient von 21 auf 26 im gleichen Zeitraum.

Abb. 6 Entwicklung der Altersstruktur in Eisleben



<sup>5</sup> HH-Prognose unter Verwendung des Tools des IÖR, [https://www2.ioer.de/wpg/wb\\_4.php](https://www2.ioer.de/wpg/wb_4.php); Die aktuellen Zensusdaten (Stichtag 15.05.2022) geben eine HH-Zahl von insgesamt 11.789 HH an. Daraus ergibt sich eine Unschärfe in der Prognose von 257 HH.

<sup>6</sup> Kommunale Statistik, 2023.

<sup>7</sup> Im Landkreis Mansfeld-Südharz war der Anstieg des Altenquotienten stärker ausgeprägt, von 44 auf 58 im gleichen Zeitraum (vgl. <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografische-entwicklung+mansfeld-suedharz-lik+2011-2021+tabelle>, Abruf am 13.12.2023).



## Städtebau, Denkmalpflege und Wohnen

### Denkmalpflege berücksichtigen und markante stadtbildprägende Objekte und Ensembles sichern und beleben

Die Lutherstadt Eisleben verfügt, nicht zuletzt als Residenzstadt der Mansfelder Grafen, neben den Stätten des UNESCO-Weltkulturerbes (Ensemble Geburtshaus und Sterbehäuser Martin Luthers) über eine Vielzahl hochbedeutender Kulturdenkmale (Baudenkmale, Denkmalbereiche, Kleindenkmale, archäologische Kulturdenkmale) aus verschiedenen Epochen, wie die Stadtschlösser der Mansfelder Grafen, zahlreiche Kirchen, Klöster, Hospitäler, zwei historische Rathäuser, den durch seine erhaltene Ausstattung einzigartigen Gottesacker aus dem 16. Jahrhundert, zahlreiche Schulen mit zum Teil frühneuzeitlichen Wurzeln (Alte Lutherschule, Bergschule), Wohn- und Geschäftshäuser, Denkmale für herausragende Persönlichkeiten der Stadt, zwei Stadtmauern und natürlich die Zeugnisse des über 800jährigen Kupferschieferbergbaus (z. B. Verwaltung Mansfeld-Kombinat am Markt und zugleich Aufbewahrungsort der denkmalgeschützten Mansfeld-Sammlung). Die baulichen Zeugnisse verdeutlichen den einstigen Reichtum der Stadt. Markant ist die besondere Kulturlandschaft, welche durch zum Teil denkmalgeschützte Schächte, Hütten, Stollen und Halden geprägt wird und die Gegend über die Grenzen hinaus einzigartig macht.

In der Kernstadt werden allein 331 Einzeldenkmale gelistet sowie weiterhin Denkmalbereiche zu denen u. a. Straßenzüge/Bereiche wie die Lindenallee, Freistraße, Markt sowie einige städtebauliche Denkmäler im Kernzentrum gehören. Auch in den Ortschaften mit ihren Ortsteilen gibt es Denkmalschutzbereiche wie das Gebiet „Am roten Berg“ im Ortsteil Sittichenbach der Ortschaft Osterhausen (Stand 2012, Denkmalliste Lutherstadt Eisleben).

Im Falle von städtebaulichen Projekten und Umbau von Gebäuden sind insbesondere in der Altstadt sowie teilw. in den Ortskernen denkmalpflegerische Belange zu berücksichtigen und Lösungen für eine zukunftsfähige Nutzung solcher Objekte zu erarbeiten. Als sanierungsbedürftig wird z. B. auch das Denkmal Neustädter Rathaus eingestuft sowie auch die Grabenschule in der Innenstadt Eislebens.

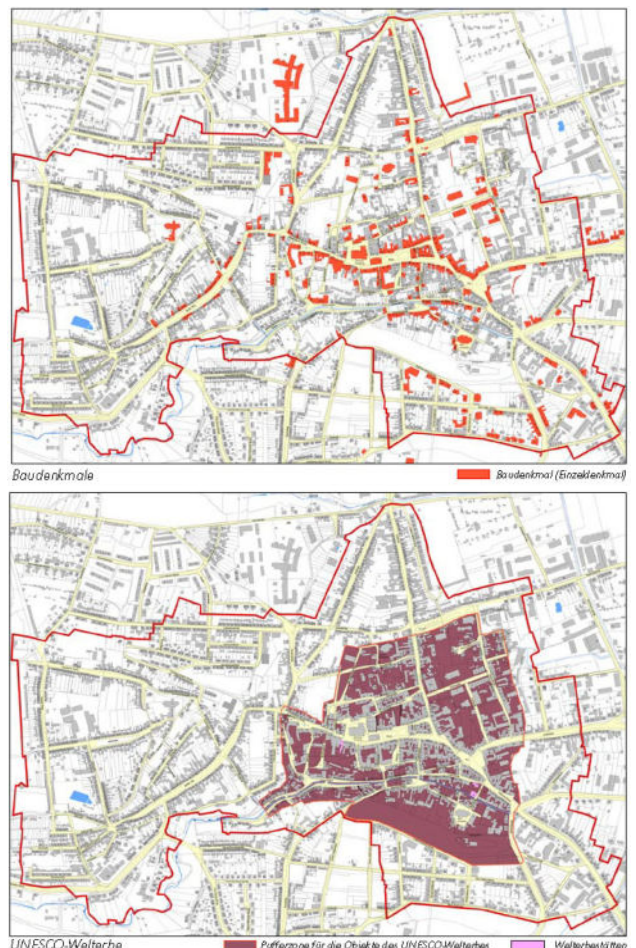


Abb. 8 Baudenkmale und Denkmalbereich UNESCO Weltkulturerbe (konzeptioneller Stadtumbauplan Altstadt, S. 14, 2007)

Neben Baudenkmalern prägen städtebaulich bedeutsame Eingangssituationen das Stadtbild und somit die Wahrnehmung der Stadt.

Abb. 9 „Fresswürfel“ (Foto: IulmlsI STADTSTRATEGIEN)



Am Ortsübergang von Helfta und Eisleben befindet sich die vor der Wende als „Fresswürfel“ bekannte ehemalige Diskothek, welche nun leersteht (vgl. Abb. 9). Das Potenzial zur Wiederbelebung ist durch Historie in Form der Erinnerungskultur und die städtebauliche Situation gegeben. Die Baustruktur funktioniert als eine Art Tor am Eingang in die Kernstadt Eisleben. Ebenfalls historisch bedeutsam sind die Gebäude der ehemaligen Zweijahresschule des Mansfeld Kombinats. Einige davon sind aktuell leerstehend. Für das markante Kopfgebäude an der Querfurter Straße ist die Nutzung durch ein Maker Lab angedacht. Die Anbindungen des Areals an den Bahnhof und die Innenstadt werden damit umso bedeutender.

### **Struktur des Wohnungsbestandes in der Lutherstadt Eisleben zukunftsfähig gestalten**

Die Baustruktur in Eisleben zeigt ein heterogenes Bild mit einem breiten Angebot an Gebäudetypen 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 (vgl. Abb. 10).

Der Wohnungsbestand in der Lutherstadt Eisleben beläuft sich auf Basis der Zensusdaten vom 15.05.2022 auf insgesamt 14.091 Wohneinheiten (WE) in 5.947 Gebäuden mit Wohnraum<sup>8</sup>. Davon befinden sich 3.000 WE im kommunalen, 1.850 WE in genossenschaftlichem und 9.241 WE in privatem Eigentum. Seit 2010 reduzierte sich der Wohnungsbestand um insgesamt 616 Wohneinheiten (Saldo neu gebauter Wohnungsangebote und rückgebauter Wohnungsleerstände).

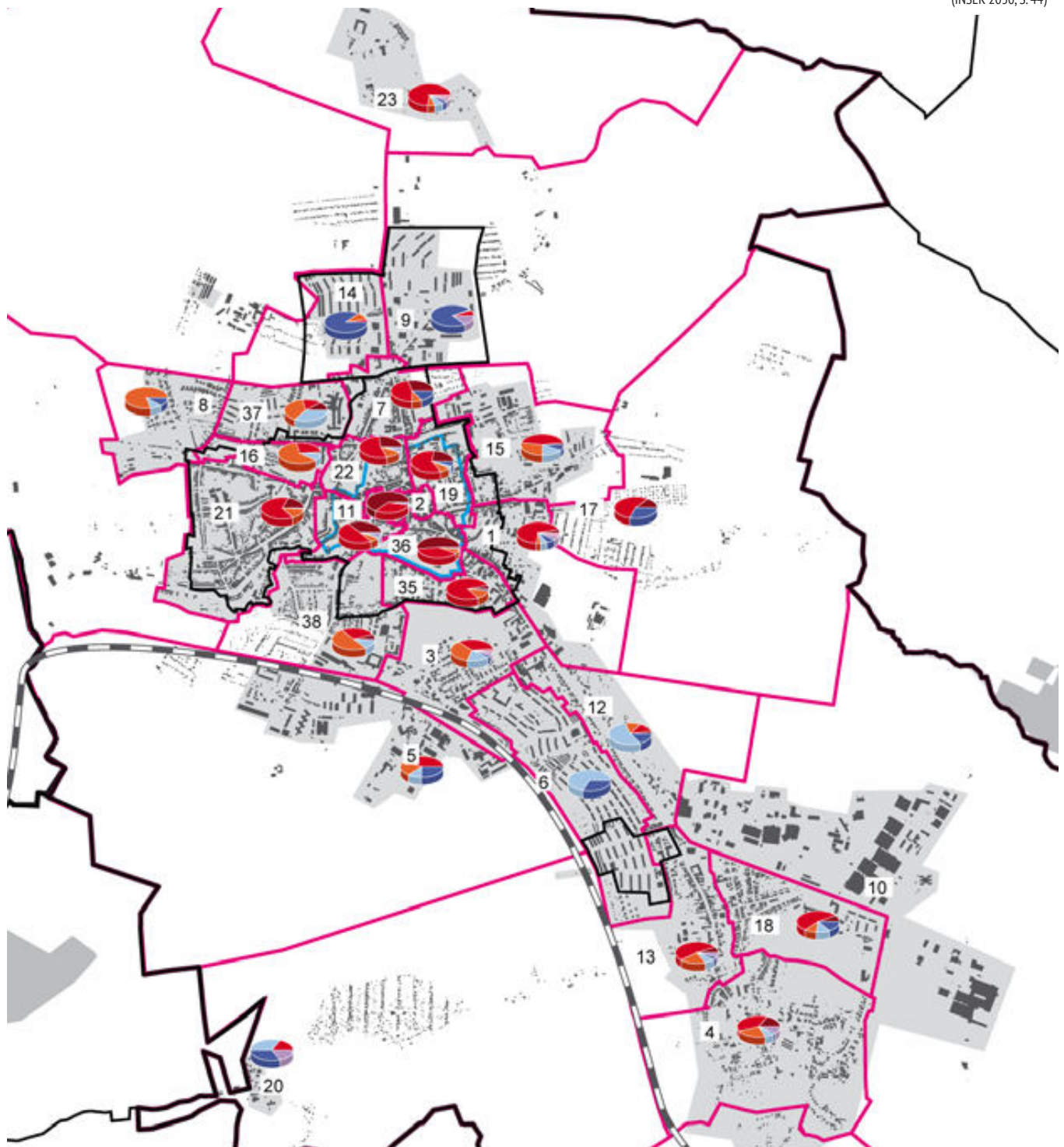
Bezogen auf die Struktur des Wohnungsangebotes nach Wohnungsgrößen zeigt sich, dass lediglich 9 % aller Wohnungen 1-2-Raumwohnungen sind (1.300 WE). Der Anteil der 3-Raumwohnungen liegt bei 25 % (3.591 WE). Mehr als die Hälfte des Wohnungsangebotes wird durch Wohnungen mit vier und mehr Räumen repräsentiert.

Ein weiteres Anpassungserfordernis könnte sich bei der Bereitstellung von Sozialem Wohnraum zukünftig ergeben. Derzeit gibt es in Eisleben 75 Sozialwohnungen, die von Menschen mit einem WBS-Schein in Anspruch genommen werden können. 68 dieser Wohnungen befinden sich im Besitz der Wohnungsbaugesellschaft der Lutherstadt Eisleben. Davon sind aktuell zwei Wohnung leerstehend. 7 Sozialwohnungen befinden sich im Privatbesitz.

Bis 2034 wird die Belegungsbindung aller Sozialwohnungen schrittweise auslaufen. Bei Bedarf ist die Schaffung neuer Angebote erforderlich.

<sup>8</sup> vgl. Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2022.

Abb. 10 Gebäudetypen im Kerngebiet Lutherstadt Eisleben (INSEK 2030, S.44)



**Gebäudetypen**

- bis 1872
- 1873 – 1919
- 1920 – 1949
- 1950 – 1969
- 1970 – 1989
- 1990 – 1999
- ab 2000

- Abgrenzung Quartiere Stadtgebiet Eisleben
- Abgrenzung Stadtumbaugebiet
- Denkmalbereich Altstadt

**Quartiere Stadtgebiet Eisleben**

- |    |                         |    |                     |
|----|-------------------------|----|---------------------|
| 1  | An der Landwehr         | 14 | Heilbraer Straße    |
| 2  | Andreaskirche           | 15 | Karl-Fischer Straße |
| 3  | Bahnhofstraße           | 16 | Katharinenstraße    |
| 4  | Dachsoldstraße          | 17 | Kleingärten         |
| 5  | Eisleben-Süd            | 18 | Kloster-Helfta      |
| 6  | Ernst-Thälmann-Siedlung | 19 | Klosterstraße       |
| 7  | Freistraßentor          | 20 | Neckendorf          |
| 8  | Friedrichsberg          | 21 | Neustadt            |
| 9  | Gerbstedter Straße      | 22 | Nicolaikirche       |
| 10 | Gewerbegebiet           | 23 | Oberhütte           |
| 11 | Grabenstraße            | 35 | Parkviertel         |
| 12 | Hallesche Straße        | 36 | Petrikirche         |
| 13 | Hauptstraße             | 37 | Plümickestraße      |
|    |                         | 38 | Rammberg            |

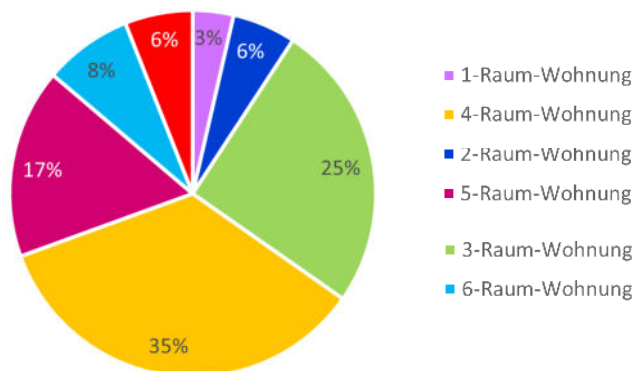
### **Wohnungsbestände für kleinere Haushalte neu denken und alternative Wohnformen anbieten**

Mit Blick auf die demografische Entwicklung ist die mit einem prognostizierten leichten Bevölkerungsrückgang einhergehende Nachfrage nach Wohnraum zu differenzieren. Die Abnahme der Bevölkerung betrifft die Altersgruppen unterschiedlich stark. Während der Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerungsgruppe zurückgeht, wird für die Altersgruppe über 65 Jahre ein Wachstum vorausgesagt. Gleichzeitig ist zu beobachten, dass der Anteil der jüngeren Bevölkerungsgruppe momentan gleichbleibend ist. Ein Grund dafür kann der beobachtete Zuzug von jungen Familien sein. Dieser entsteht unter anderem durch die attraktive Lage im Ballungszentrum von größeren Städten wie Halle (Saale) oder Leipzig. Trotz Zuzug von Familien muss berücksichtigt werden, dass Trends wie Versingelung und steigendes Durchschnittsalter dazu führen, dass die Haushalte (HH) im Durchschnitt kleiner werden.

Aktuell stehen einem Angebot von ca. 1.300 1-2-Raum-Wohneinheiten (2021) und 3.591 3-Raumwohnungen ca. 9.373 1-2-Personen-Haushalte gegenüber, was bereits jetzt eine maßgebliche Abweichung von ca. 50% zwischen Angebot und Nachfrage verdeutlicht<sup>9</sup>. Diese Lücke wird sich zukünftig mit dem Trend zur Verkleinerung der Haushalte verstärken (vgl. Haushaltsprognose bis 2038).

Somit besteht die dringende Notwendigkeit den Wohnungsbestand umfassend und schrittweise an die veränderte Nachfrage anzupassen, sowohl im Neubau als auch im Bestand. Neben der Verkleinerung bestehender Grundrisse kann auch die Entwicklung alternativer Wohnungsangebote wie Mehrgenerationenwohnen und inklusives/betreutes Wohnen dazugehören. Für die ältere Generation sprechen häufig unterschiedliche Argumente für einen Wohnungswechsel wie beispielsweise Mobilitätseinschränkungen, Verkleinerung des Haushaltes, Vereinsamung, Hilfsbedürftigkeit o. Ä. Andererseits sucht die jüngere Generation in der Regel häufig Wohnraum zur Miete (1-2-Raum-Wohnungen), um eine gewisse Unabhängigkeit vom Elternhaus bei gleichzeitig hoher Flexibilität zu erreichen.

Abb. 11 Wohnungsstruktur im Jahr 2021



Gleichzeit wird zukünftig in Maßen auch familienfreundlicher Wohnraum wie auch EFH/ZFH gesucht werden. Bereits ein Großteil des Gesamtwohnungsbestandes der Lutherstadt Eisleben befindet sich mit 65% in Einfamilienhäusern (im Jahr 2021: 3.857 Wohnungen; Annahme 1 Wohnung/Gebäude entspricht einem Einfamilienhaus). Diese sind in großen Teilen im Ge-

<sup>9</sup> Gemäß aktueller Zensusdaten (Stichtag 15.05.2022) wird diese Abweichung zwischen Wohnungsangebot (1.314 1-2-Raum-Wohnungen und 3.556 3-Raum-Wohnungen) und Nachfrage (9.479 1-2-Personen-HH) bestätigt.

bäudebestand der Ortschaften zu verorten (vgl. Wohnungsbestand im Stadtgebiet Eisleben). Mehrfamilienhäuser (mehr als zwei Wohnungen in einem Wohngebäude) machen dagegen nur einen Anteil von 21% aus.

Die somit vorhandenen Potenziale im EFH/ZFH-Bestand sollten prioritär für eine zukünftige Nachfrage von Familien erschlossen werden, z. B. durch zielgerichtete Unterstützung und Förderung des Generationenwechsels durch die Schaffung von wohnortnahen Mietangeboten für kleine Haushalte (Senioren und junge Singles und Paare).

Vor diesem Hintergrund ist die Überprüfung bestehender Baulandpotenziale (bestehende B-Planungen, Wohnungsbau) notwendig.

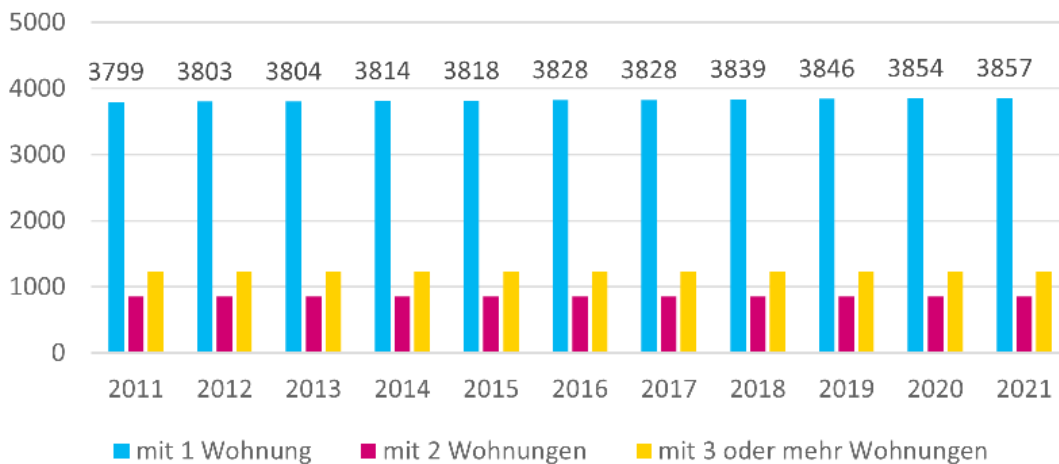


Abb. 12 Anzahl der Wohnungen in den Wohngebäuden in Eisleben (Statistisches Landesamt)

### Beispiel „Jung kauft Alt“ in Hiddenhausen

Das Programm setzt einen Anreiz zum Generationenwechsel für Wohnen in Bestand. Der Erwerb und die Sanierung alter Immobilien wird finanziell durch ein kommunale Förderprogramm unterstützt. Junge Familien erhalten beim Erwerb einer mindestens 25 Jahre alten Immobilie oder für den Abbruch eines Altbaus und die Errichtung eines Ersatzneubaus an gleicher Stelle eine maximale Förderung von 9.000 Euro, verteilt auf 6 Jahre. Zusätzlich wird die Erstellung eines Altbaugutachtens mit bis zu 1.500 Euro gefördert. Das Programm sorgt dafür, dass nicht nur junge Familien im Ort gehalten, sondern auch junge Neubürger gewonnen werden.

### **Vorhandene Wohnflächenpotenziale durch Bestands-B-Pläne und aktuelle Bebauungsplanverfahren sowie Innenentwicklungspotenziale**

Auf dem Eisleber Stadtgebiet gibt es derzeit Bestands-B-Pläne, deren Wohnflächenpotenzial unausgeschöpft ist und welche den Wohnflächenbaulandbedarf auch zukünftig abdecken. Eine Neuausweisung von Wohnbauland sollte demnach zukünftig nur unter besonderen Voraussetzungen in Betracht gezogen werden.

Die Standorte der Bestands-B-Pläne und das angesetzte Maß, die Art der Bebauung sowie weitere Planungsinhalte weichen häufig von heutigen Planungsgrundsätzen ab und sollten mit Blick auf den Bedarf an Geschosswohnungsbau mit Mietwohnungsangeboten (vor allem 1-2-Raum-Wohnungen) überprüft und ggf. angepasst werden.

Abb. 13 Tabelle der Bestands-B-Pläne mit Wohnpotenzial

<b>Name des B-Plans</b>	<b>Stadtteil</b>	<b>rechtskräftig seit</b>	<b>Auslastung</b>	<b>Potenzial in ha</b>
BP Bischofrode 1 Am Schulplatz	Bischofrode	1993	ca. 50%	0,36
BP Burgsdorf 01 Am Bösenburger Weg	Burgsdorf	2000	ca. 15%	0,65
BP 16 Klosterstraße 14	Eisleben	2016	0%	1,76
BP 12 Wohnpark Zeppelinstraße	Eisleben	2012	0%	0,70
BP 13 An der Landwehr	Helfta	2005	ca. 15%	23,63
BP 24 Wohnbebauung Dachsoldstraße	Helfta	2021	0%	0,58
Ergänzungssatzung Helfta 2 Helpestraße	Helfta	2019	43%	0,30
BP 28 Wohnbebauung Hackebornstraße	Helfta	2022	0%	1,72
BP Osterhausen 2 Gartenstraße	Osterhausen	1991	ca. 35%	1,59
BP Rothenschirmbach 3 Neubau von Produktionsanlagen	Rothen-schirmbach	2009	10%	Anteil Wohnen unklar
BP Volkstedt 1 Am Windmühlenfeld	Volkstedt	1996	0%	4,03
BP Wolferode 2 Freigut	Wolferode	1996	ca. 40%	0,39
BP Wolferode 4 An der Mühlbergstraße	Wolferode	1996	14%	1,32
Ergänzungssatzung Wolferode 1 Eislebener Chaussee	Wolferode	2014	0%	0,23

Neue Bebauungsvorhaben mit dem Thema Wohnen wie der B-Plan Dachsoldstraße aus dem Jahr 2022 zeigen zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten. Insbesondere mit Blick auf Energieeffizienz und nachhaltiger Energieversorgung stellt die Planung in der Dachsoldstraße, welche aus einer Kooperation der Wohnungsbaugesellschaft mit den Stadtwerken entstand, ein gutes Beispiel dar.

### **Anpassung des Bestands an Klimaherausforderungen und Energiestandards**

Neben der notwendigen Steuerung der Neubautätigkeit in den kommenden Jahren stellt der Umgang mit dem Bestand, vor dem Hintergrund des Handlungsdrucks hinsichtlich Klimaschutz und Klimaanpassung, ein zentrales Handlungserfordernis dar.

Einerseits hat die Reduzierung von Treibhausgasemissionen durch Steigerung der Energieeffizienz von Bestandswohngebäuden zukünftig eine große Bedeutung; verdeutlicht durch das Verhältnis Bestand zu Neubau von ca. 13:1 (Wohnungsbestand von ca. 6.525 Wohnungen im Jahr 2019 und moderater Zuwachs um ca. 500 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030).

Andererseits sieht die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vor, dass ab dem 01. Januar 2024 jede neu eingebaute Heizung (Austauschpflicht nach 30 Jahren) zu 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden muss<sup>10</sup>. Aktuell werden ca. 45% des Wohnungsbestandes (13.721 Wohnungen) mit Gas (6.112 Wohnungen) und 18% (2.435 Wohnungen) mit Heizöl beheizt. Der Ausbau der Fernwärmeversorgung könnte den aktuellen Anteil von ca. 31% (4.201 Wohnungen) erhöhen und damit einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen leisten<sup>11</sup>.

<sup>10</sup> Bisher sind neben anderen Ausnahmeregelungen Ein- und Zweifamilienhäuser sowie über 80-jährige Eigentümer von der Pflicht des Heizungsaustausches ausgenommen. Grundsätzlich gilt Technologieoffenheit. Auf eine Festlegung auf Wärmepumpen als Alternative zu Öl- und Gasheizungen wird verzichtet.

<sup>11</sup> Angaben auf Basis aktueller Daten des Mikrozensus (Stichtag 15.05.2022).

## **Eigentümerstruktur im Kerngebiet Eisleben: Bestandshalter als Partner der Stadtentwicklung**

Größter Vermieter am Standort Eisleben mit einem Bestand von rund 3.000 Wohneinheiten ist die Wohnungsbaugesellschaft Lutherstadt Eisleben mbH (Wobau) (Stand 31.12.2022). Das kommunale Wohnungsunternehmen verfügt vor allem über Bestände in der Thälmannsiedlung, Helbraer Straße, Piecksiedlung und Raismeser 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, Hedersleben/Oberrißdorf und Helfta.

In den Ende 2011 fertig gestellten Petrihöfen (Petristraße 8-10) bietet die Wobau zudem altengerechte, barrierefreie Neubauwohnungen an. Auf dem danebenliegenden Baugrundstück sind Wohnungen nach dem gleichen Konzept von der Wobau geplant (Petrihöfe 2). Zwei weitere 3-geschossige Neubauprojekte befinden sich in der Poststraße. Hier wird vom Pflegedienst Wend im Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss betreutes Wohnen sowie eine Praxiseinheit angeboten.

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 1.392 WE in der Lutherstadt Eisleben (die übrigen in den Gemeinden Helbra und Benndorf) in den Wohngebieten Thälmannsiedlung, Gerbstedter Straße, Helbraer Straße und Caspar-Güttel-Straße. Die gesamte Leerstandsquote beträgt 7 % (Stand: März 2024) und besitzt eher eine fallende Tendenz.

Auch die WBG schafft Neubau für Wohneinheiten, die ein barrierefreies und flexibles Wohnen ermöglichen wie z.B. im Jahr 2012 am Klosterplatz 25 und im Jahr 2016 Sangerhäuser Straße 38+41.

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

Durch Rückbau und Umbau des Wohnbestands konnten in den letzten Jahren zusätzlich von beiden Wohnungsbauakteuren barrierefreies und flexibles Wohnen im Bestand ermöglicht werden.

## **Gebäude- und Wohnungsleerstände weiter abbauen**

Im Stadtgebiet der Lutherstadt Eisleben befanden sich 2022 5.929 Wohngebäude mit zusammen 13.721 Wohnungen. Gleichzeitig bestehen in Eisleben 11.993 Haushalte<sup>12</sup>. Bei einem Angebot von 13.721 WE liegt der Wohnungsleerstand bei ca. 12,5 % (1.728 Wohnungen)<sup>13</sup>. Der Mikrozensus (Stichtag 15.05.2022) gibt ebenfalls einen Leerstand von 1.632 Wohn-

<sup>12</sup> eigene Berechnung auf Basis der Bevölkerungszahl von 23.147 und einer Haushaltsgröße von 1,93. Entspricht im Wesentlichen den Daten des Mikrozensus (Stichtag 15.05.2022) mit 11.789 HH.

<sup>13</sup> Die Leerstandsquote betrug im Jahr 2013 16,6 %, vgl. INSEK 2030, S. 46.



einheiten an. Der Leerstand konnte somit um ca. 4 % (im Vergleich zum Jahr 2013) verringert werden. Die prognostizierte Verkleinerung der Haushalte bei gleichzeitig steigendem Wohnflächenverbrauch pro Kopf auf aktuell 47,6 m<sup>2</sup> (Vergleich 2009 lag die Wohnfläche pro Kopf bei 40m<sup>2</sup>) kann durch Anpassungsmaßnahmen und weiterhin gezieltem Rückbau im Bestand der Leerstand weiter verringert werden.

Der geplante Rückbau von 640 WE konnte bis zum Dezember 2022 fast vollständig in den Stadtumbaugebieten umgesetzt werden:

Stadtumbaugebiet	Rückbau seit 2013	Bilanz Rückbau 2022	Bemerkung
Altstadt	+ 57 WE	172 WE	teilweise gefördert
Gerbstedter Straße	unverändert	360 WE	gefördert
Helbraer Straße	+ 27 WE	67 WE	gefördert
Raimeser Straße	unverändert	ca. 30 WE	gefördert
<b>Summe</b>		<b>629 WE</b>	

Der Leerstand im Gesamtwohnungsbestand der Wohnungsbaugenossenschaft (1.850 WE) beträgt 7%. Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft hat derzeit einen Leerstand von ca. 15 % (von einem Wohnungsbestand von 3.000 WE) zu verzeichnen. Aufgrund fehlender Daten können keine Aussagen zu komplett leerstehenden und ggf. nicht marktaktiven Leerständen gemacht werden. Dementsprechend entfällt eine Leerstandsquote von ca. 12,5 % (1.159 WE) auf den privaten Wohnungs- und Gebäudebestand.

Die Ortschaften weisen aufgrund des hohen Anteils an privaten Eigentümerstrukturen zurzeit noch geringe Leerstände auf. Aufgrund einer auch zukünftig leicht sinkenden Bevölkerungszahl und der fortschreitenden Alterung der Bevölkerung ist mittelfristig mit steigenden Leerständen im Gebäudebestand im eigentumsgeprägten Bestand der Ortschaften zu rechnen.

### **Weiterentwicklungen in den Stadtumbaugebieten: Rückbau, Teilrückbau, Sanierung und Umbau des schlecht nachgefragten 3-Raum-Wohnungsbestandes**

#### **◇ Helbraer/Gerbstedter Straße:**

Im Stadtumbaugebiet Helbraer/Gerbstedter Straße wurden seit den 1990er Jahren umfangreiche Sanierungen, Modernisierungen und Umbauten an den Wohngebäuden vorgenommen. Die Wohnungsbaugesellschaft (Wobau) gibt für ihre Bestände einen erreichten Sanierungsstand von ca. 80 % an. Im Rahmen des Stadtumbaus wurden in dem Gebiet insgesamt 67 Wohneinheiten gefördert rückgebaut. Davon fallen 27 in den Zeitraum zwischen 2014 und 2023.

Die Leerstandsquote der Wobau im Gebiet Helbraer Straße liegt 2022 bei 19,89%. Der Leer-

stand konzentriert sich vor allem auf die Einraumwohnblöcke mit Mittelgangerschließung. Die Wobau besitzt 900 Wohneinheiten in der Helbrarer Straße. Davon sind 311 Wohneinheiten in Einraumwohnblöcken untergebracht.

Die Leerstandsquote der Wohnungsbaugenossenschaft (WBG) liegt bei 9%.

Sowohl WBG als auch Wobau haben in der Vergangenheit durch Umbau und Veränderung von Wohnungszuschnitten in schwer vermietbaren Objekten zu seniorenfreundlichem Wohnraum ihr Wohnungsangebot erweitert. Dieser ist sehr gut nachgefragt. Die WBG hat in der Glück-Auf-Straße ein Objekt mit seniorenfreundlichem Wohnen geschaffen. Die Wobau hat zwei Objekte in der Karl-Wünschmann-Straße 12 und Kurt-Wein-Straße 9 zu seniorenfreundlichem Wohnraum umgebaut. Beide werden durch unterstützende Dienstleistungen zur Pflege im Erdgeschoss unterstützt. Auch in der Glumestraße wurde von der Wobau bereits ein erreichbares Pflegedienstangebot für anwohnende Seniorinnen und Senioren in das Gebäude integriert.

Zudem gibt es seitens der Wobau Überlegungen den Gebäudebestand in der Martin-Rinkart-Straße teilweise zurückzubauen, da es für diese Wohnungsgrößen (3-Raum-Wohnung) wenig Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt gibt.

#### ◇ Raismeser Straße:

In der Raismeser Straße besitzt die Wohnungsbaugesellschaft 339 Wohneinheiten, für die ein Sanierungsstand von 70 % erreicht wurde. Der Leerstand liegt in diesen Wohnungen bei ca. 10,3 %.

Vor 2014 wurden 30 Wohneinheiten gefördert rückgebaut. Aufgrund der angestiegenen Leerstandsquote gibt es Überlegungen der Wobau die Raismeser-Straße 2-10 teilweise zurückzubauen, da die Wohnungsgrundrisse von 3-Raum-Wohnungen kaum nachgefragt werden und als schlecht vermietbar gelten. Der Altersdurchschnitt im Quartier liegt mit ca. 49 Jahren geringfügig unter dem Gesamtdurchschnittsalter der Mieterinnen und Mieter der Wobau.

Zudem schätzt die Wobau ein, dass sich teilw. mangelhaft bewirtschaftete Wohnungsbestände in der Nachbarschaft nachteilig auf die Nachfrage nach Bestände des kommunalen Vermieters auswirken.

#### ◇ Altstadt

Im Stadtumbaugebiet Altstadt wurden gut 90 % 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. Insgesamt wurden 172

Gebäude in der Innenstadt zurückgebaut. Davon sind 57 nach 2014 zurückgebaut worden.

In der Altstadt gibt es einen geringen Leerstand im Bestand der Wobau. Rund 5,3 % des Bestandes stehen aktuell leer. Der Altersdurchschnitt der Mieter und Mieterinnen der Wobau ist mit ca. 60 Jahren eher hoch. Die Leerstandsquote der Wohnungsbaugenossenschaft fällt mit 2% noch geringer aus.

Einige Neubauprojekte für seniorenfreundliches Wohnen wurden seitens der Wobau in der Petristraße 8-10 und der Poststraße 2 a und b realisiert. Diese wurden sehr gut angenommen und zeigen den Bedarf an zentralem seniorengerechtem Wohnraum.

Trotz der stabilen Wohnentwicklung gibt es auch einige städtebauliche Problemlagen. Zu nennen sind der Jüdenhof und die Brache des zweiten Bauabschnittes der Petrihöfe sowie Bereiche in der Straße Klippe. Leerstände in der Altstadt sind vor allem in den Obergeschossen in Gewerbelagen zu finden. Die Wohnungsschnitte, -größen und die fehlende Barrierefreiheit machen die Wohnungen sowohl für Familien als auch für Ältere unattraktiv. Aufgrund der Gewerbenutzungen im EG sowie oft vorhandener Denkmalschutz ist die barrierefreie Erschließung und Umgestaltung der Gebäude erschwert.

#### ◇ Entwicklung in den übrigen größeren Siedlungsgebieten:

##### ◇ Thälmannsiedlung

In der Thälmannsiedlung besitzen die Wobau 608 und die WBG 465 Wohneinheiten. Die Siedlung befindet sich in direkter Bahnhofsnähe und umfasst auch Angebote sozialer Infrastruktur. Die Gebäude stammen überwiegend aus den 1950er und 1960er Jahren und wurden nach 1990 durch beide Eigentümer umfassend saniert und modernisiert. Bei der Wobau liegen die Leerstände derzeit bei ca. 14 %, bei der WBG bei 4 %. 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.

Das Durchschnittsalter der Mieterinnen und Mieter der Wobau betrug 2022 ca.53 Jahre.

##### ◇ Wilhelm-Pieck-Siedlung

Die Wilhelm-Pieck-Siedlung im Eigentum der Wobau weist derzeit einen abnehmenden Vermietungsstand mit Leerständen um die 15 % auf. Das Wohngebiet besitzt aufgrund der Innenstadtnähe sowie dem ansprechend gestalteten Wohnumfeld ein Nachfragepotenzial.

Eine Beeinträchtigung stellt die Berglage des Wohngebiets dar, die besonders ältere Menschen in ihren Bewegungsradien einschränkt.

Abb. 14 SWOT-Analyse Demografie, Städtebau, Denkmalpflege und Wohnen

<b>Stärken/Potenziale</b>	<b>Schwächen/Defizite</b>
<b>Einwohnerentwicklung &amp; demografische Trends</b>	
stabile Zahl der jungen Bevölkerungsgruppen (von 0 bis 18 Jahre zw. 2008 und 2021)	steigender Anteil der Alterskohorte von 0 bis <6 Jahren bei gleichzeitig steigendem Anteil der Bevölkerung > 65 Jahre
	sinkende Bevölkerungszahlen durch negatives natürliches Bevölkerungswachstum und nicht genügend Zuzug: Zahl der Einwohner/-innen im erwerbsfähigen Alter ist zwischen 2006 und 2021 um 8% zurückgegangen
<b>Siedlungsstruktur/Städtebau/Denkmalpflege</b>	
Bereits umfangreiche Sanierungen und Umbau von schlecht nachgefragtem Wohnungssegment	Barrierefreie und altengerechte Anpassung von denkmalgeschützten Gebäuden
Altstadt hat einen hohen Identitätsfaktor durch hohen Anteil an historischen und denkmalgeschützten Gebäuden	Gestaltung des Marktplatzes genügt den Anforderungen an Klimaanpassung nicht mehr
	Sanierungsbedürftige Bausubstanz von teilweise denkmalgeschützten Gebäuden: Neustädter Rathaus, Grabenschule, Andreaskirchplatz 10 etc.
<b>Wohnungsmarktentwicklung</b>	
Heterogenes und breites Angebot an Wohnformen	Leerstand in den oberen Geschossen in der Altstadt Eisleben durch fehlende Barrierefreiheit und Rettungswege aufgrund Größe der unteren Geschäftslagen
Umbau Wohnungsbestand der Wobau zu barrierefreiem und seniorengerechtem Wohnen z.B: Haus der Senioren mit 56 WEs	Großer Anteil an schlecht nachgefragten 3-Raum Wohnungen
	Leerstandsquote von 15% bei der Wobau
Neubau von Gebäuden mit betreutem Wohnen	Wenig altersgerechte und barrierefreie Wohnungen im gesamten Stadtgebiet

## Stärken/Potenziale

## Schwächen/Defizite

Blockieren großer Wohnungen/Einfamilienhäuser durch alleinstehende ältere Menschen aufgrund fehlender Alternativen auf dem Wohnungsmarkt

## Handlungsbedarfe

- Leerstand in kommunalen Wohnungsbeständen entgegenwirken
- Fortsetzung der energetischen Sanierung des Wohnungsbestandes
- Kooperation von Akteur/-innen auf dem Wohnungsmarkt verstetigen
- Überprüfung B-Pläne (Auslastung, Passfähigkeit) ggf. räumlich differenzierte und bedarfsgerechte Erweiterung/Nachverdichtung von Baugebieten
- Wohnungen und Gebäude altersgerecht sanieren
- Förderung der Selbstbestimmung und des Erhalts der Selbstständigkeit v.a. bei alten Menschen
- Wohnprojekt Petrihöfe 2. Bauabschnitt denkmalgerecht realisieren (--> INSEK-Maßnahme 2030)
- Pflegenetzwerk ausbauen und Fachkräfte akquirieren
- Anreize für junge Familien sich in der Stadt niederzulassen (z.B. Förderprogramm Jung kauft Alt)
- Familienfreundliche Rahmenbedingungen schaffen (bedarfsgerechte Infrastruktur, Planung sozialer Infrastruktur usw.)
- Junge Menschen im Gemeindegebiet durch Angebote halten z.B. identitätsstiftende Jugendbetreuungs-/Freizeitangebote
- Beratungsangebote für die energetische Sanierung von Privatgebäuden stärken
- Erhalt und Gestaltung des Denkmals Neustädter Rathaus (--> INSEK-Maßnahme 2030)
- Sanierung des Gebäudes Andreaskirchplatz 10 (--> INSEK-Maßnahme 2030)
- Sicherung und Sanierung der Grabenschule (--> INSEK-Maßnahme 2030)

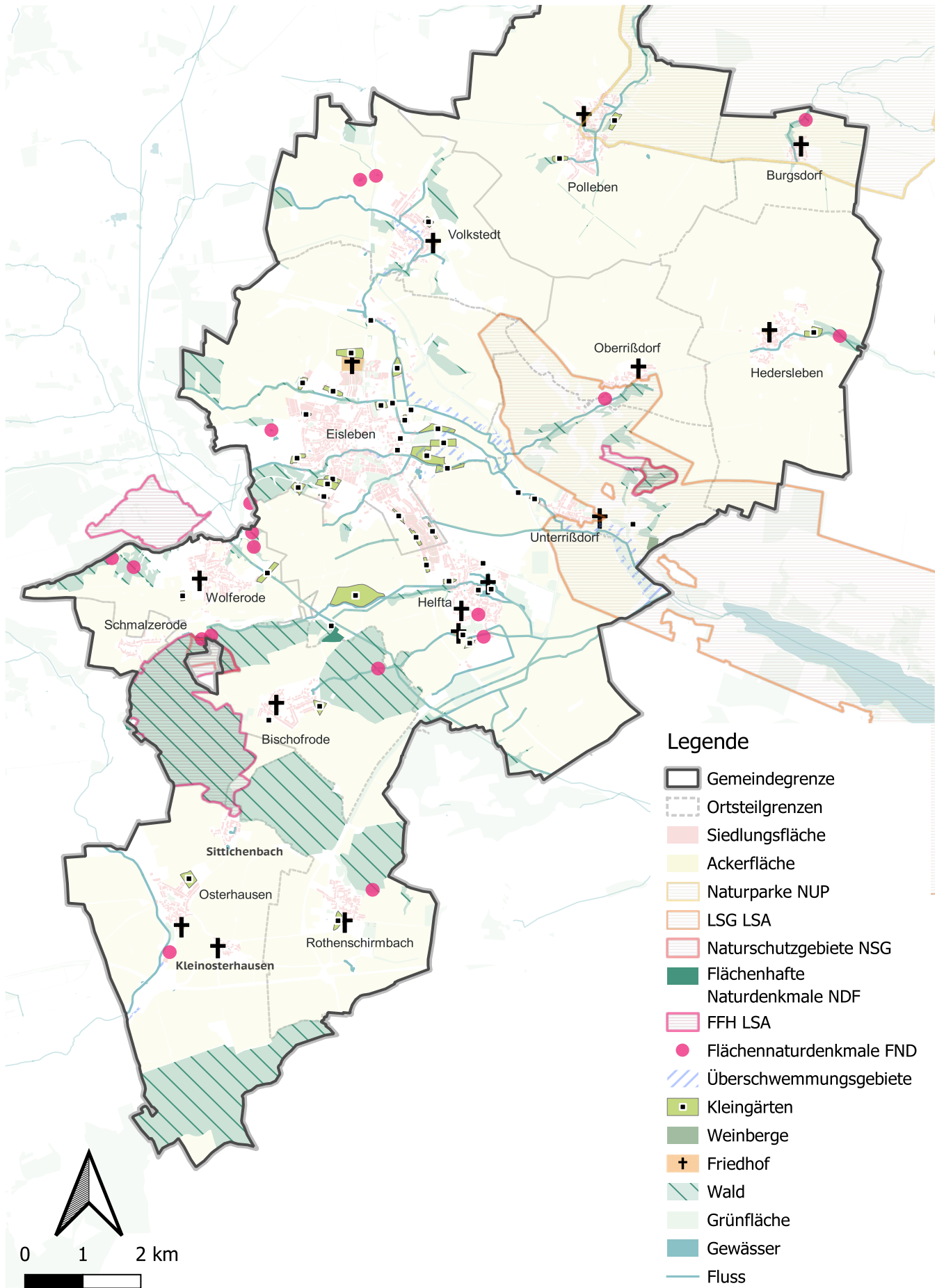


Abb. 15 Übersichtskarte Landschaftsräume in Eisleben

## Landschaft, Biodiversität, Klimavorsorge und Energie

### **Vielfältige Landschaftsstrukturen pflegen und für die Zukunft wappnen**

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 wurden.<sup>14</sup>

Durch die Gemeindegebietsreform des Landes Sachsen-Anhalt hat sich das Gemeindegebiet der Lutherstadt Eisleben zu einer polyzentrischen Gebietsstruktur entwickelt, in deren Zwischenräumen verschiedene Landschaftstypologien verortet sind. Ein Zusammenwachsen der Siedlungsbereiche ist zu vermeiden (Quelle: Flächennutzungsplan 2025 Lutherstadt Eisleben, Begründung mit Umweltbericht).

Die Lutherstadt Eisleben verfügt zurzeit nicht über eine Freiflächenplanung auf gesamtstädtischer Ebene. Allerdings kann durch Flurbereinigungsverfahren die Verfügbarkeit von Flächen für Maßnahmen des Schutzes vor Erosion, Gewässerschutz (im Sinne der WRRL), der Landschaftspflege oder des Naturschutzes unterstützt werden (vgl. auch Flurbereinigungsverfahren Polleben).

Als besondere landschaftsprägende Räume sind die im Süden des Stadtgebietes befindlichen zusammenhängenden Waldflächen, wie das Bornstedter Holz (Eislebener Stiftsholz) hervorzuheben. Neben der naturräumlichen Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna sowie als Naherholungsraum leisten die Waldflächen einen elementaren Beitrag zum Klimaschutz und zum Mikroklima. Dieser Effekt soll in Eisleben durch die vorgesehenen Aufforstungsflächen des FNPs verstetigt werden. Des Weiteren nehmen landwirtschaftliche Flächen einen hohen Anteil (63 %) in Eisleben ein. Vor allem der nördliche Teil Eislebens ist von großflächiger landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Diese Art der Landnutzung bietet eine große Angriffsfläche für die sich verändernden klimatischen Gegebenheiten. Vor allem dem Regenwassermanagement und der Vermeidung von Bodenerosionen kommt in zukünftigen Planungen eine besondere Bedeutung zu.

### **Zahlreiche große und kleine Schutzgebiete im Gemeindegebiet zur Förderung der Biodiversität und Puffer für klimatische Veränderungen**

Neben der Nutzung durch Land- und Forstwirtschaft sowie für Freizeit, Erholung und Tourismus besitzt der Landschaftsraum als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ein großes Gewicht. Im gesamten Stadtgebiet der Lutherstadt Eisleben ist daher eine Vielzahl an schützenswerten Flächen ausgewiesen. Neben einigen großflächigen Schutzgebieten befinden sich viele kleinere flächenbezogene Schutzgebiete und einige Einzelbiotope sowie Naturdenkmale

<sup>14</sup> Landschaftsplan der Lutherstadt Eisleben 1999

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“. Darüber hinaus stellt der Erhalt der Landschafts- und Naturräume auch in Bezug auf die globalen und lokalen klimatischen Veränderungen einen wichtigen Aspekt dar.

### **Schützenswerte Landschaftsräume miteinander verbinden und stärken**

Der Regionalentwicklungsplan Halle (Saale) benennt sowohl Vorranggebiete als auch Vorbehaltsgebiete für Landschaftstypen. Das FFH-Gebiet Eislebener Stiftholz ist als forstwirtschaftliches Vorranggebiet gekennzeichnet. Vor allem im Bereich des Landschaftsschutzgebietes, welches sich vom Süßen See bis nach Volkstedt erstreckt, als auch nördlich davon im Bereich des Laweketals befinden sich Vorbehaltsbereiche für die Entwicklung eines ökologischen Verbundsystems. In die Entwicklung des regionalen Biotopverbundsystems sind auch linienförmige Landschaftselemente der Agrarlandschaft sowie die Auen und Einzugsgebiete kleinerer Fließgewässer einschließlich entsprechender Gewässerschonstreifen einzubeziehen.

### **Vorhandene Grün- und Freiraumstrukturen im Kerngebiet Eisleben nachhaltig weiterdenken**

Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) Sachsen-Anhalt 2010 und im Konzeptionellen Stadtumbauplan Altstadt mit integrierter Denkmalpflege (KSUP)<sup>15</sup> von 2006 wurden grundlegende Aussagen zur Grün- und Freiraumentwicklung im Bereich der Altstadt getroffen. Das dabei entstandene Leitbild sah vor, Potenzialflächen der Freiraumentwicklung (Brachen, ungenutzte Grundstücke) einer temporären oder dauerhaften Nutzung zuzuführen, um die Grün- und Freiraumstruktur der Altstadt zu verbessern und zu qualifizieren. Die zahlreichen im KSUP genannten Potenzialflächen zur Entsiegelung und Begrünung sind aktuell noch ungenutzt.

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 Lutherstadtterrassen. Die Ergänzung der bestehenden Freiflächen um weitere Grünräume hat an vielen Stellen der Altstadt zur Steigerung der Aufenthaltsqualität geführt.

<sup>15</sup> Konzeptioneller Stadtumbauplan (2006), Büro für urbane Projekte.



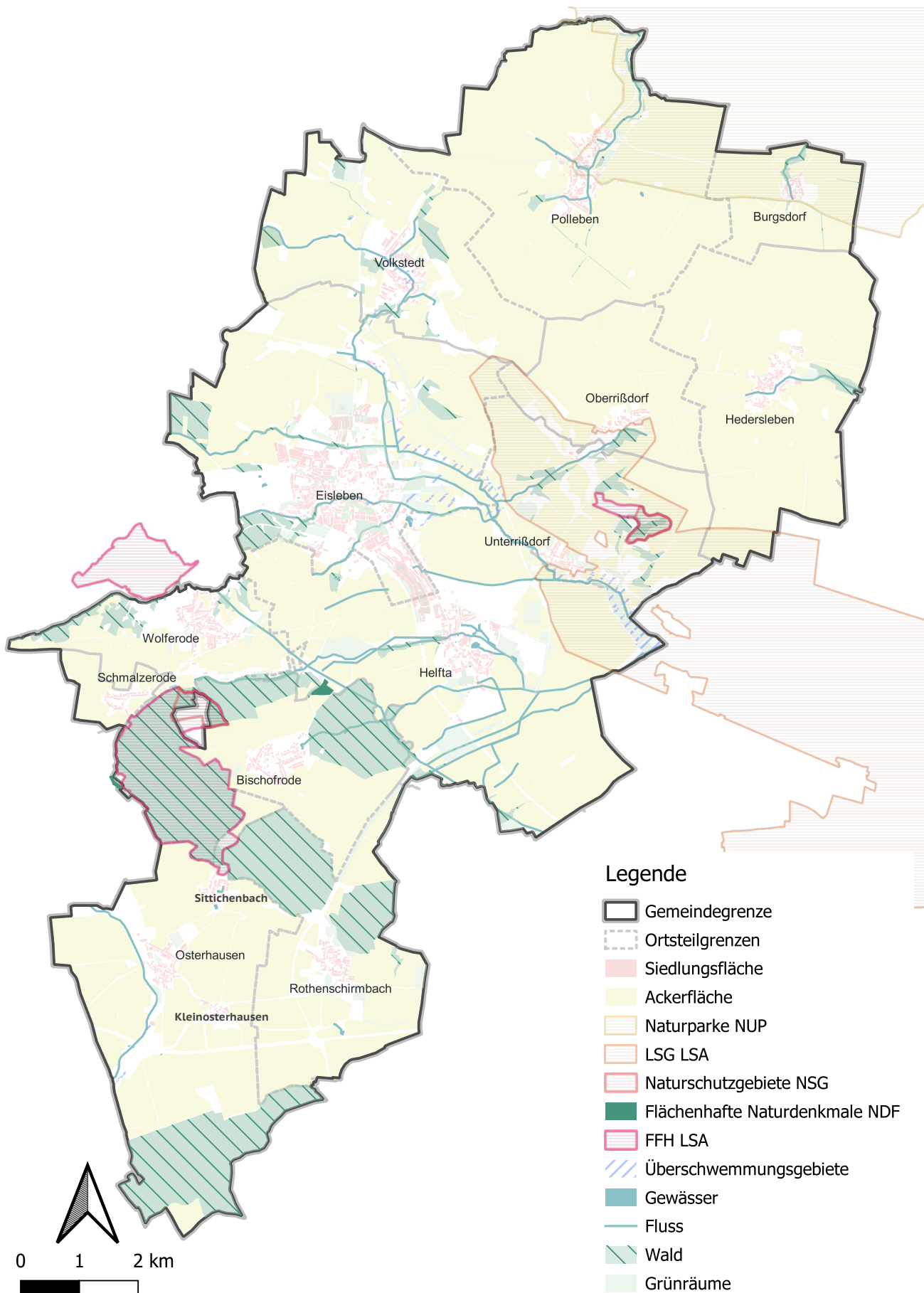


Abb. 16 Schutzgebiete in Eisleben

Der (halb-) öffentliche Stadtraum Eislebens ist jedoch an mehreren Stellen noch durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägt. Beispiele dafür sind der Markt und öffentliche Stellplatzflächen z. B. an der Grabenstraße oder leerstehende Garagenplätze.

### **Input: Stadtpark Eisleben als Schlüsselraum für Vernetzung und als wertvoller Grünraum**

Der Eisleber Stadtpark ist neben dem Stadtgraben und den Lutherterrassen eine der drei größeren Grünstrukturen der Innenstadt. Die Kritik am gegenwärtigen Zustand des Parks und den angebotenen Nutzungsmöglichkeiten hat den Entwurf von neuen Entwicklungskonzepten angeregt. Im Rahmen eines Studienprojektes der HTWK Leipzig entstanden 2018/19 mehrere Ideenansätze zur Neugestaltung.

Hervorgehoben wird oft die zu verbessernde Verbindungsfunktion des Stadtparks zwischen Bahnhof und Altstadt: Die Gestaltung der Carl-Eitz-Wegachse als Aktivband bei gleichzeitiger Reaktivierung der Stadtnatur wird mehrfach aufgegriffen. Auch ein bürgernaher Park zum Naturerlebnis, Spiel, Sport, als Treffpunkt und zum Erleben von Kultur findet in vielen Konzepten unterschiedliche Ausdrücke. Die Nutzung der Topographie verleiht den funktionalen Räumen und Plätzen eine besondere Atmosphäre. Das Entwicklungskonzept „Stadtwald“ eröffnet durch den Vorschlag einer radikalen Verwaltung eine vollkommen neue ökologische Perspektive für die Stadt.

Die Stadtverwaltung Eisleben strebt aktuell im Rahmen eines Klimaquartiers II die Gestaltung des Stadtparks zu einem Bürger-Energie-Parks an (siehe Punkt Innerstädtische Klimaquartiere als Initialzündung für weitere Klimaschutzmaßnahmen).

### **Innerstädtische Klimaquartiere als Initialzündung für weitere Klimaschutzmaßnahmen**

Die Lutherstadt Eisleben hat im Rahmen einer vertiefenden Untersuchung zur Gestaltung und Entwicklung der Altstadt ein gebietsbezogenes integriertes Klimaschutzkonzept mit den Schwerpunkten Klimaschutz, Verkehr, technische Infrastruktur sowie Städtebau und Klimafolgenanpassung erarbeitet. Daraus abgeleitete Maßnahmen wurden bereits mit städtischen Partnern umgesetzt (vgl. Abb. 18). Beispiele sind die Einrichtung von e-Ladesäulen im öffentlichen Stadtraum sowie die Planung und Umsetzung des Klimaquartiers Altstadt mit dem Hainbuchenweg-Spiel- und Fitnessplatz. In diesem Pilotprojekt wurde vom Büro „planerzirkel“ gezeigt, wie Maßnahmen zur Entsiegelung von Flächen, eine klimagerechte Gestaltung von Funktionsflächen wie Parkplätzen und Entwicklung von städtischen Grüns zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen können. Auch das Prinzip der Schwammstadt, das durch zunehmende Dürre und Starkregenereignisse an Bedeutung gewinnt, wurde hier angewendet.

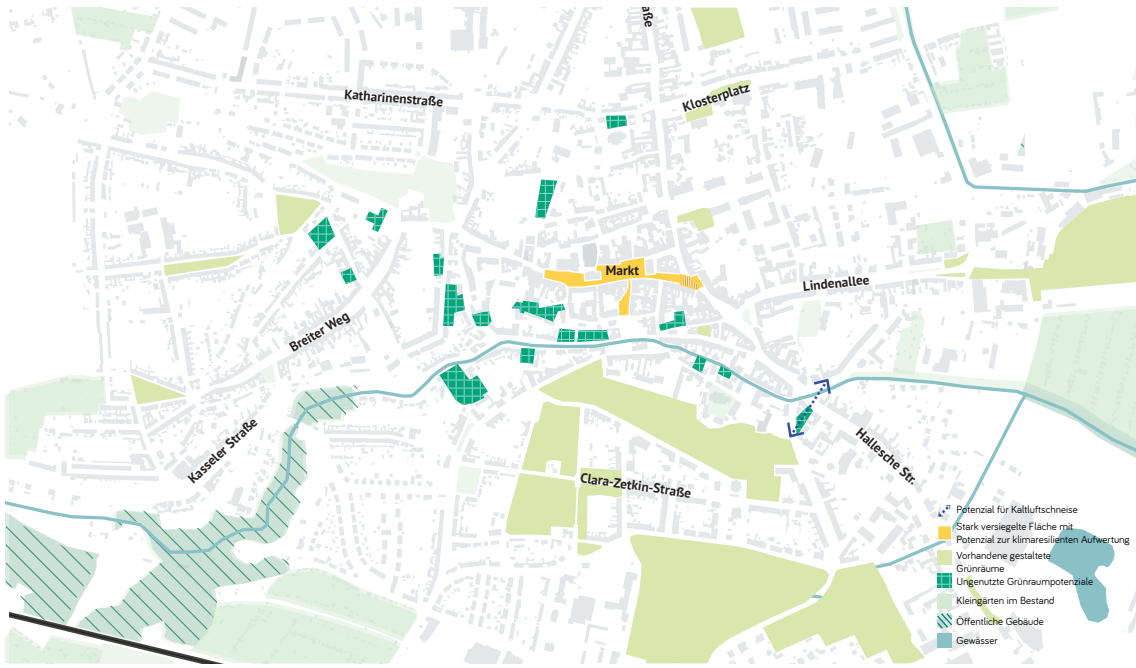


Abb. 17 Aktuelle öffentliche Grünflächenpotenziale in der Kernstadt Eisleben

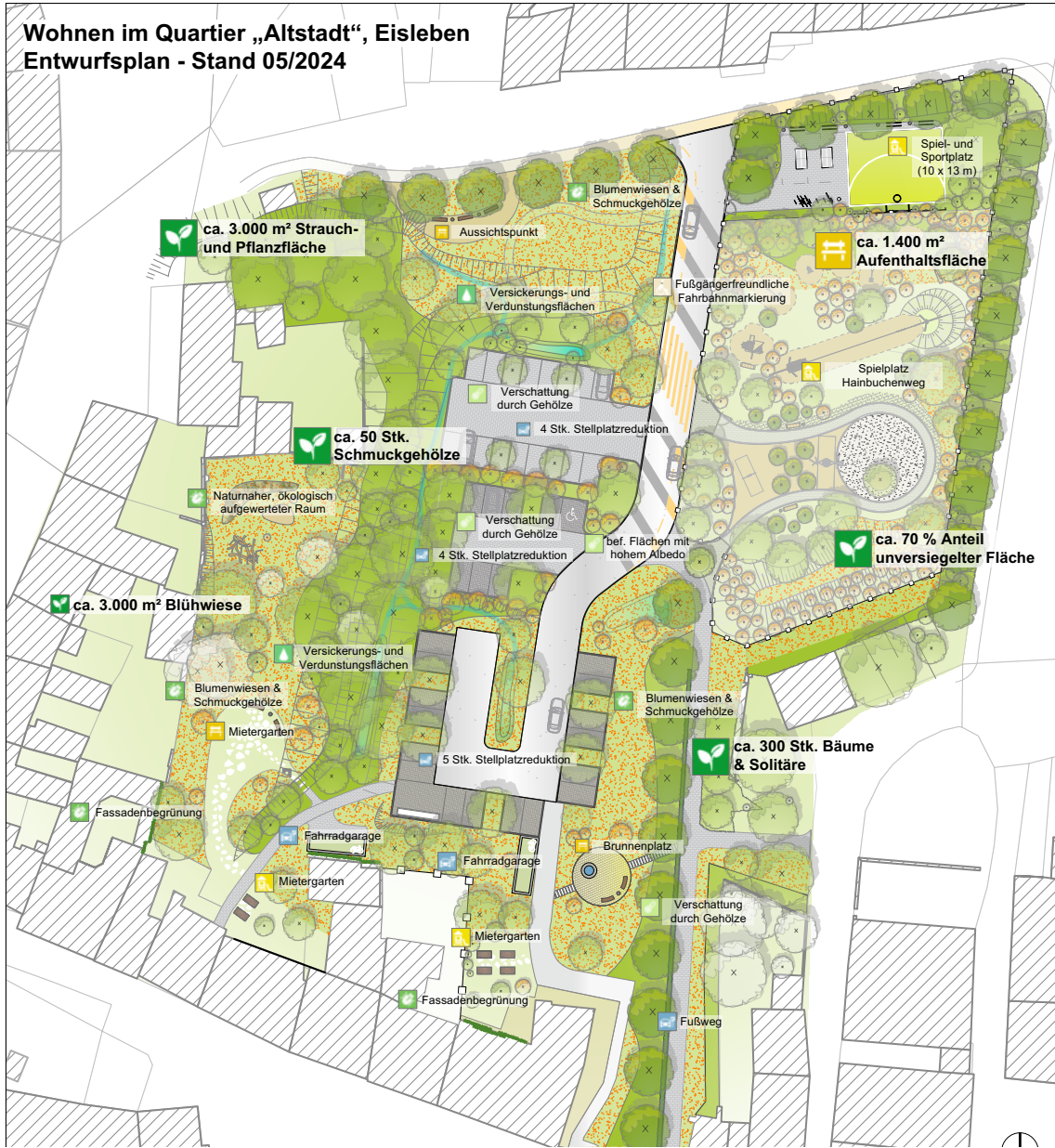


Abb. 18 Ausschnitt Klima-quartier I: Altstadt (Büro: planerzirkel)

Das an der klimatischen Ausrichtung anknüpfende Klimaquartier II sieht die Gestaltung des Stadtparks als Bürger-Energie-Park vor. Folgende Themen werden dabei bearbeitet: Regenrückhalte- und Bewässerungssysteme sowie Energieerzeugung durch Geothermie. Durch die besondere Lage zwischen Bahnhof und Altstadt rückt eine Gestaltung des Stadtparks auch durch die vernetzende Funktion als attraktiver Fuß- und Radweg in den Vordergrund.

### **Leerstehende Kleingärten als Chance für neue Naturräume**

Als innerörtliche Grünstrukturen stellen Kleingärten einen wichtigen Grünraumbestandteil dar. In 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. eine Umwidmung von Gartenland in neue Nutzungen, bspw. als Ausgleichsflächen oder Naturräume.

Ein Kleingartenkonzept zu nachhaltiger Weiterentwicklung dieser Flächen ist zukünftig bereits angedacht (Quelle: Stadt Eisleben). Weiterhin wurden von der Lutherstadt Eisleben bereits verschiedene Pilotflächen im Stadtgebiet Eisleben hinsichtlich ihrer Ökobilanz untersucht und somit eine erste Grundlage für ein Ausgleichsflächenkataster gelegt.

### **Das Gemeindegebiet Eisleben wird heißer und trockener**

Der Klimawandel hat seit der Jahrtausendwende an Relevanz für die lokale Stadtentwicklung zugenommen. Schon heute sind merkliche Auswirkungen des Klimawandels in Form von sich verstärkender Dürre und sich häufenden Extremwetterereignissen in Eisleben spürbar<sup>16</sup>. Der Dürremonitor des Helmholtz-Instituts (Zentrum für Umweltforschung) bestätigt dies: Für die Sommermonate wird für das gesamte Gebiet der Lutherstadt Eisleben schwere bis extreme Dürre abgebildet.<sup>17</sup>

Prognostiziert wird der Anstieg der durchschnittlichen Jahresmitteltemperatur im Landkreis Mansfeld-Südharz vom Stand der jetzigen Dekade mit ca. 8,0 °C auf etwa 11,7 °C im Jahr 2100. Zudem wird die Wahrscheinlichkeit von Extremereignissen wie Hitzetagen und Starkregenereignisse häufiger werden (Hochwasser in Folge heftiger Niederschläge und der verminderten Aufnahmefähigkeit des Bodens bei regional differenzierter, gleichzeitiger Absenkung des Grundwasserspiegels). 100-jährig eintretende Hochwasserereignisse werden vermehrt auftreten. Laut Hochwassergefahrenkarte sind Gebiete entlang der Bösen Sieben und des Wilden Grabens somit sowohl innerörtlich als auch außerörtlich von Hochwasser von bis zu zwei Metern betroffen.<sup>18</sup>

<sup>16</sup> Land Sachsen-Anhalt. Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Energie: Extremwetterereignisse und ihre Folgen für Sachsen-Anhalt

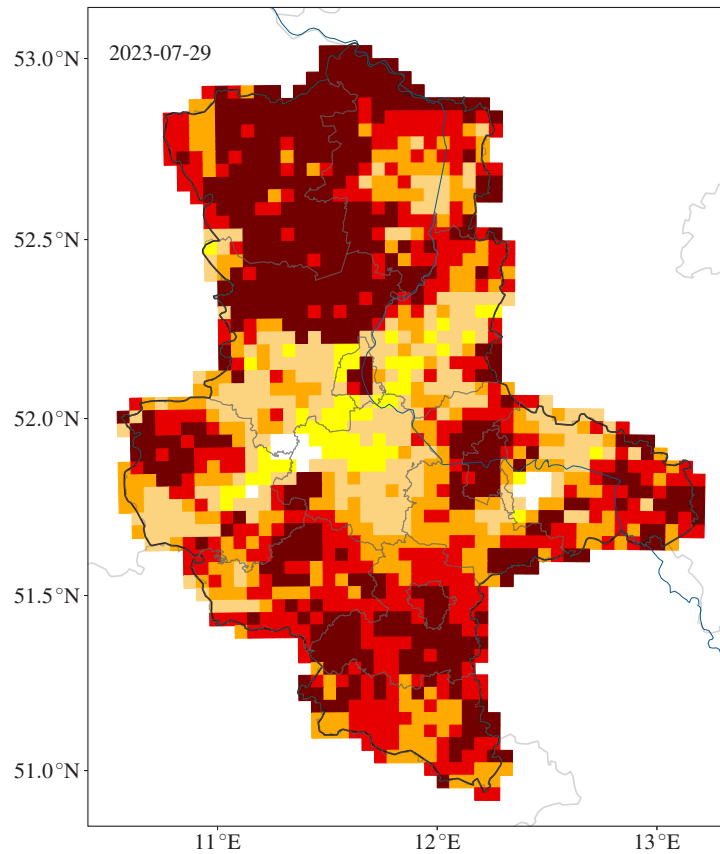
<sup>17</sup> vgl. Dürremonitor unter [www.ufz.de](http://www.ufz.de) (Abruf am 04.05.2023 und 29.07.2023)

<sup>18</sup> Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft, 2023

Abb. 19 Abbildung Kleingärten



Abb. 20 Dürremonitor am 23.07.31 von Sachen Anhalt



Die gesamte Niederschlagsmenge pro Jahr nimmt gleichzeitig in der heute schon als „mitteldeutsches Trockengebiet“ bezeichneten Region ab.<sup>19</sup>

Durch die sich verändernden meteorologischen Verhältnisse kommt es zu neuen Anforderungen an die Stadtstruktur und ihre Grün- und Freiräume. Gefahren wie die vermehrte Aufheizung zentraler urbaner Bereiche sowie Innenbereiche, Bildung von Hitzeinseln, Schädigung von schlecht angepassten Baumarten sowie Überlastung der Abwasserinfrastruktur bei Starkregen und Überschwemmungen müssen aktiv bekämpft werden. Kaltluftschneisen und ausgeprägte Grünräume übernehmen dabei wichtige klimatische Funktionen im Stadtgebiet.

Durch die insgesamt als aufgelockert einzuordnende Baustruktur bringt die Lutherstadt Eisleben gute Voraussetzungen mit, um klimaangepasste Quartiere zu gestalten. Der historische Altstadtbereich muss dabei eine besondere Aufgabe bewältigen: hier sind der Erhalt des Ortsbildes und die denkmalpflegerischen Belange mit den Erfordernissen des Stadtbauens, der angestrebten Entwicklung von Grünstrukturen sowie der nachhaltigen Energieerzeugung (z. B. durch PV-Anlagen) in Einklang zu bringen.<sup>20</sup>

Auch das Thema Klimaschutz muss im Zusammenhang von klimatischen Veränderungen angegangen werden: Die energetische Quartiersanalyse des Klimaschutzkonzepts Altstadt ergab zunehmendes Ausbaupotenzial in der energetischen Sanierung von Gebäuden, aber auch im Stadtraum z. B. in der Wahl der Beleuchtungsmittel.

### **Kontinuierlich hohe Nachfrage nach Flächen für PV-Anlagen führt zu Flächenkonkurrenzen**

Die Lutherstadt Eisleben hat aktuell insgesamt sieben bestehende Freiflächen-Photovoltaikanlagen (FF-PVA) mit einer Fläche von insgesamt 74,8 ha (das entspricht einem prozentualen Flächenanteil von ca. 0,52 % an der Gesamtgemeindefläche, Stand 07/2023). Die Anlagen verteilen sich auf folgende Standorte<sup>21</sup>:

B-Plan Nr. 1 Gewerbe- und Sondergebiet an der B80 (4,5 ha)

B-Plan Nr. 3 „Gewerbe- und Industriegebiet Strohügel“ (0,81 ha)

B-Plan Nr. 14 „Krughütte“ (37,2 ha)

B-Plan Nr. 15 „Nordhalde“ (8,8 ha)

<sup>19</sup> Kapitel 2.4 Klimatische Ausgangssituation und Risiken in Eisleben im Integrierten Klimaschutzkonzept Altstadt Eisleben

<sup>20</sup> Kapitel 2.4 Klimatische Ausgangssituation und Risiken in Eisleben im Integrierten Klimaschutzkonzept Altstadt Eisleben

<sup>21</sup> Gesamträumliches Planungskonzept zur Ermittlung von Potenzialflächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen, 2023, S. 6.

B-Plan Nr. 23 „Solarpark Hans-Seidel-Schacht“ (14 ha, bisher nur ein Bauabschnitt - ca. 5 ha - realisiert)

BP Osterhausen 1 - Gewerbegebiet Osterhausen (3,5 ha)

B-Plan Nr. 30 „PV-Anlage am Sportplatz Osterhausen“ (1,32 ha)

BP Rothenschirmbach 3 – Neubau von Produktionsanlagen (4 ha)

BP Volkstedt 1 - Am Windmühlenfeld (2,8 ha)

Mit Blick auf den weiteren Ausbau erneuerbarer Energien<sup>22</sup> wurden weitere Potenzialflächen ausgewiesen. Weitere B-Plan-Vorhaben mit >200 ha in der Summe befinden sich derzeit im Planverfahren, davon befinden sich 2 Vorhaben mit zusammen ca. 80 ha kurz vor einem rechtskräftigen Beschluss (vgl. Abbildung 23).

Um mögliche Flächenkonkurrenzen, vor allem mit der Landwirtschaft zu vermeiden, ist es notwendig, zukünftig integrierte Photovoltaiklösungen, das heißt eine Mehrfachnutzung auf bereits versiegelten Flächen zu priorisieren. Eine Studie des Fraunhofer Institutes schlägt z. B. PV-Anlagen auf Gebäuden, Parkplätzen, Verkehrswegen o. ä. vor<sup>23</sup>. Die Lutherstadt Eisleben hat aufgrund zahlreicher Nahversorger (z. B. Kaufland, Rewe, Netto) und dem Einkaufszentrum 3E (vor allem entlang der Achse Hallesche Str.) mit ihren jeweils vorgelagerten Stellplatzflächen ein Flächenpotenzial von ca. 4,1ha für die Installation von PV-Anlagen. Zudem könnte in Rücksprache mit der Wobau Lutherstadt Eisleben die Mehrfachnutzung von Stellplatzflächen mit PV in den Großwohnsiedlungsgebieten umgesetzt werden.

#### *Beispiel:*

*In Rackwitz bei Leipzig wurde 2022 der bis dahin größte Solarcarport Deutschlands (mit 6.000 Stellplätzen) in Betrieb genommen. Die Anlage kann 16 Megawatt in der Spitze leisten und könnte somit die 5.400 Einwohner der Gemeinde Rackwitz doppelt versorgen<sup>24</sup>.*



Abb. 21 Solarcarport Rackwitz

<sup>22</sup> Vgl. EEG 2017, Ziel des EEG ist es die Energieversorgung umzubauen und den Anteil der erneuerbaren Energien an der Stromversorgung bis 2050 auf mindestens 80 Prozent zu steigern.

<sup>23</sup> <https://www.ise.fraunhofer.de/de/geschaeftsfelder/photovoltaik/photovoltaische-module-und-kraftwerke/integrierte-pv.html>, Abruf am 18.12.2023.

<sup>24</sup> <https://www.lvz.de/lokales/nordsachsen/delitzsch/in-rackwitz-entsteht-deutschlands-groesster-solarcarport-auf-tausenden-auto-parkplaetzen-I7D3G-J600TYXNOXFEEFSAU7CLM.html>, Abruf am 19.12.2023.

Abb. 22 SWOT-Tabelle Landschaft, Biodiversität, Klimavorsorge und Energie

<b>Stärken/Potenziale</b>	<b>Schwächen/Defizite</b>
<b>Landschafts- und Naturschutz</b>	
weiträumige FFH- und Landschaftsschutzgebiete zur Erhaltung schützenswerter Lebensräume (Wald, Gewässer) und Arten sowie zur Naherholung	fehlendes gesamtheitliches Klimaschutzkonzept
	fehlende gesamtheitliche Flächenplanung und Ausbildung ökologischer Verbundsysteme
	fehlendes zivilgesellschaftliches Engagement für den Erhalt und Ausbau von Biodiversität (Vereine, Organisationen)
<b>Wasserhaushalt und Klimavorsorge</b>	
aufgelockerte Bebauungsstruktur in der Altstadt bietet gute Voraussetzung für klimangepasste Quartiere	Gefahr von Schädigung schlecht angepasster Baumarten
Aufwertung des innerstädtischen Gewässerverlaufs und der Uferbereiche	Zunahme von Extremwetterereignissen und Gefahr der Überlastung der Abwasserinfrastruktur, Überschwemmung, vermehrter Aufheizung von zentralen urbanen Bereichen sowie in Innenräumen (Hitzeinseln)
	Gefahr von Dürre und Trockenheit durch sinkende Niederschlagsmengen und einen dadurch sinkenden Grundwasserspiegel (vor allem im Sommer)
<b>Landnutzung und Biodiversität</b>	
landschaftsprägende Waldflächen können einen guten klimatischen Ausgleich hervorgerufen	Flächenkonkurrenzen von Gewerbegebieten, Landschaftsschutz und Flächen für erneuerbare Energien können zur Beeinträchtigung des Landschafts- und Naturraumes durch fortschreitende Versiegelung führen
Aufforstungsgebiete im FNP erweitern für den Klimaschutz relevante Waldflächen	Belastung der Halden mit schädlichen Salzen führt zu erschwelter Revitalisierung/Bepflanzung
Vorbehaltsbereiche für ökologische Verbundsysteme vorhanden	Teilweise intensive und vorwiegend industriell geprägte, konventionelle Landwirtschaft erfüllt nur bedingt Anforderungen an Erhalt und Ausbau der Biodiversität
	großer Anteil an großflächigen landwirtschaftlichen Flächen bietet eine große Angriffsfläche für klimatische Extremwetterereignisse
<b>Innerörtliche Grünstrukturen</b>	
Gebietsbezogenes integriertes Klimaschutzkonzept für den Teilbereich „Altstadt“ vorhanden	teilweise versiegelte, wenig hitzeangepasste innerstädtische Platzstrukturen wie z.B. der Markt
Kleingärten fungieren in fast allen Ortsteilen als Grünflächenpotenziale mit positiver Ökobilanzierung	Kleingartenvereine haben mit Leerstand zu kämpfen



## Stärken/Potenziale

Umsetzung des „Klimaquartiers Altstadt“ als Modellprojekt für die notwendigen „Klimafolgemassnahmen“ in Eisleben (ab 2025 2. BA - versiegelte Flächen aufbrechen, Grünanpflanzungen vornehmen, Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung von Klimaanpassungsmaßnahmen steigern)

Ergänzung von Freiflächen und Grünräumen hat zur Steigerung der Aufenthaltsqualität geführt

aktuelle Bestrebungen zur Umgestaltung des Stadtparks als Bürger-Energie-Park sowie Ausbaupotenzial zur verbesserten Vernetzung von Innenstadt und Bahnhof (Fördermittelantrag über Förderprogramm „Neues europäisches Rathaus“ wurde gestellt)

## Schwächen/Defizite

schlechter Zustand des Bürger- und Energieparks mit wenig Angeboten

ungenutzte Potenzialflächen für Begrünung und Entsiegelung

## Energie

große Potenzialräume für erneuerbare Energien wurden bereits genutzt (74,8 ha). Weitere 80 ha kurz vor Baurecht (Baubeginn tw. 2024/25)

kontinuierlich hohe Nachfrage nach Flächen für PV-Anlagen führt zu Flächenkonkurrenzen

Vorhandenes Potenzial für Mehrfachnutzungen auf versiegelten Flächen

## Handlungsbedarfe

- Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen im öffentlichen/halböffentlichen Stadtraum
- Umrüstung auf energiesparende Beleuchtungstechnik (--> INSEK-Maßnahme 2030)
- Entwicklung eines gesamtheitlichen integrierten Klimaschutzkonzept für Eisleben
- Strategieentwicklung für Starkregenereignisse und zur Dürrebekämpfung
- Förderung einer umweltverträglichen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen – in Vereinbarkeit mit Schutzstatus sowie Arten- und Lebensraumvielfalt
- Flächenkonkurrenzen strategisch steuern: Natur- und Landschaftsschutz + Landwirtschaft (Kooperation mit Agrargenossenschaften) + Gewerbestandorte + Wohnstandorte durch bessere Flächenauslastungen (Multikodierung) und durch Aufstellung eines strategischen Ausgleichsflächenpools
- Potenziale der erneuerbaren Energien nachhaltig verträglich weiter ausbauen (Windkraft, PV)
- Errichtung von PV-Anlagen außerhalb des UNESCO-Welterbebereichs sowie innerhalb des UNESCO-Welterbebereichs auf Dachflächen außerhalb des Sichtbereichs (--> INSEK-Maßnahme 2030)
- Umsetzung von weiteren Klimaquartieren
- Umgestaltung des Stadtparks zu einem ökologisch wertvollen Grünraum mit Freizeitangeboten und als Vernetzungsraum zwischen Innenstadt und Bahnhof

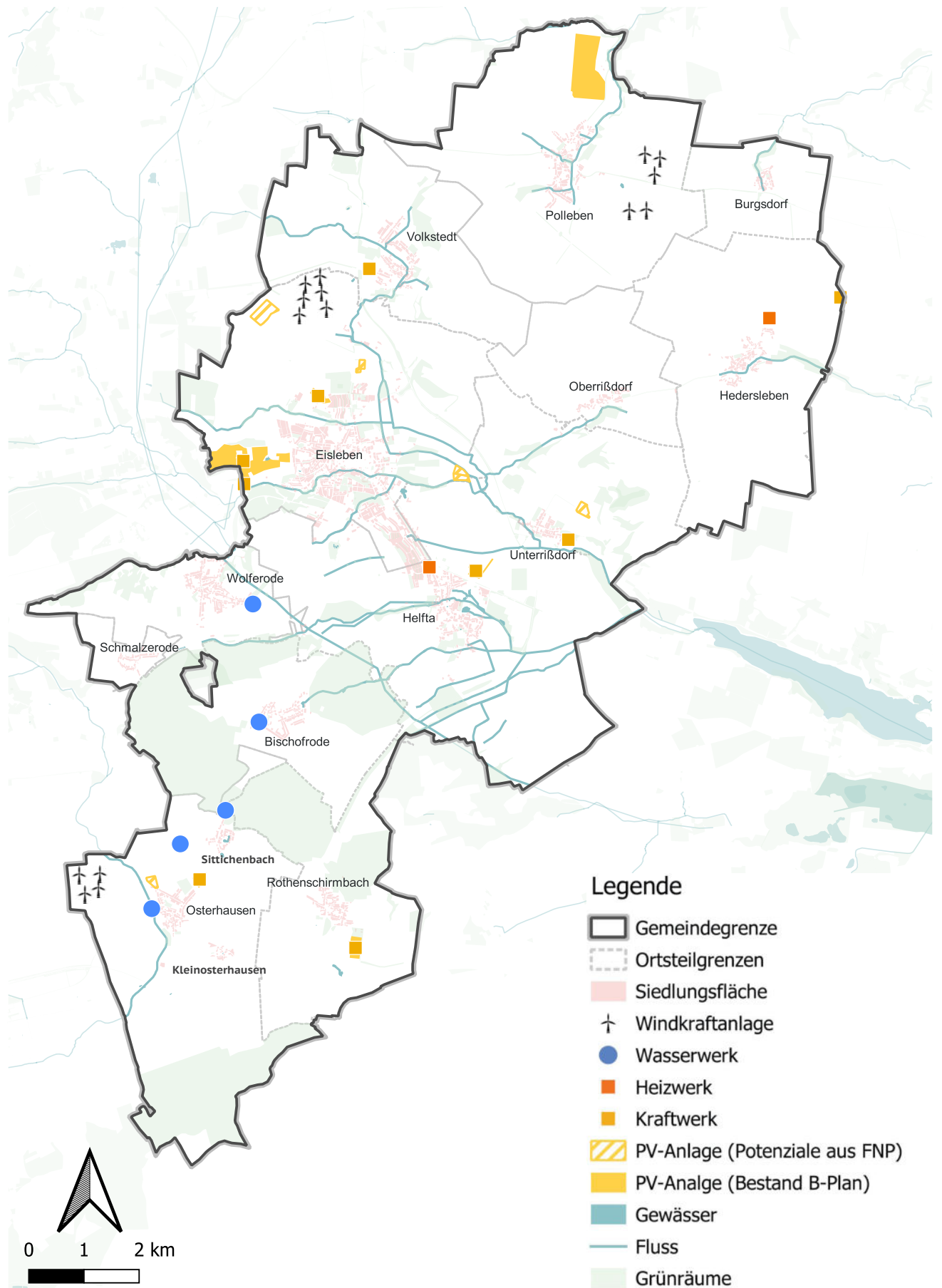


Abb. 23 Standorte für Energie-  
der Energieversorgung

## Mobilität, Erreichbarkeit und technische Infrastruktur

### Weiterer Nachbesserungsbedarf bei der innerstädtischen Verkehrsführung und bei der Organisation des ruhenden Verkehrs

Die Lutherstadt Eisleben ist gut an das überregionale und regionale Straßennetz angebunden (A 38 sowie B 180 und B 80, vgl. auch REP 2010).

Die bereits im Jahr 1990 begonnenen Maßnahmen zur Verbesserung der innerstädtischen Verkehrsführung und zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs sind noch nicht abgeschlossen. Folgende Schwerpunkte stehen im Mittelpunkt:

Schrittweise Aufhebung der Einbahnstraßenregelung zur Optimierung des Individualverkehrs in der Altstadt (z. B. im Bereich Kasseler Str./Breiter Weg) und Reduktion von Konflikten zwischen verschiedenen Verkehrsträgern sowie Nutzungen im öffentlichen Raum (vgl. Abbildung 2).

Erhöhung Sicherheit und Qualität des öffentlichen Raumes in Schwerpunkträumen, wie z. B. Bahnhofstraße/Hallesche Str. bis zur Kreuzung Markt/Lindenallee.

Strategische Weiterentwicklung Stellplatzangebot in fußläufiger Entfernung zum Geschäftszentrum, u. a. unter Berücksichtigung Neuordnung Stellplätze im Zuge Umbau Breiter Weg sowie Etablierung eines Parkleitsystems (vgl. auch Parkraumkonzept).

Besonders die Verkehrsbereiche an der Kreuzung Hallesche Straße/ Bahnhofstraße sowie im Kreuzungsbereich Hallesche Straße/ Plan markieren wichtige Eingangspunkte in die Innenstadt, welche aktuell maßgeblich durch den motorisierten Individualverkehr geprägt sind. Der räumlich großzügig dimensionierte Straßenraum im Bereich Hallesche Straße / Plan bietet durch eine Umgestaltung der Verkehrsführung (z. B. Kreisverkehr) ein großes Potenzial zur Gestaltung eines Innenstadteingangs mit hoher Aufenthaltsqualität.

Für den ruhenden Verkehr stehen in fußläufiger Entfernung (5 Gehminuten) zur Eisleber Altstadt ca. 450 Stellplätze zur Verfügung<sup>25</sup>. Allerdings ist sowohl die Sichtbarkeit der Stellplätze, vor allem für „Nicht-Eisleber“ (Parkleitsystem nicht vorhanden), als auch die Attraktivität der Zuwegung nur teilweise gegeben. Eisleber Einwohner/-innen können zumindest zur Erleichterung der Buchungs- und Zahlungsabwicklung der Parkgebühren die Handy-Apps „moBiLET“ und Easy Park nutzen.

### Strategischer Umgang mit Garagen im Gemeindegebiet – von Rückbau bis Erhaltung

Die Lutherstadt Eisleben verfügt über einen Bestand von ca. 1.050 Garagen. Über 80% aller Pacht-/Mietgaragen auf kommunalem Grund befinden sich dabei in sog. Garagenkomplexen mit mehr als 50 Garagen.

„Wenngleich diese Garagenkomplexe noch eine teilweise gute Nutzungsauslastung vorwei-

<sup>25</sup> Vgl. Parkraumkonzept der Lutherstadt Eisleben, 2023.

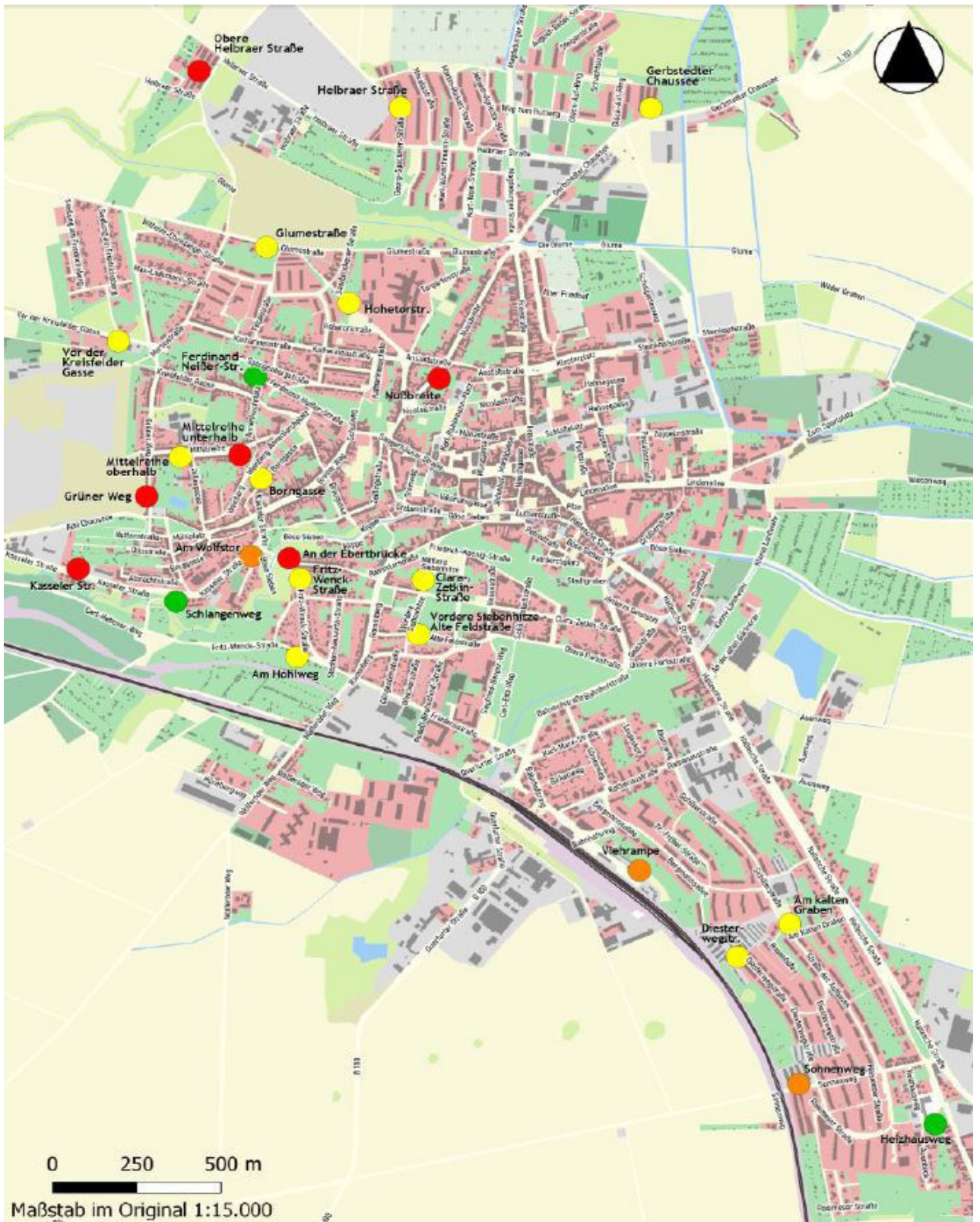


Abb. 24 Handlungsbedarfe  
Garagenstandorte  
(gemäß Garagen-  
entwicklungskonzept  
2022 - Auszug)

sen können, befinden sich diese Bereiche in Umstrukturierungsgebieten. Die dort befindlichen Geschosswohngebäude sind perspektivisch stärker vom Leerstand bedroht als innerstädtische Siedlungsbereiche.

Mit Blick in die Zukunft bewertet das Garagenkonzept Eisleben (2022) die vorhandenen Garagenanlagen in Bezug auf Zustand, Nutzungsnachfrage und Entwicklungspotenzial. Basierend darauf werden verschiedene Handlungsempfehlungen von Rückbau (rot), Konzentration mit Teilrückbau (orange), Beobachtung (gelb), Erhaltung (grün) formuliert<sup>26</sup>:

Rückbau/Teilrückbau: z. B. „Grüner Weg“, „Obere Helbraer Straße“, „An der Ebertbrücke“ sowie „Am Wolfstor“, „Sonnenweg“ und „Viehrampe“

Beobachtung: z. B. „Gerbstedter Chaussee“, „Hohetorstraße“, „Glumestraße“, Diesterwegstraße“, „Am kalten Graben“

Erhalt: „Ferdinand-Neißer-Straße“ und „Heizhausweg“

Die Umsetzung der im Garagenkonzept vorgeschlagenen Maßnahmen wird durch die Ziele des INSEK Eisleben 2040 gestützt. Eine exemplarische Vertiefung erfolgt im Leitprojekt Garagen am Beispiel Standort Sonnenweg.

### **Verbesserung der Verbindung zwischen Altstadt und Bahnhof**

Eisleben ist über die S-Bahnhaltestelle Eisleben und den Bahnhof Wolferode über die Strecke Halle (Saale) – Hann. Münden bzw. Kassel an das Schienennetz der Deutschen Bahn angeschlossen.

Die Deutsche Bahn wird die Gleisanlagen barrierefrei umbauen. Der Baubeginn ist frühestens 2025, die Dauer beträgt 3 Jahre. Zudem erfolgte durch das Bundesministerium für Digitales und Verkehr der Ausbau einer smarten Mobilitätsstation am Bahnhof Eisleben (RegioStaR7-Typ 76: Basismodul: Beleuchtung, Barrierearmut, Infoterminal inkl. Buchungssystem, Witterungsschutz, zusätzliche Module: Sammelstellplatzanlage, ggf. Ladestation, abschließbare Fahrradbox, Ladeschränke E-Bike-Akkus, Paketaufbewahrung/ Lieferdienst, Fahrrad-Servicestation).

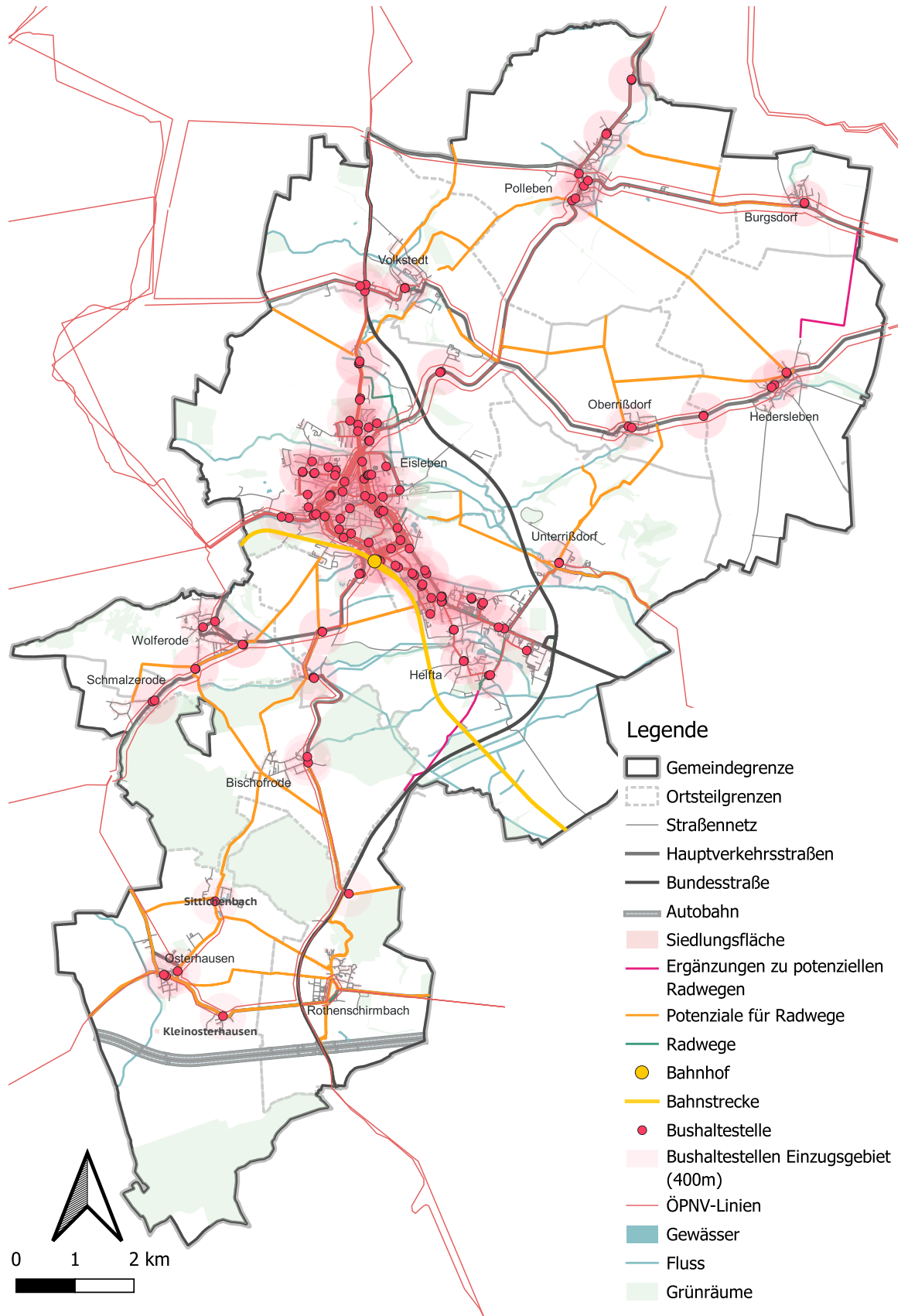
### **Verbesserung der Anbindung der Ortsteile durch öffentlichen Personennahverkehr (Bus)**

Die Anbindung Eislebens und seiner Ortsteile wird durch Busse des örtlichen und regionalen öffentlichen Personennahverkehrs der Verkehrsgesellschaft Südharz mbH (VGS) abgedeckt. Der Nahverkehrsplan für den LK Mansfeld-Südharz befindet sich aktuell in der Fortschreibung.

Das zentrale Stadtgebiet wird durch vier Stadtbuslinien (44, 45, 46, 47) mit einer Taktung von 30 bis 60 min. abgedeckt. An Werktagen werden ca. 1.000 Fahrgäste befördert (1.200

<sup>26</sup> Garagenentwicklungskonzept der Lutherstadt Eisleben (2022)

Abb. 25 Übersichtskarte Verkehrsinfrastruktur



an Schultagen und 700 an Ferientagen). Sonnabends ist die Nachfrage sehr gering. Mit einem Jahresaufkommen von 0,27 Mio. Fahrgästen pro Jahr ist Eisleben einer der stärksten frequentierten Andienungsräume im Landkreis.<sup>27</sup>

Besonders entlang der Nord-Süd-Achse ist Eisleben gut über die PlusBus-Verbindungen 410 und 420 Richtung Norden im 60 min.-Takt an Mansfeld, Hettstedt und Aschersleben angebunden. Die Linien 440 und 420 sind zudem als saisonale RadWanderBus-Verbindung ausgewiesen.

Nach Süden besteht eine stündliche Verbindung über die Linie 700 bis nach Querfurt. Wichtige Knotenpunkte sind Bahnhof „Busbahnhof“ und „Umsteigepunkt Rothenschirmbach“.

Mit einer Taktung von 120 bis 180 min. wird die Nord-Süd-Verbindung durch verschiedene Buslinien ergänzt.

Die Abbildung zeigt, dass vor allem die nördlich der Kernstadt gelegenen Ortschaften (Oberrißdorf, Hedersleben und Burgsdorf) mangelhaft an die Kernstadt und den überregionalen öffentlichen Nahverkehr angeschlossen sind.

Flexible Anbindungen über Rufbusleistungen werden zwar im Landkreis Mansfeld-Südharz (vor allem auf der Linie 453) angeboten<sup>28</sup>, haben aber für das Stadtgebiet der Lutherstadt Eisleben keine Relevanz. Beim Ausbau des Rufbusnetzes sollten die nördlichen Ortschaften prioritär behandelt werden.

### **Maßgebliche Bedeutung des Fahrradverkehrs für die Alltagsmobilität**

Dem Ausbau des Radwegenetzes kommt zukünftig eine große Bedeutung zu. Denn die Wege werden nicht nur in der Freizeit genutzt, sondern auch, um zur Arbeit oder in die Schule zu kommen oder zentrale Versorgungsinfrastrukturen zu erreichen.

Zudem ist davon auszugehen, dass auch in Eisleben zunehmend Elektrofahrräder/E-Pedelecs gefahren werden. Demgegenüber weist der Radwegeausbau zwischen den Ortschaften zahlreiche Defizite auf. Fehlende Lückenschlüsse im Radwegenetz verhindern nicht nur die Radwegemobilität im Alltag, z. B. zu Arbeits- und Ausbildungsorten, sondern stellen auch zusätzlich noch besondere Gefahrenzonen dar. Das Nebeneinander von Rad und Pkw im Straßenverkehr gilt es besser auszubalancieren und sollte in konkreten Flächenzuweisungen erfolgen.

Für eine Verbesserung der Bedingungen für den Radverkehr sollten folgende Überlegungen in Betracht gezogen werden:

---

<sup>27</sup> Landkreis-Mansfeld-Südharz (2024): Fortschreibung Nahverkehrsplan, S. 49.

<sup>28</sup> Landkreis-Mansfeld-Südharz (2024): Fortschreibung Nahverkehrsplan, S. 49.

Verbesserung der Verknüpfung von Fuß-, Rad- und Pkw-Verkehr mit dem ÖPNV an zentralen Orten (Mobilitätshubs), z. B. in Wolferode und Helfta

Ausbau der E-Ladeinfrastruktur

Ausbau des Alltagsradwegenetzes (inkl. Wegbeschilderung) unter Nutzung landwirtschaftlicher Wegeinfrastruktur

### **Weitere Attraktivierung der innerstädtischen Fußwegeverbindungen**

Ausgehend von zentralen Ankunftsorten in Eisleben, wie Bahnhof, Busbahnhof (Klosterplatz) und Malzscheune ist die Attraktivität der fußläufigen Erreichbarkeit der Eisleber Innenstadt weiter zu verbessern.

Besonders die Verbindung vom Bahnhof sowie vom geplanten MaklerLab über den Carl-Eitz-Weg im Stadtpark an die Innenstadt bedarf einer Aufwertung. Daran geknüpft ist die Gestaltung und das funktionale „Aufladen“ des Stadtparks als wichtiger Stadtbaustein notwendig.

Der „Einstieg“ in den innerstädtischen Abschnitt des Lutherwegs, vor allem vom Bushalt an der Malzscheune, ist aufzuwerten. Dabei sollte beachtet werden, dass der Zugang über den Abschnitt Hallesche Straße Synergien mit der Einzelhandelslage erzeugen könnte.

Ggf. Abbildung zum Lutherweg einfügen?

### **Nachhaltige Sicherung und Pflege der technischen Infrastruktur**

#### ◇ Wasserversorgung und Abwasserentsorgung / Abfallwirtschaft

Die Trinkwasserversorgung in Eisleben erfolgt über die Stadtwerke und in den Ortschaften die MIDEWA und gilt als gesichert. Die Speisung erfolgt durch die Rappbodetal Sperre.

Aufgrund der allgemeinen Verknappung von Trinkwasser, ist eine Brauchwassernutzbarmachung seitens des AZV zu prüfen.

Die Abwasserentsorgung über den Abwasserzweckverband (AZV).

Die Abwasserentsorgung sowie die Erschließung mit Löschwasser ist zukünftig weiterhin unter Berücksichtigung der Zielvorgaben und Bewirtschaftungsregeln des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG, Stand 2020) sowie der damit verbundenen Richtlinien und Rechtsverordnungen (z. B. Wasserrahmenrichtlinie, Grundwasserverordnung) zu sichern. Besonderes Augenmerk liegt dabei u. a. auf dem Regenwassermanagement sowie der Versorgung mit Löschwasser. Gemäß § 55 WHG soll eine ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers erfolgen.

Die Abfallentsorgung wird durch den Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Mansfeld-Südharz (EAW) gesichert.



#### ◇ Strom- und Gasversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke und die MITNETZ Strom GmbH. Gasversorger ist der Versorger Mitgas GmbH und SLE GmbH.

#### ◇ Breitband und Telekommunikation

Telefon- und Breitbandanbieter in Eisleben sind die Telekom, Vodafone, o2, 1&1, SLE GmbH sowie PYUR.

Das aktuelle Bild des Breitbandausbaus ist sehr inhomogen. Insgesamt wird für das Stadtgebiet Eisleben von einer Breitbandverfügbarkeit von 50-75% ausgegangen. Am besten versorgt sind die Kernstadt sowie die Ortschaft Helfta, Polleben und der Ortsteil Sittichenbach der Ortschaft Osterhausen, bei denen an vielen Stellen eine Verfügbarkeit von 95-100 % gewährleistet wird<sup>29</sup>.

#### ◇ Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung Eislebens ist dezentral organisiert. Die Wärmeversorgung der südlichen Ortschaften erfolgt durch Kohle und Öl, da weder ein Anschluss an das Gasnetz noch an das Fernwärmenetz etc. vorhanden ist. Im Großteil der anderen Ortschaften erfolgt die Wärmeversorgung durch Gasanschlüsse.

Daneben sind im Stadtgebiet zwei Fernwärmenetze in der Kurt-Wein-Straße sowie in der Straße des Aufbaus in der Kernstadt Eisleben vorhanden. Ein weiteres Netz im Heizhausweg ist bereits in Planung.

Daneben existiert in der Kernstadt Eisleben ein Nahwärmenetz, das durch ein BHKW betrieben wird.

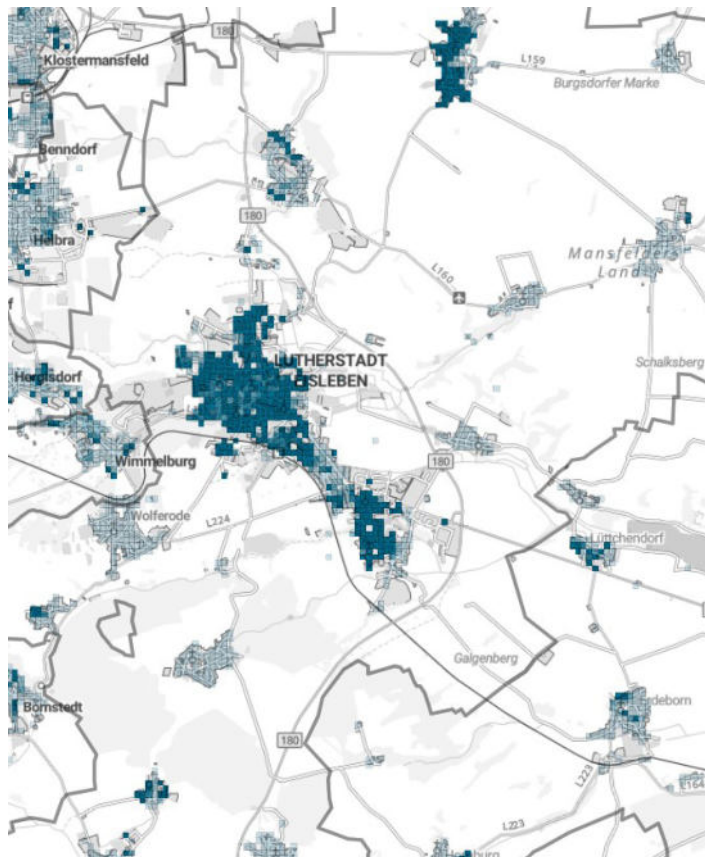
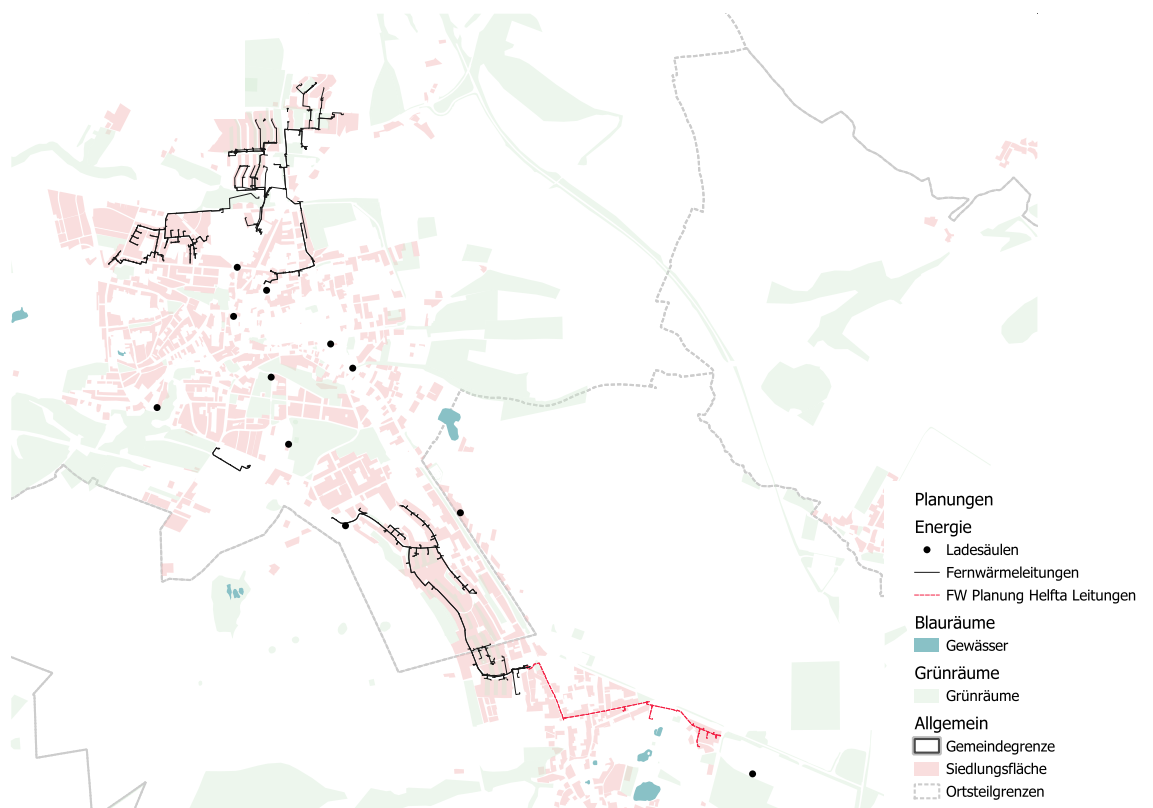


Abb. 26 Breitbandausbau (Quelle Breitbandatlas S-A)

<sup>29</sup> Breitband-Atlas: <https://gigabitgrundbuch.bund.de/GIGA/DE/Breitbandatlas/Vollbild/start.html>, Abruf 20.12.23

Abb. 27 Fernwärme Ist-Zustand und Planung



Um die Wärmeversorgung aller Ortschaften zu sichern und die Abhängigkeiten zu fossilen Brennstoffen wie Öl, Kohle und Gas zu verringern, müssen in Zukunft weitere Fernwärmeanschlüsse erfolgen sowie individuelle passende Wärmenetze in den Ortschaften geschaffen werden.

Abb. 28 SWOT-Tabelle Mobilität, Erreichbarkeit und technische Infrastruktur

Stärken/Potenziale	Schwächen/Defizite
<b>Motorisierter Individualverkehr</b>	
sehr gute Anbindung über B180 (an Aschersleben und Querfurt) und B80 (an Halle [Saale] und Leipzig) sowie an die Autobahn A38	
Verkehrsberuhigung der Innenstadt durch Umfahrung entlang Lindenallee und Glumestraße	Schrittweise Aufhebung Einbahnstraßenregelung nicht abgeschlossen (z. B. im Bereich Kasseler Str. / Breiter Weg  Konfliktpunkte zwischen PKW-Verkehr sowie Rad- und Fußwegeverkehr z. B. im Abschnitt Hallesche Str. und Plan
Stellplätze in der Innenstadt vorhanden (Parkraumkonzept in Bearbeitung)	Sichtbarkeit und Orientierung zu innerstädtischen Stellplatzangeboten mangelhaft
E-Ladeinfrastruktur vor allem in Kernstadt vorhanden	keine/kaum öffentlichen E-Ladestationen in den Ortschaften / Ortsteilen
<b>ÖPNV-Anbindung</b>	
gute Bahnanbindung (z. B. Strecke Kassel-Halle [Saale] 30 min. Taktung)	
Barrierefreier Umbau Bahnhof durch die Deutsche Bahn	
Ausbau von Mobilitäts-Hubs im Rahmen des SMÜR-Projektes	
Anschluss Stadtbereiche mit geringer Nachfrage durch barrierefreien Kleinbus Mo-Sa	ÖPNV-Anbindung der Ortschaften / Ortsteile teilweise nur zu Stoßzeiten (z. B. Burgsdorf, Oberrißdorf und Hedersleben mangelhafte ÖPNV-Anbindung an Eisleben)
<b>Fahrrad- und Fußwegeverkehr</b>	
	innerstädtische Fußwegeverbindungen teilw. unattraktiv bzw. in Konflikt mit MIV-Verkehrsströmen
Radwegenetz vorhanden bzw. kontinuierlicher Ausbau	Unzureichende Verbindung der Ortschaften durch Fahrradwege sowie teilw. fehlende übergemeindliche Radwegeverbindungen (inkl. Wegbeschilderung)
Wanderwege vorhanden (i.d.R. Pflege durch Heimatvereine)	
<b>technische Infrastruktur</b>	
Fernwärmeversorgung bzw. Nahwärmenetze durch Stadtwerke Eisleben	Ortschaften/Ortsteile teilw. nicht an Fernwärme angeschlossen, ggf. ausbaufähig  dezentrale Stromversorgung ausbaufähig
75-95% der Haushalte verfügen über eine Breitbandversorgung	Breitbandausbau nicht abgeschlossen

## Handlungsbedarfe

- Schrittweise Aufhebung der Einbahnstraßenregelung zur Optimierung des Individualverkehrs in der Altstadt (z. B. im Bereich Kasseler Str./Breiter Weg) und Reduktion von Konflikten zwischen verschiedenen Verkehrsträgern sowie Nutzungen im öffentlichen Raum (--> INSEK-Maßnahme 2030)
- Erhöhung Sicherheit und Qualität des öffentlichen Raumes in Schwerpunkträumen, wie z. B. Bahnhofstraße/Hallesche Str. bis zur Kreuzung Markt/Lindenallee
- Strategische Weiterentwicklung Stellplatzangebot in fußläufiger Entfernung zum Geschäftszentrum, u. a. unter Berücksichtigung Neuordnung Stellplätze im Zuge Umbau Breiter Weg sowie Etablierung eines Parkleitsystems (vgl. auch Parkraumkonzept)
- Ausbau E-Ladeinfrastruktur (gemäß Bedarfsanalyse bzw. Elektromobilitätskonzept)
- ÖPNV-Anbindung bzw. alternative Mobilitätsangebote für die Ortschaften verbessern, z. B. Ausbau von Mobilitätsstationen, inkl. sicherer Abstellmöglichkeiten von E-Bikes, z. B. in Wolferode und Helfta (SMÜR)
- Etablierung Alltagsradwegenetz (inkl. Wegbeschilderung) entlang landwirtschaftlicher Nutzwege (Kartierung, Nutzung Bestandsaufnahme der Radwegebeauftragten des LK) und Öffnung der Einbahnstraßen für Radfahrer im Kernstadtbereich (--> INSEK-Maßnahme 2030)
- Ausbau Infrastruktur Fahrrad-Abstellanlagen (Fokus Mobilitätsstationen und Altstadt)
- Pflege und Ausbau Wanderwegenetz
- Ausbau Infrastruktur für dezentrale Strom- und Nahwärmeversorgung mit regenerativer Energie sowie Ausbau des Fernwärmenetzes in ausgewählten Schwerpunkträumen
- Akquise Fördermittel und Fortsetzung Breitbandausbau

## Bildung, Gesundheit und Soziales

### **Gesicherte frühkindliche Bildungsinfrastruktur**

Die Lutherstadt Eisleben kann auf 22 Kindertageseinrichtungen mit einer Gesamtbetreuungskapazität für insgesamt 1.393 Kinder verweisen, die sich auf das gesamte Stadtgebiet verteilen. 924 Plätze befinden sich in der Kernstadt Eisleben. Die restlichen Plätze entfallen auf die Ortschaften. Außer in der Ortschaft Burgsdorf ist in jeder Ortschaft eine KiTa angesiedelt.

Mit Blick auf die Bevölkerungsprognose bis 2039<sup>30</sup> für die Altersgruppe der 0–5-Jährigen wird das derzeitige Platzangebot zukünftig nicht vollständig ausgelastet sein. Die Bedarfsdeckung ist demnach für die nächsten Jahre gegeben.

### **Bedarfsgerechte Auslastung von Grundschulen und weiterführende Schulen**







Auf dem Stadtgebiet der Lutherstadt Eisleben gibt es fünf Grundschulen sowie zwei weiterführende Schulen: das dreizügige Martin-Luther-Gymnasium mit 914 Plätzen sowie die Sekundarschule Katharinenschule mit 582 Plätzen. Hinzu kommt die Levana Schule als Förderschule für Geistigbehinderte und das Förderzentrum Mansfeld-Südharz als Förderschule für Lernbehinderte „Pestalozzi“. Die Schulen sind in der Kernstadt Eisleben angesiedelt. Eine Ausnahme bildet die Freie Grundschule in Osterhausen.

Die Mittelfristige Schulentwicklungsplanung für Grundschulen (Quelle: Mittelfristige Schulentwicklungsplanung Landkreis Mansfeld-Südharz 2022/2023 bis 2026/2027) prognostiziert zwischenzeitlich einen Anstieg der Grundschüleranzahl von 751 im Jahr 2022/23 auf 784 im Jahr 2024/25 im Stadtgebiet Eisleben. Dieser kann laut Schulentwicklungsplanung durch aktuell vorhandene Kapazitäten der Grundschulen jedoch abgefangen werden. Bis in das Jahr 2031/2032 wird ein leichter Rückgang auf 709 Grundschülerinnen und Grundschüler angenommen. Ebenfalls wird für die beiden weiterführenden Schulen gemäß der Prognose der demographischen Entwicklung von einer Bedarfsdeckung ausgegangen, wenngleich das Martin-Luther-Gymnasium im Jahr 2031/32 mit 879 Schülerinnen und Schülern nachgefragter sein soll als heute mit einer Schüleranzahl von 835. Für die Katharinenschule wird der Bau einer Außensportanlage angestrebt.

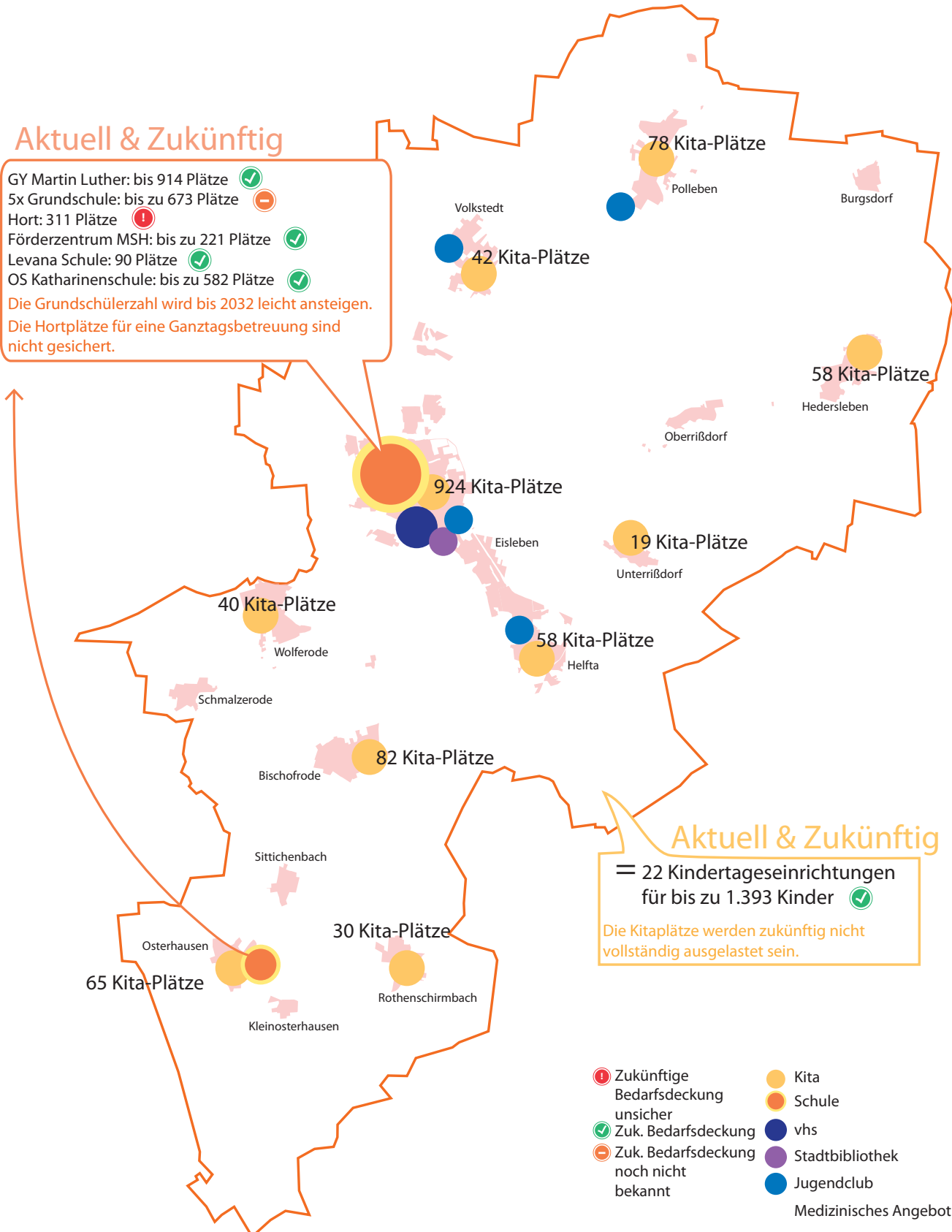
Im Bereich der Förderschulen wird in den nächsten Jahren von einem steigenden Bedarf ausgegangen. Die Kapazitäten der „Levana“-Schule sind mit derzeit 90 Schülerinnen und Schülern bereits erschöpft. Trotz steigenden Bedarfs gilt die Schule als mittelfristig/längerfristig bestandsfähig. Das Regionale Förderzentrum MSH wird derzeit mit 210 Schülerinnen und Schülern beschult und gilt auch in Zukunft als bestandsfähig. In den kommenden Jahren soll ein Schulneubau für das Förderzentrum entstehen. Die derzeitigen Gebäude gelten als stark sanierungsbedürftig.

<sup>30</sup> Schulbedarfsermittlung Lutherstadt Eisleben.


## Aktuell & Zukünftig

GY Martin Luther: bis 914 Plätze   
 5x Grundschule: bis zu 673 Plätze   
 Hort: 311 Plätze   
 Förderzentrum MSH: bis zu 221 Plätze   
 Levana Schule: 90 Plätze   
 OS Katharinenschule: bis zu 582 Plätze 

Die Grundschülerzahl wird bis 2032 leicht ansteigen.  
 Die Hortplätze für eine Ganztagsbetreuung sind nicht gesichert.



## Aktuell & Zukünftig

= 22 Kindertageseinrichtungen  
 für bis zu 1.393 Kinder 

Die Kitaplätze werden zukünftig nicht vollständig ausgelastet sein.

-  Zukünftige Bedarfsdeckung unsicher
-  Zuk. Bedarfsdeckung
-  Zuk. Bedarfsdeckung noch nicht bekannt
-  Kita
-  Schule
-  vhs
-  Stadtbibliothek
-  Jugendclub
-  Medizinisches Angebot

Abb. 29 Betreuungs- und Bildungseinrichtungen

## **Steigende Nachfrage und Kapazitätsengpässe in der nachmittäglichen Betreuung**

Während die Grundschulkapazitäten als ausreichend gelten, ist die Bedarfsdeckung der Hortbetreuungsplätze in den nächsten Jahren unsicher:

Seit 2016 nimmt die Nachfrage nach Hortbetreuungsplätzen kontinuierlich zu. Als Haupteinflussfaktoren sind der Zuzug von jungen Familien aus dem Ballungsgebiet Halle/Leipzig aufgrund der steigenden Immobilienpreise, eine stark abnehmende Arbeitslosigkeit und damit einhergehende ansteigende Betreuungsbedarfe sowie die Flüchtlingskrisen (2015/16 und 2022/23) zu nennen. Zusätzlich hat die landespolitische Reformation des Geschwisterrabatts 2020, die unsichere Finanzierungslage sowie der Rückzug freier Träger aus der Hortbetreuung der Lutherstadt Eisleben zu einem Nachfrageüberhang geführt. Verbleibend für die Hortbetreuung ist der Eigenbetrieb der Lutherstadt Eisleben.

Bisher wurden dafür formell die Betriebserlaubnisse der vier Horte kontinuierlich in ihrem Umfang erweitert, ohne jedoch die dafür notwendigen Strukturen (sowohl personell als auch räumlich) weiterzuentwickeln.<sup>31</sup> Eine Unterversorgung zeichnet sich ab. Schon jetzt können Anträge, die aufgrund prekärer sozialer Verhältnisse zu spät gestellt werden, nicht berücksichtigt werden. Die Folge ist, dass Kinder z. B. mit Migrationshintergrund und/oder aus sozial-prekären Milieus keine Hortbetreuung an ihrer Grundschule in Anspruch nehmen können. Eine effizientere Nutzung der Bestandsgebäude oder die Erweiterung der Betreuungskapazitäten durch Nutzung zusätzlicher Gebäude (zumindest interimweise) stehen aus.

Eine grundsätzliche Änderung der Betreuungsstruktur ist ab dem Jahr 2026 geplant. Mit Einführung des verpflichtenden Ganztagsunterrichtes (BMFSFJ: Ganztagsförderungsgesetz) kann das nachmittägliche Betreuungsangebot auch durch Lehrpersonal abgesichert werden. Die praktische Umsetzung und Zuständigkeiten sind aktuell noch nicht geklärt.

## **Verstetigung Kooperation von Hort und Grundschule**

Das Landesmodellprojekt „Kooperation Schule und Hort“ wird seit dem Schuljahr 2023/24 in der Grundschule Torgartenstraße durchgeführt. Ziel ist das Schaffen und Ausloten von engeren Kooperationsstrukturen zwischen dem Hortbetrieb und der Schule.

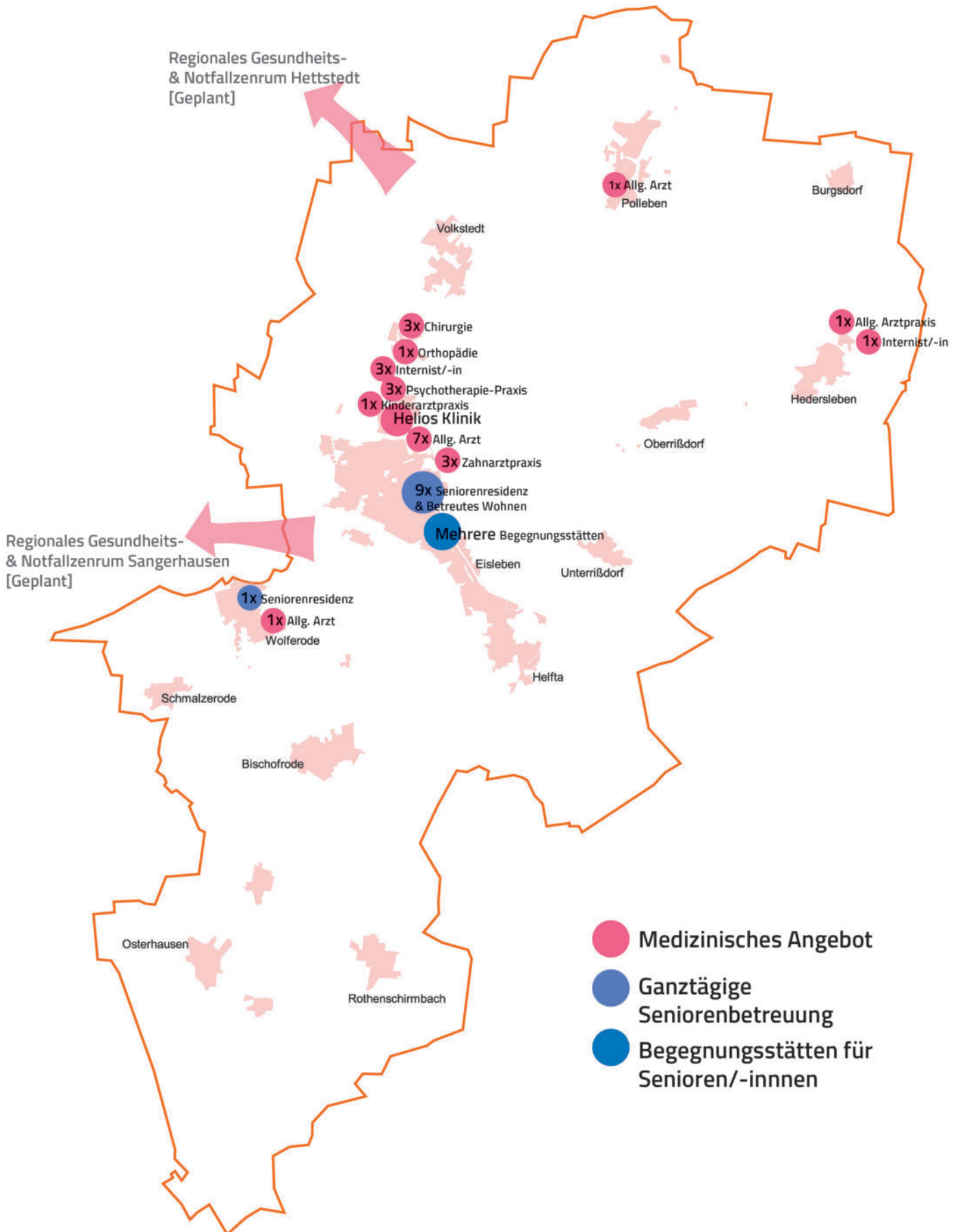
## **Ausbau von sozialen und Bildungsangeboten für alle Altersgruppen**

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

In Eisleben ist ferner eine Zweigstelle der Kreisvolkshochschule Mansfeld-Südharz e.V. ansässig, die umfassende Bildungs- und Weiterbildungsangebote für breite Bevölkerungsschichten

31 Interview mit Arwed Reichelt, Eigenbetrieb der Lutherstadt Eisleben (August 2023)

Abb. 30 medizinische Versorgung und Betreuungseinrichtungen für Senior/-innen





ten anbietet. Dieses Angebot könnte zukünftig stärker auf die Ortschaften, in Kooperation mit lokal aktiven Vereinen und Initiativen ausgeweitet werden. Die Kreisvolkshochschule stellt über das Bildungsangebot hinaus eine Plattform zur Kommunikation und Teilhabe für Menschen aller Alters- und Bildungsstufen dar. In den letzten Jahren hat die Kreisvolkshochschule aufgrund der Corona-Pandemie ihr Online-Angebot erweitert. Eine Herausforderung besteht momentan in der unvollständigen Auslastung der Angebote (z. B. aufgrund geringer Sichtbarkeit) sowie im Mangel an Übungsleiter-/innen besonders im sprachlichen Kursangebot. Neue Kooperationen mit Akteuren der Eisleber Kultur- und Freizeitlandschaft (institutionell sowie ehrenamtlich) könnten zu einer besseren Zielgruppenansprache beitragen. Auch die Kreismusikschule Mansfeld Südharz unterhält eine Zweigstelle im Stadtgebiet Eisleben.

Die Stadtbibliothek Eisleben ist als aktive Bildungseinrichtung in Eisleben eingebunden: Die Stadtbibliothek gilt als wichtiger Baustein der städtischen Bildungsinfrastruktur. Es finden regelmäßige Kooperationen, Projektstage und Aktionswochen mit Schulen und Kindergärten statt. Zudem erfolgt die Förderung von Kooperationen mit lokalem Fachpersonal und Schulen für Veranstaltungen oder Aktionswochen.

In Eisleben gibt es momentan vier aktive Jugendclubs, die alle im nördlichen Teil Eislebens und oft in generationsübergreifenden Gebäuden angesiedelt sind (Eisleben, Helfta, Polleben und Volkstedt). In der Begegnungsstätte „Zeche“ in der Ortschaft Helfta unterstützt die Streetworkerin die offene Jugendarbeit vor Ort.

### **Alternativer Infrastrukturausbau für den steigenden Bedarf in der Pflege**

Die Pflegeangebote in Eisleben sind vielfältig, ambulante Pflege, Seniorenresidenzen (oft auch mit Tagespflegeoption) und Wohnheime für Menschen mit Behinderungen. Die in Eisleben sehr aktive Lebenshilfe Mansfelder Land e. V. konzentriert sich auf die Betreuung von Menschen mit Behinderung. Aktuell gibt es eine Warteliste von 70 Personen für Wohnplätze. Die Lebenshilfe Mansfelder Land e. V. strebt in den nächsten Jahren die Realisierung von Kleinstwohngruppen für Menschen mit oder ohne Behinderung (auch im Rentenalter wahrnehmbar) mit punktueller Betreuung an. Derzeit befindet sich das Projekt in der Konzeptfindungsphase. Eine erste Umsetzung ist in den nächsten drei Jahren geplant. Insgesamt sieht die Planung mehr ambulante als stationärer Einrichtungen vor.

Aktuell sind neun Seniorenresidenzen in der Kernstadt Eisleben verortet, eine Seniorenresidenz befindet sich in der Ortschaft Wolferode. Insgesamt gibt es ca. 500 Plätze für Seniorinnen und Senioren. Erweitert wurde das Angebot für Seniorinnen und Senioren durch die in den letzten 15 Jahren entstandenen alternative Möglichkeit der Betreuten Wohnens. Alle Optionen zum Betreuten Wohnen sind in der Kernstadt verortet und durch Pflegestützpunkte ergänzt, um eine maximal gute Erreichbarkeit zu vorhandenen Infrastrukturen zu bieten.

Vor allem die alternativen, modernen, selbstbestimmten Wohnformen für Ältere sind voll ausgelastet und nachgefragt. Beispielsweise bietet der Pflegedienst Wend in Kooperation mit städtischen Wohnungsunternehmen Pflegedienstleistungen an. Die Lebenshilfe Mansfelder Land e. V. stellt ein weiteres tagesstrukturförderndes Angebot für Menschen mit Behinderung im Rentenalter am Klosterplatz 9 in Eisleben bereit. Die Einrichtung befindet sich in einer Wohneinrichtung und ist barrierefrei. Es wird momentan eine Alternative zur Unterbringung gesucht. Aktuell nehmen acht Menschen das Angebot wahr.

Weitere Begegnungsstätten mit Freizeitangeboten für Seniorinnen und Senioren existieren z. B. durch das Bistro 33 in der Kernstadt Eisleben, das durch den Pflegedienst Wend betrieben wird sowie in Form der Begegnungsstätten der AWO, der Volksolidarität Mansfeld Südharz e.V., der Begegnungsstätte des Kreisbehindertenverbands, der Kreisvolkshochschule, der Kreismusikschule und der Begegnungsstätte des Mehrgenerationenhauses in der Pestalozzistraße in Eisleben. Viele der Begegnungsstätten befinden sich in der Kernstadt Eislebens. Generationenverbindende Aktionen finden durch das Zuckertütenfest, Tanzauftritte und Konzerte von Vereinen in der Tagespflege oder im Theater statt. Mobile Versorgungsangebote für die Ortschaften sind in Ansätzen durch z. B. Essen auf Rädern, Bäckerwagen oder die mobile Modeboutique vorhanden.

### **Medizinische Infrastruktur erreichbar gestalten**

Die medizinische Versorgung ist vor allem durch ärztliche Niederlassungen in der Kernstadt Eisleben abgedeckt. Die Helios-Klinik ist als akademisches Lehrkrankenhaus der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg in Eisleben ansässig. In den Ortschaften sind vereinzelt Arztpraxen zu finden. Vor allem die fachärztliche Versorgung ist nicht flächendeckend vorhanden.

Um der medizinischen Unterversorgung im Landkreis Mansfeld-Südharz entgegenzuwirken, sind zwei Regionale Notfall- und Gesundheitszentrum in Sangerhausen und Hettstedt in Planung. In den Zentren sollen mehrere Arztpraxen angesiedelt werden und sie sollen ähnlich wie Poli-Kliniken funktionieren. Finanziert wird das Vorhaben durch den Strukturwandelfond. Es wird von einer Erreichbarkeit der Gesundheitszentren zwischen 20 – 30 Minuten für die nächstgelegenen Ortschaften ausgegangen. Für weiter entfernte Ortschaften ist eine längere Verbindungsdauer zu kalkulieren.

Anbindung von Eisleben (Zentrum) an angrenzende Gesundheitszentren (Hettstedt & Sangerhausen)

Abb. 31 Anbindung Eisleben an Gesundheitszentren

Von	Nach	Verkehrsmittel	Dauer
Eisleben (Zentrum) Busbahnhof	Sangerhausen (Zentrum) Busbahnhof	Bus (471) Mo-Fr alle 2 Stunden	49 min.
Eisleben Bahnhof	Sangerhausen Bahnhof	Bahn (RE 8/9 im Wechsel) 1x Stunde (S 7) unregelmäßig	RE 8: 16 min. RE 9: 20 min. S 7: 20 min.
Eisleben (Zentrum)	Sangerhausen (Zentrum)	MIV	ca. 22 min.
Eisleben (Zentrum)	Sangerhausen (Zentrum)	Fahrrad	ca. 80 min.
Wolferode (Bahnhof)	Sangerhausen (Bahnhof)	Bahn (RE 8/9 im Wechsel) 1x Stunde (S 7) unregelmäßig	RE 8: 12 min. RE 9: 16 min. S 7: 16 min.
Wolferode (Zentrum)	Sangerhausen (Zentrum)	MIV	ca. 20 min.
Wolferode (Zentrum)	Sangerhausen (Zentrum)	Fahrrad	ca. 60 min.
Eisleben (Zentrum) Busbahnhof	Hettstedt (Zentrum) Busbahnhof	Bus (410, 420 Abfahrt der beiden Linien ca. 15 min. versetzt) jeweils Mo-Fr 1x Stunde; WE alle 2 Stunden	410: 33 min. 420: 60 min.
Eisleben (Bahnhof)	Hettstedt (Bahnhof)	Bahn (RE 9 -> RE 10; Umstieg in Sangerhausen)	75 min.
Eisleben (Zentrum)	Hettstedt (Zentrum)	MIV	ca. 22 min.
Eisleben (Zentrum)	Hettstedt (Zentrum)	Fahrrad	ca. 70 min.
Volkstedt (Haltestelle)	Hettstedt (Zentrum) Busbahnhof	Bus (410) Mo-Fr 1x Stunde; WE alle 2 Stunden	19 min.
Volkstedt (Zentrum)	Hettstedt (Zentrum)	MIV	ca. 15 min.
Volkstedt (Zentrum)	Hettstedt (Zentrum)	Fahrrad	Ca. 45 min.

*Beispiel: Etablierung Gesundheitskiosk als alternative Gesundheitsversorgung im ländlichen Raum*

*Im Rahmen der IBA Thüringen entstanden im thüringischen Saale-Unstrut-Kreis 4 Gesundheitskioske. In den Gesundheitskiosken soll sich die Bevölkerung vor Ort zu gesundheitlichen und sozialen Belangen beraten lassen können. Dank der Nutzung von Telemedizin für Untersuchungen entfallen Fahrten in die nächstgelegenen Städte. Diagnostik, Konsultation und medizinische Notfalldienste sind stattdessen per Videogespräch möglich. Drei erfahrene Krankenpflegerinnen und Krankenpfleger, die für den Verein Landengel tätig sind, stehen den Menschen zu festen Sprechstunden zur Seite.*



Abb. 32 Gesundheitskiosk der IBA Thüringen

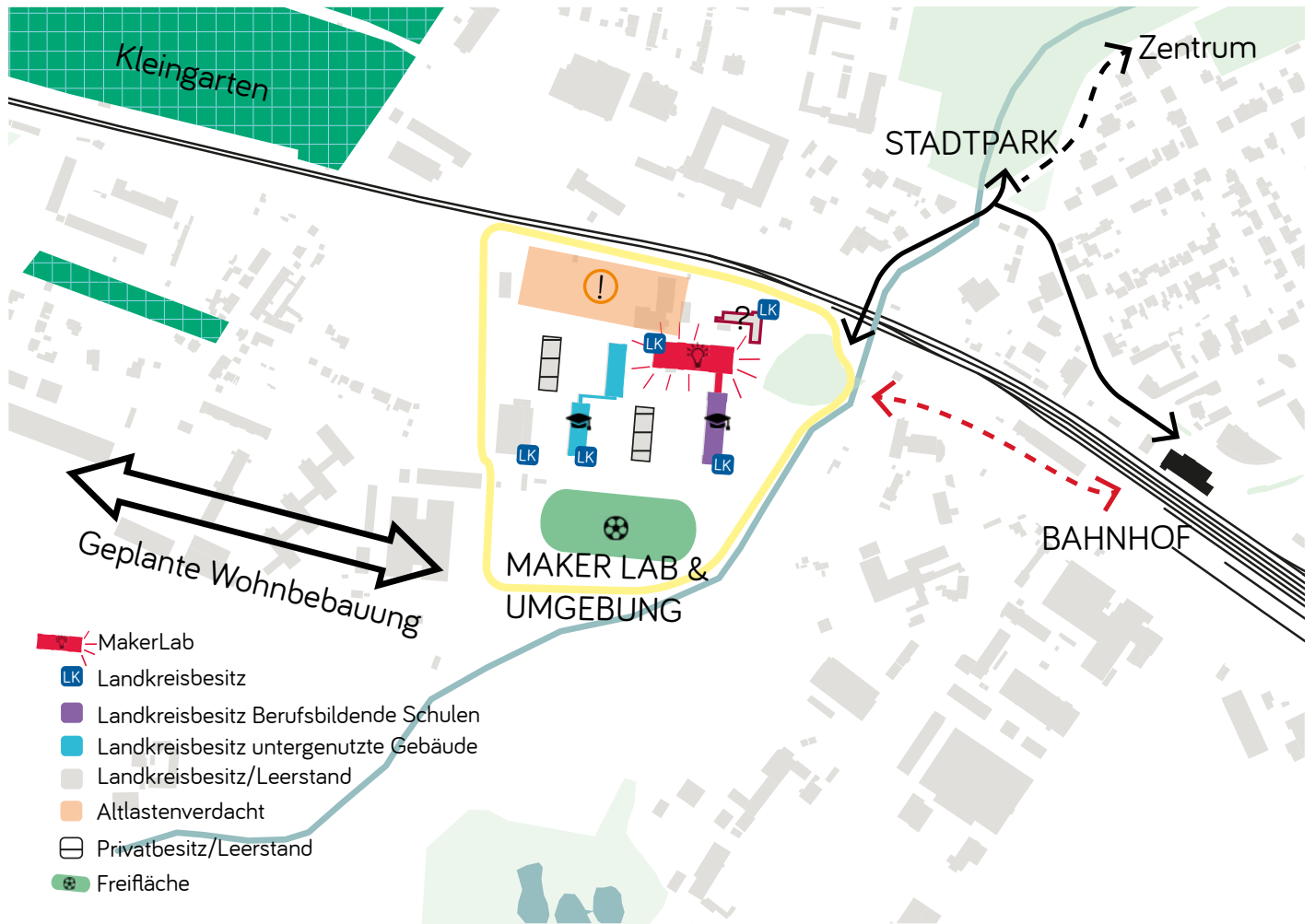


Abb. 33 Übersichtskarte Standort Maker Lab

### MakerLab MSH als Chance für die digitale Gesundheitsvorsorge im ländlichen Raum

Am Standort der ehemaligen Zweijahresschule des Mansfelder Kombinats soll in Eisleben ein Kompetenzzentrum für digitale Arbeitswelten geschaffen werden. Hauptanker ist ein Projekt der TDG (Translationsregion für digitale Gesundheitsvorsorge), welches durch ein breites Projektkonsortium u. a. SEG Mansfeld-Südharz, Universitätsklinikum Halle und Medizinische Fakultät der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg getragen wird. Zudem werden am Standort u. a. offene Coworking Räume, ein Maker Space und Räume für Veranstaltungen entstehen.

Der Maker Space Raum in welchem Zivilgesellschaft, Unternehmen und Studierende unter Hilfenahme digitaler Werkzeuge (Laptops, 3D-Drucker etc.) zusammen tüfteln, praktische Alltagshelfer entwickeln, programmieren und an eigenen Assistenzlösungen für die Pflege von morgen arbeiten können.

Im Zuge des demographischen Wandels ist die Pflegebranche insgesamt und insbesondere im ländlichen Raum einem wachsenden Spannungsverhältnis aus zunehmendem Bedarf an Pflegedienstleistungen und gleichzeitigen Fachkräftengpässen ausgesetzt. Mit dem Maker-Lab MSH sollen mit der Bevölkerung neue innovative und nachhaltige Lösungen entwickelt werden, um dieser Herausforderung zu begegnen. Dabei geht es einerseits um die Entwicklung von Alltagslösungen, welche es den Pflegebedürftigen ermöglicht, möglichst lange in ihrem gewohnten Umfeld zu leben. Andererseits sollen Pflegenden durch die Entwicklung validierter technischer Hilfssysteme bei ihrer Arbeit stärker unterstützt werden.

<b>Stärke/Potenziale</b>	<b>Schwächen/Defizite</b>
<b>Frühkindliche Bildungsinfrastruktur</b>	
Grundsätzlich gute Auslastung der frühkindlichen Betreuungs- und Bildungsinfrastruktur	Fehlende Prognosesicherheit in Bedarfsanalysen von Betreuungsinfrastruktur durch dynamische demographische Wanderungsbewegungen
<b>Schulische Bildungsinfrastruktur und nachmittägliche Betreuung</b>	
Erreichbare bedarfsgerechte Schulinfrastruktur im Stadtgebiet vorhanden	Kapazitätsengpässe in der Hort- und Nachmittagsbetreuung (personell und räumlich)
Vereinsarbeit mit Kinder- und Jugendarbeit vorhanden	Fehlen von Übungsleiter/-innen in Vereinen
Gute Auslastung der Jugendclubs und Betreuung durch die Stelle der Streetworkerin	Schlechte Auslastung des Angebots der Volkshochschule
Angebot der Stadtbibliothek sowie deren Kooperationsstruktur mit Bildungseinrichtungen	unterschiedliche Zuständigkeiten und damit zusammenhängende Regelung für Schul- und Hortbetrieb erschweren die Mehrfachnutzung von Räumen
Verankerung der Kinder- und Jugendarbeit in der Verwaltung	Verständigungsschwierigkeiten bei Antragsstellung zur Hortbetreuung bei Familien aus prekären sozialen Mileus
Landesmodellprojekt „Schule und Hort“ stärkt Kooperationsstruktur von Schule und Hort	
<b>Medizinische Versorgung und Seniorenarbeit</b>	
Vorhandene Vielfalt an Pflege- und Betreuungsangeboten im Eislebener Stadtgebiet	Teilweise schlechte Erreichbarkeit der ärztlichen Versorgung (insbesondere in den Ortsteilen außerhalb des Kerngebiets Eislebens oder mit schlechter Anbindung an geplante Infrastrukturen außerhalb des Stadtgebietes)
Dorfgemeinschaftshausstrukturen in den Ortschaften mit z.T. schon generationsübergreifender Nutzung	Angebotslücke erreichbarer fachärztlicher Betreuung
Planung von erreichbaren Regionalen Notfall- und Gesundheitszentren in Sangerhausen und Hettstedt	Fehlende erreichbare Bildungsangebote für Senior/-innen z. B. zur Digitalisierung an ausgewählten Standorten
medizinische Versorgung durch Krankenhaus, Hausärzte und weitere Fachärzte vor allem in der Kernstadt Eisleben vorhanden	teilweise fehlende Apotheken in den Ortschaften
Konzeptentwurf für die Umgestaltung der ehemaligen Zweijahresschule als Maker-Lab	

## **Handlungsbedarfe**

Sicherung der Bedarfsdeckung der Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur sowie Förderung alternativer Betreuungs- und Angebotsstrukturen

Unterstützung der Familien aus prekären sozialen Mileus bei der Wahrnehmung von früh-kindlichen Bildungs- und Betreuungsinfrastrukturen

Verstetigung der Kooperation von Schule und Hort

Anbindung aller Ortsteile an Schul- und Betreuungsinfrastruktur sicherstellen

Schaffen eines erreichbaren oder mobilen geschlechtsspezifischen, (fach-)ärztlichen und fachpflegerischen Angebots zur Versorgungssicherheit

Möglichkeiten der Versorgung mit Apotheken in den Ortschaften prüfen

Sicherstellen der Erreichbarkeit medizinischer Betreuung in und außerhalb des Kernstadtgebietes

Sicherung und Weiterentwicklung von nachhaltigen und alternativen Pflege- und Betreuungsangeboten

Förderung der Auslastung eines bedarfsgerechten vhs-Angebots mit Angeboten zur digitalen Bildung

Fortführen der Etablierung des Standorts Maker-Labs als Vernetzungs- und Technologiesandort für Telemedizin und innovative Pflegesystemlösungen

Förderung von Nachwuchsstrukturen in der Bildungs- und Jugendarbeit

Unterstützung und Sicherung der Jugendclubstrukturen in Zusammenhang mit der Stelle der Streetworker/-in

Bewusstseinsbildung für die Gesamtstadt fördern (--> INSEK-Maßnahme 2030)

Netzwerk/Kooperation zwischen Sozialen Trägern etablieren (--> INSEK-Maßnahme 2030)

## Wirtschaft, Beschäftigung, Landwirtschaft und Einzelhandel

### ◊ Stabile wirtschaftliche Entwicklung und Beschäftigungssituation

Die Lutherstadt Eisleben ist als Mittelzentrum als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen im REP charakterisiert. Da die bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete weitestgehend ausgelastet sind wird die Erschließung neuer Industrie- und Gewerbeflächen in Rothenschirmbach im Umfang von 16 + 20 ha durch das Land unterstützt.

Entsprechend der weitestgehend stabilen wirtschaftlichen Entwicklung sind seit 2013 die Beschäftigtenzahlen am Arbeitsort um ca. 9 % gestiegen. Zu diesem Trend trägt maßgeblich das positive Einpendlersaldo (Anstieg um ca. 15 % zwischen 2013 und 2022) bei.

Eine Vielzahl klein- und mittelständischer und einige größere ortsansässige Betriebe und Unternehmen tragen maßgeblich zu dieser positiven Entwicklung bei.

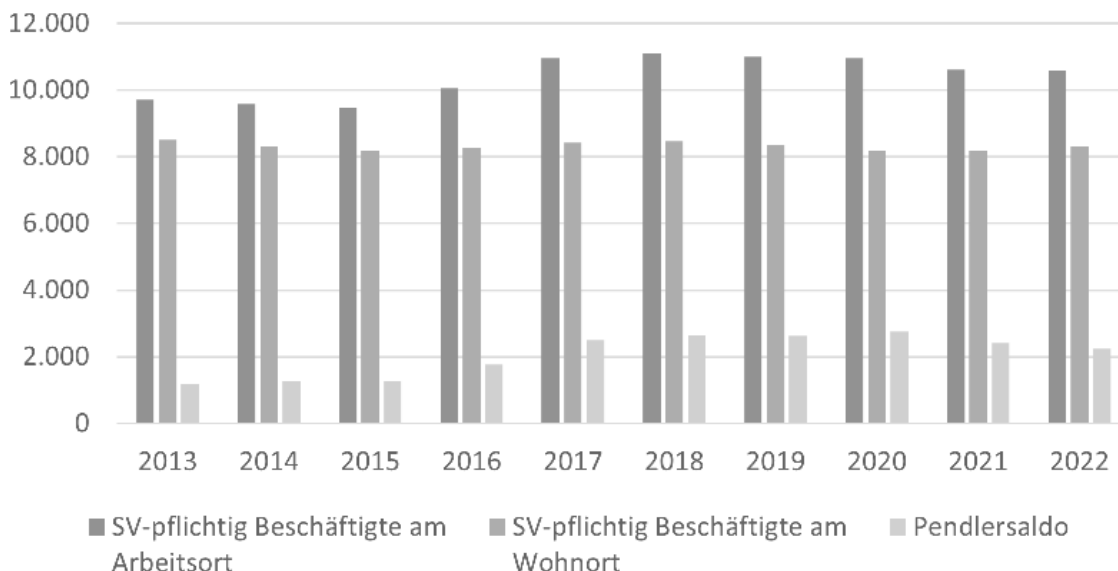


Abb. 35 Entwicklung Beschäftigten- und Pendlerzahlen

Wichtige Standorte mit > 250 Beschäftigten sind dafür u. a. (vgl. auch Abb. 38):

[ARYZTA Bakeries Deutschland GmbH \(1.758 Beschäftigte\)](#)

[Lebenshilfe Mansfelder Land e. V. \(520 Beschäftigte\)](#)

[HELIOS Klinik Lutherstadt Eisleben \(402 Beschäftigte\)](#)

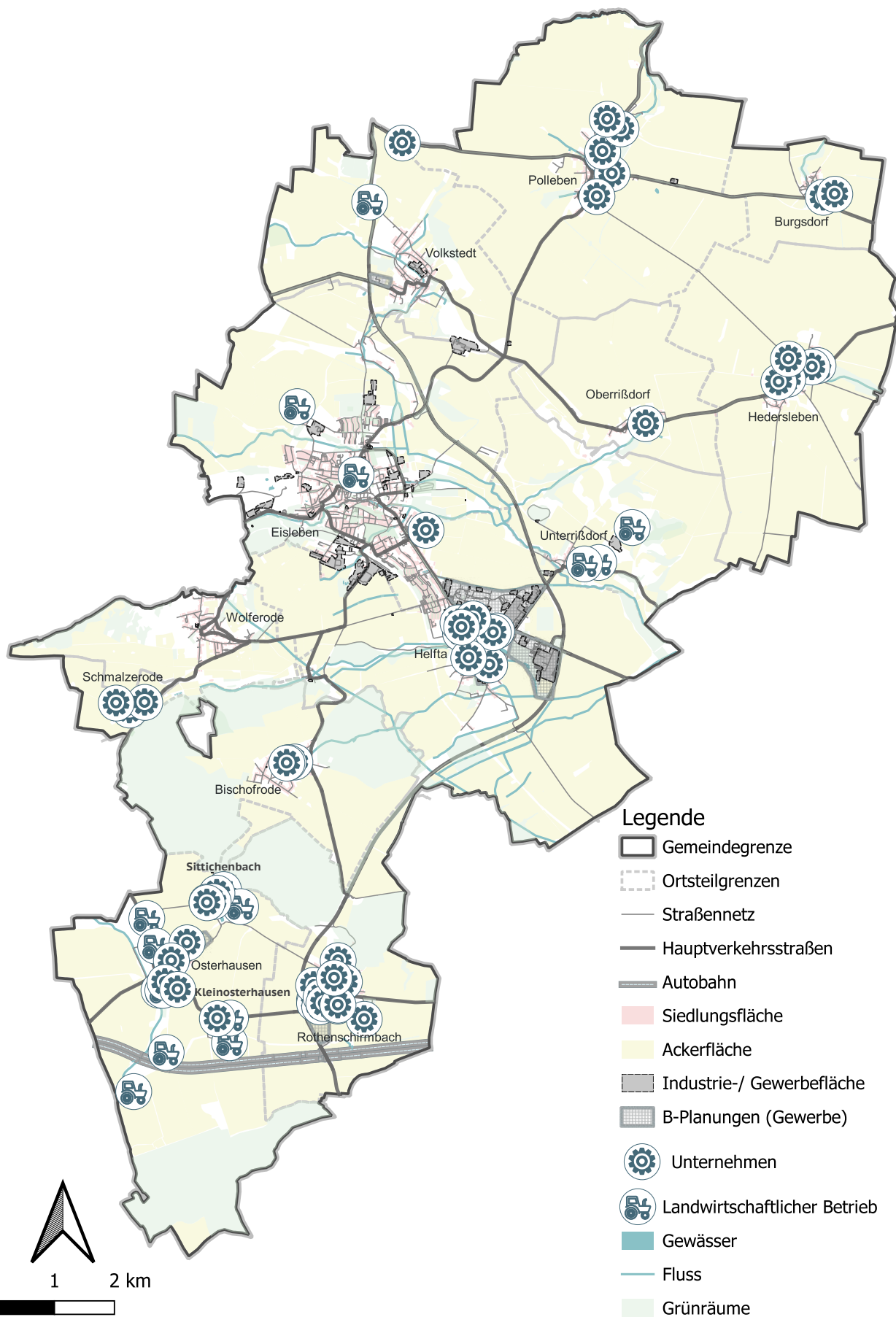


Abb. 36 Flächen für Gewerbe- und Industrie in Eisleben sowie wichtige Unternehmen



Trotzdem liegen die Arbeitslosenzahlen mit 10,1 % (08/2023<sup>32</sup>) leicht über dem Durchschnitt von 9,8 % im LK Mansfeld-Südharz und deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 5,7 % (2023).<sup>33</sup>

Mit einem Beschäftigtenanteil von ca. 70 % im tertiären Sektor ist der größte Anteil der Arbeitsplätze vor allem im Dienstleistungsbereich angesiedelt. 29 % der Beschäftigten am Arbeitsort sind im produzierenden Gewerbe und lediglich 1 % in der Landwirtschaft beschäftigt.

### **Zukünftige Nutzung von Rohstoffressourcen**

Die bis ins 16. Jahrhundert zurück reichende Tradition des Kupferbergbau- und Hüttenwesens im Mansfelder Revier hat bedeutende wirtschaftlich nutzbare Rohstoffressourcen des ehemaligen Kupferbergbaus (Sekundärrohstoffe) sowie bisher nicht abgebaute Kupferlagerstätten (Primärrohstoffe) hinterlassen. Mindestens vier Gründe sprechen für eine zukünftige wirtschaftliche Verwertung dieses Rohstoffpotenzials<sup>34</sup>:

NE-Metalle und Erdmetalle sind global und national „kritische Rohstoffe“ und wirtschaftlich neu zu bewerten.

Der Landkreis Mansfeld-Südharz muss als strukturschwache Region alle vorhandenen wirtschaftlich verwertbaren Potenziale nutzen.

Durch zahlreiche F+E-Arbeiten und nationale sowie transnationale Projekte existiert auf dem Feld der Verwertung von Primär- und Sekundärrohstoffen aus dem Mansfelder Kupferschieferbergbau und den Verhüttungsprozessen ein umfangreicher, direkt nutzbarer Wissensvorlauf.

Wichtige Knowhow-Träger des ehemaligen Mansfelder Kupferbergbaus und seiner Folgeeinrichtungen sind noch verfügbar.

In Mittelpunkt der Verwertung dieses Rohstoffpotenzials stehen die Rohhüttenschlacke sowie der Theisenschlamm als Sekundärrohstoffe / Abfallprodukte der Rohhüttenprozesse. Mögliche Anwendungsbereiche lägen u. a. in der Zementindustrie (Alynit und Portland Zement), Abfallwirtschaft (Schadstoffimmobilisierung), als Strahlmittel im Korrosionsschutz sowie als Düngemittel in der Landwirtschaft. Eine konkrete wirtschaftliche Umsetzung ist über zielgerichtete Machbarkeitsstudien (vgl. Masterplan Strukturwandel des LK Mansfeld-Südharz, 2020) zu prüfen.

<sup>32</sup> [https://www.arbeitsagentur.de/vor-ort/datei/arbeitsmarkt-mansfeld-suedharz\\_ba173555.pdf](https://www.arbeitsagentur.de/vor-ort/datei/arbeitsmarkt-mansfeld-suedharz_ba173555.pdf), Abruf am 18.12.2023

<sup>33</sup> <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1224/umfrage/arbeitslosenquote-in-deutschland-seit-1995/?msclkid=ae4be7c5268a135a32b4838f137f181a>, Abruf am 18.12.2023.

<sup>34</sup> Masterplan Strukturwandel des Landkreises Mansfeld-Südharz, 2020, S. 87ff. Mit über 60 Mio. Tonnen deponierter Rohhütten-schlacke verfügt der Landkreis über das größte metallhaltige verwertbare Schlackenpotenzial in Deutschland.

## **Multiple Herausforderungen für die Landwirtschaft**

Das Ortsbild der Lutherstadt Eisleben ist durch eine umfassende landwirtschaftliche Nutzung charakterisiert; allein 63 % der Gemeindeflächen dienen der landwirtschaftlichen Produktion (vgl. Abb. 24).

Wichtige Vertreter sind u. a.:

[Agrargenossenschaft Volkstedt eG](#)

[Agrargenossenschaft Rothenschirmbach eG](#)

[Agrargenossenschaft Polleben eG](#)

[Agrargenossenschaft Hedersleben Laweketal eG](#)

Im Zuge der aktuellen klimatischen und wirtschaftlichen Veränderungen stehen die Landwirte allerdings vor multiplen Herausforderungen.

Einerseits verdeutlicht der sinkende Anteil der Beschäftigten in der Landwirtschaft das zunehmende Missverhältnis zwischen der Bedeutung lokaler Nahrungsmittelproduktion und der damit zu generierenden Wertschöpfung (aktuell liegt der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in Eisleben bei gerade einmal 2 %). Dieser Trend wird durch zunehmende Flächenkonkurrenzen z. B. für die Produktion erneuerbarer Energien und eine damit einhergehende Verschärfung der Pachtbedingungen für Landwirte verstärkt<sup>35</sup>.

Andererseits verringern sich im Zuge der Klimaveränderungen die landwirtschaftlichen Erträge (z. B. durch Dürreperioden, Absinken des Grundwasserspiegels, Wasser- und Winderosion), so dass Landwirte in andere Fruchtfolgen bzw. Anbaumethoden investieren müssen.

*Beispiel: Agroforstsysteme in Thallwitz – Wasserverluste in der Landschaft in Rahmen von Mehrnutzungskonzepten reduzieren. Um Dürre, Erosion und Wassermangel einzudämmen hat das Wassergut Canitz ein modernes Agroforstsystem, das mit Pappeln und Kräutern im Unterstand bepflanzt ist, geschaffen. Die Landwirtschaft kann mit modernen Agroforstsystemen den zunehmenden Wetterextremen wirksam begegnen und Ertragsverluste aufgrund von Wassermangel zumindest reduzieren. Dabei wird nicht auf eine Nutzung verzichtet: die gewonnene Biomasse wird als Energielieferant genutzt und soll fossile Energieträger ersetzen. Ein guter Nebeneffekt des Projekts ist der Aufbau von neuen Biotopverbundstrukturen. Die Gemeinde Thallwitz hat sich verpflichtet, Holz im Rahmen eines Vertragsanbaus mit den land-/forstwirtschaftlichen Betrieben zu erwerben, wenn zusätzlich Klima- und Erosionsschutz gewährleistet werden kann. In dieser aktiven Zusammenarbeit entlohnt und respektiert die Kommune die Gefahrenabwehr und den Einsatz für die Kulturlandschaft.*

<sup>35</sup> „Der Flächenumfang aller angezeigten Pachtverträge ist seit 2014 kontinuierlich zurückgegangen. Das Pachtpreisniveau für Agrarland ist dagegen im Landesmittel von Jahr zu Jahr gestiegen: Lag der gewichtete Durchschnitt im Jahr 2011 noch bei etwa 250 €/ha LF, waren es 2022 rund 430 €/ha LF, das ist ein Anstieg um 72 %. Pro Bodenpunkt wurden im Vorjahr ca. 6,50 € Jahrespacht fällig.“, vgl. <https://www.bauernzeitung.de/news/sachsen-anhalt/pachtpreisstatistik-2022-fuer-acker-und-gruenland-in-sachsen-anhalt/>, Abruf am 19.12.2023.

Abb. 37 Landwirtschaftliche  
Flächen und Ackerland  
im Gemeindegebiet der  
Lutherstadt Eisleben

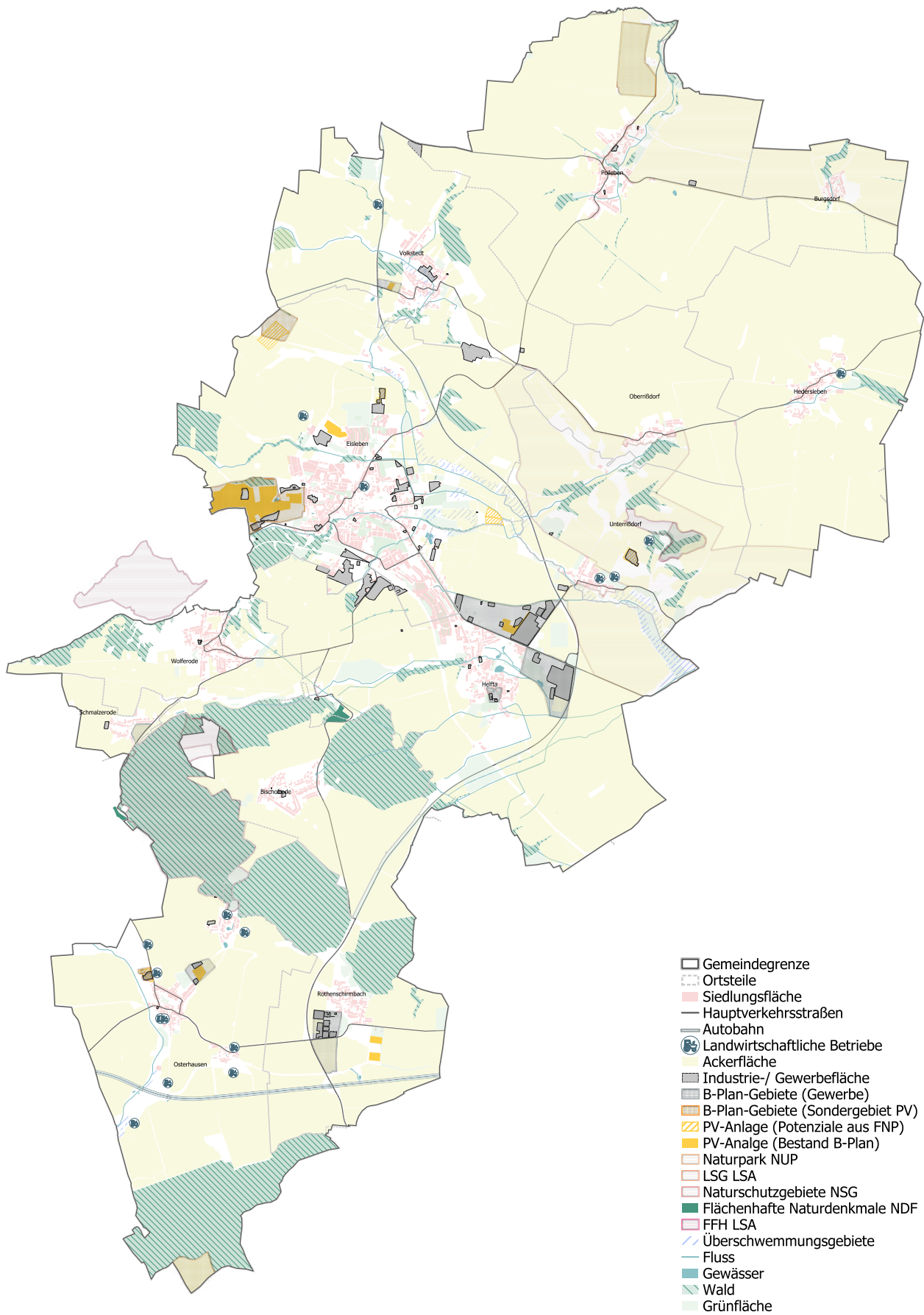


Abb. 38 Gemeinde Thallwitz  
Agroforst im Luftbild



Die gehölzbasierten Landnutzungssysteme stellen für landwirtschaftliche Flächen gleichzeitig ein wichtiges Potenzial für den Erhalt bzw. Ausbau von Natur- und Artenschutz dar.

### **Wachstum des großflächigen Einzelhandels und im Gegenzug Rückgang kleinteiliger, inhabergeführter Einzelhandelsangebote**

Die Lutherstadt Eisleben übernimmt als Mittelzentrum eine wichtige Versorgungsfunktion für die Region sowohl mit Gütern des mittel- und teilw. langfristigen als auch des kurzfristigen Bedarfs (Nahversorgung, insgesamt 8 Discounter, 3 Supermärkte<sup>36</sup>).

Die Kaufkraft pro Einwohner liegt mit 93,5 % unter dem Niveau des IHK-Bezirks. Dagegen liegt die VKF pro Einwohner über dem Durchschnitt des IHK-Bezirks, sowohl für Food mit 107,4 % als auch für Nonfood mit 158,4 %.

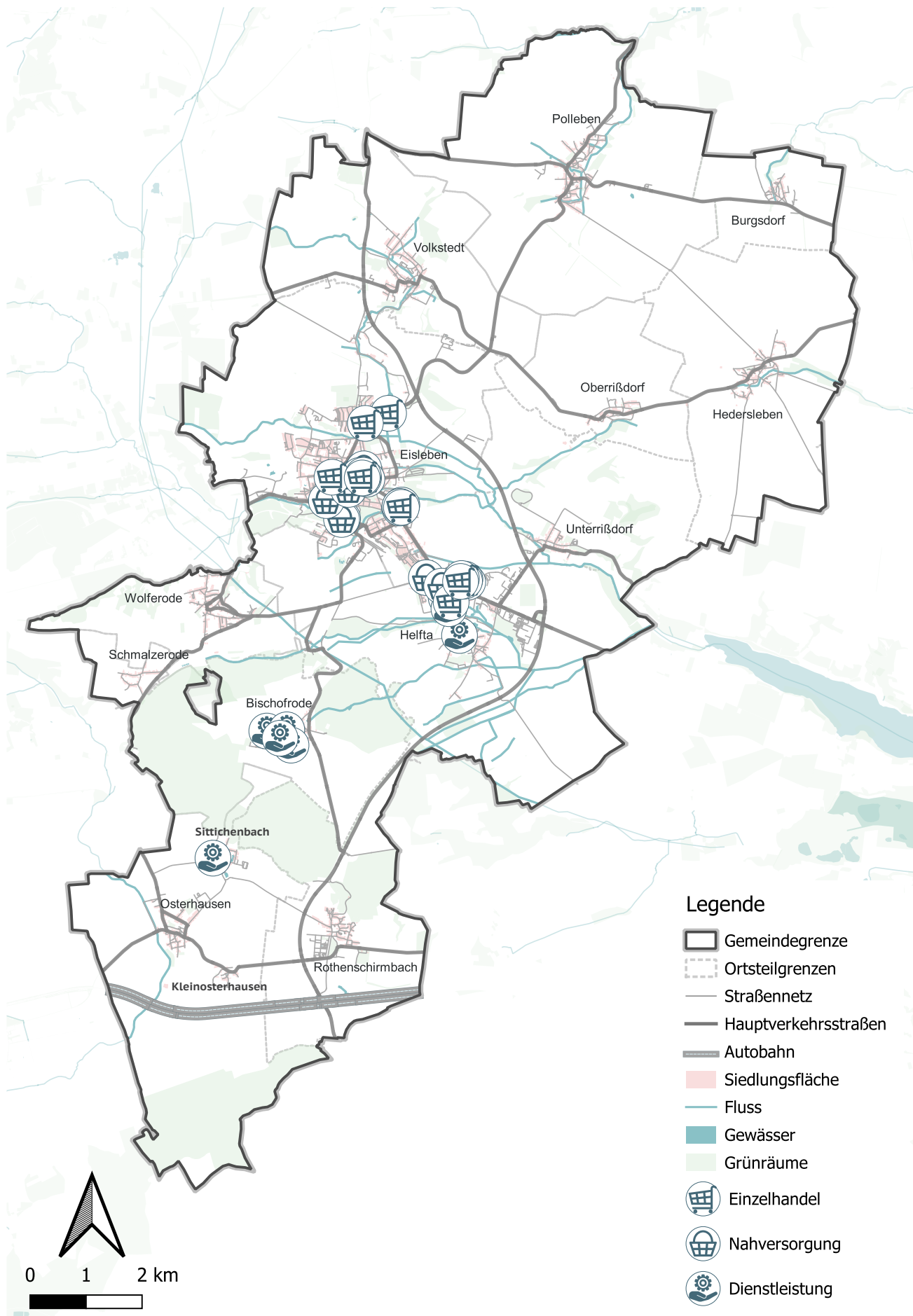
Die Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 53.835 m<sup>2</sup> (2022) hat seit 2016 um 2,4 % abgenommen. Allerdings ist eine deutliche Verschiebung der Einzelhandelsverkaufsflächen aus integrierten Standorten in dezentrale Lagen festzustellen. Zwischen 2016 und 2022 ging die Verkaufsfläche an integrierten Standorten um 32 % zurück. Dagegen fand im gleichen Zeitraum ein Wachstum der Verkaufsflächen in dezentralen Lagen um 4,3 % statt<sup>37</sup>. Dazu gehören beispielsweise die Sondergebiete entlang der Halleschen Straße. Mit ihrem breiten und teilw. tiefen Angebotsspektrum vom Bäcker, Fleischer bis hin zum Drogerie-, Textil- und Zoobedarf ist eine starke Konkurrenz zu den innerstädtischen Handelslagen entstanden.

Der zentrale Versorgungsbereich mit kurz-, mittel- und teilw. langfristigen Einzelhandelsangeboten ist im traditionellen Zentrum der Innenstadt von Eisleben verortet. 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 (z. B. Hot Stuff Jeans & More, Miederwaren), Bücher, Blumen, Uhren/ Schmuck, Drogeriewaren (z. B. ROSSMANN) und eine Apotheke (Mohren Apotheke) umfasst. Daneben finden sich verschiedene gastronomische Angebote (z. B. Ratsstube, Café Oneiro, Molotow Lounge etc.).

Im Rahmen eines Händlerstammtisches tauschen sich Eisleber Händler/-innen regelmäßig zu gemeinsamen Aktionen bzw. zu einem gemeinsamen Auftreten nach „Außen“ aus. Dazu gehören z. B. die Plattform „OnlineCity Eisleben“, die Aktion „Advent in den Höfen“ bzw. die Gründung eines Gewerbevereins.

<sup>36</sup> LK Mansfeld-Südharz (2024): 4. Fortschreibung Nahverkehrsplan, S. 36.

<sup>37</sup> IHK-Handelsatlas 2022, S. 199.



### **Transformation der Eisleber Innenstadt zu einem Multifunktionalen Zentrum**

Die Eisleber Innenstadt reiht sich in einen generellen Strukturwandelprozess in den Innenstädten ein<sup>38</sup>. Mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie (2020/21) wurde zunehmend deutlich, dass es zukünftig veränderter Handlungsstrategien für eine nachhaltige Innenstadtentwicklung bedarf<sup>39</sup>.

Damit verbunden ist die Maßgabe, dass der Handel die Führungsrolle in den Innenstädten mehr und mehr abgibt. Die Ursachen sind vielfältig und resultieren aus den unterschiedlichsten sich aktuell vollziehenden Veränderungsprozessen, wie beispielsweise gesellschaftlicher Wandel, Transformation der Arbeitswelt, Mobilitätswende, Klimaanpassung und Klimaschutz etc.

Aus diesem Grund muss sich eine Strategie für die zukünftige Innenstadtentwicklung Eislebens mit deren ganzheitlicher Weiterentwicklung beschäftigen, z.B. mit Aspekten, wie:

Verkehrsberuhigung und Verkehrslenkung in Verbindung mit einem attraktiven, gut erreichbaren Stellplatzangebot (inkl. Orientierung)

Verbesserung der Erreichbarkeit über alternative Mobilitätsformen (inkl. Fahrradabstellanlagen, e-Ladepunkte)

Schaffung attraktiver, klimatisch angenehmer Aufenthaltsbereiche/Grünräume und bessere Verknüpfung

Funktionale Verknüpfung von Aktiv- (z. B. Spielplätzen) und Ruhebereichen

Im Zuge einer strategischen Neuausrichtung der Eisleber Innenstadt ist es erforderlich zentrale Alleinstellungsmerkmale herauszuarbeiten (vgl. Leitprojekt Innenstadt).

### **Konkurrenzstandorte zur Eisleber Innenstadt**

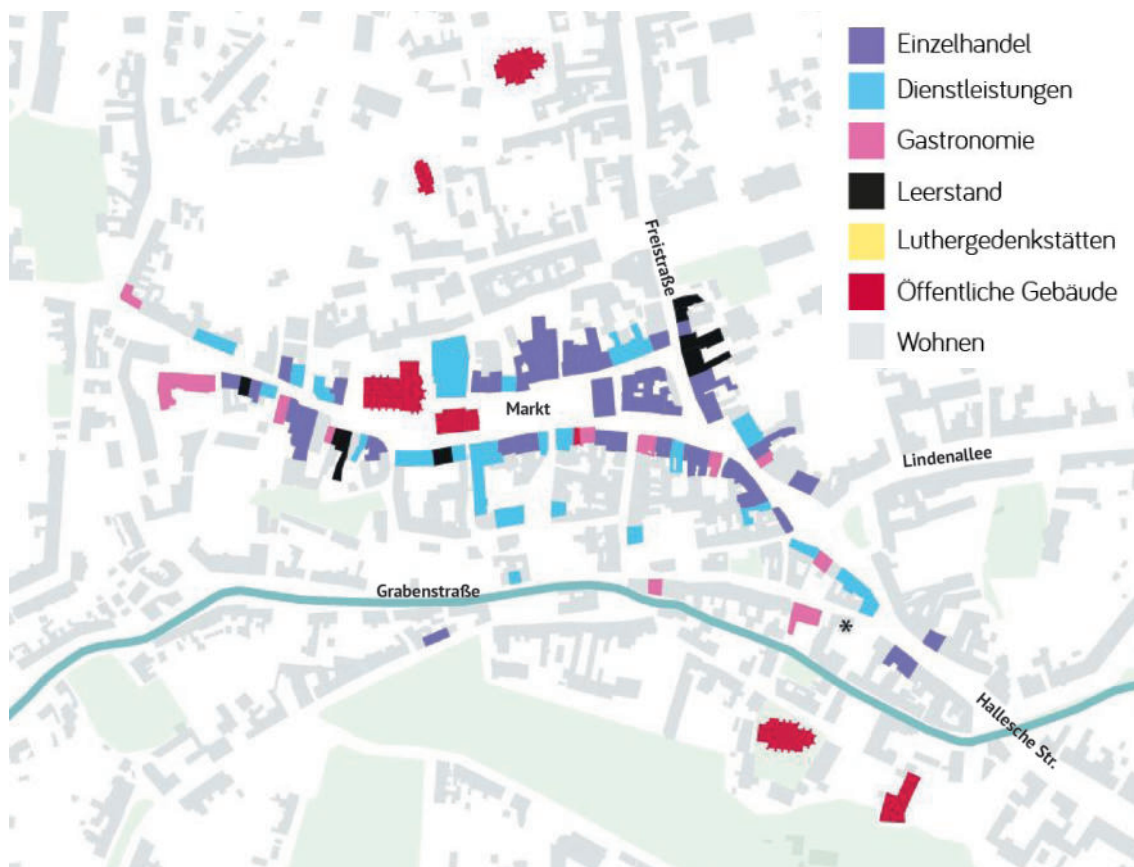
Entlang der südöstlich verlaufenden Ausfallstraße, Hallesche Straße, hat sich in den vergangenen Jahren ein bedeutender PKW-orientierter Konkurrenzstandort in einer Größenordnung von ca. 25.000m<sup>240</sup> zur Innenstadt herausgebildet. Vor allem in den Sondergebieten „Gewerbe- und Sondergebiet An der B 80“ und „An der Landwehr“ wurden verschiedene Einzelhandelsstandorte etabliert z. B. das Einkaufszentrum E3 (17.255m<sup>2</sup> VKF, inkl. Rewe), Kaufland (4.680m<sup>2</sup> VKF), ALDI Nord (1.400m<sup>2</sup>) und Netto (840m<sup>2</sup>)<sup>41</sup>.

38 z. B. Kalandides, Dr. Ares; Kather, Markus; Köpe, Paul (2016): Gute Geschäfte. Was kommt nach dem Einzelhandel? StadtBauKultur NRW, Gelsenkirchen; Junker, Rolf; Pump-Uhlmann, Holger (2019): Einkaufsstraßen neu denken, StadtBauKultur NRW, Gelsenkirchen.

39 Bundesstiftung Baukultur; Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV); Handelsverband Deutschland (HDE); urbanicom (Hg.) (2020): Stoppt den Niedergang unserer Innenstädte; Bundesstiftung Baukultur; Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV); Handelsverband Deutschland (HDE); Positionspapier der ARL 116 (2020): Zukunft der (Stadt)-Zentren ohne Handel?; urbanicom (Hg.) (2021): So kommen Handel und Innenstädte aus der Krise; Städte- und Gemeindebund Brandenburg (2021): Positionspapier zur Entwicklung der brandenburgischen Innenstädte; Stiftung Lebendige Stadt (Hrsg.) (2021): Maßnahmenpapier zur Zukunft der Innenstädte. Flankierend dazu wurde seitens der Politik zeitnah mit Hilfs- und Förderprogrammen reagiert (Wirtschaftshilfen: Corona-Schutzschild, Aussetzen der Insolvenzantragspflicht), Unterstützung von bis zu 13 Pilotprojekten der Nationalen Stadtentwicklung und Auflage des Förderprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (238 Kommunen)

40 Im Vergleich dazu beläuft sich die Gesamtverkaufsfläche an integrierten Standorten auf 6.925 m<sup>2</sup>

41 IHK-Handelsatlas 2022, S. 199.



Mit Blick auf das regionale Einzugsgebiet gilt es, die benannten Standorte zu erhalten und deren Infrastrukturen entsprechend aktueller Anforderungen auszubauen, z. B. Ausbau von e-Ladeinfrastrukturen.

### **Abdeckung der Nachversorgung vor allem im Bereich Eisleben**

Die Nahversorgung ist in Eisleben verortet; z. B. durch den Nettomarkt in der Freistraße (Innenstadt), die Discounter DK Markt und Netto entlang der Magdeburger Str. sowie die Discounter ALDI, Lidl, Netto entlang der Halleschen Straße im Südosten.

Die Bewohner/-innen der Ortschaften können nicht auf fußläufig erreichbare Nahversorger zurückgreifen. Mobile Versorger übernehmen teilw. die dringendsten Aufgaben der Nahversorgung.

Das ehemalige Nahversorgungszentrum in der Gerbstedter Chaussee soll revitalisiert werden. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Gerbstedter Chaussee“ wurde 2019 gefasst. Derzeit finden Kaufverhandlungen für die Grundstücke statt. Dieses Gebiet kann die Versorgung der im nördlichen Stadtgebiet vorhandenen Ortschaften sichern.

#### *Beispiel: Advent in Luthers Höfen*

*Jedes Jahr im Advent schließen sich Händler/-innen und Dienstleister/-innen in der Eisleber Innenstadt zusammen und veranstalten an einem Nachmittag/Abend den „Advent in Luthers Höfen“. Im Jahr 2023 beteiligen sich 14 Höfe, von der Petrikirche über den Markt bis zu Luthers Sterbehaus. Die Aktion zieht in Verbindung mit dem Eisleber Weihnachtsmarkt jedes Jahr viele Besucher/-innen in die Eisleber Innenstadt<sup>42</sup>.*

42 <https://www.wiesenmarkt.de/weihnachtsmarkt/advent-in-luthers-hoefen/>, Abruf am 19.12.2023.

Abb. 41 SWOT-Tabelle Wirtschaft, Beschäftigung, Landwirtschaft und Einzelhandel

<b>Stärken/Potenziale</b>	<b>Schwächen/Defizite</b>
<b>Wirtschaft und Beschäftigung</b>	
Eisleben als Mittelzentrum ist Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen	Fehlende Prognosesicherheit in Bedarfsanalysen von Betreuungsinfrastruktur durch dynamische demographische Wanderungsbewegungen
gute Nachfrage nach Gewerbeflächen bei gleichzeitig geringen Ansiedlungskosten im Vergleich zu nahegelegenen Zentren Halle und Leipzig	Gewerbebrachen und Leerstände verteilt im gesamten Gemeindegebiet
Vorhandene Rohstoffpotenziale aus dem Kupferschieferbergbau (Primär- und Sekundärrohstoffe, z. B. Rohhüttenschlacke, Theisenschlamm)	
Wirtschaftsförderung mit Beratungsangeboten, Standortsuche und Hilfe zur Beantragung von Fördermitteln	
Gute Bedingungen für Berufspendler*innen z. B. aus Halle (Saale) (Bahnanschluss)	Vergleichsweise hohe Arbeitslosenquote mit ca. 10% - Arbeitsangebot in Eisleben steht in Konkurrenz zu Halle (Saale) und Leipzig
<b>Landwirtschaft</b>	
zusammenhängende landwirtschaftliche Nutzflächen im Gemeindegebiet	wachsende klimatische Veränderungen (z. B. steigende Trockenheit, Extremwetterereignisse)
	ausbaufähige regionale Vertriebskreisläufe (z. B. durch Koop. mit lokalen Landwirten)
	Schlechte Auslastung des Angebots der Volkshochschule
Angebot der Stadtbibliothek sowie deren Kooperationsstruktur mit Bildungseinrichtungen	
Verankerung der Kinder- und Jugendarbeit in der Verwaltung	
<b>Einzelhandel und Nahversorgung</b>	
Mittelzentrum - gute Abdeckung der Versorgungsfunktion mit Gütern des kurzfristigen, mittelfristigen und teilw. langfristigen Bedarfs	starke Konkurrenz zu innerstädtischem Einzelhandel u. a. durch Fachmarktzentrum 3E an Hallesche Str. bei gleichzeitig geringem Nahversorgungsangebot in den Ortschaften
aktive und im Verein organisierte inhabergeführte Betriebe	
teilw. individuelles Einzelhandelsangebot in Innenstadt	sinkende Anzahl inhabergeführter Geschäfte befördert sinkendes individuelles Einzelhandelsangebot



## Handlungsbedarfe

- Ermittlung Bedarf für weitere Gewerbeentwicklungen unter Berücksichtigung von Unternutzungen, Brachen, Leerständen (--> INSEK-Maßnahme 2030)
- Schaffung nachfragegerrechten Baurechts auf Gewerbeflächen (--> INSEK-Maßnahme 2030)
- Förderung Entwicklung MakerLab (ehem. Berufsschule)
- Unterstützung Ansiedlung Startups im Gemeindegebiet
- Unterstützung der Unternehmen bei Fachkräftebindung (z. B. Vermittlung Wohnraum, Kinderbetreuung)
- Gewinnung Landwirte für regionalen Vertrieb
- Unterstützung Landwirte bei Transformation der landwirtschaftlichen Produktion vor dem Hintergrund des Klimawandels (z. B. mit Blick auf Agroforstsysteme, Agri-PV o. ä.)
- „Neu“ Profilierung der Innenstadt als multifunktionales Zentrum bei gleichzeitiger Vermeidung von Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen von Fachmarktstandorten (Prüfung kommunaler Unterstützung bei Marketing, Leerstandsbespielung o. ä.)

## Tourismus, Kultur und Freizeit

### **Luther, nach wie vor wichtiges Thema im Tourismus**

Ein wichtiger Wirtschaftsbereich für die Lutherstadt Eisleben ist der Tourismus<sup>43</sup>.

Nach einem Höhepunkt der Übernachtungszahlen mit 47.000 Übernachtungen im Zuge des 500-jährigen Reformationsjubiläum 2017 gingen die Übernachtungszahlen, auch beeinflusst durch Auswirkungen der Corona-Pandemie, in den Jahren 2020/2021 spürbar zurück. Allerdings konnte die Stadt im Jahr 2022 wieder an die durchschnittlichen Übernachtungszahlen der letzten zehn Jahre mit ca. 36.500 Übernachtungen anknüpfen (36.631 Übernachtungen im Jahr 2022)<sup>44</sup>. Die durchschnittliche Verweildauer beträgt 2 Tage.

Ein wichtiger touristischer Baustein ist der Luthertourismus: „Die international bekannten Luthergedenkstätten, Luthergeburtshaus und Luthersterbehau, die als authentische Schauplätze der Reformation den Status des UNESCO-Weltkulturerbes inne haben, sind die wichtigsten touristischen Ziele und das Aushängeschild der Lutherstadt Eisleben.“<sup>45</sup>

Zudem gehören die Taufkirche Luthers St. Petri-Pauli, die Eisleber Hauptkirche St. Andreas und weitere historische Gebäude aus der Lutherzeit dazu. Dieses Ensemble prägt vor allem Altstadt und wird über den Lutherweg miteinander verbunden<sup>46</sup>.

Allerdings steht die Lutherstadt Eisleben mit dem Thema Luther in starker Konkurrenz zu den Luthergedenkstätten in Eisenach, Wittenberg und Mansfeld. Reisegruppen auf den Spuren Luthers übernachten i.d.R. in Eisenach und Wittenberg, so dass in Eisleben häufig lediglich ein Zwischenstopp eingelegt wird.

Somit steht die Lutherstadt Eisleben zukünftig vor der Aufgabe, das touristische Angebot durch korrespondierende Themen zu erweitern, um die Entwicklung der Besucherzahlen weiter stabil zu halten.

### **Erschließung bzw. Ausbau alternativer Tourismusbereiche**

Potenziale für den weiteren Ausbau des Aktivtourismus liegen im Rad- und Wandertourismus, der sich durch die landschaftlichen Qualitäten im Harzvorland kontinuierlich entwickelt hat.

Durch die Lutherstadt Eisleben führen verschiedene Wander- und Radwanderwege und erschließen das Gemeindegebiet somit für touristische Nutzungen und die Naherholung.

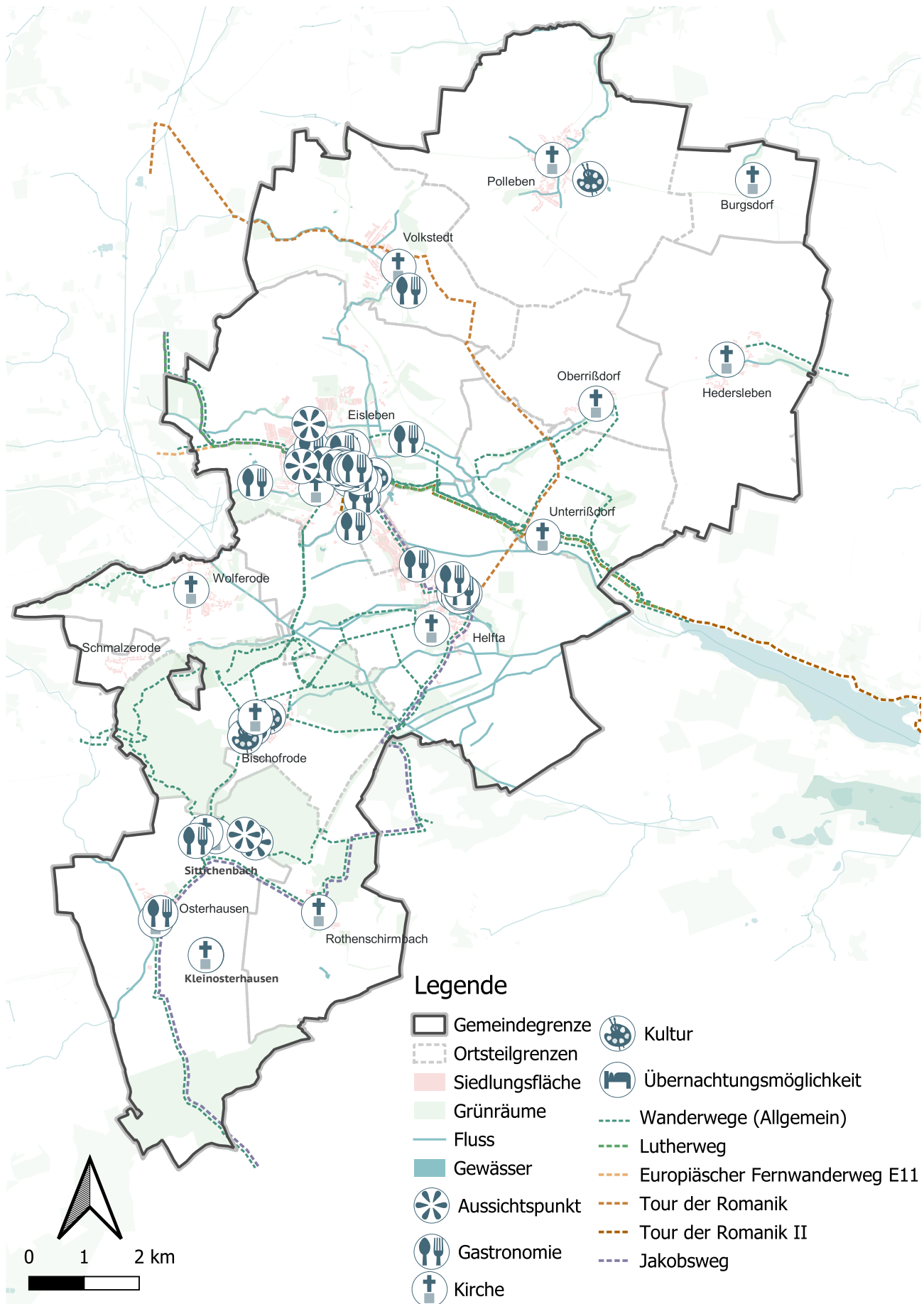
<sup>43</sup> Erste Anlaufstelle ist die Tourismusinformation in der Alten Waage am Marktplatz.

<sup>44</sup> <https://statistik.sachsen-anhalt.de/themen/wirtschaftsbereiche/handel-tourismus-gastgewerbe/berichte-handel-tourismus-gastgewerbe#c151646>, Ab-ruf am 20.12.2023, Tagestouristen werden nicht erfasst.

<sup>45</sup> INSEK 2030 aus dem Jahr 2014, S. 89.

<sup>46</sup> Seit 2005 wurde das Ensemble durch die Stiftung Luthergedenkstätten in Sachsen-Anhalt und mit Unterstützung durch die Lutherstadt Eisleben im Rahmen der IBA Sachsen-Anhalt 2010 aufgewertet und ausgebaut.

Abb. 42 Wanderwege in der Lutherstadt Eisleben



Zudem bietet die Nähe zum Süßen See und die Verbindung zwischen Eisleben und Seeburg (entlang der Bösen Sieben) die Möglichkeit an den Wassertourismus anzuknüpfen.

Ein weiterer Anknüpfungspunkt liegt im Bereich des Industrie- und Bergbautourismus (in Verbindung mit dem Bergbaumuseum in Hettstedt oder dem Röhrigschacht in Wettelrode bei Sangerhausen). So werden beispielsweise durch den Verein Mansfelder Berg- und Hüttenleute e.V. regelmäßig Haldenbesteigungen angeboten. Eine digitale Aufbereitung des historischen Abrisses der regionalen Bergbaugeschichte in mehreren Bänden ist derzeit in Bearbeitung und für das 2025 stattfindende Bauernkriegs- und Bergbaujubiläum avisiert.

Zudem befindet sich in der ehemaligen Bergschule Eisleben seit 1994 das Traditionsmuseum Bergschule Eisleben, welches die bergmännische Kultur vermittelt erläutert und mit Exponaten und wissenschaftlichen Materialien umfassend dokumentiert<sup>47</sup>.

### **Touristische Erschließung der Königspfalz Helfta**

Mit der Wiederentdeckung der (fast) vergessenen Königspfalz Ottos des Großen und der Kirche der heiligen Radegunde von Thüringen in Helfta in den Jahren 2021 und 2022 könnte Eisleben einmal mehr als Zielort für geschichtsinteressierte Besucher/-innen relevant werden.

Im regionalen Maßstab ergänzt die Königspfalz Helfta die jeweils ca. 40 km entfernten, etablierten Ausflugsziele Tilleda (Freilichtmuseum) und Memleben (Museen Kloster und Kaiserpfalz) und könnte über die „Straße der Romanik“ angebunden werden.

Im Ortsteil Helfta befindet sich das Zisterzienserinnen-Kloster Beatae Mariae Virginis, aus dem berühmte Klosterfrauen stammen und in welchem heute wieder Nonnen leben. Dieses Kloster ist geschichtlich in einem engen Zusammenhang mit der Königspfalz zu sehen und stellt ein großes Potenzial dar. Es besitzt nicht nur innerhalb des Zisterzienserordens eine große Bedeutung und ist jährlich Anziehungspunkt für tausende Besucher. Das Kloster verfügt neben der Klosterkirche über einen großen Garten mit Labyrinth. Besonders attraktiv sind die Produkte, die im Kloster hergestellt (z. B. Seifen, Tee, Gin) und im Klosterladen verkauft werden. Aber auch in der Altstadt gibt es Reste des Klosters, als sich dieses zwischen Schlossplatz und Klosterplatz befand. Die Kombination von Königspfalz und bedeutendem Mystikerinnen-Kloster bildet gegenüber Tilleda und Memleben ein Alleinstellungsmerkmal.

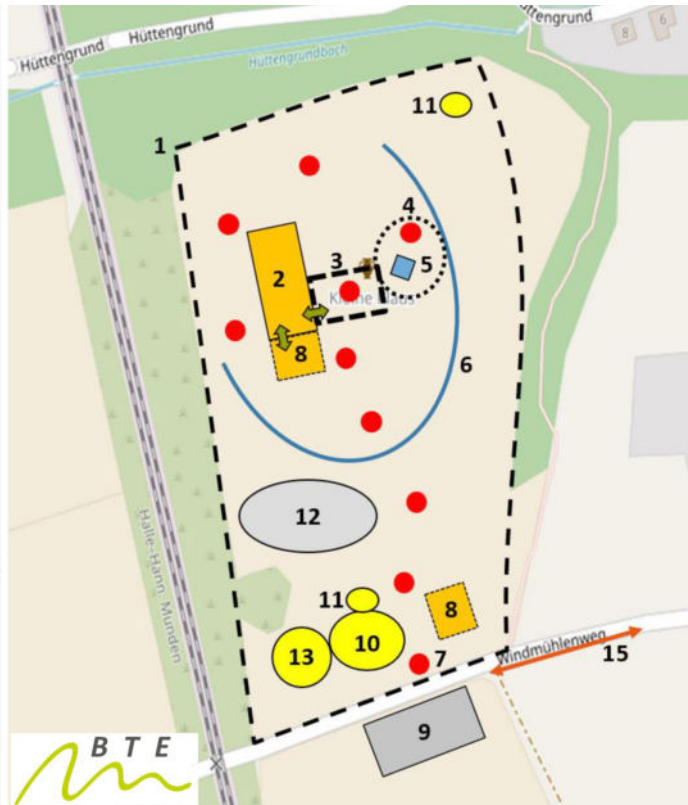
Im weiteren Umfeld der Königspfalz gibt es zudem mit den Luthergedenkstätten in der Kernstadt Eisleben sowie Stätten des Bergbaus (Hermannschacht in der Ortschaft Helfta, Schmelzplätze o. ä.) weitere Anknüpfungspunkte.

Eine Machbarkeitsstudie zur touristischen Erschließung (Stand 2023) kommt zu dem Schluss, dass der Standort grundsätzlich gute Voraussetzung für eine touristische Entwicklung aufweist<sup>48</sup>.

47 <https://www.tvb-bergschule-eisleben.com/>, Abruf am 21.12.2023.

48 Machbarkeitsstudie für die Entwicklung einer touristischen Infrastruktur für den landesgeschichtlich bedeutsamen Standort der Königspfalz Helfta in der Lutherstadt Eisleben im Rahmen des Strukturwandels, BTE Tourismus- und Regionalberatung, 2023.

- 1 Umfriedung des Außengeländes
- 2 Schutzbau über dem Palatium
- 3 Nachbildung Raumkanten Kirche
- 4 Stilisierte Grundmauern der Burg
- 5 Bergfried (ggf. Rekonstruktion)
- 6 Rekonstruktion Wall und Graben
- 7 Start des Rundwegs mit Stationen
- 8 mögliche Standorte des Besucherzentrums
- 9 Parkplatz
- 10 Mittelalter-Spielplatz
- 11 Picknickbereich (2x)
- 12 Fläche für Veranstaltungen
- 13 Amateur-Grabungsstelle, Lebendige Archäologie (Verortung noch offen)
- 14 Weitere stilisierte Grundmauern (hier: mögliche Verortung)
- 15 Weg von/nach Helfta



Grafik: BTE 2023, Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende (CC BY-SA)

Abb. 43 Kleine Klaus – ottonische Königspfalz (Freilichtmuseum)

Allerdings sind im Zuge einer Konzeptentwicklung u. a. folgende Fragen zu klären:

Welche Alleinstellungsmerkmale mit hoher eigenständiger Attraktivität, in Abgrenzung zu den benachbarten Kaiser-/Königspalzen Memleben und Tilleda, entwickelt werden können?

Wie eine Finanzierung des Betriebs (z. B. Besucherzentrum) abgesichert werden kann?

Das Projekt wird mit bis zu 8,25 Mio. EUR aus dem Förderprogramm Sachsen-Anhalt Revier 2038 (Strukturwandel der Kohleregionen) gefördert.

### **Verbesserung der Vernetzung der Kulturschaffenden in Eisleben**

Die Lutherstadt Eisleben kann auf ein breites Netzwerk an institutionell gebundenen sowie freischaffenden Kunst- und Kulturschaffenden bauen.

Wichtige Anker sind dabei:

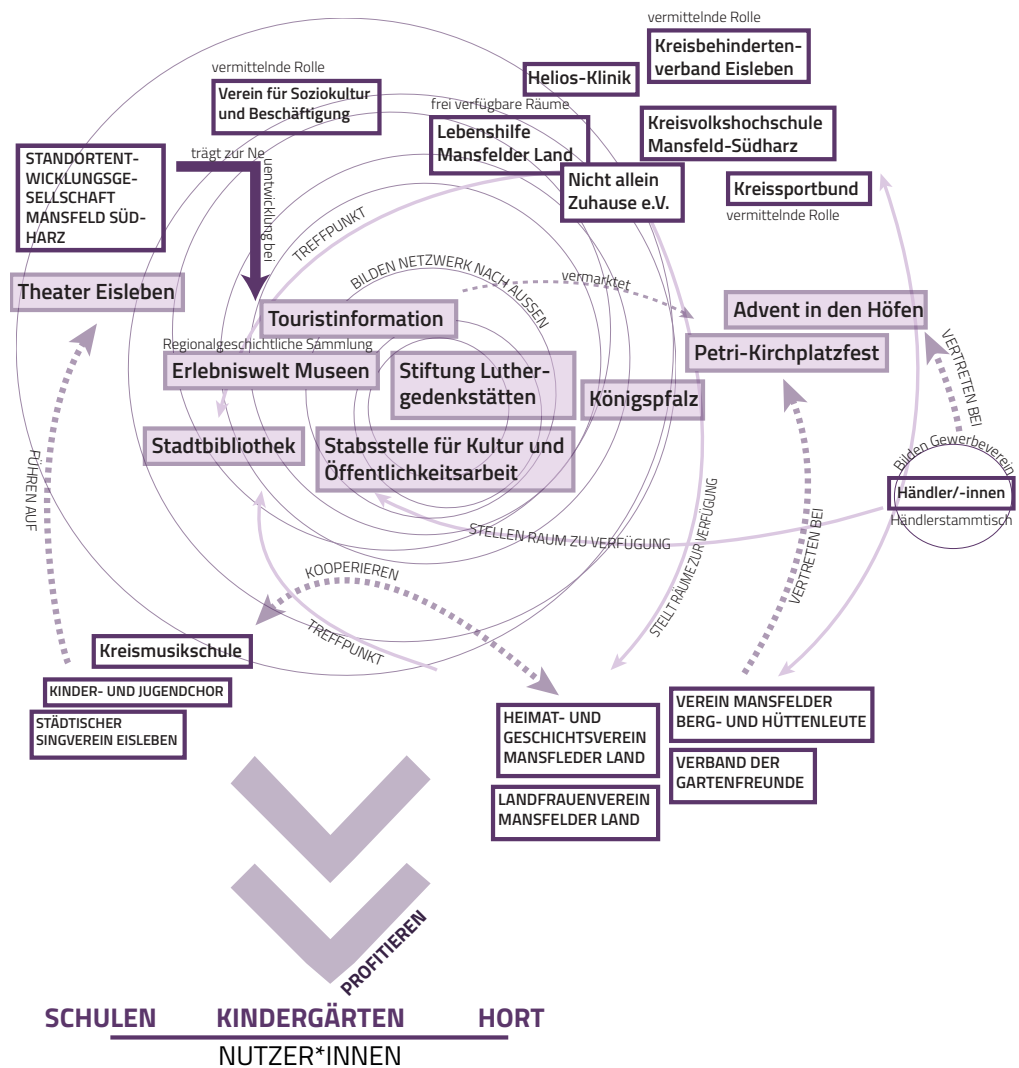
Das Theater Eisleben, welches das klassische Repertoire durch Kooperationen z. B. mit der Initiative cobratheater.cobra und der Hochschule Merseburg im Lehrgebiet Theater oder das Format Junges Theater erweitert.

Die Bibliothek Eisleben (Standort Katharinenstift) mit ca. 50.000 Medien (Bücher, Zeitschriften, Videos, DVDs, CDs, Hörbücher), welche u. a. mit dem Service Bücherlieferungen auf Bestellung, MINT-Angeboten, der Technothek sowie Vorlesestunden in Kindergärten zum Sprach- und Leseverständnis innovative Formate zur Verbesserung der Reichweite testet.

Die Kreisvolkshochschule am Standort Eisleben bietet ein breites Bildungsprogramm für alle Altersgruppen.

Die Regionalgeschichtlichen Sammlungen der Lutherstadt Eisleben sind mit einem Umfang von ca. 10.000 Exponaten von der Urgeschichte bis zum Mittelalter die größten Sammlungen dieser Art in Sachsen-Anhalt. Allerdings sind die Exponate der Regionalgeschichtlichen Sammlungen der Öffentlichkeit aktuell nicht zugänglich. Im regionalen Verbund Erlebniswelt Museen (im LK Mansfeld-Südharz) bestehen Bestrebungen die Exponate zu digitalisieren und somit sichtbar zu machen

Abb. 44 Kulturnetzwerk Eisleben (eigene Darstellung auf Basis eines Workshops am 09.05.2023)



Zudem existiert ein großes Netzwerk an ehrenamtlich getragenen Initiativen (z. B. in Vereinen). In über 50 Vereinen werden verschiedenste Freizeitaktivitäten von der Bergbautradition, über Heimatgeschichte, Musik, Sport, Garten und Tierpflege angeboten.

Allerdings wird deutlich, dass die Vernetzung der lokalen Akteure nicht kontinuierlich erfolgt und damit mögliche Synergien nicht genutzt werden können. Zudem wäre es sinnvoll den Austausch auch auf Akteure aus den Bereichen Tourismus, Freizeit und Kultur) auszuweiten. Beispielsweise fehlen Räumlichkeiten für „offene Bürgertreffs“, die ggf. in der Kreisvolkshochschule oder in Vereinsheimen der Gartenvereine bereitgestellt werden könnten.

Zudem müsste die Erreichbarkeit wichtiger Spielstätten und Institutionen (z.B. Theater Eisleben, Kreisvolkshochschule) durch den ÖPNV verbessert werden.

### Unterstützung des ehrenamtlichen Engagements

Die Arbeit von ca. 50 Vereinen und Interessensvereinigungen in der Gesamtstadt hat eine große Bedeutung 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. Lohnsteuerhilfverein, Mieterschutzbund) sowie Haus- und Grundbesitzervereine aktiv.

Vor dem Hintergrund einer älter werdenden Bevölkerung und einer sich verändernden Einstellung zu ehrenamtlichem Engagement (von kontinuierlicher zu anlassbezogener Initiative) besteht zukünftig die große Herausforderung in der Bewältigung des Generationenwechsels in den Vereinen.

Demensprechend sollten Bürger/-innen zum Ehrenamt aktiviert und motiviert sowie das ehrenamtliche Engagement gewürdigt werden. Zudem könnte eine Unterstützung in einer besseren Vernetzung und Erhöhung der Wahrnehmbarkeit durch eine gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit bestehen.

### **Erhaltung der Dorfgemeinschaftshäuser und deren Betrieb**

In Eisleben ist in fast jedem Ortsteil/jeder Ortschaft ein Dorfgemeinschaftshaus/ Mehrzweckhaus vorhanden (vgl. Statistik Lutherstadt Eisleben 2019).

Insgesamt 18 vermietbare Räume stehen im gesamten Gemeindegebiet zur Verfügung. Die Verwaltung der Objekte erfolgt in den überwiegenden Fällen durch die Lutherstadt Eisleben (Ausnahmen: Amtshaus Hedersleben, Dorfgemeinschaftshaus Oberrißdorf und Bischofrode sowie Gut Peter in Unterrißdorf).

Mehrzweckhalle/ Kegelbahn Wolferode (derzeit nur von Sportverein genutzt)

Gut Peter Unterrißdorf (Vereinsräume und Ausstellungsraum im EG [Lutherkutsche], Kleiner und großer Saal im 1. OG)

Dorfgemeinschaftshaus Bischofrode (Kegelbahn, Saal, Gemeindebüro)

Gemeindehaus Schmalzerode (Büro Ortsbürgermeister vorübergehende Nutzung durch die Kinder- und Jugendfeuerwehr) und Freizeitheim Schmalzerode

Mehrzweckgebäude Polleben (Saal, Gemeindebüro, Jugendklub, Betriebshof, Hort, Aufenthaltsräume Bürgerarbeiter)

Vereinshaus Volkstedt (Betriebshof, Vereinsräume (Gesangsverein + Billardverein), Kleiner Raum und Großer Raum) und Bürgerhaus Volkstedt (Gemeindebüro, Jugendclub und Saal)

Dorfgemeinschaftshaus Oberrißdorf (Räume Frauenverein und Feuerwehr und Festlichkeiten)

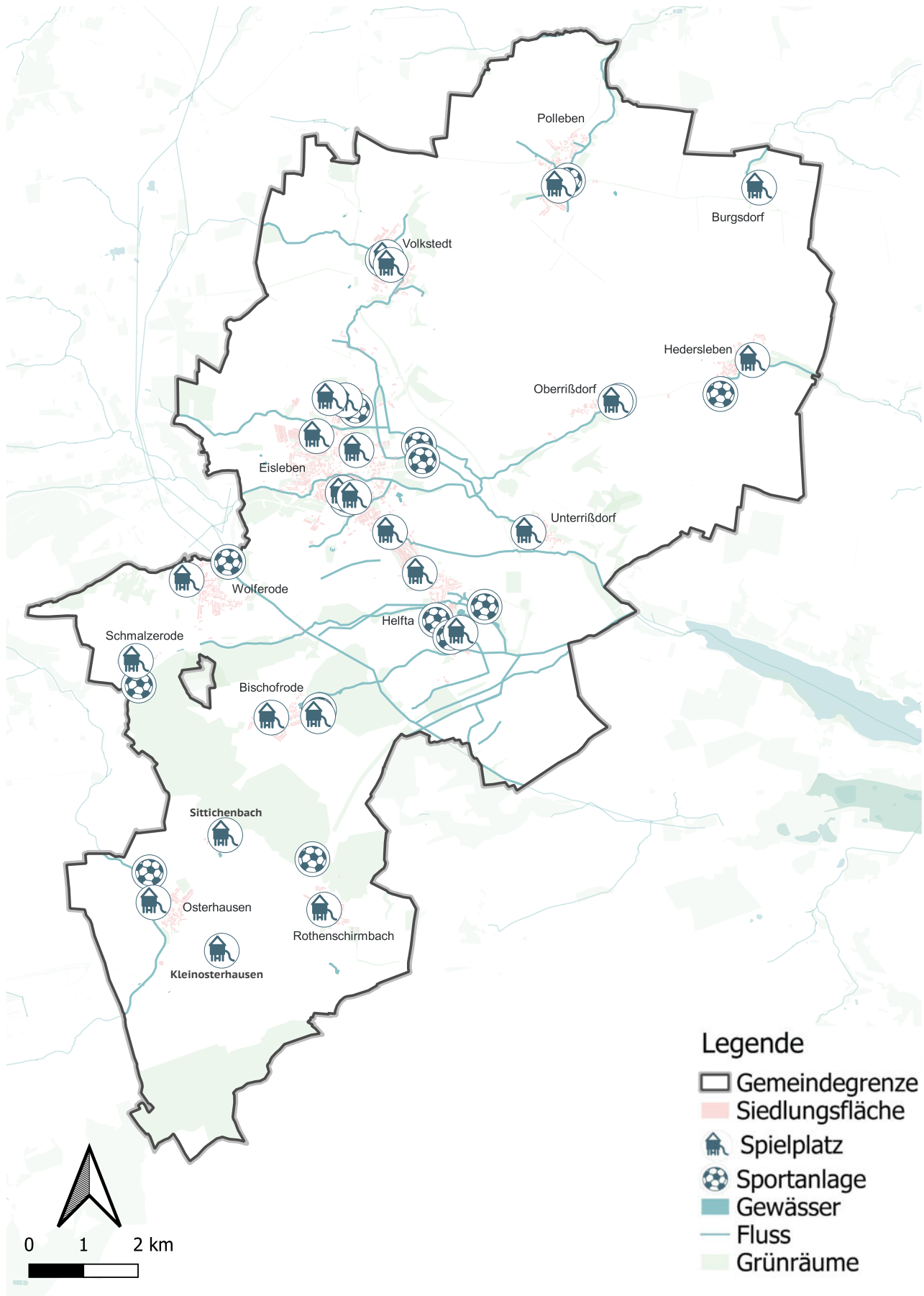
Amtshaus Hedersleben (Gemeindebüro, Jugendklub, Gaststätte und Großer Saal, Ferienwohnung)

Dorfgemeinschaftshaus Osterhausen (Gemeindebüro und Gewerberäume im EG, Saal im 1. OG, Ferienwohnung)

Dorfgemeinschaftshaus Burgsdorf (Gemeindebüro, Betriebshof [Aufenthaltsraum] und Saal)

Eine Bewertung des baulichen Zustandes der Objekte erfolgte durch eine Bestandsaufnahme 2019, so dass zukünftige Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung (wie Instandsetzung Fassade, Schaffung Barrierefreiheit) abgeschätzt werden können.

Abb. 45 Spielplätze





### **Qualifizierung Spielflächenangebot**

„Die Lutherstadt Eisleben verfügt über ein vielfältiges Spielflächenangebot. In der Stadt gibt es einige neu entstandene, sehr moderne Spielflächen, die zeitgemäße Anforderungen erfüllen. Auf der anderen Seite bestehen auf anderen Flächen dringender Handlungsbedarf (Erneuerung oder Neuerrichtung). Bei einzelnen Spielgeräten ist der Materialverschleiß erkennbar und damit absehbar nicht mehr ansprechend für Kinder und deren Eltern.“<sup>49</sup>

Im Rahmen des Spielflächenkonzeptes wurde ein Maßnahmenkatalog zur Strukturanpassung erarbeitet, der nach Priorität bzw. Dringlichkeit strukturiert ist.

Darüber hinaus wurden durch das Konzept Spielflächen identifiziert, die durch ergänzende Angebote speziell für Jugendliche und Erwachsene sowie Senioren als Sport- und Fitnessplätze weiterzuentwickeln sind.

Dazu gehören u. a.:

Wohngebiet Gerbstedter Chaussee/ Weg zum Hutberg (Spielfläche Nr. 17)

Parkviertel Hintere Siebenhitze (Spielfläche Nr. 22)

Skaterbahn am Sportplatz östlich der „Wiese“ am „Wiesenweg“



Abb. 46 mögliche Gestaltung Pumptrack

*Beispiel: Pumtrack*

*Besonderes Augenmerk liegt auf dem Ausbau der Skateranlage am Wiesenweg zum „Pumtrack“. Mit diesem Angebot können einerseits Jugendliche bis hin zu Erwachsenen angesprochen werden. Andererseits ist die Sportfläche von mehreren Ortsteilen/Ortschaften (z. B. Volkstedt, OT Oberrißdorf, Unterrißdorf, Helfta) über Radwege gut erreichbar.*

<sup>49</sup> Spielflächenkonzept der Lutherstadt Eisleben, 2020, S. 15.

### **Verbesserung der Erreichbarkeit der Freizeitangebote für Jugendliche**

In Eisleben werden aktuell vier Jugendclubs betrieben (in Helfta, Hedersleben, Polleben und Volkstedt), die durch ihre Verortung vor allem für Jugendliche im nördlichen Teil des Gemeindegebietes Eisleben zugänglich sind.

Für die südlich gelegenen Ortschaften Rothenschirmbach, Osterhausen, Schmalzerode, Bischofrode, Wolferode wäre eine Verbesserung der ÖPNV-Erreichbarkeit der Jugendclubs wünschenswert; ggf. könnte ein Umzug eines Jugendclubangebotes in die Eisleber Innenstadt dazu beitragen.

### **Eisleber Wiese**

Auf einer Fläche von etwa 80.000 m<sup>2</sup> findet jährlich die „Eisleber Wiese“ (organisiert durch den Eigenbetrieb Märkte der Lutherstadt Eisleben) mit knapp 350 Schaustellern, Fahrgeschäften, Gastronomiebetrieben und Verkaufsständen, statt. Die „Eisleber Wiese“ ist mit ca. 500.000 Besucher/-innen das größte Volksfest Mitteldeutschlands.

Vom 28. April bis 01. Mai 2023 fand zudem die Eisleber Frühlingswiese und Gewerbeschau zum 26. Mal mit ca. 130.000 Besucher/-innen statt<sup>50</sup>.

In den 1990er Jahren investierte die Lutherstadt Eisleben in die Erschließung und Sanierung des Wiesenmarktgeländes.

Straßen und Leitungen sowie ein Energienetz wurden ausgebaut bzw. errichtet, um einen funktionellen und gut ausgestatteten Festplatz zu erhalten. Weitere Investitionen zur Optimierung der technischen Anlagen und der Parkplatzsituation folgten, so dass das Wiesengelände wichtiger Bestandteil des Eisleber Freizeitangebotes ist.

---

<sup>50</sup> <https://www.wiesenmarkt.de/eisleber-fruehlingswiese-2023-zieht-bilanz/>, Abruf am 21.12.2023.

## Stärken/Potenziale

## Schwächen/Defizite

### Tourismus

Überregionaler Bekanntheitsgrad (UNESCO-Weltkulturerbe) als Geburts- und Sterbeort von Dr. Martin Luther - Kooperation im Touristenverband Lutherstädte Eisleben und Mansfeld (Kooperation mit Mansfeld + Region)

Starke Konkurrenz zu Luthergedenkstätten in Wittenberg, Eisenach und Mansfeld (i.d.R. Übernachtungen in Wittenberg oder Eisenach); Anpassung Marketing an verschiedene Zielgruppen

Gutes Angebot an Führungen in der Altstadt und mit verschiedenen Themenschwerpunkten

allg. steigende Nachfrage beim Rad- und Wandertourismus, ggf. Anknüpfungspunkte zum Wassertourismus am Süßen See

Identifizierung Potenziale Ortschaften

umfassende Bergbautradition im Stadtgebiet durch historische Halden und Schächte repräsentiert

Thema Kupferschieferbergbau touristisch nicht erschlossen

### Kultur

Theater Eisleben mit vielfältigen Veranstaltungen sowie Volkshochschule mit breiten Bildungsangeboten

Verbesserung Erreichbarkeit des Theaters sowie der Volkshochschule (vor allem durch ÖPNV)

regionalgeschichtliche Sammlungen (größte Sammlung dieser Art in Sachsen-Anhalt, Verbund Erlebniswelt Museen)

Sammlung nicht öffentlich zugänglich

Königspfalz Helfta ggf. als touristisches Ziel im Kontext mit Tilleda und Memleben

Klärung Alleinstellungsmerkmal Königspfalz Helfta und wirtschaftliche Absicherung Betrieb

### Freizeit

hohe Dichte an (Sport-)Vereinen sowie Kulturschaffenden im Stadtgebiet

Schwierigkeiten bei Nachfolge/Generationenwechsel in Vereinen sowie bei Vernetzung Akteure/ Institutionen

vielfältige Angebote Freizeitgestaltung: Museum, Theater, Bibliothek, Hallen- und Freibad

Kino in unmittelbarer Nähe fehlt

strategische Weiterentwicklung vielfältiges Spielflächenangebot durch Spielflächenkonzept

Qualifizierung ausgewählter Spielflächen

„Eisleber Wiese“ größtes Volksfest Mitteldeutschlands (ca. 500.000 Besucher)

Dorfgemeinschaftshausstrukturen in den Ortschaften mit z.T. schon generationsübergreifender Nutzung (insg. 18 vermietbare Räume)

teilw. Instandhaltung notwendig

Vier Jugendclubs in Eisleben

Ansiedlung Jugendclubs vor allem im nördlichen Gemeindegebiet, südliches Gemeindegebiet nicht gut angebunden

Abb. 47 SWOT-Tabelle Tourismus, Kultur, Freizeit

### **Handlungsbedarfe**

- Fortführung/Ausbau Interkommunale Kooperation mit anderen (Luther-) Städten bezüglich eines Reisekonzeptes, besserer touristischer Vermarktung
- Weiterbildung Marketingpersonal, um qualitativ hochwertiges Marketing zu betreiben und die Wahrnehmbarkeit zu steigern (z. B. Social Media)
- Öffnung Touristinformation an Wochenenden und anderen wichtigen Feiertagen öffnen, um Besucher zu erreichen
- Stärkung der Geschichte des Bergbaus und Ausbau der dazugehörigen Reiseziele (Haldeführung, Schachtführung, Museum)
- Ausbau des Rad- und Wandertourismus unter Berücksichtigung der Potenziale in den Ortschaften (--> INSEK-Maßnahme 2030)
- Verbesserung Erreichbarkeit Kulturangebote (z. B. Theater, Volkshochschule)
- Prüfung und ggf. Umsetzung Ausstellungskonzept Königspfalz Helfta
- Unterstützung Digitalisierung regionalgeschichtliche Sammlungen, ggf. Einbindung Exponate in temporäre, themenbezogene Ausstellungen (z. B. Bauernkriegs- und Bergbaujubiläum 2025)
- Verbesserung der Vernetzung Eisleber Vereinen und Kulturschaffenden sowie etablierten Institutionen
- Unterstützung Generationenwechsel in Vereinen
- Erhalt und Nutzung Dorfgemeinschaftshäuser
- Qualifizierung Spielflächenangebot - Umsetzung Spielflächenkonzept
- Verbesserung der Erreichbarkeit von Jugendfreizeitangeboten (z. B. Jugendclubs)

# Leitbild der Lutherstadt Eisleben

Im Zuge der Bestandsaufnahme und -analyse wurden für die Lutherstadt Eisleben Herausforderungen und Chancen in sämtlichen Untersuchungsbereichen und Handlungsfeldern identifiziert.

## Thematisches Leitbild – Zielsystem

Die Gesamtstrategie bzw. das Zielsystem des INSEK Lutherstadt Eisleben dient dazu, Maßnahmen vorzubereiten, die zur Verbesserung der Lebensbedingungen in den Ortsteilen/Ortschaften beitragen. Wie Abb. 48 zeigt, setzt sich die Strategie des INSEK aus folgenden Elementen zusammen:

- Ein Leitbild, das eine gemeinsam getragene, langfristige Vision umfasst und den Akteuren vor Ort Orientierung und Identifikation geben soll.
- Handlungsfelder: Die Handlungsfelder bilden die konkreten Handlungsbereiche ab, mit denen sich die Lutherstadt Eisleben und sowie deren Akteure im Zeitraum der INSEK-Umsetzung beschäftigen. Sie sind die wesentlichen Schwerpunktthemen.
- Ziele (Strategische Ziele): Den Handlungsfeldern sind Ziele zugeordnet, die die geplanten bzw. gewünschten Veränderungszustände in diesen Bereichen, bzw. in Teilen von diesen, im Zeitraum der INSEK-Umsetzung benennen.
- Handlungsstrategien (operative Ziele): Den einzelnen strategischen Zielen werden Handlungsstrategien zugeordnet, die beschreiben, wie das Ziel erreicht werden soll.
- Maßnahmen: Um die Handlungsstrategien zu konkretisieren, werden Maßnahmen benannt. Zum Erreichen der Ziele sollen all jene Maßnahmen beitragen, mit denen die Ziele im Maßnahmenkatalog untersetzt sind. Als Maßnahmentypen wird zwischen Leitprojekten und Folge- bzw. nachgelagerten Projekten unterschieden.
- Leitprojekte sind exemplarische Projekte, die im besonderen Maße veranschaulichen, durch welche Projektinhalte die abgestimmten Ziele und die Umsetzung der Entwicklungsstrategie erreicht werden können. Sie besitzen eine Schlüsselfunktion und sollen beispielhaft für mögliche weitere Projekte in den Handlungsfeldern stehen. Die Herausarbeitung der Leitprojekte erfolgte im Rahmen der flankierenden Beteiligung und Bürgermitwirkung zum INSEK. Die Leitprojektvorschläge wurden mit den Analyseergebnissen, strategischen Entwicklungszielen sowie den Fördertatbeständen der Städtebauförderung abgeglichen. Ausgewählte Leitprojekte wurden ausformuliert und den Handlungsfeldern zugeordnet.

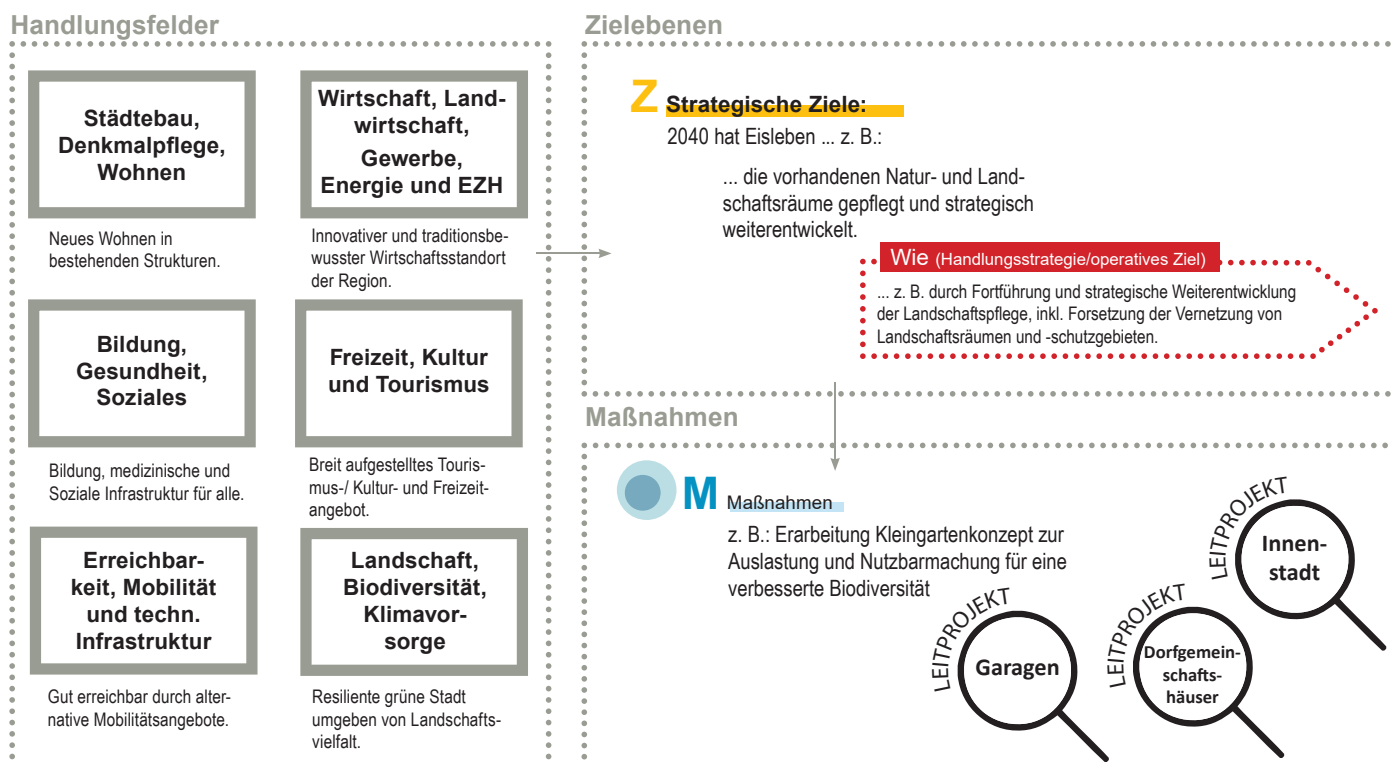
**An Leitprojekte besteht folgender Anspruch:**

- Leitprojekte lösen stellvertretend als Modellprojekt regionale und lokale Herausforderungen (Vorbildcharakter),
- Leitprojekte bauen ein Defizit ab, wovon viele profitieren (Schlüsselcharakter),
- Leitprojekte treiben eine Entwicklung voran (Vorreitercharakter).

Der Abstrahierungsgrad der Leitprojekte ist dabei unterschiedlich. So ließen sich für einige Handlungsfelder bereits sehr konkrete Projekte/Projektideen identifizieren. Bei anderen Handlungsfeldern wurde jedoch deutlich, dass hervorstechende konkrete Einzelprojekte schwer zu finden waren. Für diese wurden entsprechende „Projekthüllen“ formuliert, die im besonderen Maße darlegen, wie die angestrebten Veränderungen erreicht werden sollen.

Das thematische Leitbild für die Lutherstadt Eisleben benennt nach den Ergebnissen der Bestandsanalyse sechs Handlungsfelder und strategische Ziele.

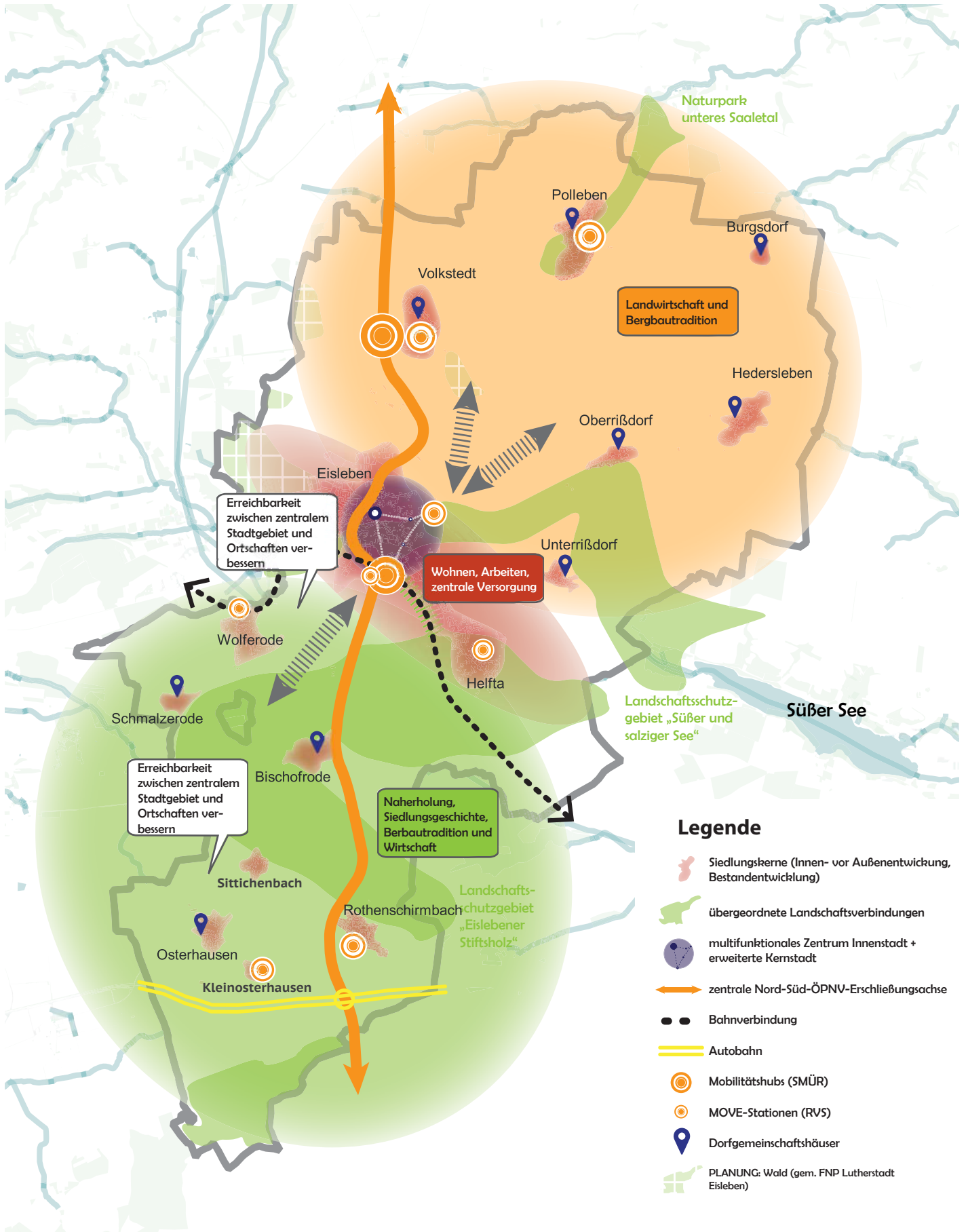
Abb. 48 Zielsystem des INSEK-Lutherstadt Eisleben



## **Handlungsfelder**

- ◇ Städtebau, Denkmalpflege, Wohnen - neues Wohnen in bestehenden Strukturen
- ◇ Wirtschaft, Landwirtschaft, Gewerbe, Energie und Einzelhandel - innovativer und traditionsbewusster Wirtschaftsstandort der Region
- ◇ Erreichbarkeit, Mobilität und technische Infrastruktur - gut erreichbar durch alternative Mobilitätsangebote
- ◇ Bildung, Gesundheit, Soziales - Bildung, Soziale und medizinische Infrastruktur für alle
- ◇ Freizeit, Kultur und Tourismus - Breit aufgestelltes Tourismus-/Kultur- und Freizeitangebot
- ◇ Landschaft, Biodiversität, Klimavorsorge - Resiliente grüne Stadt umgeben von Landschaftsvielfalt

Abb. 49 raumstrukturelles Leitbild der Lutherstadt Eisleben





## Raumstrukturelles Leitbild

Das raumstrukturelle Leitbild konkretisiert die übergeordneten Zielstellungen der zentralen Handlungsfelder des INSEK auf der räumlichen Ebene.

Es unterscheidet zwischen vorwiegend landwirtschaftlich geprägten Räumen im Norden, den vorwiegend landschaftlich und wirtschaftlich orientierten Räumen im Süden und dem Siedlungskern mit Eisleben und Helfta im Zentrum. Gleichzeitig lassen sich Bezüge zur Bergbautradition, zur Siedlungsgeschichte und zur Reformation (inkl. Martin Luther) im gesamten Stadtgebiet verorten.

In Ergänzung dazu werden als Basis für die Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen und damit Grundlage für die zukünftige Bauleitplanung strategische und räumliche Entwicklungsziele formuliert:

Der Entwicklungsschwerpunkt historische Altstadt wird unter dem Begriff Innenstadt auf die angrenzenden Nachbarschaften erweitert. Die Innenstadt schließt u.a. die Bereiche MakerLab und Bahnhof sowie Eisleber Wiese, Breiter Weg und Glumestraße mit ein. Die Innenstadt ist als multifunktionales Zentrum (Versorgung, Wohnstandort, Arbeitsort sowie Kristallisationspunkt für Kultur, Freizeit und Tourismus etc.) weiterzuentwickeln.

Nach wie vor stellen 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 wesentliche Siedlungsschwerpunkte im Stadtgebiet dar. Generell stellt der Umbau des gesamten Wohnungsbestandes aufgrund der veränderten Nachfrage im Zuge des demografischen Wandels und der Notwendigkeit der Umstellung der Wärmeversorgung auf nachwachsende Rohstoffe eine zwingend zentrale Zukunftsaufgabe dar.

Die elf Ortschaften der Lutherstadt Eisleben zeichnen sich durch jeweils eigene Charakteristika aus. Diese sind individuell, vor allem mit Schwerpunkt auf die jeweiligen Ortsmitten (inkl. Dorfgemeinschaftshäuser) und unter Bezug auf den siedlungsgeschichtlichen Kontext, weiterzuentwickeln.

Der Pflege und dem Ausbau des vielfältigen Landschaftsverbundes kommt mit Blick auf die Herausforderungen der Klimaanpassung eine zunehmende Bedeutung zu. Sowohl als Klimapuffer als auch in Verbindung mit den land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen stellt er eine zentrale Ressource dar.

Die Verbesserung der Erreichbarkeit aller Ortschaften/Orsteile ist sowohl in Bezug auf die Entwicklung der Wohnstandorte als auch mit Blick auf die sozialen, kulturellen und medizinischen Infrastrukturen eine enorm wichtige Zukunftsaufgabe.

Zudem nehmen die strategische Weiterentwicklung der Landwirtschaft und die Förderung nachhaltiger Wirtschaftsansiedlungen (inkl. MakerLab) sowie die Förderung der Erzeugung erneuerbarer Energien eine zentrale Rolle bei der Gewährleistung einer zukunftsfesten Stadt- und Siedlungsentwicklung ein.

Darüber ist die überregionale Vernetzung mit den Nachbargemeinden, z. B. in den Bereichen der medizinischen Versorgung, des Tourismus oder der Kultur auszubauen.

Abb. 50 Lutherstadt  
Eisleben (Foto:  
Lutherstadt  
Eisleben)



# Umsetzungs- strategie

Die Umsetzung des räumlichen Leitbildes erfordert eine Reihe von unterschiedlichen Maßnahmen und Projekten in den Handlungsfeldern:

- Z Städtebau, Denkmalpflege, Wohnen
- Z Wirtschaft, Landwirtschaft, Gewerbe, Energie und Einzelhandel
- Z Erreichbarkeit, Mobilität und technische Infrastruktur
- Z Bildung, Gesundheit und Soziales
- Z Freizeit, Kultur und Tourismus
- Z Landschaft, Biodiversität, Klimavorsorge

Nachfolgend werden die sich ergebenden einzelnen Maßnahmen für die einzelnen Themenfelder dargestellt. Sie bilden den Handlungsbedarf für eine Sicherung und Realisierung des thematischen und räumlichen Leitbildes.

## Ziele und Projekte im Handlungsfeld: Städtebau, Denkmalpflege, Wohnen

**Vision:** Neues Wohnen und nachhaltige Nutzungen in bestehenden Strukturen sowie hochwertigen öffentlichen Räumen

Die städtebauliche Entwicklung Eislebens ist zukünftig maßgeblich durch den Umgang mit dem Bestand (öffentliche Räume und Gebäude) zu gestalten.

Neben der notwendigen Anpassung des Gebäudebestandes an die veränderte Nachfrage durch den fortschreitenden demografischen Wandel und die weiterhin abnehmende Bevölkerungszahl verstärken die Erfordernisse an Klimaanpassung und Klimaschutz die zentrale Maßgabe einer prioritären Innenentwicklung, sowie der Anpassung öffentlicher Räume.

Ein bedeutender räumlicher Handlungsschwerpunkt liegt dabei nach wie vor auf der baulichen und funktionalen Weiterentwicklung der Eisleber Altstadt/Innenstadt; u. a. als Ort der UNSECO-Weltkulturerbestätten sowie einer hohen Konzentration denkmalgeschützter Bausubstanz.

Auf Basis der weiterhin notwendigen und gültigen Fördergebietskulissen Erhaltungsgebiet Altstadt (Beschluss 1991), Stadtumbaugebiet Altstadt (Beschluss 2001) und Sanierungsgebiet Innenstadt (Beschluss 1994; jeweils mit INSEK 2030 bestätigt) sind für den Erhalt und die Förderung einer nachhaltigen Nutzung (inkl. Klimaanpassungserfordernisse) markanter stadtbildprägender Objekte und Ensembles Mittel der Städtebauförderung einzusetzen.

Eine prioritäre Innenentwicklung gilt ebenso für die Ortschaften und Ortsteile. Der Erhalt und eine zukunftsorientierte Nutzung historischer Bausubstanz (ggf. unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes) ist sowohl wesentliche Voraussetzung für die Erhaltung der Ortscharakteristik als auch zentraler Bestandteil nachhaltiger Bau- und Siedlungsentwicklung (z. B. Verringerung der Versiegelung, CO<sub>2</sub>-Einsparung etc.). Neben der weiteren Umsetzung der definierten Maßnahmen in den Städtebauförderprogrammen „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ sowie „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (vgl. Anlage) ist eine weitere Entwicklung (Sanierung, Umbau, Nachnutzung) leerstehender bzw. teilweise leerstehende Objekte in kommunalem Eigentum bzw. im Eigentum eines kommunalen Wohnungsunternehmens zu prüfen.

Folgende Ziele, Handlungsstrategien und Maßnahmen werden zur Umsetzung vorgeschlagen:

**Z** Z1 | 2040 hat Eisleben markante stadtbildprägende Objekte und Ensembles gesichert und belebt sowie den öffentlichen Raum aufgewertet.

– Handlungsstrategie 1: ... durch Erarbeitung Lösungsansätze für eine zukunftsfähige Nutzung denkmalgeschützter und städtebaulich prägender Objekte

**M** Z1 M1\_Erhalt und Nachnutzung stadtbildprägender Objekte/Ensembles (z. B. Innenstadt im Kreuzungsbereich Plan/Lindenallee, Geiststraße etc.)

**M** Z1 M2\_Umnutzung ehem. Speisesaal zum MakerLab (ehem. VEB Mansfeld Kombinat Wilhelm Pieck, heute berufsbildende Schulen (BBS) des Landkreises Mansfeld-Südharz)

**M** Z1 M3\_Erhalt und Gestaltung des Denkmals Neustädter Rathaus (>> INSEK-Maßnahme 2030)

**M** Z1 M4\_Sicherung und Sanierung der Grabenschule (>> INSEK-Maßnahme 2030)

**M** Z1 M5\_Prüfung Erhalt, Sanierung und ggf. Umnutzung leerstehender bzw. teilw. leerstehender gemischt genutzter kommunaler Immobilien in den Ortschaften

– Handlungsstrategie 2: ... durch Maßnahmen zur Klimaanpassung und -vorsorge im öffentlichen Raum

**M** Z1 M6\_Aufwertung, Umbau und ggf. Entsiegelung von öffentlichen Räumen im Zuge notw. Klimaanpassungen, wie z. B. Marktplatz, Annenkirchplatz, Grüner Weg, Borngasse, Mittelreihe, Mühlweg, Mühlplatz, Stahlshüttenhof

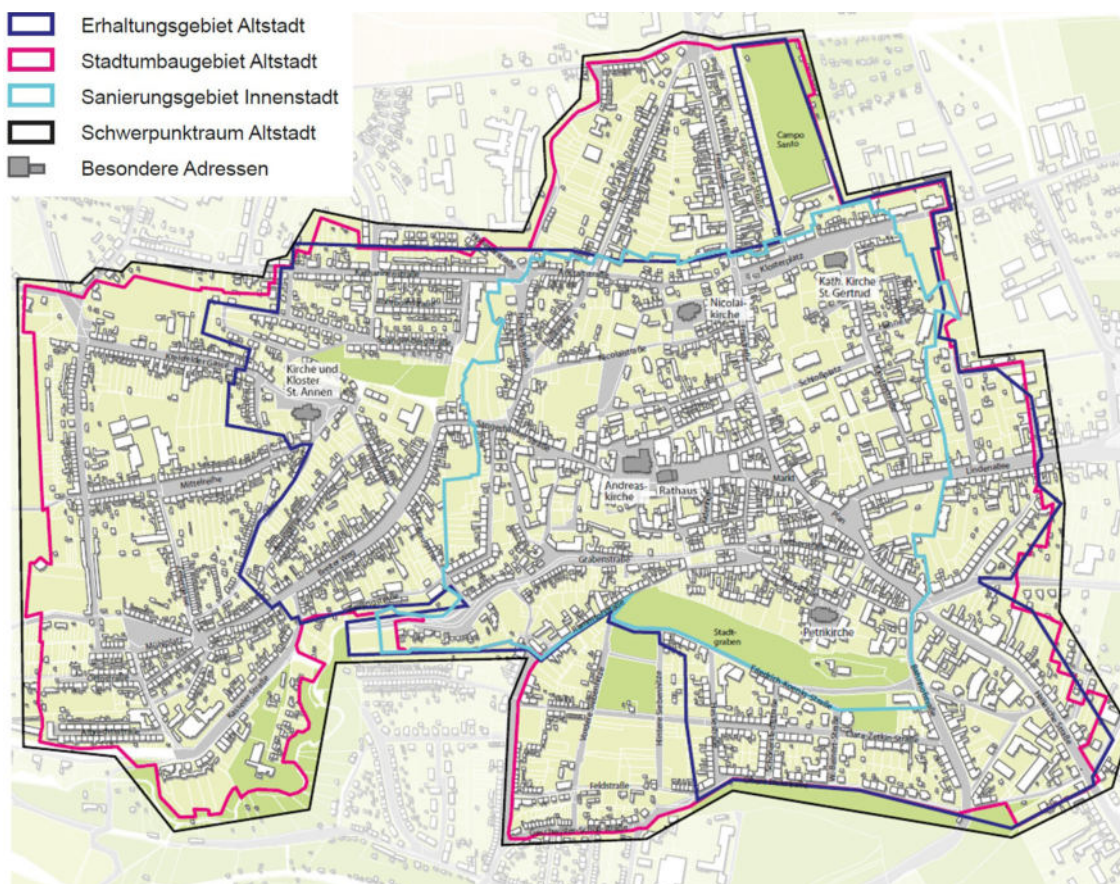


Abb. 51 Fördergebietskulissen Eisleber Innenstadt

Der Wohnungsbestand in der Lutherstadt Eisleben weist nach wie vor vielerorts höhere bis moderate Leerstände auf. Die strategische Wohnungsmarktentwicklung und eine Verringerung des Wohnungsleerstandes gehören damit auch zukünftig zu den zentralen Aufgaben der Stadtentwicklung (unter Bezug auf die bestehenden Fördergebietskulissen, vgl. Abb. 50).

Ein strategisches Leerstandsmanagement muss sowohl die Themen energetischer und nachfragegerechter Bestandssanierung, die Anpassung des Wohnungsbestandes an eine veränderte Nachfrage als auch gezielte Neubauprojekte im Innenbereich zusammenführen. Zentrale Partner sind dabei die Wohnungsbaugesellschaft der Lutherstadt Eisleben mbH sowie die Wohnungsbaugenossenschaft Lutherstadt Eisleben e. G. Aber auch private Eigentümer müssen mit Blick auf die anstehenden Herausforderungen bei der Klimavorsorge einbezogen werden. Um eine erfolgreiche Anpassung des Eisleber Wohnungsangebotes zu realisieren, sind sowohl altersgerechte Wohnungen, Wohnungen für Single- und Paar-Haushalte als auch Angebote für Familien notwendig.

Wohnen für ältere Menschen sollte mit den passenden Freizeit- und Pflegeangeboten kombiniert und dort verortet werden, wo die Stadt lebendig und erlebbar ist. Es gibt bereits gut angenommene Beispiele für Sanierungs- und Neubauprojekte, die durch Kooperationen von Wohnungsanbietern und Pflegedienstleistern ein gutes Maß zwischen betreutem und selbstständigem Wohnen bereitstellen. Weitere Projekte dieser Art gilt es in Zukunft zu vertiefen.

Damit die Lutherstadt Eisleben in Zukunft als attraktiver Wohnstandort für Familien und junge Singles/Paare wahrgenommen wird, muss gleichzeitig das wohnortnahe Angebot an kleinen Wohnungen und Wohnungen bzw. Immobilien für Familien verbessert werden. Die strategische Entwicklung ausgewählter Neubauvorhaben (vor allem für kleine Haushalte) kann die Durchlässigkeit des Wohnungsmarktes erhöhen. Durch Umzug kleinerer Haushalte in ausgewählte Neubauprojekte werden Baubestände freigelenkt und könnten den Bedarf von Familien nach Wohnen im Eigentum decken (ggf. begleitende Kampagne „Jung kauft Alt“). Dieser Anpassungsprozess ist eng durch die Weiterentwicklung sozialer, technischer und Mobilitätsinfrastruktur sowie Ansiedlungen von Gewerbe und Industrie zu begleiten.

Trotz entspanntem Wohnungsmarkt ist das Angebot an bezahlbarem Wohnraum bzw. Sozialwohnraum rückläufig. Die Hauptgründe hierfür liegen einerseits in steigenden Mieten (steigende Investitionskosten bei Sanierung/Instandsetzung und steigende Warmmieten durch erhöhte Kosten für Heizung und Strom) sowie andererseits in den kontinuierlich auslaufenden Belegungsbindungen. Die strategische Weiterentwicklung des Bestandes bzw. gezielte Neubauvorhaben ist in enger Abstimmung mit der Wohnungsbaugesellschaft der Lutherstadt Eisleben mbH (Wobau) und der Wohnungsbaugenossenschaft Lutherstadt Eisleben e.G. (WBG) fortzusetzen.

**M** Z2 M1\_Etablierung Leerstandsmanagement (Sanierungsberatung, Umzugsmanagement)  
(-> INSEK-Maßnahme 2030)

**M** Z2 M2\_Unterstützung Umbau von schlecht nachgefragtem 3-Raum-Wohnungsbestand...  
... zu 2-Raum Wohnungen für kleinere Haushalte  
... zu 4-5 Raum Wohnungen für Familien

**M** Z2 M3\_Umbau von leerstehenden Gebäuden für Betreutes Wohnen mit Generalmietverträgen und Kooperationen mit Jugend- und Sozialarbeit sowie Vereinen

**Z** Z2 | 2040 hat Eisleben den Wohnungsbestand bezahlbar, nachfragegerecht, vielfältig umgebaut und gut saniert.

– Handlungsstrategie 1: ... durch Bevorzugung von Bestandsentwicklung und -sanierung zur Etablierung innovativer Wohnformen und -qualitäten.

**M** Z2 M4\_Fortsetzung energetische Sanierung des Gebäudebestandes (Wohnungsbaugesellschaft und Wohnungsbaugenossenschaft) und Ausbau nachhaltige Wärmeversorgung unter Berücksichtigung der Bezahlbarkeit des Wohnungsangebotes (Nejustierung Verhältnis Kalt- und Warmmiete)

**M** Z2 M5\_Unterstützung privater Immobilieneigentümer durch Beratungsangebote für energetische Sanierung und nachhaltige Wärmeversorgung

**M** Z2 M6\_Förderung zum Generationenwechsel durch Initiative/Kampagne „Jung kauft Alt“

– Handlungsstrategie 2: ... durch Rück-/Umbau von wirtschaftlich nicht aktivierbaren Leerständen

**M** Z2 M7\_Teilrückbau von unsaniertem Bestand in schwierigen Lagen z. B. Martin-Rinkert-Straße 11-13 & Raismeserstraße 2-10

**M** Z2 M8\_strategische Leerstandsbehebung in Ortschaften

**M** Z3 M1\_Überprüfung vorhandener Bestands-B-Pläne auf Eignung und Auslastung und ggf. Anpassung

**M** Z3 M2\_Fortsetzen von Projekten Seniorenwohnen mit begleitendem Dienstleistungsangebot z. B. Petrihöfe II

**M** Z3 M3\_Nutzung Verdichtungspotenziale in der Innenstadt und den Ortschaften für alternative Wohnformen wie barrierefreies Seniorenwohnen oder Clusterwohnen durch nachhaltige Neubauprojekte, z. B. Projekt:

BP 24 „Wohnbebauung Dachsoldstraße“, der Wobau Lutherstadt Eisleben

BP 28 „Wohnbebauung Hackebornstraße

**Z** Z3 | 2040 hat Eisleben ausgewählte Neubauprojekte mit dem Ziel der Schaffung bezahlbaren Wohnraums, der Diversifizierung des Wohnungsangebotes und der Etablierung nachhaltiger Wärmeversorgung realisiert.

– Handlungsstrategie 1: ... durch prioritäre Innenentwicklung und Neuerschließung ausgewählter Wohnbauflächen (bevorzugt als Nachverdichtung)

**M** Z3 M4\_ Fortsetzung Anschluss des Wohnungsbestandes an das Fernwärmenetz bzw. an dezentrale Lösungen (in Kooperation mit Stadtwerke Eisleben und in enger Abstimmung mit Denkmalschutz)

– Handlungsstrategie 2: ... durch Einführung Quotierung für Sozialwohnungen bei Neubauprojekten

**M** Z3 M5\_ Entwicklung Strategie zur Sicherung bezahlbarem Wohnraum in enger Kooperation mit zentralen Eisleber Wohnungsmarktakteuren (Wohnungsbaugesellschaft und Wohnungsbaugenossenschaft)

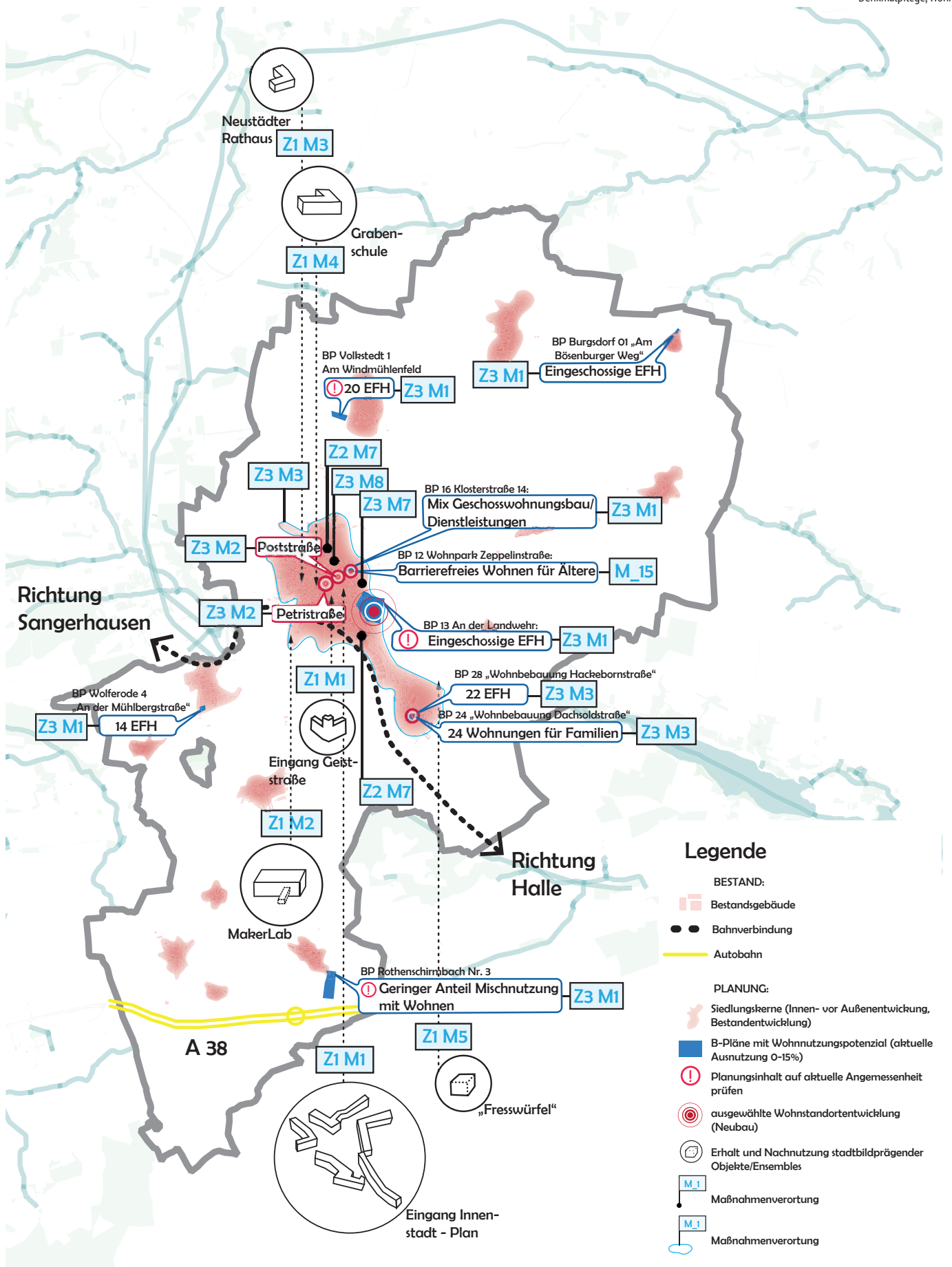
**M** Z3 M6\_ Bau von geförderten Sozialwohnungen (FRL „Sachsen-Anhalt MIETWOHNUNGSBAU“, 20 Jahre Belegungsbindung) im Zuge der Genehmigung ressourcenschonender und klimaangepasster Neubauprojekte

**M** Z3 M7\_ Entwicklung der Brache in der Steinkopfstraße

**M** Z3 M8\_ Entwicklung von Wohnraum auf der Brache des Jüdenhofes



Abb. 52 Strategisches Leitbild für das Handlungsfeld Städtebau, Denkmalpflege, Wohnen



## Ziele und Projekte im Handlungsfeld: Wirtschaft, Beschäftigung, Landwirtschaft und Einzelhandel

**Vision:** Innovativer und traditionsbewusster Wirtschaftsstandort der Region

In den vergangenen Jahren hat sich die wirtschaftliche Situation in der Lutherstadt Eisleben stabilisiert. Das positive Einpendlersaldo in Eisleben verdeutlicht das. Sowohl kleine, mittelständische als auch große Arbeitgeber wie Helios, Aрызta und Lebenshilfe e.V. tragen dazu bei.

Die Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete (z. B. durch Nachverdichtung) und die Erschließung ausgewählter neuer Gewerbebestände (z. B. Rothenschirmbach) sowie Wirtschaftsbereiche (ggf. Erschließung von Rohstoffen aus ehem. Kupferschieferbergbau) soll eine kontinuierliche wirtschaftliche Entwicklung in der Lutherstadt Eisleben sichern. Im Rahmen zukünftiger Ansiedlungen sind produzierendes Gewerbe oder Industrieunternehmen zu bevorzugen, um ein ausgewogenes Verhältnis von Arbeitsplätzen im primären/sekundären Sektor und im tertiären Sektor zu befördern. Zudem sollten kleinere Unternehmen, innovative Start-ups unterstützt werden (z. B. durch Fortführung der Handwerkermesse REFORMA zur „Frühlingswiese“). Die Ansiedlung des MakerLabs am Standort der ehemaligen Zweijahresschule des Mansfelder Kombinats stellt einen wichtigen räumlichen Ausgangspunkt und eine Initialzündung für die Erschließung innovativer Technologien dar.

Eine zunehmend wichtige Bedeutung nimmt der Standortfaktor der Fachkräftegewinnung und -bindung bei der wirtschaftlichen Entwicklung ein. Über die Vermittlung attraktiven Wohnraums, die Sicherung von Bildung und Betreuung (auch für Schichtarbeiter) sowie die Vielfalt von Kultur- und Freizeitangeboten kann der Standort Eisleben als attraktiver Wirtschaftsstandort etabliert werden.

Die Landwirtschaft als identitätsstiftender Wirtschaftsbereich steht in den kommenden Jahren vor vielfältigen Herausforderungen. Die Sicherung eines wirtschaftlich nachhaltigen Betriebs durch Erschließung neuer Geschäftsfelder (z. B. Erzeugung erneuerbarer Energien) oder der Umbau der landwirtschaftlichen Erzeugung aufgrund klimatischer Veränderungen stehen beispielhaft für die anstehenden Transformationsprozesse. Eine Bewältigung dieser Aufgaben sollte durch die Entwicklung integrierter Lösungsansätze z. B. bei der Flächennutzung, der Instandhaltung von Wegen und Grabensystemen in enger Abstimmung zwischen Landwirten, Agrargenossenschaften und der Lutherstadt Eisleben erfolgen. Folgende Ziele, Handlungsstrategien und Maßnahmen werden zur Umsetzung vorgeschlagen:

**Z** 24 | 2040 hat Eisleben sich als attraktiver Wirtschaftsstandort mit zukunftssicheren und hochwertigen Arbeitsplätzen behauptet.

- Handlungsstrategie 1: ... durch multifunktionale und zielgerichtete Gewerbeflächenentwicklung nachfragegerechtes Baurecht auf Gewerbeflächen schaffen

**M** Z4 M1\_ Schaffung nachfragegerechtes Baurecht auf Gewerbeflächen im Bestand und bei ausgewählten Neuentwicklungen (z. B. Erschließung Gewerbegebiet Rothenschirmbach/ Osterhausen, Gewerbegebiet ehem. Obstkühlager) sowie Ansiedlung attraktiver Unternehmen (z. B. aus Bereichen Energie, Gewerbe, Produktion) zur Stärkung Wirtschaftsstandort Eisleben

**M** Z4 M2\_ Identifizierung Flächenpotenziale für Mehrfachnutzungen bei Bestandsgewerbeflächen und Gewerbeneuentwicklungen

**M** Z4 M3\_ Unterstützung Unternehmen bei Fachkräftebindung/-gewinnung (z. B. Wohnraum, Kinderbetreuung)

**M** Z4 M4\_ Prüfung wirtschaftliche Erschließung von Rohstoffen z. B. aus Kupferschieferbergbau

– Handlungsstrategie: 2 ... durch die Förderung der Ansiedlung innovativer Unternehmen und Start-Ups

**M** Z4 M5\_ Förderung der Ansiedlung des Maker-Labs und dessen Vernetzung in der Region (z.B. MakerLab, Querfurter Str., LK/HS Merseburg/Universität Halle-Wittenberg)

**M** Z4 M6\_ Unterstützung Ansiedlung innovativer Unternehmen (Start-ups) im Gemeindegebiet z. B. mit besonderen Angeboten und Kooperationen

**Z** Z5 | 2040 hat Eisleben nachhaltiges Wirtschaften für Landwirte und Agrargenossenschaften in einer von Landwirtschaft geprägten Region unterstützt.

– Handlungsstrategie 1: ... .. durch Abstimmung Flächenstrategie zur Erzeugung erneuerbarer Energien und Agrarflächen

**M** Z5 M1\_ Abstimmung integrierte Flächenstrategie für Erneuerbare Energien und Agrarwirtschaft zwischen Agrargenossenschaften, Landwirten und Stadtverwaltung

**M** Z5 M2\_ Förderung schrittweise Anpassung Agrarwirtschaft an Klimawandel (z. B. mit Blick auf Agroforstsysteme, Agri-PV o. ä.)

Eislebens Innenstadt durchläuft wie zahlreiche Innenstädte Deutschlands einen umfassenden Transformationsprozess: Der Handel befindet sich auf dem Rückzug, das Wohnen kehrt schrittweise in die Innenstadt zurück, Plätze und Freiflächen müssen klimagerecht umgestaltet werden, die Ansiedlung alternativer Nutzungen könnte neue Mehrwerte erzeugen. Um das komplexe Bündel an Handlungserfordernissen zusammenzuführen und die Eisleber Innenstadt zu einem multifunktionalen Zentrum weiterzuentwickeln, bedarf es einer

ganzheitlich integrierten Strategie (vgl. räumlicher Entwicklungsschwerpunkt Innenstadt) inkl. eines erweiterten Innenstadtbegriffs (Stadtpark, Bahnhof, MakerLab, Theater Eisleben). In diese Querschnittsaufgabe sind alle relevanten Aspekte der Stadtentwicklung einzubeziehen (z. B. Städtebau, Nutzungen, Immobilienmarkt, Wirtschaftsförderung, Verkehr, Klimaschutz und Klimaanpassung, Freiraum).

Die Standorte bestehender Fachmarktzentren sind mit Blick auf eine multifunktionale Nutzung versiegelter Flächen, z. B. durch PV-Anlagen über Stellplatzflächen weiterzuentwickeln. Flächenneuentwicklungen, die in Konkurrenz zur Innenstadt stehen, sind zu vermeiden.

Die Nahversorgung der Ortschaften ist teilweise über mobile Anbieter oder vereinzelt vorhandene Fachgeschäfte abgedeckt. Mit dem Ziel einer Verbesserung der Versorgungssituation ist zu prüfen, ob im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung der Dorfgemeinschaftshäuser sog. DorfGemeinschaftsläden etabliert werden können.

**Z** Z6 | 2040 hat Eisleben weitere Nutzungen in der Innenstadt konzentriert und die Nahversorgung in den Ortschaften gesichert.

– Handlungsstrategie 1: ... durch Weiterentwicklung der Innenstadt (erweiterte Innenstadt) als attraktiven Wohnstandort, der gleichzeitig multifunktionales Handels-/Kultur- und Tourismuszentrum ist

**M** Z6 M1\_Leerstand in der Innenstadt für die Ansiedlung von Unternehmen, soziokulturellen Angeboten und Co-Working Spaces aktivieren (Ausbau Multifunktionalität in Kooperation mit Immobilieneigentümern)

**M** Z6 M2\_Sicherung und ggf. Spezialisierung Wochenmarkt zur Belebung der Innenstadt

**M** Z6 M3\_Verbesserung und Unterstützung Kommunikation, Sichtbarkeit und Kooperation der Innenstadttakteure durch Professionalisierung z. B. durch Etablierung eines Citymanagements (in Rückkopplung mit dem LK Mansfeld-Südharz)

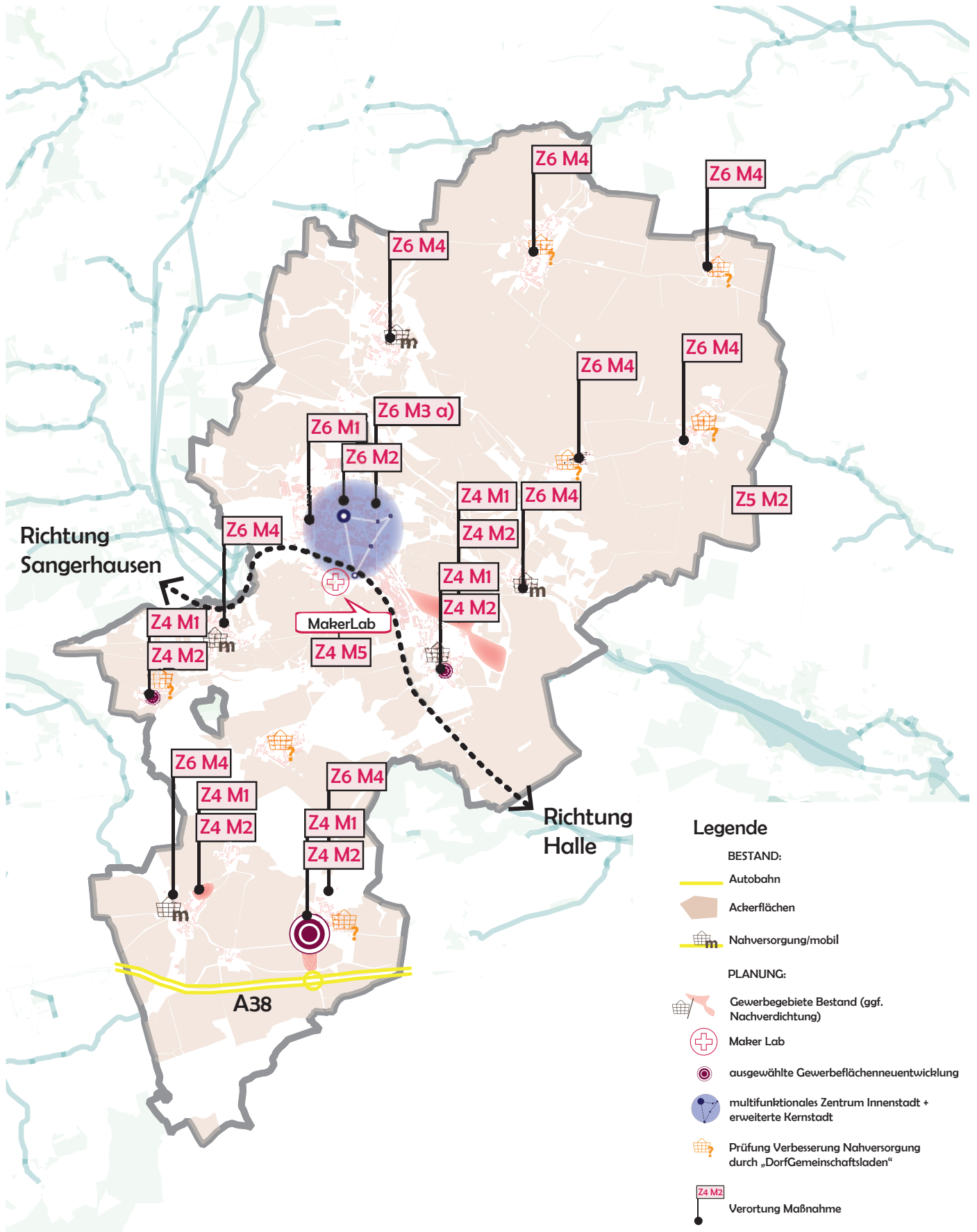
Mögliche Kooperation zwischen Theater Eisleben und der vhs Mansfeld-Südharz am Standort Bucherstr.

Etablierung Fortbildungsangebote für Lehrpersonal durch die vhs bzw. Angebot dezentraler Bildungsangebote der vhs in Kooperation mit Vereinen in den Ortschaften

**M** Z6 M4\_Unterstützung bei der Entwicklung von multifunktionalen Ortschaftszentren z. B. durch Weiterentwicklung Dorfgemeinschaftshäuser zu sog. „DorfGemeinschaftsläden“ (gute Praxis: Dorfladen Deersheim<sup>51</sup>)

<sup>51</sup> Netzwerk Zukunft Sachsen-Anhalt, <https://www.kosa21.de/>

Abb. 53 Strategisches Leitbild für das Handlungsfeld Wirtschaft, Beschäftigung, Landwirtschaft und Einzelhandel



## Ziele und Projekte im Handlungsfeld: Erreichbarkeit, Mobilität und technische Infrastruktur

**Vision:** Gut erreichbar durch alternative Mobilitätsangebote und Fortsetzung des Breitbandausbaus

Die Lutherstadt Eisleben ist gut sowohl über den motorisierten Individualverkehr (Bundesstraßen 180 und 80 sowie A38) als auch über Bahn und Bus angebunden. Maßnahmen wie die Einbindung Eislebens in das S-Bahnnetz (S7, seit 2021), die Modernisierung des Bahnhofs (inkl. barrierefreier Ausbau bis 2027) durch die Deutsche Bahn, die Sicherung der Anbindung über den ÖSPV (durch den LK Mansfeld-Südharz) sowie die Umsetzung einer smarten Mobilitätsstation (SmüR, Pilotprojekt Bundesministerium für Digitales und Verkehr) am Bahnhof tragen dazu bei. In Bezug auf die kontinuierliche Verbesserung der Erreichbarkeit der Eisleber Kernstadt zeichnen sich folgende Herausforderungen ab:

- Fortführung der Verbesserung der innerstädtischen Verkehrsführung (Zweirichtungsverkehr), kontinuierlicher Straßenbaubau bzw. -instandsetzung/-erneuerung und Abbau von Verkehrskonflikten
- Verbesserung der Sichtbarkeit des Stellplatzangebotes, vor allem für Besucher der Lutherstadt Eisleben
- Verbesserung der Verbindung (vorzugsweise per Rad und Fuß) zwischen Bahnhof und Innenstadt unter Einbeziehung des MakerLab-Standortes

Als Projekt bereits angestoßen und in Teilen umgesetzt, ist die Optimierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) in der Altstadt durch Einrichtung des Zwei-Richtungs-Verkehrs auf dem Innenstadtring. Durch die Konzentration des MIVs auf wenige Verkehrswege, wird eine beruhigte und in Verbindung mit einem Parkleitsystem gut erreichbare Innenstadtlage ermöglicht. Den Verkehrsräumen/Kreuzungsbereichen Bahnhofstraße/Hallesche Str. sowie Plan/Lindenallee kommen als Eingangsbereiche in die Innenstadt besondere Bedeutung zu. Die Verringerung der bestehenden Verkehrskonflikte sollte zukünftig Teil einer strategischen Verbesserung der Erreichbarkeit der Eisleber Innenstadt sein (vgl. räumlicher Entwicklungsschwerpunkt Innenstadt). Zudem ist die Umsetzung der definierten Maßnahmen in den Städtebauförderprogrammen „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ sowie „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (vgl. Anlage) zu gewährleisten.

Mit Blick auf die zu gestaltende Mobilitätswende ist die Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen Bahnhof und Innenstadt zu verbessern. Wichtige Bausteine sind dabei die Mobilitätsstation am Bahnhof, Standorte für E-Ladesäulen, das MakerLab und der Stadtpark (vgl. Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie zur Klimavorsorge). Mit der Veränderung des Mobilitätsverhaltens werden zunehmend Räume frei. Das Garagenkon-

zept der Lutherstadt Eisleben stellt einen strategischen Leitfaden dar, dessen Umsetzung schrittweise inkl. der Etablierung alternativer Nutzungen erfolgen sollte.

Neben der Erreichbarkeit der Innenstadt ist die Anbindung der Ortschaften/Ortsteile ein wichtiger Schlüssel für die Gestaltung einer nachhaltigen Mobilität in Eisleben. Ein zukünftiger Lösungsansatz muss mehrere Komponenten einbeziehen:

Ausbau flexibler ÖSPV-Angebote in Ergänzung regulärer Busverbindungen.

Förderung der Multimodalität (Verbindung verschiedener Verkehrsträger, wie Rad, Bus, Auto) durch den Ausbau von Mobilitätsstationen.

Verbesserung der Radwegeinfrastruktur (Alltagsradwegenetz) durch Ausbau/Nutzung von landwirtschaftlichen Nutzwegen.

Folgende Ziele, Handlungsstrategien und Maßnahmen werden zur Umsetzung vorgeschlagen:

## Z Z7 | 2040 hat Eisleben gut erreichbare Ortschaften/Ortsteile

– Handlungsstrategie 1: ... durch Ausbau alternativer Mobilitätsinfrastrukturen und Multimodalität

M Z7 M1\_Ausbau von Mobilitätsstationen inkl. sicherer Abstellmöglichkeiten von E-Bikes, z.B. Pilotprojekt SMüR am Bahnhof Eisleben und Fortführung in Wolferode und Helfta sowie MOVE Stationen (LK Mansfeld-Südharz)

M Z7 M2\_Einführung von RufBussen (gemäß Nahverkehrsplan LK Mansfeld-Südharz) bzw. Prüfung Etablierung autonome Zubringer zur Abdeckung weniger frequentierter Gebiete (ggf. als Ringlinie mit Anbindung Regionalbus/PlusBus)

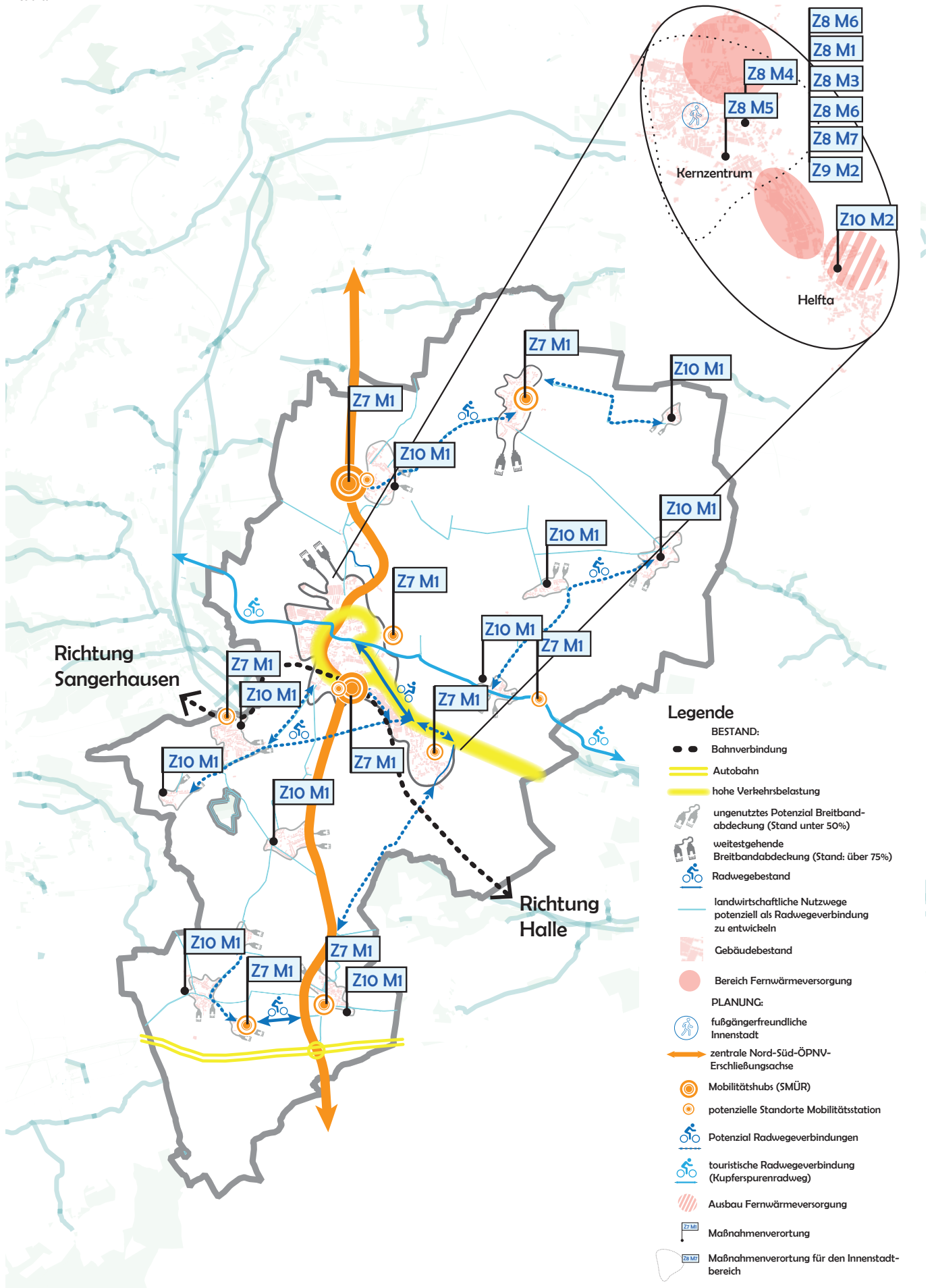
M Z7 M3\_Mitfahrgelegenheiten/Mitfahrbänke in der Nachbarschaft etablieren + Fahrgemeinschaft Jung + Alt

M Z7 M4\_Ausbau E-Ladesäulen für Auto und Rad, z. B. im Zuge Umbau Breiter Weg (gemäß Bedarfsanalyse bzw. Elektromobilitätskonzept)

M Z7 M5\_Prüfung: Etablierung von Carsharing

M Z7 M6\_Prüfung: Einführung „Schichtbus“ in Kooperationen mit großen Unternehmen wie ARYZTA und die Döhler Eisleben GmbH

Abb. 54 Strategisches Leitbild für das Handlungsfeld Erreichbarkeit, Mobilität und technische Infrastruktur





– Handlungsstrategie 2: ... durch Unterstützung Ausbau ländliche Weeginfrastruktur

**M** Z7 M7\_ Ausbau und Etablierung Alltagsradwegenetz entlang landwirtschaftlicher Nutzwege (vgl. Z9 M1 Erarbeitung kommunales Radwegekonzept)

**Z** Z8 | 2040 hat Eisleben eine verkehrsberuhigte und gut erreichbare Innenstadt.

– Handlungsstrategie 1: ... .. durch Entlastung der Kernstadt vom Individualverkehr.

**M** Z8 M1\_ Strategische Weiterentwicklung Stellplatzangebot in fußläufiger Entfernung zum Geschäftszentrum, u. a. unter Berücksichtigung Neuordnung Stellplätze im Zuge Umbau Breiter Weg sowie Etablierung eines Parkleitsystems (vgl. auch Parkraumkonzept)

**M** Z8 M2\_ weitere schrittweise Aufhebung der Einbahnstraßenregelung zur Optimierung des Individualverkehrs in der Altstadt (z. B. im Bereich Kasseler Str./Breiter Weg) und Reduktion von Konflikten zwischen verschiedenen Verkehrsträgern sowie Nutzungen im öffentlichen Raum (>> INSEK-Maßnahme 2030)

**M** Z8 M3\_ Abbau von Verkehrskonflikt-Punkten z. B. im Bereich Bahnhofstraße/Hallesche Str. bis zur Kreuzung Plan/Lindenallee ggf. durch Umgestaltung des öffentlichen Raums und Verkehrsraums

**M** Z8 M4\_ Weiterführung des verkehrsberuhigten Bereichs in der Freistraße (zw. Glumestr. und Klosterplatz)

— Handlungsstrategie 2: ... durch Schaffung attraktiver (barrierearmer) Fuß- und Radwegeverbindungen.

**M** Z8 M5\_Verbesserung der Verbindung vom Bahnhof zur Innenstadt (z. B. vor allem für Radfahrer und Fußgänger) z. B. durch Wegeleitung, städtebauliche und freiraumplanerische Neuordnung

**M** Z8 M6\_kontinuierliche Umsetzung Barrierefreiheit und Erstellen eines Defizitkatasters z.B. an Kreuzungen Markt/Plan und Lindenallee, Bahnhofstraße/ Querfurter Straße/ Friedensstraße, Verbindung Bahnhof, VHS, Theater und Zentrum

**M** Z8 M7\_Gestaltung Verkehrs- und Transiträume als kleine Aufenthaltsflächen in Form von „Trittsteinen“ in der Innenstadt gestalten z.B. nach dem Konzept „Spielen am Weg“

**M** Z8 M8weiterer Ausbau der Fuß- und Radwege sowie der Barrierefreiheit in Wohngebieten

**Z** Z9 | 2040 hat Eisleben wichtige Alltagsradwegeverbindungen hergestellt.

— Handlungsstrategie 1: ... durch Etablierung Alltagsradwegenetz entlang landwirtschaftlicher Nutzwege

**M** Z9 M1\_Erarbeitung Radwegekonzept unter Berücksichtigung möglicher Radwegeverbindungen auf landwirtschaftlichen Nutzwegen zwischen den Ortschaften

**M** Z9 M2\_Öffnung der Einbahnstraßen für Radfahrer im Kernstadtbereich (--> INSEK-Maßnahme 2030)

**M** Z9 M3\_Ausbau Infrastruktur Fahrrad-Abstellanlagen (Fokus Mobilitätsstationen und Altstadt)

Im Bereich der technischen Infrastruktur ist vor allem der Umbau hin zu einer nachhaltigen Wärmeversorgung zu bewältigen. Im Kernstadtbereich liegt ein Lösungsansatz im Ausbau der Fernwärmeanschlüsse. Eine Versorgung aller anderen Stadtbereiche (inkl. Ortschaften/ Ortsteile) sollte auf Basis einer Strategie zum Ausbau dezentraler Energie- und Wärmeversorgungsinfrastrukturen (Nahwärmenetze oder individuelle Lösungen) erfolgen. Der Breitbandausbau ist kontinuierlich fortzusetzen.

Folgende Ziele, Handlungsstrategien und Maßnahmen werden zur Umsetzung vorgeschlagen:

**Z** Z10 | 2040 hat Eisleben die technische Infrastruktur weiter ausgebaut.

— Handlungsstrategie 1: ... durch Akquise von Fördermitteln für Breitbandausbau und Weiterentwicklung einer nachhaltigen Wärmeversorgung

**M** Z10 M1\_Fortsetzung Breitbandausbau

**M** Z10 M2\_Fortsetzung Ausbau Fernwärmenetz

**M** Z10 M3\_Unterstützung des Ausbaus von Nahwärmenetzen

## Ziele und Projekte im Handlungsfeld: Soziales, Bildung und Gesundheit

◇ Vision: Bildung, soziale und medizinische Infrastruktur für alle!

Eine Herausforderung zeichnet sich im Bereich der medizinischen Versorgung ab: Nicht nur die Verfügbarkeit der ärztlichen Versorgung, sondern auch die Erreichbarkeit dessen, müssen sichergestellt werden. Ein zukunftsorientierter Lösungsansatz sollte verschiedene Ansätze verbinden:

Erstens ist die Anbindung der Ortschaften/Ortsteile an die geplanten Gesundheitszentren durch den ÖPNV sowie alternative Mobilitätsangebote sicherzustellen.

Zweitens könnten mobile medizinische Versorgungsangebote (z. B. durch eine sog. Dorfschwester) ein bis zweimal die Woche die medizinische Infrastruktur ergänzen. Dafür kann es sinnvoll sein, bereits bestehende Objekte wie die Dorfgemeinschaftshäuser zu nutzen und weiterzuentwickeln.

Drittens ist die digitale Gesundheitsvorsorge in der Erstberatung und der Pflege zu testen und ggf. zu verstetigen. Das TDG Projekt (Translationsregion für Digitalisierte Gesundheitsversorgung) im MakerLab Eisleben entwickelt und testet innovative Pflegesystemlösungen oder Telemedizin-Einrichtungen und kann eine Vorreiterrolle im Stadtgebiet der Lutherstadt Eisleben übernehmen.

Im Bereich der Pflege kann die Lutherstadt Eisleben auf ein gutes Angebot verweisen. Vor dem Hintergrund einer fortschreitenden Alterung der Bevölkerung, sind die bereits gut angenommenen Angebote im Bereich Pflege und Betreutem Wohnen auszubauen.

Folgende Ziele, Handlungsstrategien und Maßnahmen werden zur Umsetzung vorgeschlagen:

**Z** Z11 | 2040 hat Eisleben ein bedarfsgerechtes Angebot der medizinischen und pflegerischen Daseinsvorsorge in der Gesamtstadt gesichert.

- **Handlungsstrategie 1: ...durch kontinuierliche Anpassung der Angebote der medizinischen Versorgung und deren Erreichbarkeit.**

**M**Z11 M1\_Vorreiterrolle des Maker Labs nutzen: Test und schrittweise Etablierung digitaler Versorgungsinfrastrukturen in Verbindung mit dezentraler Infrastruktur „Gesundheitskioske“ in Ortschaften

**M**Z11 M2\_Unterstützung zur Etablierung von Gemeinschafts-Arztpraxen in Form von Polikliniken und Ärztehäusern

**M**Z11 M3\_Förderung mobiler medizinischer Betreuung, z. B. im Zusammenhang mit Weiterentwicklung der Dorfgemeinschaftshäuser

**M**Z11 M4\_Sicherung der Erreichbarkeit der geplanten Regionalen Gesundheits- und Notfallzentren in Sangerhausen und Hettstedt (Projekt REGENT)

– **Handlungsstrategie 2: ...durch fachliche Abstimmung der strategischen Entwicklung des Wohnungsangebotes und der Pflege- sowie Versorgungsinfrastrukturen.**

**M**Z11 M5\_Prüfung Versorgung mit Apotheken in den Ortschaften, z. B. im Zusammenhang mit Weiterentwicklung der Dorfgemeinschaftshäuser

**M**Z11 M6\_Fortführen und Förderung von stationären und Tagespflegeangeboten in allen Ortschaften

**M**Z11 M7\_Etablierung ämterübergreifender Austausch zur Entwicklung Pflegeinfrastruktur im Kontext Wohnungsmarkt und Versorgungsinfrastrukturen

**M**Z11 M8\_Prüfung der Unterstützung der Lebenshilfe bei der Erweiterung der Einrichtungen durch die Lutherstadt Eisleben z.B. auf der Fläche des ehem. Schlachthofes in der Steinkopfstraße

Die Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur Eislebens ist vielfältig und weitestgehend in der Kernstadt verortet. Allerdings werden in der Kleinkind- und Nachmittagsbetreuung zwischenzeitliche Engpässe prognostiziert. Daher sollte die regelmäßige Bedarfsanalyse forciert sowie auch Flexibilität in den Betreuungszahlen ermöglicht werden.

Aktuell erschweren unterschiedliche Zuständigkeit auf ministerieller Ebene die Kooperation zwischen den Trägern für Bildung und Betreuung. Projekte wie das Pilotprojekt „Kooperation Schule und Hort“ (Grundschule Torgartenstraße) sind ein guter Ansatz, um eine gemeinsame Lösungsstrategie zu entwickeln und individuelle Lösungen für die Lutherstadt Eisleben zu finden. Das Pilotprojekt zielt auf das Zusammenwachsen der sozialpädagogischen und Bildungsangebote von Grundschule und Kindertageseinrichtung ab. Damit soll u. a. auch eine Grundlage für den nächsten Entwicklungsschritt: der ab 2026 einzuführenden Ganztagsunterricht geschaffen werden.

Dementsprechend ist die Erreichbarkeit der Angebote auch für Kinder und Jugendliche in den Ortschaften eine besondere Herausforderung.

Jugendbildung und -vernetzung findet außerhalb des Schullebens vor allem in Vereinen oder Jugendclubs und -zentren statt. Jugendliche brauchen Orte, an denen sie sich treffen und entfalten, ihr Umfeld gestalten und Beratung aufsuchen können. Allerdings müssen sie gut erreichbar sein. Die Erweiterung des vorhandenen Jugendclub-Angebotes z. B. auf die südlichen Ortschaften bzw. eine bessere Anbindung ist eine wichtige Zukunftsaufgabe.

Daneben ist die Erwachsenenbildung als Grundlage für Teilhabe und soziales Miteinander in der Lutherstadt Eisleben zu fördern. Bereits vorhandene Angebote müssen noch stärker in den Blick möglicher Zielgruppen gerückt werden. Gerade digitale Angebote oder die Ausweitung des Angebots auf die Ortsteile ist weiter auszubauen.

Folgende Ziele, Handlungsstrategien und Maßnahmen werden zur Umsetzung vorgeschlagen:

**Z** Z12 | 2040 hat Eisleben eine breit aufgestellte formelle und informelle Bildungsinfrastruktur

– Handlungsstrategie 1: ... durch Sicherung der formellen Bildungsinfrastruktur.

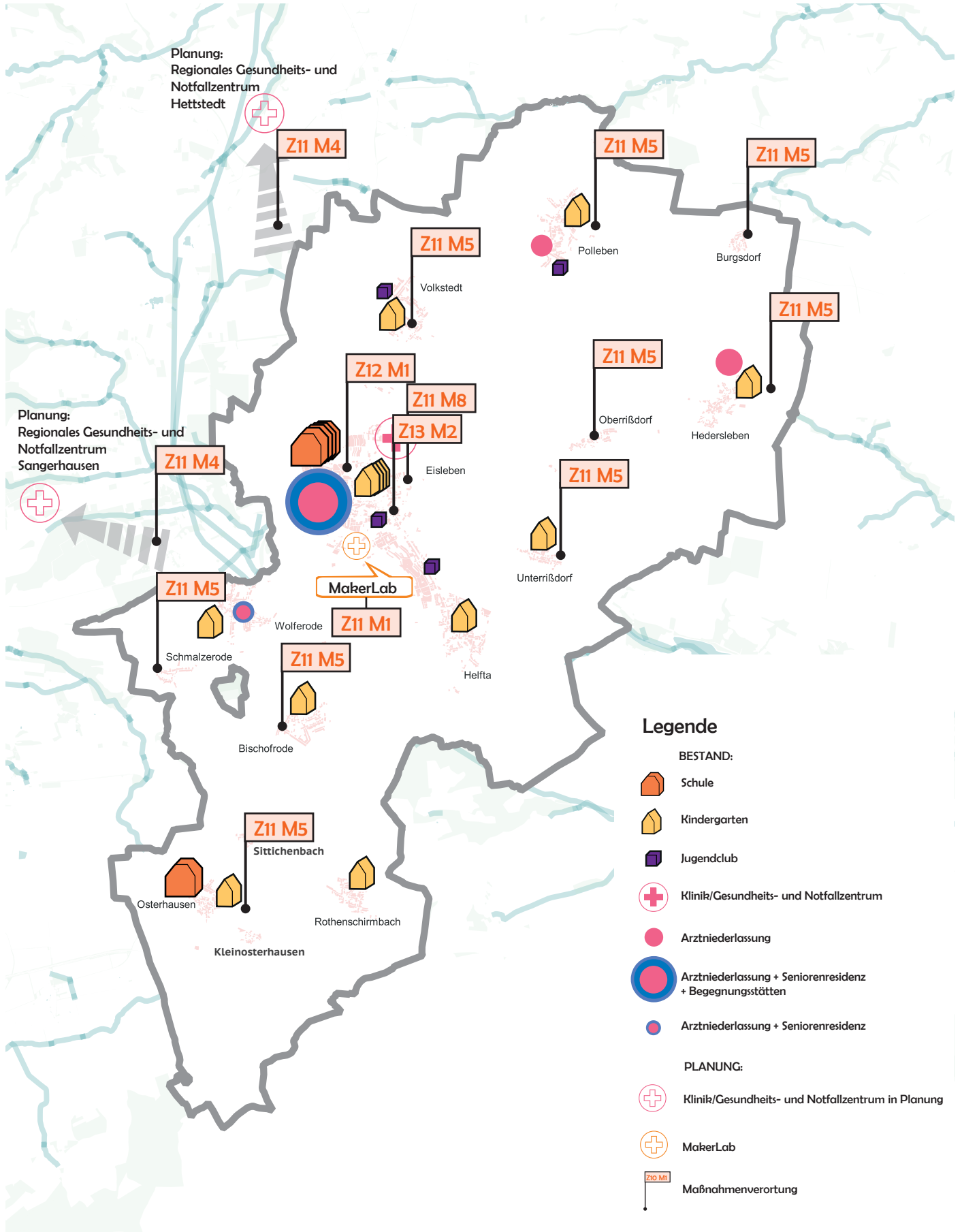
**M** Z12 M1\_Umsetzung Pilotprojekt „Kooperation Schule und Hort“ (Grundschule Torgartenstraße) und Verstetigung der Kooperation

**M** Z12 M2\_Förderung der Digitalisierung in der Bildungsinfrastruktur

**M** Z12 M3\_Unterstützung Familien aus prekären sozialen Milieus bei Wahrnehmung von frühkindlichen Bildungs- und Betreuungsinfrastrukturen

**M** Z12 M4\_Digitalisierung von Kursangeboten der VHS

Abb. 55 Strategisches Leitbild für das Handlungsfeld Soziales, Bildung und Gesundheit



– Handlungsstrategie 2: ... durch gezielte Weiterentwicklung informeller, alternativer Bildungsangebote, z. B. digitale Angebote.

**M** Z12 M5\_Unterstützung Seniorenpatenschaften (Jugend hilft Senioren) z. B. Freiwilligenagentur Halle

**M** Z12 M6\_Prüfung Mehrfachnutzung bestehender sozialer und Bildungseinrichtungen zur Bedarfsdeckung informeller Bildungsangebote

**Z** Z13 | 2040 hat Eisleben eine gesicherte und sichtbare Betreuungsinfrastruktur für Familien und Jugendliche

– Handlungsstrategie 1: ... durch Gewährleistung bedarfsgerechter Betreuungsinfrastrukturen für Kinder und Jugendliche.

**M** Z13 M1\_Erhöhung Hortbetreuungs Kapazität durch Suche nach größeren Räumlichkeiten und Kooperationen mit sozialen Bildungsträgern (kurzfristige Bedarfe mit Containern realisieren)

**M** Z13 M2\_Unterstützung der Ansiedlung von privaten Kindergärten und Horteinrichtungen z.B. in der Lindenallee

**M** Z13 M3\_Weiterentwicklung Hortinfrastruktur (Konzepterstellung auf Basis regelmäßiger Bedarfsanalysen, Neubau etc.)

– Handlungsstrategie 2: ... durch Unterstützung von Strukturen für ein soziales Miteinander und Vernetzung relevanter Akteure.

**M** Z13 M4\_Förderung und Sicherung der vorhandenen Jugendclubs durch personelle Unterstützung und entsprechende Räumlichkeiten sowie Sicherung der Erreichbarkeit

**M** Z13 M5\_Etablierung Netzwerk/Kooperation zwischen Sozialen Trägern (>> INSEK-Maßnahme 2030) sowie zielgruppenspezifische gemeinsame analoge und digitale Bewerbung der Angebote



## Ziele und Projekte im Handlungsfeld: Kultur, Tourismus und Freizeit

### ◇ Vision: Breit aufgestelltes Tourismus-/ Kultur- und Freizeitangebot

Eisleben wird als Lutherstadt auch weiterhin wichtiger touristischer Anziehungspunkt sein. Zukünftig besteht die Herausforderung, das Thema Luther mit anderen touristischen Feldern zu verknüpfen, z. B. Rad- und Wandertourismus, Bergbautradition. Zudem kann mit der Sicherung der Königspfalz Helfta in direkter Nachbarschaft zum Kloster Helfta ein weiterer historischer Ort sichtbar gemacht werden.

Ein wesentlicher Baustein für die Weiterentwicklung des Tourismusstandorts Lutherstadt Eisleben ist die Förderung des Tourismusmarketing, ggf. in Kombination mit einem Citymarketing. Zudem ist die Digitalisierung im Tourismusbereich grundlegend auszubauen. Ein erster Schritt in diese Richtung kann die Digitalisierung des Bestandes der regionalgeschichtlichen Sammlungen (inkl. Erstellung digitaler Museumspräsentationen in Kooperation mit dem regionalen Museumsverbund Erlebniswelt Museen e. V., lokalen Vereinen und dem LK Mansfeld-Südharz) und die Präsentation ausgewählter Ausstellungsstücke in temporären Ausstellungen sein.

Der Ausbau des Kupferspurenradweges durch den Landkreis und die damit verbundene Weiterentwicklung von Radwegeverbindungen sowie die Verknüpfung zum Wanderwegenetz im Stadtgebiet können zudem zu einer besseren räumlichen Vernetzung beitragen.

Die Erweiterung des touristischen Spektrums erfordert gleichzeitig den Ausbau von Übernachtungsmöglichkeiten, z. B. eine Jugendherberge für Kinder- und Jugendgruppen bzw. Familien oder Ferienwohnungen/Pensionen für Wanderer/Radwanderer.

Folgende Ziele, Handlungsstrategien und Maßnahmen werden zur Umsetzung vorgeschlagen:

**Z** Z14 | 2040 hat Eisleben Luthergeschichte und -gedenkstätten als wichtige touristische Bausteine gepflegt.

— **Handlungsstrategie 1: ... .. durch Erhaltung des baukulturellen Erbes der Lutherstätten sowie Vermittlung der Geschichte um Luther.**

**M** Z14 M1\_Pflege und Erhaltung der Luthergedenkstätten

**M** Z14 M2\_Fortführung/Ausbau Interkommunale Kooperation mit anderen (Luther-) Städten bzw. auf Landkreisebene bezüglich Reisekonzept (Erstellung Studie), besserer touristischer Vermarktung etc.

**Z** Z15 | 2040 hat Eisleben das eigene touristische Profil erweitert.

– Handlungsstrategie 1: ... .. durch Verknüpfung touristischer Attraktionen & Ausflugsziele im Stadtgebiet und der Region (z. B. aus dem Bereich Bergbau, Kloster und Königspfalz).

**M** Z15 M1\_ Stärkung der Geschichte des Bergbaus und Ausbau der dazugehörigen Reiseziele (Haldenführung, Schachtführung, Museum)

**M** Z15 M2\_ Unterstützung Digitalisierung regionalgeschichtliche Sammlungen, ggf. Einbindung Exponate in temporäre, themenbezogene Ausstellungen (z. B. Bauernkriegs- und Bergbaujubiläum 2025) sowie ggf. Etablierung Ausstellungsstandort

**M** Z15 M3\_ Prüfung und ggf. Umsetzung Museumskonzept Königspfalz Helfta sowie Erarbeitung eines Betreiberkonzeptes (in Kooperation mit möglichen Verein Königspfalz, Helfta)

**M** Z15 M4\_ Ausbau des Rad- und Wandertourismus unter Berücksichtigung der Potenziale in den Ortschaften (--> INSEK Maßnahme 2030)

**M** Z15 M5\_ Ausbau Kupferspurenradweg (Projektträger: LK Mansfeld-Südharz)

**M** Z15 M6\_ Sicherung und Ausbau Tourismusmarketing (z. B. Erweiterung Öffnungszeiten Touristinformaton auf Wochenenden und andere wichtige Feiertage) durch neue Betreiber-gesellschaft

**M** Z15 M7\_ Etablierung Standort Jugendherberge oder ein Hostel (ggf. Nutzung Gebäude der Stadtverwaltung in der Münzstraße) für die Belebung der Innenstadt

**M** Z15 M8\_ Unterstützung bei Ausbau von Angeboten an Ferienunterkünften z. B. entlang überregionaler Wanderwege wie Jakobsweg, ggf. in Dorfgemeinschaftshäusern

Die Weiterentwicklung der Innenstadt zu einem multifunktionalen Zentrum (vgl. Z6) und die Verbesserung der räumlichen Verknüpfung und Sichtbarkeit von Konzentrationspunkten innerhalb des erweiterten Innenstadtbereichs schließt neben dem Bahnhof und dem MarkerLab das Theater Eisleben und die VHS ein.

Zudem kann eine stärkere Vernetzung von Kulturschaffenden durch die gemeinsame Nutzung zentraler Orte z. B. in der Innenstadt / in den Ortschaften oder die Entwicklung kooperativer Angebote neue Möglichkeiten zur gegenseitigen Unterstützung etablieren. Raumpotenziale könnten mit der Außenstelle des Theater Eisleben in der Bucherstraße oder durch

leerstehende Ladengeschäfte erschlossen werden. In den Ortschaften bieten die Dorfgemeinschaftshäuser ideale Räumlichkeiten für Kursangebote, regelmäßige Veranstaltungen, Jugendtreffs etc.

**Z** Z16 | 2040 hat Eisleben die Innenstadt als Anziehungs- und Erlebnisraum für alle Eisleber Generationen und Touristen weiterentwickelt.

— Handlungsstrategie 1: ... durch Stärkung der Innenstadt als kultureller und touristischer Anlaufpunkt.

**M** Z16 M1\_Förderung von kulturellen und sozialen Mehrfachnutzungen von Gebäuden in der Innenstadt z.B. der Außenstelle des Theaters Eisleben

**M** Z16 M2\_Erweiterung des touristisches Wegeleitsystems um kulturelle und soziokulturelle Angebote

**Z** Z17 | 2040 hat Eisleben die Vernetzung von Akteuren aus Kultur, Freizeit und Tourismus verbessert.

— Handlungsstrategie 1: ... durch Aufbau eines Binnenmarketings zwischen bereits bestehenden lokalen Akteur/-innen und Institutionen.

**M** Z17 M1\_Etablierung themenübergreifender „Stammtisch“ zum Ideenaustausch und zur Förderung der Vernetzung (z. B. vhs + Theater + Stadt, Kulturschaffende, Vereine)

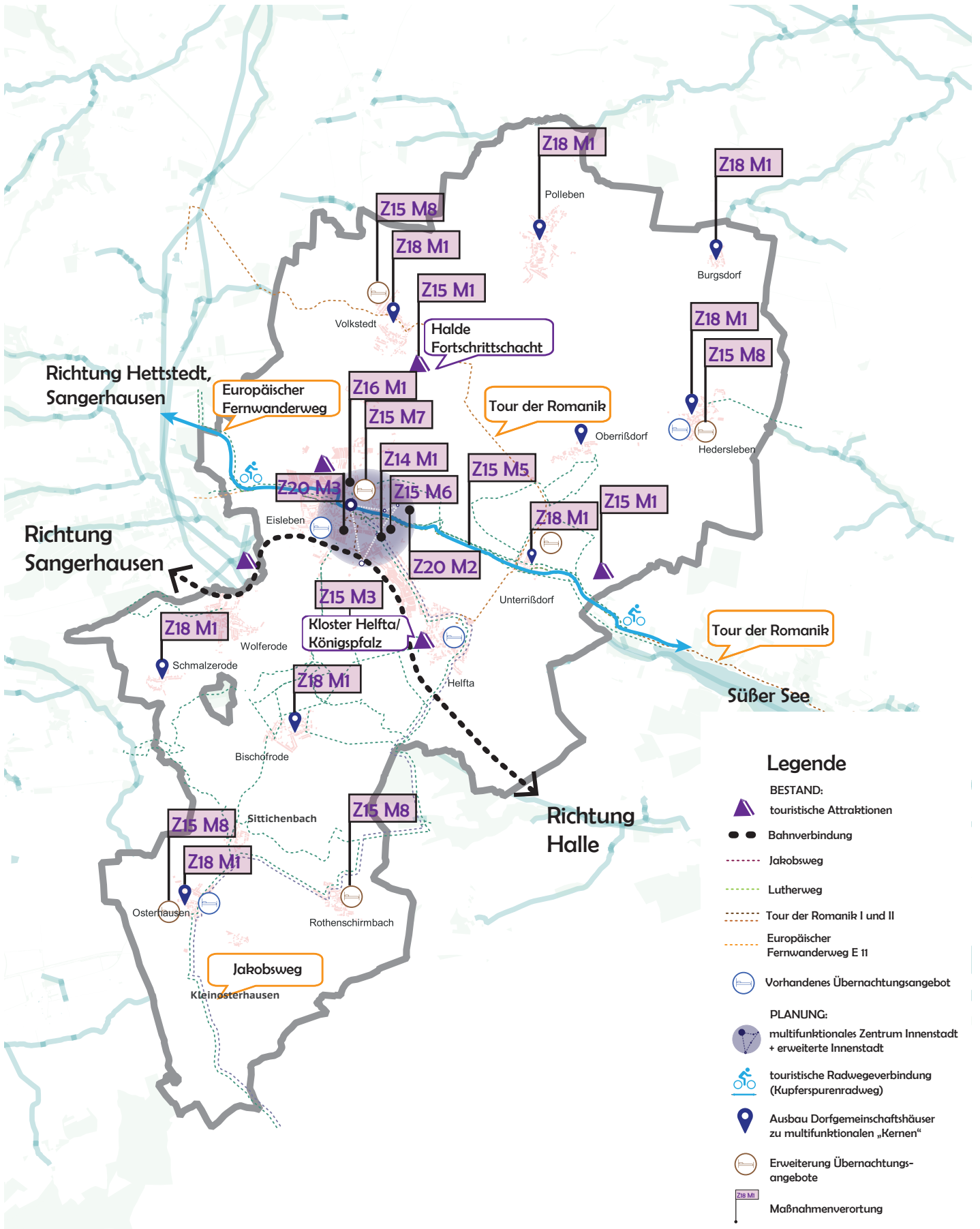
**M** Z17 M2\_Aufbau „Raumfinder“ zur Vermittlung freier, nutzbarer Räume z. B. der Lebenshilfe, des Eisleber Bahnhofs, in Kleingartenvereinen etc.

**Z** Z18 | 2040 hat Eisleben ... die Dorfgemeinschaftshäuser als Orte der Vernetzung, des Miteinanders und der Teilhabe erhalten und weiterentwickelt.

— Handlungsstrategie 1: ... durch Instandhaltung und mögliche Weiterentwicklung der Nutzungskonzepte (Multifunktionalität) der Dorfgemeinschaftshäuser.

**M** Z18 M1\_Erweitern des Angebotes in Dorfgemeinschaftshäusern durch Angebote der Volkshochschule (digital und analog) sowie neue Trägerschaftsmodelle (z. B. durch Vereine)

Abb. 56 Strategisches Leitbild für das Handlungsfeld Kultur, Tourismus, Freizeit



**Z** Z19 | 2040 hat Eisleben die Vielfalt des Vereinslebens der Gemeinde und alternativer Freizeitangebote gesichert.

- Handlungsstrategie 1: ... durch Unterstützung bei der Bewältigung des sich vollziehenden Generationenwechsels.

**M** Z19 M1\_Fortführung und Unterstützung der Verknüpfung von Kultur & Vereinen

**M** Z19 M2\_Verstärkte Nachwuchsförderung in Vereinen und Ausbildung

- Handlungsstrategie 2: ... durch Erschließung alternativer Räume für eine Freizeitnutzung.

**M** Z19 M3\_Erschließung von ungenutzten Garagen (gemäß Garagenkonzept) und Kleingärten als alternative Raumangebote/Multifunktionsräume

**Z** Z20 | 2040 hat Eisleben attraktive Spiel- und Aufenthaltsräume für alle Generationen zu bieten.

- Handlungsstrategie 1: ... durch Qualifizierung Spielflächenangebot.

**M** Z20 M1\_Umsetzung Spielflächenkonzept (z. B. Spielplätze für alle Generationen)

**M** Z20 M2\_Ausbau Skateranlage am Wiesenweg (Pumptrack)

**M** Z20 M3\_Erschließung Potenzialflächen (z. B. Brachen) zur Entwicklung alternativer Freizeitangebote (z.B. Beachvolleyball, Dirtbahn etc.)

## Ziele und Projekte im Handlungsfeld: Landschaft, Biodiversität und Klimavorsorge

### ◇ Vision: Resiliente grüne Stadt umgeben von Landschaftsvielfalt

Der Naturraum Eisleben ist von sowohl abwechslungsreichen als auch wertvollen Landschaftsstrukturen geprägt, die eine gute Ausgangslage für drohende Klimaveränderungen darstellen. Die Pflege, der Erhalt und die Weiterentwicklung der vielfältigen Landschaftsstrukturen auf dem Stadtgebiet der Lutherstadt Eisleben ist essenziell, um ein resilientes, lebenswertes und gegen zukünftige Klimaherausforderungen gewappnetes Stadtgebiet zu schaffen.

Auf dem Stadtgebiet gibt es bereits große und kleine Schutzgebiete, die die Biodiversität fördern und einen Puffer für klimatische Veränderungen darstellen. Neben der weiteren Umsetzung der definierten Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung (vgl. Anlage) kann eine Weiterentwicklung des Status Quo beispielsweise mit der Verbindung der Landschaftsräume durch Ausgleichsmaßnahmen wie entlang der Bahntrassen in Helfta in Richtung Eisleben gelingen. Neben der Weiterentwicklung des Landschaftsraumes sollte eine Zerstörung in Form von z.B. Neuversiegelung von Boden vermieden werden. Stattdessen ist die bessere Ausnutzung von Wohn- und Gewerbestandorten (vgl. Z2, Z4, Z5) durch Mehrfachnutzungen und Stapelbarkeit zu forcieren. Eine weitere Chance zur Steigerung der Biodiversität liegt in der Umnutzung mehrerer im Kernzentrum und Ortschaften verorteter leerstehender Kleingartenanlagen. Auch im größeren Maßstab in der Kernstadt sind ungenutzte Potenziale für die Entwicklung von Grün- und Freiräumen erkennbar z.B. der Stadtpark.

Klimaveränderungen machen keinen Halt vor der Lutherstadt: Zum einen ist es wichtig Klimaanpassungsstrategien für Aufenthaltsflächen und Brachen in der Innenstadt zu entwickeln, die von Hitze oder Starkregenereignissen betroffen sind/sein werden. Dazu zählen z.B. Entsiegelung, das Freihalten von Frischluftschneisen, nachhaltige zum Kühlungseffekt beitragende, verschattende Bepflanzung, hitzeangepasste Gestaltung etc. Auch eine verbesserte Fuß- und Radwegeinfrastruktur kann zur Kühlung der Stadt beitragen und die PKW-Nutzung verringern.

Hinzu kommt, dass Klimaanpassungen und Klimaschutz auch auf baulicher und technischer Ebene angegangen werden müssen. Das bereits vorhandene und das geplante Klimaquartier können dabei mit ihrer großen Dimension einen wichtigen Beitrag zur ökologischen Umgestaltung der Stadt und gleichzeitig als Inspiration für die Etablierung klimaangepasster und gesunder Maßnahmen an weiteren Orten leisten.

Folgende Ziele, Handlungsstrategien und Maßnahmen werden zur Umsetzung vorgeschlagen:

**Z** Z21 | 2040 hat Eisleben die vorhandenen Natur- und Landschaftsräume gepflegt und strategisch weiterentwickelt

– Handlungsstrategie 1: ... durch Fortführung und strategische Weiterentwicklung der Landschaftspflege, inkl. Fortsetzung der Vernetzung von Landschaftsräumen und -schutzgebieten

**M** Z21 M1\_Erarbeitung Kleingartenkonzept zur Auslastung und ggf. Nutzbarmachung für eine verbesserte Biodiversität

**M** Z21 M2\_Strategische Nutzung von Ausgleichsmaßnahmen zur Verbesserung des Landschaftsverbundes und der Biodiversität (Integration weiterer Landschaftsräume)

**M** Z21 M3\_Weiterentwicklung vorhandener Grün- und Freiraumstrukturen (mit Blick auf Klimaanpassung) in der Kernstadt (z. B. Stadtpark) und in den Ortschaften (Bspw. Volkstedt, Hedersleben, Osterhausen Ortsteil Sittichenbach)

**M** Z21 M4\_Umsetzung der Potenzialflächen zur Bewaldung gemäß dem FNP 2025 der Lutherstadt Eisleben für eine verbesserte Biodiversität und Vernetzung von Landschaftsräumen

**Z** Z22 | 2040 hat Eisleben eine Zukunftsstrategie zur Anpassung an Klimaveränderungen und Extremwetterereignisse.

– Handlungsstrategie 1: ... durch Fortsetzung der Maßnahmen zur Klimaanpassung und Klimavorsorge

**M** Z22 M1\_Entsiegelung bzw. Teilentsiegelung von Flächen (z. B. Plätze, Stellplatzflächen in der Innenstadt, Garagenleerstände) z.B. durch ein Flächenentsiegelungskonzept, vgl. die im KSUP (Konzeptioneller Stadtumbauplan Altstadt mit integrierter Denkmalpflege) genannten Potenzialflächen zur Entsiegelung und Begrünung

**M** Z22 M2\_Schaffen einer grünen und möglichst direkten Verbindung mit Rad- und Fußweg von Bahnhof und Innenstadt

**M** Z22 M3\_Aufbau eines strategischen Regenwassermanagements (sowohl Wasserspeicherung als auch Versickerung bei Starkregenereignissen)

- M** Z22 M4\_Hitzeangepasstes Mobiliar, Begrünung und Hitzeanpassungsstrategien an Hitze-hotspots etablieren z.B. in der Innenstadt am Markt in Form von Wasserspielen, Baumkübeln oder einem Luftfiltersystem (z.B. mit Mooswänden), Wiedernutzbarmachung des Knapenbrunnens
- M** Z22 M5\_Fortführen Klimaquartier I: Altstadt und Klimaquartier II: Bürger-Energie-Park als ökologischer Aufenthalts- und Verbindungsraum
- M** Z22 M6\_Beibehalten und Beachtung von Frischluftschneisen v.a. in der Innenstadt z.B. an der Bahnhofstraße/Hallesche Straße/Landwehr sowie über den Alten Friedhof (Campo Santo) und der unteren Glumestraße
- M** Z22 M7\_Entwicklung von städtischem Grün (Klein- und Großgrün) zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Aufenthaltsqualität z.B. an den Grünpotenzialen in der Innenstadt als Trittsteine zur Aufenthaltsqualität oder in Kombination mit Konzepten wie „Spielen am Weg“ (vgl. Z8)
- M** Z22 M8\_Klimagerechte Gestaltung von Funktionsflächen wie Parkplätzen
- M** Z22 M9\_Umrüstung auf energiesparende Beleuchtungstechnik (>> INSEK-Maßnahme 2030)

Eislebens Tradition als Energielandschaft wird nach dem Bergbau durch die kontinuierlich hohe Nachfrage nach Flächen für PV-Anlagen fortgesetzt. Die dabei entstehenden Flächenkonkurrenzen mit Landschaft, Landwirtschaft und Gewerbenutzungen müssen strategisch durch eine Arbeitsgruppe aufgearbeitet werden. Dabei sind Potenzialflächen für Mehrfachnutzungen ein wichtiges Werkzeug um den Flächenverbrauch einzuschränken.

Die Lutherstadt Eisleben steht in den nächsten Jahren vor der Aufgabe der kommunalen Wärmeplanung. Dabei ist die in vielen Teilen noch sehr konventionelle Energie- und Wärmeversorgung in Eisleben in Zukunft auf nachhaltige Energieträger umzubauen. Durch die Aufteilung in mehrere Ortschaften ist eine zentrale Wärmeversorgung in Eisleben nach jetzigem Stand nicht möglich. Daher müssen nachhaltige individuelle Lösungen für die Wärmeversorgung der Ortschaften gefunden werden. Das Etablieren von erneuerbaren Energien nimmt dabei einen wichtigen Stellenwert ein. Oft sind in Eisleben z.B. bei der Umsetzung von Solaranlagen Denkmalschutzbelange zu beachten. Begleitend zur Sicherung der Versorgungsinfrastruktur muss die energetische Gebäudesanierung des Bestands fortgeführt werden.



Abb. 57 Strategisches Leitbild für das Handlungsfeld Landschaft, Biodiversität, Klimavorsorge

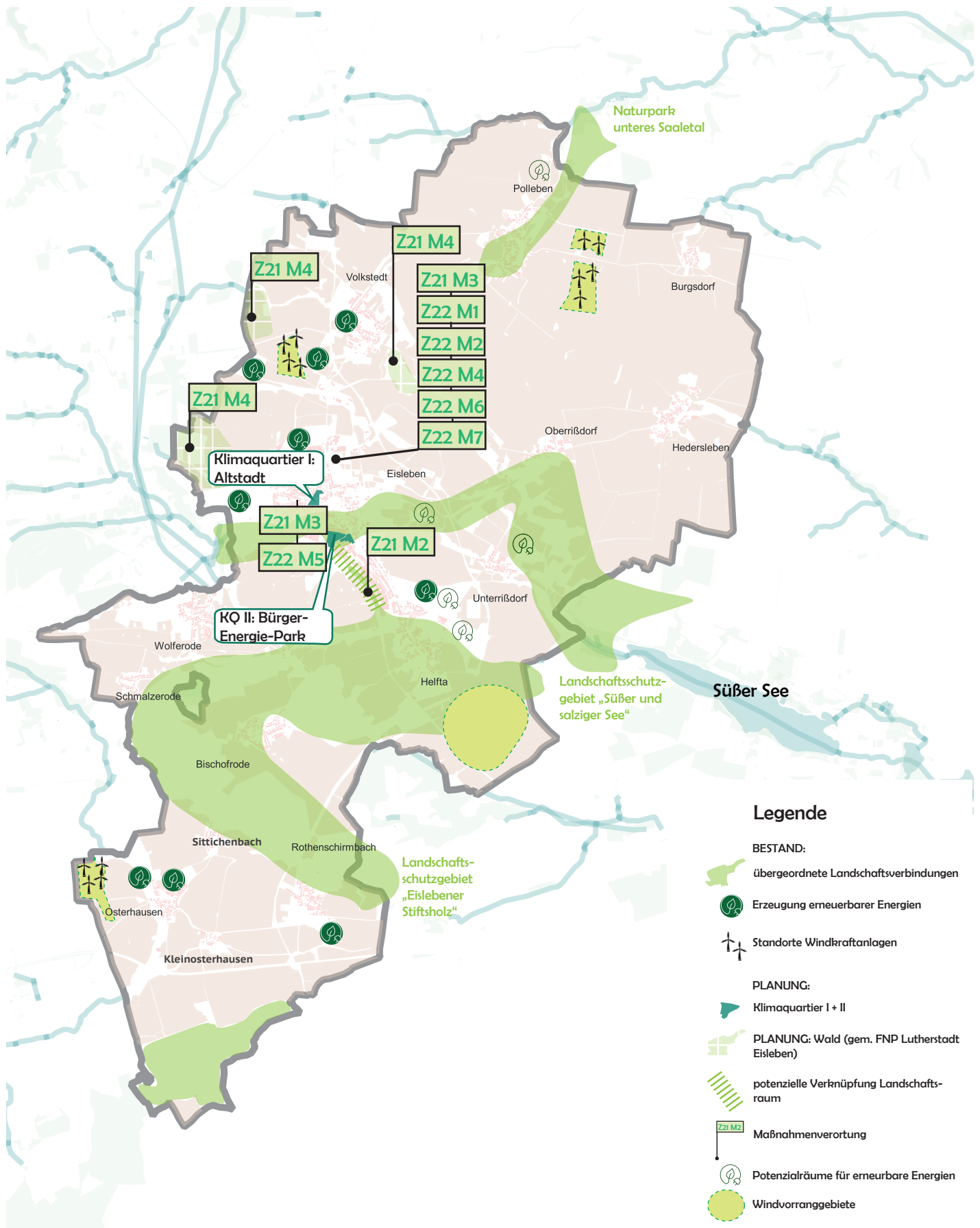


Abb. 58 Bestand und Potenziale Nutzungsstruktur

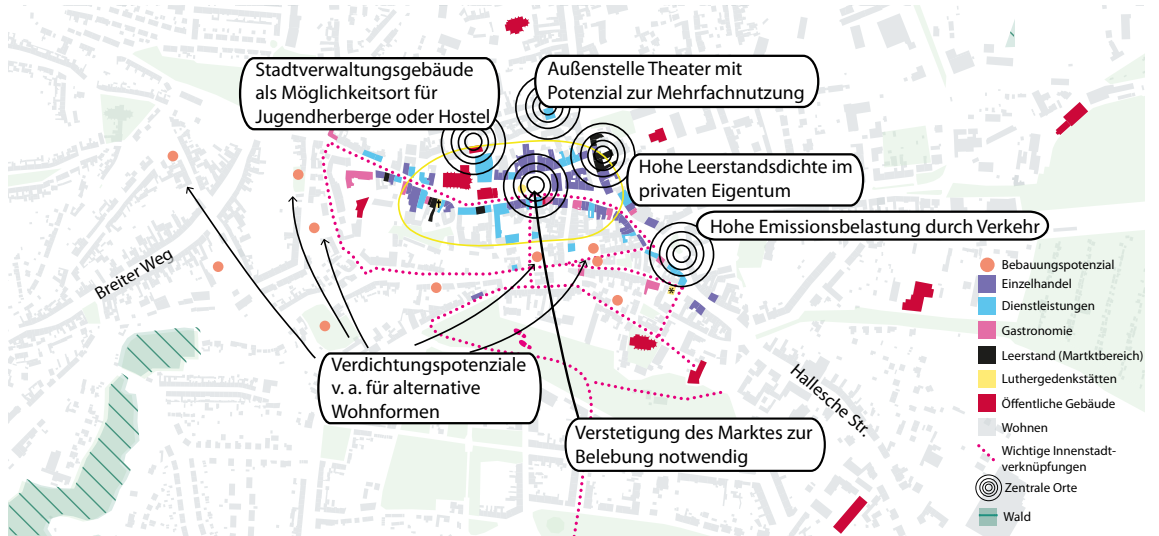


Abb. 59 Bestand und Potenziale Mobilitätsinfrastruktur

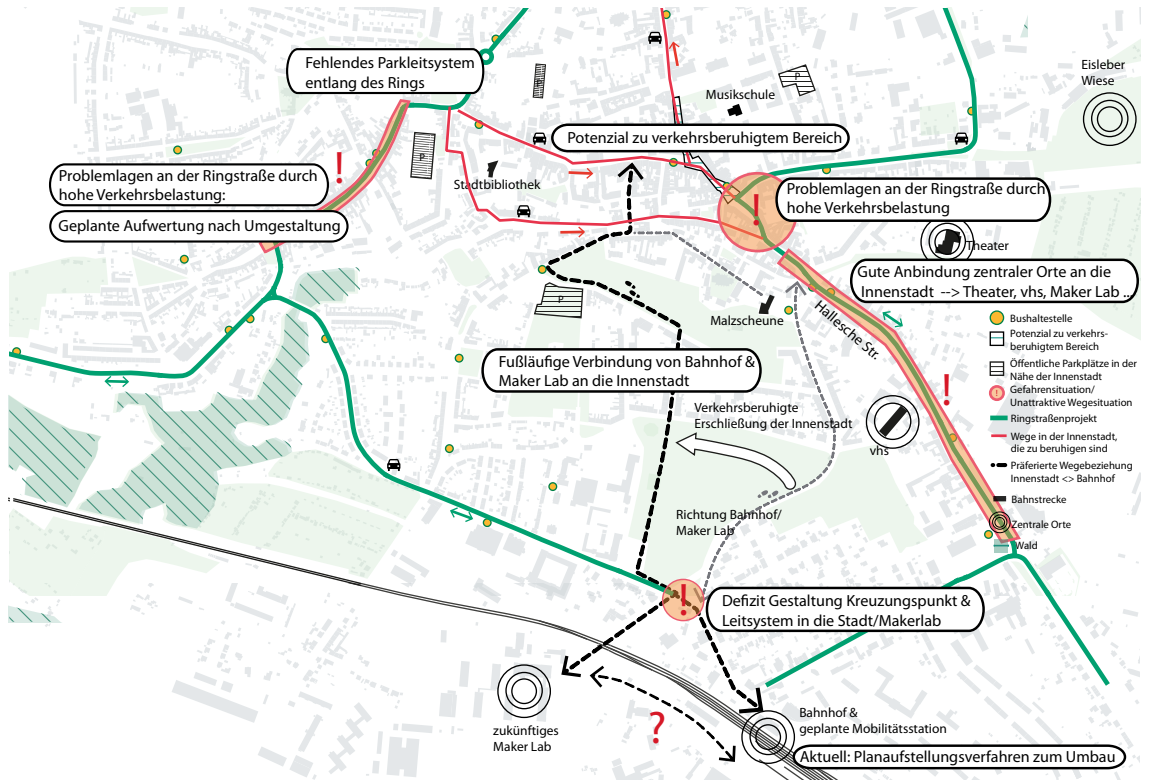
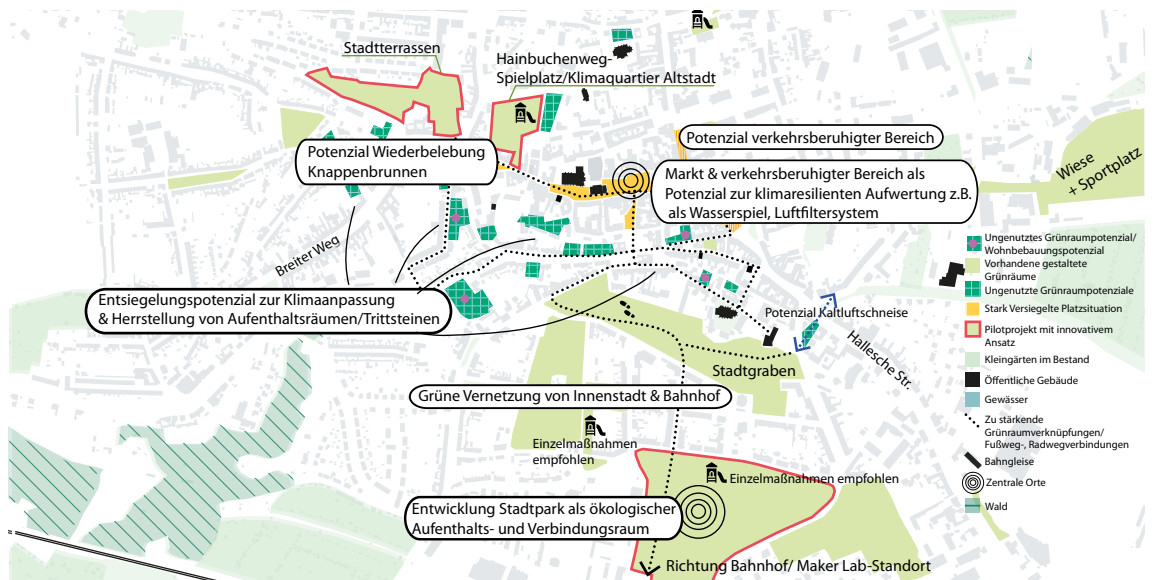


Abb. 60 Bestand und Potenziale Grün- und Freiräume in und um die Innenstadt



**Z** Z23 | 2040 hat Eisleben eine vorwiegend nachhaltige und ressourcenschonende Energie- und Wärmeversorgung.

- Handlungsstrategie 1: ... durch gezielten und zugleich maßvollen Ausbau der Erzeugung erneuerbarer Energien im Abgleich mit möglichen Optionen zur Mehrfachnutzung von Flächen.

**M** Z23 M1\_ Identifizierung von Potenzialflächen für Mehrfachnutzungen ggf. zur Erzeugung erneuerbarer Energien

**M** Z23 M2\_ Prüfung der Etablierung einer Arbeitsgruppe Multilandschaft mit Entscheidungsträgern und zentralen Akteuren zur Identifizierung von Synergien und Flächenpotenzialen für Ausgleichsflächen

- Handlungsstrategie 2: ... durch Etablierung zukunftsfähiger Wärme- und Stromversorgung auf Gebäude-/bzw. Quartiers- oder Ortschaftsebene (vgl. auch Z 10)

**M** Z23 M3\_ Ausbau Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Stromversorgung z.B. durch PV-Anlagen, Windkraft und Biogasanlagen im Abgleich mit dem Denkmalschutz in den Ortschaften

**M** Z23 M4\_ Errichtung von PV-Anlagen außerhalb des UNESCO-Welterbebereichs sowie innerhalb des UNESCO-Welterbebereichs auf Dachflächen außerhalb des Sichtbereichs (>> INSEK-Maßnahme 2030)

**M** Z23 M5\_ Fortführen energetische Gebäudesanierung (Gebäudehülle, Wärmepuffer, Dach- und Grundstücksentwässerung, Grünflächenentsiegelung, Anpassung Technische Anlagen...)

**M** Z23 M6\_ Umsetzung einer kommunalen Wärmeplanung als Strategie zur Optimierung des Energieverbrauchs i. S. d. Gesetzes vom 01.01.2024 zur kommunalen Wärmeplanung

# Leitprojekte

## Drei Leitprojekte für Eisleben

Die Umsetzung konkreter Maßnahmen erzeugt die notwendige Sichtbarkeit der strategischen Weichenstellungen zur Stadtentwicklung der Lutherstadt Eisleben. Vor diesem Hintergrund kommt der Benennung ausgewählter Leitprojekte, die möglichst kurz- bis mittelfristig in die Umsetzung kommen, eine große Bedeutung zu. Im Folgenden werden aus den unterschiedlichen Handlungsfeldern drei Leitprojekte benannt, die sowohl eine hohe Umsetzungspriorität als auch große Umsetzungspotenziale haben. Die Leitprojekte vertiefen aktuelle wichtige Fragestellungen in Eisleben exemplarisch an ausgewählter Stelle. Mit ihrer Strahlkraft können sie Impulsgeber und Motor für weitere notwendige Projekte in der Stadt sein. Ziel ist es, eine gewisse Übertragbarkeit für andere Projekte zu gewährleisten.

### **Leitprojekt Innenstadt**

#### ◇ Beschreibung:

Die Innenstadt Eislebens umfasst den historischen Kern mit den prominenten Lutherstätten sowie weiteren stadthistorisch prägnanten und oft denkmalgeschützten Orten sowie Gebäuden. Auch traditionelle Geschäfts- und Einzelhandelslagen sind hier angesiedelt. Durch den Sanierungsboom der 1990er Jahre und durch darauffolgende IBA-Prozesse sowie die Feierlichkeiten anlässlich des 500-jährigen Jubiläums der Reformation erfuhr das Zentrum eine Aufwertung und viel Aufmerksamkeit durch Bürger- und Tourist/-innen.

Allerdings steht die Eisleber Innenstadt vor neuen Herausforderungen, wie beispielsweise ein spürbarer Bedeutungsverlust der tradierten Handelslagen, Umbauerfordernisse im Wohnungsbestand aufgrund demografischer Veränderungen, Klimaanpassung, Weiterentwicklung touristischer Zielorte, Mobilität etc..

Aufgrund der verschiedenen Handlungsbedarfe ist zukünftig ein integriertes strategisches Vorgehen u. a. zur Vernetzung der Innenstadt mit angrenzenden Nachbarschaften, zur Verbesserung der Erreichbarkeit, Sicherung ihrer Zukunftsfähigkeit sowie zur Ansiedlung multifunktionaler Nutzungsstrukturen erforderlich. Dabei sollte der Fokus auf die Innenstadt

nicht losgelöst von angrenzenden zentralen Orten der Stadt gelegt werden, sondern Orte wie den Bahnhof, das Theater, die VHS und das zukünftige Maker Lab einschließen und auch Synergien zwischen ihnen fördern.

Das Leitprojekt zeigt Ansatzpunkte einer integrierten Weiterentwicklung der Innenstadt auf und verknüpft dabei bewusst verschiedene Maßnahmen aus den einzelnen INSEK-Handlungsfeldern, um die Erzeugung möglicher Synergien zu verdeutlichen.

◇ Vorgehensweise:

Um sich ein Bild von der gegenwärtigen Situation der Innenstadt zu machen, erfolgte eine systematische nach Themen aufgeschlüsselte Analyse der Innenstadt. Dabei werden positive und negative Schwerpunktthemen identifiziert.

Aus der Analyse wurden folgende zentralen Handlungsbedarfe und Zielstellungen abgeleitet:

<b>Stärken/Chancen</b>	<b>Schwächen/Defizite</b>
<b>Stadtraum</b>	
Vorhandene große teilweise neu gestaltete Grünräume (z.B. die Stadtterrassen + entlang des Lutherwegs)	Leerstände von Ladeneinheiten entlang des „Plans“
Gestalteter Marktplatz mit Sitzgelegenheiten	Viel versiegelter öffentlicher Raum (Brachen, Parkplätze etc.)
Brache am Jüdenhof/Grabenstraße als Chance für den Auftakt einer Fußgängerverbindung zur Innenstadt und ggf. Potenzialfläche für Wohnbebauung	Nicht beschattete, versiegelte Flächen fördern Überhitzungsgefahr und senken die Aufenthaltsqualität in besonders trockenen, heißen Perioden
Stadtpark als Klimaquartier II mit Spiel- Sport- und Aufenthaltsflächen sowie als mögliche Verbindung von Innenstadt und Bahnhof/Maker Lab	Verlust der Attraktivität für Ältere da keine Sitzgelegenheiten, teilweise fehlende Barrierefreiheit und Erschließungsmöglichkeit
Böse Sieben bietet Gestaltungspotenzial als zugängliches offenes Gewässer	
Attraktives Denkmalgeschütztes Erscheinungsbild vieler Gebäude in der Innenstadt	
<b>Nutzungsstrukturen</b>	
Außengastronomie und kleine Einzelhandelsstrukturen	Wenig Spiel- und Aufenthaltsflächen für Kinder und Familien
Malzscheune als gut angenommener Gemeinschafts- und Kulturraum	Fehlende Verknüpfung von Kunst-, Kultur- und Tourismusangeboten
Umgesetzte Leerstandsbespielung	Zu hohe Mieten schließen individuelle Einzelhandelsstrukturen aus der Innenstadt aus und fördern den Leerstand
Gründung des Gewerbevereins 2024 zur Akteursvernetzung	Hohe Gebühren verhindern breite Beteiligung der Händler/-innen an Veranstaltungen wie Advent in den Höfen
Ansatz: Online-City Eisleben	

## Stärken/Chancen

## Schwächen/Defizite

Einzug von mehr Händler/-innen in die Leerstandsbespielung

### Mobilität

Konzept Umgehungsstraße verspricht Innenstadtberuhigung und eine erhöhte Qualität im Fußgängerbereich

Unzureichender Ausbau E-Ladestationen

Attraktive grüne Verknüpfungen von Platz- und Grünräumen kann eine verbesserte fußläufige Innenstadterschließung sorgen

Fehlende attraktive Fußgängererschließung der Innenstadt z.B. vom Bahnhof/ Standort Maker Lab begrenzt Zielgruppe auf fast ausschließlich PKW-Nutzer/-innen

Verbindung von Malzscheune (Parkplatz Busse für Touristen) bis Marktplatz als Alternative zum Erschließungsweg entlang der Straßen

Gefahrenstelle: Kreuzungspunkt „Plan“ ist momentan Erschließungsweg der Innenstadt für Fußgänger/-innen

Fehlendes Parkleitsystem

Fehlende Fahrradstellplätze im öffentlichen Raum

### Klimaanpassung

Verwirklichung des Klimaquartiers I und in diesem Zusammenhang gute Annahme des Spielplatzes Hainbuchenweg

Nur wenig Baumpflanzungen im öffentlichen Raum

Umsetzung des Klimaquartiers I fördert die Bewusstseinsbildung für klimaangepasste öffentliche Stadträume und ist auf kleinere Flächen übertragbar

Vorhandene Grünflächen sind wenig miteinander verknüpft

Gestaltung des Stadtparks als Bürger-Energie-Park bietet Optionen zur nachhaltigen Energieerzeugung und ökologische, hitzeangepasste Fläche in der Innenstadt

Stark versiegelte Brachen und Plätze bieten wenig Hitzeresilienz

Vorhandene Frischluftschneise in der Innenstadt

## Handlungsbedarfe

- Nutzung der Leerstände um mehr Wohnangebote für Ältere und Familien zu schaffen und damit für eine Durchmischung des Zentrums und für Synergieeffekte mit anderen Nutzungen zu sorgen
- Belebung der Innenstadt und Schaffen neuer Nutzungssynergien durch Etablierung weiterer Gewerbetreibende und Einzelhändler durch die Unterstützung der Stadt
- Aufenthaltsqualität für Ältere und Familien durch Begrünung, Sitzgelegenheiten etc. verbessern und somit die Identifikation mit der Innenstadt steigern
- Bestehende Frei- und Grünräume ökologisch und gestalterisch aufwerten
- Formate wie „Advent in den Höfen“ unterstützen, um Kooperationen zwischen lokalen Akteuren und Initiativen weiterzuentwickeln
- Stärkere Begrünung von Freiflächen in der Innenstadt und Schaffen von Grünverbindungen, um das Mikroklima und die fußläufige Innenstadterschließung zu fördern
- Fortsetzen der Klimaquartiere und Übertragen auf weitere Flächen in der Innenstadt
- Entsiegelung von Brachen, PKW-Stellflächen und stark versiegelten Plätzen zur Verbesserung der Hitzeresilienz der Innenstadt und des Mikroklimas
- Barrierefreie Fußgänger- und Radfahrerfreundliche Gestaltung der Verbindung von Bahnhof und Innenstadt zur Steigerung des Anteils an Rad- und Fußgängerverkehr
- Etablierung eines Parkleitsystems und Verbesserung der Möglichkeiten von E-Mobilität

Folgende Maßnahmen operationalisieren die identifizierten strategischen Zielstellungen:

**M** Z1 M1\_Aufwertung/Umbau Stadteingänge (z. B. Innenstadt im Kreuzungsbereich Plan/Lindenallee, Geiststraße)

**M** Z1 M2\_Umnutzung ehem. Speisesaal zum MakerLab, ehem. VEB Mansfeld Kombinat Wilhelm Pieck, heute berufsbildende Schulen (BBS) des Landkreises Mansfeld-Südharz

**M** Z1 M3\_Erhalt und Gestaltung des Denkmals Neustädter Rathaus (>> INSEK-Maßnahme 2030)

**M** Z1 M4\_Sicherung und Sanierung der Grabenschule (>> INSEK-Maßnahme 2030)

**M** Z1 M5\_Prüfung Erhalt, Sanierung und ggf. Umnutzung leerstehender bzw. teilw. leerstehender gemischt genutzter kommunaler Immobilien in den Ortschaften

**M** Z2 M1\_Etablierung Leerstandsmanagement (Sanierungsberatung, Umzugsmanagement) (>> INSEK-Maßnahme 2030)

**M** Z8 M1\_Strategische Weiterentwicklung Stellplatzangebot in fußläufiger Entfernung zum Geschäftszentrum, u. a. unter Berücksichtigung Neuordnung Stellplätze im Zuge Umbau Breiter Weg sowie Etablierung eines Parkleitsystems (vgl. auch Parkraumkonzept)

**M** Z8 M2\_ weitere schrittweise Aufhebung der Einbahnstraßenregelung zur Optimierung des Individualverkehrs in der Altstadt (z. B. im Bereich Kasseler Str./Breiter Weg) und Reduktion von Konflikten zwischen verschiedenen Verkehrsträgern sowie Nutzungen im öffentlichen Raum (>> INSEK-Maßnahme 2030)

**M** Z8 M3\_Abbau von Verkehrskonflikt-Punkten z. B. im Bereich Bahnhofstraße/Hallesche Str. bis zur Kreuzung Markt/Lindenallee ggf. durch Umgestaltung des öffentlichen Raums und Verkehrsraums



- M** Z8 M4\_Weiterführung des verkehrsberuhigten Bereichs in der Freistraße (zw. Glumestraße und Klosterplatz)
- M** Z8 M5\_Verbesserung der Verbindung vom Bahnhof zur Innenstadt (z. B. vor allem für Radfahrer und Fußgänger) z. B. durch Wegeleitung, städtebauliche und freiraumplanerische Neuordnung
- M** Z8 M6\_kontinuierliche Umsetzung Barrierefreiheit und Erstellen eines Defizitkatasters z.B. an Kreuzungen Markt und Lindenallee, Bahnhofstraße/ Querfurter Straße/ Friedensstraße, Verbindung Bahnhof, VHS, Theater und Zentrum
- M** Z8 M7\_Gestaltung Verkehrs- und Transiträume als kleine Aufenthaltsflächen in Form von „Trittsteinen“ in der Innenstadt gestalten z.B. nach dem Konzept „Spielen am Weg“
- M** Z9 M2\_Öffnung der Einbahnstraßen für Radfahrer im Kernstadtbereich (--> INSEK-Maßnahme 2030)
- M** Z9 M3\_Ausbau Infrastruktur Fahrrad-Abstellanlagen (Fokus Mobilitätsstationen und Altstadt)
- M** Z14 M1\_Pflege und Erhaltung der Luthergedenkstätten
- M** Z15 M6\_Sicherung und Ausbau Tourismusmarketing (z. B. Erweiterung Öffnungszeiten Touristinformation auf Wochenenden und andere wichtige Feiertage) durch neue Betreiber-gesellschaft
- M** Z15 M7\_Etablierung Standort Jugendherberge oder ein Hostel (ggf. Nutzung Gebäude der Stadtverwaltung in der Münzstraße) für die Belebung der Innenstadt
- M** Z16 M1\_Förderung von kulturellen und sozialen Mehrfachnutzungen von Gebäuden in der Innenstadt z.B. der Außenstelle des Theaters Eisleben
- M** Z16 M2\_Erweiterung des touristisches Wegeleitsystems um kulturelle und soziokulturelle Angebote
- M** Z20 M1\_Umsetzung Spielflächenkonzept (z. B. Spielplätze für alle Generationen)
- M** Z20 M2\_Ausbau Skateranlage am Wiesenweg (Pumptrack)
- M** Z20 M3\_Erschließung Potenzialflächen (z. B. Brachen) zur Entwicklung alternativer Freizeitangebote (z.B. Beachvolleyball, Dirtbahn etc.)

- M Z21 M3\_ Weiterentwicklung vorhandener Grün- und Freiraumstrukturen (mit Blick auf Klimaanpassung) in der Kernstadt z. B. Stadtpark
- M Z22 M1\_ Entsiegelung bzw. Teilentsiegelung von Flächen (z. B. Plätze, Stellplatzflächen in der Innenstadt) z.B. durch ein Flächenentsiegelungskonzept, vgl. die im KSUP (Konzeptioneller Stadtumbauplan Altstadt mit integrierter Denkmalpflege) genannten Potenzialflächen zur Entsiegelung und Begrünung
- M Z22 M2\_ Schaffen einer grünen Verbindung mit Rad- und Fußweg von Bahnhof und Innenstadt
- M Z22 M4\_ Hitzeangepasstes Mobiliar, Begrünung und Hitzeanpassungsstrategien an Hitze-hotspots etablieren z.B. in der Innenstadt am Markt in Form von Wasserspielen oder einem Luftfiltersystem, Wiedernutzbarmachung des Knappenbrunnens
- M Z22 M5\_ Fortführen des Klimaquartiers II: Bürger-Energie-Park als ökologischer Aufenthalts- und Verbindungsraum
- M Z22 M6\_ Beibehalten und Beachtung von Frischluftschneisen v.a. in der Innenstadt z.B. an der Bahnhofstraße/Hallesche Straße/Landwehr
- M Z22 M7\_ Entwicklung von städtischem Grün (Klein- und Großgrün) zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Aufenthaltsqualität z.B. an den Grünpotenzialen in der Innenstadt als Trittsteine zur Aufenthaltsqualität oder in Kombination mit Konzepten wie „Spielen am Weg“ (vgl. Z8)
- M Z22 M8\_ Klimagerechte Gestaltung von Funktionsflächen wie Parkplätzen
- M Z22 M9 Umrüstung auf energiesparende Beleuchtungstechnik (>> INSEK-Maßnahme 2030)

◇ Finanzierbarkeit/Mögliche Fördermittel:

Kommunale Haushaltsmittel

Städtebauförderung und ggf. weitere Fördermittel z. B. aus dem Bereich Klimaschutz

Strukturwandelförderung

◇ Zeithorizont:

Kurz- bis mittelfristig (1-7 Jahre)

◇ Kooperation mit Vorhabenspartnerinnen und -partnern (Auswahl):

Theater Eisleben

Standortentwicklungsgesellschaft MSH mbh

VHS Mansfeld-Südharz e.V.

Landkreis MSH

Händlerstammtisch Lutherstadt Eisleben

Wobau Eisleben

WBG Eisleben

Abb. 61 Veranstaltungskalender  
Lutherstadt Eisleben



## Veranstaltungen

Mittwoch, 03.04.2024

17:30 - 00:00

### Vortrag – Gottfried August Bürger

Ort: Lutherstadt Eisleben, Markt 56, Hotel "Graf Mansfeld"

Vortrag öffentlich Gottfried August Bürger – sein Heimatort Molmerswende würdigt den Autor der Geschichten über de... [mehr lesen >>](#)

Mittwoch, 17.04.2024

17:30 - 00:00

### Vortrag – 250.Geburtstag Johann Friedrich Gottlob Koenig

Ort: Lutherstadt Eisleben, Markt 56, Hotel "Graf Mansfeld"

Vortrag öffentlich 250. Geburtstag Johann Friedrich Gottlob Koenig – Ein Sohn der Stadt Eisleben und Erfinder der Schnelldruckpre... [mehr lesen >>](#)

← April ↓ →

2024 ↓

Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30					

## Leitprojekt Dorfgemeinschaftshäuser 2.0 für starke Ortschaftszentren

### ◇ Rahmenbedingungen und Zielstellung:

Fast jede Eisleber Ortschaft unterhält ein Dorfgemeinschaftshaus. Ausnahmen bilden die Ortschaften Helfta und Rothenschirmbach sowie die Kernstadt Eisleben.

Die gemeinsame Bezeichnung Dorfgemeinschaftshaus ist allerdings kein Verweis auf eine einheitliche Ausstattung oder bauliche Gestaltung. Jedes Dorfgemeinschaftshaus ist stark durch die jeweiligen lokalspezifischen Rahmenbedingungen geprägt, z. B. hinsichtlich Bau- substanz und Raumangebot sowie in Bezug auf die Nutzungsmischung. Gleichzeitig besetzen die Dorfgemeinschaftshäuser zentrale Lagen in den jeweiligen Ortschaften und sind durch ihre Angebote (z. B. Jugendklub, Kindertagesstätte, Gemeindebüro, Gaststätte etc.) Kristallisationspunkte des kulturellen, sozialen und gesellschaftlichen Lebens. Damit sind sie zentraler Ausgangspunkt für eine notwendige zukunftsgerichtete Stärkung der Eisleber Ortschaftszentren.

Im Zuge eines sich fortsetzenden Strukturwandels, welcher u. a. mit demografischen, wirtschaftlichen und infrastrukturellen Veränderungs- sowie Konzentrationsprozessen einhergeht, ist es erforderlich, die arbeitsteilige Bündelung von Funktionen und Nutzungen in den Ortschaften bei gleichzeitiger Aufwertung lokaler „Ankerorte“ weiterzuentwickeln. Aus diesen Erfordernissen leiten sich drei übergeordnete Handlungsstränge ab:

- Z** Handlungsstrang 1: Entwicklung einer gemeinsamen Vision für die Eisleber Dorfgemeinschaftshäuser unter Berücksichtigung einer strategischen Arbeitsteilung zwischen benachbarten Ortschaften, jeweiliger baulicher Voraussetzungen, der Erreichbarkeiten etc.
- Z** Handlungsstrang 2: Individuelle Weiterentwicklung der einzelnen Standorte bei gleichzeitiger Schaffung eines Wiedererkennungswertes (einheitliche Gestaltungs-/Funktionselemente) sowie gemeinsamer Öffentlichkeitsarbeit
- Z** Handlungsstrang 3: Etablierung von Orten der Gemeinschaft in den Ortschaften Helfta, Rothenschirmbach sowie der Kernstadt Eisleben

#### ◇ Vorgehensweise:

Handlungsstrang 1: Für die Erarbeitung einer gemeinsamen Vision für die Eisleber Dorfgemeinschaftshäuser sollte eine Arbeitsgruppe aus Vertreter/-innen der Stadtverwaltung Eisleben und den Ortschaftsbürgermeister/-innen konstituiert werden, die sich mit folgenden Fragestellungen auseinandersetzt:

- Z Welche Potenziale und Handlungserfordernisse bestehen bezüglich der einzelnen Dorfgemeinschaftshäuser (auf Basis der bestehenden Bestandsanalyse)? Und wo können Synergien z. B. im Zusammenhang mit der Errichtung von Mobilitätshubs genutzt werden?
- Z Welche Immobilien (Objekte sowie Grundstücke) befinden sich in kommunalem Eigentum? Und welche Potenziale zur Weiterentwicklung können genutzt werden?
- Z Wie kann eine arbeitsteilige Nutzungsmischung gestaltet werden?
- Z Welche Fördermöglichkeiten sind zu akquirieren und einzusetzen?

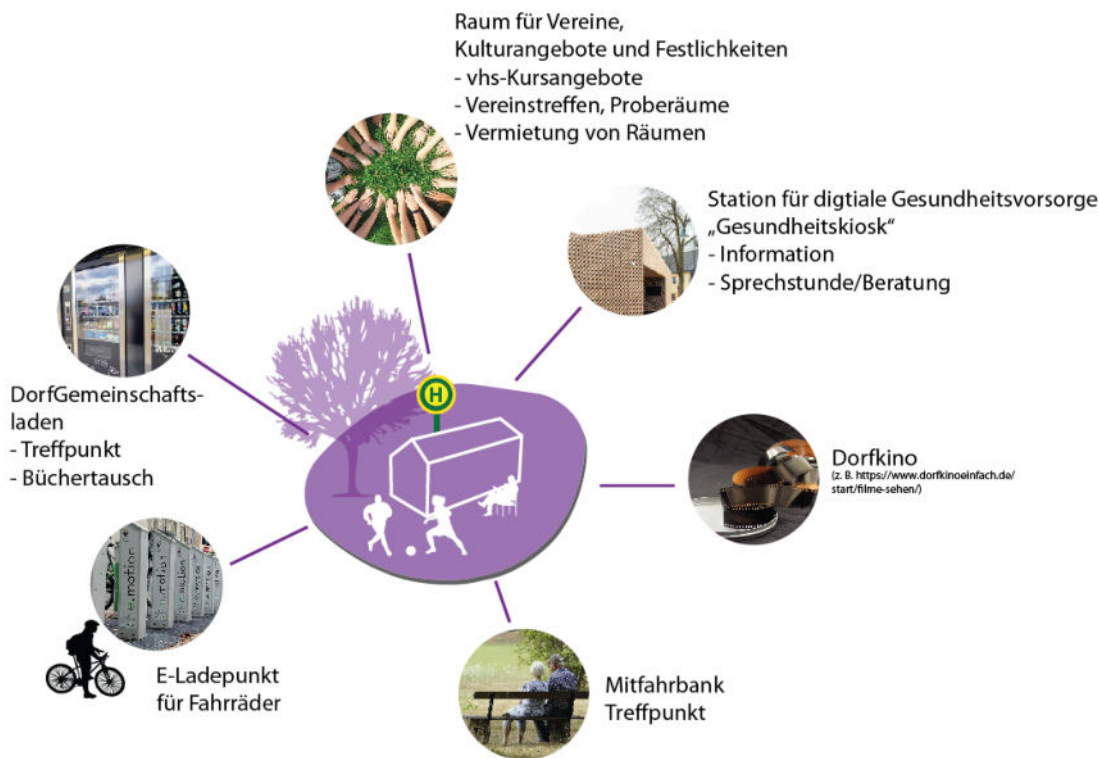
Handlungsstrang 2: Basierend auf den Ergebnissen aus Handlungsstrang 1 ist die individuelle Weiterentwicklung der Dorfgemeinschaftshäuser zwischen Ortschaftsrat, Vertreter/-innen lokaler Zivilgesellschaft sowie der Stadtverwaltung und -politik abzustimmen. Dabei ist zu klären, wie ein Wiedererkennungswert durch gemeinsame Gestaltungselemente (z. B. Fassade, Beschilderung) geschaffen werden kann. Zudem ist mit dem Ziel der Verbesserung der Sichtbarkeit der Dorfgemeinschaftshäuser die Öffentlichkeitsarbeit (z. B. Programm, auch in Kooperation mit der VHS Mansfeld-Südharz e. V., Raumverfügbarkeit etc.) gemeinsam weiterzuentwickeln (z. B. im Veranstaltungskalender der Lutherstadt Eisleben: [www.Eisleben.eu/Bürgersein/Veranstaltungskalender](http://www.Eisleben.eu/Bürgersein/Veranstaltungskalender)).

Handlungsstrang 3: Im Zuge der Weiterentwicklung der Dorfgemeinschaftshäuser ist zu prüfen, ob und wie in den Ortschaften Helfta und Rothenschirmbach sowie ggf. in den Großwohnsiedlungen „Orte für Gemeinschaft“ entwickelt werden können. Für die Kernstadt Eisleben sollte die Wiederbelebung der ehem. Gertrudkirche in der Nicolaistraße als Treffpunkt für Vereine (z. B. als Probenraum), für Senioren und Jugendliche sowie als Raum für Festlichkeiten (z. B. Trauungen) in Kooperation mit dem Förderverein unterstützt werden.

Folgende Maßnahmen operationalisieren die identifizierten strategischen Zielstellungen:

- M Z1 M1\_Erhalt und Nachnutzung stadtbildprägender Objekte/Ensembles (z. B. Innenstadt im Kreuzungsbereich Plan/Lindenallee, Geiststraße etc.)
- M Z6 M4\_Unterstützung bei der Entwicklung von multifunktionalen Ortschaftszentren z. B. durch Weiterentwicklung Dorfgemeinschaftshäuser zu sog. „DorfGemeinschaftsläden“ (gute Praxis: Dorfladen Deersheim)
- M Z7 M1\_Ausbau von Mobilitätsstationen inkl. sicherer Abstellmöglichkeiten von E-Bikes, z. B. Pilotprojekt SMueR am Bahnhof Eisleben und Fortführung in Wolferode und Helfta sowie MOVE Stationen (LK Mansfeld-Südharz)
- M Z7 M2\_Einführung von RufBussen (gemäß Nahverkehrsplan LK Mansfeld-Südharz) bzw. Prüfung Etablierung autonome Zubringer zur Abdeckung weniger frequentierter Gebiete (ggf. als Ringlinie mit Anbindung Regionalbus/PlusBus)

Abb. 62 mögliche Nutzungsmischung Dorfgemeinschaftshäuser



**M** Z7 M3\_Mitfahrgelegenheiten/Mitfahrbänke in der Nachbarschaft etablieren + Fahrgemeinschaft Jung + Alt

**M** Z11 M3\_Förderung mobiler medizinischen Betreuung, z. B. im Zusammenhang mit Weiterentwicklung der Dorfgemeinschaftshäuser

**M** Z11 M5\_Prüfung Versorgung mit Apotheken in den Ortschaften, z. B. im Zusammenhang mit Weiterentwicklung der Dorfgemeinschaftshäuser

**M** Z15 M8\_Unterstützung bei Ausbau von Angeboten an Ferienunterkünften z. B. entlang überregionaler Wanderwege wie Jakobsweg, Tour der Romanik (ggf. in Dorfgemeinschaftshäusern)

**M** Z18 M1\_Erweitern des Angebotes in Dorfgemeinschaftshäusern durch Angebote der Volkshochschule (digital und analog) sowie neue Trägerschaftsmodelle (z. B. durch Vereine) Finanzierbarkeit/mögliche Fördermittel

◇ Förderung:

Kommunale Haushaltsmittel

Städtebauförderung

Förderung im Rahmen Strukturwandel (Sachsen-Anhalt Revier 2038)

Förderung Entwicklung ländlicher Raum, bspw. Leader

◇ Zeithorizont:

Kurz- bis mittelfristig (1-7 Jahre)

◇ Kooperation mit Vorhabenspartnerinnen und -partnern (Auswahl):

Ortsbürgermeister/-innen/Ortschaftsräte

VHS Mansfeld-Südharz e.V.

Landkreis MSH

## Leitprojekt Garagen – neue Orte für Gemeinschaft und Kreativwirtschaft

### ◇ Rahmenbedingungen und Zielstellung:

Das Garagenkonzept der Lutherstadt Eisleben untersucht und bewertet 25 Garagenkomplexe im Stadtgebiet der Lutherstadt Eisleben (z. B. hinsichtlich baulicher Zustand, verkehrstechnische Erreichbarkeit, Sicherheit und Nachfragestabilität sowie Qualität standortbezogener Umnutzungsoptionen). Basierend auf den Analyseergebnissen werden die Garagenstandorte vier Kategorien zugeordnet – Rückbau (rot), Konzentration mit Teilrückbau (orange), Beobachtung (gelb), Erhaltung (grün).

Am Standort „Sonnenweg“ ist perspektivisch das Angebot an Garagenstellplätzen im vorhandenen Umfang nicht mehr erforderlich. Die Garagennutzung sollte deshalb auf Teilbereiche konzentriert werden. Für den strategischen Umgang mit freiwerdenden werden folgende zwei Handlungsstränge vorgeschlagen<sup>□</sup>:

**Z** Handlungsstrang 1: Reaktivierung leerstehender Garagen in zentraler Lage durch alternative Nutzungen (z. B. Fitnessgarage, Kino, Werkraum o. ä.)

**Z** Handlungsstrang 2: Konzentration der Garagennutzung und damit Freilegung von Garagenkomplexen in Randlage (zur Bahn). Abriss der Leerstände und Renaturierung der Flächen als Teil einer wichtigen Kaltluftschneise bzw. in Verbindung mit für Ausgleichsmaßnahmen (für Eingriffe in die Natur und Landschaft an anderer Stelle)

### ◇ Vorgehensweise:

Handlungsstrang 1: Mit dem Ziel der Konzentration der Garagennutzung auf die Garagen im zentralen Bereich (mit Orientierung zu den Wohnstandorten) – Garagenhof I und II – ist zu prüfen, ob die Garagen an im Umfeld aktive Wohnungsunternehmen zu veräußern sind. Gleichzeitig könnten in diesem Zusammenhang alternative Nutzungen unter Beachtung der baurechtlichen Möglichkeiten etabliert werden, welche die Garagenstandorte als Orte der Gemeinschaft beleben, z. B. durch Nutzungen wie Fitnessgarage, Kino, Werkraum o. ä. Für die Entwicklung und Umsetzung alternativer Nachnutzungskonzepte sind Vereine bzw. zivilgesellschaftliche Akteure frühzeitig einzubeziehen, so dass die zu schaffenden Raumangebote den Anforderungen der späteren Nutzer/-innen entsprechen.

Handlungsstrang 2: Durch den Abriss leerstehender Garagenkomplexe werden wichtige Potenzialflächen frei, die zukünftig der Renaturierung zur Verfügung stehen. Vor allem entlang der Bahntrasse könnte somit der Landschaftsverbund gestärkt werden. Eine Kooperation mit Bürgerinitiativen zur Pflege von Natur und Landschaft ist anzustreben.

Folgende Maßnahmen operationalisieren die identifizierten strategischen Zielstellungen:

**M** Z7 M7 Umsetzung des Garagenentwicklungskonzeptes (vor allem mit Fokus auf Rückbau bzw. Teilrückbaustandorte)

**M** Z19 M3 Erschließung von ungenutzten Garagen (gemäß Garagenkonzept) und Kleingärten als alternative Raumangebote/Multifunktionsräume

**M** Z22 M1 Entsiegelung bzw. Teilentsiegelung von Flächen (z. B. Plätze, Stellplatzflächen in der Innenstadt, Garagenleerstände)

- ◇ Förderung:  
Kommunale Haushaltsmittel
- ◇ Zeithorizont:  
Kurz- bis mittelfristig (1-7 Jahre)
- ◇ Kooperation mit Vorhabenspartnerinnen und -partnern (Auswahl):  
Wohnungsunternehmen  
Bürgerinitiativen im Bereich Natur- und Landschaftspflege, Kultur/Soziokultur

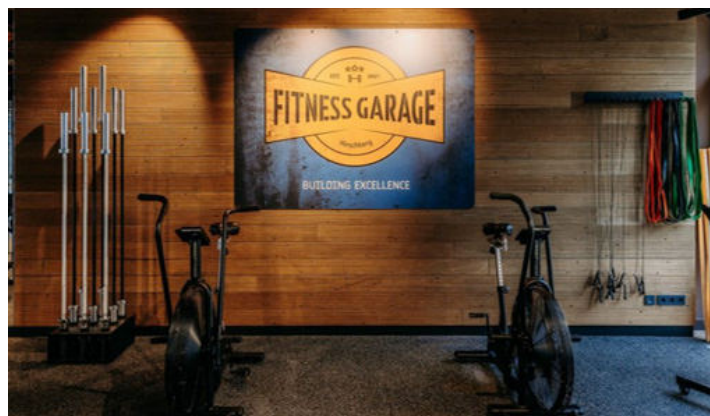


Abb. 63 mögliche alternative Garagennutzungen



Abb. 64 Konzentration und Rückbau am Garagenstandort „Sonnenweg“

# Monitoring

Starke innere und äußere Veränderungsprozesse sollten Einfluss auf die Ziel- und Projektebene von INSEKs haben.

Deshalb sollte der Evaluierungsprozess im Rahmen eines integrierten Stadt-/ bzw. Gemeindeentwicklungskonzeptes sowohl die Projekt- als auch die Prozessevaluation des Gesamtprozesses beinhalten und als dauerhafte Querschnittsaufgabe angelegt (Endevaluation spätestens im 10ten Jahr, Zwischenevaluation nach ca. 5 Jahren) sein.

Dementsprechend ist von Anfang an ein bestimmter Anteil (ca. 5 %) der zur Verfügung stehenden Ressourcen (Geld, Personal und Zeit der beteiligten Akteure) für die regelmäßige Evaluation einzuplanen.

Die Evaluation sollte folgende Schwerpunkte beinhalten:

Prozesswirkung (Wirkung und Eignung der identifizierten Handlungsfelder, Zielstellungen und Projektansätze)

Prozessorganisation (Änderungs- und Ergänzungsbedarfe: Steuerungsteam, Arbeitsgruppen, Kooperationspartner)

Zielerreichung in den Handlungsfeldern (Zielerreichungsgrad bezüglich der Ziele in den Handlungsfeldern)

Umsetzungsstand der Projekte, inkl. Leitprojekte (Umsetzung, bestehende Projekte anpacken oder zurückstellen, neue Projekte anstoßen)

Zuständigkeiten (Übernahme Mentoren-/Patenschaft, Aufgabenteilung innerhalb ggf. kooperierender Partner)

Zur Diskussion der Prozesswirkung und zur Prozessorganisation sollte im Rahmen der Zwischenevaluation die Einschätzung der Bürgermeister sowie involvierter zentraler Akteure hinsichtlich folgender Kriterien eingeholt werden:

Vorteile der Zusammenarbeit

Anzahl und Qualität von Kooperationstreffen

Transparenz der Entscheidungsprozesse

Intensität der Einbindung der Kommunalpolitik (Stadträte, Ortsbürgermeister/-innen)

Qualität und Wahrnehmung der Öffentlichkeitsarbeit

Die Evaluation ist als selbstverständlicher Schritt des INSEK-Prozesses zu verstehen und somit als Instrument zur Identifizierung möglicher Zielanpassungen bzw. zum Erkennen von Stärken und Schwächen, Problembereichen sowie des bisherigen Arbeitserfolges zu nutzen.

Dementsprechend dient die Evaluation der Auswahl bzw. Konkretisierung der nächsten Arbeitsschwerpunkte/Arbeitsschritte. Darüber hinaus sollten die Evaluationsergebnisse Basis einer konstanten Außendarstellung bzw. Information der Öffentlichkeit (Akteure, Stakeholder, Bürgern etc.) sein.



# Steckbriefe Ortschaften

## **Kurzcharakteristik der Eisleber Ortschaften und Ortsteile**

Die Lutherstadt Eisleben gliedert sich in die Kernstadt und elf Ortschaften. Zur Ortschaft Hederleben gehört zudem der Ortsteil Oberrißdorf. Zur Ortschaft Osterhausen gehören die Ortsteile Sittichenbach und Kleinosterhausen.

Jede Ortschaft hat ihre eigene Charakteristik, ihre Stärken und Schwächen. Diese Vielfalt prägt die Lutherstadt Eisleben.

Das INSEK greift diese Spezifika auf und formuliert daraus Handlungserfordernisse für die zukünftige Entwicklung der jeweiligen Ortschaften (inkl. Ortsteile). Damit soll die Vielfältigkeit Eislebens gestärkt und weiterentwickelt werden.

Das INSEK bezieht sich auf Ortschaftsebene bewusst auf die spezifischen Herausforderungen. Übergreifende Zielstellungen sind auf gesamtstädtischer Ebene formuliert und für alle Ortschaften gültig.

Im Folgenden werden zu allen Ortschaften (inkl. Ortsteile) kurz die räumliche Lage innerhalb der Gesamtstadt aufgezeigt sowie die Einwohnerentwicklung, die Versorgungssituation in Bezug auf den Handel, die medizinische Betreuung und die Bildungssituation beschrieben.



Abb. 65 Luftbild Volkstedt

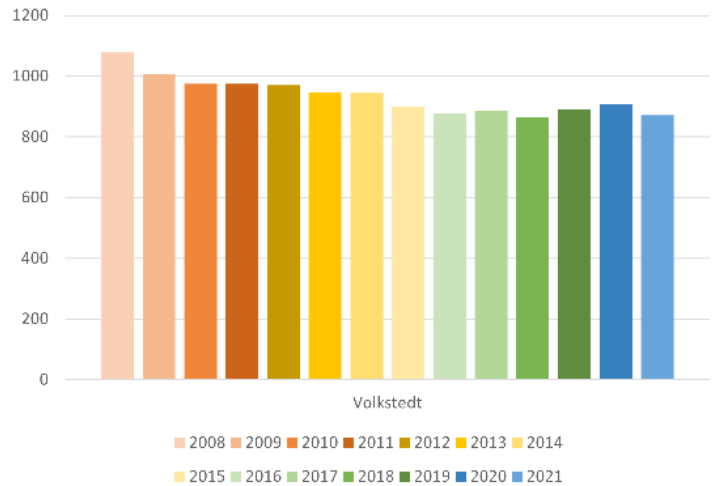


Abb. 66 Bevölkerungsentwicklung Volkstedt 2009 - 2021

## Volkstedt: Großes gut angebundenes altes Bergmannsdorf

### Kurzcharakteristik 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 31.12.2021 zählte es 871 Einwohner/-innen (Rückgang um 14 % seit 2012) entsprechend einem Anteil von 4 % an der Eisleber Gesamtbevölkerung.

Das Ortsbild wird einerseits durch die ehemaligen Bauerngehöfte (inkl. Rittergüter) und andererseits durch die 149 m hohe Halde des Fortschrittschachts und weiteren Pyramidenhalden geprägt. Durch den Bergbau fand eine Ortserweiterung durch neue Siedlungshäuser und ein Werksgelände statt. 1967 wurde die Förderung des Schachtes eingestellt.

In den zum Schacht zugehörigen Werksgebäuden wurden von 1968 bis 2023 Stahlrohrmöbel produziert. Im Jahr 2023 meldete die Schulmöbelfirma Project als Teil der Haba Gruppe Insolvenz an. 120 Mitarbeiter waren betroffen. Im Südosten der Ortschaft befindet sich die Agrargenossenschaft Volkstedt eG.

Nachdem über Jahrhunderte der Kupferschieferbergbau der größte Arbeitgeber war, ist dies seit 1974 die Justizvollzugsanstalt im Norden von Volkstedt. Für die Justizvollzugsanstalt ist eine Erweiterung geplant.

Siedlungserweiterungspotenziale für Wohnungsbau bestehen durch den B-Plan Nr. 1 „Am Windmühlenfeld“ im Baufeld 2.

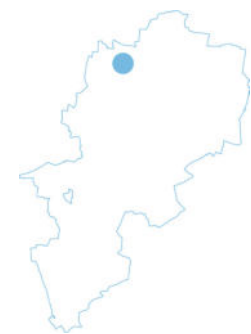


Abb. 67 Übersicht Infrastrukturen Volkstedt



### Legende

<b>Bildung, Gesundheit, Soziales</b>	Industrie-/ Gewerbefläche	Gewässer
Dorfgemeinschaftshaus	<b>Planungen</b>	<b>Grünräume</b>
<b>Kultur, Tourismus, Freizeit</b>	B-Plan-Gebiet	Friedhof
Feuerwehr	GE	Kleingarten
Gastronomie	SO	Wald
Kirche	<b>Energie</b>	Grünfläche
Sportanlage	PV-Anlage (Bestand B-Plan)	Ackerfläche
Verein	<b>Mobilität, Infrastruktur</b>	<b>Siedlung</b>
<b>Wandern</b>	Bushaltestelle	Ortschaft
Tour der Romanik	Hauptverkehrsstraße	Gebäude
<b>Wirtschaft</b>	Straßennetz	Siedlungsfläche
Nahversorgung	<b>Blauräume</b>	
	Fluss	

Abb. 68 Stärken und Schwächen  
für Volkstedt

## Stärken

## Schwächen

### Städtebau, Denkmalpflege und Wohnen

historisch gewachsene Ortsmitte mit Entwicklungspotenzial

teilw. ruinöse Bausubstanz

Wohnbaupotenzial B-Plan Gebiet Nr. 1 „Am Windmühlenfeld“ (20 EFH, festgesetzte Erschließung steht aus)

Leerstände im Ortskern und teilw. in EFH-Gebieten

### Mobilität, Erreichbarkeit, technische Infrastruktur

gute ÖPNV-Anbindung (stündlich, 410, 427), Nähe zu Kernstadt

schlechter Zustand des Teilstücks vom Radweg Oberhütte -Volkstedt

sehr gute regionale/überregionale Anbindung über die B180

Straßeninstandhaltung

Radweg zwischen Oberhütte und Volkstedt

### Kultur, Freizeit und Tourismus

Bürgerhaus Volkstedt, aktive Bürgerschaft

Auslastung Kinderturnverein

Jugendclub (derzeit in ehemaliger Arztpraxis)

teilw. ungenutzte Kleingärten

Freiwillige Feuerwehr

Spielplatz im Dorfkern

Vereinsleben: u. a. Heimatverein Volkstedt e.V., Sportverein Merkur, Frauenchor

Spuren des Bergbaus als touristisches Potenzial, z. B. Haldenbesteigung

Wanderwege: z. B. Tour der Romanik

### Wirtschaft, Beschäftigung und Einzelhandel

Stoffladen

Nahversorgung 1x wöchentlich

fehlender Bäcker

### Energie, Umwelt, Landschaft

Grün- und Naherholungsräume (im Bereich Wilder Graben und Hegegrund, östlich gelegener Wald)

Umsetzungsstand energetische Sanierung Wohnbestände

Potenzialflächen für Erzeugung regenerativer Energien

Umstellung nachhaltige Wärmeversorgung

### Bildung, Gesundheit, Soziales

Kita Kindertagesstätte „Volkstedter Zwerge“ mit 42 Plätzen

keine Schule mehr

Allgemeinmedizinerin, Zahntechniker

Seniorenpflegeheim Lutherhof

### **Spezifische Handlungsbedarfe Volkstedt:**

#### ◇ Städtebau, Denkmalpflege und Wohnen:

- Z Unterstützung Rückbau/Umbau baufällige Bausubstanz, ggf. Nachverdichtung
- Z Entwicklung Bestandsgrundstücke vor Neuerschließung Bauland, ggf. Anpassung B-Planfestsetzungen, z. B. Berücksichtigung B-Plan „Am Windmühlenfeld“ an aktuelle Wohnbedarfe, wie Mehrgenerationenwohnen
- Z Prüfung Rückbau „Alte Schule“ sowie Sanierung Turnhalle, ehemaliger Pferdestall

#### ◇ Mobilität, Erreichbarkeit, technische Infrastruktur:

- Z Sanierung Teilstück Radweg Oberhütte - Volkstedt
- Z Weiterentwicklung ÖPNV durch Ausbau Mobilitätshubs (SMÜR/MOVE)
- Z Instandhaltung Straßen

#### ◇ Kultur, Freizeit und Tourismus:

- Z Prüfung neuer Standort für Jugendclub
- Z Einrichtung Ausstellungsraum ehemalige Bäckerei
- Z Modernisierung „Neue Schule“, mögliche Nutzungen z.B. Billardclub, Chor

- Z Unterstützung Generationenwechsel in Vereinen

#### ◇ Wirtschaft, Beschäftigung und Einzelhandel:

- Z Verstetigung mobile Nahversorgung

#### ◇ Energie, Umwelt, Landschaft:

- Z Entwicklung Lösungsansätze für ungenutzte Kleingärten
- Z Unterstützung energetische Sanierung Gebäudebestand

#### ◇ Bildung, Gesundheit, Soziales:

- Z Sicherung Erreichbarkeit Hort und Schule



Abb. 69 Luftbild Polleben

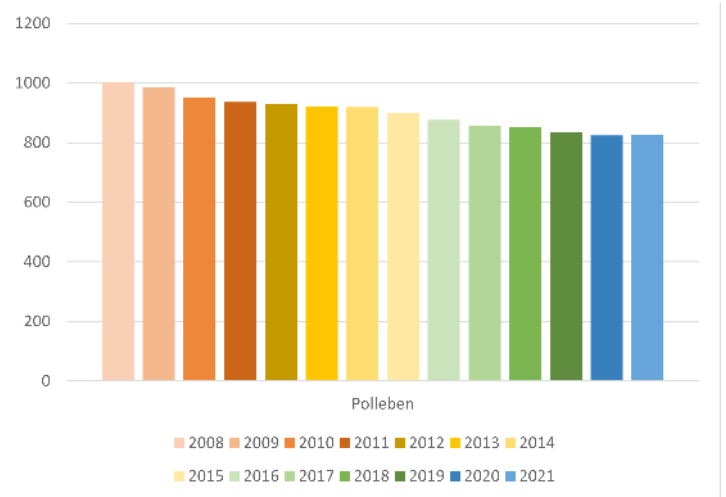
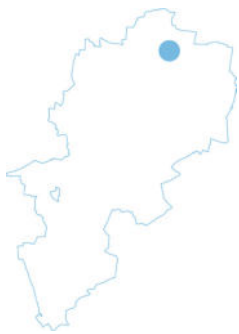


Abb. 70 Bevölkerungsentwicklung Polleben



## Polleben: Gute Dorfgemeinschaft und erste Ansätze zu erneuerbaren Energien

### Kurzcharakteristik Polleben

Die Ortschaft Polleben liegt im Norden der Lutherstadt Eisleben und gehört seit 2006 zum Gemeindegebiet.

Erstmals urkundlich erwähnt wurde sie 1162. Zum 31.12.2021 lebten 827 Einwohner/-innen in Polleben (Rückgang um 14% seit 2006), was einem Bevölkerungsanteil von 4 % der Gesamtstadt 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 mehrere Agrarbetriebe (u. a. Agrargenossenschaft Polleben), zudem gibt es eine Kleingartensparte sowie einen Sportplatz und eine Turnhalle 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 engagiert sich der „Verein zur Erhaltung der Windmühle“ für die Erhaltung der am östlichen Ortsausgang gelegenen Bockwindmühle (z. B. Sanierung der Flügelanlage, und an der Innentechnik).

Östlich von Polleben, auf halbem Weg Richtung Burgsdorf, befindet eine bereits teilw. ausgebauten Potenzialfläche zur Erzeugung erneuerbarer Energien (Vorranggebiet für Windenergie).

Mit Blick auf die Stärkung der lokalen landwirtschaftlichen Betriebe wurde im Jahr 2018 ein Flurbereinigungsverfahren angeordnet (gemäß §§ 86 ff FlurbG). Die Flurbereinigung unterstützt das Flächenmanagement zur Umsetzung von Erosionsschutzmaßnahmen.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Flurbereinigungsgebiet unter: <https://alff.sachsen-anhalt.de/alff-sued/flurneuordnung/flurbereinigung-mansfeld-suedharz/fbv-polleben>

Abb. 71 Übersicht Infrastrukturen Polleben



**Bildung, Gesundheit, Soziales**

Dorfgemeinschaftshaus

**Kultur, Tourismus, Freizeit**

Feuerwehr

Kirche

Kultur

Schwimm- und Freibad

Sportanlage

Verein

**Wirtschaft**

Unternehmen

Industrie-/ Gewerbefläche

Ackerfläche

**Energie**

Windkraftanlage

**Blauräume**

Fluss

Gewässer

**Grünräume**

Friedhof

Kleingarten

Wald

Grünfläche

**Siedlung**

Gebäude

Wohnbaufläche

**Mobilität, Infrastruktur**

Bushaltestelle

Hauptstraße

Straßennetz

Abb. 72 Stärken und Schwächen  
Polleben

## Stärken

## Schwächen

### Städtebau, Denkmalpflege und Wohnen

Bockwindmühle Polleben, Wassermühle „Steinmühle“  
Kirche St. Stephanus

fehlende Nutzbarkeit des OGs der ehemaligen Schule  
sanierungsbedürftige Fenster, Dächer und Heizungen  
in der ehemaligen Schule

Leerstände und unsanierte Gebäude

zu erwartende Leerstände in Eigenheimen

### Mobilität, Erreichbarkeit, technische Infrastruktur

gute ÖPNV-Anbindung (432, 430 und 433, wochentags  
zweistündlich)

schlechter Zustand Fußwege und Straßen, Radwege  
nicht vorhanden

gute Erreichbarkeit für den MIV

### Kultur, Freizeit und Tourismus

zahlreiche Vereine, engagierte Bewohner/-innen, z. B.  
zur Weiterentwicklung der Dorfkirche

ungenutzte Kleingärten

Sportplatz mit Sportlerheim

leerstehendes Freibad

Kegelbahn

Turnhalle und Spielplatz

Dorfgemeinschaftshaus (z.B. Jugendclub, Veranstal-  
tungssaal, Hort)

### Wirtschaft, Beschäftigung und Einzelhandel

ansässige Unternehmen (Agrargenossenschaft  
Polleben eG, etc.)

keine Nahversorgung

Tankstelle

Ambulante häusliche Krankenpflege

### Energie, Umwelt, Landschaft

Dachnutzung durch PV-Anlagen

Umsetzungsstand energieeffiziente Sanierung

Umbau zu nachhaltiger Wärmeversorgung

### Bildung, Gesundheit, Soziales

Kita mit Hort (72 Plätze)



### **Spezifische Handlungsbedarfe Polleben:**

#### ◇ Städtebau, Denkmalpflege und Wohnen:

Z Wiedernutzung des OGs der alten Schule mit Durchbruch zum Museum

Z Behebung Leerstände privat und kommunal, sowie Abbau Sanierungsbedarf

#### ◇ Mobilität, Erreichbarkeit, technische Infrastruktur:

Z Instandhaltung Straßen (z. B. Befestigung Weg zur Turnhalle) und Stellplatzflächen (z. B. Parkplätze an Turnhalle + Sportplatz),

Z Schrittweise Erneuerung Fuß- und Radwege (z. B. Richtung Volkstedt, Hedersleben)

Z Einrichtung Mobilitätsstation (z. B. als MOVE-Station und Installation von E-Ladestationen)

#### ◇ Kultur, Freizeit und Tourismus:

Z Mehrfachnutzung der Turnhalle als Begegnungsstätte mit strapazierfähigem Bodenbelag

Z Unterstützung Generationenwechsel in Vereinen

#### ◇ Wirtschaft, Beschäftigung und Einzelhandel:

Z Prüfung Etablierung mobile Nahversorgung

#### ◇ Energie, Umwelt, Landschaft:

Z mögliche Installation von PV-Anlagen auf Turnhalle

#### ◇ Bildung, Gesundheit, Soziales:

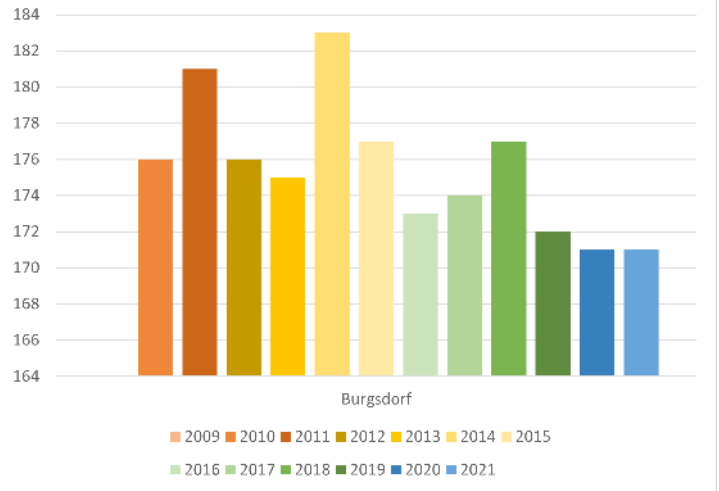


Abb. 73 Luftbild Burgsdorf

Abb. 74 Bevölkerungsentwicklung Burgsdorf

## Burgsdorf: Landwirtschaftlich geprägt und naturnah

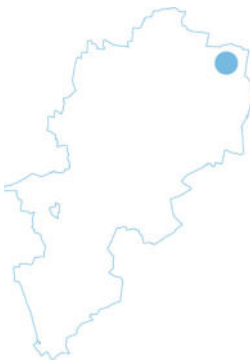
### Kurzcharakteristik Burgsdorf

Im Nordosten der Lutherstadt Eisleben liegt die seit 2010 zur Gemeinde gehörende Ortschaft Burgsdorf. Die kleinste Ortschaft der Lutherstadt Eisleben zählte zum 31.12.2021 171 Einwohner (Rückgang um 5 % seit 2012), was einem Anteil von 1 % entspricht.

Eine erste urkundliche Erwähnung ist im späten 9. Jahrhundert nachweisbar. Die Dorfkirche St. Andreas, ein schlichter romanischer Bau aus dem späten 12. Jahrhundert, wurde 1815 saniert und umgestaltet. Hier sind die ältesten fresco-Malereien im Mansfelder Land zu finden.

Im Osten der durch Wohnnutzung geprägten Ortslage befindet sich ein Landwirtschaftsbetrieb sowie eine Landfleischerei.

In Burgsdorf entspringt der Fleischbach, der in nordwestlicher Richtung im „Legergrund“ (Landschaftsband) verläuft. Dieser natürliche Einschnitt in die Landschaft prägt die Ortslage von Burgsdorf mit seiner stark ausgebildeten Topografie und verbindet sie mit dem Saaledurchbruch bei Rothenburg.



Bildung, Gesundheit, Soziales



Kultur, Tourismus, Freizeit



Wirtschaft



Ackerfläche

Planungen

B-Plan-Gebiet



B-Plan-Wohnauslastung



Blauräume



Gewässer

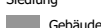
Grünräume



Wald

Grünfläche

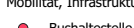
Siedlung



Wohnbaufläche



Mobilität, Infrastruktur



Hauptstraße

Straßennetz

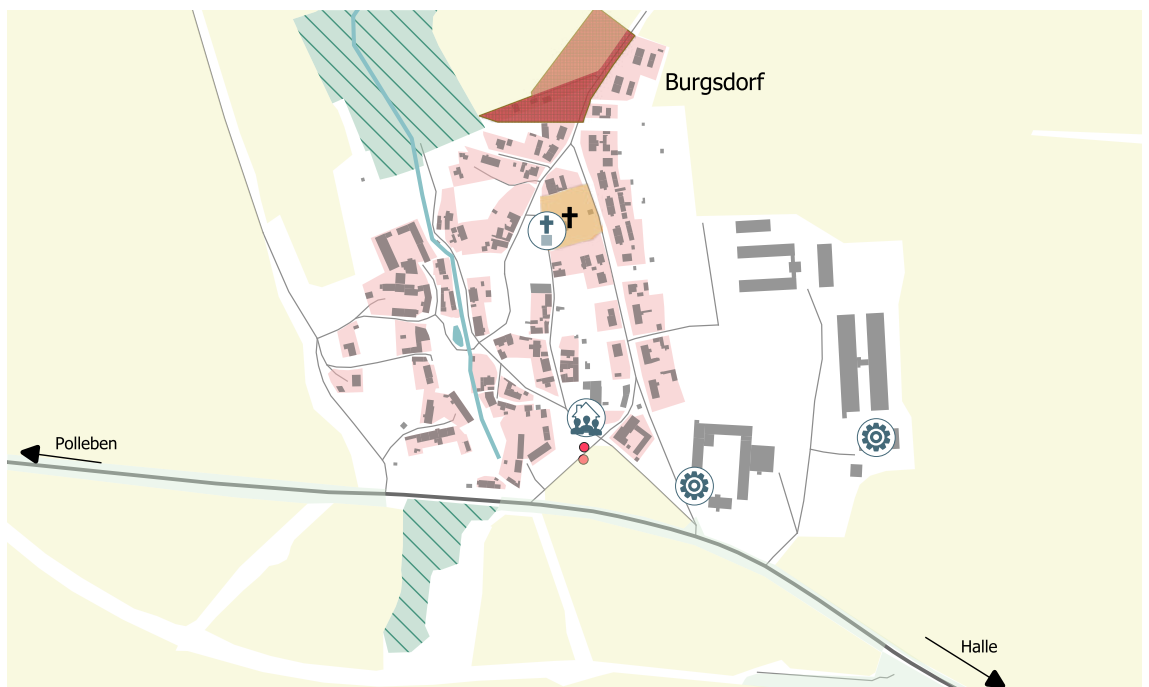


Abb. 75 Übersicht Infrastrukturen Burgsdorf

Abb. 76 Stärken und Schwächen  
Burgsdorf

<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
<b>Städtebau, Denkmalpflege und Wohnen</b>	
Dorfkirche St. Andreas aus dem 12. Jh.	städtebauliche Defizite im Umfeld des Dorfgemeinschaftshauses
historischer Ortskern (landwirtschaftliche Hofstellen)	Leerstände und unsaniertes Baubestand
Wohnflächenpotenziale B-Plan Nr. 01 „Am Bösenburger Weg“	zu erwartender Leerstand in Eigenheimen
<b>Mobilität, Erreichbarkeit, technische Infrastruktur</b>	
zweistündliche ÖPNV-Anbindung (Linien 433, 432 und 430)	keine Radwegeanbindung, z. B. Richtung Hedersleben
gute Anbindung über den MIV (über L159)	nicht vorhandene Löschwasserversorgung
<b>Kultur, Freizeit und Tourismus</b>	
aktives Vereinswesen und engagierte Bürgerschaft	ungenutzte Freiflächen am Spielplatz
Dorfgemeinschaftshaus, inkl. Veranstaltungssaal	nicht mehr stattfindendes Dorffest
<b>Wirtschaft, Beschäftigung und Einzelhandel</b>	
Landfleischerei	
wöchentliche mobile Versorgung	
Landwirtschaftlicher Betrieb und Gewerbe	
<b>Energie, Umwelt, Landschaft</b>	
hochwertiger Landschaftsraum (Biotope) entlang des Fleischbach, inkl. interessanter Topographie und Verbindung zum Naturpark „Unteres Saaletal“	Umsetzungsstand energetische Sanierung
	Ausbau nachhaltige Wärmeversorgung
<b>Bildung, Gesundheit, Soziales</b>	
	fehlende medizinische Versorgung

### **Spezifische Handlungsempfehlungen Burgsdorf:**

#### ◇ Städtebau, Denkmalpflege und Wohnen:

Z Neuordnung und Aufwertung des Umfelds des Dorfgemeinschaftshauses, Umgang mit Ab-  
rissfläche, Stellplätze, Beleuchtung, Sitzgelegenheiten

Z Unterstützung energetische Sanierungen sowie Nachnutzung Leerstände

Z ggf. Anpassung B-Planfestsetzungen B-Plan „Am Bösenburger Weg“ an aktuelle Wohnbe-  
darfe (z. B. Mehrgenerationenwohnen)

#### ◇ Mobilität, Erreichbarkeit, technische Infrastruktur:

Z Verbesserung der Radwegeinfrastruktur

#### ◇ Kultur, Freizeit und Tourismus:

Z Erhalt und Pflege des Landschaftsverbundes entlang des Fleischbachs

#### ◇ Wirtschaft, Beschäftigung und Einzelhandel:

Z Sicherung mobile Nahversorgung

#### ◇ Energie, Umwelt, Landschaft

Z Prüfung Lösungen für nachhaltige Wärmeversorgung



Abb. 77 Luftbild Hederleben (inkl. Oberrißdorf)

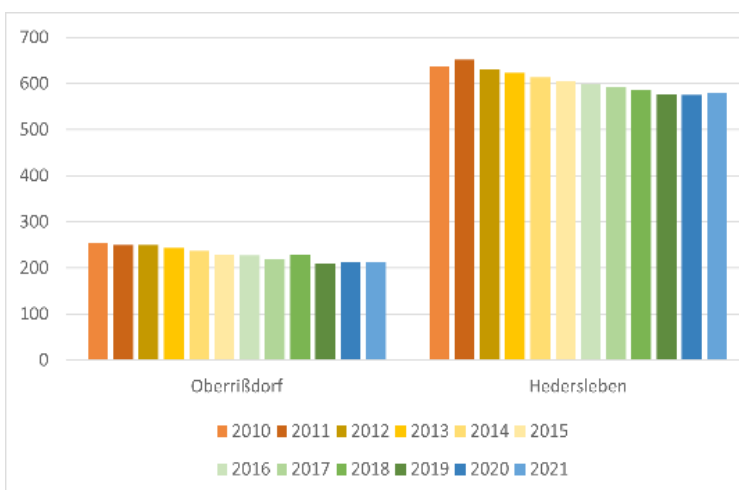


Abb. 78 Bevölkerungsentwicklung Hederleben (inkl. Oberrißdorf)

## Hederleben (inkl. Oberrißdorf): Dorf im fruchtbaren Laweketal - zwischen Landwirtschaft und Landschaft

### Kurzcharakteristik

Die im Osten des Gemeindegebiets gelegene Ortschaft Hederleben, zu der das Siedlungsgebiet (Ortsteil) Oberrißdorf gehört, wurde um 1060 erstmals urkundlich erwähnt und ist seit 2010 Teil der Lutherstadt Eisleben. Zum 31.12.2021 lebten in Hederleben 580 Einwohner/-innen (Rückgang um 11 % seit 2012). Dies entspricht einem Anteil von 3 % an der Gesamtbevölkerung der Lutherstadt Eisleben.

Oberrißdorf, um 1121 erstmals urkundlich erwähnt, gehört seit 1974 zur Ortschaft Hederleben. Der Ortsteil hatte am 31.12.2021 213 Einwohner/-innen (Rückgang um 17% seit 2012), was einem Anteil von 1 % entspricht. Die Struktur des überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Straßendorfes (entlang der Landesstraße L 160) geht maßgeblich auf eine Doppelzeilenbebauung am Abhang des Freßbachtals zurück. Im Norden befindet sich eine Anlage zur Tierhaltung und im Westen ein Kleinflugplatz. Ortsbild prägendes weithin sichtbares Wahrzeichen ist der 1890 errichtete Wasserturm.

Hederleben liegt „auf der fruchtbaren Mansfelder Hochfläche“. Hier entspringt die Laweke, die nach Osten im Salzatal in die Salza mündet.

Darüber hinaus wird das Ortsbild durch Wohnbebauungen und landwirtschaftliche Hofstellen geprägt. Im Osten der Ortschaft befindet sich eine Kleingartenanlage. Nördlich des Siedlungsgebietes Hederleben befindet sich ein großer Agrarbetrieb. Im Ortskern hat die Agrargenossenschaft Laweketal Hederleben ihren Sitz.

Die spätgotische Dorfkirche, St. Simon und Judas Kirche in Hederleben, wurde 1997 von außen saniert. Ein Kriegerdenkmal erinnert an die Gefallenen des Ersten Weltkriegs. Im Jahr 2000 wurde es durch eine Gedenktafel ergänzt, die an die Opfer des Zweiten Weltkrieges erinnert. Außerdem befindet sich am Märzberg eine Kapelle mit einem Museum.

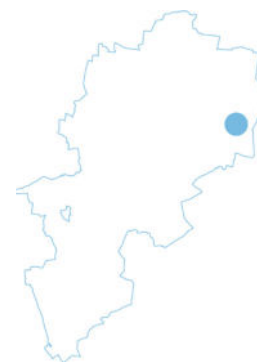
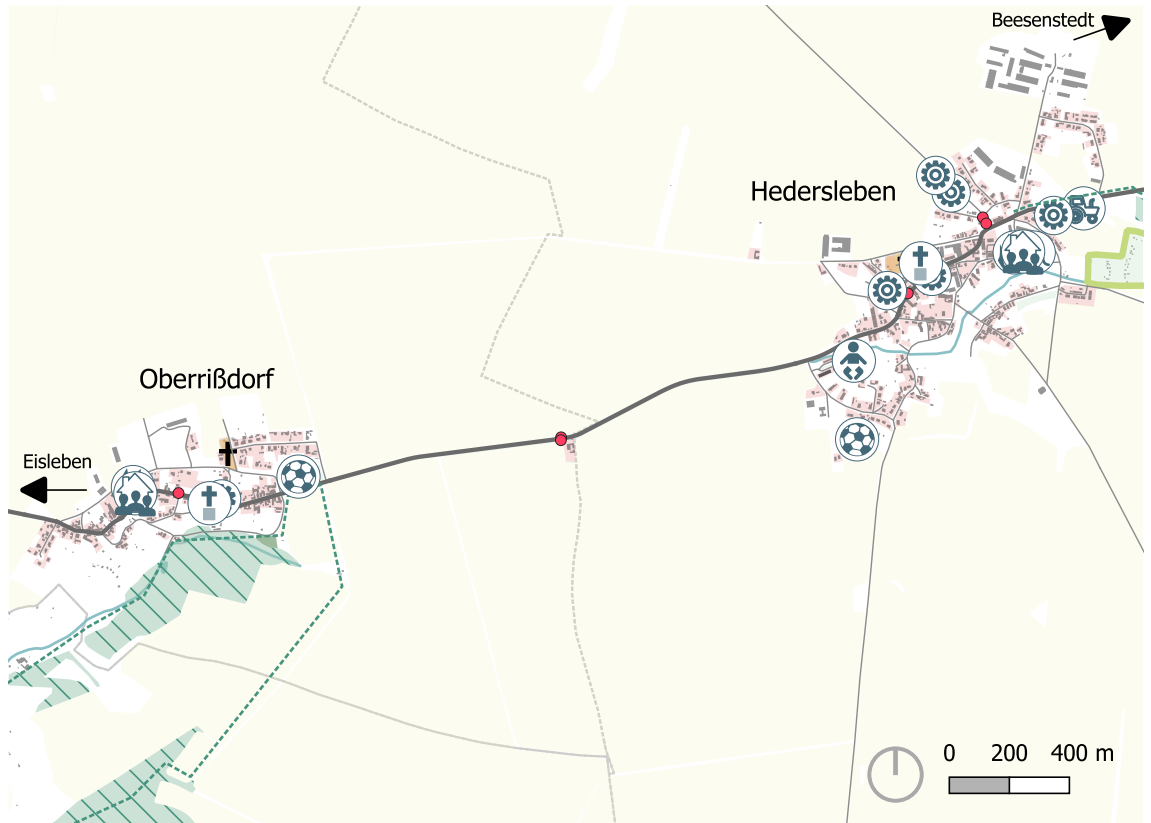


Abb. 79 Übersicht Infrastrukturen Hedersleben (inkl. OT Oberrißdorf)



### Legende

#### Bildung, Gesundheit, Soziales

- Dorfgemeinschaftshaus
- KITA

#### Kultur, Tourismus, Freizeit

- Feuerwehr
- Kirche
- Spielplatz
- Sportanlage
- Wanderwege (Allgemein)

#### Wirtschaft

- Unternehmen
- Landwirtschaftlicher Betrieb

#### Mobilität, Infrastruktur

- Bushaltestelle
- Hauptverkehrsstraße
- Straßennetz

#### Blauräume

- Fluss
- Gewässer

#### Grünräume

- Friedhof

- Kleingarten

- Weinberg

- Wald

- Grünfläche

- Ackerfläche

#### Siedlung

- Gebäude

- Siedlungsfläche

- Ortschaft

## Stärken

## Schwächen

### Städtebau, Denkmalpflege und Wohnen

prägende Ortscharakteristik durch landwirtschaftliche Hofstellen

Leerstände Hofensembles und Eigenheime

historische Bausubstanz (St. Valentin Kirche + Turm, St. Simon und Juda)

unsanierte Bausubstanz auch bei Mehrfamilienhäusern

### Mobilität, Erreichbarkeit, technische Infrastruktur

gute Anbindung MIV durch L160

dreistündliche ÖPNV-Anbindung (Linien 441, 434)

Anbindung an Halle (Saale)

keine Radwegeanbindung

Nahverkehrsbusse am Wochenende notwendig

Mittelort hat keine Bushaltestelle

### Kultur, Freizeit und Tourismus

Jugendclub, Gemeindebüro etc. im Dorfgemeinschaftshaus

ungenutzte Gartenparzellen

Spielplatz

engagierte Bewohner/-innen, vielfältige Vereinslandschaft (Kleingartenverein „Wiesengrund“, Heimat und Kulturverein, sowie Kirchbauverein)

kulturelle Aktivitäten (jährliches Osterfest auf dem Amtshof, Sommerfest in den Kleingärten und Halloween-Umzug)

Fördervereine der Freiwilligen Feuerwehren Hedersleben und Oberrißdorf

Veranstaltungsraum „Zum KONSUM“

Frauenverein Oberrißdorf

Dorfgemeinschaftsraum Oberrißdorf

Übernachtungsangebote

Dorfgemeinschaftshaus (großer Saal, Ferienwohnung und engagierte Bewohner/-innen, Amtshaus)

Kleinflugplatz

Rundweg\* von Eisleben über Ober- und Unterrißdorf (14,5 km)

Dorfteich Oberrißdorf am „Rundweg Oberrißdorf Unterrißdorf“

### Wirtschaft, Beschäftigung und Einzelhandel

landwirtschaftliche Betriebe (z. B. Agrargenossenschaft Laweketal Hedersleben)

keine Nahversorgung

Bestattungshaus, Tischlerei

### Energie, Umwelt, Landschaft

durchgrünter Ort, angrenzende Waldfläche (entlang Laweke), wertvoller Baumbestand

teilweise fehlende Möglichkeit zur Einspeisung von gewonnener Energie durch PV-Anlagen

Biogasanlage

teilweise beschädigter Baumbestand

attraktive Topographie

### Bildung, Gesundheit, Soziales

Medizinische Infrastruktur (Allgemeinarztpraxis, inter-nistische Praxis, Apotheke)

geschlossene Grundschule und Leerstand ehemaliger Sekundarschule

Kita (58 Plätze)

### **Spezifische Handlungsbedarfe Hedersleben:**

#### ◇ Städtebau, Denkmalpflege und Wohnen:

Z Erhalt der ortstypischen Bausubstands

Z Unterstützung energetische Sanierung und Austausch Gasheizung

Z Strategischer Umgang mit Brachen und Leerständen

#### ◇ Mobilität, Erreichbarkeit, technische Infrastruktur:

Z Verbesserung der Radanbindung

#### ◇ Kultur, Freizeit und Tourismus:

Z Erhalt des Dorfgemeinschaftshauses und Prüfung Unterstützung kultureller Aktivitäten

Z Förderung der Ortsidentität durch Pflege und Erhalt historische Bausubstanz und Baumerhalt

Z Rückbau/Umnutzung von Kleingärten

#### ◇ Wirtschaft, Beschäftigung und Einzelhandel:

Z Unterstützung des Generationenwechsels Vereine

Z Prüfung Anbindung an mobile Nahversorgung

#### ◇ Energie, Umwelt, Landschaft:

Z Fortführende Planung von PV-Anlagen

Z Umgang mit erhöhtem Grundwasser und Versumpfung





Abb. 81 Luftbild Unterrißdorf

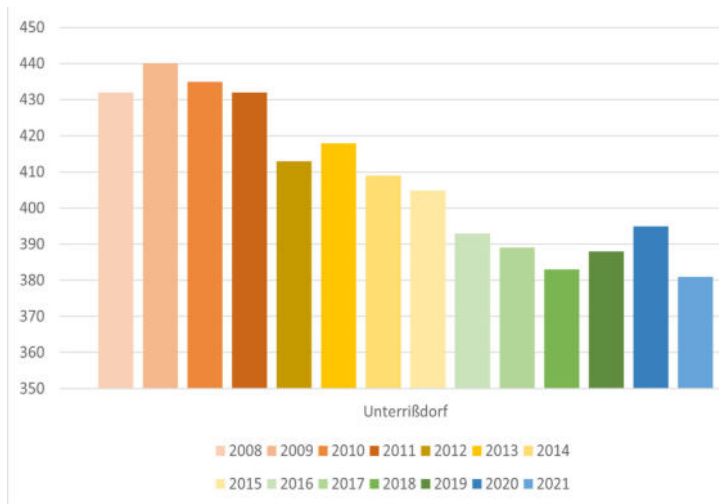


Abb. 82 Bevölkerungsentwicklung Unterrißdorf

## Unterrißdorf: Ehemaliges Weinanbau-Dorf

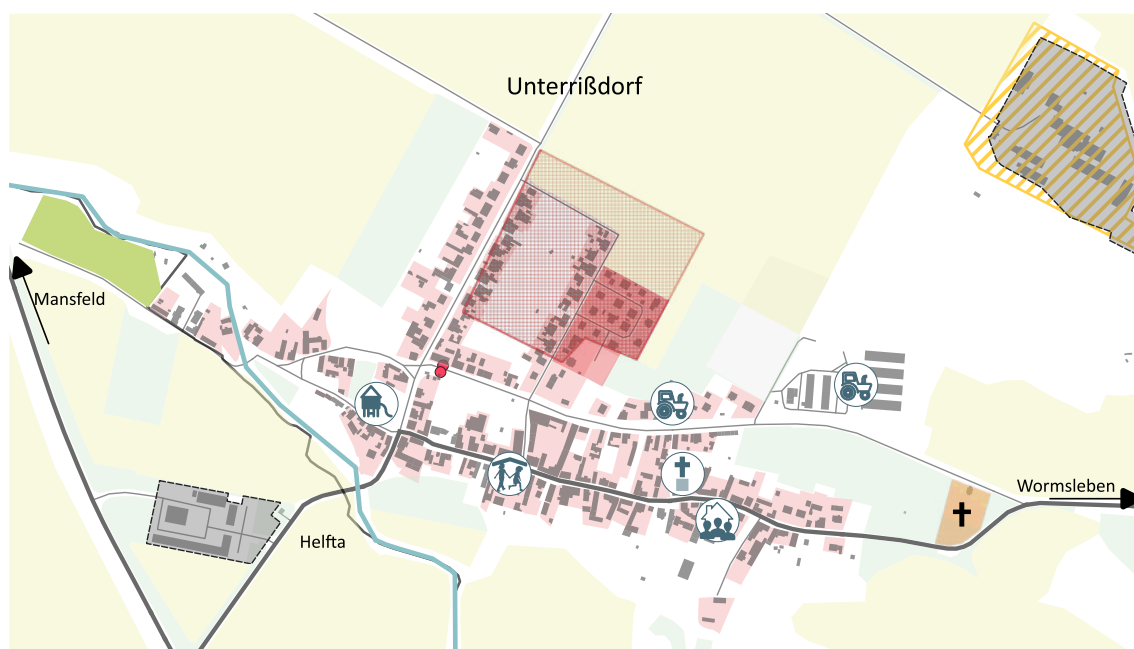
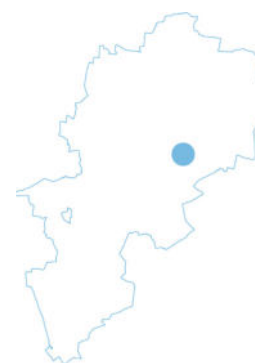
### Kurzcharakteristik Unterrißdorf

Südlich des Risses liegt die Ortschaft Unterrißdorf die Ende des 9. Jahrhunderts erstmals urkundlich erwähnt wurde und seit 2006 zur Lutherstadt Eisleben gehört. 381 Einwohner, rund 2 % der Eisleber Gesamtbevölkerung lebten zum 31.12.2021 in Unterrißdorf (Rückgang um 12 % seit 2012).

Der historische Ortskern entspricht dem Siedlungsbild eines Straßendorfes. Er wurde im Norden durch ein Wohngebiet erweitert. Nördlich der Landesstraße 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.

Ein touristischer Anlaufpunkt befindet sich mit „Luthers Kalter Stelle“ östlich der Ortslage, direkt am Lutherweg.



- Bildung, Gesundheit, Soziales**
  - Dorfgemeinschaftshaus
  - Hort
- Kultur, Tourismus, Freizeit**
  - Kirche
  - Spielplatz
- Wirtschaft**
  - Landwirtschaftlicher Betrieb
  - Industrie-/ Gewerbefläche
  - Ackerfläche
- Energie**
  - PV-Anlage (Potenziale aus FNP)
- Planungen**
  - B-Plan-Gebiet
  - GE SO
  - WA
- B-Plan-Wohnauslastung**
  - ausgelastet
  - kein Wohnen
- Blauräume**
  - Fluss
- Grünräume**
  - Friedhof
  - Kleingarten
  - Wald
  - Grünfläche
- Siedlung**
  - Gebäude
  - Wohnbaufläche
  - Ortschaft
- Mobilität, Infrastruktur**
  - Bushaltestelle
  - Hauptstraße
  - Straßennetz

Abb. 83 Übersicht Infrastrukturen Unterrißdorf

Abb. 84 Stärken und Schwächen  
Unterrißdorf

## Stärken

## Schwächen

### Städtebau, Denkmalpflege und Wohnen

historisch gewachsenes Straßendorf, wenig Leerstand  
Kirchturm als Landmarke (12 Jh., 2004 saniert)

unsaniertes Gebäudebestand

### Mobilität, Erreichbarkeit, technische Infrastruktur

Radwegeverbindung zum Nußpark Wormsleben, geplanter Radwegeausbau (Kupferspurenradweg)

unsicherer Radweg ab Friedhof Unterrißdorf

direkte Nachbarschaft zu Helfta und Eisleben

fehlende Radverbindung zwischen Unter- und Oberrißdorf, sanierungsbedürftige Straßen

sehr gute MIV-Anbindung (B180 und B80)

mangelhafte ÖPNV-Erreichbarkeit (Linie 440, 6 Fahrten werktags)

### Kultur, Freizeit und Tourismus

„Gut Peter“ behindertengerechtes Dorfgemeinschaftshaus und Ausstellungsfläche

Gestaltung Dorfplatz am Spielplatz

Spielplatz am Dorfplatz

Sehenswertes: Luthers Kalte Stelle, Schachtdeckel Fortschrittsschacht

Lage am Lutherweg, Weg der Romanik I, Weg der Romanik II, europ. Fernwanderweg E 11

Übernachtungsmöglichkeiten

### Wirtschaft, Beschäftigung und Einzelhandel

mobile Versorgung, zudem Nahversorgung über Ortschaft Helfta

Gewerbliche Unternehmen und Landwirtschaft

### Energie, Umwelt, Landschaft

Wanderwege im Hasenwinkel (alte Weinberge)

ungenutzte Gartenparzellen

Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Süßer und Salziger See“

Naturraum Bachlauf Böse Sieben

### Bildung, Gesundheit, Soziales

Kindergarten (19 Plätze)

fehlender Seniorentreff

### **Spezifische Handlungsbedarfe Unterrißdorf:**

#### ◇ Städtebau, Denkmalpflege und Wohnen

Z Ausbau ehemaliges Schlachtgelände als Ausflugsziel

Z Umnutzung Leerstände

Z Förderung energetische Sanierung des Gebäudebestandes

#### ◇ Mobilität, Erreichbarkeit, technische Infrastruktur

Z Kontinuierlicher Ausbau Radwegeverbindungen (z. B. ehem. landwirtschaftlicher Weg südlich des vorhandenen Radweges, Ausbau Verbindung Unterrißdorf und Wormsleben)

Z Verbesserung Erreichbarkeit (z. B. Umsetzung Mobilitätsstation z. B. als MOVE-Station)

#### ◇ Kultur, Freizeit und Tourismus

Z Weiterentwicklung „Gut Peter“ (z. B. Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten)

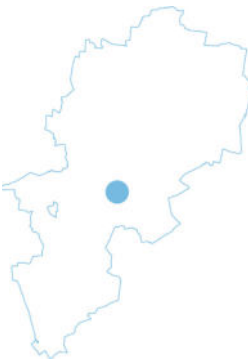
Z Unterstützung Generationenwechsel Vereine

#### ◇ Energie, Umwelt, Landschaft

Z Unterstützung Etablierung nachhaltiger Wärmeversorgung



Abb. 85 Luftbild Helfta



## Helfta: Auf Spurensuche – Ortschaft mit historischer Königspfalz

### Kurzcharakteristik Helfta

Aufgrund der besonderen Nähe Helftas zur Kernstadt Eisleben kann die Ortschaft von einer guten Versorgungsinfrastruktur und Anbindung an das Kernzentrum sowie an den Bahnhof profitieren. Ursprünglich ein Haufendorf, wurde Helfta 1960 in das Stadtgebiet Eisleben eingegliedert.

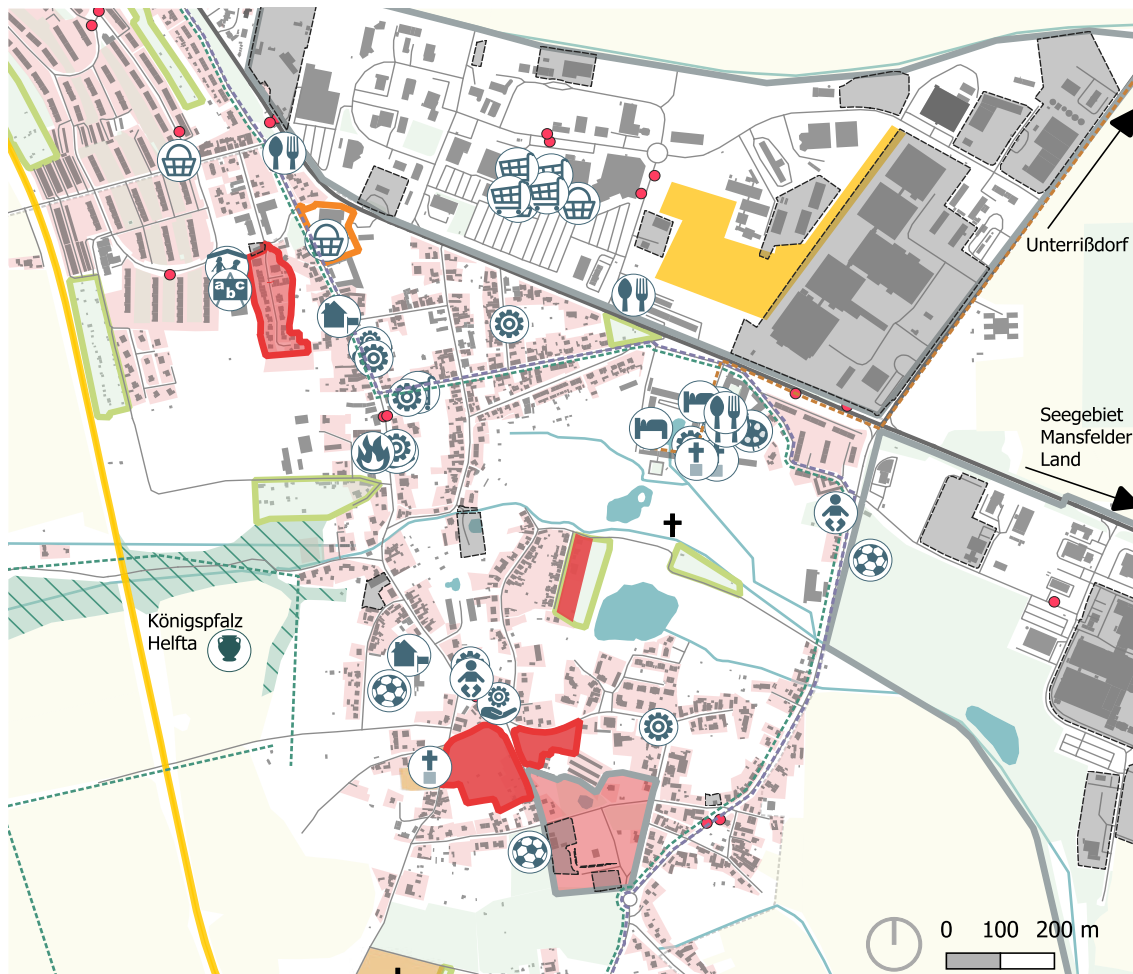
Zum 31.12.2021 lebten 2.721 Einwohner, rund 12 % der Eisleber Gesamtbevölkerung, in Helfta (keine weiteren separaten Einwohnerdaten vorhanden).

In der Ortschaft Helfta befindet sich das Kloster der Zisterzienserinnen 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.

Auch von Bedeutung ist die Königspfalz in Helfta, welche im Mittelalter als religiöser Ort galt. Während des 16. Jahrhunderts wurden die Baulichkeiten abgetragen. Erste bauliche Überreste wurden 2009 entdeckt. Nach einer Probesondierung im Jahr 2020 auf dem Pfalzgelände durch das LDA Sachsen-Anhalt kam es 2021 zur Ausgrabung der Grundmauern der legendären Radegundekirche und 2022 zur Freilegung von Grundrissen des ottonischen Palastgebäudes.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Helfta ist bedingt durch die Lage anhaltend. In Helfta gibt es Wohnflächenentwicklungspotenziale durch die Bebauungspläne: Hackeborn- und Dachsoldstraße.

Abb. 86 Übersicht Infrastrukturen Helfta



### Legende

<b>Bildung, Gesundheit, Soziales</b>	Übernachtungsmöglichkeit	Industrie-/ Gewerbefläche	<b>Blauräume</b>
KITA	Verein	<b>B-Plan-Gebiet</b>	Fluss
Grundschule	<b>Wandern</b>	GE	Gewässer
Hort	Wanderwege (Allgemein)	SO	<b>Grünräume</b>
<b>Kultur, Tourismus, Freizeit</b>	Tour der Romanik	WA	Friedhof
Königspfalz	Jakobsweg	<b>Energie</b>	Kleingarten
Feuerwehr	<b>Wirtschaft</b>	PV-Anlage (Bestand B-Plan)	Wald
Gastronomie	Unternehmen	<b>B-Plan-Wohnauslastung</b>	Grünfläche
Kirche	Einzelhandel	ausgelastet	Ackerfläche
Kultur	Nahversorgung	Wohnpotenzial	<b>Siedlung</b>
Sportanlage	Dienstleistung	<b>Mobilität, Infrastruktur</b>	Gebäude
		Bahnstrecke	Siedlungsfläche
		Bushaltestelle	Ortschaft
		Hauptverkehrsstraße	
		Straßennetz	

## Stärken

## Schwächen

### Städtebau, Denkmalpflege und Wohnen

geringe Leerstandsquoten

fehlende Mietobjekte mit weniger als 3 Räumen

gefragter Wohnstandort für Familien

teilweise fehlende Baugebiete durch Bevölkerungszunahme

unausgeschöpftes Wohnflächenpotenzial durch vorhandene B-Pläne Nr. 24 „Wohnbebauung Dachsoldstraße“ und Nr. 28 „Wohnbebauung Hackebornstraße“

### Mobilität, Erreichbarkeit, technische Infrastruktur

Anbindung an die Autobahn A38

hohe Verkehrsbelastung auf der Halleschen Straße

gute halbstündliche Busanbindung an das Kernzentrum Eisleben (Stadtlinien 45 und 46)

fehlende Radwegeanbindung an umliegende Ortschaften

zweistündliche Busanbindung nach Halle (440)

Sanierungs- und Ausbaubedarf in der Gehweginfrastruktur

geplante Mobilitätsstation (z. B. MOVE-Station)

gute Verfügbarkeit Breitbandnetz

### Kultur, Freizeit und Tourismus

Kloster Helfta als touristische Attraktion und als Veranstaltungsort

fehlende touristische Erschließung und Vermarktung der Königspfalz

ausgeprägte Vereinsstruktur

fehlendes Dorfgemeinschaftshaus

Potenzial Königspfalz Helfta als touristische Attraktion und Veranstaltungsort

Generationenwechsel in den Vereinen

Lage an Wanderwegen (Tour der Romanik, Jakobsweg)

Aufwertungspotenzial Spielplatz Teichstraße

### Wirtschaft, Beschäftigung und Einzelhandel

gute Nahversorgungsstruktur

große Anzahl flächenintensiver Gewerbe (z. B. Autohäuser)

vorhandene Arbeitsplätze in kleinen und großen Unternehmen/Gewerbeflächen

Potenzialgebiet zur Gewerbeflächenneuentwicklung

### Energie, Umwelt, Landschaft

Bestands- und Potenzialflächen für erneuerbare Energien

Pflegebedarf der Landschaft am Hüttengrund

Nähe zum Süßen See sowie zu zahlreichen Biotopen und Naturdenkmälern

vorhandenes Grabensystem (z. B. Kuhschluchtgraben, Sandgraben und Hüttengrundbach)

### Bildung, Gesundheit, Soziales

vorhandene Kindergärten und Grundschule

vorhandener Jugendclub

vorhandene medizinische und Pflege-Versorgungsinfrastruktur

## **Spezifische Handlungsbedarfe Helfta**

### ◇ Städtebau, Denkmalpflege und Wohnen

Z Innenentwicklung und Ausschöpfung von Wohnflächenpotenzialen, z. B. durch Modellprojekt „Dachsoldstraße“ (mehrgeschossiger nachhaltiger Wohnungsbau)

Z Förderung energetischer Sanierung des Gebäudebestandes

### ◇ Mobilität, Erreichbarkeit, technische Infrastruktur:

Z Umsetzung Mobilitätsstation (z. B. als MOVE Station)

Z Ausbau des Radwegenetzes und der Radweganbindung an Ortschaften (alltäglich und touristisch)

Z Sanierung und Ausbau der Gehweginfrastruktur

### ◇ Kultur, Freizeit und Tourismus:

Z Weiterentwicklung der touristischen Vermarktung des Klosters Helfta (Kooperation SEG, Aufnahme Tourismuskonzept)

Z Konzeptweiterentwicklung für die Königspfalz Helfta, Betreiberkonzept

Z Aufwertung des Spielplatzes „Teichstraße“

Z Schaffen eines generationsübergreifenden Treffpunkts z.B. in der Zeche

Z Unterstützung des Generationenwechsel in Vereinen

### ◇ Wirtschaft, Beschäftigung und Einzelhandel:

Z Umsetzung der Gewerbeflächenneuentwicklung sowie Aufstockung vorhandener Gewerbegebiete durch nachhaltige Konzepte

### ◇ Energie, Umwelt, Landschaft

Z Umsetzung eines Wald- und Naturprogramms für Kinder/Naturlehrpfad

Z Umsetzung der Potenzialflächen für erneuerbare Energien in Rücksprache mit landwirtschaftlichen Vertretern und Stadtverwaltung

Z Pflege des „Teichs am Klostergarten“



Abb. 88 Luftbild Wolferode

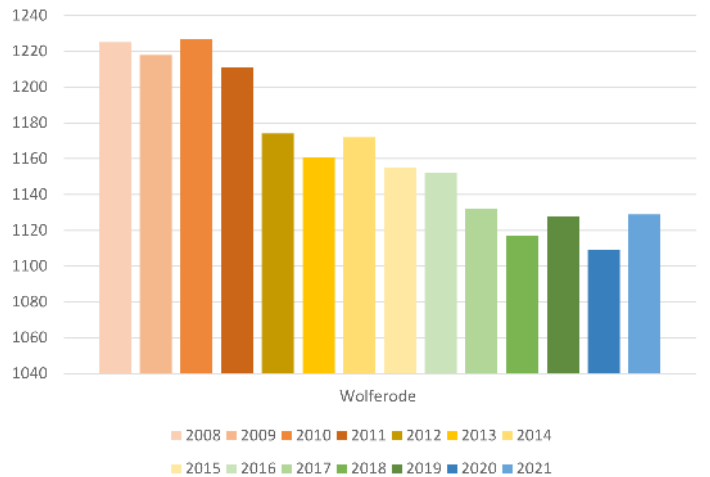
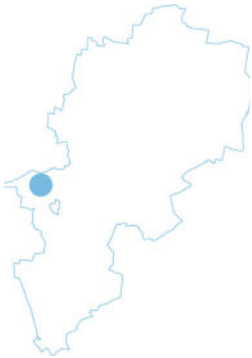


Abb. 89 Bevölkerungsentwicklung



## Wolferode: touristisches Erkundungspotenzial – zwischen Mühlberg und Haldenlandschaft

### Kurzcharakteristik 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 Schmalzerode.

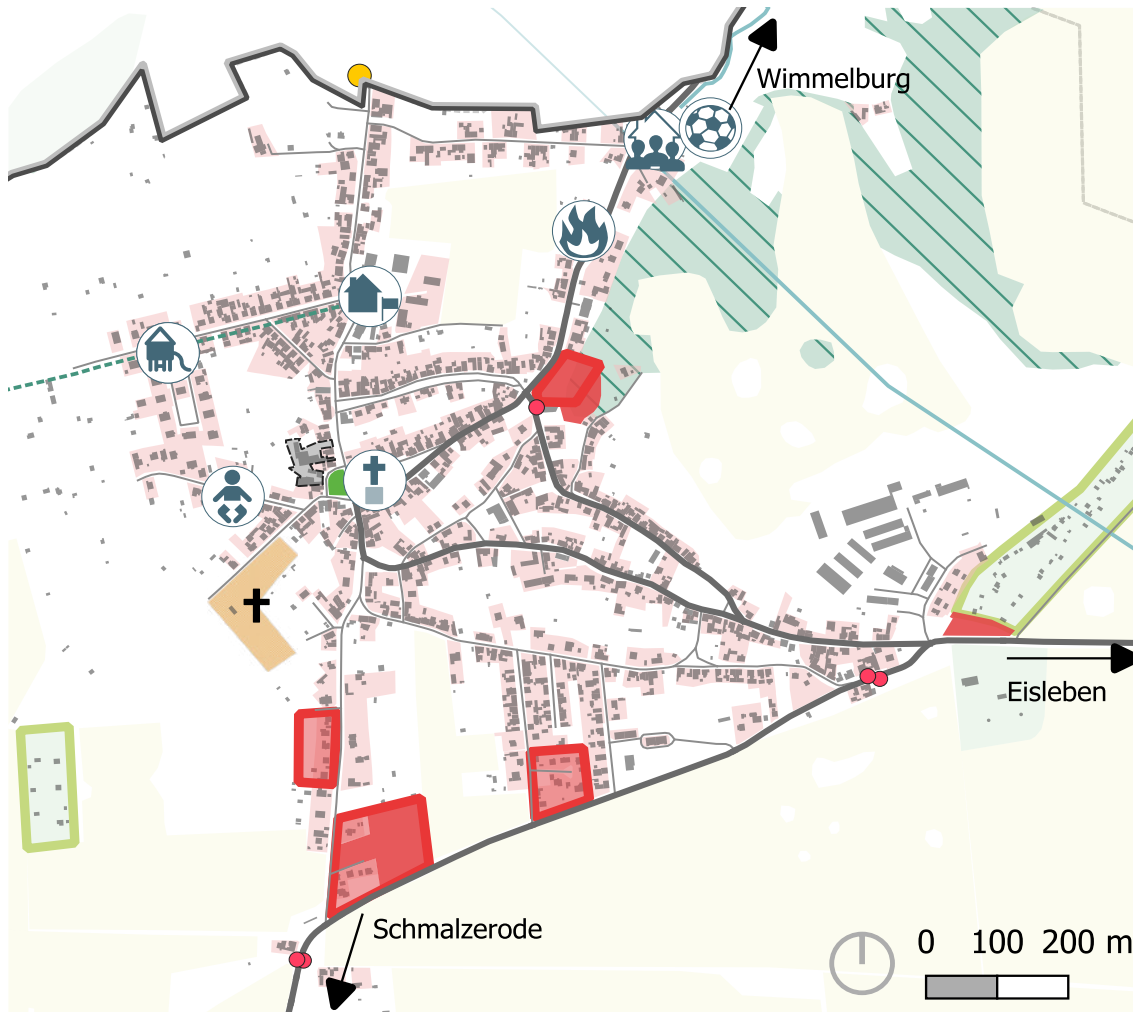
1129 Einwohner, rund 5 % der Eisleber Gesamtbevölkerung lebten zum 31.12.2021 in Wolferode (Rückgang um 6,7 % seit 2012).

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).

In der Ortschaft gibt es Wohnpotenziale u.a. in den Baugebieten der Bebauungspläne Nr. 1 „An der Mühlbergstraße“, Nr. 2 „Freigut“, Nr. 4 „An der Mühlbergstraße“, sowie der Ergänzungssatzung Nr. 1 „Eislebener Chaussee“.



Abb. 90 Übersicht  
Infrastrukturen  
Wolferode



Legende

Bildung, Gesundheit, Soziales

 Dorfgemeinschaftshaus

 KITA

Kultur, Tourismus, Freizeit

 Feuerwehr


 Kirche

 Sportanlage

 Verein

 Wanderwege (Allgemein)

Wirtschaft

 Industrie-/ Gewerbefläche

B-Plan-Gebiet

 WA

 WR

B-Plan-Wohnauslastung

 ausgelastet

 Wohnpotenzial

Mobilität, Infrastruktur

 Bahnhof

 Bushaltestelle

 Hauptverkehrsstraße

 Straßennetz

Blauräume

 Fluss

Grünräume

 Friedhof

 Kleingarten

 Wald

 Grünfläche

 Ackerfläche

Siedlung

 Gebäude

 Siedlungsfläche

 Ortschaft

## Stärken

## Schwächen

### Städtebau, Denkmalpflege und Wohnen

ältestes Bauwerk - Turm der Bruchsteinkirche St.-Cyriakus-Kirche

Leerstand der ehemaligen Sekundarschule

fast abgeschlossene Sanierungsmaßnahmen (Straßenbau, Kommunale Gebäude)

teilweise Leerstand in gemeinschaftl. genutzten, kommunalen Liegenschaft in der Kunstbergstraße

Wohnflächenpotenzial durch vorhandene B-Pläne Nr. 1 „An der Mühlbergstraße“, Nr. 2 „Freigut“, Nr. 4 „An der Mühlbergstraße“ sowie der Ergänzungssatzung Nr. 1 „Eislebener Chaussee“

### Mobilität, Erreichbarkeit, technische Infrastruktur

gute Anbindung an den Schienen-Nahverkehr > Sangerhausen, Eisleben (Regionalbahnen Nr. 8 und 9 sowie der S-Bahn Linie 7)

fehlende Radwegeverbindung in das Kernzentrum Eisleben & interkommunal

Nähe zur Kernstadt

fehlende Abstell- und Lademöglichkeiten (überdacht) für E-Bikes am Bahnhof Wolferode

geplante Mobilitätsstation (z. B. als MOVE-Station)

unausgeschöpftes Ausbaupotenzial des Breitbandnetzes

Busanbindung (Linien 470 und 472)

### Kultur, Freizeit und Tourismus

touristisches Potenzial durch angrenzende Ausgrabungsstätte Ursaurier, Haldenlandschaft (87 Halden), Landschaft Holzmarken (teilw. Flächendenkmal), Naturlehrpfad

fehlendes Dorfgemeinschaftshaus > aktuelle Nutzung des Sportzentrum zu diesem Zweck + fehlende Veranstaltungsfläche für Dorffeste etc.

starkes Vereinsleben und Engagement z.B. SSV 1890 Wolferode e.V., Heimatverein Wolferode e.V., Kleingartenverein „Rose“ Wolferode e.V., Bergmanns Schützengilde zu Wolferode e.V. sowie der Verein zur Förderung der Freiwilligen Feuerwehr Wolferode

Sanierungsbedarf der Turnhalle

vorhandene Gastronomie

Generationenwechsel in den Vereinen

### Wirtschaft, Beschäftigung und Einzelhandel

fehlende Nahversorgung

### Energie, Umwelt, Landschaft

Nähe zu Kupferschieferhalden und Eislebener Stiftholz Wanderweg in der Haldenlandschaft

fehlender Wegebau für den Naturlehrpfad Holzmarken  
Leerstand in der Kleingartensiedlung

### Bildung, Gesundheit, Soziales

vorhandener Kindergarten mit 40 Plätzen

fehlender Generationentreff (Jugendtreff, Begegnung, Vereine)

## **Spezifische Handlungsbedarfe Wolferode:**

### ◇ Städtebau, Denkmalpflege und Wohnen

Z ggf. Anpassung B-Planfestsetzungen B-Plan „An der Mühlbergstraße“ an aktuelle Wohnbedarfe (z. B. Mehrgenerationenwohnen)

Z Umnutzung Leerstände

Z Förderung energetischer Sanierung des Gebäudebestandes

### ◇ Mobilität, Erreichbarkeit, technische Infrastruktur:

Z Umsetzung einer E-Ladestation am Parkplatz Gaststätte „Zum Anker“

Z Kontinuierlicher Ausbau der Radwegeverbindung in das Kernzentrum Eisleben

Z Umsetzung Mobilitätsstation (z. B. als MOVE-Station)

Z Kontinuierlicher Ausbau des Breitbandnetzes

### ◇ Kultur, Freizeit und Tourismus:

Z Weitergestaltung der Ausgrabungsstätte als Infopunkt/Ausstattung mit Info-Tafel

Z Sanierung, Begrünung und Erweiterung des Spielplatzes

Z Schaffen eines generationenübergreifenden Dorfgemeinschaftshauses z.B. auf dem Mehrzweckgelände oder in der Kunstbergstr. 9

Z Umsetzung der Turnhallensanierung und Schaffen eines Dorfplatzes auf den anliegenden Flächen

Z Unterstützung im Generationenwechsel

### ◇ Wirtschaft, Beschäftigung und Einzelhandel:

Z Verstetigung einer mobilen Versorgungsinfrastruktur

### ◇ Energie, Umwelt, Landschaft:

Z Konzeptfindung für Leerstand im Kleingartenverein

Z Unterstützung Etablierung nachhaltiger Wärmeversorgung

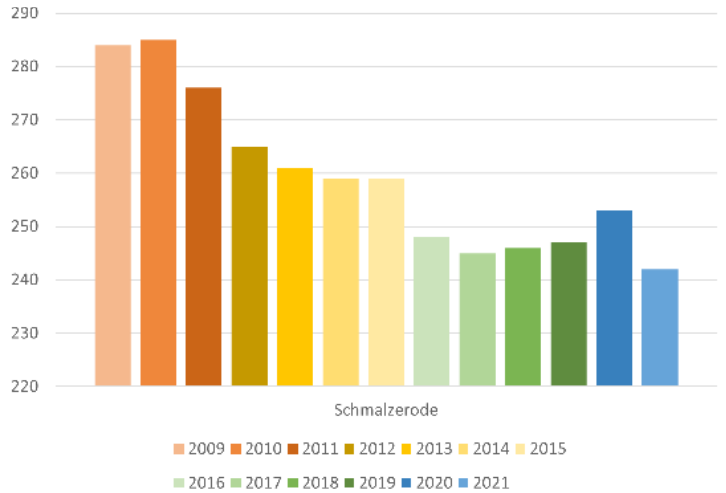
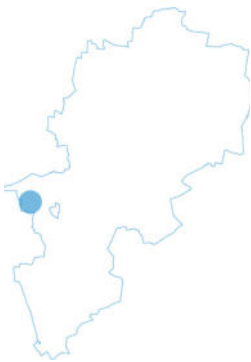


Abb. 93 Luftbild Schmalzerode

Abb. 94 Bevölkerungsentwicklung Schmalzerode



## Schmalzerode: Ehemaliges Schieferschmelzer-Dorf am Naturschutzgebiet

### Kurzcharakteristik

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.

241 Einwohner, rund 1 % der Eisleber Gesamtbevölkerung lebten zum 31.12.2021 in Schmalzerode (Rückgang um 11,4 % seit 2012).

Heute ist das Siedlungsbild der Ortschaft vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt.

Im Westen ist ein kleineres Bauunternehmen ansässig. Zwischen Schmalzerode und Bischofrode im Gebiet des „Eislebener Stiftsholzes“ befindet sich eine Enklave, also ein nicht der Lutherstadt Eisleben zugehöriges Gebiet der Gemeinde Bornstedt.

### Legende

Bildung, Gesundheit, Soziales

Dorfgemeinschaftshaus

Kultur, Tourismus, Freizeit

Feuerwehr

Spielplatz

Wanderwege (Allgemein)

Wirtschaft

Unternehmen

Industrie-/ Gewerbefläche

Mobilität, Infrastruktur

Bushaltestelle

Hauptverkehrsstraße

Straßennetz

Grünräume

Wald

Grünfläche

Ackerfläche

Siedlung

Gebäude

Siedlungsfläche

Ortschaft

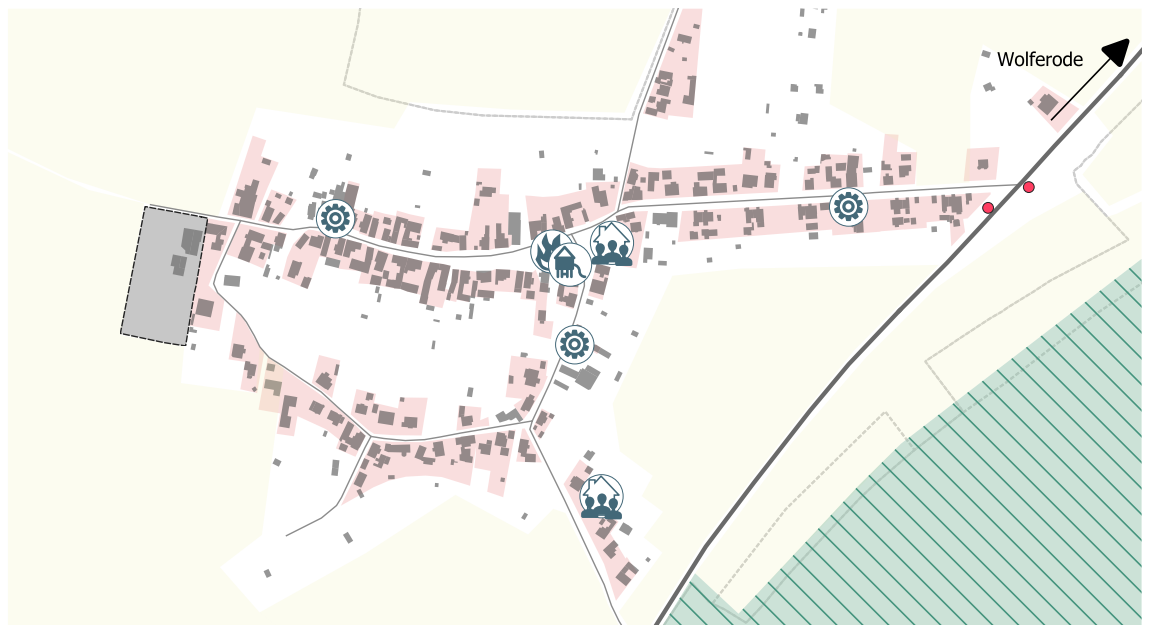


Abb. 92 Übersicht Infrastrukturen Schmalzerode

## Stärken

## Schwächen

### Städtebau, Denkmalpflege und Wohnen

unsaniierter Gebäudebestand

### Mobilität, Erreichbarkeit, technische Infrastruktur

zweistündliche ÖPNV-Erreichbarkeit (Linie 470, 472) Richtung Eisleben, Wimmelburg, Bornstedt, Osterhausen, Holdenstedt und Sangerhausen

fehlende Radwegeanbindung

unausgeschöpftes Ausbaupotenzial des Breitbandnetzes

### Kultur, Freizeit und Tourismus

ausgeprägtes Vereinsleben und Engagement der Bewohner/-innen

Generationenwechsel in Vereinen und Unternehmen

vorhandenes Dorfgemeinschaftshaus

vorhandener Sportplatz

### Wirtschaft, Beschäftigung und Einzelhandel

gewerbliche Unternehmen sind ansässig

ungenutzte Gewerbefläche

### Energie, Umwelt, Landschaft

Nähe des Eislebner Stiftsholz (Naturschutzgebiet)

Nähe zum Bornstedter Wald

### Bildung, Gesundheit, Soziales

keine sozialer oder medizinische Infrastruktur vorhanden

Abb. 95 Stärken und Schwächen  
Schmalzerode

### **Spezifische Handlungsbedarfe Schmalzerode:**

#### ◇ Städtebau, Denkmalpflege und Wohnen:

Z Umnutzung Leerstände

Z Förderung energetischer Sanierung des Gebäudebestandes

#### ◇ Mobilität, Erreichbarkeit, technische Infrastruktur:

Z Kontinuierlicher Ausbau der Radwegeverbindung in das Kernzentrum Eisleben

Z Kontinuierlicher Ausbau des Breitbandnetzes

#### ◇ Kultur, Freizeit und Tourismus:

Z Unterstützung im Generationenwechsel

#### ◇ Wirtschaft, Beschäftigung und Einzelhandel:

Z Unterstützung der Gewerbeentwicklung

Z Verstetigung einer mobilen Versorgungsinfrastruktur

#### ◇ Energie, Umwelt, Landschaft:

Z Unterstützung Etablierung nachhaltiger Wärmeversorgung

#### ◇ Bildung, Gesundheit, Soziales:

Z Unterstützung einer mobilen medizinischen Versorgungsinfrastruktur



Abb. 96 Luftbild Bischofrode

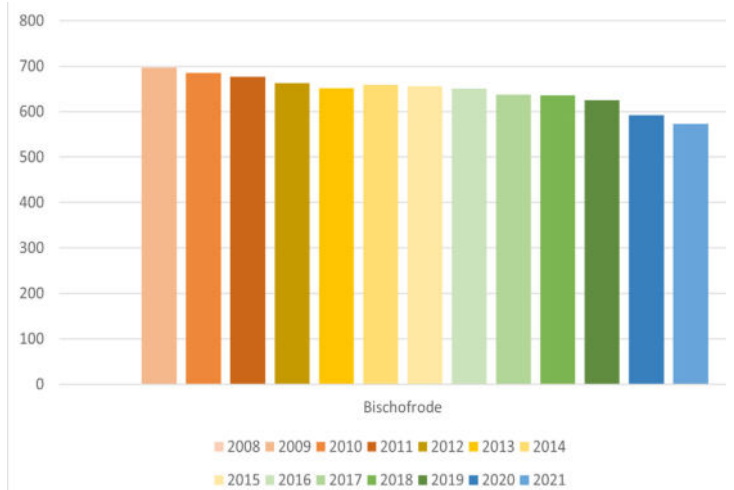


Abb. 97 Bevölkerungsentwicklung Bischofrode

## Bischofrode: Gut angebunden & Attraktive Lage am Wald

### Kurzcharakteristik

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. 573 Einwohner, rund 2 % der Eisleber Gesamtbevölkerung lebten zum 31.12.2021 in Bischofrode (Rückgang um 15 % seit 2012).

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.

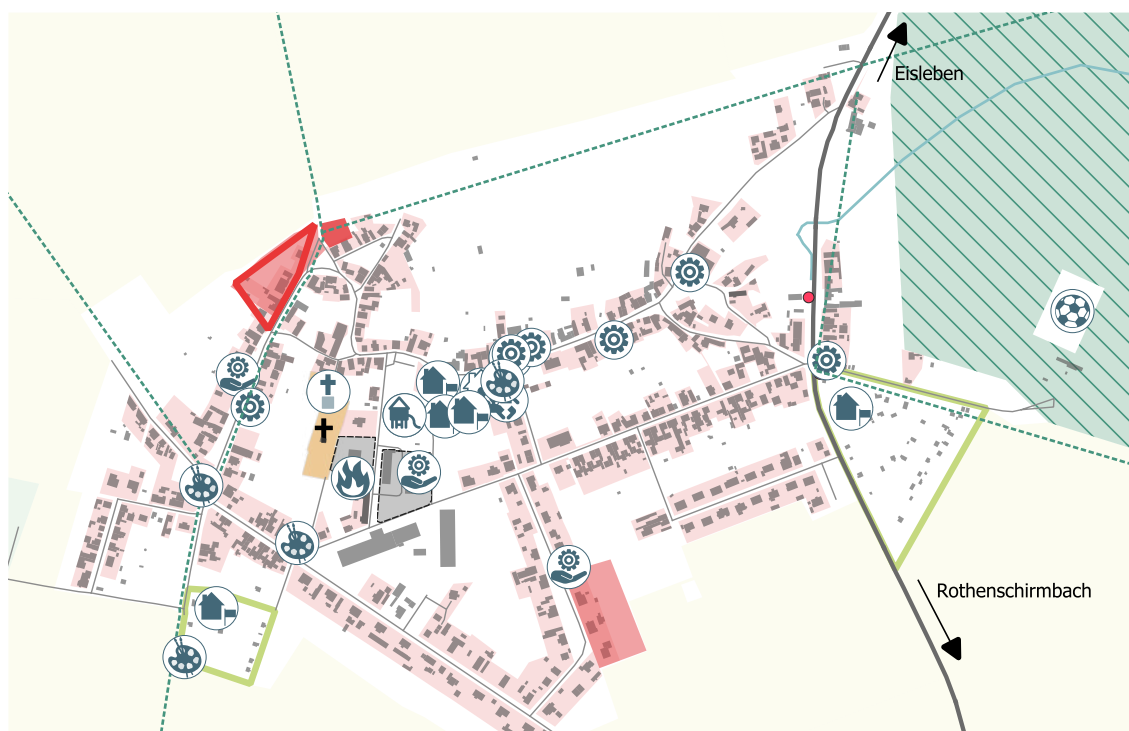
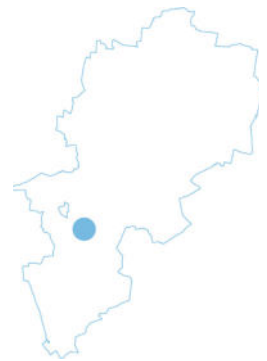


Abb. 98 Übersicht Infrastrukturen Bischofrode

- Legende
- Bildung, Gesundheit, Soziales
    - Dorfgemeinschaftshaus
    - KITA
  - Kultur, Tourismus, Freizeit
    - Feuerwehr
    - Kirche
    - Kultur
    - Spielplatz
    - Sportanlage
    - Verein
  - Wirtschaft
    - Unternehmen
    - Dienstleistung
    - Industrie-/ Gewerbefläche
  - B-Plan-Gebiet
    - WA
  - B-Plan-Wohnauslastung
    - ausgelastet
    - Wohnpotenzial
  - Mobilität, Infrastruktur
    - Bushaltestelle
    - Hauptverkehrsstraße
    - Straßennetz
  - Blauräume
    - Fluss
  - Grünräume
    - Friedhof
    - Kleingarten
    - Wald
    - Grünfläche
    - Ackerfläche
  - Siedlung
    - Gebäude
    - Siedlungsfläche
    - Ortschaft

Abb. 99 Stärken und Schwächen  
Bischofrode

<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
<b>Städtebau, Denkmalpflege und Wohnen</b>	
wenig Leerstand	Sanierungsbedarf im Gebäudebestand
	Leerstand des ehemaligen Supermarktes
<b>Mobilität, Erreichbarkeit, technische Infrastruktur</b>	
gute MIV-Erreichbarkeit: Nähe zur A38 und zum Kernzentrum Eisleben	fehlende Radwegeanbindung in das Kernzentrum
stündliche Busanbindung (Landeslinie PlusBus 700) und zweistündliche Busanbindung (Linie 473)	unausgeschöpftes Ausbaupotenzial des Breitbandnetzes
	schlechter Straßenzustand
<b>Kultur, Freizeit und Tourismus</b>	
Vorhandenes Dorfgemeinschaftshaus mit anliegendem Festplatz	
Vorhandener Spiel- und Sportplatz am Junkernholz in Kombination mit kleiner Gastronomie, Freilichtbühne, Platzkegelbahn und Volleyballfeld	
vorhandene Vereinskultur (z. B. die Sportgemeinschaft (SG), Grün-Weiß Bischofrode e.V., freiwillige Feuerwehr, Kleingartenvereine, Angelverein, Heimatverein)	
Anbindung an mehrere lokale Wanderwege	
kulturelle Anlaufpunkte in Form von Denkmälern (Schäferkreuz, Wasserturm, Aufstandsdenkmal, Kriegerdenkmal)	
<b>Wirtschaft, Beschäftigung und Einzelhandel</b>	
mobile Nahversorgung (1xwöchentlich)	fehlende stationäre Nahversorgung
<b>Energie, Umwelt, Landschaft</b>	
naturnahe Lage durch Nähe zum Bornstedter Holz	ungenutzte Gartenparzellen
Nähe zum Eislebener Stiftholz	
<b>Bildung, Gesundheit, Soziales</b>	
vorhandener Kindergarten in Kombination mit Hort mit 82 Plätzen	fehlende medizinische Infrastruktur
vorhandenes Seniorenwohnheim in der Dorfmitte	



### **Spezifische Handlungsbedarfe Bischofrode:**

#### ◇ Städtebau, Denkmalpflege und Wohnen

Z Umnutzung Leerstände

Z Förderung energetischer Sanierung des Gebäudebestandes

#### ◇ Mobilität, Erreichbarkeit, technische Infrastruktur:

Z Kontinuierlicher Ausbau der Radwegeverbindung in das Kernzentrum Eisleben

Z Kontinuierlicher Ausbau des Breitbandnetzes

#### ◇ Kultur, Freizeit und Tourismus:

Z Anbindung der Rad- und Wanderwege an touristische Mobilitätsinfrastruktur

Z Unterstützung des Generationenwechsel in Vereinen

#### ◇ Wirtschaft, Beschäftigung und Einzelhandel:

Z Verstetigung einer mobilen Versorgungsinfrastruktur

#### ◇ Energie, Umwelt, Landschaft:

Z Unterstützung Etablierung nachhaltiger Wärmeversorgung

#### ◇ Bildung, Gesundheit, Soziales:

Z Unterstützung einer mobilen medizinischen Versorgungsinfrastruktur



Abb. 100 Luftbild Rothenschirmbach

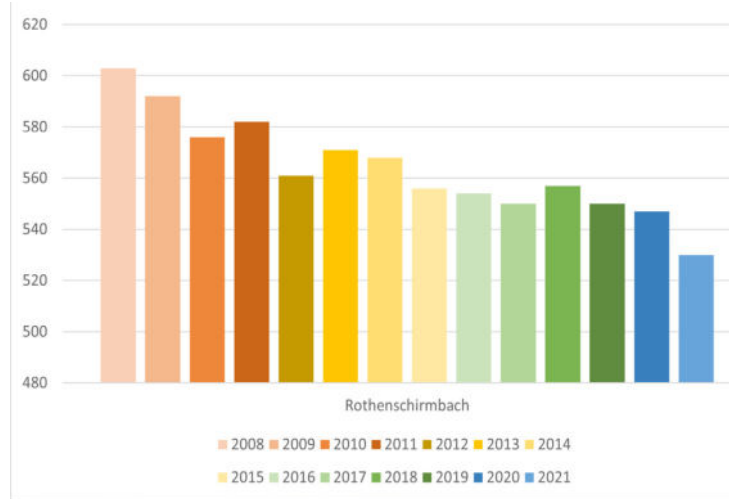
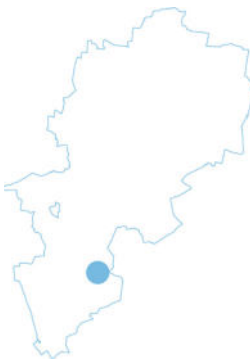


Abb. 101 Bevölkerungsentwicklung Rothenschirmbach



## Rothenschirmbach: Gut angebundene wirtschaftsstarke Ortschaft

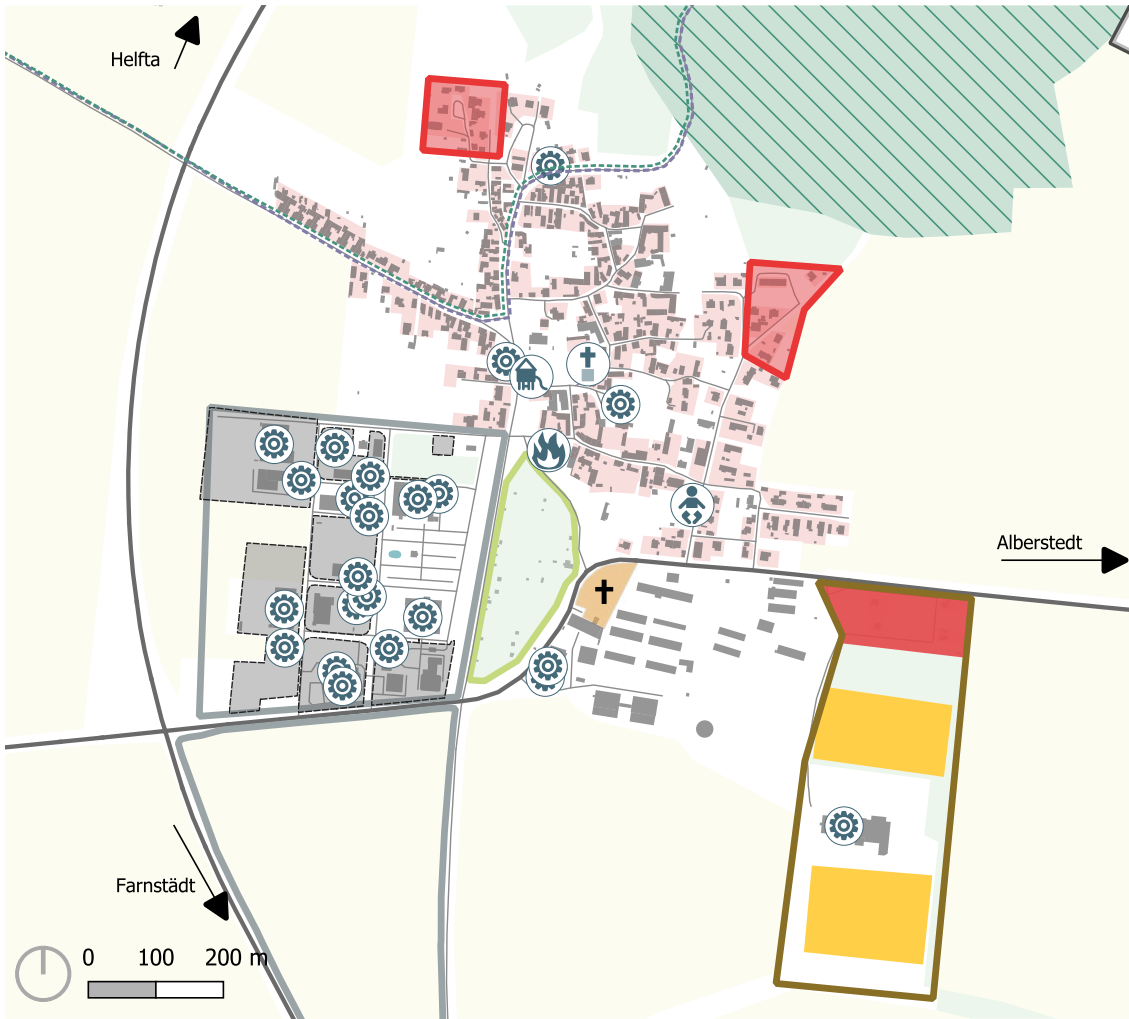
### Kurzcharakteristik

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. 530 Einwohner, rund 2 % der Eisleber Gesamtbevölkerung lebten zum 31.12.2021 in Rothenschirmbach (Rückgang um 8 % seit 2012).

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 Arbeitsplätzen und Versorgungsqualität. Gegenwärtig werden zudem bereits weitere Gewerbeansiedlungen zwischen der bebauten Ortslage und der Autobahn vorbereitet. Im Südosten wird eine Tiermastanlage betrieben. Die evangelische Kirche St. Pankratius wurde 2006 zur Autobahnkirche geweiht.

Abb. 102 Übersicht Infrastrukturen Rothenschirmbach



### Legende

- |                                      |                                 |                  |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| <b>Bildung, Gesundheit, Soziales</b> | <b>B-Plan-Gebiet</b>            | <b>Grünräume</b> |
| KITA                                 | GI                              | Friedhof         |
| <b>Kultur, Tourismus, Freizeit</b>   | MI                              | Kleingarten      |
| Feuerwehr                            | WA                              | Wald             |
| Kirche                               | <b>Energie</b>                  | Grünfläche       |
| Spielplatz                           | PV-Anlage (Bestand B-Plan)      | Ackerfläche      |
| Wanderwege (Allgemein)               | <b>B-Plan-Wohnauslastung</b>    | <b>Siedlung</b>  |
| Jakobsweg                            | ausgelastet                     | Gebäude          |
| <b>Wirtschaft</b>                    | Wohnpotenzial                   | Siedlungsfläche  |
| Unternehmen                          | <b>Mobilität, Infrastruktur</b> | Ortschaft        |
| Industrie-/ Gewerbefläche            | Hauptverkehrsstraße             |                  |
|                                      | Straßennetz                     |                  |
|                                      | <b>Blauräume</b>                |                  |
|                                      | Gewässer                        |                  |

## Stärken

## Schwächen

### Städtebau, Denkmalpflege und Wohnen

geringe Wohnflächenentwicklungspotenziale durch vorhandenen B-Plan Nr. 3 „Neubau von Produktionsanlagen“

Leerstände in Wohngebäuden und kommunalen Gebäuden wie der Feuerwehr oder der ehemaligen Schule

Sanierungsbedarf

### Mobilität, Erreichbarkeit, technische Infrastruktur

Nähe zur Autobahn A38 („Südharrautobahn“)

fehlende LKW Parkplätze (Gewerbegebiet)

geplante Mobilitätsstation (z. B. als MOVE-Station)

ausbaufähige ÖPNV-Anbindung (im Zuge Gewerbeflächenentwicklung)

ein- bis zweistündliche Busanbindung (Linie 700 und 473)

fehlende Radwegeanbindung interkommunal und an die Kernstadt

unausgeschöpftes Ausbaupotenzial des Breitbandnetzes

### Kultur, Freizeit und Tourismus

ausgeprägtes Vereinsleben und Ehrenamtskultur (z. B. Der Heimatverein Wir-für-Rothenschirmbach, Förderkreis der Autobahnkirche, Sportverein Rothenschirmbach e.V., sowie Ortsfeuerwehr Rothenschirmbach)

fehlender Treff-/Begegnungsort, Dorfgemeinschaftshaus

Lage am Jacobsweg

Generationenwechsel in Vereinen und Unternehmen

### Wirtschaft, Beschäftigung und Einzelhandel

traditionelle Gewerbeansiedlungen mit geplanter Gewerbeflächenentwicklung

teilweise ungenutzte Gewerbeflächen

ansässige Agrargenossenschaft

landwirtschaftlicher Betrieb fördert Geruchsimmissionen

vorhandene Arbeitsplätze

Schließung des Landmarkts Rothenschirmach

vorhandene Nahversorgung

### Energie, Umwelt, Landschaft

vorhandene Infrastruktur zur Erzeugung erneuerbarer Energien (PV)

Leerstände in Kleingartenanlage

### Bildung, Gesundheit, Soziales

Abb. 103 Stärken und Schwächen  
Rothenschirmbach

## Spezifische Handlungsbedarfe Rothenschirnbach:

### ◇ Städtebau, Denkmalpflege und Wohnen

Z Umnutzung der Leerstände

Z Förderung energetischer Sanierung des Gebäudebestandes

Z Überprüfung der B-Pläne mit Wohnflächenpotenziale auf zeitgemäße Bau- und Wohnweise, B-Plan Nr. 3 „Neubau von Produktionsanlagen“

### ◇ Mobilität, Erreichbarkeit, technische Infrastruktur

Z Ausbau des Radwegenetzes und der Radweganbindung an zentrale Orte

Z Umsetzung Mobilitätsstation (z. B. als MOVE Station)

Z Kontinuierlicher Ausbau des Breitbandnetzes

### ◇ Kultur, Freizeit und Tourismus

Z Schaffung eines Dorfgemeinschaftshauses z.B. bei der Umnutzung der ehemaligen Feuerwehr oder Bauernstube

Z Touristische Leerstandsumnutzung z.B. als Pension

Z Unterstützung im Generationenwechsel

### ◇ Wirtschaft, Beschäftigung und Einzelhandel:

Z Erhalt und Unterstützung von lokalen Nahversorgern

Z Erweiterung der Nahversorgung durch mobile Nahversorgungsinfrastrukturen

Z Konzeptfindung zur nachhaltigen innovativen Entwicklung des Gewerbegebietes

Z Leerstandsumnutzung z.B. für Co-Workingräume

### ◇ Energie, Umwelt, Landschaft

Z Vereinbarkeit von Infrastruktur erneuerbarer Energien und Landschaft sichern

Z Konzeptfindung zur Umnutzung von Leerstand in Kleingärten

### ◇ Bildung, Gesundheit, Soziales

Z Unterstützung durch mobile medizinische Versorgung



Abb. 104 Luftbild Osterhausen

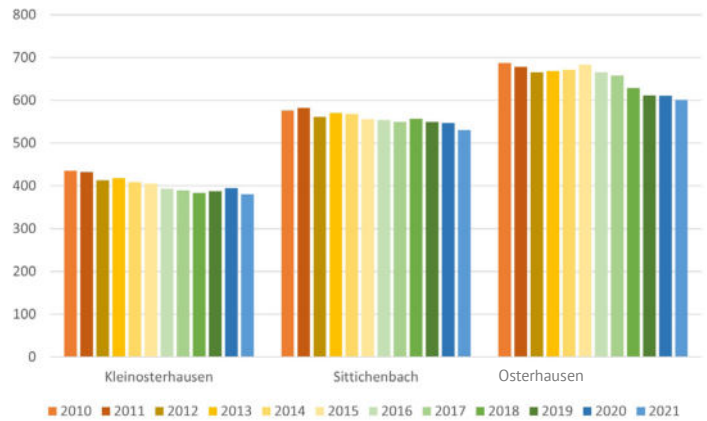
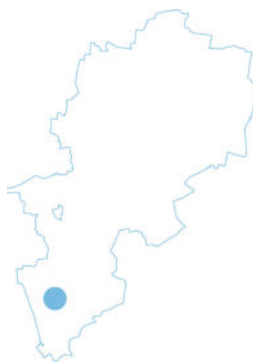


Abb. 105 Bevölkerungsentwicklung Osterhausen (mit OT Kleinosterhausen und Sittichenbach)



## Osterhausen (inkl. Sittichenbach und Kleinosterhausen): Große Ortschaft in drei Teilen

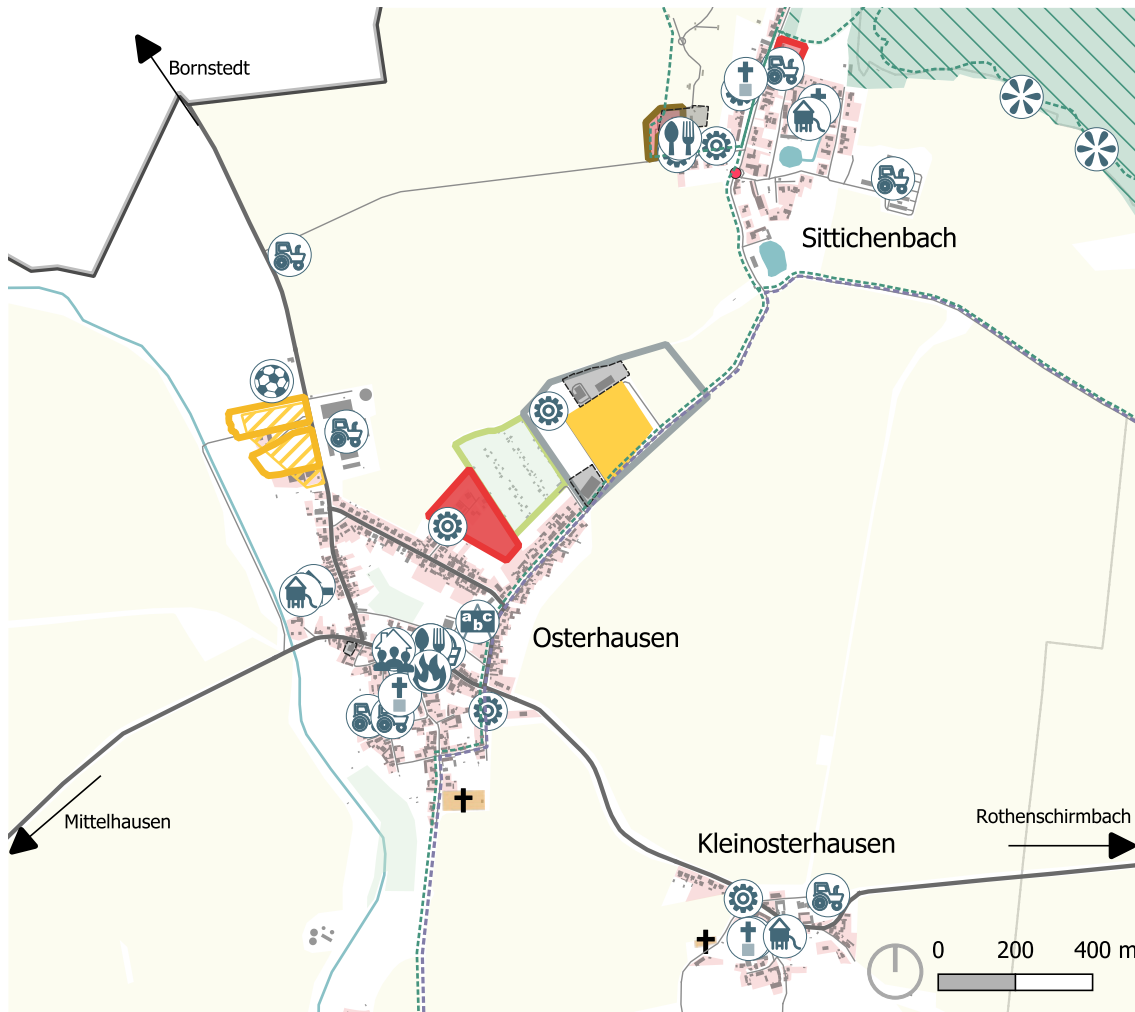
### Kurzcharakteristik

Rund zehn Kilometer südlich vom Stadtgebiet Lutherstadt Eisleben befindet sich die Ortschaft Osterhausen, zu der die Siedlungsgebiete (Ortsteile) Kleinosterhausen und Sittichenbach gehören. Seit 2009 ist die Ortschaft zur Lutherstadt Eisleben zugehörig. Sie wurde erstmalig im Jahr 780 urkundlich erwähnt.

888 Einwohner, rund 5 % der Eisleber Gesamtbevölkerung lebten zum 31.12.2021 in Osterhausen (inkl. Kleinosterhausen und Sittichenbach; Zuwachs um 1% seit 2012).

Neben dem unter Denkmalschutz stehenden Ortskern Sittichenbach (mit ehem. Kloster, Wasserkunst, Taubenhaus sowie umliegender 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 Gemarkung Osterhausen liegt.

Abb. 106 Übersicht Infrastrukturen Osterhausen



### Legende

#### Bildung, Gesundheit, Soziales

Dorfgemeinschaftshaus

Grundschule

#### Kultur, Tourismus, Freizeit

Aussichtspunkt

Feuerwehr

Gastronomie

Kirche

Spielplatz

Sportanlage

Übernachtungsmöglichkeit

Verein

Wanderwege (Allgemein)

Jakobsweg

#### Wirtschaft

Unternehmen

Landwirtschaftlicher Betrieb

Nahversorgung

Dienstleistung

Industrie-/ Gewerbebläche

#### B-Plan-Gebiet

MI

SO PV

WA

#### Energie

PV-Anlage (Potenziale aus FNP)

PV-Anlage (Bestand B-Plan)

#### B-Plan-Wohnauslastung

ausgelastet

Wohnpotenzial

#### Mobilität, Infrastruktur

Bushaltestelle

Hauptverkehrsstraße

Straßennetz

#### Blauräume

Fluss

Gewässer

#### Grünräume

Friedhof

Kleingarten

Wald

Grünfläche

Ackerfläche

#### Siedlung

Gebäude

Siedlungsfläche

Ortschaft

Abb. 107 Stärken und Schwächen  
Osterhausen

<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
<b>Städtebau, Denkmalpflege und Wohnen</b>	
wenig Leerstand	Sanierungsbedarf der kommunalen Gebäude
Denkmalbereich Sichttichenbach (mit ehem. Kloster, Wasserkunst, Taubenhaus etc.)	unklare Nutzung der ehemaligen Kaufhalle „Reiter“ (Privatbesitz)
<b>Mobilität, Erreichbarkeit, technische Infrastruktur</b>	
Nähe zur Autobahn A38 („Südharzautobahn“)	fehlende Radwegeanbindung an das Kernzentrum sowie auch innerhalb der Ortschaft
zweistündliche Busanbindung (Linie 472, 473, 474)	Sanierungsbedarf der Straßen
geplante Mobilitätsstation (z. B. als MOVE Station in Kleinosterhausen)	unausgeschöpftes Ausbaupotenzial des Breitbandnetzes
<b>Kultur, Freizeit und Tourismus</b>	
ausgeprägte Vereinskultur (z. B. Heimatverein Rohnetal Osterhausen e.V., Freiwillige Feuerwehr und Spielvereinigung Osterhausen 1931 e.V)	Generationenwechsel in Vereinen und Unternehmen
hohes bürgerschaftliches Engagement	Sanierungsbedarf Kriegerdenkmal
vorhandenes Dorfgemeinschaftshaus und Sportplatz	
vorhandene Anbindung an Wanderwegestruktur und Aussichtspunkte z.B. am Jacobsweg	
<b>Wirtschaft, Beschäftigung und Einzelhandel</b>	
gastronomische Einrichtung vorhanden	fehlender Einzelhandel/ Versorgungseinrichtungen
vorhandene mobile Nahversorgung	Leerstand in der Kleingartenanlage
vorhandene Landwirtschaftsbetriebe und Bauunternehmen	
<b>Energie, Umwelt, Landschaft</b>	
Lage im Rohnetal (mit Gewässern wie bspw. Rohne, Sichttichenbach)	fehlendes Konzept für die Anwendung Erneuerbarer Energien und zur alternativen Wärmeversorgung
Nähe zum Eislebener Stiftholz	
Infrastruktur für erneuerbare Energien vorhanden	
<b>Bildung, Gesundheit, Soziales</b>	
vorhandene Freie Grundschule (Landschule, freie Trägerschaft)	fehlende medizinische Versorgung + Dienstleistungen
vorhandener Kindergarten mit 65 Plätzen	Apotheke geschlossen
Physiotherapie	



## **Spezifische Handlungsempfehlungen Osterhausen:**

### ◇ Städtebau, Denkmalpflege und Wohnen

Z Innenentwicklung und Ausschöpfung von Wohnflächenpotenzialen

Z Förderung energetischer Sanierung des Gebäudebestandes

### ◇ Mobilität, Erreichbarkeit, technische Infrastruktur

Z Umsetzung Mobilitätsstation (z. B. als MOVE Station in Kleinosterhausen)

Z Konzept und Umsetzung von Straßensanierung und gleichzeitiger Modernisierung der Straßenbeleuchtungsanlagen

Z Ausbau des Radwegenetzes und der Radweganbindung an zentrale Orte

Z Kontinuierlicher Ausbau des Breitbandnetzes

### Z Kultur, Freizeit und Tourismus

Z Unterstützung im Generationenwechsel

Z Sanierung des Kriegerdenkmals

### ◇ Wirtschaft, Beschäftigung und Einzelhandel

Z Unterstützung in der Anlage von Nahversorgungsstrukturen

Z Verstetigung einer mobilen Versorgungsinfrastruktur

### Z Energie, Umwelt, Landschaft

Z Umnutzung von Leerstand in der Kleingartenanlage

Z Nutzbarmachung von ungenutzten Gewerbe Flächen oder bei Flächen erneuerbarer Energien

Z Unterstützung Etablierung nachhaltiger Wärmeversorgung

### ◇ Bildung, Gesundheit, Soziales

Z Unterstützung medizinischer Versorgungsstrukturen: mobil und/oder mit festem Standort z.B. im jetzigen ungenutzten Objekt der ehem. Kaufhalle Reiter



# Maßnahmen- katalog

Nr.	Maßnahme
<b>☞ Z1 2040 hat Eisleben markante stadtbildprägende Objekte und Ensembles gesichert und belebt sowie den öffentlichen Raum aufgewertet.</b>	
Z1_M1	Erhalt und Nachnutzung stadtbildprägender Objekte/Ensembles (z. B. Innenstadt im Kreuzungsbereich Plan/Lindenallee, Geiststraße etc.)
Z1_M2	Umnutzung ehem. Speisesaal zum MakerLab (ehem. VEB Mansfeld Kombinat Wilhelm Pieck, heute berufsbildende Schulen (BBS) des Landkreises Mansfeld-Südharz)
Z1_M3	Erhalt und Gestaltung des Denkmals Neustädter Rathaus (>> INSEK-Maßnahme 2030)
Z1_M4	Sicherung und Sanierung der Grabenschule (>> INSEK-Maßnahme 2030)
Z1_M5	Prüfung Erhalt, Sanierung und ggf. Umnutzung leerstehender bzw. teilw. leerstehender gemischt genutzter kommunaler Immobilien in den Ortschaften
Z1_M6	Aufwertung, Umbau und ggf. Entsiegelung von öffentlichen Räumen im Zuge notw. Klimaanpassung, wie z. B. Marktplatz, Annenkirchplatz, Grüner Weg, Borngasse, Mittelreihe, Mühlweg, Mühlplatz, Stahlshüttenhof
<b>☞ Z2 2040 hat Eisleben den Wohnungsbestand bezahlbar, nachfragegerecht, vielfältig umgebaut und gut saniert</b>	
Z2_M1	Etablierung Leerstandsmanagement (Sanierungsberatung, Umzugsmanagement) (>> INSEK-Maßnahme 2030)
Z2_M2	Unterstützung Umbau von schlecht nachgefragtem 3-Raum-Wohnungsbestand... ...zu 2-Raum Wohnungen für kleinere Haushalte ...zu 4-5 Raum Wohnungen für Familien
Z2_M3	Umbau von leerstehenden Gebäuden für Betreutes Wohnen mit Generalmietverträgen und Kooperationen mit Jugend- und Sozialarbeit sowie Vereinen
Z2_M4	Fortsetzung energetische Sanierung des Gebäudebestandes (Wohnungsbaugesellschaft und Wohnungsbaugenossenschaft) und Ausbau nachhaltige Wärmeversorgung unter Berücksichtigung der Bezahlbarkeit des Wohnungsangebotes (Nejustierung Verhältnis Kalt- und Warmmiete)
Z2_M5	Unterstützung Privater Immobilieneigentümer durch Beratungsangebote für energetische Sanierung und nachhaltige Wärmeversorgung
Z2_M6	Förderung zum Generationenwechsel durch Initiative/Kampagne „Jung kauft Alt“
Z2_M7	Teiltrückbau von unsaniertem Bestand in schwierigen Lagen z. B. Martin-Rinkert-Straße 11-13 & Raismeserstraße 2-10
Z2_M8	strategische Leerstandsbehebung in Ortschaften
<b>☞ Z3 2040 hat Eisleben ausgewählte Neubauprojekte mit dem Ziel der Schaffung bezahlbaren Wohnraums, der Diversifizierung des Wohnungsangebotes und der Etablierung nachhaltiger Wärmeversorgung realisiert</b>	
Z3_M1	Überprüfung vorhandener Bestands-B-Pläne auf Eignung und Auslastung und ggf. Anpassung
Z3_M2	Fortsetzen von Projekten Seniorenwohnen mit begleitendem Dienstleistungsangebot z. B. Petrihöfe II
Z3_M3	Nutzung Verdichtungspotenziale in der Innenstadt und den Ortschaften für alternative Wohnformen wie barrierefreies Seniorenwohnen oder Clusterwohnen durch nachhaltige Neubauprojekte, z.B. Projekt: BP 24 „Wohnbebauung Dachsoldstraße“, der Wobau Lutherstadt Eisleben BP 28 „Wohnbebauung Hackebornstraße
Z3_M4	Fortsetzung Anschluss des Wohnungsbestandes an das Fernwärmenetz bzw. an dezentrale Lösungen (in Kooperation mit Stadtwerke Eisleben und in enger Abstimmung mit Denkmalschutz)
Z3_M5	Entwicklung Strategie zur Sicherung bezahlbarem Wohnraum in enger Kooperation mit zentralen Eisleber Wohnungsmarktakteuren (Wohnungsbaugesellschaft und Wohnungsbaugenossenschaft)
Z3_M6	Bau von geförderten Sozialwohnungen (FRL „Sachsen-Anhalt MIETWOHNUNGSBAU“, 20 Jahre Belegungsbindung) im Zuge der Genehmigung ressourcenschonender und klimaangepasster Neubauprojekte
Z3_M7	Entwicklung der Brache in der Steinkopfstraße
Z3_M8	Entwicklung von Wohnraum auf der Brache des Jüdenhofes

Zeithorizont			Finanzhilfen   Anmerkungen
kurzfristig 2024/25	mittelfristig 2026-28	langfristig 2028+	
→		←	Förderung von kulturellen und künstlerischen Projekten und kulturellen Institutionen (Kulturförderrichtlinie Sachsen-Anhalt)
→	←		
→	←		Förderung von kulturellen und künstlerischen Projekten und kulturellen Institutionen (Kulturförderrichtlinie Sachsen-Anhalt); Förderung von Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Erschließung von Kulturdenkmälern (Denkmalpflegerichtlinie Sachsen-Anhalt)
→	←		Förderung von kulturellen und künstlerischen Projekten und kulturellen Institutionen (Kulturförderrichtlinie Sachsen-Anhalt)
→		←	
→	←		Städtebauförderung
			Förderung der Regionalentwicklung
	→ ←		
→	←		
	→ ←		
→		←	
→		←	
	→ ←		
→	←		Städtebauförderung
→		←	Städtebauförderung
			Förderung der Regionalentwicklung
→ ←			
→	←		Förderung von Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung in Sachsen-Anhalt (Städtebauförderungsrichtlinien – StäBauFRL)
→	←		
→		←	
→	←		
	→	←	
→	←		
→	←		

Nr.	Maßnahme
<b>➤ Z4 2040 hat Eisleben sich als attraktiver Wirtschaftsstandort mit zukunftssicheren und hochwertigen Arbeitsplätzen behauptet</b>	
Z4_M1	Schaffung nachfragegerechtes Baurecht auf Gewerbeflächen im Bestand und bei ausgewählten Neuentwicklungen (z. B. Erschließung Gewerbegebiet Rothenschirmbach/ Osterhausen, Gewerbegebiet ehem. Obstkühlager) sowie Ansiedlung attraktiver Unternehmen (z. B. aus Bereichen Energie, Gewerbe, Produktion) zur Stärkung Wirtschaftsstandort Eisleben
Z4_M2	Identifizierung Flächenpotenziale für Mehrfachnutzungen bei Bestandsgewerbeflächen und Gewerbeneuentwicklungen
Z4_M3	Unterstützung Unternehmen bei Fachkräftebindung/-gewinnung (z. B. Wohnraum, Kinderbetreuung)
Z4_M4	Prüfung wirtschaftliche Erschließung von Rohstoffen z. B. aus Kupferschieferbergbau
Z4_M5	Förderung der Ansiedlung des Maker-Labs und dessen Vernetzung in der Region (z. B. MakerLab, Querfurter Str., LK/HS Merseburg/Universität Halle-Wittenberg)
Z4_M6	Unterstützung Ansiedlung innovativer Unternehmen (Start-ups) im Gemeindegebiet z. B. mit besonderen Angeboten und Kooperationen
<b>➤ Z5 2040 hat Eisleben nachhaltiges Wirtschaften für Landwirte und Agrargenossenschaften in einer von Landwirtschaft geprägten Region unterstützt</b>	
Z5_M1	Abstimmung integrierte Flächenstrategie für Erneuerbare Energien und Agrarwirtschaft zwischen Agrargenossenschaften, Landwirten und Stadtverwaltung
Z5_M2	Förderung schrittweise Anpassung Agrarwirtschaft an Klimawandel (z. B. mit Blick auf Agroforstsysteme, Agri-PV o. ä.)
<b>➤ Z6 2040 hat Eisleben weitere Nutzungen in der Innenstadt konzentriert und die Nahversorgung in den Ortschaften gesichert</b>	
Z6_M1	Leerstand in der Innenstadt für die Ansiedlung von Unternehmen, soziokulturellen Angeboten und Co-Working Spaces aktivieren (Ausbau Multifunktionalität in Kooperation mit Immobilieneigentümern)
Z6_M2	Sicherung und ggf. Spezialisierung Wochenmarkt zur Belebung der Innenstadt
Z6_M3	Verbesserung und Unterstützung Kommunikation, Sichtbarkeit und Kooperation der Innenstadtakeure durch Professionalisierung z. B. durch Etablierung eines Citymanagements (in Rückkopplung mit dem LK Mansfeld-Südharz)
Z6_M4	Unterstützung bei der Entwicklung von multifunktionalen Ortschaftszentren z. B. durch Weiterentwicklung Dorfgemeinschaftshäuser zu sog. „DorfGemeinschaftsläden“ (gute Praxis: Dorfladen Deersheim )
<b>➤ Z7 2040 hat Eisleben gut erreichbare Ortschaften/Ortsteile</b>	
Z7_M1	Ausbau von Mobilitätsstationen inkl. sicherer Abstellmöglichkeiten von E-Bikes, z. B. Pilotprojekt SMÜR am Bahnhof Eisleben und Fortführung in Wolferode und Helfta sowie MOVE Stationen (LK Mansfeld-Südharz)
Z7_M2	Einführung von RufBussen (gemäß Nahverkehrsplan LK Mansfeld-Südharz) bzw. Prüfung Etablierung autonome Zubringer zur Abdeckung weniger frequentierter Gebiete (ggf. als Ringlinie mit Anbindung Regionalbus/PlusBus)
Z7_M3	Mitfahrgelegenheiten/Mitfahrbänke in der Nachbarschaft etablieren + Fahrgemeinschaft Jung + Alt
Z7_M4	Ausbau E-Ladesäulen für Auto und Rad, z. B. im Zuge Umbau Breiter Weg (gemäß Bedarfsanalyse bzw. Elektromobilitätskonzept)
Z7_M5	Prüfung: Etablierung von Carsharing

Zeithorizont			Finanzhilfen   Anmerkungen
kurzfristig 2024/25	mittelfristig 2026-28	langfristig 2028+	
			„REGIO AKTIV“ – Regionale Koordination (REKO)
→ ←			Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) – Wirtschaftsnah Infrastruktur
→ ←			Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) – Wirtschaftsnah Infrastruktur
→		←	
	→	←	Studien und kleine Maßnahmen nach Wettbewerbsverfahren des Netzwerkes (Richtlinie Netzwerk Stadt/Land); Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) – Wirtschaftsnah Infrastruktur
→	←		Förderung von Unternehmensgründungen – Qualifizierung von Existenzgründern (ego.-WISSEN); Förderung von Maßnahmen zur Sensibilisierung und Unterstützung von Existenzgründern (ego.-KONZEPT); Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) – Wirtschaftsnah Infrastruktur
→		←	Förderung von Unternehmensgründungen – Qualifizierung von Existenzgründern (ego.-WISSEN); Förderung von Maßnahmen zur Sensibilisierung und Unterstützung von Existenzgründern (ego.-KONZEPT)
→ ←			Studien und kleine Maßnahmen nach Wettbewerbsverfahren des Netzwerkes (Richtlinie Netzwerk Stadt/Land)
→	←		Agrarinvestitionsförderungsprogramm (AFP-Richtlinie)
→		←	Förderung von Maßnahmen der Digitalen Daseinsvorsorge im ländlichen Raum aus dem Fonds für den gerechten Übergang (Digitaledaseinsvorsorgeerlass); Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) – Wirtschaftsnah Infrastruktur
→ ←			
→	←		ggf. Sachsen-Anhalt Revier 2038
→		←	
→		←	
	→	←	Förderung der Verbesserung der Mobilitätsangebote
	→	←	
→		←	Förderung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in Sachsen-Anhalt (Richtlinie Ladeinfrastruktur)
→ ←			Studien und kleine Maßnahmen nach Wettbewerbsverfahren des Netzwerkes (Richtlinie Netzwerk Stadt/Land)

Nr.	Maßnahme
Z7_M6	Prüfung: Einführung „Schichtbus“ in Kooperationen mit großen Unternehmen wie ARYZTA und die Döhler Eisleben GmbH
Z7_M7	Ausbau und Etablierung Alltagsradwegenetz entlang landwirtschaftlicher Nutzwege (vgl. Z9 M1 Erarbeitung kommunales Radwegekonzept)
<p><b>➡ Z8 2040 hat Eisleben eine verkehrsberuhigte und gut erreichbare Innenstadt</b></p>	
Z8_M1	Strategische Weiterentwicklung Stellplatzangebot in fußläufiger Entfernung zum Geschäftszentrum, u. a. unter Berücksichtigung Neuordnung Stellplätze im Zuge Umbau Breiter Weg sowie Etablierung eines Parkleitsystems (vgl. auch Parkraumkonzept)
Z8_M2	weitere schrittweise Aufhebung der Einbahnstraßenregelung zur Optimierung des Individualverkehrs in der Altstadt (z. B. im Bereich Kasseler Str./Breiter Weg) und Reduktion von Konflikten zwischen verschiedenen Verkehrsträgern sowie Nutzungen im öffentlichen Raum (>> INSEK-Maßnahme 2030)
Z8_M3	Abbau von Verkehrskonflikt-Punkten z. B. im Bereich Bahnhofstraße/Hallesche Str. bis zur Kreuzung Plan/Lindenallee ggf. durch Umgestaltung des öffentlichen Raums und Verkehrsraums
Z8_M4	Weiterführung des verkehrsberuhigten Bereichs in der Freistraße (zw. Glumestr. und Klosterplatz)
Z8_M5	Verbesserung der Verbindung vom Bahnhof zur Innenstadt (z. B. vor allem für Radfahrer und Fußgänger) z. B. durch Wegeleitung, städtebauliche und freiraumplanerische Neuordnung
Z8_M6	kontinuierliche Umsetzung Barrierefreiheit und Erstellen eines Defizitkatasters z.B. an Kreuzungen Markt/Plan und Lindenallee, Bahnhofstraße/ Querfurter Straße/ Friedensstraße, Verbindung Bahnhof, VHS, Theater und Zentrum
Z8_M7	Gestaltung Verkehrs- und Transiträume als kleine Aufenthaltsflächen in Form von „Trittsteinen“ in der Innenstadt gestalten z.B. nach dem Konzept „Spielen am Weg“
Z8_M8	weiterer Ausbau der Fuß- und Radwege sowie der Barrierefreiheit in Wohngebieten
<p><b>➡ Z9 2040 hat Eisleben wichtige Alltagsradwegeverbindungen hergestellt</b></p>	
Z9_M1	Erarbeitung Radwegekonzept unter Berücksichtigung möglicher Radwegeverbindungen auf landwirtschaftlichen Nutzwegen zwischen den Ortschaften
Z9_M2	Öffnung der Einbahnstraßen für Radfahrer im Kernstadtbereich (--> INSEK-Maßnahme 2030)
Z9_M3	Ausbau Infrastruktur Fahrrad-Abstellanlagen (Fokus Mobilitätsstationen und Altstadt)
<p><b>➡ Z10 2040 hat Eisleben die technische Infrastruktur weiter ausgebaut</b></p>	
Z10_M1	Fortsetzung Breitbandausbau
Z10_M2	Fortsetzung Ausbau Fernwärmenetz
Z10_M3	Unterstützung des Ausbaus von Nahwärmenetzen
<p><b>➡ Z11 2040 hat Eisleben ein bedarfsgerechtes Angebot der medizinischen und pflegerischen Daseinsvorsorge in der Gesamtstadt gesichert</b></p>	
Z11_M1	Vorreiterrolle des Maker Labs nutzen: Test und schrittweise Etablierung digitaler Versorgungsinfrastrukturen in Verbindung mit dezentraler Infrastruktur „Gesundheitskioske“ in Ortschaften
Z11_M2	Unterstützung zur Etablierung von Gemeinschafts-Arztpraxen in Form von Polikliniken und Ärztehäusern
Z11_M3	Förderung mobiler medizinischen Betreuung z. B. im Zusammenhang mit Weiterentwicklung der Dorfgemeinschaftshäuser



Zeithorizont			Finanzhilfen   Anmerkungen
kurzfristig 2024/25	mittelfristig 2026-28	langfristig 2028+	
→ ←			Förderung der Verbesserung der Mobilitätsangebote
→		←	Förderung einer nachhaltigen, multimodalen Mobilität in den Städten und ihrem Pendlerraum im Rahmen des EFRE/JTF-Programms 2021–2027 (EFRE-RL Mobilität)
			Förderung von Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung in Sachsen-Anhalt (Städtebauförderungsrichtlinien – StäBauFRL)
→	←		
→	←		
	→	←	
	→	←	
	→	←	ggf. Sachsen-Anhalt Revier 2038
→		←	Studien und kleine Maßnahmen nach Wettbewerbsverfahren des Netzwerkes (Richtlinie Netzwerk Stadt/Land)
→		←	
→		←	
→	←		Förderung einer nachhaltigen, multimodalen Mobilität in den Städten und ihrem Pendlerraum im Rahmen des EFRE/JTF-Programms 2021–2027 (EFRE-RL Mobilität); Studien und kleine Maßnahmen nach Wettbewerbsverfahren des Netzwerkes (Richtlinie Netzwerk Stadt/Land)
→	←		Förderung einer nachhaltigen, multimodalen Mobilität in den Städten und ihrem Pendlerraum im Rahmen des EFRE/JTF-Programms 2021–2027 (EFRE-RL Mobilität)
→ ←			Förderung einer nachhaltigen, multimodalen Mobilität in den Städten und ihrem Pendlerraum im Rahmen des EFRE/JTF-Programms 2021–2027 (EFRE-RL Mobilität)
→		←	Förderung des Next Generation Access-Breitbandausbaus in Sachsen-Anhalt (NGA-RL LSA); Sachsen-Anhalt Revier 2038; Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) – Wirtschaftsnaher Infrastruktur
→		←	
→		←	
	→	←	
		→ ←	
	→	←	

Nr.	Maßnahme
Z11_M4	Sicherung der Erreichbarkeit der geplanten Regionalen Gesundheits- und Notfallzentren in Sangerhausen und Hettstedt (Projekt REGENT)
Z11_M5	Prüfung Versorgung mit Apotheken in den Ortschaften, z. B. im Zusammenhang mit Weiterentwicklung der Dorfgemeinschaftshäuser
Z11_M6	Fortführen und Förderung von stationären und Tagespflegeangeboten in allen Ortschaften
Z11_M7	Etablierung ämterübergreifender Austausch zur Entwicklung Pflegeinfrastruktur im Kontext Wohnungsmarkt und Versorgungsinfrastrukturen
Z11_M8	Prüfung der Unterstützung der Lebenshilfe bei der Erweiterung der Einrichtungen durch die Lutherstadt Eisleben z.B. auf der Fläche des ehem. Schlachthofes in der Steinkopfstraße
<b>➡ Z12 2040 hat Eisleben eine breit aufgestellte formelle und informelle Bildungsinfrastruktur</b>	
Z12_M1	Umsetzung Pilotprojekt „Kooperation Schule und Hort“ (Grundschule Torgartenstraße) und Verstetigung der Kooperation
Z12_M2	Förderung der Digitalisierung in der Bildungsinfrastruktur
Z12_M3	Unterstützung Familien aus prekären sozialen Milieus bei Wahrnehmung von frühkindlichen Bildungs- und Betreuungsinfrastrukturen
Z12_M4	Digitalisierung von Kursangeboten der VHS
Z12_M5	Unterstützung Seniorenpatenschaften (Jugend hilft Senioren) z. B. Freiwilligenagentur Halle
Z12_M6	Prüfung Mehrfachnutzung bestehender sozialer und Bildungseinrichtungen zur Bedarfsdeckung informeller Bildungsangebote
<b>➡ Z13 2040 hat Eisleben eine gesicherte und sichtbare Betreuungsinfrastruktur für Familien und Jugendliche</b>	
Z13_M1	Erhöhung Hortbetreuungs Kapazität durch Suche nach größeren Räumlichkeiten und Kooperationen mit sozialen Bildungsträgern (kurzfristige Bedarfe mit Containern realisieren)
Z13_M2	Unterstützung in der Ansiedlung von privaten Kindergärten und Horteinrichtungen z.B. in der Lindenallee
Z13_M3	Weiterentwicklung Hortinfrastruktur (Konzepterstellung auf Basis regelmäßiger Bedarfsanalysen, Neubau etc.)
Z13_M4	Förderung und Sicherung der vorhandenen und weiteren Jugendclubs durch personelle Untersetzung und entsprechende Räumlichkeiten sowie Sicherung der Erreichbarkeit
Z13_M5	Etablierung Netzwerk/Kooperation zwischen Sozialen Trägern (>> INSEK-Maßnahme 2030) sowie zielgruppenspezifische gemeinsame analoge und digitale Bewerbung der Angebote
<b>➡ Z14 2040 hat Eisleben Luthergeschichte und -gedenkstätten als wichtige touristische Bausteine gepflegt</b>	
Z14_M1	Pflege und Erhaltung der Luthergedenkstätten
Z14_M2	Fortführung/Ausbau Interkommunale Kooperation mit anderen (Luther-) Städten bzw. auf Landkreisebene bezüglich Reisekonzept (Erstellung Studie), besserer touristischer Vermarktung etc.

Zeithorizont			Finanzhilfen   Anmerkungen
kurzfristig 2024/25	mittelfristig 2026-28	langfristig 2028+	
→ ←			
→	←		Studien und kleine Maßnahmen nach Wettbewerbsverfahren des Netzwerkes (Richtlinie Netzwerk Stadt/Land)
→ ←			
→ ←			
→ ←			
→	←		
→		←	DigitalPakt-Richtlinie; Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) – Wirtschaftsnahe Infrastruktur
→		←	Förderung der Jugendarbeit, der Jugendverbände, der Jugendsozialarbeit sowie des erzieherischen Kinder- und Jugendschutzes; Schulerfolg sichern; Sicherstellung der Netzwerke Frühe Hilfen und der psychosozialen Unterstützung von Familien; „REGIO AKTIV“ – Jugendhilfeberaterinnen und Jugendhilfeberater in Jugendberufsagenturen (JUBE)
→		←	Förderung der Erwachsenenbildung, Richtlinien Digitalisierungsmaßnahmen Erwachsenenbildung (Sachsen-Anhalt ERWACHSENENBILDUNG DIGITAL)
→ ←			
	→ ←		Förderung der Jugendarbeit, der Jugendverbände, der Jugendsozialarbeit sowie des erzieherischen Kinder- und Jugendschutzes
→	←		
→ ←			
→ ←			
→	←		
	→	←	
→		←	Förderung von kulturellen und künstlerischen Projekten und kulturellen Institutionen (Kulturförderrichtlinie Sachsen-Anhalt); Förderung von Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Erschließung von Kulturdenkmälern (Denkmalpflegerichtlinie Sachsen-Anhalt)
→		←	Förderung der Tourismusentwicklung

Nr.	Maßnahme
<b>➡ Z15 2040 hat Eisleben das touristische Profil Eislebens erweitert</b>	
Z15_M1	Stärkung der Geschichte des Bergbaus und Ausbau der dazugehörigen Reiseziele (Haldenführung, Schachtführung, Museum)
Z15_M2	Unterstützung Digitalisierung regionalgeschichtliche Sammlungen, ggf. Einbindung Exponate in temporäre, themenbezogene Ausstellungen (z. B. Bauernkriegs- und Bergbaujubiläum 2025) sowie ggf. Etablierung Ausstellungsstandort
Z15_M3	Prüfung und ggf. Umsetzung Museumskonzept Königspfalz Helfta sowie Erarbeitung eines Betreiberkonzeptes (in Kooperation mit Verein Königspfalz, Helfta)
Z15_M4	Ausbau des Rad- und Wandertourismus unter Berücksichtigung der Potenziale in den Ortschaften (--> INSEK Maßnahme 2030)
Z15_M5	Ausbau Kupferspurenradweg (Projektträger: LK Mansfeld-Südharz)
Z15_M6	Sicherung und Ausbau Tourismusmarketing (z. B. Erweiterung Öffnungszeiten Touristinformation auf Wochenenden und andere wichtige Feiertage) durch neue Betreibergesellschaft
Z15_M7	Etablierung Standort Jugendherberge oder ein Hostel (ggf. Nutzung Gebäude der Stadtverwaltung in der Münzstraße) für die Belegung der Innenstadt
Z15_M8	Unterstützung bei Ausbau von Angeboten an Ferienunterkünften z. B. entlang überregionaler Wanderwege wie Jakobsweg, ggf. in Dorfgemeinschaftshäusern
<b>➡ Z16 2040 hat Eisleben die Innenstadt als Anziehungs- und Erlebnisraum für alle Eisleber Generationen und Touristen weiterentwickelt</b>	
Z16_M1	Förderung von kulturellen und sozialen Mehrfachnutzungen von Gebäuden in der Innenstadt z.B. der Außenstelle des Theaters Eisleben
Z16_M2	Erweiterung des touristisches Wegeleitsystems um kulturelle und soziokulturelle Angebote
<b>➡ Z17 2040 hat Eisleben die Vernetzung von Akteuren aus Kultur, Freizeit und Tourismus verbessert</b>	
Z17_M1	Etablierung themenübergreifender „Stammtisch“ zum Ideenaustausch und zur Förderung der Vernetzung (z. B. vhs + Theater + Stadt, Kulturschaffende, Vereine)
Z17_M2	Aufbau „Raumfinder“ zur Vermittlung freier, nutzbarer Räume z. B. der Lebenshilfe, des Eisleber Bahnhofs, in Kleingartenvereinen etc.
<b>➡ Z18 2040 hat Eisleben ... die Dorfgemeinschaftshäuser als Orte der Vernetzung, des Miteinanders und der Teilhabe erhalten und weiterentwickelt</b>	
Z18_M1	Erweitern des Angebotes in Dorfgemeinschaftshäusern durch Angebote der Volkshochschule (digital und analog) sowie neue Trägerschaftsmodelle (z. B. durch Vereine)
<b>➡ Z19 2040 hat Eisleben die Vielfalt des Eisleber Vereinslebens und alternativer Freizeitangebote gesichert</b>	
Z19_M1	Fortführung und Unterstützung der Verknüpfung von Kultur & Vereinen
Z19_M2	Verstärkte Nachwuchsförderung in Vereinen und Ausbildung
Z19_M3	Erschließung von ungenutzten Garagen (gemäß Garagenkonzept) und Kleingärten als alternative Raumangebote/ Multifunktionsräume
<b>➡ Z20 2040 hat Eisleben attraktive Spiel- und Aufenthaltsräume für alle Generationen zu bieten</b>	
Z20_M1	Umsetzung Spielflächenkonzept (z. B. Spielplätze für alle Generationen)
Z20_M2	Ausbau Skateranlage am Wiesenweg (Pumptrack)
Z20_M3	Erschließung Potenzialflächen (z. B. Brachen) zur Entwicklung alternativer Freizeitangebote (z.B. Beachvolleyball, Dirtbahn etc.)

	Zeithorizont			Finanzhilfen   Anmerkungen
	kurzfristig 2024/25	mittelfristig 2026-28	langfristig 2028+	
	→		←	
		→	←	Sachsen-Anhalt Revier 2038; Förderung der Tourismusentwicklung
		→	←	Förderung der Tourismusentwicklung
		→	←	
	→		←	Sachsen-Anhalt Revier 2038
	→		←	
		→	←	
	→ ←			Förderung der Tourismusentwicklung
	→ ←			
		→	←	
	→ ←			
		→ ←		
	→	←		
	→		←	
		→	←	
	→		←	
	→ ←			
			→ ←	Förderung des kommunalen Sportstättenbaus und des Vereinssportstättenbaus

Nr.	Maßnahme
<b>➤ Z21 2040 hat Eisleben die vorhandenen Natur- und Landschaftsräume gepflegt und strategisch weiterentwickelt</b>	
Z21_M1	Erarbeitung Kleingartenkonzept zur Auslastung und ggf. Nutzbarmachung für eine verbesserte Biodiversität
Z21_M2	Strategische Nutzung von Ausgleichmaßnahmen zur Verbesserung des Landschaftsverbundes und der Biodiversität (Integration weiterer Landschaftsräume)
Z21_M3	Weiterentwicklung vorhandener Grün- und Freiraumstrukturen (mit Blick auf Klimaanpassung) in der Kernstadt (z.B. Stadtpark) und in den Ortschaften (Bspw. Volkstedt, Hedersleben, Osterhausen Ortsteil Sittichenbach)
Z21_M4	Umsetzung der Potenzialflächen zur Bewaldung gemäß dem FNP 2025 der Lutherstadt Eisleben für eine verbesserte Biodiversität und Vernetzung von Landschaftsräumen
<b>➤ Z22 2040 hat Eisleben eine Zukunftsstrategie zur Anpassung an Klimaveränderung und Extremwetterereignisse</b>	
Z22_M1	Entsiegelung bzw. Teilentsiegelung von Flächen (z. B. Plätze, Stellplatzflächen in der Innenstadt, Garagenleerstände) z.B. durch ein Flächenentsiegelungskonzept, vgl. die im KSUP (Konzeptioneller Stadtumbauplan Altstadt mit integrierter Denkmalpflege) genannten Potenzialflächen zur Entsiegelung und Begrünung
Z22_M2	Schaffen einer grünen und möglichst direkten Verbindung mit Rad- und Fußweg von Bahnhof und Innenstadt
Z22_M3	Aufbau eines strategischen Regenwassermanagements (sowohl Wasserspeicherung als auch Versickerung bei Starkregenereignissen)
Z22_M4	Hitzeangepasstes Mobiliar, Begrünung und Hitzeanpassungsstrategien an Hitzehotspots etablieren z.B. in der Innenstadt am Markt in Form von Wasserspielen, Baumkübeln oder einem Luftfiltersystem (z.B. mit Mooswänden), Wiedernutzbarmachung des Knappenbrunnens
Z22_M5	Fortführen Klimaquartier I: Altstadt und Klimaquartier II: Bürger-Energie-Park als ökologischer Aufenthalts- und Verbindungsraum
Z22_M6	Beibehalten und Beachtung von Frischluftschneisen v.a. in der Innenstadt z.B. an der Bahnhofstraße/Hallesche Straße/Landwehr sowie über den Alten Friedhof (Campo Santo) und der unteren Glumestraße
Z22_M7	Entwicklung von städtischem Grün (Klein- und Großgrün) zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Aufenthaltsqualität z.B. an den Grünpotenzialen in der Innenstadt als Trittsteine zur Aufenthaltsqualität oder in Kombination mit Konzepten wie „Spielen am Weg“ (vgl. Z8)
Z22_M8	Klimagerechte Gestaltung von Funktionsflächen wie Parkplätzen
Z22_M9	Umrüstung auf energiesparende Beleuchtungstechnik (>> INSEK-Maßnahme 2030)
<b>➤ Z23 2040 hat Eisleben eine vorwiegend nachhaltige und ressourcenschonende Energie- und Wärmeversorgung</b>	
Z23_M1	Identifizierung von Potenzialflächen für Mehrfachnutzungen ggf. zur Erzeugung erneuerbarer Energien
Z23_M2	Prüfung der Etablierung einer Arbeitsgruppe Multilandschaft mit Entscheidungsträgern und zentralen Akteuren zur Identifizierung von Synergien und Flächenpotenzialen für Ausgleichsflächen
Z23_M3	Ausbau Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Stromversorgung z.B. durch PV-Anlagen, Windkraft und Biogasanlagen im Abgleich mit dem Denkmalschutz in den Ortschaften
Z23_M4	Errichtung von PV-Anlagen außerhalb des UNESCO-Welterbebereichs sowie innerhalb des UNESCO-Welterbebereichs auf Dachflächen außerhalb des Sichtbereichs (>> INSEK-Maßnahme 2030)
Z23_M5	Fortführen energetische Gebäudesanierung (Gebäudehülle, Wärmepuffer, Dach- und Grundstücksentwässerung, Grünflächenentsiegelung, Anpassung Technische Anlagen...)
Z23_M6	Umsetzung einer kommunalen Wärmeplanung als Strategie zur Optimierung des Energieverbrauchs i. S. d. Gesetzes vom 01.01.2024 zur kommunalen Wärmeplanung

Zeithorizont	Finanzhilfen   Anmerkungen		
	kurzfristig 2024/25	mittelfristig 2026-28	langfristig 2028+
	→ ←		Studien und kleine Maßnahmen nach Wettbewerbsverfahren des Netzwerkes (Richtlinie Netzwerk Stadt/Land); Sachsen-Anhalt Revier 2038
	→		←
		→	←
		→	←
		→	←
			→ ←
		→	← Kommunalen Hochwasserschutz
		→	←
	→		← Städtebauförderung und Neues Europäisches Bauhaus
	→		←
	→	←	
		→	←
			→ ←
		→	← Studien und kleine Maßnahmen nach Wettbewerbsverfahren des Netzwerkes (Richtlinie Netzwerk Stadt/Land)
			→ ←
		→	← Sachsen-Anhalt Revier 2038; Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) – Wirtschaftsnaher Infrastruktur
		→	←
	→		← Sachsen-Anhalt Revier 2038; Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) – Wirtschaftsnaher Infrastruktur
	→	←	Kommunalrichtlinie

# Anlagen



**Maßnahmenplanung** (s. GKFÜ)

**Programm: "Wachstum und nachhaltige Erneuerung"**

**Lutherstadt Eisleben**

**Gesamtmaßnahme: "Helbraer Straße/Gerbstedter Straße"**

Stand: 26.08.2024

Art der Maßnahmen / Maßnahmen	Kostenrahmen realisierte/ beantragte Maßnahmen 2020-2024	Kostenrahmen geplante Maßnahmen 2025-2040 (geschätzt)	Kostenrahmen gesamt (geschätzt)
<b>Vorbereitungsmaßnahmen</b>			
öfftl. Erörterung (Öffentlichkeitsarbeit) Vergütung von Beauftragten Aufstellung, Fortschreibung Zwischenabrechnungen (i.d.R. Prüfgebühren) INSEK (Fortschreibung) ...			
<b>geplante Kosten Vorbereitungsmaßnahmen</b>	<b>8.800,00 €</b>	<b>208.500,00 €</b>	<b>217.300,00 €</b>
<b>Ordnungsmaßnahmen</b>			
Abriss Gerbstedter Str., 1 Objekt Abriss Gerbstedter Str., 2 Objekte Parkplatzerweiterung K.-Wünschmann-Str. 9-13 Aufwertung KQ Gerbstedter Str. ( u.a. Weg zum Hutberg, Schachtstr., Steigerstr.) Gehweg Helbraer Str./MD-Str. (L. Eisleben) ...			
<b>geplante Kosten Ordnungsmaßnahmen</b>	<b>49.000,00 €</b>	<b>1.931.000,01 €</b>	<b>1.980.000,01 €</b>
<b>Baumaßnahmen</b>			
Anbau von Aufzügen, Helbraer Str. Neubau Gerbstedter Str. dreigeschossig ...			
<b>geplante Kosten Baumaßnahmen</b>	<b>0,00 €</b>	<b>4.978.000,00 €</b>	<b>4.978.000,00 €</b>
<b>Sonstige Maßnahmen</b>			
Abwicklung ...			
<b>geplante Kosten Sonstiges</b>	<b>0,00 €</b>	<b>5.000,00 €</b>	<b>5.000,00 €</b>
<b>geplante Kosten insgesamt</b>	<b>57.800,00 €</b>	<b>7.122.500,01 €</b>	<b>7.180.300,01 €</b>

Farbcode für geplante Zuordnung

 WNE "Rückbau"

 WNE

**Maßnahmenplanung (s. GKFÜ)**

**Programm: "Lebendige Zentren- Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne "**

**Lutherstadt Eisleben**

**Gesamtmaßnahme: "Altstadt"**

Stand: 26.08.2024

**realisierte und geplante Maßnahmen für die Zeiträume 2020- 2025 und 2026-2040**

Art der Maßnahmen / Maßnahmen	Kostenrahmen 2020 bis 2025 Maßnahmen realisiert/beantragt	Kostenrahmen 2026 bis 2040 (geschätzt) Maßnahmen geplant	Kostenrahmen gesamt (geschätzt)
<b>Maßnahmen der Vorbereitung</b>			
öfftl. Erörterung (Öffentlichkeitsarbeit) Vergütung von Beauftragten Aufstellung, Fortschreibung Zwischenabrechnungen (i.d.R. Prüfgebühren) INSEK (Fortschreibung) Schlussabrechnung ...			
<b>geplanter Kostenrahmen der Vorbereitung</b>	<b>596.973,00 €</b>	<b>1.948.027,00 €</b>	<b>2.545.000,00 €</b>
<b>Ordnungsmaßnahmen</b>			
Annengasse/Annenkirchpl.-Bodenordnung Annenkirchplatz-Freiblick u. Treppenanlage Annenkirchplatz Alter Friedhof-C.(Flstk. 1484/0)-Erhalt Stadtgrün Bahnhofstraße (bis Parkstr.)-grundhafter Straßenausbau Böse Sieben-Inst. Brücken Breiter Weg-Hohetorstr, Bodenordnung Breiter Weg-Sgh-Str.-Hohetorstr. Grundh. Straßenausbau Breiter Weg-Knoten Kasseler Str.-Straßenbau Clara-Zetkin-Straße-Straßenbau Freistraße 6-54-grundhafter Straßenausbau Freistraße -RW Kanal Friedrich-König-Straße-Straßenbau Größlerstraße-Straßenbau Hallesche Straße (Landwehr bis Plan) -grundhafter Straßenausbau Hohetorstr. 9-14-Straßenbau Karl-Rühlemann-Platz-Grundhafter Umbau u. Begrünung Klosterstraße Straßenbau Mühplatz Mittelreihe Nußbreite-Freistr.-Straßenbau Nußbreite 8- Platzgestaltung, Begrünung Plan-Markt-Freistr-Straßenbau Sgh-Str.-Hainbuchenweg-Klimafolgenmaßnahmen Siebenhitze-Freiflächengest.,Erweiterung Stadtgrün Siebenhitze hintere-Straßenbau Stadtgraben-Erhalt und Erweiterung Stadtgrün Stahlshüttenhof Wilhem-Beinert-Straße-Straßenbau ...			
<b>geplanter Kostenrahmen Ordnungsmaßn.</b>	<b>3.668.816,06 €</b>	<b>21.050.580,29 €</b>	<b>24.719.396,35 €</b>

Art der Maßnahmen / Maßnahmen	Kostenrahmen 2020 bis 2025 Maßnahmen realisiert/beantragt	Kostenrahmen 2026 bis 2040 (geschätzt) Maßnahmen geplant	Kostenrahmen gesamt (geschätzt)
<b>Baumaßnahmen</b>			
Annengasse 1-3, 15 Inst./Mod. Neubau			
Annenkirchplatz 2-10-Inst./Mod.			
Andreaskirchplatz 10-energetische Sanierung			
Bäckergasse 7, 11-Inst./Mod.			
Borggasse			
Breiter Weg 19, 93-Sich./Inst./Mod, 94-Sich./Inst./Mod., Neubau			
Breiter Weg 87 -89-Inst./Mod.			
Freistraße 94-96,-Inst.Mod./Neubau			
Fr. König-Str. 15 (G.-Schule, TH)-Sicherung, Inst./Mod. Fassade			
Glockenstraße 11-15, 2-6-Inst./Mod.			
Grabenstraße 40-42-InstMod. Bürger-RH			
Grabenstraße 58-60 Rathausstr.6-7-Inst./Mod.,Neubau			
Hallesche Str. 1-7-Inst./Mod			
Hohetorstraße 3-6, 31-35			
Jüdenhof 8-9/9a-Neubau (gest. Mehraufwand)			
Karl-Rühlemann-Platz 6-Inst/Mod.			
Kasseler Straße 55-60-Inst/Mod.			
Klippe 33-Inst/Mod.			
Klosterstr. 10-Inst.Mod.			
Klosterstr. 17, 28-Inst.Mod.			
Lindenallee 42-Inst/Mod.			
Lutherstraße 1, 4-5-Sicherung, Inst/Mod.			
Münzstraße 4, 8, 12-Inst./Mod.			
Markt 53, 58, 29/30-Inst.Mod.			
Nicolaistraße 16-18, 27-Inst/Mod./Neubau			
Nußbreite 11-38, 69-43-Inst./Mod			
Petristraße 11/12-Neubau			
Plan 8-9-Inst./Mod.			
Rammtorstraße 3-4, 28a-Sicherung, Inst/Mod.			
Sangerhäuser Str. 26-27, 34-Sicherung, Inst/Mod.			
...			
<b>geplanter Kostenrahmen Baumaßnahmen</b>	<b>5.356.000,00 €</b>	<b>13.139.000,00 €</b>	<b>18.495.000,00 €</b>
<b>Sonstige Maßnahmen</b>			
Abwicklung			
Verfügungsfonds			
<b>geplanter Kostenrahmen Sonstiges</b>	<b>0,00 €</b>	<b>150.000,00 €</b>	<b>150.000,00 €</b>
<b>geplanter Kostenrahmen insgesamt</b>	<b>9.621.789,06 €</b>	<b>36.287.607,29 €</b>	<b>45.909.396,35 €</b>

Farbcode für geplante Zuordnung

 LZ "Sicherung"

 realisiert

Ifd. Nr.	Öffentlichkeit, Träger öffentlicher Belange (TÖB)  (Stellungnahme vom)	Stellungnahme der Öffentlichkeit/ TÖB Bedenken / Anregungen / Hinweise	berücksichtigt		Stellungnahme der Stadtverwaltung für den Beschlussvorschlag
			ja	nein	

1	<b>Annett Winzer</b> <b>Ministerium für Infrastruktur und Digitales</b> 07.06.2024	Bedenken / Anregungen / Hinweise:				<u>1.1 zur Kenntnis genommen</u>
		1.1 Das INSEK als informelle städtebauliche Planung ohne bindende Außenwirkung ist kein gesetzlich vorgeschriebenes öffentlich-rechtliches Verfahren und erreicht auch bei der Durchführung eines Beteiligungsverfahrens durch Beschluss der Stadt keine rechtliche Verbindlichkeit. Die oberste Landesentwicklungsbehörde wird daher zu gegebener Zeit im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Bauleitplanungen der Lutherstadt Eisleben jeweils die entsprechende landesplanerische Abstimmung vornehmen.				
2	<b>Andreas Lehnart</b> <b>Fachbereich Portfoliomanagement</b> <b>Fachgruppe Datenmanagement/-controlling</b> Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt 11.06.2024	Bedenken / Anregungen / Hinweise:				<u>2.1 zur Kenntnis genommen</u>
		2.1 Von der Fortschreibung des INSEK der Lutherstadt Eisleben sind unmittelbare Nachbarschaften bzw. mittelbar oder unmittelbar davon betroffene landeseigene Flurstücke festgestellt. Weiterleitung an Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH				
3	<b>Kerstin Hannemann-Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH</b> 13.06.2024	Bedenken / Anregungen / Hinweise:				<u>3.1 zur Kenntnis genommen</u>
		3.1 unsererseits wird keinerlei Infrastruktur betreut. Die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt ist auch nicht Träger von Versorgungsleitungen jeglicher Art. Wir bitten Sie, sich vor Aufnahme Ihrer Arbeiten an die betreffenden Versorgungsträger zu wenden. Wir sind ggf. Grundeigentümer von betroffenen Flächen bzw. Verwalter von betroffenen Flächen des Landes Sachsen-Anhalt und weiterer Eigentümer. Die von uns betreuten Flächen sind in der Regel verpachtet. Vor der Flächeninanspruchnahme ist die Zustimmung der jeweiligen Pächter einzuholen.				
4	<b>Uwe Kramer</b> <b>Referat Naturschutz, Landschaftspflege, Bildung für nachhaltige Entwicklung</b> <b>Landesverwaltungsamt</b> 13.06.2024	Bedenken / Anregungen / Hinweise:				<u>4.1 zur Kenntnis genommen</u>
		4.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden vom Landkreis Mansfeld-Südharz als zuständiger TÖB vertreten. NATURA 2000 Im Gebiet liegen FFH-Gebiete. Diese sind Bestandteil des europäischen Schutzgebietssystems NATURA 2000. Die NATURA 2000-Gebiete sind in Sachsen-Anhalt nach § 32 BNatSchG nationalrechtlich gesichert. Für EU-rechtskonforme Prüfungen nach § 34 BNatSchG sollten die Verordnungen der betr. FFH-Gebiete entsprechend der gebietsspezifisch konkretisierenden Funktionen				

Ifd. Nr.	Öffentlichkeit, Träger öffentlicher Belange (TÖB)	Stellungnahme der Öffentlichkeit/ TÖB Bedenken / Anregungen / Hinweise	berücksichtigt		Stellungnahme der Stadtverwaltung für den Beschlussvorschlag
			ja	nein	
	(Stellungnahme vom)		ja	nein	
		Berücksichtigung finden. Artenschutz Ich weise darauf hin, dass die artenschutzrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes nach § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) einzuhalten sind. Artenschutzrechtliche Verstöße sind auszuschließen.			
5	<b>Petra Krause</b> <b>Sachgebietsleiterin</b> <b>Referat Abwasser</b> Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt 14.06.24	Bedenken / Anregungen / Hinweise:			
		5.1 Durch das Vorhaben werden keine abwasserrechtlichen Belange in Zuständigkeit des Referates 405 des Landesverwaltungsamtes berührt.			<u>5.1 zur Kenntnis genommen</u>
6	<b>Dirk Hesse</b> <b>Fachbereichsleiter</b> <b>21 Portfoliomanagement</b> Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt 16.06.24	Bedenken / Anregungen / Hinweise:			
		6.1 Nach Durchsicht der von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen kann ich Ihnen mitteilen, dass Belange des Landesbetriebs BLSA nicht erkennbar berührt werden.			<u>6.1 zur Kenntnis genommen</u>
7	<b>Frau Witticke</b> <b>Regionale Planungsgemeinschaft Halle</b> 17.06.2024	Bedenken / Anregungen / Hinweise:			
		Erfordernisse der Raumordnung der Ebene der Regionalplanung aus dem REP sind zu berücksichtigen. Des Weiteren liegen zur Einsicht in der Geschäftsstelle der RPG Halle folgende, bei der weiteren Bearbeitung des INSEK, zu berücksichtigende Gutachten vor: a) Kulturlandschaften in der Planungsregion Halle b) Regionales Einzelhandelskonzept „Nahversorgung in den grundzentralen Verflechtungsräumen der Planungsregion Halle	X		<u>7.1 textl. Ergänzungen</u> INSEK, S. 8: Hinweis auf Kulturlandschaften in der Planungsregion Halle INSEK, S. 11: Das Regionale Einzelhandelskonzept konstatiert grundsätzlich eine ausreichende Versorgung im Stadtgebiet der Lutherstadt Eisleben (vgl. Gebietstyp 1). Eine zukünftige Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Planungsregion sollte das bestehende Nahversorgungsrelevante und wohnortnahe Einzelhandelsangebot stärken, die Entwicklung weiterer nichtintegrierter Standorte vermeiden und im Gegenzug die zentralen Versorgungsbereiche sichern.
8	<b>Renate Heine</b> <b>Referat Immissionschutz</b> Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt 20.06.2024	Bedenken / Anregungen / Hinweise:			
		8.1 Belange der oberen Immissionsschutzbehörde werden durch o.g. Vorhaben nicht berührt.			<u>8.1 zur Kenntnis genommen</u>
9	<b>Susanne Diers</b> <b>Dezernat 42d</b> Landesamt für Vermessung und Geoinformation	Bedenken / Anregungen / Hinweise:			
		9.1 Die Aufstellung des INSEK der Lutherstadt Eisleben berührt die Belange des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Land			<u>9.1 zur Kenntnis genommen</u>

lfd. Nr.	Öffentlichkeit, Träger öffentlicher Belange (TÖB)	Stellungnahme der Öffentlichkeit/ TÖB Bedenken / Anregungen / Hinweise	berücksichtigt		Stellungnahme der Stadtverwaltung für den Beschlussvorschlag
			ja	nein	
	(Stellungnahme vom)				

	20.06.2024	Sachsen-Anhalt nicht. Insofern steht der Maßnahme nichts entgegen.			
10	<b>Julia Gerlach</b> <b>Referat Wasser</b> Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt 24.06.24	Bedenken / Anregungen / Hinweise:			
		10.1 Mit dem Vorhaben „Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) der Lutherstadt Eisleben“ werden keine wahrzunehmenden Belange in Zuständigkeit des Referats 404 – Wasser – berührt.  Dennoch weise ich Sie darauf hin, dass im Verfahrensgebiet mehrere Gewässer I. Ordnung mit deren Überschwemmungsgebiete (Rohne, Böse Sieben mit Vietzbach und Dippelsbach und Wilder Graben) liegen. Zusätzlich befinden sich an den Gewässern Böse Sieben mit Vietzbach und Dippelsbach und Wilder Graben ein Hauptdeich und ein Teilschutzdeich. Es sind die Schutzbestimmungen nach §§ 96 und 97 WG LSA einzuhalten.			<u>10.1 zur Kenntnis genommen</u>
11	<b>Dr. Anja Tietz</b> <b>Gebietsreferentin Bau- und Kunstdenkmalpflege</b> <b>Landkreis Mansfeld-Südharz</b> Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt 24.06.2024	Bedenken / Anregungen / Hinweise:			
		11.1 Umfang des Denkmalbestandes: Die Lutherstadt Eisleben verfügt, nicht zuletzt als Residenzstadt der Mansfelder Grafen, neben den Stätten des UNESCO-Weltkulturerbes (Ensemble Geburtshaus und Sterbehäus Martin Luthers) über eine Vielzahl hochbedeutender Kulturdenkmale (Baudenkmale, Denkmalkbereiche, Kleindenkmale, archäologische Kulturdenkmale) aus verschiedenen Epochen, wie die Stadtschlösser der Mansfelder Grafen, zahlreiche Kirchen, Klöster, Hospitäler, zwei historische Rathäuser, den durch seine erhaltene Ausstattung einzigartigen Gottesacker aus dem 16. Jahrhundert, zahlreiche Schulen mit zum Teil frühneuzeitlichen Wurzeln (Alte Lutherschule, Bergschule), Wohn- und Geschäftshäuser, Denkmale für herausragende Persönlichkeiten der Stadt, zwei Stadtmauern und natürlich die Zeugnisse des über 800jährigen Kupferschieferbergbaus (z. B. Verwaltung Mansfeld-Kombinat am Markt und zugleich Aufbewahrungsort der denkmalgeschützten Mansfeld-Sammlung). Die baulichen Zeugnisse verdeutlichen den einstigen Reichtum der Stadt. Markant ist die besondere Kulturlandschaft, welche durch zum Teil denkmalgeschützte Schächte, Hütten, Stollen und Halden geprägt wird und die Gegend über die Grenzen hinaus einzigartig macht.			<u>11.1 Absatz übernommen, S. 17</u> <u>11.2 Absatz übernommen, S.76</u> <u>11.3 zur Kenntnis genommen</u>

Ifd. Nr.	Öffentlichkeit, Träger öffentlicher Belange (TÖB)	Stellungnahme der Öffentlichkeit/ TÖB Bedenken / Anregungen / Hinweise	berücksichtigt		Stellungnahme der Stadtverwaltung für den Beschlussvorschlag
			ja	nein	
	(Stellungnahme vom)				

		<p>11.2 Zusammenhang Königspfalz und Kloster Helfta:</p> <p>In der Stadt befindet sich im Ortsteil Helfta das Zisterzienserinnen-Kloster Beatae Mariae Virginis, aus dem berühmte Klosterfrauen stammen und in welchem heute wieder Nonnen leben. Dieses Kloster ist geschichtlich in einem engen Zusammenhang mit der Königspfalz zu sehen und sollte im INSEK stärker als Potential thematisiert werden. Es besitzt nicht nur innerhalb des Zisterzienserordens eine hohe Bedeutung und ist jährlich Anziehungspunkt für tausende Besucher. Das Kloster verfügt neben der Klosterkirche über einen großen Garten mit Labyrinth. Besonders attraktiv sind die Produkte, die im Kloster hergestellt (z. B. Seifen, Tee, Gin) und im Klosterladen verkauft werden. Aber auch in der Altstadt gibt es Reste des Klosters, als sich dieses zwischen Schlossplatz und Klosterplatz befand. - Die Kombination von Königspfalz und bedeutendem Mystikerinnen-Kloster bildet gegenüber Tilleda und Memleben ein Alleinstellungsmerkmal.</p> <p>11.3 Aufgrund der Fülle der genannten Themen kann im Rahmen dieser Stellungnahme lediglich darauf hingewiesen werden, dass bei Maßnahmen an den Kulturdenkmälern jeweils ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Unteren Denkmal-schutzbehörde zu stellen ist.</p>			
12	<p><b>Dominik Petzold</b></p> <p><b>Referent Bodendenkmalpflege</b></p> <p>Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt</p> <p>24.06.2024</p>	<p>Bedenken / Anregungen / Hinweise:</p> <p>12.1 Hinweis auf herausragende Bedeutung der archelogischen Kulturdenkmale für Tourismus und die kulturelle Identität der Region Eisleben. Bitte um Einbindung in alle weiteren Verfahrensschritte</p>			<p><u>12.1 zur Kenntnis genommen</u></p>
13	<p><b>Petra, Schmidt</b></p> <p><b>Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Süd</b></p> <p>19.08.2024</p>	<p>13.1 Hinweis auf Unterstützung von Maßnahmen des Schutzes vor Erosion, des Gewässerschutzes, der Landschaftspflege oder des Naturschutzes durch Flurbereinigungsverfahren.</p> <p>13.2</p>	X		<p><u>13.1 textl. aufgenommen</u></p> <p>INSEK, S. 31:</p> <p>Allerdings kann durch Flurbereinigungsverfahren die Verfügbarkeit von Flächen für Maßnahmen des Schutzes vor Erosion, Gewässerschutz (im Sinne der WRRL), der Landschaftspflege oder des Naturschutzes unterstützt werden.</p> <p><u>13.2 textl. Aufgenommen</u></p> <p>INSEK, S. 142:</p> <p>Mit Blick auf die Stärkung der lokalen landwirtschaftlichen Betriebe wurde im Jahr 2018 ein Flurbereinigungsverfahren angeordnet (gemäß §§ 86 ff FlurbG). Die Flurbereinigung unterstützt das Flächenmanagement zur Umsetzung von Erosionsschutzmaßnahmen.</p>

Ifd. Nr.	Öffentlichkeit, Träger öffentlicher Belange (TÖB)	<b>Stellungnahme der Öffentlichkeit/ TÖB</b> Bedenken / Anregungen / Hinweise	berück- sichtigt		Stellungnahme der Stadtverwaltung für den Be- schlussvorschlag
			ja	nein	
	(Stellungnahme vom)				