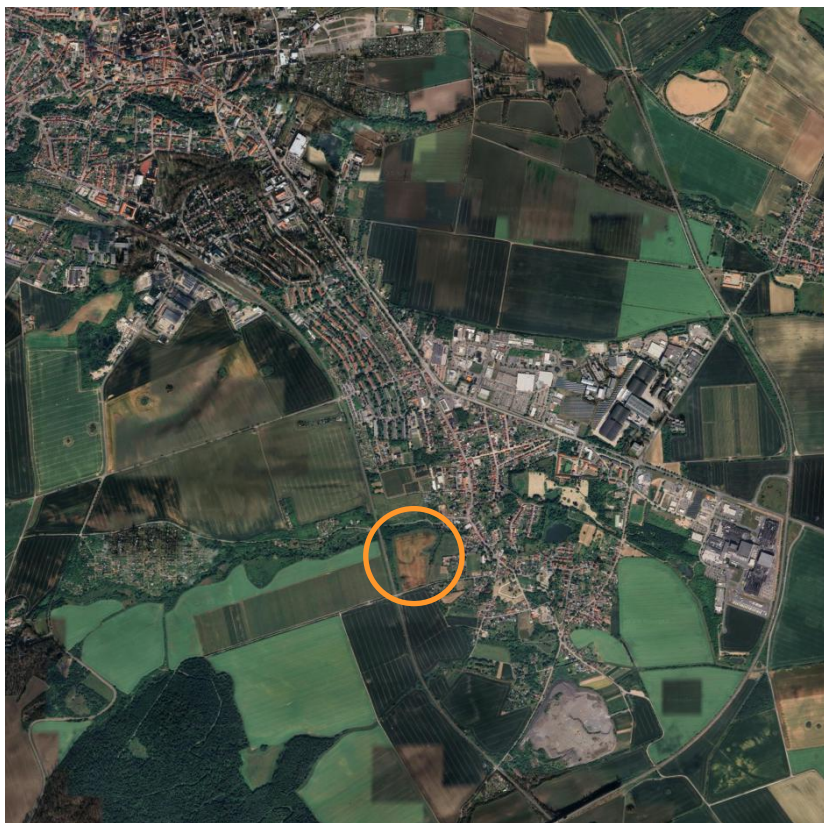


**Lutherstadt Eisleben**  
**Begründung zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 35**  
**„Königspfalz Helfta“**  
**Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung**



Verortung des Plangebiets „Königspfalz Helfta“ im Gemeindegebiet (Quelle: earth.google.com)

## Satzung

**Auftraggeber:**

Stadtverwaltung Lutherstadt Eisleben  
Fachbereich 3 – Kommunalentwicklung / Bau  
SG Stadtplanung / -sanierung  
Markt 1  
06295 Lutherstadt Eisleben

**Planverfasser:**

im Namen der ARGE  
RoosGrün / Prussak /  
Dreßler / Fuss

**RoosGrün**

Karl-Liebknecht-Straße 17-21  
99423 Weimar

29.09.2025

## Impressum



Lutherstadt  
Eisleben

## Bearbeiter

im Namen der ARGE

RoosGrün / Prussak / Dreßler / Fuss

**RoosGrün**

Karl-Liebknecht-Straße 17-21

99423 Weimar

in Zusammenarbeit mit dem

Fachbereich 3 Kommunalentwicklung und Bau der Lutherstadt Eisleben

## Datum

29.09.2025

## Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines .....	5
1.1 Planerfordernis .....	5
1.2 Verfahrensablauf .....	5
1.3 Geltungsbereich.....	6
1.4 Übergeordnete Planungen.....	7
1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	7
1.4.2 Flächennutzungsplan .....	10
1.4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Lutherstadt Eisleben 2040 .....	11
1.4.4 Schutzgebiete .....	12
1.5 Bestandsdarstellung .....	13
1.5.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches .....	13
1.5.2 Eigentumsverhältnisse.....	13
1.5.3 Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen .....	13
1.5.4 Verkehrserschließung .....	14
1.5.5 Stadttechnische Erschließung.....	15
1.5.6 Umweltsituation.....	16
2. Allgemeine Planungsziele .....	18
2.1 Konzeptentwurf.....	18
2.2 Freiraumplanerisches Konzept .....	20
2.3 Verkehrliche Erschließung.....	21
2.4 Technische Ver- und Entsorgung .....	21
2.5 Grünordnung.....	22
2.6 Planungsalternativen .....	23
3. Begründungen der Festsetzungen ( <i>unvollständig</i> ) .....	24
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	24
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	24
3.2.1 Grundfläche .....	24
3.2.2 Höhe der baulichen Anlagen.....	24
3.3 Überbaubare Grundstückfläche / Bauweise .....	25
3.4 Verkehrsflächen.....	25
3.5 Nebenanlagen .....	25
3.6 Versorgungsanlagen.....	25
3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	26

3.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	26
3.9 Aufschüttungen und Abgrabungen .....	26
4. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ( <i>unvollständig</i> ) .....	27
4.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	27
4.2 Einfriedungen.....	27
4.3 Dachform .....	27
5. Hinweise zum Planvollzug ( <i>unvollständig</i> ).....	28
6. Flächenbilanz .....	29
7. Folgekosten für die Gemeinde .....	30
7.1 Investive Kosten .....	30
7.2 Unterhaltungskosten.....	30
8. Anlagen .....	31
9. Quellen .....	32

## 1. Allgemeines

Das Plangebiet „Königspfalz Helfta“ befindet sich im Westen der Ortschaft Helfta der Lutherstadt Eisleben und grenzt östlich an die Bahnlinie Halle - Kassel. Die Umgebung des Gebiets ist im Osten durch bestehende Wohnbebauung geprägt. Im Süden, Westen (auf die Bahnanlagen folgend) und nach Norden dominieren landwirtschaftliche Nutzflächen. Gen Westen und Norden wird das Plangebiet durch Gehölz- und Baumbestand begrenzt.

Innerhalb des Plangebiets wird die Fläche derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Geplant ist diese Ackerfläche zu einem kulturtouristischen Standort mit angemessener Ausstattung für Besucher sowie für den Ortschaftsrat Helfta und den Heimatverein zu entwickeln.

Das Plangebiet umfasst etwa 9,4 ha Fläche und zeichnet sich durch eine exponierte Lage über der Ortschaft Helfta aus. Richtung Hüttengrund und Katzensteg fällt das Gelände ab.

Mit dem Vorentwurf zum vorzeitigen Bebauungsplan „Königspfalz Helfta“ wird ein sonstiges Sondergebiet für touristische Zwecke geschaffen, um die archäologische Ausgrabungsstätte für Besucher erlebbar zu machen. Die Planung kann sowohl die lokale Identität als auch die touristische Nachfrage und Wertschöpfung steigern.

### 1.1 Planerfordernis

Ausgehend von der Entdeckung der Königspfalz Helfta und daran anschließende archäologische Grabungen, plant die Lutherstadt Eisleben den Fundort der Königspfalz zu einem touristisch genutzten Standort mit entsprechender Ausstattung zu entwickeln. Ziel der Lutherstadt Eisleben ist es ein landesbedeutsames Kulturgut der Öffentlichkeit zugänglich zu machen und als Projekt die Transformation im Strukturwandel zu fördern.

Das Strukturentwicklungsprogramm „Sachsen-Anhalt Revier 2038“ beinhaltet Aussagen zum Thema Tourismus. Demnach stellt der Tourismus einen bedeutenden Wirtschaftsfaktor dar und besitzt besonders im ländlichen Raum eine strukturfördernde und strukturstabilisierende Funktion, indem regional gebundene Arbeitsplätze entstehen, die Wirtschaft gestärkt wird und somit weitere Wertschöpfung erfolgt.

Im Masterplan Strukturwandel des Landkreises Mansfeld-Südharz ist eine Einordnung der Königspfalz vorhanden. Diese wird als Baustein zur Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur als Voraussetzung zur Entwicklung neuer unternehmerischer Geschäftsmodelle im Tourismus im Landkreis Mansfeld-Südharz genannt. Um den Standort auf seine Umsetzbarkeit zu prüfen, wurde im Oktober 2023 eine Machbarkeitsstudie für die Entwicklung einer touristischen Infrastruktur für den landesbedeutsamen Standort der Königspfalz Helfta in der Lutherstadt Eisleben im Rahmen des Strukturwandels erarbeitet.

Der Standort für die touristische Erschließung der Königspfalz liegt an geplanter Stelle, da sich auf der derzeit noch als Acker genutzten Fläche die archäologischen Fundorte befinden.

### 1.2 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 35 „Königspfalz Helfta“ wird als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Lutherstadt Eisleben sieht für den Geltungsbereich landwirtschaftliche Nutzung vor. Damit entspricht die geplante Entwicklung eines Sondergebietes für Tourismus nicht der bisherigen Darstellung des FNP. Zur Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ist daher eine Änderung des FNP, zur Schaffung der planerischen Grundlage für den neuen Tourismusstandort, erforderlich. Nach § 8 Abs. 4 kann ein Bebauungsplan bereits vor Abschluss des Änderungsverfahrens für den FNP aufgestellt werden, wenn mit der Änderung in absehbarer Zeit zu rechnen ist. Gleichzeitig darf die geplante Entwicklung nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen und dringende Gründe die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes erfordern.

Für den Verfahrensablauf bis zu den frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB liegt folgende Zeitschiene vor.

Der Stadtrat hat am 16.04.2024 mit der Beschluss-Nr. 29/727/24, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Lutherstadt Eisleben Nr. 4 vom 30.04.2024, die Umsetzung des Vorhabens „Königspfalz Helfta“ als Strukturwandelprojekt beschlossen.

Am 25.11.2025 wird der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 35 „Königspfalz Helfta“ fassen. Der Aufstellungsbeschluss wird am 27.11.2025 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 11 der Lutherstadt Eisleben bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Lutherstadt Eisleben Nr. 11 vom 27.11.2025 findet in der Zeit vom 01.12.2025 bis einschließlich dem 09.01.2026 durch öffentliche Auslegung des Entwurfes statt.

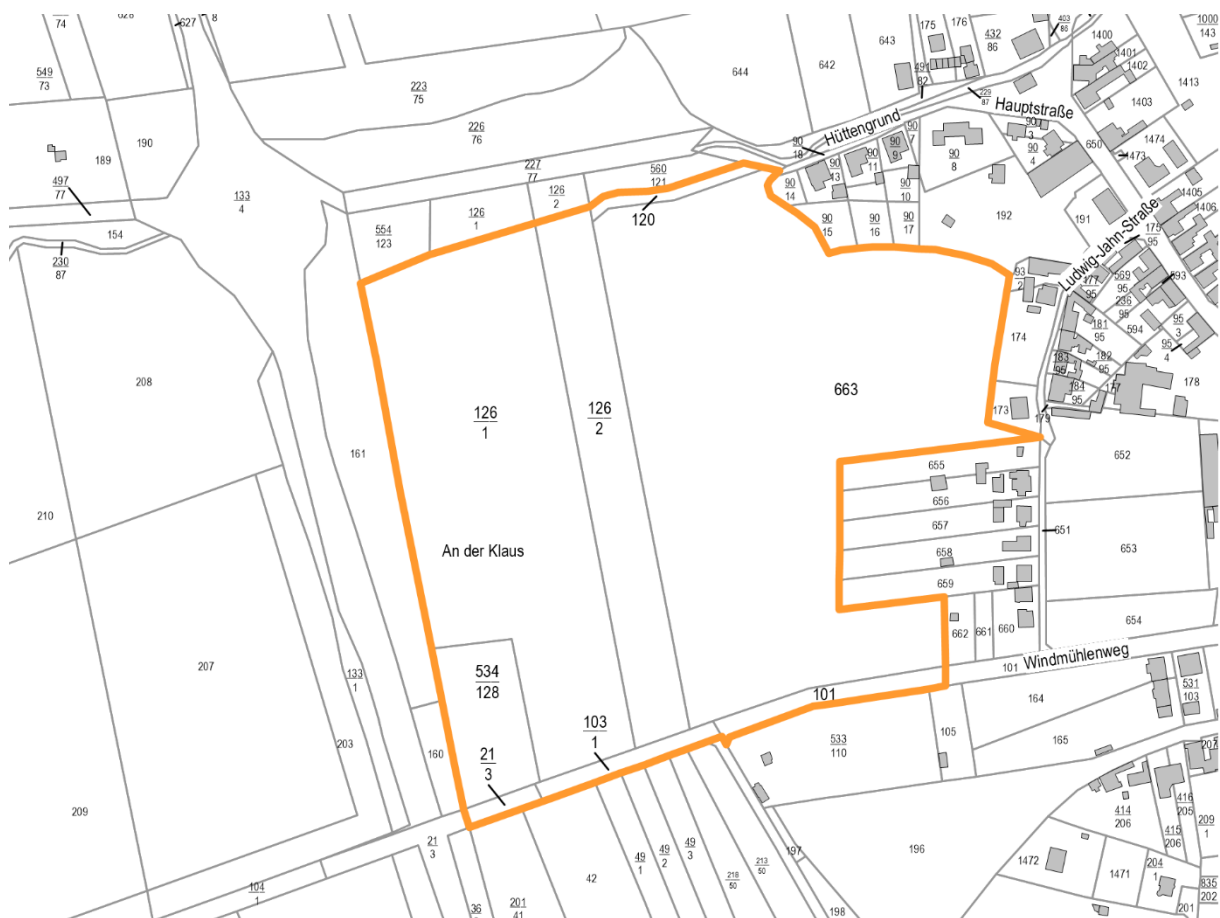
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 01.12.2025 um Äußerung bis zum 09.01.2026 gebeten. Die Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen werden im Nachgang abgewogen und die entsprechenden Änderungen in den Planstand eingearbeitet.

Weitere Verfahrensschritte folgen, sind aber noch nicht terminlich definiert.

### 1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des Vorentwurfs zum Bebauungsplanes „Königspfalz Helfta“ liegt zwischen dem Windmühlenweg, der Bahnstrecke Halle - Kassel, dem Hüttengrund sowie der bestehenden Wohnbebauung und umfasst entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen die Flurstücke 103/1, 120, 534/128, 663 und anteilig die Flurstücke 21/3, 101, 126/1, 126/2.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 9,4 ha.



**Abbildung 1:** Lage des Geltungsbereiches und der Flurstücke, ohne Maßstab (Quelle: ALK Auszug als DXF-Export, Lutherstadt Eisleben, Stand 09/25 Gemarkung Helfta, Flur 22 und 23 auf Basis des LVermGeo)



## 1.4 Übergeordnete Planungen

### 1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Für den Vorentwurf zum Bebauungsplan „Königspfalz Helfta“ ergeben sich wesentliche Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan 2010 Sachsen-Anhalt, dem Strukturentwicklungsprogramm 2038 Sachsen-Anhalt, dem Masterplan Tourismus 2027 Sachsen-Anhalt und dem Regionalplan Halle sowie dem Masterplan Strukturwandel des Landkreises Mansfeld-Südharz.

#### **Landesentwicklungsprogramm Sachsen-Anhalt 2010**

Das Landesentwicklungsprogramm Sachsen-Anhalt stellt ein grobes Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Bundeslandes dar. Er bildet die Grundlage für eine wirtschaftlich, ökologisch und sozial ausgewogene Raum- und Siedlungsstruktur und koordiniert die Nutzungsansprüche an den Raum.

- G 2: Kulturlandschaft erhalten und historische Elemente bewahren und entwickeln, touristische Potentiale in ländliche Räume integrieren und als Kulturgut weiterentwickeln,
- G 3: Konzepte zur Weiterentwicklung von ländlichen Räumen erarbeiten, welche von starkem Nutzungswandel betroffen sind,
- Z 15: Tourismus und Naherholung in ihrer Bedeutung als ergänzende Erwerbsgrundlage stärken,
- G 8.3: Standorte für Landwirtschaft und Tourismus im ländlichen Raum sichern, gegenseitige Ergänzung der beiden Nutzungsformen,
- G 134: Wirtschaftszweig des Tourismus nachhaltig ausbauen, um Wirtschaft zu stärken und neue Arbeitsplätze zu schaffen, barrierefreie sowie umwelt- und sozialverträgliche Entwicklung,
- G 136: Kulturtourismus steht im Vordergrund, Stärkung durch geeignete Maßnahmen,
- Z 145: Kultur als wesentliches Potential erhalten, sichern und weiterentwickeln, Kulturerbe schützen und pflegen, qualitativ hochwertige Kulturangebote befördern,
- G 145: Aufwertung der kommunalen Infrastruktur und des Ortsbildes unter besonderer Berücksichtigung spezifischer Anforderungen bestimmter Zielgruppen,
- G 146: gute Erreichbarkeit von touristischen Angeboten mit ÖPNV, Anbindung an regionale und überregionale Radwege.

Das Grobkonzept zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsprogramms Sachsen-Anhalt aus dem Jahr 2023 beinhaltet folgende Aussagen, die für die vorliegende Planung von Relevanz sind:

- Berücksichtigung der Potentiale von historischen Kulturlandschaften und historischen Stätten im Rahmen von Festlegungen zu Kultur und Denkmalschutz,
- bestmögliche Nutzung der Solarenergiepotentiale auf und an Gebäuden sowie baulichen Anlagen durch kommunale Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung,
- Mehrung der Baum- und Gehölzbestände durch u.a. kommunale Planung im städtischen und gemeindlichen Gebiet.

Die vorliegende Planung deckt sich demnach mit den allgemein formulierten Zielen und Grundsätzen zur Raumordnung in Sachsen-Anhalt. Es besteht auch mit den nur grob umrissenen Parametern zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsprogramms Einigkeit.

#### **Strukturentwicklungsprogramm 2038 Sachsen-Anhalt**

Das Strukturentwicklungsprogramm beschäftigt sich mit der Transformation des Mitteldeutschen Reviers in Sachsen-Anhalt. Die Planung ist in das Handlungsfeld „Wirtschaft und Innovation“ mit dem Thema Tourismus (Kapitel 4.2.8) einzuordnen.

Der Landkreis Mansfeld-Südharz und damit die Lutherstadt Eisleben gehören zur Tourismusregion Harz. Laut Analyse sind eine große kulturelle Vielfalt und unterschiedlichste Naturlandschaften in der Strukturwandelregion vorzufinden. Allgemein wird für Sachsen-Anhalt die positive Entwicklung und der stetige Bedeutungszuwachs des Tourismus betont. Von Vorteil für die Region wird die zentrale Lage und gute infrastrukturelle Anbindung benannt sowie eine zunehmende Nachfrage nach Tages- und Kurzurlaubsreisen. Dabei soll sich die Region auf nationaler und internationaler Ebene unter Berücksichtigung des differenzierten Angebots in den Teilräumen positionieren. Es werden Potentiale gesehen neue Zielgruppen durch kreative und innovative Angebote und Ausflugsziele zu erschließen und eine Identifikation der Bevölkerung mit ihrer Region zu fördern.

Das Programm sieht im Tourismussegment einen bedeutenden Wirtschaftsfaktor und besonders für den ländlichen Raum eine strukturfördernde und strukturstabilisierende Funktion. Voraussetzung hierfür ist ein qualitativ hochwertiger Ausbau sowie die Neu- und Weiterentwicklung des Angebots an touristischen Produkten entsprechend den Festlegungen im Masterplan Tourismus Sachsen-Anhalt 2027.

Handlungsbedarf wird bei der Stärkung des Tourismus im ländlichen Raum gesehen, wobei Stadt-Umland-Verflechtungen im Bereich Tourismus zu berücksichtigen sind und die Verknüpfung von Kultur- und Naturtourismus stärker hervorgehoben werden. Der Fokus liegt auch auf der Unterstützung beim Strukturwandel und der Stärkung touristischer Besucherziele innerhalb des Mitteldeutschen Reviers. Vorrangig umgesetzt werden Vorhaben, die zur Attraktivitätssteigerung und Neuerrichtung überregional bedeutsamer touristischer Infrastrukturen beitragen. Von besonderem Interesse sind dabei Angebote, die den Ganzjahrestourismus fördern.

Konkret benannt sind im Programm die Pfalzen in Memleben und Tilleda. Die Planung zur Königspfalz Helfta ergänzt demnach das bestehende Angebot.

### ***Masterplan Tourismus Sachsen-Anhalt 2027***

Der Masterplan Tourismus formuliert eine klare Vision, um Sachsen-Anhalt als modernes Kulturreiseland touristisch zu vermarkten. Ziele sind u.a. innovative Produkte bereitzustellen und wirtschaftlich erfolgreich zu sein. Außerdem soll das Selbstbewusstsein der Menschen vor Ort und die Identifikation der Bevölkerung mit der Region vorangetrieben und durch eine zielgerichtete touristische Förderung erreicht werden.

Um dieses Zielbild zu erreichen, wird auf drei zentrale Reisemotive fokussiert. Dazu zählt insbesondere „Weltkultur und Geschichte an Originalschauplätzen erleben“, welches auf die UNESCO-Welterbestätten abzielt, aber explizit die Erweiterung des Angebotsprofils um die Entdeckung bedeutender Geschichtsorte vorsieht. Die wiederentdeckte Königspfalz Helfta stellt genau solch eine Ergänzung dar und kann auch als „Ort im Wandel der Zeit“ erlebt werden, indem eine Verbindung zwischen faszinierenden Bauwerken und der umgebenden (Kultur-) Landschaft etabliert wird.

### ***Regionalplan Halle***

Der regionale Entwicklungsplan Halle konkretisiert, ergänzt und differenziert die auf Landesebene aufgestellten Ziele und Grundsätze der Raumordnung des Landes Sachsen-Anhalt. Er bildet die Grundlage für die räumliche Entwicklung der Kreise und Gemeinden in der Planungsregion.

#### **Leitbild 1 „Wachstum und Innovation“:**

- Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit,
- Nutzung weiterer Wachstumschancen im Bereich Tourismus bei gleichzeitiger Sicherung und Modernisierung der bestehenden touristischen Infrastruktur.

#### **Leitbild 3 „Ressourcen bewahren, Kulturlandschaft erhalten“:**

- Pflege und Weiterentwicklung der vielfältigen Kulturlandschaft mit archäologischen Denkmälern,



- Sicherung und Entwicklung des Freiraums, dessen Funktionen und die Verstärkung der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- Sicherung besonders wertvoller Natur- und Kulturgüter,
- Beitrag zur Stabilisierung von ländlichen Räumen.

Grundsätze der Raumordnung:

- 4.22 G: nachhaltige Entwicklung des Tourismus durch die Verbesserung und Erweiterung der touristischen Einrichtungen / Infrastruktur im Rahmen der nachhaltigen Entwicklung,
- 4.28 G: Erhalt der Kulturlandschaften sowie der Kultur- und Naturdenkmäler, Entwicklung kultureller Infrastruktur, welche die Ausprägung kultureller Identität fördert.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung:

- 5.1.3.3.2. G: Förderung der touristischen Potentiale durch den Ausbau der touristischen Infrastruktur unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten,
- 5.1.3.3.3. Z: Sicherung des Angebots an außerlandwirtschaftlichen Arbeits- und Ausbildungsplätzen durch die Stärkung des Fremdenverkehrs und der Naherholung in ihrer Bedeutung als ergänzende Erwerbsgrundlage,
- 5.5.4.2. G: Anbindung von touristischen Einrichtungen an regional bedeutsame Verkehrswege, ÖPNV und Radwegenetz ist anzustreben.

Einzelfachliche Grundsätze:

*Wirtschaft (6.7)*

- G: positive Entwicklung in allen Wirtschaftszweigen, Überwindung der Strukturprobleme und Standortnachteile.

*Kultur- und Denkmalpflege (6.17)*

- G: Förderung landesweiter Schwerpunkte als Beitrag zur europäischen Kultur, Entwicklung und Stärkung spezifischer Angebote und kultureller Identität in den Regionen,
- G: Erhalt und Schutz vor Beeinträchtigungen kulturhistorisch wertvoller Zeitzeugen der Geschichte der Region,
- G: nach Möglichkeit öffentliche Erschließung archäologisch-historischer Kulturgüter.

*Erholung, Freizeit und Tourismus (6.18)*

- G: touristische Attraktivierung und Verknüpfung historischer Standorte in Städten innerhalb der Planungsregion.

Es kann abschließend festgehalten werden, dass die vorliegende Planung mit den Zielvorstellungen und Entwicklungsgrundsätzen des Regionalplans übereinstimmt.

### **Masterplan Strukturwandel Landkreis Mansfeld-Südharz**

Nach dem Masterplan Strukturwandel des Landkreises Mansfeld-Südharz stellt die Tourismusbranche eine wichtige Grundlage für Tätigkeiten und Projekte im Strukturwandelprozess auf Landkreisebene dar. Zu verorten ist der Tourismus im Themenfeld 4 des Masterplans. Dieser nennt eine Fokussierung auf den Natur- und Erlebnistourismus sowie den Schwerpunkt Kultur als eine Möglichkeit das Angebot im Sektor Tourismus auszubauen. Dazu ist eine Anpassung an verschiedene Zielgruppen als auch die Hebung vorhandener Marktpotentiale notwendig. Zur Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur sollen, mit dem Ziel der Verzahnung von Naherholung, Tourismus und Kultur, ausgewählte touristische Zentren mit überregionaler Ausstrahlung gezielt unterstützt werden. In diesem Zuge wird die wiederentdeckte Pfalz in Helfta als entsprechende Möglichkeit gewürdigt.

### **Machbarkeitsstudie Königspfalz Helfta 2023**

2023 wurde eine Machbarkeitsstudie beauftragt, um das touristische Potential der 2009 wiederentdeckten Königspfalz mit Hauptgebäude, Kirche, Befestigungsanlagen und weiteren Bauten abzuschätzen. Ziel des Tourismus-Standortes Königspfalz Helfta ist es u.a. die touristische Nachfrage und Wertschöpfung zu steigern, das Angebot in Eisleben zu erweitern und insb. mit weiteren kulturhistorischen Zielen in der Region zu vernetzen, Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen sowie einen (sichtbaren) Beitrag im Rahmen des Strukturwandels bzw. des Transformationsprozesses zu leisten. Die Studie diene auch dazu das Grobkonzept zu evaluieren sowie die Kosten für die Realisierung und den Betrieb als auch die qualitativen wie quantitativen Effekte des Projekts zu prognostizieren.

#### **1.4.2 Flächennutzungsplan**

Der FNP der Lutherstadt Eisleben ist wirksam mit Bekanntmachung vom 29.08.2013 und wurde zuletzt geändert durch die FNP-Änderung Nr. 2, wirksam einen Tag nach Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 8 vom 28.08.2024. Eine 3. Änderung des FNP ist zum jetzigen Zeitpunkt durch den Stadtrat Eisleben beschlossen aber noch nicht vom Landkreis genehmigt und bekannt gemacht worden.

Der FNP der Lutherstadt Eisleben stellt den gesamten Bereich des Plangebiets als „Fläche für Landwirtschaft“ dar. Überlagert wird die Fläche zusätzlich von „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“. Im Bereich des Windmühlenwegs verläuft eine Schmutzwasserdruckleitung des Abwasserzweckverbandes (AZV) Eisleben - Süßer See. Damit entspricht die Entwicklung eines Sondergebiets für Tourismus nicht der bisherigen zugrundeliegenden Konzeption des FNP.

Der FNP der Lutherstadt Eisleben führt den Hüttengrund als geschütztes Biotop auf. Dieses grenzt nördlich an das Plangebiet. In einer Stellungnahme zum FNP weist das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) darauf hin, dass u.a. Hohlwege dem gesetzlichen Schutz nach § 2 Abs. 2 DenkmSchG LSA unterliegen. Für die Planung bedeutet das den Erhalt des Katzenstegs in seiner derzeitigen Gestalt.

Der Teilplan Archäologische Bodendenkmale des FNP weist die Fläche des Geltungsbereichs fast vollständig als flächiges Bodendenkmal aus.

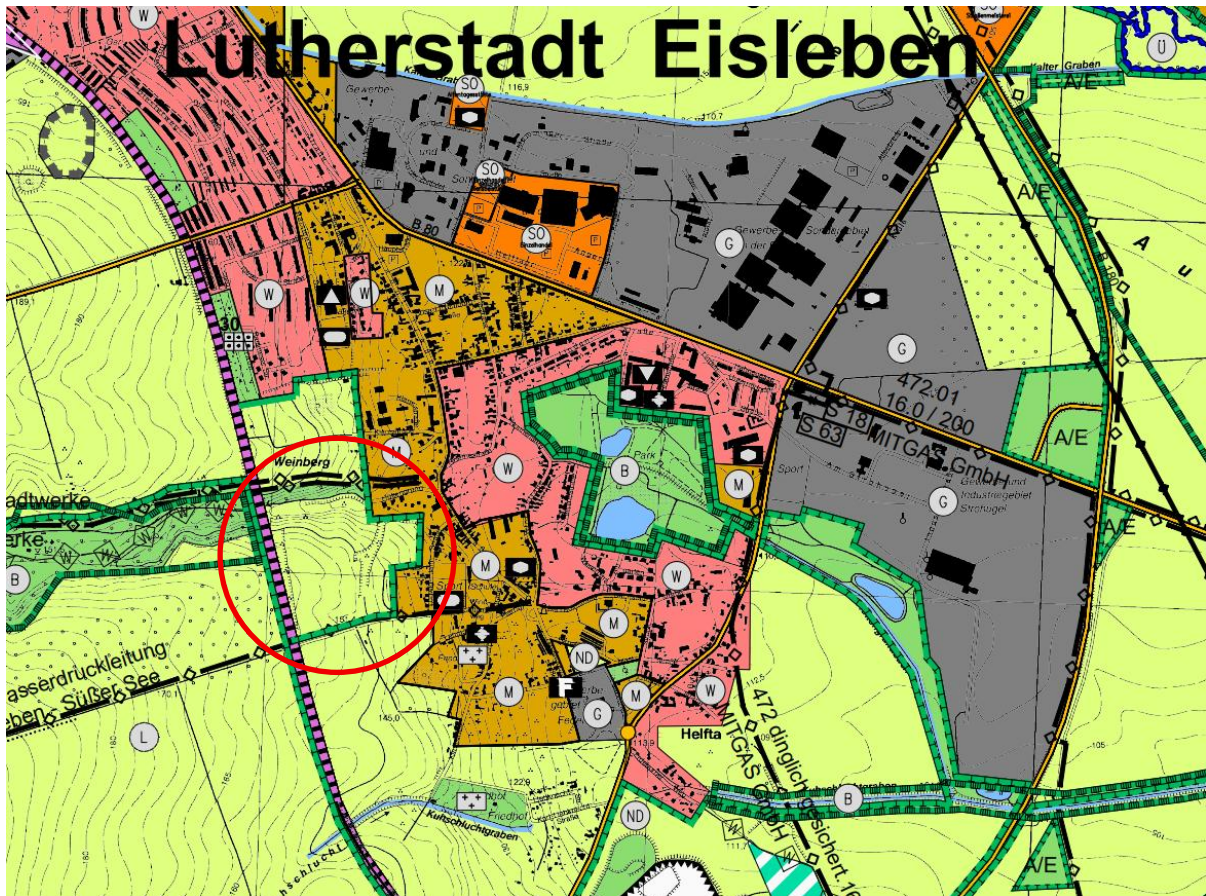
Die Notwendigkeit der Planung ergibt sich aus den veränderten Rahmenbedingungen, die durch die Machbarkeitsstudie zur touristischen Entwicklung der Königspfalz Helfta aufgezeigt wurden.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens ist eine Änderung des FNP erforderlich. Diese soll die planerischen Grundlagen schaffen, um den neuen Tourismusstandort am Windmühlenweg rechtlich und planungsrechtlich abzusichern. Dies geschieht im nachträglichen Verfahren gemäß § 8 Abs. 4 BauGB.

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, haben das vorrangige Ziel klimatische Funktionen zu sichern und durch Entwicklungsmaßnahmen eine Biotopvernetzung zu bewirken. Des Weiteren ist die Pflege und der Erhalt der naturtypischen Kultur- und Erholungslandschaft auf diesen Flächen

vorgesehen und es wird auf die Freizeit- und Erholungsfunktion der durch Landwirtschaft geprägten Landschaft verwiesen.

Durch die vorliegende Planung wird, wenn auch nicht der Landwirtschaft, so zumindest aber dem Freizeit- und Erholungsbedarf entsprochen und dieser durch die Entwicklung gestärkt.



**Abbildung 2:** Auszug aus dem FNP Lutherstadt Eisleben mit Darstellung des Plangebietes, ohne Maßstab (Quelle: FNP 2013)

### 1.4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Lutherstadt Eisleben 2040

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Lutherstadt Eisleben 2040 (INSEK), aus dem Jahr 2024, bildet die Grundlage für die langfristige Stadtentwicklung der Lutherstadt.

Der Tourismus stellt für Eisleben einen wichtigen Wirtschaftsbereich dar. Von besonderer Bedeutung für die Stadtentwicklung ist der sogenannte Luthertourismus. Allerdings steht Eisleben mit dem Thema Luther in starker Konkurrenz zu Eisenach und Wittenberg. Daher ergibt sich für Eisleben die Aufgabe zukünftig das touristische Angebot auf andere Themenfelder auszuweiten, breiter aufzustellen und weiter zu fördern, was sich in der Zielvision „breit aufgestelltes Tourismus- / Kultur- und Freizeitangebot“ widerspiegelt.

Neben dem Kulturtourismus, insbesondere Martin Luther, liegen Potentiale im Rad- und Wandertourismus. Der Raum zwischen Eisleben und Seeburg am Süßen See spielt darüber hinaus auch für den Wassertourismus eine Rolle. Einen weiteren Anknüpfungspunkt bietet die Industrie- und Bergbauergangenheit der Region.

Eine Machbarkeitsstudie zur touristischen Erschließung der wiederentdeckten Königspfalz Helfta kommt zum Schluss, dass diese Potential für eine touristische Entwicklung aufweist und eine Erweiterung des kulturellen Portfolios Eislebens darstellt.

Durch die räumliche Nähe und den geschichtlichen Zusammenhang mit dem Kloster Helfta, besteht ein großes Potential zur gemeinsamen Vermarktung. Über das Kloster kann die Königspfalz an die Straße der Romanik

angebunden werden und stellt zugleich ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber den jeweils in etwa 40 km Entfernung gelegenen Pfälzen Tilleda und Memleben dar. Eine themen- und angebotsübergreifende Marketingstrategie innerhalb der Lutherstadt Eisleben und auf Landkreisebene stellt einen zentralen Baustein dar.

Die vorliegende Planung zur Königspfalz Helfta erschließt, entsprechend den Vorgaben des INSEK, neue touristische Potentiale und schafft mit dem Aussichtsturm und weiteren geplanten Maßnahmen eine Verbindung von Kultur und Natur (-erleben), indem die exponierte Lage der Königspfalz über der nahen Umgebung hervorgehoben wird und Blickbeziehungen in die Kulturlandschaft bestehen.

Das INSEK beschreibt darüber hinaus weitere Entwicklungsabsichten, die für den Planungsbereich und die zukünftige Entwicklung als Sondergebiet für touristische Zwecke von Bedeutung sind. So sollen durch Pflege, Erhalt und Weiterentwicklung die vielfältigen Landschaftsstrukturen gesichert werden. Gleichzeitig soll mithilfe von Ausgleichsmaßnahmen entlang der Bahntrasse von Helfta in Richtung Eisleben eine Verbindung der unterschiedlichen Landschaftsräume erzielt werden.

Das Plangebiet liegt nach dem INSEK in einer übergeordneten Landschaftsverbindung, die sich von Ost nach West über Helfta, den Geltungsbereich, nach Schmalzerode und über Bischofrode und Sittichenbach bis Rothen-schirmbach erstreckt.

Als Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und zum Klimaschutz ist eine verbesserte Fuß- und Radwegeinfrastruktur, eine klimagerechte Gestaltung von Funktionsräumen wie beispielsweise Parkplatzflächen als auch die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen vorgesehen.

Die Planung berücksichtigt die Aussagen zu Landschaft und Klimawandel des INSEK und bezieht diese aktiv in die Ausarbeitung ein.

#### **1.4.4 Schutzgebiete**

Das Vorhaben betrifft flächenmäßig aktuell keine nach § 29 - 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesenen Schutzgebiete, keine ergänzenden nach § 22 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt ausgewiesenen Schutzgebiete und keine Gebiete des Natura-200-Netzes.

Da die Datengrundlage derzeit überarbeitet wird und es potentielle, nach § 30 BNatSchG, zu schützende Biotop innerhalb des Geltungsbereiches gibt, ist eine Biotoptypenkartierung inklusive der Bewertung des Schutzstatus notwendig und bereits beauftragt. Die Ergebnisse der Kartierung liegen noch nicht vor.



## 1.5 Bestandsdarstellung

### 1.5.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet befindet sich im Westen der Ortschaft Helfta, nördlich des Windmühlenwegs und umfasst eine Fläche von etwa 9,4 ha, die anteilig landwirtschaftlich und als Wiese genutzt wird. Im Osten wird das Gebiet durch die Bahnstrecke Halle - Kassel und im Norden durch die Böschung am Hüttengrund durch Bäume und Gehölze begrenzt. Östlich grenzt der Siedlungsrand Helftas an den Geltungsbereich, der durch private Gärten geprägt ist.

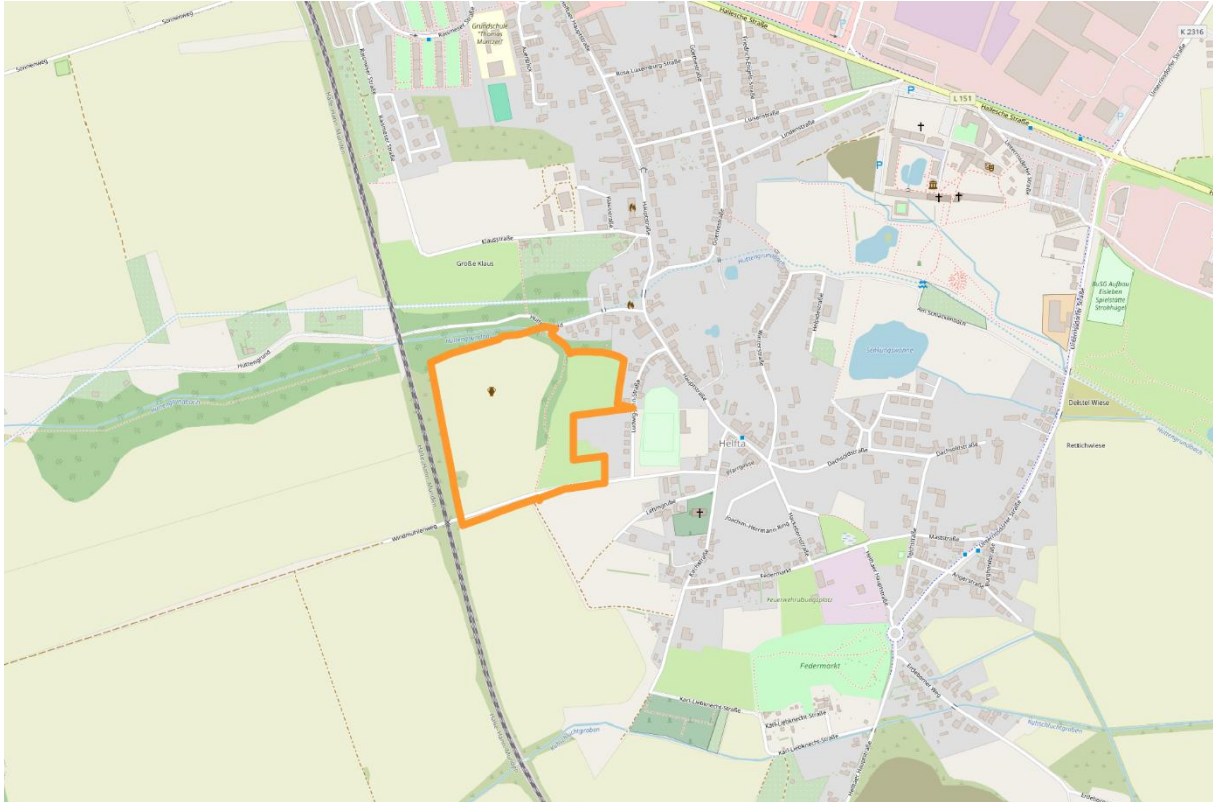


Abbildung 3: Lage des Geltungsbereiches in der näheren Projektumgebung, ohne Maßstab (Quelle: OpenStreetMap.de)

### 1.5.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke befinden sich nach Erwerb in städtischem Eigentum und im Eigentum der Deutschen Bahn AG.

- Deutsche Bahn AG: Flur 22 Flurstück 21/3 anteilig.
- Lutherstadt Eisleben: Flur 22 Flurstück 103/1, Flur 23 Flurstücke 120, 534/128, 663 und anteilig die Flurstücke 126/1, 126/2, 101.

Es handelt sich derzeit um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche und eine Straßenverkehrsfläche. Im Ergebnis der Bebauungsplanung wird der Anteil versiegelter Fläche zunehmen.

### 1.5.3 Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen

Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Hochbauliche Anlagen befinden sich derzeit nicht im Geltungsbereich.

Im Süden verläuft der Windmühlenweg als vollversiegelte Fläche. Die landwirtschaftlichen Wege und der Hohlweg des Katzenstegs sind unbefestigt und unversiegelt.

## 1.5.4 Verkehrserschließung

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet selbst wird über den auszubauenden Windmühlenweg aus östlicher Richtung erschlossen. Eine Erreichbarkeit aus Richtung Westen ist ebenfalls möglich. Überörtlich ist die Anbindung durch die Bundesstraßen B 180 und B 80 gewährleistet. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle ist 11 km entfernt in der Ortschaft Rothenschirmbach gelegen.

Im Einzugsgebiet mit einer Fahrzeit von bis zu 60 Minuten liegen Erfurt, Leipzig, Bernburg, Halle und Nordhausen, wobei Halle und Bernburg in unter 45 Minuten Fahrzeit zu erreichen sind. Die B 80 stellt die (kürzeste) Verbindung vom Mittelzentrum Eisleben zum Oberzentrum Halle dar.



Abbildung 4: Anbindung des Plangebiets an das überörtliche Verkehrsnetz; rot: Bundesstraßen (Quelle: BTE 2023)

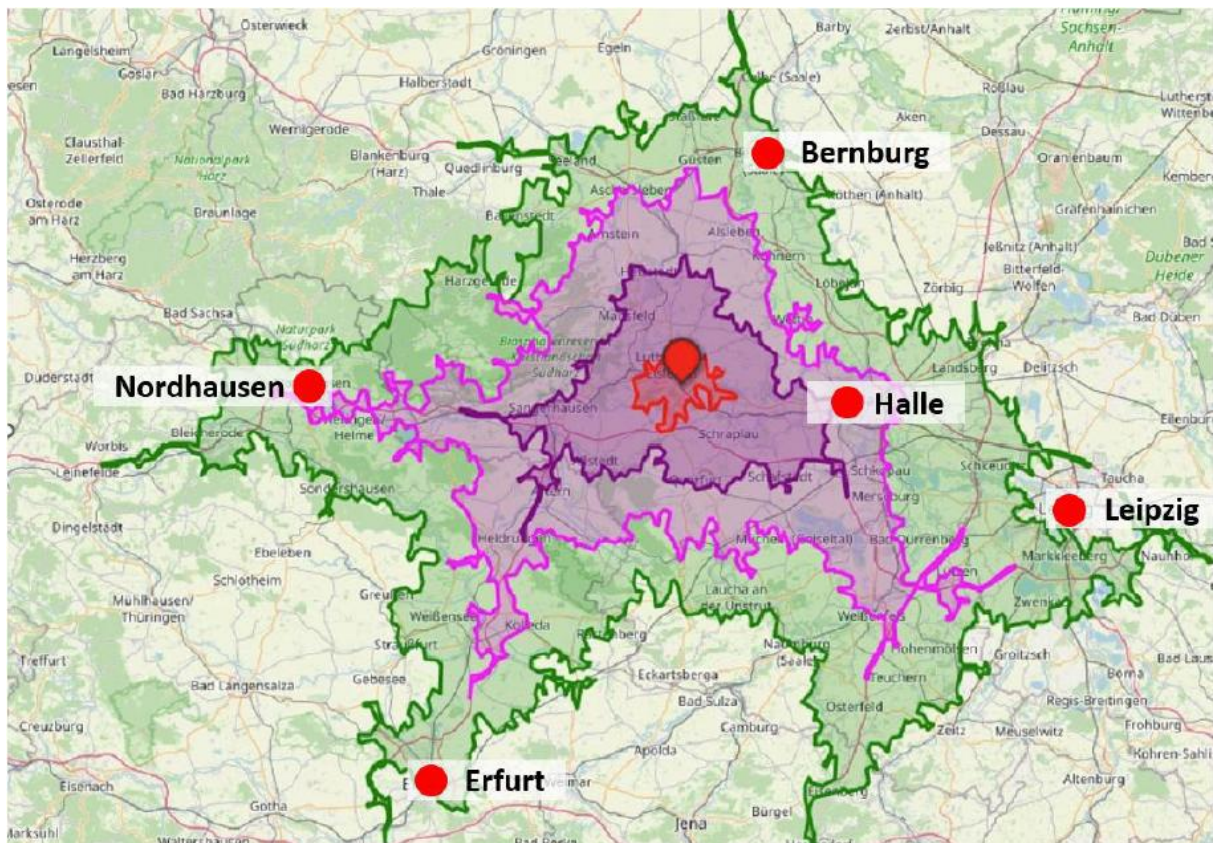


Abbildung 5: Einzugsbereich der Königspfalz Helfta nach PKW-Fahrzeit; rot: bis 15 min, lila: bis 30 min, pink: bis 45 min und grün: bis 60 min (Quelle: BTE 2023)



### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Der nächstgelegene Zugang zum ÖPNV besteht an der Bushaltestelle Denkmal und ist ca. 600 m entfernt. Die nächste Zugangsmöglichkeit zum Schienenpersonennahverkehr ist der Bahnhof Lutherstadt Eisleben, der in ca. 3 km Entfernung liegt.

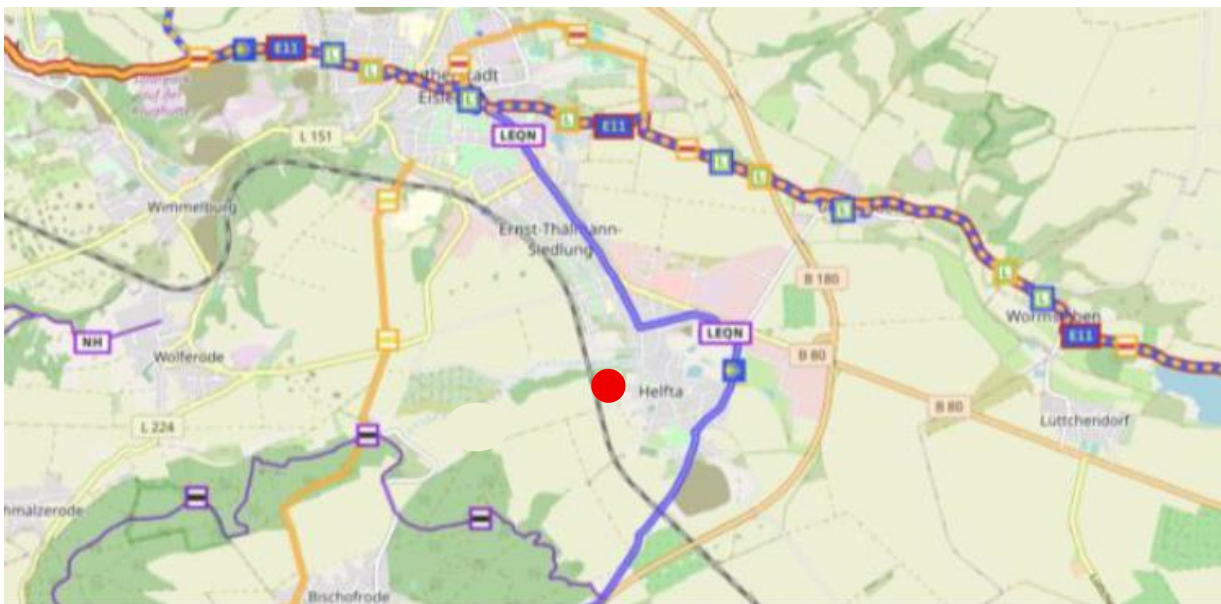
### **Fuß- und Fahrradverkehr**

Eine separate Infrastruktur für Fußgänger und Fahrradfahrer ist aktuell entlang des Windmühlenwegs nicht vorhanden. Über den Katzensteg, einen Hohlweg, besteht ein Zugang von Norden zum Plangebiet für Fußgänger.

Auf identischen Wegen, von Eisleben nach Seeburg und damit wenige Kilometer nördlich von Helfta verlaufen die nationalen Wanderrouen Europäischer Fernwanderweg E11 und Lutherweg sowie der regionale Wanderweg Seeburg - Wippra - Falkenstein. Im Abschnitt Eisleben - Seeburg verläuft auf selbiger Route der Radweg Saale - Harz. Der Rundweg Süßer See - Salziger See und der Drei-Städte-Radweg verlaufen in größerer Entfernung östlich bzw. westlich von Helfta.

Durch Helfta, wenige 100 m östlich am Fundort vorbei verlaufen der St. Jakobus Pilgerweg und der Lutherweg Eisleben - Naumburg.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu den touristischen Wegen bietet sich eine attraktive Anbindung der Königspfalz über das Kloster Helfta an. Aktuell (Stand 2023) entwickelt der Landkreis Mansfeld-Südharz einen Radrundweg zu den Sehenswürdigkeiten des Landkreises. Dieser soll im Norden an den Europaradweg anknüpfen und auch die Königspfalz als touristisches Ziel bedienen.



**Abbildung 6:** Verlauf der Rad- und Wanderwege im Umfeld des Plangebietes; gelb: Radwege, lila: Wanderwege (Quelle: BTE 2023)

### **1.5.5 Stadttechnische Erschließung**

Derzeit besteht für den Geltungsbereich bis auf Strom keine stadttechnische Erschließung. Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt im Zuge der Realisierung über den auszubauenden Windmühlenweg.

### **Gas**

Das Plangebiet ist nach Aussage des Versorgers gastechnisch nicht erschlossen. Ein Anschluss an die bestehende Gasleitung in der Ludwig-Jahn-Straße erscheint möglich.

### **Strom**

Eine Versorgung des Gebiets mit Strom ist durch eine entsprechende Leitung im Bereich des Windmühlenwegs gewährleistet, an die an geeigneter Stelle angeschlossen werden kann.

### **Erdwärme**

Vor Beginn der Bauarbeiten sind Probebohrungen für oberflächennahe Geothermie geplant.

### **Trinkwasser**

Das Plangebiet ist äußerlich derzeit nicht mit Trinkwasser erschlossen. Ein Anschluss ist über die Ludwig-Jahn-Straße möglich.

### **Leitungsbestand**

Im Windmühlenweg verläuft eine Schmutzwasserdruckleitung des AZV Eisleben - Süßer See und eine Stromleitung der Stadtwerke Lutherstadt Eisleben.

### **Entsorgung**

Die Entsorgung ist über die städtischen Eigenbetriebe und den AZV Eisleben - Süßer See gewährleistet.

## **1.5.6 Umweltsituation**

### **Artenschutz**

Nach aktuellem Kenntnisstand zur faunistischen Ausstattung des Plangebietes sind das Vorkommen des Feldhamsters, der Feldlerche und gegebenenfalls anderer Bodenbrüter nicht ausgeschlossen. Daher ist eine Feldhamster- und eine Brutvogelkartierung vorzulegen. Im Fall des Vorkommens dieser geschützten Arten, kann mit der Realisierung der Planung ein direkter Zugriff auf Individuen der Arten und eine Zerstörung der Brut- und Ruhestätten verbunden sein. Es wird empfohlen, frühzeitig zu prüfen, ob die notwendigen grünordnerischen Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Gewährleistung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung so gestaltet werden können, dass sie ebenso die Funktion von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erfüllen.

### **Immissionsschutz**

Das Schallumfeld des Plangebietes wird in erster Linie durch die westlich verlaufende Bahnstrecke Halle - Kassel geprägt. Die Lärmkartierung der Bahnstrecke zeigt, dass für keinen Bereich des Plangebiets der Wert von 60 dB(A) überschritten wird. Große Teile des Geltungsbereiches liegen unterhalb von 55 dB(A).

### **Boden, Altlasten, Abfall**

Die Fläche des Geltungsbereichs liegt vollständig in einem Radonvorsorgebereich nach § 121 Abs. 1 Strahlenschutzgesetz. Es bestehen keine Auswirkungen auf die Aufstellung des Bebauungsplans und die Freiraumgestaltung. Für Gebäude in Radonvorsorgebereichen mit dauerhaften Aufenthaltsräumen oder dauerhaften Arbeitsplätzen sind geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen die Konzentration von Radon zu ergreifen. Dazu gehören u.a. eine abgedichtete Bodenplatte bei Neubauten, Radonsperren sowie eine regelmäßige Messpflicht.

Weitere Beeinträchtigungen bestehen nicht.

### **Denkmalschutz, Archäologische Denkmalpflege**

Das Planungsgebiet liegt in einem Bereich archäologischer Relevanz. Im Plangebiet befinden sich bekannte archäologische Fundplätze. Bei Erdarbeiten ist damit zu rechnen, dass bodenarchäologische Siedlungs- und Grabfunde zerstört werden könnten. Daher ist eine Genehmigung nach den denkmalrechtlichen Vorgaben erforderlich. Alle Eingriffe in den unterirdischen Raum bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß § 14 DSchG ST.

### **Klima und Luft**

Die Lutherstadt Eisleben ist durch ein mildes und gemäßigtes Klima gekennzeichnet. Bei einem eindeutigen Sommermaximum liegt nach Angaben des Deutschen Wetterdienstes der durchschnittliche Jahresniederschlag bei etwa 515 mm pro Jahr und die mittlere Jahrestemperatur bewegt sich um die 9,8°C. Nach der Köppen-Geiger-Klimaklassifikation kann das Klima in Eisleben der Kategorie CFB, gemäßigtes Ozeanklima bzw. maritimes Westseitenklima, zugeordnet werden. Eisleben liegt im subkontinental getönten Klima der Binnenbecken und Berghügelländer im Lee der Mittelgebirge und zeichnet sich durch niedrige Jahresniederschläge aus. Das östliche Harzvorland gehört zu den niederschlagärmsten Landschaften in Mitteleuropa.

Die Kernstadt Eisleben mit der Ortschaft Helfta liegt in der Eislebener Senke zwischen der Mansfelder Platte im Norden und dem Hornburger Sattel im Süden. Die Böse Sieben durchquert das Gemeindegebiet dem Verlauf der Eislebener Niederung folgend in West-Ost-Richtung.

### **Baugrund**

Im Zuge der Planung wird ein Baugrundgutachten beauftragt. Die Ergebnisse liegen derzeit noch nicht vor und werden nachgetragen.

### **Wasser**

Der Geltungsbereich liegt in keiner Trinkwasserschutzzone. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und liegt auch in keinem Überschwemmungsbereich.

Das Gebiet entwässert in den nördlich verlaufenden Hüttengrundbach.

## 2. Allgemeine Planungsziele

Unter Berücksichtigung des Strukturwandels und seinen Folgen sowie der verstärkten Förderung von und Ausrichtung auf touristische Angebote in den Bergbaufolgelandschaften Sachsen-Anhalts, ergibt sich die Prämisse den Fundort der Königspfalz Helfta für ein möglichst breites Publikum zu inszenieren. Dafür ist die Errichtung einer den Anforderungen entsprechenden ressourcenschonenden und flächeneffizienten Infrastruktur unabdingbar.

Mit dem Vorentwurf zum Bebauungsplan werden konkret folgende Planungsziele verfolgt:

- Förderung der Transformation im Strukturwandel durch Inwertsetzung eines landesbedeutsamen Kulturgutes für die Öffentlichkeit durch das Sondergebiet mit Zweckbestimmung Tourismus,
- Schaffung eines touristischen Highlights,
- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des touristischen Standortes Königspfalz Helfta,
- Sicherung der städtebaulichen Ordnung sowie Schutz der Denkmalbestände,
- Sicherung der nichtüberbaubaren Flächen bei gleichzeitiger Ermöglichung notwendiger touristischer Infrastruktur durch Festsetzung von Baugrenzen,
- Sicherung der verkehrlichen Erschließung durch Einrichtung von Parkplätzen zur geordneten Abwicklung des Besucherverkehrs,
- Sicherung und Mehrung des Gehölzbestandes zur Schaffung einer attraktiven Kulisse, Strukturierung der Freiraumanlage und Wahrung wichtiger naturräumlicher Funktionen,
- Festlegung von Gestaltungsrichtlinien zur Schaffung einer städtebaulichen Qualität,
- Schaffung der Voraussetzungen zur geregelten Ver- und Entsorgung,
- Absicherung der planungsrechtlichen Sondernutzung gegenüber einer späteren abweichenden Umnutzung.

### 2.1 Konzeptentwurf

Für das Plangebiet wurde 2025 ein Konzeptentwurf erarbeitet. Mit dieser Rahmenplanung werden die Ziele für die Entwicklung des Plangebiets formuliert und die künftige hochbauliche Struktur sowie der freiraumplanerische Ansatz geschaffen. Die Notwendigkeit der Planung ergibt sich aus dem bereits erläuterten Ziel der Lutherstadt Eisleben, den Standort der archäologischen Fundstätte als touristische Attraktion zu entwickeln.

Der Konzeptentwurf definiert die Standorte sowie die Größe der hochbaulichen Anlagen. Gemäß der Konzeption erfolgt die Gliederung der Grünfläche durch Baum- und Heckenpflanzungen, insbesondere entlang der Straße und der Bahnstrecke sowie rings um den kostenpflichtigen Bereich.

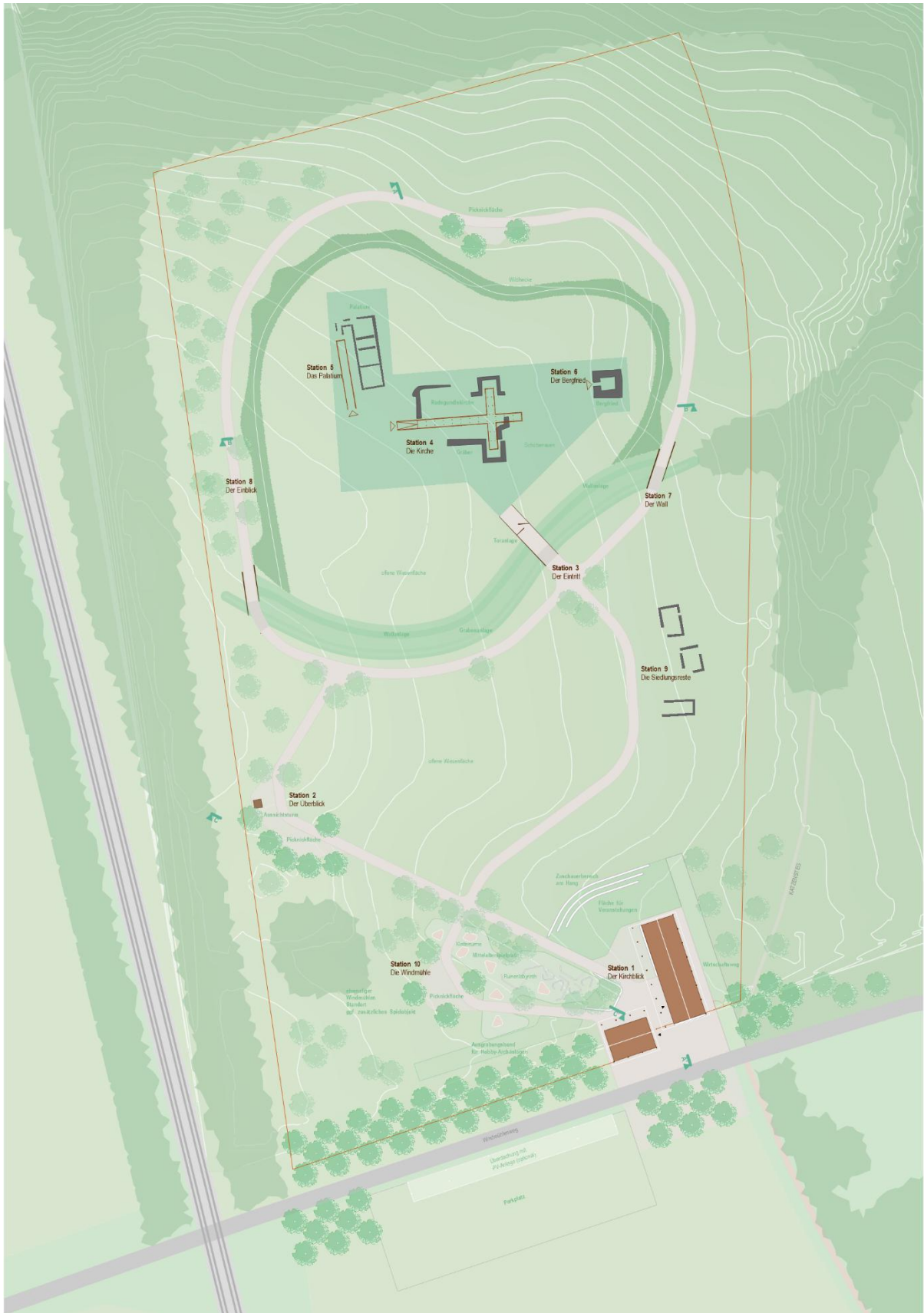


Abbildung 7: Konzeptentwurf für die Königspfalz Helfta (Quelle: ARGE RoosGrün | PDF Architekten BDA 2025)



## 2.2 Freiraumplanerisches Konzept

Das zugrundeliegende freiraumplanerische Konzept basiert auf den ausgeschriebenen Wettbewerbsvorlagen und wurde von dieser Ausgangslage aus entwickelt. Es ermöglicht die Umsetzung eines sowohl kostenfreien als auch kostenpflichtigen Bereiches innerhalb des Plangebietes. Ausgehend vom Entrée verfolgt der Entwurf das Konzept „von intensiv zu extensiv“. Dabei soll die Nutzungsdichte bzw. die Frequentierung der verschiedenen Bereiche, je weiter man sich vom Eingang aus wegbewegt, nach Norden hin abnehmen.

Daher werden der Spielplatz, zwei Picknickbereiche und die Hobby-Ausgrabungsfläche zwischen in hoher räumlicher Konzentration zwischen Zugangsbereich und Aussichtsturm angeordnet. Auf der Freifläche vor dem kostenpflichtigen Ausstellungsbereich kommen nahe am Besucherzentrum die Veranstaltungsfläche mit Sitzstufen und mit etwas Abstand Ausgrabungen von vermuteten Siedlungsresten zum Liegen. Nördlich der bedeutenden Ausgrabungen soll ein weiterer Picknickplatz eingerichtet werden.

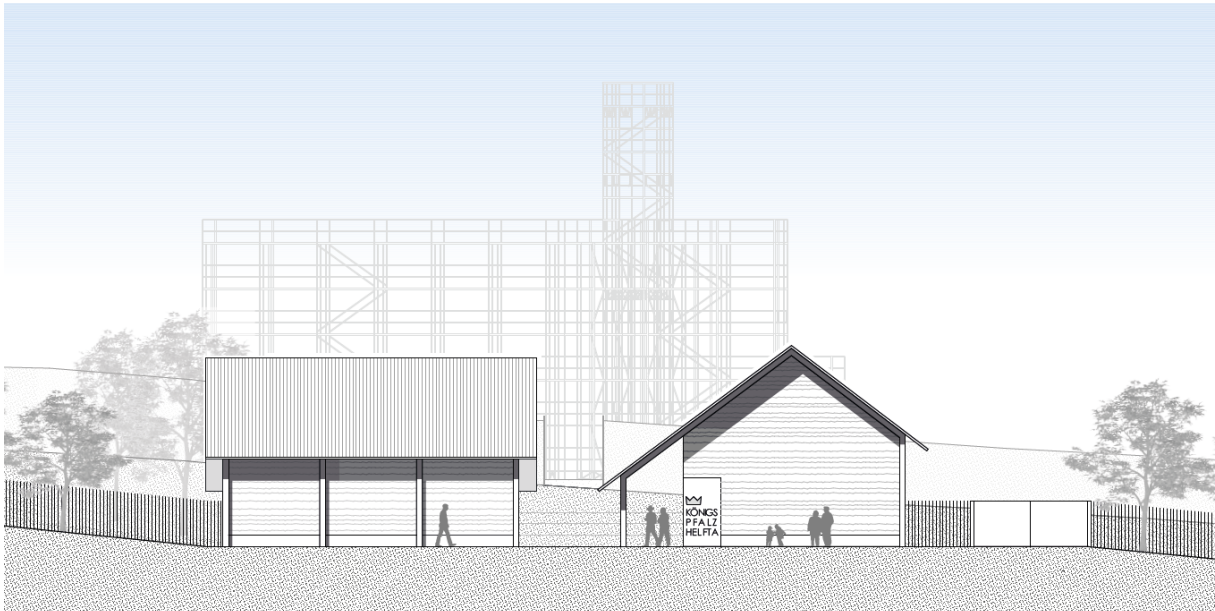
Die einzelnen Bereiche sind durch Wege miteinander verbunden. Eine Wall-Graben-Anlage umgibt den kostenpflichtigen Bereich rund um die bedeutenden Ausgrabungen.

Am Windmühlenweg ist nördlich an die Straßenverkehrsfläche anschließend ein straßenbegleitender Baumsaal über die gesamte Länge des Geltungsbereiches geplant. Auf Höhe des Plangebiets soll die Straße entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze eine straßenbegleitende Baumreihe erhalten. Die Baumgruppen entlang der Bahntrasse bilden eine Kulisse.

Zur weiteren Gliederung des ansonsten als offene Wiesenfläche geplanten Areal des Planungsgebiets sollen punktuell Einzelbäume oder Baumgruppen als Akzentuierung zum Einsatz kommen.

### **Typologie und Gestalt**

Die Bebauung setzt sich aus dem Besucherzentrum, einem Gebäude für den Heimatverein sowie den Ortschaftsrat, einem Aussichtsturm und dem Raumgerüst der Kirche zusammen. Die beiden Gebäude am Zugang zum Gelände weisen ein Vollgeschoss auf und haben eine maximale Höhe von 8,5 m. Der Aussichtsturm erreicht eine Höhe von 32,5 m und die abstrahierte Nachbildung der Kirche misst 17 m.



**Abbildung 8:** Ansicht des Besucherzentrums von Süden mit der abstrahierten Nachbildung der Kirche im Hintergrund (Quelle: ARGE RoosGrün | PDF Architekten BDA 2025)



## **2.3 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird über den bereits bestehenden Windmühlenweg erschlossen, der im Rahmen der touristischen Erschließung der Königspfalz Helfta von Osten bis zum Plangebiet für die zu erwartenden Verkehrsarten auszubauen ist. Eine Ankunft aus Richtung Westen ist ebenfalls möglich. Ein Ausbau der Verkehrsinfrastruktur von Bischofrode kommend ist nicht angedacht. Die Haupteerschließung führt über Helfta. Fußgänger haben zusätzlich die Möglichkeit das Besucherzentrum von Norden kommend zu durchqueren, indem sie den Katzensteg nutzen.

Ein Anbindung an den Linienbusverkehr erfolgt über die bestehende Bushaltestelle im Ort. Für Touristenbusse sind innerhalb des Geltungsbereiches eine Wendemöglichkeit, eine Haltestelle sowie Stellplätze für Reisebusse vorgesehen.

### ***Ruhender Verkehr***

Für die Besucher, die mit dem PKW anreisen, ist ein ausreichend groß bemessener Parkplatz innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Dieser ist über den Windmühlenweg an das Straßennetz angebunden und liegt östlich des Besucherzentrums. Somit wird der gesamte motorisierte Individualverkehr vor Erreichen des Eingangs geordnet abgeleitet und abgestellt. Für Reisebusse, Wohnmobile und E-Ladesäulen werden auf der Fläche des Parkplatzes gesonderte Stellflächen vorgesehen. Innerhalb der öffentlichen Straße sind keine Stellplätze für KFZ vorgesehen. Direkt am Besucherzentrum ist die Einrichtung von Fahrradabstellmöglichkeiten geplant.

Die veränderte Position gegenüber dem Konzeptentwurf (Parkfläche außerhalb gegenüber des Geltungsbereiches) ist der Tatsache geschuldet, dass die eigentlich geplanten Flächen nicht durch die Lutherstadt Eisleben erworben werden können.

## **2.4 Technische Ver- und Entsorgung**

### ***Schmutzwasser***

Der Abwasserzweckverband Eisleben - Süßer See wird die Abwasserentsorgung des Gebiets durch ein Abwassertrennsystem übernehmen. Der Anschluss an das bestehende Kanalnetz wird am Übergabepunkt in der Ludwig-Jahn-Straße realisiert. Die genauen Übergabepunkte sind noch zu definieren.

### ***Oberflächenentwässerung***

Zur Oberflächenentwässerung des Plangebiets wird von C & E ein entsprechendes Konzept erstellt, das sich derzeit noch in Bearbeitung befindet. Die Ergebnisse werden nachgetragen, sobald sie vorliegen.

Das Entwässerungskonzept berücksichtigt die Grundzüge der Planung, die besagen, dass anfallendes Oberflächenwasser durch Niederschlag im Geltungsbereich gehalten, ruhiggestellt und versickert werden soll.

Dies kann durch eine Modellierung von Retentionsmulden geschehen, für die anfallender Bodenaushub im Zuge der Bauarbeiten Verwendung findet. Alternativ oder ergänzend können Baumrigolen und / oder Mulden-Rigolen-Systeme vorgesehen werden.

Bei extremen Starkregenereignissen ist eine Ableitung von Oberflächenwasser in den Hüttengrundbach geplant.

### ***Strom und Gas***

Ein Anschluss des Geländes an das Stromnetz ist durch eine bestehende Leitung im Windmühlenweg gewährleistet. Es bedarf lediglich der Definition eines Übergabe- und Anschlusspunktes zur Versorgung der technischen Anlagen im Plangebiet.

Die Gebäude sollen mit einer Sole-Wasser-Wärmepumpe beheizt werden. Es ist eine Niedertemperaturheizung in Form einer Fußbodenheizung vorgesehen, die im Bedarfsfall durch photovoltaikgespeiste Elektro-Flächenheizung in ausgewählten, temporär zu beheizenden, Räumen ergänzt werden kann.

Elektronterverteiler werden in den Gebäuden und für die Veranstaltungsfläche bzw. Freianlagen vorgesehen. Auf dem Ausstellungsgelände werden auf der östlichen Dachfläche des Besucherzentrums Photovoltaikmodule installiert. Alternativ oder ergänzend kann eine anteilige Überdachung der Parkplätze mit Photovoltaikanlagen auf Pergolen Anwendung finden.

## 2.5 Grünordnung

Im Rahmen des Planverfahrens sind ein Umweltbericht, eine Biotoptypenkartierung und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorzulegen.

Die Begrünung des Sondergebiets Tourismus soll klimaangepasst erfolgen. Dafür sind standortgerechte und klimaresiliente Arten vorgesehen. Das Gebiet zeichnet sich durch einen hohen unversiegelten und begrünten Flächenanteil aus. Die Frei- und Grünbereiche sind funktional in offene Wiesenlandschaften, Retentionsflächen, Wildhecken und Standorte für Baumanpflanzungen gegliedert, wobei bei den Baumgruppen die regionaltypische Obstbautradition aufgegriffen werden kann.



**Abbildung 9:** Überblick über die geplanten grünordnerischen Maßnahmen (Quelle: ARGE RoosGrün | PDF Architekten BDA 2025)

### **Wall-Graben-Anlage**

Zur Umgrenzung des kostenpflichtigen Ausstellungsbereiches im Außenbereich des Geländes, ist die Pflanzung einer teils dornigen Wildhecke geplant. In die Hecke ist, zumindest für den Zeitraum der Anwachsphase, ein Wildzaun zu integrieren.

### **Retentionsräume**

Die Aufschüttungen von Bodenaushub (im Sinne einer Masseneutralität im Plangebiet) zur Modellierung des Geländes sowie von Retentionsräumen, können im Sinne einer nachhaltigen multicodierten Nutzung, gleichzeitig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft oder als Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen genutzt werden.

### **Baumgruppen**

Entlang des Windmühlenwegs ist innerhalb der Straßenverkehrsfläche eine Baumreihe und nördlich an die Straße angrenzend ein Baumsaal aus drei Reihen Laubbäume geplant. Diese stellen eine optische Abgrenzung des neu entstehenden touristisch genutzten Sondergebiets gegenüber der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen dar. Gleichzeitig bilden die markanten Baumreihen die Kulisse für die Inszenierung der archäologischen Ausgrabungen. Locker gepflanzte Baumgruppen verschatten den Spielplatz und die Hobby-Ausgrabungsstelle und dienen der punktuellen Akzentuierung von Wegekreuzungen und Picknickplätzen. Am westlichen Gebietsrand schaffen die Baumneupflanzungen eine optische Barriere zur parallel verlaufenden Bahnstrecke. Bei der Artenauswahl kann Bezug zur regionaltypischen Obstbautradition genommen werden.

### **Entwässerung**

Um den Folgen des Klimawandels gerecht zu werden, wird im Rahmen der Klimaanpassung der Ansatz gewählt, anfallendes Regenwasser zum größtmöglichen Teil im Gebiet zurückzuhalten und zu versickern. Die Grundzüge des Entwässerungskonzepts sehen vor den Oberflächenabfluss innerhalb des Gebiets zu halten.

Dazu können mit dem anfallenden Bodenaushub Retentionsräume in Form von Mulden modelliert werden. Bei extremen Starkregenereignissen ist eine Ableitung von Oberflächenwasser in den Hüttengrundbach geplant. Dafür ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein wasserrechtlicher Nachweis zu erbringen.

Für den geplanten Baumsaal können Baumrigolen als weitere Möglichkeit in Betracht gezogen werden. Baumrigolen können auch für Bäume innerhalb der Parkplatzfläche zum Einsatz kommen. Alternativ ist auch die Verwendung von Mulden-Rigolen-Systemen denkbar.

Zur Entwässerung des Gebäudeumfeldes wurde die Erarbeitung eines Konzepts in Auftrag gegeben, das derzeit noch nicht vorliegt und später nachgetragen wird.

## **2.6 Planungsalternativen**

Für die Errichtung eines touristischen Angebots zur Thematik der Königspfalz Helfta, ergeben sich keine alternativen Standorte im Gemeindegebiet für eine authentische Inszenierung, da sich die Fundstelle der archäologischen Ausgrabungen auf der beplanten Fläche befindet.

Die ursprüngliche Konzeption sah für den Parkplatz einen Standort gegenüber dem Eingangsbereich des Ausstellungsgeländes vor. Durch Schwierigkeiten beim Grunderwerb, musste hier eine Umplanung erfolgen und der Parkplatz neu, östlich des Besucherzentrums, angeordnet werden.

Die mögliche alternative Planung für das angestrebte Sondergebiet - Tourismus ist eine weitere landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ohne jegliche weitergehende bauliche Erschließung und Entwicklung.

### 3. Begründungen der Festsetzungen (*unvollständig*)

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

- Sonstiges Sondergebiet Tourismus (§ 11 BauNVO)
- Festsetzung zulässiger und ausnahmsweise zulässiger Nutzungen – Ermöglichung eines abgerundeten touristischen Angebotes
- Festsetzung / Ausschluss unzulässiger Nutzungen
- *die vorgesehene geplante Nutzung als attraktiven Tourismus- und Freizeitstandort ermöglichen mit entsprechender Infrastruktur*
- *Stärkung und Diversifizierung der touristische Landschaft Eislebens*
- *Beitrag zur lokalen Wirtschaft*

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

- Festsetzung Maß der baulichen Nutzung in den Baufenstern (§ 16 BauNVO) durch:
  - max. Grundfläche,
  - max. bauliche Höhe,
  - Dachform,
  - Bauweise.

##### 3.2.1 Grundfläche

- Festsetzung Maß der baulichen Nutzung durch max. Grundfläche für 3 Baufelder (§ 19 BauNVO)
  - Besucherzentrum
  - Aussichtsturm
  - Rauminstallation Kirche
- max. überbaubarer Flächengrößen in den Baufenstern (m<sup>2</sup>)
- Festsetzung zu Nebenanlagen außerhalb der Baufenster
- *ermöglicht Bauvorhaben im Umfang des Konzeptentwurfs*
- *Geringhaltung Versiegelung Boden*
- *Erhalt der verbleibenden, nicht überbauten Grundflächen zum Großteil als Grünland*
- *Inwertsetzung des Gebiets durch touristische Ausstattung (Besucherzentrum, Aussichtsturm, Kirche)*
- *Inszenierung und Erhalt archäologischer Bodenfunde*

##### 3.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

- Festsetzung Maß der baulichen Nutzung durch max. Höhe für 3 Baufelder (§ 18 BauNVO)
- Definition eines Referenz- bzw. Bezugspunkt auf Grundlage der Vermessung
- Festsetzung zur Überschreitung der max. baulichen Höhe bspw. durch techn. Aufbauten
- *Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Realisierung Konzeptentwurf*
- *Höhenfestsetzungen ergeben sich aus Nutzungs- und Gestaltungsansprüchen*
- *gezielte Platzierung Turm an höchster Erhebung im Geltungsbereich (Dreiklang in den Höhen)*
  - *weithin sichtbare Marke in der Landschaft,*
  - *Orientierung innerhalb der Planungsfläche und darüber hinaus*

### 3.3 Überbaubare Grundstückfläche / Bauweise

- Festsetzung offene Bauweise für alle 3 Baufelder (§ 22 BauNVO)
- Festsetzung GRZ (§ 16 BauNVO)
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch zeichnerisch festgesetzte Baugrenzen (§ 23 BauNVO)
- Ausschluss Überschreitung der GRZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- *Sicherung der Beibehaltung von Maßstab und Charakter der umgebenden Bebauungsstruktur*

### 3.4 Verkehrsflächen

- Festsetzung Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zur Sicherstellung der Erschließung des Plangebiets
- Festsetzung Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parken (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zur Organisation des Besucherverkehrs
- Festsetzung straßenbegleitender Baumreihe
- Festsetzung zur Begrünung und Verschattung des Parkplatzes
- Festsetzung zur Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen über den Parkständen
- *Schaffung einer dem Besucheraufkommen entsprechenden Zuwegung*
- *Ableitung Besucherverkehr vor eigentlicher Ausstellungsfläche und Zugang*
- *Konzentration MIV an einer Stelle des Plangebiets und Lenkung Besucherströme*
- *Fassung des Straßenverlaufs im Plangebiet durch Baumneupflanzungen*
- *Anpassung an Klimawandel und Beitrag zur Energiewende*
- *Verringerung des Aufheizens von Parkplatzfläche und PKW*
- *Verbesserung des Mikroklimas und der Retentionsleistung*
- *innere fußläufige Erschließung ist nicht Bestandteil der zeichnerischen Festsetzungen*  
→ *Gewährung Gestaltungsspielraum für Freianlagengestaltung*

### 3.5 Nebenanlagen

- Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Baufenster zur Ermöglichung eines abgerundeten touristischen Konzepts
- Festsetzung zulässiger / ausnahmsweise zulässiger Nebenanlagen
- Festsetzung / Ausschluss unzulässiger Nebenanlagen
- Festsetzung zur Verhältnismäßigkeit von Nebenanlagen durch max. Höhe und Grundfläche
- *Ermöglichung Aufenthalt und Spiel sowie ergänzende Anlagen an qualifizierten Stellen im Plangebiet*
- *Integration alters- und zielgruppenspezifischer Angebote und Ausstattungselemente*
- *Umsetzung der Konzeptidee von „intensiv zu extensiv“*
- *touristische Inwertsetzung der Flächen des Geltungsbereichs als Spiel-, Bewegungs-, und Aufenthaltsflächen*
- *Nutzung der Flächen auch durch lokale Bevölkerung*
- *Beschränkung des Maß baulicher Nebenanlagen zum Schutz und Erhalt von Bodenfunktionen*

### 3.6 Versorgungsanlagen

- Festsetzung zur Zulässigkeit / verpflichtenden Nutzung von Photovoltaik (und Geothermie)
- Festsetzung zur baulichen Integration und Gestaltung von techn. Versorgungsanlagen im Sichtbereich
- *Anpassung an den Klimawandel und Beitrag zur Energiewende*
- *Wahrung eines attraktiven Gesamterscheinungsbildes*

### 3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Festsetzung von Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung und Pflege bestehender Gehölze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Festsetzung zur Ausgestaltung von Wegen, Aufenthalts- und Parkflächen mit luft- und wasser-durchlässigen Bodenbelägen
- Festsetzung zur Begrünung und versickerungsfähigen Gestaltung der nicht überbauten Baufelder
- Festsetzung zur Versickerung von unverschmutztem Regenwasser auf dem Grundstück
- Festsetzung Erhalt Katzensteg als Hohlweg
- Festsetzung zur Entwicklung des Freibereiches zu einer offenen Wiesenlandschaft
- *Sicherung wichtiger natürlicher Funktionen bspw. Reinigung und Kühlung der Luft*
- *Anpassung an den Klimawandel*
- *Bodenschutz und Reduzierung Neuversiegelung zum Schutz und Erhalt der Bodenfunktionen*
- *Wahrung und Schutz der Versickerungsleistung im Gebiet*
- *Schaffung einer Kulisse und Strukturierung des Gebietes*
- *Sicherung Erscheinungs- und Landschaftsbild*

### 3.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Festsetzung zur Anpflanzung eines straßenbegleitenden dreireihigen Baumsaals (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Festsetzungen Maßnahmen zur Ausgestaltung Pflanzgebotsflächen zur Abgrenzung des Plangebiets ggü. Umgebung
- Festsetzung zur Neuanpflanzung von Einzelbäumen in Freifläche
- Festsetzung zum Erhalt, zur Pflege und zum gleichwertigen und gleichartigen Ersatz bei Baumabgängen
- *Umsetzung des freiraumplanerischen Entwurfs inkl. Freihaltung der Blickachse vom Besucherzentrum zur neu interpretierten Kirche*
- *Verbesserung Mikroklima, Erhöhung Biodiversität*
- *Fassung und Abgrenzung Straßenbereich*
- *Gliederung des Geltungsbereiches, Inszenierung und Bildung Kulisse für archäologische Fundstätte*
- *Schaffung von harmonischen Übergängen zur Vermeidung von harten Kanten im Landschaftsbild*
- *Betonung von Standorten bspw. Wegekrenzungen / Spielplatz / Picknickplatz*
- *teilweise Verschattung von Wegen und Aufenthaltsbereichen*

### 3.9 Aufschüttungen und Abgrabungen

- Festsetzung für zulässige Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- Festsetzung zur max. Höhe von Aufschüttungen
- Festsetzung zur Ausgestaltung und Bepflanzung der Aufschüttungen / Wälle
- Festsetzung zur Zulässigkeit einer geringfügigen Modellierung des verbleibenden Geländes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Festsetzung zum Ausschluss von größeren Aufschüttungen
- *Schaffung von Retentionsraum*  
→ *Versickerung, Rückhaltung und verlangsamte Abgabe von Oberflächenwasser an Hüttengrundbach*
- *Modellierung des Geländes*  
→ *Umsetzung der Planung hinsichtlich Massenneutralität im Geltungsbereich*
- *landschaftsschonende Integration der Aufschüttungen*
- *Verringerung Transportwege, Aufwand und Kosten für Bodenaushub bei Massenneutralität*
- *Bodenschutz*



## **4. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB (unvollständig)**

### **4.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

- Festsetzung zur Rauminstallation Kirche (u.a. hinsichtlich Materialität)
- Festsetzung zulässiger Materialien zur Fassadengestaltung des Besucherzentrums (insb. von Lehm)
- Festsetzung / Ausschluss von unzulässigen Fassaden- / Dachmaterialien und -farben
- Festsetzung zur zulässigen Verwendung von Cortenstahl zur Fassaden- / Dachgestaltung
- *Umsetzung des Konzeptentwurfs zur äußerlichen Gestaltung der Gebäude in einer Lehmoptik ergänzt durch Cortenstahl*
- *Aufnahme historischer Baumaterialien im Zusammenhang mit zeitgemäßer Bauweise*

### **4.2 Einfriedungen**

- Festsetzung von Einfriedungen um die gesamte Ausstellungsfläche und zusätzlich den kostenpflichtigen Besucherbereich
- Festsetzung max. zulässige Höhe der Einfriedung sowie Material und Farbe
- Festsetzung der Einfriedung des kostenpflichtigen Bereichs als dornige Hecke mit integriertem Zaun
- *Abgrenzung und Sicherung Ausstellungsgelände vor Vandalismus und unbefugtem Betreten*
- *Integration eines Zauns in die Umgrenzung des kostenpflichtigen Besucherbereiches*
- *zurückhaltende Umgrenzung der Ausstellungsfläche ggü. der freien Landschaft*

### **4.3 Dachform**

- Festsetzung von Satteldächern für das Baufeld Besucherzentrum
- Festsetzung der max. zulässigen Dachneigung
- *Möglichst genaue Umsetzung des Konzeptentwurfs für die Gebäude des Besucherzentrums und für den Ortschaftsrat sowie Heimatverein Helfta*

## **5. Hinweise zum Planvollzug (*unvollständig*)**

### **Hinweis Baum- und Gehölzschutzsatzung der Lutherstadt Eisleben und deren Ortschaften**

Bei allen Maßnahmen hinsichtlich der Begrünung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Festsetzungen der Eislebener Baum- und Gehölzschutzsatzung in der aktuell gültigen Fassung der Lutherstadt Eisleben zu berücksichtigen und umzusetzen.

### **Hinweis Radonvorsorgegebiet**

Das Plangebiet liegt in einem Radonvorsorgegebiet nach § 121 Abs. 1 Strahlenschutzgesetz. Die gesetzlichen Bestimmungen nach § 121 - § 135 StrlSchG sind zu berücksichtigen und konsequent umzusetzen.

### **Hinweis Bodendenkmale**

Bodenfunde unterliegen der unverzüglichen Meldepflicht an die Denkmalfachbehörde und müssen zur wissenschaftlichen Auswertung durch diese untersucht und geborgen werden. Fundstellen sind abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

### **Hinweis zur Barrierefreiheit und -armut**

Bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie entsprechende Zuwegungen müssen für Behinderte, alte Menschen und Kinder zweckentsprechend genutzt und barrierefrei bzw. barrierearm erreicht werden können.

### **Hinweis zur Einsichtnahme von Vorschriften**

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans und der zugehörigen Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

## 6. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche (in m²)	Anteil
<b>Fläche (gesamt)</b>	<b>93.896</b>	<b>100,0 %</b>
<b>Grünflächen</b>	<b>77.323</b>	<b>82,4 %</b>
- offene Wiesenlandschaften	50.757	54,1 %
- Baumsaal & Wald	21.396	22,8 %
- Feldgehölzstreifen & Hecken	4.198	4,5 %
- Spielplatz & Hobby-Ausgrabungsfläche	972	1,0 %
<b>Erschließungsflächen</b>	<b>13.170</b>	<b>14,0 %</b>
- Straße	3.177	3,4 %
- Wege	4.332	4,6 %
- Parkplatz	5.661	6,0 %
<b>Baufelder</b>	<b>3.403</b>	<b>3,6 %</b>

Die Flächenbilanz verdeutlicht, dass mit über 80 % Grünflächenanteil die Versiegelung geringgehalten wird. Trotzdem steigt der Anteil versiegelter Fläche gegenüber dem aktuellen Zustand.

## **7. Folgekosten für die Gemeinde**

### **7.1 Investive Kosten**

Der Vorhabenträger, in Form der Lutherstadt Eisleben, verpflichtet sich zur Durchführung der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Baumpflanzungen im öffentlichen Raum. Die Planungs- und Erschließungskosten trägt die Lutherstadt Eisleben. Es entstehen der Stadt durch die Realisierung der Planung investive Kosten. Diese sollen durch bereitgestellte Mittel im Rahmen des Strukturwandelprogramms „Sachsen-Anhalt Revier 2038“ gedeckt werden.

### **7.2 Unterhaltungskosten**

Es entstehen der Stadt durch die Realisierung der Planung Unterhaltungskosten für die zukünftig öffentlichen Anlagen:

- öffentliche Straßenverkehrsflächen und Parkplatz,
- Fußwege,
- Spielplatz und Aufenthaltsbereiche,
- Straßenbäume ohne Fertigstellungspflege,
- Bäume und Sträucher in der Freifläche,
- Entwässerung,
- Entsorgung,
- Betrieb und Unterhalt Besucherzentrum,
- Freianlagen mit Ausstellungsgelände,
- Gebäude Heimatverein und Ortschaftsrat Helfta.

## **8. Anlagen**

Umweltbericht, RoosGrün

Biotoptypenkartierung, noch nicht vorliegend

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, RoosGrün, noch nicht vorliegend

## 9. Quellen

BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017 zuletzt geändert am 12.08.2025.

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

Climate Data (Hg.) o.J.: Klima Lutherstadt Eisleben (Deutschland). Verfügbar: <<https://de.climate-data.org/europa/deutschland/sachsen-anhalt/lutherstadt-eisleben-22865/>> (Zugriff 2025-09-03).

DSchG ST – Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 21.10.1991 zuletzt geändert am 20.12.2005.

DWD – Deutscher Wetterdienst (Hg.) 2021: Niederschlag: vieljährige Mittelwerte 1981 - 2010. Verfügbar: <[https://www.dwd.de/DE/leistungen/klimadatendeutschland/mittelwerte/nieder\\_8110\\_akt\\_html.html?view=nasPublication](https://www.dwd.de/DE/leistungen/klimadatendeutschland/mittelwerte/nieder_8110_akt_html.html?view=nasPublication)> (Zugriff: 2025-09-16).

DWD – Deutscher Wetterdienst (Hg.) 2023: Lufttemperatur: vieljährige Mittelwerte 1991 - 2020. Verfügbar: <[https://www.dwd.de/DE/leistungen/klimadatendeutschland/mittelwerte/temp\\_9120\\_SV\\_html.html?view=nasPublication&nn=16102](https://www.dwd.de/DE/leistungen/klimadatendeutschland/mittelwerte/temp_9120_SV_html.html?view=nasPublication&nn=16102)> (Zugriff: 2025-09-16).

Entwurfskonzept – ARGE RoosGrün | PDF Architekten BDA 2025: Königspfalz Helfta – Eine Pfalz der Ottonen. Touristische Entwicklung der archäologischen Fundstätte (Lutherstadt Eisleben).

FNP – Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH 2013: Flächennutzungsplan 2025 der Lutherstadt Eisleben, zuletzt geändert am 28.08.2024.

INSEK 2040 –|u|m|s| Stadtstrategien 2024: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Lutherstadt Eisleben 2040.

Landkreis Mansfeld-Südharz Arbeitsgruppe Strukturwandel Mansfeld-Südharz (Hg.) 2020: Masterplan zur Gestaltung des Strukturwandels im Landkreis Mansfeld-Südharz im Zusammenhang mit dem Ausstieg aus der Braunkohleverstromung bis 2038.

LEP ST 2010 – Land Sachsen-Anhalt (Hg.) 2011: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011.

Lutherstadt Eisleben (Hg.) o.J.: Projektskizze Königspfalz Helfta – Touristische Entwicklung und Attraktivierung einer kulturhistorisch bedeutsamen königlichen Zentrallandschaft des europäischen Mittelalters.

Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitalisierung Sachsen-Anhalt (Hg.) 2020: Masterplan Tourismus Sachsen-Anhalt 2027.

REP Halle – Regionale Planungsgemeinschaft Halle (Hg.) 2010: Regionaler Entwicklungsplan Halle, zuletzt geändert 15.12.2023.

SEP – Land Sachsen-Anhalt (Hg.) 2022: Strukturentwicklungsprogramm Mitteldeutsches Revier Sachsen-Anhalt.

StrlSchG – Strahlenschutzgesetz in der Fassung vom 27.06.2017 zuletzt geändert am 23.10.2024.