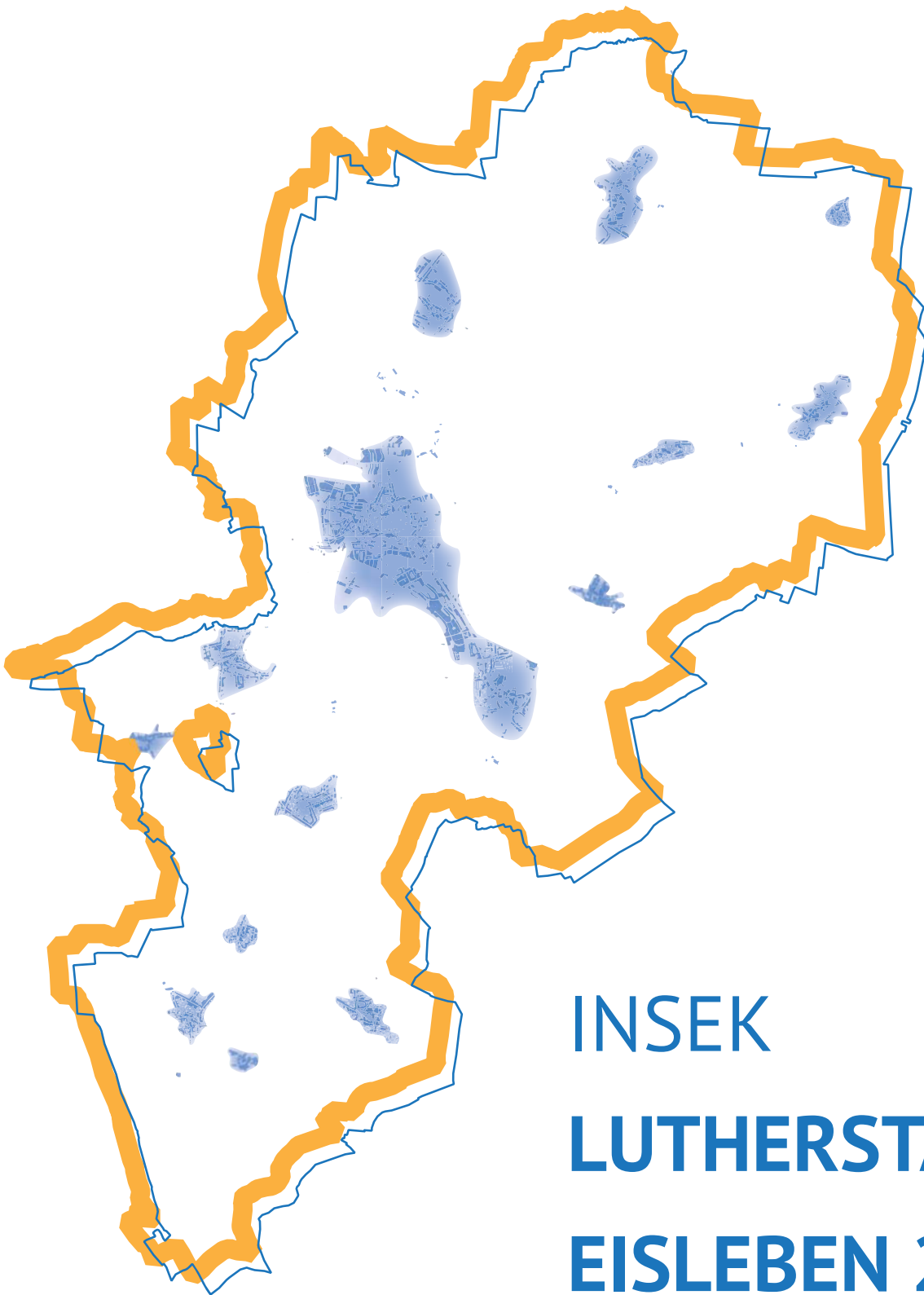




INSEK
LUTHERSTADT
EISLEBEN 2040

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

Einleitung	6
Aufgabe und Zielsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts	6
Erarbeitungs- und Beteiligungsprozess	6
Planerische Grundlagen	8
Zentrale Funktionen und Lage im Raum gem. Landes- und Regionalplanung	8
Bestandsanalyse	14
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
Leitbild der Lutherstadt Eisleben	85
Thematisches Leitbild – Zielsystem	85
Raumstrukturelles Leitbild	89
Umsetzungsstrategie	91
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

Drei Leitprojekte für Eisleben	123
Monitoring	136
Steckbriefe Ortschaften	137
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
Maßnahmenkatalog	179

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.

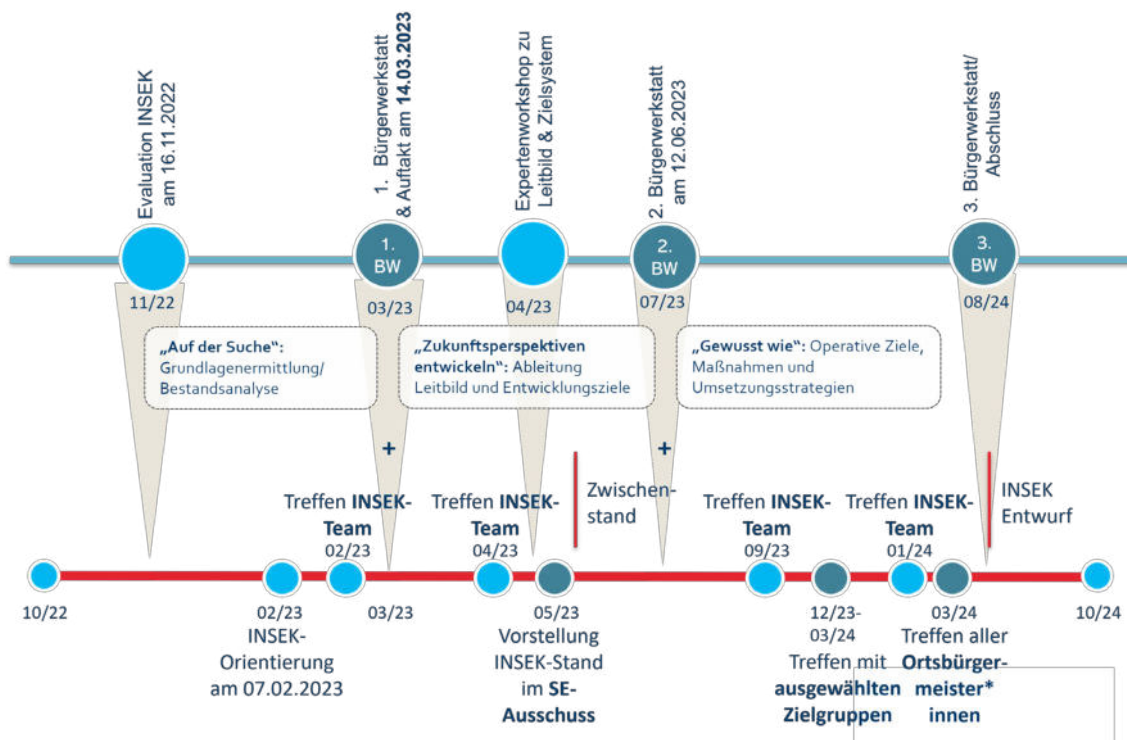
Auf der Arbeitsebene fanden verschiedene Beteiligungsformate (z. B. Kreativworkshops,

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 (IuImlSt
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.

◇ Schienenverkehr

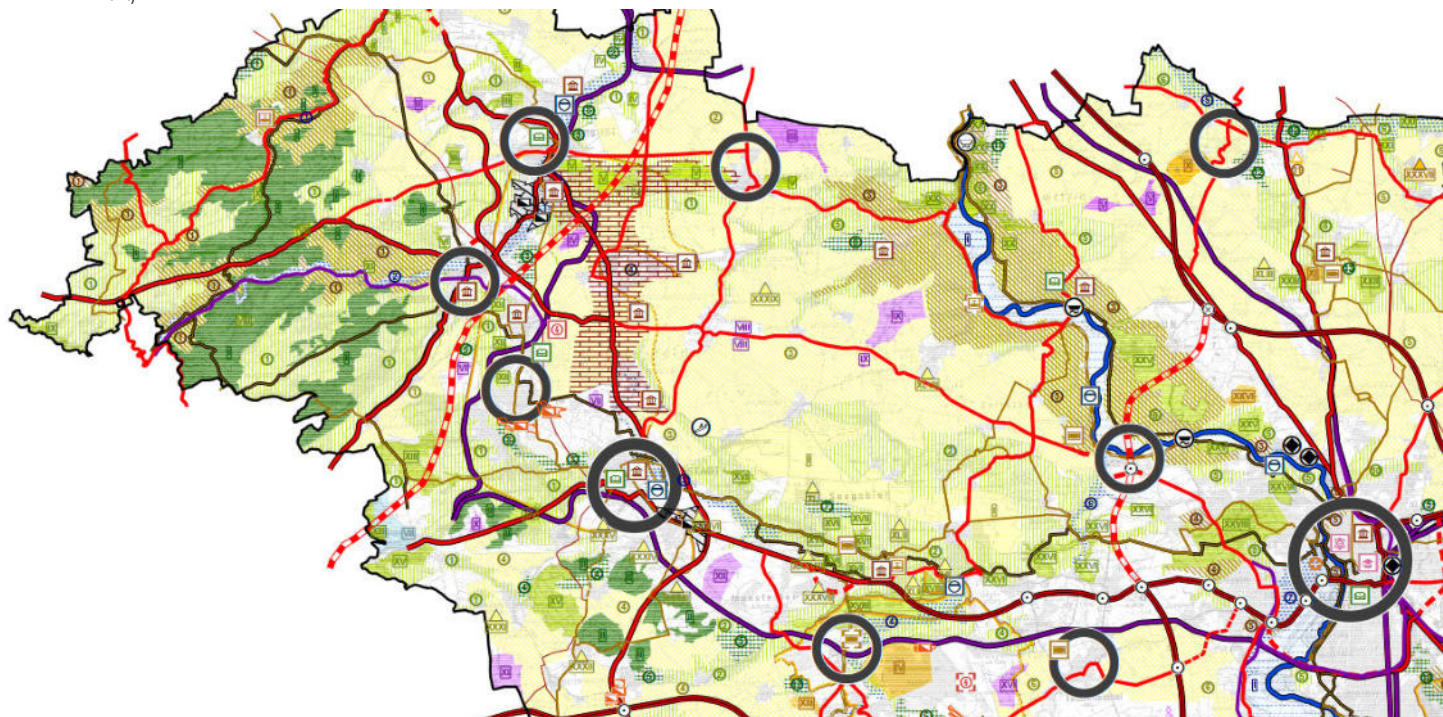
Im Streckenverlauf von Fernverkehrsverbindungen liegende Mittelzentren, hierzu zählt Lutherstadt Eisleben, sollen als Systemhaltepunkte genutzt werden, um die regionale Erschließung zu verbessern und Knotenfunktionen wahrnehmen zu können. Durch die Integration der Mittelzentren als Haltepunkte in die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



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 Zeitzeugen 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

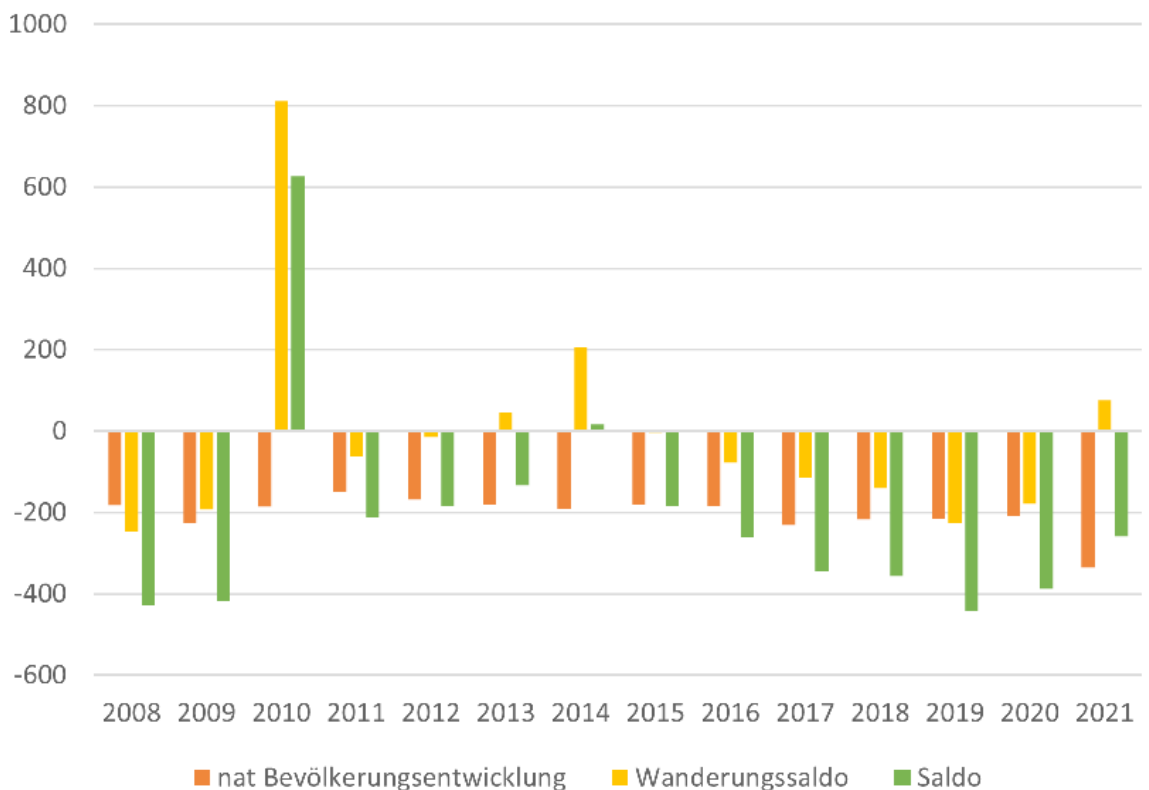
Der Trend abnehmender Bevölkerungszahlen wird sich zukünftig fortsetzen

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 2011 und 2021 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.¹ 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



¹ 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.

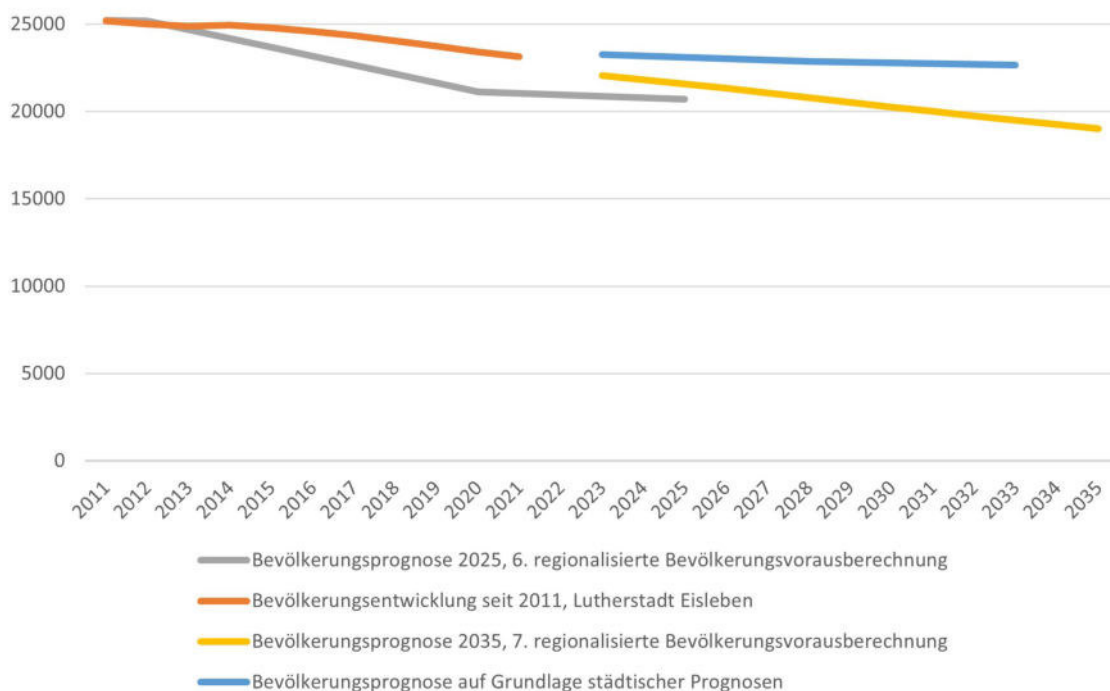


Abb. 5 Bevölkerungsprgnosen für die Stadt Eisleben

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.²

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 2040.³

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 1,93⁴.

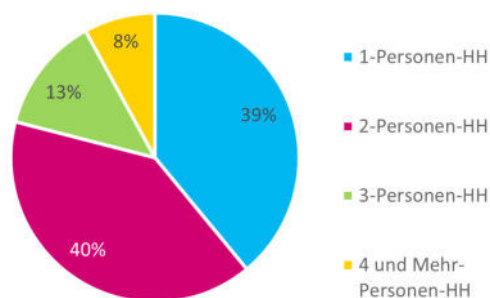


Abb. 4 Haushaltsverteilung im Landkreis im Jahr 2021

² Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2023

³ vgl. <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/raumentwicklung/raumordnungsprognose/2040/01-start.html;jsessionid=B24F8C779C7BC272423EBB5AE4A7E4B6.live11291#doc3224894bodyText2>. Eine Haushaltsprognose ist für Eisleben aufgrund fehlender Daten nicht möglich.

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

Abb. 7 Haushaltsprognose auf Basis kommunaler Bevölkerungsprognose

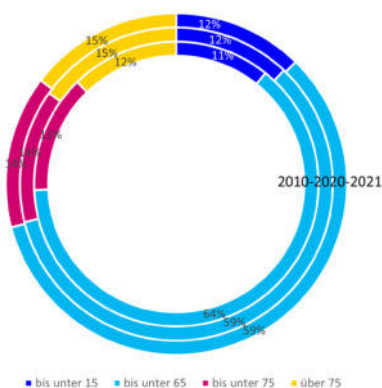
		2023	2028	2033	2038
jüngere 1-2-Personen-HH (<55 Jahre)		3.726	3.908	4.050	4.218
jüngere 1-2-Personen-HH (>55 Jahre)		5.647	6.013	6.252	6.511
HH mit drei und mehr Personen		2.673	2.432	2.281	2.130
Haushalte samt	ge-	12.046	12.353	12.583	12.859
Bevölkerung samt	ge-	23.248	22.853	22.650	22.503

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.⁶ 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 2021.⁷ Gleichzeitig stieg der Jugendquotient von 21 auf 26 im gleichen Zeitraum.

Abb. 6 Entwicklung der Altersstruktur in Eisleben



5 HH-Prognose unter Verwendung des Tools des IÖR, 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.

6 Kommunale Statistik, 2023.

7 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-lk+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 Sterbehaus 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.

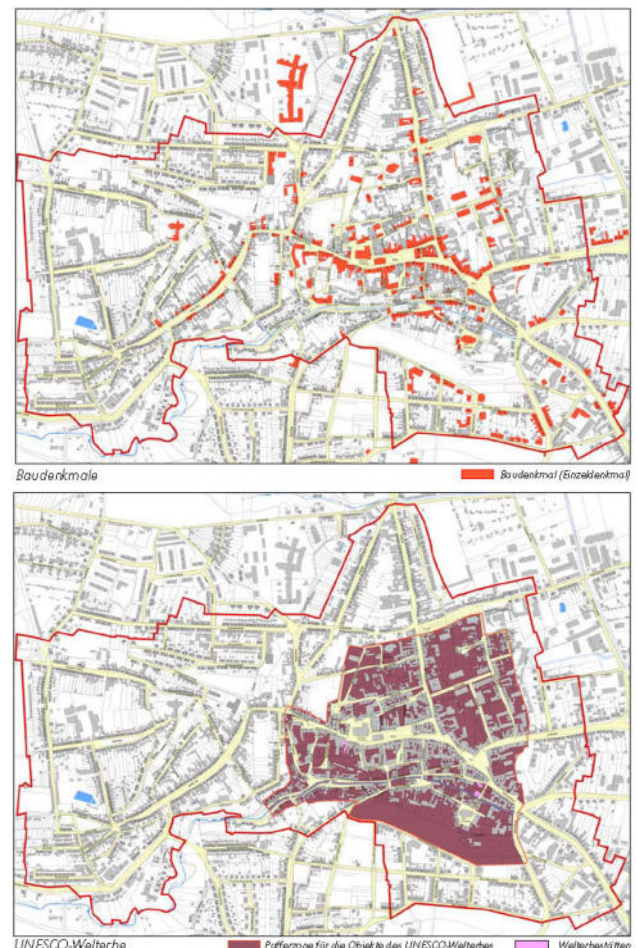


Abb. 8 Baudenkmale und Denkmalbereich UNESCO Weltkulturerbe (konzeptioneller Stadtbauplan Altstadt, S. 14, 2007)

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

Abb. 9 „Fresswürfel“ (Foto: Iulmisi 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 Erdgeschosse 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 Wohnraum⁸. 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).

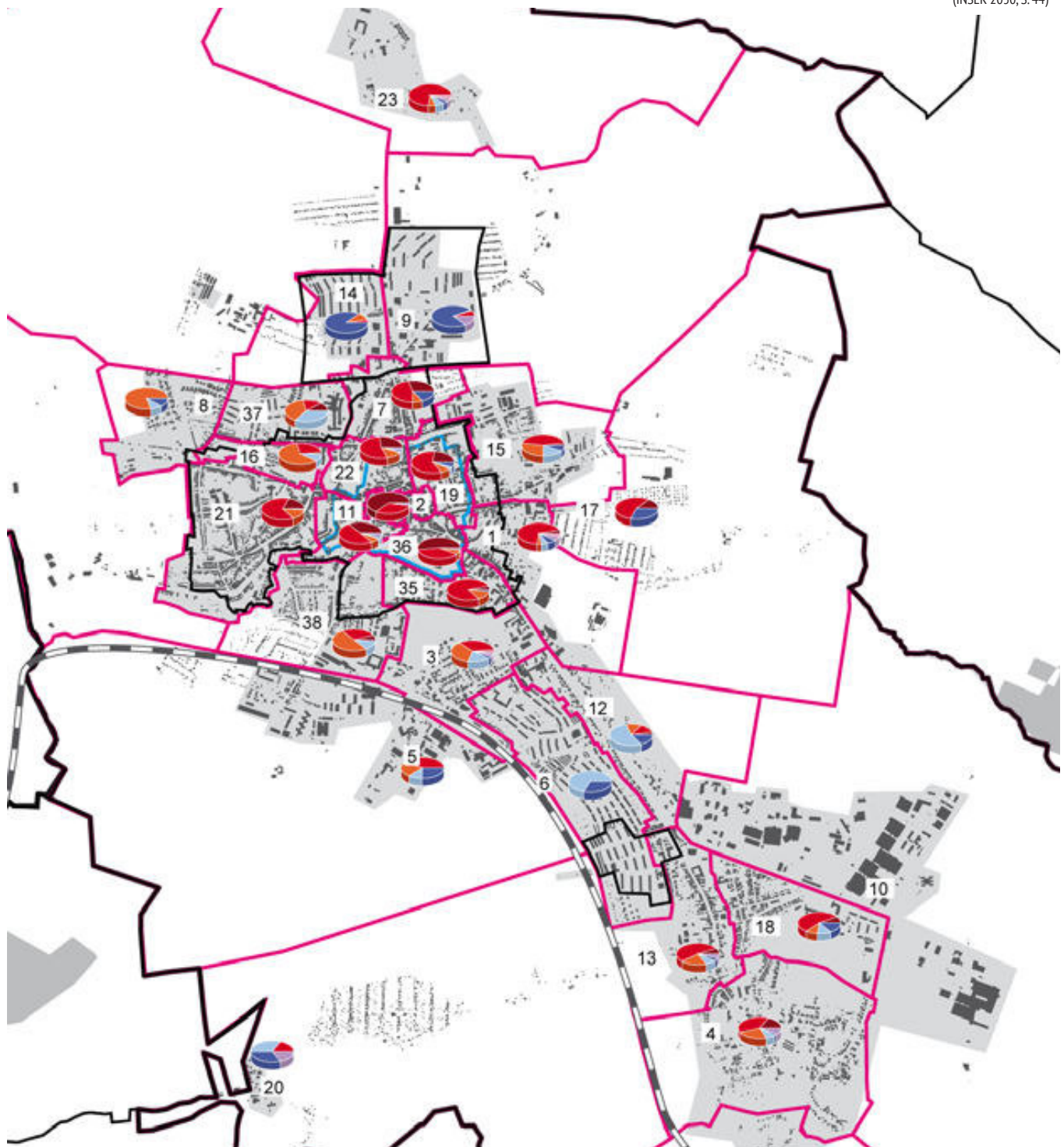
Bezogen auf die Struktur des Wohnungsangebotes nach Wohnungsgrößen zeigt sich, dass lediglich 9 % aller Wohnungen 1-2-Raumwohnungen sind (1.300 WE). Der Anteil der 3-Raumwohnungen liegt bei 25 % (3.591 WE). Mehr als die Hälfte des Wohnungsangebotes wird durch Wohnungen mit vier und mehr Räumen repräsentiert.

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.

⁸ 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 Plümckestraße |
| | 38 Rammberg |

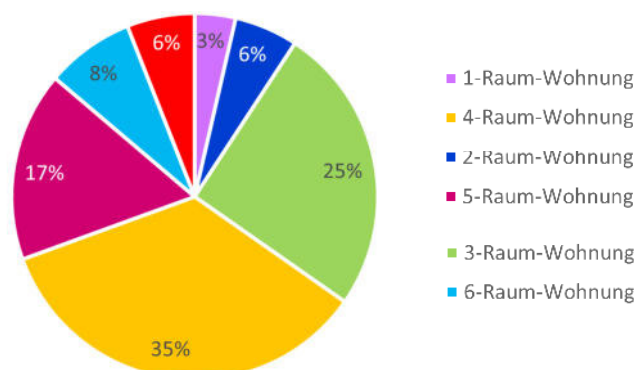
Wohnungsbestände für kleinere Haushalte neu denken und alternative Wohnformen anbieten

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 verdeutlicht⁹. 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-

⁹ 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.

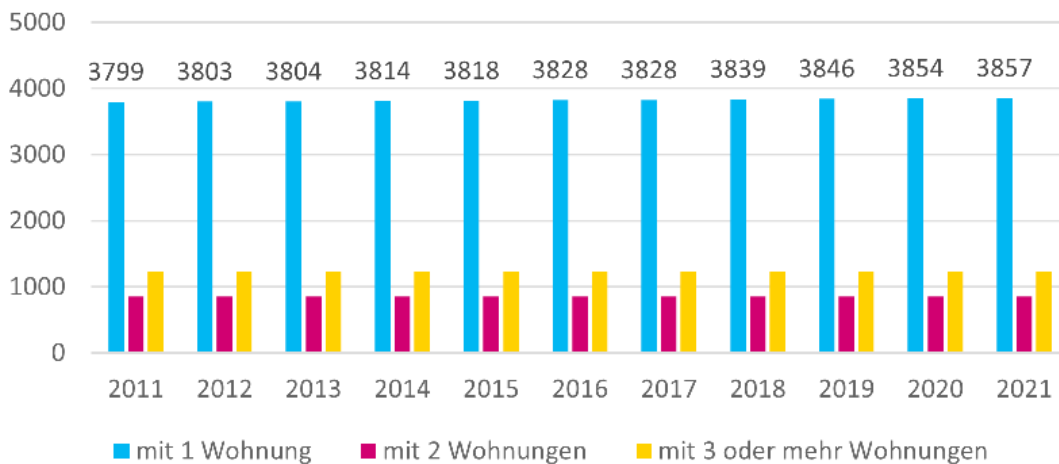


Abb. 12 Anzahl der Wohnungen in den Wohngebäuden in Eisleben (Statistisches Landesamt)

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

Name des B-Plans	Stadtteil	rechtskräftig seit	Auslastung	Potenzial in ha
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	Rothenschirmbach	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 muss¹⁰. 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 leisten¹¹.

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

¹¹ 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 Haushalte¹². Bei einem Angebot von 13.721 WE liegt der Wohnungsleerstand bei ca. 12,5 % (1.728 Wohnungen)¹³. Der Mikrozensus (Stichtag 15.05.2022) gibt ebenfalls einen Leerstand von 1.632 Wohn-

12 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.

13 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 m² (Vergleich 2009 lag die Wohnfläche pro Kopf bei 40m²) 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
Summe		629 WE	

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

Stärken/Potenziale	Schwächen/Defizite
Einwohnerentwicklung & demografische Trends	
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
Siedlungsstruktur/Städtebau/Denkmalpflege	
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.
Wohnungsmarktentwicklung	
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)

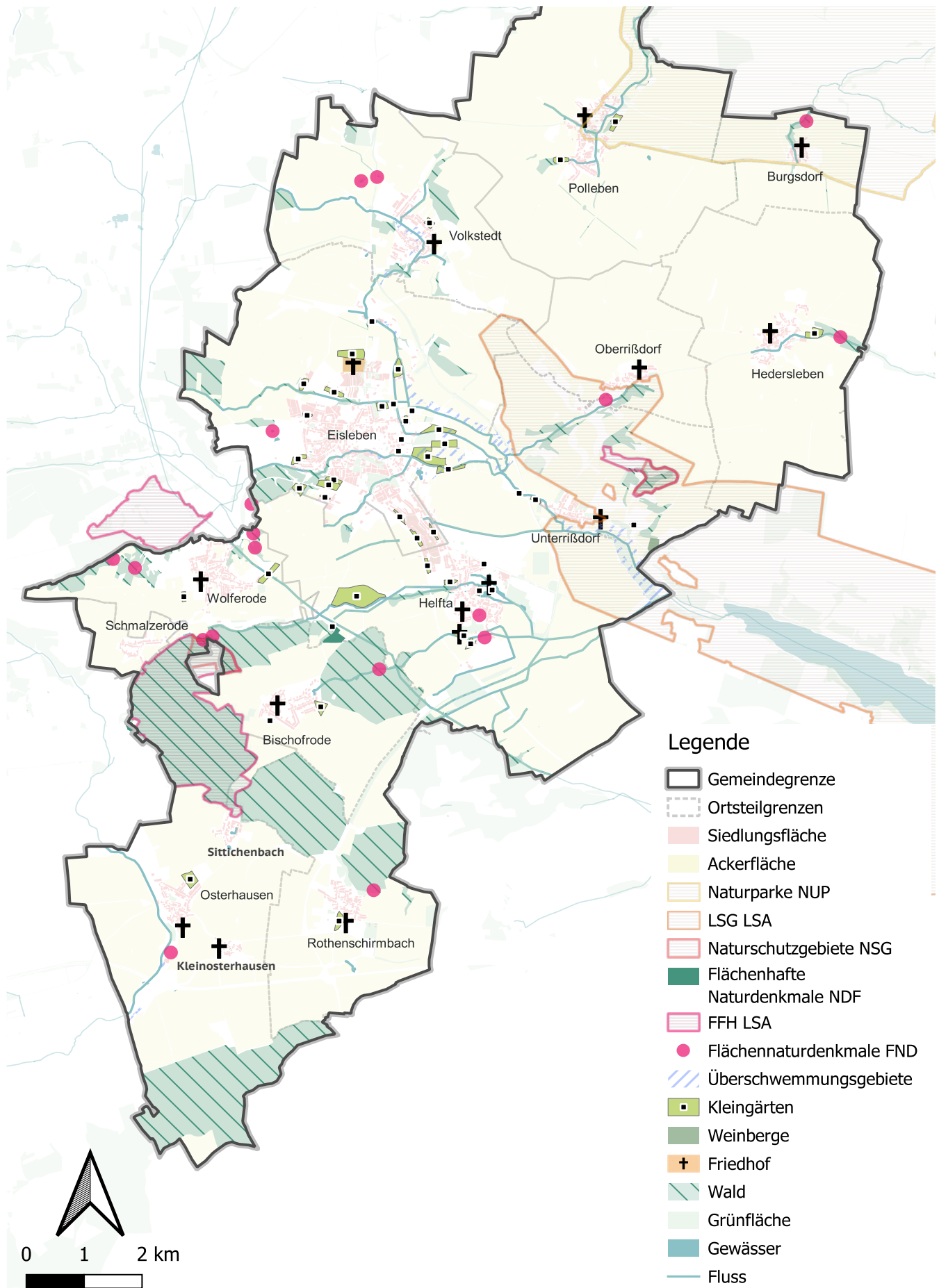


Abb. 15 Übersichtskarte Landschaftsräume in Eisleben

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.¹⁴

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

14 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 Stiftsholz 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)¹⁵ 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.

15 Konzeptioneller Stadtumbauplan (2006), Büro für urbane Projekte.

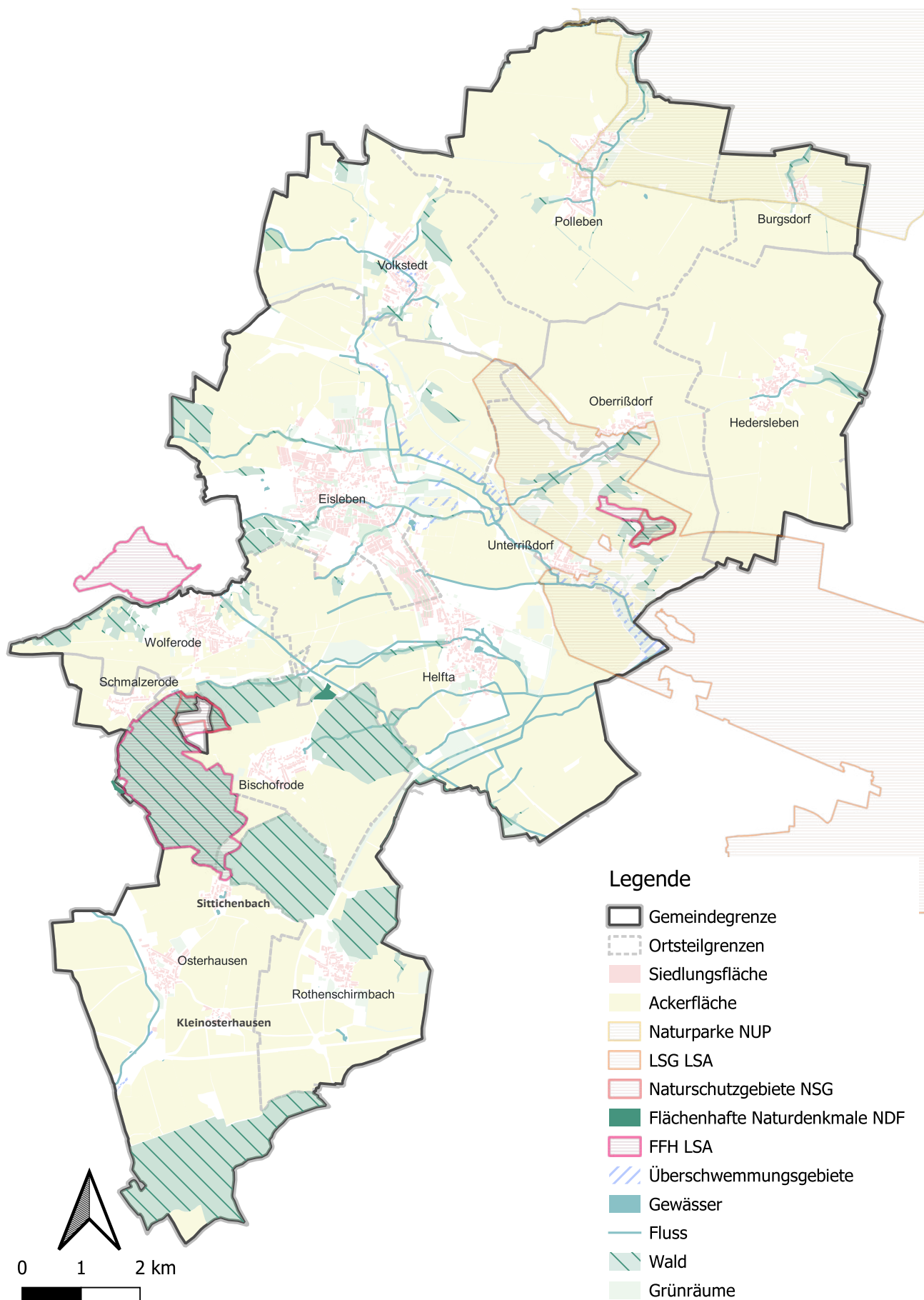


Abb. 16 Schutzgebiete in Eisleben

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 Verwaldung 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.

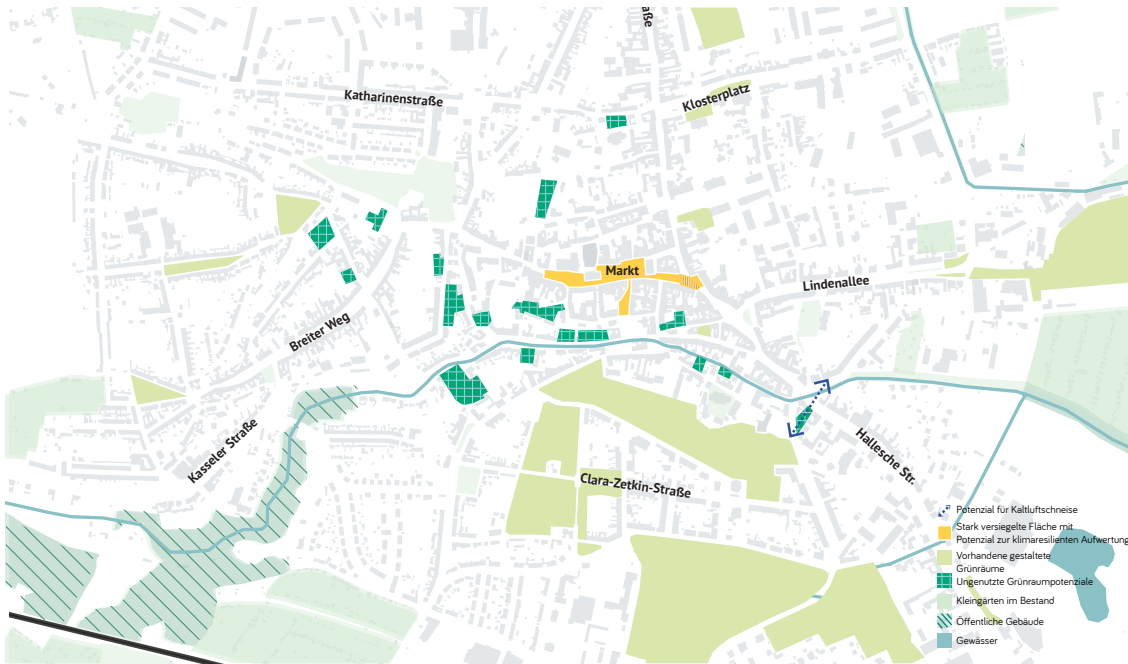


Abb. 17 Aktuelle öffentliche Grünflächenpotenziale in der Kernstadt Eisleben

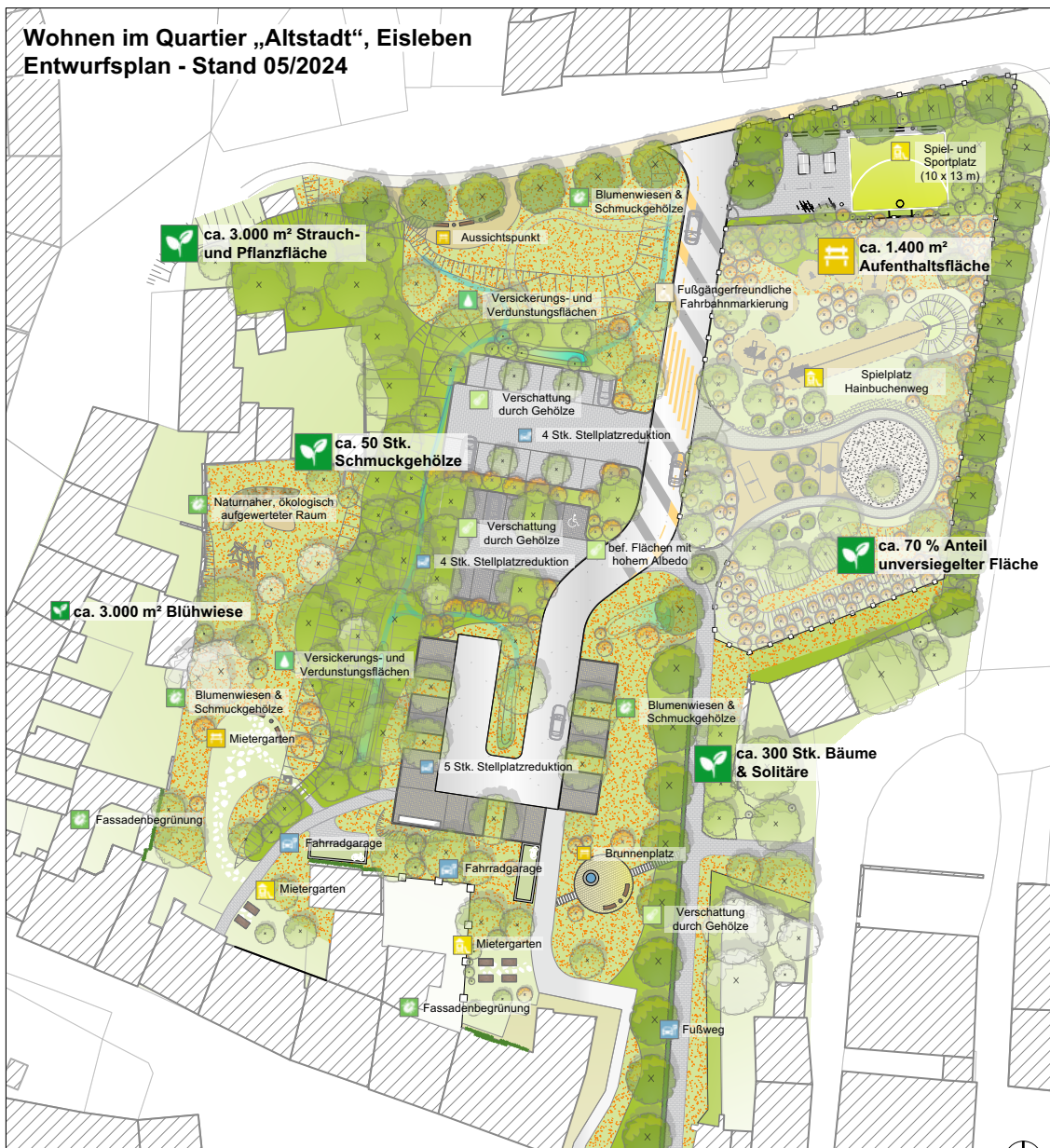


Abb. 18 Ausschnitt Klima-quartier I: Altstadt (Büro: planerzirkel)

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 spürbar¹⁶. 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.¹⁷

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.¹⁸

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

17 vgl. Dürremonitor unter www.ufz.de (Abruf am 04.05.2023 und 29.07.2023)

18 Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft, 2023

Abb. 19 Abbildung Kleingärten

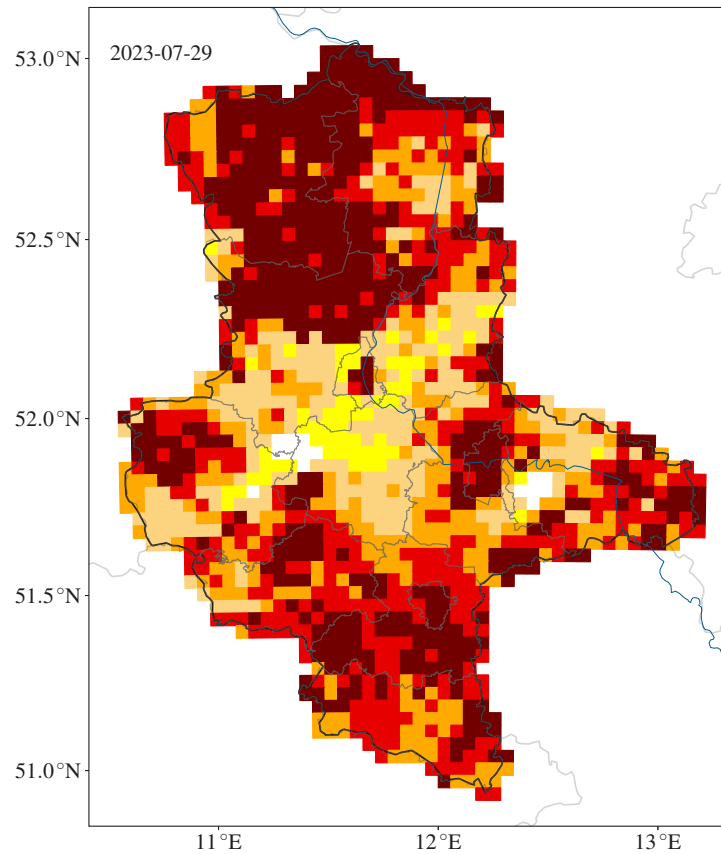
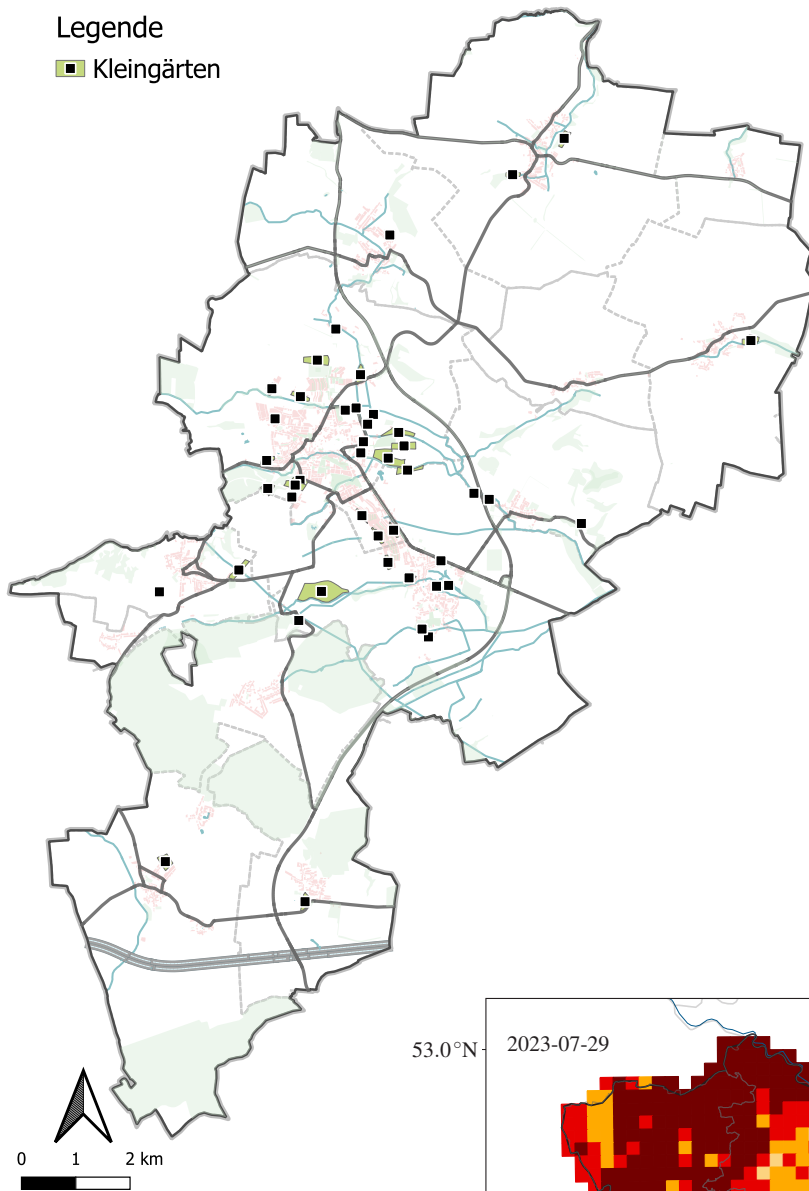


Abb. 20 Dürremonitor am 23.07.31 von Sachsen-Anhalt

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

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.²⁰

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 Standorte²¹:

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)

¹⁹ Kapitel 2.4 Klimatische Ausgangssituation und Risiken in Eisleben im Integrierten Klimaschutzkonzept Altstadt Eisleben

²⁰ Kapitel 2.4 Klimatische Ausgangssituation und Risiken in Eisleben im Integrierten Klimaschutzkonzept Altstadt Eisleben

²¹ 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 Energien²² 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. vor²³. 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 versorgen²⁴.



Abb. 21 Solarcarport Rackwitz

²² 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.

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

²⁴ <https://www.lvz.de/lokales/nordsachsen/delitzsch/in-rackwitz-entsteht-deutschlands-groesster-solarcarport-auf-tausenden-auto-parkplaetzen-I7D3G-J6OOTYXNOXFEEFSAU7CLM.html>, Abruf am 19.12.2023.

Stärken/Potenziale

Schwächen/Defizite

Landschafts- und Naturschutz

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)

Wasserhaushalt und Klimavorsorge

aufgelockerte Bebauungsstruktur in der Altstadt bietet gute Voraussetzung für klimaanangepasste 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)

Landnutzung und Biodiversität

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

Innerörtliche Grünstrukturen

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 „Klimafolgebemaßnahmen“ 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

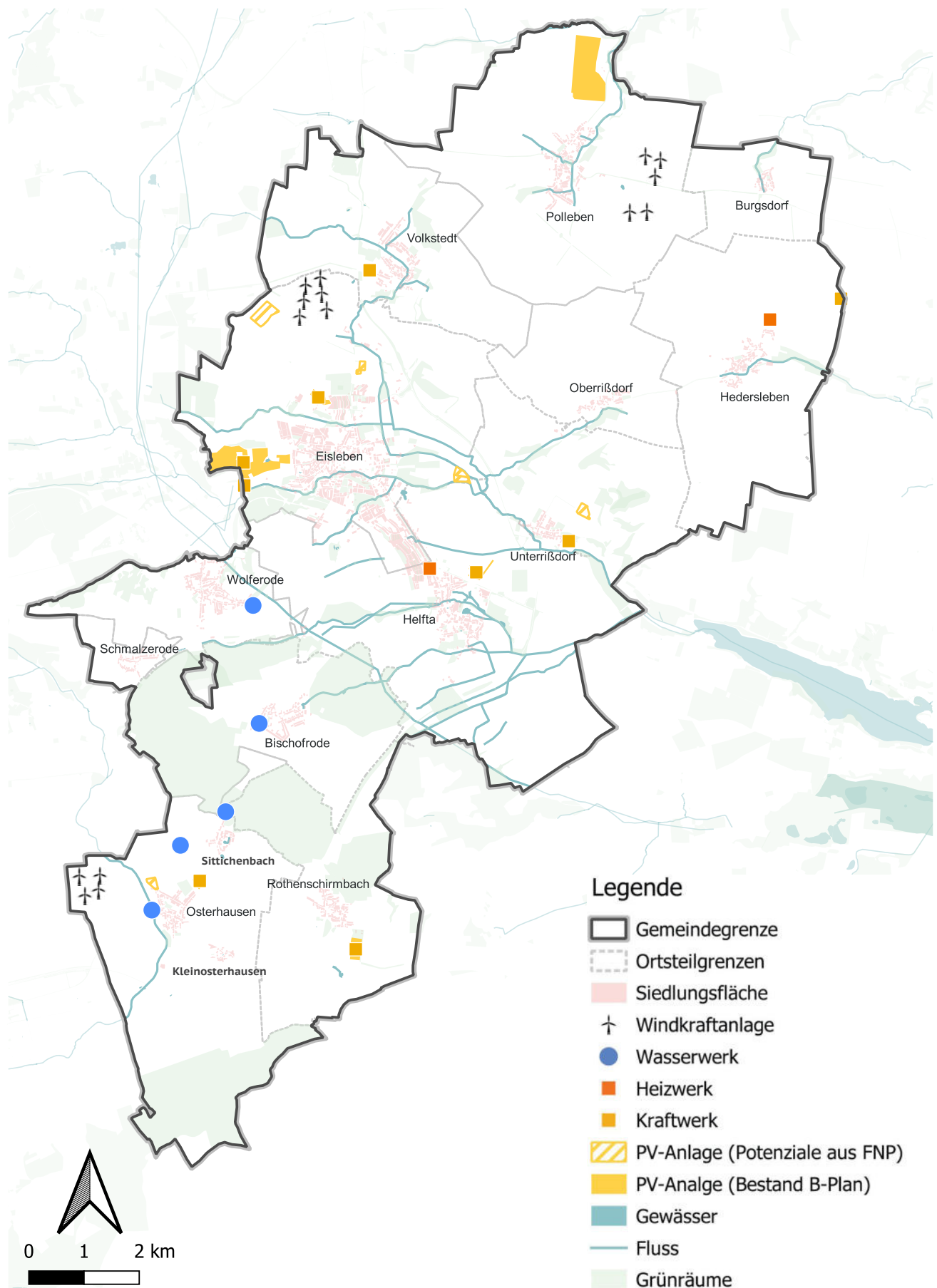


Abb. 23 Standorte für Energie-
der Energieversorgung

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 Verfügung²⁵. 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-

²⁵ Vgl. Parkraumkonzept der Lutherstadt Eisleben, 2023.

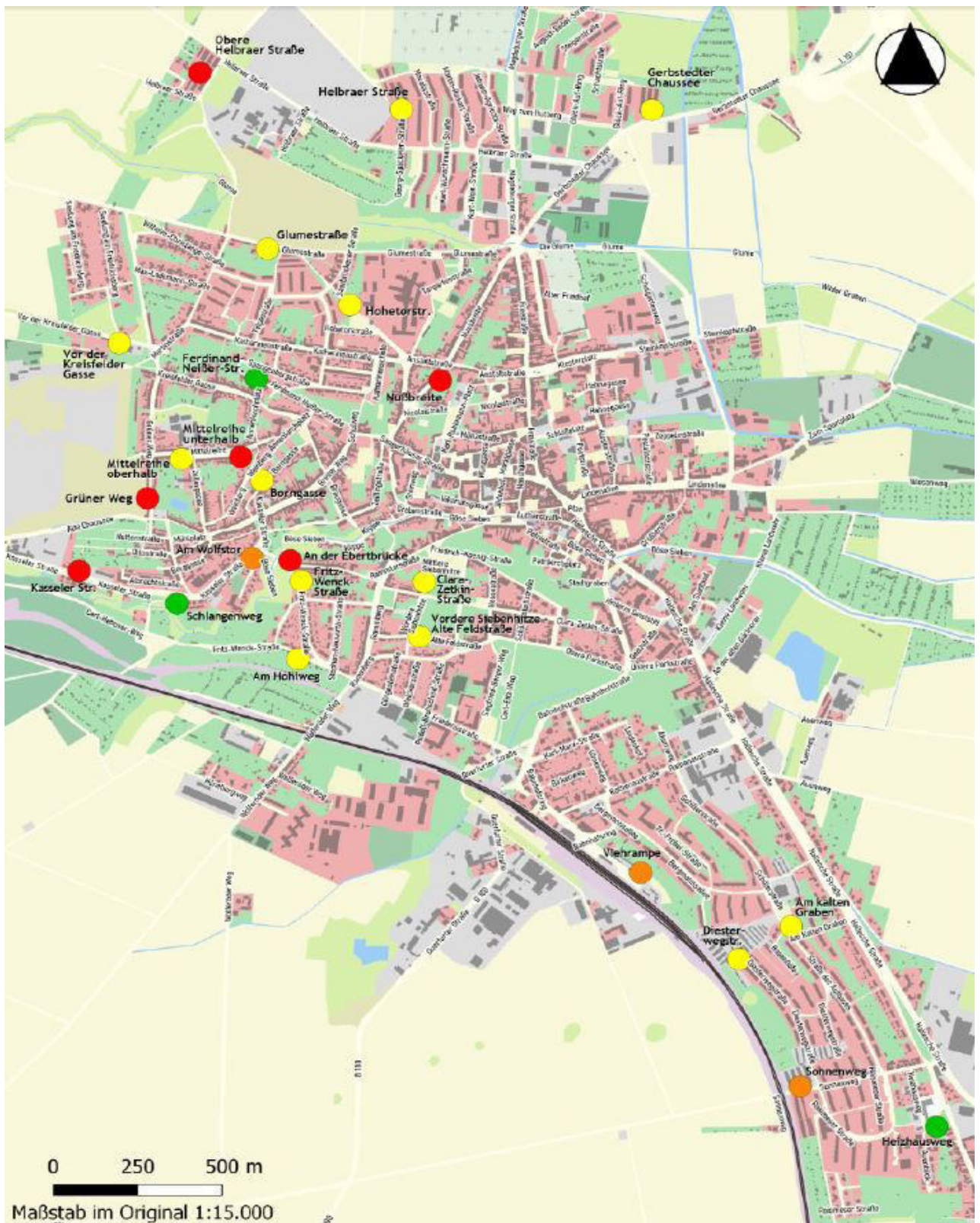


Abb. 24 Handlungsbedarfe
Garagenstandorte
(gemäß Garagen-
entwicklungskonzept
2022 - Auszug)

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) formuliert²⁶:

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-Neiße-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).

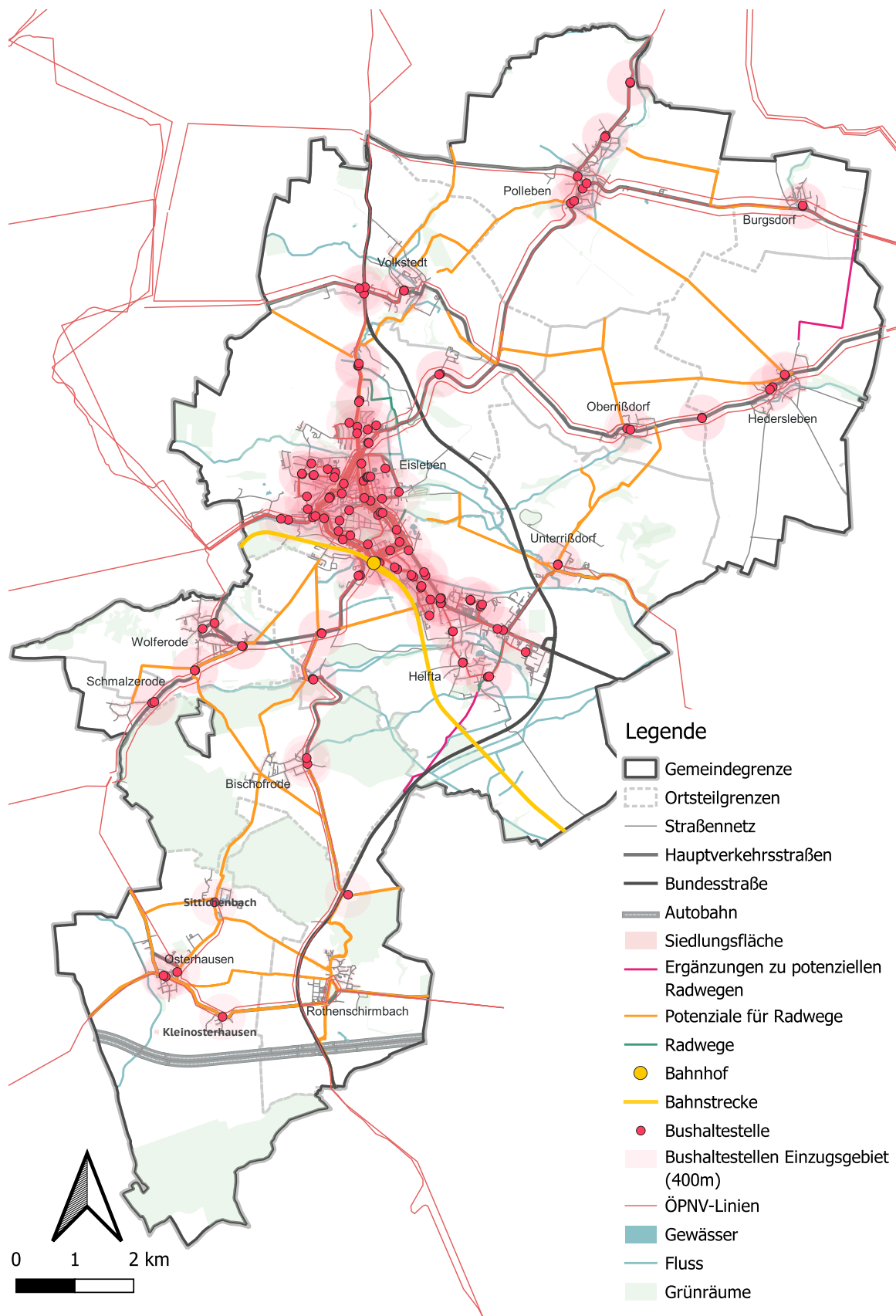
Verbesserung der Anbindung der Ortsteile durch öffentlichen Personennahverkehr (Bus)

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

26 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.²⁷

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) angeboten²⁸, 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:

²⁷ Landkreis-Mansfeld-Südharz (2024): Fortschreibung Nahverkehrsplan, S. 49.

²⁸ 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 Rappbodetalsperre.

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 wird²⁹.

◇ 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.

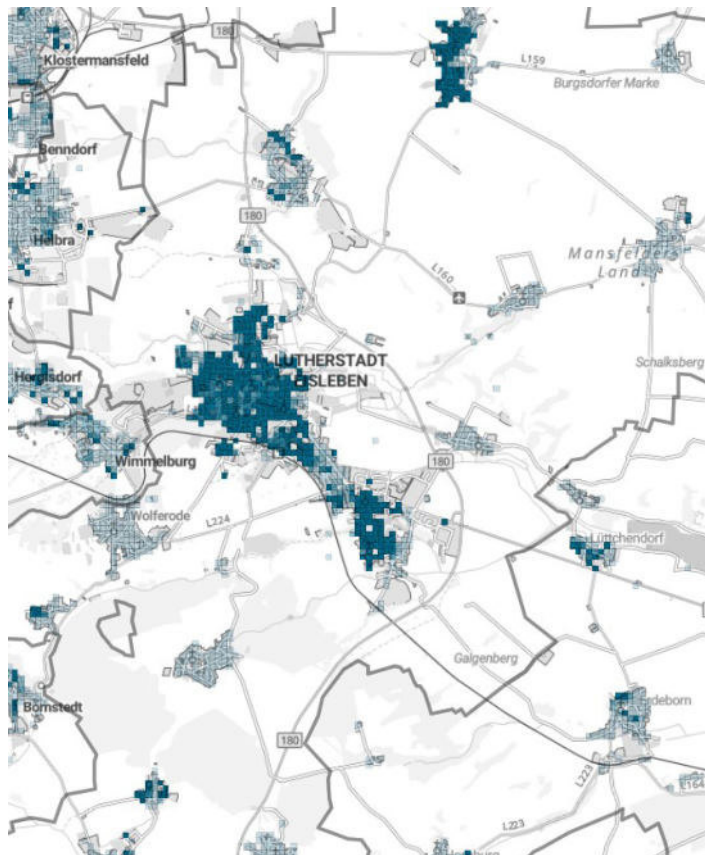
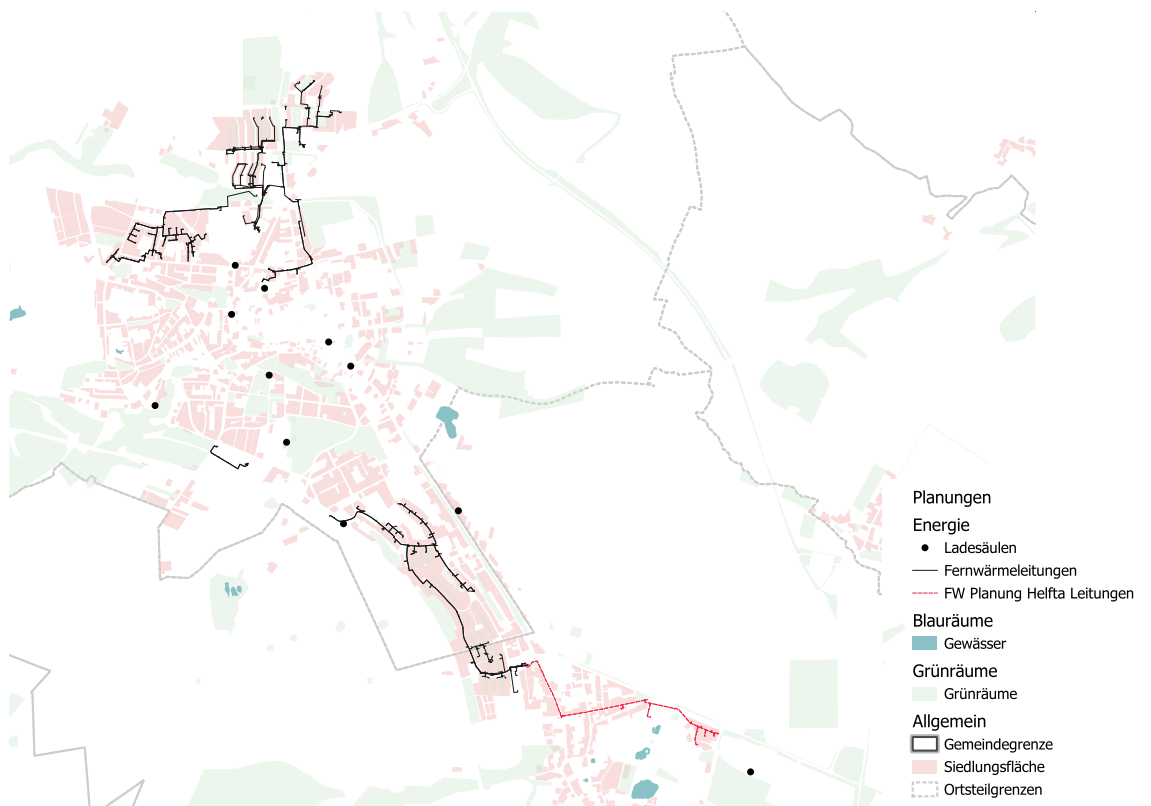


Abb. 26 Breitbandausbau (Quelle Breitbandatlas S-A)

²⁹ 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 Fernwärmean-schlüsse erfolgen sowie individuelle passende Wärmenetze in den Ortschaften geschaffen werden.

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

Stärken/Potenziale	Schwächen/Defizite
Motorisierter Individualverkehr	
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
ÖPNV-Anbindung	
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)
Fahrrad- und Fußwegeverkehr	
	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)	
technische Infrastruktur	
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 Alltagsradewegenetz (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 2039³⁰ 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.

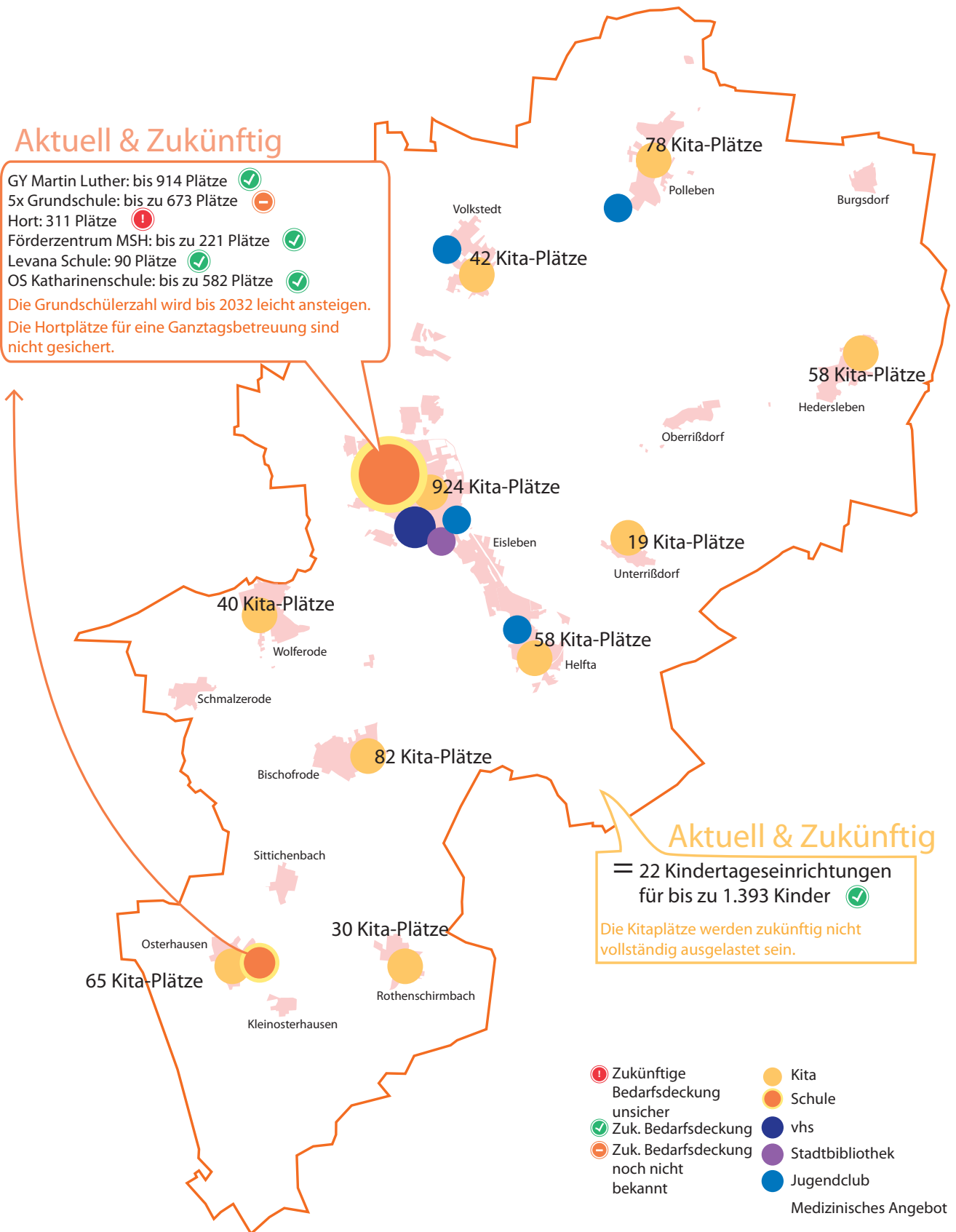
Die Mittelfristige Schulentwicklungsplanung für Grundschulen (Quelle: Mittelfristige Schulentwicklungsplanung Landkreis Mansfeld-Südharz 2022/2023 bis 2026/2027) prognostiziert zwischenzeitlich einen Anstieg der Grundschüleranzahl von 751 im Jahr 2022/23 auf 784 im Jahr 2024/25 im Stadtgebiet Eisleben. 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.

30 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.

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.³¹ 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 interimswise) 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.

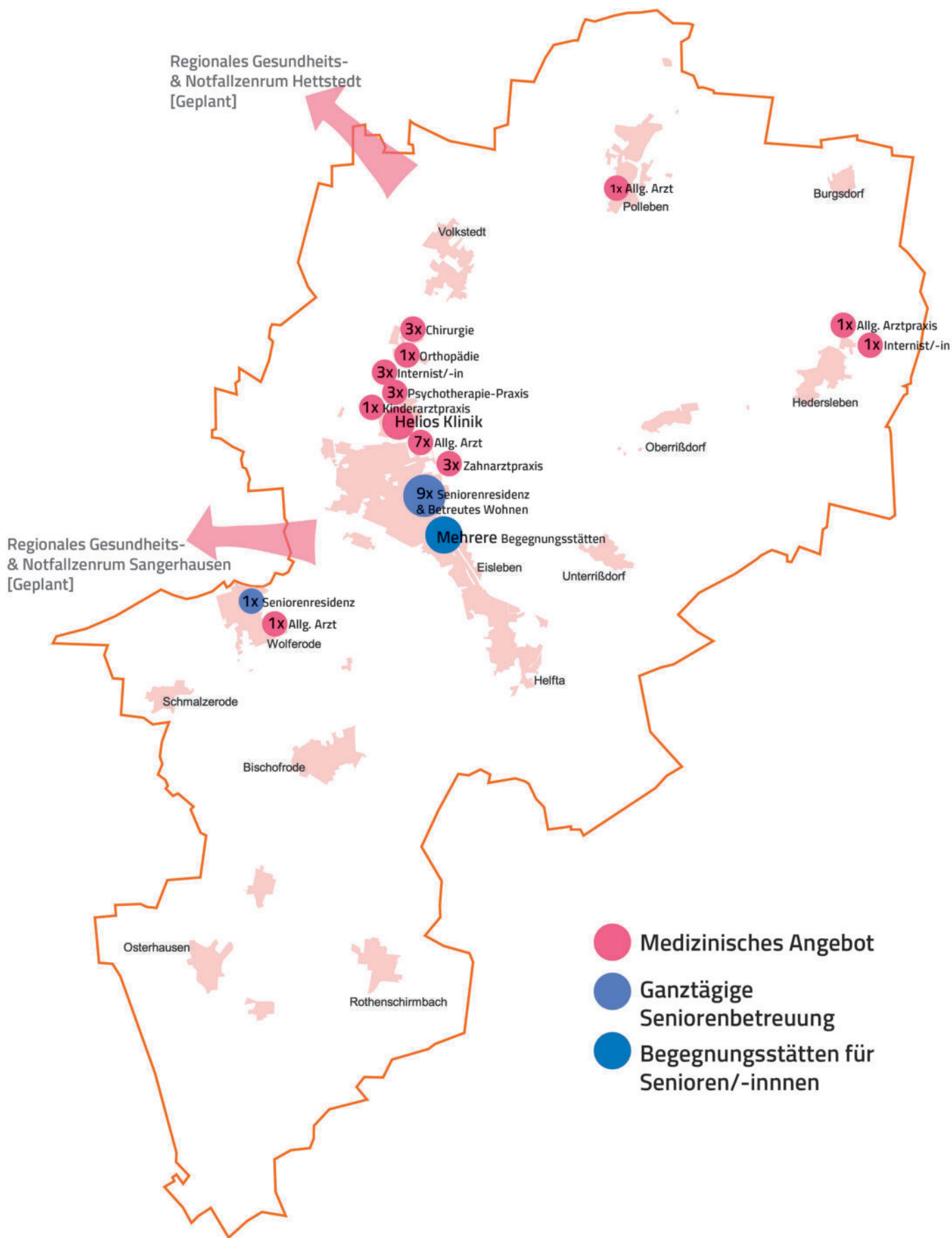
Ausbau von sozialen und Bildungsangeboten für alle Altersgruppen

Neben den staatlichen Schulen bieten in Lutherstadt Eisleben 14 private Unternehmen und gemeinnützige Träger vor allem berufliche Aus- und Fortbildungsmöglichkeiten 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 Betreuungseinrich-
tungen 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)	Sangerhausen (Zentrum)	Bus (471) Mo-Fr alle 2 Stunden	49 min.
Busbahnhof	Busbahnhof		
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)	Hettstedt (Zentrum)	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.
Busbahnhof	Busbahnhof		
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)	Bus (410) Mo-Fr 1x Stunde; WE alle 2 Stunden	19 min.
Busbahnhof	Busbahnhof		
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

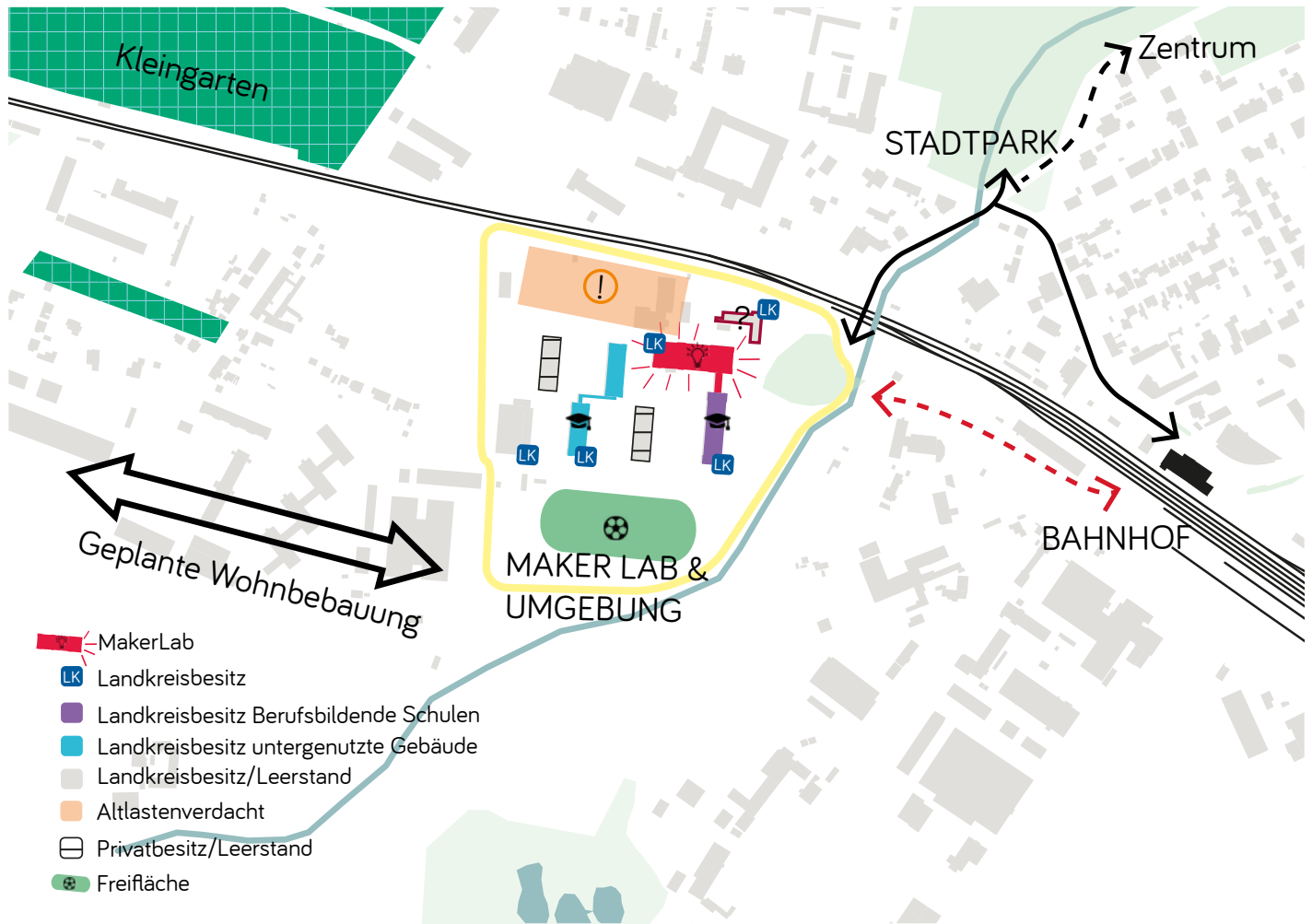


Abb. 33 Übersichtskarte Standort
Maker Lab

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.

Stärke/Potenziele	Schwächen/Defizite
Frühkindliche Bildungsinfrastruktur	
Grundsätzlich gute Auslastung der frühkindlichen Betreuungs- und Bildungsinfrastruktur	Fehlende Prognosesicherheit in Bedarfsanalysen von Betreuungsinfrastruktur durch dynamische demographische Wanderungsbewegungen
Schulische Bildungsinfrastruktur und nachmittägliche Betreuung	
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	
Medizinische Versorgung und Seniorenarbeit	
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 Technologies-tandort 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.

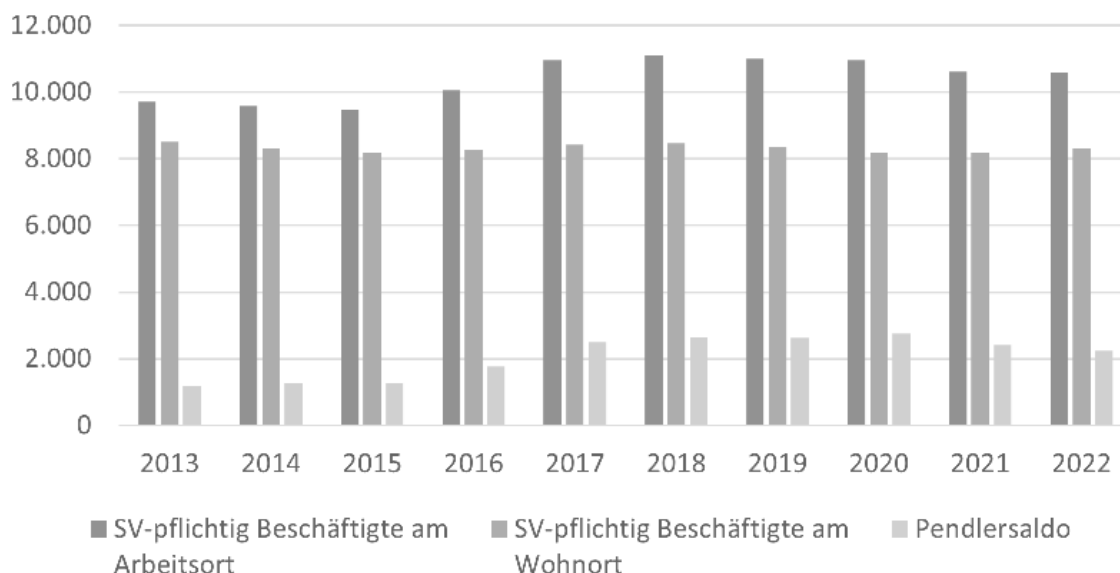


Abb. 35 Entwicklung Beschäftigten- und Pendlerzahlen

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)

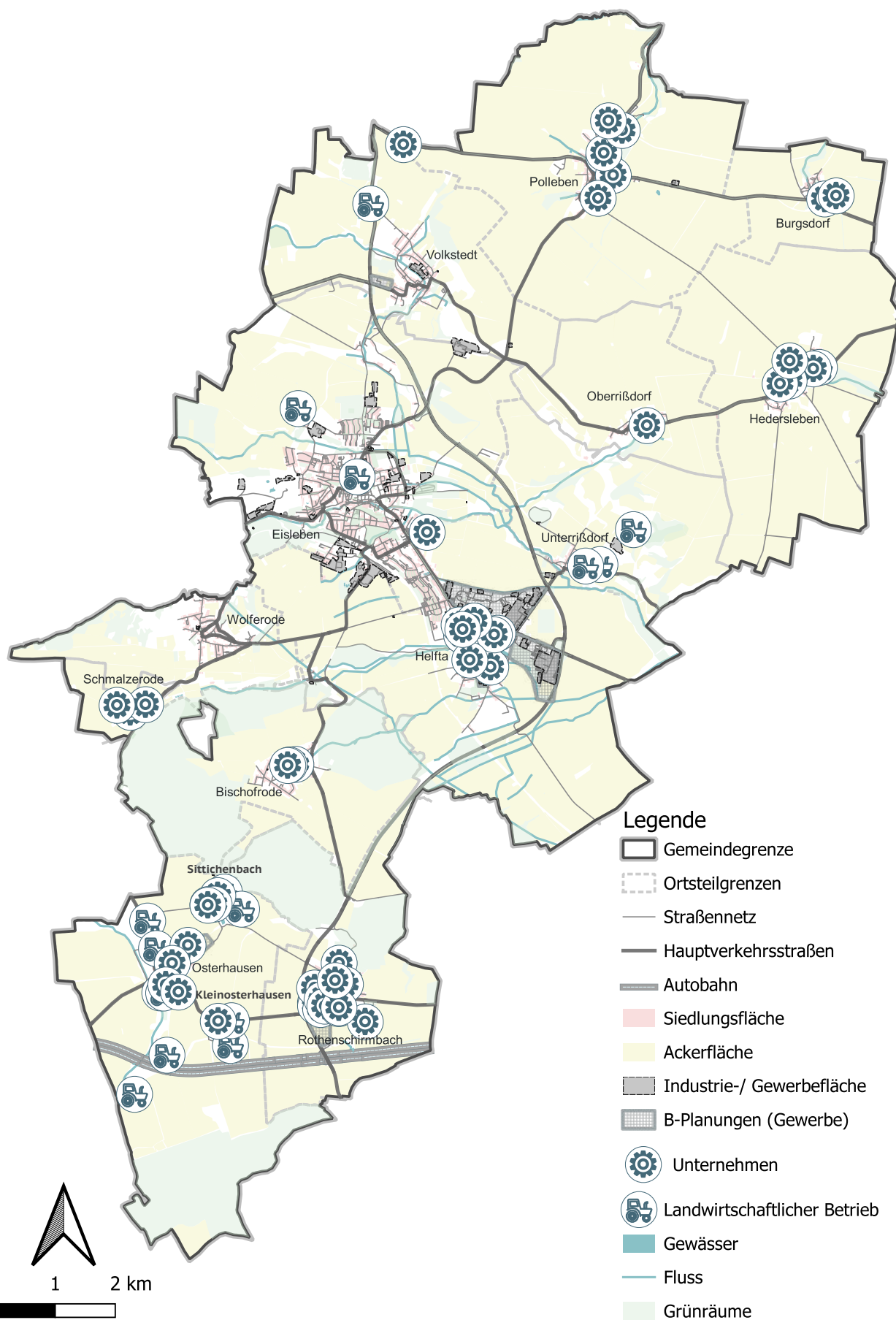


Abb. 36 Flächen für Gewerbe- und Industrie in Eisleben sowie wichtige Unternehmen

Trotzdem liegen die Arbeitslosenzahlen mit 10,1 % (08/2023³²) leicht über dem Durchschnitt von 9,8 % im LK Mansfeld-Südharz und deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 5,7 % (2023).³³

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 Rohstoffpotenzials³⁴:

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.

32 https://www.arbeitsagentur.de/vor-ort/datei/arbeitsmarkt-mansfeld-suedharz_ba173555.pdf, Abruf am 18.12.2023

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

34 Masterplan Strukturwandel des Landkreises Mansfeld-Südharz, 2020, S. 87ff. Mit über 60 Mio. Tonnen deponierter Rohhüttenschlacke 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 Pachtkonditionen für Landwirte verstärkt³⁵.

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.

35 „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

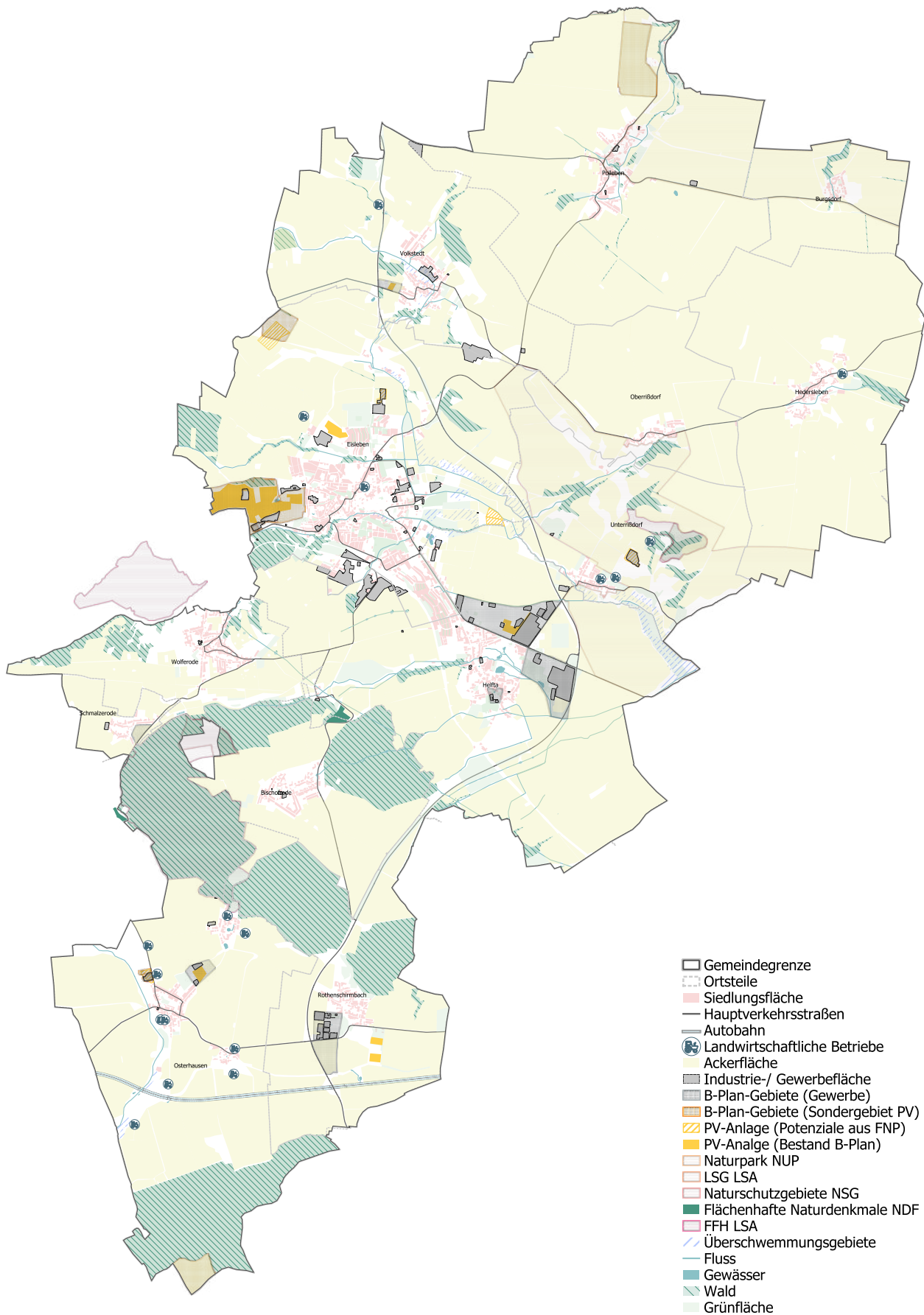


Abb. 38 Gemeinde Thallwitz
Agroforst im Luftbild



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 Supermärkte³⁶).

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 %.

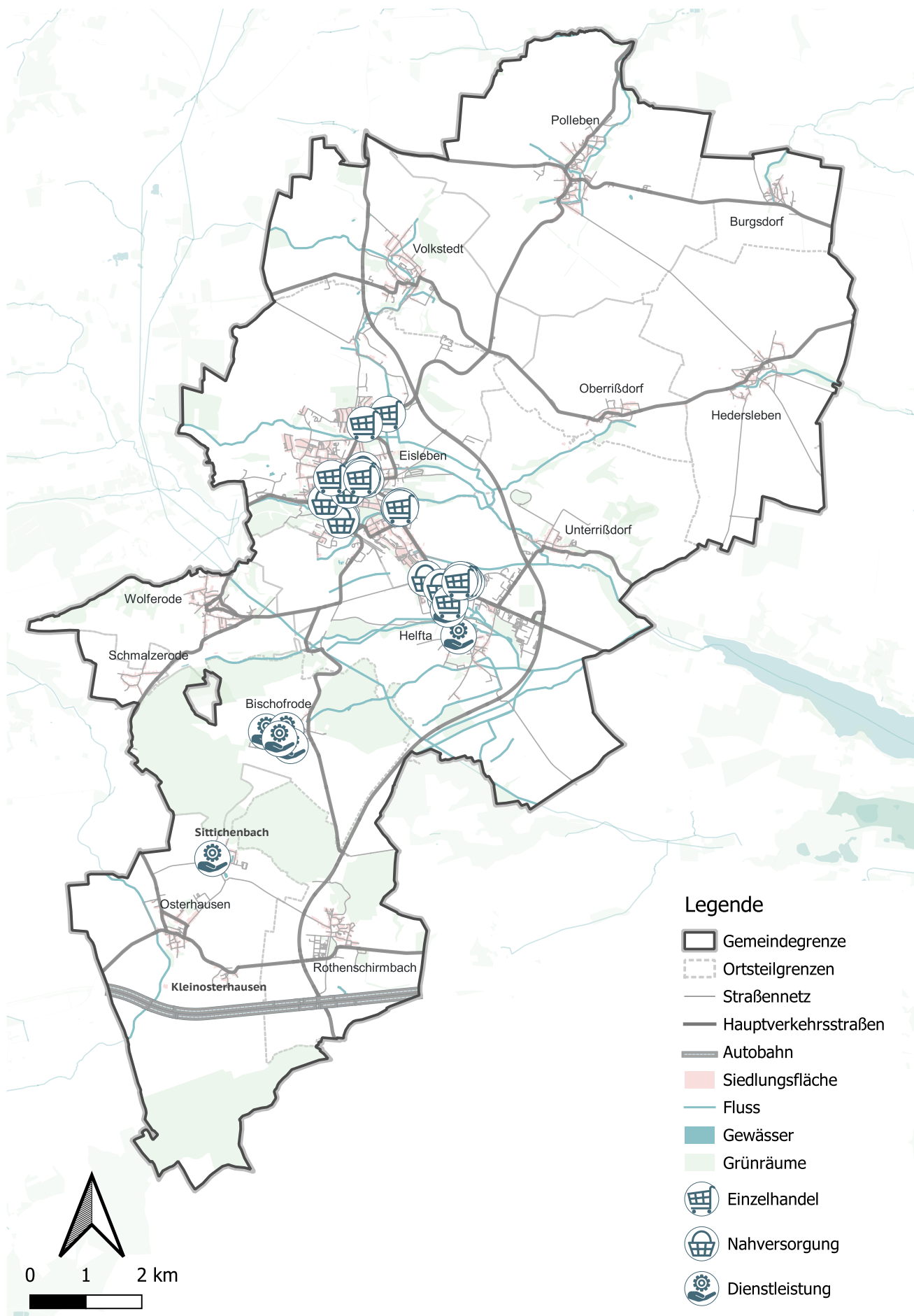
Die Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 53.835 m² (2022) hat seit 2016 um 2,4 % abgenommen. Allerdings ist eine deutliche Verschiebung der Einzelhandelsverkaufsflächen aus integrierten Standorten in dezentrale Lagen festzustellen. Zwischen 2016 und 2022 ging die Verkaufsfläche an integrierten Standorten um 32 % zurück. Dagegen fand im gleichen Zeitraum ein Wachstum der Verkaufsflächen in dezentralen Lagen um 4,3 % statt³⁷. 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.

³⁶ LK Mansfeld-Südharz (2024): 4. Fortschreibung Nahverkehrsplan, S. 36.

³⁷ 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 ein³⁸. Mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie (2020/21) wurde zunehmend deutlich, dass es zukünftig veränderter Handlungsstrategien für eine nachhaltige Innenstadtentwicklung bedarf³⁹.

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. 25.000m²⁴⁰ 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 (17.255m² VKF, inkl. Rewe), Kaufland (4.680m² VKF), ALDI Nord (1.400m²) und Netto (840m²)⁴¹.

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 m²

41 IHK-Handelsatlas 2022, S. 199.

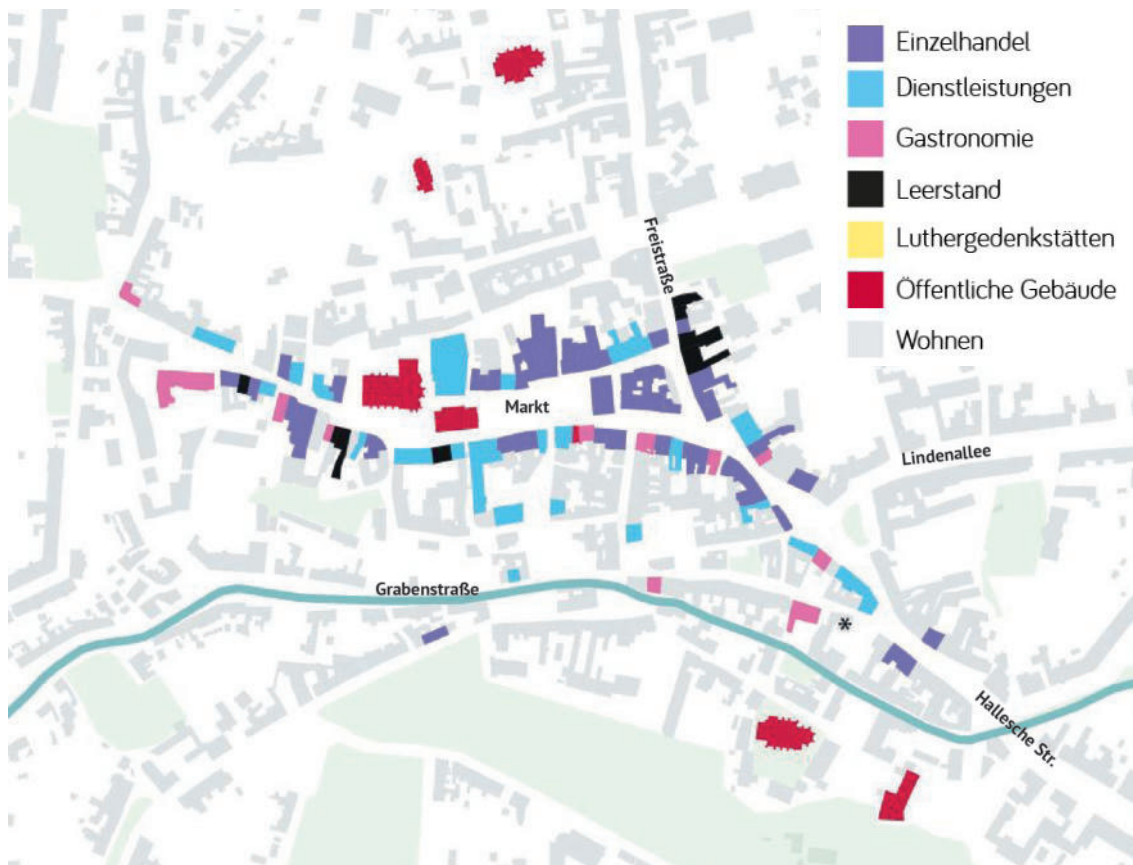


Abb. 40 innerstädtische Handelslage

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 Sterbehäus. Die Aktion zieht in Verbindung mit dem Eisleber Weihnachtsmarkt jedes Jahr viele Besucher/-innen in die Eisleber Innenstadt⁴².

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

Stärken/Potenziale	Schwächen/Defizite
Wirtschaft und Beschäftigung	
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
Landwirtschaft	
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	
Einzelhandel und Nahversorgung	
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 nachfragegegerrechten 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 Tourismus⁴³.

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)⁴⁴. 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.“⁴⁵

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 verbunden⁴⁶.

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.

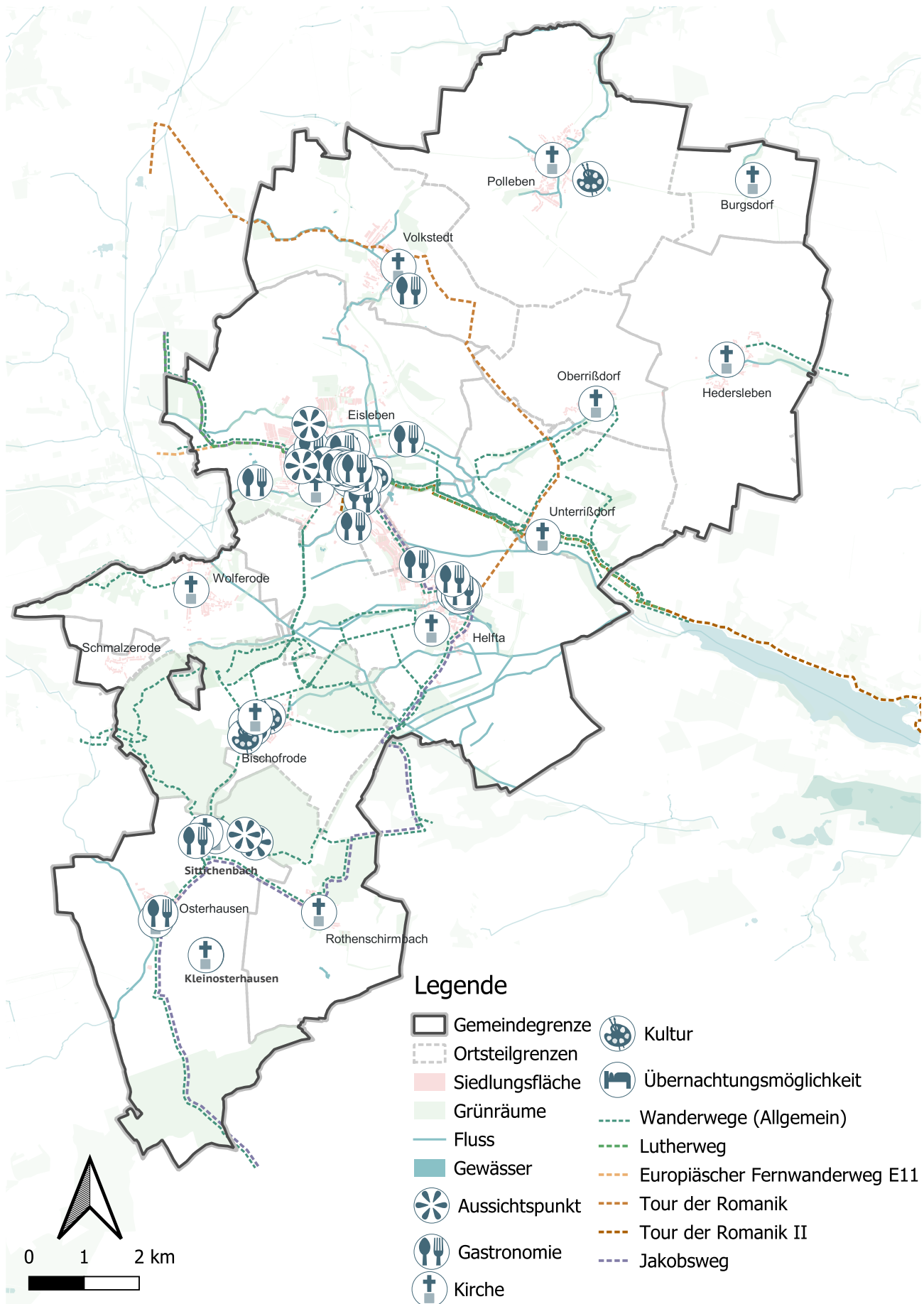
⁴³ Erste Anlaufstelle ist die Tourismusinformation in der Alten Waage am Marktplatz.

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

⁴⁵ INSEK 2030 aus dem Jahr 2014, S. 89.

⁴⁶ 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 dokumentiert⁴⁷.

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.

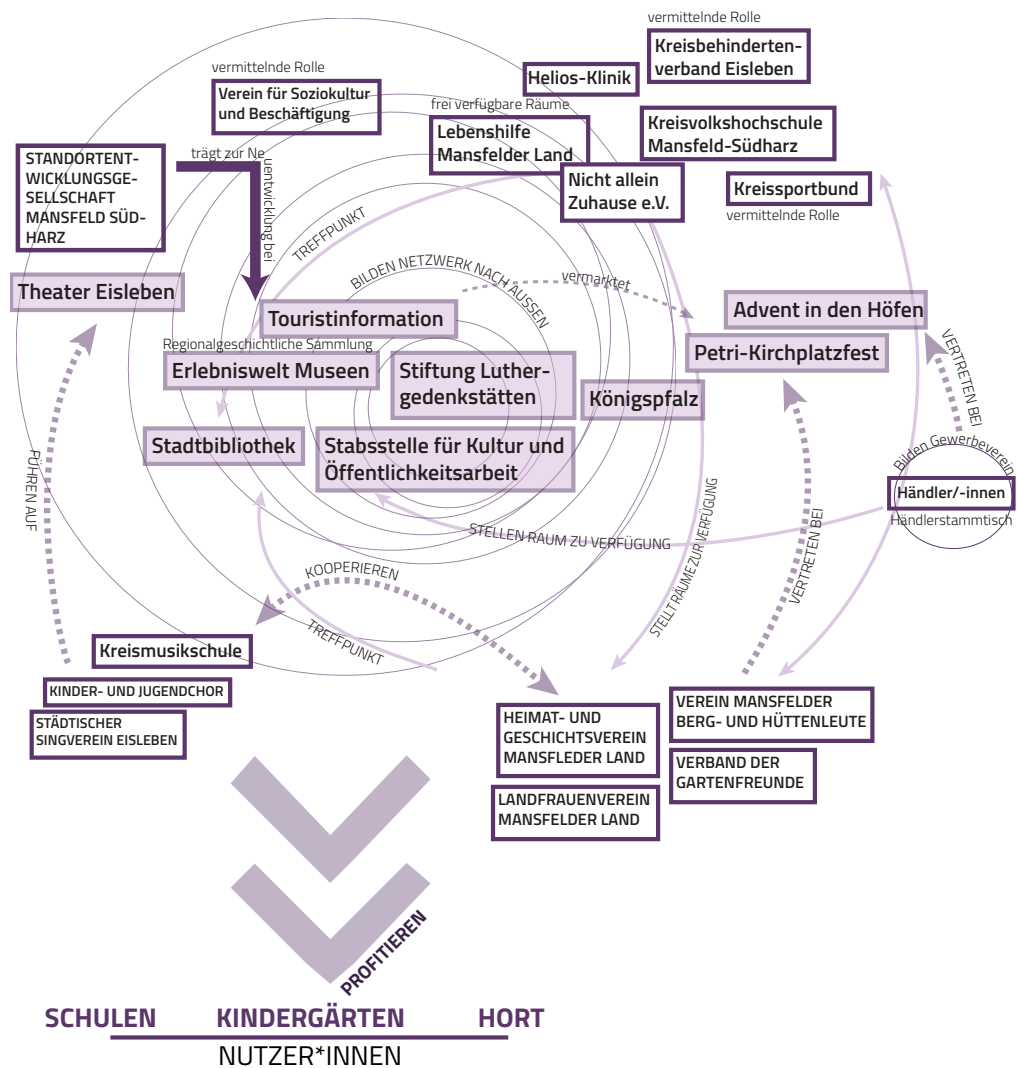
Im weiteren Umfeld der Königspfalz gibt es zudem mit den Luthergedenkstätten in der Kernstadt Eisleben sowie Stätten des Bergbaus (Hermannschacht in der Ortschaft Helfta, Schmelzplätze o. ä.) weitere Anknüpfungspunkte.

Eine Machbarkeitsstudie zur touristischen Erschließung (Stand 2023) kommt zu dem Schluss, dass der Standort grundsätzlich gute Voraussetzung für eine touristische Entwicklung aufweist⁴⁸.

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.

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. Lohnsteuerhilfsverein, 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)

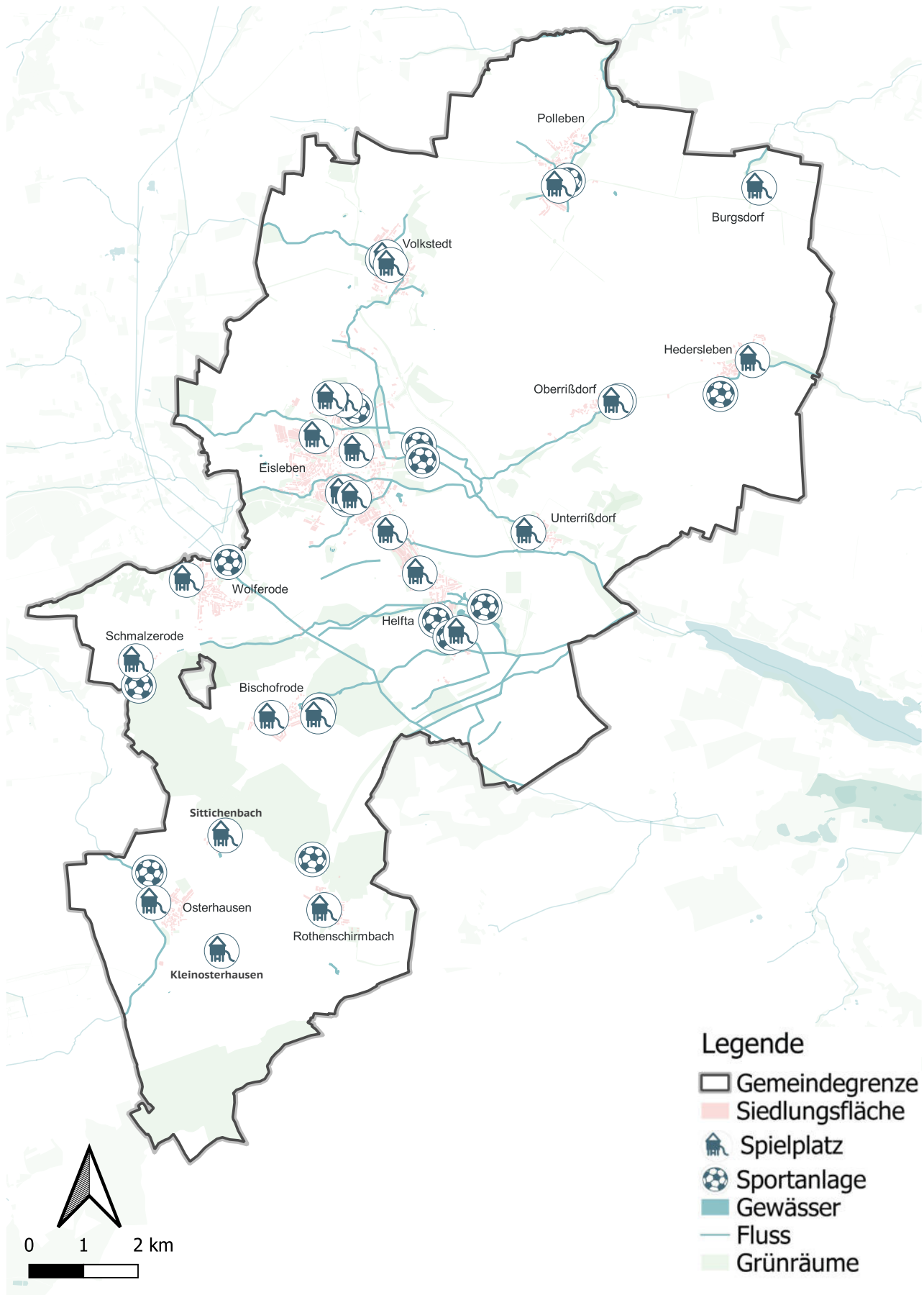
Amtshaus Hedersleben (Gemeindebüro, Jugendklub, Gaststätte und Großer Saal, Ferienwohnung)

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.“⁴⁹

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: Pumptrack

Besonderes Augenmerk liegt auf dem Ausbau der Skateranlage am Wiesenweg zum „Pumptrack“. 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.

⁴⁹ 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 m² 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 statt⁵⁰.

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.

⁵⁰ <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)

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

umfassende Bergbautradition im Stadtgebiet durch historische Halden und Schächte repräsentiert

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

Identifizierung Potenziale Ortschaften

Thema Kupferschieferbergbau touristisch nicht erschlossen

Kultur

Theater Eisleben mit vielfältigen Veranstaltungen sowie Volkshochschule mit breiten Bildungsangeboten

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

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

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

Sammlung nicht öffentlich zugänglich

Klärung Alleinstellungsmerkmal Königspfalz Helfta und wirtschaftliche Absicherung Betrieb

Freizeit

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

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

strategische Weiterentwicklung vielfältiges Spielflächenangebot durch Spielflächenkonzept

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

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

Vier Jugendclubs in Eisleben

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

Kino in unmittelbarer Nähe fehlt

Qualifizierung ausgewählter Spielflächen

teilw. Instandhaltung notwendig

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)