

**TEIL D:            Stadtentwicklungskonzept  
                         Fortschreibung 2020  
                         Gesamtentwicklung**



## Eisenberg heute - Analyse der Ausgangssituation und Festlegung der gesamtstädtischen Entwicklungsziele

### 1. Demographische Entwicklung

In den bereits genannten Untersuchungen zur Bevölkerungsentwicklung, des Wohnungsbestandes und der Wohnungsnachfrage, Aktualisierung 2009 (Quelle /4/), die der Gesamtdokumentation als gesonderte Studie beigefügt ist, wurden folgende Ausgangsdaten ermittelt und die Entwicklung bis 2020 wie folgt prognostiziert:

#### Einwohnerentwicklung

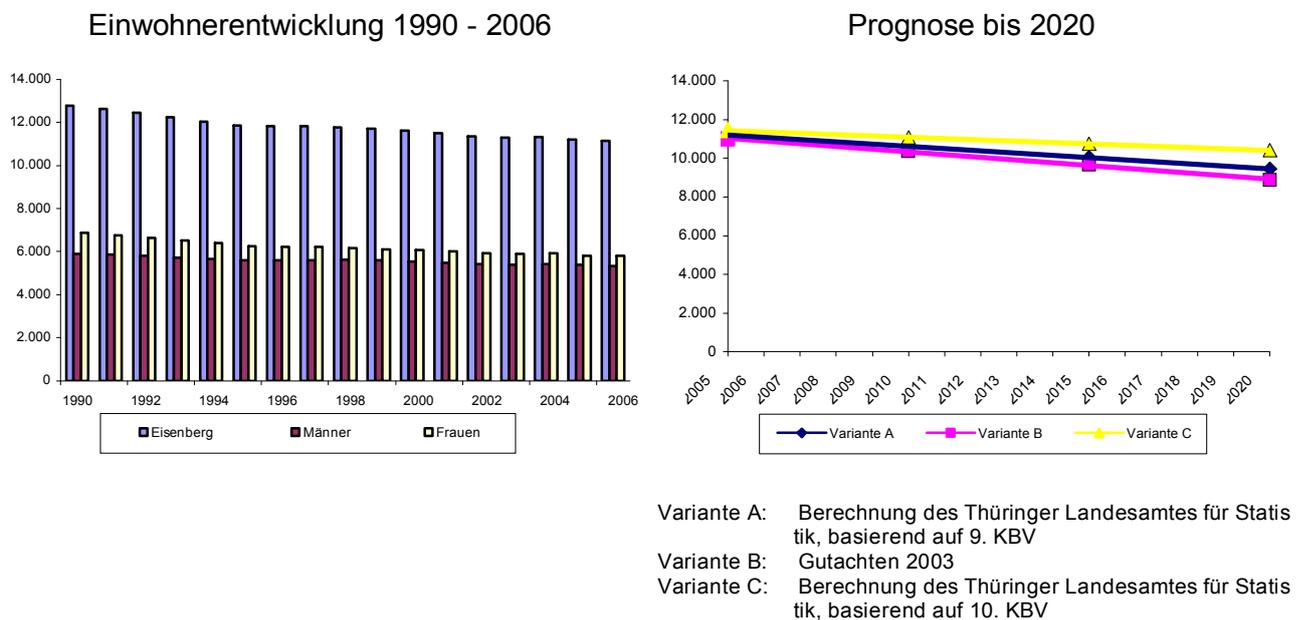


Diagramm 1 - Quelle: /4/ S. 5 und 23, /14/

**Von 1990 bis 2008 sank die Einwohnerzahl von 12.777 auf 10.816, beträgt heute also bereits nur 84,6 % des Ausgangsjahres.**  
*„Die tatsächliche Einwohnerzahl lag 2008 geringfügig unter der Prognose der 9. KBV, weshalb bei der weiteren Betrachtung bis 2020 diese Variante herangezogen und für 2020 eine Einwohnerzahl von 9.460 prognostiziert wird.“ /4/ S. 23*  
 Das entspricht nur noch:  
**74 % der Ausgangsbevölkerung bzw. einen Rückgang um 3317 Einwohner seit 1990.**

**Das heißt:**  
**2020 werden ca. 1.350 weniger Menschen als heute in der Stadt leben.**

## Altersstruktur

	EW gesamt	0 bis unter 15 Jahre	15 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und älter
2000	11.634	1.512	8.075	2.047
2005	11.202	1.152	7.636	2.414
Prognose bis 2020				
2010	10.636	1.245	6.919	2.472
2015	10.051	1.241	6.410	2.400
2020	9.460	1.153	5.849	2.458

Tabelle 1 - Quelle: /4/ S. 24 , /14/

„Die Altersstruktur ändert sich bis 2020 gravierend.

Aufgrund mangelnder Arbeits- und Ausbildungsplätze zogen und ziehen vor allem die Jüngeren, Aktiven, noch nicht an Eigentum gebundenen fort. Infolgedessen verringert sich die Zahl der bis 35-jährigen“ (/4/ S. 23), also genau der Jahrgänge, welche sich in der Phase der Familiengründung und natürlichen Reproduktion befinden, womit der Anteil an Geburten sinkt.

„Die Zahl der **Kinder bis 15 Jahre** wird absolut zwar abnehmen, ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung **steigt** jedoch von heute 11 % **auf ca. 12 %**.“ /4/ S. 24

„Deutlich verringert sich die Zahl der **Einwohner im erwerbsfähigen Alter**. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung **wird** von heute ca. 65 % **auf 61,8 %** im Jahr 2020 **sinken**.“ /4/ S. 24

„Parallel **wächst** infolge der steigenden Lebenserwartung und des Zuzugs älterer Jahrgänge der **Anteil der über 65-jährigen** von heute 23 % **auf fast 30 %** im Jahr 2020.“ /4/ S. 24

## Anzahl der Privathaushalte

Die Anzahl der Privathaushalte ist nicht erfasst. Den (geschätzten) Zahlen liegen statistische Angaben zugrunde.

Jahr	Anzahl Privathaushalte	Haushaltfaktor
2008	5.365	2,0 Personen/Haushalt
2020	5.050 bis 5.190	1,8 – 1,85 Personen / Haushalt

Tabelle 2 – Quelle /4/ -S. 14 und 25

Der in den vergangenen Jahren bereits gesunkene Haushaltfaktor wird auch künftig weiter sinken.

Während die Dreipersonenhaushalte sowie die Haushalte mit vier und mehr Personen anteilig verlieren werden, wird es 2020 noch mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte geben. Diese Entwicklung und die sich reduzierende durchschnittliche Haushaltgröße sind Indizien für den Trend zu kleineren Haushalten. So sinkt die durchschnittliche Zahl der Mitglieder pro Haushalt auf 1,85 Personen.

Insgesamt nimmt die Zahl der Haushalte dadurch etwas langsamer ab als die Einwohnerzahl.

„Bei einem Rückgang der Einwohnerzahl im Jahr 2020 auf 9.460 und unter der Annahme eines künftigen Haushaltfaktors von 1,85 folgt daraus eine

**Abnahme der wohnungsnachfragenden Haushalte um etwa 300.**“ /4/ S. 25

## Wohnungsbestand

Bestand	Quelle: /4/ S. 26	Prognose 2020	Quelle: /4/ S. 33
1995	5.761 WE		
2001	6.125 WE		
2006	6.177 WE		
2008	6.188 WE		
		<b>2020</b>	<b>6.130 WE</b>
		prognostizierte Zahl wohnungsnachfragender Haushalte:	5.050 WE
		<b>prognostizierter Wohnungsüberhang</b>	<b>1.080 bis 1.200 WE</b>

Tabelle 3 – Quelle /4/

„Im Jahr **2020** können **mehr als ein Fünftel des jetzigen Wohnungsbestandes (ca. 1.200 WE) leer** stehen. Der Leerstand wird sich vor allem in dem Wohnungsbestand konzentrieren, der nicht oder wenig saniert ist, aufgrund von Grundrissgestaltung und Wohnumfeld nicht modernen Wohnbedürfnissen entspricht oder entlang von Hauptverkehrsstraßen hohen Lärmmissionen ausgesetzt ist. An Bedeutung gewinnen wird auch eine geringe Energieeffizienz bzw. ein hoher Heizenergiebedarf des Wohngebäudes.“ /4/ S. 34

## **2 Auswirkungen der Bevölkerungsveränderung im Überblick**

**Folgen für Wirtschaft und Beschäftigung:** Sinkende Einwohnerzahlen und ein vermindertes Konsumverhalten älterer Menschen führen zu einer rückläufigen Nachfrage nach privaten Gütern und Dienstleistungen. Hierdurch werden sowohl der Arbeitsmarkt als auch der Immobilienmarkt belastet. Gleichzeitig führt der starke Rückgang der Zahl der in das Erwerbsleben eintretenden Menschen zu einem Mangel an qualifizierten Fachkräften, was einen starken Wettbewerb der Wirtschaftstandorte untereinander nach sich ziehen wird.

**Folgen für die finanzielle Situation der Kommune:** Der Bevölkerungsrückgang führt zu einer Belastung des kommunalen Haushalts. Die Einwohnerzahl beeinflusst den Gemeindeanteil an Lohn- und Einkommenssteuer sowie die Schlüsselzuweisungen aus dem kommunalen Finanzausgleich. Hinzu kommen noch indirekte Effekte, wie eine sinkende Kaufkraft und der damit verbundene verminderte Umsatzsteueranteil.

**Folgen für den Wohnungsmarkt:** Mit dem Rückgang der Einwohnerzahlen ist ein sinkender Wohnungsbedarf verbunden. Zu erwarten ist die Fortsetzung eines starken Segregationsprozesses, d.h., eine Bevölkerungsumverteilung in „gute“ und „schlechte“ Wohnlagen. Trotz einer hohen Zahl an Bestandswohnungen werden insbesondere Familien auch weiterhin den Besitz eines Eigenheimes anstreben. Gleichzeitig führt der höhere Anteil an älteren Menschen zu einem steigenden Bedarf nach altersgerechtem Wohnraum und einem entsprechenden Wohnumfeld. Wohnungsnahe Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung und Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr können jedoch dauerhaft nur in zentralen Lagen gewährleistet werden. Aufgabe der Stadtentwicklung wird es sein, diesen Anforderungen entsprechende innerstädtische Angebote zu entwickeln.

**Folgen für Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen:** Der Bevölkerungsrückgang wirkt sich in unterschiedlichem Maße und räumlich differenziert auf kommunale Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen aus. Eine sinkende Nachfrage wird zu einer Ausdünnung des Angebots im ÖPNV führen. Bei den gebührenfinanzierten Ver- und Entsorgungsleistungen sind hohe Fixkosten bei sinkenden Verbrauchsmengen auf weniger Nutzer zu verteilen. In der Konsequenz drohen im Bereich der kommunalen Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen langfristig steigende Gebühren und die Zusammenlegung oder Schließung von Einrichtungen wie z.B. Kindertagesstätten, Schulen, Kultureinrichtungen und Sportstätten.

**Herausforderungen für die Stadtentwicklung:** Die auswahlartig umrissenen Folgen des demographischen Wandels zeigen, mit welcher komplexer Problemlage die zukünftige Stadtentwicklung konfrontiert ist. Der Rückgang der Einwohnerzahlen wird nicht aufzuhalten sein. Wichtige Rahmenbedingungen für den Umgang mit dem demographischen Wandel werden von Bund und Land bestimmt. Dennoch ist es möglich, durch eine vorausschauende Stadtentwicklungspolitik den Bevölkerungsverlust zu begrenzen und die Stadt frühzeitig auf die Bewältigung des Wandels vorzubereiten. Wesentliche Handlungsfelder sind dabei die Positionierung der Stadt im Wettbewerb der Städte, Gemeinden und Regionen um Einwohner sowie Maßnahmen zur Integration von Zuwanderern.

### **3 Regionale Einordnung / Zentralität**

Die Entwicklungsperspektiven einer Kommune werden wesentlich durch ihre Lage, Konkurrenzsituation und Wechselwirkung mit anderen Städten und Gemeinden bestimmt.

Eisenberg ist bereits jetzt der bedeutendste **Bevölkerungs-, Wirtschafts-, Verwaltungs- und Arbeitsmarktschwerpunkt im Saale-Holzland-Kreis**, einer ländlich geprägten Region an der Nordgrenze des Ostthüringer Raumes mit einem Territorium von ca. 800 ha. Dementsprechend weist der Landesentwicklungsplan (LEP 2004) und der Regionale Raumordnungsplan Ostthüringens (RROP OT 1999) der Stadt die **Funktion eines Mittelzentrums** zu.

In Eisenberg wird

- der gehobene und spezialisierte Bedarf der Bevölkerung des Saale-Holzland-Kreises (ca. 88.000 EW - Stand 2008), insbesondere der Bewohner im nördlichen Einzugsgebiet dieses Kreises
- der Grundbedarf der Gemeinden im Nahbereich (Gösen, Hainspitz, Heide-land, Mertendorf, Petersberg, Rauschwitz, Serba und Walpernhain - ca. 15.600 EW - Stand 2008) und
- natürlich der Grundbedarf der Einwohner von Eisenberg und seinen Ortsteilen (ca. 11.100 EW - Stand 2008)

gedeckt. Der im Landesentwicklungsplan benannte Versorgungs- / Einzugsbereich von mindestens 30.000 Einwohnern als Voraussetzung für eine dauerhafte Tragfähigkeit von Mittelzentren ist gewährleistet.

Funktionelle Verflechtungen bestehen teilweise zu dem benachbarten Doppelzentrum Hermsdorf / Bad Klosterlausnitz, aber auch zum Mittelzentrum Stadtroda, einer ehemaligen Kreisstadt, die sich noch wenige Verwaltungseinrichtungen erhalten konnte.

Eisenberg hat dabei **deutliche Standortvorteile**, da es sich an oder **in unmittelbarer Nähe von landesbedeutsamen Verkehrsachsen** befindet:

- der A9 Berlin – München
- mit dem in der Nähe befindlichen Autobahnkreuz „Hermsdorfer Kreuz“ und der Anbindung an die A4 Dresden - Frankfurt/Main
- sowie die B 7 Gera – Eisenberg – Bürgel - Jena / Weimar / Erfurt (gleichzeitig auch Verbindung zwischen der A9 und der A4)

Die Stadt ist damit nicht nur von den unmittelbaren Umlandgemeinden sehr gut erreichbar.

Eisenberg lebt aber auch in ständiger **Konkurrenz mit den nahe gelegenen und gut erreichbaren Oberzentren** Leipzig (60 km), Gera (20 km) und Jena (30 km), die besonders in den Bereichen Arbeitsmarkt, Einkaufsmöglichkeiten sowie dem Bildungs-, Kultur- und Sportangebot eine umfangreichere und vielfältigere Ausstattung aufweisen und potentielle Nutzer aus Eisenberg abziehen.

Das Mittelzentrum Eisenberg besitzt aufgrund seines vielfältigen **Arbeitsplatzangebotes** einen bedeutenden Pendlereinzugsbereich, der über die Kreisgrenze hinaus reicht.

Zu den größten Arbeitgebern in Eisenberg gehören:

- das Waldkrankenhaus „Rudolf Elle“
- die Kreisverwaltung (Landratsamt)
- SANIT - Sanitärtechnik Eisenberg GmbH
- die Ziegelherstellung „Wienerberger“
- EWM - Eisenberger Wohnmöbel GmbH
- Marks-Maschinenbau GmbH
- Strassing
- die Versorgungsträger (Stadtwerke Eisenberg, Zweckverband Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Eisenberg, E.ON - Thüringer Energie AG).

*„Insgesamt kann die Stadt ihrer zentralörtlichen Aufgabe hinsichtlich des Arbeitsplatzangebotes allerdings trotzdem nicht gerecht werden. Im Jahr 2008 standen für die 7.048 Einwohner im erwerbsfähigen Alter nur 4.252 sv-pflichtige Arbeitsplätze zur Verfügung.*

*Dies ist aber nicht der Kommune sondern der allgemeinen wirtschaftlichen Situation geschuldet.“* |4| S. 16

Die Stadt Eisenberg hat in den letzten zwei Jahrzehnten jedoch viele Chancen genutzt, für regional bedeutsame und stadtübergreifende Einrichtungen

- der Wirtschaft
- der Verwaltung
- des Handels und für Dienstleistungen
- für Bildung und Erziehung
- für Kultur, Sport und Freizeit
- für medizinischen Versorgung
- für soziale Dienste
- der technischen Infrastruktur

angemessene und attraktive Standortvoraussetzungen innerhalb der Stadt zu schaffen und damit deren dauerhaften Verbleib in der Stadt zu sichern.

### **3.1 Erreichbarkeit des Mittelzentrums Eisenberg**

#### **Straßennetz**

Aufgrund der besonderen Lagegunst von Eisenberg an:

- den landesbedeutsamen Verkehrsachsen der Bundesautobahn A 4 und A 9 einschließlich der direkten Anbindung über die Autobahnanschlussstelle Eisenberg im Westen der Stadt
- der Bundesstraße B 7 Altenburg - Gera – Jena – Weimar – Erfurt - Kassel
- den Landesstraßen L 1071 Eisenberg – Gösen – Hainchen - Schkölen  
L 1073 Hermsdorf - Bad Klosterlausnitz – Eisenberg – Königshofen,
- der Kreisstraße K 129 / K 128 nach Thiemendorf und Etzdorf sowie als Verbindung zur L 1374 nach Crossen und zur L 93 nach Zeitz

ist das Mittelzentrum ein wichtiger Verkehrsknoten im Saale-Holzland-Kreis und aus allen Umlandgemeinden und seinem erweiterten Einzugsbereich sowie auch von Tagestouristen **sehr gut und in kurzer Zeit** sowohl mit privaten Fahrzeugen als auch Bussen des Öffentlichen Personennahverkehrs erreichbar und bietet aufgrund des Angebotes und der guten Erreichbarkeit von Gewerbe-, Handwerks-, Handels- und Dienstleistungs- und sonstiger Einrichtungen grundsätzlich günstige Voraussetzungen für eine positive gesamtstädtische Entwicklung.

Allerdings belastet der Durchgangsverkehr, der von der Autobahnanschlussstelle Eisenberg kommt und sich über die B 7 sowie die Landstraßen in das Umland verteilt, die Innenstadt von Eisenberg in erheblichem Maße. Außerdem wird die Bundesstraße, die parallel zur Autobahn A 4 verläuft, sehr oft von LKW's zur Ersparung von Mautgebühren genutzt.

Ganz besonders betroffen sind die zahlreichen unmittelbar entlang der Durchgangsstraßen vorhandenen Wohngebäude, in denen die Wohnqualität durch Lärm-, Abgas- und Staubbelastungen drastisch sinkt.

#### **Schienenetz**

Der ursprünglich durch die Stadt verlaufende, schienengebundene Personen- und Güterverkehr wurde von der Deutschen Bahn AG eingestellt, die Gleisanlagen sind zum größten Teil zurückgebaut und die Bahnhöfe umgenutzt.

Die nächstgelegenen Zusteigebahnhöfe im Regionalnetz befinden sich in Hermsdorf / Klosterlausnitz, Crossen, Gera und Jena.

Über diese Bahnhöfe sind auch die überregional bedeutsamen Bahnverbindungen:

- der Inter-City-Strecke München –Berlin
- der Mitte-Deutschland-Verbindung Dresden-Dortmund und
- der Strecke Saalfeld-Gera-Leipzig

erreichbar.

Die alte Bahntrasse ist innerhalb der Siedlung noch erkennbar und kann für infrastrukturelle Aufgaben nachgenutzt werden.

## Luftverkehr

Flugplätze mit internationalen Verbindungen befinden sich in :

- Leipzig (54 km)
- Erfurt (58 km) und
- Dresden (120 km).

Außerdem fliegen vom Flugplatz Altenburg-Nobitz (65 km) einzelne Linien nach England bzw. Spanien.

Für den Inlandsflugverkehr sind die Regionalflugplätze in Altenburg-Nobitz (65 km), in Gera- Leumnitz (25 km) und in Schöngleina bei Stadtroda (16 km) von Bedeutung.

## Regionalverkehr

*„Im Regionalverkehr steuern mehrere Buslinien des JES GmbH und des RVG Gera die Städte Jena, Gera, Zeitz, Camburg, Schkölen, Hermsdorf , Bad Köstritz und Kahla sowie die an den Linien liegenden Ortschaften an.“ I/4/ S. 40*

Die Verbindung nach Jena ist hinsichtlich ihrer Fahrthäufigkeit als besonders gut zu bewerten.

## Öffentlicher Personennahverkehr

*„Auf einem Rundkurs innerhalb des Stadtgebietes verkehrt die Stadtbuslinie 434 der JES GmbH wochentags im Stundentakt zwischen 6.00 Uhr und 18.00 Uhr, und am Sonnabend von 8.00 Uhr bis 11.00 Uhr.“ I/4/ S. 40*

## Ruhender Verkehr

Im Stadtzentrum, der Haupteinkaufszone, dem Sitz des Landratsamtes und dem touristischen Schwerpunkt der Stadt, stehen öffentliche Parkmöglichkeiten nur in begrenztem Umfang zur Verfügung. Ein großer Teil davon ist vermietet und wird nur von den berechtigten Personen genutzt.

Insbesondere bei den Besuchern des Landratsamtes stößt es sehr oft auf Unverständnis, dass in unmittelbarer Nähe des Verwaltungssitzes zwar zahlreiche Stellplätze für die Mitarbeiter reserviert sind, für Besucher aber nur sehr wenig zur Verfügung stehen.

Die Errichtung zusätzlicher Parkplätze in der Altstadt wird allerdings von keinem Workshop -Teilnehmerkreis als notwendig angesehen.

In den Wohngebieten in den städtischen Randbereichen besteht kein Mangel an Parkmöglichkeiten, zumal dort auch die Straßen zum Parken genutzt werden können.

**Ausgeschilderte Parkplätze in der Stadt (Stand: 01.12.2008)**

Standort	Parkplatz <b>ohne</b> Nutzungsbe- schränkungen	Parkplatz mit Nutzungsbeschränkungen		
		Kurzzeit- parkplatz	Gebühren- pflichtiger Parkplatz	Vermieteter Parkplatz
<b>Altstadt</b>				
Markt	12	13	40	
K- Liebknecht Str.	30			
Burgstraße	8			
Steinweg			21	
Schulgasse		3		
Fabrikstraße	24			
Lindenplatz	9			
Scheithof				51
Lange Gasse		7		59
Krauseplatz	7			
Mittelgasse	10		3	28
Rossplatz	19			
Kleiner Brühl	7	4		
Schützenplatz		40		
Großer Brühl		17		
Fr. Ebert Straße			23	
Summe	126	84	87	138
<b>Summe Altstadt</b>	<b>435</b>			
<b>Sonstiges Stadtgebiet</b>				
August Bebel Straße	29			
W. Rathenau Straße	16			
Verkehrsgarten	10			110 für Stadthalle
Ostbahnhof	30			
Krankenhaus		31	139	
Saasaer Straße	70			
Stadthäger Straße	80			
Bahnhofstraße	9			
C. v. Ossietzky Straße	20			
L. Jahn Straße	35			
Hohe Straße	15			

Standort	Parkplatz <b>ohne</b> Nutzungsbe- schränkungen	Parkplatz <b>mit</b> Nutzungsbeschränkungen		
		Kurzzeit- parkplatz	Gebühren- pflichtiger Parkplatz	Objektbezo- gener Park- platz
B 7 / Jenaer Straße	27			
B 7 / Breitscheid Straße	40			
B 7 / Geraer Straße	21			
Summe	402	31	139	110
<b>Summe sonstige Stadtgebiete</b>	<b>682</b>			
<b>Summe Gesamtstadt</b>	<b>528</b>	<b>115</b>	<b>226</b>	<b>138 / 110</b>
<b>gesamt</b>	<b>1.117</b>			

Tabelle 4 – Quelle /14/

### Entwicklungsziele zur Optimierung und Verbesserung der Verkehrssituation

Für die Stadt Eisenberg ist der Erhalt und ein schrittweiser Ausbau des Straßennetzes für die künftige Stadtentwicklung von Bedeutung, mit dem Ziel, die Verkehrsströme innerhalb der Stadt zu optimieren und die bisherigen, negativen Auswirkungen (Immissionsbelastungen) auf die Wohnqualität zu minimieren.

Die Stadt selbst hat sich aus den verschiedensten Gründen bisher noch nicht für eine **Umgehungstrasse der Bundesstraße** zur Entlastung des Stadtgebietes positioniert. Zur Diskussion steht dafür die stillgelegte Schienentrasse der Deutschen Bahn AG sowie von Anschlussgleisen.

(1) Die Umgehungstrasse könnte, aus Richtung Kursdorf kommend, vom östlichen Stadtrand über das ökologisch sensible Malzbachtal bis zur Gösener Straße führen, hätte dort allerdings keine direkte Anbindung an die Autobahn A 9.

(2) Zwischen der Königshofener Straße und der Jenaer Straße könnte alternativ eine Trasse über die Bahnanlagen weitergeführt werden, die dann wieder die direkte Anbindung an die Autobahnanschlussstelle Eisenberg hätte.

Nachteilig wären auf alle Fälle der massive bauliche Eingriff in den hochsensiblen Landschaftsraum des Malzbachtales sowie der drohende Verlust von „Zufallsgästen“ in der Stadt.

Die **Entscheidungsfindung für oder gegen eine Umgehungstrasse** muss in den nächsten Jahren weitergeführt und zu einem Ergebnis gebracht werden. Bis dahin sind die Flächen für eine eventuelle Umgehungstrasse weiter freizuhalten.

Ein mittelfristig realisierbares und schon in planerischer Vorbereitung befindliches Entwicklungsziel ist die **Entlastung der Innenstadt vom Durchgangsverkehr aus dem nördlichen Umland (Stadtumgehung Nord-West)**, der bisher über die L 1071 und die L 1073 in die Innenstadt und weiter über die Jenaer Straße bis zur Autobahnanschlussstelle verlief.

Die Entlastungstrasse soll wie folgt geführt werden:

- von der Königshofener Straße über die Sammelstraße (Obere Donitzschkau) im Gewerbegebiet „Eisenberg Nord“ zur Gösener Straße,
- von dort auf der Gösener Straße in Richtung Stadtzentrum / Bahnhofstraße,
- im Bereich der Ladestraße in westliche Richtung abzweigend und über die Gleisanlagen bis zur Anbindung auf die Jenaer Straße im Westen der Stadt.

Neben einer Umfahrung des Stadtzentrums wäre auch eine verbesserte Anbindung der Gewerbeflächen zwischen Jenaer Straße und Bahnanlagen gegeben.

Seitens des Straßenbauamtes Ostthüringen ist eine **Verbesserung der Linienführung der L 1073 zwischen der Geraer Straße und der Klosterlausnitzer Straße** geplant. Gegenwärtig verläuft die Trasse zum Teil im Einrichtungsverkehr über kleine, altstädtische Gassen. Die Planungen zur Umverlegung bzw. zum Ausbau gestalten sich aufgrund des zu beachtenden Gebäudebestandes und der sensiblen Lage im Altstadtbereich sehr schwierig. Verkehrstechnische und –organisatorische Ziele müssen mit den Sanierungszielen der Stadt in Einklang gebracht werden. Im Zusammenhang mit dieser Straßenbaumaßnahme ist die Platzgestaltung des Roßplatzes als besonderer städtebaulicher Raum von großer Bedeutung.

Neben den genannten wesentlichen Veränderungen des regionalen Straßennetzes sind vorerst keine Neubaumaßnahmen geplant. Die Aufgaben der Stadt konzentrieren sich auf die **Instandhaltung und Instandsetzung der vorhandenen Straßen und Wege**. Im Sanierungsgebiet ist dabei das beschlossene **Oberflächenkonzept zu beachten und umzusetzen**.

#### **Entwicklungsziele zur Optimierung und Verbesserung der Verkehrssituation und Erreichbarkeit der Stadt im Zusammenhang mit einer Entlastung der Innenstadt vom Durchgangsverkehr**

- Entscheidungsfindung für oder gegen eine Umgehungstrasse zur B 7 (Ortsumgehung durch das Malzbachtal bis zur L 1071 und damit verbunden einem weiteren Autobahnanschluss Eisenberg-Nord bzw. einer alternativen Trassenführung im westlichen Bereich ab der L 1071 über die Ladestraße mit Anbindung an die Jenaer Straße und die vorhandene Autobahnanschlussstelle)
- Entlastung der Innenstadt vom Durchgangsverkehr aus dem nördlichen Umland „Stadtumgehung Nord-West“ (Königshofener Straße – Obere Donitzschkau – Gösener Straße – Ladestraße – Jenaer Straße) Weiterführung der Ausbaumaßnahmen
- Verbesserung der Linienführung der L 1073 zwischen der Geraer Straße und der Klosterlausnitzer Straße
- Instandhaltung und Instandsetzung der vorhandenen Straßen und Wege
- weitere Umsetzung des beschlossenen Oberflächenkonzeptes im Sanierungsgebiet „Altstadt“

### 3.2 Wirtschaft

Die Lage der Stadt an regionalen und landesweiten Verkehrsachsen sowie das Potential an alt hergebrachten Gewerbe - und Handwerkszweigen bilden sehr günstige Voraussetzungen für die bisherige wirtschaftliche Entwicklung sowie die Entwicklung von Handels- und Dienstleistungsunternehmen.

In den letzten zwei Jahrzehnten entstanden am Rande der Stadt drei neue Gewerbegebiete, zwei davon in unmittelbarer Nähe der Autobahnanschlussstelle Eisenberg.

Zwei weitere, große Gewerbegebiete befinden sich in den westlich gelegenen Nachbargemeinden Petersberg und Hainspitz und profitieren auch von der Nähe der Autobahnanschlussstelle.

Die **Auslastung der neuen Gewerbegebiete** (Stand: September 2009) stellt sich wie folgt dar:

Gewerbegebiet	ansässige Branchen	Größe (Bruttofl.)	davon GE / GI / SO (Nettofl.)	belegt	frei
<b>Stadtgebiet</b>					
Gewerbegebiet „In den Wiesen“	Sanitärtechnik, Autohandel, Fenster- und Türenproduktion, Betonwerk	21,7 ha	18 ha	13,7 ha	4,3 ha
Tonabbau- und -verarbeitung „Megalith“ und angrenzende Bereiche	Tonabbau und -verarbeitung, Ziegelwerk Sonstiges	25,1 ha	25,1 ha	14,5 ha	10,6 ha
Gewerbegebiet „Eisenberg Nord“	Metallverarbeitung, Holzbau / Innenausstattung / Türen, Natursteinhandel / -verarbeitung; Verkehr/Logistik; Einzelhandel, KFZ- Reparatur / Reifenhandel	26 ha	16 ha	12 ha	4 ha
<b>gesamt</b> <small>einschl. Sondergebiete Handel</small>		<b>72,8 ha</b>	<b>59,1 ha</b>	<b>40,2 ha</b>	<b>18,9 ha</b>
<b>Nachbargemeinden</b>					
GE „Am Kuhberg“ der Gemeinde Petersberg	Handel, Handwerk, Verarbeitendes Gewerbe	28 ha	22 ha	10,4 ha	11,6 ha
GE „An der Alten Bahn“ der Gemeinde Hainspitz	Transport und Logistik, Großhandel	12,5 ha	10,5 ha	4,2 ha	6,3 ha
<b>gesamt</b>		<b>40,5 ha</b>	<b>32,5 ha</b>	<b>14,6 ha</b>	<b>17,9 ha</b>

Tabelle 5 – Quelle /14/, /15/

Neben diesen neuen Gewerbe- und Industrieflächen, die vorrangig von flächen- und transportintensiven sowie nicht innenstadtkonformen Unternehmen besiedelt werden sollen, werden aber auch größere, zusammenhängende, in der Stadt gelegene Altstandorte gewerblich nachgenutzt. Dort haben hauptsächlich mittelständische Unternehmen der für Eisenberg traditionellen Branchen der Holz- und Metallverarbeitenden Industrie, des Baugewerbes und der Nahrungsmittelindustrie ihren bisherigen Firmensitz ausgebaut oder neu errichtet.

Diese nachgenutzten Altstandorte befinden sich:

- beidseits der Bahnhofstraße/Gösener Straße
- zwischen der Jenaer Straße und den stillgelegten Bahnanlagen/Ladestraße
- westlich der Königshofener Straße zwischen den stillgelegten Bahnanlagen bis zur Südgrenze des Gewerbegebietes „Eisenberg Nord“.

Bei Betrachtung der Stadtkarte wird deutlich, dass sich sowohl die herkömmlichen als auch die neu errichteten Gewerbe- und Industriestandorte auf einer zusammenhängenden Fläche am Nordrand der Stadt – räumlich begrenzt durch die Autobahn, die Jenaer Straße (Bundesstraße), die Clausstraße, die Mühlbergstraße und die Königshofener Straße – konzentrieren.

Die Altstandorte, die insgesamt eine Fläche von ca. 35 ha einnehmen, sind gut ausgelastet. Nur wenige Flächen (max. 3 ha), wie zum Beispiel die stillgelegten Bahnanlagen oder kleinere Lücken in den Betriebsgeländen, sind noch verfügbar.

Trotz ausreichender Reserven für gewerbliche Erweiterungen und Neuansiedlungen wird im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt eine neue Gewerbefläche in der Nähe der Autobahnanschlussstelle, jedoch südlich der Jenaer Straße als Gewerbefläche ausgewiesen. Diese Fläche mit einer Größe von ca. 4,5 ha wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt und ist bisher infrastrukturell noch nicht erschlossen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Wald- und gemischte Bauflächen. Aufgrund der gegenwärtig ausreichend vorhandenen Flächenpotentiale für eine geordnete wirtschaftliche Entwicklung der Stadt sollte diese geplante Gewerbefläche im Rahmen der Weiterbearbeitung des Flächennutzungsplanes wirklich nur als langfristiges Nutzungsziel formuliert werden und dazu dienen, die betroffenen Grundstücke langfristig als Entwicklungspotential vorzuhalten und nicht durch andere Nutzungen zu verbauen.

Die Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Gewerbeflächen	Gesamtgröße	freie Flächen
neue Gewerbe- und Industriegebiete der Stadt	59,1 ha	18,9 ha
nachnutzbare Altstandorte in der Stadt	32,0 ha	3,0 ha
langfristige Gewerbeflächenbevorratung in der Stadt	4,5 ha	4,5 ha
<b>gesamt in der Stadt (einschließlich Sondergebiete Handel)</b>	<b>95,6 ha</b>	<b>26,4 ha</b> = 28 % der Gesamtfl
neue Gewerbe- und Industriegebiete in den Umlandgemeinden	32,5 ha	17,9 ha
<b>gesamt Stadt und Umlandgemeinden (einschließlich Sondergebiete Handel)</b>	<b>128,1 ha</b>	<b>44,3 ha</b> = 35 % der Gesamtfl

Tabelle 6 – Quelle /15/

Neben diesen vorrangig gewerblich genutzten Flächen am Rande der Stadt befanden sich auch noch zahlreiche, kleinere Altstandorte in der Stadt, teilweise sogar inmitten von Wohngebieten.

Nicht nur die politische Wende sondern auch fehlende oder zumindest eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten und der nicht zu unterschätzende Störfaktor einer gewerblichen Nutzung in einem Wohngebiet führte zur Aufgabe der meisten Standort und Verlagerung einzelner Unternehmen in die Gewerbegebiete am Rande der Stadt. Die Stadt ist seitdem intensiv damit beschäftigt, für diese Brachflächen (wohn-) verträgliche Nachnutzungen zu finden und umzusetzen. In vielen Fällen – ganz besonders innerhalb des Sanierungsgebietes „Altstadt“ - ist ihr das (nicht zuletzt durch die Bereitstellung umfangreicher Fördermittel) auch bereits gelungen.

Nr.		Altnutzung	bereits realisierte Nachnutzung	geplante Nachnutzung	zepte müssen noch erstellt bzw. konkretisiert werden
ung im Plan .2	rungsgebiet „Altstadt“				
1		Landwirtsch. Anlage	Grünfläche		
2		Gärtnerei			x
3		Bahngelände		Umgehungsstraße, Gewerbe	
4		BVVG-Fläche		Gewerbe	
5		Kristallzucht			x
6		Wurstfabrik			x
7		Porzellanwerk	Handel		
8		Garagenhof			x
9	x	Furnierwerk (MAHNIG)		öffentl. Freifläche	x
10	x	SANIT	Wohnen	Wohnen	
11	x	Möbelkaufhaus RAPPE	Stadthalle		
12	x	Brauerei / Mosterei	Kindergarten, Gemeinbedarfsfläche		
13	x	ELDA-Werk / Mälzerei	Parkplatz		
14	x	Neue Post	Bibliothek		
15	x	Hotel „Zum Löwen“	Wohnen/ Handwerk / Dienstleistung im EG		
16	x	Wurstfabrik / Stadtküche		Soziale Einrichtung)	
17	x	Alte Post	Parkplatz		
18	x	Reinigung	Spielplatz		
19	x	Scheithof		Kult. Einrichtung	
20		Ziegelei	Wohnen		
22		Stallanlage	z.T. Pferdezucht		Restfläche: x

Tabelle 7 – Quelle /14/, /15/

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Standortangebot für Handwerk, Gewerbe und Industrie sowohl innerhalb der Stadt als auch in den Gewerbegebieten am Rande der Stadt und in den Umlandgemeinden als sehr umfangreich und vielseitig eingeschätzt werden kann. Es sind ausreichend Potentialflächen für Firmenerweiterungen oder Neuansiedlungen vorhanden.

### **Entwicklungsziele zur Verbesserung der wirtschaftlichen Situation und des Arbeitsplatzangebotes**

#### **Bestehende Gewerbegebiete und gewerbliche genutzte Altstandorte**

- weitere, zielgerichtete Investorenwerbung zur Belegung noch freier, bereits erschlossener Flächen, insbesondere auch im Bereich erneuerbarer Energien, Forschung und Entwicklung
- Durchführung von städtebaulich - bodenordnenden Maßnahmen im gesamten Bereich der gewerblichen Altstandorte zwischen der Jenaer Straße / Clausstraße / Mühlbergstraße und den stillgelegten Bahnanlagen / Ladestraße / Bahnhofstraße / Gösener Straße / Gewerbegebiet „Eisenberg Nord“ einschließlich der Erarbeitung von Nachnutzungskonzepten für die zur Zeit ungenutzten Brachflächen entlang der Bahngleise und der BVVG

#### **Neuausweisung, Sicherung und Erschließung von Gewerbegebieten:**

- Prüfung der Notwendigkeit von neuen Gewerbegebietsausweisungen südlich der Bundesstraße, ggf. Änderung im FNP-Entwurf

#### **Innerstädtische Brachflächen, für die bereits Nachnutzungsziele existieren, die jedoch noch nicht umgesetzt sind:**

- Fertigstellung des Neubaus am Standort „Zum Löwen“
- Weiterarbeit an den planerischen Vorleistungen, insbesondere an der MANIG-Fläche, der Stadtküche und dem Scheithof
- Durchführung von erforderlichen Abbrüche und/oder Sicherungsmaßnahmen im Rahmen der Baufeldfreimachung
- ehemaliges Sanit-Gelände; Wohngebäude entstanden bisher nur am Rand der Brachfläche, für den größten Teil der Fläche fanden sich bisher keine Interessenten. ➤ Prüfen auf künftige Umsetzbarkeit des rechtskräftigen Bebauungsplanes, ggf. Änderung des Planungszieles; temporäre Zwischennutzung mögl

#### **Brachflächen – bisher ohne konkrete Nachnutzungsziele**

- Interessentensuche
- Erarbeitung von Nachnutzungskonzeptionen für die ehemalige Gärtnerei an der Autobahn, die Wurstfabrik und die Fläche der Kristallzucht nördlich der Klosterlausnitzer Straße, den Garagenhof in der Mühlbergstraße und die Stallanlagen am Schössermühlweg

#### **Sonstige Maßnahmen**

- Sicherung eines hohen Niveaus in der Berufsausbildung und Erwachsenenqualifizierung
- Schaffung optimaler wohnungswirtschaftlicher und infrastruktureller Voraussetzungen für den Verbleib oder die Neuansiedlung von Familien und junge Leute im erwerbsfähigen Alter in der Stadt, um damit bereits sehr frühzeitig einem drohenden Fachkräftemangel entgegenzuwirken

### **3.3 Verwaltung**

Seit 1952 ist Eisenberg Kreisstadt und mit der Gebietsreform 1994 auch Verwaltungssitz des aus drei Landkreisen gebildeten Saale-Holzland-Kreis.

Mit dem/der :

- Landratsamt des Saale-Holzland-Kreises (Hauptsitz im Schloss und vier weitere Standorte in der Schlossgasse, Schulgasse, Klosterstraße und Claußstraße)
- Agentur für Arbeit - Geschäftsstelle Eisenberg sowie dem Hauptsitz der AR-GE SGB II des Saale-Holzland-Kreises
- Polizeiinspektion Eisenberg
- den örtlichen Verwaltungseinrichtungen der Krankenversicherungen AOK, BEK, DAK und IKK
- Stadtverwaltung, die auch die erfüllende Funktion für die Gemeinden im Nahbereich wahrnimmt
- Berufsfeuerwehr Eisenberg

befinden sich die wichtigsten Verwaltungseinrichtungen in der Stadt.

Außerdem beherbergt die Stadt auch die Thüringer Landesaufnahmestelle für Ausländer im Stadtteil Saasa.

Umfangreiche Umbau- und Sanierungsarbeiten in den vergangenen Jahren haben dazu beigetragen, die Verwaltung zu konzentrieren, die Erreichbarkeit der Dienststellen zu verbessern und die Arbeitsbedingungen für die Angestellten zu optimieren.

#### **Entwicklungsziele im Schwerpunkt Zentralität / Verwaltung**

- Erweiterungen oder ergänzende Einrichtungen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorgesehen und für einen mittel- bis langfristigen Zeitraum bisher nicht angedacht.

### **3.4 Handel und Dienstleistungen**

Der Bestand an Einzelhandelsgeschäften und großflächigen Einkaufszentren, die im Mittelzentrum Eisenberg der Deckung eines gehobenen Grundbedarfs der Bevölkerung aus den Umlandgemeinden und dem Grundversorgungsbereich dienen, konzentriert sich:

- auf die zentral gelegene, innerstädtische Haupteinkaufszone Friedrich-Ebert-Straße - Großer Brühl - Steinweg - Markt und
- großflächigere Einkaufszentren und -märkte entlang der Hauptverkehrsstraßen, insbesondere der Jenaer Straße und der Königshofener Straße.

Die Geschäfte in der innerstädtischen Hauptgeschäftsstraße decken weitestgehend das gesamte Spektrum zentrenrelevanter Sortimente ab:

- Drogerie- und Parfümwaren
- Blumen, zoologischer Bedarf
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilien, Wolle etc.
- Schuhe, Leder- und Galanteriewaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte
- Haushaltwaren, Unterhaltungselektronik, optische Geräte, Fotowaren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren
- Uhren, Schmuck Silberwaren
- Musikalien und Tonträger.

Aufgrund der hohen Sortimentsvielfalt ist der Steinweg eine beliebte Einkaufsadresse für die Bevölkerung der Stadt und des Umlandes. Problematisch stellte sich lange Zeit jedoch die Parksituation in der Altstadt dar, die allerdings durch die Einrichtung von Kurzparkzonen in der Innenstadt deutlich verbessert wurde.

Wie in allen anderen ostdeutschen Städten entstanden in den letzten zwei Jahrzehnten auch großflächigen Einkaufszentren und größere Einkaufsmärkte in der Stadt. Diese siedelten sich aufgrund der erforderlichen Fläche jedoch nicht in der Innenstadt sondern entlang der Hauptverkehrsstraßen / Ortsverbindungsstraßen in der Stadt, insbesondere an der Königshofener Straße und der Jenaer Straße an. An diesen Standorten sind im Vergleich zur Innenstadt das Flächenangebot und die Flächenverfügbarkeit deutlich besser, die Mieten geringer und die gestalterischen Anforderungen überschaubar. Die Zulieferung kann optimiert werden und muss nicht über schmale Altstadtgässchen erfolgen; für Kunden stehen ausreichend Parkmöglichkeiten auch für einen längeren Zeitraum zur Verfügung.

An großflächigen Einkaufszentren ist das Areal im Gewerbegebiet Eisenberg-Nord mit dem Kaufland und weiteren, kleineren Märkten und der OBI – Bau- und Heimwerkermarkt in der Königshofener Straße von besonderer Bedeutung.

Zahlreiche weitere Einkaufsmärkte verschiedener Handelsketten (EDEKA, ALDI, NETTO, REWE,... ) mit einem überwiegenden Lebensmittelsangebot runden das Sortiment des täglichen Bedarfs ab und werden ergänzt durch den Baustoffhandel Remde und das Möbelkaufhaus in der Jenaer Straße.

Eisenberg ist auch Sitz von Banken, Sparkassen und Vermögensberatungen.

Großer Brühl - Deutsche Bank - Investment & Finanzcenter Eisenberg  
- Sparkasse Jena - Saale-Holzland-Kreis

Martin-Luther-  
Straße - Volksbank Eisenberg e. G.  
- vbi - Immobilienservice in Thüringen GmbH  
- Ethik Bank

Marktgasse - Sparkasse Jena – Saale – Holzland

Jenaer Straße - Deutsche Vermögensberatung

Das Dienstleistungsspektrum wird durch zahlreiche kleine und mittelständische Unternehmen abgedeckt, die über das gesamte Stadtgebiet verstreut sind.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass Handels- und Dienstleistungsunternehmen in ausreichender Menge in der Stadt vorhanden sind, um den allgemeinen Bedarf der Bevölkerung zu decken. Für Erweiterungen und Neuansiedlungen stehen aber auch künftig noch ausreichend freie Flächen zur Verfügung.

Aus Sicht der Stadtentwicklung bis 2020 sollte jedoch möglichst auf weitere, großflächige Handelseinrichtungen am Rande der Stadt verzichtet werden und dafür die Attraktivität der innerstädtischen Hauptgeschäftszone mit neuen, kleinen Läden erhöht werden.

#### **Entwicklungsziele zur Verbesserung der Handels- u. Dienstleistungssituation**

- Die Anzahl der großflächigen Einkaufszentren wird als ausreichend angesehen und sollte künftig nicht weiter erhöht werden.
- Die Innenstadt – insbesondere die Hauptgeschäftszone Friedrich- Ebert-Straße - Kleiner und Großer Brühl - Steinweg - Markt soll noch attraktiver gestaltet werden. Die Nutzungsvielfalt soll durch eine Erweiterung des Angebotsspektrums an zentrenrelevante Sortimenten verbessert werden. Neben der Neuansiedlung kleinerer Spezialläden sollte gastronomische Einrichtungen zum Verweilen animieren.
- Geschäftsneueröffnungen sollen auf die Hauptgeschäftszone Steinweg - Großer Brühl - Friedrich-Ebert-Straße sowie auf die vorrangigen Erweiterungsbereiche Schlossgasse und Rossplatz gelenkt werden.
- Das Vorhandensein ausreichend vieler altstadtnaher Parkmöglichkeiten ist eine wesentliche Voraussetzung zur Stabilisierung der Handelsfunktion in der Innenstadt.
- Zur Verbesserung des Dienstleistungsangebotes ist zu prüfen, ob künftig vielleicht mehrere, verschiedene Dienstleister in einem Objekt , z.B. einer gut erreichbaren, zentral gelegenen Brachfläche, angesiedelt werden können und somit die Bedingungen für die Nutzer der Dienstleistungen optimiert werden können (kurze Wege, auf denen Mehreres erledigt werden kann, Optimierung des Parkplatzangebotes,...)

### 3.5 Bildung und Erziehung

„Hinsichtlich der Zahl der Kindertagesstätten, der verfügbaren Plätze und der unterschiedlichen inhaltlichen Ausrichtung ist Eisenberg sehr gut ausgestattet. Neben kontinuierlichen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind mit Hilfe der Gelder aus dem Konjunkturpaket 2 alle Einrichtungen inkl. Freianlagen in einen baulich sehr guten Zustand versetzt worden.“ /4/ S. 34

Standort		Träger	Kapazität gesamt / davon unter 2 Jahren	Auslastung
Montessori-Haus „Zwergenland“	Biberacher Straße 3	AWO Dienstleis- tungsgesellschaft mbH	166 / 30	146 (88%)
„Regenbogen“	Lindenplatz 4		127 / 16	92 (92%)
„Spatzennest“	Goethestr.2	BuTZ Eisenberg gGmbH	81 / 16	61 (75%)
KNEIPP- Kindergarten am Waldkrankenhaus	Klosterlausnitzer Straße 81	Waldkrankenhaus „Rudolf Elle „ gGmbH	53 / 12	52 (98%)
„Marienkäfer“	Klosterlausnitzer Str. 23	evang. Kirchgemein- de Eisenberg	66 / 6	53 (80%)
<b>Gesamt</b>			<b>493 / 80</b>	<b>404 (82%)</b>

Tabelle 8 – Quelle /4/ S. 35, /15/

Insgesamt stehen für die Altersgruppe der 0 – 3-jährigen 139 Plätze zur Verfügung.

Altersgruppe	Betreuungskapazität der fünf Einrichtungen	Bevölkerung Eisenberg Anzahl Kinder dieser Altersgruppe
0 – 3	139	241
3 – 6	354	205

Tabelle 9 – Quelle /4/, /15/ (Stand Oktober 2009)

Das bedeutet, dass 67 % der unter 3-jährigen und 100 % der 3-6-jährigen Eisenberger Kinder sowie weitere 3-6-jährige aus den Umlandgemeinden in einer Kindereinrichtung der Stadt betreut werden können.

„Für die Schulbildung nimmt Eisenberg zentrale Aufgaben auch für die Umlandgemeinden wahr.“ /4/ S. 35

„Hinsichtlich der Zahl der Schulen, ihrer Verteilung im Stadtgebiet und ihres Spektrums ist Eisenberg gut ausgestattet. Die Schulen sind im Mittel jedoch nur reichlich zur Hälfte ausgelastet.“ /4/ S. 35

Standort		Kapazität Schüler / Klassen	Auslastung Schüler / %
Staatl. GS „Martin Luther“	Wiesenstr. 23	270 / 9	208 / 77 %
Staatl. GS Eisenberg – Ost	R.-Luxemburg – Str. 9	240 / 8	164 / 68 %
Staatl. RS „Karl Christian Friedrich Krause“	Saasaer Str. 14	500 / 14	238 / 48 %
Staatl. Gymnasium „Friedrich Schiller“	Schillerstr. 1	1.200 / 28	522 / 44 %
<b>Gesamt</b>		<b>2.210 / 59</b>	<b>1.241 / 51 %</b>
Regionales Förderzentrum	Hainspitz Am Gerichtsfeld 2	220 / 16	131 / 60 %

Tabelle 10 – Quelle /4/ S. 36

*„Der Überhang an Räumen eröffnet die Möglichkeit verbesserter Freizeitbetreuung sowie kleinerer Klassen. Der Schulnetzplan sieht auch über 2011 hinaus keine Veränderungen der jetzigen Struktur vor. Er wird aber im Jahr 2010 überarbeitet.“*  
/4/ S. 35

Eisenberg verfügt auch über höhere und spezielle Bildungseinrichtungen:

- die Kreismusikschule und
- die Kreisvolkshochschule in der Mozartstraße.

sowie Einrichtungen der Berufsausbildung und Erwachsenenqualifizierung:

- im Bildungs- und Technologiezentrum Bu.TZ: (Stiftung und gemeinnützige GmbH, Klosterlausnitzer Straße)
  - Bu. TZ Höhere Berufsfachschule für Motopädie und
  - Bu. TZ genehmigte Berufsbildende Schule zur Ausbildung von Kunststoff-Formgeber/-in; Tischler/-in; Holzmechaniker/-in.

Alle Einrichtungen sind so ausgelegt, dass der derzeitige Bedarf gedeckt wird.

### **Entwicklungsziele Bildung und Erziehung:**

Die Kindertagesstätte „Spatzennest“ soll ab Mitte 2010 ausschließlich als Kinderkrippe für Kinder von 0 – 3 Jahren betrieben werden.  
Die Stadt Eisenberg wird zukünftig in der Lage sein, allen Eltern von 0 – 3-jährigen einen Betreuungsplatz zur Verfügung zu stellen, sofern diese das wünschen.  
Das Überangebot an Betreuungsplätzen wird mit großer Wahrscheinlichkeit dazu führen, dass kleine, unrentable Kindertagesstätten in den unmittelbaren Umlandgemeinden geschlossen und dort betreute Kinder in Eisenberg eine Einrichtung besuchen werden.

Bis zum Jahre 2020 werden mehr Betreuungsplätze in den Einrichtungen vorhanden sein als Kinder / Jugendliche, die diese nutzen werden.

### **3.6 Kultur, Sport und Freizeit**

Kulturelle Einrichtungen: Eisenberg verfügt mit:

- der Stadthalle,
- der Schlosskirche mit dem Schlosspark,
- der Stadtbibliothek,
- dem Stadtmuseum,
- Ausstellungsräumen im Stadtmuseum, in der Stadtbibliothek, im Rathausfoyer, in den Räumen des Kunstvereins im Steinweg,
- dem Tiergarten und
- der Kreismusikschule

über moderne Einrichtungen, um ein vielfältiges, kulturelles Angebot präsentieren zu können und damit den kulturellen Bedürfnissen der Einwohner und Besucher gerecht zu werden.

*„Etwa 80 Vereine stehen den Einwohnern offen, um sich in der Freizeit zu betätigen und das gesellschaftliche Leben zu bereichern.“* |4/ S. 38

*„Die Bildungs- und Begegnungsstätte „Haus Shalom“ im Diakoniezentrum Bedeshda e.V. ergänzt das Angebot mit Bildungs-, Beratungs- und Betreuungsangeboten für mehrere Selbsthilfegruppe.“* |4/ S. 39

Die Räumlichkeiten werden für Festveranstaltungen, Konzerte, Theateraufführungen, Vorträge, Versammlungen u.ä. genutzt.

Die Auslastung – insbesondere der Stadthalle – ist noch nicht optimal.

#### **Entwicklungsziele für kulturelle Angebote**

Zur Ergänzung des Angebotes, insbesondere für Veranstaltungsreihen in der Sommerzeit, bereitet die Stadt gegenwärtig die Sanierung des denkmalgeschützten Scheithofes vor, der künftig als „Hofbühne“ den Eisenberger Vereinen zur Verfügung stehen und sich gleichzeitig als Begegnungsstätte für Jung und Alt etablieren soll. Die unmittelbare Nähe des Schlosses mit der Schlosskirche und dem Schlosspark, des Kräutergartens und des Spielplatzes „Am Schlosstor“ stellen eine günstige Voraussetzung dar, um Synergieeffekte bei deren Nutzung zu erzielen.

In den Workshops wurde außerdem auch immer wieder deutlich, dass die Schließung des Kinos einen erheblichen Verlust für die Stadt darstellte und nach Möglichkeiten gesucht werden soll, ein neues Kino zu errichten. Allerdings wird der wirtschaftliche Betrieb eines Kinos in einer Stadt wie Eisenberg nicht ganz einfach, zumal die großen Kinos in Gera und Jena starke Konkurrenten sind. Außerdem wird im Nachbarort Bad Klosterlausnitz noch ein kleines Kino betrieben, das hauptsächlich durch die Kurgäste und deren Besucher eine akzeptable Auslastung aufweist.

Mit der Sanierung des Scheithofes besteht allerdings auch die Möglichkeit, als neue Veranstaltungsreihe in der Stadt ein „Sommerkino“ zu initiieren.

Sportanlagen: Die Stadt verfügt über:

- das zentral gelegene, attraktive und gut ausgebaute **Sportforum „Eisenberg Mohr“** in der Saasaer Straße, in dem sich neben dem **Stadion** (Großspielfeld mit vier Laufbahnen) und separaten Nebenspielfelder auch das städtische **Freibad** befindet,
- die etwas außerhalb gelegene **Sportanlage „Schortental“**, die neben zwei **Fußballfeldern** auch über **Tennisplätze** und eine **Schießanlage** verfügt,
- ein **Hallenbad**
- und mehrere **Sporthallen**, darunter eine Dreifeldhalle.

Sporthallen „Mit 7 Sporthallen unterschiedlicher Größe für den Schul-, Vereins- und Freizeitsport ist Eisenberg sehr gut ausgestattet.“ /4/ S. 37

Hallengröße	Anzahl	
	Landkreis gesamt	davon in Eisenberg
Hallen bis 200 m <sup>2</sup>	3 Stck	2 Stck
Hallen von 201 bis 400 m <sup>2</sup>	14 Stck	2 Stck
Hallen von 401 bis 1.000 m <sup>2</sup>	10 Stck.	2 Stck
Hallen über 1.000 m <sup>2</sup>	2 Stck.	1 Stck

Tabelle 11 – Quelle /15/

Standort		Sanierungsgrad 12/2009	Größe (m <sup>2</sup> )
	Krauseplatz / Wasserg.	teilsaniert	242
Staatl. GS „Martin Luther“	Wiesenstraße	untere Halle unsaniert	377
		obere Halle unsaniert	450
Staatl. GS Eisenberg Ost	R-Luxemburg-Str. 9	generalsaniert	200
Staatl. RS Eisenberg West	Saasaer Str. 14	generalsaniert	500
F.-Schiller-Gymnasium	Schillerstr. 1	Dreifelderhalle	1.215
		ältere Halle	200
<b>Zur Verfügung stehende Sporthallen-Gesamtfläche</b>			<b>3.184 m<sup>2</sup></b>

Tabelle 12 – Quelle /4/ S. 36, /14/

„Fitness-Studios, das Bowling-Center Goethestraße und die Kegelbahn des TSV Eisenberg in der Saasaer Straße runden das Angebot ab.“ /4/ S. 39

### Entwicklungsziele zur Ergänzung des Sportangebotes

- Errichtung einer Minigolfanlage am Sportforum
- Errichtung einer temporär nutzbaren Spritzeisbahn

Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen:

Öffentliche Spielplätze und Ausstattung (Stand 2009)

	Ausstattung	Ausstattung geeignet für												
		Kleinkinder 1 bis 6 Jahre				Schulkinder 6-12Jahre				Jugendliche 12-18 Jahre				
1	Höllkopf	●	●	●	●	●	●	●	●	●				
2	Zeilbäume	●		●	●	●	●	●						
3	Krauseplatz		●	●	●				●	●				
4	Am Malzplan				●	●	●	●	●					
5	Kursdorf													
6	Ludwig-Jahn-Straße	●			●	●	●	●	●					
7	Am Massenteich	●			●	●			●					
8	Biberacher Straße								●	●	●	●		
9	Saasa			●	●		●							
10	BMX-Bahn Saasaer Straße							●					●	
11	Bolzplatz am Massenteich							●			●			
12	Bolzplatz am Pfforsbrunnen	<b>geschlossen</b>												
13	Am Schlosstor	●	●		●	●	●	●						
14	Rudolf-Elle- Straße (EWG)	●	●		●	●								
15	Saasaer Straße (EWG)	●			●	●								
16	Schössermühlenweg (EWG)	●			●									
Eigentümer und Betreiber der Spielplätze:														
	Stadt Eisenberg				EWG									
vorrangige Nutzergruppe														
	Hauptnutzer				Nebennutzer									

Tabelle 13 – Quelle /14/, /15/

Während für die Klein- und Schulkinder ein angemessenes Angebot an Spielanlagen in allen Stadtbereichen vorhanden ist, beschränken sich die Angebote für die Jugendlichen auf wenige Anlagen in der Nähe des Sportforums. In der Altstadt ist für diese Altersgruppe nach der Schließung des Bolzplatzes am Pfforsbrunnen überhaupt kein geeigneter Treffpunkt mehr vorhanden.

Obwohl man von einer größeren Mobilität der Jugendlichen ausgehen kann und von dieser Altersgruppe auch bevorzugt bereits die Sportanlagen genutzt werden, sollte über eine Angebotsergänzung im Altstadtbereich nachgedacht werden.

Sonstige Jugendfreizeiteinrichtungen

„Mit den von fünf freien Trägern getragenen Jugendfreizeiteinrichtungen mit unterschiedlicher Ausrichtung und mit vielfältigem Angebot ist Eisenberg sehr gut ausgestattet.“

Freizeiteinrichtung	Standort	Träger
Jugendzentrum Wasserturm	Ladestraße 2	Blitz e.V. Stadtroda
Jugendhaus Sicor	Königshofener Straße	Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Saale – Holzland e. V.:
Teestube Shelter	Oststraße 3	Landeskirchliche Gemeinschaft Eisenberg/Thür.
Jugend- und Begegnungsstätte	Ziegelgasse 7	BUTZ Stiftung und GmbH
Frauen- und Familientreff Eisenberg	Gartenstraße 3	Demokratischer Frauenbund e. V. Erfurt
Jugendtreff Mimikri		Jugendtreff Mimikri e. V.

Tabelle 14 – Quelle /4/ S. 38, /14/, /15/

„Daneben sind die Privatanbieter „Slaughterhouse“ und „Hurricane“ auf Tanz und Gastronomie für Jüngere ausgerichtet.“ /4/ S. 38

**Entwicklungsziele für Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen**

- Für eine aktive Freizeitgestaltung dieser Bevölkerungsgruppe sind die bereits genannten, neu zu errichtenden Kultur- und Sporteinrichtungen von Bedeutung.
- Ergänzende Einrichtungen, die speziell auf Kinder und Jugendliche ausgerichtet sind, sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorgesehen und für einen mittel- bis langfristigen Zeitraum bisher nicht angedacht.
- Maßnahmen beschränken sich im Moment auf die Erhaltung und Instandsetzung der vorhandenen Anlagen und Einrichtungen.
- Die Attraktivität einiger Spielplätze soll durch neue oder ergänzende Spielgeräte bzw. eine kindgerechte, gestalterische Aufwertung des Umfeldes erhöht werden.

### **3.7 Medizinischen Versorgung**

Überregionale Bedeutung hat das Waldkrankenhaus „Rudolf-Elle“ gGmbH, Klosterlausnitzer Straße als führendes orthopädisches Fachkrankenhaus Thüringens mit den Abteilungen:

- Anästhesie / Intensiv- und Schmerztherapie
- Chirurgie
- Innere Medizin und
- Radiologie

sowie dem Lehrstuhl für Orthopädie des Universitätsklinikums Medizinische Fakultät der Friedrich Schiller Universität Jena.

#### Örtliches Angebot

Praktizierende Mediziner	Anzahl	örtlicher Versorgungsgrad	
Allgemeinmediziner	10	360 Einwohner / niedergelasse- nem Arzt	Dies entspricht einem Ver- sorgungsgrad, der zwar deutlich über dem Durch- schnitt im Landkreis liegt, sich im Vergleich zu 2003 aber dem allgemeinen Trend folgend verschlech- tert hat.
Fachärzte / Psychothe- rapeuten (Kinderärzte, Augenarzt, Chirurgen, Frauenarzt, Hautarzt, Internisten, Neurologen, Orthopä- den, Urologen )	20		
Zahnärzte	12	901 Einwohner / Zahnarzt	
ambulante Pflegedienste	4		
Physio- bzw- Ergothe- rapeuten	7		
Heilpraktiker	4		

Tabelle 15 – Quelle /4/ S. 37, /14/, /15/

*„Vier Apotheken ergänzen das Netz der medizinischen Versorgung und vier Krankenkassen sind mit Servicestellen vor Ort vertreten.“ /4/ S. 37*

*„Der sehr gute Versorgungsgrad resultieren aus der Zentralität der Stadt.“ /4/ S. 37*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine Erweiterungen /Ergänzungen zur medizinischen Versorgung vorgesehen.

### 3.8 Soziale Einrichtungen und Dienste

Obwohl Teil der natürlichen Komponente der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung hat die steigende Lebenserwartung der Menschen eine besondere Bedeutung für die gesellschaftliche Zukunft, denn sie beeinflusst wesentlich die Bereiche der Pflege und Gesundheit.

#### Lebenserwartung

Geburtsjahr	Jungen	Mädchen
1930	64,2 Jahre	72,2 Jahre
1940	68,2 Jahre	76,1 Jahre
1990/1992	70,0 Jahre	76,8 Jahre
2005/2007	75,7 Jahre	81,8 Jahre
2020	80,4 Jahre	85,0 Jahre

Tabelle 16 – Quelle: Bundesamt für Statistik / Büttner, Christian Demographischer Wandel in Thüringen – Auswirkungen auf ausgewählte Bereiche der Gesellschaft

Aufgrund der demographischen Alterung wird in den kommenden Jahren trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen mit einem **Anstieg der Pflegebedürftigen** zu rechnen sein ( 2007 3,2 % ; 2020: 4,6 % der Gesamtbevölkerung). **Besonders stark fällt der Anstieg des Anteils der Pflegefallzahlen in der Gruppe der Hochbetagten ab dem vollendeten 80.Lebensjahr aus.**

#### Altenpflegeeinrichtungen

„Mit dem **Altenzentrum Bethesda e.V.** in der Johanniterstraße besitzt Eisenberg einen Komplex aus Pflegeheim, Sozialstation, Seniorenwohnanlage sowie Bildungs- und Begegnungsstätte. Das Pflegeheim verfügt über drei Häuser mit insgesamt **137 Pflegeplätzen**. Es gibt allerdings schon heute deutlich mehr Pflegebedürftige. Mit steigender Lebenserwartung und der wachsenden Zahl der Senioren wird auch der Pflegebedarf weiter zunehmen.“ /4/ S. 37

#### Betreutes / altersgerechtes Wohnen

Träger	Standort	Anzahl WE
Bethesda e. V.	Johanniterstraße 1	31 WE
AWO „Talblick“	Geraer Straße 4	20 WE
AWO „Goldener Herbst“	Jenaer Straße 22	24 WE
Eisenberger Wohnungsgesellschaft mbH	Biberacher Straße 1	Mittelganghaus mit 88 WE
<b>Gesamt</b>		<b>163 WE</b>

Tabelle 17 – Quelle /4/ S. 38, /14/

„Aufgrund der zentralen Lage im Landkreis und der Nähe des Krankenhauses weist Eisenberg eine hohe Standortgunst auf, die es weiter auszubauen gilt. Standortnachfragen sind absehbar.“ 14/ S. 37

### Senioreneinrichtungen

Zur Betreuung der Senioren haben in Eisenberg verschiedene Einrichtungen, Vereine und Organisationen ihren Sitz und betreiben Begegnungsstätten. Auch hier trägt die zentralörtliche Funktion der Stadt wesentlich dazu bei, dass ein ausgewogenes Betreuungsangebot vorhanden ist::

- Sitz des Seniorenbüros des Saale-Holzland-Kreises
- Sitz des
  - \* Verbandes der Behinderten e. V.
  - \* Bundes der Vertriebenen BdV, Seniorenbegegnung Eisenberg
  - \* Volkssolidarität Regionalverband Ostthüringen e. V.
    - Ortsgruppe Eisenberg
  - \* VdK Ortsverband Eisenberg
  - \* Frauen- und Familientreffs des Frauenbundes
- Diakoniezentrum Bethesda Eisenberg (Johanniterstraße)
- Seniorenbeirat in der Bildungs- und Begegnungsstätte „Haus Shalom“ im Diakoniezentrum Bethesda e. V.
- Servicewohnen „Goldener Herbst“ mit Seniorenbegegnungsstätte der AWO, Kreisverband Saale-Holzland e. V. (Jenaer Straße)

### **Entwicklungsziele für Senioreneinrichtungen und -betreuungsangebote**

- Unterstützung privater und freier Träger bei geplanten Erweiterungen oder der Standortsuche für einen Neubau von Pflegeeinrichtungen
- Erweiterung des Angebotes an altersgerechtem Wohnraum, vor allem zentrumnah / in der Altstadt ( Planung und Realisierung einer altengerechten Wohnanlage durch die EWG in der Lindengasse; Sanierung von 30 – 40 WE zu seniorengerechten und barrierefreien Wohnungen durch die AWO in der Biberacher Straße 3)
- Umnutzung / Umbau der ehemaligen Stadtküche für ein Hospitz / Begegnungsstätte
- Umnutzung des alten Kinos am Malzplan sowie angrenzender Grundstücke für eine Begegnungsstätte / Mehrgenerationenhaus

#### **4. Technischen Infrastruktur**

„Die Versorgung mit **Elektroenergie und Gas** ist über die Stadtwerke Eisenberg gesichert. Konsequenzen aus der Annahme der Bevölkerung sind vorerst nicht absehbar.

Die Stadt versorgt sich aus dem Territorium und dem näheren Umland mit **Trinkwasser**. Wasserwerke befinden sich in Ullrichsberg, im Mühlthal und in Kursdorf. Eine Einspeisung von Fernwasser ist nicht erforderlich.

Der Anschlussgrad an das öffentliche Trinkwassernetz beträgt in Eisenberg 100%. Die Versorgung hinsichtlich Menge, Druck und Qualität kann jederzeit voll abgesichert werden. Derzeit besteht kein Bedarf, eine langfristige Studie zur Netzentwicklung zu erarbeiten. Handlungsschwerpunkte werden vom Zweckverband ca. 2 bis 3 Jahre im Voraus mit der Stadt und den Straßenbulasträgern abgestimmt.

**Abwasser:** Eisenberg verfügt seit 1999 über eine neue zentrale Kläranlage mit 15.000EW. Die Anlage ist vollständig ausgelastet, kann aber bei Bedarf erweitert werden.

Da das Kanalnetz überwiegend als Mischsystem geführt wird, gibt es derzeit keine Probleme infolge eines verringerten Schmutzwasseranfalls. Es wird auch bei künftigen Rückbau- und Teilumbaumaßnahmen problemlos funktionieren.“ /4/ S.39

#### **Entwicklungsziele für Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung**

- Gegenwärtig ist kein Planungserfordernis gegeben. Die vorhandenen Anlagen und Netze befinden sich in einem guten Zustand und sind ausreichend dimensioniert.
- regelmäßige Abstimmung der baulichen Maßnahmen zwischen dem jeweiligen Versorgungsträger und der Stadtverwaltung

## **5. Wohnen / Stadtumbau**

Eisenberg mit:

- seiner exponiert auf einer Bergkuppe gelegenen Altstadt, die im Nordenosten von einem Grüngürtel umgeben ist,
- der westlichen Altstadt, die z.T. mit repräsentativen Gebäuden des 20. Jahrhunderts geprägt ist,
- der Heimstättensiedlung im Norden der Stadt,
- dem südlichen Stadtgebiet mit aufgelockerter, meist freistehender Bebauung aus der Vorkriegszeit und den 50er bis 70er Jahren,
- den Wohngebieten der 60er und 70er Jahre mit den für diese Zeit typischen Geschosswohnungsbauten,
- zahlreichen Nachwende-Eigenheimgebieten im Süden der Stadt ,
- den dörflich geprägten Bereichen Friedrichstanneck und Saasa und
- den nördlich der Stadt gelegenen Gewerbe- und Industriegebieten

weist ein interessantes und abwechslungsreiches Stadtbild auf und bietet die besten Voraussetzungen, um den verschiedensten Ansprüchen an Wohnraum gerecht werden zu können. In der Stadt gibt es die typische Altstadtbebauung, gründerzeitliche Mehrfamilienhäuser, repräsentative Stadtvillen, Wohnblöcke in gut saniertem Zustand, ausreichend Bauplätze für Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung in erschlossenen Eigenheimgebieten, aber auch die typisch ländlich geprägte Bausubstanz.

Der Eisenberger Wohnungsbestand ist zum überwiegenden Teil in Privatbesitz, aber auch drei Wohnungsgesellschaften bieten ihre Wohnungen an.

In den letzten zwei Jahrzehnten wurde die Stadtentwicklung nachhaltig von der Erschließung und Bebauung neuer Eigenheimgebiete geprägt, die einen deutlichen Landverbrauch zur Folge hatte. Die Stadt ist näher an das Landschaftsschutzgebiet „Eisenberger Holzland“, insbesondere das Mühlthal, herangerutscht..

Die Nachfrage nach Eigenheimstandorten ist in den vergangenen Jahren jedoch drastisch zurückgegangen. Während bis 2000 noch jährlich zwischen 50 und 80 Eigenheime gebaut wurden, sank die Zahl in den letzten Jahren deutlich.

Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Anzahl der Eigenheim-Neubauten	11	11	2	3	8	0

Tabelle 18 – Quelle /4/ S. 32, /14/

*„Der perspektivische Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern (ca. 4-6/Jahr) kann mit den in den Bebauungsplangebieten vorhandenen ca. 50 erschlossenen Bauplätzen bis 2020 und darüber hinaus gut abgedeckt werden.“ /4/ S. 32*

Baugebiet	Anzahl der noch freien, erschlossenen Bauplätze (Stand : Oktober 2009)
Höllkopf	6
Gartenweg (Saasa)	5
Wohnanlage Friedrichstanneck	3
Friedrichstanneck 1	9
Siebenfreude	15
Am Hirtenberg in Kursdorf	10
<b>gesamt</b>	<b>48</b>
Obere Siebenfreude (oberer Bauabschnitt)	35 (noch nicht erschlossen)

Tabelle 19 – Quelle /4/ S. 32, /14/

Eine Neuausweisung weiterer Eigenheimgebiete ist nicht erforderlich und im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt auch nicht enthalten..

Neben dem Eigenheim stellt nach wie vor der Geschosswohnungsbau ein wichtiges Segment des Wohnungsmarktes dar. Die örtlichen Wohnungsbauunternehmen haben die Wohnblöcke der 60er, 70er und 80er Jahre zum Teil saniert und Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes realisiert, womit u.a. die gleichmäßige Nachfrage nach Wohnungen und der im Durchschnitt sehr geringe Leerstand zu begründen sind. *„Die Mitglieder der Genossenschaften (zum Teil immer noch der Erstbezug aus den 69/70 Jahren) fühlen sich ihrem Wohnungsunternehmen verbunden und nehmen auch fehlende, heute aber übliche Zusatzausstattungen wie Aufzüge oder Balkone und einen gewissen Sanierungsstau in Kauf.“* (I4/ S. 32)

*„Bei dem Durchschnittsalter der Hauptmieter der Genossenschaften von 56 bis 58 Jahren ist aber nach 2015 mit einer allmählichen Entleerung des Altneubaugebietes zu rechnen.“* (I4/ S. 33)

Gegenwärtig werden *„bei den Anbietern von Mietwohnungen vor allem Zwei- bis Dreiraumwohnungen nachgefragt.“* (I4/ S. 32)

Während neu gebaute Eigenheime und sanierte Wohnblöcke zum jetzigen Zeitpunkt noch relativ gut zu vermarkten sind, nimmt der Leerstand in den Gebäuden entlang der Bundes- und Landesstraße, in der Altstadt, dem südlichen Stadtgebiet und auch in der Heimstättensiedlung deutlich zu.

Bereits jetzt sind in der Stadt 193 leerstehende (Wohn-)Gebäude erfasst, wovon sich 96 im Sanierungsgebiet Altstadt befinden.

## Entwicklungstendenz

Der Wohnungsmarkt wird sich in den nächsten Jahren aufgrund der demographischen Entwicklung und dem damit verbundenen Einwohnerrückgang stark verändern. Wie unter Pkt. 1 bereits erläutert, werden von den heute bewohnten Wohnungen im Jahr 2020 voraussichtlich ca. 1200 leer stehen, das sind ein Fünftel des derzeitigen Angebotes.

Der **Leerstand** wird vorrangig Wohnungen betreffen:

- die sich in unattraktiven Lagen befinden (Lärmbelastungen: nördlich der Bundesstraße in Gewerbegebieten, entlang der Bundes- und Landesstraßen, unattraktives Wohnumfeld, fehlende Parkmöglichkeiten: z.B in einigen Altstadtbereichen)
- die einen hohen Instandsetzungs- bzw. Sanierungsstau aufweisen
- deren Größe und Ausstattung nicht mehr den heutigen und künftigen Anforderungen entspricht
- die deutlich über dem ortsüblichen Preisniveau liegen.

*„Da der künftige Wohnungsleerstand überwiegend private Gebäude mit einer oder zwei Wohnungen betreffen wird, wird er im Sanierungsgebiet bzw. am Rand der Altstadt zuerst sichtbar sein. Die damit verbundene Verschlechterung des Bauzustandes“* wird auch im Stadtbild sehr deutlich werden und dieses nachteilig beeinträchtigen. /4/ S. 34

Ein gezieltes Gegensteuern ist nur durch erhöhte Aufwendungen bei Sanierungsmaßnahmen an zahlreichen Gebäuden und einer nachhaltigen Verbesserung des Wohnumfeldes möglich. Nicht zuletzt deshalb wurde das Sanierungsgebiet „Altstadt“ auch als Stadtumbaugebiet beschlossen.

Wichtiges Ziel ist es daher, den **Wohnungsbestand der Innenstadt deutlich zu reduzieren und verbleibende Wohnungen energieeffizient zu modernisieren**. Auf den frei werdenden Flächen können funktionsergänzende Nutzungen (Privatgärten, Kinderspielplätze und Quartierstreffpunkte, Garagen- und Stellplatzanlagen u.ä.) untergebracht werden.

**Der innerstädtische Wohnstandort muss eine Alternative zum Eigenheim am Stadtrand werden.**

*„Da derzeit keine der Wohnungsgenossenschaften aufgrund des noch guten Vermietungsstandes auf Rückbau drängt und Privatvermieter keine Fördermittel aus dem Programm Stadtumbau Ost zum Abriss zur Verfügung gestellt bekommen, wird die nicht mehr benötigte Wohnbausubstanz bis 2020 nur im Einzelfall zurückgebaut werden. Der Wohnungsbestand wird zumindest bis 2015 in einer Größenordnung von 6.100 bis 6.200 WE erhalten bleiben.“* /4/ S. 33

Erst dann wird der Abriss un- oder teilsanierter Wohnblöcke oder alternativ die Möglichkeit des Rückbaus der obersten Geschosse oder einzelner Segmente wirksam. /4/ S. 33

Der Wohnungsbedarf wird sich aber auch **strukturell verändern**.

Privathaushalte mit tendenziell sinkendem Einkommen werden eher kleine Wohnungen nachfragen.

Auch ältere Bürger, insbesondere in 1-Personen- Haushalten bevorzugen künftig zunehmend kleine Wohnungen mit differenzierten Betreuungsmöglichkeiten.

Zudem werden ältere Bürger aus dem Umland in die Stadt ziehen, da hier sowohl eine bessere Versorgung als auch eine bessere medizinische Betreuung gewährleistet werden kann.

Das hat zur Folge, dass ein Großteil der Neu-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen ganz gezielt auf kleinere Wohnungsgrößen abgestellt werden muss und dabei auch noch zu beachten ist, dass ein erheblicher Anteil davon altersgerecht erfolgen sollte.

### **Der Schrumpfungsprozess aus stadtstruktureller Sicht**

In der Tages-, aber auch der Fachpresse werden solche Prozesse mit Slogans wie „Gesund schrumpfen von außen nach innen“, „Reduzieren am Rand“ und „Schrumpfen durch Ausdünnen“ angekündigt.

Bereits jetzt hat sich aber schon in vielen Städten gezeigt, dass nicht die übergestülpten, visionären Projekt (gegen lokale Widerstände) durchzusetzen sind, während eine Strategie der kleinen Schritte, getragen von einem Planungsverständnis, das auf die lokalen Eigenkräfte setzt, zum Erfolg führt.

Unter diesem Gesichtspunkt und aufbauend auf bisher in der Stadtsanierung / im Stadtumbau Erreichtes soll sich in Eisenberg der Schrumpfungsprozess nicht auf einzelne Gebiete beschränken, sondern nahezu flächendeckend vonstatten gehen.

Auch in Eisenberg wurden die Vorteile eines „Schrumpfens von außen nach innen“ diskutiert. Nicht zuletzt kann dadurch Landschaftsraum wiedergewonnen und für andere Zwecke genutzt sowie auch der Bestand und die Auslastung an Ver- und Entsorgungsleitungen sinnvoll eingeschränkt werden. Aber gerade am Stadtrand befinden sich die gut belegten, zum Teil erst in den letzten zwei Jahrzehnten entstandenen Eigenheimgebiete, die längerfristig nicht liquidierbar sind.

Erklärtes Ziel in diesem Sinne ist es dagegen, keine weitere Ausdehnung des Siedlungsbereiches zuzulassen.

Auch das „Ausdünnen / Auflockern“ wurde diskutiert, wobei jeder zuerst an den Geschosswohnungsbau der Wohnungsgesellschaften denkt. Sicher ist das eine mögliche und teilweise auch in Betracht kommende Variante, die aber wie oben erläutert erst ab ca. 2020 zum Tragen kommen wird und gerade unter energetischen Gesichtspunkten noch genauer untersucht werden muss, ob die Nähe der Wohnquartiere „Zeilbäume“ und „Biberacher Straße“ zum städtischen Heizwerk nicht auch die Chance bietet, diese Gebäude besonders energieeffizient zu betreiben und deshalb an deren Weiterbestand festgehalten werden sollte.

Ein „Ausdünnen / Auflockern / Entkernen“ der Altstadtquartiere und angrenzender Bereiche dagegen wird mit Sicherheit erfolgen.

In den Workshops wurden deshalb, aufbauend auf die Bestandsanalyse und die prognostizierten Veränderungen, „Entwicklungskategorien“ definiert und zugehörige Bereiche räumlich festgelegt, die sich auch hinsichtlich ihrer Priorität, Förderwürdigkeit und zeitlichen Realisierung unterscheiden.

### **Entwicklungsziele zum Schwerpunkt Wohnen / Stadtumbau**

- Konzentration von Industrie und Gewerbe auf die nördlichen Stadtbereiche unter Nachnutzung vorhandener Altstandorte und neu erschlossener Gewerbe-/Industriegebiete; Aufgabe von Wohnnutzung auf Splitterflächen innerhalb der gewerblich genutzten Bereiche
- Konzentration der Stadtumbau- und Stadtsanierungsmaßnahmen wegen ihrer strukturellen Bedeutung und der festgestellten Gefährdung auf die Altstadt und angrenzende Randbereiche sowie die Wohnflächen entlang der Bundesstraße
- Der Geschosswohnungsbau Zeilbäume / Biberacher Straße wurde als konsolidierter Kernbereich festgelegt, da er einem guten baulichen und funktionellen Zustand aufweist. Diese Bereiche sollen im Zusammenhang erhalten und stabilisiert werden. Aufgrund der Nähe des städtischen Heizwerkes eignen sich diese Gebäude künftig besonders für eine energieeffiziente Sanierung / Modernisierung. Da aufgrund der eintretenden Überalterung der Bewohner künftig jedoch eine höhere Leerstandsquote zu erwarten ist, sollen auch Rückbaumaßnahmen (Geschossrückbau, Teilabbruch einzelner Blocksegmente) untersucht werden.
- Bereiche, in denen sich ergebende Möglichkeiten des Rückbaus genutzt werden sollen, befinden sich innerhalb der Gewerbegebiete und in der Nähe der Autobahn. (Am Roten Berg, Donitzschkau, Königshofener Straße)
- Zur räumlichen Abgrenzung des Siedlungsbereiches sollen folgende Splittersiedlungen und in den Außenbereich hineinragende Baugebiete auf keinen Fall erweitert werden: östlich der Heimstättensiedlung, An der Etzdorfer Straße, Am Schössermühlenweg, südlich der Geraer Straße
- alle anderen Gebiete sind konsolidierte Gebiete, die als „Selbstläufer“ keine besonderen Maßnahmen erfordern
  
- Für den Entwicklungsschwerpunkt „Sanierungsgebiet Altstadt“ wird ein konsequentes Wohnungsmanagement durch den Rückbau nicht nachnutzbarer Bausubstanz, die Entkernung der Quartierinnenbereiche und eine effiziente Sanierung / Modernisierung des verbleibenden Wohnungsangebotes angestrebt. Das Wohnen in der Altstadt soll eine attraktive Alternative zum Wohnen in den Eigenheimgebieten am Stadtrand darstellen.

## **6. Tourismus / Fremdenverkehr / Naherholung**

Die Entwicklung von Tourismus, Fremdenverkehr und Naherholung in und um Eisenberg wird begünstigt durch:

- die zentrale Lage an regionalen und überregionalen Verkehrswegen
- den Städtetourismus zwischen den Residenzstädte Zeitz - Altenburg - Gera - Greiz - Eisenberg - Weimar
- die in der Eisenberger Altstadt vorhandenen historischen Gebäude und Ensembles, insbesondere zwischen dem Markt mit dem Rathaus, der Stadtkirche und dem Stadtmuseum und dem südlich gelegenen Schloss mit der Schlosskirche und dem Schlosspark, dem Kräutergarten und dem benachbarten Tiergarten
- die um Eisenberg gelegenen hochwertigen Freiräume, insbesondere das Landschaftsschutzgebiet „Eisenberger Holzland“ mit dem Mühlthal, das Schorten- und Malzbachtal, aber auch das Waldgebiet „Beuche“ im Norden mit dem angrenzenden Wethautal
- das in ca. 3 km Entfernung gelegene europäische Vogelschutzgebiet am Hainspitzer Teich
- die Nähe von Bad Klosterlausnitz, einem bekannten Kurbad mit zahlreichen Spezialkliniken und Rehabilitationseinrichtungen
- das gute Freizeit-, Sport- und Kulturangebot in der Stadt.

Zum Wohlfühlen in der Stadt trägt ein umfangreiches, attraktives Freizeit- und Naherholungsangebot bei. Da das Angebot in Eisenberg schon recht umfangreich ist, kommt es weniger darauf an, Neues zu schaffen sondern alt Bewährtes qualitativ zu verbessern und zu ergänzen.

### ➤ **Aufwertung der zu Naherholungszwecken genutzten Landschaftsräume**

Die an die Stadt angrenzenden hochwertigen Landschaftsräume wie das Landschaftsschutzgebiet „Eisenberger Holzland“ mit dem Mühlthal im Süden und Westen der Stadt, das Malzbach- und Schortental im Osten und die Beuche im Norden bieten vielfältige aktive Erholungsmöglichkeiten und werden auch künftig die von den Eisenbergern meist genutzten Naherholungsbereiche sein.

Diese Naturräume befinden sich in einem guten Zustand und werden weitestgehend standortgerecht bewirtschaftet und unterhalten.

(1) Im Zeitraum bis 2020 ist eine Aufwertung der darin befindlichen Fliegewässer vorgesehen, an denen Rad- und Wanderwege verlaufen.

Auf der Grundlage der bereits vorliegenden bzw. in Planung befindlichen Gewässerentwicklungskonzeptionen für den Malzbach und die Wethau sollen diese Gewässer abschnittsweise renaturiert und damit deren Zustand und die Erlebbarkeit nachhaltig verbessert werden.

(2) Nach Beendigung des Tonabbaus nordwestlich der Stadt wird die heutige Abbaufäche entsprechend des Rahmenbetriebsplanes rekultiviert und soll künftig als „Freizeitgebiet am Roten Berg“ auch für Naherholungszwecke weiterentwickelt wer-

den. Zur geplanten Nutzung als Freizeitgebiet sind zeitnah Abstimmungen zwischen der Stadt und dem Betreiber der Abbaufläche erforderlich, damit städtische Vorstellung zur Nachnutzung bereits frühzeitig in die Planungen zur Rekultivierung eingebunden werden.

(3) Der an die Rekultivierungsfläche in südöstliche Richtung anschließende Bereich mit der Donitzschkau, den Tonteichen und dem Malzbach wird künftig ein weiteres städtisches Entwicklungsgebiet für Natur und Landschaft sein und soll einen landschaftsgerecht gestalteten und ökologisch hochwertigen Grünverbund zwischen Beuche / Rekultivierungsgebiet „Am Roten Berg“ und dem Schorten- / Malzbachtal bilden.

Die Maßnahmen tragen dazu bei, dass der Grüngürtel um die Stadt geschlossen wird und der nördliche Stadtrand, der gegenwärtig von den Gewerbe- und Industriebetrieben sowie der Autobahn urban geprägt ist, als Übergangsbereich vom städtischen Siedlungsgebiet zum freien Landschaftsraum nachhaltig aufgewertet wird.

### ➤ **Ergänzung und Aufwertung innerstädtischer Grünzüge**

In der weiteren Stadtentwicklung soll der die Stadt künftig komplett umschließende Grüngürtel über innerstädtische „Grünzüge“ mit der Innen-/Altstadt verbunden werden. Mit diesen Begrünungsmaßnahmen sollen die Zugänge aus der Stadt zu den Landschaftsräumen / Naherholungsgebieten abwechslungsreich gestaltet werden und dadurch an Attraktivität gewinnen, aber auch zur Verbesserung des Stadtklimas, insbesondere in den heißen Sommermonaten, beitragen. In die Grünzüge sind vorhandene öffentliche Freianlagen wie die Freiflächen an den Teichen, Parkanlagen, der Friedhof und Kleingartenanlagen, aber auch private Grünflächen (Privatgärten, Eigenheimgebiete,..) einzubinden.

Ergänzend dazu sollten geeignete und nicht baulich genutzte bzw. künftig frei werdende Flächen:

- ausgehend vom Sportforum „Eisenberger Mohr“ vorbei am Massen – und am Prinzenteech in Richtung Schützenplatz und
- ausgehend vom Tonteich und dem städtischen Friedhof entlang oder durch die Kleingartenanlage Das Tälchen , vorbei am Schöppeteich und dem Friedenspark bis zur Einmündung in das Schorten- / Malzbachtal

als private oder öffentliche Grünflächen umgestaltet und vorrangig mit Großgrün bepflanzt werden.

### ➤ **Garten- und Kleingartenanlagen**

Gärten und Kleingärten werden auch künftig eine große Rolle bei Freizeit und Erholung spielen. Außerdem wird erwartet, dass ihre Bedeutung zur Obst- und Gemüseversorgung wieder zunehmen wird.

Die bestehenden Anlagen befinden sich vorrangig:

- am südwestlichen (Saasa, Friedrichstanneck, Siebenfreude) und
- am nordöstlichen (Heimstättensiedlung / Schortental / Malzbachtal) Stadtrand.

Veränderungen an den Anlagen sind vorerst nicht vorgesehen.

### ➤ **Freiflächen und – anlagen**

Unter Pkt. 3.6 sind bereits die vorhandenen Freizeitanlagen aufgelistet und Entwicklungsabsichten erläutert.

Zusammenfassend seien die für Freizeit und Erholung Wichtigsten noch einmal genannt:

- Freiflächen von überörtlicher Bedeutung: Schlosspark, Kräutergarten, Tierpark
- Freiflächen und –anlagen von örtlicher Bedeutung: Freifläche am Ton- und am Prinzenteich, Park Friedrichstanneck, städtischer Friedhof, Friedenspark
- Sport- und Freizeitanlagen: Sportforum „Eisenberger Mohr“ mit Stadion und Freibad, Sportanlage Schortental mit Schieß- und Tennisanlage, Freizeitanlage am Massenteich (BMX-Bahn); Hallenbad.

Erweitert werden soll das Sport- und Freizeitangebot durch:

- eine Minigolfanlage am Sportforum und
- eine Spritzeisbahn, die im Winter am Ortseingang aus Richtung Kursdorf angelegt wird.

### ➤ **Das Radwegenetz in der Stadt**

Für die Stadt wurde 2008 ein Radwegekonzept unter der Zielstellung erarbeitet, innerstädtische (Rad-) Verbindungen vom Durchgangsverkehr zu separieren, ausreichend Verbindungen in die angrenzenden Naherholungsgebieten zu schaffen und außerdem das Eisenberger Holzland für den Radverkehr weiter zu erschließen.

#### vorhandene Radwege:

nördlicher Stadtbereich

- Jenaer Straße /Ladestraße bis Bahnhofstraße
- Bahnhofstraße / Gösener Straße – Obere Donitzschkau – Königshofener Straße
- Spange Bahnhofstraße – Königshofener Straße über Claus- und Mühlbergstraße
- Spange Königshofener Straße – Geraer Straße über Trebe und Weg am Malzbach

südlicher Stadtbereich

- Spange Breitscheid Straße – Saasaer Straße über Wiesestraße Am Massenteich
- ab Saasaer Straße - Kirschacker und vorbei am Friedensteich ins LSG „Eisenberger Holzland“ – Verbindung zum Waldkrankenhaus und ins Mühlthal

### Neu geplant sind innerhalb des Stadtgebietes:

- eine Ringverbindung vom Parkplatz Geyersberg entlang des alten Bahndammes bis zur Bahnhofstraße, weiter auf der geplanten Umgehungsstraße (Ladestraße) bis zum Knoten Saasa Ost
- entlang der B7 - von Mönchsgasse bis Knoten Saasa Ost
- entlang der Saasaer Straße durch Wohngebiet bis Knoten Saasa Ost

### außerhalb des Stadtgebietes:

- über das Schortental in Richtung Heidefeld
- von Parkplatz Geyersberg bis zum Nachbarort Kursdorf
- entlang der B7, Abzweig Petersberg in Richtung Hainspitz.

Eine Ergänzung des Radwegenetzes durch das Landschaftsschutzgebiet in Richtung Bad Klosterlausnitz und Hainspitz sowie in Richtung Beuche wurde in den Workshops diskutiert und als wichtige Aufgabe gesehen, konnten aber noch nicht routengenau festgelegt werden. Insbesondere bei einer Erweiterung des Radwegenetzes in nördliche Richtung (Beuche) ist noch genauer zu untersuchen, welche Autobahnunterführung tatsächlich genutzt werden kann.

### ➤ **Fremdenverkehr und Tourismus**

Alle vorhandenen Freizeit- und Naherholungsangeboten in der Stadt sind auch für Fremdenverkehr und Tourismus von Bedeutung, werden allerdings noch ergänzt durch historische Anlagen (Altstadt, Schloss Christiansburg), interessante Baudenkmäler und Ensembles.

Auch die Angebote im Mühlthal (Miniaturenpark Robertsmühle,...) sind besonders auf Touristen ausgerichtet.

Trotz optimaler Voraussetzungen ist die Auslastung der in der Stadt oder im nahen Mühlthal gelegenen Hotels und Pensionen in letzter Zeit, dem Trend in Thüringen folgend, geringer geworden. Neben Hotels, Pensionen und Gaststätten deckt der neu angelegte Wohnmobil-Stellplatz in der Nähe des Tiergartens ein weiteres, für die Stadt interessantes Touristen-Klientel ab.

Der Schwerpunkt der Entwicklung von Tourismus und Fremdenverkehr wird auch zukünftig auf dem Segment Tagestourismus / Kurzzeiturlaub liegen. Ziel ist es, neben den zur Zeit typischen Tagestouristen auch wieder mehr Touristen für einen mehrtägigen Aufenthalt zu interessieren.

Wichtigste Voraussetzung dafür ist die Aktivierung des Tourismusmarketings, insbesondere:

- die Erweiterung der Internetpräsentation der Stadt; Verlinkung mit Internetseiten benachbarter Städte und Gemeinden, touristisch interessanter Objekte und anderen Routen, welche die Stadt tangieren ( z.B. der Schlösserroute, Porzellanstraße,...)
- eine regelmäßige ( möglichst monatlich), umfassende, aktuelle Informationen über das städtische Veranstaltungsangebot, Öffnungszeiten der Kultureinrichtungen, Gaststätten,... auf den Tourismuseiten
- die Schaffung attraktiver Angebote, von Eisenberg aus das Umland zu erkunden (organisierte Tagesausflüge, Veranstaltungsservice Jena / Gera,...)
- eine Verbesserung des Zusammenwirkens aller Beteiligten: Gastgewerbe, örtliche Veranstalter, Tourismusunternehmen,...

Die für die Altstadt bereits existierende Stadtrundgang-Route sollte nicht nur auf kleinen Faltplänen, die nicht zu jeder Zeit für Touristen griffbereit sind, sondern auch visuell, z.B. durch kleine Wegweiser an den Häusern oder Wegemarkierungen im Straßenbelag erkennbar sein. Die inzwischen angebrachten Informationstafeln an den Gebäuden vermitteln dann jedem Interessierten zu jeder Zeit die interessantesten bau- und kunstgeschichtlichen Informationen.

### **Entwicklungsziele zum Schwerpunkt Freizeit- und Naherholungsangebot sowie Tourismus / Fremdenverkehr**

- regelmäßige Überprüfung der Angebote; qualitative Verbesserungen des Vorhandenem hat Vorrang vor neu zu schaffendem
- Aufwertung der für Naherholungszwecke genutzten Landschaftsräume durch Renaturierungsmaßnahmen an den Fließgewässern (Malzbach, Wethau)
- Nachnutzung der noch zu rekultivierenden Tonabbau-Flächen zur Ergänzung des Freizeit- und Naherholungsangebotes (Entwicklungsfläche: Naherholungsgebiet am Roten Berg)
- Entwicklung eines ökologisch hochwertigen Grünzuges zwischen der Beuche und der neuen „Naherholungsfläche am Roten Berg“ bis zum Schorten- / Malzbachtal unter Einbeziehung des Malzbaches, der Donitzschkau und der Tonteiche = Schließung des Grüngürtels entlang des nördlichen Siedlungsrandes
- Ergänzung und Aufwertung innerstädtischer Grünzüge als Verbindung zwischen dem Landschaftsschutzgebiet / Mühlthal mit der Innenstadt bzw. bis zum Schortental
- Bestandssicherung der vorhandenen Garten- und Kleingartenanlagen
- Ergänzung der öffentlich nutzbaren Freianlagen um einen Minigolfplatz und eine Spritzeisbahn
- Erhaltung und qualitative Aufwertung öffentlicher Spielanlagen
- Ergänzung des Radwegenetzes in der Stadt entsprechend dem beschlossenen Radwegkonzept
- Prüfung neuer Routenführungen durch das Landschaftsschutzgebiet und in Richtung Beuche

**Der Schwerpunkt der Entwicklung von Tourismus und Fremdenverkehr wird auch zukünftig auf dem Segment Tagestourismus / Kurzzeiturlaub liegen. Ziel ist es, neben den typischen Tagestouristen auch wieder mehr Touristen für einen mehrtägigen Aufenthalt zu interessieren.**

- Verbesserung des Tourismus-Marketings
- Verbesserung des Zusammenwirkens der lokalen Akteure
- Verbesserung der visuellen Erkennbarkeit der Altstadt-Route für die Touristen

**7. Zusammenstellung rechtskräftiger und in Aufstellung befindlicher kommunaler Planungen**

➤ **Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

Für die Stadt Eisenberg gibt es noch keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Dieser befindet sich gegenwärtig im Aufstellungsverfahren. Zur Zeit wird bei planerischen Entscheidungen der 3. Entwurf des Flächennutzungsplanes vom April 2007 zugrunde gelegt.

➤ **Verbindliche Bauleitplanung Stand Oktober 2009**

Nr	Planungs— instrument	Name	Flächen- festsetzung	Rechts- kräftig
1	VEP	Roter Berg / Megalith	Gewerbe	
2	VEP	Tankstelle Eisenberg/Saasa	Gewerbe	
3	BPL	Grenzstraße / Oberer Sonnenhügel	Wohnen	
4		Gewerbegebiet Eisenberg, DRK	Gewerbe	
5	VEP	OBI	Handel	
6	BPL	Eisenberg_Nord	Gewerbe	
9	BPL	Im Tälchen	Wohnen	
10	VEP	Schössermühlenweg	Wohnen	
12	BPL	Gartenweg	Wohnen, Sondergeb.	
14	VEP	Rosengarten		
15	VEP	Firma U. Rosenkranz	Gewerbe	
16	VEP	Wohnanlage Jahnplatz	Wohnen	
18	BPL	Innenstadt I		
19	VEP	Tennisanlage Schortental		
20	VEP	An der Heide		
21	BPL	Höllkopf	Wohnen	
22	VEP	Geraische Straße / An der Geraer Straße	Wohnen	
24	VEP	Unterer Sonnenhügel	Wohnen	
25	BPL	In den Wiesen	Gewerbe	
27	BPL	Friedrichstanneck		nein
28	BPL	Wohnanlage Friedrichstanneck	Wohnen	
31	VEP	An der Ochsenbrücke	Gewerbe	
33	BPL	Altstadt (Sanit)	Wohnen	
36	BPL	Die Siebenfreude	Wohnen	
37	BPL	Altes Kino	Sondergeb.	

BPL Bebauungsplan VEP Vorhaben- und Erschließungsplan / Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Tabelle 20 – Quelle /14/

Für die in der Liste nicht enthaltenen Nummern wurde die Satzung nicht rechtskräftig und das Verfahren eingestellt bzw. die Satzung bereits aufgehoben.

➤ **Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 163 –164 b BauGB)**

Die Altstadt wurde mit Beschluss vom 11. März 1992 förmlich als Sanierungsgebiet festgesetzt.

Im Rahmenplan für die Altstadt wurden 1996 die wesentlichen Sanierungsziele dargestellt.

Der Rahmenplan dient als Grundlage für städtebauliche Konzeptionen, die in der Zwischenzeit für einzelne Bereiche des Altstadtgebietes erarbeitet wurden und umgesetzt sind bzw. werden.

➤ **Stadtumbau ( § 171 a bis 171 d BauGB)**

Mit Beschluss vom Dezember 2005 wurde das Sanierungsgebiet „Altstadt“ auch als Stadtumbaugebiet festgesetzt.

➤ **Planungen nach dem Wasserhaushaltgesetz/ Thüringer Wassergesetz**

Zur Erfüllung der Vorgaben der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie und unter Beachtung der o.g. Gesetzlichkeiten wurde ein Gewässerentwicklungskonzept für den Malzbach erarbeitet. Die darin enthaltenen Maßnahmen zur Renaturierung des Malzbaches werden mittel- bis langfristig umzusetzen.

Gegenwärtig befindet sich ein gleichartiges Konzept für die Wethau in Planung.

Neben den genannten kommunalen Planungen und Konzepten wurden durch weitere Fachplanungsträger Planungen und Konzepte zur Verbesserung der technischen und sozialen Infrastruktur beauftragt und umgesetzt.

\* \* \*