

Große Kreisstadt



Fortschreibung 2020 Städtebauliches Entwicklungskonzept

STADTZENTRUM

Große Kreisstadt Eilenburg

Fortschreibung Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) „Stadtzentrum“

nach § 171b Abs. 2 BauGB

Auftraggeber:



Stadt Eilenburg
Marktplatz 1
04838 Eilenburg

Auftragnehmer:

die **STEG**

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Niederlassung Dresden
Bodenbacher Str. 97
01277 Dresden

Bearbeiter:

Stadt Eilenburg
Philipp Zakrzewski
Romy Wahrburg

die STEG
Andreas Worbs
Uwe Steinacker

Stand:

Januar 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	2
2	Probleme und Potenziale	4
3	Konzeption / Stadtteilkonzept	14
3.1	Siedlungsstrukturentwicklung.....	14
3.2	Funktionale Entwicklung	15
3.3	Rückbau und Gebäudeanpassung.....	17
3.4	Energetische Aufwertung.....	17
3.5	Verkehr und technische Infrastruktur	18
3.6	Grün- und Freiflächen	19
3.7	Schwerpunkte und Zielsetzungen	20
4	Umsetzungsstrategie	24
4.1	Schwerpunktbereiche	24
4.2	Maßnahmen und Umsetzungsplanung	28
4.3	Übergangsszenario.....	32
5	Anhang	34

1 Einführung

Die Entwicklung des Eilenburger Stadtzentrums seit der politischen Wende ist bis heute eine Erfolgsgeschichte.

In Folge der bisherigen Anstrengungen hat sich ein positiver Entwicklungstrend eingestellt. Die Bevölkerungsentwicklung weist leichte Gewinne auf. Durch die damit erhöhte Wohnungsnachfrage und im Zuge von vermehrten Sanierungsaktivitäten setzt sich die **Stabilisierung des Stadtzentrums** fort.

Das seit Jahren forcierte **Stadtentwicklungsziel: „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“** verstetigt nun die Effekte dieser langfristigen Zielstellung. Wesentlicher Erfolgsgarant in den vergangenen Jahren war eine, auf die zielgerichtet strategische Entwicklungsplanung aufbauende Städtebauförderung. Ohne die finanzielle Unterstützung wären wesentliche Ergebnisse nicht erreicht und die aus dem demografischen Wandel entstandenen Erfordernisse kaum umgesetzt worden.

Das Fördergebiet „Stadtzentrum“ wurde am 04.12.2014 in das Förderprogramm der Städtebaulichen Erneuerung auf der **Grundlage** des **Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (SEKO) vom September 2014** aufgenommen. Am 11.08.2015 wurde durch die SAB der Erweiterung des Fördergebietes (Teilbereich westlich des Mühlgrabens und Burgberg) zugestimmt, um Mittel aus dem Stadtentwicklungsfonds, insbesondere auf dem Burgberg, einsetzen zu können.

Im Zuge der Neuausrichtung der Städtebauförderprogramme wurde mit der Sächsischen Aufbaubank abgestimmt, dass das Fördergebiet „Stadtzentrum“ vom Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ in das Programm „Lebendige Zentren“ überleitet werden kann. Damit besteht nun die Möglichkeit, den Durchführungszeitraum bis 2025 zu verlängern und weiterhin Fördermittel zu beantragen.

Die **Fortschreibung und Anpassung des SEKO** von 2014 ist in diesem Zusammenhang **zwingend erforderlich**.

Im vorliegenden SEKO sind alle Maßnahmen erfasst, die durchzuführen wären, um die wesentlichen städtebaulichen Missstände zu beseitigen. Schwerpunkt des Förderprogramms „Lebendige Zentren“ ist vor allem die Entwicklung von Ortskernen und Zentren, hier auch besonders unter dem Aspekt der Sicherung der Daseinsvorsorge. Aus diesem Grund und unter Berücksichtigung der Schließung des Fördergebietes „Stadtzentrum“ zum 31.12.2025, konzentrieren sich die noch geplanten Maßnahmen nur noch auf das eigentliche Stadtzentrum.

Das vorliegende **Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEKO)** beschreibt die aktuelle Ausgangssituation und die strategischen Stadtentwicklungsziele sowie deren Umsetzung. Es gibt mit einem Planungshorizont bis in das Jahr 2025 die Ziele für die weitere Entwicklung vor. Konkrete Aussagen zu Maßnahmen und deren finanzielle und zeitliche Einordnung werden in den aus dem Stadtteilkonzept abgeleiteten Umsetzungsstrategien formuliert.

Die Einzelmaßnahmen wurden auf ihre Aktualität überprüft und im Sinne der Erreichung des Stadtentwicklungsziels priorisiert. Die Gesamtmaßnahme wird in drei spezifische **Schwerpunktbereiche** eingeteilt.

Schwerpunktbereiche innerhalb der Gebietskulisse „Stadtzentrum“:

- I **Leipziger Straße / Rinckartstraße / Wallstraße / Eckartstraße**
- II **Leipziger Straße / Markt- und Nikolaiplatz / Torgauer Straße**
- III **Torgauer Straße / Dr.-Külz-Ring / Samuelisdamm**

2 Probleme und Potenziale

Die anstehenden Aufgaben lassen sich zu vier Themenblöcken gruppieren:

- Sanierung und Anpassung Wohnungsbestand,
- Wohnumfeld- und Freiflächengestaltung,
- funktionale Stärkung vorhandener Versorgungsfunktionen sowie
- Aufwertung Erschließungsanlagen

Die Probleme im Gebiet sind im **Plan 3 Missstände-Potenziale** zusammenfassend dargestellt. Der Plan verdeutlicht damit auch die vorhandenen Potenziale und Chancen für eine künftige Stadtentwicklung in Eilenburg.

Bausubstanz

Im Ergebnis der bereits durchgeführten Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen der Förderprogramme „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ sowie „Stadtumbau Ost“ wurde in vielen Quartieren bereits ein guter Sanierungsstand erreicht. Die im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft Eilenburg eG befindlichen Wohngebäude sind fast zu 100 % saniert und weisen dementsprechend sehr geringe Leerstandsquoten auf. In einigen Straßenzügen des Stadtzentrums (z. B. Bernhardstraße, Samuelisdamm) beträgt beispielsweise der Anteil an sanierten Altbau nahezu 100 %.

Obwohl in vielen Bereichen des Untersuchungsgebietes ein hoher Anteil an voll sanierten oder nach 1991 errichteten Gebäuden existiert, weisen einige Wohngebäude noch erhebliche Mängel auf. Das betrifft besonders Gebäude entlang der Bergstraße, Torgauer Straße, oder Karlstraße. Im gesamten Untersuchungsgebiet sind des Weiteren leer stehende Gebäude und eine Vielzahl von Nebengebäuden vorhanden. Hier ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine Gebäudesanierung oder ggf. der Abriss sinnvoller ist. Baudenkmale sind von dieser Prüfung grundsätzlich ausgenommen, da der Erhalt im Vordergrund steht.

Die bislang noch nicht oder nur teilweise sanierten Gebäude stellen wichtige Potenziale der Energieeinsparung dar. Dies betrifft sowohl kommunale als auch private Bestände. Bei der Sanierung der städtischen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen konnten bereits Maßnahmen zur Energieeinsparung umgesetzt werden. Diese betreffen vorrangig den Einsatz von Gasbrennwerttechnik in Verbindung mit einer ferngesteuerten Leistungsregelung (z. B. Dr.-Külz-Ring 9, ehemaliges Martin-Rinckart-Gymnasium).

Leerstand

Der Wohnungsleerstand konzentriert sich in den Gebäuden, deren Bausubstanz unsaniert oder nur teilsaniert ist. Auch fehlende Infrastruktur, Lärmbelastungen, fehlendes Großgrün oder ein ungepflegtes Wohnumfeld sind Faktoren für einen erhöhten Wohnungsleerstand.

Die Gebäude an der Torgauer Straße stellen aufgrund des hohen Teilleerstandes und wegen ihrer straßenbegleitenden und somit städtebaulichen Bedeutung einen Problembereich dar.

Die Bergstraße ist aufgrund der enormen Verkehrsbelastung, dem erheblichen Sanierungs- und Modernisierungstau und damit verbundenem Leerstand ebenso ein Problemfall. Die straßenbegleitend geschlossene Bebauung sollte aus städtebaulicher Sicht zwingend erhalten werden.

Wohnumfeld

Das Stadtzentrum weist überwiegend geschlossene Bebauungsstrukturen in Form von Geschossbauten auf. Wohnhöfe sind oftmals grüne Zwischenbereiche zur halböffentlichen Nutzung, die jedoch teilweise gestalterisch mangelhaft sind und Potenzial für eine individuelle Wohnumfeldgestaltung bieten.

Im Teilbereich westlich des Mühlgrabens überwiegen kleingliedrige Bebauungsstrukturen mit privatem Wohnumfeld. Vor allem im Bereich der Bergstraße und Kellerstraße besteht Bedarf zur Aufwertung des Wohnumfeldes.

Grün- und Freiflächen

Der ringförmige Grünzug südlich der Wallstraße und entlang des Dr.-Külz-Rings bis zur Einmündung August-Fritzsche-Straße weist noch gestalterische Mängel auf. Der Grüne Ring Nord ist, bis auf das Grundstück Nordring 14, bereits gestaltet besitzt eine sehr gute Aufenthaltsqualität. Die grünen Bereiche werden von den Anwohnern und Bürger der Stadt sehr geschätzt und gern genutzt. In Richtung Mühlgraben (außerhalb des Untersuchungsgebietes) bietet sich eine Verlängerung und Fortführung des öffentlichen Grünraumes an (Stadtspark).

Innerhalb der Quartiers- und Hofbereiche werden derzeit Freiflächen vereinzelt noch ungeordnet für den ruhenden Verkehr genutzt (z. B. Buttergasse) oder sind mit einfachsten Gestaltungsmitteln als private bzw. halböffentliche Grünflächen (Hofbereich Samuelisdamm/Torgauer Straße) angelegt. Diese Flächen stellen potenzielle Entwicklungsflächen für eine qualitätsvolle Aufwertung dar.

Innerhalb der Begrenzung der Gebietskulisse ist kein Spielplatz vorhanden. Nur im Grünen Ring Nord befinden sich wegbegleitend Spielgeräte.

Wünschenswert wäre die Aufstellung von Spielgeräten im Wohnquartier Rollenstraße.

Negativ prägen den Teilbereich westlich des Mühlgrabens noch die Freiflächen an den öffentlichen Straßen und Plätzen. Auch die Plätze selbst bieten kein attraktives Bild. Die vorhandenen Freiflächen entlang der Bergstraße und im Bereich der historischen Bergkelleranlagen (Kellerstraße) haben nur eine geringe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität. Die Funktionalität ist eingeschränkt. Zudem kommen an einigen Stellen Sicherheitsprobleme für Fußgänger, vor allem im Bereich der Gehwege hinzu.

Die öffentlichen Freiflächen auf dem Burgberg wurden bereits nach historischer Vorlage gestaltet. So wurde z. B. der Standort des ehemaligen Torhauses durch einen Eichenschwellenbelag kenntlich gemacht. Dort wo der einstige Brunnen vermutet wird, wurde in einem thematischen Spielobjekt (Lauschberg) der Ursprungsort der Heinzelmännchen markiert. Ein weiteres thematisches Spielobjekt ist die Erbsenschütte. Außerdem sind drei Camera Historica und eine Relieftafel innerhalb des neu errichteten Turmfragmentes entstanden. Nördlich der Burgmauer wurde ein Kräutergarten angelegt, welcher sich an den klassischen Merkmalen alter Burg- oder Klostergärten orientiert.

Seit Fertigstellung der Gestaltung ist eine stetig ansteigende Besucherzahl zu verzeichnen.

Erschließung

Durch das Gebiet verlaufen die wichtigsten Hauptverkehrsachsen der Stadt:

- Bergstraße/Leipziger Straße/Torgauer Straße - Verbindung zu Eilenburg-Berg und Eilenburg-Ost
- Rinckartstraße/Bernhardistraße - Verbindung Nordring mit Dr.-Külz-Ring und Bahnhofstraße

Die durch das Gebiet verlaufenden Hauptverkehrsachsen stellen einerseits das Potenzial zur Rückgewinnung von Handels- und Gemeinbedarfsmöglichkeiten dar, sind jedoch andererseits aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens für das Wohnen problematisch.

Funktionale und gestalterische Mängel im Straßen- und Wegeraum sind vor allem in Teilbereichen des Dr.-Külz-Rings sowie entlang des Kreuzweges und Buttergasse zu verzeichnen. Die Straßen sind mit wechselndem bzw. verschlissenen Belag und teilweise fehlenden Fußwegen oder Fußwegen in sehr schlechtem Zustand versehen. Gestaltungsdefizite bestehen ebenfalls an vorhandenen Platzsituationen am westlichen Eingangsbereich der Nikolaikirche und entlang des Fußgängerbereiches Torgauer Straße 5 bis 8.

Der Maxim-Gorki-Platz und der Platz Ecke Weinberg/Bergstraße bedürfen ebenfalls einer Neugestaltung.

Ruhender Verkehr

Im Stadtzentrum steht eine Vielzahl von öffentlichen Stellplätzen zur Verfügung. Straßenbegleitendes Parken im öffentlichen Raum ist entlang der meisten Erschließungsstraßen im Gebiet möglich. Zudem sind Kurzzeitparkplätze sowie Behindertenstellflächen vorhanden. Im Umfeld der Geschäftslagen (Leipziger-/Torgauer Straße, Rinckart-, Breite Straße) besteht zu den Öffnungszeiten ein hoher Parksuchverkehr, welcher teilweise Anliegerstraßen und -parkplätze innerhalb der angrenzenden Wohnquartiere stark frequentiert.

Mit der im Jahr 2018 durchgeführten Stellplatzbilanz wurde festgestellt, dass im Stadtzentrum öffentliche Stellplätze fehlen. Diese können jedoch aufgrund fehlender Flächen nur bedingt hergerichtet werden.

Im Umfeld der Geschäftslagen Bergstraße besteht zu den Öffnungszeiten ein permanenter Parksuchverkehr. Weiterer Parksuchverkehr im Teilbereich westlich des Mühlgrabens entsteht bei Veranstaltungen in der Marienkirche oder auf dem Burgberg, sowie durch die Besucher des Kreiskrankenhauses.

Technische Infrastruktur

Die Erschließung mit Trinkwasser, Strom und Gas sowie die zentrale Abwasserentsorgung ist in allen Bereichen gesichert. Es besteht derzeit kein relevanter Handlungsbedarf.

Straßenbeleuchtung

Im Untersuchungsgebiet sind zahlreiche effiziente Straßenbeleuchtungsanlagen vorhanden. Zum Teil sind bestehende Leuchtanlagen umgerüstet oder komplett neu errichtet worden. Allerdings ist ein erhöhter Verschmutzungsgrad mit Beeinträchtigung der Leuchtkapazität mancher Orts festzustellen. Hier sind ggf. Wartungsintervalle anzupassen. Bestehende Beleuchtungsanlagen mit veralteten Quecksilberdampflampen oder Natriumdampf-Niederdrucklampen müssen noch ausgetauscht werden.

Regenerative / Energieeffiziente Versorgung

Solaranlagen

Solarthermie- und/oder Photovoltaikanlagen kommen im Untersuchungsgebiet vereinzelt zum Einsatz. Die Anzahl der Anlagen hat sich in jüngster Vergangenheit positiv entwickelt. Es besteht noch ausreichendes Potenzial hierfür auf weiteren Dächern.

Wärmetauscher

Die baulichen Gegebenheiten lassen eine wirtschaftliche Energierückgewinnung über Wärmetauscheranlagen (Abluft, Abwasser) zu. Hier sollten insbesondere bei einer

erforderlichen Erneuerung der Heizungsanlage in Mehrfamilienhäusern die Kombinationsmöglichkeiten geprüft werden.

Geothermie

Die Siedlungsstruktur sowie die gering überbauten Grundstücksflächen ermöglichen die Nutzung von Geothermie in den Quartieren. Die Bodenverhältnisse lassen eine Anwendung sinnvoll erscheinen.

Kraft-Wärme-Kopplung

Erhebliches Potenzial besteht aufgrund von Erneuerungserfordernissen der Heizungsanlagen in den Mehrfamilienhäusern unter Berücksichtigung baulicher Gegebenheiten und Eigentümerstrukturen.

Wasserkraft

Für den Mühlgraben wurden bereits Untersuchungen vorgenommen, die ein Potenzial aufzeigen, jedoch eine Nutzung wasserschutzrechtlich ausschließen.

Zusammenfassung Probleme-Potenziale-Analyse nach Fachthemen geordnet:

Missstände / Probleme	Stärken / Potenziale
Städtebau und Denkmalpflege	
<ul style="list-style-type: none"> • Stadtteiltrennende Wirkung des Mühlgrabens • steigender Altersdurchschnitt der Bevölkerung erzeugt weiteren Anpassungsdruck des Lebensraumes • starke Belastung der Wohn- und Lebensqualität entlang der überregionalen Verkehrswege • leerstehender und unsanierter Gebäudebestand in der Bergstraße mit negativer Ausstrahlung auf das Stadtbild • Problembereiche bei Hofräumen, Teilbrachen tlw. mangelhafter Gestaltung und Ausstattung • vereinzelt problematische Standortbedingungen durch hohen Überbauungsgrad, Nutzungskonflikte, Lärmbelastung oder Erschließungsdefiziten • Gebäudezustand ehemaliges Amtshaus 	<ul style="list-style-type: none"> • Rathaus und Marktplatz, Stadtkirche St. Nikolai sowie Marienkirche und Burgberg sind von kulturhistorischer und stadthistorischer Bedeutung • Mittelzentrum mit mittelzentralen Funktionen • gute Lage und Erreichbarkeit des Arbeits- und Wohnstandortes • durchgrünte Stadt im attraktiven Landschaftsraum Mulde und Naturraum Dübener Heide • geschlossene Bebauungsstruktur und stadträumliche Ausbildung, u. a. Wohnen im Grünen, geschlossenes Ensemble im Stadtzentrum • Neuanlage des Stadtzentrums nach 1945 für heutige Bedürfnisse immer noch passend • Nutzungsvielfalt und stadtstrukturelle Synergieeffekte in den Stadtteilen • Attraktivitätssteigerung/Imagesteigerung des Zentrums durch gezielte Maßnahmen möglich • einzelne leer stehende, unsanierte und individuelle Kulturdenkmäler im Stadtzentrum (Bergstraße, Karlstraße, Torgauer Straße) • Nachverdichtungspotenzial ohne Neuordnung (Baulücken, Brachen) • hoher Sanierungsstand von bestehenden Kulturdenkmalen verschiedener Zeitepochen • Erhalt und weitere Revitalisierung identitätsstiftender Kulturdenkmale

Missstände / Probleme	Stärken / Potenziale
Wohnen	
<ul style="list-style-type: none"> • demografischer Wandel mit Hemmnissen der Wohnraumentwicklung • Wohnungsleerstand besonders hoch in unsanierter oder teilsanierter Bausubstanz • niedrige Wohneigentumsquote im Zentrum • Genossenschaft mit hohem Anteil älterer Mitglieder • Investitionsmehrbelastungen durch Denkmalstatus und Lärmschutzmaßnahmen • zu wenig barrierearme Wohnungen • schwierige Vermarktung oberer Geschosse • keine konkurrenzfähigen Angebote an großen Mietwohnungen • Wohnraum- und Wohnbaupotenziale werden unzureichend beworben • Strategie des Angebots an Wohnraum festlegen (jung, alt etc.), Kommunikation dazu • funktionale und gestalterische Defizite im Wohnumfeld- und halböffentlichen Freiflächenbereich • teilw. fehlende Spielplatzangebote • Standort-/ Nutzungskonflikte zw. Wohnfunktion und weiteren anliegenden Nutzerkategorien 	<ul style="list-style-type: none"> • demografischer Wandel mit Potenzial für Wohnaktivierung • gute Lage und Erreichbarkeit des Wohnstandortes • attraktives Einzelhandelsangebot sowie Angebot an Einrichtungen der Daseinsvorsorge, Bildung/Betreuung • Wohnstandort für junge Familien • Wohnraumvielfalt mit flächenhaft gutem Sanierungsstandard • Angebot an preiswertem Wohnraum mit vergleichsweise wirtschaftlichen Kaltmieten • Potenziale für die Entwicklung generationsübergreifender Wohn- und Lebensformen und den weiteren Ausbau alternativer Wohn- und Betreuungskonzepte • haushaltsnahe Dienstleistungen und Altersgruppengerechte Infrastruktur • kaum Leerstand bei sanierten Wohneinheiten • Senkung der Leerstandsquote durch Gebäude sanierungen und Aufwertungsmaßnahmen • Aufwertungs- und Neugestaltungspotenzial von Freiflächen mit verbesserter Zonierung und Wohnumfeldqualität • Flächenpotenziale zur Nachverdichtung als auch zur Neuausweisung vorhanden • attraktive Bauland- und Mietpreise • mehrere aktive Großvermieter
Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel und Tourismus	
<ul style="list-style-type: none"> • niedriges Lohnniveau, geringe Lohnentwicklung und Kaufkraft • vorhandener Gewerbeleerstand und Gewerbebrachen • keine Fußgängerzone • tlw. Sanierungsstau in Hauptgeschäftslagen • Abhängigkeit von Ankermietern • vereinzelt problematische Standort-/ Lieferbedingungen für den inhabergeführten Gewerbe- und Einzelhandel, Einzelkämpfermentalität 	<ul style="list-style-type: none"> • Anbindung an die Wirtschaftsregion Leipzig-Halle, Nähe zur Metropolregion • gute verkehrstechnische Anbindung, mit gefestigter Ausgangslage für Wirtschaftsverkehr und Investitionspotenzial • Standort mit Versorgungsfunktion als Mittelzentrum - Raumkategorie eröffnet Handlungsspielraum bei Errichtung weiterer Verkaufsflächen • zentrale Versorgungsbereiche unterstützen/schützen Einzelhandelslagen

Missstände / Probleme	Stärken / Potenziale
<ul style="list-style-type: none"> • funktionale Defizite und nicht mehr zeitgemäße Geschäftsausstattungen • barrierearme Erschließung von Erdgeschossbereichen teilweise nicht vorhanden • tlw. niedriges Angebots- und Preisniveau • Einseitigkeit des Konsumangebotes • fehlende Online-Vernetzung/Präsenz von Gastronomie und Handelslandschaft • fehlende Optionen für Vorfinanzierung guter Ideen 	<ul style="list-style-type: none"> • Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt im Zentrum • über 50 % der Verkaufsfläche ist kleinteiliger Einzelhandel • Hebung des Umsatzes durch gezielte Kaufkraftbindung aus dem Umland • vitale klein- und mittelständische Unternehmensstruktur und Angebotsvielfalt • Ausbaupotenzial von nicht störendem Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungen • alle Schulangebote bis zur berufsbildenden Ausbildung vorhanden
<p>Verkehr und technische Infrastruktur</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • erhöhte Verkehrsbelastungen an zentralen Hauptverkehrsstraßen mit Trennwirkung • Geschwindigkeit Verkehrsfluss • Defizite und Mängel im öffentlichen Straßenraum und an Gehwegflächen, tlw. fehlende Barrierefreiheit • Parkplatzmangel und Parksuchverkehr innerhalb innerstädtischer Wohnquartiere sowie tlw. ungeordnetes Parken • unvollständiges Radwegenetz • Ausbau und Anpassungsbedarf der Infrastruktur / Ver- und Entsorgungsnetze bei Baulandschaffung • kein flächendeckender Breitbandausbau Glasfaser >100 Mbit 	<ul style="list-style-type: none"> • gute Erreichbarkeit durch Individualverkehr • flächendeckende ÖPNV-Erschließung mit direkter S-Bahn-Anbindung zum Oberzentrum Leipzig • Stadtbus, z. B. zu Abendveranstaltungen • Querungshilfen an stark frequentierten Verkehrspunkten • allgemein guter Sanierungsstand des Straßen- und Fußwegbestandes sowie der technischen Infrastruktur • guter Versorgungsstand bei Hochgeschwindigkeitsnetz bis 50 Mbit • Einsatz von energieeffizienter Straßenbeleuchtung • Kapazitäten an zentralen / zentrumsnahen Stellplätzen • Neuordnungs-/Aufwertungspotenzial innerstädtischer Erschließungsanlagen und ungeordneter Parkierungsbereiche

Missstände / Probleme	Stärken / Potenziale
Umwelt	
<ul style="list-style-type: none"> • älterer Gebäudebestand auch aus energetischen Anforderungen sanierungsbedürftig • erhöhte Lärm- und Schadstoffemissionen an innerstädtischen Hauptverkehrsachsen • geringe Zugänglichkeit und Erlebbarkeit Mühlgraben • Verunreinigung von Grün- und Freiräumen • Hochwasserrisiko 	<ul style="list-style-type: none"> • wertvolle Natur- und Landschaftsbereiche der Muldenaue umgeben die Stadt als Neubildungsfläche für Kaltluft • großflächig vorhandene und gut vernetzte Grünflächen im Stadtzentrum mit Angeboten für alle Altersgruppen • separate Wegeführung mit bestehenden Aufenthalts- und Erholungsflächen • Großgrünbestand und Straßengrün • Aufwertungspotenzial wohnungsnaher Grün- und Freiräume • Reduktionspotenziale bei Energieverbrauch und CO2-Emissionen durch Modernisierung von Gebäuden und der technischen Infrastruktur sowie durch Ausbau von erneuerbaren Energien • HQ 100 gewährleistet
Kultur und Sport	
<ul style="list-style-type: none"> • einzelne Freizeit- und Kultureinrichtungen bedürfen einer Sanierung und Modernisierung • abnehmende Teilnahme am öffentlichen Leben und sinkende Mitwirkungsbereitschaft Älterer • Nachwuchsprobleme bei vielen Vereinen bis hin zur Feuerwehr • notwendiger Ausbau der Unterstützung von Vereinen • teilw. fehlende Eigeninitiative von Vereinen 	<ul style="list-style-type: none"> • ausgeprägtes Vereinsleben und Traditionsbewusstsein im kulturellen und sportlichen Bereich • Synergieeffekte durch Zusammenarbeit von Akteuren, Vereinen, Trägern und Stadtverwaltung • Kultur-, Freizeitangebote durch viele Akteure, Vereine und Träger • Nutzung kulturhistorisch und stadthistorisch bedeutender Gebäude und Ensembles • Nutzung der Stadtkirche St. Nikolai für zahlreiche Kulturveranstaltungen und Feste (u. a. Weihnachtsmarkt, Konzerte) • kulturelle Vielfalt durch christliche Gemeinden und weitere Glaubenseinrichtungen
Bildung	
<ul style="list-style-type: none"> • Nachnutzungsbedarf von ehem. öffentlichen Bildungseinrichtungen mit teilweise hohen Sanierungs- und Kostenaufwand 	<ul style="list-style-type: none"> • Bildungsangebote durch Volkshochschule

Missstände / Probleme	Stärken / Potenziale
Soziales	
<ul style="list-style-type: none"> • demografische Wandlungsprozesse erfordern Anpassungen und Investitionen • Kaufkraft je Einwohner liegt unter Durchschnitt des Landkreises • hohe Anzahl an Beziehern von Transferleistungen • Integration von Flüchtlingen • fehlende Informationsoptionen (Plattformen, Ansprechpartner, Veranstaltungen) 	<ul style="list-style-type: none"> • anhaltend hohe Nachfrage nach Angeboten der Betreuung und Pflege älterer Menschen • allgemein- und fachärztliche Abdeckung gewährleistet • ergänzende gesundheitsnahe Dienstleistungen vorhanden • zahlreiche caritative Einrichtungen, Familienberatung • Bereich der Zusammenarbeit verschiedener Institutionen (Vereine, Stadt, Träger etc.) • Zahlreiche Kirchgemeinden (kath./ev./Freikirchen) und Glaubensrichtungen vorhanden

3 Konzeption / Stadtteilkonzept

3.1 Siedlungsstrukturentwicklung

Teilbereich Stadtzentrum

Das Stadtzentrum der Großen Kreisstadt Eilenburg soll als Ort des Wohnens, Arbeitens und Lebens weiterentwickelt werden. Dabei ist seine Versorgungsfunktion als Mittelzentrum bei der künftigen Stadtentwicklung zu berücksichtigen. Unter der Maßgabe, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat, soll die Innenstadt, auf eigener Identität aufbauend, als urbanes Zentrum für Handel und Gewerbe, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt werden. Außerdem soll sie sich als bevorzugte Stätte des Wohnens für Jung und Alt weiterentwickeln, um für alle Bereiche des Lebens sowie für alle Gruppen der Stadtgesellschaft und deren Gäste gleichermaßen attraktiv zu sein.

Vorhandene Baulücken und offene Raumfluchten sind nach Möglichkeit zu schließen. Die Wohnungsunternehmen und weitere Akteure sind weiterhin gezielt zu motivieren, sich weiterhin in innerstädtischen Bereichen zu engagieren.

Teilbereich Stadtteil Berg

Ziel der weiteren Siedlungsstrukturentwicklung ist die Stabilisierung des Teilbereichs des Stadtteils Berg innerhalb des Untersuchungsgebietes, insbesondere als attraktiver und innenstadtnaher Wohnstandort. Zur Stärkung der Attraktivität besteht dringender Investitionsbedarf entlang der Bergstraße. Die hohe Verkehrsbelastung, gepaart mit der historisch bedingten Engstelle der ehemaligen B 87, haben zu einem erheblichen Modernisierungstau und folgerichtig erhöhtem Leerstand der vorwiegend im Privatbesitz befindlichen Gebäude geführt. Da es sich in diesem Bereich um sehr unterschiedliche Gebäudetypen handelt (teilweise Baukörper aus dem 17. und 18. Jahrhundert), sind die Anforderungen an die Sanierung und Wiedernutzbarmachung der Gebäude sehr hoch. Eine Möglichkeit besteht im gänzlichen Rückbau von maroden und nicht mehr instand zu setzenden Gebäuden und einer Neubebauung und der Erschließung der hinteren Grundstücksbereiche für Pkw-Stellplätze. Ausgenommen hiervon ist die straßenbegleitende und denkmalgeschützte Bebauung. Eine umfangreiche Perforation der straßenbegleitenden Bebauung ist wegen der städtebaulichen Bedeutung zu vermeiden.

Des Weiteren geht es im Teilbereich des Stadtteils Berg um den Erhalt vorhandener und die Integration neuer Funktionen, wie Dienstleistungen, Gastronomie und nicht störendem Gewerbe aus Handwerk und Kleinstbetrieben.

Ziel auf dem historisch bedeutsamen Burgberg ist noch die Sanierung des ehemaligen Amtshauses und der zugehörigen Freifläche.

Die Ausschöpfung des Potenzials der mehrstöckigen, historischen Bergkelleranlage und in diesem Zusammenhang die Neugestaltung der Kellerstraße mit den Eingangsbereichen zu den Bergkellern ist ein weiteres Ziel. Die Art der Bergkelleranlage ist, nicht nur in Sachsen, einzigartig.

3.2 Funktionale Entwicklung

Um eine nachhaltige Stadtentwicklung zu sichern, muss die räumliche Präferenz des Zentrums gewährleistet werden. Das bedeutet neben einer qualitativen Aufwertung des innerstädtischen Bestandes an Wohnungen vor allem auch die Stärkung von Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und den weiteren Ausbau sozialer und kultureller Angebote. Potenziale für eine weitere allseitige Entwicklung als Versorgungszentrum, vor allem in der Innenstadt, sind vorhanden.

Eine Säule der Stadtentwicklung und des Wirtschaftslebens in Eilenburg stellt die ökonomische und stadtbildprägende Kraft des Einzelhandels dar. Vielfältige, teilweise dezentrale Standortentwicklungen und strukturelle Defizite im innerstädtischen Einzelhandelsbesatz führten in der Vergangenheit zunehmend zu einem Aufweichen der Zentrenstruktur in Eilenburg. Gemeinsames Handeln muss künftig auf das Ziel ausgerichtet sein, das Zentrum gegenüber Wettbewerbern außerhalb und innerhalb anderer Bereiche des Stadtgebietes qualifiziert zu positionieren.

Eine der Zielsetzungen zur Weiterentwicklung der Zentrenstruktur ist die Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Eilenburg durch die Herausbildung zu einem gesamtstädtisch attraktiven, leistungsfähigen und regional bedeutsamen Einzelhandelsstandort. Nachfolgende Kriterien zur Erreichung dieser Zielsetzung sind:

- Ausnutzung der Kompaktheit des Stadtzentrums für eine Verknüpfung der Funktionen Wohnen - Arbeiten - Bildung, Kultur und Freizeit und die Zuordnung der entsprechenden innerstädtischen Wohnquartiere
- Konzentration auf städtebaulich wesentliche Strukturen ohne Zergliederung, unter Ausnutzung der vorhandenen Potenziale
- Angebotsverdichtung und -ergänzung
- Minimierung des Gebäudeleerstandes
- Stärkung und Entwicklung von Einrichtungen mit Kultur- und Tourismuspotenzialen und deren Verknüpfung mit angrenzenden Potenzialen, wie Bergkelleranlage, Burgberg
- Ausbau und Erweiterung von Gemeinbedarfseinrichtungen mit Bildungs- und Freizeitangeboten in der Innenstadt
- Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements
- Herausbildung von Alleinstellungsmerkmalen zur Schaffung einer eigenen Identität

- gezielte Ansiedlungspolitik, die auf die weitere Stärkung des Zentrums abzielt und Fehlentwicklungen verhindert

Als Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt des Zentrums ist der Bereich Leipziger Straße - Marktplatz - Torgauer Straße anzusehen. Er ist geprägt durch kleinflächige Handelsstrukturen und Gastronomieeinheiten, überwiegend in der Erdgeschosebene der Gebäude. So verschieden die Angebotspalette und mannigfaltig die Händler- und Gewerbestruktur auch ist, wird dieser Bereich auch als eine „Einkaufszone“ wahrgenommen. Dieser Bereich des Stadtzentrums kann künftig von gemeinsamen Aktivitäten und einer verbesserten Außendarstellung profitieren. Weiterentwicklungsmöglichkeiten bestehen in der Reduzierung des vorhandenen Gewerbeleerstandes durch Neuansiedlung und in der Umgestaltung von straßenabgewandten Grundstücksflächen als beispielsweise Freisitz oder Ausstellungsräume. So können Synergieeffekte ausgelöst werden, die das Untersuchungsgebiet auch als zentralen Wohnstandort langfristig stärken.

Der Teilbereich des Stadtteils Berg innerhalb des Untersuchungsgebietes hat dagegen überwiegend Nahversorgungsfunktionen. Die hier bestehenden Strukturen aus kleinteiligem Einzelhandel und Dienstleistungen sind zu erhalten und in Teilbereichen zu ergänzen. Vorrangiger Standort für die weitere Entwicklung ist die Bergstraße.

Der demografischen Entwicklung Rechnung tragend, wird nach flexiblen Wohnformen und sozialen Betreuungsangebote für ältere Menschen zunehmend stärker nachgefragt (kleinere und behindertengerechte Wohnungen, betreutes Wohnen, Seniorenheime). Bei Umbau und Sanierung von Wohngebäuden sollte künftig dieser Entwicklung verstärkt entsprochen werden. Hier sind besonders die Gebäudeeigentümer/Wohnungsunternehmen zum Handeln aufgefordert. Im Stadtzentrum ist ein erstes Projekt schon erfolgreich umgesetzt. Zentral am Marktplatz liegend wird die Seniorenresidenz „Rathausblick“ (Markt 6/8) von der Seniorenwohnen24 GmbH & Co. KG betrieben. Weitere spezifische Betreuungsangebote werden beispielsweise durch die Volkssolidarität abgedeckt.

Um dem Trend einer Überalterung der Bevölkerung entgegenzuwirken, müssen aber vor allem auch attraktive Angebote für Kinder, Jugendliche und junge Familien, besonders im Stadtzentrum, erhalten und optimiert werden. Kurze Wege zur Erreichung der Nahversorgungs-, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sind hierbei ein wichtiges Kriterium. Geeignete Wohnformen für alle Altersgruppen, individuelle Ansprüche und finanzielle Möglichkeiten müssen das funktionale Angebot bereichern.

Vorhandene Potenziale in angrenzenden Stadtteilen (Stichwort Stadttourismus) schaffen ebenfalls Anreize, an denen das Stadtzentrum partizipieren kann. Ein Standort mit Kultur- und Tourismuspotenzial sind die Bergkeller und der Burgberg im Untersuchungsgebiet. Das Untersuchungsgebiet verfügt über ausreichend Potenzial, um diese Ziele zu verwirklichen.

3.3 Rückbau und Gebäudeanpassung

Schwerpunkte der Stadtteilentwicklung sind neben vereinzelt Rückbaumaßnahmen vor allem Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden und Aufwertungen im Wohnumfeld.

In Anpassung an den enormen Bevölkerungsrückgang bis 2000 und an die Zunahme des Anteils älterer Menschen in den Quartieren kam es zu Strukturveränderungen mit sichtbaren städtebaulichen Auswirkungen. Neben den positiven Anzeichen und Trends besteht jedoch ein dokumentierter Entwicklungs- und Handlungsbedarf zur Aufwertung des Zentrums. Bedarf gibt es u. a. im Bereich der energetischen Gebäudesanierung sowie bei der Anpassung der Wohnangebote hinsichtlich einer höheren und altersgerechten Ausstattung. Dies kann durch barrierearmen Umbau von Wohngebäuden, durch Grundrissveränderungen oder Wohnungszusammenlegungen erreicht werden. Als Anpassungsmaßnahmen bei Wohngebäuden sind auch weiterhin die Nachrüstung von Balkonen und Aufzügen sowie die Gestaltung des unmittelbaren Wohnumfeldes erforderlich. Zudem gibt es das Erfordernis, wohnungsnah Angebote und Dienstleistungen zu sichern und straßenbegleitende Gebäudezeilen weiter in ihren Funktionen zu erhalten.

In der Vergangenheit kam die Hauptlast und -verantwortung des Stadtsanierungsprozesses insbesondere der Stadt sowie den Großwohnungseigentümern zu. Künftig müssen vermehrt die privaten Kleineigentümer den Entwicklungs- und Anpassungsprozess mittragen, wenn dieser weiterhin erfolgreich verlaufen soll.

3.4 Energetische Aufwertung

Die energetische Stadterneuerung stellt für Eilenburg eine bereits angestrebte und lösbare Aufgabe dar. Vereinzelt Maßnahmen sind bereits schon umgesetzt, weitere müssen methodisch, ökonomisch und technisch künftig weiterentwickelt und gestärkt werden. Grundsätzlich gilt es, insbesondere die denkmalschutzrechtlichen und stadtbildprägenden Belange zu beachten, um das charakteristische Ortsbild zu erhalten.

Entscheidende Potenziale liegen in der Umsetzung von Maßnahmen zur Energieeinsparung im Gebäudebestand. Möglichkeiten mit hohem Energieeinsparpotenzial liegen neben der energetischen Gebäudesanierung, z. B. im weiteren Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplung sowie der Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien (Strom und Wärme). Die Wechselwirkungen von Einzelmaßnahmen untereinander sowie die Differenzierung von Maßnahmen nach Eignung für bestimmte Siedlungsstrukturen im Gebiet müssen bei der Planung berücksichtigt werden.

Energetische Maßnahmen sollten an der Gebäudehülle vorrangig an der Außenseite umgesetzt werden. Die Maßnahmen zur Dämmung der Gebäudehülle betreffen des

Weiteren das Dach, den Bereich der obersten Geschossdecke und Kellerdecke sowie die Instandsetzung oder Erneuerung von Fenstern und Türen zur Minimierung von Transmissionswärmeverlusten.

An Baudenkmalen oder besonders erhaltenswerter Bausubstanz kann bei baulichen Veränderungen von den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 abgewichen werden. Dies gilt, wenn dadurch die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigt wird bzw. andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen würden. Angesichts der erheblichen Sanierungskosten von Baudenkmalen ist die Wirtschaftlichkeit von energetischen Maßnahmen ein wichtiger, nicht zu vernachlässigender Aspekt.

Weitere Maßnahmen zur wesentlichen Steigerung der Energieeffizienz sind der Austausch bzw. die Optimierung von Heizungs-, Warmwassererzeugungs- und Lüftungsanlagen sowie eine effiziente Beleuchtung.

Eine genaue zeitliche und örtliche Abstimmung von Komplexmaßnahmen muss langfristig und unter rechtzeitiger Beteiligung aller Akteure und Betroffenen erfolgen.

Als Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien kommen PV-Dachanlagen (zur Abdeckung des Eigenbedarfs), die Kombination von Kollektor-Anlagen und Wärmetauscheranlagen in die vorhandene Haustechnik sowie Geothermieanlagen (Erdwärmesonden 30 bis 100 m tiefe Bohrungen) in den Blockrandbebauungen in Frage. Für die Errichtung von Solaranlagen auf Dachflächen ist neben einer optimalen Ausrichtung und Dachneigung, die statische Eigenschaft der Dächer zu prüfen. Bei Einzeldenkmalen sowie in Sachgesamtheit ist die Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes durch Photovoltaik- und Solaranlagen im Einzelfall zu klären.

2015 wurde ein Energetisches Stadtteilkonzept für zentrale Teile des Untersuchungsgebietes erarbeitet. Das Konzept beinhaltet Aussagen zu Klimaschutz und Energieeinsparung und soll als strategische Entscheidungsgrundlage und Orientierungshilfe für eine energieeffizient ausgerichtete Maßnahmen- und Investitionsplanung dienen.

3.5 Verkehr und technische Infrastruktur

Die durch das Untersuchungsgebiet verlaufenden Hauptverkehrsachsen stellen einerseits ein Potenzial für die Erschließung von Handels- und Gemeinbedarfsfunktionen dar, sind jedoch andererseits aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens für das Wohnen problematisch. Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehr (beispielsweise durch Austausch von Straßenbelägen oder Geschwindigkeitsbeschränkungen) konnten in der Vergangenheit bereits erfolgreich umgesetzt werden. Handlungsbedarf besteht aber

noch in der Reduzierung des Parksuchverkehrs in den Wohnquartieren sowie gestalterische Maßnahmen für ungeordnetes Parken auf Brachflächen.

Im Untersuchungsgebiet ist ein weiterer Ausbau/Instandsetzung/Gestaltung folgender öffentlicher Straßen, Wege und Plätze erforderlich:

- Gehweg und Grünfläche Dr.-Külz-Ring (Teilabschnitt)
- Postweg
- Nikolaiplatz
- Maxim-Gorki-Platz
- Platz Ecke Bergstraße/Weinbergstraße
- Eingangsbereich zu den Bergkelleranlagen
- Kellerstraße inkl. öffentlichen Freiflächen

Bereits abgeschlossen ist der Ausbau der Karl- und Rollenstraße.

Als Reaktion auf die Strukturveränderungen in Demografie und Wirtschaft ist eine qualitative (z. B. barrierearme Gestaltung) und quantitative Anpassung der Infrastruktur erforderlich. Die technische Infrastruktur soll flächendeckend gewährleistet bleiben, Überkapazitäten aufgrund von Rückbau mit unvermeidbaren Folgekosten müssen jedoch mittelfristig abgebaut werden. Um diesem Ansatz nachzukommen, sollte sukzessive eine energieeffiziente Straßenbeleuchtung in allen Straßenzügen zum Einsatz kommen.

3.6 Grün- und Freiflächen

Ziel ist eine qualitative Aufwertung von öffentlichen Grün- und Freiflächen, um den Bewohnern und Besuchern verbesserte Aufenthaltsmöglichkeiten und ein attraktiv gestaltetes Stadtbild zu bieten. Durch umweltbewusste Gestaltungsmaßnahmen des öffentlichen Raums, unter Einbeziehung von Grünflächen und Straßengrün, wird eine CO₂-Minderung erzielt und langfristig ein günstigeres Kleinklima geschaffen. Auch die teilweise Nutzung der nicht öffentlichkeitswirksamen Flächen für regenerative Energien oder effiziente Energieerzeugung ist möglich.

Die vorhandenen öffentlichen Freiflächen sollten vorrangig der Erholungsfunktion dienen und das Zentrum beleben. Ein zentraler städtischer Platz für Veranstaltungszwecke oder Marktgeschehen ist mit dem Marktplatz vorhanden und sehr gut dafür geeignet.

Im Bereich des Grünen Rings Nord ist noch ein Grundstück von der Bebauung freizumachen und zu gestalten.

Die Gestaltung privater und halböffentlicher Bereiche im Wohnumfeld ist an die Bedürfnisse ihrer Bewohner anzupassen. Hierbei ist besonders die Erweiterung von Freizeit-, Spiel- und Erlebnisangeboten für Kinder und Jugendliche und ergänzend Ruhezone für ältere Menschen zu nennen. Die partnerschaftliche Kooperation aller Akteursgruppen ist zu aktivieren.

Freiflächen und Teilbrachen mit Entwicklungspotenzial sind im Untersuchungsgebiet zahlreich vorhanden (vgl. **Plan 4 Maßnahmeplan**). Insbesondere die Hofbereiche nördlich der Leipziger- und auch teilweise Torgauer Straße können noch aufgewertet werden.

Die Gestaltung der öffentlichen Freiflächen auf dem Burgberg ist bereits abgeschlossen.

3.7 Schwerpunkte und Zielsetzungen

Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes ist, Ziele und Maßnahmen zu beschreiben, durch die eine erfolgreiche Anpassung an die demografische Entwicklung erreicht wird sowie nachhaltige Rahmenbedingungen für die zukünftig positive Entwicklung des zentralen Stadtraumes zu schaffen.

Vorrangiges Ziel bis 2009 war die Reduzierung des Wohnungsleerstandes. In den kommenden Jahren wird es die Stärkung der Innenstadt mit ihrer zentralen Versorgungsfunktion sowie der Erhalt von kulturhistorisch wertvollen Gebäuden sein. Die Stadtentwicklungsstrategie ist auf eine kompakte Stadt mit nachhaltiger Infrastruktur und hohem Wohnwert ausgerichtet. Die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger soll erhalten und langfristig verbessert werden.

Zusammenfassung Zielsetzungen des Stadtteilkonzeptes

Themenfeld	Zielsetzungen
<p>Übergeordnete Entwicklungsziele</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ städtebauliche Anpassung an die demografische Entwicklung ▪ Schaffung von nachhaltigen städtebaulichen Strukturen ▪ Stärkung der Innenstadt - kompakte Stadt mit hohem Wohnwert und intakter Infrastruktur ▪ Erhalt und langfristige Verbesserung der Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger ▪ Ausrichtung der Versorgungsstruktur der Stadt Eilenburg als Mittelzentrum auf die Einbeziehung angrenzender Verflechtungsbereiche

Themenfeld	Zielsetzungen
Siedlungsstruktur-entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konzentration auf städtebaulich wesentliche Strukturen bei Ausnutzung der vorhandenen Potenziale ▪ Stadtentwicklung unter der Maßgabe und Beachtung der Energieeinsparung und Vermeidung von CO₂ ▪ Erhalt des baukulturell wertvollen historischen Erbes ▪ Entwicklung der Innenstadt als urbanes Zentrum für Wohnen, Arbeiten und Leben ▪ Bebauung oder Begrünung innerstädtischer Baulücken und/oder Brachflächen ▪ Schließung von Raumkanten und -fluchten ▪ Schaffung verkehrsreduzierender Raum- und Nutzungsstrukturen ▪ Förderung der Rahmenbedingungen für den ÖPNV
Funktionale Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ allseitige qualitätsvolle Aufwertung des Stadtzentrums ▪ Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Eilenburg durch die Herausbildung zu einem gesamtstädtischen, leistungsfähigen und regional bedeutsamen Standort ▪ Ausnutzung der Kompaktheit der gewachsenen Innenstadtstrukturen für eine Verknüpfung der Funktionen Wohnen - Arbeiten - Bildung - Kultur - Einkaufen und Freizeit ▪ Erhalt und Ausbau des leistungsfähigen Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort ▪ Angebotsverdichtung und -ergänzung in den Geschäftslagen ▪ Minimierung des Gebäudeleerstandes ▪ bestehendes Gewerbe erhalten und verträgliche Nutzungsmischung sicherstellen ▪ verstärkte Einbeziehung regionaler Produkte und Anbieter ▪ gezielte Ansiedlungspolitik zur Stärkung der Wirtschaftskraft ▪ Neu- und Aufwertungsmaßnahmen von gewerblich genutzten Flächen ▪ Herausbildung von Alleinstellungsmerkmalen zur Identitätsschaffung ▪ Ausbau des Stadttourismus durch Ausbau der vorhandenen Potenziale

Themenfeld	Zielsetzungen
Gebäudeanpassung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufwertungsmaßnahmen an Gebäuden und im Wohnumfeld ▪ Umbau der Gebäudesubstanz nach Nachfragepräferenzen
Energetische Aufwertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ energetische Sanierung bzw. Ertüchtigung der Gebäudehülle unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit und Einspareffekte ▪ behutsame energetische Sanierung historischer Bestandsgebäude ▪ Untersuchung und Bewertung der Effizienz bestehender Energieversorgungssysteme ▪ Effizienzerhöhung bzw. Erneuerung der Haustechnik, insbesondere der Heizungen und der Warmwassererzeugung ▪ Nutzen technischer Kombinationsmöglichkeiten zur wirtschaftlichen Energiegewinnung ▪ Integration erneuerbarer Energieträger ▪ Prüfen der Errichtung von KWK- Anlagen ▪ energetische Sanierungen in Abwägung der Sozialverträglichkeit ▪ Anreizmodelle zur Energieeinsparung für Mieter/Nutzer öffentlicher Einrichtungen
Verkehr und technische Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ qualitative und quantitative Anpassung der Infrastruktur an veränderte Bedingungen; flächendeckender Erhalt der technischen Infrastruktur und mittelfristig Abbau von Überkapazitäten ▪ weiterer (barrierearmer) Ausbau von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen ▪ Reduzierung der Belastungen durch motorisierten Verkehr; Ordnung des ruhenden Verkehrs ▪ Qualifizierung der Energieversorgungsinfrastruktur zur Effizienzsteigerung ▪ partielle Erneuerung der Straßenbeleuchtungsanlagen mit energieeffizienten Halogenmetaldampflampen oder LED-Technik
Grün- und Freiflächen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufwertung öffentlicher Grün- und Freiflächen für ein attraktives Stadtbild ▪ Erweiterung von Erholungs-, Freizeit- und Spielangeboten für alle Altersgruppen im Wohnumfeld

Themenfeld	Zielsetzungen
	<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="587 309 1362 376">▪ Begrünung von ungenutzten Grundstücken, die nicht für Wiederbebauung geeignet sind<li data-bbox="587 387 1270 454">▪ Entsiegelung von Hofflächen nach Rückbau nicht mehr benötigter Nebengebäude

4 Umsetzungsstrategie

Das Umsetzungskonzept untersetzt die erarbeiteten Entwicklungsziele aus dem Stadtteilkonzept mit konkreten investiven sowie nicht investiven Maßnahmen und den jeweils geplanten Realisierungszeiträumen. Es ist gleichzeitig die Grundlage der Kosten- und Finanzierungsübersicht und wird entsprechend der städtebaulichen Entwicklung fortgeschrieben sowie bei Bedarf an veränderte Rahmenbedingungen angepasst. Der Maßnahmenplan im Anhang (**Plan 4 Maßnahmenplan**) stellt die notwendigen Einzelmaßnahmen graphisch dar und verortet diese somit in der Gebietskulisse.

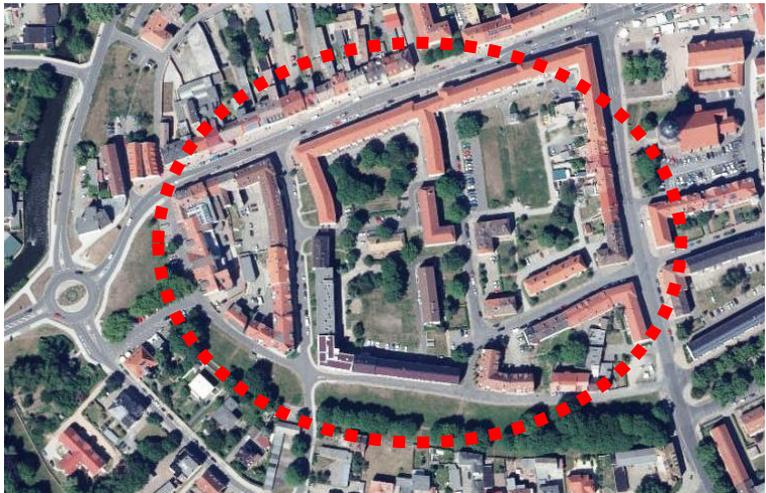
4.1 Schwerpunktbereiche

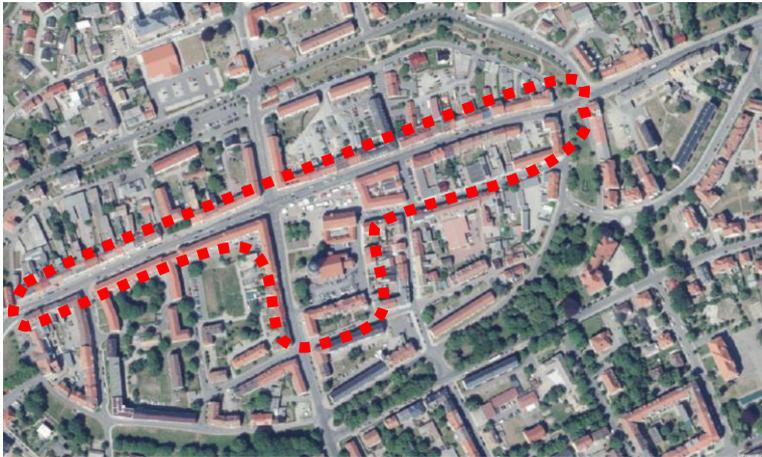
Nachfolgend werden die Schwerpunktbereiche

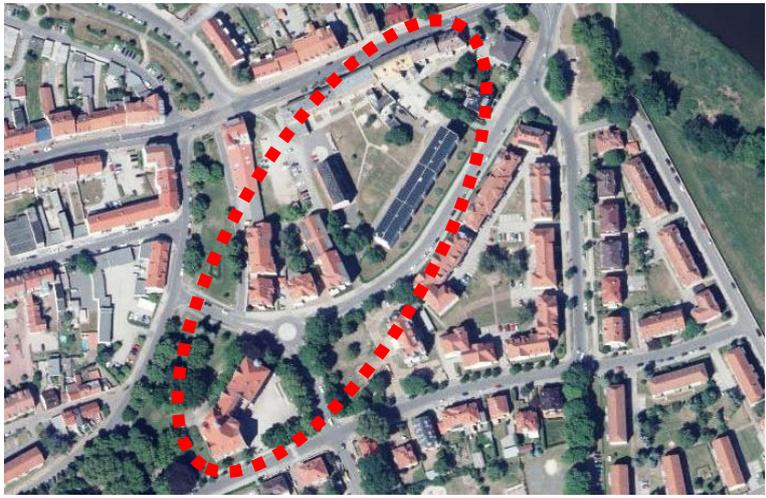
- I Leipziger Straße / Rinckartstraße / Wallstraße / Eckartstraße**
- II Leipziger Straße / Markt- und Nikolaiplatz / Torgauer Straße**
- III Torgauer Straße / Dr.-Külz-Ring / Samuelisdamm**

weiter inhaltlich beschrieben und im Gesamtzusammenhang dargestellt.

Entlang aller Schwerpunkt- bzw. Teilbereiche verläuft die Hauptgeschäftsachse Leipziger Straße - Marktplatz - Torgauer Straße. Die Stärkung dieses zentralen Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes gilt für alle Teilbereiche der Gebietskulisse.

I Leipziger Straße / Rinckartstraße / Wallstraße / Eckartstraße	
	Vorgesehener Realisierungszeitraum
	2020 - 2025
	Realisierungskosten
	ca. 1.100 T€
Ziele	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherstellung von attraktiven Quartieren und Bewahrung der Einzeldenkmale der Quartiersrandbebauung sowie der Sachgesamtheit „Wiederaufbaugbiet im Stadtzentrum“ ▪ Stärkung und Anpassung der Wohnlage für Familien mit Kindern und ältere Menschen ▪ Erhalt und Stärkung des Gewerbestandortes (Einzelhandel und Dienstleistungen, Gastronomie), vor allem im Erdgeschossbereich ▪ Aufwertung der stadtbildprägenden Gebäudeensemble und Freiflächen ▪ Um- und Nachnutzung von funktionslos gewordenen Gebäuden und Flächen 	
Maßnahmen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ weiterer Ausbau der Einzelhandelsstruktur in Verbindung mit einem multifunktionalen Angebot ▪ behutsame energetische Aufwertung des historischen Gebäudebestandes in Abwägung der Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit ▪ Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen zur Erweiterung barrierearmer Wohnangebote ▪ Aufwertung vorhandener Freiflächen im Blockinnenbereich ▪ Sanierungsmaßnahmen im Erschließungsbereich (Postweg) ▪ Steigerung der Energieeffizienz technischer Anlagen der Straßenbeleuchtung ▪ Neubau, Lückenschließung 	
Finanzierungsoptionen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt Eilenburg, Wohnungsunternehmen und private Dritte ▪ Finanzhilfen aus SUO - Programmteil Aufwertung (bis 2015) und SOP (ab 2020: Lebendige Zentren-Programm) ▪ Mitteleinsatz aus Verfügungs(Stadtentwicklungs)fonds (u. a. Anteil priv. Dritter) ▪ Fachförderung (u. a. KfW, Wohnungsbauförderung, EEG) 	

II Leipziger Straße / Markt- und Nikolaiplatz / Torgauer Straße	
	Vorgesehener Realisierungszeitraum
	2020 - 2025
	Realisierungskosten
	ca. 2.300 T€
Ziele	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Stärkung des Bereichs als Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnstandort ▪ Aufwertung/Neuordnung öffentlicher Flächen für Erholung, Begegnung, Kultur und Parken ▪ Erhalt der straßenbegleitenden Bebauung, ggf. Schließen von Raumkanten ▪ Energetische Sanierung, Um- und Nachnutzung von funktionslos gewordenen Gebäuden ▪ Bewahrung der Kulturdenkmale 	
Maßnahmen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ weiterer Verdichtung und Stärkung der Einzelhandels- Dienstleistungsstruktur in Verbindung mit einem multifunktionalen Angebot ▪ Unterstützung des lokalen Engagements und Kommunikation (u. a. mit Verfügungsfonds) ▪ Platzgestaltung/Neuordnung ruhender Verkehr Nikolaiplatz, Schaffung Barrierefreiheit ▪ stärkere Anbindung, Erschließung von Synergieeffekten zwischen Zentrum sowie Burgberg und Bergkelleranlagen ▪ nachfragegerechte Anpassung privater Bausubstanz durch Modernisierungs- und Umbauvorhaben ▪ denkmalgerechte Sanierung ▪ energetische Sanierung und Aufwertung ▪ Neugestaltung Außenflächen Bibliothek ▪ Aufwertung privater und kommunaler Freiflächen 	
Finanzierungsoptionen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt Eilenburg, Wohnungsunternehmen und private Dritte ▪ anteilig Stadt und Finanzhilfen aus SUO- Programmteil Aufwertung (bis 2015), SEP (bis 2016) sowie SOP (ab 2020: Lebendige Zentren-Programm) ▪ Fachförderung (u. a. KfW) ▪ Mitteleinsatz aus Verfügungs(Stadtentwicklungs)fonds (u. a. Anteil priv. Dritter) 	

III Torgauer Straße / Dr.-Külz-Ring / Samuelisdamm	
	Vorgesehener Realisierungszeitraum
	2020 - 2025
	Realisierungskosten
	1.050 T€
Ziele	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stabilisierung der straßenbegleitenden Zeilenbebauung ▪ Stärkung und Anpassung der Wohnangebote für Familien mit Kindern und ältere Menschen ▪ Erhalt und Stärkung der Gewerbebereiche in der Torgauer Str. (Einzelhandel und Dienstleistungen, Freizeit) im Erdgeschossbereich ▪ Aufwertung von stadtbildprägenden Gebäuden und Freiflächen ▪ energetische Sanierung der Bausubstanz 	
Maßnahmen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen zur Reduzierung des vorhandenen Leerstandes in Abwägung der Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit ▪ energetische Aufwertung und Anpassung privater Bausubstanz/Nachverdichtung durch Neubauten ▪ Sanierungsmaßnahmen im Erschließungs- und Platzbereich (Buttergasse) 	
Finanzierungsoptionen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt Eilenburg, Wohnungsunternehmen und private Dritte ▪ anteilig Stadt und Finanzhilfen aus SUO- Programmteil Aufwertung (bis 2015), SEP (bis 2016) sowie SOP (ab 2020: Lebendige Zentren-Programm) ▪ Fachförderung (u. a. KfW) ▪ Mitteleinsatz aus Verfügungs(Stadtentwicklungs)fonds (u. a. Anteil priv. Dritter) 	

4.2 Maßnahmen und Umsetzungsplanung

Zeit-Kosten-Planung

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) ergibt sich aus den abgeleiteten Maßnahmen und untersetzt diese mit einer Kostenannahme für den voraussichtlichen Durchführungszeitraum von etwa 11 Jahren (2014 - 2025). Die folgende Übersicht zeigt die bereits geförderten Maßnahmen sowie die geplante zeitliche Einordnung der vordringlichen Maßnahmen bis zum Jahr 2025.

KuF 2015 - 2025

	Finanzhilfen T€ 2015 – 2024 ff.	davon 2020 – 2024 ff.
1. Vorbereitung		
Weitere Vorbereitung	43,357	4,000
Summe	43,357	4,000
2. Grunderwerb		
Grunderwerb Gemeinbedarf	175,662	0,000
Summe	175,662	0,000
3. Ordnungsmaßnahmen		
Rückbau gemeindeeigener Gebäude	200,000	200,000
Rückbau privater baul. Anlagen	34,500	21,000
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	1.827,089	1.488,157
Summe	2.061,589	1.709,157
4. Baumaßnahmen		
Erneuerung von Gebäuden - Gebäude privater Dritter	1.188,205	659,629
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	560,442	80,000
Summe	1.748,647	739,629
6. Sonstige Maßnahmen		
Vergütung für Sanierungsträger-/ beauftragte	205,329	131,464
Zentrumsmanagement	100,000	100,000
Evaluation	40,868	20,000
Verfügungsfonds	42,398	21,000
INSEK / Stadtbau- / Handlungskonzept	22,132	7,000
Summe	410,727	279,464
Summe Gesamtausgaben	4.439,982	2.732,250

Maßnahmen	Ausgaben in T Euro							
	Finanzhilfen 2015 – 2024 ff.	davon 2015 - 2019	davon 2020 – 2024 ff.	2020	2021	2022	2023	2024 ff.
1. Vorbereitung der Sanierungs- bzw. Entwicklungsmaßnahme								
1.2 Weitere Vorbereitung								
Honorar betr. Vorbereitende Erneuerung	27,745	27,745						
Öffentlichkeitsarbeit Förderschilder/Sanierungsschilder	7,865	3,865	4,000			1,000		3,000
Stellplatzbilanz und -konzept	7,747	7,747						
Summe Vorbereitung 2015 – 2024 ff.	43,357	39,357	4,000	0,000	0,000	1,000	0,000	3,000
2. Grunderwerb der Gemeinde einschließlich Nebenkosten								
2.2 GE-Gemeinbedarf								
Torgauer Straße 40, "Roter Hirsch" - Städt. Museum	158,288	158,288						
Torgauer Straße 40/Hirschgasse, Außenanlagen "Roter Hirsch"	17,374	17,374						
Summe Grunderwerb 2015 – 2024 ff.	175,662	175,662						
3. Ordnungsmaßnahmen								
3.4 Rückbau gemeindeeigener Gebäude								
Freilegung gemeindeeigenes Grundstück, Nordring 14	200,000		200,000		200,000			
Summe Rückbau gemeindeeigener Gebäude	200,000		200,000		200,000			
3.5 Rückbau priv. baul. Anlagen								
Karlstraße 34-36 Hintergebäude	13,500	13,500						
Leipziger Straße 15 - HG/NG	21,000		21,000				21,000	
Summe Rückbau priv. baul. Anlagen	34,500	13,500	21,000				21,000	
3.6 Herstellung, Änderung und Rückbau von Erschließungsanlagen								
Erschließung, Nikolaiplatz	1.100,000		1.100,000				180,000	920,000
Erschließung, - Rollenstraße/Karlstraße	224,142	224,142						
Erschließung, Dr.-Külz-Ring Gehwege	350,000		350,000	30,000	150,000	170,000		
Schlossareal - Teilprojekt Beschilderung u. Ausstattungselem.	11,947	11,947						
Erschließung, Postweg	141,000	102,843	38,157	38,157				
Summe Erschließungsanlagen	1.827,089	338,932	1.488,157	68,157	150,000	170,000	180,000	920,000
Summe Ordnungsmaßnahmen 2015 – 2024 ff.	2.061,589	352,432	1.709,157	68,157	350,000	170,000	201,000	920,000

Maßnahmen	Ausgaben in T Euro							
	Finanzhilfen 2015 – 2024 ff.	davon 2015 - 2019	davon 2020 – 2024 ff.	2020	2021	2022	2023	2024 ff.
4. Baumaßnahmen								
4.1 Erneuerung von Gebäuden								
4.1.1 Gebäude privater Dritter								
Erneuerung, Leipziger Straße 14	18,755	18,755						
Erneuerung Eckartstraße 25/26	48,030	48,030						
Erneuerung, Karlstraße 34-36, abbruchbedingte Giebelinstandsetzung	14,644	14,644						
Erneuerung, Eckartstraße 21-23	477,226	447,148	30,079	30,079				
Erneuerung, Leipziger Straße 15 - VH	18,750		18,750				18,750	
Erneuerung, Bernhardistraße 5	20,000		20,000	20,000				
Erneuerung, Wallstraße 5	81,800		81,800	40,000	41,800			
Erneuerung, - weitere private BM	509,000		509,000		125,000	150,000	30,000	204,000
Summe Erneuerung von Gebäuden	1.188,205	528,577	659,629	90,079	166,800	150,000	48,750	204,000
4.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen								
4.2.1 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen: Schulen								
Haus Rinckart, Dr. Külz-Ring 9-Brandschutztechnische Ertüchtigung 3. -7. BA	338,568	338,568						
Haus Rinckart, Dr.-Külz-Ring 9 - 8. Bauabschnitt Restsanierung	117,635	117,635						
4.2.5 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen: Seniorenbetreuungseinrichtungen								
Seniorenbetreuungseinrichtungen, Eckartstr. 24a, Volkssolidarität Kreisverband Nordsachsen e.V.	24,239	24,239						
4.2.7 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen: soziokulturelle Einrichtungen								
Torgauer Straße 40, BA Außenanlagen	80,000		80,000		80,000			
Summe Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	560,442	480,442	80,000		80,000			
Summe Baumaßnahmen 2015 – 2024 ff.	1.748,647	1.009,019	739,629	90,079	246,800	150,000	48,750	204,000

Maßnahmen	Ausgaben in T Euro							
	Finanzhilfen 2015 – 2024 ff.	davon 2015 - 2019	davon 2020 – 2024 ff.	2020	2021	2022	2023	2024 ff.
6. Sonstige Maßnahmen								
6.1 Vergütung Sanierungsträger/ -beauftragte								
Vergütung für Sanierungsträger/ -beauftragte	205,329	73,865	131,464	20,264	20,200	20,000	20,000	51,000
Summe Vergütung	205,329	73,865	131,464	20,264	20,200	20,000	20,000	51,000
6.2 Zentrumsmanagement								
Vergütung Zentrumsmanagement	100,000		100,000		20,000	20,000	20,000	40,000
Summe Vergütung	100,000		100,000		20,000	20,000	20,000	40,000
6.5 Evaluation								
Honorar betr. Gesamtabrechnung / Evaluation	20,868	20,868						
Evaluation, Gebietsabrechnung	20,000		20,000					20,000
Summe Evaluation	40,868	20,868	20,000					20,000
6.7 Verfügungsfonds								
Verfügungsfonds	42,398	21,398	21,000	3,500	3,500	3,500	3,500	7,000
Summe Verfügungsfonds	42,398	21,398	21,000	3,500	3,500	3,500	3,500	7,000
6.8 INSEK / Stadtumbau- / Handlungskonzept								
Städtebauliches Entwicklungskonzept	12,929	5,929	7,000	7,000				
Integriertes energetisches Quartierskonzept (KFW 432), Anteil Städtebauförderung (20 %)	9,203	9,203						
Summe INSEK / Stadtumbau- / Handlungskonzept	22,132	15,132	7,000	7,000				
Summe Sonstige Maßnahmen 2015 – 2024 ff.	410,727	131,263	279,464	30,764	43,700	43,500	43,500	118,000
Gesamtausgaben 2015 – 2024 ff.	4.439,982	1.707,733	2.732,250	189,000	640,500	364,500	293,250	1.245,000

4.3 Übergangsszenario

Von den gemäß SEKO 09/2014 geschätzten förderfähigen Gesamtkosten konnten 91 % für die Realisierung von Einzelvorhaben bereits eingesetzt werden. Allerdings reichten die geschätzten Gesamtausgaben aufgrund von bau- und ausschreibungsbedingten Teuerungen nur für die Realisierung von ca. 70 % der geplanten Einzelvorhaben.

Zusätzlich wurden gegenüber der SEKO-Umsetzungsstrategie (09/2014) fünf Einzelvorhaben mit einem förderfähigen Ausgabenvolumen von rd. 201 T€ neu aufgenommen. Die größten Kostenpositionen der neu aufgenommenen Einzelvorhaben betrafen die beiden Grunderwerbe Torgauer Straße 40 (rd. 176 T€), die für die Weiterentwicklung des Stadtzentrums eine große Chance bedeuteten. Damit wurde das älteste profane Gebäude der Stadt vollständig in kommunales Eigentum überführt. Zwischenzeitlich wurde der über viele Jahre leer stehende Erdgeschossbereich (ehem. Gaststätte) saniert und zur Stadtbibliothek umgebaut. Damit konnte in zentraler innerstädtischer Lage eine wichtige städtische Nutzung etabliert werden.

Der Erweiterung des Fördergebietes (Teilbereich westlich des Mühlgrabens und Burgberg von 10,7 ha) wurde mit Schreiben vom 11.08.2015 zugestimmt, um Maßnahmen des Verfügungsfonds sowie die Kofinanzierungen der ISE-Maßnahmen auf dem Burgberg und im Bereich der Bergkellereingänge zu ermöglichen.

Für die Realisierung der restlichen 30 % der Einzelvorhaben aus der SEKO-Umsetzungsstrategie (09/2014) fehlen einerseits Kassenmittel und andererseits ist eine Umsetzung der ausstehenden Einzelvorhaben im bewilligten Durchführungszeitraum bis zum 31.12.2021 baulich nicht möglich.

Mit dem Fortsetzungsantrag für das Programmjahr 2020 wird eine Verlängerung des Durchführungszeitraumes für das Fördergebiet „Stadtzentrum bis zum 31.12.2025 sowie eine Überführung vom Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ in das Programm „Lebendige Zentren“ beantragt.

Parallel dazu wurde das SEKO von 2014 hinsichtlich der Maßnahmenziele und die Umsetzungsstrategien bis 2025 fortgeschrieben und hat den Stand Januar 2020. Weitere Einzelvorhaben konzentrieren sich ausschließlich auf das ursprüngliche Fördergebiet (24 ha), welches der Programmaufnahme am 04.12.2014 zugrunde lag.

Diese Maßnahmen tragen bis Ende 2025 dazu bei:

- die größten städtebaulichen Missstände zu beseitigen,
- die öffentliche Daseinsvorsorge zu sichern sowie
- das Stadtzentrum als attraktiven Standort für Wohnen, Arbeit, Versorgung und Leben aufzuwerten.

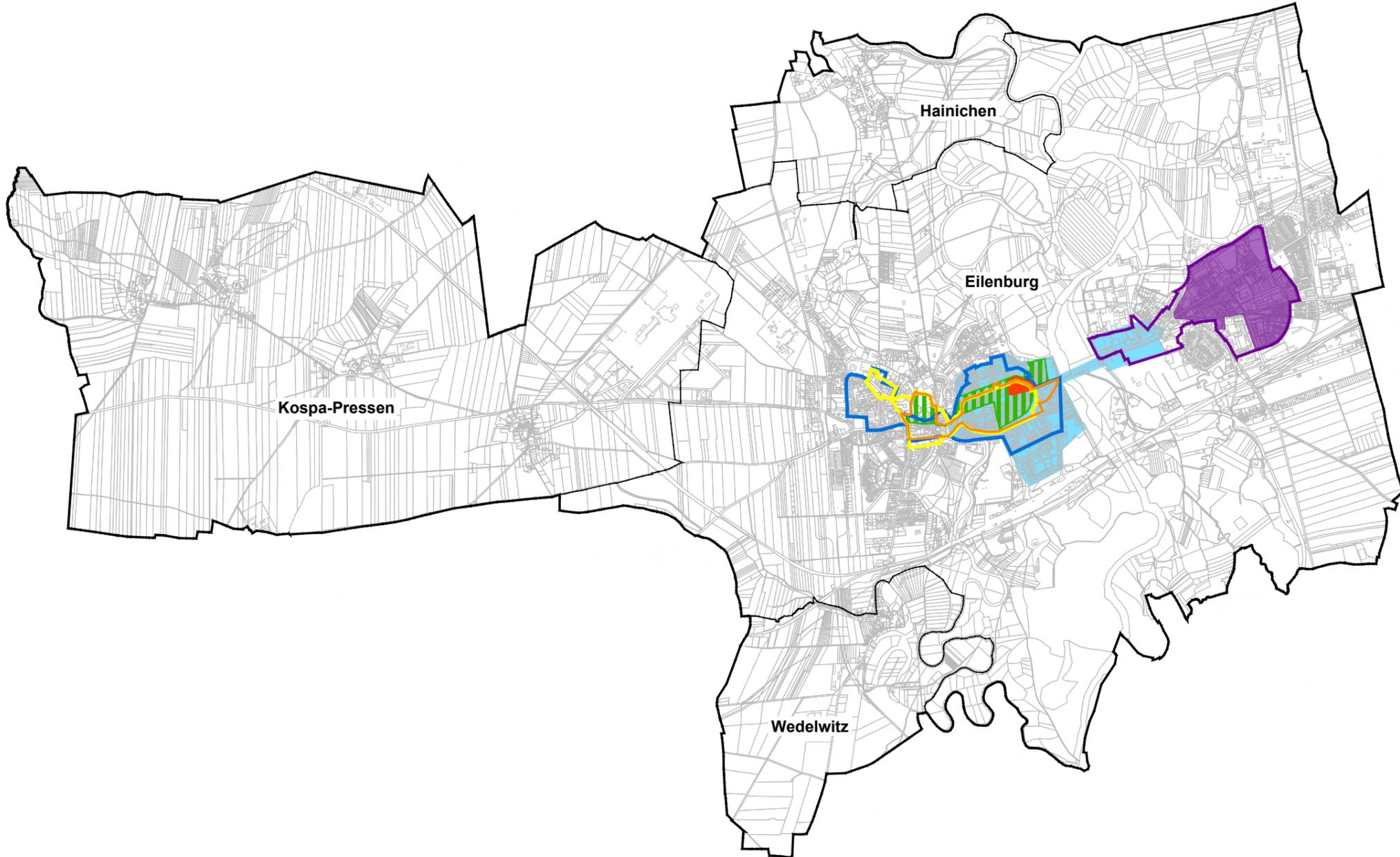
Großer Sanierungs- und Entwicklungsbedarf besteht aber auch noch entlang der Bergstraße sowie im Bereich Kellerstraße und Maxim-Gorki-Platz. Die Umsetzung der Maßnahmen würde aber den zeitlich und kostenseitig begrenzten Rahmen im SOP-Programm für den Zeitraum bis 2025 übersteigen. Perspektivisch ist daher geplant, diesen Teilbereich und einen weiteren südlich des Stadtzentrums ab dem Programmjahr 2021 ff. als separates Fördergebiet in einem der neuen Förderprogramme der Städtebauförderung zu beantragen.

5 Anhang

Pläne

Plan 1	Lage im Stadtgebiet
Plan 2	Abgrenzungsplan
Plan 3	Missstände - Potenziale
Plan 4	Maßnahmeplan
Plan 5	Maßnahmeplan zum Fortsetzungsantrag PJ 2020

Städtebau- und EU-Förderung



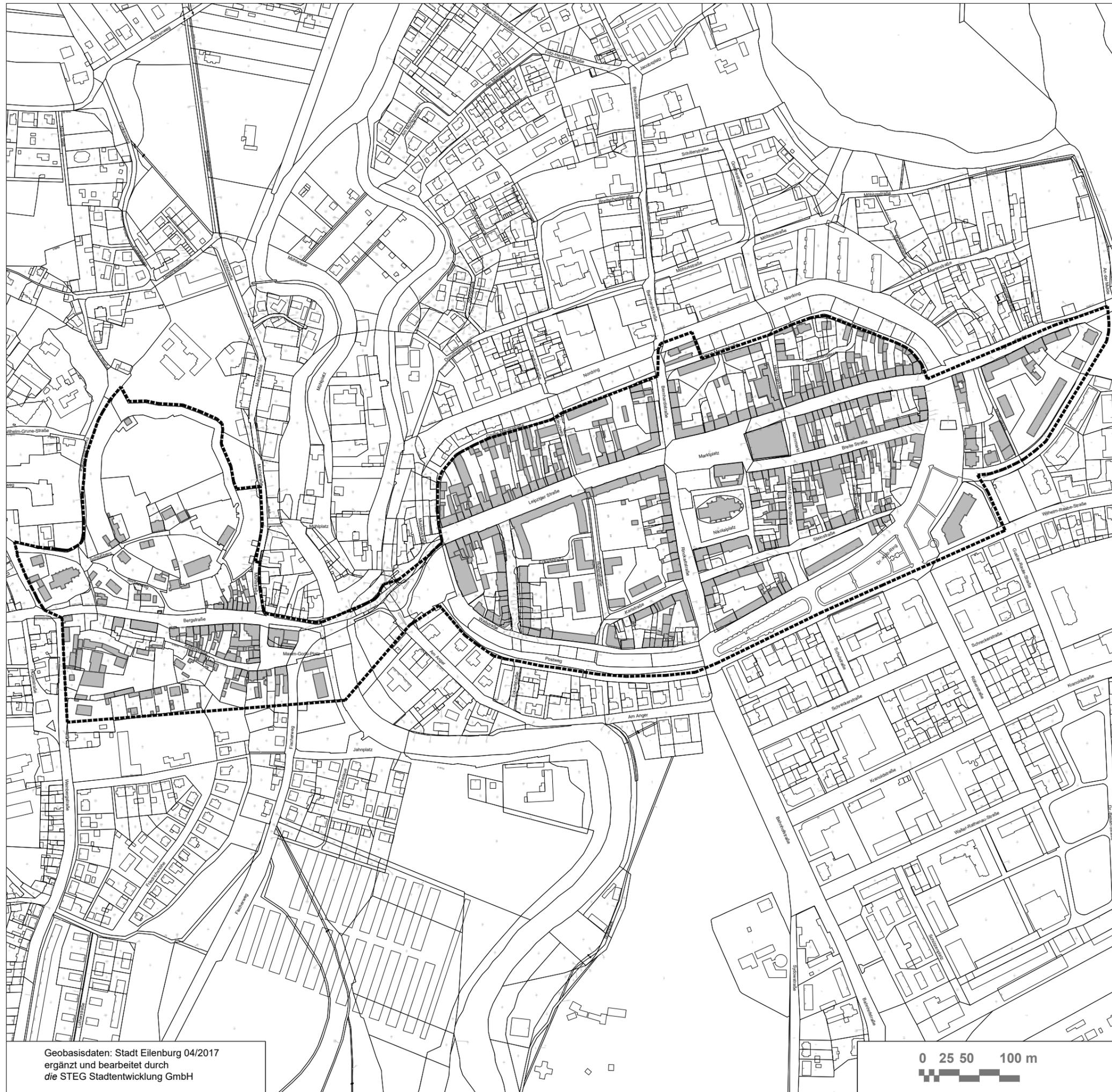
-  Große Kreisstadt Eilenburg
-  Gemarkungsgrenze
-  Sanierungsgebiet "Altstadtkern" (SEP)
Fläche: ca. 26,5 ha - ausgelassen
-  Sanierungsgebiet "Quartier Torgauer Straße-Nord" (LSP)
Fläche ca. 2,6 ha - ausgelassen
-  Stadtumbaugebiet 4
Fläche ca. 80,6 ha - ausgelassen
-  Stadtumbaugebiet 5
Fläche ca. 61,5 ha - ausgelassen
-  SOP-Gebiet "Stadtzentrum"
Fläche ca. 34,7 ha
-  EFRE - Gebiet (2000 - 2006) "Stärkung Innenstadt"
Fläche ca. 104,4 ha - ausgelassen
-  Stadtumbaugebiet Stadtteilzentrum Ost
Fläche ca. 61,5 ha
-  EFRE - Gebiet (2014 - 2020) "Innenstadt und Burgberg"
Fläche ca. 41 ha

Gesamtes Stadtgebiet ist Teil der LEADER - Region "Dübener Heide"

Stadt Eilenburg

Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren





Abgrenzung


 Untersuchungsgebiet SOP
 "Stadtzentrum"
 Fläche ca. 34,7 ha

Geobasisdaten: Stadt Eilenburg 04/2017
 ergänzt und bearbeitet durch
 die STEG Stadtentwicklung GmbH



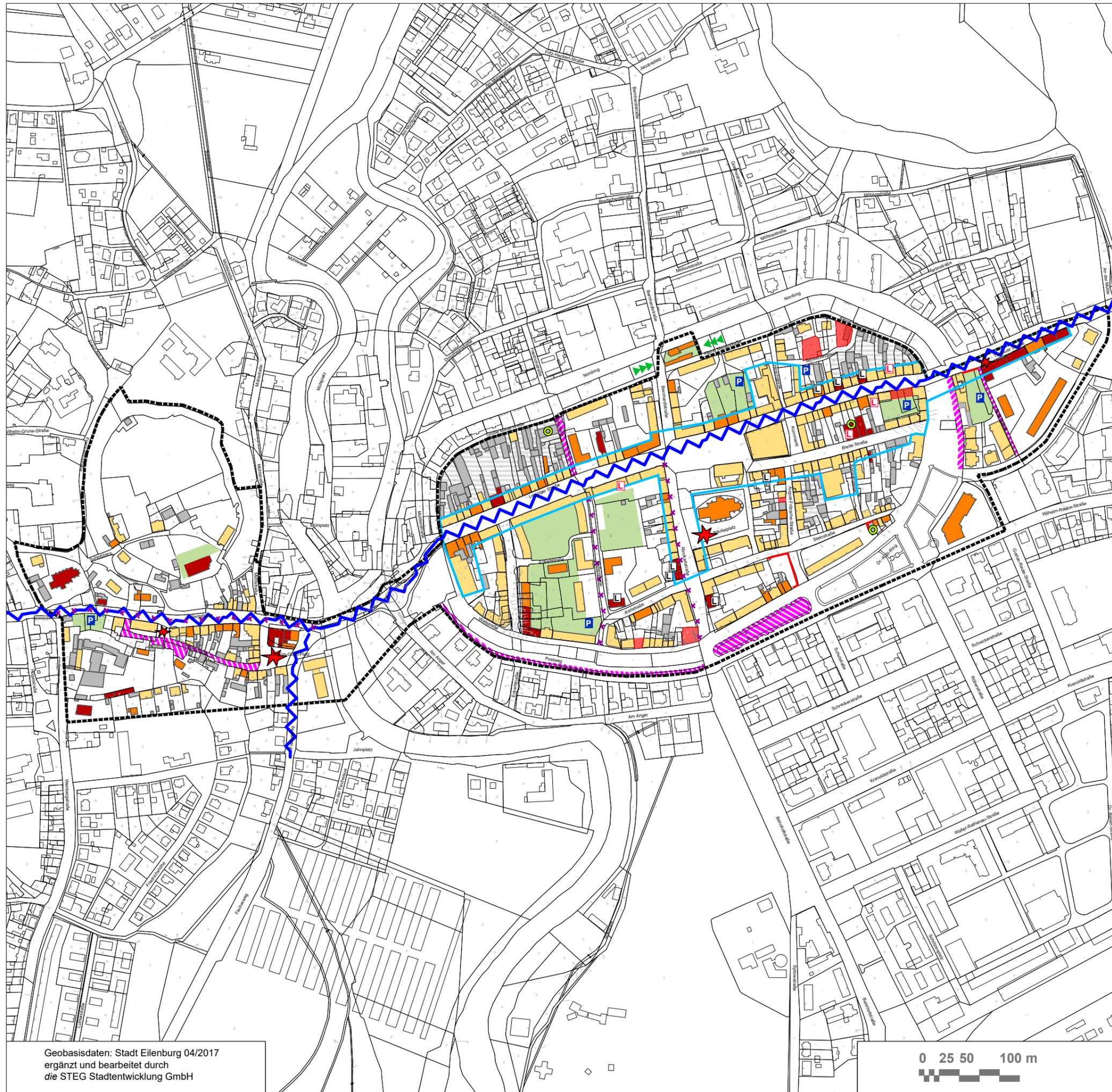
Stadt Eilenburg

Programm Aktive Stadt-
 und Ortsteilzentren



84390	17.01.2020	Worbs/Gillis
1. Änd.		
2. Änd.		

die STEG
 STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN
 BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
 www.steg.de, E-Mail: steg-dresden@steg.de



Misstände und Potenziale

-  Untersuchungsgebiet SOP "Stadtzentrum" Fläche ca. 34,7 ha
- Gebäude**
-  Neubau/sanierte Bausubstanz
-  mittlerer Sanierungsbedarf
-  hoher Sanierungsbedarf
-  Nebennutzung/nicht einsehbar
- Nutzung**
-  Komplettleerstand
-  Gewerbeleerstand EG
-  unmaßstäblich/nicht standortgerechte Nutzung
-  Konzentration Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie
- Freiflächen**
-  Gestaltungsbedarf öffentlicher Freiräume
-  Nachverdichtungspotenzial
-  beengte Lage/Defizite in Hofbereichen
-  fehlende Raumkante
-  Defizite Platzgestaltung
-  Störung des zusammenhängenden Grünzuges
- Erschließung**
-  Mängel im Erschließungsbereich
-  ungeordnetes Parken
-  erhöhte Verkehrs-/Emissionsbelastung
-  Handlungsbedarf Straßenbeleuchtung

Stadt Eilenburg

Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

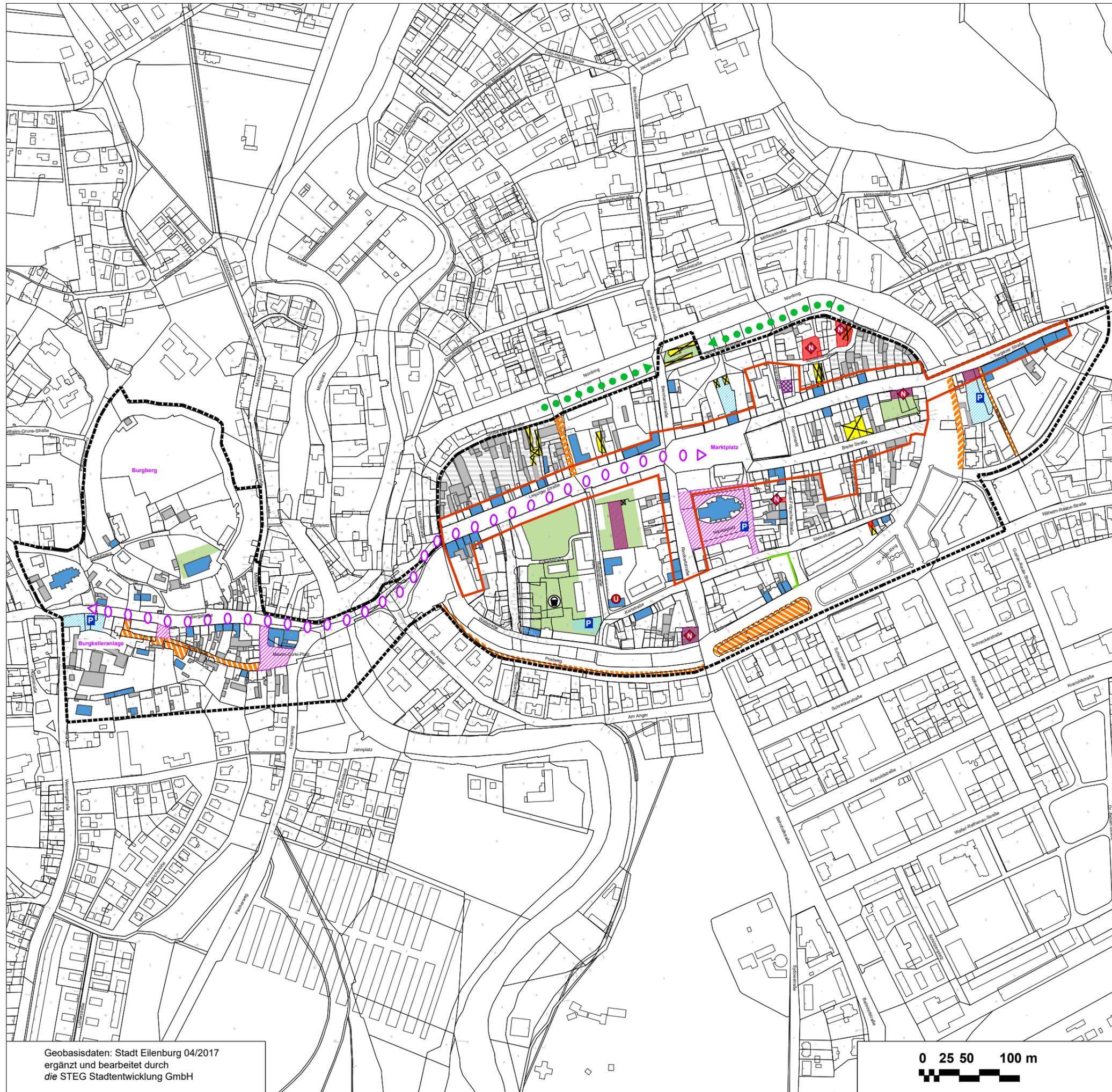


Geobasisdaten: Stadt Eilenburg 04/2017
ergänzt und bearbeitet durch
die STEG Stadtentwicklung GmbH



84390	15.01.2020 Worbs/Gillis
1. Änd.	
2. Änd.	

die STEG
STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN
BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
www.steg.de, E-Mail: steg-dresden@steg.de



Maßnahmen

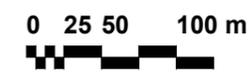
-  Untersuchungsgebiet SOP
"Stadtzentrum"
Fläche ca. 34,7 ha
- Gebäude**
-  Sanierung/Instandsetzung
-  Nebennutzung
-  Rückbau
-  Umnutzung/Umbau
-  Nachverdichtung/Neubau/
Ersatzneubau/Erweiterung
- Freiflächen**
-  Gestaltungsmaßnahmen Grünflächen
-  Nachverdichtung EFH/ZFH
-  Nachverdichtung MFH/WGH
-  Grunderwerb
-  Prüfung Ordnungsmaßnahme Hofbereiche
-  Platzgestaltung
-  Betonung Raumkante mit
landschaftsgestalterischen Mitteln
-  Neuschaffung halböffentlicher Spielplatz
-  Lückenschluss Grünvernetzung
- Erschließung**
-  Sanierungsmaßnahmen im
Erschließungsbereich
-  Gestaltung/Neuschaffung Parken
- Funktionen**
-  Schwerpunkt Stärkung Einzelhandel- und
Dienstleistungen/Verfügungsfonds/
Citymanagement
-  Erschließung von Synergieeffekten

Stadt Eilenburg

Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren



Geobasisdaten: Stadt Eilenburg 04/2017
ergänzt und bearbeitet durch
die STEG Stadtentwicklung GmbH



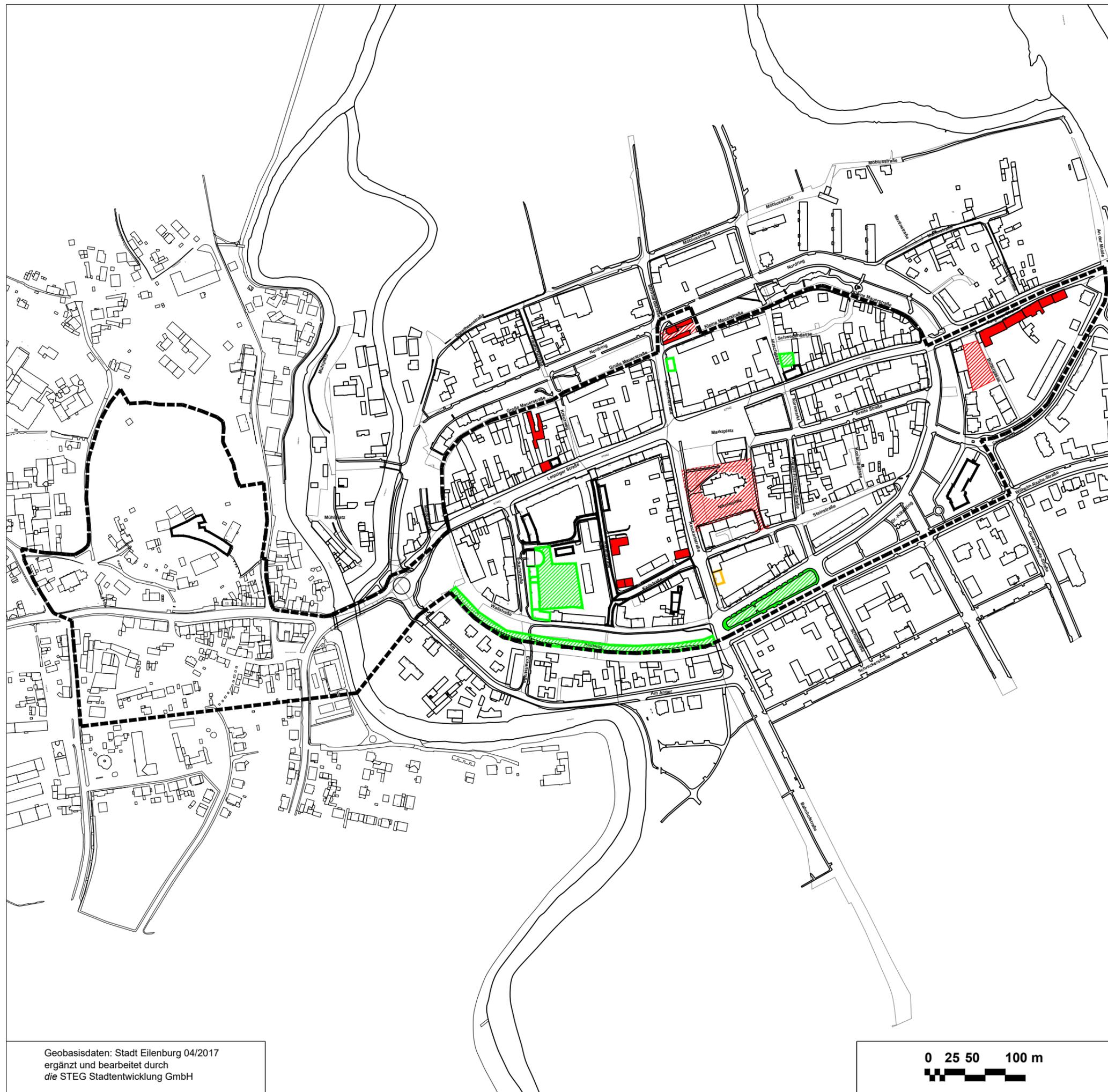
84390	15.01.2020	Worbs/Gillis
1. Änd.		
2. Änd.		

die STEG
STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN
BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
www.steg.de, E-Mail: steg-dresden@steg.de

Maßnahmeplan zum Fortsetzungsantrag PJ 2020

der zu fördernden Einzelmaßnahmen im Programm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" (SOP)

-  Untersuchungsgebiet SOP "Stadtzentrum" Fläche ca. 34,7 ha
-  vorgesehene und in diesem Programm zu fördernde Einzelmaßnahmen
-  für das Antragsjahr vorgesehene einschließlich begonnener Einzelmaßnahmen
-  bisher durchgeführte und abgeschlossene Einzelmaßnahmen
-  mit privaten Mitteln abgeschlossene Einzelmaßnahmen



Stadt Eilenburg

Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren



Geobasisdaten: Stadt Eilenburg 04/2017
ergänzt und bearbeitet durch
die STEG Stadtentwicklung GmbH

0 25 50 100 m

84390	17.01.2020	Worbs/Gillis
1. Änd.		
2. Änd.		

die STEG
STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN
BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
www.steg.de, E-Mail: steg-dresden@steg.de