

# Große Kreisstadt Eilenburg

Anlage zur  
DS-Nr.  
027/FB4/2013/1

## Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) – „Innenstadt“

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

**Auftragsnummer:**

93420

**Bearbeiter:**

Stadt Eilenburg  
Petra Zimmermann  
Romy Wischnewski

die STEG  
Andreas Worbs  
Uwe Steinacker  
Carsten Weber

**Stand:**

März 2013

## 5 Probleme und Potenziale

Die Probleme und Potenziale lassen sich bezüglich der Themen:

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

kurz zusammenfassen. Wesentliche Aussagen wurden in der Bestandsanalyse bereits benannt.

Die Probleme im Gebiet sind im **Plan 7 Missstände – Potenziale** zusammenfassend dargestellt. Der Plan verdeutlicht damit auch die vorhandenen Potenziale für die weitere Innenentwicklung.

### Bausubstanz

Im Ergebnis der bereits durchgeführten Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen des Förderprogramms „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 Teilbereichs des Stadtzentrums (z. B. Wilhelm-Raabe-Straße, Bahnhofstraße, Samuelisdamm) beträgt beispielsweise der Anteil an Gebäudeneubau bzw. neuwertigem 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 oder bereits wieder erhebliche bis substanzielle Mängel auf (Gebäudeanteil mit Mängeln > 25 %). Das betrifft besonders Gebäude im Teilbereich des Stadtteils Berg (z. B. Bergstraße) sowie Gebäude an der Torgauer Straße. Im gesamten Untersuchungsgebiet sind des Weiteren komplett leer stehende Gebäude vorhanden. Hier ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine Gebäudesanierung oder ggf. der Abriss wirtschaftlicher ist. Baudenkmale sind von dieser Prüfung grundsätzlich ausgenommen, da der Erhalt im Vordergrund steht.

Ruinöse Gebäude, die das Stadtbild negativ beeinflussen (z. B. Bergstraße), sind in beiden Teilbereichen des Untersuchungsgebietes vorhanden. Diese Bereiche stellen als Straßenrandbebauung zwingende Potenziale für Sanierungsmaßnahmen dar. Insgesamt sind von den ca. 380 Hauptgebäuden im Untersuchungsgebiet rund 250 (Anteil von 65 %) saniert. Nach energetischen Aspekten wurden 55 Gebäude (ca. 15 %) saniert.

Die im Untersuchungsgebiet durchgeführten umfangreichen Sanierungsmaßnahmen Privater erfüllten die jeweils geltenden rechtlichen Vorgaben zur Energieeinsparung. Inwieweit bei der Sanierung der Gebäudehüllen und der Installation neuer Haustechnik über die gesetzlichen Forderungen (EnEV 2009) hinausgehende Standards realisiert wurden, ist im Detail nicht bekannt. Die bislang noch nicht sanierten Gebäude stellen wichtige Potenziale der Energieeinsparung dar. Die Stadt selbst unterbietet bei Neubauvorhaben und Sanierungen in der Regel die geltenden rechtlichen Vorgaben.

Bei der Sanierung der städtischen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen wurden ebenfalls konsequent Maßnahmen zur Energieeinsparung umgesetzt. Diese betreffen vorrangig den Einsatz von Gasbrennwerttechnik in Verbindung mit einer ferngesteuerten Leistungsregelung (z. B. ehemaliges Martin-Rinckart-Gymnasium). Bei den privaten Objekten wurden die vorhandenen Heizungsanlagen vorwiegend in den frühen 90er Jahren eingebaut. Hier besteht in den nächsten Jahren ein immenser Erneuerungsbedarf.

### **Leerstand**

Der Wohnungsleerstand konzentriert sich in den Gebäuden, deren Bausubstanz unsaniert oder nur teilsaniert ist. Auch Faktoren wie Infrastruktur und ungünstige Verkehrsanbindungen, Lärmbelastungen und fehlendes Großgrün oder ein ungepflegtes Wohnumfeld wirken sich auf den Wohnungsleerstand aus.

Im Teilbereich des Stadtteils Berg sind die Hallesche Straße und die Bergstraße die größten Problembereiche. In der Halleschen Straße ist bereits Teilrückbau erfolgt.

Die Bergstraße ist aufgrund der enormen Verkehrsbelastung, dem erheblichen Sanierungs- und Modernisierungstau und damit verbundenem Leerstand ein Problemfall. Wegen der unterschiedlichen Baukörper (teilweise 17. und 18. Jahrhundert) sind die Anforderungen an Sanierung und Wiedernutzbarmachung der denkmalgeschützten Gebäude schwierig. Die straßenbegleitende Bebauung ist jedoch zwingend zu erhalten.

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

Möglichkeiten des individuellen Wohnungsbaus wurden dagegen noch nicht angenommen.

Leer stehende bzw. überwiegend leer stehende und ruinöse Gebäude sind im Untersuchungsgebiet wie folgt verteilt (Bestandsaufnahme: Januar 2013):

### Leer stehende und ruinöse Gebäude

Teil des Untersuchungsgebietes	Straße / Hausnummer	kompletter bzw. überwiegender Leerstand / ruinöse Gebäude
Teilbereich des Stadtteils Berg	Rödgener Straße 5	ruinös / Leerstand
	Hallesche Straße 16b (Denkmal)	ruinös / Leerstand
	Hallesche Straße 23	ruinös / überw. leer stehend
	Wilhelm-Grune-Straße 26	Leerstand
	Marienstraße 7	ruinös / Leerstand
	Bergstraße 23 (Denkmal)	ruinös / Leerstand
	Bergstraße 18 (Denkmal)	ruinös / Leerstand
	Bergstraße 83	Leerstand
	Bergstraße 84	Leerstand
	Mühlplatz 6 (Denkmal)	Leerstand
	Weinbergstraße 8 (Denkmal)	Leerstand
Teilbereich des Stadtzentrums	Eckartstraße 20	überwiegend leer stehend
	Wallstraße 7-9	überwiegend leer stehend
	Karlstraße 1 (Denkmal)	Leerstand
	Karlstraße 4 (Denkmal)	Leerstand
	Am Anger 1	Leerstand
	Schreckerstraße 5 (Denkmal)	ruinös / Leerstand
	Torgauer Straße 4-8	überwiegend leer stehend

Quelle: eigene Erhebung, 2013

### Wohnumfeld

Im Teilbereich des Stadtteils Berg überwiegen kleingliedrige Bebauungsstrukturen mit privatem Wohnumfeld. Vor allem im Bereich der größeren Straßenzüge (Hallesche Straße, Bergstraße, Rödgener Straße) besteht Bedarf zur Aufwertung des Wohnumfeldes.

Die im südlichen Teil der Bergstraße befindliche Bergkelleranlage, die umgestaltet und für den Tourismus erschlossen werden soll, kann sich in diesem Zusammenhang künftig positiv auf die Entwicklung des Bereiches Bergstraße auswirken.

Der Teilbereich des Stadtzentrums weist überwiegend geschlossene Bebauungsstrukturen in Form von Geschossbauten auf. Wohnhöfe sind oft grüne Zwischenbereiche zur halböffentlichen Nutzung, die jedoch teilweise gestalterisch mangelhaft sind und Potenzial für individuelle Wohnumfeldgestaltung bieten. Besonders Rückbauflächen ohne neue

Nachnutzung bieten Chancen zur Aufwertung der Wohnquartiere für private und halböffentliche Nutzungen, bevorzugt mit Spiel- und Freizeitangeboten.

Die Bereiche des Stadtzentrums mit offenen Bebauungsstrukturen verfügen meist über Gärten und begrünte Straßenzüge. Aufwertungsmaßnahmen sind hier ggf. nur partiell erforderlich.

### **Grün- und Freiflächen**

Der Grünzug südlich der Wallstraße besitzt eine gute Aufenthaltsqualität und wird von den Bewohnern sehr geschätzt. In Richtung Mühlgraben / Kreisverkehr bietet sich eine Verlängerung des Grünzuges an. Durch die Aufwertung der dort befindlichen Freiflächen wird eine Verbindung zum Mühlgraben geschaffen und die Eingangssituation in das Stadtzentrum aufgewertet.

Entlang der Buttergasse und rückwärtig zur Torgauer Straße befindet sich eine ungeordnete Freifläche, die derzeit für den ruhenden Verkehr genutzt wird. Diese Fläche sowie die ungeordneten Freiflächen an der Rollenstraße, im Innenbereich der Eckartstraße / Wallstraße und im Kreuzungsbereich Leipziger Straße / Am Anger sind potenzielle Entwicklungsflächen für eine qualitätsvolle Umnutzung (Bebauung, gestaltete Grünfläche oder Spielplatz).

Negativ prägen den Teilbereich des Stadtteils Berg Freiflächen an öffentlich wirksamen Räumen. Die öffentlichen Platz- und Straßenräume bieten teilweise kein attraktives Bild. Die vorhandenen Freiflächen entlang der Bergstraße und im Bereich der historischen Bergkelleranlagen (Kellerstraße) weisen eine geringe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auf. Die Funktionalität ist eingeschränkt und weist einen erheblichen Handlungsbedarf auf. Zudem kommen an einigen Stellen Sicherheitsprobleme für Fußgänger, vor allem im Bereich der Gehwege hinzu.

Das Untersuchungsgebiet im Teilbereich des Stadtteils Berg ist ausreichend mit öffentlichen Spielplätzen versorgt. An der Grundschule Berg und an der Leipziger Höhe befinden sich zwei Spielplätze, die unmittelbar an das Untersuchungsgebiet angrenzen.

## Erschließung

Durch das Gebiet verlaufen wichtige Hauptverkehrsachsen der Stadt:

- Bergstraße - Leipziger Straße - Torgauer Straße : K7442 - Verbindung zu Eilenburg-Ost
- von Süden kommend die Bahnhofstraße / Rinckartstraße mit Anbindung an die K7442
- Bergstraße - Marienstraße zum Kreiskrankenhaus, Klinik Eilenburg (ebenfalls Anbindung an die K7442).

Die durch das Gebiet verlaufenden Hauptverkehrsachsen stellen einerseits das Potenzial für den weiteren Ausbau von Handels- und Gemeinbedarfsfunktionen dar, sind jedoch andererseits aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens für das Wohnen problematisch.

Funktionale und gestalterische Mängel im Straßenraum sind vor allem im Teilbereich des Stadtteils Berg innerhalb des Untersuchungsgebietes zu verzeichnen. Betroffen sind vor allem die Straßen Am Ehrenfriedhof, Brunnerstraße, Hallesche Straße, Rödgener Straße und Bergstraße. Im Teilbereich des Stadtzentrums sind die Schreckerstraße, die Schulstraße und der Dr.-Külz-Ring sanierungsbedürftig. Die Straßen sind verschlissen, mit wechselndem Belag infolge Reparaturmaßnahmen und teilweise fehlenden Fußwegen oder Fußwegen in sehr schlechtem Zustand.

Bei der vorhandenen Platzsituation am Maxim-Gorki-Platz / Kellerstraße besteht dringend Gestaltungsbedarf.

## Ruhender Verkehr

Im Rahmen einer Stellplatzbilanzierung für den Teilbereich des Stadtteils Berg (Januar 2011) wurde ein Defizit von etwa 600 öffentlichen Stellplätzen ermittelt. Der tatsächlich im öffentlichen Raum erforderliche Bedarf kann geringer angesetzt werden, da parkende Kraftfahrzeuge (Kfz) entlang der Erschließungsstraßen straßenbegleitend abgestellt werden können. In einigen Straßen bestehen aufgrund des Querschnittes jedoch keine Abstellmöglichkeiten. Auch können im Winter straßenbegleitende Stellflächen oftmals nur eingeschränkt genutzt werden.

Im Umfeld der Geschäftslagen (Bergstraße und Hallesche Straße) besteht zu den Öffnungszeiten ein permanenter Parksuchverkehr. Weiterer Parksuchverkehr im Teilbereich des Stadtteils Berg entsteht durch die großen öffentlichen Einrichtungen: Marienkirche (Schloßberg) und die angrenzenden Nutzungen Grundschule Berg, Paul-Neumann-Schule und Kreiskrankenhaus.

## **Technische Infrastruktur**

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

## **Straßenbeleuchtung**

Im Untersuchungsgebiet existieren zahlreiche effiziente Straßenbeleuchtungsanlagen. Insbesondere im Teilbereich des Stadtteils Berg existieren noch Beleuchtungsanlagen mit veralteten Quecksilberdampflampen oder Natriumdampf-Niederdrucklampen.

## **Regenerative / Energieeffiziente Versorgung**

### **Solaranlagen**

Solarthermie- und / oder Photovoltaikanlagen sind im Untersuchungsgebiet vereinzelt vorhanden. Ausreichendes Potenzial ist hier noch auf den Dächern vorhanden.

### **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, den baulichen Gegebenheiten und den vorhandenen Eigentümerstrukturen.

### **Wasserkraft**

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

**Zusammenfassung Probleme und Potenziale**

Thema	Probleme	Potenziale
<p><b>Sanierung und Anpassung Wohnungsbestand</b></p>	<p>Wohnungsleerstand besonders hoch in unsanierter oder teilsanierter Bausubstanz</p> <p>komplett leer stehende Gebäude im Untersuchungsgebiet, negative Ausstrahlung auf Umgebungsbebauung</p> <p>ruinöse Gebäude Problembereiche im Teilbereich des Stadtteils Berg</p>	<p>sanierungsfähige Gebäude im gesamten Untersuchungsgebiet vorhanden, Energieeffizienzpotenziale</p> <p>Sanierung und Umbau für eine Wiedernutzung unter bedarfskonformen Anforderungen (demografisch, energetisch, Zuschnitt, Ausstattung)</p> <p>Prüfung der Sanierungsfähigkeit bzw. Potenzial für Neubau, Nachverdichtung und neue Energieversorgungskonzepte</p>
<p><b>Wohnumfeld- und Freiflächengestaltung</b></p>	<p>Wohnhöfe und Rückbauflächen ohne Nachnutzung mit teilw. mangelhafter Gestaltung und Ausstattung im Teilbereich des Stadtzentrums</p> <p>im Bereich größerer Straßenzüge, besonders im Teilbereich des Stadtteils Berg besteht Aufwertungsbedarf</p> <p>ungestaltete Flächen in der Innenstadt und um die Kellerstraße und Bergstraße / Weinbergstraße im Teilbereich des Stadtteils Berg</p> <p>Teilbereich des Stadtzentrums aufgrund dichter Bebauungsstrukturen teilweise wenige Grün- und Freiflächen</p>	<p>vorhandenes Flächenpotenzial zur Aufwertung der Wohnquartiere für private und halböffentliche Nutzungen, für Spiel- und Freizeitangebote</p> <p>Flächenpotenzial zur innerstädtischen Nachverdichtung als auch zur Nutzung regenerativer Energien vorhanden</p> <p>Entwicklungsflächen für eine qualitätvolle Umnutzung (Bebauung, gestaltete Grün- oder Spielflächen)</p> <p>Grünzug südlich Wallstraße und Mühlgraben geeignet für weitere Ausgestaltung zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Anwohner im nahen und weiteren Umfeld</p>
<p><b>funktionale Stärkung vorhandener Stadtteolfunktionen</b></p>	<p>aufbrechende Siedlungsstrukturen bei gleichzeitigem Wegfall der Wohn- und Wohnumfeldfunktionen</p> <p>weggefallene Nutzungen für Bildungseinrichtungen</p> <p>vereinzelt problematische Standortbedingungen für den inhabergeführten Einzelhandel</p>	<p>gezielte energetische Sanierung und Neubebauung, weitere Schaffung von preiswertem Wohnraum mit kleinen Wohnungsgrößen und barrierearmem sowie attraktiven Wohnumfeldfeld</p> <p>Nachnutzung der Einrichtungen zur Stärkung innerstädtischer und wohnumfeldnaher Angebote</p> <p>gezielte Förderung und Unterstützung des Einzelhandels entlang Leipziger Straße / Rinckartstraße, Innenstadt und Hallesche Straße / Bergstraße</p>

Thema	Probleme	Potenziale
	unattraktive und nicht zugängliche historische Anlagen und Flächen	Umgestaltung und Ausbau der vorhandenen Potenziale zur Erschließung für den Städtetourismus, das Stadtmarketing und die positiven Effekte für das Wohnumfeld
<b>Aufwertung Erschließungsanlagen</b>	<p>funktionale und gestalterische Mängel im Straßenraum / schlechter Bauzustand / fehlende Fußwege, besonders im Bereich Am Ehrenfriedhof, Brunnerstraße, Hallesche Straße, Rödgener Straße und Bergstraße, Teilbereich des Stadtteils Berg</p> <p>Platzsituation am Maxim-Gorki-Platz / Kellerstraße ungenügend</p> <p>Stellplatzsituation im Teilbereich des Stadtteils Berg problematisch</p>	<p>ungestaltete innerstädtische Platz- und Straßenbereiche bieten Potenzial für Neu- und Umgestaltungen sowie verkehrsberuhigende Maßnahmen</p> <p>nachhaltige Kostenreduzierung durch energieeffiziente Straßenbeleuchtung</p> <p>Attraktivierung des Wohnumfeldes und somit des Untersuchungsgebietes</p> <p>Ausbau Marienstraße und Hallesche Straße</p>

## 6 Konzeption / Stadtteilkonzept

### 6.1 Siedlungsstrukturentwicklung

#### Teilbereich Stadtteil Berg

Ziel der weiteren Siedlungsstrukturentwicklung ist die Stabilisierung des Teilbereichs des Stadtteils Berg innerhalb des Untersuchungsgebietes, insbesondere als attraktiver und innenstadtnaher Wohnstandort für junge Familien. Zur Stärkung der Identität ist die Schaffung eines zentralen Bereiches erforderlich. Damit im Zusammenhang steht die Aufwertung der Problembereiche Bergstraße und Hallesche Straße.

Wie bereits im INSEK und in den vorbereitenden Untersuchungen festgestellt wurde, besteht dringender Entwicklungsbedarf 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 extrem schwierig und hoch. Eine Möglichkeit besteht im gänzlichen Rückbau von maroden und nicht mehr instand zu setzenden Gebäuden. Anschließend ist eine Wiederbebauung mit geringerer Kubatur und verkleinerter bzw. angepasster Wohnfläche zu forcieren. Dabei ist die Erschließung der hinteren Grundstücksbereiche für Pkw-Stellplätze eine Grundvoraussetzung, um in diesem Bereich zu einer neuen Eigentümersituation zu kommen. Ausgenommen hiervon ist die straßenbegleitende und denkmalgeschützte Bebauung entlang der Bergstraße.

Eine umfangreiche Perforation der straßenbegleitenden Bebauung ist wegen der städtebaulichen Bedeutung zu vermeiden. In diesem Bereich sind daher umfassende Stadtumbaumaßnahmen durchzuführen. Diese beinhalten die Umgestaltung und Aufwertung des vorhandenen Straßenraumes (Maßnahme zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität) sowie nachfolgende Maßnahmen zur sinnvollen rückwärtigen Erschließung der Grundstücke. Der Bereich Bergstraße ist im INSEK mit Stand vom 31.12.2005 als **Erhaltungsgebiet mit oberster Priorität** gekennzeichnet. Die Entwicklungsziele sind kurz- bis mittelfristig umzusetzen, um weitere negative Auswirkungen auf das Umfeld zu vermeiden.

Der Bereich um die **Hallesche Straße** wird als **Umbaugebiet mit Priorität** eingestuft. Es besteht dringender Investitions- und Steuerungsbedarf im Sinne von Umbau und Aufwertung.

Des Weiteren geht es im Teilbereich des Stadtteils Berg um den Erhalt vorhandener und die Integration neuer Funktionen, wie Dienstleistungen, Gastronomie, nicht störendem Gewerbe aus Handwerk und Kleinstbetrieben, Bildungs-, Sozial- und Gesundheitseinrichtungen. Künftig soll der angrenzende Burgberg intensiver in die Siedlungsentwicklung einbezogen und mit dem Stadtteil baulich und räumlich vernetzt werden.

Die Ausschöpfung des Potenzials der mehrstöckigen, historischen Bergkelleranlage ist ein weiteres übergreifendes Ziel. Beides sind Alleinstellungsmerkmale für den Stadtteil sowie der gesamten Stadt Eilenburg.

### **Teilbereich des Stadtzentrums**

Das baukulturell wertvolle, historische Erbe der Stadt muss erhalten und als Ort des Wohnens, Arbeitens und Lebens bewahrt und erneuert werden. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Die Innenstadt soll 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 und für alle Gruppen der Stadtgesellschaft sowie deren Gäste gleichermaßen attraktiv zu sein.

Vorhandene Baulücken sind nach Möglichkeit zu schließen. Die Wohnungsunternehmen sind gezielt zu motivieren, sich zukünftig weiter in innerstädtischen Bereichen zu engagieren.

## **6.2 Funktionale Entwicklung**

Um eine nachhaltige Stadtentwicklung zu sichern, muss die räumliche Präferenz der Innenstadt gewährleistet werden. Das bedeutet neben einer qualitätvollen Aufwertung des innerstädtischen und innenstadtnahen Bestandes an Wohnungen vor allem auch die Stärkung von Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und den Ausbau sozialer und kultureller Angebote. Potenziale für eine allseitige Entwicklung der Innenstadt von Eilenburg und die Stadtteil- und Nahversorgungszentren sind vorhanden.

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.

Die ökonomische und stadtbildprägende Kraft des Einzelhandels stellt eine Säule der Stadtentwicklung und des Wirtschaftslebens in Eilenburg dar. Vielfältige, teilweise dezentrale Standortentwicklungen und strukturelle Defizite im innerstädtischen Einzelhandelsbesatz

fürten in der Vergangenheit zunehmend zu einem Aufweichen der Zentrenstruktur in Eilenburg.

Gemeinsames Handeln muss künftig auf das Ziel ausgerichtet sein, die Innenstadt gegenüber Wettbewerbern außerhalb und innerhalb anderer Bereiche des Stadtgebietes qualifiziert zu positionieren. Kriterien zur Erreichung dieser Ziele sind:

- Ausnutzung der Kompaktheit der gewachsenen Innenstadt- bzw. Stadtteilstrukturen für eine Verknüpfung der Funktionen Wohnen – Arbeiten – Bildung, Kultur und Freizeit und die Zuordnung der entsprechenden Versorgungszentren als Bestandteil der sie umgebenden Wohnbebauung
- Konzentration auf städtebaulich wesentliche Strukturen statt einer weiteren Zergliederung, unter Ausnutzung der vorhandenen Potenziale
- Angebotsverdichtung und -ergänzung in den Stadtteilzentren
- Minimierung des Gebäudeleerstandes
- Stärkung und Entwicklung von Standorten mit Kultur- und Tourismuspotenzialen, vorrangig Bergkelleranlage in Vernetzung mit dem Burgberg
- Ausbau und Erweiterung von Standorten mit Bildungs- und Freizeitangeboten wie Multifunktionsgebäude / Hallesche Straße und die Vernetzung der Einrichtungen des Gemeinbedarfs in der Innenstadt
- Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements
- Herausbildung von Alleinstellungsmerkmalen zur Schaffung einer eigenen Identität
- gezielte Ansiedlungspolitik, die auf die weitere Stärkung der innerstädtischen Zentren abzielt und Fehlentwicklungen verhindert.

Zentrum des innerstädtischen **Einzelhandels und Dienstleistungsgewerbes** der Stadt Eilenburg ist der Bereich Leipziger Straße - Torgauer Straße, geprägt durch überwiegend kleinflächige Handelsstrukturen. 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. So können Synergieeffekte ausgelöst werden, die das Untersuchungsgebiet als zentrumsnahen Wohnstandort langfristig stärken. Vorrangige Standorte für die weitere Entwicklung sind die Bereiche Bergstraße und Hallesche Straße, mit Nähe zum Krankenhaus.

Der demografischen Entwicklung Rechnung tragend, werden **flexible Wohnformen** und **soziale Betreuungsangebote** für ältere Menschen zunehmend immer stärker nachgefragt (kleinere und behindertengerechte Wohnungen, betreutes Wohnen, Seniorenheime). Bei Umbau und Sanierung von Wohngebäuden muss künftig dieser Entwicklung verstärkt

entsprochen werden. Hier sind besonders die Gebäudeeigentümer / Wohnungsunternehmen zum Handeln aufgefordert.

Um dem Trend der Überalterung der Bevölkerung entgegenzuwirken, müssen aber vor allem auch **attraktive Angebote für Kinder, Jugendliche und junge Familien** erhalten und optimiert werden, besonders in der Innenstadt und in Zentrumsbereichen. 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 Angebot bereichern.

Ein weiterer Eckpfeiler sind vorhandene Potenziale zum Ausbau des **Stadttourismus**. Ein Standort mit Kultur- und Tourismuspotenzial ist die Bergkelleranlage im Untersuchungsgebiet. Ein Entwurfskonzept zur Neugestaltung der Anlage liegt vor und soll schrittweise in mehreren Bauabschnitten realisiert werden.

Das Untersuchungsgebiet verfügt über ausreichend Potenzial, um diese Ziele zu verwirklichen. Hierbei ist auch die Sanierung von erhaltenswerten innerstädtischen Gebäuden aus der Zeit vor 1949 mit einzuschließen.

### 6.3 Rückbau und Gebäudeanpassung

Bisherige und künftige Schwerpunkte der Stadtteilentwicklungen werden neben Rückbaumaßnahmen vor allem auf Aufwertungsmaßnahmen an Gebäuden und im Wohnumfeld liegen.

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 Stabilisierung** der Innenstadt. Bedarf liegt u. a. im Bereich der energetischen Gebäudesanierung und Anpassung der Wohnangebote. 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 teilweise Aufzügen sowie die Gestaltung des unmittelbaren Wohnumfeldes erforderlich. Zudem gibt es die Erfordernis, wohnungsnah Angebote und Dienstleistungen zu sichern und straßenbegleitende Gebäudezeilen weiter zu stabilisieren.

Weiterer Komplettrückbau von Gebäuden soll aufgrund der Zielsetzung „Innen- vor Außenentwicklung“ jedoch vorrangig in den Außenbereichen erfolgen (z. B. im Stadtumbaugebiet 5 bzw. Stadtumbaugebiet Stadtteilzentrum Ost).

Eine Umnutzung oder Zwischennutzung von Gebäuden, die durch den wirtschaftlichen und demografischen Wandel funktionslos geworden sind sowie eine ortstypische Modernisierung und Instandsetzung vorhandener Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sollte ebenfalls angestrebt werden. Die Sicherung und Sanierung der vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude (u. a. entlang der Bergstraße), sofern wirtschaftlich vertretbar (im Ausnahmefall ggf. auch Abriss), ist ein weiterer Schwerpunkt.

Des Weiteren ist auch zu prüfen, inwieweit Umnutzungen für nicht störende gewerbliche Nutzungen oder Einzelhandel in den Quartieren sinnvoll sind.

Insbesondere in der Vergangenheit kam die Hauptlast und -verantwortung der Stadt sowie den Großwohnungseigentümern zu. Künftig müssen vermehrt die privaten Kleineigentümer den Entwicklungs- und Anpassungsprozess mit tragen, wenn dieser erfolgreich verlaufen soll.

#### **6.4 Energetische Aufwertung**

Die energetische Stadterneuerung stellt für Eilenburg eine neue, aber lösbare Aufgabe der weiteren Stadtentwicklung dar. Voraussetzungen für erfolgreiche Ansätze sind teilweise bereits vorhanden, müssen aber methodisch, ökonomisch und technisch weiter gestärkt werden.

Bei den identifizierten Handlungsansätzen werden erste Maßnahmen beschrieben, die aus aktueller technischer und wirtschaftlicher Sicht umgesetzt werden können. Grundsätzlich gilt, 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 besonders bei älteren Gebäuden. Möglichkeiten dazu 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.

Bei Baudenkmalen oder besonders erhaltenswerter Bausubstanz kann bei baulichen Veränderungen von den Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV) abgewichen werden, 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.

Energetische Maßnahmen sollten an der Gebäudehülle vorrangig an der Außenseite umgesetzt werden, wobei diese Maßnahmen mit Fassadenschmuck weitestgehend ausgeschlossen sind. Innendämmmaßnahmen sind bauphysikalisch und baukonstruktiv aufwendig, aber im Bedarfsfall zu favorisieren oder durch Alternativmaßnahmen zu kompensieren. 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.

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 optimaler Ausrichtung und Dachneigung, die statischen Eigenschaften der Dächer zwingende Voraussetzung. Die Dächer sollten vollständig saniert und in einem sehr guten Zustand sein. Aufgrund des vielfach vorhandenen Denkmalschutzes und der Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes sind Photovoltaik- und Solaranlagen im Einzelfall zu prüfen.

Um die bereits gewonnenen Ansätze weiter zu qualifizieren, wird ein Energetisches Stadtteilkonzept für das Untersuchungsgebiet erarbeitet. Die Antragstellung wird über das KfW-Programm 432 „Energetische Stadtsanierung - Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager erfolgen.

## 6.5 Verkehr und technische Infrastruktur

Die durch das Untersuchungsgebiet verlaufenden Hauptverkehrsachsen stellen einerseits ein Potenzial für den Ausbau von Handels- und Gemeinbedarfsfunktionen dar, sind jedoch andererseits aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens für das Wohnen problematisch. Ein Schwerpunkt ist daher die Reduzierung der Belastungen durch Verkehr (beispielsweise durch Austausch von Straßenbelägen oder Geschwindigkeitsbeschränkungen), besonders für Anwohner an Hauptstraßen sowie die Ordnung des ruhenden Verkehrs.

Im Untersuchungsgebiet ist ein weiterer Ausbau von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen erforderlich:

- weiterer Ausbau Hallesche Straße mit Stellplätzen
- Ausbau Rollenstraße
- Kellerstraße inkl. öffentlichen Freiflächen
- Gestaltung Maxim-Gorki-Platz

Die Stellplatz-Situation muss insbesondere im Teilgebiet des Stadtteils Berg verbessert werden. Hier wurden mit dem Ausbau der Marienstraße und der Halleschen Straße (1. BA) bereits erste Maßnahmen ergriffen (u. a. weitere Behindertenstellplätze).

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, soll sukzessive eine energieeffiziente Straßenbeleuchtung in allen Straßenzügen zum Einsatz kommen.

## 6.6 Grün- und Freiflächen

Bei Freilegung von Flächen mit dauerhaft nicht mehr benötigter Bausubstanz, insbesondere bei Rückbau von leer stehenden Wohngebäuden und Infrastruktur, ist bevorzugt auf eine Nachverdichtung oder Begrünung zu orientieren. Ziel ist eine qualitätvolle **Aufwertung von öffentlichen Grün- und Freiflächen**, um den Bewohnern und Besuchern verbesserte Aufenthaltsmöglichkeiten und ein attraktiv gestaltetes Stadtbild zu bieten. Durch energetische Modernisierungs- und umweltbewusste Gestaltungsmaßnahmen des öffentlichen Raums, unter Einbeziehung von Grünflächen und Straßengrün, wird eine **CO<sub>2</sub>-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. Flächen für Veranstaltungszwecke oder Marktgeschehen sind an den Stadtteil Berg angrenzenden Burgberg und an Teilbereich des Stadtzentrums angrenzenden Marktplatz vorhanden. Im Untersuchungsgebiet besteht hierfür kein weiterer Bedarf.

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 Ruhezonen für ältere Menschen zu nennen. Die partnerschaftliche Kooperation aller Akteursgruppen ist zu aktivieren.

Freiflächen und Teilbrachen mit Entwicklungspotenzial sind im Untersuchungsgebiet sowohl im Teilbereich des Stadtzentrums als auch im Teilbereich des Stadtteils Berg vorhanden (**Plan 8 Stadtteilkonzept**).

## 6.7 Schwerpunkte und Zielsetzungen

Ziel des vorliegenden Stadtteilkonzeptes ist es, Zielsetzungen und Maßnahmen zu beschreiben, die eine erfolgreiche Anpassung an die demografische Entwicklung erreichen sowie nachhaltige Rahmenbedingungen für die zukünftig positive Entwicklung zu identifizieren.

Vorrangige Zielstellung bis 2009 war die Reduzierung des Wohnungsleerstandes. In den nächsten Jahren wird es die Stärkung der Innenstadt sowie der Erhalt kulturhistorisch wertvoller Gebäude sein. Die Stadtentwicklungsstrategie ist auf eine kompakte Stadt mit nachhaltiger Infrastruktur und hohem Wohnwert ausgerichtet. Die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger muss trotz der Folgen der demografischen Entwicklung erhalten und langfristig verbessert werden.

Im Folgenden sind die Schwerpunkte bzw. Zielsetzungen des Stadtteilkonzeptes zusammenfasst.

Themenfeld	Zielsetzungen
<b>Übergeordnete Entwicklungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ städtebauliche Anpassung an die demografische Entwicklung</li> <li>▪ Schaffung von nachhaltigen städtebaulichen Strukturen</li> <li>▪ Stärkung der Innenstadt – kompakte Stadt mit hohem Wohnwert und intakter Infrastruktur</li> <li>▪ Erhalt und langfristige Verbesserung der Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger</li> <li>▪ Ausrichtung der Versorgungsstruktur der Stadt Eilenburg als Mittelzentrum auf die Einbeziehung angrenzender Verflechtungsbereiche</li> </ul>
<b>Siedlungsstruktur-entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Konzentration auf städtebaulich wesentliche Strukturen statt Zergliederung, bei Ausnutzung der vorhandenen Potenziale</li> <li>▪ Stadtentwicklung unter der Maßgabe und Beachtung der Energieeinsparung und Vermeidung von CO<sub>2</sub></li> <li>▪ Erhalt des baukulturell wertvollen historischen Erbes</li> <li>▪ Entwicklung der Innenstadt als urbanes Zentrum für Wohnen, Arbeiten und Leben</li> <li>▪ Bebauung oder Begrünung innerstädtischer Baulücken</li> <li>▪ Stabilisierung des Stadtteils Berg als innenstadtnaher Wohnstandort</li> <li>▪ Schaffung verkehrsreduzierender Raum- und Nutzungsstrukturen</li> <li>▪ Förderung der Rahmenbedingungen für den ÖPNV</li> </ul>
<b>Funktionale Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ allseitige qualitätvolle Aufwertung der Innenstadt</li> <li>▪ Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Eilenburg durch die Herausbildung zu einem gesamtstädtischen, leistungsfähigen und regional bedeutsamen Standort</li> <li>▪ Ausnutzung der Kompaktheit der gewachsenen Innenstadt- und Stadtteilstrukturen für eine Verknüpfung der Funktionen Wohnen - Arbeiten - Bildung - Kultur und Freizeit</li> <li>▪ Ausbau zu einem leistungsfähigen Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort</li> <li>▪ Angebotsverdichtung und -ergänzung in den Zentren / Minimierung des Gebäudeleerstandes</li> <li>▪ bestehendes Gewerbe erhalten - verträgliche</li> </ul>

Themenfeld	Zielsetzungen
	<p>Nutzungsmischung sicherstellen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gezielte Ansiedlungspolitik zur Stärkung der innerstädtischen Zentren</li> <li>▪ Neu- und Aufwertungsmaßnahmen von gewerblich genutzten Flächen</li> <li>▪ Herausbildung von Alleinstellungsmerkmalen zur Identitätsschaffung</li> <li>▪ Ausbau des Stadttourismus durch Ausbau der vorhandenen Potenziale</li> </ul>
<p><b>Rückbau und Gebäudeanpassung</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ künftiger Schwerpunkt des Stadtumbaus sind vor allem Aufwertungsmaßnahmen an Gebäuden und im Wohnumfeld</li> <li>▪ Umbau der Gebäudesubstanz nach demografischen Erfordernissen</li> <li>▪ weiterer Rückbau von Gebäuden ohne wirtschaftliche Perspektive bzw. ohne nutzbare Gebäudestruktur</li> <li>▪ ortstypische Modernisierung und Instandsetzung vorhandener Gemeindebedarfs- und Folgeeinrichtungen</li> </ul>
<p><b>Energetische Aufwertung</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ energetische Sanierung bzw. Ertüchtigung der Gebäudehülle unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit und Einspareffekte</li> <li>▪ behutsame energetische Sanierung historischer Bestandsgebäude</li> <li>▪ Untersuchung und Bewertung der Effizienz bestehender Energieversorgungssysteme</li> <li>▪ Effizienzerhöhung bzw. Erneuerung der Haustechnik, insbesondere der Heizungen und der Warmwassererzeugung</li> <li>▪ Nutzen technischer Kombinationsmöglichkeiten zur wirtschaftlichen Energiegewinnung</li> <li>▪ Integration erneuerbarer Energieträger</li> <li>▪ Prüfen der Errichtung von KWK- Anlagen</li> <li>▪ Vorrangnutzung des Fern- oder Nahwärmenetzes, inkl. Anschlusszwang</li> <li>▪ energetische Sanierungen in Abwägung der Sozialverträglichkeit</li> <li>▪ Anreizmodelle zur Energieeinsparung für Mieter / Nutzer öffentlicher Einrichtungen</li> </ul>

Themenfeld	Zielsetzungen
<b>Verkehr und technische Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ qualitative und quantitative Anpassung der Infrastruktur an veränderte Bedingungen; flächendeckender Erhalt der technischen Infrastruktur und mittelfristig Abbau von Überkapazitäten</li> <li>▪ weiterer (barrierearmer) Ausbau von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen</li> <li>▪ Reduzierung der Belastungen durch motorisierten Verkehr; Ordnung des ruhenden Verkehrs</li> <li>▪ Qualifizierung der Energieversorgungsinfrastruktur zur Effizienzsteigerung</li> <li>▪ Errichtung eines Nahwärmenetzes mit Anbindung der öffentlich genutzten Einrichtungen, Prüfen von Erweiterungsoptionen</li> <li>▪ weitere Erneuerung der Straßenbeleuchtungsanlagen mit energieeffizienten Halogenmetallampfen oder LED-Technik</li> </ul>
<b>Grün- und Freiflächen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Qualitätvolle Aufwertung öffentlicher Grün- und Freiflächen für ein attraktives Ortsbild</li> <li>▪ Erweiterung von Erholungs-, Freizeit- und Spielangeboten für alle Altersgruppen im Wohnumfeld</li> <li>▪ Begrünung und Nachverdichtung von ungenutzten Grundstücken</li> </ul>

## 7 Umsetzungsstrategie

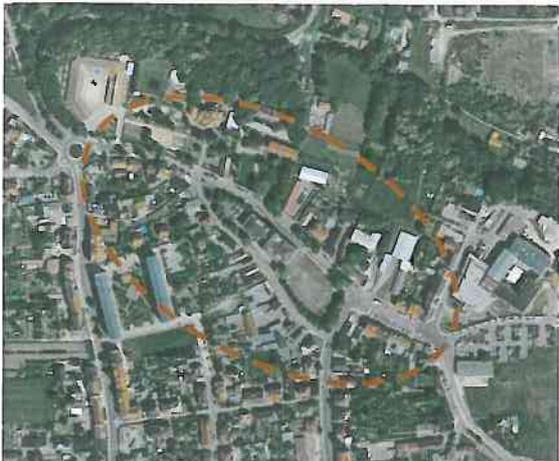
Das Umsetzungskonzept untersetzt die aufgestellten Entwicklungsziele aus dem Stadtteilkonzept mit konkreten investiven als auch nicht investiven Maßnahmen und den jeweils geplanten Realisierungszeiträumen. Es ist gleichzeitig die Grundlage der Kosten- und Finanzierungsübersicht und wird entsprechend der Entwicklung fortgeschrieben sowie bei Bedarf angepasst. Das Maßnahmenkonzept im Anhang (**Plan 9 Maßnahmenkonzept**) stellt die notwendigen Einzelmaßnahmen in einem Übersichtsplan dar und verortet diese im Gebiet.

### 7.1 Schwerpunktbereiche

Nachfolgend werden die Schwerpunktbereiche

- I Hallesche Straße**
- II Bergstraße**
- III Kellerstraße / Maxim-Gorki-Platz**
- IV Leipziger Straße / Wallstraße / Eckartstraße / Rinckartstraße**
- V Torgauer Straße / Samuelisdamm / Dr.-Külz-Ring**

weiter inhaltlich beschrieben und im Gesamtzusammenhang dargestellt.

<b>I Hallesche Straße</b>	
	<b>Vorgesehener Realisierungszeitraum</b>
	2016 - 2020
	<b>Vorrausichtliche Kosten</b>
	1.980 T€
<b>Ziele</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schaffung eines attraktiven Stadtteilzentrums durch Funktionsmischung und Entwicklung des Einzelhandels, der Gastronomie und Dienstleistungen</li> <li>▪ Schaffung von Kommunikationsbereichen, Verbesserung der Aufenthaltsqualität</li> <li>▪ Etablierung eines multifunktionalen öffentlichen Freiraums für kulturelle / sportliche Aktivitäten, generationsübergreifender Begegnungsraum</li> <li>▪ Schaffung von Barrierefreiheit im baulichen wie im stadträumlichen Bereich</li> <li>▪ Sicherung von Bildungs- und Freizeitangeboten für benachbarte Bildungseinrichtungen und den Teilbereich des Stadtteils Berg</li> <li>▪ Um- und Nachnutzung von funktionslos gewordenen Gebäuden</li> <li>▪ energetische Sanierung der Bausubstanz</li> </ul>	
<b>Maßnahmen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hallesche Straße 28, 2. BA Umbau Ostflügel (Teil Multifunktionsgebäude)</li> <li>▪ energetische Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen an Gebäuden privater Dritter</li> <li>▪ Ausbau und Anpassung der Verkehrsinfrastruktur Hallesche Straße (grundhafte Sanierung, ruhender Verkehr)</li> <li>▪ Maßnahmen zur Neugestaltung von Freiflächen</li> <li>▪ energieeffiziente Straßenbeleuchtung</li> <li>▪ Unterstützung des lokalen Engagements und Kommunikation (Miteinsatz aus Verfügungsfond)</li> </ul>	
<b>Finanzierungsoptionen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ anteilig Stadt Eilenburg und Finanzhilfen aus dem Stadtumbau-Ost - Programmteil Aufwertung</li> <li>▪ Fachförderung (u. a. KfW)</li> <li>▪ Vereine und Private Dritte, Stadtwerke</li> </ul>	

<b>II Bergstraße</b>	
	<b>Vorgesehener Realisierungszeitraum</b>
	2017 - 2018
	<b>Vorrausichtliche Kosten</b>
	210 T€
<b>Ziele</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt der straßenbegleitenden Bebauung, Lückenschließungen</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung des Bereichs als Wohnstandort</li> <li>▪ Um- und Nachnutzung von funktionslos gewordenen Gebäuden</li> <li>▪ Bewahrung der Kulturdenkmäler und denkmalgerechte Sanierung</li> <li>▪ energetische Sanierungen in Abwägung der Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit</li> </ul>	
<b>Maßnahmen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufwertung und Anpassung privater Bausubstanz durch Modernisierungs- und Umbauvorhaben</li> <li>▪ energetisch sinnvolle Modernisierungen</li> <li>▪ Steigerung der Energieeffizienz technischer Anlagen (u. a. Straßenbeleuchtung) und verträgliche Nutzung erneuerbarer Energien</li> <li>▪ Erhalt der straßenbegleitenden Bebauung</li> <li>▪ Aufwertung der straßenbegleitenden Gehwege</li> </ul>	
<b>Finanzierungsoptionen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ private Investitionen</li> <li>▪ anteilig Stadt Eilenburg und Finanzhilfen aus dem Stadtumbau-Ost - Programmteil Aufwertung</li> <li>▪ Fachförderung / Kredite (u. a. KfW, EEG)</li> </ul>	

<b>III Kellerstraße / Maxim-Gorki-Platz</b>	
	<b>Vorgesehener Realisierungszeitraum</b>
	2016 - 2020
	<b>Vorrausichtliche Kosten</b>
	1.040 T€
<b>Ziele</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufwertung und Wiedernutzung des öffentlicher Flächen für Erholung, Begegnung und Kultur</li> <li>▪ Sicherstellung eines attraktiven und funktionierenden Quartiers</li> <li>▪ Erhalt der straßenbegleitenden Bebauung</li> <li>▪ Um- und Nachnutzung von funktionslos gewordenen Gebäuden</li> <li>▪ Bewahrung der Kulturdenkmäler und denkmalgerechte Sanierung</li> <li>▪ Erhalt der Gewerbebereiche (Einzelhandel und Dienstleistungen), vor allem im Erdgeschossbereich</li> </ul>	
<b>Maßnahmen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abschnittsweiser Ausbau der Erschließungs- und Freiflächen vor der mehrgeschossigen Kelleranlage zu einem attraktiven touristischen Ziel von überregionaler Bedeutung</li> <li>▪ Aufwertung und Anpassung privater Bausubstanz durch Modernisierungs- und Umbauvorhaben</li> <li>▪ energetische Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen an Gebäuden privater Dritter</li> <li>▪ Rückbaumaßnahmen sowie anschließende Erschließungs- und Freiflächengestaltung sowie Steigerung der Energieeffizienz technischer Anlagen (Straßenbeleuchtung) im Bereich Maxim-Gorki-Platz</li> <li>▪ Unterstützung des lokalen Engagements und Kommunikation (Miteinsatz aus Verfügungsfond)</li> </ul>	
<b>Finanzierungsoptionen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ private Investitionen</li> <li>▪ anteilig Stadt Eilenburg und Finanzhilfen aus dem Stadtumbau-Ost - Programmteil Aufwertung</li> <li>▪ Fachförderung / Kredite (u. a. KfW)</li> </ul>	

<b>IV Leipziger Straße / Wallstraße / Eckartstraße / Rinckartstraße</b>	
	<b>Vorgesehener Realisierungszeitraum</b>
	2014 - 2019
	<b>Vorrausichtliche Kosten</b>
	1.350 T€
<b>Ziele</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherstellung von attraktiven und funktionierenden Quartieren</li> <li>▪ Stärkung und Anpassung der Wohnlage für Familien mit Kindern und ältere Menschen</li> <li>▪ Erhalt und Stärkung der Gewerbebereiche (Einzelhandel und Dienstleistungen, Freizeit), vor allem im Erdgeschossbereich</li> <li>▪ bauliche Aufwertung der stadtbildprägenden Gebäudeensemble und Freiflächen</li> <li>▪ Um- und Nachnutzung von funktionslos gewordenen Gebäuden und Flächen</li> </ul>	
<b>Maßnahmen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ behutsame energetische Aufwertung des historischen Gebäudebestandes</li> <li>▪ energetische Sanierungen in Abwägung der Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit</li> <li>▪ Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen zur Erweiterung barrierearmer Wohnangebote</li> <li>▪ Anreizmodelle zur Energieeinsparung für Mieter / Nutzer</li> <li>▪ Aufwertung vorhandener Freiflächen im Blockinnenbereich und entlang der Wallstraße</li> <li>▪ weiterer Ausbau der Einzelhandelsstruktur in Verbindung mit einem multifunktionalen Angebot</li> <li>▪ energetische Aufwertung und Anpassung privater Bausubstanz durch Modernisierungs- und Umbauvorhaben</li> <li>▪ Steigerung der Energieeffizienz technischer Anlagen (Straßenbeleuchtung) und verträgliche Nutzung erneuerbarer Energien</li> <li>▪ Neubau ggf. Rückbau von Gebäuden</li> </ul>	
<b>Finanzierungsoptionen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnungsunternehmen und Private Dritte, Stadtwerke</li> <li>▪ anteilig Stadt Eilenburg und Finanzhilfen aus dem Stadtumbau-Ost - Programmteil Aufwertung</li> <li>▪ Fachförderung (u. a. KfW, Wohnungsbauförderung, EEG)</li> </ul>	

<b>V Torgauer Straße / Samuelisdamm / Dr.-Külz-Ring</b>	
	<b>Vorgesehener Realisierungszeitraum</b>
	2016 - 2018
	<b>Vorrausichtliche Kosten</b>
	220 T€
<b>Ziele</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stabilisierung und Lückenschließung der straßenbegleitenden Zeilenbebauung</li> <li>▪ Stärkung und Anpassung der Wohnangebote für Familien mit Kindern und ältere Menschen</li> <li>▪ Erhalt und Stärkung der Gewerbebereiche (Einzelhandel und Dienstleistungen, Freizeit), vor allem im Erdgeschossbereich</li> <li>▪ bauliche Aufwertung von stadtbildprägenden Gebäuden und Freiflächen</li> <li>▪ Um- und Nachnutzung von funktionslos gewordenen Gebäuden</li> <li>▪ energetische Sanierung der Bausubstanz</li> </ul>	
<b>Maßnahmen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen zur Erweiterung barrierearmer Wohnangebote</li> <li>▪ energetische Sanierungen in Abwägung der Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit</li> <li>▪ weiterer Ausbau der Einzelhandelsstruktur in Verbindung mit einem multifunktionalen Angebot</li> <li>▪ energetische Aufwertung und Anpassung privater Bausubstanz durch Modernisierungs- und Umbauvorhaben</li> <li>▪ Lückenschließung durch Neubauten</li> <li>▪ Unterstützung des lokalen Engagements und Kommunikation (Mittelleinsatz aus Verfügungsfond)</li> </ul>	
<b>Finanzierungsoptionen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnungsunternehmen und Private Dritte</li> <li>▪ anteilig Stadt Eilenburg und Finanzhilfen aus dem Stadtumbau-Ost - Programmteil Aufwertung</li> <li>▪ Fachförderung (u. a. KfW)</li> </ul>	

## 7.2 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 6 Jahren (2013 - 2020) mit der Option der möglichen Verlängerung des Förderzeitraumes. Die folgende Übersicht zeigt die aus heutiger Sicht geplante zeitliche Einordnung der vordringlichen Maßnahmen bis zum Jahr 2018.

#### KuF 2013 - 2020

	<b>Gesamtausgaben in T Euro</b>	<b>Förderrahmen in T Euro</b>
<b>1. Vorbereitung</b>		
Weitere Vorbereitung	10,0	10,0
<b>Summe</b>	<b>10,0</b>	<b>10,0</b>
<b>2. Grunderwerb</b>		
Erschließung	80,0	80,0
<b>Summe</b>	<b>80,0</b>	<b>80,0</b>
<b>3. Ordnungsmaßnahmen</b>		
Umzug von Betroffenen des Stadtumbaus	4,0	4,0
Rückbau gemeindeeigener Gebäude	100,0	100,0
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	1.688,0	1.130,0
<b>Summe</b>	<b>1.792,0</b>	<b>1.234,0</b>
<b>4. Baumaßnahmen</b>		
Erneuerung von Gebäuden - Gebäude privater Dritter	2.400,0	960,0
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen - Kinderbetreuungseinr.	1.940,0	1.439,0
<b>Summe</b>	<b>4.340,0</b>	<b>2.399,0</b>
<b>5. Sicherungsmaßnahmen</b>		
Sicherungsmaßnahmen	0,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>6. Sonstige Maßnahmen</b>		
Vergütung für Sanierungsträger-/ beauftragte	102,0	102,0
Evaluation	20,0	20,0
Verfügungsfonds	50,0	25,0
INSEK / Stadtumbau- / Handlungskonzept	30,0	30,0
<b>Summe</b>	<b>202,0</b>	<b>177,0</b>
<b>Summe Gesamtausgaben</b>	<b>6.424,0</b>	<b>3.900,0</b>

Maßnahmen	Anmerkungen	Ausgaben in T Euro							
		Kosten gesamt	davon förderfähig	Antragsjahr 2013	2014	2015	2016	2017	2018 ff.
<b>1. Vorbereitung der Sanierungs- bzw. Entwicklungsmaßnahme</b>									
1.2 Weitere Vorbereitung									
Öffentlichkeitsarbeit		10,0	10,0		2,0			2,0	6,0
<b>Summe Vorbereitung 2013 - 2020</b>		<b>10,0</b>	<b>10,0</b>		<b>2,0</b>			<b>2,0</b>	<b>6,0</b>
<b>2. Grunderwerb der Gemeinde einschließlich Nebenkosten</b>									
2.1 Grunderwerb für Erschließung									
Bereich Maxim-Gorki-Platz		80,0	80,0					80,0	
<b>Summe Grunderwerb 2013 - 2020</b>		<b>80,0</b>	<b>80,0</b>					<b>80,0</b>	
<b>3. Ordnungsmaßnahmen</b>									
<b>3.3 Umzug von Betroffenen des Stadumbaues</b>									
noch nicht benannt		4,0	4,0		1,0	1,0	1,0	1,0	0,0
<b>Summe Umzug von Betroffenen</b>		<b>4,0</b>	<b>4,0</b>		<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>0,0</b>
<b>3.4 Rückbau gemeindeeigener Gebäude</b>									
Bereich Maxim-Gorki-Platz		100,0	100,0						100,0
<b>Summe Rückbau gemeindeeigener Gebäude</b>		<b>100,0</b>	<b>100,0</b>						<b>100,0</b>
<b>3.6 Herstellung, Änderung und Rückbau von Erschließungsanlagen</b>									
Hallesche Straße - Ausbau 2. BA		450,0	250,0					250,0	
Kellerstraße - Gestaltung Freifläche 1. BA		353,0	130,0					130,0	
Kellerstraße - Gestaltung Freifläche 2. BA	3. BA lt. Konz. 12/08	70,0	50,0						50,0
Maxim-Gorki-Platz - Platzgestaltung		335,0	335,0						335,0
Rollenstraße - Straßenerneuerung		230,0	115,0				115,0		
Rollenstraße - Freiflächengestaltung Quartier		100,0	100,0		7,0	4,0		89,0	
Energieeffiziente Straßenbeleuchtung		150,0	150,0					50,0	100,0
<b>Summe Erschließungsanlagen</b>		<b>1.688,0</b>	<b>1.130,0</b>		<b>7,0</b>	<b>4,0</b>	<b>115,0</b>	<b>519,0</b>	<b>485,0</b>
<b>Summe Ordnungsmaßnahmen 2013 - 2020</b>		<b>1.792,0</b>	<b>1.234,0</b>		<b>6,0</b>	<b>5,0</b>	<b>116,0</b>	<b>520,0</b>	<b>585,0</b>

Maßnahmen	Anmerkungen	Ausgaben in T Euro							
		Kosten gesamt	davon förderfähig	Antragsjahr 2013	2014	2015	2016	2017	2018 ff.
<b>4. Baumaßnahmen</b>									
<b>4.1 Erneuerung von Gebäuden</b>									
<b>4.1.1 Gebäude privater Dritter</b>									
Bergstraße 6		40,0	16,0					16,0	
Bergstraße 18-23		160,00	64,0					64,0	
Bergstraße 79-81		80,0	32,0						32,0
Dr.-Kütz-Strasse 8, 8 a-c		80,0	32,0				32,0		
Eckartsstraße 21, 22, 23		80,0	32,0						32,0
Hallesche Straße 7, 9, 12		90,0	36,0					36,0	
Hallesche Straße 15, 16, 16b		100,0	40,0				40,0		
Hallesche Straße 23		50,0	20,0						20,0
Karlstraße 1, 4		100,0	40,0				40,0		
Karlstraße 30, 32		60,0	24,0						24,0
Torgauer Straße 1-3		90,0	36,0				36,0		
Torgauer Straße 4-6		50,0	20,0					20,0	
Leipziger Straße 53-55		500,0	200,0				65,0	135,0	
Marienstraße 2		60,0	24,0					24,0	
Rollenstraße 23		100,0	40,0				40,0		
Schulstraße 20		80,0	32,0						32,0
Schreckerstraße 5		100,0	40,0				40,0		
Wallstraße 5		120,0	48,0						48,0
Wilhelm-Grüne-Straße 22		70,0	28,0						28,0
Wilhelm-Grüne-Straße 26		80,0	32,0				32,0		
Buttergasse - Wohnumfeld		60,0	24,0				24,0		
Sonstige Baumaßnahmen		250,0	100,0						100
<b>Summe Gebäude privater Dritter</b>		<b>2.400,0</b>	<b>960,0</b>				<b>349,0</b>	<b>295,0</b>	<b>316,0</b>

Maßnahmen	Anmerkungen	Ausgaben in T Euro							
		Kosten gesamt	davon förderfähig	Antragsjahr 2013	2014	2015	2016	2017	2018 ft.
<b>4.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen</b>									
<b>4.2.2 Kinderbetreuungseinrichtungen</b>									
Röberstraße 12, Kita Bärchen	Fassade/Solaranlage	840,0	504,0				119,0	385,0	
Hallesche Straße 28, 2. BA Umbau Ostflügel	energet. Sanierung	1.100,0	935,0						935,0
<b>Summe Kinderbetreuungseinrichtungen</b>		<b>1.940,0</b>	<b>1.439,0</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>119,0</b>	<b>385,0</b>	<b>935,0</b>
<b>Summe Baumaßnahmen 2013 - 2020</b>		<b>4.340,0</b>	<b>2.399,0</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>468,0</b>	<b>680,0</b>	<b>1.251,0</b>
<b>6. Sonstige Maßnahmen</b>									
<b>6.1 Vergütung für Sanierungsträger-/ beauftragte</b>									
Honorar Sanierungsträger		102,0	102,0	6,9	10,1	10,0	20,0	20,0	35,0
<b>Summe Vergütung</b>		<b>102,0</b>	<b>102,0</b>	<b>6,9</b>	<b>10,1</b>	<b>10,0</b>	<b>20,0</b>	<b>20,0</b>	<b>35,0</b>
<b>6.5 Evaluation</b>									
Evaluation / Gesamtabrechnung		20,0	20,0						20,0
<b>Summe Evaluation</b>		<b>20,0</b>	<b>20,0</b>						<b>20,0</b>
<b>6.7 Verfügungsfonds</b>									
Verfügungsfond		50,0	25,0				5,0	5,0	15,0
<b>Summe Verfügungsfonds</b>		<b>50,0</b>	<b>25,0</b>				<b>5,0</b>	<b>5,0</b>	<b>15,0</b>
<b>6.8 INSEK / Stadtbau- / Handlungskonzept</b>									
INSEK / Stadtbaukonzept		30,0	30,0					19,0	11,0
<b>Summe INSEK / Stadtbau- / Handlungsk.</b>		<b>30,0</b>	<b>30,0</b>					<b>19,0</b>	<b>11,0</b>
<b>Summe Sonstige Maßnahmen 2013 - 2020</b>		<b>202,0</b>	<b>177,0</b>	<b>6,9</b>	<b>10,1</b>	<b>10,0</b>	<b>25,0</b>	<b>44,0</b>	<b>81,0</b>
<b>Gesamtausgaben 2013 - 2020</b>		<b>6.424,0</b>	<b>3.900,0</b>	<b>6,9</b>	<b>20,1</b>	<b>15,0</b>	<b>609,0</b>	<b>1.326,0</b>	<b>1.923,0</b>

## 7.3 Übergangsszenario

### Abschlusszenario „Stadtumbaugebiet 4“

Im Fördergebiet „Stadtumbaugebiet 4“ Programmteil Aufwertung stehen im deckungsgleichen Bereich der Gebietskulisse „Innenstadt“ in den Jahren 2013 und 2014 noch Finanzhilfen i. H. v. 360.000 € zur Verfügung, die durch folgende Einzelmaßnahmen abfinanziert werden:

#### **Sanierung Gebäude privater Dritter**

- Rinckartstraße 1 und 2 (Balkonanbau)
- Große Mauerstraße 2, 3 und 3a (Balkonanbau)
- Rollenstraße 3 und 4 (Balkonanbau)
- Rödgener Straße 11a (energetische Sanierung)
- Eckartstraße 25 - 27 (Balkonanbau)
- Wallstraße 5 (energetische Sanierung)
- Wallstraße 7 bis 9 (energetische Sanierung und Umbau zum Mehrgenerationswohnhaus)
- Samuelisdamm 2 (Balkonanbau)

#### **Sonstige Maßnahmen**

- Verfügungsfonds 2013
- Honorar Sanierungsbetreuung
- Honorar Gesamtabrechnung
- Fortschreibung SEKO und Energetisches Stadtteilkonzept im KfW-Programm 432

Darüber hinaus besteht noch immer ein erheblicher Sanierungsbedarf insbesondere im Bereich der energetischen Gebäudesanierung sowie Anpassung der Straßenbeleuchtung in der Aufwertung des Wohnumfeldes.

**Umsetzungsszenario Aufwertungsgebiet „Innenstadt“**

Bereits zum Programmjahr 2012 wurde von der Stadt Eilenburg ein Neuantrag für die Aufnahme in das Programm Stadtumbau Ost, Programmteil Aufwertung gestellt. Die Ablehnung der Programmaufnahme 2012 wurde zum Anlass genommen, im Vorfeld der Fortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zwischen der Stadt, der Eilenburger Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH (EWV mbH), der Wohnungsgenossenschaft Eilenburg eG (WGE eG) sowie der STEG eine erneute Überprüfung und Gewichtung der Maßnahmen vorzunehmen. Dabei erfolgte im Wesentlichen eine Konzentration auf fünf Schwerpunktmaßnahmen, um die bisher vorangebrachten Entwicklungen konsequent fortzuführen. Auf dieser Grundlage wurden konkrete Einzelmaßnahmen bis zum Jahr 2020 unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der Programmausschreibung vom 19.11.2012 herausgearbeitet.

Die vorgenannten Schwerpunktbereiche sowie Ihre Ziele und Maßnahmen sind Grundlage für den erneuten Neuaufnahmeantrag der Gebietskulisse „Innenstadt“ in das Programm Stadtumbau Ost, Programmteil Aufwertung zum Programmjahr 2013.

Um die bereits gewonnenen Ansätze weiter zu qualifizieren, wird ein Energetisches Stadtteilkonzept für das Gebiet „Innenstadt“ erarbeitet. Die Antragstellung wird über das KfW-Programm 432 „Energetische Stadtsanierung - Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager erfolgen.

<b>SUO-A „Stadtumbaugebiet 4“</b>	
<b>2001</b>	<b>INSEK (Feinkonzept)</b>
<b>2002</b>	Aufnahme in das Programm Stadtumbau-Ost, Programmteil Aufwertung
<b>2010</b>	<b>Fortschreibung INSEK</b>
<b>2011</b>	Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) „Stadtumbaugebiet 4 - Teilfläche“

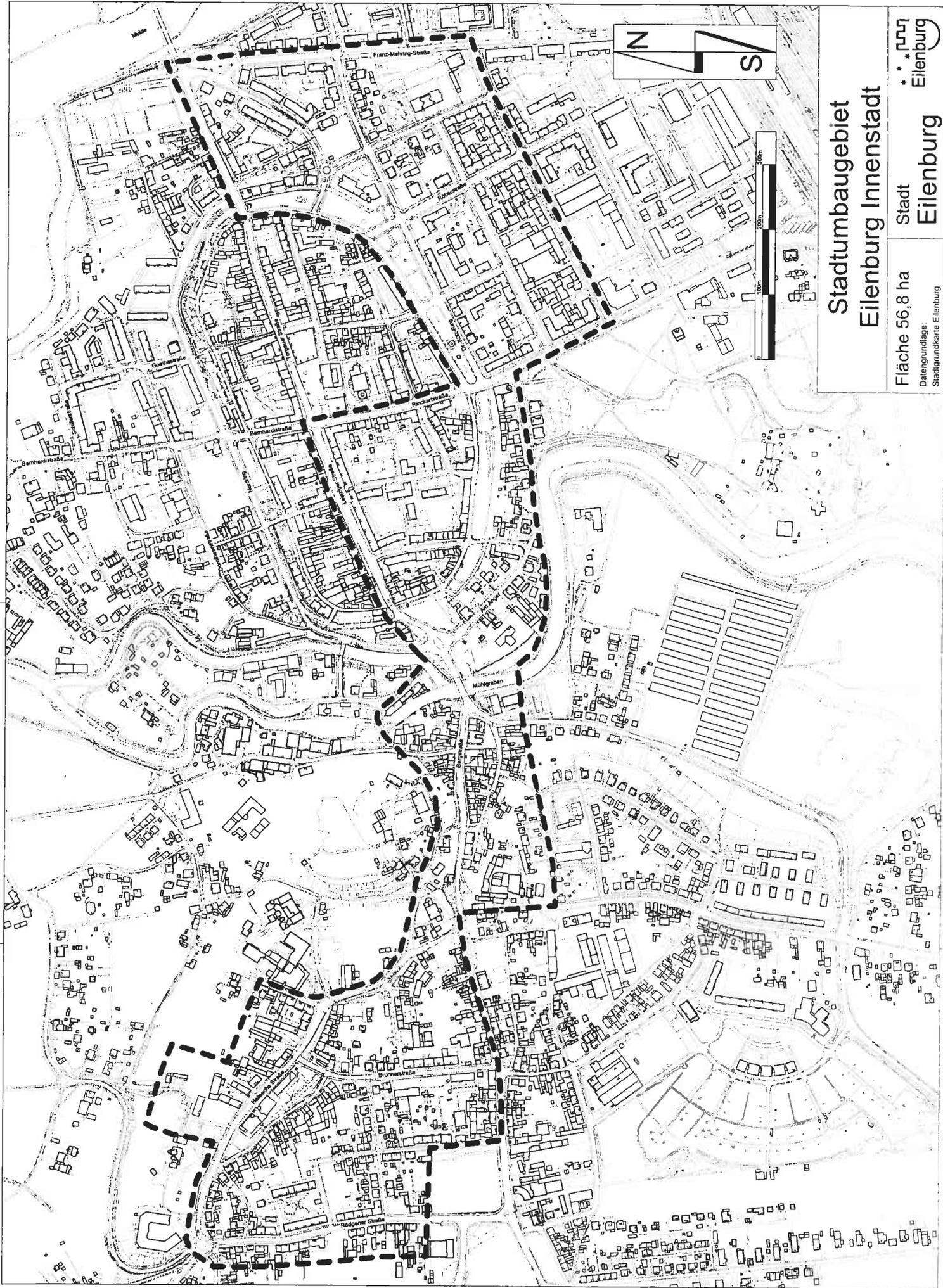
<b>SUO-A „Aufwertungsgebiet - Innenstadt“</b>	
-----------------------------------------------	--

<b>2012</b>	Aufnahmeantrag in das Programm Stadtumbau-Ost, Programmteil Aufwertung > <i>Ablehnungsbescheid</i>
<b>2012/2013</b>	Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) „Innenstadt“

**Abgleich Zielstellungen / Maßnahmen**

<b>2013/14</b>	Abfinanzierung der bewilligten Finanzhilfen
<b>2015</b>	Gesamtabrechnung

<b>02/2013</b>	Neuantrag auf Aufnahme in das Programm Stadtumbau-Ost, Programmteil Aufwertung
<b>2013/2014</b>	Erstellung Konzept zur energetischen Stadisanierung
<b>2013/2020</b>	Durchführung (letztmalige Aufstockung 2016 möglich)
<b>2020</b>	Gesamtabrechnung



<b>Stadtbaugebiet</b> <b>Eilenburg Innenstadt</b>		
Fläche 56,8 ha	Stadt	
Datengrundlage: Stadtgrundkarte Eilenburg		<b>Eilenburg</b>