

**TEIL E:           Stadtentwicklungskonzept  
Fortschreibung 2020  
Teilbereichsplanung**

## Sanierungsgebiet „Altstadt“ – Festlegung der Sanierungsziele

Der historische Siedlungskern von Eisenberg befindet sich im Osten des heutigen Stadtgebietes.

Die exponiert auf einer Bergkuppe gelegene Altstadt wird im Nord und Osten von einem Grüngürtel umgeben, der in das Schorten- und Malzbachtal übergeht. Im Süden befindet sich Schloss Christiansburg (heute Sitz des Landratsamtes des Saale-Holzland-Kreises) mit der bekannten und vielbesuchten Schlosskirche und dem Schlosspark.

Spätere Stadterweiterungen erfolgten in südwestliche, westliche und nordwestliche Richtung.

Das Sanierungsgebiet umfasst nicht nur den einstigen Siedlungskern innerhalb der historischen Stadtmauer sondern auch westlich angrenzende Innenstadtbereiche.

Die Haupteinschließung des Sanierungsgebietes erfolgt über die Friedrich-Ebert-Straße, Großer Brühl, Geraer Straße – einem Teilabschnitt der die Stadt querende Bundesstraße B 7.

Das Sanierungsgebiet ist dicht überbaut. Unmittelbar an der Bundesstraße, zwischen der Gottesackerkirche und der Stadthalle, einem einstigen Möbelkaufhaus, befindet sich der Friedenspark als einzige öffentliche Grünfläche im Sanierungsgebiet.

In der Altstadt befinden sich die Stadtverwaltung, der Hauptsitz des Landratsamtes, der Steinweg als Hauptgeschäftsstraße der Stadt und weitere kulturelle, kirchliche und soziale Einrichtungen.

Vielschichtige Konflikte zwischen historischer Stadtstruktur und heutigen Nutzungsansprüchen führten bereits 1992 dazu, dass die Altstadt und westlich angrenzende Innenstadtbereiche förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt wurden und seitdem mit viel Einsatz und finanziellem Aufwand bürgerfreundlich umgestaltet werden.

Aber auch heute sind noch nicht alle Konflikte beseitigt und außerdem entstehen aufgrund des demographischen Wandels schon wieder neue Probleme, die nachteilige Auswirkungen auf das Stadtbild haben werden.

Damit die Stadt frühzeitig in diesen Wandel eingreifen und die anstehende Entwicklung in ihrem Sinne beeinflussen kann, wurde das Sanierungsgebiet 2005 auch noch zum Stadtumbaugebiet erklärt.

Nur mit Hilfe von Fördermitteln aus dem Stadtsanierungs- und Stadtumbauprogramm kann die begonnene Umgestaltung des Gebietes weiter vorangebracht werden.

Im folgenden werden die wichtigsten Probleme erläutert und künftige Entwicklungsschwerpunkte abgeleitet.

## **1 Verkehrserschließung**

### **1.1 Erschließungsstruktur, Funktion der Verkehrsflächen**

Das Sanierungsgebiet „Altstadt“ wird:

- in Nord-Süd-Richtung von der Bundesstraße B7 Gera- Eisenberg- Bürgel – Jena und
- in West-Nordost-Richtung von der L 1073 Hermsdorf - Bad Klosterlausnitz – Eisenberg – Königshofen

durchquert. Damit besitzt sie eine optimale Anbindung an das kommunale und sogar überregionale Straßennetz. Der Kreisverkehr am Schützenplatz und die Ampelanlage Geraer Straße / Großer Brühl / Rossplatz haben verteilende Funktion.

Die Führung der Landesstraße im Sanierungsgebiet westlich der Friedrich-Ebert-Straße / Großer Brühl / Geraer Straße erfolgt über ein Einbahnstraßensystem und ist für Auswärtige sehr verworren.

Die Fabrikstraße am westlichen Altstadtrand ist (annähernd parallel zur Friedrich-Ebert-Straße) eine zusätzliche „kurze Verbindungsspanne“ zwischen der Bundesstraße am Großen Brühl und der Königshofener Straße (Landesstraße).

Die **Altstadt östlich der Friedrich-Ebert-Straße / Großer Brühl / Geraer Straße** wird über eine Hauptzufahrt am Steinweg angebunden. Vom Steinweg verteilt sich der Verkehr:

- über die Lange Gasse, die Burgstraße und die Schlossgasse in das südliche Altstadtgebiet und
- über die westliche Marktseite, den Pforrsbrunnen, die Mittelgasse, den Malzplan, die Kornmannstraße und die Fabrikstraße in das nördliche Altstadtgebiet.

Diese „Sammelstraßen“ sind alle nur in einer Richtung befahrbar.

Alle anderen Straßen in der Altstadt sind reine Anliegerstraßen und teilweise auch als Einbahnstraßen angelegt..

Neben der Hauptzufahrt am Steinweg befinden sich weitere Altstadtzufahrten:

<ul style="list-style-type: none"><li>➤ an der Fabrikstraße und</li><li>➤ der Leipziger Gasse</li></ul>	über diese Einfahrten ist nur der nördliche Altstadtbereich erreichbar.
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ am Geyersberg und</li><li>➤ der Garten- / Oststraße.</li></ul>	die Nutzung dieser beiden Altstadtzufahrten ist auf die Anwohner des jeweiligen Straßenabschnittes beschränkt..

Ähnlich verhält es sich mit Ausfahrten aus der Altstadt:

- die Ausfahrt aus dem südlichen Altstadtbereich ist nur über die Mauergasse/ Trompetergasse auf die Geraer Straße möglich
- die Ausfahrt aus dem nördlichen Altstadtbereich erfolgt über die Fabrikstraße auf die Königshofener Straße bzw. die Schützengasse auf die Friedrich-Ebert-Straße.

Untergeordnet und damit wenig genutzt sind die Ausfahrten an der Leipziger Gasse auf die Königshofener Straße, am Turnerberg (starkes Gefälle) und eingeschränkt auf Anwohner über die Oststraße und den Geyersberg.

Zum **Sanierungsgebiet westlich der Friedrich-Ebert-Straße / Großer Brühl / Ge-raer Straße** sind:

- Zufahrten über die Walter-Rathenau-Straße, die Martin-Luther-Straße, die Ziegelgasse und den Roßplatz- und
- Ausfahrten auf die Bundesstraße über die Walter-Rathenau-Straße, den Kleinen Brühl und den Rossplatz möglich.

### Ruhender Verkehr

Aufgrund der hohen Überbauungsdichte im Sanierungsgebiet, der Nutzung des Steinweges als Hauptgeschäftszone der Stadt, den dort vorhandenen öffentlichen Verwaltungen und touristischen Sehenswürdigkeiten und dem ständig zunehmenden Individualverkehr war ursprünglich ein großes Parkplatzdefizit in der Altstadt vorhanden.

In den vergangenen Jahren wurden jedoch auf Abbruchflächen mehrere Stellplatzanlagen sowohl für eine private als auch eine öffentliche Nutzung errichtet. Außerdem wurden bei Straßensanierungen Parkmöglichkeiten berücksichtigt, sofern es die Breite des Straßenraumes hergab.

erfasste Parkplätze im Sanierungsgebiet

Einschränkung/Nutzer	Anzahl	Standort
gebührenfreie Kurzzeitparkplätze	84	Markt, Schulgasse, Lange Gasse, Kleiner Brühl, Schützenplatz, Großer Brühl
gebührenpflichtige Parkplätze	87	Markt, Steinweg, Mittelgasse, Ebertstraße
Vermietete Parkplätze	138	Scheithof, Lange Gasse, Mittelgasse
Parkplätze ohne Einschränkung	145	Markt, Liebknechtstraße, Burgstraße, Fabrikstraße, Lindenplatz, Krauseplatz, Mittelgasse, Rossplatz, Kleiner Brühl, Rossplatz
Parkplätze für die Stadthalle	110	städtischer Verkehrsgarten
<b>gesamt</b>	<b>564</b>	

Tabelle 21 – Quelle /14/, /15/

Trotzdem wird das Parkplatzangebot insbesondere im Umfeld des Landratsamtes als nicht ausreichend eingeschätzt. In diesem Zusammenhang stößt es bei den Besuchern des Landratsamtes auch sehr oft auf Unverständnis, dass in unmittelbarer Nähe des Verwaltungssitzes zwar zahlreiche Stellplätze für die Mitarbeiter reserviert sind, für Besucher aber nur sehr wenig zur Verfügung stehen.

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



Im Rahmen der Verkehrsanalyse wurden folgende funktionelle Missstände festgestellt und Lösungsmöglichkeiten in den Workshops diskutiert:

(1) Durchgangsverkehr mit einem hohen Schwerlastanteil über die Bundesstraße und die Landesstraßen führt zu erheblichen Immissionsbelastungen für die unmittelbaren Anwohner. Die Vermarktbarkeit der Häuser und Wohnungen entlang dieser Straßen ist deutlich eingeschränkt. Erste Häuser stehen schon leer und verfallen. Die Qualität und Funktionsfähigkeit der mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen dicht bestückte Friedrich-Ebert-Straße als innerstädtische Hauptgeschäftsstraße ist ebenfalls stark beeinträchtigt. Der Durchgangsverkehr stellt immer eine Gefährdung dar, Straßenquerungen durch die Einkäufer sind nur eingeschränkt möglich. Im Straßenraum vor den Geschäften ist keine Warenpräsentation möglich, die Attraktivität der Straße leidet.

Eine Verbesserung der Situation ist nur über eine Verlagerung des Durchgangsverkehrs erreichbar. Dieser Standpunkt ist in der Entscheidungsfindung für oder gegen eine Ortsumgehung der Bundesstraße zu berücksichtigen.

(2) Die Verkehrsführung der L 1073 zwischen Geraer Straße / Großer Brühl und der Klosterlausnitzer Straße über ein Einbahnstraßensystem ist nicht optimal gelöst und für auswärtige Besucher der Stadt sehr verwirrend.

Gegenwärtig plant das Straßenbauamt Ostthüringen eine Sanierung / Erneuerung dieses Bereiches. Die derzeit laufenden Untersuchungen haben auch eine funktionelle Verbesserung der Situation zum Ziel. Da der zur Verfügung stehende Verkehrsraum durch beidseitige Bebauung jedoch stark eingeengt ist, müssen auch eventuelle Abbrüche zur Veränderung der Raumkante in die Untersuchungen einbezogen werden.

(3) Die Fabrikstraße stellt die kürzeste Verbindung zwischen dem Großen Brühl und der Adolf-Geyer-Straße dar und wird deshalb von Einheimischen als Abkürzung genutzt. Dadurch wird zusätzlicher Verkehr in die Altstadt gezogen.

Grundlegende Veränderungen sind nicht möglich. Die Situation ist durch den vorhandenen Einrichtungsverkehr schon etwas gemildert. Dieser soll eigentlich auch beibehalten werden.

Alternativ wäre es denkbar, den südlichen Bereich der Fabrikstraße als Sackgasse auszubilden und in diesem Zusammenhang den Einmündungsbereich Fabrikstraße / Kornmannstraße / Leipziger Tor umzugestalten. Von Nachteil wäre dabei auf jeden Fall die fehlende Durchfahrtsmöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge.

Alternativ könnten gestalterische Maßnahmen in Form von (baulichen) Straßeneingengungen die Attraktivität (und Zeitersparnis) einer Durchfahrt vermindern.

(4) Die Altstadt hat nur eine Hauptzufahrt über den Steinweg, über die Fabrikstraße sind nur die nördlichen Altstadtbereiche angebunden.

Die Möglichkeit einer zusätzlichen, neuen Zufahrt in den südlichen Altstadtbereich von der Geraer Straße aus wurde bereits untersucht. Im Ergebnis dessen wurde eine neue Zufahrt „am Burgtor“ geplant, musste aber aus finanziellen Gründen wieder eingestellt werden. Inzwischen sind die dafür erforderlichen Flächen auch nicht

mehr verfügbar. Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit ist auch an anderer Stelle nicht umsetzbar.

(5) Da die zur Verfügung stehenden öffentlichen Parkplätze zeitweise noch nicht ausreichen, wird oft an unzulässigen Stellen geparkt, was zu Verkehrsbehinderungen führt, bzw. kommt es zum „Rundenfahren“ bei der Parkplatzsuche.

Fehlende Parkmöglichkeiten sind zeitlich begrenzt.

Da in der Altstadt zur Zeit keine freien Flächen zur Verfügung stehen, die für den ruhenden Verkehr nutzbar sind, sollte bei zukünftig geplanten bzw. nicht verhinderbaren Gebäudeabbrissen die Möglichkeit einer entsprechenden Nachnutzung der Fläche in Betracht gezogen werden.

Als besonders geeignet für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird dabei gegenwärtig die Fabrikstraße gesehen, da sie außerhalb der historischen Stadtmauer verläuft, die Raumkanten schon an einigen Stellen unterbrochen und weitere Lücken absehbar sind und der parkplatzsuchende Verkehr nicht durch die gesamte Altstadt geführt werden muss.

Eine zeitlich begrenzte Lösung könnte die Zwischennutzung der noch nicht wieder bebauten Sanit-Fläche darstellen.

## **1.2 Gestalterische Vorgaben und Ziele**

Für das Sanierungsgebiet wurde 1998 ein Oberflächenkonzept erarbeitet und beschlossen, in dem für alle öffentlichen Plätze, Straßen und Wege sowohl Vorgaben zur künftigen Funktion / Nutzung der Straßen, zur Querschnittsgestaltung und zur Oberflächenbefestigung getroffen wurden. Dieses Oberflächenkonzept ist seither Grundlage für alle Straßenbaumaßnahmen im Sanierungsgebiet.

Nach diesem Konzept wurden bereits:

- die Bundesstraße (Friedrich-Ebert-Straße, Großer Brühl, Geraer Straße)
- die Landesstraße vom Kreisverkehr in Richtung Königshofen (Adolf-Geyer-Straße, Königshofener Straße)
- der Steinweg als Hauptzufahrt zur Altstadt sowie der Markt
- der südliche Erschließungsring (Lange Gasse, Burgstraße, Schlossgasse)
- Teilabschnitte des nördlichen Erschließungsringes (Pforrsbrunnen, Mittelgasse) sowie
- mehrere Anliegerstraßen

saniert. Dabei wurde konsequent die Grundidee der Neugestaltung: „Natursteinmaterial auf den Flächen innerhalb der Stadtmauer und Beton / Asphalt auf den Flächen außerhalb der Stadtmauer“ umgesetzt.

Da sich alle Straßen in einem nahezu gleich schlechtem Bauzustand befanden bzw. noch befinden, war und ist nicht nur der bauliche Zustand sondern auch die Bedeutung der Straßen für die touristischen Verkehrsströme innerhalb der Altstadt ausschlaggebendes Kriterium zur Festlegung der Rang- und Reihenfolge der Straßen-

erneuerung. Der Sanierungsfortschritt wird deshalb im südlichen Altstadtgebiet besonders deutlich.

Bei allen Straßenbaumaßnahmen erfolgte ein grundhafter Ausbau in konstruktiver Zusammenarbeit mit den Versorgungsträgern, die bei Erfordernis gleich ihren Leitungsbestand erneuerten bzw. ergänzten.

Mittelfristig ist sowohl aus funktioneller als auch gestalterischer Sicht die Sanierung

- der Straßen im Bereich Rossplatz / Tannecker Gasse / Mohrenstraße / Mühlenstraße im Zusammenwirken mit den vom Straßenbauamt Ostthüringen geplanten, funktionellen Veränderungen des Abschnittes der L 1073 zwischen Geraer Straße / Großer Brühl und der Klosterlausnitzer Straße sowie
- des letzten in der südlichen Altstadt noch nicht sanierte Bereiches - Johannisgasse / Karl-Liebknecht-Straße/ nördliche Schlossgasse

von besonderer Aktualität.

Bei der Sanierung der Anliegerstraßen haben die Steinhausstraße, die Schorl und die Schulgasse die höchste Priorität.

### **Entwicklungsziele zur Verbesserung der Erschließungsstruktur und zur funktionell- gestalterischen Aufwertung der Verkehrsflächen**

#### Fahrverkehr

- Positionierung der Stadt zur Umgehungsstrasse der B 7 (Möglichkeit zur Reduzierung des Durchgangsverkehrs in der Geraer Straße / Ebert- Straße ➤ Verbesserung der Wohnfunktion und Sicherheit im öffentlichen Straßenraum)
- Optimierung der Verkehrsführung der L 1073 im Bereich Rossplatz / Ziegelgasse / Tannecker Gasse / Mohrenstraße / Mühlenstraße im Zusammenwirken mit dem Thüringer Straßenbauamt
- Verbesserung der Zufahrtsmöglichkeit zur Kindertagesstätte „Regenbogen“ zwischen Pforrsbrunnen und Gartenstraße

#### Ruhender Verkehr

- Erweiterung des Angebotes an zentrennahen Parkmöglichkeiten
- Entwicklung der Fabrikstraße als „Vorrangfläche zur Schaffung von Angeboten für den ruhenden Verkehr“ ( im Rahmen nicht verhinderbarer Gebäudeabbrüche)
- Nachnutzung des stillgelegten Bolzplatzes am Pforrsbrunnen als Privatparkplatz

#### Weitere Umsetzung des Oberflächenkonzeptes für die Altstadt, vorrangig:

- im Bereich Rossplatz / Tannecker Gasse / Mohrenstraße / Mühlenstraße
- in der Johannisgasse / Karl-Liebknecht-Straße / nördliche Schlossgasse (letzte in der südlichen Altstadt noch nicht sanierte Straßen)
- in der Steinhausstraße, Schorl; Schulgasse sowie weiteren Anliegerstraßen

**2. Zentrale, innerstädtische Funktionen**

In der Innenstadt auf engstem Raum:

- Wohnen
- Verwaltung und Soziales
- Handels- und Dienstleistungseinrichtungen
- Handwerk und Gewerbe
- Kunst und Kultur
- Freizeit und Erholung

Zentrale Fragestellung im Workshop war:

**Welche Einrichtungen fehlen noch, müssten erweitert, verändert oder sogar aus der Innenstadt verlagert werden?**

**2.1 Wohnen**

Was trägt dazu bei, unsere Innenstadt zu einem attraktiven Wohnstandort zu entwickeln?

Was trägt dazu bei, unsere Innenstadt attraktiv zu machen?	➤ Jugendliche	- Angebote für WG's - Treffpunkte, Freiflächen
	➤ Junge Familien	- interessante Wohnungsgrößen und –zuschnitte - Betreuungsangebot (Kindergarten, Grundschule, ....) - vielseitig nutzbare Freiflächen - Parkmöglichkeiten
	➤ Besserverdienende	- attraktive Wohnlage am Altstadtrand, Stadtvillen - wohnungsnahe private Freifläche
	➤ Senioren ➤ Behinderte	- angemessene Wohnungszuschnitte, gute Ausstattung - bequeme Erreichbarkeit (barrierefrei) - möglichst mit kleiner, privater Freifläche - wohnungsnaher PKW-Stellplatz/ ÖPNV-Haltestelle - wohnungsnahe Versorgungsmöglichkeiten - wohnungsnahe Freizeitangebot (Begegnungsstätte, Kultur) - wohnungsnahe Betreuungsangebot / ärztliche Versorgung / Pflegedienstleistung - Spazierrmöglichkeiten (kleine Rundwege mit interessanten Zwischenstationen) - Freianlagen als Treffpunkt im Sommer (Park o.ä.)

Tabelle 22

## **2.2 Verwaltung und Soziales**

In der Altstadt konzentrieren sich zentrale Verwaltungseinrichtungen wie das Landratsamt, die Polizeiinspektion, die Feuerwehr und die Stadtverwaltung, die gleichzeitig die erfüllende Funktion für 5 Nachbargemeinden bewältigt

Durch die Nachnutzung leerstehender Gebäude wie der Schule in der Schlossgasse konnte das Landratsamt seine Ämter räumlich konzentrieren, was besonders Vorteile für die Besucher des Landratsamtes brachte, Verwaltungswege wurden verkürzt.

Das Rathaus wurde saniert, das Nebengebäude am Markt erneuert, so dass auch die Arbeitsbedingungen in der Stadtverwaltung deutlich verbessert werden konnten

Die Verwaltungen sind die größten Arbeitgeber in der Innenstadt.

Fachärzte betreiben ihre Praxen vorrangig in der Innenstadt.

Im Käthe-Kollwitz-Haus am Schützenplatz werden Senioren zentrennah betreut. Aufgrund der sich verändernden Altersstruktur der Einwohner wird eine zunehmende Nachfrage nach seniorenrechten Wohnungen in der Innenstadt erwartet. Aus diesem Grund plant die Eisenberger Wohnungsgesellschaft mbH, eine neue, altersgerechte Wohnanlage auf einer Abbruchfläche in der Altstadt zu errichten.

Gleichzeitig soll das Betreuungsangebot erweitert werden.

In der Innenstadt werden bereits Einrichtungen zur Betreuung benachteiligter sozialer Schichten betrieben. Neben einem Frauen- und Familientreff befindet sich auch das Obdachlosenwohnheim in der Altstadt.

Zur Ergänzung / Erweiterung des Betreuungsangebotes soll:

- eine Begegnungsstätte mit Hospiz in der zu sanierenden Stadtküche (Karl-Liebknecht-Straße) und
- eine Begegnungsstätte / Mehrgenerationenhaus im zu sanierenden alten Kino am Malzplan entstehen.

Die zentralen Einrichtungen sind im Regionalverkehr, im öffentlichen Personennahverkehr und individuell grundsätzlich gut erreichbar. Zeitweise ist das Parkplatzangebot für Besucher der Verwaltungen nicht ausreichend, für die Verwaltungsangestellte dagegen sind arbeitsplatznah große Parkflächen reserviert.

Die Angestellten und die Besucher nutzen gleichzeitig die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und tragen zur Belebung der Innenstadt bei.

### **Entwicklungsziele zur Erweiterung des innerstädtischen Angebotes an Verwaltungs- und Sozialeinrichtungen**

- Sanierung / Modernisierung / Errichtung zentrennaher, seniorenrechter Wohnungen in der Innenstadt
- Neubau einer Seniorenwohnanlage am Lindenplatz durch die Eisenberger Wohnungsbaugesellschaft
- Sanierung der alten Stadtküche in der Karl-Liebknecht-Straße zur Nachnutzung als Begegnungsstätte mit Hospiz
- Sanierung des alten Kinos am Malzplan einschließlich Umgestaltung der Außenanlagen für eine Nachnutzung als Begegnungsstätte / Mehrgenerationenhaus

### **2.3 Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Handwerk und Gewerbe**

Die Handels- und Dienstleistungseinrichtungen in der Innenstadt profitieren von ihrer zentralen Lage und der hohen Frequentierung durch Bewohner, Angestellte und Besucher. Der Steinweg, der Große Brühl und die Friedrich-Ebert-Straße haben sich dadurch zu einer attraktiven, innerstädtischen Einkaufszone entwickelt. In den Geschäften werden vorrangig die zentrentypischen und Spezial-Sortimente angeboten. Auf dem Markt finden regelmäßig Märkte statt, auf denen auch regionaltypische Produkte angeboten werden.

Am Schützenplatz wurde auf der Brachfläche des abgebrannten Kino's / Haus der Gewerkschaften ein Einkaufsmarkt errichtet.

Das Angebot wird als ausreichend eingeschätzt. Trotzdem werden Neueröffnungen gern gesehen, um die Attraktivität der Innenstadt weiter zu erhöhen. Neue Geschäfte und Dienstleistungseinrichtungen sollen sich vorzugsweise in der schon vorhandenen Einkaufszone ansiedeln. Bestes Beispiel ist die zur Zeit in Planung befindliche Umnutzung des ehemaligen Hotels „Zum Löwen“ im Steinweg, wo im Erdgeschoss Handelseinrichtungen und in den Obergeschossen neue Wohnungen geschaffen werden.

Aber auch eine maßvolle Erweiterung der Geschäftszone ist denkbar, wobei diese sich vorrangig über die Schlossgasse / Burgstraße bis zum Schloss bzw. auf den Roßplatz erstrecken soll.

Als zur Zeit nicht ausreichend wurde von den Workshopteilnehmern das gastronomische Angebot eingeschätzt, insbesondere in den Sommermonaten wird mehr Freiluftgastronomie gewünscht.

Verbesserungsbedürftig ist auch das Parkplatzangebot. Die in der Innenstadt vorhandenen (meist) Kurzzeitparkplätze reichen zwar für den „normalen“ Einkauf aus, verleiten aber nicht zum Bummeln und Aufenthalt in der Einkaufszone.

Zum Parkplatzangebot und künftigen Erweiterungsmöglichkeiten wurde in den vorhergehenden Abschnitten schon einiges ausgesagt.

Handwerk und Gewerbe spielen in der Altstadt nur noch eine untergeordnete Rolle. Mehrere alte Betriebe (Brauerei, Mälzerei, Wurstfabrik, Gerberei, Reinigung,...) stellen ihre Produktion ein; die leerstehenden Fabrikgebäude wurden weitestgehend abgerissen und die Flächen im Rahmen der Stadtsanierung umgenutzt.

Wenige Betriebe, wie z.B. Sanit, wurden aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten bzw. wegen ihres Störpotentials aus der Altstadt verlagert. Auch diese dadurch frei gewordenen Flächen wurden einer innenstadttypischen Nachnutzung zugeführt.

Die einzige, noch vorhandene, größere ungenutzte Gewerbefläche im Sanierungsgebiet ist die MAHNIG- Fläche (ehemaliges Furnierwerk) an der Königshofener Straße.



Auch auf dieser Fläche soll kurz-/mittelfristig mit dem Abbruch der nicht nachnutzbaren Bausubstanz begonnen werden um Baufreiheit für neue Nutzungen zu schaffen.



Kleinere, nicht störende Handwerksbetriebe haben sich meist unproblematisch in das Stadtgefüge integriert.

Als störend wurden im Rahmen der Workshops nur die Fahrzeuggaragen zwischen Roßplatz und Mohrenstraße (visueller Missstand) sowie eine kleine KFZ-Werkstatt in der Schorl (Lärmbelästigung) genannt.



Die Garagen neben dem denkmalgeschützten Gebäude verhindern den Blick auf die Wohngebäude in der Mohrenstraße, eine gestalterische Aufwertung des Bereiches nach Verlagerung / Abriss der Garagen würde das Stadtbild nachhaltig aufwerten und einen anspruchsvollen Freiraum ermöglichen

Im Zusammenhang mit dem Umbau der L 1073 und einer eventuell zu verändernden Trassenführung sollte geprüft werden, ob aus städtebaulichen Gründen eine Verlagerung der Fahrzeuggaragen sinnvoll ist.

Auch die Voraussetzungen für eine Verlegung der KFZ-Werkstatt in eine der vielen Gewerbebrache im nördlichen Stadtbereich sollten geprüft werden.

### **Entwicklungsziele zur Entwicklung von Handel und Dienstleistungen, Handwerk und Gewerbe**

#### Handel und Dienstleistungen

- Stabilisierung und Weiterentwicklung der Haupteinkaufszone Friedrich-Ebert-Straße / Großer Brühl / Steinweg – Abrundung des zentrenrelevanten Branchenmixes
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität in der Haupteinkaufszone
- maßvolle Entwicklung und Einbindung des Bereiches Steinweg Richtung Schloss (Schlossgasse) und Rossplatz
- Ergänzung des innerstädtischen Gastronomieangebotes durch Außensitzmöglichkeiten sowie Kommunikations- und Erlebnisgastronomie (Bistro, Pubs, Internetcafe,...)
- Erhöhung des Anteils an nicht zeitlich begrenzten Parkmöglichkeiten

#### Handwerk und Gewerbe

- Stabilisierung des nichtstörenden Handwerks in der Innenstadt
- Baufeldfreimachung auf der letzten großen Gewerbebrache „MAHNIG“ im Sanierungsgebiet: Abbruch nicht nachnutzbarer Bausubstanz des ehemaligen Furnierwerkes, Vorbereitung der ehemaligen Betriebsfläche für zentrenkonforme und bürgerfreundliche Nachnutzungen.(öffentliche Grünfläche,...)
- Prüfung der Voraussetzungen für eine Verlagerung der Fahrzeuggaragen am Rossplatz und der KFZ-Werkstatt in der Schorl

## **2.4 Kunst und Kultur, Freizeit und Erholung**

Im Sanierungsgebiet befinden sich die kulturelle Einrichtungen entweder direkt in der Altstadt oder auf den Quartieren östlich des Großen Brühls / Friedrich-Ebert-Straße. Zu nennen sind insbesondere:

- die Stadthalle mit ca. 150 Veranstaltungen im Jahr,
- die Schlosskirche mit dem Schlosspark,
- die Stadtbibliothek,
- das Stadtmuseum sowie
- Ausstellungsräumen im Stadtmuseum, in der Stadtbibliothek, im Rathausfoyer und in den Räumen des Kunstvereins im Steinweg.



Diese Objekte werden sowohl für kommerzielle, öffentliche Veranstaltungen aber auch für Veranstaltungen der zahlreichen Eisenberger Vereine genutzt. Insbesondere die Veranstaltungen in der Stadthalle und die Konzerte in der Schlosskirche sind von überregionaler Bedeutung und ziehen zusätzliche Besucher in die Innenstadt. Die hauptsächlich in der warmen Jahreszeit stattfindenden Stadtfeste ergänzen das umfangreiche kulturelle Angebot.

Die Vielfalt der angebotenen Veranstaltungen ist ein Indiz für das große Engagement der Stadt und der Organisatoren sowie das ungeteilte Interesse der Eisenberger. Lediglich der Verlust des Kino's wird von fast allen Workshopteilnehmern noch immer als deutlicher Nachteil empfunden. Der Wunsch nach einem neuen, modernen Kino in der Stadt wird von vielen schon geraume Zeit geäußert, konnte aber bisher wegen fehlender Investoren nicht realisiert werden.

Zur weiteren Umsetzung städtischer Sanierungsvorstellungen in der Altstadt beabsichtigt die Stadt in enger Abstimmung mit einigen örtlichen Vereinen ein weiteres Objekt in unmittelbarer Nähe zum Schloss zu sanieren und den interessierten Vereinen für eine Sommernutzung zur Verfügung zu stellen.

Der Umbau des denkmalgeschützten Scheithofes zur neuen Hofbühne wird gegenwärtig planerisch vorbereitet.

Aber auch die geplanten neuen Begegnungsstätten in der alten Stadtküche und am Malzplan werden neben der schon vorhandenen Begegnungsstätte im Frauen- und Familienzentrum dazu beitragen, das kulturelle Angebot für spezifische Nutzergruppen zu bereichern.

### Flächen für Freizeit und Erholung

Direkt im Sanierungsgebiet gibt es außer den oben genannten kulturellen Einrichtungen nur wenige öffentliche Freiflächen oder Objekte, die zur Freizeitbetätigung oder Erholung regelmäßig nutzbar sind.

Von Bedeutung sind eigentlich nur der Friedenspark neben der Stadthalle und die öffentlichen Spielplätze am Schlosstor, am Krauseplatz und am Malzplan. Seitdem der Bolzplatz am Pforrsbrunnen aus Immissionsgründen geschlossen wurde, fehlen insbesondere wohnungsnaher Angebote für die Jugendlichen ab 12 Jahren. Allerdings kann sich diese Altersgruppe auch ohne größere Probleme in Richtung Sportforum Saasaer Straße / Freizeitanlage am Massenteich orientieren.

Trotzdem ist die Altstadt ein günstiger Ausgangspunkt für Freizeit- und Erholungsaktivitäten, da mit dem Schlosspark mit Kräutergarten und dem Tiergarten am Geyersberg interessante und gut gepflegte Objekte in unmittelbarer Nähe zur Verfügung stehen. Außerdem ist über den östlich der Altstadt gelegenen Grüngürtel sowohl das Malz- als auch das Schortental mit seinen Sportanlagen gut erreichbar. Radwegeverbindungen tangieren das Altstadtgebiet.

Der Entwicklungsschwerpunkt Freizeit / Kultur liegt eindeutig im südlichen Altstadtgebiet und umfasst die Fläche zwischen dem neuen Spielplatz am Schlosstor, den zu sanierenden Scheithof und das Schloss mit dem angrenzenden Schlosspark und dem Kräutergarten, die als Ausgangspunkt für eine „Weiterführung“ der Achse über den Krauseplatz bzw. eine Gartenanlage in Richtung Tierpark und weiter in's Malztal bildet.

An Bedeutung können künftig aber auch die im Stadtentwicklungskonzept (Gesamtentwicklung) vorgeschlagenen Entwicklungszonen für eine innerstädtische Grünverbindung zwischen Mühl- und Schortental bzw. zwischen Beuche / Freizeitgebiet „Am Roten Berg“ und Innenstadt werden, die beide das Altstadtgebiet tangieren. In den kommenden Jahren ist zu prüfen, ob auf Grundstücken, die aus wirtschaftlichen Gründen oder wegen fehlender Nachfrage nicht mehr baulich nachgenutzt werden sollen oder können, öffentliche oder private Grünbereiche entstehen können, die sich sinnvoll in eine „Grünzone“ integrieren lassen.

Vorgeschlagen wird in diesem Zusammenhang auch eine temporäre Zwischennutzung der zur Zeit unbebauten Flächen im Quartier 32 (ehemaliges Sanit-Gelände; bauplanungsrechtlich für Wohnbebauung vorgesehen, aber noch nicht vollständig umgesetzt.).

### **Entwicklungsziele zur Verbesserung des Kultur-, Freizeit- und Erholungsangebotes**

#### Kultur

- zeitnahe Umsetzung des Scheithof-Konzeptes
- Einbeziehung vorhandener und geplanter Begegnungsstätten (Kulturangebote für spezifische Nutzergruppen)
- Kino – Investoren- und Standortsuche

#### Freizeit und Erholung

- Entwicklungsschwerpunkt Freizeit und Kultur in der Altstadt zwischen Spielplatz am Schlosstor – Scheithof – Schlosspark mit Schlosskirche und weiter in östliche Richtung bis zum Tiergarten
- Entwicklung innerstädtischer Grün- und Erlebnisbereich zwischen Mühl- und Schortental, zwischen Beuche / künftiger Freizeitanlage „Am Roten Berg“ und Altstadt sowie zwischen Sportforum und Innenstadt
- Integration bereits vorhandener öffentlicher Grünflächen (Friedenspark) und frei werdender Flächen in die Grün- und Erlebnisbereiche
- temporäre Einbeziehung der noch unbebauten, ehemaligen Sanit-Flächen
- Bereitstellung von Flächen für die Freizeitbetätigung von Jugendlichen ab 12 Jahren

### 3 Stadtstruktur und Denkmalschutz / Zustand der Bausubstanz

Große Teile des Sanierungs- und Stadtumbaugebiet der Eisenberger Altstadt mit dem stadtbildprägenden Schloss einschließlich der Schlosskirche stehen unter Denkmalschutz.

Neben der eigentlichen Altstadt mit dem Schloss innerhalb der Stadtmauer (Denkmalensemble) befinden sich 35 von 57 denkmalgeschützten Objekten der Stadt Eisenberg im Sanierungsgebiet. (Denkmalliste Eisenberg Stand: April 2009)

Beispielhaft seien genannt:

- das Rathaus, das Stadtmuseum und die Kirche am Markt
- die Superintendentur am Markt
- die Gasthöfe „Zum Mohren“ am Roßplatz und „Zur Butte“ am Großen Brühl
- die Schule in der Schlossgasse
- der Scheithof am Schloss
- die Gottesackerkirche und die Sparkasse am Brühl sowie
- Wohn- und Geschäftshäuser, Stadtvillen.

Auch das historische Stadtstruktur der Altstadt ist nahezu vollständig erhalten und wird bestimmt von:

markanten Plätzen		
Markt	Großer und Kleiner Brühl	Schützenplatz
Rosspplatz	Krauseplatz	Malzplan
weiteren kleineren Straßenaufweitungen, die einen platzartigen Charakter vermitteln		
Pforsbrunnen	Lindenplatz	Fabrikstraße / Einmündung Schützengasse
Karl-Liebknecht-Straße zwischen Johannis- und Schlossgasse	Tannecker Gasse / Ziegelgasse / Kleiner Brühl	
dominanten Straßenzügen mit altstadttypischen Raumkanten		
Geraer Straße – Großer Brühl – Ebertstraße als Hauptverkehrsader durch die Stadt	die Fabrikstraße als kurze Zufahrt zur nördlichen und nordöstlichen Altstadt	Steinweg – Markt als Haupteinkaufszone
		die gründerzeitlich geprägte Steinhaus- und Kornmannstraße
die altstädtische Sammelstraße über den Steinweg – Markt – Pforsbrunnen – Mittelgasse – Kornmannstraße – Fabrikstraße bis zur Adolf-Geyer- Straße	die altstädtischen Gässchen Berggasse, Lindengasse mit Lindenplatz, Wurzelgasse in der östlichen Altstadt aber auch das Fuhrmannsgässchen und die Tanneckergasse westlich der Bundesstraße	Straßenzüge südlich des Steinweges, die von Touristen und Besuchern des Landratsamtes erlebt werden (Lange Gasse, Johannisgasse, Schlossgasse, Marktgasse, Liebknechtstraße, Burgstraße)

Tabelle 23

Grundsätzlich vertreten alle an der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes Beteiligten die Auffassung, dass die historische Altstadtstruktur identitätsprägend für Eisenberg ist und deren Erhaltung deshalb große Priorität besitzt.

Nur wenn:

- diese vorhandene Stadtstruktur weitestgehend erhalten und gepflegt wird
- die Straßen saniert werden
- die wichtigsten Gebäude instandgehalten, saniert und umgebaut werden
- die Nutzungsvielfalt (Wohnen, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Verwaltung und Soziales, Handwerk und Gewerbe, Kunst und Kultur, Freizeit und Erholung) aufrecht erhalten wird
- das Wohnumfeld deutlich verbessert und
- die Wohnfunktion nachhaltig gestärkt werden kann,

wird die Altstadt auch weiterhin Lebens- und Arbeitsraum für viele Eisenberger und Anziehungspunkt für zahlreiche Touristen sein.

Allerdings ist auch allen klar, dass:

- schon der heutige Leerstand von fast 100 Gebäuden mit ca. 480 Wohnungen im Sanierungsgebiet
- zuzüglich des bis 2020 noch zu erwartenden Leerstandes aufgrund des ausgleichenden Wohnungsüberhangs aus der demographischen Entwicklung

dazu führen wird, dass auch im Sanierungsgebiet – trotz möglicher Förderung von Sanierungsmaßnahmen - **Abbrüche künftig nicht zu vermeiden sein werden.**

Besonders gefährdete Objekte sind unsanierte und bereits seit längerem leerstehende Gebäude, die sich oftmals in Eigentum einer Erbgemeinschaft befinden oder die nach der Wende zwar als Abschreibungsobjekte erworben aber niemals saniert wurden.

Eine Gefährdung ist auch bei den Häusern gegeben, deren Eigentümer schon hochbetagt sind, so dass ihnen umfangreiche Sanierungsmaßnahmen nicht mehr zugemutet werden können und mögliche Erben nicht (mehr) in der Stadt leben und demzufolge die Immobilie später auch nicht selber nutzen werden.

Auffällig ist die Lage zahlreicher leerstehender Gebäude an den nördlichen Quartiersecken. Für diese Immobilien finden sich trotz vielfältiger Bemühungen keine Interessenten, da die betroffenen Grundstücke meist sehr klein sind, kaum Möglichkeiten für private Freiräume in den Hofbereichen aufweisen und die Gebäude aufgrund ihrer West-Nord-Ost-Ausrichtung wenig besonnt sind.



Als kritische Bereiche zur Erhaltung der Raumkanten / Quartiersecken werden zur Zeit eingeschätzt:

- Ecke Fabrikstraße / Steinhausstraße



Ecke Fabrikstraße / Kornmannstraße



- Fabrikstraße zwischen Am Leipziger Tor und Schützengasse



- Ecke Steinhausstraße / Kornmannstraße



- Schützengasse – Nordseite



- Ecke Malzplan / Leipziger Gasse



- Ecke Gartenstraße / Leipziger Gasse / Wurzelgasse



- Ecke Pforrsbrunnen / Schorl





- Tannecker Gasse / Ecke Fuhrmannsgasse und Ecke Ziegelgasse



- Friedrich-Ebert-Straße 3 und 5



Aber die Tatsache der anstehenden Abbruchmaßnahmen darf nicht nur negativ gesehen werden. Zweifelsfrei ist es zwar für das Altstadtbild von erheblichem Nachteil, wenn ein altes Gebäude nach dem anderen verschwindet und historisch gewachsene Raumkanten langsam zerbröckeln, aber dieser unter gegenwärtigen Umständen kaum aufhaltbare Vorgang bietet auch die Chance, künftig das Wohnumfeld für die verbleibende Bebauung zu verbessern, städtebauliche und funktionelle Missstände zu beseitigen und wohn- bzw. zentrenrelevante Nutzungen auf frei werdenden Flächen unterzubringen.

Diese Chance wird die Stadt nutzen, um alle notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, damit das Leben / Wohnen in der Altstadt genauso attraktiv wie das Wohnen in Eigenheimgebieten am Rande der Stadt wird. Nur, wenn es gelingt, die Altstadt künftig als adäquater Wohnstandort zu etablieren, kann der „Verfall“ der Altstadt in überschaubaren Grenzen gehalten werden.

Unter diesem Gesichtspunkt standen die zwei folgenden Fragen im Mittelpunkt der Diskussion in den Workshops:

*(1) Rückbau zerstört die Struktur - Wo ist das akzeptabel und welche Quartiere / Straßenräume müssen unbedingt erhalten werden?*

*(2) Wie gehen wir mit Brachflächen um? Welche Nachnutzungen sind sinnvoll?*

*(1) Welche Quartiere und Straßenzüge sind für unsere Innenstadt von besonderer Bedeutung und deren Erhalt deshalb dringend geboten?*

Alles, was Touristen oder Durchfahrende sehen und deren Interesse an der Stadt wecken könnte, hat besondere Bedeutung. Ziel muss es sein, die „Touristenroute“ durch eine intakte Altstadt mit interessanten Sehenswürdigkeiten zu führen, Plätze als vielschichtig genutzte Freiräume erlebbar zu machen und ein breitgefächertes kulturelles und Freizeitangebot zu vermitteln.

Darunter fallen:

- alle Straßenräume, Plätze und der Gebäudebestand entlang der Bundesstraße – also die **Geraer Straße, der Große Brühl, der Kleine Brühl, die Friedrich-Ebert-Straße und der Schützenplatz einschließlich des Friedensparkes und der Stadthalle**





- die gesamte südliche Altstadt zwischen Steinweg / Rosa-Luxemburg-Straße und Burgstraße mit Schloss Schlosskirche und Schlosspark





- der **Markt** sowie die nordöstlich gelegene platzartige Erweiterung zur **Petersgasse** und **Schulstraße**.



- der **Rosspplatz** mit seiner umgebenden Bebauung



- die **Adolf-Geyer-Straße** (insbesondere die nördliche Raumkante)

Aber auch die sehr kleinteilige, gut erhaltene bzw. bereits sanierte Bebauung im **Bereich Lindengasse / Lindenplatz und Berggasse** gehört zu den Ensembles, deren Zukunft aus dem gegenwärtigen Kenntnisstand heraus weitestgehend sicher ist und deshalb dort von langfristig guten Erhaltungschancen ausgegangen werden kann.



Außerdem wird der **Villengürtel entlang der Gartenstraße und dem Krauseplatz**, der die Übergangszone zwischen altstädtischer Bebauung und freiem Landschaftsraum (Malzbachtal) bildet und der sicher auch gehobenen Wohnansprüchen gerecht wird, als unbedingt erhaltenswert und stabil eingeschätzt.

Erklärtes Ziel aller Beteiligten ist es, die Gebäude in diesen genannten Bereichen zu erhalten und zu sanieren oder – sofern eine Sanierung nicht den gewünschten Erfolg bringen würde oder der Sanierungsaufwand wirtschaftlich nicht vertretbar ist– einem Abriss des Gebäudes nur unter der Bedingung der Neuerrichtung eines sich hinsichtlich Kubatur und Gebäudegliederung in das Ensemble einfügenden Baukörpers zuzustimmen. Nur in Ausnahmefällen soll in diesen Bereichen auf alternative Möglichkeiten zur Schließung der Raumkanten, wie sie zum Beispiel die Errichtung von Mauern und Toren (Beispiel Marktgasse, Karl-Liebknecht-Straße oder Johannissgasse) oder die Pflanzung einer Raumkante bildenden Baum-/Gehölzreihe darstellen, zurückgegriffen werden.

Dagegen werden Abbrüche (meist von Nebengebäuden) in allen Quartierinnenbereichen, die keine visuellen Auswirkungen auf altstädtische Straßen und Plätze oder Raumkanten haben, positiv gesehen, da sie nachhaltig zur Verbesserung des Wohnumfeldes beitragen können.

Sofern Abbrüche in anderen als den oben genannten Quartieren nicht verhinderbar sind, werden für einzelne Bereiche folgende allgemeinen Nachnutzungsziele definiert:

➤ **Fabrikstraße**

Erweiterung des Parkplatzangebotes (öffentlich und privat) unter der Prämisse, dass die Stadtmauer gestalterisch eingebunden wird und für die Allgemeinheit erlebbar bleibt



➤ **Quartier 24, 31, 32 und 35 (zwischen Brühl – Friedenspark – Sanit-Gelände und MAHNIG-Brache)** – Einbindung von Lücken in den gesamtstädtischen Grün- und Erlebnisbereich zwischen Mühlthal und Schortental

➤ **Quartier 30 (zwischen Wurzelgasse und Gartenstraße)** – innerstädtische Freifläche in Verbindung mit der Kindertagesstätte Regenbogen

Neben der weitestgehenden Erhaltung der gebauten Raumkanten wird der Erhaltung der Plätze als innerstädtische Freiräume große Bedeutung beigemessen.

Die markantesten Plätze: der **Markt, der Große und der Kleine Brühl sowie der Krauseplatz** wurden bereits umgestaltet.

Die Gestaltung des **Schützenplatzes** mit seinem Kreisverkehr ist ebenfalls soweit abgeschlossen. Allerdings hat dieser Platz weniger die Funktion eines Freiraumes als vielmehr verkehrsführende / -verteilende Funktionen.

Zeitnah sollen für noch nicht sanierte Plätze wie den **Rossplatz, den Pforrsbrunnen, den Malzplan und den Einmündungsbereich Fabrikstraße / Schützengasse** Konzepte erarbeitet werden, die sowohl eine funktionelle als auch gestalterische Aufwertung dieser stadtbildprägenden Räume zum Inhalt haben und in denen auch Aussagen zu den Raumkanten dieser Plätze zu treffen sind.

Für die einzelnen Plätze sind folgende inhaltliche Schwerpunkte zu untersuchen:

### **Roßplatz**

- Erhaltung der nördlichen und südlichen Raumkante sowie des denkmalgeschützten Fachwerkgebäudes Rossplatz 18 (Gaststätte) als westliche Raumkante
- Gliederung des langgestreckten Rossplatzes in sinnvolle Abschnitte
- Optimierung der Verkehrsführung über den Platz
- Schaffung / Erhaltung von Flächen für den ruhenden Verkehr
- Einbeziehung / Prüfung und ggf. Anpassung der funktionellen und gestalterischen Vorgaben aus dem Oberflächenkonzept für die Altstadt
- Abbruch der Garagen (Verlagerung) entlang der Mohrenstraße, Öffnung der Blickbeziehung vom Roßplatz zur Wohnbebauung Mohrenstraße 1 – 4 durch Gestaltung einer (halb-) öffentlichen Freifläche oder komplette Umgestaltung des Grundstückes durch angemessene Neubebauung.

### **Pforrsbrunnen**

- Erhaltung der platzprägenden Raumkante Pforrsbrunnen 3 mit der vorgelagerten Grünfläche
- Aussagen zur östlichen und südlichen Raumkante
- Beachtung der innerstädtischen Hauptverkehrsverbindung vom Markt in Richtung Mittelgasse
- Einbeziehung / Prüfung und ggf. Anpassung der funktionellen und gestalterischen Vorgaben aus dem Oberflächenkonzept für die Altstadt
- Verbesserung der Zufahrtmöglichkeit zur Kindertagesstätte „Regenbogen“

### **Malzplan**

- Erhalt der östlichen Raumkante
- Umnutzung / Sanierung des Gebäudes Malzplan 1 (Planung: Begegnungsstätte / Mehrgenerationenhaus) und angrenzender Grundstücke in Richtung Leipziger Gasse
- Aussagen zur Gebäudenutzung Ecke Kornmann- / Steinhausstraße und zur gesamten südlichen Platzbegrenzung
- Einbeziehung des mittig des Platzes liegenden Grundstückes / Bebauung Kornmannstraße 2
- Gestaltung / Aufwertung der Freifläche mit Kinderspielgeräten in der Mitte des Platzes (im Zusammenhang mit der geplanten Einrichtung der Begegnungsstätte / Mehrgenerationenhaus)
- Beachtung der innerstädtischen Hauptverkehrsverbindung aus der Mittelgasse in Richtung Kornmannstraße
- Einbeziehung / Prüfung und ggf. Anpassung der funktionellen und gestalterischen Vorgaben aus dem Oberflächenkonzept für die Altstadt

### **Fabrikstraße / Einmündungsbereich Schützengasse**

- Beachtung des Neubaus auf der Sanit-Fläche als wichtige Raumkante
- Aussagen zur Nachnutzung des Quartiers 31 und des leerstehenden Gebäudes Fabrikstraße 29 im südlichen Platzbereich
- Beachtung der innerstädtischen Hauptverkehrsanbindung aus der Kornmannstraße über die Fabrikstraße in Richtung Adolf-Geyer-Straße
- Einbeziehung / Prüfung und ggf. Anpassung der funktionellen und gestalterischen Vorgaben aus dem Oberflächenkonzept für die Altstadt
- Aussagen zur Bedeutung, Funktion und möglichen Einbindung der Grundstücke nördlich der Schützengasse
- Beachtung des Nachnutzungszieles für die Fabrikstraße (Nutzung von entstehenden Lücken für ruhender Verkehr)
- Beachtung des gesamtstädtischen Entwicklungszieles zur Schaffung eines Grün- und Erlebnisbereiches zwischen Mühl- und Schortental

#### *(2) Wie gehen wir mit Brachflächen um? Welche Nachnutzungen sind sinnvoll?*

Brachflächen sind Flächen, deren bisherige Nutzung nicht fortgeführt wird, deren Bausubstanz zum größten Teil verschlissen, nicht anderweitig nachnutzbar und deshalb abzurechen ist und die für eine neue Nutzung zur Beseitigung städtebaulicher Missstände / funktioneller Mängel, zur Aufwertung und Erweiterung öffentlicher Bereiche oder zur Verbesserung des Wohnumfeldes zur Verfügung stehen sollen.

Beispielhaft seien die erfolgreich abgeschlossenen Nachnutzungen:

- der alten Brauerei / Mosterei durch eine Kindertagesstätte
- der ELDA-Werke / Mälzerei für öffentliche und private Parkplätze
- der Gerberei / Chemischen Reinigung als Kinderspielplatz
- der Alten Post als Quartiersparkplatz
- des Möbelkaufhauses als Stadthalle

genannt.

In Realisierung / Vorbereitung befinden sich:

- die Umnutzung von Sanit (Sanitärtechnik Eisenberg) in ein Wohnquartier und
- die Errichtung eines Wohngebäudes mit Handels- / Dienstleistungseinrichtungen im Erdgeschoss auf dem Grundstück des Hotels „Zum Löwen“.

Gerade die Verlagerung von Sanitärtechnik Eisenberg aus dem Sanierungsgebiet und die Umnutzung der (bis zu diesem Zeitpunkt größten Brach-) Fläche als Wohnquartier sowohl für Eigenheimbebauung als auch sozialen Wohnungsbau sollte beispielhaft sein. Die planerischen Voraussetzungen (Bebauungsplan) liegen vor, der Standort ist infrastrukturell erschlossen, aber die Nachfrage nach Wohnungen und Eigenheimen bleibt aus. Bis auf ein erstes Gebäude unmittelbar im Einmündungsbereich Fabrikstraße / Schützengasse ist die Fläche nun zur innerstädtischen „Wiesenbrache“ geworden.



Grund ist das Angebot an attraktiveren Eigenheimstandorten am Rande der Stadt, die unmittelbare Nähe der vielbefahrenen Adolf-Geyer-Straße und in diesem Zusammenhang auftretenden Lärmbelastungen aber auch die erwarteten Erlöse aus den Grundstücksverkäufen, die im Moment nicht erzielbar sind.



Die Stadt sollte sich kurzfristig positionieren, ob sie an der geplanten Nachnutzung der Fläche festhält, eventuell eine Zwischennutzung findet und zulässt oder sogar gänzliche neue Nachnutzungsziele definiert.

Zukünftig steht die Brachflächenumnutzung der Fläche des ehemaligen Furnierwerkes (MAHNIG) zur Diskussion.

Nach gegenwärtigen Vorstellungen soll nach dem Gebäudeabbruch und der Flächenbereinigung eine öffentliche Grünfläche für die nördliche Innenstadt entstehen. Mit dem Furnierwerk verschwindet der letzte aufgegebene Gewerbebestandort aus dem Sanierungsgebiet.



## **Entwicklungsziele zum Erhalt der Stadtstruktur**

### **Straßenräume**

#### Erhaltung der Raumkanten in folgenden Bereichen

- Steinweg – Markt – Rosa-Luxemburg-Straße (einschl. Anbindung Markt - Pforrsbrunnen und Markt – Schulgasse)
- gesamte Altstadt südlich des Steinweges
- Berggasse – Lindenplatz – Lindengasse
- Gartenstraße – Krauseplatz (Nord- und Ostseite)
- Geraer Straße–Großer Brühl–Kleiner Brühl – Friedrich-Ebert-Straße – Schützenplatz
- Adolf-Geyer-Straße (Nordseite)
- Rossplatz

Schließung der Raumkanten bei bereits vorhandenen oder zu erwartenden Lücken, die vorerst nicht wieder bebaut werden mit angemessenen Mitteln (Mauern, Toren oder Großgrün)

- Bereich alte Post
- Burgstraße

Stadtbildgerechte Umgestaltung der Straßenräume zwischen Roßplatz und Klosterlausnitzer Straße im Zusammenhang mit geplantem Ausbau der L 1073

### **Plätze**

zeitnahe Erarbeitung von Konzepten, die sowohl eine funktionelle als auch gestalterische Aufwertung stadtbildprägender Räume zum Inhalt haben und Aussagen zum Erhalt, der Wiederherstellung oder der Umgestaltung von Raumkanten treffen

- Fabrikstraße zwischen Leipziger Tor und Kreuzungsbereich Schützengasse
- Malzplan und Pforrsbrunnen
- Rossplatz – Mohrenstraße

### **Öffentliche Grünflächen / innerstädtische Grünzüge**

- Fortsetzung der Gestaltungsmaßnahmen an den Grünflächen entlang der Stadtmauer, insbesondere im Bereich Alte Post – Scheithof – Schlossgarten
- Aufwertung / Ergänzung der Grünfläche an der Kindertagesstätte Regenbogen
- Schaffung eines innerörtlichen Grünzuges zwischen Mühlthal und Schortental; Prüfung der Einbindungsmöglichkeiten der Quartiere 24 (Friedenspark), 31 (Fabrikstraße / Am Leipziger Tor), 32 (ehemaliges Sanit-Gelände) und 35 (MAHNIG)

### **Quartierinnenbereiche**

- Entkernungsmaßnahmen in den meisten Innenhöfen zur Verbesserung der Wohnbedingungen erforderlich; Umgestaltung führt zu funktioneller und gestalterischer Aufwertung der Innenhöfe
- mögliche Realisierung von Entkernungsmaßnahmen im Zusammenhang mit eventuell zu erwartenden Abbrüchen einzelner straßenbegleitender Gebäude (zeitlich begrenzte Zufahrtsmöglichkeit in die Quartierinnenbereiche) – Anfangssteuerung durch Stadtverwaltung – Realisierung durch Eigentümerinitiative

### **altstadtkonforme Nachnutzung einzelner Quartiere**

- Erarbeitung von Nachnutzungsstudien für die Bereiche
- MAHNIG ( evtl. Einbeziehung in den innerstädtischen Grünzug Mühlthal – Schortental)
- ehemaliges Sanit-Gelände ( Prüfung der Umsetzbarkeit der Wohnbebauung entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan; temporäre Einbeziehung einzelner Bereiche in den innerstädtischen Grünzug Mühlthal – Schortental)
- Rossplatz – Garagenhof ( altersgerechtes Wohnen, Gastronomie, öffentlich nutzbare Freifläche,...)