

**TEIL F:** **Stadtratsbeschluss  
vom 17.12.2009 zum  
Stadtentwicklungskonzept  
Fortschreibung 2020**



*Ø.G.S.L.*

stadt eisenberg / thüringen · der bürgermeister



Eisenberg, den 18. Dezember 2009

## Beschluss Nr. 83-V/09

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 17. Dezember 2009 beschlossen:

„Dem Stadtentwicklungskonzept, in der Fassung vom 17. Dezember 2009, wird zugestimmt. Es soll als Arbeitsgrundlage für die weitere Arbeit der Verwaltung und des Stadtrates, insbesondere auch bei der Antragstellung für Fördermittel, dienen.“

### Abstimmung:

Mitglieder des Stadtrates: 25  
Anwesend: 24

24 Zustimmungen

0 Gegenstimmen

0 Enthaltungen

  
Lippert  
Bürgermeister



  
Poser  
Schriftführerin

Amt für Bauen und  
Wirtschaftsförderung

Eisenberg, 3. Dezember 2009  
Drucksache-Nr.: 83-V/09

**Beschlussvorlage**

öffentlicher Teil  
 nicht öffentlicher Teil

zur Sitzung des Hauptausschusses am **3. Dezember 2009** (Tischvorlage)  
des Stadtrates am **17. Dezember 2009**

**Überarbeitung und Aktualisierung des integrierten Entwicklungskonzeptes für die Stadt Eisenberg unter den Herausforderungen des demografischen Wandels im Zusammenhang mit den zu erwartenden Zukunftsprozessen**

Mit Beschluss Nr. 419-VI/07 des Stadtrates vom 12. Juli 2007 wurde die Aktualisierung und Überarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes für die Stadt Eisenberg aus dem Jahr 1999 / 2000 beschlossen. Die Vergabe der Planungsleistungen für die Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes erfolgte in der Sitzung des Hauptausschusses am 25. Oktober 2007. Es wurde das Büro GSL Sachsen / Thüringen GmbH & Co. KG aus Gera beauftragt.

Im Rahmen der Erarbeitung wurden umfangreiche Untersuchungen, Beratungen und auch Workshops durchgeführt (siehe Beschluss Nr. 54-V/09 des Stadtrates vom 8. Oktober 2009). Das Arbeitsergebnis liegt nunmehr vor und wird zur Sitzung des Hauptausschusses am 3. Dez. 2009 und zur Sitzung des Stadtrates am 17. Dez. 2009 durch die Bearbeiterin Architektin für Stadtplanung Frau Dipl.-Ing. Kerstin Hüttner vorgestellt und erläutert. Eine Kopie des Ergebnisses ist der Beschlussvorlage beigelegt.

Die Finanzierung der Planungskosten erfolgt mit Hilfe einer Zuwendung aus der Städtebauförderung (BL/SE-Programm). Das vorliegende Stadtentwicklungskonzept dient als wesentliche Grundlage für die weitere Entwicklung der Stadt Eisenberg und wird als Vorbedingung für die Beantragung von verschiedenen Fördermitteln verlangt, insbesondere in Bezug auf Nachhaltigkeit, in Hinsicht auf langfristige Nachfrage (Demografie) sowie Folgekosten durch gesicherte Bewirtschaftung.

Eine Beschlussfassung durch den Stadtrat ist erforderlich.

Beschlussvorlage:

**„Dem Stadtentwicklungskonzept, in der Fassung vom 17. Dezember 2009, wird zugestimmt. Es soll als Arbeitsgrundlage für die weitere Arbeit der Verwaltung und des Stadtrates, insbesondere auch bei der Antragstellung für Fördermittel ,dienen.“**

Lippert

Anlage

# EISENBERG – STADTENTWICKLUNGSKONZEPT FORTSCHREIBUNG 2020

## Teilräumliches Konzept – Sanierungsgebiet „Altstadt“ - Entwicklungsziele

### Bausubstanz

- grundsätzlich werden Sanierungs- und Umbaumaßnahmen zur Erhaltung der alten Stadtstruktur, insbesondere der Raumkanten der Straßen u. Plätze (im Rahmen der Möglichkeiten) unterstützt
- dabei haben gebäudeerhaltende Maßnahmen in folgenden Straßenräume Priorität:
  - Steinweg – Markt – Rosa-Luxemburg-Straße
  - gesamte Altstadt südlich des Steinweges
  - Berggasse – Lindengasse – Lindenplatz
  - Gartenstraße – Krauseplatz (Nord- und Ostseite)
  - Geraer Straße – Großer Brühl – Kleiner Brühl – Friedrich-Ebert- Straße – Schützenplatz
  - Adolf-Geyer-Straße (Nordseite)
  - Rossplatz

(Abrisse möglichst vermeiden oder nur unter der Bedingung einer Neubebauung zustimmen)  
als besonders kritische Bereich werden zur Zeit eingeschätzt:

  - Burgstraße, gegenüber Landratsamt sowie Karl-Liebknecht-Straße, gegenüber Stadtküche
  - Ecke Liebknechtstraße / Lange Gasse
- bei allen anderen, unvermeidbaren Gebäudeabrissen sind die im SEK genannten Nachnutzungsziele für die Grundstücke / Straßenzüge zu prüfen und umzusetzen  
als weitere kritische Bereiche werden zur Zeit eingeschätzt:
  - Ecke Fabrikstraße / Steinhausstraße und Ecke Fabrikstraße / Kornmannstraße..... ( Parken)
  - Fabrikstraße zwischen Am Leipziger Tor und Schützengasse..... ( Parken)
  - Ecke Steinhausstraße / Kornmannstraße.....( entspr. Entwicklungskonzept Malzplan)
  - Schützengasse – Nordseite..... (ohne städtisches Nachnutzungsziel)
  - Ecke Malzplan / Leipziger Gasse.....( Begegnungsstätte / Mehrgenerationenhaus)
  - Ecke Gartenstraße / Leipziger Gasse / Wurzelgasse.....( öffentliche Frei-/Grünfläche)
  - Ecke Pforrsbrunnen / Schorl.....( Zufahrt zur Kindertagesstätte)
  - Tannecker Gasse / Ecke Fuhrmannsgasse und Ecke Ziegelgasse.....(Straßenausbau L 1073)

# EISENBERG – STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

## FORTSCHREIBUNG 2020

### Teilräumliches Konzept – Sanierungsgebiet „Altstadt“ - Entwicklungsziele

#### Stadtstruktur und Denkmalschutz

##### Öffentliche Grünflächen / innerörtliche 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 (Manig)

##### 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
  - Manig ( 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,...)

# EISENBERG – STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

## FORTSCHREIBUNG 2020

### Teilräumliches Konzept – Sanierungsgebiet „Altstadt“ - Entwicklungsziele

#### Stadtstruktur und Denkmalschutz

##### Straßenräume

- Erhaltung der Raumkanten in folgenden Bereichen:
  - Steinweg – Markt – Rosa-Luxemburg-Straße (einschließlich Anbindung Markt – Pforrsbrunnen und Markt – Schulgasse)
  - gesamte Altstadt südlich des Steinweges
  - Berggasse – Lindengasse – Lindenplatz
  - Gartenstraße – Krauseplatz (Nord- und Ostseite)
  - Geraer Straße – Großer Brühl – Kleiner Brühl – Fr.-Ebert- Straße – Schürtzenplatz
  - 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 dem geplanten Ausbau der L 1073

##### Plätze

- zeitnahe Entwicklung 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
  - Pforrsbrunnen
  - Rossplatz - Mohrenstraße

# EISENBERG – STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

## FORTSCHREIBUNG 2020

### Teilräumliches Konzept – Sanierungsgebiet „Altstadt“ - Entwicklungsziele

#### Zentrale, innerörtliche Funktionen

- Stabilisierung der innerstädtischen Hauptgeschäftszone, insbesondere auch der Gastronomie
  - Neubau Einkaufsmarkt am Schützenplatz
  - Neubau mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss am Standort „Löwen“
  - Steuerung der Neuansiedlung von Handels- und Gewerbeeinrichtungen in die vorhandene Hauptgeschäftszone Steinweg – Brühl - Friedrich-Ebert-Straße sowie auf die potentiellen Erweiterungsgebiete Rossplatz und Schlossgasse / Burgstraße
- weitere Konzentration sozialer Einrichtungen in der Altstadt
  - Errichtung einer Begegnungsstätte mit Hospiz in der Karl-Liebknecht-Straße (alte Stadtküche)
  - Umnutzung leerstehender Gebäude und Grundstücke am Malzplan / Leipziger Gasse für eine altersunabhängige Begegnungsstätte in Anlehnung an die Mehrgenerationenhäuser
  - Neubau einer altersgerechten Wohnanlage in der Lindengasse
- Stärkung der Entwicklungsachse Freizeit / Kultur im Süden der Altstadt
  - Umgestaltung des Scheithofes zur Kulturstätte
- Entwicklung öffentlicher Grün- und Freiflächen im Rahmen eines innerörtlichen Grünzuges zwischen dem Mühlthal und dem Schorten- / Malzbachtal unter Mitnutzung bereits vorhandener öffentlicher Grünflächen (Friedenspark) und durch Nachnutzung einzelner, angrenzender Quartiere oder Grundstücke

# EISENBERG – STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

## FORTSCHREIBUNG 2020

### Teilräumliches Konzept – Sanierungsgebiet „Altstadt“ - Entwicklungsziele

#### Verkehrsstruktur

- Fahrverkehr
  - Positionierung der Stadt zur Umgehungsstrasse der Bundesstraße (Möglichkeit zur Reduzierung des Durchgangsverkehrs in der Geraer Straße / Ebert- Straße ➤ Verbesserung der Wohnfunktion und Sicherheit im öffentlichen Straßenraum; Durchfahrtsproblem wird jedoch in landschaftlich sensiblen Raum des Malzbachtales verlagert und mögliche Spontanbesucher fahren nicht mehr durch den Ort)
  - Umgestaltung der Verkehrsführung der L 1073 im Zusammenwirken mit dem Thüri. Straßenbauamt (Bereich Rossplatz / Ziegelgasse / Tannecker Gasse / Mohrenstraße / Mühlstraße)
  - Optimierung der Zufahrt zur Kindertagesstätte Regenbogen (Bereich Pforrsbrunnen – Gartenstraße)
  
- Ruhender Verkehr
  - Fabrikstraße ➤ Vorrangfläche zur Schaffung von Angeboten für den ruhenden Verkehr bei nicht verhinderbaren Gebäudeabbrüchen
  - Bolzplatz am Pforrsbrunnen ➤ Nachnutzung als privater Parkplatz
  
- Oberflächenkonzeptes für die Altstadt ➤ weitere schrittweise Umsetzung mit dem Ziel der funktionellen und gestalterischen Aufwertung der Straßenräume
  - derzeitige Schwerpunktgebiete:
    - L1073 und Bereich Schlossgasse / Liebknechtstraße / Johannisgasse (wegen ihrer stadträumlichen Bedeutung)
    - sowie Steinhausstraße, Schorl und Schulgasse (wegen des schlechten Straßenzustandes)



# EISENBERG – STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

## FORTSCHREIBUNG 2020

### Gesamtentwicklung - Entwicklungsziele

#### Tourismus / Fremdenverkehr / Naherholung

- Aktivierung des Tourismusmarketings ( Verweis auf Schlösserroute u. ä. )
- Aufwertung der Verbindung Beuche – Innenstadt unter Einbeziehung eines späteren Freizeitgebietes am Roten Berg / Ergänzung des Radwegenetzes nach Petersberg / Gösen
- potentielle Entwicklungsfläche für Naherholung: „Freizeitgebiet am Roten Berg“ - Renaturierung der Tonabbauflächen entsprechend dem bestätigten Rahmenbetriebsplan
- potentielle Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft : Malzbach – Donitzschkau – alte Tonteiche / Umsetzung des Gewässerentwicklungskonzeptes für den Malzbach
- Renaturierungsmaßnahmen im Wethautal
- Entwicklung eines innerörtlichen Grünzuges zwischen dem Mühlthal und dem Schorten- / Malzbachtal unter Mitnutzung bereits vorhandener öffentlicher Grünflächen (Freifläche am Tonteich, Friedhof, Friedenspark,..)
- Entwicklung eines innerörtlichen Grünzuges vom Sportforum / Park Friedrichstanneck / Freizeitanlage am Massenteich zur Innenstadt
- Neuanlage von Sport- und Freizeitanlagen (Minigolf, temporäre Spritzeisbahn)
- Ausbau des Radwegenetzes
  - auf den alten Bahnanlagen (parallel zur gepl. Umgehungsstrasse Bundesstraße),
  - zwischen Eisenberg – Hainspitz – LSG
  - zwischen Eisenberg – Bad Klosterlausnitz
  - zwischen Eisenberg – Beuche – Petersberg / Gösen

# EISENBERG – STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

## FORTSCHREIBUNG 2020

### Gesamtentwicklung - Entwicklungsziele

#### Wohnen / Stadtumbau

- Konzentration von Industrie und Gewerbe auf die nördlichen Stadtbereiche unter Nachnutzung vorhandener Altstandorte und neu erschlossener Gewerbegebiete; Aufgabe von Wohnnutzung auf Splitterflächen innerhalb der gewerblich genutzten Bereiche
- Konzentration der Stadtumbau- und Stadtsanierungsmaßnahmen wegen ihrer strukturellen Bedeutung auf die Altstadt und angrenzende Randbereiche sowie die Wohnflächen entlang der Bundesstraße
- Geschosswohnungsbau Zeilbäume / Biberacher Straße:  
guter baulicher und funktioneller Zustand, z.Zt. wenig Leerstand  
Leerstand wird jedoch aufgrund zunehmender Überalterung in den nächsten Jahren deutlich zunehmen ➤ Maßnahmen zum grundsätzlichen Erhalt des Gebietes in Verbindung mit Auflockerungen (Geschossrückbau, Teilabbruch einzelner Blocksegmente)
- Stadtgebiete, in denen vorrangig Rückbaumaßnahmen erfolgen sollen (Splittersiedlungen innerhalb gewerblich genutzter Flächen): Am Roten Berg, Donitzschkau, Königshofener Straße
- Splittersiedlungen und Ortsrandgebiete, die auf keinen Fall erweitert werden sollten: östlich der Heimstättensiedlung, An der Etdorfer Straße, Am Schössermühlenweg
- alle anderen Gebiete sind konsolidierte Gebiete, die als „Selbstläufer“ keine besonderen Maßnahmen erfordern

# EISENBERG – STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

## FORTSCHREIBUNG 2020

### Gesamtentwicklung - Entwicklungsziele

drei große Gewerbegebiete

insgesamt 110 ha Gewerbefläche davon 70 % (77 ha ) belegt, 33 ha noch frei zuzügl. freier Flächen in Petersberg und Hainspitz

#### Wirtschaft / Verkehr

Bestehende Gewerbegebiete und –flächen sowie gewerbliche Altstandorte

- Investorenwerbung zur Belegung der noch freien, bereits erschlossener Flächen
- Ordnungsmaßnahmen und Entwicklungskonzepte an einigen gewerblichen Altstandorten erforderlich (Bahnhofstraße / Ladestraße)

Neuausweisung, planungsrechtliche Sicherung und Erschließung von Gewerbegebieten:

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

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

- ehemaliges Sanit-Gelände; gepl. Nachnutzung: Wohnen ➤ Prüfen auf Umsetzbarkeit des rechtskräftigen Bebauungsplanes, ggf. Änderung des Planungszieles; temporäre Zwischennutzung möglich
- alte Wurstfabrik (Stadtküche) : gepl. Nachnutzung: Begegnungsstätte mit Hospiz
- Scheithof; gepl. Nachnutzung: Kulturstätte

Sonstige Brachflächen, für die noch keine konkreten Nachnutzungsziele vorliegen

- Bahngelände
- BVVG-Fläche südlich der Bahnhofstraße
- Kristallzucht
- Fleischkombinat
- Garagenhof August-Bebel-Straße / Mühlbergstraße
- Manig
- Teile der Stallanlage am Schössermühlenweg

# EISENBERG – STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

## FORTSCHREIBUNG 2020

### Gesamtentwicklung - Entwicklungsziele

Mittelzentrum, Grundversorgungsbereich und erfüllende Gemeinde für 5 Umlandgemeinden, Asylantenheim  
Verwaltung LRA AA, Polizei, Feuerwehr, SV, Krankenkassen  
Bildung Freizeit Kultur  
Medizinische Versorgung Krankenhaus, Bethesda  
Handel/ Dienstleistungen  
Technische Infrastruktur / Versorgungsträger  
Verkehrsknoten, Bundes- und Landesstraßen

### Zentralörtliche Funktion

Ergänzung der Freizeit- und Kultureinrichtungen

- Minigolfanlage am Sportforum
- Temporäre Spritzeisbahn
- Umnutzung des Scheithofes als Kulturstätte
- Wunsch: Kino (Betreiber und Standort offen)

Ergänzung Soziale Einrichtungen

- Umnutzung der Stadtküche für Hospiz/Begegnungsstätte
- Begegnungsstätte / Mehrgenerationenhaus in der Altstadt
- altersgerechtes Wohnen in der Altstadt

Verkehr

- Autobahnanschlussstelle Nord (genauer Standort noch nicht bekannt, positive Auswirkungen auf Gewerbegebiete und mögl. Ortsumgehung der Bundesstraße)
- Freihaltetrasse zur möglichen Ortsumgehung der Bundesstraße
- alternativer Trassenführung in westliche Richtung
- Stadtumgehung Nord-West

# EISENBERG – STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

## FORTSCHREIBUNG 2020

### 1 Gesamtentwicklung

- 1.1 Zentralörtliche Funktion
- 1.2 Wirtschaft / Verkehr
- 1.3 Wohnen / Stadtumbau
- 1.4 Tourismus / Fremdenverkehr / Naherholung
- 1.5 Übersicht Verbindliche Bauleitplanung
- 1.6 Entwicklungskonzept / Handlungsrahmen / Einzelmaßnahmen

### 2. Teilräumliches Konzept – Sanierungsgebiet „Altstadt“

- 2.1 Verkehrsstruktur – Sanierungsstand 2009
- 2.2 Verkehrsstruktur – Konflikte/Handlungsbedarf
- 2.3 Zentrale, innerstädtische Funktionen  
*(Die Altstadt = Handels-, Dienstleistungs-, Verwaltungs-, Versorgungs-, Bildungs- und kulturelles Zentrum von Eisenberg)*
- 2.4 Stadtstruktur und Denkmalschutz  
*(Quartiere, Straßenräume, Plätze und Freiflächen; Stadtmauer, Denkmale)*
- 2.5 Bausubstanz
- 2.6 Entwicklungskonzept: Handlungsrahmen / Einzelmaßnahmen

# EISENBERG – STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

## FORTSCHREIBUNG 2020

- 1 **Leitbild und Zukunftsstrategie “Eisenberg 2020”** Verfasser / Planer: komet-empirica, Dr. Kentdschek Stand: 2008
- 2 **Stadtentwicklungskonzeption für die Stadt Eisenberg/Thür.** Verfasser: GMA-Projekt; Ludwigsburg, Erfurt, Köln  
Stand: Juli 2000
- 3 **Wohnungsbestandsanalyse und Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Eisenberg**  
Verfasser / Planer: GMA-Projekt; Ludwigsburg, Erfurt, Köln Stand: Oktober 2000
- 4 **Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Eisenberg**  
**Untersuchung der Bevölkerungsentwicklung, des Wohnungsbestandes und der Wohnungsnachfrage**  
Verfasser / Planer: Stadtplanungsbüro Dr. Böhme; Gera Stand: 30.11.2007  
– Erfassung und Fortschreibung seit 2002  
Abnahme der EW- Zahl gravierend - von 2002 bis 2020 bewegt sich zwischen 728 EW bis 2.272 EW  
bei 2,11 EW/HH 345 bis 1077 WE  
  
Verringerung der Erwerbstätigen von heute 65 % auf 58 %  
Ki unter 15 zwar zahlenmäßig abnehmend aber prozentual leicht steigend ( von 11 auf 12 %  
über 65-jährige von 23% auf fast 30 % ( längere Lebenserwartung, Zuzug aus Umlandgemeinden)
- 5 **Einzelhandelskonzeption für die Stadt Eisenberg** Verfasser / Planer: GMA-Projekt; Ludwigsburg, Erfurt, Köln  
Stand: Oktober 2000
- 6 **Flächennutzungsplan – Entwurf** Verfasser / Planer: Stadtplanungsbüro Dr. Böhme; Gera  
Stand: 3.Änderung, April 2007

