Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 011/FB4/2019/1

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**
Bauausschuss	14.01.2019	nicht öffentlich
Bauausschuss	11.02.2019	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	07.10.2019	öffentlich

Einreicher:	Oberbürgermeister, Herr Scheler
Betreff:	Stadtumbaugebiet Eilenburg Stadteilzentrum Ost – Bestätigung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes vom Januar/September 2019

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt gemäß § 171 b Absatz 2 Baugesetzbuch das Städtebauliche Entwicklungskonzept vom Januar/September 2019 (Anlage) für das Stadtumbaugebiet Eilenburg Stadtteilzentrum Ost.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

Das Stadtumbaugebiet 5 wurde 2012 mit gleicher Abgrenzung durch das Stadtumbaugebiet Eilenburg Stadtteilzentrum Ost abgelöst. Aufgrund der Zusammenlegung der Bund-Länder-Programme „Stadtumbau Ost" und „Stadtumbau West" 2017 wurden mit dem Fördermittelantrag 2018 neue Maßnahmen und die Erweiterung des Fördergebietes, welche der Stadtrat am 07.05.2018 beschlossen hat, beantragt. Mit Zuwendungsbescheid vom 27.11.2018 wurde der Gebietserweiterung, der Aufstockung des Finanzrahmens auf knapp 2,9 Mio. Euro und der Verlängerung des Durchführungszeitraumes bis zum 31.12.2026 zugestimmt. Der Zuwendungsbescheid erging unter der Auflage der Einreichung eines fortgeschriebenen Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEKO) vom Januar/September 2019 enthält die Ergebnisse der Analyse struktureller, funktionaler, räumlicher und baulicher Missstände sowie Potenziale im Fördergebiet und dokumentiert die Entwicklung des Stadtumbaugebietes. Das aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) für die Gesamtstadt abgeleitete SEKO ist Handlungsgrundlage für die Verwaltung und Fördergrundlage für die Sächsische Aufbaubank (SAB).

Folgende **Handlungsschwerpunkte** wurden festgelegt:

Strukturelle und funktionale Entwicklung
- Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur,
- Aufwertung Verkehrs- und Freiflächen,
- Sanierung/Instandsetzung kommunaler und privater Gebäude einschl. Herrichtung der erforderlichen Außenanlagen,
- Weiterer Ausbau der Fernwärmeversorgung sowie
- Aufwertung des Wohnungsbestandes, Stärkung des Einzelhandels, der Gastronomie und der Dienstleistungen sowie Attraktivierung sozialer und soziokultureller Angebote.

Verkehr und technische Infrastruktur
- Sanierung und Instandsetzung bestehender Erschließungsanlagen,
- Optimierung von Verkehrs- und Wegeführungen,
- Schaffung von fehlenden bzw. neuen Wegeverbindungen,
- Bedarfsgerechte Neuschaffung und gestalterische Aufwertung öffentlicher Stellplätze,
- Erneuerung der Straßenbeleuchtung mit Energieeffizienztechnik und
- Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Verkehrssicherheit in Wohnquartieren.

Soziale Infrastruktur
- Erhalt und Aufwertung der sozialen Infrastruktur,
- Aufrechterhaltung und Qualifizierung des Betreuungs- und Bildungsangebotes,
- Förderung von Vereinen, Sport- und Freizeitangeboten,
- Angebote und Räume für spezielle Interessen- und Altersgruppen und
- Vernetzung und Kooperation aller Akteure.

Lokale Wirtschaft
Bereich Ziegelstraße:
- Erhalt und Modernisierung von stadtbildprägendem und industriellem Kulturerbe,
- Funktionsanreicherung des Standortes und Förderung von Neuansiedlung,
- Rückbau von nicht standortgerechter Bausubstanz,
- Aufwertung der Außenanlagen und des Erscheinungsbildes und
- Maßnahmen zur stärkeren Vernetzung und Anbindung mit der Innenstadt.

Bereich Puschkinstraße:
- Verringerung des vorhandenen Gewerbeleerstandes, insbesondere in Erdgeschosslagen,

- Modernisierung von unsanierter/teilsanierter Bausubstanz,
- Erhalt und Weiterentwicklung der kleingliedrigen Gewerbestruktur,
- Gewährleistung einer hohen Nutzungsdurchmischung,
- Nutzbarmachung von Nachverdichtungspotenzialen Wohnen/Arbeiten (nicht störendes Gewerbe) und
- Aufwertungsmaßnahmen im gewerblichen Umfeld und im Straßenbild.

Bereich Torgauer und Wurzener Landstraße:
(Abschnitt Torgauer Landstraße bis Kreuzung Gabelweg/Ostbahnhofstraße)

- Ordnungs- und Aufwertungsmaßnahmen stadtbildprägender Gemengelagen im Umfeld benachbarter Gewerbeeinrichtungen,
- Rückbau nicht mehr benötigter Lager-/Nebengebäude und Garagenanlagen,
- Sanierung und Modernisierung gewerblicher Bausubstanz und Verringerung von Gewerbeleerstand und
- Schaffung von öffentlichen Parkplätzen zur besseren Erschließung und Anbindung ansässiger Einzelhändler und Gewerbetreibenden.

Grün- und Freiflächen

- Qualitative Aufwertungsmaßnahmen öffentlicher Grün- und Freiflächen,
- Aufwertung und Neuschaffung von Spielplätzen,
- Ergänzung Spielplatz mit Fitnessgeräten,
- Erweiterung der Erholungs- und Freizeitangebote für alle Altersgruppen und
- Gestaltung von Freiflächen einschließlich Herstellung öffentlicher Stellplätze.

Die daraus abgeleiteten **Einzelmaßnahmen sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) für den Zeitraum 2019 bis 2026 aufgeführt** (siehe Seite 71 bis 74). Die KuF wird in Abstimmung mit der städtischen Haushaltsplanung jährlich überprüft und durch den jährlichen Fördermittelantrag fortgeschrieben.

Mit der Fortschreibung des SEKOs wurde auch die **Bevölkerungs- und Wohnsituation** mit folgendem Ergebnis untersucht:

Zum **31.12.2017** lebten im Gebiet Stadtteilzentrum Ost knapp **3.500 Einwohner**, was einem Bevölkerungsanteil von rund 22 % der Gesamtbevölkerung Eilenburgs entspricht. Gesamtstädtisch ist zuletzt ein leichter Aufwärtstrend der Einwohnerentwicklung zu verzeichnen. Im INSEK wird daher für die Gesamtstadt eine positive Entwicklung der Bevölkerung prognostiziert. Danach soll Eilenburg im Jahr 2030 knapp 17.000 Einwohner haben. Davon abgeleitet würde die **Bevölkerungszahl im Gebiet Stadtteilzentrum Ost bis 2025 auf 3.740 und bis 2030 auf 3.800 ansteigen**.

Im Fördergebiet ist das aktuell noch nicht erkennbar. Die starken Einwohnerverluste früherer Jahre haben sich immerhin abgeschwächt und die Bevölkerungszahl schwankt seit 2014 nur noch geringfügig. Auch bei der Altersstruktur gibt es Abweichungen zum Durchschnitt der Gesamtstadt. Während Ende 2017 in Eilenburg insgesamt der Anteil älterer Einwohner (65 Jahre und älter) bei 22,5 % lag, waren es im Gebiet Stadtteilzentrum Ost fast 30 %.

Für das Gebiet Stadtteilzentrum Ost liegt zum Thema Wohnraum keine gesicherte Datenerhebung vor. Im Rahmen der Erstellung des SEKO hat die STEG aber während einer Ortsbegehung im August 2018 den Gebäudebestand sowie erkennbare Leerstände erfasst. Unter Berücksichtigung weiterer durch Großvermieter übermittelter Daten ergibt sich für das Jahr 2018 ein **Wohnungsbestand von 2.350 Wohneinheiten** und der **Wohnungsleerstand wird auf 14 % geschätzt**. Wegen der Gebietserweiterung und dem daraus bedingten Anstieg des Gebäudebestandes sind die Daten von 2018 mit den Werten der letzten Erhebung von 2011 nur eingeschränkt vergleichbar. Im Jahr 2011 wurde der Wohnungsleerstand noch mit 19 % angegeben. Wegen der mittlerweile realisierten Sanierungsmaßnahmen am Gebäudebestand, Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld und dem höheren Anteil an Neubauten scheint ein Rückgang des Leerstands aber durchaus plausibel.

Der vom Statistischen Landesamtes Sachsen veranschlagte Haushaltsfaktor für Eilenburg ist im Zensus 2011 mit durchschnittlich 1,9 angegeben. Aufgrund der Wohnraumstruktur, des Mieteranteils und Altersdurchschnitts sowie der vorhandenen Pflegeeinrichtungen wird für das Fördergebiet jedoch von 1,8 Personen pro Haushalt ausgegangen und eine Fluktuationsreserve von 6 % angenommen. Daraus ergibt sich für das Jahr 2030 ein rechnerischer Überhang von circa 110 Wohneinheiten (Leerstandsquote = 4,7 %). Aus diesem Grund sollen die Bevölkerungs- und Leerstandsentwicklung im Jahr 2023 erneut geprüft werden. Gegebenenfalls muss dann auch wieder verstärkt der Rückbau von Wohnungen in Betracht gezogen werden.

Der Versand des SEKOs erfolgt entsprechend der Abstimmung im Ältestenrat am 18.09.2019.

finanzielle Auswirkungen	ja ☐	nein ☒

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	Vorstellung Konzept durch STEG
Bauausschuss	Ja 4 Nein 0 Enthaltung 1 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	

Anlage zur
DS-Nr. 011/FB4/2019/1

Große Kreisstadt

Eilenburg

Städtebauliches Entwicklungskonzept

STADTUMBAUGEBIET EILENBURG
STADTTEILZENTRUM OST

Große Kreisstadt Eilenburg

Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO)
Stadtumbaugebiet Eilenburg Stadtteilzentrum Ost

nach § 171b Abs. 2 BauGB

Auftraggeber:

Stadt Eilenburg
Marktplatz 1
04838 Eilenburg

Auftragnehmer:

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

Auftragnummer: 70304

Bearbeiter:

Stadt Eilenburg
Petra Zimmermann
Romy Wahrburg

die STEG
Andreas Worbs
Carsten Weber
Uwe Steinacker

Arbeitsstand: Januar/September 2019

INHALTSVERZEICHNIS

1 Einführung 2

2 Bestandsanalyse 3

2.1 Lage im Stadtgebiet 3
2.2 Bestehende Planungen 3
2.3 Umgesetzte Maßnahmen 4
2.4 Stadtteilstruktur 5
2.5 Bevölkerungssituation 13
2.6 Wohnungs- und Gebäudebestandssituation 19
2.7 Energetische Ausgangslage 24
2.8 Fotodokumentation 27

3 Missstände und Potenziale 37

4 Beteiligung 42

5 Stadtteilkonzeption 43

5.1 Übergeordnete Entwicklungsziele 43
5.2 Strukturelle und funktionale Entwicklung 49
5.3 Verkehr und technische Infrastruktur 51
5.4 Soziale Infrastruktur 52
5.5 Lokale Wirtschaft 53
5.6 Grün- und Freiflächen 54
5.7 Energetische Stadterneuerung 56
5.8 Zusammenfassung Handlungsschwerpunkte 58

6 Umsetzungsstrategie 60

6.1 Maßnahmeplanung 60
6.2 Einzelmaßnahmen Programmteil Aufwertung (SU-A) 60
6.3 Einzelmaßnahmen Programmteil Rückbau (SU-R) 63
6.4 Umsetzungsstrategie für ausgewählte Einzelmaßnahmen 64
6.5 Kosten und Finanzierung 70

7 Anlagen 75

1 Einführung

Am 07.05.2018 hat der Stadtrat der Stadt Eilenburg beschlossen, dass bestehende Stadtumbaugebiet Eilenburg Stadtteilzentrum Ost um angrenzende Bereiche mit einer Fläche von ca. 31,7 Hektar zu erweitern, um die gezielte Entwicklung weiterer Wohnquartiere, Mischgebiete und Landschaftsräume sowie eines Teils des Gewerbe – und Industriegebietes Kunststoffcenter „Am ECW-Wasserturm“ künftig zu ermöglichen. Aus diesem Anlass ist die Fortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (SEKO) für das „Stadtumbaugebiet Eilenburg Stadtteilzentrum Ost“ notwendig.

Mit der **SEKO-Fortschreibung** werden strukturelle, funktionale, räumliche und bauliche Missstände sowie Potenziale im Stadtteil untersucht und gleichzeitig wird die Entwicklung des Stadtumbaugebietes seit der letzten Aktualisierung des SEKOs vom Januar 2012 dokumentiert. Aufgrund der engen funktionalen und räumlichen Verflechtung wurden westlich und südwestlich Teilgebiete als Erweiterungsfläche in das Fördergebiet aufgenommen. Dadurch hat sich die ursprüngliche Fläche von 61,5 ha auf insgesamt 93,4 ha erweitert.

Des Weiteren werden für das Untersuchungsgebiet städtebauliche Zielsetzungen definiert, Schwerpunktprojekte und konkrete Einzelmaßnahmen benannt sowie Umsetzungsstrategien für den **Betrachtungszeitraum von 2019 bis 2026** entwickelt bzw. fortgeschrieben und es erfolgt die finanzielle und zeitliche Einordnung.

Das **gesamtstädtische Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK)** der Stadt Eilenburg vom Dezember 2005 wurde hinsichtlich der Bevölkerung und Wohnungswirtschaft im Dezember 2009 fortgeschrieben und im November 2015 um die Fachkonzepte Klimaschutz, Erneuerbare Energien, Flächenpotenziale und Brachflächenrevitalisierung ergänzt. Gegenwärtig erfolgt eine komplette Fortschreibung des INSEKs auf gesamtstädtischer Ebene. Wesentliche Aussagen der jeweiligen Fachkonzepte zu gesamtstädtischen Schwerpunkten und Entwicklungszielen Eilenburgs sowie erhobenen und ausgewerteten Daten, welche den Stadtteil Eilenburg Ost betreffen, liegen im Entwurf vor und wurden bei der Fortschreibung des SEKOs berücksichtigt.

2 Bestandsanalyse

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Stadtgebiet Eilenburgs gliedert sich aufgrund der städtebaulichen Struktur und seiner geografischen Lage in drei Stadtteile. Die Stadtteile Eilenburg-Berg im Westen und Eilenburg-Mitte werden durch den künstlich angelegten Mühlgraben getrennt. Der Flussverlauf der Mulde im Stadtgebiet bildet die natürliche Trennung zwischen den Stadtteilen Eilenburg-Mitte und Eilenburg-Ost. Die drei Stadtteile Eilenburgs bilden das drittgrößte zusammenhängende Stadtgebiet im Landkreis Nordsachsen. Ebenfalls zu Eilenburg gehören die eingegliederten Ortsteile Hainichen, Wedelwitz, Kospa, Pressen, Zschettgau und Behlitz.

Im **Abgrenzungsplan** (Plan 2) wird einerseits das bisherige Stadtumbaugebiet mit seiner Fläche von ca. 61,5 ha dargestellt sowie dessen Erweiterung um ca. 31,9 ha.

2.2 Bestehende Planungen

Für die Stadt Eilenburg sind folgende **übergeordnete Planungen** als Bauleitplanungen rechtswirksam und werden durch folgende **örtliche Planungen** ergänzt:

Planung	aktueller Verfahrensstand	Verfahrensdatum
Landesentwicklungsplan 2013 (LEP) des Freistaates Sachsen	Rechtskraft	31.08.2013
Regionalplan Westsachsen	Rechtskraft	25.07.2008
Flächennutzungsplan	Rechtskraft	20.11.2009
INSEK 2005/ Teilfortschreibungen 2009/2015 Verfasser: die STEG Stadtentwicklung GmbH	Beschluss	02.04.2007/07.12.2009/ 07.03.2016
Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eilenburg (Neuaufstellung 2015) Verfasser: BBE Handelsberatung GmbH Leipzig	Beschluss	06.06.2016
B-Plan Nr. 21 Gewerbe- und Industriegebiet Kunststoffcenter “Am ECW-Wasserturm“	Rechtskraft	24.03.2005
B-Plan Nr. 42 Sondergebiet Handel Ziegelstraße	Entwurf	

Quelle: Stadtverwaltung Eilenburg, Bereich Stadtentwicklung, 10/2018

Der Bebauungsplan Nr. 42 sieht im Entwurf die Entwicklung eines ca. 30.000 Quadratmeter großen Areals als Sondergebiet für Handel südlich der Ziegelstraße gegenüber dem ehem. ECW-Verwaltungsgebäude vor. Das Baugelände schließt direkt an das Untersuchungsgebiet an, liegt aber außerhalb. Aufgrund seiner unmittelbaren Nachbarschaft und Auswirkungen auf das Untersuchungsgebiet wird der B-Plan als örtliche Planung trotzdem mit aufgeführt.

2.3 Umgesetzte Maßnahmen

Im Fördergebiet „Stadtumbaugebiet Eilenburg Stadtteilzentrum Ost“ wurden im Zeitraum 2013 bis 2018 Einzelvorhaben mit einem Förderrahmen in Höhe von rund 1,5 Mio. Euro umgesetzt. Neben zwei realisierten Rückbaumaßnahmen der städtischen Infrastruktur lagen die bisherigen Schwerpunkte in Aufwertungsmaßnahmen, wie die klimagerechte Sanierung von Wohngebäuden, die qualitative Anpassung des Wohnraums (z. B. Anbau von Balkonen) sowie die Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur, des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die bisher realisierten Einzelmaßnahmen im Fördergebiet.

2013	- Rückbau ehem. Mittelschule in der Puschkinstraße - Neuverlegung der Fernwärmeleitung von der Übergabestelle bis zur Sebastian-Kneipp-Grundschule inkl. Verringerung des Leitungsquerschnitts
2014	- Sebastian-Kneipp-Grundschule – Bauabschnitt Einbau einer Fernwärme-Hausanschlussstation zur Heizungsumstellung - Ostbahnhofstraße 20a: Instandsetzung Nordfassade inkl. Außentreppe und Aufwertung der Außenanlagen
2015	- Straße der DPF 2-6 (1. BA): Dachinstandsetzung - Puschkinstraße 11: Anbau Balkone, Erneuerung Fenster/Türen - Puschkinstraße 60: Instandsetzung Dach- und Fassade, Anbau Balkone
2016	- Puschkinstraße 94: Instandsetzung Dach- und Fassade - Sebastian-Kneipp-Grundschule - Bauabschnitt Außenanlagen; Herstellung eines Wasser- und Stromanschlusses für den Schulgarten sowie Errichtung einer Einfriedung des Schulgartens sowie der Schulhofwestseite
2018	- Hochhausstraße 49: Gestaltung und Erweiterung von Sport- und Freianlagen des Martin-Rinckart-Gymnasiums - Verkehrskonzept Eilenburg Ost für Teilbereich zwischen Ernst-Mey-Straße und Puschkinstraße - Windmühlenstraße 12A, Jugendclub „Just“: Bauwerksabdichtung

Quelle: Stadtverwaltung Eilenburg, Bereich Stadtentwicklung, 12/2018

2.4 Stadtteilstruktur

Historische Entwicklung

Eilenburg kann auf eine über 1.000-jährige Geschichte zurückblicken. Die Burg Eilenburg gilt als Wiege Sachsens. Den Ursprung der Stadtanlage stellen der heutige Altstadtkern und die Burganlage im Stadtteil Berg dar. Eilenburg-Ost entstand ursprünglich durch Eingemeindung des kleinen Bauerndorfes Kültzschau im Jahr 1864/65. In den folgenden Jahrzehnten wurde das Dorf zur Industrievorstadt Eilenburgs. Infolge der Industrieansiedlungen entstanden bis in die 1980er-Jahre hinein zahlreiche Wohnquartiere mit entsprechend ausgebauter städtebaulicher Infrastruktur.

Auszug aus der Chronik

Jahr	Ereignis
961	Ersterwähnung der deutschen Burganlage Ilburg anstelle einer slawischen Wallanlage (im heutigen Stadtteil Berg)
1161	Ersterwähnung der Siedlung Eilenburg
1362	erstmalig wird der Rat der Stadt bezeugt
1403 - 1404	Bau des Rathauses, um 1400 hatte die Stadt ca. 900 Einwohner
1521 - 1524	reformatorische Bewegungen in der Stadt
1544 - 1545	Neubau Rathaus, Stadtkirche
1586	Geburt Martin Rinckarts in Eilenburg; er rettete 1639 die Stadt vor der Zerstörung durch die Schweden
1820 - 1846	Verdopplung der Einwohnerzahl von 4.699 auf 9.352
1872	Bahnnetz nach Halle und Torgau entsteht, 1874 nach Leipzig, 1895 nach Düben, 1927 nach Wurzen
20. - 24.04.1945	in den letzten Kriegstagen wird Eilenburg durch schweren Artilleriebeschuss der Amerikaner zu 80 % zerstört
Juli 1945	nach dem Abzug der Amerikaner erfolgt die Besetzung durch sowjetische Truppen
1946 - 1950	Wiederaufbau des Rathauses
23.07.1952	Eilenburg wird Kreisstadt
1961	1.000-Jahrfeier, Wiederaufbau des Stadtzentrums im Wesentlichen beendet
Juni 1991	Eilenburg feiert sein 1.030-jähriges Bestehen
27.06.1993	Brandkatastrophe auf dem Schlossberg
01.04.1997	Eilenburg wird „Große Kreisstadt“
08.12.1998	die B 107 wird nach 5-jähriger Bauzeit für den Verkehr freigegeben
13./14.08.2002	Hochwasserflut - die gesamte Innenstadt und Teile von Eilenburg-Ost gehen unter; der Schaden beträgt rund 150 Millionen Euro
04.02.2004	Freigabe der Ortsumgehung südlich von Eilenburg
01.08.2008	Eilenburg gehört zum neu gebildeten Landkreis Nordsachsen
19.09.2008	Eilenburg hat als erste sächsische Stadt ein komplettes Hochwasserschutzsystem aus Mauern und Deichen
10.01.2011	Erdrutsch am Burgberg (Osthang) mit 600 Kubikmeter Erde

Jahr	Ereignis
Juni 2011	Eilenburg feiert 1.050-Jahr-Feier
Aug. 2011	Inbetriebnahme des Westflügels am Martin-Rinckart-Gymnasium nach Sanierung und Anbau
Feb. 2012	Wiedereröffnung des Sorbenturms nach Blitzeinschlag im Jahr 2011
Sept. 2012	Baubeginn einer 210 m langen Hochwasser-Schutzwand in der Ernst-Mey-Straße
Dez. 2012	Schließung der Henri-Bonbon-Fabrik und Kündigung von 47 Mitarbeitern
02.06.2013	Hochwasseralarm und Evakuierung des Ortsteils Hainichen sowie Bewohner der Eilenburger Mühlinsel. Insgesamt wurden wurden 7.000 Eilenburger in Sicherheit gebracht.
Nov. 2013	Abriss der ehem. Mittelschule in Eilenburg-Ost
Dez. 2013	Eilenburg wird S-Bahn Station und verfügt künftig über eine Halbstundentaktung Richtung Leipzig Hbf. und Leipziger Markt
Mrz. 2014	der neue Lutherweg führt auf 9 km Länge durch Eilenburg
Apr. 2014	Sternwarte Eilenburg feiert 50-jähriges Bestehen auf dem Mansberg
Okt. 2014	Abriss des Heims für Asylbewerber, zu DDR-Zeiten ECW Lehrlingswohnheim
Jan. 2015	Verkauf des Hochhauses Torgauer Landstraße 20 - 22 mit ca. 150 WE, künftiger Betrieb als altersgerechtes Wohnen/Mehrgenerationenhaus
Apr. 2015	Start Umgestaltung Bahnhofsumfeld
Apr. 2015	Spatenstich für Kreisverkehr am Berg
Juli 2015	Erweiterung B-Plan am alten ECW-Gelände beschlossen
Feb. 2016	Lebensmittel-Discounter bekommt Zuschlag für eine Brachfläche von ca. 30.000 Quadratmeter an der Ziegelstraße
Mrz. 2016	Spatenstich für neues Verwaltungsgebäude des Versorgungsverbandes Eilenburg-Wurzen in Höhe von rund 3,3 Mio. Euro
Mrz. 2017	Spatenstich für neues Hortgebäude in Eilenburg-Ost für ca. 2,4 Mio. Euro
Sept. 2017	Mitnetz-Gas nimmt neue Gashochdruckleitung Taucha-Eilenburg in Betrieb
Herbst 2017	Stadt beseitigt letzte Hochwasserschäden vom Jahr 2013
Dez. 2017	Eilenburg steht als eine der ersten sächsischen Kommunen vor der Fertigstellung des Breitband-Netzausbaus
2018	Baubeginn des Wasserwerks im Ortsteil Wedelwitz
Feb. 2018	Hortneubau in Eilenburg-Ost nimmt unter der Trägerschaft der Volkssolidarität seinen Betrieb auf

Quelle: Homepage Stadt Eilenburg

Stadtbild

Das Stadtteilzentrum Ost besitzt eine Siedlungsstruktur, die zu großen Teilen nördlich der Puschkinstraße und östlich der Achse Gabelweg/Ostbahnhofstraße durch Plattenbauten der 1970-1980er und 1950-1960er-Jahre geprägt ist. Neben einem weiteren Anteil an Geschosswohnbauten in Blockbauweise ist das Gebiet ebenfalls durch differenzierte, kleinteilige Bebauungen mit gründerzeitlichen Wohngebäuden, Einfamilienhaussiedlungen und neu errichteten Einfamilienhäusern gekennzeichnet. Die Quartiere nördlich der Ziegelstraße bis zum Wurzener Platz sowie im Bereich zwischen Hartmannstraße, Torgauer Landstraße und Puschkinstraße weisen eine eher gemischte Bebauungsstruktur auf. Hier existiert ein Wechselspiel zwischen vorwiegend kleinteiliger Einzelbebauung mit zahlreichen Nebengebäuden, Gartengrundstücken und Garagenanlagen sowie umfangreiche gewerblich genutzte Areale. Das Baualter reicht von Mitte des 19. Jahrhunderts bis in die Neuzeit.
(siehe Plan 3 „Stadtteilstruktur“)

Ein Großteil des **prägenden Geschosswohnungsbaus** wurde nach dem 2. Weltkrieg errichtet. So entstanden nach 1950 in großem Maßstab zwei- bis fünfgeschossige Plattenbauten, überwiegend in Zeilenbauweise. Durch realisierte Rückbaumaßnahmen der von Leerstand betroffenen Plattenbauten sind in den letzten Jahren besonders in den angrenzenden Quartieren der Ostbahnhofstraße, der Hochhausstraße und der Beethovenstraße größere Freiflächen entstanden. Diese bieten in Teilen noch Potenziale zur Stadtteilentwicklung durch Nachverdichtung, eine innerstädtische Freiraumplanung oder durch die Gestaltung des Wohnumfeldes.

Beispiele prägender Wohnbauformen

Bebauung Puschkinstraße

Georg-Schumann-Straße

Plattenbau Gabelweg

Eine Konzentration an Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen existiert nördlich entlang der Ziegelstraße, in Teilbereichen von Wurzener- und Torgauer Landstraße sowie im gesamten Verlauf der Puschkinstraße mit seiner Zentrenfunktion. Hinzu kommen Einrichtungen des Gemeinbedarfs.

Nutzung

Im Stadtumbaugebiet verfügen die Quartiere östlich von Gymnasium und Ostbahnhofstraße fast ausschließlich über eine reine **Wohnnutzung**. Auch in den noch vorhandenen Plattenbauten rund um Windmühlenstraße und Am Regenbogen ist dies der Fall. Im erweiterten Bereich des Gebietes findet eine überwiegende Wohnnutzung entlang der Hartmannstraße im Süden, der Uferstraße im Nordwesten und im Bereich nördlich der Ziegelstraße zwischen Schwimmhalle und Uferstraße statt.

Im Gegensatz zu den reinen Wohnquartieren im Gebiet ist eine heterogenere Nutzungsstruktur mit einerseits **Mischnutzungen** aus Wohnen und Arbeiten sowie Nutzungen, die ausschließlichen aus Einzelhandels-, Dienstleistungs- und **Gewerbeeinrichtungen** bestehen, entlang der Puschkinstraße, der Torgauer und Wurzener Landstraße vorhanden. In der Puschkinstraße existiert eine Vielfalt kleinerer Laden- und Büroeinheiten sowie Gastronomieangebote in den Erdgeschossbereichen der anliegenden Wohn- und Geschäftshäuser und auf Höhe Gabelweg. Darüber hinaus eine Konzentration an größeren Gewerbeobjekten mit Lebensmittel-Discounter, einem Getränkehandel, einer Bankfiliale und dem ehemaligen Hotel „IL-Burg“.
Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Eilenburg ist der Bereich Puschkinstraße als Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Es kommen weitere Dienstleister und Einzelhandelsstandorte im Umfeld des Wurzener Platzes und Wurzener Landstraße hinzu sowie das westlich gelegene **Gewerbe – und Industriegebiet** Kunststoffcenter „Am ECW-Wasserturm“. Das Gelände bildet die größte zusammenhängende und rein gewerblich genutzte Fläche im Erweiterungsgebiet und verzeichnet in den letzten Jahren Neuansiedlungen im gewerblichen und industriellen Sektor.

Folgende **Einrichtungen des Gemeinbedarfs** (öffentliche und soziale Einrichtungen) sind im Stadtteilzentrum Ost angesiedelt:

Schulen/Gymnasien:
- Sebastian-Kneipp-Grundschule, Puschkinstraße 17
- Martin-Rinckart-Gymnasium, Hochhausstraße 49

Kindertagesstätten:
- Sebastian-Kneipp-Hort, Puschkinstraße 17
- Kita „Bummi-Kneipp“, Bummiweg 1
- Kita „Löwenzahn“, Torgauer Landstraße 75

Jugendzentren:
- Jugendclub „JuST“, Windmühlenstraße 12A

Sportstätten:
- Schwimmhalle Eilenburg, Ziegelstraße 13 (Erweiterungsgebiet)
- Turnhalle Martin-Rinckart-Gymnasium, Hochhausstraße 49
- Turnhalle Sebastian-Kneipp-Grundschule, Puschkinstraße 17
- Turnhalle, Am Regenbogen (Nutzung durch Tischtennisakademie)

Betreutes Wohnen: (private Anbieter)
- Seniorenresidenz „Sonnenpark“, Ostbahnhofstraße 20a
- Mehrgenerationenhaus, Torgauer Landstraße 20 - 22

Die relevanten Nutzungen im Gebiet sind im Plan 3 „Stadtteilstruktur“ dargestellt. Alle genannten Gemeinbedarfseinrichtungen liegen, mit Ausnahme der Schwimmhalle Eilenburg, innerhalb des ursprünglichen Stadtumbaugebietes. Die Schwimmhalle in der Ziegelstraße 13 befindet sich im Erweiterungsgebiet.

Das Stadtteilzentrum Ost nimmt in der Gesamtheit seiner Funktionsanreicherung einerseits Aufgaben eines klassischen Nahversorgungszentrums für den Stadtteil Eilenburg-Ost wahr und anderseits besitzt es mit Einrichtungen wie u. a. Gymnasium, Schwimmhalle aber auch dem Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen Nutzungsschwerpunkte, die von gesamtstädtischer und regionaler Bedeutung sind.

Gebäudetyp

Das Stadtteilzentrum Ost hat einen hohen Anteil an Geschosswohnungsbau der 1970-1980er-Jahre im Norden sowie östlich vom Gabelweg und Ostbahnhofstraße und südlich der Puschkinstraße aus den 1950-1960er-Jahren. Die Wohngebäude nach 1955 entstanden in der Regel in industrieller Block- oder Montagebauweise. Nach der „Arbeitshilfe zur Erstellung und Fortschreibung Städtebaulicher Entwicklungskonzepte“ werden diese Gebäudeformen dem Gebäudetyp „Plattenbau“ zugeordnet und wie folgt definiert: „... umfasst kleinere und große Wohnsiedlungen, die in industrieller Block- oder Montagebauweise zwischen Mitte der 1950er und Ende der 1980er Jahre entstanden sind“. Unterschiede zwischen dem Geschosswohnungsbau der 1950-1960er-Jahre und der späteren 1970-1980er-Jahre bestehen in Dachform und Geschossigkeit. Charakteristisch für beide Gebäudetypen ist ihre offene Zeilenbauweise mit der Ausbildung von halböffentlichen, großen Freiflächen im unmittelbaren Wohnumfeld.

Entlang der **Puschkinstraße** wechseln sich eine mehrgeschossige geschlossene und offene Bebauung ab. Die vorhandenen Gebäude- und Nutzungstypen stellen eine heterogene und in ihrem Erscheinungsbild gemischte Bebauung dar. Hier findet man Gründerzeithäuser neben Nachkriegsbauten und auch Neubauten der letzten zwei Jahrzehnte. Im öffentlichen Raum wurden in der Vergangenheit Gestaltungsmaßnahmen realisiert, z. B. die Anordnung von Parkbuchten und Begrünung.

Reine **Einfamilienhaussiedlungen** mit ihrer kleinteiligeren Parzellenstruktur, mit ein- bis maximal dreigeschossiger Bebauung als Einfamilienhaus oder Doppelhaus und vorwiegend in Eigennutzung existieren u. a. im Bereich südöstliche Hartmannstraße, Am Regenbogen, der Uferstraße sowie in der Puschkinstraße von Einmündung Lossastraße bis Schäfereistraße. Auch die Nachfrage im Neubausektor Wohnen zielt auf diese Gebäuetypen ab und konnte in der jüngsten Vergangenheit bereits an mehreren Standorten im Gebiet (Ostbahnhofstraße, Uferstraße, Puschkinstraße, Georg-Schumann-Straße) umgesetzt werden.

Größere **Garagenstandorte** mit ungeordnetem Umfeld sind ebenfalls im Gebiet vorhanden. Die Standorte haben einen negativen Einfluss auf das Stadtbild, durch ihren Baustil, durch fehlende städtebauliche Bezugs- und Raumkanten und weitere gestalterische Defizite. Garagenstandorte dieser Art findet man u. a. an der Lossastraße (nördlich der Schwimmhalle), der Torgauer Landstraße (Brauereiplatz), der Hartmannstraße und im rückwärtigen Bereich westlich der Ostbahnhofstraße. Verschiedene Standorte sollen eine Aufwertung erfahren und sind als Handlungsschwerpunkt benannt.

Grün- und Freiflächen

Aufgrund der Gebietsstruktur existieren sehr unterschiedliche Grün- und Freiflächen, die sich in Größe, Funktionsart und Gestaltungsqualität stark unterscheiden. Den größten zusammenhängenden Grünbereich im Untersuchungsgebiet bilden die Auenwiesen des Landschaftsschutzgebietes „Mittlere Mulde“ südlich der Ziegelstraße. Im Gegensatz zu den natürlichen **Wiesen- und Auenflächen** weist der öffentliche Grünzug zwischen Torgauer Landstraße und Thomas-Müntzer-Straße innerstädtischen Charakter auf. Er besitzt u. a. einen neu gestalteten Spielplatz und verfügt über eine hohe Aufenthaltsqualität. Auch die Sport- und Freiflächen von Grundschule und Gymnasium (letztere wurden 2018 erweitert und neu gestaltet) verfügen über einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Auenwiesen Landschaftsschutzgebiet

Grünzug Thomas-Müntzer-Straße

Sportplatz Grundschule

Halböffentliche und private Grün- und Freiflächen mit unterschiedlichem Versieglungsgrad sind sowohl in den größeren Wohnhöfen der Geschosswohnungsbauten als auch in der kleingliedrigen Bebauungsstruktur vorhanden. Innerhalb der einzelnen Wohnquartiere bedürfen die Freiräume teilweise einer weiteren Aufwertung, da infolge durchgeführter Rückbauten stadträumliche Bezüge verloren gegangen sind oder Flächen über noch keine adäquate Nachnutzung verfügen (z. B. Entwicklungsfläche Puschkinstraße/Dübener Landstraße). Ebenfalls sind Freiflächen im **Wohnumfeld** vorhanden, die mit einer sehr geringen Gestaltungsintention angelegt wurden (z. B. Quartier Hochhausstraße/Torgauer Landstraße). Andere Rückbauflächen, wie die an der Beethovenstraße, werden als Ökokontofläche genutzt.

Freifläche Gewerbegebiet „Am Alten Celluloidwerk“

Garagenanlage Torgauer Landstraße

Entwicklungsfläche Puschkinstraße/Dübener Landstraße

Städtebaulich ungeordnete Bereiche und **brachliegende Freiflächen** mit funktionalen, baulichen und gestalterischen Defiziten findet man im Zusammenhang mit Gebäudeleerstand im Umfeld vorhandener Garagenanlagen bzw. rückwärtiger Hofbereiche vor. Sie wirken teilweise negativ auf das Stadtbild. Besonders auffällig diesbezüglich sind vereinzelte Brachflächen nördlich der Puschkinstraße, die Garagenanlage an der Torgauer Landstraße in Verbindung mit den Gewerbeareal Ecke Wurzener Landstraße sowie Freiflächen innerhalb des Karrees Ostbahnhof-/Hartmann-/Torgauer- und Wurzener Landstraße.

Darüber hinaus existieren auch ungenutzte Freiflächen im Gewerbe- und Industriegebiet Kunststoffcenter „Am ECW-Wasserturm“ sowie ein weiterer Standort mit Garagen nördlich der Schwimmhalle.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird im gesamten Gebiet über Hauptverkehrs- und Anliegerstraßen gewährleistet. Die nächstgelegene Bundesstraße 87 verläuft südlich der Bahngleise außerhalb des Stadtumbaugebietes. Mit der Innenstadt ist der Stadtteil Ost durch die Ziegel- und Wurzener Straße verbunden. Eine Vernetzung mit Bad Düben erfolgt im Norden über die Dübener Landstraße und mit der Stadt Wurzen im Süden über die Wurzener Landstraße. Gemeinsam mit der Torgauer Landstraße münden sie als **Staatsstraße 11** innerhalb des Stadtumbaugebietes am Wurzener Platz auf die Ziegelstraße. Diese Hauptverkehrsachsen weisen gleichzeitig die größte Verkehrsbelastung im Gebiet auf. Das Gewerbe- und Indust-

riegebiet wird über die Ernst-Mey-Straße erschlossen. Auch in diesem Bereich besteht eine höhere Verkehrsbelastung.

Eine wichtige Erschließungsfunktion innerhalb des Gebietes übernimmt die **Puschkinstraße** (teilweise Einbahnstraßenführung und Tempo 30-Zone), da hier Nahversorger, eine größere Anzahl an Einzelhandel und die Sebastian-Kneipp-Grundschule unmittelbar angegliedert sind. Die einzelnen Wohnquartiere werden durch zahlreiche Anliegerstraßen und Wegeverbindungen im Gebiet erschlossen und sind miteinander vernetzt. Mittelfristig wird im öffentlichen Straßen- und Fußwegebereich Handlungs- und Sanierungsbedarf gesehen. In Einzelbereichen besteht auch Anpassungsbedarf (z. B. Bordsteinabsenkung) für die Gewährleistung einer durchgängigen Barrierefreiheit im Straßenraum.

Der Stadtteil Ost ist durch **Buslinien** gut mit der Innenstadt und dem Stadtteil Berg sowie dem Umland vernetzt. Haltestellen innerhalb des Gebietes befinden sich u. a. in der Puschkinstraße, Torgauer Landstraße, Hartmann- und Ziegelstraße. Das Gymnasium verfügt ebenfalls über eine separate Haltestelle in der Hochhausstraße.

Mit dem **Mulderadweg** führt ein Radfernweg in der Ziegelstraße und Ernst-Mey-Straße durch das Erweiterungsgebiet. Die Innenstadt ist über die sogenannte „Eilenburger Schleife“ als Rundkurs an den Radfernweg auf Höhe Ziegelstraße angebunden. Weitere Radwege im Stadtteilzentrum Ost sind überwiegend straßenbegleitend entlang der Hauptstraßen wie Puschkinstraße und Torgauer Landstraße vorhanden.

Größere Stellplätze für den ruhenden Verkehr befinden sich an der Wurzener Straße und am Gabelweg. Darüber hinaus gibt es zahlreiche öffentliche Parkmöglichkeiten an den Straßen, schräg und parallel zur Verkehrsfläche.

Technische Infrastruktur

Die Erschließung mit Trinkwasser, Strom sowie die zentrale Abwasserentsorgung ist im Stadtteil öffentlich rechtlich gesichert. Verschiedene Wohnstandorte (hauptsächlich Mehrgeschosswohnungsbau) und öffentliche Einrichtungen (außer Kita Löwenzahn) sowie das Gewerbe- und Industriegebiet Kunststoffcenter „Am ECW-Wasserturm“ werden über Fernwärme versorgt. Bei Bedarf können zusätzliche Abnehmer durch das Blockheizkraftwerk versorgt werden. Im Fernwärmevorranggebiet Eilenburg-Ost ist keine Gasversorgung vorhanden.

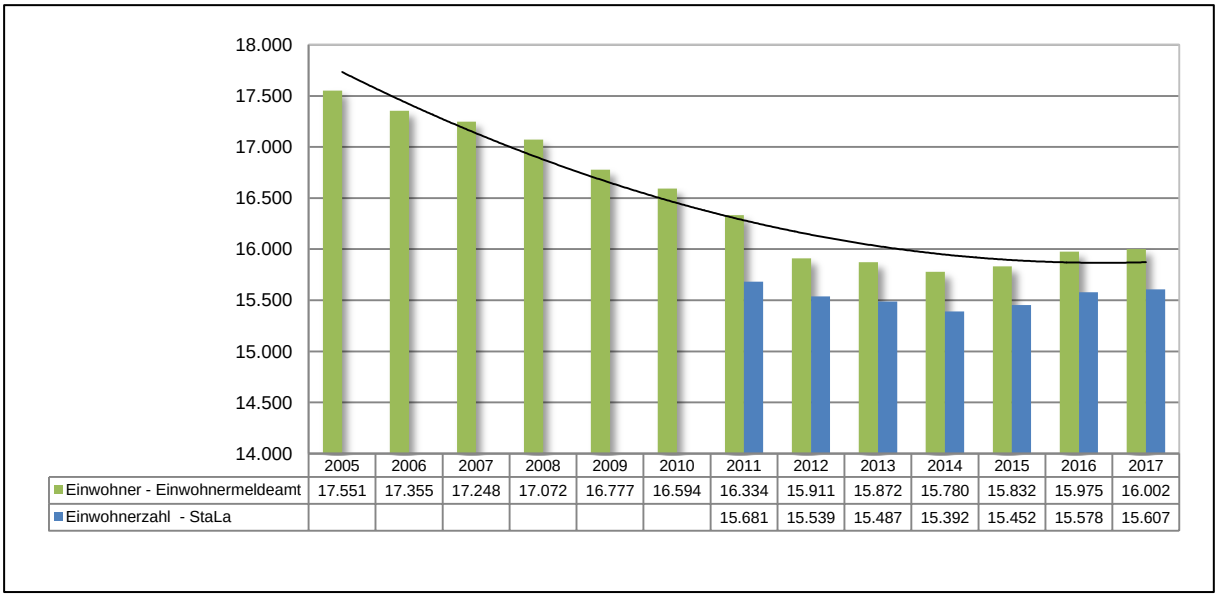
Eine weitere Modernisierung und Ergänzung der technischen Infrastruktur wird im Zusammenhang mit den Nachverdichtungs- und Aufwertungsmaßnahmen im Stadtumbaugebiet geprüft und abgestimmt.

2.5 Bevölkerungssituation

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist seit 2005 durch eine relativ konstante und anhaltend negative Entwicklung gekennzeichnet, welche bis 2015 andauerte. 2005 wurde mit 112 Lebendgeborenen der Tiefstand verzeichnet. Die Zahl der Sterbefälle lag dagegen mit durchschnittlich 237 (2005 - 2016) bedeutend höher. Ein ausgeglichener Geburten-Sterbe-Saldo wurde noch in keinem Jahr annähernd erreicht. Der durchschnittliche natürliche Bevölkerungssaldo liegt bei -101 (2005 - 2016).

Das Wanderungssaldo blieb bis 2012 negativ. Seit 2013 ist jedoch die Anzahl der Zuzüge höher als die der Fortzüge. Der höchste Zuwanderungswert konnte im Jahr 2016 mit 929 Zuzügen verzeichnet werden.

Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt Eilenburg

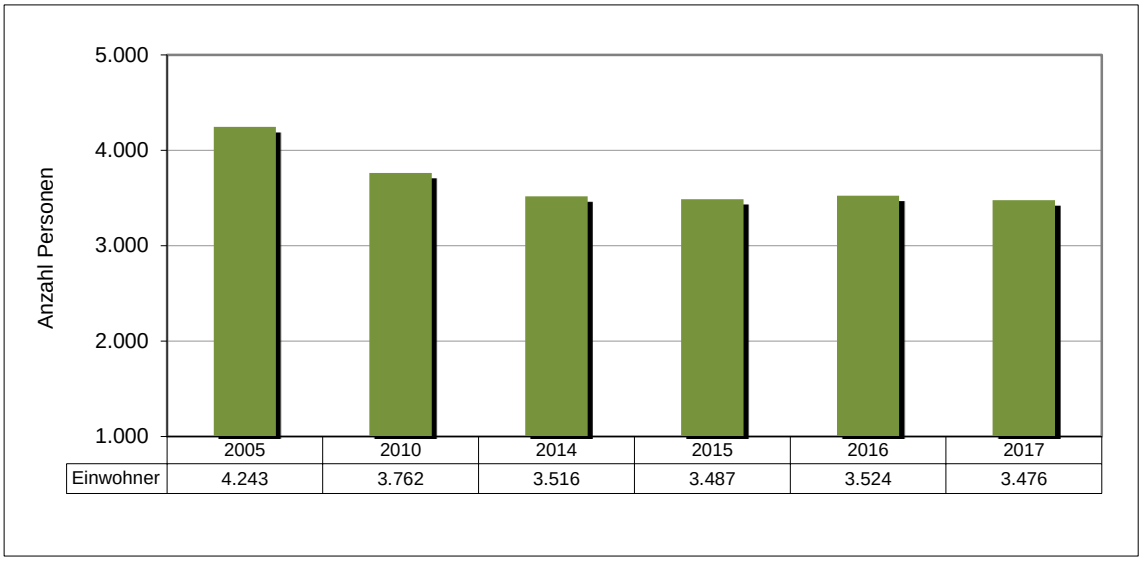


	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Einwohner - Einwohnermeldeamt	17.551	17.355	17.248	17.072	16.777	16.594	16.334	15.911	15.872	15.780	15.832	15.975	16.002
Einwohnerzahl - StaLa							15.681	15.539	15.487	15.392	15.452	15.578	15.607

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung mit Trendlinie und Vergleichswerten; 2018

Im Stadtteilzentrum Ost entspricht der Trend der Bevölkerungsentwicklung grundsätzlich der gesamtstädtischen Entwicklung. Jedoch ist vom Jahr 2005 bis 2017 im Gebiet ein Rückgang von -18,1 % festzustellen. Anteilig bedeutet dies im selben Zeitraum knapp das Doppelte an Einwohnerverlust im Vergleich zur Gesamtstadt. Im Stadtumbaugebiet Eilenburg Stadtteilzentrum Ost lebten Ende 2017 **3.476 Einwohner**, was ein Bevölkerungsanteil von rund 21,7 % der Gesamtbevölkerung ausmacht. Der Aufwärtstrend der gesamtstädtischen Einwohnerentwicklung in den letzten vier Jahren ist im Untersuchungsgebiet so noch nicht erkennbar. Auch hier sind die starken Einwohnerverluste früherer Jahre gestoppt, allerdings schwankt die Bevölkerungszahl geringfügig aber auf gleichbleibendem Niveau (um die 3.500 Einwohner) seit 2014.

Bevölkerungsentwicklung Eilenburg Stadtteilzentrum Ost

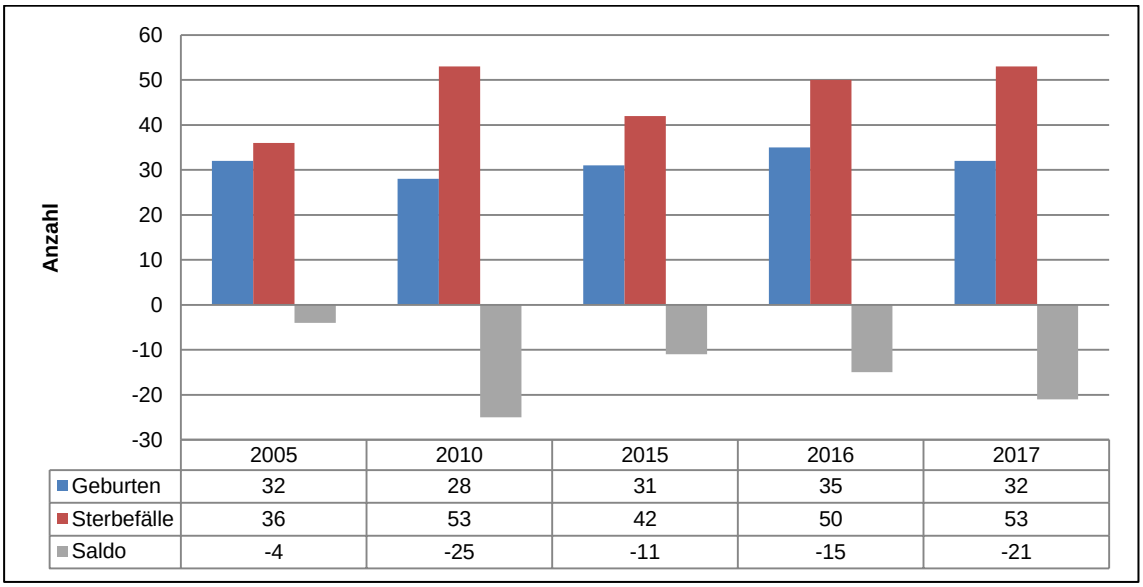


	2005	2010	2014	2015	2016	2017
Einwohner	4.243	3.762	3.516	3.487	3.524	3.476

Quelle: SV Eilenburg, Stichtag: 31.12.2017; Datenstand von 2018, eigene Darstellung

Der Saldo aus **Geburten- und Sterbefällen** ist im Stadtteilzentrum Ost ähnlich der gesamtstädtischen Situation. Wie die Entwicklung in der Gesamtstadt Eilenburgs verlor das Stadtteilzentrum Ost aufgrund des höheren Anteils an Sterbefällen gegenüber Neugeburten kontinuierlich an Einwohnern. In den hier aufgeführten Jahren betrug der natürliche Einwohnerverlust seit 2005 durchschnittlich -15 Einwohner pro Jahr. Dieser negative Saldo bleibt seit 2010 auf einem relativ konstanten Niveau.

Stadtteilzentrum Ost – Geburten- und Sterbefälle



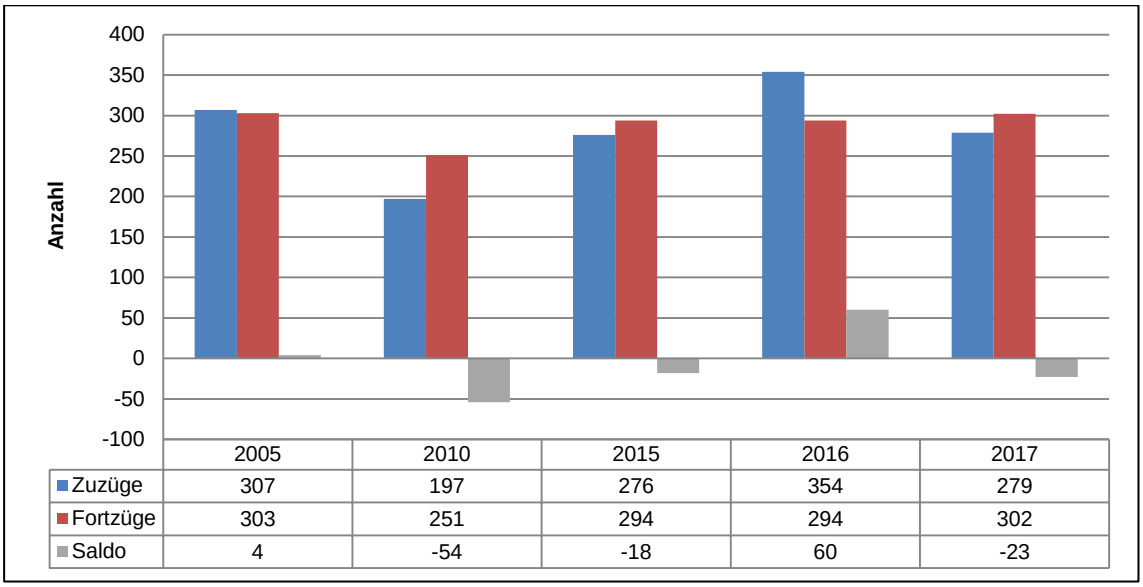
	2005	2010	2015	2016	2017
Geburten	32	28	31	35	32
Sterbefälle	36	53	42	50	53
Saldo	-4	-25	-11	-15	-21

Quelle: SV Eilenburg, Stichtag: 31.12.2017; Datenstand von 2018, eigene Darstellung

Die Zahl der Geburten ist seit 2005 relativ konstant, kann aber die Verluste aus Sterbefällen nicht ausgleichen. Auffällig ist, dass im Stadtteilzentrum Ost im Vergleich zur Gesamtstadt das Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen positiver ist. Wurden gesamtstädtisch in den letzten 3 Jahren (2015 - 2017) nur ca. die Hälfte (53 %) der Sterbefälle durch Geburten ausgeglichen, so waren es im Stadtteilzentrum Ost immerhin 68 %.

Die **räumliche Bevölkerungsentwicklung** weist im Stadtteilzentrum Ost eine durchwachsene Tendenz auf. In den letzten drei Jahren (2015 - 2017) ist der Saldo für die Gesamtstadt positiver als für das Stadtteilzentrum Ost. Für die Gesamtstadt war dieser in den letzten drei Jahren durchweg positiv, für das Teilgebiet konnte nur im Jahr 2016 ein positiver Saldo erzielt werden. Grundsätzlich ist der stark negative Trend vorerst gestoppt.

Stadtteilzentrum Ost – Zuzüge und Fortzüge 1990 - 2017



	2005	2010	2015	2016	2017
Zuzüge	307	197	276	354	279
Fortzüge	303	251	294	294	302
Saldo	4	-54	-18	60	-23

Quelle: SV Eilenburg, Stichtag: 31.12.2017, eigene Darstellung

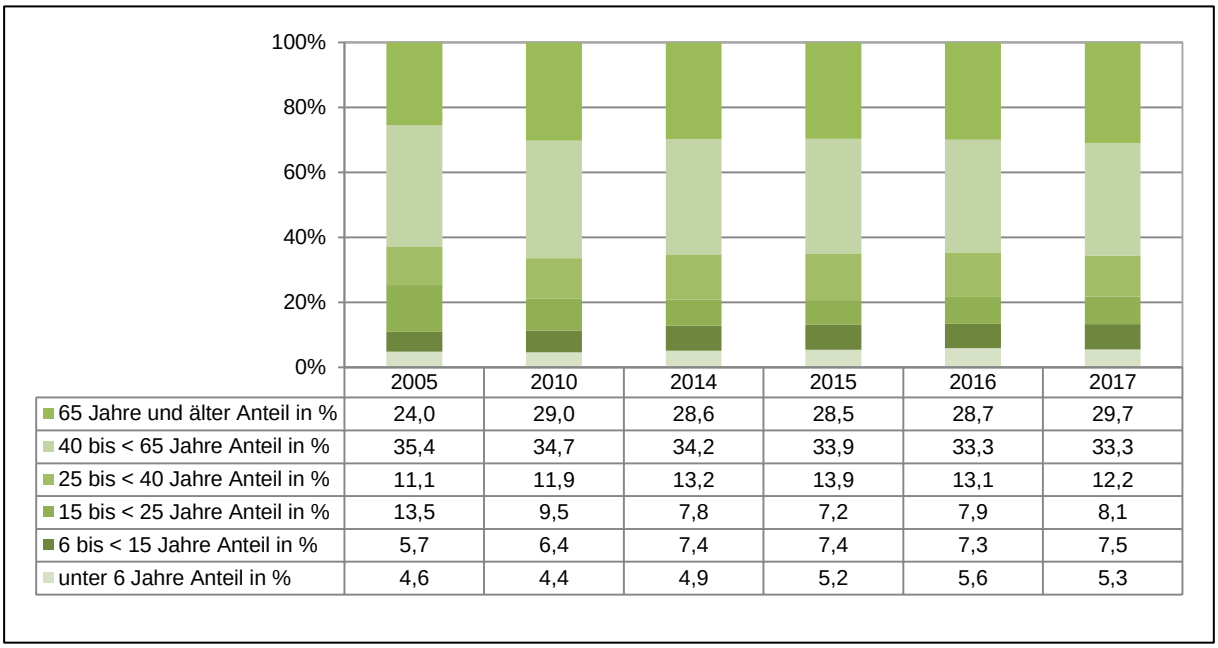
Altersstruktur

Im Untersuchungsgebiet bewegt sich der Anteil der unter 6-Jährigen an der Gesamtbevölkerung im Gebiet seit 2005 bei circa 5 %. Die Altersgruppe der 6- bis unter 15-Jährigen ist seit 2014 mit ca. 7,5 % vertreten. Bei den 15- bis unter 25-Jährigen sank der Anteil dagegen im Vergleich zu 2005. Zwischen dem Jahr 2005 und 2017 lebten 5,4 % weniger Jugendliche und junge Erwachsene im Untersuchungsgebiet. Diese Entwicklung kann durch die nachwachsenden, heute im Gebiet wohnenden Altersgruppen nicht gänzlich kompensiert bzw. aufgehalten werden.

Die Anzahl an Einwohnern der Altersgruppe 65 Jahre und älter stieg im gleichen Betrachtungszeitraum um 5,7 % an. Die weiteren Altersgruppen zeigen einen tendenziell konstanten Verlauf. Dabei nahm die Altersgruppe der 40- bis unter 65-Jährigen im gleichen Zeitraum um rund 2,1 % ab, die der 25- bis unter 40-Jährigen um 1,1 % zu. Beide Alterskohorten bilden

2017 zusammen mit 45,5 % knapp die Hälfte der Bevölkerung im Untersuchungsbiet von Eilenburg.

Stadtteilzentrum Ost – Entwicklung der Altersstruktur



	2005	2010	2014	2015	2016	2017
65 Jahre und älter Anteil in %	24,0	29,0	28,6	28,5	28,7	29,7
40 bis < 65 Jahre Anteil in %	35,4	34,7	34,2	33,9	33,3	33,3
25 bis < 40 Jahre Anteil in %	11,1	11,9	13,2	13,9	13,1	12,2
15 bis < 25 Jahre Anteil in %	13,5	9,5	7,8	7,2	7,9	8,1
6 bis < 15 Jahre Anteil in %	5,7	6,4	7,4	7,4	7,3	7,5
unter 6 Jahre Anteil in %	4,6	4,4	4,9	5,2	5,6	5,3

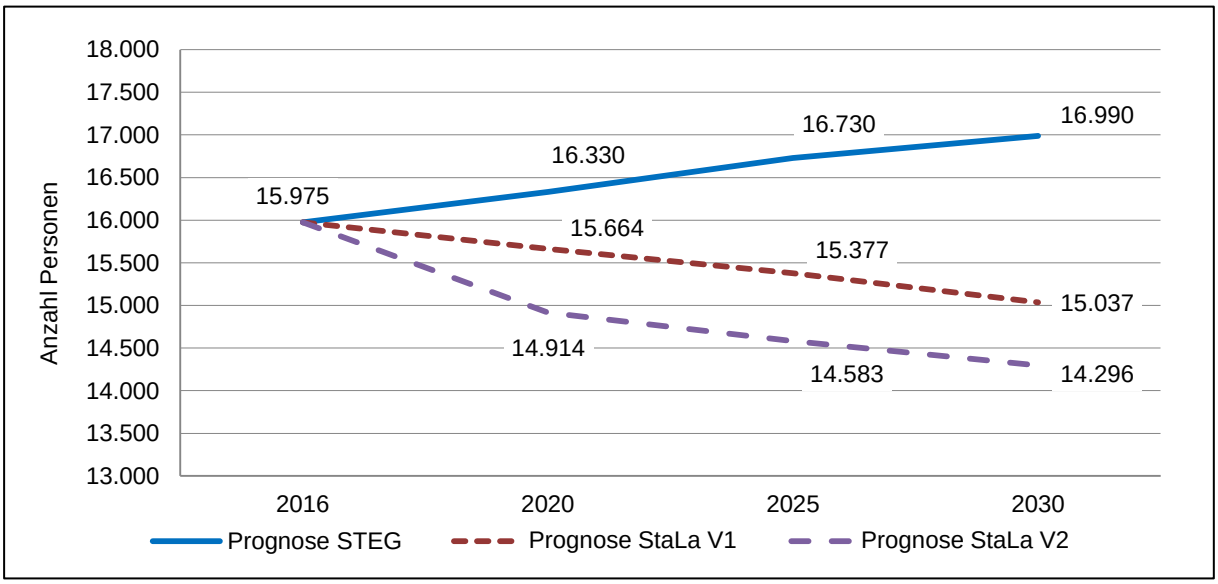
Quelle: Stadtverwaltung Eilenburg, Stand: 2018

Die Summe der beiden Bevölkerungskohorten von 40- bis unter 65-Jährigen (Gesamtstadt 2011: 38,1 %) und der Altersgruppe 65 und älter (Gesamtstadt 2011: 25,4 %) ergaben 2011 sowohl in der Gesamtstadt 63,5 % und im Untersuchungsgebiet 65,2 %.

Bevölkerungsprognose

Für die **Eilenburg** liegen zwei Prognosen zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung vor. Ein Szenario, mit rückläufigen Bevölkerungszahlen, legt die Prognose des Statistischen Landesamtes (StaLa) in zwei Varianten bis 2030 zugrunde (Ausgangsdaten von 2013).
Die andere Prognose bezieht sich auf eigene Berechnungen (Ausgangsdaten von 2016), die für 2025 von einer ca. 5 % und für 2030 von einer ca. 6 % höheren Bevölkerungsanzahl ausgeht. Die Gesamtbevölkerung Eilenburgs soll demnach auf über 16.700 Einwohner im Jahr 2025 wachsen und im Jahr 2030 knapp unter 17.000 Einwohner liegen.
In allen weiteren Planungen wird seitens der Stadt die STEG-Prognose zu Grunde gelegt.

Vergleich Bevölkerungsprognosen StaLa und STEG



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnung und Darstellung, 2017

In der Altersstrukturprognose 2016 bis 2030 für Eilenburg ist ein ähnlicher Trend wie in der bisherigen Entwicklung der Altersstruktur zu erkennen. Der Anteil der jüngeren Altersgruppen ist in etwa gleich geblieben und kann lediglich einen geringen Zuwachs erwarten. Die gilt einschließlich für die Altersgruppe bis unter 40 Jahren. Die nachfolgende Altersgruppe der 40 bis unter 65- Jährigen wird hingegen einen deutlichen Rückgang erfahren, da Teil dieser Altersgruppe im Jahr 2030 zur Gruppe der über 65-Jährigen gehören werden. Hier ist ein deutlicher Zuwachs zu erwarten. Somit wird, im Jahr 2030, der Anteil, der über 65-Jährigen um ca. 6% angestiegen sein, im Vergleich zu den aktuellen Daten von 2018.

Altersstrukturprognose bis 2030

Alter in Jahren	2016		2020		2025		2030	
	absolut	prozentual	absolut	prozentual	absolut	prozentual	absolut	prozentual
unter 6	816	5,1 %	780	4,8 %	810	4,8 %	830	4,9 %
6-15	1.219	7,6 %	1.670	7,6 %	1.660	7,3 %	1.690	7,3 %
15-25	1.240	7,8 %	3.820	9,4 %	3.850	9,1 %	3.810	8,9 %
25-40	2.826	17,7 %	5.640	16,6 %	5.480	16,5 %	5.300	16,2 %
40-65	5.736	35,9 %	2.800	34,5 %	3.250	32,8 %	4.000	31,2 %
über 65	4.138	25,9 %	1.620	27,0 %	1.680	29,4 %	1.360	31,5 %
gesamt	**15.975**	**100,0 %**	**16.330**	**100,0 %**	**16.730**	**100,0 %**	**16.990**	**100,0 %**

Quelle: eigene Berechnung, 2017

Am 31.12.2017 lebten im **Untersuchungsgebiet** 3.476 Einwohner.

Für die **Bevölkerungsprognose** des Untersuchungsgebietes **Stadtteilzentrums Ost** wird der positive Entwicklungstrend für die Gesamtstadt zur Grundlage gelegt. So ist von einem Anstieg der Bevölkerungsanzahl auf insgesamt 3.800 Einwohner im Jahr 2030 auszugehen. Waren es Ende 2017 im Stadtteil noch insgesamt 3.476 Einwohner, so **steigt dieser Anteil bis 2030 demzufolge um 8,5 %** an. Für 2025 werden 3.740 Einwohner (+ 7,7 % im Vergleich zum Jahr 2017) prognostiziert und bis 2020 wird die Einwohnerschaft im Stadtumbaugebiet, im Vergleich zu 2017, um knapp 100 Personen (+ 2,7 %) anwachsen. Eine Wachstumsrate von rund 40 Einwohnern pro Jahr wurde bereits im Zeitraum 2015/2016 im Stadtteil registriert.

Bevölkerungsprognose Stadtteilzentrum Ost

Jahr	Einwohnerzahl	Einwohnerentwicklung im Vergleich zu 2017
2017 (Stand Dez. 2017)	3.476	-
2020	3.570	+ 2,7 %
2025	3.740	+ 7,7 %
2030	3.800	+ 8,5 %

Quelle: eigene Berechnung, 2018

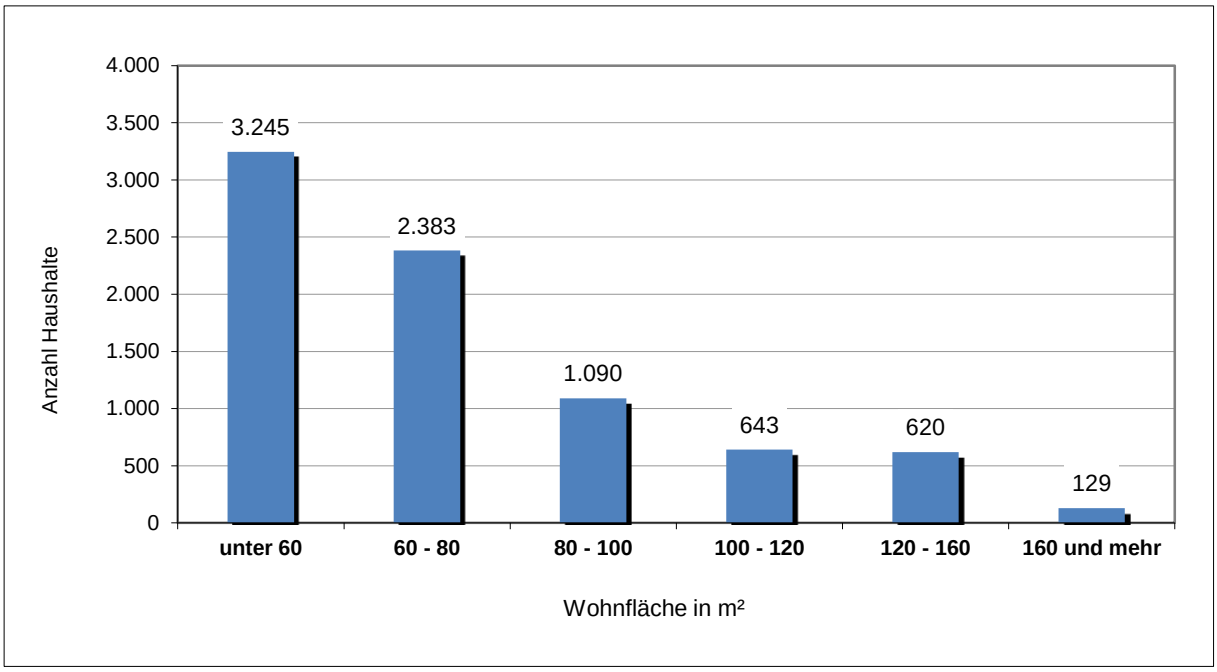
Auf die Ergebnisse bzw. veränderte Ausgangssituation muss bei künftigen städtebaulichen Planungen und insbesondere in der Wohnraumentwicklung entsprechend reagiert werden.

2.6 Wohnungs- und Gebäudebestandssituation

Laut Angaben des Zensus von 2011 mit Gebietsstand 1. Januar 2014 existierten in Eilenburg insgesamt 8.065 Haushalte mit einer rechnerischen Belegung von 1,9 Personen je Haushalt. Davon wurden 3.320 Einpersonenhaushalte (41,2 %) und 4.745 Mehrpersonenhaushalte (58,8 %) ermittelt. Während dieser Zeit lag die durchschnittliche Wohnfläche in der Gesamtstadt bei 72,2 m^2. Dies entsprach einer durchschnittlichen Anzahl von 3,9 Räumen je Haushalt. Berücksichtigt wurden dabei Wohnräume mit einer Raumgröße ab 6 m^2, ohne die Anrechnung von Bad, WC, Flur oder Wirtschaftsräumen und dergleichen.

Von den insgesamt **8.065 Wohnungen in Eilenburg** waren zum Stichtag 2011 laut Zensus 5.772 Mietwohnungen. Die Anzahl an Eigentumswohnungen lag bei 2.293 Wohneinheiten, was einen Anteil von ca. 28,4 % am Gesamtwohnungsbestand ausmacht. Die durchschnittliche Wohnfläche bei Mieterhaushalten betrug 60,9 m^2. Bei Eigentümerhaushalten lag die Wohnfläche im Durchschnitt bei 100,6 m^2.

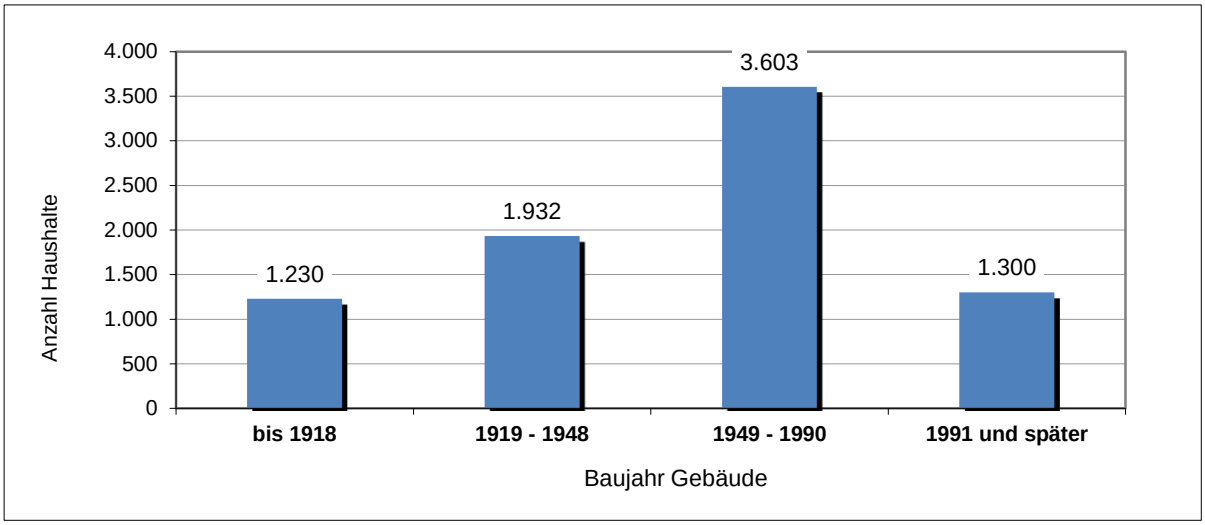
Anzahl Haushalte nach Wohnfläche Eilenburg Gesamtstadt 2011



Quelle: Zensus 2011, Gebietsstand: 01.01.2014; eigene Darstellung

In Eilenburg befinden sich 44,7 % aller Haushalte in Wohngebäuden, die zu DDR-Zeiten errichtet wurden. Knapp ein Viertel der Haushalte wohnt in Häusern, die zwischen 1919 und 1948 auf gesamtstädtischer Ebene erbaut wurden. Der Anteil an Haushalten, die in Wohngebäuden leben, welche nach 1991 neu entstanden sind, beträgt 16,1 % und ist in etwa vergleichbar mit Haushalten in Gebäuden der Baujahre 1919 und älter.

Anzahl Haushalte nach Baujahr Gebäude Eilenburg Gesamtstadt 2011



Quelle: Zensus 2011, Gebietsstand: 01.01.2014; eigene Darstellung

Innerhalb des **Stadtteilzentrums Ost** liegen zum gesamten Wohnraum keine gesicherten Datenerhebungen durch den Zensus vor. Bei der im August 2018 durchgeführten Ortsbegehung ist der Gebäudebestand sowie etwaige Gebäudeleerstände im Untersuchungsgebiet augenscheinlich aber erfasst worden. Für die Erweiterungsfläche innerhalb des Stadtumbaugebietes stellt sich der Wohnungsbestand demnach wie folgt dar:

Anteil Wohneinheiten/Wohnungsleerstand Erweiterungsgebiet

Straße	Wohneinheiten	WE-Leerstand
Hartmannstraße	30	0
Kültzschauer Straße	25	1
Lossastraße	9	0
Ostbahnhofstraße	2	0
Puschkinstraße	17	3
Schäfereistraße	21	0
Torgauer Landstraße	6	0
Uferstraße (zzgl. 2 WE im Bau)	13	0
Wurzener Landstraße	2	0
Wurzener Straße	7	0
Ziegelstraße	12	1
Gesamt	**144**	**5**

Quelle: Vor-Ort-Aufnahme STEG, August 2018

Die insgesamt **144 Wohneinheiten im Erweiterungsgebiet** sind auf 34 Einfamilienhäuser (zzgl. zwei EFH im Bau) und 19 Mehrfamilienhäuser verteilt. Damit liegt der rechnerische Durchschnitt in diesen Quartieren bei rund 2,7 Wohneinheiten je Bestandsgebäude. Die

Erfassung des Wohnungsleerstandes weist mit ca. 3,5 % eine vergleichsweise niedrige Leerstandsquote auf und beschränkt sich im Erweiterungsgebiet auf insgesamt 5 Einheiten in der Kültzschauer Straße, Puschkinstraße und Ziegelstraße.

Anteil Wohngebäude nach EFH/MFH Erweiterungsgebiet

Straße	Anzahl EFH	Anzahl MFH
Hartmannstraße	6	2
Kültzschauer Straße	1	5
Lossastraße	3	1
Ostbahnhofstraße	2	0
Puschkinstraße	1	4
Schäfereistraße	3	3
Torgauer Landstraße	0	2
Uferstraße (zzgl. 2 EFH im Bau)	13	0
Wurzener Landstraße	2	0
Wurzener Straße	3	1
Ziegelstraße	0	1
Gesamt	**34**	**19**

Quelle: Vor-Ort-Aufnahme STEG, August 2018

In den Abgrenzungen der zurückliegenden Förderperiode (ehemaliges Stadtumbaugebiet 5) betrug der Wohnungsbestand (Stand zum 06.12.2011) insgesamt **2.265 Wohneinheiten**. Das entsprach ca. 25 % des gesamten Wohngebäudebestandes in Eilenburg. Die Angaben zum Wohnungsbestand und -leerstand wurden teilweise von den beiden Großvermietern im Quartier, die Eilenburger Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH (EWV mbH) und die Wohnungsgenossenschaft Eilenburg eG (WGE eG), zur Verfügung gestellt sowie durch eigene Erfassungen und Hochrechnungen zum weiteren Bestand privater Eigentümer oder sonstiger Vermieter ergänzt. Mit Stand November 2011 befanden sich 47,2 % des Bestandes im Eigentum bzw. in Verwaltung der EWV mbH und 26,3 % im Eigentum bzw. in Verwaltung der WGE eG. Die verbleibenden Rund 26,5 % der Wohnungen sind Eigentum anderer Vermieter bzw. Selbstnutzer.

Im Zeitraum von 2004 bis 2012 wurden 565 Wohnungen im damaligen Stadtumbaugebiet 5 zurückgebaut. Bei Annahme eines Haushaltsfaktors von 1,8 Personen je Haushalt sind in der Zeit für etwa 1.000 Personen Wohnungen vom Markt genommen worden. Der Bevölkerungsrückgang im vergleichbaren Zeitraum (2004 bis 2017) betrug 954 Einwohner. Über diesen Zeitraum betrachtet, entsprachen die Rückbauaktivitäten der Bevölkerungsentwicklung.
Aus den übermittelten Wohnungsbestands- und -leerstandsdaten der Wohnungseigentümer EWV mbH und der WGE eG sowie ergänzender Annahmen und den Erfassungen im August

2018 wird von einem derzeit **aktuellen Wohnungsbestand von rund 2.350 Wohneinheiten** ausgegangen.
An **Wohnungsgrößen** sind im Bestand alle Größen im Angebot. 4- und 5-Raum-Wohnungen werden aufgrund der Haushaltsstruktur (Tendenz zu Ein- und Zwei-Personen-Haushalten) zunehmend weniger nachgefragt. Der Schwerpunkt der Nachfrage liegt derzeit bei sanierten 3-Raum-Wohnungen. Waren noch vor einigen Jahren die 2-Raum-Wohnungen stark nachgefragt, hat sich diese Nachfrage aufgrund geänderter Regelungen der Sozialgesetzgebung auf die 3-Raum-Wohnungen verschoben. Eine steigende Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhausbebauungen ist ebenfalls in jüngster Zeit erkennbar und kann durch entsprechende Entwicklungsflächen künftig auch bedient werden.

Wohnungsleerstand
Im **Dezember 2011** existierte im damaligen Stadtumbaugebiet ein **Wohnungsleerstand von ca. 19 %**. Teilweise wiesen bestimmte Quartiere sogar einen Leerstand von über 35 % auf. Zu diesem Zeitpunkt standen insgesamt 436 Wohnungen leer. Den größten Leerstand verzeichnete die EWV mbH mit einer Quote von 26,8 % (Stand 31.10.2011), obwohl bereits 565 zurückgebaut wurden. Die WGE eG hatte dagegen nur einen Anteil von 12,4 % Wohnungsleerstand (Stand 25.11.2011), bedingt durch den besseren Sanierungsfortschritt ihrer Wohnungsbestände. Die übrigen privaten Eigentümer, mit ca. 26,5 % des Wohnungsbestandes, hatten eine Leerstandsquote von ca. 12,5 % zu verzeichnen.

Die absolut hohen Wohnungsleerstände wie im Jahr 2011 werden 2018 nicht mehr erreicht. Nach der Begehung im **August 2018** lässt sich feststellen, dass der **Wohnungsleerstand** im gesamten Stadtteilzentrum Ost **derzeit auf ca. 14 % zurückgegangen** ist. Dies entspricht einem Leerstand von ca. 330 Wohnungen. Damit hat der Wert sich im Vergleich zum Jahr 2011 um rund $^1/_4$ verringert, wobei zu berücksichtigen ist, dass der geringe Leerstand im Erweiterungsgebiet postiven Einfluss darauf hat. Die Leerstandsquote im Erweiterungsgebiet von 3,5 % ist auf die kleinteilige Bebauungsstruktur mit vorwiegend privat genutztem Wohneigentum sowie den guten Sanierungsstand zurückzuführen.
Die Gründe für den Rückgang des Leerstandes liegen aber in den weiteren realisierten Sanierungsmaßnahmen am Gebäudebestand und den Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld. Auch der vergleichsweise höhere Anteil von Neubauten trägt zu dem positiven Ergebnis bei.

Aus der Kartierung im Missstände und Potenzialeplan (Plan 4) wird ersichtlich, dass der Leerstand innerhalb des Stadtteilzentrums Ost unterschiedlich verteilt ist. Eine **Konzentration an Wohnungsleerstand** ist hauptsächlich in den beiden Plattenbauten Windmühlenstraße 21 - 23 und 24 - 27 sowie in der Puschkinstraße vorhanden. Weitere Wohnungsleerstände sind ebenfalls in Mieteinheiten u. a. in den Quartieren Hochhausstraße, Torgauer Landstraße und Mozartstraße zu verzeichnen.

Die vorhandenen Leerstände sind vielfach auf den schlechten Sanierungs- und Ausstattungsgrad der Gebäude, die teilweise fehlenden Balkone sowie die fehlenden Aufzüge (insbesondere für das 4. und 5. Geschoss) zurückzuführen. Zudem wird durch die EWV mbH in den Plattenbauten Windmühlenstraße ein gezielter Leerzug der Wohnungen verfolgt, um eine umfassende Sanierung voraussichtlich im Jahr 2024 durchführen zu können. Mit dieser Maßnahme plant die EWV mbH ihrem hohen Leerstand entgegenzuwirken.

Wohnungsbedarfsprognose 2030

Träger der **Wohnungsnachfrage** sind nicht die Einwohner, sondern die in einem Haushalt zusammenlebenden Personen. Insofern ist die Kenntnis über den Haushaltsfaktor eine wichtige Größe bei der Prognose des zukünftigen Bedarfes. Zahlenmäßig wird durch den Anstieg der Personen über 65 Jahre und deren Lebenserwartung das Wachstum, insbesondere kleinerer Haushalte beschleunigt. Der vom Statistischen Landesamtes Sachsen veranschlagte Haushaltsfaktor für Eilenburg ist im Zensus 2011 mit durchschnittlich 1,9 Personen je Haushalt angegeben. Für das Stadtteilzentrum Ost wird aufgrund der Wohnraumstruktur, des Mieteranteils und Altersdurchschnitts sowie der vorhandenen Pflegeeinrichtungen von **1,8 Personen pro Haushalt** ausgegangen. Dieser Wert wird auch für die zukünftige Wohnungsnachfrage angenommen, da für die zur Verfügung stehenden Potenzialflächen von einer Bebauung mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern auszugehen ist.

Gemäß Definition des Statistischen Bundesamtes wird eine Leerstandsquote zwischen 3 und unter 5 % als „Ausgeglichener, funktionierender Wohnungsmarkt“ und eine Leerstandsquote zwischen 5 und unter 7 % als „Entspannter Wohnungsmarkt“ definiert (Quelle: Statistisches Bundesamt: Zensus 2011 – Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) Berechnung: Rink/Wolff).

Da für das Stadtteilzentrum Ost ein „**Entspannter Wohnungsmarkt**“, eine für die Bevölkerungs- und Wohnraumstruktur realistische Zieleinordnung ist, wird für die Prognose des künftigen Wohnungsbedarfes eine **Fluktuationsreserve von 6 %** angenommen.

Wohnbedarfsprognose Stadtteilzentrum Ost

Jahr	Einwohnerzahl	**Wohnungsbedarf** inkl. Fluktuationsreserve Haushaltsfaktor 1,8
2017	3.476	2.050
2020	3.570	2.100
2025	3.740	2.200
2030	3.800	2.240

Quelle: eigene Annahme und Berechnung, 2018

Bei einem Haushaltsfaktor von 1,8 bestünde ein theoretischer Überhang von ca. 110 Wohneinheiten. Die handlungsrelevante würde Leerstandsquote würde 2030 somit 4,7 % betragen.

Für die Prognose wird angenommen, dass neben einem Bevölkerungszuwachs auch weiterhin aktiv dem Wohnungsleerstand entgegengewirkt wird.
Die Leerstands- und Bevölkerungsentwicklung ist spätestens 2023 erneut zu prüfen. Sollte sich an der Prognose nichts ändern, müssen die Ziele teilweise neu formuliert werden. Gegebenenfalls muss dann auch wieder der Rückbau von Wohnraum verstärkt in Betracht gezogen werden.

2.7 Energetische Ausgangslage

Gesamtstädtische Ebene

Die Kommunen stehen in der energetischen Ausrichtung ihrer Stadtentwicklungspolitik am Anfang eines langfristig angelegten Prozesses. Die Planung diesbezüglicher Strategien und Einzelvorhaben erfolgt zunächst auf gesamtstädtischer oder interkommunaler Ebene. So ist im Flächennutzungsplan von 2009 auf die Nutzung von Fernwärme, Solarenergie, Wasserkraft- und Windenergienutzung eingegangen worden. Die dort festgeschriebenen Entwicklungsziele, wie auch die in den vergangenen Jahren umgesetzten Sanierungs- und Stadtumbauvorhaben, haben zu Effekten der Energieeinsparung und CO_2-Minderung geführt:

- Sanierung der Gebäudehüllen
- Einbau effizienter Haustechnik
- Einsatz energiesparender Technik in der öffentlichen Beleuchtung
- Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Gebäuden und Freiflächen
- Reduzierung des Gebäudebestandes in dezentralen Lagen
- Konzentration zentraler Einrichtungen, Nutzungsanreicherungen in öffentlichen Gebäuden
- Attraktivierung des ÖPNV-Angebotes
- Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes

Stadtteilzentrum Ost

Ein Großteil des Gebäudebestandes im Stadtteilzentrum Eilenburg-Ost ist voll saniert bzw. wurde nach 1991 neu errichtet. Dabei wird vorausgesetzt, dass die jeweils geltenden rechtlichen Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) eingehalten wurden. Inwieweit bei der Sanierung der Gebäudehüllen und der Installation neuer Haustechnik über die gesetzlichen Forderungen hinausgehende Standards realisiert wurden, ist nicht bekannt. Die bislang noch nicht sanierten Gebäude stellen wichtige Potenziale der Energieeinsparung dar.

Bei der Sanierung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen wurden ebenfalls konsequent Maßnahmen zur Energieeinsparung umgesetzt. Diese betreffen vorrangig die energetische Sanierung der Gebäudehülle (z. B. Martin-Rinckart-Gymnasium).

Der Anteil an Solar- und Photovoltaikanlagen im Quartier hat sich in den letzten Jahren wesentlich erhöht. Diesbezügliche Anlagen sind sowohl im Wohngebäudebestand als auch bei gewerblich genutzten Objekten anzutreffen. Die EWV mbH hat im Zusammenhang mit Sanierungsmaßnahmen Photovoltaikanlagen auf den Satteldächern der Gebäude installiert (siehe Fotodokumentation). Diese dienen jedoch nicht der Versorgung der Wohnungen, sondern werden von der EWV mbH gewerblich vermarktet. Die Dachflächen sind für 20 Jahre an den Betreiber der Anlagen vermietet worden. Aus steuerlichen Gründen erfolgte hier keine Eigeninvestition.

Die Energieversorgung im Stadtumbaugebiet erfolgt über Fernwärme, Gas und sonstige Energieträger. Die Fernwärme wird im dortigen Blockheizkraftwerk der Stadtwerke mittels effizienter Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt. Angebunden sind die Großwohngebiete im Norden, vereinzelte Geschosswohnungsbauten an der Hochhausstraße, die Schulen, die Kita Bummi-Kneipp sowie das Industrie- und Gewerbegebiet Kunststoffcenter am ECW-Wasserturm. Ein Anschluss- und Benutzungszwang (Fernwärme) per Satzung besteht nicht, parallel werden jedoch keine anderen Energieträger – wie Erdgas - angeboten. Die Versorgung der sonstigen Geschosswohnungsbauten erfolgt insbesondere über Gas. In den Gebäuden sorgen Brennwertkessel für die Wärmeversorgung.

In den vergangenen Jahren wurden im Zuge von Straßenerneuerungen Vorhaben der energiesparenden Straßenbeleuchtung realisiert. So wurden an der Torgauer Landstraße in 35 Leuchten Energiesparlampen mit einer Energieeinsparung bis zu 15 % eingebaut.

2.8 Fotodokumentation

Ziegelstraße, Am Alten Celluloidwerk

Ziegelstraße, westliche Grenze Untersuchungsgebiet
ECW-Gebäude mit Leerstand und Sanierungsbedarf

Ziegelstraße 2, mit Turm ECW-Gebäude
Gewerbe saniert mit Photovoltaik

Am Alten Celluloidwerk 12
Neubau Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen

hinter Ziegelstraße 4 (Lidl)
Neuansiedlung SB-Autowäsche

Ziegelstraße auf Höhe An der Dobritzmark
Blick Richtung Osten

Auenwiesen südlich der Ziegelstraße
Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Mulde“

Lossastraße, Kültzschauer Straße, Schäfereistraße, Uferstraße

Lossastraße
Mängel im öffentlichen Fußwegbereich

Kültzschauer Straße 22
Neuerrichtung Geschosswohnungsbau

Schäfereistraße
Mängel im öffentlichen Fußwegbereich

Uferstraße, DHH mit teilweisen Sanierungsbedarf
Mängel im öffentlichen Fußwegbereich

Uferstraße
Neuerrichtung Einfamilienhausbebauung

Uferstraße (Hofbebauung Puschkinstraße 9)
Leerstand, ruinöse Bausubstanz

Windmühlenstraße, Mozartstraße, Beethovenstraße

Windmühlenstraße 24 - 27
unsanierte Plattenbauten, Wohnungsleerstand

Windmühlenstraße Blick Richtung Puschkinstraße
sanierter Geschosswohnungsbau

Windmühlenstraße 12A
Jugendclub „JuST“

Mozartstraße 5 - 8
Spielplatz Innenhof

Beethovenstraße 29 - 32
Geschosswohnungsbau, Eigentumswohnungen

Ökokontofläche, Blick Richtung Am Regenbogen
erfolgter Rückbau, fehlende Raumkante

Puschkinstraße

Puschkinstraße 7
Gewerbeleerstand

Puschkinstraße 91/92
Gewerbeleerstand

Puschkinstraße Höhe Gartenweg
größtenteils sanierte, geschlossene Bebauung

Puschkinstraße 17
Sebastian-Kneipp-Grundschule

Puschkinstraße (hinter Grundschule)
Neubau Sebastian-Kneipp-Hort

Puschkinstraße 17 (Grundstück ehem. Mittelschule)
erfolgter Rückbau, Neubau Seniorenresidenz geplant

Puschkinstraße

Puschkinstraße 88
Gewerbeleerstand im Erdgeschossbereich

Puschkinstraße 84
Leerstand, Sanierungsbedarf

Puschkinstraße 80
unsanierte Bausubstanz

Puschkinstraße Höhe Nr. 87
Einbahnstraße mit Radweg und Parktaschen

Puschkinstraße 76, Gabelweg 58
Handel/Dienstleistung

Puschkinstraße/Ecke Gabelweg
öffentlicher Platz

Puschkinstraße

Puschkinstraße 30
Lebensmittel-Discounter mit vorgelagerten Parkplatz

Puschkinstraße 33
ehem. Hotel IL-Burg mit Einzelhandel und Dienstleistung

Puschkinstraße 44/45
Geschosswohnungsbau saniert/unsaniert

Puschkinstraße 41 - 43
Fläche mit Entwicklungspotenzial/Nachverdichtung

Puschkinstraße 63a (Höhe Am Regenbogen)
Fläche mit Entwicklungspotenzial/Nachverdichtung

Puschkinstraße/ Ecke Dübener Landstraße
Brachfläche mit Entwicklungspotenzial
zur Wohnbaufläche

Wurzener Platz, Gartenweg, Torgauer Landstraße

Wurzener Straße
Blick Richtung öffentl. Pkw-Parkplatz Wurzener Platz

Wurzener Landstraße
Kreuzung Torgauer Landstraße/Wurzener Straße

Gartenweg
Blick Richtung Puschkinstraße

Garagenanlage Torgauer Landstraße (Brauereiplatz)
städtebaulicher Handlungs-/Ordnungsbedarf

Torgauer Landstraße 75
Kindertagesstätte „Löwenzahn“

Torgauer Landstraße 71/72, 96/70
Geschosswohnungsbau

Hochhausstraße, Bummiweg, Rosa-Luxemburg-Straße

Torgauer Landstraße 20-22
Mehrgenerationenhaus/Betreutes Wohnen

Hochhausstraße 49
Martin-Rinckart-Gymnasium

Hochhausstraße Blick Richtung Gymnasium
Mängel im öffentlichen Fußwegbereich

Wirtschaftsweg Blick Richtung Hochhausstraße
Neugestaltung und Erweiterung Sport-/Außenanlagen

Bummiweg 1
Kindertagesstätte „Bummi-Kneipp“

Rosa-Luxemburg-Straße (ehem. Nr. 47 - 52)
Freifläche nach erfolgten Wohnungsrückbau

Thomas-Müntzer-Straße, Georg-Schumann-Straße, Ostbahnhofstraße

Torgauer Landstraße
öffentliche Grünfläche mit Spielplatz

Blick Richtung Thomas-Müntzer-Straße
Einzel-/Doppelhausbebauung, tlw. Sanierungsbedarf

Georg-Schumann-Straße 33 - 37, 27 - 31a
Zeilenbebauung saniert, privates Wohnen

Straße der DPF 2 - 6
Geschosswohnungsbau

Georg-Schumann-Straße 5, 7
Einfamilienhausbebauung

Ostbahnhofstraße (Nr. 10)
Nachverdichtungspotenzial Wohnen

Ostbahnhofstraße, Hartmannstraße, Wurzener Landstraße

Garagenanlage Ostbahnhofstraße (hinter Nr. 17 - 25)
Fläche städtebaulich ungeordneter Bereich

Ostbahnhofstraße 15d
Gewerbeobjekt

Innenbereich Quartier Hartmannstraße/Wurzener Landstraße/Torgauer Landstraße/Ostbahnhofstraße
Brachfläche mit funktionalen/gestalterischen Defiziten

Hartmannstraße 2 - 4
Geschosswohnungsbau

Wurzener Landstraße Höhe Esso-Tankstelle
Blick Richtung Süden

Wurzener Landstraße (Höhe Nr. 4)
Mängel im öffentlichen Fußwegbereich

3 Missstände und Potenziale

Die Missstände und Potenziale im Stadtumbaugebiet werden bezüglich der Themen

- Bausubstanz,
- Wohnumfeld,
- Grün- und Freiflächen sowie
- Erschließung

im Folgenden kurz zusammengefasst und sind im **Plan 4 Missstände und Potenziale** dargestellt. Der Plan stellt sowohl Probleme im Stadtteilzentrum Ost dar, aus denen weitere Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen abgeleitet werden, verdeutlicht gleichzeitig aber auch vorhandenen Potenziale für die weitere Stadtentwicklung. Hiermit soll nochmals auf das Kapitel Bestandsanalyse verwiesen werden, wo wesentliche Aussagen zu Missständen und Potenzialen im Stadtteil bereits benannt worden.

Bausubstanz
Bei der Beurteilung der Bausubtanz zeigt sich ein bereits recht guter Sanierungsstand im Untersuchungsgebiet. Mit ausschlaggebend hierfür ist der sehr hohe Anteil an sanierten Wohnungsbeständen der Wohnungsgenossenschaft Eilenburg eG (WGE eG) und der Eilenburger Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH (EWV mbH). Mit Ausnahme in der Windmühlenstraße existieren praktisch keine unsanierten Plattenbauten mehr im Gebiet. Durch geleistete Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen der letzten Jahre im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau Ost“, konnte eine nachhaltige Verbesserung in den betroffenen Quartieren erreicht werden.

Für Eilenburg ist eine hohe Nachfrage an Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau zu verzeichnen. Dies wirkt sich auch positiv auf Eilenburg-Ost aus und bietet künftig Chancen der Stadtteilentwicklung und Revitalisierung. Die Neubautätigkeit der jüngsten Zeit erfolgte auf Grundstücken in der Uferstraße, Puschkinstraße, Georg-Schuhmann-Straße und Kültzschauer Straße.

Der **Wohnungsleerstand** konzentriert sich in Bereichen, deren Bausubstanz unsaniert bzw. teilsaniert ist oder wo die Sanierungen lange zurückliegen. Auch Faktoren wie ungünstige Wohnungszuschnitte und -größen, leer stehende Erdgeschossbereiche, fehlende Aufzüge und Balkonanlagen oder ein nur wenig gestaltetes Wohnumfeld wirken sich auf den Wohnungsleerstand aus. Komplett leer stehende Wohngebäude befinden sich größtenteils in der Windmühlenstraße sowie der Puschkinstraße. Gewerbeleerstand konzentriert sich vorwiegend in der Puschkinstraße und am Wurzener Platz. Auch am leer stehenden ehem. ECW-Verwaltungsgebäude in der Ziegelstraße besteht Handlungsbedarf.

Folgende Gebäude wurden im Stadtteilzentrum Ost während der Begehungen im August 2018 als unsaniert eingestuft, da sie erhebliche bis substanzielle Mängel aufwiesen und von erhöhtem Leerstand betroffen waren:

Wohngebäude:
- Ziegelstraße 10/11
- Uferstraße 3/4
- Uferstraße 9/10
- Puschkinstraße 9 (Hofbebauung)
- Torgauer Landstraße 59
- Windmühlenstraße 21 - 23
- Windmühlenstraße 24 – 27
- Hochhausstraße 1 - 11
- Hochhausstraße 13 - 23
- Puschkinstraße 38
- Puschkinstraße 44
- Puschkinstraße 62
- Puschkinstraße 80
- Puschkinstraße 84

Wohn-/und Geschäftshäuser:
- Puschkinstraße 87
- Puschkinstraße 88

Gewerbeobjekte:
- Torgauer Landstraße 7 (Hofbebauung)
- Windmühlenstraße (ohne Hnr. nördlich Hnr. 29)
- Wurzener Landstraße 2

ehem. Turnhalle
- Am Regenbogen (Vereinsnutzung)

Darüber hinaus gibt es eine ganze Reihe an teilsanierter Bausubstanz im Untersuchungsgebiet, bei der mittelfristig ein weiterer Modernisierungs-/Sanierungsbedarf entstehen wird. Insbesondere sind hier Wohn- und Geschäftshäuser im westlichen Abschnitt der Puschkinstraße, Wohnbauten in der Thomas-Müntzer-Straße und Hartmannstraße sowie Gewerbeobjekte am Wurzener Platz zu nennen.

Zahlreiche Nebengebäude und Garagenanlagen, teilweise ungenutzt, beeinflussen ihr unmittelbares Umfeld sowie das Stadtbild negativ. Besonders die Garagenanlagen an der Torgauer Landstraße, am Wirtschaftsweg und im Bereich Ostbahnhof- und Hartmannstraße weisen funktionale und gestalterische Defizite auf und werden als städtebaulich nicht maßstäbliche Bebauung eingestuft. Sie stellen aber gleichzeitig auch Potenziale für künftige Entwicklungs- und Aufwertungsmaßnahmen dar.

Wohnumfeld

Durch die Zeilenbauweise der bestehenden Plattenbauten der 1950-1960er und der 1970-1980er-Jahre existieren zahlreiche größere Wohnhöfe als halböffentliche, grüne Zwischenräume, die jedoch teilweise gestalterisch mangelhaft sind und Potenzial für eine Aufwertung des unmittelbaren Wohnumfeldes in den Quartieren bieten. Besonders Rückbauflächen ohne eine derzeit angemessene Nachnutzung können mit entsprechenden städtebaulichen und gestalterischen Maßnahmen die Attraktivität des Stadtteils künftig noch steigern.

In den sich im Norden befindlichen Quartieren von Lossastraße bis Uferstraße überwiegt eine kleingliedrige Bebauungsstruktur mit in der Regel privaten Garten- und Hofbereichen. Dies trifft ebenfalls auf Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen in der Thomas-Müntzer-Straße, der Hartmannstraße, Georg-Schumann-Straße und Am Regenbogen zu. Aufwertungsmaßnahmen sind hier nur partiell erforderlich, teilweise bieten die Bereiche aber Möglichkeiten einer adäquaten Nachverdichtung mit entsprechender Wohnbebauung.

Städtebauliche Missstände im Wohnumfeld sind bei nicht standortgerechter Nutzung, beengten Lagen sowie im Umfeld von Gebäudeleerstand vorhanden. Nach wie vor besteht im Bereich des Wurzener Platzes/Gartenweges Bedarf zur Aufwertung des Wohnumfeldes durch Beseitigung der ungeordneten Bebauung mit Nebengebäuden und Garagen.

Grün- und Freiflächen

Ein größerer zusammenhängender natürlicher Grünbereich mit Landschaftsschutzstatus ist im Erweiterungsgebiet südlich der Ziegelstraße vorhanden. Öffentliche Grünflächen mit innerstädtischem Charakter innerhalb des Stadtteilzentrums existieren an der Torgauer Landstraße. Neu gestaltet wurde u. a. auch der Spielplatz auf der öffentlichen Grünfläche. An vorhandenen Anlagen im Untersuchungsgebiet besteht teilweise Handlungsbedarf zur Neugestaltung. Die jüngst erweiterten und neugestalteten Sport- und Freiflächen von Grundschule, Hort und Gymnasium steigern die Aufenthaltsqualität sowie das Freizeit- und Erholungsangebot im Stadtteil.

Freiflächen mit Gestaltungsdefiziten stellen die vorhandenen Rückbauflächen von ehemaligen Wohnblöcken und der Mittelschule sowie Teilbrachen und ungeordnete Bereiche einiger Garagenanlagen dar. Sie werden als potenzielle Entwicklungsflächen für eine qualitative Nachverdichtung und städtebauliche Weiterentwicklung des Stadtteils gesehen. Hierzu zählen Freiflächen und Teilbrachen der Puschkinstraße, rückwärtige Bereiche zwischen Hartmannstraße, Ostbahnhofstraße und Wurzener Landstraße sowie die Garagenanlagen an der Torgauer Landstraße und Lossastraße.

Im Industrie- und Gewerbegebiet nördlich der Ziegelstraße sind ebenfalls Freiflächen vorhanden, die ein weiteres Flächenpotenzial für künftige Neuansiedlungen von Gewerbe und

Anbietern im Dienstleistungssektor darstellen. Dies betrifft mehrere bereits frei geräumte Flächen Am Alten Celluloidwerk und der Ernst-Mey-Straße sowie eine potenzielle Rückbaufläche an der Ziegelstraße. Bei der Ansiedlung von Gewerbeobjekten sind entsprechende Vorgaben des gültigen B-Plans zu beachten.

Erschließung

Sowohl die Wohnquartiere als auch das Industrie- und Gewerbegebiet sind über Hauptverkehrs- und Anliegerstraßen relativ gut erschlossen. In Abschnitten mit doppelter Straßenführung nebeneinander bzw. im Umfeld von Rückbauflächen erscheinen die Verkehrsflächen teilweise überdimensioniert. Mittelfristig wird am vorhandenen öffentlichen Straßen- und Wegenetz ein weiterer Sanierungsbedarf gesehen. Davon betroffen sind folgende Straßen im Untersuchungsgebiet:

- Am Regenbogen
- Beethovenstraße
- Bummiweg
- Gartenweg
- Gabelweg
- Georg-Schumann-Straße (zwischen Ostbahnhofstraße bis Hartmannstraße)
- Hartmannstraße (Teilabschnitt Rosa-Luxemburg-Str. bis Kreuzung Torgauer Landstraße)
- Hochhausstraße
- Mozartstraße
- Ostbahnhofstraße (zwischen Torgauer Landstraße und Hartmannstraße)
- Puschkinstraße
- Rosa-Luxemburg-Straße (Teilstück Hnr. 38 - 41)
- Straße der DPF
- Thomas-Müntzer-Straße (zwischen Ostbahnhofstraße bis Hartmannstraße)
- Uferstraße
- Windmühlenstraße
- Wirtschaftsweg

Darüber hinaus treten im Erweiterungsgebiet funktionale und gestalterische Defizite an Fußwegen wie der Lossastraße, Schäfereistraße, Uferstraße und Wurzener Landstraße auf.

Der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen im Gebiet ist augenscheinlich gedeckt. Eine Stellplatzanalyse liegt nicht vor. Durch die überwiegend sehr breiten Straßen können parkende Kraftfahrzeuge (Kfz) entlang der Erschließungsstraßen straßenbegleitend abgestellt werden. Im Umfeld des Stadtteilzentrums Puschkinstraße besteht zu den Öffnungszeiten der Geschäfte ein erhöhter Parksuchverkehr, der jedoch durch die vorhandenen Parkbuchten ent-

lang der Puschkinstraße und dem Parkplätzen Kreuzung Gabelweg weitestgehend abgedeckt werden kann. Durch Rückbau vorhandener Garagenanlagen kann die Neuschaffung weiterer öffentlicher Stellflächen ermöglicht werden.

Bis auf den Verlauf der Torgauer Landstraße ist eine energieeffiziente Straßenbeleuchtung im Gebiet so gut wie nicht vorhanden. Hier werden energetische Einsparpotenziale bei der technischen Infrastruktur durch Modernisierungsmaßnahmen der Straßenbeleuchtung in den kommenden Jahren gesehen.

Zusammenfassung Probleme und Potenziale

Thema	Probleme	Potenziale
Bausubstanz	👎 Wohnungs-/Gewerbeleerstand, besonders in unsanierter oder teilsanierter Bausubstanz 👎 altersgerechte, barrierearme Umbauten weiter erforderlich (u. a. Aufzüge) 👎 fehlende Raumkanten durch erfolgten Rückbau	👍 fortgeschrittener Sanierungsstand der Wohngebäude im bestehenden Stadtumbaugebiet sowie der Erweiterungsfläche 👍 Wohnraumanpassung und energetische Sanierung 👍 gestiegene Nachfrage an Baugrundstücken und Nachverdichtungspotenziale im Stadtteil
Wohnumfeld	👎 Wohnhöfe und Rückbauflächen ohne Nachnutzung mit teilweise mangelhafter Gestaltung und Ausstattung 👎 Garagenanlagen mit Leerstand und Gestaltungsdefiziten	👍 vorhandenes Flächenpotenzial zur Aufwertung der Wohnquartiere für private und halböffentliche Nutzungen, für Spiel- und Freizeitangebote 👍 Aufwertung durch Begrünung ggf. untergeordnete bauliche Nutzungen
Grün- und Freiflächen	👎 ungestaltete Flächen und Brachflächen mit Aufwertungsbedarf 👎 teilweise geringe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität öffentlich wirksamer Bereiche	👍 Entwicklungsmöglichkeit für eine qualitative Gestaltung vorhanden, insbesondere ehem. und ungenutzter Rückbauflächen 👍 naturnahe Landschaftsschutzräume
Erschließung	👎 teilweise funktionale und gestalterische Mängel im Straßenraum 👎 Teilbereiche mit überdimensionierter Verkehrsfläche	👍 Aufwertung durch Neu- und Umgestaltungen 👍 Einsparpotenzial durch energieeffiziente Straßenbeleuchtung

4 Beteiligung

Der bisherige Sanierungsprozess im Stadtumbaugebiet sowie deren vorgeschaltete Konzeption erfolgte in enger Zusammenarbeit verschiedener lokaler Akteure, der Einwohnerschaft, städtischer Gremien sowie Träger öffentlicher Belange. Vor allem durch die bereits erfolgten Rückbauten war eine breite Beteiligung in der Bevölkerung notwendig und wurde in den städtischen Gremien als auch in der Öffentlichkeit und den Medien regelmäßig thematisiert. Im Ergebnis verschiedener Beteiligungsverfahren sind die Eigentümer im Stadtumbaugebiet auf mögliche Förderungen zur Sanierung ihrer Bausubstanz sensibilisiert. Diese erfolgreiche Zusammenarbeit im Stadtteilzentrum Ost soll auch in Zukunft fortgesetzt werden.

Zum Aufrechterhalten des breiten **Konsenses zu den Zielen** und zur Nutzung von Synergieeffekten werden die örtliche Wirtschaft, Fachbehörden, soziale Träger, Vereine, Organisationen und die privaten Eigentümer sowie die Wohnungsunternehmen regelmäßig mit eingebunden. Die geschieht vorwiegend durch:

- Informationsbeiträge in der örtlichen Presse und im Internet
- Beratungs- und Abstimmungsrunden
- Information der Wohnungsunternehmen über die Ergebnisse und mittelfristigen Zielstellungen
- intensive Einbeziehung kleinteiligen Privateigentums in den Stadtumbauprozess und persönliche Betreuung sowie Begleitung der Eigentümer durch die Verwaltung

Im Rahmen der jährlichen Fortsetzungsanträge finden auch eine Abwägung der einzelnen Interessen und Maßnahmen sowie der Austausch zu den vorhandenen Zielsetzungen statt.

Um die Akteure und Bürger **über geplante Vorhaben zu informieren** und diese mit einzubeziehen, werden die Planungen im Stadtrat öffentlich vorgestellt und beschlossen.

5 Stadtteilkonzeption

5.1 Übergeordnete Entwicklungsziele

Als übergeordnete Zielstellungen für die weitere Stadtentwicklung sind die Festsetzungen der Raumordnung und Landesplanung maßgebend. Diesbezügliche Aussagen bilden auch die Grundlage des sich gegenwärtig in Überarbeitung befindenden gesamtstädtischen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) der Stadt Eilenburg. Im Folgenden werden allgemeine **Zielstellungen und Kernaussagen der einzelnen Fachkonzepte im INSEK** und den daraus relevanten Maßnahmen mit Bezug für das Stadtumbaugebiet Eilenburg Stadtteilzentrum Ost dargestellt.

Allgemeine Zielstellung Fachkonzepte	Maßnahmenbezug Stadtteilzentrum Eilenburg Ost
Städtebau und Denkmalpflege	
Erhalt der städtebaulichen Struktur in den Kernbereichen	• Erhalt der städtebaulichen Strukturen unter Beachtung des Hochwasserschutzes • Platzfolgen und Verweilzonen weiterentwickeln und vernetzen • vordringliche Innenentwicklung für Mietwohnungsbau • Nutzung und Aufwertung vorhandener Bebauungen vor Neuerrichtungen • enge Verflechtung der Stadtgebiete befördern • Beräumung und Nachnutzung innerörtlicher Potenzialflächen
Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung	• weitere Sanierung, Instandsetzung und Modernisierung von privaten und öffentlichen Gebäuden mit konkreter Schwerpunktsetzung in Fördergebieten • Stadtbild weiter attraktiv gestalten
Nutzungsmischung	• Erhalt der Mischung von Wohnnutzung und Dienstleistung bzw. nicht störendem Gewerbe in den zentralen Stadtlagen
Erhalt der Freiflächen- und Platzgestaltung	• Erhalt zusammenhängender Grünzüge und Parkbereiche, Vernetzung mit der Auenlandschaft • bedarfsgerechter Neubau bzw. Sanierung von Spielplätzen
Beseitigung oder Nachnutzung von Brachen	• Einzelstandortbetrachtung zur gezielten Nachnutzung • Revitalisierungsmaßnahmen durchführen

Allgemeine Zielstellung Fachkonzepte	Maßnahmenbezug Stadtteilzentrum Eilenburg Ost
Wohnen	
Anpassung des Wohnungsbestandes	• prioritäre Wohn- und Eigentumsangebote für junge Familien • Marktanpassung von Wohnquartieren durch Umbau und Sanierung • zeitgemäßer, sanierter und energiesparender Wohnraum zum angemessenen Preis • bedarfsgerechte Bereitstellung von mietpreisgebundenen Wohnraum (Sozialer Wohnungsbau, Mietpreisabschlag durch EWV) • Wohnungen mit Balkon oder Terrasse • differenzierter, individueller Mietwohnungsbau • flexible Wohnkonzepte für das Wohnen in mehreren Lebensphasen und den individuellen Bedarf, Generationen-Wohnen • altengeeigneter Wohnraum mit entsprechender technischer Ausstattung und Möglichkeiten zur Selbstbestimmung sowie Organisation und ggf. in Kombination mit Pflegeeinrichtungen (Hausgemeinschaften, betreute Wohngruppen, Senioren-WGs, Wohngemeinschaften mit Selbsthilfecharakter, Wohnformangebote für die Gruppe 60+)
Erhalt und Steigerung der Attraktivität des Wohnstandortes	• kurze Wege und gute Erreichbarkeit wohnquartiersbezogener Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen • kompakte Stadt: Urbanität durch Dichte, bevorzugte Nachnutzung innerstädtischer Baulücken • Erhalt zusammenhängender Grünzüge und Parkbereiche • Spielplätze als Teil der wohnungsnahen Infrastruktur • Vermeidung bzw. Rückbau von Versiegelungsflächen mit anschließender Begrünung • bedarfsgerechte Bereitstellung von Flächen für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum • Maßnahmen zur Vermeidung weiterer starker sozialer und altersstrukturelle Segregation • gute Erreichbarkeit der Innenstadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln, mit dem Rad und zu Fuß • alters- und behindertengeeigneter Ausbau der Erschließungsanlagen (Wege, Haltestellen, Umsteigepunkte etc.)

Allgemeine Zielstellung Fachkonzepte	Maßnahmenbezug Stadtteilzentrum Eilenburg Ost
Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel und Tourismus	
Bestandspflege als eine Kernaufgabe der Stadtverwaltung Eilenburg	• Einzelziele: Erhalt und Ausbau der Firmendichte • Bestandspflege und Unterstützung durch: wirtschaftsförderliche Gestaltung der Rahmenbedingungen des Standortes
Zukunftsfähigkeit des Wirtschafts-standortes Eilenburgs durch ange-messene Bereitstellung notwendi-ger Ressourcen	• Bereitstellung wettbewerbsfähiger Gewerbeflächen • Bereitstellung von wettbewerbsfähigen Flächen mit bedarfsgerechten Größen, Zuschnitten und Erschließungsanlagen • Sicherstellung eines schnelleren Datentransfers per Breitbandausbau als Glasfaserverkabelung im FTTB-Standard • Ansiedlungsförderung - gezielte Beratung und Nutzung der Förderoptionen
Erhalt des zentralen Handels-standortes Eilenburg ist eine Hauptaufgabe	• besondere Unterstützung des Tourismus- und Gewerbevereines als Bindeglied zwischen Handel und Gewerbe • Erhalt der kleingliedrigen Struktur des Einzelhandels und Dienstleistungen in der Innenstadt sowie im Stadtteil Ost neben den großflächigen Einzelhandelseinrichtungen • weiterem Rückgängen im Einzelhandel wird entgegen gewirkt
Verkehr und technische Infrastruktur	
Erhalt und Verbesserung der Erreichbarkeit des Stadtzentrums sowie Anbindung der Ortsteile	• bedarfsgerechte Ausweisung bzw. Bereitstellung von öffentlichen Stellplätzen • Einflussnahme der Stadt auf die Stabilisierung und Weiterentwicklung des öffentlichen Personenverkehrs • barrierefreier Ausbau der ÖPNV-Haltestellen • bedarfsgerechte Erweiterung und Anpassung der Flächen für den ruhenden Verkehr innerstädtischer Wohnquartiere
Entwicklung eines attraktiven Radwegenetzes	• Verbesserung der Stadtqualität durch Förderung gegenüber dem motorisierten Individualverkehr • Anbindung der Ortsteile an Radwegenetz • Bau an den vorhandenen und zukünftig geplanten Straßen und Wegeverbindungen • sichere Gestaltung durch bauliche und organisatorische Maßnahmen
Verbesserung innerstädtischer Fußwege	• Pflege und Förderung des hohen Fußgängeranteils durch attraktive und sichere Wege • sicheres Überqueren von Straßen • Ausbau eines barrierefreien Wegesystems
Funktionale und gestalterische Anpassung der Straßenräume	• Entwicklungsbezogener Ausbau des Straßennetzes • weiterer Ersatz von Ampelanlagen durch Kreisverkehre

Allgemeine Zielstellung Fachkonzepte	Maßnahmenbezug Stadtteilzentrum Eilenburg Ost
	• siedlungsstrukturtypische Gestaltung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen
Umwelt und Klima	
Lärm- und Immissionsschutz-maßnahmen	• Erhalt der Funktionen und Einrichtungen des Wohn- und Lebensstandortes zur Vermeidung von zusätzlichem Individualverkehr • Vermeidung von Nutzungskonflikten bei Umnutzung oder Neubebauung
Nachhaltige Nutzung der Verkehrs- und Siedlungsflächen	• Weiterentwicklung der Siedlungsbereiche unter Berücksichtigung ökologischer Belange • Gewährleistung der Nachhaltigkeit bei den zu realisierenden Maßnahmen • Nachnutzung von mindergenutzten oder -bebauten Flächen • Entsiegelung von Flächen • Schaffung von Grün- und Freiflächen
Energieeffizienter Gebäudebestand	• energetische Sanierung des kommunalen und privaten Gebäudebestandes • Erneuerung/Umstellung auf ressourcensparende und emissionsarme Heizungsanlagen/ Wärmeversorgung • Unterstützung von Nah- und Fernwärmenetzen als alternative Energieversorgung
Kultur und Sport	
Sicherung der Angebotsvielfalt und kulturellen Landschaft	• Förderung des privaten Engagements für Veranstaltungen • Erhalt der bestehenden kulturellen Angebotsvielfalt und der Rahmenbedingungen für Vereine • enge Vernetzung und Abstimmung der Kultur- und Tourismusangebote sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen und deren Aktivitäten
Nachfragegerechte Anpassung der kulturellen und sportlichen Angebote	• Angebote für alle Alters- und Sozialgruppen • Sanierung und Modernisierung einzelner Freizeit- und Kultureinrichtungen • weitest gehende Sicherstellung eines barrierefreien Zugangs
Verbesserung der Sportstättensituation	• Anpassung der Kapazitäten für den Schul- und Vereinssport • qualitative Aufwertung der Sportplätze und Sporteinrichtungen • Sicherstellung der optimalen schulischen Anbindung
Stärkung der Nachwuchsarbeit und des Vereinslebens	• Förderung der Zusammenarbeit von Schule, Hort und Kindertagesstätten mit den Vereinen • Förderung/Betreuung der Schüler • mehr Synergieeffekte erwünscht - Schule und

Allgemeine Zielstellung Fachkonzepte	Maßnahmenbezug Stadtteilzentrum Eilenburg Ost
	Vereine (Angebote in Ganztagsbetreuung einbinden) • verstärkte Integration Älterer in das öffentliche Leben, Motivation zum Mitwirken schaffen
Bildung	
Eilenburg ist in Funktion als regionales Zentrum der Bildung zu erhalten und auszubauen	• vorausschauende Anpassung an den Schulplatzbedarf und Ganztagsangebote, ansässige Schüler haben Vorrang • öffentliche und private Bildungseinrichtungen bilden die Grundlage für erfolgreiches lebenslanges Lernen • intensive Kommunikation und Kooperation zwischen Stadt, freien Trägern und Landkreis ermöglicht bewusste Nutzung des wirtschaftlichen und sozialen Umfeldes • Herausstellung des Angebots sowie stärkere Profilierung der Bildungseinrichtungen
Bildungsangebote sind umfassend und leistungsfähig zu gestalten und auszubauen	• Schulträger schaffen materielle und technische Voraussetzungen für erfolgreichen Schulbetrieb • Bildungseinrichtungen entwickeln spezifische Lern-, Betreuungs- und Förderangebote • Bildungseinrichtungen wirken als Orte der gesellschaftlichen Öffentlichkeit auch als Sozialisations- und Integrationsinstanzen • allgemeiner Zugang zur Bildung bietet Chancengleichheit und gleiche Zukunftschancen • barrierefreie Ausstattung der Schulgebäude, Förderung von Schwächeren und Begabten
Soziales	
Weiterverfolgung des präventiven, dezentralen und vielfältigen Ansatzes der sozialen Arbeit	• Weiterentwicklung eines räumlich und strukturell ausgewogenes Netzes sozialer Einrichtungen durch Unterstützung privater Initiativen, freier und kirchlicher Träger • Förderung der Vereine durch Bereitstellung von Räumlichkeiten und Sportstätten • Bereitstellung von wohnortnahen Angeboten
Soziale und altersmäßige Integration und Inklusion fördern, Segregation vermeiden	• öffentliche Kommunikationsräume schaffen • Vielfalt an Wohnungsgrößen • barrierefreie bzw. -arme Gestaltung öffentlicher Räume und Wohnungen • Durchmischung der Bevölkerung in den Stadtteilen • Integration von Flüchtlingen als gesellschaftliche Daueraufgabe • Unterstützung freiwilliger und ehrenamtlicher Tätigkeiten durch Kombination mit professionellen Kräften • Kinder- und Jugendtreffs mit Projekten der Kompetenzentwicklungen verzahnen

Allgemeine Zielstellung Fachkonzepte	Maßnahmenbezug Stadtteilzentrum Eilenburg Ost
Schaffung familien- und bedarfsgerechter Infrastrukturen	• bedarfsgerechte Bereitstellung der Kapazitäten von Kinderbetreuungsangeboten • Kinder- und Jugendtreffs fördern und bauliche Rahmenbedingungen unterstützen • Förderung bedarfsgerechten Wohnraums, insbesondere für Normalverdiener und bestimmte Zielgruppen, z. B. Ältere, Alleinstehende, Familien mit mehr als zwei Kindern
Kommunale Finanzen	
• Ansiedlung von Unternehmen zur mittelbaren Steigerung der städtischen Finanzkraft	
• Einwohnergewinnung zur Sicherung der finanziellen Stabilität	
• Bedarfsorientierte Stadtentwicklung und Förderung	

5.2 Strukturelle und funktionale Entwicklung

Strukturelle Entwicklung

Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen der vergangenen Jahre haben im Stadtteilzentrum Ost bereits zu messbaren Ergebnissen geführt. Das beweisen rückläufige Leerstandszahlen. In Teilbereichen sind eine relativ hoher Sanierungsstand sowie eine verhältnismäßig gut ausgebaute Infrastruktur vorhanden. Für die weitere nachhaltige strukturelle und funktionale Entwicklung im Stadtteil werden folgende Handlungsschwerpunkte gesehen:

- Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur,
- Aufwertung öffentlicher Flächen,
- Sanierung/Instandsetzung kommunaler und privater Gebäude einschl. Herrichtung der erforderlichen Außenanlagen sowie
- weiterer Ausbau der Fernwärmeversorgung.

Ziel der weiteren Siedlungsstrukturentwicklung ist die Stabilisierung des Stadtumbaugebietes unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung. Aufwertungs- und bedarfsgerechte Rückbaumaßnahmen müssen darauf ausgerichtet sein, die begonnene Entwicklung zu einem attraktiven Wohn- und Dienstleistungsstandort fortzusetzen. Der Wohnstandort ist durch Wohnungsneubau und einem Angebot an sozialverträglichen Mieten und altersgerechten Wohnungen zu stabilisieren.
Die vorhandenen Rückbauflächen, insbesondere die Fläche des künftigen B-Planbereichs „Am Regebogen“, stellen Entwicklungspotenziale für individuellen Wohnungsbau dar. Hier kann eine Nachverdichtung mit selbstgenutzten oder modernem Mietwohnungsbau erfolgen.

Die Stadt sowie die Wohnungsunternehmen sollten auch künftig im Wohnumfeld attraktive und Spiel- und Freiraumangebote bereitstellen.

Zur Stärkung der Identität ist der Erhalt und behutsame Ausbau und Stabilisierung des Stadtteilzentrums Puschkinstraße erforderlich. Die Puschkinstraße bildet die städtebauliche, funktionale und wirtschaftliche Schnittstelle zwischen den Nachkriegserweiterungen im Kern von Eilenburg-Ost sowie den Ergänzungsbereichen in industrieller Plattenbauweise im Nordwesten des Stadtteiles. Hier laufen die „Fäden“ des Stadtteiles zusammen. In diesem Bereich ist ein funktionsfähiges Stadtteilzentrum entstanden. Deshalb ist dieser Bereich als ein Schwerpunkt der weiteren Strukturentwicklung zu sehen.

Funktionale Entwicklung

Um eine nachhaltige Stadtentwicklung im Stadtteilzentrum Ost zu sichern, müssen die bestehenden Strukturen erhalten bzw. bedarfsgerecht ergänzt werden. Das bedeutet neben einer qualitätsvollen Aufwertung des Bestandes an Wohnungen, vor allem auch die Stärkung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen. Ergänzend muss eine Attraktivierung sozialer und soziokultureller Angebote erfolgen.

Potenziale für den Erhalt und eine qualitätsvolle Entwicklung des **Stadtteil- und Nahversorgungszentrums Puschkinstraße** sind vorhanden. Die bestehenden Strukturen aus kleinteiligem Einzelhandel und Dienstleistungen sind zu erhalten und in Teilbereichen qualitativ aufzuwerten oder zu ergänzen. So können Synergieeffekte ausgelöst werden, die das Stadtteilzentrum Ost als Wohnstandort langfristig stärken. Gemäß Einzelhandelskonzept sollen die Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen auf die Gebietsversorgung beschränkt bleiben.

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. Kurze Wege zur Erreichung der Nahversorgungs-, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sind hierbei ein wichtiges Kriterium.

Geeignete **Wohnformen für alle Alters- und Einkommensgruppen sowie Möglichkeiten zur Verwirklichung des individuellen Wohnens** müssen angeboten werden.

Das Stadtteilzentrum Ost verfügt über ausreichend Entwicklungspotenzial, um diese Ziele zu verwirklichen.

5.3 Verkehr und technische Infrastruktur

Wichtige Hauptverkehrsachsen im Stadtteil sind:

- K7442: Ziegelstraße - Verbindung Eilenburg-Ost mit der Innenstadt
- S11: Torgauer Landstraße - in Weiterführung Rosa-Luxemburg-Straße/Hartmannstraße
- S11: Wurzener Landstraße - Verbindung zur B 87 Torgau/Leipzig
- Puschkinstraße
- Ernst-Mey-Straße - Erschließung Industrie- und Gewerbegebiet

Durch die genannten Hauptverkehrsstraßen wird nicht nur die Anbindung an die Innenstadt, die Vernetzung mit Nachbargemeinden von Eilenburg oder die Erschließung des Industrie- und Gewerbegebietes Kunstoffcenter „Am ECW-Wasserturm“ gewährleistet. Sie stellen auch wichtige Erschließungs- und Verbindungsachsen innerhalb des Stadtteils dar. Teilweise existiert eine relativ hohe Verkehrsbelastung. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in Anwohnerbereichen wurden bereits in der Puschkinstraße realisiert.

Mittelfristig wird ein verstärkter Handlungsbedarf sowohl im bestehenden Hauptverkehrswegenetz als auch an Anlieger- und Erschließungsanlagen innerhalb der einzelnen Wohnquartiere gesehen. Dies betrifft einerseits Modernisierungsmaßnahmen der bestehenden Erschließungsanlagen, eine weitere Optimierung von Verkehrs- und Wegeführungen als auch Straßen- und Wegeneubau im Zuge neu geplanter Quartiere und Nachverdichtung. Die Stellplatzsituation ist insgesamt zufriedenstellend. Durch eine bedarfsgerechte Neuschaffung und gestalterische Aufwertung öffentlicher Stellplätze kann sie weiter verbessert werden.

Die technische Infrastruktur soll flächendeckend erhalten bleiben. Maßnahmen zur energieeffizienten Erneuerung der technischen Infrastruktur und nachhaltigen Betreibung sowie die Ausnutzung von Synergieeffekten sind insbesondere bei Neubauvorhaben zu prüfen.

Künftige Handlungsschwerpunkte im Bereich Verkehr und technischer Infrastruktur sind:

- Sanierung und Instandsetzung bestehender Erschließungsanlagen
- Optimierung von Verkehrs- und Wegeführungen
- Schaffung von neuen Wegeverbindungen
- bedarfsgerechte Neuschaffung und gestalterische Aufwertung öffentlicher Stellplätze
- Erneuerung der Straßenbeleuchtung mit Energieeffizienztechnik
- Maßnahmen der Verkehrsberuhigung und Verkehrssicherheit in Wohnquartieren

5.4 Soziale Infrastruktur

Im Bereich der sozialen Infrastruktur konnten bereits zahlreiche Maßnahmen im Stadtteilzentrum umgesetzt werden. Darunter zählen unter anderem der Umzug der Mittelschule und Rückbau des Schulgebäudes in der Puschkinstraße, die Errichtung des Sebastian-Kneipp-Hortes, diverse Modernisierungsmaßnahmen an Bildungs- und Kindertageseinrichtungen sowie auch die Umwidmung des Hochhauses an der Torgauer Landstraße als Einrichtung des altersgerechten Wohnens und der Seniorenbetreuung. Die letzten realisierten Arbeiten betrafen die umfangreiche Umgestaltung und Erweiterung von Sport- und Freiflächen am Martin-Rinckart-Gymnasium sowie die Bauwerksabdichtung des Hauptgebäudes vom Jugendclub „JuST“ in der Windmühlenstraße.

Die Gemeinbedarfseinrichtungen sind für das Stadtteilzentrum von großer Bedeutung und übernehmen sowohl für Eilenburg-Ost als auf gesamtstädtischer Ebene wichtige soziale Aufgaben in Bereichen der Bildung, Kultur, Sport und Daseinsvorsorge. Sie sind als Orte der Begegnung, Kommunikation und des sozialen Miteinander zu erhalten und zu stärken. Dies betrifft neben künftigen baulichen auch nicht investive Maßnahmen. Künftige Zielstellungen und Handlungsschwerpunkte betreffen:

Allgemeine Zielsetzungen

- Erhalt und Aufwertung der sozialen Infrastruktur
- Aufrechterhaltung und Qualifizierung des Betreuungs- und Bildungsangebotes
- Förderung von Vereinen, Sport- und Freizeitangeboten
- Angebote und Räume für spezielle Interessen- und Altersgruppe
- Vernetzung und Kooperation aller Akteure

künftige Handlungsschwerpunkte

- Aufwertung der Außenanlagen Jugendclub „JuST“
- Aufwertung der Außenanlagen Schwimmhalle Eilenburg
- Modernisierung/Instandsetzung Kita „Löwenzahn“
- Modernisierung/Instandsetzung und Aufwertung der Außenanlagen ehem. Verwaltungsgebäude und Wasserturm ECW
- Bereitstellung von Spiel-/Lehrelementen

5.5 Lokale Wirtschaft

Eilenburg verfügt als Mittelzentrum in der Wirtschaftsregion Halle-Leipzig über vier größere Industrie- bzw. Gewerbestandorte: Gewerbe- und Industriegebiet „Am Schanzberg“, Gewerbe- und Industriegebiet Kunststoffcenter „Am ECW-Wasserturm“, Gewerbegebiet „Eilenburg Nord-Ost“ und die Gewerbefläche „Kospaer Landstraße/Bergstraße“. Als übergeordnetes Ziel zur weiteren wirtschaftlichen Entwicklung in Eilenburg ist die **Stärkung des Mittelzentrums** definiert. Bestehende Betriebe sind zu erhalten, eine Nutzungsmischung ist sicherzustellen und gewerbliche Neuansiedlungen zu fördern. Teilflächen des traditionsreichen Industrie- und Gewerbegebietes „Kunststoffcenter am ECW-Wasserturm“ liegen innerhalb der Erweiterung des Stadtumbaugebietes. Sie bieten mit einer überschläglichen Grundfläche von rund 2,2 Hektar derzeit das größte Flächenpotenzial für künftige gewerbliche Neuansiedlungen in Eilenburg-Ost. Mit dem neuen Verwaltungsgebäude des Versorgungsverbandes Eilenburg-Wurzen konnte in jüngster Vergangenheit ein weiterer Akteur gewonnen sowie eine hohe Investitionssumme am Standort generiert werden.

Die lokale Wirtschaft im Stadtteilzentrum Ost übernimmt vorwiegend eine **wichtige Funktion der Grund- und Nahversorgung** im Stadtteil und ist geprägt von einer Vielzahl an kleineren Unternehmen und Mittelständlern im Handwerk, im Lebensmittel- und Einzelhandel, der Gastronomiebranche sowie im Dienstleistungssektor. Die Ansiedlungen konzentrieren sich im Wesentlichen auf drei Kernbereiche bzw. Achsen innerhalb des Stadtumbaugebietes mit jeweils spezifischen Merkmalen:

Bereich Ziegelstraße
- mit angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiet
- direkte Anbindung zum Stadtzentrum von Eilenburg

Bereich Puschkinstraße
- wichtige Funktionsachse als Stadtteil- und Nahversorgungszentrum
- mit kleingliedriger Gewerbestruktur und hohem Durchmischungsgrad

Bereich Torgauer und Wurzener Landstraße
(Abschnitt Torgauer Landstraße bis Kreuzung Gabelweg/Ostbahnhofstraße)
- zentrale Lage im Stadtumbaugebiet
- unmittelbar an Hauptverkehrsachsen gelegen

Innerhalb des Stadtumbaugebietes sollte sich die künftige wirtschaftliche Entwicklung und Umsetzung zugehöriger Maßnahmen auf diese **drei gewerblichen Kernbereiche konzentrieren**. Je nach Lage sowie der spezifischen Bestandsmerkmale und vorhandener Entwicklungspotenziale werden folgende Ziele und Schwerpunktthemen definiert:

Schwerpunktsetzung Bereich Ziegelstraße

- Erhalt und Modernisierung von stadtbildprägenden und industriellen Kulturerbe
- Funktionsanreicherung des Standortes und Förderung von Neuansiedlung
- Rückbau von nicht standortgerechter Bausubstanz
- Aufwertung der Außenanlagen und des Erscheinungsbildes
- Maßnahmen zur stärkeren Vernetzung und Anbindung mit der Innenstadt

Schwerpunktsetzung Bereich Puschkinstraße

- Verringerung des vorhandenen Gewerbeleerstandes, insbesondere in Erdgeschosslagen
- Modernisierung von unsanierter/teilsanierter Bausubstanz
- Erhalt und Weiterentwicklung der kleingliedrigen Gewerbestruktur
- Gewährleistung einer hohen Nutzungsdurchmischung
- Nutzbarmachung von Nachverdichtungspotenzialen Wohnen/Arbeiten (nicht störendes Gewerbe)
- Aufwertungsmaßnahmen im gewerblichen Umfeld und im Straßenbild

Schwerpunktsetzung Bereich Torgauer und Wurzener Landstraße

(Abschnitt Torgauer Landstraße bis Kreuzung Gabelweg/Ostbahnhofstraße)

- Ordnungs- und Aufwertungsmaßnahmen stadtbildprägender Gemengelagen im Umfeld benachbarter Gewerbeeinrichtungen
- Rückbau nicht mehr benötigter Lager-/Nebengebäude und Garagenanlagen
- Sanierung und Modernisierung gewerblicher Bausubstanz und Verringerung von Gewerbeleerstand
- Schaffung von öffentlichen Parkplätzen zur besseren Erschließung und Anbindung ansässiger Einzelhändler und Gewerbetreibenden

5.6 Grün- und Freiflächen

Die existierenden Grün- und Freiflächen sind von unterschiedlicher Art, Größe sowie gestalterischer Qualität und stark von den historischen und städtebaulichen Entwicklungen in Eilenburg-Ost geprägt. Aufgabe der nächsten Jahre wird die qualitätsvolle **Aufwertung von öffentlichen Grün- und Freiflächen**, eine künftige **Weiterentwicklung existierender Rückbauflächen** und **die bedarfsgerechte Gestaltung privater und halböffentlicher Bereiche** innerhalb der einzelnen Wohnquartiere sein.

Ein mittelfristiger Handlungsbedarf ist an den vom letzten Hochwasser betroffenen Grünflächen südlich der Ziegelstraße notwendig, welche Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Mittlere Mulde“ sind. Weitere Maßnahmen beinhalten den Neubau bzw. die Erneuerung von Spielplätzen Am Regenbogen und am Gabelweg sowie weitere Ergänzungen mit Spiel- bzw. Fitnessgeräten im Bereich Spielplatz Torgauer Landstraße.

Die Forderung, dass freigelegte Flächen mit dauerhaft nicht mehr benötigter Bausubstanz bevorzugt der Nachverdichtung oder Begrünung bzw. Renaturierung dienen sollen, konnte beispielsweise mit einer Ökokontofläche in der Beethovenstraße schon umgesetzt werden. Unter der Maßgabe von verbesserten Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohner und einer Begrünung von Entwicklungsflächen werden weitere Maßnahmen in den kommenden Jahren folgen. Darunter zählen begleitende Freiflächengestaltungen auf Rückbauflächen von Garagenstandorten in der Lossastraße und Torgauer Landstraße. Auch die geplanten Aufwertungsmaßnahmen im Außenbereich der kommunalen Einrichtungen werden künftig zu einem insgesamt attraktiveren Ortsbild beitragen.

künftige Handlungsschwerpunkte:

- qualitätsvolle Aufwertungsmaßnahmen öffentlicher Grün- und Freiflächen
- Erneuerung und Neuschaffung von Spielplätzen
- Ergänzung Spielplatz mit Fitnessgeräten
- Erweiterung von Erholungs- und Freizeitangeboten für alle Altersgruppen im Wohnumfeld
- Gestaltung von Freiflächen einschl. Herstellung öffentlicher Stellplätze nach erfolgtem Rückbau von Garagenanlagen

5.7 Energetischer Aufwertungsmaßnahmen

Es sind teilweise gute Voraussetzungen für einen erfolgreichen energetischen Stadtumbau in Eilenburg-Ost vorhanden. Somit konnten bereits zahlreiche Energieeinsparungsmaßnahmen in der letzten Förderperiode umgesetzt werden (u. a. Installation zahlreicher PV-Anlagen, energetische Sanierung der Gebäudehüllen im Geschosswohnungsbau).
Außerhalb des Fördergebietes befindet sich das Ende 2015 sanierte Blockheizkraftwerk mit einer effizienten Kraft-Wärme-Kopplung. Hier bestehen Kapazitäten weitere Gebäude mit Wärme zu versorgen.

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zur CO_2-Einsparung und zum Umweltschutz sind im Spannungsfeld zwischen Mobilitätsanspruch, Energiebedarf, städtischer Lebensqualität und lokaler Potenziale formuliert. Es gilt eine nachhaltige Stadtentwicklung in dem kommenden Jahrzehnt methodisch, ökonomisch und technisch für folgende Komplexe zu sichern und planerisch zu begleiten.

Städtebau

- weitere Flächenentsiegelung an städtebaulich verträglichen Standorten
- Stadtplanung unter Maßgabe und Beachtung der Energieeinsparung und Vermeidung von CO_2-Emission
- Förderung von Rahmenbedingungen für Erhalt und Stärkung des ÖPNV
- Erhalt und Ausbau von Radwegen im Quartier

Gebäude

- energetische Sanierung bzw. Ertüchtigung der Gebäudehülle
- behutsame energetische Modernisierung historischer Bestandsgebäude
- Untersuchung und Bewertung der Effizienz bestehender Energieversorgungssysteme
- Effizienzerhöhung bzw. Erneuerung der Haustechnik, insbesondere der Heizung und Warmwassererzeugung
- Anschluss an die bestehende Fernwärmeversorgung oder Einbau von Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK-Anlagen)
- energetische Sanierungen in Abwägung der Sozialverträglichkeit
- Anreizmodelle zur Energieeinsparung für Mieter und Eigentümer

Regenerative Energien

- Installation von Photovoltaik-Anlagen, Kollektor-Anlagen, Wärmetauscher-Anlagen nach Prüfung stadtgestalterischer Vorgaben

Herangehensweise/Methodenverständnis

- frühzeitige Einbindung aller Akteure, die die Umsetzung tragen müssen
- Verankerung der energetischen Stadterneuerung in der Entscheidungsebene kommunaler Verwaltung
- Abwägung der Erfordernisse und des Stellenwertes von Standortfaktoren, z. B. bei der verkehrsbedingten Ressourceninanspruchnahme und der räumlichen Anordnung von Nutzungen
- Etablierung von langfristig verlässlichen Umsetzungsmechanismen und Vereinbarungen zwischen den relevanten Akteuren der Stadtentwicklung
- Sammlung von Daten (Leerstände, Bauzustände, Energieverbräuche) zu Gebäudebeständen
- Koordinierung der Prozesse der energetischen Stadterneuerung durch qualifizierten Sachverstand
- begleitender Wissenstransfers für relevante Akteure
- professionelle Organisation der Öffentlichkeitsarbeit (z. B. Presse, Gespräche, Vorortttermine etc.)
- Unterstützung der Maßnahmenumsetzung durch Zuschussförderung (z. B. über Landesprogramme des Freistaates oder über Programme der KfW)

5.8 Zusammenfassung Handlungsschwerpunkte

Im Folgenden werden Zielsetzungen und Handlungsschwerpunkte der Stadtteilkonzeption für die kommenden Jahre zusammenfassend dargestellt.

Themenfeld	Zielsetzungen und Handlungsschwerpunkte
Strukturelle und funktionale Entwicklung	• Nutzbarmachung von Nachverdichtungspotenzialen Wohnen/Gewerbe • Sicherung der Grundversorgung im Stadtteil • Aufwertung der Verkehrsinfrastruktur • Aufwertung öffentlicher Flächen • Sanierung/Instandsetzung kommunaler und privater Gebäude einschl. Herrichtung der erforderlichen Außenanlagen und • weiterer Ausbau der Fernwärmeversorgung
Verkehr und technische Infrastruktur	• Sanierung und Instandsetzung bestehender Erschließungsanlagen • Optimierung von Verkehrs- und Wegeführungen • Schaffung von fehlenden bzw. neuen Wegeverbindungen • bedarfsgerechte Neuschaffung und gestalterische Aufwertung öffentlicher Stellplätze • Erneuerung der Straßenbeleuchtung mit Energieeffizienztechnik • Rückbau von Überkapazitäten im Erschließungsraum und an technischer Infrastruktur • Maßnahmen der Verkehrsberuhigung und Verkehrssicherheit in Wohnquartieren
Soziale Infrastruktur	Allgemeine Zielsetzungen • Erhalt und Aufwertung der sozialen Infrastruktur • Aufrechterhaltung und Qualifizierung des Betreuungs- und Bildungsangebotes • Förderung von Vereinen, Sport- und Freizeitangeboten • Angebote und Räume für spezielle Interessen- und Altersgruppe • Vernetzung und Kooperation aller Akteure künftige Handlungsschwerpunkte • Aufwertung der Außenanlagen Jugendclub „JuST“ • Aufwertung der Außenanlagen Schwimmhalle Eilenburg • Modernisierung/Instandsetzung Kita „Löwenzahn“ • Modernisierung/Instandsetzung und Aufwertung der Außenanlagen Verwaltungsgebäude und Wasserturm ECW • Bereitstellung von Spiel-/Lehrelementen

Themenfeld	Zielsetzungen und Handlungsschwerpunkte
Lokale Wirtschaft	Bereich Ziegelstraße • Erhalt und Modernisierung von stadtbildprägenden und industriellen Kulturerbe • Funktionsanreicherung des Standortes und Förderung von Neuansiedlung • Rückbau von nicht standortgerechter Bausubstanz • Aufwertung der Außenanlagen und des Erscheinungsbildes • Maßnahmen zur stärkeren Vernetzung und Anbindung mit dem Stadtzentrum Bereich Puschkinstraße • Verringerung des vorhandenen Gewerbeleerstandes, insbesondere in Erdgeschosslagen • Modernisierung von unsanierter/teilsanierter Bausubstanz und ggf. Einzeldenkmälern • Erhalt und Weiterentwicklung der kleingliedrigen Gewerbestruktur • Gewährleistung einer hohen Nutzungsdurchmischung • Nutzbarmachung von Nachverdichtungspotenzialen Wohnen/Arbeiten (nicht störendes Gewerbe) • Aufwertungsmaßnahmen im gewerblichen Umfeld und im Straßenbild Bereich Wurzener und Torgauer Landstraße • Ordnungs- und Aufwertungsmaßnahmen stadtbildprägender Gemengelagen im Umfeld benachbarter Gewerbeeinrichtungen • Rückbau nicht mehr benötigter Lager-/Nebengebäude und Garagenanlagen • Sanierung und Modernisierung gewerblicher Bausubstanz und Verringerung von Gewerbeleerstand • Schaffung von öffentlichen Parkplätzen zur besseren Erschließung und Anbindung ansässiger Einzelhändler und Gewerbetreibenden
Grün- und Freiflächen	• Qualitätsvolle Aufwertungsmaßnahmen öffentlicher Grün- und Freiflächen • Erneuerung und Neuschaffung von Spielplätzen • Ergänzung Spielplatz mit Fitnessgeräten • Erweiterung von Erholungs- und Freizeitangeboten für alle Altersgruppen im Wohnumfeld • Gestaltung von Freiflächen einschl. Herstellung öffentlicher Stellplätze nach erfolgtem Rückbau von Garagenanlagen

6 Umsetzungsstrategie

6.1 Maßnahmenplanung

Die Umsetzungsstrategie bildet auf Grundlage der Bestandsanalyse sowie der aufgestellten Entwicklungsziele aus dem Stadtteilkonzept konkrete Einzelmaßnahmen und benennt den jeweils geplanten Realisierungszeitraum der Vorhaben. Gleichzeitig ist sie die Grundlage für die abgestimmte Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF), welche turnusmäßig überprüft und entsprechend der künftigen Stadtteilentwicklung fortgeschrieben wird.

Im **Maßnahmenplan** (Plan 6 siehe Anhang) werden die abgeleiteten Einzelmaßnahmen, jeweils gegliedert nach Gebäude, Freiflächen und Erschließung, dargestellt und im Stadtumbaugebiet verortet. Hier wird zum Beispiel ersichtlich, wo aktuell Sanierungsbedarf im Gebäudebestand gesehen wird, an welchen Freiflächen Ordnungs- und Aufwertungsmaßnahmen geplant sind oder welche Erschließungsvorhaben umgesetzt werden sollen. Der Maßnahmenplan bildet auch die Grundlage für den Fortsetzungsantrag im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau“ mit dem Programmteil „Aufwertung“ (SU-A).

6.2 Einzelmaßnahmen Aufwertung

Folgende Einzelmaßnahmen sind im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau“, Programmteil Aufwertung geplant:

Vorbereitung
Derzeit wird das gesamtstädtische integrierte Entwicklungskonzept der Stadt Eilenburg überarbeitet. Ebenfalls ist die Fortschreibung des vorliegenden Stadtentwicklungskonzepts zum Stadtumbaugebiet Eilenburg, Stadtteilzentrum Ost in diese Rubrik einzuordnen.

Ordnungsmaßnahmen
Ordnungsmaßnahmen betreffen insbesondere die Freilegung von Grundstücken, der Rückbau von Garagenanlagen sowie die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und öffentlichen Parkierungsflächen im Gebiet. Im Zuge der Maßnahmenumsetzung an Erschließungsanlagen ist größtenteils auch die Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf energieeffiziente Leuchtkörper mit vorgesehen. Zur besseren Verkehrsanbindung werden zusätzlich zwei neue Kreisverkehre im Bereich der Hauptverkehrsstraßen Ziegelstraße und Torgauer Landstraße geplant. Darüber hinaus existiert ein weiterer Handlungsbedarf an Erschließungsanlagen im Stadtumbaugebiet, welcher aber nicht aus Mitteln des Stadtumbauprogramms finanziert werden soll.

Maßnahmen an Erschließungsanlagen

Maßnahme	notwendige Teilmaßnahme		
	Straße	Gehweg	Beleuchtung
Realisierung über Stadtumbauprogramm			
Hochhausstraße		x	x
Uferstraße	x		x
Hartmannstraße + TA Rosa-Luxemburg-Straße bis Kreuzung Torgauer Landstraße	x		x
Ostbahnhofstraße	x		x
Rosa-Luxemburg-Straße (ab Kreuzung Torgauer Landstr. bis Dübener Landstr.)		x	x
Dübener Landstraße (ab Kreuzung Sprottaer Landstr. bis Ernst-Mey-Str.)		x	x
Puschkinstraße	x		
Beethovenstraße	x		
Realisierung nicht über Stadtumbauprogramm			
Straße der DPF	x		x
Georg-Schumann-Straße	x		x
Thomas-Müntzer-Straße (zwischen Ostbahnhofstr. bis Hartmannstr.)	x		x
Gartenweg	x		x
Gabelweg	x		x
Hochhausstraße	x		
Wirtschaftsweg	x		x
Bummiweg	x		
Windmühlenstraße	x		
Am Regenbogen	x		
Mozartstraße	x		

Quelle: eigene Darstellung, 2018

Maßnahmen an Freiflächen- und Außenanlagen:

- Gestaltung von Freiflächen südlich der Ziegelstraße
- Erneuerung Spielplatz Gabelweg
- Ergänzung Spielplätze mit Fitnessgeräten
- Neubau Spielplatz im künftigen B-Plangebiet „Am Regenbogen“
- Abbruch Garagen/Gestaltung Freifläche inkl. Herstellung öffentlicher Stellplätze an der Lossastraße
- Abbruch Garagenanlage Torgauer Landstraße einschl. Gestaltung Freiflächen und Herstellung öffentlicher Stellplätze

Private Bau- und Ordnungsmaßnahmen

Dieser Maßnahmenschwerpunkt umfasst die Modernisierung von privatem Gebäudebestand einschließlich der Aufwertung des Wohnumfeldes privater Dritter. Bei allen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind neben den Anforderungen an ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot, insbesondere die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen und eine energieeffiziente Sanierung anzustreben. Darüber hinaus ist die Gestaltung der Außenanlagen in dem Quartier Torgauer Landstraße, Rosa-Luxemburg- Straße, Hochhausstraße geplant.

- Hochhausstraße 2 - 6
- Mozartstraße 1 - 16
- Puschkinstraße 93
- Rosa-Luxemburg- Straße 33 - 37
- Torgauer Landstraße 35 - 38, 66 - 68
- Torgauer Landstraße 66 - 68
- Windmühlenstraße 21 - 27
- Windmühlenstraße 29, 29 a - b
- Sonstige Gebäude privater Dritter
- Gestaltung Außenanlagen Quartier Torgauer Landstraße, Rosa-Luxemburg-Straße, Hochhausstraße

Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Es sind sowohl Modernisierungs- und Ausbaumaßnahmen als auch gestalterische Maßnahmen von Außenanlagen verschiedener Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen vorgesehen.

- Jugendclub JuST, Windmühlenstraße 12A - Aufwertung Außenanlagen
- Kita Löwenzahn, Torgauer Landstraße 75 - Trockenlegung Gebäude, Erneuerung Treppe, Hauseingang, Überdachung Kellerausgang
- Ehem. Verwaltungsgebäude ECW, Ziegelstraße - Modernisierung, Instandsetzung, Aufwertung Außenanlagen
- Wasserturm ECW - Aussichtsturm mit Ausstellung
- Schwimmhalle Eilenburg, Ziegelstraße 13 - Aufwertung Außenanlagen

Stadtentwicklungsfonds

Mit Mitteln der Stadtentwicklungsfonds sollen die Wohnstandortkampagne Fassadengestaltung Heinzelmännchen unterstützt, Spiel-/Lehrelemente rund um das Thema Heinzelmännchen angeschafft sowie touristische Beschilderungen im Quartier realisiert werden.

6.3 Einzelmaßnahmen Rückbau

In Eilenburg-Ost war seit Beginn des Stadtumbaugebietes bis zum Jahr 2012 der Rückbau von leer stehenden Wohnungen und Plattenbauten ein Hauptbestandteil des Erneuerungsprozesses und zentrale Zielsetzung. Im Ergebnis ist eine bedarfsgerechte Anpassung der Wohnquartiere, verbunden mit einer signifikanten Verringerung des Wohnungsleerstandes, erfolgt. Ein großumfänglicher Rückbau im Wohngebäudebestand ist derzeit nicht vorgesehen. Mit Ausnahme eines Wohngebäudes konzentrieren sich Rückbaumaßnahmen daher eher auf Ordnungsmaßnahmen im Wohnumfeld (Freilegung von Garagenanlagen siehe Kapitel 6.2).

Folgende Einzelmaßnahmen sind geplant:

Rückbau Wohngebäude:

- Ziegelstraße 10 - 11

Rückbau sozialer Infrastruktur:

- Turnhalle Am Regenbogen

6.4 Umsetzungsstrategie für ausgewählte Einzelmaßnahmen

Nachfolgend wird in separaten Maßnahmenblättern für fünf ausgewählte Einzelmaßnahmen die entsprechende Umsetzungsstrategie dargestellt. Diese Einzelmaßnahmen können in der kommenden Förderperiode durchaus als Schlüsselvorhaben angesehen werden, da sie mit der Umsetzung einen wesentlichen Beitrag zum Erreichen benannter Entwicklungsziele im Stadtumbaugebiet leisten können. Die nachfolgende Abbildung zeigt eine Übersicht der ausgewählten Einzelmaßnahmen im Stadtumbaugebiet Eilenburg Stadtteilzentrum Ost.

Abbildung: Übersicht ausgewählter Einzelmaßnahmen, eigene Darstellung

E01 Modernisierung ehem. Verwaltungsgebäude ECW und Ausbau Wasserturm

E02 Gestaltung Außenbereich Jugendclub „JuST“, Windmühlenstraße 12A

E03 Neuordnung und Aufwertung Garagenstandort Torgauer Landstraße

E04 Modernisierung Wohnbebauung Windmühlenstraße 21 - 27

E05 Entwicklung Wohnquartier „Am Regenbogen“

Bei den Einzelmaßnahmen handelt es sich um Vorhaben im Bereich des kommunalen Gebäudebestandes, um Aufwertungsmaßnahmen an Außenanlagen im Wohnumfeld und um Vorhaben in der Kategorie private Bau- und Ordnungsmaßnahme. Die Maßnahmenblätter benennen hierbei u. a. die jeweiligen Entwicklungsziele und den eingeschätzten Realisierungszeitraum. Sie stellen geplante und ggf. bereits realisierte Maßnahmen sowie am Projekt Beteiligte gegenüber und geben eine erste Einschätzung über entsprechende Projektkosten.

E 01	Modernisierung ehem. Verwaltungsgebäude ECW und Umnutzung Wasserturm

Kategorie	Kommunale Gebäude
Ziele	• Erhalt von Kulturgut und stadtbildprägender Bausubstanz • Stärkung des Standortes durch Funktionsanreicherung und Verringerung von Gebäudeleerstand • Aufwertung der Außenanlagen und des Erscheinungsbildes
realisierte Maßnahmen	• Sanierung Wasserturm (äußere Hülle)
geplante Maßnahmen	ehem. Verwaltungsgebäude ECW • Modernisierung und Instandsetzung der Bausubstanz • Neugestaltung sowie Aufwertung von Umfeld und Freiflächen Wasserturm • Nutzbarmachung als Ausstellungs- und Aussichtsturm • Gestaltung von Ausstellungsräumen • Aufwertung Erschließung und Zuwegung
Realisierungszeitraum	ab 2021 ehem. Verwaltungsgebäude ECW ab 2024 Wasserturm
Eigentümer	Stadt Eilenburg
Maßnahmenträger	Ehem. Verwaltungsgebäude ECW – Privater Dritter Wasserturm – Stadt Eilenburg
Kosten (unverbindliche Kostenschätzung)	
Gesamtkosten	4.500.000 Euro ehem. Verwaltungsgebäude ECW 170.000 Euro Wasserturm
förderfähige Ausgaben	4.500.000 Euro ehem. Verwaltungsgebäude ECW (Prüfung bei künftigen Privateigentum) 170.000 Euro Wasserturm
Finanzierung	SU-A

E 02	Gestaltung Außenbereich Jugendclub „JuST“, Windmühlenstraße 12A

Kategorie	Kommunale Gebäude
Ziele	• Aufwertung von Sport- und Freiflächen • Angebotserweiterung im Bereich Freizeit und Erholung • Förderung von Kinder- und Jugendarbeit • Steigerung der Aufenthaltsqualität
realisierte Maßnahmen	• Tlw. Instandsetzungsmaßnahmen am Hauptgebäude • Innenausbau • Bauwerksabdichtung Hauptgebäude • Errichtung einer Beachvolleyball-Anlage
geplante Maßnahmen	• Umgestaltung der Außenanlagen zum Nachbarschaftsgarten
Realisierungszeitraum	2019 - 2020
Eigentümer	Stadt Eilenburg
Maßnahmenträger	Stadt Eilenburg
Kosten (unverbindliche Kostenschätzung)	
Gesamtkosten	143.400 Euro
förderfähige Ausgaben	143.400 Euro
Finanzierung	SU-A

E 03	Neuordnung und Aufwertung Garagenstandort Torgauer Landstraße

Kategorie	Gestaltung Außenanlagen
Ziele	• Funktionale und städtebauliche Neuordnung • Aufwertung des Standortes und seiner unmittelbaren Umgebung • Verbesserung des Erscheinungsbildes
realisierte Maßnahmen	• Keine (war in vorangegangener Förderperiode als Schwerpunktbereich eingestuft)
geplante Maßnahmen	• Rückbau bestehender Garagenanlagen • Neugestaltung von Freiflächen • Herstellung öffentlicher Stellplätze • Flächenentsieglung und Neubegrünung
Realisierungszeitraum	frühestens ab 2023
Eigentümer	Stadt Eilenburg
Maßnahmenträger	Stadt Eilenburg
Kosten (unverbindliche Kostenschätzung)	
Gesamtkosten	200.000 Euro
förderfähige Ausgaben	200.000 Euro
Finanzierung	SU-A

E 04	Modernisierung Wohnbebauung Windmühlenstraße 21 - 27

Kategorie	Private Bau- und Ordnungsmaßnahme
Ziele	• Verringerung von Gebäudeleerstand • Bestandsentwicklung Wohnraum • Energetische Quartierssanierung • Aufwertung des Wohnumfeldes
realisierte Maßnahmen	• Keine (war in vorangegangener Förderperiode als Schwerpunktbereich für Rückbau von Wohnungen vorgesehen)
geplante Maßnahmen	• energetische Modernisierung von Wohnraum im Bestand • Neugestaltung der Außenanlagen und Zuwegung
Realisierungszeitraum	2024/2025
Eigentümer	EWV mbH
Maßnahmenträger	EWV mbH
Kosten (unverbindliche Kostenschätzung)	
Gesamtkosten	3.500.000 Euro
förderfähige Ausgaben	nach rechnerischer Ermittlung und Prüfung (KEB)
Finanzierung	SU-A

E 05	Entwicklung Wohnquartier „Am Regenbogen“

Kategorie	Gestaltung Außenanlagen
Ziele	• Nachverdichtung Wohnen im Innenbereich • Umnutzung und Entwicklung innerstädtischer Brachflächen • Ergänzung quartiersinterner Wegenetze • Neuordnung und Aufwertung des Wohnumfeldes
realisierte Maßnahmen	• Abbruch Gebäudebestand
geplante Maßnahmen	• Rückbau an öffentlichen Gebäudebestand (Landkreis) • Schaffung einer neuen Wegeverbindung zwischen Ernst-Mey-Straße und Puschkinstraße • Machbarkeitsstudie für Entwicklung als Eigenheimstandort • Neubau eines öffentlichen Spielplatzes • Bedarfsgerechte Baulanderschließung
Realisierungszeitraum	ab 2020
Eigentümer	Landkreis, Stadt Eilenburg
Maßnahmenträger	Landkreis, Stadt Eilenburg
Kosten (unverbindliche Kostenschätzung)	
Gesamtkosten	Anteil Rückbau (Turnhalle und Garage) 40.000 Euro Spielplatz
förderfähige Ausgaben	100 %
Finanzierung	SU-A

6.5 Kosten und Finanzierung

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ergibt sich aus den erarbeiteten und abgestimmten Einzelmaßnahmen und untersetzt diese mit einer Kostenannahme für den fortgeschriebenen Durchführungszeitraum der Jahre 2019 bis voraussichtlich 2030. Die Einzelmaßnahmen sind je nach Art der Maßnahme in folgende fünf Kategorien eingeteilt:

- Erschließungsmaßnahmen
- Gestaltung Außenanlagen
- Kommunale Gebäude
- Private Bau- und Ordnungsmaßnahme
- Stadtentwicklungsfonds

In Summe der Einzelmaßnahmen zeigt sich teilweise eine andere Schwerpunktsetzung im Vergleich zum bisherigen Durchführungszeitraum im Stadtumbaugebiet. So spielen Rückbaumaßnahmen im Gebäudebestand, im Vergleich zum früheren Durchführungszeitraum, bzw. der Rückbau von sozialer sowie technischer Infrastruktur nur noch eine untergeordnete Rolle und beschränken sich vorwiegend auf Rückbaumaßnahmen an untergeordneter Bausubstanz mit städtebaulichen Defiziten. Der Rückbau von beispielsweise Garagenanlagen an der Torgauer Landstraße war auch in der vergangenen Periode schon vorgesehen, konnte aber bis jetzt noch nicht umgesetzt werden.

Auffällig ist der hohe Anteil an geplanten Erschließungsmaßnahmen in den kommenden vier bis fünf Jahren. Für diesbezügliche Maßnahmen fällt der prognostizierte Kostenbedarf wesentlich höher aus als es noch im Zeitraum 2012 bis 2020 der Fall war.

Bei dem ehem. ECW Verwaltungsgebäude an der Ziegelstraße und dem nördlich davon gelegenen Wasserturm handelt es sich um zwei unter Denkmalschutz stehende Objekte im Industrie- und Gewerbegebiet. Mit geschätzten Kosten von rund 4,5 Mio. Euro ist die Modernisierung des ehem. Verwaltungsgebäudes und Aufwertung angrenzender Außenanlagen die mit Abstand größte Einzelinvestition in der künftigen Finanzierungsperiode des Stadtumbaugebietes.

Die folgende Kosten- und Finanzierungsübersicht zeigt die aus heutiger Sicht geplante Einstufung und zeitliche Einordnung vorgesehener Einzelmaßnahmen im Gebiet.

Kosten- und Finanzierungsübersicht 2019-2026

Art der Maßnahme			Jahr	öffentl. Anteil nach § 28 KAG (in %)	Kosten	förderfähige Ausgaben (öffentl. Anteil)	Bemerkung
■ **Erschließungsmaßnahmen**							
1	Hochhausstraße	Gehweg, Beleuchtung	ab 2019	50	460.000,00 €	230.000,00 €	Stand Juli 2019: LP II, Vorplanung
2	Hartmannstraße + Teilabschnitt R.-Luxemburg-Straße bis Kreuzung Torgauer Landstraße	Straße, Beleuchtung	ab 2020	50	1.310.400,00 €	655.200,00 €	Ermittlung der Ausgaben ab lfd. Nr. 2 über die Fläche bzw. nach lfd. Meter. Der öffentliche Anteil ist zu 100 Prozent förderfähig.
			ab 2020	50	98.550,00 €	49.275,00 €	
3	Ostbahnhofstraße (zwischen Torgauer Landstraße und Hartmannstraße)	Straße, Beleuchtung	ab 2022	50	1.075.200,00 €	537.600,00 €	
			ab 2022	50	44.060,00 €	22.030,00 €	
4	Rosa-Luxemburg-Straße (ab Kreuzung Torgauer Landstr. bis Dübener Landstr.)	Gehweg, Beleuchtung	ab 2022	50	140.000,00 €	70.000,00 €	
			ab 2022	50	70.000,00 €	35.000,00 €	
5	Dübener Landstraße (ab Kreuzung Sprottaer Landstr. bis Ernst-Mey-Straße)	Gehweg, Beleuchtung	ab 2022	50	126.000,00 €	63.000,00 €	
			ab 2022	50	50.000,00 €	25.000,00 €	
6	Puschkinstraße	Straße	ab 2022	25	2.419.200,00 €	604.800,00 €	
7	Beethovenstraße	Straße	ab 2022	25	184.800,00 €	46.200,00 €	
	Uferstraße (Finanzierung über Fachförderung)	*Straße, Beleuchtung*			*max.1.100.000,00 €*	–	*Diese Erschließungsmaßnahmen weisen Missstände auf, werden jedoch nicht über das Stadtumbauprogramm realisiert.*
	Straße der DPF	*Straße, Beleuchtung*			*78.540,00 €*	–	
					13.300,00 €	–	
	Georg-Schumann-Straße	*Straße, Beleuchtung*			*614.880,00 €*	–	
					40.600,00 €	–	
	Thomas-Müntzer-Straße (zwischen Ostbahnhofstraße bis Hartmannstraße)	*Straße, Beleuchtung*			*470.400,00 €*	–	
					78.400,00 €	–	
	Gartenweg	*Straße, Beleuchtung*			*325.080,00 €*	–	
					58.800,00 €	–	

Art der Maßnahme			Jahr	öffentl. Anteil nach § 28 KAG (in %)	Kosten	förderfähige Ausgaben (öffentl. Anteil)	Bemerkung
	Gabelweg	*Straße, Beleuchtung*			*604.800,00 €*	–	*Diese Erschließungsmaßnahmen weisen Missstände auf, werden jedoch nicht über das Stadtumbauprogramm realisiert.*
					42.000,00 €	–	
	Hochhausstraße	*Straße*			*537.600,00 €*	–	
	Wirtschaftsweg	*Straße, Beleuchtung*			*115.920,00 €*	–	
					30.800,00 €	–	
	Bummiweg	*Straße*			*184.800,00 €*	–	
	Windmühlenstraße	*Straße*			*530.880,00 €*	–	
	Am Regenbogen	*Straße*			*298.200,00 €*	–	
	Mozartstraße	*Straße*			*92.400,00 €*	–	
■	**Gestaltung Außenanlagen** (unverbindliche Kostenschätzung)						
8	Aufwertung Sport- und Freizeitflächen südlich der Ziegelstraße		ab 2023		100.000,00 €	100.000,00 €	100 % förderfähig
9	Erneuerung Spielplatz Gabelweg		ab 2020		20.000,00 €	20.000,00 €	
10	Ergänzung Spielplatz mit Fitnessgeräten (Thomas-Müntzer-Straße)		ab 2019		20.000,00 €	20.000,00 €	
11	Neubau Spielplatz im B-Plangebiet „Am Regenbogen“		ab 2020		40.000,00 €	40.000,00 €	
12	Abbruch Garagen/Gestaltung Freifläche inkl. Herstellung öffentlicher Stellplätze Lossastraße		ab 2021		120.000,00 €	120.000,00 €	
13	Abbruch Garagen/Gestaltung Freifläche inkl. Herstellung öffentlicher Stellplätze Torgauer Landstraße		ab 2023		200.000,00 €	200.000,00 €	

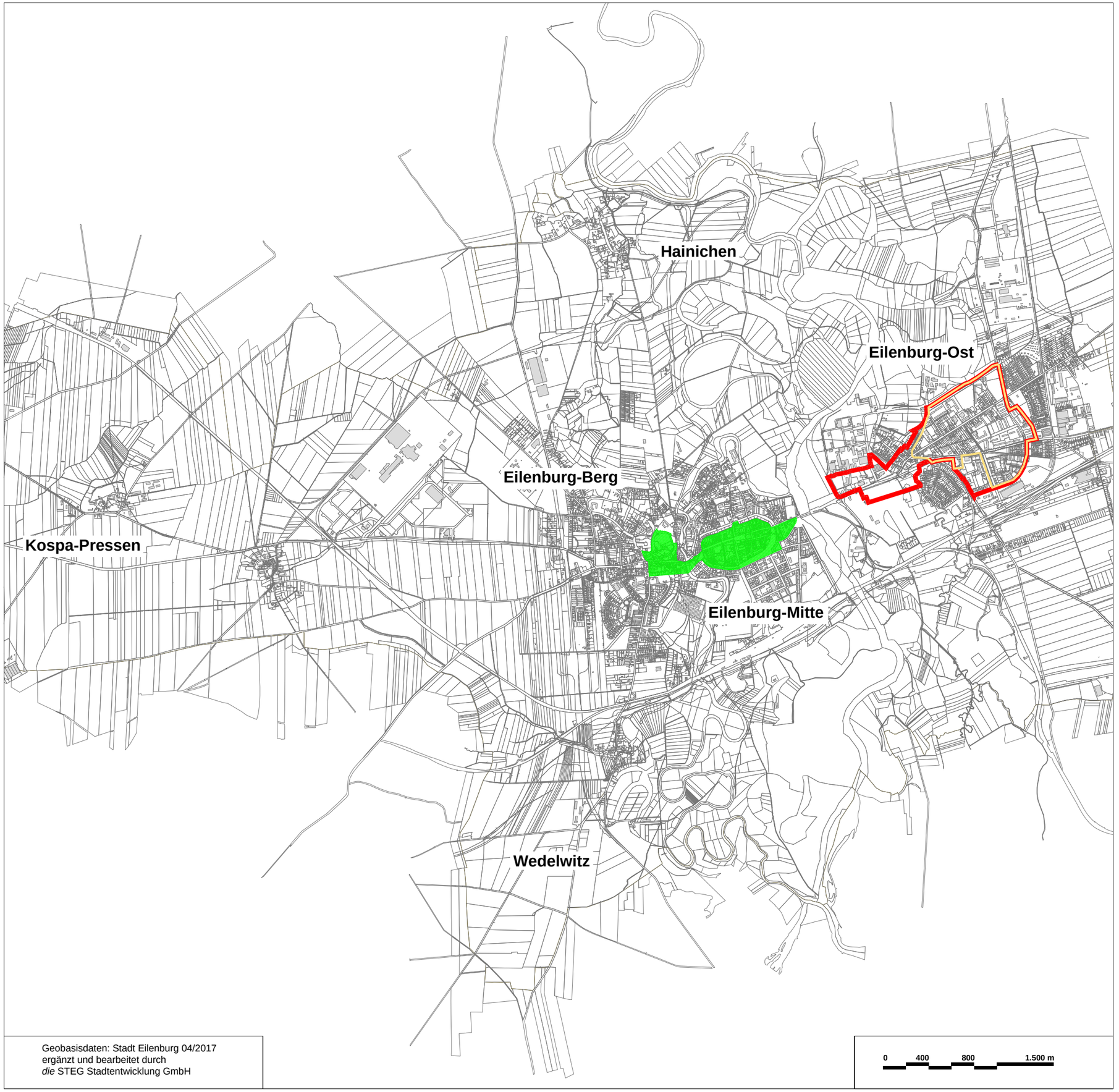
	Art der Maßnahme		Jahr	öffentl. Anteil nach § 28 KAG (in %)	Kosten	förderfähige Ausgaben (öffentl. Anteil)	Bemerkung
■	**Kommunale Gebäude** (unverbindliche Kostenschätzung)						
14	Jugendclub „JuST“, Windmühlenstraße 12A (2.BA Außenanlagen)		2019		143.400,00 €	143.400,00 €	100 % förderfähig, Realisierung ab August 2019 bis März 2020
15	Kita „Löwenzahn“ (Trockenlegung, Erneuerung Treppe Haupteingang, Überdachung Kellerausgang)		ab 2024		50.000,00 €	37.500,00 €	75 % förderfähig
16	Verwaltungsgebäude ECW, Modernisierung/Instandsetzung/Außenanlagen		ab 2021		4.500.000,00 €	1.600.000,00 €	förderfähige Ausgaben müssen rechnerisch ermittelt werden, auch wenn künftig Privateigentum
17	Wasserturm ECW, Aussichtsturm mit Ausstellung		ab 2024		170.000,00 €	170.000,00 €	100 % förderfähig
18	Schwimmhalle (Außenanlagen siehe lfd. Nr. 13)		ab 2021		200.000,00 €	150.000,00 €	75 % förderfähig, muss jedoch mit SAB geklärt werden
■	**Private Bau- und Ordnungsmaßnahmen** (unverbindliche Kostenschätzung)						
19	Torgauer Landstraße 66-68		2019		110.000,00 €		förderfähige Ausgaben müssen rechnerisch ermittelt werden
20	Puschkinstraße 93		2019		60.000,00 €		Förderpauschale 25 %
21	Gestaltung Außenanlagen im Quartier Torgauer Landstraße/Rosa-Luxemburg-Straße/Hochhausstraße		2021		60.000,00 €		100 % förderfähig, jedoch rechtliche Sicherung für öffentliche Nutzung
22	Hochhausstraße 2, 4, 6		2022		300.000,00 €		förderfähige Ausgaben müssen rechnerisch ermittelt werden
23	Torgauer Landstraße 35-38		2022		500.000,00 €		förderfähige Ausgaben müssen rechnerisch ermittelt werden
24	Rosa-Luxemburg-Straße 33-37		2024		300.000,00 €		
25	Windmühlenstraße 29, 29 a + b		2023		150.000,00 €		
26	Mozartstraße 1-16		2023		400.000,00 €		

Art der Maßnahme			Jahr	öffentl. Anteil nach § 28 KAG (in %)	Kosten	förderfähige Ausgaben (öffentl. Anteil)	Bemerkung
27	Windmühlenstraße 21-27		2024/2025		3.500.000,00 €		
28	Sonstige				150.000,00 €		
■	**Stadtentwicklungsfonds**						
1	Spiel-/Lehrelement um die Thematik Heinzelmännchen				100.000,00 €	50.000,00 €	
2	Touristische Beschilderung						
3	Fassadengestaltung Heinzelmännchen (Wohnstandortkampagne)						

7 Anlagen

Pläne

Plan 1 Lage im Stadtgebiet
Plan 2 Abgrenzungsplan
Plan 3 Stadtteilstruktur
Plan 4 Missstände/Potenziale
Plan 5 Stadtteilkonzept
Plan 6 Maßnahmenplan



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

0 400 800 1.500 m

Lage im Stadtgebiet

Abgrenzung

Stadtumbaugebiet Eilenburg
Stadtteilzentrum Ost - bis PJ 2017
Fläche ca. 61,5 ha

Stadtumbaugebiet Eilenburg
Stadtteilzentrum Ost - ab PJ 2018
Fläche ca. 93,4 ha
einschließlich beschlossener Erweiterung
Fläche ca. 31,9 ha

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

Stadt Eilenburg

Stadtumbaugebiet Eilenburg
Stadtteilzentrum Ost

70304	Januar/September Worbs/Weber
1. Änd.	
2. Änd.	

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

1 Wasserturm
2 ehem. Verwaltungsgebäude ECW
3 Schwimmhalle Eilenburg
4 Sebastian-Kneipp-Hort
5 Sebastian-Kneipp-Grundschule
6 Kita "Löwenzahn"
7 Jugendclub "JuSt"
8 Kita "Bummi-Kneipp"
9 Martin-Rinckart-Gymnasium

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

0 25 50 100 m

Abgrenzungsplan

Abgrenzung

Stadtumbaugebiet Eilenburg
Stadtteilzentrum Ost - ab PJ 2018
Fläche ca. 93,4 ha

Stadtumbaugebiet Eilenburg
Stadtteilzentrum Ost - bis PJ 2017
Fläche ca. 61,5 ha

Stadt Eilenburg

Stadtumbaugebiet Eilenburg
Stadtteilzentrum Ost

70304	Januar/September Worbs/Weber
1. Änd.	
2. Änd.	

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

1 Wasserturm
2 ehem. Verwaltungsgebäude ECW
3 Schwimmhalle Eilenburg
4 Sebastian-Kneipp-Hort
5 Sebastian-Kneipp-Grundschule
6 Kita "Löwenzahn"
7 Jugendclub "JuSt"
8 Kita "Bummi-Kneipp"
9 Martin-Rinckart-Gymnasium

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

0 25 50 100 m

Stadtteilstruktur

Abgrenzung

Stadtumbaugebiet Eilenburg
Stadtteilzentrum Ost - ab PJ 2018
Fläche ca. 93,4 ha

Gebäudetyp

Wohnen

Mischnutzung Wohnen/Gewerbe
(Erdgeschoss vorrangig mit Gewerbe)

Gewerbe

Kommunal- und/oder Sozialeinrichtungen

untergeordnete Nutzung bzw. Bebauung
außerhalb des Untersuchungsgebietes

Freifläche

Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Mulde"

öffentliche Grün- und Freifläche

Ökokontofläche Beethovenstraße

halböffentl. und private Grün-/Freiflächen mit
hoher (>50%) / geringer (<50%) Versieglung

öffentliche Spielplätze

Erschließung

Parkplätze

Haltestelle ÖPNV

Stadt Eilenburg

Stadtumbaugebiet Eilenburg
Stadtteilzentrum Ost

70304	Januar/September Worbs/Weber
1. Änd.	
2. Änd.	

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

1 Wasserturm
2 ehem. Verwaltungsgebäude ECW
3 Schwimmhalle Eilenburg
4 Sebastian-Kneipp-Hort
5 Sebastian-Kneipp-Grundschule
6 Kita "Löwenzahn"
7 Jugendclub "JuSt"
8 Kita "Bummi-Kneipp"
9 Martin-Rinckart-Gymnasium

Anbindung Stadtzentrum - Eilenburg Ost

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

0 25 50 100 m

Missstände und Potenziale

Abgrenzung

Stadtumbaugebiet Eilenburg
Stadtteilzentrum Ost - ab PJ 2018
Fläche ca. 93,4 ha

Gebäude

Neubau oder vollsanierte Bausubstanz

teilsanierte Bausubstanz

unsanierte Bausubstanz

untergeordnete Nutzung bzw. Bebauung außerhalb des Untersuchungsgebietes

R ruinöse Bausubstanz

L Leerstandskonzentration

L Leerstand Gewerbeeinheit Erdgeschoss

Freifläche

Entwicklungspotenzial Nachverdichtung

Fläche innerhalb Quartier mit funktionalen und gestalterischen Defiziten

fehlende Raumkante

Gestaltungspotenzial Spielplatz

Erschließung

Mängel im öffentl. Fußweg-/Straßenraum

fehlende Wegeverbindung

Energieeinsparungspotenzial Straßenbeleuchtung

Stadt Eilenburg

Stadtumbaugebiet Eilenburg
Stadtteilzentrum Ost

70304	Januar/September Worbs/Weber
1. Änd.	
2. Änd.	

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

1 Wasserturm
2 ehem. Verwaltungsgebäude ECW
3 Schwimmhalle Eilenburg
4 Sebastian-Kneipp-Hort
5 Sebastian-Kneipp-Grundschule
6 Kita "Löwenzahn"
7 Jugendclub "JuSt"
8 Kita "Bummi-Kneipp"
9 Martin-Rinckart-Gymnasium

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

0 25 50 100 m

Stadtteilkonzept

Abgrenzung

Stadtumbaugebiet Eilenburg
Stadtteilzentrum Ost - ab PJ 2018
Fläche ca. 93,4 ha

Gebäude

Gebäude im Bestand

Neubau Nachverdichtung
Wohnen/Mischnutzung

Neubau Nachverdichtung
Gewerbe/Dienstleistung

untergeordnete Nutzung bzw. Bebauung
außerhalb des Untersuchungsgebietes

Freifläche

Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Mulde"

öffentliche Grün- und Freifläche

Ökokontofläche Beethovenstraße

halböffentl. und private Grün-/Freiflächen mit
hoher (>50%) / geringer (<50%) Versieglung

öffentliche Spielplätze

Neupflanzung

Erschließung

Parkplätze

Haltestelle ÖPNV

Kreisverkehr

Stadt Eilenburg

Stadtumbaugebiet Eilenburg
Stadtteilzentrum Ost

70304	Januar/September Worbs/Weber
1. Änd.	
2. Änd.	

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

1 Wasserturm
2 ehem. Verwaltungsgebäude ECW
3 Schwimmhalle Eilenburg
4 Sebastian-Kneipp-Hort
5 Sebastian-Kneipp-Grundschule
6 Kita "Löwenzahn"
7 Jugendclub "JuSt"
8 Kita "Bummi-Kneipp"
9 Martin-Rinckart-Gymnasium

Funktionsachse Puschkinstraße
Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistung

Funktionsachse Ziegelstraße Anbindung
Stadtzentrum - Eilenburg Ost

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

0 25 50 100 m

Maßnahmeplan

Abgrenzung

Stadtumbaugebiet Eilenburg
Stadtteilzentrum Ost - ab PJ 2018
Fläche ca. 93,4 ha

Gebäude

- vordringlicher Sanierungsbedarf
- Sanierung-/Instandsetzungsbedarf
- Prüfung Teil-/Rückbaumaßnahme
- N Neubau/Ersatzneubau/Erweiterung
- F Funktionsanreicherung Wasserturm

Freifläche

- Nachverdichtung Wohnen / Mischnutzung
- Nachverdichtung Gewerbe
- Ordnungs-/Aufwertungsmaßnahmen
- Betonung Raumkante
- Aufwertung Spielplatz

Erschließung

- Mängelbeseitigung/Instandsetzung im öffentlichen Fußweg-/Straßenraum
- Schaffung Wegeverbindung
- Planung Kreisverkehr
- P Schaffung öffentlicher Pkw-Stellflächen
- Energetische Ertüchtigung der Straßenbeleuchtung

Stadt Eilenburg

Stadtumbaugebiet Eilenburg
Stadtteilzentrum Ost

70304	Januar/September Worbs/Weber
1. Änd.	
2. Änd.	

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