

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 Stadtteilzentrum 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 Gemengelage 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 SEKO 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 Landesamt 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	