

# Lutherstadt Eisleben



**Konzeptioneller Stadtumbauplan Altstadt mit integrierter Denkmalpflege**



30.10.2007

## Lutherstadt Eisleben

# Konzeptioneller Stadtumbauplan Altstadt mit integrierter Denkmalpflege

<b>Herausgeber</b>	Stadtverwaltung Lutherstadt Eisleben Fachbereich 4 (Bauamt) Markt 1, 06295 Lutherstadt Eisleben Tel. 03475-655751 bauamt@lutherstadt-eisleben.de vertreten durch: Michael Richter, Dezernent, Gisela Kirchner, Sachgebietsleiterin
<b>Konzept und Dokumentation</b>	Marta Doehler Iris Reuther Büro für urbane Projekte Gottschedstraße 12, 04109 Leipzig Tel. 0341-215470 www.urbaneprojekte.de mail@urbaneprojekte.de Bearbeiter: Prof. Dr. Iris Reuther, Björn Teichmann, Andreas Paul
<b>Mitwirkung</b>	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Halle vertreten durch: Dr. Ulrike Wendland, Anja Tietz, Christoph Scholter  Untere Denkmalschutzbehörde, Landkreis Mansfelder Land, Lutherstadt Eisleben vertreten durch: Volker Büttner  Referat Denkmalschutz, UNESCO-Weltkulturerbe Landesverwaltungsamt Halle vertreten durch: Maren Stüwe  Internationale Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010, Dessau vertreten durch: Dr. Sonja Beeck, Günter Graviat  DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungs GmbH, Regionalbüro Halle vertreten durch: Holger Graf

<b>Inhalt</b>	1 Veranlassung, Arbeitsweise und Zielstellung	3
	2 Der Planungsraum und die Rahmenbedingungen seiner Entwicklung	6
	Lesarten	16
	3 Der konzeptionelle Stadtumbauplan mit integrierter Denkmalpflege	
	Leitbilder	21
	Die Städtebaulichen Prinzipien	24
	Umsetzungsprogramm	29
	4 Veränderte Gebietskulisse für das Stadtumbaugebiet gemäß § 171 b BauGB	32
	5 Ziele und Maßgaben für das Stadtumbaugebiet Altstadt	34

## 1 Veranlassung, Arbeitsweise und Zielstellung

Die Lutherstadt Eisleben hat im Jahr 2001 ein integriertes Stadtentwicklungskonzept beschlossen und darin drei Stadtumbaugebiete ausgewiesen. Auf dieser Grundlage wurde im Rahmen des Bundeswettbewerb 2002 Stadtbau Ost für den Bereich der Altstadt ein Stadtteilentwicklungskonzept erarbeitet, in das ein erstes Pilotprojekt zum Stadtbau für das Quartier Lutherstraße/Badergasse integriert war. Das Stadtumbaugebiet Altstadt schließt das „Sanierungsgebiet Innenstadt“ ein, für das 1994 Sanierungsziele beschlossen wurden und 2001/02 der städtebauliche Rahmenplan erstmals fortgeschrieben wurde. Außerdem bewarb sich die Lutherstadt Eisleben im Jahr 2000 mit einem URBAN 21-Konzept sowie einer zugehörigen Projektliste für den Westlichen Altstadtkern erfolgreich um die Förderung im Rahmen des EU-Programms.

In Anknüpfung an das Integrierte Stadtentwicklungskonzept sowie das Stadtteilkonzept wurde bereits Ende 2002 ein neues Leitbild für die Entwicklung des Stadtumbaugebietes Altstadt erarbeitet und dem Stadtrat vorgestellt, das zahlreiche Maßgaben des ersten städtebaulichen Rahmenplanes für das Sanierungsgebiet aus den frühen 1990er Jahren in Frage stellte. Neben räumlichen Aussagen, die im Ergebnis eines Workshops am 14.11.2002 als Skizzen vorliegen, umfasst das Leitbild auch strategisch-konzeptionelle Aussagen, die seither die Entwicklung konkreter Projekte zu einem aktiven Stadtbau im Bereich der Altstadt bestimmen. Hierfür hat sich unter Federführung des Bauamtes der Stadtverwaltung die Arbeitsstruktur zu einem aktiven Flächenmanagement etabliert, die immer stärker mit der „Sanierungsrunde“ als Abstimmungsgremium für die Maßnahmen zur Stadtsanierung und zum Stadtbau verzahnt wurde.

Den Vorschlag für das Pilotprojekt Lutherstraße/Badergasse und den mit den betroffenen Eigentümern gefundenen Konsens nahm die Lutherstadt Eisleben zum Anlass, sich mit dem Thema „k3 – kleiner, klüger, kooperativ“ um eine Teilnahme an der IBA Stadtbau Sachsen-Anhalt 2010 zu bewerben. Seit 2003 hat die Lutherstadt Eisleben insgesamt drei konkrete IBA-Projekte entwickelt, zu denen insbesondere das Projekt „Adresse Weltkulturerbe – Luthergeburtshausensemble 2006“ gehört. Hier kooperiert die Lutherstadt Eisleben intensiv mit der Stiftung Luthergedenkstätten in Sachsen-Anhalt und muss wegen der Prominenz des Standortes und seinem Status als UNESCO Weltkulturerbe einen aktiven Stadtbau sowie die Profilierung der Altstadt als Tourismusstandort mit dem Schutz von Einzeldenkmälern und der städtebaulichen Entwicklung in einem Denkmalbereich vereinbaren. Alle bisher getätigten Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen waren insgesamt in einem Denkmalbereich gelegen und bezogen sich z. T. auch auf Einzeldenkmäle gem. Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes

vom 27. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 801). Die vergleichsweise neuen Fragestellungen zum Denkmalschutz in einem bereits perforierten historischen Stadtraum von hohem Wert haben Debatten vor Ort, aber auch auf Landes- und Bundesebene ausgelöst.

Vor diesem Hintergrund und angesichts der sehr großen Anzahl, z.T. unsanierter und gefährdeter Einzeldenkmäle im Stadtumbaugebiet Altstadt hat die Lutherstadt Eisleben im Rahmen der Evaluierung des IBA-Prozesses 2005 die interaktive Erarbeitung eines „konzeptionellen Stadtumbauplanes mit integrierter Denkmalpflege“ vorgeschlagen. Seit Anfang 2006 wird dieses Planwerk mit externer Unterstützung eines Planungsbüros und in Kooperation mit den wesentlichen Partnern der Stadtentwicklung und den zuständigen Denkmalbehörden erarbeitet und abgestimmt. Dabei gab es folgende Etappen der Konzeptentwicklung:

- 21.02.2006 – Auftaktberatung zur Zielstellung und Bearbeitungsmethode
- 20.04.2006 – Abstimmungsgespräch zum Status Quo, zu Lesarten und Konzeptbausteinen
- 21./22.06.2006 – Konzeptworkshop „Stadtbau mit integrierter Denkmalpflege“ als 5. Aktion des Gemeinschaftswerkes Lutherstadtumbau zur Entwicklung von drei neuen IBA-Projekten
- 21.07.2006 – Abstimmungsgespräch und Konsens zu den Grundaussagen des Planwerkes (Lesarten, räumliches Leitbild und städtebauliche Prinzipien)

Zugleich nutzten die VertreterInnen der Lutherstadt Eisleben mehrere Fachveranstaltungen, um die Ziele und Grundaussagen des Planwerkes vorzustellen und mit zuständigen Vertretern der Denkmalbehörden auf Landes- und Bundesebene zu diskutieren. Hierzu gehörten

- eine gemeinsame Präsentation des Konzeptes mit der Landeskonservatorin, Frau Dr. Ulrike Wendland, auf einer Sitzung des Landesdenkmalrates am 06.07.2006 in Lutherstadt Eisleben;
- eine Vorstellung des Planwerkes durch die Vertreterin des Bauamtes, Frau Gisela Kirchner zum 14. Kongress städtebaulicher Denkmalschutz am 28.08.2006 in Quedlinburg;

- eine umfassende Erläuterung der Erfahrungen und Ziele zu einem aktiven Stadtbau durch einen Beitrag der Bürgermeisterin, Frau Jutta Fischer, zum internationalen IBA-Kongress „Stadt und Erbe“ am 07.09.2006.

Das Ergebnis dieses Arbeits- und Kommunikationsprozesses wird in Form eines Handbuchs zum konzeptionellen Stadtumbauplan Altstadt mit integrierter Denkmalpflege dokumentiert. Im Bauamt liegen außerdem die Präsentationsbausteine zu den o.a. Etappen sowie eine umfassende Visualisierung aller Daten und Karten zur Analyse des Status Quo im Bearbeitungsgebiet vor. Sie sind Bestandteil des Planwerkes und zugleich Beiträge im Rahmen eines umfassenden Monitorings in den Stadtbau-Städten des Landes Sachsen-Anhalt.

Dem Planwerk liegt folgende Haltung zugrunde:

#### **Eine Kurskorrektur**

Das Stadtbaugebiet umfasst sowohl die historische Altstadt, als auch die als Bergarbeiterstadt gegründete bis 1808 selbständige Neustadt mit ihren jeweiligen Vernetzungen im Stadtraum. Trotz guter Sanierungserfolge und erster Projekte zu einem aktiven Stadtbau gibt es bisher außerhalb des Bereiches Markt, Plan und Schlossplatz nur wenige konsolidierte und stabile Bereiche. Für einige Quartiere und Straßenzüge muss die Entwicklungsperspektive neu formuliert werden. Hier fehlen Bewohner, Nutzer, Kunden, Nachfragen und Inanspruchnahme von Gebäuden oder Flächen als Bauland. Ein „weiter wie bisher“ und die Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplanes aus den 1990er Jahren (der auch in seiner Fortschreibung kaum neue Aussagen enthält) ist nicht mehr realistisch. Für die veränderten Handlungsoptionen und Spielräume musste ein grundsätzlich neues, auf den Rückgang der Nutzungsdichte eingestelltes räumliches Leitbild formuliert und mit den geltenden Maßgaben zur Denkmalpflege in Übereinstimmung gebracht werden. Im Gegensatz zur herkömmlichen Verfahrensweise im Sanierungsgeschehen half hier der auf Projekte orientierte IBA-Prozess und mündete in eine gemeinsam mit den zuständigen Denkmalbehörden entwickelte Strategie.

#### **Herstellung von Verbindlichkeit**

Der konzeptionelle Stadtumbauplan Altstadt mit integrierter Denkmalpflege wurde als informelles Planungsinstrument mit der Bindungskraft eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (SEKo) gemäß § 171 b BauGB aufgestellt und zielt insbesondere auf:

- die Formulierung eines mittel- und langfristig umsetzbaren räumlichen Leit-

bildes für die Qualifizierung der Altstadt als zentrale Adresse der Stadt und Region, Tourismusschwerpunkt und guter Wohnstandort für alle Generationen durch die Anpassung der baulich-räumlichen Angebote an die aktuelle und zukünftige Einwohner- und Nachfragekulisse;

- einen Zeithorizont von 15 bis 20 Jahren, der bei aller Ungewissheit zukünftiger Entwicklungen eine mutige und visionäre Vorstellung für die Stadtentwicklung erlaubt;
- eine Steuerung der öffentlichen Investitionen durch die Formulierung von Prioritäten und Entwicklungskorridoren;
- eine Orientierung für private Investitionen in Verbindung mit einer Aktivierung von Initiativen, da die Eigentümer und Investoren verlässliche Informationen und Entwicklungsaussagen erhalten, an die sich die Kommune mittel- und längerfristig bindet.

#### **Planung als Prozess**

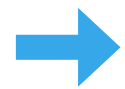
Das Planwerk wurde bewusst nicht als finales Dokument mit fixen Aussagen entwickelt, sondern ist als Handbuch angelegt, um den Konzeptcharakter zu demonstrieren. Die auf einen Prozess und Prinzipien fokussierten Aussagen verzichten auf zu stark detaillierte und parzellenorientierte Vorgaben. Neben den mittel- und langfristigen Aussagen zu einem räumlichen Leitbild stellen die städtebaulichen Prinzipien und der Projektplan die Schnittstellen zur Umsetzung dar.

#### **Flexibilität der Aussagen**

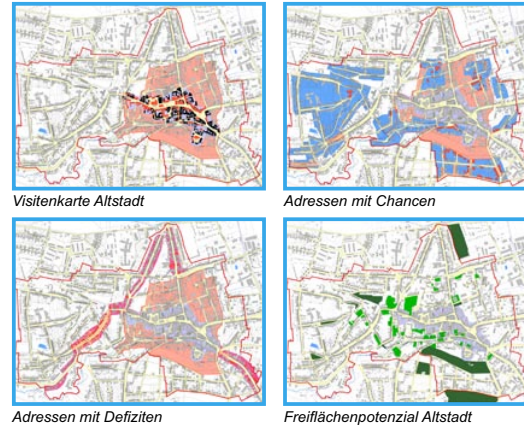
Es können nicht für alle Teilräume mit ausreichender Sicherheit genaue Perspektiven formuliert werden. Deshalb ersetzen eine genaue Dokumentation zum Status Quo 2006 und „Lesarten“ zu einer differenzierten Einschätzung der Entwicklungsperspektive der verschiedenen Bereiche die ansonsten übliche Gleichbehandlung eines Planungsraumes. Das mit dem Planungsprozess begonnene Monitoring sichert im Zusammenhang mit dem Flächenmanagement die empirische Basis und flexible Handhabung bzw. Fortschreibung des Planes.

# Planwerk und Arbeitsprozess im Überblick

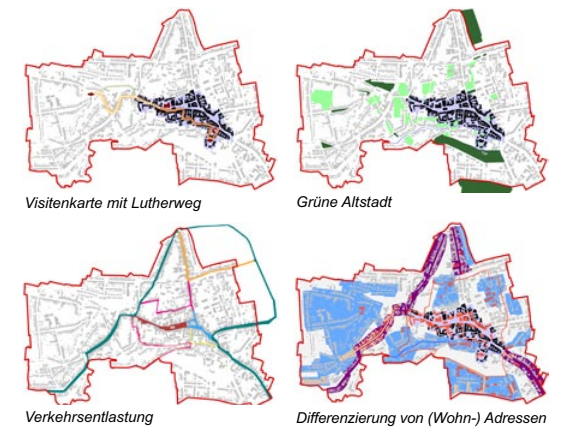
## Status Quo



## Lesarten



## Räumliches Leitbild



## Städtebauliche Prinzipien



Sicherung markanter Einzelgebäude



Erhalt stadträumlicher Konturen



Schaffung neuer Freiraumangebote



Erneuerung und Umbau chancenreicher Adressen mit Denkmalbestand

## Umsetzung



## Flächenmanagement

Beispiel:



Entwicklungsbereich Grabenstraße



## Gemeinschaftswerk LUTHERSTADTumbau, IBA-Prozess

Beispiele:



Konzeptworkshop zu neuen (IBA-) Projekten



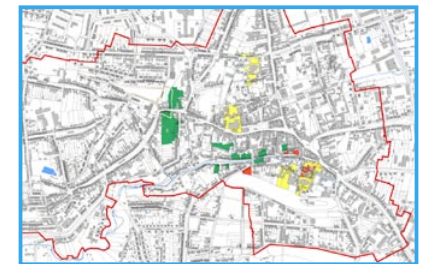
Wohnprojekt Petristraße



Drehbuch und Umsetzung Lutherweg



## Projektplan



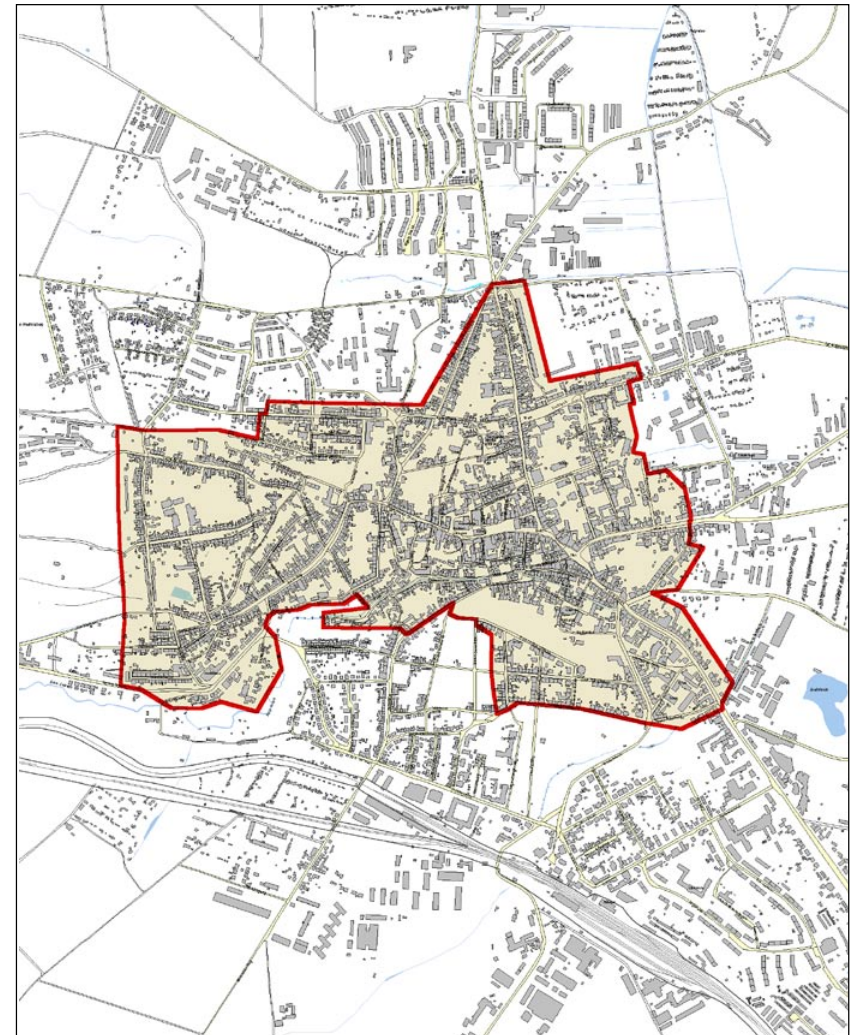
## 2 Der Planungsraum und die Rahmenbedingungen seiner Entwicklung

### Der Planungsraum

Das Stadtumgebungsbereich umfasst die im Jahre 994 erstmals urkundlich erwähnte Altstadt mit dem historischen Kern und den drei mittelalterlichen Vorstädten sowie die 1511 als Bergarbeiterstadt gegründete Neustadt. Damit sind alle vor dem Industriezeitalter im 19. Jahrhundert entstandenen Teile der Stadt eingeschlossen, wobei verschiedene Bereiche und Straßenräume gründerzeitliche Überformungen und Erweiterungen erfahren haben. Im Norden grenzt das Gebiet an die Siedlungen des frühen 20. Jahrhunderts und der DDR-Epoche und im Süden gibt es Berührungspunkte zu Gründerzeitquartieren, Werkssiedlungen und ehemaligen Industriestandorten. Im Westen liegen die Altindustrieariale des Mansfelder Reviers und im Osten geht die Stadt in die von kleinen Gewässern geprägte Landschaft über.

### Prägungen durch die historische Entwicklung

- Umfasst den historischen Kern der Stadt mit den prominenten Lutherstätten und allen wesentlichen Zeugnissen der Stadtgeschichte;
- Beherbergt das traditionelle Geschäftszentrum der Stadt und Region sowie wesentliche Adressen und Institutionen der Kommune und des Landkreises;
- War in der Vergangenheit extrem überbaut und insbesondere im südlichen Teil sowie in der Neustadt von Wohngebäuden einfacher Bauart sowie von Bergsenkungen beeinträchtigt;
- War traditionell stark von Gewerbe und Infrastruktur durchsetzt;
- Wurde in DDR-Zeiten (und vermutlich auch schon in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts) kaum modernisiert, zunehmend vernachlässigt und schließlich schon in den 1980er Jahren durch Abbrüche von Gebäuden perphoriert (insbesondere im Bereich Grabenstraße);
- Erlitt mit dem Wegbrechen der traditionellen Industrie und der Entwicklung des großflächigen Einzelhandels auf peripheren Standorten einen Bedeutungsverlust und Nutzungsschwund (der sich mit dem Wegfall des Kreisstadt-Status verstärken könnte);
- Erlebt durch den Sanierungsboom der 1990er Jahre und den IBA-Prozess eine Aufwertung und einen Aufmerksamkeitsbonus der Bürger und Touristen.



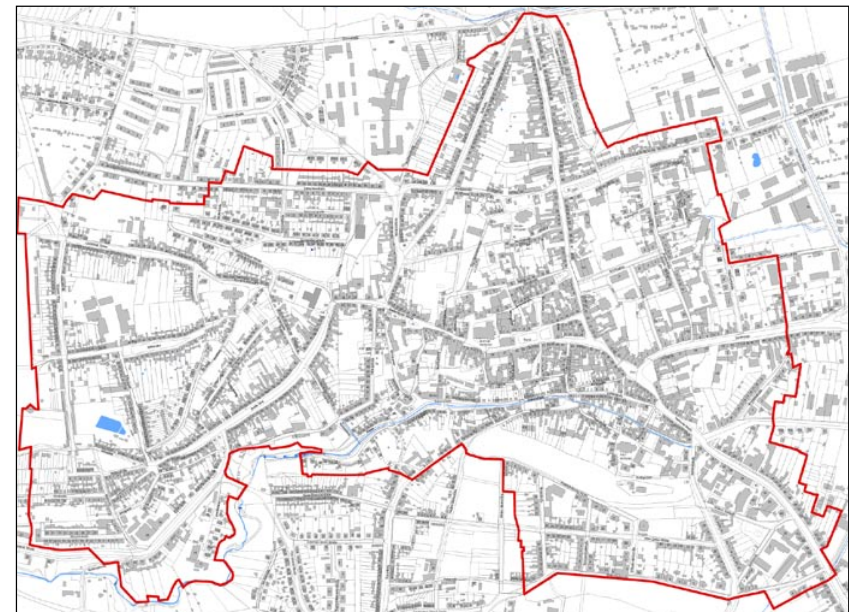
Stadtumgebungsbereich Altstadt und angrenzende Stadträume

### **Den Stärken und Potenzialen der Altstadt**

- Prominente, überregional und international bekannte Adresse durch die Lutherstätten, aber auch die Spuren der früheren Blüte des Bergbaus im Mansfelder Land sowie der ehemaligen Grafschaft mit herausragenden baulichen Zeugnissen (Kirchen, Rathäuser, Stadtschlösser);
- Erfolgreiche Sanierung und erste sichtbare Stadtumbauprojekte;
- Bündelung von Interessen und Aktivitäten in einem „Gemeinschaftswerk Lutherstadtumbau“ und IBA-Prozess;
- Gute Ausstattung mit sozialer und Kultureller Infrastruktur;
- Seit Ende der 1990er Jahre spürbares Interesse für Eigenheimbauer und Selbstnutzer im Bestand sowie Mietinteressen im sanierten Wohnungsbestand;
- Interessante landschaftliche Bezüge und reizvolle Topographie;
- Größere Dynamik der Wohnbevölkerung als in anderen Teilen der Stadt;

### **stehen einige gravierende Schwächen und Defizite gegenüber:**

- Nutzungsschwund und Nutzungsverlust in der Wohnsubstanz und an ehemals gewerblich, kulturell oder infrastrukturell genutzten Standorten;
- Instandsetzungs- und Sanierungsstau von erheblichem Ausmaß und Brachflächen sowie ruinöse Bauzustände auch in sehr zentralen Lagen und an für das Image und den Tourismus bedeutsamen Adressen;
- Absehbar kaum Chancen zu einer schnellen und durchgreifenden Revitalisierung verschiedener Wohn- und Geschäftslagen, insbesondere an den vom Durchgangsverkehr belasteten Straßen;
- Wohnadressen in Insellage zwischen verkehrsbelasteten Bereichen ohne Bezug zum öffentlichen Grünsystem;
- Geringe Kaufkraft, kleine Kapitaldecke und schwaches Investitionsinteresse auf Grund der allgemeinen wirtschaftlichen und sozialen Situation in der Stadt und Region.



Stadtumbaugebiet Altstadt

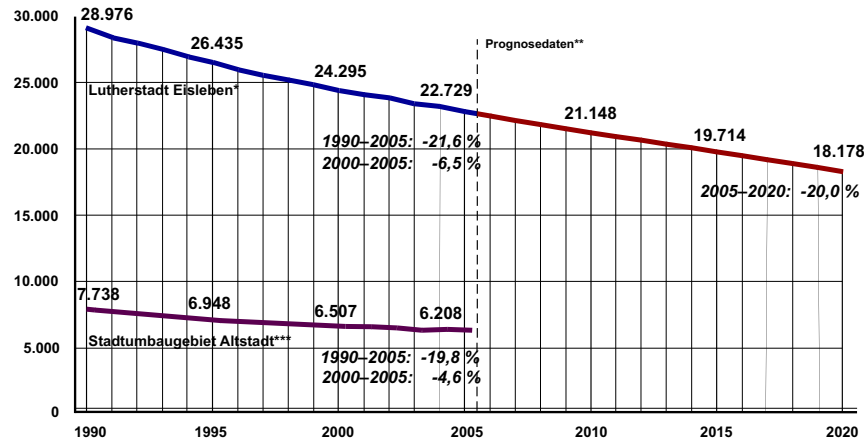
— Gebietsgrenze

### Zur statistischen Kulisse

Das Stadtumbaugebiet Altstadt umfasst ca. 140 ha (alte Gebietskulisse) und ca. 154 ha (neue Gebietskulisse) In den Grenzen der alten Gebietskulisse gibt es ca. 1.380 (Wohn-) Gebäude. Davon werden 320 als Einzeldenkmale geführt. Das entspricht einem Anteil von 23 %.

Im Stadtumbaugebiet Altstadt leben gut 27 % der gesamten Wohnbevölkerung der Lutherstadt Eisleben, die seit den 1970er und insbesondere in den 1990er Jahren einen erheblichen Bevölkerungsverlust erlebt. Dieser Trend zeichnet sich auch in der Altstadt ab, hat aber seit 2001 etwas an Dynamik und Größenordnung verloren. Laut verfügbarer Prognosen ist für die Gesamtstadt auch weiterhin mit einem Einwohnerverlust zu rechnen. Das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt geht aktuell von einem Bevölkerungsrückgang um weitere 20 % bis zum Jahr 2020 auf dann 18.178 Einwohner im Vergleich zu 22.729 Einwohnern zum 31.12.2005 aus. In welchem Maße sich dies auf die Situation in der Altstadt auswirken wird, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorausgesagt werden.

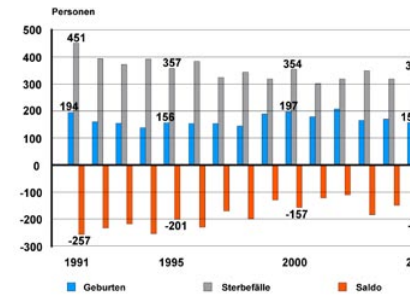
### Bevölkerungsentwicklung Lutherstadt Eisleben 1995–2020



\* Quelle: Statistisches Landesamt, Gebietsstand 31.12.2005  
 \*\* Prognosedaten für den Landkreis Mansfelder Land umgerechnet auf die Lutherstadt Eisleben  
 \*\*\* Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Lutherstadt Eisleben

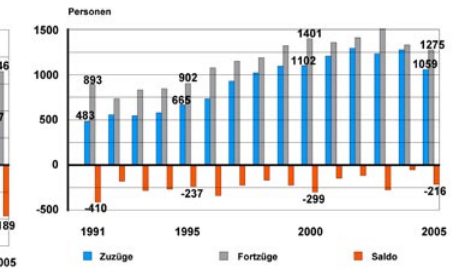
Der Bevölkerungsrückgang in der Gesamtstadt resultiert aus einer negativen natürlichen und räumlichen Bevölkerungsentwicklung. Der Anteil der Sterbefälle übertrifft den der Geburten seit 1991 ganz erheblich. Eine Abschwächung bis

### Natürliche Bevölkerungsentwicklung



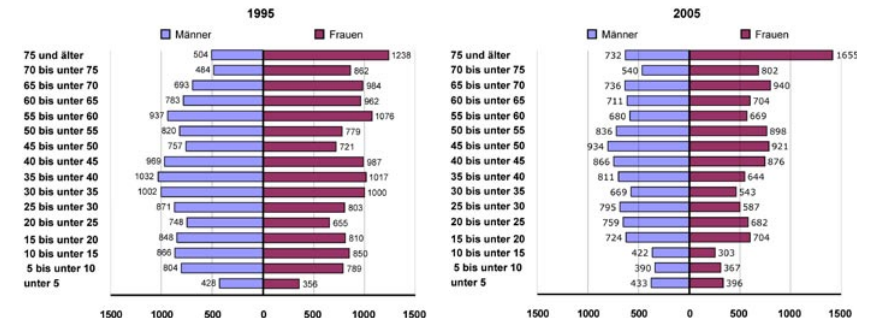
Quelle: Statistisches Landesamt

### Räumliche Bevölkerungsentwicklung



zum Jahr 2002 ist vorrangig auf eine niedrigere Sterberate aufgrund einer höheren Lebenserwartung zurückzuführen. Bis 2005 war wieder ein leichter Anstieg des negativen Saldos zu verzeichnen. Das Wanderungsverhalten war 1991 noch durch eine starke Abwanderung in die alten Bundesländer geprägt. Bis 2005 hat sich die Fluktuation zahlenmäßig stark erhöht, wobei der negative Saldo sich leicht abgeschwächt hat, jedoch jährlichen Schwankungen unterworfen ist. 2005 befand sich der räumliche Bevölkerungsverlust etwa auf dem gleichen Niveau, wie der natürliche.

### Altersstruktur Lutherstadt Eisleben



Quelle: Statistisches Landesamt

Bezogen auf die Altersstruktur sind für den Zeitraum 1995–2005 eklatante Veränderungen für die Gesamtstadt zu verzeichnen, die den allgemeinen Trend zur Überalterung der Gesellschaft belegen. Insbesondere der Anteil der Kinder und Jugendlichen sowie der unter 40-jährigen hat rapide abgenommen, während die ältere Bevölkerung einen vergleichsweise hohen Anteil stellt. Eine Umkehrung

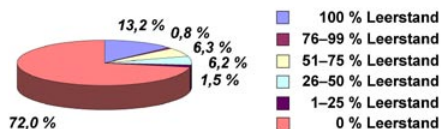
der Bevölkerungspyramide wird besonders für die Frauen sehr deutlich. Ihr stark verringerter Anteil bei den 20–35-jährigen wird sich weiter negativ auf die Geburtenzahlen der kommenden Jahrgänge auswirken.

Ob sich die für die Gesamtstadt dargestellte Situation auf das Stadtumbaugebiet Altstadt übertragen lässt oder ob sich abweichende Entwicklungstendenzen erkennen lassen, kann gegenwärtig noch nicht beurteilt werden. In Kürze vorliegende Daten zur Altstadt werden jedoch im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

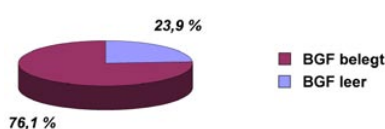
Als Grundlage für das vorliegende Planwerk wurde im Frühjahr/Sommer 2006 im Stadtumbaugebiet Altstadt eine aktuelle Erhebung des Gebäudeleerstandes und der durch fehlende Nutzungen, Sanierungsstau und Verfall gefährdeten Gebäude und Grundstücke durchgeführt. Dabei wurde deutlich, dass sich die leer stehenden und gefährdeten Gebäude und Wohnungen vor allem entlang der verkehrsbelasteten Straßen und im südlichen Teil der historischen Altstadt sowie auf einigen ehemals gewerblich oder infrastrukturell genutzten Standorten konzentrieren (siehe dazu die Karte *Leerstand* auf Seite 11).

Der gebäudebezogene Leerstand stellt sich wie folgt dar: von 1.384 erfassten Wohngebäuden stehen 182 vollständig leer. Das entspricht einem Anteil von 13,2 %. 205 Gebäude entsprechend 14,8 % weisen Teilleerstände in unterschiedlichem Maße auf. Bezogen auf die Bruttogeschossflächen (BGF) in Wohngebäuden im Stadtumbaugebiet Altstadt sind aktuell mit 24 % knapp ein Viertel der vorhandenen BGF nicht genutzt.

**Leerstand Gebäude**  
nur Wohngebäude



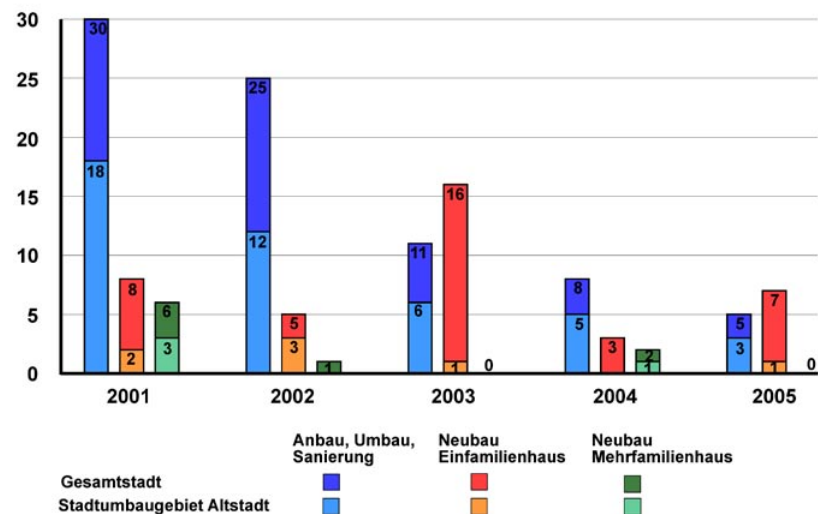
**Leerstand Bruttogeschossflächen (BGF)**  
nur Wohngebäude



Eine Betrachtung der Sanierungstätigkeit und des Neubauvolumens anhand der erteilten Baugenehmigungen zeigt für die vergangenen Jahre eine stark rückläufige Tendenz. Während 2001 im gesamten Stadtgebiet noch 30 Umbau- und Sanierungsmaßnahmen zu verzeichnen waren, fast die Hälfte davon im Stadtumbaugebiet Altstadt, ist diese Zahl in den Folgejahren kontinuierlich zurückgegangen. 2005 wurden nur noch 5 Baugenehmigungen erteilt, 3 davon in der Altstadt.

Starken Schwankungen ist die Zahl der Neubauten von Einfamilienhäusern in der Gesamtstadt unterworfen. Im Stadtumbaugebiet Altstadt stagniert die Neubautätigkeit in dieser Kategorie auf einem äußerst niedrigen Niveau, das sich seit 2003 bei höchstens einer Baugenehmigung pro Jahr eingependelt hat. Der Neubau von Mehrfamilienhäusern spielt seit 2002 in der Gesamtstadt ebenso wie im Stadtumbaugebiet Altstadt so gut wie keine Rolle mehr.

**Baugenehmigungen Wohngebäude**

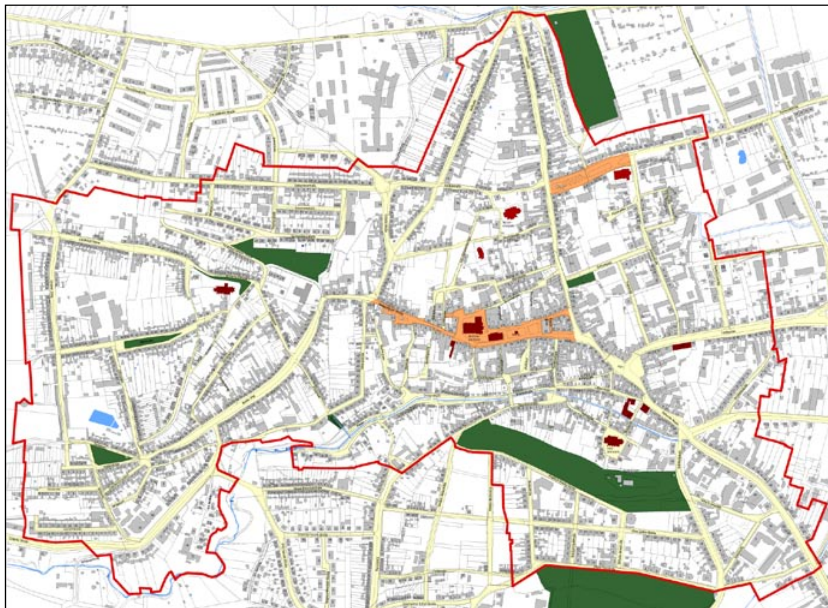


Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Lutherstadt Eisleben

**Ziel:** Vor diesem Hintergrund geht es im Stadtumbaugebiet Altstadt darum, die Einwohnerzahlen auf dem aktuellen bzw. einem über dem Durchschnitt der Gesamtstadt liegenden Niveau zu konsolidieren, weil nur auf diese Weise ein weiterer Nutzungsverlust und eine damit einhergehende Perforation des Stadtraumes verhindert werden können. Für die Planung ist die Formulierung fundierter Einwohner-, Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognosen nicht möglich, da erhebliche Unsicherheiten zur Entwicklung in der Gesamtstadt und vor allem zu den kleinräumigen Präferenzen der Umzugs- und Bauwilligen bestehen. Deshalb wird vorgeschlagen, in einem nächsten Schritt, das Monitoring für das Stadtumbaugebiet stärker auszubauen und die Entwicklung regelmäßig und kleinräumiger (ggf. im Bezug auf Straßenzüge oder Quartiere) zu beobachten.

## Nutzungen und wirtschaftliche Entwicklungsbedingungen

Das Stadtumbaubereich Altstadt umfasst das Zentrum der Lutherstadt Eisleben mit allen hierfür relevanten Funktionen und Institutionen eines Mittelzentrums. Außerdem konzentrieren sich hier die wichtigsten Kulturstätten und Standorte der Bildung und sozialen Infrastruktur. Im Bereich Markt, Andreaskirchplatz, Sangerhäuser Straße und Plan ist das traditionelle Geschäftszentrum der Stadt angesiedelt, das insbesondere entlang der Halleschen Straße, Freistraße sowie an der Nussbreite und am Breiten Weg z.T. erhebliche Einbußen und Erscheinungen eines Downgrading erlebt.



Stadtstruktur, öffentliche Räume und Gebäude

Insbesondere im südlichen Teil der Altstadt, in der Neustadt sowie am östlichen Rand überwiegt die Wohnfunktion. Neben einigen attraktiven Wohnlagen in den gründerzeitlich überformten Abschnitten sowie in der Nachbarschaft zum Stadtgraben dominieren einfachere und kleinteilige Baustrukturen. Dabei hat die Bausubstanz in den verkehrsbelasteten Straßen, aber auch an den städtebaulichen Bruchkanten zu den kleineren oder größeren Bruchflächen deutlich weniger Aufwertungen durch geförderte Sanierungen oder private Aktivitäten erlebt.

Aktuell ist es schwer abzuschätzen, ob einzelne (Straßen)abschnitte aufgrund ihrer Substanz, Eigentumsstruktur und Lage weiter entwohnt werden oder sich auf einem niedrigeren Niveau stabilisieren werden (siehe dazu Karte Leerstand auf der folgenden Seite).

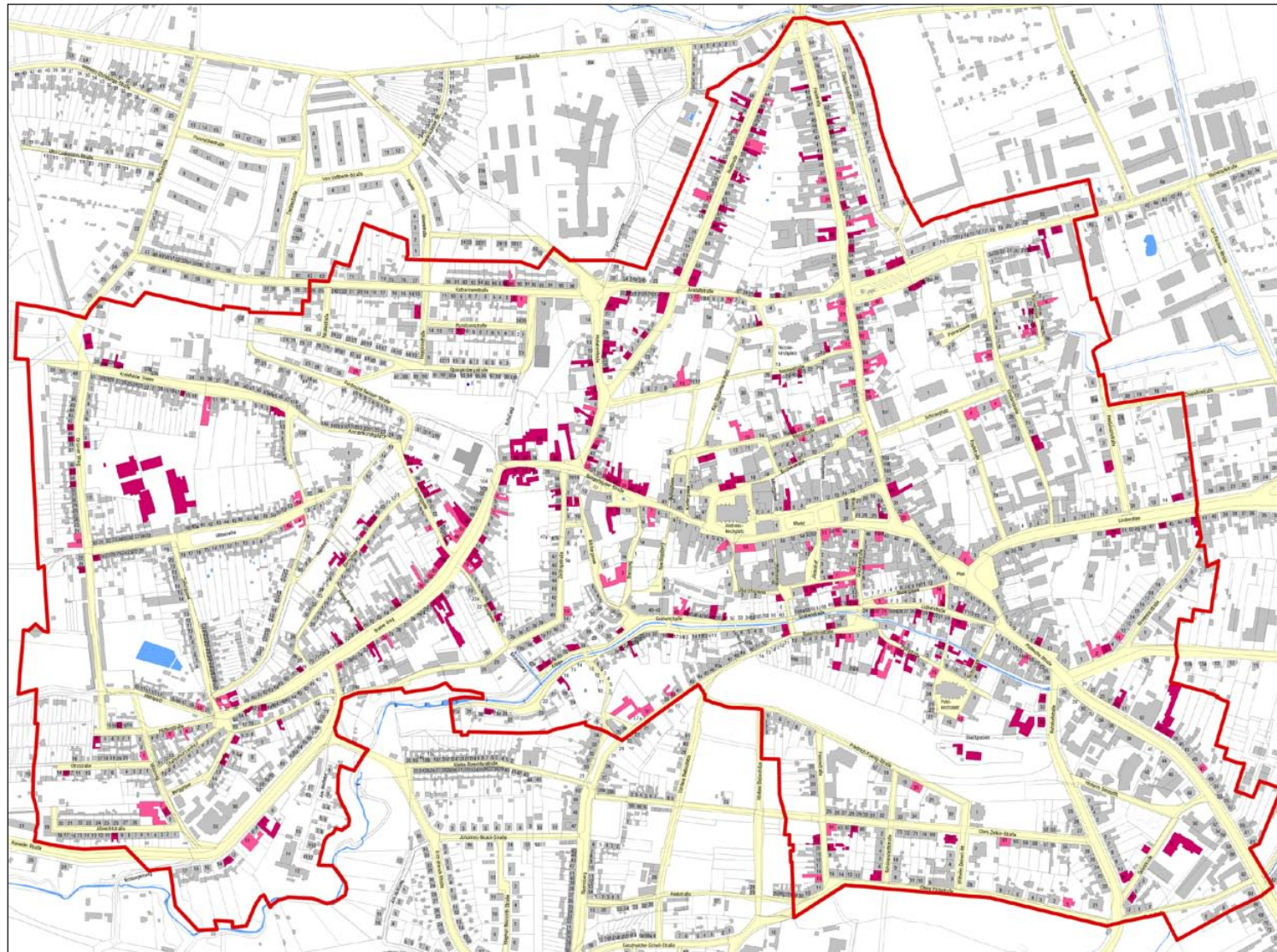
Insbesondere für das Umfeld der hochkarätigen Tourismus-Adressen ist es unabdingbar, die Bausubstanz und/oder die Grundstücksflächen zu stabilisieren und in einem gemeinsamen „Kraftakt“ aller Akteure der Stadtentwicklung in einen Zustand ausreichender Nutzung und Frequenz zu versetzen. Dies betrifft ferner auch die drei Kirchplätze, die westliche Sangerhäuser Straße und den östlichen Bereich Markt/Plan.

Die von der Wohnfunktion abhängigen Dienstleistungs- und Nahversorgungseinrichtungen sind im Verhältnis zur aktuellen Wohnbevölkerung und insbesondere im Hinblick auf ihre demographische Perspektive (mehr Betagte und ggf. auch mehr Familien) teilweise unterdurchschnittlich entwickelt. Das betrifft insbesondere Angebote für den täglichen und periodischen Bedarf in gut erreichbarer Lage entlang der Haupt- und Geschäftsstraßen, die unbedingt einer Förderung (wegen einer erheblichen Funktionsschwäche) bedürfen.



Größere Arbeitsplatzkonzentrationen sind im Bereich des unmittelbaren Stadtkerns und an den Infrastrukturstandorten zu verzeichnen. Es steht zu vermuten, dass sich das Handwerk und Kleingewerbe aktuell weiter auf dem Rückzug befindet, obwohl entlang der Hauptstraßen (Freistraße, Nussbreite, Breiter Weg und auch Hallesche Straße) durchaus gute Potenziale vorhanden sind. Der Mikrostandort verträgt insgesamt eine Belebung und eine stärkere Orientierung auf gewerbliche Freizeit- und Tourismus-Angebote.

**Ziel:** Die weitere Beseitigung von Substanz- und Funktionsschwächen (siehe Sanierungsziele) muss mit Maßnahmen zur Anpassung an die veränderte Nutzungs- und Nachfragekulisse sowie die Schaffung nachhaltiger Strukturen einhergehen.

## Leerstand



Im Frühjahr 2006 wurde im Stadtumbaugebiet Altstadt eine Leerstandserhebung durchgeführt. Die Verteilung der Leerstände ist nebenstehend kartiert.

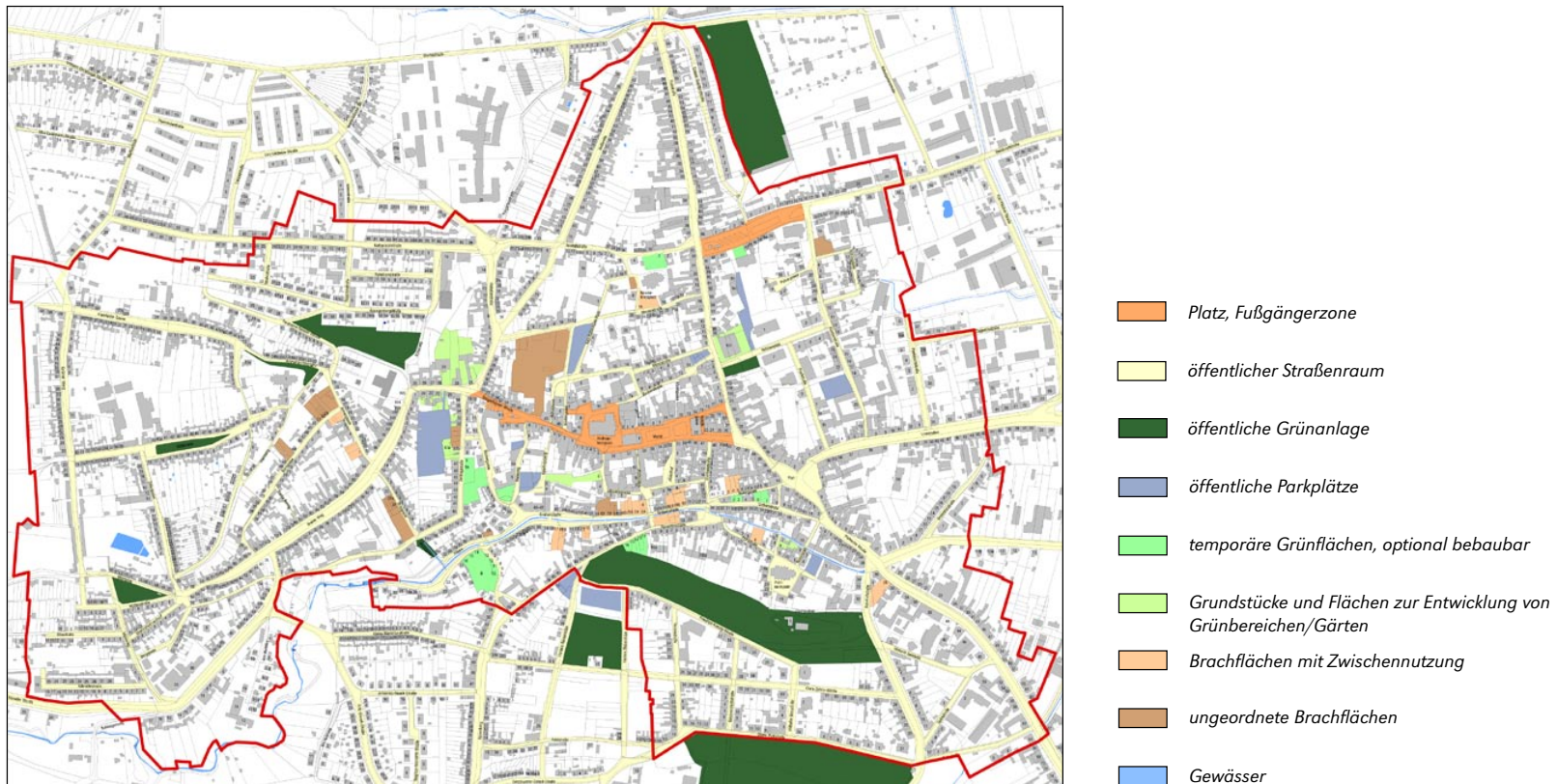
-  leerstehende Gebäude, 100 % Leerstand
-  Teilleerstand mit einem Anteil von mehr als 50 %

## Öffentliches Raumsystem und Grün

Auf Grund seiner historischen Entwicklung leben der Stadtkern und die übrigen Bereiche des Stadtumbauegebietes Altstadt von den traditionellen öffentlichen Räumen des Straßen- und Platzsystems sowie den öffentlichen Grünbereichen entlang des Stadtgrabens, bei den Kirchplätzen, Schulen und im Umfeld des Campo Santo. Zugleich prägen die bewegte Topographie und der Verlauf der Bösen Sieben mit ihren zugehörigen Freiraum- und Landschaftselementen den Stadtraum. Außerdem haben ein Bergsenkungsgebiet im Bereich der Siebenhitze und zahlreiche Gebäudeabbrüche im Bereich der Grabenstraße sowie beiderseits der westlichen Sangerhäuser Straße zu einer erheblichen Vergrößerung des Anteils

„freier Flächen“ in der Stadt geführt, die z.T. zwischenzeitlich genutzt werden oder in das Grünsystem eingebunden werden können. Auf diese Weise kann sich die Durchgrünung des Stadtkörpers, wie sie in verschiedenen größeren Quartieren bereits vorhanden ist, weiter fortsetzen.

**Ziel:** Die Erweiterung und Ergänzung des öffentlichen und privaten Freiraumsystems trifft in der aktuellen Situation der Bau- und Raumstruktur auf interessante Potenziale, die es zu nutzen und zu gestalten gilt.



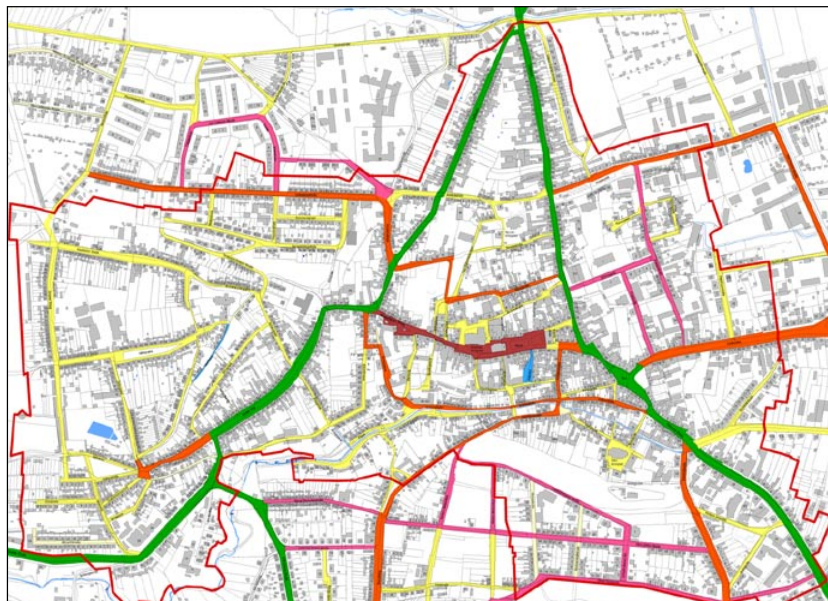
## Verkehrskonzept

In Anknüpfung an die Verkehrsentwicklungskonzepte auf der FNP-Ebene sowie unter Berücksichtigung der aktuellen Situation wurden mehrere neuralgische Knotenpunkte im Bereich des Stadtumbaubereiches Altstadt hinsichtlich ihrer Ausbau- und Umbaufähigkeit zur Optimierung der innerstädtischen Verkehrsführung untersucht. Das Ergebnis dieser Untersuchung sowie Beschlusslage zur Umsetzung einer veränderten Verkehrsführung sind in den konzeptionellen Stadtumbauplan Altstadt mit integrierter Denkmalpflege eingeflossen.

Gegenwärtig wird der Bereich der Altstadt durch ein Hauptstraßennetz erschlossen, das den Altstadtkern umschließt. Es wird im Einrichtungsverkehr gegen den Uhrzeigersinn befahren und erstreckt sich von der Halleschen Straße über den Plan und die Freistraße weiter über die Nußbreite, Sangerhäuser Straße und Breiten Weg. Entlang dieser Straßen sind im Gebäudebestand aufgrund der Verkehrsbelastung außergewöhnlich hohe Leerstände und ausbleibende Sanierungsmaßnahmen zu verzeichnen. Zwischen der Nußbreite/Sangerhäuser Straße im Westen und der Halleschen Straße/Freistraße im Osten verlaufen Hauptsammelstraßen, die den Stadtkern tangieren. Insbesondere im Verlauf der Zeißingstraße, Gra-

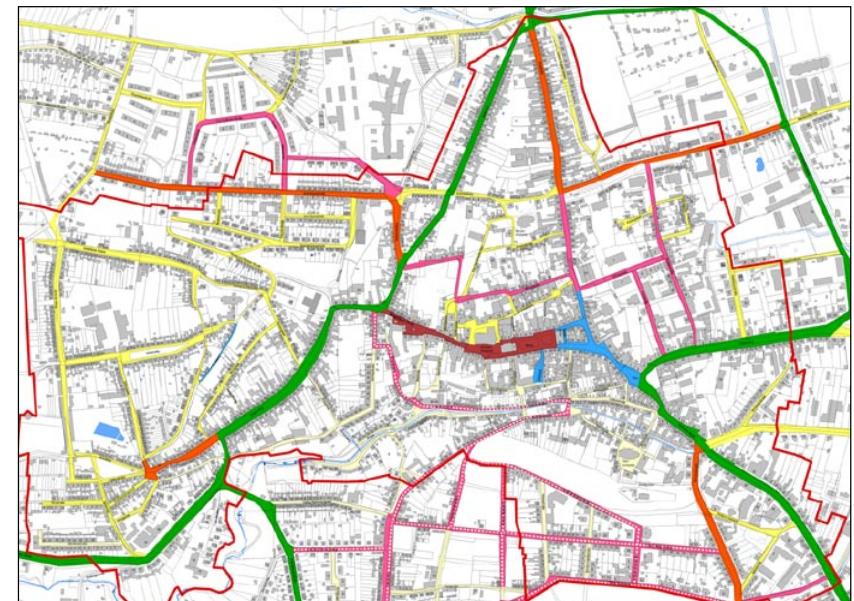
benstraße und Lutherstraße erzeugen sie als Verbindungsstraßen einen starken Verkehrsdruck in den betroffenen Wohnlagen, der die Nutzung und Entwicklung der betroffenen (Wohn-) Grundstücke erheblich beeinträchtigt.

**Ziel:** Die Lutherstadt Eisleben hat sich in ihrer verkehrspolitischen Zielplanung zu einer Verkehrsentslastung der Innenstadt bekannt. Durch veränderte Rahmenbedingungen – die Inbetriebnahme der Nordosttangente sowie mittelfristig die vollständige Inbetriebnahme der Bundesautobahn (BAB) A 38 und der BAB A 143 (Westumfahrung Halle) – wird es in Lutherstadt Eisleben zu einer spürbaren Entlastung vom Durchgangsverkehr kommen. Infolge dessen wird die Umgestaltung von Knotenpunkten und die streckenweise Aufhebung des Einrichtungsverkehrs zur Verbesserung der Verkehrsorganisation und Reduzierung des Verkehrs in den Verbindungsstraßen möglich. Für die vorgenannten Verbindungsstraßen ergibt sich in der Straßenhierarchie durchweg eine Herunterstufung in die Kategorie Sammelstraße bzw. Anliegerstraße im Falle der Lutherstraße. In Verbindung mit der vorgesehenen flächendeckenden Ausweisung als Tempo 30-Zone können die angrenzenden Wohnbereiche von einer deutlichen Verkehrsabnahme profitieren.



*Straßenhierarchie Ist-Zustand*

— Hauptverkehrsstraße   
 — Hauptsammelstraße   
 — Sammelstraße   
 — Anliegerstraße   
 — Verkehrsberuhigter Bereich   
 — Tempo 30-Zone   
 — Fußgängerzone



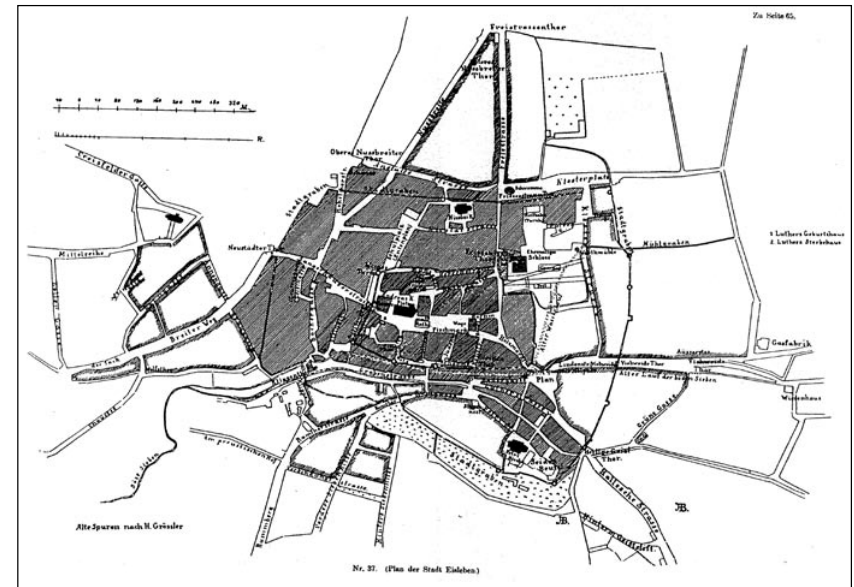
*Straßenhierarchie geplant*

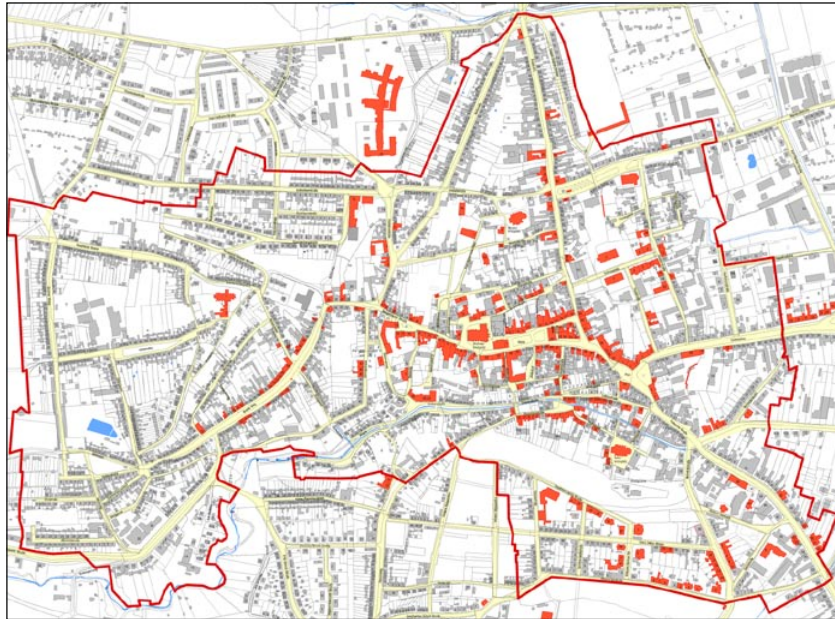
## Maßgaben zur Denkmalpflege

Im historischen Stadtkern von Lutherstadt Eisleben überlagern sich mehrere Maßgaben laut Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 801).

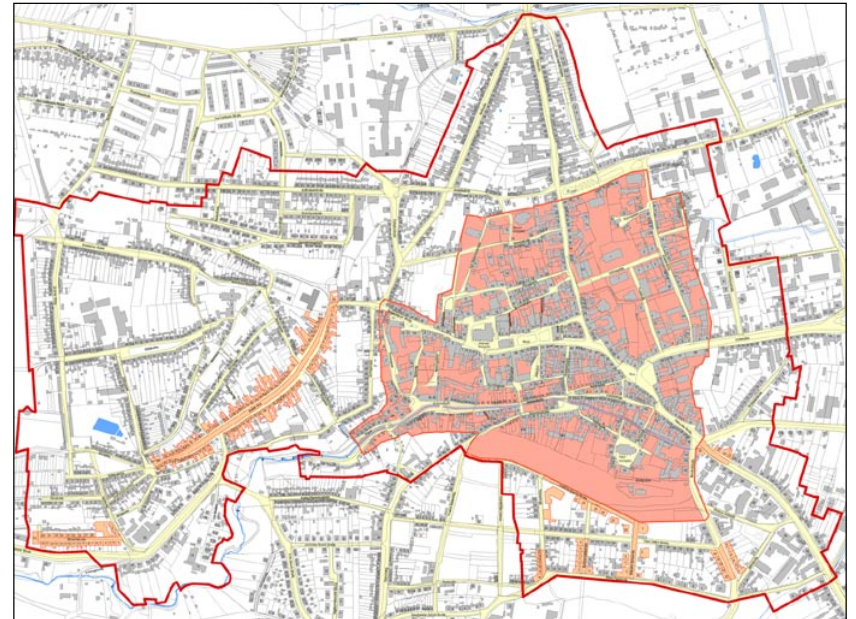
- Zunächst werden im Gesamtgebiet ca. 320 **Baudenkmale** gemäß DenkmalschG LSA § 2.2, Punkt 1 geführt.
- Außerdem ist im Bezug auf die Konturen des ehemaligen Verlaufes der zweiten, jüngeren Stadtmauer aus dem ersten Drittel des 16. Jh. (ohne den Bereich der westlichen Sangerhäuser Straße) ein **Denkmalbereich** Altstadt gemäß § 2.2, Punkt 2 ausgewiesen. Darüber hinaus sind im Stadtumbaugebiet weitere Denkmalbereiche in der Neustadt (Breiter Weg, Albrechtstraße) sowie im Parkviertel ausgewiesen.
- Dieser Denkmalbereich bezieht sich als **Pufferzone für die Objekte des UNESCO-Welterbes** auch auf die historische Kulturlandschaft bzw. das Umfeld der Lutherstätten, die in der Liste des Erbes der Welt der UNESCO gemäß Artikel 11 Abs. 2, Satz 1 des Übereinkommens vom 23. November 1972 zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt (Bekanntmachung vom 2. Februar 1977, BGBl. II S. 213) aufgeführt sind. Zu den **Lutherstätten** gehören das Geburtshaus und die Luther-Armenschule, Lutherstraße 16, das Objekt Markt 56 als Sterbeort von Martin Luther und das Museum „Luthers Sterbehaus“ Andreaskirchplatz 7.
- Schließlich ist ein größerer Bereich der Altstadt als **archäologisches Flächendenkmal** gemäß § 2.2, Punkt 4 ausgewiesen und eine Karte (mit Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie vom 27.03.2006) verzeichnet den aktuellen Kenntnisstand zu den **archäologischen Kulturdenkmälern** bzw. Fundstellen gemäß § 2.2, Punkt 3 DenkmalschG LSA im Stadtumbaugebiet.

Damit sind die aktuellen Grundlagen für die Integration der Denkmalpflege im Stadtumbaugebiet Altstadt benannt, die bei der Ausarbeitung des räumlichen Leitbildes und der städtebaulichen Prinzipien für das vorliegende Planwerk berücksichtigt wurden und die im Falle von städtebaulichen Projekten und Einzelfällen heranzuziehen sind.

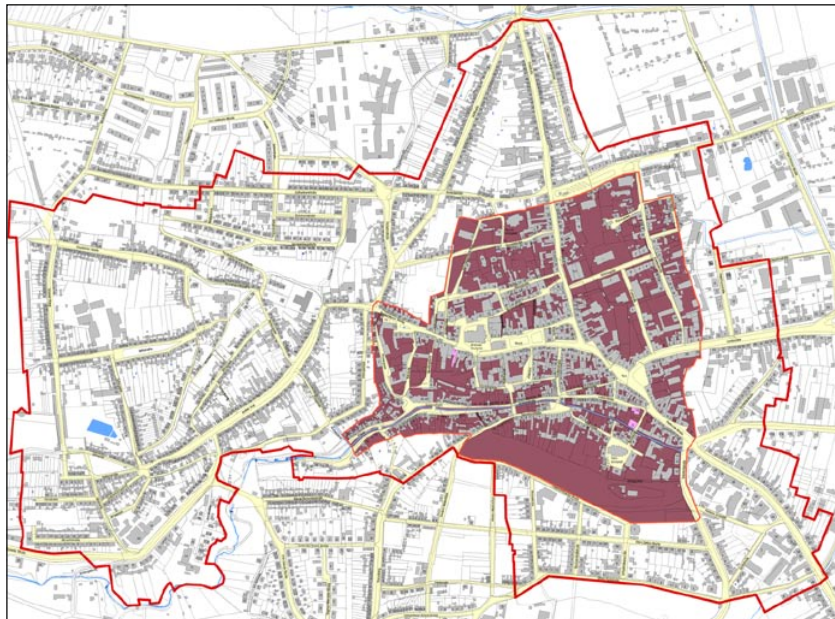




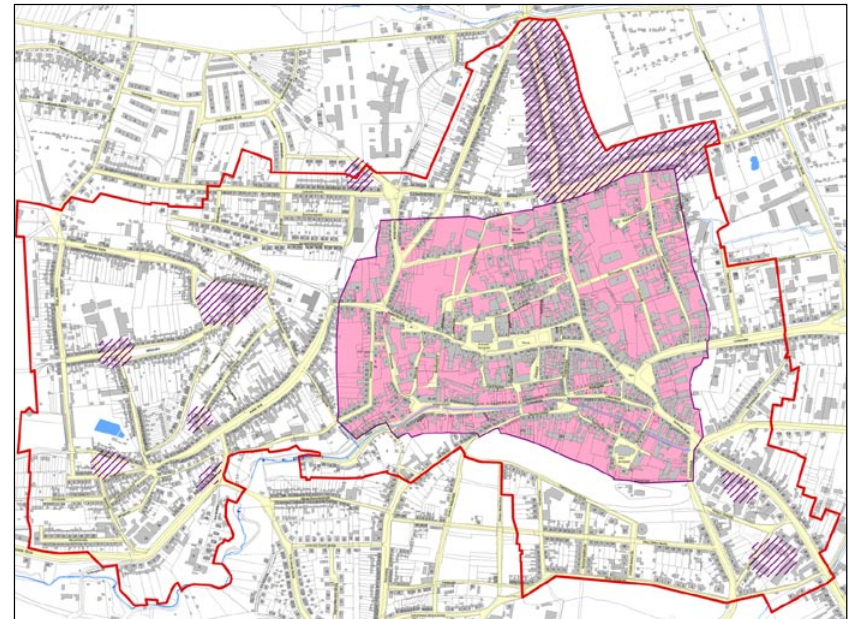
Baudenkmale ■ Baudenkmals (Einzeldenkmals)



Denkmalbereiche ■ Denkmalbereich Altstadt ■ Denkmalbereich (bauliche Anlage)



UNESCO-Welterbe ■ Pufferzone für die Objekte des UNESCO-Welterbes ■ Welterbestätten



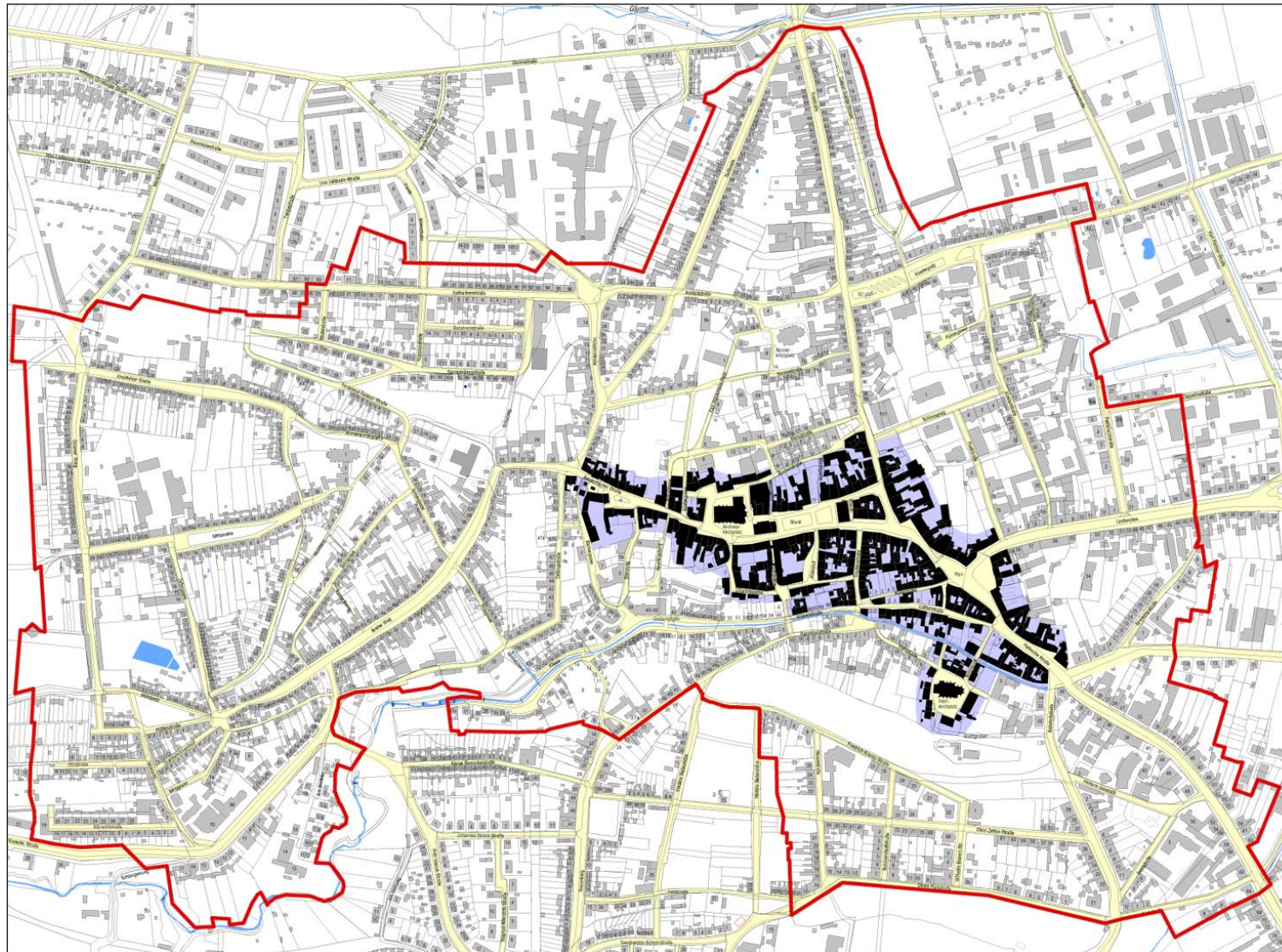
Archäologischer Denkmalschutz ■ Archäologisches Flächendenkmal ▨ Archäologische Fundstellen

## **Fazit: Lesarten als Orientierung**

Vor dem Hintergrund einer aktuellen Analyse und Sichtung der Problemlagen wurden verschiedene **Lesarten** als Orientierung für die städtebauliche Perspektive einzelner Bereiche im Stadtumbaugebiet formuliert.

Sie geben den aktuellen Stand der Erkenntnisse und Abstimmungen wieder und können perspektivisch präzisiert, ergänzt und verändert werden. Sie verstehen sich nicht als Klassifizierung oder Festlegung von Kategorien im Umgang mit dem Stadtraum oder auch Einzelgrundstücken, sondern sie sollen einen Gradmesser für die Prioritätensetzung für Projekte im öffentlichen Interesse, aber zugleich ein Anhaltspunkt für private Eigentümer und Investoren sein.

## Visitenkarte Altstadt



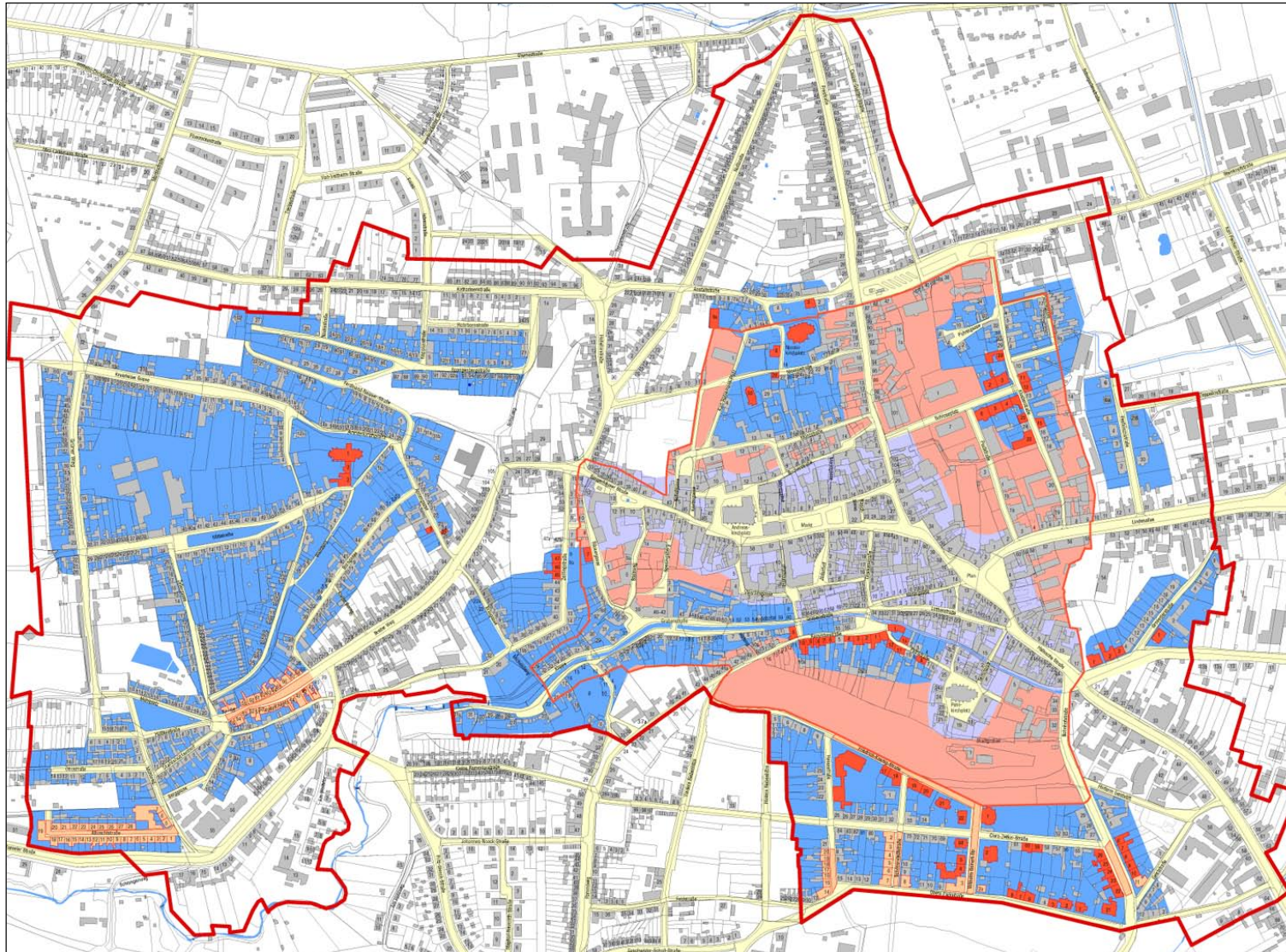
Dieser Bereich genießt für die Identität der Stadt unter städtebaulichen, funktionalen und touristischen Gesichtspunkten höchste Priorität für den Erhalt und die Qualifizierung der Stadträume.

Denkmalfachlich ist der gesamten Pufferzone für die Objekte des UNESCO-Welterbes höchste Priorität beizumessen.






■ Bereich  
Visitenkarte

■ Gebäudebestand  
Visitenkarte

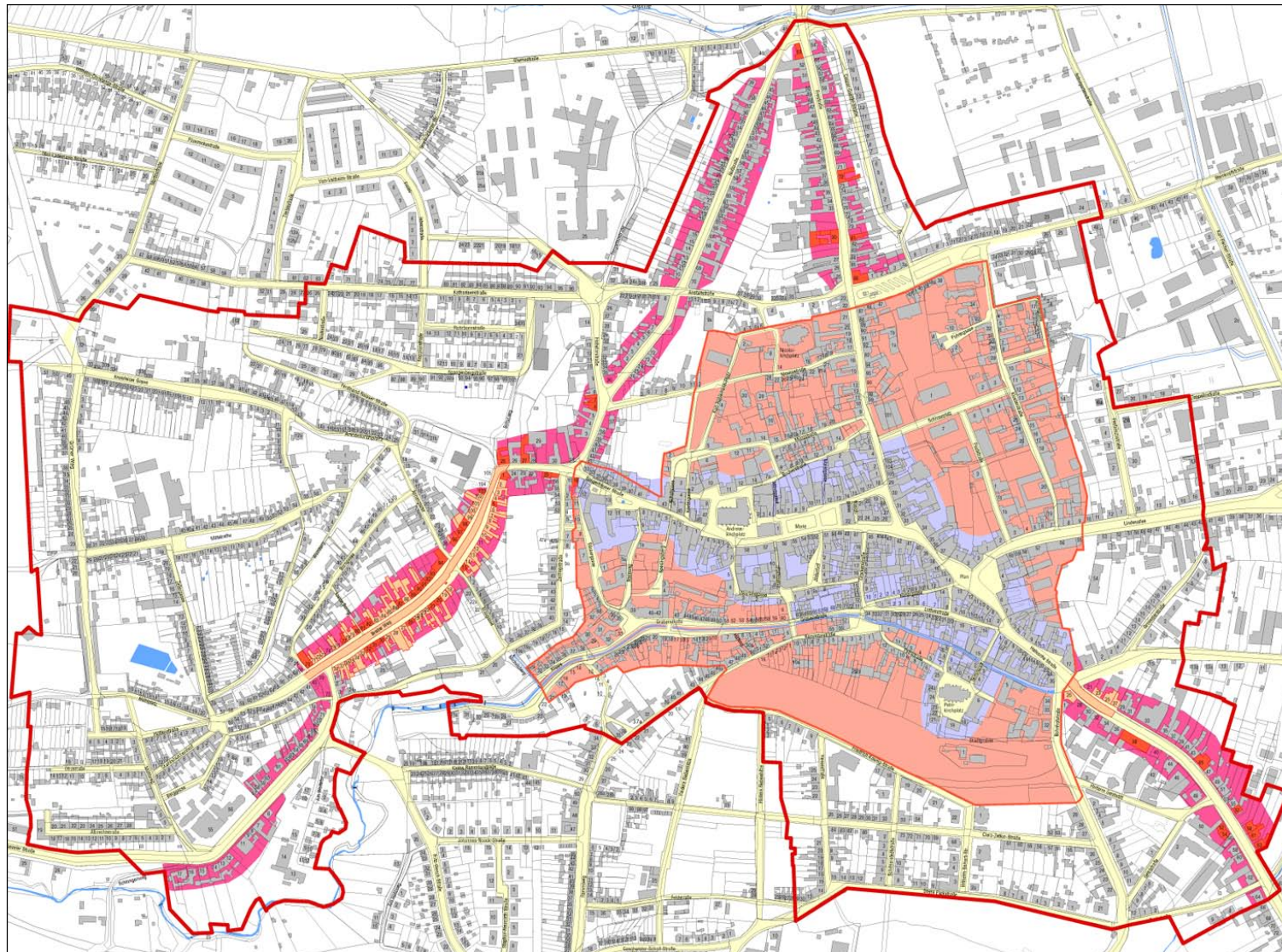
## Gebiete mit Chancen



Für diese Bereiche können aufgrund der ruhigen Lage, der Grünbezüge und der Bausubstanz vergleichsweise positive Entwicklungen angenommen werden. Die innerhalb dieser Bereiche gelegenen Denkmale sind dargestellt.

-  Wohnlagen und Adressen mit Chancen
-  Denkmalbereich Altstadt
-  Denkmalbereich (bauliche Anlage)
-  Einzeldenkmal
-  Visitenkarte

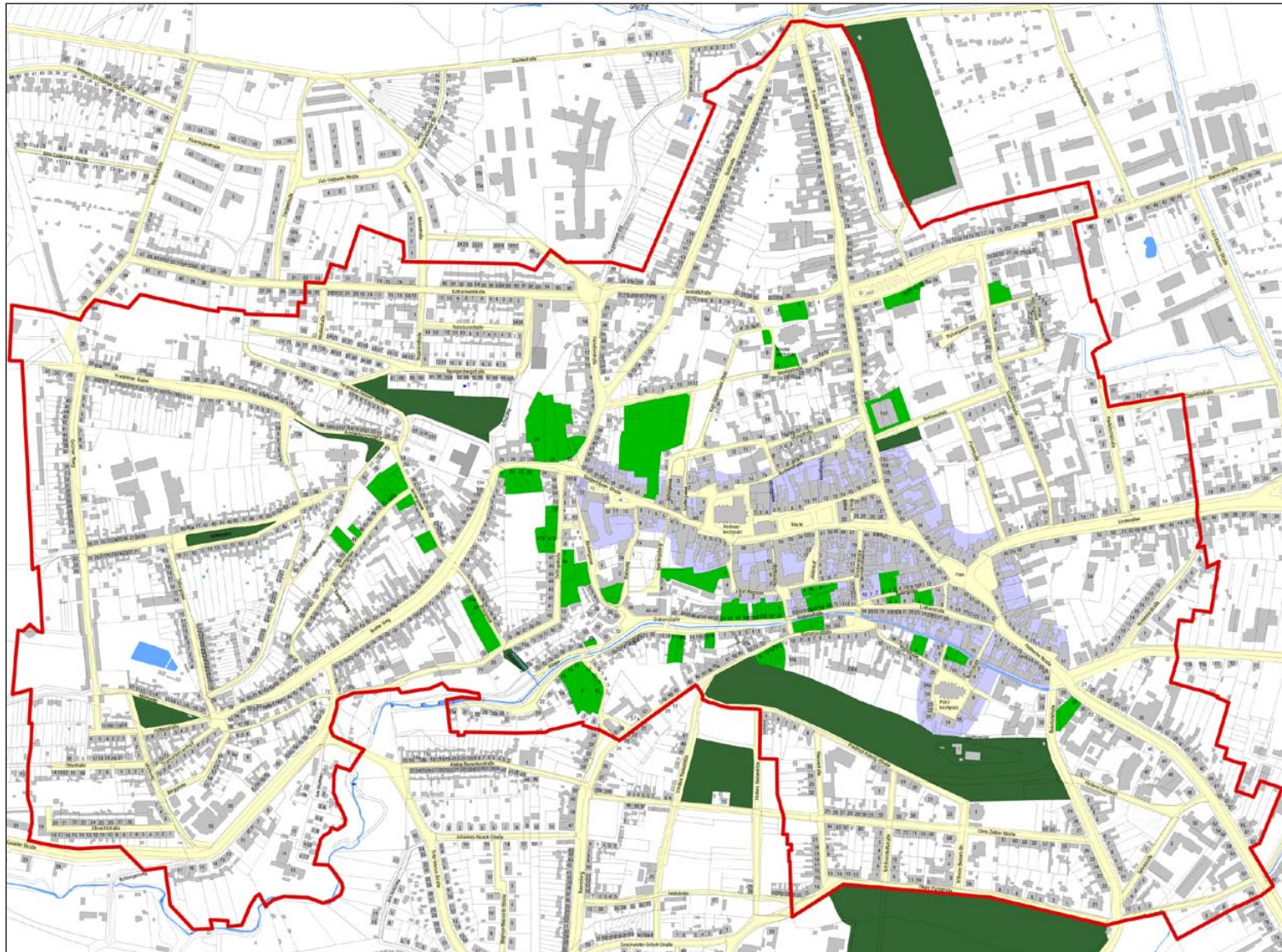
## Gebiete mit Defiziten



Für diese Bereiche muss aufgrund der auch zukünftig hohen Verkehrsbelastung eine geringe Nachfrage und Qualität für sensible Nutzungen angenommen werden. Das betrifft auch eine Reihe von Einzeldenkmalen sowie vor allem den bauhistorisch bedeutsamen Denkmalbereich am Breiten Weg in der Neustadt.




- Wohnlagen und Adressen mit Defiziten
- Denkmalbereich Altstadt
- Denkmalbereich (bauliche Anlage)
- Einzeldenkmal
- Visitenkarte

## Grüne und urbane Altstadt



Hier werden alle Potenzialflächen für temporäre oder permanente neue Freiräume zusammengefasst, um auf dieser Grundlage das Netz der öffentlichen und privat genutzten Freiräume besser zu verknüpfen und für Wohnlagen und Aufenthaltsqualitäten nutzbar zu machen.

Im Bezug auf die Visitenkarte und die prominenten Lutherstätten geht es darum, diesen Bereich als attraktiven öffentlichen Stadtraum zu profilieren.

-  Bestand
-  Potenzialflächen für Freiraumentwicklungen
-  Visitenkarte

### **3 Der konzeptionelle Stadtumbauplan Altstadt mit integrierter Denkmalpflege**

#### **Das räumliche Leitbild**

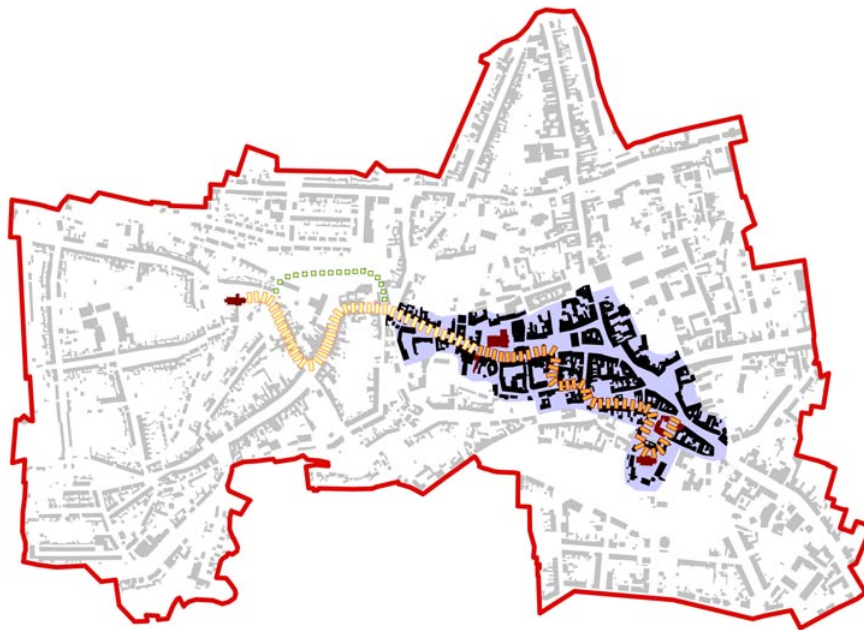
Die besonderen Werte der historischen Kernstadt und der gesamten Altstadt sowie ihr aktueller Status Quo bieten im Bezug auf die Potenziale und Problemlagen auch unter Berücksichtigung der Maßgaben zur Denkmalpflege die Chancen zu einem nachhaltigen Stadtumbau. Die aktive Wahrnehmung dieser Chance erfordert eine an einem räumlichen Leitbild orientierte Strategie.

Einerseits geht es darum, den urbanen Kern der Stadt in Funktion und Gestalt weitgehend zu sichern. Zum anderen soll das sich abzeichnende Rückbau- und Umbaupotenzial in Verbindung mit vorhandenen Grünräumen und Brachflächen für eine wirksame Grünvernetzung der öffentlichen Räume verfügbar gemacht werden.

Dabei kommt der Verkehrsentlastung zugunsten der Aufenthaltsqualität im südlichen Stadtkern und einer differenzierten Herangehensweise an diverse Maßgaben und Entscheidungen zur Denkmalpflege eine Schlüsselposition zu. Das räumliche Leitbild für das Stadtumbaugebiet basiert deshalb auf folgenden vier Säulen:

### Visitenkarte mit Lutherweg Eisleben

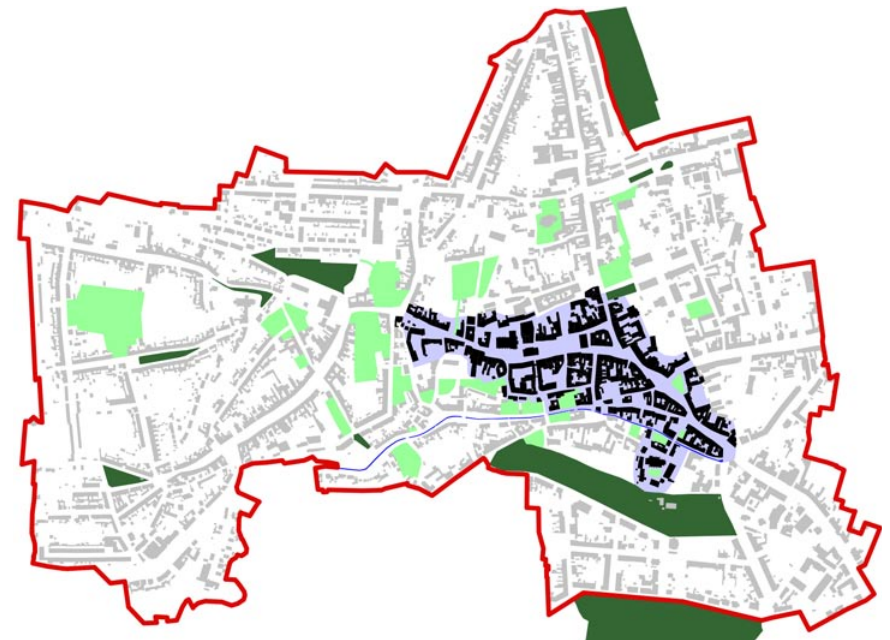
Der städtebaulich bedeutsame Stadtraum zwischen Markt und Plan sowie das Umfeld der beiden Lutherstätten und die Geschäftszone an der Sangerhäuser Straße sollen in ihrem historisch überlieferten Stadtbild qualifiziert und mit relevanten Angeboten für den Gemeinbedarf, die Kultur und den Tourismus gestärkt werden. Konzeptioneller und stadtgestalterischer Fokus ist ein „Lutherweg Eisleben“.



- Visitenkarte
- Kernstück (zwischen Geburts- und Sterbehaus)
- Erweiterte Route (bis St. Annen)
- Grüne Route (über Stadterrassen)

### Grüne Altstadt

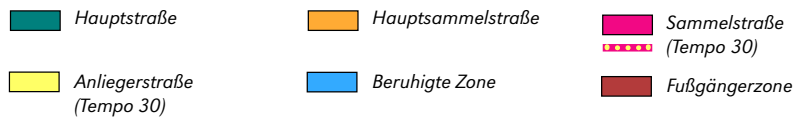
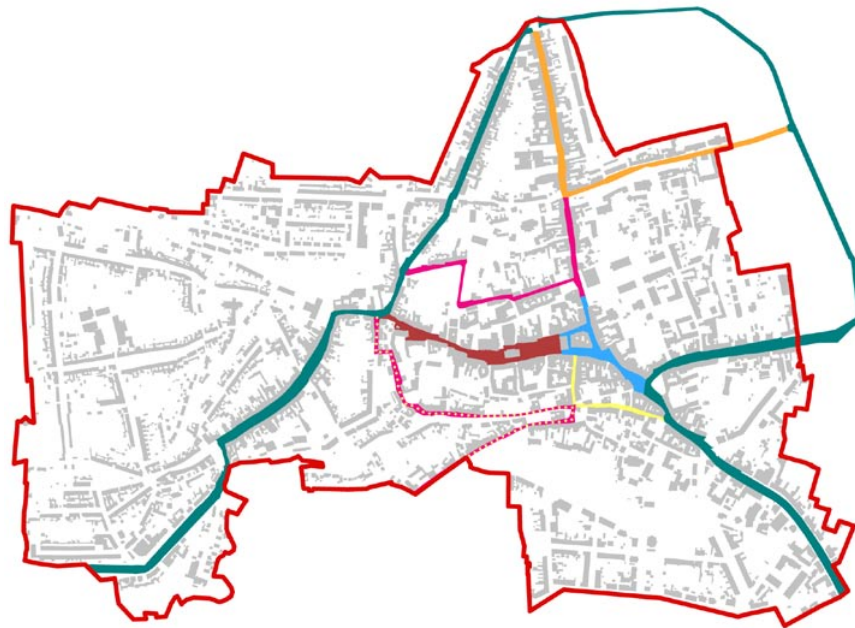
Im Bezug auf die vorhandenen Grünbereiche, die topographischen Besonderheiten und den Stadtraum entlang der Bösen Sieben soll die Freiraum- und Grünversorgung in der Altstadt qualifiziert werden. Neben der Stärkung von Wohnadressen geht es um die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und eine Vernetzung der Fußwegverbindung innerhalb der Altstadt und in die benachbarten Quartiere.



- Visitenkarte
- Bestehendes Grün
- „Neues“ Grün
- Böse Sieben

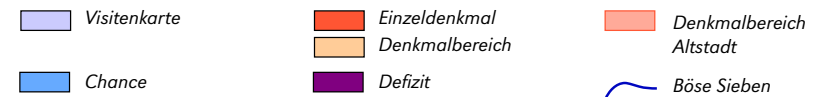
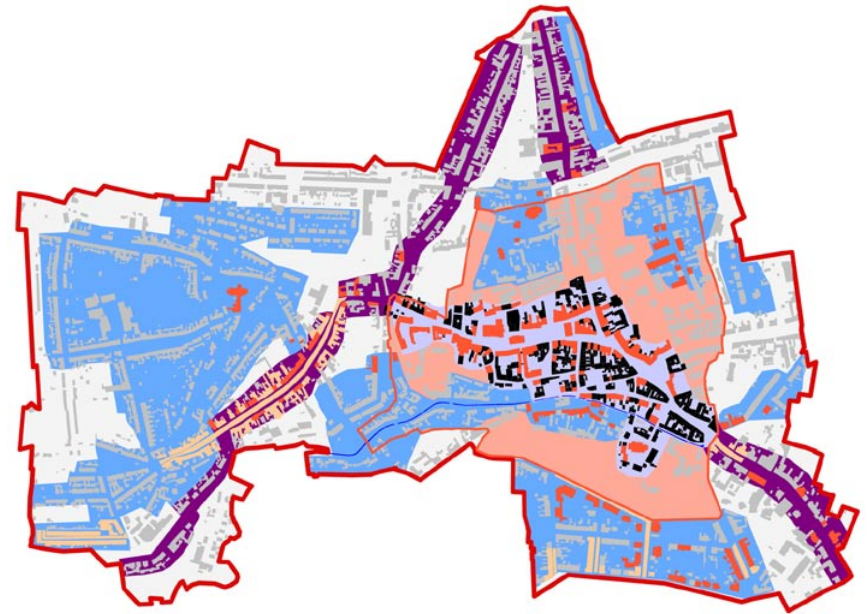
## Verkehrsentlastung

Das Verkehrskonzept für die Gesamtstadt und ihre regionale Einbindung gestattet zukünftig eine Entlastung des Bereiches „Visitenkarte“ und angrenzender Altstadtbereiche zugunsten der Tourismusangebote und einer bewohner- und nutzerfreundlichen Innenstadt. Der fließende Verkehr soll sich hier „unterordnen“ und weitgehend „beruhigt“ werden.



## Differenzierung von Adressen

In Anknüpfung an die sorgfältige Analyse aller Teilbereiche der Altstadt wurde ein differenzierter Entwicklungsrahmen herausgearbeitet. Er bildet den Hintergrund für die Behandlung aller Einzelfälle zum Stadtumbau und zum Denkmalschutz und versteht sich als Orientierung, aber nicht als Klassifizierung (s. S. 28).



## **Die städtebaulichen Prinzipien**

Basis für die zukünftige Gestaltung des öffentlichen Raumes und der Baustrukturen ist die gewachsene Altstadt unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen sowie des räumlichen Leitbildes.

Für die Umsetzung dieser allgemeinen Ziele wurden zunächst vier städtebauliche Prinzipien formuliert, die im Einzelfall jeweils Berücksichtigung finden sollen. Diese Leitplanken sorgen dafür, dass der Bereich der Altstadt in seiner Differenzierung attraktiver wird und aus seiner Geschichte heraus eine besondere Identität entwickelt.

Es wird vorgeschlagen, diese Prinzipien für städtebauliche Entwürfe und einzelne Projekte anzuwenden. Sie sollen fortlaufend präzisiert und ggf. ergänzt werden. Neben den städtebaulichen Aspekten enthalten die Prinzipien jeweils auch Maßgaben für die Integration der Denkmalpflege.

## Sicherung von markanten stadtbildprägenden Objekten und Ensembles

### Städtebau

Im Bereich der „Visitenkarte Altstadt“, im Hinblick auf die historische Stadtausdehnung und die Pufferzone des UNESCO-Welterbes aber auch in den anderen Teilen des Denkmalbereiches Altstadt, sowie in der von Baudenkmalen geprägten Neustadt (Breiter Weg) geht es darum, die baulichen Zeugnisse und die städtebaulichen Kontinuitäten zu bewahren.

Deshalb sollen markante, stadtbildprägende – aber heute gefährdete – Objekte und Ensembles in der Substanz gesichert, mit Zwischennutzungen belebt oder für neue Nutzungsoptionen vorbereitet werden. Dies verlangt Prioritätensetzung und Bündelung von Aktivitäten.

### Denkmalschutz

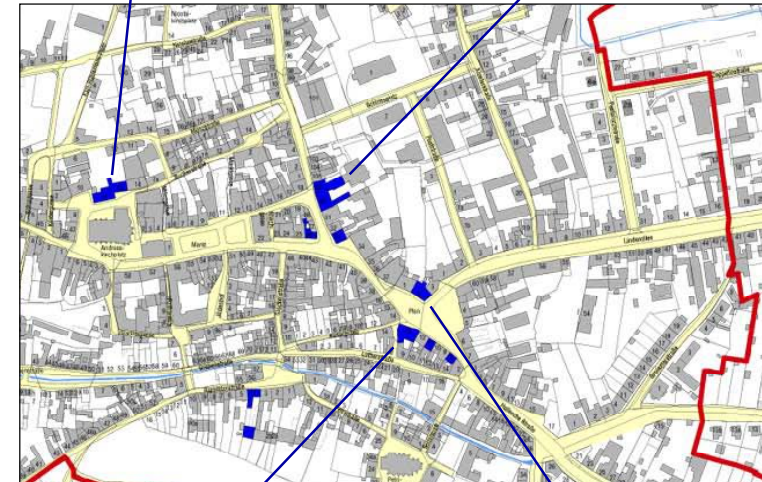
Für die Vorbereitung und Umsetzung von Sicherungs- und Aktivierungsmaßnahmen müssen alle denkmal- und sanierungsrechtlichen Maßgaben zum Tragen kommen und in Verbindung mit der Satzung im Sanierungsgebiet und dem § 171a BauGB (Stadtumbaumaßnahmen) gegenüber den Eigentümern und/oder durch die Kommune durchgesetzt werden. Das reicht bis zur Ersatzvornahme und berührt Duldungspflichten bis hin zu zeitlich befristeten Gestattungsvereinbarungen für Zwischennutzungen.



Andreaskirchplatz 11/12



Markt 33



Plan 13/Lutherstraße 9



Plan 2

## Konturen im Stadtraum unter Berücksichtigung der Substanz und mit städtebaulicher Qualität

### **Städtebau**

Das überlieferte Stadtbild und die historischen Stadträume sind in der Regel von baulich geschlossenen Straßenräumen und klar erkennbaren Zäsuren zwischen dem öffentlichen Raum und den privaten Grundstücken gekennzeichnet. Dieser Zustand ist im Falle von lange brach liegenden Parzellen oder im Ergebnis von Rückbau vorhandener Gebäude z.T. empfindlich gestört. Neben dem Verlust der baulichen Konturen treten Giebel, Brandwände und bis dato private Rückbereiche zu Tage. In Anknüpfung an die verschiedenen Entwicklungsbereiche sollen die baulichen Konturen und funktionalen Zäsuren weitgehend erhalten (Visitenkarte), qualitativ gestaltet (Wohnlagen und Adressen mit Chancen oder Defiziten) oder für die Schaffung neuer Freiräume auch entsprechend formuliert werden. Von besonderem Belang sind die Höhe, die Materialauswahl, die Gestaltung von Zugängen und die stadtbildverträgliche und nutzungsbezogene Ausbildung der Oberflächen. Anknüpfungspunkte bieten die historischen Überlieferungen sowie zeitgenössische Lösungen mit baukulturellem Anspruch.

### **Denkmalschutz**

Aus denkmalfachlicher Sicht und im Sinne der Ortsbildpflege sind die neuen baulichen Konturen (Einfriedungen, Grundstücksbegrenzungen, Brandwände, Giebel und sichtbar werdende Hintergebäude) an der überlieferten Substanz, am unmittelbaren Umfeld und dem Maßstab des Straßenraumes sowie an der angrenzenden Bebauung zu orientieren. Dabei kann der Gestaltungskanon erweitert und muss zeitgemäßen Nutzeransprüchen (Kinder- und Behindertengerechtigkeit, Sicherheitsbedürfnisse, Werbung am Ort der Leistung, u.ä.) angepaßt werden.



## Freiräume – Schaffung von stadtverträglichen Angeboten

### **Städtebau**

Die öffentlichen und privaten Freiräume sind den baulichen Strukturen gleichgestellt und erfordern eine stadtbildverträgliche und alltagstaugliche Gestaltung. Im Falle von absehbar permanent genutzten Freiräumen ist eine angemessene Gestaltung im Bezug auf die avisierte Nutzung (Stellplatz, Ruheplatz, Garten, Wirtschaftsfläche, Zufahrt, u.ä.) erforderlich.

Im Falle einer absehbar temporär als Freiraum genutzten Fläche sollen die Maßnahmen zur Einfriedung, Begrünung und zwischenzeitlichen Nutzbarkeit im Verhältnis zum Zeitraum und zur Bewirtschaftung (insbesondere Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht) stehen. Spontane Nutzungen für Anwohner, Touristen und spezielle Nutzergruppen sollen ebenso möglich sein wie temporäre Obhut und Pflegevereinbarungen.

### **Denkmalschutz**

Aus denkmalfachlicher Sicht und im Sinne der Ortsbildpflege sind die Freiräume im Zusammenhang mit der Bewahrung, Sicherung und Schaffung der städtebaulichen Konturen zu behandeln. Nutzungsarten müssen sich in der Gestaltung und der Wahl der Mittel angemessen wiederfinden.



*permanent*



*temporär*

## Erneuerung und Umbau von chancenreichen Adressen mit Denkmalbestand

### Städtebau

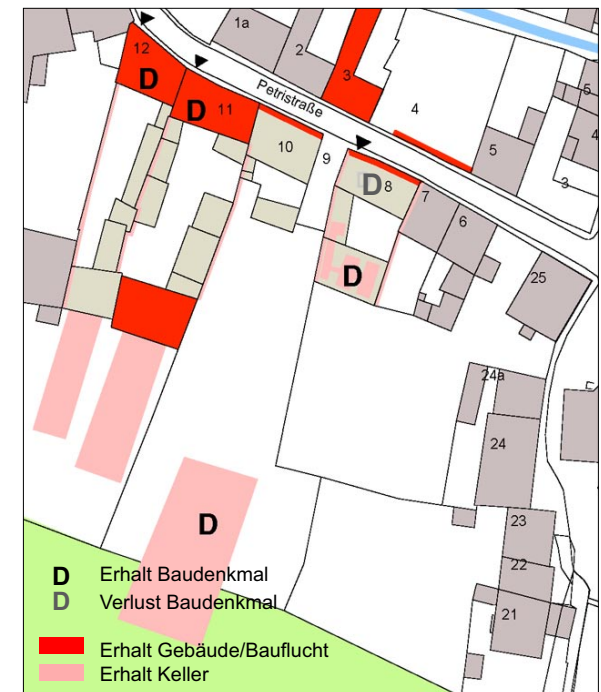
Insbesondere im Bereich der „Visitenkarte Altstadt“ und in den absehbar chancenreichen Gebieten (vor allem mit Denkmalbestand) sollen für die leerstehenden oder gefährdeten Einzeldenkmale und stadtbildprägenden Ensembles integrierte Projekte im Bezug auf den öffentlichen Raum, die Sicherung oder Ansiedlung von Nutzungen und den privaten Freiraum entwickelt werden. Priorität haben dabei insbesondere die drei Kirchplätze und ihr unmittelbares Umfeld sowie der Bereich Annenkirche. Für das Maß an Erhaltung der Substanz bzw. den Rückbau, die Erneuerung und Arrondierung sollen städtebauliche Konzepte im Rahmen von Qualifizierungsverfahren (Workshops, Gutachter-/Wettbewerbsverfahren) gemeinsam mit den Eigentümern und/oder Interessenten entwickelt werden.

Aber auch in defizitären Wohnlagen mit dichtem Denkmalbestand wie im Breiten Weg soll dem Verfall der Kulturdenkmale entgegen gewirkt werden. Gerade der Breiten Weg zeugt als Gründungsort der Bergarbeiteransiedlung des 15. und 16. Jh. mit herausragenden Baudenkmalen von einer bedeutsamen Phase der Stadtentwicklung. Er ist zudem Bindeglied zwischen Alt- und Neustadt und im Kontext des Eisleber Lutherweges für die touristische Erschließung von Bedeutung.

### Denkmalschutz

Für die Vorbereitung und Umsetzung der Projekte ist eine mit den Denkmalbehörden abgestimmte Festlegung zum Betrachtungsbe- reich, zum Umsetzungsrahmen für die Befunde sowie zur Fixierung denkmalfachlicher und denkmalrechtlicher Aspekte erforderlich. Jedes Objekt/Projekt ist im Einzelfall zu behandeln.

Beispiel Petrihöfe



## Umsetzungsprogramm

Der konzeptionelle Stadtumbauplan mit integrierter Denkmalpflege empfiehlt mit Initialmaßnahmen und Aktionsräumen zunächst prioritäre Projekte zu seiner Umsetzung. Diese gehen aus dem Flächenmanagement hervor und knüpfen an den IBA-Prozess an. So ist die Idee zu einem „Lutherweg Eisleben“ als eine Initialmaßnahme zu verstehen. Die weiteren Projekte werden in einem Projektplan geführt, der verschiedene Kategorien von Projekten unterscheidet.

**Fazit:** Im Zusammenhang mit der städtebaulichen Ausformulierung der Stadtidee und der Quartierskonzepte soll der Projektplan fortgeschrieben und jährlich präzisiert werden.

## Stadtidee Lutherweg Eisleben

Die Umsetzung des räumlichen Leitbildes im Bereich der „Visitenkarte“ wurde durch die Ausformulierung einer besonderen Stadtidee untersetzt. Diese bezieht sich im Wesentlichen auf die Inszenierung und Gestaltung eines „Lutherweges Eisleben“, der die Stationen und Schauplätze der Lutherstätten verknüpft. Dabei geht es um Maßnahmen im öffentlichen Raum, aber auch an Gebäuden und auf Grundstücken im privaten bzw. öffentlichen Eigentum. Mit Giebelzitat, Wandbildern, Dioramen, Leuchtinstallationen aber auch besonderen Freiraumgestaltungen sollen im Stadtraum Aufmerksamkeitspunkte und Aufenthaltsorte mit einem speziellen Bezug zu Luther geschaffen werden.

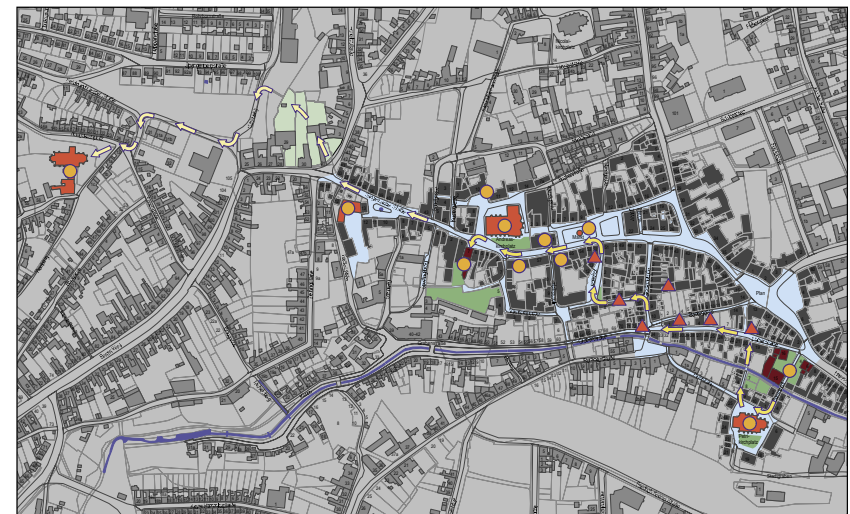
Auf diese Weise soll der Lutherweg zu einem neuen touristischen Baustein in Lutherstadt Eisleben werden und zugleich einen spürbaren Beitrag zur Aufwertung des vielerorts beeinträchtigten Stadtbildes leisten.



Das Kernstück

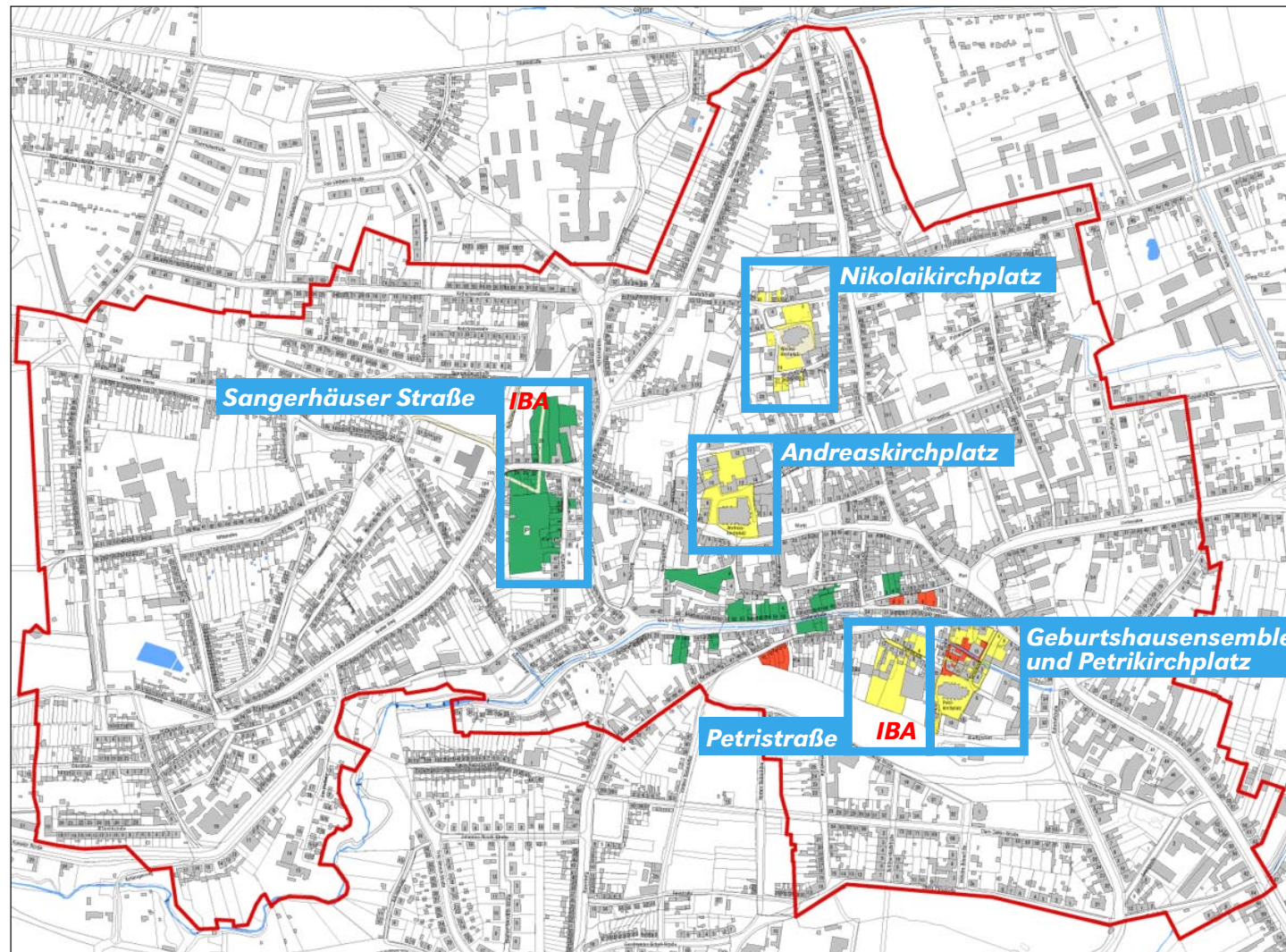


Vorschlag für Giebelzitate an der Lutherstraße



Die große Route

## Projektplan



Sicherung/Erneuerung und Umbau
  Konturen und Freiflächen
  abgeschlossene IBA-Projekte
 **IBA** neue IBA-Projekte

### Kategorien:

- **Sicherung von markanten stadtbildprägenden Objekten**  
 Hier geht es um prioritäre Maßnahmen zur Umsetzung der städtebaulichen Prinzipien.
- **Erneuerung und Umbau im Bereich der Kirchplätze**  
 Hier geht es um die städtebauliche Profilierung der drei markanten Adressen im Stadtraum, die jeweils ein spezifisches Umfeld haben.
- **Sicherung der städtebaulichen Konturen und Entwicklung von neuen Freiräumen**  
 Hier geht es um eine Qualifizierung und durchgehende Gestaltung der Stadträume beiderseits der Grabenstraße, aber auch im Kontext des Lutherweges Eisleben.
- **Neue IBA-Projekte**  
 Hier geht es um die weitere Vorbereitung und Begleitung der im Rahmen des Workshops am 21./22.6.2006 entwickelten Projekte, an denen die städtebaulichen Prinzipien erprobt, verfeinert und ergänzt werden können.

## 4 Veränderte Gebietskulisse für das Stadtumbaugebiet gemäß § 171 b BauGB

Die Erarbeitung des konzeptionellen Stadtumbauplans mit integrierter Denkmalpflege im Jahr 2006 erfolgte in den Grenzen des Stadtumbaugebietes Altstadt. Aus dem laufenden Planungsprozess ergaben sich Hinweise und Anstöße zu einer Erweiterung des Gebietes um drei Teilbereiche:

1. Im Norden des Stadtumbaugebietes soll das östlich der Freistraße/Caspar-Güttel-Straße gelegene Areal des Alten Friedhofes in das Stadtumbaugebiet Altstadt einbezogen werden, weil es in seiner Gesamtheit ein herausragendes Denkmalobjekt in der Lutherstadt Eisleben darstellt. Auch als stadthistorisch und damit touristisch bedeutsamer Ort sowie als öffentliche Grünanlage soll es künftig besser in die Stadt eingebunden werden.

Die Entstehung des 1533 eingeweihten Alten Friedhofes geht auf eine Schenkung des Grafen Albrecht von Mansfeld zurück. Nachdem die innerhalb der Stadtmauern gelegenen Friedhöfe um die Kirchen herum zu klein geworden waren, überließ er den Eislebern auch aus hygienischen Gründen Land zur Anlage einer Begräbnisstätte außerhalb der Stadt. 1538 wurde der Friedhof nach italienischem Vorbild um eine überdachte Begräbnisanlage im Stile eines Campo Santo erweitert. Von den ursprünglich vier von Säulen und Rundbögen getragenen Flügeln, der sog. Kronenhalle, sind heute nur noch eineinhalb Seiten erhalten. Im Laufe ihrer Geschichte wurde die Kronenhalle mehrmals zerstört und wieder aufgebaut und zuletzt 1911 einer umfassenden Restaurierung unterzogen. Die in der Halle gelegenen Grabstellen sind in Grüften untergebracht und verfügen über Grabtafeln, Epitaphe und skulpturale Darstellungen in reichhaltiger Ausgestaltung. Auf dem Friedhof, der bis zur Anlage des Neuen Friedhofes an der Magdeburger Straße im Jahr 1877 genutzt wurde, befinden sich darüber hinaus barocke Grabsteine, Ehrengräber und Mausoleen. Zum Denkmalobjekt zählt auch das am Eingang gelegene Friedhofswärterhaus aus dem 19. Jh.

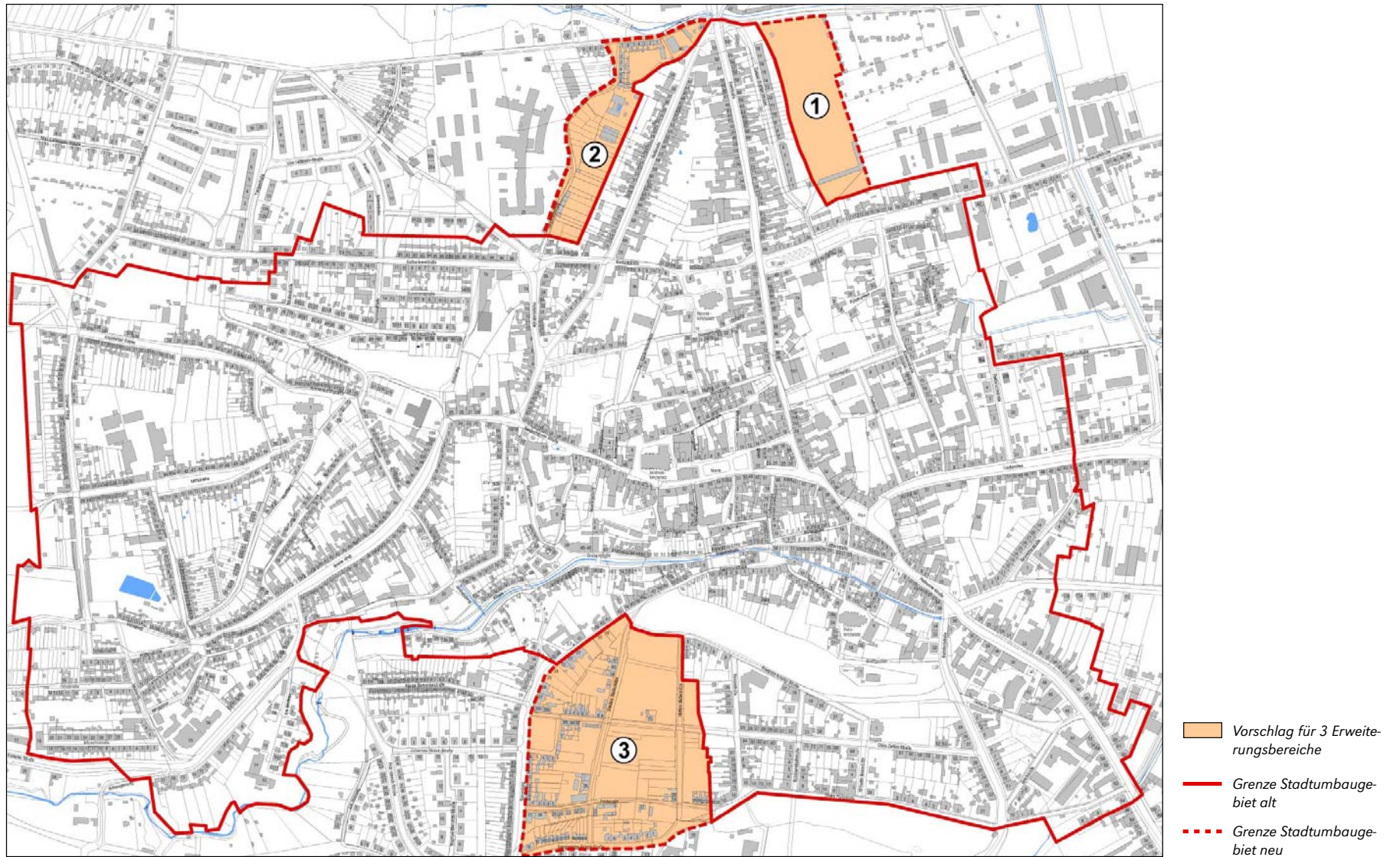
Die Friedhofsanlage ist heute aufgrund baulicher Schäden insbesondere im Bereich der Kronenhalle erheblich gefährdet. Durch die Aufnahme in das Stadtumbaugebiet wird eine dauerhafte Sicherung und Aufwertung der Anlage zu einem touristischen Zielpunkt innerhalb der Stadt angestrebt.

2. Ebenfalls im Norden des Stadtumbaugebietes ist eine zweite Gebietserweiterung für einen Bereich westlich der Nußbreite vorgesehen. Tiefe Grundstücke entlang der Nußbreite, die bereits z.T. im beschlossenen Stadtumbaugebiet liegen, sollen damit vollständig in das Umbaugebiet aufgenommen werden, um auch in den rückwärtigen Bereichen Maßnahmen zur städtebaulichen Ordnung durchführen zu können. Das Erweiterungsgebiet schließt außerdem die Torgartenschule ein – eine Grundschule, deren Gebäude dringenden Sanierungs- und Erneuerungsbedarf aufweisen. Als Gebietsgrenze nach Westen soll die streckenweise kaum befestigte Torgartenstraße in das Stadtumbaugebiet einbezogen werden, um sie in ihrer wichtigen Funktion als Erschließungsstraße für die Torgartenschule zu ertüchtigen.

3. Im Süden des Stadtumbaugebietes wird eine Erweiterung um den Bereich der „Siebenhitze“ und angrenzender Baublöcke vorgeschlagen. Hierbei handelt es sich um ein städtebaulich überwiegend sehr ungeordnetes Gebiet, das dringend einer Neuordnung und Qualifizierung bedarf. Die städtebauliche Entwicklung des Areals wird durch geologische Probleme erschwert, die sich aufgrund anhaltender Bergsenkungen ergeben.

Im Rahmen des Stadtumbaus werden insbesondere Lösungsansätze für eine Gestaltung und Nutzung des stadtstrukturell wichtigen Freiraumes zwischen Stadtgraben und der Geschwister-Scholl-Straße und damit der angrenzenden Siedlung am Martin-Luther-Gymnasium gesucht.

## Veränderte Gebietskulisse



## 5 Ziele und Maßgaben für das Stadtumbaugebiet Altstadt

1. Der konzeptionelle Stadtumbauplan Altstadt mit integrierter Denkmalpflege wird hinsichtlich der räumlichen Leitbilder, der städtebaulichen Prinzipien und der Umsetzung auf der Grundlage eines fortzuschreibenden Projektplanes (Stand 2006) beschlossen.
2. Der konzeptionelle Stadtumbauplan Altstadt mit integrierter Denkmalpflege knüpft an das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2001 und das Stadtteilentwicklungskonzept für den Bereich „Altstadt“ im Rahmen des Beitrages der Lutherstadt Eisleben zum Bundeswettbewerb Stadtbau Ost aus dem Jahr 2002 an. Er versteht sich zugleich als Beitrag zur Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes als Städtebauliches Entwicklungskonzept für das Stadtumbaugebiet Altstadt gemäß § 171 b BauGB.
3. Der konzeptionelle Stadtumbauplan Altstadt mit integrierter Denkmalpflege ergänzt zugleich die Sanierungsziele im Sanierungsgebiet Innenstadt und ersetzt den städtebaulichen Rahmenplan für das Sanierungsgebiet in seiner 1. Fortschreibung aus dem Jahr 2001. Er bildet die Grundlage für Entscheidungen zur Bestandserhaltung, zur Bestandsentwicklung sowie zu Maßnahmen für einen aktiven Stadtbau. Dies betrifft insbesondere Maßnahmen gemäß § 171 a BauGB zur Anpassung der Siedlungs- und Baustruktur an die veränderte Nutzungs- und Nachfragekulisse sowie zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in einem von Funktionsverlusten, Überangeboten an Wohnraum, ruinöser Bausubstanz und brachliegenden Grundstücken geprägten Teilbereich der Stadt. Zugleich sollen auf der Grundlage dieses Planwerkes die Zentralität und Attraktivität der Innenstadt für Bewohner, Wirtschaftsakteure, Kunden und Touristen gestärkt und die Lebens- und Wohnqualitäten dieses Bereiches der Stadt entscheidend verbessert werden.
4. Zur Umsetzung des konzeptionellen Stadtumbauplanes Altstadt mit integrierter Denkmalpflege gelten folgende Grundsätze:
  - Die räumlichen Leitbilder und städtebaulichen Prinzipien sind prioritär bei der Umsetzung der Maßnahmen laut Projektplan zu berücksichtigen. Auf der Basis eines regelmäßigen Monitoring und Flächenmanagements sind der Rahmen und die Prioritätensetzung jährlich fortzuschreiben.
  - In einem nächsten Schritt sind die städtebaulichen Vorgaben und Umsetzungsschritte für den Lutherweg Eisleben und die ausgewählten Quartiere zu präzisieren.
  - Außerdem ist die Umsetzung des neuen Verkehrskonzeptes insbesondere für den südlichen Teil des Stadtumbaugebietes genauer zu prüfen und mit konkreten Maßnahmen zu untersetzen.
  - Mit den zuständigen Denkmalbehörden ist auf der Grundlage der gemeinsamen Erfahrungen bei der Erarbeitung des Planes und der Vorbereitung von Projekten die integrierte und kooperative Arbeitsweise (frühe Abstimmung, permanente Begleitung der Projektentwicklung, Abwägung auf der Grundlage des Planwerkes) fortzusetzen.
5. Die ungenutzten und Verlust bringenden städtischen Liegenschaften sind aktiv und entsprechend den Maßgaben des konzeptionellen Stadtumbauplanes Altstadt mit integrierter Denkmalpflege in den Stadtbau einzubringen. Gleichmaßen sind die privaten Grundstückseigentümer aktiv bei der Vorbereitung und Durchführung solcher Maßnahmen zu unterstützen. Dabei sind die sich durch Grundstückstausch, Umlegung, Zusammenlegung oder auch verträgliche Zwischennutzung bietenden Möglichkeiten einer Verbesserung der städtebaulichen Situation intensiv zu prüfen und zu verfolgen. Hierfür betreibt die Stadt in Kooperation mit ihren Partnern ein aktives Flächenmanagement und bezieht insbesondere die städtische Wohnungsbaugesellschaft, die Stiftung Luthergedenkstätten in Sachsen-Anhalt, die Kirchengemeinden und die Eigentümer von Schlüsselgrundstücken ein. Die Berücksichtigung dieser Ziele sowie die weitere Vorbereitung und Koordination von Initialmaßnahmen laut Projektplan sind in der bestehenden „Sanierungsrunde“ und bis 2010 im Rahmen des IBA-Prozesses sicherzustellen.
6. Die Wohnbevölkerung des Stadtumbaugebietes und die Bürger der Lutherstadt Eisleben sind frühzeitig und regelmäßig an der Vorbereitung von Entscheidungen im Rahmen des konzeptionellen Stadtumbauplanes Altstadt mit integrierter Denkmalpflege zu beteiligen. Hierzu sind insbesondere die Aktionen und Kommunikationsmedien des Gemeinschaftswerkes LUTHERSTADTumbau „k<sup>3</sup> – kleiner, klüger, kooperativ“ zu nutzen.
7. Auf Grund der bestehenden Unwägbarkeiten der Entwicklung im Stadtumbaugebiet Altstadt wird die Verwaltung in Kooperation mit ihren Partnern beauftragt, den konzeptionellen Stadtumbauplan Altstadt mit integrierter Denkmalpflege im Rahmen des Monitorings zum Stadtbau des Landes Sachsen-Anhalt zu berücksichtigen und den Stadtrat regelmäßig über signifikante Veränderungen zu informieren.