



STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

SAALFELD

FORTSCHREIBUNG 2010



DIE SAALE



DIE STEINERNE CHRONIK



DIE FEENGROTEN

Teil I: Leitbild

Teil II: Stadtplanung

Auftraggeber:
Stadtverwaltung Saalfeld
Am Markt 1
07318 Saalfeld

Auftragnehmer:
AIG Erfurt u. Partner GmbH
Alfred- Hess- Straße 40
99094 Erfurt

Komet- empirica
Schreberstr. 01
04109 Leipzig

Datum:
März 2010

Inhaltsverzeichnis	Seite
--------------------	-------

EINFÜHRUNG

1. Anlass und Ziele	1
2. Allgemeine Rahmenbedingungen	2
3. Regionale Einordnung	3
4. Arbeitsgrundlagen	4
5. Arbeitsorganisation	5
6. Einwohnerentwicklung und -prognosen	6

TEIL I LEITBILDDISKUSSION UND ZUKUNFTSSTRATEGIE

Präambel	21
Warum ein neues Leitbild für Saalfeld?	23
Zukunftsfragen für Saalfeld	24
Wie ist das Leitbild aufgebaut?	25
Leitbildbausteine	27

TEIL II STADTPLANERISCHER TEIL

A) GESAMTSTÄDTISCHE BETRACHTUNG

7. Verkehr	51
8. Nutzung	53
9. Grünstruktur	53
10. Baustruktur	56
11. Siedlungsentwicklung	56
12. Technische Ver- und Entsorgung	59
13. Wirtschaftliche Entwicklung	60

B) VERTIEFUNGSBEREICHE

14. Städtische Wohn- und Mischgebiete	63
14.1. Stadtteilprofile	64
14.2. Ranking	83
14.3. Begriffsdefinition Problemintensität	84
<i>Plan 1 – Status Quo</i>	
14.4. Ableitung von Zielkategorien	86
<i>Plan 2- Zielplan</i>	
15. Städtische Gewerbegebiete	91
15.1. Bewertung und Einstufung	94
16. Altstadt	
16.1. Allgemeine Erläuterungen	96
<i>Kartenteil zu Nutzung, Leerstand, Bauzustand</i>	
17. Geschosswohnungsbaustandorte	
17.1. Allgemeine Erläuterungen	102
<i>Kartenteil zu Leerstand, Sanierungsgrad, Leitbild, Strategie pro Gebiet</i>	
18. Umsetzungsstrategie	134
19. Indikatoren gestützte Erfolgskontrolle	138

EINFÜHRUNG

1. ANLASS UND ZIELE

Die Stadt Saalfeld ist ebenso wie viele andere Städte und Gemeinden in Deutschland auch weiterhin von einem erheblichen Einwohnerrückgang betroffen. Steigende Leerstandszahlen, insbesondere in Teilen der Gründerzeitviertel und rückwärtigen Bereichen der Altstadt, belegen dies. Durch gezielte Stadtumbaumaßnahmen konnten die Großwohnsiedlungen vor allem in den letzten 8 Jahren stabilisiert werden. Dies erhebt jedoch nicht den Anspruch auf Endgültigkeit. Stadtumbau versteht sich als fortschreibendes Planungsinstrument zur nachhaltigen Entwicklung der Städte und Kommunen unter Berücksichtigung sich ändernder Rahmenbedingungen. Zukünftig wird die Herausarbeitung und Begründung von Prioritäten an Bedeutung gewinnen. In Saalfeld muss sich das Augenmerk in den kommenden Jahren stärker auf die Entwicklung der Altstadt und deren Randbereiche konzentrieren.

Nach Jahren des Wachstums muss sich die Stadtentwicklung weiter auf die Steuerung dieser neuen Herausforderungen einstellen. Ziel ist es, trotz geringerer Einwohner eine funktionsfähige Stadt mit einer leistungsfähigen Wohnungswirtschaft und starken Unternehmen der Versorgungs- und Verkehrswirtschaft zu erhalten.

Es geht nicht mehr nur um die Beseitigung städtebaulicher Missstände und um die Sanierung von Wohnungen, sondern um die planerische, soziale und wirtschaftliche Bewältigung eines tiefgreifenden Strukturwandels ostdeutscher Städte. Schrumpfung und Abriss sind nicht nur als Ausdruck einer Krise zu verstehen, sondern gepaart mit Aufwertung und Strukturanpassung als Chance auf dem Wege zu einer neuen Qualität der Stadt.

Dafür wurden bisherige Planungsmethoden und –strategien auf den Strukturwandel in der Wohnungswirtschaft seit 2000 angepasst. Qualitativer Stadtumbau als Chance künftiger Stadtentwicklung steht dabei nach wie vor im Vordergrund.

OBERZIELE:

- Attraktivierung des Lebensraums – Stadt
- Stärkung zentraler Stadtlagen
- Konsolidierung des Wohnungsmarktes
- Stabilisierung der Infrastrukturen
- Weiterentwicklung von Grünräumen
- Weiterentwicklung des Kultur- und Bildungsangebots
- Sozialverträglicher Stadtumbau

2. Allgemeine Rahmenbedingungen

Neben den zu erwartenden und bereits eingetretenen erheblichen Bevölkerungsverlusten ist die Stadtentwicklung auch heute noch von folgenden allgemeinen Randbedingungen gekennzeichnet:

- Öffentliche Armut und Investitionsschwäche durch sinkende Steuereinnahmen und ansteigende Sozialhilfeleistungen. Dies hat zur Folge, dass Förderprogramme, die in den vergangenen Jahren die Stadtentwicklung insbesondere durch den Einsatz von GVFG und Städtebauförderungsmitteln nachhaltig bestimmt haben, nicht mehr im erwarteten Umfang zur Verfügung stehen. Darüber hinaus führt dies zu Haushaltskonsolidierungsprogrammen in den Kommunen mit entsprechenden Konsequenzen für die Personalausstattung und die Aufgabenwahrnehmung.
- Allgemeine private Investitionsschwäche in den klassischen Bereichen Wohnungs-, Gewerbe- und Dienstleistungsbau. Eine Ausnahme hiervon stellt zurzeit der großflächige Einzelhandel dar, der sich im Rahmen der schärfer werdenden Konkurrenzsituation der Unternehmen neu zu positionieren versucht.
- Flächenüberhänge durch frei gewordene ehemalige Militär-, Bahn- und Postflächen sowie Gewerbe- und Industriebrachen. Hinzu kommen Gebiete, die im Rahmen der Wohnungsmarktanpassung durch Flächenfreilegung dem Markt zugeführt werden.

Diese Entwicklung führt:

- zu einer verschärften interkommunalen Konkurrenzsituation um Einwohner, Arbeitsplätze und Investitionen.
- zu Flächenkonkurrenzen in der Stadt und der Notwendigkeit, im Rahmen einer koordinierten Stadtentwicklungsplanung auch unter stadtwirtschaftlichen Gesichtspunkten Prioritäten zu setzen.
- zur Notwendigkeit, stadtentwicklungsrelevante Projekte

mit Hilfe von Public-Private-Partnership-Modellen (PPP-Modellen) durchzuführen. Hierzu bedarf es einer abgestimmten Stadtentwicklungskonzeption, um verlässliche Partner für den Stadtentwicklungsprozess zu finden. Diese setzen auf Zügigkeit, Kostengünstigkeit und Investitionssicherheit durch Planungsrecht und Erschließung.

3. Regionale Einordnung

Das untersuchte Plangebiet entspricht der Abgrenzung von 2002 und umfasst das vollständige Territorium der Stadt Saalfeld einschließlich der zuletzt mit Eingemeindungen im April 1994 hinzugefügten Ortsteile von Aue am Berg, Beulwitz, Crösten und Wöhlsdorf. In das Plangebiet einbezogen sind damit 44,720 km². In der Nord-Süd-Achse dehnt sich Saalfeld ca. 7,5 km und in west-östlicher Richtung ca. 7 km aus. Umschlossen wird das Gebiet Saalfeld von den Nachbargemeinden: Rudolstadt, Kamsdorf, Kaulsdorf und den Verwaltungsgemeinschaften Saalfelder Höhe und Unterwellenborn. Die angrenzende Gemeinde Arnsgereuth wird von Saalfeld mit verwaltet (erfüllende Gemeinde).

Weitere benachbarte Städte sind Bad Blankenburg und Pößneck.

Die Stadt ist von Rudolstadt 10 km, von Jena 45 km und von Weimar 57 km sowie von Erfurt (dem Sitz der Landesregierung) 65 km entfernt.

Saalfeld ist Kreisstadt des 1994 gebildeten Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und Sitz der Kreisverwaltung.

Saalfeld ist nach wie vor ein Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums und soll den Anforderungen an ein vollständig ausgeprägtes Mittelzentrum entsprechen; aufgrund seiner räumlichen Lage sowie spezifischen Voraussetzungen ausgewählte oberzentrale Aufgaben wahrnehmen und als räumlicher Leistungsträger das Netz der Oberzentren ergänzen.

4. Arbeitsgrundlagen

2002 wurde als Wettbewerbsbeitrag zum Programm „Stadtumbau Ost“ das Stadtentwicklungskonzept Saalfeld in Teilen erarbeitet. Die darüber geführte Diskussion zum Stadtumbau baute auf den bisherigen Untersuchungen der Stadt und den bereits gelaufenen langjährigen Diskussionsprozessen auf. Die vorgelegten Ergebnisse wurden hinsichtlich ihrer weiteren Verwertbarkeit aufgrund veränderter Rahmenbedingungen überprüft.

Zu den Grundlagen zählten damals:

- RROP Ostthüringen vom Oktober 1999,
- Entwurf zum FNP vom April 2001,
- Wohnungsmarktentwicklungskonzept vom Februar 2002,
- Leitplanung Saaleaue vom Dezember 1994,
- Stadtmarketingkonzept vom Juni 1995.

Das im Vorfeld des Wettbewerbes erstellte Wohnungsmarktentwicklungskonzept, welches sich ausschließlich mit der Bevölkerungs- und Leerstandsentwicklung der Stadt Saalfeld sowie den zentralen Standorten des Geschloßwohnungsbaues auseinandersetzte, bildete eine Anlage zum Wettbewerb.

Der Wettbewerbsbeitrag stellte einen Ansatz für ein Stadtentwicklungskonzept dar. In der Kürze der Zeit war es damals für Kommune und Planer nicht möglich, ein in allen Punkten ausgereiftes Stadtentwicklungskonzept zu erstellen. Dieser Beitrag sollte als Basis für die weitere Bearbeitung und Entwicklung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes verstanden werden.

Seit 2002 wurden breit gefächerte Planungen für Teile der Gesamtstadt erstellt. Mit dieser Fortschreibung werden wichtige stadtplanerische Indikatoren verglichen, geprüft und einer Bewertung unterzogen, um vorhandene Zielstellungen auf geänderte Rahmenbedingungen abzustimmen. Weiterhin wurden neue Planungserkenntnisse zusammengeführt und der wohnungswirtschaftliche Teil aktualisiert. In mehreren ausführlichen Diskussionsrunden sind neue thematische Leitbilder für die Stadt Saalfeld formuliert, Handlungserfordernisse abgeleitet und konkrete Schlüsselprojekte einschließlich zugehöriger Leitbildpaten genannt worden.

5. Arbeitsorganisation

Die Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes wurde in Zusammenarbeit mit den Fachämtern der Stadtverwaltung, den ansässigen Wohnungsunternehmen, dem Büro „Komet- Empirica“ und der Architekten- und Ingenieurgruppe Erfurt GmbH erarbeitet.

Der Endbericht gliedert sich in zwei Teile:

Teil I: Leitbild und Zukunftsstrategie Saalfeld 2020
(Federführung: Komet Empirica, Dr. Kendschek,
Erarbeitung in gemeinsamen Workshops)

Teil II: Stadtplanerischer Teil
(Federführung: Dr. Wilke, Dipl.-Ing. C. Sell, AIG Erfurt und Partner GmbH)

6. Einwohnerentwicklung

Gesamtstädtische Betrachtung

Zur Darstellung der tatsächlichen Einwohnerentwicklung seit 1990 (siehe Diagramm unten) wurden Datengrundlagen der Stadt Saalfeld verwendet, die von den Zahlen des Landesamtes für Statistik leicht abweichen. (LA für Statistik: 2007: 27.488EW).

Im Beitrag zum Stadtumbau 2002 ist neben der tatsächlichen Einwohnerentwicklung eine Prognose vom damaligen Partnerbüro „Innova“ zur Entwicklung der Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2010 bzw. 2020 ermittelt worden. Betrachtet man den Verlauf der Kurve des unten abgebildeten Diagramms, erkennt man einen deutlich steileren Abfall bis 2010, als im Jahr 2002 von Innova prognostiziert. Für 2010 waren damals 26.618 EW vorhergesagt worden, zum 31.12.2007 fiel die Bevölkerungszahl schon auf 26.939. Es ist nicht zu erwarten, dass sich der Rückgang im noch verbleibenden Zeitraum auf nur ca. 300 Menschen beschränkt.

Das Landesamt für Statistik ermittelte ebenfalls die zu erwartenden Einwohnerzahlen im Rahmen der 10.Kommunalen Bevölkerungsberechnung (KBV vom Dezember 2005) sowie innerhalb der 11.KBV vom Februar 2008, in welcher Anpassungen vorgenommen wurden.

Nach der 11.KBV wohnen im Jahr 2020 noch 24.810 Menschen in der Stadt. Diese Prognose fällt wesentlich optimistischer als der vorausschauende Wert von Innova (24.093 EW) aus. Eine Übersicht zur allgemeinen Bevölkerungsentwicklung zwischen 2006 und 2020 ausgewählter thüringischer Städte folgt auf der anschließenden Seite. Danach liegt Saalfeld mit prognostizierten Verlusten von 10,5Prozent vergleichsweise im Mittelfeld.

Weitere Detaillierte Daten zur Bevölkerungsbewegung, die das LA für Statistik freundlicherweise zur Verfügung gestellt hat, schließen sich auf den folgenden Seiten an. Besonders interessant ist die Korrektur im Rahmen der 11.KBV. Die innerhalb der 10.KBV ermittelten rückläufigen Zahlen waren tendenziell zu negative angesetzt, der tatsächliche Wert in den Jahren 2005, 2006 und 2007 lag höher. Infolge der positiveren Tendenz wurde die Prognose im Rahmen der 11. KBV angepasst.

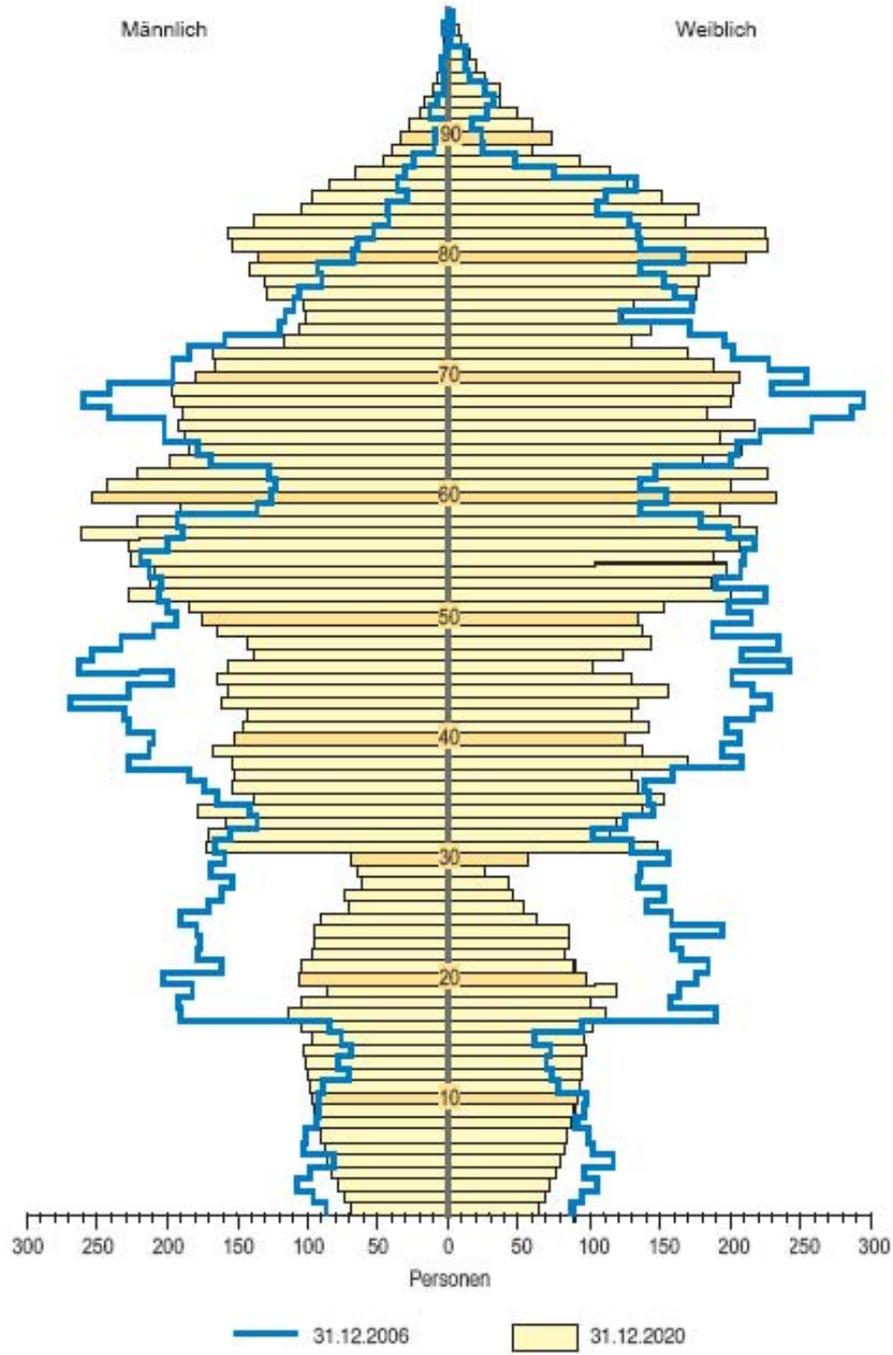
EINWOHNERENTWICKLUNG DER STADT SAALFELD



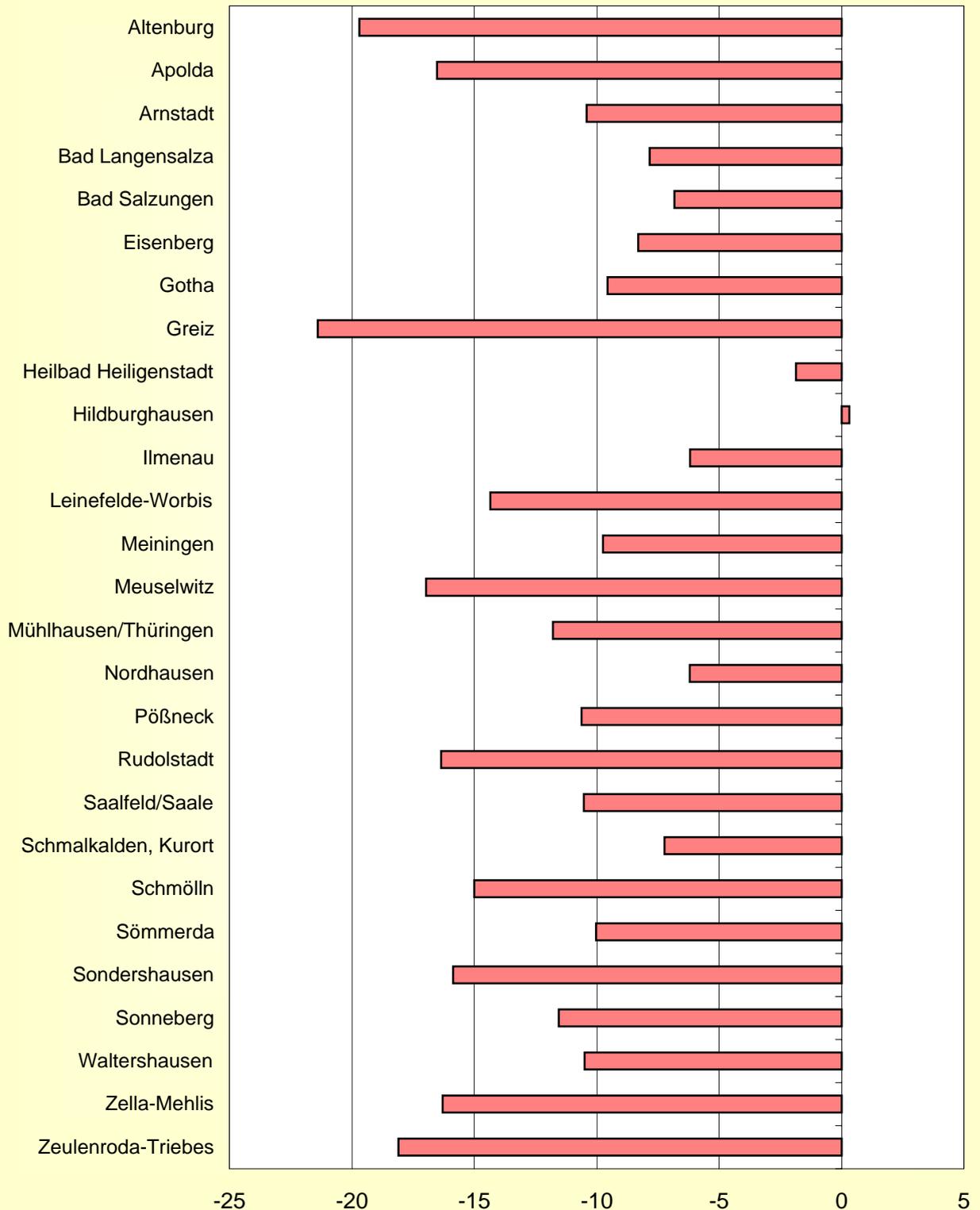
Saalfeld/Saale

Altersaufbau der Bevölkerung 2006 und 2020

Alter von ... bis ... unter ... Jahren



Bevölkerungsentwicklung 2020 zu 2006 nach ausgewählten Städten ^{*)}



^{*)} jeweils 31.12.

Gemeinde: Saalfeld/Saale, Stadt

Bevölkerung am 30.Juni

2004: veröffentlicht durch das TLS am 01.11.2004

2005: veröffentlicht durch das TLS am 01.11.2005

2006: veröffentlicht durch das TLS am 01.11.2006

2007: veröffentlicht durch das TLS am 17.10.2007

2008: veröffentlicht durch das TLS am 11.11.2008

Merkmal		Einheit	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Bevölkerung	männlich	Personen											13701	13593	13478	13399	13188
	weiblich	Personen											14638	14555	14383	14286	14141
	insgesamt	Personen											28339	28148	27861	27685	27329

Bevölkerung

2004: veröffentlicht am 07.07.2005

Merkmal		Einheit	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Bevölkerung	männlich	Personen	15459	15305	15534	15291	14487	14336	14176	14004	13851	13713	13573	13502	13421	13299	
	weiblich	Personen	16890	16617	16449	16198	15812	15532	15335	15056	14908	14680	14600	14416	14307	14189	
	insgesamt	Personen	32349	31922	31983	31489	30299	29868	29511	29060	28759	28393	28173	27918	27728	27488	

Bevölkerungsbewegung, räumliche

über die Grenzen der Gemeinde

Merkmal	Einheit	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Zuzüge insgesamt	Personen	1061	1142	1757	1513	1084	1111	1027	982	1017	1028	1098	994	1026	1039	
Fortzüge insgesamt	Personen	1157	1377	1517	1829	2113	1398	1241	1311	1175	1277	1218	1091	1083	1116	
Überschuss der Zu- bzw. Fortzüge (-) insgesamt	Personen	-96	-235	240	-316	-1029	-287	-214	-329	-158	-249	-120	-97	-57	-77	

Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen

Merkmal		Einheit	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Bevölkerung im Alter von ... bis unter ... Jahren	unter 6	Personen	1502	1249	1050	1024	1030	1031	1100	1153	1171	1154	1202	1211	1175	1150	
	6 – 15	Personen	3760	3688	3669	3403	3038	2777	2518	2273	2043	1870	1691	1462	1502	1562	
	15 – 65	Personen	22214	22012	22196	21945	21067	20747	20437	19992	19717	19311	18894	18617	18187	17764	
	65 und mehr	Personen	4873	4973	5068	5117	5164	5313	5456	5642	5828	6058	6386	6628	6864	7012	

Lebendgeborene und Gestorbene

Merkmal		Einheit	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Lebendgeborene	männlich	Personen	79	94	118	95	96	101	111	108	90	103	123	99	87	112	
	weiblich	Personen	76	88	93	107	111	95	107	102	121	93	100	97	89	84	
	insgesamt	Personen	155	182	211	202	207	196	218	210	211	196	223	196	176	196	
Gestorbene	männlich	Personen	174	163	173	182	158	157	159	147	160	128	140	160	143	169	
	weiblich	Personen	189	211	217	197	210	183	202	185	195	186	184	197	166	190	
	insgesamt	Personen	363	374	390	379	368	340	361	332	355	314	324	357	309	359	
Überschuss der Geborenen bzw. Gestorbenen (-)	Personen	-208	-192	-179	-177	-161	-144	-143	-122	-144	-118	-101	-161	-133	-163		

Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung Saalfelds 2007 bis 2020*

Geborene	Gestorbene	Natürlicher Saldo	Wanderungs-saldo	Gesamtent-wicklung
Personen				
2.262	4.976	-2.715	-204	-2.918

Anteil ausgewählter Altersgruppen an der Bevölkerung Saalfelds insgesamt 2006 und 2020*

0 bis unter 15 Jahre		15 bis unter 65 Jahre		65 Jahre und mehr	
2006	2020	2006	2020	2006	2020
Prozent					
9,7	10,6	65,6	58,8	24,8	30,6

Durchschnittsalter der Bevölkerung Saalfelds 2006 und 2020*

Durchschnittsalter					
31.12.2006 (Basis)			31.12.2020		
insgesamt	männlich	weiblich	insgesamt	männlich	weiblich
45,8	43,8	47,7	50,3	48,5	52,1

* Quelle: Landesamt für Statistik, 11.KBV

Einwohnerentwicklung- stadtteilbezogene Betrachtung

Ausgehend von einer gesamtstädtischen Betrachtung, ist es notwendig, Handlungsschwerpunkte innerhalb des großen Stadtgefüges zu erkennen, zu analysieren sowie Prämissen zu setzen. Diese eingrenzende Methode macht das Herunterbrechen auf kleinere Stadtzellen erforderlich. Die Gesamtstadt wurde in einzelne Gebiete unterteilt, die unter Punkt 14 detailliert beschrieben und in unterschiedliche Problembereiche eingestuft wurden.

Nachfolgende Übersichtskarte zeigt die sehr heterogene Bevölkerungsentwicklung untereinander. So gibt es Stadtgebiete, die von leichten Zugewinnen profitieren können, wie z.Bsp. die Altstadt, die nördliche Vorstadt sowie Teile des Gründerzeitgebietes. Durch die weitere Ausdehnung des Einfamilienhausgebietes ist der höchste Anstieg im Gebiet Wittmannsgereuther Straße zu verzeichnen.

Dagegen stehen jedoch Bereiche, die von starken Verlusten gekennzeichnet sind, wie in Altsaalfeld, Gorndorf- Alt, Gorndorf- Siedlung sowie Teilbereiche nördlich und westlich der Südstadt. Die teilweise hohen Verluste treten selbst in begehrten Wohnlagen auf. Aufgrund ihrer Attraktivität blieben die Gebiete bis jetzt jedoch weitestgehend vom Leerstand verschont. Die sinkenden Bevölkerungszahlen lassen in diesem Fall auf ein erhebliches Absinken der Haushaltsgrößen (Personen pro Haushalt) schließen. Solch nachgefragte Wohngebiete sind nicht von Instabilität bedroht, sie werden in den kommenden Jahren einen tief greifenden Generationswechsel erleben.

Das Beispiel zeigt, dass die Entwicklung der Bevölkerungszahlen kein alleiniges Indiz für die Formulierung von Handlungserfordernissen sein darf. Vielmehr muss das gesamte Spektrum der Stadtplanung mit all ihren breit gefächerten Themenbereichen untersucht werden.

SAALFELD

GESAMTSTADT



DATEN

FLÄCHE	44.720 km ²
EINWOHNER(2000)	29.868
EINWOHNER(2007)	26.939
ARBEITSLOSENQUOTE(2008)	9,2%
WOHNGELDEMPFÄNGER(2007)	3.090

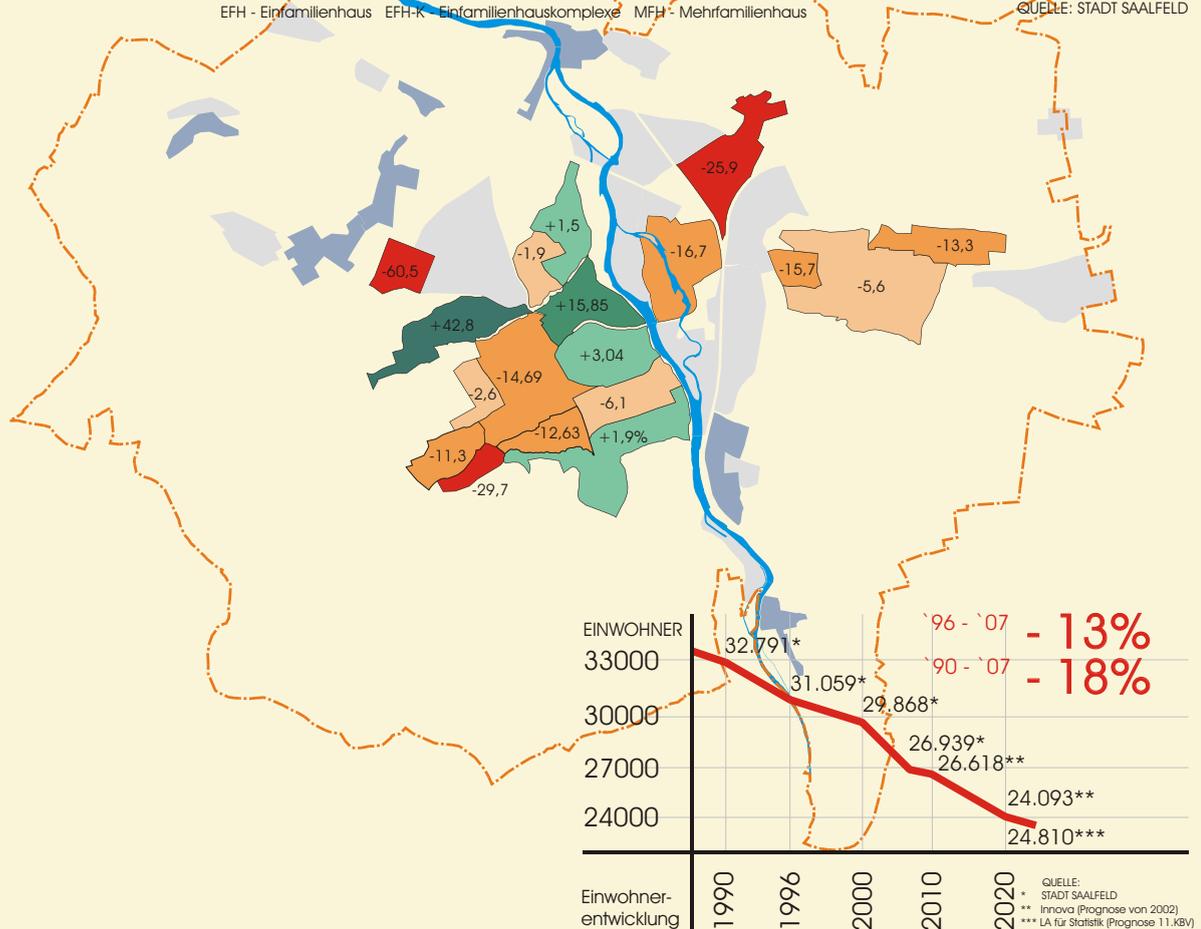
PROZENTUALE VERTEILUNG Einwohnerentwicklung zwischen 1996-2007

GENEHMIGTE BAUVORHABEN

	90-94 Ø jährlich	95-97 Ø jährlich	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
MFH	104	60	66	11	6	32	12	17	6	1	0	3
EFH - K	6	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EFH	17	4	30	29	27	19	20	26	12	18	25	17

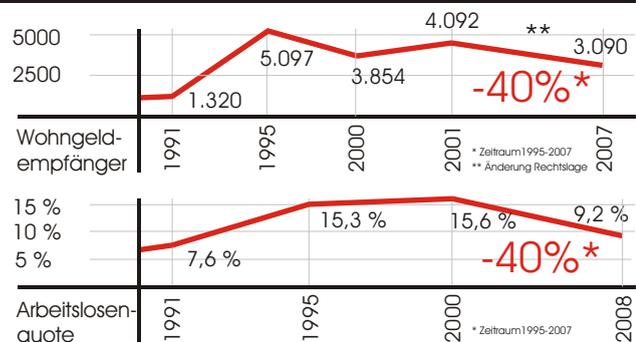
EFH - Einfamilienhaus EFH-K - Einfamilienhauskomplexe MFH - Mehrfamilienhaus

QUELLE: STADT SAALFELD



INFRASTRUKTUR
KITAS
SENIORENBETREUUNG
SCHULEN

- 7 freie Träger (Kitas)
- 3 staatliche Grundschulen
- 1 evangelische Grundschule
- 2 staatliche Regelschulen
- 1 Förderzentrum f. Lernbehinderte
- 1 Förderzentrum f. Geistig Behinderte
- 2 Gymnasien
- 1 medizinische Fachschule
- 1 Kreisvolkshochschule
- 1 Kreismusikschule
- 1 staatl. Berufsbildende Schule
- 1 gemeinnützige Bildungsgesellschaft
- 1 Bildungszentrum
- diverse private Träger



STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

SAALFELD

FORTSCHREIBUNG 2010

Teil I: Leitbild und Zukunftsstrategie

Präambel

Wie wird Saalfeld 2020 aussehen, wie werden wir in unserer Stadt leben? Wissen unsere Bürger, in welche Richtung sich die Stadt entwickeln wird? Gibt es eine einheitliche Leitidee, um unsere Stadt für Bürger, Touristen und Investoren interessant zu machen?

Auf diese und weitere Zukunftsfragen der Stadt wollen wir mit unserer Vision und unserer Zukunftsstrategie Antwort geben. Das „Leitbild Saalfeld 2020“ soll helfen, die Stadt und den Wirtschaftsstandort für die Herausforderungen der Zukunft fit zu machen. Die aktive kommunale Entwicklung wird in den nächsten Jahren noch konsequenter auf die neuen Herausforderungen und Chancen reagieren müssen. Deshalb ist ein ganzheitliches, das heißt alle gesellschaftlichen Handlungsfelder umfassendes Entwicklungs-, Handlungs-, Kommunikations- und Führungskonzept, nicht nur konzeptionell zu erstellen, sondern auch konsequent umzusetzen. Dazu bedarf es einer tragenden Stadt(vision)mission, die die Parameter für die Zielsetzung und die Stadt- und Marktentwicklung absteckt.

Um allen Herausforderungen wirksam begegnen zu können, müssen langfristige Ziele stärker in den Mittelpunkt unserer Kommunalpolitik gerückt werden. Wir müssen in Saalfeld wissen, wie wir uns künftig nach außen und innen positionieren. Die Stadt braucht das Leitbild als eine Handlungsrichtlinie, in der die Richtung und die Kernpunkte der zukünftigen Stadtentwicklung enthalten sind. Dabei stützt sich das „Leitbild Saalfeld 2020“ auf die wichtigsten strategischen, regionalen und kommunalen Konzepte wie z.B. auf das „Regionale Entwicklungskonzept“ und das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ und baut auf diese auf.

Warum ein neues Leitbild für Saalfeld?

- Stadtentwicklung ist nicht nur Planen und Bauen – Stadtentwicklung muss der Stadt Identität geben
- In Zeiten des Wandels werden langfristige Ziele immer wichtiger
- Unübersichtlichkeit von verschiedenen Konzepten und Projekten
- Stärkere Auseinandersetzung mit Herkunft, Gegenwart und Zukunft der Stadt
- Bürger wollen mitbestimmen
- Konkurrenzkampf der Kommunen nimmt zu
- Gesamtspielraum der Stadt wird enger
- Knappe Kassen zwingen zur Neufestlegung der Prioritäten
- Identität und Image der Stadt werden zu Entscheidungsfaktoren
- Bereits Erreichtes wird angesichts gravierender Veränderungen oft nicht gebührend zur Kenntnis genommen
- Erwartungen an die Stadt:
Gesamtkonzepte und keine Insellösungen
- Stadtleitbild ist kommunale “Navigationshilfe”
- Handlungserfordernisse und Projekte orientieren sich am Leitbild

Zukunftsfragen für Saalfeld

- Wer sind wir und wer wollen wir sein?
- Wie werden wir 2020 leben?
- Was passiert mit unserer Stadt?
- Wie sieht man uns und wie wollen wir von außen gesehen werden?
- Wie unterscheiden wir uns von anderen Städten?
- Welche Trends und Zukunftsentwicklungen bestimmen zukünftig unser Leben?
- Wo liegen für uns die besten Zukunftschancen?
- Was kann unserer Stadt Wettbewerbsvorteile verschaffen?
- Wie können wir die gewünschte Zukunft planen und gestalten?

Wie ist das Leitbild aufgebaut?

- Das Leitbild gibt an, welches grundsätzliche Ziel sich die Stadt für die Zukunft setzt:
 - visionär,
 - aber nicht unrealistisch,
 - als Ist-Zustand beschrieben,
 - positiv formuliert,
 - kurz, griffig, nachvollziehbar.

- Das Leitbild setzt sich zusammen aus Visionen und Leitlinien.

- Um das Leitbild zu erreichen, müssen daraus konkrete Handlungserfordernisse und Projekte abgeleitet werden.

- Ein Leitbild ist ein Prozess, kein abgeschlossenes Ergebnis

Leitbildbausteine

- 1. Stadt, Region, Identität**
- 2. Wirtschaft und Arbeit**
- 3. Tourismus**
- 4. Stadtentwicklung, Verkehr, Wohnen**
- 5. Innenstadt**
- 6. Kultur, Sport, Freizeit**
- 7. Soziales und Bildung**
- 8. Natur, Umwelt und Freiraumgestaltung**
- 9. Bürgerengagement, Stadtverwaltung, Stadtkommunikation**

Leitbildbaustein

1. Stadt, Region, Identität

Vision

Saalfeld ist ein aktives und traditionsreiches Zentrum in der ostthüringer Region und ein Motor für die interkommunale Zusammenarbeit

Leitlinien

- **Saalfeld ist durch die landschaftliche Lage im Thüringer Wald, die vielen Sehenswürdigkeiten und die interessanten Kulturangebote attraktiv für Bewohner, Gäste und Investoren.**
- **Die Stadt ist mit dem Kreissitz und anderen Einrichtungen ein wichtiges Verwaltungszentrum in der Region.**
- **Die Stadt Saalfeld nutzt mit ihrer guten Infrastruktur und den innovativen Unternehmen die Chancen in einer aufstrebenden Wirtschaftsregion, die bis Jena und Ilmenau reicht.**
- **Als Mitglied des Städtedreiecks "Saalebogen" ist die Stadt ein Impulsgeber für die Stärkung der Region.**
- **Die Einwohnerentwicklung hat sich stabilisiert und vor allem für junge Familien ist die Stadt attraktiv.**
- **Die Stadt Saalfeld ist für ihre Bildungsangebote und für die Kinder-, Jugend- und Familienfreundlichkeit überregional bekannt.**
- **Saalfeld pflegt seine Traditionen als „Steinerne Chronik“ und „Feengrotten-Stadt“**
- **Die Chancen des demografischen Wandels werden in Saalfeld bewusst generationsübergreifend kommuniziert.**

Leitbildbaustein Stadt, Region, Identität

*Handlungs-
erfordernisse*

- **Vertiefung der arbeitsteiligen und projektbezogenen Zusammenarbeit im Städtedreieck**
 - **Ausbau der Stadt-Umland-Beziehungen in den verschiedensten Bereichen der Infrastrukturentwicklung**
 - **Integrative stadtübergreifende Planung: Soziales, Bildung, Kultur, Infrastruktur, Wohnen, Gewerbe**
 - **Erhalt und Ausbau wichtiger Verwaltungsfunktionen**
 - **Stärkere Vernetzung der Infrastruktur innerhalb der Wirtschaftsregion zwischen Jena und Ilmenau**
 - **Entwicklung von Strategien für eine gezielte Zuwanderung insbesondere junger Familien**
-

*Schlüssel-
projekte*

- **Gemeinsamer Flächennutzungsplan im Städtedreieck**
 - **Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept**
 - **Stadtübergreifender Bildungsplan**
-

Leitbildpaten

- **Herr Wolfgang Dütthorn
1. Beigeordneter und Leiter des Dezernats
Stadtentwicklung der Stadt Saalfeld**

Leitbildbaustein

2. Wirtschaft und Arbeit

Vision

Saalfeld ist ein aufstrebender Wirtschaftsstandort mit zukunftsorientierten Betrieben

Leitlinien

- Die Stadt Saalfeld bietet attraktive Industrie- und Gewerbegebiete mit guten Investitionsmöglichkeiten.
- Die Branchenstruktur zeichnet sich durch eine große Vielfalt mit zukunftssträchtigen und innovativen Betrieben aus.
- Der Standort Saalfeld besitzt eine moderne technische Infrastruktur.
- Der Mittelstand hat eine tragende Rolle für die Zukunftsfähigkeit der Stadt.
- Der Standort Saalfeld mit seinem Umland ist ein wichtiger Bestandteil einer Innovations- und Wirtschaftsregion um Jena und damit auch an die mitteldeutsche Metropoleregion angebunden.
- Die modernen Unternehmen in Saalfeld finden qualifiziertes Personal in ausreichender Zahl.
- Die Wirtschaftsbereiche Dienstleistung, Gesundheit, Freizeit und Kultur sind wichtige Standbeine des Standortes Saalfeld.
- Die Stadt Saalfeld mit ihrem Umland ist ein wichtiges touristisches Zentrum in Thüringen und der Tourismus ein wichtiger Wirtschaftsfaktor.
- Die intensive Kommunikation zwischen Politik, Verwaltung und Unternehmern befördert das wirtschaftsfreundliche Klima in der Stadt.
- Tragfähige Jugendprojekte zwischen Schule und Wirtschaft und vielfältige Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten binden junge Leute bereits frühzeitig an den Wirtschafts- und Wohnstandort Saalfeld.
- Eine aktive kommunale und regionale Wirtschaftsförderung schafft attraktive Rahmenbedingungen zur Gründung neuer und zum Erhalt bestehender Betriebe.
- Die Energie- und Stoffkreisläufe sind auf lokaler Ebene zukunftsfähig.

Leitbildbaustein *Wirtschaft und Arbeit*

**Handlungs-
erfordernisse**

- **Stärkung von Clustern und Branchennetzwerken**
- **Weitere Stärkung der weichen Standortfaktoren**
- **Unterstützung der lokalen und exportbasierten Wirtschaft (Einzelhandel, Dienstleistung, Handwerk, Industrie) durch eine aktive Wirtschaftsförderung und Standortmarketingmaßnahmen**
- **Förderung des lebenslangen Lernens zum Erhalt des Fachkräftepotenzials in der Stadt und der Region (Nische)**
- **Etablierung einer höheren wirtschaftsnahen Bildungseinrichtung (Berufsakademie)**
- **Ausbau und Unterstützung der Gesundheits-, Freizeit und Kulturwirtschaft**
- **Entwicklung von passgenauen Ausbildungsangeboten und Ausbildungsverbänden (Schule-Wirtschaft)**
- **Stärkung der touristischen Potenziale der Stadt**
- **Förderung des Einsatzes energieeffizienter Technologien**
- **Nachhaltige strukturelle Verankerung des regionalen Übergangsmanagements zwischen Schule und Beruf**

**Schlüssel-
projekte**

- **Ausbau einer leistungsfähigen überregionalen und kommunalen Wirtschaftsförderung**
- **Erstellung und Fortschreibung eines überregionalen Kooperationsatlases**
- **Aufbau eines Branchennetzwerkes an der Innovationsachse B 88**
- **Flächennutzungsplanung für die Region**
- **Kooperationsprojekte zwischen Schule und Wirtschaft**
- **Umstellung von Heizungsanlagen in stadteigenen Gebäuden auf erneuerbare Energien**

Leitbildpaten

- **Herr Jürgen Mehnert
Mitarbeiter der Wirtschaftsförderagentur Region Saalfeld-
Rudolstadt**
- **Herr Detlef Stoebe, Geschäftsführer der SAMAG GmbH**

Leitbildbaustein

3. Tourismus

Vision

Die Feengrottenstadt Saalfeld ist ein attraktiver und überregional bekannter Standort für ganzjährigen Tourismus.

Leitlinien

- Für Saalfeld ist der Tourismus ein Markt mit hervorragenden Wachstumschancen.
- Die Saalfelder Feengrotten sind ein überregional bedeutendes Ausflugsziel, das sowohl in seinem unmittelbaren Kerngebiet als auch überregional Strahlkraft besitzt.
- Die Stadt Saalfeld weist eine wettbewerbsfähige Tourismusstruktur auf und ist Teil der starken Marke "Thüringer Wald".
- Mit den Feengrotten, der Altstadt, den Kultureinrichtungen und dem Stadtmuseum besitzt die Stadt gute Voraussetzungen für ganzjährige Angebote.
- Als Sport- und Freizeitstadt bietet Saalfeld mit seiner Umgebung und als Stadt am Fluss vielfältige Möglichkeiten für Aktiv- und Gesundheitsurlaub.
- Saalfeld verfügt über einen ausgewiesenen Erholungswald, der zusätzliche Angebote zur Naherholung in unmittelbarer Nähe des Feengrottenparkes bietet.
- In Saalfeld finden Touristen und Besucher ein profiliertes und vielfältiges Angebot an traditionellen und modernen Kulturformen.
- Ein Konzept "Stadt-Kultur-Tourismus" sorgt für mehr Touristen, Besucher und Einnahmen.
- Die touristischen Akteure in Saalfeld kooperieren unter einer Dachmarke.

Leitbildbaustein *Tourismus*

**Handlungs-
erfordernisse**

- **Erweiterung und Stärkung des Besuchermagneten Feengrotten durch Entwicklung neuer Angebote**
- **Aufwertung und Erweiterung der touristischen und kulturellen Infrastruktur und der Angebote: Feengrotten, Erholungswald, historischer Rundweg und Gebäude, Wege und Parkmöglichkeiten für Radfahrer, Wandertourismus, Übernachtungen und Gastronomie, Events**
- **Gemeinsame interkommunale Tourismusentwicklung im Städtedreieck und in der Region zwischen Rennsteig und Saale**
- **Koordination und Zusammenführung aller touristisch relevanten Akteure und Aktivitäten zur vernetzten Zusammenarbeit (Stadtmarketing, Einzelhandel, Kultur, Veranstaltungen, Marktwesen, Tourismus)**
- **Verstärktes und effektives Tourismus- und Kulturmarketing**
- **Erweiterung von Angeboten zum Rad- und Wasserwandern**

**Schlüssel-
projekte**

- **weiterer Ausbau des Besuchermagneten Saalfelder Feengrotten (z. B. Erlebnisausstellung)**
- **Verknüpfung der Erlebniswelt Saalfelder Feengrotten mit dem Erholungswald: Aussichtsturm, Feenpfad**
- **Erlebnisausstellung „Weg des Wassers“**
- **Attraktivitätssteigerung des historischen Rundweges und der Stadtführungen durch Einbeziehung der historischen Baulichkeiten: weitere Öffnung der Stadttore sowie unterirdischer Attraktionen wie Brauereikeller, Gewölbe etc.**
- **Schaffung von Radwegen in der Innenstadt einschließlich Parkmöglichkeiten**
- **Zertifizierte Qualitätssicherung der touristischen Leistungsträger**
- **Vernetzung und Vermarktung der Angebote und Veranstaltungen der Stadt**

Leitbildpaten

- **Frau Yvonne Lenz-Habermann
Geschäftsführerin Saalfelder Feengrotten und Tourismus GmbH**
- **Herr Peter Gerwinat
Vorsitzender des Fremdenverkehrsvereins der Stadt Saalfeld**

4. Stadtentwicklung, Verkehr, Wohnen

Vision

Saalfeld und seine Stadtteile sind attraktive Lebensräume

Leitlinien

- Die wesentlichen baulichen Maßnahmen für eine multifunktionale und lebenswerte Stadt sind umgesetzt.
- Angemessener und bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen sowie ein interessantes Wohnumfeld machen Saalfeld zu einem attraktiven Wohnstandort.
- Besonders die Innenstadt bietet individuelle und attraktive Wohnformen für Jung und Alt, für Alleinstehende, Auszubildende, Wohngemeinschaften und die verschiedensten Betreuungsformen.
- Mit einer Initiative „Zurück in die Altstadt“ werden neue Ideen für das Wohnen in der Stadt entwickelt.
- Die Aufenthaltsqualität in der Stadt wird maßgeblich durch differenziert gestaltete und vernetzte Freiräume bestimmt.
- Der hohe Anteil an Vegetationsflächen und die intakten Frischluftbahnen zum Umland befördern die hohe Lebensqualität in der Stadt.
- Die Stadt öffnet sich zur Saale und entwickelt die Uferpromenade als attraktiven Erlebnisraum.
- Saalfeld als Wirtschafts-, Dienstleistungs- und Tourismusstandort hat seine Verkehrsinfrastruktur bedarfsgerecht entwickelt.
- Ein effektives Verkehrs- und Parkleitsystem führt Bewohner und Gäste in und durch die Stadt.
- Der „Wirtschafts- und Erlebnisraum Innenstadt“ ist sowohl verkehrsberuhigt als auch gut erreichbar.
- Saalfeld besitzt für Bewohner und Touristen den Ruf einer fahrradfreundlichen Stadt.

**Handlungs-
erfordernisse**

- **Freiraumsystem mit Grünring, Saaleaue um Umlandvernetzungen entwickeln**
- **Stärkere Einbindung in das regionale und überregionale Verkehrsnetz**
- **Ermittlung der zukünftigen Bedarfe im Verkehr unter dem Aspekt der demografischen Entwicklung**
- **Bahnhof als überregionaler Haltepunkt (ICE) und Knotenpunkt erhalten**
- **Ausbau des Radwegenetzes in der Stadt**
- **Ausbau eines effektiven Parkraummanagements**
- **Entwicklung von vielfältigen generationsspezifischen und generationsübergreifenden Wohnformen**
- **Wohnformen für Auszubildende und Studenten entwickeln**

**Schlüssel-
projekte**

- **Bauliche Umgestaltung des Atriumhauses in der Blankenburger Straße durch das städtische Wohnungsunternehmen WOBAG**
- **Abbruch des WOBAG-Gebäudes in der Klostergasse und Gestaltung des Klostergartens**
- **Entwicklung brach liegender Grundstücke durch Interessengemeinschaften**
- **Bereitstellung von ausreichendem Bauland durch die Anwendung der Baulandstrategien**
- **Projekt „fahrradfreundliches Saalfeld“**
- **Bau der Ortsumfahrung der B 281**
- **Bau der Weststraße als Ortsverbindungsstraße**
- **Unterstützung der Einführung von Vergünstigungen zur Nutzung des ÖPNV für Schüler aus dem Landkreis**
- **Begleitete Wohnformen für junge Menschen bis zur eigenen Wohnfähigkeit**
- **Bedarfsermittlung Wohnen von Auszubildenden, Praktikanten, Studenten in Saalfeld**

Leitbildpaten

- **Herr Peter Becher
Amtsleiter Stadtplanungsamt der Stadt Saalfeld**
- **Herr Walter
sachkundiger Bürger**
- **Herr Uwe Neumann
Tiefbauamt**

Leitbildbaustein

5. Innenstadt

Vision

Die attraktive Innenstadt ist die lebendige Mitte der Stadt

Leitlinien

- Die Innenstadt ist sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Mittelpunkt der Stadt und damit der wichtigste Bezugspunkt für eine positive Stadtidentität.
- Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und erlebnisorientierte Wochenmärkte setzen auf Service und Qualität und locken damit Bewohner und Kunden aus der Region sowie Touristen an.
- Der attraktive und serviceorientierte Handel macht Einkaufen in Saalfeld zum Erlebnis.
- Wohnen in der Innenstadt ist für Senioren aber auch für junge Familien attraktiv und bezahlbar.
- Begrünte Wohnhöfe sowie Dach- und Fassadenbegrünungen tragen wesentlich zur Wohnqualität bei.
- Geschichte ist in der Saalfelder Innenstadt als "Steinerne Chronik" erlebbar.
- Eine kreative und abwechslungsreiche Straßenkultur, die von verschiedenen Akteuren gestaltet wird, macht die Innenstadt lebendig.
- Einzelhändler, Hauseigentümer, Dienstleister, Kulturanbieter, Bürgergruppen und die Stadtverwaltung arbeiten kooperativ in einer „Innenstadt-Gemeinschaft“ bei der Belebung ihres Zentrums zusammen.

Leitbildbaustein *Innenstadt*

***Handlungs-
erfordernisse***

- **Ausbau der Innenstadt als ein sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Mittelpunkt für die Region**
 - **Qualitative Stärkung des traditionsreichen Einzelhandelsstandortes sowie des guten Branchenmixes**
 - **Entwicklung von zielgruppenspezifischen Angeboten**
 - **Entwicklung von Angebotskopplungen zwischen Einzelhandel, Dienstleistung, Freizeit, Tourismus**
 - **Ausbau des Qualitäts-Wochenmarktes als Markenzeichen der Innenstadt**
 - **Organisatorische Stärkung der Werbegemeinschaft als „Eigentümer- und Standortgemeinschaft“ sowie als City-Management**
 - **Verbesserung des Stadtbildes in der Innenstadt durch gezielte Baulücken-Schließung**
 - **Funktionelle Aufwertung und die Entwicklung von Quartierinnenräumen, insbesondere im Bereich der historischen Altstadt**
 - **Behutsamer Umgang mit historischen Stadträumen**
-

***Schlüssel-
projekte***

- **Gestaltung des historischen und multifunktionalen Marktplatzes**
 - **Umsetzung des Altstadt-Erschließungskonzeptes**
 - **Parkplatzbau „Auf dem Graben“**
 - **Entwicklung von Spielpunkten in der Innenstadt**
 - **Erweiterung des vom Werbering ins Leben gerufenen Händlerstammtisches zur Eigentümer- und Standortgemeinschaft**
 - **Projekt „Spiel- und Lernort Straße für alle Generationen“**
-

Leitbildpaten

- **Herr Andreas Moecke
Leiter Stadt-und Regionalmarketing der Stadt Saalfeld**
- **Herr Oliver Brömel
Vorsitzender des Werberings Saalfeld e.V.**

6. Kultur, Freizeit, Sport

Vision

Saalfeld ist eine moderne „Kultur- und Freizeitstadt“ mit gelebter Tradition

Leitlinien

- Der Kulturstandort Saalfeld zeichnet sich durch eine facettenreiche Kulturlandschaft aus.
- Das Stadtmuseum im ehemaligen Franziskanerkloster, das Kultur- und Tagungszentrum „Meininger Hof“, die Saale-Galerie, die Stadt- und Kreisbibliothek, das Orchester und Ensemble des Landestheaters Saalfeld-Rudolstadt sowie ortsansässige Künstler und Kunsthandwerker aber auch verschiedene Chöre, insbesondere die Kantoratschöre und Musikgruppen bereichern die Stadt mit interessanten Veranstaltungs-, Kultur- und Kunstangeboten wie Dia-Festivals, Jazztage, Theater, Konzerte und Ausstellungen zeitgenössischer Kunst .
- Schulen und Jugendeinrichtungen arbeiten eng mit Kulturinstitutionen zusammen, so dass sich eine aktive Jugendkulturszene entfalten kann.
- Kulturmanagement und Kulturmarketing werden in Saalfeld mit hoher Professionalität betrieben und wichtige Bereiche der Kultur werden damit erhalten und gefördert.
- Saalfeld bietet für alle Altersgruppen vielfältige Angebote zur Freizeitgestaltung sowie zur Mitarbeit in Vereinen.
- Flexible und zeitweilige Nutzungsformen schaffen an verschiedenen Orten im Stadtgebiet neue Möglichkeiten zur Stadtidentifikation und zur Bürgerbeteiligung.
- Die sportliche Infrastruktur mit Stadien, Mehrfelderhallen, dem Freibad, Schwimmhalle, 6-Bahnen-Kegelanlage, Schießsportanlagen, Nordic-Walking-Strecken und weiteren Einrichtungen bietet beste Möglichkeiten für den Breiten- aber auch für den Leistungssport.

Leitbildbaustein *Kultur, Freizeit, Sport*

**Handlungs-
erfordernisse**

- **Stärkere Vernetzung der kulturellen Angebote innerhalb des Städtedreiecks (Ausstellungen, Theater, Film, Konzerte u.a. Veranstaltungen). Vernetzung von hauptamtlicher Kulturarbeit mit kulturellen Initiativen und der Akteure untereinander**
- **Sicherung und Förderung bewährter Projekte, Öffnung für Neues, Innovatives und Experimentelles**
- **Flexible und zeitweilige Nutzung von öffentlichen Räumen, Brachflächen und Immobilien aber auch anderer Räumlichkeiten wie Arztpraxen, Geschäfte usw. für Kultur- und Kunstprojekte**
- **Anerkennung und Förderung von Ehrenämtern in unterschiedlichen Bereichen der Kultur unter Beachtung des Generationswechsels**
- **Sicherung, punktuelle Qualifizierung und Ausbau der Infrastruktur für Sport und Freizeit**
- **Entwicklung von zielgruppenspezifischen Freizeitangeboten für alle Altersklassen**
- **Attraktive und bezahlbare Ferienangebote für Kinder und Jugendliche**
- **Kontinuierliche Förderung und Weiterentwicklung des Vereins- und Breitensports**
- **Förderung von Trendsportarten**
- **Verbindung von Kultur, Sport und Freizeit mit Bildungsangeboten**

**Schlüssel-
projekte**

- **Umsetzung des Konzeptes „SPACE-Projektraum – eine Jugendkunstschule für Zeichnen, Kommunikation und Design“**
- **Profilierung der „Thüringer Sängerknaben“ zu einem Chor der Evangelischen Kirche Mitteldeutschlands mit Internat und dazugehörigem Schulzentrum**
- **Ausbau der „Kunstsammlung der Stadt Saalfeld“ im Franziskanerkloster**
- **Etablierung des Kulturstammtisches**
- **Kultur- und Kunstpreis ausloben**

- **Schrittweise Umsetzung der Ergebnisse des Detektivspiels „Spürnase“**
- **Weiterentwicklung und Ausbau des jährlichen Schülerfreiwilligentages**
- **Spielplatzkonzeption: Spiel-Leitplanung**
- **Neue sportliche Großveranstaltungen**
- **Schrittweise Realisierung der Ergebnisse der Zukunftswerkstatt „Neugestaltung der Freizeitsportanlage Eckartsanger“**

Leitbildpaten

- **Dr. Maren Kratschmer-Kroneck
Leiterin der Saale-Galerie**
- **Herr Norbert Mantzsch
Werksleiter Kultur- und Tagungszentrum „Meininger Hof“**
- **Herr Thomas Säuberlich
Sachgebietsleiter Sportbäder der Stadt Saalfeld**
- **Herr Frank Bock
Mitarbeiter Grünflächenamt**

Leitbildbaustein

7. Soziales und Bildung

Vision

Saalfeld bietet Lebensqualität und Zukunftschancen für alle Generationen

Leitlinien

- Die Stadt Saalfeld ist ein wichtiges regionales Bildungszentrum mit einer breiten Palette von Angeboten.
- Die Qualität der schulischen Bildung ist hinsichtlich der Ausbildung und der Inhalte auf einem hohen Niveau.
- Saalfeld ist über Thüringen hinaus als kinder- und jugendfreundliche Stadt bekannt.
- Eine familienfreundliche Stadtpolitik wirkt den landesweiten Trends der Überalterung und der Zunahme der Singlehaushalte entgegen.
- Die Ganztagsbetreuung in Kindereinrichtungen und in Schulen ist ein wichtiger Standortfaktor für die örtliche Wirtschaft.
- Stadtteilbezogene, flexible und kleinteilige Jugendeinrichtungen gewährleisten eine zuverlässige und wirksame Kinder- und Jugendarbeit.
- Das Miteinander der Generationen zeichnet sich in Saalfeld durch vielfältige Begegnungs- und Aktivitätsformen aus.
- Die Stadt versteht sich in ihrer Bildungslandschaft als „Lernende Kommune Saalfeld“.
- Bildung und Erziehung werden in der Stadt Saalfeld kommunal verantwortet und gesteuert.
- In der Stadt Saalfeld laden vielfältige und spannende Lernorte und Lerngelegenheiten alle Generationen zu lebenslangem Lernen ein.

Leitbildbaustein *Soziales und Bildung*

**Handlungs-
erfordernisse**

- **Erhalt und Ausbau der Qualität in der schulischen Ausbildung hinsichtlich der Inhalte und der der Infrastruktur**
- **Ausbau des differenzierten Angebotes an Bildungs- und Weiterbildungsangeboten**
- **Erhalt von wichtigen Schulstandorten durch gemeinsame Nutzung von vorhandenen Ressourcen und Leistungsbündelung**
- **Erhalt des vorbildlichen Angebotes an Kindertagesstätten**
- **Weitere Profilierung als kinder-, jugend- und familienfreundliche Stadt**
- **Verbesserung der emotionalen Bindung an die Stadt**
- **Kombination von verschiedenen sozialen Einrichtungen an einem Ort**
- **Erhalt von wirtschaftlich tragfähigen, medizinischen Versorgungseinrichtungen im Stadtgebiet**
- **Entwicklung neuer Schulmodelle und Formen des Lernens**
- **Integration von Migranten, sozial Benachteiligten und Behinderten**
- **Gestaltung der Übergänge zwischen den verschiedenen Bildungsinstitutionen, Fortführung des Regionalen Übergangsmagements im Übergang Schule- Beruf**
- **Stärkung der Erziehungs- und Bildungskompetenzen der Eltern**
- **Bedarfsgerechte Ausstattung der Förderrichtlinien der Stadt Saalfeld**
- **Intensive Vernetzung der sozialen Träger mit dem Ziel des fachlichen Austauschs und der abgestimmten Planung**
- **In der Stadt Saalfeld wird schrittweise das Konzept einer Kommunalen Bildungslandschaft etabliert.**
- **Umsetzung des Thüringer Bildungsplans von 0 – 10 Jahre in der Stadt Saalfeld**
- **Nachhaltige Verankerung des Modellvorhabens zur Weiterentwicklung der Thüringer Grundschulen**
- **Sicherung guter Rahmenbedingungen für die Gestaltung der Bildungsprozesse in den Bildungseinrichtungen durch**

den Schulträger Stadt Saalfeld. Auch das Lernen am anderen Ort wird auf vielfältige Weise ermöglicht

- Enge Zusammenarbeit zwischen sozialen Einrichtungen und Verwaltungen in der Stadt Saalfeld, Abstimmung der Planungen und Umsetzung bedarfsgerechter Maßnahmen

Schlüsselprojekte

- Qualifikation von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen zur Ausprägung einer partizipativen Haltung und zur Etablierung einer neuen Lernkultur (Programme des sozialen Lernens, Prozessmoderatorenausbildungen, Qualifizierungen für Klassen- und Schülersprecher sowie Fortbildungen für Pädagogen, Verwaltungsmitarbeiter und Eltern).
- Fortführung des jährlichen Familientages und der Elternbildungsangebote
- Inhaltliche Profilierung und Stärkung der Netzwerke zwischen Schulen, Kindertagesstätten, Jugendarbeit, Kultur und Verwaltung.
- Der überregionale Transfer der Saalfelder Entwicklungen im Bildungs- und Sozialbereich wird bei bundesweiten Fachveranstaltungen durch Fachvorträge, Workshops und Publikationen gewährleistet
- Die Entwicklungsprozesse im Bildungs- und Sozialbereich werden in einer Broschüre und einem Film dokumentiert.
- Die Stadt Saalfeld richtet im April 2010 eine Fachtagung zum Transfer der Saalfelder Entwicklungen im Bildungs- und Sozialbereich aus.
- Einführung eines „Runden Tisches Soziales“.
- Etablierung der Kinderzeitschrift TOMATOCUS mit Kinderredaktion und der Medienarbeit des SRB (Saalfeld-Rudolstädter Bürgerradio).

Leitbildpaten

- Frau Hanka Giller
Amtsleiterin Amt für Jugendarbeit, Soziales, Sport der Stadt Saalfeld
- Herr Christian Uthe
Mobile Jugendarbeit / Bildungszentrum
- Herr Jürgen Kräupner, Amtsleiter Amt für Kita, Schule, Hort der Stadt Saalfeld
- Herr Andreas Krauß
Geschäftsführer AWO Kreisverband Saalfeld-Rudolstadt e. V.

8. Natur, Umwelt und Freiraumgestaltung

Vision

Saalfeld betreibt mit der Bewahrung von Natur und Landschaft aktive Umweltvorsorge

Leitlinien

- Die überaus reiche und differenzierte Landschafts- und Biotopvielfalt der Stadt ist erlebbar.
- In Saalfeld sind die öffentlichen Grünflächen, Parks und der Landschaftsraum zu einem durchgängig nutzbaren Gesamtkonzept zusammengefügt.
- Die von Bebauungen frei gewordenen Flächen sind in das differenziert gestaltete Grünsystem einbezogen.
- Der Bergfriedpark, als Gartendenkmal von nationaler Bedeutung, sowie der rekonstruierte Schloss- und Klostersgarten sind beliebte Aufenthaltsorte.
- Intakte Umweltbedingungen und das dichte Netz an naturnahen Lebensräumen in der Stadt bewirken eine große Artenvielfalt und hohe Aufenthaltsqualität.
- Der Stadtwald ist in großen Bereichen vom monostrukturierten Fichtenwald zum standortgerechten Mischwald umgestaltet.

Leitbildbaustein Natur, Umwelt und Freiraumgestaltung

**Handlungs-
erfordernisse**

- **Erhaltung und Entwicklung von neuen Grün- und Wegeverbindungen**
 - **Entwicklung attraktiver Parkanlagen, differenzierte Freiraumgestaltung, Sicherung der Grünflächenpflege**
 - **Hochwasserschutz, naturnaher Ausbau und Reinhaltung der Fließgewässer,**
 - **Bau von Hochwasserschutzanlagen sowie Anlagen zur Regenwasserrückhaltung**
 - **Einschränkung von Flächenversiegelungen**
 - **Naturnaher Waldumbau**
-

**Schlüssel-
projekte**

- **Rekonstruktion des Schlossparkes,**
 - **Umsetzung der denkmalpflegerischen Zielsetzung für den Park Bergfried**
 - **Rahmenplan Saaleaue**
 - **Abwasserkonzept Siechenbach**
 - **Biotopepflege („Streuobstwiesen in Saalfeld“, „Bohlenwand“ „Gewässerufer“)**
 - **Waldumbauprojekt Stadtwald „Mischwald statt Fichtenwald“**
 - **Hochwasserschutzkonzept Gorndorf („Teufelsgraben / Bernhardsgraben“)**
-

Leitbildpaten

- **Herr Gunter Werrmann
Amtsleiter Grünflächenamt und Friedhofswesen der Stadt Saalfeld**

Leitbildbaustein

9. Bürgerengagement, Verwaltung, Stadtkommunikation

Vision

Bürgersinn und aktive Bürgerbeteiligung sind ein Markenzeichen der Stadt Saalfeld

Leitlinien

- Die Bürgerinnen und Bürger sind stolz auf Saalfeld und bekennen sich in Begegnungen als Botschafter zu ihrer Stadt.
- Durch intensive und neue Formen der Bürgerbeteiligung und eine „Kultur des Miteinanders“ werden die unterschiedlichsten Gruppen in die Stadt- und Standortentwicklung einbezogen.
- Die Stadtverwaltung zeichnet sich durch vielfältigste Dienstleistungsangebote, hohe Serviceorientierung und Bürgerfreundlichkeit aus.
- Durch nachhaltige Kostensenkung und eine gute Finanz- und Personalpolitik der Verwaltung verbessert sich der Gestaltungsspielraum der Stadt.
- Das „Unternehmen Stadt“ entwickelt das Leitbild „Saalfeld 2020“ wie ein Unternehmenskonzept ständig weiter.
- Durch eine ganzheitliche Kommunikationsstrategie wird die Identität der Bürgerinnen und Bürger mit der Stadt sowie das Image der Stadt nach außen verbessert.
- Die lokalen Medien unterstützen das Bürgerengagement und die Aufbruchsstimmung in der Stadt durch eine positive Berichterstattung.
- Die Bürgerinnen und Bürger der Stadt engagieren sich für Klimaschutz und regenerative Energien
- Die Bürger wirken aktiv bei den Aushandlungsprozessen zur Gestaltung des demografischen Wandels und der Umsetzung der Ideen mit.
- Partizipation und bürgerschaftliches Engagement sind als Querschnittsaufgabe in allen Einrichtungen, der Verwaltung und Politik implementiert und prägen das Zusammenleben in der Stadt.
- Mit der „Saalfelder Erklärung“ positioniert sich die Stadt Saalfeld für ein tolerantes, weltoffenes Miteinander und gegen extremistische, rassistische und fremdenfeindliche Entwicklungen.

Leitbildbaustein *Bürgerengagement, Verwaltung,
Stadtkommunikation*

*Handlungs-
erfordernisse*

- **Fortschreibung und Umsetzung des verwaltungsinternen Leitbildes**
 - **Ausbau der Servicequalität in der Stadtverwaltung**
 - **Durchführung regelmäßiger Bürgerbefragungen**
 - **Förderung des Bürgerengagements und des Ehrenamtes**
 - **Verbesserung des strategischen Stadtkommunikation durch Stärkung des Stadtidentität und Profilierung des Stadtimages**
 - **Umsetzung und ständige Fortschreibung des Leitbildes „Saalfeld 2020“**
 - **Kontinuierliche, aufgabenbezogene und strategische Organisationsentwicklung**
 - **Personalentwicklung als kontinuierlicher Prozess und Grundlage für eine leistungsfähige Verwaltung**
 - **Bürgerbeteiligung an Planungsprozessen der Ämter durchgängig etablieren**
 - **Verwaltung und Bürger setzen sich für eine saubere und sichere Stadt ein**
-

*Schlüssel-
projekte*

- **Identität stärken – Image verbessern – Profil schärfen: Neues Stadtmarketingkonzept als strategische Stadtkommunikation**
 - **Zertifikate für ehrenamtliches Engagement ausweiten, Ehrenamtspreis ausloben, Ehrenamtspass einführen**
 - **Stellen- und Personalentwicklungskonzept 2014- 2020**
 - **Kinder- und Jugendausschuss**
-

Leitbildpaten

- **Herr Reinhard Blech
Hauptamtsleiter der Stadt Saalfeld**
- **Herr Andreas Moecke
Leiter Stadt-und Regionalmarketing der Stadt Saalfeld**

STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

SAALFELD

FORTSCHREIBUNG 2010

Teil II: Stadtplanerischer Teil

TEIL II

A) GESAMTSTÄDTISCHE BETRACHTUNG

7. Verkehr

Der Landkreis Saalfeld-Rudolstadt liegt gemeinsam mit den Nachbarkreisen Sonneberg, Ilmkreis, Weimarer Land, Saale-Orla-Kreis und Saale-Holzland-Kreis in einer mit Autobahnen und mit Hauptverkehrsadern unterversorgten Region Thüringens. Die genannten Landkreise sind derzeit weiträumig durch folgende Autobahnen und Anbindeknoten umgrenzt bzw. erschlossen:

A 9	Hermsdorfer Kreuz, Triptis, Schleiz
A 4	Hermsdorfer Kreuz, Jena, Weimar, Erfurt
A 70	Bayreuth, Bamberg, Schweinfurt

Die stark belegten Bundesstraßen B 85 und B 281 haben als nächst größere Zielorte die Städte Rudolstadt, Weimar und Jena im Norden, Pößneck und Gera im Osten, Ludwigsstadt und Kronach im Süden und Ilmenau, Suhl im Thüringer Wald.

Infolge der in den Jahren 2001 und 2006 gebauten Umgehungsstraßen (Nordtangente Saalfeld und Ortsumgehung Gorndorf) haben sich die Verkehrsverhältnisse in der Innenstadt deutlich verbessert. Die Altstadt wurde um 30% entlastet und Gorndorf um etwa 60%. Durch die mit der Geplanten West- bzw. Südtangente und dem aktuellen Bauvorhaben „Weststraße“ zu erwartenden Verkehrsverlagerungen werden künftig auch die Belastungen in der Weststadt stark rückläufig sein.

Auch nach Inbetriebnahme der Umgehungsstraßen und gänzlichen Herausnahme der Bundesstraßen aus dem Stadtkern liegen innere Hauptverkehrsströme noch zu wesentlichen Teilen auf der nördlichen Zentrumstangente (NZT), die die Stadtteile West, Zentrum, Bahnhof und Gorndorf miteinander verbindet.

Die NZT ist auf Grund ihrer Lage die Hauptader der Stadt und soll mittelfristig verkehrsdämpfend umgestaltet werden.

Eine kräftige Verkehrsentlastung dieser Strecke kann nur mit einer zweiten Saalebrücke erreicht werden. Wegen der damit verbundenen Verkehrsverlagerung in andere bebaute Bereiche sowie der hohen Kosten bestehen laut Stadtratsbeschluss diese Trassierungsmöglichkeit bislang nur als Option.

Das Altstadterschließungskonzept, der Lärmaktionsplan und Luftqualitätsplan ergänzen sich in ihren Hauptaussagen zur Förderung der alternativen Verkehrsarten.

Verkehrsentwicklung

Gemäß Regionalem Raumordnungsplan Ostthüringens wurde zur verbesserten Anbindung des Städtedreiecks am Saalebogen an die A 9 der Bau der Nordtangente Saalfeld realisiert. Zur Anbindung an die A 71 ist der weitere Ausbau und die Neutrassierung der B 88 sowie der L 1048 (Richtung Landeshauptstadt Erfurt) notwendig. Mit den geplanten verbesserten Anbindungen an das überregionale Streckennetz und dem Ausbau des Schienennetzes (Verkehrswegeplan Deutsche Einheit) soll Saalfeld als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums eine wirtschafts- und fremdenverkehrsbelebende Aufwertung und demgemäße Bedeutung erhalten.

Stadtstrukturell wird für eine verträgliche Abwicklung der Verkehrsverhältnisse in und um die Innenstadt vorzugsweise eine zweite innenstadtnahe Saalequerung erforderlich.

Eine solche zusätzliche Saalequerung zwischen den beiden bestehenden Brückenbauwerken ist in jedem Fall aus nicht verkehrlichen Überlegungen sehr problematisch.

Eine unbestritten zu verwirklichende Zielstellung besteht weiterhin in der Entlastung der Altstadt von dem immer noch völlig unverträglichen Durchgangsverkehr über den Marktplatz. Der Markt mit seinem historischen Ensemble besitzt das größte Identifikationspotenzial für Einwohner und Besucher und verdient verkehrsberuhigt zu werden.

Folgende Schlussfolgerungen lassen sich aus der Positionierung zu den verkehrlichen Rahmenbedingungen und den Entwicklungschancen auch zukünftig ableiten:

- Wahren der Option einer südlich des Stadtzentrums gelegenen zusätzlichen Saalebrücke
- geordnete Straßennetzentwicklung auf der Grundlage einer sensiblen Wirkungsanalyse zu den vorgesehenen Maßnahmen
- Aufbau eines regionalen, die Gesamtstadt einschließenden detaillierten Verkehrsmodells als Hilfsmittel für eine fundierte Wirkungsuntersuchung im Rahmen der Stadtentwicklung (Westtangente, zusätzliche Saalebrücke, Erschließung der Innenstadt)

Schienennetz

Saalfeld liegt im Schienennetz an der Magistrale München-Berlin, die zum Kernnetz der Deutschen Bahn gehört. Der Bahnhof Saalfeld ist geprägt durch die Bündelung der drei Strecken:

- * Saaleck - Saalfeld (von Berlin)
- * Arnstadt - Saalfeld
- * Leipzig - Gera - Saalfeld - Probstzella - (München)

Diese Bahnstrecken besitzen hohe wirtschaftliche und fremdenverkehrliche Bedeutung. In der Region wurde eine Städteinitiative gegründet, die gegen die mit der ICE-Verlagerung der Strecke Berlin –Jena - München zu erwartenden Qualitätseinbußen hinsichtlich der Anbindungen und Taktfolgen im Bahnverkehr vorgeht.

8. Nutzung

Von insgesamt 4.470ha Fläche, die zum Stadtgebiet von Saalfeld gehören, nehmen die Wohnbauflächen einen Anteil von ca. 8,5%, die gemischten Bauflächen einen Anteil von 3,7%, die Gewerblichen Bauflächen 4,0% und die Sondergebiete 1,5% ein. Verkehrsflächen und Anlagen der Bahn umfassen einen Anteil von ca. 8,5%. Unbebaute Flächen (Grünflächen, Landwirtschaftsflächen, Forstwirtschaftsflächen sowie Wasserflächen) bilden zusammen einen Anteil von rund 75 %.

Aufgrund der Durchmischung unterschiedlichster Nutzungsarten kommt es im unmittelbaren Stadtgefüge zu teilweise schwerwiegenden Nutzungskonflikten.

Ein solch erheblicher Konflikt, der vom ehemaligen Schlachthofgelände ausging, existiert durch die Insolvenz des Unternehmens als solcher nicht mehr. Die derzeit bestehende Brachensituation stellt einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar, deren Beseitigung als eine vordergründige Planungsaufgabe verstanden werden muss. Aus stadtplanerischer Sicht ist es hier sinnvoll, die vorhandene Fläche für eine Bebauung mit Wohngebäuden nachzunutzen. Ein hoher Durchgrünungsgrad sowie eine Öffnung zur Saale sollten als Planungsziele verfolgt werden.

Bestehende Nutzungskonflikte entstehen weiterhin an der Saale, wo die Nutzung expansiver Gewerbestandorte im Widerspruch zur Erholungsnutzung stehen.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind nicht gleichmäßig über das Stadtgefüge verteilt. Nördliche und westliche Randgebiet sind unterversorgt.

9. Grünstruktur

Saalfeld wird von großflächigen Waldflächen umgeben und liegt am Rande des Thüringer Waldes. Die Saale bildet als dominanter Grünzug die wichtigste zusammenhängende Freiraum- und Erholungszone im Stadtgebiet. Sie bietet nur ansatzweise vorhandene Grünnetzungen. Die Erlebbarkeit der Stadt von der Saale ist durch die eingeschränkte Nutzbarkeit entlang der Saale und die starke Bewaldung des Steilufers zur Altstadt kaum möglich. Ein großer Teil des südöstlichen Uferbereiches ist durch überörtliche Verkehrsanlagen der B85 und der Bahnlinie stark eingeengt. Am übrigen Ostufer liegen belastende Industrie- und Gewerbeanlagen, welche erheblich in das Stadtgebilde einwirken. Die Verbindung der Altstadt zum Fluss ist durch fehlende Sichtachsen und Wegeverbindungen nur unzureichend ausgebildet. Die Flussufer als wichtige Erlebnisräume werden im städtischen Freiraumsystem kaum wahrgenommen.

Das vorhandene Grabensystem, das sich vor allem aus Lositzgraben, Köditzgraben, Siechenbach (bis Schloßwiesen), Zechenbach, Weira, kleiner und großer Bernhardsgraben zusammensetzt, zieht sich gleichmäßig aus der freien Landschaft in das Stadtgefüge hinein und bietet zusammen mit dem grünen Ring um die Altstadt ein großes Potenzial für eine angestrebte Grünvernetzung.

Bei der Verteilung der Sport- und Freizeitanlagen wird deutlich, dass Teilbereiche im Norden und Westen der Stadt unterversorgt sind.

Grünvernetzung/ Freiraumentwicklung

In Bereichen mit städtebaulicher Verdichtung, wie im Städtedreieck, sollen regionale Siedlungsfreiräume als landschaftsräumlich zusammenhängende Bereiche mit besonderen ökologischen oder naherholungsbezogenen und siedlungsgliedernden Funktionen ausgewiesen werden. In diesen Bereichen soll grundsätzlich nicht gesiedelt werden. (Saaleaue)

Neue Grünflächen sollen im Zusammenhang mit Sanierungsmaßnahmen geschaffen werden. Insbesondere Gewässerufer und Talzüge sowie Frischluftschneisen, exponierte Hanglagen, Höhenrücken und -kuppen sind von einer Bebauung frei und weitgehend zugänglich zu halten.

Ein übergeordnetes Ziel bei der weiteren Entwicklung und Gestaltung des Freiraumes stellt auch heute noch die Grünraumvernetzung aus der freien Landschaft in die Stadt dar. Dabei bietet das vorhandene Grabensystem ein großes Potenzial, welches vorrangig genutzt werden sollte. Bei der Schaffung von Grünverbindungen zur Saaleaue spielt die Freihaltung der Auen und Bachtäler eine zentrale Rolle. In diesem Zusammenhang ist es ebenfalls erforderlich, bestehende Gewerbestandorte landschaftsökologisch zu optimieren, d.h. landschaftlich in ein Gesamtkonzept einzubinden und den Durchgrünungsgrad zu erhöhen. Weiterhin ist die Renaturierung bzw. Revitalisierung der bestehenden Gewerbebrachen, vor allem im Bereich der Saaleaue voranzutreiben und innerstädtische Grünstrukturen auszubauen. Dies beinhaltet ebenso die Schaffung von Straßenbegleitgrün an stark frequentierten Straßen, wie Friedensstraße, Knochstraße, Gorndorfer Straße und Kulmbacher Straße aber auch den Ausbau des Grünringes zwischen dem Blankenburger Tor und dem Darrtor sowie die Gestaltung der Grünverbindung Viehtreibe- Lerchenhölzchen.

Vorhandene Park- und Grünanlagen wie der Schlosspark, der Park am Hohen Schwarm, der Bergfriedpark und der Klostergarten sind im Bestand zu sichern und als Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten.

In ökologisch und landschaftsästhetisch sensiblen Bereichen ist eine weitere Ausdehnung der Siedlungsfläche zu stoppen.

Landschaftsstrukturen und Grünbestände in Siedlungen und Freiräume zwischen den Orten sollen erhalten und zu einem System von Grünzügen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.

Der Luftaustausch für die Siedlungsgebiete ist zu sichern und zu verbessern. Wohnbereiche und Erholungsgebiete sollen vor Beeinträchtigungen durch emittierende Einrichtungen durch geeignete Standortwahl der Emittenten geschützt werden.

Die Freiraumqualitäten bestehender Wohngebiete sind durch die Sicherung funktionstüchtiger innerörtlicher Freiräume sowie die gestalterische und funktionelle Verflechtung der Siedlungsbereiche mit der Landschaft zu stärken.

Die Stärkung der Wohnfunktion im Stadtzentrum als wichtiges städtebauliches Ziel erfordert die Erhaltung durchgrünter Innenstadtquartiere.

Die Verbindung der Altstadt mit dem Neubaugebiet Gorndorf soll über die Grün- und Sichtachse im Zuge der Albert- Schweitzer- Straße erhalten und ausgebaut werden. Ein weiteres Entwicklungsziel für das Neubaugebiet ist die Schaffung einer Grünverbindung von der Stauffenstraße zum Bernhardsgraben (grünes Kreuz).

10. Baustruktur

Das Herzstück der Stadt Saalfeld bildet die auf einer Anhöhe gelegene Altstadt mit einer Vielzahl von Denkmälern und historisch wertvollen Gebäuden. Die zu großen Teilen erhaltene Stadtstruktur mit der Stadtmauer und den Stadttoren sind in Thüringen einmalig. Das Wachstum der Stadt erfolgte ringförmig um den Altstadtkern, was heute noch anhand der vorhandenen historischen Baustrukturen nachvollziehbar ist.

Ohne räumlichen Zusammenhang, in großer Entfernung zum eigentlichen Stadtkern liegt der im Osten gelegene Plattenbaustandort „Gorndorf“. Seine isolierte Lage wird durch die Trennwirkung der Bahn verstärkt. Allerdings besitzt das Gebiet durch die gute Nutzungsmischung und vielfältigen Angebote eine in vielen Bereichen abgesicherte eigenständige Funktionsfähigkeit. Die Attraktivität konnte in den letzten Jahren durch zahlreiche Rückbau- und Umbaumaßnahmen der bestehenden Bausubstanz sowie zahlreichen Aufwertungen des Wohnumfeldes gesteigert werden.

Auf die weiteren zentralen Standorten des Geschosswohnungsbaus wird unter Punkt 16 detailliert eingegangen.

Unter gesamtstädtischen Gesichtspunkten zeigen sich Problemfelder nach wie vor in der Zersiedlung der Landschaft. Geschlossene Ortsränder sind nur in Teilbereichen erkennbar. Das Wachstum der bebauten Siedlungsfläche in den freien Landschaftsraum stellt einen großen stadträumlichen Mangel dar und steht im Widerspruch zum Ziel der kompakten Stadt mit geschlossenen Rändern.

Leider muss festgestellt werden, dass seit der Untersuchung im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes im Jahr 2002, dieser Trend nicht gestoppt werden konnte.

Nach wie vor besteht eine große Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken im naturnahen Außenbereich. Dies entspricht jedoch nicht den o.g. stadtplanerischen Zielstellungen. Neben der weiteren Zerstörung des unberührten Landschaftsraumes würden für die Stadt zusätzlich erhebliche Investitionen für die Erschließung der Infrastruktur aufgebracht werden müssen.

11. Siedlungsentwicklung

Die Ausweisung weiträumiger Einfamilienhausgebiete und Gewerbeflächen mit geringer Baudichte, somit eine Förderung von „Wohnen im Grünen“ und „Gewerbe im Park“, sind keine vorrangigen Planungsziele. Demgemäß ist gerade aus heutiger Sicht eine vorrangige Stärkung der Kernstadt erklärte optimierte Siedlungsflächenpolitik.

Vielgestaltige stadtentwicklungspolitische Konzepte, die zur Verdichtung und Modernisierung im Bestand, zur Restrukturierung gewerblicher und militärischer Konversionsflächen, zur

städtebaulichen Abrundung sowie zur Entwicklung von Stadtteilen beitragen, sollen eine allseitige Stadtbildung fördern.

Zersiedlungen sollen vermieden werden, um die attraktive Mischung und Dichte der Stadt aufrechtzuerhalten und zu stärken. Urbane Dichte mit Überlagerung der Nutzungs-, Sozial- und Wirtschaftsstrukturen soll die Qualität städtischer Lebensräume erhöhen.

Mit Nachverdichtung und Umbau der Stadtquartiere soll die Wohn- und Arbeitsbevölkerung so zusammengeführt werden, dass auch vernünftige Kommunikations- und Versorgungsstrukturen entstehen, soziale Chancen gewahrt bleiben und Verknüpfungen ermöglicht werden.

Flächenpotenziale Wohnungsbau

Im Rahmen des Wettbewerbsbeitrages 2002 wurden die im Entwurf zum FNP- Stand April 2001 ausgewiesenen Wohnbauflächen hinsichtlich ihrer Notwendigkeit überprüft. Ein großer Teil wurde damals als „Flächen ohne Entwicklungspotenzial“ eingestuft.

Überplante Flächen, die weiterhin als Entwicklungsreserve vorgehalten werden sollten, wurden in die Kategorien „Wohnbauflächen nicht bebaut/ mit bestehendem Baurecht“ und als „Wohnbauflächen nicht bebaut/ als langfristige Entwicklungsreserve“ unterteilt.

Im Rahmen der Fortschreibung wurden die damals ausgewiesenen Wohnungsbaustandorte vor dem Hintergrund des weiteren Bevölkerungsrückganges einer neuen Beurteilung unterzogen.

Die Situation stellt sich nun wie folgt dar:

Wohnbauflächen, die 2002 nicht bebaut waren, aber über bestehendes Baurecht verfügten, werden unter heutigen Rahmenbedingungen als solche nicht mehr ausgewiesen:

„Südwestlich Wittmannsgereuther Straße“	5,80ha
„Knochstraße“	2,30ha
„Am Kienberg“ (inzwischen bebaut)	1,69ha

Wohnbauflächen, die 2002 noch als nicht bebaute, langfristige Entwicklungsreserve (ohne Baurecht) aufgeführt wurden, stehen als solche nicht mehr zur Verfügung:

- Westlich Wittmannsgereuther Straße (1ha):
Planungsziel wird nicht mehr weiter verfolgt
- Östlich Südstadt (2ha):
Planungsziel wird nicht mehr weiter verfolgt
- Wöhlsdorfer Weg (1,5ha):
Fläche ist bebaut
- Auf den Rödern (1ha):
Fläche ist bebaut

Als langfristige Entwicklungsreserve ohne Baurecht wird die Fläche am „Unteren Alten Gehege“ (35-40 Baugrundstücke auf 5ha) vorgehalten.

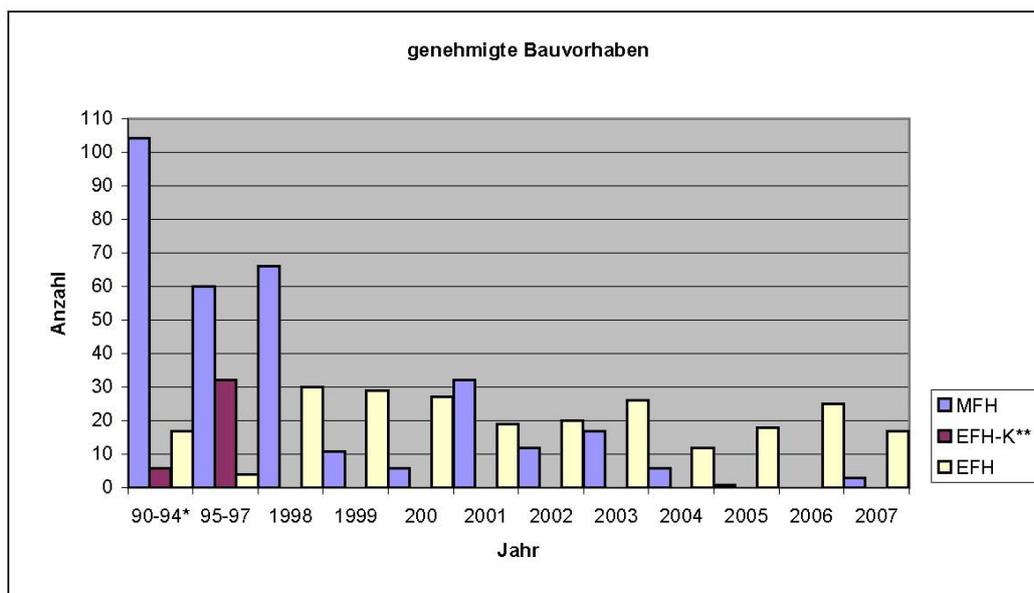
Im Bereich der Südstadt wurde zwei neue Bebauungspläne beschlossen, die potenzielle Wohnbauflächen darstellen:

- B-Plan 39a „WA westlich Pirmasenser Straße“
- (30 Bauplätze auf 3,4ha)
- B-Plan 22 „Verpackungsmittelwerk“ (Grüne Mitte)
- (18 Bauplätze auf 1,5ha)

Mit der Aufhebung einiger Bebauungspläne seit 2002 wurde der demographischen Entwicklung Rechnung getragen und die damals überdurchschnittlich hohen Flächenangebote angepasst.

Dem steht die Neuausweisung des B-Plans 39a gegenüber, hier sollte über eine Reduzierung nachgedacht werden, um die Nachnutzung potenzieller Brachflächen in der Innenstadt nicht zu gefährden.

Die Zahl der genehmigten Vorhaben für den Bau von Einfamilienhäusern ist seit 2002 nahezu konstant geblieben, allerdings mit leicht abnehmender Tendenz. Genehmigungen für den Neubau oder die Sanierung von Mehrfamilienhäusern wurden seit 2005 kaum noch erteilt.



12. Technische Ver- und Entsorgung

Elt-Versorgung, Windkraftanlagen

Die Versorgung der Stadt mit Elektroenergie ist vorwiegend durch eigene Stadtwerke sichergestellt. Weitere Netzentwicklungen sind koordiniert mit anderen Erschließungsmaßnahmen zu betreiben.

Auch wenn Windkraftanlagen mit Wirkung vom 01. Januar 1998 zu den privilegierten Vorhaben zählen und damit grundsätzlich im Außenbereich zulässig sind, setzt der Regionale Raumordnungsplan Ostthüringen andere Vorranggebiete, außerhalb der Gemarkung Saalfeld fest.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Stadt Saalfeld erscheint durch den Zweckverband hinreichend gesichert.

Abwasserbehandlung

Mit Inbetriebnahme der Zentralen Kläranlage (ZKA) 1996/97 ist eine der Voraussetzungen für eine flächendeckende Abwasserbehandlung gegeben. Um die Kapazitäten dieser Anlage ausschöpfen zu können, muss der Generalentwässerungsplan (Fachplan) konsequent umgesetzt werden.

Müllbeseitigung

Auf dem Territorium von Saalfeld sind nach Abschluss der Deponie Eichthal und deren Rekultivierung keine weiteren Anlagen der Müllentsorgung vorgesehen, die einer planerischen Ausweisung bedürfen.

Fernwärmeversorgung

Die Versorgung von Wohn- und Gewerbebereichen mit Fernwärme hat in der Stadt Saalfeld nach 1990 stark rückläufige Tendenzen. Dieser nachteiligen Entwicklung soll zielstrebig entgegengewirkt werden, indem im Verbund mit den Stadtwerken Saalfeld als maßgeblichem Versorger eine Erweiterung der Versorgung im Neubaugebiet Gorndorf sowie eine zentrale Versorgung im Bereich der Südstadt angestrebt wird und künftige Gewerbeflächen (An der Heide, Bahnhofsbereich, Geraer Bahnbogen) in Überlegungen zur zentralen Versorgung einbezogen werden. Als Entscheidungsgrundlage wird ein auszuarbeitender Wärmeatlas für die Stadt gesehen.

Diese Entwicklungsrichtung steht auch im Einklang mit Bestrebungen des Bundes und des Deutschen Städtetages, Erzeugungsanlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung für Nah- und Fernwärmeversorgung stärker zu fördern und einen Gesetzesrahmen dafür zu erlassen.

13. Wirtschaftliche Entwicklung

Die regionale und sektorale Wirtschaftsstruktur soll auch weiterhin zukunftsorientiert auf hohe Innovation und umfangreichen Export ausgerichtet werden. Die vorhandenen Wissenschafts-, Forschungs- und Hochtechnologie-Standorte der Region, u. a. in Saalfeld, sollen als regionale Innovationskerne erhalten und weiter ausgebaut werden.

Die Konversion und Nutzung vorhandener Standorte, insbesondere von Altstandorten wie Gewerbebrachen, Brachstandorten ehemaliger landwirtschaftlicher Produktionsanlagen und ehemals militärisch genutzten Flächen sowie die Verdichtung erschlossener und die begrenzte Erweiterung bestehender Gewerbegebiete sollen gegenüber der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und naturnaher Freiräume bei der Ansiedlung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbebetrieben Vorrang erhalten.

Der Wirtschaftsraum um das Städtedreieck Saalfeld-Rudolstadt-Bad Blankenburg als umsatzstärkstes Industriezentrum in Ostthüringen soll, insbesondere durch die bessere Anbindung an benachbarte Wirtschaftsräume, weiterentwickelt werden.

Im Wirtschaftsraum um das Städtedreieck Saalfeld-Rudolstadt-Bad Blankenburg soll der Forschungsbereich langfristig gestärkt und die Entwicklung einer innovativen mittelständischen Wirtschaft durch die bestehenden wirtschaftsnahen Forschungseinrichtungen der Textil- und Kunststoff-Forschung, der Verfahrenstechnik im Bereich Umwelt und Energie, Prozesstechnologie und der Optik unterstützt werden. Der Raum soll in die Prüfung für den Standort einer Fachhochschule einbezogen werden.

Durch forcierten Ausbau und Verbund der Verkehrsträger (Schiene-Straße-Luft) sollen in der Region Ostthüringen die Standort- und Lagegunst für gewerbliche Entwicklungen und Ansiedlungen deutlich erhöht werden. Es soll angestrebt werden, die Straßenüberlastungen besonders in den Verdichtungsräumen Gera und Jena sowie dem Städtedreieck am Saalebogen, Altenburg und Greiz durch die Ausnutzung der systemspezifischen Vorteile des Straßen- bzw. Schienenverkehrs einschließlich deren Verknüpfung besser zu kompensieren. Deshalb soll eine leistungsfähige Infrastruktur durch den Ausbau der Mitte-Deutschland-Verbindung, den sechsstreifigen Ausbau der BAB A 4 und A 9 einschließlich deren leistungsfähiger Anbindung sowie den Ausbau der Bundesstraßen mit Ortsumgehungen angestrebt werden.

Innerhalb des Städtedreiecks am Saalebogen in den Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Saalfeld/Rudolstadt soll auf die Erhaltung und den bedarfsgerechten Ausbau des innerstädtischen Handels- und Dienstleistungszentrums besonders für den gehobenen spezialisierten Bedarf hingewirkt werden. Dabei soll auch ein breites Angebot von Waren und Dienstleistungen des qualitativ höheren spezialisierten Bedarfs entwickelt werden.

Bei der weiteren Gestaltung von Städteverbänden soll die Handelsnetzentwicklung der beteiligten Städte koordiniert werden.

Der Schwerpunkt der Einzelhandelsflächen soll im Stadtzentrum bzw. in der Ortsmitte liegen. Das innerstädtische Handels- und Dienstleistungszentrum soll besonders gestärkt werden.

Dabei sollen die innerstädtischen Handels- und Dienstleistungszentren der zentralen Orte als fußgängerfreundliche „Erlebnisbereiche“ mit attraktiver städtebaulicher Gestaltung und umfassender verkehrstechnischer Erschließung sowie als komplexe räumliche Verbindung eines breiten Spektrums von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen mit anderen Funktionen und Bereichen entwickelt werden.

B) VERTIEFUNGSBEREICHE

14. Städtische Wohn- und Mischgebiete

Für die Beurteilung der Gesamtstadt ist es erforderlich, einzelne Stadtgebiete abzugrenzen und separat zu beurteilen, um Schwerpunkte zu Handlungserfordernissen innerhalb des Gesamtgefüges herauszuarbeiten.

Die Abgrenzung erfolgte nach unterschiedlichen Kriterien, wie Nutzungsstruktur, Baustruktur, Baualter und Problemlage.



14.1. Bewertung auf der Basis von Stadtteilprofilen

Im Jahr 2002 wurde für eine detaillierte Situationsbeschreibung und als Grundlage für ein stadtteilbezogenes Monitoring je Stadtteil ein Profil anhand signifikanter Daten erstellt. Die Aufbereitung und Auswertung der Daten ermöglichte die vertiefende Problemanalyse und die Auswahl prioritär zu untersuchender Stadtteile. Im Rahmen dieser Fortschreibung sollte nun geprüft werden, inwieweit sich ein Gebiet positiv oder negativ entwickelt hat. Diese vergleichende Methode prüft die Einstufung der Gebiete aus dem Jahr 2002 und passt sie im Bedarfsfall den heutigen Bedingungen an. Der Bewertung dieser Gebiete nach Schulnotensystem von 1 bis 5 liegt ein Kriterienkatalog zugrunde, der aus planerischer Sicht alle erforderlichen Themen beinhaltet. Übergeordnete Themen, wie Wohnungswirtschaft, Lage, Verkehr, Nutzung, Grün, Baustruktur, Sozialstruktur und Image wurden mit Hilfe von Teilkriterien näher beschrieben. Die daraus resultierenden Teilnoten ergaben die Gesamtnote zu jeder Thematik und diese wiederum den Gesamtdurchschnitt für das jeweilige Gebiet. Aus dem Vergleich des Gesamtdurchschnittes jedes Gebietes ergibt sich eine Platzierung untereinander. Die Platzierung bildet die Grundlage für die Kategorisierung der Stadtgebiete und für die Formulierung von Handlungserfordernissen. Ergänzt wird die Beschreibung durch einen Stadtteilpass, der Stärken und Schwächen sowie Kenndaten zu Flächenausdehnung und Bevölkerungsentwicklung beschreibt.

PROFIL FÜR DIE STADTEILE DER STADT SAALFELD MIT ÜBERWIEGENDER WOHNUNGSNUTZUNG								
Gebiet	W01) "Altstadtkern"						Zw.wert 2002	Zw.wert 2009
		1	2	3	4	5		
WOHNUNGSWIRTSCHAFT								
Der Leerstand im Gebiet ist...	niedrig			x		hoch		
Der Saniierungsgrad im Gebiet ist...	hoch			x		niedrig		
Die Einwohnererückbildung im Gebiet ist...	steigend	x				fallend		
							1,33	1,33
LAGE								
Die Lage im Stadtgefüge ist...	attraktiv					unattraktiv		
Das Gebiet liegt...	integriert	x				isoliert		
Das Gebiet liegt landschaftsräumlich...	zentrumnah					zentrumfern		
	engebetet	x				peripher		
							2,33	2,66
Verkehr								
ERREICHBARKEIT								
Die Erschließung des Gebietes ist...	gut			x		schlecht		
Die Frequenzierung des Gebietes ist...	übersichtlich			x		unübersichtlich		
Lage zum ÖPNV ist...	gering				x	hoch		
Die Taktzeiten des ÖPNV sind...	sehr nah	x				entfernt		
Straßenraumgestaltung	bedarfsgerecht					zu lang		
RUHENDER VERKEHR	attraktiv			x		unattraktiv		
Parkplätze sind...	ausreich. vorh.			x		fehlen		
							2,00	2,00
NUTZUNG								
Der Anteil an fehlgenutzten Flächen ist...	gering		x			hoch		
Nutzungskonflikte im Gebiet sind...	gering			x		ausgeprägt		
Der Anteil an Brachen ist...	gering			x		hoch		
Anteil nachnutzbare Baulücken ist...	hoch		x			gering		
Immissionsbelastung	gering					hoch		
Bel. durch Verkehrslärm/ Abgase ist...	gering			x		hoch		
Bel. durch benach. Industrie/ Gewerbe ist...	gering		x			hoch		

Gebiet	"Altstadtkern"						Zw.wert 2002	Zw.wert 2009
		1	2	3	4	5		
INFRASTRUKTUR								
Angebot an Schulen ist...	im näheren Umfeld vorhanden		x			im weiteren Umfeld vorhanden		
Angebot an Kindergärten ist...	i. näheren Umfeld	x				i. weiteren Umfeld		
Angebot an medizinischen Einr. ist...	i. näheren Umfeld	x				i. weiteren Umfeld		
Angebot f. Waren d. alltagl. Bedarfes ist...	i. näheren Umfeld		x			i. weiteren Umfeld		
Angebot f. Waren d. tagl. Bedarfes ist...	i. näheren Umfeld		x			i. weiteren Umfeld		
Das Angebot an gastronom. Einricht. ist...	vielfältig	x				fehlend		
							2,80	3,00
GRÜN- UND FREIFLÄCHEN								
Der Anteil an Grün- und Freiflächen ist...	attraktiv					unattraktiv		
Differenzierung öffentl./priv. Bereich ist...	hoch			x		niedrig		
Kleinkind-Spielplätze sind...	ausreich. vorh.		x			fehlend		
Besäftigungsfächen für Jugendliche sind...	ausreich. vorh.			x		fehlen		
Ruhezonen für Senioren sind...	ausreich. vorh.			x		fehlen		
							1,66	1,66
BAUSTRUKTUR								
Wertigkeit								
Der Anteil an Denkmälern ist...	hoch	x				gering		
Der Anteil hist. wertvoller Gebäude ist...	hoch	x				gering		
Gestaltung								
Die städtebauliche Situation ist...	attraktiv					unattraktiv		
Die Bebauung wirkt...	übersichtlich	x				unübersichtlich		
Bebauungsdichte ist...	maßstäblich	x				unmaßstäblich		
Städteb. Mißstände im Gebiet sind...	gering			x		hoch		
	nicht vorhanden			x		vorhanden		
							2,00	2,00
SOZIALSTRUKTUR								
soziales Gefüge des Gebietes ist...	ausgewogen					unausgewogen		
	vielschichtig		x			einschichtig		
							2,33	2,00
IMAGE								
Die Identifikation der Bewohner ist...	positiv		x			negativ		
Die Anonymität ist...	gut		x			schlecht		
Das Sicherheitsgefühl ist...	unterdurchschn.		x			überdurchschn.		
	überdurchschn.		x			unterdurchschn.		
SUMME Gesamtdurchschnitt							2,17	2,16

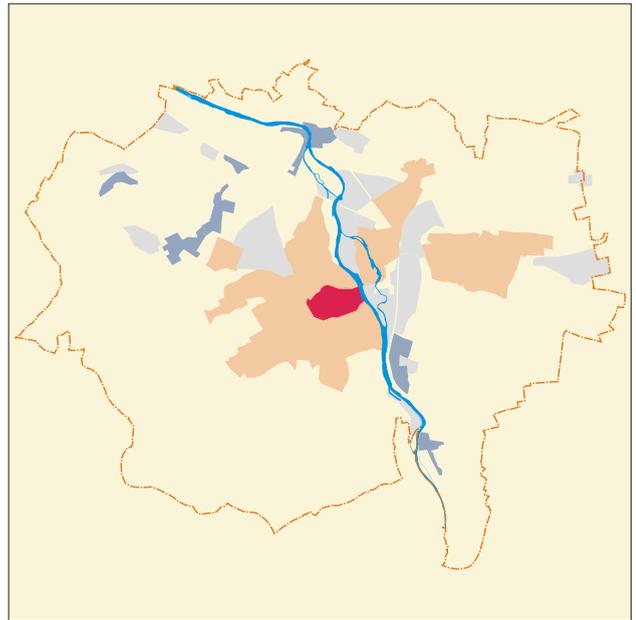
Beispiel Altstadt

STADTTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE

01

ALTSTADTKERN



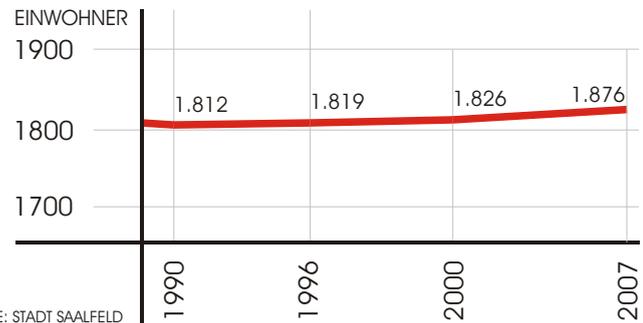
DATEN

EINWOHNER(2000)	1.826
EINWOHNER(2007)	1.876

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 1996 - 2007, da die Angaben von 1990 auf ungenauen Daten basieren.

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

+ 3,04%



BESCHREIBUNG

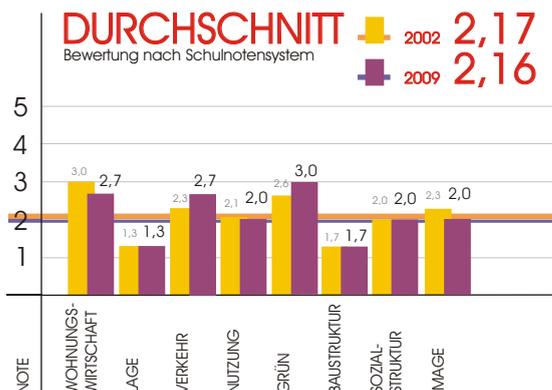
Das Altstadtgebiet hat vor sich allem in den letzten 8 Jahren sehr positiv entwickelt. Dies schlägt sich in den Zahlen zur Einwohnerentwicklung nieder.

Insgesamt stieg die Bevölkerungszahl seit 1996 um 3 % ,davon wurde allein im Zeitraum 2000-2007 eine Steigerung um 2,6% dokumentiert, die Bautätigkeit nahm im allgemeinen ebenfalls zu. Die Altstadt konnte dadurch vom Zuzug junger Leute profitieren.

Trotz positiver Bilanz ist die Altstadt bereichsweise noch stark von städtebaulichen Missständen geprägt. Insofern wurde an der Einordnung als "Gebiet mit erhöhter Problemintensität" festgehalten. Beim Vergleich des Bewertungsprofils 2002/2009 wird folgendes deutlich:
 Die Wohnungswirtschaft ist aufgrund der gestiegenen Einwohnerzahl besser bewertet worden. Die nach wie vor äußerst unbefriedigende Verkehrssituation wird aus heutiger Sicht sogar schlechter bewertet. Dies unterstreicht nochmals die Dringlichkeit eines abgestimmtes Verkehrskonzeptes. Die Attraktivität der Grün- und Freiflächen hat im Vergleich zum Jahr 2002 abgenommen. Dies liegt in erster Linie an den fehlenden nutzbaren Flächen. Allerdings begründet sich dies mit der historisch überlieferten, typisch mittelalterlich geprägten Struktur.

Insgesamt ist die Identifikation und das Image im Vergleich zu 2002 weiter gestiegen.

BEWERTUNG/STADTTEILPROFIL



EINSTUFUNG

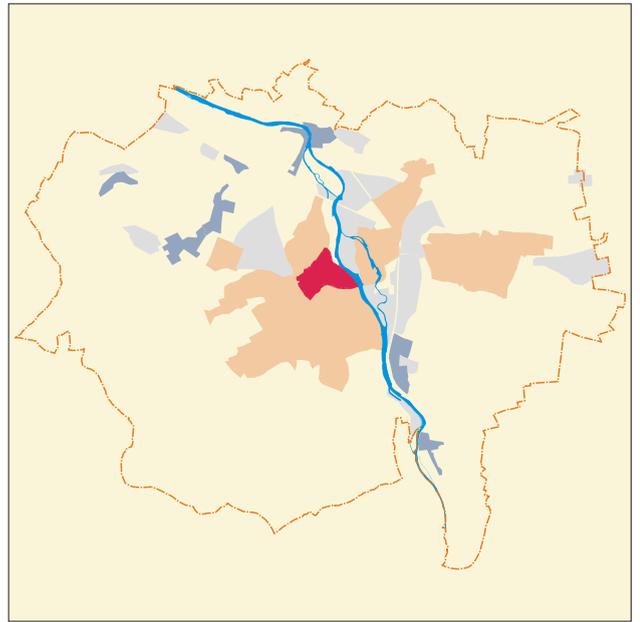
GEBIET MIT ERHÖHTER PROBLEMINTENSITÄT

STADTTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE

02

NÖRDLICHE VORSTADT



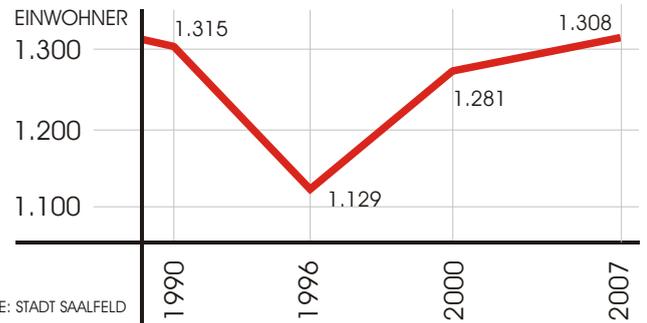
DATEN

EINWOHNER(2000)	1.281
EINWOHNER(2007)	1.308

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 1996 - 2007, da die Angaben von 1990 auf ungenauen Daten basieren.

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

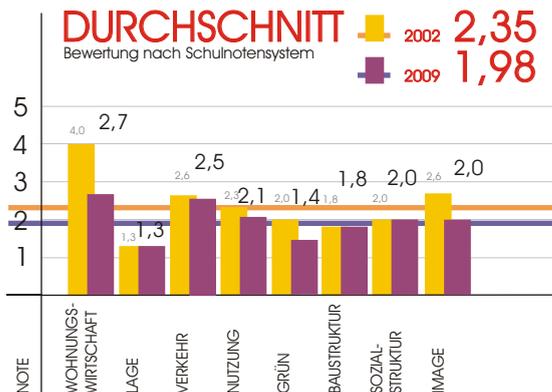
+15,85%



BESCHREIBUNG

Die nördliche Vorstadt, eines der ältesten Stadtgebiete Saalfelds, zeichnet sich durch einen hohen Bestand an historischer Bausubstanz aus. Die Nutzungsstruktur ist gemischt, die vorherrschenden Wohnfunktion wird durch einzelne Gewerbe- und Mischnutzungen unterbrochen. Erholungswert erlangt das Gebiet durch den Schlosspark, der auch heute noch nur unbefriedigend gestaltet ist. Die stärkere räumliche Verflechtung mit der Saaleaue sollte auch weiterhin angestrebt werden. Das für Saalfeld prägnante Hochufer ist nach wie vor, speziell im Bereich des Schlossparks, nur ungenügend hinsichtlich der Blickbeziehungen zur Saale, genutzt. Das Bewertungsprofil zeigt eine Verbesserung des Gesamtdurchschnittes von 2,35 auf 1,98. Vor allem die Bereiche Wohnungswirtschaft, Verkehr Grün und Image wurden besser bewertet. Seit 1996 ist die Bevölkerungszahl um 16% gestiegen. Allein in den letzten 8 Jahren verlief der Anstieg um 2,4%, Tendenz steigend. Die Verbesserung der Verkehrssituation (1/3 Verkehrsreduzierung) konnte vor allem durch die Realisierung der Nordtangente sowie die Tonnagebegrenzung durchgesetzt werden. Weiterer Handlungsbedarf besteht in gestalterischer Hinsicht in der Friedensstraße. Trotz Verbesserung der Gesamtsituation muss festgestellt werden, dass der in Größenordnungen erwartete Sanierungsschub ausblieb. Aufwertungsmaßnahmen konzentrierten sich vor allem im Bereich Rosmaringasse, der Zuzug junger Familien nach sich zog. Trotz positiver Entwicklung wird aufgrund der Handlungserfordernisse an der Einstufung "Gebiet mit erhöhter Problemintensität" festgehalten.

BEWERTUNG/STADTTEILPROFIL



EINSTUFUNG

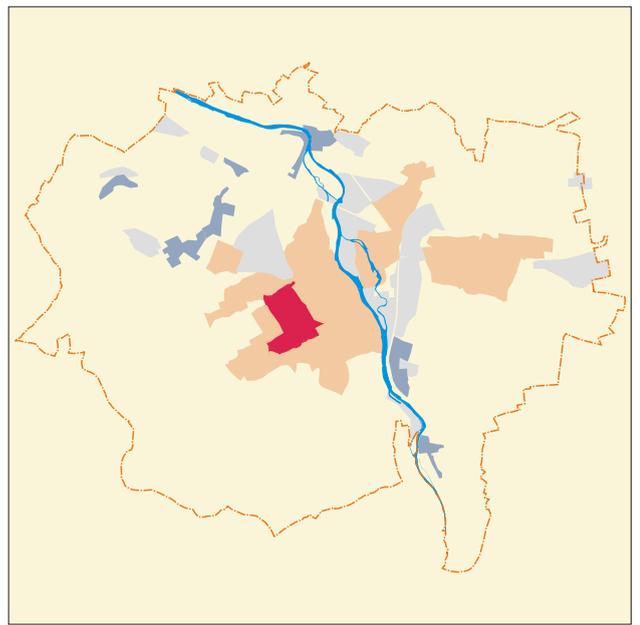
GEBIET MIT ERHÖHTER PROBLEMINTENSITÄT

STADTTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE

03

OBERE STADT WEST



DATEN

EINWOHNER(2000)	2.470
EINWOHNER(2007)	2.157

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 1996 - 2007, da die Angaben von 1990 auf ungenauen Daten basieren.

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

- 14,69%



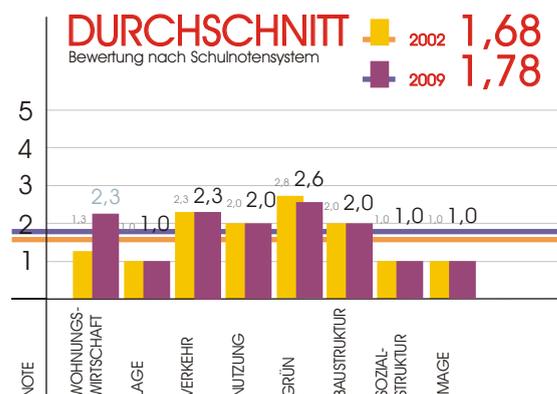
BESCHREIBUNG

Die Obere Stadt West zeichnet sich durch eine überwiegende Wohn- und untergeordnete Gewerbenutzung aus. Die wohnungswirtschaftliche Situation ist aufgrund sehr geringer Leerstände und guter Bauzustände nach wie vor gut bis sehr gut. Die Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist vielfältig.

Die Westumfahrung zur Verbesserung der Wohnqualität besonders im südlichen Randgebiet ist auch weiterhin dringend erforderlich. Die Sonneberger Straße ist saniert worden, wird durch das erhöhte Verkehrsaufkommen jedoch auch weiterhin stark belastet. Dies spiegelt sich im schlechten Notendurchschnitt im unteren Diagramm wider. Die Situation des Wohnungsmarktes hat sich im Vergleich zum Jahr 2002 weiter verschlechtert. Ausgehend vom Jahr 1996 ist die Einwohnerzahl im Gebiet um fast 15% zurückgegangen, wobei die Zahl im Zeitraum zwischen 1996 und 2000 nahezu konstant geblieben ist. Dem steht der geringe Leerstand gegenüber, was für eine drastische Abnahme der Haushaltsgröße spricht. Die Überalterung des Gebietes liefert hierfür eine plausible Erklärung. In den nächsten zehn Jahren wird voraussichtlich ein tiefgreifender Generationswechsel stattfinden, da der Stadtteil trotz einiger Mängel als Wohnstandort sehr beliebt ist.

Insofern wird an der Einstufung "Gebiet mit geringer Problemintensität" festgehalten.

BEWERTUNG/STADTTEILPROFIL



EINSTUFUNG

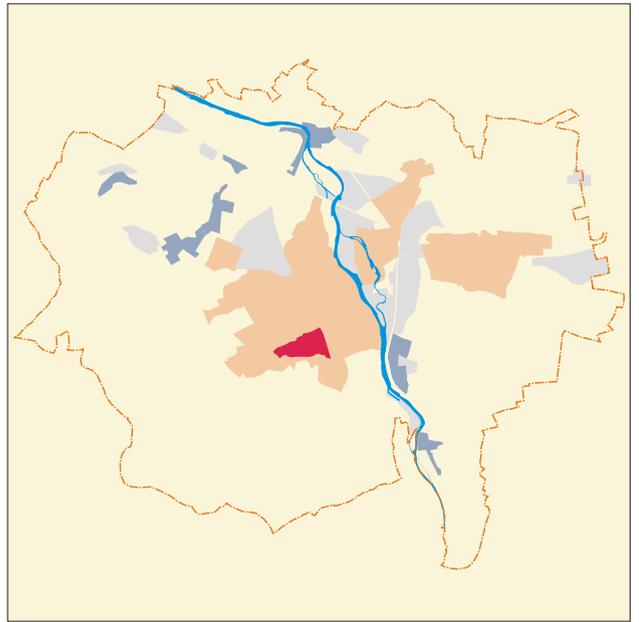
GEBIET MIT GERINGER PROBLEMINTENSITÄT

STADTTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE

04

OBERE STADT SÜD



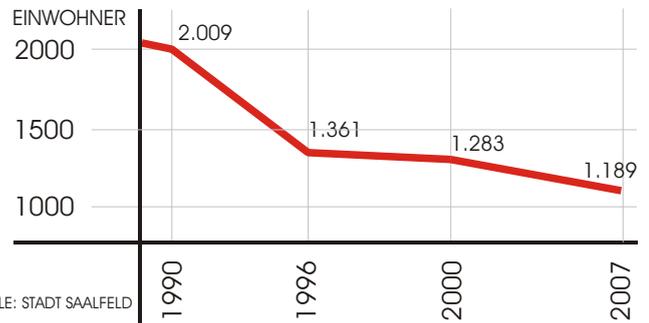
DATEN

EINWOHNER(2000)	1.283
EINWOHNER(2007)	1.189

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 1996 - 2007, da die Angaben von 1990 auf ungenauen Daten basieren.

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

-12,63%



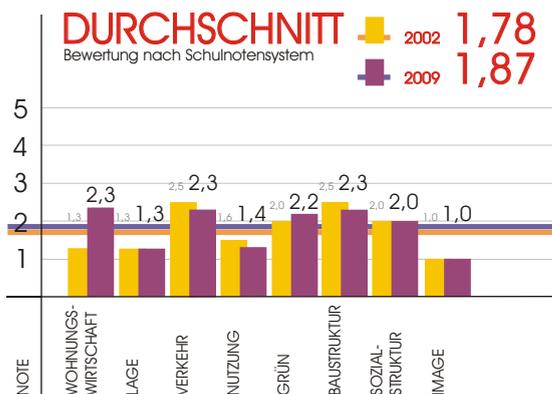
BESCHREIBUNG

Angrenzend an das Gebiet "Obere Stadt West" bildet die "Obere Stadt Süd" einen weiteren stabilen Wohnstandort in der Stadt Saalfeld. Die Baustruktur ist durch größtenteils sanierten Geschößwohnungsbauten geprägt. Geringe Leerstände kennzeichnen auch heute noch das Gebiet. Der Anteil der überalterten Bevölkerung ist jedoch weiterhin hoch. Voraussichtlich wird in den nächsten zehn Jahren auch hier ein tief greifender Generationswechsel stattfinden. Als einen der bevorzugten Wohnstandorte Saalfelds ist kein erhöhter Leerstand zu erwarten. Die Nähe zur Altstadt, den tangierenden übergeordneten Grünzug "Köditz-graben" und die gute soziale, technische und verkehrliche Infrastruktur werden den Stadtteil auch zukünftig stabilisieren.

Beim Vergleich des Gesamtdurchschnittes im Rahmend der Stadtteilbewertung fällt auf, dass er im Vergleich zu 2002 nahezu konstant geblieben ist. Die geringfügig schlechtere Einstufung begründet sich in der Abnahme der Bevölkerungszahl um fast 13%, wobei sich dies hier, ebenfalls wie in der Oberen Stadt West, mit der hohen Überalterung und der Abnahme der Haushaltsgrößen erklären lässt. Leerstand ist im Gebiet kaum vorhanden. Die Bestände der Wohnungsunternehmen werden für "Nicht- Genossenschaftsmitglieder" geöffnet.

Die Einstufung als "Gebiet mit geringer Problemintensität" bleibt bestehen.

BEWERTUNG/STADTTEILPROFIL



EINSTUFUNG

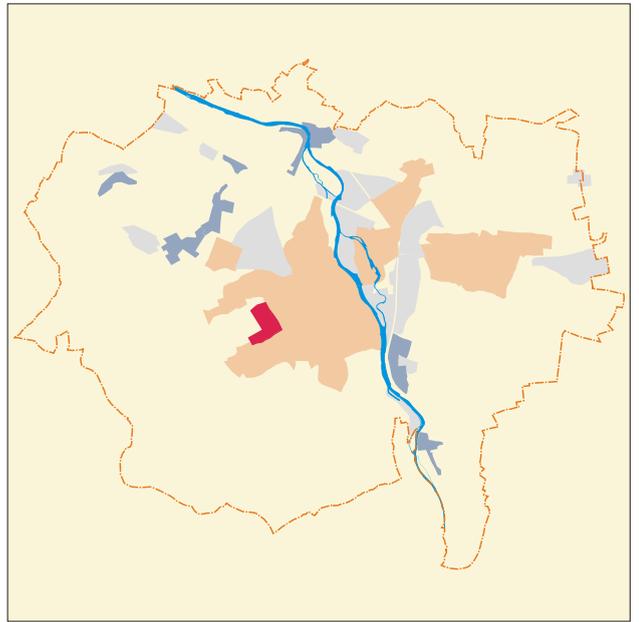
GEBIET MIT GERINGER PROBLEMINTENSITÄT

STADTTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE

05

KRANKENHAUS



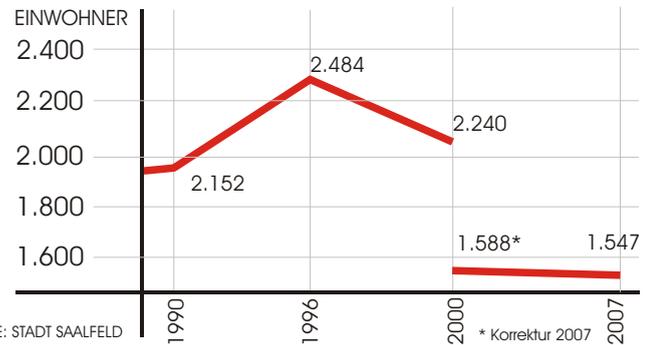
DATEN

EINWOHNER(2000)	2.240
EINWOHNER(2000-Korrektur 2007)	1.588
EINWOHNER(2007)	1.547

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 2000-2007, da die Angaben von 1990-2000 auf ungenauen Daten basieren.

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

- 2,6%



BESCHREIBUNG

Die Situation der Wohnungswirtschaft hat sich im Gebiet um das Krankenhaus in den vergangenen 8 Jahren verschlechtert. Die Leerstandszahlen sind gestiegen, der Anteil unsanierter Gebäude hoch.

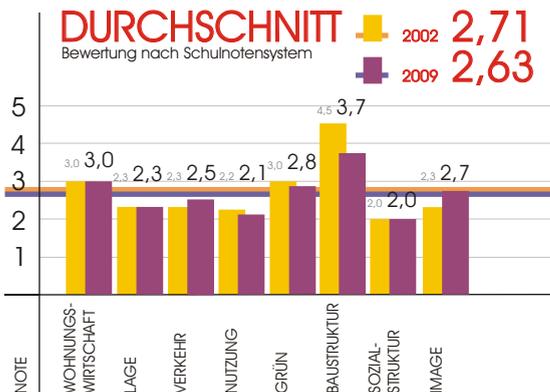
Das Gebiet profitiert nach wie vor von seiner Nähe zur Altstadt, von der guten Anbindung ans ÖPNV-Netz, von der guten Ausstattung mit sozialer Infrastruktur und von der Nähe zum freien Landschaftsraum.

Planungen zur städtebaulichen Neuordnung wurden in den letzten Jahren erstellt, eine Realisierung für den nördlichen Bereich gegenüber des Krankenhauses ist in Kürze geplant. Der damit in Zusammenhang stehende geplante Leerzug begründet die seit dem Jahr 2000 um weitere 2% gesunkene Einwohnerzahl.

Das Bewertungsprofil zeigt nur in der Beurteilung des Images eine Verschlechterung. Nach Aussagen der Stadtverwaltung ist im Gebiet Krankenhaus ein hoher Identifikationsverlust spürbar. Dem muss mit einer kurzfristigen Umsetzung der geplanten Maßnahmen entgegen gewirkt werden.

An der Einstufung als "Gebiet mit erhöhter Problemintensität" wird festgehalten.

BEWERTUNG/STADTTEILPROFIL



EINSTUFUNG

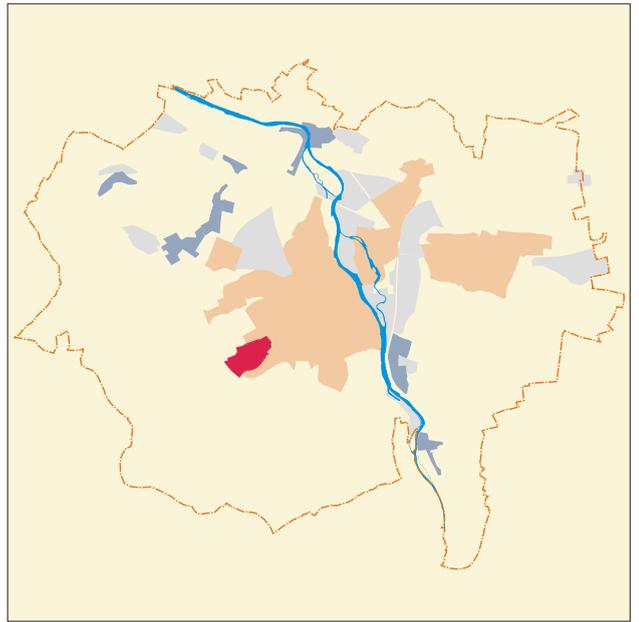
GEBIET MIT ERHÖHTER PROBLEMINTENSITÄT

STADTTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE

06

FRANKENWEG



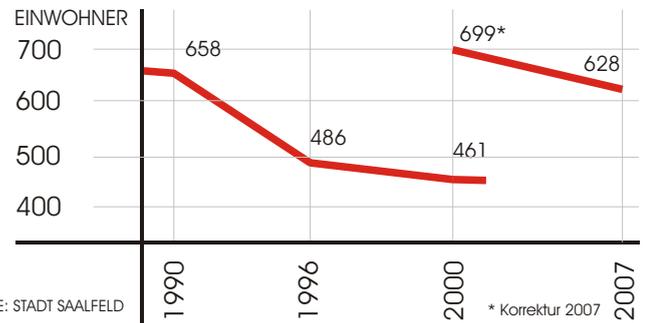
DATEN

EINWOHNER(2000)	461
EINWOHNER(2000- Korrektur 2007)	699
EINWOHNER(2007)	628

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 2000-2007, da die Angaben von 1990-2000 auf ungenauen Daten basieren.

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

-11,3%



BESCHREIBUNG

Das Gebiet "Frankenweg" ist eine in der DDR- Zeit entstandene Einfamilienhaussiedlung am südwestlichen Stadtrand Saalfelds, die in den 90-er Jahren erweitert wurde.

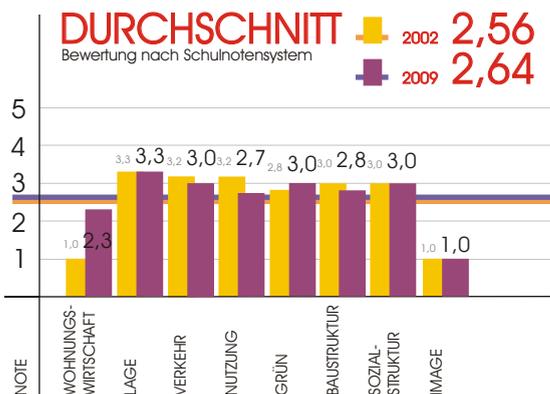
Das Untersuchungsgebiet stellt einen attraktiven Wohnstandort dar, der durch seine Entfernung zur Altstadt sehr isoliert liegt . Wesentliche Mängel sind das ungeordnete Verkehrs-Erschließungssystem sowie der mangelhafte Ausbau der technischen Infrastruktur. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind überhaupt nicht vorhanden. Der hohe Anteil an Grün- und Freiflächen und die Nähe zum Wald garantieren jedoch nach wie vor ein hohen Wohn-und Erholungswert.

Eine weitere Ausdehnung muss unterbunden werden. Die Ziele zur Innenentwicklung müssen ,gerade jetzt- in einer Zeit, die von Bevölkerungsrückgang geprägt ist, vorrangig verfolgt werden.

Der Gesamtdurchschnitt ist im Vergleich zur Bewertung aus dem Jahr 2002 nahezu konstant geblieben. Eine Geringfügige Verschiebung entsteht durch die schlechtere Beurteilung des Wohnungsmarktes, was sich in der sinkenden Einwohnerzahlen der letzten Jahre begründet.

An der Einstufung "Gebiet mit mittlerer Problemintensität" wird festgehalten.

BEWERTUNG/STADTTEILPROFIL



EINSTUFUNG

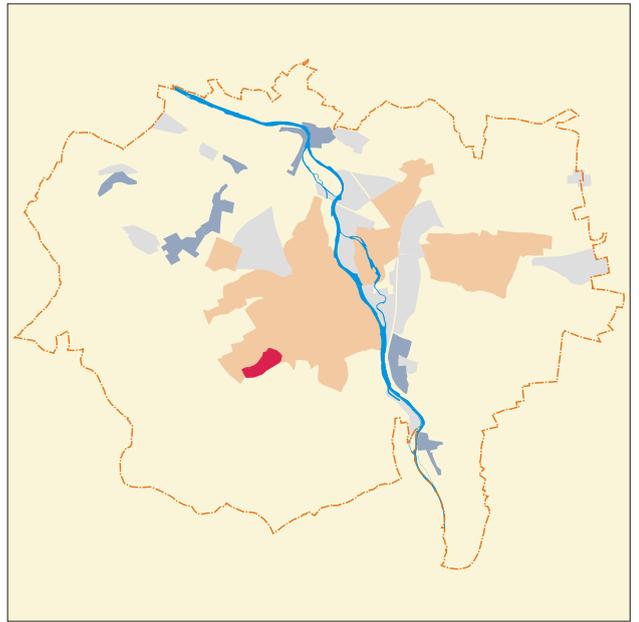
GEBIET MIT MITTLERER PROBLEMINTENSITÄT

STADTTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE

07

GARNSDORF



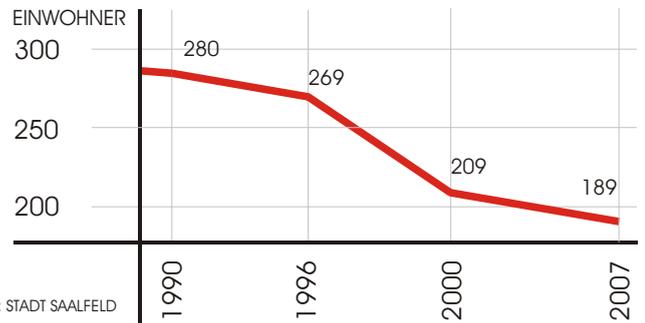
DATEN

EINWOHNER(2000)	209
EINWOHNER(2007)	189

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 1996 - 2007, da die Angaben von 1990 auf ungenauen Daten basieren.

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

-29,7%



QUELLE: STADT SAALFELD

BESCHREIBUNG

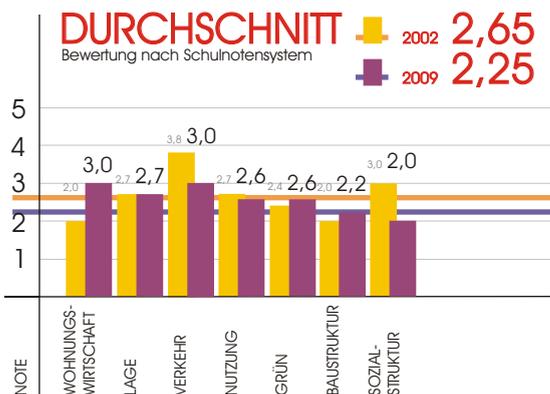
Garnsdorf ist ein aus einer historischen Dorflage entstandenes Stadtgebiet und steht zu Teilen unter Denkmalschutz. Die Struktur der Dreiseithöfe ist hier noch mehrfach erkennbar. Leider ist der Ortsteil durch die Lage an der B 281 einer hohen verkehrlichen Belastung ausgesetzt, was sich auch heute noch in steigenden Leerstandszahlen und sinkenden Einwohnerzahlen niederschlägt. Die geplante Westtangente soll eine Entlastung für diesen Bereich erwirken, bleibt nach wie vor prioritärer Handlungsschwerpunkt.

Das in unmittelbarer Nähe befindliche Areal der Feengrotten hat sich in den letzten Jahren länderübergreifend etabliert. Ziel muss es auch weiterhin sein, dessen Anziehungskraft nicht nur für die Entwicklung des Untersuchungsgebietes, sondern der gesamte Stadt nutzbar zu machen.

Im Vergleich zum Jahr 2000 ist die Einwohnerzahl bis 2007 um weitere 7,4% gesunken. Betrachtet man den Zeitraum zwischen 1996 und 2007 entspricht dies einem Gesamtverlust von fast 30%. Als hauptsächliche Ursache ist die Struktur des ehemaligen Dorfes entlang der stark befahrenen B281 zu sehen. Verkehrslärm, Abgase und sonstige Immissionsbelastungen beeinträchtigen zu stark die Wohnqualität des Ortsteils.

Garnsdorf wird weiterhin als "Gebiet mittlerer Problemintensität" eingestuft .

BEWERTUNG/STADTTEILPROFIL



EINSTUFUNG

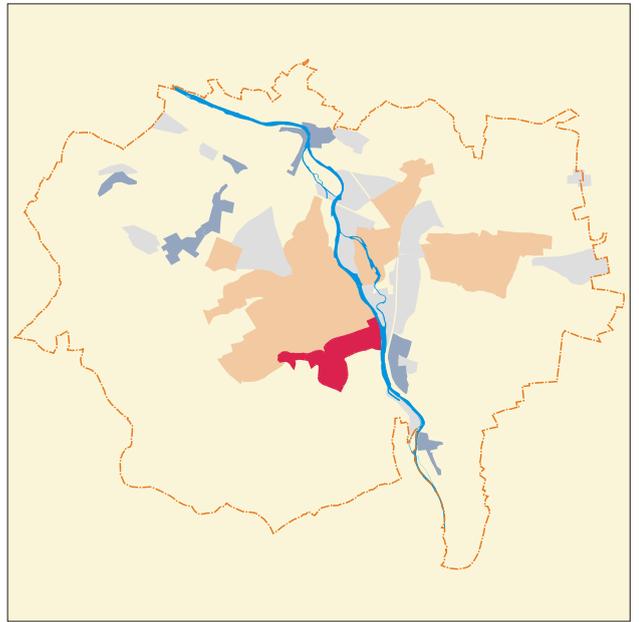
GEBIET MIT MITTLERER PROBLEMINTENSITÄT

STADTTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE

08

SÜDSTADT



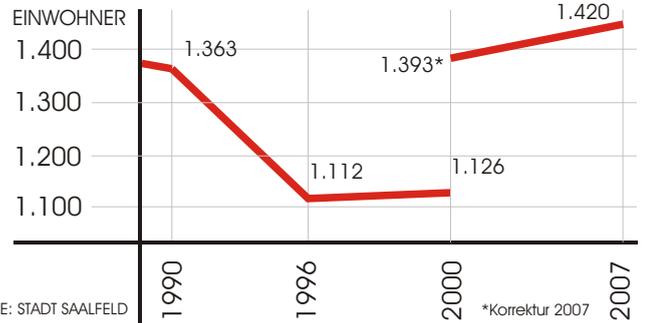
DATEN

EINWOHNER(2000)	1.112
EINWOHNER(2000- Korrektur 2007)	1.393
EINWOHNER(2007)	1.420

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 2000-2007, da die Angaben von 1990-2000 auf ungenauen Daten basieren.

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

+ 1,9%

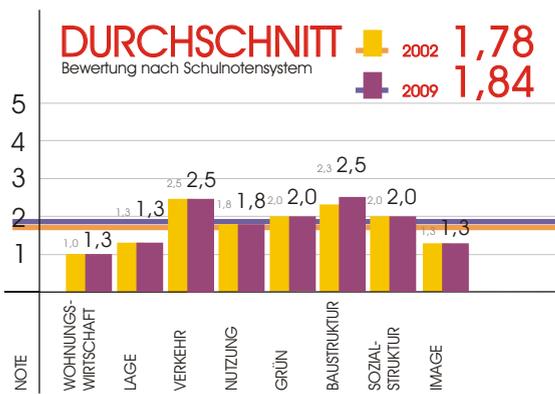


BESCHREIBUNG

Das Gebiet "Südstadt" ist ein beliebter Wohnstandort, die Leerstandproblematik ist verschwindend gering. Die sehr heterogene Struktur wird geprägt durch typische Einzelhäuser aus den 20'ern, 30'ern und Mehrgeschossigen Wohnungsbau aus den 50'ern Jahren. Die gute Lage mit Blick über Saalfeld und die Verbindung bzw. unmittelbare Nähe zur Saale garantieren eine hohe Wohnqualität. In unmittelbarer Nähe Richtung Süden befindet sich das Areal des Bergfrieds, bekannt als beliebtes Ausflugsziel und Standort der REHA-Klinik sowie eines Bildungszentrums. Die noch vor 7 Jahren beschriebenen Mängel des vorhandenen Erschließungssystems, besonders der Randbereiche, wurden durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen beseitigt. Die Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist heute noch äußerst vielfältig und trägt zur erhöhten Wohnqualität bei. Eine erhöhte Verkehrsbelastung ist nach wie vor in der Knochstraße zu verzeichnen.

Der Vergleich des Bewertungsprofils zwischen 2002 und 2009 zeigt annähernd gleiche Werte. Die Einwohnerzahl ist im Zeitraum zwischen 2000 und 2007 nahezu konstant geblieben, Tendenz leicht steigend. Das Gebiet ist auch heute noch ein attraktiver Wohnstandort und wird weiterhin als Gebiet mit geringer Problemintensität eingestuft.

BEWERTUNG/STADTTEILPROFIL



EINSTUFUNG

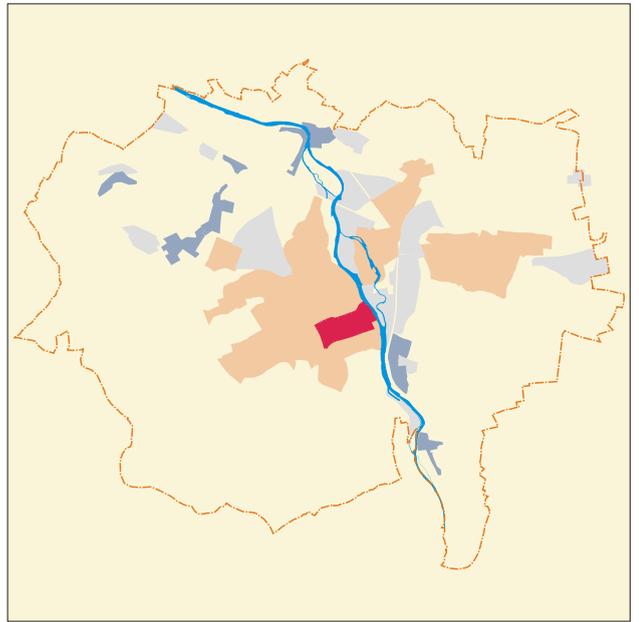
GEBIET MIT GERINGER PROBLEMINTENSITÄT

STADTTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE

09

GRÜNDERZEIT



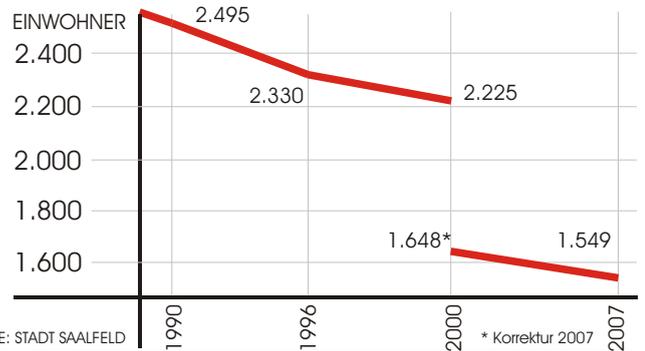
DATEN

EINWOHNER(2000)	2.225
EINWOHNER(2000- Korrektur 2007)	1.648
EINWOHNER(2007)	1.549

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 2000 - 2007, da die Angaben von 1990-2000 auf ungenauen Daten basieren.

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

-6,1%



BESCHREIBUNG

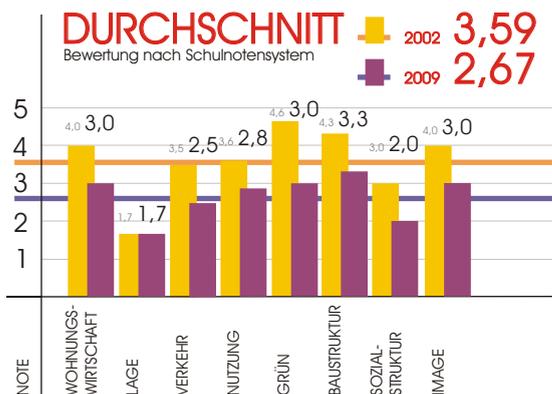
Das Gebietes hat sich in den letzten 7 Jahren sehr unterschiedlich entwickelt. Die noch 2002 beschriebene überdurchschnittlich hohe Leerstandsquote und Sanierungsbedürftigkeit des Gebietes konnte durch umfangreiche Entwicklungsmaßnahmen der letzten Jahre erheblich minimiert werden. Der Anteil an städtebaulichen Mißständen reduzierte sich aufgrund der Beseitigung der ausgedehnten Brachensituation des ehemaligen Verpackungsmittelwerkes erheblich. Dagegen steht das Areal um den Schlachthof, das nach wie vor von erheblichen städtebaulichen Misständen geprägt wird. Vor allem der Bereich Bohnstraße wird durch schwerwiegende Nutzungskonflikte beeinträchtigt. Hier besteht nach wie vor dringender Handlungsbedarf.

Die durchgeführten Aufwertungsmaßnahmen tragen insgesamt zur positiven Beurteilung des Gebietes insgesamt bei.

Beim Vergleich des Bewertungsprofils wird dies deutlich, der Gesamtdurchschnitt verbesserte sich erheblich. Alle Bereiche wurden aus heutiger Sicht wesentlich besser eingestuft. Der Bevölkerungsrückgang konnte im Gebiet gestoppt werden, eine leichte Tendenz der Steigerung ist erkennbar.

Trotz der positiven Entwicklung wird aufgrund der Problematik Bohnstraße und des dringenden Handlungsbedarfes das Gebiet zwar besser als 2002 eingestuft, behält aber den Status als "Gebiet mit erhöhter Problemintensität" bei.

BEWERTUNG/STADTTEILPROFIL

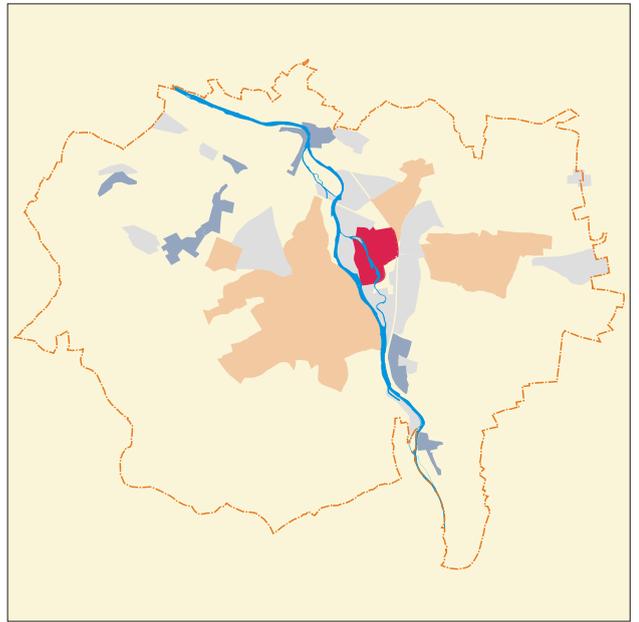


EINSTUFUNG

GEBIET MIT ERHÖHTER PROBLEMINTENSITÄT

STADTTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



10

ALTSAALFELD

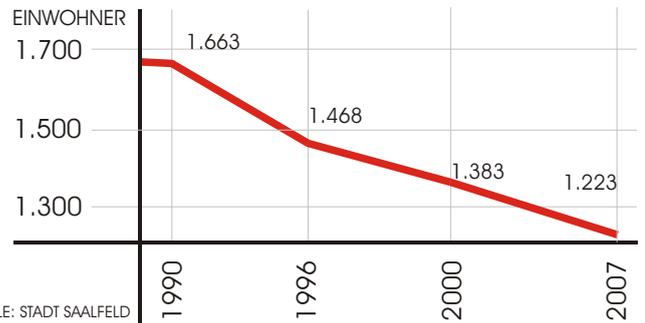
DATEN

EINWOHNER(2000)	1.383
EINWOHNER(2007)	1.223

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 1996 - 2007, da die Angaben von 1990 auf ungenauen Daten basieren.

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

-16,7%

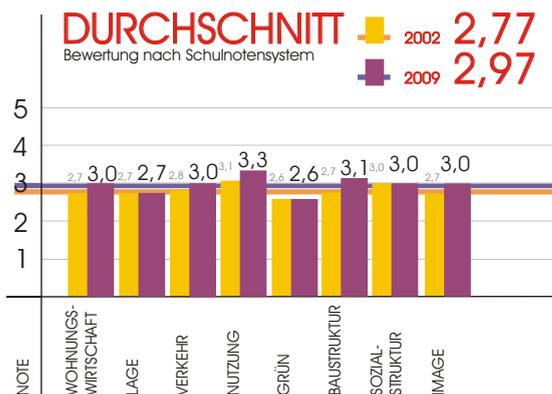


BESCHREIBUNG

Altsaalfeld, der Bahnhofsbereich und das Gebiet um die Kulmbacher- und die Pestalozzistraße war bis 1989/90 von einem hohen Industrie -u. Gewerbeanteil geprägt, der durch Wohnfunktionen ergänzt wurde. Mit dem gesellschaftlichen Wandel sind nicht nur ein erheblicher Rückgang der Beschäftigten zu verzeichnen, sondern auch Gewerbebrachen, wie in der WEMA und in den Baubetrieben im Bahnbereich.

Die heterogene Baustruktur gliedert sich in die historische Dorflage mit teilweise noch vorhandenen Hofsituationen, die kleinteilige Bebauung aus den 20'er und 30'er Jahren, den Bereich des Geschosswohnungsbaus in der Pestalozzistraße und das Gewerbegebiet nördlich der Pestalozzistraße, das,bedingt durch die gute Lage zum Anschluss an die Nordtangente ,fast vollständig belegt ist.In unmittelbarer Nähe befinden sich Gewerbegebiete direkt am Saaleufer , wie z.B. das Carl - Zeiss-Gelände & Med.Optik. Durch die extreme verkehrliche Belastung entlang der Bahnhof-, Kulmbacher- und Pöbnecker-Straße sind dort die meisten Leerstände und ein hoher Sanierungsbedarf zu verzeichnen. An dieser Situation hat sich seit 2002 nichts geändert. Indikator ist die in hohem Maße abnehmende Bevölkerung. Allein in den Jahren zwischen 2000 und 2007 sank die Zahl um fast 11%. Betrachtet man den Zeitraum seit 1996 ist eine Abnahme von fast 17%zu verzeichnen. Betrachtet man die Stadtteilbewertung im einzelnen, kann man eine Verschlechterung in fast allen Bereichen erkennen. Auffällig ist die schlechtere Benotung der Wohnungswirtschaft, des Verkehrs und des Images.

BEWERTUNG/STADTTEILPROFIL

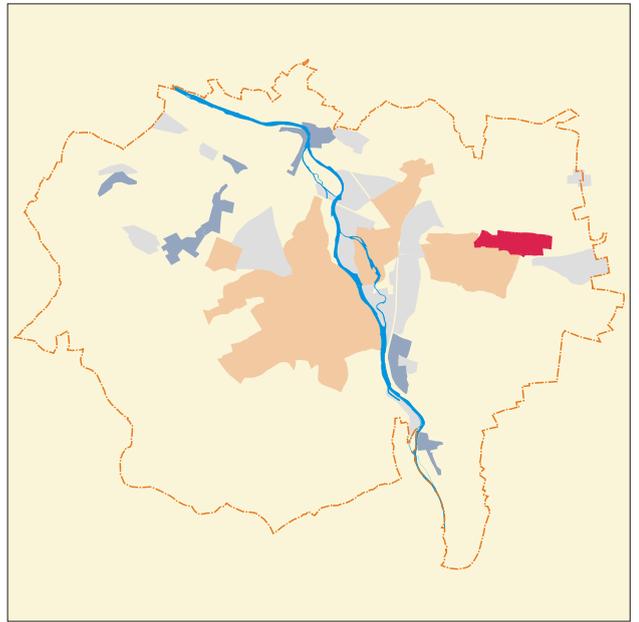


EINSTUFUNG

GEBIET MIT ERHÖHTER PROBLEMINTENSITÄT

STADTTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



11

GORNDORF ALT

DATEN

EINWOHNER(2000)	657
EINWOHNER(2007)	604

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 1996 - 2000, da die Angaben von 1990 auf ungenauen Daten basieren.

BEVÖLKERUNGS-
ENTWICKLUNG

-13,3%



BESCHREIBUNG

Gorndorf - Alt stellt im Ursprung eine historische Dorflage dar und wurde in den 20'er und 30'er Jahren entlang der B 281 erweitert. Im Gebiet befindet sich eine große Anzahl historischer Gebäude und erhaltenswerter alter Bau- und Hofstrukturen. Die ehemals vorherrschende landwirtschaftlich geprägte Nutzung wurde durch eine fast vollständige Wohnnutzung ersetzt. Die Lage direkt an der Weira schafft eine erhöhte Wohnqualität.

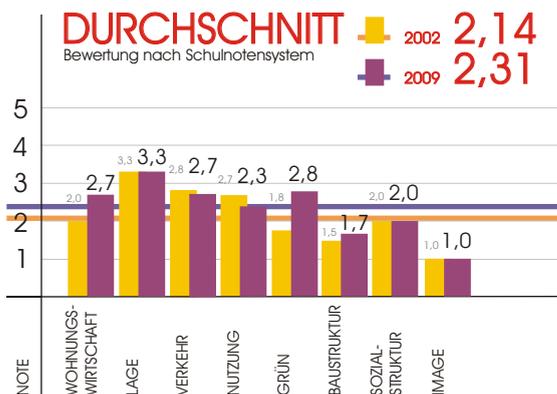
Die durch die B 281 verursachte erhöhte Immissionsbelastung durch Verkehr konnte mit der Realisierung der Nordtangente extrem reduziert werden.

Es ist zu erwarten, dass der in den vergangenen Jahren gestiegene Sanierungsbedarf durch private Investitionen in den folgenden Jahren gesenkt wird.

Der Vergleich der Einwohnerzahlen zeigt eine deutliche Reduzierung seit 1990. Zwischen 1996 und 2007 hat sich die Bevölkerung um 13% reduziert. Aufgrund der beschriebenen neuen Gegebenheiten, der Nähe zu Gorndorf Neu mit sozialer Infrastruktur ist mit einer Stabilisierung zu rechnen.

Die alte Ortslage wird auch weiterhin als "Gebiet mit mittlerer Problemintensität" eingestuft.

BEWERTUNG/
STADTTEILPROFIL

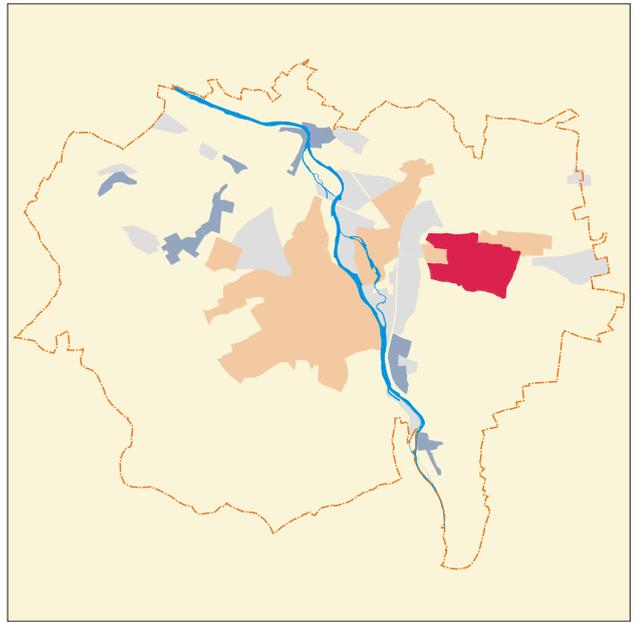


EINSTUFUNG

GEBIET MIT MITTLERER PROBLEMINTENSITÄT

STADTTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



12

GORNDORF NEU

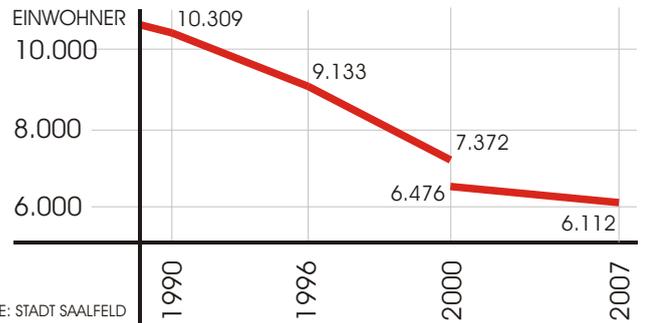
DATEN

EINWOHNER(2000)	7.372
EINWOHNER(2000- Korrektur 2007)	6.476
EINWOHNER(2007)	6.112

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 2000-2007, da die Angaben von 1990-2000 auf ungenauen Daten basieren.

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

-5,6%



BESCHREIBUNG

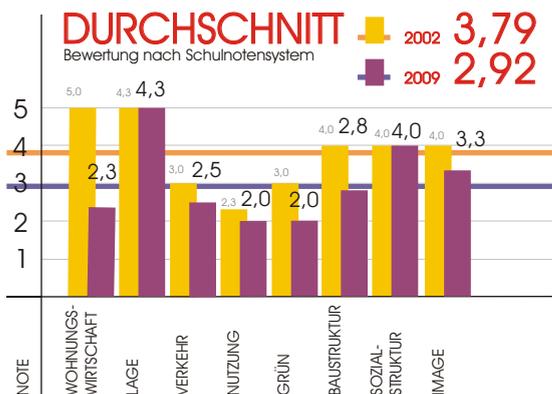
Das ehemals problematische Randgebiet Saalfelds hat sich in den letzten 7 Jahren zu einem weitestgehend stabilen Wohnstandort entwickelt. Der Leerstand hat sich auf ein verschwindend geringen Prozentsatz reduziert, die Gebäude sind nahezu alle saniert. Der Bevölkerungsrückgang konnte durch umfassende Investitionen (gezielter Rück- und Umbau, Aufwertung des Wohnumfeldes) der Wohnungsunternehmen gestoppt werden.

Zwischen 1996 und 2000 hatte sich die Bevölkerungszahl um fast 20% reduziert, zwischen 2000 und 2007 nur noch um ca. 6%. Die Aufwertung des Gebietes und die damit verbundene Imagesteigerung motiviert inzwischen auch junge Familien zum Zuzug und Verbleib. Diese Tendenz muss unterstützt werden, denn ein Großteil der Bewohner bildet die Gruppe der "Über -60-Jährigen". Umso wichtiger erscheint die weitere Durchsetzung stabilisierender Maßnahmen, um einer Vergreisung entgegen zu wirken.

Die Aufwertung des Gebietes schlägt sich auch innerhalb der Stadtteilbewertung nieder. Beim Vergleich der Noten aus den Jahren 2002 und 2009 ist eine Verbesserung in fast allen Bereichen erkennbar. Der Gesamtdurchschnitt verbesserte sich von 3,8 auf 2,9.

Trotz Stabilisierung stehen noch umfangreiche Aufgaben zur weiteren Attraktivitätssteigerung an. Aus diesem Grund wird das Gebiet zwar höher eingestuft, behält aber den Status als "Gebiet mit mittlerer Problemintensität".

BEWERTUNG/STADTTEILPROFIL

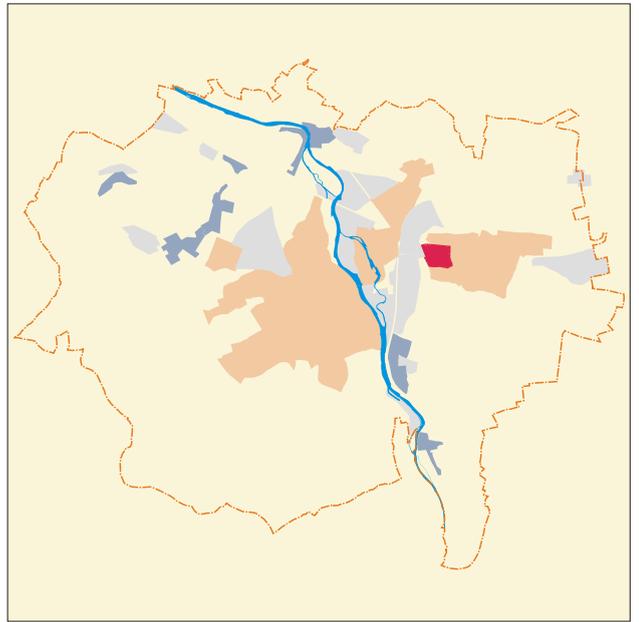


EINSTUFUNG

GEBIET MIT MITTLERER PROBLEMITENSITÄT

STADTTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



13

GORNDORF SIEDLUNG

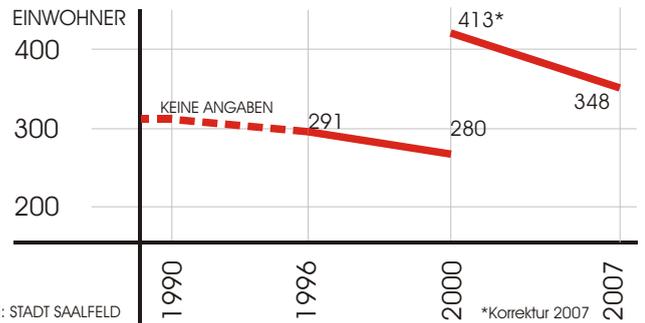
DATEN

EINWOHNER(2000)	280
EINWOHNER(2000- Korrektur 2007)	413
EINWOHNER(2007)	348

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 2000-2007, da die Angaben von 1990-2000 auf ungenauen Daten basieren.

BEVÖLKERUNGS-
ENTWICKLUNG

- 15,7%



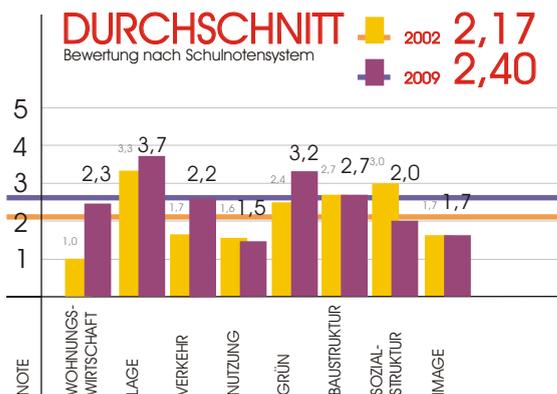
BESCHREIBUNG

Die typische Einfamilienhaussiedlung aus den 30-er Jahren gehört trotz Randlage zu den bevorzugten Wohnstandorten Saalfelds. Im Gebiet selbst gibt es keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, es profitiert jedoch vom benachbarten gut ausgestatteten Stadtteil "Gorndorf Neu".

Beim Vergleich der Profile von 2002 und 2009 ist insgesamt eine schlechtere Bewertung auffällig. Vor allem der Bereich Wohnungswirtschaft rutscht in großen Schritten von 1,0 auf 2,3. Dies begründet sich in der stark abfallenden Einwohnerzahl. Allein in den Jahren zwischen 2000 und 2007 sank die Bevölkerung um 12%. In den 4 Jahren davor beschränkte sich der Rückgang auf nur 4%. Dem steht der geringe Leerstand gegenüber, der auf eine drastische Reduzierung der Haushaltsgrößen spricht.

Die Einstufung aus dem Jahr 2002 als "Gebiet mit mittlerer Problemintensität" wird beibehalten.

BEWERTUNG/
STADTTEILPROFIL

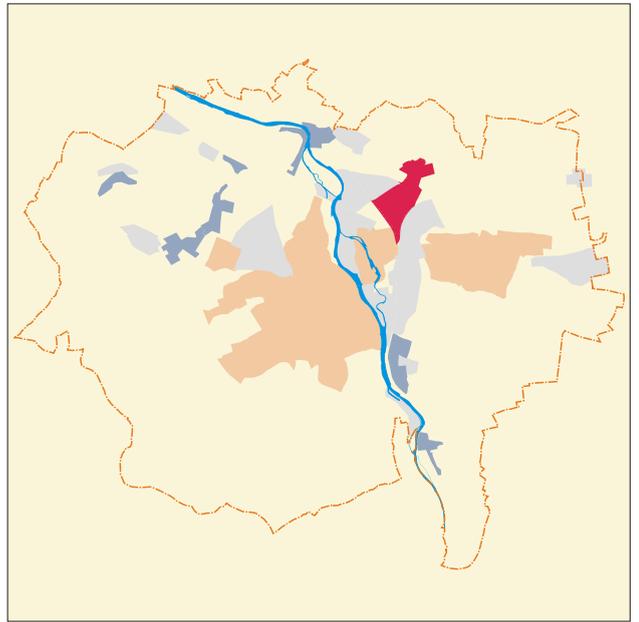


EINSTUFUNG

GEBIET MIT MITTLERER PROBLEMINTENSITÄT

STADTTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



14

VOR DER HEIDE

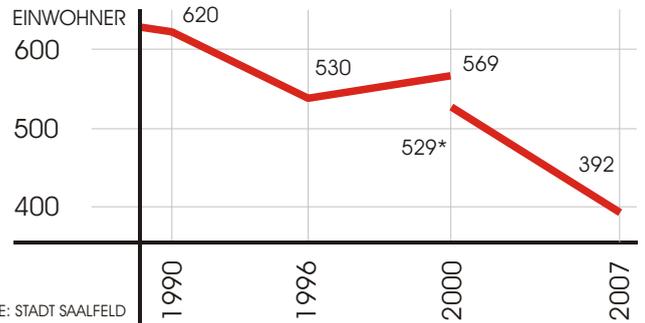
DATEN

EINWOHNER(2000)	569
EINWOHNER(2000- Korrektur 2007)	529
EINWOHNER(2007)	392

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 2000-2007, da die Angaben von 1990-2000 auf ungenauen Daten basieren.

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

-25,9%



QUELLE: STADT SAALFELD

BESCHREIBUNG

Das Gebiet "Vor der Heide", ursprünglich aus Kleingartenanlagen entstanden, hat sich im Laufe der Zeit kontinuierlich ungeordnet vergrößert und ist heute eine desolante Mischstruktur aus Gewerbestandorten, Wohnstandorten (überwiegend Einfamilienhäuser) und Gartennutzung.

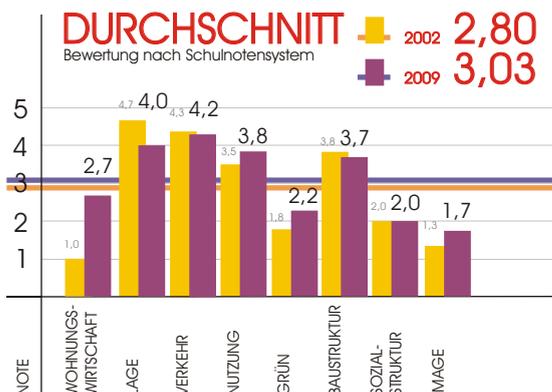
Mangelhaft ist die unzureichende Erschließung mit Anlagen der verkehrlichen, sozialen und technischen Infrastruktur. Die hohe Nachfrage als Wohnstandort begründet sich in der Nähe zum Wald und der einmaligen Blickbeziehung über Saalfeld.

Aus stadtplanerischer Sicht ist die weitere ungeordnete Ausdehnung der Splittersiedlung in den freien Landschaftsraum zu stoppen.

In den letzten 7 Jahren hat sich hier die Einwohnerzahl um fast 26% reduziert, was sich in der Auflösung des Obdachlosenheimes begründet. Die entstandene Brachensituation soll nicht wieder bebaut, sondern als Grünfläche entwickelt werden.

Durch die Heterogenität und der damit verbundenen unterschiedlichen Problemlagen wird die Einstufung des Gebietes unterteilt: Der nördliche Teil als "Gebiet mit erhöhter Problemintensität", der Südliche Teil als "Gebiet mittlerer Problemintensität".

BEWERTUNG/STADTTEILPROFIL

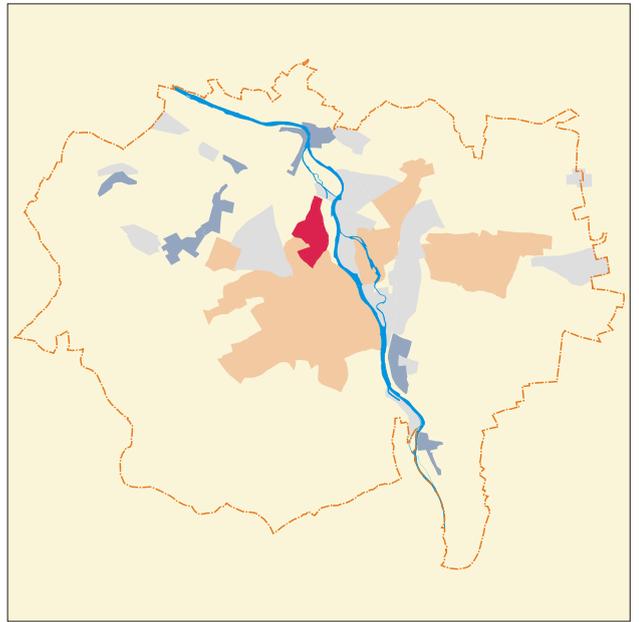


EINSTUFUNG

GEBIET MIT ERHÖHTER PROBLEMINTENSITÄT

STADTTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



15

GRABA - ALT

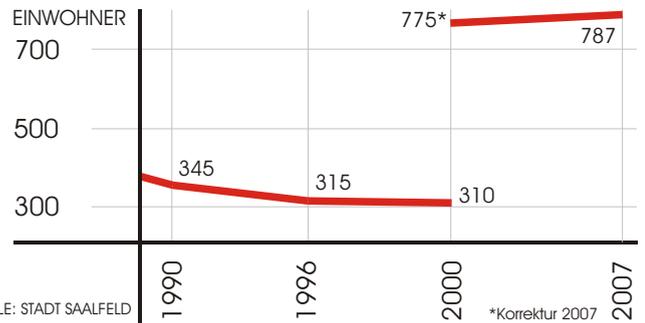
DATEN

EINWOHNER(2000)	310
EINWOHNER(2000-Korrektur 2007)	775
EINWOHNER(2007)	787

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 2000-2007, da die Angaben von 1990-2000 auf ungenauen Daten basieren.

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

+ 1,5%



BESCHREIBUNG

Alt - Graba entwickelte sich im Laufe der Zeit von einem typischen Straßendorf zu einem Stadtteil Saalfelds. Es hat eine Vielzahl historischer Gebäude, die zum Teil fachgerecht saniert wurden. Besonders positiv ist hier das Denkmalensemble um die Gertrudiskirche hervorzuheben.

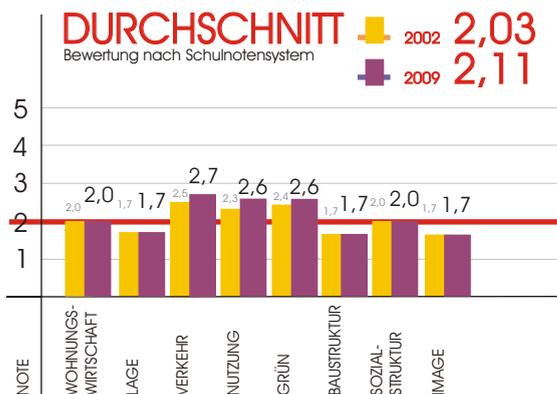
Durch seine Nähe zum Stadtkern, der Saaleaue und dem Schloss hat Alt-Graba potenziell einen hohen Erholungs- und Attraktivitätswert, welcher durch die fehlende Verflechtung mit der Saaleaue und der ungenügend genutzten Hochufersituation hinsichtlich der Blickbeziehung zur Saale, nicht voll ausgeschöpft wird.

Das Gebiet besitzt vorwiegend Wohnfunktion und hat nur kleine gewerbliche Einschnitte. Durch das unmittelbare Angrenzen an die Altstadt und das Gewerbegebiet "Mittlerer Watzzenbach" ist das Untersuchungsgebiet auf keine funktionellen Ergänzungen angewiesen.

Steigende Einwohnerzahlen seit dem Jahr 2000 sprechen für die gestiegene Attraktivität des Gebietes.

Das Gebiet wird weiterhin als "Gebiet mit mittlerer Problemintensität" eingestuft.

BEWERTUNG/STADTTEILPROFIL

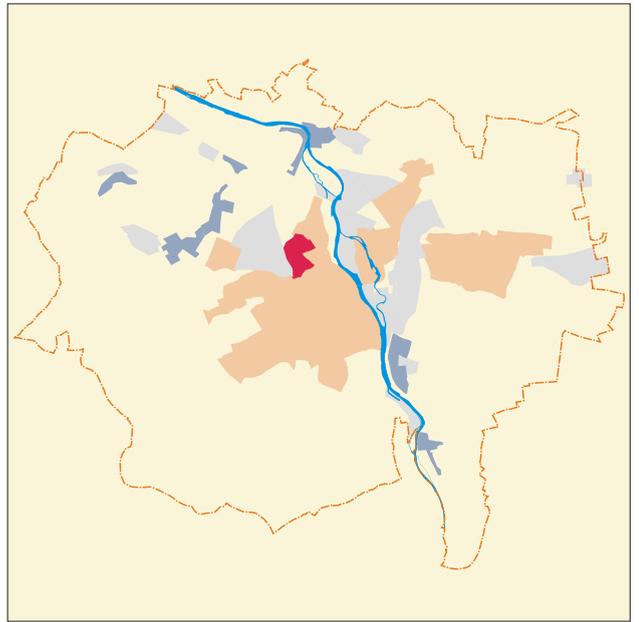


EINSTUFUNG

GEBIET MIT MITTLERER PROBLEMINTENSITÄT

STADTTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



16

GRABA ERWEITERUNG

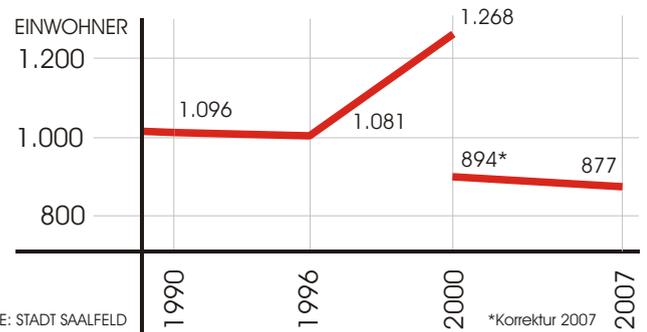
DATEN

EINWOHNER(2000)	1.268
EINWOHNER(2000-Korrektur 2007)	894
EINWOHNER(2007)	877

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 2000-2007, da die Angaben von 1990-2000 auf ungenauen Daten basieren.

BEVÖLKERUNGS- ENTWICKLUNG

-1,9%



BESCHREIBUNG

Das dörfliche Gebiet von Graba hat mit der städtebaulichen Ansiedlung des neuen Wohngebietes "Graba - Erweiterung" eine erhebliche Erweiterung erfahren.

Mit entsprechenden Aufwendungen für die Infrastruktur und Verdichtung der vorhandenen Wohnbebauung ist ein Bereich entstanden, der vorwiegend allgemeinen Wohngebietscharakter trägt.

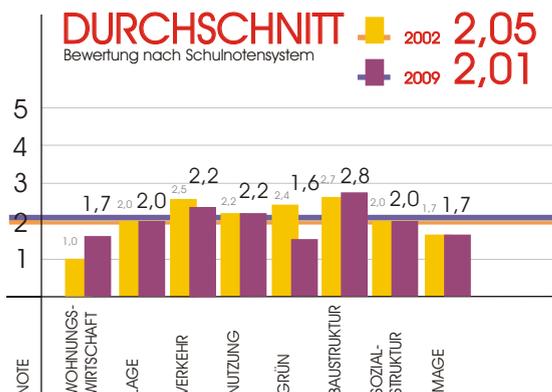
Durch die unmittelbare Nähe zum Gewerbegebiet "Mittlerer Watzenbach" und zur Altstadt ist das Gebiet auf keine infrastrukturellen Ergänzungen angewiesen.

Das Gebiet ist von der verkehrlichen und technischen Infrastruktur gut erschlossen und besitzt eine kurze Anbindung zur B 85.

Die Fingerstein- und Hannostraße sind durch die Funktion als "Abkürzung in und aus der Stadt" erhöht verkehrlich belastet.

Der Charakter und die Bewertung des Gebietes haben sich seit 2002 kaum geändert, insofern wird an der Einstufung "Gebiet mit mittlerer Problemintensität" festgehalten.

BEWERTUNG/ STADTTEILPROFIL

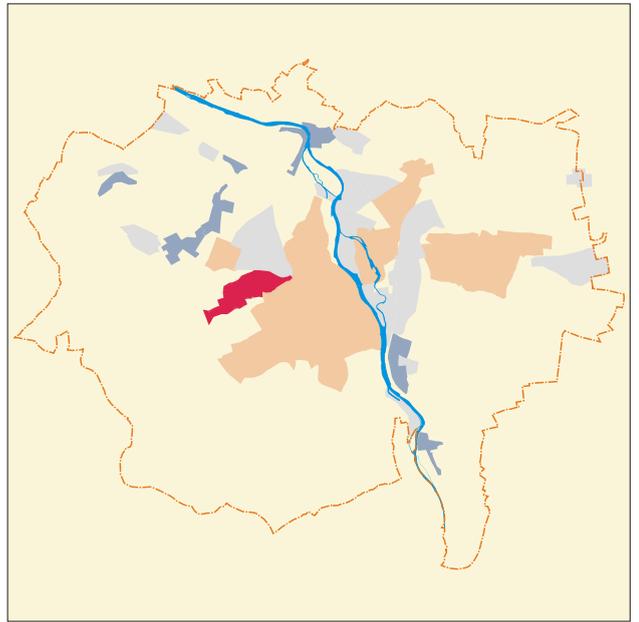


EINSTUFUNG

GEBIET MIT MITTLERER PROBLEMINTENSITÄT

STADTTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



18

WITTMANNSGE- REUTHER STR.

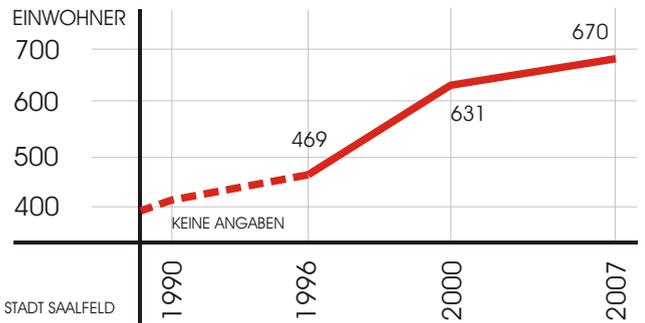
DATEN

EINWOHNER(2000)	631
EINWOHNER(2007)	670

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 1996 - 2007, da die Angaben von 1990 auf ungenauen Daten basieren.

BEVÖLKERUNGS-
ENTWICKLUNG

+ 42,8%



BESCHREIBUNG

Das Gebiet "Wittmannsgereuther Straße" liegt im westlichen Randbereich Saalfelds in direkter Nachbarschaft zum übergeordnetem Grünzug Siechenbachtal, was einen hohen Wohn- und Freizeitwert garantiert. Die Einfamilienhausssiedlung ist in den 70-er Jahren aus Kleingartenanlagen entstanden, wurde in den 90-er Jahren erweitert und hat sich zu einer weiteren Splittersiedlung entwickelt. Eine weitere Ausdehnung muss unterbunden werden.

Mangelhaft ist die unübersichtliche, unzureichende verkehrliche und technische Erschließung. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind überhaupt nicht vorhanden.

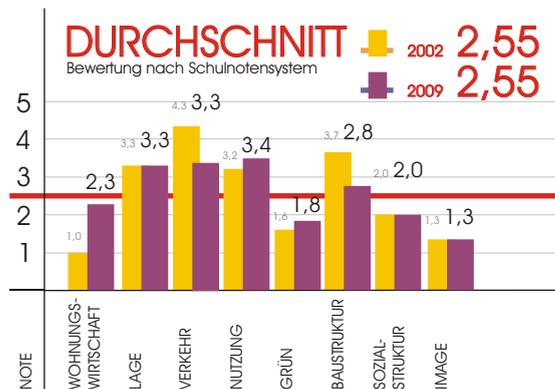
Das Gebiet hat inzwischen ein Gemeindeverhältnis erreicht, das zur Konfliktbewältigung für weitere Nutzungswandlungen einer städtebaulichen Ordnung bedarf.

Trotz beschriebener Mängel hat sich das Gebiet seit 1996 permanent vergrößert. Seit 1996 hat sich die Bevölkerungszahl um 43% erhöht.

Der Vergleich der Profildbewertung 2002/ 2009 zeigt eine identische Beurteilung.

Insofern wird an der Einstufung als "Gebiet mit mittlerer Problemintensität" festgehalten.

BEWERTUNG/
STADTTEILPROFIL



EINSTUFUNG

GEBIET MIT MITTLERER PROBLEMINTENSITÄT

SAALFELD

DORFLAGEN

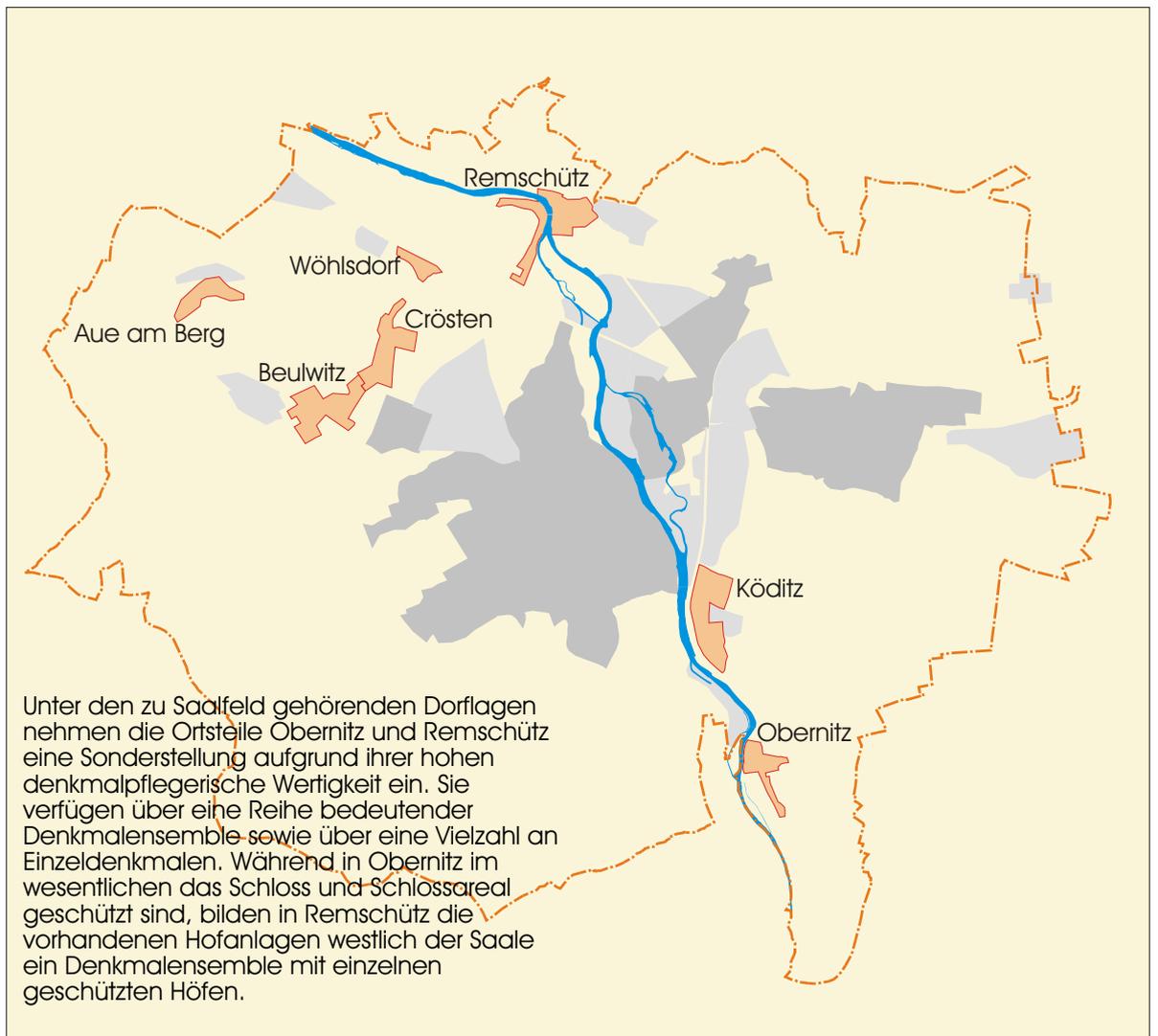


EINWOHNERZAHL

151 EW Zahl 2000
(256) EW Korrektur 2007
*142 EW Zahl 2007

AUE AM BERG	151/*142	OBERNITZ	209(289)*243
BEULWITZ	499/*452	REMSCHÜTZ	503/*357
CRÖSTEN	195 (256)*218	WÖHLSDORF	74/*62
KÖDITZ	473/*392	GESAMT:	2.104 (2.242)
			*1.866

LAGE



BESCHREIBUNG

Beim Vergleich der Einwohnerzahlen fällt auf, dass die Dörfer im Zeitraum zwischen 1996 und 2000 vom Bevölkerungszug profitieren konnten. Seit 2000 reduzierte sich die Zahl bis zum Jahr 2007 um fast 17%. Bis auf Aue und Beulwitz verloren alle Dörfer über 10% ihrer Einwohner. Besonders hoch sind die Verluste in Remschütz mit 30%. Durch den zunehmenden Trend zur Rückkehr in die Stadt wird sich die Situation in den Folgejahren hier noch verschärfen.



14.2. Ranking

2002

GEBIET	NOTE	
	GebietsNr.	1-fach
Obere Stadt West	3	1,68
Obere Stadt Süd	4	1,78
Südstadt	9	1,78
Alt- Graba	15	2,03
Graba- Erweiterung	16	2,05
Altstadtkern	1	2,17
Gorndorf- Alt	11	2,14
Gorndorf- Siedlung	13	2,17
Nördliche Vorstadt	2	2,35
Wittmannsgereuther Str.	18	2,55
Frankenweg	6	2,56
Garnsdorf	7	2,65
Krankenhaus	5	2,71
Altsaalfeld- Wohnen	10	2,77
Wohnen "Vor der Heide"	14	2,8
Gründerzeitgebiet	9	3,59
Gorndorf- Neu	12	3,79
Kaserne	17	4,13

2010

GEBIET	NOTE	
	GebietsNr.	1-fach
Obere Stadt West	3	1,78
Obere Stadt Süd	4	1,87
Südstadt	8	1,84
Alt- Graba	15	2,11
Graba- Erweiterung	16	2,01
Altstadtkern	1	2,16
Gorndorf- Alt	11	2,31
Gorndorf- Siedlung	13	2,40
Nördliche Vorstadt	2	1,98
Wittmannsgereuther Str.	18	2,55
Frankenweg	6	2,64
Garnsdorf	7	2,25
Krankenhaus	5	2,63
Altsaalfeld- Wohnen	10	2,97
Wohnen "Vor der Heide"	14	3,30
Gründerzeitgebiet	9	2,67
Gorndorf- Neu	12	2,92

Kategorie A Note 1-2

Kategorie B Note 2-3

Kategorie C Note >3

14.3. Begriffsdefinition für Problemintensitäten und Zuordnung der Gebiete

Kategorie A)

- Gebiete mit geringer Problemintensität, d.h. sozial stabile Bereiche mit stagnierender oder leicht steigender Bevölkerungszahl, geringer Sanierungsbedürftigkeit, geringen Leerständen, wertvoller Bausubstanz und verträglicher Nutzung;
- Gebiete ohne dringenden Handlungsbedarf

Kategorie B)

- Gebiete mit mittlerer Problemintensität, d.h. sozial weitestgehend stabile Bereiche mit stagnierender Bevölkerungsentwicklung, geringem Sanierungsbedarf und Leerstand, punktuell vorhandenen Brachflächen und städtebaulichen Missständen sowie einer unzureichenden Ausstattung mit Anlagen der sozialen und technischen Infrastruktur;
- Gebiete mit teils räumlich begrenztem Handlungsbedarf

Kategorie C)

- Gebiete mit erhöhter Problemintensität, d.h. sozial instabilen Teilbereiche mit tendenziell rückläufiger Bevölkerungsentwicklung, in Teilbereichen überdurchschnittlich hohem Leerstand und Sanierungs- bzw. Umstrukturierungsbedarf, erhöhtem Anteil vorhandener Brachflächen und städtebaulichen Missständen
- Gebiete mit teils räumlich begrenztem dringenden Handlungsbedarf

Kategorie D)

- Gebiete mit sehr starker Problemintensität, d.h. sozial instabile Bereiche mit sinkender Bevölkerungszahl, sehr hohem Sanierungsbedarf, hohen Leerständen, hohem Anteil an Brachflächen und städtebaulichen Missständen sowie Nutzungskonflikten;

Gebiete mit dringendem Handlungsbedarf



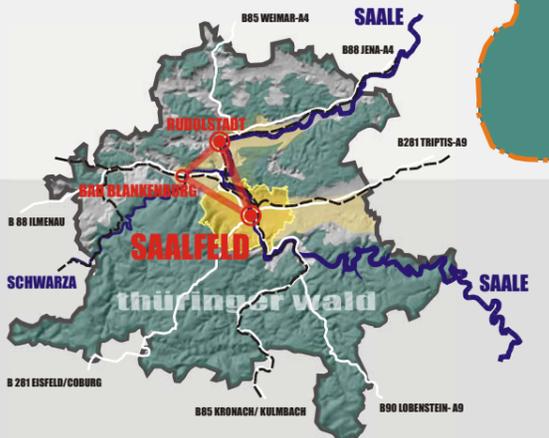
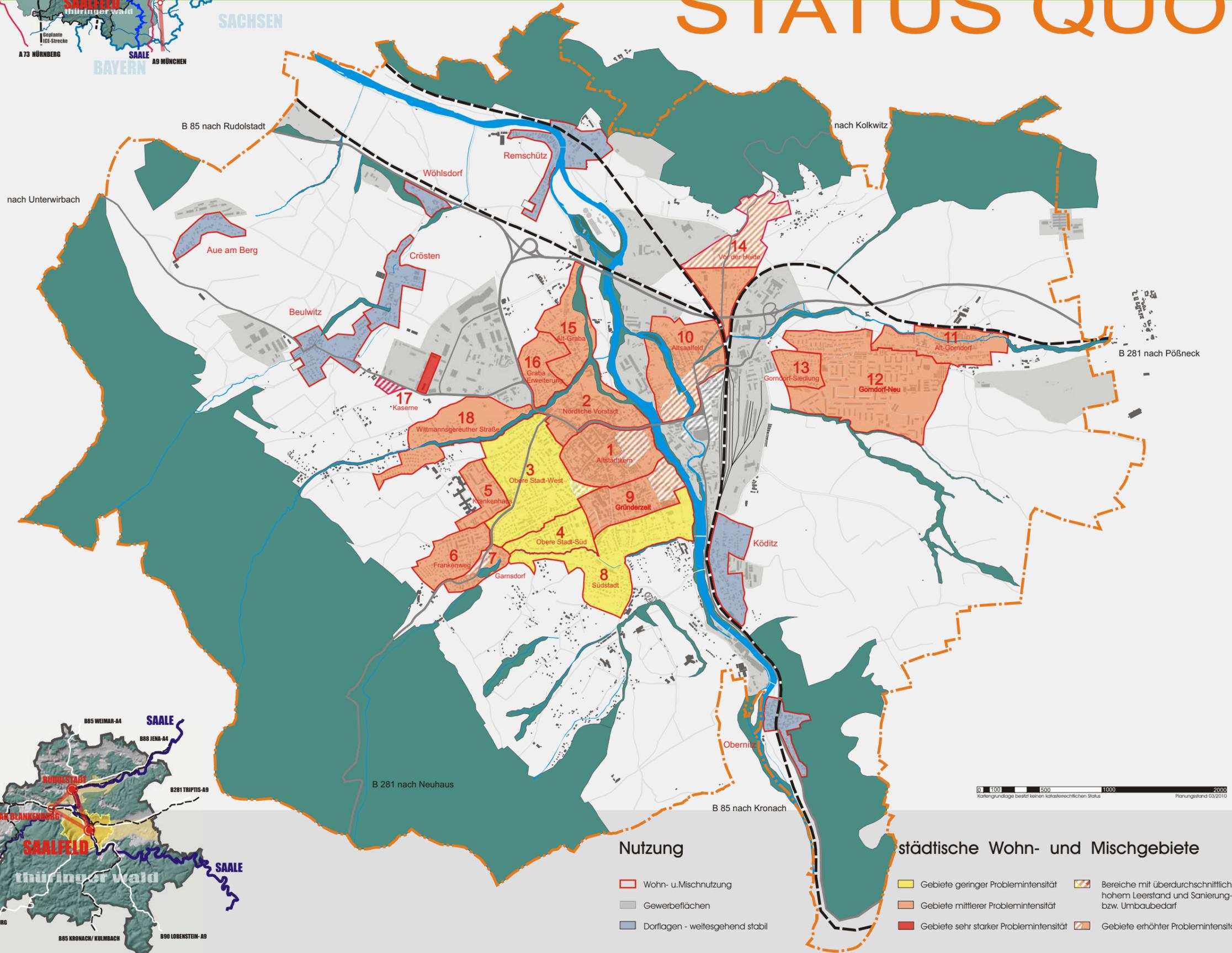
*In 2002 Gebiete mit sehr starker Problemintensität



SAALFELD

Stadtentwicklungskonzept
Fortschreibung 2010

STATUS QUO



Nutzung

- Wohn- u. Mischnutzung
- Gewerbeflächen
- Dorflagen - weitestgehend stabil

städtische Wohn- und Mischgebiete

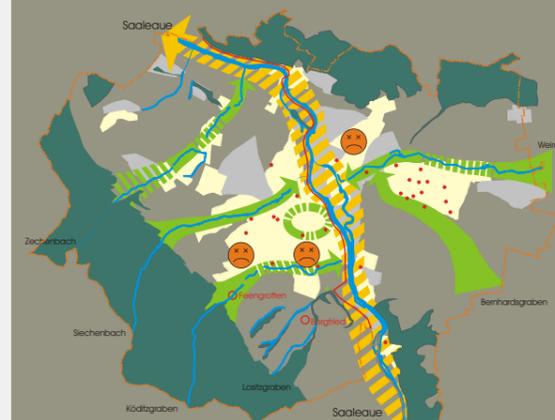
- Gebiete geringer Problemintensität
- Gebiete mittlerer Problemintensität
- Gebiete sehr starker Problemintensität
- Bereiche mit überdurchschnittlich hohem Leerstand und Sanierungs- bzw. Umbaubedarf
- Gebiete erhöhter Problemintensität

0 100 500 1000 2000
Kartengrundlage besitzt keinen katastrrechtlichen Status
Planungsstand 03/2010



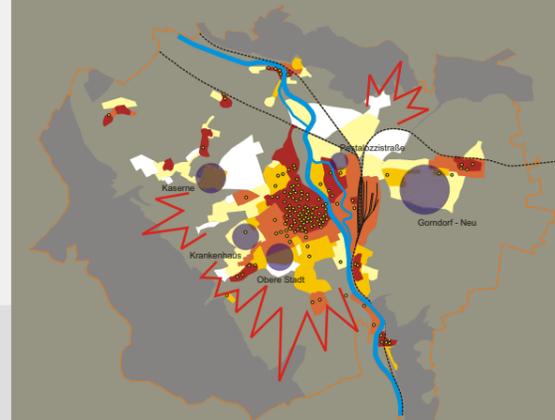
VERKEHR & NUTZUNG

- Hauptstraße mit regionaler Bedeutung
- Bahnlinie
- stadträumliche Trennung durch Bahntrasse
- erhöhtes Stellplatzproblem
- erhöhte Immissionsbelastung an überregionalen Verkehrsachsen
- Gewerbegebiete
- Gewerbegebiete mit hohem Versiegelungsgrad
- Überwiegende Wohn- u. Mischnutzung
- Gewerbegebiete
- Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe & Erholung/Wohnen
- Schulen / Ausbildungsstätten
- Kinderbetriebsstätten
- Seniorenbetreuungsstätten
- ÖPNV
- unzureich. techn. Infrastruktur



GRÜNSTRUKTUR

- Saale
- Grün
- zusammenhängende Waldflächen
- mit Spielplätzen unterestragte Gebiete
- städtische Spielplätze
- lückenhafter Grüngefüge um die Altstadt
- fehlende übergeordnete Grünvernetzung entlang der Saale
- anstelle vorhandener Grünvernetzung entlang der Saale
- fehlende Grünvernetzung
- Siedlungsrandweg



BAUSTRUKTUR

- Historische Stadterweiterung bis 1850
- 1850 - 1910
- 1910 - 1945
- 1945 - 1999
- nach 1999
- Denkmäler
- zentrale Orte Geschichtswohnungsbau
- Zerschneidung der Landschaft → gestörter Ortsrand

14.4. Ableitung von Zielkategorien

Auf der Grundlage der Einstufung in die einzelnen Problembereiche ist für jedes Gebiet die Einstufung in verschiedene Zielkategorien abgeleitet worden. Dabei ergaben sich Verschiebungen zur Beurteilung aus dem Jahr 2002

<u>Kategorie</u>	<u>Planungsinstrumente</u>	<u>Förderinstrument</u>
------------------	----------------------------	-------------------------

I. Erhaltungsgebiete

I.a) Stabile Gebiete

Gebiete, die aufgrund ihrer gebiets - spezifischen Rahmenbedingungen und des erreichten Sanierungsstandes eine positive Entwicklung als „Selbstläufer“, d.h. ohne weiteren Einsatz von Förderinstrumenten erwarten lassen. Ein begrenzter Sanierungsbedarf kann weiterhin bestehen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass sich die Sanierung wirtschaftlich trägt.

informelle Planungen
verbindliche Bauleitplanung
Gestaltungssatzung

Schwerpunkte:

Öffentliche Mittel werden nur im Einzelfall eingesetzt, z.Bsp. Wohnungsbauförderung

I.b) Konsolidierungsgebiete

Gebiete, die aufgrund ihrer guten Lagequalität und eines gegenwärtig oder künftig positiven Umfeldes eine langfristige realistische Perspektive als Wohnstandort besitzen, erhaltens- und erhaltungswürdig und mit dem Einsatz von Fördermitteln erhaltungsfähig sind. Aufgrund des erreichten Sanierungsstandes und der geschlossenen und qualitätvollen Gebietsstruktur ist eine Umstrukturierung nur in Teilbereichen erforderlich.

informelle Planungen
verbindliche Bauleitplanung
Gestaltungssatzung
Sanierungssatzungen
Erhaltungssatzungen

Sanierungsgebiet

Merkmale:

Trotz positiver Bewertung von Standort, Umfeld und Gebietsstruktur ist der Anteil unsanierter, leerstehender Gebäude sehr hoch.

Schwerpunkte:

Substanzerhaltung, Entkernung von Blockinnenbereichen, Wohnumfeldverbesserung

Kategorie	Planungsinstrumente	Förderinstrumente
-----------	---------------------	-------------------

II.) Umstrukturierungsgebiete

Gebiete mit Handlungsspielräumen bezüglich ihrer weiteren städtebaulich- funktionalen Entwicklung. Innerhalb dieser Kategorie wird neben der partiellen Erhaltung bewahrenswerter Strukturen ein weiteres Absinken des Bestandes akzeptiert. Die sich eröffnenden Spielräume stehen für eine anderweitige Nutzung offen. (Grün, Stellplätze, andere Bauformen).

Schwerpunkte:

„Ordnungsmaßnahmen“ (Beseitigung von Mißständen , Zwischennutzung von Baulücken und Brachflächen;

Entwicklung von Umbaukonzepten, Mischung mit neuen Wohnformen

II.a) mit mittelfristigem Handlungsbedarf

Gebiete, die aufgrund stadträumlicher Fehlentwicklungen neu strukturiert werden müssen, um eine Zersiedlung des Landschaftsraumes zu stoppen. Das betrifft in erster Linie die sich zu Dauerwohnzwecken entwickelnden Kleingartengebiete. Die soziale und technische Infrastruktur ist zu stärken.

verbindliche Bauleitplanung

II.b) mit kurzfristigen Handlungsbedarf

Gebiete, die aufgrund der hohen Anzahl städtebaulicher Mißstände, eines überdurchschnittlich hohen Leerstandes und eines akuten Sanierungsbedarfes eine kurzfristige städtebauliche Neustrukturierung erfordern.

Je nach Handlungserforderniss werden die Gebiete in die 1. bzw. 2. Priorität eingeordnet.

Masterplan

Sanierungssatzung

Rahmenplan

Wohnumfeldgestaltung

abgestimmtes

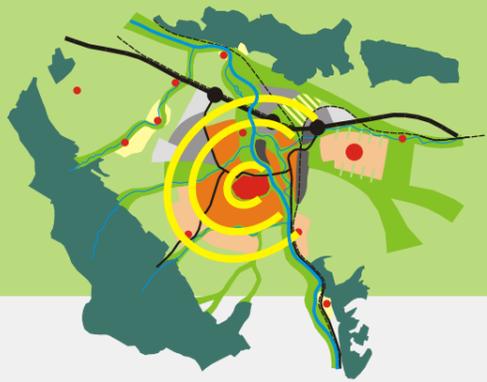
Fördergebiet

Sanierungsgebiet

Wohnumfeldförderung

ZUORDNUNG

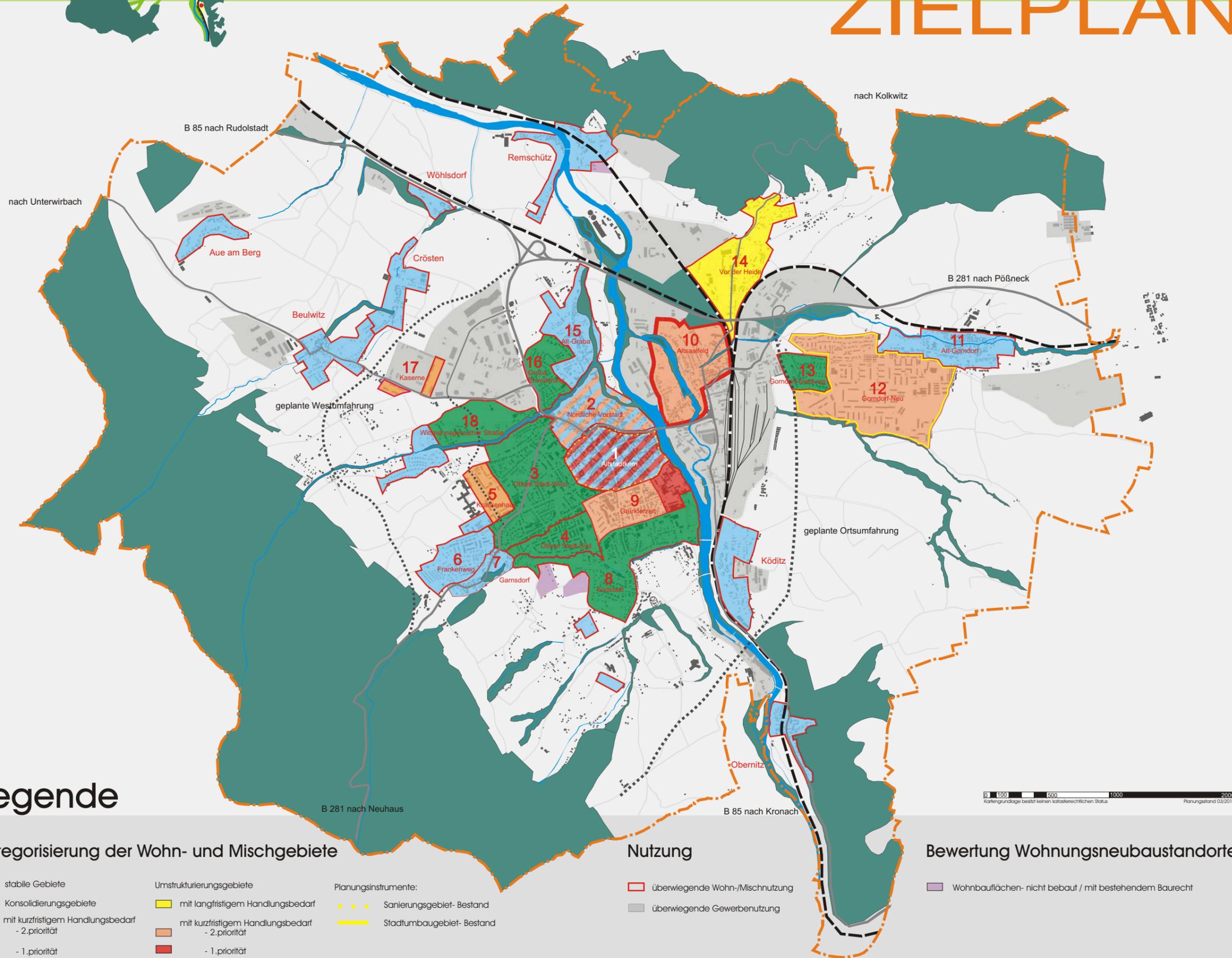




SAALFELD

Stadtentwicklungskonzept
Fortschreibung 2010

ZIELPLAN



Legende

Kategorisierung der Wohn- und Mischgebiete

- | | | |
|---|--|---------------------------|
| stabile Gebiete | Umstrukturierungsgebiete mit langfristigem Handlungsbedarf | Sanierungsgebiet- Bestand |
| Konsolidierungsgebiete | mit kurzfristigem Handlungsbedarf - 2.priorität | Stadumbauegebiet- Bestand |
| mit kurzfristigem Handlungsbedarf - 2.priorität | - 1.priorität | |
| - 1.priorität | | |

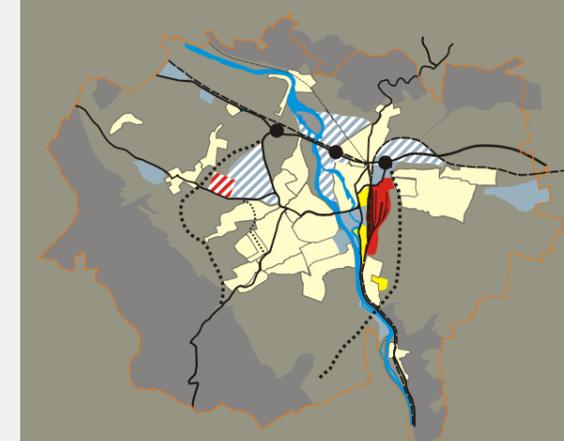
Nutzung

- | |
|---------------------------------|
| überwiegende Wohn-/Mischnutzung |
| überwiegende Gewerbenutzung |

Bewertung Wohnungsneubaustandorte

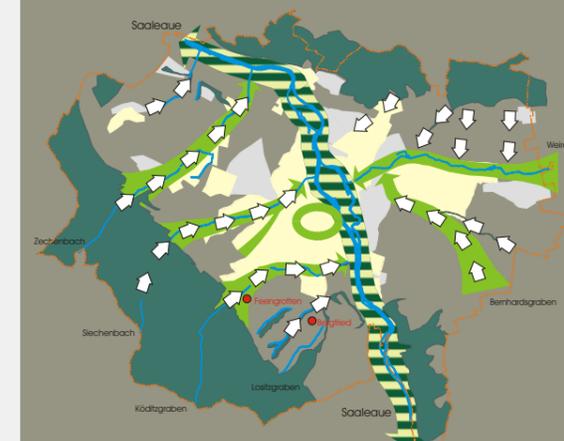
- | |
|---|
| Wohnbauflächen- nicht bebaut / mit bestehendem Baurecht |
|---|

0 100 500 1000 2000
Kartengrundlage besitzt keinen katastrerechtlichen Status
Planungsstand 03/2010



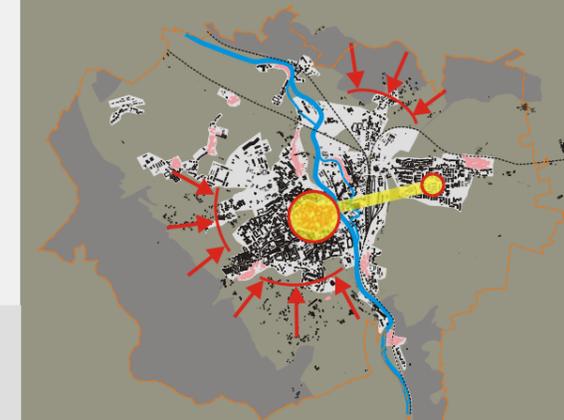
VERKEHR & GEWERBE

- | | | | |
|--------------------------------------|--|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Hauptstraße mit regionaler Bedeutung | Gebiete mit Entwicklungspotential (separativ / intern) | Bestandsgebiete ohne Flächenpotential | Zentrale Knotenpunkte |
| Bahnlinie | Erweiterungsfächen | Bestandsgebiete mit Flächenpotential | mögliche Trennung der Ortsumfahrung |
| Wohn- und Mischgebiete | | Umstrukturierungsgebiete | |



GRÜNVERNENETZUNG

- | | | | |
|------------------------------|---|--------------------------|----------------|
| Soale | Grünvernetzung | Grünzüge um die Altstadt | Gewerbegebiete |
| Gräben | Übergeordnete Grünzug 'Soaleaue' | Kulturschneisen | Wohnnutzung |
| Zusammenhängende Waldflächen | Übergeordnete Grünzüge entlang der Gräben | | |



SIEDLUNGSENTWICKLUNG

- | | | |
|----------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| Soale | Zentren | Ausdehnung geschlossener Ortsteile |
| Stützung des Altstadtkerns | Innen- vor Außenentwicklung | Stützung der historischen Dorfkerns |

15. Städtische Gewerbegebiete

Im Stadtentwicklungskonzept 2002 wurden alle Gewerbegebiete Saalfelds bewertet und hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten untersucht.

Beim Vergleich mit der Situation heute wird in vielen Teilen eine Verschiebungen hinsichtlich ihrer Einstufung deutlich:

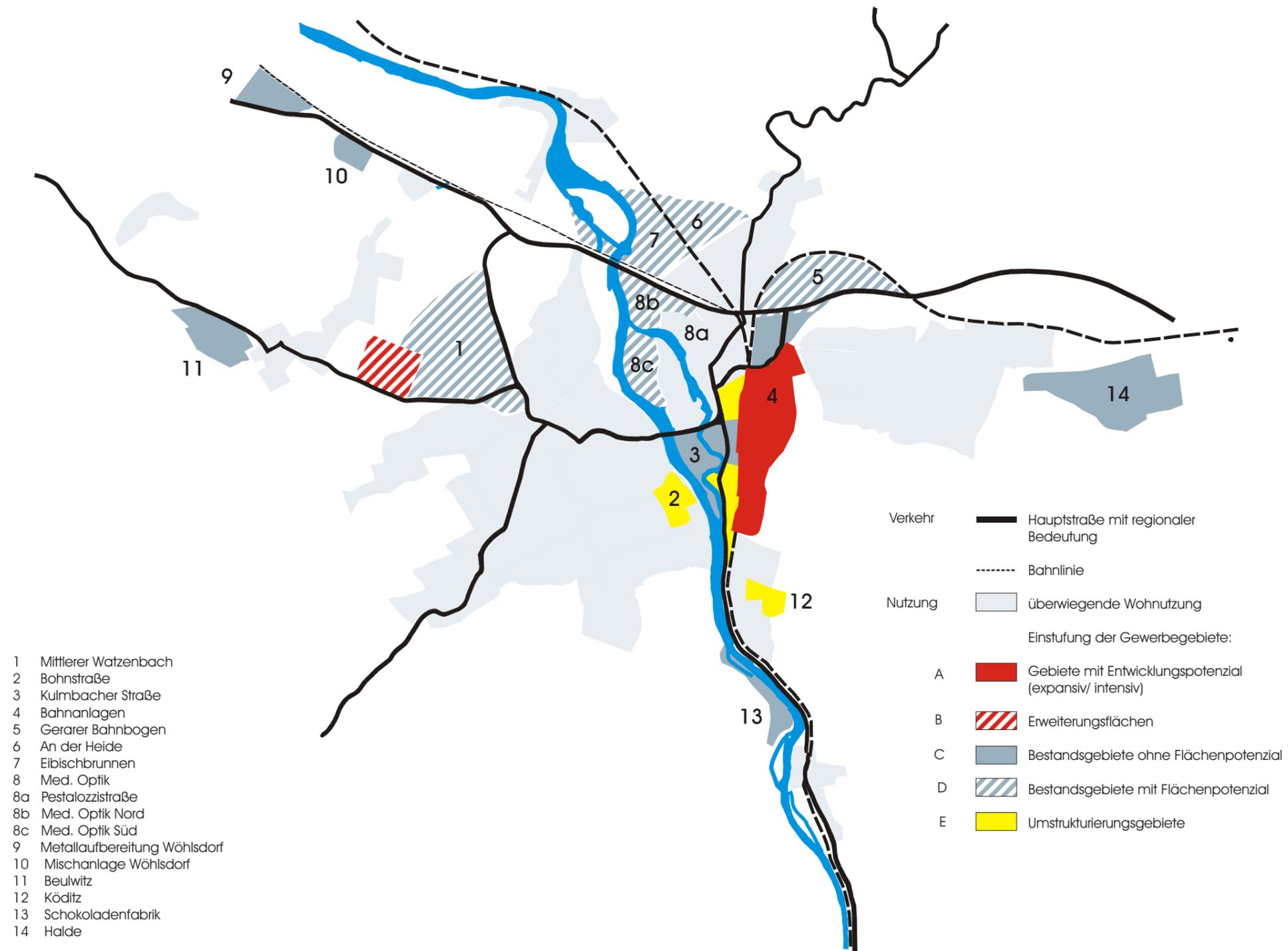
So stehen einige Flächen zukünftig für eine gewerbliche Nutzung nicht mehr zur Verfügung:

- Verpackungsmittelwerk
(Beseitigung der Gewerbebrache, Entwicklung eines neuen Stadtquartiers)
- Sandgrube Remschütz
(Betriebung beendet, Renaturierung geplant)
- Aue am Berg
(wird aufgrund seiner landwirtschaftlichen Prägung nicht mehr als Gewerbegebiet eingestuft, Ausdehnung nicht geplant, fügt sich in das dörflich geprägte Struktur des Landschaftsraumes ein)
- Schweinemastanlage „An der Heide“
(ehemaliger Missstand beseitigt, ehemalige Brache wurde abgebrochen, damit verbundene erhebliche Verbesserung des Landschaftsbildes erreicht)

Flächen, die durch Ansiedlung und Verdichtung in den letzten 8 Jahren keine Entwicklungen in größerem Umfang mehr zulassen:

- Med.Optik
- Südwestlicher Bereich des Geraer Bahn Bogens
- Teilflächen Bereich der Kulmbacher Straße (Samag)
- Beulwitz

Einstufung der Gewerbegebiete Saalfelds



15.1. Bewertung und Einstufung

a) Gebiete mit Entwicklungspotenzial (expansiv/ intensiv)

Die Gebiete zeichnen sich sowohl aus städtebaulicher Perspektive als auch durch eine gute infrastrukturelle Anbindung aus. In diesen Gebieten soll je nach Nutzungsverträglichkeit die künftige Ansiedlung von Gewerbe gefördert und gestärkt werden.

Zuordnung:

Bahnanlagen (04),

b) Bestandsgebiete (ohne Flächenpotenzial)

Die Bezeichnung Bestandsgebiete bringen zum Ausdruck, dass es sich hier um konsolidierte Gebiete handelt, die in sich funktionsfähig sind. Eine zukünftige Umstrukturierung ist nicht notwendig. Eine Ausdehnung der Gebiete ist aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit von potenziellen Erweiterungsflächen nicht möglich.

Zuordnung:

Südlicher Teil Geraer Bahnbogen (05)

Kulmbacher Straße (3)- Teilflächen

Metallaufbereitung Wöhlsdorf (9),

Mischanlage Wöhlsdorf (10),

Gewerbe Beulwitz (11)

Schokoladenfabrik (13)

Halde (14)

c) Bestandsgebiete (mit Flächenpotenzial)

Die Bestandsgebiete mit Flächenpotenzial sind Konsolidierungsgebiete. Bestehende Optionen für eine weitere flächenmäßige Ausdehnung sind durch die Verfügbarkeit potenzieller Flächen vorhanden.

Zuordnung:

Mittlerer Watzenbach (01), Pestalozzistraße (8a), Med.Optik Nord (8b), Med.Optik Süd (8c),

Eibischbrunn (07), An der Heide (06), Geraer Bahnbogen (05)

d) Umstrukturierungsgebiete

Umstrukturierungsgebiete sind Gebiete mit langfristigem Handlungsbedarf. Der Handlungsbedarf begründet sich vor allem in der negativen Stadtbildwirkung, im landschaftlichen Raubbau und in der Zersiedlung der Landschaft.

Zuordnung:

Bohnstraße (02), Kulmbacher Straße (Teilflächen östlich Bahnanlagen),

Gewerbe Köditz (12),

16. Altstadt

In den vorderen Kapiteln ist die weitestgehende Stabilisierung der vor 8 Jahren noch als akut gefährdet eingestufte Geschosswohnungsbaustandorte beschrieben worden. Dies erfordert unter den heutigen Gesichtspunkten ein Umdenken der Planungsstrategie. Das Augenmerk muss nun vor allem auf die Stabilisierung der Altstadt und ihrer vor allem im Norden (Nördliche Vorstadt) und Süden (Gründerzeit) angrenzenden Randbereiche gerichtet werden. Im Rahmen dieser Fortschreibung wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme für diese Bereiche vorgenommen, um die Handlungsschwerpunkte enger eingrenzen zu können. Darüber hinaus gehende fortführende Planungsansätze sind z.Bsp. in Form eines Rahmenplanes dringend erforderlich.

Nutzung

Handels-, Gewerbe-, Dienstleistungseinrichtung konzentrieren sich vor allem um den Marktplatz, erstrecken sich zu den Randbereichen entlang der Oberen Straße, Blankenburger Straße, Fleischgasse, Darrtorstraße und Saaltorstraße. Gastronomische Einrichtungen verteilen sich über den gesamten Altstadt kern, konzentrieren sich an der Ostseite des Marktplatzes. Vor allem hier kommt es zu erheblichen Nutzungskonflikten, die durch den unverträglichen Durchgangsverkehr entstehen.

Der Anteil wohngenutzter Bausubstanz nimmt zu den Rändern hin zu.

In den vorwiegend durch Handel und Gewerbe genutzten Straßenzügen ist eine leichte Durchmischung mit Wohnungen erkennbar. Diese gesunde Nutzungsmischung muss auch weiterhin als Planungsziel festgeschrieben werden.

Bauzustand

Beim Durchschreiten des Altstadtbereiches zeigt sich ein weitestgehend intaktes Bild. Problembereiche werden kaum wahrgenommen. Die Altstadt scheint stabil.

In vielen Fällen beschränkt sich jedoch die Stabilität auf die Ränder der Quartiere. Hinter den sanierten Fassaden der Straßenräume verbergen sich desolate Quartiersinnenbereiche, die von Leerstand und erheblichen städtebaulichen Missständen geprägt sind. Das Bild der scheinbar stabilen Altstadt ist trügerisch und erfordert gezielte Planungsansätze und -strategien.

Stadt Saalfeld

Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept

Karte 2 Bauzustand

Darstellung der aufgeführten Bauzustände hausgenau.
Die Zustandsbewertung erfolgte nach äußerer Beurteilung von Dach, Fassade, Fenstern, Türen.

- Ohne erkennbare Substanzmängel/
einzelne Instandhaltungsrückstände
- geringe Substanzmängel/ Modernisierungsrückstände
- erhebliche Substanzmängel/ Modernisierungsrückstände
- Problemhaus
(gravierende Substanzmängel/ überwiegender Leerstand)



--- Geltungsbereich



Komet-Empirica
Schreiberstr. 01
04109 Leipzig

Erfurt & Partner GmbH
Architekten-und Ingenieure
Alfred-Hess-Straße 40
99094 Erfurt

Karte 2:
Bauzustand
Bearbeitungsstand: 26.11.2009

Maßstab: ca. 1:2000

Stadt Saalfeld

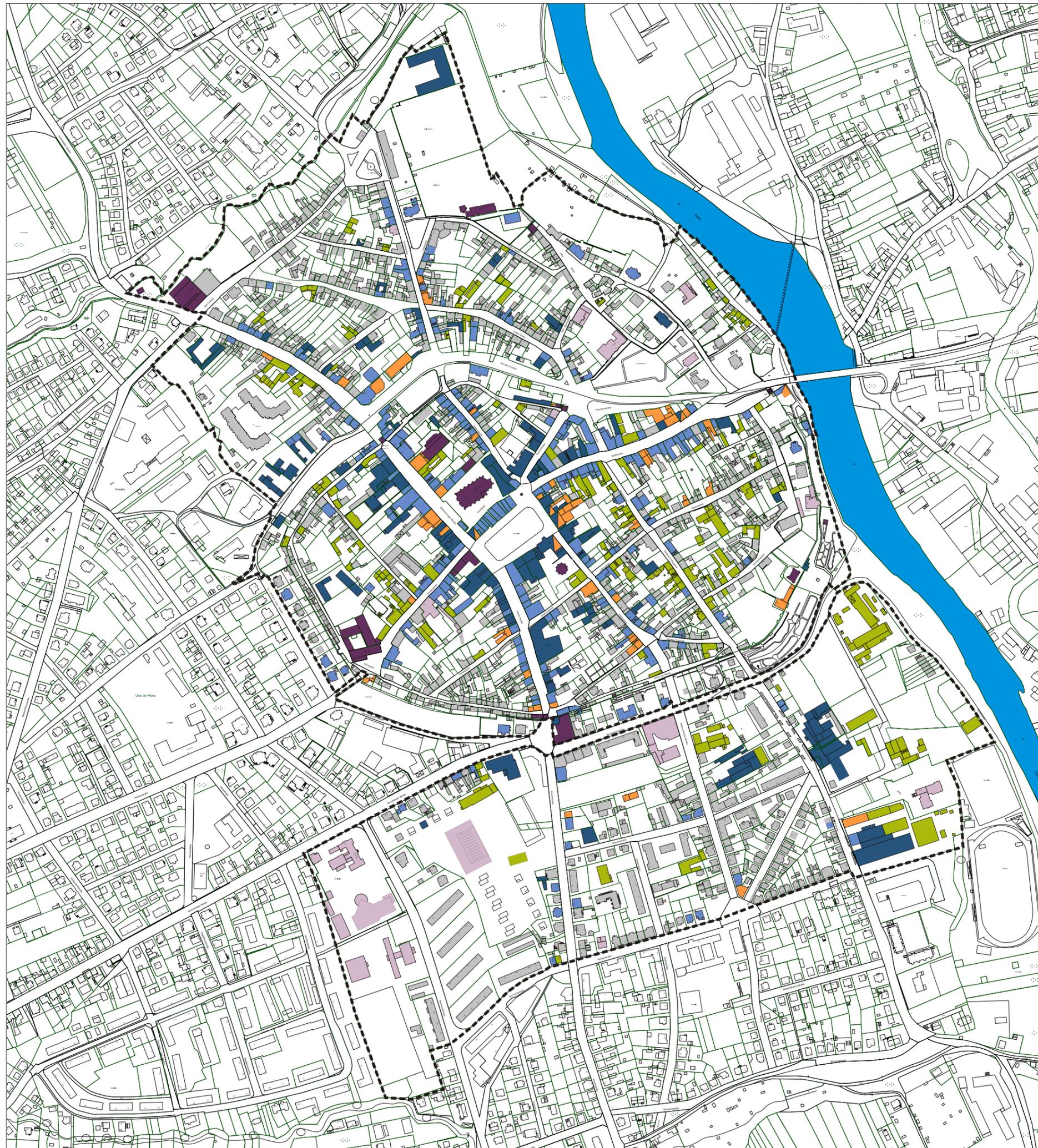
Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept

Karte

Nutzungsstruktur Wirtschaft & Soziales

Darstellung der aufgeführten Nutzungen hausgenau.

- überwiegend Handel/Gewerbe/Dienstleistung/Verwaltung
- Handel/ Gewerbe/ Dienstleistung/ Verwaltung im EG
- kirchliche und kulturelle Nutzungen (Kirchen, Museen)
- soziale Einrichtungen
- Gastronomie/ Beherbergung mind. im Erdgeschoss
- sonstige
- überwiegender Leerstand, mind. auch im Erdgeschoss



Komet-Empirica
Schreiberstr. 01
04109 Leipzig

Erfurt & Partner GmbH
Architekten- und Ingenieure
Alfred-Hess-Straße 40
99094 Erfurt

Karte 4:
Nutzungskarte Wirtschaft und Soziales
Bearbeitungsstand: 26.11.2009

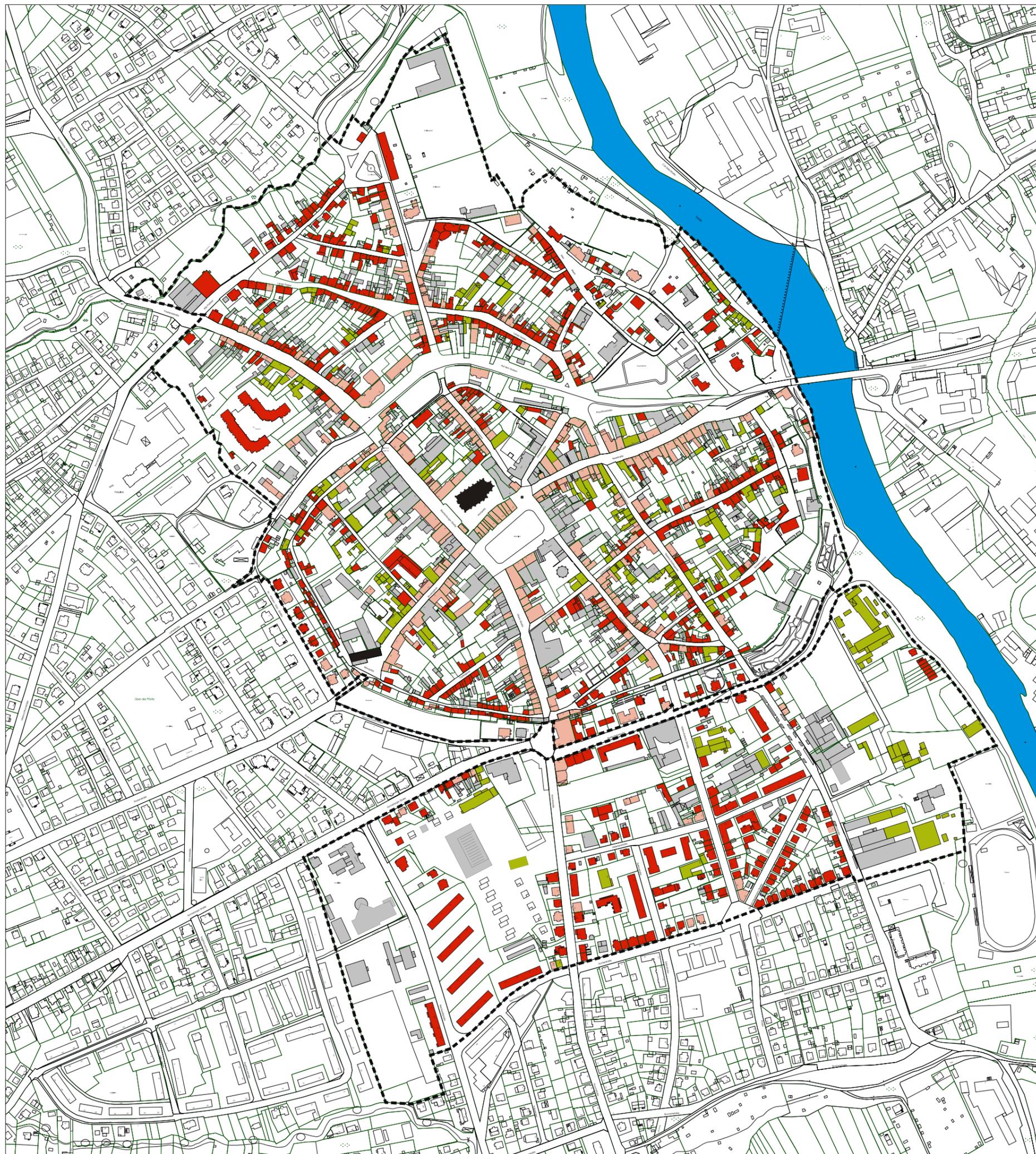
Maßstab: ca. 1:2000

Stadt Saalfeld

Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept

Karte
Nutzungsstruktur Wohnen

-  Gebäude reiner Wohnnutzung
-  Gebäude gemischter Nutzung (Wohnen und andere)
-  Gebäude sonstiger Nutzung
-  überwiegender Leerstand, mind. auch im Erdgeschoss



--- Geltungsbereich



Komet-Empirica
Schreiberstr. 01
04109 Leipzig

Erfurt & Partner GmbH
Architekten- und Ingenieure
Alfred-Hess-Straße 40
99094 Erfurt

Karte 3:
Nutzungskarte Wohnen
Bearbeitungsstand: 26.11.2009

Maßstab: ca. 1:2000

Stadt Saalfeld

Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept

Karte
Leerstand

- überwiegender Leerstand, mind. auch im Erdgeschoss
- Teilleerstand
- Leerstand Gewerbeflächen im EG



--- Geltungsbereich



Komet-Empirica
Schreiberstr. 01
04109 Leipzig

Erfurt & Partner GmbH
Architekten- und Ingenieure
Alfred-Hess-Straße 40
99094 Erfurt

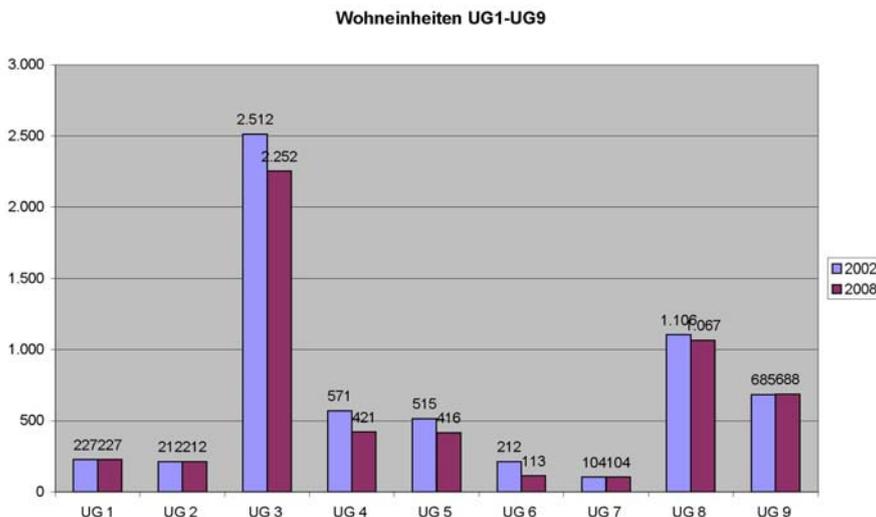
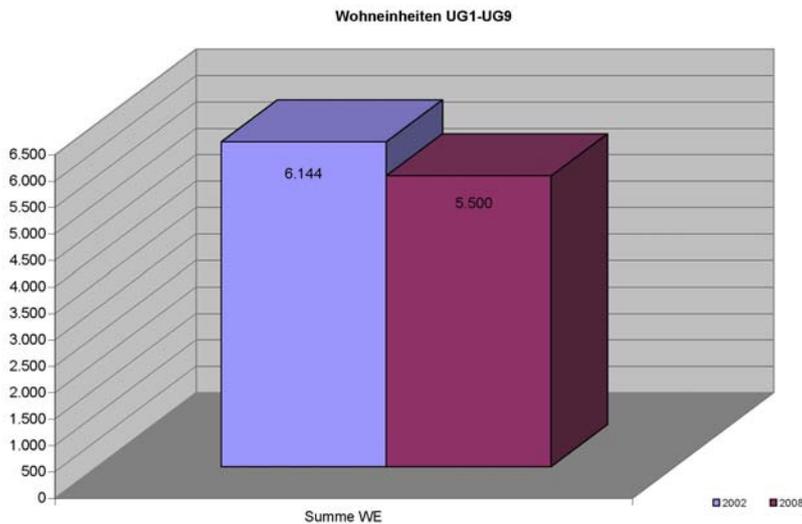
Karte :
Leerstand
Bearbeitungsstand: 26.11.2009

Maßstab: ca. 1:2000

17. Geschosswohnungsbaustandorte

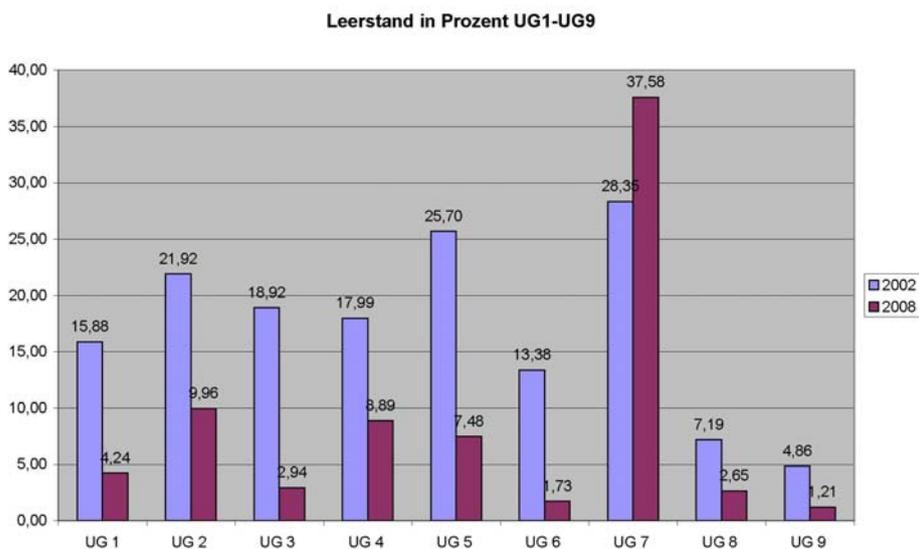
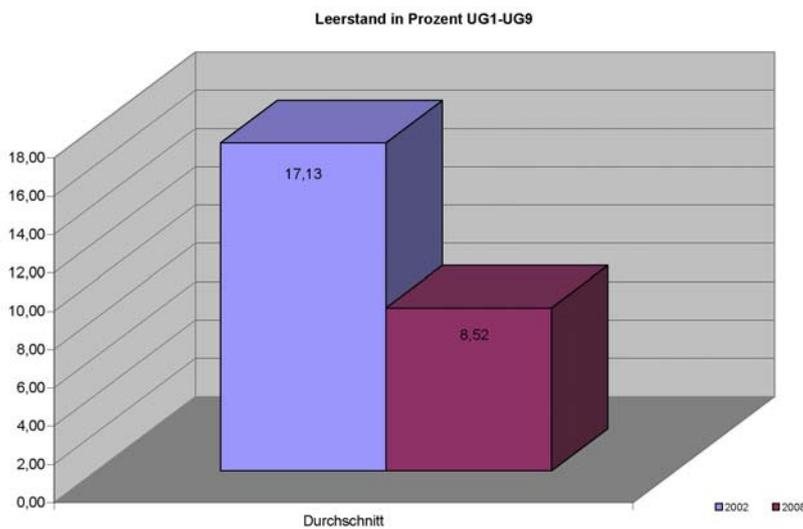
Standorte des Geschosswohnungsbaus Saalfelds wurden 2002 im Rahmen des Wohnungsmarktentwicklungskonzeptes untersucht und in den Beitrag des SEK eingearbeitet. Eine weitere wesentliche Aufgabe dieser Fortschreibung stellt die vergleichende Bewertung der Gebiete dar. In voran gegangenen Kapiteln wurde beschrieben, dass durch gezielte Stadtumbaumaßnahmen vor allem der letzten 8 Jahre eine nachhaltige Stabilisierung in vielen Teilen erreicht werden konnte.

Wesentliche Maßnahmen stellten neben umfangreichen Sanierungs- und Umbauvorhaben der gezielte Rückbau nicht mehr nachgefragte Wohnformen dar. Dadurch reduzierte sich der untersuchte Wohnungsbestand von 6.144 WE im Jahr 2002 auf 5.500 WE (Stichtag 31.12.2008). Eine Reduzierung des Bestandes wurde vorrangig in den Gebieten Gorndorf-Neu, Lerchenbühl und Bernhardsgraben vollzogen. Rückbau fand ebenfalls in der Pestalozzistraße und im Gebiet am Krankenhaus statt.



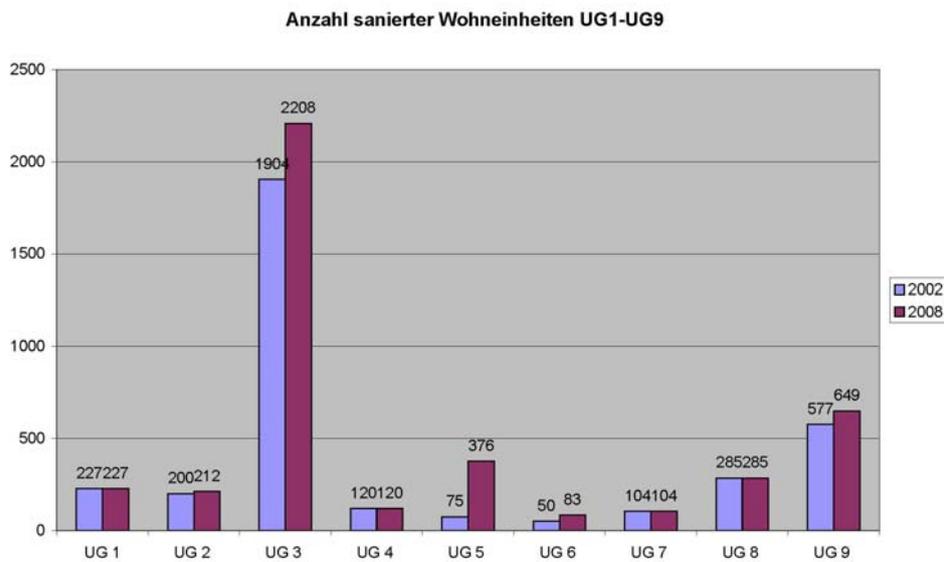
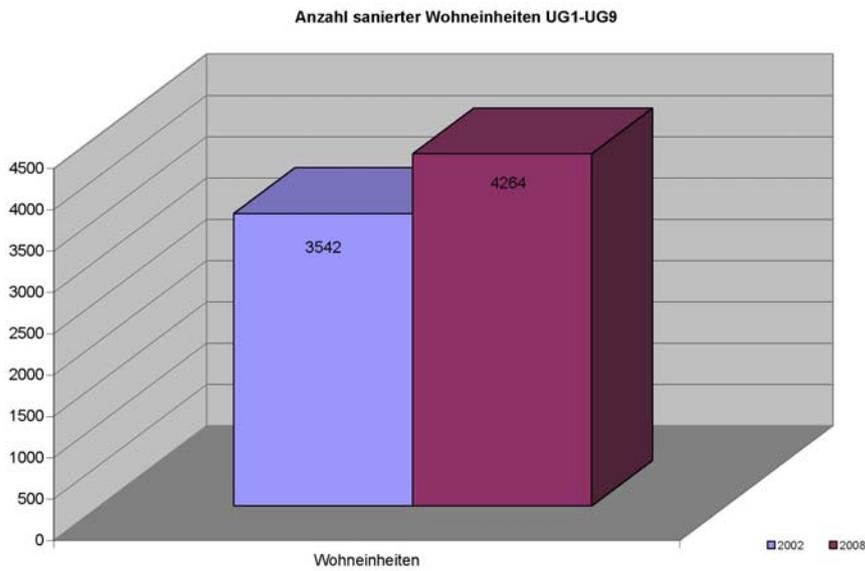
Leerstand

In Bezug auf die Entwicklung des Leerstandes kann eine positive Bilanz gezogen werden. Der Gesamtdurchschnitt reduzierte sich von 17,13% im Jahr 2002 auf 8,52% 2008. Als Grundlage der Bewertung wurden die durchschnittlichen jährlichen Mietausfälle angesetzt. Die Reduzierung des Leerstandes zieht sich, bis auf die Bestände auf dem Kasernengelände gleichmäßig durch alle Gebiete.



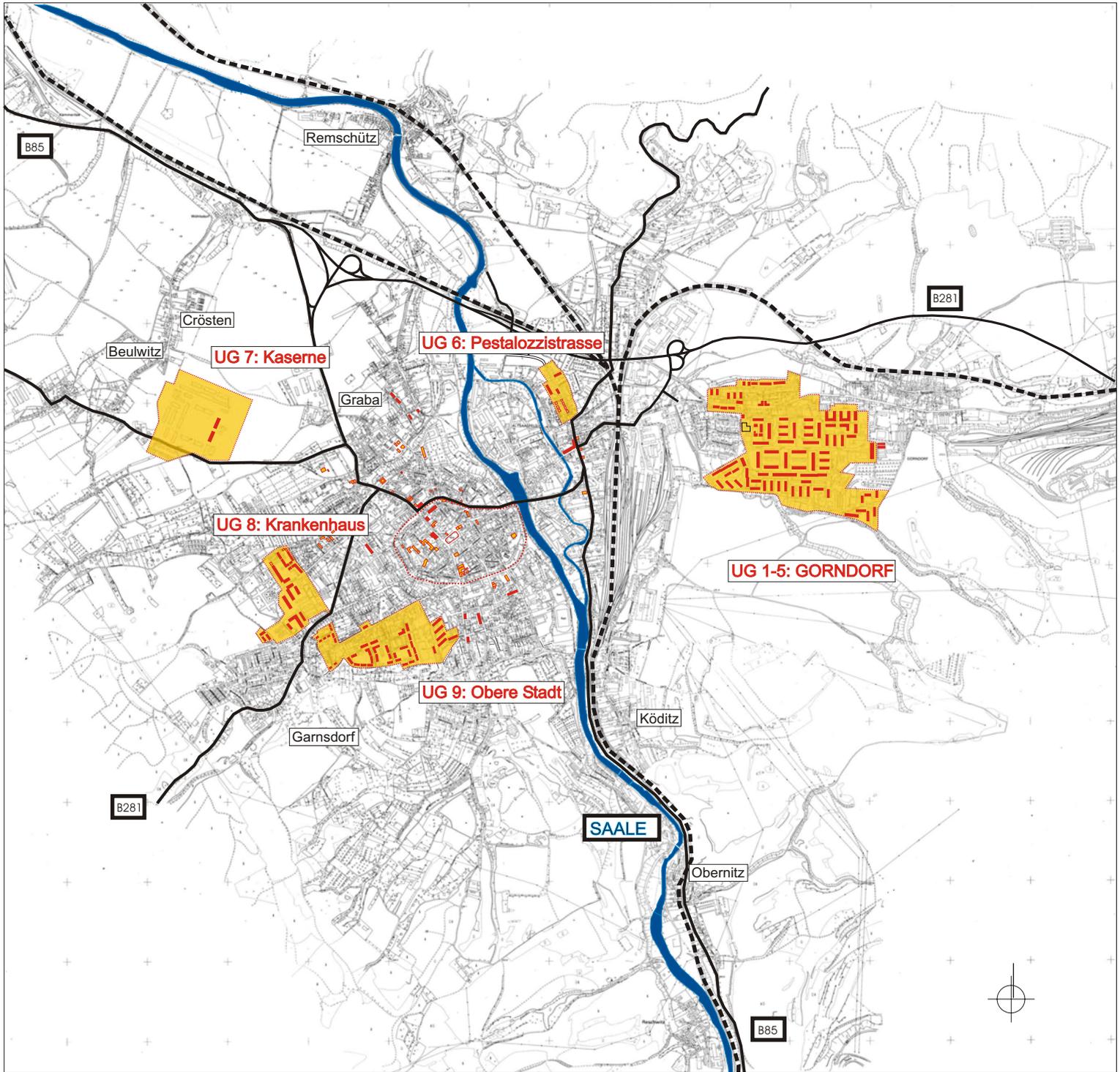
Sanierungsgrad

Im Gegenzug verbesserte sich der Anteil sanierter Gebäude insgesamt von 3.542WE im Jahr 2002 auf 4.262WE. Der größte Anteil davon entfällt auf die Gebiete Gorndorf-Neu und am Bernhardsgraben.



Saalfeld

-Fortschreibung integriertes Stadtentwicklungskonzept-



Gesamt- städtische Einordnung

LEGENDE -Übersichtsplan-

- Untersuchungsgebiete:
- Gornsdorf
 - Pestalozzistrasse
 - Kaserne
 - Krankenhaus
 - Obere Stadt
 - Altstadtkern
- Bestand der beteiligten Wohnungsunternehmen:
- Mehrgeschossiger Wohnungsbau
 - Kleinmaßstäbliche Bebauung

STADT SAALFELD

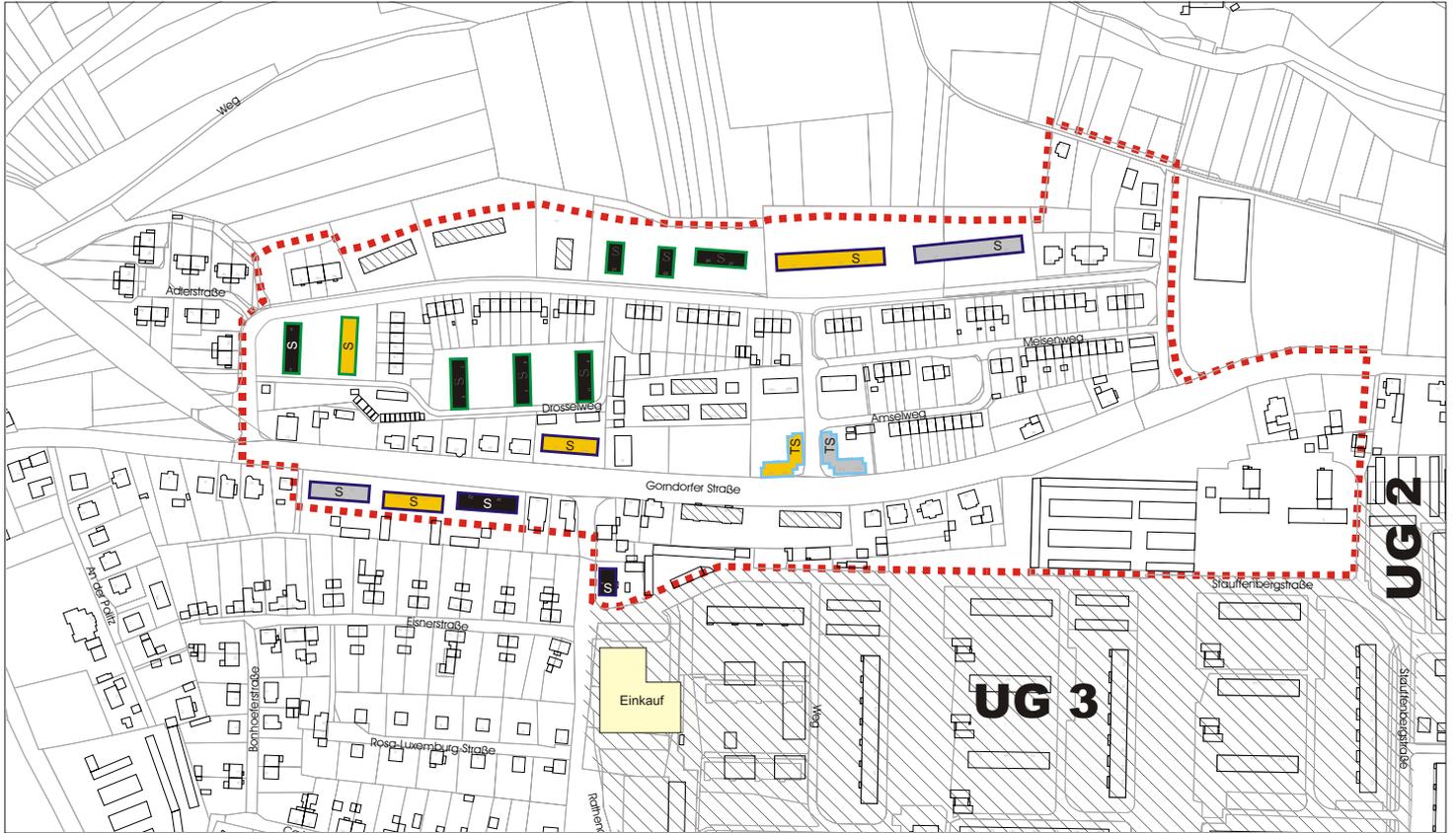
Auftraggeber:
 Stadtverwaltung Saalfeld
 Markt 1
 07318 Saalfeld in Zusammenarbeit mit
 Wohnungsgenossenschaft "Maxhütte"
 Am Vorwerk 4
 07318 Saalfeld
 Wohnungsgenossenschaft Saalfeld
 Kirchenstrasse 31 b
 07319 Saalfeld
 WOBAG (Wohnungsbau-u. Verw.gesellschaft Saalfeld)
 Klosterstrasse 27
 07318 Saalfeld

Auftragnehmer: Arge
 AIG Erfurt u. Partner GmbH
 Alfred- Hess- Straße 40
 99094 Erfurt
 Komet-empirica
 Schreiberstr. 01
 04109 Leipzig

Gesamtstädtische Einordnung Maßstab:
März 2016
Ohne Maßstab

SEK Saalfeld

-Fortschreibung integriertes Stadtentwicklungskonzept-



GORNDORF- NORD



UG 1

LEGENDE

-LEERSTANDSQUOTE-

	0%
	Bis 5%
	6-15%
	16-30%
	Mehr als 30%

-EIGENTÜMER-

	WG Maxhütte	S	saniert
	WG Saalfeld	TS	teilsaniert
	WOBAG	US	unsaniert
	fremd	Nr.	laufende Nummer
	Infrastrukturelle Einrichtungen		

-SANIERUNGSGRAD-

Leerstandsangaben beziehen sich auf die Mietausfälle im Jahr 2008.

SEK SAALFELD

-Fortschreibung 2010-

Auftraggeber:
 Stadtverwaltung Saalfeld
 Markt 1
 07318 Saalfeld
in Zusammenarbeit mit:
 Wohnungsgenossenschaft "Maxhütte"
 Am Vorwerk 4
 07318 Saalfeld
 Wohnungsgenossenschaft Saalfeld
 Kirchenstrasse 31 b
 07318 Saalfeld
 WOBAG (Wohnungsbau-u. Verw.gesellschaft Saalfeld)
 Klostergasse 27
 07318 Saalfeld

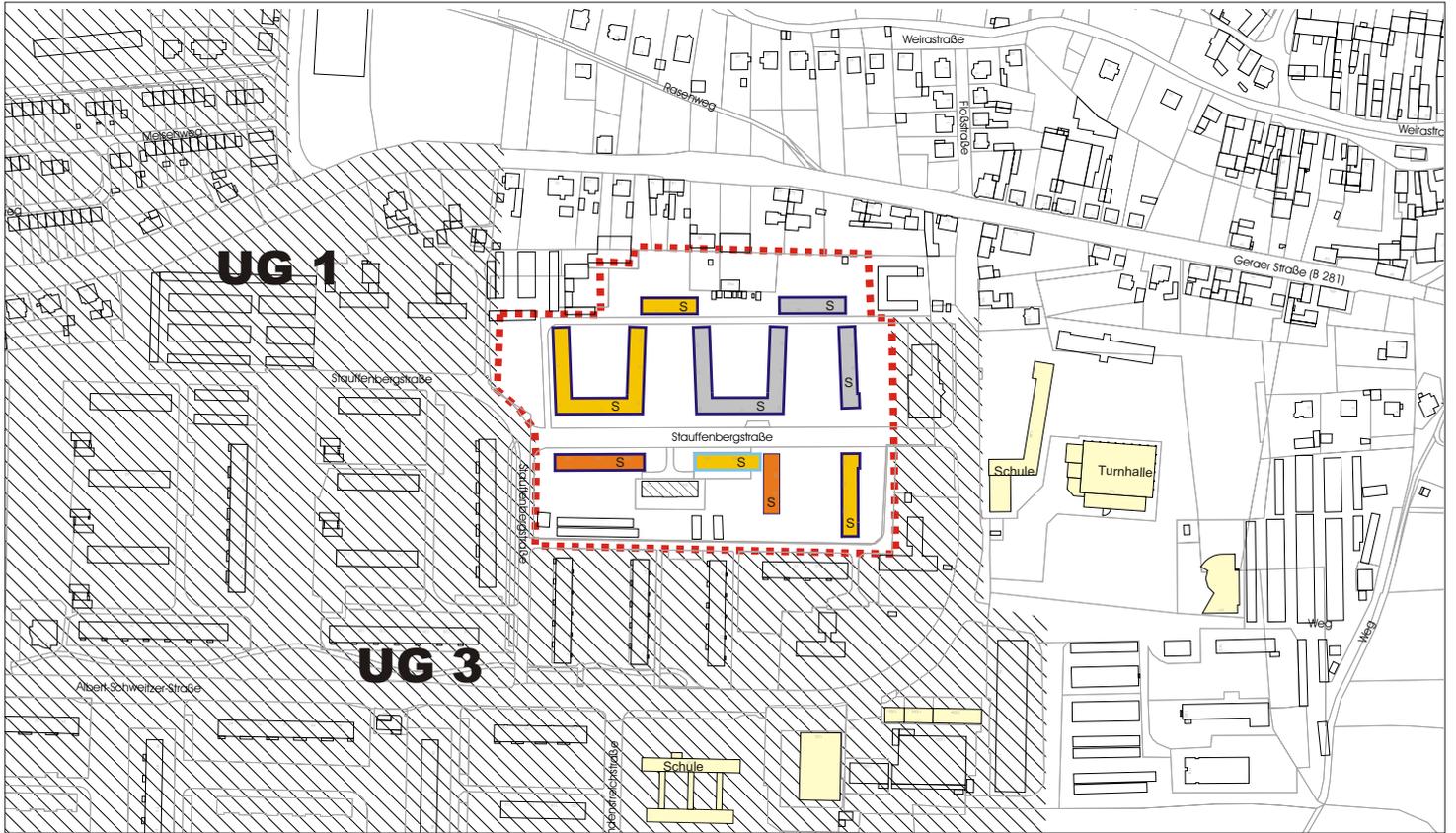
Auftragnehmer: Arge
 AIG Erfurt u. Partner GmbH
 Alfred-Hess-Straße 40
 99094 Erfurt

Komet-empirica
 Schreinerstr. 01
 04109 Leipzig

LEERSTANDSQUOTEN EIGENTÜMER SANIERUNGSGRAD	STAND: 31.12.2008	Datum: März 2010 Ohne Maßstab
--	-------------------	-------------------------------------

SEK Saalfeld

-Fortschreibung integriertes Stadtentwicklungskonzept-



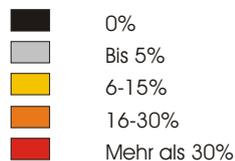
GORNDORF- DENKMAL



UG 2

LEGENDE

-LEERSTANDSQUOTE-



-EIGENTÜMER-



-SANIERUNGSGRAD-

Leerstandsangaben beziehen sich auf die Mietausfälle im Jahr 2008.

SEK SAALFELD

-Fortschreibung 2010-

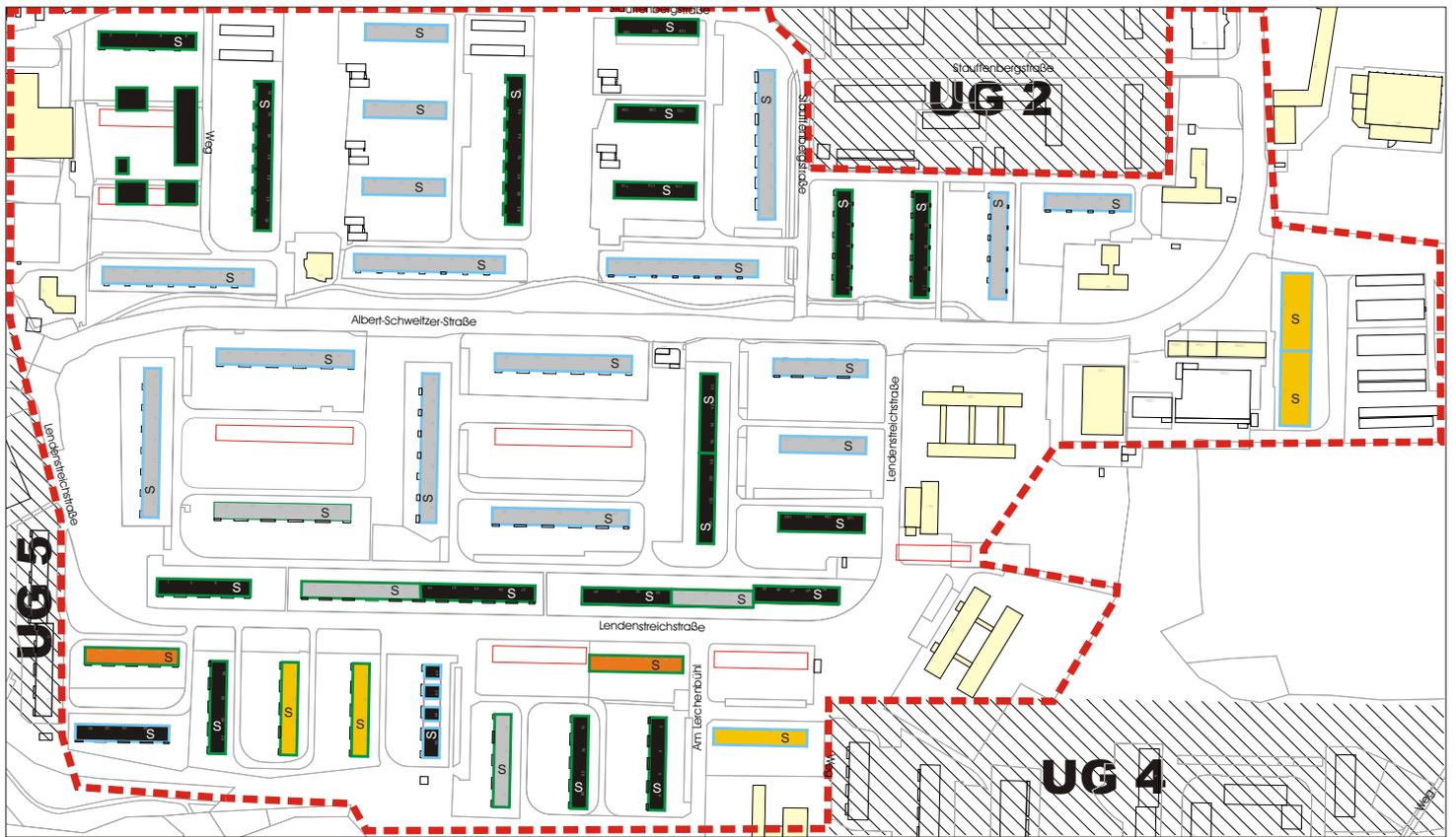
Auftraggeber:
 Stadtverwaltung Saalfeld
 Markt 1
 07318 Saalfeld
 in Zusammenarbeit mit:
 Wohnungsgenossenschaft "Maxhütte"
 Am Vorwerk 4
 07318 Saalfeld
 Wohnungsgenossenschaft Saalfeld
 Kircherstraße 31 b
 07318 Saalfeld
 WOBAG (Wohnungsbau-u. Verw.gesellschaft Saalfeld)
 Klostergasse 27
 07318 Saalfeld

Auftragnehmer: Arge
 AIG Erfurt u. Partner GmbH
 Alfred- Hess- Straße 40
 99094 Erfurt
 Komet-empirica
 Schreiberstr. 01
 04109 Leipzig

LEERSTANDSQUOTEN	Stand:
EIGENTÜMER	März 2010
SANIERUNGSGRAD	Stand: 31.12.2008
	Oliver Malzahn

SEK Saalfeld

-Fortschreibung integriertes Stadtentwicklungskonzept-



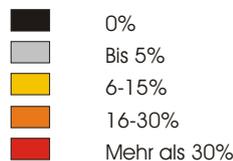
GORNDORF- MITTE



UG 3

LEGENDE

-LEERSTANDSQUOTE-



-EIGENTÜMER-



-SANIERUNGSGRAD-



Leerstandsangaben beziehen sich auf die Mietausfälle im Jahr 2008.

SEK SAALFELD

-Fortschreibung 2010-

Auftraggeber:
 Stadtverwaltung Saalfeld
 Markt 1
 07318 Saalfeld
 in Zusammenarbeit mit:
 Wohnungsgenossenschaft "Maxhütte"
 Am Vorwerk 4
 07318 Saalfeld
 Wohnungsgenossenschaft Saalfeld
 Kircherstraße 31 b
 07318 Saalfeld
 WOBAG (Wohnungsbau-u. Verw.gesellschaft Saalfeld)
 Klostergasse 27
 07318 Saalfeld

Auftragnehmer: Arge
 AIG Erfurt u. Partner GmbH
 Alfred-Hess-Straße 40
 99094 Erfurt
 Komet-empirica
 Schreiberstr. 01
 04109 Leipzig

LEERSTANDSQUOTEN	Stand:
EIGENTÜMER	März 2010
SANIERUNGSGRAD	Stand: 31.12.2008
	Ohne Maßstab

SEK Saalfeld

-Fortschreibung integriertes Stadtentwicklungskonzept-

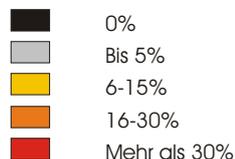


GORNDORF- LERCHENBÜHL

UG 4

LEGENDE

-LEERSTANDSQUOTE-



-EIGENTÜMER-



-SANIERUNGSGRAD-

Leerstandsangaben beziehen sich auf die Mietauffälle im Jahr 2008.

SEK SAALFELD

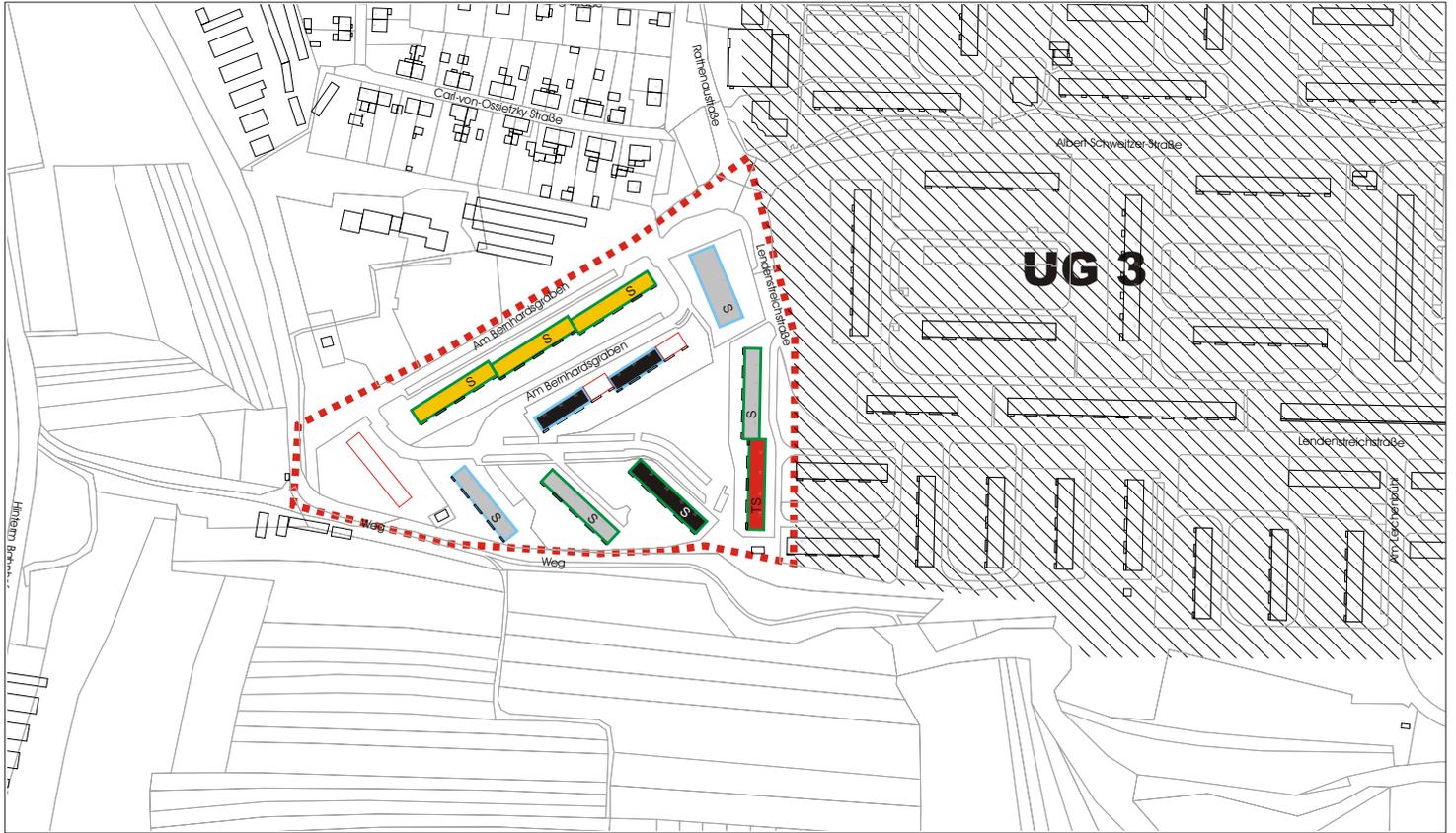
Auftraggeber:
 Stadtverwaltung Saalfeld
 Markt 1
 07318 Saalfeld
in Zusammenarbeit mit:
 Wohnungsgenossenschaft "Maxhütte"
 Am Vorwerk 4
 07318 Saalfeld
 Wohnungsgenossenschaft Saalfeld
 Kircherstraße 31 b
 07318 Saalfeld
 WOBAG (Wohnungsbau-u. Verw.gesellschaft Saalfeld)
 Klodergasse 27
 07318 Saalfeld

Auftragnehmer: Arge
 AIG Erfurt u. Partner GmbH
 Alfred-Hess-Straße 40
 99094 Erfurt
 Komet-empirica
 Schreberstr. 01
 04109 Leipzig

LEERSTANDSQUOTEN	Stand:
EIGENTÜMER	März 2010
SANIERUNGSGRAD	STAND: 31.12.2008
	Ohne Maßstab

SEK Saalfeld

-Fortschreibung integriertes Stadtentwicklungskonzept-



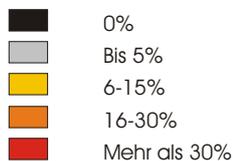
GORNDORF- BERNHARDSGRABEN



UG 5

LEGENDE

-LEERSTANDSQUOTE-



-EIGENTÜMER-



-SANIERUNGSGRAD-

Leerstandsangaben beziehen sich auf die Mietausfälle im Jahr 2008.

SEK SAALFELD

-Fortschreibung 2010-

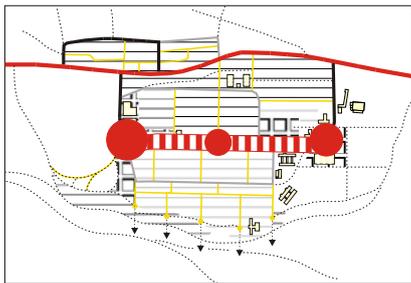
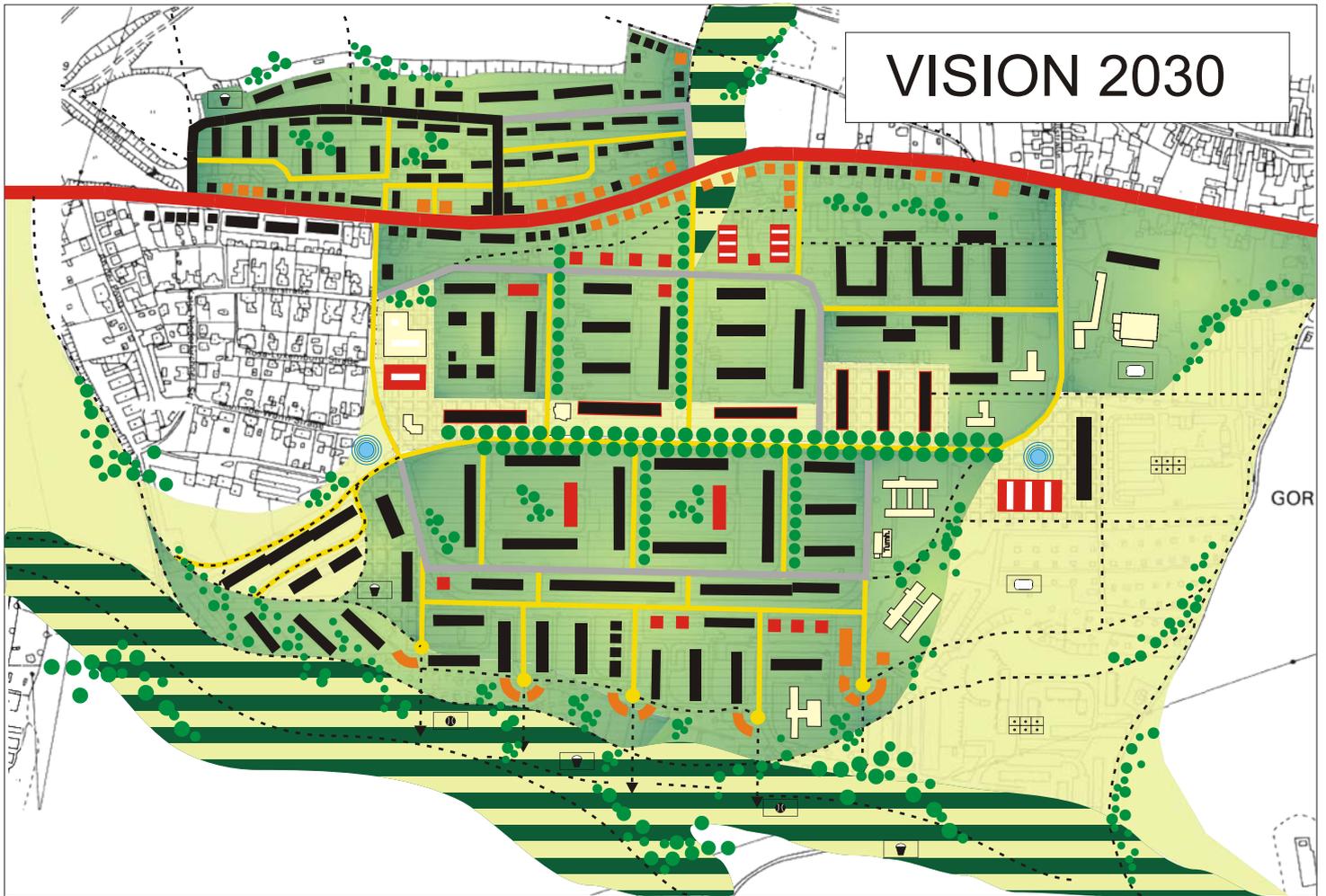
Auftraggeber:
 Stadtverwaltung Saalfeld
 Markt 1
 07318 Saalfeld
in Zusammenarbeit mit:
 Wohnungsgenossenschaft "Maxhütte"
 Am Vorwerk 4
 07318 Saalfeld
 Wohnungsgenossenschaft Saalfeld
 Kirchenstraße 31 b
 07318 Saalfeld
 WOBAG (Wohnungsbau-u. Verw.gesellschaft Saalfeld)
 Klostergasse 27
 07318 Saalfeld

Auftragnehmer: Arge
 AIG Erfurt u. Partner GmbH
 Alfred-Hess-Straße 40
 99094 Erfurt
 Komet-empirica
 Schreibstr. 01
 04109 Leipzig

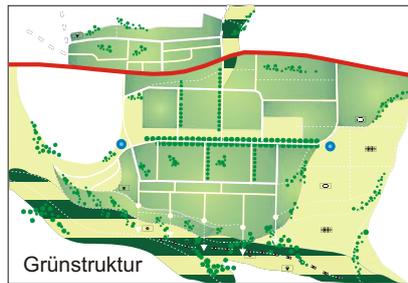
LEERSTANDSQUOTEN	Stand:
EIGENTÜMER	März 2010
SANIERUNGSGRAD	STAND: 31.12.2008
	Oliver Mallatze

Saalfeld

-Fortschreibung integriertes Stadtentwicklungskonzept-



Erschließungsstruktur
Nutzungsstruktur



Grünstruktur



Baustruktur

GORNDORF



UG 1

Gorndorf- Nord

UG 2

Gorndorf- Denkmal

UG 3

Gorndorf- Mitte

UG 4

Gorndorf- Lerchenbühl

UG 5

Gorndorf- Bernhardsgraben

Erschließungsstruktur

- Überregionale Hauptverkehrsstraße
- Hauptsammelstraße
- Sammel-/Anliegerstraße
- Wohnwege (Mischverkehrsflächen)
- Fuß- und Radwege

Nutzungsstruktur

- Wohnnutzung
- Mischnutzung
- Funktionsunterlagerung
- Infrastrukturelle Einrichtungen Bestandserhaltung

Grünstruktur

- Übergeordneter Grünzug
- Private Grün- und Freiflächen mit öffentlicher Nutzung
- Halböffentl./ private Grün- u. Freiflächen
- Baumstandort
- Spielplatz
- Bolzplatz
- Sportplatz
- Dauerkleingärten
- Platzsituation

Baustruktur

- Bestand
- Geschosswohnungsbau
 - Kleinmaßstäbliche Bebauung
- Planung
- Geschossweiser Rückbau/ Segmentrückbau
 - Mehrgeschossiger Wobau
 - Stadtvillen (2-3-geschossig)
 - Reihenhäuser (1-2- gesch.)
 - Einfamilienhäuser (1-2-gesch.)
 - Infrastrukturelle Einrichtungen Erweiterungsmöglichkeit

STADT SAALFELD

Auftraggeber:
Stadtverwaltung Saalfeld
Markt 1
07318 Saalfeld
in Zusammenarbeit mit:
Wohnungsgenossenschaft "Maxhütte"
Am Vorwerk 4
07318 Saalfeld
Wohnungsgenossenschaft Saalfeld
Kirchenstraße 31 b
07318 Saalfeld
WOBAG (Wohnungsbau- u. Verv.gesellschaft Saalfeld)
Klostergasse 27
07318 Saalfeld

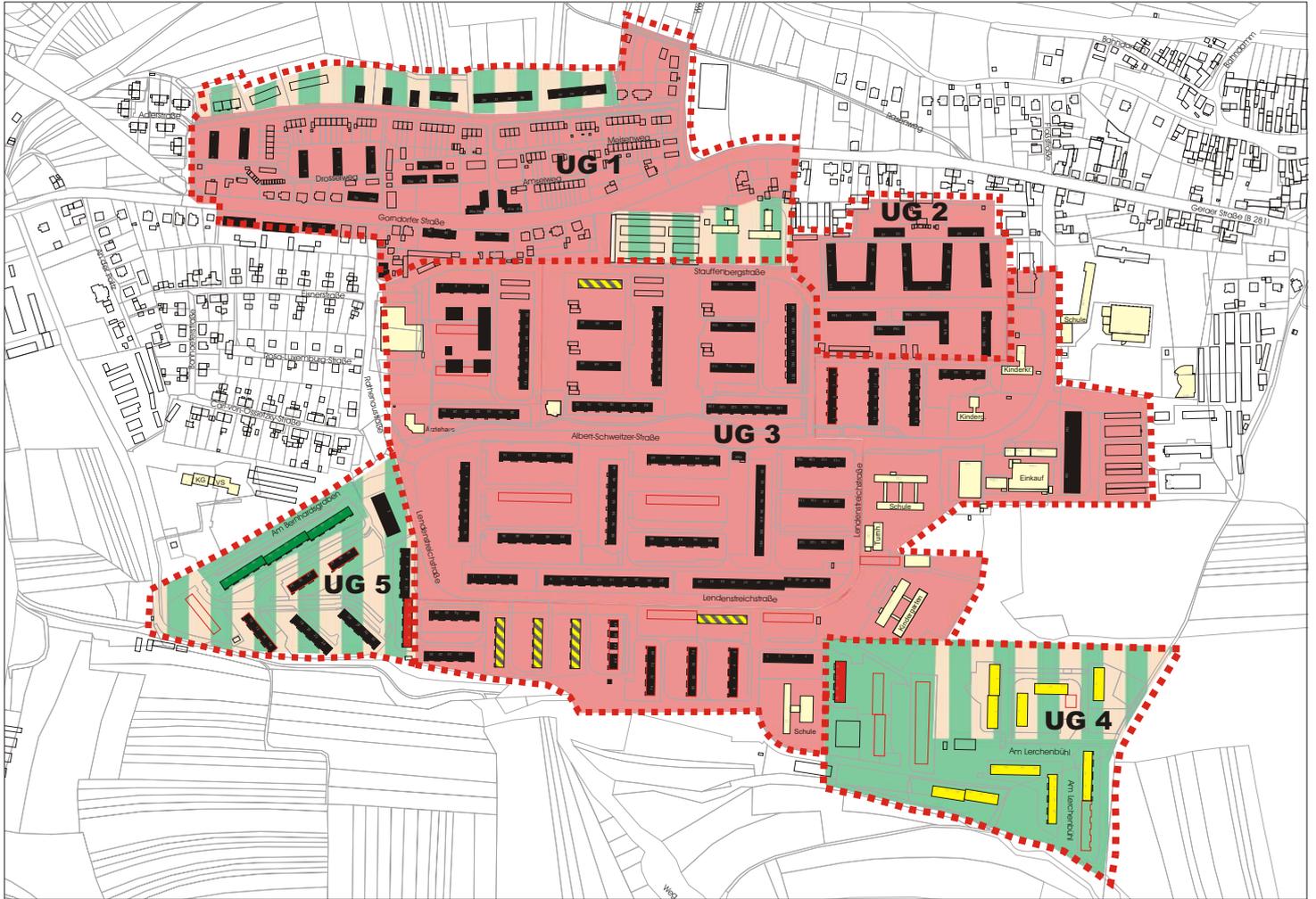
Auftragnehmer: Arge
AIG Erfurt u. Partner GmbH
Alfred- Hess- Straße 40
99094 Erfurt
Komet-empirica
Schreibstr. 01
04109 Leipzig

Städtebauliche Vision
2030

Datum:
März 2010
Chris Mallatso

Saalfeld

-Fortschreibung integriertes Stadtentwicklungskonzept-



GORNDORF



UG 1

Gornsdorf- Nord

UG 2

Gornsdorf- Denkmal

UG 3

Gornsdorf- Mitte

UG 4

Gornsdorf- Lerchenbühl

UG 5

Gornsdorf- Bernhardsgraben

LEGENDE

-Strategieplan entsprechend städtebaulicher Vision unter Berücksichtigung wohnungswirtschaftlicher Bewertung-

 Objekte mit Entscheidungsbedarf	 Stabilisierungsbereich
 Objekte mit Prüfungsbedarf	 Entwicklungsbereich
 Objekte mit Dispositionsbedarf	 Bereich mit städtebaulichem Anpassungsbedarf
 Bestandsobjekte	
 Teilrückbau	 abgebrochenen Gebäude
 Infrastrukturelle Einrichtungen	 teil-rückgebaute Gebäude

STADT SAALFELD

Auftraggeber:
 Stadtverwaltung Saalfeld
 Markt 1
 07318 Saalfeld
in Zusammenarbeit mit:
 Wohnungsgenossenschaft "Maxhütte"
 Am Vorwerk 4
 07318 Saalfeld
 Wohnungsgenossenschaft Saalfeld
 Kirchenstraße 31 b
 07318 Saalfeld
 WOBAG (Wohnungsbau-u. Verw.gesellschaft Saalfeld)
 Klottergasse 27
 07318 Saalfeld

Auftragnehmer: Arge
 AIG Erfurt u. Partner GmbH
 Alfred- Hess- Straße 40
 99094 Erfurt
 Komet-empirica
 Schreibeistr. 01
 04109 Leipzig

Strategieplan
 Datum: März 2016
 Ohne Maßstab

SEK Saalfeld

-Fortschreibung integriertes Stadtentwicklungskonzept-



PESTALOZZISTRASSE



UG 6

LEGENDE

-LEERSTANDSQUOTE-

- 0%
- Bis 5%
- 6-15%
- 16-30%
- Mehr als 30%

-EIGENTÜMER-

- WG Maxhütte S
- WG Saalfeld TS
- WOBAG US
- fremd Nr.
- Infrastrukturelle Einrichtungen
- Abgebrochene Gebäude

-SANIERUNGSGRAD-

- S saniert
- TS teilsaniert
- US unsaniert
- Nr. Laufende Nummer

Leerstandsangaben beziehen sich auf die Mietausfälle im Jahr 2008.

SEK SAALFELD

Auftraggeber:
 Stadtverwaltung Saalfeld
 Markt 1
 07318 Saalfeld
in Zusammenarbeit mit:
 Wohnungsgenossenschaft "Maxhütte"
 Am Vorwerk 4
 07318 Saalfeld
 Wohnungsgenossenschaft Saalfeld
 Kircherstraße 31 b
 07318 Saalfeld
 WOBAG (Wohnungsbau-u. Verw.gesellschaft Saalfeld)
 Klottergasse 27
 07318 Saalfeld

Auftragnehmer: Arge
 AIG Erfurt u. Partner GmbH
 Alfred-Hess-Straße 40
 99094 Erfurt
 Komet-empirica
 Schreiberstr. 01
 04109 Leipzig

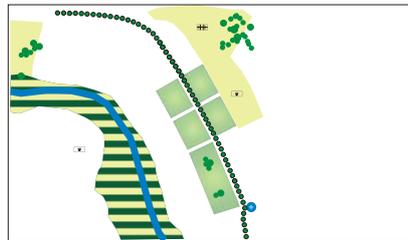
LEERSTANDSQUOTEN
 EIGENTÜMER
 SANIERUNGSGRAD STAND: 31.12.2008 Datum: März 2010
Quelle: Maßstab

Saalfeld

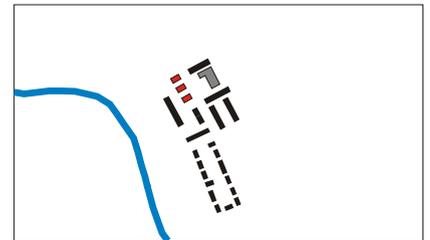
-Fortschreibung integriertes Stadtentwicklungskonzept-



Erschließungsstruktur
Nutzungsstruktur



Grünstruktur



Baustruktur

PESTALOZZISTRASSE



UG 6

Erschließungsstruktur

- Hauptsammelstraße
- Sammel-/Anliegerstraße
- Erschließungswege
- Fuß- und Radwege

Nutzungsstruktur

- Wohnnutzung
- Gewerbenutzung

Grünstruktur

- Übergeordneter Grünzug
- Öffentliche Grün- und Freiflächen
- Halböffentl./ private Grün- u. Freiflächen
- Baumstandort
- Spielplatz
- Dauerkleingärten
- Neugestaltung der vorhandenen Platzsituation
- Wasserlauf

Baustruktur

- Bestand
- Kleinmaßstäbliche Bebauung
- Planung
- Wohn- und Geschäftshäuser 2-3-geschossig

STADT SAALFELD

Auftraggeber:
Stadtverwaltung Saalfeld
Markt 1
07318 Saalfeld
in Zusammenarbeit mit:
Wohnungsgenossenschaft "Maxhütte"
Am Vorwerk 4
07318 Saalfeld
Wohnungsgenossenschaft Saalfeld
Kirchenstraße 31 b
07318 Saalfeld
WOBAG (Wohnungsbau-u. Verw.gesellschaft Saalfeld)
Klostergasse 27
07318 Saalfeld

Auftragnehmer: Arge
AIG Erfurt u. Partner GmbH
Alfred-Hess-Straße 40
99094 Erfurt
Komet-empirica
Schreibstr. 01
04109 Leipzig

Städtebauliches Szenario
Datum: März 2016
Oben: Malinowski

Saalfeld

-Fortschreibung integriertes Stadtentwicklungskonzept-



PESTALOZZISTRASSE



UG 6

LEGENDE

-Strategieplan entsprechend städtebaulichem Szenario unter Berücksichtigung wohnungswirtschaftlicher Bewertung-

- | | | | |
|---|---------------------------------|---|--|
|  | Objekte mit Entscheidungsbedarf |  | Stabilisierungsbereich |
|  | Objekte mit Prüfungsbedarf |  | Entwicklungsbereich |
|  | Objekte mit Dispositionsbedarf |  | Bereich mit städtebaulichem Anpassungsbedarf |
|  | Bestandsobjekte | | |
|  | Infrastrukturelle Einrichtungen | | |

STADT SAALFELD

Auftraggeber:
 Stadtverwaltung Saalfeld
 Markt 1
 07318 Saalfeld
in Zusammenarbeit mit:
 Wohnungsgenossenschaft "Maxhütte"
 Am Vorwerk 4
 07318 Saalfeld
 Wohnungsgenossenschaft Saalfeld
 Kirchenstraße 31 b
 07318 Saalfeld
 WOBAG (Wohnungsbau-u. Verw.gesellschaft Saalfeld)
 Klottergasse 27
 07318 Saalfeld

Auftragnehmer: Arge
 AIG Erfurt u. Partner GmbH
 Alfred-Hess-Straße 40
 99094 Erfurt
 Komet-empirica
 Schreiberstr. 01
 04109 Leipzig

Strategieplan Datum:
März 2016
Ohne Maßstab

SEK Saalfeld

-Fortschreibung integriertes Stadtentwicklungskonzept-



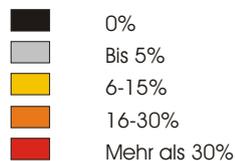
KASERNE



UG 7

LEGENDE

-LEERSTANDSQUOTE-



-EIGENTÜMER-



-SANIERUNGSGRAD-

Leerstandsangaben beziehen sich auf die Mietausfälle im Jahr 2008.

SEK SAALFELD

-Fortschreibung 2010-

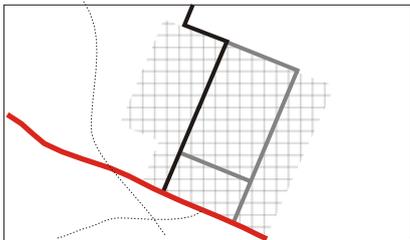
Auftraggeber:
 Stadtverwaltung Saalfeld
 Markt 1
 07318 Saalfeld
 in Zusammenarbeit mit:
 Wohnungsgenossenschaft "Maxhütte"
 Am Vorwerk 4
 07318 Saalfeld
 Wohnungsgenossenschaft Saalfeld
 Kirchenstraße 31 b
 07318 Saalfeld
 WOBAG (Wohnungsbau-u. Verw.gesellschaft Saalfeld)
 Klottergasse 27
 07318 Saalfeld

Auftragnehmer: Arge
 AIG Erfurt u. Partner GmbH
 Alfred-Hess-Straße 40
 99094 Erfurt
 Komat-empirica
 Schreiberstr. 01
 04109 Leipzig

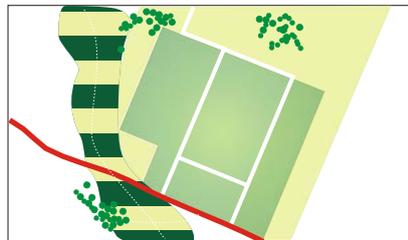
LEERSTANDSQUOTEN	Stand:
EIGENTÜMER	März 2010
SANIERUNGSGRAD	STAND: 31.12.2008
	Chris Mallatze

Saalfeld

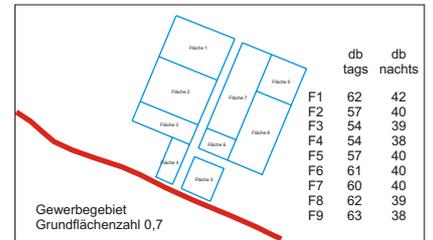
-Fortschreibung integriertes Stadtentwicklungskonzept-



Erschließungsstruktur
Nutzungsstruktur



Grünstruktur



Vorgaben Bebauungsplan

KASERNE



UG 7

Erschließungsstruktur

- Überregionale Hauptverkehrsstraße
- Hauptsammelstraße
- Sammel-/Anliegerstraße
- Erschließungswege
- Fuß- und Radwege

Nutzungsstruktur

- Gewerbenutzung

Grünstruktur

- Übergeordneter Grünzug
- Öffentliche Grün- und Freiflächen
- Halböffentl./ private Grün- u. Freiflächen
- Baumstandort

Baustruktur

- Bestand
- Planung
- Mehrgeschossige Bebauung

STADT SAALFELD

Auftraggeber:
Stadtverwaltung Saalfeld
Markt 1
07318 Saalfeld
in Zusammenarbeit mit:
Wohnungsgenossenschaft "Machhütte"
Am Vorwerk 4
07318 Saalfeld
Wohnungsgenossenschaft Saalfeld
Kircherstraße 31 b
07318 Saalfeld
WOBAG (Wohnungsbau-u. Verw.gesellschaft Saalfeld)
Klottergasse 27
07318 Saalfeld

Auftragnehmer: Arge
AIG Erfurt u. Partner GmbH
Alfred-Hess-Straße 40
99094 Erfurt
Komet-empirica
Schreibstr. 01
04109 Leipzig

Städtebauliches Szenario Datum: März 2016
Ohne Maßstab

Saalfeld

-Fortschreibung integriertes Stadtentwicklungskonzept-



KASERNE



UG 7

LEGENDE

-Strategieplan entsprechend städtebaulichem Szenario unter Berücksichtigung wohnungswirtschaftlicher Bewertung-

- | | | | |
|---|---------------------------------|---|--|
|  | Objekte mit Entscheidungsbedarf |  | Stabilisierungsbereich |
|  | Objekte mit Prüfungsbedarf |  | Entwicklungsbereich |
|  | Objekte mit Dispositionsbedarf |  | Bereich mit städtebaulichem Anpassungsbedarf |
|  | Bestandsobjekte | | |
|  | Infrastrukturelle Einrichtungen | | |

STADT SAALFELD

Auftraggeber:
 Stadtverwaltung Saalfeld
 Markt 1
 07318 Saalfeld
in Zusammenarbeit mit:
 Wohnungsgenossenschaft "Maxhütte"
 Am Vorwerk 4
 07318 Saalfeld
 Wohnungsgenossenschaft Saalfeld
 Kircherstraße 31 b
 07318 Saalfeld
 WOBAG (Wohnungsbau-u. Verw.gesellschaft Saalfeld)
 Klottergasse 27
 07318 Saalfeld

Auftragnehmer: Arge
 AIG Erfurt u. Partner GmbH
 Alfred-Hess-Straße 40
 99094 Erfurt
 Komet-empirica
 Schreiberstr. 01
 04109 Leipzig

Strategieplan Datum:
März 2016
Ohne Maßstab

SEK Saalfeld

-Fortschreibung integriertes Stadtentwicklungskonzept-



K 20- Krankenhaus- 20-er Jahre
 K 1- Krankenhaus- Rainweg
 K 2- Krankenhaus- Lessingstrasse

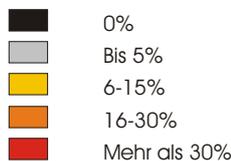
KRANKENHAUS



UG 8

LEGENDE

-LEERSTANDSQUOTE-



-EIGENTÜMER-



-SANIERUNGSGRAD-

Leerstandsangaben beziehen sich auf die Mietauffälle im Jahr 2008.

SEK SAALFELD

-Fortschreibung 2010-

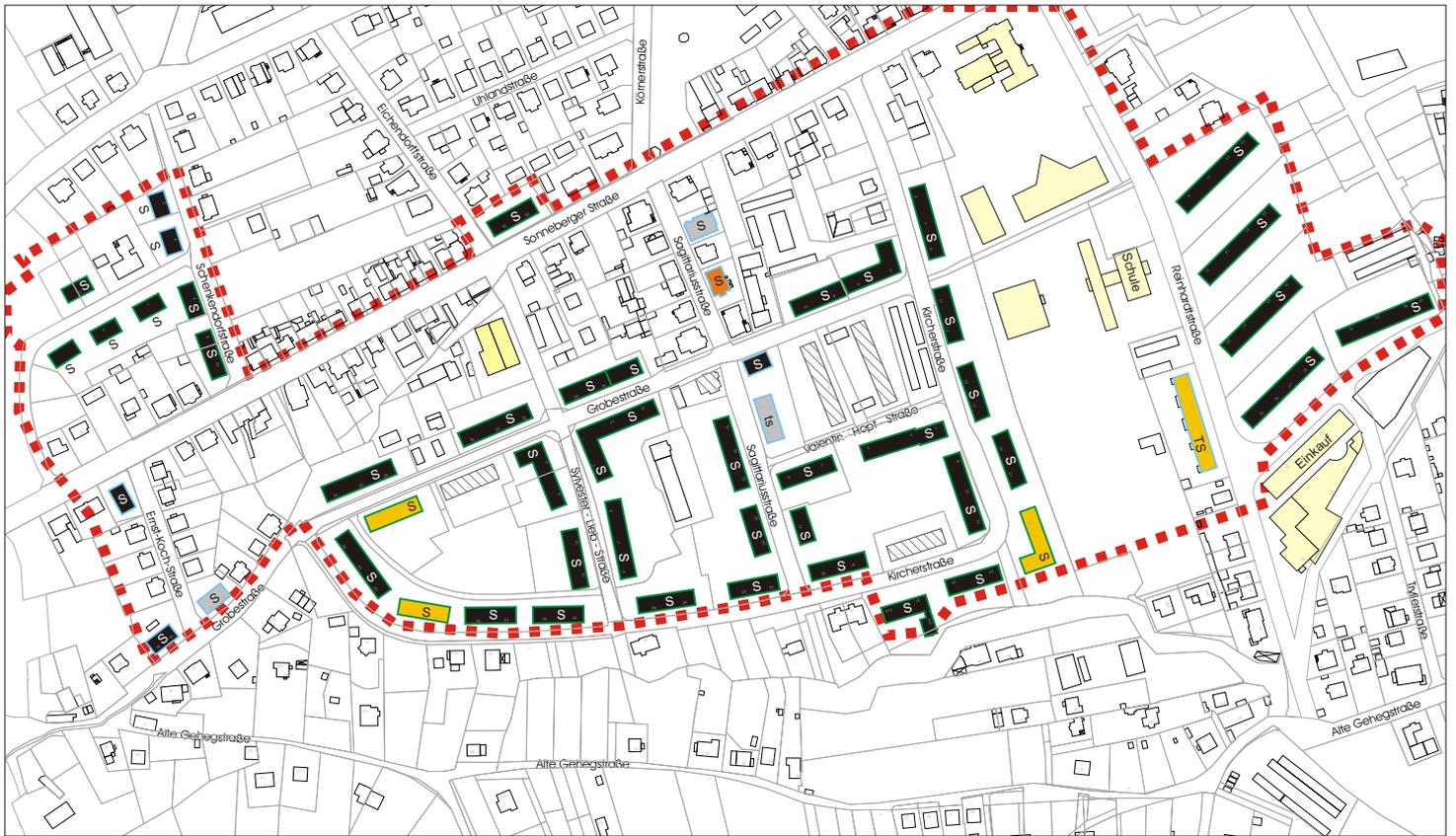
Auftraggeber:
 Stadtverwaltung Saalfeld
 Markt 1
 07318 Saalfeld
 in Zusammenarbeit mit:
 Wohnungsgenossenschaft "Maxhütte"
 Am Vorwerk 4
 07318 Saalfeld
 Wohnungsgenossenschaft Saalfeld
 Kircherstrasse 31 b
 07318 Saalfeld
 WOBAG (Wohnungsbau-u. Verw.gesellschaft Saalfeld)
 Klottergasse 27
 07318 Saalfeld

Auftragnehmer: Arge
 AIG Erfurt u. Partner GmbH
 Alfred-Hess-Straße 40
 99094 Erfurt
 Komet-empirica
 Schreiberstr. 01
 04109 Leipzig

LEERSTANDSQUOTEN
 EIGENTÜMER
 SANIERUNGSGRAD
 STAND: 31.12.2008
 Datum:
 März 2010
 Ohne Maßstab

SEK Saalfeld

-Fortschreibung integriertes Stadtentwicklungskonzept-



OBERE STADT



UG 9

LEGENDE

-LEERSTANDSQUOTE-

- 0%
- Bis 5%
- 6-15%
- 16-30%
- Mehr als 30%

-EIGENTÜMER-

- WG Maxhütte S
- WG Saalfeld TS
- WOBAG US
- fremd
- Infrastrukturelle Einrichtungen

-SANIERUNGSGRAD-

- S saniert
- TS teilsaniert
- US unsaniert

Leerstandsangaben beziehen sich auf die Mietauffälle im Jahr 2008.

SEK SAALFELD

-Fortschreibung 2010-

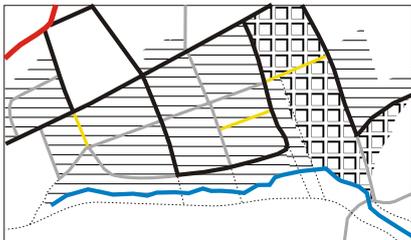
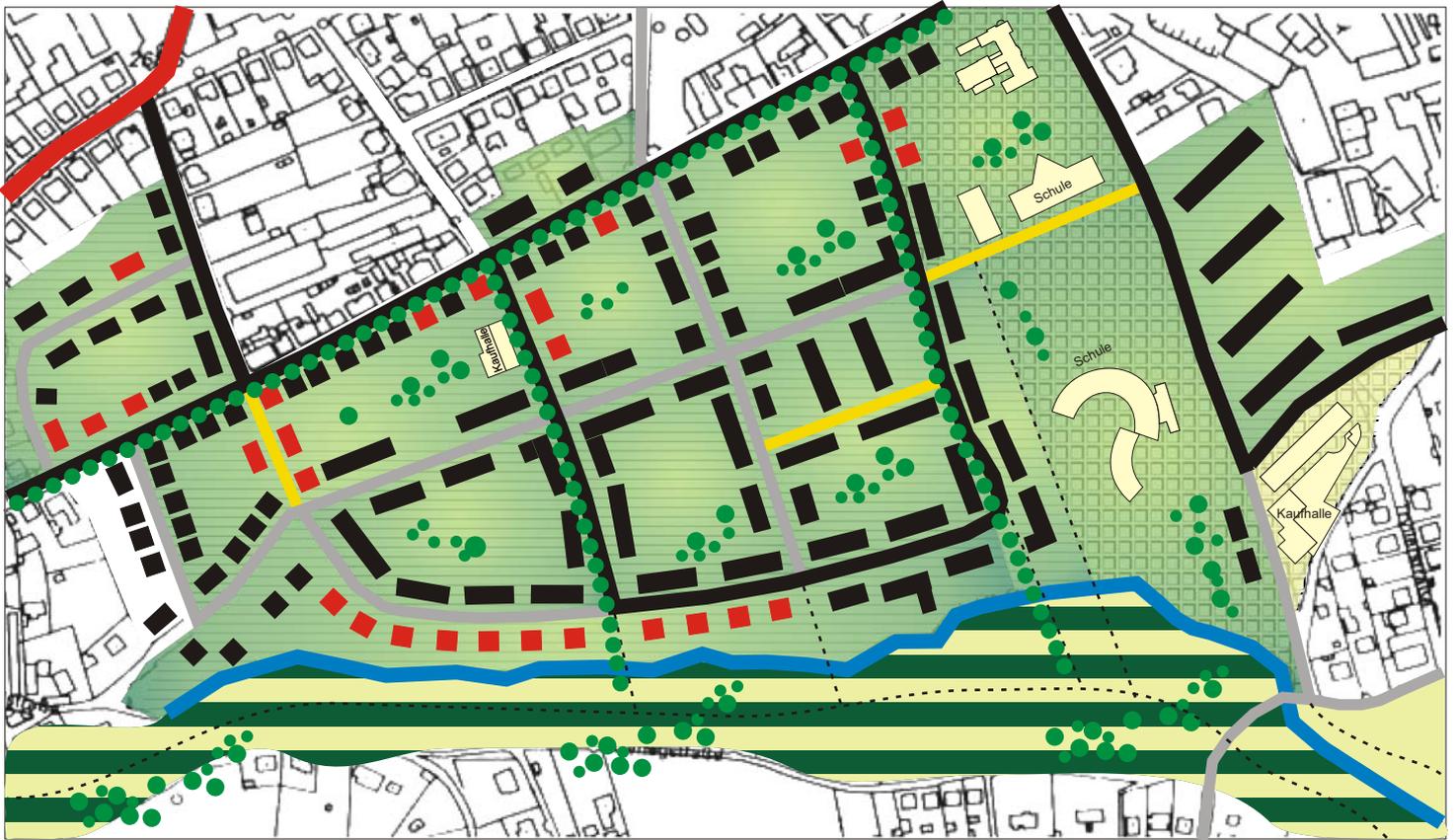
Auftraggeber:
 Stadtverwaltung Saalfeld
 Markt 1
 07318 Saalfeld
in Zusammenarbeit mit:
 Wohnungsgenossenschaft "Maxhütte"
 Am Vorwerk 4
 07318 Saalfeld
 WGS (Wohnungsgenossenschaft Saalfeld)
 Kircherstraße 31 b
 07318 Saalfeld
 WOBAG (Wohnungsbau-u. Verw.gesellschaft Saalfeld)
 Klottergasse 27
 07318 Saalfeld

Auftragnehmer: Arge
 AIG Erfurt u. Partner GmbH
 Alfred-Hess-Straße 40
 99094 Erfurt
 Komet-empirica
 Schreierstr. 01
 04109 Leipzig

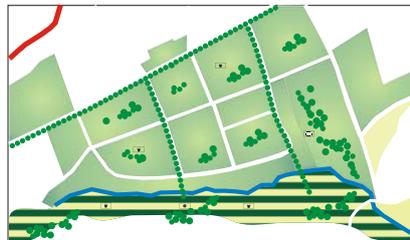
LEERSTANDSQUOTEN
 EIGENTÜMER
 SANIERUNGSGRAD
 STAND: 31.12.2008
Datum: März 2010
 Ohne Maßstab

Saalfeld

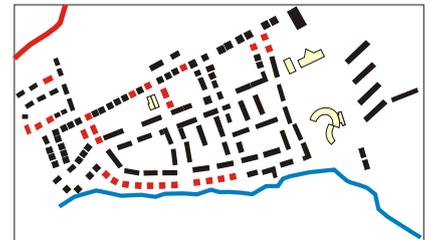
-Fortschreibung integriertes Stadtentwicklungskonzept-



Erschließungsstruktur
Nutzungsstruktur



Grünstruktur



Baustruktur

OBERE STADT



UG 9

Erschließungsstruktur

- Überregionale Hauptverkehrsstraße
- Hauptsammelstraße
- Sammel-/Anliegerstraße
- Wohnwege (Mischverkehrsflächen)
- Fuß- und Radwege

Nutzungsstruktur

- Wohnnutzung
- Mischnutzung
- Infrastrukturelle Einrichtungen

Grünstruktur

- Übergeordneter Grünzug
- Öffentliche Grün- und Freiflächen
- Halböffentl./ private Grün- u. Freiflächen
- Baumstandort
- Spielplatz
- Bolzplatz
- Sportplatz
- Wasserlauf (Köditzgraben)

Baustruktur

- Bestand
- Geschosswohnungsbau
 - Kleinmaßstäbliche Bebauung
- Planung
- Doppelhäuser/ Einfamilienhäuser (1-2-gesch.)

STADT SAALFELD

Auftraggeber:
Stadtverwaltung Saalfeld
Markt 1
07318 Saalfeld
in Zusammenarbeit mit:
Wohnungsgenossenschaft "Maxhütte"
Am Vorwerk 4
07318 Saalfeld
Wohnungsgenossenschaft Saalfeld
Kircherstraße 31 b
07318 Saalfeld
WOBAG (Wohnungsbau-u. Verw.gesellschaft Saalfeld)
Kloßergasse 27
07318 Saalfeld

Auftragnehmer: Arge
AIG Erfurt u. Partner GmbH
Alfred-Hess-Straße 40
99094 Erfurt
Kornel-empirica
Schreiberstr. 01
04109 Leipzig

Städtebauliches Szenario Datum: März 2010
Ohne Maßstab

Saalfeld

-Fortschreibung integriertes Stadtentwicklungskonzept-



OBERE STADT



UG 9

LEGENDE

-Strategieplan entsprechend städtebaulichem Szenario unter Berücksichtigung wohnungswirtschaftlicher Bewertung-

- | | |
|--|--|
| Objekte mit Entscheidungsbedarf | Stabilisierungsbereich |
| Objekte mit Prüfungsbedarf | Entwicklungsbereich |
| Objekte mit Dispositionsbedarf | Bereich mit städtebaulichem Anpassungsbedarf |
| Bestandsobjekte | |
| Geschößwohnungsbau privat | |
| Infrastrukturelle Einrichtungen | |

STADT SAALFELD

Auftraggeber:
 Stadtverwaltung Saalfeld
 Markt 1
 07318 Saalfeld
in Zusammenarbeit mit:
 Wohnungsgenossenschaft "Machhütte"
 Am Vorwerk 4
 07318 Saalfeld
 Wohnungsgenossenschaft Saalfeld
 Kirchenstraße 31 b
 07318 Saalfeld
 WOBAG (Wohnungsbau-u. Verw.gesellschaft Saalfeld)
 Klottergasse 27
 07318 Saalfeld

Auftragnehmer: Arge
 AIG Erfurt u. Partner GmbH
 Alfred-Hess-Straße 40
 99094 Erfurt
 Komat-empirica
 Schreierstr. 01
 04109 Leipzig

Strategieplan Datum:
März 2010
Ohne Maßstab

Saalfeld

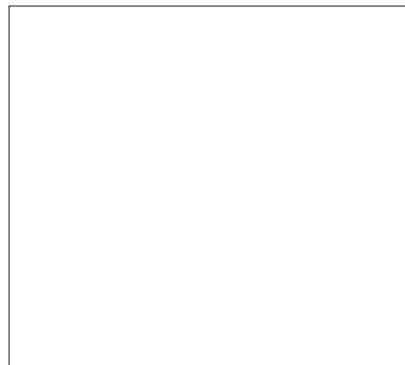
-Fortschreibung integriertes Stadtentwicklungskonzept-

Graba



Blankenburger Str.

Schillerstrasse



Helenenstrasse



Knochstrasse

EINZELSTANDORTE

(Mehrgeschossiger Wohnungsbau nach 1950)



ES

LEGENDE

-LEERSTANDSQUOTE-

- 0%
- Bis 5%
- 6-15%
- 16-30%
- Mehr als 30%
- Leerstand sanierungsbedingt

-EIGENTÜMER-

- WG Maxhütte S
- WG Saalfeld TS
- WOBAG US
- fremd
- Infrastrukturelle Einrichtungen

-SANIERUNGSGRAD-

- S saniert
- TS teilsaniert
- US unsaniert

Leerstandsangaben beziehen sich auf die Mietausfälle im Jahr 2008.

STADT SAALFELD

Auftraggeber:
 Stadtverwaltung Saalfeld
 Markt 1
 07318 Saalfeld
in Zusammenarbeit mit:
 Wohnungsgenossenschaft "Maxhütte"
 Am Vorwerk 4
 07318 Saalfeld
 Wohnungsgenossenschaft Saalfeld
 Kircherstrasse 31 b
 07318 Saalfeld
 WOBAG (Wohnungsbau-u. Verw.gesellschaft Saalfeld)
 Klottergasse 27
 07318 Saalfeld

Auftragnehmer: Arge
 AIG Erfurt u. Partner GmbH
 Alfred-Hess-Straße 40
 99094 Erfurt

Komet-empirica
 Schreiberstr. 01
 04109 Leipzig

Stand: März 2010
 Eigentümer: Ohne Maßstab

Saalfeld

-Fortschreibung integriertes Stadtentwicklungskonzept-

Graba

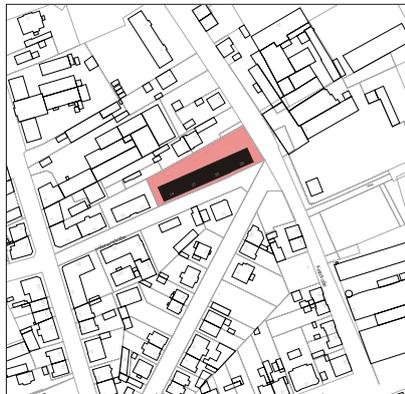


Blankenburger Str.

Schillerstrasse



Helenenstrasse



Knochstrasse



EINZELSTANDORTE



ES

LEGENDE

-Strategieplan entsprechend städtebaulichem Szenario
unter Berücksichtigung wohnungswirtschaftlicher Bewertung-

- | | | | |
|---|---------------------------------|---|--|
|  | Objekte mit Entscheidungsbedarf |  | Stabilisierungsbereich |
|  | Objekte mit Prüfungsbedarf |  | Entwicklungsbereich |
|  | Objekte mit Dispositionsbedarf |  | Bereich mit städtebaulichem Anpassungsbedarf |
|  | Bestandsobjekte | | |

STADT SAALFELD

Auftraggeber:
Stadtverwaltung Saalfeld
Markt 1
07318 Saalfeld
in Zusammenarbeit mit:
Wohnungsgenossenschaft "Maxhütte"
Am Vorwerk 4
07318 Saalfeld
Wohnungsgenossenschaft Saalfeld
Kircherstrasse 31 b
07318 Saalfeld
WOBAG (Wohnungsbau-u. Verw.gesellschaft Saalfeld)
Klottergasse 27
07318 Saalfeld

Auftragnehmer: Arge
AIG Erfurt u. Partner GmbH
Alfred-Hess-Straße 40
99094 Erfurt

Komet-empirica
Schreiberstr. 01
04109 Leipzig

Strategieplan

Datum:
März 2016
Ohne Maßstab

18. UMSETZUNGSSTRATEGIE

Das durch das städtische Leitbild und die wohnungswirtschaftliche Betrachtung untersetzte Stadtumbaukonzept bedarf zu seiner Realisierung einer ständigen Fortschreibung.

Bisherige Planungsmethoden und –strategien sind dem Strukturwandel in der Wohnungswirtschaft auch zukünftig anzupassen; qualitativer Stadtumbau ist als Chance künftiger Stadtentwicklung zu begreifen.

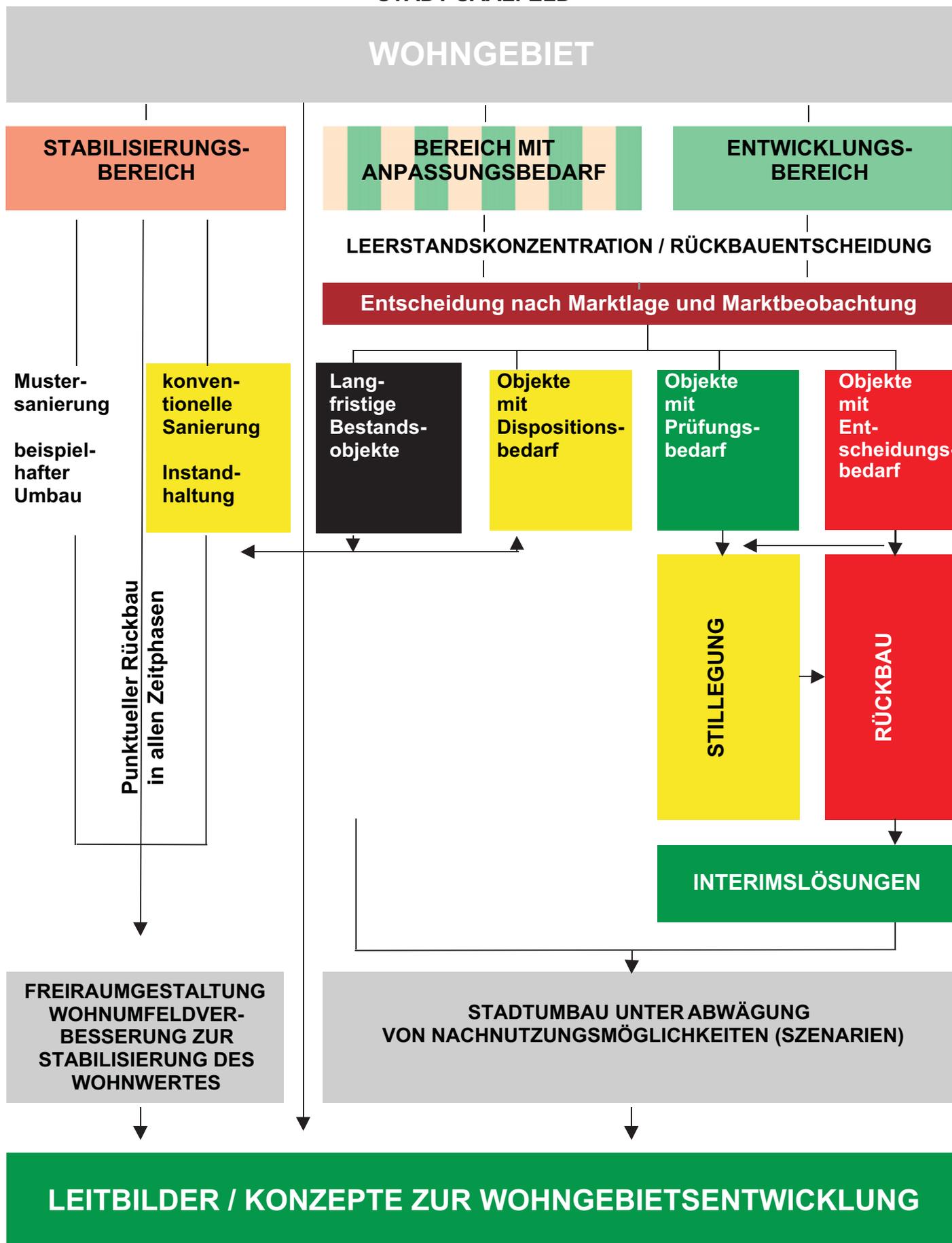
Die hier vorgeschlagene Strategie besteht aus einzelnen Bausteinen, die nacheinander und parallel auf der Grundlage entwickelter Quartiersleitbilder umgesetzt werden können. Dem Leitbild entsprechend wurden für die einzelnen Quartiere städtebaulich relevante Stabilisierungs- und Entwicklungsbereiche sowie Bereiche mit städtebaulichem Anpassungsbedarf ausgewiesen. Darauf aufbauend lassen sich Handlungsfelder sowie kurz- mittel- und langfristige Maßnahmen nach Marktlage und –beobachtung ableiten (siehe Schema)

Entscheidend für dieses strategische Herangehen ist, auf dem heutigen Kenntnisstand aufbauend kurzfristig, sachlich fundierte Entscheidungen treffen zu können, und mittelfristig nach Erkenntniszuwachs weitere Entscheidungen zu fällen. Der Prozess der Planfortschreibung in periodischen Abständen ist zwingend notwendig, um dann z.B. die „Objekte mit Prüfungs- oder Dispositionsbedarf“ einer erneuten Entscheidung je nach Einwohnersituation und Marktnachfrage neu zu bewerten. Folgende Einzelmaßnahmen sind bisher erfolgreich durchgeführt worden und müssen weiter verfolgt werden:

1. Nachbesserungsmaßnahmen in Gebieten, für die ein langfristiger Bestand am Wohnungsmarkt in Aussicht gestellt werden kann, um sie durch weitere Instandsetzung, Modernisierungs- und Umfeldmaßnahmen zu Stabilisierungsbereichen zu entwickeln.
2. Konzentration des Leerstandes möglichst an Standorten, an denen aus städtebaulichen Gründen eine zwischenzeitliche Stilllegung vertretbar ist.
3. Abriss leergezogener Gebäude zur unmittelbaren Marktanpassung und zur Vermeidung von städtebaulichen Missständen.
4. Freiraummaßnahmen als Zwischennutzung, oder je nach städtebaulicher Situation Vorbereitung von später zu realisierenden Baumaßnahmen.
5. Bauliche Ergänzungsmaßnahmen entsprechend der Situation am Immobilienmarkt, ggf. durch gesonderte Wohnungsbauinitiativen.
6. Anpassung der sozialen Infrastruktur durch Konzentration der Angebote, ggf. auch durch Aufgabe von Einzelstandorten inkl. der Vorbereitung von Nachnutzungsmöglichkeiten im Bereich Freiraumplanung oder neuen Baustrukturen.
7. Anpassungsmaßnahmen im Bereich der technischen Infrastruktur.

Entscheidend für die langfristige Umsetzung des Stadtumbaus ist die Schaffung finanzieller Rahmenbedingungen, die zur Motivation der Wohnungsunternehmen beiträgt und die Grundlage zum Durchführung von Abrissmaßnahmen legt. Die Kommunikation zwischen den Akteuren und die Information und Sensibilisierung der Öffentlichkeit als Schlüssel für den Erfolg des Stadtumbaus ist darin inbegriffen.

**SCHEMA ZUR EINSTUFUNG DER WOHNOBJEKTE NACH
WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHEN UND STÄDTEBAULICHEN KRITERIEN
- STRATEGISCHER ANSATZ -
STADT SAALFELD**



19. Indikatoren-gestützte Erfolgskontrolle

Die Aufgaben und Ziele einer indikatoren-gestützten Erfolgskontrolle erfordern die Berücksichtigung verschiedener Bereiche. Das Abbilden der Situation sowie die Ableitung von Handlungsalternativen erfordern einen möglichst exakten Datenstand. Eine detaillierte Marktanalyse hängt von der Verfügbarkeit erforderlicher Kenndaten ab, die in regelmäßigen Abständen auch weiterhin ermittelt werden sollten.

Kriterien/ Daten zur Erfassung des Ist- Zustandes :

EW- Entwicklung: -*EW- Anzahl*
 -*Altersstruktur*

Haushaltsentwicklung: -*Anzahl der Haushalte*
 -*Haushaltsgrößenstruktur*
 -*Haushaltsfaktor*

soziale Komponenten: -*Anteil Erwerbsfähiger pro 1000 EW*
 -*Anteil Arbeitsloser pro 1000 EW*
 -*Anteil Sozialhilfeempfänger pro 1000 EW*

Gebäude-Kenndaten: -*WE- Anzahl- saniert*
 -*WE- Anzahl- teilsaniert*
 -*WE- Anzahl- vollsaniert*

 -*WE- Anzahl- Leerstände*

Flächenbilanz: -*Flächen Handel/ Gewerbe*
 -*Flächen soziale Infrastruktur*
 -*Flächen Sport und Freizeit*

Zusatz für innerstädtische Altbauquartiere mit gewerblicher Nutzung:

 -*Flächen produzierendes Gewerbe*
 -*Arbeitsplatzangebot*

THÜRINGEN

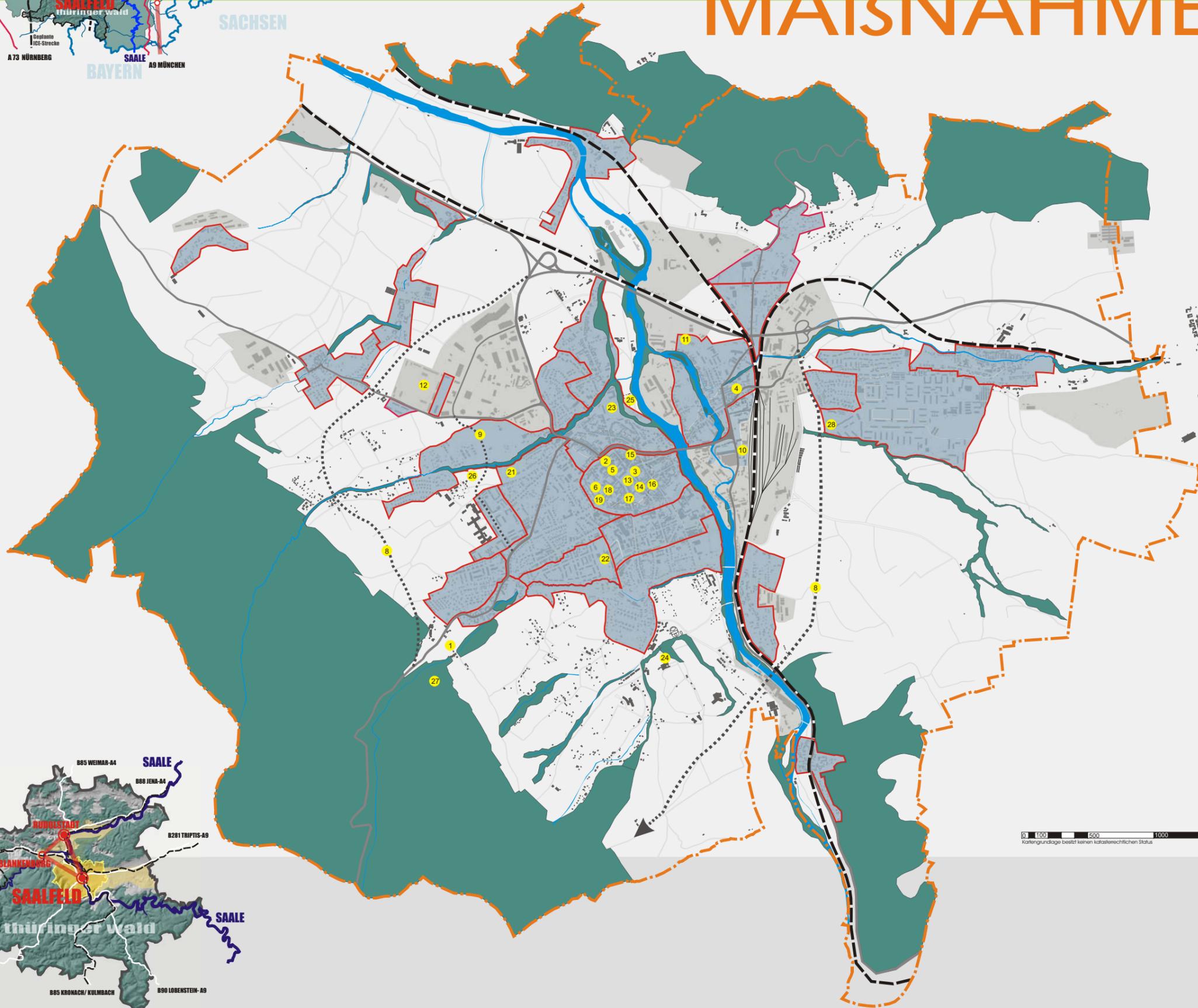
SACHSEN-ANHALT



SAALFELD

Stadtentwicklungskonzept
Fortschreibung 2010

MAßNAHMEN



Tourismus

1. Verknüpfung der Erlebniswelt Feengrotten um dem Erholungswald: Aussichtsturm, Feenpfad
2. Schaffung von Radwegen in der Innenstadt einschließlich Parkmöglichkeiten

Stadtentwicklung, Verkehr, Wohnen

3. Rahmenplanung erweiterte Altstadt
4. Rahmenplan Bahnhofsquartier
5. Bauliche Umgestaltung des Atriumhauses Blankenburger Straße
6. Abbruch des WOBAG Gebäudes Klostergasse, Umgestaltung des Klostersgartens
7. Projekt "Fahrradfreundliches Saalfeld"
8. Bau der Ortsumfahrung B281 (3Varianten liegen vor)
9. Bau der Weststraße als Ortsverbindungsstraße
10. Park-&-Ride-Platz Kulmbacher Straße
11. Entwicklung Gewerbegebiet "Pestalozzistraße"
12. Entwicklung Gewerbegebiet "Alte Kaserne"

Innenstadt

13. Gestaltung des historischen und multifunktionalen Marktplatzes
14. Umsetzung des Altstadt- Erschließungskonzeptes
15. Parkplatz "Auf dem Graben"
16. Entwicklung von Spielplätzen in der Innenstadt
17. Projekt "Spiel- und Lernort Straße für alle Generationen"

Kultur, Sport, Freizeit

18. Konzeption: "Space-Projektraum"- eine Jugendkunstschule für Zeichnen, Kommunikation und Design
19. Ausbau der "Kunstsammlung der Stadt Saalfeld" im Franziskanerkloster
20. Weiterentwicklung und Ausbau des jährlichen Schülerfreiwilligentages Spielplatzkonzeption: Spiel- Leitplanung
21. Schrittweise Realisierung der Ergebnisse der Zukunftswerkstatt "Neugestaltung der Freizeitsportanlage Eckardsanger"

Soziales und Bildung

22. Neubau Grundschule Reinhardtstraße

Natur, Umwelt, Freiraumgestaltung

23. Rekonstruktion des Schlossparkes
24. Umsetzung der denkmalpflegerischen Zielsetzung für den Park Bergfried
25. Rahmenplan Saalecaue
26. Abwasserkonzept Siechenbach
27. Waldumbauprojekt Stadtwald "Mischwald statt Fichtenwald"
28. Hochwasserschutzkonzept Gorndorf ("Teufelsgraben/ Bernhardsgraben")

0 100 500 1000 2000
 Kartengrundlage besitzt keinen katastrrechtlichen Status
 Planungsstand 03/2010