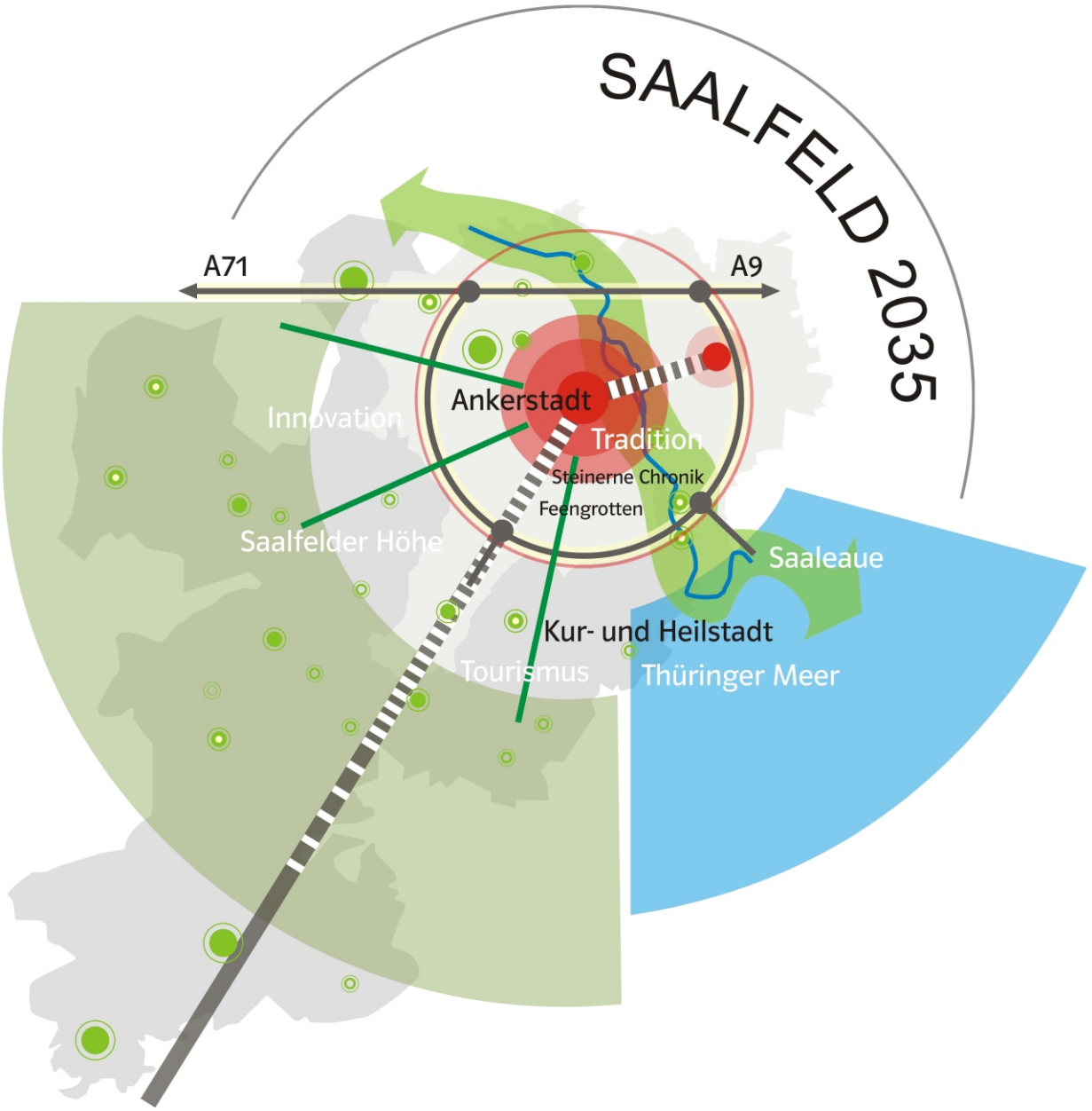
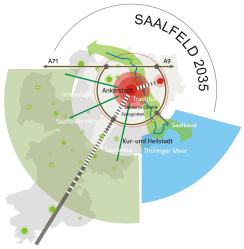


INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

SAALFELD 2035

FORTSCHREIBUNG 2018

SAALFELD 2035



Ankerstadt

Die Ankerstadt Saalfeld ist ein überregional bedeutsamer Wirtschaftsstandort mit zentralörtlichen Funktionen.



Innovativer Wirtschaftsstandort



Mit der Anbindung an die A71/ A9 und einer bedarfsgerechten Verkehrs-infrastruktur ist Saalfeld ein attraktiver Wirtschafts- und Wohnstandort mit innovativen Unternehmen.

Nachhaltige Stadtentwicklung

Die nachhaltige Stadt Saalfeld zeichnet sich durch eine Vielfalt sozial verträglicher moderner Wohnungsangebote und ressourcenschonender Stadtentwicklung aus.



Bildungs- und Kulturangebote



Saalfeld- das familienfreundliche und regional bedeutsame Bildungszentrum bietet darüber hinaus ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot.

Tourismusmagnet

Neben den Feengrotten, dem Kurbetrieb und der Steinernen Chronik profitiert Saalfeld von der Destination "Thüringer Meer" als Tourismusmagnet.



Auftraggeber:
Stadtverwaltung Saalfeld
Am Markt 1
07318 Saalfeld

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

vertreten durch:
Stadtplanungsbüro Wilke
Alfred- Hess- Straße 40
99094 Erfurt

Datum:
14. Oktober 2019

Mitwirkung folgender institutioneller Wohnungsunternehmen am wohnungswirtschaftlichen Teil:

WOBAG Saalfeld mbH
Friedensstr. 12
07318 Saalfeld

WG Saalfeld eG
Grobestr. 13
07318 Saalfeld

WG Maxhütte eG
Am Vorwerk 04
07318 Saalfeld

Carl- Zeiss- Siedlung GmbH
Forstweg 31
07745 Jena

Handwerksbau AG Thüringen WG
Rothäuserbergweg 06
99425 Weimar

GIV mbH Gesellschaft für Immobilien mbH
Blankenburger Str. 03
07318 Saalfeld

Adler Real Estate AG
Joachimsthaler Str. 34
10719 Berlin

BWG Deutsche Annington (Vonovia)
Pfotenhauerstr. 48
01307 Dresden
neuer Eigentümer:
TAG Wohnen & Service GmbH
Platanenstr. 06
07549 Gera

GWG Selbsthilfe
Breitscheidstr. 04
07318 Saalfeld

HWG e.V. Saalfeld
Breitscheidstr. 19
07318 Saalfeld

Inhaltsverzeichnis

0.	**Vorbemerkung**	**01**
1.	**Rahmenbedingungen**	
1.1	**Klimawandel und Stadtklima**	**06**
1.2	**Demographische Entwicklung**	
1.2.1	Demographieentwicklung Deutschland	09
1.2.2	Der demographische Wandel in Thüringen	11
1.2.3	Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur Saalfelds	15
1.2.4	Bevölkerungsprognosen bis 2035	22
2.	**Regionale und örtliche Rahmenbedingungen /übergeordnete Planungen**	
2.1	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2025) von 2014	26
2.2	Zielsetzung der Regionalplanung Ostthüringen von 2012	27
2.3	Gebietsreform Thüringen	28
2.4	Problematik ländlicher Raum	31
2.5	aktuelle Projekte	
	Wettbewerb Zukunftsstadt	35
	IBA Projekt	35
	Projekt "Nachhaltige Kommune"	36
3.	**Leitbilder- Ziele und Maßnahmen**	**37**
3.1	Leitbildbaustein 1 Region, Wirtschaft und Energie	40
3.2	Leitbildbaustein 2 - Verkehr, Stadtentwicklung, Wohnen	44
3.3	Leitbildbaustein 3- Kultur, Sport, Freizeit, Soziales und Bildung	48
3.4	Leitbildbaustein 4- Umwelt , Natur, Tourismus	52
4.	**Gesamtstädtische Planungsansätze**	**57**
4.1	gesamtstädtisches Leitbild 2035	59
4.2	Zentralitäten	61
4.3	Verkehr	63
4.4	Gewerbe	66
4.5	Grün	68
4.6	Tourismus	71
4.7	Siedlungsentwicklung	74
4.8	Siedlungsstruktur und Wohnflächenbedarf	76
4.9	Soziale Infrastruktur	80

5. Teilräumliche Planungsansätze

5.1 Stadt- und ortsteilbezogene Bewertung 88

5.1.1 Saalfeld

1_Altstadt 93
2_Nördliche Vorstadt 94
3_Obere Stadt West 95
4_Obere Stadt Süd 96
5_Krankenhaus 97
6_Frankenweg 98
7_Garnsdorf 99
8_Südstadt 100
9_Gründerzeit 101
10_Altsaalfeld 102
11_Gorndorf Alt 103
12_Gorndorf Neu 104
13_Gorndorf Siedlung 105
14_Vor der Heide 106
15_Graba Alt 107
16_Graba Neu 108
17_Kaserne 109
18_Wittmannsgereuther Straße 110
19_Arnsgereuth 111
20_Aue am Berg 112
21_Beulwitz 113
22_Crösten 114
23_Wöhlsdorf 115
24_Remschütz 116
25_Köditz 117
26_Obernitz 118

5.1.2 Saalfelder Höhe

27_Unterwirbach 119
28_Dittersdorf 120
29_Braunsdorf 121
30_Burkersdorf 122
31_Dittrichshütte 123
32_Birkenheide 124
33_Wittmannsgereuth 125
34_Witzendorf 126
35_Volkmannsdorf 127
36_Bernsdorf 128
37_Wickersdorf 129
38_Hoheneiche 130

39_Kleingeschwenda 131
40_Lositz 132
41_Jehmichen 133
42_Eyba 134
43_Knobelsdorf 135
44_Reschwitz 136
45_ Wittgendorf 137
46_ Reichmannsdorf 138
47_ Schmiedefeld 139

5.2 Vertiefungsbereiche
5.2.1 Altstadt/ Nördliche Vorstadt 141
5.2.2 Obere Stadt - West 143
5.2.3 Gründerzeit 145
5.2.4 Alt- Saalfeld 147
5.2.5 Güterbahnhof 149

5.3 Geschosswohnungsbaustandorte
5.3.1 Bestandsanalyse 152
5.3.2 Planungsziele 166
5.3.3 Beispiele 174

6. Strategie und Umsetzung
6.1 Förderkulisse 183

Anhang
Planteil
gesamtstädtisch *Status Quo*
Zielplan
Maßnahmeplan

Vertiefungsbereich Altstadt *Analyse Bauzustand*
Analyse Leerstand
Analyse Nutzung
Analyse Wohnen

Geschosswohnungsbaustandorte *UG 1-5 Gorndorf*
UG 6 Pestalozzistraße
UG 7 Kaserne
UG 8 Krankenhaus
UG 9 Obere Stadt

Textteil
Zukunftsfähiges Thüringen e.V.: Zwischenbericht „Global Nachhaltige Kommune Thüringen"

0. Vorbemerkung

Warum braucht Saalfeld/Saale ein Stadtentwicklungskonzept und dessen Fortschreibung?

Aufgrund sich ändernder Rahmenbedingungen, zunehmender Klimaveränderung, demographischer Entwicklungstendenzen, wirtschaftlicher Strukturen und finanzieller Engpässe muss sich die Stadt Saalfeld/Saale auch weiterhin neuen Herausforderungen und Aufgabenfeldern stellen.

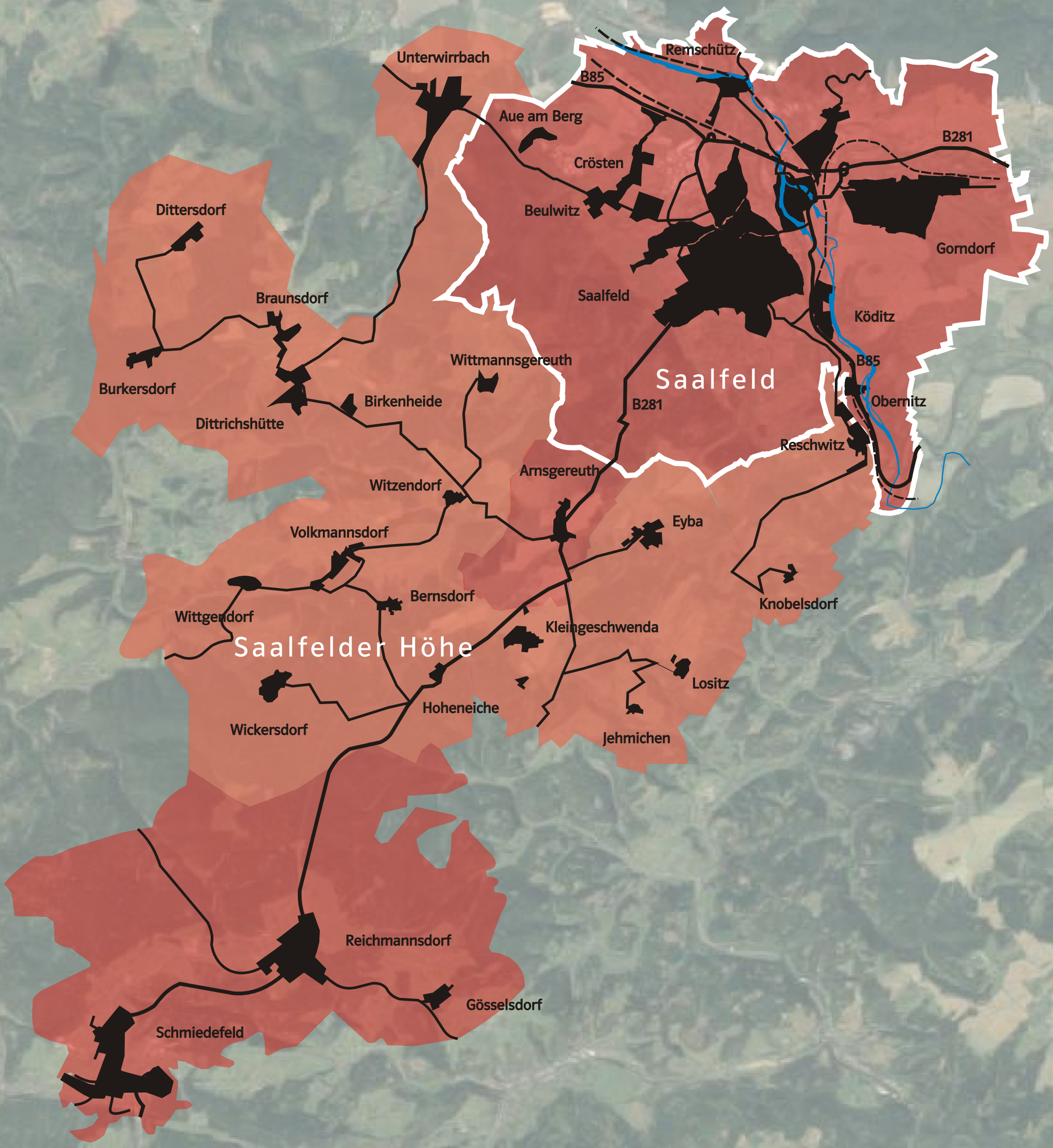
Innerhalb der vielfältigen Steuerungsmöglichkeiten im Rahmen der Stadtplanung stellt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept nach wie vor ein übergeordnetes städtisches Planungsinstrument dar, aus der weitergehende Planungen abgeleitet werden sollen. Es werden darin gesamtstädtische Analysen als Grundlage für Ziel- und Maßnahmepläne erstellt und zukunftsfähige Leitbilder entwickelt. Das Stadtentwicklungs-konzept versteht sich nicht als abgeschlossenes Werk, sondern als fortzuschreibende Planung, die in regelmäßigen Zeitabschnitten neu auf den Prüfstand gestellt, ggfls. angepasst oder fortgeschrieben werden muss.

Dies erfolgt mit vorliegendem Bericht, der auf vorangegangene Konzepte aufbaut: Im Wettbewerbsbeitrag zum Stadtumbau Ost aus dem Jahr 2002 lag der Focus auf der Entwicklung des Wohnungsmarktes. Im Rahmen der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes im Jahr 2010 erfolgte eine umfassende, themenübergreifende Betrachtung. Die Aktualisierung 2017/2018 erfolgt unter Berücksichtigung geänderter Rahmen-bedingungen.

Es wurden im Rahmen der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes folgende Kernfragen erneut auf den Prüfstand gestellt und diskutiert:

- Wo liegen Stärken und Schwächen der Stadt?
- Welche Handlungserfordernisse ergeben sich aus der demographischen Entwicklung?
- Worin liegt das Alleinstellungsmerkmal der Stadt?
- Wie kann sich die Stadt Wettbewerbsvorteile verschaffen?
- Wie können langfristige Ziele realisiert werden?
- In welche Richtung soll sich Saalfeld/Saale entwickeln?
- Welche Außenwirkung vermittelt Saalfeld?
- Wie will sich Saalfeld/Saale nach außen präsentieren?
- Wie und wo wollen die Saalfelder 2035 leben und arbeiten?
- Welche Chancen und Risiken gibt es für eine nachhaltige Entwicklung?
- Wie wird den erhöhten Herausforderungen durch den fortschreitenden Klimawandel begegnet?

Im Rahmen der Leitbilddiskussion (Kapitel 3) wurden unter Berücksichtigung vorangegangener Entwicklungen und zukünftiger Herausforderungen (besonders im Hinblick auf Klimaschutz und demographischen Wandel) Potenziale herausgearbeitet sowie die besonderen Qualitäten und Chancen der Stadt Saalfeld/Saale herausgearbeitet sowie Leitlinien formuliert.



Kernstadt

Untersuchungsgebiet

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Saalfeld - Fortschreibung 2018

Planungsverlauf

Im April 2017 wurde die Architekten- und Ingenieurgruppe Erfurt und Partner, vertreten durch das Stadtplanungsbüro Dr. Wilke aus Erfurt, mit der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Saalfeld beauftragt.

Unmittelbar im Anschluss fand zwischen dem Planungsbüro und der Stadtverwaltung Saalfeld ein erstes Arbeitsgespräch zur Arbeitsweise und Organisation statt

In einem ersten Arbeitsschritt ist (wie bereits im ISEK 2010) eine umfassende Grundlagenermittlung durchgeführt, regionale Planungsvorgaben herausgefiltert sowie die demographische Entwicklung analysiert worden.

Das Untersuchungsgebiet wurde aufgrund der Eingemeindungen um das Gebiet der Saalfelder Höhe sowie der Gemeinden Wittgendorf, Schmiedefeld und Reichmannsdorf erweitert.

Hierfür sind in Anlehnung an die Stadtteilbewertung Saalfelds Profile für jedes Dorf erstellt worden, um Handlungserfordernisse und Potenziale herauszuarbeiten.

Im weiteren Verlauf erfolgte eine Diskussion über die Leitbilder aus dem Jahr 2010 in vier thematisch zusammengefassten Arbeitsgruppen im August und September 2017:

Arbeitsgruppe 1:
Stadt, Region, Identität, Wirtschaft und Arbeit
Arbeitsgruppe 2:
Verkehr, Stadtentwicklung und Wohnen
Arbeitsgruppe 3:
Kultur, Sport, Freizeit, Soziales und Bildung
Arbeitsgruppe 4:
Umwelt, Natur und Tourismus

In den Diskussionsrunden erfolgte die Aktualisierung und Ergänzung von Stärken, Schwächen sowie von Zielen und Maßnahmen.

Darüber hinaus wurde der Saalfelder Wohnungsmarkt genauer analysiert.
Dazu wurden Workshops mit den institutionellen Wohnungsunternehmen durchgeführt, Daten zu Ausstattung, Sanierungsgrad, Leerstand erhoben sowie Entwicklungsabsichten ihrer Bestände abgefragt, die Inhalte kartiert und auf dessen Grundlage Visionen bis 2035 entwickelt.

Auf gesamtstädtischer Ebene wurden nicht nur die Pläne zum Status Quo und die Zielaussagen bis 2035 überarbeitet, sondern auch für einzelne Teilbereiche separate Planungsempfehlungen gegeben.

Im November 2018 erfolgte innerhalb einer Sonderausschusssitzung eine öffentliche Vorstellung des Entwurfs. Parallel dazu hatten die Bürger der Stadt Saalfeld über die Internetseite der Stadtverwaltung die Möglichkeit Einsicht zu nehmen und ihre Stellungnahmen abzugeben.

Nach der Eingemeindung von Reichmannsdorf und Schmiedefeld am 01.01.2019 wurde im Mai 2019 das Büro Erfurt und Partner mit einer entsprechenden Anpassung/ weiteren Fortschreibung beauftragt.

1. Rahmenbedingungen

1.1 Klimawandel und Stadtklima

Klimaerwärmung ist für jeden spürbar geworden. Das bestätigen auch die Aufzeichnungen der WMO (Weltorganisation für Meteorologie). Danach war das Jahr 2010 weltweit das wärmste, seit Aufzeichnungen des Wetters. Spitzenreiter war der Sommer 2003, in dem Rekordtemperaturen von mehr als 40°C in süddeutschen Städten gemessen wurden. Weitere Extremereignisse, wie das Hochwasser von 2002 und 2006 sind jedem bekannt. Die zunehmende Häufung solcher Ereignisse verdeutlichen die negativen Folgen durch den Klimawandel.

Solch Extremereignisse wie Hitzewellen, Stürme Starkregen oder Sturzfluten erregen aufgrund ihres plötzlichen Auftretens und ihres hohen Schädigungspotenzials häufig stärkere Aufmerksamkeit als die allmählichen Veränderungen.

Dabei sprechen die Fakten für sich:

Luftverschmutzung
7 Mio. Menschen sterben jährlich an den Folgen der Luftverschmutzung.
Bevölkerungsexplosion
Insgesamt wird die Weltbevölkerung bis 2055 auf fast 10 Mrd. Menschen anwachsen, davon 2,5 Mrd. einer Prognose zufolge 2055 in Afrika- mehr als doppelt so viele wie 2016.
Ressourcenverbrauch
Der Erdüberlastungstag 2016 war am 08. August. An diesem Tag hat der Mensch natürliche Ressourcen und Aufnahmekapazitäten verbraucht, die die Erde zur Verfügung stellen kann. Tendenziell wird dieser Tag immer früher erreicht werden. Zum Vergleich:
Im Jahr 1990 war dieser Tag am 07.Dezember.
Meeresspiegelanstieg
625 Mio. Menschen lebten seit 2006 in gefährdeten Küstenregionen- Prognosen zufolge werden es 2030 rund 900Mio. sein.
Artensterben
Momentan erlebt die Welt das größte Artensterben seit Verschwinden der Dinosaurier. In den letzten 540 Mio. Jahren ereigneten sich aufgrund von Klimawandel, Vulkanausbrüchen, Meteoriteneinschlägen fünf Massenaussterben. Wissenschaftler befürchten nun ein sechstes Massenaussterben, verursacht durch den Menschen.
45 Prozent der Brutvogelarten in Deutschland sind vom Aussterben bedroht oder gefährdet.
Meereisschmelze
1,18 Mio. km² kleiner war die Eisfläche im Nordpolarmeer im Februar 2017 verglichen mit dem Durchschnittswert der Jahre 1981 bis 2010.
Bedrohte Meere
Bis zu 13 Mio. Tonnen Plastikmüll landen jährlich im Ozean. Daran verenden eine Million Seevögel und hunderttausende andere Meerestiere. Schätzungen zufolge haben 90% der Seevögel und 50% der Meeresschildkröten Plastik im Magen. Versauerung, Sauerstoffmangel, Anstieg der Oberflächentemperatur durch Klimaerwärmung, Überfischung, Förderung von Bodenschätzen bedrohen zunehmend die Meere.
Versiegelung der Landschaft
66 Hektar wurden 2015 pro Tag in Deutschland zusätzlich für neue Siedlungen und Verkehrswege versiegelt.
Die Bundesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, diesen Raubbau an der Natur bis 2020 auf 30 Hektar und bis 2030 unter 30 Hektar zu begrenzen.

Verfolgt man den bisherigen Trend, so kann man davon ausgehen, dass dieses Ziel nicht eingehalten wird, weil Kommunen mit der Neuausweisung von Baugebieten Einwohner gewinnen wollen.

Der Mensch braucht Luft, Grün, Wasser und Artenvielfalt zum Leben. Doch statt unsere Lebensgrundlage zur erhalten, betreibt er Raubbau.

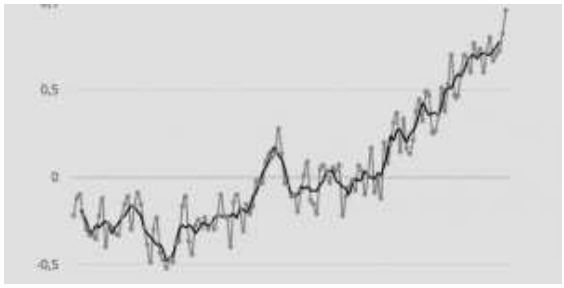


All das wird nachfolgenden Generationen teuer zu stehen kommen.
Wenn viele dagegen kämpfen, lässt sich das Schlimmste noch verhindern. Dafür muss das Bewusstsein der Menschen sensibilisiert werden. Fakt ist, dass reiche westliche Länder die Ressourcen des Planeten auf Kosten der Ärmsten abschöpfen und die Ökosysteme irreversibel zerstören.



Klimawandel kann zu weiteren verheerenden Ressourcen- und Bürgerkriegen führen. Ressourcenkriege sind teurer, als Klimaschutz!

Klimawandel, Artensterben und die Vermüllung der Natur können durch politischen Willen gestoppt werden.





(Quelle: Der Spiegel "Wissen" Ausgabe 2/2017, Spiegel- Verlag Rudolf Augstein GmbH & Co. KG)

Auswirkungen sind komplex und vielfältig:
Die häufigeren und heftigeren Extremereignisse führen zu Schäden an Bauwerken und zur Gefährdung von Menschen.

Menschliche Gesundheit:
- Steigende Gefährdung durch Extremereignisse
- sinkender thermischer Komfort

Energie:
- steigender Energiebedarf durch Kühlung, Aufbereitung von Wasser
- sinkende Versorgungssicherheit insbesondere bei kühlwasserabhängiger Energiegewinnung

Wasserhaushalt:
- steigender Wasserbedarf im Sommer
- sinkende Brauchwasservorkommen im Sommer
- Zunahme von Hochwässern
- Veränderung des Grundwasserspiegels
- Verschlechterung der Wasserqualität

technische und soziale Infrastruktur:
- Ausfälle nach Extremereignissen
- steigende Anforderungen an die technische und soziale Infrastruktur

Verkehr:
- Zunahme von Behinderungen nach Extremereignissen
- steigende Kosten für Instandhaltung
- veränderte Anforderungen an Transportdienstleistungen

Frei- und Grünräume:
- steigender Bedarf an Kaltluftentstehungs- und Erholungsgebieten
- veränderte Anforderungen an die Gestaltung der Freiflächen
- Veränderung der Pflanzeneignung
- steigender Pflegeaufwand

Lufthygiene:
- steigende Ozonbelastung
- steigender Bedarf an Frischluftentstehungsgebieten

Tourismus/ Kulturerbe:
- Zunahme von Gebäudeschäden

Tourismus:
- zunehmende Schäden an historischen Gebäuden, Denkmälern, Kultureinrichtungen
- Auswirkungen auf das Stadtimage
- Veränderung der Badewasserqualität

Klimaschutz, Klimaanpassung und demographischer Wandel sind untrennbare Elemente einer verantwortungsvollen integrierten Stadtplanung.

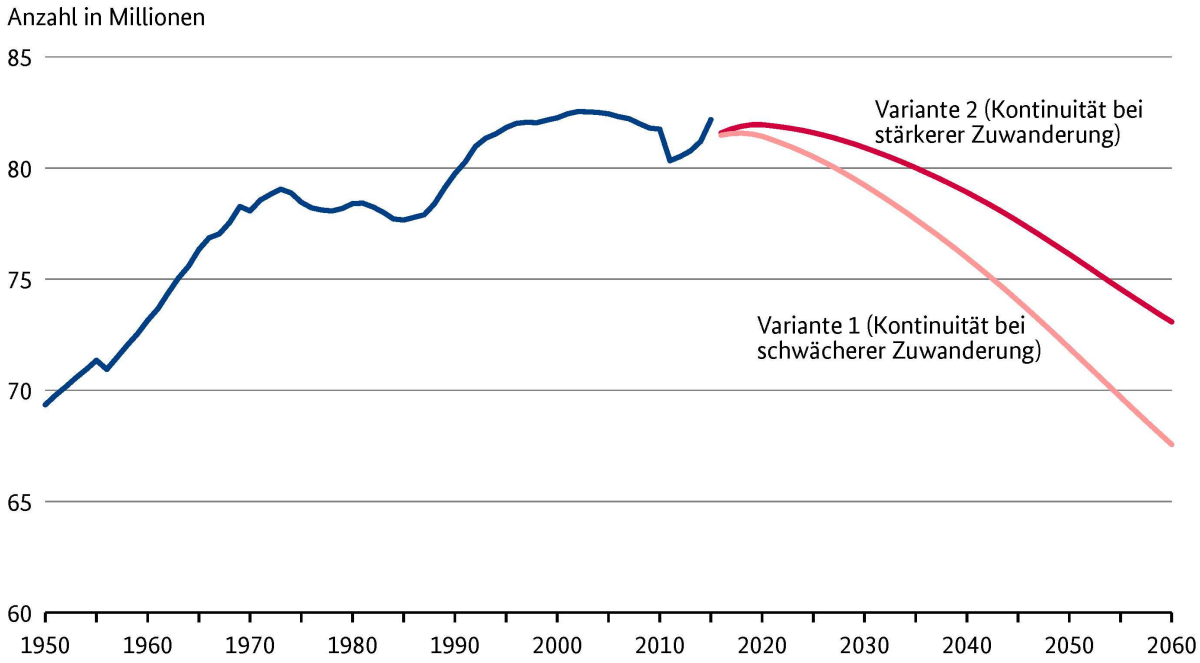
Die Herausforderung besteht in der Erkenntnis von Zielkonflikten und Synergien sowie deren planerischer Abwägung. Der Klimawandel erfordert in den Städten eine mehrgleisige Strategie: Maßnahmen zum Schutz, Strategien zur Anpassung, Abstimmung auf andere drängende Aufgaben einer nachhaltigen Stadtentwicklung mit dem Ziel einer klimawandelgerechten Stadtentwicklung.
(Quelle: Klimawandelgerechte Stadtentwicklung, Forschungen Heft 149, Bundesinstitut für Bau- , Stadt- und Raumforschung, Berlin 2011)

Auch Saalfeld muss sich diesen Herausforderungen stellen. Die prägnante geomorphologische Grundstruktur muss zukünftig noch stärker als Grundlage der Siedlungsentwicklung verstanden werden. Das vernetzte System der Entwässerungsrinnen aus dem Schiefergebirge zur Saaleaue ist als Grundgerüst des Freiraumsystems vor dem Hintergrund des Klimaschutzes sowie einer gefahrenfreien Entwässerung zu erhalten, zu pflegen und von Bebauung freizuhalten. Dies geht mit einer verstärkten Innenentwicklung einher, um einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken.

1. 2 Demographische Entwicklung

1.2.1 Demographieentwicklung Deutschland

Bevölkerungszahl in Deutschland, 1950-2060*



* ab 2016: Ergebnisse der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung
Datenquelle: Statistisches Bundesamt

© BiB 2016 / demografie-portal.de

Die Einwohnerentwicklung hat sich in den letzten Jahren durch das Migrationsgeschehen stark verändert. Der Zuwanderungsüberschuss hat seit 2011 zu einer Zunahme der Bevölkerungszahl geführt. Im Vergleich zu 2011 ist die Zahl um fast zwei Millionen Menschen auf 82,2Millionen im Jahr 2015 gestiegen.
Der geringe Altersdurchschnitt der Zugewanderten führte zum Anstieg der Erwerbstätigkeit.

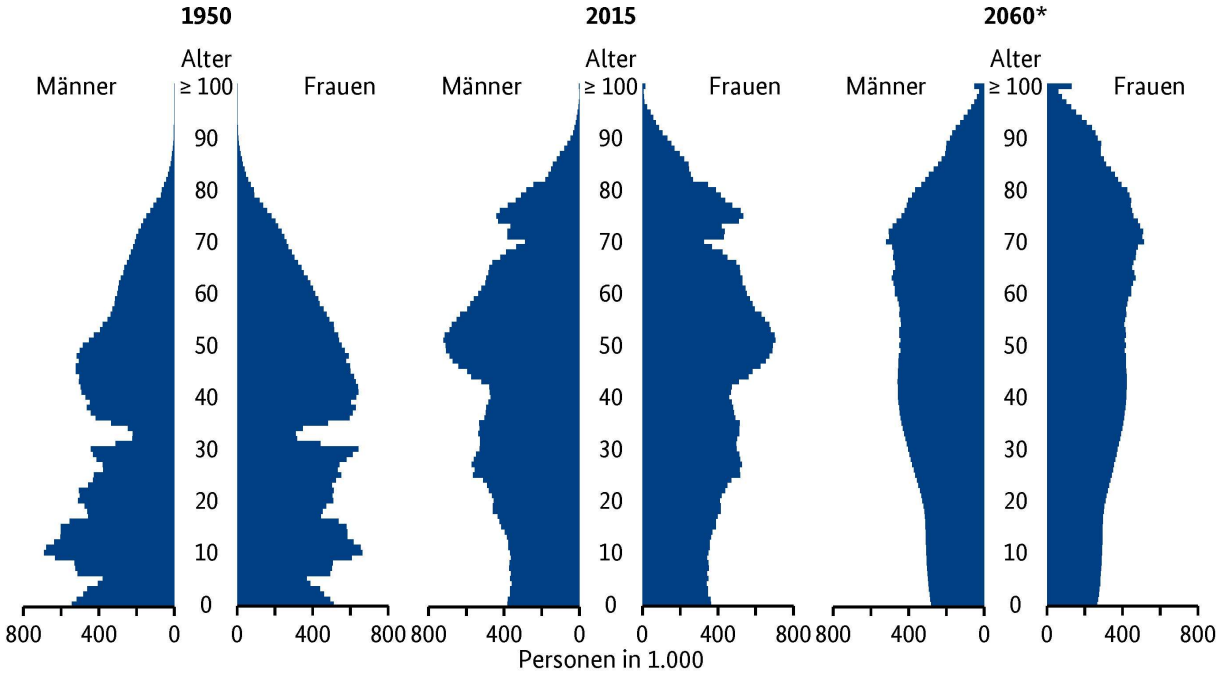
Trotz der hohen Zuwanderung vor allem junger Menschen hat sich die Überalterung der Bevölkerung fortgesetzt. Die durchschnittliche Lebenserwartung ist in den letzten Jahren gestiegen. Momentan beträgt die durchschnittliche Lebenserwartung (bei Geburt) für Männer 78,2 Jahre und für Frauen 83,1 Jahre.

Die 13.kBV des Statistischen Bundesamtes beschreibt unterschiedliche Szenarien bis 2060 mit unterschiedlichen Annahmen zum Migrationsgeschehen, die jedoch alle von einem deutlichen Bevölkerungsrückgang bis 2060 ausgehen.
Bei gleichbleibendem Geburtenniveau (1,4 Kinder pro Frau) und einer langfristigen Zuwanderung von 100.000 Menschen pro Jahr würden 2060 rund 67,6 Millionen Menschen in Deutschland leben. Bei einer langfristigen Zuwanderung von 200.000 Menschen pro Jahr 73,1 Millionen Menschen.

Um den heutigen Stand der Bevölkerung im Jahr 2060 annähernd auf heutigem Niveau zu halten, wäre eine Geburtenrate von 1,6 Kindern pro Frau und einer jährlichen Zuwanderung von 300.000 Menschen notwendig.

(Quelle: Demographiestrategie der Bundesregierung, Bundesministerium des Inneren, Februar 2017)

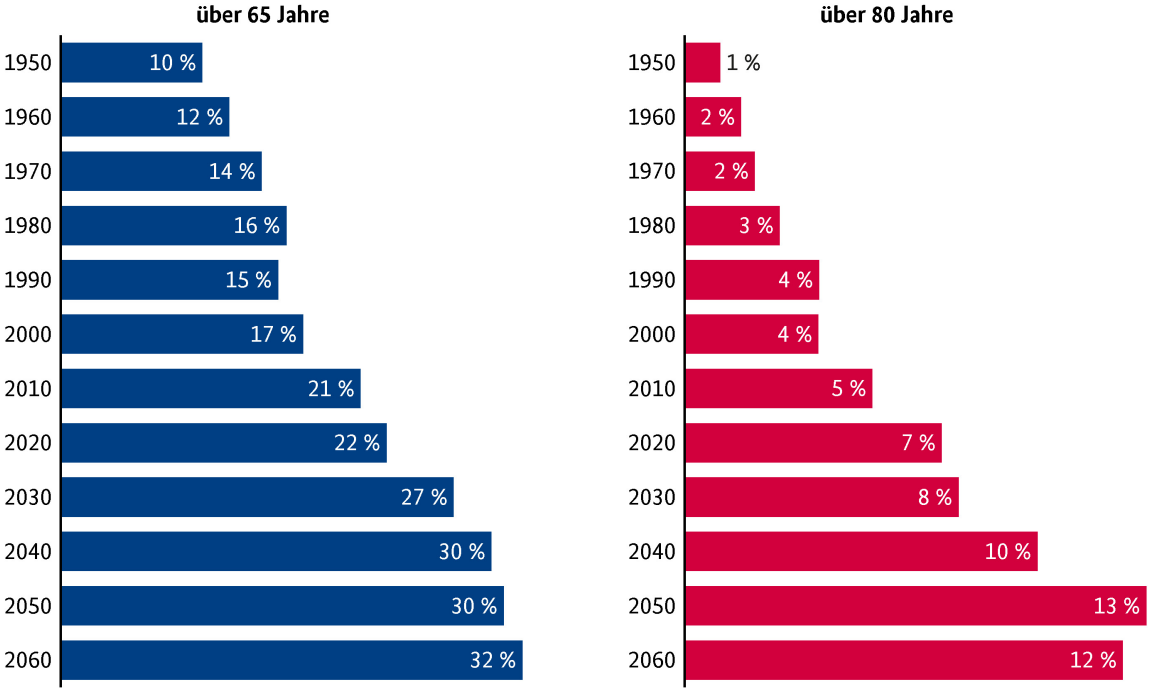
Altersstruktur der Bevölkerung in Deutschland, 1950-2060



* Ergebnis der 13. koordiniertierten Bevölkerungsvorausberechnung (Variante 2)
Datenquelle: Statistisches Bundesamt

© BiB 2016 / demografie-portal.de

Anteil der über 65- und über 80-Jährigen an der Gesamtbevölkerung, 1950-2060*



* ab 2020: Ergebnisse der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Variante 2)
Datenquelle: Statistisches Bundesamt; Berechnungen: BiB

© BiB 2015 / demografie-portal.de

1.2.2 Der demografische Wandel in Thüringen

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Vorbemerkungen

Der sich vollziehende demografische Wandel in Thüringen wird sich auf viele gesellschaftliche und wirtschaftliche Bereiche wie die Kinderbetreuung und Bildung, das Gesundheitswesen und den Pflegebereich sowie den Arbeitsmarkt auswirken. Nur wenn bekannt ist, wie sich die Bevölkerung zukünftig entwickelt und bestimmte Altersgruppen besetzt sein werden, können Kindertageseinrichtungen und Schulen, Krankenhäuser und Pflegeeinrichtungen bedarfsgerecht gebaut, soziale Sicherungssysteme sinnvoll ausgestaltet, das Fachkräfteaufkommen und der Bedarf an Wohnraum und Infrastruktur abgeschätzt werden. Die Ergebnisse einer Bevölkerungsvorausberechnung sind somit als Entscheidungsgrundlage für Planungen auf politischer, gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Ebene unerlässlich. Diesem Bericht liegen die Ergebnisse der 1. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Saalfeld/Saale vom 07.September 2015 zugrunde.
Regionalisiert bedeutet, dass zunächst die Berechnungen für die kreisfreien Städte und Landkreise durchgeführt wurden und sich das Ergebnis für Thüringen aus der Summe dieser ergibt. Die Annahmen für die 1.rBv wurden zwischen dem Bund und den Ländern abgestimmt. Die Vorausberechnungen basieren auf dem fortgeschriebenen Bevölkerungsstand zum 31.12.2013 und reichen bis zum Jahr 2035.

Bevölkerungsentwicklung auf Landesebene

Nach den Ergebnissen der 1.rBv wird sich die Thüringer Bevölkerung weiter stark reduzieren. Lebten Ende 2014 rund 2,1 Mio. Personen in Thüringen, werden es im Jahr 2035 noch 1,8 Mio. Personen sein. Bezüglich der Gesamtentwicklung gibt es zwischen den 21 Jahren des Prognosezeitraums große Unterschiede. So schwankt die jährliche Reduzierung von -8.254 Personen im Jahr 2015 (Minimum) bis -15.302 Personen im Jahr 2029 (Maximum).

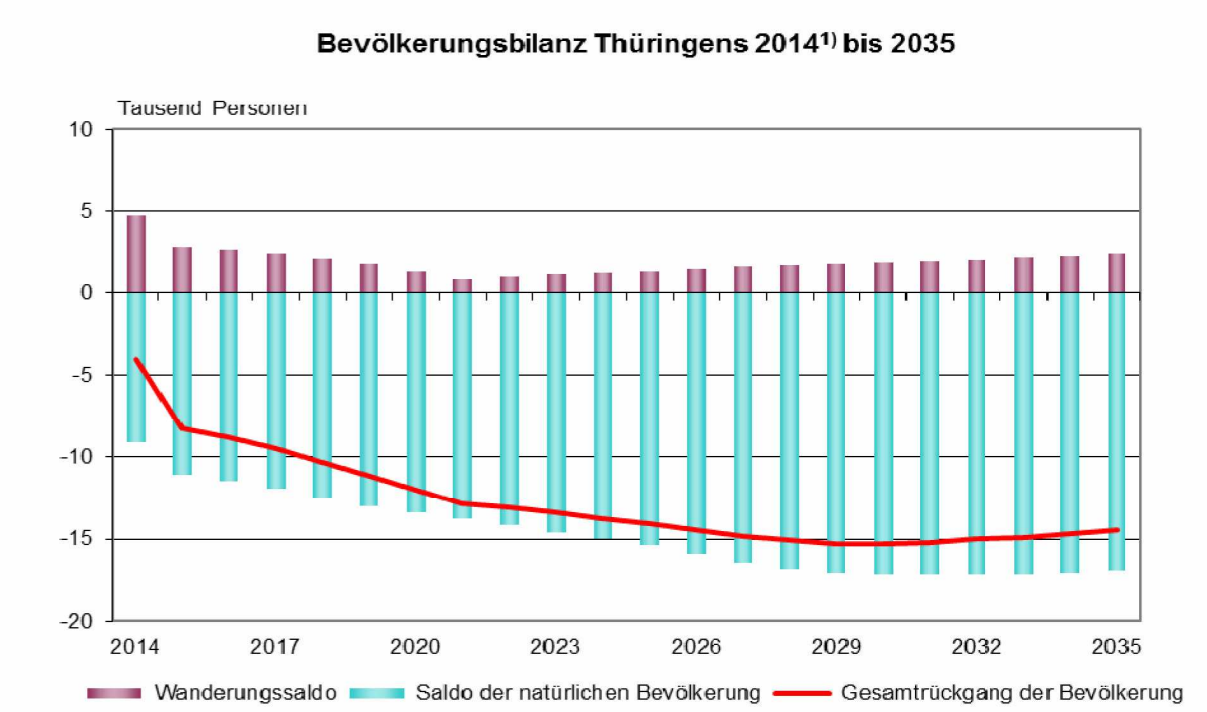
„Hauptursache für den Bevölkerungsrückgang ist der anhaltende Sterbefallüberschuss. Sollten die Annahmen so eintreffen, werden bis zum Jahr 2035 im Durchschnitt jährlich etwa 15 Tausend Kinder weniger geboren als Menschen sterben. Der durchschnittliche jährliche Wanderungsgewinn von rund 1,8 Tausend Personen im betrachteten Zeitraum kann die Lücke zwischen der Zahl der Geborenen und Gestorbenen nicht schließen", so der Präsident des Thüringer Landesamtes für Statistik, Günter Krombholz.
Die Bevölkerung Thüringens wird sich nicht nur weiter verringern, sondern zudem immer älter werden. Ende 2014 betrug der Anteil der Personen ab 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung 24,0 Prozent. Im Jahr 2035 werden bereits 34,4 Prozent der Bevölkerung 65 Jahre und älter sein.
Erfreulich ist, dass der Anteil der jungen Menschen unter 20 Jahren an der Gesamtbevölkerung im gleichen Zeitraum von 15,5 Prozent auf 16,4 Prozent ansteigen wird, sofern die Annahmen eintreten. Die entgegengesetzte Entwicklungsrichtung zeigt die Bevölkerung der 20- bis unter 65-Jährigen, deren Anteil an der Gesamtbevölkerung von 60,4 Prozent um 11,2 Prozentpunkte bis zum Jahr 2035 sinken wird.
Das Durchschnittsalter der Thüringer lag Ende 2014 bei 46,9 Jahren und wird demnach bis zum Jahr 2035 auf 49,9 Jahre ansteigen.

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen

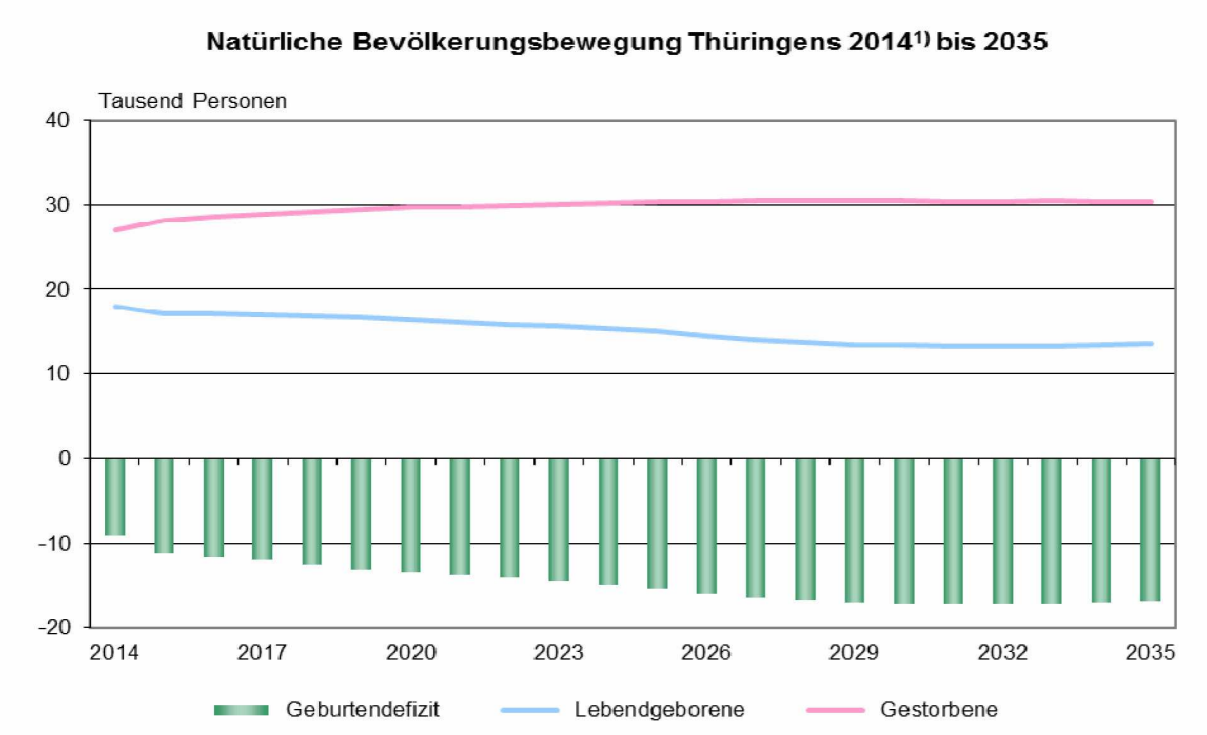
„Die Entwicklung der Bevölkerung in den einzelnen kreisfreien Städten und Landkreisen Thüringens wird bis zum Jahr 2035 sehr unterschiedlich verlaufen. Einzig die kreisfreien Städte Erfurt, Jena und Eisenach können von 2014 bis 2035 mit 9,5 Prozent, 3,5 Prozent und 0,3 Prozent Bevölkerungszuwächse verzeichnen. Für alle anderen kreisfreien Städte und alle Landkreise ist im Vorausberechnungszeitraum ein Bevölkerungsverlust zu erwarten", so der Präsident des Thüringer Landesamtes für Statistik, Günter Krombholz.

Dieser reicht auf die Landkreise bezogen von -24,2 Prozent für den Landkreis Greiz bis -10,3 Prozent für den Landkreis Gotha. Für die kreisfreien Städte weisen die Bevölkerungsvorausberechnungen eine Verringerung des Bevölkerungsstandes in der Spannbreite von -15,8 Prozent für die Stadt Gera bis -3,8 Prozent für die kreisfreie Stadt Weimar aus. Für Thüringen insgesamt ergibt sich somit ein Bevölkerungsverlust von 2014 bis zum Jahr 2035 von -13,1 Prozent.
In allen Landkreisen und kreisfreien Städten wird im Vorausberechnungszeitraum die Zahl der Gestorbenen die Zahl der Geborenen übersteigen. Alle kreisfreien Städte und sechs der Landkreise können Wanderungsgewinne erzielen. Diese reichen in den Landkreisen und kreisfreien Städten Gera, Suhl und Weimar jedoch nicht aus, das Geburtendefizit zu kompensieren. Für die Städte Erfurt, Jena und Eisenach reicht der Wanderungsgewinn aus, um die Lücke zwischen der Zahl der Geburten und Sterbefälle zu schließen und um Bevölkerungsgewinne zu erzielen. Charakteristisch für die Entwicklung in den nächsten Jahren ist ebenso die zunehmende Überalterung, die sich unter anderem im Durchschnittsalter widerspiegelt. Die „älteste" kreisfreie Stadt im Freistaat wird im Jahr 2035 die Stadt Gera mit einem Durchschnittsalter von 51,6 Jahren sein, die „jüngste" kreisfreie Stadt wird Weimar mit durchschnittlich 43,4 Jahren sein.
Den Spitzenplatz unter den durchschnittlich „ältesten" Landkreisen wird im Jahr 2035 der Landkreis Altenburger Land mit 54,4 Jahren belegen. Am Ende der Rangliste der „ältesten" Landkreise wird mit dem niedrigsten Durchschnittsalter der Ilm-Kreis mit 49,3 Jahren stehen.

Bevölkerungsentwicklung in Thüringen

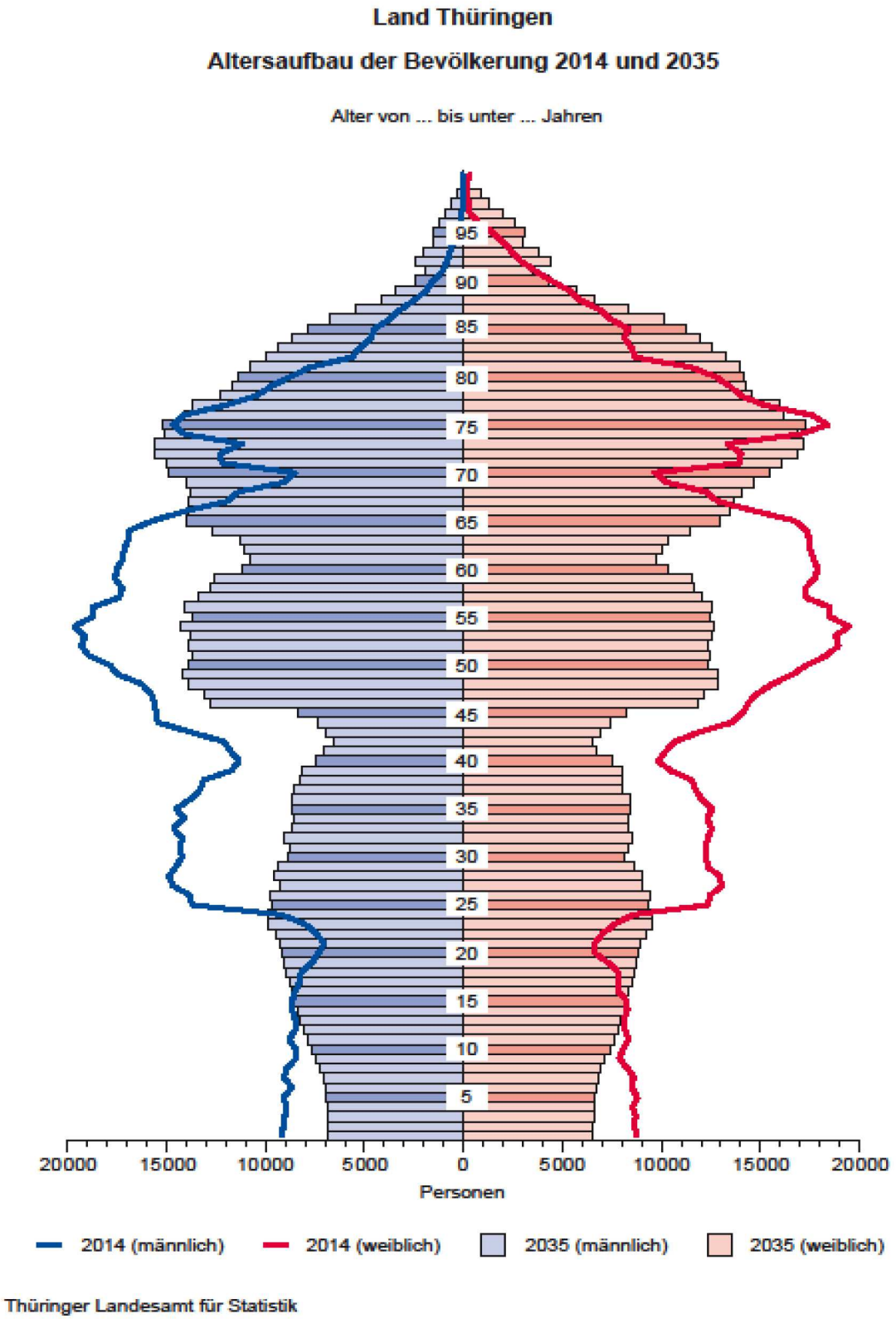


Thüringer Landesamt für Statistik



Thüringer Landesamt für Statistik

Alterspyramide Thüringen



Thüringer Landesamt für Statistik

1.2.3 Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur Saalfelds

Die Entwicklung der Bevölkerungs- und Altersstruktur im Landkreis Saalfeld/ Rudolstadt folgt dem allgemeinen Trend der Bevölkerungsabnahme und Überalterung.
Im Zeitraum zwischen 1998 und 2017 nahm die Bevölkerung wie folgt ab:

Landkreis Saalfeld- Rudolstadt:	um 20%
Saalfeld:	um 16%
Saalfelder Höhe:	um 19,5%
Reichmannsdorf:	um 19%
Schmiedefeld:	um 21%

Bis 2005 verlor Saalfeld prozentual mehr Einwohner als der Landkreis, danach verlief die Entwicklung in der Kreisstadt positiver.

Die Einwohnerentwicklung vollzog sich in den einzelnen Stadtteilen Saalfelds sehr differenziert. Einige Gebiete, wie am Krankenhaus, in Gorndorf und Vor der Heide waren von besonders hohen Verlusten, mit bis zu 25Prozent, betroffen.

Aber nicht nur die instabilen Gebiete verloren Einwohner in erheblichem Maße. Auch stabile Gebiete, wie die Obere Stadt, Gorndorf- West und Graba Erweiterung, Alt- Saalfeld/Saale verzeichneten Einwohnerverluste zwischen 14 und 18 Prozent.

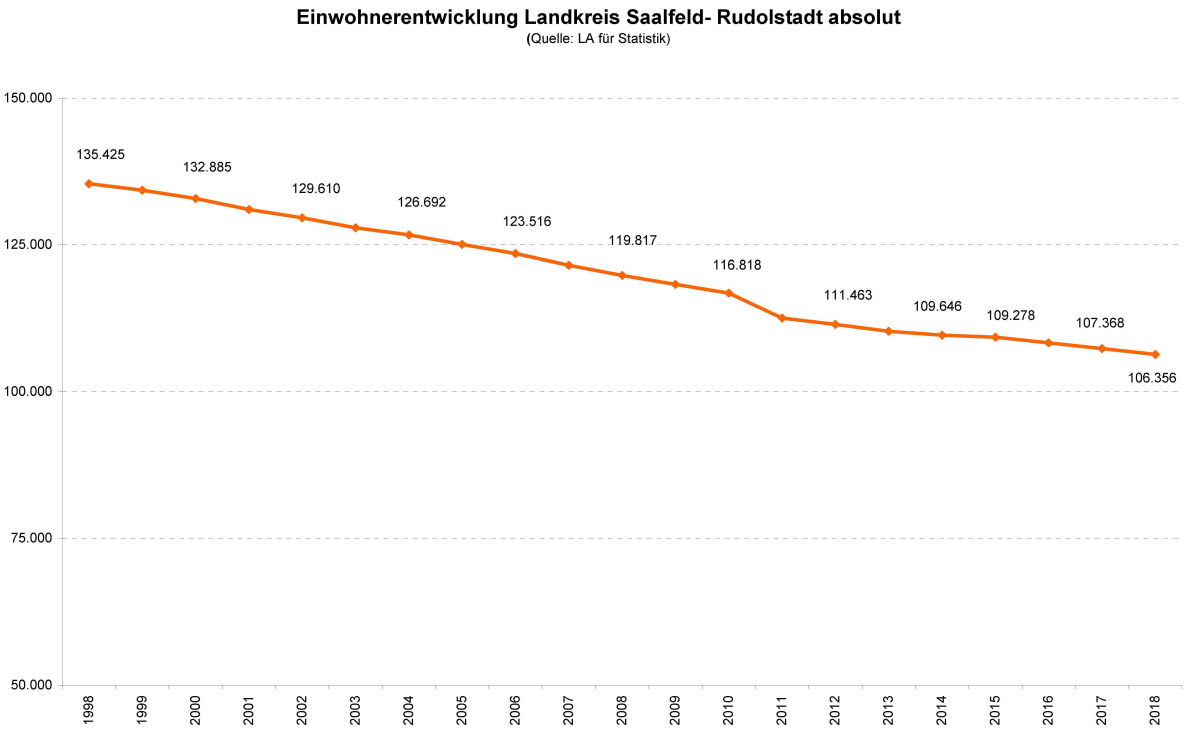
Flächendeckend setzt sich die Verringerung der Haushalte, bedingt durch die fortschreitende Überalterung fort.

Die demographische Entwicklung in den Dörfern um Saalfeld und auf der Saalfelder Höhe zeigt ein ähnliches Bild. Hier kommen die Wanderungsverluste durch den Trend, in zentrumsnahe Lagen zu ziehen dazu.
Gerade im fortgeschrittenen Alter werden kurze Wege zu infrastrukturellen Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Betreuungsangeboten bevorzugt.

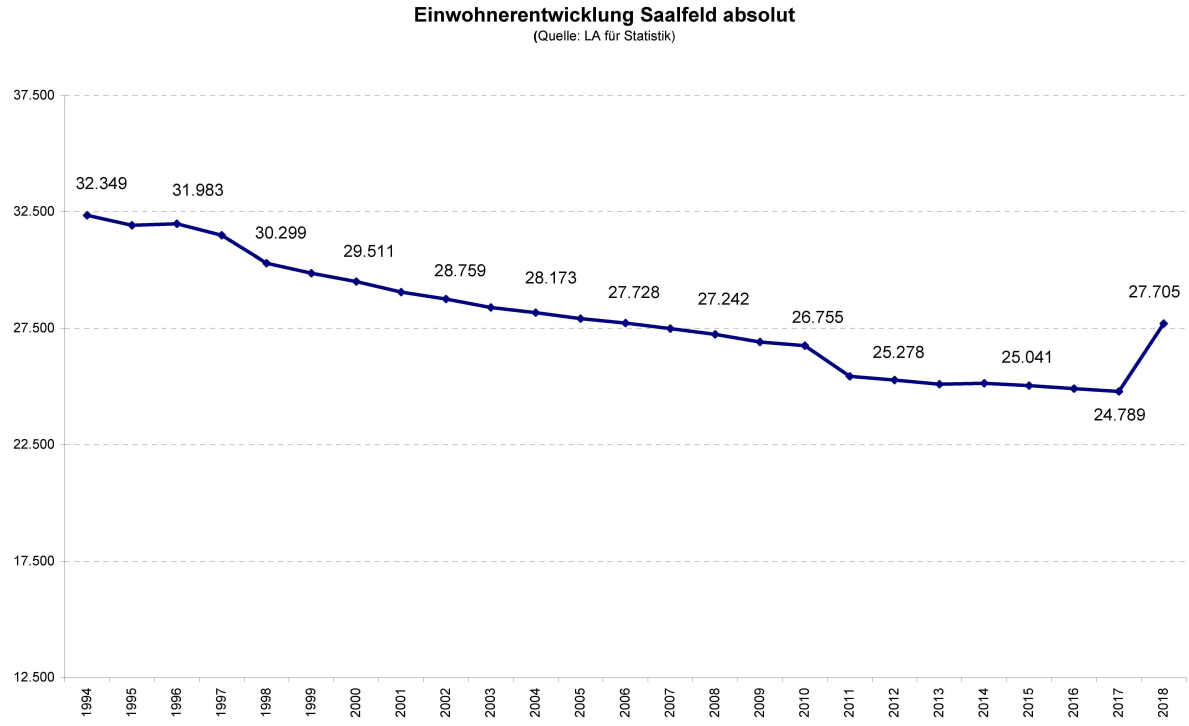
Beim Vergleich des Durchschnittsalters zeigt sich ein positiveres Bild der Saalfelder Höhe. Hier waren die Bewohner im Jahr 2015 durchschnittlich 47,1 Jahre alt, in Saalfeld/Saale hingegen 48,3 Jahre.

Im Jahr 2011 waren die Bewohner auf der Saalfelder Höhe im Durchschnitt sogar 2,7 Jahre jünger als in Saalfeld. Im Jahr 2015 verringerte sich die Differenz auf 1,2 Jahre. Ein Hauptgrund für die Angleichung des Durchschnittsalters sind die Wanderungsgewinne durch Zuwanderer. Auf dem Gelände der „Alten Kaserne" leben derzeit 880 Menschen mit einem Durchschnittsalter von 30 Jahren.

Bezüglich der Einwohnerentwicklung können Parallelen zum Durchschnittsalter gezogen werden. Die Gebiete mit den höchsten Bevölkerungsverlusten haben in den meisten Fällen auch den höchsten Altersdurchschnitt. So liegen folgende Stadtteile über dem Durchschnittswert von 47 im Jahr 2016: Obere Stadt West (48), Obere Stadt Süd (54), Krankenhaus (52), Frankenweg (54), Gründerzeit (50), Gorndorf Alt (50), Gorndorf Neu (51), Graba Alt (49), Graba Neu (48), Wittmannsgereuther Straße (49).

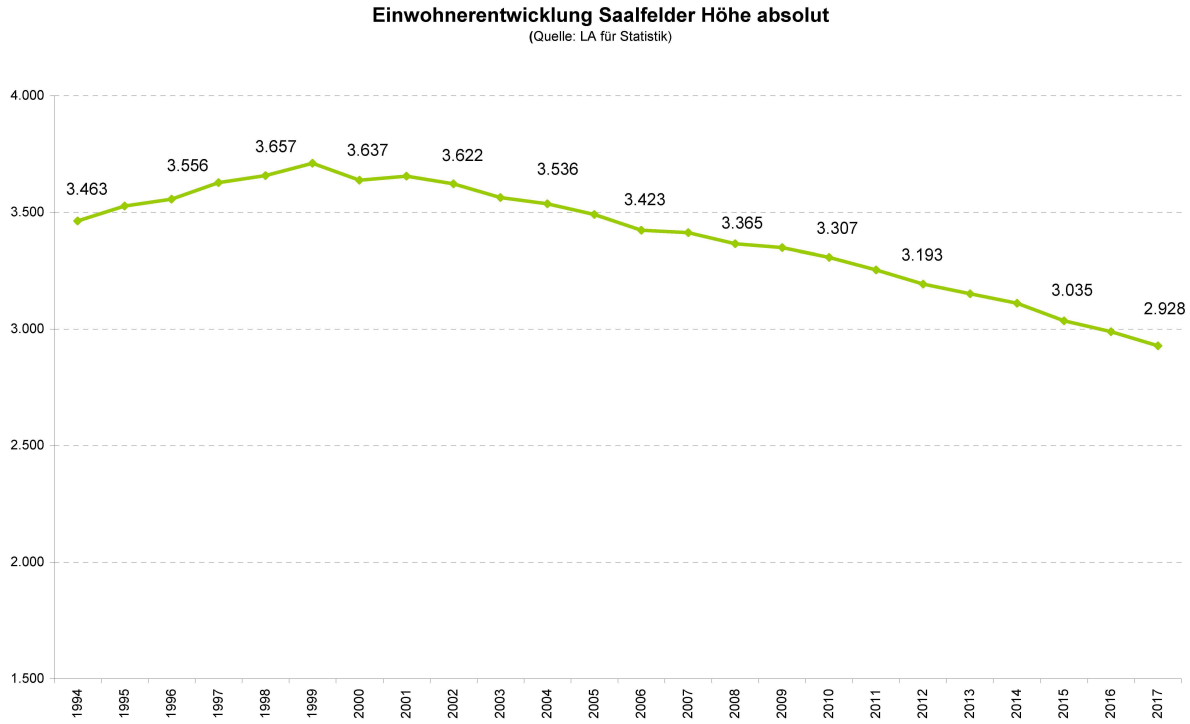


EW Entwicklung Landkreis Saalfeld- Rudolstadt (LA Statistik)

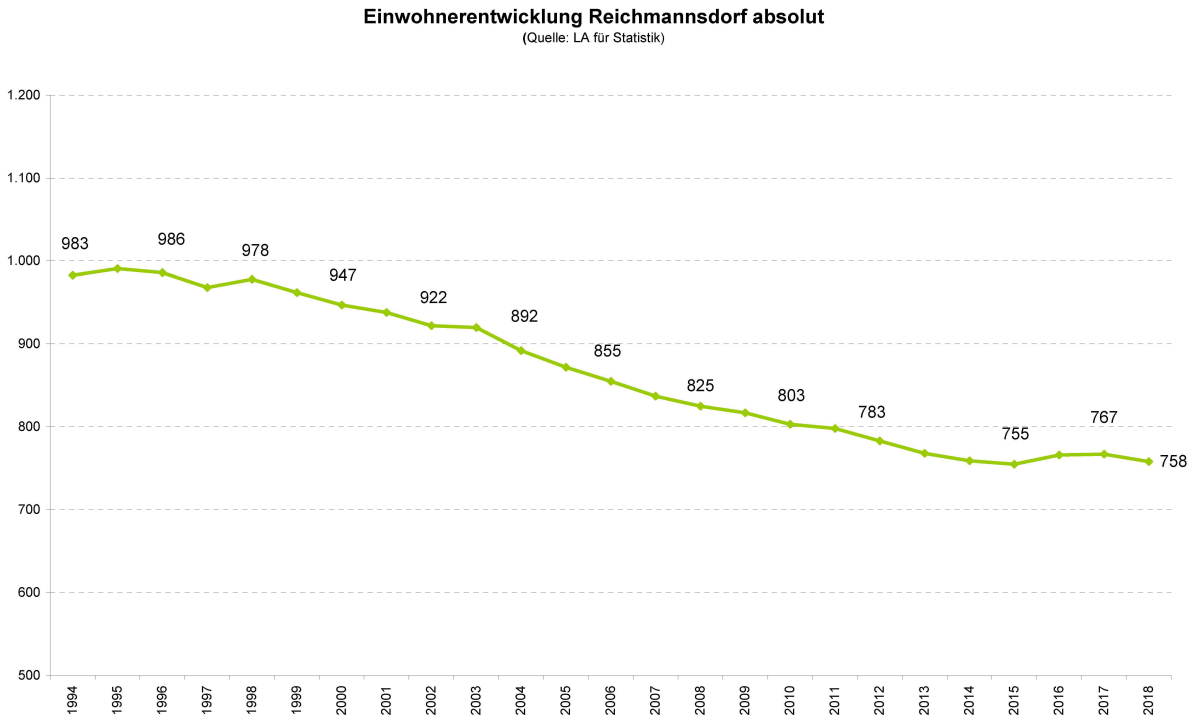


2018: Eingemeindung Saalfelder Höhe

EW Entwicklung Saalfeld/Saale (LA Statistik)



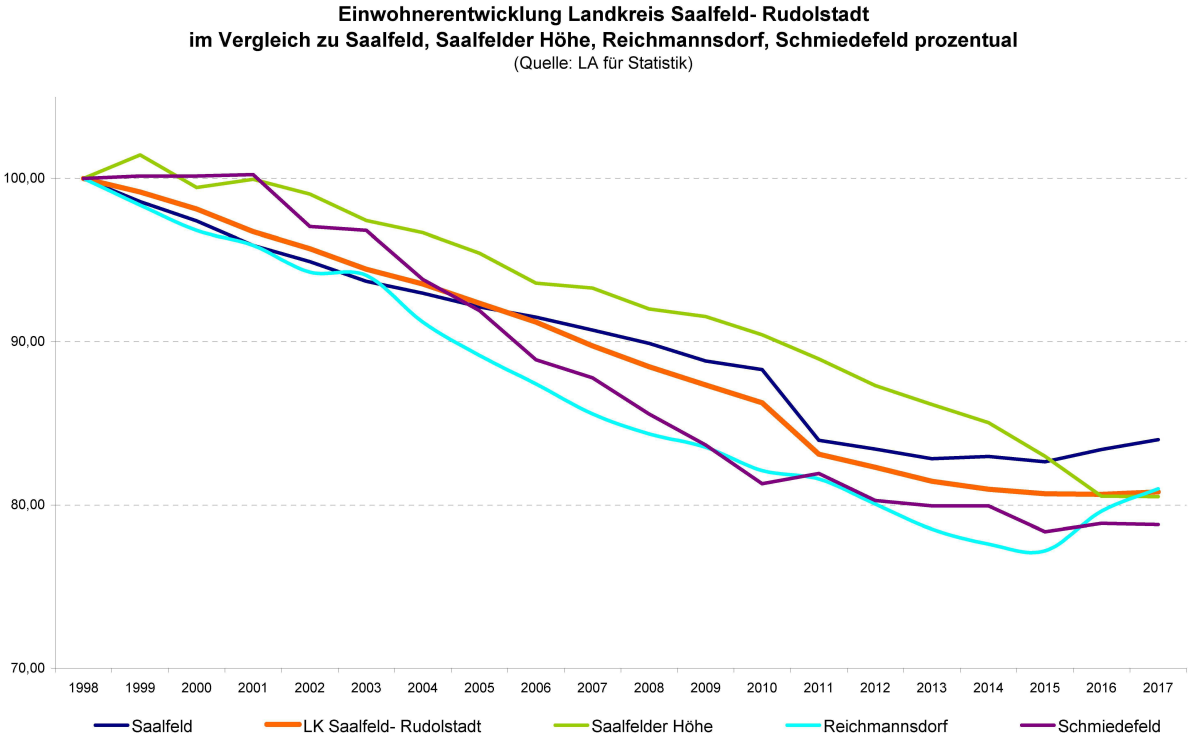
EW Entwicklung Saalfelder Höhe (LA Statistik)



EW Entwicklung Reichmannsdorf (LA Statistik)

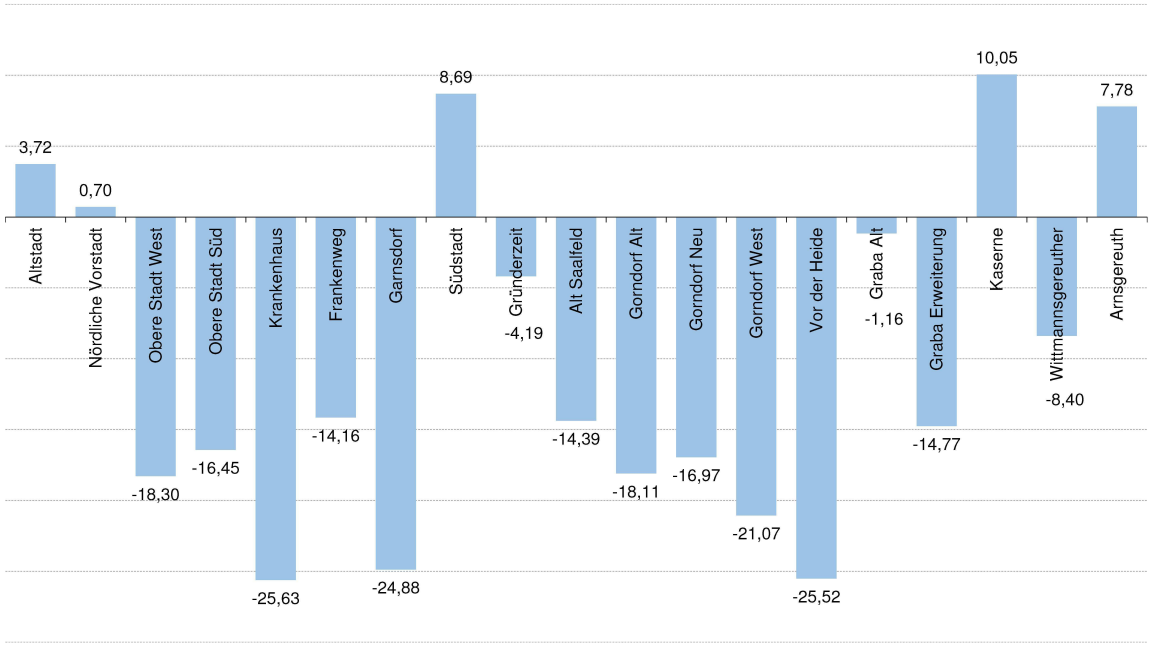


EW Entwicklung Schmiedefeld (LA Statistik)



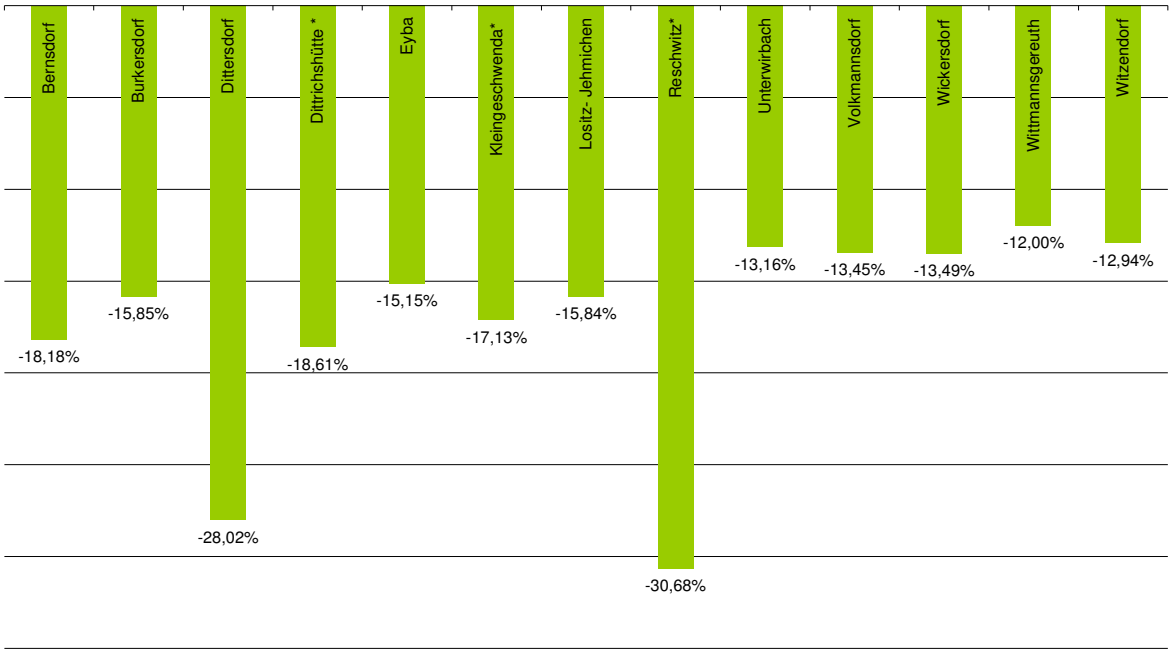
EW Entwicklung Landkreis, Saalfeld/Saale und Saalfelder Höhe, Schmiedefeld und Reichmannsdorf (LA Statistik)

Einwohnerentwicklung Saalfeld zwischen 2000 und 2016 in Prozent



Quelle: Amt für Statistik, Saalfeld/Saale

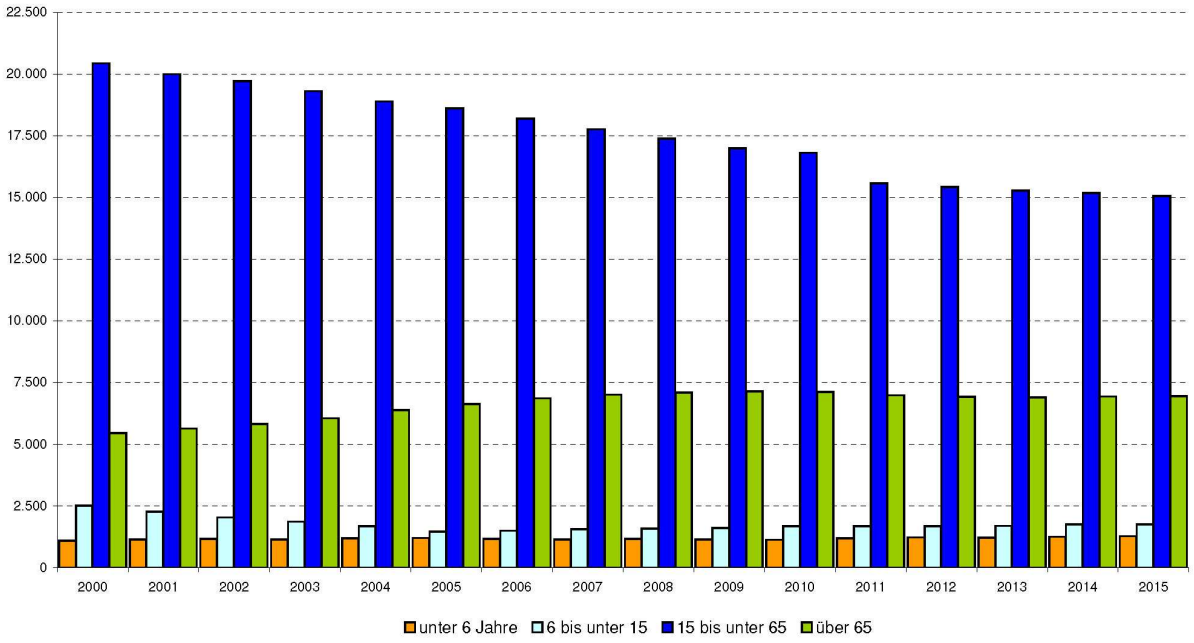
Einwohnerentwicklung Saalfelder Höhe zwischen 2003 und 2017



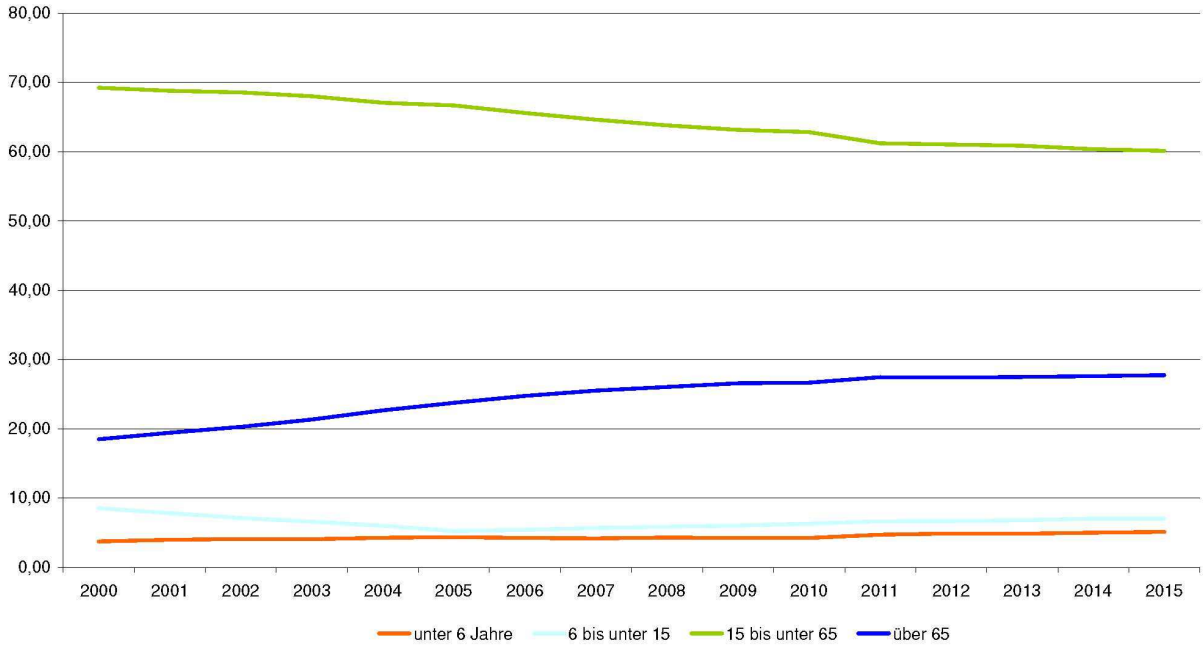
Quelle: Amt für Statistik, Saalfeld/Saale

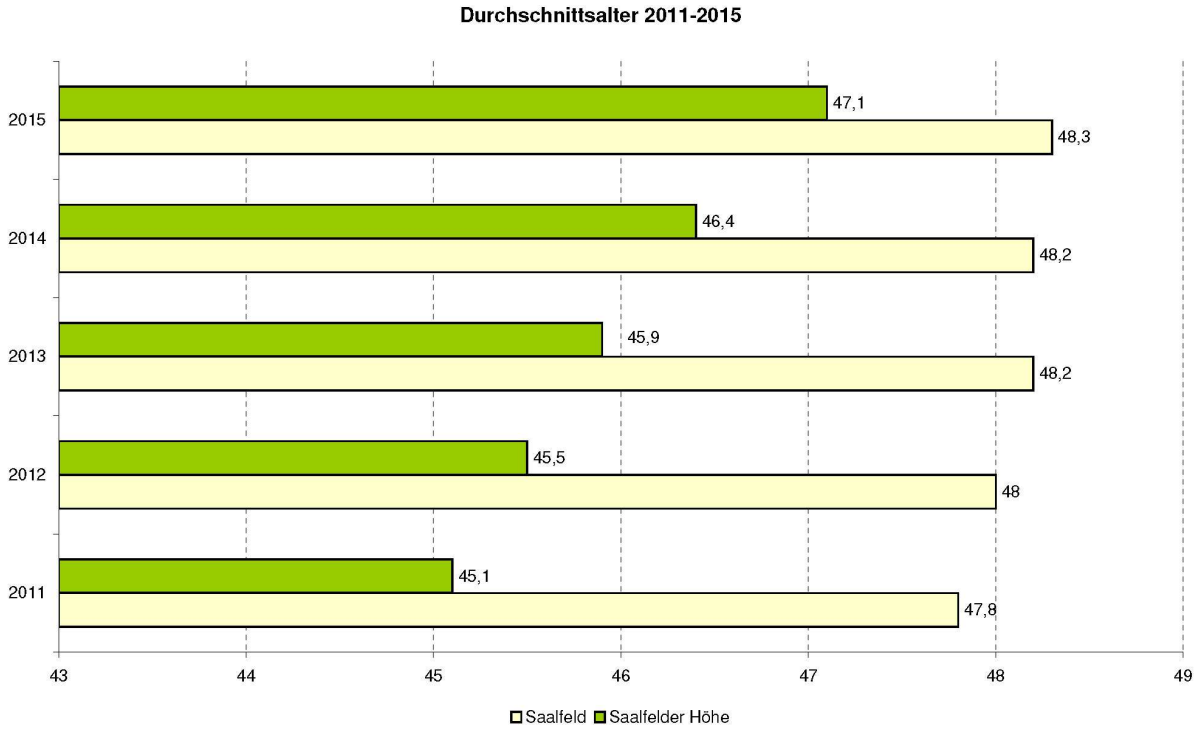
** Dittrichshütte einschl. Braunsdorf und Birkenheide; Kleingeschwenda einschl. Hoheneiche; Reschwitz einschl. Knobelsdorf*

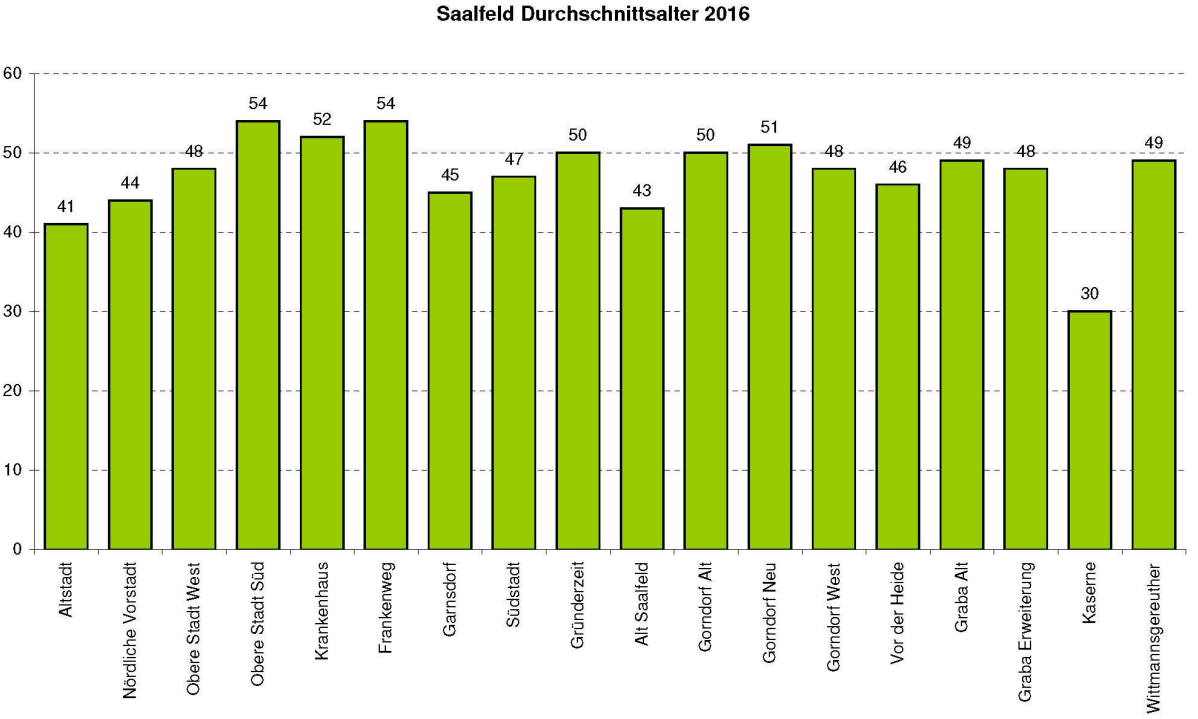
Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen in Saalfeld absolut
Quelle: LA für Statistik



Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen in Saalfeld prozentual
Quelle: LA für Statistik







Quelle: Amt für Statistik, Saalfeld/Saale

Durchschnitt der Gesamtstadt: 47Jahre

1.2.4 Bevölkerungsprognosen bis 2035

Die Daten des Landesamtes für Statistik bilden die Grundlage für die Prognosen der Bevölkerungsentwicklung, wobei ein Teil sich ändernder Rahmenbedingungen nicht mit kalkuliert werden kann. Das zeigt ein Vergleich der prognostizierten Zahlen für Saalfeld/Saale aus unterschiedlichen Kommunalen Bevölkerungsvorausberechnungen (KBV) für das Jahr 2015:
10.KBV (2004): 25.366 EW;
11.KBV (2008): 25.780 EW;
12.KBV (2010): 25.414 EW.

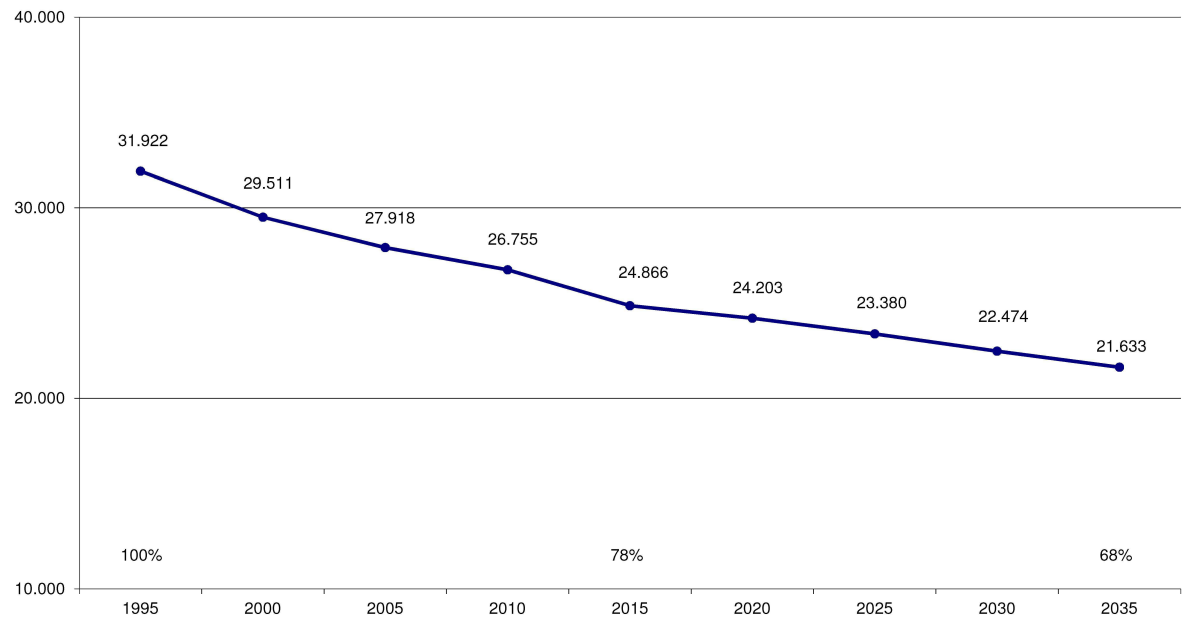
Die tatsächliche Einwohnerzahl Saalfeld/Saales lag im Jahr 2015 bei 25.041 Einwohnern.

Für die Prognose der Einwohnerentwicklung wurde im ISEK die 13. KBV , die im April 2016 veröffentlicht wurde, zugrunde gelegt.

Danach wird die Einwohnerzahl der Stadt Saalfeld/Saale bis zum Jahr 2035 um weitere 3.408 Einwohner auf 21.633 sinken, was einem Verlust von 14 Prozent entspricht.

Der Hauptgrund liegt in den natürlichen Wanderungsbewegungen.
Im Zeitraum von 01.01.2015 bis 31.12.2035 werden 3.650 Geborene und 7.920 Gestorbene vorhergesagt. Dem steht ein räumlicher Wanderungssaldo (Zu- und Fortzüge) in Höhe von 926 gegenüber.

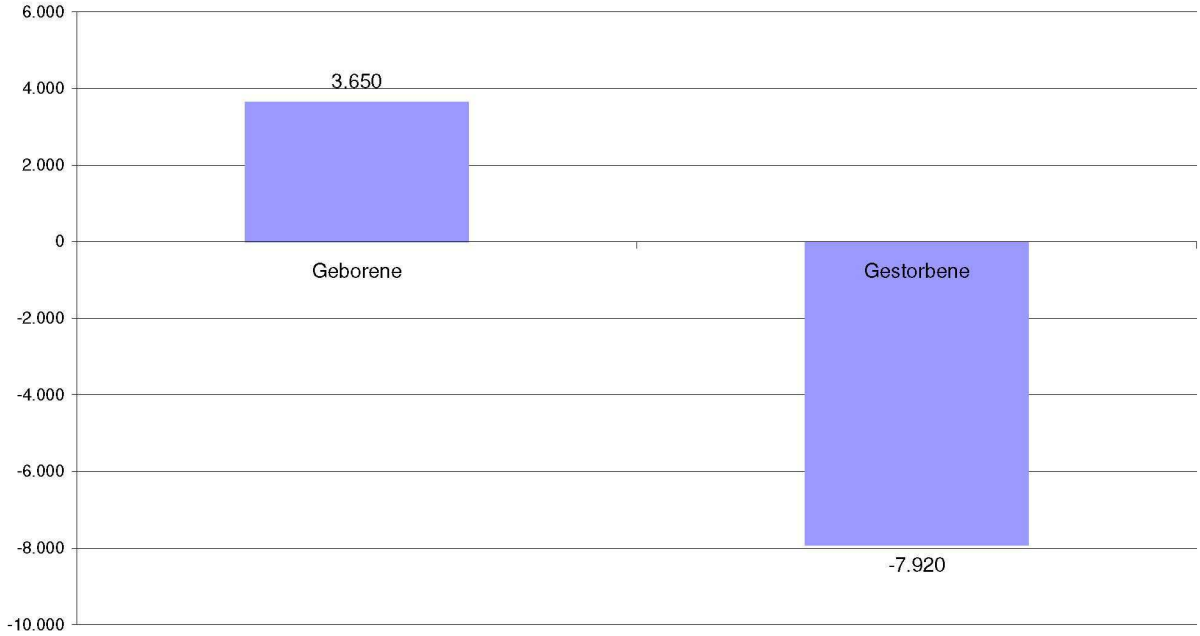
EW Entwicklung Saalfeld bis 2035
(Quelle: LA für Statistik, 1. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung)



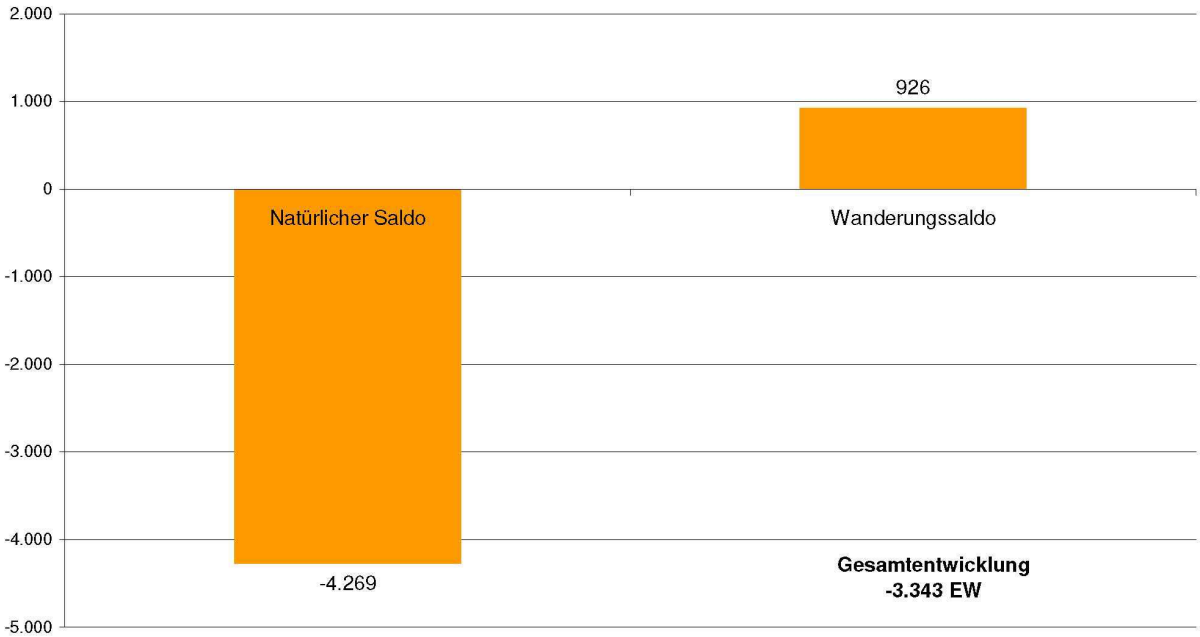
(Prognosewerte inklusive aller Eingemeindungen)

Eine positivere Entwicklung ist durch das Anwerben von Fachkräften der ansässigen Unternehmen, insbesondere der Firma Trumpf möglich, was einen bislang nicht berücksichtigten Bevölkerungsausgleich bzgl. der natürlichen Wanderungsverluste bedeuten kann.

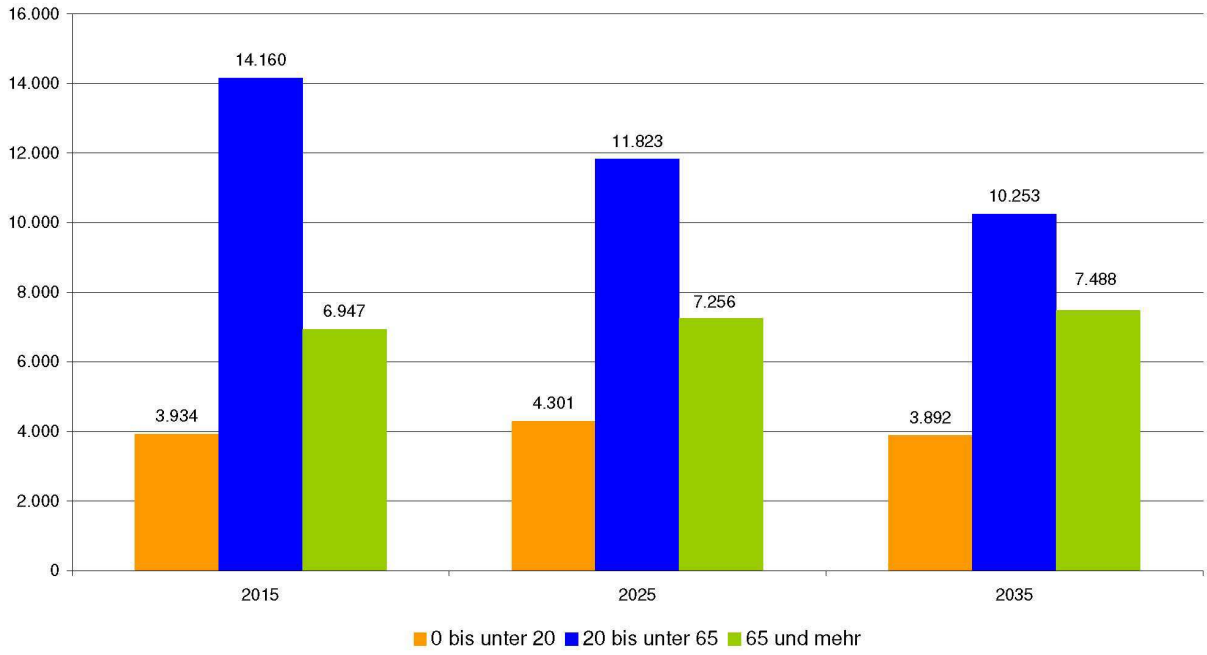
Natürliche Wanderungsbewegung Saalfeld 2015 bis 2035
(Quelle: LA für Statistik, 1. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung)



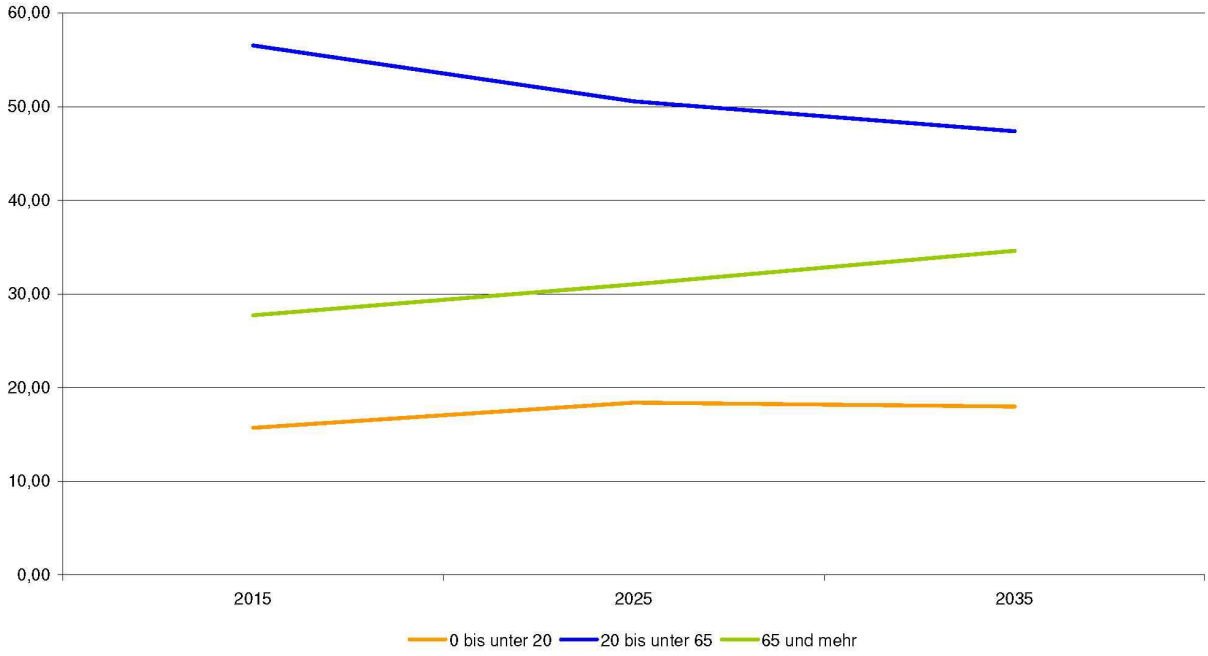
Wanderungsbewegungen Saalfeld 2015 bis 2035
(Quelle: LA für Statistik, 1. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung)



Altersgruppen Saalfeld 2015, 2025, 2035 absolut
(Quelle: LA für Statistik, 1. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung)



Altersgruppen Saalfeld 2015, 2025, 2035 prozentual
(Quelle: LA für Statistik, 1. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung)



2. Regionale und örtliche Rahmenbedingungen

2.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2025) von 2014

Das Landesentwicklungsprogramm wurde 2014 beschlossen und betrachtet einen Planungshorizont bis 2025.
Im Folgenden werden die wichtigsten Kernaussagen zu Saalfeld/Saale benannt:

Die Darstellungen zur Bevölkerungsentwicklung zwischen 2004 bis 2012 zeigen für Saalfeld/Saale einen Rückgang zwischen 5% und 7,5%. Im Vergleich zu Rudolstadt und Bad Blankenburg stellt dies eine positivere Bilanz dar. Hier wurde ein Rückgang von mehr als 7,5% verzeichnet.

In der Karte mit Aussagen zu Raumstrukturgruppen und –typen wird das Städtedreieck Saalfeld- Rudolstadt- Bad Blankenburg als "wirtschaftlich weitgehend stabiler Raum mit partiellen demographischen Anpassungsbedarfen in oberzentrenferner Lage" eingestuft.

Ziel ist es, raumwirksame struktur- und regionalpolitische Entscheidungen und Investitionen an den Raumstrukturtypen mit ihren jeweiligen Potenzialen und Hemmnissen zu orientieren.

Das gesamte Städtedreieck wird im LEP funktionsteilig als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums eingestuft.
In den Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums sollen die höherwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit in der Regel überregionaler Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden.

Dazu zählt insbesondere:
- überregionale Entwicklung-, Stabilisierungs- und Steuerungsfunktion,
- überregionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion
- überregionale Verkehrsknotenfunktion (Fernstraßenverbindung sowie schneller SPNV)
- Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Feizeitfunktion

Saalfeld/Saale liegt an einem landesbedeutsamen Entwicklungskorridor: Über die B90n und B281 soll zwischen der A71 (über Rudolstadt, Saalfeld/Saale, Pößneck und Triptis) und der A9 eine Verbindungsachse geschaffen werden, die der Stärkung der Standortgunst Thüringens und seiner Teilräume im Hinblick auf den erreichten Infrastrukturausbau und die Siedlungsentwicklung dient.

Weiterhin wird der gesamte Landkreis Saalfeld-Rudolstadt als mittelzentraler Funktionsraum mit eindeutiger Ausrichtung eingestuft. Innerhalb der mittelzentralen Funktionsräume bestehen intensive Verflechtungs- und Kooperationsbeziehungen zwischen den Gemeinden, insbesondere aber zwischen den Mittelzentren als Kern mit den Grundzentren und den Gemeinden mit einer überörtlich bedeutsamen Gemeindefunktion.

Darüber hinaus wird Saalfeld/Saale dem "Schwerpunkt-raum Tourismus" zugeordnet. Hier soll der Tourismus- und Erholungsnutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Raumbedeutsame Tourismusplanungen und -maßnahmen sollen bevorzugt in diesen Räumen umgesetzt und in den Gemeinden mit einer überörtlich bedeutsamen Tourismusfunktion sowie Zentralen Orte konzentriert werden.

2.2 Zielsetzung der Regionalplanung Ostthüringen von 2012

Der Regionalplan Ostthüringen wurde im Jahr 2012 genehmigt und besitzt bis zu seiner Anpassung, die derzeit auf Grundlage des überarbeiteten Landesentwicklungsprogramms aus dem Jahr 2014 vollzogen wird, Gesetzeskraft.
Folgende Kernaussagen wurden darin für Saalfeld/Saale formuliert und dargestellt:

Raumstruktur (Karte1-1):

- Einstufung des Städtedreiecks Saalfeld/ Rudolstadt/ Bad Blankenburg funktionsteilig als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums
- Lage auf der landesbedeutsamen Entwicklungsachse A71- A9

Verkehr (Karte 3-1):

- Lage an großräumig bedeutsamer Schienenverbindung
- Lage an überregional bedeutsamer Straßenverbindung
- Verknüpfungspunkt Bahn- Bahn
- Verknüpfungspunkt Bahn- Bus
- Güterverkehrsstelle

Tourismus (Karte 4-1):

- Lage am Rand des Vorbehaltsgebietes Tourismus und Erholung
- Lage auf touristischer Infrastrukturachse
- Einordnung Saalfeld/Saales als Stadt mit Kultur- und Bildungstourismus
- Touristische Zusammenarbeit im Städtedreieck am Saalebogen

Naturschutzfachliche Schutzgebiete (Anhang 7):

- im Umfeld der Saalfelder Höhe:
- unzerschnittener störungsarmer Raum
- Vogelschutzgebiete

2.3 Gebietsreform

Ausgangssituation

Weniger Menschen:
1990 lebten in Thüringen 2,61 Mio. Menschen, im Jahr 2035 werden es weniger als 1,88 Mio. sein.
Weniger Steuermittel:
Kommunen in Thüringen konnten im Jahr 2013 nur 25 Prozent ihrer Ausgaben durch steuerliche Einnahmen decken.
abnehmende Erwerbsfähigkeit:
Im Jahr 2035 werden weniger als 50% der Thüringer in einem erwerbsfähigen Alter sein.
Mindereinnahmen:
Der Rückgang der Einwohnerzahl führt bis zum Jahr 2020 zu Mindereinnahmen von rund 180 Mio. Euro.
weniger EU Mittel:
Die EU Mittel für Thüringen sind zwischen zwei Förderperioden um 443 Mio. Euro zurückgegangen.
weniger Solidarpaktmittel:
Thüringen bekommt jedes Jahr rund 100 Mio. Euro weniger aus dem Solidarpakt. 2020 läuft der Solidarpakt ganz aus.

Die sinkende Bevölkerungszahl und das steigende Durchschnittsalter bedeuten in Zukunft weniger Einnahmen, besonders für die Kommunen. Ohne Gebietsreform steigen perspektivisch die fehlenden Mittel zur Gewährleistung der Sicherheit bei der Polizei, im Bereich der frühkindlichen Bildung und Familienfreundlichkeit, der Kulturförderung und Daseinsvorsorge.

Wesentliches Ziel der Gebietsreform stellt die Zusammenlegung der bestehenden, teilweise sehr kleinen Verwaltungseinheiten dar, um die komplexen Aufgaben zwischen Gemeinde, Kreis und Land effizienter bewältigen zu können.

Die Landesregierung hat im Dezember 2017 im Zusammenhang mit der Gebietsreform 2 Gesetzesvorhaben umgesetzt, das Gesetz zur Weiterentwicklung der Thüringer Gemeinden und das Thüringer Gesetz zur freiwilligen Neugliederung kreisangehöriger Gemeinden 2018.

In ganz Thüringen lagen bis zum 30.Mai 2017 19 Anträge auf Bildung von freiwilligen Gemeindestrukturen vor. Damit haben 70 Gemeinden mit 275.509 Einwohnern ihren Willen zur Umsetzung neuer Strukturen bekundet. Zählt man die kreisfreien Städte dazu, stehen 755.296 Einwohner hinter der Gebietsreform. Dies entspricht einem Anteil von 35 Prozent an der Thüringer Bevölkerung.

(Quelle: www-die-gebietsreform.de)

Im Neugliederungsgesetz selbst werden in 13 Fällen Neugliederungen gesetzlich fixiert. Dabei ist zu bemerken, dass das Land in 3 Fällen vom selbst beschriebenen Leitbild und den Leitlinien abweicht und um Mittelzentren Kragengemeinden neu bildet und damit die eigentlich vorgesehene Stärkung dieser verhindert.

Zur Situation in und um Saalfeld/Saale

Die Saalfelder Höhe (3.035EW), Wittgendorf (153 EW), Reichmannsdorf (755 EW) und Schmiedefeld (998 Einwohner) haben mit der Stadt Saalfeld/Saale Verträge zur Eingliederung in die Stadt Saalfeld/Saale (25.041 EW) geschlossen. Die Gesamteinwohnerzahl beträgt nach dem Zusammenschluss 29.982 EW.

Die Saalfelder Höhe und Wittgendorf wurden zum 1.Juli 2018, Reichmannsdorf und Schmiedefeld zum 1.Januar 2019 eingemeindet.

Parallel dazu hat die Gemeinde Kamsdorf (2.657EW) einen Antrag zur Eingliederung in die Gemeinde Unterwellenborn (6.069 EW) gestellt (Gesamteinwohnerzahl 8.726EW). Diesem Antrag hat der Landtag mit der Aufnahme in das Neugliederungsgesetz 2018 Rechnung getragen.

Mit der Antragstellung zum Zusammenschluss von Unterwellenborn und Kamsdorf wird die ablehnende Haltung beider Gemeinden zur Eingliederung in die Stadt Saalfeld/Saale deutlich.

Dies, obwohl die Stadt Saalfeld/Saale mit der Gemeinde Unterwellenborn intensive Verflechtungen und grenzüberschreitende Nutzungen hat. Viele Einrichtungen, vor allem Sportanlagen der Stadt Saalfeld/Saale werden durch die Bürger von Unterwellenborn nicht nur privat, sondern auch von Vereinen genutzt. Andererseits nutzen die Gorndorfer zum Einkaufen nicht nur die Saafelder Innenstadt, sondern fahren auch in die Großmärkte nach Unterwellenborn.

Historisch gesehen besteht die intensive räumliche Verflechtung zwischen Saalfeld/Saale und Unterwellenborn seit den 1950-er Jahren, als aufgrund der starken Nachfrage nach Wohnungen für die Arbeiter des VEB Bergbau- und Hüttenkombinates Maxhütte in Unterwellenborn ein großflächiges Wohngebiet in Gorndorf entstand und bis in die 1980-er Jahre erweitert wurde.

Mit der Wende 1990 und der Umstrukturierung zum Elektrostahlwerk ging der Bedarf an Arbeitskräften zurück. Das Wohngebiet in Gorndorf hat seitdem Einwohner in Größenordnungen verloren, konnte aber durch gezielte Rückbau- und Umbaumaßnahmen weitestgehend stabilisiert werden. Räumliche und funktionale Beziehungen nach Unterwellenborn existieren nach wie vor.

Ein Beispiel für diese Art der interkommunalen Verflechtung ist der gemeinsame Bebauungsplan des Industrie- und Gewerbegebietes „West", der sich über die Gemeindegebiete sowohl von Saalfeld als auch von Unterwellenborn erstreckt. Das Verfahren zu diesem Bebauungsplan wurde über den Planungszweckverband Maxhütte (PZV-MHU), einem kooperativen Zusammenschluss der Kommunen Kamsdorf, Unterwellenborn und Saalfeld geführt.

Mit der Eingliederung von Kamsdorf in die Gemeinde Unterwellenborn wird aus derzeitiger Sicht eine flächenmäßige Erweiterung der Stadt in diese Richtung längerfristig als rechtlich kaum umsetzbar bewertet.

Rudolstadt

Königsee- Rottenbach

Bad Blankenburg

Krölpa

Pößneck

Unterwellenborn
6.069 EW

Ranis

Bechstedt

Saalfeld
25.041 EW

Seisla

Allendorf

Schwarzburg

Kamsdorf
2.657 EW

Schmorda

Wilhelmsdorf

Sitzendorf

Oberhain

Saalfelder Höhe
3.035 EW

Kaulsdorf
3.573 EW

Gössitz

Döschnitz

Hohenwarte

Unterweißbach

Rohrbach

Wittgendorf
153 EW

Drognitz

ellenbach- Glasbach

Oberweißbach

Leutenberg

Meura

Probstzella

Deesbach

Cursdorf

Reichmannsdorf
755 EW

Schmiedefeld
989 EW

Lichte

Übersicht Gebietsreform Stand Juni 2018

Eingemeindung in die Stadt Saalfeld

ab 01.07.2018

ab 01.01.2019

2.4 Problematik Ländlicher Raum

Mit der Eingemeindung und einhergehenden enormen Flächenausdehnung Saalfelds wird die Stadt vor neue Herausforderungen gestellt. Vor allem im ländlichen Raum ist durch veraltete oder fehlende Infrastruktur und Versorgungslücken auch weiterhin mit einer verstärkten stetigen Abwanderung zu rechnen. Die junge Generation zieht es für die Ausbildung oder zum Studium in die Städte. Gleichzeitig verlieren ländlich geprägte Betätigungsfelder im Bereich der Land- und Forstwirtschaft an Relevanz. Kleine landwirtschaftliche Betriebe müssen schließen, große Betriebe benötigen durch die zunehmende Automatisierung weniger Personal. Wenn sich gleichzeitig die medizinische Versorgung verschlechtert, Kinderbetreuungsangebote sowie der öffentliche Nahverkehr reduziert und die Infrastruktur nicht modernisiert wird, sinkt die Attraktivität der Orte, die Menschen wandern schneller ab und folglich können auch keine neuen Einwohner gewinnen.
Menschen, die bleiben fühlen sich oft abgehängt. Die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse i.V. zu den Städten kann nicht allein über die Stadtentwicklung geleistet werden. Es bedarf noch stärkerer politischer Unterstützung auf Bundes- und europäischer Ebene.

Dringender Handlungsbedarf besteht im Breitbandausbau, um Home- Office- Regelungen, digitale Bildung, vernetzte Mobilität oder auch die digitale Verwaltung zu ermöglichen.

Dringender Handlungsbedarf besteht bei der ärztlichen Versorgung. Immer weniger Mediziner möchten sich mit einer eigenen Praxis niederlassen. Nach Schätzungen der Kassenärztlichen Vereinigung werden im Jahr 2030 ca. 11.000 Ärzte fehlen, wobei der ländliche Raum überproportional betroffen sein wird. Hier ist der Bedarf aufgrund der Überalterung besonders hoch, die Mobilität der Menschen stark eingeschränkt und der öffentliche Nahverkehr meist nicht ausreichend ausgebaut. Ein Lösungsansatz könnte die Telemedizin sein, doch durch den fehlenden Breitbandausbau kann dies in vielen Regionen nicht realisiert werden. Derzeit wird über eine Landarztquote diskutiert sowie über eine verbesserte Vergütung.

Dringender Handlungsbedarf besteht beim Einzelhandel. Kleine Läden existieren kaum noch und Supermarktketten haben wenig Interesse, Filialen in kleinen Dörfern zu eröffnen. Hinzu kommt, dass in strukturschwachen Dörfern eine geringe Kaufkraft zu erwarten ist. In einigen Kommunen (außerhalb Thüringens) wurden genossenschaftliche Supermärkte eröffnet, in anderen fahren mobile Supermärkte von Ort zu Ort. Doch in den meisten Fällen sind die Einwohner auf sich selbst oder auf Nachbarschaftshilfe angewiesen.

Dringender Handlungsbedarf besteht beim öffentlichen Nahverkehr. Vor allem in kleinen Dörfern wird das Mobilitätsbedürfnis zur großen Herausforderung. Der Bedarf nach vielen Linien mit einer möglichst hohen Taktung steht im Widerspruch zur geringen Auslastung außerhalb der Stoßzeiten. Gerade junge und ältere Menschen sind auf den öffentlichen Nahverkehr angewiesen. Aufgrund unregelmäßiger Taktzeiten wird das Auto nach wie vor bevorzugt. Für die Erreichung der deutschen Klimaziele ist dies nicht förderlich. Es gibt inzwischen einige Kommunen, die versuchen, die Situation mit Rufbussen, Bürgerbussen oder Mitfahrerbanken zu verbessern.

Trotz der beschriebenen Problemlagen gibt es eine Reihe von Vorteilen des Landlebens.
Oft funktioniert der soziale Zusammenhalt auf dem Land deutlich besser. In der Stadt leiden die Menschen häufig unter Einsamkeit und vermissen eine gewisse Hilfsbereitschaft. In vielen Städten explodieren die Mieten. Wenngleich in Saalfeld die Steigerung moderater ausfällt, so gibt es ein deutliches Gefälle zum ländlichen Raum.

Wenn Versorgungslücken geschlossen, die Infrastruktur verbessert oder mindestens gehalten wird, neue Möglichkeiten wie der Smart City, dem Smart Home, der Telemedizin und neuen Formen der Arbeitsorganisation geschaffen, könnte der Abwärtstrend gemindert werden.

Die Kommunen benötigen dringend die Unterstützung aus der Politik. Es existiert eine Reihe von Fördermaßnahmen, die nach Aussagen der Kommunen jedoch erweitert und vereinfacht werden müssten.

(Quelle: www.kommunal.de)

Unter dem Titel **„Gutes Leben und Arbeiten auf dem Land"** hat die große Koalition einen Beschlussantrag im Januar 2019 vorgelegt, der im April 2019 beschlossen wurde.

Die Abgeordneten fordern darin die Bundesregierung auf, sich für eine angemessene Mittelausstattung des Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) nach dem Jahr 2020 einzusetzen. Darüber hinaus soll das Programm in seiner bestehenden Form erhalten, aber deutlich vereinfacht, d.h. der bürokratische Aufwand verringert werden.

Darüber hinaus werden folgende (Haupt-)Ziele genannt:
- Zügiger Breitbandausbau in ländlichen Kommunen, um einen flächendeckenden Anschluss an die Mobilfunktechnik zu gewährleisten;
- Förderung des ehrenamtlichen Engagements und der Nachwuchsgewinnung;
- Förderung von kleinen und Kleinstbetrieben zur Stärkung der Wirtschaftskraft zum Beispiel im Handwerk oder Tourismus sowie der Nahversorgung;
- Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit zur Erzielung von Effiziensgewinnen ;
- Ausbau und Förderung von Mehrgenerationshäusern;
- Prüfung von Förderungsmöglichkeiten zur Gewinnung von Landärzten;
- Stärkung der Forstwirtschaft;
- Erhaltung und Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs i.V. mit Förderung kreativer Mobilitätskonzepte;

Damit sollen Voraussetzungen geschaffen werden, dass Menschen im ländlichen Raum leben wollen und die öffentliche Daseinsvorsorge alles Notwendige sicherstellt.

Städtedreieck

Bezugnehmend auf die Zielsetzung zur Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit kann auf die Aussagen des Regionalplanes Ostthüringen von 2012 und des Landesentwicklungsplanes 2025 von 2014 hingewiesen werden. Danach soll der Stadt- Umlandraum Saalfeld/ Rudolstadt/ Bad Blankenburg als regional bedeutsamer Leistungsträger gestärkt und die Kooperationen innerhalb der Stadt- und Umlandräume ausgebaut werden. Mit der Einstufung des Städtedreiecks als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums sind umfangreiche Aufgaben und Ziele gesetzt worden. So soll vor allem die interkommunale Zusammenarbeit im Städteverbund Städtedreieck am Saalebogen in neuer Qualität fortgeführt werden. Weiterhin soll die Wirtschaftskraft in Zusammenarbeit mit benachbarten Regionen, wie der Technologieregion Ilmenau- Arnstadt und der Tourismusregion Thüringer Wald/ Thüringer Schiefergebirge/ Saalestauseen gestärkt, der Ausbau der oberzentralen Funktionen in den Bereichen Kultur, Sport, Gesundheit vorangetrieben, der Kultur- und Bildungstourismus und Einzelhandel gestärkt sowie die interkommunale Zusammenarbeit ausgebaut werden.

Vor 20 Jahren am 21.März 1997 unterzeichneten die damaligen Bürgermeister eine Vereinbarung/ öffentlich rechtlicher Vertrag über den Zusammenschluss der drei Städte zum Städteverbund "Städtedreieck am Saalebogen".

Bis heute kann eine erfolgreiche Bilanz in Bereichen der Wirtschaftsförderung, interkommunalen Kooperation, Nachnutzung von Brachflächen, Förderprojekten, Stabilisierung des Arbeitsmarktes, Daseinsvorsorge, Kultur, Tourismus, Berufsinformation gezogen werden. Daran sollte festgehalten werden, wenngleich die zukünftige demographische Entwicklung den Verbund vor neue Herausforderungen stellt. Bad Blankenburg hat laut Prognosen des Landesamtes für Statistik im Jahr 2035 nur noch 4.816 Einwohner und unterschreitet die im Vorschaltgesetz zur Durchführung der Gebietsreform in Thüringen vom 02. Juli 2016 geforderte Mindesteinwohnerzahl von 6.000 Einwohnern.

Dreiklang
Im Jahr 2011 entwickelten die drei Städte eine neue Dachmarke "Dreiklang" mit dem Ziel einer gemeinsamen Vermarktung im touristischen und wirtschaftlichen Sinn. Damit sollen neue Perspektiven und Visionen eröffnet werden und die Intensivierung der Zusammenarbeit über die Webseite www.saalebogen.de öffentlichkeitswirksam dargestellt werden.

Das aktuellste gemeinsame Projekt war die Bewerbung für die Landesgartenschau 2024. Eine Entscheidung hierzu ist im Mai 2018 leider zu Ungunsten des Städtedreiecks gefallen.

2.5 Aktuelle Projekte

Wettbewerb Zukunftsstadt

Mit dem Wettbewerb "Zukunftsstadt" verfolgt das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) das Ziel, in bis zu 50 Städten, Stadtteilen, Gemeinden oder Landkreisen gemeinsam mit Bürgerinnen und Bürgern, Wissenschaftlern, Ratsvertretern, Verwaltungsmitarbeitern, lokalen Verbänden, Bildungsakteuren vor Ort, Stiftungen und Unternehmen eine nachhaltige und ganzheitliche Vision 2035+ zu entwickeln.

Der Wettbewerb umfasst drei Phasen:
Phase 1: Entwicklung der komm. Vision 2030+
Phase 2: Planungs- und Umsetzungskonzept
Phase 3: Umsetzung der Vision in "Reallaboren"

Die Stadt Saalfeld/Saale beteiligte sich in der Phase 1 im Zeitraum vom 01.07.2015 bis 31.05.2017 mit drei ausgewählten Quartieren in Randlagen mit besonderen Entwicklungsbedarfen:

- Alte Kaserne an der Beulwitzer Straße
- Stadtteil Gorndorf
- Gemeinde Schwarzburg/ Schwarzatal

Für die Alte Kaserne wurde als übergeordnetes Ziel die Entwicklung einer Vision zur Etablierung einer Willkommenskultur formuliert. Zusammen mit mehreren Akteuren und Fachleuten aus Wirtschaft, Wissenschaft und Verwaltung und den Bewohnern, vor Ort wurde ein mehrstufiger Analyse- und Planungsprozess durchgeführt, Potenziale herausgearbeitet und unter Beteiligung der breiten Öffentlichkeit zukunftsweisende Ideen entwickelt. Nach der gleichen Methodik wurde auch der Stadtteil Gorndorf analysiert. Im Ergebnis entstand ein umfassender Maßnahmenkatalog, der im entsprechenden Abschlussbericht detailliert aufgeführt ist.

IBA Projekt

Zukunftswerkstatt Zwischenraum zum Ankommen 24.7.2017 bis 04.08.2017

Der , Zwischenraum zum Ankommen Saalfeld/Saale' ist Teil der IBA Projektfamilie ‚Arrival Stadtland'. Arrival Stadtland ist ein Pilotprojekt der Nationalen Stadtentwicklungspolitik des Bundes, gefördert durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

Auf dem Gelände der alten Kaserne unweit des Ortsteils Beulwitz, zwischen Flüchtlingsunterkunft und Wohngebäuden, wollen Stadtverwaltung, Bildungszentrum und andere Partner mit den Bewohnern im Selbstbau neuartige Werk und Freiräume schaffen. Die experimentelle städtebauliche Entwicklung der Brache soll für die alten und neuen Nachbarn, aber auch Kreativen aus der Region, die Handlungsoptionen erweitern und ihnen neue Perspektiven eröffnen.

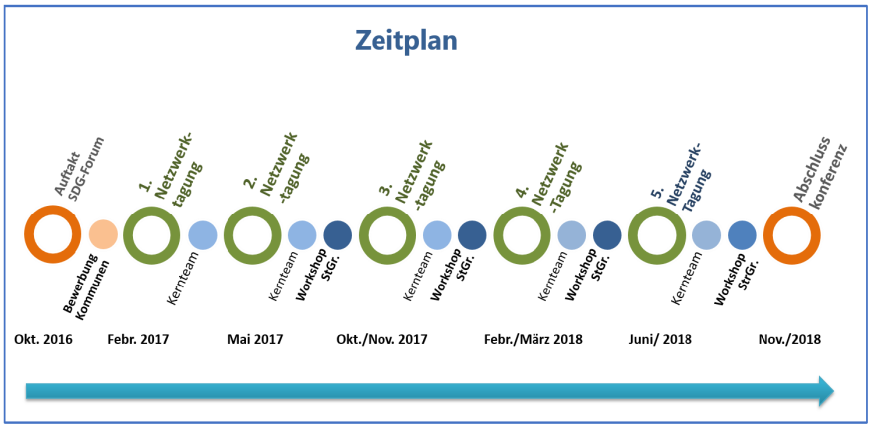
Während einer Sommerwerkstatt vom 24.07. bis 04.08.2017 arbeiteten Anwohner vor Ort, Kreative und Macher aus der Region, Studierende aus Thüringen und Geflüchtete aus aller Welt gemeinsam an einem Raumprogramm und Zukunftsperspektiven. Sie legten den Grundstein für die Entwicklung einer Gewerbebrache als Magnet und Motor für Austausch, Lernen, Arbeit und Freizeit im Quartier. Aufbauend auf den Bewohnerinteressen und -fähigkeiten sowie mit Hilfe von Unterstützern aus der Region sollen Visionen und konkrete Projekte entstehen, wie der Zwischenraum zum Ankommen dauerhaft nutzbar gemacht und gestaltet werden kann.

(www.iba-thueringen.de/projekte/zwischenraum-zum-ankommen-Saalfeld.de)

Projekt "Nachhaltige Kommune"

Das Projekt „Global Nachhaltige Kommune Thüringen" ermöglicht 8-10 Kommunen in Thüringen eine Beratung und Begleitung bei der Entwicklung von Nachhaltigkeitsstrategien im Kontext der lokalen Begebenheiten und der globalen Nachhaltigkeitsziele. Das Projekt wird vom Verein Zukunftsfähiges Thüringen e.V. mit verschiedenen Transfer- und Kooperationspartnern durchgeführt. Die teilnehmenden Kommunen besitzen nach dem Projektablauf eine kommunale Nachhaltigkeitsstrategie und ein Handlungsprogramm für eine nachhaltige Entwicklung.

Bei der Entwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie werden viele Themen (z.B. Energie und Klimaschutz, Klimawandel, Demografischer Wandel, Ressourcenschonung, Migration und Integration, Arbeit und Wirtschaft) integriert. Es wird nach der Prozessorganisation eine Bestandsaufnahme durchgeführt, auf die dann die Strategieerarbeitung, der Beschluss, die Umsetzung und eine Evaluierung folgen.



Für die kommunalen Nachhaltigkeitsstrategien werden die kommunalen Strategien (SEK, Demografiebericht, Klimaschutzkonzept etc.) mit übergeordneten Strategien (deutsche Nachhaltigkeitsstrategie) abgeglichen und miteinander verknüpft.
An dem Projekt, dessen Bewerbungsfrist am 06.12.2016 endete, nehmen 8 Kommunen wie Erfurt, Jena, Nordhausen und Saalfeld/Saale teil.

GNKTh – Indikatorentest

Themenbereich	Mindestindikatoren GNKTh
Demografie	EW-Zahlen, Alten-/Jugendquotient, EW-Vorausberechnung bis 2035
Bildung	Anteilschulabgänger mit/ohne Abschluss, Betreuungsquoten
Gesellsch. Teilhabe und Gender	Mindestsicherungsquote, Wahlbeteiligung, Frauenquote in Gemeindevertretung
Natürl. Ressourcen und Umwelt	Jährliche Neuversiegelungsfläche, Siedlungs-/Verkehrsfläche pro EW, Anteil Wald-/Landwirtschaftsfläche
Klima und Energie	Anteil lokal erzeugter erneuerbarer Energien am Gesamtstromverbr.
Mobilität	Anzahl zugelassener PKW, Zahl d. Toten/Verletzten bei VKU
Finanzen	Schulden, Einnahmen, Ausgaben pro Einwohner
Arbeit / Wirtschaft	Beschäftigungs-, Arbeitslosenquote; Saldo Gewerbe An-/Abmeldung
Gesundheit	Untersuchte Schulanfänger, Kinder mit Übergewicht; Pflegebedarf

Die aktuellen Ergebnisse werden im Anhang zu diesem Endbericht vorgestellt.

3. Leitbilder- Ziele- Maßnahmen

Fragestellungen aus 2010:

- 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?

neue Fragestellungen:

- Wie hat sich Saalfeld/Saale in den letzten 7 Jahren entwickelt?
- Hat sich die Zusammenarbeit im Städtedreieck verbessert?
- Wie hat sich die Außenwahrnehmung verändert?
- Welche Rahmenbedingungen haben sich verändert?
- Welche positiven Veränderungen sind deutlich spürbar?
- Welche negativen Entwicklungstendenzen werden besonders wahrgenommen?
- Welche Herausforderungen sind hinzugekommen?
- Welche Konflikte haben sich verschärft?
- Wie reagieren die Einwohner auf realisierte Maßnahmen?
- Wie beurteilen die Saalfelder ihre Stadt?

- Ist die Vision noch aktuell?
- Soll an den Leitlinien festgehalten werden?
- Haben sich Handlungserfordernisse verändert?
- Wenn ja, welche?
- Welche Schlüsselprojekte sind umgesetzt worden?
- Gibt es Ideen für neue Maßnahmen?

Im Rahmen der Leitbilddiskussion 2010 standen für ein Großteil der Maßnahmen sogenannte Leitbildpaten. Die Benennung von Leitbildpaten für die aktuellen Maßnahmen konnte innerhalb dieser Leitbilddiskussion nicht realisiert werden und versteht sich als nachrangige Aufgabe.

3. Leitbilder- Ziele- Maßnahmen

3.1 Region, Wirtschaft, Energie

3.2 Verkehr, Stadtentwicklung, Wohnen

3.3 Kultur, Sport, Freizeit, Soziales und Bildung

3.4 Natur, Umwelt, Tourismus

3.1
Leitbildbaustein 1
Region, Wirtschaft, Energie

Vision

Die Ankerstadt Saalfeld/Saale hat zunehmend an regionaler Bedeutung gewonnen und sich als ein überregional bedeutsamer Wirtschaftsstandort mit innovativen Unternehmen etabliert.

Die Energiegewinnung erfolgt vorrangig aus regenerativen Quellen.

Stärken

- Einstufung des Städtedreiecks als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums
- Übernahmefunktion der Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie Bildung, Gesundheit und Freizeit
- Lage an landesbedeutsamen Entwicklungsachsen
- Raum mit ausgeglichenen Entwicklungspotenzialen, d.h. wirtschaftlich weitgehend stabiler Raum mit partiellen demografischen Anpassungsbedarfen in oberzentrenferner Lage
- Sitz der Kreisverwaltung im Schloss
- Lage am Schwerpunktraum Tourismus "Thüringer Schiefergebirge/ Saaleregion" mit Saalestauseen
- Einstufung im ROP Ostthüringen als Stadt mit Kultur- und Bildungstourismus
- Lage an touristischer Infrastrukturachse
- breites Arbeitsplatzangebot
- vielfältige international aufgestellte hoch qualifizierter Unternehmen
- Expansionswillen ansässiger und fremder Unternehmen
- Einzelhandel mit guter Sortimentierung
- reiche Wasservorkommen

Schwächen

- mangelhafte Zusammenarbeit im Städtedreieck
- schlechte überregionale Anbindung nach Norden
- ungenügende Vermarktung Saalfeld/Saales als moderner überregional bekannter Tourismusstandort des Thüringer Schiefergebirges
- fehlendes einheitliches Marketingkonzept
- mangelhafte Außenwahrnehmung
- Fachkräftemangel
- mangelnde Ausbildungsplätze/ Berufsschulen vor Ort
- unzureichende Erreichbarkeit der Berufsschulen im weiteren Umfeld mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- Mangel an verkehrsgünstigen Gewerbe- und Industrieflächen
- eingeschränkte Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen durch unzureichenden Breitbandausbau
- unzureichende arbeitnehmerfreundliche Ganztagsbetreuung für Kinder und Senioren mit dadurch verbundener schlechter Vereinbarkeit von Familie und Beruf
- nicht ausreichend genutzte Potenziale der alternativen Energiegewinnung für die Stadt
- fehlende alternative Energiekonzepte

Oberziele	Unterziele
• Ausbau der Zusammenarbeit im Städtedreieck und in der Region	• Organisation und Durchführung gemeinsamer identitätsstärkender / verbindender Maßnahmen in der Region
• Stärkung der Zentrumsfunktion (funktionsteilig im Städtedreieck)	• Sicherung der Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie infrastrukturellen Einrichtungen • Erweiterung Einzelhandelssortiment
• Stärkung als Stadt mit Heilstollenkurbetrieb und damit verbundene Imageverbesserung	• Schaffung einer breiten Angebotspalette mit Gesundheits- und Rehabilitationsleistungen im Zusammenhang mit den Feengrotten
• Sicherung und Ausbau der Tourismus- und Erholungsfunktion als wachsender Wirtschaftszweig	• Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur • Tourismus als Wirtschaftsfaktor • Ausbau des Kurzurlaubangebotes • bessere Vermarktung Saalfeld/Saales • Niveauverbesserung der Unterkünfte und Erweiterung der Angebotspalette
• Stabilisierung des Arbeitsmarktes	• Gewinnung und Pflege von Fachkräften
• Umstrukturierung der energetischen Infrastruktur	• Nutzung vorhandener Naturressourcen Wasser zur Erzeugung alternativer Energien
• Erhöhung Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen durch Breitbandausbau	
• Bereitstellung verkehrsgünstiger Gewerbeflächen	

Maßnahmen

Regional

- Breitbandausbau
- Etablierung regelmäßiger Regionaler Tagungen
- Gründung einer Wirtschaftsinitiative mit regelmäßigen Treffen
- Durchführung von Bildungsmessen zur Vorstellung der in der Region tätigen Unternehmen
- Erarbeitung einer einheitlichen Marketingstrategie im Städtedreieck
- Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes im Städtedreieck
- Aktualisierung Einzelhandelskonzept im Städtedreieck unter Berücksichtigung des zunehmenden Internethandels und unter frühzeitiger Beteiligung vom Werbering und ansässigen Händlern
- Erweiterung des „online Marktplatzes" der Einzelhändler Saalfeld- Rudolstadt
- Schaffung von Baurecht und Erschließung neuer Gewerbe- und Industriegebiete in verkehrsgünstiger Lage
- Entwicklung von Pilotprojekten zur regenerativen Energiegewinnung, vorzugsweise Wasserkraft (Kooperation zwischen Schulen und regionalen Unternehmen)

Lokal

- Etablierung Händlerstammtisch
- Erarbeitung neuer Energiekonzepte städtischer Objekte
- Etablierung einer höheren wirtschaftsnahen Bildungseinrichtung (Berufsakademie)
- Stärkung der Berufsschulen vor Ort zur Nachwuchsförderung
- Schaffung familienfreundlicher Rahmenbedingungen zur Gewinnung von Fachkräften und besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf
  (wie z.Bsp. Erweiterung von Betreuungsangeboten für Kinder und Senioren)
- Entwicklung von Erschließungs- und Finanzierungskonzepten zum Breitbandausbau sowie Anschluss der Gewerbegebiete und der Innenstadt bis 2035 mit Datenvolumen von 1Gbit

3.2
Leitbildbaustein 2
Verkehr, Stadtentwicklung, Wohnen

Vision
Mit der verkehrlichen Anbindung an die A71 und die A9 und einer bedarfsgerechten Verkehrsinfrastruktur ist Saalfeld/Saale ein attraktiver Wirtschafts- und Wohnstandort. Die nachhaltige Stadt Saalfeld/Saale zeichnet sich durch eine Vielfalt sozial verträglicher moderner Wohnungsangebote und ressourcenschonender Stadtentwicklung aus.

Stärken

- mit einer über 1.100-jährigen Geschichte eine der ältesten Städte Thüringens
- hoher denkmalpflegerischer Wert der Altstadt
- hoher Sanierungsgrad der mittelalterlichen Altstadt
- vielfältiger Bestand historisch wertvoller Gebäude und Denkmäler (Steinerne Chronik)
- überwiegend kompaktes Siedlungsgefüge
- überwiegend geschlossene Ortsränder

- landschaftliche Einbettung

- großer Bestand an attraktiven Wohnlagen
- erhaltenswerte Grünstrukturen
- bevorzugter Wohnstandort, hohe Wohnqualität
- hoher Naherholungswert
- sehr große Nachfrage nach Bauland für Eigenheime
- große Nachfrage nach bezahlbaren Miet- und Eigentumswohnungen vorzugsweise in zentralen Lagen

- verbesserte Anbindung an die A71 und A9
- Lage an der B85 und B281
- Verkehrsentlastung der Innenstadt durch Westtangente
- kurze Wege durch verträgliche Nutzungsmischung im Stadtgefüge
- ÖPNV Verbund im Städtedreieck

Schwächen

- schlechte Anbindung Richtung Jena, Triptis und Bayern
- hohes Verkehrsaufkommen durch Beulwitz aufgrund Zulieferung des ansässigen Gewerbegebietes
- hohes Verkehrsaufkommen durch die Stadt entlang der Bundesstraßen sowie über den Marktplatz (der vorwiegend durch Abkürzungsverkehr entsteht)
- fragile Ortskerne durch erhöhtes Verkehrsaufkommen in Arnsgereuth und Hoheneiche
- bereichsweise schlechter Sanierungszustand der Straßen
- fehlende Parkplätze im Zentrumsbereich
- teils ungeordnete Parkflächen
- eingeschränkte Barrierefreiheit öffentlicher Erschließungsflächen
- unzureichende Rettungswege und problematische Erschließung von Wohngebieten in südlichen und westlichen Randlagen
- mangelhafte Fuß- und Radwegebeziehungen innerörtlich und zwischen den Ortsteilen
- unzureichende Beschilderung des Saaleradweges
- unzureichende Anbindung des Saaleradweges an die Innenstadt
- unzureichende innenstadtnahe Angebote für junge Familien als Alternative zum Eigenheim
- Rückgang der Bevölkerung v.a. im erwerbsfähigen Alter
- anhaltender Baudruck in Randlagen mit der Gefahr einer weiteren Zersiedlung der Landschaft
- fehlende Angebote für altersgerechte und generationsübergreifende Wohnformen

Oberziele	Unterziele
• Verbesserung der über- und innerörtlichen Verkehrssituation	• Verbesserung der Anbindung Richtung Jena, Triptis und Bayern • Wiederanknüpfung an das ICE- Netz • Verkehrsreduzierung innerstädtischer Wohnlagen • Neuordnung bestehender und Schaffung zusätzlicher Parkraumangebote • Verbesserung der Fuß- und Radwegebeziehungen • Ausbau von Rundwanderwegen in und zwischen den Ortsteilen einschließlich Beschilderung
• Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung	• Erhaltung des kompakten Siedlungsgefüges • Verhinderung einer Zersiedlung der Landschaft • Konzentration auf bestehende Siedlungs- und Dorfkerne • Vorrang der Nachnutzung von Abbruchflächen vor Neuausweisungen
• Verbesserung der Stadt- und Ortsbilder	• Beseitigung innerörtlicher Brachen • Pflege und Erhaltung der Denkmäler • Weiterführende Sanierung des öffentl. Raumes
• Aufwertung und Stabilisierung problematischer Stadtteile	• Entwicklung des Geländes „An der Beulwitzer Straße" als „Zwischenraum zum Ankommen" • Fortführung Stadtumbauprozess in Gorndorf
• Stärkung der Wohnfunktion unter Wahrung charakteristischer Siedlungs- und Wohngebietsstrukturen sowie unter der Maßgabe eines sparsamen Flächenverbrauchs und unter dem Gesichtspunkt eines klimabewussten Stadtumbaus	• Schaffung einer breiten Angebotspalette für unterschiedliche Interessengruppen mit differenziertem Preis-/ Mietniveau innerhalb bestehender Strukturen • Sicherung der wohnungsnahen Versorgung Schaffung von Angeboten für seniorengerechtes bzw. Mehrgenerations- Wohnen unter Berücksichtigung des vermehrten Zuzugs aus dem Umland • Erhaltung historischer Strukturen bei gleichzeitiger Entdichtung und Schaffung von Möglichkeiten für die Entwicklung neuer nachgefragter Wohnformen v.a. für junge Familie • Sicherung wohnungsnaher, differenzierter Freiräume mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität

Maßnahmen

Regional

- Vervollständigung des 4-spurigen Ausbaus der B85/ B88 zwischen Rudolstadt und Saalfeld/Saale
- Ortsumfahrung Rudolstadt

Lokal

- Prüfung und Fortschreibung vorliegender Verkehrskonzepte unter Einbeziehung der Saalfelder Höhe
- Ortsumfahrungen Saalfeld/Saale
- Prüfung und ggfls. Fortschreibung des vorliegenden Verkehrskonzeptes auch im Hinblick auf die Erschließung des Gewerbegebietes Beulwitz über Wöhlsdorf
- Fortschreibung und Realisierung Rad- und Fußwegewegekonzeptes einschließlich Beschilderung
- Umsetzung Parkraumkonzept mit damit verbundenen Ordnungsmaßnahmen
- Vervollständigung des grünen Ringes um die Altstadt und Einordnung von Parkplätzen
- Erarbeitung einer Baugestaltungssatzung
- Sanierung der Fußgängerzone (Blankenburger Straße) sowie Kirchplatz als prioritäre Maßnahme
- Prüfung und ggfls. Anpassung bestehender B-Pläne (nach Ablauf der Zweckbindungsfrist) (v.a. Gelände der alten Kaserne an der Beulwitzer Straße)
- Aktualisierung der städtebaulichen Rahmenpläne
- Überarbeitung Stadtbodenkonzept einschließlich Möblierung, Beschilderung, WC Anlagen
- Fortschreibung Brachflächenkataster
- Brachenrevitalisierung
- Fortschreibung Wohnflächenbedarfsberechnung
- Konzepterarbeitung zur Entwicklung der Fläche des ehemaligen Kulturhauses „Sokolov"
- Erschließung des Wohngebietes „Graba II"
- regelmäßige Prüfung und ggfls. Anpassung des Stadtentwicklungskonzeptes
- Prüfung und Antragstellung zur Aufnahme in die Bund- Länder- Programme zur Städtebauförderung
- Entwicklung " Quartier Bohnstraße"
- Entwicklung/ Nachnutzung Wohnquartier "Rainweg"
- Entwicklung der Achse „Albert- Schweitzer- Straße" in Gorndorf

3.3
Leitbildbaustein 3
Kultur, Sport, Freizeit, Soziales und Bildung

Vision
Saalfeld/Saale- das familienfreundliche regionale Bildungszentrum bietet ein breites Spektrum an Ausbildungsmöglichkeiten.
Das vielfältige Kultur- und Freizeitangebot lockt junge Familien in die Stadt und garantiert eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität.

Stärken

- Vielfältiges Angebot an kulturellen Einrichtungen (Meininger Hof, Stadtmuseum, Saalegalerie, Stadt- und Kreisbibliothek …)
- breites Angebot an Sehenswürdigkeiten (auch im näheren und weiteren Umfeld)
- regelmäßige Festveranstaltungen (Stadtfest ...)
- herausragende Kirchenmusik
- Glockenspiel Carillon Bergfried
- hohes ehrenamtliches Engagement in den kulturellen Einrichtungen
- Vielzahl an Vereinen
- Potenzial kleiner Museen der Saalfelder Höhe
- gute Zusammenarbeit mit der Museumslandschaft Richtung Pößneck und Neuhaus
- Geschichte der Schokoladenfabrik im Zusammenhang mit der denkmalgeschützten Villa Bergfried
- vielfältige Sportangebote und bedarfsgerechte Ausstattung mit Sportanlagen
- gut sanierte Bausubstanz der Sportanlagen
- zunehmende Eigeninitiative von Jugendlichen bei der Errichtung von Trendsportanlagen, wie z.Bsp. am Eckardtsanger
- gemischte Schullandschaft unterschiedlicher Bildungsträger und Konzepte
- gut sanierte Bildungseinrichtungen
- höhere Bildungseinrichtung: med. Fachschule
- sehr gute Vernetzung der innerstädtischen Sozial- und Bildungsträger und -zentrum
- Einrichtung eines Kinder- und Jugendbüros mit Sprechzeiten
- Engagement des Jugendforums
- Eröffnung Zukunftsladen
- Begegnungsstätte „Herbstzeitlose”

Schwächen

- kulturelle Angebote für Jugendliche
- unzureichende Kultur- und Freizeitveranstaltungen
- fehlende Kooperationen im Städtedreieck im Rahmen von Großveranstaltungen
- unzureichende Einbeziehung der Bürger und Vereine in die Organisation öffentlicher Veranstaltungen
- fehlende Kreativräume für Kultur- und Tourismusprojekte
- fehlender Kulturstammtisch
- fehlender Kulturentwicklungsplan
- fehlende Depotflächen für Stadtmuseum
- allgemeine Engpässe im Kulturbereich
- abnehmende Bereitschaft zum Ehrenamt
- unzureichendes Netz an gut ausgebauten Fuß- Rad- und Nordic- Walkingwegen
- fehlende Kreativflächen zur freien Entfaltung
- entstehende Nutzungskonflikte durch unterschiedliche Interessenlagen (Wohnen-Trendsport)
- unzureichende Sport- und Spielflächen auf dem Gelände der alten Kaserne
- große Entfernungen zu Berufsschulen, schlechte Anbindung ÖPNV
- fehlende Angebote und Begegnungsstätten für Senioren (auch generationsübergreifend)
- Personelle Engpässe in Schulen und Kindergärten bei größeren Herausforderungen durch steigende Zahl der Schüler mit Migrationshintergrund
- unzureichende technische und mediale Ausstattung der Schulen

Oberziele	Unterziele
• Förderung von Kunst und Kultur durch Politik und Verwaltung	• intensivere kulturelle und touristische Vernetzung im Städtedreieck • Verbesserung der kommunalen Vermarktungsstrategie • Bestandserhaltung und Ausbau der kulturellen Einrichtungen und Angebote
• Sicherung und Ausbau des Freizeit- und Sportangebotes	• Förderung von Vereins- und Breitensport, Rad- und Wasserwandern • Erhaltung der vielfältigen Sport- und Freizeitangebote • Ausbau der sozialen Infrastruktur in problematischen Stadtteilen
• Sicherung und Ausbau der bestehenden Betreuungs- und Bildungslandschaft	• Erhaltung der vorhandenen sozialen Infrastruktur auf hohem Bildungsniveau • Etablierung weiterführender Bildungseinrichtungen • Sicherung von außerschulischen Bildungsangeboten für alle Altersgruppen, insbesondere der Stadt- und Kreisbibliothek und des Stadtmuseums • Sicherung einer familienfreundlichen Ganztagsbetreuung
• Förderung und Anerkennung von Bürgerengagement	• fortführende Unterstützung und Würdigung engagierter Bürger und ortsansässiger Vereine • Förderung von Eigeninitiative v.a. von Jugendlichen
• Verbesserung der Kommunikation	• stärkere Einbeziehung der Öffentlichkeit in kommunale Entscheidungsprozesse

Maßnahmen

Regional

- Planungen von überregionalen Großveranstaltungen unter Einbeziehung des gesamten Städtedreiecks
- fortführende regelmäßige Aktualisierung des gemeinsamen Veranstaltungskalenders
- Erarbeitung neuer (über)regionaler Marketingkonzepte
- Etablierung eines Kulturstammtisches
- Auslobung eines Kultur- und Kunstpreises

Lokal

- Fortschreibung des Radwegekonzeptes und Einordnung von Fuß- und Nordicwalkingstrecken
- Erarbeitung einer Spiel- Leitplanung unter Berücksichtigung der Einordnung von Spielpunkten in der Innenstadt
- Schaffung zusätzlicher Kreativräume zur freien Entfaltung, z.Bsp. Bereich um ehemaligen Lokschuppen
- Verlängerung der Öffnungszeiten von Betreuungseinrichtungen zur besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf
- Organisation Quartiersmanagement für problematische Stadtteile
- Erhaltung und Etablierung generationsübergreifender Begegnungsstätten
- frühzeitige Einbeziehung engagierter Bürger und Vereine in kommunale Planungsprozesse
- Schaffung zusätzlicher Raumangebote (Archiv,- Depotflächen) für Stadtmuseum

3.4
Leitbildbaustein 4
Natur, Umwelt, Tourismus

Vision
Durch sparsamen Flächenverbrauch sowie die Wahrung und Entwicklung geomorphologischer Strukturen, unverbauter vernetzter Grabensysteme wird dem Klima- und Naturschutz Rechnung getragen. Als Ort mit Heilstollenkurbetrieb hat sich Saalfeld zu einem bedeutenden Reiseziel entwickelt. Neben den Feengrotten, dem Kurbetrieb und der Steinernen Chronik profitiert Saalfeld/Saale von der Destination " Thüringer Meer" als Tourismusmagnet.

Stärken

- reiche und differenzierte Landschafts- und Biotopvielfalt
- landschaftliche Einbettung
- weitestgehend intakte Frischluftzonen
- Saale als prägendes Strukturelement
- hoher Anteil an Vegetationsflächen
- hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität durch naturnahe Lebensräume
- Vielzahl beliebter Aufenthaltsorte und Parkanlagen, wie z.Bsp. Schlosspark, Villa und Park Bergfried, Klostergarten, Stadtwald, Spielplätze, Walderlebnispfad
- überregional bedeutsames Ausflugsziel der Erlebniswelt Feengrotten mit prädikatisiertem Heilstollen, Abenteuerwald, Feenweltchen, Erlebnismuseum, Grottoneum
- gute Voraussetzungen zur Entwicklung von Aktiv- und Gesundheitsurlaub
- ausbaufähiges Netzwerk innerhalb des Städtedreiecks
- Touristisches Entwicklungskonzept vom 13.09.2017
- langjährige Tradition des Fremdenverkehrs

Schwächen

- Zunehmende Zersiedlungs- und Versiegelungstendenzen
- fehlende Zugänglichkeit und Unternutzung der Saaleaue
- unzureichendes Fuß- und Radwegenetz
- unzureichender Hochwasserschutz
- Steigende Hochwassergefahr durch unzureichende Grabenpflege und zunehmenden Baudruck in sensiblen Randlagen
- mangelhafte Grünanlagenpflege
- unzureichende Zusammenarbeit im Städtedreieck
- fehlendes Marketingkonzept für das Städtedreieck und Saalfeld/Saale selbst
- unzureichende Vermarktung
- teils schlechte Außenwahrnehmung
- überwiegend niedriger Ausstattungsgrad der Beherbergungsstätten, geringe Vielfalt
- fehlende Wohnmobilstellplätze
- fehlende freie Zugänglichkeit von Internetanschlüssen in/ an touristisch prägnanten Gebäuden und Orten

Oberziele	Unterziele
• Schutz von Fauna und Flora und damit verbesserter Klimaschutz zur Vermeidung von Überhitzung und Verbesserung des Luftaustausches	• Reduzierung der Flächenversieglung • Erhalt, Pflege und zusätzliche Einordnung innerstädtischer Grünflächen mit hohem Gehölzanteil sowie Wildblumenwiesen • Pflege und Schutz stadtnaher Wälder • Einordnung von Dach- und Fassadenbegrünungen • Erhaltung von Frischluftzonen
• Schutz und wirksamer Erhalt des Landschaftsbildes	• Vermeidung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion durch Lärmbelästigung, Wasserverschmutzung, Luftverunreinigungen, Windkraftanlagen im näheren Umfeld
• Schaffung strukturprägender Grünverbindungen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität	• Aufwertung, Neuordnung, Vernetzung vorhandener Grünräume • Stärkung innerstädtischer und überregionaler Grünverbindungen • Schaffung differenzierter und vernetzter Freiräume mit vielfältiger Fauna und Flora • Naturnaher Waldumbau
• Stärkung der Saaleaue	• Öffnung der Stadt zur Saaleaue • Zugänglichkeit der Saaleaue • Vernetzung der Saale mit anderen Grünstrukturelementen
• Verbesserung des Hochwasserschutzes	• Reduzierung der Flächenversieglung • Bestandspflege vorhandener Grabensysteme zur Ableitung von Oberflächenwasser v.a. nach Extremereignissen
• Ausbau des Tourismus als Markt mit Wachstumschancen und Wirtschaftsfaktor	• Verstärkung Zusammenarbeit im Städtedreieck • Verbesserung der Außenwahrnehmung Saalfelds sowie der Wettbewerbsfähigkeit
• Entwicklung Saalfelds als aktiven Kur- und Erholungsort auf Basis des prädikatisierten Heilmittels "gesunde Grubenluft"	• intensivere Vermarktung der Feengrotten als überregional bedeutsames Ausflugsziel • Vergrößerung der Angebotspalette und Qualitätsverbesserung der Beherbergungsstätten • Förderung des Rad- und Wasserwandertourismus • Ausbau der Rad- und Wanderinfrastruktur • Aufwertung beliebter Aufenthaltsorte

Maßnahmen

Regional

- Erarbeitung von Klimakonzepten
- Erarbeitung eines touristischen Marketingkonzeptes für das Städtedreieck
- Verbesserung der Außendarstellung auf Messen o.ä. Veranstaltungen
- Herausgabe einer Kombi- oder Gästekarte mit Vergünstigungen, z.Bsp. mit Busticket und/oder Parkticket, Freibadnutzung, stadtübergreifend in Kooperation mit dem Städtedreieck und darüber hinaus

Lokal

- Erarbeitung eines touristischen Marketingkonzeptes für Saalfeld/Saale
- Etablierung Saalfelds auf der gemeinsamen Thüringer Tourismusplattform
- Umsetzung touristisches Entwicklungskonzept unter Einbeziehung des Geodenkmals Bohlen
- Erarbeitung Entwicklungskonzept „Kinder- und Jugenderholung Dittrichshütte"
- Sanierung/ Belebung historisch prägnanter Bauwerke und Örtlichkeiten, wie Stadttore, Hoher Schwarm, "Hutschachtel", Bierkeller Schlossberg, Villa und Park Bergfried z.Bsp. durch die Etablierung von Dauerausstellungen zu Geschichte, Handwerk, regionalen Besonderheiten oder Fassadenprojektionen
- Vervollständigung Wanderwegenetz in und um Saalfeld (Rundweg Stadtmauerring, Terrainkurweg im Stadtwald, Nordic- Walking- Strecken) einschließlich Beschilderung und Einordnung von Rastplätzen
- Gezielte Gestaltung der Innenstadt und stadtnaher Bereiche durch Begrünung, zusätzlichen Blumenschmuck sowie Wiedereinführung „Fassaden- und Blumenschmuckwettbewerb"
- Wiederrichtung einer Gondelstation mit Ruderbootverleih sowie eines Flussbades
- Ausbau des Feengrottengeländes als Kurpark und Verbesserung der Eingangssituation
- Etablierung eines Tagungs- und Fahrradhotels
- Etablierung Wohnmobilstellplatz
- Rekonstruktion des Schlossparkes
- Umsetzung der denkmalpflegerischen Zielsetzung für Villa und Park Bergfried
- Umsetzung Permakulturkonzept Park Bergfried
- Umsetzung des Rahmenplanes Saaleaue sowie des Tourismuskonzeptes an der Saalepromenade
- Umsetzung Entwicklungskonzept zur Belebung der Stadttore
- Erarbeitung Hochwasserschutzkonzepte (vorrangig Gorndorf- Teufelsgraben/ Bernhardsgraben)
- Erhaltung und Pflege bestehender Grabensysteme sowie Freihaltung von Bebauung
- naturnaher Ausbau und Reinhaltung der Fließgewässer
- Bau von Regenrückhaltebecken
- Erarbeitung Abwasserkonzept Siechenbach
- Förderung von Waldumbauprojekten „Mischwald statt Fichtenwald" in Zusammenarbeit mit Bildungseinrichtungen
- Überarbeitung Konzept zur Grünanlagenpflege

- Schaffung freier Internetzugänge an touristisch prägnanten Punkten
- Konzepterarbeitung zur Planung zukünftiger öffentlicher Großveranstaltungen unter frühzeitiger Beteiligung der Saalfelder Händler und Vereine

Aufgrund der Brisanz und der großen Bedeutung eines intakten Stadtklimas soll hier nochmals auf die Dringlichkeit von Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz hingewiesen werden, um dem weiteren dramatischen Schwund von Offenland-Arten entgegenzuwirken, der durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung zur Verödung der Äcker führt sowie Tieren und Pflanzen notwendige Lebensräume nimmt.

Nach Aussagen des NABU besteht in folgenden Bereichen der intensiv genutzten Offenlandbereiche akuter Handlungsbedarf:

- Westliche Orlasenke (Ackerflur Roter Hügel bis Gemarkungsgrenze Röblitz mit Weiraaue), Roter Berg, Saaleaue, (Saalebogen bei Obernitz),
- Hochflächen der Saalfelder Höhe zwischen Arnsgereuth- Kleingeschwenda- Hoheneiche- Wittgendorf.

Hier soll vor allem durch die Entwicklung von Brachflächen, Saum-, Wegrain- und wildkrautreichen Ackerrändern sowie der Anlage von Erosionsschutzpflanzungen, Kleinstgewässern (als Laichplatz streng geschützter Amphibienarten) der Strukturreichtum erhöht und damit der Biotop- und Artenschutz aktiv gefördert werden.
Dazu zählt ebenso der Verzicht auf Gift- und Düngereinsatz!

Hierfür sind Potenzialflächen auf stadteigenen (Wege-) Parzellen auf Eignung zu prüfen.

Weiterhin wird für die Weiraaue und naturnahe Abschnitte der Saaleaue die Entwicklung von Auenlebensräumen wie Kleingewässern, Auwald und Auewiesen empfohlen.

Zum Thema Siedlungsökologie liegt bereits ein Positionspapier vor, das in einer Arbeitsgruppe der Agenda 21 für das Städtedreieck am Saalebogen erarbeitet wurde. Darin wird die große Bedeutung innerstädtischer Grünräume mit ihren vielfältigen Funktionen betont. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas und erfüllen ästhetische Ansprüche. Dazu ist es u.a. notwendig Freiräume zu vernetzen, naturschutzrelevante Kleinstrukturen zu erhalten, die standortgerechte Fauna und Flora zu schützen und Eingriffe in den Naturraum zu vermeiden.

Es wird empfohlen, die für die Fauna und Flora so bedeutsamen vielgestaltigen Bereiche, wie öffentliche, private Grünanlagen, Ruderalflächen, Gewässer sowie die alten Baum- und Gehölzbestände zu erhalten und zu ergänzen. Im Rahmen von Gehölzpflanzungen sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden, für gehölzarme Lebensräume Wildblumenwiesen anzulegen. Sie sind für das Überleben von Insekten und Tieren notwendig.

Die Unterhaltungskosten für städtische Grünanlagen können durch das Anlegen von Wildblumenwiesen (und einer damit verbundenen extensiven Pflege) gesenkt werden.

4. Gesamtstädtische Planungsansätze

Stadtentwicklung kann und muss einen wichtigen Beitrag zur räumlichen Anpassung an den Klimawandel leisten. Klimagerechte Stadtentwicklung heißt, den Ursachen, Folgen und Auswirkungen des Klimawandels mit urbanen Konzepten zu begegnen.

Im Zuge des Stadtumbaus, im Rahmen von Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen sowie Anpassungen der technischen Infrastruktur, liegen große Chancen, Strategien zur nachhaltigen klimagerechten Stadtentwicklung zu entwickeln und umzusetzen.

Vor dem Hintergrund einer klimagerechten Siedlungsentwicklung spielt der Vorrang der Innenentwicklung vor einer fortschreitenden Außenentwicklung eine entscheidende Rolle. Wird dieses Ziel verfolgt, bleiben Naturlandschaften erhalten und eine räumliche Ausdehnung der Erschließungsanlagen und des Verkehrs werden vermindert.

Neben der Erhaltung historischer Dorfstrukturen muss für die Kernstadt das Ziel einer kompakten Stadt weiter verfolgt werden. Dadurch werden Wege verkürzt und Verkehr reduziert.
Entscheidend ist das Einhalten klimagerechter Überbauungsgrade, denn nur durch das Freihalten von Zonen zur Stadtbelüftung kann die Hitzebelastung vor allem in stark verdichteten Bereichen vermindert werden. Grün- und Wasserstrukturen haben einen abkühlenden Effekt auf die urbane Umgebung und müssen für eine qualitätvolle Stadthygiene umfangreich vorgesehen werden.

Weiterhin ist ein bedarfsgerechter Grad an Vegetationsflächen sowie eine Qualifizierung des Bestandes durch quantitativ und qualitativ veränderte grüne und blaue Strukturen zur Verbesserung des thermischen Komforts notwendig. Ebenso sind Maßnahmen zum vorbeugenden Schutz vor Folgen von Sturzfluten, wie flächenhafte Regenwasserversickerung, Freihalten von Abflussbahnen/ Grabensystemen unerlässlich. Die Saale mit ihrem zugehörigen Grabensystem ist nicht nur das bestimmende, übergeordnete und prägende Strukturelement des bestehenden Grünsystems. Der Wasserlauf trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei und ist von besonderer Bedeutung für die Stadt.
Auch im Hinblick auf die Freizeitnutzung bietet die Saale großes Potenzial. Neben der Förderung des Wasserwanderns, können zusätzliche und vernetzte Fuß- und Radwegeverbindungen entlang der Uferzonen die Erlebbarkeit steigern.

Darüber hinaus ergeben sich weitere Zielstellungen für Saalfeld/Saale:

Vor dem Hintergrund ihrer bestehenden zentralörtlichen Funktion, der Lage an landesbedeutsamen Entwicklungsachsen, dem breiten Arbeitsplatzangebot ansässiger hoch qualifizierter Unternehmen wird sich Saalfeld/Saale innerhalb des Städtedreiecks zukünftig als Ankerstadt etablieren und zusätzliche zentralörtliche Funktionen der Grundversorgung mit Gütern, Dienstleistungen, Sozial- und Verwaltungseinrichtungen aus dem Umland übernehmen.

Weiterhin wird sich Saalfeld/Saale als überregional bedeutsamer Wirtschaftsstandort etablieren. Neben der Stärkung der zentralörtlichen Funktion ist der Tourismus als wachsender Wirtschaftszweig auszubauen. Das vorliegende Tourismuskonzept mit den Feengrotten als zentrales Thema und die Einstufung Saalfeld/Saales als "Stadt mit Kur- und Heilstollenbetrieb" bilden unter Einbeziehung der Steinernen Chronik, der Saalfelder Höhe und des Thüringer Meeres eine hervorragende Grundlage.

Mit der Eingemeindung der Saalfelder Höhe ergeben sich darüber hinaus neue touristische Entwicklungsmöglichkeiten. Die Belebung ehemaliger Urlaubsorte mit Angeboten von Ferienwohnungen auf Bauernhöfen oder Pferdepensionen bzw. Kinderfreizeiten werden als Chance gesehen, ein Netzwerk aufzubauen.

Mit der überregionalen Anbindung an die A71 und die A9 sind notwendige Voraussetzungen gegeben, damit sich Saalfeld/Saale auch zukünftig zu einem attraktiven Wirtschafts- und Wohnstandort entwickeln kann. Innerhalb der Stadt ist eine bedarfsgerechte Verkehrsinfrastruktur notwendig, um stark belastete Bereiche (Melanchthonstraße, Friedensstraße, Sonneberger Straße, Köditzgasse, Marktplatz) zu entlasten.

Nur so kann dort die mangelnde Wohn- und Aufenthaltsqualität verbessert werden. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung 2015 wurden mögliche Trassen für Ortsumfahrungen geprüft.

Saalfeld/Saale ist eine der ältesten Städte Thüringens und durch eine Vielzahl historisch wertvoller Gebäude und Sehenswürdigkeiten geprägt. Der kompakte Altstadtkern ist in großen Teilen saniert und bietet eine vielfältige Nutzungsmischung. Ziel ist die Erhaltung, Weiterentwicklung, die Nachnutzung vorhandener Brachen sowie die Schließung des grünen Ringes um die Altstadt. Das kompakte Siedlungsgefüge darüber hinaus ist vor dem Hintergrund der prognostizierten Einwohnerzahl zu erhalten, Zersiedlung und Flächenausdehnung zu verhindern. Stattdessen sind Potenziale im Innenbereich auf rückgebauten oder brach liegenden Flächen unter dem Gesichtspunkt eines klimagerechten Stadtumbaus zu nutzen und sozial verträgliche, moderne Wohnformen zu entwickeln.

Hier bietet vor allem der Stadtteil Gorndorf großes Entwicklungs- und Nachnutzungspotenzial. Die Fortführung des Stadtumbauprozesses der letzten Jahre sollte neben der sozial erforderlichen Bestandserhaltung Umstrukturierungs-maßnahmen auf rückgebauten Flächen zur Schaffung individueller Wohnungsangebote einschließen. Für eine bessere Anbindung wird eine fußläufige Verbindung zur Altstadt empfohlen.

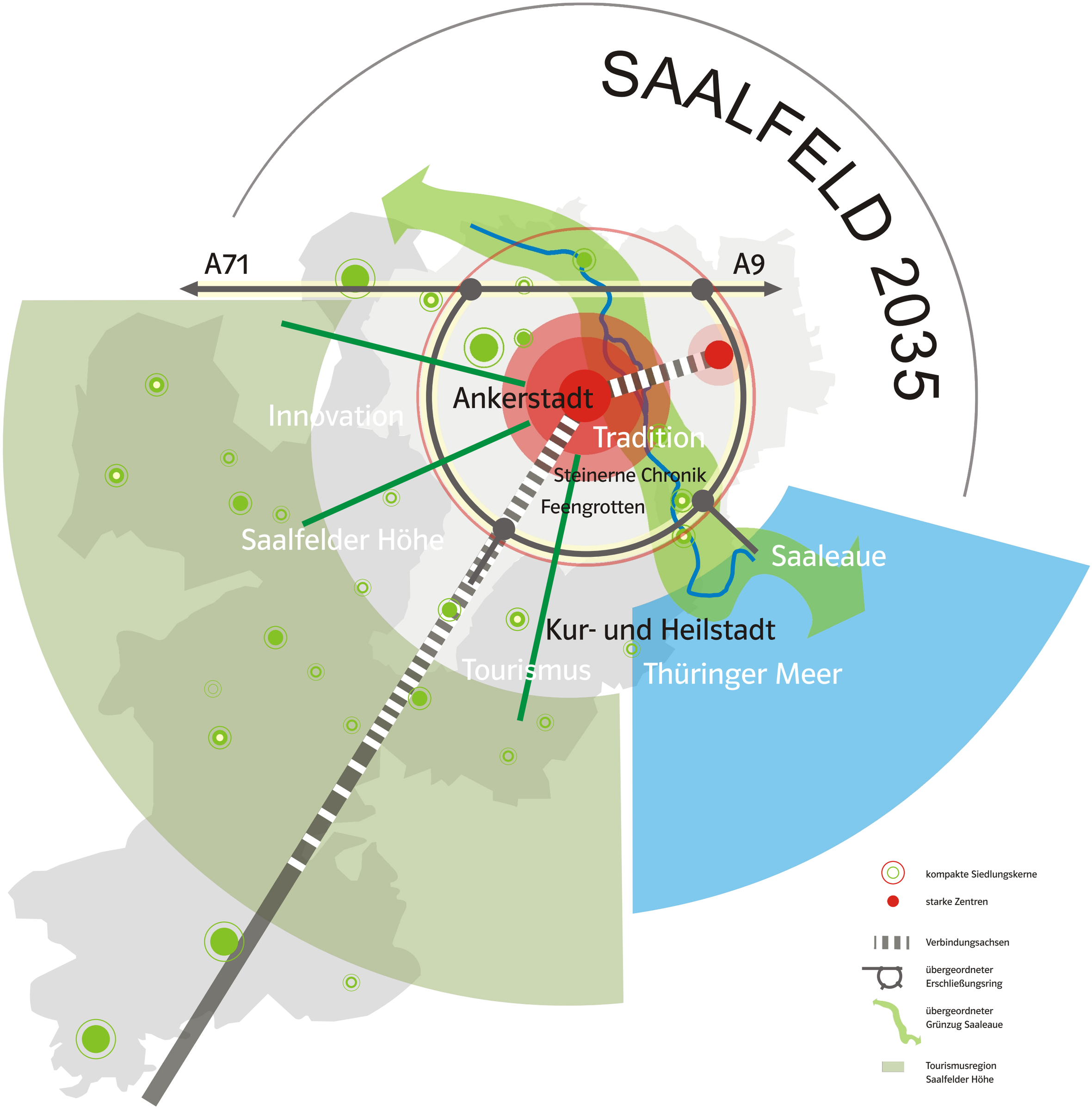
Neben der Berücksichtigung des steigenden Altersdurchschnittes muss Saalfeld/Saale auch zukünftig den Focus auf die Bedürfnisse nachwachsender Generationen legen. Nur so hat die Stadt eine Zukunft. Ein breites Angebot für Kinder, Jugendliche und junge Familien im Wohn-, Bildungs-, Kultur-, Freizeitbereich ist zu halten und auszubauen.



4.1

Gesamtstädtisches Leitbild

Die Entwicklung der Kernstadt Saalfeld zur Ankerstadt, die zentralörtliche Funktionen funktionsteilig im Städtedreieck übernimmt, ist als übergeordnetes Ziel weiter zu verfolgen. Im Wechselspiel zwischen Tradition und Moderne ist Saalfeld als innovativer Wirtschaftsstandort und attraktiver Wohnstandort unter Beachtung einer nachhaltigen Stadtentwicklung weiter zu entwickeln. Dies beinhaltet die Erhaltung kompakter Siedlungskerne, die Schaffung stabiler Zentren, der sparsame Umgang mit Grund und Boden, die verstärkte Innenentwicklung sowie die Vernetzung von strukturprägenden Grünverbindungen, insbesondere mit dem übergeordneten Grünzug Saaleaue.
In Kombination mit einem vielfältigen Kultur- und Bildungsangebot ist der Tourismus als wachsender Wirtschaftszweig auszubauen, vorhandene Potenziale, wie die Steinerne Chronik, die Feengrotten mit Heilstollenkurbetrieb, die Saale und der Landschaftsraum der Saalfelder Höhe noch intensiver zu vermarkten. Dabei ist eine kooperative Zusammenarbeit im gesamten Destinationsraum bis zum Schiefergebirge und Thüringer Meer anzustreben!



Gesamtstädtisches Leitbild

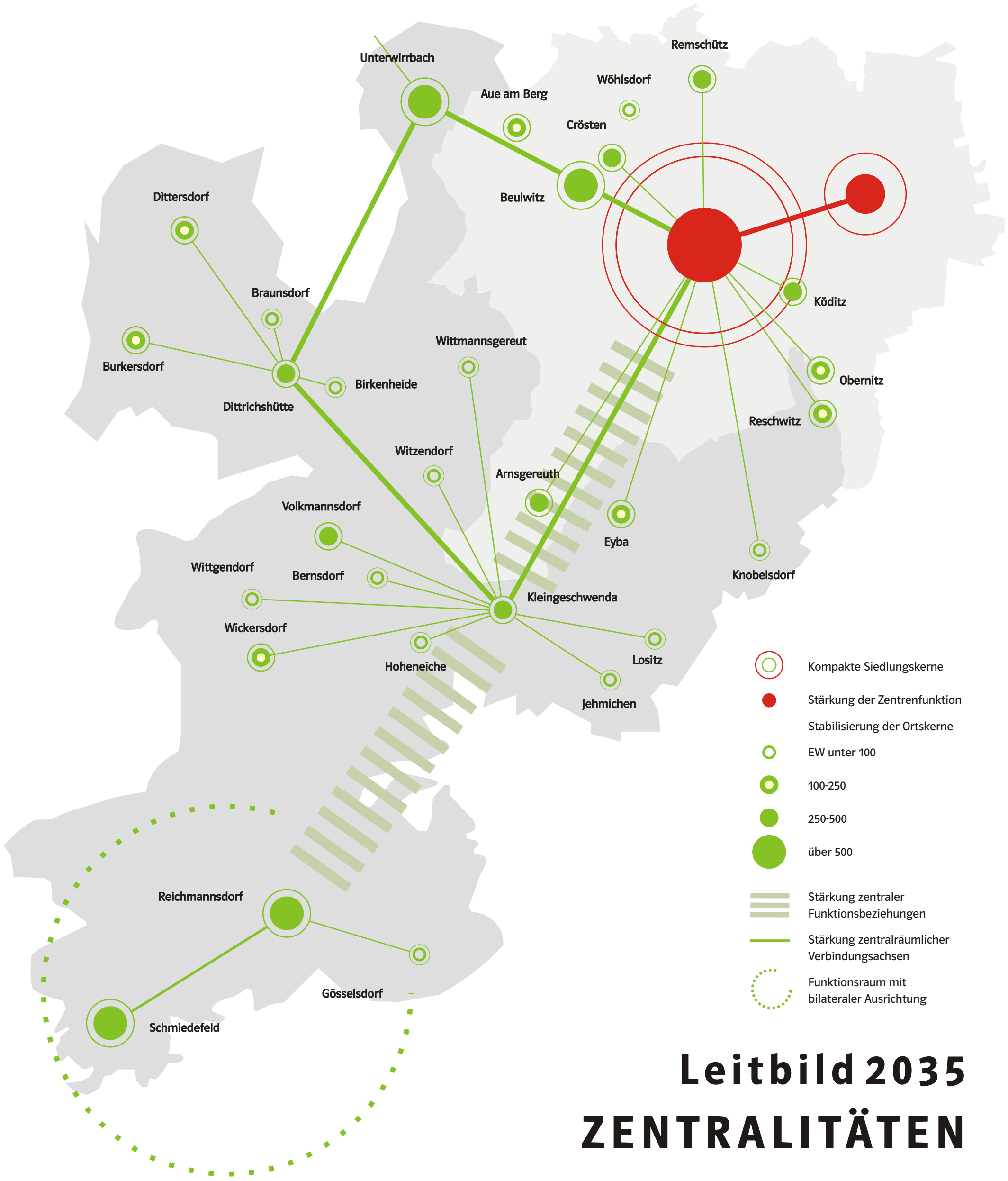
Integriertes Stadtentwicklungskonzept Saalfeld - Fortschreibung 2018



4.2
Zentralitäten

Aufgrund der großen Flächenausdehnung existiert ein heterogenes Netz zentralräumlicher Verbindungsachsen, das durch die differenzierte funktionale Ausrichtung der unterschiedlichen Orte entsteht. Die Ausrichtung kleinerer Orte der Saalfelder Höhe auf Unterzentren, wie Unterwirbach, Dittrichshütte, Kleingeschwenda ist durch die räumlichen Nähe, verkehrliche Anbindung und Ausstattung mit sozialer Infrastruktur zu erhalten. Trotz der Hauptausrichtung nach Saalfeld wird sich Schmiedefeld und Reichmannsdorf aufgrund der räumlichen Nähe und funktionalen Verflechtungen auch zukünftig funktionsteilig nach Neuhaus ausrichten.
Übergeordnet übernimmt Saalfeld innerhalb des Städtedreiecks die Funktionen eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums.

SAALFELD



Leitbild 2035
ZENTRALITÄTEN

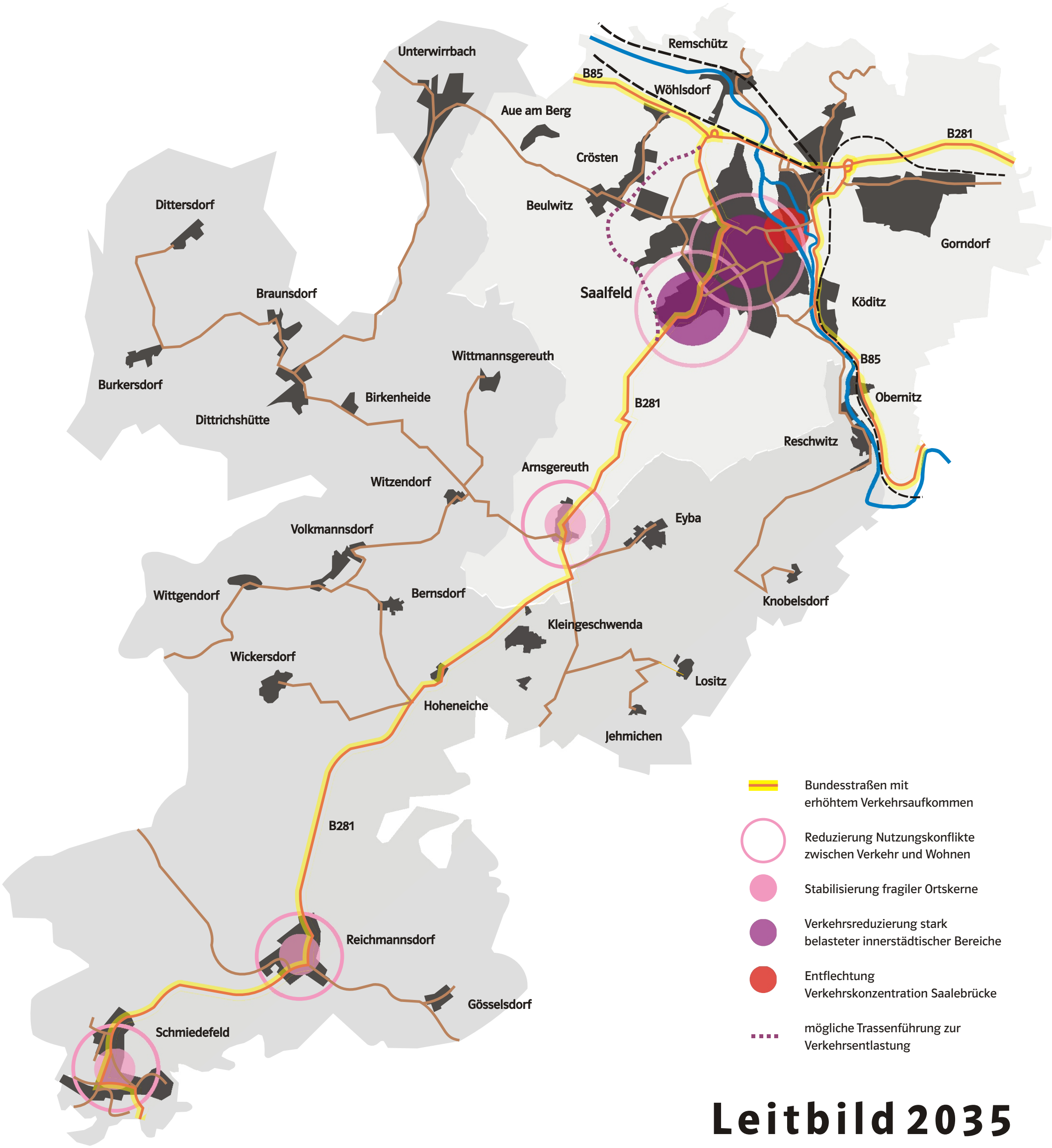
Integriertes Stadtentwicklungskonzept Saalfeld- Fortschreibung 2018



4.3
Verkehr

Für eine verbesserte Verkehrsanbindung Saalfelds wird der Ausbau der überregionalen Verkehrsachsen nach Norden und Süden unter Berücksichtigung verkehrsberuhigender Maßnahmen betroffener Ortslagen empfohlen. Maßnahmen zur Verkehrsentlastung sind ebenfalls in innerstädtischen Wohnlagen an der B85 und B281 notwendig. Weiträumige Umfahrungen sind hierfür geplant.
Das momentan in Bearbeitung befindliche Altstadterschließungskonzept zielt in erster Linie auf die notwendige Verkehrsreduzierung der Innenstadt ab.
Der Ausbau des ÖPNV ist für die Anbindung des ländlichen Raumes von existenzieller Bedeutung. Hier wird eine bedarfsgerechte Anpassung empfohlen.

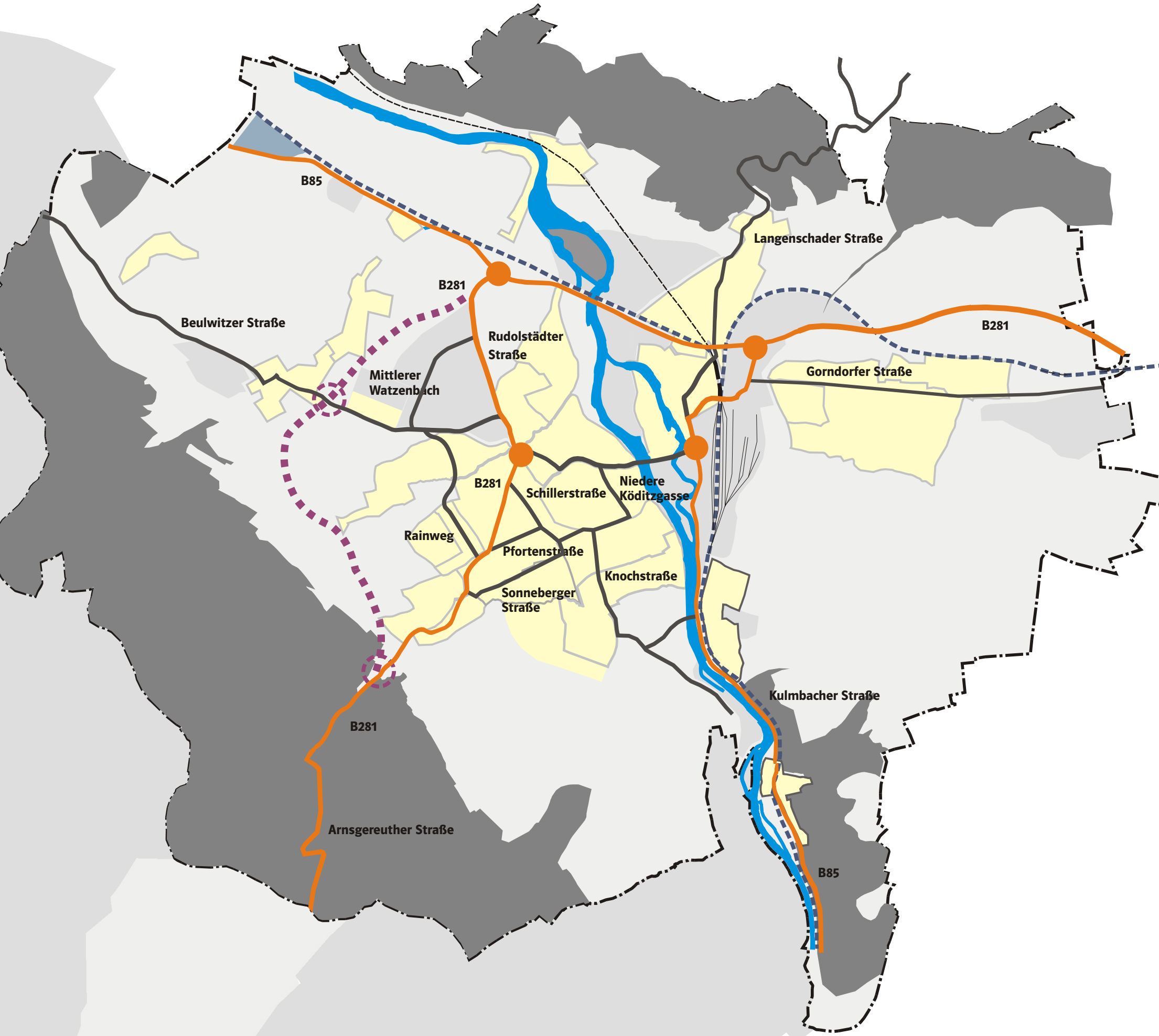
SAALFELD



Leitbild 2035
VERKEHR

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Saalfeld- Fortschreibung 2018

SAALFELD



KERNSTADT

- Bundesstraße
- Bahnlinie
- zentrale Knotenpunkte
- mögliche Trassenführung für Ortsumfahrungen
- Wohn- und Mischgebiete
- Gewerbegebiete

KERNSTADT

Leitbild 2035 VERKEHR

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Saalfeld - Fortschreibung 2018



4.4
Gewerbe

Die Etablierung Saalfelds als innovativer Wirtschaftsstandort setzt die Bereitstellung verkehrsgünstiger Gewerbeflächen unter Berücksichtigung einer landschaftsverträglichen Siedlungspolitik voraus.
Neben der Bestandspflege ansässiger teilweise international aufgestellter hoch qualifizierter Unternehmen muss die Gewinnung von Fachkräften vorangetrieben werden.
Zur Gewährleistung der Wettbewerbsfähigkeit ist der Ausbau des Breitbandnetzes dringend erforderlich.

SAALFELD

Metallaufbereitung Wöhlsdorf

Mischanlage Wöhlsdorf

Beulwitz

Watzenbach

Heide

Eibischbrunnen

Medizinoptik

Bahnbogen

Halde

Kulmbacher Straße

Bahnanlagen

Schokoladenfabrik

Hauptstraße mit übergeordneter Bedeutung

Bahnlinie

Wohn- und Mischgebiete

Einstufung der Gewerbegebiete:

Gebiete mit Entwicklungspotenzial

Erweiterungsflächen

Bestandsgebiete ohne Flächenpotenzial

Bestandsgebiete mit Flächenpotenzial

KERNSTADT

Leitbild 2035 GEWERBE

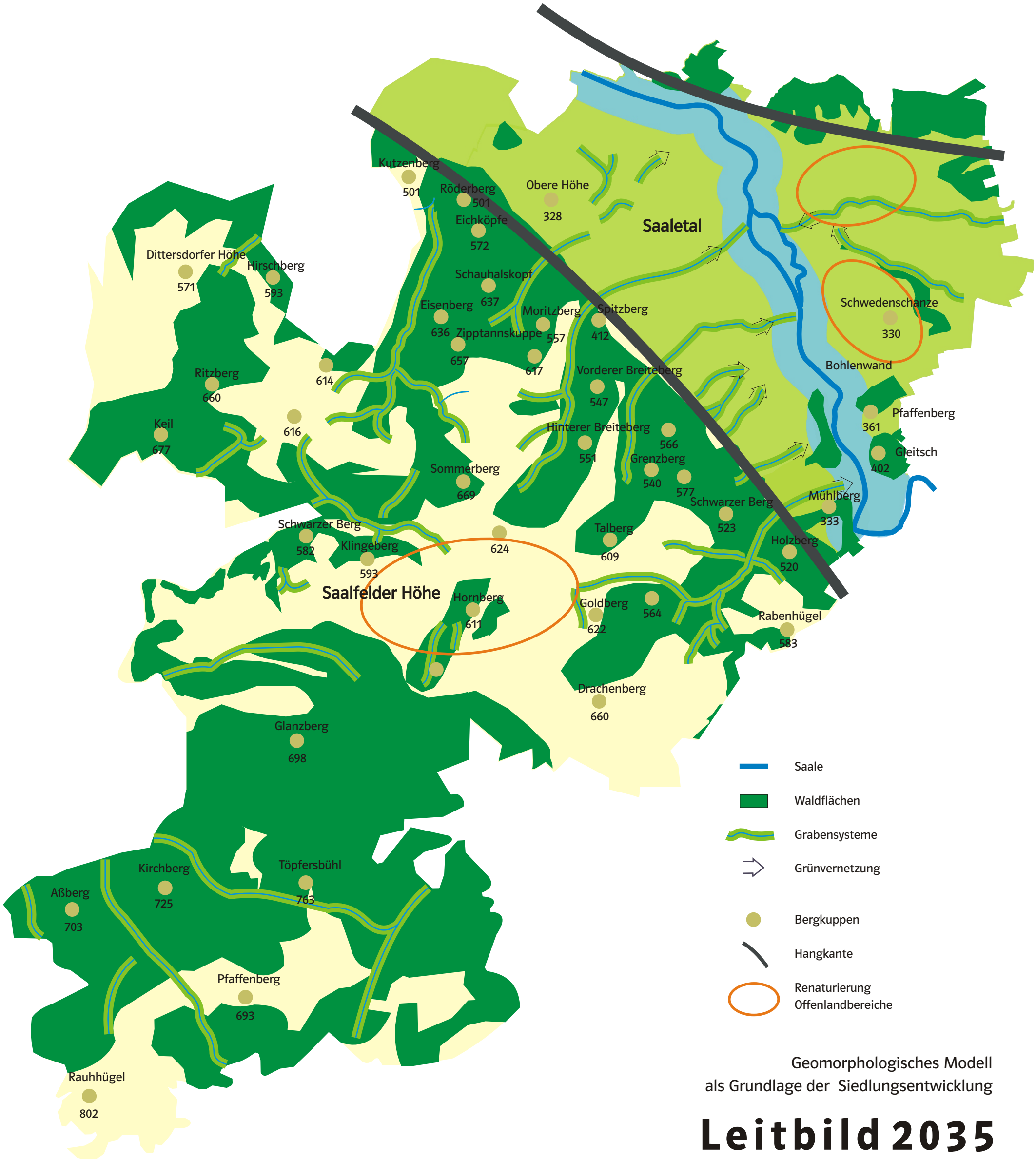
Integriertes Stadtentwicklungskonzept Saalfeld - Fortschreibung 2018



4.5
Grün

Für einen verbesserten Klimaschutz sowie eine nachhaltige Stadtentwicklung muss der Schutz von Fauna und Flora auch zukünftig als vordergründige Aufgabe verstanden werden. Dies bedeutet v.a. eine Reduzierung der Flächenversieglung, die Schaffung strukturprägender Grünverbindungen, insbesondere die Bestandspflege der vorhandenen Grabensysteme, die Freihaltung von Kaltluftentstehungsgebieten zur Gewährleistung der Frischluftströme, die Stärkung der Saaleaue als strukturprägendes Element sowie eine Erhöhung des Strukturreichtums in Offenlandbereichen. Dabei ist das vorhandene geomorphologische Modell als Grundlage der Siedlungsentwicklung zu verstehen.

SAALFELD



Geomorphologisches Modell
als Grundlage der Siedlungsentwicklung

Leitbild 2035
GEOMORPHOLOGIE

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Saalfeld - Fortschreibung 2018

SAALFELD

Saaleaue

Gertrudiskirche
Schloss
Meininger Hof
Blankenburger Tor
AlterMarkt
Darrtor
Saaltor
Kitzerstein
Hoher Schwarm
Stadtmauer
Stadtmuseum
Saalegalerie
Gertrudiskirche
Rathaus
Oberes Tor
Weira
Bernhardsgraben
Zechenbach
Siechenbach
Feengrotten
Tiefenbach
Bergfried
Villa und Park
Koditzbach
Schleifenbach
Tauschwitzer Bach
Bergfried
Klinik, Restaurant
Bohlenwand
Lositzgraben
Köditzgraben
Saaleaue

Saale

frei zu haltende Grabensysteme

zusammenhängende Waldflächen-
Frischluftentstehungsgebiete

frei zu haltende
Kaltluftentstehungsgebiete

Gewährleistung
Frischluftströme

Grünvernetzung:

übergeordneter Grünzug "Saaleaue"

Grünvernetzung
Grabensysteme

Grüngürtel um die Altstadt

Gewerbegebiete

Wohnnutzung

KERNSTADT

Leitbild 2035

GRÜNVERNETZUNG

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Saalfeld - Fortschreibung 2018



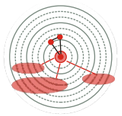
4.6

Tourismus

Der touristische Destinationsraum Saalfelds, der sich über das Städtedreieck, die Saalfelder Höhe, Schmiedefeld und Reichmannsdorf bis zum Schwarzatal, dem Thüringer Schiefergebirge bis zum Thüringer Meer erstreckt, muss zukünftig noch stärker als wirtschaftliche Einheit verstanden werden.
Nur über ein intaktes Netzwerk und eine intensive Zusammenarbeit wird es möglich sein, das ländlich geprägte Umfeld Saalfelds touristisch zu reaktivieren. Besonderes Augenmerk sollte auf die weitere Entwicklung als aktiver Kur- und Erholungsort auf Grundlage des prädikatisierten Heilmittels „Gesunde Grubenluft" sowie auf den Ausbau des Wasser-, Rad- und Wandertourismus gelegt werden.

Stadt Entwicklung SAALFELD

Einordnung in die Tourismusregion Thüringen

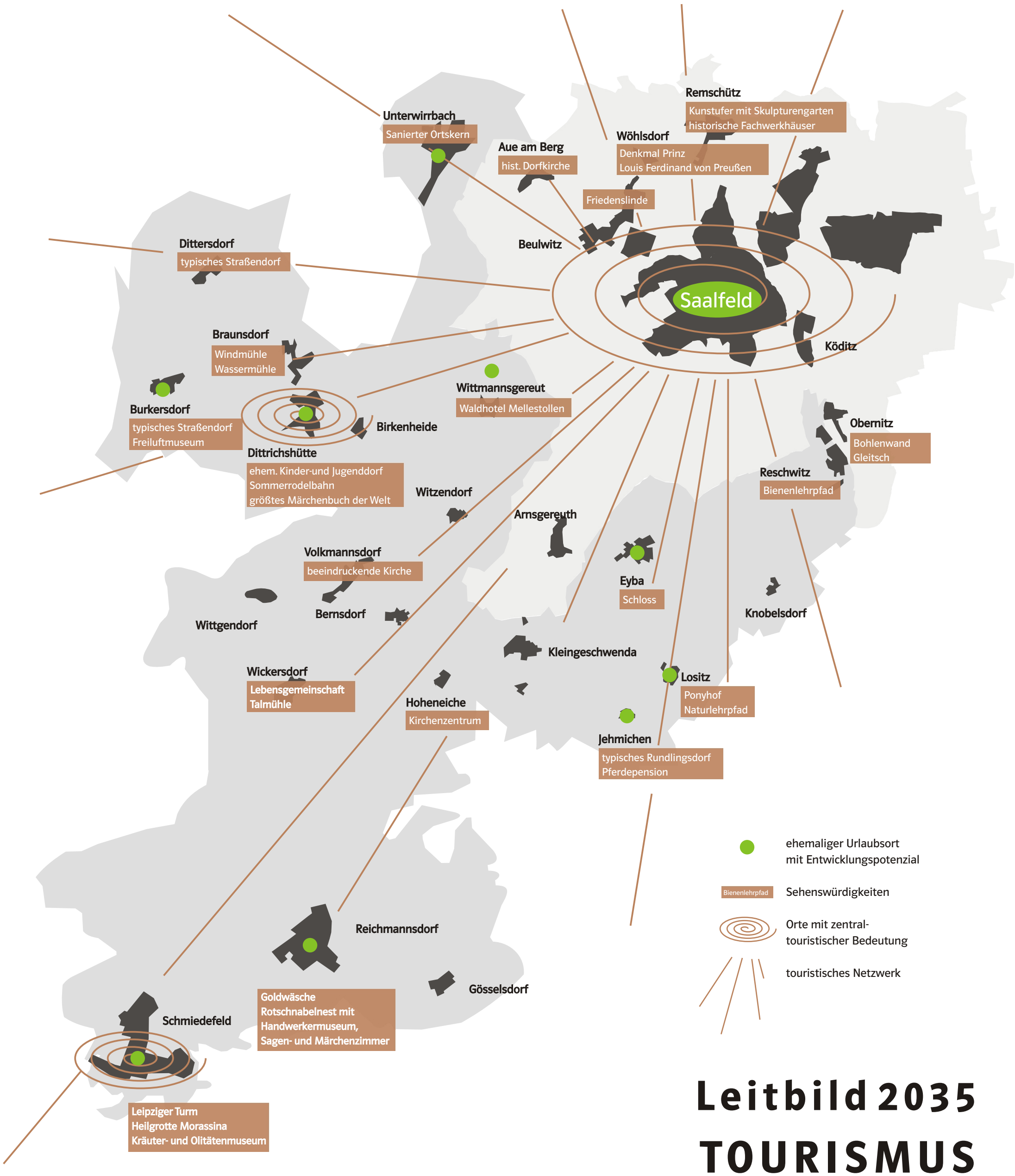


Destinationsraum

Leitbild 2035 TOURISMUS

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Saalfeld - Fortschreibung 2018

SAALFELD



Leitbild 2035
TOURISMUS

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Saalfeld - Fortschreibung 2018



4.7

Siedlungsentwicklung

Vor dem Hintergrund abnehmender Bevölkerungszahlen, steigender Infrastrukturkosten und der Maßgabe eines sparsamen Flächenverbrauchs muss eine weitere Ausdehnung der Siedlungsfläche gestoppt, eine zunehmende Zersiedlung der Landschaft verhindert sowie der Focus auf die Innenentwicklung gelegt werden.

SAALFELD

KERNSTADT

Saale

Stärkung des Altstadtkerns

Zentralitäten

Begrenzung Außenentwicklung

Ausbildung geschlossener Ortsränder

Stärkung der historischen Ortskerne

KERNSTADT

Leitbild 2035

SIEDLUNGSSTRUKTUR

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Saalfeld- Fortschreibung 2018

4.8 Siedlungsstruktur und Wohnflächenbedarf

Bundesweiter Trend

Nach einem Bericht des Umweltbundesamtes werden in Deutschland trotz abnehmender Einwohnerzahl immer mehr und größere Wohnungen gebaut. Gründe für die Zunahme der Wohnfläche pro Person liegen vor allem in der zunehmenden Zahl der Single- Haushalte und dem Anstieg der Wohnfläche mit zunehmenden Alter.

Das Wohnen zeigt sich als bedeutender Treiber der Flächeninanspruchnahme.

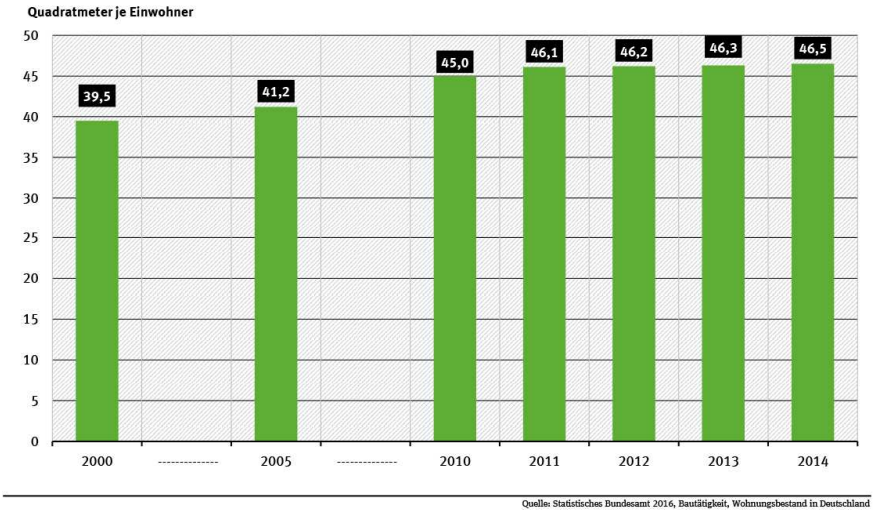
Wohnungen und Wohnfläche

	Einheit	2000	2005	2010	2014	2014 zu 2000 in Prozent
Wohnungen	Tausend	38.383	39.551	40.479	41.221	7,9
Wohnfläche insgesamt	Millionen Quadratmeter	3.245	3.416	3.681	3.769	13,9
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	Quadratmeter	84,6	85,8	90,9	91,4	7,4

Quelle: Statistisches Bundesamt 2015, Baustätigkeit, Wohnungsbestand in Deutschland https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bauen/Wohnsituation/FortschreibungWohnungsbestand3123301.html (eingesehen 14.04.2016)

Nachweislich stieg die Zahl der Wohnungen (2000 - 2014 um 7,9Prozent) trotz abnehmender Einwohnerzahl. (2010: 82,26 Mio; 2014: 81,19 Mio.) Weiterhin stieg die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (2000 - 2014 um 7,4 Prozent) und Einwohner. Diese steigerte sich im Bundesdurchschnitt von 39,5m²/ P im Jahr 2000 auf 46,5m²/P im Jahr 2014. Gründe hierfür sind die Zunahme der Einpersonenhaushalte sowie die zunehmende Zahl der Eigenheime mit der Tendenz, diese auch im Alter (nach Auszug der Kinder) zu behalten.

Zunahme der Wohnfläche je Einwohner



Quelle: Statistisches Bundesamt 2016, Baustätigkeit, Wohnungsbestand in Deutschland

Wohnungsbestand und Wohnflächenbedarf Saalfeld/Saale:

Jahr	EW Zahl	HH Größe	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche/ Wohnung	Wohnfläche/ Einwohner
2000	29.511	1,9	15.466	66,5m²	34,7m²
2014	25.139	1,7	14.630	73,4m²	42,7m²
2016	24.911	1,7	14.711	73,6m²	43,2m²

Quelle: LA für Statistik Thüringen

Der Vergleich des Wohnungsmarktes Saalfeld/Saale zeigt eine Unterschreitung der bundesweiten Durchschnittswerte. Dennoch folgt die Entwicklung dem allgemeinen Trend einer wachsenden Flächeninanspruchnahme. Bei einem Bevölkerungsverlust von 16 Prozent im Zeitraum zwischen 2000 und 2016 sank die Wohnungsanzahl um nur 5 Prozent. Die Wohnfläche pro Wohnung erhöhte sich um 11 Prozent, die Wohnfläche pro Einwohner um 24,5 Prozent.

Die Betrachtung eines längeren Beobachtungszeitraumes (1995 bis 2016) verdeutlicht diese Tendenz:

Jahr	EW Zahl	Gebäudeanzahl gesamt	Zahl der Ein- und Zweifamilienhäuser	WE Zahl gesamt	HH Faktor	WE Zahl in Ein- und Zweifamilienhäusern
1995	31.922	4.360	2.769 (63,51%)	14.686	2,1	3.578 (24,36%)
2016	24.911	4.973	3.517 (70,72%)	14.711	1,7	4.295 (29,20%)

Quelle: LA für Statistik Thüringen

Bei einer Bevölkerungsabnahme von 22 Prozent erhöhte sich die Gebäudeanzahl zwischen 1995 und 2016 um 14 Prozent bei annähernd gleichbleibender Anzahl der Wohneinheiten, was sich in der Verringerung der HH Faktoren widerspiegelt.
Der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern entsprach im Jahr 2016 einem Anteil von 70 Prozent am Gesamtbestand der Gebäude, schloss aber nur 29,2 Prozent der gesamten Wohneinheiten ein.

Die Folgen einer wachsenden Besiedlung sind für die Umwelt gravierend. Der steigende Bedarf an Wohnfläche bringt eine Zunahme notwendiger Erschließungsflächen, Spiel-, Sport- und Grünflächen sowie Abwasserbeseitigungsanlagen mit sich. Ziel muss es sein, die Zerstörung natürlicher Bodenstrukturen durch Bebauung und Versiegelung einzudämmen sowie knappe Fläche nachhaltig und umweltschonend, ökonomisch effizient und sozial gerecht mit Rücksicht auf künftige Generationen zu nutzen.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes liegt der Anteil der von Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden je nach Bundesland zwischen 14 Prozent (in Berlin), 62 Prozent (im Saarland) und deutschlandweit bei 45,5 Prozent. In Thüringen liegt er bei 43,8 Prozent. Eine Auflistung nach Wohnformen wurde nicht vorgenommen, so dass der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern in Saalfeld/Saale nicht für einen Vergleich herangezogen werden kann.

Bedarfsermittlung für Ein- und Zweifamilienhäuser

In Saalfeld/Saale leben gegenwärtig ca. 28 Prozent der Einwohner in Ein- und Zweifamilienhäusern. Dafür wurde die Anzahl der Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2016 (3.517) mit einem Haushaltsfaktor 2,0 multipliziert und mit der Gesamteinwohnerzahl (24.911) ins Verhältnis gesetzt.

Für die zukünftige Bedarfsermittlung wurde dieser rechnerische Ansatz analog zugrunde gelegt: Nach den Prognosen des Landesamtes für Statistik werden im Jahr 2035 in Saalfeld/Saale noch 21.633 Einwohner leben. Geht man von einer Erhöhung auf 35 Prozent aus, leben in 17 Jahren 7.571 Einwohner in Ein- und Zweifamilienhäusern. Bei einem gleichbleibenden Haushaltsfaktor (im Ein- und Zweifamilienhausbereich) ergeben sich 3.785 erforderliche Gebäude.

Aus dem zusätzlichen Bedarf von 268 Gebäuden (2016: 3.517/ 2035: 3.785) resultiert ein Flächenbedarf von rund 14 ha. (Hier wurden als Richtgröße 20 Gebäude pro Hektar angesetzt.)

Es wird empfohlen, die erforderliche Anpassung in zwei Schritten vorzunehmen:

a) kurz- und mittelfristig:

Ausweisung der im Flächennutzungsplan festgelegten Wohnbauflächen und nicht darüber hinaus sowie schon zur Verfügung stehende Revitalisierungsflächen

"Graba 2"
(7,1 ha; 80-90WE Ein- und Zweifamilienhäuser);
"Rainweg"
(1,5 ha, 10WE Reihenhäuser, 51WE MFH, 16WE Stadtvillen, gesamt 80WE);

b) langfristig

Nachnutzung von revitalisierten Flächen im Innenbereich sowie bestehender Einfamilienhäuser, die aufgrund der demographischen Entwicklung frei werden.

"Baugesa-Gelände"
(0,82 ha)
"Gorndorf- Bernhardsgraben"
"Gorndorf- Lerchenbühl"

Addiert man die derzeit für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung stehenden Flächen (8,6-9 ha) ergibt sich ein Fehlbedarf von ca.5 ha. (Hierbei wurden die im Brachflächenkataster ermittelten potenziellen Baulücken nicht berücksichtigt!)
Es sollte versucht werden, dieses Defizit nicht durch eine Neuausweisung in sensiblen Randlagen auszugleichen. Vor allem die innerstädtischen Brachen und Flächenpotenziale nach Rückbaumaßnahmen in Großwohnsiedlungen sind auf weitere mögliche Nachnutzungen mit kleingliedrigen individuellen Wohnformen zu prüfen. Hier kann die bestehende sehr gute Infrastruktur (v.a. in Gorndorf) genutzt und das Image des Stadtteils aufgewertet werden. Als Alternative zum Bauen auf der grünen Wiese besteht hier die Herausforderung, verdichteten anspruchsvollen Wohnungsbau mit hoher Lebens- und Aufenthaltsqualität und eine verträgliche Mischung unterschiedlicher Wohnformen in Einklang zu bringen. Darüber hinaus bieten gewachsene innerstädtische Quartiere (Obere Stadt West, Obere Stadt Süd, Frankenweg, Gorndorf- Siedlung) großes Nachnutzungspotenzial. Hier werden bis 2035 EFH in Größenordnungen frei. Das belegen Zahlen zum Durchschnittsalter und zur Haushaltsgröße.
In die Überlegungen zur Entwicklung des Wohnungsmarktes und damit verbundenen Diskussionen über die Neuausweisung von Neubaugebieten sollten Überlegungen zu Infrastrukturkosten einbezogen werden.

Graba II 7,1ha

Graba Erweiterung

Alt-Graba

Vor der Heide

Kaserne

Altsaalfeld

Gorndorf-Siedlung

Wittmannsgereuther Straße

Nördliche Vorstadt

Baugesa 0,8 ha

Lerchenbühl

Altstadtkern

Rainweg 1,5 ha

Obere Stadt-West

Krankenhaus

Gründerzeit

Obere Stadt-Süd

Frankenweg

Garnsdorf

Südstadt

Wüste Köditz 11ha

Wohnbauflächenreserven

- Baulücke Wohnungsbau (Stand 12/2017)
- geplante Wohngebiete innerhalb Flächennutzungsplanung
- mögliche Nachnutzung revitalisierter Flächen
- Obere Stadt-Süd — Stadtteile mit überalterten Einfamilienhausgebieten
- Potenzialfläche Modellprojekt "Ökosiedlung"

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Saalfeld Fortschreibung 2018

Erfurt & Partner GmbH, Erfurt, Oktober 2018
ohne Maßstab

4.9 Soziale Infrastruktur

Schulnetzplanung bis 2020

Im Jahre 2015 ist für folgende, in Trägerschaft der Stadt Saalfeld/Saale befindlichen Bildungseinrichtungen, ein Schulnetzplan bis 2020 erarbeitet worden:

Grundschulen

Einrichtung	**Klassen Schuljahr 2014/2015**	**Schüler Schuljahr 2014/2015**
GS "Marco Polo", Reinhardtstraße 24	13	302
GS "Caspar Aquila", Aquilastraße 03	12	281
GS Gorndorf, A.- Schweitzer- Str. 130	8	154
Gesamt	**33**	**737**

Regelschulen

Einrichtung	**Klassen Schuljahr 2014/2015**	**Schüler Schuljahr 2014/2015**
RS "Albert- Schweitzer", A.- Schweitzer- Str. 148	13	253
RS "Geschwister- Scholl", Pfortenstraße 16	14	267
Gesamt	**27**	**520**

Die Entwicklung der Schülerzahlen im Zeitraum von 2010/11 bis 2014/15 zeigt im Grundschulbereich eine leichte Abnahme in Höhe von 2,6Prozent, im Regelschulbereich eine Zunahme von 22 Prozent.

Außerdem befindet sich seit 2007/08 in Saalfeld/Saale eine private Grundschule (Johannesschule) in Trägerschaft der Evangelischen Schulstiftung Mitteldeutschland mit aktuell 84 Schülern sowie seit 2013/14 eine Gemeinschaftsschule in Trägerschaft der Sabel- Saalfeld GmbH mit aktuell 175 Schülern.

Auf Grundlage der Prognose des Landesamtes für Statistik Thüringen zur Geburtenentwicklung der Stadt Saalfeld/Saale und der Erfahrungen aus vorangegangenen Schuljahren zur Verteilung wurden folgende Schülerzahlen prognostiziert:

Prognose Grundschulen

Schuljahr	**Schülerzahlen**	**Klassenzahl**
2014/15	737	33
2015/16	726	33
2016/17	745	34
2017/18	769	35
2018/19	774	35
2019/20	799	36

Das Positivszenario geht von sechs möglichen 1.Klassen aus.
Die umfangreich sanierten Grundschulen in der Aquilastraße und Reinhardtstraße bieten als jeweils dreizügige Grundschulen die erforderlichen Kapazitäten, um die prognostizierten Schulanfänger aufzunehmen. Der Grundschulstandort in Gorndorf wird als sogenannte "Kleine Grundschule" so lang gehalten, wie die Möglichkeit der Klassenbildung in jeder Jahrgangsstufe erfolgen kann. Bei einer Anzahl von nur noch 4 Klassen der Grundschule Gorndorf ist ein Zusammenlegen von Grund- und Regelschule im Objekt der Regelschule Albert- Schweitzer zu prüfen.
Um die Bevölkerungs- und Infrastruktur Stadtteil Gorndorf nicht negativ zu beeinflussen, soll der Grundschulstandort möglichst lang erhalten bleiben.

Prognose Regelschulen

Schuljahr	**Schülerzahlen**	**Klassenzahl**
2014/15	520	27
2015/16	532	27
2016/17	516	26
2017/18	511	26
2018/19	517	26
2019/20	506	25

Nach den vorliegenden Geburtenzahlen ist der Fortbestand der beiden Regelschulen in Saalfeld/Saale im Planungszeitraum bis 2020 gesichert. Die RS "Geschwister Scholl" wird als zentral gelegene Schule darüber hinaus Bestand haben. Die RS "Albert- Schweitzer" dürfte über das Jahr 2020 hinaus dann gemeinsam mit einer Grundschule im Gebäude ebenfalls weitergeführt werden.
Die privaten Schulen wurden in den Prognosen nicht berücksichtigt. Nach Aussage des Schulamtes führen die Alternativangebote nicht zum Rückgang der Schülerzahlen in den staatlichen Schulen , da diese Einrichtungen überregionalen Charakter haben.
Außerdem wurde innerhalb der Prognosen ein zusätzlicher Schwund von ca. 2Prozent eingerechnet.

Weiterhin haben sich in Saalfeld/Saale zwei Gymnasien etabliert, die sich in Trägerschaft des Landkreises Saalfeld- Rudolstadt befinden:

Staatliches Gymnasium "Heinrich Böll"

Beim Vergleich der Schülerzahlen seit 1994/95 fällt eine rückläufige Entwicklung auf.
Im Zeitraum von 1994 bis 2014 ist ein Rückgang von 22,5 Prozent zu verzeichnen.
Nachdem im Jahr 2006 der Tiefpunkt der Schülerzahlen mit 477 erreicht war, stiegen seitdem die Schülerzahlen kontinuierlich wieder. Bis zum Jahr 2014/15 besuchten 205 Schüler mehr das Gymnasium, was einem Anstieg um 43 Prozent entspricht.
Laut Prognose im Schulnetzplan des Landkreises (2014) wird bis zum Schuljahr 2023/24 von einem weiteren Anstieg der Gymnasiasten auf 700 gerechnet. Das Gebäude wurde 1999 erweitert, 2004 komplett saniert und 2008 durch eine Dreifeldsporthalle ergänzt.

Staatliches Gymnasium "Erasmus Reinhold"

Die Schülerzahlen im Gymnasium "Erasmus Reinhold" fielen ebenfalls seit 1994 in ähnlicher Größenordnung. Im Vergleich zu 2014 um 20 Prozent. der Tiefpunkt war hier im Jahr 2009/10 mit 361 Schülern erreicht. Bis zum Jahr 2014 stiegen die Zahlen auf 521 kontinuierlich wieder an.
Laut Prognose im Schulnetzplan werden die Schülerzahlen bis zum Jahr 2023/24 um weitere 80 auf 601 steigen.
Das 1977 errichtete Schulgebäude wurde 2009 bis 2011 teilsaniert. (Erneuerung Fenster, Fassade mit WDVS)

Zusätzliche existieren folgende Bildungseinrichtungen:

- 1 Förderzentrum für Lernbehinderte
- 1 Förderzentrum für Geistig Behinderte
- 1 Medizinische Fachschule
- 1 Kreisvolkshochschule
- 1 Kreismusikschule
- 1 staatliches Berufsbildungszentrum Unterwellenborn
- 1 Gemeinnützige Bildungsgesellschaft (staatlich anerkannte Regelschule + höhere Berufsfachschule)

Kindergartenbedarfsplan August 2017 - Juli 2018 (30.05.2017)

Nach Aussage des Kindergartenbedarfsplans vom 30.05.2017 hat der Anstieg der Nachfrage an Plätzen für Kindergärten im Städtedreieck nicht nachgelassen. Viele ländliche Kommunen haben mit einem anhaltenden leichten Rückgang an Kindern zu kämpfen. Dieser Trend ist kaum aufzuhalten. Einige Gemeinden befinden sich in der Haushaltskonsolidierung und sind teilweise gezwungen, die Gebühren für die Kindergärten entsprechend anzupassen.

In Saalfeld/Saale selbst werden z.Zt. (2017) 1.157 Kinder in 13 Einrichtungen betreut:

Einrichtung	**Träger**	**Betriebs-erlaubnis**	**Belegung am 31.07.2017**	**Geplante Platzkapazität bis 31.07.2018**
Goldfischteich	AWO Saalfeld	255	240	255
Sonnenland	AWO Saalfeld	180	171	180
Regenbogen	Lebenshilfe	156	147	156
Spatzennest	ASB	135	112	120
Haus Kunterbunt	DWL	100	93	100
St. Gertrudis	Caritas	75	69	75
Kinderparadies	Volkssolidarität	74	72	74
Zwergenhaus	AWO Saalfeld	60	55	60
Schlüsselblume	AWO Saalfeld	50	47	50
Thüringen Klinik	Thüringen Klinik	45	45	45
Inselkinder	DRK Saalfeld	45	38	45
Pusteblume	DRK Saalfeld	36	36	36
Waldmäuse	Volkssolidarität	35	32	35
Gesamt		**1.246**	**1.157**	**1.231**

Die Bedarfsplanung bis Juli 2018 zeigt eine Auslastung der Einrichtungen von nahezu 100 Prozent.

Allgemein ist die Situation angespannt. Das Thema Personalnot spielt dabei seit Jahren eine besorgnis-erregende Rolle. Die Ausfälle durch Krankheit, Schwangerschaft oder Elternzeit können oft nicht ausreichend ausgeglichen werden. Gleichzeitig fehlen Fachkräfte in Größenordnungen. Teilweise werden Erzieherinnen aus dem Ruhestand zurückgeholt. Ein weiteres Problem stellt das Investitionsprogramm für den Ausbau von Plätzen für Kinder von 0 bis 6 Jahren dar. Einige Kommunen stehen mit Bauvorhaben zur Erweiterung ihrer Kapazitäten im Wartestand. Nach Einschätzung der AWO steigt die Nachfrage kontinuierlich, vor allem in der „Oberen Stadt" und der Siedlung am „Frankenweg". Speziell für die Kindergärten „ Sonnenland" und „Am Goldfischteich" besteht nach Aussage der AWO in den kommenden 15 Jahren dringender Sanierungs- und Erweiterungsbedarf. Derzeit wird für die Kita „Schlüsselblume" ein Ersatzneubau mit 80-100 Plätzen in der Garnsdorfer Straße geplant. Ein großer Handlungsbedarf besteht außerdem für die Saalfelder Höhe. Hier werden Kleinstkindergärten betrieben, die über kein Vertretungspersonal und wenig Kinder verfügen. Eine Zusammenlegung (z.Bsp. in Reichmannsdorf) wäre eine Variante für den langfristigen Erhalt des Angebots auf der Saalfelder Höhe.

Übersicht Alten- und Pflegeeinrichtungen

Die Daten der Sozialträger zur Erfassung der bestehenden Betreuungsangebote sind nicht vollständig eingegangen. Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen 535 Plätze zur Betreuung bzw. Pflege in Saalfeld/Saale, Unterwellenborn und Kaulsdorf zur Verfügung.

Sozialträger	**Betreutes Wohnen** **Anzahl Wohnungen**	**Pflege** **Anzahl Betten**
AWO		
Saalfeld	17	252
Unterwellenborn	21	80
Kaulsdorf	25	
ASB		
Saalfeld	16	0
Diakonie		
Saalfeld	17	0
Lebenshilfe		
Saalfeld	30	77
DRK	o.A.	o.A.
gesamt	**126**	**409**

Das Thüringer Landesamt für Statistik prognostiziert einen Anteil der pflegebedürftigen Personen für das Jahr 2020 von 4,7 Prozent und für das Jahr 2030 von 5,8 Prozent an der Thüringer Bevölkerung. Daraus ergibt sich für Saalfeld/Saale ein Bedarf von 428 Pflegeheimplätzen im Jahr 2020 und 521 Plätzen für das Jahr 2030, wenn man von einer Heimquote (Pflegebedürftige in Heimen) von ca. 39,1% ausgeht.

Bei einer prognostizierten Einwohnerzahl von 21.633 im Jahr 2035 ergibt sich ein Anteil pflegebedürftiger Personen (Annahme 6%) von 1.298 EW. Wenn man davon ausgeht, dass 40% davon pflegebedürftig sind, kann man von einem Bedarf an 519 Heimplätzen ausgehen, woraus sich ein zusätzlicher Bedarf von 110 Plätzen ableiten lässt. Für die verbleibenden 60% sollten altersgerechte Wohnungen am Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Bei einem Haushaltsfaktor von 1,5 errechnet sich ein Bedarf an 518 WE, d.h. zusätzlichen 392 WE.

Sportstättenplanung

Im März 2007 wurde durch die Stadtverwaltung Saalfelde in Sportstättenleitplan für die Stadt Saalfeld erarbeitet, der auch als Grundlage für die Erarbeitung des Flächennutzungsplanes (Beschluss 2015) diente. Darin werden Aussagen zum Vereinssport, d.h. Mitgliederstatistik, Förderung, Leistungssport und Veranstaltungen getroffen, darüber hinaus Bestand und Bedarf für Sportstätten, Bäder, Sporthallen und Sondersportanlagen gegenüber gestellt.
Mit der Sportstättenplanung soll eine rechtzeitig Flächensicherung erforderlicher neuer Sportstätten an funktionell richtigen Standorten ermöglicht, Prioritäten gesetzt, eine Koordinierung einzelner Baumaßnahmen erleichtert sowie die Finanzierung frühzeitig vorbereitet werden.
In Saalfeld/Saale herrscht eine rege Vereinstätigkeit. Die Zahlen stiegen trotz sinkender Einwohnerzahl von 3.294 im Jahr 1994 auf 5.037 Mitglieder im Jahr 2012. Dies entspricht einer Steigerung von 52Prozent. In den letzten fünf Jahren reduzierte sich die Mitgliederzahl auf 4.635 in 36 Vereinen. Dies entspricht im Vergleich zu 1994 immer noch einem Zuwachs von 40 Prozent und einem Anteil an der Gesamteinwohnerzahl von 18Prozent.
Fußball, Gesundheitssport, Schwimmen und Gymnastik zählen zu den beliebtesten Sportarten.

Den Saalfelder Vereinen werden die vorhandenen Sportstätten kostenlos zur Verfügung gestellt. In den vergangenen Jahren wurden hervorragende Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung geschaffen:

- Teilsanierung der Schwimmhalle
- Komplettsanierung des Saalfelder Freibades
- Bau der Dreifelderhalle in Gorndorf
- Bau der Dreifelderhalle in der Grünen Mitte
- Komplettsanierung des Stadions
- Teilsanierung der Kegelhalle
- Sanierung der Tennisanlage des MTV 1876
- Sanierung der Tennisanlage Bergfried
- Errichtung eines Beachvolleyballplatzes in Gorndorf
- Bau einer Leichtathletik- Anlage mit Multifunktionssportanlage in Gorndorf
- Kauf des Lok- Platzes in der Langenschaderstr.
- Multifunktionssportanlage in Gorndorf und Jahnstraße

Für ausgewählte Sportarten/ Disziplinen bietet Saalfeld/Saale teilweise sehr gute Möglichkeiten für den Nachwuchsleistungssport.

Das Stadion verfügt über eine sehr gut ausgestattete Leichtathletikanlage und wird neben zwei Vereinen auch für Schulsport und von der Polizeiinspektion, dem Bildungszentrum und den Bürgern der Stadt genutzt.

Laut einer Bedarfsberechnung nach Vorgaben des GOP und ThürSportPlVO fehlen derzeit im Bestand Sportplätze, Sportanlagen und Sportflächen in der Stadt Saalfeld/Saale zur Grundversorgung:
Nutzbare Sportflächen: 28.081 m² ohne Tennis
Nutzbare Sportflächen: 46.669 m² mit Tennis

Ein weiterer Ausbau von Sportflächen und -anlagen ist in naher Zukunft nicht geplant.
Der Focus liegt zukünftig v.a. in der Bestandssicherung und -pflege der Sportstätten sowie in der Förderung der Vereinstätigkeit.

Sozialbericht
Entwicklung im Landkreis Saalfeld- Rudolstadt bis 2015
Entwurf, Stand Januar 2017

Der Sozialbericht beschreibt die soziale und wirtschaftliche Situation der im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt lebenden Menschen, weist auf Veränderungen der letzten zehn Jahre hin und soll sozialpolitischen Akteuren als Hilfsmittel für strategische sozialpolitische Entscheidungen dienen.
Er beschreibt die allgemeine Situation im Bundesdurchschnitt und geht detailliert auf die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre sowie auf Prognosen ein. Weiterhin wird ein Überblick über Transferleistungen, die Situation von Kindern und Jugendlichen gegeben sowie Themen zur Gesundheit und Überschuldung behandelt.
Den Ausführungen liegen die Daten des Statistischen Landesamtes Thüringen zugrunde.
Auswirkungen auf die Sozialplanung hat der anhaltende Abwärtstrend der Bevölkerungsentwicklung des Landkreises Saalfeld- Rudolstadt, die Verringerung des Anteils der Jugendlichen und Zunahme der Senioren. Die weitere Bevölkerungsentwicklung wird zukünftig noch mehr von der Attraktivität als Wirtschaftsstandort und vom Wohnungsangebot abhängen. Dem momentan fortschreitenden Fachkräftemangel muss durch geeignete Maßnahmen entgegengewirkt werden.
Auch bei einem positiven Szenario ist damit zu rechnen, dass ein Teil der Gesellschaft auf Transferleistungen, wie Wohngeld, Leistungen nach SGB II und SGB XII, für Bildung und Teilhabe, angewiesen ist.

Aufgrund der Integration von Zuwanderern ist mit einer Zunahme von Wohngeldempfängern und Bedarfsgemeinschaften mit Anspruch auf Leistungen nach SGB II zu rechnen. Der Trend der letzten Jahre zeigt, dass die Zahl der Grundsicherungsempfänger vor allem im Alter wird weiter steigen wird.

Ebenso wird die Betreuung in Kindergärten und Schulen vor neue Herausforderungen gestellt. Zwar werden infolge des Rückgangs der Schülerzahlen Ressourcen frei, doch stehen diesen auch eine Reihe von kostspieligen bildungspolitischen Aufgaben gegenüber. Hilfen zur Erziehung werden zukünftig eine größere Rolle spielen. In den letzten Jahren war ein stetiger Anstieg zu verzeichnen. Die Zunahme der Inanspruchnahme der Leistungen ist somit als Ausdruck der Überforderung eines Teils von Familien zu werten.

Allgemein:
Trotz guter Wirtschaftslage sind bundesweit momentan so viel Menschen wie nie seit der Wiedervereinigung von Armut bedroht.

Maßnahmeplanung Jugendhilfe für das Jahr 2017
für den Landkreis Saalfeld- Rudolstadt
(24.04.2017)

Nach §79 SGB VIII besteht eine Gesamtverantwortung einschließlich der Planungsverantwortung des öffentlichen Trägers für ein den Vorgaben des SGB VIII entsprechendes fachliches Angebot an Veranstaltungen, Einrichtungen und Diensten Sorge zu tragen und die notwendige Infrastruktur vorzuhalten.
Im vorliegenden Maßnahmeplan wird verbindlich festgelegt, welche Leistungen und Förderschwerpunkte notwendig sind und ein entsprechendes fachliches Angebot unterbreitet. Die Maßnahmen bieten Unterstützung in vielen Bereichen der Kinder - und Jugendarbeit und darüber hinaus. Speziell in Saalfeld/Saale werden folgende Einrichtungen unterstützt:

- Jugend- und Stadtteilzentrum Gorndorf,
- Kinder- und Jugendzentrum Orangerie
- Christliches Jugendzentrum Kelzstraße
- Amt für Kinder/ Jugend/ Sport

Allerdings ist eine Bedarfsdeckung aufgrund der weiterhin angespannten personellen Situation nicht möglich. Der Beschluss zur Haushaltskonsolidierung der Stadt Saalfeld wirkt sich auf die Finanzausstattung der Jugendarbeit aus. Durch eine Reduzierung der Zuschüsse an die freien Träger der Jugendhilfe wird es zu Einschnitten in Öffnungszeiten, Angeboten und Projekten kommen. Die Trendwende dieser negativen Entwicklung ist ohne politische Mithilfe nicht mehr aufzuhalten!

5. Teilräumliche Planungsansätze

5.1 Stadt- und ortsteilbezogene Bewertung

In Anlehnung an die Matrix aus dem ISEK 2002 und 2010 wurden erneut alle Stadtgebiete und zusätzlich alle Dörfer der Saalfelder Höhe einer Bewertung unterzogen, um den Grad der Problemintensität zu bestimmen und Handlungserfordernisse abzuleiten. Im Rahmen dieser Fortschreibung sollte nun geprüft werden, inwieweit sich die Stadtteile Saalfelds positiv oder negativ entwickelt haben. Diese Methode vergleicht die Entwicklung der Gebiete aus dem Jahr 2002 und 2010. Der Bewertung nach Schulnotensystem von 1 bis 5 liegt ein Kriterienkatalog zugrunde, der sich aus stadtplanerischen Indikatoren zusammensetzt. Übergeordnete Themen, wie Wohnungswirtschaft, Lage, Verkehr, Nutzung, Grün, Baustruktur, Sozialstruktur und Image wurden mit Hilfe von Teilkriterien näher beschrieben. Die daraus resultierenden Teilnoten ergeben die Gesamtnote zu jeder Thematik und diese wiederum den Gesamtdurchschnitt für das jeweilige Gebiet. Aus dem Vergleich des Gesamtdurchschnittes ergibt sich eine Platzierung der Gebiete untereinander, welche wiederum die Grundlage für die Kategorisierung der Stadtgebiete und für die Formulierung von Handlungserfordernissen bildet. Ergänzt wird die Beschreibung durch einen Stadtteilpass, der Stärken und Schwächen sowie Kenndaten zu Flächenausdehnung und Bevölkerungsentwicklung beinhaltet.

PROFIL FÜR DIE STADTTEILE DER STADT SAALFELD MIT ÜBERWIEGENDER WOHNNUTZUNG

Gebiet		01) "Altstadtkern" 1	2	3	4	5		Zw.wert 2002	Zw.wert 2009	Zw.wert 2017
WOHNUNGSWIRTSCHAFT								3,00	2,66	1,66
Der Leerstand im Gebiet ist ...	niedrig		x				hoch			
Der Sanierungsgrad im Gebiet ist...	hoch		x				niedrig			
Die Einwohnerentwicklung im Gebiet ist...	steigend	x					fallend			
LAGE	**attraktiv**						**unattraktiv**	1,33	1,33	1,33
Die Lage im Stadtgefüge ist ...	integriert	x					isoliert			
Das Gebiet liegt...	zentrumsnah	x					zentrumsfern			
Das Gebiet liegt landschaftsräumlich...	eingebettet		x				exponiert			
Verkehr								2,33	2,67	2,67
ERREICHBARKEIT	***gut***						***schlecht***			
Die Erschließung des Gebietes ist...	übersichtlich			x			unübersichtlich			
Die Frequentierung des Gebietes ist...	gering				x		hoch			
Lage zum ÖPNV ist...	sehr nah	x					entfernt			
Die Taktzeiten des ÖPNV sind...	bedarfsgerecht		x				zu lang			
Straßenraumgestaltung	attraktiv			x			unattraktiv			
RUHENDER VERKEHR										
Parkplätze sind...	ausreich. vorh.			x			fehlen			
NUTZUNG								2,08	2,00	1,91
Der Anteil an fehlgenutzten Flächen ist...	gering		x				hoch			
Nutzungskonflikte im Gebiet sind...	gering			x			ausgeprägt			
Der Anteil an Brachen ist...	gering		x				hoch			
Immissionsbelastung	***gering***						***hoch***			
Bel. durch Verkehrslärm/ Abgase ist...	gering			x			hoch			
Bel.durch benachb.Industrie/ Gewerbe ist...	gering		x				hoch			

Gebiet		"Altstadtkern" 1	2	3	4	5		Zw.wert 2002	Zw.wert 2009	Zw.wert 2017
INFRASTRUKTUR	***im näheren Umfeld vorhanden***						***im weiteren Umfeld vorhanden***			
Angebot an Schulen ist...	i.näheren Umf.	x					i.weiteren Umf.			
Angebot an Kindergärten ist...	i.näheren Umf.	x					i.weiteren Umf.			
Angebot an medizinischen Einr. ist...	i.näheren Umf.	x					i.weiteren Umf.			
Angebot f. Waren d. aperiod. Bedarfes ist...	i.näheren Umf.			x			i.weiteren Umf.			
Angebot f. Waren d. tägl. Bedarfes ist...	i.näheren Umf.	x					i.weiteren Umf.			
Das Angebot an gastronom. Einricht. ist...	vielfältig		x				fehlend			
GRÜN								2,60	3,00	3,40
GRÜN- UND FREIFLÄCHEN	***attraktiv***						***unattraktiv***			
Der Anteil an Grün- und Freiflächen ist...	hoch			x			niedrig			
Differenzierung öffentl./priv. Bereich ist...	ausreich. vorh.		x				fehlend			
Kleinkind-Spielplätze sind...	ausreich. vorh.				x		fehlen			
Betätigungsflächen für Jugendliche sind...	ausreich. vorh.				x		fehlen			
Ruhezonen für Senioren sind...	ausreich. vorh.				x		fehlen			
BAUSTRUKTUR								1,66	1,66	1,66
Wertigkeit										
Der Anteil an Denkmälern ist...	hoch	x					gering			
Der Anteil hist. wertvoller Gebäude ist...	hoch	x					gering			
Gestaltung	***attraktiv***						***unattraktiv***			
Die städtebauliche Situation ist...	übersichtlich	x					unübersichtlich			
Die Bebauung wirkt...	maßstäblich	x					unmaßstäblich			
Bebauungsdichte ist...	gering			x			hoch			
Städteb. Mißstände im Gebiet sind...	nicht vorhanden			x			vorhanden			
SOZIALSTRUKTUR	**ausgewogen**						**unausgewogen**	2,00	2,00	2,00
soziales Gefüge des Gebietes ist...	vielschichtig		x				einschichtig			
IMAGE	**positiv**						**negativ**	2,33	2,00	2,00
Die Identifikation der Bewohner ist...	gut		x				schlecht			
Die Anonymität ist...	unterdurchschn.		x				überdurchschn.			
Das Sicherheitsgefühl ist...	überdurchschn.		x				unterdurchschn.			
SUMME Gesamtdurchschnitt								2,17	2,16	2,08

Bewertungsmatrix Beispiel Altstadt

Notenvergleich

Gebiete Kernstadt	**2002**	**2010**	**2017**
1 Altstadtkern +	2,17	2,16	2,08
2 Nördliche Vorstadt +	2,35	1,98	1,83
3 Obere Stadt West -	1,68	1,78	1,72
4 Obere Stadt Süd -	1,78	1,87	1,82
5 Krankenhaus +	2,71	2,63	2,60
6 Frankenweg +	2,56	2,64	2,47
7 Garnsdorf +	2,65	2,25	2,40
8 Südstadt -	1,78	1,84	1,94
9 Gründerzeit +	3,59	2,67	2,32
10 AltSaalfeld -	2,77	2,97	2,90
11 Gorndorf- Alt -	2,14	2,31	2,24
12 Gorndorf- Neu +	3,79	2,92	2,63
13 Gorndorf- Siedlung -	2,17	2,40	2,40
14 Vor der Heide -	2,8	3,30	2,96
15 Alt- Graba =	2,03	2,11	2,06
16 Graba- Erweiterung =	2,05	2,01	2,01
17 Kaserne =	4,13		3,69
18 Wittmannsgereuther Straße +	2,55	2,55	2,39

Ortsteile Saalfelder Höhe	**2002**	**2010**	**2017**
27 Unterwirbach	-	-	1,96
28 Dittersdorf	-	-	2,64
29 Braunsdorf	-	-	2,34
30 Burkersdorf	-	-	2,41
31 Dittrichshütte	-	-	1,99
32 Birkenheide	-	-	2,48
33 Wittmannsgereuth	-	-	2,37
34 Witzendorf	-	-	2,73
35 Volkmannsdorf	-	-	1,95
36 Bernsdorf	-	-	2,42
37 Wickersdorf	-	-	1,91
38 Hoheneiche	-	-	2,25
39 Kleingeschwenda	-	-	2,56
40 Lositz	-	-	1,81
41 Jehmichen	-	-	2,02
42 Eyba	-	-	2,08
43 Knobelsdorf	-	-	2,83
44 Reschwitz	-	-	2,66
45 Wittgendorf	-	-	-
46 Reichmannsdorf	-	-	2,43
47 Schmiedefeld	-	-	2,45

Problemintensitäten im Vergleich

Gebiete Kernstadt	**2002**	**2010**	**2017**
1 Altstadtkern +	C	C	B
2 Nördliche Vorstadt +	C	C	B
3 Obere Stadt West -	A	A	B
4 Obere Stadt Süd -	A	A	B
5 Krankenhaus =	C	C	C
6 Frankenweg =	B	B	B
7 Garnsdorf =	B	B	B
8 Südstadt -	A	A	B
9 Gründerzeit +	D	C	B
10 AltSaalfeld =	C	C	C
11 Gorndorf- Alt =	B	B	B
12 Gorndorf- Neu -	D	B	C
13 Gorndorf- Siedlung =	B	B	B
14 Vor der Heide =	B	C	C
15 Alt- Graba =	B	B	B
16 Graba- Erweiterung =	B	B	B
17 Kaserne =	D	D	D
Ortsteile Saalfeld			
19 Arnsgereuth	--	-	B
20 Aue am Berg	-	-	B
21 Beulwitz	-	-	B
22 Crösten	-	-	A
23 Wöhlsdorf	-	-	A
24 Remschütz	-	-	C
25 Köditz	-	-	B
26 Obernitz	-	-	C

+ positive Entwicklung - negative Entwicklung = unverändert

Ortsteile Saalfelder Höhe	2002	2010	2017
27 Unterwirbach	-	-	B
28 Dittersdorf	-	-	C
29 Braunsdorf	-	-	B
30 Burkersdorf	-	-	C
31 Dittrichshütte	-	-	B
32 Birkenheide	-	-	B
33 Wittmannsgereuth	-	-	B
34 Witzendorf	-	-	C
35 Volkmannsdorf	-	-	B
36 Bernsdorf	-	-	B
37 Wickersdorf	-	-	B
38 Hoheneiche	-	-	B
39 Kleingeschwenda	-	-	C
40 Lositz	-	-	B
41 Jehmichen	-	-	B
42 Eyba	-	-	B
43 Knobelsdorf	-	-	C
44 Reschwitz	-	-	C
45 Wittgendorf	-	-	C
46 Reichmannsdorf	-	-	C
47 Schmiedefeld	-	-	C

Begriffsdefinition

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 oder leicht rückläufiger Bevölkerungsentwicklung, geringem Sanierungsbedarf und Leerstand, punktuell vorhandenen Brachflächen und städtebaulichen Missständen sowie einer unzureichenden Ausstattung mit Anlagen der sozialen und technischen Infrastruktur;
- Gebiete mit teilräumlich 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 teilräumlich 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

Übersicht Stadtteile

22
Crösten

14
Vor der Heide

15
Alt-Graba

10
Altsaalfeld

11
Alt-Gorndorf

17
Kaserne

16
Graba
Erweiterung

13
Gorndorf-Siedlung

12
Gorndorf-Neu

2
Nördliche Vorstadt

18
Wittmannsgereuther Straße

1
Altstadtkern

3
Obere Stadt-West

5
Krankenhaus

9
Gründerzeit

4
Obere Stadt-Süd

25
Köditz

6
Frankenweg

7
Garnsdorf

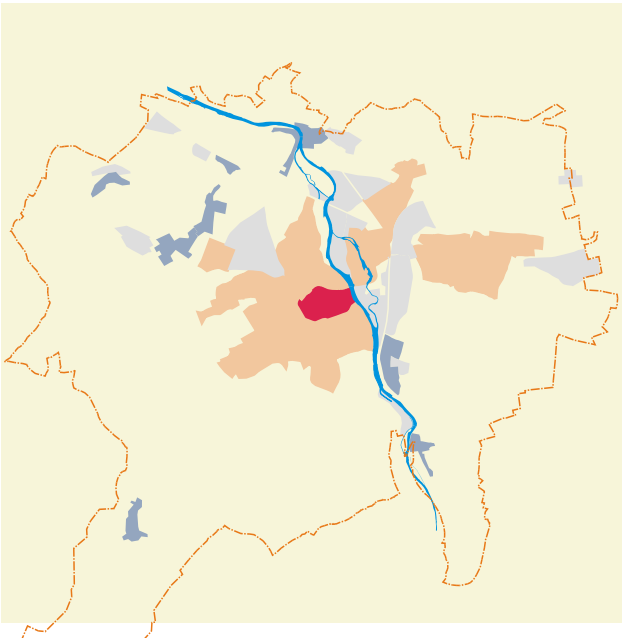
8
Südstadt

SEK SAALFELD

FORTSCHREIBUNG 2018

STADTTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



01 ALTSTADTKERN

DATEN

EINWOHNER(2000)	1.826
EINWOHNER(2007)	1.876
EINWOHNER(2014)	1.990
EINWOHNER(2016)	1.894

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 2000 - 2016.

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

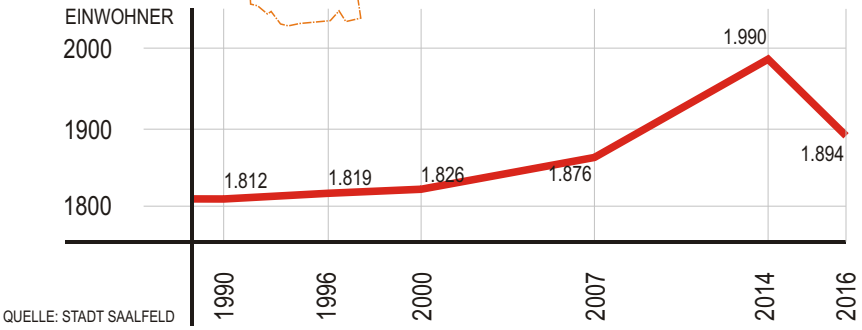
+ 3,72%

DURCHSCHNITTS-ALTER

41 Jahre

AUSLÄNDER-ANTEIL

5,13%



QUELLE: STADT SAALFELD

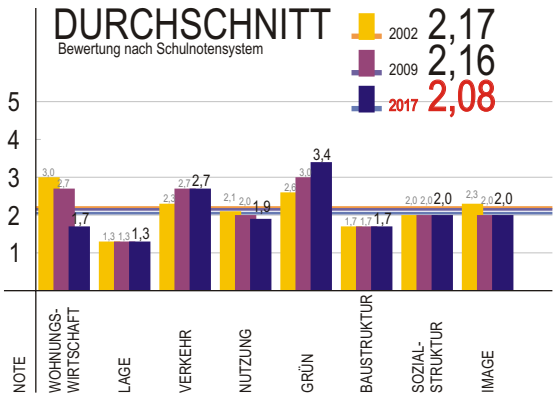
BESCHREIBUNG

Der positive Einwohnertrend in der Altstadt setzte sich seit 2010 weiter fort. Der Leerstand im Gebiet nahm weiter ab, der Sanierungsgrad hat sich verbessert, die Einwohnerzahl stieg bis 2014 stetig an. Bis 2016 war ein leichter Abwärtstrend zu verzeichnen, der sich durch die Überalterung erklärt. Die Menschen, die hier wohnen schätzen vor allem die zentrale Lage mit einer bedarfsgerechten sozialen Infrastruktur und einem großen Angebot mit Waren des täglichen Bedarfs. Nutzungskonflikte entstehen in einigen Teilbereichen durch das erhöhte Verkehrsaufkommen über den zentralen Marktplatz sowie in der Oberen Straße, Saalstraße, der Köditz- und Gerbergasse. Das subjektive Empfinden ist allerdings sehr differenziert. Einerseits klagen Anwohner und Fußgänger, andererseits befürworten Händler den Verkehr durch die Innenstadt. Nach vorliegendem Verkehrskonzept kann eine Verkehrsreduzierung nur durch die Realisierung einer zweiten Saalebrücke (im Bereich Bohnstraße) erreicht werden. Aufgrund der bestehenden Finanzlage wird dieses Ziel nicht weiter verfolgt. Die ehemalige Brache an der Bohnstraße wird derzeit anderweitig überplant. Defizite bestehen weiterhin in der Oberflächengestaltung der Fußgängerzone sowie der Grün- und Freiflächen. Spielmöglichkeiten für Kleinkinder sowie Ruhebereiche für Senioren fehlen. Im Zuge der geplanten Umgestaltung der Blankenburger Straße besteht der Wunsch nach Einordnung von entsprechendem Stadtmobiliar und Spielmöglichkeiten. Obwohl sich das Gebiet insgesamt stabilisiert hat, gibt es in Teilbereichen noch städtebauliche Missstände, wie z.Bsp. den Bereich östlich der Niederen Köditzgasse.

HANDLUNGSFELDER

- Reduzierung Verkehrsaufkommen im Bereich Maktplatz/ Niedere Köditzgasse
- Neugestaltung der Fußgängerzone und des Kirchplatzes unter Einordnung von Spielmöglichkeiten und Ruhezonen
- Belebung historisch prägnanter Bauwerke (Stadttore, Hutschachtel ..)
- Vervollständigung Grünring um die Altstadt unter Einordnung von Parkplätzen und Rundwanderweg

BEWERTUNG/ STADTTEILPROFIL





EINSTUFUNG

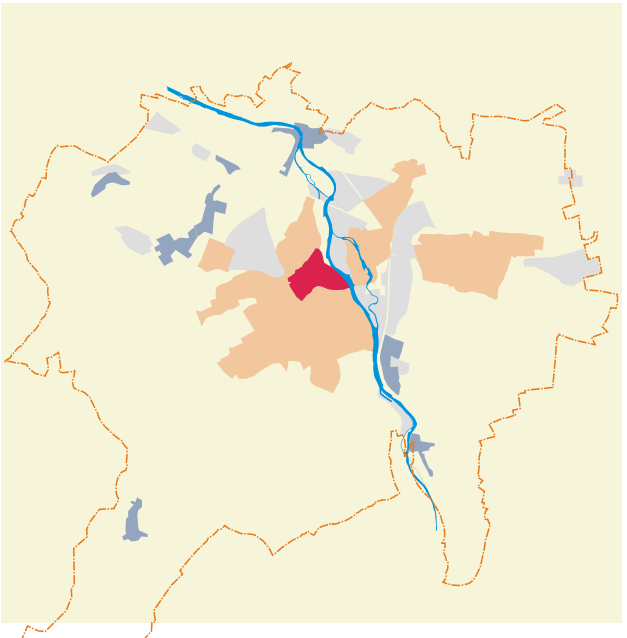
GEBIET MIT MITTLERER PROBLEMINTENSITÄT

SEK SAALFELD

STADTTEILPASS

FORTSCHREIBUNG 2018

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



02 NÖRDLICHE VORSTADT

DATEN

EINWOHNER(2000)	1.281
EINWOHNER(2007)	1.308
EINWOHNER(2014)	1.400
EINWOHNER(2016)	1.290

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 2000 - 2016.

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

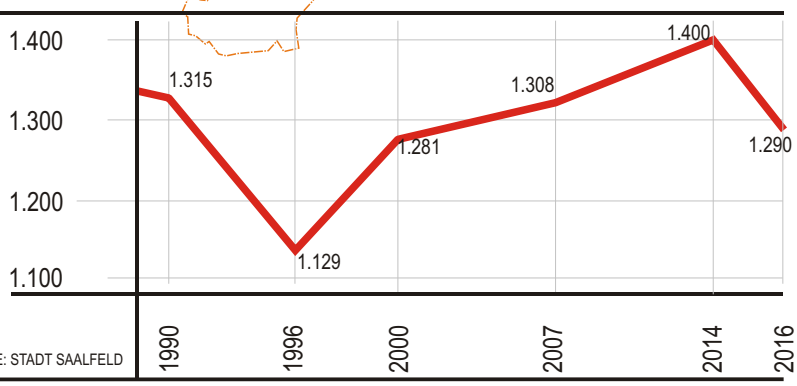
+0,70%

DURCHSCHNITTS-ALTER

44 Jahre

AUSLÄNDER-ANTEIL

2,56%



QUELLE: STADT SAALFELD

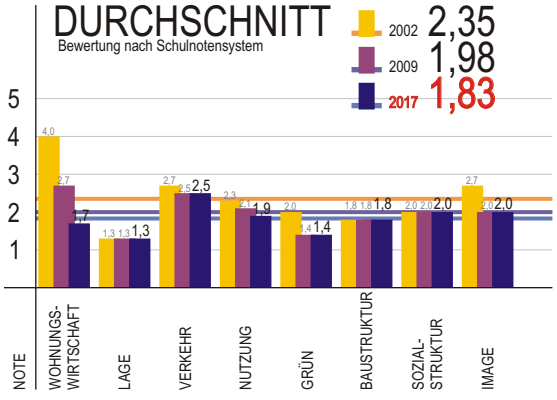
BESCHREIBUNG

Der älteste Stadtteil von Saalfeld mit einer Vielzahl historischer Gebäude und einer heterogenen Struktur hat sich seit 2010 weiterhin positiv entwickelt. Leerstände haben sich verringert, der Sanierungsgrad hat sich verbessert, die Einwohnerzahlen entwickelten sich bis 2014 positiv, allerdings in den letzten zwei Jahren wieder rückläufig. Dies widerspricht dem allgemeinen positiven Trend und ist mit den durch Überalterung sinkenden Haushaltsgrößen (Tod eines Ehepartners) zu erklären. Tendenziell wird es hier in den Folgejahren ein großes Potenzial an Nach- und Umnutzungsmöglichkeiten geben. Diese Chance sollte im Rahmen der Diskussionen zur Entwicklung des Wohnungsmarktes genutzt werden. Die nördliche Vorstadt besticht durch ihre Lagegunst. Sie liegt zentrumsnah, ist mit infrastrukturellen Einrichtungen sehr gut ausgestattet und hat durch die Nähe zur Saale sowie zum Schloss einen hohen Wohn-, Freizeit- und Erholungswert. Städtebaulich unbefriedigend ist nach wie vor die Situation entlang der Friedensstraße. Hier besteht weiterhin dringender Handlungsbedarf vor allem in der Gestaltung des Straßenraumes.Seit der Betrachtung 2010 hat sich auch die Aufenthaltsqualität des Schlossparkes nicht verbessert, ebenso die fehlende Verbindung zur Saaleaue. Im Rahmen der Bewerbung zur Landesgartenschau wurden konzeptionelle Überlegungen zur Verbesserung der Situation erarbeitet.
Bedingt durch begrenzte Parkmöglichkeiten und den Hol- und Bringeverkehr zu Stoßzeiten entstehen Nutzungskonflikte im Bereich der Grundschule, die durch eine strengere Verkehrsregulierung gelöst werden können.

HANDLUNGSFELDER

- Umgestaltung Friedensstraße
- Rekonstruktion Schlosspark
- Umsetzung Rahmenplan Saaleaue
- Nutzungskonflikte im Bereich der Grundschule

BEWERTUNG/ STADTTEILPROFIL





EINSTUFUNG

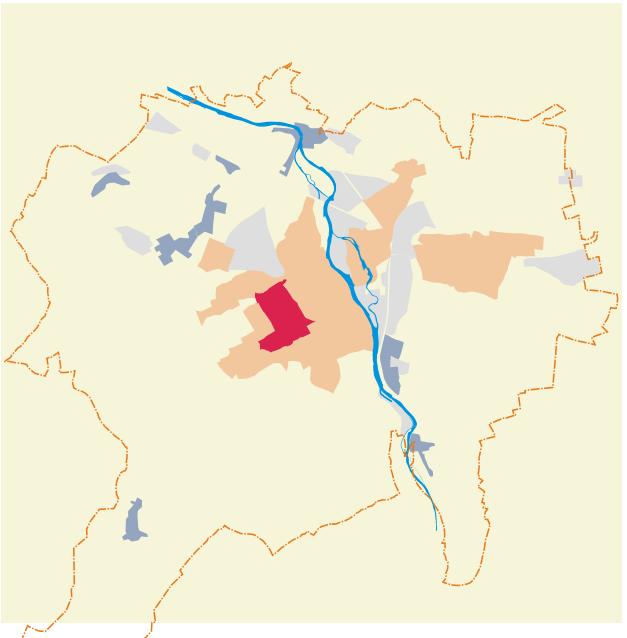
GEBIET MIT MITTLERER PROBLEMINTENSITÄT

SEK SAALFELD

STADTTEILPASS

FORTSCHREIBUNG 2018

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



03 OBERE STADT WEST

DATEN

EINWOHNER(2000)	2.470
EINWOHNER(2007)	2.157
EINWOHNER(2014)	2.185
EINWOHNER(2016)	2.018

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 2000 - 2016.

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

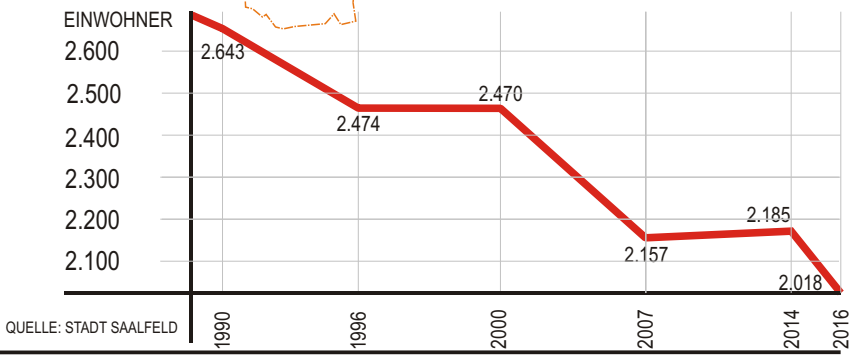
- 18,30%

DURCHSCHNITTS-ALTER

48 Jahre

AUSLÄNDER-ANTEIL

1,35%



QUELLE: STADT SAALFELD

BESCHREIBUNG

Der durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägte Stadtteil hat in den letzten 7 Jahren nicht an Attraktivität verloren. Die “Obere Stadt West” gehört nach wie vor zu den beliebten Wohngebieten Saalfelds. Kleinteilige Strukturen in Form von Einfamilienhäusern, Villen auf großzügigen Grundstücken prägen das Gebiet. Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen und Angebote von Waren des täglichen Bedarfs sind im Stadtteil selbst vorhanden.Auffällig ist, dass trotz Vollbelegung und sehr guter Sanierungsstände die Einwohnerzahl weiter gesunken ist. Dies zeigt auch hier den allgemeinen Trend der Überalterung und Verringerung der Haushaltsgrößen. Wie in anderen Stadtteilen Saalfelds kann davon ausgegangen werden, dass in den Folgejahren ein tiefgreifender Generationswechsel stattfindet, was einen zusätzlichen Bedarf an Kindertagesstätten nach sich zieht. Diese Tatsachen müssen im Rahmen der Kindergartenbedarfsplanung und Wohnungsmarktentwicklung Berücksichtigung finden!

Am Eckardtsanger hat sich in den letzten Jahren durch die Eigeninitiative von engagierten Jugendlichen eine beliebte Trendsportanlage fest etabliert. Interessenkonflikte durch eine geplante Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft sind vorprogrammiert. Ziel muss es sein, die Trendsportanlage im Rahmen der Planung zu berücksichtigen.

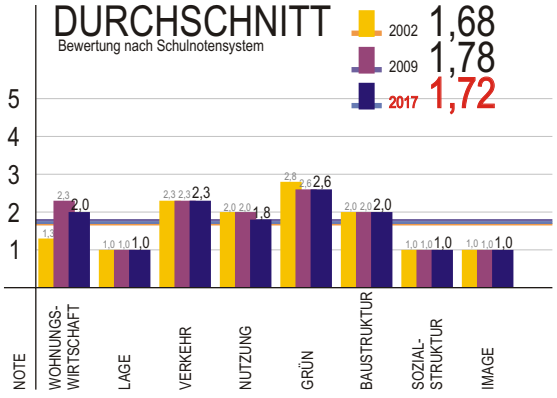
Die Westumfahrung trug auch weiterhin zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens bei.

Aufgrund der negativen Einwohnerentwicklung erfolgte die Einstufung als “Gebiet mit mittlerer Problemintensität”.

HANDLUNGSFELDER

- überalterter Einfamilienhausstandort mit großem Nachnutzungspotenzial
- Erhaltung Trendsportanlage Eckardtsanger
- Vermeidung von Nutzungskonflikten zur angrenzenden Wohnbebauung
- Sanierung/ Erweiterung soziale Infrastruktur (Kindertagesstätten)

BEWERTUNG/ STADTTEILPROFIL





EINSTUFUNG

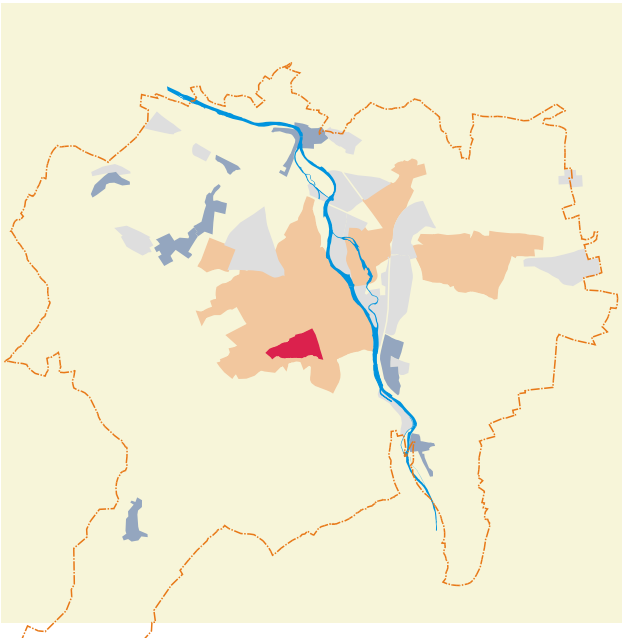
GEBIET MIT MITTLERER PROBLEMINTENSITÄT

SEK SAALFELD

STADTTEILPASS

FORTSCHREIBUNG 2018

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



04 OBERE STADT SÜD

DATEN

EINWOHNER(2000)	1.283
EINWOHNER(2007)	1.189
EINWOHNER(2014)	1.112
EINWOHNER(2016)	1.072

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 2000 - 16.

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

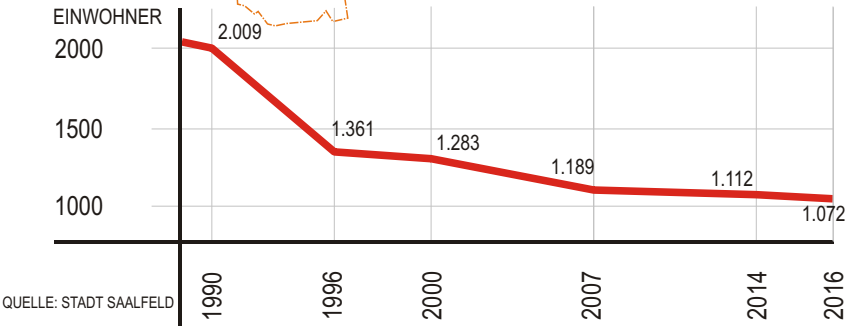
-16,45%

DURCHSCHNITTS-ALTER

54 Jahre

AUSLÄNDER-ANTEIL

1,19%



QUELLE: STADT SAALFELD

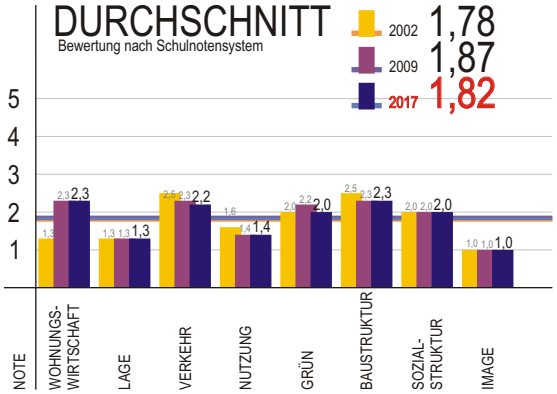
BESCHREIBUNG

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 sanierte Geschoßwohnungsbauten geprägt. Geringe Leerstände kennzeichnen auch heute noch das Gebiet. Die Einwohnerzahl ist in den letzten sieben Jahren weiter gesunken. Der Anteil der überalterten Bevölkerung ist hoch. Als einen der bevorzugten Wohnstandorte Saalfelds ist kein erhöhter Leerstand zu erwarten. Allerdings setzt dies eine Umgestaltung des Wohnungsbestandes voraus. Die Nähe zur Altstadt, den tangierenden übergeordneten Grünzug “Köditzgraben” und die gute soziale, technische und verkehrliche Infrastruktur werden den Stadtteil auch zukünftig stabilisieren. Veränderungen gab es seit 2010 vor allem in der Umgestaltung der Grün- und Freiflächen im Umfeld des mehrgeschossigen Wohnungsbaus. Leider wurden hier zugunsten zusätzlicher Stellplatzanlagen Grünflächen geopfert. Dieser Entwicklung sollte Einhalt geboten werden. Statt den Ruhenden Verkehr in den Fokus zu rücken, sollte eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung im Vordergrund stehen, die zur Erhöhung der Wohn- und Aufenthaltsqualität und damit zur Stabilisierung des Wohnstandortes führt. Es wird eine Gesamtplanung empfohlen, die zentrale Parkmöglichkeiten außerhalb anbietet und damit Voraussetzungen schafft, die Innenhöfe in öffentliche, halb-öffentliche, private Bereiche zu unterteilen. Eine Aufwertung erfuhr das Gebiet durch den Neubau einer Freisportanlage. Problematisch erscheint die Zufahrt zum neuen Wohngebiet südlich der Alten Gehegestraße, die durch das Gebiet führt.

HANDLUNGSFELDER

- überaltertes Einfamilienhausgebiet mit großem Nachnutzungspotenzial
- Aufwertung und Zonierung wohnungsnaher Freiräume
- Schaffung zentraler Parkmöglichkeiten
- Neuordnung Verkehrserschließung angrenzender Einfamilienhausgebiete

BEWERTUNG/ STADTTEILPROFIL





EINSTUFUNG

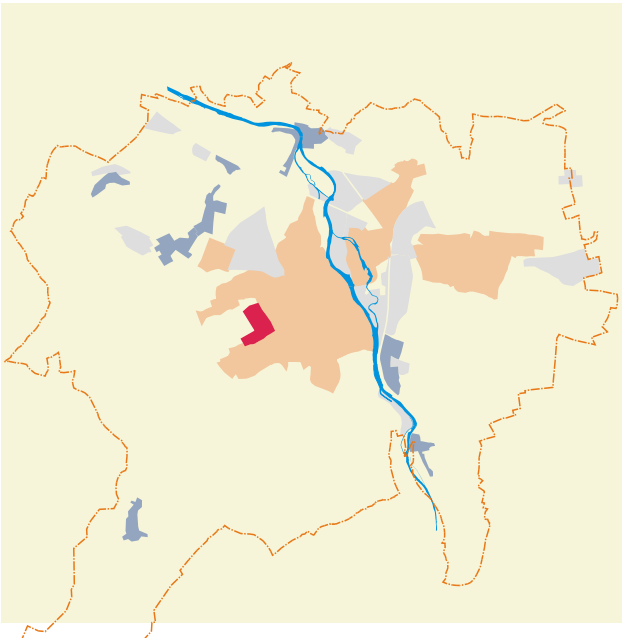
GEBIET MIT MITTLERER PROBLEMINTENSITÄT

SEK SAALFELD

STADTTEILPASS

FORTSCHREIBUNG 2018

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



05 KRANKENHAUS

DATEN

EINWOHNER(2000-Korrektur 2007)	1.588
EINWOHNER(2007)	1.547
EINWOHNER(2014)	1.287
EINWOHNER(2016)	1.181

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 2000 - 2016.

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

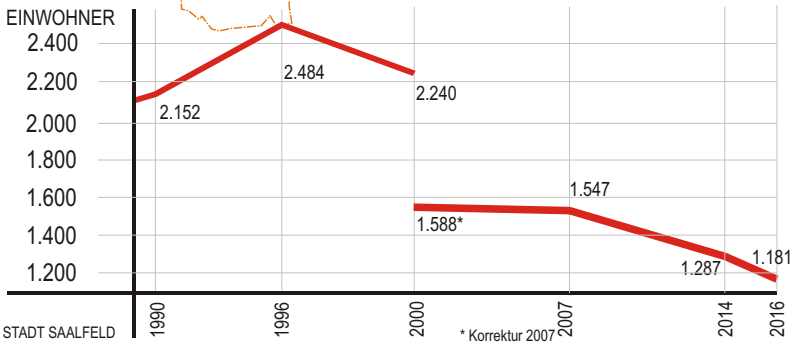
- 25,63%

DURCHSCHNITTS-ALTER

52 Jahre

AUSLÄNDER-ANTEIL

8,38%



QUELLE: STADT SAALFELD

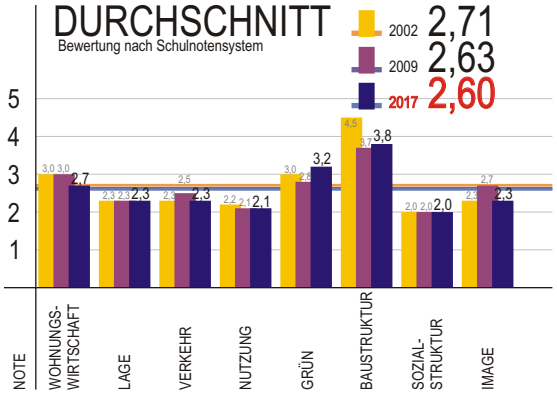
BESCHREIBUNG

Die Entwicklung des heterogenen Gebietes um das Krankenhaus verlief in den letzten 7 Jahren sehr differenziert. Die in 2010 größtenteils leerstehenden Wohnblöcke der WOBAG an der Weststraße wurden zwischenzeitlich abgerissen. Die Fläche wird momentan überplant. Weiterhin wurde der Mehrgeschosser im Rainweg (WOBAG) aufwendig saniert, eine wohnbegleitende Serviceeinrichtung integriert. Bis auf die stabilen Quartiere Am Mittleren Boden besteht für den restlichen Teil des Bestandes ein hoher Sanierungsdruck. Problematisch erscheint aus städtebaulicher Sicht nach wie vor die Bebauung an der Lessingstraße. Ebenso der Block in der Klopstockstraße gegenüber des Kindergartens. Vor dem Hintergrund der enormen Nachfrage ist hier die Einordnung von kleinteiligen Baustrukturen denkbar.
Weitere Veränderungen gab es in der Verkehrsführung. Mit dem Bau der Weststraße erhielt das Gebiet eine schnellere Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz und zu Einkaufsmöglichkeiten, was jedoch im Gegenzug eine höhere Frequentierung des Rainweges mit sich brachte. Das Gebiet selbst 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. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die geplanten Sanierungs- und Neubaumaßnahmen das 2010 attestierte schlechte Image des Gebietes verbessert. Im Rahmen der weiteren Planung ist der Bedarf an Kleinkindspielplätzen sowie der enorme Parkdruck zu berücksichtigen.

HANDLUNGSFELDER

- Entwicklung Wohnquartier Rainweg
- weitere Sanierung Geschosswohnungsbau (eingeschränkter Handlungsspielraum durch gemischte Eigentümerstruktur)
- Verbesserung der städtebaulichen Situation im Bereich Lessingstraße
- Aufwertung Wohnumfeld einschl. Spielplätzen
- langfristige Sanierung/ Erweiterung Kindergarten “Sonnenland”

BEWERTUNG/ STADTTEILPROFIL





EINSTUFUNG

GEBIET MIT ERHÖHTER PROBLEMINTENSITÄT

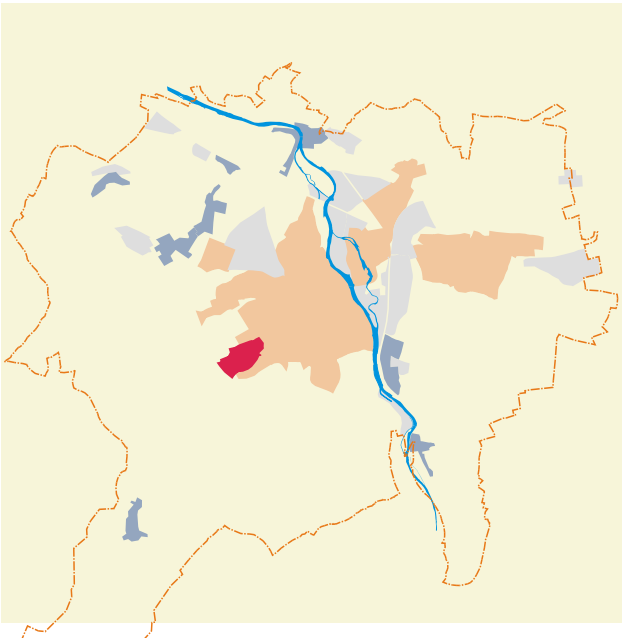
SEK SAALFELD

STADTTEILPASS

FORTSCHREIBUNG 2018

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE

06 FRANKENWEG



DATEN

EINWOHNER(2000-Korrektur 2007)	699
EINWOHNER(2007)	628
EINWOHNER(2014)	625
EINWOHNER(2016)	600

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 2000 - 2016.

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

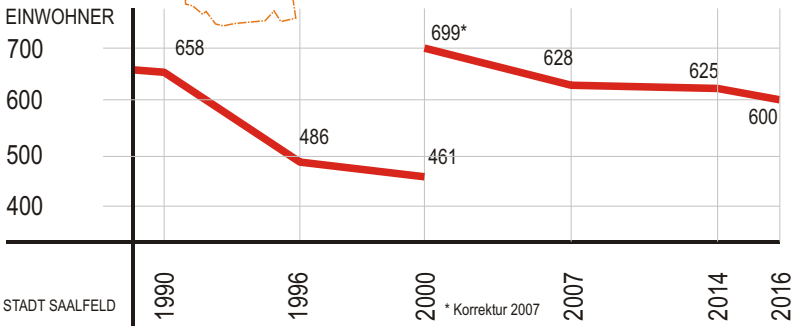
-14,16%

DURCHSCHNITTS-ALTER

54 Jahre

AUSLÄNDER-ANTEIL

1,80%



QUELLE: STADT SAALFELD

BESCHREIBUNG

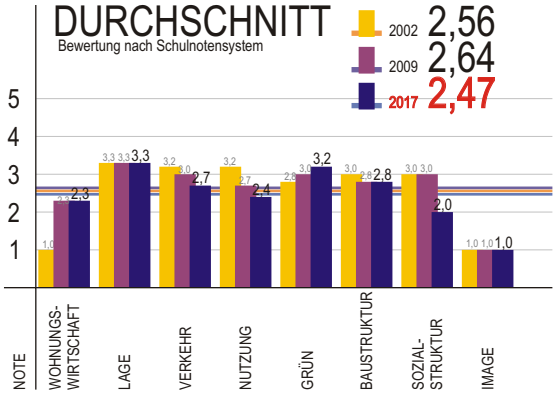
Das Gebiet “Frankenweg” ist eine in der DDR- Zeit entstandene Einfamilienhaussiedlung am südwestlichen Stadtrand Saalfelds, die in den 90-er Jahren erweitert wurde. Die Gesamtsituation hat sich in den letzten 7 Jahren kaum verändert. Problematisch stellt sich nach wie vor die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließungssituation dar.
Enge Straßenraumprofile und eine bewegte Topographie beeinträchtigen die ungehinderte Erschließung der Grundstücke, der Ausbaugrad der Ver- und Entsorgungsleitungen ist mangelhaft. Trotz der isolierten Lage zur Altstadt, zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, ist das Gebiet als Wohnstandort nach wie vor sehr beliebt. Durch den Neubau der Weststraße hat sich die Erreichbarkeit infrastruktureller Einrichtungen verbessert.

Die abnehmenden Einwohnerzahlen sprechen auch hier für eine Überalterung des Gebietes. Vor dem Hintergrund weiterer Einwohnerverluste ist eine weitere Ausdehnung zu verhindern. Die Ziele zur Innenentwicklung müssen vorrangig verfolgt werden! Andererseits sollte der Standort in seinen bestehenden Grenzen als Einfamilienhausstandort gestärkt werden, um der Nachfrage nach Einfamilienhäusern ohne zusätzliche Flächenausweisungen gerecht zu werden.
Dafür sind Investitionen, wie der Ausbau der Erschließungsanlagen und die Einordnung eines Kinderspielplatzes notwendig.

HANDLUNGSFELDER

- Verhinderung einer weiteren Ausdehnung und damit verbundenen Zersiedlung der Landschaft
- Anpassung der technischen Infrastruktur
- Anpassung der Verkehrserschließung
- Freihalten der Grabensysteme

BEWERTUNG/ STADTTEILPROFIL





EINSTUFUNG

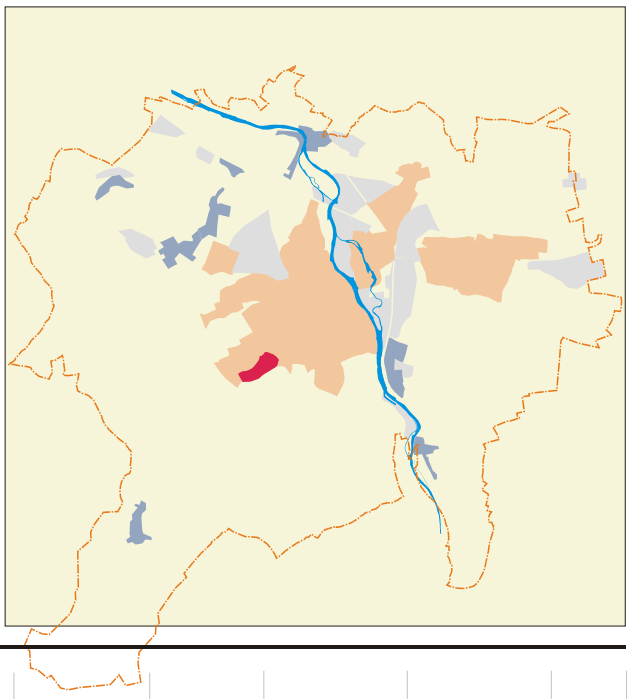
GEBIET MIT MITTLERER PROBLEMINTENSITÄT

SEK SAALFELD

STADTTEILPASS

FORTSCHREIBUNG 2017

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



07 GARNSDORF

DATEN

EINWOHNER(2000)	209
EINWOHNER(2007)	189
EINWOHNER(2014)	168
EINWOHNER(2016)	157

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 2000 - 2016.

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

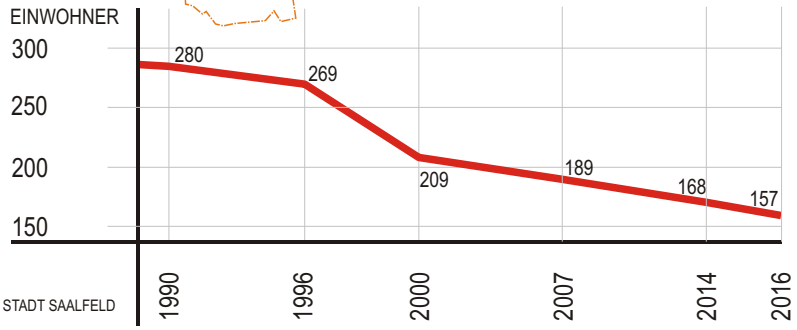
-24,88%

DURCHSCHNITTS-ALTER

45 Jahre

AUSLÄNDER-ANTEIL

0,00%



QUELLE: STADT SAALFELD

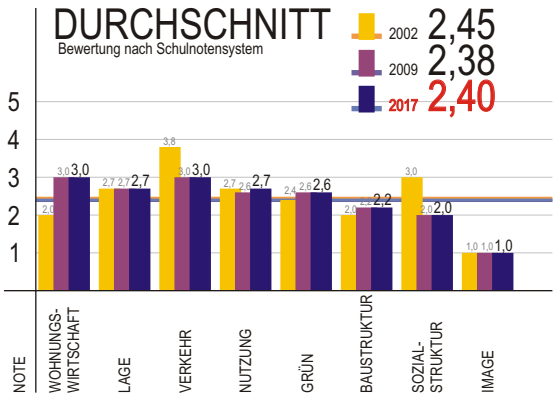
BESCHREIBUNG

Garnsdorf ist ein aus einer historischen Dorflage entstandenes Stadtgebiet und steht zu Teilen unter Denkmalschutz. Die Struktur der Dreiseithöfe ist hier noch mehrfach erkennbar. Sie verfallen jedoch trotz punktueller Sanierungstätigkeiten immer mehr, was zu einem steigenden Identitätsverlust führt. Der Ortsteil ist durch die Lage an der B 281 nach wie vor einer hohen verkehrlichen Belastung ausgesetzt, was sich auch heute noch in steigenden Leerstandszahlen, und sinkenden Einwohnerzahlen niederschlägt. Die geplante Westtangente soll eine Entlastung auch für diesen Bereich erwirken und bleibt nach wie vor prioritärer Handlungsschwerpunkt.
Das in unmittelbarer Nähe befindliche Areal der Feengrotten hat sich in den letzten Jahren mit neuen Konzepten länderübergreifend etabliert. Ziel muss es auch weiterhin sein, dessen Anziehungskraft nicht nur für die Entwicklung des Untersuchungsgebietes, sondern der gesamten Stadt und Region nutzbar zu machen. Auf Grundlage des Tourismuskonzeptes vom September 2017 erhielt Saalfeld in diesem Jahr das Prädikat “Stadt mit Heilstollenkurbetrieb”.
Die Einwohnerverluste von 41 Prozent in den letzten 20 Jahren zeigt den enormen Handlungsbedarf.
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.
Auffällig ist das vergleichsweise geringe Durchschnittsalter.

HANDLUNGSFELDER

- Erhaltung des Denkmalschutzcharakters
- Verkehrsreduzierung durch geplante Westtangente
- Ausbau des Feengrottengeländes als Kurpark sowie Neugestaltung des Eingangsbereiches

BEWERTUNG/ STADTTEILPROFIL





EINSTUFUNG

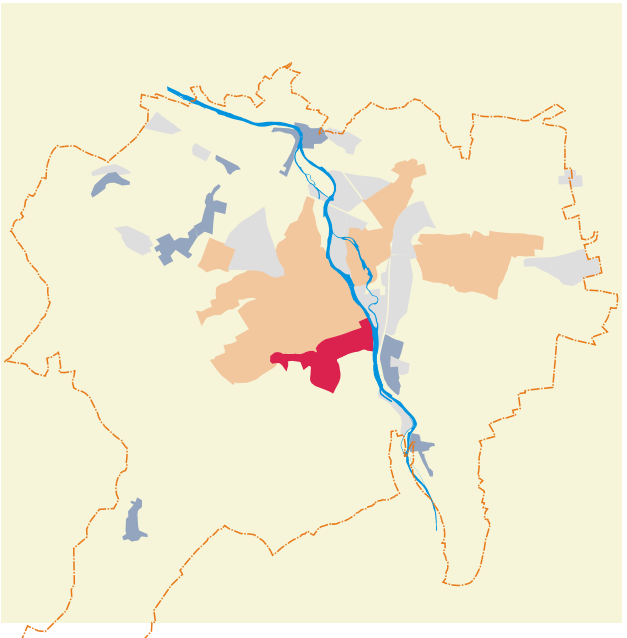
GEBIET MIT MITTLERER PROBLEMINTENSITÄT

SEK SAALFELD

STADTTEILPASS

FORTSCHREIBUNG 2018

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



08 SÜDSTADT

DATEN

EINWOHNER(2000-Korrektur 2007)	1.393
EINWOHNER(2007)	1.420
EINWOHNER(2014)	1.523
EINWOHNER(2016)	1.514

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 2000 - 2016.

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

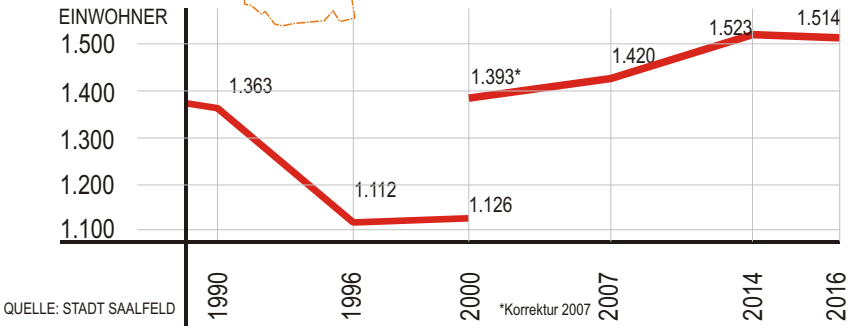
+8,69%

DURCHSCHNITTS-ALTER

47 Jahre

AUSLÄNDER-ANTEIL

0,78%



QUELLE: STADT SAALFELD

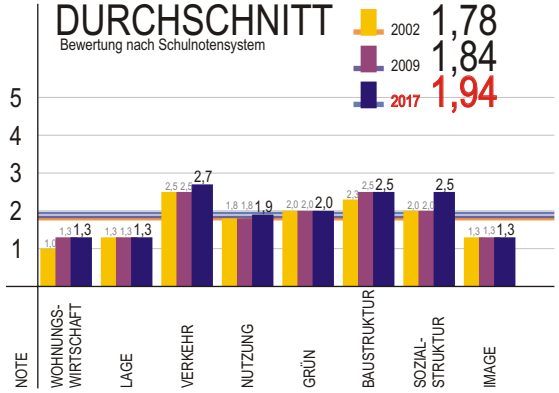
BESCHREIBUNG

Die einheitliche Beurteilung der “Südstadt” ist in seiner Gesamtheit schwierig, da sich aufgrund seiner Ausdehnung der Charakter sehr differenziert darstellt. Er reicht vom Stadion im Osten über durchmischte Strukturen im Bereich der Richterstraße, Käthe- Kollwitz- Straße, Knochstraße bis zum Einfamilienhausgebiet an der alten Gehegestraße. Die heterogene Struktur wird geprägt durch typische Einzelhäuser aus den 20’er, 30’er und Mehrgeschossigen Wohnungsbau aus den 50’er Jahren. Das Gebiet ist eine beliebter Wohnstandort, die Leerstandproblematik ist verschwindend gering. 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 einigen Jahren beschrieben 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 starke Verkehrsbelastung ist nach wie vor in der Knochstraße zu verzeichnen. Die Erweiterung der Wohnflächen westlich der Pirmasenser Straße sollte (wie auch im Flächennutzungsplan definiert) nicht weiter vorangetrieben werden. Die Anbindung über die Sylvester- Lieb- Straße ist problematisch. Insgesamt ist eine Überprüfung des Straßennetzes und der Verkehrsführung erforderlich, um notwendige Rettungswege zu gewährleisten. (Zufahrtsstraße zum Bergfried)

HANDLUNGSFELDER

- Begrenzung der Flächenausdehnung
- Verbesserung der Erschließungssituation
- Umgestaltung Park und Villa Bergfried

BEWERTUNG/ STADTTEILPROFIL





EINSTUFUNG

GEBIET MIT MITTLERER PROBLEMINTENSITÄT

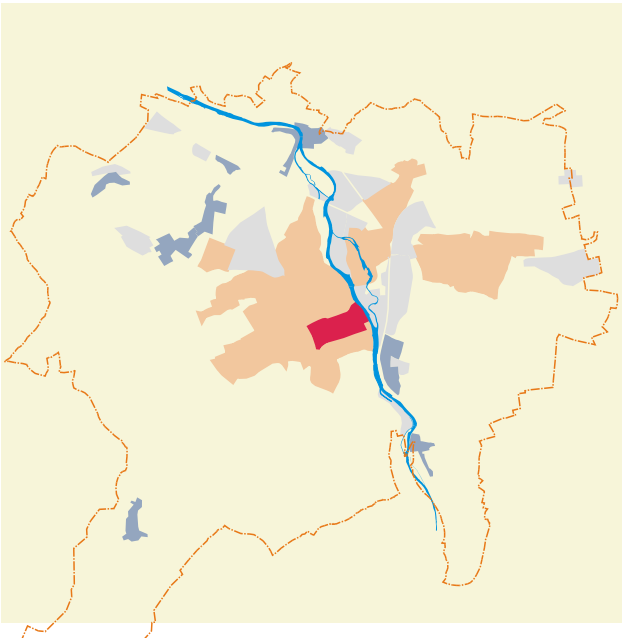
(bereichsweise erhöhte Problemintensität)

SEK SAALFELD

STADTTEILPASS

FORTSCHREIBUNG 2018

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



09 GRÜNDERZEIT

DATEN

EINWOHNER(2000-Korrektur 2007)	1.648
EINWOHNER(2007)	1.549
EINWOHNER(2014)	1.645
EINWOHNER(2016)	1.579

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 2000 - 2016.

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

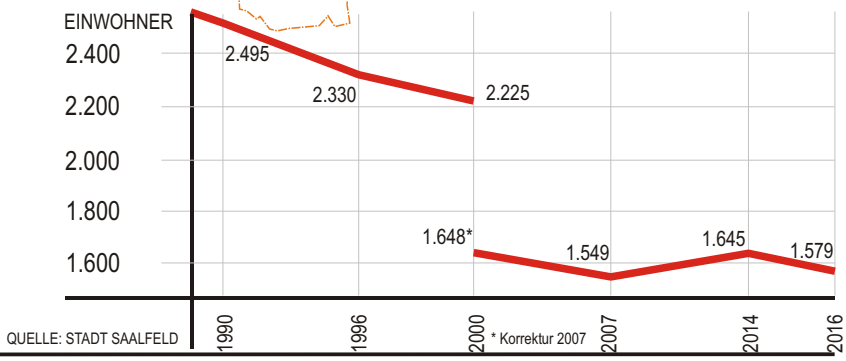
-4,19%

DURCHSCHNITTS-ALTER

50 Jahre

AUSLÄNDER-ANTEIL

1,25%



BESCHREIBUNG

Das Gebietes hat sich in den letzten 7 Jahren sehr unterschiedlich entwickelt und erhielt durch umfangreiche Entwicklungsmaßnahmen der letzten Jahre eine erhebliche Aufwertung. Eine beispielhafte Umgestaltung erfuhr die Fläche des ehemaligen Verpackungsmittelwerkes. Hier entstand ein innerstädtischer Wohnstandort von hoher Qualität.

Eine weitere Brache auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofes im Bereich Bohnstraße wurde zwischenzeitlich beräumt und steht einer Nachnutzung zur Verfügung. Momentan wird ein Bebauungsplan erarbeitet, der Planungsrecht für ein neues Quartier unter Berücksichtigung des Hohen Schwarms und der topographischen Situation schaffen soll.

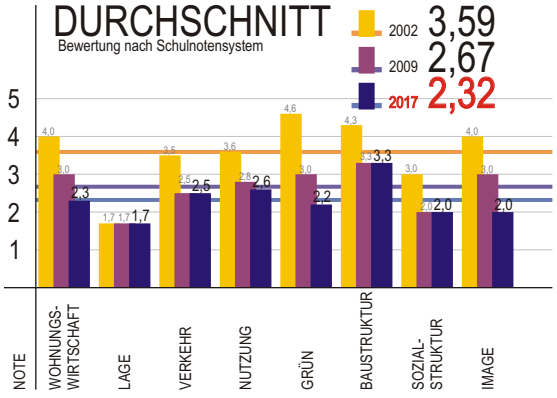
Mit dieser Entscheidung werden die Voraussetzungen für den Bau einer zweiten, so dringend erforderlichen Saalebrücke an dieser Stelle ad acta gelegt.

Es wird empfohlen, das vorliegende Verkehrskonzept fortzuschreiben, um Alternativen zu suchen.

HANDLUNGSFELDER

- Entwicklung Quartier Bohnstraße
- Überarbeitung Verkehrskonzept für Alternativlösung anstelle einer zusätzlichen Saalebrücke

BEWERTUNG/ STADTTEILPROFIL





EINSTUFUNG

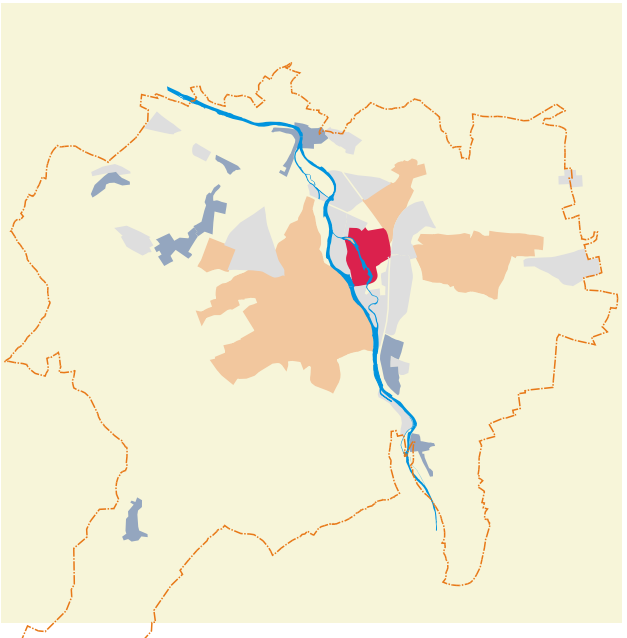
GEBIET MIT MITTLERER PROBLEMINTENSITÄT

SEK SAALFELD

STADTTEILPASS

FORTSCHREIBUNG 2018

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



10 ALTSAALFELD

DATEN

EINWOHNER(2000)	1.383
EINWOHNER(2007)	1.223
EINWOHNER(2014)	1.236
EINWOHNER(2016)	1.184

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 2000 - 2016.

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

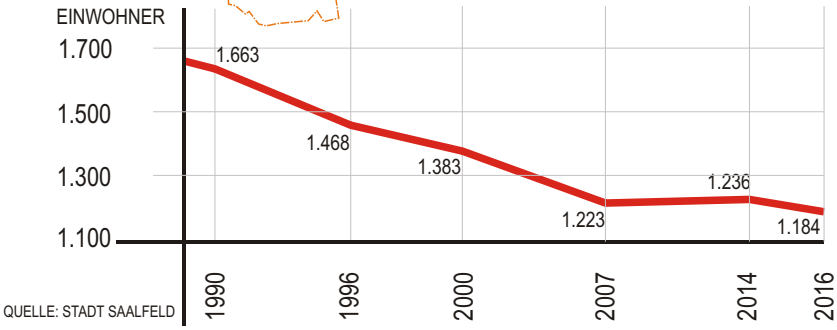
-14,39%

DURCHSCHNITTS-ALTER

43 Jahre

AUSLÄNDER-ANTEIL

1,81%



QUELLE: STADT SAALFELD

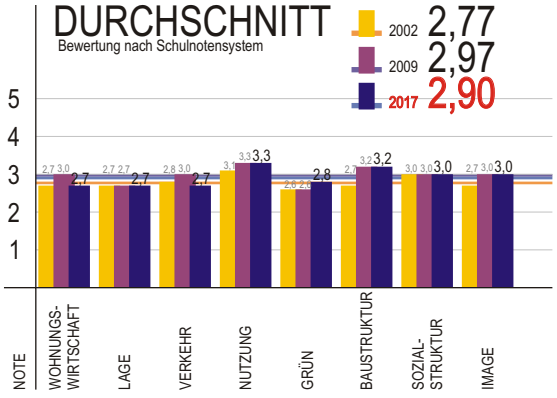
BESCHREIBUNG

Der bis 1989/90 hohe Anteil an Industrie- u. Gewerbeflächen verringerte sich mit dem gesellschaftlichen Wandel nach 1990. Einzelne Firmen sind bis heute am Standort geblieben, andere konnten ihre Produktion nicht aufrechterhalten, erkennbar an vereinzelten Brachen. Die Firma Trumpf Medizintechnik in direkter Nachbarschaft zum Untersuchungsgebiet hat sich in den vergangenen sieben Jahren weiterhin sehr gut entwickelt und möchte sich baulich erweitern. Durch die Lage in der Saaleaue entspricht dieses Vorhaben nicht dem Leitbild, das die Stärkung der Saaleaue als übergeordnetes Ziel verfolgt. Aufgrund der Bedeutsamkeit des Unternehmens und nach Abwägung unterschiedlicher Interessenlagen wurde die Entscheidung für das Unternehmen gefällt. Um Nutzungskonflikte zu entschärfen, wurde für die Firma Trumph eine neue Erschließung realisiert, die den Ort von Zulieferverkehr freihält. Allgemein ist in Altsaalfeld seit der Betrachtung 2010 eine positive Entwicklung zu verzeichnen. Weit reichende Veränderungen gab es in der Verkehrsführung mit dem Bau zweier Kreisel sowie mit der Umgestaltung des Bahnhofsareals. Die Bausubstanz der Wohngebäude hat sich weiter verbessert, der Leerstand ist gering. Die Einwohnerverluste der letzten zwei Jahre lässt sich auf die Überalterung zurückführen. In den vereinzelten Brachen steckt Potenzial zur Entwicklung von Wohnbauland. Das Gebiet liegt zentrumsnah und ermöglicht durch die Nähe zur Saale eine hohe Wohnqualität. Handlungsbedarf besteht in der Gestaltung der Grünräume, der Zugänglichkeit zur Saale und der Ausstattung mit Stadtmobiliar.

HANDLUNGSFELDER

- Flächenausdehnung ansässiger Unternehmen unter Berücksichtigung des Leitbildes “Stärkung Saaleaue”
- Brachenrevitalisierung
- Zugänglichkeit Saale

BEWERTUNG/ STADTTEILPROFIL





EINSTUFUNG

GEBIET MIT ERHÖHTER PROBLEMINTENSITÄT

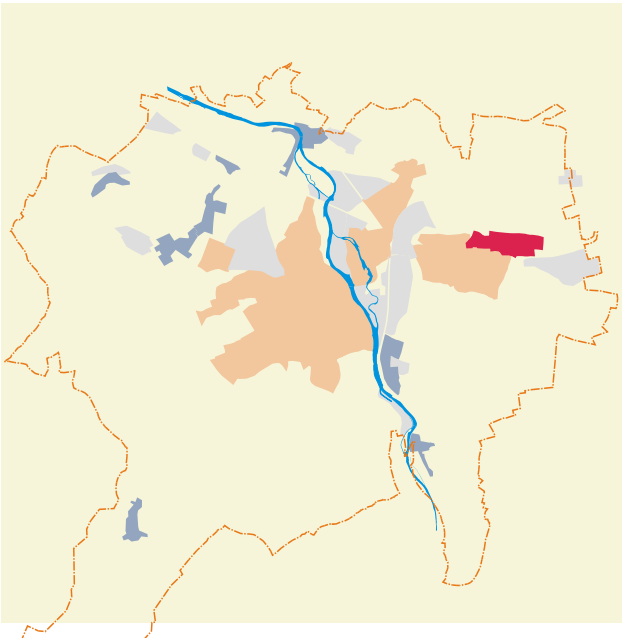
SEK SAALFELD

STADTTEILPASS

FORTSCHREIBUNG 2018

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE

11 GORNDORF ALT



DATEN

EINWOHNER(2000)	657
EINWOHNER(2007)	604
EINWOHNER(2014)	572
EINWOHNER(2016)	538

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 2000 - 2016.

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

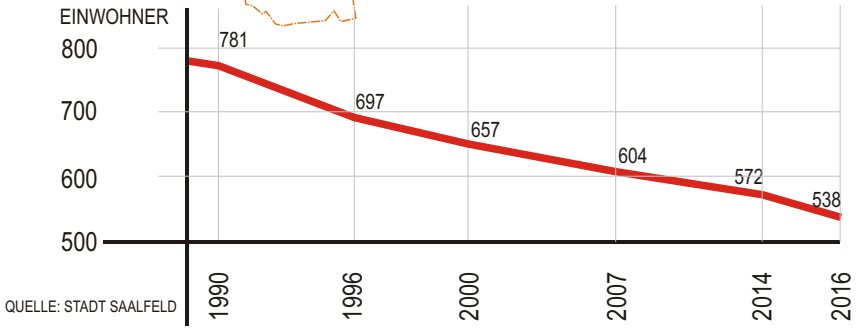
-18,11%

DURCHSCHNITTS-ALTER

50 Jahre

AUSLÄNDER-ANTEIL

0,73%



QUELLE: STADT SAALFELD

BESCHREIBUNG

Gorndorf - Alt stellt im Ursprung eine historische Dorflage dar und wurde in den 20'er und 30'er Jahren entlang der Geraer Straße erweitert. Im Gebiet befindet sich eine große Anzahl historischer Gebäude und erhaltenswerter Bau- und Hofstrukturen. Der mittig verlaufende Bachlauf der Weira prägt heute noch den Grundriss der historischen Ortslage. Die ehemals vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung wurde durch eine fast vollständige Wohnnutzung ersetzt. Mit der Realisierung der Nordtangente konnte die erhöhte Verkehrsbelastung durch die B 281 extrem reduziert werden.

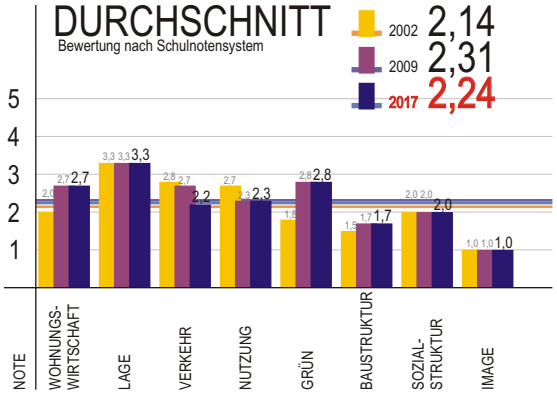
Das Gebiet hat sich in der Vergangenheit weiter stabilisiert. Geringer Leerstand und ein guter Sanierungssgrad der Gebäude kennzeichnen die alte Dorflage Gorndorfs. Im Gegensatz sanken die Einwohnerzahlen in den letzten Jahren kontinuierlich, im Zeitraum von 1996 bis 2016 um fast 23 Prozent. Die Annahme aus dem Jahr 2010, dass sich aufgrund der verbesserten Infrastruktur in Gorndorf- Neu die Einwohnerzahlen stabilisieren, kann heute nicht bestätigt werden. Gründe hierfür sind in der Randlage und der Distanz zum Stadtzentrum zu sehen.

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

HANDLUNGSFELDER

- Erhaltung der historischen Dorfstruktur
- Bachpflege/ - Renaturierung der Weira
- Angergestaltung

BEWERTUNG/ STADTTEILPROFIL





EINSTUFUNG

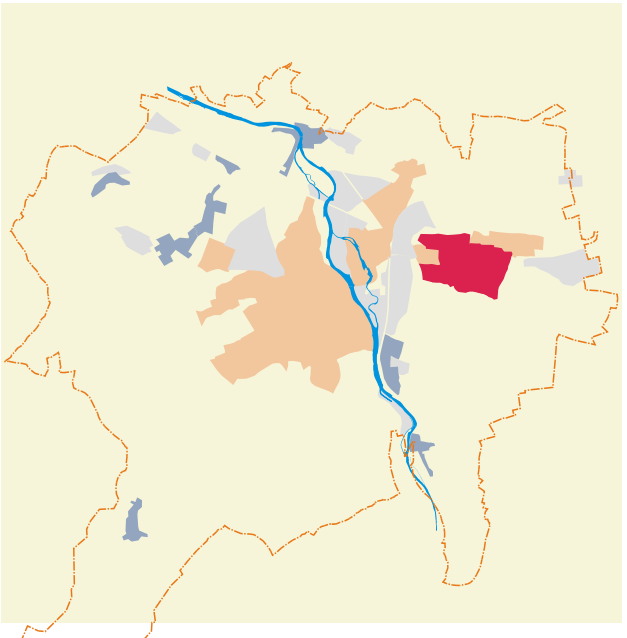
GEBIET MIT MITTLERER PROBLEMINTENSITÄT

SEK SAALFELD

STADTTEILPASS

FORTSCHREIBUNG 2018

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



12 GORNDORF NEU

DATEN

EINWOHNER(2000-Korrektur 2007)	6.476
EINWOHNER(2007)	6.112
EINWOHNER(2014)	5.664
EINWOHNER(2016)	5.377

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 2000 - 2016.

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

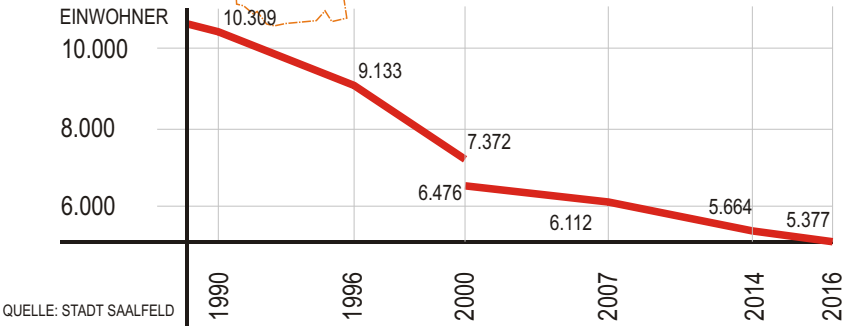
-16,97%

DURCHSCHNITTS-ALTER

51 Jahre

AUSLÄNDER-ANTEIL

2,44%



QUELLE: STADT SAALFELD

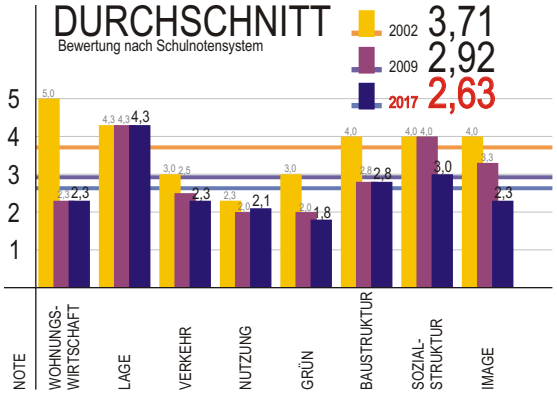
BESCHREIBUNG

Das ehemals problematische Randgebiet Saalfelds hat sich zu einem weitestgehend stabilen Wohnstandort entwickelt. Der Leerstand hat sich weiter reduziert, die Gebäude sind nahezu alle saniert. Der Bevölkerungsrückgang konnte durch umfassende Investitionen (gezielter Rück- und Umbau, Aufwertung des Wohnumfeldes) der Wohnungsunternehmen minimiert werden. Bis auf wenige Abweichungen wurden die Ziele aus dem Stadtentwicklungskonzept 2010 verfolgt. Die große Nachfrage der ansässigen Bewohner nach neuen Wohnungen im Gebiet zeugen von der Verbundenheit mit ihrem Stadtteil. Allgemein ist die Bewertung im Vergleich zu 2010 positiver ausgefallen. Die Parkplatzsituation hat sich verbessert, das Angebot für Waren des täglichen Bedarfs wurde erweitert, die Grün- und Freiflächen weiter aufgewertet.Die Einwohnerzahl hat sich trotz umfangreicher Aufwertungsmaßnahmen weiter verringert, seit 2000 um fast 17 Prozent. Aufgrund der Überalterung wird sich der Trend in den kommenden Jahren fortsetzen. Um einer fortschreitenden Vergreisung des Wohngebietes und damit verbundenen Leerstand entgegenzuwirken, wird neben der Sanierung des Gebäudebestandes der Neubau moderner Wohnformen einschließlich einer qualitativ hochwertigen Gestaltung des Wohnumfeldes empfohlen, die den Zuzug junger Familien fördert. Umfeldgestaltungen, die sich auf die Anordnung von wohnungsnahen Parkplätzen beschränken gehören nicht dazu. Weiterhin wird die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes auf der Fläche des ehemaligen Kulturzentrums “Sokolov” dringend empfohlen.

HANDLUNGSFELDER

- Aufwertung Erschließungsanlagen sowie Verbesserung des Wegenetzes zur wohnungsnahen Erholung
- Entwicklung Stadtteilzentrum Ost
- Fortsetzung gezielter Um-, Rück- und Neubau
- Aufwertung des Wohnumfeldes, bestehender Freiflächen, Spielplätze, Ergänzung Stadtmobiliar
- Verbesserung der Anbindung zur Kernstadt

BEWERTUNG/ STADTTEILPROFIL





EINSTUFUNG

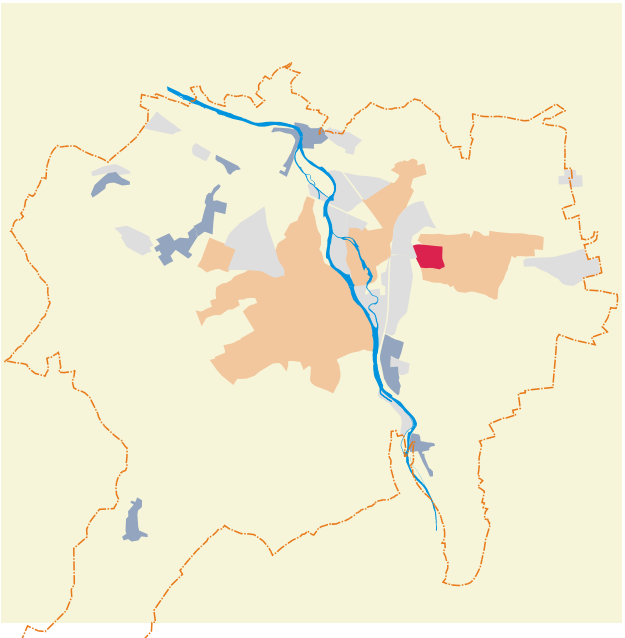
GEBIET MIT ERHÖHTER PROBLEMINTENSITÄT

SEK SAALFELD

STADTTEILPASS

FORTSCHREIBUNG 2018

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



13 GORNDORF SIEDLUNG

DATEN

EINWOHNER(2000-Korrektur 2007)	413
EINWOHNER(2007)	348
EINWOHNER(2014)	331
EINWOHNER(2016)	326

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 2000 - 2016.

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

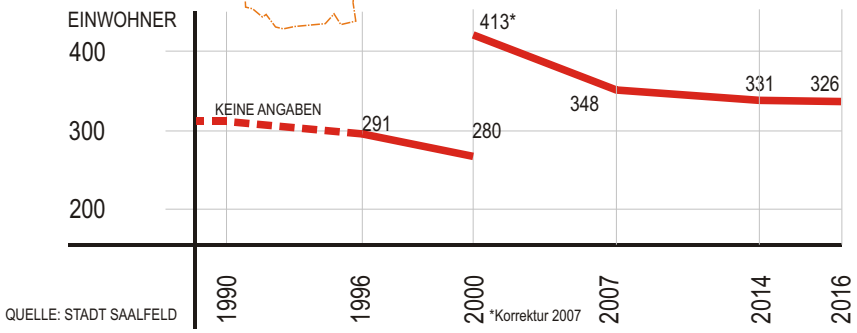
- 21,07%

DURCHSCHNITTS-ALTER

48 Jahre

AUSLÄNDER-ANTEIL

0,60%



QUELLE: STADT SAALFELD

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, profitiert jedoch vom angrenzenden gut ausgestatteten Stadtteil “Gorndorf Neu”.

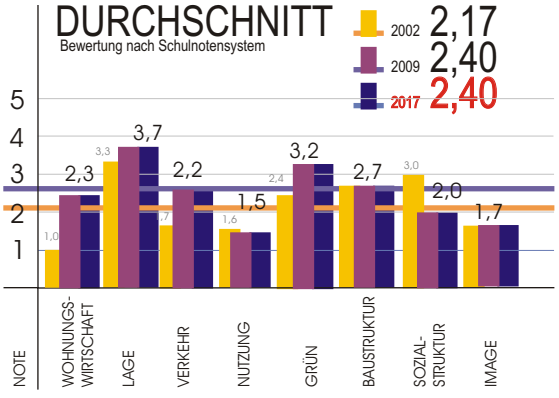
Nach einem stärkeren Abwärtstrend zwischen 2000 und 2007, haben sich die Einwohnerzahlen in den letzten Jahren stabilisiert.
Wie in anderen beliebten Einfamilienhausgebieten kann auch hier davon ausgegangen werden, dass nach einer altersbedingten Verringerung der Haushaltsgrößen ein Eigentumswechsel stattfindet.

Die Einstufung aus dem Jahr 2010 als “Gebiet mit mittlerer Problemintensität” wird beibehalten.

HANDLUNGSFELDER

- überaltertes Einfamilienhausgebiet mit Nachnutzungspotenzial

BEWERTUNG/ STADTTEILPROFIL





EINSTUFUNG

GEBIET MIT MITTLERER PROBLEMINTENSITÄT

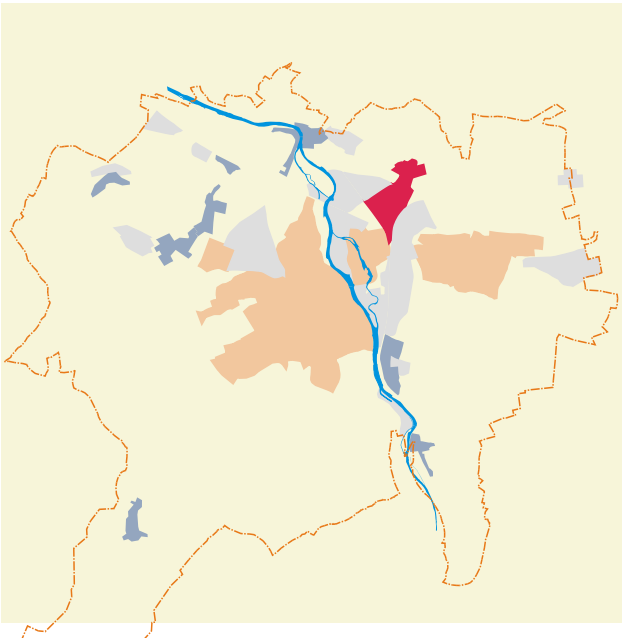
SEK SAALFELD

STADTTEILPASS

FORTSCHREIBUNG 2018

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE

14 VOR DER HEIDE



DATEN

EINWOHNER(2000-Korrektur 2007)	529
EINWOHNER(2007)	392
EINWOHNER(2014)	418
EINWOHNER(2016)	394

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 2000 - 2016.

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

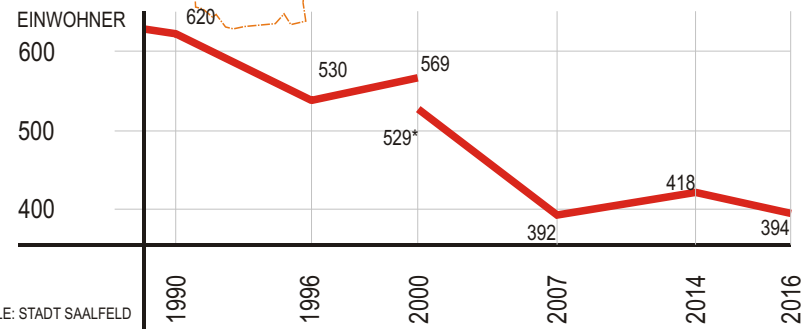
-25,52%

DURCHSCHNITTS-ALTER

46 Jahre

AUSLÄNDER-ANTEIL

0,50%



QUELLE: STADT SAALFELD

BESCHREIBUNG

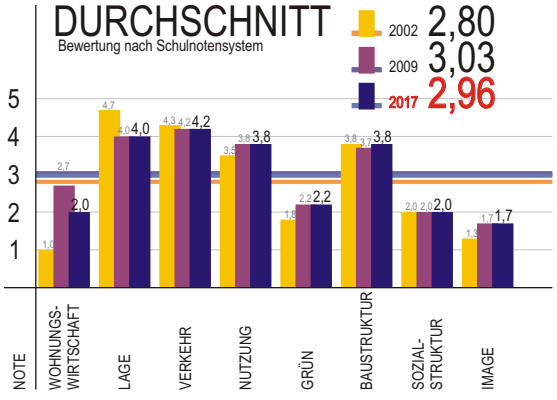
Das Gebiet "Vor der Heide", ursprünglich aus Kleingartenanlagen entstanden, hat sich auch weiterhin seit der letzten Fortschreibung kontinuierlich ungeordnet vergrößert und ist heute eine desolate Mischstruktur aus Gewerbestandorten, Wohnstandorten (überwiegend Einfamilienhäuser) und Gartennutzung. Mangelhaft ist die unzureichende Erschließung mit Anlagen der verkehrlichen, sozialen und technischen Infrastruktur. Die hohe Nachfrage des Gebietes als Wohnstandort begründet sich in der Nähe zum Wald und der einmaligen Blickbeziehung über Saalfeld. Aus stadtplanerischer Sicht (und im Flächennutzungsplan festgeschrieben) ist die weitere ungeordnete Ausdehnung der Splittersiedlung in den freien Landschaftsraum zu stoppen. Die Erschließung des nördlichen Teils ist nicht gesichert, Ver- und Entsorgung sowie die Zufahrtssituation sehr problematisch. Rettungswege für die Feuerwehr können nicht flächendeckend gewährleistet, Löschwasser nicht bereitgestellt werden. 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".

HANDLUNGSFELDER

- Verhinderung einer weiteren Flächenausdehnung
- Anpassung der technischen Infrastruktur
- Anpassung der Verkehrserschließung

BEWERTUNG/ STADTTEILPROFIL





EINSTUFUNG

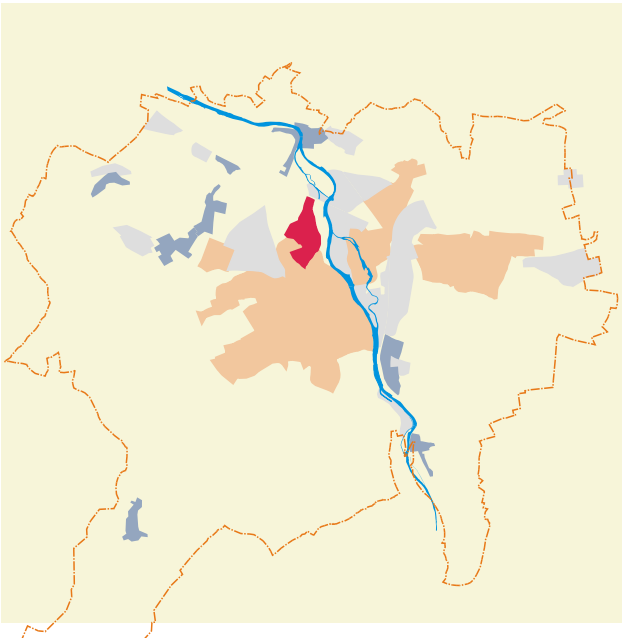
GEBIET MIT ERHÖHTER PROBLEMINTENSITÄT
(nördlicher Teil)

SEK SAALFELD

STADTTEILPASS

FORTSCHREIBUNG 2018

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



15 GRABA - ALT

DATEN

EINWOHNER(2000-Korrektur 2007)	775
EINWOHNER(2007)	787
EINWOHNER(2014)	877
EINWOHNER(2016)	766

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 2000 - 2016.

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

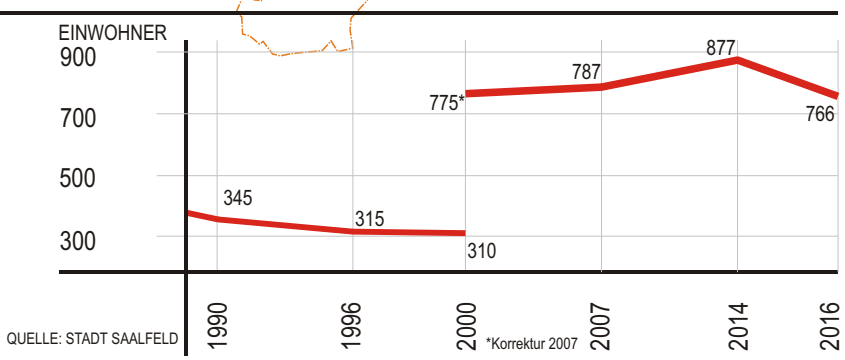
-1,16%

DURCHSCHNITTS-ALTER

49 Jahre

AUSLÄNDER-ANTEIL

1,15%



QUELLE: STADT SAALFELD

BESCHREIBUNG

Alt - Graba entwickelte sich im Laufe der Zeit von einem typischen Straßendorf zu einem Stadtteil Saalfelds. Es gibt eine Vielzahl historischer, fachgerecht sanierter Gebäude. Das Denkmalensemble um die Gertrudiskirche prägt den Stadtteil besonders positiv. Seit 2010 hat sich der Sanierungsstand der Gebäude weiter verbessert, die Einwohnerzahlen stabilisiert. 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 Hochufer-situation hinsichtlich der Blickbeziehung zur Saale, nicht voll ausgeschöpft wird.

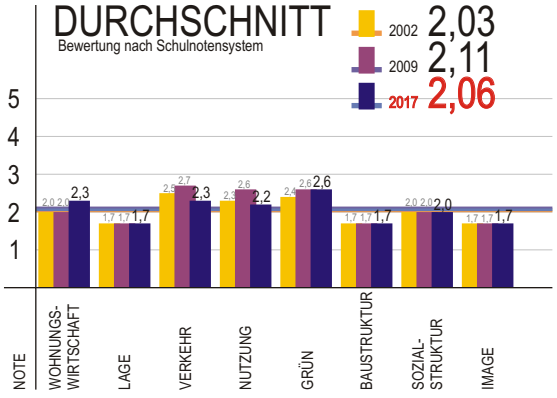
Das Gebiet ist überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt und hat nur kleine gewerbliche Einschnitte. Durch die unmittelbare Nachbarschaft zur Altstadt und zum Gewerbegebiet “Mittlerer Watzenbach” ist das Untersuchungsgebiet auf keine funktionellen Ergänzungen angewiesen.

Handlungserfordernisse bestehen in der Sanierung der Straßenoberflächen.
Das Gebiet wird weiterhin als “Gebiet mit mittlerer Problemintensität” eingestuft.

HANDLUNGSFELDER

- Erhaltung denkmalpflegerisch hochwertiger Anlagen
- Zugänglichkeit Saaleaue
- Sanierung Straßenoberflächen

BEWERTUNG/ STADTTEILPROFIL





EINSTUFUNG

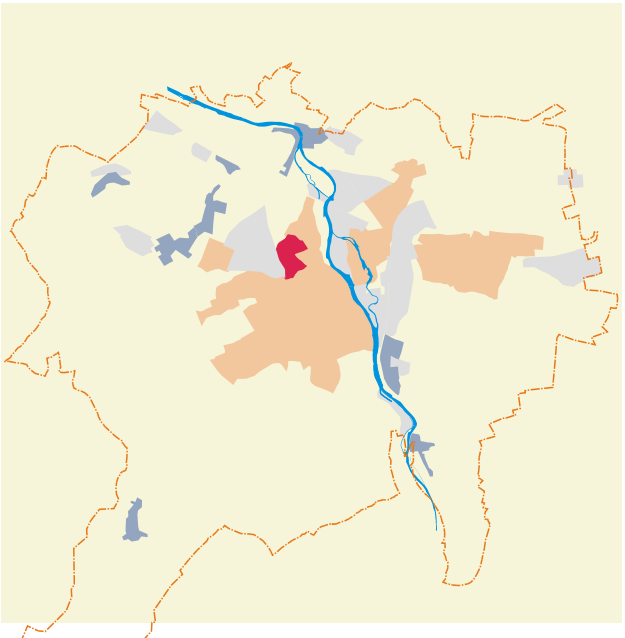
GEBIET MIT MITTLERER PROBLEMINTENSITÄT

SEK SAALFELD

STADTTEILPASS

FORTSCHREIBUNG 2018

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



16 GRABA ERWEITERUNG

DATEN

EINWOHNER(2000-Korrektur 2007)	894
EINWOHNER(2007)	877
EINWOHNER(2014)	830
EINWOHNER(2016)	762

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 2000 - 2016.

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

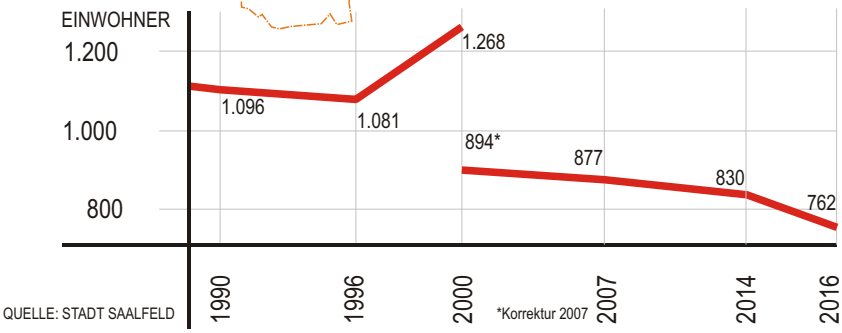
-14,77%

DURCHSCHNITTS-ALTER

48 Jahre

AUSLÄNDER-ANTEIL

0,52%



QUELLE: STADT SAALFELD

BESCHREIBUNG

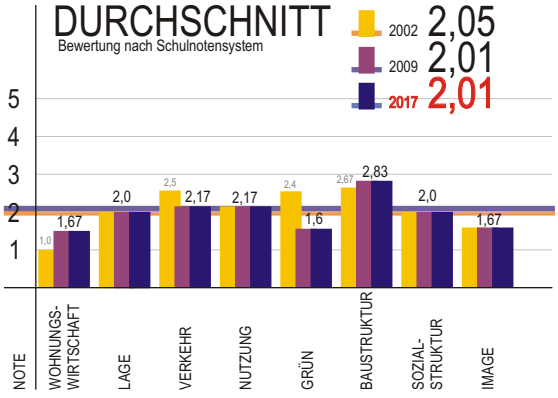
Das dörfliche Gebiet von Graba hat mit der städtebaulichen Ansiedlung des neuen Wohngebietes “Graba - Erweiterung“ eine erhebliche Erweiterung erfahren. Mit entsprechenden Aufwendungen für die Infrastruktur und Verdichtung der vorhandenen Wohnbebauung ist ein Bereich entstanden, der vorwiegend allgemeinen 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” erhöhten verkehrlichen Belastungen ausgesetzt.
Mit der Umgestaltung des angrenzenden Quartiers und der Einordnung eines Lidl- Supermarktes ist eine unbefriedigende städtebauliche Situation entstanden. Straßenfluchten wurden durchbrochen und der typische grüne, von Bebauung frei zu haltende Innenbereich überbaut bzw. großflächig versiegelt.

Aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken, wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanung die Fläche bis zur Christian- Wagner- Straße als Wohnbauland ausgewiesen.
Momentan wird ein Bebauungsplan dazu erarbeitet.

HANDLUNGSFELDER

- Verkehrsreduzierung in der Fingerstein- und Hannostraße
- Aufwertung städtebauliche Situation Lidl- Markt
- Schaffung von Planungsrecht und Erschließung “Graba II”

BEWERTUNG/ STADTTEILPROFIL





EINSTUFUNG

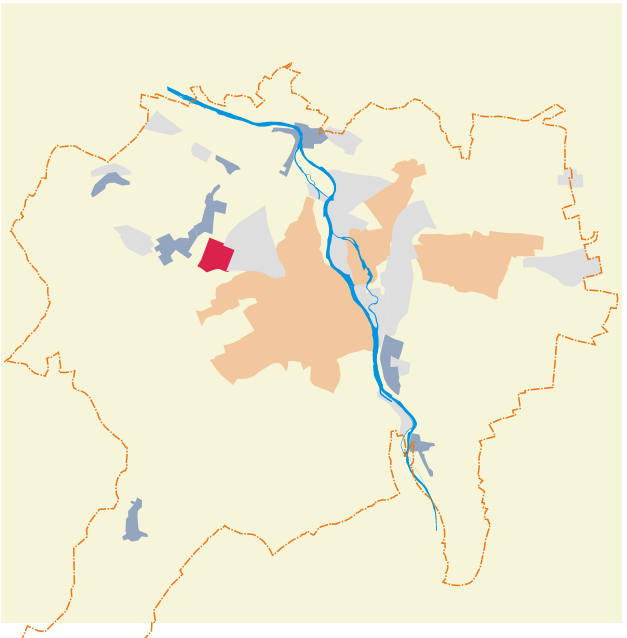
GEBIET MIT MITTLERER PROBLEMINTENSITÄT

SEK SAALFELD

FORTSCHREIBUNG 2018

STADTTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



17 KASERNE

DATEN

EINWOHNER(2000)	786
EINWOHNER(2007)	638
EINWOHNER(2014)	819
EINWOHNER(2016)	865

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 2000 - 2016.

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

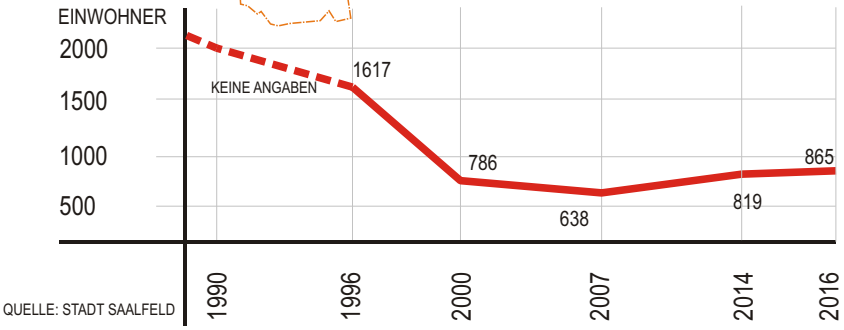
+10,05%

DURCHSCHNITTS-ALTER

30 Jahre

AUSLÄNDER-ANTEIL

55,70%



QUELLE: STADT SAALFELD

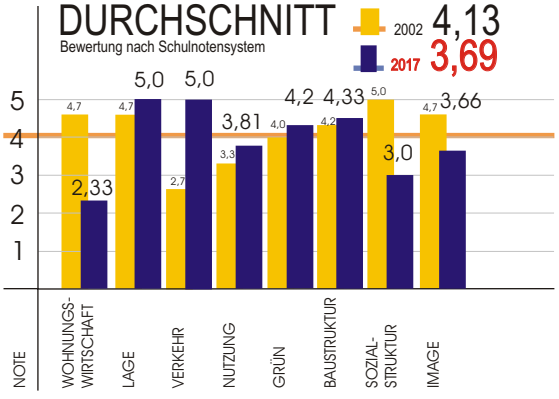
BESCHREIBUNG

Das Gelände der ehemaligen Kaserne war bis zum Jahr 2011 von einem hohen Anteil leer stehender Gebäude geprägt. Die Bemühungen zur Entwicklung als Gewerbegebiet waren in den Jahren davor nicht erfolgreich. Seit der Einwanderungswelle im Jahr 2011 wird das Areal als Gemeinschaftsunterkunft genutzt. Seitdem gibt es ein großes Engagement verschiedener Akteure vor Ort. Besonders das Amt für Jugendarbeit, Sport und Soziales, aber auch die Bürgerstiftung, Studenten, Vereine und verschiedene Privatpersonen setzen sich mit großem Einsatz für die Integration der Flüchtlinge ein. So wurde beispielsweise im Jahr 2012 ein Interkultureller Garten angelegt, jedes Jahr das traditionelle Sommerfest durchgeführt. Aktuell werden im Rahmen der IBA konkrete Visionen und Projekte erarbeitet, um einen "Zwischenraum zum Ankommen" entstehen zu lassen. Ziel ist es, gemeinsam mit den Bewohnern, die Fläche einer Gewerbebrache in einen Ort zum Austausch, Lernen, Arbeiten und zur Freizeit umzuwandeln. Es sollen nicht nur Kreativräume, wie z.B. Werkstätten, Nähstuben, sondern auch eine Begegnungsstätte sowie Sport- und Spielflächen entstehen. Eine gemischte Eigentümerstruktur, die Konzentration unterschiedlicher Nationalitäten und Kulturen sowie die Inakzeptanz einiger Saalfelder stellen die Akteure vor große Herausforderungen. Aus planerischer Sicht, ist es für die Integration sinnvoll, eine lokale Konzentration zu vermeiden u. statt dessen eine Verteilung im Stadtgebiet zu forcieren. Kapazitäten stehen beispielsweise in Gorndorf zur Verfügung. Dennoch sollte man sich nicht nur auf diesen Stadtteil konzentrieren.

HANDLUNGSFELDER

- Umsetzung IBA Projekt "Zwischenraum zum Ankommen"
- Aufwertung wohnungsnaher Freiraum
- Anlage Sport- und Spielflächen
- Sanierung Geschosswohnungsbau

BEWERTUNG/ STADTTEILPROFIL





EINSTUFUNG

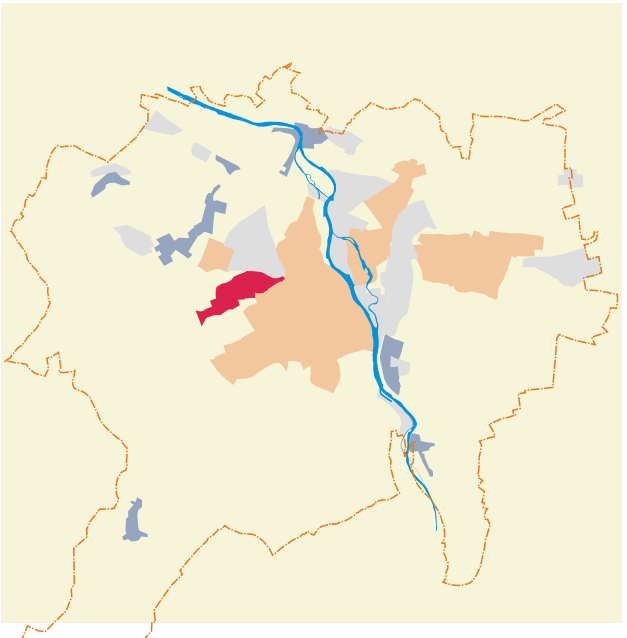
GEBIET MIT SEHR STARKER PROBLEMINTENSITÄT

SEK SAALFELD

STADTTEILPASS

FORTSCHREIBUNG 2018

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



18 WITTMANNSGE-REUTHER STR.

DATEN

EINWOHNER(2000)	631
EINWOHNER(2007)	670
EINWOHNER(2014)	539
EINWOHNER(2016)	578

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 2000 - 2016.

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

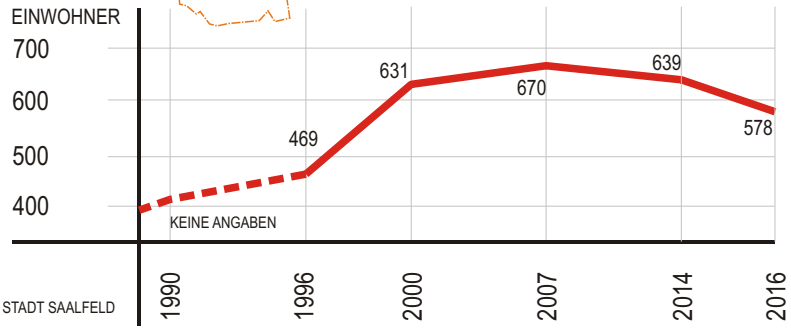
-8,40%

DURCHSCHNITTS-ALTER

49 Jahre

AUSLÄNDER-ANTEIL

1,02%



QUELLE: STADT SAALFELD

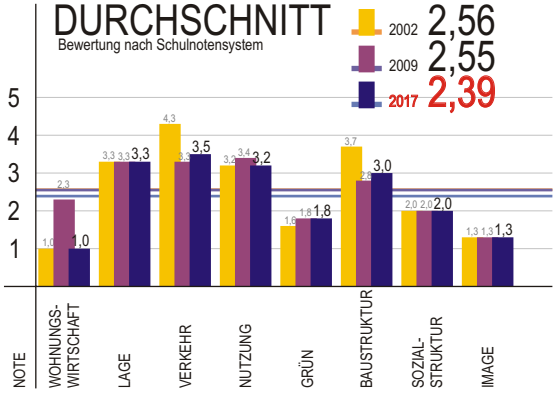
BESCHREIBUNG

Das Gebiet “Wittmannsgereuther Straße” liegt im westlichen Randbereich Saalfelds am übergeordneten Grünzug des Siechenbachtals. Die derzeitige Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist zu eng gefasst. Der Betrachtungsraum dehnt sich nach Westen bis zur Hohen Straße aus. Gerade in diesem Bereich hat sich die Splittersiedlung weiter verfestigt. Kleingartenanlagen entwickelten sich weiter zu Wohngrundstücken. Aufgrund der unzureichenden Erschließung wird dies sehr kritisch gesehen. Ebenfalls kritisch ist die Situation für Rettungsfahrzeuge. Die Zufahrtssituation verhindert teilweise lebensnotwendige Rettungseinsätze. Gegen eine Verfestigung, Ausdehnung der Wohnfunktion spricht ebenfalls das übergeordnete Leitbild einer Grünvernetzung umliegender Gräben mit der Saaleaue. Damit soll die Kaltluftzufuhr der Stadt Saalfeld sowie die Ableitung von großen Wassermengen nach Extremwetterlagen gewährleistet bleiben. Eine Versiegelung oder gar Überbauung notwendiger versickerungsfähiger Bereiche in den Randzonen der Gräben verschärfen das Hochwasserrisiko nicht nur für die Stadt, sondern führen zu erhöhten Instandsetzungsaufwendungen technischer und baulicher Anlagen im direkten Umfeld. Aus der Verantwortung unserer nachfolgenden Generationen heraus, ist eine weitere Ausdehnung zu verhindern! Der Entwurf der Klarstellungssatzung stimmt mit den Grenzen der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen überein. An diesem Planungsziel muss festgehalten werden! Im Flächennutzungsplan ist ersichtlich, dass die Trasse der geplanten Westtangente den Bereich quert! Im Falle einer (notwendigen) Realisierung verliert das Gebiet an Attraktivität! Der Preis einer zusätzlichen Versiegelung und Zersplitterung wäre sehr hoch!

HANDLUNGSFELDER

- Verhinderung einer weiteren Flächenausdehnung
- Anpassung technische Infrastruktur
- Anpassung Verkehrserschließung
- Freihaltung und Pflege der Grabensysteme

BEWERTUNG/ STADTTEILPROFIL





EINSTUFUNG

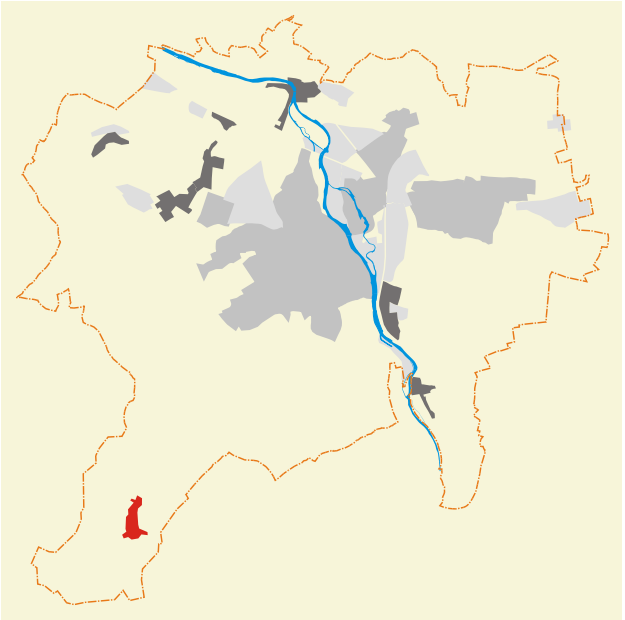
GEBIET MIT MITTLERER PROBLEMINTENSITÄT

SEK SAALFELD

FORTSCHREIBUNG 2018

ORTSTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



19 ARNSGEREUTH

DATEN

EINWOHNER(2000)	257
EINWOHNER(2007)	259
EINWOHNER(2014)	281
EINWOHNER(2016)	277

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 2000 - 2016.

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

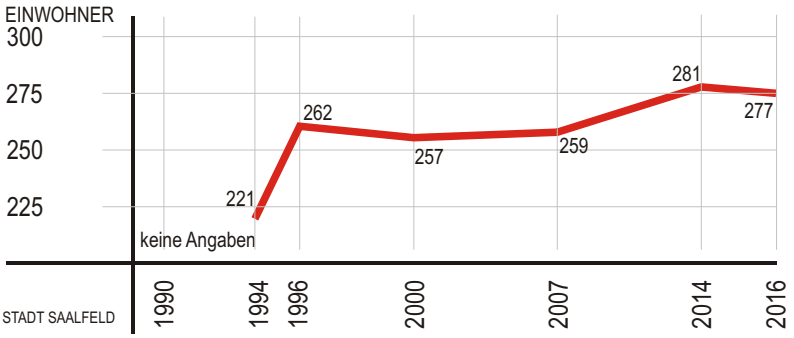
+7,78 %

DURCHSCHNITTS-ALTER

45 Jahre

AUSLÄNDER-ANTEIL

0,36%



QUELLE: STADT SAALFELD

BESCHREIBUNG

Der Ort Arnsgereuth wurde im Jahr 1357 erstmals urkundlich erwähnt. Der südwestlich gelegene Ortsteil befindet sich 300 Höhenmeter über Saalfeld, direkt an der Bundesstraße 281, welche Saalfeld und Neuhaus am Rennweg mit den Autobahnen A73 bei Eisfeld und A9 bei Triptis verbindet. Arnsgereuth selbst war bis 2011 eine eigenständige Gemeinde, bis der Ort am 01.12.2011 von der Stadt Saalfeld eingemeindet wurde.

Mit der Erschließung des neuen Einfamilienhausgebietes am Rande des Ortes stieg in den letzten Jahren die Einwohnerzahl leicht an. Heute zählt Arnsgereuth ca. 270 Einwohner.
Der alte, ungestaltete und unattraktive Ortskern ist von Nutzungskonflikten entlang der hoch frequentierten Bundesstraße geprägt. Durch die Barrierewirkung wird der Ort geteilt.
Arnsgereuth ist ein negatives Beispiel für dörfliche Strukturveränderungen. Einerseits zerfällt der ehemalige historische Ortskern zunehmend, andererseits erfährt der Ort in den Randbereichen großflächige bauliche Erweiterungen.

HANDLUNGSFELDER

- Verkehrsentlastung
- Aufwertung des historischen Ortskerns
- Flächenbegrenzung

FOTOS





EINSTUFUNG

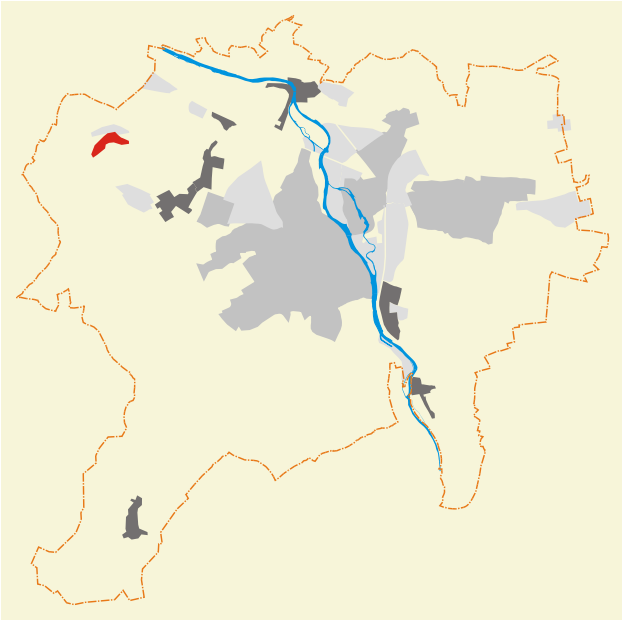
ORTSTEIL MIT MITTLERER PROBLEMINTENSITÄT

SEK SAALFELD

FORTSCHREIBUNG 2018

ORTSTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



20 AUE AM BERG

DATEN

EINWOHNER(2000)	156
EINWOHNER(2007)	147
EINWOHNER(2014)	138
EINWOHNER(2016)	132

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 2000 - 2016.

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

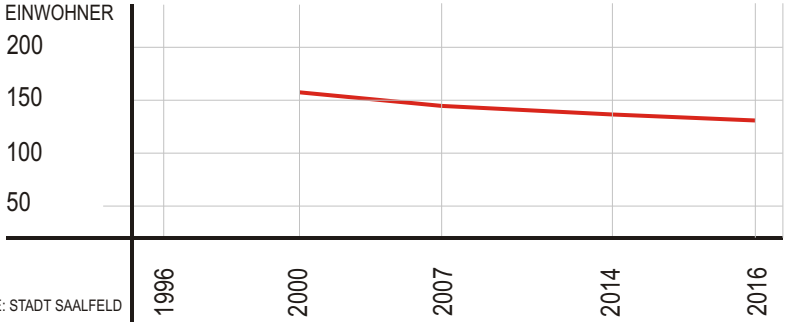
-15,38%

DURCHSCHNITTS-ALTER

43 Jahre

AUSLÄNDER-ANTEIL

2,31%



QUELLE: STADT SAALFELD

BESCHREIBUNG

Aue am Berg wurde im Jahr 1282 erstmals urkundlich erwähnt und ist seit jeher landwirtschaftlich geprägt. Dies spiegelt sich in der Struktur der Ortslage wieder. Großmaßstäbliche Gewerbebauten bestimmen das Bild. Auf der Südseite der Ortsstraße befinden sich in loser Abfolge kleinteilige Wohngebäude.
Positiv fällt die auf einer kleinen Anhöhe stehende Kirche auf.
Störend wirken ungeordnete Lagerplätze am Ortsrand.

Im Rahmen der Dorferneuerung wurden einzelne Abschnitte der Ortslage saniert, wobei nicht in allen Teilen eine zufriedenstellende Gestaltung erreicht werden konnte.

Die Agrar GmbH Saalfelder Höhe betreibt hier Ackerbau und Tierhaltung,aber auch eine Biogas- und eine Photovoltaikanlage. Außerdem bildet sie gemeinsam mit der Agrarproduktion Beulwitz GmbH & Co Lehrlinge aus. Neben der Landwirtschaft existieren in Aue kleine Handwerksbetriebe und ein Kosmetikstudio.

HANDLUNGSFELDER

- Neuordnung städtebaulich ungeordneter Randbereiche

FOTOS





EINSTUFUNG

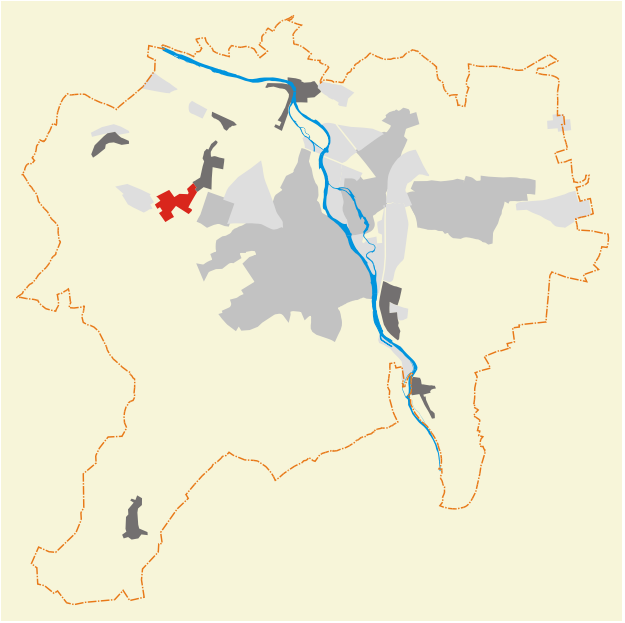
ORTSTEIL MIT MITTLERER PROBLEMINTENSITÄT

SEK SAALFELD

FORTSCHREIBUNG 2018

ORTSTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



21 BEULWITZ

DATEN

EINWOHNER(2000)	450
EINWOHNER(2007)	497
EINWOHNER(2014)	485
EINWOHNER(2016)	481

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 2000 - 2016.

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

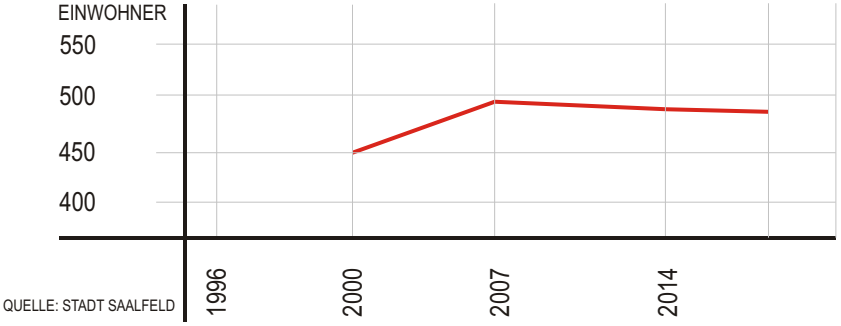
+6,89%

DURCHSCHNITTS-ALTER

47 Jahre

AUSLÄNDER-ANTEIL

1,35%



QUELLE: STADT SAALFELD

BESCHREIBUNG

Beulwitz wurde 1240 erstmalig urkundlich erwähnt und ist als Geburtsstätte des Adelsgeschlechtes Beulwitz bekannt.
Seit Mitte der 1990-er Jahre erfuhr die historische Ortslage bauliche Erweiterungen in den Randlagen. Dadurch stieg die Einwohnerzahl bis 2007. Bis heute blieb die Zahl nahezu konstant.

Das Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand ist sehr gut ausgelastet.
Allerdings wirkt es aufgrund seiner Flächenausdehnung im Vergleich zur kleinteiligen Dorfstruktur überdimensioniert. Aus städtebaulicher Sicht ist eine weitere Ausdehnung zu verhindern.
Aufgrund des hohen Zielverkehrs kommt es in der Beulwitzer Straße zu Nutzungskonflikten.
Dies stellt insbesondere im Bereich vor der Flüchtlingsunterkunft der ehemaligen Kaserne eine erhöhte Gefahrensituation dar. Bewohner und Gewerbetreibende wünschen sich eine alternative direkte Erschließung des Gewerbegebietes über Wöhlsdorf.

HANDLUNGSFELDER

- Begrenzung Flächenausdehnung
- Prüfung zusätzlicher Erschließungsmaßnahmen

FOTOS





EINSTUFUNG

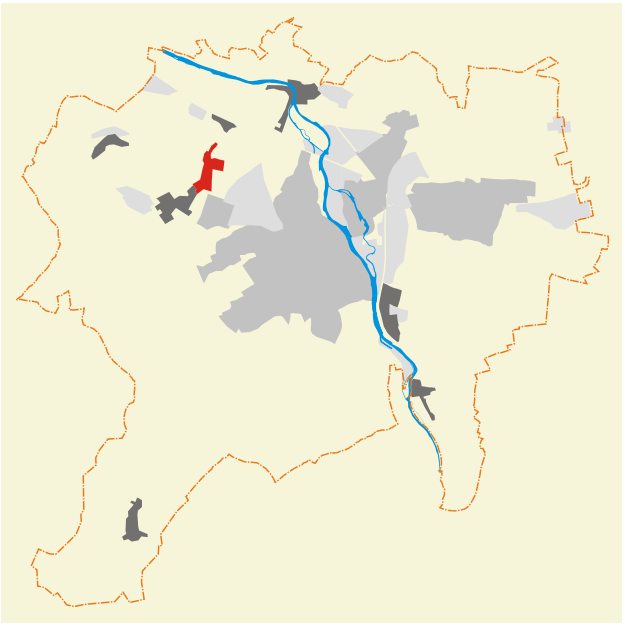
ORTSTEIL MIT MITTLERER PROBLEMINTENSITÄT

SEK SAALFELD

FORTSCHREIBUNG 2018

ORTSTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



22 CRÖSTEN

DATEN

EINWOHNER(2000)	269
EINWOHNER(2007)	234
EINWOHNER(2014)	260
EINWOHNER(2016)	253

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 2000 - 2016.

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

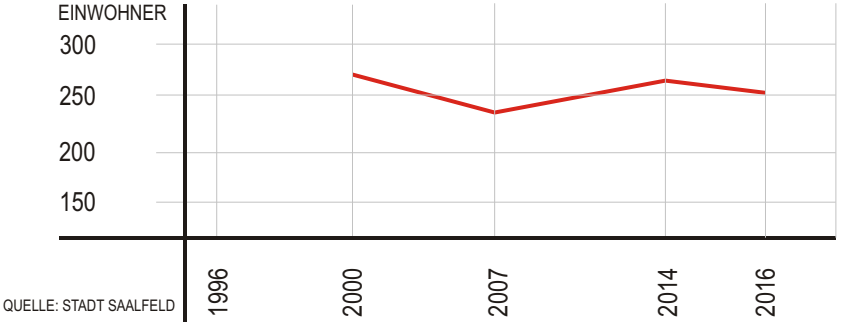
-5,95%

DURCHSCHNITTS-ALTER

45 Jahre

AUSLÄNDER-ANTEIL

0,00%



QUELLE: STADT SAALFELD

BESCHREIBUNG

Crösten wurde im Jahr 1350 erstmals urkundlich erwähnt.
Bekannt ist der Ort für seine “Friedenslinde”, die anlässlich der Beendigung des siebenjährigen Krieges (1756 - 1763) gepflanzt wurde.

Der Ort wurde als Straßendorf angelegt. Die Grundstruktur ist heute noch erkennbar, wenngleich an den östlichen Rändern bauliche Erweiterungen vorgenommen worden sind.

In Crösten gibt es einzelne gewerbliche Ansiedlungen sowie einen Kindergarten.
Aufgrund der Nähe zu Saalfeld und der ruhigen Lage gilt der Ort als beliebter Wohnstandort.
Dies zeigt der Bevölkerungszuwachs seit 2007.

HANDLUNGSFELDER

- Freihaltung und Pflege Zechenbach

FOTOS





EINSTUFUNG

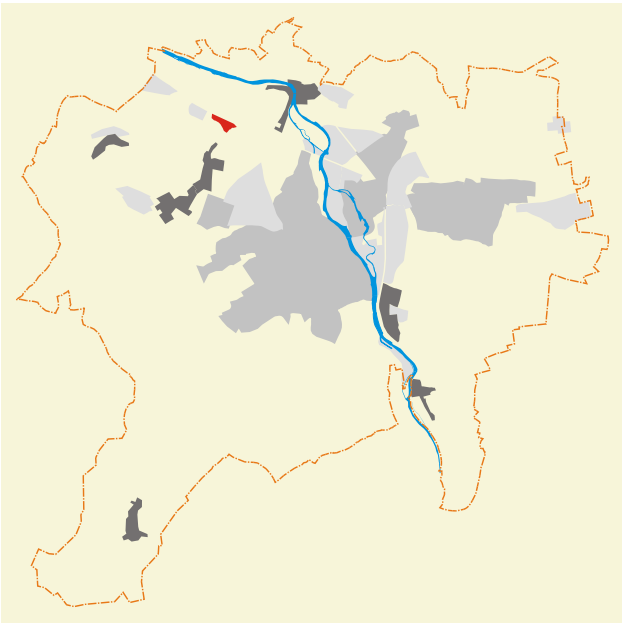
ORTSTEIL MIT GERINGER PROBLEMINTENSITÄT

SEK SAALFELD

FORTSCHREIBUNG 2018

ORTSTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



23 Wöhlsdorf

DATEN

EINWOHNER(2000)	76
EINWOHNER(2007)	75
EINWOHNER(2014)	78
EINWOHNER(2016)	72

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 2000 - 2016.

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

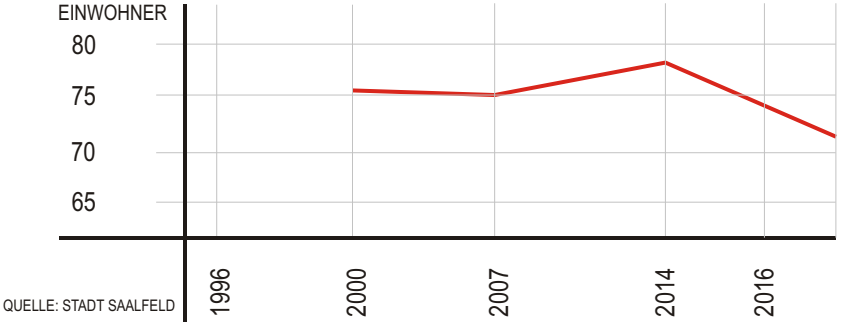
-5,26%

DURCHSCHNITTS-ALTER

43 Jahre

AUSLÄNDER-ANTEIL

4,29%



QUELLE: STADT SAALFELD

BESCHREIBUNG

Der kleine Ort Wöhlsdorf liegt direkt an der Bundesstraße 85 und weist keine besonderen Merkmale auf. Positiv fallen einige noch erhaltene Hofstrukturen sowie der noch in Teilen erkennbare Scheunengürtel auf. Der Zechenbach fließt südöstlich vorbei.

Historisch gesehen, gewann der Ort im Napoleonischen Krieg an Bedeutung. Im Oktober 1806 fand hier in unmittelbarer Nähe ein Gefecht zwischen 9.000 Preußen und 14.000 Franzosen statt, bei dem die französischen Soldaten siegten. Das von Karl Friedrich Schinkel entworfene Denkmal erinnert noch heute an Prinz Louis Ferdinand von Preußen, der dabei den Tod fand.

HANDLUNGSFELDER

- Freihaltung und Pflege Zechenbach
- Erhaltung historischer Hofstrukturen

FOTOS





EINSTUFUNG

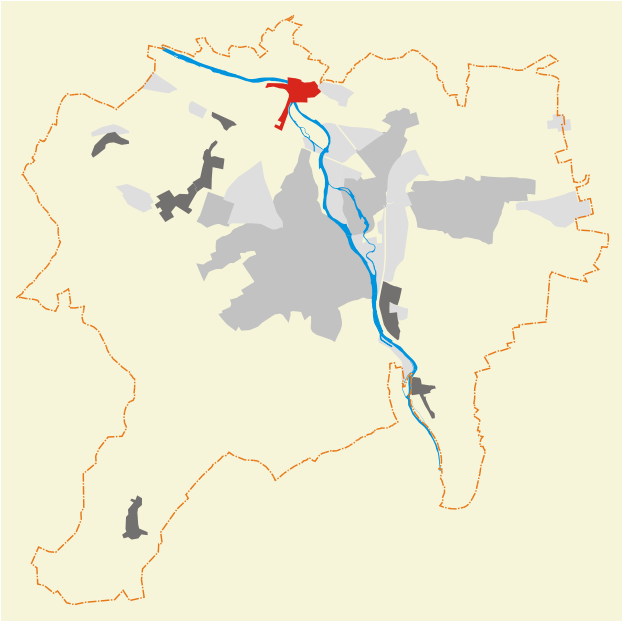
ORTSTEIL MIT GERINGER PROBLEMINTENSITÄT

SEK SAALFELD

FORTSCHREIBUNG 2018

ORTSTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



24 REMSCHÜTZ

DATEN

EINWOHNER(2000)	537
EINWOHNER(2007)	400
EINWOHNER(2014)	377
EINWOHNER(2016)	375

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 2000 - 2016.

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

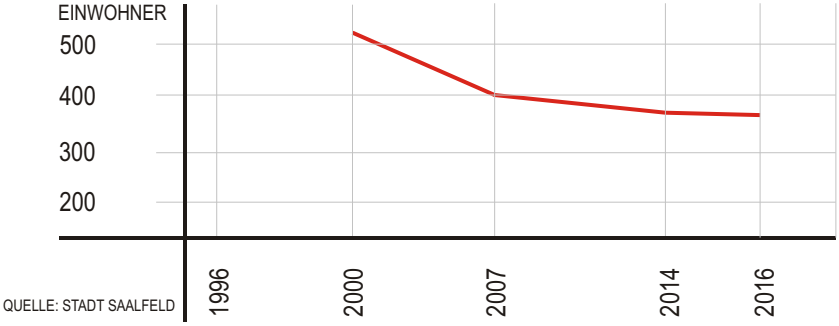
-30,17%

DURCHSCHNITTS-ALTER

45 Jahre

AUSLÄNDER-ANTEIL

0,58%



QUELLE: STADT SAALFELD

BESCHREIBUNG

Remschütz wurde bereits im 11. Jahrhundert erstmals urkundlich erwähnt und ist heute noch von einer Vielzahl historisch wertvoller Fachwerkhäuser geprägt. Seit 1994 existiert direkt an der Saale das Kunstufer mit Skulpturengarten und historisch überlieferten Hofstrukturen. Die Grundstruktur des Ortes ist sehr heterogen. Durch den Verlauf der Saale und der Bahntrasse zerfällt er in drei Bereiche. Entlang der Ausfallstraßen kam es zu baulichen Erweiterungen. Aus städtebaulicher Sicht wird diese Entwicklung nicht befürwortet.
Der Einwohnerrückgang ist seit 2000 gravierend. Das belegen die Zahlen zur Einwohnerentwicklung. Zwischen 2000 und 2016 verlor Remschütz 30% seiner Einwohner. Als Ursachen werden neben demographischen Veränderungen und strukturellen Schwächen die Lärmbelastung der Bahntrasse gesehen.
Im Jahr 2004 wurde der Sandtagebau am östlichen Ortsrand Sand stillgelegt und 2012 durch gezielte Maßnahmen rekultiviert. Bis heute hat sich dort eine vielfältige Tier- und Pflanzenwelt entwickelt.
Der Saaleradweg verläuft direkt durch den Ort.
Trotz genannter Schwächen bietet Remschütz ein vielfältiges Entwicklungspotenzial.

HANDLUNGSFELDER

- Erhaltung historischer Strukturen
- Förderung Kunst und Kultur
- Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bahntrasse
- Begrenzung Flächenausdehnung

FOTOS





EINSTUFUNG

ORTSTEIL MIT ERHÖHTER PROBLEMINTENSITÄT

SEK SAALFELD

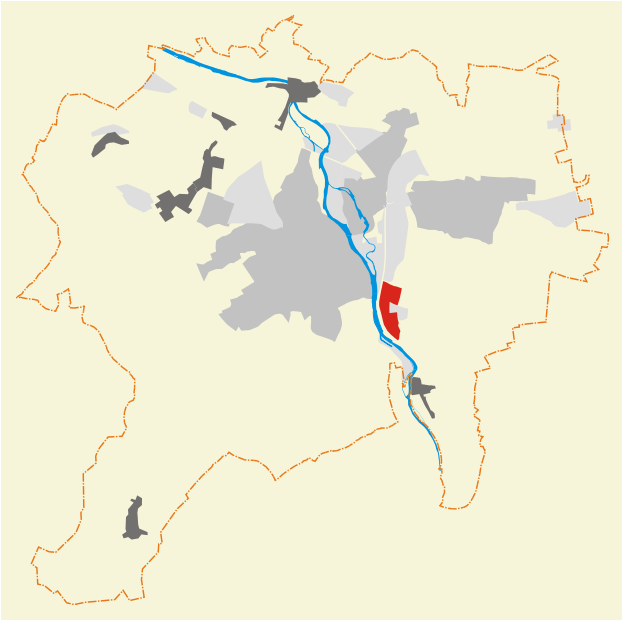
FORTSCHREIBUNG 2018

ORTSTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE

25

KÖDITZ



DATEN

EINWOHNER(2000)	467
EINWOHNER(2007)	419
EINWOHNER(2014)	406
EINWOHNER(2016)	431

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 2000 - 2016.

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

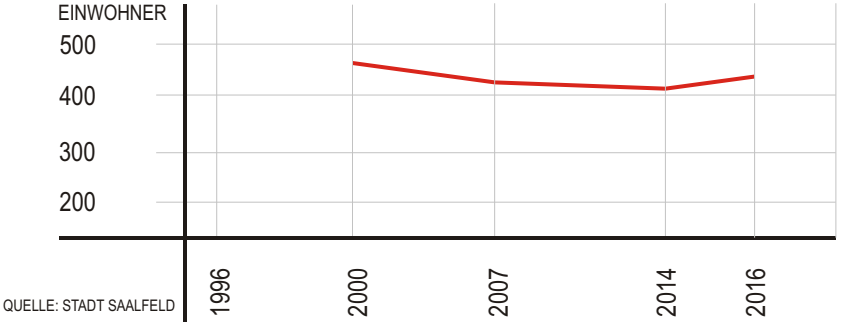
-7,71%

DURCHSCHNITTS-ALTER

46 Jahre

AUSLÄNDER-ANTEIL

0,00%



QUELLE: STADT SAALFELD

BESCHREIBUNG

Köditz wurde bereits 1074 erstmalig urkundlich erwähnt. Der Ort, ursprünglich als Straßendorf angelegt, wurde mehrfach überformt und erweitert, was sich heute in einer sehr heterogenen Struktur widerspiegelt. Vor allem in den Randbereichen kam es zu baulichen Erweiterungen und Gewerbeansiedlungen. Durch die räumliche Nähe zur Bundesstraße 85 und der Bahntrasse kommt es aufgrund der Lärmbelastung und unbefriedigenden Anbindung zu Nutzungskonflikten. Ein direkter Anschluss an die Bundesstraße ist nur über die enge Unterführung am südlichen Ortsrand möglich.
Die Bevölkerungsentwicklung hat sich in den letzten drei Jahren stabilisiert. Nach Einwohnerverlusten ist nun wieder ein Aufwärtstrend zu verzeichnen.
Südlich von Köditz liegt der “Bohlen”- ein 800 Meter langer und 100 Meter hoher geologischer Aufschluss im Saaletal, der einen außergewöhnlich guten Einblick in die Schichtenfolge und tektonische Entwicklung gibt. Außerdem wurden bedeutende Fossilien gefunden.

HANDLUNGSFELDER

- Begrenzung der Flächenausdehnung
- Verbesserung Anbindung an die B85
- touristische Vermarktung “Bohlen”

FOTOS





EINSTUFUNG

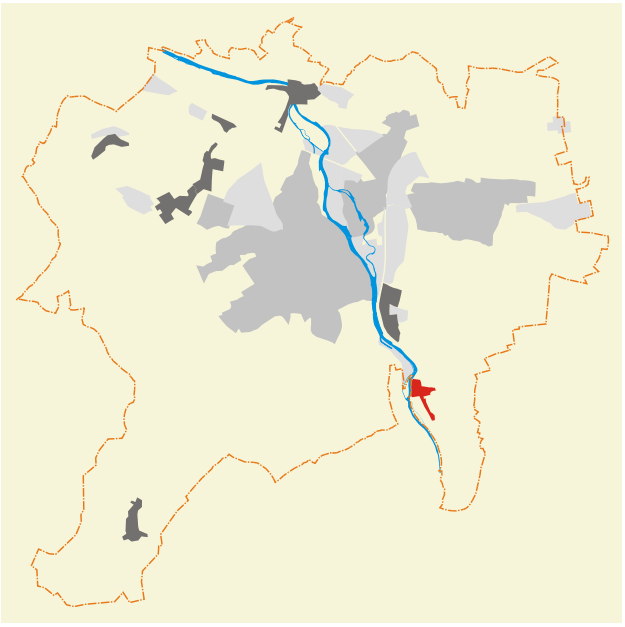
ORTSTEIL MIT MITTLERER PROBLEMINTENSITÄT

SEK SAALFELD

FORTSCHREIBUNG 2018

ORTSTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



26 OBERNITZ

DATEN

EINWOHNER(2000)	289
EINWOHNER(2007)	266
EINWOHNER(2014)	216
EINWOHNER(2016)	213

Die prozentualen Angaben gelten für den Zeitraum 2000 - 2016.

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

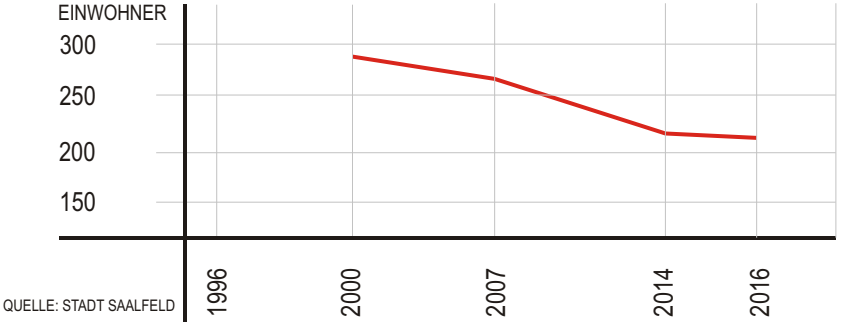
-26,30%

DURCHSCHNITTS-ALTER

48 Jahre

AUSLÄNDER-ANTEIL

1,52%



QUELLE: STADT SAALFELD

BESCHREIBUNG

Obernitz wurde im Jahr 1258 erstmals urkundlich erwähnt und erstreckt sich beidseitig überregionaler Verkehrstrassen. Durch den Bau der Bundesstraße und Bahntrasse erfuhr der Ort eine strukturelle Teilung. Die Dorflage wirkt dadurch sehr heterogen und ungeordnet.
Das ehemalige Dorfzentrum, vermutlich das Ensemble um die Pfarrkirche wirkt unbelebt und vermittelt eine sehr geringe Aufenthaltsqualität. Hier besteht dringender Handlungsbedarf.

Bauliche Erweiterungen erstrecken sich vor allem im Süden entlang der Ausfallstraßen.
Aus städtebaulicher Sicht ist diese Tendenz zu stoppen, zumal die Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung einen überdurchschnittlichen Rückgang zeigen.

HANDLUNGSFELDER

- Begrenzung Flächenausdehnung
- touristische Vermarktung “Bohlen”
- Förderung Beherbergungsgewerbe v.a. Schloss Wetzelstein
- Neugestaltung Ortsmitte

FOTOS





EINSTUFUNG

ORTSTEIL MIT ERHÖHTER PROBLEMINTENSITÄT

SEK SAALFELD

FORTSCHREIBUNG 2018

ORTSTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE

27 UNTERWIRBACH

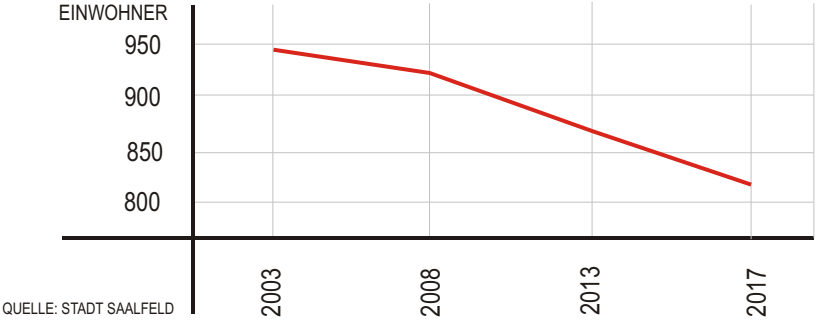


DATEN

EINWOHNER(2003)	942
EINWOHNER(2008)	920
EINWOHNER(2013)	864
EINWOHNER(2017)	818

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

-13,16%



QUELLE: STADT SAALFELD

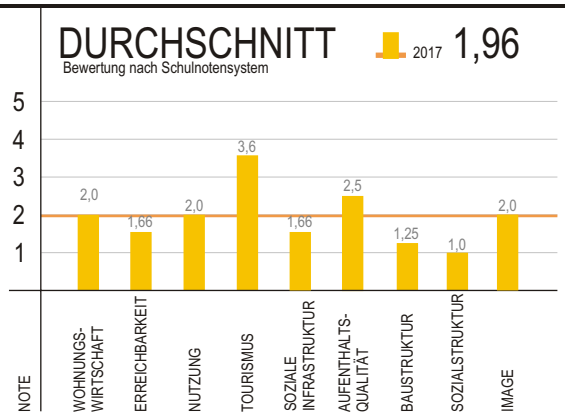
BESCHREIBUNG

Der südöstlich von Bad Blankenburg gelegene Ort besticht durch seine zahlreichen gut erhaltenen und fachgerecht sanierten Fachwerkhäuser. Im Rahmen der Dorferneuerung wurden diese neben weiteren Aufwertungsmaßnahmen, wie der Neugestaltung der Ortsmitte und der Sanierung der Straßenoberflächen, realisiert. Die historische Dorfkirche aus dem frühen 13.Jhd., welche zu den ältesten Fachwerkkirchen Thüringens zählt, wird derzeit umfassend saniert. Die wohnungswirtschaftliche Lage ist stabil. Es gibt keinen Leerstand und der Einwohnerrückgang der letzten 15 Jahre liegt mit 13,16% unter dem allgemeinen Durchschnitt (17,3%). Unterwirbach gilt als beliebter Wohnstandort, erschlossene Baugrundstücke sind weiter nachgefragt. Dies begründe sich in der kurzen Anbindung nach Saalfeld bzw. Bad Blankenburg, der guten Ausstattung mit sozialer Infrastruktur im Ort selbst sowie im näheren Umfeld sowie der ruhigen Lage. Nutzungskonflikte sind, bis auf die Einschränkungen im Bereich der ampelgeregelten Engstelle sowie des temporär erhöhten Verkehrsaufkommens zum Gewerbegebiet Beulwitz, nicht vorhanden. Handlungsbedarf gibt auf dem Tourismussektor sowie in der Ausstattung mit Kleinkindspielplätzen und Sportflächen für Jugendliche.

HANDLUNGSFELDER

- Erhaltung der historischen Struktur
- Ausbau Beherbergungsgewerbe
- Anlage Sport- und Spielflächen

BEWERTUNG





EINSTUFUNG

ORTSTEIL MIT MITTLERER PROBLEMINTENSITÄT

SEK SAALFELD

FORTSCHREIBUNG 2018

ORTSTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE

28 DITTERSDORF

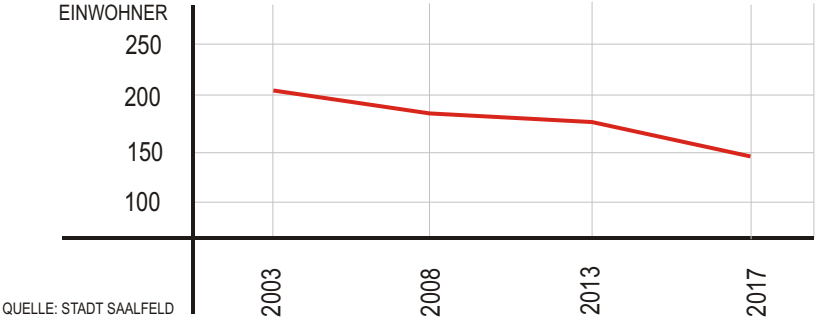


DATEN

EINWOHNER(2003)	207
EINWOHNER(2008)	180
EINWOHNER(2013)	171
EINWOHNER(2017)	149

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

-28,02%



QUELLE: STADT SAALFELD

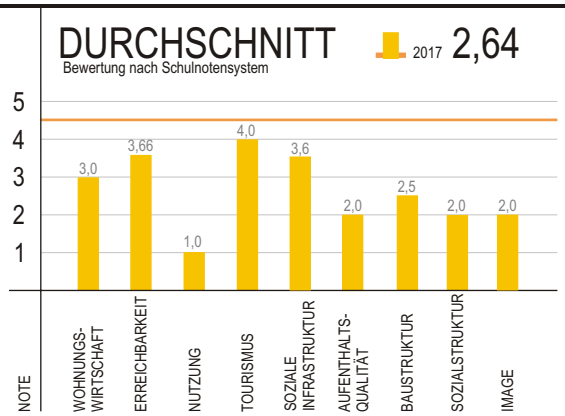
BESCHREIBUNG

Das 1411 erstmals urkundlich erwähnte Bergdorf Dittersdorf liegt auf über 500m über NN auf einem Höhenrücken des Schwarzatales oberhalb von Schwarzburg und Bad Blankenburg. Das typische Straßendorf (mit Sackgasse) ist in seiner Gestalt nahezu unverfälscht. Der Ort bietet durch seine absolut ruhige, naturnahe Lage vielfältiges Potenzial zur Entwicklung des Tourismus. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Ruine des Jagdschlosses Eberstein, das als beliebtes Wanderziel gilt. Der Ort verfügt über einen Fußball- und Spielplatz, einen Jugendclub und eine Gaststätte mit Übernachtungsmöglichkeiten. Die Freiwillige Feuerwehr ist sehr engagiert. Auffällig ist der hohe Bevölkerungsrückgang zwischen 2003 und 2017, der deutlich über dem Durchschnitt der Saalfelder Höhe (17%) liegt. Der Sanierungsgrad der Gebäude stellt sich unterschiedlich dar. Der Zustand der Straßen ist schlecht, insgesamt ist die Aufenthaltsqualität im Ort gering. Der zentrale Platzbereich vor der Feuerwehr wurde in den letzten Jahren saniert, jedoch nur als reine Verkehrsfläche gestaltet. Die Anbindung nach Saalfeld ist durch die periphere Lage ungünstig. Auch der Anschluss an das ÖPNV Netz ist stark eingeschränkt. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Ort selbst sind nicht vorhanden.

HANDLUNGSFELDER

- Erhaltung Straßendorf
- Ausbau sanfter Tourismus
- Erneuerung Straßenoberflächen
- Verbesserung ÖPNV Anschluss

BEWERTUNG





EINSTUFUNG

ORTSTEIL MIT ERHÖHTER PROBLEMINTENSITÄT

SEK SAALFELD

FORTSCHREIBUNG 2018

ORTSTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



29 BRAUNSDORF

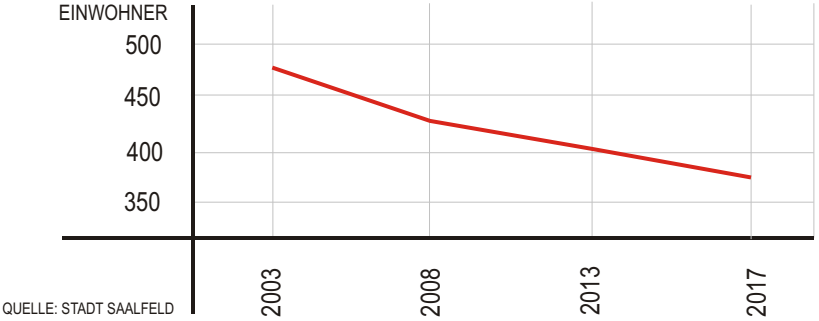
DATEN

EINWOHNER(2003)	462
EINWOHNER(2008)	430
EINWOHNER(2013)	405
EINWOHNER(2017)	376

(einschließlich Dittrichshütte und Birkenheide)

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

-18,61%



QUELLE: STADT SAALFELD

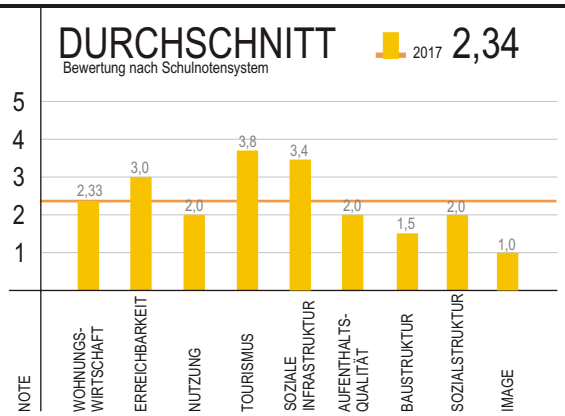
BESCHREIBUNG

Der kleine Ort Braunsdorf wurde im Jahr 1441 erstmals urkundlich erwähnt und ist seit jeher das Pfarrdorf für die Orte Dittrichshütte, Dittersdorf und Burkersdorf. Die auf über 600m gelegene, 1806 erbaute und im Jahr 2000 mit Hilfe der Deutschen Stiftung Denkmalschutz sanierte Dorfkirche gilt als Sehenswürdigkeit. Sowohl das hier ansässige kirchliche Freizeitheim, als auch die bis 1953 betriebene Turmwindmühle ziehen immer wieder viele Besucher in das kleine Dörfchen auf dem Hochplateau des Thüringer Schiefergebirges. In der ehemaligen Wasssermühle an der Braunsdorfer Werre wird z.Zt. (ehrenamtlich) ein Museum eingerichtet. In der Windmühle am südlichen Ortseingang (1865 gebaut, bis 1950-er Jahre in Betrieb) befindet seit 1981 Heimatmuseum. Insgesamt bietet der Ort viel Entwicklungspotenzial. Die Aufenthaltsqualität ist durch die landschaftlich reizvolle Lage sehr hoch. Obwohl die Einwohnerzahl stetig abnahm, ist die Nachfrage nach Baugrundstücken groß. Für eine geordnete Entwicklung wird eine städtebauliche Planung empfohlen. Die “Bewegungs- und Musikschule” ist sehr gut ausgelastet und wird auch von Familien aus dem weiteren Umfeld genutzt. Im Ort selbst befinden sich kaum Übernachtungsmöglichkeiten, gastronomische Angebote fehlen komplett. Städtebaulich unbefriedigend ist Situation der ehemals als Schullandheim geplanten ruinösen Gebäude.

HANDLUNGSFELDER

- Ausbau sanfter Tourismus
- Museum Wasser- und Windmühle
- Erhaltung Schulstandort
- Beseitigung städtebaulicher Missstand “Schulungsheim”

BEWERTUNG





EINSTUFUNG

ORTSTEIL MIT MITTLERER PROBLEMINTENSITÄT

SEK SAALFELD

FORTSCHREIBUNG 2018

ORTSTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE

30 BURKERSDORF

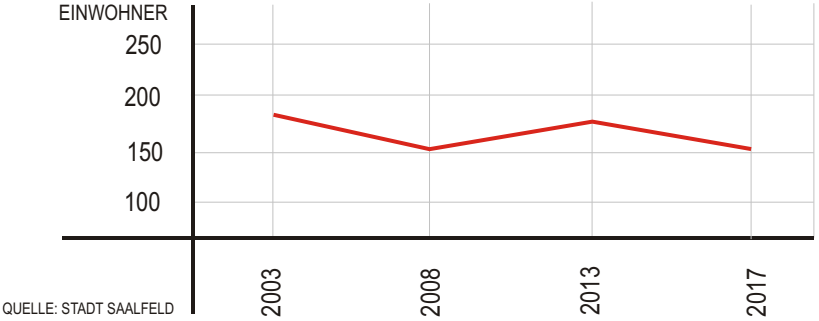


DATEN

EINWOHNER(2003)	183
EINWOHNER(2008)	156
EINWOHNER(2013)	173
EINWOHNER(2017)	154

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

-15,85%



QUELLE: STADT SAALFELD

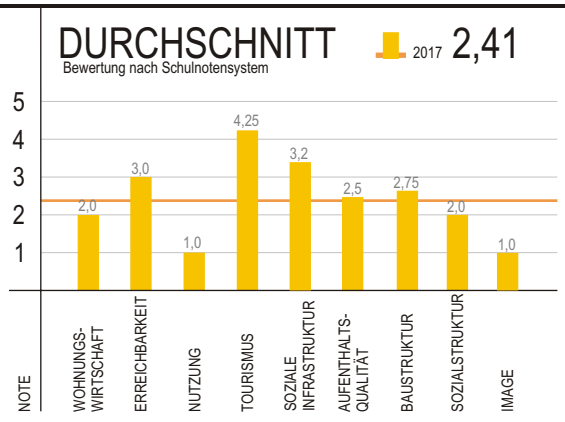
BESCHREIBUNG

Burkersdorf wurde im Jahr 1370 erstmals urkundlich erwähnt und entwickelte sich zu DDR-Zeiten zu einem attraktiven Urlaubs- und Erholungsort auf über 600m über NN. Heute ist nichts mehr davon übriggeblieben. Es gibt keine Gastronomische Einrichtungen oder Übernachtungsmöglichkeiten mehr, die ehemalige Fischerhütte wurde verkauft. Spielplatz, Sportplatz und Gemeindesaal erinnern an alte Zeiten. Einzig der Kultursaal wird noch intensiv als Veranstaltungsort für die rege Vereinstätigkeit des Ortes genutzt. Die Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr sorgen für ein abwechslungsreiches kulturelles Leben, z.Bsp. mit Veranstaltungen, wie Pfingsfest, Kirmes, Kinderweihnachtsfeier, Osterfeuer ... Die gute Identifikation mit ihrem Ort bringen die Bewohner durch ihre rege Teilnahme an jährlichen Arbeitseinsätzen zum Ausdruck. Die bauliche Situation zeigt ein relativ stabiles Bild. Leerstand ist nicht erkennbar, die Gebäude sind überwiegend in einem guten bis sehr guten Sanierungszustand. Der Einwohnerrückgang liegt knapp unter dem Durchschnitt der Saalfelder Höhe. Aufgrund der landschaftlich schönen Lage ist die Aufenthaltsqualität hoch, für das typische, weitgehend unverfälschtes Straßendorf selbst besteht jedoch Handlungsbedarf. Dies betrifft vor allem die Sanierung der öffentlichen Einrichtungen, wie Kinderspielplatz, Bolzplatz, Kultursaal (teilweise Sanierungsbedarf im Innenbereich), Heizung Feuerwehr, Feuerlöschteich.Die grundhafte Sanierung der Ortsverbindungsstraße Braunsdorf-Burkersdorf ist ebenfalls notwendig. Weiterhin hoffen die Burkersdorfer auf den Erhalt der Grundschule Dittrichshütte und aller Kindertageseinrichtungen auf der Saalfelder Höhe sowie auf eine intensivere Pflege der kommunalen Grünflächen.

HANDLUNGSFELDER

- Wiederbelebung sanfter Tourismus
- Sanierung öffentlicher Einrichtungen
- Sanierung Ortverbindungsstraße Braunsdorf - Burkersdorf
- intensivere Pflege kommunaler Grünflächen

BEWERTUNG





EINSTUFUNG

ORTSTEIL MIT MITTLERER PROBLEMINTENSITÄT

SEK SAALFELD

FORTSCHREIBUNG 2018

ORTSTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



31 DITTRICHSHÜTTE

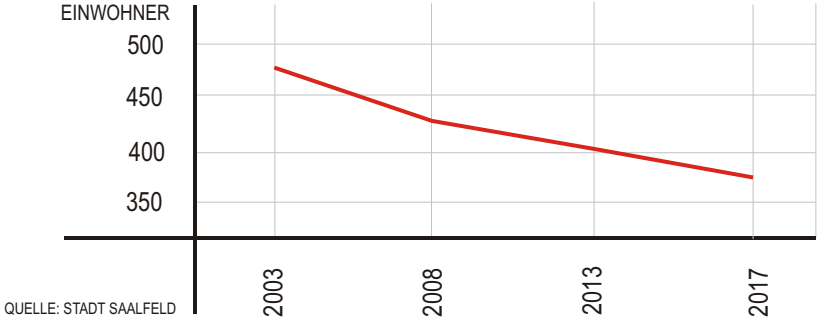
DATEN

EINWOHNER(2003)	462
EINWOHNER(2008)	430
EINWOHNER(2013)	405
EINWOHNER(2017)	376

(einschließlich Braunsdorf und Birkenheide)

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

-18,61%



QUELLE: STADT SAALFELD

BESCHREIBUNG

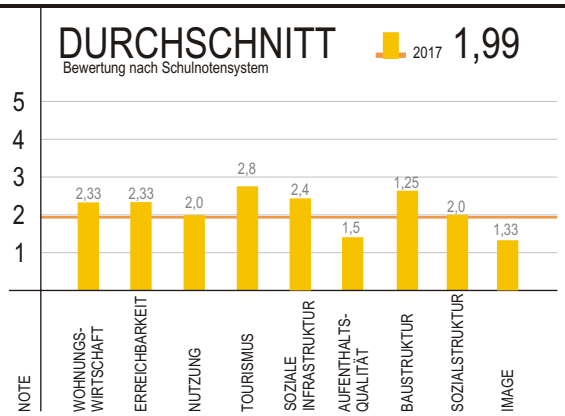
Dittrichshütte mit seinen umliegenden Weideflächen war bis in die Mitte des 20. Jahrhunderts vor allem von Land- und Forstwirtschaft sowie Bergbau geprägt. Auf dem Gelände des ehemaligen Kinder- und Jugenddorfes entstanden Anfang der 1950-er Jahre Unterkünfte für Bergarbeiter. Bis zum Jahr 2018 galt das Freizeitdorf mit seinen vielfältigen Angeboten (größtes Märchenbuch der Welt, Sommerrodelbahn, Irrgarten) als Anziehungspunkt für Jung und Alt. Leider musste die Einrichtung 2018 Insolvenz anmelden.

Im Ort selbst ist der bauliche Zustand der Wohngebäude gut, Leerstand ist nicht erkennbar. Einrichtungen der sozialer Infrastruktur beschränken sich auf einen Kindergarten. Eine Grundschule ist im Nachbarort vorhanden. Weiterführende Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten werden in Saalfeld genutzt.
Die Dorfstruktur ist weitestgehend unverfälscht, für die Ortsmitte besteht jedoch Handlungsbedarf.
Das Gastronomieangebot ist mangelhaft, ein touristisches Leitsystem fehlt.
Temporäre Nutzungskonflikte entstehen durch den benachbarten Landwirtschaftsbetrieb.

HANDLUNGSFELDER

- Wiederbelebung Kinder- und Jugenddorf
- Gestaltung Ortsmitte
- Ausbau Gastronomie
- Aufbau touristisches Leitsystem

BEWERTUNG





EINSTUFUNG

ORTSTEIL MIT MITTLERER PROBLEMINTENSITÄT

SEK SAALFELD

FORTSCHREIBUNG 2018

ORTSTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE

32 BIRKENHEIDE



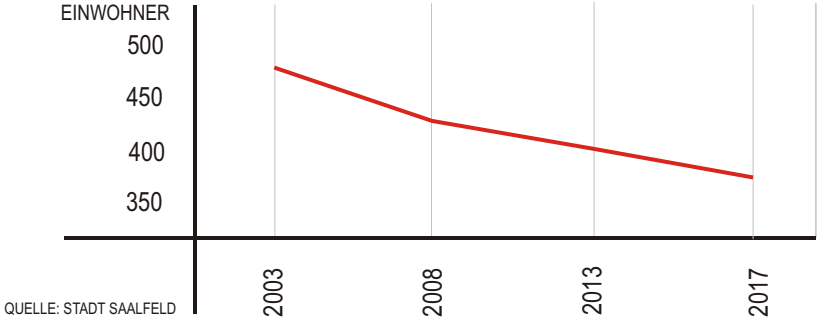
DATEN

EINWOHNER(2003)	462
EINWOHNER(2013)	405
EINWOHNER(2017)	376

(einschließlich Braunsdorf und Dittrichshütte)

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

-18,61%



QUELLE: STADT SAALFELD

BESCHREIBUNG

Birkenheide ist ein kleiner Weiler und liegt direkt an der Kreisstraße zwischen Dittrichshütte und Witzendorf an einem Steilhang. Durch die bewegte Topographie ist die Erschließungssituation schwierig.
Insgesamt wirkt der Ort ungeordnet, obwohl Straßen- und Freiflächen zum Teil neu gestaltet wurden.
Die Gestaltung der Ortsmitte ist unbefriedigend.

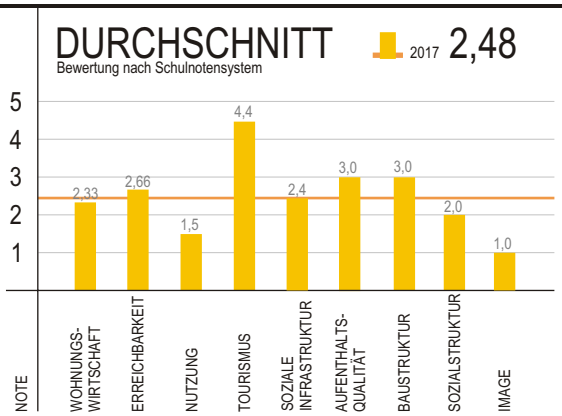
Der bauliche Zustand der Wohngebäude zeigt ein differenziertes Bild, Leerstand ist nicht erkennbar.

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen verlief in den letzten 14 Jahren stetig nach unten.

HANDLUNGSFELDER

- Begrenzung Flächenausdehnung
- Weiterführung Sanierung öffentlicher Räume
- Weiterführung Sanierung Gebäudesubstanz

BEWERTUNG





EINSTUFUNG

ORTSTEIL MIT MITTLERER PROBLEMINTENSITÄT

SEK SAALFELD

FORTSCHREIBUNG 2018

ORTSTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



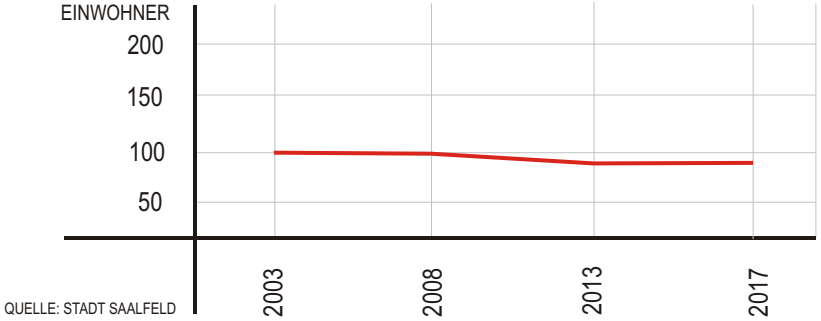
33 WITTMANNS-GEREUTH

DATEN

EINWOHNER(2003)	100
EINWOHNER(2008)	99
EINWOHNER(2013)	86
EINWOHNER(2017)	88

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

-12,00%



QUELLE: STADT SAALFELD

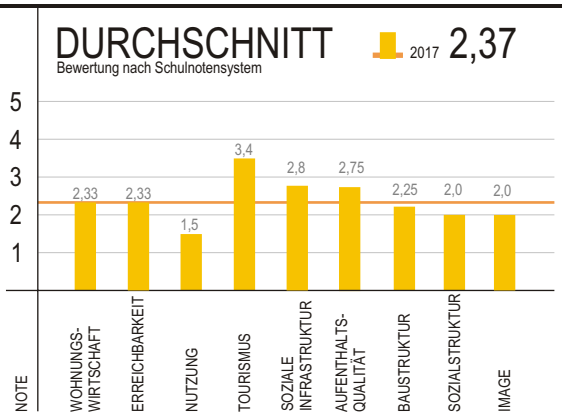
BESCHREIBUNG

Der kleine, 1337 erstmals urkundlich erwähnte Ort, war für die Eisenerzgewinnung bekannt und mit seiner Grube bis in das 20. Jahrhundert hinein der wichtigste Rohstofflieferant für die Maxhütte Unterwellenborn. Heute dient einer der still gelegten Stollen als Rückzugsort für eine vom Aussterben bedrohte Fledermausart. Wittmannsgereuth liegt auf einer Anhöhe in absolut ruhiger Lage und bietet einen eindrucksvollen Blick über das Saaletal. Touristische Infrastruktur ist, bis auf das in unmittelbarer Nachbarschaft liegende Waldhotel Mellestollen, nicht vorhanden.Der bauliche Zustand der privaten Wohngebäude ist überwiegend gut, Leerstand ist kaum zu verzeichnen, die Der Einwohnerrückgang liegt mit 12% unter dem Durchschnitt von 17%. Die Erreichbarkeit Saalfelds ist durch die periphere Lage ungünstig. Auch der Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist mangelhaft. Soziale Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind nur im weiteren Umfeld vorhanden. Die Aufenthaltsqualität im Ort ist durchschnittlich. Die Gestaltung der Ortsmitte ist unbefriedigend, Angebote für Kinder und Jugendliche fehlen. Positiv ist die jüngste Entwicklung der Einwohnerstruktur zu bewerten. Einige Jugendliche kamen nach der Berufsausbildung zurück und schufen sich Wohnraum. Wittmannsgereuth bietet viel Potenzial, um die touristische Entwicklung der Saalfelder Höhe voranzutreiben.

HANDLUNGSFELDER

- Innensanierung Gemeindehaus
- Erneuerung Zaun Feuerlöschteich
- Beschilderung Wanderwege
- Erneuerung Straßenoberfläche

BEWERTUNG





EINSTUFUNG

ORTSTEIL MIT MITTLERER PROBLEMINTENSITÄT

SEK SAALFELD

FORTSCHREIBUNG 2018

ORTSTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



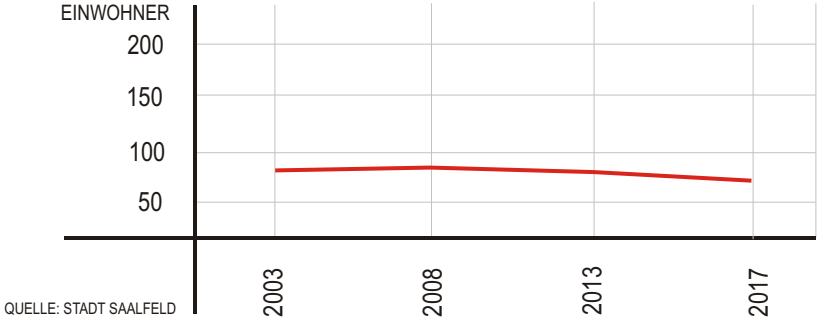
34 WITZENDORF

DATEN

EINWOHNER(2003)	85
EINWOHNER(2008)	87
EINWOHNER(2013)	82
EINWOHNER(2017)	74

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

-12,94%



QUELLE: STADT SAALFELD

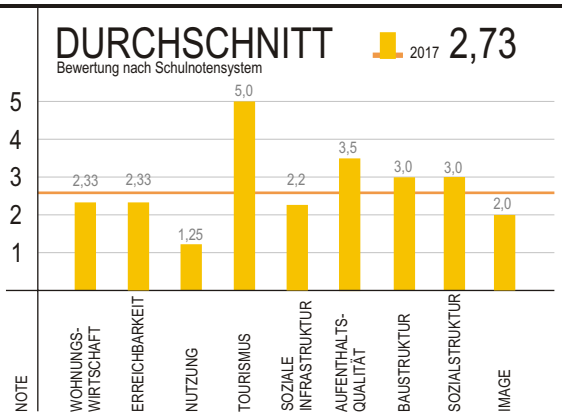
BESCHREIBUNG

Der kleine 1278 erstmals urkundlich erwähnte Weiler besteht heute aus 15 Wohnhäusern mit 74 Einwohnern. Der Einwohnerrückgang liegt mit 13% unter dem Durchschnitt der Saalfelder Höhe (17%).
Das Wahrzeichen des Ortes bildet die mächtige Gemeindelinde auf dem Dorfplatz.
Sowohl die nur teilweise sanierten Gebäude und Straßenräume, als auch die ungestaltete Ortsmitte trüben das Erscheinungsbild.
Die Erreichbarkeit Saalfelds ist durch die periphere Lage ungünstig. Ebenso der Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist mangelhaft. Soziale Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind nur im weiteren Umfeld vorhanden.
Auch Witzendorf bietet aufgrund seiner ruhigen, landschaftlich reizvollen Lage touristisches Entwicklungspotenzial- auch in Verbindung mit dem Waldhotel Mellestollen. Familienfreundliche Unterkünfte in Form von Ferienwohnungen- oder häusern wären denkbar.

HANDLUNGSFELDER

- Erhaltung Dorflinde
- Sanierung Ortsmitte und Straßenoberflächen
- Verbesserung ÖPNV- Anschluss
- Ausbau sanfter, naturnaher Tourismus

BEWERTUNG





EINSTUFUNG

ORTSTEIL MIT ERHÖHTER PROBLEMINTENSITÄT

SEK SAALFELD

FORTSCHREIBUNG 2018

ORTSTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



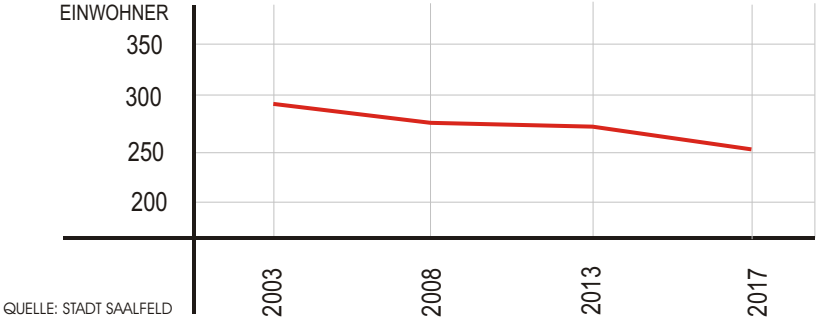
35 VOLKMANNS-DORF

DATEN

EINWOHNER(2003)	290
EINWOHNER(2008)	279
EINWOHNER(2013)	272
EINWOHNER(2017)	251

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

-13,45%



QUELLE: STADT SAALFELD

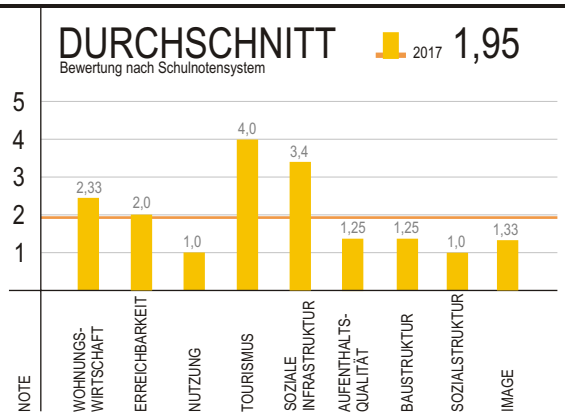
BESCHREIBUNG

Der Ort Volkmannsdorf, welcher 1348 erstmals urkundlich genannt wurde, ist ein im Nebental der weißen Sorbitz gelegenes typisches Straßendorf. Die Geschichte des Ortes ist eng mit dem Saalfelder Benediktinerkloster verbunden, dessen Mönche die Wälder um Volkmannsdorf als Lebensgrundlage für die Menschen nutzbar machten.
Heute zeugt die beeindruckende Kirche “Sankt Hubertus” (ursprünglich aus dem Jahr 1367, heutige Gestalt seit 1785) in der Mitte des Dorfes von der einstigen Blütezeit.
Durch großes Eigenengagement konnten Teile der Kirche saniert werden, weitere Maßnahmen sind geplant. Insgesamt bietet das historische Bauwerk mit samt seinem Umfeld großes Entwicklungspotenzial.
Obwohl Volkmannsdorf in den letzten 14 Jahren ebenso von Einwohnerverlusten geprägt war, fand eine rege Neubautätigkeit am Ortsrand statt. Die große Flächeninanspruchnahme und scheinbar ungeordnete Entwicklung verfälscht immer mehr das Bild des typischen Straßendorfes.
Eine fachlich fundierte Planung für den gesamten Ort wird dringend empfohlen.

HANDLUNGSFELDER

- Strukturerhaltung Straßendorf
- Sanierung Kirche
- Begrenzung Flächenausdehnung
- Ortsentwicklungsplanung

BEWERTUNG





EINSTUFUNG

ORTSTEIL MIT MITTLERER PROBLEMINTENSITÄT

SEK SAALFELD

FORTSCHREIBUNG 2018

ORTSTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



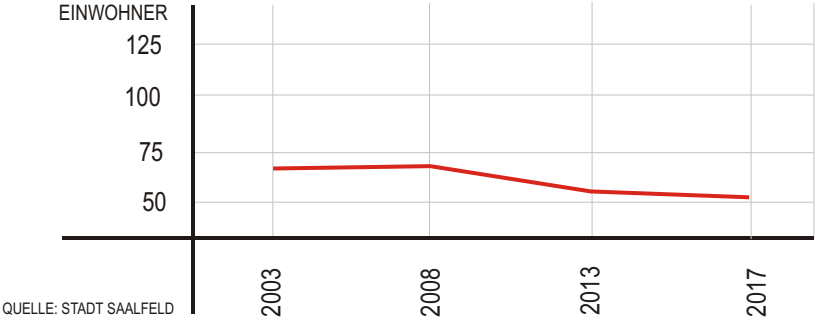
36 BERNSDORF

DATEN

EINWOHNER(2003)	66
EINWOHNER(2008)	68
EINWOHNER(2013)	58
EINWOHNER(2017)	54

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

-18,18%



QUELLE: STADT SAALFELD

BESCHREIBUNG

Der bereits im 12. Jahrhundert erstmals urkundlich erwähnte Ort Bernsdorf liegt auf einer Höhe von knapp 650m über NN in landschaftlich idyllischer Lage.
Die Menschen im Ort lebten einst vor allem von Schieferabbau und -verwertung, aber auch von der ortsansässigen Brauerei.
Heute kennt man Bernsdorf als kleinen Ort mit großen Fachwerkgehöften und gepflegten Gärten. Allerdings sind die Straßenoberflächen sowie ein großer Teil der Gebäude stark sanierungsbedürftig.

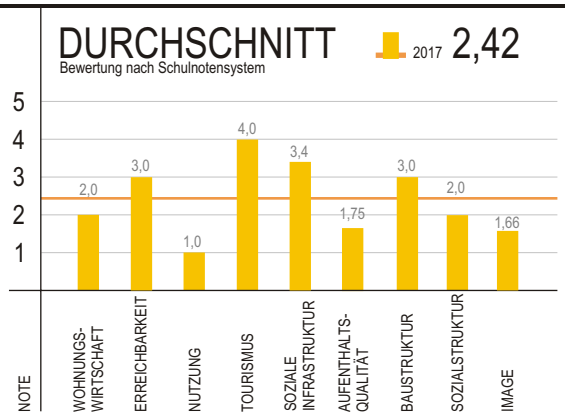
Im Ort selbst befinden sich eine Freiluftkegelbahn, ein Dorfsaal, eine kleine Gaststätte bzw. Imbiss sowie ein Spiel- und Sportplatz.

Über die B281 ist ein kurzer Anschluss nach Saalfeld möglich.

HANDLUNGSFELDER

- Erhaltung historischer Fachwerkhöfe
- Sanierung Straßenoberflächen
- Sanierung Gebäude

BEWERTUNG





EINSTUFUNG

ORTSTEIL MIT MITTLERER PROBLEMINTENSITÄT

SEK SAALFELD

FORTSCHREIBUNG 2018

ORTSTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



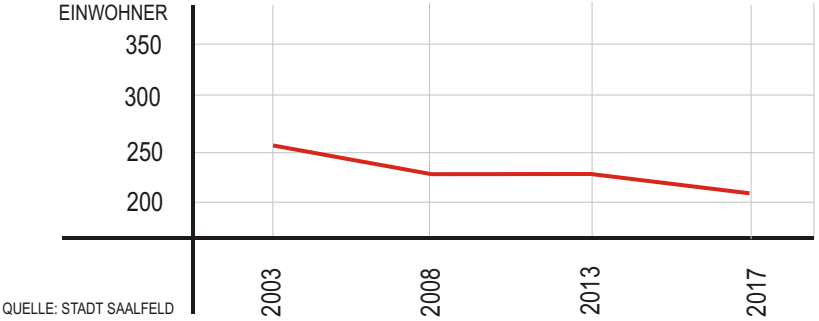
37 WICKERSDORF

DATEN

EINWOHNER(2003)	252
EINWOHNER(2008)	232
EINWOHNER(2013)	237
EINWOHNER(2017)	218

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

-13,49%



QUELLE: STADT SAALFELD

BESCHREIBUNG

Der Ort Wickersdorf entstand aus dem Rittergut des Adelsgeschlechts von Könitz und wurde um 1450 erstmalig urkundlich erwähnt. Seit 1906 wurde die Anlage als freie Schulgemeinde verschiedenartig, seit der Schließung des Internates 1991 von der „anthroposophischen Lebensgemeinschaft Wickersdorf“ genutzt. Dazu zählen heute 90 Beschäftigte und 70 Betreute. Die gesamte historisch wertvolle Anlage wurde beispielhaft saniert. Zur Eigenversorgung wird Brot gebacken und Gemüse angebaut. Ein Teil davon geht in den Verkauf. Außerhalb des Geländes gibt es bis auf die Pension in direkter Nachbarschaft keine touristische Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Talmühle. Ein touristisches Leitsystem ist nicht vorhanden.

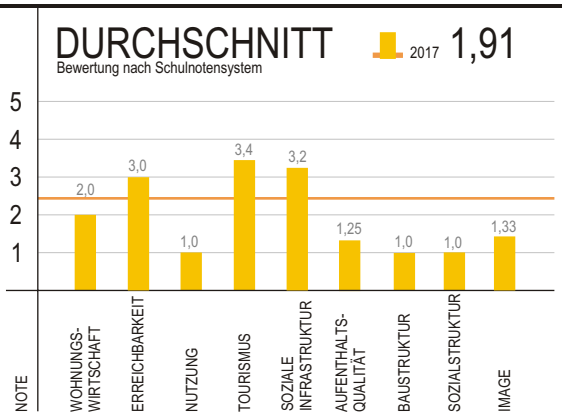
Die Ortsmitte wurde umgestaltet, bietet aber weiteres Entwicklungspotenzial.
Der Sanierungszustand der Straßen ist bereichsweise schlecht und sanierungsbedürftig.

Das Saalfelder Zentrum ist in ca. 20 Minuten über die Kreis- bzw. Bundesstraße erreichbar.

HANDLUNGSFELDER

- Förderung/ Unterstützung Lebensgemeinschaft
- Ausbau touristische Infrastruktur und Leitsystem
- Sanierung Straßenoberflächen
- Gestaltung Ortsmitte

BEWERTUNG





EINSTUFUNG

ORTSTEIL MIT MITTLERER PROBLEMINTENSITÄT

ORTSTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



38 HOHENEICHE

DATEN

Separate Daten zur Einwohnerentwicklung liegen nicht vor und sind in den Zahlen zu Kleingeschwenda enthalten.

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

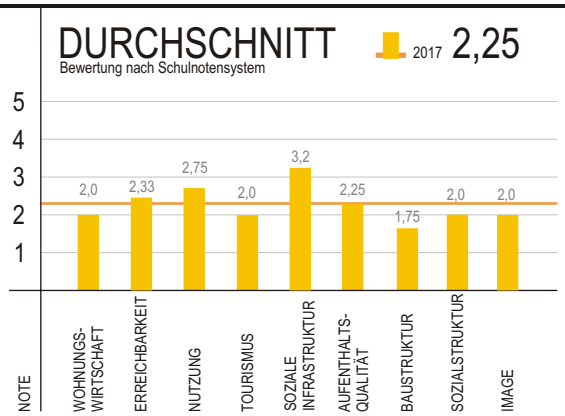
BESCHREIBUNG

Im kleinsten Ortsteil der Saalfelder Höhe leben weniger als 30 Menschen. Hoheneiche gilt als geschichtsträchtiger Ort. Er wurde 1071 erstmals urkundlich erwähnt. Die Benediktiner von Saalfeld wählten den höchsten Ort der Herrschaft Saalfeld (auf 680m über NN), um dort ein Kirchliches Zentrum zu errichten. Auch die ehemalige Heer- und Handelsstraße Nürnberg-Coburg-Saalfeld-Leipzig führte hier vorbei. Die größte Aufmerksamkeit erfuhr Hoheneiche am 12. Oktober 1806 als die Franzosen auf dem Weg zur Schlacht bei Jena und Auerstedt durch den Ort zogen. Heute verläuft die Bundesstraße B281, die Saalfeld und Neuhaus am Rennweg mit den Autobahnen A73 bei Eisfeld und A9 bei Triptis verbindet, direkt durch den kleinen Ort. Hoheneiche beherbergt bis heute die Evangelische Michaelskirche, wo regelmäßige Konzerte stattfinden und das Pfarrhaus der Kirchgemeinde Kleingeschwenda. Beliebt sind in Hoheneiche sowohl das Gasthaus „Zum Roten Hirsch im Grünen Wald“, als auch die Veranstaltungen des Christlichen Vereins Junger Menschen Thüringen e.V., der ein Campinggelände und zwei Freizeitheime im Ort betreibt.
Die Höhenlage bietet einen einzigartigen Blick über das Saaletal.

HANDLUNGSFELDER

- Förderung Kirchgemeinde
- Erhaltung Freizeitgelände
- Erhaltung Gasthaus
- Einrichtung Startpunkt Schwarzatal- Wanderweg

BEWERTUNG





EINSTUFUNG

ORTSTEIL MIT MITTLERER PROBLEMINTENSITÄT

SEK SAALFELD

FORTSCHREIBUNG 2018

ORTSTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



39 KLEIN-GESCHWENDA

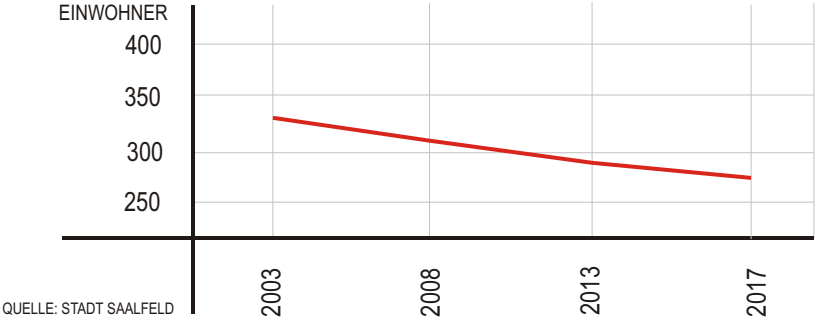
DATEN

EINWOHNER(2003)	327
EINWOHNER(2008)	310
EINWOHNER(2013)	290
EINWOHNER(2017)	271

(einschließlich Hoheneiche)

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

-17,13%



QUELLE: STADT SAALFELD

BESCHREIBUNG

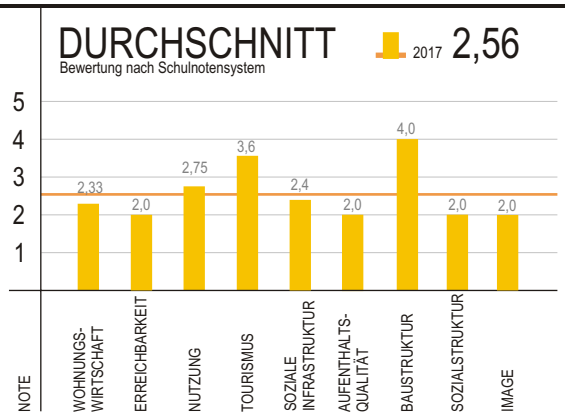
Der Ort Kleingeschwenda wurde erstmals 1414 urkundlich erwähnt und als Rundling an der wichtigen Handelsstraße zwischen Saalfeld und Oberfranken angelegt. Von seiner historischen Struktur ist heute kaum noch erkennbar. Einzig der Dorfanger lässt den ehemaligen runden Grundriss erahnen, welcher im Rahmen der Dorferneuerung saniert wurde. Überformungen fanden in verschiedenen Zeitepochen vor allem an den Ortsrändern statt. Die großmaßstäblichen Gebäude der ehemaligen LPG prägen nicht nur die Baustruktur negativ. Auch die davon ausgehenden Emissionen beeinträchtigen den Ort zusätzlich. Die ungestalteten Ortseingänge, unsanierten Straßen und teilweise ungestalteten Vorgärten geben dem Ort beim Einfahren ein teils unfreundliches Gesicht. Die am westlichen Ortsrand gelegenen Mehrfamilienhäuser aus DDR- Zeiten sind teilweise stark sanierungsbedürftig.

Der Anschluss an das ÖPNV-Netz ist unbefriedigend. Bis auf den Schulbus existiert nur noch eine Bedarfshaltestelle. Ein Kindergarten, Spielplatz und eine Turnhalle sind im Ort vorhanden, Schulen sind in benachbarten Orten bzw. Saalfeld. Im Ort selbst gibt es noch eine kleine Verkaufsstelle mit Fleischer und Poststelle.

HANDLUNGSFELDER

- Beseitigung städtebaulicher Missstände
- Sanierung und/ oder Rückbau großmaßstäblicher Bebauung
- Reduzierung Emissionen
- Gestaltung Ortseingänge
- Sanierung Straßenoberflächen
- Verbesserung ÖPNV Anschluss

BEWERTUNG





EINSTUFUNG

ORTSTEIL MIT ERHÖHTER PROBLEMINTENSITÄT

SEK SAALFELD

FORTSCHREIBUNG 2018

ORTSTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



40 LOSITZ

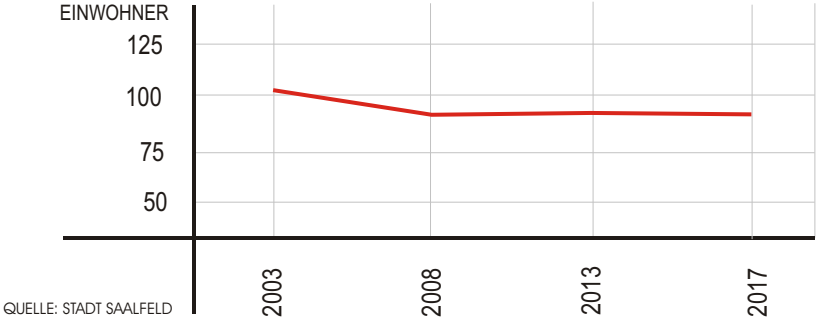
DATEN

EINWOHNER(2003)	101
EINWOHNER(2008)	87
EINWOHNER(2013)	89
EINWOHNER(2017)	85

(einschließlich Jehmichen)

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

-15,84%



QUELLE: STADT SAALFELD

BESCHREIBUNG

Das kleine Kirchendörfchen Lositz wurde erstmals im Jahr 1410 urkundlich erwähnt.

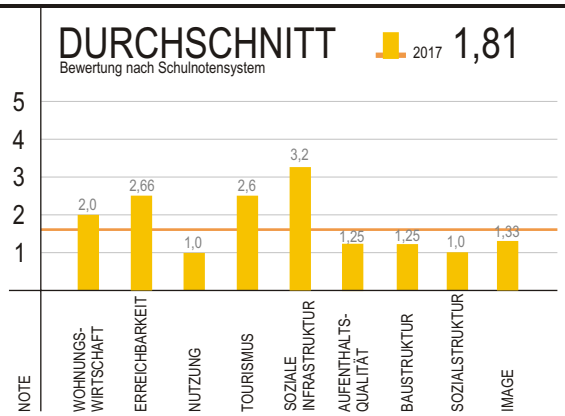
Die kompakte Siedlungsstruktur wirkt unverfälscht und kompakt.
Aufgrund der idyllischen Lage war der kleine Ort in der Vergangenheit touristisch nachgefragt. Im Rahmen von Privatinitiativen wird auch heute noch versucht, der Nachfrage gerecht zu werden. So gibt es im Ort einen Ponyhof mit Pension, Gaststätte und japanischen Garten.
Spielplätze für Kinder und Jugendliche sind ebenfalls vorhanden.
Ein Bienen- und Naturlehrpfad führt durch den Ort, im weiteren Verlauf über Knobelsdorf, Jehmichen als Rundweg von ca.15km Länge durch abwechslungsreiche Landschaft und mit zahlreichen schönen Ausblicken.

Ein Beschilderungssystem fehlt.

HANDLUNGSFELDER

- Ausbau sanfter naturnaher Tourismus
- Erhaltung der unverfälschten Struktur
- Vermarktung Naturlehrpfad
- Einrichtung touristisches Leitsystem

BEWERTUNG





EINSTUFUNG

ORTSTEIL MIT MITTLERER PROBLEMINTENSITÄT

SEK SAALFELD

FORTSCHREIBUNG 2018

ORTSTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



41 JEHMICHEN

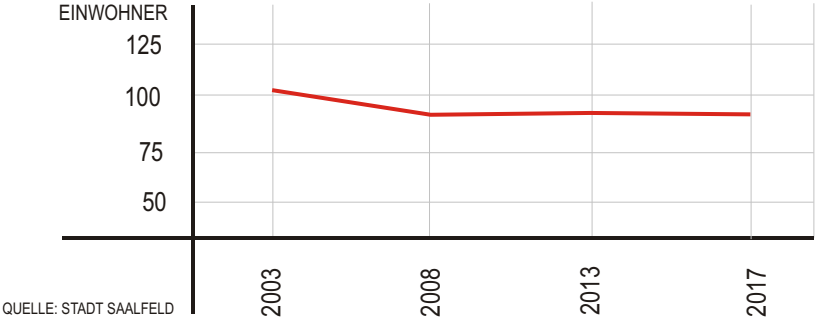
DATEN

EINWOHNER(2003)	101
EINWOHNER(2008)	87
EINWOHNER(2013)	89
EINWOHNER(2017)	85

(einschließlich Lositz)

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

-15,84%



QUELLE: STADT SAALFELD

BESCHREIBUNG

Jehmichen wurde als Rundlingsdorf um einen kleinen Dorfteich angelegt und erstmals im Jahr 1414 urkundlich erwähnt. Die prägnante Struktur ist weitestgehend unverfälscht, wurde baulich nicht überformt.
Aufgrund der idyllischen Lage war der kleine Ort schon in der Vergangenheit touristisch nachgefragt. Im Rahmen von Privatinitiativen wird auch heute noch versucht, der Nachfrage gerecht zu werden. So gibt es im Ort Ferienwohnungen, eine Pferdepension und die kleine Gaststätte bietet selbst hergestelltes Brot und Käse an.

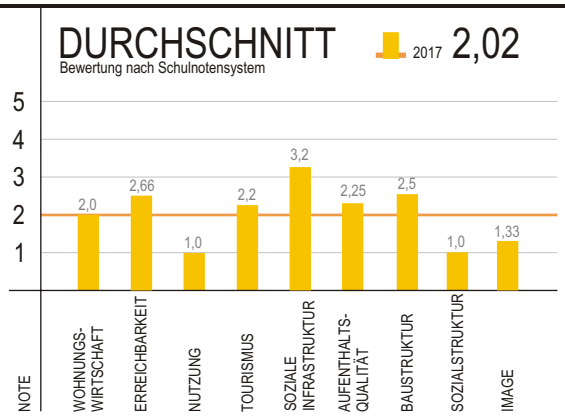
Weiterhin gibt es eine Freiwillige Feuerwehr, die verschiedene Aktivitäten durchführt.

Ein Beschilderungssystem fehlt.

HANDLUNGSFELDER

- Ausbau sanfter naturnaher Tourismus
- Erhaltung der unverfälschten Struktur
- Einrichtung touristisches Leitsystem

BEWERTUNG





EINSTUFUNG

ORTSTEIL MIT MITTLERER PROBLEMINTENSITÄT

SEK SAALFELD

FORTSCHREIBUNG 2018

ORTSTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



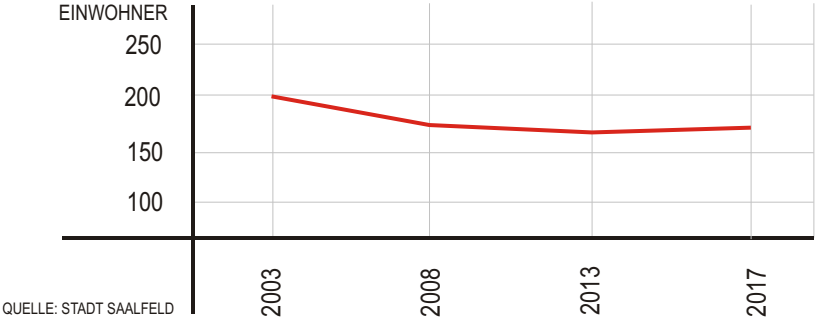
42 EYBA

DATEN

EINWOHNER(2003)	198
EINWOHNER(2008)	170
EINWOHNER(2013)	162
EINWOHNER(2017)	168

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

-15,15%



QUELLE: STADT SAALFELD

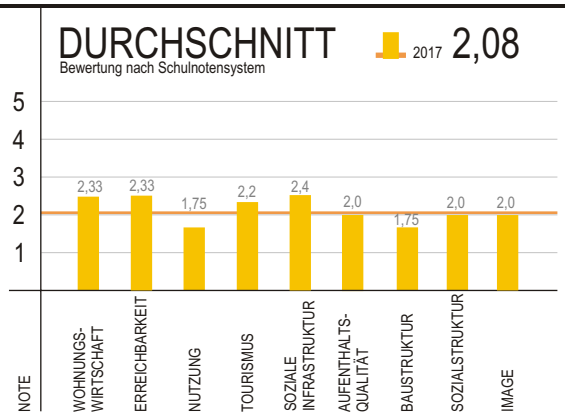
BESCHREIBUNG

Der erstmals 1348 urkundlich erwähnte Ort Eyba, liegt auf einer Höhe von ca. 550 m über NN.
Das 1553 - 1555 erbaute Schloss ist bis heute ein bedeutender Anziehungspunkt in der Region.
Auch die 1719 errichtete Kirche ist über den Ortsrand hinaus bekannt und beliebt.
Geringfügige Überformungen beschränken sich auf bauliche Erweiterungen entlang der Ausfallstraßen. Im Rahmen der zukünftigen Entwicklung sollte dem Anspruch nach geschlossenen Ortsrändern weiter Rechnung getragen werden, um einer weiteren Zersiedlung entgegenzuwirken. Eyba wird in erster Linie als Wohnort genutzt. Im Rahmen der Dorferneuerung wurden einzelne Bereiche saniert.
Durch das Schloss, das u.a. für Tagungen genutzt wird, bieten sich für den Ort weitere touristische Entwicklungsmöglichkeiten.
Die ortsansässige Feuerwehr sowie Jugendclub sorgen für ein reges Dorfleben.
Im Ort selbst sind keine Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Durch die gute Anbindung über die B281 sind diese in Saalfeld und in den benachbarten Orten sehr gut erreichbar.

HANDLUNGSFELDER

- Begrenzung Flächenausdehnung
- Weiterführung Sanierung öffentlicher Räume
- Förderung Schlosstourismus

BEWERTUNG





EINSTUFUNG

ORTSTEIL MIT MITTLERER PROBLEMINTENSITÄT

SEK SAALFELD

FORTSCHREIBUNG 2018

ORTSTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



43 KNOBELSDORF

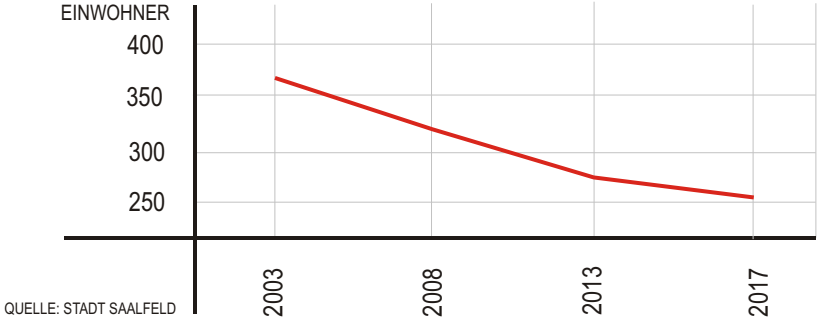
DATEN

EINWOHNER(2003)	365
EINWOHNER(2008)	321
EINWOHNER(2013)	275
EINWOHNER(2017)	253

(einschließlich Reschwitz)

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

-30,68%



QUELLE: STADT SAALFELD

BESCHREIBUNG

Knobelsdorf- ein kleiner Weiler südöstlich von Saalfeld wurde 1417 erstmals urkundlich erwähnt.
Heute leben ca. 40 Menschen dort.
Der Ort verfügt über eine Bergkirche.
Weiterhin gibt es ein Dorfgemeinschaftshaus und einen Spielplatz.

Im Rahmen der Dorferneuerung wurden verschiedene Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

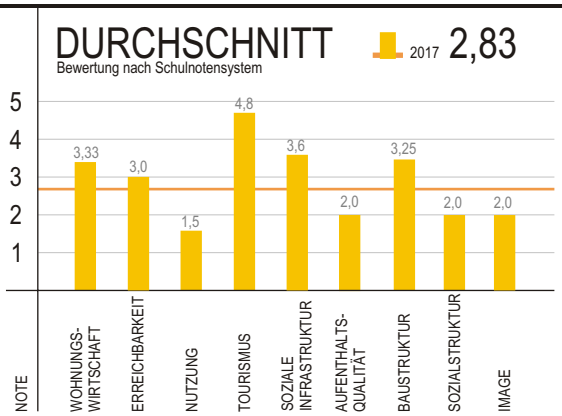
Schon vor der Eingemeindung gehörte die kleine Siedlung zu Reschwitz.

Auffällig ist der enorme Bevölkerungsrückgang (30%) zwischen 2003 und 2017, der sich vermutlich durch die Verluste in Reschwitz begründet.

HANDLUNGSFELDER

- Weiterführung Sanierung öffentlicher Räume
- Sanierung Gebäudebestand
- Erhaltung Dorfgemeinschaftshaus und Spielplatz

BEWERTUNG





EINSTUFUNG

ORTSTEIL MIT ERHÖHTER PROBLEMINTENSITÄT

SEK SAALFELD

FORTSCHREIBUNG 2018

ORTSTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



44 RESCHWITZ

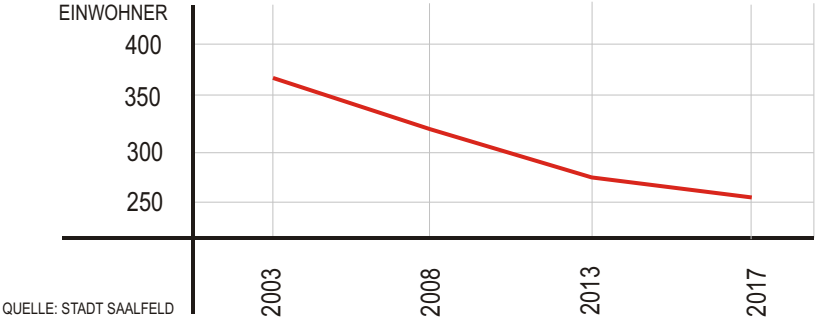
DATEN

EINWOHNER(2003)	365
EINWOHNER(2008)	321
EINWOHNER(2013)	275
EINWOHNER(2017)	253

(einschließlich Knobelsdorf)

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

-30,68%



QUELLE: STADT SAALFELD

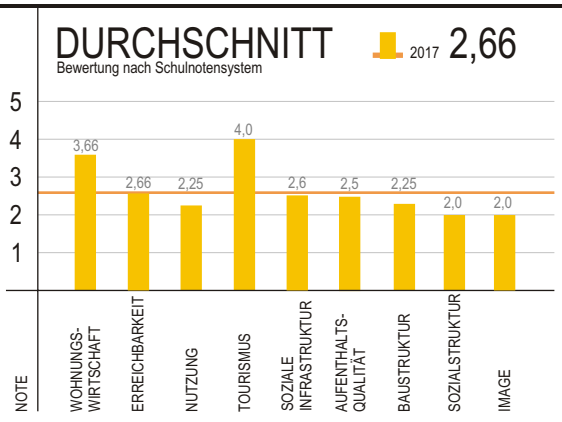
BESCHREIBUNG

Reschwitz wurde 1114 erstmalig erwähnt, liegt direkt an der Saale auf einer Höhe von rund 220 m über NN. Der Ort ist in seiner Struktur weitestgehend unverfälscht, kompakt und von überwiegend sanierter Bausubstanz geprägt. Der auffallend hohe Bevölkerungsverlust widerspricht dem Erscheinungsbild. Reschwitz ist von vielen Standortvorteilen geprägt: Nähe zur Stadt Saalfeld, seiner Lage an der Saale, seiner Waldnähe und vielfältigen Möglichkeiten der Freizeitbeschäftigung, wie Wandern, Radfahren oder Wasserwandern. Der Saaleradweg geht direkt durch den Ort. Weiterhin existiert ein Bienenlehrpfad. Im Ort befindet sich außerdem das ehemalige Edelhof-Gut, welches dem Besitzer der Schokoladenfabrik gehörte, später als FDGB-Heim genutzt wurde, nun verfällt und aufgrund des enormen Schadensbildes nicht mehr erhalten werden kann. Der Tourismus in Reschwitz ist ausbaufähig. Es gibt zahlreiche Aufgabenfelder: U.a. den Aufbau einer Gastronomie mit Biergarten, Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten (Hostel, Radhotel, Jugendherberge) sowie die Beschilderung der Rad- und Wanderwege. Kulturscheune, die Jugendfeuerwehr und Tischtennisverein sorgen für ein reges kulturelles und Vereinsleben.

HANDLUNGSFELDER

- Revitalisierung Brache Edelhof- Gut
- Ausbau touristische Infrastruktur
- Förderung Rad- und Wassertourismus
- Einrichtung touristisches Leitsystem

BEWERTUNG





EINSTUFUNG

ORTSTEIL MIT ERHÖHTER PROBLEMINTENSITÄT

SEK SAALFELD

FORTSCHREIBUNG 2018

ORTSTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



45 WITTGENDORF

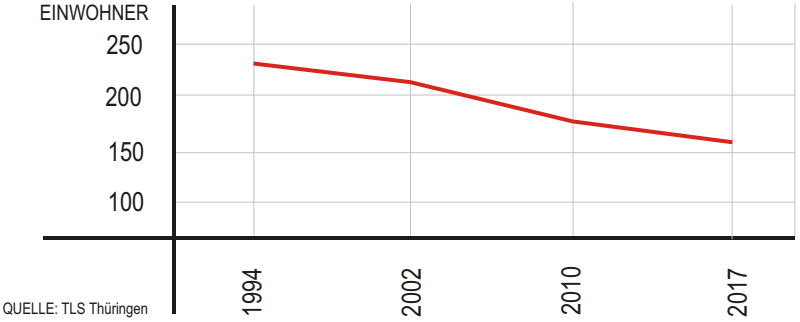
DATEN

EINWOHNER(1994)	231
EINWOHNER(2002)	210
EINWOHNER(2010)	184
EINWOHNER(2017)	160
PROGNOSE 2035	105

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

zwischen 1994 und 2017

-31%



QUELLE: TLS Thüringen

BESCHREIBUNG

Wittgendorf wurde erstmals 1267 urkundlich erwähnt und gehört damit zu den ältesten Ortschaften der Region. Seit dem 06. Juli 2018 gehört der Ort zu Saalfeld. Davor war er Teil der Verwaltungsgemeinschaft Mittleres Schwarzatal mit Sitz in Sitzendorf. Mit annähern 160 Einwohnern zählt Wittgendorf zu den Ortsteilen mittlerer Größe. Der Bevölkerungsrückgang von 31% zwischen 1994 und 2017 entspricht den Durchschnittswerten benachbarter Ortschaften. Laut Prognosen des Landesamtes für Statistik leben im Jahr 2035 noch 105 Einwohner in Wittgendorf, was einem nochmaligen Rückgang um 34 Prozent und im Vergleich zu 1994 um 55 Prozent entspricht. Überalterung und Wegzug jüngerer Generationen wird diese Tendenz nicht aufhalten können.

Der Grundriss des Ortes wirkt weitestgehend unverfälscht. Eine kompakte Bebauungsstruktur gruppiert sich um einen zentralen Dorfanger. Am südlichen Rand sind Tendenzen der Zersiedlung zu erkennen. Zukünftig sollte eine solche Entwicklung verhindert werden. Vor allem vor dem Hintergrund der abnehmenden Bevölkerungszahl ist eine weitere Ausdehnung der Ortslage zu vermeiden.

HANDLUNGSFELDER

In den 1970-er Jahren erlebte der Ort mit der Vergabe des Prädikats “Staatlich anerkannter Erholungsort” einen touristisch Aufschwung. Heute wird mit der Wiedereröffnung des unweit gelegenen “Auebades” und dem ansässigen Campingplatz versucht, den Tourismus wiederzubeleben. Dies wird auch zukünftig als Chance der Ortsstabilisierung (im Verbund mit den benachbarten Ortsteilen) gesehen.

BEWERTUNG

EINSTUFUNG

ORTSTEIL MIT MITTLERER PROBLEMINTENSITÄT

ISEK SAALFELD

FORTSCHREIBUNG 2018

ORTSTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



46 REICHMANNS-DORF

DATEN

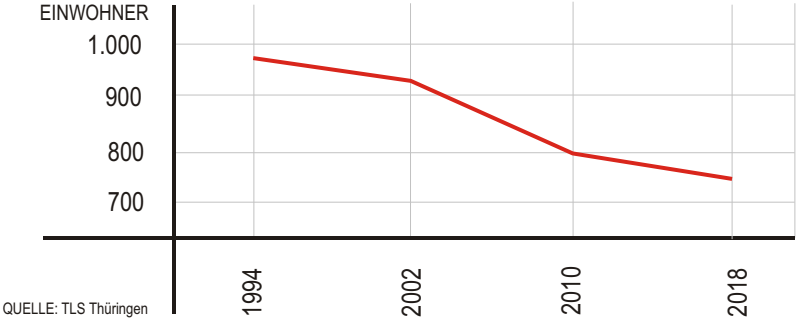
EINWOHNER(1994)	983
EINWOHNER(2002)	922
EINWOHNER(2010)	803
EINWOHNER(2018)	758
PROGNOSE 2035	482

(einschließlich Gösselsdorf)

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

zwischen 1994 und 2018

-23%



QUELLE: TLS Thüringen

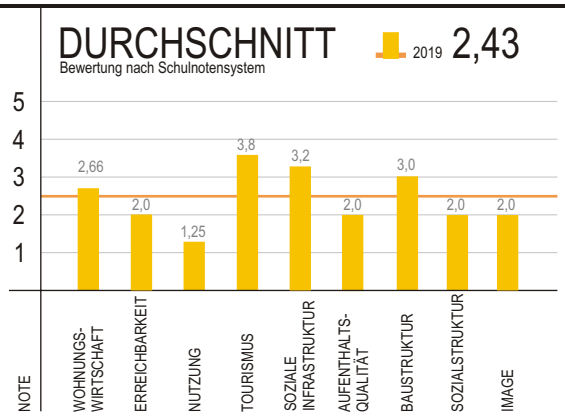
BESCHREIBUNG

Reichmannsdorf mit den Ortsteilen Gösselsdorf und Schlagethal wurde am 01.01.2019 zur Kreisstadt Saalfeld eingemeindet. Traditionell war dieser Ort ebenfalls durch Landwirtschaft und Bergbau, v.a. dem Goldabbau geprägt. Die Sage vom Goldberg, die aus Reichmannsdorf stammt, ist über die Grenzen von Thüringen bekannt. Der Grundriss des Ortes wird durch eine weitläufige Bebauung bestimmt, die sich entlang der Straßen um eine große landwirtschaftlich genutzt Fläche gruppiert. Der Bereich um die Kirche lässt die Ortsmitte erahnen. Im Zuge der Dorferneuerung wurden die Durchgangsstraße, der Platz vor der Kirche und das Rotschnabelnest saniert. In den oberen Räumen befindet sich ein Gemeindesaal, in den unteren Räumen ein Museum mit einer liebevoll eingerichteten Märchen- u. Handwerksaustellung sowie einer Auswahl an Büchern der aus Reichmannsdorf stammenden international bekannten Kinderbuchillustratorin Johanna Kirschstein. Entwicklungschancen für den Ort werden im Ausbau des Tourismus gesehen. Die Belebung erweist sich bis dato als schwierig. Es fehlt an der nötigen Infrastruktur , wie z.Bsp. einem fehlenden Rad- und Wanderwegenetz, einer unzureichenden Beschilderung, fehlenden Gastronomie sowie Beherbergungsstätten. Weiterhin kommt es auf den großflächigen Weideflächen zu Konflikten mit touristisch wünschenswerten Rad- und Wanderwegen. Auch das traditionelle Goldwaschen kann momentan aufgrund eines Verbots touristisch nicht vermarktet werden.

HANDLUNGSFELDER

Um den Tourismus voranzubringen, bedarf es Entwicklungskonzepte für die gesamte Region!

BEWERTUNG





EINSTUFUNG

ORTSTEIL MIT ERHÖHTER PROBLEMINTENSITÄT

ISEK SAALFELD

FORTSCHREIBUNG 2018

ORTSTEILPASS

STÄDTISCHE WOHN- & MISCHGEBIETE



47 SCHMIEDEFELD

DATEN

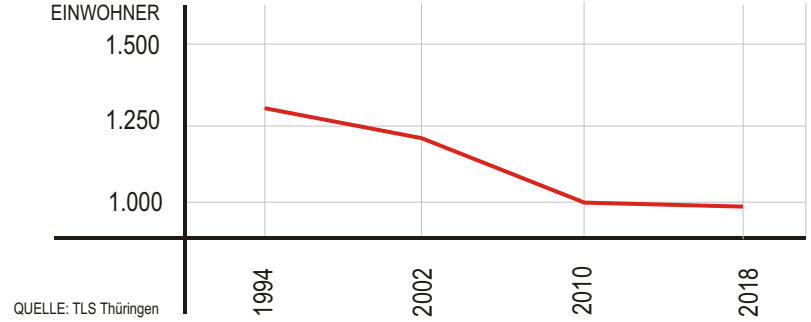
EINWOHNER(1994)	1.373
EINWOHNER(2002)	1.225
EINWOHNER(2010)	1.026
EINWOHNER(2018)	994
PROGNOSE 2035	634

(einschließlich Taubenbach)

BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

zwischen 1994 und 2018

-28%



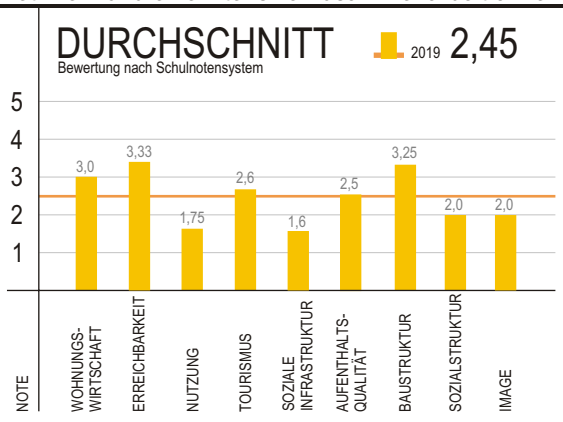
QUELLE: TLS Thüringen

BESCHREIBUNG

Schmiedefeld, 1414 erstmals urkundlich erwähnt, war bis Mitte des 20.Jhd. wirtschaftlich durch den Bergbau geprägt. Zum 01.01.2019 erfolgte die Eingemeindung zur Kreisstadt Saalfeld. Vorher gehörte er zur Verwaltungsgemeinschaft Lichtetal am Rennsteig. Die Ortslage, die sich aus den Ortsteilen Altschmiedefeld, Neuschmiedefeld und Taubenbach zusammensetzt, erstreckt sich entlang der Bundesstraße B281. Durch den erhöhten Durchgangsverkehr kommt es vor allem in den direkt anliegenden Wohnlagen zu Nutzungskonflikten. In seiner Gesamtheit wirkt das Ortsbild unstrukturiert und ungestaltet. Bis auf die Bundesstraße besteht für alle Straßen- und Platzräume erheblicher Sanierungsbedarf. Besonders Altschmiedefeld ist geprägt durch teils brachliegende Gebäude und enge, unsanierte Straßen. Die bewegte Topographie sorgt hier für eine schwierige Erschließungsituaiton. In Neuschmiedefeld befindet sich die gewählte Ortsmitte mit Tourismusinfo und Gemeindesaal. Die Ausstattung mit sozialen Einrichtungen ist gut. Grundschule, Kindergarten sowie Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden. Taubenbach ist stark gewerblich geprägt. Insgesamt ist Schmiedefeld durch seine breitgefächerte Firmenstruktur sehr gut aufgestellt. Die Anbindung an den ÖPNV ist gut. Die Stabilität des ÖPNV ist nicht nur für die Bewohner, sondern auch für den Tourismus von existenzieller Bedeutung. Schmiedefeld, einst ein beliebter Urlaubsort,versucht sich neu zu vermarkten. Vor allem in der Förderung des Rad- und Wandertourismus sowie der Vermarktung der Morassinagrotte als Heilgrotte und Schaubergwerk werden Entwicklungschancen gesehen. Die reizvolle Landschaft reicht allein nicht aus, um Touristen in die Region zu holen. Hier bedarf es regionaler Entwicklungskonzepte! Ziel sollte ein intaktes Netzwerk und eine intensive Zusammenarbeit ohne Konkurrenzdenken über die Ortsgrenzen hinaus sein!

HANDLUNGSFELDER

BEWERTUNG





EINSTUFUNG

ORTSTEIL MIT ERHÖHTER PROBLEMINTENSITÄT

5.2. VERTIEFUNGSBEREICHE

5.2.1
ALTSTADT
NÖRDLICHE VORSTADT

Vision
Die denkmalgerechter Stadtsanierung der letzten Jahre schlägt sich im beispielhaften Bild der Altstadt nieder. Nicht nur Bewohner schätzen die Qualität des Zentrums. Auch für Touristen ist das Herzstück ein beliebtes Ausflugsziel geworden. Die Aufenthaltsqualität hat sich aufgrund des reduzierten Verkehrsaufkommens verbessert, die Nutzungsmischung ist ausgewogen. Die Eínzelhandels-einrichtungen in der Blankenburger Straße bieten ein breit gefächertes Warensortiment.
Die Nördliche Altstadt hat von der großen Nachfrage profitiert und sich weiter zu einem beliebten Wohnstandort entwickelt.


Stadt Saalfeld
Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept
Wohnnutzung
Mischnutzung
Sondernutzung
erhöhter Durchgrünungsgrad in bestehenden Wohnquartieren
erhaltenswerte Raumkanten
übergeordnete Grünstrukturen
von Bebauung frei zu haltende Grün- und Freiflächen
übergeordnete Grünstrukturen mit punktueller kleinteiliger Bebauung
nachrichtliche Übernahme
Baulücke Leerstand
Baulücke Wohnungsbau
Baulücke Gewerbe
Strukturentwicklungsplan "Altstadt/ Nördliche Vorstadt"
Erfurt & Partner GmbH
A.- Hess- Str. 4
99094 Erfurt
M 1:2500
Sept. 2018
Saaleaue als übergeordneter Grünzug
Saale
behutsame Verdichtung unter Wahrung bestehender Blockrandstrukturen
Erhaltung der Quartiersstrukturen mit grünen Innenhöfen
Freihalten des grünen Ringes um die Altstadt Einordnung begrünter Parkplätze
Darrtor
Saaltor
Sanierung/ Belebung Stadttore
Breitbandausbau und kostenfreies Internet
Blankenburger Tor
Sanierung Blankenburger Straße und Kirchplatz als prioritäre Maßnahmen
Freihalten des grünen Ringes um die Altstadt Einordnung begrünter Parkplätze
Markt
Erhaltung und Stärkung des Einzelhandels
Stärkung der Wohnfunktion
Kitzerstein
Einordnung von Spielpunkten
Sanierung/ Belebung Hutschachtel
Mischgebietsnutzung im Kernbereich
Hoher Schwarm
lockere Bebauung mit hohem Durchgrünungsgrad
Schaffung zusätzlicher Raumangebote für Stadtmuseum
Erhaltung der Stadtmauer
Erhaltung der Freifläche
Hirschengasse
Lange Gasse
Friedensstraße
Auf dem Graben
Alter Markt
Puschkinstraße
Saalstraße
Gerbergasse
Webergasse
Am Hügel
Unterm Kitzerstein
Schwarmgasse
Niedere Köditzgasse
Köditzgasse
Brudergasse
Albrecht-Dürer-Straße
Breitscheidstraße
Käthe-Kollwitz-Straße
Dr.-Wilhelm-Külz-Straße
Bahnhofstraße

5.2.2
OBERE STADT WEST

Vision

Die Obere Stadt West ist als Wohnstandort vor allem bei jungen Familien beliebt. Die gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur ermöglicht kurze Wege. Auch die Nähe zur Altstadt spricht für die Lagegunst des Gebietes. Die charakteristische Quartiersstruktur mit geschlossenen Rändern und durchgrünten Innenhöfen wurde konsequent erhalten bzw. weitergeführt.

Stadt Saalfeld

Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept

Erhaltung Trendsportanlage

Landespolizeiinspektion Saalfeld

Freihalten des grünen Ringes
um die Altstadt
Nutzung als begrünte Parkplätze

Mischgebietsstruktur
in den Übergangsbereichen

Erhaltung der weitestgehend unverfälschten
Quartiersstrukturen mit hochwertiger Einzelhausbebauung
und unverbauten Gartenzonen

Kindertagesstätte

lockere Bebauung mit
hohem Durchgrünungsgrad

unbefriedigendes Beispiel für Nachverdichtung
durch Ignoranz der bestehden Baustrukturen
und unzureichenden Freiflächenzonierung

Durchmischung mit sozialer Infrastruktur

Aufwertung des
Sportplatzes

Erhaltung der Freifläche

Erhaltung des Schulstandortes

städtebaulich unbefriedigende
Überbauung des
Quartierinnenbereichs

Stärkung der Wohnfunktion

Quartier mit Mischgebietscharakter
als Übergangszone zum Wohnen

Stärkung Nahversorgungsfunktion

Erhaltung medizinische Fachschule

Umnutzung in Hospiz
Umzug des Jugendzentrums in Orangerie

Erhaltung der Quartiersstrukturen
mit grünen Innenhöfen

Ergänzung fehlender Raumkanten
alternativ durch Baumpflanzungen
Erhöhung des Durchgrünungsgrad
der Freiflächen

Promenadenweg
Zur Viehtreibe
Zum Eckardtsanger
Am Mittleren Boden
Bebel-Platz
Schillerstraße
Am Blankenburger Tor
Dr.-Wilhelm-Külz-Straße
Lutherstraße
Münzplatz
Melanchthonstraße
Rainweg
Kastanienweg
Zum Lerchenhügel
Wielandstraße
Herderstraße
Pförtenstraße
Kleiststraße
Guttenbergstraße
Sonneberger Straße
Albrecht-Dürer-Straße
Eichendorffstraße
Uhlandstraße
Körnerstraße
Schenkendorfstraße
Sagittariusstraße
Kircherstraße
Blankenburger Straße
Kirchplatz
Markt
Breitestraße
Obere Straße
Grüne Mitte

- Wohnnutzung
- Mischnutzung
- Sondernutzung
- Ver- und Entsorgung
- erhaltenswerte Raumkanten
- übergeordnete Grünstrukturen
- von Bebauung frei zu haltende Grün- und Freiflächen

nachrichtliche Übernahme

- Baulücke Leerstand
- Baulücke Wohnungsbau
- Baulücke Gewerbe

Strukturentwicklungsplan
"Obere Stadt West"

Erfurt & Partner GmbH
A.- Hess- Str. 4
99094 Erfurt

M 1:2500

Sept. 2018

5.2.3
G R Ü N D E R Z E I T

Vision
Der heterogene Stadtteil hat sich weiter stabilisiert. Es wurden Brachen nachgenutzt, Quartiersränder geschlossen und Innenhöfe zu hochwertigen Aufenthaltsflächen umgestaltet. Die ehemaligen Gewerbeflächen an der Bohnstraße wurden unter Berücksichtigung der Nähe zur Saaleaue und des Hohen Schwarms beispielhaft nachgenutzt.

Stadt Saalfeld

Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept

Wohnnutzung

Mischnutzung

Sondernutzung

Ver- und Entsorgung

erhaltenswerte Raumkanten

übergeordnete Grünstrukturen

von Bebauung frei zu haltende Grün- und Freiflächen

nachrichtliche Übernahme

Baulücke Leerstand

Baulücke Wohnungsbau

Baulücke Gewerbe

Hoher Schwarm

Stärkung des grünen Ringes um die Altstadt

lockere Bebauung mit hohem Durchgrünungsgrad

Nachnutzung des ehemaligen Schlachthofgeländes unter Berücksichtigung vorhandener Altlasten

Erhaltung der Freifläche

Entkernung und Neuordnung stark überbauter Bereiche

Erhaltung Parkplatz mit zusätzlicher Begrünung

Mischgebiet auf ehemaligen Gewerbeflächen entkernen und neu ordnen unter Berücksichtigung der Saalenähe

beispielhafte Umgestaltung auf dem Gelände des ehemaligen Verpackungsmittelwerkes

Stärkung der Wohnfunktion

Reparatur der heterogenen Baustruktur durch gezielte Umstrukturierung und Baugebote

heterogene Strukturen unterschiedlicher Entstehungsepochen

Ziel:
geschlossene Blockrandstrukturen mit hochwertigen Freiraumbereichen im Innenbereich

Stärkung des Schulstandortes

Strukturentwicklungsplan "Gründerzeit"

Erfurt & Partner GmbH
A.- Hess- Str. 4
99094 Erfurt

M 1:2500

Sept. 2018

5.2.4
A L T - S A A L F E L D

Vision
Das Gebiet hat sich neben den bestehenden harmonisch eingebetteten nicht störenden Gewerbebetrieben zu einem lukrativen Wohnstandort entwickelt. Die Nähe zur Saale, die historisch kleinteilige Struktur und die Nähe zum Stadtzentrum machen das Quartier besonders attraktiv. Attraktive Fuß- und Radwege in den übergeordneten Grünzügen entlang der Saale garantieren einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Stadt Saalfeld

Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept

von Bebauung freizuhaltender Grünzug der Saaleaue

Bauflucht straßenbegleitend

Neuordnung unstrukturierter Bereiche

mehrgeschossige Bauweise entlang der Pestalozzistraße

Schließung der Quartiersränder mit kleinteiliger offener Bebauung

Ausbau des übergeordneten Grünzuges entlang der Saale

kleinteilige Bebauung im rückwärtigen Bereich

Schaffung eines Grüngürtels zur Saaleaue mit öffentlicher Nutzung in Form von Fuß- und Radwegeverbindungen

Teilung des Quartiers durch zusätzliche Erschließung möglich

Schaffung zusätzlicher Fuß- und Radwegeverbindungen

Ausbau der Erschließungsanlagen bei Nachverdichtung erforderlich

von Bebauung freizuhaltende Innenbereiche

Mischgebiet als Übergangszone

Erhaltung des Großgrünbestandes

Mischgebiet mit offener Bebauung entlang der Straße und hohem Durchgrünungsgrad Öffnung zur Saaleaue

Erhaltung der Gartenanlagen

behutsame Einbettung des Innovationsunternehmens

Strukturergänzung mit kleinteiliger Bebauung unter Wahrung der bestehenden Dorfstruktur

Durchgrünung des Gewerbegebietes

bauliche Ergänzungen im rückwärtigen Bereich der bestehenden straßenbegleitenden Bebauung

Schaffung eines Grüngürtels zur Saaleaue mit öffentlicher Nutzung in Form von Fuß- und Radwegeverbindungen

von Bebauung freizuhaltender Grünzug entlang der Saaleaue

Mischgebiet mit offener Bebauung entlang der Straße und hohem Durchgrünungsgrad Öffnung zur Saaleaue Bebauung des ehem. Baugesa- Geländes in offener Bauweise mit beispielsweise max. 3 geschossigen Stadtvillen

Saale

Scheffelstraße

Diesterwegstraße

Pestalozzistraße

Kulmstraße

Lachstraße

Eisenstraße

Altsaalfelder Straße

Mühlweg

Karl-Liebknecht-Straße

Gartenstraße

Carl-Zeiss-Straße

Bleichanger

Pößnecker Straße

Bahnhofstraße

Alter Markt

Grünhain

Gasse

Wohnnutzung

Mischnutzung

Sondernutzung

Ver- und Entsorgung

erhöhter Durchgrünungsgrad

erhaltenswerte Raumkanten

übergeordnete Grünstrukturen

von Bebauung frei zu haltende Grün- und Freiflächen

nachrichtliche Übernahme

Baulücke Leerstand

Baulücke Wohnungsbau

Baulücke Gewerbe

Fuß- und Radwegeverbindung

Strukturentwicklungsplan
Teilbereich "Alt- Saalfeld"

Erfurt & Partner GmbH
A.- Hess- Str. 4
99094 Erfurt

M 1:2500

Sept. 2018

5.2.5
G Ü T E R B A H N H O F
"Drehscheibe Saalfeld"

Vision

Der ehemalige Güterbahnhof hat sich als regional bekannter Eventstandort etabliert und zieht mit kulturellen Höhepunkten eine Vielzahl von Touristen an. Die Vielfalt der Angebote lassen die ehemalige Brache zu einem multikulturellen Ort zur freien kreativen Entfaltung werden. Eng verbunden mit der Saalfelder Traditionspflege der Schokoladen- und Braukunst erhält der Ort einen besonders spannenden und individuellen Charakter.


Stadt Saalfeld
Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept
Wohnnutzung
Mischnutzung
Gewerbenutzung
Sondernutzung
Bahnanlagen
Museumsgelände
Containerterminal
Parkplatz
erhaltenswerte Raumkanten
übergeordnete Grünstrukturen
von Bebauung frei zu haltende Grün- und Freiflächen
nachrichtliche Übernahme
Baulücke Leerstand
Baulücke Wohnungsbau
Baulücke Gewerbe
Fuß- und Radwegeverbindung
Strukturentwicklungsplan "Güterbahnhof"
Erfurt & Partner GmbH
A.- Hess- Str. 4
99094 Erfurt
M 1:2500
Sept. 2018
Brauerei
B 281
Kulmstraße
Eisenstraße
An der Politz
Bonhoefferstraße
Carl-von-Ossietzky-Straße
P&R Parkplatz
Drehscheibe Saalfeld
alter Lokschuppen:
- Event- und Genusskultur
- Eisenbahnmuseum
- Kreativräume
- Indoor-Spielhalle
- Kletterhalle
Outdoorspielplatz
Festwiese
Traditionsbahn
Fuß- und Radwegeverbindung Stadtzentrum- Gorndorf
Freigelände Eisenbahnmuseum
Anlagen der deutschen Bahn
Stellwerk
Fußgängerbrücke
Containerterminal
Hinterm Bahnhof
Abstandsgrün
Bahnhof
Parkplatz

5.3 Geschosswohnungsbaustandorte

5.3.1 Bestandsanalyse

Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wurden die Bestände folgender institutioneller Wohnungsanbieter (gesamt 6.271 WE) untersucht:

Maxhütte:	546 WE
WG Saalfeld:	2.358 WE
WOBAG:	2.572 WE
ARE:	282 WE
TAG (*Annington*):	91 WE
CZS:	120 WE
GIV:	86 WE
GWG:	144 WE
HWG:	72 WE

Die untersuchten Bestände liegen in folgenden Gebieten:

UG 1:	Gorndorf- Nord
UG 2:	Gorndorf- Denkmal
UG 3:	Gorndorf- Mitte
UG 4:	Gorndorf- Lerchenbühl
UG 5:	Gorndorf- Bernhardsgraben
UG 6:	Pestalozzistraße
UG 7:	Kaserne
UG 8:	Krankenhaus
UG 9:	Obere Stadt
ES:	Einzelstandorte (Gesamtstadt)

MARKTANTEIL

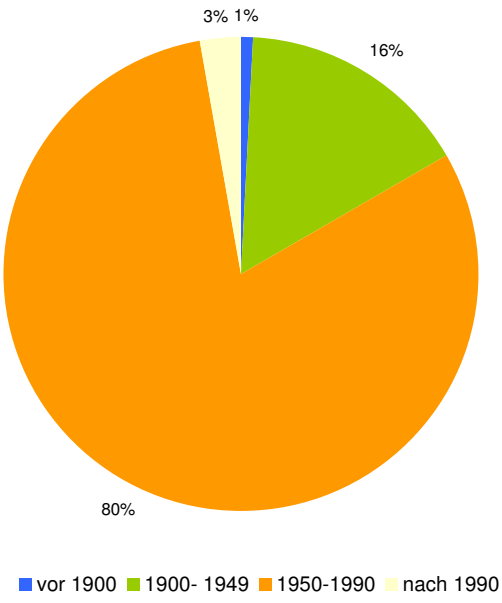
Anteil Wohnungsbestände der Wohnungsunternehmen am Saalfelder Wohnungsmarkt



Der untersuchte Bestand von gesamt 6.271 Wohneinheiten entspricht einem Anteil von 43% am gesamten Saalfelder Wohnungsmarkt.

ALTERSGRUPPEN

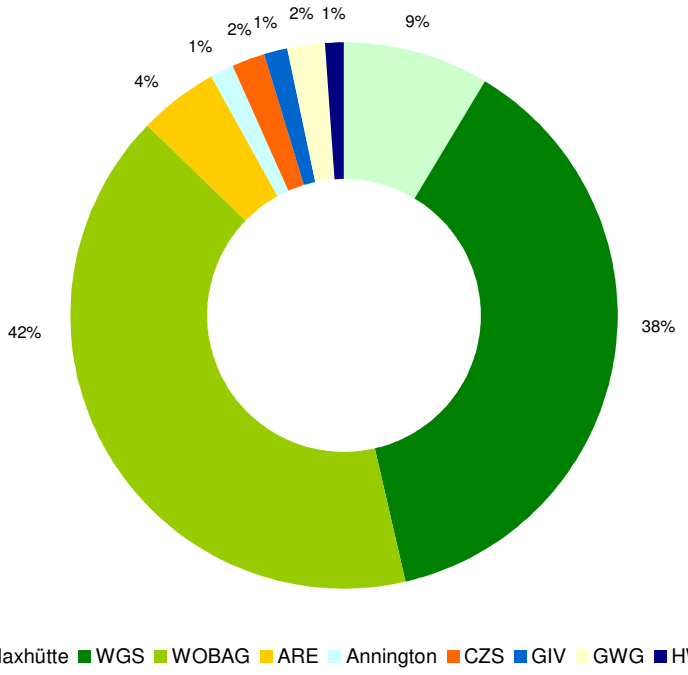
untersuchter Gebäudebestand der Wohnungsunternehmen nach Altersgruppen



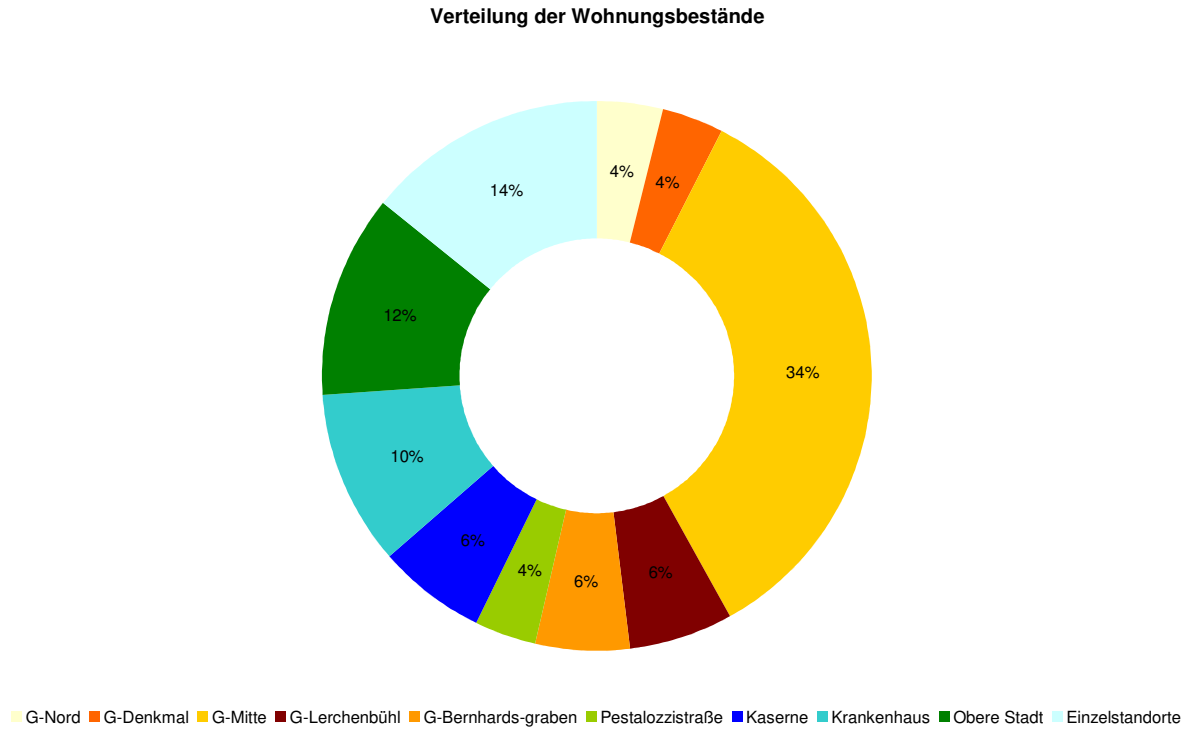
Die Gruppe der untersuchten Gebäude, die zwischen 1950 und 1990 errichtet wurden, überwiegt mit 80%.

VERTEILUNG

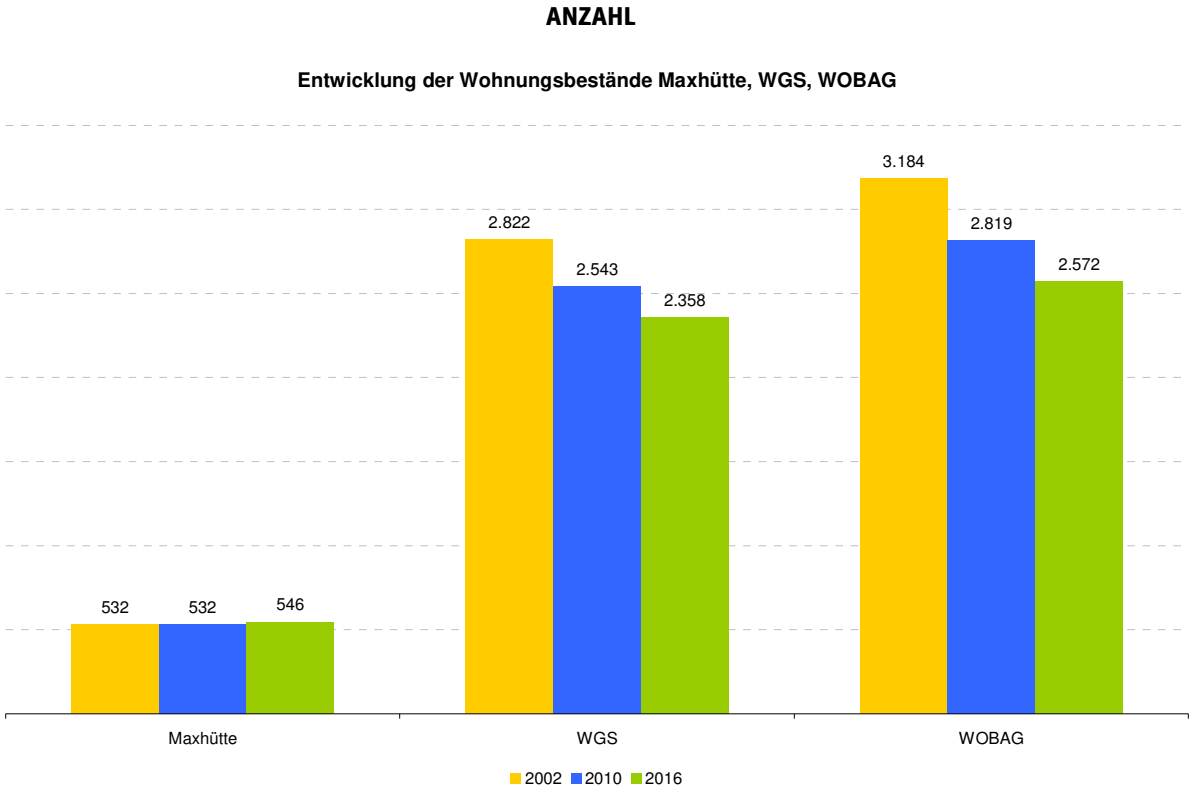
Anteil Eigentümer



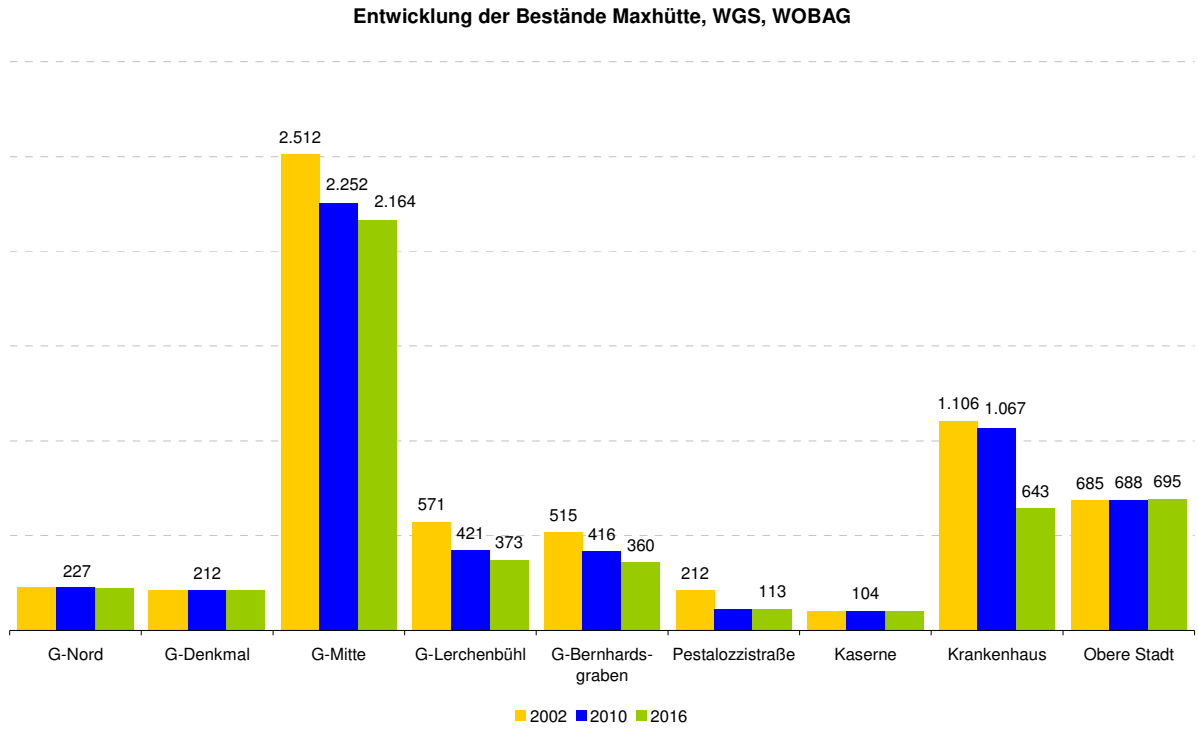
Die WOBAG, Wohnungsgenossenschaft Saalfeld (WGS) und Maxhütte sind am stärksten vertreten.



Der überwiegende Teil (63%) der analysierten Gebäude befindet sich in Gorndorf.

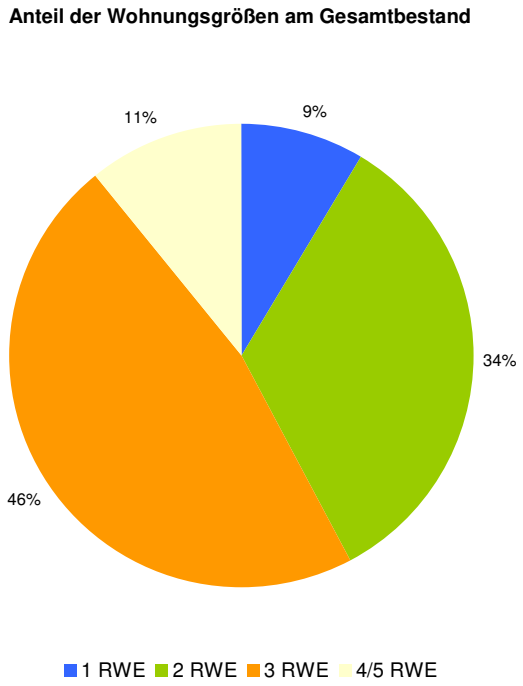


Zwischen 2002 und 2016 reduzierte sich der Bestand der WG Saalfeld (WGS) um 16%, der WOBAG um 19%. Die Gesamtzahl schließt die 129 Wohneinheiten ein, die im genannten Zeitraum zusätzlich errichtet wurden. (WG Saalfeld: 111 WE; WOBAG 18 WE)



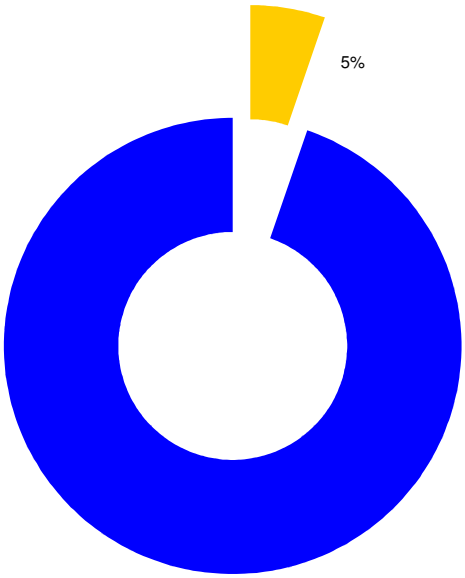
Der Vergleich der Bestandsentwicklung zeigt deutlich, in welchen Gebieten Rückbau stattgefunden hat. In Gorndorf- Mitte reduzierte sich der Bestand um 16%, Am Lerchenbühl um 35%, in der Pestalozzistraße um 47% und am Krankenhaus um 42%. Die Zahlen sprechen für die Umsetzung der Zielstellungen aus vorangegangen Stadtentwicklungskonzepten (2002, 2010).

WOHNUNGSGRÖßEN



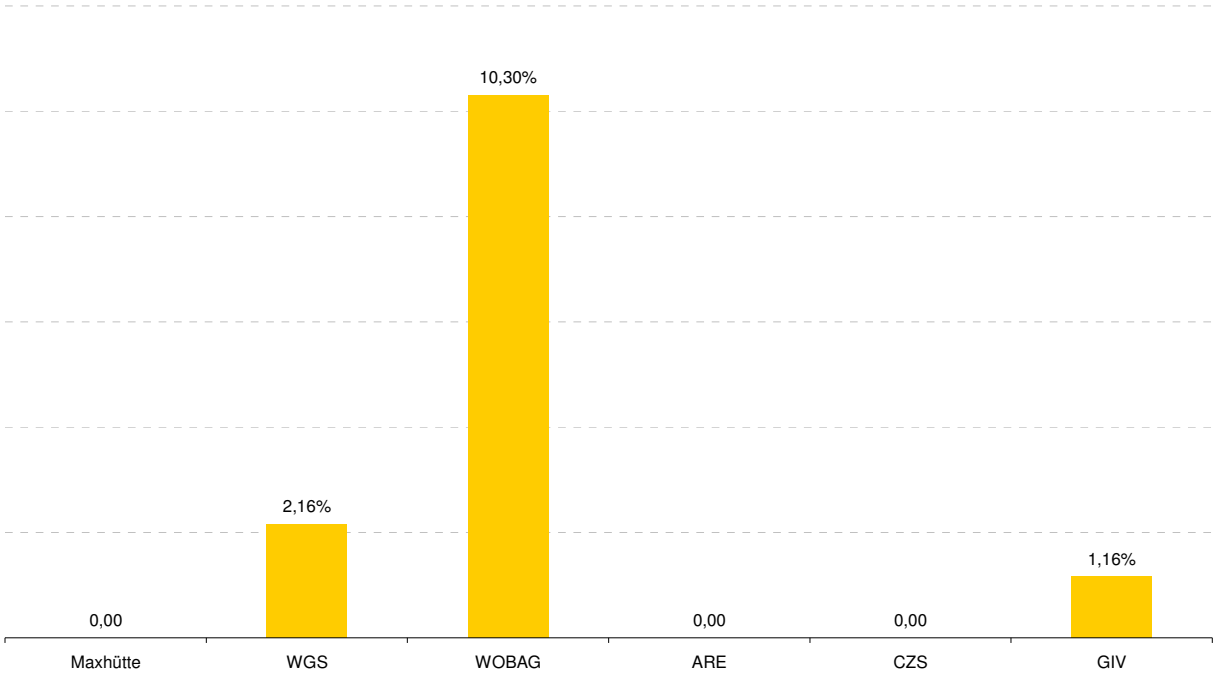
Der Anteil der 3-Raumwohnungen überwiegt. Dagegen ist der Anteil an 4(+) Wohnungen gering.

BARRIEREFREIHEIT



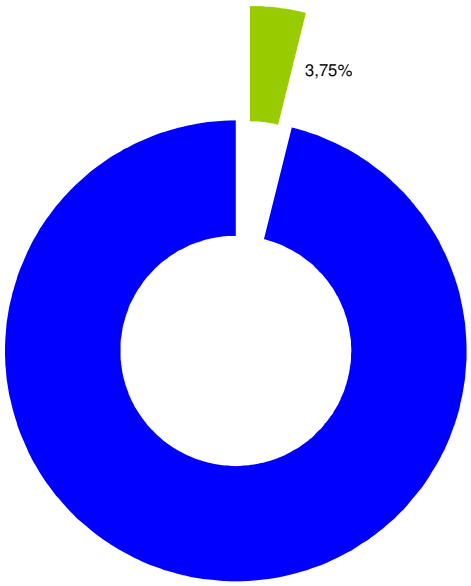
5% der Bestände der WU sind barrierearm
(Annington, GWG, HWB o.A.)
komplette Barriefreiheit haben nur
0,66% der WOBAG Bestände

Anteil barriereereduzierter Wohneinheiten am eigenen Bestand in Prozent



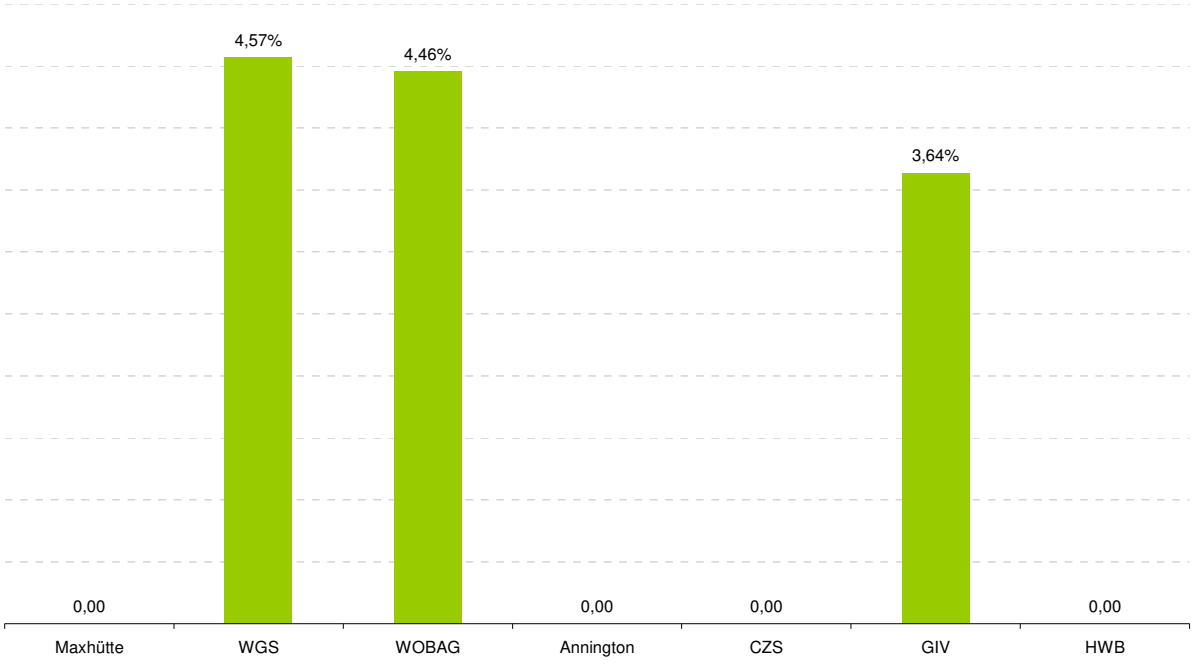
Barriereereduzierte Wohneinheiten beschränken sich auf die Bestände der WG Saalfeld (WGS), WOBAG und GIV.

TERRASSEN



3,75 Prozent der Erdgeschosswohnungen aller untersuchten Bestände (GWG, ARE o.A.) verfügen über eine Terrasse

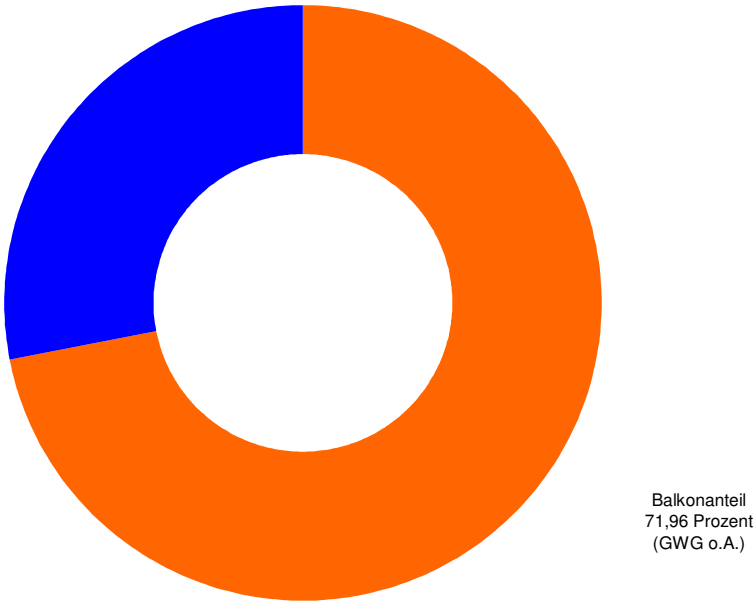
Terrassenanteil am eigenen Wohnungsbestand im Erdgeschoss in Prozent



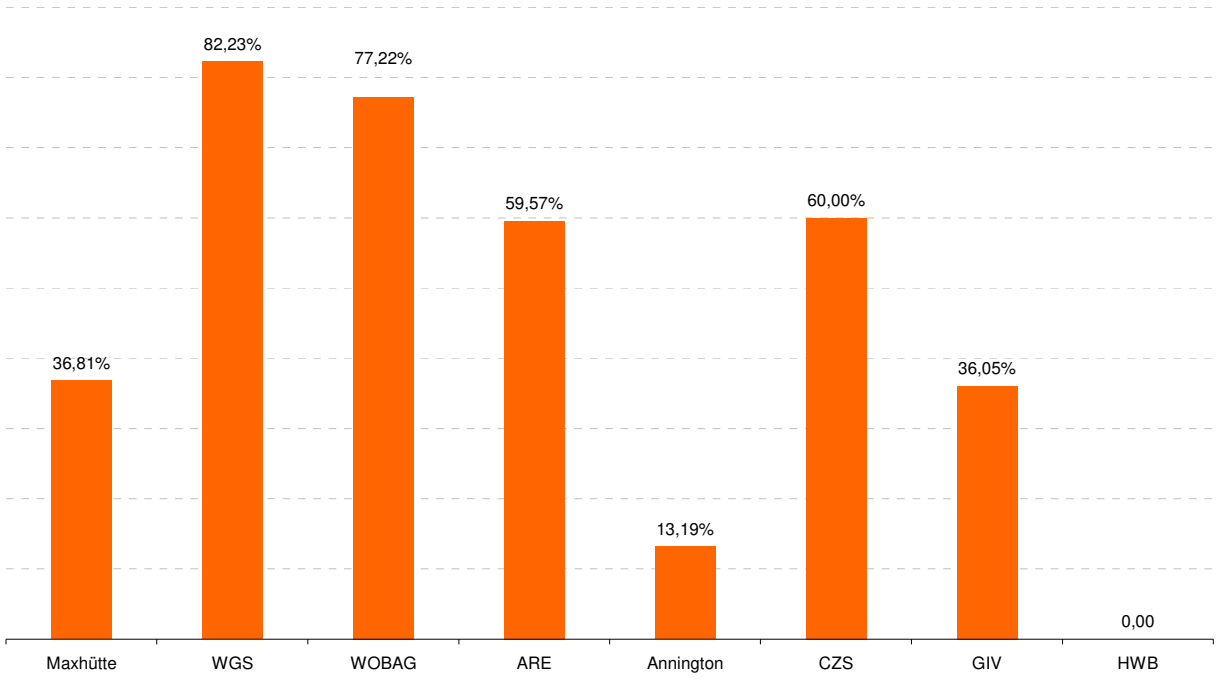
Erdgeschosswohnungen mit Terrassenanteil beschränken sich auf die Bestände der WG Saalfeld (WGS), WOBAG und GIV.

BALKONE

Anteil Balkone am Gesamtbestand in Prozent



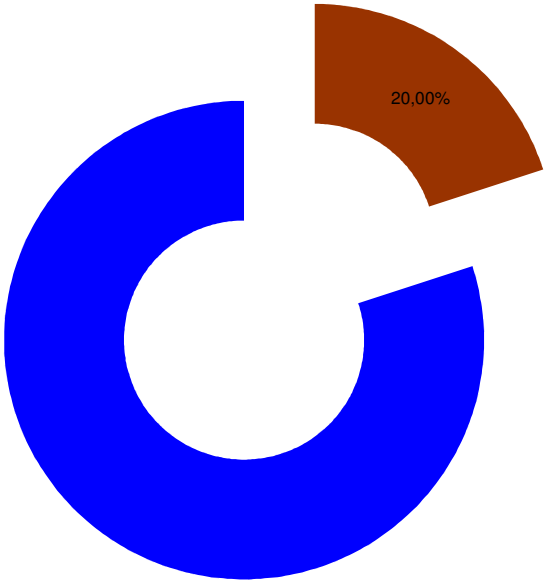
Balkonanteil am eigenen Bestand in Prozent



Die Wohnungen der WG Saalfeld (WGS) und WOBAG haben den größten Anteil an Balkonen.

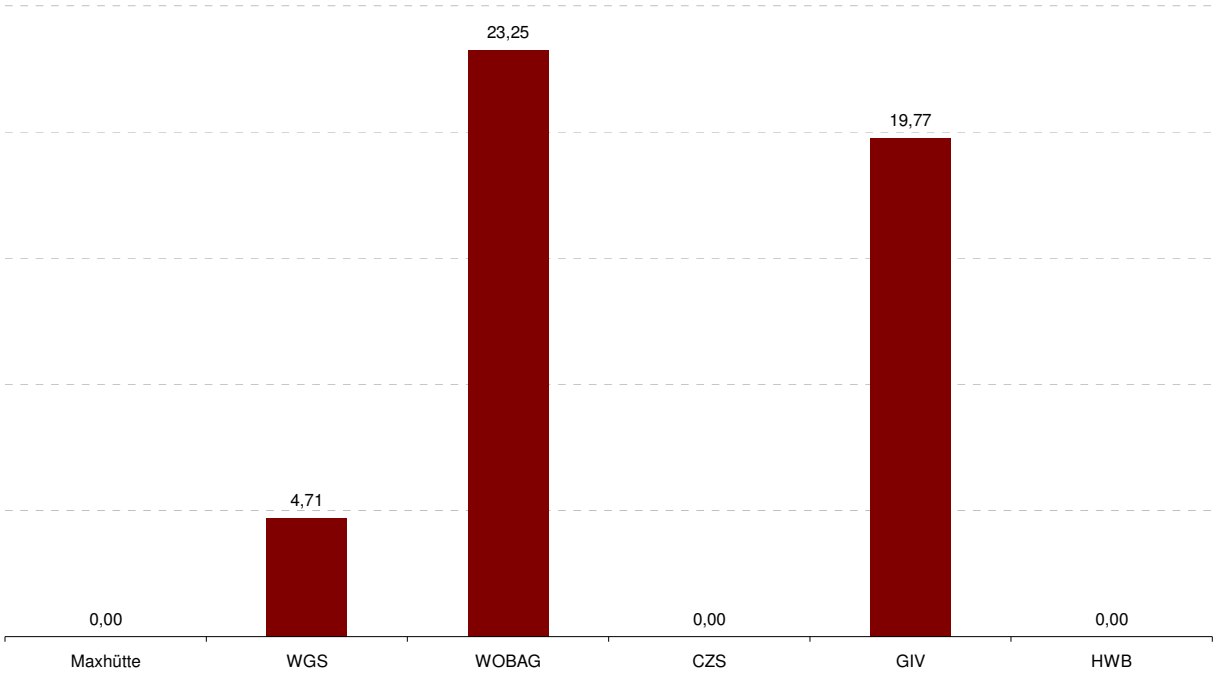
AUFZÜGE

Anteil der Gebäude mit Aufzügen am Bestand der über 3-geschossigen Gebäude



Nur 20% der untersuchten über 3-geschossigen Gebäude verfügen über einen Aufzug.

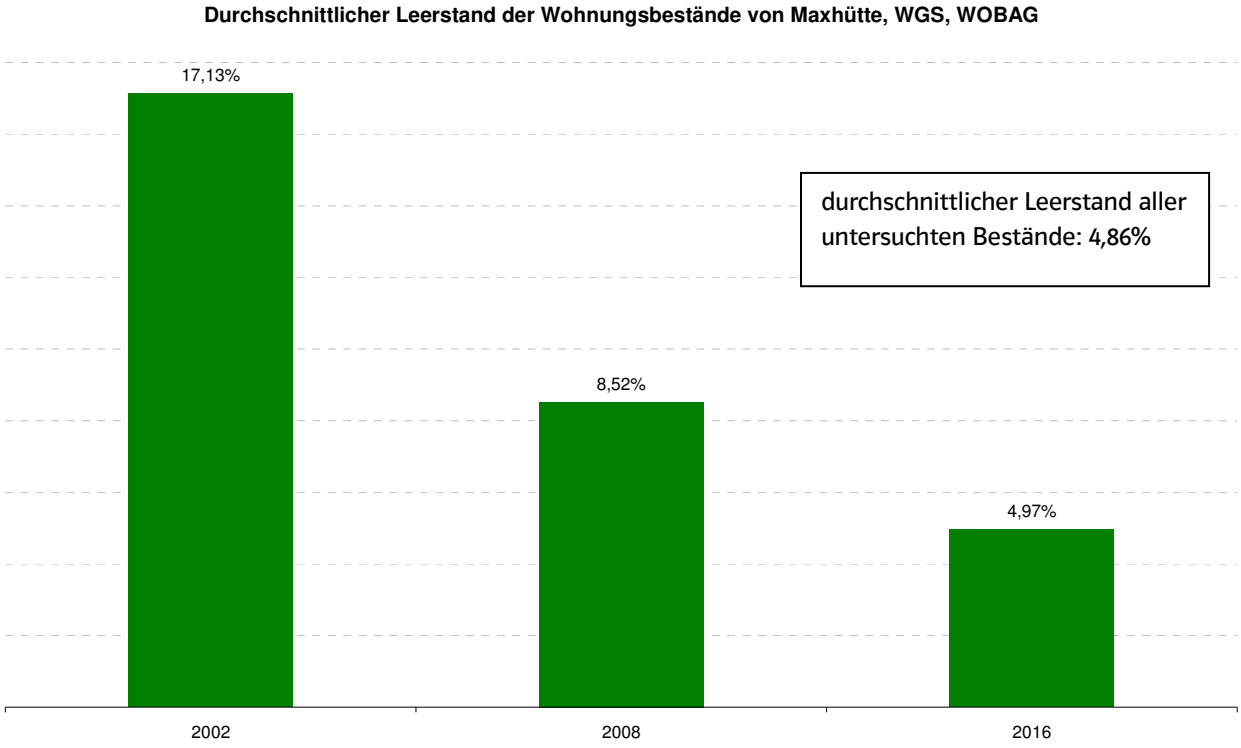
Anteil Aufzüge am eigenen Wohnungsbestand in Prozent



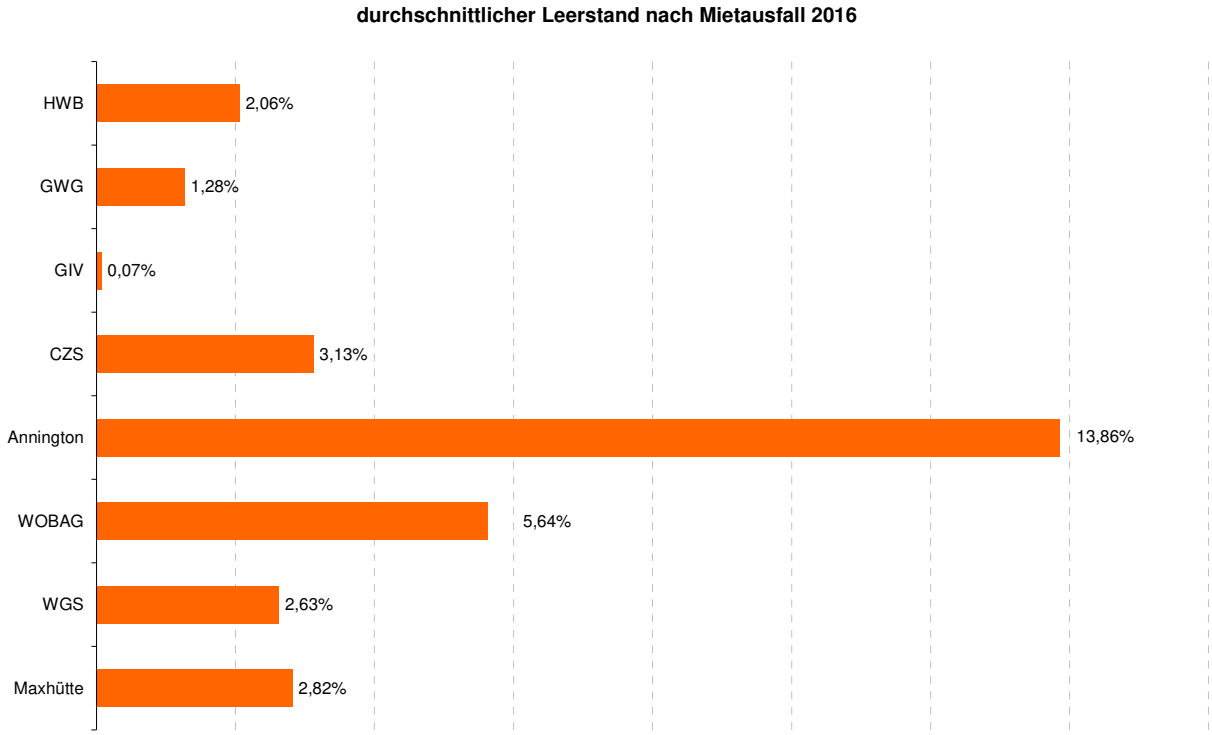
Anzahl der über dreigeschossigen Gebäude mit Aufzug:

WG Saalfeld (WGS): 5 von 33 WOBAG: 13 von 55 GIV: 2 von 3

LEERSTAND

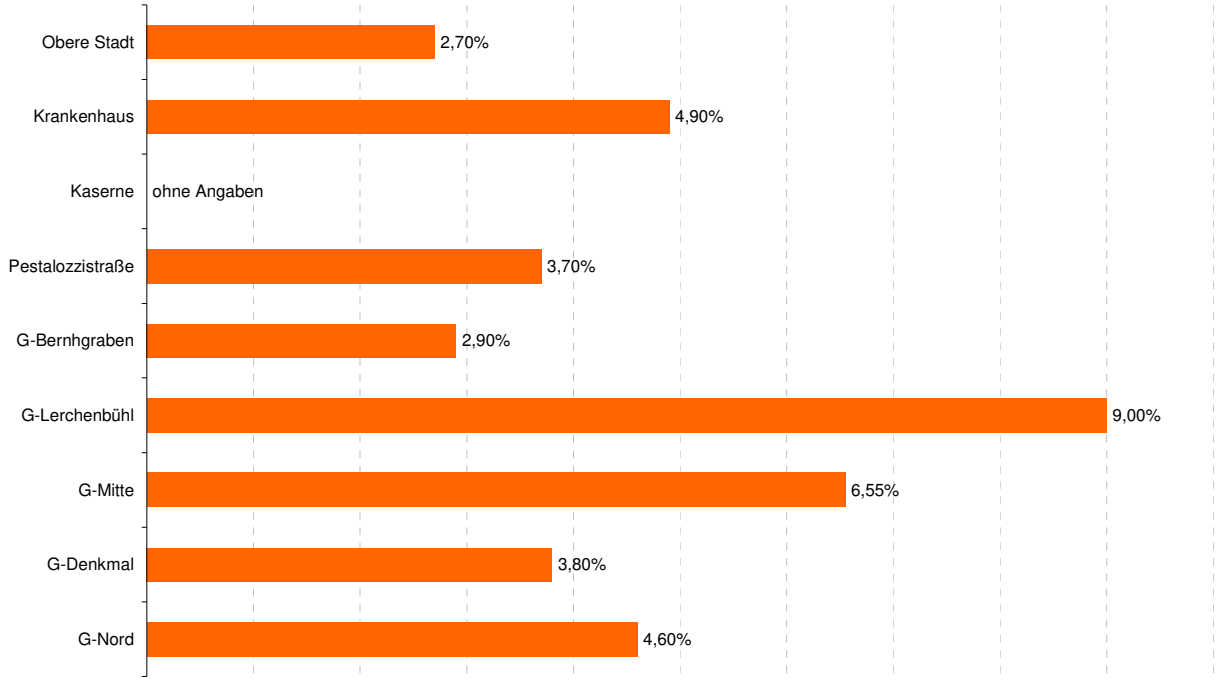


Deutliche Leerstandsreduzierung (von 17,13% in 2002 auf 4,97% in 2016) durch Rückbau (WG Saalfeld 16,5%, WOBAG 19,3% im Vergleich zu 2002)

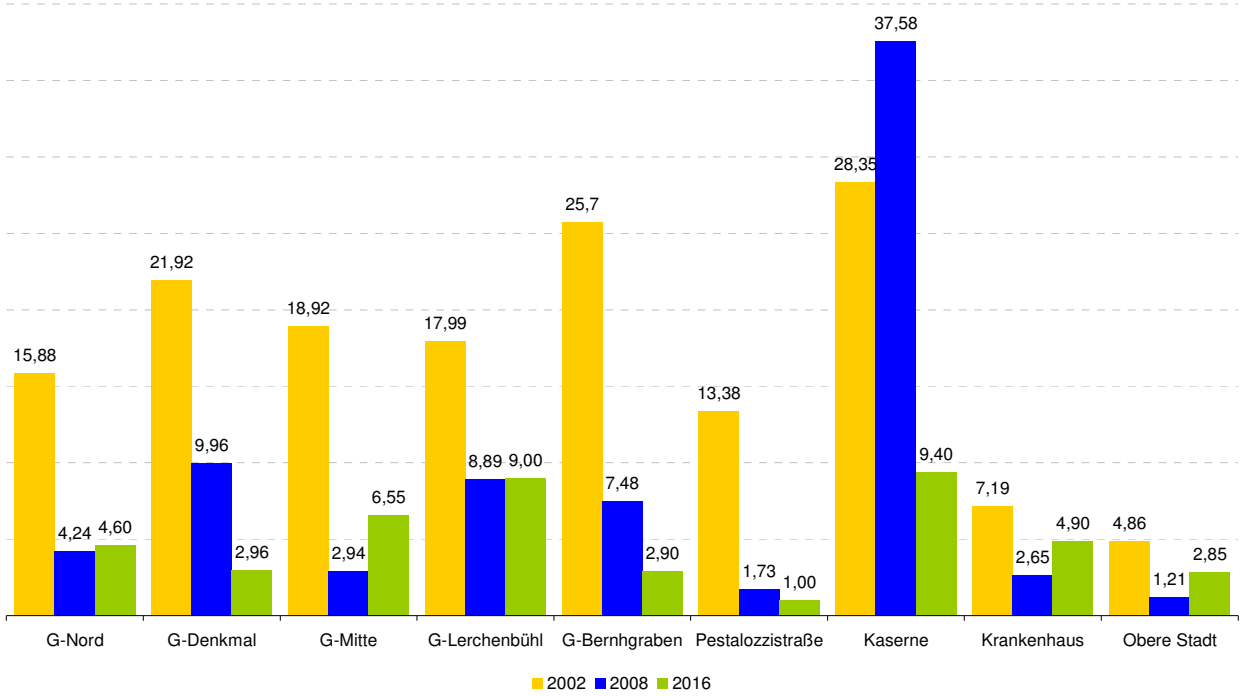


Der durchschnittliche Leerstand (gemessen nach Mietausfall 2016) liegt bei allen Wohnungsunternehmen mit Ausnahme der Annington unter 6%

Leerstand in den Untersuchungsgebieten nach durchschnittlichem Mietausfall 2016

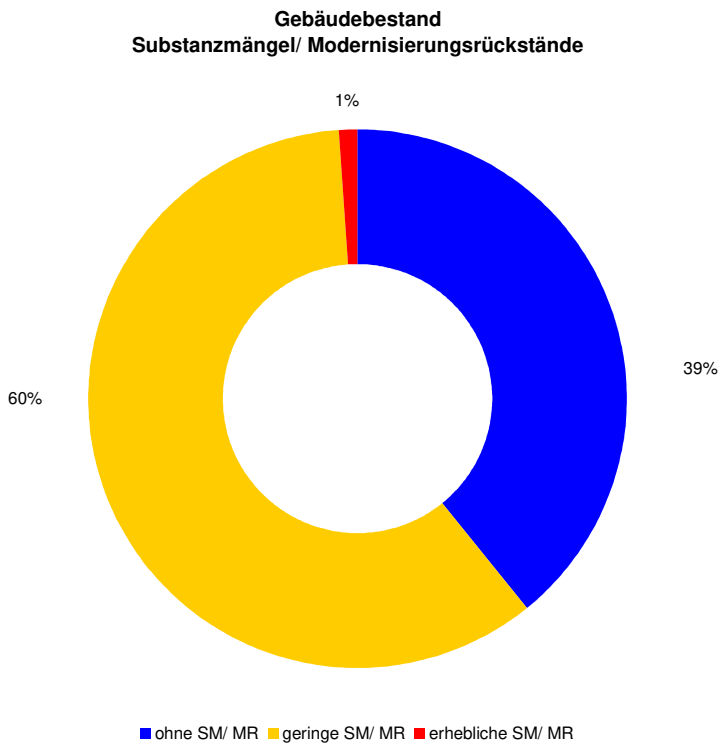


Leerstandsentwicklung der Bestände von Maxhütte, WGS, WOBAG in Prozent

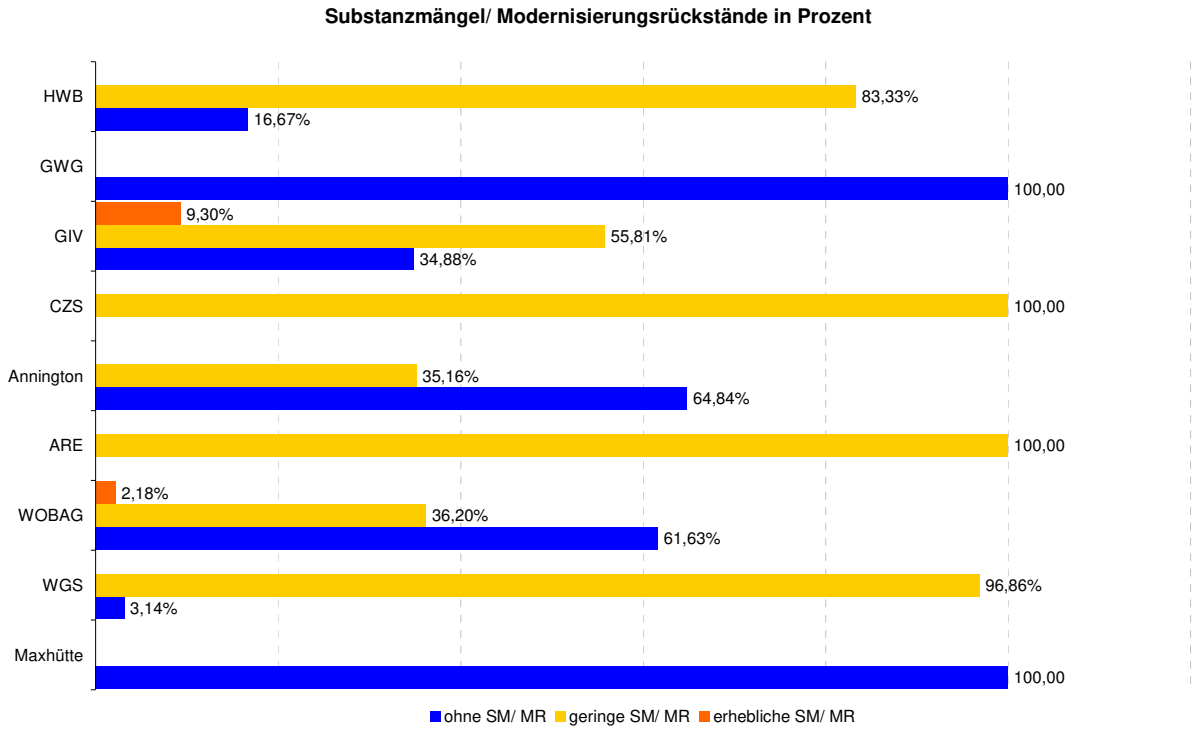


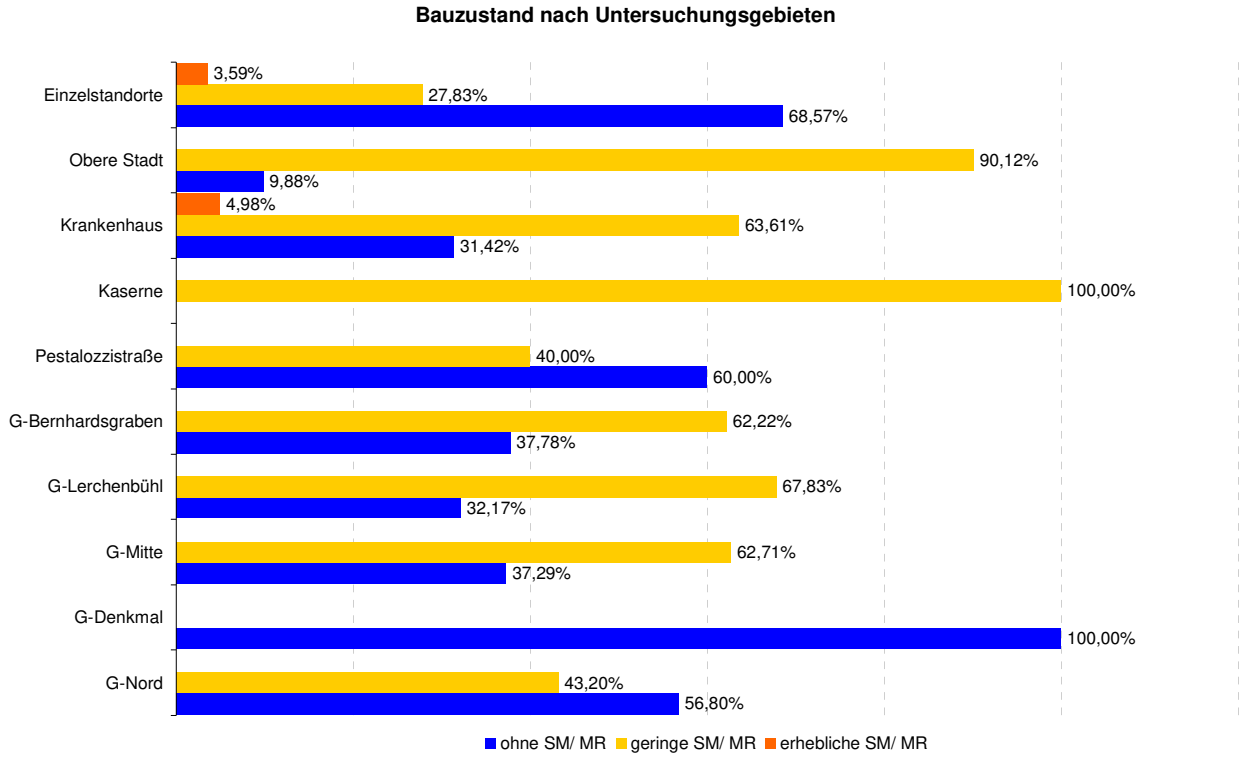
Der Leerstand konnte in allen Untersuchungsgebieten durch gezielte Rückbau- und Umbaumaßnahmen deutlich reduziert werden. Rückbau fand v.a. in Gorndorf- Mitte (-16,5%), Lerchenbühl (-35%), Bernhardsgraben (-30%), Pestalozzistraße (-47%), Krankenhaus (-42%) statt. Erhöhte Leerstandsquoten (über 10%) sind vereinzelt in Gorndorf und am Bahngelände zu verzeichnen .

Bauzustand



Fast der gesamte Bestand weist nach Aussage der Wohnungsunternehmen keine oder nur geringe Substanzmängel bzw. Modernisierungsrückstände auf.

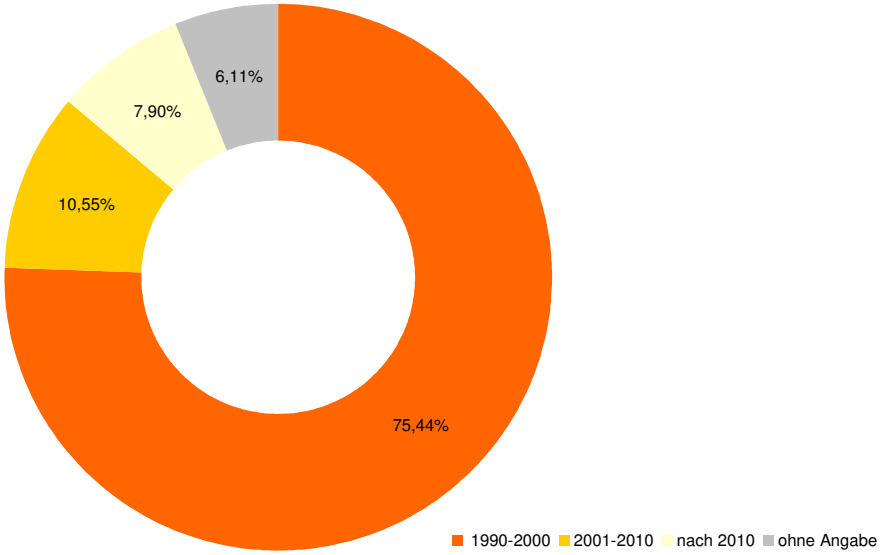




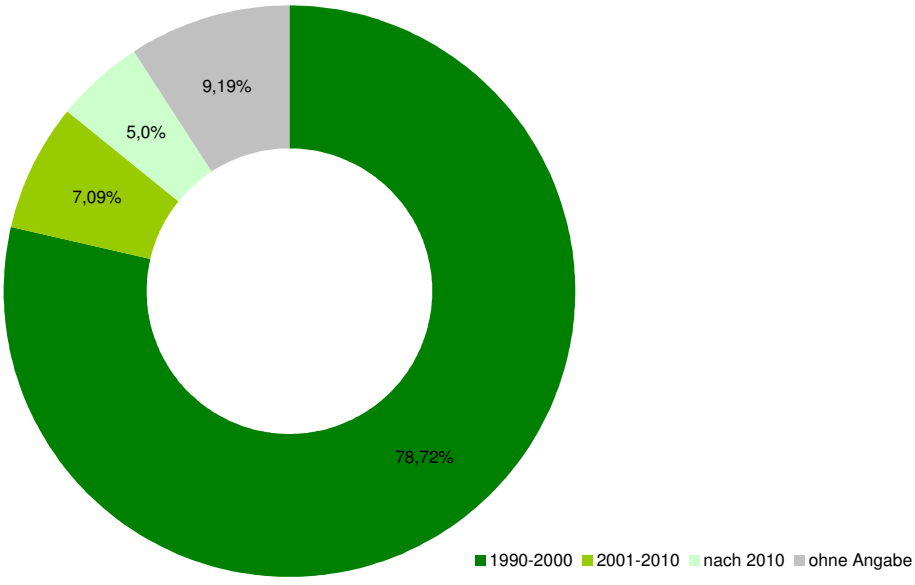
Der Modernisierungsbedarf stellt sich in den einzelnen Wohnungsunternehmen und Untersuchungsgebieten unterschiedlich dar.

FERTIGSTELLUNG SANIERUNG

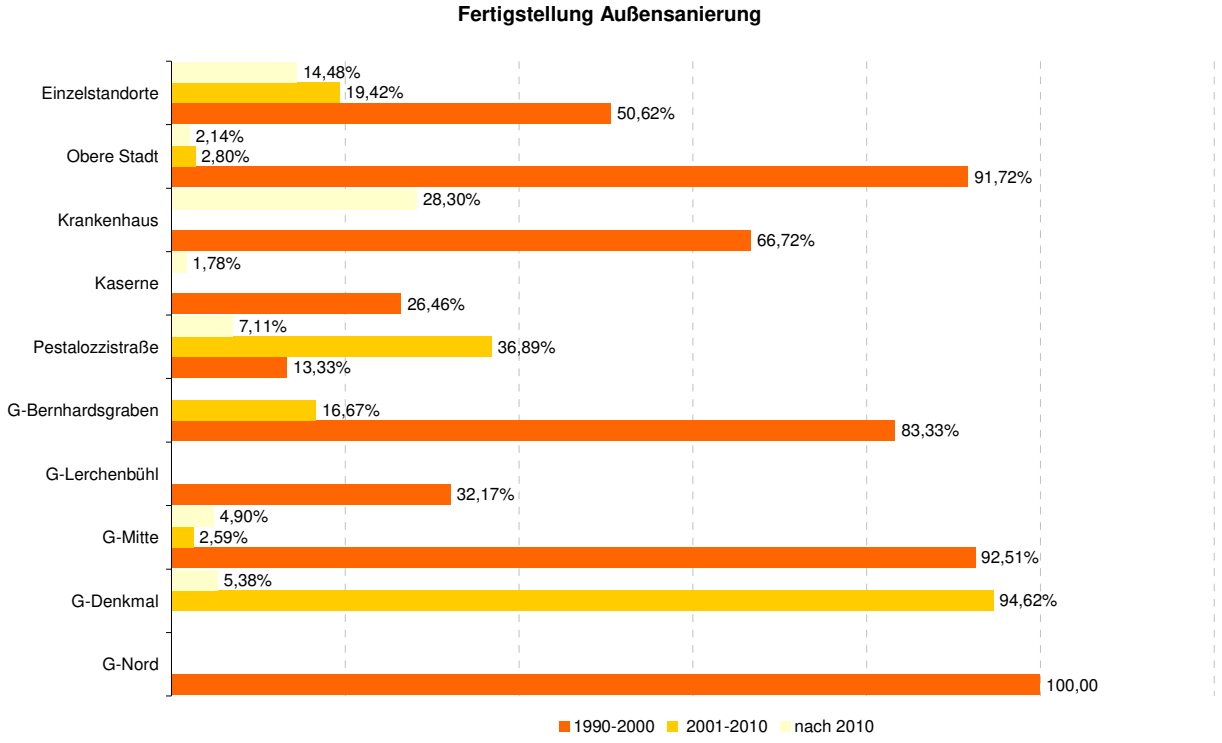
Fertigstellung Außensanierung

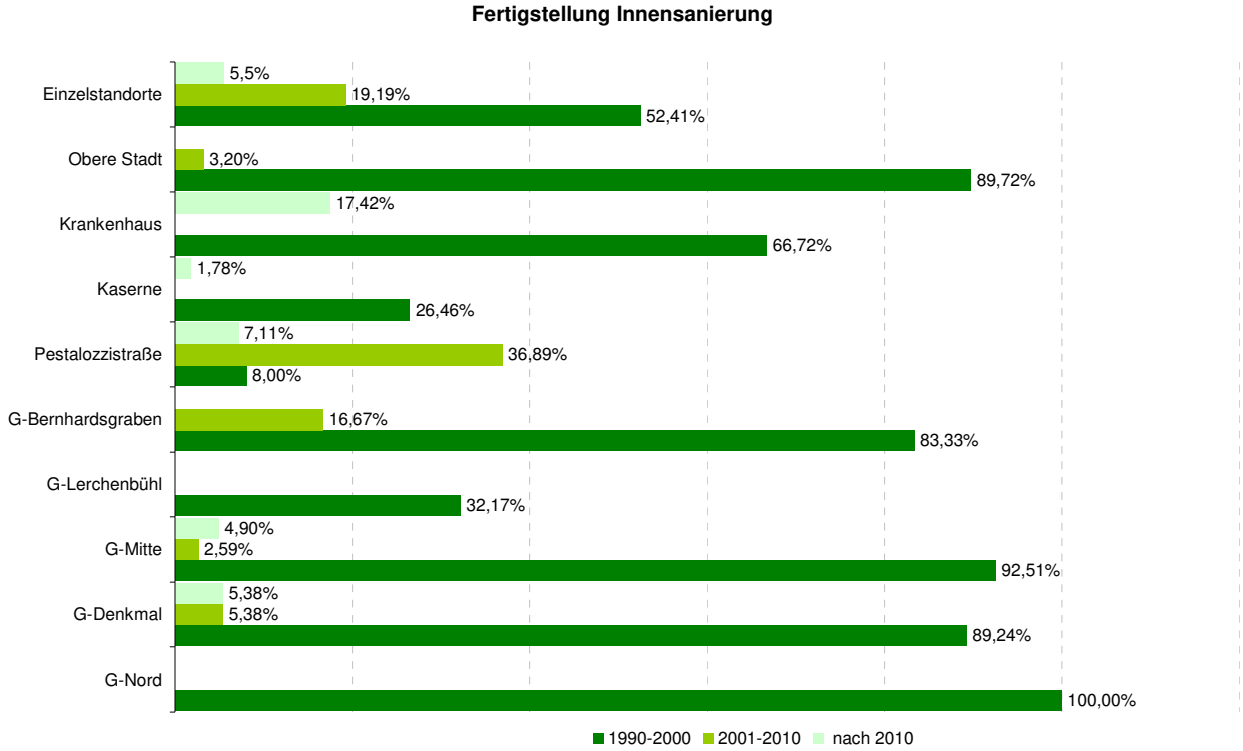


Fertigstellung Innensanierung



Den Angaben zum Bauzustand stehen die Fertigstellungszeiträume der durchgeführten Sanierungen gegenüber. Bei 75% der Bestände liegt die Sanierung fast 20 Jahre zurück, woraus sich für die Wohnungsunternehmen Handlungserfordernisse, aber auch Chancen für einen Strukturwandel ergeben.





Die Fertigstellungstermine der Innen- und Außensanierung stellen sich in den einzelnen Untersuchungsgebieten unterschiedlich dar, der Sanierungszeitraum zwischen 1990 und 2000 überwiegt jedoch, woraus sich flächendeckend ein zeitnaher Handlungsbedarf ableitet.

5.3.2 Planungsziele

- Festhalten am Stadtumbauprozess im Sinne eines qualitätsvollen Strukturwandels
- Rückbau, Sanierung und Neubau als sich ergänzende Maßnahmen
- Weitere Leerstandsreduzierung durch Rückbau in Gorndorf- Mitte, Lerchenbühl, Bernhardsgraben, Kaserne, Rainweg, Bahngelände
- Nachnutzung frei werdender Flächen mit individuellen Wohnformen
- Angebotserweiterung um junge Wohnformen
- stärkere Zonierung des Wohnumfeldes

- Strategieentwicklung für 75% der Bestände mit wiederholten Sanierungsdruck
- ("zweite Sanierungswelle")
- Erhöhung des Anteils an barriereereduzierten Wohnungen
- Erhöhung des Anteils an (über 3-geschossigen) Gebäuden mit Aufzügen
- Erhöhung des Terrassen- und Mietergärtenanteils an Erdgeschosswohnungen

<u>Quantitative Überlegungen</u>

Gegenüberstellung Zielsetzung (nach Wohnungsmarktentwicklungskonzept 2002 und Wohnflächenbedarfsermittlung aus Flächennutzungsplan Stand 2013) und Umsetzung

	Zielsetzung Rückbau (WE)	Umsetzung Rückbau (WE)	Planung Rückbau (WE)	Differenz (WE)	Summe Rückbau (WE)
Bis 2010	1.000				
Stand Juni 2011*		1.396			
Stand Sept. 2017*		1.411			
2018			80		
Gesamt					1.491
Bis 2020	1.800			309	
Bis 2030	2.100			609	

Rückbau (WE)*	institutionelle Anbieter	private Anbieter	gesamt
Stand Juni 2011	1.098 (79%)	298 (21%)	1.396 (100%)
Stand Sept. 2017	1.192 (84,4%)	219 (15,5%)	1.411 (100%)

Die im Wohnungsmarktentwicklungskonzept vorgegebene Maßgabe bis 2010, 1.000 Wohneinheiten zurückzubauen, wurde übererfüllt. Dazu haben die beiden großen Wohnungsunternehmen (WOBAG und Wohnungsgenossenschaft Saalfeld) entscheidend beigetragen, was zu einer deutlichen Stabilisierung des Saalfelder Wohnungsmarktes führte.
Die Prognose aus der Wohnbauflächenbedarfsermittlung des Flächennutzungsplanes (2013) zum Rückbau von 1.800 WE bis zum Jahr 2020 wird voraussichtlich nicht erfüllt werden. Bis zum September 2017 sind insgesamt 1.411 WE abgebrochen worden. Für das Jahr 2018 wurden weitere 80 WE zum Rückbau beantragt, so dass nach heutigem Stand zwischen 2019 und 2020 noch weitere 309 WE und bis 2030 noch weitere 609 WE rückgebaut werden müssten.

Die Einstufung der Bestände durch die Wohnungsunternehmen zeigt eine deutliche Differenz dazu.

Wohnungswirtschaftliche Planung bis 2035
Der Bestand wurde von den Wohnungsunternehmen nach den Kategorien aus vorangegangen Stadtentwicklungskonzepten (für einen Planungshorizont bis 2035) bewertet:

zusammenfassende Ergebnisse der Einstufung:

BO- langfristige Bestandsobjekte	5.720 WE
langfristige Erhaltung	
DB- Objekte mit Dispositionsbedarf	5 WE
Beobachtungsobjekte mit Tendenz zur Erhaltung	
PB- Objekte mit Prüfungsbedarf	445 WE
Beobachtungsobjekte mit Tendenz zum Rückbau	
EB- Objekte mit Entscheidungsbedarf	17 WE
Rückbau oder Stilllegung geplant	
TR- Teilrückbau	84 WE
geschossweiser und/ oder segmentweiser Rückbau geplant	

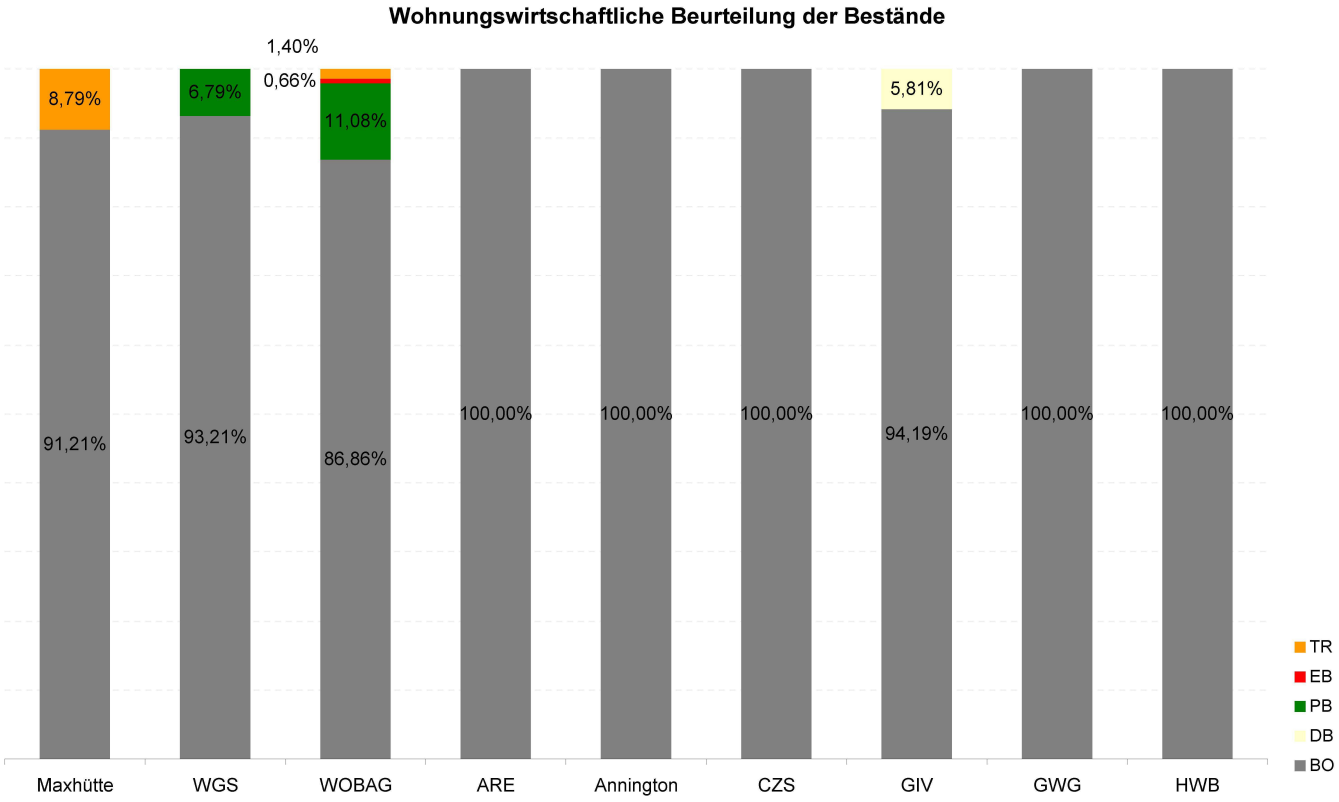
Von den 6.271 Wohneinheiten sollen nach Einschätzung der Wohnungsunternehmen 91 Prozent der Bestände (5.720 WE) im Betrachtungszeitraum bis 2035 erhalten werden. Von den verbleibenden 9 Prozent (551 WE) wurden zum jetzigen Zeitpunkt 101 Objekte mit Entscheidungsbedarf (davon 84 Wohneinheiten für einen geplanten Teilrückbau) als belastbare Rückbauobjekte benannt.

Weitere der Wohnungsmarktsituation geschuldete Rückbauobjekte sind betriebswirtschaftlich und einvernehmlich zwischen und mit den Wohnungsunternehmen zu identifizieren.
Dieser Abstimmungsprozess versteht sich als eine dem ISEK anschließende Aufgabe.

Die eingestuften Objekte verteilen sich auf die Unternehmen wie folgt:

				absolut		
WU	**BO**	**DB**	**PB**	**EB**	**TR**	**gesamt**
Maxhütte	498	0	0	0	48	**546**
WG Saalfeld (WGS)	2.198	0	160	0	0	**2.358**
WOBAG	2.234	0	285	17	36	**2.572**
ARE	282	0	0	0	0	**282**
Annington	91	0	0	0	0	**91**
CZS	120	0	0	0	0	**120**
GIV	81	5	0	0	0	**86**
GWG	144	0	0	0	0	**144**
HWB	72	0	0	0	0	**72**
gesamt	**5.720**	**5**	**445**	**17**	**84**	**6.271**

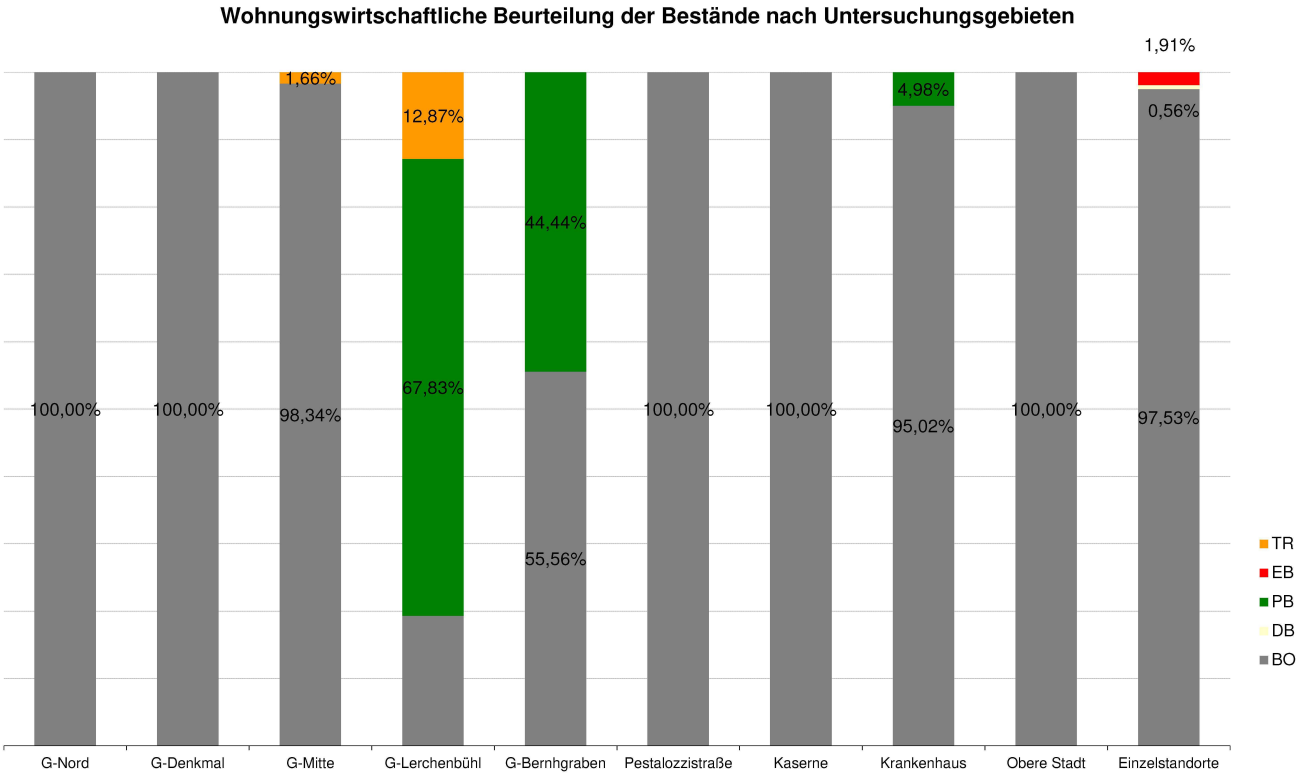
Nur die drei großen Wohnungsunternehmen beabsichtigen bis 2035 eine Umstrukturierung ihrer Bestände. Der von der WG Maxhütte angegebene mögliche Teilrückbau von 48 WE wird noch geprüft.



Die eingestuften Objekte verteilen sich auf die Untersuchungsgebiete wie folgt:

		absolut					
UG		**BO**	**DB**	**PB**	**EB**	**TR**	**gesamt**
UG 1	G-Nord	250	0	0	0	0	**250**
UG 2	G-Denkmal	223	0	0	0	0	**223**
UG 3	G-Mitte	2.128	0	0	0	36	**2.164**
UG 4	G-Lerchenbühl	72	0	253	0	48	**373**
UG 5	G-Bernhardsgraben	200	0	160	0	0	**360**
UG 6	Pestalozzistraße	225	0	0	0	0	**225**
UG 7	Kaserne	393	0	0	0	0	**393**
UG 8	Krankenhaus	611	0	32	0	0	**643**
UG 9	Obere Stadt	749	0	0	0	0	**749**
ES	Einzelstandorte	869	5	0	17	0	**891**
	gesamt	**5.720**	**5**	**485**	**17**	**84**	**6.271**

Nur in Gorndorf-Mitte, Am Lerchenbühl und Bernhardsgraben sowie am Krankenhaus ist eine Umstrukturierung der Bestände geplant.
Der im Untersuchungsgebiet „Am Lerchenbühl" angegebene mögliche Teilrückbau von 48 WE wird noch geprüft.



Die Einschätzungen der Wohnungsunternehmen spiegeln nicht die Tatsachen des rechnerischen Anpassungsbedarfs auf dem Wohnungsmarkt Saalfelds bis 2035 wider. Danach benötigt Saalfeld im Jahr 2035 (bei einem HH Faktor von 1,65) noch 13.110 WE, was einen Überhang von 1.601 WE zum Stand 2016 bedeutet. Abzüglich einer Fluktuationsreserve von 3,5 Prozent ergibt sich ein Wohnungsbedarf für die institutionellen Wohnungsanbieter von 5.440 WE. (Im Vergleich zur Einschätzung der Wohnungsunternehmen, wonach 5.720WE erhalten werden sollen, ergibt sich eine Differenz von 280 WE.)

Rechenmodell- Rückbaubilanz

EW Zahl 2035:	21.633 EW
(LA Statik Thüringen)	
HH Faktor:	1,65
WE Zahl 2035:	13.110 WE
WE Zahl 2016:	14.711 WE
Überhang:	1.601 WE

Rechenmodell:

WE Zahl 2035:	13.110 WE
abzgl. Fluktuationsreserve 3,5%	458 WE
WE Zahl 2035	12.652 WE
institutionelle WU 2035	**5.440 WE**
(Anteil 43%)	

Übersicht bei gleicher Verteilung der Rückbauobjekte bis 2035 in Höhe von 13% entsprechend des bestehenden Marktanteils am Gesamtbestand der untersuchten institutionellen Wohnungsunternehmen:

Eigentümer	WE- Zahl 2017	Anteil in Prozent	WE Zahl 2035	Bedarf Rückbau
Maxhütte	546	8,71	474	72
WG Saalfeld	2.358	37,60	2.045	313
WOBAG	2.572	41,01	2.231	341
ARE	282	4,50	245	37
Annington	91	1,45	79	12
CZS	120	1,91	104	16
GIV	86	1,37	75	11
GWG	144	2,30	125	19
HWB	72	1,15	63	9
gesamt	**6.271**	**100,00**	**5.440**	**831**

Vergleich:

Im Wohnungsmarktentwicklungskonzept von 2002 war als Zielvorgabe bis 2020 eine Reduzierung des Bestandes auf 4.438 WE genannt worden. Dies bezog sich nur auf die Bestände der drei größten Wohnungsunternehmen WOBAG, Wohnungsgenossenschaft Saalfeld (WGS) und Maxhütte, für die im o.g. Rechenmodell ein notwendiger Bestand von 4.750 WE für das Jahr 2035 ermittelt wurde.

Wenngleich von allen institutionellen Wohnungsanbietern gleichermaßen eine Mitverantwortung erwartet wird, kommt der WOBAG Saalfeld eine besondere Rolle zu.

Als städtisches Wohnungsunternehmen besitzt sie einen sozialen Auftrag der Daseinsvorsorge, d.h. dass sie überproportional sozial verträglichen Wohnraum vorhalten muss. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass die WOBAG nicht in gleichem Maß wie die anderen Marktteilnehmer die Rückbaulast übernehmen kann. Es wird deshalb von einer 50- prozentigen Anpassungslast ausgegangen, d.h. ca. 170 bis 200 WE bis zum Jahr 2035. Das bedeutet eine jährliche Anpassungslast von ca. 10 WE, die zur Sicherung des Grundbestandes im geschossweisen Rückbau zu leisten ist.

Es muss allen Verantwortlichen klar sein, dass sozial verträgliche langfristige Mieten ausschließlich in der Bestandserhaltung des Geschosswohnungsbaus zu realisieren sind.
Der damit verbundenen Gefahr einer sozialen Segregation muss mit Hilfe sozialpolitischer Maßnahmen entgegengewirkt werden.

Nicht geförderter Wohnungsbau auf integrierten Standorten hat bei gegenwärtig üblichen Marktpreisen eine Kaltmiete von mehr als 10 Euro/m² zur Folge und kann damit das Marktsegment sozial verträglicher Wohnungen nicht bedienen. Dies wird nur möglich sein, wenn der Bund und/oder das Land entsprechende Fördermöglichkeiten anbietet.

Rückbau ist immer nur das letzte Anpassungsmittel, was nach unabwendbarem, dauerhaften Leerstand angewendet werden soll. Die Rückbaumaßnahmen sind nach dem Prozess der Leerstandskonzentration sowie dem städtischen Grundkonzept des jeweiligen Untersuchungsgebietes zu organisieren.
Dieser planerische Ansatz sieht Rückbau entweder als Entdichtung im Quartiersinneren oder zur Schaffung zusammenhängender Flächenpotenziale am Gebietsrand vor, um diese Flächen für nachgefragte Neubau- Wohnformen zu nutzen. Die damit mögliche Nachnutzung von technischer Infrastruktur sowie die nachhaltige Auslastung sozialer Infrastruktur im Gebiet sichert nachhaltig günstige Stadtökonomie und damit verbundene kalkulierbare Mietnebenkosten.

Saalfelds größter Geschosswohnungsbaustandort "Gorndorf" hat sich (wie im Stadtteilpass Nr. 12 beschrieben) durch gezielte Umbau- und Rückbaumaßnahmen zu einem weitestgehend stabilen Wohnstandort entwickelt. Der Bevölkerungsrückgang konnte jedoch nicht gestoppt werden. Die Wahrnehmung von außen ist schlechter, als die Innensicht. Die Bewohner schätzen die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur, die kurzen Wege, die Nähe zur Natur, die ruhige Wohnlage, der gute Anschluss und die gute Taktung des ÖPNV.
Die Bewohner wünschen sich mehr Möglichkeiten der siedlungsnahen Erholung, eine Verbesserung des wohnungsnahen Wegenetzes attraktivere Grün- und Freiräume sowie Spielplätze, einen Mehrgenerationenpark, zusätzliche Möblierung, eine Neuordnung des östlichen Stadtteilzentrums sowie Barrierefreiheit öffentlicher Erschließungsflächen.

Nachnutzungspotenzial besteht in dem Umstrukturierungsgebiet Am Lerchenbühl, wo individueller Wohnungsbau entstehen kann.

ZIELKATEGORIEN

Die Einteilung der Gebiete in unterschiedliche Zielkategorien orientiert sich an dem System aus vorangegangen Stadtentwicklungskonzepten:

Kategorie	**Planungsinstrumente**	**Förderinstrument**
I. Erhaltungsgebiete		
I.a) Stabile Gebiete Gebiete, die aufgrund ihrer gebietsspezifischen 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. *Schwerpunkte:* *Öffentliche Mittel werden nur im Einzelfall eingesetzt, z.Bsp. Wohnungsbauförderung*	informelle Planungen verbindliche Bauleitplanung Gestaltungssatzung	
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. Merkmale: Trotz positiver Bewertung von Standort, Umfeld und Gebietsstruktur ist der Anteil unsanierter, leerstehender Gebäude sehr hoch. *Schwerpunkte:* *Substanzerhaltung, Entkernung von Blockinnenbereichen, Wohnumfeldverbesserung z.Bsp. unter Einsatz Städtebauförderung*	informelle Planungen verbindliche Bauleitplanung Gestaltungssatzung Sanierungssatzungen Erhaltungssatzungen Stadtumbaugebiete	Sanierungsgebiet

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* *z.Bsp. unter Einsatz Städtebauförderung*		
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 kurz-fristige städtebauliche Neu-strukturierung erfordern. Je nach Handlungserforderniss werden die Gebiete in die 1. bzw. 2. Priorität eingeordnet.	Masterplan Sanierungssatzung Rahmenplan Wohnumfeldgestaltung Stadtumbaugebiete	abgestimmtes Fördergebiet Sanierungsgebiet Wohnumfeldförderung

5.3.3 BEISPIELE

Beispiele Quartiersgestaltung, Freiflächenzonierung



Heidelberg, Bahnstadt



Die Zonierung in halböffentliche und private Bereiche lassen qualitätsvolle Innenhöfe entstehen.



Anspruchsvolle Freiraumgestaltungen erhöhen in erheblichen Maße die Aufenthaltsqualität.



Die Reduzierung versiegelter Flächen und eine artenreiche Bepflanzung entsprechen den Zielen eines klimagerechten Stadtumbaus.

Erfurt, Johannesgärten Süd



Qualitätsvolle Grün- und Freiräume bestimmen entscheidend das Image eines Stadtteils.



Private Grünzonen im mehrgeschossigen Wohnungsbau als Alternative zum Garten am Einfamilienhaus.



Erfurt, Johannesgärten Süd



Halböffentliche Räume als Übergangszonen zwischen öffentlichen und privaten Bereichen.

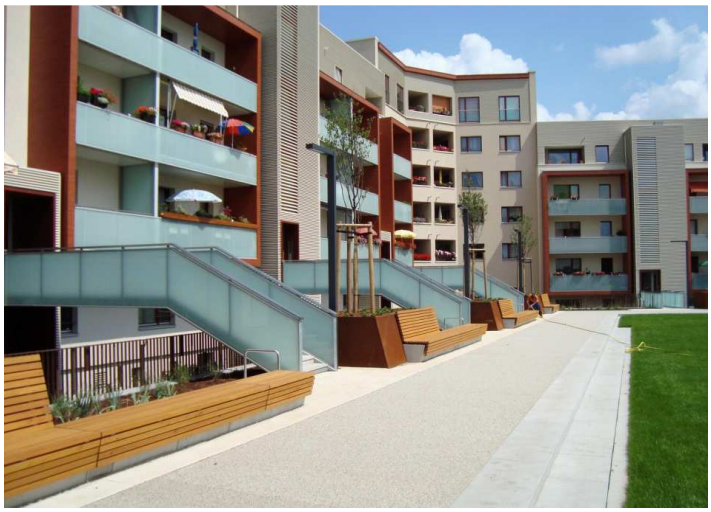


Beispiele Umbau Plattenbauten

Nordhausen,
Büro Schettler und Wittenberg Weimar







Beispiele Neubau Mehrfamilienhäuser













Beispiele Neubau Stadtvillen













6. Strategie und Umsetzung

6.1 Förderkulisse

Eine Umsetzung der Maßnahmen ohne entsprechende Mittel, die über die Förderkulisse durch den Bund, das Land Thüringen und europäischer Förderprogramme bereitgestellt werden, ist nicht möglich.

Um eine schrittweise Realisierung zu ermöglichen, ist dabei i.d.R. eine Förderung über einen langen Zeitraum erforderlich. Der kommunale Haushalt muss langfristig darauf ausgerichtet werden.

Städtebauförderung ist ein elementarer Beitrag zur Konjunkturentwicklung.
Jeder hier investierte Euro zieht private Investitionen in 3- bis 5-facher Höhe nach sich.

Auch für den Klimaschutz steht den Kommunen eine Reihe von Förderprogrammen zur Verfügung:

Bundesprogramme

- Kommunalrichtlinie (ab 01.01.2019)
- Klimaschutz durch Radverkehr (ab 01.08.2019)
- Förderung von KWK-Anlagen
- Ressourcensparende Stadtquartiere für die Zukunft (RES:Z)
- Klima- und ressourcenschonendes Bauen
- (www.dbu.de)

Landeseigene Programme

- Förderung von Klimaschutzmaßnahmen in Kommunen
- Thüringer Sanierungsbonus (Zuschuss)

STÄDTEBAUFÖRDERUNG UND FÖRDER-PROGRAMME FÜR DEN LÄNDLICHEN RAUM

Die Städtebauförderung nimmt eine zentrale Stellung innerhalb der Förderkulisse ein. Aus der Palette an Programmen werden folgende innerhalb der Sanierungs- und Stadtumbaugebiete für Saalfeld/Saale empfohlen:

Bund-Länder-Programme

- Stadtumbau Ost – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen" (BL-SU/A)
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (Förderung der Innenentwicklung) (BL-FI)
- Soziale Stadt (BL- SoS)

Landeseigene Programme

- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (TL-S)
- Anpassung an den demographischen Wandel (TL- AdW)
- TL- AdW Daseinsvorsorge
- TL- AdW Rückbau (es werden keine Mitleistungs- und Eigenanteile benötigt)
- Programme zur Tourismusförderung
- KSB- Förderung (Kommunaler Straßenbau)
- GA- Förderung (Erschließungsmaßnahmen für Gewerbegebiets- Brachenrevitalisierung)

Initiativen innerhalb der Städtebauförderungsprogramme

- Thüringer Initiative zur Gebäudesicherung
- (TL-Si)
- Thüringer Innenstadtinitiative (ISI)
- Thüringer Förderinitiative „Genial Zentral"
- Thüringer Förderinitiative Kirchen

ANHANG
PLANTEIL

Gesamtstadt
Status Quo
Zielplan
Maßnahmeplan

Vertiefungsbereich Altstadt
Analyse Bauzustand
Analyse Leerstand
Analyse Nutzung
Analyse Wohnen

Geschosswohnungsbaustandorte
Übersichtskarte
Gorndorf UG 1-5
Pestalozzistraße UG 6
Kaserne UG 7
Krankenhaus UG 8
Obere Stadt UG 9
Einzelstandorte