



## **Stadt Bad Salzung**

**Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept  
ISEK BAD SALZUNGEN 2022/ 2023  
für Bad Salzung mit den Schwerpunkten „Innenstadt“ und  
Stadtumbaugebiet Allendorf/ Dorf Allendorf, Großwohnsiedlung „An den  
Beeten“**





## Impressum

Stand: Konzept Dezember 2023, Stand Mai 2024

Auftraggeber: Stadtverwaltung Bad Salzungen  
Ratsstraße 2  
36433 Bad Salzungen  
Fachbereich Stadtgestaltung  
Fachbereichsleiterin Frau Senf  
Fachdienst Stadtentwicklung  
Tel.: 03695 671710 Fax: 03695 671560  
E-Mail: [fdl-stadtentwicklung@badsalzungen.de](mailto:fdl-stadtentwicklung@badsalzungen.de)

Büro: INES KLINKE Freie Stadtplanerin  
Büro für Stadtraum | Ortsentwicklung | Ortsgestaltung  
Wallburgweg 2  
99094 Erfurt  
Tel.: 0361 65318977 Fax: 0361 65318978  
E-Mail: [ines.klinke@klinke-stadtplaner.de](mailto:ines.klinke@klinke-stadtplaner.de)

Projektteam: Dipl.-Ing. Stadtplanerin Ines Klinke  
Arthur Bottner, Student FH Erfurt, Studiengang Stadt- und Raumplanung





## Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b><u>Abbildungsverzeichnis</u></b> .....	<b>7</b>
<b>II</b>	<b><u>Tabellenverzeichnis</u></b> .....	<b>10</b>
<b>III</b>	<b><u>Diagrammverzeichnis</u></b> .....	<b>10</b>
<b>IV</b>	<b><u>Fotoverzeichnis</u></b> .....	<b>13</b>
<b>V</b>	<b><u>Quellenverzeichnis</u></b> .....	<b>14</b>
<b>VI</b>	<b><u>Abkürzungsverzeichnis</u></b> .....	<b>17</b>
<b>A</b>	<b><u>Prolog</u></b> .....	<b>18</b>
<b>A.1</b>	<b>Veranlassung</b> .....	<b>18</b>
<b>A.2</b>	<b>Rahmenbedingungen</b> .....	<b>18</b>
<b>A.3</b>	<b>Zielsetzung</b> .....	<b>20</b>
<b>A.4</b>	<b>Methodik/ Prozess/ Beteiligte</b> .....	<b>21</b>
<b>A.5</b>	<b>Weitere Verfahrensweise</b> .....	<b>23</b>
<b>A.6</b>	<b>Planungsunterlagen/ Datengrundlagen</b> .....	<b>23</b>
<b>A.7</b>	<b>Planungshorizont statistischer Daten</b> .....	<b>24</b>
<b>B</b>	<b><u>Kurzcharakteristika</u></b> .....	<b>25</b>
<b>B.1</b>	<b>Lage im Raum</b> .....	<b>25</b>
<b>B.2</b>	<b>Betrachtungsraum</b> .....	<b>26</b>
	FAZIT REGIONALE LAGE, LAGE IN DER GESAMTSTADT, BETRACHTUNGSRAUM.....	28
<b>B.3</b>	<b>Evaluierung überörtliche und kommunale Planungen</b> .....	<b>29</b>
<b>B.3.1</b>	<b>Überregionale Planungen</b> .....	29
	FAZIT ÜBERREGIONALE PLANUNGEN.....	33
<b>B.3.2</b>	<b>Gesamtstädtische Planungen</b> .....	34
<b>B.4</b>	<b>Stadt Bad Salzungen - bisherige Schwerpunktgebiete Gesamtstadt</b> .....	<b>36</b>
<b>B.4.1</b>	<b>Evaluierung kommunale Planungen bisherige Schwerpunktgebiete Kernstadt</b> .....	37
<b>B.4.1.1</b>	<b>SG „Innenstadt“ Bad Salzungen</b> .....	38
<b>B.4.1.2</b>	<b>GWS Allendorf</b> .....	38
	FAZIT KOMMUNALE PLANUNGEN BISHERIGE SCHWERPUNKTGEBIETE KERNSTADT.....	38
<b>B.4.2</b>	<b>Evaluierung kommunale Planungen Schwerpunktgebiet Tiefenort, dörfliche Ortsteile</b> .....	39
<b>B.4.2.1</b>	<b>Stadtumbaugebiet „Historischer Ortskern Tiefenort“</b> .....	39
<b>B.4.2.2</b>	<b>Dörfliche Ortsteile</b> .....	39
	FAZIT KOMMUNALE PLANUNGEN SCHWERPUNKTGEBIETE TIEFENORT UND ORTSTEILE .....	40
<b>C</b>	<b><u>Betrachtung der Hauptindikatoren-Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung</u></b> 41	
<b>C.1</b>	<b>Demografische Situation und Perspektive</b> .....	<b>41</b>
<b>C.1.1</b>	<b>Bisherige Bevölkerungsentwicklung Ebene 1 Gesamtstadt</b> .....	41
<b>C.1.2</b>	<b>Bisherige Bevölkerungsentwicklung Ebene 3 Quartiere</b> .....	42





FAZIT INDIKATOR BISHERIGE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG .....	51
C.1.3 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung .....	52
FAZIT BEVÖLKERUNGSPROGNOSE .....	54
<b>C.2 Entwicklung Haushalte .....</b>	<b>55</b>
C.2.1 Bisherige Haushaltsentwicklung .....	55
FAZIT BISHERIGE HAUSHALTSENTWICKLUNG .....	57
C.2.2 Prognose Haushaltsentwicklung .....	58
FAZIT INDIKATOR HAUSHALTSENTWICKLUNG .....	59
<b><u>D Ergebnisse der bisherigen Beteiligung .....</u></b>	<b><u>60</u></b>
<b><u>E Analyse weiterer Indikatoren .....</u></b>	<b><u>61</u></b>
<b>E.1 Analyse Bauzustand Leerstand Gebäude .....</b>	<b>61</b>
E.1.1 Ebene 3 Quartiere Sondergebiete .....	61
E.1.2 Leerstand und Baulücken, Flächenpotenziale Ebene 3 Quartiere, Sondergebiete ...	64
E.1.3 Eigentumsverhältnisse Ebene 2 Kernstadt .....	68
E.1.4 Wohnungsneubau .....	69
E.1.5 Wohnungsbedarf, Leerstandsprognose, Wohnraumprognose .....	70
FAZIT BAUZUSTAND GEBÄUDE .....	71
<b>E.2 Gebäudenutzung .....</b>	<b>72</b>
E.2.1. Nutzungsstruktur Ebene 2 Kernstadt, Ebene 3 Quartiere-Überblick .....	72
E.2.2. Daseinsvorsorge .....	74
E.2.2.1 Ebene 1 Gesamtstadt .....	74
E.2.2.2 Ebene 2 Kernstadt .....	76
E.2.3 Analyse Wohnfläche und Mietverhältnisse .....	81
E.2.4 Soziale Infrastruktur, Bildungseinrichtungen .....	84
FAZIT NUTZUNGSSTRUKTUR .....	88
<b>E.3 Städtebauliche Struktur .....</b>	<b>89</b>
E.3.1 Geschichtliche Grundlagen .....	89
E.3.2 Städtebauliche Struktur .....	90
E.3.2.1 Ebene 2 Kernstadt .....	90
E.3.2.2 Ebene 3 Quartiere .....	91
FAZIT STÄDTEBAULICHE STRUKTUR .....	103
<b>E.4 Tourismus und Kur .....</b>	<b>104</b>
E.4.1 Kur .....	104
E.4.1.1 Infrastrukturelle Grundlagen Kur .....	104
E.4.1.2 Stadtraum und Kur .....	107
E.4.2 Tourismus und touristische Rahmenbedingungen .....	108
E.4.2.1 Tourismus .....	108
E.4.2.2 Touristische Rahmenbedingungen .....	111
E.4.2.3 Touristische Wege, Aktivitäten .....	114
FAZIT TOURISMUS UND KUR .....	114
<b>E.5 Freiraum und Grünflächen .....</b>	<b>115</b>
E.5.1 Indikatoren Freiraum und Grünflächen .....	115
E.5.2 Sanierungsbedarf .....	118
E.5.3 Indikator Grünraumvernetzung .....	118
FAZIT FREIRAUM .....	120
<b>E.6 Natur- und Landschaftsraum, Klima, Geologie .....</b>	<b>121</b>
E.6.1 Landschaftsraum, Topografie, Geologie .....	121
E.6.2 Gewässer und Hochwasser .....	122
E.6.3 Schutzgebiete .....	124
E.6.4 Klima, Klimaschutz, Klimaanpassung .....	125
E.6.5 Geologie .....	128
E.6.6 Lärm .....	128





FAZIT NATUR- UND LANDSCHAFTSRAUM, KLIMA, GEOLOGIE .....	128
<b>E.7 Verkehr und Mobilität .....</b>	<b>129</b>
E.7.1 Verkehrsräumliche Zentralität.....	129
E.7.2 MIV, Verkehrsorganisation .....	130
E.7.3 ÖPNV .....	132
E.7.4 Ruhender Verkehr .....	135
E.7.5 Sanierungsbedarf öffentliche Straßen, Wege, Plätze.....	135
E.7.6 Fuß- und Radwege.....	136
FAZIT VERKEHR UND MOBILITÄT .....	137
<b>E.8 Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung.....</b>	<b>138</b>
E.8.1 Arbeitsplätze und Arbeitslosigkeit, Pendlerverflechtungen.....	138
E.8.2 Arbeitnehmerentgelt und Bruttolöhne, Kaufkraft .....	140
FAZIT WIRTSCHAFT UND KAUFKRAFT.....	141
<b>E.9 Technische Infrastruktur mit dem Fokus Energie und regenerative Energie, Wärmeversorgung .....</b>	<b>142</b>
FAZIT TECHNISCHE INFRASTRUKTUR MIT DEM FOKUS ENERGIE UND REGENERATIVE ENERGIE, WÄRMEVERSORGUNG .....	145
<b>E.10 Wirkung der Pandemie und Risikoplanung .....</b>	<b>146</b>
<b>E.11 Interkommunale Zusammenarbeit.....</b>	<b>146</b>
<b>E.12 Finanzen.....</b>	<b>147</b>
<b><u>F SWOT Stärken und Schwächen-Analyse.....</u></b>	<b><u>148</u></b>
<b>F.1 SWOT Stärken und Schwächen-Analyse.....</b>	<b>148</b>
F.1.1 SWOT Ebene 1 Gesamtstadt.....	148
F.1.2 SWOT Ebene 2 Kernstadt .....	152
F.1.3 SWOT Ebene 3 Schwerpunktgebiete Quartiere.....	154
<b>F.2 Reflektieren bisheriger Ergebnisse-Zusammenfassung SWOT.....</b>	<b>162</b>
F.2.1 Reflektieren bisheriger Ergebnisse-Zusammenfassung SWOT Ebene 1 Gesamtstadt 162	
F.2.2 Reflektieren bisheriger Ergebnisse-Zusammenfassung SWOT Ebene 2 Kernstadt	162
F.2.3 Reflektieren bisheriger Ergebnisse-Zusammenfassung SWOT Ebene 3 Quartiere.	163
F.2.4 Reflektieren bisheriger Ergebnisse in bisherigen Schwerpunktgebieten- Zusammenfassung SWOT Ebene 3 Schwerpunktgebiete .....	164
F.2.4.1 SG „Innenstadt“ .....	164
F.2.4.2 Stadtumbaugebiet GWS Allendorf.....	164
F.2.4.3 GWS West WG „An den Beeten“ .....	167
<b><u>G Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept.....</u></b>	<b><u>168</u></b>
<b>G.1 Herangehensweise .....</b>	<b>168</b>
<b>G.2 Leitbild, Handlungserfordernisse, Strategien.....</b>	<b>169</b>
G.2.1 Leitbild .....	169
G.2.2 Leitbild Ebene 1 Gesamtstadt-Handlungserfordernisse   Strategien.....	171
G.2.3 Leitbild Kernstadt-Handlungserfordernisse   Strategien .....	175
<b>G.3 Verknüpfen mit Querschnittsziel Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel.....</b>	<b>179</b>
<b>G.4 Schwerpunktgebiete der Stadtentwicklung .....</b>	<b>181</b>
G.4.1 Schwerpunktgebiete für den Stadtumbau/ Gebietstypologie.....	181
G.4.2 Schwerpunktgebiete Ebene 1 Gesamtstadt .....	182
G.4.3 Schwerpunktquartiere Ebene 2 Kernstadt.....	184
G.4.4 Schwerpunktgebiete Ebene 3 Quartiere und Empfehlung weitere Verfahrensweise .....	185
G.4.4.1 Erhaltungsgebiet/ Identitätsgebiet SG „Innenstadt“ .....	185





G.4.4.2	Entwicklungsgebiet/ Umstrukturierungsgebiet SUG GWS Allendorf .....	187
G.4.4.3	Entwicklungsgebiet/ Umstrukturierungsgebiet GWS West WG „An den Beeten“ .....	190
<b>G.5</b>	<b>Räumliche Entwicklungsstrategien .....</b>	<b>192</b>
G.5.1	Nutzungsstruktur   Strategie-Ebene 2 Kernstadt .....	192
G.5.2	Schema Städtebauliche Struktur   Strategie-Ebene 2 Kernstadt.....	195
G.5.3	Freiraum   Strategie-Ebene 2 Kernstadt.....	197
G.5.4	Verkehr und Mobilität, Teilgebiet Energie   Strategie-Ebene 2 Kernstadt .....	199
<b>G.6</b>	<b>Strategie kommunale Maßnahmen .....</b>	<b>202</b>
G.6.1	Strategie kommunale Maßnahmen-Ebene 1 Gesamtstadt .....	202
G.6.2	Strategie kommunale Maßnahmen-Ebene 2 Kernstadt .....	204
G.6.3	Strategie kommunale Maßnahmen-Ebene 3 Schwerpunktgebiete .....	206
G.6.4.1	Schlüsselprojekt Gesamtstadt .....	207
G.6.4.2	Schlüsselprojekt Kernstadt .....	208
G.6.4.3	Schlüsselprojekt SG „Innenstadt“ .....	209
G.6.4.4	Schlüsselprojekt SUG Allendorf WG Allendorf-Ost.....	212
G.6.4.5	Schlüsselprojekt SUG Allendorf WG Rhönblick.....	213
G.6.4.6	Schlüsselprojekt GWS West WG „An den Beeten“ .....	214
<b>H</b>	<b><u>Zukünftige Beteiligung der Einwohner und Eigentümer, Durchführung, Öffentlichkeitsarbeit, Prozessmoderation, Sicherung der Durchführung.....</u></b>	<b>215</b>
H.1	Zukünftige Bürgerbeteiligungen .....	215
H.2	Durchführung, Öffentlichkeitsarbeit, Prozessmoderation.....	215
H.3	Sicherung der Durchführung und Umsetzung.....	215
<b>I</b>	<b><u>Finanzierung und Förderprogramme .....</u></b>	<b>216</b>
<b>J</b>	<b><u>Vorbereitung der indikatorengestützten Erfolgskontrolle (Monitoring), Sicherung der Umsetzung .....</u></b>	<b>219</b>
<b>K</b>	<b><u>Anlage.....</u></b>	<b>221</b>
K.1	Schülerzahlentwicklung .....	221
K.2	Protokolle und Vermerke .....	222
<b>L</b>	<b><u>Planverzeichnis .....</u></b>	<b>223</b>

Gender-Hinweis: Mit Personenbezeichnungen im generischen Maskulinum sind alle Geschlechter gemeint.





## I Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung des Stadtgebietes Bad Salzungen, Eigene Darstellung .....	19
Abbildung 2: Veranlassung ISEK Bad Salzungen 2022/ 2023.....	19
Abbildung 3: Inhalt ISEK BAD SALZUNGEN 2022/ 2023, Eigene Darstellung .....	20
Abbildung 4: Methodik ISEK BAD SALZUNGEN 2022/ 2023, Eigene Darstellung.....	21
Abbildung 5: Auszug RP SWT 2018 Raumstrukturkarte.....	25
Abbildung 6: Schematische Darstellung Lage Kernstadt, Ortsteile und Orte sowie gegenseitige Bezüge, Eigene Darstellung.....	26
Abbildung 7: Einordnung Quartierbereiche-Ebene 2 Kernstadt, Eigene Darstellung.....	27
Abbildung 8: Teilfortschreibung LEP 1. Entwurf 2022, Karte Raumstrukturen und Zentrale Orte .....	30
Abbildung 9: RP SWT 2011, Auszug Raumstruktur.....	31
Abbildung 10: Darstellung Gesamtstadt Bad Salzungen und aktuelle Schwerpunktgebiete 2022, nachrichtliche Übernahme, Eigene Darstellung .....	36
Abbildung 11: Konzepte und B-Pläne   Bestand-Ebene 2 Kernstadt, nachrichtliche Übernahme, Eigene Darstellung (Planverzeichnis B.4.1), o.M.....	37
Abbildung 12: Bevölkerungspyramide Stadt Bad Salzungen .....	53
Abbildung 13: Leerstand Q1 SG „Innenstadt“   Bestand-Ebene 3 Schwerpunktgebiete, Eigene Erfassung, Eigene Darstellung (Planverzeichnis E.1.2a), o.M.....	65
Abbildung 14: Leerstand, Flächenpotenziale   Bestand-Ebene 2 Kernstadt, Bauflächenpotenzialanalyse, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung (Planverzeichnis E.1.2), o.M.....	67
Abbildung 15: Schema Nutzungsstruktur   Bestand-Ebene 2 Kernstadt, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung (Planverzeichnis E.2.1), o.M. ....	73
Abbildung 16: Raumstrukturkarte RP SWT, 2019, Abbildung 17: Mittelzentrale Funktionsräume LEP 2025.....	75
Abbildung 18: Mittelzentrale Aufgaben, Eigene Darstellung .....	75
Abbildung 19: Aufgaben einer „modernen“ Verwaltung, Eigene Darstellung.....	77
Abbildung 20: Einzugsgebiete des Bad Salzunger EZH, GMA 2012.....	78
Abbildung 21: Einkaufsinnenstadt Bad Salzungen, GMA 2012 .....	78
Abbildung 22: Nachbildung Raumstrukturkarte RP SWT, ergänzt um Einzugsbereiche Bad Salzunger EZH, Eigene Darstellung .....	78
Abbildung 23: Einzelhandelszentralität Studie Mittelzentren IHK Erfurt, 2012.....	79
Abbildung 24: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt .....	79
Abbildung 25: Stadtplan Bad Salzungen 1719 .....	89
Abbildung 26: Schema städtebauliche Struktur   Bestand-Ebene 2 Kernstadt Bad Salzungen, Eigene Darstellung (Planverzeichnis E.3.2.1), o.M.....	90
Abbildung 27: Umgriff SG „Innenstadt“ .....	91
Abbildung 28: Städtebauliche Struktur   Bestand-Ebene 2 Kernstadt, Abbildung 29: Auszug Schema Städtebauliche Struktur.....	92
Abbildung 30: Mängel und Defizite Q1 SG „Innenstadt“-Ebene 3 Schwerpunktgebiete, Eigene Darstellung .....	93
Abbildung 31: Auszug Schema Städtebauliche Struktur   Bestand- .....	94
Abbildung 32: Auszug Städtebauliche Struktur   Bestand-Ebene 2 Kernstadt, Abbildung 33: Auszug Schema Städtebauliche Q3 Dorf Allendorf, Eigene Darstellung (Planverzeichnis E.3.2), o.M. Struktur   Bestand-Ebene 2 Kernstadt, Q3 Dorf Allendorf, Eigene Darstellung .....	94
Abbildung 34: Umgriff Stadtumbaugebiet Allendorf, DSK.....	95
Abbildung 35: Rahmenplan Allendorf-Ost, DSK Bestandsanalyse, Abbildung 36: Rahmenplan Allendorf-Ost, DSK Konzeptskizze.....	96
Abbildung 37: Städtebauliches Konzept „Gartenstadt Allendorf“, .....	96
Abbildung 38: Bewerbung Landesgartenschau der Städte Bad Salzungen, Bad Liebenstein.....	97
Abbildung 39: Wettbewerb Gartenstadt 2023, .....	97
Abbildung 40: Auszug Schema Städtebauliche Struktur   Bestand- .....	98
Abbildung 41: Auszug Leerstand, Flächenpotenziale   Bestand-Ebene 2 Kernstadt, .....	98
Abbildung 42: Auszug Wegebeziehungen   Bestand-Ebene 2 Kernstadt, Q4a WG Allendorf-Ost .....	99
Abbildung 43: Auszug Schema Städtebauliche Struktur   Bestand-Ebene 2 Kernstadt,.....	99
Abbildung 44: Auszug Schema Städtebauliche Struktur   Bestand-Ebene 2 Kernstadt,.....	100
Abbildung 45: Auszug Schema Städtebauliche Struktur   Bestand-Ebene 2 Kernstadt,.....	100
Abbildung 46: Auszug Schema Städtebauliche Struktur   Bestand-Ebene 2 Kernstadt,.....	101
Abbildung 47: Auszug Schema Städtebauliche Struktur   Bestand-Ebene 2 Kernstadt,.....	102
Abbildung 48: Auszug Schema Städtebauliche Struktur   Bestand-Ebene 2 Kernstadt, Q9 Nordvorstadt, Eigene Darstellung (Planverzeichnis E.3.2.1), o.M. ....	102





Abbildung 49: Auszug Studie zur Fortentwicklung der Thüringer Heilbäder und Kurorte, ift GmbH, 2021 .....	104
Abbildung 50: Auszug Strukturschema Nutzung   Bestand-Ebene 2 Kernstadt, Eigene Darstellung .....	105
Abbildung 51: Übernachtung Kurorte Thüringen 2019, Auszug Studie zur Fortentwicklung der Thüringer Heilbäder und Kurorte, ift GmbH, 2021 .....	105
Abbildung 52: Profilcheck Bad Salzungen, Auszug Studie zur Fortentwicklung der Thüringer Heilbäder und Kurorte, .....	106
Abbildung 53: Auszug Studie zur Fortentwicklung der Thüringer Heilbäder und Kurorte, ift GmbH, 2021 .....	106
Abbildung 54: Naturräume und Lage Bad Salzungen, Eigene Darstellung .....	111
Abbildung 55: Darstellung der Reisegebiete in Thüringen mit Darstellung der Stadt Bad Salzungen, .....	112
Abbildung 56: Zugehörigkeit Stadt Bad Salzungen zu touristischen Verbänden, Eigene Darstellung .....	113
Abbildung 57: Auszug Werra Wasser Wandern 3: Wernshausen-Bad Salzungen, Werratal-Touristik e.V., Quelle: <a href="https://www.werratal.de/werratal_abschnitt/wernshausen-bis-bad-salzungen-ww/">https://www.werratal.de/werratal_abschnitt/wernshausen-bis-bad-salzungen-ww/</a> .....	113
Abbildung 58: Topografie Ebene 2 Kernstadt Bad Salzungen, Geoportal .....	119
Abbildung 59: Freiraum   Bestand-Ebene 2 Kernstadt, Eigene Darstellung (Planverzeichnis E.5.1), o.M. ....	119
Abbildung 60: RP SWT Regional Bedeutsame Kulturlandschaften, .....	121
Abbildung 61: Karte Thüringer Wald.....	121
Abbildung 62: Thüringer Rhön, <a href="https://www.rhoenforum.de/steckbrief-region/übersichtskarte/">https://www.rhoenforum.de/steckbrief-region/übersichtskarte/</a> .....	122
Abbildung 63: Auszug Entwurf Thüringer Landesprogramm Hochwasserschutz 2022-2027 .....	123
Abbildung 64: Verlauf Pfitzbach .....	123
Abbildung 65: Schutzgebiete   Bestand-Ebene 2 Kernstadt, TLUBN, Eigene Darstellung, o.M. ....	124
Abbildung 66: Offenlandbiotope Ebene 2 Kernstadt .....	125
Abbildung 67: Lärmkartierung und Legende, TLUBN .....	128
Abbildung 68: Erreichbarkeit der Autobahnen Thüringen, 2018, LEP 2025 .....	129
Abbildung 69: Straßennetzkarte Thüringen, Mai 2023.....	130
Abbildung 70: Entwurf Werrabrücke Produktinformationssystem, Abbildung 71: OU B62 Produktinformationssystem.....	131
Abbildung 72: Gesamtnetz der Zufahrts- und Verbindungsstrassen Kernstadt, Verkehrskonzept Bad Salzungen 2008.....	132
Abbildung 73: Regionalbusnetz Verkehrsgemeinschaft Wartburgregion.....	132
Abbildung 74: Stadtverkehr Bad Salzungen, Verkehrsgemeinschaft Wartburgregion.....	133
Abbildung 75: Liniennetzplan Thüringen Deutsche Bahn, 2021 .....	134
Abbildung 76: RP SWT 2011 Verkehr.....	134
Abbildung 77: Pendlerverflechtungen Bad Salzungen-Einpendler, .....	139
Abbildung 78: Pendlerverflechtungen.....	139
Abbildung 79: kreisbedeutende Gewerbegebiet „Lange Maß“, Gewerbegebietsentwicklungskonzept, LRA WAK .....	140
Abbildung 80: Energetische Quartierskonzepte   Bestand-Ebene 2 Kernstadt Bad Salzungen, Stadt, Eigene Darstellung, o.M. ....	143
Abbildung 81: B-Plan Nr. 64 Luftreinhaltung Innenstadt .....	143
Abbildung 82: Fernwärmenetz Kernstadt, TEAG Trassenplan vom 28.06.2023 .....	144
Abbildung 83: Handlungsfelder und aktuelle Einschätzung Klimaschutz und regenerative Energien in Bad Salzungen, Eigene Darstellung .....	145
Abbildung 84: Prinzipien der guten Stadtentwicklung, Neue Leipzig Charta 2020, Eigene Darstellung .....	168
Abbildung 85: Handlungsansatz zur Erarbeitung Leitbild ISEK Bad Salzungen 2022/ 2023, Eigene Darstellung .....	169
Abbildung 86: Leitbild ISEK Bad Salzungen 2022/ 2023, Eigene Darstellung .....	170
Abbildung 87: Leitbild Regional Ziel 1, Handlungserfordernisse, Strategien .....	171
Abbildung 88: Leitbild Regional Ziel 2, Handlungserfordernisse, Strategien .....	171
Abbildung 89: Leitbild Regional Ziel 3, Handlungserfordernisse, Strategien .....	171
Abbildung 90: Leitbild Regional Ziel 4, Handlungserfordernisse, Strategien .....	172
Abbildung 91: Leitbild Städtebauliche Struktur Ziel 1, Handlungserfordernisse, Strategien .....	172
Abbildung 92: Leitbild Lebenswert, Generationengerecht und Vital Ziel 1, Handlungserfordernisse, Strategien.....	172





Abbildung 93: Leitbild Lebenswert, Generationengerecht und Vital Ziel 2, Handlungserfordernisse, Strategien.....	173
Abbildung 94: Leitbild Lebenswert, Generationengerecht und Vital Ziel 3, Handlungserfordernisse, Strategien.....	173
Abbildung 95: Leitbild Zukunftsfähig Ziel 1, Handlungserfordernisse, Strategien.....	173
Abbildung 96: Leitbild Zukunftsfähig Ziel 2, Handlungserfordernisse, Strategien.....	174
Abbildung 97: Prinzipdarstellung Stadt der kurzen Wege, BM Bau .....	175
Abbildung 98: Schema Städtebauliche Struktur   Strategie-Ebene 2 Kernstadt, Eigene Darstellung, .....	175
Abbildung 99: Wegebeziehungen   Strategie-Ebene 2 Kernstadt, Eigene Darstellung, (Planverzeichnis G.5.3a), o.M.....	176
Abbildung 100: Strukturschema Freiraum   Strategie-Ebene 2 Kernstadt, Eigene Darstellung, (Planverzeichnis G.5.3), o.M.....	177
Abbildung 101: Nutzungsstruktur   Strategie-Ebene 2 Kernstadt, Eigene Darstellung, (Planverzeichnis G.5.1), o.M.....	178
Abbildung 102: Schwerpunktgebiete der künftigen Stadtentwicklung, Eigene Darstellung .....	182
Abbildung 103: Themen der künftigen gesamtstädtischen Entwicklung, Eigene Darstellung.....	182
Abbildung 104: Stadtumbaugebiet „Historischer Ortskern Tiefenort“.....	183
Abbildung 105: Schwerpunktquartiere und Schwerpunktgebiete der Stadtentwicklung   Strategie, Eigene Darstellung, (Planverzeichnis G.4.3), o.M.....	184
Abbildung 106: Strukturschema Nutzung   Strategie-Ebene 2 Kernstadt, Eigene Darstellung, (Planverzeichnis G.5.1), o.M.....	192
Abbildung 107: Funktionen der Daseinsvorsorge Mittelzentrum Bad Salzungen, Eigene Darstellung .....	193
Abbildung 108: Aufgaben einer modernen Verwaltung, Eigene Darstellung .....	194
Abbildung 109: Schema Städtebauliche Struktur   Strategie-Ebene 2 Kernstadt, Eigene Darstellung, .....	195
Abbildung 110: Schema Vernetzung Blau-Grün-Graue Infrastruktur, Eigene Darstellung .....	197
Abbildung 111: Strukturschema Freiraum   Strategie-Ebene 2 Kernstadt, Eigene Darstellung, (Planverzeichnis G.5.3), o.M.....	198
Abbildung 112: Verkehr und Mobilität   Strategie-Ebene 2 Kernstadt, Eigene Darstellung, (Planverzeichnis G.5.4), o.M.....	200
Abbildung 113: Darstellung SG „Innenstadt“, Eigene Darstellung .....	209
Abbildung 114: Strukturschema Freiraum Foto 2: Bsp. Geraaue Erfurt, IK, Foto 3: Bsp. Geraaue Erfurt, IK.....	210
Abbildung 115: Beispiel Siedlung Schwammstadt .....	212
Abbildung 116: Schema Städtebauliche Struktur   Strategie .....	212
Abbildung 117: Strukturschema Freiraumstruktur  .....	212
Abbildung 118: Wegebeziehungen   Strategie .....	212
Abbildung 119: Strukturschema Freiraum   Strategie .....	213
Abbildung 120: Schema Städtebauliche Struktur   Strategie .....	213
Abbildung 121: Wegebeziehungen   .....	213
Abbildung 122: Mängel und Defizite GWS „An den Beeten“   Bestand.....	214
Abbildung 123: Beispiel Nordhausen Nord, .....	214
Abbildung 124: Strukturschema Freiraum   Strategie .....	214



## II Tabellenverzeichnis

**Es konnten keine Einträge für ein Abbildungsverzeichnis gefunden werden.**

## III Diagrammverzeichnis

Diagramm 1: Übersicht Gebietsveränderungen Stadt Bad Salzungen, TLS; Eigene Darstellung .....	19
Diagramm 2: Prozessübersicht ISEK BAD SALZUNGEN 2022/ 2023, Eigene Darstellung .....	22
Diagramm 3: Gesamtstadt, Kernstadt Daten im Vergleich, EWMA, Gebietstand 31.12.2022, Eigene Darstellung .....	27
Diagramm 4: Einteilung, Beschreibung Quartiere Kernstadt, Eigene Darstellung .....	28
Diagramm 5: Fazit Regionale Lage, Lage in der Gesamtstadt, Betrachtungsraum .....	28
Diagramm 6: LEP 2025 Aussagen Bad Salzungen .....	29
Diagramm 7: FAZIT überregionale Planungen .....	33
Diagramm 8: Übersicht nach Quartieren bisherige Schwerpunktgebiete Kernstadt .....	37
Diagramm 9: Fazit kommunale Planungen bisherige Schwerpunktgebiete Kernstadt .....	38
Diagramm 10: Schwerpunktgebiete, Förderprogramm dörfliche Orte Stadt Bad Salzungen .....	39
Diagramm 11: Fazit kommunale Planungen Schwerpunktgebiete Tiefenort und Ortsteile .....	40
Diagramm 12: Einwohnerentwicklung Stadt Bad Salzungen, EWMA, Eigene Darstellung .....	41
Diagramm 13: Bevölkerung Ebene 1 Gesamtstadt, Ebene 2 Kernstadt und Ortsteile im Vergleich in%, EWMA, Eigene Darstellung .....	42
Diagramm 14: Einwohner nach Ebene 3 Quartiere, EWMA, Eigene Darstellung .....	43
Diagramm 15: Bevölkerungsentwicklung Ebene 3 Quartiere im Vergleich 2009 – 2022 in%, EWMA, Eigene Darstellung .....	43
Diagramm 16: Bevölkerungsentwicklung Ebene 3 Quartiere im Vergleich 2015/ 2017 – 2022 in%, EWMA, Eigene Darstellung .....	44
Diagramm 17: Gegenüberstellung Einwohnerentwicklung 2009-2022, 2015/ 2017-2022 in%, Eigene Darstellung .....	44
Diagramm 18: Q4 GWS Allendorf Einwohner im Vergleich nach WG, EWMA, Eigene Darstellung .....	45
Diagramm 19: Anteil Ausländer Ebene 3 Quartiere im Vergleich in%, EWMA, Eigene Darstellung .....	45
Diagramm 20: Altersstruktur Ebene 3 Quartiere im Vergleich in%, mit Kennzeichnung J-Junges Quartier, Ü-Überalterung, EWMA, Eigene Darstellung .....	46
Diagramm 21: Altersstruktur Q4 GWS Allendorf Q4a WG Allendorf-Ost, Q4b WG Rhönblick im Vergleich in% .....	47
Diagramm 22: Jugend- und Altenquotient Gesamtstadt Bad Salzungen, WAK im Vergleich, TLS, Bertelsmann-Stiftung, Eigene Darstellung .....	47
Diagramm 23: Durchschnittsalter im Vergleich, TLS, Eigene Darstellung .....	47
Diagramm 24: Geschlecht Ebene 3 Quartiere im Vergleich in%, EWMA, Eigene Darstellung .....	48
Diagramm 25: Geschlecht Q4 GWS Allendorf Q4a WG Allendorf-Ost, Q4b WG Rhönblick im Vergleich in%, EWMA, Eigene Darstellung .....	48
Diagramm 26: EW-Dichte im Vergleich, <a href="https://statistik.thueringen.de/datenbank/portrait.asp?auswahl=krs&amp;nr=65&amp;TabelleID=kr000554">https://statistik.thueringen.de/datenbank/portrait.asp?auswahl=krs&amp;nr=65&amp;TabelleID=kr000554</a> , Eigene Darstellung .....	48
Diagramm 27: Einwohnerdichte Ebene 3 Quartiere im Vergleich in%, EWMA, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung .....	49
Diagramm 28: Saldo natürliche und räumliche Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt 2019 – 2022, TLS, Eigene Darstellung .....	50
Diagramm 29: Saldo natürliche und räumliche Bevölkerungsentwicklung Q1, Q3, Q4 im Vergleich 2019, 2022, EWMA, Eigene Darstellung .....	50
Diagramm 30: Fazit Indikator bisherige Bevölkerungsentwicklung .....	51
Diagramm 31: Bevölkerungsprognose im Vergleich 2020 – 2040 in%, TLS, Eigene Darstellung .....	52
Diagramm 32: Prognose Durchschnittsalter Stadt Bad Salzungen im Vergleich übergeordneter Gebietskörperschaften, TLS, Eigene Darstellung .....	53
Diagramm 33: Szenarien Bevölkerungsentwicklung .....	54
Diagramm 34: Szenarien der voraussichtlichen Bevölkerungsentwicklung 2022 – 2040 Kernstadt Bad Salzungen, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung .....	54
Diagramm 35: Fazit Bevölkerungsprognose .....	54
Diagramm 36: P/ HH im Vergleich, TLS, EWMA, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung .....	56
Diagramm 37: Anzahl P-HH Ebene 2 Kernstadt, EWMA, Eigene Darstellung .....	56
Diagramm 38: Anzahl P-HH Ebene 3 Quartiere in%, EWMA, Eigene Darstellung .....	57
Diagramm 39: Fazit bisherige Haushaltsentwicklung .....	57





Diagramm 40: Szenarien der Haushaltsentwicklung bis 2040, EWMA, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung .....	58
Diagramm 41: Haushaltsprognose 2025/ 2040 Ebene 2 Kernstadt 1,47 P-HH, EWMA, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung.....	58
Diagramm 42: Fazit Indikator Haushaltsentwicklung .....	59
Diagramm 43: Übersicht Termine, Themen Arbeitsgruppensitzungen .....	60
Diagramm 44: Bauzustand Quartiere Q1, Q3, Q4, Q6 im Vergleich in%, Wohnungsgesellschaften, Eigene Erfassung, Eigene Darstellung .....	61
Diagramm 45: Bauzustand Quartiere Q1, Q4 im Vergleich 2009/ 2017 – Heute in%, DSK, Wohnungsgesellschaften Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung .....	63
Diagramm 46: Bauzustand kommunale Gebäude Q1 SG „Innenstadt“ in%, Eigene Erfassung, Eigene Darstellung .....	63
Diagramm 47: Gebäudeleerstand Ebene 3 im Vergleich in%, Wohnungsgesellschaften, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung.....	64
Diagramm 48: Leerstand Wohnungen Wohnungsgesellschaften in%, WG, GEWOG, Eigene Darstellung .....	66
Diagramm 49: Baulücken Flächenpotenziale Ebene 3 Quartiere im Vergleich in%, Bauflächenpotenzialanalyse, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung.....	66
Diagramm 50: Leerstehende, teilleerstehende Gebäude, Ladenleerstand, Wohnungsleerstand Wohnungsgesellschaften, Baulücken, Flächenpotenziale, Bauflächenpotenzialanalyse, Wohnungsgesellschaften, Eigene Erfassung, Eigene Darstellung .....	68
Diagramm 51: Leerstand kommunale Gebäude Q1 SG „Innenstadt“ in%, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung .....	68
Diagramm 52: Anteil Wohnungen nach eigengenutzt/ vermietet im Vergleich in%, TLS, Eigene Darstellung .....	69
Diagramm 53: Baufertigstellungen Wohnungen nach verwendeter Energie zur Heizung Ebene 1 Gesamtstadt 2021 in%, TLS, Eigene Darstellung .....	69
Diagramm 54: Szenarien der Leerstandsprognose bis 2040 .....	70
Diagramm 55: Fazit Bauzustand Gebäude .....	71
Diagramm 56: Nutzungsstruktur Ebene 3 Quartiere im Vergleich in%, Eigene Erfassung, Eigene Darstellung .....	72
Diagramm 57: Beschreibung Nutzungsstruktur Ebene 3 Quartiere .....	74
Diagramm 58: Einrichtungen Daseinsvorsorge Ebene 3 Quartiere in%; Eigene Erfassung, Eigene Darstellung .....	76
Diagramm 59: Q1 SG „Innenstadt“ Einrichtungen der Daseinsvorsorge in%, Eigene Erhebungen, Eigene Darstellungen .....	80
Diagramm 60: Anzahl R-WE Ebene 1 Gesamtstadt in%, TLS, Eigene Darstellung .....	81
Diagramm 61: R-WE Wohnungsbestand Wohnungsunternehmen im Vergleich Ebene 3 Quartiere, WBG, GEWOG, Eigene Darstellung .....	81
Diagramm 62: Marktmieten Bad Salzungen .....	82
Diagramm 63: Mieten WBG, Eigene Darstellung .....	82
Diagramm 64: Schulformen Ebene 2 Kernstadt Bad Salzungen in%, LRA WAK, Eigene Darstellung ..	84
Diagramm 65: Schulformen und Lage Ebene 3 Quartiere, LRA WAK, .....	85
Diagramm 66: Kindergärten, Kinderkrippen und Lage Ebene 3 Quartiere, Stadt, Eigene Darstellung .....	86
Diagramm 67: Fazit Nutzungsstruktur.....	88
Diagramm 68: Fazit Städtebauliche Struktur .....	103
Diagramm 69: Ankunftsregistrierungen Gästeankünfte nach Unterkunftsart 2018-2021, Stadt, Eigene Darstellung .....	108
Diagramm 70: Übernachtungen nach Unterkunftsart 2017/ 2018, 2021, Stadt, Eigene Darstellung ..	109
Diagramm 71: Anzahl Betten im Vergleich 2017/ 2018, 2021, Stadt, Eigene Darstellung.....	109
Diagramm 72: Vergleich Ankunftsregistrierungen Reisegebiet Thüringer Rhön, Bad Salzungen 2021, TLS, Eigene Darstellung .....	112
Diagramm 73: Zusammenstellung touristische Wege, Aktivitäten, Eigene Darstellung.....	114
Diagramm 74: Fazit Tourismus und Kur .....	114
Diagramm 75: Flächennutzung Freiraum, Grünraum Ebene 2 Kernstadt in%, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung .....	115
Diagramm 76: Kernindikator Grünflächenanteil Ebene 3 Quartiere in%, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung .....	116
Diagramm 77: Pro Kopf Anteil öffentliches Grün Ebene 3 Quartiere m <sup>2</sup> / EW, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung .....	117





Diagramm 78: Flächenpotenziale Ebene 3 Quartiere in%, Bauflächenpotenzialanalyse, Eigene Darstellung .....	117
Diagramm 79: Anteil private Freiräume mit hoher Überbauung Ebene 3 Quartiere in%, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung.....	117
Diagramm 80: Sanierungsbedarf öffentlicher Grünflächen Q1, Q3, Q4, Q6 im Vergleich in%, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung .....	118
Diagramm 81: Fazit Freiraum .....	120
Diagramm 82: Prozentualer Anteil der Flächennutzung Wald, Landwirtschaft, Gewässer Gesamtstadt Bad Salzungen .....	121
Diagramm 83: Niederschlagsmenge Bad Salzungen in mm von 2009 bis 2022, Deutscher Wetterdienst, Eigene Darstellung.....	125
Diagramm 84: Sonnenscheindauer in Bad Salzungen in Stunden 2009 bis 2022, Deutscher Wetterdienst, Eigene Darstellung.....	126
Diagramm 85: Potenziale, Probleme, Handlungsansätze Klimaschutz, Klimaanpassung in Bad Salzungen Klimakonzept SWT, Eigene Darstellung .....	127
Diagramm 86: Fazit Natur- und Landschaftsraum, Klima, Geologie .....	128
Diagramm 87: Erreichbarkeit der Stadt Bad Salzungen als Grundversorgungsbereich für die Ortsteile, Orte der Gesamtstadt, Eigene Darstellung .....	130
Diagramm 88: Zustand der öffentlichen Straßen, Wege, Plätze in den Schwerpunktgebieten in% ...	136
Diagramm 89: Fazit Verkehr und Mobilität .....	137
Diagramm 90: Anzahl Ein- und Auspendler Bad Salzungen von 2017 bis 2021, LRA WAK Amt für Wirtschaftsförderung, Bundesagentur für Arbeit, Eigene Darstellung.....	139
Diagramm 91: Fazit Wirtschaft und Kaufkraft .....	141
Diagramm 92: Anteil regenerativer Energien in Bad Salzungen in%, EnergyMap, Eigene Darstellung .....	142
Diagramm 93: Baufertigstellungen Wohnungen in Bad Salzungen nach verwendeter Energie zur Heizung 2021 in% .....	142
Diagramm 94: Fazit Technische Infrastruktur mit dem Fokus Energie und regenerative Energie, Wärmeversorgung .....	145
Diagramm 95: Finanzielle Situation Bad Salzungen in €, TLS, Eigene Darstellung .....	147
Diagramm 96: SWOT Regionale Lage.....	148
Diagramm 97: SWOT Funktion in der Region-Daseinsvorsorge .....	148
Diagramm 98: SWOT Funktion in der Region-Daseinsvorsorge Verwaltung .....	149
Diagramm 99: SWOT Funktion in der Region-Naturraum, Kultur .....	149
Diagramm 100: SWOT Funktion in der Region-Tourismus.....	150
Diagramm 101: SWOT Funktion in der Region-Wirtschaft .....	150
Diagramm 102: SWOT Funktion in der Region-Städtebauliche Struktur .....	151
Diagramm 103: SWOT Funktion in der Region-Wohnen .....	151
Diagramm 104: SWOT Funktion in der Region-Mobilität .....	151
Diagramm 105: SWOT Kernstadt .....	153
Diagramm 106: SWOT Q1 SG „Innenstadt“.....	155
Diagramm 107: SWOT Q2 Ostvorstadt.....	155
Diagramm 108: SWOT Q3 Dorf Allendorf .....	156
Diagramm 109: SWOT Q4 GWS Allendorf .....	157
Diagramm 110: SWOT GWS Allendorf Q4a Allendorf-Ost .....	157
Diagramm 111: SWOT Q4 GWS Allendorf Q4b WG Rhönblick .....	158
Diagramm 112: SWOT Q5 Südvorstadt.....	159
Diagramm 113: SWOT Q6 GWS West WG „An den Beeten“ .....	160
Diagramm 114: SWOT Q7 Gewerbe im Westen .....	160
Diagramm 115: SWOT Q8 Westvorstadt/ Bahnhofsvorstadt .....	161
Diagramm 116: SWOT Q9 Nordvorstadt .....	161
Diagramm 117: Zusammenfassung SWOT Ebene 3 Quartiere .....	163
Diagramm 118: Zusammenfassung SWOT Schwerpunktgebiet SG „Innenstadt“ .....	164
Diagramm 119: SWOT Stadtumbaugebiet GWS Allendorf, Q3 Dorf Allendorf .....	165
Diagramm 120: Zusammenfassung SWOT Stadtumbaugebiet Allendorf TG WG Allendorf-Ost.....	166
Diagramm 121: Zusammenfassung SWOT Stadtumbaugebiet Allendorf TG WG Rhönblick.....	166
Diagramm 122: Maßnahmen Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel.....	179
Diagramm 123: Querschnittsziele Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel, Verschränken mit dem Leitbild Stadt Bad Salzungen .....	180
Diagramm 124: Übersicht Gebietskulisse Stadtumbaugebiet „Historischer Ortskern Tiefenort“ .....	183
Diagramm 125: Situation, Entwicklungsziele, Handlungsprioritäten SG „Innenstadt“ Bad Salzungen.....	186





Diagramm 126: Übersicht Strategie des weiteren Umgang SG „Innenstadt“ Bad Salzungen .....	186
Diagramm 127: Situation, Entwicklungsziele, Handlungsprioritäten SUG GWS Allendorf .....	187
Diagramm 128: Übersicht Strategie des weiteren Umgang SUG Allendorf Bad Salzungen.....	188
Diagramm 129: Situation, Entwicklungsziele, Handlungsprioritäten WG Allendorf-Ost .....	188
Diagramm 130: Situation, Entwicklungsziele, Handlungsprioritäten WG Rhönblick .....	189
Diagramm 131: Situation, Entwicklungsziele, Handlungsprioritäten GWS West WG „An den Beeten“ .....	190
Diagramm 132Diagramm 133: Übersicht Strategie des weiteren Umgang GWS West WG „An den Beeten“ Bad Salzungen .....	191
Diagramm 134: Schlüsselprojekt Stadtverwaltung als „Motor der Entwicklung“ .....	207
Diagramm 135: Schlüsselprojekt Thüringer Bäderstandort mit Bad Liebenstein .....	207
Diagramm 136: Schlüsselprojekt Gesamtstädtisches Wohnraumkonzept.....	207
Diagramm 137: Schlüsselprojekt Tourismuskonzept .....	207
Diagramm 138: Schlüsselprojekt Projektbezogene Bürgerbeteiligungen .....	207
Diagramm 139: Schlüsselprojekt Aktualisierung Verkehrskonzept .....	208
Diagramm 140: Schlüsselprojekt Aufbau Akteursnetzwerk zur Anwendung regenerative Energien ..	208
Diagramm 141: Schlüsselprojekt Prädikatisierungsverfahren Heilbad Bad Salzungen .....	208
Diagramm 142: Schlüsselprojekt Konzept Pfitzbachtal als gesamtstädtischer Grünzug .....	208
Diagramm 143: Schlüsselprojekt Aktualisierung Rahmenplan SG „Innenstadt“ .....	209
Diagramm 144: Schlüsselprojekt City-Manager .....	209
Diagramm 145: Schlüsselprojekt Fortführen Sanierung Puschkinpark .....	210
Diagramm 146: Schlüsselprojekt Verfügungsfonds .....	211
Diagramm 147: Schlüsselprojekt Quartierskonzept Allendorf-Ost .....	212
Diagramm 148: Quartierskonzept WG Rhönblick .....	213
Diagramm 149: Schlüsselprojekt Energetisches Konzept WG „An den Beeten“ .....	214
Diagramm 150: Maßnahmen Durchführung, Öffentlichkeitsarbeit, Prozessmoderation .....	215
Diagramm 151: Leistungen zur Sicherung der Durchführung und Umsetzung .....	215
Diagramm 152: Schülerzahlentwicklung .....	221

#### IV Fotoverzeichnis

Foto 1: Ladenleerstand SG „Innenstadt“ Bad Salzungen, IK .....	209
Foto 2: Bsp. Geraaue Erfurt, IK, Foto 3: Bsp. Geraaue Erfurt, IK .....	210
Foto 4: Puschkinpark, IK, Foto 5, Foto 6: Werra am Puschkinpark, IK .....	210
Foto 7, Foto 8: Beispiel Umbau ehem. Plattenbauten Leinefelde-Worbis, IK .....	213



## V Quellenverzeichnis

- Ansiedlung eines Action-Marktes, BBE Handelsberatung GmbH, 2022
- Ausweisung Zentraler Versorgungsbereiche GMA, 2016
- Bedeutsame Landschaften, BfN-Skripten 517, 2018
- B-Plan Nr. 12 „Goethepark“, 1995, 2.- bis 4.Änderung, letzter Stand 2011
- B-Plan Nr. 19 „Burgsee“ Sondergebiet Klinik, Architektur- und Ing.-büro für Wohn-, Industrie-, Geschäfts- und Städtebau, 1994
- B-Plan Nr. 50 „Naturerlebnispark Flößrasen“, Quaas-Stadtplaner, 2012
- B-Plan Nr. 53 Sondergebiet Elektrofachmarkt, Planungsbüro Böhme & Partner GmbH, 2012
- B-Plan Nr. 56 Innenstadtquartier „Salzunger Hof“, Mischgebiet, Planungsbüro Kehrer und Horn GbR, 2011,
- B-Plan Nr. 57 „Gesundheitshotel Am Keltenbad“, Sondergebiet Hotel, Dipl.-Ing. M. Markgraf, 2014,
- B-Plan Nr. 61 für ein Allgemeines Wohngebiet Gartenstadt 1.TA, sog. Hangbebauung, Planungsbüro - PBB-Bad Salzungen GmbH, 2015,
- B-Plan Nr. 64, Planungsbüro Kehrer & Horn GbR, Platz der Deutschen Einheit 4, 98527 Suhl, 2017,
- B-Plan Nr.54 für ein Allgemeines Wohngebiet „Obere Mühle“, Baubetreuungsbüro Schmidt, 2013, BBSR,
- [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raubeobachtung/Raumabgrenzungen/SiedlungsstrukturelleGebietstypen/PDF\\_Download.pdf;jsessionid=813B3F23D4FC215464C5FF4D1D470C6F.live11292?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raubeobachtung/Raumabgrenzungen/SiedlungsstrukturelleGebietstypen/PDF_Download.pdf;jsessionid=813B3F23D4FC215464C5FF4D1D470C6F.live11292?__blob=publicationFile&v=2)
- Bertelsmann Stiftung, <https://www.wegweiser-kommune.de/> Demografiebericht Bad Salzungen, 2019
- Bewerbung Landesgartenschau, 1.Stufe 2021, 2.Stufe Oktober 2021, Stadt Bad Salzungen, Stadt Bad Liebenstein
- Bevölkerungspyramide Deutschland [https://www.bib.bund.de/DE/Fakten/Fakt/B07-BMEL\\_„Ländliche\\_Regionen\\_verstehen“\\_Thünen-Institut\\_2020\\_Daten:\\_Thünen-Institut\\_-\\_P.Küpper\\_2016,\\_S.8](https://www.bib.bund.de/DE/Fakten/Fakt/B07-BMEL_„Ländliche_Regionen_verstehen“_Thünen-Institut_2020_Daten:_Thünen-Institut_-_P.Küpper_2016,_S.8)
- Boris TH, <https://www.thueringen.de/th9/tlbg/bodenmanagement/amtliche-wertermittlung/boris-th/index.aspx>
- Destinations- und Marketingstrategie Rhön, Rhön GmbH, 12/2020
- Einwohnermeldeamt Bad Salzungen, Daten vom 30.06.2022, 09.12.2022
- Einzelhandelsmonitoring Südwestthüringen, 2013, GMA Büro Dresden
- Einzelhandelsmonitoring Südwestthüringen, GMA, 2012
- Entwurf zur Änderung des Regionalplanes Südwestthüringen, Stand 27.11.2018 (Beschluss-Nr.: 06/371/2018) RP SWT,
- <http://www.regionalplanung.thueringen.de/rpg/suedwest/regionalplan/index.asp>
- Erweiterung des ISEK Bad Salzungen auf den Ortsteil Tiefenort mit Städtebaulichen Teilkonzept „Soziales Zentrum“ Tiefenort, INES KLINKE Freie Stadtplanerin, 2021
- Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzungen mit den Ortsteilen Allendorf, Hohleborn, Kaltenborn, Langenfeld, Wildprechtroda, 9.Änderung, Februar 2009, Planungsbüro Kehrer Horn, Freie Stadtplaner, Rathausstr. 8, 98536 Zella-Mehlis
- Förderprogramm dörfliche Ortsteile,
- <https://ol.wittich.de/titel/1669/ausgabe/11/2020/artikel/00000000000024188365-OL-1669-2020-48-11-0>
- Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes-Tourismuskonzept Bad Salzungen 2030, Stand 2018
- Fortschreibung Verkehrskonzeption Bad Salzungen Baustein A-C Ruhender Verkehr viaprojekt Beratende Ingenieure GmbH, 2008
- Gesamtstädtische Baupotenzialanalyse 2021, INES KLINKE Freie Stadtplanerin, Wallburgweg 2, 99094 Erfurt
- Geoportal Thüringen <https://www.geoportal-th.de/de-de/>
- Geoproxy, Geoportal Thüringen, [http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/start\\_geoproxy.jsp](http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/start_geoproxy.jsp)
- Geschichte [https://de.wikipedia.org/wiki/Nappenplatz\\_\(Bad\\_Salzungen\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Nappenplatz_(Bad_Salzungen))
- <http://www.schulstatistik-thueringen.de/html/Karten/index.html#15/50.8299/10.1791>
- <https://aktion-fluss.de/wp-content/uploads/karten-geplante-massnahmen-gewaesserstruktur.pdf>
- <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1094219/umfrage/durchschnittsalter-der-bevoelkerung-in-thueringen/>
- <https://statistik.thueringen.de/datenbank/TabAnzeige.asp?tabelle=gs040007%7C%7C>
- <https://www.badsalzungen.de/de/salzgeschichte.html>
- <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/unbewohnte-wohnungen-nach-bundeslaendern.html?nn=211992>
- <https://www.fuerthwiki.de/wiki/index.php/Denkmalstadt>



<https://www.iba-thueringen.de/sites/default/files/projekte/downloads/IBA%20Magazin%202017%20LeerGut.pdf>  
<https://www.thueringen.de/th9/tlbg/bodenmanagement/amtliche-wertermittlung/boris-th/index.aspx>  
<https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/flaeche/struktur-der-flaechennutzung#:~:text=50%2C6%20%25%20der%20Gesamtflaeche%20wurden,5%20%25%20der%20Gesamtflaeche%20in%20Anspruch.>  
<https://www.wartburgkreis.de/wirtschafts-zukunftsregion/wirtschaft>  
<https://www.wegweiser-kommune.de/>  
[https://www.wvs-basa.de/sites/all/themes/wvs/pdf/LP\\_102\\_Tiefenort%20\(A0\)\\_I.pdf](https://www.wvs-basa.de/sites/all/themes/wvs/pdf/LP_102_Tiefenort%20(A0)_I.pdf)  
ILEK Werra-Wartburgregion, Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept für die Region ILEK Werra-Wartburg, November 2010 der KAG Wartburgregion  
IMPAKT II Integriertes Maßnahmenprogramm zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels im Freistaat Thüringen, 2019  
Integriertes Klimaschutzkonzept Wartburgkreis, LRA WAK März 2022, Herausarbeiten kommunale Handlungsfelder  
ISEK Bad Salzungen 2017, DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co.KG, Erfurter Straße 11, 99423 Weimar  
Klimakonzept SWT Regionale Planungsgemeinschaft SWT, 2015  
Landestourismus-Konzept Thüringen 2025  
Landratsamt Wartburgkreis, Amt für Wirtschaftsförderung, Auszug  
Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Wartburgkreises 2021  
Landratsamt Wartburgkreis, Schulamt Schülerprognose, 05.08.2022  
LEADER Entwicklungsstrategie, [http://www.rag-wartburgregion.de/fileadmin/dateien/Downloads/180601\\_RES\\_LEADER\\_Wartburgregion.pdf](http://www.rag-wartburgregion.de/fileadmin/dateien/Downloads/180601_RES_LEADER_Wartburgregion.pdf)  
LEP 2025 Thüringen, <https://www.thueringen.de/de/publikationen/pic/pubdownload1534.pdf>  
LEP Teilfortschreibung, 1. Entwurf 2022  
Modellprojekt des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) „Sicherung von Versorgung und Mobilität-Strategien und Praxisbeispiele für gleichwertige Lebensverhältnisse in ländlichen Räumen“, 2016-2018  
Produktinformationssystem PRINS zum Bundesverkehrswegeplan 2030  
Rahmenkonzept Siedlungsentwicklung Werra-Wartburgregion, August 2019, IPU Erfurt  
Rahmenplan Allendorf-Ost -Vertiefung, DSK, 2009,  
Rahmenplan Fortschreibung 2014/ 2015 SG „Innenstadt“, DSK, Januar 2015,  
Regionale Entwicklungsstrategie „Wartburgregion - gemeinsam. vielfältig. attraktiv“ der LEADER-Aktionsgruppe Wartburgregion Fortschreibung vom 01.06.2018 für die Förderperiode 2015-2020  
Regionalplan Südwestthüringen – RP SWT, Entwurf zur Anhörung/ Öffentliche Auslegung vom 11.03.2019 bis einschließlich 15.05.2019  
Regionalplan Südwestthüringen 2011, der Regionalplan Südwestthüringen wurde am 01.12.2009 von der Regionalen Planungsgemeinschaft beschlossen (PV 14/268/2009)  
Regionalplan Südwestthüringen 2018, Entwurf zur Anhörung/ Öffentliche Auslegung vom 11.03.2019 bis einschl. 15.05.2019  
Stadt Bad Salzungen, Fortschreibung Rahmenplan Sanierungsgebiet Innenstadt, 2015, DSK Büro Weimar  
Städtebauliches Konzept „Gartenstadt Allendorf“, Quaas Stadtplaner, 2020,  
Statistisches Bundesamt, Statistisches Bundesamt, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/Irbev05.html> 2018  
Studie Mittelzentren IHK-Bezirk Erfurt, IHK 2012  
TEAG Trassenplan FW vom 28.06.2023  
Thünen-Institut, Karten- Landatlas, <https://karten.landatlas.de/app/landatlas/>, 2020  
Thüringen Viewer  
Thüringer Landesamt für Statistik, <https://www.statistik.thueringen.de/>  
Thüringer Nachhaltigkeitsstrategie, 2018  
[https://www.thueringen.de/mam/th8/tlug/images/thueringer\\_nachhaltigkeitsstrategie\\_2018.pdf](https://www.thueringen.de/mam/th8/tlug/images/thueringer_nachhaltigkeitsstrategie_2018.pdf)  
[https://www.thueringen.de/mam/th8/tlug/images/thueringer\\_nachhaltigkeitsstrategie\\_2018.pdf](https://www.thueringen.de/mam/th8/tlug/images/thueringer_nachhaltigkeitsstrategie_2018.pdf)  
Thüringer Richtlinie zur Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen für die Programmjahre 2018 bis 2020 (ThürModR-Mietwohnungen) lt. Bekanntmachung des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft vom 5. Dezember 2018  
Thüringer Städtebauförderrichtlinie, 2021, Anlage 9 Leitfaden zur Erarbeitung von Integrierten Handlungskonzepten - ISEK  
TLUBN Kartenservice des Landesamtes für Umwelt Bergbau und Naturschutz der TLUG Jena  
Kartendienste, <http://www.tlug-jena.de/kartendienste/>





Tourismuskonzept Bad Salzungen 2030, 2018  
Urbane Dörfer, Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung, Neuland 21, 2019  
Verträglichkeitskurzcheck Ansiedlung Kaufland, Dr. Lademann & Partner mbH, 2014  
VU Sanierung Innenstadt, GRAS, 1992,  
Wassertourismus in Thüringen; Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Technologie, BTE  
Tourismus- und Regionalberatung, Eisenach, 2014  
Wettbewerb Gartenstadt 2023  
Wohnungsmarktstudie Thüringen, Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung, Verkehr, 2012  
Zukunftskonzept SOLE-Welt 2030, kAÖR, 2018





## VI Abkürzungsverzeichnis

1.GemBv	1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung
AG	Arbeitsgruppensitzung
BL-LZ	Bund-Länderprogramm Städtebauförderung - Lebendige Zentren
BL-WnE/A	Bund-Länderprogramm Städtebauförderung – Wachstum und nachhaltige Entwicklung/ Aufwertung
EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
EG	Erhaltungsgebiet
ERHS	Erhaltungssatzungsgebiet
EW	Einwohner
EWG	Entwicklungsgebiet
EWMA	Einwohnermeldeamt
EZH	Einzelhandel
FFH	Flora-Fauna-Habitat
FNP	Flächennutzungsplan
FW	Fernwärme
GE	Gewerbegebiet
GEK	Gemeindliches Entwicklungskonzept
GRZ	Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Prozent eines Grundstücks von Haus, Garage und Terrasse eingenommen werden dürfen und wieviel frei bleiben muss.
GWS	Großwohnsiedlung
HF	Handlungsfeld
HH	Haushalte
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
KL	Konsolidierte Lage
LB	Leitbild
LRA WAK	Landratsamt Wartburgkreis
MFH	Mehrfamilienhaus
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MLA	Mittleistungsanteil
MS	Mobilitätsstandort
MVZ	Medizinisches Versorgungszentrum
NSG	Naturschutzgebiet
o.M.	ohne Maßstab
ÖG	Öffentliches Grün
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OT	Ortsteil
Q	Quartier
rBv	regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung
RP SWT	Regionalplan Südwestthüringen
SG	Sanierungsgebiet
SPA	Special Protection Area
STEK	Stadtentwicklungskonzept
SUG	Stadtumbaugebiet
TAB	Thüringer Aufbaubank
ThStBauFR	Thüringer Städtebauförderrichtlinie
TLUBN	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz
UG	Umstrukturierungsgebiet
ÜGS	Überschwemmungsgebiet
Vf	Verkaufsfläche
VU	Vorbereitende Untersuchungen
WA	Allgemeines Wohngebiet
WBG	Wohnungsbaugesellschaft
WE	Wohneinheiten
WFL	Wohnfläche
WG	Wohngebiet
ZOB	Zentraler Omnibusbahnhof





## A Prolog

### A.1 Veranlassung

#### **Allgemein**

Die Gesellschaft verändert sich stetig und damit auch die Rahmenbedingungen, die auf die Stadt- und Regionalentwicklung einwirken. Derzeit fällt dabei besonders der demografische Wandel ins Gewicht, der mit einer veränderten Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt einhergeht. Daraus resultieren zunehmende Leerstände, auch in ländlichen Räumen. Die Förderprogramme des Stadtumbaus sollen hier zur **Stabilisierung des Wohnungsmarktes und damit zum Erhalt der gewachsenen baukulturellen Struktur und Attraktivität der Städte und Gemeinden beitragen**. Unterstützende Maßnahmen aus diversen Fachbereichen werden hierfür in einem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) gemeinsam betrachtet, das eine zwingende Voraussetzung für die Vergabe von Städtebaufördermitteln bildet.

Die Förderung verfolgt den Zweck, gewachsene Baustrukturen zu erhalten und zu entwickeln sowie gleichzeitig die lokale Wirtschaft aufzuwerten und die Umwelt zu schützen. Den Kern der Städtebauförderung stellt dabei weiterhin die Überwindung städtebaulicher Missstände und funktioneller Defizite dar. Darüber hinaus bilden die Stärkung der Innenentwicklung, der Daseinsvorsorge und die Lösung sozialer Probleme Schwerpunkte der Städtebauförderung, die dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept zugrunde liegen.

Fachliche Schwerpunkte der Landespolitik für die Städte und Gemeinden im Sinne eines erweiterten Stadtumbaus sind die **Orientierung auf die Innenstädte, die Stärkung der Städte und Gemeinden als Wirtschaftsstandort und als Basis für Wissen, die Fortführung des Stadtumbaus, die Umsetzung des Klimaschutzes und erforderliche Anpassungen an den Klimawandel, die Stärkung der Mitwirkungsmöglichkeiten und Eigeninitiativen der Bürger und Bürgerinnen sowie familien- und seniorengerechter und barrierefreier Wohnungsbau**. Die Maßnahmen zum **Klimaschutz/ zur Klimaanpassung** müssen im angemessenen Umfang umgesetzt werden. Das ganzheitliche Integrierte Stadtentwicklungskonzept muss durch einen Beschluss der kommunalen Politik in Form des Stadtrates legitimiert werden, damit es Gültigkeit erlangt und die beschriebene Wirkung entfalten kann. Neben den verschiedenen Fachressorts soll auch die Zivilgesellschaft breit und frühzeitig in die Erarbeitung des ISEK eingebunden werden. Häufig sind innerhalb der Verwaltung zu den einzelnen Themen bereits Bestandsaufnahmen vorhanden, die in die Bearbeitung des ISEK eingebunden werden können. Eine weitere Säule der integrierten Stadtentwicklung bilden Prognosen, die beispielsweise zur Entwicklung des Wohnungsmarktes aufgestellt werden.

Aufgrund eingangs genannter laufender Veränderungen der Bedingungen ist eine ständige Fortschreibung des ISEK mit einer immer wieder neuen Bewertung der Prioritäten notwendig.

### A.2 Rahmenbedingungen

Bad Salzungen liegt im Landkreis Wartburgkreis im südwestlichen Thüringen. Landschaftsräumlich liegt die Stadt an der Werra zwischen den nördlichen Ausläufern der Rhön und dem westlichen Teil des Thüringer Waldes.

Bad Salzungen hat in den vergangenen Jahren erhebliche Gebietsveränderungen vollzogen. In der nachfolgenden Übersicht sind die Veränderungen aufgeführt. Seit dem 01.12.2020 besteht Bad Salzungen aus der Kernstadt und 14 Ortsteilen mit Ortsteilverfassung. Die Anzahl der dörflichen Orte und Kleinsiedlungen beträgt 28, wenn man die dörflichen Orte ohne Ortsteilverfassung dazuzählt. Hinzu kommt die Kernstadt.



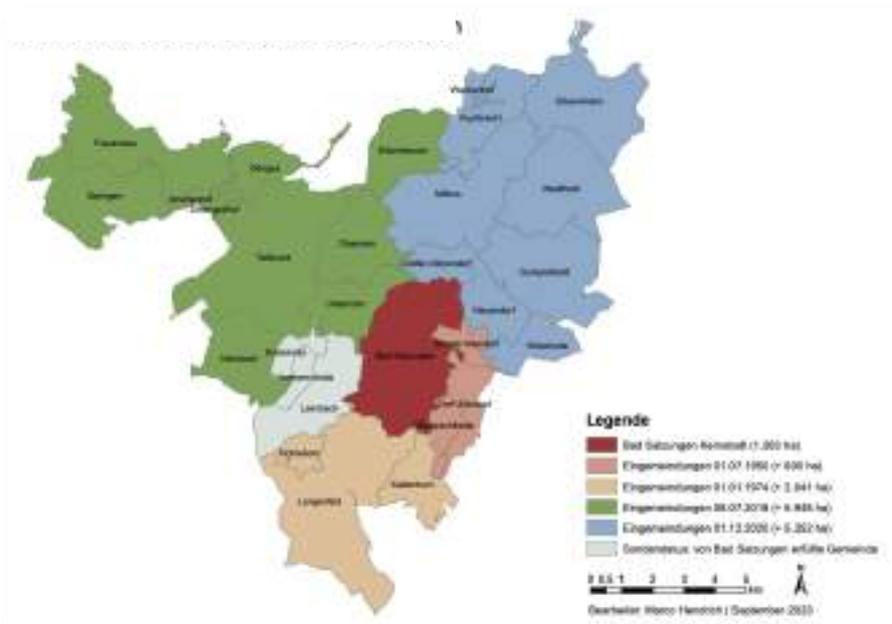


Abbildung 1: Entwicklung des Stadtgebietes Bad Salzungen, Eigene Darstellung

Übersicht Gebietsveränderungen Stadt Bad Salzungen				
Gebietsstand 2017	Gebietsstand 31.12.2017	Gebietsstand 31.12.2017	Gebietsstand 31.12.2017	Gebietsstand 31.12.2019
3.905,81 ha	538 ha	1.929 ha	3.479 ha	5.352 ha
15.763 EW	390 EW	797 EW	3.825 EW	3.358 EW
Bad Salzungen mit der Kernstadt Bad Salzungen, Allendorf-Kloster, Allendorf-Dorf, Hohleborn, Kaltenborn mit Sorghöfe, Langenfeld, Wildprechtsroda	Ettenhausen a.d.Suhl mit Ettenhausen, Hetzeberg	Frauensee mit Möllersgrund Knottenhof, Schergeshof, Springen	Gemeinde Tiefenort mit Dönges, Hämbach, Hüttenhof, Oberrohn, Röhrigshof, Tiefenort, Unterrohn, Weißendiez	Gemeinde Moorgrund mit Etterwinden, Gräfen-Nitzdorf, Gumpelstadt, Kupfersuhl mit Wackenhof, Möhra, Waldfisch, Witzelroda mit Neuendorf
Gebietsveränderung	Auflösung und Eingliederung 06.07.2018	Auflösung und Eingliederung 06.07.2018	Auflösung und Eingliederung 06.07.2018	Auflösung und Eingliederung 01.12.2020
<b>Stadt Bad Salzungen seit dem 01.12.2020</b>				
15.202 ha				
23.013 EW (Gebietsstand 31.12.2022)				

Diagramm 1: Übersicht Gebietsveränderungen Stadt Bad Salzungen, TLS; Eigene Darstellung

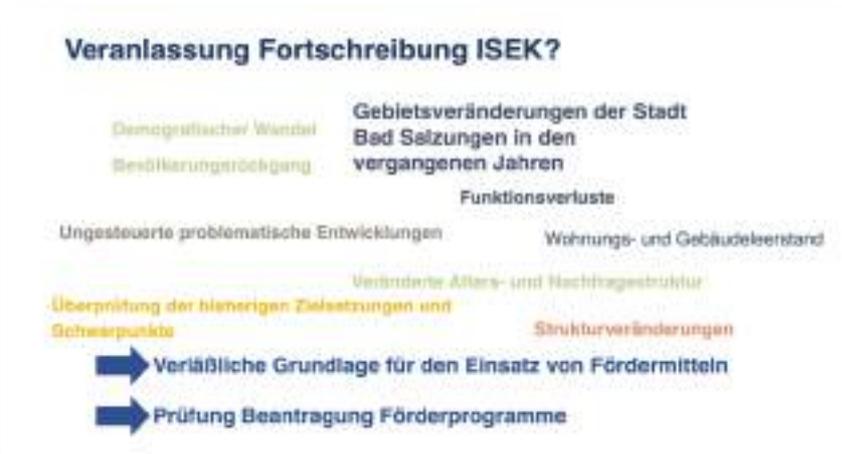


Abbildung 2: Veranlassung ISEK Bad Salzungen 2022/ 2023

D.h. in kürzester Zeit hat sich die Fläche der Gesamtstadt fast vervierfacht, während die Einwohnerzahl um ca. 1/3 gewachsen ist.

Durch die Gebietsveränderungen und Entwicklungen in den vergangenen Jahren liegen noch keine gesamtstädtischen städtebaulichen Strategien vor. Der Flächennutzungsplan wird derzeit unter dem speziellen Gesichtspunkt der Bauflächenentwicklung für die Gesamtstadt aktualisiert.

### A.3 Zielsetzung

Ziel ist ein strategisches Entwicklungskonzept zu erhalten, welches für die nächsten Jahre die Agenda für die künftige Entwicklung der **Kernstadt mit dem speziellen Fokus auf die Innenstadt, Allendorf, Dorf Allendorf** darstellt. Das Konzept zur **Erweiterung des ISEK der Stadt Bad Salzungen auf den Ortsteil Tiefenort von 2021/ 2022** ist zu berücksichtigen.

D.h. lt. Aufgabenstellung sollen räumliche Entwicklungsstrategien formuliert werden, die den besonderen Fokus auf die Gebietskulissen des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ und das Stadtumbaugebiet der Kernstadt strukturell legen. Zusätzlich wird die Verschränkung mit dem Stadtumbaugebiet Tiefenort gefordert. Im Zuge der Bearbeitung wurde jedoch klar, dass die funktionelle Bedeutung der Kernstadt nur umfassend eingeschätzt werden kann, wenn die Bedeutung der Gesamtstadt in ihrem Verflechtungsrahmen betrachtet wird.

Aus diesem Grund ist eine klassische Trennung in gesamtörtliche Entwicklungsstrategien und teilräumliche Entwicklungsstrategien nicht möglich, welche lt. formulierten Leistungsinhalten der Anlage 9 der Thüringer Städtebauförderrichtlinie zur Erarbeitung eines ISEK gefordert werden.

Daher werden die strategischen Planungsaussagen in Ebenen formuliert. Durch die Betrachtung in Ebenen wird die **Aufgabenstellung erheblich um folgende Aussagen erweitert:**

- **Ebene 1 Gesamtstadt:** Auf der Grundlage der Ergebnisse der Indikatoren werden Stärken und Schwächen sowie Handlungsziele, Handlungsfelder für die Gesamtstadt definiert.
- **Ebene 2 Kernstadt:** Auf der Grundlage der Ergebnisse der Indikatoren werden Stärken und Schwächen sowie Handlungsziele, Handlungsfelder für die Kernstadt definiert.
- **Ebene 3 Quartiere, Schwerpunktgebiete:** Es werden 9 Quartiere in der Kernstadt herausgearbeitet. Diese 9 Quartiere werden im Ergebnis der Indikatoren in Bezug auf Stärken und Schwächen sowie Handlungsziele, Handlungsfelder untersucht. Auf dieser Ebene wird das Erfordernis der Beibehaltung der vorh. Schwerpunktgebiete geprüft, sowie das Erfordernis neuer Schwerpunktgebiete wird ermittelt. Damit erfolgt eine **Festlegung der weiteren Verfahrensweise für die sektoralen Programme.**
- Überprüfung des Erfüllungsstandes der bisherigen Schwerpunktgebiete und Darstellung der Bedeutung innerhalb des gesamten Stadtgebietes.  
Weitere räumliche Entwicklungsstrategien sind in den weiterführenden Konzepten auszuarbeiten. **Teilräumliche Aussagen für das SG „Innenstadt“ Bad Salzungen, Stadtumbaugebiet „Allendorf“, Maßnahmengebiet „GWS An den Beeten“** beziehen sich auf die **Festlegung der weiteren Verfahrensweise für die Programme der Städtebauförderung.**
- **Maßnahmenkonzept** mit zeitlicher Priorisierung in den o.g. Ebenen.

Die Entwicklungsstrategien werden in Anlehnung an die o.g. Leistungsinhalte formuliert.

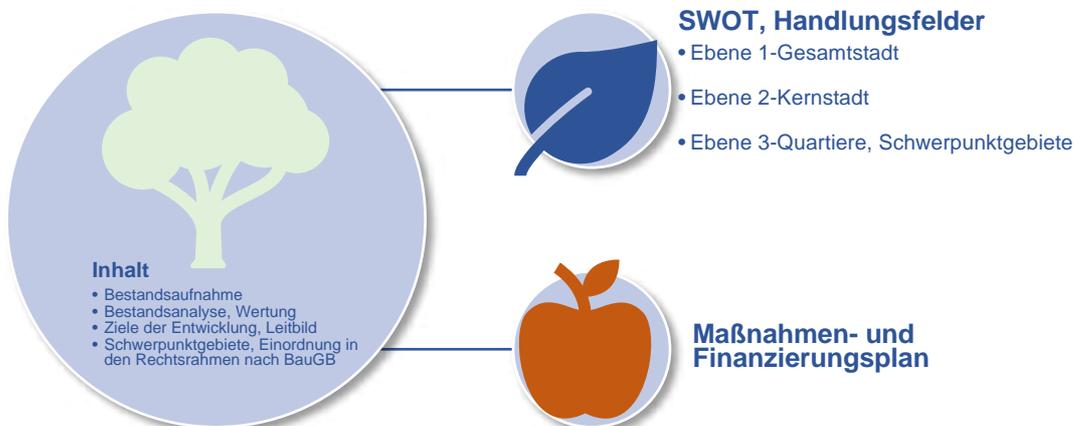


Abbildung 3: Inhalt ISEK BAD SALZUNGEN 2022/ 2023, Eigene Darstellung

Lt. Aufgabenstellung waren detaillierte Datenanalysen für die Innenstadt, Allendorf und Dorf Allendorf inkl. Leitbildfortschreibung, Entwicklungsprognosen, Fortschreiben der Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen gefordert.

Auf der Ebene der Gesamtstadt war die Aussage zu Flächenpotenzialen und Siedlungsentwicklung zur Vorbereitung eines Brachflächenkatasters gefordert.

Dabei ist der Grundsatz der Innenentwicklung als programmatische Zielrichtung zu formulieren. Die Flächenpotenziale der Gesamtstadt sind in dem Konzept zu berücksichtigen.

Im Zuge der Konzeption waren 4 Arbeitsgruppen vorgesehen mit je 2 Sitzungen, die auch durchgeführt wurden. Die Steuerung, Moderation und Inhalte der Arbeitsgruppensitzungen sind ebenfalls Gegenstand der Aufgabenstellung zur Erarbeitung des ISEK BAD SALZUNGEN 2022/ 2023.

#### A.4 Methodik/ Prozess/ Beteiligte

Wichtige Grundlage ist die Bestandsaufnahme und die Bestandsanalyse sowie die Wertung.

Anschließend daran werden Aussagen bezüglich SWOT und Leitbildentwicklung getätigt. Aus dem Leitbild werden die aktuellen Entwicklungsziele und Entwicklungsstrategien abgeleitet. Die Erfassung der Bauzustände, der Gebäudeleerstände und der Nutzungen erfolgte in Form von Begehungen und der äußeren Betrachtung der Gebäude. Für die Schwerpunktgebiete SG „Innenstadt“, SUG Allendorf erfolgte die Erfassung grundstückskonkret in einem separaten Kataster.

Damit erfolgte die Erarbeitung des ISEK BAD SALZUNGEN 2022/ 2023 durch zwei Methoden:

- Empirische Erfassung durch örtliche Begehung, Bestandsaufnahme, Kartierung. Die örtliche Erfassung erfolgte im September bis Oktober 2022. (Die Karten- und Plandarstellung werden mit dem Datum der Erstellung bzw. der letzten Änderung herausgegeben.)
- Die Recherche zu aktuellen statistischen Daten wurde über verschiedene Quellen und Portale vorgenommen. Die aktuellen Bevölkerungsangaben wurden durch das Einwohnermeldeamt der Stadt Bad Salzungen zur Verfügung gestellt.

Es werden die fachspezifischen regionalen Konzepte zu den einzelnen Themen zugeordnet.

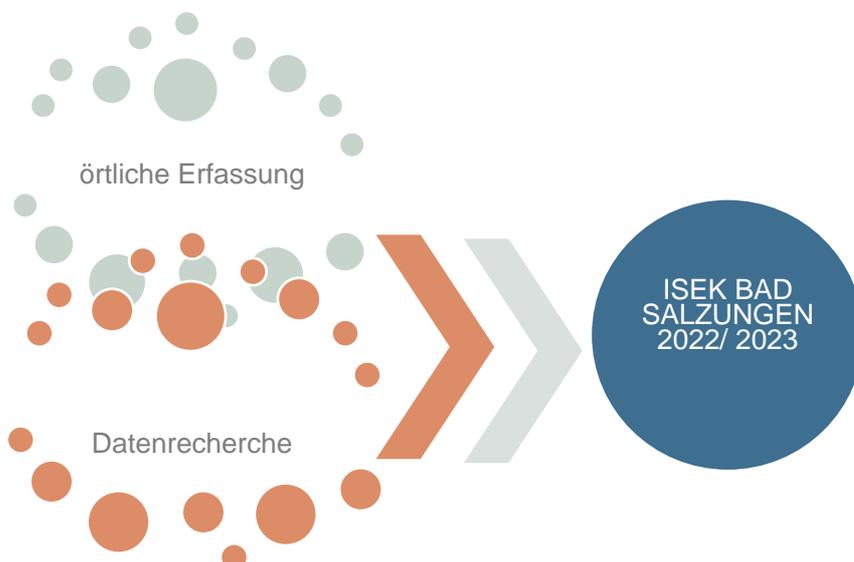


Abbildung 4: Methodik ISEK BAD SALZUNGEN 2022/ 2023, Eigene Darstellung

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse für die Kernstadt, Quartiere werden je nach Datenlage in den Kontext der Gesamtstadt gestellt und mögliche Handlungsansätze herausgearbeitet.

Weiterhin werden im Zuge der Bearbeitung durch Überprüfung der Quartiere die künftigen Schwerpunktgebiete herausgearbeitet. Je nach Bedarf und Erfordernis werden entsprechende Daten der Gesamtstadt, der Kernstadt in Bezug auf Mängel und Schwächen in den Schwerpunktgebieten schon im Zuge der Analyse verglichen.

Parallel zu dem Bearbeitungsprozess erfolgten die Diskussionen in den Arbeitsgruppen.

Die Teilnehmer und Teilnehmerinnen der Arbeitsgruppen, lokale Akteure, Verwaltung, Beigeordnete, wurden je thematische Ausrichtung der Arbeitsgruppen festgelegt.

Die Ergebnisse der Arbeitsgruppensitzungen fließen ebenfalls in das ISEK BAD SALZUNGEN 2022/ 2023 ein.

Termine	Arbeitsschritt	Inhalt
28.06.2022	Koordinierungsgruppe	Kick off- Stadtverwaltung
07.12.2022	AG 1 Wohnraumentwicklung Sitzung 1 Wohnraumentwicklung	Klärung Datengrundlagen mit den Wohnungsgesellschaften
14.03.2023	AG 3 Klimaschutz und Freiraum Sitzung 1 Klimaschutz und städtische Freiraumentwicklung	SWOT-Analyse, Handlungsfelder
14.03.2023	AG 3 Klimaschutz und Freiraum Sitzung 2 Klimaschutz und regenerative Energien	SWOT-Analyse, Handlungsfelder
16.03.2023	AG 1 Wohnraumentwicklung Sitzung 2 Wohnbauentwicklung und Stadtentwicklung	SWOT-Analyse, Handlungsfelder
29.03.2023	AG 2 Daseinsvorsorge Sitzung 1 Verwaltung	SWOT-Analyse, Handlungsfelder
29.03.2023	AG 2 Daseinsvorsorge Sitzung 2 Einzelhandel, Gewerbe	SWOT-Analyse, Handlungsfelder
30.03.2023	AG 4 Kur und Tourismus Sitzung 1 Kur, Gesundheit	SWOT-Analyse, Handlungsfelder
30.03.2023	AG 4 Kur und Tourismus Sitzung 2 Kur und Tourismus	SWOT-Analyse, Handlungsfelder
05.05.2023	Lenkungsgruppe 2	
31.05.2023	Lenkungsgruppe 3	
15.06.2023	Lenkungsgruppe 4	
11.07.2023	Abstimmung Bundeswehr	Anforderungen an die Stadtentwicklung Bad Salzungen aus Sicht der Bundeswehr
24.08.2023	Koordinierungsgruppe	
26.09.2023	SEA Bad Salzungen	1. Kurzinformation ISEK BAD SALZUNGEN 2022/ 2023
17.10.2023	Vorstellung ISEK BAD SALZUNGEN 2022/ 2023 der Öffentlichkeit	Mitarbeitende der Arbeitsgruppen, Bürgerinformation
07.11.2023	SEA Bad Salzungen	2. Information ISEK BAD SALZUNGEN 2022/ 2023
23.11.2023	Stadtrat	mit folgender Beschlussfassung: Beschlussfassung Fortschreibung ISEK BAD SALZUNGEN 2022/ 2023 der Stadt Bad Salzungen, Fassung Entwurf
19.01.2024	Abstimmung Ortsteilbürgermeister Dorf Allendorf	Anregungen, Korrekturen in Bezug auf Einschätzung des Ortsteils Dorf Allendorf
02/2024 – 04/2024	Beteiligung Träger öffentliche Belange-Landratsamt Wartburgkreis	Beteiligung zu ISEK BAD SALZUNGEN 2022/ 2023
Juni 2024	Stadtrat	Information über Ergebnis Trägerbeteiligung

Diagramm 2: Prozessübersicht ISEK BAD SALZUNGEN 2022/ 2023, Eigene Darstellung

Die Ergebnisse der Analyse werden themenkonkret beschrieben und zu jedem Themenbereich in einem Fazit zusammengefasst.  
Die Ergebnisse des ISEK BAD SALZUNGEN 2022/ 2023 werden zu den jeweiligen Zeitpunkten im Stadt- und Entwicklungsausschuss der Stadt Bad Salzungen vorgestellt. Das endgültige Entscheidungsgremium ist der Stadtrat.

### A.5 Weitere Verfahrensweise

Die Beschlussfassung zur Legitimierung der Ergebnisse in den städtischen Gremien sind wie folgt erforderlich:

- Beschlussfassung ISEK BAD SALZUNGEN 2022/ 2023 und Bestätigung als Handlungsanleitung für die städtebaulichen Entwicklungsprozesse der kommenden Jahre für Bad Salzungen.  
Diese Beschlussfassungen erfolgte im Stadtrat am 23.11.2023.
- Beschlussfassung der Verlängerung des SG „Innenstadt“ bis 2031. Diese Beschlussfassung erfolgt im Anschluss zu einem späteren Zeitpunkt.

Weitere Verfahrensschritte:

Für die Festlegung der Ziele und Zwecke zur Entwicklung der Stadt Bad Salzungen erfolgt:

- Die Information der Mitarbeitenden der Arbeitsgruppen und der Öffentlichkeit durch eine Bürgerinformationsveranstaltung.
- Die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher im Sinne des § 139 BauGB in Bezug auf Ziele und Zwecke des ISEK BAD SALZUNGEN 2022/ 2023 durch Anschreiben und Stellungnahme wird empfohlen.

Die Antragstellung beim Fördermittelgeber als Begründung für die Aufnahme in ein Förderprogramm der Städtebauförderung ist vorgesehen.

Folgende Beantragungen zur Aufnahme in sektorale Förderprogramme sind beabsichtigt:

- Information dem Fördermittelgeber gegenüber als Begründung für die Weiterführung des Förderprogramms der Städtebauförderung für **das SG „Innenstadt“** Bad Salzungen. Die Aufnahme ist in das **Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung – Lebenswerte Quartiere gestalten/ Aufwertung (BL-WnE/ A)“** beabsichtigt.
- Fortführen der Maßnahmen im **Stadtumbaugebiet Allendorf** im **Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung – Lebenswerte Quartiere gestalten/ Aufwertung (BL-WnE/ A)“**
- Beschlussfassung und Durchführung Energetisches Quartierskonzept GWS „An den Beeten“ 2024-2025.

In diesem Zusammenhang erfolgt die Schärfung der Gebietskulisse, Beschlussfassung Maßnahmegebiet GWS „An den Beeten“ als Stadtumbaugebiet mit Durchführungssatzung nach §171d BauGB, Beschlussfassung als Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB oder als Maßnahmegebiet.

Beantragung 2028/ 2029 zur Ausnahme in das Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung – Lebenswerte Quartiere gestalten/ Aufwertung (BL-WnE/ A)“.

- Fortführen der Maßnahmen im **Stadtumbaugebiet „Historischer Ortskern“ Tiefenort** im **Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren (BL-LZ)“**.
- Fortführen der sektoralen Programme der Dorfentwicklung in den dörflichen Orten.

### A.6 Planungsunterlagen/ Datengrundlagen

Folgende Plangrundlagen und Datengrundlagen wurden verwendet:

- Liegenschaftskataster Datenlizenz Deutschland- Version 2.0- Landesprogramm „Offene Geodaten“ in dem zum Bearbeitungsprozess aktuellen Stand <sup>1</sup>,
- Geoproxy <sup>2</sup> und Kartenservice des Landesamtes für Umwelt Bergbau und Naturschutz TLUBN <sup>3</sup>,
- Bodenrichtwertinformationssystem Thüringen BORIS TH <sup>4</sup>,
- Statistische Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik <sup>5</sup>,
- Bertelsmann-Stiftung <sup>6</sup>,

<sup>1</sup> <https://www.geoportal-th.de/de-de/>

<sup>2</sup> [http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/start\\_geoproxy.jsp](http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/start_geoproxy.jsp)

<sup>3</sup> <https://tlubn.thueringen.de/kartendienst>

<sup>4</sup> <https://www.thueringen.de/th9/tlbg/bodenmanagement/amtliche-wertermittlung/boris-th/>

<sup>5</sup> <https://www.statistik.thueringen.de/>

<sup>6</sup> <https://www.bertelsmann-stiftung.de/de/startseite>



- Ergänzend wurden durch die Stadtverwaltung Bad Salzungen Einwohnerdaten, Stand 30.06.2022, 09.12.2022 zugearbeitet.
- Die Bevölkerungsprognose basiert auf den Daten des TLS der 1. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung mit dem Basisjahr 2015 und der 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung mit dem Basisjahr 2018. Auf dieser Grundlage erfolgte die 1. GemBv -Gemeindebevölkerungsvorausberechnung. Mittlerweile liegt eine 3. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung mit dem Basisjahr 2021 vor. Diese steht nur für die Kreise zur Verfügung.

Die Daten werden nachrichtlich übernommen.

Es sind fast ausschließlich nur gesamtstädtische Angaben vorhanden. Daher mussten die empirisch erfassten Daten der eigenen Zusammenstellungen, Ortsbegehungen in Handauszählungen erfolgen. Änderung der Zählweise der Einwohnermeldeämter, die geänderte Gebietsstruktur und damit fehlende Fortführung statistischer Daten führen dazu, dass nicht zu allen Daten einheitliche Datengrundlagen vorliegen.

Daher entstehen gewisse Unschärfen, die mangels anderer Datengrundlagen vernachlässigt werden.

#### A.7 Planungshorizont statistischer Daten

Der **Planungshorizont** wird auf den Zeitraum bis zum Jahr **2040** festgelegt. Damit wird das Konzept für mehr als 10 Jahre ausgewiesen und somit wird ein langfristiger Planungshorizont zu Grunde gelegt.

Grund für die Festlegung des Zeithorizontes ist, dass für Thüringen und die Landkreise mittlerweile die 2. und 3. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung vorliegt, welche bis 2040 ausgerichtet ist. Für Bad Salzungen liegen die Daten bis 2040 vor durch die 1. GemBv, so dass hier relativ genaue Prognosen und Aussagen möglich sind. Soweit dies möglich ist, werden die Daten auf das Prognosejahr hochgerechnet.



## B Kurzcharakteristika

### B.1 Lage im Raum

#### Lage der Gesamtstadt

Die Kurstadt Bad Salzungen ist seit 2009 staatlich anerkanntes Sole-Heilbad und liegt im Südwesten Thüringens im Werratal zwischen Rhön und Thüringer Wald, vor den Südhängen des Thüringer Waldes und nahe der ehemaligen innerdeutschen Grenze.

Sie befindet sich ca. 25 km südlich von Eisenach, an der B62 im Wartburgkreis. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Erfurt beträgt ca. 80 km.

Der Wartburgkreis ist flächenmäßig der größte Kreis in Thüringen, mit den meisten EW und gehört wirtschaftlich zu den stärksten Kreisen des Freistaates <sup>7</sup>.

Die Stadt in der heutigen Konstellation grenzt im Norden an die Einheitsgemeinde Gerstungen, im Westen an Stadtlengsfeld, im Süden an Breitung und Dermbach, im Osten an Barchfeld. Für die Gemeinde Leimbach ist Bad Salzungen erfüllende Gemeinde.

Die Lage zur Bundesautobahn A4 wird durch den Thüringer Wald erschwert.

Über die regionale Bahnverbindung Eisenach-Eisfeld ist die Stadt an die Fernroute Frankfurt/ Main-Leipzig angebunden.

Nach der Kategorisierung des Thünen-Instituts 2020 <sup>8</sup> liegt die Stadt Bad Salzungen in einem sehr ländlich geprägten Raum mit einer weniger guten sozioökonomischen Lage. Der Anteil der Landwirtschaftsfläche mit ca. 45% an der Gesamtfläche der Stadt liegt im Mittel, der Anteil Waldfläche mit ca. 40% der Gesamtfläche liegt im oberen Mittel des bundesdeutschen Vergleiches <sup>9</sup>.



Abbildung 5: Auszug RP SWT 2018 Raumstrukturkarte

Nach der Raumstrukturkarte des RP SWT liegt Bad Salzungen in einem demografisch und wirtschaftlich weitgehend stabilen Raum in oberzentrenferner Lage "westliches Thüringen". Tatsächlich befindet sich die Stadt in einer schrumpfenden Region.

7

[https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwilyvX2jMuBAxVKNuwKHeozA4YQFnoECA8QAQ&url=https%3A%2F%2Fstatistik.thueringen.de%2Fwebshop%2Fpdf%2F2021%2F40407\\_2021\\_00.pdf&usg=AOvVaw1UAhhFwum1XRDqcfghHnZi&opi=89978449](https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwilyvX2jMuBAxVKNuwKHeozA4YQFnoECA8QAQ&url=https%3A%2F%2Fstatistik.thueringen.de%2Fwebshop%2Fpdf%2F2021%2F40407_2021_00.pdf&usg=AOvVaw1UAhhFwum1XRDqcfghHnZi&opi=89978449)

<sup>8</sup> Thünen-Institut, <https://karten.landatlas.de/app/landatlas/>, 2020

<sup>9</sup> <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/flaeche/struktur-der-flaechennutzung#:~:text=50%2C6%20%25%20der%20Gesamtflaeche%20wurden,5%20%25%20der%20Gesamtflaeche%20in%20Anspruch.>

Wie unterschiedlich jedoch diese Einschätzung mikroräumlich wirken können, wird nachfolgend erläutert.

Durch die Eingemeindungen der vergangenen Jahre hat sich die Stadt größtenteils Richtung Nordwesten und Nordosten ausgedehnt. Das erzeugt eine etwas außermittige Lage der Kernstadt in Bezug zur Erreichbarkeit aus allen Ortsteilen. Dennoch wirkt lageräumlich die Kernstadt wie ein Knoten, der den Mittelpunkt für die radialen Verbindungen zu den einzelnen Ortsteilen bildet.

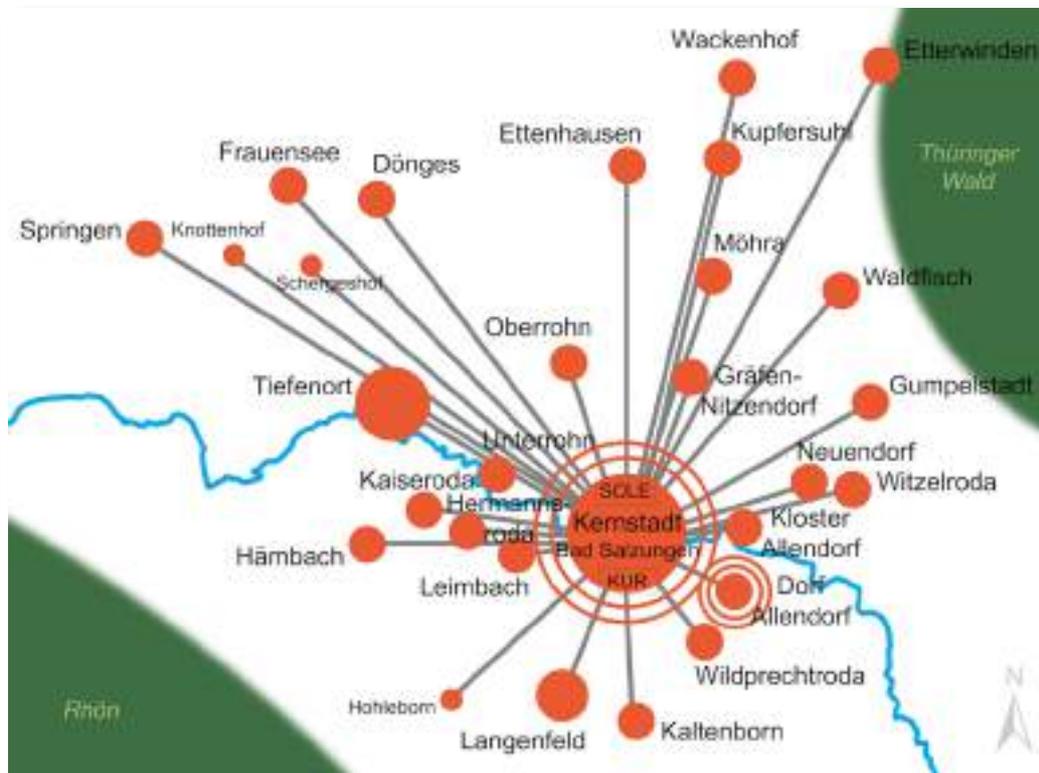


Abbildung 6: Schematische Darstellung Lage Kernstadt, Ortsteile und Orte sowie gegenseitige Bezüge, Eigene Darstellung

## B.2 Betrachtungsraum

### **Begriffsbestimmungen**

Durch die Veränderungen der administrativen Grenzen haben sich in den vergangenen Jahren Bezeichnungen für Bad Salzungen verändert. Das macht aus Sicht der Verfasserin eine Klarstellung der Bezeichnungen und Begriffe erforderlich, die in diesem Bericht verwendet werden:

#### **Gesamtstadt**

Die Gesamtstadt Bad Salzungen setzt sich aus der Kernstadt und 14 Ortsteilen mit Ortsteilverfassung und insgesamt 28 dörflichen Orten und Kleinsiedlungen zusammen.

#### **Kernstadt**

Als **Kernstadt** in diesem Konzept wird das **Stadtgebiet** inkl. **Dorf Allendorf** bezeichnet, obwohl Dorf Allendorf durch die Ortsteilverfassung einen eigenen Status besitzt.

Betrachtungsraum	Fläche	prozentualer Anteil	EW
<b>Gesamtstadt</b> Bad Salzungen mit 28 Orte und Kleinsiedlungen	15.202 ha	100%	23.013 EW (Gebietsstand 31.12.2022)
<b>Kernstadt</b> bestehend aus Gemarkung Bad Salzungen	1.263 ha	8,31%	12.069 EW
zzgl. Gemarkung Allendorf inkl. OT inkl. Bundeswehr	280 ha	1,85%	
<b>Betrachtungsraum gesamt</b>	<b>1.543 ha</b>	<b>10,15%</b>	12.069 EW

Diagramm 3: Gesamtstadt, Kernstadt Daten im Vergleich, EWMA, Gebietsstand 31.12.2022, Eigene Darstellung

Dabei ist zu beachten, dass der Standort der Bundeswehr mit der Werratalkaserne, südlich von Allendorf nicht Gegenstand dieser Betrachtung ist. Die Stadt besitzt hier keine kommunale Planungshoheit. D.h. der Garnisonstandort wird nur nachrichtlich erwähnt.

### Quartiere

Die Kernstadt Bad Salzungen weist aktuell keine Unterteilung in einzelne Stadtteile oder -quartiere auf. Um Herausforderungen, Entwicklungsansätze besser herauszuarbeiten wurde die **Kernstadt** durch die Verfasserin in **9 verschiedene Quartiere** unterteilt. Die Unterteilung der Quartiere erfolgte nach städtebaulichen Gesichtspunkten, d.h. es wurden die Gebiete als Quartiere herausgearbeitet, die ähnliche städtebauliche Strukturen aufweisen.

Hintergrund ist, dass auch vorhandene Gebietskulissen nach dieser Quartierseinteilung überprüft und evtl. neu eingeordnet. Es wurde auch festgestellt, dass in Bad Salzungen verschiedene Begriffe für einzelne städtebauliche Bereiche in den Quartieren verwendet werden. Die nachfolgenden Bezeichnungen werden in dem ISEK BAD SALZUNGEN 2022/ 2023 durchgängig verwendet, unabhängig von den unterschiedlichen Begriffen, die in der Stadt zur Anwendung kommen.

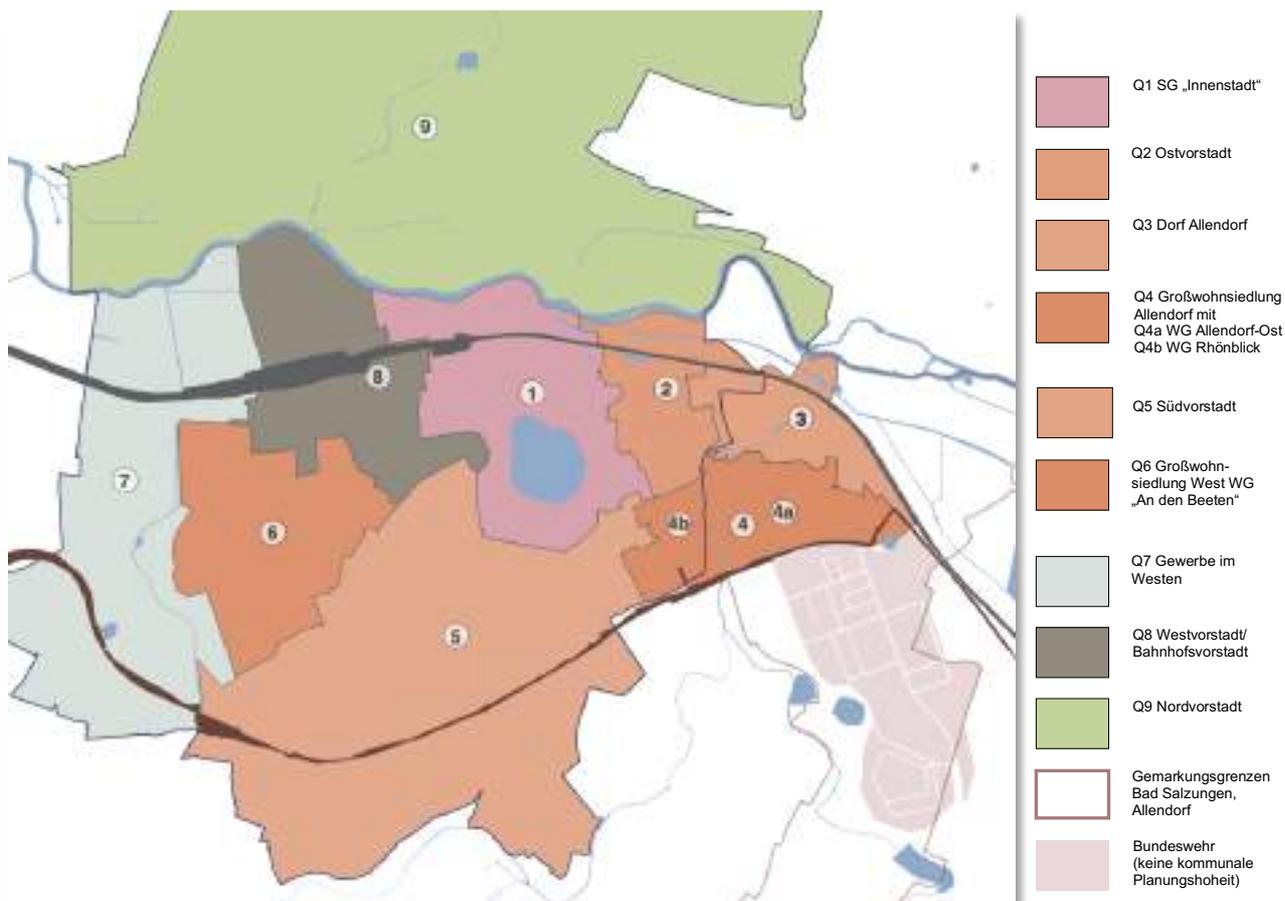


Abbildung 7: Einordnung Quartierbereiche-Ebene 2 Kernstadt, Eigene Darstellung (Planverzeichnis B.2.1), o.M.

Nachfolgend die Erläuterung der Quartiere:

Quartiere – Q	Fläche
<b>Q1 SG „Innenstadt“</b> - Die Gebietskulisse des förmlich festgelegten SG „Innenstadt“ ist identisch mit der Quartiersgrenze. - Das Q1 befindet sich komplett in der Gemarkung Bad Salzungen.	83,96 ha
<b>Q2 Ostvorstadt</b> - Die Ostvorstadt befindet sich zwischen dem Stadtumbaugebiet Allendorf und dem SG „Innenstadt“. - Das Q2 befindet sich komplett in der Gemarkung Bad Salzungen.	32,51 ha
<b>Q3 Dorf Allendorf</b> - Quartier 3 stellt den dörflich geprägten Ortskern Allendorf dar. - <b>Dieser Quartiersgrenze ist nicht identisch mit der Ortsteilgrenze nach der Hauptsatzung.</b> Sie weicht im Süden von der Ortsteilgrenze etwas ab. - Das Q3 befindet sich zum größten Teil in der Gemarkung Allendorf. Ein kleiner Teil befindet sich in der Gemarkung Bad Salzungen.	30,49 ha
<b>Q4 Großwohnsiedlung GWS Allendorf mit Allendorf-Ost (mit Gartenstadt) und WG Rhönblick</b> - Die GWS Allendorf besteht aus dem Gebiet Allendorf-Ost und dem Gebiet Allendorf-West. Im Gebrauch der Wohnungsgesellschaften wird dieses Gebiet auch Wohngebiet Rhönblick genannt. Die Grenze zwischen beiden Gebieten stellt der Pfitzbach dar. Aus diesem Grund wird für die Teilbereiche der Begriff Wohngebiet-WG verwendet. - Das Q4 befindet sich tlw. in der Gemarkung Allendorf, tlw. in der Gemarkung Bad Salzungen. WG Allendorf-Ost liegt in der Gemarkung Allendorf, WG Rhönblick liegt in der Gemarkung Bad Salzungen. Durch die unterschiedlichen Anforderungen wird das Quartier im Rahmen der Bearbeitung ISEK BAD SALZUNGEN 2022/ 2023 auch numerisch in zwei Gebiete geteilt: - <b>Q4a WG Allendorf-Ost,</b> - <b>Q4b WG Rhönblick.</b>	45,76 ha
<b>Q5 Südvorstadt</b> - Südlich angrenzend an das Q1, verläuft das Gebiet bis an die südliche Gemarkungsgrenze. - Das Q5 befindet sich komplett in der Gemarkung Bad Salzungen.	228,28 ha
<b>Q6 Großwohnsiedlung GWS West WG „An den Beeten“</b> - Das Q6 liegt eingebettet zwischen Q5, Q7, Q8. - Das Q6 befindet sich komplett in der Gemarkung Bad Salzungen.	67,74 ha
<b>Q7 Gewerbe im Westen</b> - Das Q7 verläuft im Westen bis zur Gemarkungsgrenze von Bad Salzungen. - Das Q7 befindet sich komplett in der Gemarkung Bad Salzungen.	145,45 ha
<b>Q8 Westvorstadt/ Bahnhofsvorstadt</b> - Das Q8 liegt eingebettet zwischen Q1, Q5, Q6, Q7, Q8. - Das Q8 befindet sich komplett in der Gemarkung Bad Salzungen.	70,35 ha
<b>Q9 Nordvorstadt</b> - Das Q9 nimmt den nördlichen Teil der Gemarkung Bad Salzungen ein. - Das Q9 befindet sich komplett in der Gemarkung Bad Salzungen.	616,41 ha

Diagramm 4: Einteilung, Beschreibung Quartiere Kernstadt, Eigene Darstellung

## FAZIT REGIONALE LAGE, LAGE IN DER GESAMTSTADT, BETRACHTUNGSRAUM

<b>Gesamtstadt</b>
Lage im Werratal zwischen Thüringer Wald im Norden, Rhön im Süden.
Mittlere Wartburgregion ungünstige Anbindung an das Autobahnnetz, oberzentrenferne Lage der Gesamtstadt.
Aufgrund der Eingemeindung liegen noch keine gesamtstädtischen Konzepte in Bezug auf Infrastruktur und Tourismus, sonstige städtebauliche Entwicklungsstrategien vor.
Stadt mit vielen Funktionen Kur-, Kreis- und Garnisonsstadt.
Mittelzentrum, für den Einzugsbereich südlicher Wartburgkreis: demografisch und wirtschaftlich weitgehend stabiler Raum in oberzentrenferner Lage „westliches Thüringen“.
Verwaltungszentrum für gesamten Wartburgkreis.
Kernstadt Bad Salzungen liegt raumstrukturell etwas außermittig in der Gesamtstadt.
Hauptbetrachtungsraum Kernstadt mit 9 Quartieren.

Diagramm 5: Fazit Regionale Lage, Lage in der Gesamtstadt, Betrachtungsraum

### B.3 Evaluierung überörtliche und kommunale Planungen

#### B.3.1 Überregionale Planungen

Die Verpflichtung zur Beachtung überörtlicher Planvorgaben besteht für jede Kommune in der Betrachtung der eigenen gemeindlichen Entwicklung. Es werden nachfolgend aus den **regionalen Entwicklungsprogrammen** die Aussagen herausgefiltert, die Auswirkungen auf die Entwicklung bzw. Anknüpfungspunkte für Aussagen zur Entwicklung für Bad Salzungen erwarten lassen. Darüber hinaus werden **Landeskonzepte**, die sich mit Klimaschutz und Nachhaltigkeit auseinandersetzen, bzgl. Aussagen für die Gesamtstadt evaluiert und den jeweiligen Fachthemen zugeordnet. Ergänzend werden vorliegende **interkommunale** themenbezogene Konzepte nach Aussagen bzgl. der Gesamtstadt evaluiert und den jeweiligen Fachthemen zugeordnet.

#### **Landesentwicklungsprogramm Thüringen - LEP 2025, Inkrafttreten am 15.05.2014**<sup>10</sup>

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 ist im Jahr 2014 vom Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr herausgegeben worden und gibt die Leitlinien für die zukünftige Entwicklung des Freistaats Thüringen vor. Bedeutende Rahmenbedingungen der aktuellen Zeit stellen dabei die Umsetzung des Nachhaltigkeitsprinzips sowie der schonende Umgang mit begrenzten Ressourcen dar. Ferner soll eine Anpassung der Siedlungsstruktur und der Kulturlandschaft an den demografischen Wandel sowie an die Klimaveränderungen erzielt werden. Die Erfordernisse der Raumordnung werden im LEP als verbindlich ausgehandelte Ziele sowie als Grundsätze kategorisiert, wobei letztere die Grundlage für weitere Abwägungsentscheidungen bilden.

Aufgrund der letzten Gebietsveränderung zum 01.12.2020 können Aussagen zur heutigen Gesamtstadt im LEP noch nicht enthalten sein. Die Funktionsbedeutung von Bad Salzungen nach dem LEP war aber schon unabhängig von der heutigen Gebietsstruktur im LEP verankert.

Im Regionalplan wird für Bad Salzungen nicht nur die Funktion als Mittelzentrum hervorgehoben, sondern auch die Sicherung des Kur- und Bäderwesens und eine Erhöhung der Angebotsvielfalt priorisiert. Weiterhin wird der ansässige Bundeswehrstützpunkt als wichtiger Pfeiler der Stadt dargestellt, welcher erhebliche Auswirkungen auf Bevölkerungszahl und die Wirtschaft hat, und der Stadt im Kontext regionaler Verkehrsnetze eine hohe Bedeutung beigemessen. Bei der Tourismusentwicklung nimmt die Stadt als zentraler Ort höherer Stufe eine hervorgehobene Stellung ein. Neben naturräumlichen Stärken werden Potenziale bei besonders vielfältigen Angeboten der Hotellerie und Gastronomie sowie Einrichtungen für Kultur, Bildung und Freizeit gesehen.

Nachfolgend werden die direkt auf Bad Salzungen bezogenen Aussagen des LEP aber auch allgemeine zu beachtende Aussagen herausgefiltert.

<b>Bad Salzungen</b>
1.1.1.G Demografisch und wirtschaftlich weitgehend stabiler Raum in oberzentrenferner Lage „westliches Thüringen“.
1.1.2.G Raumstrukturtyp mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen.
2.3.1 G Mittelzentraler Funktionsraum für ca. 74 T EW (31.12.2021) zur Deckung des gehobenen Bedarfs unter anderem an Einrichtungen des Arbeitsmarktes, Einzelhandels, der Bildung, Gesundheit und Verwaltung.
4.2.1 G Lage außerhalb bedeutendsten wirtschaftlichen und infrastrukturellen Entwicklungskorridore TH.
<b>Allgemein Aussagen</b>
6.1.1 G werden rund um die Werra vor allem Freiraumverbundsysteme Auenlebensraum ausgemacht.
6.4.3 G Risikobereiche Hochwassergefahr auch der Retention von Regenwasser dienen.
4.5.15 G Touristisch genutztes Radfernnetz, Anbindung an Radnetz Deutschland.
2.4 Erhalt polyzentrale Siedlungsstruktur.
2.4.1 G Innen- vor Außenentwicklung. Nettonull-Flächeninanspruchnahme bis zum Jahr 2025, das heißt, die Neuversiegelung von Flächen wird durch die Entsiegelung anderer Flächen mindestens ausgeglichen.
4.5.14 G Das ÖPNV-Netz soll auf Mittel- und Oberzentren ausgerichtet sein.
2.1.2 G Aufrechterhaltung gleichwertige Lebensverhältnisse vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und folglich einer älter werdenden, abnehmenden und diversifizierten Bevölkerung. Energieversorgung und technische Infrastruktur sollen zunehmend dezentral und in regionalen Kreisläufen gedacht und umgesetzt werden.

Diagramm 6: LEP 2025 Aussagen Bad Salzungen

<sup>10</sup> Landesentwicklungsprogramm Thüringen - LEP 2025, Inkrafttreten am 15.05.2014

## Teilfortschreibung Landesentwicklungsplan lt. Bekanntmachung vom 28.01.2022, 1. Entwurf 2022, Inkrafttreten bis 2024 geplant <sup>11</sup>

Aktualisierung bestimmter Themenbereiche wie

- Raumstrukturen,
- Zentrale Orte, angestrebt wird bei neu gebildeten Gemeinden, die bis 2035 6.000 EW, erreichen, dass die Funktion eines Grundzentrum erhalten bleibt. Für Bad Salzungen ergeben sich keine Änderungen,
- Bevölkerung Mittelbereich Bad Salzungen 2021 67.110 EW, 2040 56.450 EW,
- Bevölkerung Grundversorgungsbereich Bad Salzungen 2021 34.171 EW, 2040 nach BV 28.660 EW,
- verbindliche Vorgaben sind geplant für sog. Vorranggebiete Windenergie.

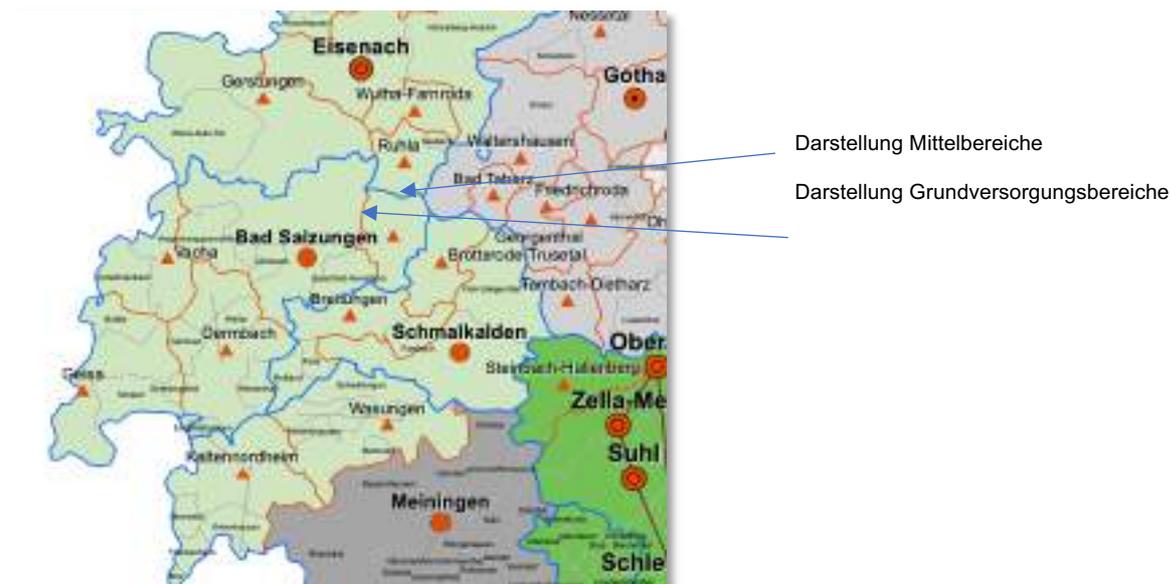


Abbildung 8: Teilfortschreibung LEP 1. Entwurf 2022, Karte Raumstrukturen und Zentrale Orte

## Regionalplan Südwestthüringen - RP SWT <sup>12</sup>

Die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme zur Fortschreibung ISEK BAD SALZUNGEN 2022/ 2023 gültige Fassung des RP stammt aus dem Jahr 2011. Zusätzlich werden im Folgenden die Aussagen des bereits verfügbaren Entwurfs des neuen Regionalplans aus dem Jahr 2019 für Bad Salzungen evaluiert. Wie das LEP formulieren die Regionalpläne Erfordernisse in Form von verpflichtenden Zielen und verhandelbaren Grundsätzen.

## Regionalplan Südwestthüringen - RP SWT 2011, Beschluss vom 01.12.2009 von der Regionalen (PV 14/268/2009), Genehmigung lt. Bescheid vom 22.02.2011 <sup>13</sup>

Auch der Regionalplan stellt die besondere Stellung der Stadt in Bezug auf die Sicherung des Kur- und Bäderwesens und Erhöhung der Vielfalt sowie der Garnisonsstadt heraus.

Der Grundversorgungsbereich weicht etwas ab gegenüber der Aussage des Entwurfes des LEP.

Auch die Sicherung der Kurortfunktion wurde unter G 3-31 als Grundsatz formuliert.

Die Bedeutung von Sporteinrichtungen, Kultureinrichtungen wie Bibliothek, Musikschule wurde hervorgehoben.

Grundsätzlich sollen in Südwestthüringen regionale Kooperationen für Wirtschaft und Daseinsvorsorge gestärkt werden, beispielsweise in Form der LEADER-RAG „Wartburgregion“.

<sup>11</sup> LEP Teilfortschreibung 1. Entwurf 2022

<sup>12</sup> Regionalplan Südwestthüringen - RP SWT

<sup>13</sup> Regionalplan Südwestthüringen - RP SWT 2011, Beschluss vom 01.12.2009 von der Regionalen (PV 14/268/2009), Genehmigung lt. Bescheid vom 22.02.2011



Abbildung 9: RP SWT 2011, Auszug Raumstruktur

### Regionalplan Südwestthüringen – RP SWT, Entwurf zur Anhörung/ Öffentliche Auslegung vom 11.03.2019 bis einschließlich 15.05.2019<sup>14</sup>

Der Regionalplan betont dabei die zunehmende Bedeutung der Versorgung mit dem öffentlichen Nahverkehr vor dem Hintergrund des demografischen Wandels. Zur Beförderung der Nutzung soll grundsätzlich auf attraktive Zugangspunkte geachtet werden. Keine weitere Änderung in Bezug auf Bad Salzungen.

### KAG Werra-Wartburgregion<sup>15</sup>

2007 erfolgte der Zusammenschluss zu einer kommunalen Arbeitsgemeinschaft als Verein Werra-Wartburgregion. Mitglieder sind 17 Städte und Gemeinden nordwestlich von Bad Salzungen bis Gerstungen sowie die ländlichen Gemeinden der Stadt Eisenach und ihre regionalen Partner, der Wartburgkreis und Kreisbauernverband. 2019 beschlossen deren Mitglieder eine Neugründung als Verein, um eine rechts- und leistungsfähige Organisationsstruktur für die Umsetzung der wachsenden Zahl von Projekten zu etablieren.

Sitz des Vereins:

KAG Werra-Wartburgregion, Wilhelmstr. 53, 99834 Gerstungen

Der Verein beabsichtigt die Entwicklung regionaler Großprojekte wie z.B. die Aufwertung der Infrastruktur für das Wasserwandern auf der Werra oder das regionale Radverkehrsprojekt "Mehr Alltagsradverkehr für die Werra-Wartburgregion" umzusetzen.

Ziele des Vereins sind:

1. Nachhaltige Entwicklung des Naturraums Werra als natürliche Lebensgrundlage und als landschaftliches Potenzial für Naturerlebnis, Erholung, Freizeitaktivitäten und Tourismus in Zusammenarbeit mit der Landwirtschaft.
2. Entwicklung des Wegenetzes der Region für Wandern, Radfahren und weitere Aktivitäten im Sinne der unter 1. genannten Nutzungen.
3. Nachhaltige Entwicklung der Siedlungsstrukturen der Region unter besonderer Berücksichtigung des Erhalts der Identität stiftenden regionstypischen Siedlungen, regionaler Baukultur und flächensparender Entwicklung.

<sup>14</sup> Regionalplan Südwestthüringen – RP SWT, Entwurf zur Anhörung/ Öffentliche Auslegung vom 11.03.2019 bis einschließlich 15.05.2019

<sup>15</sup>

[https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwj15NKpqOmBxVM0QIHHS91BulQFnoECBIQAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.werra-wartburgregion.de%2F&usq=AOvVaw1kQMbqL3qeDG6Wjft\\_Uvd&opi=89978449](https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwj15NKpqOmBxVM0QIHHS91BulQFnoECBIQAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.werra-wartburgregion.de%2F&usq=AOvVaw1kQMbqL3qeDG6Wjft_Uvd&opi=89978449)

4. Unterstützung von Kunst und Kultur als wesentlichen Bestandteil regionaler Identität sowohl in Bezug zum zeitgenössischen kulturellen und künstlerischen Leben der Region als auch hinsichtlich der Bewahrung, Pflege und aktiven Nutzung des kulturellen Erbes insbesondere seiner Schlösser und sonstigen Kulturgüter.

Der Verein initiierte verschiedene separate Konzepte, deren Aussagen im Bericht themenbezogen evaluiert werden.

#### **Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept für die Region ILEK Werra-Wartburg, November 2010**<sup>16</sup>

Auftraggeber des Konzeptes war die Stadt Bad Salzungen, wobei die KAG Werra-Wartburgregion das grundlegende Entscheidungsgremium ist. Das ILEK bezog sich auf die Grenzen der KAG.

Ziel war die Vertiefung der LEADER-Strategie für die Region Werra-Wartburg in Bezug auf thematische Veranstaltungen, Ausbau der Erlebnis- und Tourismus-Infrastruktur in Bezug auf den Ausbau des Wegenetzes und zur Verbesserung der Werraerlebbbarkeit.

Das ILEK gilt als Teilprozess der LEADER-Entwicklungsstrategie in der Förderperiode 2007-2013.

#### **Regionale Entwicklungsstrategie „Wartburgregion - gemeinsam. vielfältig. attraktiv“ der LEADER-Aktionsgruppe Wartburgregion Fortschreibung vom 26.10.2022 für die Förderperiode 2023-2027**<sup>17</sup>

Die Regionale Aktionsgruppe (RAG) LEADER Wartburgregion e.V. arbeitet seit 2007 als eingetragener Verein an der Umsetzung der Regionalen Entwicklungsstrategie (RES). Sitz des Vereins ist c/o Landratsamt Wartburgkreis, Erzberger Allee 14, 36433 Bad Salzungen. RAG LEADER Wartburgregion e.V. hat sich das Ziel gesetzt, den ländlichen Raum der Wartburgregion durch die Förderung der regionalen Zusammenarbeit zwischen Institutionen und Organisationen der Politik, Verwaltung, Behörden, Vereinen oder Verbänden sowie Wirtschaftsunternehmen nach der LEADER-Methode zu stärken. Das Gebiet der LEADER-Region umfasst die 40 Gemeinden und 10 kreisangehörige Städte des gesamten Wartburgkreis sowie die neuen ländlichen Ortsteile der Stadt Eisenach. Die damals kreisfreie Stadt Eisenach gehört nicht zur KAG. Die Stadt Bad Salzungen gehört dazu.

LEADER als Methode bedeutet die breite Mobilisierung von Akteuren, Visionen und Ansätzen der Entwicklung des ländlichen Raums durch kooperative und innovative Projekte und Maßnahmen. Die Auswahl, der zu fördernden Projekte wird durch den LEADER- Gesamtvorstand der RAG das Steuer- und Entscheidungsgremium in der Wartburgregion betreut. Die Auswahl erfolgt nach festgelegten Projektauswahlkriterien.

Es liegen zurzeit keine konkreten Projekte für Bad Salzungen vor. Die Handlungsfelder bieten jedoch einen Ansatz die vergangene Entwicklung der Stadt zu reflektieren und Handlungsansätze für die künftige Entwicklung auszumachen.

#### **Thüringer Nachhaltigkeitsstrategie 2018**

Der Freistaat Thüringen hat sich dafür ausgesprochen die 17 Globalen Nachhaltigkeitsziele umzusetzen. Dabei wurden Schwerpunktthemen definiert und der Bezug zu den globalen Nachhaltigkeitszielen dargestellt. Die Entwicklung der biologischen Vielfalt, der Aufbau von Strukturen für nachhaltige Mobilität sind u.a. Themen, die für den ländlichen Raum Grundlagen der künftigen Entwicklung darstellen können.

**Integriertes Maßnahmenprogramm zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels im Freistaat Thüringen – IMPAKT II, 2019** Bereits im Thüringer Klima- und Anpassungsprogramm von 2009 wurden elf relevante klimasensitive Handlungsfelder identifiziert und erste Erkenntnisse und Handlungsansätze beschrieben. Im Jahr 2013 hat die Thüringer Landesregierung das Integrierte Maßnahmenprogramm zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels im Freistaat Thüringen - IMPAKT erstellt. Am 14.10.2019 verabschiedete die Landesregierung mit IMPAKT II, die mittlerweile im Thüringer Klimagesetz verankerte Fortschreibung des Integrierten Maßnahmenprogramms zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

Das Integrierte Maßnahmenprogramm von 2013 ist unter intensiver Beteiligung der zuständigen Ministerien und deren nachgeordneter Fachbehörden erstmalig fortgeschrieben worden:

<sup>16</sup> Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept für die Region ILEK Werra-Wartburg, November 2010

<sup>17</sup> Regionale Entwicklungsstrategie „Wartburgregion - gemeinsam. vielfältig. attraktiv“ der LEADER-Aktionsgruppe Wartburgregion Fortschreibung vom 26.10.2022 für die Förderperiode 2023-2027

IMPAKT II stellt detailliert auf Basis eines Modellensembles dar, wie sich das Klima bis zur Gegenwart verändert hat und in welchem Rahmen sich der Klimawandel aller Wahrscheinlichkeit nach bis zum Ende des aktuellen Jahrhunderts entwickeln wird.

Aus der beobachteten Entwicklung wurden die Folgen des Klimawandels für alle zwölf relevanten Bereiche, wie menschliche Gesundheit, Wasserwirtschaft, Landwirtschaft, Boden, Wald und Forstwirtschaft, Naturschutz, Verkehrswesen, Tourismus, Bauwesen, Energiewirtschaft, Katastrophenschutz sowie Raumordnung und Landesplanung ermittelt.

Aus diesen Folgen konnten insgesamt 47 Maßnahmen zu Anpassung an die Folgen des Klimawandels abgeleitet werden, von denen sich viele bereits in der Umsetzung befinden.

Mit dem Instrument der Klimawirkungsbewertung wird es möglich, die Betroffenheit der einzelnen Bereiche anhand der zukünftigen klimatischen Entwicklung zu beurteilen.

### FAZIT ÜBERREGIONALE PLANUNGEN

<b>Gesamtstadt</b>
Bad Salzungen befindet sich in einer Region mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen.
Der demografische Wandel mit einem Bevölkerungsrückgang und einer veränderten Nachfragestruktur sowie der Klimawandel stellen die Region vor große Herausforderungen, die auch mit neuartigen Ansätzen beantwortet werden müssen.
Eindeutige Ausrichtung des Grundversorgungs- und Verflechtungsbereiches auf Bad Salzungen.
Konzentration mittelzentrale Funktionen auf Bad Salzungen.
Konzentration der touristischen Infrastruktur auf Bad Salzungen.
Es wurden Maßnahmen und Projekte für die Verbesserung der Radwege und Vernetzung touristischen Infrastruktur der Region entwickelt, die tlw. schon umgesetzt sind.
<b>Bad Salzungen war in der Vergangenheit Mitglied in verschiedenen Kooperationen, deren Zielsetzungen sich tlw. spezialisiert haben. Aus diesem Grund ist das Schöpfen von Synergien mit heutigen Anforderungen abzugleichen.</b>

Diagramm 7: FAZIT überregionale Planungen

### B.3.2 Gesamtstädtische Planungen

In der beiliegenden Karte sind sämtliche B-Pläne, Konzepte für die Kernstadt aufgeführt und verortet. Sie werden mit der beiliegenden Übersicht nachrichtlich benannt. Es wird nicht auf alle in der Erläuterung eingegangen.

#### **Flächennutzungsplan FNP der Stadt Bad Salzungen mit den Ortsteilen Allendorf, Hohleborn, Kaltenborn, Langenfeld, Wildprechtroda, 9.Änderung, Februar 2019**<sup>18</sup>

Aufgrund seiner Erarbeitung und Veröffentlichung vor dem Stand der letzten Eingemeindung stellt der Flächennutzungsplan Bad Salzungen aus dem Jahr 2009 kaum Bezüge zu der heutigen Gesamtstadt her.

Dennoch können planungsbedeutsame Aspekte der Stadt Bad Salzungen auf die Gesamtstadt übertragen werden.

Folgende planungsbedeutsame Aspekte werden im Zuge des FNP hervorgehoben

- Vielfalt der Bebauungs- und Wohnformen in den einzelnen Bereichen (Ausweisung attraktiver und kostengünstiger Wohnformen),
- Enge unmittelbare Verbindung von Ort und Landschaft,
- Im Rahmen der Stadtsanierung Erhalt und Pflege, Aufwertung der bedeutsamen Stadtkernambiente unter Beachtung der weiteren Ausstattung mit attraktiven Handels-, Kultur-, Sport-, Kur-, und Freizeiteinrichtungen,
- den gehobenen und spezialisierten Bedarf der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches decken,
- ein in Qualität und Quantität gehobenes Angebot an Arbeitsplätzen zur Verfügung stellen,
- Vielfalt und Qualität der Arbeitsplätze Arbeitspendlereinzug sichern,
- Ansiedlung breitgefächerte Branchenstruktur, Ergänzung Wirtschaftsstruktur durch umweltfreundliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe,
- Trennung gewerbliche Siedlungstätigkeit von Kur- und Bäderwesen.

Zur weiteren touristischen Entwicklung wird Folgendes gefordert:

- Qualitäts- und Quantitätssteigerung der Übernachtungsmöglichkeiten,
- bedarfsgerechter Ausbau der Gastronomie,
- Ausbau des Wander- und Radwegenetzes,
- Ausbau des Angebotes für Kinder- und Jugendliche.

Der Flächennutzungsplan wird zurzeit fortgeschrieben in Bezug auf das Teilthema Bauflächenentwicklung.

#### **ISEK Bad Salzungen 2017**<sup>19</sup>

Aufgrund seiner Erarbeitung und Veröffentlichung vor den letzten Eingemeindungen stellt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Bad Salzungen aus dem Jahr 2017 kaum Bezüge zur Gesamtstadt her. Bezüglich des Umgangs mit dem kommunalen Haushalt erachtet das ISEK vor dem Hintergrund des Rückgangs der arbeitenden Bevölkerung eine strikte Haushaltsdisziplin als notwendig. Die verfügbaren Finanzmittel sollen vorrangig für Maßnahmen zur Anpassung an den demografischen Wandel vorgehalten werden.

Für die vergangene Entwicklung war die Fortschreibung Bad Salzungen eine wichtige strategische Grundlage. Erkennbar ist auch die **stetige Fortführung städtebaulichen Strategie durch die vorangegangenen Konzepte:**

2002 Stadtentwicklungskonzept

hoher Bevölkerungsverlust von 1991 bis 2000, Fokus Innenstadt mit Sanierungsstau und PKW-Stellplatzmangel, Allendorf-Ost Leerstand bis 40%, Abbruch von 1.400 WE bis 2010.

2004 Fortschreibung Kurortentwicklungsplan

Entwicklung Leitbild Vernetzung und Integration der Kurfunktionen, Landschaftsraum und historischen Innenstadt.

<sup>18</sup> Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzungen mit den Ortsteilen Allendorf, Hohleborn, Kaltenborn, Langenfeld, Wildprechtroda, 9.Änderung, Februar 2009, Planungsbüro Kehrer & Horn, Rathausstraße 8, 98536 Zella-Mehlis

<sup>19</sup> ISEK Bad Salzungen 2017, DSK Erfurter Straße 11, 99423 Weimar

### 2007 1.Fortschreibung ISEK

Aufwertung historische Innenstadt einschl. Kurbereiche Werra und Burgsee, mit einer Vielzahl von Maßnahmen, Optimierung der Vernetzung/ Erreichbarkeit der Kurfunktionen, Einzelhandel durch Einbeziehung des Bahnhofsviertels, Naherholung, Fortführung des Rückbaus in Allendorf, Entwicklung erster Konzepte „Gartenstadt“ Allendorf als aufgelockerte Bebauung mit durchgrünter Innenhöfen.

### 2017 ISEK

Betrachtungsraum: heutige Bezeichnung Kernstadt mit Ortsteil Kloster, Ortsteil Wildprechtroda mit Langenfeld, Kaltenborn, Garnisonsstandort Schwerpunkte Innenstadt und Allendorf-Ost in der Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes für unterschiedliche Nachfragegruppen sowohl in der Innenstadt als auch in Allendorf, steigende Anforderung an die Kurortfunktionen, optimierte Vernetzung der Kurbereiche untereinander.

### Energetische Quartierskonzepte

Bad Salzungen hat in der Vergangenheit zwei Energetische Quartierskonzepte erarbeitet. Das Konzept Innenstadt liegt nicht vor. Das Integrierte Quartierskonzept zur energetischen Sanierung Stadt Bad Salzungen **Bahnhofsviertel** <sup>20</sup> wurde 2014 erarbeitet. Im Ergebnis wurde der Bahnhof und das Bahnhofsviertel saniert, gestaltet und zum neuen Leben erweckt. Eine Evaluierung der energetischen Analyse liegt nicht vor.

### Bad Salzungen Gesamtstädtische Baupotenzialanalyse 2021 <sup>21</sup>

Das Konzept wurde beauftragt vor der Eingemeindung der ehem. Gemeinde Moorgrund, d.h. es bezieht sich auf die Stadtgrenzen zum Zeitpunkt vor dem 01.12.2020. Zur Umsetzung des städtebaulichen Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wurden Bauflächen verschiedener Kategorien in dem Betrachtungsrahmen ausgemacht. Das Konzept ist tägliches Handwerkszeug für die Verwaltung in Bezug auf Bauflächenentwicklung und -bewertung.

### Bewerbung Landesgartenschau, 1.Stufe 2021, 2.Stufe Oktober 2021 <sup>22</sup>

Gemeinsam mit Bad Liebenstein hat sich Bad Salzungen an dem zweistufigen Bewerbungsverfahren für die Landesgartenschau 2028 beteiligt. In einem umfassenden Konzept wurden die Projektstandorte und die Schaustandorte beschrieben. Mit der Bewerbung wurde die hohe Lebensqualität der beiden Kurstädte dargestellt.

Inhalt der Bewerbung für Bad Salzungen sind die schon tlw. fertiggestellten städtebaulichen Projekt in der Innenstadt aber auch die Flächen in Allendorf.

- Das Hauptgelände der Landesgartenschau ist die durch Rückbau des Geschosswohnungsbau entstandene Brachfläche in Allendorf-Ost. In Aussicht gestellt wurde die Quartiersentwicklung „Gartenstadt Allendorf“ mit der Zielsetzung ein Wohnquartier zu schaffen für Bevölkerungsgruppen unterschiedlicher Mobilitätstufen, Gärten, wohnungsnaher Freizeitangebote, öffentliche Grünräume, fußläufige Verbindung zur Innenstadt. Gesunde Wohnverhältnisse sollten auch Themen in diesem Schaugelände sein.
- Die Sanierung Rathenaupark war ein weiteres Projekt.
- Als Ergänzungsstandorte wurden das Gradierwerkensemble mit dem Puschkinpark, Altstadt mit Marktplatz, Burgsee mit Promenade benannt.

Erkennbar ist, dass die Projekte, die die Stadt als Hauptprojekte ihrer städtebaulichen Entwicklung in den vergangenen Jahren kontinuierlich entwickelt hat, Thema der Landesgartenschau werden sollten. Auch daran ist der kontinuierliche Prozess der städtebaulichen Strategie der Stadt Bad Salzungen in der Vergangenheit erkennbar.

<sup>20</sup> Integriertes Quartierskonzept zur energetischen Sanierung Stadt Bad Salzungen Bahnhofsviertel, 2014, DSK, Erfurter Straße 11, 99423 Weimar

<sup>21</sup> Bad Salzungen Gesamtstädtische Baupotenzialanalyse 2021, INES KLINKE Freie Stadtplanerin, Wallburgweg 2, 99094 Erfurt

<sup>22</sup> Bewerbung Landesgartenschau, 1.Stufe 2021, 2.Stufe Oktober 2021, Stadt Bad Salzungen und Bad Liebenstein

#### B.4 Stadt Bad Salzungen - bisherige Schwerpunktgebiete Gesamtstadt

Die Stadt Bad Salzungen hat sich schwerpunktmäßig seit den 1990-er Jahren mit der historischen Innenstadt und der Großwohnsiedlung Allendorf-Ost auseinandergesetzt. Auch die zu der Stadt gehörenden dörflichen Ortsteile wurden tlw. vor der Eingemeindung, tlw. nach Beitritt zur heutigen Stadt in entsprechende Förderprogramme zu städtebaulicher Entwicklung gebracht.

D.h. einhergehend mit den rasanten administrativen Änderungen in den vergangenen Jahren hat sich die Stadt zeitgleich nicht nur mit der Kernstadt, sondern auch mit der künftigen der städtebaulichen Entwicklung der neuen Stadt- und Ortsteile auseinandergesetzt.

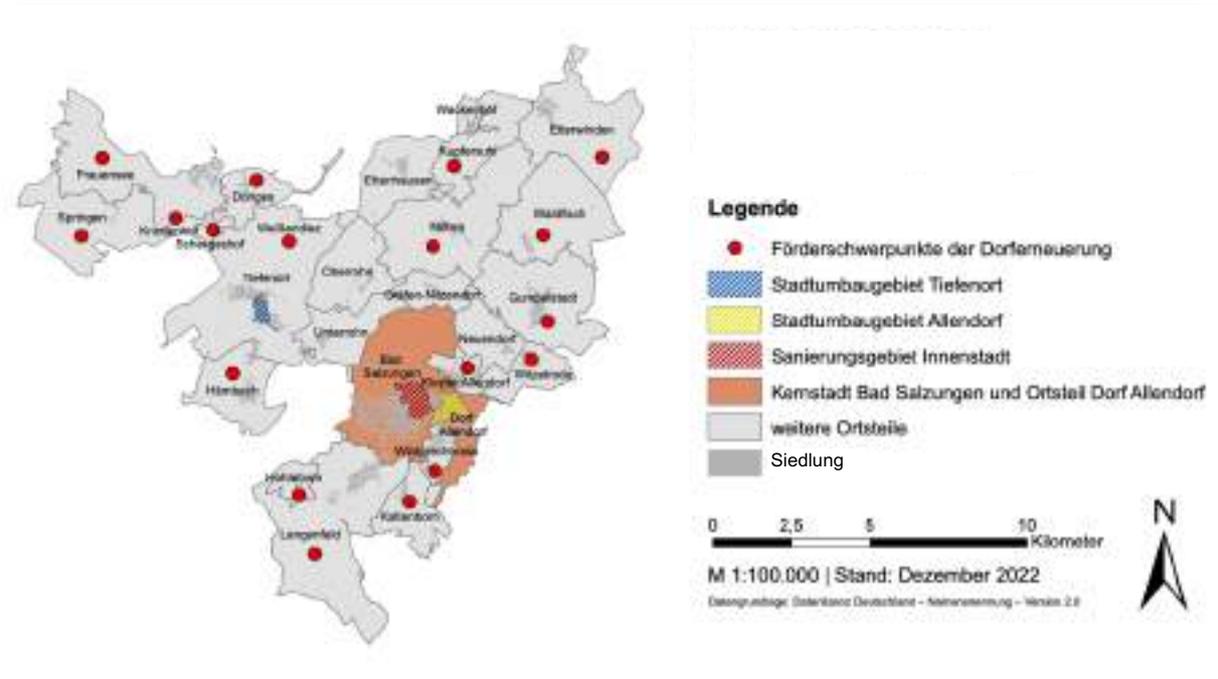


Abbildung 10: Darstellung Gesamtstadt Bad Salzungen und aktuelle Schwerpunktgebiete 2022, nachrichtliche Übernahme, Eigene Darstellung

Erkennbar ist, dass die sektoralen Programme der Städtebauförderung bisher auf die Kernstadt konzentriert waren. Mit der Aufnahme Tiefenort in die Gesamtstadt wurde der Prozess zur Entwicklung eines Stadtumbaugebietes in Form der Erweiterung ISEK Bad Salzungen auf den Ortsteil mit Städtebaulichen Teilkonzept „Soziales Zentrum Tiefenort“ 2021 in Gang gesetzt. Einige der dörflichen Ortsteile wurden in die sektoralen Förderprogramme der Dorferneuerung und Dorfentwicklung gebracht.

### B.4.1 Evaluierung kommunale Planungen bisherige Schwerpunktgebiete Kernstadt

Auf der Grundlage der Einteilung der Quartiere werden die bisherigen Schwerpunktgebiete der Kernstadt nachfolgend beschrieben:

Quartiere	bisherige Schwerpunktgebiete/ Gebietskulissen
Q1 SG „Innenstadt“	Sanierungsgebiet „Innenstadt“ Bad Salzungen, Satzung vom 15.05.1997, 1.Änderungssatzung vom 09.12.1997
Q2 Ostvorstadt	keine Gebietskulisse
Q3 Dorf Allendorf	Teil des Stadtumbaugebietes
Q4 Großwohnsiedlung Allendorf, inkl. Q4a WG Allendorf-Ost, Q4b WG Rhönblick	Teil des Stadtumbaugebietes
Q5 Südvorstadt	keine Gebietskulisse
Q6 GWS West WG „An den Beeten“	keine Gebietskulisse
Q7 Gewerbe im Westen	keine Gebietskulisse
Q8 Westvorstadt/ Bahnhofsvorstadt	keine Gebietskulisse, Einzelmaßnahmen wie Bahnhof
Q9 Nordvorstadt	keine Gebietskulisse

Diagramm 8: Übersicht nach Quartieren bisherige Schwerpunktgebiete Kernstadt

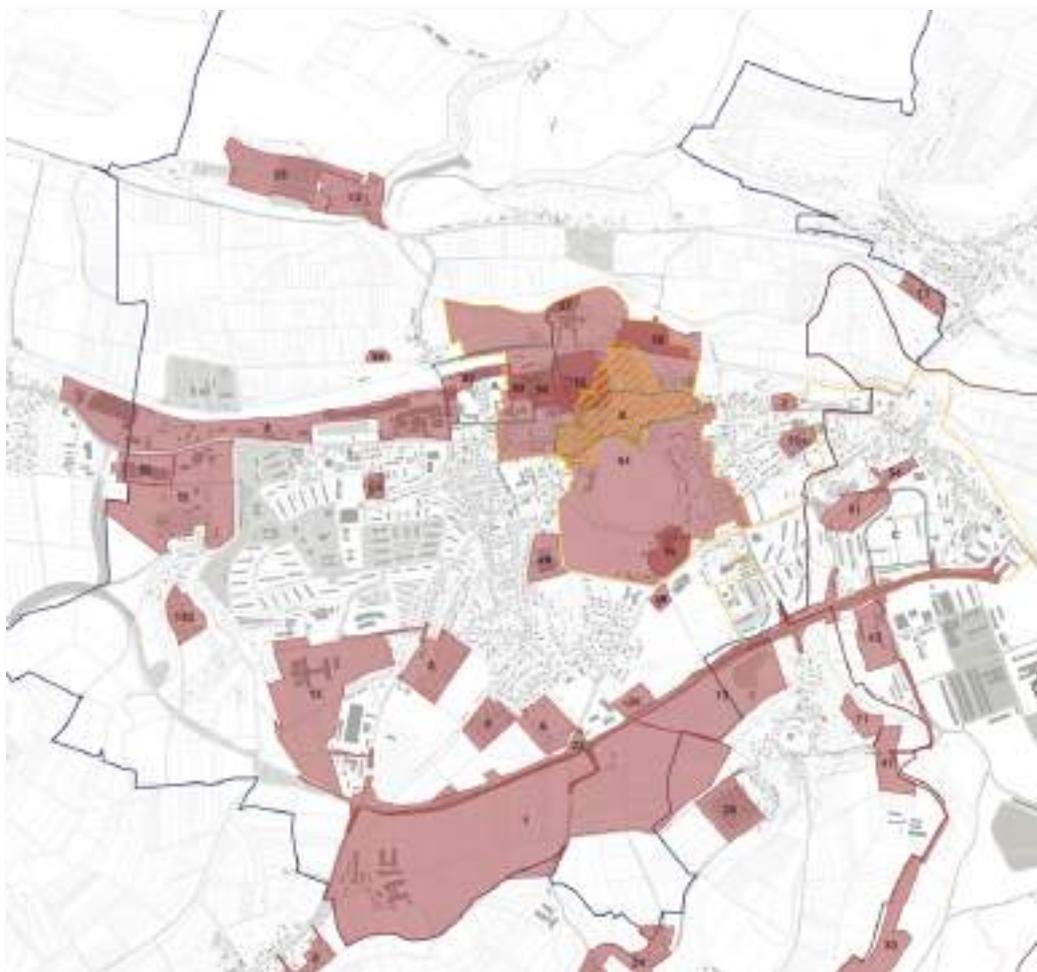


Abbildung 11: Konzepte und B-Pläne | Bestand-Ebene 2 Kernstadt, nachrichtliche Übernahme, Eigene Darstellung (Planverzeichnis B.4.1), o.M.



B-Pläne



Energetische Quartierskonzepte



Gebietskulisse Sondergebiete (Sanierungsgebiet, Stadtumbaugebiet)



Denkmalensemble

### B.4.1.1 SG „Innenstadt“ Bad Salzungen

Für das SG „Innenstadt“ liegen verschiedene Planungen vor. Sie werden nachfolgend aufgezählt. Die relevanten Inhalte werden im Kapitel Quartierssteckbriefe erläutert:

- VU Sanierung „Innenstadt, GRAS, 1992,
- B-Plan Nr. 19 „Burgsee“ Sondergebiet Klinik, Architektur- und Ing.-büro für Wohn-, Industrie-, Geschäfts- und Städtebau, 1994
- **Sanierungssatzung „Innenstadt“ vom 15.05.1997 in der Fassung der Änderungssatzung vom 09.12.1997**
- B-Plan Nr. 12 „Goethepark“, 1995, 2.- bis 4.Änderung, letzter Stand 2011
- B-Plan Nr. 56 Innenstadtquartier „Salzunger Hof“, Mischgebiet, Planungsbüro Kehrer und Horn GbR, 2011,
- B-Plan Nr. 50 „Naturerlebnispark Flößrasen“, Quaas-Stadtplaner, 2012
- B-Plan Nr. 53 Sondergebiet Elektrofachmarkt, Planungsbüro Böhme & Partner GmbH, 2012
- B-Plan Nr. 57 „Gesundheitshotel Am Keltenbad“, Sondergebiet Hotel, Dipl.-Ing. M. Markgraf, 2014,
- Rahmenplan Fortschreibung 2014/ 2015 SG „Innenstadt“, DSK, Januar 2015,
- B-Plan Nr. 64 „Luftreinhaltung Innenstadt Bad Salzungen“, Planungsbüro Kehrer und Horn GbR, 2017,
- Bewerbung Landesgartenschau, Stadt Bad Salzungen, Bad Liebenstein, 1.Stufe 2021, 2.Stufe Oktober 2021.

### B.4.1.2 GWS Allendorf

Zu dem Stadtumbaugebiet liegt kein Rahmenplan vor, der das gesamte Gebiet umfasst. Es wurden städtebauliche Planungen für das WG Allendorf-Ost in den vergangenen Jahren erarbeitet. Die relevanten Inhalte werden im Kapitel Quartierssteckbriefe erläutert:

- Rahmenplan Allendorf-Ost -Vertiefung, DSK, 2009,
- B-Plan Nr.54 für ein Allgemeines Wohngebiet „Obere Mühle“, Baubetreuungsbüro Schmidt, 2013,
- B-Plan Nr. 61 für ein Allgemeines Wohngebiet Gartenstadt 1.TA, sog. Hangbebauung, Planungsbüro -PBB-Bad Salzungen GmbH, 2015,
- Städtebauliches Konzept „Gartenstadt Allendorf“, Quaas Stadtplaner, 2020,
- Bewerbung Landesgartenschau, Stadt Bad Salzungen, Bad Liebenstein, 1.Stufe 2021, 2.Stufe Oktober 2021,
- Wettbewerb Gartenstadt 2023.

### FAZIT KOMMUNALE PLANUNGEN BISHERIGE SCHWERPUNKTGEBIETE KERNSTADT

<b>Ebene 1 Gesamtstadt</b>
Bisher vorliegende Planungen liegen vor dem Datum der Eingemeindung der neuen Ortsteile und nehmen keinen Bezug auf die heutige Gesamtstadt.
Strikte Haushaltsdisziplin der Stadt war Grundsatz der vergangenen Planungen.
Formulierung von differenzierten Handlungsansätzen.
Zeitgleich mit den administrativen Veränderungen wurden in verschiedenen Orten und Ortsteilen differenzierte städtebauliche Entwicklungsstrategien angeschoben und sektorale Förderprogram akquiriert.
<b>Ebene 2 Kernstadt</b>
Die Bewerbung der Landesgartenschau zeigt eine neue Qualität interkommunaler Zusammenarbeit und Zielsetzungen.
<b>Ebene 3 Quartiere</b>
Bisherige Schwerpunktgebiete Innenstadt, Allendorf-Ost.
Kontinuierlicher Prozess der städtebaulichen Strategie seit 1990 erkennbar mit SG „Innenstadt“, Allendorf-Ost.
Die übrigen Stadtgebiete wurden nicht bewertet.

Diagramm 9: Fazit kommunale Planungen bisherige Schwerpunktgebiete Kernstadt

#### B.4.2 Evaluierung kommunale Planungen Schwerpunktgebiet Tiefenort, dörfliche Ortsteile

Nachfolgend erfolgt die Darstellung, welche Stadt- und Ortsteile schwerpunktmäßig durch die Förderprogramme der Städtebauförderung und Dorfentwicklung unterstützt wurden bzw. zurzeit unterstützt werden.

##### B.4.2.1 Stadtumbaugebiet „Historischer Ortskern Tiefenort“

Der Beschluss zur Festlegung eines Stadtumbaugebietes nach § 171b BauGB für den „Historischen Ortskern Tiefenort“ wurde am 20.10.2021 im Stadtrat gefasst. Vorangegangen ist die

##### **Erweiterung des ISEK Bad Salzungen auf den Ortsteil Tiefenort mit Städtebaulichen Teilkonzept „Soziales Zentrum“ Tiefenort, INES KLINKE Freie Stadtplanerin, 2021/ 2022**

In dem ISEK wurde festgestellt, dass

- es städtebauliche Substanz- und Funktionsschwächen in Tiefenort gibt,
- in einem Schwerpunktgebiet diese Substanz- und Funktionsschwächen sich konzentrieren. Dieses Schwerpunktgebiet stellt das historische Ortszentrum von Tiefenort dar. Das Schwerpunktgebiet wurde als Stadtumbaugebiet ermittelt.
- Es wurde ein Leitbild entwickelt, Handlungsfelder und Zielsetzungen in dieser Stufe formuliert.

Der Prozess der städtebaulichen Entwicklung im vollen Gang.

##### B.4.2.2 Dörfliche Ortsteile

Die Herangehensweise für die Aufnahme von Dörfern als Förderschwerpunkt ähnelt seit 2016 dem Prozess der Städtebauförderung. Durch ein gebietsbezogenes GEK werden Schlüsselprojekte herausgearbeitet. In Bad Salzungen sind aktuell drei Förderschwerpunkte im sektoralen Programm der Dorfentwicklung, Dorferneuerung angemeldet. Die ehemals selbständigen Gemeinden haben ebenfalls die Programme der Dorferneuerung zur städtebaulichen Entwicklung genutzt.

Schwerpunktgebiete	Gebietskulisse, Förderprogramm
Dorfregion Frauensee mit Springen, Möllersgrund, Knottenhof, Schergeshof, Dönges, Weißendiez	Förderschwerpunkt 2021-2025
Dorfregion Hohleborn-Kaltenborn-Langenfeld	Förderschwerpunkt DE 2021-2025
Hämbach	Förderschwerpunkt DE 2021-2025
Kloster Allendorf	Förderschwerpunkt DE 2012 bis 2018, 2022-2026
Etterwinden	Förderschwerpunkt DE 2011-2016
Wildprechtroda	Förderschwerpunkt DE 2013 bis 2019
Waldfisch	Förderschwerpunkt DE 2010-2014
Gumpelstadt	Förderschwerpunkt DE 2004 bis 2006
Moorgrund	Förderschwerpunkt DE 2001 bis 2005
Kupfersuhl	Förderschwerpunkt DE bis 1999
Möhra, Gumpelstadt, Witzelroda	Förderschwerpunkt DE, keine Angaben

Diagramm 10: Schwerpunktgebiete, Förderprogramm dörfliche Orte Stadt Bad Salzungen <sup>23</sup>

<sup>23</sup> <https://ol.wittich.de/titel/1669/ausgabe/11/2020/artikel/00000000000024188365-OL-1669-2020-48-11-0>



## FAZIT KOMMUNALE PLANUNGEN SCHWERPUNKTGEBIETE TIEFENORT UND ORTSTEILE

### Tiefenort und dörfliche Ortsteile

Der historische Ortskern ist als Schwerpunktgebiet herausgearbeitet. In Tiefenort ist der Prozess der städtebaulichen Entwicklung voll im Gang. Leitbild und geplante Entwicklung sind zu berücksichtigen.

In Bad Salzungen sind derzeit drei Förderschwerpunkte im sektoralen Programm der Dorfentwicklung, Dorferneuerung angemeldet.

Es ist erkennbar, dass die Siedlungskerne in der städtebaulichen Entwicklung der Gesamtstadt eine große Rolle spielen. **Dabei wird der Fokus auf Aufwertung und Verbesserung der Lebensverhältnisse gelegt.**

*Diagramm 11: Fazit kommunale Planungen Schwerpunktgebiete Tiefenort und Ortsteile*

## C Betrachtung der Hauptindikatoren-Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

### C.1 Demografische Situation und Perspektive

#### C.1.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung Ebene 1 Gesamtstadt

Im Nachfolgenden werden Daten des TLS und der Stadt Bad Salzungen ausgewertet. In dem Diagramm 12 sind die Zeitpunkte der Eingemeindungen gut erkennbar.

Mit den Eingemeindungen stiegen die Gesamteinwohner der Stadt sprunghaft an, gegenüber 2009 um 44,6%. Zum 09.12.2022 wohnen in Bad Salzungen gesamt 23.047 EW. Die Grafik täuscht darüber hinweg, dass bis zum Zeitpunkt der Eingemeindungen rückläufige Bevölkerungszahlen in der Stadt Bad Salzungen zu verzeichnen waren. Der Rückgang der Bevölkerung bis 06.07.2018 betrug für die damaligen Stadt -2,8% und war damit relativ moderat. Gegenüber den hohen Bevölkerungsverlusten der 1990-er Jahren kann man vermuten, dass sich die Einwohnerzahlen stabilisiert haben. Dies wird in den weitergehenden Diagrammen untersucht.

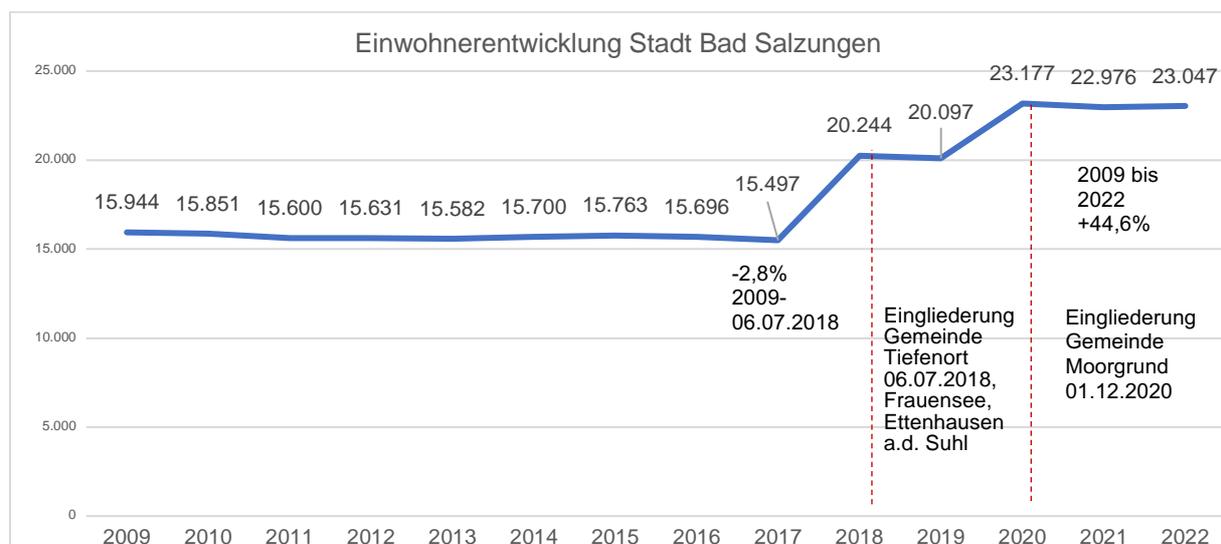


Diagramm 12: Einwohnerentwicklung Stadt Bad Salzungen, EWMA, Eigene Darstellung

Der größte Teil der Bevölkerung der Gesamtstadt, d.h. 52,34%, wohnt in der **Kernstadt**. Das sind mit Gebietsstand 09.12.2022 **12.069 EW**.

Tiefenort ist, in Bezug auf die Anzahl der Einwohner, mit 11,13% der nächstgrößte Ortsteil. Die weiteren Ortsteile und Orte weisen dörfliche Strukturen und geringere Einwohnerzahlen auf.

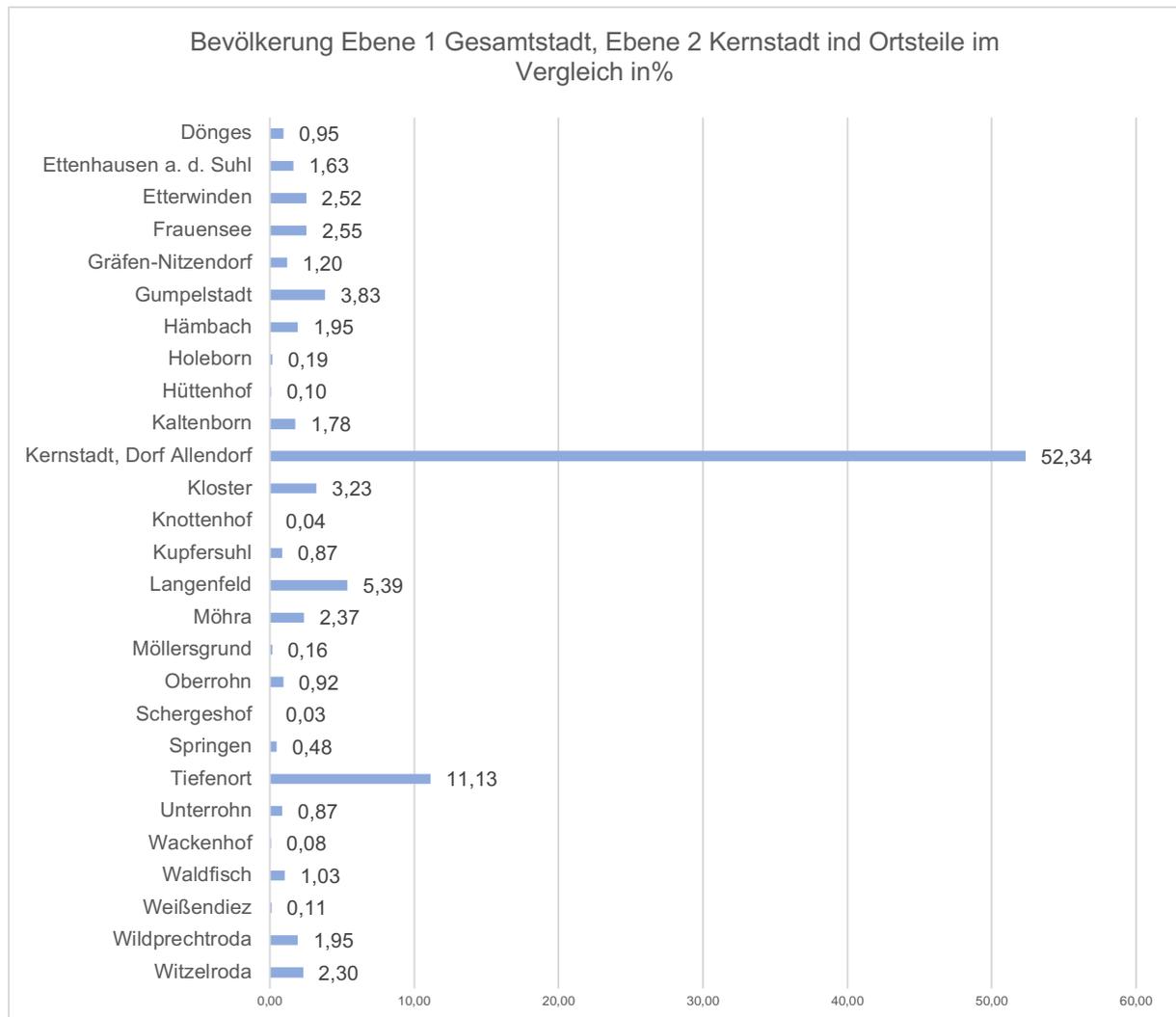


Diagramm 13: Bevölkerung Ebene 1 Gesamtstadt, Ebene 2 Kernstadt und Ortsteile im Vergleich in%, EWMA, Eigene Darstellung

D.h. der größte Teil der Einwohner der Gesamtstadt wohnen in der Kernstadt. Der größte Teil der Einwohner der Gesamtstadt leben auf ca. 10% der Fläche der Gesamtstadt. Diese Feststellung unterstreicht die Bedeutung der Kernstadt im gesamtstädtischen Kontext.

### C.1.2 Bisherige Bevölkerungsentwicklung Ebene 3 Quartiere

#### Quartiere Gesamt

Nach der Einteilung der o.g. Quartiere können die Aussagen zur Bevölkerung quartiersweise angegeben werden.

Der größte Teil der Bewohner und Bewohnerinnen wohnt in GWS West WG „An den Beeten“ mit 3.302 EW, das sind 27,36% der Einwohner der Kernstadt. Gefolgt wird GWS Allendorf mit 3.033 EW, die einen Anteil von 25,16% an der Kernstadt einnimmt. Die Südvorstadt steht mit 1.777 EW auf Platz 3 der EW-Rangfolge der Quartiere in der Kernstadt.

Die Innenstadt steht mit 1.483 EW und 12,3% der EW der Kernstadt an vierter Stelle.

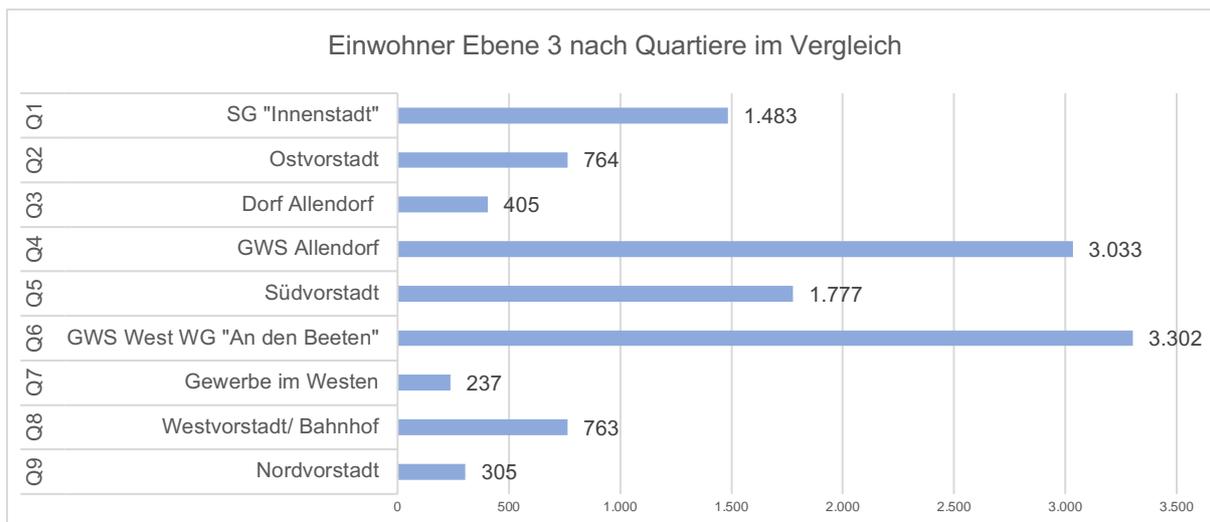


Diagramm 14: Einwohner nach Ebene 3 Quartiere, EWMA, Eigene Darstellung

Vergleicht man die Bevölkerungsentwicklung gegenüber dem ISEK von **2009-2022** erkennt man den Rückgang der Bevölkerung der **damaligen Stadt Bad Salzungen** (Gebietsumgriff 2018, d.h. Kernstadt mit Dorf Allendorf, Wildprechtroda, Kloster, Hohleborn, Kaltenborn, Langenfeld) **um -6,17%**. Damit ist der Rückgang in der Stadt Bad Salzungen größer gegenüber dem oben festgestellten Rückgang bis 2018 von -2,8%.

In den einzelnen Quartieren differenziert sich dieser Rückgang aus. Es gibt Quartiere, die erheblichen Bevölkerungszuwachs verzeichnen aber auch Quartiere mit Bevölkerungsrückgang.

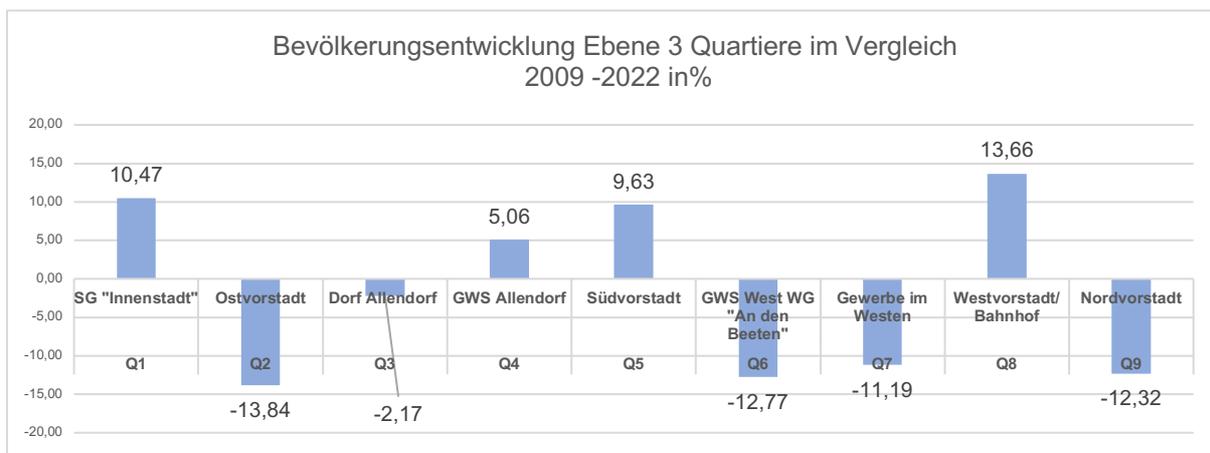


Diagramm 15: Bevölkerungsentwicklung Ebene 3 Quartiere im Vergleich 2009 – 2022 in%, EWMA, Eigene Darstellung

Im Vergleich zur Situation von **2015/ 2017 - 2022** stellt sich folgendes Bild dar: Der Bevölkerungsrückgang der **Stadt Bad Salzungen** (Gebietsumgriff 2018, d.h. Kernstadt mit Dorf Allendorf, Wildprechtroda, Kloster, Hohleborn, Kaltenborn, Langenfeld) **beträgt -5,09%**. Dies lässt eine Konsolidierung der EW-Entwicklung vermuten.

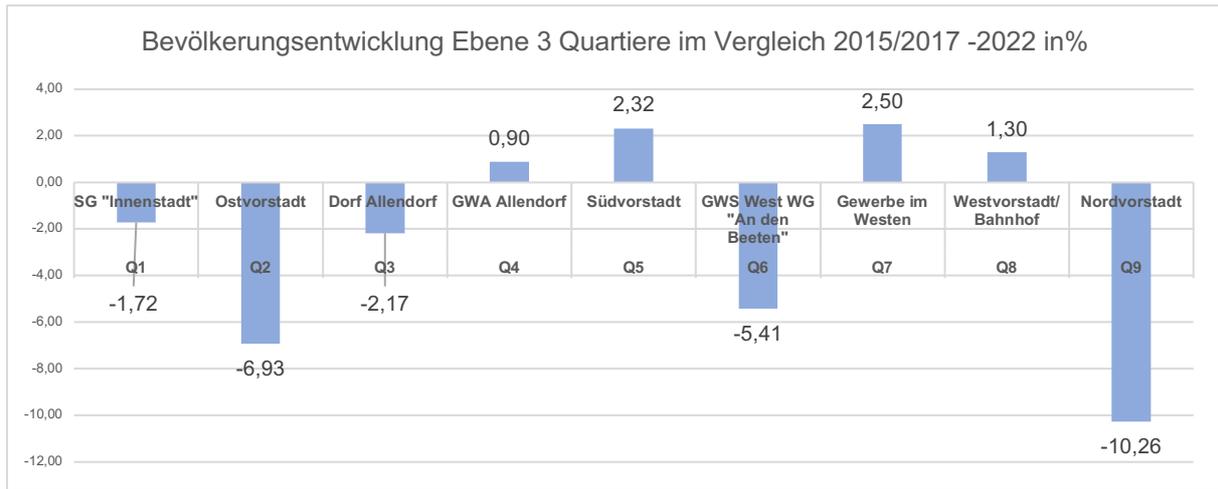


Diagramm 16: Bevölkerungsentwicklung Ebene 3 Quartiere im Vergleich 2015/ 2017 – 2022 in%, EWMA, Eigene Darstellung

Vergleicht man diese beiden Zeiträume ergibt sich folgendes Bild:

- Der Bevölkerungszuwachs im Q1 SG „Innenstadt“ bis 2009, geht in einen Bevölkerungsrückgang über. Vermutlich sind große Baumaßnahmen Grund für den Zuwachs in den 2000-er Jahren.
- Q2 Ostvorstadt stabilisiert sich. Grund dafür sind evtl. auch Baumaßnahmen zur Schaffung von Wohnraum.
- Der Rückgang im Q3 Dorf Allendorf bleibt gleich. Hier ist auch künftig weiterer Rückgang zu verzeichnen.
- Q4 GWS Allendorf fällt geringer in den Zuwachsraten aus. Dies ist evtl. dem Umstand geschuldet, dass der vorh. Wohnraum nicht mehr zur Verfügung steht, bzw. nicht vermietbarer Wohnraum auch vom Markt genommen wurde.
- Der Zuwachs für das Gebiet Q7 Gewerbe im Westen ist sicherlich durch die planungsrechtliche Ausweisung neuer Gebiete zu begründen.
- Q5 Südvorstadt und Q8 Westvorstadt/ Bahnhofsvorstadt fallen geringer in den Zuwachsraten aus.
- Q6 GWS West WG „An den Beeten“ sinkt weiter in den Bevölkerungszahlen.
- Q9 Nordvorstadt sinkt weiter erheblich in den Einwohnerzahlen.

Quartier Kernstadt		Vergleich 2009-2022	Vergleich 2015/ 2017-2022
Q1	SG „Innenstadt“	10,47	-1,72
Q2	Ostvorstadt	-13,84	-6,93
Q3	Dorf Allendorf	-2,17	-2,17
Q4	GWS Allendorf	5,06	0,90
Q5	Südvorstadt	9,63	2,32
Q6	GWS West WG „An den Beeten“	-12,77	-5,41
Q7	Gewerbe im Westen	-11,19	2,50
Q8	Westvorstadt/ Bahnhofsvorstadt	13,66	1,30
Q9	Nordvorstadt	-12,32	-10,26

Diagramm 17: Gegenüberstellung Einwohnerentwicklung 2009-2022, 2015/ 2017-2022 in%, Eigene Darstellung

- Q1 SG „Innenstadt“, Q2 Ostvorstadt, Q3 Südvorstadt, Q8 Westvorstadt/ Bahnhofsvorstadt sind attraktive Wohngebiete.
- Q3 Dorf Allendorf bleibt in der Entwicklung gleich.
- Q6 GWS West WG „An den Beeten“ und Q9 Nordvorstadt sinken weiter in den Bevölkerungszahlen.
- Q4 GWS Allendorf bleibt stabil.

### Q4 GWS Allendorf Q4a WG Allendorf-Ost, Q4b WG Rhönblick

Die Betrachtung der GWS Allendorf erfolgt differenziert nach den beiden Wohngebieten. 42,2% bzw. 1.286 EW wohnen im WG Allendorf-Ost. Der größere Teil des Quartiers wohnt im WG Rhönblick, d.h. 57,6% und 1.746 EW wohnen im WG Rhönblick.

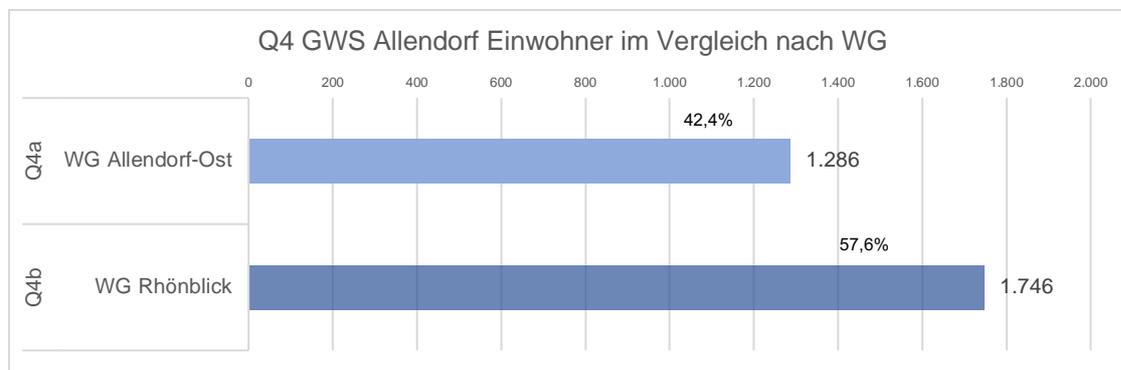


Diagramm 18: Q4 GWS Allendorf Einwohner im Vergleich nach WG, EWMA, Eigene Darstellung

### Anteil Ausländer

Ende 2022 betrug die Ausländerquote in Bad Salzungen 8,3%, in Thüringen 5,8%<sup>24</sup>.

Bei der Betrachtung des Anteils der Ausländer in den Quartieren fällt der größte Anteil im Q4 GWS Allendorf mit 32,08% auf. Dies ist sicherlich auch der derzeitigen politischen Situation geschuldet. Aber auch im Q8 Westvorstadt/ Bahnhofsvorstadt, Q6 GWS West WG „An den Beeten“ ist der Anteil im zweistelligen Bereich. Im Q1 SG „Innenstadt“ wohnen 9,71% ausländische Bürger, damit liegt der Anteil im Quartiersvergleich der Kernstadt im Durchschnitt. In den übrigen Gebieten liegt der Anteil unter dem Thüringer Durchschnitt.

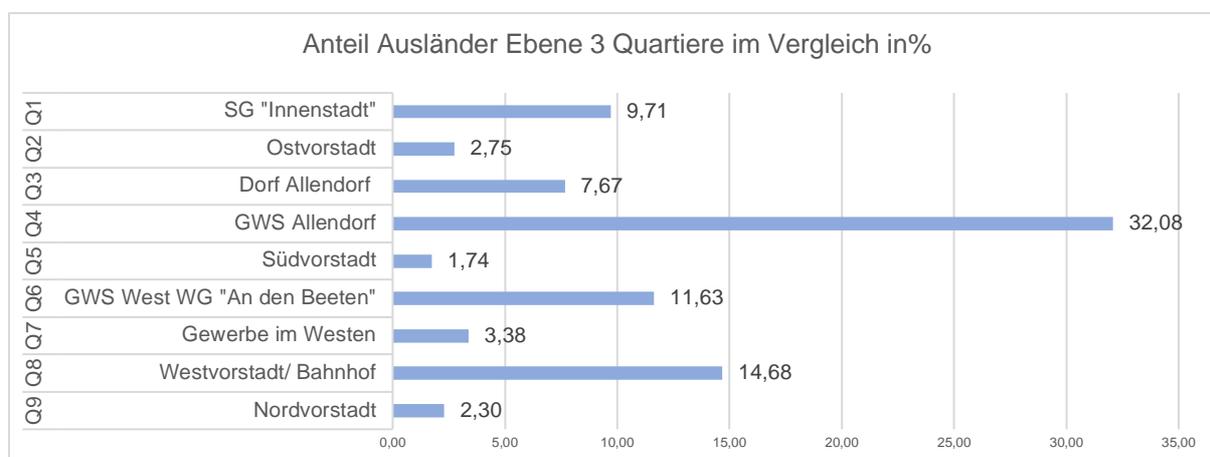


Diagramm 19: Anteil Ausländer Ebene 3 Quartiere im Vergleich in%, EWMA, Eigene Darstellung

- Die Durchmischung des Anteiles ausländischer Bürger in der Kernstadt ist erkennbar.
- Der hohe Anteil ausländischer Bewohner und Bewohnerinnen im Q4 GWS Allendorf ist der derzeitigen Situation geschuldet und des kurzfristig zur Verfügung stehenden Wohnraumes. Der Anteil und auch der EW-Zuwachs wird eine zeitlich begrenzte Erscheinung sein. Der Zustand des Wohnungsbestandes lässt auch längerfristige Angebote nicht zu. Dennoch wohnen nach Aussage der Stadt Bewohner und Bewohnerinnen aus ca. 40 Nationen in der GWS Allendorf.

24

[https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjDvN3HlqKBaxV8\\_7sIHb4gD5YQFnoECA8QAw&url=https%3A%2F%2Fwww.insuedthueringen.de%2Finhalt.bad-salzungen-deutlich-mehr-sterbefaelle-als-geburten.0ee76ac2-2a7a-4355-9fc9-2f06a0470ad3.html%23%3A~%3Atext%3DZum%2520Jahresende%2520lebten%25201922%2520B%25C3%25BCrger%2CMe nschen%2520kommen%2520aus%252072%2520Nationen.&usg=AOvVaw3iLCeiOB7HzxhCH9cK1rbl&opi=89978449](https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjDvN3HlqKBaxV8_7sIHb4gD5YQFnoECA8QAw&url=https%3A%2F%2Fwww.insuedthueringen.de%2Finhalt.bad-salzungen-deutlich-mehr-sterbefaelle-als-geburten.0ee76ac2-2a7a-4355-9fc9-2f06a0470ad3.html%23%3A~%3Atext%3DZum%2520Jahresende%2520lebten%25201922%2520B%25C3%25BCrger%2CMe nschen%2520kommen%2520aus%252072%2520Nationen.&usg=AOvVaw3iLCeiOB7HzxhCH9cK1rbl&opi=89978449)

- Niedrige Anteile ausländischer Bürger in den Quartieren mit einer hohen Eigentumsquote, d.h. Art des Eigentums und Wohnraum hängen ursächlich mit der Höhe der Anteile ausländischer Bürger zusammen.

Zahlen zu dem Anteil Ausländer in den Wohngebieten Q4a WG Allendorf-Ost und Q4b WG Rhönblick liegen nicht vor. Es ist aber vermuten, dass der Anteil im Q4b WG Rhönblick erheblich höher ist.

## Bevölkerungsstruktur

### Altersstruktur

In den nächsten Schritten wird die Altersstruktur in den Quartieren betrachtet.

In Bad Salzungen liegt der Anteil der >65 Jährigen bei 26,52%; im Wartburgkreis mit 26,0% ebenso hoch.

In dem nachfolgenden Diagramm ist erkennbar, dass Q2 Ostvorstadt, Q5 Südvorstadt, Q6 GWS West Quartiere sind, in denen der Anteil der Altersgruppe >65 Jahre über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegen. Q6 GWS West ist das Quartier, welches die höchste Überalterung aufweist (33,08%). Das Q4 GWS Allendorf ist das jüngste Quartier, gefolgt vom Dorf Allendorf.

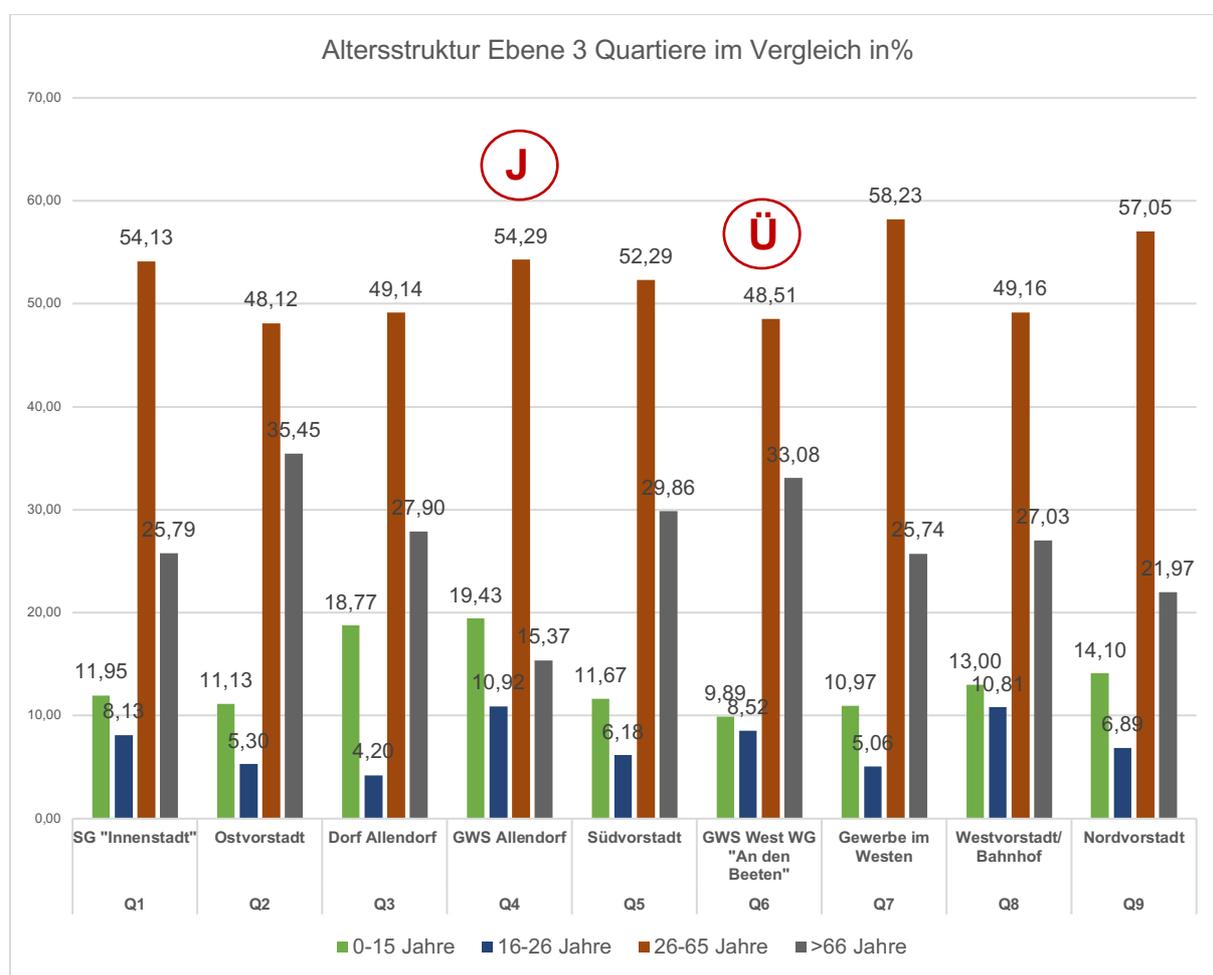


Diagramm 20: Altersstruktur Ebene 3 Quartiere im Vergleich in%, mit Kennzeichnung J-Junges Quartier, Ü-Überalterung, EWMA, Eigene Darstellung

Bei Betrachtung der beiden Gebiete der GWS Allendorf ist erkennbar, dass sich das Q4a WG Allendorf-Ost wesentlich jünger darstellt. Der Anteil der Altersgruppe 0-15 Jahre liegt mit 21,15% erheblich über dem kernstädtischen Durchschnitt. Auch ist der Anteil der Altersgruppe >65 Jahre mit 13,45% sehr niedriger.

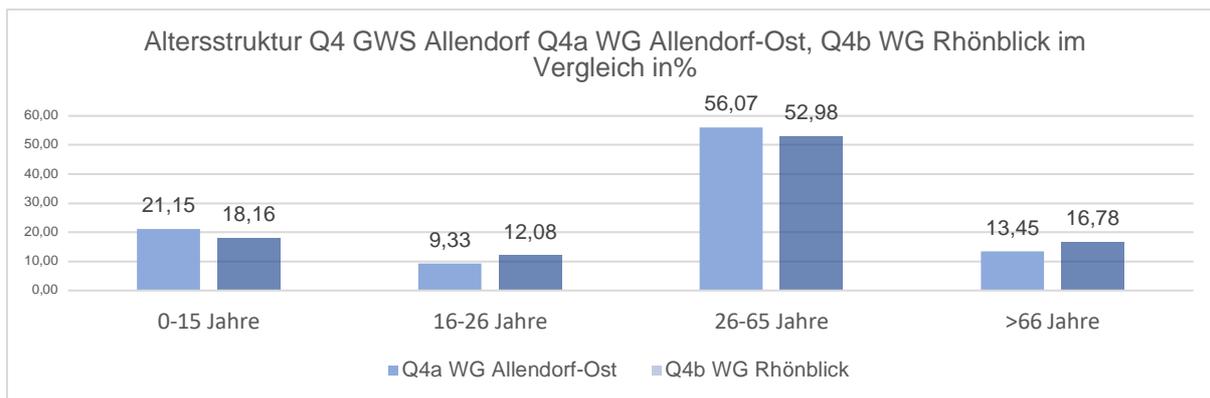


Diagramm 21: Altersstruktur Q4 GWS Allendorf Q4a WG Allendorf-Ost, Q4b WG Rhönblick im Vergleich in%

### Jugendquotient und Altenquotient

Die Angaben zum Jugend- und Altenquotient liegen nur im gesamtstädtischen Vergleich vor. Ein Jugendquotient unter 44 sagt aus, dass die nachwachsende Generation dünner besetzt ist, als die derzeitige Generation im Erwerbsalter. Je niedriger der Jugendquotient ist um so geringer ist die nachwachsende Generation vertreten. Der Jugendquotient in Bad Salzungen liegt leicht über dem des Wartburgkreises.

Ein höherer Altenquotient sagt aus, dass es mehr ältere Personen in einer Gemeinde gibt. Der Altenquotient, d.h. das Verhältnis der Einwohner im Rentenalter zu denen im erwerbsfähigen Alter, liegt in der Stadt Bad Salzungen bei 51,1 und damit auch höher gegenüber dem Wartburgkreis. Irritierend ist die Angabe der Serviceagentur demografischer Wandel, die für das Jahr 2040 einen Altenquotienten von 71,00 prognostiziert.

unter 20-jährige je 100 Pers. der AG 20-64		Prognose WAK 2040	ab 65-jährige je 100 Pers. der AG 20-64		Prognose WAK 2040
Jugendquotient Wartburgkreis	29,6	34,2	Altenquotient Wartburgkreis	45,6	71,00
Jugendquotient Stadt Bad Salzungen 2022	29,8		Altenquotient Stadt Bad Salzungen	51,1	

Diagramm 22: Jugend- und Altenquotient Gesamtstadt Bad Salzungen, WAK im Vergleich, TLS, Bertelsmann-Stiftung, Eigene Darstellung

### Durchschnittsalter

Mit der Angabe des Durchschnittsalters werden tlw. auch Angaben zu dem Jugend- und Altenquotient widersprochen. Erkennbar ist jedoch, dass die Prognose für die Stadt Bad Salzungen von einer wesentlich schnelleren Überalterung ausgeht gegenüber Thüringen. Gegenüber dem Wartburgkreis stellt sich die Situation etwas positiver dar.

Thüringen	2021	47,6
Wartburgkreis	2021	48,0
Bad Salzungen	2020	47,9

Diagramm 23: Durchschnittsalter im Vergleich, TLS, Eigene Darstellung

### Geschlecht

Zu dem Geschlechterverhältnis kann zusammenfassend Folgendes festgestellt werden:

- Es ist ein ausgewogenes Verhältnis der männlichen und weiblichen Bevölkerung ist im Q1 SG „Innenstadt“ erkennbar,
- In allen anderen Quartieren liegt der Anteil der weiblichen Bevölkerung über dem der männlichen.
- Q2 Ostvorstadt, Q6 GWS West WG „An den Beeten“, Q7 Westvorstadt/ Bahnhofsvorstadt, Q9 Nordvorstadt liegt der Anteil der weiblichen Bevölkerung über 50%.
- Im Q6 GWS West WG „An den Beeten“, Q9 Nordvorstadt liegt die Differenz bei fast 10% Überschuss weiblicher Bevölkerung.
- Im Q7 Gewerbe im Westen überwiegt der männliche Anteil der Bewohner.

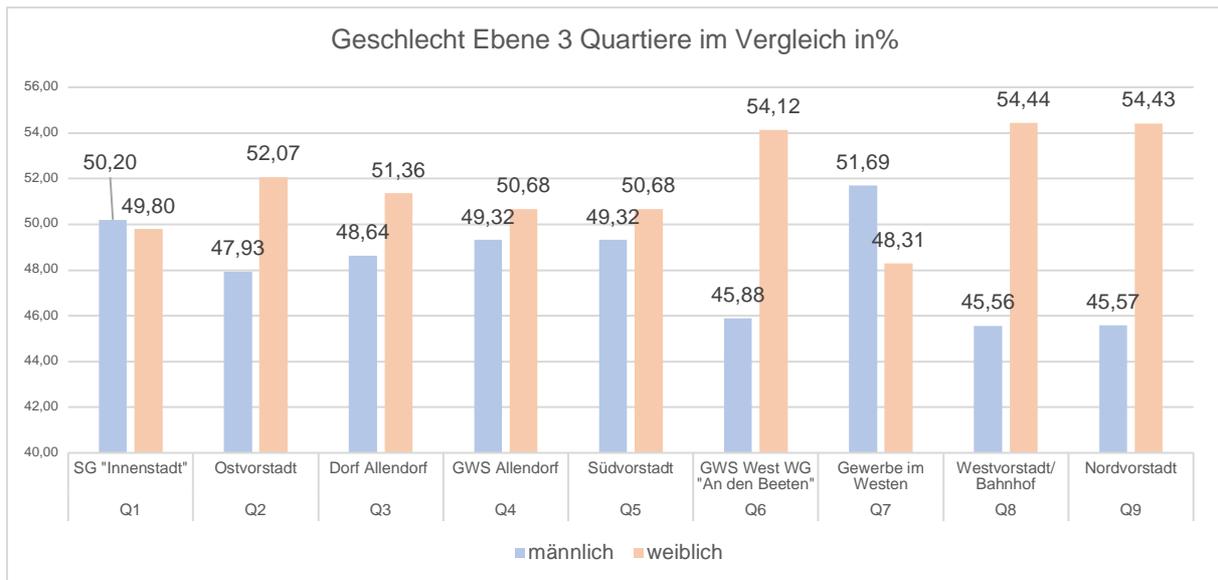


Diagramm 24: Geschlecht Ebene 3 Quartiere im Vergleich in%, EWMA, Eigene Darstellung

Der leichte Überhang der weiblichen Bevölkerung wird bei Betrachtung der beiden Wohngebiete in der GWS Allendorf bestätigt. Dabei ist der erhöhte Anteil der weiblichen Bevölkerung im Q4b WG Rhönblick vermutlich der derzeitigen politischen Situation geschuldet.

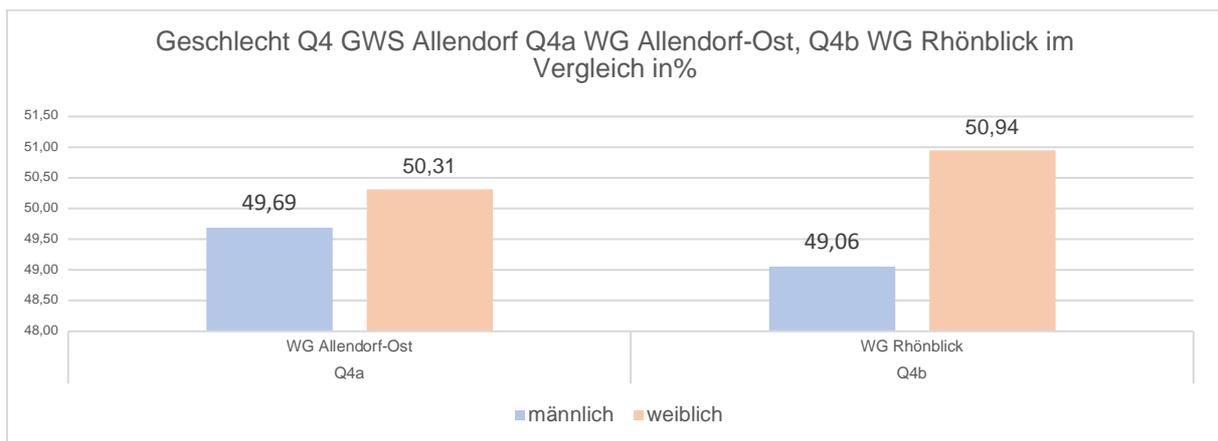


Diagramm 25: Geschlecht Q4 GWS Allendorf Q4a WG Allendorf-Ost, Q4b WG Rhönblick im Vergleich in%, EWMA, Eigene Darstellung

### Einwohnerdichte

Die Lage im ländlichen Raum wird ebenfalls definiert durch die Einwohnerdichte. Obwohl der Wartburgkreis der einwohnerstärkste Kreis in Thüringen ist, liegt er mit der EW-Dichte unter dem bundesdeutschen und thüringenweiten Durchschnitt. Die Gesamtstadt liegt über dem Thüringer Durchschnitt und Durchschnitt des Wartburgkreises. Die Kernstadt weist eine erheblich höhere Einwohnerdichte gegenüber den vergleichenden Gebietskörperschaften auf.

EW-Dichte je Gebietskörperschaft	EW/ km <sup>2</sup> 2022
Gesamtstadt Bad Salzungen	151 EW/ km <sup>2</sup>
Kernstadt Bad Salzungen	624 EW/ km <sup>2</sup>
Wartburgkreis	116 EW/ km <sup>2</sup>
Thüringen	131 EW/ km <sup>2</sup>
Deutschland	230 EW/ km <sup>2</sup>

Diagramm 26: EW-Dichte im Vergleich, <https://statistik.thueringen.de/datenbank/portrait.asp?auswahl=krs&nr=65&TabelleID=kr000554>, Eigene Darstellung

Schaut man sich die Quartiere der Kernstadt an, ergibt sich folgendes Bild:

- Die höchste EW-Dichte ist im Q4 GWS Allendorf zu verzeichnen.
- Gefolgt vom Q6 GWS West WG „An den Beeten“ mit 4.875 EW/ km<sup>2</sup>.
- Q2 Ostvorstadt und Q1 Innenstadt liegen bei 2.350 bzw. 2.312 EW/ km<sup>2</sup> fast gleich.
- Gebiete mit einem hohen Einfamilienhausanteil wie die Südvorstadt weisen eine geringere Dichte auf.

Quartiere		EW/ km <sup>2</sup>
Q1	SG „Innenstadt“	2.312
Q2	Ostvorstadt	2.350
Q3	Dorf Allendorf	1.328
Q4	GWS Allendorf	6.628
Q5	Südvorstadt	778
Q6	GWS West	4.875
Q7	Gewerbe im Westen	163
Q8	Westvorstadt/ Bahnhof	109
Q9	Nordvorstadt	49

Diagramm 27: Einwohnerdichte Ebene 3 Quartiere im Vergleich in%, EWMA, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung

- Es ist ein enger Zusammenhang zwischen baulicher Struktur und Einwohnerdichten zu verzeichnen. Die GWS weisen hohe Einwohnerdichten auf. Auch wenn dies durch die städtebauliche Struktur nicht unmittelbar zu spüren ist.
- Die Innenstadt hat trotz hoher baulicher Dichte, zwar eine hohe Einwohnerdichte, liegt jedoch im Vergleich zu dem Quartieren der Kernstadt im Mittelfeld.
- Die niedrige EW-Dichte bei den Quartiere Q5 Südvorstadt, Q7 Gewerbe im Westen, Q9 Nordvorstadt resultieren aus der baulichen Struktur.
- Bei dem Q8 Westvorstadt/ Bahnhofsvorstadt resultiert dies evtl. aus der Nutzungsmischung. Dies ist bei Bedarf weitergehend zu hinterfragen.

### Natürliche und räumliche Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsveränderung beruht grundsätzlich auf zwei unterschiedlichen Prozessen. Zum einen beschreiben Geburten und Sterbefälle die natürliche Bevölkerungsentwicklung. Die maßgeblichen Faktoren sind hierbei die Geburtenhäufigkeit, die sich aus der Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter und der Zahl der Kinder pro Frau (Geburtensziffer oder Fertilitätsziffer) ergibt, die Lebenserwartung, die Sterberate und der Altersaufbau der Bevölkerung. Zum anderen beeinflussen räumliche Bevölkerungsbewegungen die Bevölkerungsentwicklung. Hierunter wird das Wechselspiel von Zuzügen und Fortzügen verstanden. Diese Wanderungsbewegungen werden unterschieden nach regional, überregional bzw. national und international. Die Ursachen sind dabei verschieden und können je nach räumlichem Bezug unterschiedlich stark beeinflusst werden. Wanderungen innerhalb der Region erfolgen häufig aufgrund der Suche nach einer besseren Wohnung oder eines Eigenheimstandortes bzw. wegen des Arbeitsplatzangebotes. Dies lässt sich von der Kommune beeinflussen. Dagegen ist ein nationaler oder internationaler Umzug meist Folge eines Arbeitsplatz- oder Ausbildungswechsels, worauf die Kommune kaum Einfluss hat.

Die Angaben zur natürlichen und räumlichen Bevölkerungsentwicklung liegen nur zur Gesamtstadt vor. Grundlage sind hier die Angaben des TLS.

Betrachtet wurden der Zeitraum von 2020 bis 2022. Erkennbar ist das gleichbleibend negative Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Bei der räumlichen Bevölkerungsentwicklung ist der positive Saldo der politische Entwicklung seit 2021 geschuldet und auch in der Stadt Bad Salzungen spürbar. Die räumlichen Wanderungen sind auch erheblichen Schwankungen ausgesetzt.

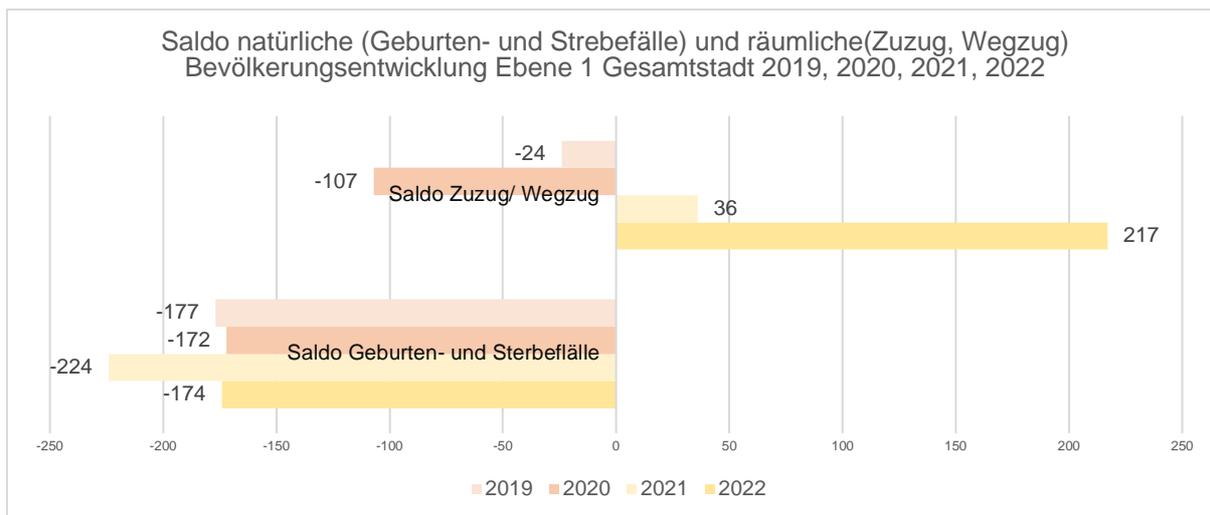


Diagramm 28: Saldo natürliche und räumliche Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt 2019 – 2022, TLS, Eigene Darstellung

Angaben auf Quartiersebene liegen nur für die Quartiere Q1 SG „Innenstadt“, Q3 Dorf Allendorf, Q4 GWS Allendorf vor. Betrachtet werden die Angaben für 2019 bis 2022. Im Vergleich zur Darstellung der Gesamtstadt ist erkennbar, dass fast die Hälfte der positiven Wanderungssalden in der GWS Allendorf zu verzeichnen waren und daraus die Bevölkerungszuwächse erfolgten. Dies bestätigt auch die Entwicklung des Q4 als sehr junges Quartier. Strategische Rückschlüsse sind schwer zu fassen.

Dennoch ist die räumliche Bevölkerungsentwicklung die Stellschraube, an der eine Stadt eher stellen kann, durch

- ⇒ attraktive Wohn- und Lebensbedingungen,
- ⇒ Schaffung attraktiven Wohnraum,
- ⇒ Schaffung und Unterstützen gutes Angebot Arbeitsplätze.

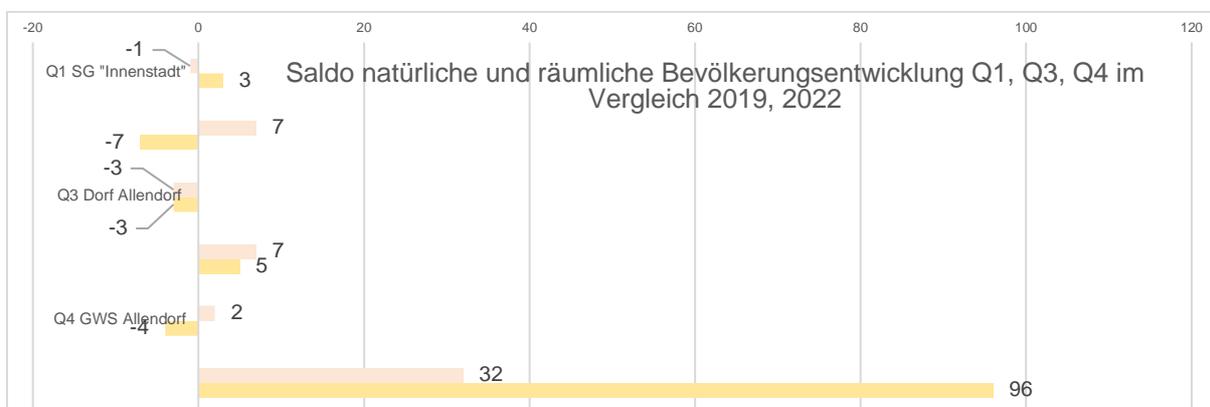


Diagramm 29: Saldo natürliche und räumliche Bevölkerungsentwicklung Q1, Q3, Q4 im Vergleich 2019, 2022, EWMA, Eigene Darstellung

Es liegen Studien zu den Wanderungsbewegungen der einzelnen Altersgruppen vor. Drei verschiedene Altersgruppen wurde als die Hauptgruppen extrahiert. Folgende Muster sind zu verzeichnen:

- **Bildungswanderer** in der Altersgruppe 18-24 Jahren in die größeren Städte mit entsprechender Bildungsstruktur. Dies bringt für kleine Städte herbe Verluste.
- **Berufswanderer** (Berufsanfänger) als zweitmobilsten Bevölkerungsgruppe in der Altersgruppe 25-29 Jahre, die in den Städten höhere Berufschancen finden. Im Gegensatz zu den Bildungswanderern ziehen diese Gruppen auch in kleinere Umlandgemeinden.
- **Familienwanderer** sind junge Familien zwischen 30-49 Jahre mit kleinen Kindern. Diese können jedoch den Anteil der Bildungswanderer und Berufswanderer nicht ausgleichen.

- In den letzten Jahren sind viele **Rückkehrer** zu verzeichnen, d.h. die Altersgruppe der über 50-jährigen, die aus beruflichen Gründen weggezogen sind, kehren tw. in die ländlichen Regionen auch wegen geringerer Lebenshaltungskosten zurück. **Es liegt keine Kenntnis über diese Wanderungsbewegung vor** <sup>25</sup>.

Die Studie geht von den Wanderungen im eigenen Kulturkreis aus. Wanderungen aufgrund politischer Verhältnisse waren in dieser Studie kein Thema. Generell gilt es für alle Altersgruppen und Wanderungsgruppen entsprechende attraktive Wohn- und Lebensverhältnisse zu schaffen. Dies geht auch mit einer positiven Integrationspolitik einher.

## FAZIT INDIKATOR BISHERIGE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

<b>Ebene 1 Gesamtstadt</b>
Gesamtstädtisch Anstieg der Bevölkerungsentwicklung durch Eingemeindungen von 2009 bis 2022 +48,7%.
Im Vergleich zum Betrachtungsrahmen Bevölkerung 2017 negative Bevölkerungsentwicklung von -5,18%.
Höhere EW-Dichte Gesamtstadt gegenüber WAK, Thüringen.
Derzeitiger Jugend- und Altenquotient negativer gegenüber übergeordneten Gebietskörperschaften.
<b>Ebene 2 Kernstadt</b>
In der Kernstadt leben 52,31% der Gesamtstadt.
Höhere EW-Dichte gegenüber WAK, Thüringen, höhere EW-Dichten sparen Flächen.
<b>Ebene 3 Quartiere</b>
Unterschiedliche Verteilung Bevölkerung in den Quartieren der Kernstadt: Rang 1: Q6 GWS West WG „An den Beeten“ 27,3% (3.302 EW), Rang 2: Q4 GWS Allendorf 25,1% (3.33 EW), Rang 3: Q5 Südvorstadt 14,7% (1.777 EW), Rang 4: Q1 SG „Innenstadt“ 12,3% (1.483 EW).
Vergleich Bevölkerungsentwicklung 2015/ 2017 - 2022 inkl. Ausländer: Wachstum Q4 GWS Allendorf +0,9%, Q5 Südvorstadt +2,32%, Q7 Gewerbe im Westen +2,5%, Q8 Westvorstadt/ Bahnhofsvorstadt +1,3%; moderater Rückgang Bevölkerung Q1 SG „Innenstadt“ -1,72%, Q3 Dorf Allendorf -2,17%, mittlerer Rückgang Q2 Ostvorstadt -6,93%, Q5 GWS In den Beeten - 5,41%; erheblicher Rückgang Q9 Nordvorstadt -10,26%.
Bevölkerungsentwicklung exkl. Ausländer: Wachstum Q5 Südvorstadt +1,28%; moderater Rückgang Q7 Gewerbe im Westen -4,59%; erheblicher Rückgang in allen anderen Quartieren in Q4 GWS Allendorf sogar - 31,47%.
Höchster Anteil Ausländer GWS Allendorf 32,08%.
Größter Saldo räumliche Bevölkerungsentwicklung Q4 GWS Allendorf durch Zuzüge seit 2020.
Altersstruktur: höchster Anteil Altersgruppe 0-15 Jahre Q4 GWS Allendorf 19,43%, Q3 Dorf Allendorf +18,77%, Q9 Nordvorstadt 14,10%, Q8 Westvorstadt/ Bahnhofsvorstadt 13,0%; Q1 SG „Innenstadt“, Q2 Ostvorstadt, Q5 Südvorstadt, Q7 Gewerbe im Westen zwischen 10,97% und 11,95%.
Altersstruktur: >65 Jahre Q2 Ostvorstadt, Q6 GWS West WG „An den Beeten“ hohe Überalterung 35,45% und 33,08%.
SG-Sondergebiet im Vergleich RP 2015: Q1 SG „Innenstadt“ zwar moderater, aber dennoch stabile Bevölkerungszahlen: 2017 1.514 EW; Q1 SG „Innenstadt“ 1.483 EW.
Sondergebiet SUG im Vergleich RP 2009: Bevölkerungswachstum +5,06%, Prognose nicht erreicht (3.600 EW), davon wohnen 39% in Q4a Allendorf-Ost; 69% im Q4b WG Rhönblick, Zuzüge, hoher Ausländeranteil vorrangig im Q4b WG Rhönblick.
Ausdifferenzierung EW-Dichte in den einzelnen Quartieren, höchste EW-Dichte in Q4 GWS Allendorf, Q6 GWS West WG „An den Beeten“.

Diagramm 30: Fazit Indikator bisherige Bevölkerungsentwicklung

<sup>25</sup> Urbane Dörfer, Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung, Neuland 21, 2019

### C.1.3 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Laut Prognose wird ein Bevölkerungsrückgang im Land Thüringen in Folge von natürlichen und räumlichen Bevölkerungsentwicklungen von 13,1% zwischen den Jahren 2018 – 2040 erwartet. Unter Bezugnahme auf das Basisjahr 2020 wird der Bevölkerungsrückgang aktuell für Thüringen mit 12,4% positiver vorhergesagt. 2040 sollen in Thüringen nur noch 1,86 Millionen Einwohner leben <sup>26</sup>.

Da die Entwicklungstrends eher zu einem Bevölkerungsanstieg in den kreisfreien Städten Weimar, Erfurt und Jena tendieren, erleiden viele kleinere Gemeinden, Städte und Regionen hohe Verluste. Es bleibt zu erwarten, welche Auswirkung die Corona-Pandemie auf die Entwicklung der ländlichen Räume haben wird.

Diese Entwicklungstrends lassen sich ebenfalls auf den Wartburgkreis beziehen, in welchem 149.438 Menschen<sup>18</sup> (Stand: 31.12.2023) leben. Ein weiterer Trend ist der immer geringer werdende Kinder- und Jugendanteil. Dieser lag 2018 in Thüringen bei 15,13% unter dem Wert von 1998 mit 18,43%. Im gleichen Zeitraum nimmt die Zahl der Erwerbstätigen ab.

Die Bevölkerungsprognose basiert auf den Daten des TLS der 1. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung mit dem Basisjahr 2015 für Gemeinden und der 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung mit dem Basisjahr 2018. Diese wurde als Planungsgrundlage durch das Kabinett beschlossen. Auf dieser Grundlage erfolgte die 1. GemBv - Gemeindebevölkerungsvorausberechnung. Mittlerweile liegt eine 3. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung vor mit dem Basisjahr 2021.

Bei Bevölkerungsvorausberechnungen des TLS kommt ein Modell der Komponentenfortschreibung zur Anwendung. Dieses zeigt, wie sich die Bevölkerung und ihr Altersaufbau unter bestimmten Annahmen zu den Wanderungen, Geburten und Sterbefällen für jedes einzelne Vorausberechnungsjahr verändern. Bevölkerungsvorausberechnungen werden für jede Gebietseinheit auf der Grundlage der jeweiligen Altersstruktur durchgeführt.

Für die Ebene der Stadt liegt für Bad Salzungen zurzeit nur die 1.

Gemeindebevölkerungsvorausberechnung vor. Diese gibt erkennbar negative Prognosen vor.

Für die Kreisebene stehen drei Datengrundlagen zur Verfügung stehen. Erkennbar ist, dass auf der Kreisebene nach sehr negativen Prognosen mit der 3. rBv eine positivere Entwicklung gesehen wird. Dies schlägt sich tatsächlich auch in den positiveren Bevölkerungszahlen nieder.

Für Bad Salzungen wird im Thüringer Vergleich eine vergleichsweise hohe negative Bevölkerungsprognose mit -18,20% gegeben. Diese liegt sogar negativer gegenüber dem Vergleich im Wartburgkreis.

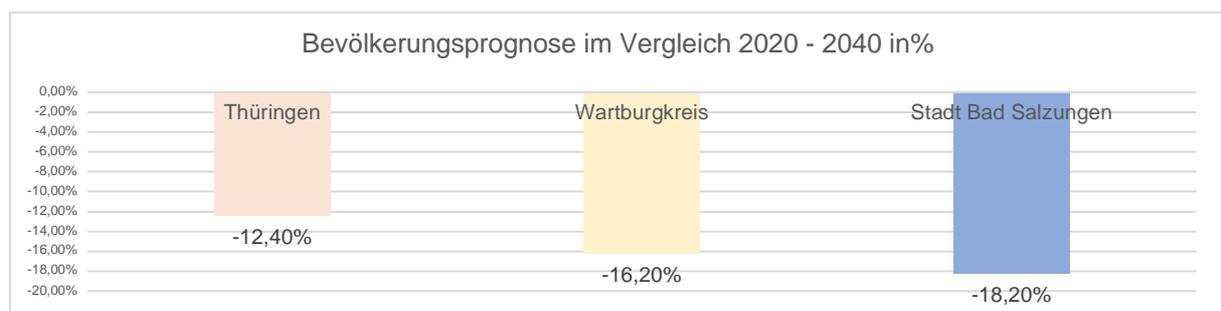


Diagramm 31: Bevölkerungsprognose im Vergleich 2020 – 2040 in%, TLS, Eigene Darstellung

Die nachfolgende Bevölkerungspyramide der Serviceagentur Demografischer Wandel basiert auf den Ergebnissen der 1. GemBv und stellt die voraussichtlichen Entwicklungen grafisch dar. Mit einer immer dünner werdenden nachwachsenden Generation wird auch der Anteil der Berufstätigen immer weniger. Die Generation der Babyboomer weist die höchsten Amplituden in der Rentnergeneration auf.

<sup>26</sup> TLS Thüringen

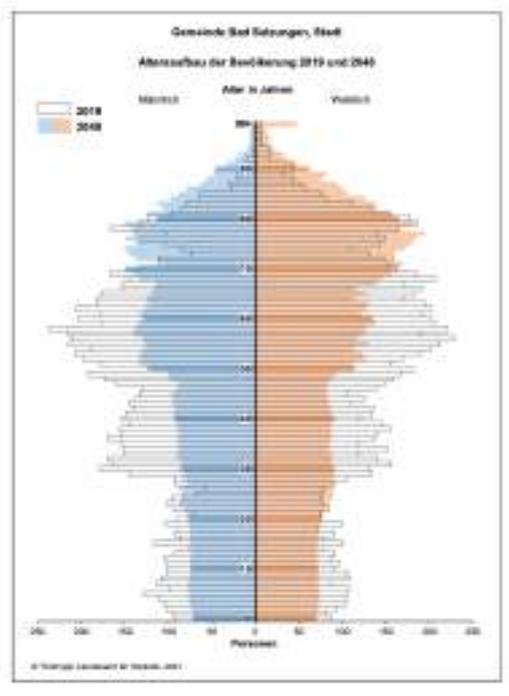


Abbildung 12: Bevölkerungspyramide Stadt Bad Salzungen <sup>27</sup>

Auch die Angabe der Prognose des Durchschnittsalters stellt sich für Bad Salzungen wesentlich negativer gegenüber dem Wartburgkreis und Thüringen dar.

	2021	2030	Prognose 2040
Thüringen *3.rBv	47,6	48,2	48,6
Wartburgkreis *3.rBv	48,0	49,2	49,8
Bad Salzungen* 1.GemBv	47,9 *(2020)	50,2	51,4

Diagramm 32: Prognose Durchschnittsalter Stadt Bad Salzungen im Vergleich übergeordneter Gebietskörperschaften, TLS, Eigene Darstellung

Aus diesem Grund werden 3 Szenarien der Bevölkerungsentwicklung für die Kernstadt Bad Salzungen ermittelt.

**Szenario 1** basiert auf den Daten der Bevölkerungsvorausberechnung auf der Grundlage der Prognose des TLS der Gesamtentwicklung des Landes Thüringen, mit den aktuellen Einwohnerzahlen des Basisjahres 2022 und -12,4% Bevölkerungsrückgang.

**Szenario 2** ermittelt die Bevölkerungsentwicklung nach der Prognose des TLS für den Wartburgkreis, mit den aktuellen Einwohnerzahlen des Basisjahres 2022 und -16,2% Bevölkerungsrückgang.

**Szenario 3** ermittelt die Bevölkerungsentwicklung basiert auf den Daten der 1. GemBv für Bad Salzungen mit dem Basisjahres 2022 und -18,2% Bevölkerungsrückgang.

<sup>27</sup> Serviceagentur demografischer Wandel

	2022	2040
<b>Szenario 1: Entwicklung Bevölkerung Kernstadt Bad Salzungen Thüringen TLS, -12,40%, Basisjahr 2022</b>	12.055 EW	10.560 EW
<b>Szenario 2: Entwicklung Bevölkerung Kernstadt Bad Salzungen TLS, -nach der 3. rBV Wartburgkreis -16,2%, Basisjahr 2022</b>	12.055 EW	10.102 EW
<b>Szenario 3: Entwicklung Bevölkerung Kernstadt Bad Salzungen 1.GBbv -18,2% Basisjahr 2022</b>	12.055 EW	9.861 EW

Diagramm 33: Szenarien Bevölkerungsentwicklung

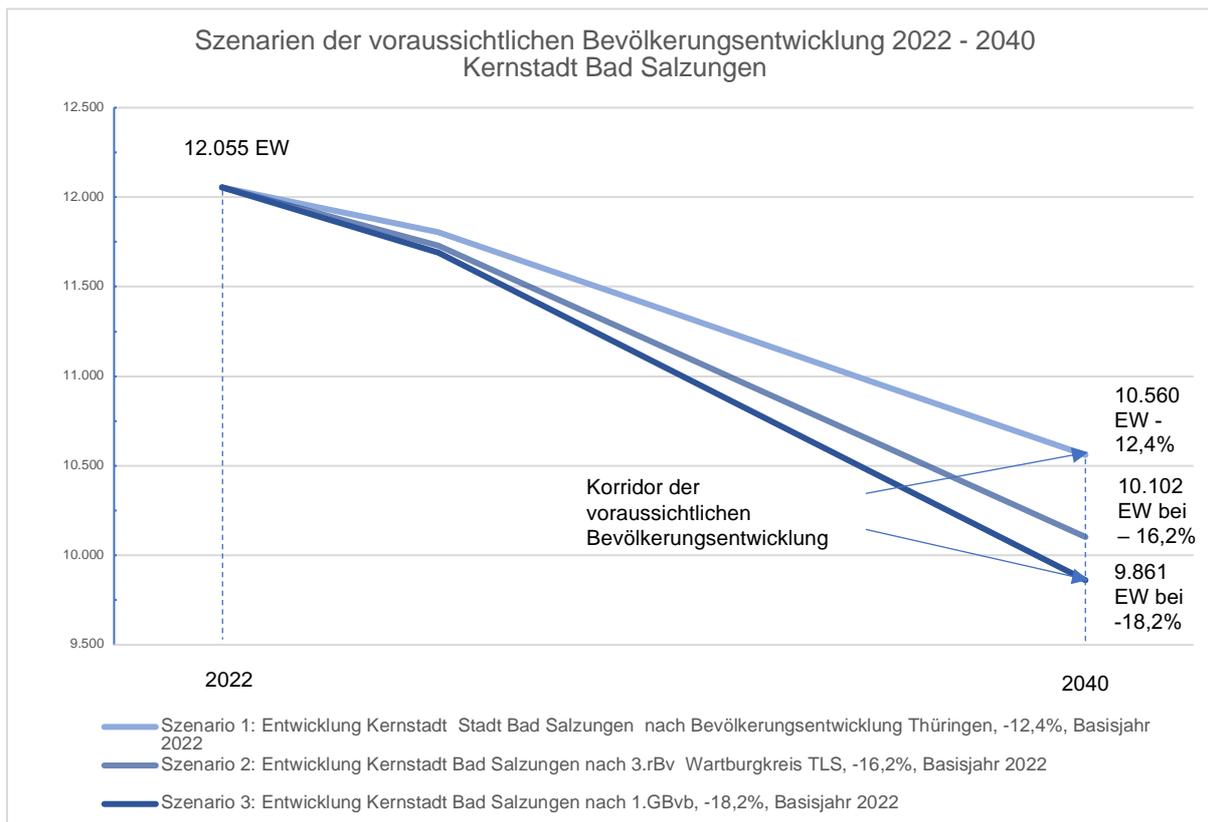


Diagramm 34: Szenarien der voraussichtlichen Bevölkerungsentwicklung 2022 – 2040 Kernstadt Bad Salzungen, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung

## FAZIT BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

<b>Ebene 1 Gesamtstadt</b>
Die Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt fällt künftig negativ aus und verschärft sich auf -18,2%.
Auch das Durchschnittsalter entwickelt sich wesentlich höher gegenüber den übergeordneten Gebietskörperschaften.
Generell wird die künftige Bevölkerungsentwicklung für Bad Salzungen wesentlich negativer gegenüber übergeordneten Gebietskörperschaften eingeschätzt. Auch profitiert die Kernstadt in der Prognose nicht von dem Zuzug aus den umliegenden Orten.
<b>Ebene 2 Kernstadt</b>
Korridor der Bevölkerungsentwicklung der Kernstadt Bad Salzungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bevölkerungszahlen bewegt sich in 2040 zwischen 9.861 EW und 10.560 EW.
<b>Ebene 3 Quartiere</b>
Kleinräumig kann es innerhalb der Gesamtstadt zu unterschiedlichen Entwicklungen kommen. Aufgrund unkalkulierbarer Grundlagen wird für die Quartiersebene keine Prognose erstellt.

Diagramm 35: Fazit Bevölkerungsprognose

## C.2 *Entwicklung Haushalte*

### C.2.1 *Bisherige Haushaltsentwicklung*

Private Haushalte sind wichtige Konsumenten auf Güter- und Dienstleistungsmärkten, sie bestimmen mit ihrer Nachfrage nach Wohnraum die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt und bilden die soziale Grundlage unserer Gesellschaft. Die Zahl der Haushalte wird maßgeblich von der Bevölkerungsentwicklung beeinflusst. Es spielen jedoch noch andere Faktoren in die Haushaltsentwicklung hinein. Die wichtigste Komponente ist die Größe der Haushalte, also die Personenzahl je Haushalt. Die Haushalte in Deutschland werden tendenziell immer kleiner. Dieser Trend wird seit mehreren Jahrzehnten beobachtet. Eine Besonderheit in der Entwicklung der letzten drei Jahrzehnte besteht darin, dass die Einpersonenhaushalte nun alle anderen Haushaltsgrößen dominieren. Und ihr Anteil steigt beständig. Aber es leben nicht nur jüngere, sondern auch ältere Menschen allein (u.a. „freiwillige“ Seniorensingles und Witwen/ Witwer). Die Ursachen hierfür sind vielfältig. Neben der demografischen Entwicklung (Geburtenrückgang und Zunahme der Lebenserwartung) spielen u.a. spätere Familiengründungen, Binnenwanderungen infolge der Arbeitsplatzsuche und Wohlstandseffekte eine Rolle. Letztere bewirken, dass es heute mehr Bürgern möglich ist, einen eigenständigen Haushalt zu gründen. Statistisch gesehen nehmen auch die Zweipersonenhaushalte geringfügig zu, während die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen dagegen beständig sinkt. Im Jahr 2014 betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland 2,01. Es wird ein Absinken auf eine Größe von 1,8 in den neuen Ländern im Jahr 2030 erwartet. Generell bestehen große Unterschiede zwischen den Siedlungsstrukturen: in größeren Städten und Großstädten sind die Haushalte deutlich kleiner, in Landkreisen sind die Haushalte durchschnittlich größer. Für die neuen Bundesländer wird, parallel zur sehr negativen Bevölkerungsentwicklung, mit einer Bevölkerungsabnahme von 15% zwischen dem Jahr 2009 und dem Jahr 2030 auch ein Rückgang der Haushalte um 10% in diesem Zeitraum vorhergesagt. Dabei werden vorrangig die Haushalte mit 3 und mehr Personen abnehmen.

#### ***Haushalte in Thüringen***

Im Jahresdurchschnitt 2018 gab es in Thüringen 1.104.000 private Haushalte.

In ihnen lebten in etwa 2.126.000<sup>25</sup> Personen. Die Anzahl der privaten Haushalte sank damit seit 2008 um 2,7%. Im gleichen Zeitraum verminderte sich auch die Anzahl der in privaten Haushalten lebenden Personen um rund. 6,6%<sup>26</sup>.

Das Sinken der Anzahl der privaten Haushalte bei einer gleichzeitigen Verminderung der darin lebenden Personen hatte zwangsläufig eine Abnahme der durchschnittlichen Haushaltgröße zur Folge: Während im Jahr 2007 noch durchschnittlich 2,01 Personen in einem Thüringer Haushalt lebten, waren es zehn Jahre später nur noch 1,95 Haushaltsmitglieder je Haushalt<sup>28</sup>.

#### ***Haushalte Bad Salzungen***

Für die Gesamtstadt Bad Salzungen stehen nur Daten der Erhebung des Zensus 2011 zur Verfügung. Die insgesamt 7.936 Haushalte in 2011 wurden zur Zeit vor den Eingemeindungen erhoben. In der Zwischenzeit kam es auch zu einer Umstellung der Datenerfassung in den Einwohnermeldeämtern. Es werden alle Personen, die volljährig sind als separate Haushalte erfasst, auch wenn diese im Familienzusammenhang bzw. in Mehrgenerationengemeinschaften leben. Daher führt der Vergleich in der nachfolgenden Übersicht zu einer gewissen Unschärfe, d.h. die Haushaltsgrößen vom TLS spiegeln nicht die heutige statistische Grundlage wider. Aus diesem Grund liegen die Haushaltsgrößen wesentlich höher gegenüber den Angaben der Kernstadt und Tiefenort. Diese beiden Angaben basieren auf den Daten des EWMA. Erkennbar ist, dass in Tiefenort die HH-Größen größer sind, d.h. es leben größere Familienverbände in den dörflichen Orten. In der Kernstadt wohnen eher Alleinstehende und kleinere Familien.

---

<sup>28</sup> TLS Thüringen

Bad Salzungen (Zensus 2011) P/ HH	Kernstadt Bad Salzungen (EWMA 2022) P/ HH	Tiefenort (EWMA 2019) P/HH	Wartburgkreis (TLS 2019) P/HH
1,97	1,47	1,77	1,95

Diagramm 36: P/ HH im Vergleich, TLS, EWMA, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung

- Im Vergleich Gesamtstadt, Kernstadt, Tiefenort und Wartburgkreis wird bestätigt, dass in den dörflichen Ortsteilen größere Haushaltsgrößen zu verzeichnen sind.
- Konzentration der kleinen HH auf die Kernstadt.

### Ebene 2 Kernstadt Bad Salzungen

In der Kernstadt sind nach EWMA 2022 8.208 HH gemeldet. 67,07% beträgt der Anteil der 1 P-HH in der Kernstadt und ist damit mit 5.505 HH der größte Anteil. Die 2 P-HH machen mit 2.013 HH einen prozentualen Anteil von 24,52% aus. Die 3 P-HH und größer betragen in der Summe 8,41%. Es ist eine Konzentration der kleinen Haushalte in der Kernstadt erkennbar.

Zu den dörflichen Ortsteilen liegen keine weiteren Angaben vor.

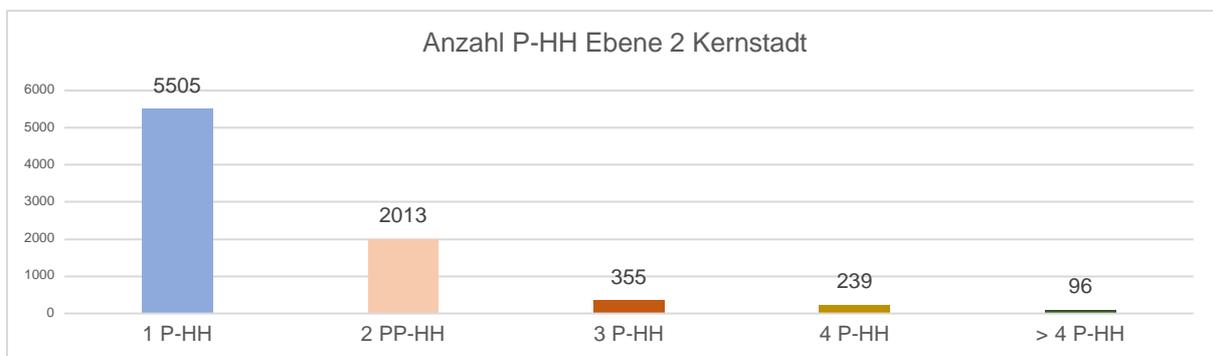


Diagramm 37: Anzahl P-HH Ebene 2 Kernstadt, EWMA, Eigene Darstellung

### Ebene 3 Quartiere

In den Quartieren ist eine differenzierte Situation der HH zu verzeichnen.

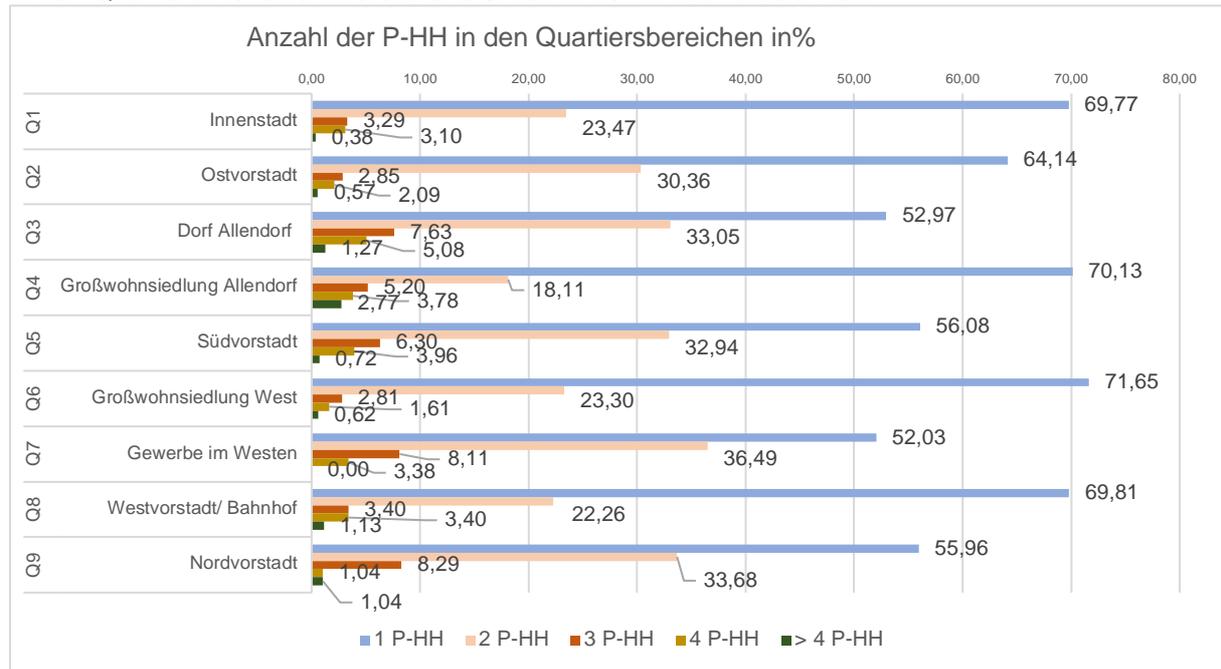


Diagramm 38: Anzahl P-HH Ebene 3 Quartiere in%, EWMA, Eigene Darstellung

- Der größte Anteil der 1 P-HH ist in Q1 Innenstadt, Q2 Ostvorstadt, Q4 GWS Allendorf, Q6 GWS West, Q8 Westvorstadt/ Bahnhofsvorstadt vorzufinden. In den übrigen Quartieren liegt der Anteil zwar auch über 50%, dies bewegt sich im Rahmen von Tiefenort bzw. den dörflichen Orten.
- Geringer Anteil von 2 P-HH in der GWS Allendorf.
- Geringer Anteil von >3 P-HH in der Q1 Innenstadt, Q2 Ostvorstadt, Q6 GWS West, Q9 Nordvorstadt,
- Größere HH-Größen in Dorf Allendorf.

### FAZIT BISHERIGE HAUSHALTSENTWICKLUNG

<b>Ebene 1 Gesamtstadt</b>
Statistische Angaben beziehen sich nicht auf die heutige Gesamtstadt. Daher können keine Aussagen gemacht werden.
<b>Ebene 1 Kernstadt</b>
Durchschnittliche Anzahl P pro HH ist in der Kernstadt wesentlich niedriger gegenüber den dörflichen Orten und Ortsteilen.
Hoher Anteil 1 P-HH 67%. Konzentration kleine Haushalte und Alleinstehende in der Kernstadt.
<b>Ebene 3 Quartiere</b>
Der größte Anteil der 1 P-HH ist in Q1 Innenstadt, Q2 Ostvorstadt, Q4 GWS Allendorf, Q6 GWS West, Q8 Westvorstadt/ Bahnhofsvorstadt vorzufinden. In den übrigen Quartieren liegt der Anteil zwar auch über 50%, dies bewegt sich im Rahmen von Tiefenort bzw. den dörflichen Orten.
Geringer Anteil von 2 P-HH in der GWS Allendorf.
Geringer Anteil von >3 P-HH in der Q1 Innenstadt, Q2 Ostvorstadt, Q6 GWS West, Q9 Nordvorstadt, größere HH-Größen in Dorf Allendorf.

Diagramm 39: Fazit bisherige Haushaltsentwicklung

### C.2.2 Prognose Haushaltsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Verbindung mit der Haushaltsgröße ergibt die Zahl der Haushalte und lässt Prognosen für die Nachfrage nach Wohnungen zu. Anhand der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung (siehe Kapitel C1.2) können verschiedene Szenarien zur Entwicklung der Haushaltszahl in der Kernstadt Bad Salzungen erstellt werden. Die Szenarien der Einwohnerentwicklung werden in Bezug auf die mögliche Entwicklung der Haushaltsgrößen gesetzt. Dabei wird von dem Gleichbleiben der Haushaltsgröße von 1,47 P/ HH in der Kernstadt ausgegangen.

#### Ebene 2 Kernstadt

Es werden die drei Szenarien der Bevölkerungsprognose zugrunde gelegt. Dabei wird von dem IST-Stand der Anzahl der Haushalte nach Angaben des EWMA im Basisjahr 2022 in Höhe von 8.208 HH ausgegangen.

HH 1,47	2022	2035	2040
<b>Szenario 1: Entwicklung Bevölkerung Kernstadt Bad Salzungen Thüringen TLS, -12,40%, Basisjahr 2022</b>	8.208	7.466	7.184
<b>Szenario 2: Entwicklung Bevölkerung Kernstadt Bad Salzungen TLS, -nach der 3 rBV Wartburgkreis -16,2%, Basisjahr 2022</b>	8.208	7.241	6.872
<b>Szenario 3: Entwicklung Bevölkerung Kernstadt Bad Salzungen 1.GBbv -18,2% Basisjahr 2022</b>	8.208	7.122	6.708

Diagramm 40: Szenarien der Haushaltsentwicklung bis 2040, EWMA, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung

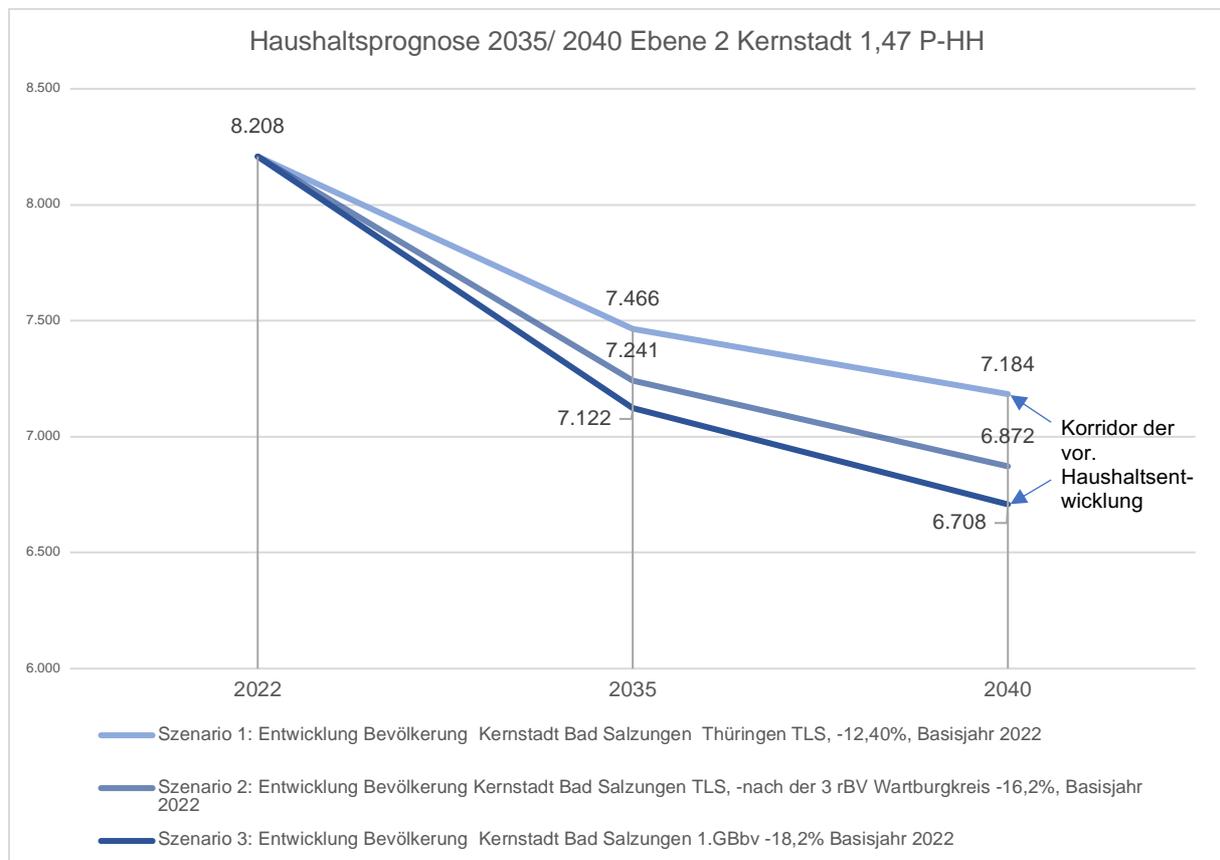


Diagramm 41: Haushaltsprognose 2025/ 2040 Ebene 2 Kernstadt 1,47 P-HH, EWMA, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung



Vorausgesetzt die Bevölkerungsentwicklung stellt sich so dar wie prognostiziert, ergibt sich ein Korridor der künftigen Entwicklung zwischen 7.184 und 6.708 HH im Jahr 2040. Eine Prognose in den Quartieren ist analog der Prognose Bevölkerungsentwicklung aufgrund fehlender Daten nicht möglich.

#### FAZIT INDIKATOR HAUSHALTSENTWICKLUNG

<b>Ebene 2 Kernstadt</b>
Es wird ein Abnehmen der Anzahl der HH prognostiziert, d.h. mit dem Sinken der Einwohnerzahlen wird auch die Anzahl der Haushalte abnehmen.
HH-Prognose geht von einem Korridor aus von 7.184 bis 6.708 HH im Jahr 2040 gegenüber der Anzahl der HH 2022 in Höhe von 8.208.
Mit dem Sinken der Haushaltsgrößen geht ein Abnehmen des Wohnraumbedarfs einher.
Vermutlich wird der Anteil kleinerer Haushalte größer.

*Diagramm 42: Fazit Indikator Haushaltentwicklung*

## D Ergebnisse der bisherigen Beteiligung

Unabhängig vom konzeptionellen Ansatz spielt für eine erfolgreiche Stadtentwicklung die Frage der zu beteiligenden Akteure eine entscheidende Rolle. Grundsätzlich gilt es, neue Beratungs- und Öffentlichkeitsstrategien zu entwickeln, um Verständnis für verschiedene Prozesse zu erzielen und die Stadtentwicklung voranzubringen.

Die Einbeziehung der lokalen Akteure erfolgte über Beteiligung in Arbeitsgruppen. Die Beteiligung in Arbeitsgruppen erfolgte aus dem Grund, die verschiedenen lokalen Akteure, Akteurinnen und Stakeholder, die Verwaltung und auch die politischen Entscheidungsträger zu den verschiedenen Fachthemen einzubeziehen.

Begleitend zu dem Bearbeitungsprozess wurden diese Arbeitsgruppen konzentriert in dem Zeitraum im März 2023 durchgeführt. Eine Arbeitsgruppe wurde im Dezember schon durchgeführt. Sie diente dazu u.a. Datengrundlagen und Anforderungen mit den örtlichen Wohnungsunternehmen abzustimmen.

Die Themen der Arbeitsgruppen ergaben sich aus dem Analyseprozess, der örtlichen Erfassung und der Datenrecherche.

Zu jeder Arbeitsgruppe wurden entsprechende fachlich zuständige Akteure eingeladen. Die Durchführung der Arbeitsgruppensitzungen erfolgte im Workshop-Charakter. Die Ergebnisse wurden parallel zum Diskussionsprozess visualisiert.

Zu jeder Arbeitsgruppensitzung gibt es separate Protokolle, die auch öffentlich einsehbar sind und dem Bericht als Anlage beiliegen.

07.12.2022	13.00 Uhr – 14.00 Uhr	AG 1 Wohnraumentwicklung Sitzung 1 Wohnraumentwicklung
14.03.2023	9.00 Uhr – 10.30 Uhr	AG 3 Klimaschutz und Freiraum Sitzung 1 Klimaschutz und städtische Freiraumentwicklung
14.03.2023	10.30 Uhr – 12.00 Uhr	AG 3 Klimaschutz und Freiraum Sitzung 2 Klimaschutz und regenerative Energien
16.03.2023	9.00 Uhr – 10.30 Uhr	AG 1 Wohnraumentwicklung Sitzung 2 Wohnbauentwicklung und Stadtentwicklung
29.03.2023	14.00 Uhr – 15.30 Uhr	AG 2 Daseinsvorsorge Sitzung 1 Verwaltung
29.03.2023	15.30 Uhr – 17.00 Uhr	AG 2 Daseinsvorsorge Sitzung 2 Einzelhandel, Gewerbe
30.03.2023	9.00 Uhr – 12.00 Uhr	AG 4 Kur und Tourismus Sitzung 1 Kur, Gesundheit
30.03.2023	10.30 Uhr – 12.00 Uhr	AG 4 Kur und Tourismus Sitzung 2 Kur und Tourismus

Diagramm 43: Übersicht Termine, Themen Arbeitsgruppensitzungen

Themenbezogen werden die Ergebnisse der Arbeitsgruppensitzung im nachfolgenden Bericht aufgeführt, sie fließen in die SWOT-Zusammenfassung ein und sind auch Teil der Ergebnisse des ISEK BAD SALZUNGEN 2022/ 2023.

Da die Teilnahme an der Arbeitsgruppensitzung 1 Wohnraumentwicklung Sitzung 2 Wohnbauentwicklung und Stadtentwicklung den Vertretern der Bundeswehr nicht möglich war, wurde ein separater Abstimmungstermin am 11.07.2023 durchgeführt. Dazu liegt das Protokoll ebenfalls in der Anlage anbei. Die Ergebnisse werden auch themenbezogen in dem Punkt „Analyse weiterer Indikatoren“ aufgeführt.

## E Analyse weiterer Indikatoren

### E.1 Analyse Bauzustand Leerstand Gebäude

#### E.1.1 Ebene 3 Quartiere Sondergebiete

Die Einschätzung der Bauzustände erfolgte auf der Ebene der Sondergebiete zzgl. des Q6 GWS West WG „An den Beeten“. Der Bauzustand der Gebäude wird durch die äußere Betrachtung der Fassaden, Dächer, Türen, Fenster und andere bestehende Wasser- und Konstruktionschäden festgestellt. Im Bereich der Großwohnsiedlungen wird auf die Angaben der Wohnungsgesellschaften zurückgegriffen.

Die Bewertung des **Bauzustandes** erfolgt in den Kategorien „ohne sichtbare Instandsetzungs- und Instandhaltungsbedarf“, „mit Instandsetzungs- und Instandhaltungsbedarf tlw.

Modernisierungsbedarf“, „mit erheblichen Modernisierungsbedarf“. Sanierungsschwerpunkte umfassen erforderliche Maßnahmen für Dachsanierung, Fenster- und Türeneinsatz, Fassadensanierung. Bei den Großwohnsiedlungen ist oftmals der Bedarf für barrierefreie Zugänge, qualitative Aufwertung durch Errichtung der Balkone gegeben. Es wurde aber auch häufig eine Fassadensanierung vorgenommen und die Wohnungen selbst befinden sich in einem unsanierten Zustand. Die energetische Sanierung ist generell ein Problem.

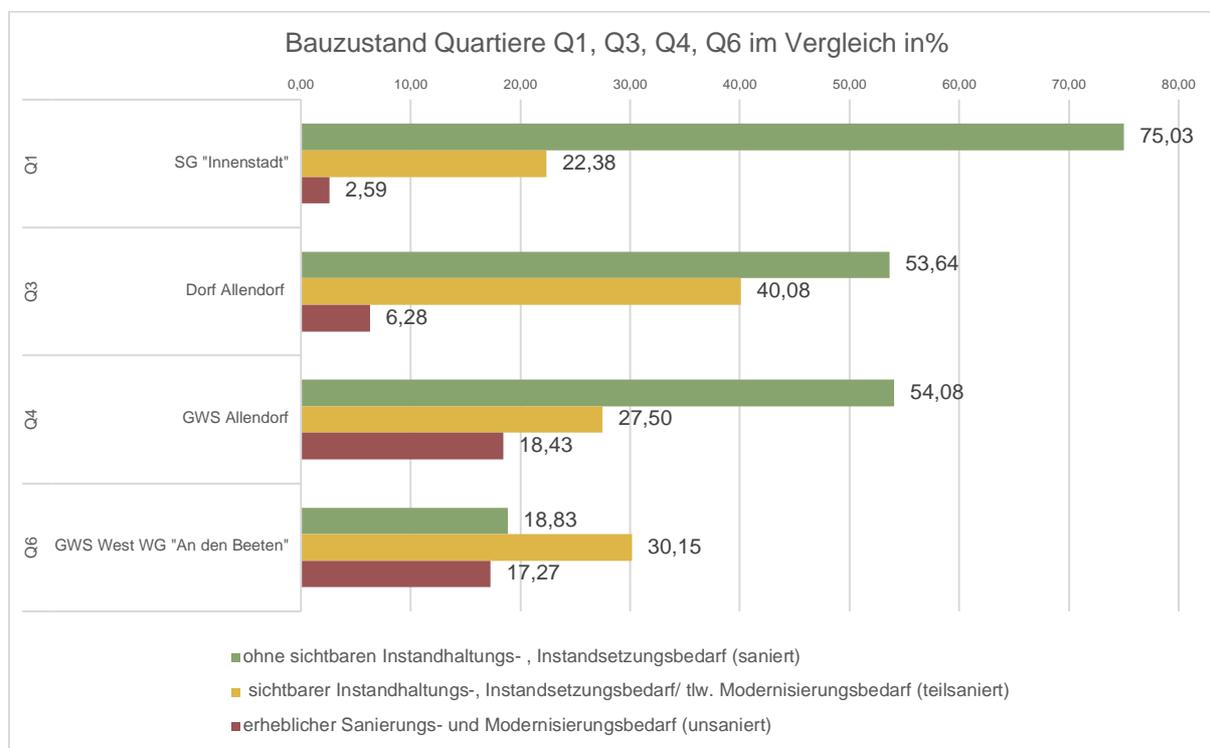


Diagramm 44: Bauzustand Quartiere Q1, Q3, Q4, Q6 im Vergleich in%, Wohnungsgesellschaften, Eigene Erfassung, Eigene Darstellung

Im Vergleich der Sondergebiete ist erkennbar, dass der Sanierungsstand in der Q1 SG „Innenstadt“ mit 75,02% sehr hoch ist. Erheblicher Sanierungsbedarf ist nur bei 2,59% der Gebäude erkennbar. Im Q3 Dorf Allendorf halten sich sanierte und teilsanierte Zustände die Waage. Dies ist sicherlich den Eigentumsverhältnissen geschuldet und der schrittweisen Sanierung.

Im Q4 GWS Allendorf wurde der Sanierungsstand durch die Wohnungsgesellschaften mit 54,08% angegeben. 18,43% des Gebäudebestandes weisen unsanierten Zustand auf.

Es ist leider kein Vergleich zwischen den beiden Wohngebieten Q4a Allendorf-Ost und Q4b Rhönblick möglich. Nachfolgend wird zusammenfassend die Aussagen der WBG zum Sanierungsstand als Auszug aus der Arbeitsgruppensitzung aufgeführt.

### **Arbeitsgruppensitzung AG 1 Wohnraumentwicklung Sitzung 2 Wohnbaumentwicklung und Stadtentwicklung vom 16.03.2023**

- 17% Leerstand verzeichnet die WBG im Q4b WG Rhönblick.
- Das Wohnen in den 6-Geschossen ohne Aufzug ist unattraktiv, so dass die Wohnungen in den oberen Geschossen aus der Vermietung genommen werden mussten.
- In der Statistik der WBG ist dieses Wohngebiet kein stabiles Wohngebiet mehr.
- Es fehlt die Nahversorgung, das Rhönzentrum steht zu 50% leer, Sanierungsbedarf der wohnungsnahen Freiflächen, Parkplatzproblem wurden genannt.

Im Q6 GWS West WG „An den Beeten“ ist ein wesentlich niedriger Sanierungsstand zu verzeichnen. Hier wurden nur bauliche Maßnahmen durchgeführt, die einen teilsanierten Zustand erzeugen. Grundhafte Sanierungen erfolgten nur bei 18,83% der Gebäude. 17,27% der Gebäude weisen einen unsanierten Zustand auf.

### **Arbeitsgruppensitzung AG 1 Wohnraumentwicklung Sitzung 2 Wohnbaumentwicklung und Stadtentwicklung vom 16.03.2023**

Nachfolgend zusammenfassend die Aussagen der WBG zum Sanierungsstand als Auszug aus der Arbeitsgruppensitzung:

- Die WBG verzeichnet im Q6 GWS West WG „An den Beeten“ einen Leerstand von 8%.
- Hoher 1 P-HH, sehr viele alleinstehende ältere Frauen, hohe Überalterung wurde als Mieterklientel benannt.
- Hinzu kommt der Bedarf an zeitgemäßen Grundrissen, Barrierefreie Erschließung, Aufwertung der Wohnqualität durch Balkone, Veränderung des Wohnraumangebotes.

#### **Vergleich 2009/ 2015/ 2017**

Zusätzlich zu den o.g. Bauzuständen wird in dem nachfolgenden Vergleich die Neuordnungsbereiche und Abbrüche aufgeführt.

**Neuordnungsbereiche** stellen größere Flächen in der bebauten Ortslage dar, die entweder sehr hohe bauliche Dichten aufweisen oder deren Bebauung nach Klärung einer städtebaulich geordneten Entwicklung erst möglich sind. Diese Bereiche sind speziell in der Innenstadt zu finden.

**Abbrüche** wurden konkret im Q4a WG Allendorf-Ost intensiv betrieben. Durch den hohen Leerstand und den Zustand der Gebäude war die Wegnahme dieser Gebäude vom Markt erklärtes städtebauliches Entwicklungsziel.

Ein Vergleich zwischen den vergangenen ISEK BAD SALZUNGEN 2022/ 2023 bzw. Rahmenplänen und dem heutigen Zustand ist aufgrund fehlender Daten nur für die beiden Sondergebiete mgl..

- Erkennbar ist, dass der Sanierungszustand im Q1 SG „Innenstadt“ erheblich angestiegen ist gegenüber 2017.
- Der Anteil der Neuordnungsbereiche hat sich von 22,90 auf 9,33% abgesenkt. Hinzu gekommen sind Bereiche, die aufgrund der Änderung der Anforderungen neue Wertigkeiten erlangt haben.
- Auch im Q4 GWS Allendorf ist der Sanierungszustand auf 53,08% angestiegen.
- In Q4 GWS Allendorf wurde eine Reihe Maßnahmen durchgeführt, die zur Teilsanierung beigetragen haben.
- In dem Quartier Q4 GWS Allendorf Q4a WG Allendorf-Ost lag der Fokus in den vergangenen Jahren auf Gebäudeabbrüchen. Mittlerweile wurden alle erforderlichen Gebäude abgebrochen bis einen Block. Entwürfe zur städtebaulichen Neugestaltung des Plateaus liegen mittlerweile vor.
- Das Q4b WG Rhönblick spielte in den vergangenen Jahren in der Betrachtung möglicher baulicher und städtebaulicher Änderungen keine Rolle.

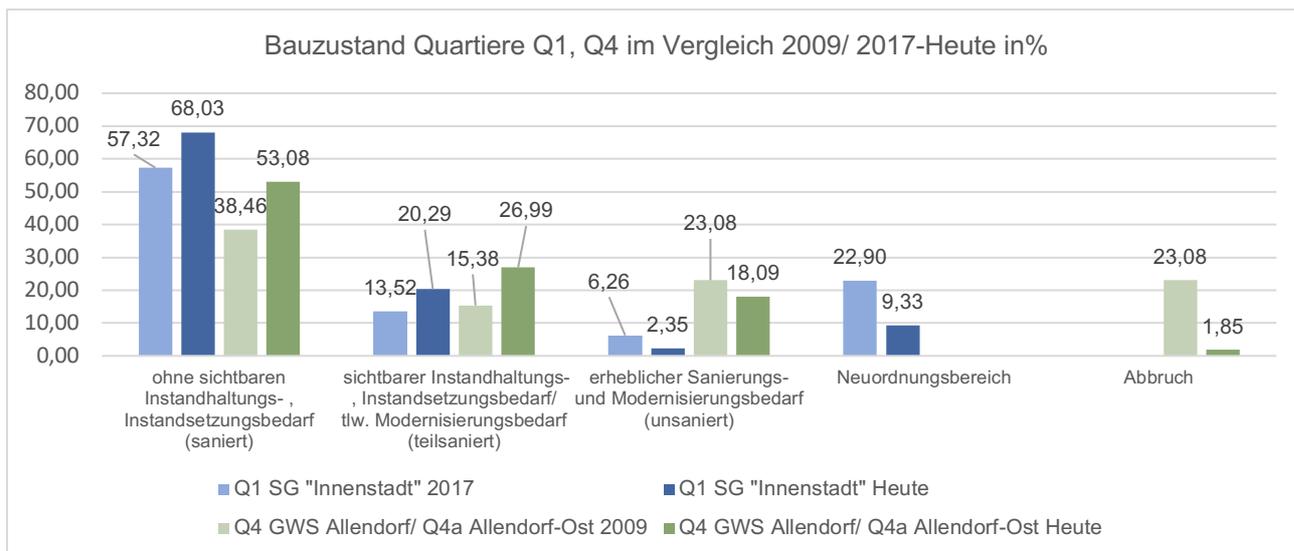


Diagramm 45: Bauzustand Quartiere Q1, Q4 im Vergleich 2009/ 2017 – Heute in%, DSK, Wohnungsgesellschaften Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung

Als Problem der Wohnungsgesellschaften wurde folgendes benannt:

- Aufgrund von Liquiditätsproblemen können sie die erforderlichen Maßnahmen allein nicht stemmen.
- Hinzu kommen die Anforderungen an neue energetische Standards bzw. Energiewende.
- Die Sicherstellung der Nahversorgung ist erforderlich aufgrund des hohen Überalterungsgrades.

### Kommunale Gebäude

Der Bauzustand kommunaler Gebäude geht einher mit dem Leerstand. Grund dafür ist der Bedeutungszuwachs der Verwaltung durch die Eingemeindungen der vergangenen Jahre. Der Sanierungsbedarf bezieht sich auf den Gebäudebestand im Q1 SG „Innenstadt“. Die Stadt Bad Salzungen hat in den vergangenen Jahren viel in eine funktionsfähige Verwaltung investiert. Mit dem Wachsen der Gesamtstadt durch die Eingemeindungen wachsen jedoch auch Anforderungen und Aufgaben, die Anzahl der Mitarbeiter steigt. Daher wurden weitere Gebäude in der Innenstadt erworben, um diesen Bedarfen und den heutigen Anforderungen an eine funktionierende Verwaltung gerecht zu werden.

Diese Einschätzung bezieht sich auf den vorh. Gebäudebestand unabhängig von erforderlichen Grundstücksankäufen durch festzustellende Bedarfe. Dies wird in den Entwicklungsstrategien bzw. in den Maßnahmen näher erläutert.

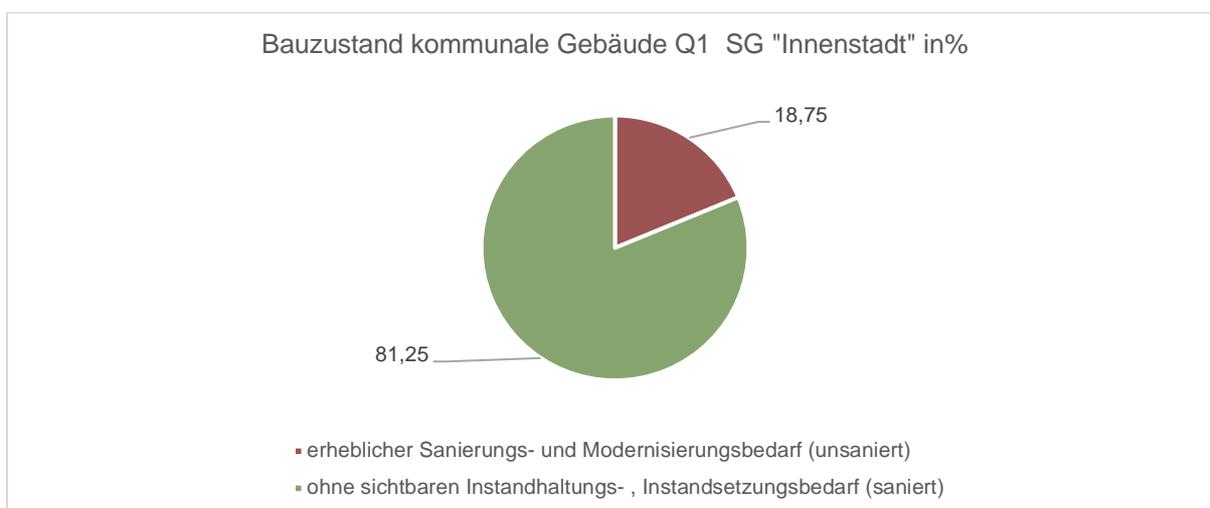


Diagramm 46: Bauzustand kommunale Gebäude Q1 SG „Innenstadt“ in%, Eigene Erfassung, Eigene Darstellung

### E.1.2 Leerstand und Baulücken, Flächenpotenziale Ebene 3 Quartiere, Sondergebiete

Im Zuge der örtlichen Bestandserfassung wurde nach folgenden Kategorien die Erfassung möglicher Baulandreserven eingestuft:

**Leerstehende Gebäude** (aktuell bzw. seit einem begrenzten Zeitraum mit Teilleerstand unb bis zu 100-% leerstehende Gebäude, welche mit überschaubarem Aufwand saniert werden können). Zusätzlich wird der Ladenleerstand mit aufgenommen.

**Baulücken** sind nicht baulich genutzte Flächen, z.B. Freiflächen im Bebauungszusammenhang, die nach §34 BauGB entwickelt werden können. Die Erfassung der Baulücken unter erfolgte unter Berücksichtigung der historischen Bebauung und deren Baugrenzen.

Die **Flächenpotenziale** werden gespeist aus der gesamtstädtischen Bauflächenpotenzialanalyse. Darüber hinaus enthalten sind Verdichtungspotenziale aus eigener Erfassung. Weiterhin wurden zu hohen Dichten in der Innenstadt. Sie bieten Entwicklungspotenzial für Wohnbauflächen aber auch für die Freiraumgestaltung.

Der Leerstand in der Kernstadt beträgt durchschnittlich 3,01%. Dieser Wert kann als sehr niedrig beurteilt werden. In den einzelnen Quartieren verteilt sich der Leerstand sehr differenziert.

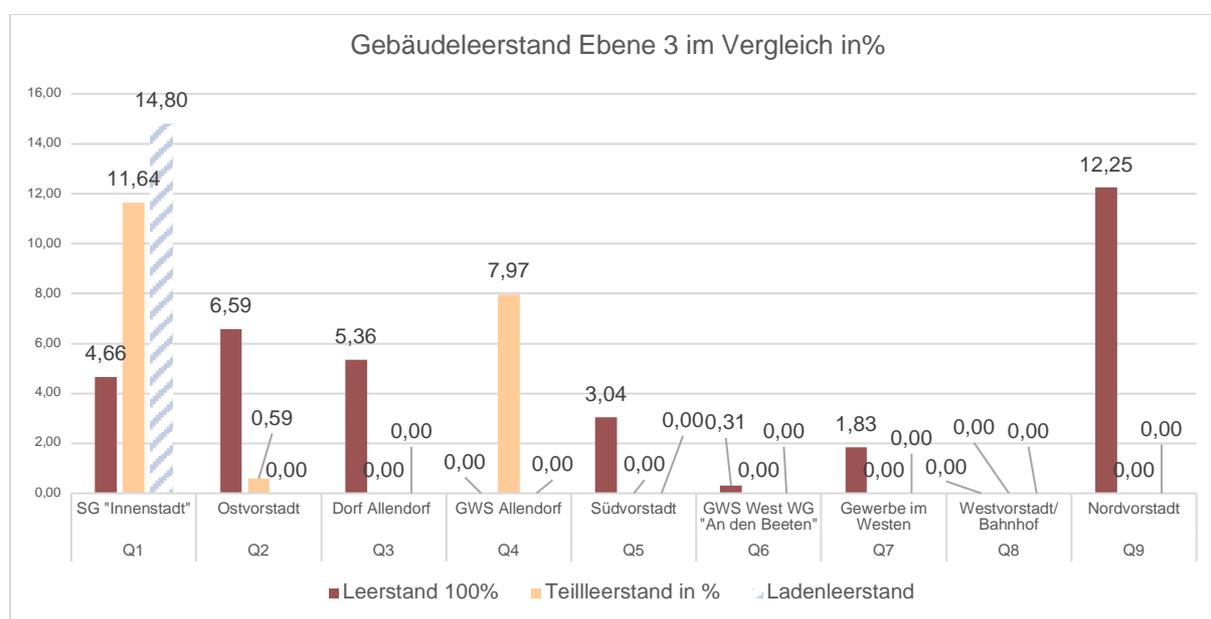
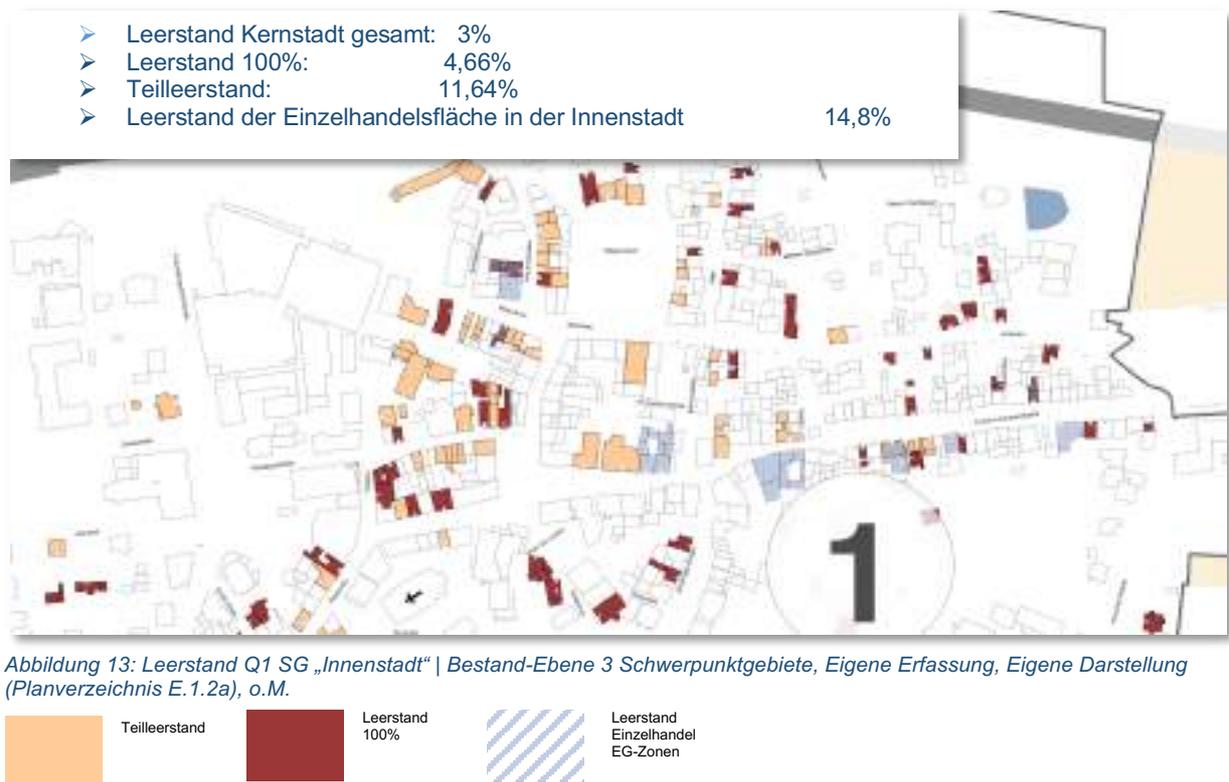


Diagramm 47: Gebäudeleerstand Ebene 3 im Vergleich in%, Wohnungsgesellschaften, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung

- Der größte Teil des Teilleerstandes ist im Q1 SG „Innenstadt“ zu verzeichnen mit 11,64%.
- Hinzukommen die Ladenleerstände mit 14,8%. Ladenleerstand betrifft kleine ehemals inhabergeführte Geschäfte. Tlw. sind auch Gebäuden mit schwierigen Grundrissen davon betroffen.
- Teilleerstände sind auch im Q4 GWS Allendorf zu verzeichnen. Dies sind die Leerstände, die die Wohnungsgesellschaften angegeben haben aufgrund nicht mehr vermietbaren Wohnraums.
- Der Ladenleerstand ist speziell in der Innenstadt vorzufinden. Der Leerstand im Rhönblickcenter wurde in den Teilleerstand in das Quartier 4 GWS Allendorf eingerechnet. Es liegt zwar zu einem Drittel im Q5 Südvorstadt gehört aber ursächlich zur Nahversorgung des Q4b Rhönblickcenter.

Nach der Recherche der IBA Thüringen liegt der Anteil Leerstand in **Gesamthüringen** ca. **7,5%**. Bis auf die Q9 Nordvorstadt bewegt man sich in Bad Salzungen noch **unter dem Thüringer Durchschnitt**.



Der Vergleich Ladenleerstand mit dem ISEK BAD SALZUNGEN 2022/ 2023 mit dem ISEK 2015/ 2017 und dem Rahmenplan 2014/ 2015 ist nicht möglich, da der Ladenleerstand damals nicht explizit statistisch aufgenommen wurde.

In größeren bundesdeutschen Städten ist seit einigen Jahren ein Trend zu verzeichnen, dass die Textilgeschäfte sich auf dem Rückzug befinden und dafür Restaurants in den Innenstädten entstehen. Der Wandel vom Einkaufszentrum zum Erlebnisraum ist hier in einigen Städten ein Ansatz, um dauerhaft städtisches Leben in den Innenstädten zu erhalten. Als Trend ist dies auch als „**Eventisierung**“ der Innenstädte zu verstehen. Auch kleinere Städte weisen diese Entwicklung auf, die mit einem erheblichen Scharm und Erhaltung der historischen Bausubstanz Touristenströme anziehen. In Bad Salzung hat die Innenstadt aufgrund des Fokus als Kur- und Touristenstadt ebenfalls funktionelle Bedeutung in dieser Hinsicht. Diese Tendenz zur „**Eventisierung**“ der Innenstadt ist jedoch nicht zu verzeichnen. Mit dem Leerstand von Läden sind erhebliche **Einschnitte in der Attraktivität der Innenstadt** zu verzeichnen und in der Lebensqualität. Durch den Ladenleerstand wird aber auch deutlich, dass der Bedarf der Größe der Geschäftszone in der Innenstadt nicht mehr gegeben ist. Hier sind neue Lösungen gefragt.

Durch die Wohnungsgesellschaften wurden die Leerstände in den Wohngebieten angegeben. Während die WBG hauptsächlich Wohnungsbestand im Q6 GWS West WG „An den Beeten“ aufweist, hat die GEWOG Wohnungsbestand über die beiden vorg. Wohngebiete als Streubesitz in der Q1 SG „Innenstadt“, in der Q2 Ostvorstadt und auch in Tiefenort.

Betrachtet wird der Leerstand in den Quartieren der Kernstadt.

Bei der zusammenfassenden Betrachtung der Leerstände in Bezug auf den Wohnungsbestand der Wohnungsgesellschaften fällt der hohe Leerstand im Q4 GWS Allendorf Q4b WG Rhönblick auf. Im Durchschnitt stehen 16,08% des Wohnraums leer. Leerstand ist hauptsächlich im Gebäudebestand der WBG zu verzeichnen mit den schon angedeuteten Problemen der Geschosshöhen und fehlende barrierefreie Erreichbarkeit.

Aber auch in den anderen Wohngebieten sind Leerstände oberhalb der Mobilitätsgrenze zu verzeichnen. Hier sind die Gründe vielfältig, vom Sanierungszustand bis hin zur mangelnden Attraktivität der Wohnungen, fehlende Balkone etc.

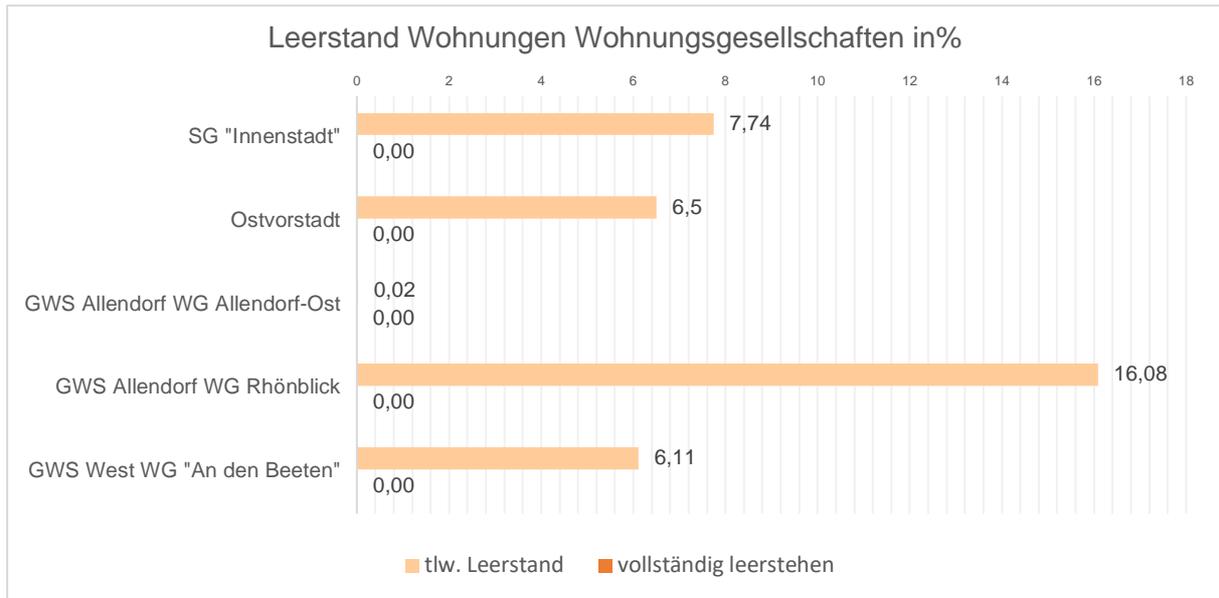


Diagramm 48: Leerstand Wohnungen Wohnungsgesellschaften in%, WG, GEWOG, Eigene Darstellung

Die Erfassung der Baulücken erfolgte im Rahmen der örtlichen Erfassung und wurde mit dem historischen Stadtgrundriss abgeglichen.

- Baulücken können nur in der Q1 SG „Innenstadt“ festgestellt werden. Dies ergibt sich aus der Art des Quartieres und beträgt 2,25% des SG. Dabei wurden auch die Grundstücke als Baulücken aufgenommen, die heute einer neuen Nutzung zugeführt wurden. Eine Wiederbebauung ist derzeit nicht im Fokus der städtebaulichen Entwicklung.
- Im Q3 Dorf Allendorf sind keine Baulücken zu verzeichnen.
- Bauflächenpotenziale gibt es auch in der Innenstadt mit 24,15%. Dies sind Neuordnungsbereiche, die einer neuen städtebaulichen Orientierung bedürfen.
- Der größte Anteil der Bauflächenpotenziale ist in der GWS Allendorf WG Allendorf-Ost zu verzeichnen. Diese Potenziale ergeben sich aus den Abbrüchen der vergangenen Jahre.
- In der GWS West WG „An den Beeten“ sind mit 84,86% ähnlich viele Flächenpotenziale vorhanden. Diese ergeben sich aus den vorhandenen Abstandsgrünflächen und zeigen mögliche Verdichtungspotenziale auf.

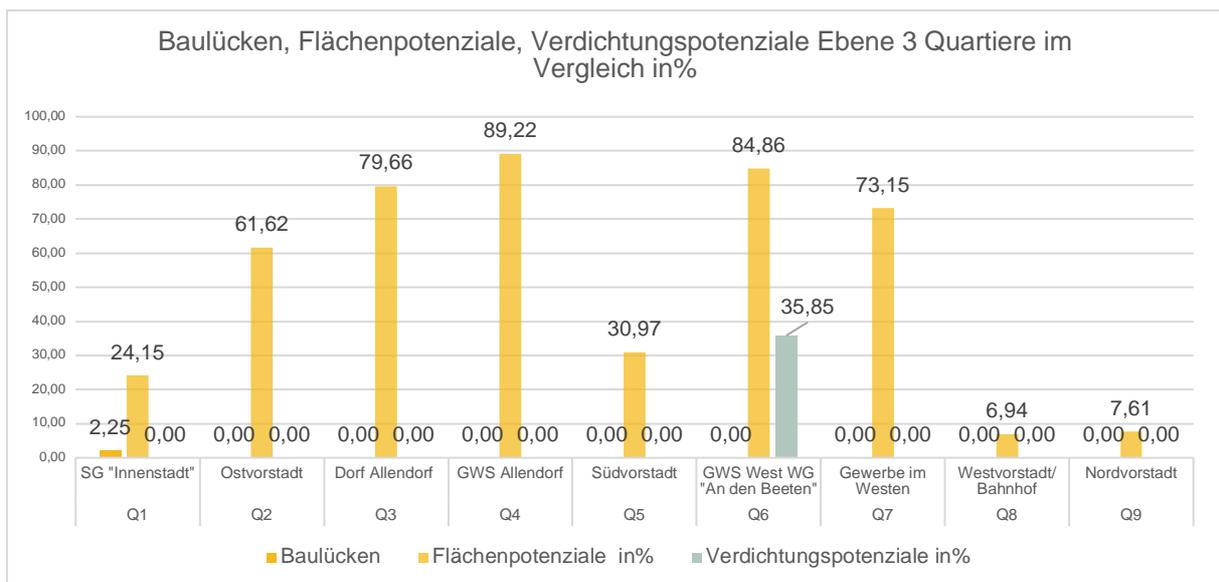


Diagramm 49: Baulücken Flächenpotenziale Ebene 3 Quartiere im Vergleich in%, Bauflächenpotenzialanalyse, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung

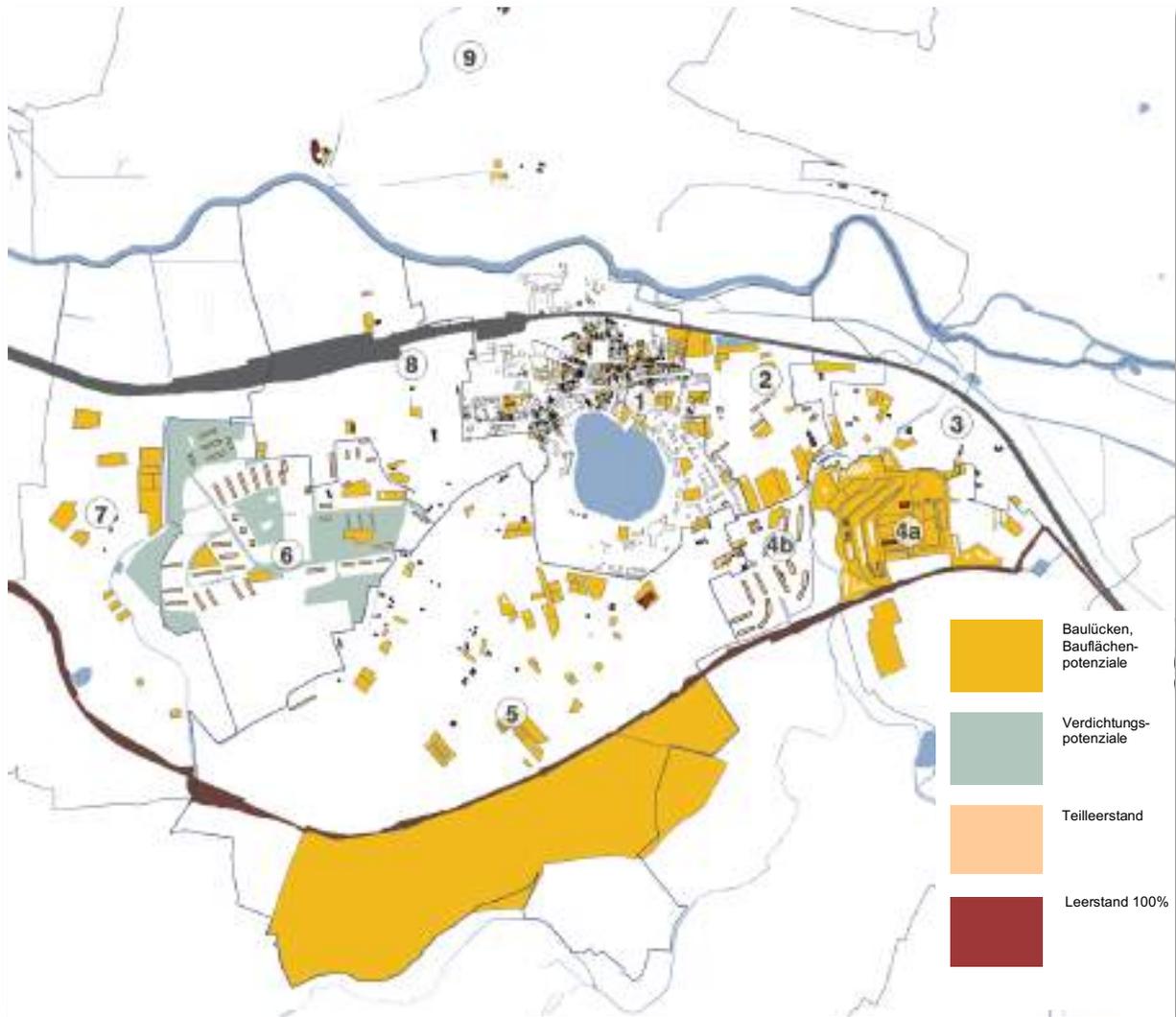


Abbildung 14: Leerstand, Flächenpotenziale | Bestand-Ebene 2 Kernstadt, Bauflächenpotenzialanalyse, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung (Planverzeichnis E.1.2), o.M.

2022	leerstehende, teilleerstehende Gebäude prozentualer Anteil Bruttogebäude-grundfläche	Ladenleerstand prozentualer Anteil Einzelhandelsgrundfläche	Wohnungsleerstand Wohnungsgesellschaften prozentualer Anteil Wohnungen	Baulücken prozentualer Anteil Bruttogebäudegrundfläche	Flächenpotenziale prozentualer Anteil Bruttofläche Quartier	Verdichtungspotenziale prozentualer Anteil Bruttofläche Quartier
Q1 SG „Innenstadt“	16,3%	14,8%	7,74%	2,25%	24,15%	
Q2 Ostvorstadt	5,95%		6,5%		61,62%	
Q3 Dorf Allendorf	5,36%				79,66%	
Q4 GWS Allendorf	7,97%		17,00%		89,22%	
Q5 Südvorstadt	3,04%				30,97%	
Q6 GWS West WG „An den Beeten“	0,31%				84,86%	35,85%
Q7 Gewerbe im Westen	1,83%		6,11%		73,15%	

2022	leerstehende, teilleer-stehende Gebäude prozentualer Anteil Bruttogebäude-grundfläche	Ladenleer-stand prozentualer Anteil Einzel-handels-grundfläche	Wohnungs-leerstand Wohnungs-gesell-schaften prozentualer Anteil Wohnungen	Baulücken prozentualer Anteil Bruttoge-bäude-grundfläche	Flächen-potenziale prozentualer Anteil Bruttofläche Quartier	Verdichtungs-potenziale prozentualer Anteil Bruttofläche Quartier
Q8 Westvorstadt/ Bahnhof					6,94%	
Q9 Nordvorstadt	12,25%				7,61%	

Diagramm 50: Leerstehende, teilleer-stehende Gebäude, Ladenleerstand, Wohnungsleerstand Wohnungsgesellschaften, Baulücken, Flächenpotenziale, Bauflächenpotenzialanalyse, Wohnungsgesellschaften, Eigene Erfassung, Eigene Darstellung

### Leerstand kommunale Gebäude

Leerstand kommunaler Gebäude ist nur im Q1 SG „Innenstadt“ zu verzeichnen. Dieser Leerstand geht einher mit sanierungsbedürftigen Zuständen und der Vision twl. auch neue Nutzungen in diese Gebäude zu etablieren wie Entleerung 6, Markt 11.

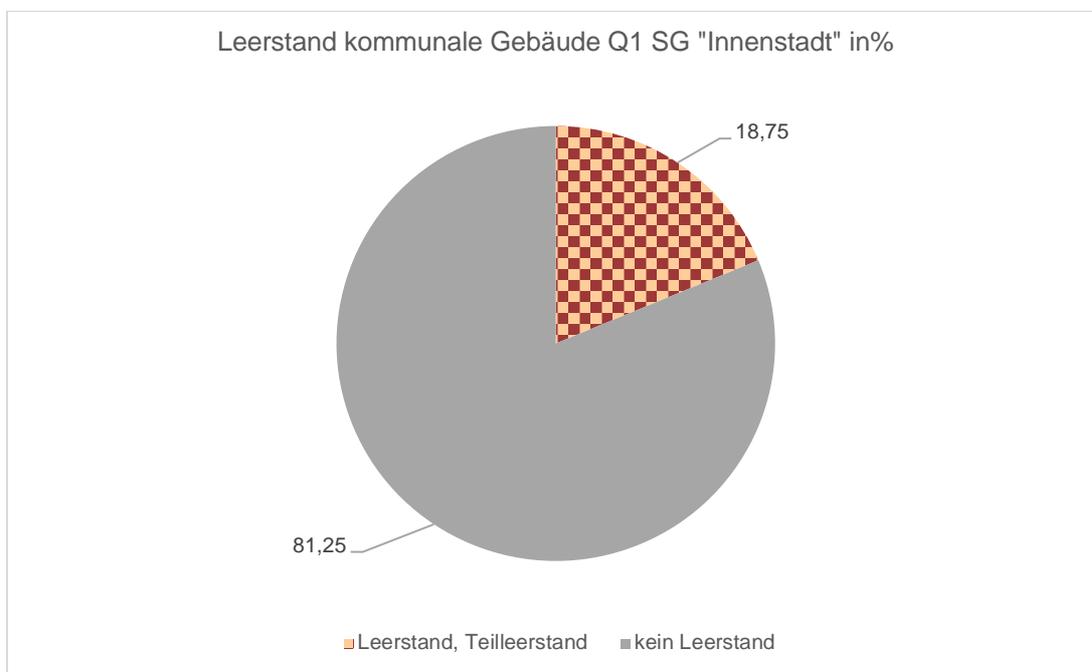


Diagramm 51: Leerstand kommunale Gebäude Q1 SG „Innenstadt“ in%, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung

In allen anderen Quartieren der Kernstadt ist kein Leerstand bei den kommunalen Gebäuden zu verzeichnen

### E.1.3 Eigentumsverhältnisse Ebene 2 Kernstadt

#### Kommunales Eigentum

Das kommunale Eigentum in der Kernstadt bezieht sich vorrangig auf die öffentlichen Straßen, Wege, Plätze, Parkflächen.

In der Innenstadt kommen die Gebäude mit Verwaltungsfunktion, kulturellen Funktionen und auch Tourismusfunktionen als Eigentum dazu. Zusätzlich wurden in der Vergangenheit Grundstücke durch die Stadt erworben, deren Bausubstanz einen schlechten Zustand aufwies und eine Sanierung durch die Grundstücksgröße nicht möglich erschien. Die Gebäude dieser Grundstücke wurden abgebrochen, die Grundstücke wurden als Freiflächen, Parkplätze neugestaltet. Eine Wiederbebauung erscheint zurzeit nicht sinnvoll.

### Eigentumsquote Wohnungen

Die Daten bzgl. vermieteten Wohnraumes und eigengenutzten Wohnraum basieren auf den Aussagen des Zensus von 2011. Damit verschwimmt leicht die Abgrenzung zur Kernstadt. Generell wird dadurch bestätigt, dass in der Kernstadt der vermietete Wohnraum überwiegt mit 72,41%. Im Vergleich zu den dörflichen Orten, die eine Eigentumsquote von ca. 70% und mehr aufweisen, liegt der Anteil vermieten Wohnraums in Bad Salzungen bei 72,41%, d.h. das Verhältnis ist fast umgekehrt.

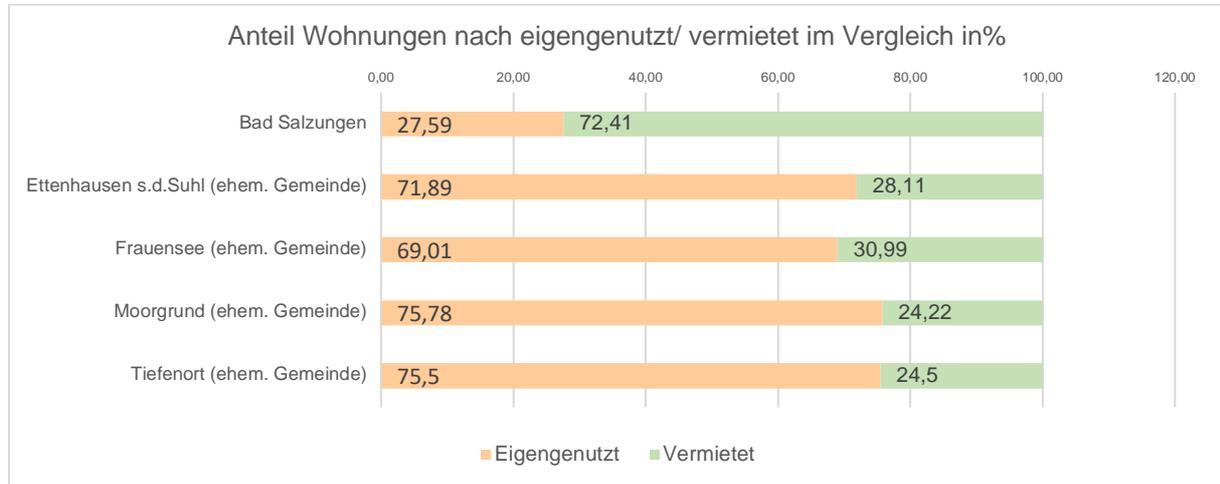


Diagramm 52: Anteil Wohnungen nach eigengenutzt/ vermietet im Vergleich in%, TLS, Eigene Darstellung

### E.1.4 Wohnungsneubau

#### Wohnungsneubau Allgemein

Die Erfassung des Wohnungsneubaus bezieht sich noch auf die Angaben des Thüringer Landesamtes für Statistik. Sie basiert auf der Fortführung der Daten des Zensus.

Auf eine detaillierte Darstellung wird verzichtet. Folgende Aussagen können getroffen werden:

- Höchste Anteil der Baufertigstellungen ist in den 1990-er Jahren zu verzeichnen. Der Anteil der Baufertigstellungen war 1995 am höchsten und machte 1,2% des gesamten Gebäudebestandes der damaligen Stadt aus.
- 2022 macht dieser Anteil 0,3% des Gebäudebestandes aus. Es ist zu vermuten, dass die Anzahl für 2023 aufgrund gestiegener Baupreise und Materialkosten weiter gesunken ist.

#### Bedarf Energetische Sanierung

In den letzten Jahren wurden die Anforderungen an die energetische Sanierung immer höher. Hinzu kam die Erhöhung der Heizkosten. Bei den Baufertigstellungen ist der Anteil erneuerbarer Energien mit 17,07% im TLS abrufbar. Das bedeutet, dass 81,71% der Neubauten werden immer noch mit konventionellen Energieformen beheizt. Die energetische Sanierung und die Umstellung der Heizung werden in den kommenden Jahren immer mehr an Bedeutung gewinnen. Dabei wird sich der künftige Bedarf im Bereich der Sanierung des vorh. Gebäudebestandes bewegen.



Diagramm 53: Baufertigstellungen Wohnungen nach verwendeter Energie zur Heizung Ebene 1 Gesamtstadt 2021 in%, TLS, Eigene Darstellung

### E.1.5 Wohnungsbedarf, Leerstandsprognose, Wohnraumprognose

Werden die analysierten Daten für die Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten zusammengeführt, ist eine Prognose des zukünftigen Wohnungsbedarfs sowie des Leerstandes möglich. Wie bereits erläutert, ist für den zukünftigen Wohnraumbedarf in erster Linie die Zahl der nachfragenden Haushalte relevant. Hierfür spielt die Bevölkerungsentwicklung eine zentrale Rolle. Die Bevölkerungsprognosen weisen für Bad Salzungen einen künftigen Bevölkerungsrückgang auf. Für die Leerstandsprognose werden die Szenarien für die Bevölkerungsentwicklung als Grundlage genommen.

Ausgegangen wird von der tatsächlichen Bevölkerungszahl der Kernstadt **2022**, d.h. **12.055 EW**.

**Szenario 1** basiert auf den Daten der Bevölkerungsvorausberechnung auf der Grundlage der Prognose des TLS der Gesamtentwicklung des Landes Thüringen, mit den aktuellen Einwohnerzahlen des Basisjahres 2022 und -12,4% Bevölkerungsrückgang.

**Szenario 2** ermittelt die Bevölkerungsentwicklung nach der Prognose des TLS für den Wartburgkreis, mit den aktuellen Einwohnerzahlen des Basisjahres 2022 und -16,2% Bevölkerungsrückgang.

**Szenario 3** ermittelt die Bevölkerungsentwicklung basiert auf den Daten der 1. GemBv für Bad Salzungen mit dem Basisjahres 2022 und -18,2% Bevölkerungsrückgang.

Haushalte 2035 1,47 EW/ HH	2040			
	IST-Zustand 2022	Szenario 1: Entwicklung Kernstadt Stadt Bad Salzungen nach Bevölkerungsentwicklung Thüringen, -12,4%, Basisjahr 2022	Szenario 2: Entwicklung Kernstadt Bad Salzungen nach 3. rBv Wartburgkreis TLS, -16,2%, Basisjahr 2022	Szenario 3: Entwicklung Kernstadt Bad Salzungen nach 1. GemBv, -18,2%, Basisjahr 2022
Leerstandsprognose				
Bevölkerung Kernstadt	12.055	10.560	10.102	9.861
Haushalte Wohnbedarf, aus EWMA	8.208	7.174	6.872	6.708
Wohneinheiten (TLS 2017 Bad Salzungen)	8.525	8.525	8.525	8.525
Leerstands-/ Überangebot	317	1.351	1.653	1.817
abzgl. Mobilitätsreserve-5%	426	426	426	426
Überhang nicht benötigter Wohnungen	-109	925	1.227	1.391

Diagramm 54: Szenarien der Leerstandsprognose bis 2040

Festgestellt wird Folgendes:

- Auch wenn derzeit ein Bedarf an Wohnungen und Wohnraum ermittelt wird, ist erkennbar, dass das Überangebot erheblich ansteigen wird.
- Mit abnehmenden Einwohnerzahlen wird der Wohnraumbedarf geringer.
- Mit abnehmenden Einwohnerzahlen werden die Anzahl der HH weniger und somit sinkt der generelle Bedarf an Wohnraum.
- Entwicklung Anteil kleinerer Haushalte führt zu einem Mehrbedarf an Wohneinheiten.
- Nicht berücksichtigt ist in der reinen Leerstandsprognose der Ersatz durch qualitativere Wohnraum sowie die energetische Sanierung und die Berücksichtigung der Energiewende. Dieser Bedarf kann in einer klassischen Wohnraumprognose nicht ermittelt werden.

Die klassische Wohnungsmarktprognoze kann dieses Phänomen nicht befriedigend erklären. Bei den klassischen Prognosedaten wird von einem Ersatz oder Wegfall von vorh. Wohnraum durch Verschleiß ausgegangen unter Bezugnahme der demografischen Daten. Auf dieser Basis wurde in der vorangegangenen Prognose der Wohnraumbedarf für die Kernstadt ermittelt.

Im Rahmen der **Wohnungsmarktstudie Thüringen, Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung, Verkehr, 2012** wurde festgestellt, dass es neben der Nachfrage aufgrund des Verschleißes von Wohnungen auch Ersatzbedarf aufgrund qualitativer Zusatznachfragen zu berücksichtigen sind.

Um dies weiter zu untersuchen wäre ein **Wohnraumentwicklungsgutachten** erforderlich. Bedarfe werden auch auf Grund des demografischen Wandels ermittelt.

### **Sonderwohnformen**

In der Kernstadt von Bad Salzungen ist in verschiedenen Quartieren ein sehr gutes Angebot von Seniorenwohnheimen und barrierefreie Wohnungen vorzufinden. Der Bestand mit explizit diesen Wohnraum ist derzeit mit 3,4% des gesamten Gebäude Bestandes ausgewiesen.

Bei einem durchschnittlichen Anteil von 26% der Bevölkerung über 65 Jahre wird in den kommenden Jahren der vorh. Bestand barrierefreien Wohnraum nicht ausreichend sein.

Rein statistische ist ein Bedarf von 16% erforderlich.

D.h. der Anteil an Wohnraum dieser Kategorie aber auch andere Wohnformen wird in den kommenden Jahren steigen.

## **FAZIT BAUZUSTAND GEBÄUDE**

<b>Ebene 3 Quartiere</b>
Q1 SG „Innenstadt“ sehr guter Bauzustand 75,03%, Nr.1 im Vergleich zu den übrigen Quartieren, geringer Anteil Leerstand, höchster Anteil Teilleerstand 11,64%, hoher Ladenleerstand 14,8%, Kleinteiligkeit der Grundstücke, Flächen mit Neuordnungsbedarf, Baulücken, Grundstücke mit sehr hoher Überbauung vorh., Sanierungsbedarf kommunaler Gebäude ca. 18% konzentriert sich in diesem Quartier.
Q2 Ostvorstadt moderater Leerstand in den Wohnungen der Wohnungsgesellschaft, sonst kein Leerstand.
Q3 Dorf Allendorf hoher Anteil saniert, teilsaniert, geringer Anteil unsaniert, geringer Anteil Leerstand, hohe Eigentumsquote.
Q4 GWS Allendorf 54,08% saniert, hoher Anteil unsanierter Gebäude. differenzierte Situation im Q4a WG Allendorf-Ost, Q4b WG Rhönblick.
Q4a WG Allendorf-Ost kein Leerstand, durch Anzahl der Abbrüche Angebot Flächenpotenziale,
Q4b WG Rhönblick kein stabiles WG, hoher Anteil teilsaniert, Wohnung im Substandard, Zustand und Zuschnitt der Wohnungen sind nicht mehr vermarktbar, sehr hohe Anpassungsbedarf in Bezug auf neuen Standard, Barrierefreiheit, Wohnungen im 6.OG mussten aus der Vermietung genommen werden, energetische Sanierung, Energiewende.
Q5 gehobenes Wohnquartier.
Q6 GWS West WG „In den Beeten“ hoher Anteil teilsaniert- Fassadendämmung erfolgt, Wohnung im Substandard, sehr hohe Anpassungsbedarf in Bezug auf neuen Standard, energetische Sanierung, Energiewende.
Q7 Wohnen der Gewerbetreibenden.
Q8 gehobenes Wohnquartier, wenig Flächenpotenziale vorh.
Q8 dörfliches Wohnen, wenig Flächenpotenziale vorh.

*Diagramm 55: Fazit Bauzustand Gebäude*

## E.2 Gebäudenutzung

### E.2.1. Nutzungsstruktur Ebene 2 Kernstadt, Ebene 3 Quartiere-Überblick

Die Ermittlung der Gebäudenutzungen wurde im Rahmen der örtlichen Aufnahmen nach äußerem Augenschein und Wahrnehmung in den bisherigen Schwerpunktgebieten vorgenommen. In den übrigen Quartieren erfolgte dies durch Erfassung aus vorh. Planungen aber auch örtliche Begehungen. Die Einordnung der heutigen Nutzung erfolgt nach den Kategorien: Wohnnutzung, Mischnutzung (Gewerbe, Wohnen) und gewerblicher Nutzung. Zusätzlich werden separat soziale, kulturelle kirchliche und administrative Nutzungen als öffentliche Nutzungen dargestellt. Dabei wurde von folgenden Grundprinzipien ausgegangen:

- Die gewerblichen Nutzungen vereinen alle Nutzungsformen wie Handwerk, Dienstleistung, Einzelhandel, Gastronomie/ Hotellerie,
- Pflegeheime und betreutes Wohnen wurden als gewerbliche Nutzung eingeordnet,
- Med. Einrichtungen, Apotheken, Praxen werden ebenfalls als gewerbliche Einrichtungen ausgewiesen.
- Zusätzlich werden in Bad Salzungen Einrichtungen der Kur dargestellt.
- Einrichtungen der Nahversorgung wurden den Wohnnebenfunktionen zugeordnet.

Das Diagramm verdeutlicht die unterschiedlichen Nutzungsarten in den einzelnen Quartieren.

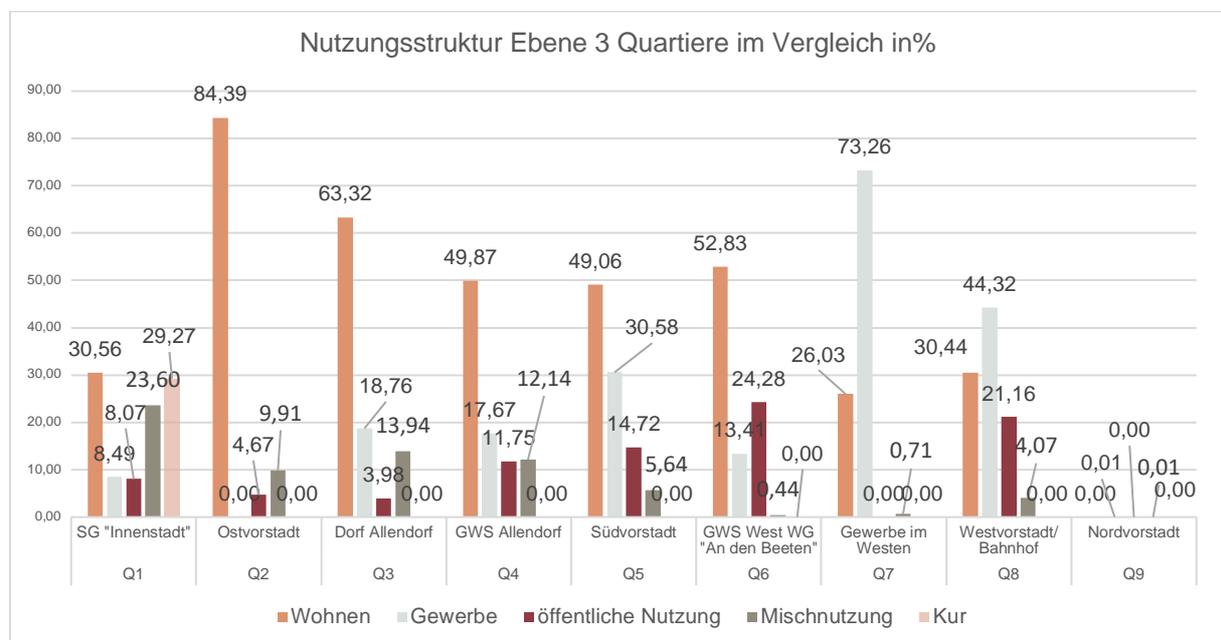


Diagramm 56: Nutzungsstruktur Ebene 3 Quartiere im Vergleich in%, Eigene Erfassung, Eigene Darstellung

### Ebene 2 Kernstadt

In der nachfolgenden Karte wurden die überwiegenden Nutzungen schematisiert plangrafisch auf die Ebene der Quartiere übertragen. Gemeinsam mit dem Diagramm ergibt sich folgendes Bild:

- Die Kernstadt ist eine sehr kompakte und gut gemischte Stadt. Dies ist auch in der nachfolgenden Strukturdarstellungen der überwiegenden Nutzungen erkennbar.
- Das Q1 SG „Innenstadt“ fungiert als funktioneller Dreh- und Angelpunkt der Kernstadt. Um die Innenstadt gruppieren sich die weiteren 8 Quartiere.
- Nach Osten und Süden und tlw. Südwesten sind Gebiete mit überwiegender Wohnnutzung angeordnet.
- Im Westen befindet sich mit dem Q7 Gewerbe im Westen ein Quartier mit überwiegender gewerblicher Funktion. Hier ist mit dem Betrieb HFP Bandstahl ein Betreiber des verarbeitenden Gewerbes in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt angeordnet. Zwischen dem gewerblich orientierten Quartier und der Innenstadt befindet sich das Q8 Westvorstadt/ Bahnhofsvorstadt mit Mischnutzungen, d.h. Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen haben fast eine paritätische Größenordnung.
- Der Standort der Bundeswehr im Südosten ist der Vollständigkeit halber dargestellt.

- Nach Norden orientiert sich die Kernstadt zur Werra und zum Landschaftsraum. Die prozentualen Anteile der Wohn- und gewerblichen Nutzung sind so gering, dass sie im Diagramm fast nicht erscheinen.
- Erkennbar ist weiterhin, dass im gesamten Stadtgebiet Einrichtungen der öffentlichen Nutzung verortet sind. Es ist eine Konzentration auf die Innenstadt erkennbar. Jedoch scheint die Verteilung der Lage der Bedarfe angepasst zu sein.
- Weiterhin ist erkennbar, dass die Einrichtungen der Kur sich auf die Innenstadt konzentrieren.

### Ebene 3 Quartiere

Die einzelnen Quartiere nachfolgend beschrieben. Das Quartier Q1 SG „Innenstadt“ wird anhand eines größeren Maßstabes erläutert:

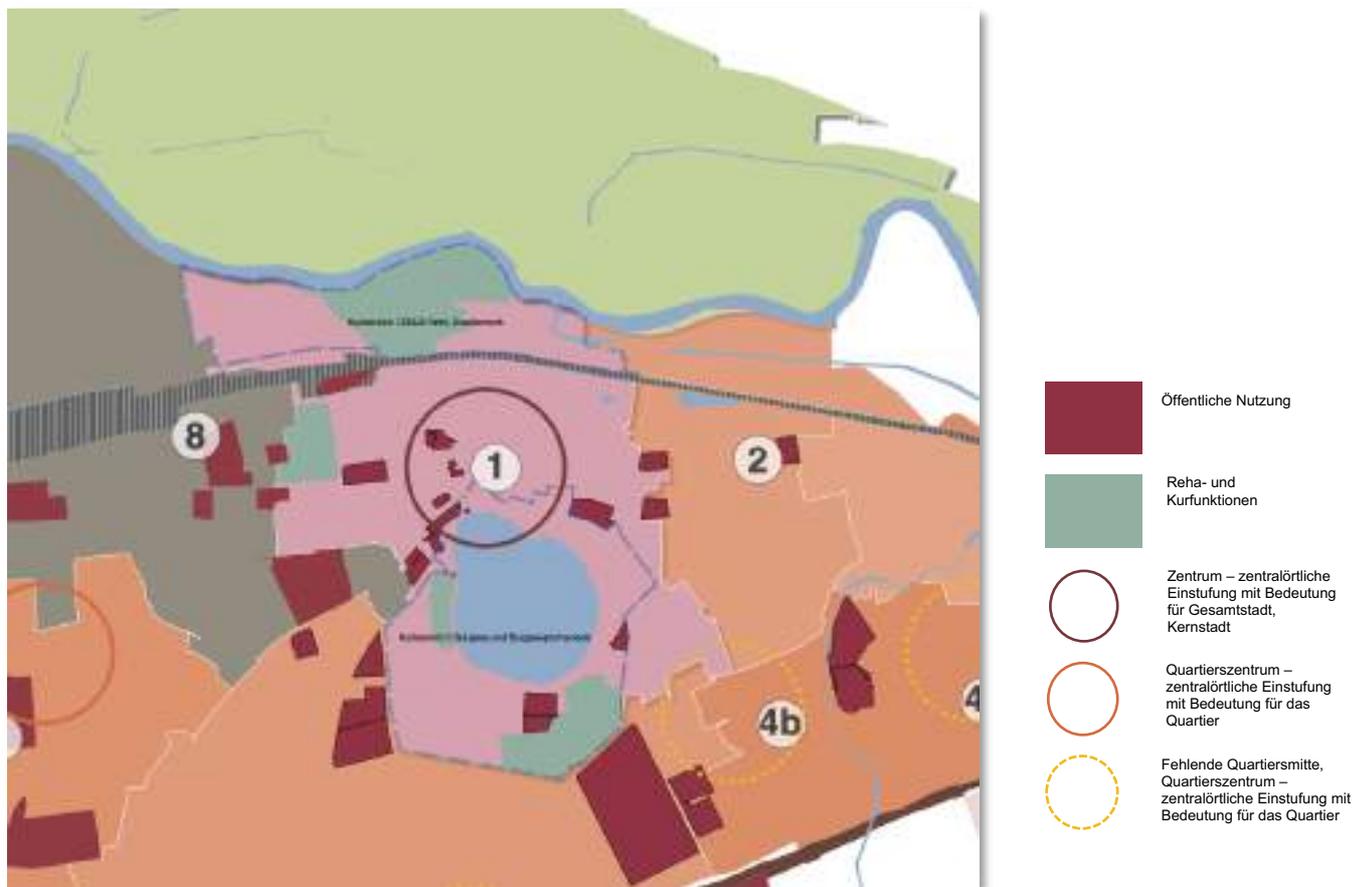


Abbildung 15: Schema Nutzungsstruktur | Bestand-Ebene 2 Kernstadt, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung (Planverzeichnis E.2.1), o.M.

Quartier	Beschreibung
Q1 SG „Innenstadt“	<p>Die Innenstadt ist ein sehr gut gemischtes Quartier mit Wohnfunktionen 30,56%, gewerblichen Funktionen, Mischnutzungen 23,60%. Hervorzuheben sind die Funktionen der Kur mit 29,27%, die in der Innenstadt sich auf zwei Kurbereiche konzentrieren. D.h. Funktionen der Kur und Wohnfunktionen sind fast paritätisch im Q1 vorzufinden.</p>  <p>(Planverzeichnis E.2.1.1), o.M.</p>

Quartier	Beschreibung
Q1 SG „Innenstadt“	Die gewerblichen Einrichtungen und Mischnutzungen verteilen sich zentral um Markt, Nappenplatz, Goethestraße, Kirchplatz. Südöstlich des Burgsees konzentriert sich die Wohnnutzung.
Q2 Ostvorstadt	84,39% der Nutzungen sind Wohnnutzungen, funktionell liegt die Ostvorstadt im Einzugsbereich der Innenstadt aber auch Dorf Allendorf, Einige Verwaltungsfunktionen sind hier etabliert, ansonsten ist es dem Wohnen vorbehalten.
Q3 Dorf Allendorf	Auch in Dorf Allendorf überwiegt mit 62,32% die Wohnnutzung, dennoch sind in Dorf Allendorf gewerbliche Funktionen 18,76% und Mischnutzungen 13,94% untergebracht. Eine klassische landwirtschaftliche Nutzung ist hier nicht mehr zu finden, d.h. es ist dem Sinne kein klassisches Dorf.
Q4 GWS Allendorf	Die GWS weist eine überwiegende Wohnnutzung mit 49,87% auf, dennoch sind in Allendorf gewerbliche Funktionen 17,67% und Mischnutzungen 12,14% untergebracht, 11,75% hoher Anteil öffentlicher Nutzungen sind zu verzeichnen.
Q5 Südvorstadt	Das Quartier weist eine überwiegende Wohnnutzung mit 49,06% auf, gewerbliche Funktionen mit 30,58% sind an den südlichen Randbereichen untergebracht u.a. Krankenhaus, TEAG etc., Mischnutzungen fallen eher gering aus mit 5,64%, hoher Anteil öffentlicher Nutzungen sind in unmittelbarer Nähe zur Kernstadt vorzufinden durch die Verwaltung des Landratsamtes.
Q6 GWS West WG „An den Beeten“	Überwiegende Wohnnutzung mit 52,83%, gewerbliche Funktionen 13,41%, geringer Anteil Mischnutzungen untergebracht, hoher Anteil öffentlicher Nutzungen durch Bildungseinrichtungen und Berufsschule.
Q7 Gewerbe im Westen	Mit 73,26% der Flächen überwiegt die gewerbliche Nutzung, die Wohnnutzung oftmals den Gewerbebetrieben zugeordnet und fällt daher mit 26,03% gering aus.
Q8 Westvorstadt/ Bahnhofsvorstadt	Überwiegende gewerbliche Nutzung mit 44,32%, jedoch auch hoher Anteil Wohnnutzung mit 30,44% und kleiner Anteil Mischnutzung 4,07%, daher erfolgt die Darstellung als überwiegend gemischtes Quartier.
Q9 Nordvorstadt	Die Anteile Wohnen und Gewerbe sind so gering, dass sie in dem überwiegend räumlich geprägten Quartier nicht relevant sind.

Diagramm 57: Beschreibung Nutzungsstruktur Ebene 3 Quartiere

## E.2.2. Daseinsvorsorge

### E.2.2.1 Ebene 1 Gesamtstadt

Die Versorgung der Bevölkerung mit sozialen und soziokulturellen Einrichtungen gehört zu den fundamentalen Bereichen der **öffentlichen Daseinsvorsorge**. Der LEP 2025 Thüringen formuliert in der Leitvorstellung 2.1 die Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Landesteilen. Neben den klassischen Einrichtungen (Schulen, Kindertagesstätten, Gemeindezentrum) zählen dazu auch Treffpunkte mit vielfältigen Angeboten für spezielle Nutzergruppen.

Ziel ist es, günstige Bedingungen für das Gemeinwesen sowie verbesserte Wohn- und Lebensqualitäten zu erreichen. Die vielfältigen Infrastruktureinrichtungen und -angebote lassen sich in verschiedene Bereiche untergliedern:

- Bildung und Erziehung,
- Kultur, Sport und Freizeit,
- Soziale und medizinische Versorgung,
- Handel und Nahversorgung.

Dabei kann es sich im Einzelnen um **öffentliche oder private Dienstleistungen** handeln, die von unterschiedlichen Akteuren erbracht werden. Teils übernehmen kommunale und teils freie Träger oder kommerzielle Unternehmen die Aufgaben.

In Zeiten demografischer Veränderungen und damit auch struktureller Veränderungen ist jede Kommune bestrebt infrastrukturelle Einrichtungen zu erhalten und zu entwickeln.

**Daseinsvorsorge ist eine staatliche Aufgabe, Güter und Leistungen bereitzustellen, die für ein menschliches Dasein notwendig sind.**

Die Funktionen der Daseinsvorsorge werden in dem Zentralen-Orte-Prinzip abgestuft festgeschrieben.

### Landesentwicklungsprogramm Thüringen - LEP 2025, Inkrafttreten AM 15.05.2014

In der Definition des LEP dienen Mittelzentren der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des gehobenen und des spezialisierten höheren Bedarfs, d.h. sie sollen die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit min. regionaler Bedeutung für den jeweiligen Funktionsraum sicherstellen. Nach dem LEP 2025 wird der mittelzentrale Funktionsraum für Bad Salzungen entlang der Landkreisgrenze südlich des Thüringer Waldes gezogen.

### Teilfortschreibung Landesentwicklungsplan lt. Bekanntmachung vom 28.01.2022, 1. Entwurf 2022

Es ergibt sich keine Änderung in der Einstufung für Bad Salzungen.

### Regionalplan Südwestthüringen - RP SWT, 2011

Die Raumstrukturkarte weist Bad Salzungen im RP SWT als Mittelzentrum aus.

### Regionalplan Südwestthüringen - Entwurf RP SWT, 2019

In der Raumstrukturkarte ist Bad Salzungen als oberzentrenferner Raum mit Funktionen des Mittelzentrums eingeordnet. Dargestellt in der Raumstrukturkarte wird kein Funktionsraum der Mittelzentren.



Abbildung 16: Raumstrukturkarte RP SWT, 2019



Abbildung 17: Mittelzentrale Funktionsräume LEP 2025

Mittelzentrale Aufgaben der Stadt Bad Salzungen lassen sich wie folgt gliedern:



Abbildung 18: Mittelzentrale Aufgaben, Eigene Darstellung

Sie alle gehören zur Funktion der Daseinsvorsorge. Dazu zählen insbesondere die Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitfunktion, die überregionale Verkehrsknotenfunktion sowie die Steuerungsfunktion.

Neben der Stadtverwaltung befinden sich hier die Verwaltung des Wartburgkreises, das Landwirtschaftsamt, das Bundesforstamt, das Arbeitsamt und das Amtsgericht Bad Salzungen. Um die Stadt als Mittelzentrum zu stärken, soll unter anderem die Verkehrsanbindung zur Autobahn A4 ausgebaut werden.

### E.2.2.2 Ebene 2 Kernstadt

Es wurde die Lage der Einrichtungen der Daseinsvorsorge quartiersweise geprüft. 40,74% befinden sich innerhalb des Q1 SG „Innenstadt“. Die übrigen Anteile sind verteilt im Q2 Ostvorstadt, Q4 GWS Allendorf, Q5 Südvorstadt, Q6 GWS West WG „An den Beeten“, Q8 Westvorstadt/ Bahnhofsvorstadt. Während in den Quartieren Q 2 Ostvorstadt, Q5 Südvorstadt die Nutzungen als überregional bedeutsame Einrichtungen darstellen, ist in den Quartieren Q4 GWS Allendorf, Q6 GWS West WG „An den Beeten“ Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorzufinden, die der unmittelbaren Versorgung des Quartiers im Bereich Kindertagesstätten, Grund- und Gymnasium dienen. Im Q8 Westvorstadt/ Bahnhofsvorstadt sind sowohl gebietsbezogene Einrichtungen als auch gesamtstädtische Einrichtungen vorzufinden.

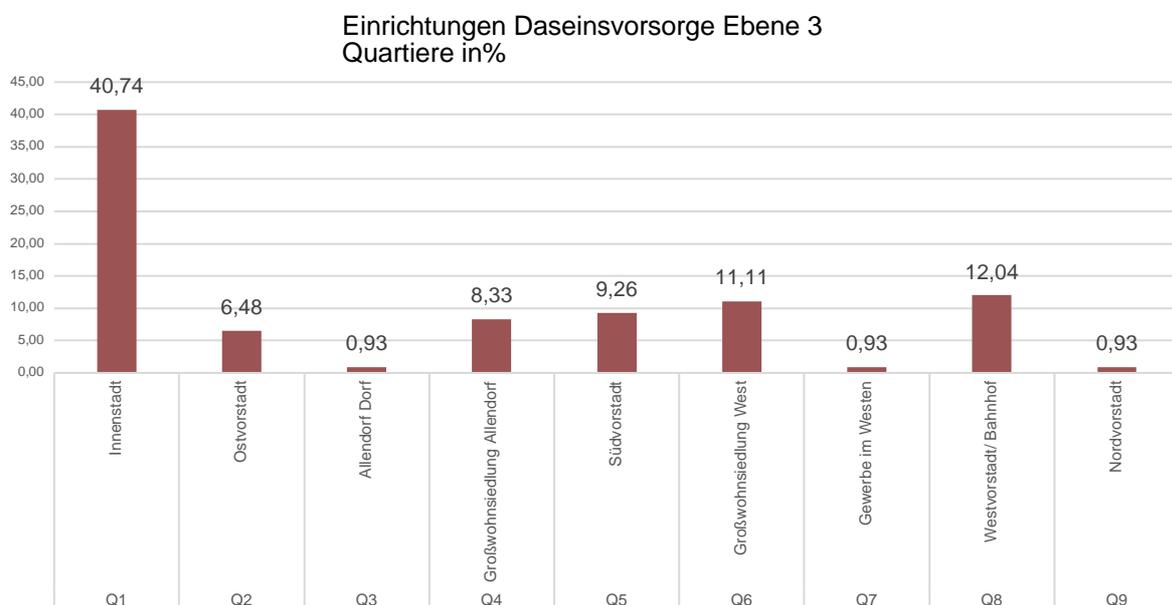


Diagramm 58: Einrichtungen Daseinsvorsorge Ebene 3 Quartiere in%; Eigene Erfassung, Eigene Darstellung

### Verwaltung

Auf kommunaler Seite wird zwischen Pflichtaufgaben und freiwilligen Leistungen unterschieden werden. Je höher der Anteil freiwilliger Leistungen ist, die die Kommunen bereitstellen können, je attraktiver wird der Ort.

Streng genommen gehört die öffentliche Verwaltung nicht zu der sozialen Infrastruktur.

Die Verwaltung ist als Motor der öffentlichen Daseinsvorsorge dafür zuständig, dass die Stadt wirtschaftliche, soziale und kulturelle Dienstleistungen für alle Bürger und Bürgerinnen bereitstellt.

Während der Erarbeitung des ISEK BAD SALZUNGEN 2022/ 2023 wurde eine Arbeitsgruppensitzung dem Thema Stadtverwaltung gewidmet.

Grund dafür ist das erhebliche Wachstum der Stadt Bad Salzungen innerhalb weniger Jahre.

### Arbeitsgruppe 2 Daseinsvorsorge Sitzung 1 Verwaltung am 29.03.2023

Folgendes wurde in der Arbeitsgruppe herausgearbeitet:

- Die Verwaltung erhält eine größere Verantwortung zur Steuerung der öffentlichen Daseinsvorsorge.
- Mehrverantwortung durch Größe der Stadt, polyzentrales Siedlungsnetz.
- Verantwortung der Stadt wächst für die Region, gegenüber den Unternehmen, lokale Akteure, d.h. Stadtverwaltung als Netzwerker.
- Stadt ist als Impulsgeber zu sehen für die Aufgaben der Zukunft, d.h. Motor der Entwicklung.

- Zukünftig wird auch die interkommunale Zusammenarbeit ein wichtiges Element die Aufgaben in der Region zu stemmen.
- Die Zusammenarbeit mit anderen Behörden ist zu stärken, z. Bsp. Landwirtschaftsamt, Amtsgericht.
- Mehr Informationspolitik gegenüber den Bürgern.
- In der Vergangenheit fehlte die strategische Ausrichtung der Stadtverwaltung. Es besteht das Erfordernis Entwicklungsprozesse mehr durch die Verwaltung zu leisten, d.h. die Verwaltung ist für die Impulse der Stadtentwicklung verantwortlich.

#### Handlungserfordernisse:

- Kommunikation der Verwaltung gegenüber den Bürgern Stadt als Dienstleister.
- Vorzusehen ist dieses Bewusstsein bei allen Mitarbeitern zu schaffen.
- Die fachliche und personelle Stärkung der Stadtverwaltung ist zusätzlich erforderlich.
- Konzentration der Verwaltung in der Kernstadt, speziell in der Innenstadt. Dazu sind erforderliche Räumlichkeiten zu schaffen.
- Ansprechpartner in den dörflichen Ortsteilen sind die Ortsteilbürgermeister mit des Ortseilräten. Außenstellen werden für Vor-Ort-Beratungen in einigen Orten für einige Stunden eingerichtet.



Abbildung 19: Aufgaben einer „modernen“ Verwaltung, Eigene Darstellung

#### Einzelhandel, Nahversorgung

Der Einzelhandel implementiert die Nahversorgung. Unter Nahversorgung ist die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs - u. a. mit Lebensmitteln, Getränken sowie Gesundheits- und Drogerieartikeln - zu verstehen. Die Möglichkeit an dem eigenen Wohnort Lebensmittel und Waren des tgl. Bedarfes zu beziehen und verschiedene Basisdienstleistungen in Anspruch zu nehmen ist ein Ausdruck von Lebensqualität. Der dafür verwendete Begriff Nahversorgung zielt darauf ab, dass diese Angebote in der Regel fußläufig und damit für weniger mobile Menschen erreichbar sind. Der Nahversorgung kommt wegen der eingeschränkten Mobilität vieler Menschen eine besondere Bedeutung zu. Gegenüber der Daseinsvorsorge ist die Nahversorgung nicht in der öffentlichen Hand, sondern wird von privaten Unternehmen sichergestellt.

Die Nahversorgung ist gewährleistet, wenn sie in städtebaulich integrierten Lagen angeboten wird. Mit dem Rückzug des Einzelhandels und der Nahversorgung verlieren viele Innenstadtlagen und Ortskerne ihren Versorgungsauftrag und damit aber auch die Orte der Begegnung, Kommunikation, soziale Teilhabe und Attraktivität.

Vor diesem Hintergrund wird der Einzelhandel im Nachfolgenden weiter betrachtet.

#### Einzelhandelsmonitoring Südwestthüringen, GMA, 2012

Basierend auf der Untersuchung der demografischen Entwicklung wurde der Versorgungsgrad in Bad Salzungen überprüft. VK-Durchschnitt je Betrieb von ca. 230 m<sup>2</sup> liegt leicht unter dem bundesdeutschen Vergleich. Es sind alle Warengruppen im Stadtgebiet vertreten. Die Ausstattungskennziffer, d.h. VF/ 1.000 EW wurde als überdurchschnittlich eingestuft. Dem Einzelhandelsstandort wurde eine überdurchschnittliche Anziehungskraft bescheinigt.

Rückschlüsse des Gutachtens sind:

- Einwohnerrückgang führt zu Kaufkraftverlust,
- ausgewogene Einzelhandelsstruktur,
- wichtigster Kundenmagnet Einkaufszentrum „Goethe-Park-Center“,
- weitere Ansiedlungen wie Kaufland sollte auf Auswirkungen auf die Innenstadt geprüft werden,
- Empfehlung: Erstellen eines Einzelhandelskonzeptes.

Das Einzugsgebiet des Einzelhandels Bad Salzungen wurde in zwei Stufen abgegrenzt. Stufe 1 (blauer Kreis) bezieht ca. 50.000 EW ein. Stufe 2 war auf das damalige Stadtgebiet begrenzt. Mit dem Goethecenter wurde in Richtung Markt die Einkaufsinnenstadt definiert.



Abbildung 20: Einzugsgebiete des Bad Salzunger EZH, GMA 2012



Abbildung 21: Einkaufsinnenstadt Bad Salzungen, GMA 2012

Diese Einzugsgebiete wurden zum Anlass genommen, um zu prüfen, wie sich dieser mit den Aussagen des RP SWT decken. In der Raumstrukturkarte sind die Grenzen des Wartburgkreises abgebildet. In der nachfolgenden Karte eingeordnet ist die Lage der Stadt Bad Salzungen mit den Gebietsumgriffen 2022. Weiterhin eingeordnet sind die Einzugsbereiche nach dem Gutachten GMA von 2022. Zu erkennen ist, dass die Einzugsbereiche über die Grenzen des Landkreises WAK hinausragen. D.h. der Einzugsbereich EZH von Bad Salzungen weicht von der Festlegung der mittelzentralen Funktionsräume ab bzw. ist vielleicht etwas größer gegenüber der Festlegung überregionaler Planungen.



Abbildung 22: Nachbildung Raumstrukturkarte RP SWT, ergänzt um Einzugsbereiche Bad Salzunger EZH, Eigene Darstellung

Für die Ansiedlung von Kaufland im Q8 Westvorstadt/ Bahnhofsvorstadt wurde **2014 eines Verträglichkeitskurzcheck**, Dr. Lademann & Partner mbH erarbeitet, für die **Ansiedlung eines Action-Marktes wurde 2022 von BBE Handelsberatung GmbH** eine Auswirkungsanalyse erstellt. Beide kamen zu dem Schluss, dass die Neuansiedlungen keine Kaufkraftabflüsse für die Innenstadt ergeben.

### Studie Mittelzentren IHK-Bezirk Erfurt IHK 2012

Als Einzelhandelszentralität (auch Kennziffer der Einzelhandelszentralität oder Zentralitätsfaktor) einer Stadt oder sonstigen Verwaltungseinheit wird das Verhältnis aus ihrem Einzelhandels-Umsatz zur vor Ort vorhandenen Einzelhandels-relevanten Kaufkraft bezeichnet. Werte über 100% weisen auf eine Anziehungskraft der Stadt hin, die sie z. B. als Mittel- oder Oberzentrum auf ihr Umland ausübt und dessen Bewohner stärker zum Einkauf in ihrem Einzelhandel bewegt als umgekehrt die eigene Bevölkerung ihre Kaufkraft nach außen trägt. In der vorg. Studie wird Bad Salzungen als einzige Stadt eine Einzelhandelszentralität von 100 Punkten bescheinigt, d.h. Bad Salzungen wird seinem unmittelbaren Versorgungsbereich gerecht, jedoch nicht dem eines Mittelzentrums.

INDIKATOR 24			
Mittelzentrum	Wert	Punkte	Rang
Bad Salzungen	142	100,0	1
Götha	134	86,5	2
Mühlhausen	132	81,8	3
Weimar	132	81,8	3
Eisenach	126	70,9	5
Leinefelde-Worbis	124	67,9	6
Norohausen	110	41,8	7
Artern	98	30,0	8
Sömmerda	96	16,4	9
Bad Langensalza	95	14,5	10
Heilbad Heiligenstadt	92	6,1	11
Agolda	87	0,0	12
Sondershausen	87	0,0	12

Abbildung 23: Einzelhandelszentralität Studie Mittelzentren IHK Erfurt, 2012

### Ausweisung Zentraler Versorgungsbereiche GMA, 2016

Das Konzept wurde im Auftrag der Stadt Bad Salzungen erarbeitet.

Folgende Ergebnisse:

- Das Stadtzentrum ist der zentrale Versorgungsbereich (Hauptzentrum) mit den Bereichen Goetheplatz/ Nappenplatz/ Markt/ Michaelistraße.
- Ebenfalls als zentraler Versorgungsbereich wird der Einkaufsbereich im westlichen Stadtgebiet Q& GWS „An den Beeten“ ausgemacht.
- Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels autokundenorientierte Standorte im Westen – keine integrierte Lage, für nicht zentrenrelevante Sortimente.
- Eine Vielzahl von Einrichtungen, die zur Nahversorgung dienen.



Abbildung 24: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt<sup>29</sup>

<sup>29</sup> Ausweisung Zentraler Versorgungsbereiche GMA, 2016

Weitere Versorgungsbereiche wurden festgelegt:

Nahversorgungszentrum „An den Beeten“

- Dem Nahversorgungszentrum wurde eine gute Ausstattung, Funktionsfähigkeit, Erreichbarkeit bescheinigt.

Nahversorgungszentrum „Rhönblickcenter“

- Dem Nahversorgungszentrum wurde eine gute Ausstattung, Funktionsfähigkeit, Erreichbarkeit bescheinigt. **In der Zwischenzeit steht 50% des Rhönblickcenter leer, es kommt damit nicht mehr dem Versorgungsauftrag nach.**

**Weitere Versorgungsbereiche wurden in der Kernstadt nicht ausgemacht.**

#### **Arbeitsgruppensitzung 2 Daseinsvorsorge Sitzung 2 Einzelhandel, Gewerbe am 29.03.:**

- Die oberzentrenferne Lage hat positive Auswirkung auf den Einzugsbereich und die Anziehungskraft der Kernstadt Bad Salzungen.
- Mittlerweile sind alle Quartiere in Bezug auf Versorgung auf die Innenstadt ausgerichtet. Ausnahme bildet das Q6 GWS West WG „Anden Beeten“. In dem Q5 Südvorstadt entwickelt sich in den südöstlichen Bereichen eine Nahversorgungszentrum.
- Goethecenter als Anziehungspunkt steht mittlerweile auch zu 50% leer. Nachnutzung zur Attraktivitätssteigerung erforderlich.
- Situation in der Innenstadt wird als nicht befriedigend empfunden. Es ist immer noch eine gute Situation erkennbar, jedoch sind manche Sparten überrepräsentiert.
- 1a-Lage: Goethepark, Nappenplatz, Obere Michaelisstraße, Oberer Markt.
- Rahmenbedingungen für Gastronomen und Einzelhändler sind hervorragend.
- Inhabergeführten Geschäfte droht die Geschäftsaufgabe aufgrund des demografischen Wandels.

Es wurde für das Q1 SG „Innenstadt“ die Einrichtungen der Daseinsvorsorge als Bruttonutzfläche erhoben. Dabei ist erkennbar, dass die Innenstadt eine gute Nutzungsmischung. Dabei spielt der EZH eine erhebliche Rolle. Betrachtet man jedoch den Leerstand des EZH von 14,8% wird deutlich, dass die Innenstadt als EZH-Zentrum einen erheblichen Bedeutungsverlust erlitten hat, der dann einhergeht mit Verlust der Attraktivität.

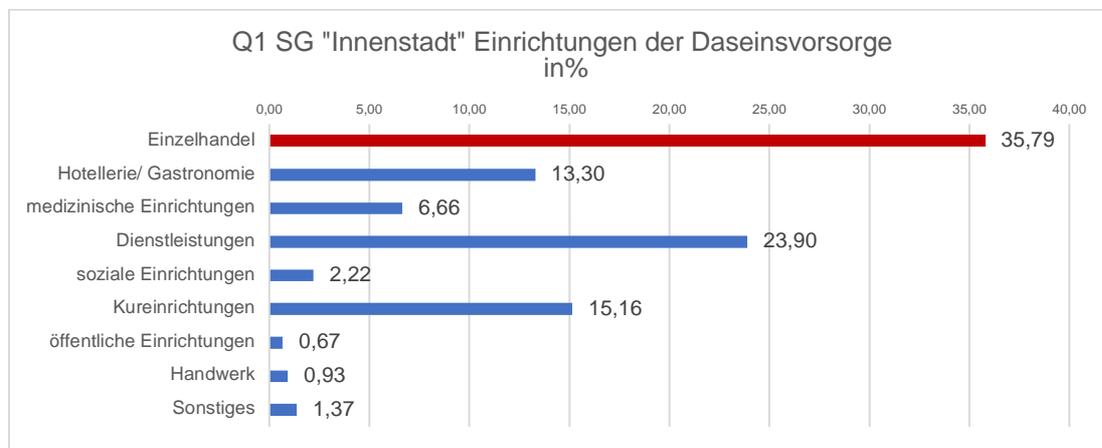


Diagramm 59: Q1 SG „Innenstadt“ Einrichtungen der Daseinsvorsorge in%, Eigene Erhebungen, Eigene Darstellungen

- Bad Salzungen hat in Bezug auf den EZH sorgfältig Konzepte erarbeiten lassen.
- Es haben sich in der Zwischenzeit erhebliche Veränderungen ergeben, die einen kritischen und sorgfältigen Umgang mit dem Einzelhandel in der Kernstadt allgemein und dem Q1 SG „Innenstadt“ im Konkreten erfordern.
- Die vorliegenden Konzepte weisen tlw. divergierende Aussagen auf.
- Der Innenstadt droht ein erheblicher Attraktivitätsverlust bei weiter fortschreitendem Leerstand.
- Die Bedeutung der Nahversorgung hat sich in den vergangenen Jahren, gerade seit der Corona-Pandemie, erheblich erhöht. Auch hier sind weitere Entwicklungen dem ISEK anzupassen.

### E.2.3 Analyse Wohnfläche und Mietverhältnisse

#### Ebene 1 Gesamtstadt

Die Ermittlung der Wohnflächen erfolgt in Ermangelung anderer Datengrundlagen auf der Grundlage des statistischen Landesamtes auf der Grundlage des Zensus 2011 und der erfolgten Fortschreibung und bezieht sich auf die Gesamtstadt. Die durchschnittliche Wohnfläche in Bad Salzungen beträgt 2022 47,2 m<sup>2</sup>. In Thüringen lag die durchschnittliche Wohnfläche 2021 bei ca. 46,9 m<sup>2</sup>/ EW<sup>36</sup>. Der Wartburgkreis liegt 2022 mit 47,9 m<sup>2</sup>/ Person etwas über dem Durchschnitt von Thüringen<sup>37</sup>. Das bedeutet, dass die Größe der Wohnfläche in Bad Salzungen zwischen dem thüringenweiten Durchschnitt und den Angaben des Wartburgkreises lagen.

Auch die Angaben zu den R-WE gibt es nur im gesamtstädtischen Kontext. Erkennbar ist, der überwiegende Anteil der 3 R-WE. Auch der hohe Anteil großer Wohnungen bildet ein anderes Bild ab, gegenüber der Kernstadt.

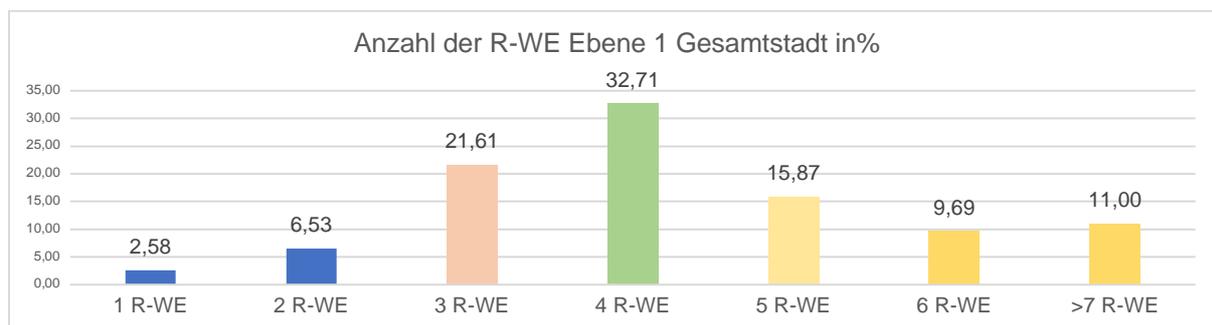


Diagramm 60: Anzahl R-WE Ebene 1 Gesamtstadt in%, TLS, Eigene Darstellung

Es liegen nur die Angaben der Wohnungsunternehmen vor. Der Wohnungsbestand ist in der Kernstadt in den Quartieren Q1 SG „Innenstadt“, Q2 Ostvorstadt, Q4 GWS Allendorf, Q5 Südvorstadt, Q6 GWS West WG „An den Beeten“ verteilt.

Der größte Anteil ist im Q6 GWS West WG „An den Beeten“, gefolgt von Q4 GWS Allendorf. In der Summe verfügen die Wohnungsgesellschaften 43,68% 1-2-R-WE in ihrem Bestand. Im Vergleich zur Gesamtstadt mit 9,02% ist die Differenz erheblich. 46,78% sind 3 R-WE, 9,34% 4 R-WE. Der Anteil größerer Wohnungen ist verschwindend gering mit 0,18%.

Das Ziel zum Zeitpunkt der Errichtung der Großwohnsiedlung war Versorgung mit günstigem Wohnraum. Dabei spielte die Größe der Wohnungen und die Anzahl der R-WE ebenfalls eine Rolle. Die Anzahl der R-WE mag vielleicht für eine Gesellschaft im demografischen Wandel korrekt sein (siehe auch Fazit Haushaltsentwicklung). Die Statistik sagt jedoch nichts über die Qualität aus. Im Q4b WG Rhönblick sind dem Zuschnitte der Zimmer so ungünstig, dass sie schwer vermietet werden konnten. Wohnungen ohne Balkon sind ebenso schwer zu vermieten, wie Wohnungen im 6.OG ohne Fahrstuhl. Die Anforderungen an den Wohnraum haben sich in den vergangenen Jahren erheblich geändert. Um attraktive Wohn- und Lebensbedingungen zu schaffen, ist tlw. ein grundlegender Neuansatz erforderlich.

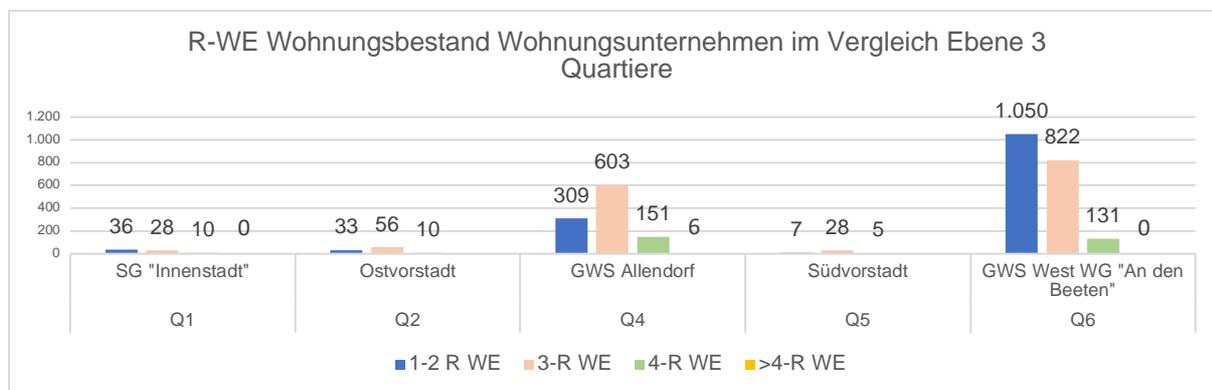


Diagramm 61: R-WE Wohnungsbestand Wohnungsunternehmen im Vergleich Ebene 3 Quartiere, WBG, GEWOG, Eigene Darstellung

### Mietpreisspiegel

Einen offiziellen Mietpreisspiegel für Bad Salzungen gibt es nicht. Der Marktpreisspiegel gibt einen Überblick über die erzielbaren Mieten.

Bad Salzungen
6,14- 6,76 €/ m <sup>2</sup>

Diagramm 62: Marktmieten Bad Salzungen <sup>30</sup>

Die WBG erzielt Mieten lt. nachfolgender Tabelle.

Mieten WBG
3,07 – 7,96 €/ m <sup>2</sup>

Diagramm 63: Mieten WBG, Eigene Darstellung

Nach der Thüringer Richtlinie zur Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen (ThürModR-Mietwohnungen) <sup>31</sup> wird unter Pkt. 7.3 III als angemessene Miete in allen übrigen Gemeinden von 5,20 €/ m<sup>2</sup> ausgegangen. Der ermittelte Mietpreis liegt für Bad Salzungen in **dem thüringenweiten angemessenen Mietpreis**. Auf Grund des o.g. Vergleiches kann davon ausgegangen werden, dass:

- Mit der zu erwartenden Mieteinnahmen die Anforderungen an die baulichen **Veränderungen des Wohnungsbestandes durch die Wohnungsunternehmen nicht gestemmt werden kann.**
- Aufgrund der niedrigen Mieten kann derzeit nicht von einem akuten Bedarf an sozial verträglichen Wohnungsbau in Bad Salzungen ausgegangen werden.

### Rahmenkonzept Siedlungsentwicklung Werra-Wartburgregion, August 2019

Auftraggeber KAG Werra-Wartburgregion, Wilhelmstr. 53, 99834 Gerstungen, IPU Erfurt  
Neun Jahre nach Herausgabe des Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzepts für die Region Werra-Wartburg wird dieses mithilfe des Rahmenkonzeptes Siedlungsentwicklung der Werra-Wartburg-Region evaluiert und konkretisiert. Diese Planung baut bereits auf der neuen Gemeindegliederung der Region auf, womit diese aus sieben Gebietskörperschaften besteht. Das Rahmenkonzept nennt Aufgaben, die in der Arbeitsteilung mit RAG und KAG kommunal erfüllt werden sollen. Dies betrifft beispielsweise die Durchführung von Bedarfsanalysen (z.B. Leerstandskataster) sowie lokale Netzwerk- und Öffentlichkeitsarbeit – etwa für die Vermarktung von Innenentwicklungspotenzialen. Das Rahmenkonzept Siedlungsentwicklung kooperiert im Bereich der Daseinsvorsorge mit dem Modellvorhaben zur Sicherung von Versorgung und Mobilität des. Bei der Siedlungsentwicklung orientiert es sich dagegen an den Vorgaben des LEP und der Regionalpläne. Regionale Arbeitsschwerpunkte werden in Bad Salzungen, Barchfeld-Immelborn, Marksuhl und Berka/ Werra festgestellt sowie außerhalb der Region Werra-Wartburg in Eisenach, Bad Hersfeld, Heringen (Werra) und Vacha. Es werden Daten zu Wohnraum, Bedarf aufgeführt. Das Rahmenkonzept formuliert als Potenzial des drohenden Bevölkerungsrückgangs die konsequente Umsetzung der **Innenentwicklung**. Diese soll ergänzt werden durch die Schaffung attraktiver Ortskerne, welche verschiedene Funktionen der Daseinsvorsorge – wie Bildung, Medizin und Nahversorgung – beherbergen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass

- Aussagen bzgl. Wohnraumbedarf und Leerstand nicht mehr aktuell sind. Bad Salzungen verfügt über eine Bauflächenpotenzialanalyse, mittlerweile auch über einen Leerstandsmanager.
- Dennoch ist die Zielrichtung der Innenentwicklung ein Leitbild für die künftige städtebauliche Entwicklung.

<sup>30</sup>

<https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjKquDB3KeBAxWB76QKHRv2ADoQFnoECBAQAQ&url=https%3A%2F%2Fmietspiegeltabelle.de%2Fmietspiegel-bad-salzungen%2F&usq=AOvVaw2wOWJCEkCTSN1Z3NeAGZ48&opi=89978449>

<sup>31</sup> Thüringer Richtlinie zur Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen (ThürModR-Mietwohnungen)

## **Arbeitsgruppe 1 Wohnraumentwicklung Sitzung 2 Wohnbaulandentwicklung und Stadtentwicklung 16.03.2023**

Es erfolgte von dem anwesenden Wohnungsunternehmen eine Kurzeinschätzung der Quartiere. Dabei ist zu erkennen, dass die Daten der Analyse ISEK BAD SALZUNGEN 2022/ 2023 sich mit den Angaben der Wohnungsgesellschaften deckt. Die Aussagen der WG fließen in die SWOT-Analyse der Quartiere mit eine.

Es wurde eine Vielzahl von Handlungserfordernissen definiert. Nachfolgend eine kurze Darstellung:

- Q4a WG Allendorf-Ost:
  - o Fortführen der Gartenstadtidee,
  - o Entwickeln neuer Visionen für ursprünglich vorh. B-Pläne, neue Wohnkonzepte unter Ausnutzung der Topografie, sprechen eine andere Klientel an,
  - o Allendorf-Ost sehr gute soziale Infrastruktur,
- Q4b WG Rhönblick:
  - o keine stabiles WWG mehr,
  - o Erfordernis sichern der Nahversorgung, barrierefreien Erschließung,
  - o neue Energiestandards definieren, tlw. Abbrüche fördern. Etablieren neuer Wohnformen, Teilrückbau koppeln mit Aufwertung Freiraum und Umgang mit Lärm.
- Q6 GWS „An den Beeten“ EQK koppeln mit Veränderung der Baustruktur, städtebaulichen Struktur:
  - o Leerstand der WBG bei 8%, hoher Anteil 1- P-HH, hoher Anteil Frauen,
  - o Außenhülle wurde saniert, die Wohnungen sind unsaniert.
  - o Bedarf der barrierefreien Erschließung und Aufwertung durch Wohnkomfort wie Balkone.
- Generell haben die Wohnungsunternehmen mit den gestiegenen Energiekosten zu tun, und den gestiegenen Baupreisen. Kommunale Wärmeleitplanung wird als Lösungsansatz gesehen.
- Liquiditätsprobleme der Wohnungsunternehmen setzen Grenzen in der Umsetzung.
- Sie können Entwicklungsanforderungen allein nicht stemmen.
- Die Differenzierung der städtebaulichen Entwicklung. Aufgrund der Vielzahl der Anforderungen sind Entwicklungen parallel in verschiedenen Gebieten erforderlich.

## **Gespräch Bundeswehr am 11.07.2023**

- Werratalkaserne hat klare Standortvorteile in Bezug auf eigene Einrichtungen.
- Ein sehr großer Vorteil ist die sehr gute Ausstattung der sozialen Infrastruktur der Stadt Bad Salzungen.
- 1.200 MA im militärischen Dienst und ca. 100 zivile Angestellte arbeiten hier.
- Standortsicherheit für die Werratalkaserne ist gegeben.
- Anbindung ÖPNV innerhalb der Stadt ist verbesserungswürdig.
- Die Bundeswehr ist eine Pendlerarmee. Dennoch gibt es Bedarf der Unterbringung von unterkunftspflichtigen Soldaten (u 25 Jahre). Nichtunterkunftspflichtige Soldaten können außerhalb der Kaserne wohnen, wenn Angebote entsprechend da sind.
- Es besteht Bedarf an Mietwohnungen, kleine Wohnungen, u.U. sogar möbliert. Dazu wird derzeit ein Bedarfsplan unter der Berücksichtigung Potenziale des eigenen Standortes erarbeitet. Dieser wird evtl. Ende des Jahres der Stadt vorgestellt und evtl. Bedarfe definiert.

- Im Kontext mit der Leerstandsprognose wird in den kommenden Jahren Wohnraum vom Markt genommen werden müssen.
- Parallel dazu ist zwingend der Wohnungsbestand, der gehalten werden soll, aufzuwerten.
- Neue Anforderungen an attraktiven Wohnraum werden auch künftig ein Handlungserfordernis sein.
- **Daher wird eine gesamtstädtische Betrachtung des Wohnraum- und Neubaubedarfes empfohlen.**

## E.2.4 Soziale Infrastruktur, Bildungseinrichtungen

Die Abgrenzung von sozialen und Bildungseinrichtung ist wissenschaftlich tlw. nicht klar definiert. Am Beispiel der Kindertageseinrichtungen ist festzustellen, dass sie sowohl eine soziale Funktion als auch einen Bildungsauftrag für die frühkindliche Bildung haben. Als soziale Einrichtungen werden in der Regel Kindergärten, Seniorenheime oder Angebote für behinderte Menschen bezeichnet. Generell sind soziale Infrastruktureinrichtungen ein Garant einer stabilen urbanen Entwicklung. In Zeiten demografischer Veränderungen und damit auch struktureller Veränderungen ist jede Kommune bestrebt infrastrukturelle Einrichtungen zu erhalten und zu entwickeln.

### **Bildung und Erziehung**

Insgesamt werden in Bad Salzungen 1.191 Schulplätze für das Schuljahr 2022/ 2023 angeboten. Grundschulen, Regelschulen, Gymnasien und Förderzentren sind im Stadtgebiet verteilt. Die Staatlichen Schulen haben eine durchschnittliche Auslastung von 87%.<sup>32</sup> Es gibt ein Förderzentrum für geistig behinderte Kinder und ein weiteres Förderzentrum mit der Wuckeschule. Für die Staatlichen Schulen gibt es eine Prognose, die sich nach den Geburtenzahlen errechnen. In der Summe liegt die Prognose bei 111% gegenüber dem Schuljahr 2022/ 2023, d.h. es wird von einem Geburtenanstieg ausgegangen. Dabei verteilt sich das differenziert auf die einzelnen Schulen. Die Einrichtungen sind in den Quartieren Q1 SG „Innenstadt“, Q2 Ostvorstadt, Q4 GWS Allendorf Q4a WG Allendorf-Ost, Q4 GWS Allendorf Q4b WG Rhönblick, Q6 GWS West WG „An den Beeten“, Q8 Westvorstadt/ Bahnhofsvorstadt verortet. Zusätzlich gibt es ein Staatliches Berufsbildungszentrum und eine medizinische Fachschule für 892 Schüler und Schülerinnen. Das Berufsbildungszentrum ist Lehrkrankenhaus der Friedrich-Schiller-Universität Jena.

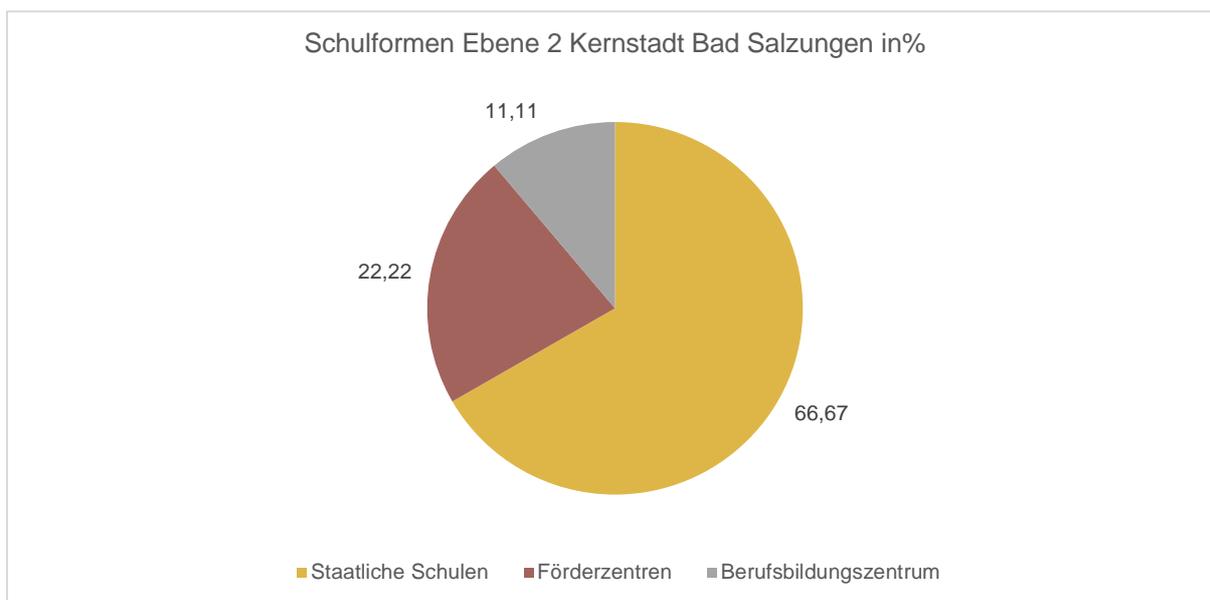


Diagramm 64: Schulformen Ebene 2 Kernstadt Bad Salzungen in%, LRA WAK, Eigene Darstellung

D.h. in der Kernstadt sind Schulen verschiedener Schulformen verteilt. Erkennbar ist, dass die Schulen der Primarstufe und Sekundarstufe im direkten Bezug zu den Quartieren mit Wohnfunktion liegen. Besonders gut ausgestattet ist Q1 SG „Innenstadt“, Q4 GWS Allendorf Q4a WG Allendorf-Ost, Q6 GWS West WG „An den Beeten“.

<sup>32</sup> Schülerprognose LRA WAK vom 05.08.2022

Quartier	Schulformen
Q1 SG „Innenstadt“	Staatliche Grundschule Burgseeschule Schüler Gesamt: 245 derzeitige Auslastung: 92%
	Staatliche Regelschule „Erste Stadtschule“ Schüler Gesamt: 265 derzeitige Auslastung: 57%
Q4 GWS Allendorf Q4a WG Allendorf-Ost	Staatliche Grundschule „Parkschule“ Schüler Gesamt: 205 derzeitige Auslastung: 69%
	Staatliche Regelschule Werratalsschule Schüler Gesamt: 248 derzeitige Auslastung: 55%
Q4 GWS Allendorf Q4b WG Rhönblick	Staatliches regionales Förderzentrum „Christian-Ludwig-Wucke-Schule“ Schüler Gesamt: 89 derzeitige Auslastung: k.A.
Q6 GWS West WG „An den Beeten“	Staatliche Grundschule „An den Beeten“ Schüler Gesamt: 171 derzeitige Auslastung: 73%
	Staatliches Regionales Förderzentrum „Paul-Geheb-Schule“ Schüler Gesamt: 51 derzeitige Auslastung: k.A.
	Staatliche Gymnasium „Dr. Sulzberger“ Haus I und II Schüler Gesamt: 717 derzeitige Auslastung: k.A.
	Staatliches Berufsbildungszentrum und Medizinische Fachschule Staatliche Gymnasium „Dr. Sulzberger“ Haus I und II Schüler Gesamt: 892 derzeitige Auslastung: k.A.
Q8 Westvorstadt/ Bahnhofsvorstadt	Private Berufsfachschule für Krankenpflege Schüler Gesamt: k.A derzeitige Auslastung: k.A.

Diagramm 65: Schulformen und Lage Ebene 3 Quartiere, LRA WAK,

Es wurde in den vergangenen Jahren viel in die Schulen investiert. Eine Sonderrolle bildet das Berufsbildungszentrum. Es liegen keine Angaben vor aus welchem Einzugsbereich die Schüler kommen. Dennoch bildet es die Grundlage für die künftige Entwicklung der Stadt. Aus dieser Stärkung kann auch Einwohnerzuwachs resultieren.

#### Arbeitsgruppe 4 Sitzung 1 Kur, Gesundheit am 30.03.2023

In der Arbeitsgruppe wurde neben den generellen Anforderungen an die Kurstadt auch über mögliche Handlungserfordernisse in den anderen Bereichen diskutiert, die zu einer Stärkung der Stadt in Bezug auf Kur und Gesundheit beitragen würden. Die Stärkung des Berufsschulstandorte war ein Handlungserfordernis, welches herausgearbeitet wurde.

Dabei wurden folgende Themen benannt:

- Schaffung attraktiver Wohnraum,
- Sicherung der Fachkräfte im medizinischen und sozialen Bereich,
- Heranholen medizinisches Personal.

Als großes Problem wurde die Sicherstellung von Nachwuchs und Fachkräfte im Gastronomiebereich benannt. Als Kur- und Tourismusstadt ist Bad Salzungen von einer guten gastronomischen Versorgung abhängig. Diese Ausbildungsrichtung wird in Bad Salzungen nicht angeboten.

### Soziale und medizinische Versorgung

Die Versorgung mit sozialen Einrichtungen wie Kindergarten, Kinderkrippen ist in Bad Salzungen sehr gut. Insgesamt werden in der Kernstadt 1.150 Plätze für Kinder bis zu 6 Jahren zur Verfügung gestellt. Die Einrichtungen sind in den Quartieren Q1 Innenstadt, Q2 Ostvorstadt, Q4a GWS Allendorf WG Allendorf-Ost, Q4b GWS Allendorf WG Rhönblick, Q6 GWS West WG "An den Beeten", Q8 Westvorstadt/ Bahnhofsvorstadt verortet.

Auch hier ist eine gute wohnortnahe Zuordnung zu den Quartieren mit Wohnfunktion erkennbar.

Quartier	Kindergarten, Kinderkrippe
Q1 SG „Innenstadt“	Kindertagesstätte "Am See" in Bad Salzungen Burgseestraße 1a 36433 Bad Salzungen Träger und Verwaltung: Diakonia Evangelischer Betreuungs- und Hilfsverein e.V. Kinderanzahl: 96 Gruppenanzahl: 6
Q2 Ostvorstadt	Ökumenische Kindertageseinrichtung St. Elisabeth, Eichendorfstraße 10, 36433 Bad Salzungen Träger: Katholisches Pfarramt St. Andreas, Erzberger Allee4, 36433 Bad Salzungen
Q4 GWS Allendorf Q4a WG Allendorf-Ost	KITA und Kinderkrippe Regenbogenland Haus I und II, Straße der Einheit 16, 36433 Bad Salzungen Träger: Stadt Bad Salzungen Kinderanzahl: 220, davon 28 Krippenplätze, 26 Integrativplätze Gruppenzusammensetzung: 2 Gruppen (1-3 Jahre) 5 Gruppen (2-6 Jahre) 7 integrative Gruppen (2-6 Jahre)
Q4 GWS Allendorf Q4b WG Rhönblick	KITA Solestrolche, Albert-Schweitzer-Str. 14, 36433 Bad Salzungen Träger: Stadt Bad Salzungen Kinderanzahl: 104, davon 40 Krippenplätze Gruppenzusammensetzung: 2 Krippengruppen (1-2 Jahre) 2 Kleinkind-Gruppen (2-3 Jahre) 4 Gruppen (3 Jahre – Schuleintritt)
Q6 GWS West WG "An den Beeten"	Kindertagesstätte Pittiplatz in Bad Salzungen Clara-Zetkin-Straße 6, 36433 Bad Salzungen Träger: Kinderanzahl: 176 Gruppenanzahl: 12 Gruppenzusammensetzung: altersgemischt 2 Krippengruppen (0,4-2 Jahre) 3 Kleinkind-Gruppen (2-3 Jahre) 7 Gruppen (3 Jahre - Schuleintritt)
Q8 Westvorstadt/ Bahnhofsvorstadt	Kindertagesstätte "Meister Nadelöhr" in Bad Salzungen, Charlottenstraße 2, 36433 Bad Salzungen Träger und Verwaltung: Diakonia Evangelischer Betreuungs- und Hilfsverein e.V. Kinderanzahl: 80 Gruppenanzahl: 5 Gruppenzusammensetzung: altersgemischt

Diagramm 66: Kindergärten, Kinderkrippen und Lage Ebene 3 Quartiere, Stadt, Eigene Darstellung

Es wurde in den vergangenen Jahren viel in die Kindereinrichtungen investiert.

Die medizinische Grund- und Regelversorgung wird durch das Klinikum Bad Salzungen sichergestellt.  
Träger: Klinikum Bad Salzungen GmbH, Lindigallee 3, 36433 Bad Salzungen

Betten: 423, Mitarbeiter: 750

Das Krankenhaus weist zusätzlich ein Gesundheitszentrum, ein Inkl. MVZ mit Standorten bis Eisenach, Meiningen und auch Seniorenpflege als Kurzzeitpflege, vollstationäre Pflege auf.

Es ist Lehr- und Ausbildungsbereich, Akademisches Lehrkrankenhaus der Uni Jena.

Es gibt verschiedene Seniorenpflegeeinrichtungen. Eine Übersicht über die Gesamtanzahl der Plätze gibt es nicht.

Im Punkt Wohnfläche wurde der Bestand an barrierefreien Wohnraum derzeit mit 3,4% ausgewiesen.

Rein statistisch wurde ein künftiger Bedarf von 16% ermittelt. Gleiches gilt für die Seniorenpflegeeinrichtungen. D.h. der künftige Bedarf übersteigt das heutige Angebot. Sonderlösungen können ein Ansatz sein, um den künftigen Bedarf abzufedern.

### ***Vereinsräume, Stadtteilzentren***

#### **Stadtteilzentrum Rhönblick/ Allendorf, Fritz-Wagner-Str. 14, Projektträger Soziale Dienstleistungen Wartburgkreis mbH, ThINKA Koordinierungsstelle**

Das Stadtteilzentrum liegt im Q4 GWS Allendorf Q4b WG Rhönblick. Es fungiert als Anlaufstelle für alle Stadtteilbewohner und bietet Beratung und Gesprächsangebote zu sich durch den aktuellen Bedarf ergebenden Problemlagen und Themen sowohl die individuelle Lebenssituation einzelner Anwohner als auch gruppenspezifische Themen. Für die künftige Entwicklung des Wohngebietes sollte die Koordinierungsstelle unbedingt mit eingebunden werden.

#### **AWO Jugendfreizeitzentrum JFZ Allendorf, Magnus-Poser-Straße 23,**

Das JFZ liegt im „Pfützbachpark“ zwischen den WG Allendorf-Ost und Rhönblick. Es wurden in den letzten Jahren erhebliche Sanierungsmaßnahmen der Freiflächen vorgenommen.

#### **Mehrgenerationenhaus Bad Salzungen, Bahnhofstraße 6**

Mit der Sanierung des Bahnhofes wurde der Bereich nicht nur baulich erheblich aufgewertet, sondern auch in den Funktionen erweitert. In dem ehem. Bahnhofesgebäude wurde ein Mehrgenerationenhaus eingerichtet.

Träger des Mehrgenerationenhauses Bad Salzungen ist das Sozialwerk des Demokratischen Frauenbundes, Landesverband Thüringen e.V. Seit 2005 bietet der Verein mehrere generationsübergreifende Angebote unter einem Dach an und entwickelt diese den sich ändernden Bedingungen einer immer älter werdenden Gemeinschaft stetig weiter. Im Haus arbeiten u.a. folgende Projekte: Frauen- und Familienzentrum "LOUISE"; Seniorenbüro Wartburgkreis; Ambulantes Hospizzentrum Bad Salzungen; Seniorenhilfe „HERBSTSONNE“; Beratungsstelle „Wohnen im Alter“; Internetcafe; Projekt „Jung trifft Alt“; Jugendtreff in der Werratschule; Schulsozialarbeitsprojekt am Salzunger Berufsbildungszentrum; Projekt „Wir öffnen Türen“ – Hilfe und Unterstützung bei der Integration von Menschen mit Migrationshintergrund;

Das MGH ist das zentrale, soziale Zentrum in der Region. Angebote und Infrastruktur des Hauses werden von Vereinen, Selbsthilfegruppen, Interessenverbänden und Einzelpersonen der Region regelmäßig genutzt.



## FAZIT NUTZUNGSSTRUKTUR

<b>Ebene 1 Gesamtstadt</b>
Stadt Bad Salzungen erfüllt die Anforderungen eines Mittelzentrum, tlw. größerer Einzugsbereich über Landkreisgrenzen hinweg.
Hohe Anforderungen an die Funktionsfähigkeit der Verwaltung aufgrund der Größe der Stadt, polyzentrales Siedlungsnetz mit vielen dörflichen Ortsteilen.
<b>Ebene 2 Kernstadt</b>
<b>Kernstadt mit vielen funktionellen Anforderungen.</b>
Kompakte Stadt mit Funktionsmischung.
Trotz Funktionsmischung gibt es keine störenden Gewerbestandorte.
Stärke der Stadt besteht in einem sehr gut ausgebauten sozialen und Bildungsbereich.
Angebote des kernstädtischer Wohnraum-Mix sind nach Quartieren sortiert. Kleine Wohnraum-Angebot der Wohnungsgesellschaften konzentrieren sich auf die GWS.
<b>Ebene 3 Quartiere</b>
Einrichtungen der Daseinsvorsorge sind in den Quartieren differenziert vorh.
Fehlende Nahversorgung im WG Rhönblick.
Funktionelle Verknüpfung Q2 Ostvorstadt, Q8 Westvorstadt/ Bahnhofsvorstadt mit Q1 SG „Innenstadt“.
Positiv ist die direkte Zuordnung von Bildungs- und sozialen Einrichtungen zu den Wohnquartieren.

Diagramm 67: Fazit Nutzungsstruktur

### E.3 Städtebauliche Struktur

#### E.3.1 Geschichtliche Grundlagen

Lange vor der ersten urkundlichen Erwähnung siedeln an der Werra keltische Stämme, denen Holz, Eisenerzvorkommen und die Solequellen ideale Existenzbedingungen bieten. In einer Schenkungsurkunde an das Kloster Hersfeld wird der Ort erstmals 775 als „Villa salzunga“ erwähnt, darin auch ein Hinweis auf bereits bestehende Anlagen zur Salzgewinnung.



Abbildung 25: Stadtplan Bad Salzungen 1719 <sup>33</sup>

Die Henneberger Grafen bestätigen 1462 für die Salzunger Saline das erste ausführliche landesherrschafliche Pfännereiprivileg. Die Pfänner besitzen Rechte an den Solequellen und Siedehäusern, in denen sie Salzwirker, Siedeknechte, Zuträger und Borngießler beschäftigen <sup>34</sup>. Die mittelalterliche Stadtgründung befindet sich zwischen dem heutigen Burgsee (Herzoglicher See) und dem Salinenbezirk. Die mittelalterliche Kernstadt war von einer Stadtmauer umfasst und durch das Lindentor, Neues Tor, Nappentor, Obere Tor sowie zum heutigen Burgsee zugänglich. Selbst auf dem heutigen Nappenplatz waren alte Siedhäuser zu finden. Als mit Beginn des 19. Jahrhunderts viele Salinen in Deutschland die Heilwirkung der Sole entdecken, errichten auch die Salzunger Pfänner ein Badehaus, um Solebäder zu ermöglichen. Der 1858 eröffnete Haltepunkt der Bahn sorgt für steigende Gästezahlen. 1910 wurde das zweite Gradierwerk durch die „Aktiengesellschaft Saline und Solbad Salzungen“ gebaut. Seit 1923 wird Bad Salzungen als Kurstadt bezeichnet. Seit der Verwaltungsreform 1952 ist die Stadt Sitz des Landkreises und der Verwaltung <sup>35</sup>.

33

file:///Volumes/Daten/stadtplanungiklinke/Documents/3\_Projekte\_Stadtplanung%20Klinke/10024\_SK\_ISEK\_BaSa/3\_Analyse/3\_Denkmale\_Geschichte/Geschichte/1719%20BASA%20Stadtplan%20-%20Nappenplatz%20(Bad%20Salzungen)%20-%20Wikipedia.webarchive

34 <https://www.badsalzungen.de/de/salzgeschichte.html>

35 Geschichte [https://de.wikipedia.org/wiki/Nappenplatz\\_\(Bad\\_Salzungen\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Nappenplatz_(Bad_Salzungen))

## E.3.2 Städtebauliche Struktur

### E.3.2.1 Ebene 2 Kernstadt

Entwicklungsgeschichtlich bedingt weisen die einzelnen Quartiere auch differenzierte städtebauliche Strukturen auf.

Dreh- und Angelpunkt ist die historische Innenstadt, die mit dem Q1 SG „Innenstadt“ gefasst wird. Der ehem. Salinenbezirk ist heute Kurbereich.

Um das Q1 SG „Innenstadt“ gruppieren sich die weiteren 8 Quartiere der Kernstadt.

8 der 9 Quartiere der Kernstadt liegen südlich der Werra. Richtung Norden öffnet sich die kompakt bebaute Kernstadt in Richtung Landschaftsraum der Werra und den bewaldeten Hügeln des Salzunger Werraberglandes, welches Teil des Q9 ist. Der Pfitzbach durchfließt die östlichen Quartiere und mündet in die Werra, der Unzbach begrenzt die Kernstadt westlich. Die Bahnlinie stellt im Norden der Kernstadt eine entwicklungstechnische Barriere dar, die neue Umgehungsstraße der B62 begrenzt die Kernstadt im Süden.

In dem nachfolgenden städtebaulichen Strukturschema sind die Zentren und angebotene Nutzungen dargestellt. Das Q1 SG „Innenstadt“ stellt das funktionale Zentrum der Kernstadt und auch der Gesamtstadt dar. Das Q8 GWS West WG „An den Beeten“ weist als einziges Quartier ein eigenes Quartierszentrum auf. Die großen Wohngebiete wie das Q4 GWS Allendorf mit den beiden Wohngebieten und Q5 Südvorstadt weisen keine eigenen Quartierszentren oder -mitten auf. Hier fehlen entsprechende Quartierszentren bzw. -mitten. Das Q8 Westvorstadt/ Bahnhofsvorstadt und Q2 Ostvorstadt befinden sich im Einzugsbereich der Innenstadt.

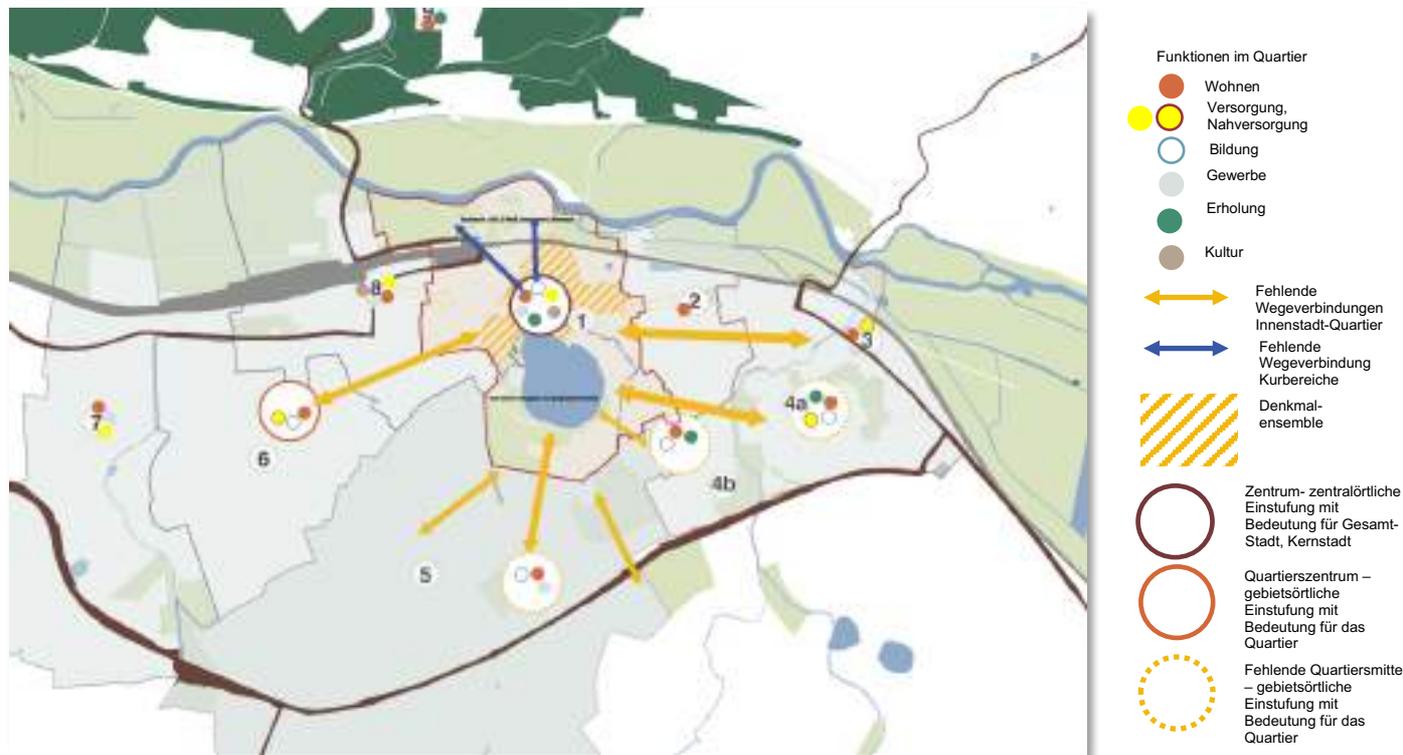


Abbildung 26: Schema städtebauliche Struktur | Bestand-Ebene 2 Kernstadt Bad Salzungen, Eigene Darstellung (Planverzeichnis E.3.2.1), o.M.

Die einzelnen Quartiere weisen entsprechende Nutzungen auf. Fehlende Wegebeziehungen mindern die Verbindung zwischen den einzelnen Quartieren.

### E.3.2.2 Ebene 3 Quartiere

#### Q1 SG „Innenstadt“

Die mittelalterliche Kernstadt ist Teil des SG „Innenstadt“. Ein weiterer wichtiger Bestandteil des Q1 SG „Innenstadt“ ist der Burgsee mit dem Kurbereich II Burgsee und Burgseepromenade sowie der Standort der ehem. Salinen, der heute den Kurbereich I SOLE-Welt und Gradierhäuser darstellt. Das Q1 stellt Grenzscharf das SG „Innenstadt“ dar.

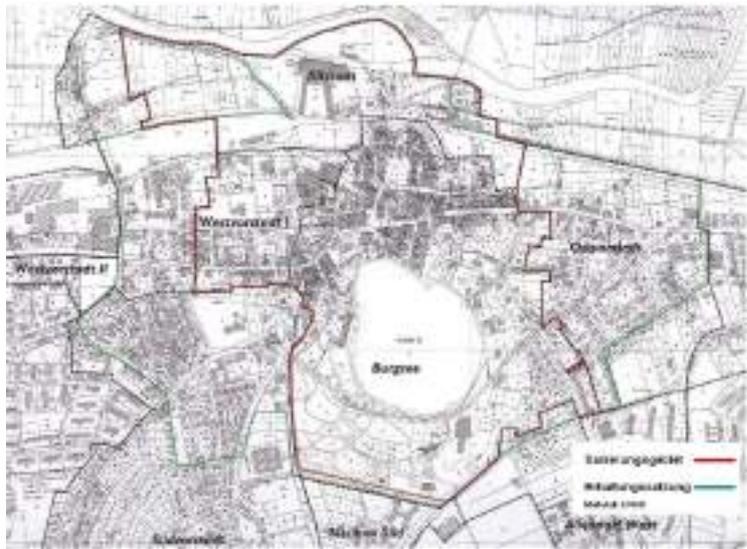


Abbildung 27: Umgriff SG „Innenstadt“<sup>36</sup>

#### VU Sanierung „Innenstadt, GRAS, 1992

Legte die Grundlage für die erhaltende Sanierung mit dem Ziel:

- Erhaltung mit Raumkanten, Lückenschließungen,
- Stärkung Kurfunktion, Verknüpfen beider Kurbereiche,
- Erhalt denkmalwürdige Struktur,
- Stärkung Funktion als Mittelzentrum,
- Verkehrsberuhigung Innenstadt, Parkhäuser mit Parkleitsystem.

#### Sanierungssatzung „Innenstadt“ vom 15.05.1997 in der Fassung der Änderungssatzung vom 09.12.1997

Förmliche Festlegung unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 bis 156 BauGB. Weitere Angaben liegen nicht vor.

#### Rahmenplan Fortschreibung 2014/ 2015 SG „Innenstadt“, DSK Januar 2015

Bestandsformulierung Stadtgestalt, ruhender Verkehr, Nutzung, Grünräume für die Innenstadt. Charakterisierung der Blöcke in der Innenstadt nach ihrem Entwicklungsstand.

Erläuterung einzelner Konzepte und Planungen:

- Erweiterung Freianlagen Keltenbad, Flößrasen Freizeit- und Naturpark,
- Teilgebiet Kurbereich Werra,
- Neugestaltung Bahnhofsareal,
- grundstücksbezogene Sanierungskonzepte,
- städtebauliche Konzeption Kleinplanetarium etc.

<sup>36</sup> Stadt Bad Salzungen, Fachdienst Stadtentwicklung

### Bewerbung Landesgartenschau, 1.Stufe 2021, 2.Stufe 30.01.2023

Die Sanierung Rathenaupark war ein Projekt der Landesgartenschaubewerbung. Als Ergänzungsstandorte wurden das Gradierwerkensemble mit dem Puschkinpark, Altstadt mit Marktplatz, Burgsee mit Promenade benannt.



Abbildung 28: Städtebauliche Struktur | Bestand-Ebene 2 Kernstadt, Q1 SG „Innenstadt“, Eigene Darstellung. (Planverzeichnis E.3.2), o.M



Abbildung 29: Auszug Schema Städtebauliche Struktur | Bestand-Ebene 2 Kernstadt, Q1 SG „Innenstadt“, Eigene Darstellung (Planverzeichnis E.3.2.1), o.M.

Das Q1 beinhaltet die ältesten Teile der Stadt Bad Salzungen. Die ehem. befestigte und bewehrte mittelalterliche Stadt bewegt sich um den Nappenplatz und Markt bis hin zum damaligen herzoglichen See und wird heute durch das Denkmalensemble (gelb schraffiert) eingegrenzt. Innerhalb dieses Bereiches sind heute Torsituationen der ehem. Stadttore (blaue Tore) erkennbar. Geprägt ist dieser Bereich von unregelmäßigen Straßen- und Platzsituationen, die von blockartigen Strukturen umrahmt sind. Auch die Einzelblöcke sind unregelmäßig angelegt und weisen unterschiedliche Qualitäten auf (siehe E.3.2). Die historische Situation ist noch nachvollziehbar, tlw. durch Abbrüche in den vergangenen Jahrhunderten leicht verfremdet. Die Stadtmauer ist in einigen wenigen Bereich noch erhalten. Das Wächterhäuschen am Neuen Tor ist heute noch erhalten.

Zusammengefasst zeichnet sich das Gebiet städtebaulich wie folgt aus:

- die historische Innenstadt stellt auch in der Kernstadt das tatsächliche städtebauliche Zentrum dar,
- unregelmäßige Blockstruktur, unregelmäßige Straßen- und Platzsituationen,
- kleinteiliger Gebäudebestand, differenzierte Gebäudestruktur,
- hoher Denkmalbestand, 83% der städtischen Denkmale konzentrieren sich in der Innenstadt. Mit der Zahl von 26,1 Denkmälern auf 1.000 EW weist das Gebiet eine hohe Denkmaldichte auf.
- hohe funktionale Dichte, Zentrum der Kernstadt und Gesamtstadt.

Sanierungsschwerpunkt der Stadt Bad Salzungen war seit der förmlichen Festlegung das Sanierungsgebiet. Es wurde in den vergangenen Jahren viel dafür getan die Wohnbedingungen im SG den heutigen Anforderungen anzupassen sowie funktionell das Sanierungsgebiet so aufzuwerten, dass es den heutigen Anforderungen der Gesamtstadt und der Kernstadt gerecht wird.

Herzstück des SG sind die beiden Kurbereiche:

- Kurbereich I SOLE-Welt und Puschkinpark: nördlich der Innenstadt Kurbereich im Bereich der früheren Gradierhäuser.
- Kurbereich II Burgsee und Burgseepromenade: südlich der mittelalterlichen Kernstadt.

Beide Kurbereiche weisen eine hohe Attraktivität auf.

### Mängel und Defizite Q1 SG „Innenstadt“

Trotz der erheblichen Sanierungserfolge in den vergangenen Jahren weist das Q1 SG „Innenstadt“ folgende Mängel und Defizite auf:

- Sanierungsbedarfe und Leerstand von Gebäuden aber auch Einzelhandelsgeschäfte führen zu funktionellen und damit auch zu städtebaulichen Beeinträchtigungen der Innenstadt.
- Baulücken sind vorhanden, die tlw. an städtebaulich empfindlichen Stellen zu Strukturverlust führen. Andererseits können sie auch als Bauflächenpotenziale gesehen werden, als Flächenpotenziale vorhanden,
- Durch die kleinteilige Bebauung und tlw. hohen Überbauungsgrad ergeben sich hohe städtebauliche Dichten. Andererseits sind Flächenpotenziale vorhanden, die städtebaulich neu entwickelt werden können. Beides ergeben Neuordnungsbereiche. Dazu gehören der Zugang zum Burgsee, Block Riemesborngasse, Block ehem. Gärtnerei, Block nördlich vom Nappenplatz.
- Die Wegeverbindung zwischen den beiden Kurbereichen führt durch die zentralen Bereiche der Innenstadt. Hier ist tlw. eine hohe Verkehrsbelastung zu verzeichnen, dadurch ist eine unattraktive Wegeführung zu verzeichnen.

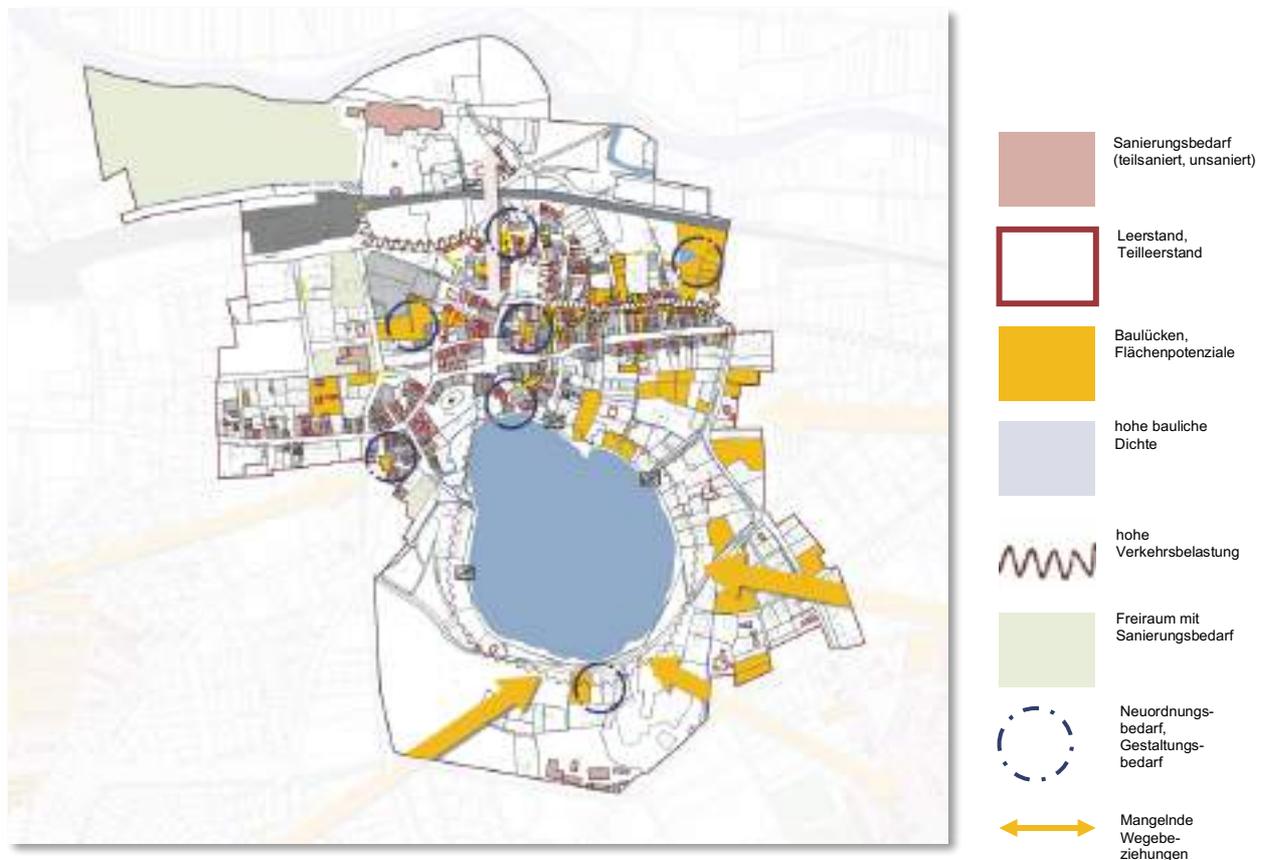


Abbildung 30: Mängel und Defizite Q1 SG „Innenstadt“-Ebene 3 Schwerpunktgebiete, Eigene Darstellung (Planverzeichnis E.3.2.1a), o.M.

### Q2 Ostvorstadt

Geprägt ist die Ostvorstadt durch unterschiedliche Baustrukturen. Villenartiger Gebäude mit Einzelgärten, tlw. Geschößwohnungsbau durch das Wohngebiet „Am Zehnt“ sorgen für eine gemischte Baustruktur in offener Bauweise. Das Gebiet weist breitere regelmäßige Straßen auf. Im Wohngebiet „Am Zehnt“ überwiegt die Zeilenbebauung. Funktionell ist das Gebiet auf die Innenstadt und in Bezug auf die Nahversorgung auf das Q3 Dorf Allendorf bzw. Q1 SG „Innenstadt“ ausgerichtet.

### Mängel und Defizite Q2 Ostvorstadt

- Durch die Topographie ist die wegemäßige Verbindung Richtung Q1 SG „Innenstadt“ erschwert.
- Wohngebiet „Am Zehnt weist Bedarf in der Gestaltung der Außenanlagen auf.
- Flächenpotenziale und Baulücken vorhanden.



Abbildung 31: Auszug Schema Städtebauliche Struktur | Bestand-Ebene 2 Kernstadt, Q2 Ostvorstadt, Eigene Darstellung (Planverzeichnis E.3.2.1), o.M.

### Q3 Dorf Allendorf

Der dörfliche Ortskern von Allendorf ist heute eingebunden in eine gemischte bauliche Struktur. Erkennbar ist das ursprüngliche Dorf an den kleinteiligen Gebäudestrukturen, die sich entlang des Pfitzbaches gereiht haben. Eingordnet wird Dorf Allendorf in die Systematik als Angerdorf, früher auch Sackgassendorf. In der nachfolgenden Karte ist die ursprüngliche dörfliche Struktur in bräunlicher Farbe herausgearbeitet. Die weitere umgebene Bebauung ist sehr differenziert und vermischt damit die dörfliche Struktur mit dem angrenzenden Stadtgebiet. Der ursprüngliche Ortsmittelpunkt muss im Bereich des Pitzbaches als Anger gewesen sein. Heute ist dies als Ortsmittelpunkt nicht nutzbar und erkennbar. Der Straßencharakter der August-Bebel-Straße bestimmt heute als Hauptzufahrt zur Innenstadt das Bild des Dorfes und lässt es als Straßendorf erscheinen. Das Dorf Allendorf wurde 1950 nach Bad Salzungen eingemeindet. Ein wichtiges Einzeldenkmale ist das sog. „Türmchen“ als ehem. Gemeindehaus, heute als Heimatmuseum genutzt. Damit ist im Dorf Allendorf, statistisch gesehen, die zweithöchste Denkmaldichte in der Kernstadt zu verzeichnen und mit 4,9 Denkmale/ 1.000 EW. Der Freiraum des Pfitzbaches wird durch eine Unterführung an die Werraue angebunden und damit die Verbindung zur Festwiese Gänserasen hergestellt.



Abbildung 32: Auszug Städtebauliche Struktur | Bestand-Ebene 2 Kernstadt, Q3 Dorf Allendorf, Eigene Darstellung (Planverzeichnis E.3.2), o.M.



Abbildung 33: Auszug Schema Städtebauliche Struktur | Bestand-Ebene 2 Kernstadt, Q3 Dorf Allendorf, Eigene Darstellung (Planverzeichnis E.3.2.1), o.M.

### **Mängel und Defizite Q3 Dorf Allendorf (Planverzeichnis E.3.2.1b)**

- Mangelnde attraktive Wegeverbindung Richtung Q1 SG „Innenstadt“.
- Fehlbedarf gemeinschaftlicher Fläche, Sanierungsbedarf Gänserasen.

### **Q4 GWS Allendorf**

Die bauliche Errichtung bzw. Grundsteinlegung der GWS erfolgte 1974. Bedingt durch die Topografie entstehen zwei Wohngebiete, mit Q4a WG Allendorf-Ost auf einem östlichen Plateau, Q4b WG Rhönblick auf einem westlichen Plateau. Beide sind getrennt bzw. verbunden durch die grüne Zäsur des Pfützbaches.

Nach 1990 begannen sofort Überlegungen zur Entwicklung des Gebietes. Grund dafür waren die Sanierungsstände der GWS und Wegzüge.

Zeitskala bisherige Maßnahmen GWS Allendorf:

- 1994-1996 erfolgten erste Sanierungsmaßnahmen „Pfützbachpark“,
- 1997 Erarbeitung der VU Allendorf durch Büro Gras. Zu diesem Zeitpunkt wohnten 8.000 EW in der GWS Allendorf.
- 2002 STEK Büro Helk mit Einwohnerzahlen von 4.000 EW und Prognose auf 3.600 EW.
- 2007 DSK Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept Bad Salzungen.
- 2009 Städtebauliche Rahmenplanung Allendorf-Ost. Der Umgriff der Rahmenplanung bezog das Dorf Allendorf nicht ein.
- 2017 ISEK Bad Salzungen.
- 2018 Stadtumbaugebiet Allendorf. Das Stadtumbaugebiet bezieht mittlerweile das Dorf Allendorf mit ein.



Abbildung 34: Umgriff Stadtumbaugebiet Allendorf, DSK

Durch die Sanierungsmaßnahmen im WG „Rhönblick“ durch die Wohnungsgesellschaften konzentrierten sich die Rückbaumaßnahmen in den vergangenen Jahren auf das Q4a WG Allendorf-Ost, da sich hier die städtebaulichen Missstände konzentrierten. Die beiden Wohnungsunternehmen gingen strategisch differenziert an die Entwicklung heran. Zum Teil wurden Wohngebäude aufgewertet und saniert, z.T. wurde abgebrochen.

- **Es ist eine differenzierte auch städtebauliche Situation in beiden Wohngebieten erkennbar. Aus diesem Grund werden die beiden Wohngebiete separat betrachtet.**

### **Q4a GWS Allendorf Ost**

Zu dem Stadtumbaugebiet liegt kein Rahmenplan vor, der das gesamte Gebiet umfasst.

Es wurden städtebauliche Planungen für das WG Allendorf-Ost in den vergangenen Jahren erarbeitet. Hauptaugenmerk der vergangenen Stadtumbauaktivitäten lagen auf dem Gebiet Q4a Allendorf-Ost. Hier wurde sowohl konzeptionell als auch in Bezug auf die Abbrüche in den vergangenen Jahren ein kontinuierlicher Prozess vollzogen.

### Rahmenplan Allendorf-Ost -Vertiefung 2009, DSK

Es wurde eine Bestandsanalyse nach den Gebäudeabbrüchen erarbeitet, die seit den 1990-er Jahren kontinuierlich verfolgt wurden.

Konzeptbeschreibung:

- im „Hangbereich“ unter Beibehaltung der Erschließungsstruktur Teilbereiche mit neuer Wohngebäudestruktur,
- keine generelle Änderung der städtebaulichen Struktur,
- „Plateaubereich“ mit zentraler Erlebnisachse im Bereich der heutigen Gartenstadt mit neuem Eingangsbauwerk und Nahversorgung,
- es wurde die Grundidee für die Gartenstadt gelegt,
- die Idee mit der städtebaulichen Achse, städtebauliches Eingangsbauwerk und kleinteilige Dienstleistungsbereiche. Diese Konzeption wurde noch nicht umgesetzt.



Abbildung 35: Rahmenplan Allendorf-Ost, DSK Bestandsanalyse



Abbildung 36: Rahmenplan Allendorf-Ost, DSK Konzeptskizze

### Städtebauliches Konzept „Gartenstadt Allendorf“ Quas Stadtplaner, 2020

Auf der Grundlage der vorangegangenen Rahmenplanungen wurde das städtebauliche Konzept einer Gartenstadt entwickelt, begrünte Innenhöfe, Entwicklung von Quartieren aber auch kleinteilige offene Bauweise enthält das Konzept. Weitere Aspekte sind die Aufnahme der Grünen Achse, die Beibehaltung der äußeren Erschließung. In dem sog. Plateaubereich entwickelt man im Konzept eine neue Erschließung mit einem zentralen Platz und öffentlichen Einrichtungen im Norden des Konzeptgebietes.



Abbildung 37: Städtebauliches Konzept „Gartenstadt Allendorf“, Quas Stadtplaner, 2020

### Bewerbung Landesgartenschau, 1.Stufe 2021, 2.Stufe Oktober 2021

Das Hauptgelände der Landesgartenschau ist die durch Rückbau des Geschosswohnungsbau entstandene Brachfläche in Allendorf-Ost. In Aussicht gestellt wurde die Quartiersentwicklung „Gartenstadt Allendorf“ mit der Zielsetzung ein Wohnquartier zu schaffen für Bevölkerungsgruppen unterschiedlicher Mobilitätstufen, Gärten, wohnungsnaher Freizeitangebote, öffentliche Grünräume, fußläufige Verbindung zur Innenstadt. Gesunde Wohnverhältnisse sollten auch Themen in diesem Schaugelände sein.



Abbildung 38: Bewerbung Landesgartenschau der Städte Bad Salzungen, Bad Liebenstein

### Wettbewerb Gartenstadt 2023

Auf der Grundlage der vorg. städtebaulichen Konzeption wurde für den ersten Wohnhof der Wettbewerb 2023 ausgeschrieben. Der Siegerentwurf hielt sich konzeptionell an das städtebauliche Konzept des Büros Quaas Stadtplaner. Die Idee der offenen Bauweise mit stark durchgrünter Innenhöfen, Beibehaltung der Grünen Achse, zentraler Platzbereich im Norden des Gebietes wurde weiterverfolgt.



Abbildung 39: Wettbewerb Gartenstadt 2023,  
GTL Michael Friedwetter Landschaftsarchitekten

Durch die Rahmenkonzeption Gartenstadt von 2020 wurde für die oberen Bereich, sog. Plateau, eines neuen Images in Richtung Gartenstadt kreiert. Das WG ist funktionell gut ausgestattet durch öffentliche und soziale Einrichtungen.



Abbildung 40: Auszug Schema Städtebauliche Struktur | Bestand-Ebene 2 Kernstadt, WG Q4a Allendorf-Ost, Eigene Darstellung (Planverzeichnis E.3.2.1), o.M.

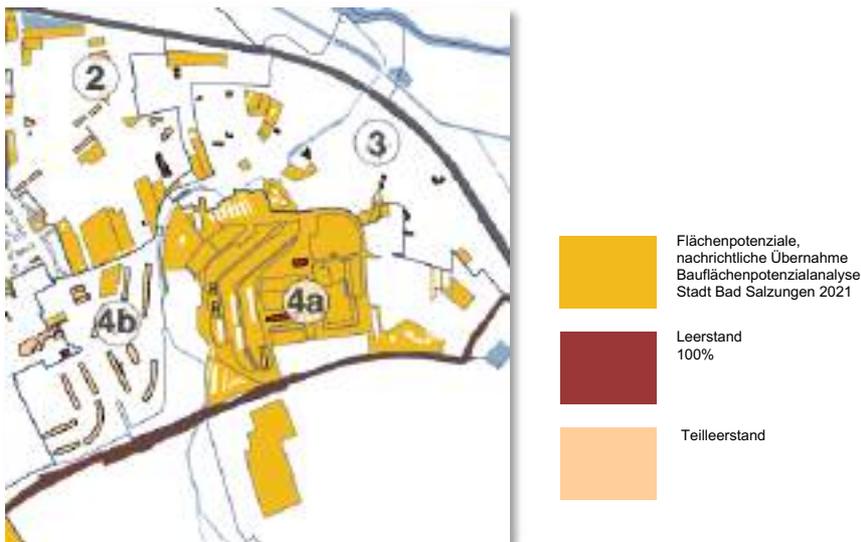


Abbildung 41: Auszug Leerstand, Flächenpotenziale | Bestand-Ebene 2 Kernstadt, Q4a WG Allendorf-Ost, Eigene Darstellung (Planverzeichnis E.1.2), o.M.

### **Mängel und Defizite Q4a Allendorf-Ost (Planverzeichnis E.3.2.1b)**

Durch die Abbrüche gibt es keine städtebauliche Struktur mehr. Rahmengebend ist das Gerüst der vorh. Erschließungsstraßen, die ringförmig das Plateau umfassen und terrassenartig das Gebiet entlang des Pfitzbaches erschließen. Folgende Mängel sind zu verzeichnen:

- Keine Quartiersmitte, keine funktionelle Mitte.
- Durch Abbrüche entstanden erhebliche Flächenpotenziale, die einen komplett neuen konzeptionellen Ansatz erfordern aber auch ermöglichen.
- Entlang der B62 ist lt. Lärmkartierung des BLUBN Lärmbeeinträchtigung zu verzeichnen.
- Der „Pfitzbachpark“ weist aufgrund des hohen Nutzungsdruckes mittlerweile erneut Sanierungsbedarf auf.



Abbildung 42: Auszug Wegebeziehungen | Bestand-Ebene 2 Kernstadt, Q4a WG Allendorf-Ost (Planverzeichnis E.5.1a), o.M

- Wegeverbindungen Richtung Pfitzbach tlw. unübersichtlich, kein wahrnehmbarer Zugang, Verbindung Richtung Innenstadt nicht barrierefrei.
- **Gebiet mit Neuordnungsbedarf unter Einbeziehung angrenzender Garagenkomplexe.**

#### Q4b GWS Allendorf West „Rhönblick“

In Verbindung mit dem „Pfützbachpark“ wurde in den vergangenen Jahren in die parknahen Außenanlagen investiert. Ansonsten wurde weder konzeptionell noch baulich aus städtischer Sicht Konzepte entwickelt und umgesetzt. Die Bemühungen der Wohnungsbaugesellschaften den Wohnraumbestand zu halten und zu sanieren sind nicht immer von Erfolg gekrönt.

- die städtebauliche Zeilenstruktur und der Gebäudebestand ist erhalten geblieben,
- die sozialen Einrichtungen dienen als stabilisierende Faktoren.



Abbildung 43: Auszug Schema Städtebauliche Struktur | Bestand-Ebene 2 Kernstadt, Q4b WG Rhönblick, Eigene Darstellung (Planverzeichnis E.3.2.1), o.M.

#### Mängel und Defizite Q4b WG Rhönblick (Planverzeichnis E.3.2.1b)

- Kein stabiles Wohngebiet mehr in Bezug auf Einwohnerentwicklung.
- Keine vermarktbaren Wohnräume, hoher Leerstand.
- Keine Quartiersmitte, fehlende Nahversorgung.
- Parkplatzproblem, Aufwertungsmaßnahmen im Freiraum führten nicht zu dem erhofften Erfolg.
- Entlang der B62 ist lt. Lärmkartierung des BLUBN Lärmbeeinträchtigung zu verzeichnen.
- Der „Pfützbachpark“ weist aufgrund des hohen Nutzungsdruckes mittlerweile erneut Sanierungsbedarf auf.
- Wegeverbindungen Richtung Pfitzbach tlw. unübersichtlich, kein wahrnehmbarer Zugang, Verbindung Richtung Innenstadt nicht barrierefrei.

### Q5 Südvorstadt

Das Q5 Südvorstadt ist das drittgrößte Wohnquartier der Kernstadt und weist eine attraktive, kleinteilige, villenartige und Einfamilienhausartige Wohnbebauung auf.

Es ist ein, durch unterschiedliche Bauzeiten, gewachsenes Gebiet. Tlw. erfolgte Nachverdichtung durch Neubaugebiete in den vergangenen Jahren. Die offene Bauweise eröffnet Raum für Grün durch den privaten Freiraum. Das alles macht das Gebiet zu einem attraktiven Wohngebiet.

In dem Gebiet sind tlw. öffentliche Einrichtungen wie die Kreisverwaltung verortet.



Abbildung 44: Auszug Schema Städtebauliche Struktur | Bestand-Ebene 2 Kernstadt, Q5 Südvorstadt, Eigene Darstellung (Planverzeichnis E.3.2.1), o.M.

### Mängel und Defizite Q5 Südvorstadt

- Fehlende Quartiersmitte.
- Mangelhafte Freiraum- und Wegeverbindung zur Innenstadt.

### Q6 GWS West WG „An den Beeten“

Die Großwohnsiedlung wurde in Blockbauweise und Plattenbau mit Beginn in den 1960-er Jahren entwickelt. Zeilenbebauung mit typischen Abstandsgrün prägen das städtebauliche Bild.

Durch das Abstandsgrün erscheint das Wohngebiet als grünes Wohngebiet und durch die Ausstattung auch sehr attraktiv.

Das WG „An den Beeten“ weist eine sehr gute funktionale Ausstattung auf. Der Großteil der Einrichtungen der Nahversorgung sind zentral um eine zentrale Quartiersmitte angeordnet.



Abbildung 45: Auszug Schema Städtebauliche Struktur | Bestand-Ebene 2 Kernstadt, Q6 GWS West WG „An den Beeten“, Eigene Darstellung (Planverzeichnis E.3.2.1), o.M.

### **Mängel und Defizite Q6 GWS West WG „An den Beeten“ (Planverzeichnis E.3.2.1c)**

- Erhebliche Flächenpotenziale, Verdichtungsmöglichkeiten, aber auch Bereiche mit Neuordnungsbedarf durch die gleichförmige Zeilenstruktur und Abstandgrün vorhanden.
- Es ist kein nutzbarer Freiraum vorhanden bzw. Freiraum mit Sanierungsbedarf. Es fehlen attraktive Wegeverbindungen innerhalb des Gebiets aber auch Freiraum fehlende wegemäßige Verbindung zur Innenstadt.
- Keine durchgängigen Radwegeverbindungen.

### **Q7 Gewerbe im Westen**

Das Gebiet im Westen der Kernstadt weist eine sehr differenzierte Struktur auf. Tlw. erfolgte die städtebauliche Neuordnung durch B-Pläne, tlw. prägen Garagenkomplexe und Kleingartengebiete das Bild. Der Unzbach ist Teil des Landschaftsraumes, der die Grenze zum Q6 GWS West WG „An den Beeten“ herstellt. Die Lage der Haupteinfahrtsstraße und gesamtstädtische Einzelhandelseinrichtungen lassen keine weitere Durchmischung zu. Richtung Bahn ist der Industriebetrieb HFP- Bandstahl vorzufinden.

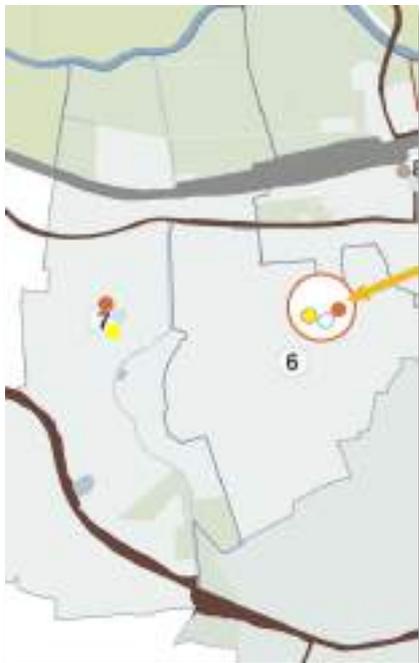


Abbildung 46: Auszug Schema Städtebauliche Struktur | Bestand-Ebene 2 Kernstadt, Q7 Gewerbe im Westen, Eigene Darstellung (Planverzeichnis E.3.2.1), o.M.

### **Mängel und Defizite Q7 Gewerbe im Westen**

- Mangelnde attraktive Wegeverbindung Richtung Q1 SG „Innenstadt“.
- Mangelnde Einbeziehung und Verbindung zum Landschaftsraum.

### **Q8 Westvorstadt/ Bahnhofsvorstadt**

Dieses Quartier weist eine villenartige kleinteilige Struktur auf. Im Norden wird es begrenzt durch die Bahntrasse. Hier sind auch abweichende bauliche Großstrukturen vorzufinden. Funktionell ist es ausgerichtet auf Q1 SG „Innenstadt“. Eine städtebauliche Quartiersmitte weist das Q8 Westvorstadt/ Bahnhofsvorstadt nicht auf. Ein netzartiges Erschließungssystem bestimmt das Bild und weist auf die gründerzeitliche Entstehungszeit des größten Teiles des Quartiers hin.



Abbildung 47: Auszug Schema Städtebauliche Struktur | Bestand-Ebene 2 Kernstadt, Q8 Westvorstadt/ Bahnhofsvorstadt, Eigene Darstellung (Planverzeichnis E.3.2.1), o.M.

#### **Mängel und Defizite Q8 Westvorstadt/ Bahnhofsvorstadt**

- Barriere Bahn, daher mangelnde Verbindung zum Landschaftsraum.
- Mangelnde attraktive Wegeverbindung Richtung Q1 SG „Innenstadt“.

#### **Q9 Nordvorstadt**

Das vorherrschende Bild des Q9 Nordvorstadt ist durch die Werraue und Begrünung und Waldflächen des Salzunger Werraberglandes geprägt. Neben Kleingärten und Kleinsiedlungen sind auch Kleingärten vorzufinden.



Abbildung 48: Auszug Schema Städtebauliche Struktur | Bestand-Ebene 2 Kernstadt, Q9 Nordvorstadt, Eigene Darstellung (Planverzeichnis E.3.2.1), o.M.



## FAZIT STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

<b>Ebene 2 Kernstadt</b>
Städtisch geprägte Kernstadt.
Kompakte Stadt – Dichtes Beieinander von unterschiedlichen städtebaulichen Quartieren, die sich um die Q1 SG „Innenstadt“ als kernstädtisches und gesamtstädtisches Zentrum platzieren.
Kureinrichtungen erheblicher Faktor der Stadtentwicklung.
Kernstadt nach Norden eingebettet in den Landschaftsraum der Werra und begrenzt vom Salzunger Werrabergland.
Östlich und westlich in der Kernstadt Freiraumzäsuren möglich durch Pfitzbach und Unzbach.
Entwicklungsbarriere Bahn und B62.
Die fehlende Einteilung in Stadt- bzw. Quartiere bzw. die Fokussierung auf die Innenstadt führte städtebaulich zur Ausbildung von Quartieren ohne Quartiersmitte bzw. Quartierszentrum. Gerade in den großen Wohnquartieren außerhalb der Innenstadt fällt dies als Mangel auf.
<b>Ebene 3 Quartiere</b>
Kernstadt hat keine definierten Ortsteile, daher erfolgte die Einteilung in Quartierbereiche nach städtebaulichen Merkmalen.
Q1 SG „Kernstadt“ stellt das historische Stadtzentrum und das funktionelle Stadtzentrum dar.
Differenzierter städtebaulicher Charakter der einzelnen Quartiere.
Differenzierte Anzahl Mängel und Defizite bzw. Handlungsbedarf in den Quartieren tlw. erhebliche Handlungsbedarf.
Topografie versus barrierefreie Erreichbarkeit des Q1 SG „Innenstadt“ aus den einzelnen Quartieren.

*Diagramm 68: Fazit Städtebauliche Struktur*



## E.4 Tourismus und Kur

### E.4.1 Kur

#### E.4.1.1 Infrastrukturelle Grundlagen Kur

Die Kurtradition von Bad Salzungen ist 200 Jahre alt. Seit 1923 ist Bad Salzungen offiziell Soleheilbad. Seit 1950 besitzt die Stadt den Status Heilbad. Im Jahr 1995 erfolgte die Bestätigung als Heilbad mit vorläufiger Anerkennung. Die Wiedereröffnung des Gradierwerkes wurde in diesem Jahr mit dem „**100-jährigen Bestehen Titel Bad**“ gefeiert. Bad Salzungen ist stolz auf seine Vergangenheit als Soleheilbad und Kurstadt. Die Stellung der Sole als Alleinstellungsmerkmal nimmt in der Stadt eine wichtige Position ein. Um diese Stellung zu behaupten, wurden in den vergangenen Jahren ebenfalls erhebliche Investitionen in die Infrastruktur des Kurtourismus getätigt. Dies reicht von der Sanierung des ehem. Keltenbades, heutige SOLE-Welt bis hin zu Sanierung und Aufwertung der Burgseepromenade und der Sanierung der Gradierwerke.

Seit den 1990-er Jahren wurden touristische Konzepte erstellt. Das aktuelle Kur- und Tourismuskonzept wurde 2023 durch die Stadtverwaltung selbst erarbeitet.

#### **Sole als Alleinstellungsmerkmal**

Seit 2009 besitzt Bad Salzungen den Titel „Staatlich anerkanntes Soleheilbad“. **Damit sich ein Heilbad Soleheilbad nennen müssen 5,5 Gramm Natriumionen und 8,5 Gramm Chloridionen in einem Liter Wasser enthalten sein.** Die Sole wird bei Bädern, Inhalationen und Trinkkuren eingesetzt.

Bad Salzungen ist das älteste Soleheilbad in Thüringen und der einzige Ort, der drei natürliche Solequellen mit unterschiedlicher Konzentration bietet. Im 19. Jh. wurden zwei Gradierwerke errichtet, deren Sanierung derzeit noch in Arbeit ist. Ein Gradierwerk wurde im Juni 2023 feierlich wiedereröffnet.

Die Verteidigung Heilbadstatus wird in einem regelmäßig zu erfolgenden Prädikatisierungsverfahren überprüft. Die Thüringer Verordnung vom 20.11.2014 regelt die Voraussetzungen der Anerkennung als Kur- und Erholungsort. Die Prädikatisierung wird im kommenden Jahr (2024) wieder überprüft. Darüber hinaus ist die periodische Überprüfung der Qualität der Solequelle notwendig.



Abbildung 49: Auszug Studie zur Fortentwicklung der Thüringer Heilbäder und Kurorte, ift GmbH, 2021

Mit der Pneumokur hat die Kurstadt das Angebot an heiltherapeutischen Verfahren der Sole erheblich erweitert.

In der Stadt befinden sich vier ortsansässige Kliniken (2009):

- die Asklepios-Kliniken am Burgsee mit zwei Häusern,
- die Rehabilitations- und Vorsorgeklinik für Kinder und Jugendliche „Charlottenhall“,
- die Mutter- und Kind-Klinik „Maria am See“.

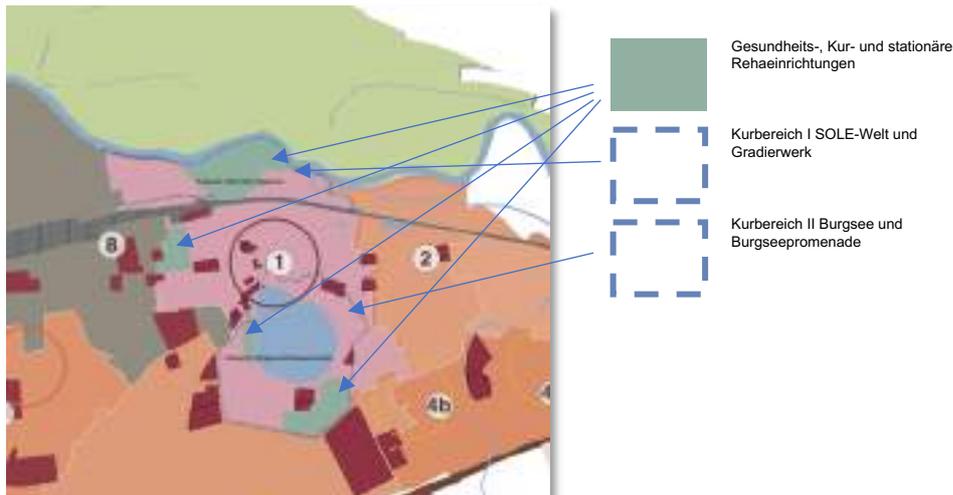


Abbildung 50: Auszug Strukturschema Nutzung | Bestand-Ebene 2 Kernstadt, Eigene Darstellung (Planverzeichnis E.2.1), o.M.

### Studie zur Fortentwicklung der Thüringer Heilbäder und Kurorte, ift GmbH, 2021

Auftraggeber dieser Studie war das Thüringer Wirtschaftsministerium. Untersucht wurden die 18 Thüringer Heilbäder und Kurorte, tlw. auch im Vergleich. Grundlage sind zwei Befragungswellen, die ausgewertet wurden.

Die Studie analysiert die einzelnen Kurorte in Thüringen u.a. in Bezug auf die Übernachtungszahlen. Bad Salzungen belegt nach Friedrichroda, Bad Liebenstein, Masserberg den Rang 4 in der Liste.

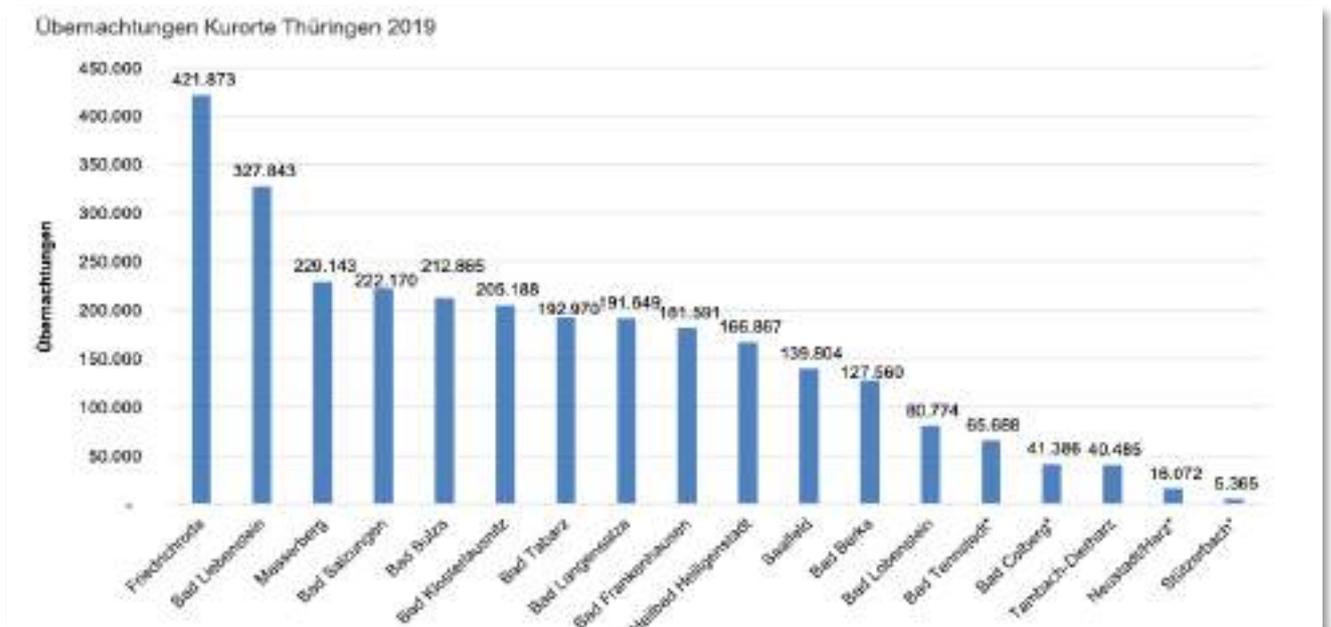


Abbildung 51: Übernachtung Kurorte Thüringen 2019, Auszug Studie zur Fortentwicklung der Thüringer Heilbäder und Kurorte, ift GmbH, 2021

Inhalt der Studie ist auch ein Steckbrief für jeden Kurort. Der Steckbrief für Bad Salzungen beinhaltet folgende Aussagen:

- Klinikstandort mit Fokus Patienten- und Kurtourismus,
- Anteil Klinikübernachtungen >60%, **75% beträgt** der Anteil der Klinikübernachtungen in Bad Salzungen, 19% Übernachtung gewerbliche Betriebe. Der Landesdurchschnitt Thüringen beträgt 51% Anteil der Klinikübernachtungen, 47% Übernachtung gewerbliche Betriebe,
- Tourismusintensität 11.003 (Anzahl der Übernachtungen je 1.000 EW) inkl. Kliniken, 2.249 exkl. Kliniken,
- Auslastung Beherbergung 70% inkl. Klinik, 34% exkl. Kliniken.

In dem Profilcheck wird Bad Salzungen einen guten Stand in Bezug auf

- Patiententourismus,
- Kurtourismus,
- Gesundheitstourismus,
- Wellness und
- Erholungsurlaub bescheinigt.

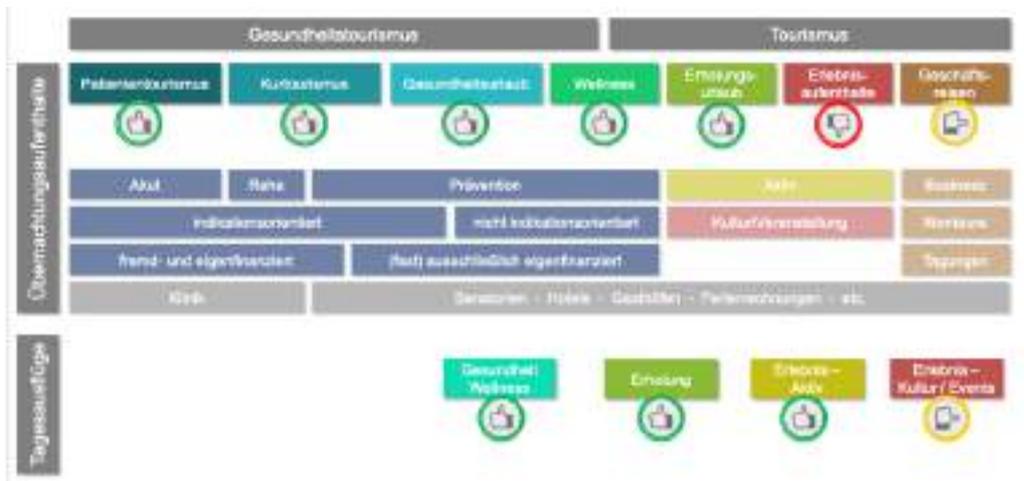


Abbildung 52: Profilcheck Bad Salzungen, Auszug Studie zur Fortentwicklung der Thüringer Heilbäder und Kurorte, ift GmbH, 2021

Als Handlungserfordernisse wurden formuliert:

- die Schaffung Bettenkapazität – Gesundheitshotel 4\*
- es gibt wenig touristische Entwicklungsflächen,
- fehlende Veranstaltungsstätte,
- fehlende Schlechtwetter-Freizeit-Infrastruktur,
- Leerstand im Einzelhandel,
- Sanierungsbedarf Gradierwerk,
- Aufstellung mit Fokus SOLE-Welt, die klassischen Tourismusthemen sind zu schwach besetzt,
- Erlebnisaufenthalte sind verbesserungswürdig.
- Fokussierung auf Sole wird als positiv dargestellt,
- Bad Salzungen wird im Thüringer Vergleich eine gute Stellung bescheinigt, ohne ein Ranking vorzunehmen.



Abbildung 53: Auszug Studie zur Fortentwicklung der Thüringer Heilbäder und Kurorte, ift GmbH, 2021

- **Bis auf die Sanierung des Gradierwerkes können sämtliche Handlungsbedarfe bestätigt werden.**
- **2017 war Bad Salzungen im nationalen Ranking noch aufgeführt.**
- **2022 belegt Bad Salzungen im nationalen Vergleich keinen Rankingplatz mehr. D.h., dass der Kurort nur regional bekannt ist. Woran dies liegt, konnte die Studie auch nicht beantworten.**

#### **Arbeitsgruppe 4 Kur und Tourismus, Sitzung 1 Kur, Gesundheit am 30.03.2023**

Teilnehmende der Arbeitsgruppe waren u.a. die Leiter der Charlottenhall Rehabilitations- und Vorsorgeklinik gGmbH, der Asklepios-Kliniken, der Vertreter der Badeärztin Frau Dr. Heidt, sowie die Vertreterinnen der KTU.

Die Vertreter der Kliniken stellten den Schwerpunkt ihrer Kliniken als 100%- ige Rehaeinrichtung im stationären Bereich heraus. Der ambulante Rehabereich wird in den kommenden Jahren mit Zuwachszahlen prognostiziert.

Als Stärken in Bad Salzungen wurden benannt:

- die landschaftliche Lage, Burgsee und Rathenaupark,
- das sehr gute Wegeleitsystem,
- die Projekte, die die Stadt in den letzten Jahren initiiert hat, haben sich positiv für den Reha Standort ausgewirkt.

#### **Mängel und Defizite Infrastruktur und Kur**

Als Schwächen in Bad Salzungen wurden benannt:

- Barrierefreiheit und die Stadtbodenqualität,
- fehlende Fachkräfte, fehlendes med. Personal, der ländliche Raum ist nicht attraktiv für die Niederlassung von Ärzten, d.h. es fehlt an Angeboten für entsprechenden hochwertigen Wohnraum,
- fehlende Fachkräfte im Bereich der Gastronomie, die Gastronomieausbildung erfolgt in Gotha, damit ist die Chance für die Gewinnung von Fachkräften für den Standort Bad Salzungen relativ gering,
- fehlendes Angebot außerhalb der Kur, dazu fehlt auch eine entsprechende Veranstaltungshalle.

#### **E.4.1.2 Stadtraum und Kur**

Resultierend aus der stadtgeschichtlichen Entwicklung liegen die beiden Kurbereiche zwar innerhalb der Q1 Innenstadt, jedoch sind sie dezentral in zwei Kurbereiche gegliedert. D.h. die Kureinrichtungen weisen eine integrierte Lage auf. Sie sind direkt in die **Infrastruktur der Innenstadt eingebunden und profitieren von einer attraktiven Innenstadt.**

**Kurbereich I SOLEWELT und Puschkinpark** mit Promenade und Gradierwerk. Dieser Kurbereich war früher ein eigenes Viertel. Hier standen die Gradierwerke und Siedehäuser von Bad Salzungen. Heute steht dieser Bereich mit Bohrturm, Trinkhalle, West- und Ostflügel, Mittelbau Villa am Flößgraben, Parkanlage Werra-Aue unter Denkmalschutz.

**Kurbereich II Burgsee mit Burgseepromenade:** Mit dem Aufkommen der Kliniken haben sich diese um den Burgsee herum angesiedelt. Dadurch ist der zweite Kurbereich entstanden.

Die Betreuung der Rehapatienten in den Kurkliniken hat sich in den vergangenen Jahren grundlegend geändert. Heute erfolgt eine komplette Versorgung innerhalb der Kliniken. Suchte der Patient früher die Infrastruktur außerhalb der Kliniken auf, hat sich diese heute auf die Einrichtungen in der Klinik fokussiert.

Durch den Bedeutungszuwachs der ambulanten Kur kommen aber neue Angebote auf die Kurstadt zu. Die Attraktivität der Kurstadt wird auch an den Anlagen der Kurbereiche gemessen und den Angeboten für die Begleitpersonen der Kurgäste.

### Mängel und Defizite Stadtraum und Kur

- Die wegemäßige Verbindung zwischen den beiden Kurbereichen wird immer wieder angesprochen und ist verbesserungswürdig. Kritisiert wird, dass die kürzeste Verbindung über die Michaelisstraße nicht barrierefrei ist, und unattraktiv ist. Die Michaelisstraße ist verkehrsberuhigter Bereich. Aufgrund der großen Anzahl innerstädtische Buslinien, die hier verkehren ist eine Ausweisung als Fußgängerzone und eine entsprechende Aufwertung derzeit nicht möglich.
- Der Ladenleerstand in der Innenstadt ist ein großes Problem und mindert die Attraktivität für Besucher.
- Die Ausweitung der Parkanlage Puschkinpark, Änderung Angebote für alle Altersgruppen, Aufenthaltsmöglichkeiten zu schaffen wird ebenfalls als Aufgabe zur Verbesserung der Kurangebote angesehen.
- Der Zugang vom Markt zum Burgsee über den Platz Unter den Linden, Seepforte zeichnet sich durch leerstehende, sanierungsbedürftige Gebäude aus. Hier ist dringender Handlungsbedarf.

## E.4.2 Tourismus und touristische Rahmenbedingungen

### E.4.2.1 Tourismus

Die touristische Entwicklung wird anhand von Ankunftsregistrierungen ermittelt. Dazu stehen Daten der Stadt von 2018 bis 2021 zur Verfügung.

Dabei ist erkennbar, dass gegenüber 2018 die Gesamtsumme der Ankunftsregistrierungen um fast 43,5% zurück gegangen ist. Die Einbrüche in der Tourismusbranche durch die Corona-Pandemie sind schmerzhaft zu spüren.

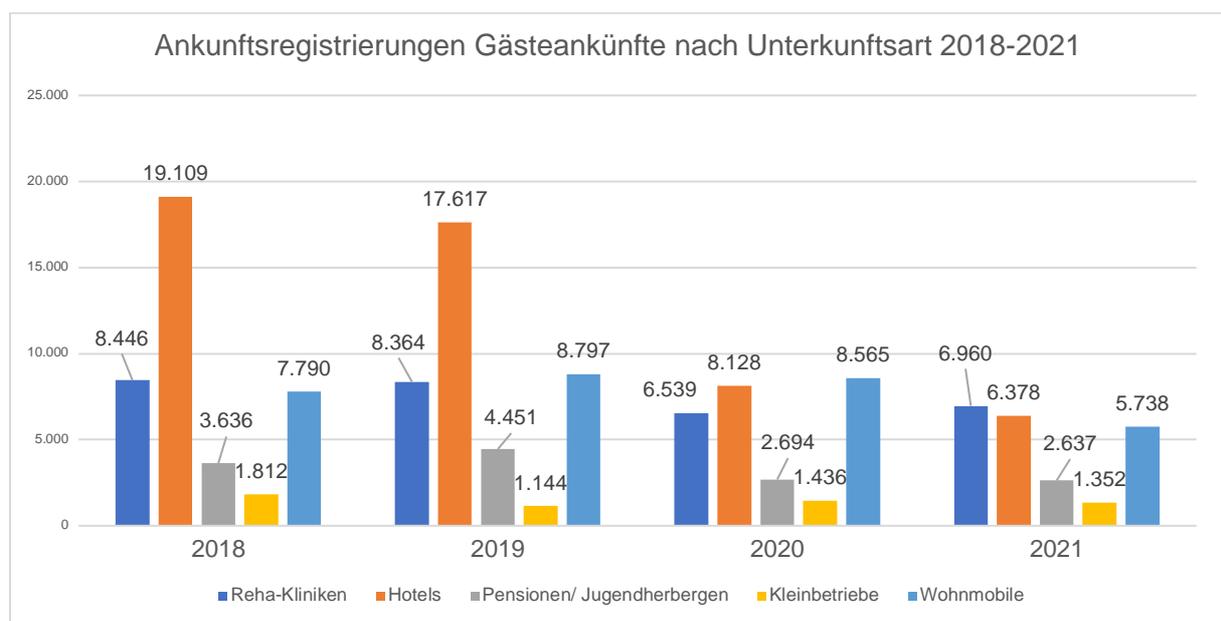


Diagramm 69: Ankunftsregistrierungen Gästeankünfte nach Unterkunftsart 2018-2021, Stadt, Eigene Darstellung

Die Überprüfung der Übernachtungszahlen ergibt folgendes Bild. Zur besseren Übersichtlichkeit wird der Vergleich zwischen 2017/ 2018 und 2021 dargestellt, differenziert nach Unterbringungsart:

- 2021 wurden in Bad Salzungen 201.302 Übernachtungen registriert. Das sind 28,5% weniger gegenüber 2017/ 2018. Grund dafür sind die mit der Corona-Pandemie einhergehenden Beschränkungen der touristischen Übernachtungen.
- Der erhebliche Rückgang ist tlw. in dem Rückgang der Übernachtungen in den Rehakliniken von 12% begründet. Während der Corona-Pandemie mussten die Rehakliniken sich auf die Kernkompetenzen fokussiert. D.h. die Bettenkapazitäten sind seitdem komplett für die Rehapatienten ausgelegt. Die Übernachtungen für Begleitpersonen wurden dadurch eingeschränkt.

- Durch die Reduzierung der Hotelkapazitäten sind 36% Rückgang in dem Segment Hotel zu verzeichnen. Während in den kleinen Beherbergungsbetrieben ein Anstieg zu verzeichnen ist und die Angaben im Reisemobilhafen fast gleichgeblieben sind.

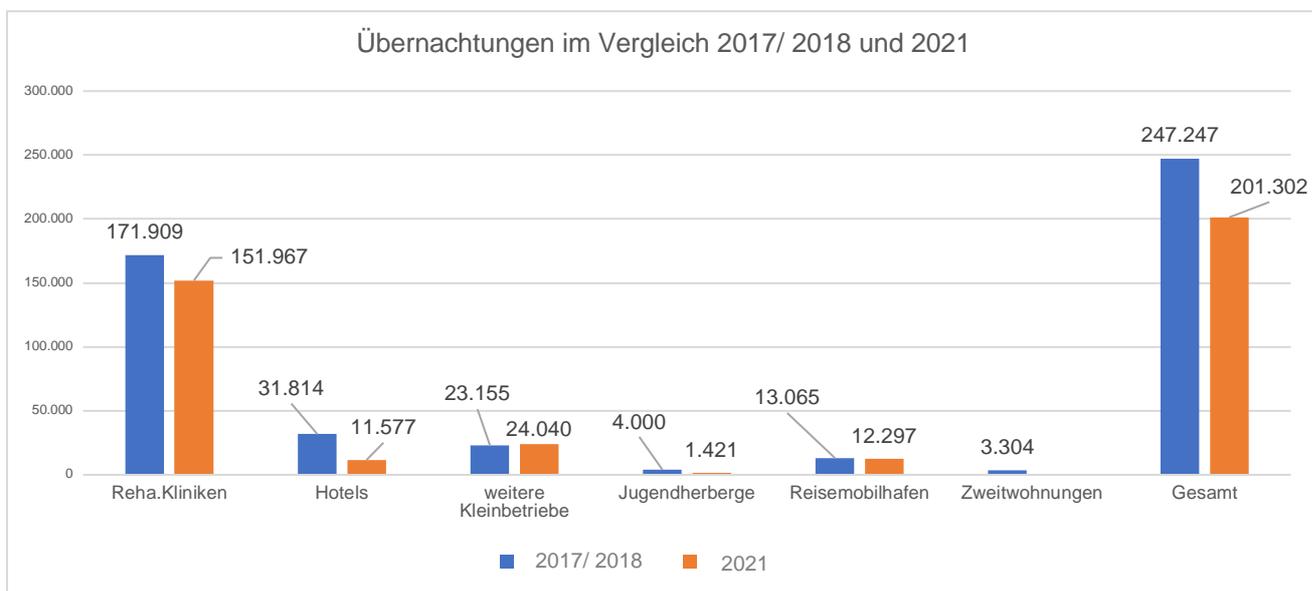


Diagramm 70: Übernachtungen nach Unterkunftsart 2017/ 2018, 2021, Stadt, Eigene Darstellung

Der Rückgang der Übernachtungen im Hotelsegment ist dem Rückgang der Bettenkapazität geschuldet, wie in dem nachfolgenden Diagramm erkennbar ist. Es fehlen Übernachtungskapazitäten in Bad Salzungen, z. Bsp. ein 4\*+Hotel.

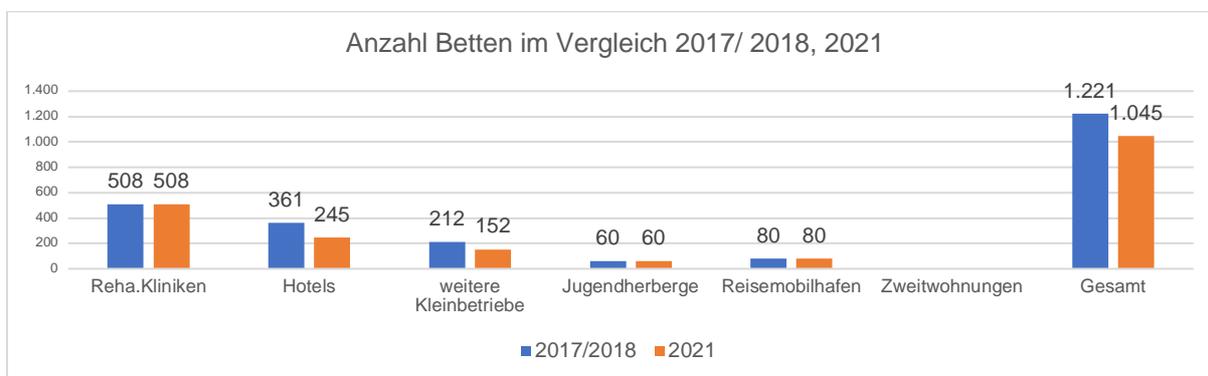


Diagramm 71: Anzahl Betten im Vergleich 2017/ 2018, 2021, Stadt, Eigene Darstellung

### Regionalplan SWT, 2011

Im Regionalplan ist Bad Salzungen mit Z 4-7 als Schwerpunktgebiet Tourismus- und Erholungsfunktion ausgewiesen.

In den regional bedeutsamen Tourismusorten sollen, neben der spezifischen Funktion Natur- und Aktivtourismus, weitere spezifische Funktionen entwickelt werden. Bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen soll ihnen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Mit G 4-33 wird der Kurtourismus Bad Salzungen benannt.

### Landestourismus-Konzept Thüringen 2025

In diesem Strategiepapier taucht Bad Salzungen nicht auf.

## **Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) - Tourismuskonzeption Bad Salzungen 2030, 09.05.2018**

Das Konzept wurde erarbeitet innerhalb der Durchführung von 3 Strategieworkshops.

Ziel war:

- die systematische Analyse der Situation,
- die Entwicklung einer gemeinsamen Strategie zur nachhaltigen Tourismusedwicklung und touristisches Leitbild aus der Sicht des Unternehmensberaters,
- die Erschließung regionaler Quellmärkte.

Das Konzept geht von einem permanenten Wachstum der Bettenzahlen aus. Es stellt aber auch fest, dass der Tourismus als Querschnittsbranche 41 Mio € Bruttoumsatz im Stadtgebiet erzeugt. Weiterhin benennt das Konzept zusätzliche Steuereinnahmen durch Kurbeträge 2016 in Höhe von 156.314 €. Es bescheinigt dem Tourismus ein hohes Wachstumspotenzial. Das Potenzial wird in der Entwicklung des Tagestourismus gesehen. Als Quellmärkte werden Übernachtungsgäste aus Thüringen (75%) und Hessen (14%) ausgemacht, d.h. der Bekanntheitsgrad von Bad Salzungen beschränkt sich auf regionale Besucher.

### **Als erforderliche Maßnahmen werden genannt:**

- Verbesserung der Verkehrsanbindung,
- Touristische Beschilderung Innenstadt und Wanderwegenetz,
- ÖPNV-Angebot ausbauen, touristische Fahrdienste,
- E-Mobilität ausbauen,
- Belebung Innenstadt durch Gastronomie und Einzelhandel,
- Gastronomie qualitativ aufwerten,
- Leerstandsmanagement,
- Multifunktionaler Versammlungsraum (250-500 Personen),
- Barrierefreiheit fördern,
- Optimierung Internetauftritt, mehr Medienaktivität,
- Anstreben überregionaler Auszeichnungen und Förderprogramme,
- Kontakt mit Akteuren, Leistungsträger motivieren und informieren,
- Zusammenarbeit mit Ministerien,
- zum „Best Practice Thüringen“ werden,
- Weiterentwicklung der Tourismuskonzeption und Wiederbelebung alter Konzepte, z. B. Konzept „Vitalregion“,
- Ausbau/Sanierung Gradierwerk,
- Erweiterung SOLE-Welt,
- attraktive Bettenangebote schaffen,
- Konzeption für Aktivurlauber (Freizeit- und Erlebnisangebote),
- Zukunftsprojekt „Bad Salzunger Wohlfühlstadt“,
- attraktive Wegverbindung von Burgsee bis zur SOLE-Welt,
- Zukunftsprojekt: „Sole-Wohlfühlpark“, attraktive Verbindung vom Reisemobilhafen über SOLE-Welt bis zum Puschkinpark
- Gesundheitstourismus,
- die Landschaft ist mit eines der wichtigsten Pfunde in Bad Salzungen. Klimaschutz und Kur- und Rehaeinrichtungen sind in einem landschaftsverträglichen Einklang zu entwickeln,
- Umstellung der großen Klinikgebäude und der der Kureinrichtungen auf regenerativen Energien wird als besonders wichtig angesehen,
- Ausweitung der Beherbergungsangebote für die ambulante Kurversorgung,
- Anforderungen der Prädikatisierung erfüllen,
- Programme für Begleitpersonen fehlen,
- für die ambulante Kur ist ein Bäderarzt erforderlich, die Nachfolge für die amtierende Bäderärztin ist Voraussetzung für den Kurstatus von Bad Salzungen, die Anerkennung als Bäderarzt ist mit finanziellem Aufwand verbunden.

## **Zukunftskonzept SOLE-Welt 2030, Kur- und Touristikunternehmen der Stadt Bad Salzungen – kAÖR, 2018**

Ziel war es auf der Grundlage der Erkenntnisse des Tourismuskonzeptes mit dem Kerngeschäft der KTU auseinanderzusetzen.

Als Stärken wurden herausgearbeitet:

- **Natursole, drei unterschiedliche Solekonzentrationen als Alleinstellungsmerkmal,**
- landschaftliche Lage,
- Zertifizierung und Serviceorientierung,
- Reisemobilhafen.

In diesem Konzept wird das Kernstück des Kurtourismus und auch der KTU – die SOLE-Welt - dargestellt und die Stärken und Schwächen sowie Handlungserfordernisse herausgearbeitet.

Das Angebot der SOLE-Welt ist sehr vielfältig:

- SOLE Aktivbad,
- SOLE Saunaland,
- Wohlfühl-Zentrum,

- SOLE-Lädchen,
- Gesundheitszentrum,
- Präventions- und Fitness-Zentrum,
- SOLE-Atem-Zentrum, Gradierwerk,
- Toes-Meer-Salzgrotte,
- SOLE-Reisemobilhafen.

Als Fazit steht die Aussage, dass, wenn man mit den Mitbewerbern mithalten möchte, permanente Modernisierungen und Erweiterungen der SOLE-Welt erforderlich sind.

#### **Mängel und Defizite SOLE-Welt**

- Wahrnehmung der SOLE-Welt im städtebaulichen Kontext,
- Sanierungsbedarf der SOLE-Welt mit Außenbereich,
- Erlebbarkeit der Sole im Stadtgebiet.

#### **E.4.2.2 Touristische Rahmenbedingungen**

Die wichtigste Grundlage für den Tourismus in Bad Salzungen außerhalb der Kur bildet der Naturraum. Im Punkt Naturraum wird detaillierter darauf eingegangen. Bad Salzungen ist dem Naturraum der Werraue zwischen Meiningen und Vacha zugeordnet. Das Werratal ist auch in der Wahrnehmung der Bad Salzunger das prägende Landschaftsbild. Dabei befindet sich die Stadt auch zwischen den großräumigen Landschaften Thüringer Wald und der Rhön.

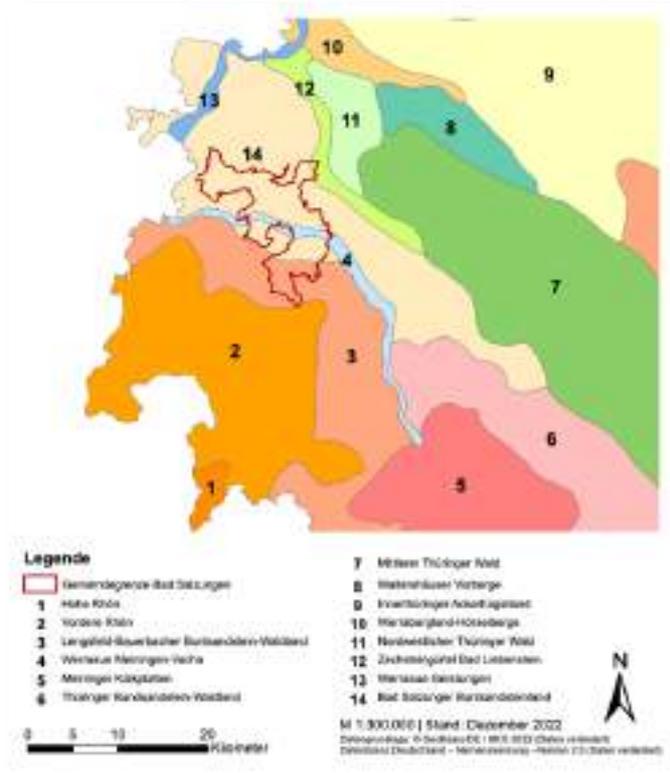


Abbildung 54: Naturräume und Lage Bad Salzungen, Eigene Darstellung

Bad Salzungen wird nach der Definition des TLS dem Reisegebiet der Rhön zugeordnet. Die statistischen Behörden erfassen regelmäßig eine Beherbergungsstatistik mit Einteilung nach den Reisegebieten<sup>37</sup>. Reisegebiete dienen dem Sammeln und Auswerten von touristischen Daten aus amtlichen Statistiken.

Die Auswertung erfolgt durch das Thüringer Landesamt für Statistik und zu Teilen auch durch das Statistische Bundesamt. Zum 01.01.2023 wurden die Reisegebiete durch das Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitale Gesellschaft und das Thüringer Landesamt für Statistik neu strukturiert. Die Reisegebiete definieren sich über die Gebietsstrukturen des regionalen Tourismusmanagements (Gemeinden sind Mitglieder der jeweiligen Tourismusverbände).

<sup>37</sup> <https://thueringen.tourismusnetzwerk.info/inhalte/marktforschungstatistik/statistik/>



Abbildung 55: Darstellung der Reisegebiete in Thüringen mit Darstellung der Stadt Bad Salzungen, TLS, Eigene Darstellung

In dem nachfolgenden Diagramm sind die Ankunftsregistrierungen und Übernachtungen des Reisegebietes Thüringer Rhön und die darauf auf Bad Salzungen entfallenden Angaben aufgeführt. 2021 entfallen 54% der statistischen Übernachtungszahlen des Reisegebietes Thüringer Rhön auf die Stadt Bad Salzungen.

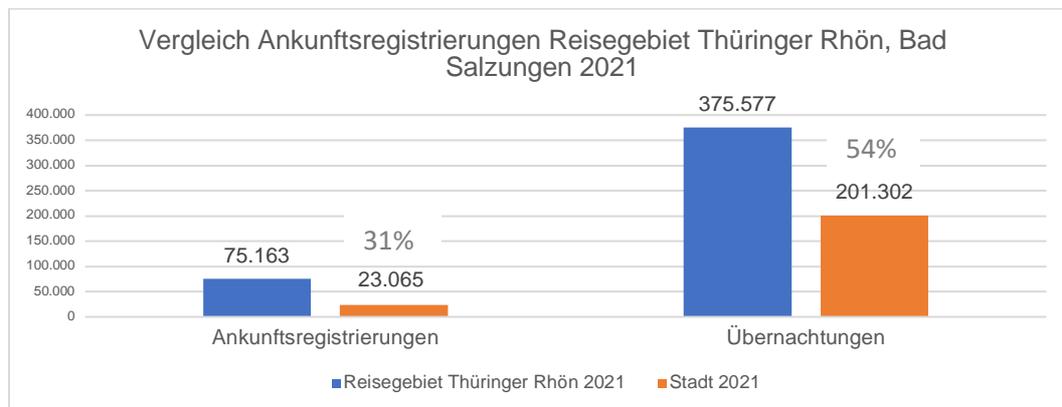


Diagramm 72: Vergleich Ankunftsregistrierungen Reisegebiet Thüringer Rhön, Bad Salzungen 2021, TLS, Eigene Darstellung

### Mängel und Defizite Thüringer Reisegebiet

Bad Salzungen weist mit seinem Profil eine andere Struktur und andere Zielansprachen gegenüber dem zugeordneten Reisegebiet der Thüringer Rhön auf. D.h. es fehlen u.a. entsprechende Marketingstrukturen und -kanäle, um eine überregionale Wahrnehmung zu erzeugen.

### Touristische Verbände

Es war für die Verfasserin auch schwierig zu erkennen, zu welchem touristischen Verband die Stadt Bad Salzungen zugehörig ist. Daher wurde die verschiedenen Konzepte nach Inhalten evaluiert. Mit der Zuordnung zum Reisegebiet Rhön gehört Bad Salzungen zum Tourismusverband Rhön GmbH.

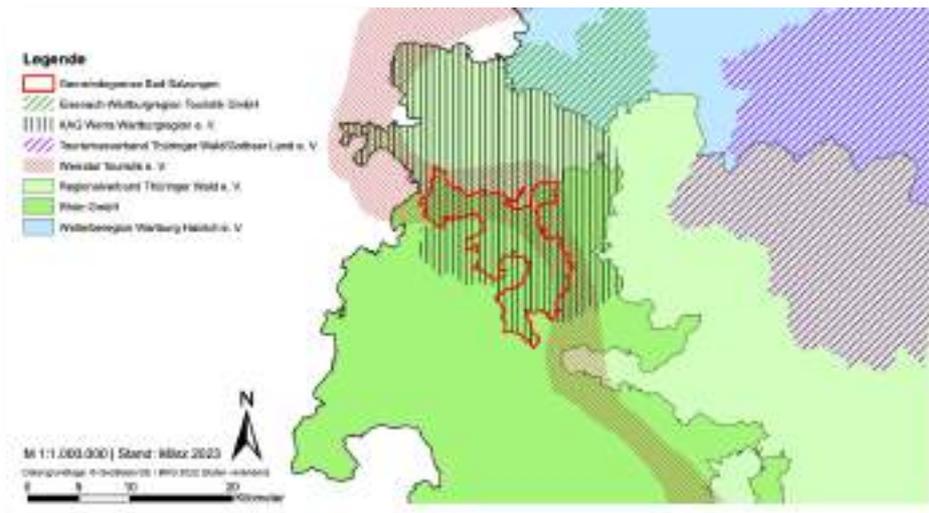


Abbildung 56: Zugehörigkeit Stadt Bad Salzungen zu touristischen Verbänden, Eigene Darstellung

### Destinations- und Marketingstrategie Rhön, Rhön GmbH, 12/ 2020

Die Rhön GmbH – Gesellschaft für Tourismus und Markenmanagement besteht seit 15. Dezember 2016. Ihre Aufgabe ist es, den Tourismus in der Urlaubsregion Rhön zu fördern und die dort hergestellten Produkte zu vermarkten. Die Rhön sucht mit dieser Strategie ein eigenes Narrativ. In der Marketingstrategie tauchen die Themen, die für **Bad Salzungen als Tourismusort sprechen nicht auf**.

### Werratal-Touristik e.V., Hersfelder Str. 4, 36433 Bad Salzungen

Mit dem Flößrasen wurde eine Anlegestelle im Stadtgebiet im Bereich des Reisemobilhafens geschaffen. Es liegen keine Angaben vor, wie gut diese angenommen wird bzw. ob Ergänzungen, Änderungen erforderlich sind.



Abbildung 57: Auszug Werra Wasser Wandern 3: Wernshausen-Bad Salzungen, Werratal-Touristik e.V., Quelle: [https://www.werratal.de/werratal\\_abschnitt/wernshausen-bis-bad-salzungen-ww/](https://www.werratal.de/werratal_abschnitt/wernshausen-bis-bad-salzungen-ww/)

### Regionalverband Thüringer Wald e.V., Bahnhofstraße 4-8, Suhl

Dieser Verband grenzt direkt an das Gebiet Rhön GmbH an. Bad Salzungen erscheint in den strategischen Konzepten naturgemäß nicht.

**KAG Werra-Wartburgregion, Wilhelmstr. 53, 99834 Gerstungen, Projektskizze Alltagsverkehr, 2018**

Ziel war die Entwicklung von Radwegen für den Alltagsverkehr. Aus diesem Programm heraus entstanden ist der Werra-Suhlal-Radweg. Die Erweiterung der touristischen Radwege erweitert auch das Angebot der touristischen Wege in Bad Salzungen.

**E.4.2.3 Touristische Wege, Aktivitäten**

Es ist eine Vielzahl sportlicher Aktivitäten im Stadtgebiet möglich. Dazu gehören

Sportliche Aktivitäten	Nordic Walking Park, Gesamtlänge ca. 20,9 km.
Wasserwandern auf der Werra	Die Erneuerung der Kanuanlagen mit Wasserausstiegsstelle erfolgte mit der Entwicklung des Flößrasen und der Flößraseninsel.
Wandern	Regionale und lokale Wanderwege Gesamtlänge 70 km, z.Bsp. Hochrhöner, Werra-Burgen-Steig, Pummwälzweg, Familienwanderweg Storchenstieg.
Radwege	Werratal-Radweg, Werra-Suhlal-Radweg, Rhönradweg, Tourenradwege wie Bergwerkstour, Bädertour, Luthertour.

Diagramm 73: Zusammenstellung touristische Wege, Aktivitäten, Eigene Darstellung

**FAZIT TOURISMUS UND KUR**

<p><b>Ebene 1 Gesamtstadt</b></p> <p>Bad Salzungen ist in der touristischen Angebotspalette auf das eigene Angebot fokussiert. Durch die Größe der Gesamtstadt und touristische Kooperationen bieten sich Möglichkeiten in der Region. Verknüpfen der touristischen Destinationen der Region:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kooperation Bad Liebenstein,</li> <li>- Tiefenort mit Fachwerkhäusern, Freizeitangebot Kaffeetälchen, Zeppelinstein</li> <li>- Krayenburg mit Krayenberg,</li> <li>- Hautsee bei Dönges,</li> <li>- Wehrkirche Ettenhausen/ Suhl.</li> </ul>
<p><b>Ebene 2 Kernstadt</b></p> <p>Integrierte Lage der Kur- und Rehaeinrichtungen innerhalb des Q1 SG „Innenstadt“ ist besonders positiv. Hoher Anteil Klinikübernachtungen, touristisches Profil ist auf Rehaeinrichtungen ausgerichtet. Tourismus erzeugt Wertschöpfung in Bad Salzungen als Querschnittsbranche, zusätzliche Steuereinnahmen.</p> <p>Touristische Stärken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Natur und Möglichkeiten der Freizeitaktivitäten in der Natur,</li> <li>- Fernwanderwege, Radwege, Wasserwanderwege</li> <li>- Gesundheit: Sole-Quelle mit hohem Mineralisierungsgrad, statistische Erhöhung der Verweildauer der Aufenthalte durch Kliniken,</li> <li>- Überdurchschnittliche medizinische Infrastruktur,</li> <li>- Wachstum der Tourismuszahlen, geringes Wachstum Tagestouristen.</li> </ul> <p>Vielzahl von Angeboten, jedoch beschränkt sich der Bekanntheitsgrad Bad Salzungen regional, d.h. innerhalb Thüringens, außerhalb Thüringens kein Ranking. Die Einordnung der Stadt Bad Salzungen in das statistische touristische Reisegebiet Thüringer Rhön bedient nicht das touristische Spektrum von Bad Salzungen. Sole als Alleinstellungsmerkmal. In einer Zeit mit vielen Herausforderungen fehlt die breitere Zielsprache, z.Bsp. Unterstützen diese Alleinstellungsmerkmal durch begleitende Aussagen wie Erhalt der Luftqualität als Voraussetzung für den Status Kurstadt durch Verwendung regenerativer Energien etc. Vielzahl von erforderlichen Maßnahmen und Handlungsherausforderungen zeigt, dass die touristische Entwicklung ein Querschnitt der Erfordernisse der städtebaulichen Entwicklung darstellt, d.h. stadtentwicklungspolitische Themen dienen auch der touristischen Entwicklung, z.Bsp. Leerstandsmanagement, Citymanager, Aufwertung Wegeverbindungen etc.</p> <p>➤ <b>Topthemen: Landschaft, Natur, gutes Klima, jedoch kein greifbares Image, Schärfung Reisemotiv als Leitmotiv erforderlich: z. Bsp. Erholung, Gesundheit, Ruhe, Naturerlebnis; Gesundheit-Natur erlebbar machen.</b></p>

Diagramm 74: Fazit Tourismus und Kur

## E.5 Freiraum und Grünflächen

### E.5.1 Indikatoren Freiraum und Grünflächen

#### Quantitative und Qualitative Versorgung

Die Beurteilung der Grünflächenversorgung erfolgt nach der BBSR-Studie „Handlungsziele für Stadtgrün und deren empirische Evidenz, Indikatoren Kenn- und Orientierungswert“, ein Projekt des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“. Hier wurden auf der Grundlage empirischer Daten Indikatoren, Kenn- und Orientierungswert entwickelt.

#### Grünausstattung

Die Grünausstattung ist ein Indikator zur Beschreibung des Grünanteils im Ortsgebiet und eine wesentliche Voraussetzung für die Umwelt- und Lebensqualität. Beim Grünflächenanteil wird der tatsächliche Grünanteil gemäß tatsächlicher Nutzung/ Realnutzung erfasst und unabhängig von der ausgewiesenen Flächennutzung ermittelt.

#### Kernstadt

Bezieht man die öffentlichen Grünflächen in der Kernstadt ein, kommt man auf einen Anteil von 2,40%. Die Kernstadt weist einen Bestand öffentlicher Grünflächen von ca. 475.000 m<sup>2</sup> auf. Einen großen Anteil wird auch durch Wald beansprucht. Diese Nutzung ist vorrangig im Q9 Nordvorstadt vorzufinden. Kleingärten machen einen Anteil an der Kernstadt von 2,36% aus und sind mengenmäßig den öffentlichen Grünflächen gleichzusetzen. Die Besonderheit ist der Auenanteil. Durch die Werraue hat man aus der Kernstadt direkten Zugang zu diesen Flächen, wobei die Bahntrasse Beschränkungen in der Zugänglichkeit aufgibt.

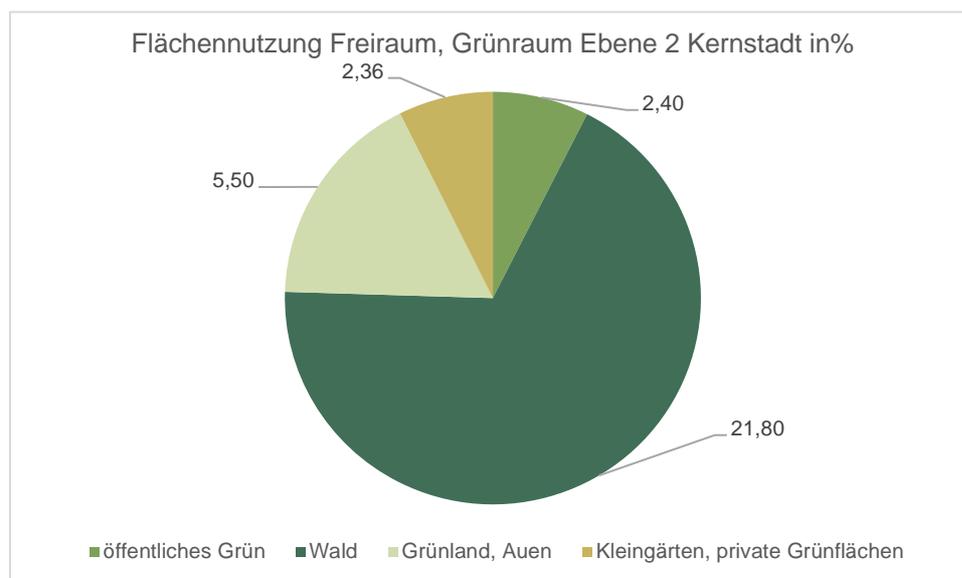


Diagramm 75: Flächennutzung Freiraum, Grünraum Ebene 2 Kernstadt in%, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung

#### Ebene 3 Quartiere

Der Anteil der Grünflächen verteilt sich unterschiedlich in den einzelnen Quartieren.

- Der Anteil Wald und Auenflächen ist vorrangig im Q2 Ostvorstadt, Q8 Bahnhofsvorstadt, Q9 Nordvorstadt verteilt.
- Den größten Anteil öffentlicher Grünflächen ist im Q1 SG „Innenstadt“ (18,87% öffentliche Grünfläche) zu verzeichnen. Hier werden der Burgsee und der Puschkinpark als öffentliche Grünflächen gezählt. Die Stadt benennt ca. 165.000 m<sup>2</sup> öffentliche Grünflächen als Teil der Kurbereiche<sup>38</sup>.
- Aber auch Q4 GWS Allendorf weist mit 13,65% und 137.310 m<sup>2</sup> beachtliche Flächen auf. Der „Pfützbachpark“ zeichnet hier für den hohen Anteil öffentlicher Grünflächen Verantwortung.
- Das Q6 GWS West WG „An den Beeten“ erscheint als sehr grünes Wohngebiet. Letztendlich ist der Anteil öffentlicher nutzbarer Grünflächen gering mit 5,62% und 62.449 m<sup>2</sup>.

<sup>38</sup> <https://www.eisenachonline.de/kommunales/bad-salzungen-ab-sofort-staatlich-anerkanntes-sole-heilbad-21733>

- Q2 Ostvorstadt weist einen geringen Anteil mit 0,81% auf. Hier überwiegt der private Grünanteil. Die Nähe zur Innenstadt mindert die Wahrnehmung dieses Defizits.

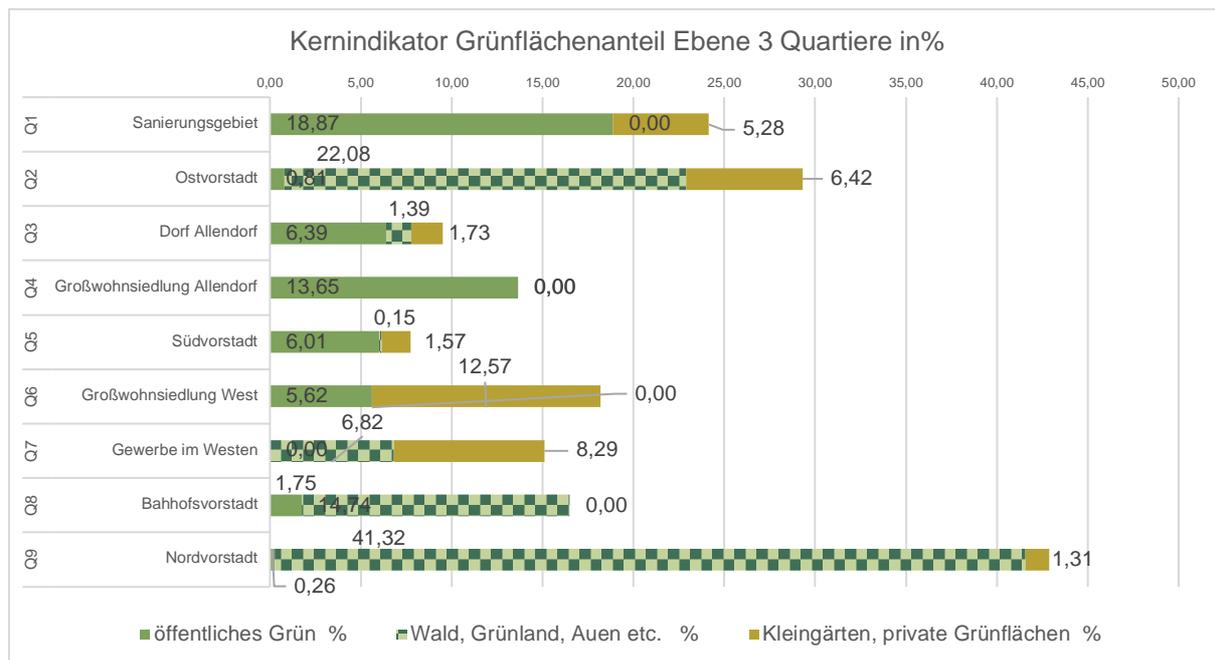


Diagramm 76: Kernindikator Grünflächenanteil Ebene 3 Quartiere in%, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung

### Kernindikator Grünraumversorgung

Die Versorgung der Bevölkerung mit Grün im Siedlungsraum ist vor allem in verdichteten Stadtgebieten, die durch eine hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke und einen geringen Freiflächenanteil gekennzeichnet sind, von zentraler Bedeutung. In diesen Gebieten stehen für die Erholung in Grünflächen vielfach nur wenige Möglichkeiten zur Verfügung. Tendenziell nimmt mit steigender Einwohnerzahl der Versorgungsgrad ab, da der quantitative Anteil an den Grünflächen pro Einwohner und Einwohnerinnen sinkt. Gerade vor dem Hintergrund des zunehmenden Nutzungsdrucks auf bestehende Grünflächen durch Nachverdichtung, u.a. in Ballungszentren, wird die Bedeutung von Orientierungswerten für die Ermittlung des Grünflächenbedarfs als Mindestforderung für einen qualitätsvollen Städtebau und Argumentation für die Erhaltung bestehender Grünräume immer wichtiger.

In dörflichen und ländlichen Regionen wird das Defizit der öffentlichen Grünflächen durch wohnungsnaher Gärten gemildert und oftmals nicht wahrgenommen.

Dennoch ist auch hier der Versorgungsgrad mit öffentlichem Grün wichtiger Indikator für die Lebensqualität. Im Zeichen der Klimaveränderungen kommen gesundheitliche Aspekte dazu. Der Kernindikator Grünraumversorgung beschreibt den Anteil m<sup>2</sup> Grünfläche pro Einwohner und Einwohnerinnen.

Im nachfolgenden sind Vergleichswerte von größeren Städten aufgeführt, die in ihren Masterplänen auf quantitative Festlegung zur Beschreibung eines Zielwertes der Grünausstattung ringen:

- Masterplan Freiraum Nürnberg, Bestand 13 m<sup>2</sup>/ EW, Zielsetzung 22 m<sup>2</sup>/ EW,
- Masterplan Freiraum Freie und Hansestadt Stadt Hamburg Zielsetzung 6 m<sup>2</sup>/ EW.

Aufgrund dieses Indikators ist erkennbar, dass die **Kernstadt eine grüne Stadt** ist. Der durchschnittliche Pro Kopf Anteil in der Kernstadt beträgt **39,40 m<sup>2</sup>/ EW**.

Im Q1 SG „Innenstadt“ wird der Wert mit 107,7 m<sup>2</sup>/ EW öffentliche Grünfläche ein erheblicher Garant für eine hohe Lebensqualität. Bis auf Q2 Ostvorstadt und das Q7 Gewerbe im Westen weisen alle Quartiere einen hohen Wert öffentliche Grünfläche pro Einwohner und Einwohnerinnen auf. Während andere Städte um diese Werte ringen, ist in den einzelnen Quartieren ein hervorragendes Angebot zu verzeichnen.

Der Anteil öffentlicher Grünflächen im Q5 Südvorstadt ist zu 100% nutzerbelegt.

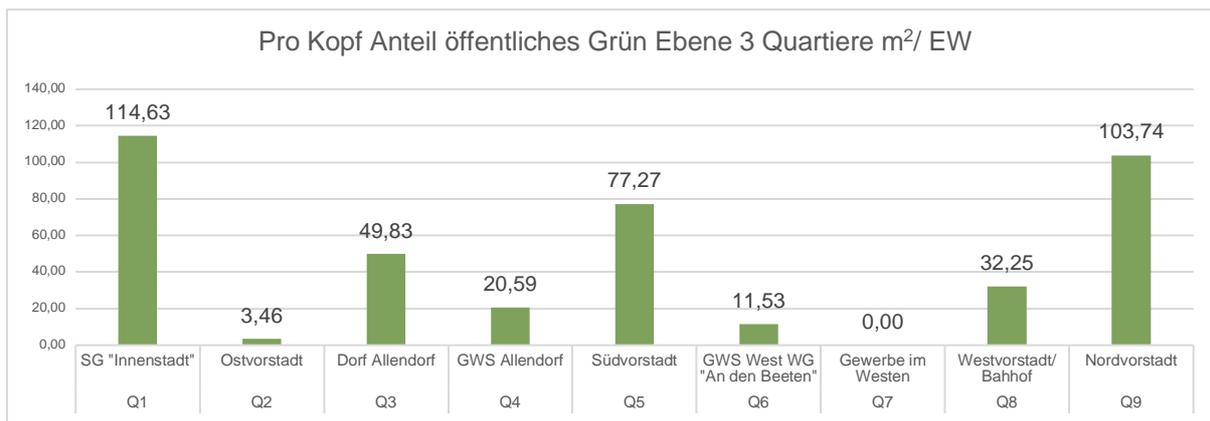


Diagramm 77: Pro Kopf Anteil öffentliches Grün Ebene 3 Quartiere m<sup>2</sup>/ EW, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung

Aus der Konzeption der Bauflächenpotenziale wird der Anteil von Flächenpotenzialen herausgelöst. In der vorg. Konzeption gibt es tlw. Empfehlungen aus diesen Flächen heraus auch Grünflächen zu entwickeln. Interessant wird dies z. Bsp. für Q4 GWS Allendorf. Mit der weiteren Entwicklung dieses Quartieres sollte Überlegungen eine Rolle spielen über den „Pfützbachpark“ hinaus **innerquartierliche Grünzüge zu entwickeln.**

Auch in dem Q6 GWS West WG „An den Beeten“ ist aufgrund des vorh. Abstandgrüns Potenzial für innerquartierliche Grünzüge vorhanden.

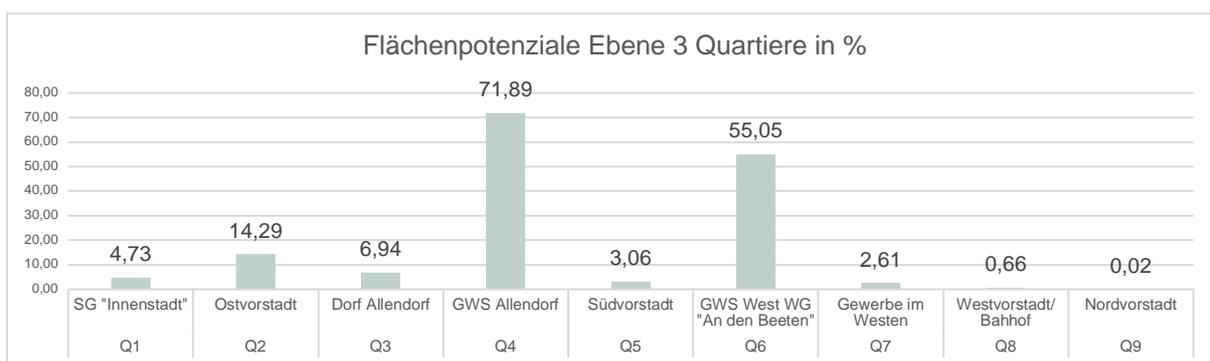


Diagramm 78: Flächenpotenziale Ebene 3 Quartiere in%, Bauflächenpotenzialanalyse, Eigene Darstellung

Es wurde auch der Anteil des Überbauungsgrades geprüft. Dabei wird auf der Grundlage der GRZ der Anteil der Grundstücke ermittelt, die über die Werte der BauNVO liegen. In der Regel wurde die 0,4 für alle Gebiete angenommen. Erkennbar ist ein hoher Prozentsatz der Grundstücke in der Südvorstadt, die mit Nebengebäuden über die empfohlene Bebauungsdichte kommen. Auch im SG sind 3% der Grundstücke hoch überbaut.

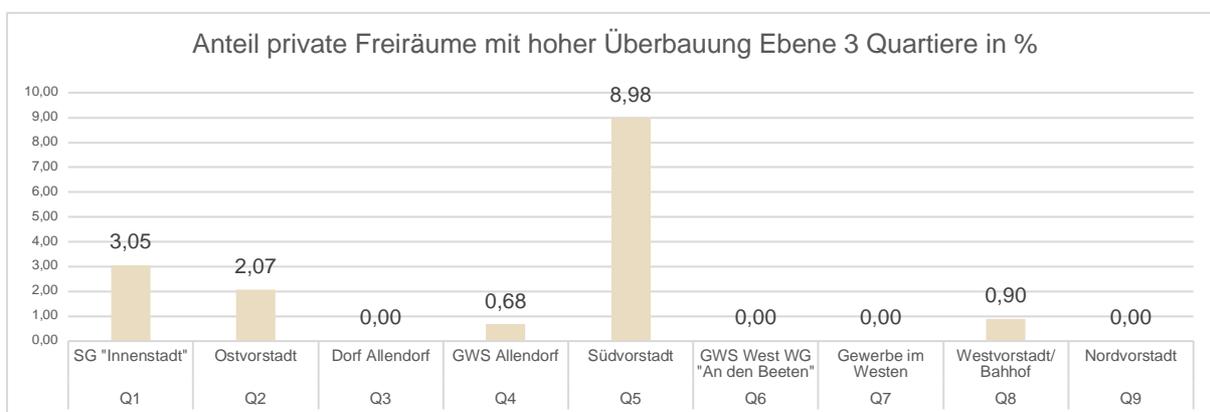


Diagramm 79: Anteil private Freiräume mit hoher Überbauung Ebene 3 Quartiere in%, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung

## E.5.2 Sanierungsbedarf

Eingeschätzt wurde durch äußere Betrachtung der Sanierungsbedarf der Grün- und Freiräume zum Zeitpunkt der Bestandserfassung in den Sondergebieten. Dabei spielen der generelle Zustand und auch der bauliche Zustand von Teilbereichen eine Rolle. Die Stadt Bad Salzungen hat in den vergangenen Jahren erhebliche Investitionen getätigt, um den öffentlichen Freiraum zu sanieren und aufzuwerten.

Das Herzstück bildet dabei der Burgsee mit Burgseepromenade und Rathenaupark als Teil der Kuranlagen. Nun stehen entsprechende Maßnahmen für den Puschkinpark an. Auch die Verbindung zwischen den beiden wichtigen Kuranlagen und die barrierefreie Erschließung ist noch nicht gelöst. Aber auch der „Pfüz bachpark“ im Q4 GWS Allendorf wurde schon einmal saniert. Durch den erheblichen Nutzungsdruck besteht in vielen Bereichen Aufwertungsbedarf. Randbereiche und Zugänge sowie die Verbindung zu den weiteren Quartieren, zum Landschaftsraum ist verbesserungswürdig. Aus diesem Grund wurde 100% als Aufwertungsbedarf angesetzt. In den vergangenen Jahren wurde eine Fläche an der Mühle als Spielplatz saniert, der auch gut angenommen wird. Im Q3 Dorf Allendorf ist der Freiraum um den Pfüz bach der einzig nutzbare Freiraum mit dem Gänserasen.

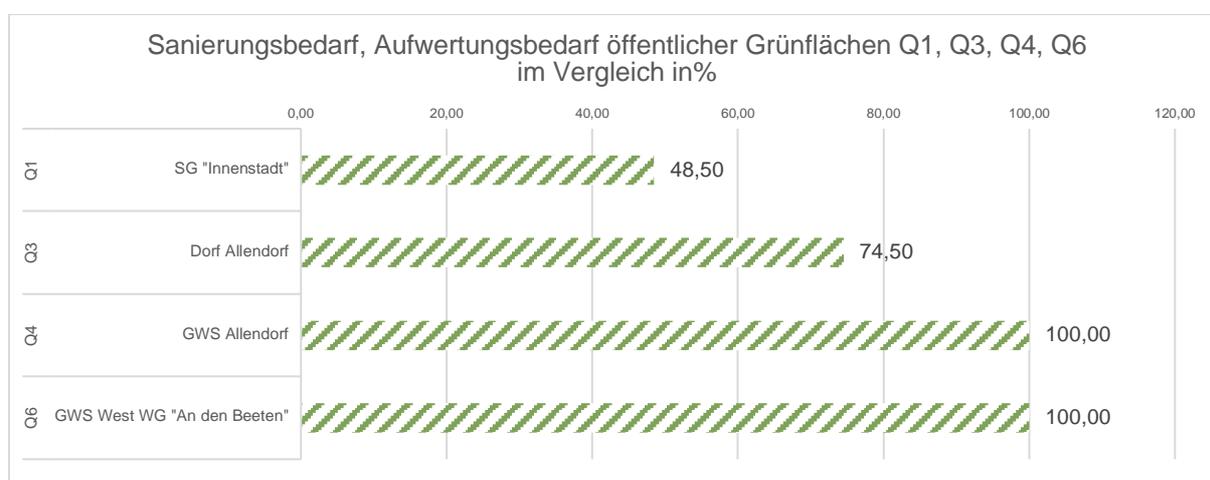


Diagramm 80: Sanierungsbedarf öffentlicher Grünflächen Q1, Q3, Q4, Q6 im Vergleich in%, Eigene Ermittlung, Eigene Darstellung

Die Spannweite des Sanierungsbedarfes bzw. Aufwertungsbedarfes in den Sondergebieten reicht von 48,50% bis 100%-igen Sanierungsbedarf.

## E.5.3 Indikator Grünraumvernetzung

Die Verknüpfung bestehender und neu zu schaffender Grünräume ist in den meisten Siedlungen als Trend festzustellen. Ging es früher nur um die Schaffung von isolierten Grünflächen im dicht verbauten Ortsgebiet, stehen heute die Vernetzung, sowie die Aufwertung von Grün- und Freiräumen durch Mehrfachnutzung und Weiterentwicklung vorhandener Potenziale im Fokus der Freiraumplanung. Die Vernetzung von größeren Grün- und Freiräumen (z.B. Parks, Spiel- und Sportplätze) über lineare Grünelemente (z.B. Straßengrün, Gewässer) sowie ggf. auch Einbeziehung von halböffentlichen oder privaten Grünflächen (z.B. Kleingartenanlagen, Privatgärten) und Verbindungswegen zu einem städtischen Grünsystem tragen zu einer ökologischen Aufwertung der Stadtnatur (Erhöhung der Biodiversität) bei, erhöhen den Erholungswert im Stadt- und Ortsgebiet, haben positiven Einfluss auf das Stadtklima (z.B. Durchlüftung bebauter Bereiche) und führen mit durchgrüneten Straßenräumen zu einer Aufwertung des Stadtbilds.

### Ebene 2 Kernstadt, Ebene 3 Quartiere:

- Eine **Grünvernetzung der Grünflächen** innerhalb des gesamten Stadtgebietes und mit dem Landschaftsraum im Sinne der Grünen Infrastruktur ist **nicht vorhanden**.
- Die einzelnen öffentlichen Grünflächen und Naturräume stehen tlw. isoliert. Eine **Durchgängigkeit ist nicht gegeben**.
- Die Besonderheiten und die Wechselwirkung zwischen den Kuranlagen in dem Q1 SG „Innenstadt“ und dem Landschaftsraum der Werra sind aufwertungsbedürftig, jedoch möglich.

- Die **Erreichbarkeit der öffentlichen Grünräume des Q1 SG „Innenstadt“** von den anderen Quartieren ist **nur erschwert möglich**. Der Burgsee ist als ehem. Kratereinbruch von einer Hangkante umgeben. Tlw. wird hier ein Höhenunterschied zum Q4b WG Rhönblick von bis zu 25 m vorgefunden. Barrierefreie Wegebeziehungen sind nur unter viel Aufwand und erheblicher Flächeninanspruchnahme möglich. Ganz davon abzusehen, dass die Länge der Strecke eine barrierefreie Erschließung für unattraktiv werden lässt. (416 m Rampenlänge für gesunde Menschen eine Herausforderung).

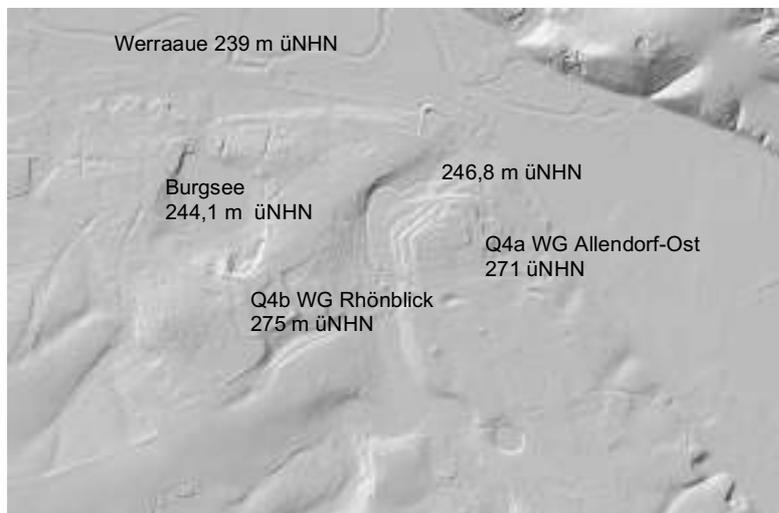


Abbildung 58: Topografie Ebene 2 Kernstadt Bad Salzungen, Geoportal

- Auch die Erreichbarkeit aus den Quartieren in den umgebenen Landschaftsraum vor allem Richtung Werraue ist größtenteils nicht gegeben. Die nutzbaren Verbindungen im Sinne von Blau-Grüner Infrastruktur als Wirkung für den Menschen ist nur eingeschränkt gegeben.
- Zur Erreichbarkeit des öffentlichen Grünräume, der Quartiere und des Landschaftsraumes fehlen attraktive Wegeverbindungen, sichere Querungen sowie Grüne Trittsteine.



Abbildung 59: Freiraum | Bestand-Ebene 2 Kernstadt, Eigene Darstellung (Planverzeichnis E.5.1), o.M.



### Ausstattung

Die Ausstattung der Grünflächen mit Mobiliar, Spielgeräten etc. ist ebenfalls sehr differenziert zu betrachten. Da die Ausstattung meist mit dem Sanierungsbedarf zusammengeht, wird dieser als Indikator angesetzt. D.h. in den betrachteten Quartieren gibt es unterschiedliche Sanierungsbedarfe. Diese liegen zwischen 100% Sanierungsbedarf bis 48,50%.

### FAZIT FREIRAUM

<b>Ebene 2 Kernstadt</b>
Hoher Grünanteil in der Kernstadt, hoher pro-Kopf-Anteil öffentlicher Grünfläche.
Viele Maßnahmen umgesetzt (Pfüztpark, Rathenaupark, Bäume ...).
Unterschiedliche Verteilung Grünanteil in den einzelnen Quartieren.
Besonderheit: integrierte Lage der Kurbereiche.
Es fehlen gesamt kernstädtische Grünverbindungen gekoppelt mit Wegeverbindungen.
Topografie erschwert barrierefreie Erreichbarkeit der öffentlichen Grünräume aus den Quartierbereichen.
<b>Ebene 3 Quartiere</b>
Q1 SG „Innenstadt“ sehr hoher Freiraumanteil, Kuranlagen integriert.
Q1 SG „Innenstadt“ zweithöchster Anteil Grundstücke mit hoher Überbauung, höchster Anteil in der Q5 Südvorstadt.
Geringer Anteil öffentlicher Freiraum Q2 Ostvorstadt.
Q4 GWS Allendorf sehr hoher Freiraumanteil.
Tlw. erneuter Sanierungsbedarf der öffentlichen Grünräume in Q4 GWS Allendorf aufgrund hohen Nutzungsdrucks.
Q5 – 100% nutzerbelegte Grünräume.
Q6 GWS West WG „An den Beeten“ an sich sehr grün aufgrund Abstandsgrün, keine klar definierten öffentlichen Grünräume, Sanierungsbedarf.

Diagramm 81: Fazit Freiraum



## E.6 Natur- und Landschaftsraum, Klima, Geologie

### E.6.1 Landschaftsraum, Topografie, Geologie

Landschaftsräumlich befindet sich Bad Salzungen in der Werraue Meiningen-Wartha umgeben von dem hügligen und bewaldeten Salzunger Werrabergland, einem Ausläufer des Mittleren Thüringer Waldes.

Morphologisch wird die Kernstadt von der Auenlage geprägt, die breite Tallage und der Verlauf der Werra. Die Kernstadt schmiegt sich aber an die hügligen Ausläufer des südlichen Hügellandes. Markant ist der Burgsee mitten in der Innenstadt, der sich Richtung Werra hin orientiert. Der Burgsee ist ein ehem. Kratereinbruch. Bis zum Burgsee ist es relativ flach mit Höhen von 239 bis 244,1 ü NHN. Das Gelände um den Burgsee steigt bis auf 275 ü NHN an.

Nach der Eingemeindung in die Stadt Bad Salzungen werden die Angaben ausschließlich für die Gesamtstadt erhoben. Im Jahr 2022 liegt der Waldanteil Bad Salzungen bei ca. 40%; landwirtschaftlich genutzt werden ca. 44% des gesamten Stadtgebiets. Der Gewässeranteil ist mit 0,99% relativ gering.

Flächennutzung	Gesamtstadt Bad Salzungen 31.12.2022
Anteil Waldfläche in%	39,46%
Anteil landwirtschaftliche Nutzfläche in%	44,19%
Anteil Gewässerfläche in%	0,99%

Diagramm 82: Prozentualer Anteil der Flächennutzung Wald, Landwirtschaft, Gewässer Gesamtstadt Bad Salzungen

### Regionalplan SWT, 2011

Im Regionalplan werden die Werrasteilhänge FS 31 (3) nördlich Bad Salzungen, Pleßmassiv zwischen Dermbach, Bad Salzungen und Breitungen hervorgehoben. Bad Salzungen selbst liegt nicht im Bereich einer regional bedeutsamen Kulturlandschaft. Als weitere bedeutsame Kulturlandschaften sind Thüringer Wald (2) und die Rhön (3) dargestellt.

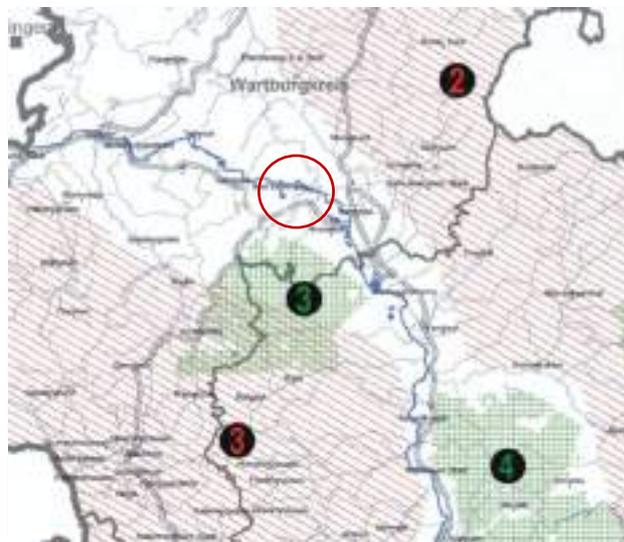


Abbildung 60: RP SWT Regional Bedeutsame Kulturlandschaften



Abbildung 61: Karte Thüringer Wald<sup>39</sup>

Der Übersicht halber werden die an Bad Salzungen angrenzenden regional bedeutsamen Kulturlandschaften in den beiden Karten dargestellt.

Während in der Darstellung der Karte Thüringer Wald erkennbar ist, dass Bad Salzungen westlich des Thüringer Waldes liegt, wird die Rhön bis einschließlich Bad Salzungen dargestellt.

<sup>39</sup> <https://www.tourenportal-thueringer-wald.de/de/tour/panoramastrasse/naturpark-route-thueringer-wald-von-hoerschel-nach-saalfeld/31526015/#dmlb=1>



Abbildung 62: Thüringer Rhön, <https://www.rhoenforum.de/steckbrief-region/übersichtskarte/>

### **Bedeutsame Landschaften, BfN-Skripten 517, 2018**

In der Schrift des BfN werden bundesweit bzw. national bedeutsame Landschaften dargestellt. Dabei geht es im Kern um Landschaften, die eine Bedeutung für das natürliche und kulturelle Erbe haben. Identifiziert werden diese Landschaften nach den schon genannten Kriterien

- des natürlichen und kulturellen Erbedenkens sowie
- Landschaften mit Bedeutung für das Naturerlebnis und die Landschaftswahrnehmung einschließlich der landschaftsgebundenen Erholung.

In dem o.g. Bericht werden folgende Landschaften als national bedeutsame Landschaften ausgewiesen und beschrieben:

#### **301 Werra zwischen Masserberg, Siegmundsburg und Treffurt**

Wertgebende Merkmale:

Flusslandschaft der Werra zwischen den Quellen Masserberg/ Siegmundsburg und Treffurt.

### **E.6.2 Gewässer und Hochwasser**

#### **Werra**

Der prägende Flußlauf in Bad Salzungen ist die Werra. Die Kilometrierung der Werra in der Bad Salzunger Flur reicht von 180 bis ca. 185. Die Karten des TLUBN klassifiziert die Werra im Bereich Bad Salzungen wie folgt:

Zwei Wasserkörper:

- Mittlere Werra bis Tiefenort, Gewässernummer 41, Fließgewässertyp 9.2 – große Flüsse des Mittelgebirges<sup>40</sup>.

Der Wasserkörper wird als natürlich beurteilt. Dennoch zeigt sich der ökologische Zustand der Werra im Bereich im Rahmen der biologischen Fließgewässerbewertung als unbefriedigend. Als Begründung für den belasteten Zustand des Grundwasserkörpers der Werra werden Bergbaufolgen angegeben. Bei der Werra wird ferner die fehlende Durchgängigkeit durch das Wehr Allendorf bei Kilometer 185 als negativ angesehen; als Zielstellung gilt hier, eine lineare Durchgängigkeit des Gewässers nach WRRL herzustellen. Das liegt allerdings außerhalb der Kernstadt.

Von Kilometer 181 in Richtung Westen wird aufgeführt, dass die Unterhaltungsmaßnahmen anzupassen sind. Dieser Bereich liegt ebenfalls außerhalb der Kernstadt.

<sup>40</sup> TLUBN Kartendienst

Für den Hochwasserschutz steht eine Karte zur Verfügung, die den Überschwemmungsbereich der Werra im Falle eines 200-jährlichen Hochwassers zeigt. Dabei werden sehr weite Bereiche der an die Werra angrenzenden Wiesen überschwemmt, während die Siedlungsbereiche Bad Salzungen weitgehend als geschützt dargestellt werden. Es sind keine Maßnahmen im derzeit gültigen Gewässerrahmenplan vorgesehen.



Abbildung 63: Auszug Entwurf Thüringer Landesprogramm Hochwasserschutz 2022-2027 <sup>41</sup>

#### *Pfützbach und Co*

Aus dem Süden der Kernstadt fließen kleinere Bachläufe durch das östliche Stadtgebiet in Richtung Werra. Ab dem Obersorghof erhält ein Bachlauf den Namen Pfützbach. Der Name des Baches ist selbst Einheimischen nicht korrekt bekannt. In offiziellen Karten des Landes Thüringens wird der Bachlauf mit anderen Namen bezeichnet (siehe untenstehende Karte). Der Pfützbach kommt vom Südwesten, durchfließt die Umgehungsstraße der B62 und verläuft durch Q4 GWS Allendorf. Dabei teilt das Tal des Pfützbaches das Q4a WG Allendorf-Ost und Q4b WG Rhönblick. Im weiteren Verlauf durchfließt der Pfützbach den Anger des Q3 Dorfes Allendorf und fließt unter der Trasse der Bahn durch, um dann in der Werra zu münden. Entlang des Pfützbaches verläuft der Grünzug des „Pfützbachparkes“. Den Verlauf Richtung Süden kann man nicht verfolgen, da die B62 eine Barriere darstellt. Der Verlauf in Richtung Werra ist sehr schön erlebbar. Die Bahnbrücke aus Naturstein ist so hoch, dass sie das Hindurchgehen ermöglicht.



Abbildung 64: Verlauf Pfützbach <sup>42</sup>

#### *Unzbach*

Im Westen der Kernstadt fließt ein Bachlauf, der in den offiziellen Karten keine Namensbezeichnung aufweist. Der Unzbach kommt von Südwesten in das Stadtgebiet, durchfließt auch hier die B62, um dann nördlich der Bahntrasse in die Werraaue und dann in die Werra zu münden. Diese Verbindung zur Werraaue ist nicht erlebbar.

<sup>41</sup> [https://aktion-fluss.de/wp-content/uploads/20210114\\_Karten\\_Format\\_A3.pdf](https://aktion-fluss.de/wp-content/uploads/20210114_Karten_Format_A3.pdf)

<sup>42</sup> *Thüringen Viewer*

### E.6.3 Schutzgebiete

Für den Hochwasserschutz steht eine Karte zur Verfügung, die das Überschwemmungsgebiet-ÜSG der Werra nach Rechtsverordnung zeigt. Dies ist in der nachfolgenden Karte hellblau abgebildet. Im Bereich des Q1 SG „Innenstadt“ ist das ÜSG vorrangig nördlich der Werra vorzufinden. Aber auch derzeit bebaute Flächen des Kurbereiches SOLE-Welt du Gradierwerk befinden sich tlw. innerhalb des ÜSG. In dem Entwurf zum Thüringer Landesprogramm zum Gewässerschutz 2022-2027 ist für die Kernstadt Bad Salzungen die Erarbeitung eines HWS-Konzeptes vorgesehen. Der Stand ist nicht bekannt.

Die FFH-Gebiete werden entlang des Verlaufes der Werra ausgewiesen.

Einen größeren Flächenbedarf nehmen die SPA-Gebiete (EG-Vogelschutzgebiete) ein. Diese sind in der nachfolgenden Karte rosa dargestellt. Sie befinden sich im Bereich des Q1 SG „Innenstadt“ ebenfalls nördlich der Werra. Es ist keine geschlossene Fläche ausgewiesen, sondern es sind Teilbereiche unter Schutz gestellt.

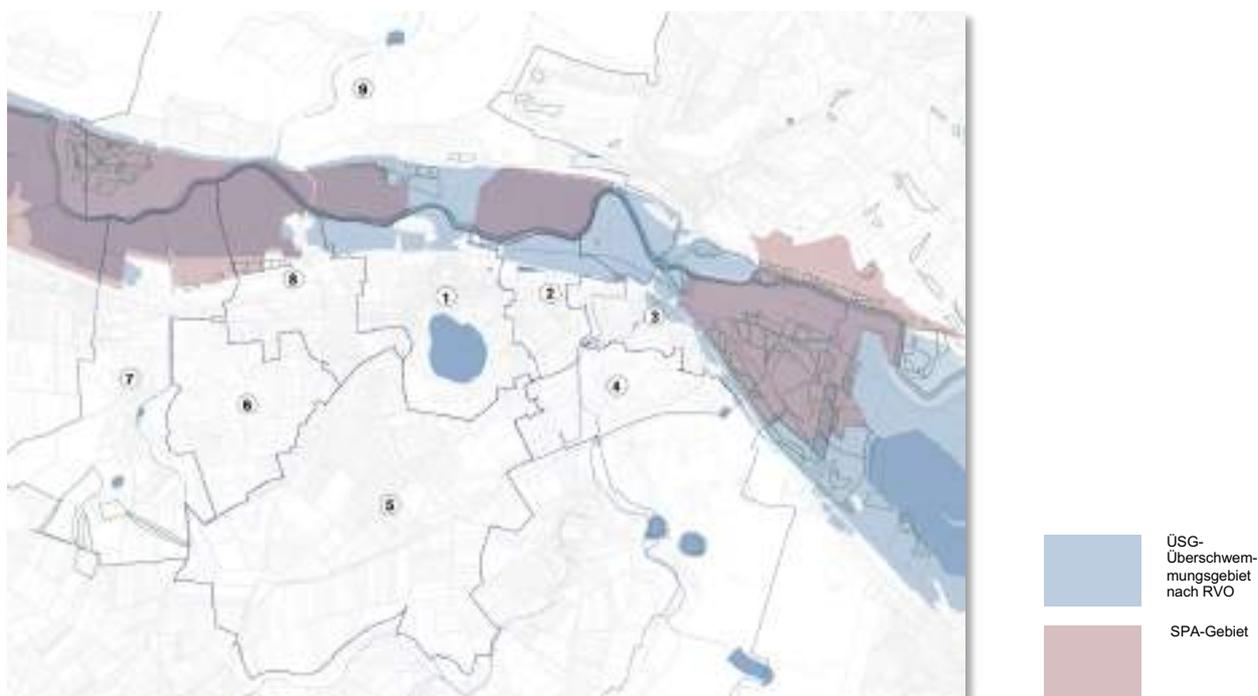


Abbildung 65: Schutzgebiete | Bestand-Ebene 2 Kernstadt, TLUBN, Eigene Darstellung, o.M.

#### Regionalplan SWT, 2011

Bad Salzungen liegt den Bereich an der Werra. Nördlich der Kernstadt ist die Werra als Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz festgelegt.

In den – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz soll der Sicherung überschwemmungsgefährdeter Bereiche zum vorbeugendem Hochwasserschutz bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

Offenlandbiotope sind im Bereich der Werra und in den Randbereichen der kernstädtischen Werraue vorzufinden.



Abbildung 66: Offenlandbiotope Ebene 2 Kernstadt <sup>43</sup>

#### E.6.4 Klima, Klimaschutz, Klimaanpassung

Die Stadt Bad Salzungen erhält für das Monitoring als Kurstadt seit 2008 monatliche Wetterdaten des Deutschen Wetterdienstes. Diese Wetterdaten beinhalten Aussagen zu niedriger und höchster Temperatur, mittlere Temperatur, Niederschlagsmenge, Sonnenscheindauer, Wind, Luftfeuchtigkeit. In den beiden nachfolgenden Diagrammen wurde die Niederschlagsmenge und Sonnenscheindauer für ausgewählte Monate zusammengestellt. Es sind immer kleinerer Anomalien oder Ausreißer erkennbar. Für detaillierte Aussagen sind auch detaillierte Auswertungen vorzunehmen. Zusammengefasst kann festgestellt werden:

- Es ist ein leichter Trend der abnehmenden Niederschlagsmenge erkennbar.
- Es ist ein leichter Anstieg der Sonnenscheindauer erkennbar.

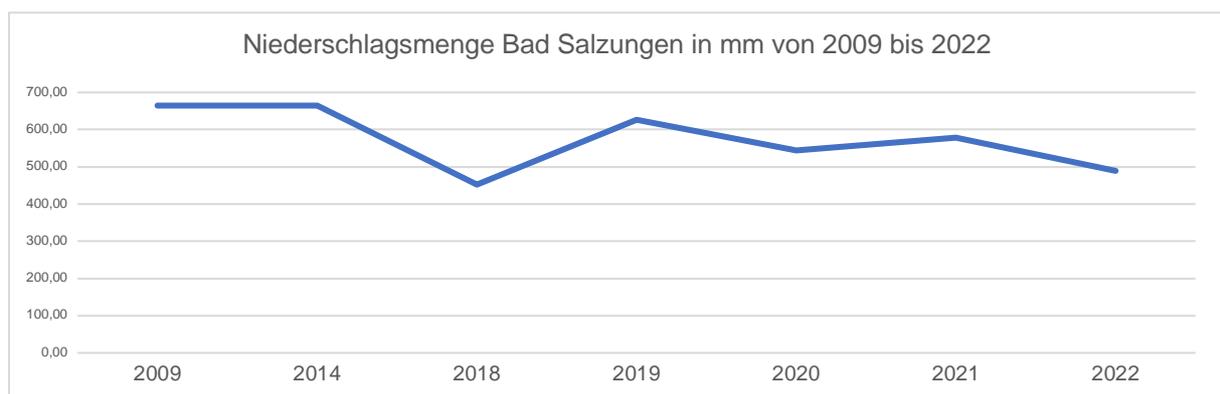


Diagramm 83: Niederschlagsmenge Bad Salzungen in mm von 2009 bis 2022, Deutscher Wetterdienst, Eigene Darstellung

<sup>43</sup> TLUBN Kartendienste

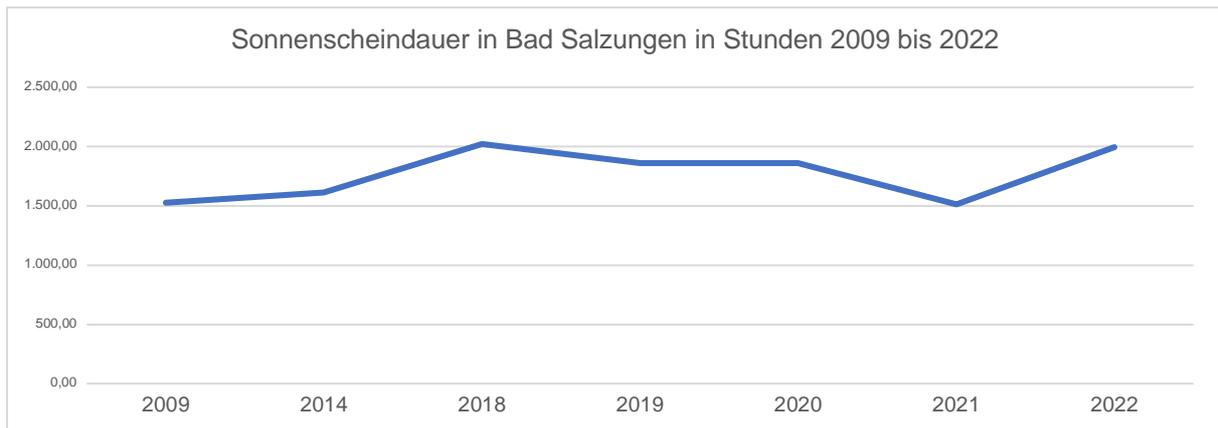


Diagramm 84: Sonnenscheindauer in Bad Salzungen in Stunden 2009 bis 2022, Deutscher Wetterdienst, Eigene Darstellung

Zur Anpassung an den Klimawandel hat die Regionale Planungsgemeinschaft Südwestthüringen im Jahr 2015 ein **Klimakzept als „Raumentwicklungsstrategie Klimawandel“** herausgegeben. Im nachfolgenden wird auf die Aussagen dieses Klimakzeptes zurückgegriffen.

### Klimakzept Südwestthüringen

**Regionale Planungsgemeinschaft Südwestthüringen (Hg.) 2015:** Regionales Energie- und Klimakzept. Teil II – Klimakzept. Raumentwicklungsstrategie Klimawandel

Als Grundlage dient das Maßnahmenprogramm zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels IMPAKT des Freistaats Thüringen aus dem Jahr 2013. Als mögliche allgemeine Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel gelten die Steigerung der Energieeffizienz, die Vermeidung energieintensiver Aktivitäten, die Etablierung erneuerbarer Energiequellen sowie der Schutz von CO<sub>2</sub>. Die klimatische Analyse prognostiziert für die Region um Bad Salzungen:

- Eine deutlich ansteigende Jahresmitteltemperatur.
- Bei einer erheblich negativen klimatischen Wasserbilanz – d.h. einer potenziell höheren Verdunstung als Niederschlag fällt.
- Entsprechend wird auch die Wasserversorgung der Landwirtschaft als schlecht bis mäßig vorhergesagt.
- Auf der anderen Seite besteht durch die Erhöhung der Temperatur ein Potenzial für Ertragssteigerungen in der Landwirtschaft, das rund um mit bis zu 15% relativ hoch ausfällt.
- Die Artenvielfalt rund um Bad Salzungen wird vor allem in der Werraau als sehr reich angegeben. Für den Ganzjahrestourismus verursacht der Klimawandel das Potenzial einer Zunahme der Tage mit sogenanntem Touristenklima – Tageshöchstwerte zwischen 15 und 30°C sowie weniger als 0,5 mm Niederschlag – auf etwa 100 Tage jährlich.

Die Stadt Bad Salzungen wird in den klimasensitiven Raumtyp 3, der durch ein erhöhtes Anpassungserfordernis bei Hitzebelastung, Gebäudeaufheizung, Waldbrandgefahr und lokalen Überschwemmungen charakterisiert wird.

Konkret für Bad Salzungen wird zusammenfassend jedoch **ein geringes Anpassungserfordernis** dargestellt. Die herausragenden Potenziale sieht das Klimakzept für Bad Salzungen im Bereich des Tourismus, während dem Natur- und Artenschutz ein deutlich negativer Verlauf prognostiziert wird. Die Gefahren und Anpassungserfordernisse durch die Wasserversorgung der Landwirtschaft, die Waldbrandgefahr, Niedrigwasser, Starkniederschläge, Hitzeschäden im Verkehrswesen sowie einen erhöhten Kühlenergiebedarf werden als mäßig negativ eingeordnet; die Ertragsänderung in der Landwirtschaft als mäßig positiv.

Die Anpassung an den Klimawandel soll sich am Prinzip der Resilienz orientieren, woraus in der Umsetzung beispielsweise eine Anpassung des Menschen an das Ökosystem und seine Veränderungen resultiert. Neben baulichen Maßnahmen umfasst dies die Sensibilisierung und das Verhalten der Menschen. Bei baulichen Veränderungen soll der Fokus auf sogenannten no-regret-Maßnahmen liegen, die – z.B. im Hochwasserschutz – über diese Funktion hinaus weitere gesellschaftliche Funktionen erfüllen und damit in jedem Falle positiv wirksam sind.

Das Klimakzept Südwestthüringen formuliert **24 Anpassungsmaßnahmen** aus. Einem Drittel davon wird eine hohe Priorität für den Raumtyp 3 zugeschrieben.

Auf der Grundlage des Klimakonzeptes werden folgende Potenziale und Handlungserfordernisse ausgemacht:

Potenziale	Probleme
Positive Auswirkung auf den Tourismus – Zunahme Touristenklima	Hitzebelastungen, Gebäudeaufheizungen
	Niedrigwasser, Starkniederschläge führen zu lokalen Überschwemmungen Retentionsräume
	Rückgang der Artenvielfalt
Ertragssteigerung für Landwirtschaft	Steigerung der Gefährdung der Bodenerosion in der Landwirtschaft
	Erhöhung der Waldbrandgefahr auf den zukünftig stark sommertrockenen Böden wird sich an ca. 15 Tagen im Jahr als hoch oder sehr hoch darstellen (vgl. ebd.: 55f.)
	Aufgrund der topografischen Lage kann es zu Einwirkungen der Außengebietsentwässerung kommen.
Handlungsansätze	
Durchlüftung und Verbesserung innerörtlicher Freiraumsysteme, innerstädtischen Grünflächensysteme der Siedlungskerne von höherstufigen Zentralen Orte sollen klimaangepasst weiterentwickelt.	
Anreicherung des Siedlungsbestandes mit Grün- und Wasserflächen.	
Vernetzung der innerörtlichen Freiräume mit den Freiräumen im Umland.	
Erhalt Retentions- und Hochwasserschutzräume.	
Stärkung ÖPNV, Entwicklung Radweg zur Alltagsmobilität.	
Steigerung der Energieeffizienz, Außenverschattungen öffentlicher Gebäude.	
Etablierung erneuerbarer Energiequellen, Vermeidung energieintensiver Einrichtungen, Senkung CO <sub>2</sub> -Produktion.	

Diagramm 85: Potenziale, Probleme, Handlungsansätze Klimaschutz, Klimaanpassung in Bad Salzungen Klimakonzept SWT, Eigene Darstellung

#### Bisherige Projekte Klimakonzept SWT, Themen Bad Salzungen:

- Wiederaufforstung und Waldumbau des Kommunalwaldes mit entsprechenden Fördermitteln,
- gezielte Entsiegelung von Flächen – Ökopunktsystem (Beispiel ehemalige Station Junger Techniker, sie wurde abgerissen und das Land wieder in den Rathenaupark integriert)
- energetische Sanierung der städtischen Gebäude (Beispiel Werner-Seelenbinder-Halle 2020 mit einem Invest von insgesamt 1,8 Millionen Euro; auch die Werratalschule)
- schrittweise Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED,
- Baumpatenschaften
- E-Autos in der Stadtverwaltung und Anschaffung geeigneter Ladeinfrastruktur, auch elektrische Dienstfahräder
- Energiemonitoring in städtischen Immobilien
- Energetische Quartierskonzepte in den Ortsteilen: Hier werden Konzepte erstellt, die die Orte energetisch für die Zukunft rüsten sollen, auch Bürger können mit Fördermitteln ihr Zuhause auf neue energetische Standards umrüsten, z.B. aktuell in Frauensee (Nahwärmestation am Schlossplatz soll mehrere Gebäude versorgen).

#### Kommune als Vorbild

Klimaschutzkonzept liegt nicht vor. Es wurde ein Klimamanager eingestellt.

### E.6.5 Geologie

Die Bodengeologie wird in der Werraue und einem großen Teil der Ortslage Auelehm als Boden dokumentiert.

Der Untergrund der Erhebung im südlichen Teil der Stadt besteht dagegen aus Sandstein, ohne weitere Auffälligkeiten.

#### Regionalplan SWT, 2011

G 4-20 Kieslagerstätten Raum Werraue zwischen Vacha und Bad Salzungen, außerhalb der Kernstadt.

G 4-26 Gewinnung Sole Bad Salzungen zur Gewinnung Rohstoffe.

### E.6.6 Lärm

In den Kartendiensten der TLUBN sind die Lärmkartierungen für den Straßenlärm lt. Erfassung von 2022 zu entnehmen. In der Kernstadt betrifft es die Bereiche der B62. Davon betroffen ist Q4 GWS Allendorf mit den beiden Teilgebieten Q4a WG Allendorf-Ost, Q4b Rhönblick.

Im Rahmenplan Allendorf-Ost von 2009 wurden schon städtebauliche Vorschläge zur Lösung dieses Problems gemacht. Eine Umsetzung erfolgte nicht.



Abbildung 67: Lärmkartierung und Legende, TLUBN

## FAZIT NATUR- UND LANDSCHAFTSRAUM, KLIMA, GEOLOGIE

<b>Ebene 1 Gesamtstadt</b>
Werraue ist der prägende Landschaftsraum. Sie ist als eine national bedeutsame Landschaft nach BfN-Skripten identifiziert.
Unbefriedigender Zustand der Werra. Gewässer 1.Ordnung im Zuständigkeitsbereich des Freistaates.
Geringes Anpassungserfordernis im Bezug auf die Klimaveränderung. Erfordernisse werden u.a. definiert in Bezug auf: Wohnumfeldverbesserung, Außenverschattung, Anreicherung des Siedlungsbestandes mit Grün- und Wasserflächen.
Für Bad Salzungen bietet das niedrige Anpassungserfordernis die Chance in Zeiten des Klimawandels sich als klimaresilienter Ort darzustellen mit dem Hintergrund Angebote in der Gesundheitsvorsorge zu schaffen. Weiterhin bietet es als Kur- und Tourismusstadt ebenfalls die Chance sich in dieser Beziehung auch positiver aufzustellen.
<b>Ebene 2 Kernstadt</b>
ÜSG sowie FFH-Schutzgebiete und SPA-Schutzgebiete nördlich der Kernstadt im Bereich der Werraue.
Pfitzbach und Unzbach verlaufen östlich und westlich in der Kernstadt. Verbindung in den Landschaftsraum tlw. nicht erlebbar.
<b>Ebene 3 Quartiere</b>
Lärmbelastung im Bereich B62 berührt direkt angrenzende Wohngebiete Q4 GWS Allendorf.

Diagramm 86: Fazit Natur- und Landschaftsraum, Klima, Geologie

## E.7 Verkehr und Mobilität

Zur Verkehrsinfrastruktur zählen Anlagen des motorisierten Individualverkehrs (PKW, LKW, Motorrad), des nicht-motorisierten Individualverkehrs (Fuß, Rad) sowie des öffentlichen Personenfern- und Nahverkehrs.

### E.7.1 Verkehrsräumliche Zentralität

Laut LEP 2025 sollte die durchschnittliche Fahrzeit als Aussage der zentralörtlichen Erreichbarkeit folgende Werte betragen:

- 90 Minuten im öffentlichen Verkehr und 60 Minuten im motorisierten Individualverkehr zur Erreichung des Oberzentrums – das **Oberzentrum Erfurt ist im MIV in 84 Minuten** erreichbar mit dem **ÖPNV in 2 Stunden 16 Minuten**.
- 45 Minuten im öffentlichen Verkehr und 30 Minuten im motorisierten Individualverkehr für Mittelzentren einschließlich der Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums – **da Bad Salzungen selbst das Mittelzentrum darstellt, sind Angaben hierzu nicht erforderlich**.

- Die Infrastrukturelle Zentralität für Bad Salzungen für den MIV stellt sich als mittelmäßig dar. Dies ist auch in der unten stehenden Karte erkennbar, die die Erreichbarkeiten der Orte bis zur Autobahn darstellen. Bad Salzungen befindet sich im roten Bereich, d.h. zwischen 30 min und 45 min Erreichbarkeit der nächsten Autobahn.
- Die Erreichbarkeit des Oberzentrums ist in Bezug auf die Versorgung ÖPNV schlecht.

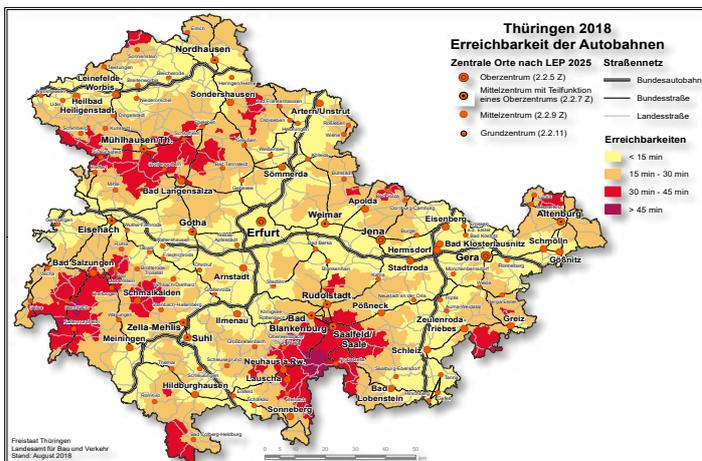


Abbildung 68: Erreichbarkeit der Autobahnen Thüringen, 2018, LEP 2025

Die Verbindung nach Bad Salzungen als Grundversorgungsbereich für die Gesamtstadt stärkt auch die Verkehrsbindung zum Mittelzentrum. Aus diesem Grund wird nachfolgend auch untersucht, wie die Erreichbarkeit von den einzelnen Orten und Ortsteile der Gesamtstadt nach Bad Salzungen ist. Nach dem LEP 2025 werden folgende Zeiten für die Erreichbarkeit des Grundversorgungsbereich definiert:

- Die Erreichbarkeit der Zentralen Orte Grundzentren 30 Minuten im öffentlichen Verkehr und 20 Minuten im motorisierten Individualverkehr sollte nicht überschritten werden. Das Mittelzentrum Bad Salzungen übernimmt die zentralörtliche Versorgung auch als Grundversorgungsbereich.

- Die Einhaltung der Erreichbarkeit des MIV ist in der nachfolgenden Tabelle erkennbar.
- Die Einhaltung der Erreichbarkeit mit dem ÖPNV wird für ca. 54% der Orte der Stadt Bad Salzungen als Grundversorgungszentrum nicht eingehalten.

Ortsteil, Orte	Bad Salzungen Erreichbarkeit MIV	Bad Salzungen Erreichbarkeit ÖPNV
Dönges	18 Minuten	55 Minuten
Ettenhausen a. d. Suhl	17 Minuten	48 Minuten
Etterwinden	16 Minuten	37 Minuten
Frauensee	18 Minuten	1 h 9 Minuten
Gräfen-Nitzendorf	12 Minuten	32 Minuten
Gumpelstadt	10 Minuten	25 Minuten
Hämbach	14 Minuten	29 Minuten
Hohleborn	7 Minuten	4 Minuten
Hüttenhof	13 Minuten	36 Minuten
Kaltenborn	10 Minuten	26 Minuten
Kloster Allendorf	5 Minuten	24 Minuten
Knottenhof	17 Minuten	1 h 8 Minuten
Kupfersuhl	18 Minuten	41 Minuten
Langenfeld	9 Minuten	15 Minuten
Möhra	14 Minuten	37 Minuten
Möllersgrund	20 Minuten	1 h 10 Minuten
Oberrohn	13 Minuten	21 Minuten
Schergeshof	16 Minuten	1 h 6 Minuten
Springen	22 Minuten	1 h 6 Minuten
Tiefenort	12 Minuten	21 Minuten
Unterrohn	9 Minuten	29 Minuten
Wackenhof	20 Minuten	58 Minuten
Waldfisch	12 Minuten	32 Minuten
Weißendiez	17 Minuten	1 h 15 Minuten
Wildprechtroda	6 Minuten	23 Minuten
Witzelroda	8 Minuten	20 Minuten

Diagramm 87: Erreichbarkeit der Stadt Bad Salzungen als Grundversorgungsbereich für die Ortsteile, Orte der Gesamtstadt, Eigene Darstellung

### E.7.2 MIV, Verkehrsorganisation

Bad Salzungen wird durch ein abgestuftes System von Haupteerschließungsstraßen, Sammelstraßen, Anliegerstraßen versorgt. Für die Erschließung von Bad Salzungen bestimmend sind die B62, B285, B19. Diese sichern die Anbindung der Stadt an das überregionale Straßennetz, an die A4.

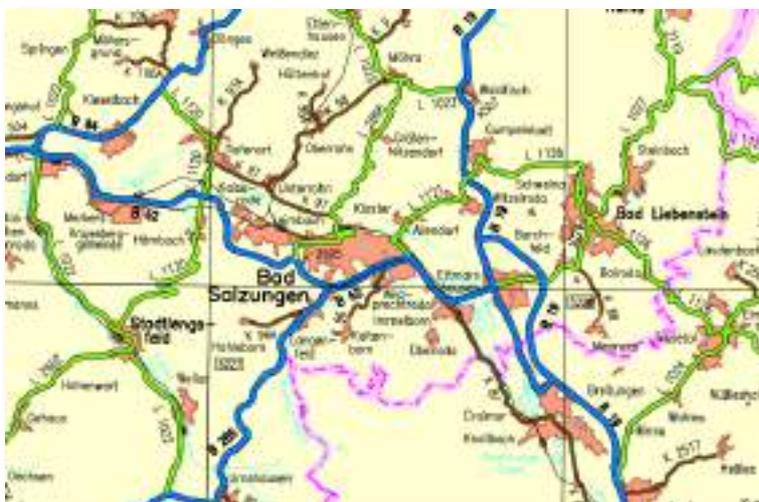


Abbildung 69: Straßennetzkarte Thüringen, Mai 2023

Der Bau der B62 OU Bad Salzungen, die südlich der Kernstadt in 3 Bauabschnitten geplant und gebaut wurde, hat sich eine erhebliche Aufwertung der Innenstadt nach sich gezogen. Der 4. Bauabschnitt, OU Leimbach wurde 2020 fertiggestellt. Es fehlt noch die Verbindung zur B19. Laut Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr ist der 5. Bauabschnitt der Ortsumgehung Bad Salzungen für 2025/ 2026 geplant und ein Projekt des Bundesverkehrswegeplanes. Im Bundesverkehrswegeplan bis 2030 und bis 2040 gibt es dazu zurzeit keine genauen Angaben.



Abbildung 70: Entwurf Werrabrücke Produktinformationssystem PRINS zum Bundesverkehrswegeplan 2030



Abbildung 71: OU B62 Produktinformationssystem PRINS zum Bundesverkehrswegeplan 2030

Seit der Fertigstellung der OU Bad Salzungen 1.-3. BA hat sich im Stadtgebiet die Verkehrsbelastung grundlegend geändert.

Um diese Änderungen einzuschätzen wurde 2008 die Fortschreibung des Verkehrskonzeptes in Bezug auf den fließenden Verkehr beauftragt.

#### **Fortschreibung Verkehrskonzeption Bad Salzungen Baustein A Fließender Verkehr viaprojekt Beratende Ingenieure GmbH, 2008**

Das Konzept untersucht die Auswirkungen auf das städtische Verkehrsnetz im Prognosefall mit dem Bau des 4. BA der B62 und des 5. BA. Folgendes wurde festgestellt:

- Es sinkt die Bedeutung der Leimbacher Straße und August-Bebel-Straße.
- Es wurden Maßnahmen des umgebenen klassifizierten Straßennetzes definiert.
- Dennoch ist noch ein erheblicher Binnenverkehr im Stadtzentrum, Quell- und Zielverkehr zu verzeichnen.
- Das Konzept kategorisiert das innerstädtische Straßennetz, definiert Zufahrts- und Verbindungsstrassen und Stadterschließungsstraßen.
- Für die Stadterschließungsstraßen werden einzelne Maßnahmen empfohlen. Tlw. erfolgt dies mit Beschilderung, tlw. sind es auch bauliche Maßnahmen. Nachfolgend werden die wichtigsten Projekt herausgezogen:
  - o Straßenrückbau und Gestaltung August-Bebel-Straße mit Reduzierung des Straßenquerschnittes und bauliche Gestaltung,
  - o Ausbau Flößrasen zur Entlastung der Innenstadt, Anlegen Gehweg,
  - o Umbau Kaltwalzwerkkreuzung als Zufahrt zur Innenstadt als Kreisverkehr,
  - o Sanierung Kaltenborner Straße mit Anlegen eines Gehweges,
  - o Geschwindigkeitsbegrenzung im gesamten Bereich der Innenstadt,
  - o Michaelisstraße als wichtiger Abschnitt der Fußgängerachse zwischen Burgsee und SOLE-Welt mit hohem Anteil Busverkehr, 51 Busse, die über die Michaelisstraße in Richtung Bahnhof geführt werden, zurzeit alternativlos.



Abbildung 72: Gesamtnetz der Zufahrts- und Verbindungsstraßen Kernstadt, Verkehrskonzept Bad Salzungen 2008

Aus Sicht der Verfasserin sind folgende Überlegungen in die Überarbeitung des Verkehrskonzeptes zu berücksichtigen:

- Überdenken der Verkehrsführung Innerstadt zur Beschränkung des Durchgangsverkehrs in der Innenstadt, diese Überlegungen sollten zusammen mit der Lage von Parkplätzen für den ruhenden Verkehr überdacht werden.
- Verbesserung der Fußgängerachse zwischen Burgsee und SOLE-Welt im Bereich der Michaelisstraße.

### E.7.3 ÖPNV

Die Umstellung des konventionellen Linienangebotes im Wartburgkreis nach der Fachplanung des Landkreises „Zukunft des ÖPNV in der Wartburgregion“ erfolgte mit Fahrplanumstellung 2019. Diese Umstellung war jedoch noch hauptsächlich auf die Bezugnahme der ÖPNV-Versorgung Richtung Eisenach ausgelegt. Der Versorgungsgrad ist auf den Schulverkehr ausgelegt. Außerhalb des Schulverkehrs besteht ein schlechtes Versorgungsniveau.

Sowohl die Regionallinien als auch die Stadtlinien werden von der Wartburgmobil - Verkehrsgemeinschaft Wartburgregion mit dem Landkreis als Aufgabenträger betrieben.

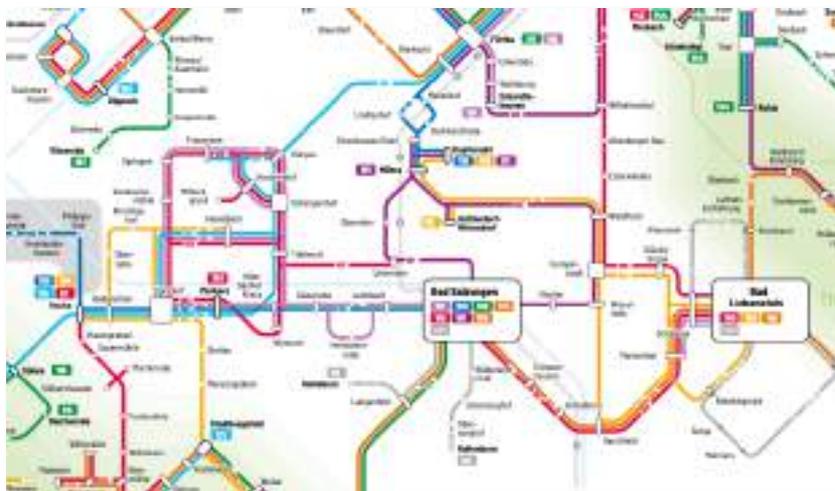


Abbildung 73: Regionalbusnetz Verkehrsgemeinschaft Wartburgregion

In Bad Salzungen selbst werden separate Stadtbuslinien angeboten. Zentraler Omnibusbahnhof ist der ZOB in der Bahnhofstraße bzw. im Bereich des sanierten Bahnhofes. Mit dem Bau des ZOB hat die Innenstadt eine erhebliche Aufwertung erhalten. Angebunden mit der Stadtbuslinie sind sämtliche Quartiere der Kernstadt. Die Stadt ist nicht Aufgabenträger, insofern hat die Stadt keinen Gestaltungsspielraum, kann aber Verbesserungen anregen.

Der ÖPNV ist auf den Schulverkehr ausgerichtet. Bus- und Bahnverkehr sind nicht miteinander vertaktet. Dies betrifft auch die Stadtbuslinien. Dies wurde auch in dem Gespräch mit der Bundeswehr angemerkt.

Ansonsten ist das Vorhandensein der Stadtbuslinien komfortabel.

Zur Verbesserung des Klimas der Kurstadt und im Sinne des Kurstatus wurden auch einige Linien auf E-Mobilität umgerüstet.



Abbildung 74: Stadtverkehr Bad Salzungen, Verkehrsgemeinschaft Wartburgregion

Im Rahmen eines **Modellprojektes des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) „Sicherung von Versorgung und Mobilität- Strategien und Praxisbeispiele für gleichwertige Lebensverhältnisse in ländlichen Räumen“** aus den Jahren **2016 bis 2018** ist die Wartburgregion – in diesem Fall inklusive der Stadt Eisenach – integriert worden in ein „lernendes Netzwerk“ von 18 ländlich geprägten Regionen. Als zentrale Ziele des Vorhabens gelten die Sicherung der Daseinsvorsorge im demografischen Wandel und die Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen. Das Projekt ergänzt das bewährte Zentrale-Orte-System aus dem Landesentwicklungsprogramm und den Regionalplänen um weitere Versorgungszentren und -kerne, denen jeweils Kooperationsräume zugeordnet werden. Diese ergänzen die bestehenden mittelzentralen Funktionsräume und sollen sich noch mehr an der Lebenswirklichkeit der Menschen orientieren. Zur Auswahl geeigneter Orte sind im Rahmen einer Bestandsaufnahme mehr als 20 Arten der Infrastruktur und ihre Auslastung erhoben worden. Darüber hinaus sollen die Versorgungszentren der Wartburgregion gut an das ÖPNV-Netz (vor allem als Verflechtung zum Mittelzentrum) angebunden sein und eine relativ stabile Demografie aufweisen – mindestens 2.500 Einwohner im Jahr 2035 und ein Bevölkerungsrückgang von weniger als 20% in der Prognose.

Gesteuert wird das Modellprojekt von den Bürgermeistern der Kommunen gemeinsam mit den Landräten, der Kreisverwaltung, dem Kreistag, Verkehrsunternehmen sowie lokalen LEADER-Aktionsgruppen. In der Wartburgregion haben das Landratsamt, die Stadt Eisenach und die Regionale LEADER-Aktionsgruppe das Projektmanagement übernommen. Insgesamt heben die entwickelten Projekte deutlich die Verbesserung des Mobilitätsangebots hervor. In der Wartburgregion werden darüber hinaus unter anderem Gemeindegewerkschaften, ein Online-Service regionaler Apotheken und ein solidarischer oder digitaler Dorfladen vorgeschlagen.

### Bahn

Bad Salzungen liegt an der überregionalen Bahnlinie RB 41 und ist damit Richtung Eisenach und Richtung Schmalkalden und Meiningen angebunden. Die Ortsteile Oberrhon und Ettenhausen verfügen über Haltestellen in diesem Liniennetz.



Abbildung 75: Liniennetzplan Thüringen Deutsche Bahn, 2021

### RP SWT, 2011

Die Verbindungsqualität der überregional bedeutsamen Trasse der RB 41 Eisenach-Meinungen-Sonneberg soll besser ausgebaut werden, d.h. damit wird die Verbindung dieser Bahnlinie aufgewertet.

**Bahnstrecke Bad Salzungen – Unterbreizbach/ Vacha** war eine Nebenbahn. Sie wurde 1879 eröffnet und 1906 auf Normalspur umgebaut. Zu diesem Zeitpunkt hat sich die Bezeichnung Werratalbahn etabliert. Bedeutung erhielt sie durch die Kaliindustrie. Heute fungiert sie als Betriebsbahn der Kaliwerke Merkers.

Im RP SWT ist die Trasse als Bahnstrecke zur Trassensicherung aufgeführt. Der Bahnlückenschluss zwischen Gerstungen und Bad Salzungen als neue **Ost-West-Verbindung als Industriebahn wird in Bad Salzungen kritisch gesehen aufgrund zu erwartender Emissionsbelastungen.**

Die Bahnanbindung für die Werratalkaserne wird als Standortvorteil gesehen. Dabei wird die Verladung im Bereich Immelborn vorgenommen.



Trassensicherung Bahnstrecke  
Bad Salzungen-Dorndorf-Vacha

Abbildung 76: RP SWT 2011 Verkehr

### **Integriertes Klimaschutzkonzept Wartburgkreis, LRA WAK März 2022**

Das Konzept arbeitet kommunale Handlungsfelder heraus:

- Verbesserung Mobilitätsinfrastruktur, E-Ladeinfrastruktur,
- Förderung der nachhaltigen behördlichen Mobilität,
- Attraktivitätssteigerung des straßengebundenen ÖPNV, Fahrradparkstationen an den Bahnhöfen,
- Umgestaltung Bahnhof Bad Salzungen,
- Sanierung Bahnhöfe, Reaktivierung Werratalbahn zwischen Gerstungen und Bad Salzungen,
- Umweltbildung Thüringer Nachhaltigkeitsschule Förderzentrum Bad Salzungen.

#### **E.7.4 Ruhender Verkehr**

Das Angebot der Parkplätze konzentriert sich im Bereich des Q1 Innenstadt. Aufgrund der Vielzahl von Funktionen, die sich in der Innenstadt befindet und den Einzugsbereich, den die Stadt als Mittelzentrum vorhält ist die Lage der Bedarf begründet.

Mit dem den neuen funktionellen Anforderungen und Mobilitätsformen sowie der Aufwertung der Wege- und Radwegeverbindungen zwischen den Quartieren sind neue Denkansätze in der Anlage des Ruhenden Verkehrs zu überlegen.

#### **Fortschreibung Verkehrskonzeption Bad Salzungen Baustein B Ruhender Verkehr viaprojekt Beratende Ingenieure GmbH, 2008**

In der Innenstadt wurden 1.063 Stellplätze gezählt. Mittlerweile sind noch mehr dazu gekommen durch die Anlage der Stellplätze am Lindentor min. 25, Kaufland Bahnhofstraße.

- Es wurden Probleme des Stellplatzbedarfes im Stadtzentrum ausgemacht.

Als vertretbar wurde ermittelt, dass aufgrund der kurzen Wege in Bad Salzungen im Prinzip die Stellplätze an der Peripherie des Stadtzentrums platziert werden.

Maßnahmen wurde ausgemacht:

- Optimierung des Angebotes der Stellplätze auf dem Nappenplatz,
- Teilumgestaltung des Straßenbereiches, Reduzieren der Stellplätze für Anlieger,
- Schaffung Stellplätze Bahnhofstraße- wurde mit Kaufland erledigt?
- Vordere Teichgasse, Schaffung weitere 30 bis 50 Stellplätze,
- Kurzzeitparkplätze Markt, Pestalozzistraße,
- Entleerung mit Parkplatz,
- Parkplatz SOLE-Bad, Zufahrt aus Flößrasen ermöglichen,
- Parkplatz Goethepark-Süd ...

Aus Sicht der Verfasserin sind folgende Überlegungen in die Überarbeitung des Verkehrskonzeptes zu berücksichtigen:

- Überarbeiten des Stellplatzkonzeptes,
- Überdenken im Konsens der städtebaulichen Situation Gestaltung Nappenplatz,
- Verkehrsberuhigung und Geschwindigkeitsreduzierung im Bereich Goethepark-Süd.

#### **E.7.5 Sanierungsbedarf öffentliche Straßen, Wege, Plätze**

Die Stadt Bad Salzungen hat in den letzten Jahren erhebliche finanzielle Mittel investiert, um die Straßen, Wege, Plätze innerhalb des Q1 SG „Innenstadt“ zu sanieren. Mit der Sanierung erfolgte eine Verbesserung auch der Wegeverbindungen innerhalb der Innenstadt.

Ein theoretischer Sanierungsbedarf der öffentlichen Straßen, Wege, Plätze gibt es daher nicht. Zu beachten ist, heutige Anforderungen an die Barrierefreiheit, die Überlegungen an die Anbindung der Quartiere ein neues Bild an die Anforderungen erzeugt. D.h. es besteht bei einem Teil der Straßen, Wege, Plätze Anpassungsbedarf an neue Herausforderungen 17,65%. Aus diesem Grund wurde diese Kategorie in dem Sanierungsbedarf ergänzt.

In den Q4 Allendorf, besteht 100%-iger Sanierungsbedarf. Hier gehen die Anforderungen so weit, dass auch die technische Infrastruktur vor der grundhaften Sanierung der Straßen erneuert werden muss.

Der Zustand der Straßen, Wege im Q6 GWS West WG „An den Beeten“ ist an sich so ausgelegt, dass sie einen guten Zustand darstellen. Generell sind fehlende Radwege in dem Gebiet zu verzeichnen,

Aufwertungsbedarf im Bereich des bestehenden Quartierszentrum, Verbesserung der Wegeverbindungen. Aus diesem Grund wird das Gebiet zu 100% in die Kategorie des Aufwertungsbedarfes eingeordnet.

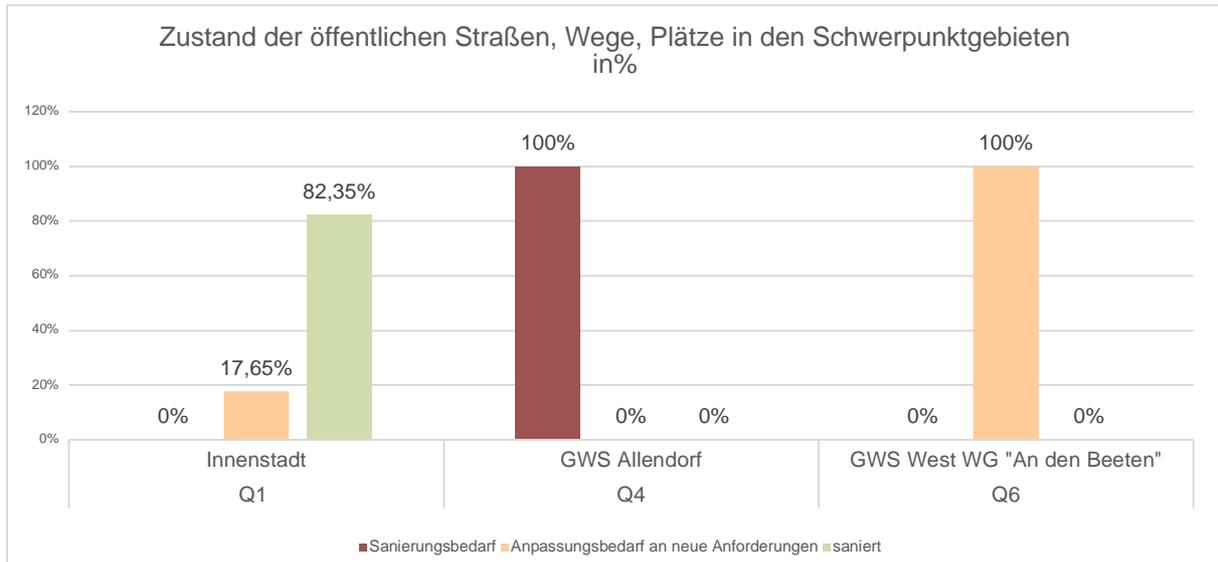


Diagramm 88: Zustand der öffentlichen Straßen, Wege, Plätze in den Schwerpunktgebieten in%

#### E.7.6 Fuß- und Radwege

##### Radwege

Es ist in Bad Salzungen kein klar durchgehendes und strukturiertes Radwegenetz vorzufinden. Gut ausgebaut und ausgeschildert sind die touristischen Radwege. Es fehlen die Alltagstrassen. Hinzu kommt, dass es keine attraktiven Wegeverbindungen zwischen den einzelnen Quartieren speziell auch zwischen Q1 SG „Innenstadt“ und Q4 GWS Allendorf und Q1 SG „Innenstadt“ und dem Q6 GWS West WG „An den Beeten“ gibt.

##### Fortschreibung Verkehrskonzeption Bad Salzungen Baustein C Radverkehr viaprojekt Beratende Ingenieure GmbH, 2008

Es erfolgte eine Einschätzung der Gesamtsituation, die sich mit der o.g. Einschätzung deckt. Es wurde ein Maßnahmenkatalog aufgemacht, der von der Erweiterung des Radwegenetzes bis hin zum Ausbau der Abstellanlagen reicht.

Aus Sicht der Verfasserin sind folgende Überlegungen in die Überarbeitung des Verkehrskonzeptes zu berücksichtigen:

- Mit den heutigen Angeboten in Form von E-Bikes wird die Nutzung immer attraktiver.
- Fortschreiben Radwegekonzeption unter Betrachtung der Radwege innerhalb des gesamten Stadtgebietes. Einbinden der Quartiere untereinander. Aus diesem Grund ist die Aktualisierung des Radverkehrskonzeptes empfehlenswert.

##### Wegeverbindungen

Folgende Mängel und Defizite sind zu verzeichnen:

- Im Denkmalensemble Innenstadt wurden Vorgaben zum verwendeten Natursteinmaterial formuliert, die heute tlw. zu Problemen der Begehbarkeit aufgrund der Unebenheit erzeugen, d.h. tlw. sind Überlegungen zur Änderung des Stadtbodens erforderlich in Bezug auf die Barrierefreiheit.
- Die Verbesserung der Fußgängerachse zwischen Burgsee und SOLE-Welt mit der Verbesserung im Bereich der Michaelisstraße ist für eine bessere Anbindung beider Kurbereiche erforderlich.

- Verbesserung der Fußgängerwegeführung zwischen den Quartieren generell und speziell Q2 Ostvorstadt, Q3 Dorf Allendorf, Q4 GWS Allendorf im Hinblick auf die Barrierefreiheit ist erforderlich. Dazu wird eine Führung über die August-Eckardt-Straße favorisiert. Zusätzlich sollten die direkten Verbindungen in die Innenstadt attraktiver gestaltet werden.

## FAZIT VERKEHR UND MOBILITÄT

<b>Ebene 1 Gesamtstadt</b>
Mangelhafte verkehrsräumliche Zentralität.
<b>Ebene 2 Kernstadt</b>
Mangelhafte Erreichbarkeit der Kernstadt Bad Salzungen mit dem ÖPNV aus den Ortsteilen, Orten der Gesamtstadt.
Stadtbuslinie vorhanden mit mangelnder Abstimmung der Taktung zwischen Bus-Bahn.
Der Bau der OU B62 führte zu einer erheblichen Aufwertung der Innenstadt.
Aktualisierung Verkehrskonzept erforderlich in Bezug auf: <ul style="list-style-type: none"><li>- Fortschreiben Radwegekonzeption unter Betrachtung der Radwege innerhalb des gesamten Stadtgebietes. Einbinden der Quartiere untereinander. Aus diesem Grund ist die Aktualisierung des Radverkehrskonzept empfehlenswert.</li><li>- Verbesserung der Fußgängerwegeführung zwischen den Quartieren, Barrierefreiheit beachten.</li></ul>
<b>Ebene 3 Quartiere</b>
Q1 SG „Innenstadt“ fast 83% der Straßen, Wege, Plätze sind saniert. Die Quartiere Q4a WG Allendorf-Ost, Q4b Rhönblick weisen 100% Sanierungsbedarf der Straßen, Wege, Plätze auf.
Barrierefreiheit des Stadtbodens Q1 SG „Innenstadt“ überprüfen.
Aktualisierung Verkehrskonzept erforderlich in Bezug auf Q1 SG „Innenstadt“: <ul style="list-style-type: none"><li>- Überdenken der Verkehrsführung Innerstadt zur Beschränkung des Durchgangsverkehrs in der Innenstadt, diese Überlegungen sollten zusammen mit der Lage von Parkplätzen für den ruhenden Verkehr überdacht werden.</li><li>- Verbesserung der Fußgängerachse zwischen Burgsee und SOLE-Welt im Bereich der Michaelisstraße.</li><li>- Überarbeiten des Stellplatzkonzeptes.</li><li>- Überdenken im Konsens der städtebaulichen Situation Gestaltung Nappenplatz.</li><li>- Verkehrsberuhigung und Geschwindigkeitsreduzierung im Bereich Goethepark-Süd.</li></ul>

Diagramm 89: Fazit Verkehr und Mobilität



## E.8 Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung

### E.8.1 Arbeitsplätze und Arbeitslosigkeit, Pendlerverflechtungen

Wie in den meisten Städten der östlichen Bundesländer erlebte auch Bad Salzungen mit der politisch-gesellschaftlichen Wende 1989/ 90 einen gravierenden Bruch innerhalb der wirtschaftlichen Entwicklung. Beim Übergang von der Plan- in die Marktwirtschaft traten zahlreiche Probleme dieses Transformationsprozesses auf und wurden nur allzu deutlich sichtbar: Privatisierung, Verkauf, Verkleinerung oder Schließung von Betrieben, mangelnde Konkurrenzfähigkeit, Arbeitslosigkeit, Leerstand und Verfall. Zeitgleich entwickelten sich neue Gewerbe im Mittelstandsbereich, vor allem im Handwerk und Dienstleistungssektor. Obwohl inzwischen der Wandel alltäglich gelebt wird, sind die Auswirkungen dieses Umbruchs immer noch spür- und sichtbar.

Es gibt keine Gesamtübersicht über die Anzahl der Firmen in der Gesamtstadt oder in der Kernstadt. Mehr als 1.400 Unternehmen prägen Bad Salzungen als Wirtschaftsstandort. Dies wurde in der Bewerbung LAGA (Dez. 2020) <sup>44</sup> festgestellt. Regional bedeutsam ist der Bergbau (Kalisalze, Eisenerz) und Forstwirtschaft.

Es dominieren daher auch in der Kernstadt mittelständische Unternehmen.

Das Kaltwalzwerk HFP Bandstahl liegt im unmittelbaren Bereich der Kernstadt im Q7 Gewerbe im Westen. Das Kaltwalzwerk schaut auf eine ca. 150-jährige Geschichte zurück. Es verweist auf 250 Mitarbeiter verteilt auf verschiedene Standorte. Ein weiterer großer Arbeitgeber ist das Klinikum Bad Salzungen. Die Zahl der Mitarbeiter wird mit 750 angegeben.

Insgesamt sind in Bad Salzungen 280 Mitarbeiter im öffentlichen Dienst beschäftigt. Die Stadtverwaltung, Landratsamt, Amtsgericht, das Agrarförderzentrum Südwestthüringen machen die Innenstadt und angrenzende Bereiche zu einem Verwaltungsstandort. Die Bundeswehr Bad Salzungen ist ebenfalls ein wichtiger Arbeitgeber in der Stadt mit über 1.000 Mitarbeiter im militärischen Dienst und über 100 Mitarbeiter im zivilen Dienst <sup>45</sup>.

In der Summe dominiert in der Kernstadt der Dienstleistungssektor.

Nach der Tourismuskonzept Bad Salzungen 2030 ist der Tourismus als Querschnittsbranche auch verantwortlich für Arbeitsplätze in vielen Wirtschaftsbereichen, deren Anzahl jedoch nicht konkret benannt werden können.

Generell liegen für die Kernstadt die Anzahl der Arbeitsplätze sowie Ein- und Auspendler nicht vor.

Durch das Amt für Wirtschaftsförderung des LRA WAK wurden Daten der Bundesagentur für Arbeit zur Verfügung gestellt.

Knapp 8.942 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte konnte die Gesamtstadt nach der Bundesagentur für Arbeit im Jahr 2021 am Arbeitsort verzeichnen. Davon werden rund 5.224 als Einpendler registriert. Die Zahl der Auspendler wird mit 5.290 benannt, d.h. Auspendler überwiegen geringfügig in der Statistik der Bundesagentur.

<sup>44</sup> Landesgartenschau 2028 Bad Liebenstein| Bad Salzungen, Bewerbung, Oktober 2021

<sup>45</sup> siehe Protokoll Abstimmung Bundeswehr vom 11.07.2023



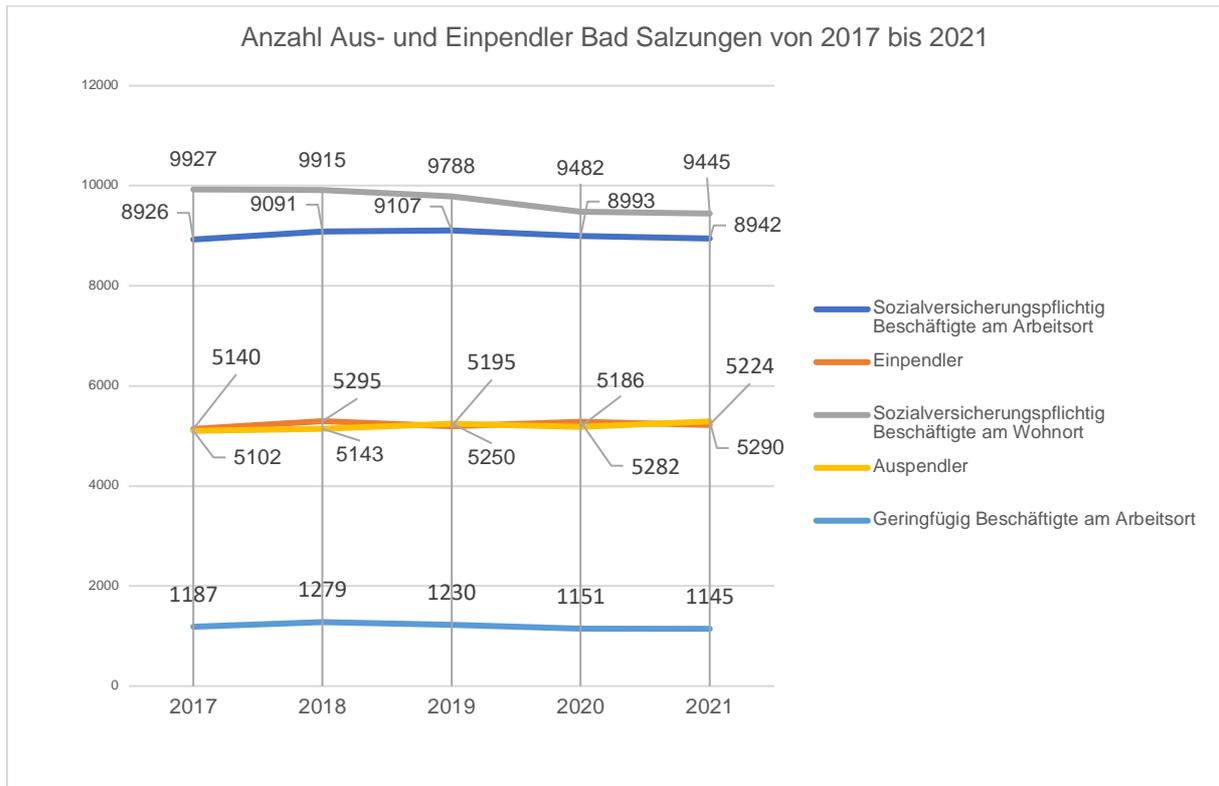


Diagramm 90: Anzahl Ein- und Auspendler Bad Salzungen von 2017 bis 2021, LRA WAK Amt für Wirtschaftsförderung, Bundesagentur für Arbeit, Eigene Darstellung

In der PVT Mobilitätsstudie des LRA WAK wurde die Zahl der Ein- und Auspendler auch untersucht. Allerdings ist diese Statistik von 2014. Es wurden die Pendlerverflechtungen der Stadt Bad Salzungen untersucht mit dem Ergebnis, dass der Anteil der Einpendler höher gegenüber dem der Auspendler ist.

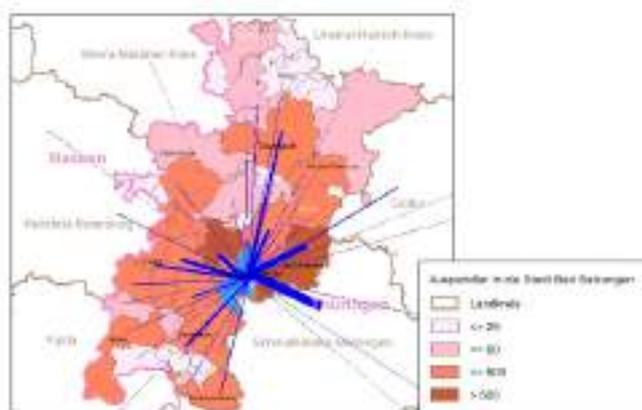


Abbildung 77: Pendlerverflechtungen Bad Salzungen-Einpendler, PVT-Studie Mobilitätsstudie WAK 2014

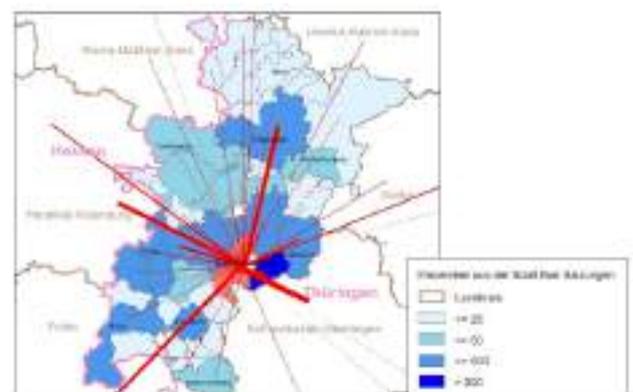


Abbildung 78: Pendlerverflechtungen Salzungen – Auspendler, PVT-Studie Mobilitätsstudie WAK 2014

Die Arbeitslosenquote betrug im Jahr 2021 8,2% in der damaligen Stadt Bad Salzungen <sup>46</sup>.

<sup>46</sup> LRA WAK, Bundesagentur für Arbeit

### Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Wartburgkreises, Februar 2021

Auftraggeber ist das Landratsamt Wartburgkreis. Im Rahmen dieses Konzeptes werden Potenzialflächen zur Gewerbegebietsentwicklung ausgewiesen.

Es wurden verschiedene Flächenpotenziale in der Gesamtstadt Bad Salzungen ausgemacht. Die Zielrichtung des Konzeptes ist sehr langfristig. Die Berücksichtigung in der künftigen Flächenentwicklung steht hinter den Intentionen dieses Konzeptes. Eine Umsetzung ist kurzfristig nicht geplant. Im Prinzip dient dieses Konzept der Flächenbevorratung möglicher Entwicklungsflächen.

In Bad Salzungen wird das Gebiet „Lange Maß“ als kreisbedeutendes Gewerbegebiet ausgemacht. Weiterhin gibt es das Gewerbegebiet „Ober der Brück“ in Langenfeld und der Flächenkomplex Hämbacher Kreuz.



Abbildung 79: kreisbedeutende Gewerbegebiet „Lange Maß“, Gewerbegebietsentwicklungskonzept, LRA WAK

Flächen der kreisbedeutenden Gewerbegebiete:

kreisbedeutende Gewerbegebiete:	
Gewerbegebiet „Lange Maß“	67,8 ha
Industrie-Gewerbegebiet „Ober der Brück“ Langenfeld	48,7 ha
Flächenkomplex Hämbacher Kreuz	98,9 ha

In der Bauflächenpotenzialanalyse werden die Flächen „Lange Maß“ als Potenzialflächen aufgeführt, d.h. die Fläche ist nicht belegt.

#### E.8.2 Arbeitnehmerentgelt und Bruttolöhne, Kaufkraft

Zu Arbeitnehmerentgelten und Bruttolöhnen liegen keine Aussagen vor.

##### **Kaufkraft**

Die Kaufkraft der Verbraucherhaushalte ist das, in privaten Haushalten, für Konsumzwecke verfügbare Einkommen. Es bezeichnet denjenigen Betrag, der pro Haushalt vom Einkommen verbleibt, nachdem alle regelmäßig wiederkehrenden Zahlungsverpflichtungen (z.B. Wohnungsmieten, Nebenkosten, Kreditraten, Versicherungsprämien) bedient wurden.

Für Bad Salzungen gesamt existieren keine eigenen Statistiken, daher muss auf Daten für den gesamten Wartburgkreis zurückgegriffen werden. Die Kaufkraft beträgt im Landkreis ungefähr 23.859 €/ Einwohner im Jahr 2023 und ist somit im Vergleich zum Vorjahr um 3,6% gestiegen. Im Vergleich zum nationalen, deutschen Durchschnitt befindet sich das Kaufkraftniveau im niedrigeren Niveau.



Im Jahr 2023 beträgt der Kaufkraftindex des Wartburgkreises 88,8 (zum Vergleich: Deutschland 100; Thüringen 88,3 <sup>47</sup>; Erfurt 93,0) <sup>48</sup>. Damit liegt er etwas höher gegenüber dem Thüringer Durchschnitt.

Die prognostizierten Einwohnerverluste für die Zukunft wirken sich auch auf die Kaufkraft in Bad Salzungen und der Region aus. Hinzu kommen abzusehende, weitere Verluste infolge der Altersverschiebung, da Bürger und Bürgerinnen im Rentenalter im Durchschnitt weniger Einkommen zur Verfügung haben als Bürger und Bürgerinnen im erwerbstätigen Alter. Mit der Zunahme der Rentneranzahl und der Abnahme der Personenzahl im erwerbstätigen Alter wird auch eine Abnahme der Kaufkraft erwartet. Dies wird sich spürbar auf den Konsum und auf den lokalen Handel sowie Dienstleistungen auswirken.

## FAZIT WIRTSCHAFT UND KAUFKRAFT

<b>Ebene 1 Gesamtstadt</b>
Die Ein- und Auspendlerstatistik zur Gesamtstadt weisen einen leichten Auspendlerüberhang nach. Kaufkraft Wartburgkreis liegt etwas über dem Thüringer Durchschnitt.
<b>Ebene 2 Kernstadt</b>
Es liegen keine Angaben zu Anzahl Firmen, Ein- und Auspendler bezogen auf die Kernstadt vor. Kernstadt weist mittelständige Unternehmen, Verwaltungseinrichtungen, Dienstleistungssektoren auf. Bauflächenpotenziale Gewerbeflächen in der Kernstadt vorhanden - kreisbedeutende Gewerbefläche. Keine Ansiedlung neuer gewerblicher Unternehmen, Firmen erkennbar.

*Diagramm 91: Fazit Wirtschaft und Kaufkraft*

<sup>47</sup>[https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwiil4yg8-GBAxV20AIHHYtCwQQFnoECAoQAw&url=https%3A%2F%2Fwww.ihk.de%2Ferfurt%2Fservice%2Fkonjunktur-und-statistik%2Fkaufkraftdaten-5326058&usg=AOvVaw0POKmCb9aCqp5MFe0s7\\_Iq&opi=89978449](https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwiil4yg8-GBAxV20AIHHYtCwQQFnoECAoQAw&url=https%3A%2F%2Fwww.ihk.de%2Ferfurt%2Fservice%2Fkonjunktur-und-statistik%2Fkaufkraftdaten-5326058&usg=AOvVaw0POKmCb9aCqp5MFe0s7_Iq&opi=89978449)

<sup>48</sup> [https://www.mb-research.de/\\_download/MBR-Kaufkraft-Kreise.pdf](https://www.mb-research.de/_download/MBR-Kaufkraft-Kreise.pdf)



### E.9 Technische Infrastruktur mit dem Fokus Energie und regenerative Energie, Wärmeversorgung

Die technischen Infrastrukturen sind ein Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge. Auch wenn im Rahmen von Privatisierungen einige Infrastrukturbereiche in der Errichtung, Instandhaltung und im Betrieb an private bzw. privatrechtlich organisierte Unternehmen übertragen wurden, bleibt die Planungs- und Regulierungshoheit weiterhin beim Staat, den Ländern und den Kommunen. Zu den technischen Infrastrukturen gehören die Ver- und Entsorgung sowie die Verkehrsinfrastruktur. Dem Bereich Ver- und Entsorgung sind Trinkwasser, Abwasser, Elektroenergie, Gas, Fernwärme, Müllentsorgung/ Wertstoffverwertung und Kommunikation (Fernsehen, Telefon, Internet) zuzuordnen. Durch die Entwicklungen in den vergangenen 1 ½ Jahren wird der Fokus auf die Energie und Wärmeversorgung in Bad Salzung gerichtet.

#### Energie und regenerative Energie

Die Energieversorgung wird größtenteils über die fossilen Energieträger im Ortsgebiet abgedeckt. Ca. 6% des Energieverbrauches wird in Bad Salzung durch regenerative Energien abgedeckt. Allerdings ist die Aussage von EnergyMap auch schon veraltet und bezieht nicht auf das Gebiet der heutigen Gesamtstadt. Aktuelle Aussagen gibt es nicht.

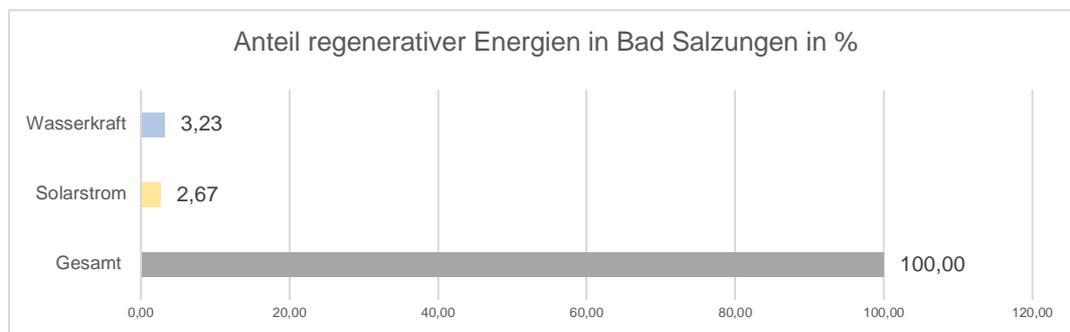


Diagramm 92: Anteil regenerativer Energien in Bad Salzung in%, EnergyMap, Eigene Darstellung

Die Baufertigstellungen lt. TLS weisen einen Anteil von 17,07% auf, die mit erneuerbaren Energien versorgt werden. Allerdings bezieht sich das auch auf die Gesamtstadt.

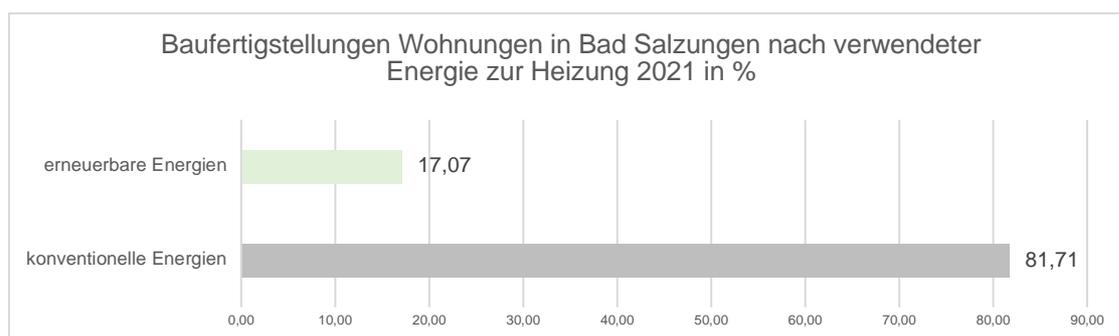
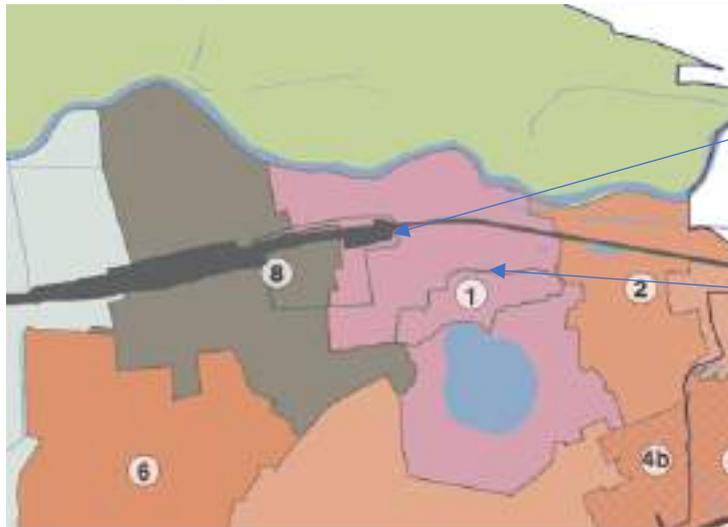


Diagramm 93: Baufertigstellungen Wohnungen in Bad Salzung nach verwendeter Energie zur Heizung 2021 in%

### Energetische Quartierserneuerung, Sonstige Konzepte



Bearbeitungsgebiet und Grenze  
Integriertes  
Quartierskonzept zur  
energetischen Sanierung  
Bahnhofsviertel, DSK 2014

Bearbeitungsgebiet und  
Grenze  
Energetisches  
Quartierskonzept  
Innenstadt

Abbildung 80: Energetische Quartierskonzepte | Bestand-Ebene 2 Kernstadt Bad Salzungen, Stadt, Eigene Darstellung, o.M.

Die Stadt hat in den vergangenen Jahren Energetische Quartierskonzepte erarbeitet. Ein Konzept bezog sich auf die Innenstadt. Dieses Konzept liegt nicht vor. Das Energetische Quartierskonzepte Bahnhof war Grundlage für die erfolgreiche Entwicklung des Bahnhofes sowie der Außenanlagen um den Bahnhof.

Erfolgsvaluierung in Bezug auf energetische Aussagen fehlt bei beiden Konzepten.

B-Plan Nr. 64 Luftreinhaltung Innenstadt verlangt das Verwendungsverbot von festen und flüssigen Brennstoffen in Feuerungsanlagen (Ausnahmen Kaminöfen). Die Grenze stellt das Sanierungsgebiet dar.



Abbildung 81: B-Plan Nr. 64 Luftreinhaltung Innenstadt <sup>49</sup>

Die Kurbereiche SOLE-Welt und Puschkinpark, Burgsee und Burgseepromenade, Soleheilbad Bad Salzungen befinden sich in einer integrierten Lage innerhalb des Q1 SG „Innenstadt“. Dies erfordert Ansprüche an die Luftqualität.

<sup>49</sup> B-Plan Nr. 64, Planungsbüro Kehrer & Horn GbR, Platz der Deutschen Einheit 4, 98527 Suhl, 2017

### **Straßenbeleuchtung**

Die Straßenbeleuchtung ist eine Aufgabe der Kommune. Mit der Sanierung der Straßen, Wege und Plätze wurde gleichzeitig die Straßenbeleuchtung im Stadtgebiet erneuert. Im Zuge der Auseinandersetzung mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen des Gesetzes für den Vorrang Erneuerbarer Energien (EEG) und Energieeinsparung steht Bad Salzungen auch vor der Herausforderung frühere Anlagen entsprechend energieeffizient umzubauen.

### **Wärmeversorgung**

In der Kernstadt Bad Salzungen ist ein ausgedehntes Netz für Fernwärmeleistungen vorhanden. Ursprünglich zur Versorgung der GWS vorgesehen, wurden auch im Bereich der Kernstadt Gebäude neu an das Fernwärmenetz angebunden.

Es gibt keine Satzung, die den Anschlusszwang für Fernwärme in einem bestimmten Gebiet fordert. Versorgt wird das FW-Netz von dem Heizkraftwerk der TEAG in der Langenfelder Straße 82. Nach Jena betreibt die TEAG das zweitgrößte HKW als Gasturbinenkraftwerk.

Durch den B-Nr. 64 besteht für die Kernstadt die Verpflichtung zur Nutzung Vorrang Gasversorgung? Zusätzlich betreibt die Stadt zur Eigenversorgung ihrer Immobilien am Standort Entleich BHKW.

Charlottenhall ist an das FW-Netz angebunden. (Werra-Energie)

Zukunftsaussicht Wasserkraft für Bad Salzungen als Anlage regenerative Energien liegen nicht vor.



Abbildung 82: Fernwärmenetz Kernstadt, TEAG Trassenplan vom 28.06.2023

### Integriertes Klimaschutzkonzept Wartburgkreis, LRA WAK März 2022

#### Herausarbeiten kommunale Handlungsfelder

- Energieeffizienz und energetische Sanierung,
- Effizienzstrategie für den Standort Bad Salzungen im Bereich Wärmerückgewinnung HFP Bandstahl, Preisträger Thüringer Energieeffizienzpreis 2020,
- Installation PV-Anlagen auf Deponien, z.Bsp. Neue Energien Bad Salzungen GmbH,
- Attraktivitätssteigerung des straßengebundenen ÖPNV, Fahrradparkstationen an den Bahnhöfen.

#### Arbeitsgruppensitzung 3 Klimaschutz und Freiraum Sitzung 2 Klimaschutz und regenerative Energien am 14.03.2023

In dieser Sitzung wurden Kooperationspotenziale zwischen den lokalen Akteuren herausgearbeitet, z. Bsp.

- Die Wohnungswirtschaft verfügt über Flächenpotenziale sieht aber die Erzeugung von Strom nicht als ihr Kerngeschäft.
- Gewerbliche Unternehmen in der Kernstadt weisen hohe Gasverbräuche auf. Die überschüssige Wärme kann tlw. nicht selbst verwendet werden.
- Leitungsnetz der Fernwärme bietet gute Voraussetzungen für den zielgerichteten Transport.
- Es sind viele Medien und Ressourcen vorhanden, um alternative Energieformen zu nutzen.
- Die räumliche Nähe der unterschiedlichen Akteure in der Kernstadt bietet gute Voraussetzungen für koordinierte Aktionen.
- Das Erarbeiten von intelligenten Nutzungsmodellen von Wärme, Strom zwischen Wohnungsunternehmen, Energiewirtschaft und Unternehmen wurden als zukünftige Aufgaben herausgearbeitet.

Die Situation der Stadt in Bezug auf Klimaschutz und regenerative Energien wird wie folgt eingeschätzt.



Abbildung 83: Handlungsfelder und aktuelle Einschätzung Klimaschutz und regenerative Energien in Bad Salzungen, Eigene Darstellung

### FAZIT TECHNISCHE INFRASTRUKTUR MIT DEM FOKUS ENERGIE UND REGENERATIVE ENERGIE, WÄRMEVERSORGUNG

Ebene 2 Kernstadt
Anknüpfungspunkte und Ressourcen vorhanden.
FW-Netz in der Kernstadt vorh.
Ressourcen vorh. zur Nutzung regenerativer Energieformen.
Lokale Akteure vorh. mit Kooperationspotenzialen.
Kompakte Stadt, lokale Unternehmen wie HFP-Bandstahl, TEAG in direkter Nähe zu Wohngebieten Q6 GWS West WG „An den Beeten“, Q4 GWS Allendorf.

Diagramm 94: Fazit Technische Infrastruktur mit dem Fokus Energie und regenerative Energie, Wärmeversorgung

### E.10 Wirkung der Pandemie und Risikoplanung

Durch die Entwicklung der Pandemie von 2020 bis 2022 kommt es in kommunalen Diskussionen neben dem Bewerten der vorgenannten Auswirkungen auch immer mehr zur Diskussion bzgl. der Risikoplanung. Die Auswirkungen können in dem derzeitigen Kenntnisstand nicht komplett eingeschätzt werden. Gerade die finanzielle Situation der Kommune wird sich evtl. aufgrund der Pandemie in den nächsten Jahren verändern.

Infolge der Corona-Pandemie konnten folgende Auswirkungen festgestellt werden:

- Zunahme Homeoffice.
- Weiterer Rückzug des stationären Einzelhandels, jedoch Bedeutungszuwachs der Nahversorgung. Das Wegfallen von Einzelhandelsfunktionen ist auch ein Ergebnis gesamtgesellschaftlicher Veränderungen. Durch die Pandemie hat sich diese Entwicklung weiter verstärkt.
- Verkleinerung des Bewegungsradius, Reduzierung der Mobilität.

Der guten infrastrukturellen Situation stehen folgende Punkte entgegen:

- Hoher Anteil über 65 Jahre.
- Hoher Anteil HH mit einer Person.
- Geringer Anteil öffentlich attraktiver nutzbarer Freiraum, außerhalb der Innenstadt.
- Attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen.

Die Entwicklungen in dem o.g. Zeitraum lassen erkennen:

- Einen Bedeutungszuwachs der räumlichen Nähe.
- Einen Bedeutungszuwachs der regionalen Strukturen und Nachbarschaften.
- Der weitere Rückzug des Einzelhandels lässt einen Rückzug kleinerer Einzelhandelsfilialen zu erwarten. Jedoch erfuh ebenfalls die Nutzungsvielfalt und Nutzungsmischung in fußläufiger Entfernung einen Bedeutungszuwachs.
- Wachsen der Bedeutung der wohnungsnahen Freiräume. Die Verantwortung der Kommune für die Vorhaltung öffentlicher Nutzungen und Infrastrukturen wird immer wichtiger.
- Die absehbare finanzielle Entwicklung zwingt die Kommunen zu Einsparungsüberlegungen.
- Es lässt sich aber auch erkennen, dass zu einer kommunalen Risikoplanung auch das Vorhalten von Redundanzen gehört. Diese Überlegungen waren bisher nicht Gegenstand kommunaler Überlegungen.

### E.11 Interkommunale Zusammenarbeit

Bei der Überprüfung bisheriger Interkommunaler Kooperationen für die Stadt Bad Salzungen fiel Folgendes auf:

- Die Stadt Bad Salzungen war in den vergangenen Jahren in vielen interkommunalen Kooperationen eingebunden, deren strategische Ausrichtung sich tlw. geändert hat.
- Themen der Zusammenarbeit im Rahmen dieser Kooperationen waren spartenbezogen z. Bsp. die Entwicklung von Wegeverbindungen, Radwege.
- Eine neue Qualität der Kooperation eröffnete sich mit der gemeinsamen Bewerbung für die Landesgartenschau 2028 mit Bad Liebenstein. Hier zeigte sich, dass mit einem strategischen Partner der interkommunalen Zusammenarbeit eine größere Aufmerksamkeit erzielt wird und eine größere Themenvielfalt Inhalt der interkommunalen Zusammenarbeit sein kann.

Handlungsansätze für künftige Kooperationen sind:

- Für die künftige Ausrichtung als Kur und Tourismusort sind künftige Kooperationen entscheidend, um ebenfalls eine höhere Aufmerksamkeit zu erzielen.
- Freiraum- und Grünvernetzung zur Anbindung an die umliegenden Ortschaften und zur Pflege des Landschaftsbildes.
- Mobilität.

## E.12 Finanzen

Die kassenmäßigen **Bruttoeinnahmen** der Stadt Bad Salzungen können nach den Einnahmen im Verwaltungs- und Vermögenshaushalt differenziert werden. Im Gegensatz zum Verwaltungshaushalt unterliegen die Einnahmen des Vermögenshaushaltes stärkeren Schwankungen. Die starken Schwankungen beruhen in erster Linie auf Einnahmen aus Zuweisungen sowie Zuschüssen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen. Des Weiteren fließen Kredite und innere Darlehen sowie Beiträge und ähnliche Entgelte in den Vermögenshaushalt.

Die Bruttoeinnahmen sind 2022 gegenüber 2019 gestiegen.

Die kassenmäßigen **Bruttoausgaben** der Stadt (Ausgaben ohne haushaltstechnische Verrechnungen) bewegten sich von 2019 bis 2022 zwischen 40 und 48,9 Mio €. Nach einem Absinken in 2020 und 2021 steigen die Einnahmen wieder an. Auch dies ist sicherlich in der Auswirkung der Corona-Pandemie begründet.

Für das Jahr 2022 beläuft sich die Angabe des **Schuldenstandes** der Stadt bei 7,5 Mio. €.

Gegenüber 2019 mit einem Schuldenstand von 9,5 Mio € ist dieser erheblich gesunken.

Die **Schlüsselzuweisungen** bewegen sich zwischen 6,5 € und 9,6 Mio €.

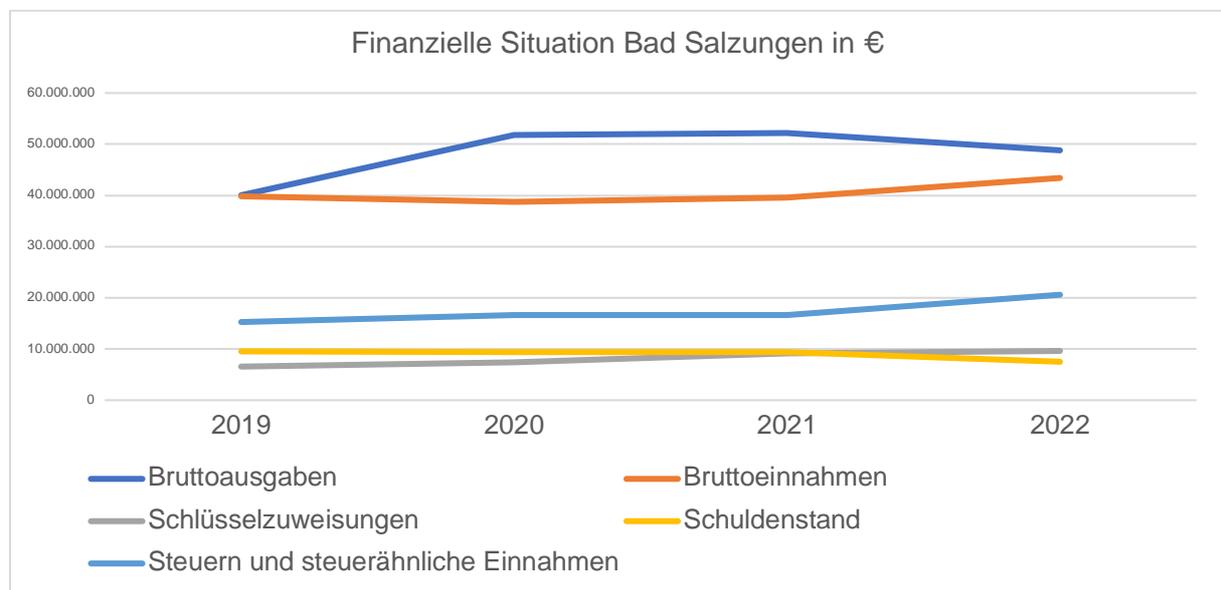


Diagramm 95: Finanzielle Situation Bad Salzungen in €, TLS, Eigene Darstellung

Die Übersicht zeigt, dass sich Bad Salzungen um eine solide Haushaltsentwicklung bemüht. Ohne finanzielle Unterstützung und Förderung können jedoch die erforderlichen Projekte und Maßnahmen nicht durchgeführt werden.

## F SWOT Stärken und Schwächen-Analyse

### F.1 SWOT Stärken und Schwächen-Analyse

#### F.1.1 SWOT Ebene 1 Gesamtstadt

Die nachfolgende Stärken-Schwächen-Analyse wird gespeist von den o.g. Ergebnissen der Bestandsanalyse. Zusätzlich fließen in die Betrachtung die Veränderungen gesamtgesellschaftlicher Entwicklungen mit ein. **Durch gesamtgesellschaftliche Veränderungen und Rahmenbedingungen** kommt es zu Änderungen in den Anforderungen, die neue Handlungsansätze und neue strategische Ansätze bedürfen.

SWOT REGIONALE LAGE	
STÄRKEN	SCHWÄCHEN
Lage in wirtschaftlich starker Wartburgregion, d.h. Region mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen.	Lage im ländlichen Raum.
Stadt vereinnahmt Vielzahl Funktionen wie Mittelzentrum, Verwaltungsstandort, Garnisonsstadt, Kurstadt.	Oberzentrenferne Lage.
Eindeutige Ausrichtung des Verflechtungsbereiches auf Bad Salzungen.	Ungünstige Anbindung an Autobahn und überregionale Verkehrsstrassen.
Abgestimmte Siedlungsentwicklung durch die Eingemeindung möglich.	
CHANCEN	RISIKEN
Günstige kleinräumige Entwicklungsvoraussetzungen, Potenziale führen zu einer lebendigen Stadt in der Zukunft.	Aktuelle Herausforderungen verschärfen sich und bremsen erheblich die geplante Entwicklung bei fehlender Gegensteuerung.

Diagramm 96: SWOT Regionale Lage

SWOT FUNKTION IN DER REGION - DASEINSVORSORGE	
STÄRKEN	SCHWÄCHEN
Mittelzentrum mit sehr guter Ausstattung und Versorgungsbereich.	Oberzentrenferne Lage.
Wirkung Einzugsgebiet Einzelhandel tlw. über den mittelzentralen Einzugsbereich hinaus. Versorgung mit gehobener Funktion der Daseinsvorsorge, EZH ca. 50 T EW, tlw. über die Kreisgrenze hinaus.	Versorgungsschwerpunkt für den mittelzentralen Funktionsraum nicht zu 100%.
Die südlichen Orte des mittelzentralen Funktionsraumes orientieren sich in Bezug auf EZH in Richtung benachbarte Bundesländer.	Erreichbarkeit ist auf MIV ausgerichtet. Erreichbarkeit mittels ÖPNV mindert Attraktivität.
Kaufkraft Wartburgkreis höher gegenüber Thüringer Durchschnitt.	
In Bezug auf Gesundheitsversorgung und medizinische Betreuung deckt sich der Wirkungskreis Bad Salzungen mit dem mittelzentralen Funktionsraum.	
Räumliche Lage fördert Eigendynamik in der Entwicklung.	
Angebote im Bildungs- und Sozialbereich sehr gut ausgebildet.	
Sehr gute soziale Beratungsangebote (Integrations-, Senioren-, Behindertenbeauftragte).	
CHANCEN	RISIKEN
Erhalt und Ausbau der Bedeutung als Mittelzentrum.	Zielsetzung erfüllt sich nicht.
Erhalt und Ausbau der Angebote im Bildungs- und Sozialbereich.	Durch demografischen Wandel nimmt Funktionenvielfalt ab.

Diagramm 97: SWOT Funktion in der Region-Daseinsvorsorge

<b>SWOT FUNKTION IN DER REGION – DASEINSVORSORGE VERWALTUNG</b>	
<b>STÄRKEN</b>	<b>SCHWÄCHEN</b>
Administratives Zentrum, Verwaltungsfunktionen als Mittelzentrum auf Kreisebene.	Rasantes Wachstum Stadt innerhalb weniger Jahre, rasantes Wachstum der Verwaltung erforderlich in kürzester Zeit führt zu diffusen Kompetenzgrenzen und -zuständigkeiten.
Administratives Zentrum, Verwaltungsfunktionen der Stadtverwaltung zentralisiert in der Innenstadt untergebracht.	Aufgabenvielfalt Verwaltung für polyzentrales Siedlungsnetz vs. Personalmangel.
Gute Öffentlichkeitsarbeit ...	... jedoch Bürger schwer erreichbar.
<b>CHANCEN</b>	<b>RISIKEN</b>
Aufbau und Entwicklung einer schlagkräftigen Stadtverwaltung als Motor der künftigen Entwicklung.	Zielsetzung erfüllt sich nicht.
Erhalt und Weiterentwicklung der Verwaltungsfunktion auf Kreisebene führt zu weiteren Bedeutungszuwachs der Stadt.	Zentralisierte Stadtverwaltung erzeugt schlechte Erreichbarkeit für die Bürger, Verlust der Bürgernähe.

Diagramm 98: SWOT Funktion in der Region-Daseinsvorsorge Verwaltung

<b>SWOT FUNKTION IN DER REGION – NATURRAUM, KULTUR</b>	
<b>STÄRKEN</b>	<b>SCHWÄCHEN</b>
Lage im Werratal als national bedeutsame Naturlandschaft.	Werratal attraktiv, aber kein Alleinstellungsmerkmal.
Lage zwischen Thüringer Wald und Rhön. Werratal als Bindeglied.	Lage zwischen den verschiedenen Naturräumen nicht wahrnehmbar.
Sole ist Kulturgut und Alleinstellungsmerkmal Kernstadt.	Fehlende Vielfalt kultureller Angebote.
Siedlungs- und Landschaftsraum korrespondieren miteinander.	Intensität der Landschaftswandels durch Energiewende, Bebauung, Rohstoffabbau vs. prägender Landschaftsraum und Tourismus.
Siedlungsvielfalt, Baukultur und Kulturlandschaft.	es fehlen gesamtstädtische Grünverbindungen gekoppelt mit alternativen Wegeverbindungen, herausbreiten der Besonderheit der Lage.
<b>CHANCEN</b>	<b>RISIKEN</b>
Wertschöpfung aus der naturräumlichen Lage.	Zielsetzung erfüllt sich nicht.
Entwicklungen über das Alleinstellungsmerkmal Sole hinaus erzeugen höheren Bekanntheitsgrad und sprechen mehr Interessierte an.	

Diagramm 99: SWOT Funktion in der Region-Naturraum, Kultur

<b>SWOT FUNKTION IN DER REGION – TOURISMUS</b>	
<b>STÄRKEN</b>	<b>SCHWÄCHEN</b>
Vorh. touristische Ressourcen: Radwege, Wanderwege, Baukultur, Natur- und Landschaft, Luftqualität.	Keine klassische Wanderdestination, Lage zwischen den Naturräumen spricht Interessierte außerhalb des Kurtourismus nicht an.
Wohlfahrtsökonomische Aspekte Tourismus als Querschnittsbranche, Touristische Umsätze 2016: 41,3 Mio € <sup>50</sup> , Wertschöpfung Tourismus.	Fehlende touristische regionale Zusammenarbeit.
Naturräumliche Lage.	Tourismus als gesamtstädtische Wertschöpfung nicht etabliert, Konzentration auf Kernstadt.
Touristische Struktur für Gesundheitstourismus gut vertreten.	Touristische ganzjährige Angebote fehlen.
	Herausarbeiten weiterer touristischer Angebote fehlt.
<b>CHANCEN</b>	<b>RISIKEN</b>
Entwicklung attraktiver Ganzjahrestourismus in der Gesamtstadt ergänzend zu den Reha- und Kurangeboten in der Kernstadt.	Zielsetzung erfüllt sich nicht.
Erhöhung Bekanntheitsgrad und damit Erhöhen des touristischen Potenzials.	Finanzierung überfordert Stadt.

Diagramm 100: SWOT Funktion in der Region-Tourismus

<b>SWOT FUNKTION IN DER REGION – WIRTSCHAFT</b>	
<b>STÄRKEN</b>	<b>SCHWÄCHEN</b>
Primärer Wirtschaftszweig Bad Salzungen 60% Dienstleistungen, differenzierte Betrachtung Verwaltung, Kur, Gesundheit.	Verkehrsanbindung an überregionale Verkehrsstrassen.
Gewerbe und Industrie, Branchen-Mix vorhanden, mittelständige Unternehmen.	Regionale Vermarktungspotenziale gewollt, aber nicht erkennbar.
Arbeitskräftepotenzial 70% <sup>51</sup> .	Fehlende attraktive Arbeitsplätze im akademischen Bereich.
Räumliche Lage fördert Eigendynamik in der Entwicklung.	Demografischer Wandel führt zu Fachkräftemangel.
Bedeutung Garnisonsstadt als AG, Kaufkraft.	
<b>CHANCEN</b>	<b>RISIKEN</b>
Entwicklung Branchen-Mix führt weiterhin zu einem starken Wirtschaftsstandort.	Zielsetzung erfüllt sich nicht.
Attraktive Stadt erzeugt Zuzug und positive Bevölkerungsentwicklung sowie Fachkräfteentwicklung.	
Ausrichtung auf Kur, Verwaltung, Gesundheit, d.h. spezifische Themen führen zur positiven Bevölkerungsentwicklung sowie Fachkräfteentwicklung.	

Diagramm 101: SWOT Funktion in der Region-Wirtschaft

<sup>50</sup> Tourismuskonzept Bad Salzungen 2030

<sup>51</sup> Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Wartburgkreises 2021

<b>SWOT FUNKTION IN DER REGION – STÄDTEBAULICHE STRUKTUR</b>	
<b>STÄRKEN</b>	<b>SCHWÄCHEN</b>
Gesamtstadt polyzentrale Siedlungsstruktur, erhaltenswerte Innenstadt und dörfliche Ortskerne.	Differenzierung Kernstadt - Stadt – Ortsteile, ländliche Siedlungen.
Denkmale und Baukultur verteilt in den Orten der Gesamtstadt.	
Kernstadt städtebauliches, funktionales Zentrum der Gesamtstadt.	Gefahr Zersiedelung.
Eingebettet in Natur- und Landschaftsraum.	Flächengebilde Gesamtstadt erzeugt keine gemeinsame städtebauliche Entwicklung.
Flächenpotenziale vorh. in der Gesamtstadt vorh., bieten Potenziale für bauliche Entwicklung.	
<b>CHANCEN</b>	<b>RISIKEN</b>
Städtebauliche Entwicklung führt zu einer attraktiven, vielfältigen Gesamtstadt.	Demografischer Wandel und Bevölkerungsrückgang führen zu Leerstand und Siedlungserfall.
	Fehlentwicklungen führen zu strukturellen Leerstand und Siedlungsverfall in einzelnen Orten.

Diagramm 102: SWOT Funktion in der Region-Städtebauliche Struktur

<b>SWOT FUNKTION IN DER REGION – WOHNEN</b>	
<b>STÄRKEN</b>	<b>SCHWÄCHEN</b>
Differenzierte Siedlungsstruktur führt zu einem differenzierten Wohnraumangebot.	Unterschiedliche Anforderungen Kernstadt ländliche Ortsteile.
Flächenpotenziale in der Gesamtstadt vorhanden.	Negative Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt, differenziert in den Ortsteilen, Orten.
Konzentration Bevölkerung und Wohnraum auf Kernstadt.	Äußere Einflussfaktoren wie Anforderungen Energiestandards, Berücksichtigen Anforderungen Klimawandel, Umwelteinflüsse.
	Kleinteilige Eigentümerstruktur in den ländlichen Siedlungen, tw. in der Kernstadt ist schwierig zu koordinieren.
	Barrierefreie, altengerechte Angebote für Senioren fehlen in den dörflichen Orten.
<b>CHANCEN</b>	<b>RISIKEN</b>
Schaffung differenziertes Wohnraumangebot und Wohnraum-Mix für Interessierte.	Künftiger Wohnungsbau ist aus finanzieller Sicht nicht mehr zu stemmen.
Entwicklung barrierefreie, altengerechte Angebote erreicht man selbstbestimmtes Wohnen vor Ort.	Leerstand und Brachflächenentwicklung ist nicht aufzuhalten.
Wohnraum-Angebot erzeugt Zuzug.	Zielsetzung Wohnraum erfüllt sich nicht.

Diagramm 103: SWOT Funktion in der Region-Wohnen

<b>SWOT FUNKTION IN DER REGION – MOBILITÄT</b>	
<b>STÄRKEN</b>	<b>SCHWÄCHEN</b>
Gesamtstädtische Erschließung ÖPNV durch Buslinien gesichert.	MIV zur Anbindung der ländlichen Ortsteile erforderlich.
Linienführung und Anschluss Regionalbahn mit Haltepunkten.	Öffentlicher Nahverkehr ist Regionalverkehr außerhalb des Wirkungskreises der Stadt.
Regionale Radwege vorhanden.	Mangelnde Vertaktung Bahn-Bus.
	Regionale Radwege keine Alltagsmobilität.
<b>CHANCEN</b>	<b>RISIKEN</b>
Gute Erschließung führt zu städtebaulicher Entwicklung entlang der Mobilitätsachsen.	Weiterer Verlust Attraktivität des ÖPNV führt zu einer weiteren Verminderung des Angebotes.

Diagramm 104: SWOT Funktion in der Region-Mobilität

F.1.2 SWOT Ebene 2 Kernstadt

<b>SWOT Kernstadt – Sonstiges</b>	
<b>STÄRKEN</b>	<b>SCHWÄCHEN</b>
<p>Lage in der Gesamtstadt: Einzugsbereich Kernstadt mit Funktionen über die Kreisgrenzen hinweg.</p>	<p>Lage in der Gesamtstadt: Etwas außermittige Lage der Kernstadt in der Gesamtstadt. Topografische Situation stellt innerhalb des Stadtgebietes Herausforderung für Barrierefreiheit dar.</p>
<p>Bevölkerung: Ca. 52% der Bevölkerung der Gesamtstadt wohnt in der Kernstadt. Hohe EW-Dichte.</p>	<p>Bevölkerung: Negative Bevölkerungsentwicklung von -5,18% wird sich in Zukunft weiter verschärfen, mit -18,4% fällt die Prognose wesentlich negativer gegenüber übergeordneten Gebietskörperschaften aus. Wesentlich höheres Durchschnittsalter wird für Bad Salzungen prognostiziert gegenüber übergeordneten Gebietskörperschaften. Konzentration der kleinen HH und Alleinstehende in der Kernstadt. Abnehmen der Anzahl der HH, Größe der HH wird prognostiziert.</p>
	<p>Bauzustand: Durchschnittlicher Leerstand Kernstadt 8% liegt etwas höher gegenüber dem Thüringer Durchschnitt, jedoch differenziert in den Quartieren.</p>
<p>Nutzungsstruktur: Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe, Mischnutzungen, Energieunternehmen. Trotz Funktionsmischung kein störendes Gewerbe in der Kernstadt. Kernstadt weist viele Funktionen auf wie Mittelzentrum, Kurstadt, Garnisonsstadt. Daseinsvorsorge, soziale Einrichtungen, Bildungseinrichtungen in der Kernstadt.</p>	<p>Nutzungsstruktur: Gesamtgesellschaftliche Veränderungen im Bereich EZH erzeugen Rückzug des EZH auch aus der Kernstadt. Erfordern einen kritischen und sorgfältigen Umgang mit dem Einzelhandel in der Kernstadt allgemein und dem Q1 SG „Innenstadt“ im Konkreten. Negative Bevölkerungsprognose erzeugt negative Wohnraumprognose.</p>
<p>Eigentümerstruktur: Hoher Anteil vermieteter Wohnraum durch Wohnungsgesellschaften, einheitliche Eigentümeransprache möglich.</p>	
<p>Städtebauliche Struktur: Kompakte Stadt. Innenstadt bildet das Zentrum, d.h. Dreh- und Angelpunkt um das sich Wohnen, Gewerbe, Mischnutzung bewegt. Konzentration der Einrichtungen der Daseinsvorsorge in der Kernstadt. Differenziertes Wohnraumangebot vorh., hohe EW-Dichte führt zu Konzentration des Angebotes der Einrichtungen der Daseinsvorsorge in der Kernstadt. Direkte Zuordnung der Bildungseinrichtungen und sozialen Einrichtungen zu den Wohnquartieren. Integrierte Lage der Kur- und Rehaeinrichtungen.</p>	<p>Städtebauliche Struktur: Wohnquartier GWS Allendorf ohne Quartiersmitte, ohne Zentrum. Entwicklungsbarriere Bahn.</p>
<p>Freiraum: Grüne Stadt, hoher Pro Kopf-Freiraumanteil. Kernstadt eingebettet in den Natur- und Landschaftsraum.</p>	<p>Freiraum: Differenzierte Situation in den Quartieren, Tlw. Quartiere ohne nutzbaren öffentlichen Freiraum. mangelnde Verknüpfung der kernstädtischen, öffentlichen Grünraum untereinander und mit dem Landschaftsraum.</p>



STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<p>Tourismus:                      Sehr gute Zahlen im statistischen Reisegebiet Thüringer Rhön in Bezug auf Ankunftsregistrierungen, Übernachtungszahlen. Hohe durchschnittliche touristische Aufenthaltsdauer.                      Vorh. touristische Ressourcen: Sole, Radwege, Baukultur, Natur- und Landschaft, Luftqualität. Rad- und Wanderwege als touristische Routen vorhanden.                      Wasserwandern als Möglichkeit vorh.                      Touristische Struktur für Gesundheitstourismus gut vertreten.</p>	<p>Tourismus:                      Konzentration Tourismus auf Kernstadt, gesamtstädtische Angebote werden nicht berücksichtigt.                      Positive touristische Zahlen resultieren aus Reha-Bereich und Kureinrichtungen.                      Vorrang Rehaeinrichtungen in der Kernstadt. Keine klassische Wanderdestination.                      Lage zwischen den Naturräumen spricht Interessierte außerhalb des Kurtourismus nicht an.                      Zentrale Verknüpfungspunkte Radtourismus, Wandertourismus, Wassertourismus fehlen.</p>
<p>Verkehr, Mobilität:                      Kernstadt Verkehrsknotenpunkt für ÖPNV der Gesamtstadt.                      Bahnhof in der Kernstadt.                      Stadtbusliniennetz der Kernstadt.</p>	<p>Verkehr, Mobilität:                      Durch außermittige Lage tlw. lange Anfahrtszeiten mittels ÖPNV.                      Zentralörtliche Erreichbarkeit der Kernstadt für Orte der Gesamtstadt nicht innerhalb der Vorgaben gewährleistet.                      Alternative Alltagsmobilität verbesserungswürdig.                      Vertaktung Bahn-Stadtbus.</p>
<p>Technische Infrastruktur:                      FW-Netz.                      Lokale Akteure, Ressourcen zur Energiewende vorhanden.</p>	
CHANCEN	RISIKEN
<p>Hohe EW-Dichte in der Kernstadt erzeugt flächen- und ressourcensparende Siedlungsentwicklung.</p>	<p>Zielvorstellung erfüllt sich nicht.</p>
<p>Potenzielle Verknüpfung Energieerzeugung-Energieverbraucher</p>	<p>Weiteres Fortschreiten des demografischen Wandels führt zu Entleerung und Leerstand.</p>
<p>Konzertante Aktion Gebäudesanierung mgl.</p>	
<p>Grüne Kernstadt in Verbindung mit Natur- und Landschaftsraum führt zu einer Attraktivitätssteigerung.</p>	

Diagramm 105: SWOT Kernstadt





## F.1.3 SWOT Ebene 3 Schwerpunktgebiete Quartiere

SWOT Q1 - SG „Innenstadt“	
STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<p><b>Demografie:</b> Gut gemischtes Quartier, moderater Bevölkerungsrückgang bis hin zu Bevölkerungszuwachs, demografischer Wandel jedoch ausgewogene Geschlechterstruktur, mittlere EW-Dichte im Vergleich zur Kernstadt, ausgeglichene natürliche Bevölkerungsentwicklung, positive räumliche Bevölkerungsentwicklung.</p>	<p><b>Demografie:</b> Geringer Anteil Familien &gt;4 PHH, großer Anteil kleiner HH, geringer Anteil &gt;3 P-HH, d.h. die Innenstadt wird bevorzugt von Alleinstehenden, Paaren bewohnt, wenig Familienwohnen.</p>
<p><b>Baustand:</b> Sehr guter Sanierungszustand, &gt;75% der Gebäude weisen einen Zustand ohne Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf auf, Leerstand Wohnungsgesellschaften: 7%, Leerstand-100%: 4,66%, Vergleich 2015/ 2017 – heute: Deutliche Aufwertung des Bauzustandes, neue Handlungserfordernisse erfordern neue umfassende Strategien.</p>	<p><b>Baustand:</b> Ca. 18% Sanierungsbedarf kommunaler Gebäude, moderater Leerstand, höchster Anteil Teilleerstand 11,64%, Ladenleerstand 14,8%, Ballung Teilleerstand, Ladenleerstand im Bereich Erhardt-Eckardt-Straße, kleinteiliger Gebäudeleerstand, Baulücken vorhanden, durch Umnutzung ist eine Wiederbebauung ausgeschlossen, Flächenpotenziale in Teilbereichen mit Neuordnungsbedarf vorh., Bedarf energetische Sanierung, Berücksichtigen Energiewende.</p>
	<p><b>Eigentümerstruktur:</b> Kleinteilige Eigentümerstruktur, privat, aufwändige Beratung, Koordinierung.</p>
<p><b>Gebäudenutzung:</b> Stadtzentrum stellt das funktionale Zentrum dar, gut gemischtes Quartier, Kureinrichtungen sind zu 100% im Q1 verortete, paritätische Anteile Wohnen und Kurfunktionen stellt Bedeutung für beides Funktionen dar, Konzentration Verwaltung, EZH, Dienstleistung hier verortet, höchster Anteil der Daseinsvorsorge 40,74% hier verortet, Konzentration Verwaltung Bedarf für die Gesamtstadt, Konzentration Reha-, Kur-, Tourismuseinrichtungen, sehr gute Nutzungsmischung ⇒ funkt. Zentrum für Kern- und Gesamtstadt.</p>	<p><b>Gebäudenutzung:</b> Aufgrund gestiegener Aufgaben steigt Bedeutung der Verwaltung, Aufgabenvielfalt und Verantwortung, Einrichtungen der modernen Verwaltung müssen ergänzt werden, Leerstand EZH 14,8%, der Innenstadt droht ein erheblicher Attraktivitätsverlust bei weiter fortschreitenden Leerstand im EZH.</p>
<p><b>Städtebauliche Struktur:</b> Historisches Stadtzentrum, ehem. mittelalterliche Stadtgründung mit unregelmäßiger Blockstruktur, unregelmäßige Platz- und Straßenfolgen, 26,1 Denkmale auf 1.000 EW im Stadtzentrum-hohe Denkmaldichte, 83% der städtischen Denkmale konzentrieren sich im Zentrum, Stadtzentrum stellt das städtebauliche Zentrum dar, kompakte Struktur, erhebliche funktionelle Aufwertung durch Bahnhofsareal.</p>	<p><b>Städtebauliche Struktur:</b> Bereiche mit Neuordnungsbedarf vorh., räumliche Trennung der Kurbereiche erschwert Erreichbarkeit, fehlende barrierefreie Verbindung, Entwicklungsbarriere Bahn.</p>
<p><b>Freiraum:</b> Konzentration der wichtigsten städtischen öffentlichen Freiräume.</p>	<p><b>Freiraum:</b> Keine wegemäßige Verbindung zu den umgebenen Quartieren bzw. wegemäßige Erreichbarkeit.</p>
<p><b>Kur und Tourismus:</b> Integrierte Lage der beiden Kurbereiche, gesamtstädtische Bedeutung.</p>	<p><b>Kur und Tourismus:</b> Wegebeziehungen zwischen den Kurbereichen mangelnde Barrierefreiheit, Attraktivität.</p>





STÄRKEN	SCHWÄCHEN
	Verkehr: Verkehrsbelastung Quell- und Zielverkehr, Parksuchverkehr im Bereich Nappenplatz, Michaelisstraße.
CHANCEN	RISIKEN
Attraktives gesamtstädtisches und kernstädtisches Zentrum.	Verlust Attraktivität Innenstadt durch Ladenleerstand.
Attraktives Quartier mit Funktionsmischung und Bedeutung für Kureinrichtungen und Tourismus.	

Diagramm 106: SWOT Q1 SG „Innenstadt“

SWOT Q2 - Ostvorstadt	
STÄRKEN	SCHWÄCHEN
Demografie: Mittlerer Anteil Altersgruppe 0-15 Jahre, niedrigster Anteil Ausländer.	Demografie: Höchster Anteil Überalterung – überaltertes Quartier, höherer Anteil weiblicher Bevölkerung, hoher Anteil 1 P-HH, geringer Anteil > 3 P-HH, d.h. höherer Anteil älterer, weiblicher Bewohnerinnen, sehr hoher Bevölkerungsrückgang.
Bauzustand: Leerstand resultiert aus dem Leerstand im Wohnungsbestand der Wohnungsgesellschaft, sonst kein Leerstand, Flächenpotenziale vorh. mit Neuordnungsbedarf,	Bauzustand: Leerstand Wohnungsgesellschaften 6,5%, Bedarf energetische Sanierung, Berücksichtigen Energiewende.
Gebäudenutzung: Höchster Anteil Wohnnutzung, funktionell auf Stadtzentrum ausgerichtet, Nahversorgung Richtung Dorf Allendorf, Anteil öffentlicher Einrichtungen mit regionaler Bedeutung, attraktives WG, daher lange Wohndauer.	
Städtebauliche Struktur: Gemischte Baustruktur tlw. Villenbebauung, tlw. Geschößwohnungsbau, führt zu einer sozialen Mischung des Quartiers.	Städtebauliche Struktur: Keine Quartiersmitte vorh. aufgrund funktionaler Orientierung auf Dorf Allendorf, Innenstadt.
	Freiraum: Kein öffentlicher Freiraum, mangelnde Wegebeziehung Richtung Innenstadt aufgrund Topografie.
CHANCEN	RISIKEN
Erhalt als attraktives Wohngebiet mit attraktiven Wegeverbindungen.	Erhöhung Leerstand.
Entwicklung als Teil des erweiterten kernstädtischen Zentrum Innenstadt.	

Diagramm 107: SWOT Q2 Ostvorstadt



<b>SWOT Q3 – Dorf Allendorf</b>	
<b>STÄRKEN</b>	<b>SCHWÄCHEN</b>
Demografie: Moderater EW-Rückgang, hoher Anteil Kinder führt zu einer Verjüngung des Dorfes, durchschnittlicher Anteil berufstätiger Bevölkerung, Bevölkerung >65 Jahre, durchschnittlicher Anteil Ausländer, dörfliche Struktur ermöglicht Leben in Familienverband, d.h. größere HH-Größen.	Demografie: Höherer Anteil weiblicher Bevölkerung, negative räumliche Bevölkerungsentwicklung.
Bauzustand: Hoher Anteil sanierter und teilsanierter Zustand, geringer Anteil Leerstand, Flächenpotenziale vorh. mit Neuordnungsbedarf.	Bauzustand: Bedarf energetische Sanierung, Berücksichtigen Energiewende.
Eigentümerstruktur: Enger Zusammenhang Eigentum und Bevölkerungsentwicklung.	Eigentümerstruktur: Kleinteilige Eigentümerstruktur, privat, aufwändige Beratung, Koordinierung.
Gebäudenutzung: überwiegend Wohnnutzung, Anteil Gewerbe, Mischnutzung vorh, ebenfalls gut gemischtes Quartier, niedrigster Anteil Einrichtungen der Daseinsvorsorge.	
Städtebauliche Struktur: Ehem. Angerdorf, zweitgrößte Denkmaldichte in der Kernstadt.	Städtebauliche Struktur: Heute bestimmt die Straßenbreite das städtebauliche Bild, historische Struktur/ Ortsmitte nicht mehr erlebbar.
Freiraum: Angerartiger Freiraum im Bereich Pfitzbach, Spielplatz im Bereich Mühle, Zugang zur Werraue.	Freiraum: Sanierungsbedarf im Bereich Pfitzbach, keine nutzbare öffentliche Freifläche.
<b>CHANCEN</b>	<b>RISIKEN</b>
Erhalt dörfliche Struktur und dörfliches Quartier mit Nutzungsmischung und attraktiven Freiraum.	Künftige Anforderungen an energetische Sanierung können nicht gestemmt werden.
	Die augenscheinlich positive Entwicklung kann nicht verstetigt werden.

Diagramm 108: SWOT Q3 Dorf Allendorf

<b>SWOT Q4 – GWS Allendorf</b>	
<b>STÄRKEN</b>	<b>SCHWÄCHEN</b>
Demografie: Positives Bevölkerungswachstum in den letzten Jahren inkl. Ausländeranteil, junges Quartier, höchster Anteil Altersgruppe 0-15 Jahre 19,43%, niedrige Überalterung, höchstes positives Bevölkerungswachstum in 2021/2022, d.h. Bevölkerungsentwicklung resultiert aus der positiven räumlichen Bevölkerungsentwicklung, höchste EW-Dichte Kernstadt, höherer Anteil > 4 PHH, d.h. Familienwohnen.	Demografie: Hoher Anteil Migration, höchster Ausländeranteil 32,08%, bis zu 40 Nationen, höchster Bevölkerungsrückgang Kernstadt exkl. Ausländer -31,74%, d.h. Wachstum und Zusammensetzung der Altersgruppen ist der derzeitigen Situation geschuldet, vor. kein Dauerzustand, leicht erhöhter weiblicher Bevölkerung, großer Anteil 1 P-HH, geringer Anteil 2 P-HH.
	Ziel EW-Entwicklung aus Rahmenplänen nicht erreicht.



STÄRKEN	SCHWÄCHEN
Bauzustand: Hoher Anteil Eigentum Wohnungsgesellschaften, einheitliche Sanierungsmaßnahmen möglich.	Bauzustand: Abbruch konzentrierte sich im Q4a WG Allendorf-Ost, Q4b keine Handlungen erfolgt, hohe Sanierungsbedarf, Anpassungsbedarf an neue Wohnraumqualitäten, Barrierefreiheit, Bedarf energetische Sanierung, Berücksichtigen Energiewende.
Eigentümerstruktur: Hoher Anteil vermieteter Wohnraum aufgrund großer Wohnungsgesellschaften.	Freiraum: Sanierungsbedarf des „Pfützbachparkes“ als gesamtstädtischen Freiraum, Weiterführung entlang des Pfüzbaches.
Gebäudenutzung: Überwiegend Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung, Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorh., Differenzierung in den beiden WG.	Infrastruktur: Sanierungsbedarf Straßen, technische Infrastruktur.
CHANCEN	RISIKEN
Verstetigen des Bevölkerungswachstum durch Integrationspolitik.	Anteil Migration erschwert Planung Wohnraumbedarf.
Entwicklung als attraktives Wohngebiet, als junges Quartier.	

Diagramm 109: SWOT Q4 GWS Allendorf

SWOT Q4a – Allendorf-Ost	
STÄRKEN	SCHWÄCHEN
Demografie: Positives Bevölkerungswachstum in den letzten Jahren inkl. Ausländeranteil, jüngstes Quartier, d.h. überdurchschnittlicher Anteil Altersgruppe 0-15 Jahre, unterdurchschnittlicher Anteil Altersgruppe >65 Jahre, fast ausgeglichener Anteil männlicher, weiblicher Bevölkerung.	Demografie: Hoher Anteil Migration, d.h. Wachstum und Zusammensetzung der Altersgruppen ist der derzeitigen Situation geschuldet, vor. kein Dauerzustand.
Bauzustand: Kein Leerstand, Flächenpotenziale vorhanden, Konzept Gartenstadt gibt Allendorf-Ost neue Entwicklungsrichtung und Image.	Bauzustand: Abbruch konzentrierte sich im Q4a WG Allendorf-Ost, hoher Anteil Flächenpotenziale als Neuordnung, Neustrukturierung, Idee der Gartenstadt wird nicht auf das gesamte Wohngebiet übertragen, kein konzeptioneller Ansatz für gesamtes Wohngebiet vorh., Überprüfung der bisherigen Konzepte Bereich Hangbebauung erforderlich.
Gebäudenutzung: Überwiegend Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung, Mischnutzung vorh., Funktionen der Daseinsvorsorge sind auf die Bedarfe des Quartiers ausgerichtet, gute funktionale Ausstattung, Nahversorgung gewährleistet.	Städtebauliche Struktur: Fehlende Quartiersmitte, keine funktionale Mitte, keine städtebauliche Struktur mehr vorh., Lärmbelastung Bundesstraße.
	Freiraum: Fehlende wegemäßige barrierefreie Verknüpfung zwischen Innenstadt und weiteren Quartieren, fehlende Barrierefreiheit.
CHANCEN	RISIKEN
Entwickeln differenziertes attraktives, differenziertes Wohnraumangebot und damit Entwickeln positives Bevölkerungswachstum durch Ansprache neuer Bevölkerungsgruppen.	Zielvorstellungen erfüllen sich nicht, keine Ansprache neuer Bevölkerungsgruppen.
Das Fortführen der Gartenstadt-Idee und Übersetzen auf das gesamte Wohngebiet erzeugt ein neues Image und führt zu Zuzug.	

Diagramm 110: SWOT GWS Allendorf Q4a Allendorf-Ost



<b>SWOT Q4b – WG Rhönblick</b>	
<b>STÄRKEN</b>	<b>SCHWÄCHEN</b>
<p>Demografie: Positives Bevölkerungswachstum in den letzten Jahren inkl. Ausländeranteil, junges Quartier, d.h. überdurchschnittlicher Anteil Altersgruppe 0-15 Jahre, unterdurchschnittlicher Anteil Altersgruppe &gt;65 Jahre, größere Wohnungen vorh. ⇒ Familienwohnen.</p>	<p>Demografie: Leicht erhöhter Anteil weiblicher Bevölkerung ist derzeitiger politischer Situation geschuldet, hoher Anteil Migration, d.h. Wachstum und Zusammensetzung der Altersgruppen ist der derzeitigen Situation geschuldet, kein Dauerzustand.</p>
<p>Gebäudenutzung: Überwiegend Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung, Mischnutzung vorh., Funktionen der Daseinsvorsorge sind tlw. auf die Bedarfe des Quartiers ausgerichtet, gute soziale Infrastruktur neuer Kindergarten, Wuckeschule.</p>	<p>Bauzustand: Hoher Sanierungsbedarf, Hoher Anteil Teilleerstand gesamt 16,8%, 18% im Bestand der WBG, tlw. Leerzug der oberen Geschosse, da keine Vermietungsmöglichkeit gegeben, Wohnform entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen, Zustand der Wohnungen, Zuschnitt der Wohnungen tlw. schlecht vermarktbare (Martin-Luther-Straße), hoher Anteil Flächenpotenziale als Neuordnung, Neustrukturierung, <b>kein stabiles WG.</b></p>
	<p>Gebäudenutzung: Fehlende Nahversorgung.</p>
	<p>Städtebauliche Struktur: fehlende Quartiersmitte, keine funktionale Mitte, keine städtebauliche Struktur mehr vorh., Lärmbeeinträchtigung Bundesstraße. Kein konzeptioneller Ansatz für gesamtes Wohngebiet vorh.</p>
	<p>Freiraum: Sanierungsbedarf Freiflächen, Parkplatzproblem, fehlende wegemäßige barrierefreie Verknüpfung zwischen Innenstadt und weiteren Quartieren, fehlende Barrierefreiheit.</p>
<b>CHANCEN</b>	<b>RISIKEN</b>
<p>Entwickeln differenziertes attraktives Wohnraumangebot und Wohngebiet.</p>	<p>Zielvorstellungen erfüllen sich nicht.</p>

Diagramm 111: SWOT Q4 GWS Allendorf Q4b WG Rhönblick



<b>SWOT Q5 – Südvorstadt</b>	
<b>STÄRKEN</b>	<b>SCHWÄCHEN</b>
Demografie: Positive Bevölkerungsentwicklung exkl. Ausländer, Quartier mit positiver Bevölkerungsentwicklung +2,32% (exkl. Ausländer 1,28%), mittlerer Anteil Altersgruppe 0-15 Jahre, mittlerer Anteil Altersgruppe >65 Jahre ausgewogener Anteil männlicher, weiblicher Bevölkerung mittlerer Anteil >4PHH, d.h. Familienwohnen, niedrigster Anteil Ausländer.	Demografie: Trend zur Überalterung.
Gebäudenutzung: Drittgrößtes Wohnquartier der Kernstadt, gewerbliche Nutzung an den südlichen Randbereichen vorh., Funktionen der Daseinsvorsorge vorh. mit überwiegend regionaler, gesamtstädtischer Bedeutung, Nahversorgung vorh.	Freiraum: Verbindung zur Innenstadt.
Städtebauliche Struktur: Gehobenes Wohnquartier mit EFH Nahversorgung gewährleistet.	Verkehr: Erreichbarkeit gesamtstädtischer Nahverkehr, Fokus MIV.
<b>CHANCEN</b>	<b>RISIKEN</b>
Erhalt attraktives Wohnquartier.	Zielvorstellungen erfüllen sich nicht.

Diagramm 112: SWOT Q5 Südvorstadt

<b>SWOT Q6 – GWS West WG „An den Beeten“</b>	
<b>STÄRKEN</b>	<b>SCHWÄCHEN</b>
Demografie: Mittlerer Anteil Altersgruppe 0-15 Jahre 9,89%, zweithöchste EW-Dichte.	Demografie: Hohe Überalterung 33,08% >65 Jahre – überaltertes Quartier, hoher Anteil weibliche Bevölkerung 54,12% ⇒ deckt sich mit Überalterung, d.h. hoher Anteil älterer, weiblicher Bewohnerinnen, höchster Anteil 1 PHH -71,65%, geringer Anteil > 3 P-HH ⇒ alleinstehende weibliche Seniorinnen, ältere Paare.
Bauzustand: Gebäudehülle saniert.	Bauzustand: Sehr niedriger sanierter Zustand 18,83%, hoher Sanierungsbedarf, Fassadensanierung erfolgt, Wohnungen weisen Substandard auf, Leerstand WBG 8%, fehlende barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen, hoher Anteil Flächenpotenziale für Verdichtung, Neustrukturierung, fehlende zeitgemäße Ausstattung, Balkone, unsanierter Zustand der Wohnungen, unzeitgemäße Wohnungsgrundrisse Bedarf energetische Sanierung, Berücksichtigen Energiewende.
Eigentümerstruktur: Hoher Anteil vermieteter Wohnraum aufgrund großer Wohnungsgesellschaften.	Städtebauliche Struktur: Städtebaulich ungelöste Bereiche an den Wohngebietsrändern.
Gebäudenutzung: Überwiegend Wohnnutzung, Einrichtungen der Daseinsvorsorge zur Versorgung des Quartiers vorhanden, Nahversorgung vorhanden.	Freiraum: Fehlende öffentliche Grünflächen, nur Abstandsgrün, keine nutzbaren Grünflächen vorh., Grünflächen mit Neuordnungsbedarf.

<b>STÄRKEN</b>	<b>SCHWÄCHEN</b>
Städtebauliche Struktur: Quartiersmitte vorhanden, Nahversorgungszentrum vorhanden, sehr gute soziale Ausstattung, Nähe zu den Gewerbebetrieben und Energieerzeuger.	Freiraum: Freiraum- und Wegverbindung zu den angrenzenden Quartieren.
Freiraum: Grünes Quartier (jedoch Abstandsgrün, Straßenbegleitgrün).	
<b>CHANCEN</b>	<b>RISIKEN</b>
Entwickeln differenziertes attraktives Wohnraumangebot und Wohngebiet.	Zielvorstellungen erfüllen sich nicht.
Entwickeln als Modellquartier Energiequartier. Formulieren neuer Energiestandards.	

Diagramm 113: SWOT Q6 GWS West WG „An den Beeten“

<b>SWOT Q7 – Gewerbe im Westen</b>	
<b>STÄRKEN</b>	<b>SCHWÄCHEN</b>
Demografie: Quartier mit Bevölkerungswachstum +2,5%, mittlerer Anteil Altersgruppe 0-15 Jahre, >65 Jahre.	Demografie: Höchster Anteil männliche Bevölkerung hoher Anteil 2 PHH – Unternehmerfamilien mit Wohnsitz einseitige Bevölkerungsentwicklung keine Durchmischung.
Gebäudenutzung: Überwiegende gewerbliche, tlw. industrielle Nutzung, Wohnnutzung nur in Ergänzung.	Lage an der Hauptzufahrtsstraße und gesamtstädtische Einzelhandelseinrichtungen lassen keine weitere Mischung im Quartier zu.
Städtebauliche Struktur: Räumliche Nähe Gewerbe/ Industrie zu den Wohnquartieren.	Freiraum: Mangelhafte Verbindung Natur- und Landschaftsraum, Freiraum- und Wegverbindung zu den angrenzenden Quartieren.
<b>CHANCEN</b>	<b>RISIKEN</b>
Erhalt Gewerbe-Quartier mit Mischnutzung.	Zielvorstellungen erfüllen sich nicht.
Entwickeln Verbindung zu Natur- und Landschaftsraum.	

Diagramm 114: SWOT Q7 Gewerbe im Westen

<b>SWOT Q8 – Bahnhofsvorstadt</b>	
<b>STÄRKEN</b>	<b>SCHWÄCHEN</b>
Demografie: Positives Bevölkerungswachstum +1,30%, zweithöchster Anteil Ausländer 14,68%, mittlerer Anteil Altersgruppe 0-15 Jahre, >65 Jahre, gut gemischtes Quartier, gut gemischte HH-Struktur.	Demografie: Niedrigste EW-Dichte, vor. Aufgrund hoher Nutzungsmischung, höchster Anteil weibliche Bevölkerung.
Gebäudenutzung: Wohnen, Gewerbe in paritätischen Anteilen, daher gemischtes Quartier, gute Nutzungsmischung, Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler und gesamtstädtischer Bedeutung und wirken auf das Q1 SG „Innenstadt“ in Funktionsergänzung.	Gebäudenutzung: Gesamtstädtische Wirkung EZH, künftige Bedarfsbekundungen in diesem Quartier kritisch in Bezug auf Innenstadt betrachten.



<b>STÄRKEN</b>	<b>SCHWÄCHEN</b>
Städtebauliche Struktur: Gutes Wohnquartier mit Mischung Mehr- und EFH. Quartier ausgerichtet auf Innenstadt.	Städtebauliche Struktur: Barriere Bahn.
	Freiraum: Mangelhafte Verbindung Natur- und Landschaftsraum, mangelhafte Freiraum- und Wegverbindung zu den angrenzenden Quartieren.
<b>CHANCEN</b>	<b>RISIKEN</b>
Erhalt Mischung und Funktionsergänzung für Innenstadt.	Zielvorstellungen erfüllen sich nicht.

Diagramm 115: SWOT Q8 Westvorstadt/ Bahnhofsvorstadt

<b>SWOT Quartier 9 - Nordvorstadt</b>	
<b>STÄRKEN</b>	<b>SCHWÄCHEN</b>
Demografie: Mittlerer Anteil Altersgruppe 0-15 Jahre, >65 Jahre, sehr niedriger Ausländeranteil, Quartier mit der niedrigsten Anzahl Bevölkerung,	Demografie: Größte negative Bevölkerungsentwicklung (inkl. Ausländer), hoher Anteil weiblicher Bevölkerung, sehr geringe Bevölkerungsdichte.
Gebäudenutzung: Übergang zum Landschaftsraum, vorh. Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung sehr kleinteilig.	Gebäudenutzung: Außengebiet höchster Anteil Leerstand 12,25%.
Freiraum: Naherholung, Tourismus für die Kernstadt.	Freiraum: Mangelhafte Erreichbarkeit der angrenzenden Quartiere.
<b>CHANCEN</b>	<b>RISIKEN</b>
Entwickeln attraktiven Freiraum für Kernstadt, Kur und Tourismus.	Zielvorstellungen erfüllen sich nicht.

Diagramm 116: SWOT Q9 Nordvorstadt

## F.2 Reflektieren bisheriger Ergebnisse-Zusammenfassung SWOT

### F.2.1 Reflektieren bisheriger Ergebnisse-Zusammenfassung SWOT Ebene 1 Gesamtstadt

Es wurde festgestellt, dass auf Grund des zeitlichen Rahmens der Eingliederungen gesamtstädtische Planungen unter Berücksichtigung der Kernstadt, Ortsteile, Orte noch nicht vorliegen.

Trotz oberzentrenferne Lage hat sich die Stadt in den vergangenen Jahren positiv entwickelt. Die Gesamtstadt weist eine Vielzahl von **Potenzialen** auf.

Mit der Vergrößerung des Stadtgebietes hat sich auch die städtebauliche Vielfalt in einem ländlich geprägten Raum entwickelt. Dies bietet die Chance diese **Vielfalt auch für die im gesamtstädtischen Kontext** zur künftigen positiven Entwicklung der Gesamtstadt zu nutzen.

Die Vergrößerung der Stadt führt zwar kurzzeitig in der Statistik zu einem positiven Bevölkerungswachstum. Künftig geht die Prognose jedoch von einer **negativen**

**Bevölkerungsentwicklung aus, die höher ist gegenüber dem der übergeordneten Gebietskörperschaften.**

Dies funktioniert nur im **Einklang mit der Begegnung des demografischen Wandels.**

### F.2.2 Reflektieren bisheriger Ergebnisse-Zusammenfassung SWOT Ebene 2 Kernstadt

Durch die Durchführung der o.g. Maßnahmen konnte in Bad Salzungen in den letzten Jahren gemessen an den Zielsetzungen der vergangenen Jahre **Folgendes erreicht werden:**

- Angebot der Kernstadt mit angemessenem preiswertem Wohnraum und Wohneigentum. Die Kernstadt ist der Hauptwohnstandort der Gesamtstadt.
- Die Kernstadt weist viele Funktionen auf wie Verwaltungsstandort, Garnisonsstadt, Kurstadt.
- Dies hat stabilisierende Wirkung für die Kernstadt als Wohnstandort.
- Gute Versorgungsqualität der Kernstadt als Mittelzentrum und für den Grundversorgungsbereich.
- Sanierung und Entwicklung der Kurbereiche sowie Entwicklung des Kur- und Rehatourismus mit regionaler Bedeutung.
- Die Entwicklung des Bahnhofsquartiers führte zu einer Attraktivitätssteigerung der Kernstadt.
- Die kompakte Struktur und die Diversität der Nutzungen und Funktionen in der Kernstadt machen die Attraktivität aus.
- Einzelhandel, Errichtung filialgeführte Einzelhandelseinrichtung in der Kernstadt stabilisiert die Kernstadt als Handelszentrum.
- Hoher Anteil öffentliches Grün in der Kernstadt durch die Sanierung Burgsee – hohe Attraktivität.
- Die vergangene Verkehrsentwicklung hat zu einer Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen in der Kernstadt geführt.
- Die Kernstadt bietet viele Voraussetzungen für eine „gesunde Stadt“.
- Es sind lokale Akteure und Ressourcen vorh., wie Wirtschaftsunternehmen, Energieversorger und Wohnungsgesellschaften, die gute Voraussetzungen für die künftige Energie- und Wärmeversorgung bieten.

#### **Folgende Mängel bzw. Handlungserfordernisse bestehen:**

- Die **negative Bevölkerungsentwicklung** wird in der Kernstadt zwar durch den hohen Anteil der Migration gemindert jedoch nicht aufgehalten.
- Die negative Bevölkerungsprognose zieht einen künftigen Wohnungsleerstand nach sich. D.h. der **Wohnungsmarkt befindet sich im Wandel**. Die erforderlichen Maßnahmen können die örtlichen Wohnungsunternehmen nicht stemmen.
- Der **Leerstand** weist noch einen durchschnittlichen Wert in der Kernstadt von 8% auf, ist jedoch differenziert in den Quartieren vorzufinden.
- Der **Rückzug des niedergelassenen EZH** ist ein gesamtgesellschaftliches Problem. In Bad Salzungen kann dies jedoch aufgrund der Größe zu Funktionsverlust führen.
- Es gibt Quartiere ohne Quartiersmitte. Quartiersmitten stellen informelle Treffpunkte dar. Sie dienen zur Identifizierung mit dem Quartier. Funktionelle Einrichtungen können diese Quartiersmitten zusätzlich aufwerten. Ist hier die Nahversorgung untergebracht, übernimmt die Quartiersmitte zusätzlich die Funktion eines Quartierszentrums.
- Es **fehlen gesamtstädtische Freiraumverbindungen** zur Erzielung attraktiver Wohn- und Lebensbedingungen.

- Energiepreise und Energiewende bringen Wohnungsunternehmen und wirtschaftliche Unternehmen auch in der Kernstadt an die Grenzen ihrer Wirtschaftlichkeit, erforderliche Veränderungen können finanziell nicht gestemmt werden.

### F.2.3 Reflektieren bisheriger Ergebnisse-Zusammenfassung SWOT Ebene 3 Quartiere

Generell kann ein hoher Erfüllungsstand der vom ISEK 2017 gesteckten Ziele festgestellt werden. Dabei war die **städtebauliche Strategie in der Kernstadt in den vergangenen Jahren** gekennzeichnet von:

- Fokussierung auf die beiden Schwerpunktgebiete SG „Innenstadt“ und Abbrüche und Freiräumen bzw. Aufwertung der sozialen Infrastruktur in der GWS Allendorf-Ost.
- Erhaltende Sanierung im SG „Innenstadt“ mit Schaffung von Stellplätzen. Die Sanierung des öffentlichen Raumes zur Stärkung der Innenstadt und Attraktivierung der Wohn- und Lebensbedingungen und als Anreiz für private Investitionstätigkeit strategisch vorangetrieben.
- Fokussierung auf die Sanierung der Kureinrichtungen.

Die aktuelle Analyse und Bewertung zeigt, dass auch außerhalb der bisherigen Schwerpunktgebiete im Stadtgebiet **städtebauliche Missstände und Defizite** bestehen. Die zusammenfassende Darstellung zeigt dies tabellarisch:

Quartier	Handlungsbedarf
Q1 SG „Innenstadt“	Quartier mit Handlungsbedarf
Q2 Ostvorstadt	Einzelmaßnahmen im Quartier
Q4 GWS Allendorf	Quartier mit Handlungsbedarf
Q4 GWS Allendorf Q4a WG Allendorf-Ost	Differenzierte Situation im WG Allendorf-Ost, WG Rhönblick
Q4 GWS Allendorf Q4b WG Rhönblick	
Q5 Südvorstadt	Konsolidierte Lage
Q6 GWS West WG "An den Beeten"	Quartier mit Handlungsbedarf
Q7 Gewerbe im Westen	Konsolidierte Lage
Q8 Westvorstadt/ Bahnhofsvorstadt	Einzelmaßnahmen im Quartier
Q9 Nordvorstadt	Konsolidierte Lage

Diagramm 117: Zusammenfassung SWOT Ebene 3 Quartiere

Die Handlungserfordernisse sind vielfältig und differenziert in den einzelnen Quartieren erkennbar.

## F.2.4 Reflektieren bisheriger Ergebnisse in bisherigen Schwerpunktgebieten-Zusammenfassung SWOT Ebene 3 Schwerpunktgebiete

### F.2.4.1 SG „Innenstadt“

Substanzschwächen § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB	Funktionsschwächen nach § 136 Abs.2 Nr. 2 BauGB	Funktionsverlust nach § 171a Abs.2 BauGB
wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den <b>allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse</b> oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen <b>nicht entspricht</b>	wenn das Gebiet in der <b>Erfüllung der Aufgaben</b> , die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich <b>beeinträchtigt</b> ist.	Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen insbesondere vor, wenn ein <b>dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen</b> für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, besteht oder zu erwarten ist oder wenn die allgemeinen Anforderungen an <b>den Klimaschutz und die Klimaanpassung nicht erfüllt</b> werden.
Hoher Anteil Teilleerstand 11,64%.	<b>Leerstand in EG-Bereichen Ladengeschäfte</b> führt zu Funktionsverlust der Innenstadt.	<b>Rückgang Bevölkerung</b> erfordert Anpassung des Wohnraumangebotes.
Trotz Bau der OU B62 hohe Verkehrsbelastung in der Innenstadt.	<b>Baulücken</b> als Verlust der städtebaulichen Struktur, andererseits hohe Überbauung und <b>hohe bauliche Dichte</b> .	
<b>Fehlender attraktiver, nachfragegerechter Wohnraum-Mix</b> , Anpassung an die Barrierefreiheit.	<b>Fehlende</b> Vernetzung der Kurbereiche untereinander und mit dem umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum.	
Anpassung der öffentlichen Gebäude, Kureinrichtungen an energetische Herausforderungen.	Fehlende Vernetzung der Innenstadt mit den übrigen kernstädtischen Quartieren.	
Barrierefreie Erreichbarkeit der Innenstadt aus den Quartieren der Kernstadt.	<b>Stärkung des innerstädtischen Bereichs erforderlich durch Etablierung Funktionen der Verwaltung.</b>	
Anpassung an den <b>Klimawandel</b> .	Anpassung der funktionellen Bedeutung der Innenstadt an künftige Entwicklungen als Mittelzentrum, Kurstadt, Verwaltungsstandort.	

Diagramm 118: Zusammenfassung SWOT Schwerpunktgebiet SG „Innenstadt“

### F.2.4.2 Stadtumbaugebiet GWS Allendorf

Das Stadtumbaugebiet Allendorf weist eine Struktur differenzierte Struktur auf. Für das Stadtumbaugebiet können differenzierte Aussagen nach den einzelnen Quartieren bzw. Wohngebieten gemacht werden.

Generell ist für die Vernetzung der einzelnen

- Sanierungsbedarf vorh. öffentlicher Grünfläche „Pfützbachpark“.
- Barrierefreie Wegeverbindung zur Innenstadt und den Quartieren der Kernstadt aber auch den Quartieren und Wohngebieten innerhalb des Stadtumbaugebietes.

**Stadtumbaugebiet GWS Allendorf, Q3 Dorf Allendorf**

<b>Substanzschwächen § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB</b>	<b>Funktionsschwächen nach § 136 Abs.2 Nr. 2 BauGB</b>	<b>Funktionsverlust nach § 171a Abs.2 BauGB</b>
wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den <b>allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse</b> oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen <b>nicht entspricht</b>	wenn das Gebiet in der <b>Erfüllung der Aufgaben</b> , die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich <b>beeinträchtigt</b> ist.	Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen insbesondere vor, wenn ein <b>dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen</b> für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, besteht oder zu erwarten ist oder wenn die allgemeinen Anforderungen an <b>den Klimaschutz und die Klimaanpassung nicht erfüllt</b> werden.
Hoher Anteil teilsanierter Gebäude, Anpassung an energetischen Standard erforderlich.	Barrierefreie Wegeverbindung zur Innenstadt und den Quartieren der Kernstadt.	
Sanierungsbedarf Pfitzbach.	<b>Fehlende öffentliche Grünflächen, mangelnde</b> Vernetzung des Ortskerns mit den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum.	
<b>Anpassung an den Klimawandel</b>		

Diagramm 119: SWOT Stadtumbaugebiet GWS Allendorf, Q3 Dorf Allendorf

**Stadtumbaugebiet Allendorf, Q4a WG Allendorf-Ost**

<b>Substanzschwächen § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB</b>	<b>Funktionsschwächen nach § 136 Abs.2 Nr. 2 BauGB</b>	<b>Funktionsverlust nach § 171a Abs.2 BauGB</b>
wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den <b>allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse</b> oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen <b>nicht entspricht</b>	wenn das Gebiet in der <b>Erfüllung der Aufgaben</b> , die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich <b>beeinträchtigt</b> ist.	Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen insbesondere vor, wenn ein <b>dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen</b> für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, besteht oder zu erwarten ist oder wenn die allgemeinen Anforderungen an <b>den Klimaschutz und die Klimaanpassung nicht erfüllt</b> werden.
Sehr hoher Ausländeranteil 38,5% erfordert hohen Anteil Integrationsmaßnahmen.	<b>Fehlender attraktiver, nachfragegerechter Wohnraum-Mix</b> , Anpassung an die Barrierefreiheit,	<b>Rückgang Bevölkerung</b> erfordert Anpassung des Wohnraumangebotes.
Fehlende Quartiersmitte, keine funktionale Mitte.	Flächenhafte Abbrüche als Verlust der städtebaulichen Struktur.	
Lärmbeeinträchtigung der Bundesstraße B62.	Brachliegende, freigelegte Flächen Flächenpotenziale konnten für eine nachhaltige Entwicklung des Wohngebietes noch nicht genutzt werden, Zwischennutzungen sind nicht vorhanden.	
Sanierungsbedarf vorh. <b>öffentlicher Grünfläche</b> „Pfitzbachpark“.	<b>Mangelnde</b> Vernetzung des Wohngebietes mit den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum.	



Substanzschwächen § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB	Funktionsschwächen nach § 136 Abs.2 Nr. 2 BauGB	Funktionsverlust nach § 171a Abs.2 BauGB
Fehlende städtebauliche Struktur.		
Anpassung des Wohnungsbestandes an energetische Herausforderungen.		
Barrierefreie Zugänglichkeit der öffentlichen Freiräume.		
Anpassung an den <b>Klimawandel</b> .		

Diagramm 120: Zusammenfassung SWOT Stadtumbaugebiet Allendorf TG WG Allendorf-Ost

**Stadtumbaugebiet Allendorf, Q4b GWS Allendorf-West WG Rhönblick**

Substanzschwächen § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB	Funktionsschwächen nach § 136 Abs.2 Nr. 2 BauGB	Funktionsverlust nach § 171a Abs.2 BauGB
wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den <b>allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse</b> oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen <b>nicht entspricht</b>	wenn das Gebiet in der <b>Erfüllung der Aufgaben</b> , die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich <b>beeinträchtigt</b> ist.	Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen insbesondere vor, wenn ein <b>dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen</b> für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, besteht oder zu erwarten ist oder wenn die allgemeinen Anforderungen an <b>den Klimaschutz und die Klimaanpassung nicht erfüllt</b> werden.
Sehr hoher Ausländeranteil 38,5% erfordert hohen Anteil Integrationsmaßnahmen.	<b>Fehlender attraktiver, nachfragegerechter Wohnraum-Mix</b> , Anpassung an die Barrierefreiheit,	<b>Rückgang Bevölkerung</b> erfordert Anpassung des Wohnraumangebotes, Teilrückbau der Gebäude.
Hoher Anteil Leerstand und Teilleerstand bis zu 18% der Wohnungen, tlw. struktureller Leerstand.	Fehlende Vernetzung des Quartiers mit den übrigen kernstädtischen Quartieren und der Innenstadt.	Zuschnitt der Wohnungen lassen einen vermarktbaren Wohnraum nicht zu, d.h. trotz Bedarf Leerstand der Wohnungen.
Sanierungsbedarf der Wohnungen.	<b>Mangelnde</b> Vernetzung des Wohngebietes mit den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum.	Kein stabiles Wohngebiet mehr.
Lärmbeeinträchtigung der Bundesstraße B62.	Fehlende Quartiersmitte, keine funktionale Mitte.	
Zugänglichkeit der öffentlichen freiräume und barrierefreie Zugänglichkeit der öffentlichen Freiräume.	Fehlende Nahversorgung.	
Sanierungsbedarf der wohnungsnahen Außenanlagen, Klärung Parkplatzproblem.		
Sanierungsbedarf vorh. <b>öffentlicher Grünfläche</b> „Pfützbachpark“.		
Anpassung des Wohnungsbestandes an energetische Herausforderungen.		
Anpassung an den <b>Klimawandel</b> .		

Diagramm 121: Zusammenfassung SWOT Stadtumbaugebiet Allendorf TG WG Rhönblick



#### **F.2.4.3 GWS West WG „An den Beeten“**

Das WG „An den Beeten“ weist folgende **Potenziale** auf:

- Vorhandene Quartiersmitte, vorhandene Nahversorgung.
- Grünes Quartier, bestehend aus Abstandsgrün, Straßenbegleitgrün.
- Sehr gute soziale Infrastruktur.

Das WG „An den Beeten“ weist folgende **städttebauliche Missstände** auf:

- Hohe Überalterung, hoher Anteil alleinstehender weiblicher Seniorinnen erfordern Anpassung des Wohnungsbestandes.
- Hoher Anteil teilsanierter Wohngebäude, fehlende zeitgemäße Ausstattung, nicht vermarktbare Wohnungsgrundrisse.
- Leerstand der Wohnungen im Durchschnitt 8%.
- Fehlende Barrierefreiheit der Wohnungen.
- Fehlende nutzbare öffentliche Grünflächen.
- Sanierungsbedarf des öffentlichen Freiraums.
- Verdichtungspotenziale vorhanden zur Entwicklung attraktiven Wohnraums.
- Städtebaulich ungelöste Bereiche wie Garagenkomplexe und Nebengebäude.

- **Das SG „Innenstadt“ Bad Salzungen weist eine besondere Bedeutung für die Gesamtstadt auf. Es ist gesamtstädtische Zielsetzung den innerstädtischen Bereich zu stärken. Innerstädtische Altbaubestände sind nachhaltig zu erhalten. Hier sind sehr hohe Handlungsbedarfe vorhanden, die gesamtstädtische Auswirkungen haben.**
- **Das Stadtumbaugebiet Allendorf wird im Bereich der GWS trotz langjähriger Maßnahmen den Anforderungen an ein attraktives Wohngebiet nicht gerecht. Hier sind sehr hohe Handlungsbedarfe vorhanden, die gesamtstädtische Auswirkungen haben. Die Herausforderungen bewegen sich zwischen Entwicklung brachliegender und freigelegter Flächen für eine nachhaltige Innenentwicklung bis hin zum Umbau nicht mehr bedarfsgerechten Wohnraumes. Der hohe Anteil ausländischer Bevölkerung erfordert erhebliches Integrationsmaßnahmen.**
- **Die Herausforderungen im Dorf Allendorf als Teil des Stadtumbaugebietes Allendorf konzentrieren sich auf die Sanierung des öffentlichen Freiraums und die Energetische Sanierung des Gebäudebestandes.**
- **Das WG „An den Beeten“ weist durch die einseitige Bevölkerungsentwicklung erhebliche Bedarf in der künftigen Durchmischung des Gebietes. Die Herausforderungen bewegen sich zwischen Entwicklung Umbau nicht mehr bedarfsgerechten Wohnraumes bis hin zum Nutzen von Verdichtungspotenzialen im Kontext einer qualitätvollen, bedarfsgerechten Freiraumentwicklung.**

## G Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

### G.1 Herangehensweise

In Verbindung mit den zentralen Ergebnissen der vorliegenden Analyse, den Ergebnissen der Arbeitsgruppensitzung wurden die Leitbildbausteine im Rahmen der Diskussion in den Lenkungsgruppen erarbeitet.

Grundlage sind auch die Prinzipien der Neuen Leipzig Charta von 2020. Mit den Grundprinzipien der guten Stadtentwicklung wie Gemeinwohlorientierte Stadtentwicklungspolitik, Integrierter Ansatz, Mehrebenenansatz, Beteiligung und Koproduktion sowie den Ortsbezogenen Ansatz definiert die Neue Leipzig Charta 2020 Ansätze, die auch für die künftige Stadtentwicklung in Bad Salzungen zugrunde gelegt werden können.



Abbildung 84: Prinzipien der guten Stadtentwicklung, Neue Leipzig Charta 2020, Eigene Darstellung

Besonders hervorgehoben wird in der Erarbeitung des Leitbildes der Stadt Bad Salzungen der Mehrebenenansatz und der Ortsbezogene Ansatz.

Es hat sich gezeigt, dass der Mehrebenenansatz für die Analyse und Bewertung der Stadt Bad Salzungen erforderlich ist in den Ebenen:

- **Ebene 1 Gesamtstadt,**
- **Ebene 2 Kernstadt,**
- **Ebene 3 Quartiere.**

Es werden die 9 Quartiere der Kernstadt als Grundlage genommen.

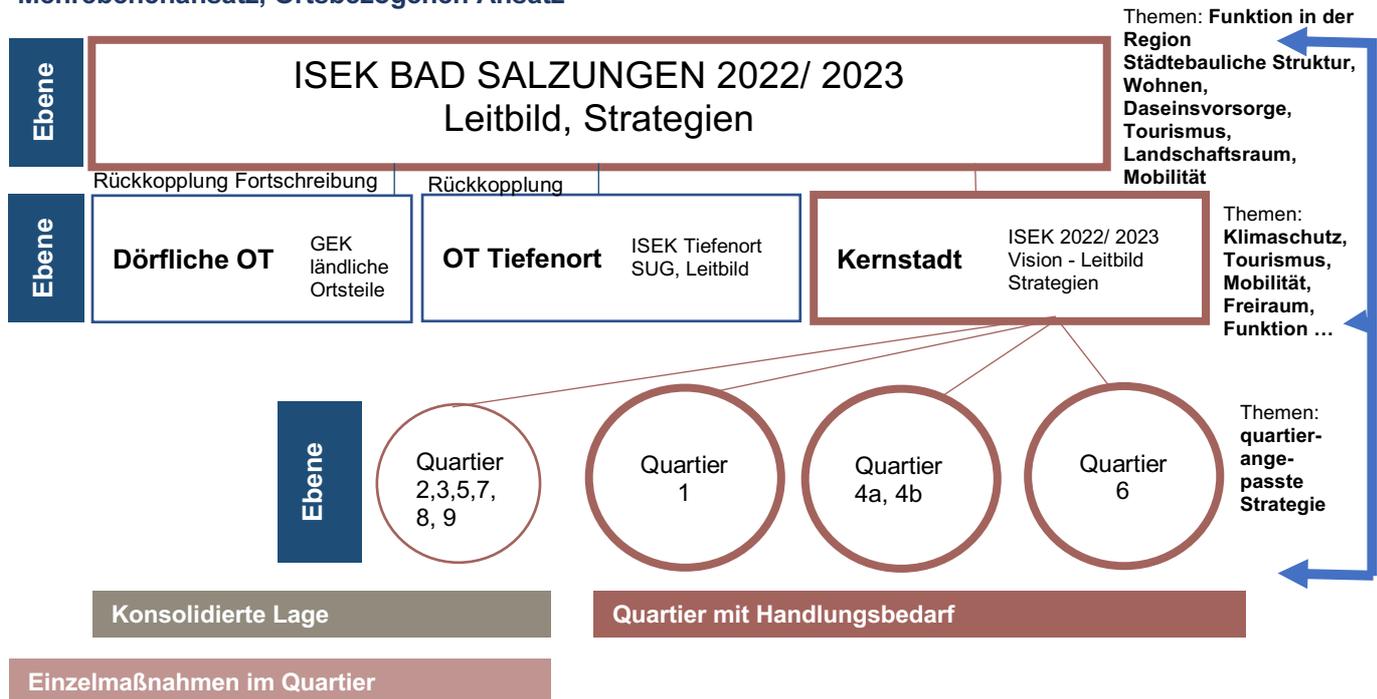
Dieser Ansatz kommt auch in der Entwicklung des Leitbildes zum Einsatz.

Ebenso findet der Ortsbezogene Ansatz Anwendung.

Die Konzepte der dörflichen Ortsteile und Orte sowie das ISEK Tiefenort erhalten ihre volle Gültigkeit.

Bei Aktualisierungen und Fortschreibungen sind sie mit dem aktuellen Leitbild der Gesamtstadt abzugleichen und rückzukoppeln. Das entspricht dem Ansatz der Erhaltung der Vielfalt auf gesamtstädtischer Ebene.

## Mehrebenenansatz, Ortsbezogenen Ansatz



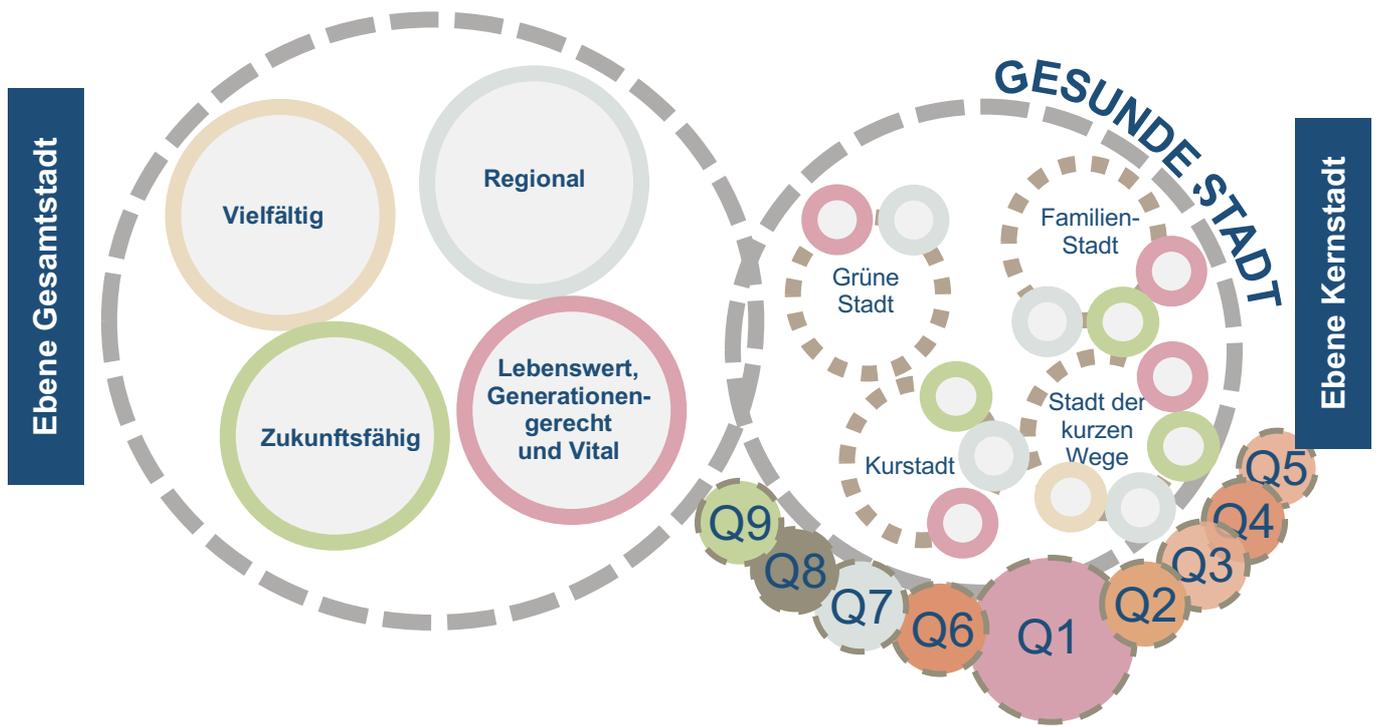
### Kommune: Klammer, Führungsrolle und Visionär

Abbildung 85: Handlungsansatz zur Erarbeitung Leitbild ISEK Bad Salzungen 2022/ 2023, Eigene Darstellung

## G.2 Leitbild, Handlungserfordernisse, Strategien

### G.2.1 Leitbild

Das Leitbild der Stadt Bad Salzungen 2040 beschreibt die Stadt mit der Kernstadt und den dörflichen Orten als **nachhaltigen, lebenswerten, zukunftsfähigen Wohnstandort** mit einer **Besinnung auf die Vielfalt der eigenen Identität und der zu intensivierenden Verbindung des Natur- und Siedlungsraumes**. Mit der Verstärkung der Partizipation und Kooperation werden diese Zielsetzungen umgesetzt. Dabei wird der Gestaltung der demografischen Entwicklung, dem Begegnen des demografischen Wandels als **Querschnittsziel** definiert. Ein weiteres Querschnittsziel ist die Entwicklung einer **Gesunden Stadt**. In diesem Zusammenhang spielen die Luftreinhaltung und der **Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel u.a. eine wichtige Rolle**. Die **Kommune** übernimmt eine **führende Rolle und die Führungsrolle als Klammer und Visionärin**.



**Querschnittsziel Gestalten der demografischen Entwicklung und Begegnen des demografischen Wandels, Gesunde Stadt z. Bsp. Luftreinhaltung, Klimaschutz ...**

Abbildung 86: Leitbild ISEK Bad Salzungen 2022/ 2023, Eigene Darstellung

## G.2.2 Leitbild Ebene 1 Gesamtstadt-Handlungserfordernisse | Strategien

Zu den einzelnen Leitbildern werden die Ziele und Visionen definiert und Handlungserfordernisse und Strategien erläutert.

<b>Ziel/ Vision:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Zentrum der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung für Funktionsraum</li></ul>		
<b>Leitbild Regional</b> Zentrum der Daseinsvorsorge für den mittelzentralen Funktionsraum	<b>Handlungserfordernisse:</b> Bestandserhaltung der Funktionen des Mittelzentrums – Wirkungsverbesserung Verbesserung Wirkung EZH in Kooperation mit Region	<b>Strategien</b> Zusammenarbeit mit regionalen Behörden (Amtsgericht, Landwirtschaftsamt, Kreisverwaltung etc. ...) Entwicklung der Stadtverwaltung „Motor der Entwicklung“ Zentrenkonzept (Einbeziehung Region), Aufbau regionale Produkt- und Vermarktungsstruktur

Abbildung 87: Leitbild Regional Ziel 1, Handlungserfordernisse, Strategien

<b>Ziel/ Vision:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Kooperationen mit Naturraum - Partner</li><li>▪ Kulturelles Zentrum im Kooperationsraum</li></ul>		
<b>Ziel/ Vision:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Kooperation mit regionalen touristischen Partnern zur Entwicklung als überregionaler Gesundheitsstandort</li></ul>		
<b>Leitbild Regional</b> Kooperation mit Naturraum-Partnern Kulturelles Zentrum im Kooperationsraum  Kooperationen mit regionalen touristischen Partnern zur Entwicklung als überregionaler Gesundheitsstandort	<b>Handlungserfordernisse:</b> Schärfung und Herausarbeiten der naturräumlichen Besonderheiten  Schärfung und Herausarbeiten der kulturellen Besonderheiten Erhöhen des Bekanntheitsgrades, Wertschöpfungskette	<b>Strategien</b> Tourismuskonzept: Schärfung der touristischen und kulturellen Besonderheiten, Einbeziehung Region Verbindung Thüringer Wald/ Rhön und/ oder  Thüringer Bäderstandort mit Bad Liebenstein, Kooperation mit Bad Frankenhausen, Regionale Kooperationen entwickeln

Abbildung 88: Leitbild Regional Ziel 2, Handlungserfordernisse, Strategien

<b>Ziel/ Vision:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Regionales Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum mit Fokus auf Tourismus und gesundheitliche Ausrichtung</li><li>▪ Wirtschaftsstandort durch Kooperation im Bereich Tourismus, Wirtschaft</li></ul>		
<b>Leitbild Regional</b> Regionales Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum mit Fokus auf Tourismus und gesundheitliche Ausrichtung Wirtschaftsstandort durch Kooperation im Bereich Tourismus, Wirtschaft	<b>Handlungserfordernisse:</b> Entwicklung Wirtschaft in Vereinbarkeit mit Naturraum und Tourismus Erhalt Branchen-Mix, Fokus auf gesundheitliche Ausrichtung	<b>Strategien</b> Wirtschaftliche Entwicklung auch der industriellen Großgebiete Kooperationen in Bezug auf energetische Entwicklung

Abbildung 89: Leitbild Regional Ziel 3, Handlungserfordernisse, Strategien



Abbildung 90: Leitbild Regional Ziel 4, Handlungserfordernisse, Strategien



Abbildung 91: Leitbild Städtebauliche Struktur Ziel 1, Handlungserfordernisse, Strategien

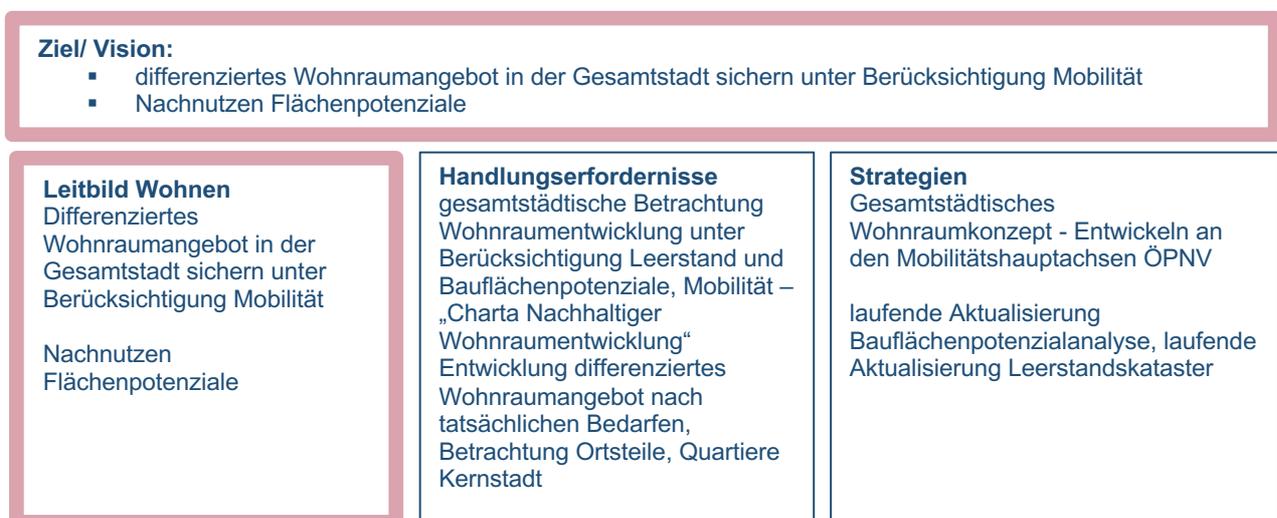


Abbildung 92: Leitbild Lebenswert, Generationengerecht und Vital Ziel 1, Handlungserfordernisse, Strategien



Abbildung 93: Leitbild Lebenswert, Generationengerecht und Vital Ziel 2, Handlungserfordernisse, Strategien



Abbildung 94: Leitbild Lebenswert, Generationengerecht und Vital Ziel 3, Handlungserfordernisse, Strategien



Abbildung 95: Leitbild Zukunftsfähig Ziel 1, Handlungserfordernisse, Strategien

**Ziel/ Vision:**

- Mobilität Gesamtstadt bedarfsgerecht sichern unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung

**Ziel/ Vision:**

Mobilität Gesamtstadt bedarfsgerecht sichern unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung

**Handlungserfordernisse****Mobilität**

Mobilität sichern, d.h.  
Erschließung MIV sichern,  
Anbindung ÖPNV Gesamtstadt  
angepasst nach Anforderungen,  
alternative Mobilität sichern

Verbesserung verkehrliche  
Anbindung der Stadt an das  
Autobahnnetz (B62, B19)

**Strategien**

Mobilität Gesamtstadt sichern

Entwicklung an den Hauptachsen  
ÖPNV alternative Verkehrsachsen  
konzentrieren

Verbindung Kernstadt Gesamtstadt  
sichern

Gesamtstädtische  
Radwegeerschließung

Förderung alternative Mobilität in der  
Gesamtstadt

Abbildung 96: Leitbild Zukunftsfähig Ziel 2, Handlungserfordernisse, Strategien

### G.2.3 Leitbild Kernstadt-Handlungserfordernisse | Strategien

#### Vision Gesunde Stadt

##### Stadt der kurzen Wege

Historische Innenstadt ist Mitte der Stadt und funktionales Zentrum der Gesamtstadt

- Erhalt, Sanierung, nachhaltige Weiterentwicklung historische Innenstadt.
- Funktionen der Daseinsvorsorge gesamtstädtischer Bedeutung vorrangig in der Innenstadt etablieren.
- Einbeziehung Bahnhofsvorstadt, Ostvorstadt.

Entwickeln hierarchische Struktur Kernstadt-Quartier

- Herausarbeiten der Besonderheiten und Stärken der Quartiere durch das Entwickeln eines abgestuften Zentrumsystems.
- Herausarbeiten Schwerpunktgebiete.
- Nahversorgung fußläufig erreichbar in der Innenstadt und in den Quartieren mit überwiegender Wohnfunktion.

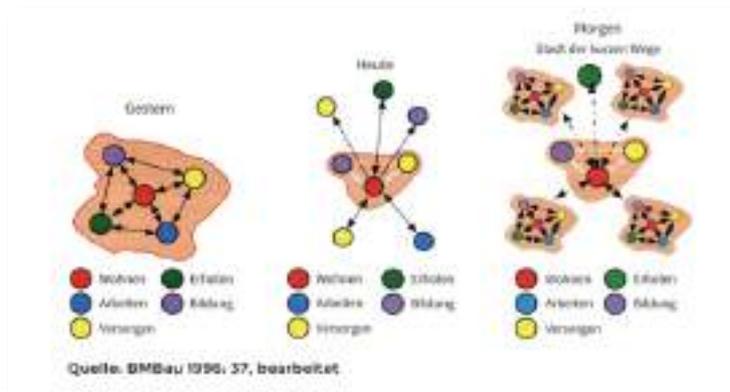


Abbildung 97: Prinzipdarstellung Stadt der kurzen Wege, BM Bau

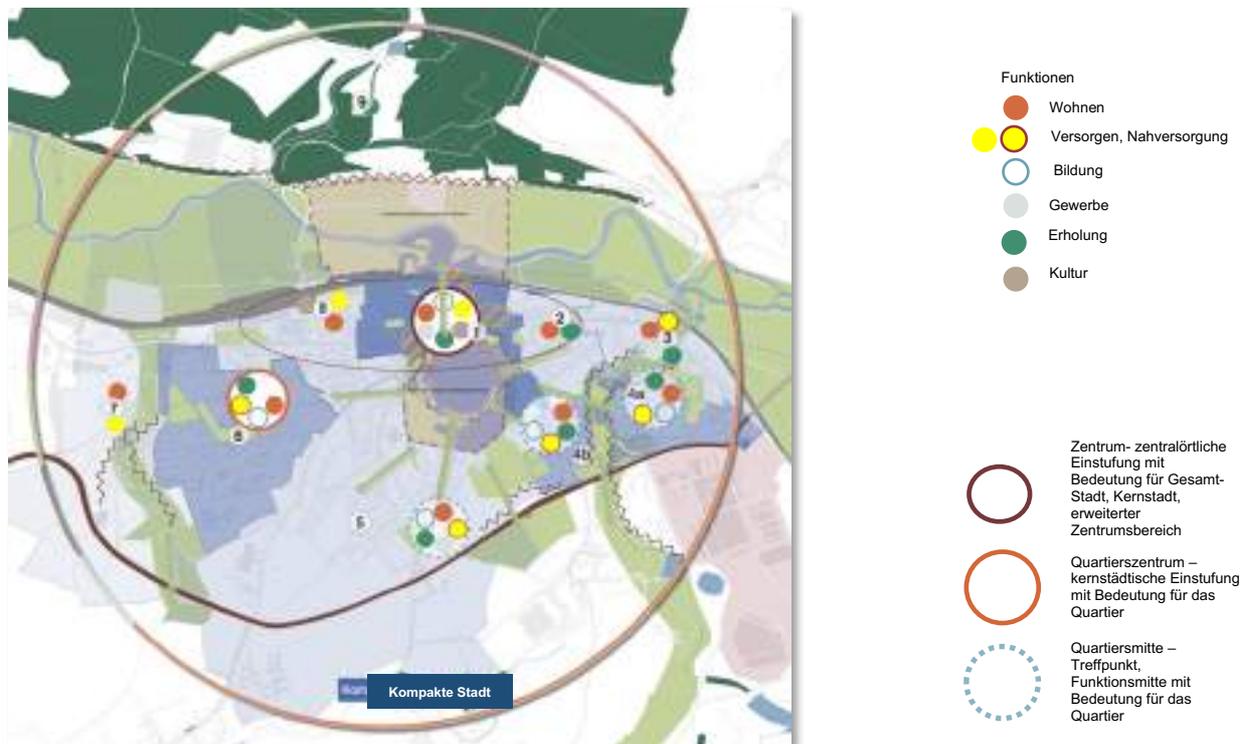


Abbildung 98: Schema Städtebauliche Struktur | Strategie-Ebene 2 Kernstadt, Eigene Darstellung, (Planverzeichnis G.5.2), o.M.

### Stabilisierung Bevölkerung und Wohnraum in der Kernstadt

- Differenziertes Wohnraumangebot in den Quartieren (Vielfalt, Generationengerecht, Preisniveau ...).
- Städtebauliche Qualität erzielen durch Nachnutzen Flächenpotenziale.

### Wohnen, Arbeiten, Daseinsvorsorge in der Kernstadt erhalten

- kompakte Kernstadt mit funktionaler Mischung erhalten.
- In den Quartieren die Funktionen Arbeiten und Wohnen in enger Nachbarschaft erhalten und weiterentwickeln.

### Alltagsmobilität in der Kernstadt auf alternative Mobilität umstellen

- Quartiere, Kurbereiche untereinander fußläufig, barrierefrei erreichbar, Radwege entwickeln.
- ÖPNV E-Mobilität für Kernstadt.
- Mobilitätsstandorte (Verknüpfungspunkt alternative Mobilität, ÖPNV, E-Mobilität ...) in der Innenstadt und den Quartieren mit überwiegender Wohnfunktion.



Abbildung 99: Wegebeziehungen | Strategie-Ebene 2 Kernstadt, Eigene Darstellung, (Planverzeichnis G.5.3a), o.M.



Radwege



Wegeverbindungen



barrierefreie  
Wegeführung

## Kurstadt

Hauptfunktionen Kur- und Tourismus in der Innenstadt erhalten und entwickeln

- Erhalt der integrierten Lage der Kureinrichtungen.
- Sole als regionales Potenzial und als Alleinstellungsmerkmal nutzen.
- Innenstadt ist touristisches Zentrum.
- Innenstadt ist kultureller Veranstaltungsort

Kur- und Siedlungsstruktur gemeinsam denken, vielfältig gestalten

- Kurparkanlagen sind Teil der Siedlungs- und Freiraumstruktur, für alle nutzbar.
- Ergänzende medizinische Infrastruktur in der Kernstadt erhalten, Stärken Berufsschulstandort.
- ergänzende touristische Infrastruktur zur Stärkung der Innenstadt nutzen.
- Verknüpfen „gesunde Umgebung“ und Aktivtourismus.



Abbildung 100: Strukturschema Freiraum | Strategie-Ebene 2 Kernstadt, Eigene Darstellung, (Planverzeichnis G.5.3), o.M.

Erhalt Luftreinheit für Kur- und Heilbadstandort Bad Salzungen, Wohnstandort

- Emissionsarme Mobilität (Klima-Energie), CO<sub>2</sub>-neutrale Mobilität Kernstadt
- regenerative Energie-, Wärmenetz, Energieerzeugung in Kooperation mit lokalen Unternehmen, Ziel: Luftreinhaltung Kernstadt
- Erweiterung FW-Netz (Öffnung auch für private Hauseigentümer?)
- Aktionsbündnis Regenerative Energien Kernstadt (Energietammtisch, Wärmeentwicklungskonzept ...)-Schlüsselstellung Stadt
- CO<sub>2</sub>-neutrale Betreuung kommunaler Liegenschaften des Gemeinwohls (Kur- und Heilbad Bad Salzungen, Verwaltung etc.)
- Aktualisierung B-Plan Luftreinhaltung

### Grüne Stadt

Innerstädtisches Freiraumnetz Kernstadt entwickeln

- grüne Wegeverbindungen zwischen den Quartieren - Einbinden in das gesamtstädtische Wegenetz

Anforderungen Klimaanpassung beachten

- Kaltluftströme in die Innenstadt führen
- alternative Konzepte Regenrückhaltung Quartier 4a

Verbindung Siedlungs- und Landschaftsraum

- Durchgehende Grünzüge Kernstadt entwickeln z. Bsp. Pfitzbach Richtung Werraue, Bachlauf Quartier 7 Richtung Werraue
- Blau-Grüne-Infrastruktur entwickeln

### Familienstadt

Gesunde Wohn- und Lebensbedingungen für alle Bevölkerungsgruppen in der angepassten Quartiersentwicklung

- Herausarbeiten Schwerpunktgebiete und Anforderungen an quartiersangepasste Entwicklungskonzepte
- hochwertiger Wohnraum für alle Altersgruppen, Generationengerecht, klimagerecht

Nahversorgung in den Wohnquartieren sichern

- Nahversorgung in den Wohnquartieren ist fußläufig erreichbar

Einbeziehung Bewohner und lokale Akteure

- Projektbezogenen Einbeziehung Eigentümer, Bewohner, Gewerbetreibende Planungskonzepten- und -ebenen etc. z. Bsp. Netzwerk „Gesundes Bad Salzungen“, Thema: Energie ...

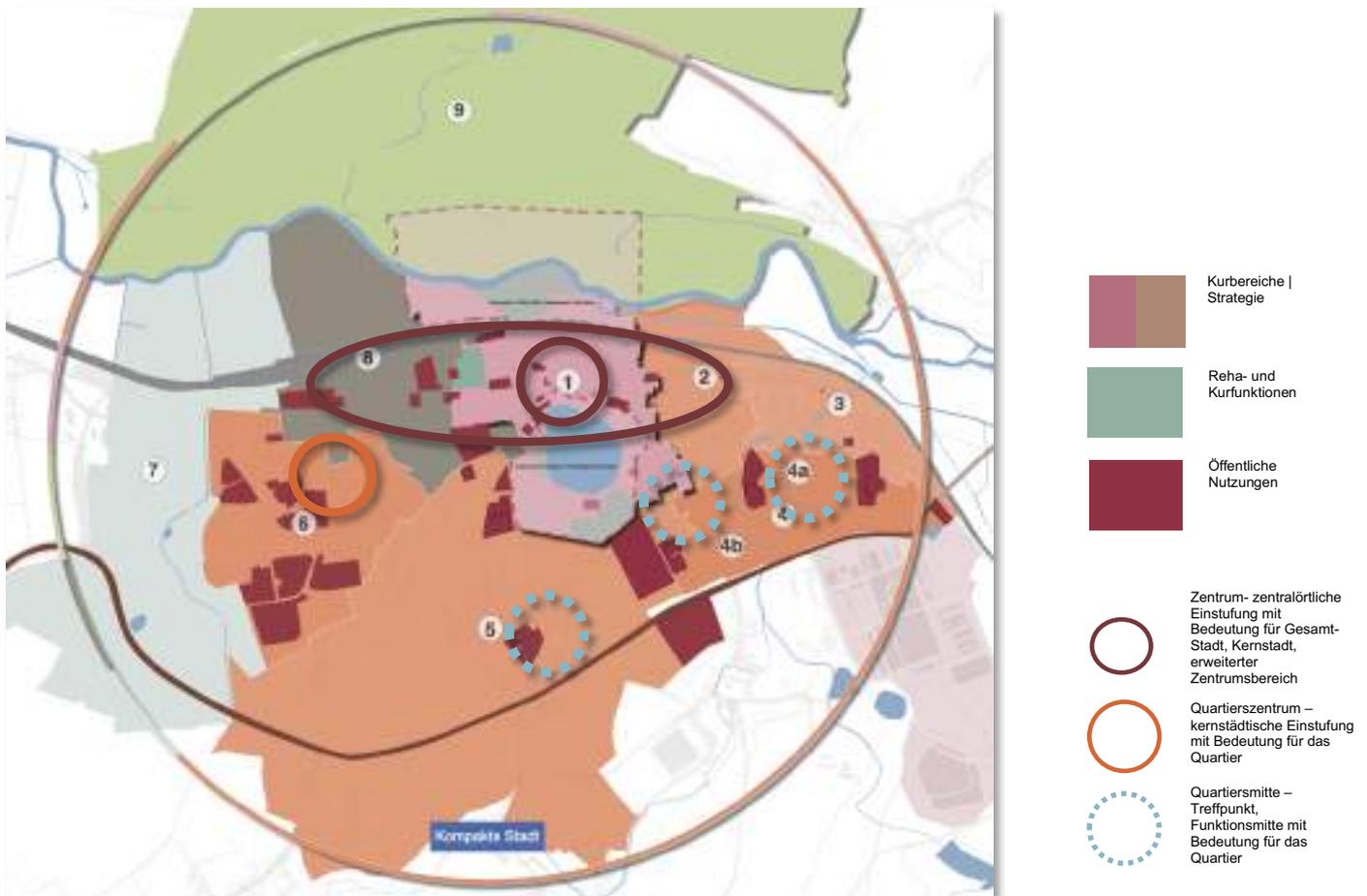


Abbildung 101: Nutzungsstruktur | Strategie-Ebene 2 Kernstadt, Eigene Darstellung, (Planverzeichnis G.5.1), o.M.

### G.3 Verknüpfen mit Querschnittsziel Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel sind aktueller denn je. Als Querschnittsziel vereint diese Strategie verschiedene Aussagen der vorgenannten Strategien. Generell schlägt sich der Umgang mit dem Klimaschutz im Leitbild nieder.

Mit dem Leitbild der Kernstadt als **GESUNDE STADT** sind die Entwicklungsrichtungen auch in Richtung Klimaschutz gelegt.

Im Rahmen der Erarbeitung des ISEK BAD SALZUNGEN 2022/ 2023 werden nachfolgend Strategien und Maßnahmen aufgeführt, die dann mit den Entwicklungsstrategien verschränkt werden.

Querschnittsziele ISEK Bad Salzungen 2022/ 2023	Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel
K.1 Klimaschutz	
K.1.1	Sparsamer Umgang mit weiterer Bodenversiegelung, innerörtliche Baulücken nachhaltig erhalten und nutzen. Nachnutzung Leerstand.
K.1.2	Energetische Sanierung von Gebäuden.
K.1.3	Nutzung regenerativer Energien.
K.1.4	Stärkung alternativer Alltagsmobilität.
K.2 Anpassungserfordernisse an den Klimawandel	
K.2.1	Nachhaltige Entwicklung der gewässernahen Freiräume durch Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und Naturschutz.
K.2.2	Überhitzung der bebauten Ortslage und Hitzebelastung im öffentlichen Raum entgegenwirken durch Bodenentsiegelung, mobile Begrünung, Schaffung wohnungsnaher öffentlicher Freiräume, Vernetzung Orts- und Siedlungsraum, Entwicklung Blau-Grüne Infrastruktur.
K.2.3	Anpassung der Gebäude an sommerlichen Hitzebelastungen durch Maßnahmen des sommerlichen Wärmeschutzes, Außenverschattungen, großkronige Bäume, Albedo-Anpassungen bei Gebäuden vornehmen (hellere Anstriche, Fassadenbegrünungen, Dachbegrünung).

Diagramm 122: Maßnahmen Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Nachfolgend werden Zielrichtungen des Klimaschutzes mit dem städtebaulichen Leitbild verschränkt dadurch wird erkennbar, **wie verschränkt gesamtgesellschaftliche Anforderungen des Klimaschutzes mit den lokalen Entwicklungszielen der Stadt Bad Salzungen sind.**

Querschnittsziele Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel		Leitbild Stadt Bad Salzungen	
		Gesamtstadt	Kernstadt Vision Gesunde Stadt
K.1 Klimaschutz			
K.1.1	Sparsamer Umgang mit weiterer Bodenversiegelung, innerörtliche Baulücken nachhaltig erhalten und nutzen. Nachnutzung Leerstand.	Leitbild Wohnen	Familienstadt
K.1.2	Energetische Sanierung von Gebäuden.		
K.1.3	Nutzung regenerativer Energien.	Leitbild Regional	Kurstadt
K.1.4	Stärkung alternative Alltagsmobilität.	Leitbild Mobilität	Stadt der kurzen Wege
K.2 Anpassungserfordernisse an den Klimawandel		<b>Gesamtstadt</b>	<b>Kernstadt Vision Gesunde Stadt</b>
K.2.1	Nachhaltige Entwicklung der gewässernahen Freiräume durch Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und Naturschutz.	Leitbild Freiraumentwicklung	Grüne Stadt
K.2.2	Überhitzung der bebauten Ortslage und Hitzebelastung im öffentlichen Raum entgegenwirken durch Bodenentsiegelung, mobile Begrünung, Schaffung wohnungsnaher öffentlicher Freiräume, Vernetzung Orts- und Siedlungsraum, Entwicklung Blau-Grüne Infrastruktur.	Leitbild Freiraumentwicklung Leitbild Städtebauliche Struktur	Grüne Stadt
K.2.3	Anpassung der Gebäude an sommerlichen Hitzebelastungen durch Maßnahmen des sommerlichen Wärmeschutzes, Außenverschattungen, großkronige Bäume, Albedo-Anpassungen bei Gebäuden vornehmen (hellere Anstriche, Fassadenbegrünungen, Dachbegrünung).	Leitbild Städtebauliche Struktur	Familienstadt

Diagramm 123: Querschnittsziele Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel, Verschränken mit dem Leitbild Stadt Bad Salzungen

## G.4 *Schwerpunktgebiete der Stadtentwicklung*

### G.4.1 *Schwerpunktgebiete für den Stadtumbau/ Gebietstypologie*

Um eine räumlich differenzierte und gleichzeitig effiziente Steuerung der gemeindlichen Entwicklung sowie der Verteilung von Fördermitteln zu erreichen, erweist es sich in der Praxis als vorteilhaft, Schwerpunktgebiete zu definieren. Unter Beachtung aller städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und sozioökonomischen Indikatoren sowie des gesamtstädtischen Rahmens werden für die einzelnen Gebiete erste grobe teilstädtische Entwicklungsziele benannt und gebietsbezogene Handlungsprioritäten festgelegt.

Die Maßnahmen der gesamtstädtischen Entwicklung sollen sich vor allem auf solche Gebiete konzentrieren, in denen **private Investitionen und der Einsatz öffentlicher Mittel** einen nachhaltigen **Effekt** für die **gesamtstädtische sowie teilräumliche Einwicklung** erwarten lassen, so dass diese Gebiete langfristig wieder konsolidiert sind.

In der Stadt Bad Salzungen werden in **den methodischen Ebenen Schwerpunktquartiere und -gebiete** aufgeführt.

- Ebene 1 Gesamtstadt: Schwerpunktgebiet werden angegeben.
- **Ebene 2 Kernstadt, Ebene 3 Quartiere: Die Einordnung erfolgt nach Schwerpunktquartieren. Die Einstufung erfolgt nach**
  - o Quartier mit Handlungsbedarf,
  - o Einzelmaßnahmen im Quartier,
  - o Konsolidierte Lage.

**In einem weiteren Schritt werden in den Schwerpunktquartieren der Kernstadt die Gebiete als Schwerpunktgebiete** nach folgender Klassifikation unterschieden:

- Erhaltungs- und Identitätsgebiet mit hohem bis sehr hohem Handlungsbedarf (Sanierungsgebiet).
- Entwicklungs- und Umstrukturierungsgebiete mit sehr hohem Handlungsbedarf (Stadtumbaumaßnahmen/ Aufwertung, Stabilisierungsmaßnahmen/ Rückbaumaßnahmen/ Aufwertung).
- Konsolidierungsgebiet ohne Handlungsbedarf.

Dabei können auch **quartierübergreifende Schwerpunktgebiete** ausgewiesen werden.

Die gewählte Kategorisierung orientiert sich am Leitfaden zur Erarbeitung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten<sup>52</sup>. Dabei wird die Klassifikation der Einordnung der Städtebauförderung auf alle Quartiere verwendet.

Aus dieser Kategorisierung und den hieraus entwickelten Handlungsoptionen wird deutlich, dass die Implementierung von Umbau- und Aufwertungsmaßnahmen nicht in allen siedlungsstrukturellen Lagen einer Gemeinde sinnvoll erscheint. Der Einsatz von Maßnahmen der Aufwertung kommt nur in Gebieten in Frage, die für die Gemeinde von besonderer Bedeutung sind, wenn auch in Zukunft in veränderter baulicher Form. Grundlage der Implementierung von Aufwertungsmaßnahmen und des Anstoßens von Investitionen ist somit ein Prozess, bei dem sich **kommunale Entscheidungsträger bewusst machen, welche städtischen Teilräume explizit gestärkt werden sollen**. Durch die teilräumliche Hierarchisierung werden somit Gebiete definiert, die Strukturprobleme aufweisen sowie mangels Entwicklungsperspektiven neu organisiert und entwickelt werden sollen. Die Maßnahmen der Stadtentwicklung sollen sich vor allem auf solche Gebiete konzentrieren, in denen private Investitionen und der Einsatz öffentlicher Mittel einen nachhaltigen Effekt für die gesamtstädtische sowie teilräumliche Einwicklung erwarten lassen, so dass diese Gebiete langfristig wieder konsolidiert sind<sup>16</sup>.

<sup>52</sup> Thüringer Städtebauförderrichtlinie

### G.4.2 Schwerpunktgebiete Ebene 1 Gesamtstadt

Es werden die kernstädtischen Schwerpunktgebiete neben dem Schwerpunktgebiet in Tiefenort und auch die dörflichen historischen Siedlungskerne als künftige Schwerpunktgebiete definiert. Die **Zielsetzung der Innenentwicklung** ist programmatischer Ansatz für die künftige Entwicklung der Gesamtstadt.

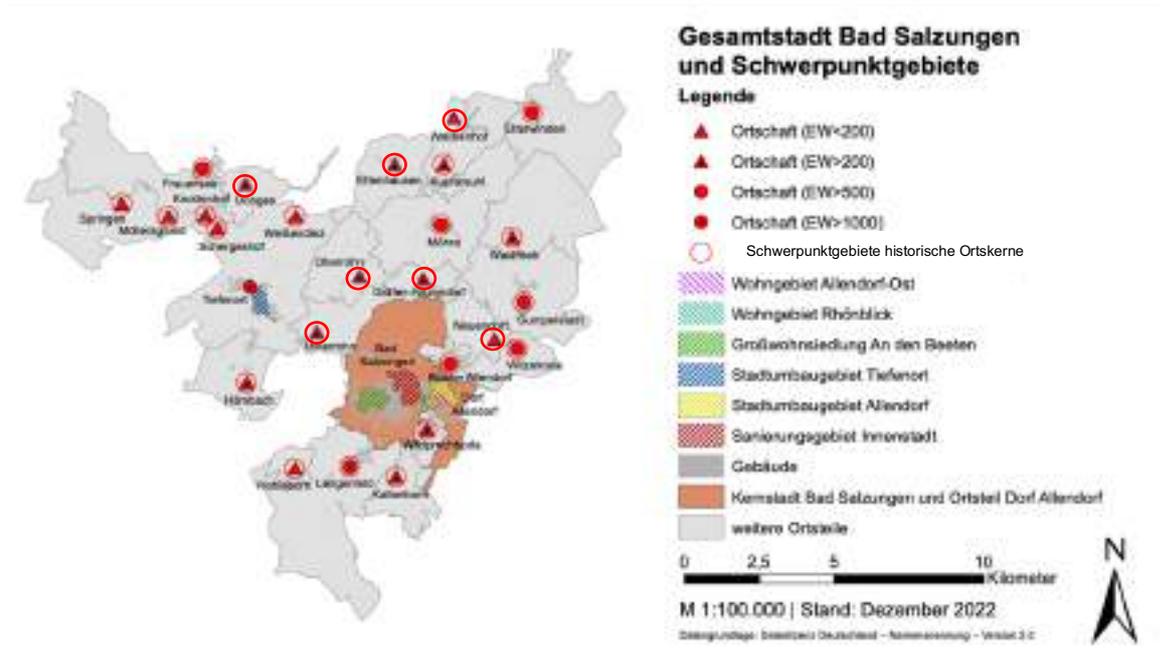


Abbildung 102: Schwerpunktgebiete der künftigen Stadtentwicklung, Eigene Darstellung

Für die gesamtstädtische Entwicklung wird empfohlen die Entwicklung in **allen Themen der künftigen Stadtentwicklung zu verankern, d.h. eine integrierte Stadtentwicklung zu betreiben.**



Abbildung 103: Themen der künftigen gesamtstädtischen Entwicklung, Eigene Darstellung

### Erweiterung des ISEK Bad Salzungen auf den Ortsteil Tiefenort mit Städtebaulichen Teilkonzept „Soziales Zentrum“ Tiefenort, INES KLINKE Freie Stadtplanerin, 2021

In dem ISEK wurde festgestellt, dass

- es städtebauliche Substanz- und Funktionsschwächen in Tiefenort gibt,
- in einem Schwerpunktgebiet diese Substanz- und Funktionsschwächen sich konzentrieren. Dieses Schwerpunktgebiet stellt das historische Ortszentrum von Tiefenort dar. Das Schwerpunktgebiet wurde als Stadtumbaugebiet ermittelt.
- Es wurde ein Leitbild entwickelt, Handlungsfelder und Zielsetzungen in dieser Stufe formuliert.

Der Prozess der städtebaulichen Entwicklung ist im vollen Gang.

Die ersten Projekte befinden sich in der Vorbereitung bzw. wurden schon umgesetzt, z. Bsp. der barrierefreie Zugang 1. BA Grundschule Krayenberg.



Abbildung 104: Stadtumbaugebiet „Historischer Ortskern Tiefenort“

Schwerpunktgebiete	Gebietskulisse, Förderprogramm
Stadtumbaugebiet „Historischer Ortskern Tiefenort“	Stadtumbaugebiet nach § 171a BauGB mit Sicherung der Durchführung nach § 171d BauGB, lt. Beschluss vom 05.10.2021, Größe: 34,7 ha Aufnahme in das BL-Städtebauförderung ist erfolgt. Fortführen als Stadtumbaugebiet.

Diagramm 124: Übersicht Gebietskulisse Stadtumbaugebiet „Historischer Ortskern Tiefenort“

### G.4.3 Schwerpunktquartiere Ebene 2 Kernstadt

Folgende Handlungserfordernisse:

- Dem Begegnen der extrem negativen Bevölkerungsprognose erfordert eine Vielzahl von Maßnahmen. Diese sind, analog der Gesamtstadt, in **allen Themen der künftigen Stadtentwicklung zu verankern**.
- Das bedeutet auch, dass **quartiersweise Betrachtung die künftigen Handlungserfordernisse schärft** und dadurch Maßnahmen in der künftigen Entwicklung kurzfristig erkennbar werden lassen.

Die Beschränkung auf die bisherigen kernstädtischen Schwerpunktgebiete ist nicht ausreichend. Die SWOT-Analyse ergab, dass **folgende Schwerpunktquartiere der künftigen Stadtentwicklung in der Kernstadt definiert werden:**

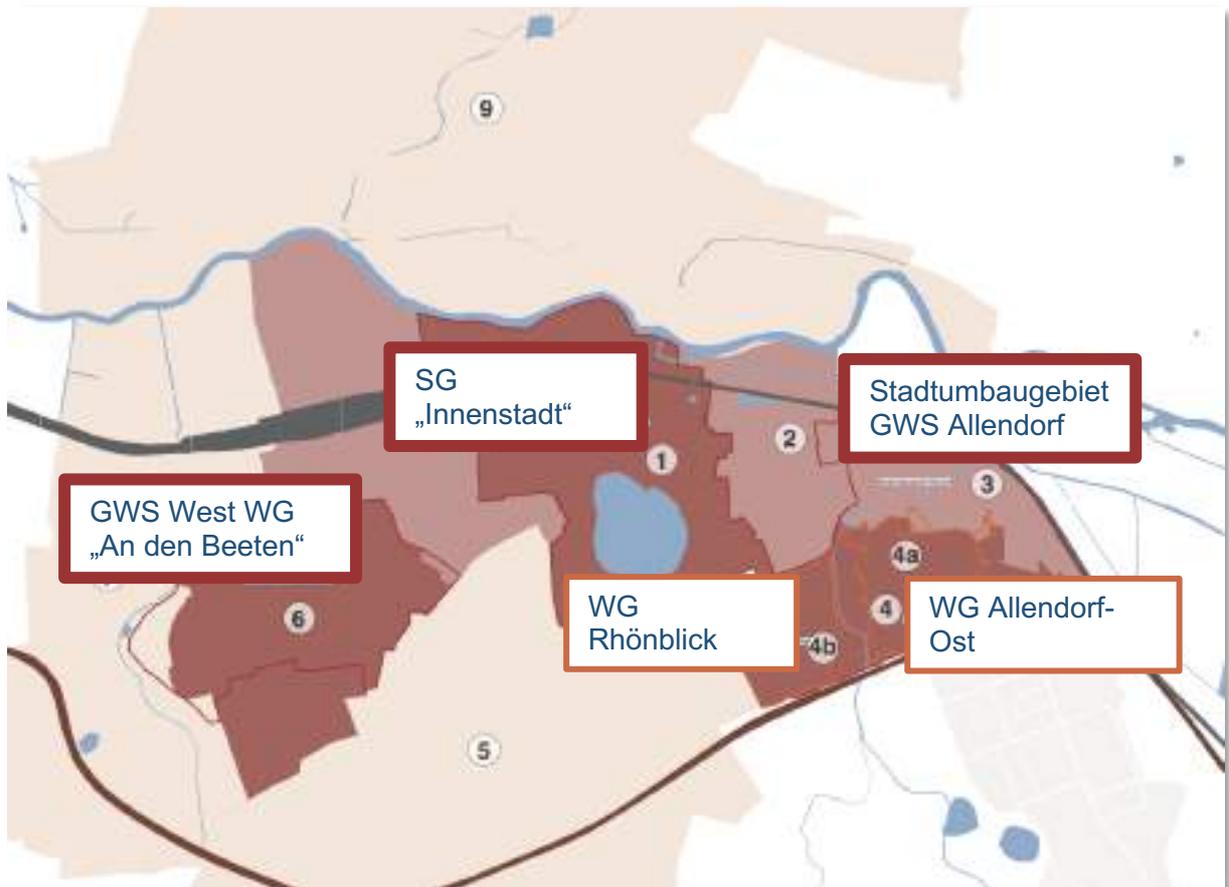
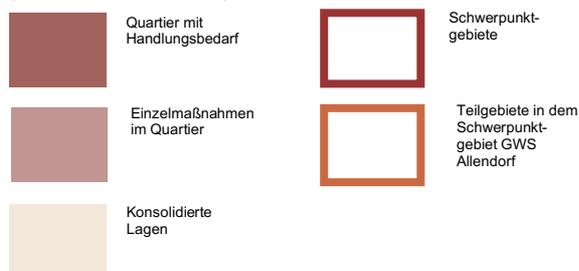


Abbildung 105: Schwerpunktquartiere und Schwerpunktgebiete der Stadtentwicklung | Strategie, Eigene Darstellung, (Planverzeichnis G.4.3), o.M.



#### G.4.4 Schwerpunktgebiete Ebene 3 Quartiere und Empfehlung weitere Verfahrensweise

##### G.4.4.1 Erhaltungsgebiet/ Identitätsgebiet SG „Innenstadt“

Erhaltungs- und Identitätsgebiete sind prägend für den Gesamtort tragen maßgeblich zur örtlichen Identität bei. Zum überwiegenden Teil liegen diese Quartiere in den historischen Ortskernen und sind durch Altbaubestände sowie Denkmale charakterisiert. Infolge der Entwicklung summieren sich hier die Probleme. Aufgrund ihrer stadtstrukturellen Bedeutung und der festgestellten Gefährdung sollen hier die Aufwertungsmaßnahmen mit dem Ziel des Erhalts konzentriert werden. In vielen Kommunen wird in den Erhaltungsgebieten der Einsatz von mehreren Instrumenten des (Besonderen) Städtebaurechts kombiniert, z.B. Sanierungsgebiet und Stadtumbaugebiet.

So können Städtebaufördermittel der Programme BL-LZ und BL-WnE zum Einsatz kommen. Der Schwerpunkt der Aufwertungsmaßnahmen liegt in der Fortführung der Sanierungsstrategien. Daneben werden häufig aber auch punktuelle Abrissmaßnahmen durchgeführt. Weiterhin werden Instrumente des Landesprogramms zur Anpassung an die besonders schwierigen Prozesse des demografischen Wandels im ländlichen Raum (TL-AdW) bedeutungsvoll und einsetzbar.

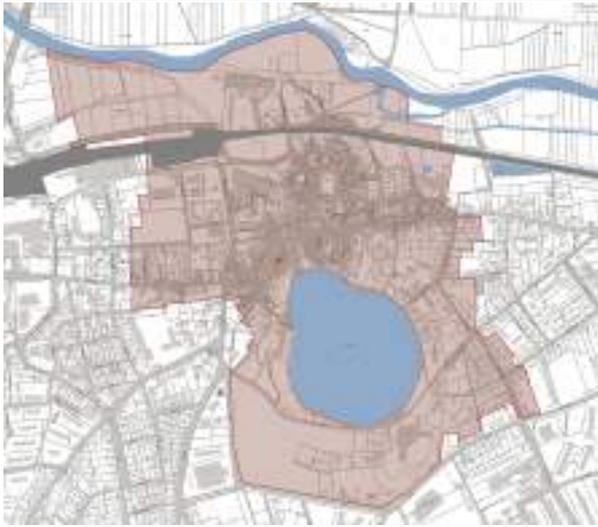
Das gegenwärtig bestehende Sanierungsgebiet „Innenstadt“ in der Stadt Bad Salzungen wurde als Schwerpunktgebiet mit sehr hohem Handlungsbedarf herausgearbeitet.

Die Beseitigung der im ISEK BAD SALZUNGEN 2022/ 2023 festgestellten **städtebaulichen Missstände** für das SG „Innenstadt“

- liegen im **öffentlichen Interesse aller Bewohner und Bewohnerinnen der Stadt Bad Salzungen**,
- bedürfen der einheitlichen und zügigen Durchführung und Handlung,
- erfordern eine **erhöhte Verantwortung der Kommune** in Bezug auf die Koordinierung der erforderlichen Maßnahmen,
- erfordern die Anpassungen zur **Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen**.

Dies benötigt über die Beibehaltung der Gebietskulisse als Sanierungsgebiet und eine Verlängerung nach BauGB.

Die **städtebaulichen Missstände** sind nur unter dem gezielten Einsatz von Fördermitteln zu beseitigen.

Die Konzentration der Fördermittel in diesen Gebieten lässt einen nachhaltigen Effekt für die gesamtstädtische und kernstädtische Konsolidierung und Entwicklung erwarten. Das Quartier besitzt eine herausragende Bedeutung im gesamtstädtischen Kontext und in der Verantwortung der Aufgaben für die Region.	
<b>ERHALTUNGS- UND IDENTITÄTSGEBIET SANIERUNGSGEBIET „INNENSTADT“</b>	
<b>Situation</b>	
Stadtkern in funktionelles Zentrum der Gesamtstadt, Westvorstadt und Bahnhofsvorstadt ergänzen und unterstützen das SG	
Stadtkern mit zahlreichen histor. Gebäuden und Einzeldenkmalen, prägenden Straßen und Plätzen	
Hoher Teilleerstand, Leerstand EZH	
Baulücken, Flächenpotenziale vorhanden	
Bereiche mit Neuordnungsbedarf vorhanden	
Stadtzentrum mit Funktionsmischung, soziale, öffentliche Nutzungen, überwiegend Wohnfunktion, Ausbau und Stärkung der Verwaltungsfunktion für die Gesamtstadt	
Kur- und Tourismusanlage mit gesamtstädtischer Bedeutung, Bestandserhalt und energetische Aufwertung.	

(Planverzeichnis G.4.4.1)

<b>Situation</b>	
<p>Verbesserung der Verbindung der räumlich getrennten Kurbereiche, Erweiterung Kurbereiche</p> <p>Erschwerte wegemäßige, barrierefreie Erreichbarkeit aus den Quartieren der Kernstadt</p> <p>Gut gemischtes Quartier, jedoch wenig Anteil Familienwohnen</p>	
<b>Entwicklungsziele/ Leitbild</b>	<b>Handlungsprioritäten</b>
<p>Fortführen Sanierung „Stadtkern“, Stärkung des innerstädtischen Quartiers mit der Bedeutung für die Gesamtstadt Bereiche, Erhalt schützenswerte Gebäude und Denkmale, nachhaltige Sanierung des vorh. Gebäudebestandes, Schließen von Baulücken und Entwickeln im Bereich Flächenpotenziale, Neuordnungsbereiche tlw. mit kommunalem Grunderwerb, Verstetigung der Funktionen des SG für die Gesamtstadt, Stärkung Verwaltung, barrierefreie Umgestaltung Stadtboden, Unterstützen EZH, Überprüfen Bedarf Geschäftszonen, Verbesserung der barrierefreien Erreichbarkeit aus den Quartieren der Kernstadt, Angebote Wohnungs-Mix erhöhen, Kur- und Tourismusanlage mit gesamtstädtischer Bedeutung, Bestandserhalt und energetische Aufwertung, Verknüpfung der vorh. Kurbereiche verbessern, Erweitern der Kurbereiche.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fortschreibung Sanierungsrahmenplan mit             <ul style="list-style-type: none"> <li>- detailliertere Überprüfung der Substanz- und Funktionsschwäche.</li> </ul> </li> <li>2. Überprüfung der Sanierungsziele und des Sanierungsverfahrens, nach Bedarf Formulieren neuer Sanierungsziele und evtl. Erfordernis Änderung des Verfahrens.</li> <li>3. Formulieren Handlungserfordernisse und Entwicklungsstrategien für das Sanierungsgebiet.</li> <li>4. Erarbeiten Maßnahmen- und Prioritätenliste.</li> </ol>

Diagramm 125: Situation, Entwicklungsziele, Handlungsprioritäten SG „Innenstadt“ Bad Salzungen

Aus diesem Grund wird als Strategie folgende Verfahrensweise erforderlich:

Sanierungsgebiet	Satzung vom	bisheriges Verfahren	Strategie zum weiteren Umgang
<b>SG „Innenstadt“ Bad Salzungen</b>	<p>Beschluss vom 15.05.1997 in der Fassung der Änderungssatzung vom 09.12.1997</p> <p><b>Größe 83,9 ha</b></p>	<p>Umfassendes Verfahren</p> <p>Anwendung der Besonderen Sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB</p> <p>Anwendung der Vorschriften nach § 144 BauGB</p> <p>Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge</p>	<p><b>Verlängerung bis 2031</b></p> <p><b>Dafür sind erforderlich:</b> <b>Fortschreibung Sanierungsrahmenplan</b> mit detaillierterer Überprüfung der Substanz- und Funktionsschwächen, Überprüfung der Sanierungsziele und des Sanierungsverfahrens, nach Bedarf Formulieren neuer Sanierungsziele</p> <p><b>Formulieren Handlungserfordernisse und Entwicklungsstrategien</b> <b>Erarbeiten Maßnahmen- und Prioritätenliste.</b></p>

Diagramm 126: Übersicht Strategie des weiteren Umgang SG „Innenstadt“ Bad Salzungen

Die Beschlussfassung zur Verlängerung erfolgt separat.  
Die Beschlussfassung zur Verlängerung gilt vorbehaltlich konkreter Untersuchungen und Fortschreibungen zur Überprüfung der Strategie des weiteren Umganges.

### G.4.4.2 Entwicklungsgebiet/ Umstrukturierungsgebiet SUG GWS Allendorf

Das gegenwärtig bestehende Stadtumbaugebiet GWS Allendorf in der Stadt Bad Salzungen wurde als Schwerpunktgebiet mit sehr hohem Handlungsbedarf herausgearbeitet.

Die Beseitigung der im ISEK BAD SALZUNGEN 2022/ 2023 festgestellten **städtebaulichen Missstände** für das SG „Innenstadt“

- liegen im **öffentlichen Interesse aller Bewohner und Bewohnerinnen der Stadt Bad Salzungen**,
- bedürfen der einheitlichen und zügigen Durchführung und Handlung,
- erfordern eine **erhöhte Verantwortung der Kommune** in Bezug auf die Koordinierung der erforderlichen Maßnahmen,
- erfordern die Anpassungen zur **Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen**.

Dies benötigt über die Beibehaltung der Gebietskulisse als Sanierungsgebiet und eine Verlängerung nach BauGB.

Die **städtebaulichen Missstände** sind nur unter dem gezielten Einsatz von Fördermitteln zu beseitigen

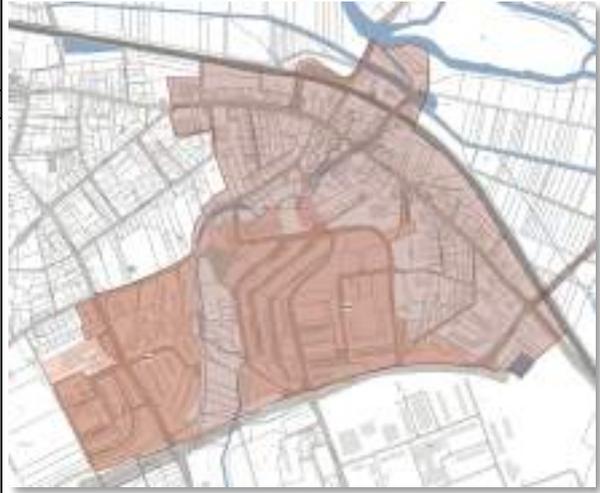
Entwicklungs- und Umstrukturierungsgebiete zeichnen sich insgesamt durch einen großen Veränderungsbedarf bzw. auch großes Entwicklungspotenzial aus. Sie stellen mögliche Entwicklungsschwerpunkte der kommenden Jahre dar. <b>ENTWICKLUNGS- UND UMSTRUKTURIERUNGSGEBIET</b>	
<b>STADTUMBAUGEBIET SUG GWS ALLENDORF</b>	
<b>Situation</b>	
GWS Allendorf vereinigt Dorf Allendorf, WG Allendorf-Ost, WG Rhönblick  Das SUG hat Bedeutung als innerstädtisches Wohnquartier  Hoher Ausländeranteil, hoher Anteil räumliche Bevölkerungsbewegung  Entwicklung in den vergangenen Jahren konzentrierte sich auf WG Allendorf-Ost, mittlerweile sind erhebliche Probleme im WG Rhönblick zu verzeichnen  hoher Sanierungsbedarf der Straßen, Wege, Infrastruktur  Sanierungsbedarf, Erweiterungsbedarf des öffentlichen Grünzuges „Pfüzbachpark“ als gesamtstädtischer Grünzug, Schaffung Verbindung zum Landschaftsraum	
	
(Planverzeichnis G.4.4.2)	
<b>Entwicklungsziele</b>	
Verstetigen des Bevölkerungswachstums und der Entwicklung als junges Quartier, Entwicklung der GWS als attraktives Wohngebiet und als junges Quartier, Erhalt der dörflichen Struktur, Nutzungsmischung im Dorf Allendorf, energetische Sanierung und Entwicklung Grünzug entlang Pfitzbach mit Aufenthaltsqualität.	
<b>Handlungsprioritäten</b>	
Entwicklung eines Quartierskonzeptes als Rahmenkonzept für die Gesamtentwicklung der öffentlichen Freiräume als gesamtstädtische Grünzüge mit Verbindung zum Landschaftsraum, Klärung Erschließung und Infrastruktur, Verstetigung der sozialen Betreuung des Quartiers GWS, Differenzierte konzeptionelle Herangehensweise der TG WG Allendorf-Ost, WG Rhönblick.	

Diagramm 127: Situation, Entwicklungsziele, Handlungsprioritäten SUG GWS Allendorf

Stadtumbaugebiet	Satzung vom	bisheriges Verfahren	Strategie zum weiteren Umgang
Stadtumbaugebiet <b>SUG Allendorf</b>	<b>Größe 76,25 ha</b>	Stadtumbaugebiet  keine Anwendung der Vorschriften nach § 144 BauGB Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge	<b>Fortführen als Stadtumbaugebiet mit besonderem Schwerpunkt auf die beiden Teilgebiete WG Allendorf-Ost, WG Rhönblick</b>  <b>Dafür sind erforderlich:</b> <b>Fortschreibung Rahmenplan</b> für das Gesamtgebiet mit Formulieren weiterer Teilräumlicher Konzepte für die beiden Teilgebiete, evtl. Überprüfen Gebietskulisse nach BauGB  <b>Formulieren Handlungserfordernisse und Entwicklungsstrategien</b>  <b>Erarbeiten Maßnahmen- und Prioritätenliste.</b>

Diagramm 128: Übersicht Strategie des weiteren Umgang SUG Allendorf Bad Salzungen

TEILGEBIET WG ALLENDORF-OST	
<b>SUG ALLENDORF WG ALLENDORF-OST</b>	
<b>Situation</b>	 <p>(Planverzeichnis G.4.4.2)</p>
Entwicklung in den vergangenen Jahren konzentrierte sich auf WG Allendorf-Ost vorrangig Abbruch vorh. Gebäude.	
Dadurch hoher Anteil Flächenpotenziale vorh, keine städtebauliche Struktur vorh., keine Quartiersmitte, kein städtebauliches Zentrum, es fehlt konzeptioneller Ansatz für das gesamte WG.	
Bedeutung als innerstädtisches Wohnquartier.	
Sehr gute soziale Ausstattung	
Hoher Ausländeranteil, hoher Anteil räumliche Bevölkerungsbewegung.	
Hoher Sanierungsbedarf der Straßen, Wege, Infrastruktur.	
Lärmbelastung durch B62.	
Fehlende barrierefreie Verbindung zum öffentlichen Freiraum „Pfützbachpark“, zur Innenstadt.	
<b>Entwicklungsziele</b>	
Entwickeln eines differenzierten attraktiven Wohnraumangebotes, Entwickeln einer neuen attraktiven städtebaulichen Struktur für das gesamte Wohngebiet, Fortführen der Gartenstadt-Idee und Übersetzen auf das gesamte Wohngebiet, brachliegende oder freigelegte Flächen einer nachhaltigen, insbesondere dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienenden städtebaulichen Entwicklung zuführen.	Auf der Grundlage des Rahmenkonzeptes SUG Allendorf entwickeln eines innovativen städtebaulichen Konzeptes für WG Allendorf-Ost, Klärung der Anbindung an attraktive Wegeführung und Verbindung zum „Pfützbachpark“, Innenstadt, städtische Quartiere, Klärung Umgang mit Lärmbelastung.

Diagramm 129: Situation, Entwicklungsziele, Handlungsprioritäten WG Allendorf-Ost

TEILGEBIET WG RHÖNBLICK	
<b>SUG ALLENDORF WG RHÖNBLICK</b>	
<b>Situation</b>	 <p>(Planverzeichnis G.4.4.2)</p>
<p>Bedeutung als innerstädtisches Wohnquartier, jedoch hoher struktureller Leerstand der Wohnungen, unattraktiver Wohnraum, keine Vermietungsmöglichkeiten.</p> <p>keine städtebauliche Struktur vorh., keine Quartiersmitte, kein städtebauliches Zentrum.</p> <p>Fehlende Nahversorgung, gute soziale Ausstattung.</p> <p>Hoher Ausländeranteil, hoher Anteil räumliche Bevölkerungsbewegung.</p> <p>Hoher Sanierungsbedarf und energetischer Sanierungsbedarf der Wohngebäude.</p> <p>Hoher Sanierungsbedarf der Straßen, Wege, Infrastruktur, Parkplatzproblem.</p> <p>Lärmbelastung durch B62.</p> <p>Fehlende barrierefreie Verbindung zum öffentlichen Freiraum „Pfützbachpark“, zur Innenstadt.</p>	
<b>Entwicklungsziele</b>	
<p>Umstrukturierung, Verdichtung in Bezug auf bauliche Formen und Nutzung, Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen, Rückbau und Teilrückbau der Wohngebäude, die einer anderen Nutzung nicht mehr zugeführt werden können, Klärung Stellplatzproblem, energetische Sanierung.</p>	<p>Auf der Grundlage des Rahmenkonzeptes SUG Allendorf entwickeln eines innovativen städtebaulichen Konzeptes für WG Rhönblick, Klärung der Anbindung an attraktive Wegführung und Verbindung zum „Pfützbachpark“, Innenstadt, städtische Quartiere, Klärung Umgang mit Lärmbelastung.</p>

Diagramm 130: Situation, Entwicklungsziele, Handlungsprioritäten WG Rhönblick

### G.4.4.3 Entwicklungsgebiet/ Umstrukturierungsgebiet GWS West WG „An den Beeten“

Die Beseitigung der im ISEK BAD SALZUNGEN 2022/ 2023 festgestellten **städtebaulichen Missstände** für das WG „An den Beeten“ Bad Salzungen bedürfen einer weitergehenden Schärfung. Dabei sind energetische Belange und Belange des Klimaschutzes und Klimaanpassung detaillierter zu betrachten.

Daher wird folgende Vorgehensweise vorgeschlagen:

ENTWICKLUNGS- UND UMSTRUKTURIERUNGSGEBIET GWS WEST WG „AN DEN BEETEN“	
<b>GWS WEST WG „AN DEN BEETEN“</b>	
	
(Planverzeichnis G.4.4.3)	
<b>Situation</b>	
<p>Bedeutung als innerstädtisches Wohnquartier.</p> <p>unattraktiver Wohnraum, fehlende zeitgemäße Ausstattung.</p> <p>Quartierszentrum vorh., gute soziale, funktionelle Ausstattung.</p> <p>Städtebaulich ungelöste Bereiche an den Quartiersrändern.</p> <p>Hoher Anteil alleinstehender Seniorinnen, hohe Überalterung.</p> <p>Hoher Sanierungsbedarf und energetischer Sanierungsbedarf der Wohngebäude.</p> <p>Sanierungsbedarf der Straßen, Wege.</p> <p>Fehlende öffentliche nutzbare Grünflächen, Freiräume, Grünflächen mit Neuordnungsbedarf.</p> <p>Fehlende barrierefreie Verbindung zur Innenstadt und den Quartieren der Kernstadt.</p> <p>Räumliche Nähe zu lokalen Unternehmen, Akteuren in Bezug auf Nutzung regenerative Energien.</p>	
<b>Entwicklungsziele</b>	<b>Handlungsprioritäten</b>
<p>Entwickeln eines differenzierten attraktiven Wohnraumangebotes,</p> <p>Entwickeln eines Modellquartier. für energetische Sanierung, Nutzung regenerative Energien.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Schärfen der Grenzen Maßnahmengebiet im Rahmen der Erarbeitung EQK.</li> <li>2. Schärfen der energetischen Anforderungen.</li> <li>3. Festlegung Maßnahmengebiet.</li> <li>4. Erarbeitung Rahmenplan und Umsetzung.</li> </ol>

Diagramm 131: Situation, Entwicklungsziele, Handlungsprioritäten GWS West WG „An den Beeten“



Maßnahmensgebiet	Größe	Gebietskulisse	Strategie zum weiteren Umgang
<b>EQK Energetisches Quartierskonzept „An den Beeten“ Bad Salzungen</b>	Größe 58,2 ha	Ziel: Klimaschutz und energetische Sanierung	<b>November 2023</b> <b>Interessenbekundungsbeschluss Erarbeitung Energetisches Quartierskonzept KfW-Programm 432</b>  <b>November/ Dezember 2023</b> <b>Antragstellung KfW-Bank, TAB</b>  <b>2024-2025 Beginn Erarbeitung Energetisches Quartierskonzept</b>
<b>MG GWS West WG „An den Beeten“ Bad Salzungen</b>	Größe 58,2 ha	Empfehlung: Stadtumbaugebiet nach § 171b BauGB Sicherung der Durchführung mit Durchführungssatzung nach 171d BauGB für Genehmigungspflicht aller in § 14 BauGB genannten Vorhaben  Vorhaben § 14 Abs. 1 BauGB genannten Vorhaben  Vorhaben des § 29 BauGB  Allgemeines und Besonderes Vorkaufsrecht nach § 24 und § 25 BauGB	<b>Schärfung der Gebietskulisse, Antragstellung zur Aufnahme BL-Städtebauförderung 2028-2029</b>

Diagramm 132 Diagramm 133: Übersicht Strategie des weiteren Umgang GWS West WG „An den Beeten“ Bad Salzungen

## G.5 Räumliche Entwicklungsstrategien

Die räumlichen Entwicklungsstrategien werden sowohl plangrafisch dargestellt als auch thesenartig für die Ebene 2 Kernstadt beschrieben.

### G.5.1 Nutzungsstruktur | Strategie-Ebene 2 Kernstadt

Die räumlichen Entwicklungsstrategien unterstützen die Entwicklung der Kernstadt zu einer „**Gesunden Stadt**“. Dabei werden die einzelnen Strategien vorgestellt, diese sind aber auch komplex zu betrachten und zu entwickeln.

#### 1. Entwickeln einer abgestuften hierarchischen Struktur/ Zentrensystem Kernstadt-Quartier

- Die **Innenstadt ist das funktionale Zentrum** der Kernstadt und der Gesamtstadt. Dabei sind die Funktionen der Daseinsvorsorge gesamtstädtischer Bedeutung **vorrangig in der „Innenstadt“** zu konzentrieren, zu festigen, zu verstetigen.
- Bahnhofsvorstadt und Ostvorstadt sind in gemeinsamer Betrachtung mit der Innenstadt zu entwickeln.
- Erhalt und Weiterentwicklung des Quartierzentrums GWS West WG „An den Beeten“.
- Entwicklung von Quartiersmitten in den WG Allendorf-Ost, Rhönblick, Südvorstadt.
- Die Nahversorgung ist fußläufig erreichbar in der Innenstadt und in den Quartieren mit Wohnfunktion zu gewährleisten. Die **Infrastruktur** ist für **alle Bevölkerungsgruppen** auszulegen. Dabei ist sie in den Quartieren mit Ausnahme der Innenstadt für das unmittelbare Umfeld auszulegen.
- Künftige **Bedarfsbekundungen für Einzelhandel, nichtstörende gewerbliche Einrichtungen** sind für die **Innenentwicklung** zu nutzen.

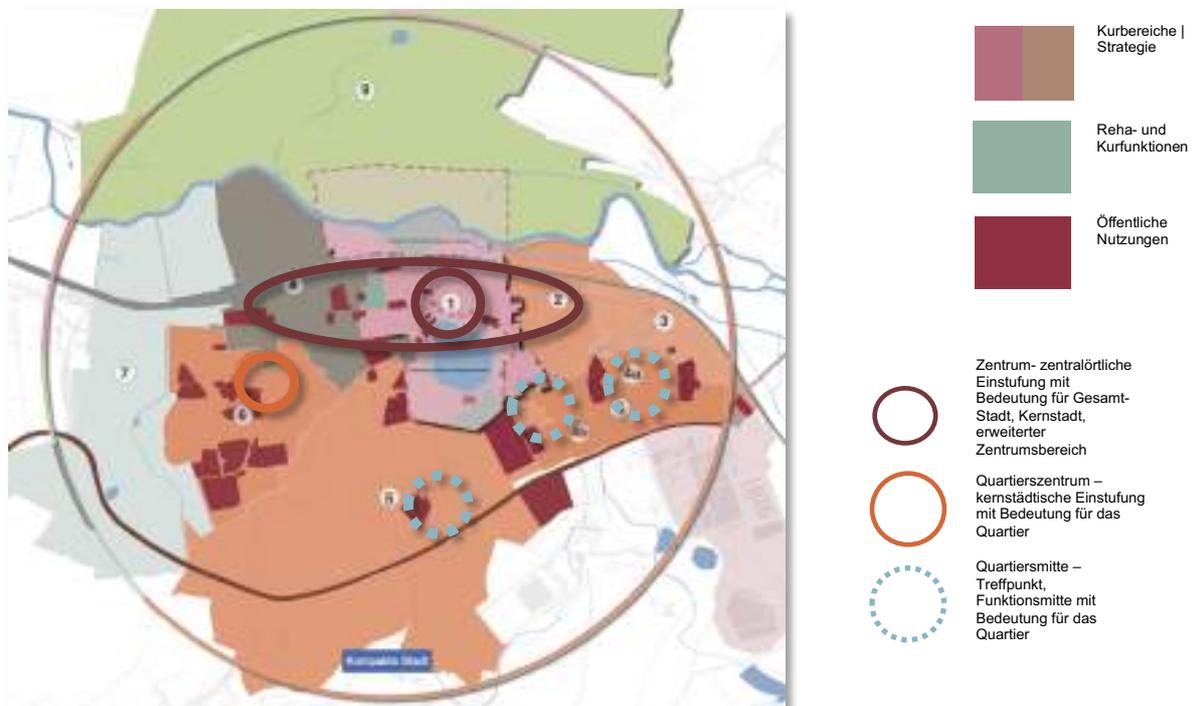


Abbildung 106: Strukturschema Nutzung | Strategie-Ebene 2 Kernstadt, Eigene Darstellung, (Planverzeichnis G.5.1), o.M.

## 2. Funktionsvielfalt und funktionelle Mischung in der kompakten Kernstadt

- Die kompakte Kernstadt ist mit funktionaler Mischung mit Wohnen, Versorgen, Arbeiten zu erhalten.
- Die Einrichtungen zum Gewährleisten der Daseinsvorsorge und der Funktion als **Mittelzentrum** sind vorrangig in der **Innenstadt** und zur Funktionsergänzung in der Ostvorstadt und Bahnhofsvorstadt zu konzentrieren.



Abbildung 107: Funktionen der Daseinsvorsorge Mittelzentrum Bad Salzung, Eigene Darstellung

- Dazu gehören
  - Stabilisierungs- und Entwicklungsfunktionen,
  - regionalen Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion,
  - überregionale Verkehrsknotenfunktion,
  - Bildungs-, Gesundheits-, Kultur und Freizeitfunktion,
  - Steuerungsfunktionen.
- In den übrigen Quartieren der Kernstadt ist Arbeiten und Wohnen in enger Nachbarschaft zu erhalten und weiterzuentwickeln.
- In den Quartieren mit überwiegender Wohnnutzung ist die Entwicklung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse Voraussetzung für die Unterbringung anderweitiger Nutzungen. Die Unterbringung nichtstörender Gewerbe, nichtstörende Mischnutzung bzw. den Funktionen des Quartiers entsprechende Nutzungen ist unter Berücksichtigung der vorg. Aussage möglich.
- Im Quartier 9 Nordvorstadt ist der Vorrang der Freiraumfunktion künftig weiter zu betrachten.
- **Soziale, kulturelle Einrichtungen, Bildungseinrichtungen und Sporteinrichtungen** sind in den Quartieren zur wohnungsnahen Versorgung zu verstetigen.
- **Sportlichen Einrichtungen mit gesamtstädtischer Bedeutung** sind vorrangig in der Kernstadt zu erhalten.
- Kommunale Gebäude sind Grundlage des öffentlichen Lebens und der Daseinsvorsorge und konzentrieren soziale, öffentliche Einrichtungen.

## 3. Wohnnutzung

- Die Wohnraumnutzung in der Kernstadt dient der Stabilisierung der Bevölkerung.
- Dazu ist ein differenziertes Wohnraumangebot, **Wohnraum-Mix**, in der Kernstadt zu entwickeln (Vielfalt, familienfreundlich, generationengerecht, Preisniveau) um sich als **Familienstadt** und Wohnformen für alle Bevölkerungsgruppen zu entwickeln.
- Zielsetzung sollte es sein, eine Strategie zur Entwicklung des künftigen Wohnraumbedarfes in der Gesamtstadt zu entwickeln, der einerseits den Leerstand minimiert, Flächenpotenziale nachnutzt und qualitätvollen, differenzierten Wohnraum anbietet.

- Zur Beseitigung der Leerstände in den historischen Ortskernen ist die **Kommune Motor der Grundstücksneuordnung (Brachflächenmanagement)**.
- Die besonderen Anforderungen an Lärmschutz, Garnisonsstadt, Kurstadt sind in der Wohnraumentwicklung zu berücksichtigen.

#### 4. Kur und Tourismus

- Erhalt der **integrierten Lage der Kureinrichtungen**.
- Die Hauptfunktionen Kur- und Tourismus sind in der Innenstadt zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die gesamtstädtische und regionale Betrachtung und Entwicklung der Sparte Tourismus ergänzt die Konzentration der Tourismusfunktionen in der Innenstadt.
- Die Innenstadt ist das touristische Zentrum und kultureller Veranstaltungsort und entwickelt sich als **Kurstadt** im Angebot immer weiter.
- Die **Sole ist als regionales Potenzial und als Alleinstellungsmerkmal** zu nutzen. Dabei ist künftig das eigene Profil und die eigene touristischen Infrastruktur und Zielrichtung zu schärfen.
- Dies erfolgt auch unter Einbeziehung regionaler und interkommunaler Kooperationen.
- Ergänzende medizinische Infrastruktur und touristische Einrichtungen sind in der Kernstadt zu erhalten. Die Stärkung als Berufsschulstandort dient auch der Entwicklung als Kurstadt.
- Um weiterhin touristische Erfolge zu erzielen, sind alle Themen der Stadtentwicklung auch Entwicklungsthemen für den Tourismus. Zusätzlich sind sie künftig auf touristische Relevanz zu prüfen.
- Eigene Stärken sind zu schärfen, die Region und Gesamtstadt sind einzubeziehen.

#### 5. Aktive Rolle der Kommune

- Diese Zielformulierung braucht **eine aktive Rolle der Kommune**. Dabei ist die Verwaltung funktionell zu stärken, bürgernah zu gestalten, um den neuen Aufgaben künftig gerecht zu werden.



Abbildung 108: Aufgaben einer modernen Verwaltung, Eigene Darstellung

- Die **Kommune als Motor und Steuerer** für diese Entwicklung. Dabei bedient sie sich **auch der Unterstützung lokaler Akteure und strategischer Partner** (z. Bsp. Wohnungsgesellschaften, Pflegeeinrichtungen, Einzelhandelspartner).
- Die **Kommune ist Netzwerker und hält die Verbindungen zu den lokalen Akteuren**.
- Die **Kommune als Visionär unterstützt das Setzen von Impulsen** für neue Funktionen, um diese für neue Bevölkerungsgruppen attraktiv zu gestalten (z. Bsp. Initiativen der Kommune zur Entwicklung Tourismus, Bildung, Gewinnung von Bewohnern sind mit den Initiativen lokaler Akteure zur Gewinnung von Auszubildenden, Arbeitskräfte zu bündeln).
- Die Leitlinien sind aktiv durch die Kommune zu kommunizieren und nach außen zu tragen.

## G.5.2 Schema Städtebauliche Struktur | Strategie-Ebene 2 Kernstadt

In dem gesamtstädtischen städtebaulichen Strukturkonzept werden folgende Aussagen formuliert:

### 1. Die historische Innenstadt ist Mitte der Stadt

- Die mittelalterliche Stadtstruktur mit den unregelmäßigen Straßen, Wegen, Plätzen innerhalb des Denkmalensembles ist als Identifikationspunkt zu erhalten und zu entwickeln.
- Fortführen der erhaltenden Sanierung, zur nachhaltigen Entwicklung der Innenstadt.
- Sanierung vorh. historisch prägender Bausubstanz geht vor Abbruch und Neubau.
- Erhalt prägende Gebäude, denkmalgeschützte Gebäude.
- Erhalt der historischen Grundstücksstruktur und Erhalt stadtbildprägender geschlossener Raumstrukturen innerhalb der Innenstadt (keine Baulücken).
- Reparatur der historischen städtebaulichen Struktur in Bereichen mit Strukturverlust mit angepassten Mitteln. Baulücken sind zu schließen. Zwischennutzungen sind möglich.
- Gestaltung Platz- und Raumfolgen in den historischen Ortskernen nach ihrer Wertigkeit, Erhalt der unregelmäßigen Platz- und Straßenabfolgen.
- Es sind gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu entwickeln, d.h. Bereiche mit hoher Überbauung sind entsprechend kritisch zu betrachten.
- Regionseigene und endogene Strukturen sind dabei explizit zu erhalten, hervorzuheben und zu entwickeln

In einer globalisierten und immer hektischer werdenden Welt ist die lokale Identität und Unverwechselbarkeit in vielen Lebens- und Wirtschaftsbereichen bewahren und weiterentwickeln.

Dazu gehören:

- o Erhalt regional typischer Bauelemente wie Geschossigkeit, Dachformen, Fassadengliederung, Grundstückseinfriedungen als Raumkanten etc.
- o Erhalt und Wiederverwendung vorh. regional typischer Materialien wie z. Bsp. Dacheindeckungen, Natursteinmauern und Gebäudesockel.
- o Anpassung an neue Herausforderungen der Energiewende, Klimawandel.

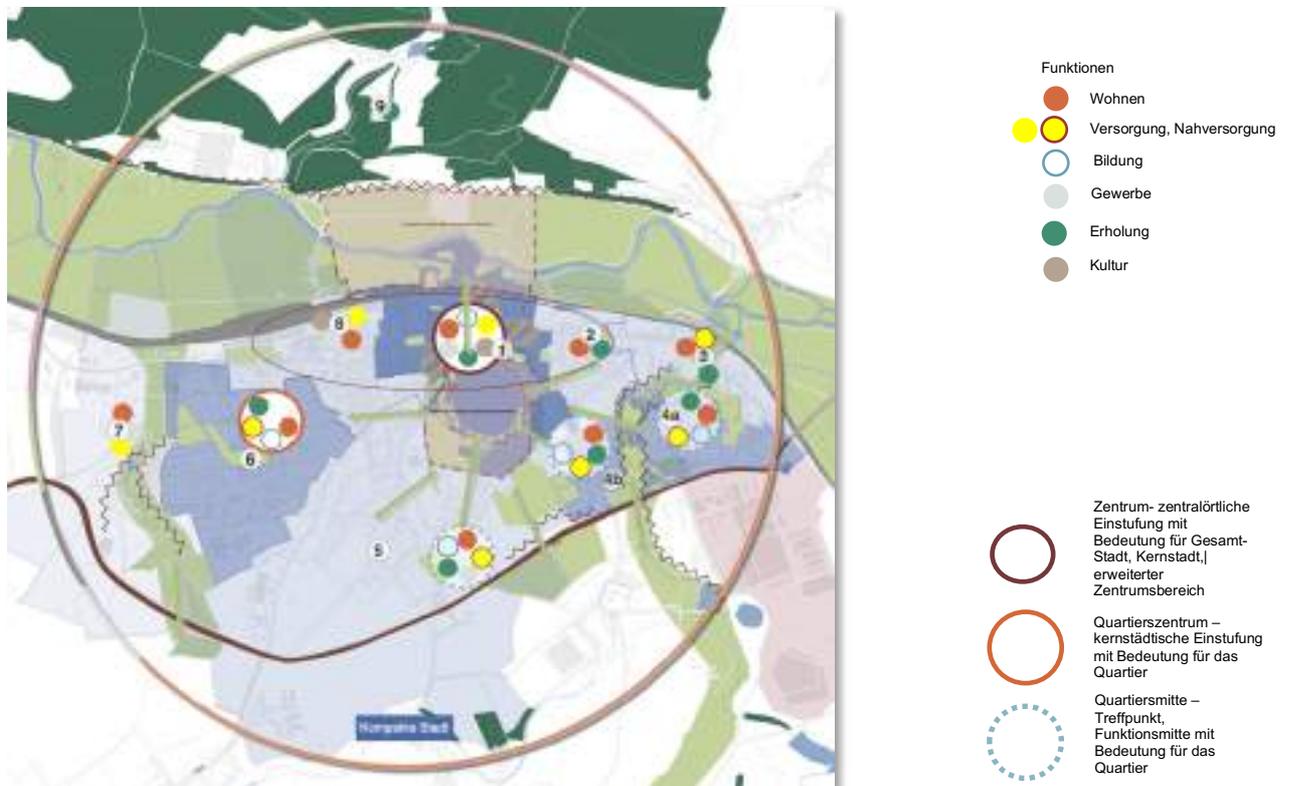


Abbildung 109: Schema Städtebauliche Struktur | Strategie-Ebene 2 Kernstadt, Eigene Darstellung, (Planverzeichnis G.5.2), o.M.

## 2. Das abgestufte hierarchische Zentrensystems in der Kernstadt bestehend aus

- **Innenstadt** mit der zentralörtlichen Einstufung mit Bedeutung für die Gesamtstadt, Kernstadt, erweiterter Zentrumsbereich,
  - **Quartierszentrum** mit der kernstädtischen Einstufung mit Bedeutung für das Quartier,
  - **Quartiersmitte** als Treffpunkt, Funktionsmitte mit Bedeutung für das Quartier
- ist als gesamtgesellschaftlicher Treffpunkt und attraktiver öffentlicher Raum zu entwickeln.**
- Die hierarchischen Zentren sind entsprechend ihrer Bedeutung auch stadträumlich zu gestalten.
  - Dabei diesen sie als öffentlicher Raum der Kommunikation und der Begegnung.
  - Eingebunden werden sie in das zu entwickelnde städtische Freiraumsystem.
  - Entwickeln des öffentlichen Raumes gemeinwohlorientiert, für alle zugänglich.

## 3. Erhalt der kompakten Stadt

- Neben dem Entwickeln von Quartierszentren ist die Kernstadt als kompakte Stadt mit funktionaler Mischung zu erhalten.
- Quartiere mit unterschiedlicher überwiegender Nutzung Wohnen, Gewerbe, gemischte Nutzung bleiben in enger Nachbarschaft erhalten und werden weiterentwickeln.
- Diese Struktur birgt in der heutigen Zeit erhebliche Vorteile und ergibt Synergien in puncto künftige Herausforderungen.

## 4. Kur- und Siedlungsstruktur ist gemeinsam zu denken, vielfältig zu gestalten

- Multifunktionalität der Kurbereiche zur Erreichung von Synergien auch für die Siedlungsstruktur und BewohnerInnen der Kernstadt.
- Verknüpfen Aktivtourismus mit „gesunder Umgebung“ und der Potenziale der Siedlungsstruktur für die Kurentwicklung.
- Die bestehenden Kurbereiche sind weiterzuentwickeln und zu verknüpfen.
- Die Einbeziehung des Landschaftsraumes ist zu prüfen.

## 5. Innenentwicklung

- Der künftige Wohnraum wird innerhalb bestehender Siedlungsräume gedeckt. Damit wird flächensparend entwickelt und somit die Kernstadt und die dörflichen Ortskerne aufgewertet.
- Flächenpotenziale, Baulücken, Brachflächen werden innerhalb der Kernstadt künftig entwickelt und erhalten durch die Nachnutzung eine neue Qualität.
- Dazu werden Schwerpunktgebiete herausgearbeitet.
- Die Kommune ist Motor der strategischen Grundstücksentwicklung zur Sicherstellung der o.g. Ziele. Aus diesem Grund sollten künftig **Beratungs- und Initiierungsangebote im gesamtstädtischen Kontext** zur Verfügung stehen.

## 6. Stadtentwicklung ist partizipativ

- Projektbezogene Einbeziehung von Eigentümern, Bewohnern, Gewerbebetriebe, lokale Akteure in Planungskonzepten bzw. Ebenen.
- Entwickeln von Netzwerken z. Bsp. „Gesundes Bad Salzungen“, Thema Energie ...

### G.5.3 Freiraum | Strategie-Ebene 2 Kernstadt

Die Stadt Bad Salzungen liegt landschaftsräumlich **im Werratal**. Als national bedeutsamer Landschaftsraum spielt das Werratal eine prägende Rolle im kollektiven Verständnis der Bewohner und Bewohnerinnen der Stadt. Dabei bietet die Lage als **Ausgangspunkt** zu den weiteren **national bedeutsamen Landschaften wie Rhön und zum Thüringer Wald** gute Voraussetzungen diese unterschiedlichsten Landschaftsräume miteinander zu verknüpfen. Bad Salzungen selbst bietet im Stadtgebiet mit dem Burgsee und den Bachläufen des Pfitzbaches und Unzbaches, gute Voraussetzungen ein attraktives Landschafts- und Naturraumnetz auszubauen.

Gemeinsam mit der künftigen Stadtentwicklung **ist der umgebene Landschaftsraum und der Frei- und Grünraum innerhalb der Kernstadt als Kulturlandschaft** zu verstehen.

Dabei ist dieser im Sinne der **Blau-Grün-Grauen Infrastruktur** zu entwickeln und unter Berücksichtigung der Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung. Unter der Blau-Grün-Grauen Infrastruktur ist die Basis der Ökosystemleistung zu verstehen, die eine gesellschaftliche Versorgungsfunktion aufweist. Grün-Blau-Graue Infrastrukturen können sowohl naturnahe als auch künstliche Elemente beinhalten.

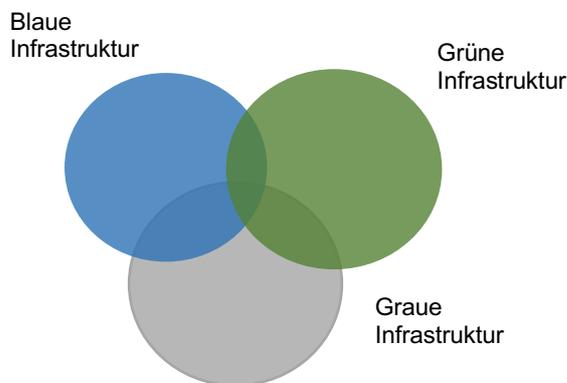


Abbildung 110: Schema Vernetzung Blau-Grün-Graue Infrastruktur, Eigene Darstellung

#### 1. Lage im Werratal verdeutlichen, angrenzende Landschaftsräume verknüpfen

Die Lage im Werratal ist national bedeutsam. Gemeinsam mit den angrenzenden Landschaftsräumen Rhön und Thüringer Wald kann sich Bad Salzungen als Verknüpfungspunkt dieser verschiedenen Landschaften entwickeln. Gemeinsam mit dem Grün- und Freiraum innerhalb der Kernstadt ist ein attraktives Freiraumnetz zu entwickeln und ist bewusst in die künftige städtebauliche Entwicklung einzusetzen.

- Werratal als prägender Landschaftsraum und Ausgangspunkt für weitere landschaftsräumliche Verknüpfungen. Vernetzung zu den großräumigen Landschaftsräumen Rhön, Thüringer Wald entwickeln.
- Natur- und Freiräume der Kernstadt stellen das Grün-Blau Grundgerüst dar. Die graue Infrastruktur ist in dieses System einzubeziehen. Dieses Grundgerüst ist miteinander zu verknüpfen und zu vernetzen.
- Vernetzung untereinander innerhalb der Kernstadt entlang endogener natürliche Vernetzungsangebote (Bachläufe Pfitzbach, Unzbach etc.).
- Der Burgsee mit dem Rathenaupark und die stadtnahen Bereiche der Werraue und Puschkinpark sind in dieses System einzubeziehen.

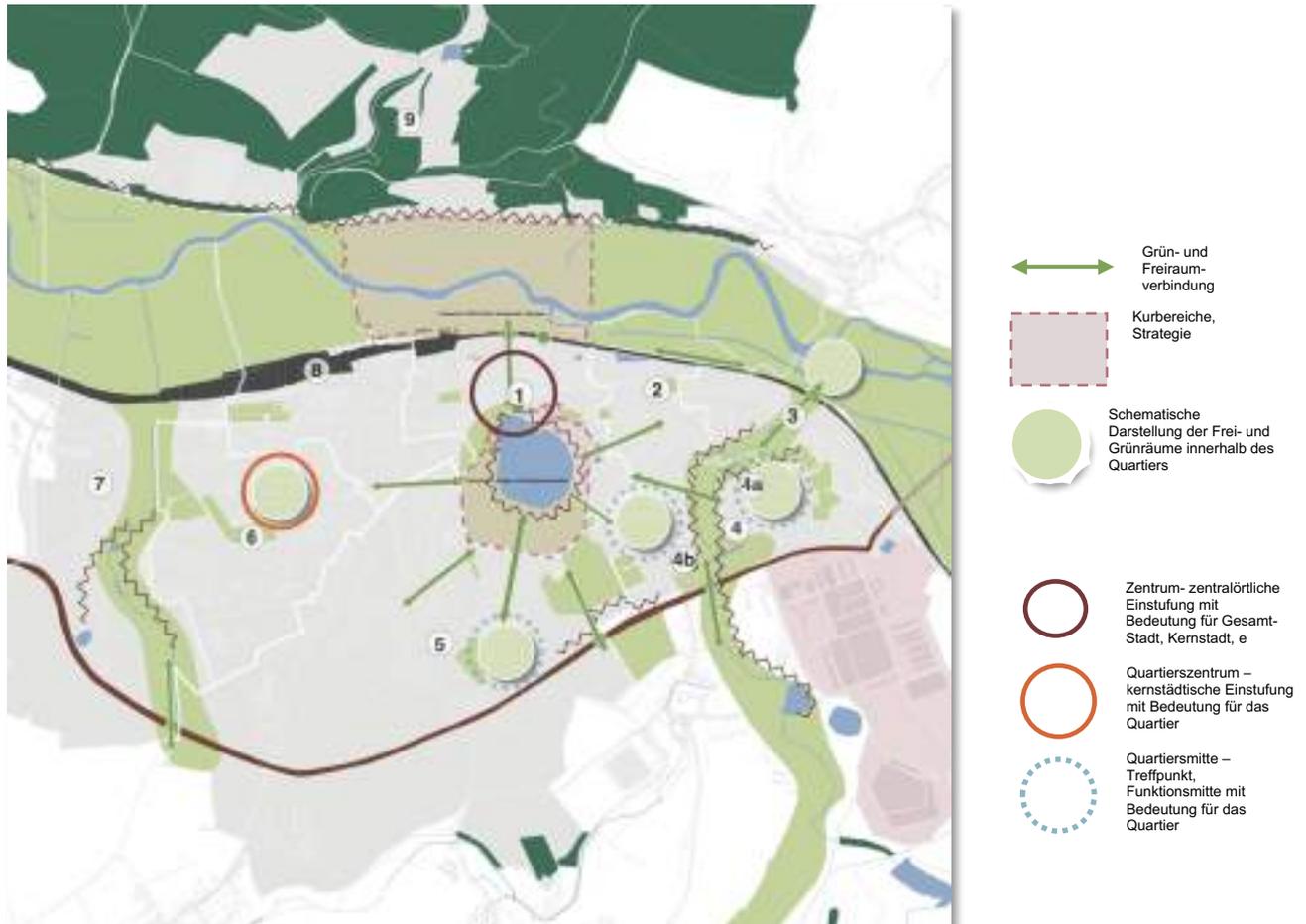


Abbildung 111: Strukturschema Freiraum | Strategie-Ebene 2 Kernstadt, Eigene Darstellung, (Planverzeichnis G.5.3), o.M.

## 2. Entwickeln eines abgestuften Systems von Freiräumen innerhalb des Siedlungszusammenhanges und verknüpfen mit dem Landschaftsraum

- Der Burgsee ist der wichtigste innerstädtische Freiraum der Kernstadt. Er ist Dreh- und Angelpunkt der öffentlichen Freiräume innerhalb der Kernstadt. Die Zugänglichkeit zum Burgsee ist von jedem Quartier der Kernstadt zu gewährleisten.
- Die natürlichen Freiräume wie Pfitzbach, Unzbach dienen zur Entwicklung der Verbindung zum umgebenen Landschaftsraum wie Werraau, Waldgebiete.
- Innerhalb der Wohnquartiere sind attraktive nutzbare Freiräume wohnungsnah zu entwickeln.
- Dieses Freiraumsystem ist das Grundgerüst der „**Grünen Stadt**“.
- Wertige Sanierung der Grün- und Freiflächen in der Kernstadt unter der Beachtung der Multifunktionalität und Erhöhung Aufenthaltsqualität. Entwickeln eines nutzeroffenen Freiraumes, der für alle Bewohner und Bewohnerinnen gut erreichbar ist.
- Grüne Trittsteine (mobile Begrünung, Fassadenbegrünung, Erhöhung der Biodiversität der Bepflanzung, Straßen- und Baumbegrünung) in den Bereichen einordnen, die eine dauerhafte Erhaltung gewährleisten. Vernetzung innerörtlichen und außerörtlichen Freiräume.
- Aufwerten der innerörtlichen Straßen gemeinsam mit Wegeverbindungen und Barrierefreiheit unter dem Gesichtspunkt der Grünen Infrastruktur. Diese Straßen sind Elemente der Vernetzung des Siedlungs- mit dem Landschaftsraum. Diese sind mit dem **Blau-Grün-Grauen Grundgerüst der Kernstadt** zu verbinden.

### 3. Verbesserung und Attraktivierung der fußläufigen Wegeverbindungen innerhalb der Gesamtstadt, der einzelnen Orte und Funktionskerne

- Wegeverbindungen und Vernetzungen des Freiraumes innerhalb der Kernstadt und zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum als Element der „Stadt der kurzen Wege“ entwickeln.
- Entwicklung eines Wegenetzes, welches barrierefrei ist und Alternativen zu den Hauptstraßen anbietet.
- Grünvernetzungen sind mit den Wegebeziehungen zu koppeln.
- Vernetzung der kernstädtischen Zentren und Quartiersmitten durch attraktive Wegeführungen.
- Kurze Wege zum öffentlichen Grün durch Vielfalt der Grünräume, gute Erreichbarkeit.

### 4. Kur und Tourismus und Wechselspiel zwischen Landschaftsraum, innerstädtischer Freiraum,

- Die integrierte Lage der Kurparkanlagen ist als kernstädtisches Potenzial für die Freiraumentwicklung zu nutzen. Dazu ist neben dem Freiraum um den Burgsee der Freiraum um Gradierwerk und SOLE-Welt für ein gesamtstädtisches Angebot zu entwickeln. Die Einbeziehung der Werraue ist zu prüfen.
- In der Entwicklung sind endogene Landschaftspotenziale und Anforderungen an Freiräume sowie Kur- und Tourismus und die Nutzbarkeit für Alle miteinander zu verknüpfen, d.h. Verknüpfen der „gesunden Umgebung“, Aktivtourismus für die „Kurstadt“ mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse für die Bewohner und Bewohnerinnen.
- Mehrfachnutzung der öffentlichen Freiräume durch Landschaftsgestaltung, Kopplung mit touristischen Wegen und Informationen ist zu gewährleisten.
- Die besonderen Anforderungen an die „gesunde“ Umgebung sind in der Freiraumentwicklung zu berücksichtigen, d.h. Führen von Kaltluftströmen in die Kernstadt, Anforderungen Klimaanpassung, Klimawandel.

#### G.5.4 Verkehr und Mobilität, Teilgebiet Energie | Strategie-Ebene 2 Kernstadt

Um die Bedeutung der Entwicklung zu verdeutlichen, wird für diese Strategie zusätzlich der Begriff der **Mobilität** verwendet.

Inhalt des Strategieplanes Verkehr und Mobilität sind folgende Aussagen:

#### 1. Fließender Verkehr

- **Beibehalten der vorhandenen Verkehrsführung** des fließenden Verkehrs bzw. MIV.
- Beibehaltung des Erschließungskonzeptes Kernstadt bestehend aus dem hierarchischen System von Zufahrtstraße (Haupterschließungsstraße) und Verbindungsstraße (Sammelstraße).
- Grundlage für die die weitere verkehrliche Entwicklung der Kernstadt ist das Reduzieren des Durchgangsverkehrs in der Innenstadt. Dazu sind erforderliche Maßnahmen, die auch außerhalb des Verantwortungsbereiches der Stadt liegen, zu prüfen.
- Prinzip der Verkehrsberuhigung in den übrigen Straßen durch Verkehrsregulierung bei gleichzeitiger Fortführung der gestalterischen Ansätze.
- Fortführung der Sanierung öffentlicher Straßen, Wege, Plätze.
- Schaffung von Mobilitätsstandorten an den Verkehrsknotenendpunkten: MS - Umstieg verschiedener Mobilitätsformen.

## 2. Ruhender Verkehr

- Im ländlichen Raum kann die Anforderung Mobilität nicht generell vom ÖPNV abgedeckt werden.
- Schaffung Angebot Ruhender Verkehr an den MS-Mobilitätsstandorten und von Verkehrsknotenendpunkten.



Abbildung 112: Verkehr und Mobilität | Strategie-Ebene 2 Kernstadt, Eigene Darstellung, (Planverzeichnis G.5.4), o.M.

## 3. Entwicklung einer multimodalen Mobilität:

- Beibehalten **Verkehrsknotenpunkt** Bahn-Bus-multimodale Mobilität **Bahnhof Bad Salzung**.
- Attraktivitätssteigerung der Stadt und **Verbesserung** der gesellschaftlichen Teilhabe durch die **Erreichbarkeit von Funktionen der Daseinsvorsorge mit öffentlichen Verkehrsmitteln**.
- **Beibehaltung der Verbindungen der Quartiere, Einbindung Zentrum Gesamtstadt/ Kernstadt, des Quartierszentrums, der Quartiersmitten** der Stadt durch die Führung der „Stadtbuslinien“. Verbesserung der Vernetzung Bahn-Bus.
- **Einrichten von Mobilitätsstandorten** zur Verknüpfung von alternativer Mobilität, ÖPNV, Ruhender Verkehr, E-Mobilität).
- **Einsatz von E-Mobilität in der Kernstadt** für kommunale Fahrzeuge und ÖPNV unter dem Gesichtspunkt der Luftreinhaltung und emissionsarme Betreibung.
- Verbesserung der Trassenführung für die Radwegerschließung der Kernstadt und Nutzbarmachung für Alltagsmobilität.

## 4. Fußgänger und Radverkehr

- Fußgänger und Radverkehr als Alltagsmobilität zur besseren Vernetzung von Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Erholung sowie Nahversorgung.
- Dazu ist das Zentrum, das Quartierszentrum und die Quartiersmitten fuß- und radwegemäßige zu verknüpfen. Innerhalb der Quartiere werden die Wegebeziehungen für Fußgänger und Radverkehr verbessert sowie mit den übrigen Stadtgebieten sowie mit regionalen Wander- und Radwegen verknüpfen.
- Die Kurbereiche sind untereinander besser fußwegemäßig zu entwickeln unter dem Gesichtspunkt der Barrierefreiheit.



- Verbesserung der Fußwegebeziehung zwischen den Quartieren unter dem Gesichtspunkt der Barrierefreiheit.
- Radwegebeziehungen verbessern zur Nutzung als Alltagsmobilität, Verbesserung der Sicherheit, Verbindung zu den touristischen Radrouten, Entwicklung Infrastruktur.

#### **5. Energetische Entwicklung unter dem Gesichtspunkt der Luftreinhaltung für Kur- und Heilbadstandort entwickeln**

- Emissionsarme Mobilität (Klima-Energie), CO<sub>2</sub>-neutrale Mobilität Kernstadt entwickeln.
- Regeneratives Energie-, Wärmenetz, Energieerzeugung in Kooperation mit lokalen Unternehmen, Ziel: Luftreinhaltung Kernstadt einsetzen.
- Erweiterung FW-Netz. Dabei ist auch die Öffnung für private Hauseigentümer zu berücksichtigen.
- Aktionsbündnis Regenerative Energien Kernstadt (Energiesammtisch, Wärmeentwicklungskonzept ...) einrichten Die Kommune nimmt dabei eine Schlüsselstellung ein.
- CO<sub>2</sub>-neutrale Betreibung kommunaler Liegenschaften des Gemeinwohls (Kur- und Heilbad Bad Salzungen, Verwaltung etc.).
- Berücksichtigung B-Plan Luftreinhaltung in der Innenstadt.





## G.6 Strategie kommunale Maßnahmen

Die kommunalen Maßnahmen spielen eine herausragende Rolle in der künftigen Entwicklung Bad Salzungen.

Die Zusammenstellung der Maßnahmen erfolgt in **den methodischen Ebenen**

- Ebene 1 Gesamtstadt,
- Ebene 2 Kernstadt,
- Ebene 3 Schwerpunktgebiete.

Damit werden auch Maßnahmen außerhalb Schwerpunktgebiete aufgeführt, die jedoch für die Gesamtentwicklung der Stadt erforderlich sind und für die Schwerpunktgebiete.

### G.6.1 Strategie kommunale Maßnahmen-Ebene 1 Gesamtstadt

Die Maßnahmen werden nachfolgend tabellarisch aufgeführt. Dabei zeigt die erste Tabelle die Verschränkung der Maßnahmen mit Leitbild und Handlungsfelder. Die darauffolgende Tabelle dient der besseren Lesbarkeit und beinhaltet nur die kommunalen Maßnahmen.



**Projekt:** Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept für Bad Salzungen mit den Schwerpunkten "Innenstadt" und Stadumbaugebiet Allendorf/ Dorf Allendorf

**Auftraggeber:** ISEK Bad Salzungen 2022/ 2023  
Stadt Bad Salzungen  
Ratsstrasse 2  
36433 Bad Salzungen

**Büro:** INES KLINKE Freie Stadtplanerin  
Wallburgweg 2  
99094 Erfurt

Leitbild-Handlungserfordernisse-Maßnahmen

Ebene Gesamtstadt

Stand: 27.09.2023

Leitbild	Handlungsfeld	Maßnahme/ Projekt			Programm	Priorität			
		Projekt	IST	SOLL - Zielsetzung		hoch	mittel	niedrig	
Regional	Zentrum der Daseinsvorsorge für den mittelzentralen Funktionsraum	Bestandserhaltung der Funktionen des Mittelzentrum - Wirkungsverbesserung	Zusammenarbeit mit regionalen Behörden (Amtsgericht, Landwirtschaftsamt)	Rückzug verschiedener Ämter, Einrichtungen führen zu einem Funktionsverlust des Mittelzentrums	Erhalt Bedeutung Mittelzentrum	Stadt			
			Entwicklung Stadtverwaltung als "Motor der Entwicklung"	Anforderungen an die Stadtverwaltung werden immer vielschichtiger, komplexer, Stadtverwaltung ist verantwortlich für die künftige Entwicklung	Agieren im Sinne einer attraktiven Stadtentwicklung, bürgerfreundliche Angebote, Handlungsfähigkeit herstellen, Reaktionsfähigkeit bei Änderung der Herausforderungen erhalten	Stadt			
		Verbesserung Wirkung EZH-Einzelhandel in Kooperation mit Region	Einzelhandelskonzept unter Einbeziehung der Region	EZH-Monitoring 2012, Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche 2016, investorengeführte Gutachten zur Beurteilung von einzelnen EZH-Projekten	Aktualisierung unter Einbeziehung der neuen Stadtstruktur, Einbeziehung Region, Entwicklung einer attraktiven EZH-Struktur, Wertschöpfung	Stadt			
			Aufbau regionale Produkt- und Vermarktungsstruktur	keine regionalen Angebote, Vermarktungsstrukturen vorh.		Stadt			
	Kooperation mit Naturraum-Partnern	Schärfung und Herausarbeiten der naturräumlichen Besonderheiten	Tourismuskonzept: Schärfung der touristischen und kulturellen Besonderheiten, Einbeziehung der Region Thüringer Wald/ Rhön und/ oder ...	Tourismuskonzept 2018, Veränderung der Stadtstruktur	Anpassung an neue Stadtstruktur, Einbeziehung der Region zur Verbesserung der touristischen Attraktivität, Stärken von Alleinstellungsmerkmalen	Stadt			
	Kulturelles Zentrum im Kooperationsraum	Schärfung und Herausarbeiten der kulturellen Besonderheiten							
	Kooperation mit regionalen touristischen Partnern der Region	Erhöhen des Bekanntheitsgrades, Wertschöpfungskette	Thüringer Bäderstandort mit Bad Liebenstein	Beginn Zusammenarbeit während des Bewerbungsprozesses zur LAGA-Landesgartenschau	gemeinsame Projekt entwickeln, Allianzen bilden, Standort stärken	Stadt			
	Regionales Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum mit Fokus auf Tourismus und gesundheitliche Ausrichtung	Entwicklung Wirtschaft in Vereinbarkeit mit Naturraum und Tourismus	Wirtschaftliche Neuorientierung, industrielle Großbetriebe	Energiekrise, kompakte Stadt mit Mischung von Wohnen und Gewerbe	Unterstützen der Betriebe unter Berücksichtigung in der gesamtstädtischen Entwicklung, Erhalt der kompakten gemischten Stadtstruktur, Anpassen an neue Ziele Stadtentwicklung	Stadt			
	Bestandserhalt Regionales Verkehrszentrum	Verbesserung Umsteigeknoten MIV-ÖPNV	Verbesserung Umsteigeknoten MIV-ÖPNV in Bezug auf alternative Mobilität	gute Anbindemöglichkeiten, schlechte Taktung, Unattraktivität des Nahverkehrs	Optimierung der Vertaktung Bahn-Bus, Erhöhung Attraktivität Nahverkehr, Erhöhung Angebot alternative Mobilität	Stadt, LRA, Bahn			
			Verbesserung Verbindung Rhön, Thüringer Wald?, Tourismusentwicklung	Verbesserung Verbindung Rhön, Thüringer Wald - Taktung, -....	Stadt am Verknüpfungspunkt verschiedener touristischer Destinationen	Mehrwert für die touristische Entwicklung	Stadt, LRA, Bahn		
Ausbau Regionaler Mobilitätsknotenpunkt	Verbesserung alternative Mobilität	Regionale Radwegeentwicklung zur Alltagsmobilität	Radwegenetz ist auf touristische Wege ausgelegt, kein durchgehendes gesamtstädtisches Radwegenetz	Entwicklung Radwegenetz als Alltagsmobilität, Verbesserung Wegenetz Gesamtstadt	Stadt (Verkehrskonzept)				

Leitbild	Handlungsfeld	Maßnahme/ Projekt			Programm	Priorität			
		Projekt	IST	SOLL - Zielsetzung		hoch	mittel	niedrig	
Vielfältig	Vielfalt der polyzentralen Siedlungsstruktur Gesamtstadt erhalten	Erhalt, Entwicklung Ortskerne	Ansprache sektorale Förderprogramme zur Dorferwicklung, Städtebauförderung	Kernstadt mit Q1-Quartier 1, Q4a in der Städtebauförderung, Tiefenort mit Stadtumbaugebiet in der Städtebauförderung, verschiedene Orte sind aktuell Förderschwerpunkte der DE	sektorale Programme sind Instrument zur Umsetzung der Stadtentwicklung und Attraktivitätssteigerung der Ortskerne	sektorale Programme			
		Leerstandsentwicklung minimieren	Gesamtstädtisches Brachflächen- und Leerstandsmanagement, laufende Aktualisierung	differenzierter Leerstand in der Gesamtstadt	Kataster, Beratung, Reduzierung Leerstand, Nachnutzung	Stadt			
Zukunftsfähig	Daseinsvorsorge sichern, Gemeinwohl sichern für Gesamtstadt	Handlungsbedarf Bestandserhalt, -aufwertung der gesamtstädtischen Funktionen der Daseinsvorsorge, Gemeinwohls	Bestandserhalt und Ausbau städtischer Verwaltungsfunktion Konzentration Präsenz auf Kernstadt, Nutzung alternativer Angebote ländlichen Ortsteile, Bestandserhalt Bildungs- und Sozialfunktionen	Wachstum der Stadt bis 2019 mit 28 Ortsteilen, Kleinsiedlungen, Zunahme der Verantwortung und Aufgabenvielfalt	Entwicklung einer handlungsfähigen Verwaltung, Konzentration und Berücksichtigung im Quartier 1	Stadt			
	Stadtverwalter als Dienstleister	Entwicklung „moderne Verwaltung“, Verbesserung der verwaltungsinternen Kommunikation	Leitbild Verwaltung	Anforderungen an die Stadtverwaltung werden immer vielschichtiger, komplexer, Wachsen des Verwaltungsapparates führt zur Anonymität und Sektorenhandeln	Entwickeln eines gemeinsamen Bildes nach Außen, Zufriedenheit der MA verbessern, Handlungsfähigkeit der Verwaltung verbessern	Stadt			
	Stadt als Netzwerker, Impulsgeber	Einbeziehen Gewerbe, EZH, ...	Einrichten Stammtische, Ansprechpartner	viele lokale Akteure vorh., Netzwerkarbeit beruht auf den Schultern des Bürgermeisters	Wertschätzen der lokalen Akteure, Verbindung der Akteure zur Stadt stärken, Einbeziehung in die Stadtentwicklung	Stadt			
	WIR-Bewusstsein schaffen	Einbeziehung Bürger, Bewohner, Stakeholder	Projektbezogene Bürgerbeteiligung	Einbindung der Bürger muss verbessert werden	Entwicklung neues Image für die Stadt, Erhöhung der Bindung der BewohnerInnen an die Stadt	Stadt			
	Mobilität Gesamtstadt sichern unter Berücksichtigung Klimaschutz, angepasste Anforderungen	Mobilität sichern, d.h. Erschließung MIV sichern, Anbindung ÖPNV Gesamtstadt angepasst nach Anforderungen, alternative Mobilität entwickeln	Mobilität Gesamtstadt sichern	guten Anbindemöglichkeiten, tlw. fehlende schlechte Taktung, Attraktivität des Nahverkehrs muss gesteigert werden	Erhöhung Attraktivität Nahverkehr, Entwicklung an den Hauptachsen alternative Verkehrsachsen konzentrieren, Verbindung Kernstadt Gesamtstadt sichern, Förderung alternative Mobilität in der Gesamtstadt	Stadt			
			Gesamtstädtische Radwegeentwicklung	Radwegenetz ist auf touristische Wege ausgelegt, kein durchgehendes Radwegenetz, Topografie stellt Barriere dar	Entwicklung Radwegenetz als Alltagsmobilität, Verbesserung Wegenetz Kernstadt	Stadt (Verkehrskonzept)			
Wohnen-Differenziertes Wohnraumangebot in der Gesamtstadt sichern unter Berücksichtigung Mobilität, Klimaanforderungen	Gesamtstädtische Betrachtung Wohnraumentwicklung unter Berücksichtigung Leerstand und Bauflächenpotenziale, Mobilität, "Charta Nachhaltiger Wohnraumentwicklung"	Gesamtstädtisches Wohnraumkonzept	kein gesamtstädtisches Wohnraumkonzept vorh., kein Überblick über gesamtstädtische Bedarf	gesamtstädtische Bedarfe erarbeiten, Vielseitigkeit der Wohnraum-Angebote sichern zur Ansprache unterschiedlicher Interessierter, Entwickeln entlang der Mobilitätsachsen, , Erzeugung Zuzug	Stadt				
		Nachnutzen Flächenpotenziale	laufende Aktualisierung Bauflächenpotenzialanalyse	Bauflächenpotenzialeanalyse von 2021, Bauflächenpotenziale in der Gesamtstadt vorh.	Minimierung Inanspruchnahme wertvoller Flächen als Bauflächen, Nachnutzen und Forsieren der Innenentwicklung	Stadt			
		Leerstandskataster	differenzierter Leerstand in der Gesamtstadt	Kataster, Beratung, Reduzierung Leerstand, Nachnutzung	Stadt				

Leitbild	Handlungsfeld	Maßnahme/ Projekt			Programm	Priorität			
		Projekt	IST	SOLL - Zielsetzung		hoch	mittel	niedrig	
Lebenswert, Generationengerecht und Vital	Nachhaltige gesamstädtische Tourismuseentwicklung unter Einbeziehung endogener Potenziale	Gesamstädtische Tourismuseentwicklung als Teil der Wertschöpfungskette	Gesamstädtisches Tourismuskonzept	Tourismuskonzept 2018, Veränderung der Stadtstruktur	Anpassung an neue Stadtstruktur, Herausarbeiten der weiteren Potenziale, Einbeziehung der Region zur Verbesserung der touristischen Attraktivität, Stärken von Alleinstellungsmerkmalen, Gültigkeit bis 2035	Stadt	erledigt		
		Berücksichtigung Klimaschutzanforderungen zur Sicherung der klimatischen Voraussetzungen für Prädikatisierung Heilbad Kernstadt	Klimaschutzkonzept	kein Klimaschutzkonzept vorh., lfd. Monitoring im Rahmen der Kur- und Heilbadstatus	Feststellen von Herausforderungen und Änderungspotenziale auch unter Einbeziehung der Region, Umsetzung des LB Gesunde Stadt, Entwicklung neuer stadtentwicklungspolitischer Ansätze	Stadt			
			Klimamanager	kein Klimamanager vorh.		Stadt	erledigt		
		Berücksichtigung Klimaschutz gewerbliche Entwicklung, gesamtsädtische Entwicklung	Formulieren Anforderungen Klimaschutz in gesamstädtischen Planungen (B-Plan, F-Plan)	bisher keine Festsetzungen	Umsetzung des LB-Leitbild Gesunde Stadt	Stadt			
	Freiraum- und Siedlungsstruktur gemeinsam denken, vielfältig gestalten	Analyse Kulturlandschaft, Herausarbeiten Kulturlandschaft	Konzept Kulturlandschaft – Landschaftstransformation regenerative Energien unter Berücksichtigung Kulturschutz, Landschaftstransformation	Bad Salungen ist eingebettet in umgebenen Landschaftsraum, Anforderungen an die Energieiwende macht auch vor der Landschaft nicht halt	Umsetzung des LB Gesunde Stadt, geplante Umsetzung der Anforderungen an regenerative Energien unter Erhalt der kulturlandschaftlichen Qualität	Stadt			
	Kultur- und Landschaftsraum aktiv im Wandel gestalten	Versorgung und Energieentwicklung unter Betrachtung der Energiewende und Klimaschutzanforderungen	Gesamstädtisches Freiraumkonzept	kein durchgängiges Freiraumsystem vorh., einzelne Parkanlagen, Werraau, Bachläufe, keine durchgängige Wegeverbindung	Umsetzung HF-Handlungsfeld Grüne Stadt, Erhöhung Attraktivität der Gesamtstadt	Stadt			
			Biodiversitätskonzept – Blau- Grüne-Infrastruktur			Stadt			

Erläuterungen:  
LB - Leitbild  
HF - Handlungsfeld  
EZH - Einzelhandel

**Projekt:** Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept für Bad Salzungen mit den Schwerpunkten "Innenstadt" und Stadtumbaugebiet Allendorf/ Dorf Allendorf

**Auftraggeber:** ISEK Bad Salzungen 2022/ 2023  
Stadt Bad Salzungen  
Ratsstrasse 2

**Büro:** 36433 Bad Salzungen  
INES KLINKE Freie Stadtplanerin  
Wallburgweg 2  
99094 Erfurt

**Leitbild-Handlungserfordernisse-Maßnahmen**

**Ebene Gesamtstadt**

Stand: 27.09.2023

Maßnahme/ Projekt			Programm	Priorität		
				hoch	mittel	niedrig
Projekt	IST	SOLL - Zielsetzung				
Zusammenarbeit mit regionalen Behörden (Amtsgericht, Landwirtschaftsamt)	Rückzug verschiedener Ämter, Einrichtungen führen zu einem Funktionsverlust des Mittelzentrums	Erhalt Bedeutung Mittelzentrum	Stadt			
Entwicklung Stadtverwaltung als "Motor der Entwicklung"	Anforderungen an die Stadtverwaltung werden immer vielschichtiger, komplexer, Stadtverwaltung ist verantwortlich für die künftige Entwicklung	Agieren im Sinne einer attraktiven Stadtentwicklung, bürgerfreundliche Angebote, Handlungsfähigkeit herstellen, Reaktionsfähigkeit bei Änderung der Herausforderungen erhalten	Stadt			
Einzelhandelskonzept unter Einbeziehung der Region	EZH-Monitoring 2012, Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche 2016, investorengeführte Gutachten zur Beurteilung von einzelnen EZH-Projekten	Aktualisierung unter Einbeziehung der neuen Stadtstruktur, Einbeziehung Region, Entwicklung einer attraktiven EZH-Struktur, Wertschöpfung	Stadt			
Aufbau regionale Produkt- und Vermarktungsstruktur	keine regionalen Angebote, Vermarktungsstrukturen vorh.		Stadt			
Tourismuskonzept: Schärfung der touristischen und kulturellen Besonderheiten, Einbeziehung der Region Thüringer Wald/ Rhön und/ oder ...	Tourismuskonzept 2018, Veränderung der Stadtstruktur	Anpassung an neue Stadtstruktur, Einbeziehung der Region zur Verbesserung der touristischen Attraktivität, Stärken von Alleinstellungsmerkmalen	Stadt			
Thüringer Bäderstandort mit Bad Liebenstein	Beginn Zusammenarbeit während des Bewerbungsprozesses zur LAGA-Landesgartenschau	gemeinsame Projekt entwickeln, Allianzen bilden, Standort stärken	Stadt			

**Leitbild-Handlungserfordernisse-Maßnahmen**

**Ebene Gesamtstadt**

Stand: 27.09.2023

Maßnahme/ Projekt			Programm	Priorität		
				hoch	mittel	niedrig
Projekt	IST	SOLL - Zielsetzung				
Wirtschaftliche Neuorientierung, industrielle Großbetriebe	Energiekrise, kompakte Stadt mit Mischung von Wohnen und Gewerbe	Unterstützen der Betriebe unter Berücksichtigung in der gesamtstädtischen Entwicklung, Erhalt der kompakten gemischten Stadtstruktur, Anpassen an neue Ziele Stadtentwicklung	Stadt			
Verbesserung Umsteigeknoten MIV-ÖPNV in Bezug auf alternative Mobilität	gute Anbindemöglichkeiten, schlechte Taktung, Unattraktivität des Nahverkehrs	Optimierung der Vertaktung Bahn-Bus, Erhöhung Attraktivität Nahverkehr, Erhöhung Angebot alternative Mobilität	Stadt, LRA, Bahn			
Verbesserung Verbindung Rhön, Thüringer Wald - Taktung, -....	Stadt am Verknüpfungspunkt verschiedener touristischer Destinationen	Mehrwert für die touristische Entwicklung	Stadt, LRA, Bahn			
Regionale Radwegeentwicklung zur Alltagsmobilität	Radwegenetz ist auf touristische Wege ausgelegt, kein durchgehendes gesamtstädtisches Radwegenetz	Entwicklung Radwegenetz als Alltagsmobilität, Verbesserung Wegenetz Gesamtstadt	Stadt (Verkehrskonzept)			
Ansprache sektorale Förderprogramme zur Dorfentwicklung, Städtebauförderung	Kernstadt mit Q1-Quartier 1, Q4a in der Städtebauförderung, Tiefenort mit Stadtumbaugebiet in der Städtebauförderung, verschiedene Orte sind aktuell Förderschwerpunkte der DE	sektorale Programme sind Instrument zur Umsetzung der Stadtentwicklung und Attraktivitätssteigerung der Ortskerne	sektorale Programme			
Gesamtstädtisches Brachflächen- und Leerstandsmanagement, laufende Aktualisierung	differenzierter Leerstand in der Gesamtstadt	Kataster, Beratung, Reduzierung Leerstand, Nachnutzung	Stadt			
Bestandserhalt und Ausbau städtischer Verwaltungsfunktion Konzentration Präsenz auf Kernstadt, Nutzung alternativer Angebote ländlichen Ortsteile, Bestandserhalt Bildungs- und Sozialfunktionen	Wachstum der Stadt bis 2019 mit 28 Ortsteilen, Kleinsiedlungen, Zunahme der Verantwortung und Aufgabenvielfalt	Entwicklung einer handlungsfähigen Verwaltung, Konzentration und Berücksichtigung im Quartier 1	Stadt			

**Leitbild-Handlungserfordernisse-Maßnahmen**

**Ebene Gesamtstadt**

Stand: 27.09.2023

Maßnahme/ Projekt			Programm	Priorität		
				hoch	mittel	niedrig
Projekt	IST	SOLL - Zielsetzung				
Leitbild Verwaltung	Anforderungen an die Stadtverwaltung werden immer vielschichtiger, komplexer, Wachsen des Verwaltungsapparates führt zur Anonymität und Sektorenhandeln	Entwickeln eines gemeinsamen Bildes nach Außen, Zufriedenheit der MA verbessern, Handlungsfähigkeit der Verwaltung verbessern	Stadt			
Einrichten Stammtische, Ansprechpartner	viele lokale Akteure vorh., Netzwerkarbeit beruht auf den Schultern des Bürgermeisters	Wertschätzen der lokalen Akteure, Verbindung der Akteure zur Stadt stärken, Einbeziehung in die Stadtentwicklung	Stadt			
Projektbezogene Bürgerbeteiligung	Einbindung der Bürger muss verbessert werden	Entwicklung neues Image für die Stadt, Erhöhung der Bindung der BewohnerInnen an die Stadt	Stadt			
Mobilität Gesamtstadt sichern	guten Anbindemöglichkeiten, tlw. fehlende schlechte Taktung, Attraktivität des Nahverkehrs muss gesteigert werden	Erhöhung Attraktivität Nahverkehr, Entwicklung an den Hauptachsen alternative Verkehrsachsen konzentrieren, Verbindung Kernstadt Gesamtstadt sichern, Förderung alternative Mobilität in der Gesamtstadt	Stadt			
Gesamtstädtische Radwegeentwicklung	Radwegenetz ist auf touristische Wege ausgelegt, kein durchgehendes Radwegenetz, Topografie stellt Barriere dar	Entwicklung Radwegenetz als Alltagsmobilität, Verbesserung Wegenetz Kernstadt	Stadt (Verkehrskonzept)			
Gesamtstädtisches Wohnraumkonzept	kein gesamtstädtisches Wohnraumkonzept vorh., kein Überblick über gesamtstädtische Bedarf	gesamtstädtische Bedarfe erarbeiten, Vielseitigkeit der Wohnraum-Angebote sichern zur Ansprache unterschiedlicher Interessierter, Entwickeln entlang der Mobilitätsachsen, , Erzeugung Zuzug	Stadt			
laufende Aktualisierung Bauflächenpotenzialanalyse	Bauflächenpotenzialanalyse von 2021, Bauflächenpotenziale in der Gesamtstadt vorh.	Minimierung Inanspruchnahme wertvoller Flächen als Bauflächen, Nachnutzen und Forsieren der Innenentwicklung	Stadt			

**Leitbild-Handlungserfordernisse-Maßnahmen**

**Ebene Gesamtstadt**

Stand: 27.09.2023

Maßnahme/ Projekt			Programm	Priorität		
				hoch	mittel	niedrig
Projekt	IST	SOLL - Zielsetzung				
Leerstandskataster	differenzierter Leerstand in der Gesamtstadt	Kataster, Beratung, Reduzierung Leerstand, Nachnutzung	Stadt			
Gesamtstädtisches Tourismuskonzept	Tourismuskonzept 2018, Veränderung der Stadtstruktur	Anpassung an neue Stadtstruktur, Herausarbeiten der weiteren Potenziale, Einbeziehung der Region zur Verbesserung der touristischen Attraktivität, Stärken von Alleinstellungsmerkmalen, Gültigkeit bis 2035	Stadt	erledigt		
Klimaschutzkonzept	kein Klimaschutzkonzept vorh., lfd. Monitoring im Rahmen der Kur- und Heilbadstatus	Feststellen von Herausforderungen und Änderungspotenziale auch unter Einbeziehung der Region, Umsetzung des LB Gesunde Stadt, Entwicklung neuer stadtentwicklungspolitischer Ansätze	Stadt			
Klimamanager	kein Klimamanager vorh.		Stadt	erledigt		
Formulieren Anforderungen Klimaschutz in gesamtstädtischen Planungen (B-Plan, F-Plan)	bisher keine Festsetzungen	Umsetzung des LB-Leitbild Gesunde Stadt	Stadt			
Konzept Kulturlandschaft – Landschaftstransformation regenerative Energien unter Berücksichtigung Kulturschutz, Landschaftstransformation	Bad Salzungen ist eingebettet in umgebenen Landschaftsraum, Anforderungen an die Energieiwende macht auch vor der Landschaft nicht halt	Umsetzung des LB Gesunde Stadt, geplante Umsetzung der Anforderungen an regenrative Energien unter Erhalt der kulturlandschaftlichen Qualität	Stadt			
Gesamtstädtisches Freiraumkonzept	kein durchgängiges Freiraumsystem vorh., einzelne Parkanlagen, Werraue, Bachläufe, keine durchgängige Wegeverbindung	Umsetzung HF-Handlungsfeld Grüne Stadt, Erhöhung Attraktivität der Gesamtstadt	Stadt			
Biodiversitätskonzept – Blau-Grüne-Infrastruktur			Stadt			

Erläuterungen:

LB - Leitbild

HF - Handlungsfeld

EZH - Einzelhandel





## G.6.2 Strategie kommunale Maßnahmen-Ebene 2 Kernstadt

Die Maßnahmen werden nachfolgend tabellarisch aufgeführt. Dabei zeigt die erste Tabelle die Verschränkung der Maßnahmen mit Leitbild und Handlungsfelder. Die darauffolgende Tabelle dient der besseren Lesbarkeit und beinhaltet nur die kommunalen Maßnahmen.



**Projekt:** Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept für Bad Salzungen mit den Schwerpunkten "Innenstadt" und Stadtumbaugebiet Allendorf/ Dorf Allendorf ISEK Bad Salzungen 2022/ 2023  
**Auftraggeber:** Stadt Bad Salzungen Ratsstrasse 2 36433 Bad Salzungen  
**Büro:** INES KLINKE Freie Stadtplanerin Wallburgweg 2 99094 Erfurt  
**Leitbild-Handlungserfordernisse-Maßnahmen Ebene Kernstadt**  
 Stand: 27.09.2023

Leitbild		Handlungsfeld	Maßnahme/ Projekt			Programm	Priorität			
			Projekt	IST	SOLL - Zielsetzung		hoch	mittel	niedrig	
Gesunde Stadt	Familienstadt	Gesunde Wohn- und Lebensbedingungen für alle Bevölkerungsgruppen in der angepassten Quartiersentwicklung	ISEK - Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept	ISEK Fortschreibung von 2017, Stadtgebietserweiterungen bis 2019, ISEK bildet nicht mehr den derzeitigen Rahmen ab, Anpassung an aktuelle Anforderungen erforderlich	Herausarbeiten Schwerpunktgebiete und Formulieren Anforderungen an quartiersangepasste Entwicklungskonzepte, Ansprache Förderprogramme	BL-Städtebauförderung				
			hochwertiger Wohnraum für alle Altersgruppen, Generationengerecht	Lärmaktionsplan	entlang Bundesstrasse in der Lärmkartierung Schallemission Verkehr erfasst, Minderung der Attraktivität der Wohngebiete	Klärung Umgang Lärm im Rahmen der Entwicklung der Stadt, Nutzen als Entwicklungspotenzial und Standortvorteil, Bsp. Herausarbeiten "Ruhige Gebiete", Klärung Umgang Lärm Bundesstraße in den Wohnquartieren	Stadt	bis 2025		
			Garnisonsstadt	Akteursnetzwerk Stadt, WG-Wohnungsgesellschaft, KTU, Bundeswehr zur Schaffung bedarfsgerechten Wohnraum, Freizeitangebot	Garnisonsstandort Bundeswehr als attraktiver Abreitgeber, hoher Anteil Berufspendler	Stärkung und attraktive Gestaltung des Garnisonsstandortes und damit auch der Stadt, Gewinnung Zuzug	Stadt			
	Stadt der kurzen Wege	Alltagsmobilität in der Kernstadt auf alternative Mobilität umstellen	ÖPNV E-Mobilität für Kernstadt	Optimierung Taktung Bahn-Bus, Bus-Bus	gute Anbindemöglichkeiten, tlw. fehlende Taktung, Attraktivität des Nahverkehrs muss gesteigert werden	Optimierung der Stadtbuslinie 53 und Vertaktung mit Bahn, Erhöhung Attraktivität Nahverkehr	Bahn, LRA, Stadt			
			Mobilitätsstandorte (Verknüpfungspunkt alternative Mobilität, ÖPNV, E-Mobilität ...) in der Innenstadt und den Quartieren mit überwiegender Wohnfunktion	Aktualisierung Verkehrskonzept mit Radwegekonzept	Radwegenetz ist auf touristische Wege ausgelegt, kein durchgehendes Radwegenetz, Topografie stellt Barriere dar	Entwicklung Radwegenetz als Alltagsmobilität, Verbesserung Wegenetz Kernstadt	Stadt (Verkehrskonzept)			
	Gesunde Stadt	Hauptfunktionen Kur- und Tourismus in der Innenstadt erhalten und Erhalt Luftreinheit für Kur- und Heilbadstandort Bad Salzungen, Wohnstandort	Sole als regionales Potential und als Alleinstellungsmerkmal nutzen	Prädikatisierungsverfahren Heilbad Bad Salzungen	Heilbadstatus vorh., Pneumokur als Alleinstellungsmerkmal, Neuprädikatisierung erforderlich	Fortführen Kurbadstatus, Prädikatisierung staatlich anerkanntes Heilbad	Stadt			
			Erweiterung FW-Netz (Öffnung auch für private Hauseigentümer?)	Akteursnetzwerk Stadt, WG, Unternehmen, TEAG zur Anwendung FW in der Kernstadt	hohe Anforderungen an Luftqualität in Bad Salzungen aufgrund Kurstadt und heilklimatischer Ort, Energiewende und Energiepreisentwicklung	Weiterentwicklung FW-Netz als Standortvorteil für Kurstadt, LB Gesunde Stadt	Stadt, Akteure			
			Aktionsbündnis Regenerative Energien Kernstadt (Energiesamtmisch, Wärmeentwicklungskonzept ...)- Schlüsselstellung Stadt	Akteursnetzwerk Stadt, WG, Unternehmen, TEAG zur Anwendung regenerative Energien in der Kernstadt	hohe Anforderungen an Luftqualität in Bad Salzungen aufgrund Kurstadt und heilklimatischer Ort, Energiewende und Energiepreisentwicklung	Weiterentwicklung FW-Netz mit Nutzung regenerativer Energien als Standortvorteil für Kurstadt, LB Gesunde Stadt	Stadt, Akteure			
			Klimaschutz in kommunaler Planung	Aktualisierung B-Plan Luftreinhaltung	B-Plan Nr.64 zur Luftreinhaltung von 2018, keine Vorlage Klimaschutzkonzept	Anpassung an Ergebnisse des Klimaschutzkonzeptes	Stadt			
	Gesunde Stadt	Innerstädtische Freiraumnetz Kernstadt entwickeln	grüne Wegeverbindungen zwischen den Quartieren - Einbinden in das gesamtstädtische Wegenetz	Freiraumentwicklungskonzept Kernstadt, Zugänglichkeit Freiraum für alle Bevölkerungsgruppen - gerechtes Grün, Biodiversität, robust (Pandemie-robust)	kein durchgängiges Freiraumsystem vorh., einzelne Parkanlagen, Werraue, keine durchgängige Wegeverbindung	Umsetzung HF- Handlungsfeld Grüne Stadt, Erhöhung Attraktivität der Kernstadt	Stadt			
Konzept "Pfützbachpark" als gesamtstädtischen Grünzug				sanierte Teilbereiche, unübersichtliche Wegeführung, kein durchgehender Grünzug	Freiraumentwicklung Bachlauf als innerstädtischer Grünzug, Kombination mit Wegeverbindungen	TAB				

Leitbild-Handlungserfordernisse-Maßnahmen

Ebene Kernstadt

Stand: 27.09.2023

Leitbild	Handlungsfeld	Maßnahme/ Projekt			Programm	Priorität		
		Projekt	IST	SOLL - Zielsetzung		hoch	mittel	niedrig
	Themenzentrierte Konzepte	Spielplatzentwicklungskonzept	viele Spielplätze vorh., gut verteilt im Stadtgebiet	auf die Quartiersentwicklung abgestimmte Spielplatzentwicklung, inklusive, bedarfsgerechte Gestaltung, Stadtraum als Spielraum, Einbeziehung Kinder und Jugendliche, Steigerung der Attraktivität auch für diese Bevölkerungsgruppe	Stadt			
		Kleingartenentwicklung	einzelne Kleingartengebiete vorh.	Einbinden der Kleingärten in das Freiraumnetzes der Kernstadt, Aufwertung und Vebesserung der Wegeverbindung	Stadt			
		Grüne Zwischennutzungen	Gebiete mit Aufwertungsbedarf	Freihalten von Bauflächen, jedoch attraktivere Gestaltung dieser Flächen	Stadt			

Erläuterungen:

LB - Leitbild

FW - Fernwärme

HF - Handlungsfeld

TAB - Thüringer Aufbaubank

**Projekt:** Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept für Bad Salzungen mit den Schwerpunkten "Innenstadt" und Stadtumbaugebiet Allendorf/ Dorf Allendorf

ISEK Bad Salzungen 2022/ 2023

**Auftraggeber:** Stadt Bad Salzungen  
Ratsstrasse 2  
36433 Bad Salzungen

**Büro:** INES KLINKE Freie Stadtplanerin  
Wallburgweg 2  
99094 Erfurt

Leitbild-Handlungserfordernisse-Maßnahmen

Ebene Kernstadt

Stand: 27.09.2023

Maßnahme/ Projekt			Programm	Priorität		
				hoch	mittel	niedrig
Projekt	IST	SOLL - Zielsetzung				
ISEK - Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept	ISEK Fortschreibung von 2017, Stadtgebietserweiterungen bis 2019, ISEK bildet nicht mehr den derzeitigen Rahmen ab, Anpassung an aktuelle Anfrderungen erforderlich	Herausarbeiten Schwerpunktgebiete und Formulieren Anforderungen an quartiersangepasste Entwicklungskonzepte, Ansprache Förderprogramme	BL-Städtebauförderung			
Lärmaktionsplan	entlang Bundesstrasse in der Lärmkartierung Schallemission Verkehr erfasst, Minderung der Attraktivität der Wohngebiete	Klärung Umgang Lärm im Rahmen der Entwicklung der Stadt, Nutzen als Entwicklungspotenzial und Standortvorteil, Bsp. Herausarbeiten "Ruhige Gebiete", Klärung Umgang Lärm Bundesstraße in den Wohnquartieren	Stadt	bis 2025		
Akteursnetzwerk Stadt, WG-Wohnungsgesellschaft, KTU, Bundeswehr zur Schaffung bedarfsgerechten Wohnraum, Freizeitangebot	Garnisonsstandort Bundeswehr als attraktiver Abreitgeber, hoher Anteil Berufspendler	Stärkung und attraktive Gestaltung des Garnisonsstandortes und damit auch der Stadt, Gewinnung Zuzug	Stadt			
Optimierung Taktung Bahn-Bus, Bus-Bus	gute Anbindemöglichkeiten, tlw. fehlende Taktung, Attraktivität des Nahverkehrs muss gesteigert werden	Optimierung der Stadtbuslinie 53 und Vertaktung mit Bahn, Erhöhung Attraktivität Nahverkehr	Bahn, LRA, Stadt			
Aktualisierung Verkehrskonzept mit Radwegekonzept	Radwegenetz ist auf touristische Wege ausgelegt, kein durchgehendes Radwegenetz, Topografie stellt Barriere dar	Entwicklung Radwegenetz als Alltagsmobilität, Verbesserung Wegenetz Kernstadt	Stadt (Verkehrskonzept)			
Prädikatisierungsverfahren Heilbad Bad Salzungen	Heilbadstatus vorh., Pneumokur als Alleinstellungsmerkmal, Neuprädikatisierung erforderlich	Fortführen Kurbadstatus, Prädikatisierung staatlich anerkanntes Heilbad	Stadt			

Leitbild-Handlungserfordernisse-Maßnahmen

Ebene Kernstadt

Stand: 27.09.2023

Maßnahme/ Projekt			Programm	Priorität		
				hoch	mittel	niedrig
Projekt	IST	SOLL - Zielsetzung				
Akteursnetzwerk Stadt, WG, Unternehmen, TEAG zur Anwendung FW in der Kernstadt	hohe Anforderungen an Luftqualität in Bad Salzungen aufgrund Kurstadt und heilklimatischer Ort, Energiewende und Energiepreisentwicklung	Weiterentwicklung FW-Netz als Standortvorteil für Kurstadt, LB Gesunde Stadt	Stadt, Akteure			
Akteursnetzwerk Stadt, WG, Unternehmen, TEAG zur Anwendung regenerativer Energien in der Kernstadt	hohe Anforderungen an Luftqualität in Bad Salzungen aufgrund Kurstadt und heilklimatischer Ort, Energiewende und Energiepreisentwicklung	Weiterentwicklung FW-Netz mit Nutzung regenerativer Energien als Standortvorteil für Kurstadt, LB Gesunde Stadt	Stadt, Akteure			
Aktualisierung B-Plan Luftreinhaltung	B-Plan Nr.64 zur Luftreinhaltung von 2018, keine Vorlage Klimaschutzkonzept	Anpassung an Ergebnisse des Klimaschutzkonzeptes	Stadt			
Freiraumentwicklungskonzept Kernstadt, Zugänglichkeit Freiraum für alle Bevölkerungsgruppen - gerechtes Grün, Biodiversität, robust (Pandemie-robust)	kein durchgängiges Freiraumsystem vorh., einzelne Parkanlagen, Werraau, keine durchgängige Wegeverbindung	Umsetzung HF- Handlungsfeld Grüne Stadt, Erhöhung Attraktivität der Kernstadt	Stadt			
Konzept "Pfüz bachpark" als gesamtstädtischen Grünzug	sanierte Teilbereiche, unübersichtliche Wegeführung, kein durchgehender Grünzug	Freiraumentwicklung Bachlauf als innerstädtischer Grünzug, Kombination mit Wegeverbindungen	TAB			
Spielplatzentwicklungskonzept	viele Spielplätze vorh., gut verteilt im Stadtgebiet	auf die Quartiersentwicklung abgestimmte Spielplatzentwicklung, inklusive, bedarfsgerechte Gestaltung, Stadtraum als Spielraum, Einbeziehung Kinder und Jugendliche, Steigerung der Attraktivität auch für diese Bevölkerungsgruppe	Stadt			
Kleingartenentwicklung	einzelne Kleingartengebiete vorh.	Einbinden der Kleingärten in das Freiraumnetz der Kernstadt, Aufwertung und Verbesserung der Wegeverbindung	Stadt			
Grüne Zwischennutzungen	Gebiete mit Aufwertungsbedarf	Freihalten von Bauflächen, jedoch attraktivere Gestaltung dieser Flächen	Stadt			

Erläuterungen:

LB - Leitbild

FW - Fernwärme

HF - Handlungsfeld

TAB - Thüringer Aufbaubank





### G.6.3 Strategie kommunale Maßnahmen-Ebene 3 Schwerpunktgebiete

Die Maßnahmen werden nachfolgend tabellarisch aufgeführt. Dabei zeigt die erste Tabelle die Verschränkung der Maßnahmen mit Leitbild und Handlungsfelder. Die darauffolgende Tabelle dient der besseren Lesbarkeit und beinhaltet nur die kommunalen Maßnahmen.



**Projekt:** Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept für Bad Salzung mit den Schwerpunkten "Innenstadt" und Stadumbaugebiet Allendorf/ Dorf Allendorf ISEK Bad Salzungen 2022/ 2023  
**Auftraggeber:** Stadt Bad Salzungen Ratsstrasse 2 36433 Bad Salzungen  
**Büro:** INES KLINKE Freie Stadtplanerin Wallburgweg 2 99094 Erfurt

**Leitbild-Handlungserfordernisse-Maßnahmen**

**Ebene Quartiere | Quartier 1 Innenstadt**

Stand: 27.09.2023

Leitbild	Quartier	Handlungsfeld - HF	Maßnahme/ Projekt			Programm	Priorität						
			Projekt	IST	SOLL - Zielsetzung		hoch	mittel	niedrig				
Gesunde Stadt	Quartier 1 Innenstadt	Historische Innenstadt ist Mitte der Stadt und funktionales Zentrum der Gesamtstadt	Erhalt, Sanierung, nachhaltige Weiterentwicklung historische Innenstadt	Beschlussfassung Verlängerung SG- Sanierungsgebiet	Quartier mit Handlungserfordernissen, Sanierungssatzung mit zeitlicher Befristung, aktuelle Veränderungsbedarfe, Herausforderungen im SG vorhanden	Fortführen Stadtsanierung, Verlängerung bis 2031	BL-Städtebauförderung						
				Aktualisierung Sanierungsrahmenplan	Sanierungsrahmenplan von 2015, aktuelle Veränderungsbedarfe, Herausforderungen im SG vorhanden	Fortführen Stadtsanierung, Aktualisierung anhand Ergebnisse ISEK, Fokus Erhalt historische Strukturen, schützenswerte Denkmale, Einbeziehung Bahnhofsvorstadt, Ostvorstadt	BL-Städtebauförderung						
				Blockkonzept "Nördlicher Burgsee" (Unter den Linden, Seepforte, Kirchplatz)	Quartier mit Neuordnungsbedarf, unattraktive städtebauliche Situation, Leerstand und schlechter Bauzustand, Überprüfung Wegebeziehungen	Sanierung, Nachnutzung, attraktive Gestaltung Zugang Burgsee, Klärung Wegebeziehungen	BL-Städtebauförderung						
				B-Plan "Nördlicher Burgsee"		Satzung und Regelung Vorkaufsrecht für vorg. Blockkonzept	BL-Städtebauförderung						
				Funktionen der Daseinsvorsorge gesamtstädtischer Bedeutung vorrangig in der Innenstadt etablieren	Installieren City-Manager	hoher Leerstand EZH-Einzelhandel im SG, Gefahr Verlust Attraktivität als Einkaufsbereich und Funktion der Innenstadt	Stärkung EZH in der Innenstadt, Konzentration EZH in der Innenstadt, Kümmererfunktion, Belebung der EZH-Einrichtungen	BL-Städtebauförderung					
				Funktionen der Daseinsvorsorge gesamtstädtischer Bedeutung vorrangig in der Innenstadt etablieren	Einrichten Verfügungsfonds	lokale Akteure, Gewerbeförderverein etc. vorhanden, lokales Engagement vorh., hoher Leerstand EZH im SG, Gefahr Verlust Attraktivität als Einkaufsbereich und Funktion der Innenstadt	Unterstützung kleinerer Projekte aus dem lokalen Engagement heraus, Stärkung und Bündelung der Eigenverantwortung lokaler Akteure und Engagement	BL-Städtebauförderung					
				Funktionen der Daseinsvorsorge gesamtstädtischer Bedeutung vorrangig in der Innenstadt etablieren	Definition fußläufige EZH- und Geschäftsbereiche Innenstadt	aufgrund geänderter Rahmenbedingungen Rückgang der EZH-Einrichtungen, die gesamte Innenstadt kann nicht mehr als Fußgängerzone und Einzelhandelszone definiert werden	Fokussierung auf Kernbereiche, dadurch Stärken als EZH- und Geschäftsbereich, Entwicklung von Nachnutzungen in den EG-Bereichen des übrigen SG - im Zuge Rahmenplan	Rahmenplan SG					
					Aufwertung der fußläufigen -und Geschäftsbereiche Innenstadt	nach Definition der EZH- und Geschäftsbereiche Innenstadt überprüfen auf baulichen Veränderungsbedarf	Stärken der EZH- und Geschäftsbereich durch bauliche Aufwertungsmaßnahmen	BL-Städtebauförderung					
					Gesunde Wohn- und Lebensbedingungen für alle Bevölkerungsgruppen in der angepassten Quartiersentwicklung	hochwertiger Wohnraum für alle Altersgruppen, generationengerecht	Blockkonzept Riemensborngasse ...	hohe Überbauung im Quartierinnenbereich, fehlende Begrünung, ungeklärte Erschließung, Nutzung und gestalterische Anforderungen	Block mit Neuordnungs- und Entwicklungsbedarf, klären Erschließung, Begrünung, gestalterische Anforderungen	BL-Städtebauförderung			
						Beratungsangebot für Investoren zur Gestaltung und Entwicklung von hochwertigen Wohnraum	geringer Anteil Wohnraum für Familien in der Innenstadt, barrierefreier Wohnraum	Erhalt der Innentadt als attraktiven Wohnstandort für alle Generationen, Belebung der Innenstadt	BL-Städtebauförderung				
					Bebauungsdichte in Blöcken und Quartieren minimieren	Grundstücke mit fast 100%-iger Überbauung, fehlendes Grün, schwierige Wohnbedingungen	Erhalt und Entwickeln hochwertiger Wohnnutzung in der Innenstadt, Verbesserung der Wohnbedingungen, Definition von Ausgleichsmaßnahmen	B-Pläne, Beratung					
				Stadt der kurzen Wege	Wohnen, Arbeiten, Daseinsvorsorge in der Kernstadt erhalten	kompakte Kernstadt mit funktionaler Mischung erhalten	Ausbau BDL Entleich 6, Mediales Zentrum Markt 11	Erreichbarkeit der Verwaltung als Dienstleister, funktionale Stärkung der Innenstadt erforderlich	Stärken Einrichtungen der Verwaltung und des Gemeinwohl	BL-Städtebauförderung, EFRE			

Leitbild-Handlungserfordernisse-Maßnahmen

Ebene Quartiere | Quartier 1 Innenstadt

Stand: 27.09.2023

Leitbild	Quartier	Handlungsfeld - HF	Maßnahme/ Projekt			Programm	Priorität				
			Projekt	IST	SOLL - Zielsetzung		hoch	mittel	niedrig		
Gesunde Stadt	Quartier 1 Innenstadt	Stadt der kurzen Wege	Wohnen, Arbeiten, Daseinsvorsorge in der Kernstadt erhalten	kompankte Kernstadt mit funktionaler Mischung erhalten	Energetische Sanierung Erste Stadtschule inkl. Freianlage	Energiekosten und Sanierungsbedarf der Freianlagen	Verbesserung der energetischen Bilanz, Unterstützen des HF Gesunde Stadt, Aufwerten der Freianlagen	EFRE, KFW			
					Energetische Sanierung ehem. Landratsamt	Energiekosten und Sanierungsbedarf des Gebäudes	Verbesserung der energetischen Bilanz, Unterstützen des HF Gesunde Stadt	EFRE, KFW			
					Sanierung Freianlage Kulturgarten Musikschule Kurhausstraße 14	Sanierungsbedarf, funktionelle Defizite	Stärken Einrichtungen Gemeinwohl		erledigt		
			Alltagsmobilität in der Kernstadt auf alternative Mobilität umstellen	Quartiere, Kurbereiche untereinander fußläufig, barrierefrei erreichbar, Radwege entwickeln	barrierefreie Umgestaltung Michaelisstraße	räumliche Trennung der beiden Kurbereiche, mangelnde barrierefreie fußläufige Erreichbarkeit	barrierefreie innerstädtische Wegeführung zwischen den Kureinrichtungen	Stadt			
				Mobilitätsstandorte (Verknüpfungspunkt alternative Mobilität, ÖPNV, E-Mobilität ...) in der Innenstadt und den Quartieren mit überwiegender Wohnfunktion	Mobilitätskonzept	Betrachtung jede Mobilitätsart für sich, Flächenverbrauch Ruhender Verkehr, hohe Baukosten und Stellplatzablösesummen machen das Bauen in bestimmten Quartieren zu teuer und unattraktiv	bedarfsgerechte Planung des Ruhenden Verkehrs zum Sparen von Baukosten, Reduzierung Kosten der Stellplatzablösesumme, Entwickeln von Verknüpfungspunkten alternative Mobilität, ÖPNV, E-Mobilität ... zur besseren Erreichbarkeit der Quartiere untereinander, multimodale Mobilität sichern, Emissionen sparen, Wohnqualität schaffen	Stadt, Vorhabens-träger			
			Kurstadt	Erhalt Luftreinheit für Kur- und Heilbadstandort Bad Salzungen, Wohnstandort	CO2-neutrale Betreibung kommunaler Liegenschaften des Gemeinwohls (Kur- und Heilbad Bad Salzungen, Verwaltung etc.)	Energetische Sanierung SOLE-Welt Teil II	hoher Energieverbrauch, hohe Kosten	Attraktivierung und energetische Ertüchtigung, CO2-neutrale Betreibung, Verbesserung Luftqualität, Reduzierung Energiekosten, Verknüpfen mit HF Gesunde Stadt	TAB, EFRE		
		Hauptfunktionen Kur- und Tourismus in der Innenstadt erhalten und entwickeln			Erhalt der integrierten Lage der Kureinrichtungen	Standortsuche Multifunktionshalle, evtl. GE-Grunderwerb	fehlendes Raumangebot für Veranstaltungen > 200 Personen, Minderung des Veranstaltungsangebotes als Kurstadt	Funktionshalle für Kur- und Kulturveranstaltungen, touristische Schlechtwettervariante, Veranstaltungen der Stadtgesellschaft	Stadt		
				Sole als regionales Potenzial und als Alleinstellungsmerkmal nutzen	Erschließung weiterer Vermarktungsstrategien der Sole	Sole als Potenzial für Kurstadt, gängige Vermarktungsstrategien sind ausgeschöpft, im Zuge des Prädikatisierungsverfahrens Alleinstellungsmerkmal herausarbeiten	Erweiterung touristische Angebote und Vermarktungsangebote in Bezug auf Sole, Entwickeln weiterer Wertschöpfungsketten, Schärfung Alleinstellungsmerkmal Sole	Tourismus			
		Grüne Stadt	Innerstädtische Freiraumnetz Kernstadt entwickeln	grüne Wegeverbindungen zwischen den Quartieren - Einbinden in das gesamtstädtische Wegenetz	barrierefreie Umgestaltung Friedrich-Eckardt-Straße	fehlende barrierefreie innerstädtische Wegeführung zwischen den Quartieren Innenstadt, Dorf Allendorf, Allendorf-Ost, Allendorf-Rhönblick, topografische Barrieren lassen direkte Wegeführung nicht zu	barrierefreie innerstädtische Wegeführung Innenstadt und Quartiere Dorf Allendorf, Allendorf-Ost, Allendorf-Rhönblick entwickeln	BL-Städtebau-förderung, sektorale Programm Barriere-freiheit, Stadt			
				Verbindung Siedlungs- und Landschaftsraum	Blau-Grüne-Infrastruktur entwickeln	Fortführen Sanierung Parkanlage Puschkinpark	erste Projekt umgesetzt, Puschkinpark ist Teil des Kurbezirks, Änderung der Hochwasserschutzweisung lässt mehr Spielraum, Teil der gesamtstädtischen Freiraumentwicklung	"SOLE-Wolfühlpark", Aufweten als Kurangebot aber auch für Alle, Verknüpfung mit HF Kurstadt	BL-Städtebau-förderung		
	Blau-Grüne-Infrastruktur entwickeln	Einbeziehung Ufergestaltung Werra "Werraterasse", Erweiterung Richtung Werraue	Lage am Puschkinpark, Teil der gesamtstädtischen Freiraumentwicklung		Lage an der Werra als Alleinstellungsmerkmal herausarbeiten, Zugang zum Wasser	TAB, Gewässer-entwicklung					

Erläuterungen:  
 EZ+ Einzelhandel  
 HF - Handlungsfeld  
 SG - Sanierungsgebiet  
 TAB - Thüringer Aufbaubank  
 GE - Grunderwerb  
 BL-Städtebauförderung-Bund-Länderprogramm Städtebauförderung

**Projekt:** Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept für Bad Salzungen mit den Schwerpunkten "Innenstadt" und Stadtumbaugebiet Allendorf/ Dorf Allendorf

ISEK Bad Salzungen 2022/ 2023

**Auftraggeber:** Stadt Bad Salzungen  
Ratsstrasse 2  
36433 Bad Salzungen

**Büro:** INES KLINKE Freie Stadtplanerin  
Wallburgweg 2  
99094 Erfurt

**Leitbild-Handlungserfordernisse-Maßnahmen**

**Ebene Quartiere | Quartier 1 Innenstadt**

Stand: 27.09.2023

Maßnahme/ Projekt			Programm	Priorität		
				hoch	mittel	niedrig
Projekt	IST	SOLL - Zielsetzung				
Beschlussfassung Verlängerung SG- Sanierungsgebiet	Quartier mit Handlungserfordernissen, Sanierungssatzung mit zeitlicher Befristung, aktuelle Veränderungsbedarfe, Herausforderungen im SG vorhanden	Fortführen Stadtsanierung, Verlängerung bis 2031	BL-Städtebau-förderung			
Aktualisierung Sanierungsrahmenplan	Sanierungsrahmenplan von 2015, aktuelle Veränderungsbedarfe, Herausforderungen im SG vorhanden	Fortführen Stadtsanierung, Aktualisierung anhand Ergebnisse ISEK, Fokus Erhalt historische Strukturen, schützenswerte Denkmale, Einbeziehung Bahnhofsvorstadt, Ostvorstadt	BL-Städtebau-förderung			
Blockkonzept "Nördlicher Burgsee" (Unter den Linden, Seepforte, Kirchplatz)	Quartier mit Neuordnungsbedarf, unattraktive städtebauliche Situation, Leerstand und schlechter Bauzustand,	Sanierung, Nachnutzung, attraktive Gestaltung Zugang Burgsee, Klärung Wegebeziehungen	BL-Städtebau-förderung			
B-Plan "Nördlicher Burgsee"	Überprüfung Wegebeziehungen	Satzung und Regelung Vorkaufsrecht für vorg. Blockkonzept	BL-Städtebau-förderung			
Installieren City-Manager	hoher Leerstand EZH-Einzelhandel im SG, Gefahr Verlust Attraktivität als Einkaufsbereich und Funktion der Innenstadt	Stärkung EZH in der Innenstadt, Konzentration EZH in der Innenstadt, Kümmererfunktion, Belebung der EZH-Einrichtungen	BL-Städtebau-förderung			
Einrichten Verfügungsfonds	lokale Akteure, Gewerbeförderverein etc. vorhanden, lokales Engagement vorh., hoher Leerstand EZH im SG, Gefahr Verlust Attraktivität als Einkaufsbereich und Funktion der Innenstadt	Unterstützung kleinerer Projekte aus dem lokalen Engagement heraus, Stärkung und Bündelung der Eigenverantwortung lokaler Akteure und Engagement	BL-Städtebau-förderung			
Definition fußläufige EZH-und Geschäftsbereiche Innenstadt	aufgrund geänderter Rahmenbedingungen Rückgang der EZH-Einrichtungen, die gesamte Innenstadt kann nicht mehr als Fußgängerzone und Einzelhandelszone definiert werden	Fokussierung auf Kernbereiche, dadurch Stärken als EZH- und Geschäftsbereich, Entwicklung von Nachnutzungen in den EG-Bereichen des übrigen SG - im Zuge Rahmenplan	Rahmenplan SG			
Aufwertung der fußläufigen -und Geschäftsbereiche Innenstadt	nach Definition der EZH-und Geschäftsbereiche Innenstadt überprüfen auf baulichen Veränderungsbedarf	Stärken der EZH- und Geschäftsbereich durch bauliche Aufwertungsmaßnahmen	BL-Städtebau-förderung			
Blockkonzept Riemensborngasse ...	hohe Überbauung im Quartierinnenbereich, fehlende Begrünung, ungeklärte Erschließung, Nutzung und gestalterische Anforderungen	Block mit Neuordnungs- und Entwicklungsbedarf, klären Erschließung, Begrünung, gestalterische Anforderungen	BL-Städtebau-förderung			
Beratungsangebot für Investoren zur Gestaltung und Entwicklung von hochwertigen Wohnraum	geringer Anteil Wohnraum für Familien in der Innenstadt, barrierefreier Wohnraum	Erhalt der Innentadt als attraktiven Wohnstandort für alle Generationen, Belebung der Innenstadt	BL-Städtebau-förderung			
Bebauungsdichte in Blöcken und Quartieren minimieren	Grundstücke mit fast 100%-iger Überbauung, fehlendes Grün, schwierige Wohnbedingungen	Erhalt und Entwickeln hochwertiger Wohnnutzung in der Innenstadt, Verbesserung der Wohnbedingungen, Deineiton von Ausgleichsmaßnahmen	B-Pläne, Beratung			
Ausbau BDL Entleich 6, Mediales Zentrum Markt 11	Erreichbarkeit der Verwaltung als Dienstleister, funktionale Stärkung der Innenstadt erforderlich	Stärken Einrichtungen der Verwaltung und des Gemeinwohl	BL-Städtebau-förderung, EFRE			
Energetische Sanierung Erste Stadtschule inkl. Freianlage	Energiekosten und Sanierungsbedarf der Freianlagen	Verbesserung der energetischen Bilanz, Unterstützen des HF Gesunde Stadt, Aufwerten der Freianlagen	EFRE, KFW			
Energetische Sanierung ehem. Landratsamt	Energiekosten und Sanierungsbedarf des Gebäudes	Verbesserung der energetischen Bilanz, Unterstützen des HF Gesunde Stadt	EFRE, KFW			
Sanierung Freianlage Kulturgarten Musikschule Kurhausstraße 14	Sanierungsbedarf, funktionelle Defizite	Stärken Einrichtungen Gemeinwohl		erledigt		
barrierefreie Umgestaltung Michaelisstraße	räumliche Trennung der beiden Kurbereiche, mangelnde barrierefreie fußläufige Erreichbarkeit	barrierefreie innerstädtische Wegeführung zwischen den Kureinrichtungen	Stadt			

Leitbild-Handlungserfordernisse-Maßnahmen

Ebene Quartiere | Quartier 1 Innenstadt

Stand: 27.09.2023

Maßnahme/ Projekt			Programm	Priorität		
Projekt	IST	SOLL - Zielsetzung		hoch	mittel	niedrig
Mobilitätskonzept	Betrachtung jede Mobilitätsart für sich, Flächenverbrauch Ruhender Verkehr, hohe Baukosten und Stellplatzablösesummen machen das Bauen in bestimmten Quartieren zu teuer und unattraktiv	bedarfsgerechte Planung des Ruhenden Verkehrs zum Sparen von Baukosten, Reduzierung Kosten der Stellplatzablösesumme, Entwickeln von Verknüpfungspunkten alternative Mobilität, ÖPNV, E-Mobilität ... zur besseren Erreichbarkeit der Quartiere untereinander, multimodale Mobilität sichern, Emissionen sparen, Wohnqualität schaffen	Stadt, Vorhabens-träger			
Energetische Sanierung SOLE-Welt Teil II	hoher Energieverbrauch, hohe Kosten	Attraktivierung und energetische Ertüchtigung, CO <sub>2</sub> -neutrale Betreibung, Verbesserung Luftqualität, Reduzierung Energiekosten, Verknüpfen mit HF Gesunde Stadt	TAB, EFRE			
Standortsuche Multifunktionshalle, evtl. GE-Grunderwerb	fehlendes Raumangebot für Veranstaltungen > 200 Personen, Minderung des Veranstaltungsangebotes als Kurstadt	Funktionshalle für Kur- und Kulturveranstaltungen, touristische Schlechtwettervariante, Veranstaltungen der Stadtgesellschaft	Stadt			
Erschließung weiterer Vermarktungsstrategien der Sole	Sole als Potenzial für Kurstadt, gängige Vermarktungsstrategien sind ausgeschöpft, im Zuge des Prädikatisierungsverfahrens Alleinstellungsmerkmal herausarbeiten	Erweiterung touristische Angebote und Vermarktungsangebote in Bezug auf Sole, Entwickeln weiterer Wertschöpfungsketten, Schärfung Alleinstellungsmerkmal Sole	Tourismus			
barrierefreie Umgestaltung Friedrich-Eckardt-Straße	fehlende barrierefreie innerstädtische Wegeführung zwischen den Quartieren Innenstadt, Dorf Allendorf, Allendorf-Ost, Allendorf-Rhönblick, topografische Barrieren lassen direkte Wegeführung nicht zu	barrierefreie innerstädtische Wegeführung Innenstadt und Quartiere Dorf Allendorf, Allendorf-Ost, Allendorf-Rhönblick entwickeln	BL-Städtebau-förderung, sektorale Programm Barriere-freiheit, Stadt			
Fortführen Sanierung Parkanlage Puschkinpark	erste Projekt umgesetzt, Puschkinpark ist Teil des Kurbezirks, Änderung der Hochwasserschutzausweisung lässt mehr Spielraum, Teil der gesamtstädtischen Freiraumentwicklung	"SOLE-Wolfühlpark", Aufweten als Kurangebot aber auch für Alle, Verknüpfung mit HF Kurstadt	BL-Städtebau-förderung			
Einbeziehung Ufergestaltung Werra "Werraterrasse", Erweiterung Richtung Werraue	Lage am Puschkinpark, Teil der gesamtstädtischen Freiraumentwicklung	Lage an der Werra als Alleinstellungsmerkmal herausarbeiten, Zugang zum Wasser	TAB, Gewässer-entwicklung			

Erläuterungen:

EZH- Einzelhandel

HF - Handlungsfeld

SG - Sanierungsgebiet

TAB - Thüringer Aufbaubank

GE - Grunderwerb

Projekt: Fortschreibung  
Integriertes  
Stadtentwicklungskonzept  
für Bad Salzungen mit den  
Schwerpunkten  
"Innenstadt" und  
Stadtumbaugebiet  
Allendorf/ Dorf Allendorf  
ISEK Bad Salzungen 2022/  
2023

Auftraggeber: Stadt Bad Salzungen  
Ratsstrasse 2  
36433 Bad Salzungen

Büro: INES KLINKE Freie Stadtplanerin  
Wallburgweg 2  
99094 Erfurt

Leitbild-Handlungserfordernisse-Maßnahmen

Ebene Quartiere | Quartier 3 Dorf Allendorf

Stand: 27.09.2023

Leitbild - LB	Quartier	Handlungsfeld - HF	Maßnahme/ Projekt			Programm	Priorität			
			Projekt	IST	SOLL - Zielsetzung		hoch	mittel	niedrig	
Gesunde Stadt	Quartier 3 Dorf Allendorf	Stadt der kurzen Wege	Alltagsmobilität in der Kernstadt auf alternative Mobilität umstellen	Quartiere, Kurbereiche untereinander fußläufig, barrierefrei erreichbar, Radwege entwickeln	Fußwegeverbindung zur Innenstadt, barrierefrei	fehlende barrierefreie innerstädtische Wegeführung zwischen den Quartieren Innenstadt, Dorf Allendorf, Allendorf-Ost, Allendorf-Rhönblick, topografische	barrierefreie innerstädtische Wegeführung Innenstadt und Quartiere Dorf Allendorf, Allendorf-Ost, Allendorf-Rhönblick entwickeln	BL-WnE/A		
				Radwegeverbindung zur Innenstadt				Stadt (Verkehrskonzept)		
		Grüne Stadt	Innerstädtische Freiraumnetz Kernstadt entwickeln	durchgehende Grünzüge Kernstadt entwickeln	Entwicklung Gänserasen	fehlende Ortsmitte, fehlende Veranstaltungsfläche	Freiraumentwicklung Bachlauf als innerstädtischer Grünzug, Kombination mit Wegeverbindung, Treffpunkt für Dorfgemeinschaft	TAB		

Erläuterungen:

BL-WnE/A Bund-Länder-Programm Wachstum und nachhaltige Entwicklung/ Aufwertung

TAB - Thüringer Aufbaubank

**Projekt:** Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept für Bad Salungen mit den Schwerpunkten "Innenstadt" und Stadtumbaugebiet Allendorf/ Dorf Allendorf

ISEK Bad Salungen 2022/ 2023

**Auftraggeber:** Stadt Bad Salungen  
Ratsstrasse 2  
36433 Bad Salungen

**Büro:** INES KLINKE Freie Stadtplanerin  
Wallburgweg 2  
99094 Erfurt

Leitbild-Handlungserfordernisse-Maßnahmen

Ebene Quartiere | Quartier 3 Dorf Allendorf

Stand: 27.09.2023

Maßnahme/ Projekt			Programm	Priorität		
				hoch	mittel	niedrig
Projekt	IST	SOLL - Zielsetzung				
Fußwegeverbindung zur Innenstadt, barrierefrei	fehlende barrierefreie innerstädtische Wegeführung zwischen den Quartieren Innenstadt, Dorf Allendorf, Allendorf-Ost, Allendorf-Rhönblick, topografische	barrierefreie innerstädtische Wegeführung Innenstadt und Quartiere Dorf Allendorf, Allendorf-Ost, Allendorf-Rhönblick entwickeln	BL-WnE/A			
Radwegeverbindung zur Innenstadt			Stadt (Verkehrskonzept)			
Entwicklung Gänserasen	fehlende Ortsmitte, fehlende Veranstaltungsfläche	Freiraumentwicklung Bachlauf als innerstädtischer Grünzug, Kombination mit Wegeverbindung, Treffpunkt für Dorfgemeinschaft	TAB			

Erläuterungen:

BL-WnE/A Bund-Länder-Programm Wachstum und nachhaltige Entwicklung/ Aufwertung

TAB - Thüringer Aufbaubank

**Projekt:** Fortschreibung  
 Integriertes  
 Stadtentwicklungskonzept  
 für Bad Salungen mit den  
 Schwerpunkten  
 "Innenstadt" und  
 Stadumbaugebiet  
 Allendorf/ Dorf Allendorf  
 ISEK Bad Salungen 2022/  
 2023  
**Auftraggeber:** Stadt Bad Salungen  
 Ratsstrasse 2  
 36433 Bad Salungen  
**Büro:** INES KLINKE Freie Stadtplanerin  
 Wallburgweg 2  
 99094 Erfurt  
**Leitbild-Handlungserfordernisse-Maßnahmen**

Ebene Quartiere | Quartier 4a Allendorf-Ost

Stand: 27.09.2023

Leitbild	Quartier	Handlungsfeld	Maßnahme/ Projekt			Programm	Priorität				
			Projekt	IST	SOLL - Zielsetzung		hoch	mittel	niedrig		
Gesunde Stadt	Quartier 4a Allendorf-Ost	Familienstadt	Gesunde Wohn- und Lebensbedingungen für alle Bevölkerungsgruppen in der angepassten Quartiersentwicklung	hochwertiger Wohnraum für alle Altersgruppen, Generationengerecht	Quartierskonzept Allendorf-Ost, inkl. Rahmenkonzept für GWS Allendorf	Rahmenplan von 2009 bezog sich nur auf Allendorf-Ost, Potenzialflächen durch Abbruch vorh. Gebäude, keine städtebauliche Struktur mehr vorh., fehlende Quartiersmitte, durch städtebauliches Konzept "Gartenstadt" werden neue Maßstäbe in dem Gebiet gesetzt, Nutzen der Potenziale zur attraktiven Entwicklung und Neuorientierung des Gebietes	Rahmenkonzept mit Klärung gesamtstädtischer Grünzug, Wegeverbindungen, Erschließung, Teilkonzept Allendorf-Ost mit Klärung Umgang mit Flächenpotenziale für attraktiven Wohnraum, neue konzeptioneller Ansatz (Familienwohnen im Grünen, neue energetische Standards, hochwertiges Wohnen, junges Wohnen...) in Bezug auf Gebäudestrukturen, Fortführen Gartenstadtidee, Schaffung Quartiersmitte, Blau-Grüne-Infrastruktur, Umgang mit Verkehrslärm Bundesstraße, Radweg ...	BL-WnE/A			
					B-Plan Nr. 61 Gartenstadt 1.TA		Anpassen an Ergebnis Rahmenplan	Stadt			
					B-Plan Gartenstadt	städtebauliches Konzept "Gartenstadt" vorh., keine formelle Satzungsbindung	Satzung, Anpassung an Ergebnis Rahmenplan	BL-WnE/A			
					Umgang mit Verkehrslärm Bundesstraße	entlang Bundesstrasse in der Lärmkartierung Schallemission Verkehr erfasst, Minderung der Attraktivität des Wohngebietes	Klärung Umgang Lärm im Rahmen der Entwicklung des Gebietes als attraktives Wohngebiet, Verankern der Ergebnisse des Lärmaktionsplanes	Stadt, BL-WnE/A			
			Entwickeln hierarchische Struktur Kernstadt-Quartier	Herausarbeiten der Besonderheiten und Stärken der Quartiere durch das Entwickeln eines abgestuften Zentrumsystems	Konzept und Entwicklung Quartiersmitte Allendorf-Ost	Wohnquartier ohne Quartiersmitte, Treffpunkt, Aufenthaltsqualität	Entwicklung des Gebietes als attraktives Wohngebiet, Verknüpfung mit HF Stadt der kurzen Wege	BL-WnE/A			
			Einbeziehung Bewohner und lokale Akteure	Projektbezogene Einbeziehung Eigentümer, Bewohner, Gewerbetreibende Bürgerbeteiligung: Planungskonzepten- und -ebenen etc. z. Bsp. Netzwerk „Gesundes Bad Salungen“, Thema: Energie; sonstige Managementformate)	Bürgerbeteiligung im Rahmen Erarbeitung Quartierskonzept	keine Einbindung der Bürger bisher erfolgt	Entwicklung neues Image für Allendorf zur Entwicklung des Gebietes als attraktives Wohngebiet	BL-WnE/A			
			Wohnen, Arbeiten, Daseinsvorsorge in der Kernstadt erhalten	kompakte Kernstadt mit funktionaler Mischung erhalten	Sanierung Werratschule	Gebäudesanierung erforderlich	Werratschule ist funkt. Ankerpunkt, Entwicklung des Gebietes als attraktives Wohngebiet	LRA, Stadt	erledigt		
		Sanierung Außenanlagen Werratschule			Sanierungsbedarf der Freianlagen, unattraktive Einbindung in das Wohngebiet, Wegeverbindungen		EFRE, BL-WnE/A				
			Alltagsmobilität in der Kernstadt auf alternative Mobilität umstellen	Quartiere, Kurbereiche untereinander fußläufig, barrierefrei erreichbar, Radwege entwickeln	Fußwegeverbindung zur Innenstadt, barrierefrei	fehlende attraktive Wegeverbindung	barrierefreie Erreichbarkeit, Wegeverbindung Richtung SG Innenstadt	BL-WnE/A			
					Radwegeverbindung zur Innenstadt	fehlende attraktive, sichere Radwegeverbindung	Angebot multimodale Mobilität erweitern, bessere Erreichbarkeit der Quartiere untereinander	Programme Radwege			
			Innerstädtische Freiraumnetz Kernstadt entwickeln	durchgehende Grünzüge Kernstadt entwickeln	Konzept Pfitzbachtal als gesamtstädtischer Grünzug	sanierte Teilbereiche, unübersichtliche Wegeführung, kein durchgehender Grünzug	Freiraumentwicklung Bachlauf als innerstädtischer Grünzug, Kombination mit Wegeverbindungen	TAB			
					Anforderungen Klimaanpassung beachten	alternative Konzepte Regenrückhaltung Quartier 4a	Sanierung Straßen mit alternativen Konzepten Regenrückhaltung Quartier 4a	Sanierungsbedarf Straßen und Stauraumkanal, kostenintensiv	Entwicklung neues Image für Allendorf zur Entwicklung des Gebietes als attraktives Wohngebiet, Kosteneinsparung	BL-WnE/A	

Erläuterungen:  
 SG - Sanierungsgebiet BL-WnE/A Bund-Länder-Programm Wachstum und nachhaltige Entwicklung/ Aufwertung  
 HF - Handlungsfeld TAB - Thüringer Aufbaubank

**Projekt:** Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept für Bad Salzungen mit den Schwerpunkten "Innenstadt" und Stadumbaugebiet Allendorf/ Dorf Allendorf

ISEK Bad Salzungen 2022/ 2023

**Auftraggeber:** Stadt Bad Salzungen  
Ratsstrasse 2  
36433 Bad Salzungen

**Büro:** INES KLINKE Freie Stadtplanerin  
Wallburgweg 2  
99094 Erfurt

Leitbild-Handlungserfordernisse-Maßnahmen

Ebene Quartiere | Quartier 4a Allendorf-Ost

Stand: 27.09.2023

Maßnahme/ Projekt			Programm	Priorität		
				hoch	mittel	niedrig
Projekt	IST	SOLL - Zielsetzung				
Quartierskonzept Allendorf-Ost	Rahmenplan von 2009 bezog sich nur auf Allendorf-Ost, Potenzialflächen durch Abbruch vorh.Gebäude, keine städtebauliche Struktur mehr vorh., fehlende Quartiersmitte, durch städtebauliches Konzept "Gartenstadt" werden neue Maßstäbe in dem Gebiet gesetzt, Nutzen der Potenziale zur attraktiven Entwicklung und Neuorientierung des Gebietes	Rahmenkonzept mit Klärung gesamtstädtischer Grünzug, Wegeverbindungen, Erschließung, Teilkonzept Allendorf-Ost mit Klärung Umgang mit Flächenpotenziale für attraktiven Wohnraum, neuer konzeptioneller Ansatz (Familienwohnen im Grünen, neue energetische Standards, hochwertiges Wohnen, junges Wohnen...) in Bezug auf Gebäudestrukturen, Fortführen Gartenstadtidee, Schaffung Quartiersmitte, Blau-Grüne-Infrastruktur, Umgang mit Verkehrslärm Bundesstraße, Radweg ...	BL-WnE/A			
B-Plan Nr. 61 Gartenstadt 1.TA		Anpassen an Ergebnis Rahmenplan	Stadt			
B-Plan Gartenstadt	städtebauliches Konzept "Gartenstadt" vorh., keine formelle Satzungsbindung	Satzung, Anpassung an Ergebnis Rahmenplan	BL-WnE/A			
Umgang mit Verkehrslärm Bundesstraße	entlang Bundesstraße in der Lärmkartierung Schallemission Verkehr erfasst, Minderung der Attraktivität des Wohngebietes	Klärung Umgang Lärm im Rahmen der Entwicklung des Gebietes als attraktives Wohngebiet, Verankern der Ergebnisse des Lärmaktionsplanes	Stadt, BL-WnE/A			
Konzept und Entwicklung Quartiersmitte Allendorf-Ost	Wohnquartier ohne Quartiersmitte, Treffpunkt, Aufenthaltsqualität	Entwicklung des Gebietes als attraktives Wohngebiet, Verknüpfung mit HF Stadt der kurzen Wege	BL-WnE/A			
Bürgerbeteiligung im Rahmen Erarbeitung Quartierskonzept	keine Einbindung der Bürger bisher erfolgt	Entwicklung neues Image für Allendorf zur Entwicklung des Gebietes als attraktives Wohngebiet	BL-WnE/A			
Sanierung Werratschule	Gebäudesanierung erforderlich	Werratschule ist funkt. Ankerpunkt, Entwicklung des Gebietes als attraktives Wohngebiet	LRA, Stadt	erledigt		
Sanierung Außenanlagen Werratschule	Sanierungsbedarf der Freianlagen, unattraktive Einbindung in das Wohngebiet, Wegeverbindungen		EFRE, BL-WnE/A			
Fußwegeverbindung zur Innenstadt, barrierefrei	fehlende attraktive Wegeverbindung	barrierefreie Erreichbarkeit, Wegeverbindung Richtung SG Innenstadt	BL-WnE/A			
Radwegeverbindung zur Innenstadt	fehlende attraktive, sichere Radwegeverbindung	Angebot multimodale Mobilität erweitern, bessere Erreichbarkeit der Quartiere untereinander	Programme Radwege			
Konzept Pfitzbachtal als gesamtstädtischer Grünzug	sanierte Teilbereiche, unübersichtliche Wegeführung, kein durchgehender Grünzug	Freiraumentwicklung Bachlauf als innerstädtischer Grünzug, Kombination mit Wegeverbindungen	TAB			
Sanierung Straßen mit alternativen Konzepten Regenrückhaltung Quartier 4a	Sanierungsbedarf Straßen und Stauraumkanal, kostenintensiv	Entwicklung neues Image für Allendorf zur Entwicklung des Gebietes als attraktives Wohngebiet, Kosteneinsparung	BL-WnE/A			

Erläuterungen:

SG - Sanierungsgebiet

HF - Handlungsfeld

BL-WnE/A Bund-Länder-Programm Wachstum und nachhaltige Entwicklung/Aufwertung

TAB - Thüringer Aufbaubank

**Projekt:** Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept für Bad Salzungen mit den Schwerpunkten "Innenstadt" und Stadumbaugebiet Allendorf/ Dorf Allendorf ISEK Bad Salzungen 2022/2023

**Auftraggeber:** Stadt Bad Salzungen Ratsstrasse 2 36433 Bad Salzungen

**Büro:** INES KLINKE Freie Stadtplanerin Wallburgweg 2 99094 Erfurt

**Leitbild-Handlungserfordernisse-Maßnahmen**

Ebene Quartiere | Quartier 4b Allendorf WG Rhönblick

Stand: 27.09.2023

Leitbild	Quartier	Handlungsfeld	Maßnahme/ Projekt			Programm	Priorität					
			Projekt	IST	SOLL - Zielsetzung		hoch	mittel	niedrig			
Gesunde Stadt	Quartier 4b Allendorf WG Rhönblick	Familienstadt	<b>Gesunde Wohn- und Lebensbedingungen für alle Bevölkerungsgruppen in der angepassten Quartiersentwicklung</b>	hochwertiger Wohnraum für alle Altersgruppen, Generationengerecht	Quartierskonzept WG Rhönblick	kein stabiles WG, fehlende Quartiersmitte, fehlende Nahversorgung, hoher Leerstand, Sanierungsbedarf der Wohnungen, problematischer Zuschnitt der Wohnungen, ungeordnete Wegeverbindungen zu den Quartieren	Aufwertung und Umbau Wohngebäude, energetische Sanierung	KfW, BL-WnE/A				
			<b>Entwickeln hierarchische Struktur Kernstadt-Quartier</b>	Herausarbeiten der Besonderheiten und Stärken der Quartiere durch das Entwickeln eines abgestuften Zentrumsystems	Konzept und Entwicklung Quartierszentrum WG Rhönblick	Wohnquartier ohne Quartiersmitte, Treffpunkt, Aufenthaltsqualität	Sicherung Nahversorgung, Schaffung Treffpunkt, Quartiersmitte	BL-WnE/A				
					Umgang mit Verkehrslärm Bundesstraße	entlang Bundesstrasse in der Lärmkartierung Schallemission Verkehr erfasst, Minderung der Attraktivität des Wohngebietes	Klärung Umgang Lärm im Rahmen der Entwicklung des Gebietes als attraktives Wohngebiet, Verankern der Ergebnisse des Lärmaktionsplanes	Stadt, BL-WnE/A				
			<b>Einbeziehung Bewohner und lokale Akteure</b>	Projektbezogene Einbeziehung Eigentümer, Bewohner, Gewerbetreibende Bürgerbeteiligung: Planungskonzepten- und -ebenen etc. z. Bsp. Netzwerk „Gesundes Bad Salzungen“, Thema: Energie; sonstige Managementformate)	Quartiersmanagement	Quartier mit höchsten Ausländeranteil	Gewährleisten der sozialen Integration	BL-WnE/A				
			Stadt der kurzen Wege	<b>Wohnen, Arbeiten, Daseinsvorsorge in der Kernstadt erhalten</b>	kompakte Kernstadt mit funktionaler Mischung erhalten	Energetische Sanierung Wukeschule	Energiekosten, Wukeschule als Ankerpunkt des Quartiers	energetische Sanierung, Quartiersaufwertung	EFRE, BL-WnE/A			
					barrierefreie Erreichbarkeit Wukeschule	öffentliche Einrichtung ohne barrierefreien Zugang	barrierefreie Erreichbarkeit, Zugang für Alle ermöglichen	LRA				
				<b>Alltagsmobilität in der Kernstadt auf alternative Mobilität umstellen</b>	Quartiere, Kurbereiche untereinander fußläufig, barrierefrei erreichbar, Radwege entwickeln	Fußwegeverbindung zur Innenstadt, barrierefrei Neugestaltung Zugang "Pfützbachpark"	fehlende attraktive Wegeverbindung unübersichtlicher Zugang	barrierefreie Erreichbarkeit, Wegeverbindung Richtung SG Innenstadt Klärung im Zuge Rahmenplan	BL-WnE/A BL-WnE/A			
					Radwegeverbindung zur Innenstadt	fehlende attraktive, sichere Radwegeverbindung	Angebot multimodale Mobilität erweitern, bessere Erreichbarkeit der Quartiere untereinander	Radwegeprogramme				
			Grüne Stadt	<b>Innerstädtische Freiraumnetz Kernstadt entwickeln</b>	durchgehende Grünzüge Kernstadt entwickeln	Konzept Pfitzbachtal als gesamtstädtischer Grünzug	sanierte Teilbereiche, unübersichtliche Wegeführung, unübersichtlicher Zugang, kein durchgehender Grünzug	Freiraumentwicklung Bachlauf als innerstädtischer Grünzug, Kombination mit Wegeverbindungen	BL-WnE/A			

Erläuterungen:  
 SG - Sanierungsgebiet  
 BL-WnE/A Bund-Länder-Programm Wachstum und nachhaltige Entwicklung/Aufwertung  
 TAB - Thüringer Aufbaubank

**Projekt:** Fortschreibung Integriertes  
 Stadtentwicklungskonzept für Bad Salzungen mit  
 den Schwerpunkten "Innenstadt" und  
 Stadtbaugebiet Allendorf/ Dorf Allendorf

ISEK Bad Salzungen 2022/ 2023

**Auftraggeber:** Stadt Bad Salzungen  
 Ratsstrasse 2  
 36433 Bad Salzungen

**Büro:** INES KLINKE Freie Stadtplanerin  
 Wallburgweg 2  
 99094 Erfurt

**Leitbild-Handlungserfordernisse-Maßnahmen**

Ebene Quartiere | Quartier 4b Allendorf WG Rhönblick

Stand: 27.09.2023

Maßnahme/ Projekt			Programm	Priorität		
				hoch	mittel	niedrig
Projekt	IST	SOLL - Zielsetzung				
Quartierskonzept WG Rhönblick	kein stabiles WG, fehlende Quartiersmitte, fehlende Nahversorgung, hoher Leerstand, Sanierungsbedarf der Wohnungen, problematischer Zuschnitt der Wohnungen, ungeordnete Wegeverbindungen zu den Quartieren	Aufwertung und Umbau Wohngebäude, energetische Sanierung	KfW, BL-WnE/A			
Konzept und Entwicklung Quartierszentrum WG Rhönblick	Wohnquartier ohne Quartiersmitte, Treffpunkt, Aufenthaltsqualität	Sicherung Nahversorgung, Schaffung Treffpunkt, Quartiersmitte	BL-WnE/A			
Umgang mit Verkehrslärm Bundesstraße	entlang Bundesstrasse in der Lärmkartierung Schallemission Verkehr erfasst, Minderung der Attraktivität des Wohngebietes	Klärung Umgang Lärm im Rahmen der Entwicklung des Gebietes als attraktives Wohngebiet, Verankern der Ergebnisse des Lärmaktionsplanes	Stadt, BL-WnE/A			
Quartiersmanagement	Quartier mit höchsten Ausländeranteil	Gewährleisten der sozialen Integration	BL-WnE/A			
Energetische Sanierung Wuckeschule	Energiekosten, Wuckeschule als Ankerpunkt des Quartiers	energetische Sanierung, Quartiersaufwertung	EFRE, BL-WnE/A			
barrierefreie Erreichbarkeit Wuckeschule	öffentliche Einrichtung ohne barrierefreien Zugang	barrierefreie Erreichbarkeit, Zugang für Alle ermöglichen	LRA			
Fußwegeverbindung zur Innenstadt, barrierefrei	fehlende attraktive Wegeverbindung	barrierefreie Erreichbarkeit, Wegeverbindung Richtung SG Innenstadt	BL-WnE/A			
Neugestaltung Zugang "Pfützbachpark"	unübersichtlicher Zugang	Klärung im Zuge Rahmenplan	BL-WnE/A			
Radwegeverbindung zur Innenstadt	fehlende attraktive, sichere Radwegeverbindung	Angebot multimodale Mobilität erweitern, bessere Erreichbarkeit der Quartiere untereinander	Radwegeprogramme			
Konzept Pfitzbachtal als gesamtstädtischer Grünzug	sanierte Teilbereiche, unübersichtliche Wegeführung, unübersichtlicher Zugang, kein durchgehender Grünzug	Freiraumentwicklung Bachlauf als innerstädtischer Grünzug, Kombination mit Wegeverbindungen	BL-WnE/A			

Erläuterungen:

SG - Sanierungsgebiet

BL-WnE/A Bund-Länder-Programm Wachstum und nachhaltige Entwicklung/Aufwertung

TAB - Thüringer Aufbaubank

**Projekt:** Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept für Bad Salzungen mit den Schwerpunkten "Innenstadt" und Stadumbaugebiet Allendorf/ Dorf Allendorf ISEK Bad Salzungen 2022/ 2023

**Auftraggeber:** Stadt Bad Salzungen Ratsstrasse 2 36433 Bad Salzungen

**Büro:** INES KLINKE Freie Stadtplanerin Wallburgweg 2 99094 Erfurt

**Leitbild-Handlungserfordernisse-Maßnahmen**

Ebene Quartiere | Quartier 6 GWS West

Stand: 27.09.2023

Leitbild - LB	Quartier	Handlungsfeld - HF	Maßnahme/ Projekt			Programm	Priorität					
			Projekt	IST	SOLL - Zielsetzung		hoch	mittel	niedrig			
	Quartier 6 GWS West WG An den Beeten	Familienstadt	Gesunde Wohn- und Lebensbedingungen für alle Bevölkerungsgruppen in der angepassten Quartiersentwicklung	hochwertiger Wohnraum für alle Altersgruppen, Generationengerecht	Energetisches Quartierskonzept  Modellprojekt Umbau vorh. Wohngebäude  Modellprojekt Verdichtung  Modellprojekt Wohnhof	Quartier mit Handlungserfordernissen, hohe Überalterung, fehlende attraktive Freiräume, Abstandsgrün vorh., hoher teilsanierter Gebäudezustand, fehlende barrierefreie Erreichbarkeit, fehlendes attraktives Wohnraumangebot, kompakte Stadt: Energieverbraucher und Energieerzeuger in unmittelbarer Nachbarschaft	Entwicklungskonzept unter Nutzung des Verdichtungspotenzials, Berücksichtigung der Freiraumentwicklung, energetische Sanierung, Veränderung Wohnraumangebote, Wohnraum-Mix, barrierefreie Erreichbarkeit, Wegeverbindung Richtung SG Innenstadt, Stabilisierung Wohnungsmarkt	KfW	bis 2025			
						Schaffung barrierefreien hochwertigen Wohnraum mit neuem energetischen Standard, innovative Lösungen Energieerzeugung und Verteilung	KfW					
						Nutzung Verdichtungspotenzial zur Schaffung barrierefreier hochwertiger Wohnraum, Bsp. der Innenentwicklung	KfW					
						Abstandsgrün, wenig Aufenthaltsqualität, Aufwertungsbedarf	barrierefreie Umgestaltung, Aufwertung und attraktive Gestaltung Wohnhof, Verbesserung Wohnqualität	BL-WnE/A				
			Entwickeln hierarchische Struktur Kernstadt-Quartier	Herausarbeiten der Besonderheiten und Stärken der Quartiere durch das Entwickeln eines abgestuften Zentrumsystems	Stadtumbausatzung	Quartier mit Handlungsbedarf, keine Gebietskulisse vorh., kein abgestimmter Einsatz von Fördermitteln mgl.	Entwurf Gebietskulisse für Stadumbaugebiet, Umsetzung als Voraussetzung für das Einwerben von Fördermitteln und abgestimmten Einsatz, Stabilisierung Wohnungsmarkt	BL-WnE/A	ab 2028/ 2029			
			Einbeziehung Bewohner und lokale Akteure	Projektbezogene Einbeziehung Eigentümer, Bewohner, Gewerbetreibende Planungskonzepten- und -ebenen etc. z. Bsp. Netzwerk „Gesundes Bad Salzungen“, Thema: Energie	Beteiligungsformate Modellquartier Energiequartier	keine Einbindung der Bürger bisher erfolgt	Modellquartier Energiequartier, Akteure einbinden z.Bsp. TEAG, Bundeswehr, Unternehmen, WG, Bürgerinteresse entwickeln, Verbindung zum Quartier stärken, Einbeziehung BewohnerInnen zum Thema Energie, Verstetigung der Ergebnisse des Quartierskonzept	BL-WnE/A	ab 2028/ 2029			
			Stadt der kurzen Wege	Alltagsmobilität in der Kernstadt auf alternative Mobilität umstellen	Quartiere, Kurbereiche untereinander fußläufig, barrierefrei erreichbar, Radwege entwickeln	Fußwegeverbindung zur Innenstadt, barrierefrei Radwegeverbindung zur Innenstadt	fehlende attraktive Wegeverbindung  fehlende attraktive, sichere Radwegeverbindung	barrierefreie Erreichbarkeit, Wegeverbindung Richtung SG Innenstadt  Angebot multimodale Mobilität erweitern, bessere Erreichbarkeit der Quartiere untereinander	BL-WnE/A  Programme Radwege			
			Grüne Stadt	Innerstädtische Freiraumnetz Kernstadt entwickeln	durchgehende Grünzüge Kernstadt entwickeln	Innerquartierlichen Grünzug entwickeln schrittweise Umsetzung Unzbach als Grünzug entwickeln	Abstandsgrün, wenig Aufenthaltsqualität, keine innerquartierlichen Grünzüge vorh.	Freiraumentwicklung, Aufwerten des Wohnquartieres, Verbesserung Wohn- und Lebensbedingungen, Verknüpfung zum Landschaftsraum	BL-WnE/A, TAB			

Erläuterungen:  
 SG - Sanierungsgebiet  
 BL-WnE/A Bund-Länder-Programm Wachstum und nachhaltige Entwicklung/Aufwertung  
 TAB - Thüringer Aufbaubank

**Projekt:** Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept für Bad Salzungen mit den Schwerpunkten "Innenstadt" und Stadtbaugebiet Allendorf/ Dorf Allendorf

ISEK Bad Salzungen 2022/ 2023

**Auftraggeber:** Stadt Bad Salzungen  
Ratsstrasse 2  
36433 Bad Salzungen

**Büro:** INES KLINKE Freie Stadtplanerin  
Wallburgweg 2  
99094 Erfurt

**Leitbild-Handlungserfordernisse-Maßnahmen**

Ebene Quartiere | Quartier 6 GWS West

Stand: 27.09.2023

Maßnahme/ Projekt			Programm	Priorität		
				hoch	mittel	niedrig
Projekt	IST	SOLL - Zielsetzung				
Energetisches Quartierskonzept	Quartier mit Handlungserfordernissen, hohe Überalterung, fehlende attraktive Freiräume, Abstandsgrün vorh., hoher teilsanierter Gebäudezustand, fehlende barrierefreie Erreichbarkeit, fehlendes attraktives Wohnraumangebot, kompakte Stadt: Energieverbraucher und Energieerzeuger in unmittelbarer Nachbarschaft	Entwicklungskonzept unter Nutzung des Verdichtungspotenzials, Berücksichtigung der Freiraumentwicklung, energetische Sanierung, Veränderung Wohnraumangebote, Wohnraum-Mix, barrierefreie Erreichbarkeit, Wegeverbindung Richtung SG Innenstadt, Stabilisierung Wohnungsmarkt	KfW	bis 2025		
Modellprojekt Umbau vorh. Wohngebäude		Schaffung barrierefreien hochwertigen Wohnraum mit neuem energetischen Standard, innovative Lösungen Energieerzeugung und Verteilung	KfW			
Modellprojekt Verdichtung		Nutzung Verdichtungspotenzial zur Schaffung barrierefreier hochwertiger Wohnraum, Bsp. der Innenentwicklung	KfW			
Modellprojekt Wohnhof	Abstandsgrün, wenig Aufenthaltsqualität, Aufwertungsbedarf	barrierefreie Umgestaltung, Aufwertung und attraktive Gestaltung Wohnhof, Verbesserung Wohnqualität	BL-WnE/A			
Stadtbauausatzung	Quartier mit Handlungsbedarf, keine Gebietskulisse vorh., kein abgestimmter Einsatz von Fördermitteln mgl.	Entwurf Gebietskulisse für Stadtbaugebiet, Umsetzung als Voraussetzung für das Einwerben von Fördermitteln und abgestimmten Einsatz, Stabilisierung Wohnungsmarkt	BL-WnE/A	ab 2028/ 2029		
Beteiligungsformate Modellquartier Energiequartier	keine Einbindung der Bürger bisher erfolgt	Modellquartier Energiequartier, Akteure einbinden z.Bsp. TEAG, Bundeswehr, Unternehmen, WG, Bürgerinteresse entwickeln, Verbindung zum Quartier stärken, Einbeziehung BewohnerInnen zum Thema Energie, Verstetigung der Ergebnisse des Quartierskonzept	BL-WnE/A	ab 2028/ 2029		
Fußwegeverbindung zur Innenstadt, barrierefrei	fehlende attraktive Wegeverbindung	barrierefreie Erreichbarkeit, Wegeverbindung Richtung SG Innenstadt	BL-WnE/A			
Radwegeverbindung zur Innenstadt	fehlende attraktive, sichere Radwegeverbindung	Angebot multimodale Mobilität erweitern, bessere Erreichbarkeit der Quartiere untereinander	Programme Radwege			
Innerquartierlichen Grünzug entwickeln	Abstandsgrün, wenig Aufenthaltsqualität, keine innerquartierlichen Grünzüge vorh.	Freiraumentwicklung, Aufwerten des Wohnquartieres, Verbesserung Wohn- und Lebensbedingungen, Verknüpfung zum Landschaftsraum	BL-WnE/A, TAB			
schrittweise Umsetzung						
Unzbach als Grünzug entwickeln						

Erläuterungen:

SG - Sanierungsgebiet

BL-WnE/A Bund-Länder-Programm Wachstum und nachhaltige Entwicklung/Aufwertung

TAB - Thüringer Aufbaubank

## G.6.4 Schlüsselprojekte

### G.6.4.1 Schlüsselprojekt Gesamtstadt

#### Entwicklung Stadtverwaltung als „Motor der Entwicklung“

<b>Entwicklung Stadtverwaltung als „Motor der Entwicklung“</b> (Stadt)	<b>Inhalt</b> Agieren im Sinne einer attraktiven Stadtverwaltung, bürgerfreundliche Angebote, Handlungsfähigkeit herstellen.
---------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Diagramm 134: Schlüsselprojekt Stadtverwaltung als „Motor der Entwicklung“

#### Thüringer Bäderstandort mit Bad Liebenstein

<b>Thüringer Bäderstandort mit Bad Liebenstein</b> (Stadt)	<b>Inhalt</b> Beginn Zusammenarbeit während Bewerbungsprozesses LAGA, gemeinsame Projekte entwickeln, Allianzen bilden, Kurstandort stärken.
---------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Diagramm 135: Schlüsselprojekt Thüringer Bäderstandort mit Bad Liebenstein

#### Gesamtstädtisches Wohnraumkonzept

<b>Gesamtstädtisches Wohnraumkonzept</b> (Stadt)	<b>Inhalt</b> Kein gesamtstädtisches Wohnraumkonzept vorh., gesamtstädtische Bedarfe erarbeiten und damit Erschließen von Potenzialen, Vielseitigkeit der Wohnraum-Angebote sichern zur Ansprache unterschiedlicher Interessierter, Entwickeln entlang der Mobilitätsachsen, Erzeugung Zuzug.
-----------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Diagramm 136: Schlüsselprojekt Gesamtstädtisches Wohnraumkonzept

#### Tourismuskonzept

<b>Tourismuskonzept</b> (Stadt)	<b>Inhalt</b> Tourismuskonzept von 2018-Anpassen an neue Stadtstruktur, Herausarbeiten der weiteren Potenziale, Einbeziehung der Region zur Verbesserung der touristischen Attraktivität, Stärken von Alleinstellungsmerkmalen, Gültigkeit bis 2035.
------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Diagramm 137: Schlüsselprojekt Tourismuskonzept

#### Projektbezogene Bürgerbeteiligungen

<b>Projektbezogene Bürgerbeteiligungen</b> (Stadt)	<b>Inhalt</b> Verbesserung der Einbindung der Bürger in die Prozesse der Stadtentwicklung, Entwicklung eines neuen Images für die Stadt, Erhöhung der Bindung der Bewohner und Bewohnerinnen an die Stadt.
-------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Diagramm 138: Schlüsselprojekt Projektbezogene Bürgerbeteiligungen

### G.6.4.2 Schlüsselprojekt Kernstadt

#### Aktualisierung Verkehrskonzept

<b>Aktualisierung Verkehrskonzept</b> (Stadt)	<b>Inhalt</b>
	Entwicklung Radwegenetz als Alltagsmobilität, Verbesserung Wegenetz Kernstadt, Überprüfen der verkehrlichen Anforderungen zur Gewährleistung der Wegeführung zwischen den Kurbereichen.

Diagramm 139: Schlüsselprojekt Aktualisierung Verkehrskonzept

#### Akteursnetzwerk regenerative Energien

<b>Akteursnetzwerk zur Anwendung regenerative Energien aufbauen</b> (Stadt)	<b>Inhalt</b>
	Akteursnetzwerk Stadt, Wohnungsgesellschaften, Unternehmen, Energieversorger ..., hohe Anforderungen an die Luftqualität des Kurortes gewährleisten, Energiewende und Energiepreisentwicklung, Weiterentwicklung des Fernwärmenetzes mit Nutzung regenerativer Energien.

Diagramm 140: Schlüsselprojekt Aufbau Akteursnetzwerk zur Anwendung regenerative Energien

#### Prädikatisierungsverfahren Heilbad Bad Salzungen

<b>Prädikatisierungsverfahren Heilbad Bad Salzungen</b> (Stadt)	<b>Inhalt</b>
	Heilbadstatus vorh. Pneumokur als Alleinstellungsmerkmal, Fortführen Kurbadstatus, Prädikatisierung staatlich anerkanntes Heilbad.

Diagramm 141: Schlüsselprojekt Prädikatisierungsverfahren Heilbad Bad Salzungen

#### Konzept Pfitzbachtal als gesamtstädtischer Grünzug

<b>Konzept Pfitzbachtal als gesamtstädtischer Grünzug</b> (Stadt)	<b>Inhalt</b>
	Sanierte Teilbereiche vorh., tlw. unübersichtliche Zugänge, Wegeführungen, Gestaltung als durchgängiger Grünzug und Übergang in den Landschaftsraum, Bachlauf als innerstädtischer Grünzug, Einbindung „Pfitzbachpark“, Erhöhung Aufenthaltsqualität und Erlebbarkeit, Entwicklung in Kombination mit Wegeverbindungen.

Diagramm 142: Schlüsselprojekt Konzept Pfitzbachtal als gesamtstädtischer Grünzug

### G.6.4.3 Schlüsselprojekt SG „Innenstadt“

Die Schlüsselprojekte stellen einen Auszug aus den Maßnahmenlisten dar.

#### Aktualisierung Rahmenplan SG „Innenstadt“

Zur Entwicklung des Sanierungsgebiets kann die Stadt Bad Salzungen auf viele Erfolge in den letzten Jahren zurückblicken. Für die einzelnen Blöcke wurden im bisherigen Sanierungsrahmenplan unterschiedliche Zielstellungen formuliert, da die städtebauliche Struktur der einzelnen Blöcke sich verschieden darstellt. Durch die gestiegene Verantwortung des SG „Innenstadt“ für die Kernstadt und Gesamtstadt ist das Formulieren neuer Zielstellungen für das SG „Innenstadt“ erforderlich.



Abbildung 113: Darstellung SG „Innenstadt“, Eigene Darstellung

Aktualisierung Rahmenplan	Inhalt
Ableitung der Einzelprojekt aus dem Rahmenplan (BL-Städtebauförderung)  Festlegung weiterer Maßnahmen nach RP	Fortführen Stadtsanierung und Formulieren neuer Sanierungsziele unter Beachtung der formulierten Entwicklungsziele: z. Bsp. Überprüfung EZH-Geschäftsbereiche, Aufwertung und barrierefreie Umgestaltung Wegführungen, Neuordnungsbereiche mit Grunderwerb, Stärkung Verwaltung, Zugang Burgsee etc.

Diagramm 143: Schlüsselprojekt Aktualisierung Rahmenplan SG „Innenstadt“

#### City-Manager



Foto 1: Ladenleerstand SG „Innenstadt“ Bad Salzungen, IK

City-Manager	Inhalt
Managementleistung (BL-Städtebauförderung)	Kümmerer zur Belegung und Profilierung der Innenstadt, Entwickeln von Kooperationen, Entwickeln von Projekten zur Stärkung der lokalen Händler, Gastronomen.

Diagramm 144: Schlüsselprojekt City-Manager

## Puschkinpark



Abbildung 114: Strukturschema Freiraum | Strategie

Foto 2: Bsp. Geraaue Erfurt, IK

Foto 3: Bsp. Geraaue Erfurt, IK



Foto 4: Puschkinpark, IK

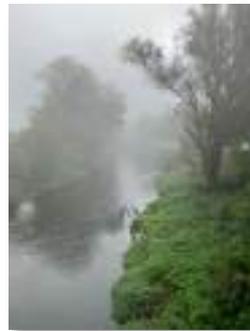


Foto 5, Foto 6: Werra am Puschkinpark, IK



Fortführen der Sanierung Puschkinpark und Erweiterung Puschkinpark „Werraterrasse“	Inhalt
(BL-Städtebauförderung, sektorale Programme)	Attraktive Gestaltung Puschkinpark als Teil des Kurbereiches und Teil der gesamtstädtischen Freiraumentwicklung, Gestaltung Eingang, Erweiterung Puschkinpark unter Berücksichtigung der Hochwasserschutz- und Naturschutzanforderungen, Entwickeln Einrichtungen zur Naturbeobachtung, Verbesserung Erreichbarkeit der nördlichen Werrauferseite, Entwickeln „Werraterrasse“ in Richtung Stadt.

Diagramm 145: Schlüsselprojekt Fortführen Sanierung Puschkinpark



### Verfügungsfonds

Zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen kann die Gemeinde einen Fonds einrichten; über die Verwendung dessen Mittel entscheidet ein lokales Gremium (Verfügungsfonds). Der Fonds finanziert sich in der Regel bis zu 50 v. H. aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Land und Gemeinden, mindestens zu 50 v. H. aus Mitteln von Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften, Privaten oder zusätzlichen Mitteln der Gemeinde. In besonderen Ausnahme- bzw. Einzelfällen können Fonds auch bis zu 100 v. H. aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Land und Gemeinden finanziert werden.

Die Mittel der Städtebauförderung sind für Investitionen und investitionsvorbereitende bzw. investitionsbegleitende Maßnahmen einschließlich bürgerschaftlichen Engagements im Rahmen städtebaulicher Gesamtmaßnahmen zu verwenden.<sup>53</sup>

Einrichten Verfügungsfonds	Inhalt
(BL-Städtebauförderung, sektorale Programme)	Hoher Ladenleerstand in der Innenstadt, Ziel ist Erhöhung der Attraktivität des SG und das Einbeziehen lokaler Akteure, Erhöhen der Verantwortung lokaler Akteure, Initiieren von Projekten, um die gemeinsame Verantwortung für die Entwicklung des SG zu stärken, z.Bsp. Wettbewerb Schaufenster, etc.

Diagramm 146: Schlüsselprojekt Verfügungsfonds

<sup>53</sup> Städtebauförderrichtlinie Thüringen



### G.6.4.4 Schlüsselprojekt *SUG Allendorf WG Allendorf-Ost*

#### Quartierskonzept Allendorf-Ost



Abbildung 115: Beispiel Siedlung Schwammstadt Leipzig

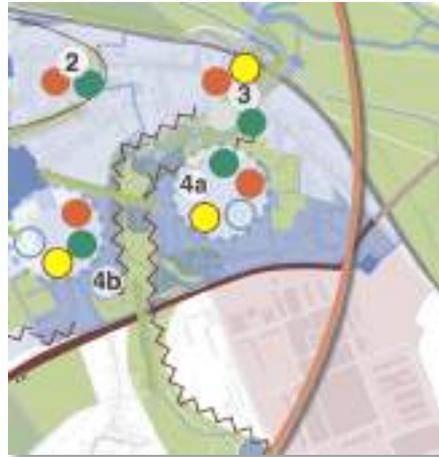


Abbildung 116: Schema Städtebauliche Struktur | Strategie



Abbildung 117: Strukturschema Freiraumstruktur | Strategie

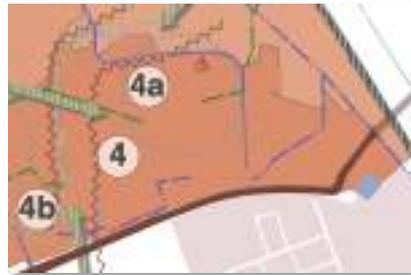


Abbildung 118: Wegebeziehungen | Strategie

<b>Quartierskonzept WG Allendorf-Ost</b> (BL-WnE/ A) Festlegung weiterer Maßnahmen nach QK	<b>Inhalt</b>  Entwickeln einer neuen städtebaulichen Struktur unter Nutzung der Flächenpotenziale, Fortführen Gartenstadt-Idee, Quartiersmitte, Entwicklung unterschiedliche Bautypologien zur Ansprache unterschiedlicher Bewohner, Familienwohnen im Grünen, Fortführen Sanierung Grünzug Pfitzbach, barrierefreie Wegeverbindung Richtung Innenstadt.
---------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Diagramm 147: Schlüsselprojekt Quartierskonzept Allendorf-Ost

### G.6.4.5 Schlüsselprojekt *SUG Allendorf WG Rhönblick*

#### Quartierskonzept WG Rhönblick

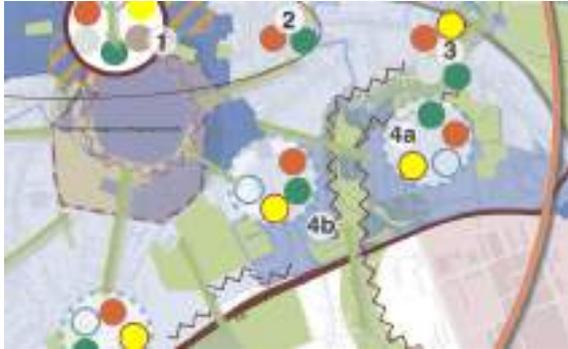


Abbildung 120: Schema Städtebauliche Struktur | Strategie



Abbildung 119: Strukturschema Freiraum | Strategie



Abbildung 121: Wegebeziehungen | Strategie



Foto 7, Foto 8: Beispiel Umbau ehem. Plattenbauten Leinefelde-Worbis, IK

Quartierskonzept WG Rhönblick	Inhalt
(BL-WnE/A) Festlegung weiterer Maßnahmen nach QK	Aufwertung, Umbau vorh. Wohngebäude, energetische Sanierung, Schaffung Quartiersmitte, Sicherstellung Nahversorgung, Aufwertung Freiraum, Gestaltung Zugang „Pfüzbachpark“, barrierefreie Wegeverbindung zur Innenstadt, Umgang mit Lärmbelastung B62, Lösung Parkplatzproblem, Integrationsangebote.

Diagramm 148: Quartierskonzept WG Rhönblick

### G.6.4.6 Schlüsselprojekt GWS West WG „An den Beeten“

#### Energetisches Konzept WG „An den Beeten“



Beispiel Nordhausen Nord

Abbildung 123: Beispiel Nordhausen Nord, energetisches Quartier, IBA Thüringen



Abbildung 122: Mängel und Defizite GWS „An den Beeten“ | Bestand



Abbildung 124: Strukturschema Freiraum | Strategie

Energetisches Konzept WG „An den Beeten“	Inhalt
KfW ➤ Festlegung weiterer Maßnahmen nach EQK	Entwicklung energetisches Quartier, energetische Gebäudesanierung, Berücksichtigung Verdichtungspotenziale durch Einbeziehung Freiraum, Schaffung Wohnraum-Mix – Stabilisierung Wohnungsmarkt, Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen, Aufwertung Freiraum, Wegeverbindung zur Innenstadt.

Diagramm 149: Schlüsselprojekt Energetisches Konzept WG „An den Beeten“

## H Zukünftige Beteiligung der Einwohner und Eigentümer, Durchführung, Öffentlichkeitsarbeit, Prozessmoderation, Sicherung der Durchführung

### H.1 Zukünftige Bürgerbeteiligungen

Die Bürgerbeteiligung sollte in Stadt zukünftig folgende Bausteine beinhalten:

- Kontaktaufnahme zu Privateigentümern.
- Unterstützung der Privaten bei der Herstellung der Verfügbarkeit des Grundstücks.
- Neue Qualität der Öffentlichkeitsarbeit (Web-Seite, ständige Presse-Info, Planen, Ideen-Workshop, Bauherren-Workshop u.a.).
- Regelmäßige Informationen zur Ortsteilentwicklung (Amtsblatt).
- Flankierende Maßnahmen zur Imagebildung der Gemeinde, die sich als attraktiver, unverwechselbarer Wohnstandort etabliert.

Dabei sind diese Elemente der Bürgerbeteiligung über die formell notwendigen im Rahmen formeller Planungen hinaus zu etablieren.

### H.2 Durchführung, Öffentlichkeitsarbeit, Prozessmoderation

Im Zuge der Durchführung der weiteren Sanierungstätigkeit und Betreuungstätigkeit sind in allen Projekten die Bürgerinformation und -beteiligung vorzunehmen.

Die nachfolgenden Prozesse bieten eine differenziertere Beteiligung an:

Kostengruppen	Methoden
Durchführung, Sonstige Kosten	Leistungen des Beauftragten, Beratung von privaten Eigentümern, Prozessmoderation.
Vorbereitung	Initiierung weiterer städtebaulicher Planungen, Objektplanungen
Sonstige Kosten	Brachflächenmanagement bzw. Management der Zentrenentwicklung und die Beteiligung von Nutzungsberechtigten und von deren Beauftragten im Sinne von § 138 BauGB sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften, Prozessmoderation.

Diagramm 150: Maßnahmen Durchführung, Öffentlichkeitsarbeit, Prozessmoderation

### H.3 Sicherung der Durchführung und Umsetzung

Während der Durchführung der Maßnahmen innerhalb des Stadtumbaugebietes ist die Sicherung der Prozessqualität erforderlich und die Sicherung der Qualität der umzusetzenden Projekte. Aus diesem Grund sind die Beratungsleistungen durch den Beauftragten notwendig. Aufgabe des Beauftragten ist, im Auftrag der Kommune Fördermittel zu akquirieren, Projekte zu entwickeln. Neben der Beratungsleitung für die Kommune ist auch die Beratung privater Bürger und Bürgerinnen notwendig.

Kostengruppe	Maßnahme
Sonstige Kosten	Leistungen des Beauftragten, Beratung der Kommune, Beratung von privaten Eigentümern, Prozessmoderation, Fördermittelmanagement.
Vorbereitung	weitere Planungen wie Fortschreibung ISEK BAD SALZUNGEN 2022/ 2023 – Bürgerbeteiligung im Zuge dieses Prozesses.

Diagramm 151: Leistungen zur Sicherung der Durchführung und Umsetzung

Im Zuge der Umsetzung der gesteckten Entwicklungsziele werden Maßnahmen in der Kostengruppe Vorbereitung erforderlich. Die Fortschreibung des ISEK BAD SALZUNGEN 2022/ 2023 sollte alle 5 bis 6 Jahre erfolgen. Über diese Maßnahme hinaus ist die Einbindung in gesamtstädtische Planungen für bestimmte Fachbereiche vorzusehen. Nach Abschluss der Maßnahme – zurzeit geplant 2031 – gilt es die erreichten Entwicklungsziele zu sichern und Fehlentwicklungen zu vermeiden. Dafür ist eine kontinuierliche ganzheitliche Beobachtung der Entwicklung der Kernstadt und der Quartiere unter dem Fokus der Gesamtstadt erforderlich, auch um ggf. gezielt Instrumente des Bau- und Planungsrechts bzw. des Besonderen Städtebaurechts (z.B.: Satzungen) einsetzen bzw. fundierte Grundlagen für Selbstbindungsbeschlüsse durch die politischen Gremien generieren zu können.

## I Finanzierung und Förderprogramme

Mit diesem vorliegenden Maßnahmenkonzept sind Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten über die Förderprogramme der Städtebauförderung zu überprüfen.

Die für die städtebauliche Aufwertung notwendige Sanierung der vorhandenen Gebäudesubstanz sowie damit verbundene Bau- und Ordnungsmaßnahmen sind kostspielige Unterfangen. Dies macht sich nicht nur aufgrund verknappender kommunaler Mittel vor allem bei privaten Investoren bemerkbar, da sich eine vollständige Kostenermittlung oftmals erst im Zuge einer Sanierung ergibt. Umso wichtiger ist die Kommunikation möglicher Subventionen durch öffentliche Fördermittel.

Für die Sicherung solider Finanzierungskonzepte bedarf es folgender Punkte:

- einer Betrachtung von Bau-, Bauneben- und Folgekosten (ggf. Finanzierungskosten für Tilgung),
- der Festlegung des Finanzbedarfs gesamt,
- der Festlegung der Finanzierungsbausteine,
- Anteil des Bauherrn (Stadt oder privat),
- Anteil Fördermittel (Städtebauförderung, Denkmalschutz und andere Förderungen),
- ggf. Anteile Dritter,
- einer Bewertung der nachhaltigen Wirtschaftlichkeit/ Refinanzierbarkeit.

Die Möglichkeit für den Einsatz von Fördermitteln ist jeweils im Einzelfall zu prüfen.

Bis 2019 wurde für die Bau- und Ordnungsmaßnahmen in dem Sanierungsgebiet in erster Linie das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (BL-FI), Sicherung der Daseinsvorsorge von kleineren Städten und Gemeinden im ländlichen Raum (BL-KISG), Bund-Länder-Programm Städtebauliche Entwicklung (BL-SE) genutzt.

Mit der Neustrukturierung der Bund-Länder-Städtebauförderprogramme werden für folgende Programme Anträge gestellt:

### **Förderprogramm der Europäischen Union 2021-2027 EFRE**

Bad Salzungen hatte sich auch in der vergangenen Förderperiode erfolgreich beworben. Fördermittel aus dem Programm des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (Programm EFRE Thüringen) für die Förderperiode 2021–2027 werden auch künftig zur Umsetzung der gesteckten Ziel erforderlich sein. Mit diesem Konzept wird die Grundlage für die Umsetzung der Schlüsselprojekte gelegt.

### **Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren-Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne (BL-LZ)“**

Ziel ist die Anpassung, Stärkung, Revitalisierung und der Erhalt von Stadt- und Ortskernen, historische Altstädte, Stadtteilzentren und Zentren in Ortsteilen, zur Profilierung und Standortaufwertung sowie dem Erhalt und der Förderung der Nutzungsvielfalt. Ziel ist die Entwicklung zu attraktiven und identitätsstiftenden Standorten für Wohnen und Arbeiten, Wirtschaft und Kultur.

Die Fördermittel können insbesondere eingesetzt werden zur/ für

- bauliche Maßnahmen zum Erhalt des baukulturellen Erbes, die Aktivierung von Stadt- und Ortskernen, die Anpassung an den innerstädtischen Strukturwandel, u. a. bei zentralen Versorgungsbereichen, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder davon betroffen sind, Sicherung der Versorgungsstruktur zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge,
- Sicherung und Sanierung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie die Modernisierung und Instandsetzung oder den Aus- und Umbau dieser Gebäude oder Ensembles; Maßnahmen zur Sicherung und Sanierung besonders erhaltenswerter Bausubstanz sowie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses,
- Erhalt und Weiterentwicklung des innerstädtischen öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze, Grünräume), Erneuerung des baulichen Bestandes,
- Verbesserung der städtischen Mobilität einschließlich der Optimierung der Fußgängerfreundlichkeit und alternativer Mobilitätsformen zur besseren Vernetzung von Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Erholung sowie Nahversorgung,

- Quartiers- und Citymanagement bzw. Management der Zentrenentwicklung und die Beteiligung von Nutzungsberechtigten und von deren Beauftragten im Sinne von § 138 BauGB sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften.

Die Gemeinde hätte 33% der zuwendungsfähigen Kosten zu tragen (Gebietskulisse: Sanierungsgebiet, Erhaltungssatzungsgebiet, Maßnahmengbiet, Untersuchungsgebiet).

### **Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung – Lebenswerte Quartiere gestalten/ Aufwertung (BL-WnE/ A)“**

Mit dem Einsatz der Programmmittel soll das Wachstum und die nachhaltige Erneuerung in städtebaulichen Gesamtmaßnahmen der Städte und Gemeinden insbesondere zur Bewältigung des wirtschaftlichen und demographischen Wandels in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten und Strukturveränderungen betroffen sind, unterstützt werden. Die Städte und Gemeinden sollen frühzeitig in die Lage versetzt werden, sich auf Strukturveränderungen und auf die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen einzustellen. Ziel ist das Wachstum und die nachhaltige Erneuerung dieser Gebiete zu lebenswerten Quartieren zu befördern. Die Fördermittel können insbesondere eingesetzt werden für:

- städtebauliche Anpassungsmaßnahmen an Schrumpfung- und Wachstumsentwicklungen,
- die städtebauliche Neuordnung sowie die Wieder- und Zwischennutzung von Industrie-, Verkehrs- oder Militärbrachen einschließlich Nutzungsänderungen,
- Brachenentwicklung, insbesondere zur Unterstützung des Wohnungsbaus,
- die Verbesserung des öffentlichen Raums, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen,
- die Anpassung und Transformation der städtischen Infrastruktur einschließlich der Grundversorgung,
- die Aufwertung und den Umbau des Gebäudebestandes,
- Maßnahmen der wassersensiblen Stadt- und Freiraumplanung und zur Reduzierung des Wärmeinseleffektes,
- den Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazu gehörigen Infrastruktur,
- die Sanierung und Sicherung von Gebäuden, die vor 1949 errichtet wurden (Altbauten) sowie den Erwerb von Altbauten durch Städte und Gemeinden zur Sanierung und Sicherung.

Das Fördergebiet ist räumlich abzugrenzen. Die räumliche Festlegung kann als Stadtumbaugebiet nach §171b BauGB, Sanierungsgebiet nach §142 BauGB, städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB oder Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgen.

### **KfW-Förderprogramme**

Mit Januar 2021 wurde die neue „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“ eingeführt. Bis Juli 2021 werden die bisherigen Einzelprogramme ganz oder teilweise in die neue Förderstruktur integriert. Die BEG-Förderrichtlinien sollen bis 2030 gelten.

### **Klima-Invest**

Die Förderrichtlinie Klimainvest des Freistaates Thüringen hat das Ziel der Verminderung von Treibhausgasemissionen und der Anpassung an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels in Thüringen. Als Gegenstand der Förderung im Bereich Klimaschutz der Richtlinie Klimainvest sind im Punkt 2.2 „die Erstellung von Treibhausgas-Minderungskonzepten, insbesondere Klimaschutzkonzepten, Potenzialstudien zur Minderung von Treibhausgasen in verschiedenen Bereichen und Klimaschutzstrategien, Quartierskonzepte sowie Wärmekonzepte“ genannt. In bestimmten Fällen können auch Fördermittel der Europäischen Union aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) im Rahmen der Thüringer Städtebauförderungsrichtlinien (ThStBauFR) 3) in gleicher Höhe herangezogen werden.

### **Förderung der Revitalisierung von Brachflächen (FR Revitalisierung Brachflächen des TMLFUN)**

Gefördert werden Maßnahmen zur Rückgewinnung von brachliegenden Flächen, die Renaturierungspotenziale und neue Möglichkeiten für Nachnutzungen eröffnen sowie dadurch zur Aufwertung von Altstandorten in ländlich geprägten Gemeinden führen.

Folgende Maßnahmen können gefördert werden:

- Erstellung von fachlichen Konzepten einschließlich maßnahmebezogener technischer Untersuchungen zur Nachnutzung von Flächen im Rahmen von Fachplanungen mit Ausnah-

- me der Bauleitplanung,
- Abriss brachgefallener ehemals gewerblich, landwirtschaftlich oder anderweitig vorgezelter Gebäude und Anlagen sowie die Beräumung und Entsorgung von dabei anfallenden Abfallmaterialien,
  - Wiederherstellung und Gestaltung der Flächen für Folgenutzungen,
  - Grunderwerb, soweit dieser für die Durchführung der Maßnahme unabdingbar und nicht alleiniger Zweck der Zuwendung ist.

### **Thüringer Sanierungsbonus-Plus**

Diesen Förderbonus können Eigentümer von selbst genutzten oder vermieteten Wohngebäuden, Wohneigentümergeinschaften (WEG), Nießbrauchberechtigte, Mieter sowie Pächter beantragen. Gefördert wird die Energieberatung. Weitere Informationen sind aufgrund aktueller Anpassungen unter der Webseite zu erhalten <sup>54</sup>.

### **Richtlinie zur Förderung wasserwirtschaftl. Maßnahmen an Gewässern 2. Ordnung des TMLFUN**

Innerhalb dieser Richtlinie werden Maßnahmen an Hochwasserschutzanlagen, die nach § 75 Abs. 2 ThürWG in der Unterhaltungslast der Gemeinden liegen, sowie Maßnahmen an den Gewässern zweiter Ordnung gefördert. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen zuwendungsfähig:

- Konzeptionelle Vorarbeiten und Erhebungen im Zusammenhang mit Maßnahmen,
- Neubau und Erweiterung von Hochwasserschutzanlagen,
- Rückbau von Deichen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes, insbesondere zur Wiedergewinnung von Überschwemmungsgebieten,
- Maßnahmen zur naturnahen Gewässerentwicklung, um den ökologischen und chemischen Zustand der oberirdischen Gewässer zu verbessern, z. B. durch Schaffung von Gewässerentwicklungsräumen, Verbesserung der Durchgängigkeit, Verbesserung des Wasserrückhalts in der Landschaft.

### **Weitere Fördermöglichkeiten**

Abhängig vom jeweiligen Bauvorhaben ist auch die Förderung aus Mitteln der Regionalentwicklung, des Denkmalschutzes, der Wohnungsbauförderung, des Sozialministeriums, nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) oder die Unterstützung durch Stiftungen zu prüfen. Bezüglich des Einsatzes von Fördermitteln ist zu beachten, dass die Förderbeträge, die über die Programme der Städtebau- und Wohnungsbauförderung durch das TLVwA ausgereicht werden, fast ausschließlich Zuschüsse sind. Dagegen handelt es sich bei der KfW-Förderung überwiegend um zinsverbilligte Darlehen. Darüber hinaus ist immer auf die sich ändernde Förderlandschaft der unterschiedlichen Fördermittelgeber zu achten. Es gilt im Einzelfall zu überprüfen, inwiefern sich der Einsatz der zahlreichen Programme kombinieren lässt oder sie sich gegenseitig ausschließen.

<sup>54</sup> <https://www.thueringer-sanierungsbonusplus.de/foerderbedingungen-sanierungsbonus-plus>

## J Vorbereitung der indikatorengestützten Erfolgskontrolle (Monitoring), Sicherung der Umsetzung

Das Monitoring ist die unmittelbare, systematische Erfassung von Daten, die für den Stadtentwicklungsprozess relevant erscheinen. Es dient dazu, bestimmte Entwicklungen zu dokumentieren, zu beobachten bzw. zu überwachen und zu bewerten. Letztlich kann somit steuernd eingegriffen werden, falls der Prozess nicht den gewünschten Verlauf nimmt oder bestimmte Schwellwerte unter- bzw. überschritten werden. Mit Hilfe der Indikatoren sind der Stadt Bad Salzungen damit eine Erfolgskontrolle sowie eine Grundlage für die Fortschreibung des vorliegenden Stadtentwicklungskonzeptes an die Hand gegeben. Mit der aktuellen Städtebauförderrichtlinie sind die Gemeinden aufgerufen aktiv an der Beteiligung des Monitorings teilzunehmen.

Dabei ist von einer Verstetigung des Prozesses

Evaluation  Fortschreibung prüfen  Evaluation

auszugehen.

Zur Überprüfung der Zielerreichung werden folgende Indikatoren festgelegt in der Städtebauförderrichtlinie Thüringen:

1. der Anteil der Kosten einer energetischen Sanierung an den Baukosten,
2. der Vergleich des Energieverbrauches des sanierten Gebäudes,
3. die Einwohnerentwicklung,
4. die Leerstandsentwicklung und
5. die Mietpreisentwicklung.

Im Rahmen der Erarbeitung der Fortschreibung des Rahmenplanes wurden zahlreiche Daten zusammengetragen. Dabei stellte sich heraus, dass verschiedene Angaben nicht oder nur teilweise statistisch vorhanden und aufbereitet worden waren. Zudem sind die räumlichen Bezüge von Daten nicht mit den städtebaulichen besonders relevanten Teilgebieten deckungsgleich. Es sind fast ausschließlich nur gesamtstädtische Angaben vorhanden. Für Daten der Bevölkerungsstruktur konnten durch das Einwohnermeldeamt erforderliche Daten zusammengetragen werden. Es ist empfehlenswert, auf der Grundlage der Einordnung der Quartiere auch künftig die statistischen Daten zu erheben. Unter Berücksichtigung der knappen personellen Ressourcen der Gemeinde und des erheblichen Aufwandes für das Monitoring (auf Grundlage der Erfassungsbögen des TLS) sollte der Fokus zukünftig insbesondere auf folgende Indikatoren gerichtet werden:

- Bevölkerungsentwicklung,
- Wohnungsbestand,
- Soziale Infrastruktur (Kindergärten und Schulen).

Für die Schwerpunktgebiete der Kernstadt wird empfohlen, das Monitoring neben den Themenfeldern Einwohner und Wohnungswirtschaft, um die Themen Leerstand und Brachflächen zu erweitern. Um belastbare Aussagen in diesem Gebiet mit hohem Handlungsbedarf erfassen und auswerten zu können, müssen die vorhandenen statistischen Daten des TLS und der Stadtverwaltung mit Ortsbegehungen (Abgleich der Gebäudezahl, Wohnungen und Leerstand) kombiniert werden. Diese Erfassung vor Ort sollte zumindest alle fünf Jahre mit der Aktualisierung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes erfolgen, um belastbare kontinuierliche Daten zu erhalten.

Die im Rahmenplan angewandte Erfassungs-, Auswertungs- und Darstellungsmethodik geht derzeit über die Monitoring-Erfassung des TLS hinaus. Daher wird empfohlen, eigene nutzbare Statistiken auf Grundlage des Rahmenplanes zu führen bzw. über den Sanierungsträger führen zu lassen. Der Erfassungszeitraum ist der 01.01.-31.12. des jeweiligen Jahres, als Stichtag ist vorzugsweise der 31.12. zu wählen.



Mit der Einführung der Bund-Länder-Städtebauförderprogramme 2020 wurde die Verpflichtung eingeführt, dass der Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen als Querschnittsziel zu berücksichtigen ist. Dies wird in der Formulierung der Sanierungsziele und der Erarbeitung der Schlüsselprojekte berücksichtigt. Für die Erfolgskontrolle legen zurzeit noch keine Indikatoren fest. Aus diesem Grund werden in den Schlüsselprojekten Zielbezüge und Maßnahmen für den Klimaschutz und Klimafolgenanpassung formuliert.

Diese Zielbezüge und Maßnahmen sind:

- Planung und Umsetzung von Maßnahmen zur Wasserrückhaltung, Hochwasserschutz, Verbesserung Gewässerstruktur,
- Städtische Grünzüge, Freiflächenkonzepte, Schaffung von Erholungsflächen,
- Nachhaltige Verdichtung, Entsiegelung von Flächen, Reduzierung der Versiegelung von Flächen, Nachnutzung von Brachflächen,
- Umsetzung von multifunktionalen Flächenkonzepten.



**K Anlage****K.1 Schülerzahlentwicklung**

Schulart	Schule	Schülerzahlentwicklung SJ					
		2022/ 2023	2023/ 2024	2024/ 2025	2025/ 2026	2026/ 2027	2027/ 2028
Grundschule	Staatliche Grundschule "An den Beeten"	163	167	153	144	138	148
Grundschule	Staatliche Grundschule Burgseeschule	255	232	2096	172	148	141
Grundschule	Staatliche Grundschule "Parkschule"	227	228	228	248	238	234
Regelschule	Staatliche Regelschule "Erste Stadtschule"	295	311	333	351	352	388
Regelschule	Staatliche Regelschule "Werratschule"	244	249	254	253	252	264
Gymnasium	Staatliches Gymnasium "Dr. Sulzberger"	774	845	926	985	1018	1017
Förderzentrum	Staatliches regionales Förderzentrum "Paul-Geheeb-Schule"	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Förderzentrum	Staatliches regionales Förderzentrum "Christian-Ludwig-Wucke-Schule"	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Förderzentrum	Staatliches regionales Förderzentrum "Marianne Frostig"	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Berufsbildungszentrum	Staatliches Berufsbildungszentrum und Medizinische Fachschule	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Diagramm 152: Schülerzahlentwicklung <sup>55</sup><sup>55</sup> LRA WAK



## K.2 *Protokolle und Vermerke*

- **Protokolle Arbeitsgruppensitzung**
  - 07.12.2022 Arbeitsgruppe 1 Wohnraumentwicklung Sitzung 1 Wohnen
  - 16.03.2023 Arbeitsgruppe 1 Wohnraumentwicklung Sitzung 2 Wohnbauentwicklung und Stadtentwicklung
  
  - 29.03.2023 Arbeitsgruppe 2 Daseinsvorsorge Sitzung 1 Verwaltung
  - 29.03.2023 Arbeitsgruppe 2 Daseinsvorsorge Sitzung 2 Einzelhandel und Gewerbe
  
  - 14.03.2023 Arbeitsgruppe 3 Klimaschutz und Freiraum Sitzung 1 Klimaschutz und städtische Freiraumentwicklung
  - 14.03.2023 Arbeitsgruppe 3 Klimaschutz und Freiraum Sitzung 2 Klimaschutz und regenerative Energien
  
  - 30.03.2023 Arbeitsgruppe 4 Kur und Tourismus Sitzung 1 Kur, Gesundheit
  - 30.03.2023 Arbeitsgruppe 4 Kur und Tourismus Sitzung 2 Kur, Tourismus
  
- **Vermerke**
  - 11.07.2023 Vermerk Abstimmung zu Anforderungen an das ISEK aus Sicht der Bundeswehr
  - 19.01.2024 Vermerk telefonische Abstimmung Ortsteilbürgermeister Dorf Allendorf





**Vermerk zur Abstimmung am 07.12.2022**  
**Stadt Bad Salzungen**  
**Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK)**  
**2022 für die Stadt Bad Salzungen mit den Schwerpunkten**  
**Sanierungsgebiet „Innenstadt“ und Stadtumbaugebiet Allendorf/**  
**Dorf Allendorf**  
- 1. Arbeitsgruppensitzung Wohnraumentwicklung

**Datum**  
12.12.2022

**Ihr Zeichen**

**Ihr Schreiben vom**

**Mein Zeichen**  
kli

**Teilnehmer:**

Frau Wiegand, Fachdienstleiterin Stadtentwicklung und Bauleitplanung,  
E-Mail: [steffi.wiegand@badsalzungen.de](mailto:steffi.wiegand@badsalzungen.de)

Frau Schünemann, Geschäftsführerin GEWOG GmbH, E-Mail:  
[doreen.schuenemann@gewog-basa.de](mailto:doreen.schuenemann@gewog-basa.de)

Frau Krünes, Geschäftsführerin WBG Bad Salzungen e.G., E-Mail:  
[k.kruenes@wbg-basa.de](mailto:k.kruenes@wbg-basa.de)

Herr Kaiser, Vorstand WBG Bad Salzungen e.G., E-Mail:  
[m.kaiser@wbg-basa.de](mailto:m.kaiser@wbg-basa.de)

Frau Stietzel, MA Bauamt, E-Mail: [sanierung3@badsalzungen.de](mailto:sanierung3@badsalzungen.de)

Frau Steinke, DSK, Sanierungsträger, E-Mail: [gitta.steinke@dsk-big.de](mailto:gitta.steinke@dsk-big.de)

Ines Klinke Freie Stadtplanerin, E-Mail: [ines.klinke@klinke-stadtplaner.de](mailto:ines.klinke@klinke-stadtplaner.de)

**Kontakt**  
Telefon: 0361 65318977  
Mobil: 0151 21930057  
Fax: 0361 65318978

E-Mail:  
[ines.klinke@klinke-stadtplaner.de](mailto:ines.klinke@klinke-stadtplaner.de)  
<https://www.klinke-stadtplaner.de>

**Verteiler:** Teilnehmer

Architektenkammer  
Thüringen  
0156-02-1-S

**Anlage:**

A1 Grenzen Bearbeitungsgebiet, DIN A3, M 1: 5.000

A1.2 Quartierseinteilung, DIN A 3, M 1:20.000

Ust-IdNr.: DE 320 354 550

**Folgende Punkte wurden abgestimmt:**

**1. Bearbeitungsgebiet und Information ISEK**

- Erläuterung zur Abgrenzung Bearbeitungsgebiet bestehend aus Kernstadt mit Gemarkung Bad Salzungen, Gemarkung Allendorf mit Ortsteil Dorf Allendorf (siehe Anlage A1).



- Bezeichnung Allendorf-West durch WBG als Wohngebiet Rhönblick.
- Zur Einschätzung von Defiziten und Entwicklungspotenziale wurde durch Frau Klinke das Betrachtungsgebiet in städtebauliche Einheiten gegliedert. Erläuterung der Clusterung des Betrachtungsgebietes nach städtebaulichen Einheiten.
- Erarbeitung ISEK als strategisches städtebauliches Konzept erforderlich. Weiterhin werden bisherige und neue Förderprogramme zur Umsetzung damit angesprochen.

## 2. Datengrundlagen

- Anforderungen von Daten wurden an die beiden Wohnungsunternehmen per E-Mail zugeschickt.
- Die Datengrundlagen sind für den Wohnraumbestand im gesamten Stadtgebiet erforderlich. Zuarbeit durch Wohnungsunternehmen Straßen- bzw. Eingangskonkret erforderlich. Sortiert werden die Daten durch Frau Klinke nach den Quartierseinteilungen lt. Anlage A1.2.
- Zuarbeit folgender Daten erforderlich: Anzahl WE, Leerstand, Anzahl R-WE, Gebäudezustand, durchschnittlicher Mietpreis, Eigentum der Flächen bzw. Flurstücke. Bei Mischnutzungen Angabe der Nutzungen. Anzahl Stellplätze in den Bereichen
- Bereitstellen der Daten durch Wohnungsunternehmen bis Ende 49.KA, Anfang 50.KW.

## 3. Inhalt Abstimmung

Allgemein:

- ca. 10% Leerstand nach Aussage der WBG, d.h. ca. 90 WE.
- Die Wohngebiete im Stadtgebiet sprechen mit dem Wohnraumangebot unterschiedliche KlientInnen an.
- Entwicklungs- und Veränderungsbedarf innerhalb dieses Zeitraumes sind durch die Wohnungsunternehmen zu benennen.

Zu den einzelnen Wohngebieten können folgende Besonderheiten aufgeführt werden:

Allendorf-West „Rhönblick“:

- Größere Wohnungen im Wohngebiet Allendorf-West „Rhönblick“. Größere Wohnungen sind eher für große Familien geeignet. Aus diesem Grund eher MigrantInnen in diesem Wohngebiet zu verzeichnen.
- Es sind aber auch Grundrissmischungen zu verzeichnen. Daher ist das Wohngebiet auch nachgefragt.
- Das Gebäude, sog. Halbmond (Banane), in der Martin-Luther-Straße ist aufgrund der Raumzuschnitte und -formen schwer zu vermieten. 3-R-WE mit zu großen, schwer möblierbaren Räumen aufgrund der Rundung. Vorgesehen war der Abriss. Im Moment zur Unterbringung Flüchtlinge erforderlich.
- Die Neugestaltung Zugang zum Pfützbachpark im Bereich Wildprechtrodaer Straße ist zukünftig beabsichtigt. Hintergrund ist auch die Ausbildung eines zentralen Platzes für Allendorf-West.
- Im Bereich Allendorf-West „Rhönblick“ müssen die WBG Strangsanierungen durchführen. Gesamtsanierungen können kostenseitig nicht gedeckt werden.

Wohngebiet An den Beeten:

- Keine Überlegungen in Richtung Abriß mehr.
- Sanierung Wohnbestand in diesem Gebiet durch die Wohnungsunternehmen erfolgt. Offen ist die Errichtung von Aufzügen zur barrierefreien Erreichbarkeit der Wohnungen. Sanierungsträger prüft derzeit mögliche Förderprogramme.
- Energetisches Konzept soll neue Fördermöglichkeiten erschließen. Grenze Energetisches Konzept liegt WBG nicht vor, Zuarbeit durch Sanierungsträger.

Wohngebiet Allendorf-Ost:



- Das Wohngebiet Gartenstadt wird Allendorf-Ost nachhaltig verändern. Veränderungen erfolgt aufgrund Ansprache neues Mieter- bzw. Nutzerklientel.
- Feststellung, dass Versorgungsinfrastruktur fehlt (Ärzte, Apotheke, evtl. Gesundheitszentrum).
- B-Plan „Hang“ bezieht sich auf Flächen, die sich im Eigentum der WBG befinden. Vor weiterer Umsetzung Abstimmung zwischen Stadt und WBG bzgl. Wegeführung erforderlich.

Generelle Veränderungsbedarfe für die Wohnungsunternehmen:

- Neue Herausforderungen sind die energetische Sanierung und die Energiewende. Dies kann durch die Wohnungsunternehmen nicht allein gestemmt werden.
- Herr Kaiser informierte, dass aus seiner Initiative heraus am 10.01.2022 ein Termin mit der TEAG zu den vorg. Themen geplant ist. Generelle Einladung durch Herrn Kaiser an alle Anwesenden erfolgt noch einmal separat.
- Großteil der Wohnungen wird über Fernwärme beheizt. TEAG ist ebenfalls in der Verpflichtung die Gasturbine zu ersetzen.

Wohnungsvermietung an Angehörige der Bundeswehr:

- Der Bedarf ist keine kalkulierbare Größe.
- Wohnungsvermietung an Angehörige der Bundeswehr bisher durch GEWGEWOG-1 WE, WBG- 2 WE.
- Grund für mangelndes Interesse ist die Höhe des Mietpreises und Angebot der Wohnungen. Tlw. bestand auch der Wunsch nach möbliertem Wohnraum.

#### 4. Methodik

- Nach Auswerten der Daten, in Abstimmung mit Bürgermeister, werden Arbeitsgruppen durchgeführt.
- Eine Arbeitsgruppe wird das Thema Wohnraumentwicklung thematisieren. Die Wohnungsunternehmen werden über Termine der Sitzungen informiert und eingeladen.

#### 5. Zeitplan

- Für das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ liegt eine Befristung bis Ende 2023 vor. Daher muss im Juni 2023 die Beschlussfassung zur Verlängerung bis 20230 vorgenommen werden.

INES KLINKE Freie Stadtplanerin



INES KLINKE Freie Stadtplanerin, Wallburgweg 2, 99094 Erfurt

Stadt Bad Salzungen  
Fortschreibung des Integrierten  
Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2022/ 2023 für  
die Stadt Bad Salzungen mit den Schwerpunkten  
Sanierungsgebiet „Innenstadt“ und  
Stadtumbaugebiet Allendorf/ Dorf Allendorf

BÜRO FÜR STADTRAUM |  
ORTSENTWICKLUNG |  
ORTSGESTALTUNG

Wallburgweg 2  
99094 Erfurt

**Arbeitsgruppe 1 Wohnraumentwicklung  
Sitzung 2 Wohnbauentwicklung und Stadtentwicklung  
- Protokoll Arbeitsgruppensitzung**

**Datum**  
31.03.2023

**Ihr Zeichen**

**Ihr Schreiben vom**

**Ort/ Zeit:** 16.03.2023, 9.00 – 10.30 Uhr  
Stadt Bad Salzungen, Rathaus, Ratsstraße 2  
Kleiner Sitzungsraum 1.OG

**Mein Zeichen**  
kli

**Teilnehmende:** Frau Wiegand, FDL Stadtentwicklung,  
Herr Kaiser, WBG Bad Salzungen,  
Frau Krünes, WBG Bad Salzungen,  
Herr Kasper, HFP Bandstahl GmbH,  
Herr Hibbeler, MA FD Stadtentwicklung,  
Frau Bögel, MA FD Bauen  
siehe Teilnehmerliste

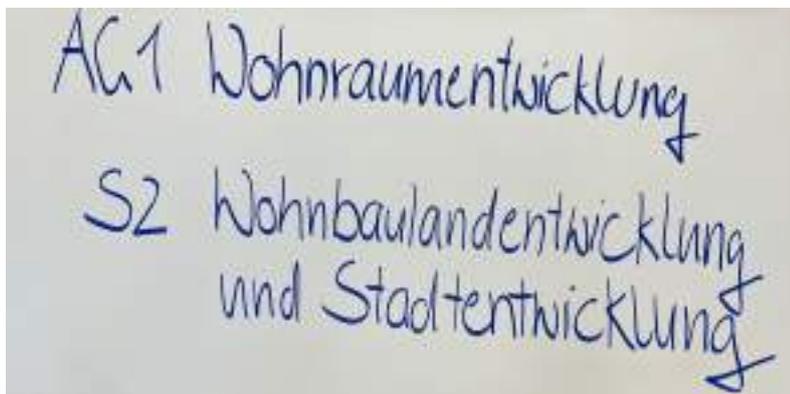
**Kontakt**  
Telefon: 0361 65318977  
Mobil: 0151 21930057  
Fax: 0361 65318978

**Verteiler:** Teilnehmende, Öffentlichkeit

E-Mail:  
ines.klinke@klinke-stadtplaner.de  
<https://www.klinke-stadtplaner.de>

**Anlage:** A-Teilnehmerliste  
B-Präsentation AG 1 S2 Wohnbauentwicklung  
und Stadtentwicklung

Architektenkammer  
Thüringen  
0156-02-1-S



Ust-IdNr.: DE 320 354 550

MITGLIED IM  
FÖRDERVEREIN BUNDSTIFTUNG  
**bauKULTUR**



## 1. Begrüßung, Tagesordnung, Einführung

Frau Klinke stellt sich vor und erläuterte anhand der Tagesordnung den Ablauf der Arbeitsgruppensitzung.



Foto 1: Tagesordnung



Foto 2: Methodik ISEK

- Einleitung & Begrüßung durch Frau Klinke.
- Fortschreibung ISEK ⇒ dafür ist Diskussion mit Akteuren.
- Erklärung von Ablauf, Vorgehen, Rolle der Akteure und der heutigen Thematik.
- Erklärung der Methodik eines ISEK in verschiedenen Etappen.
- Ziel: Entwicklung eines Handlungsleitfadens für die stadtweite Entwicklung und zur Akquirierung von Fördermitteln.

## 2. Input: Ergebnisse gesamtstädtische Analyse – siehe Präsentation

- Kernstadt Bad Salzungen hat keine definierten Stadtteile ⇒ deshalb erfolgte eine Analyse der Kernstadt durch neun selbst definierte "Quartierbereiche".
- Darstellung der Bevölkerungsentwicklung.
- Großer Anstieg durch Eingemeindungen, aber stetiger Rückgang der Bevölkerung nach bereinigter Analyse.
- Darstellung der räumlichen Verteilung der Bevölkerung in der Gesamtstadt.
- Darstellung der räumlichen Verteilung der Bevölkerung der Kernstadt.
- Darstellung räumliche Verteilung von Ausländeranteil ⇒ diese wirken Schrumpfung der Stadt stark entgegen.
- Darstellung der Altersstrukturen nach Quartierbereichen.
- Darstellung der Geschlechterverteilung nach Quartierbereichen.
- Analyse konzeptioneller Bevölkerungsprognosen in Allendorf, Dorf Allendorf, WG Rhönblick.
- Darstellung der durchschnittlichen Haushaltsgröße nach Quartierbereichen.
- Darstellung der Nutzungsstruktur nach Quartierbereichen.
- Gute Nutzungsmischung im Zentrum und Erreichbarkeit dieses Zentrums.
- Analyse der städtebaulichen Struktur der Gesamtstadt.
- Polyzentrale Siedlungsstruktur mit Ausrichtung aller Teilorte auf Bad Salzungen, aufgrund Bedeutungsüberschuss der Kernstadt.



- Darstellung der Siedlungsstruktur der Kernstadt.
- allgemein gute Wegeverbindungen zum Zentrum.
- quartierszentrale Orte gibt es nur in der Innenstadt und in der GWS West  $\Rightarrow$  fehlende Quartierszentren in den meisten Teilbereichen der Kernstadt.
- Bezug auf hierarchisch-städtebauliche Gliederung der Leipzig-Charta, in der Quartierszentren Grundlage dieser Hierarchie sind.
- Darstellung der Bauzustände der Schwerpunktgebiete.
- Innenstadt und Dorf Allendorf sind überwiegend saniert, GWS West und GWS Allendorf mit erheblichen Sanierungstau.
- Darstellung der Verteilung der Leerstände der Kernstadt.
- Darstellung der Flächenpotentiale der Kernstadt.
- Analyse der konzeptionellen Aussagen zur Entwicklung des Wohnungsbestandes (aus Rahmenplan SU Gebiet 2015, Rahmenplan SG 2009, ISEK 2017 Bad Salzungen).

### 3. Diskussion - Pinnwand

Die Punkte: Wo steht Bad Salzungen, Diskussion Leitbild und Strategien wurden themenübergreifend geführt. Die Sortierung erfolgte nach der Fadenkreuzmethode.

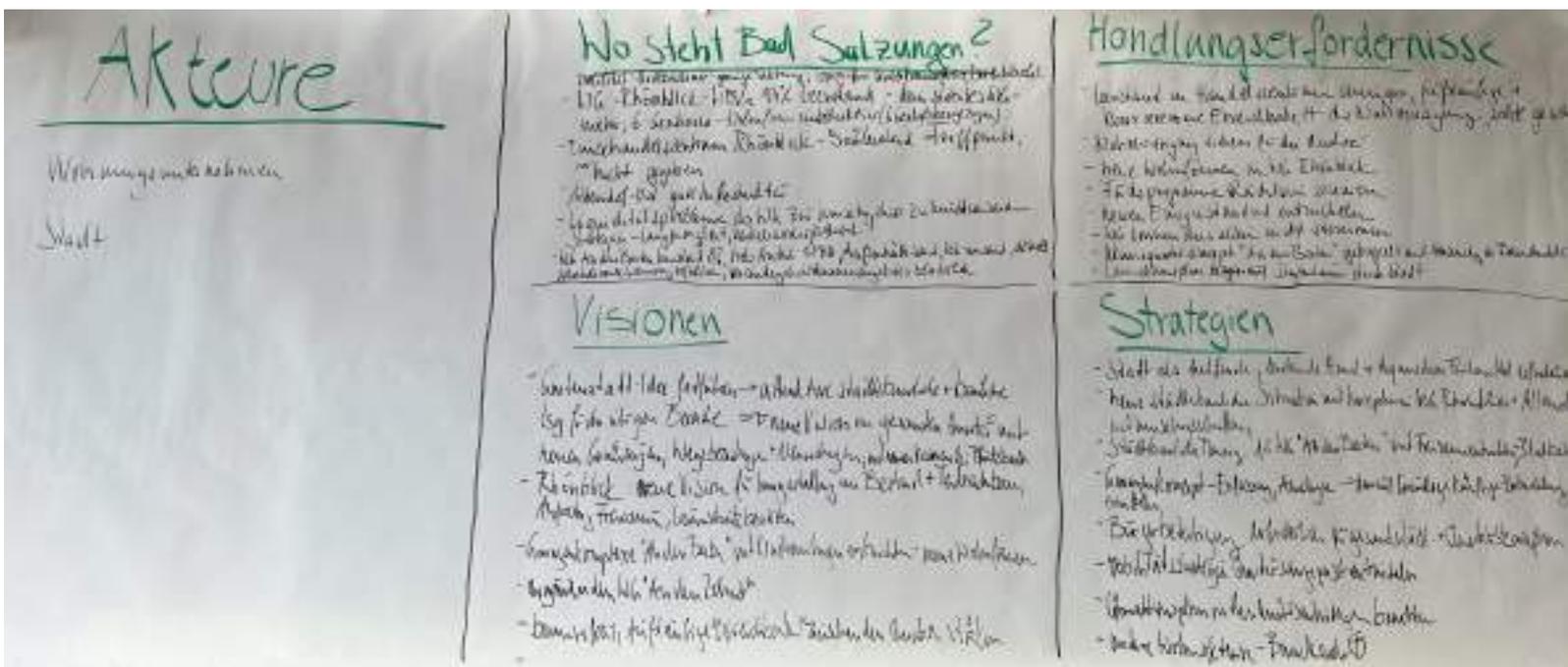


Foto 3: Gesamtüberblick Pinnwand AG 1 S 2



## Wo steht Bad Salzungen? Handlungserfordernisse.

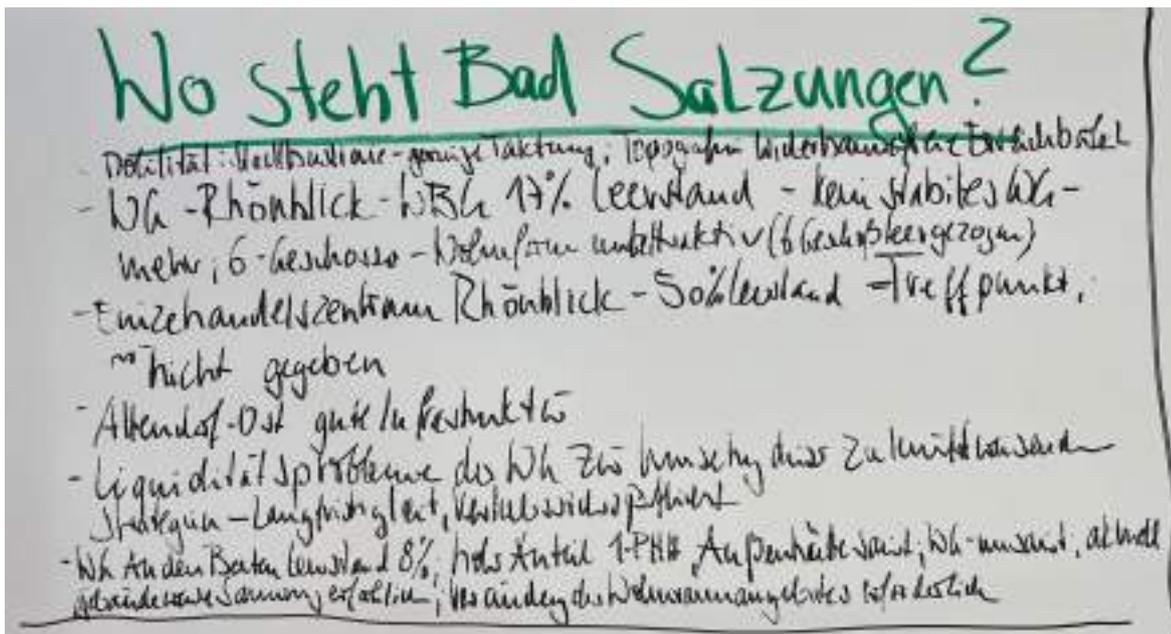


Foto 4: Wo steht Bad Salzungen?

- Mobilität: Stadtbuslinie mit geringer Taktung,
- Topografie wider barrierefreie Erreichbarkeit.
- WG Rhönblick – WBG 17% Leerstand – kein stabiles WG mehr, 6-Geschosser -Wohnform unattraktiv. (6. Geschosse sind leergezogen.)
- Einzelhandelszentrum Rhönblick -50% Leerstand, Treffpunkt nicht gegeben.
- Allendorf-Ost gute Infrastruktur.
- Liquiditätsprobleme der Wohnungsgesellschaften zur Umsetzung zukunftsweisender Strategien verlangen lange Planungszeiträume. Langfristigkeit und Verkehrssicherungspflicht sind zu beachten.
- WG „An den Beeten“ Leerstand 8%. Hoher Anteil 1-PHH, Außenhülle saniert. Wohnungen unsaniert. Aktuell ist gebäudeweise Sanierung erforderlich. Veränderung des Wohnraumangebotes erforderlich.

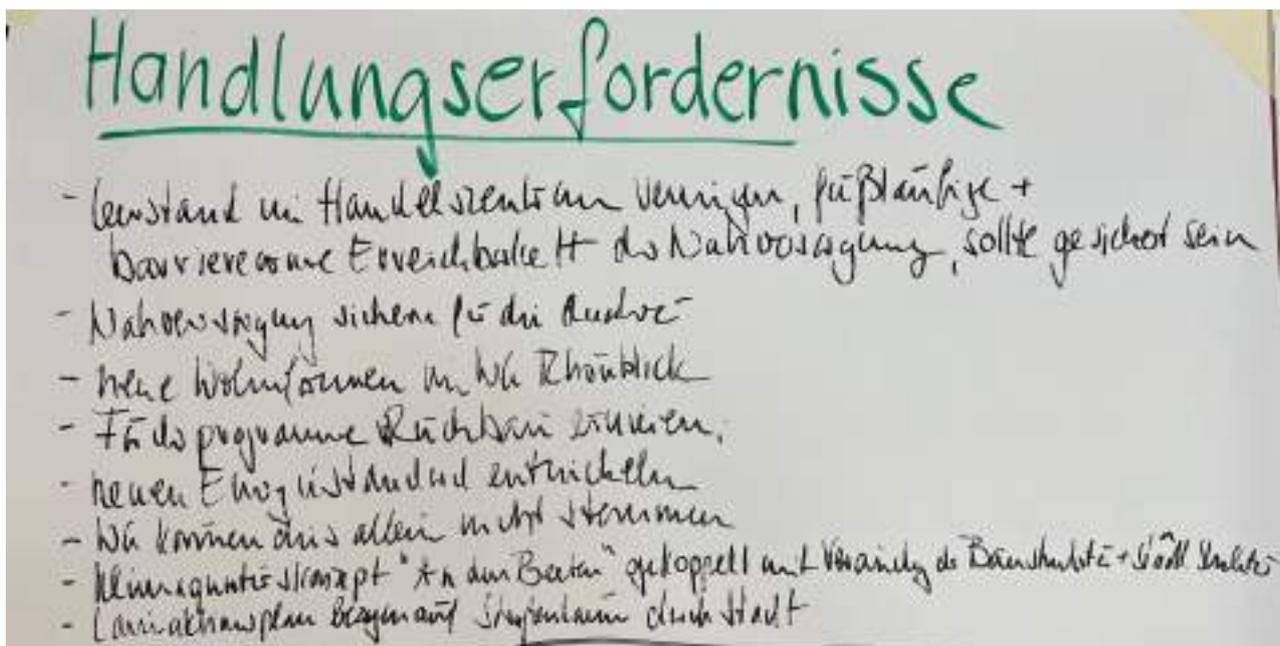


Foto 5: Handlungserfordernisse



- Leerstand im Handelszentrum verringern.
- Fußläufige barrierefreie Erreichbarkeit der Nahversorgung sollte gesichert sein.
- Nahversorgung für die einzelnen Quartiere sichern.
- Neue Wohnformen im Rhönblick.
- Förderprogramme Rückbau eruieren.
- Neue Energiestandards entwickeln.
- Wohnungsgesellschaften können dies allein nicht stemmen.
- Klimaquartierskonzept „An den Beeten“ gekoppelt mit Veränderung der Baustruktur und städtebaulichen Struktur.
- Lärmaktionsplan bezogen auf Straßenraum muss durch Stadt erarbeitet werden.

## Visionen

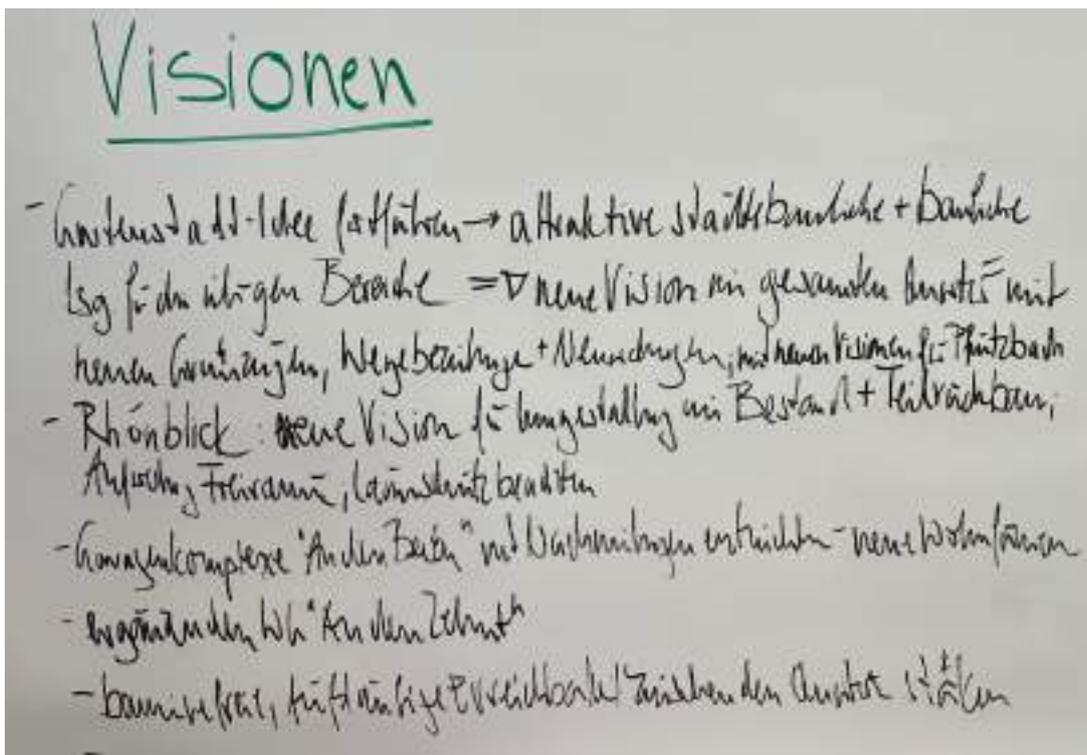


Foto 6: Visionen

- Gartenstadtidee fortführen zur Schaffung einer attraktiven städtebaulichen Lösung für die übrigen Bereiche – neue Vision im gesamten Quartier entwickeln mit Grünzügen, Wegebeziehungen, Neuordnungen, mit neuen Visionen für den Pfüzbach.
- WG Rhönblick neue Vision entwickeln für Umgestaltung im Bestand und Teilrückbau, Aufwertung Freiraum, Lärmschutz beachten.
- Garagenkomplexe „An den Beeten“ mit Wohnnutzungen entwickeln, neue Wohnformen etablieren.
- Ergänzen WG „An den Zehnt“.
- Barrierefreie, fußläufige Erreichbarkeit zwischen den Quartieren stärken.



## Strategien

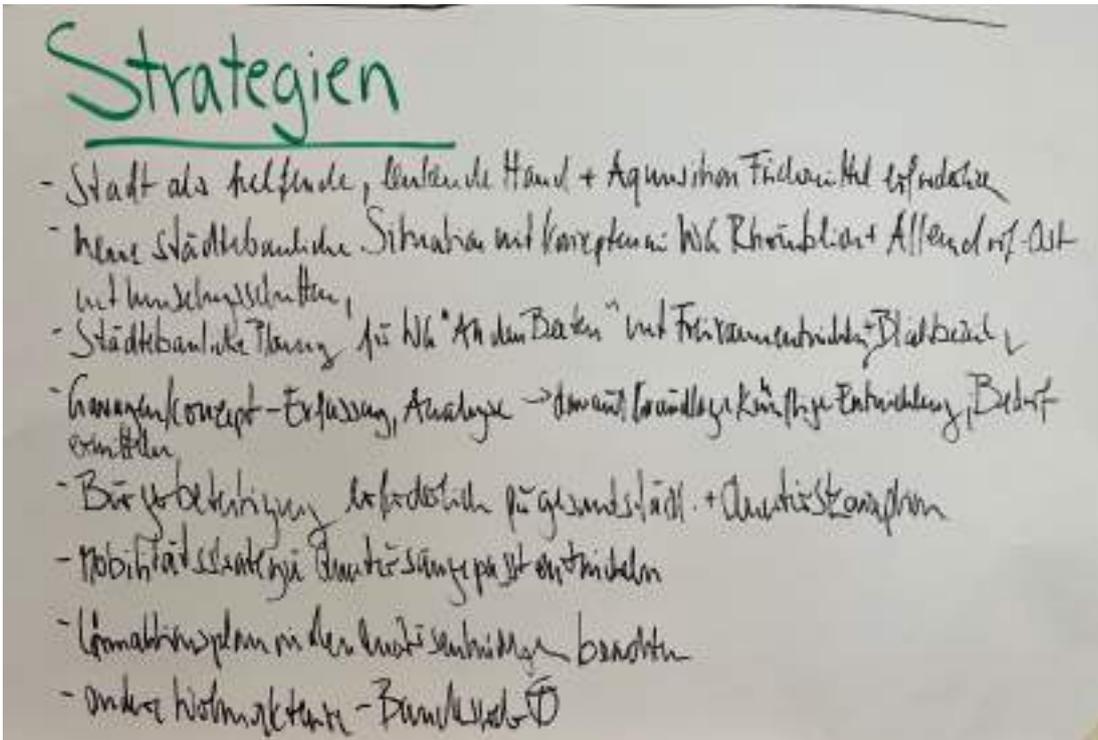


Foto 7: Strategien

- Stadt als helfende, lenkende Hand und zur Akquisition Fördermittel erforderlich. Entwicklung einer neuen städtebaulichen Situation mit Konzepten für WG Rhönblick und Allendorf-Ost in Umsetzungsschritten.
- Städtebauliche Planung für WG „An den Beeten“ mit Freiraumentwicklung und Blickbeziehungen.
- Garagenkonzept-Erfassung, Analyse – darauf aufbauend Grundlagen für künftige Entwicklung, Bedarf ermitteln.
- Bürgerbeteiligung erforderlich für gesamtstädtische Entwicklung und Quartierskonzeption.
- Mobilitätsstrategie quartiersangepasst entwickeln.
- Lärmaktionsplan in den Quartiersentwicklungen beachten.
- Andere Wohnakteure einbinden- Bundeswehr, Termin vereinbaren.
  
- Vor allem aufgrund des hohen Anteils an Ü65-Jährigen kommt dem Quartierszentrum eigentlich eine wichtige Funktion der Nahversorgung zu  
⇒ Nahversorgung ist im Quartierszentrum GWS West sichergestellt. Nahversorgung ist in Allendorf-Ost durch den Supermarkt gesichert.
- Die eingeteilten Quartierbereiche (Rhönblick, Allendorf-Ost) sind zu klein, um in jedem ein Quartierszentrum zu entwickeln.
- Infragestellung ob das Projekt der Gartenstadt Allendorf ausreichend ist, um Image und städtebauliche Modernisierung Allendorfs anzustoßen. Ggf. könnte man diversifizierte Klientele im Gebiet anlocken, beispielsweise durch Einfamilienhaus-Gebiete.
- Potentiale der Topografie ⇒ Hangbebauung in Allendorf-Ost.
- In Allendorf gute Infrastruktur hinsichtlich Kindergärten, Schulen, Spielplätze, Nahversorgung ⇒ alternative Wohnformen neben der Gartenstadt und GWS in Allendorf entwickeln.
- Erschließungsanlagen in Allendorf sind grundlegend zu überdenken ⇒ Allendorf bedarf einer neuen Vision, vor allem Allendorf Ost ⇒ Flächenneuordnung, Grundstücksneuordnung, niedrige Geschossigkeit.
- Keine Barrierefreiheit in den GWS ⇒ mit Blick auf Altersstruktur sehr nachteilig.

- In Allendorf-Ost sollte man Überlegen ob neu entstandene Grünflächen womöglich durch anderweitige Nachverdichtung erhalten, bleiben könnten.
- Problematik für Wohnungsunternehmen sind extreme Preissteigerungen im Ausbau, aber auch im Unterhalt (Heizung, etc.) ⇒ Forderung von Förderprogrammen ist notwendig.
- Fernwärmenetz kommt in der preiswerten Versorgung der Mieter eine besondere Relevanz zu.
- Umsetzung der Wohnungsunternehmen erfolgt langfristig über 10-15 Jahre ⇒ zukunftsweisende Strategien lassen sich aktuell nur vage planen, Wohnungsunternehmen können Modernisierung aktuell nicht allein stemmen ⇒ Funktion der Stadt als Fördermittelbeschaffer.
- alte Gebäude könnten durch Grünzüge ersetzt werden, während Neubauten neuen Wohnraum bereitstellen.
- ⇒ sehr große Relevanz der Beteiligung der Bürger bei der Modernisierung ihrer Wohnanlagen ⇒ Gefühl vermitteln, dass die Menschen mitgenommen werden.
- Mobilität gewährleistet Versorgung, vor allem bei älteren Menschen (z. B. auch für mobile Pflegedienste).
- ÖPNV kann Autos aktuell nicht ersetzen.
- Taktierung, Haltestellen und Barrierefreiheit reichen nicht aus.
- Aktuell ist Lärmaktionsplan in Planung (bis 2025).
- fehlende Teilnahme der Bundeswehr an der heutigen Arbeitsgruppensitzung, diese ist für Planung relevant. Gesprächstermin vereinbaren.
- Fokus der städtebaulichen Entwicklung müsse diversifiziert werden, also nicht nur ein Wohngebiet erneuern, sondern mehrere parallel.



Foto 8: Einblick Arbeitsgruppensitzung



Foto 9: Einblick Arbeitsgruppensitzung



Foto 10: Einblick Arbeitsgruppensitzung

#### 4. Feedback, Schlußwort

Die Moderatorin dankt für die hervorragende Mitarbeit und die Ergebnisse.  
Frau Klinke verweist auf die Termine der weiteren Arbeitsgruppensitzungen.



# Termine Arbeitsgruppen

---



AG3 Klimaschutz - Freiraum	S1	Klimas + Stadt Freiraum <u>14.03.23</u> 9 <sup>00</sup> - 10 <sup>30</sup> Uhr
	S2	Klimas + regener. Energien <u>14.03.23</u> 10 <sup>00</sup> - 12 <sup>00</sup> Uhr
AG1 Wohnraum- entwicklung	S2	Wohnbau Stadterw. <u>16.03.23</u> 9 <sup>00</sup> - 10 <sup>30</sup> Uhr
AG2 Daseins- vorsorge	S1	Verwaltung <u>29.03.23</u> 14 <sup>00</sup> - 15 <sup>30</sup> Uhr
	S2	Einzelhandel, Gewerbe <u>29.03.23</u> 15 <sup>00</sup> - 17 <sup>00</sup> Uhr
AG4 Kur, Tourismus	S1	Kur, Gesundheit <u>30.03.23</u> 9 <sup>00</sup> - 10 <sup>30</sup> Uhr
	S2	Kur, Tourismus <u>30.03.23</u> 10 <sup>00</sup> - 12 <sup>00</sup> Uhr

Foto 11: Übersicht Termine Arbeitsgruppensitzungen

Die Veranstaltung endet um 10.30 Uhr.

aufgestellt, 31.03.2023

INES KLINKE Freie Stadtplanerin



INES KLINKE Freie Stadtplanerin, Wallburgweg 2, 99094 Erfurt

Stadt Bad Salzungen  
Fortschreibung des Integrierten  
Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2022/ 2023 für  
die Stadt Bad Salzungen mit den Schwerpunkten  
Sanierungsgebiet „Innenstadt“ und  
Stadtumbaugebiet Allendorf/ Dorf Allendorf

BÜRO FÜR STADTRAUM |  
ORTSENTWICKLUNG |  
ORTSGESTALTUNG

Wallburgweg 2  
99094 Erfurt

**Arbeitsgruppe 2 Daseinsvorsorge**  
**Sitzung 1 Verwaltung**  
- **Protokoll Arbeitsgruppensitzung**

**Datum**  
14.04.2023

**Ihr Zeichen**

**Ihr Schreiben vom**

**Ort/ Zeit:** 29.03.2023, 14.00 – 15.30 Uhr  
Stadt Bad Salzungen, Rathaus, Ratsstraße 2  
Kleiner Sitzungsraum 1.OG

**Mein Zeichen**  
kli

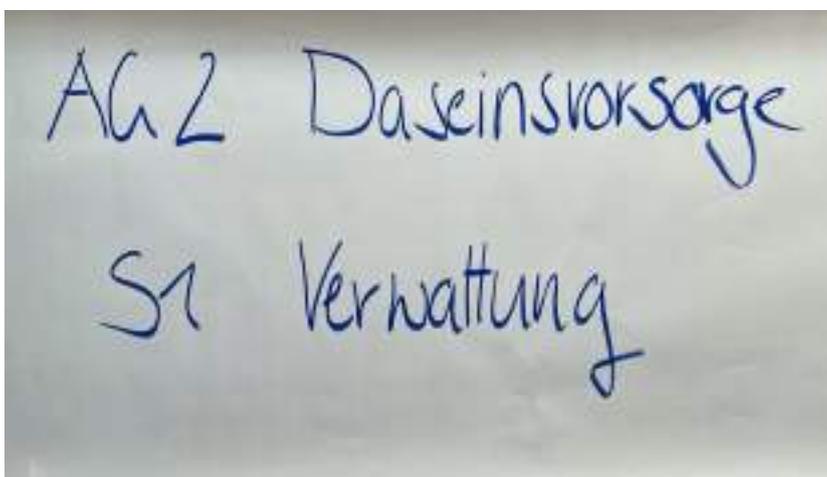
**Teilnehmende:** Herr Bohl, Bürgermeister  
Frau Wiegand, FDL Stadtentwicklung,  
Herr Hibbeler, MA FD Stadtentwicklung,  
Frau Bögel, MA FD Bauen  
siehe Teilnehmerliste

**Verteiler:** Teilnehmende, Öffentlichkeit

**Kontakt**  
Telefon: 0361 65318977  
Mobil: 0151 21930057  
Fax: 0361 65318978

**Anlage:** B-Präsentation AG 2 S1 Verwaltung

E-Mail:  
ines.klinke@klinke-stadtplaner.de  
<https://www.klinke-stadtplaner.de>



Architektenkammer  
Thüringen  
0156-02-1-S

Ust-IdNr.: DE 320 354 550

MITGLIED IM bauKULTUR  
FÖRDERVEREIN BUNDESSTIFTUNG



## 1. Begrüßung, Tagesordnung, Einführung

Frau Klinke stellt sich vor und erläuterte anhand der Tagesordnung den Ablauf der Arbeitsgruppensitzung.



Foto 1: Tagesordnung



Foto 2: Methodik ISEK

- Einleitung & Begrüßung durch Herrn Bohl.
- Fortschreibung ISEK ⇒ dafür ist Diskussion mit Akteuren.
- Erklärung von Ablauf, Vorgehen, Rolle der Akteure und der heutigen Thematik.
- Erklärung der Methodik eines ISEK in verschiedenen Etappen.
- Ziel: Entwicklung eines Handlungsleitfadens für die stadtweite Entwicklung und zur Akquirierung von Fördermitteln.

## 2. Input: Ergebnisse gesamtstädtische Analyse – siehe Präsentation

- Darstellung der städtebaulichen Struktur Gesamtstadt seit 01.12.2020, polyzentral geprägt, Kernstadt ist städtebauliches, funktionales Zentrum.
- Kernstadt mit besonderer Versorgungsfunktion für die umliegend dörflich geprägten Stadtteile ⇒ welche Anforderungen werden dadurch an Bad Salzungen gestellt?
- im Regionalplan Südwestthüringen 2018 wird Bad Salzungen in dem demografisch und wirtschaftlich weitgehend stabilen Raum in oberzentrenferner Lage verortet. ⇒ Bad Salzungen muss auch abseits eines nahen Oberzentrums alle Ansprüche der Daseinsvorsorge befriedigen. Funktion des Mittelzentrums.
- Herr Bohl: Demografisch gesehen ist Bad Salzungen nicht als stabil zu beurteilen (aktuell wird die negative Bevölkerungsentwicklung lediglich durch ukrainische Flüchtlinge stabilisiert).
- Darstellung der konkreten Handlungsfelder der öffentlichen Daseinsvorsorge.
- Aufgabe der "modernen" Verwaltung ist die Steuerung der öffentlichen Daseinsvorsorge und als als Motor der öffentlichen Daseinsvorsorge und damit auch als Dienstleister.
- Darstellung von definierten Quartiersbereiche in der Kernstadt zur Analyse der lokalen Daseinsvorsorge:
  - Öffentliche Einrichtungen sind gut über die Kernstadt verteilt,
  - Innenstadt kommt prozentual der größte Anteil der Daseinsvorsorge zu.



- Darstellung der Nutzungsstruktur im Bereich der Daseinsvorsorge  
⇒ demnach erfüllt Bad Salzungen die funktionellen Anforderungen eines Mittelzentrums.
- Stärken: vor allem der Bildungs- und Sozialbereich.
- Schwächen: Verwaltung eines polyzentrales Siedlungsnetz und vielen ländlichen Ortsteilen mit speziellen Anforderungen an die Daseinsvorsorge, kulturelle Anforderungen (z. B. fehlender Veranstaltungssaal).
- Darstellung der Prinzipien der guten Stadtentwicklung nach der Leipzig Charta 2020 mit den verschiedenen Ansätzen.

### 3. Diskussion - Pinnwand

Die Punkte: Wo steht Bad Salzungen, Diskussion Leitbild und Strategien wurden themenübergreifend geführt. Die Sortierung erfolgte nach der Fadenkreuzmethode.

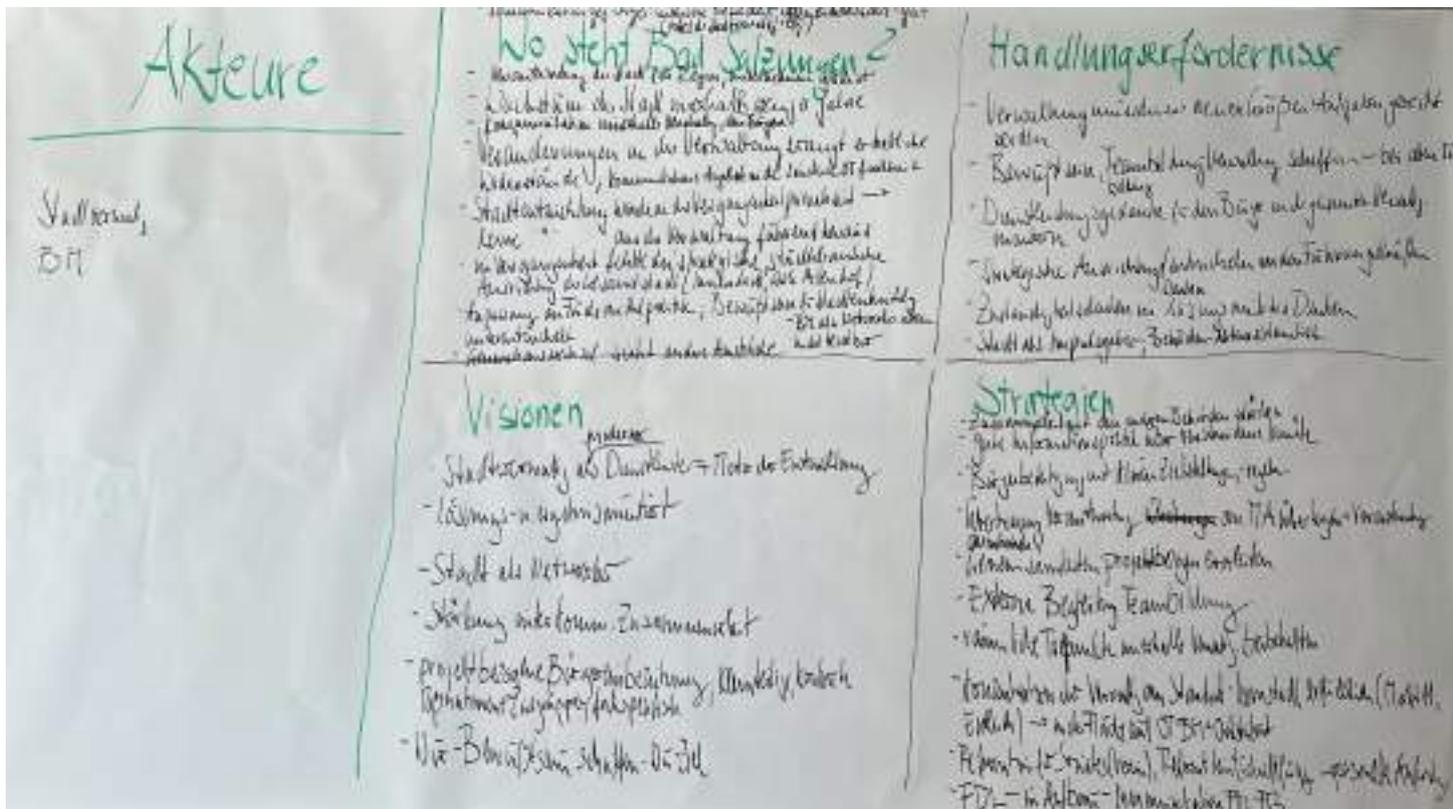


Foto 3: Gesamtüberblick Pinnwand AG 2 S 1



## Wo steht Bad Salzungen? Handlungserfordernisse.

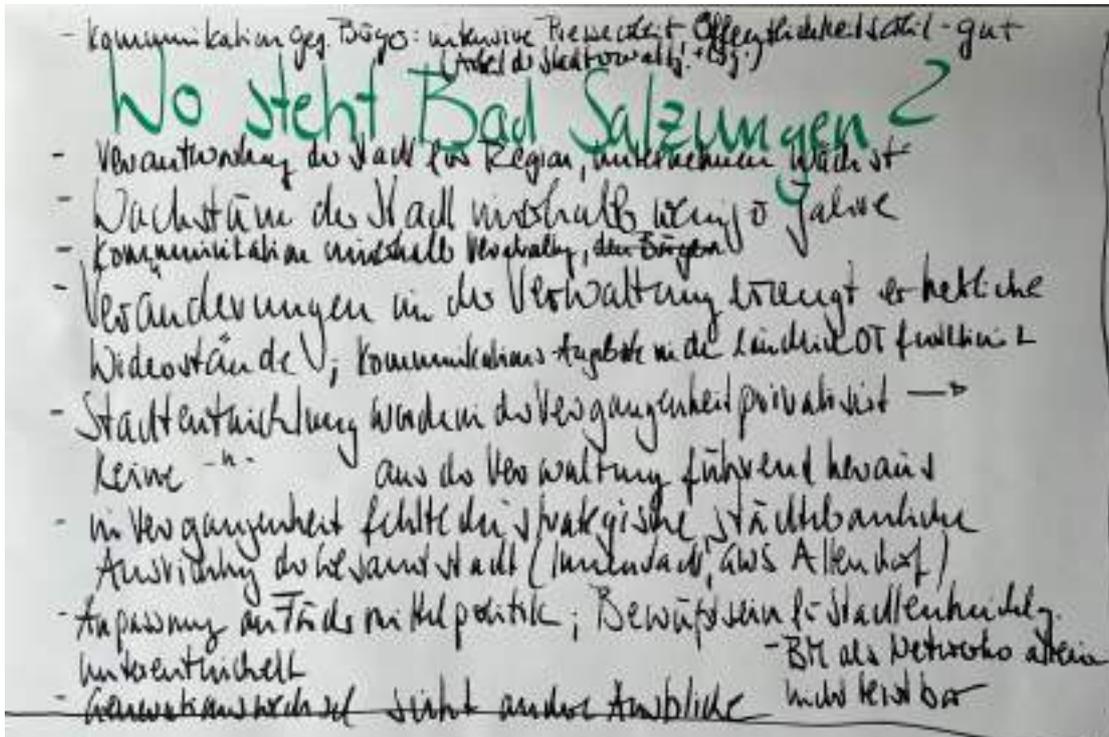


Foto 4: Wo steht Bad Salzungen?

- Wachstum der Stadt innerhalb weniger Jahre.
- Kommunikation gegenüber den Bürgern:
  - intensive Pressearbeit, aber nur 20% der Haushalte haben Tageszeitung abonniert (in den 90ern etwa 90%),
  - Öffentlichkeitsarbeit läuft über Bürgerversammlungen, Facebook, Tageszeitung,
  - Stadt betreibt allerdings bereits viel Öffentlichkeitsarbeit,
  - ⇒ Öffentlichkeitsarbeit kommt große Bedeutung zu in der Bildung eines Bewusstseins über die Arbeiten und Leistungen der Stadtverwaltung, aber Bürger sind schwer zu erreichen.
- Verantwortung der Stadt für Region, Unternehmen wächst.
- Kommunikation innerhalb der Verwaltung. Veränderungen innerhalb der Verwaltung erzeugt erhebliche Widerstände. Kommunikations-Angebote in den ländlichen Ortsteilen funktioniert. Stadtentwicklung wurde in den letzten Jahren privatisiert. Keine Stadtentwicklung führend aus der Verwaltung.
  - Impulse zur Stadtentwicklung kamen von dienstleistenden Büros.
  - Die Impulse wurden aus den jeweiligen Anforderungen gesetzt.
- In der Vergangenheit fehlte die strategische städtebauliche Ausrichtung der Gesamtstadt (Fokus: Innenstadt, GWS Allendorf).
  - Stadtentwicklung war in der Vergangenheit kein übergeordneter Teil der Verwaltung Bad Salzungen (siehe vorg. Punkt).
  - Stadt hat sich selbst damit nicht strategisch beschäftigt.
- Anpassung an Fördermittelpolitik ist erforderlich. Das Bewusstsein für Stadtentwicklung ist unterentwickelt. ⇒ strategische Stadtentwicklung und Bewusstsein für diese fehlt in vielen Stadtteilen.
- Generationenwechsel sieht andere Ausblicke.
- Bürgermeister als Netzwerker allein nicht leistbar.

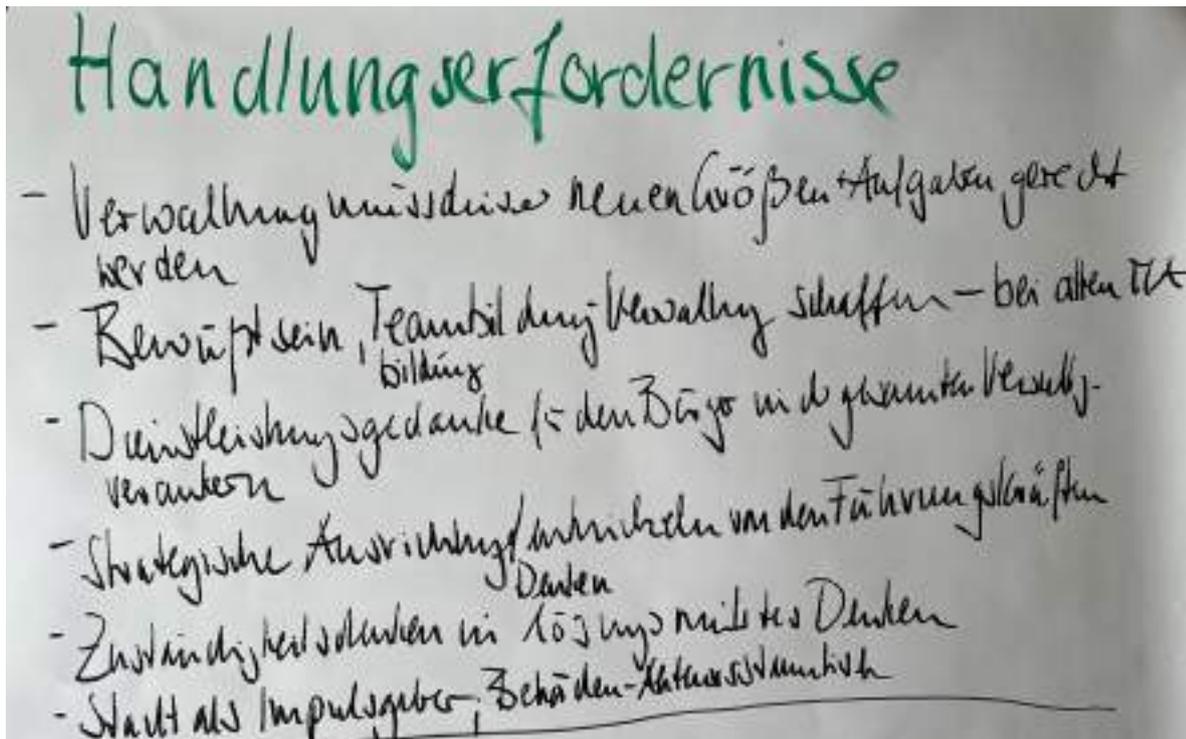


Foto 5: Handlungserfordernisse

- Verwaltung muss dieser neuen Größe und Aufgaben gerecht werden.
- Bewusstsein, Teambuilding – Verwaltung bei allen Mitarbeitern schaffen.
  - Teambuilding gestaltet sich in der Stadtverwaltung schwer.
- Dienstleistungsgedanke für den Bürger in der gesamten Verwaltung verankern.
- Strategische Ausbildung und Denken entwickeln der Führungskräfte.
- Zuständigkeitsdenken in lösungsorientiertes Denken wandeln.
- Stadt als Impulsgeber z. Bsp. Behörden- und Akteur-Stammtisch.
  - Gewerbe warten auf Impulse der Stadtverwaltung und Gelegenheiten um sich engagieren zu können (z. B. in der Energiewirtschaft),
  - früher wurden regelmäßige Treffen zwischen der Stadt und Unternehmen durchgeführt
  - dabei konnte man herausfinden woran es Unternehmen mangelt, was diese vorhaben und planen,
  - ⇒ es fehlt an personellen Mitteln für ständige Konsultation mit Akteuren, Verwaltung ist überlastet,
  - ⇒ Stadt muss jedoch als Netzwerker zwischen Akteuren aktiv werden, da hier ein erhebliches Potenzial liegt.



## Visionen

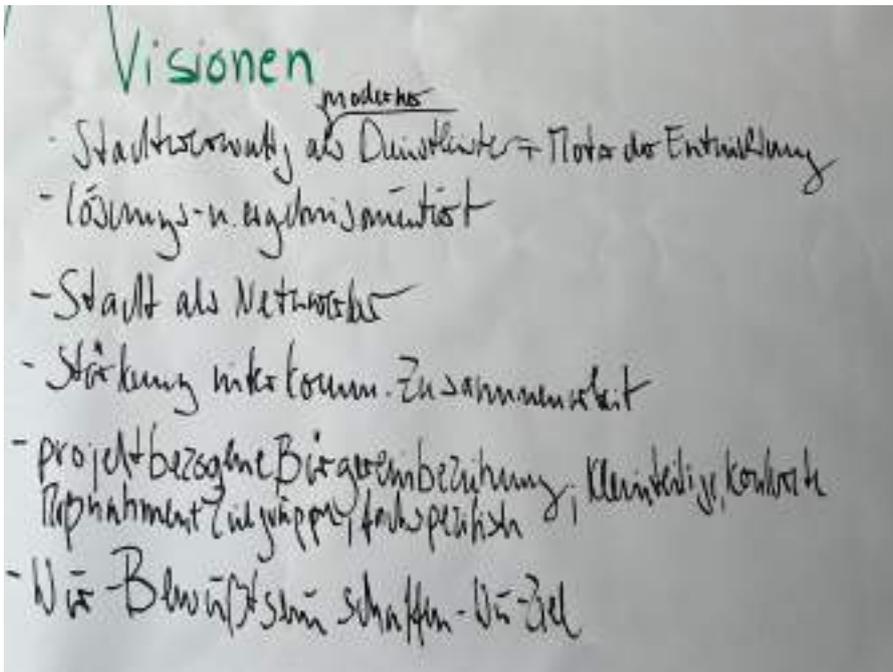


Foto 6: Visionen

- Stadtverwaltung als moderner Dienstleister = Motor der Entwicklung.
- Lösungs- und ergebnisorientiert.
- Stadt als Netzwerker.
- Stärkung interkommunaler Zusammenarbeit.
- Projektbezogene Bürgerbeziehung, kleinteilig, konkrete Maßnahmen und Zielgruppen, fachspezifisch.
- WIR-Bewusstsein schaffen WIR-Ziel.

Stadtentwicklungs-Perspektive: Bad Salzungen als Kurstandort, Wohnstandort und Garnisonsstadt stärken.



## Strategien

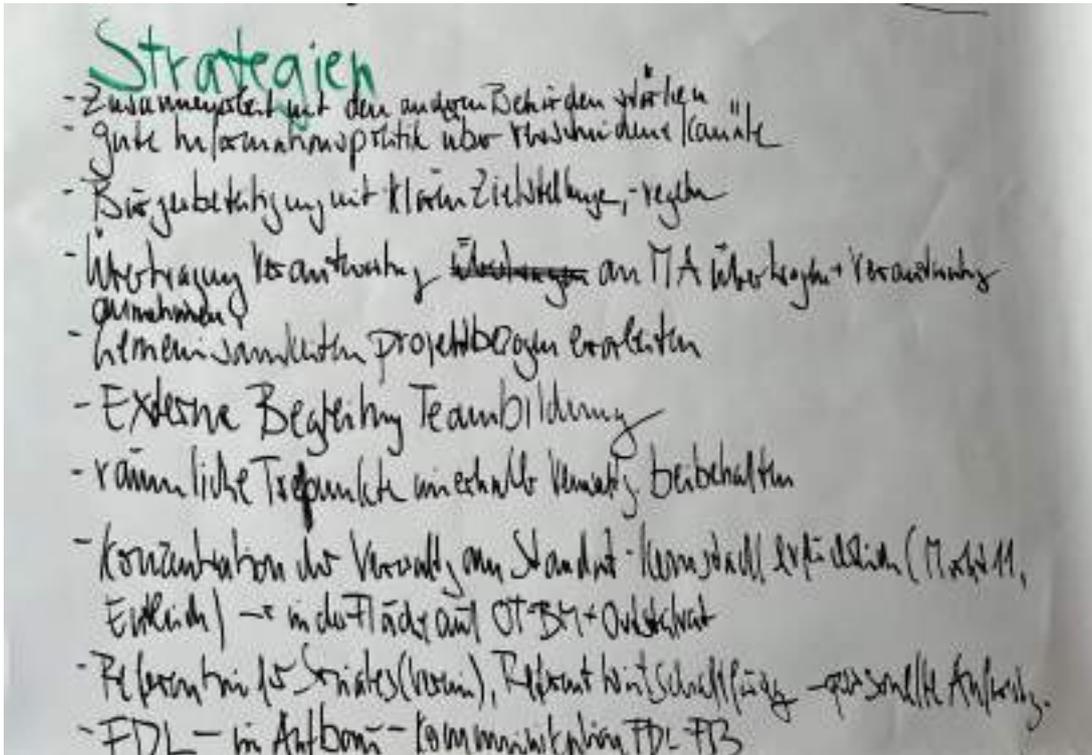


Foto 7: Strategien

- Zusammenarbeit mit anderen Behörden stärken.
  - Zusammenarbeit mit dem Amtsgericht, mit dem Landwirtschaftsamt, mit dem Bundesforstamt stärken (bisher kaum vorhanden).
  - auch Zusammenarbeit mit Bundeswehr muss gestärkt werden.
- gute Informationspolitik über verschiedene Kanäle.
- bei Bürgerbeteiligungen konkrete Zielrichtungen, klare Regeln.
- Übertragen von Verantwortung an MA
  - verschiedene Träger,
  - flachere Hierarchien.
- Gemeinsamkeiten projektbezogen erarbeiten.
- Externe Begleitung, Teambuilding:
  - gemeinsame Veranstaltungen
  - Kommunikationsplattformen für Mitarbeiter einrichten
  - Finden von Gemeinsamkeiten
  - gemeinsame Verantwortung übernehmen
  - materieller Anreiz für harte Arbeit ist nicht in der Verwaltung vorhanden (gleichmachende Bezahlung)
  - Leistungsanreize schaffen
  - ⇒ externe Begleitung des Teambuildings notwendig
- Räumliche Treffpunkte innerhalb der Verwaltung beibehalten:
  - Gemeinsame Frühstücksräume/Gemeinschaftsräume wurden bereits eingerichtet,
- Konzentration der Verwaltung am Standort-Kernstadt erforderlich, (Rathaus, Markt 11, Entleich):
  - Derzeitige Räumlichkeiten reichen für die Anzahl der zu künftig zu betreuenden Aufgaben aufgrund der Stadtgröße nicht aus. Die fachliche und personelle Stärkung der Stadtverwaltung ist erforderlich.



- Außenstellen der Verwaltung fühlen sich abgehängt (vor der Eingemeindung verfügten Ortsteile über eigene Verwaltungen), Bindung zum Arbeitgeber leidet, d.h. Zentralisierung der Verwaltung und räumliche Konzentration in der Innenstadt ist erforderlich.
- Kommunikation in den Ortsteilen erfolgt über Ortsteilbürgermeister. System der Ortsteilbürgermeister und Ortsteilräte dient der Sicherung der Daseinsvorsorge in allen Ortsteilen. man muss sich dabei auf die von den Ortsteilbürgermeistern vorgeschlagenen Handlungsbereiche stützen und diesen vertrauen.
- Kommunikation mit Bürgern in Ortsteilen ohne eigene Verwaltung förderlich, z. B. Energieberatung in Tiefenort. Hier ist regelmäßig für einige Stunden eine Außenstelle zum Kontakt zur Stadtverwaltung geöffnet.
- Home-Office behindert Teambuilding.
- Referentin für Soziales, Referentin für Wirtschaftsförderung:
  - Neue Aufgaben erfordern mehr Mitarbeiter. Bsp. Wirtschaftsförderer wird benötigt, um Wirtschaft in Kooperation mit der Stadt besser einbinden zu können.
- FDL-Fachdienstleiter im Aufbau, Kommunikation FDL-FB verbessern.
  - Die Sicherstellung/Verwirklichung dieses Vertrauens obliegt vor allem den Führungskräften.
  - Instrument der Fachdienstleiter stellt gutes System dar.
  - zwischen den Fachdienstleitern ist Kommunikation besonders wichtig.
  - wichtigste Faktoren für die Verbesserung der Verwaltung: Stadtverwaltung als Dienstleistung verstehen, Dabei auf die Gefahr des Verlustes der Bürgernähe eingehen.



Foto 8: Einblick Arbeitsgruppensitzung



Foto 9: Einblick Arbeitsgruppensitzung

#### 4. Feedback, Schlußwort

Die Moderatorin dankt für die hervorragende Mitarbeit und die Ergebnisse.  
Frau Klinke verweist auf die Termine der weiteren Arbeitsgruppensitzungen.



Foto 10: Übersicht Termine Arbeitsgruppensitzungen

Die Veranstaltung endet um 15.30 Uhr.

aufgestellt, 14.04.2023  
INES KLINKE Freie Stadtplanerin



INES KLINKE Freie Stadtplanerin, Wallburgweg 2, 99094 Erfurt

Stadt Bad Salzungen  
Fortschreibung des Integrierten  
Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2022/ 2023 für  
die Stadt Bad Salzungen mit den Schwerpunkten  
Sanierungsgebiet „Innenstadt“ und  
Stadtumbaugebiet Allendorf/ Dorf Allendorf

BÜRO FÜR STADTRAUM |  
ORTSENTWICKLUNG |  
ORTSGESTALTUNG

Wallburgweg 2  
99094 Erfurt

**Arbeitsgruppe 2 Daseinsvorsorge**  
**Sitzung 2 Einzelhandel, Gewerbe**  
- **Protokoll Arbeitsgruppensitzung**

**Datum**  
14.04.2023

**Ihr Zeichen**

**Ihr Schreiben vom**

**Ort/ Zeit:** 29.03.2023, 15.30 – 17.00 Uhr  
Stadt Bad Salzungen, Rathaus, Ratsstraße 2  
Kleiner Sitzungsraum 1.OG

**Mein Zeichen**  
kli

**Teilnehmende:** Herr Bohl, Bürgermeister  
Herr Meinel, Stadtverwaltung ehrenamtlicher  
Beigeordneter,  
Frau Baumert, KTU,  
Herr Schlegel, Ratstraße 32,  
Frau Döhner, Stadtverwaltung, Amt für  
Wirtschaftsförderung,  
Frau Wiegand, FDL Stadtentwicklung,  
Herr Hibbeler, MA FD Stadtentwicklung,  
siehe Teilnehmerliste

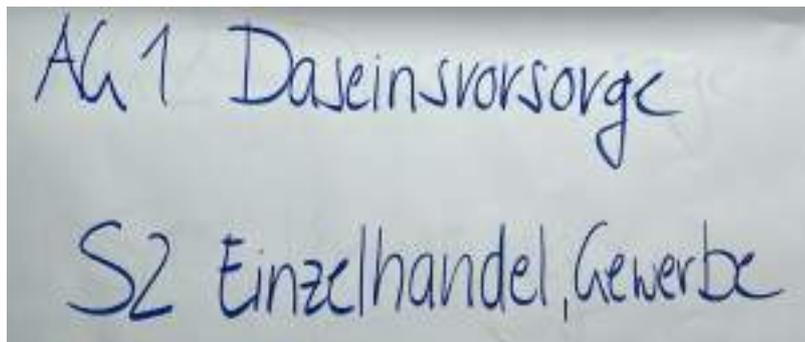
**Kontakt**  
Telefon: 0361 65318977  
Mobil: 0151 21930057  
Fax: 0361 65318978

E-Mail:  
ines.klinke@klinke-stadtplaner.de  
<https://www.klinke-stadtplaner.de>

**Verteiler:** Teilnehmende, Öffentlichkeit

**Anlage:** A-Teilnehmerliste  
B-Präsentation AG 2 S2 Einzelhandel

Architektenkammer  
Thüringen  
0156-02-1-S



Ust-IdNr.: DE 320 354 550

MITGLIED IM bauKULTUR  
FÖRDERVEREIN BUNDESSTIFTUNG



## 1. Begrüßung, Tagesordnung, Einführung

Frau Klinke stellt sich vor und erläuterte anhand der Tagesordnung den Ablauf der Arbeitsgruppensitzung.



Foto 1: Tagesordnung

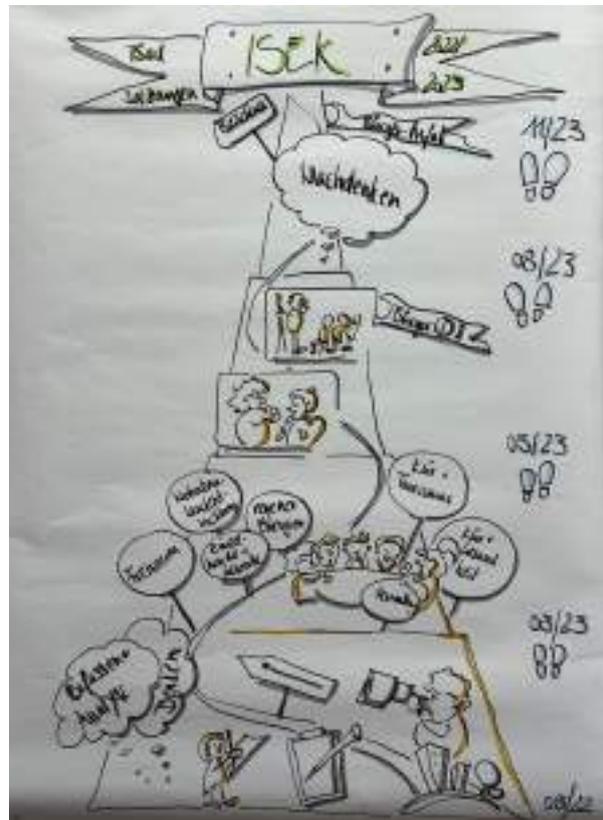


Foto 2: Methodik ISEK

- Einleitung & Begrüßung durch Herrn Bohl.
- Fortschreibung ISEK ⇒ dafür ist Diskussion mit Akteuren.
- Erklärung von Ablauf, Vorgehen, Rolle der Akteure und der heutigen Thematik.
- Erklärung der Methodik eines ISEK in verschiedenen Etappen.
- Ziel: Entwicklung eines Handlungsleitfadens für die stadtweite Entwicklung und zur Akquirierung von Fördermitteln.

## 2. Input: Ergebnisse gesamtstädtische Analyse – siehe Präsentation

- Definition und Teilbereiche der Daseinsvorsorge. In dieser Sitzung geht es um die regionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion, welche ein Teilbereich der Daseinsvorsorge ist.
- Bad Salzungen ist ein Mittelzentrum und hat damit verbundene Anforderungen.
- Erläuterung Betrachtungsraum Kernstadt. Einteilung der Kernstadt Bad Salzungen in neun Quartiersbereiche zur besseren Analyse.
- Darstellung der Nutzungsstruktur nach den Quartiersbereichen. Innenstadt sehr gute Nutzungsmischung.
- Darstellung der räumlichen Lage von Daseinsvorsorgeeinrichtungen.
- Darstellung einer Detailanalyse der Nutzungsstruktur der Daseinsvorsorge im Sanierungsgebiet Innenstadt. Einzelhandel spielt dabei eine besonders relevante Funktion.
- Darstellung der Leerstände im Sanierungsgebiet Innenstadt.
- Insgesamt wenig Leerstände in der Kernstadt Bad Salzungen. Ladenleerstand ist bei ca. 14% in der Innenstadt. Konzentriert sich auf den Bereich Friedrich-Eckardt-Straße.  
⇒ dennoch steht die Innenstadt sehr gut da (vor allem im Vergleich zu anderen thüringischen/umliegenden Stadtkernen).
- Darstellung der städtebaulichen Struktur der Kernstadt. Alle Quartierbereiche sind hinsichtlich der Daseinsvorsorge stark auf die Innenstadt ausgerichtet. Ausnahme bildet die GWS „In den Beeten“.
- Darstellung der Einzelhandelszentralität aus dem Regionalplan 2012.



In diesem wird Bad Salzungen mit besonders hoher Zentralität gekennzeichnet. Grund dafür ist die Lage Bad Salzungen (also abseits von Oberzentren oder anderen größeren Städten).

⇒ Einzelhandel Bad Salzungen für viele umliegende Gemeinden notwendig, Goethepark als eines der wichtigsten Zentren der Daseinsvorsorge.

- Darstellung des Fazits den Regionalplans Südwestthüringen 2012 hinsichtlich Bad Salzungen als Einzelhandelsstandorts.
- Darstellung der Ein- und Auspendler in Thüringen und der Beschäftigtenzahl vor Ort.

### 3. Diskussion - Pinnwand

Die Punkte: Wo steht Bad Salzungen, Diskussion Leitbild und Strategien wurden themenübergreifend geführt. Die Sortierung erfolgte nach der Fadenkreuzmethode.

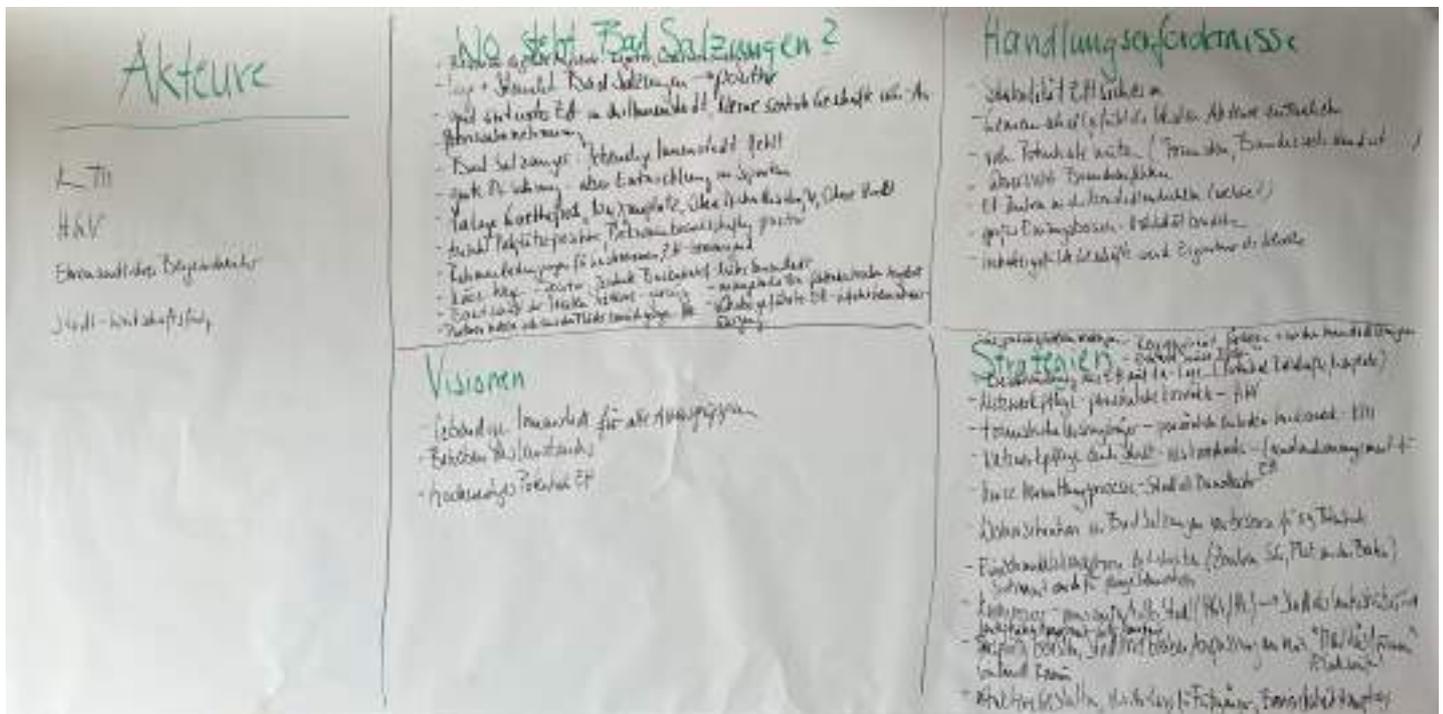


Foto 3: Gesamtüberblick Pinnwand AG 2 S 2



## Wo steht Bad Salzungen? Handlungserfordernisse.

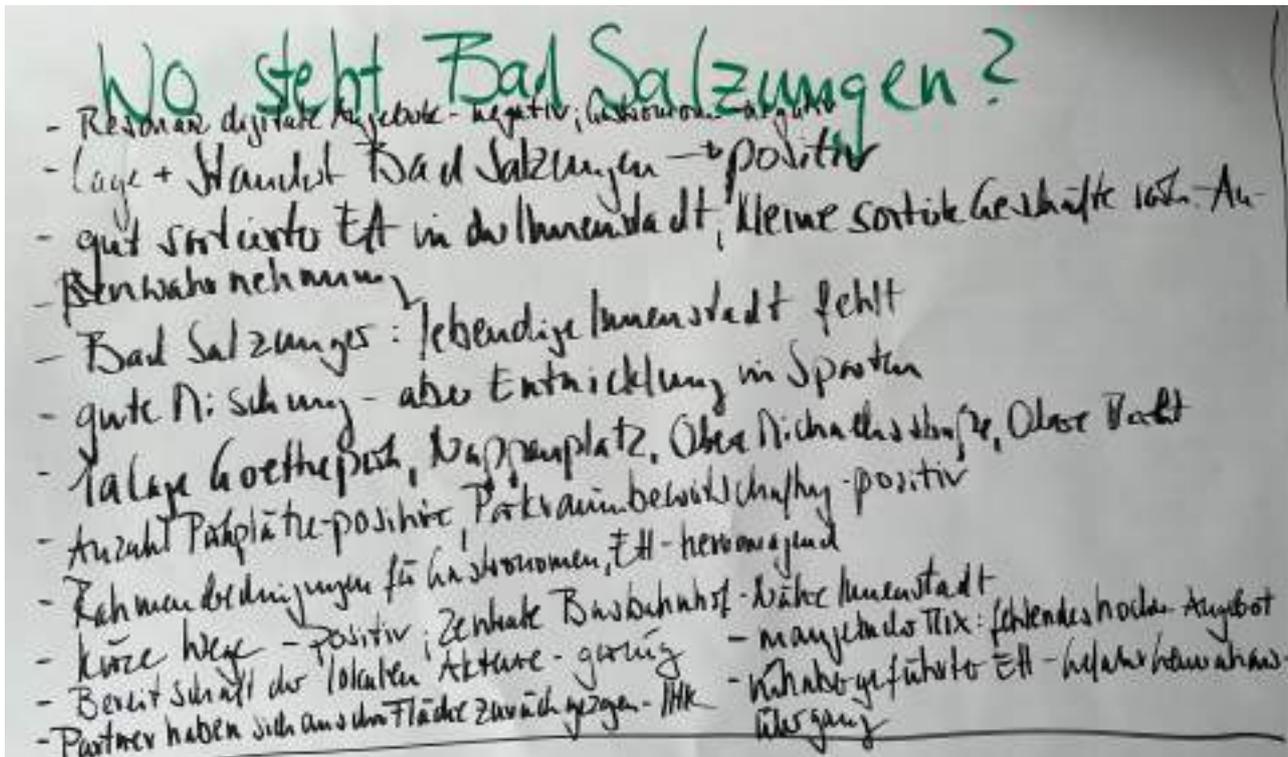


Foto 4: Wo steht Bad Salzungen?

- Resonanz digitale Angebote-negativ, Gastronomie-negativ.
- Lage und Standort Bad Salzungen -positiv:
  - Entfernung von Oberzentren bietet auch Vorteile
  - ⇒ großer Einzugsbereich, viele umliegende Gemeinden sind von Bad Salzungen abhängig.
- Gut sortierter Einzelhandel in der Innenstadt, kleine gut sortierte Geschäfte vorhanden:  
Auenwahrnehmung:
  - Bad Salzungen hat in den vergangenen Jahren mediale (touristische) Aufmerksamkeit erlangt, das lockt Besucher an.
  - Bad Salzungen wird von Besuchern bewertet als Ort mit "gut sortiertem Einzelhandel".
- Bad Salzungen: lebendige Innenstadt fehlt.
  - Unter den Teilnehmenden wie auch den Bewohnern wird die Lage des Einzelhandels als nicht befriedigend empfunden.
- Gute Mischung - aber Entwicklung in Sparten:
  - Manche Sparten (Einzelhandel, Dienstleistungen) sind überrepräsentiert bzw. häufen sich.
- 1a-Lage: Goethepark, Nappenplatz, Oberer Michaelisstraße, Oberer Markt.
- Anzahl Parkplätze-positiv, Parkraumbewirtschaftung - positiv.
- Rahmenbedingungen für Gastronomen und Einzelhändler – hervorragend.
- Kurze Wege-positiv, zentraler Busbahnhof: Nähe Innenstadt:
  - Die Sanierung des Bahnhofes in den letzten Jahren wirkt sich positiv aus.
- Bereitschaft der lokalen Akteure gering.
  - obwohl sich die Stadtverwaltung bereits direkt an viele Unternehmer gewandt hat und sich als direkten Ansprechpartner profiliert hat,
  - kurze Genehmigungsprozesse durch Stadt, dennoch sind mehrmalige Ansprachen der Akteure erforderlich.
- Partner haben sich aus der Fläche zurückgezogen - IHK.
- Mangelnder Mix, fehlendes hochwertiges Angebot.
- Inhabergeführter Einzelhandel- Gefahr des Generationenwechsel.

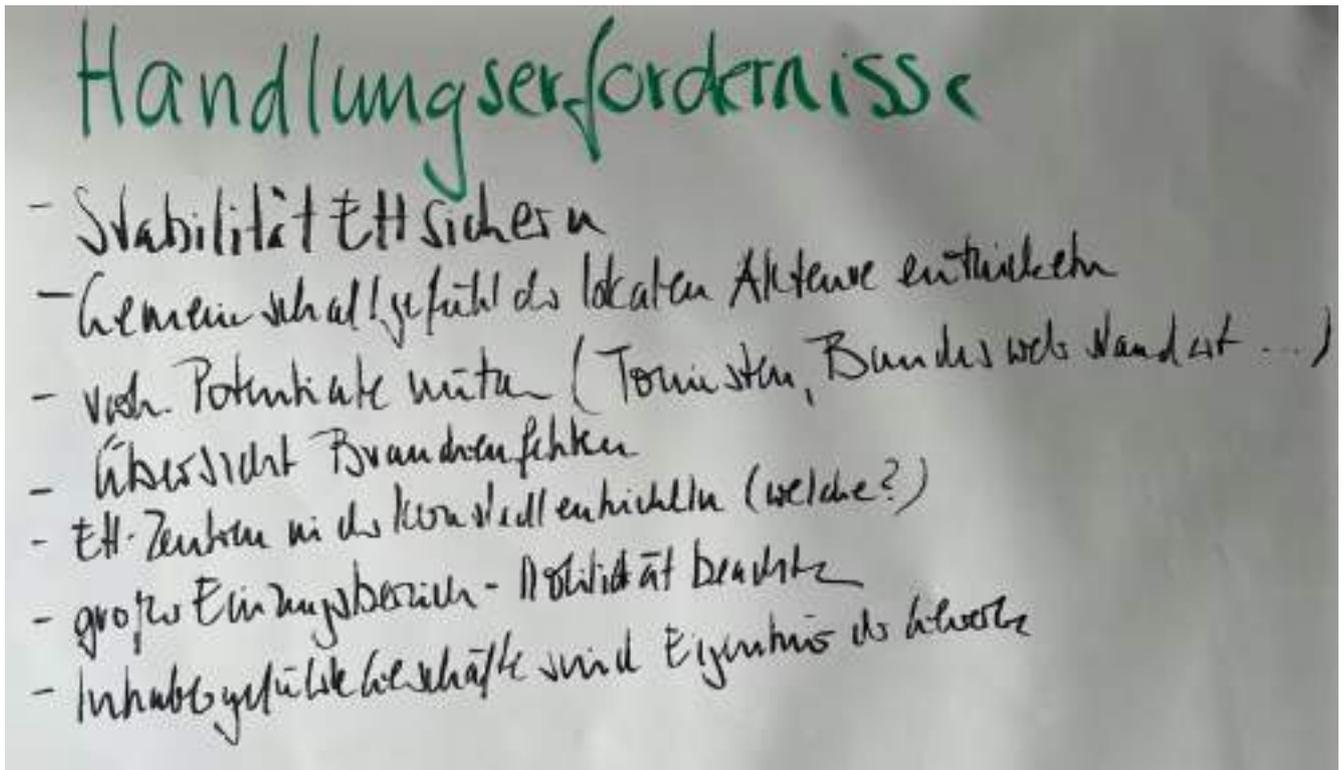


Foto 5: Handlungserfordernisse

- Stabilität Einzelhandel sichern.
- Gemeinschaftsgefühl der lokalen Akteure entwickeln.
  - mangelnde Beteiligung/Motivation von Akteuren (Einzelhändler, Unternehmen, ...),
  - z. B. Festlichkeiten sind geprägt von immer weniger Beteiligung von Akteuren obwohl diese profitieren könnten,
  - ⇒ Wir-Gefühl und Aufbruchsstimmung fehlt für eine erfolgreiche Zusammenarbeit,
  - Der Grund dafür ist nicht bekannt. Möglicherweise sind Leistungsträger oft durch eigene Aufgaben überlastet.
- IHK hat sich aus der Region zurückgezogen (die Vernetzung der Akteure leidet darunter).
- Vorhandene Potentiale nutzen (Touristen, Bundeswehrstandort ...).
- Übersicht Branchen fehlen.
- EH-Zentren in der Kernstadt entwickeln (welche?).
- Großer Einzugsbereich – Mobilität beachten.
- Inhaber geführte Geschäfte sind Eigentümer der Gebäude.
  - Problem bei der Weiterentwicklung der Läden nach Geschäftsaufgabe.



## Visionen

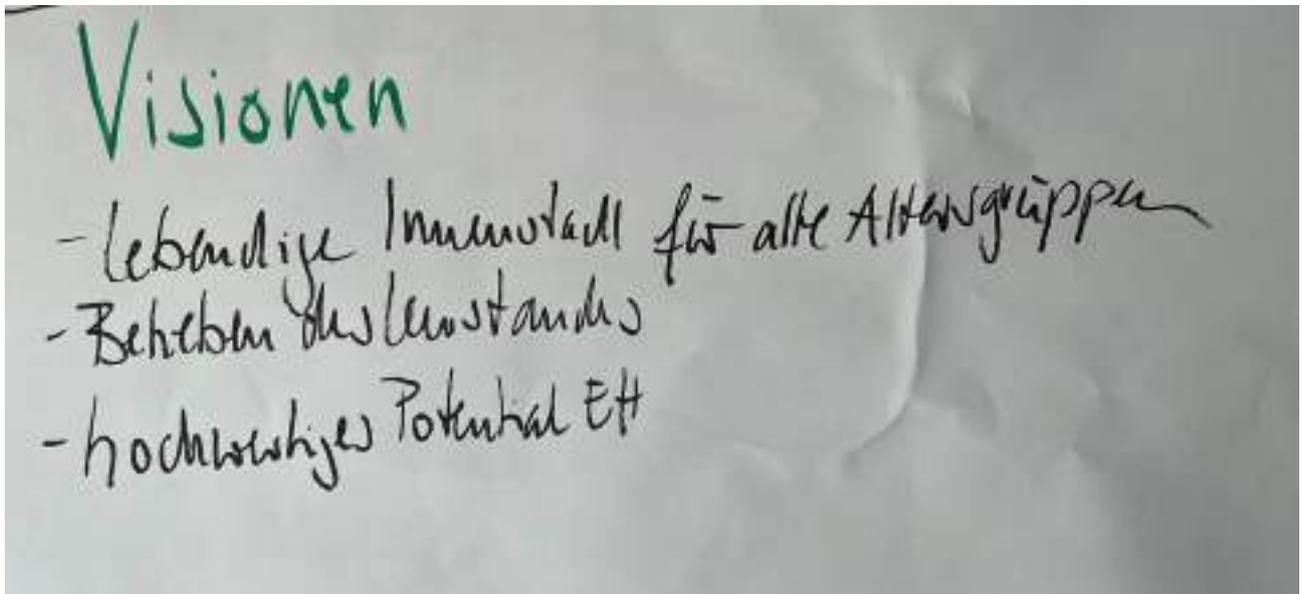


Foto 6: Visionen

- Lebendige Innenstadt für alle Altersgruppen.
- Beheben des Leerstandes.
- Hochwertiges Potential Einzelhandel (hochwertiges Angebot sichern).

## Strategien

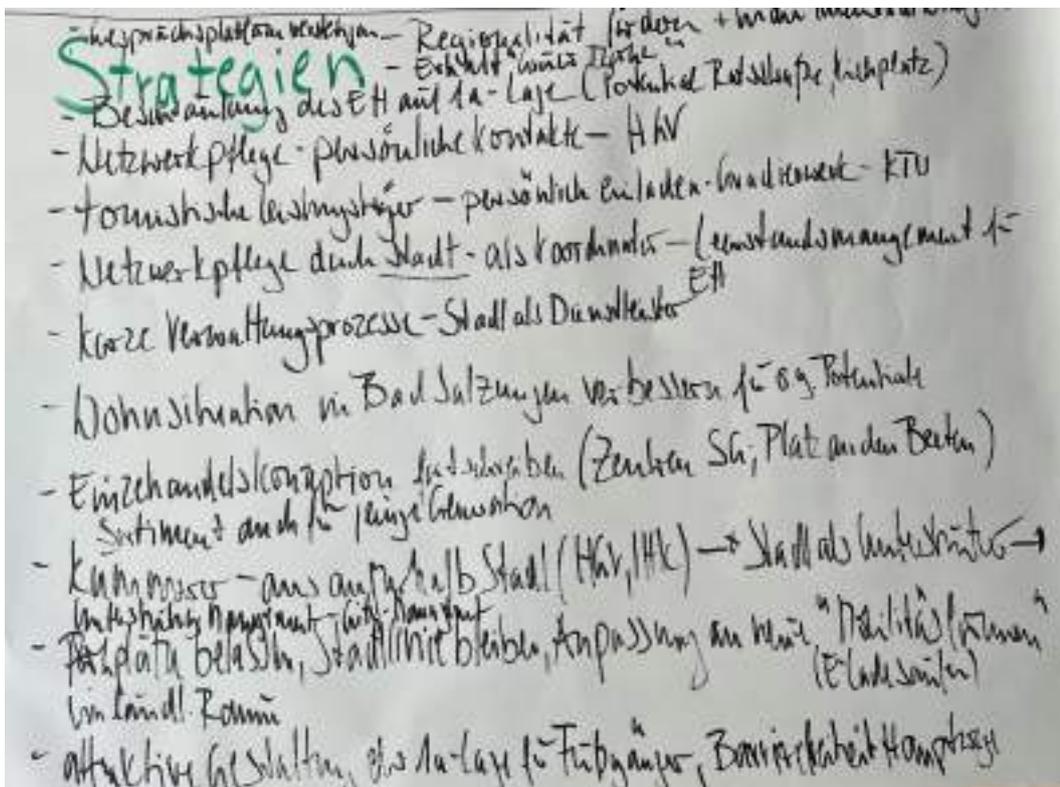


Foto 7: Strategien



- Gesprächsplattform verstetigen.
- Regionalität fördern und in die Innenstadt bringen.
- Erhalt „Grüner Markt“ auf dem Markt.
- Beschränkung EH auf 1a-Lage. Potential Ratsstraße, Kirchplatz.
  - Konzentration auf die 1a-Lagen erzeugt eine Verdichtung des EH.
- Netzwerkpfege durch Stadt als Koordinator, Leerstandsmanagement für EH:
  - Netzwerkpfege über E-Mail oder Telefon hat in der Vergangenheit nur bedingt Wirkung gezeigt.
  - Netzwerkpfege als wichtiges Handlungserfordernis (der Stadt) zur Stärkung des Einzelhandels.
- Kurze Verwaltungsprozesse: Stadt als Dienstleister.
- Wohnsituation in Bad Salzungen verbessern für o.g. Potentiale.
- Einzelhandelskonzeption fortschreiben (Zentren SG, Platz an den Beeten).
  - Innenstadt und Wohngebiet an den Beeten stehen gut da,
  - Die Oststadt steht hingegen schlecht da, keine Bauflächen dort vorhanden,
  - Friedrich-Eckardt-Straße ist nicht länger eine Einkaufsstraße und wird auch nie wieder eine werden können.
- Sortiment auch für junge Generation berücksichtigen.
- Kümmerer -auch außerhalb der Stadt einbeziehen (HGV, IHK) – Stadt als Unterstützer – Unterstützung Management -Citymanagement.
- Parkplätze belassen. Stadtlinie bleiben. Anpassung an neue Mobilitätsformen (E-Ladesäulen) im ländlichen Raum.
- Aktive Gestaltung der 1a-Lage für Fußgänger, Barrierefreie Hauptwege.



Foto 8: Einblick Arbeitsgruppensitzung



Foto 9: Einblick Arbeitsgruppensitzung

#### 4. Feedback, Schlußwort

Die Moderatorin dankt für die hervorragende Mitarbeit und die Ergebnisse.  
Frau Klinker verweist auf die Termine der weiteren Arbeitsgruppensitzungen.

Termine Arbeitsgruppen	
AG3 Klimaschutz + Förderung	S1 Klimaschutz Termin 16.03.23 9-10 Uhr
	S2 Klimaschutz Energie 17.03.23 10-12 Uhr
AG1 Wohnraum- entwicklung	S2 Wohnbau Stadterweiterung 16.03.23 9-10 Uhr
	S1 Verwaltung 29.03.23 14-15 Uhr
AG2 Daseins- vorsorge	S2 Einzelhandel/Gewerbe 29.03.23 15-17 Uhr
	Kun, Gesundheit
AG4 Kun, Tourismus	S1 30.03.23 9-10 Uhr
	S2 Kun, Tourismus 30.03.23 10-12 Uhr

Die Veranstaltung endet um 17.00 Uhr.

aufgestellt, 14.04.2023

INES KLINKE Freie Stadtplanerin



INES KLINKE Freie Stadtplanerin, Wallburgweg 2, 99094 Erfurt

Stadt Bad Salzungen  
Fortschreibung des Integrierten  
Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2022/ 2023 für  
die Stadt Bad Salzungen mit den Schwerpunkten  
Sanierungsgebiet „Innenstadt“ und  
Stadtumbaugebiet Allendorf/ Dorf Allendorf

BÜRO FÜR STADTRAUM |  
ORTSENTWICKLUNG |  
ORTSGESTALTUNG

Wallburgweg 2  
99094 Erfurt

**Arbeitsgruppe 3 Klimaschutz und Freiraum**  
**Sitzung 1 Klimaschutz und städtische Freiraumentwicklung**  
- **Protokoll Arbeitsgruppensitzung**

**Datum**  
27.03.2023

**Ihr Zeichen**

**Ihr Schreiben vom**

**Ort/ Zeit:** 14.03.2023, 9.00 – 10.30 Uhr  
Stadt Bad Salzungen, Rathaus, Ratsstraße 2  
Sitzungssaal 1.OG

**Mein Zeichen**  
kli

**Teilnehmende:** Herr Bohl, Bürgermeister Stadt Bad Salzungen,  
Herr Luck, Stadt Bad Salzungen, FBL  
Bürgerdiensleistungen,  
Frau Bojens, KTU Kur- und  
Tourismusunternehmen,  
Frau Wiegand, FDL Stadtentwicklung,  
Herr Hibbele, MA FD Stadtentwicklung,  
siehe Teilnehmerliste

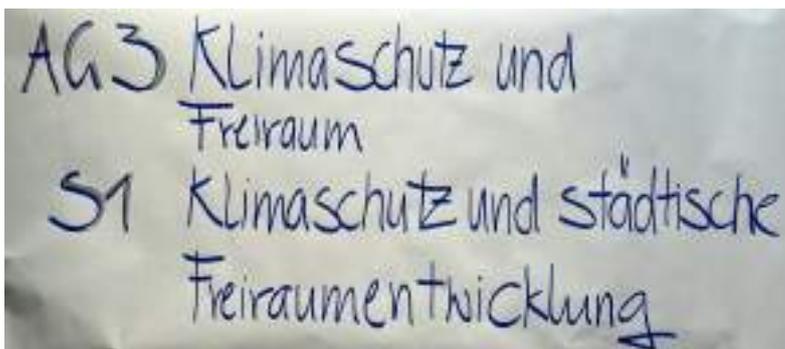
**Kontakt**  
Telefon: 0361 65318977  
Mobil: 0151 21930057  
Fax: 0361 65318978

**Verteiler:** Teilnehmende, Öffentlichkeit

E-Mail:  
ines.klinke@klinke-stadtplaner.de  
<https://www.klinke-stadtplaner.de>

**Anlage:** A-Teilnehmerliste  
B-Präsentation AG 3 S1 Klimaschutz und  
städtische Freiraumentwicklung

Architektenkammer  
Thüringen  
0156-02-1-S



Ust-IdNr.: DE 320 354 550

MITGLIED IM  
FÖRDERVERBAND BUNDGESTIFTUNG  
**bauKULTUR**



## 1. Begrüßung, Tagesordnung, Einführung

Frau Klinke stellt sich vor und erläuterte anhand der Tagesordnung den Ablauf der Arbeitsgruppensitzung.

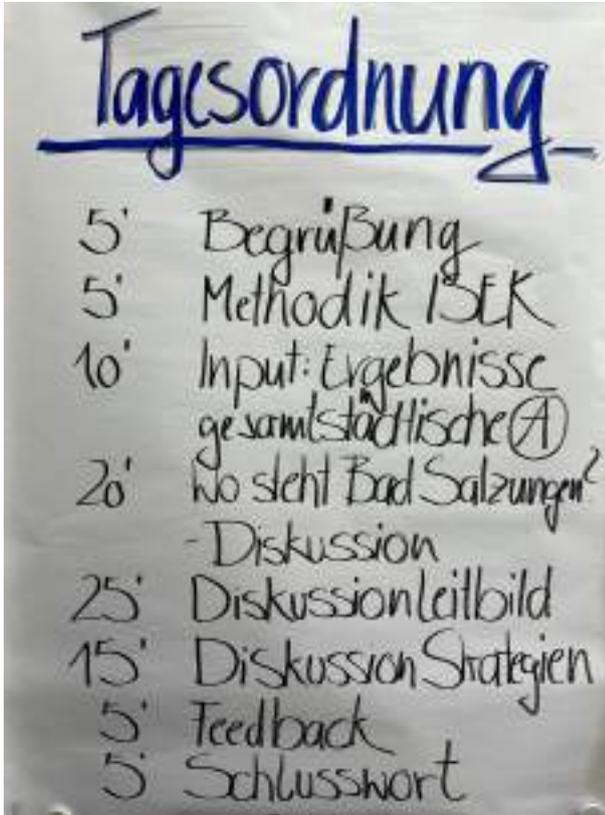


Foto 1: Tagesordnung

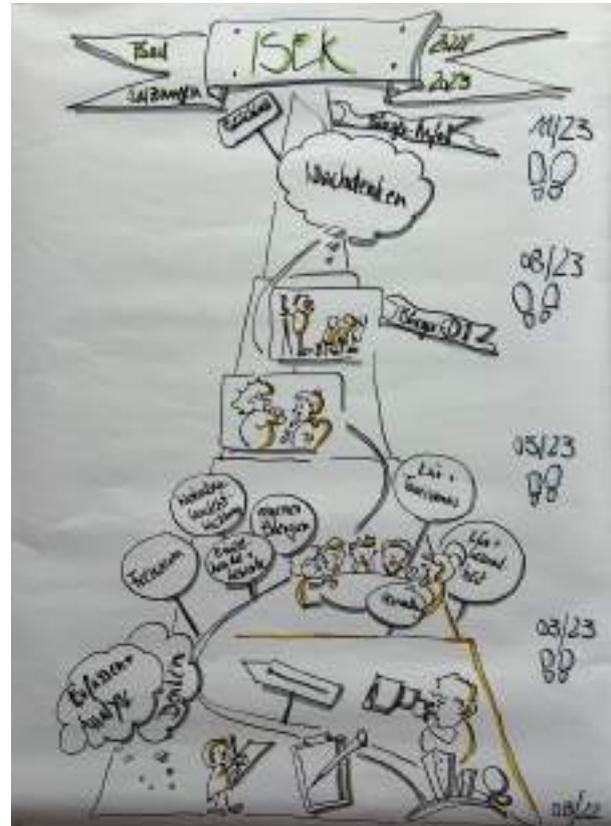


Foto 2: Methodik ISEK

- Einleitendes durch Herr Bohl:
  - Stadt sei konzeptionell sehr gut vorbereitet und setzt diese Konzepte auch effektiv um,
  - Aktuell hat Bad Salzungen mit vielen Veränderungen zu kämpfen ⇒ deshalb große Ansprüche an die Entwicklung an das ISEK,
  - Arbeitsgruppen als eine gute Methode für Beteiligung der Akteure,
  - Dennoch kann das ISEK nicht alle Probleme der Stadt in Gänze behandeln,
  - Aktuell übergeordnetes Problem ist die Bevölkerungsentwicklung, die meisten anderen Probleme sind diesem untergeordnet bzw. hängen damit zusammen.
- Erklärung von Ziel, Ablauf, Vorgehen, Rolle der Akteure und der heutigen Thematik durch Frau Klinke:
  - Fortschreibung ISEK ⇒ dafür dient Diskussion mit Akteuren.
  - Erarbeitung erfolgt in verschiedenen Etappen.
  - Ziel: Entwicklung eines Handlungsleitfadens für die stadtweite Entwicklung mit der Herausarbeitung von konkreten Erfordernissen für die künftige Entwicklung.
  - Akquirierung von Fördermitteln.



## 2. Input: Ergebnisse gesamtstädtische Analyse – siehe Präsentation

- Bad Salzungen in letzten Jahren stark vergrößert (aktuell 27 Ortsteile).
  - Ländliche Prägung der Ortsteile außerhalb der Kernstadt. Bis auf SU-Gebiet Tiefenort Ansprache sektorale Förderung über Dorferneuerung. Abweichende städtebauliche Erfordernisse und Entwicklungen.
- Kernstadt Bad Salzungen hat keine definierten Stadtteile ⇒ deshalb erfolgte eine Analyse der Kernstadt durch neun selbst definierte "Quartierbereiche":
  - Anmerkung Herr Bohl: Die Gebiete der Bundeswehr (Gemarkung Allendorf) sollten dabei in der Kartendarstellung vernachlässigt werden, obwohl diese zur Kernstadt gehören, Bad Salzungen besitzt hier jedoch keine Planungshoheit.
- Analyse der Freiräume in der Kernstadt:
  - Keine durchgängigen gesamtstädtischen Grünzüge,
  - Einzelne Gebiete haben weniger Zugängen zu öffentlichen Freiräumen, aber insgesamt überdurchschnittliche Versorgung mit Grünflächen pro Kopf (unterschiedliche Konzentrationen der Freiräume in der Stadt).
  - Flächenpotentiale und Gebiete mit hoher Bebauungsdichte vorhanden.
  - FlächenPotentiale sind vor allem in GWS Allendorf und GWS West vorhanden, Verdichtung aber auch in einzelnen anderen QB möglich/notwendig.
- Darstellung Schutzgebiete in Stadt und Umgebung konzentrieren sich auf die Werraniederung.
- Darstellung Lärmbelastung durch die Hauptverkehrswege.
- Zusammenfassung der Erkenntnisse der Analyse.
- Darstellung monatlicher Schwankungen von Temperatur und Niederschlag im Klimaschutzkonzept des Wartburgkreises:
  - Darstellung aller bisherigen Klimaschutzprojekte in Bad Salzungen ⇒ hinsichtlich Klimaschutz konzeptionelle Schwäche Bad Salzungen.
- Erklärung der Funktionen von Stadtgrün im städtischen Kontext
  - Kommentar: die Übertragung von Projekten in Großstädten auf Klein- und Mittelstädte ist 1 zu 1 nicht möglich und in vielen Fällen auch nicht notwendig (keine Dichte, zugebaute Stadt),
  - ausreichend Niederschläge und generell viel Wasser in Bad Salzungen vorhanden.

## 3. Diskussion - Pinnwand

Die Punkte: Wo steht Bad Salzungen, Diskussion Leitbild und Strategien wurden themenübergreifend geführt. Die Sortierung erfolgte nach der Fadenkreuzmethode.

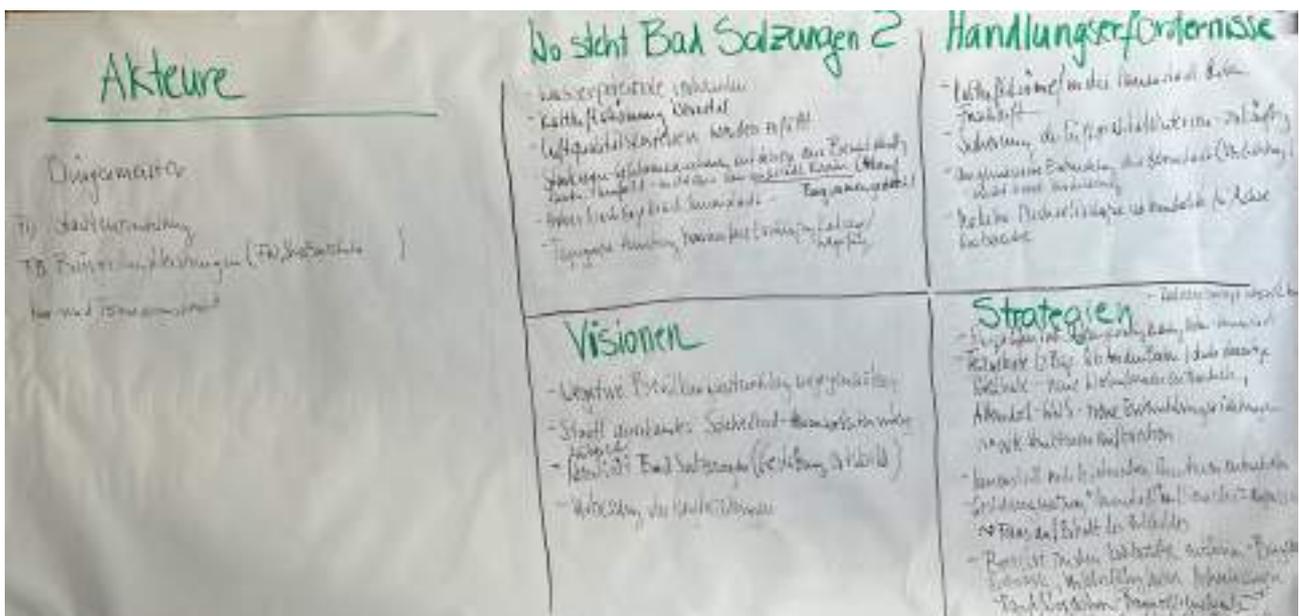


Foto 3: Gesamtüberblick Pinnwand AG 3 S 1



## Wo steht Bad Salzungen? Handlungserfordernisse.

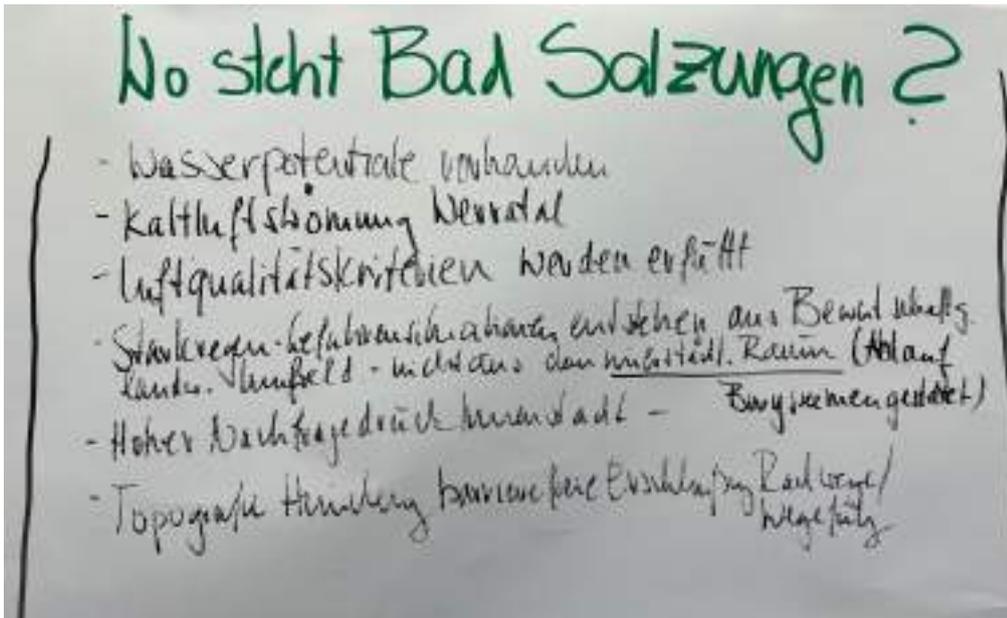


Foto 4: Wo steht Bad Salzungen?

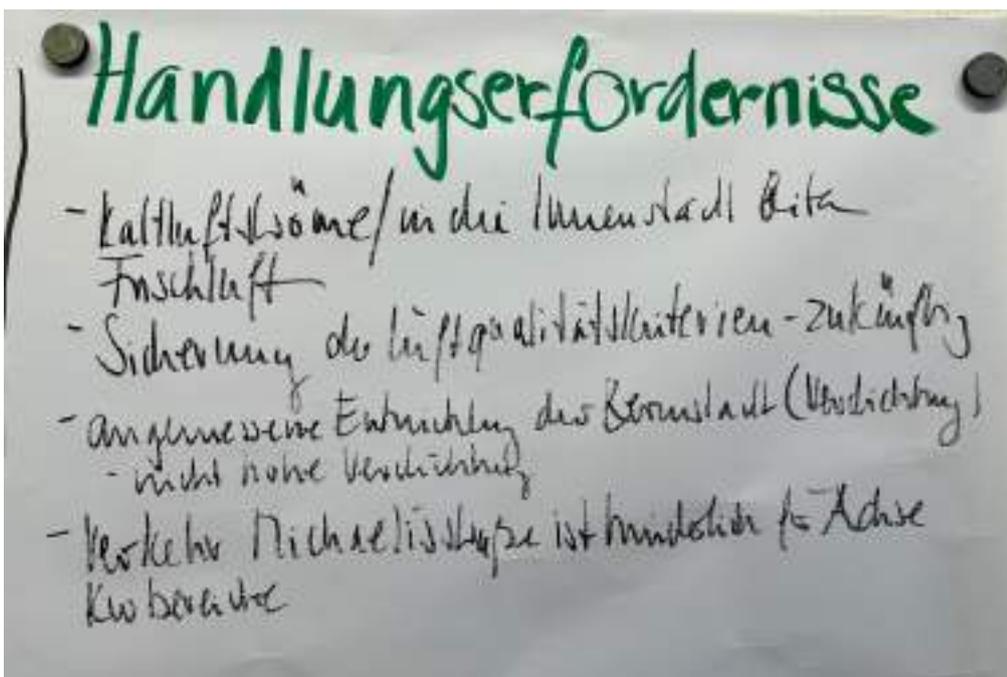


Foto 5: Handlungserfordernisse

- Die Stadt Bad Salzungen verfügt über genügend Potentiale der Wasserversorgung.
- Stadt Bad Salzungen erhebt, zur Dokumentation der Luftqualität als Kurort eigene Klimadaten. Daher sind konkrete Grundlage vorhanden.
  - Frischluftzufuhr/Kaltluftströmung ist im Werratal vorhanden ⇒ zu viel Bepflanzung könnte diese Schneise versperren
  - Diese Kaltluftströmungen auch in die Innenstadt zu bringen ist erforderlich.
- Luftqualitätskriterien werden derzeit erfüllt. Bad Salzungen muss diese als Sole-Heilbad erfüllen ⇒ Erfordernis Sicherung Luftqualität.



- Starkregenereignisse müssen als eine Gefahr wahrgenommen werden
  - Relevanz des Hochwasserschutzes und der Katastrophenvorsorge.
  - Letztes Jahr sind Teile Tiefenorts überschwemmt worden.
  - Starkregengefahren entstehen primär im landwirtschaftlichen Kontext. Diese Gefahren entstehen nicht im innerstädtischen Kontext.
  - Ertüchtigung Burgsee erfolgt in Bezug auf Aufnahme Starkregenereignisse. Daher keine Probleme mit Starkregenereignisse in der Kernstadt.
  - Dichte Bebauung in der Stadt könnte die Gefahr des Hochwassers erhöhen ⇒ man müsse deshalb auf eine angemessene Nachverdichtung achten.
- Wo sind die größten Gefahren von Starkregen in der Innenstadt?
  - an Orten mit der größten Versiegelung bzw. hoher GFZ.
  - Hoher Nachfragedruck in der Innenstadt, deshalb ist eine "Entdichtung" zur Katastrophenvorsorge dort kontraproduktiv.
- Grünzüge zwischen Kurbereichen und Innenstadt sind aktuell nicht ausreichend ausgearbeitet:
  - die Vermischung von Innenstadt und Kurbereich stellt ein großes Potenzial dar, da beide durch effektive, attraktive Wegeverbindungen voneinander profitieren können.
  - Entwicklung dieser Achse erforderlich.
- Verkehr in der unteren Michaelisstraße ist nachteilig für die Kurbereiche:
  - Untersuchungen den Verkehr in diesem Bereich anders zu lenken, um die Achse zu entwickeln, boten keine Lösung.
- Topografie zwischen den Quartierbereichen erschwert Wegeverbindungen.

## Visionen

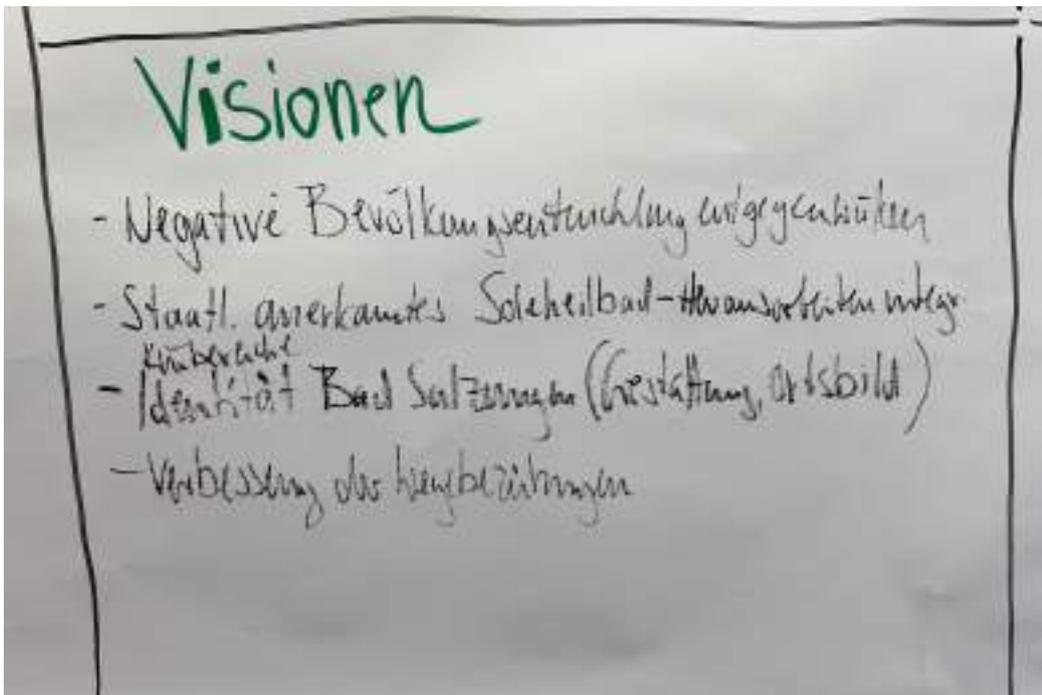


Foto 6: Visionen

- Der negativen Bevölkerungsentwicklung entgegenwirken.
- Staatlich anerkanntes Soleheilbad. Weiteres Herausarbeiten der Kurbereiche.
- Stärkung der Identität Bad Salzungen (Gestaltung, Ortsbild).
- Verbesserung der Wegebeziehungen.

## Strategien

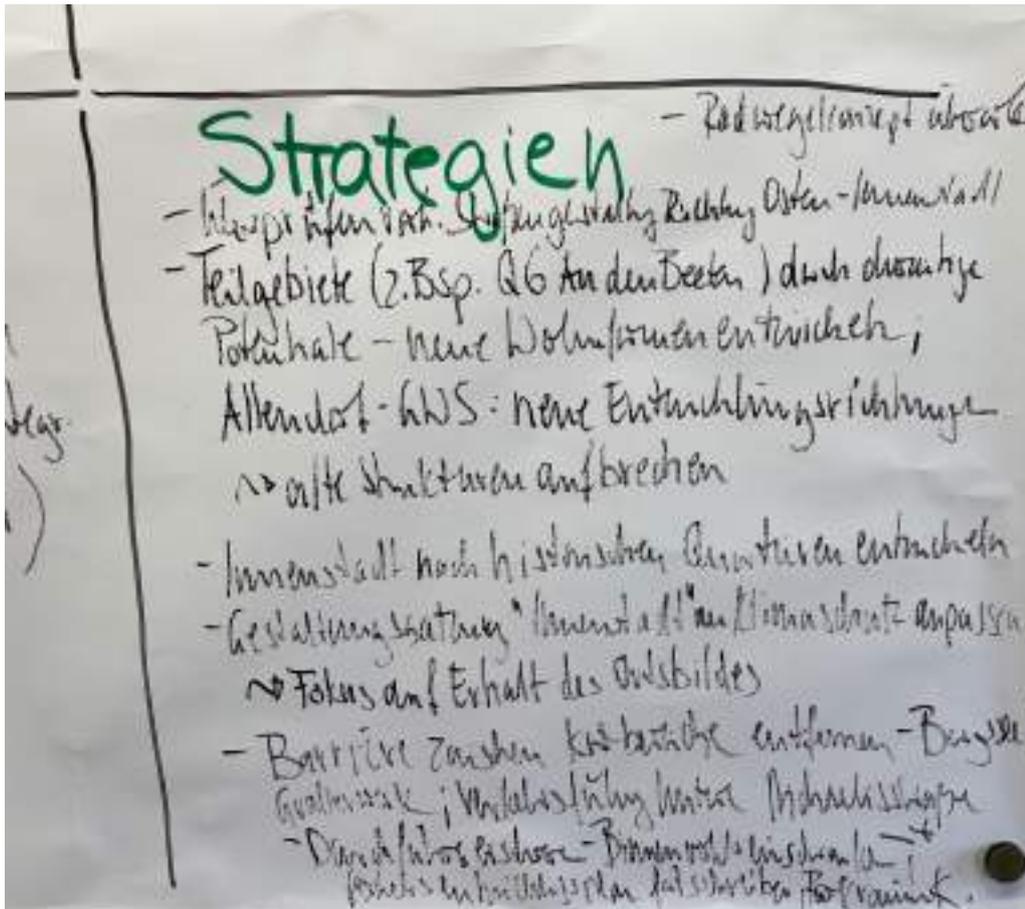


Foto 7: Strategien

- Radwege und barrierefreie Wegeverbindungen zwischen Innenstadt und umliegenden Quartieren:
  - Überarbeitung vorh. Radverkehrskonzept erforderlich.
  - Überprüfen der Straßengestaltung Innenstadt-Richtung Osten. Barrierearme Verbindung herstellen. Überprüfen Parkraumkonzept in diesem Bereich.
- Entwicklung neuer Wohnformen in den vorh. Quartieren zur Reduzierung Flächeninanspruchnahme.
  - Nutzen der Potentiale z. Bsp. GWS „In den Beeten“ zur Nachverdichtung bzw. Neugestaltung – Konzept erforderlich.
  - GWS Allendorf neue Entwicklungsrichtung anstreben durch Veränderung vorh. städtebaulicher Strukturen- Gesamtkonzept aktualisieren.
  - B-Plan im Süden (QB5) ist ein Bauflächenpotenzial, B-Plan ist dort aufgrund von fehlendem Lärmschutz noch nicht umgesetzt
- Sanierung Innenstadt fortführen unter Berücksichtigung des historischen Kontextes und Erhalt der Quartiersstrukturen.
- Aktuell wird Gestaltungssatzung überarbeitet um mehr Klimaschutz/-anpassung in denkmalgeschützten Bereichen zu ermöglichen:
  - alte, überbaute Strukturen müssten zumindest teilweise „aufgebrochen“ werden, um Modernisierung zu ermöglichen.
  - Konflikt zwischen Klimaschutz und Denkmalschutz. Dabei sollte der Fokus vermehrt auf den Erhalt des Ortsbildes gelegt werden.
- Barriere zwischen Kurbereiche (Burgsee-Gradierwerk) entfernen. Dazu ist die Verkehrsführung in der unteren Michaelisstraße zu erschweren. Einschränken des Binnenvkehrs. Fortschreiben vorh. Verkehrsentwicklungsplan. Erarbeiten Parkraumkonzept.



Foto 8: Einblick Arbeitsgruppensitzung



Foto 9: Einblick Arbeitsgruppensitzung



#### 4. Feedback, Schlußwort

Die Moderatorin dankt für die hervorragende Mitarbeit und die Ergebnisse.  
Frau Klinke verweist auf die Termine der weiteren Arbeitsgruppensitzungen.

Arbeitsgruppe	Sitzung	Thema	Datum	Uhrzeit
AG3 Klimaschutz - Freiraum	S1	Klimas + Stadt Freiraum	14.03.23	9 <sup>00</sup> - 10 <sup>30</sup> Uhr
	S2	Klimas + regener. Energien	14.03.23	10 <sup>30</sup> - 12 <sup>00</sup> Uhr
AG1 Wohnraum-entwicklung	S2	Wohnbau Stadterw.	16.03.23	9 <sup>00</sup> - 10 <sup>30</sup> Uhr
AG2 Daseinsvorsorge	S1	Verwaltung	29.03.23	14 <sup>00</sup> - 15 <sup>30</sup> Uhr
	S2	Einzelhandel, Gewerbe	29.03.23	15 <sup>30</sup> - 17 <sup>00</sup> Uhr
AG4 Kur, Tourismus	S1	Kur, Gesundheit	30.03.23	9 <sup>00</sup> - 10 <sup>30</sup> Uhr
	S2	Kur, Tourismus	30.03.23	10 <sup>30</sup> - 12 <sup>00</sup> Uhr

Foto 10: Übersicht Termine Arbeitsgruppensitzungen

Die Veranstaltung endet um 10.25 Uhr.

aufgestellt, 27.03.2023

INES KLINKE Freie Stadtplanerin



INES KLINKE Freie Stadtplanerin, Wallburgweg 2, 99094 Erfurt

Stadt Bad Salzungen  
Fortschreibung des Integrierten  
Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2022/ 2023 für  
die Stadt Bad Salzungen mit den Schwerpunkten  
Sanierungsgebiet „Innenstadt“ und  
Stadtumbaugebiet Allendorf/ Dorf Allendorf

BÜRO FÜR STADTRAUM |  
ORTSENTWICKLUNG |  
ORTSGESTALTUNG

Wallburgweg 2  
99094 Erfurt

**Arbeitsgruppe 3 Klimaschutz und Freiraum**  
**Sitzung 2 Klimaschutz und regenerative Energien**  
- **Protokoll Arbeitsgruppensitzung**

**Datum**  
31.03.2023

**Ihr Zeichen**

**Ihr Schreiben vom**

**Ort/ Zeit:** 14.03.2023, 10.30 – 12.00 Uhr  
Stadt Bad Salzungen, Rathaus, Ratsstraße 2  
Sitzungssaal 1.OG

**Mein Zeichen**  
kli

**Teilnehmende:** Herr Bohl, Bürgermeister Stadt Bad Salzungen,  
Herr Kaiser, WBG Bad Salzungen,  
Frau Krünes, WBG Bad Salzungen,  
Herr Kasper, HFP Bandstahl GmbH,  
Frau Wiegand, FDL Stadtentwicklung,  
Herr Hibbele, MA FD Stadtentwicklung,  
siehe Teilnehmerliste

**Kontakt**  
Telefon: 0361 65318977  
Mobil: 0151 21930057  
Fax: 0361 65318978

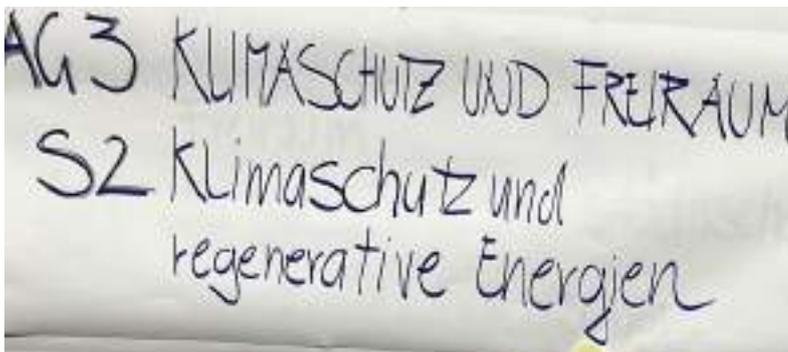
**Verteiler:** Teilnehmende, Öffentlichkeit

E-Mail:  
[ines.klinke@klinke-stadtplaner.de](mailto:ines.klinke@klinke-stadtplaner.de)  
<https://www.klinke-stadtplaner.de>

**Anlage:** A-Teilnehmerliste  
B-Präsentation AG 3 S2 Klimaschutz und  
regenerative Energien

Architektenkammer  
Thüringen  
0156-02-1-S

Ust-IdNr.: DE 320 354 550



MITGLIED IM  
FÖRDERVEREIN BUNDSTIFTUNG  
**bauKULTUR**



## 1. Begrüßung, Tagesordnung, Einführung

Frau Klinke stellt sich vor und erläuterte anhand der Tagesordnung den Ablauf der Arbeitsgruppensitzung.



Foto 1: Tagesordnung

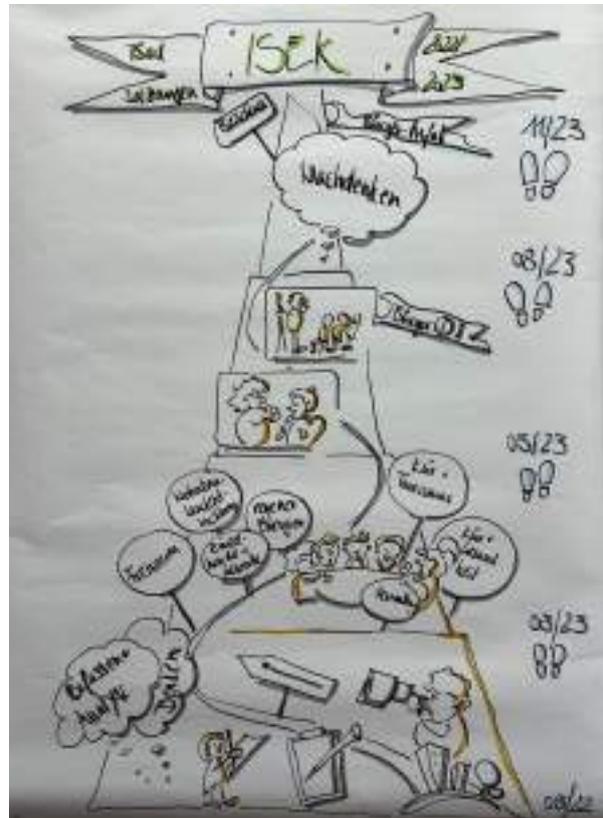


Foto 2: Methodik ISEK

- Einleitung & Begrüßung durch Frau Klinke und Herr Bohl.
- Fortschreibung ISEK ⇒ dafür ist Diskussion mit Akteuren.
- Erklärung von Ablauf, Vorgehen, Rolle der Akteure und der heutigen Thematik.
- Erklärung der Methodik eines ISEK in verschiedenen Etappen.
- Ziel: Entwicklung eines Handlungsleitfadens für die stadtweite Entwicklung und zur Akquirierung von Fördermitteln.

## 2. Input: Ergebnisse gesamtstädtische Analyse – siehe Präsentation

- Vielseitige Handlungsfelder im kommunalen Klimaschutz.
- Kernstadt Bad Salzungen hat keine definierten Stadtteile ⇒ deshalb erfolgte eine Analyse der Kernstadt durch neun selbst definierte "Quartierbereiche".
- Darstellung der Nutzungsstruktur der verschiedenen Quartierbereiche
  - z. B. Innenstadt sehr gute Nutzungsmischung,
  - z. B. GWS West, GWS Allendorf, Dorf Allendorf, Westvorstadt, Südvorstadt überwiegende Wohnnutzung.
  - Gewerbliche Nutzung im Q8 Bahnquartier, Q7 Gewerbe im Westen.
  - Räumliche Nähe der unterschiedlichen Quartiere wurde festgestellt.
- Darstellung Eigentümerstruktur
  - Hoher Anteil vermieteter Wohnraum in der Kernstadt. In den ländlichen Ortsteilen ist Teil der Eigennutzung bedeutend höher.
- Im Klimaschutzkonzept des Wartburgkreises 2022 ist "nachhaltige Mobilität" als wichtiges Handlungsfeld definiert worden
  - z. B. Entwicklung alternativer Mobilitätsangebote,
  - ÖPNV muss als Rückgrat der nachhaltigen Mobilität verstanden werden.



- Darstellung Umgrenzung energetischer Quartierserneuerungspläne und des B-Plan Luftreinhaltung. diese Konzepte sind auf energetische Ebene noch nicht evaluiert.
- Darstellung der Baulandentwicklung (Flächenpotentiale, Leerstände, etc.)
  - vorwiegend sind Bauflächenpotentiale in GWS Allendorf und GWS West vorhanden.
- Darstellung der Standortentwicklung erneuerbarer Energien
  - auch in kürzlichen Neubauten überwiegt die Nutzung konventioneller Energien,
  - ausgedehntes Fernwärmenetz (kein Anschlusszwang) in Bad Salzungen vorhanden,
  - ein Anschlusszwang sei problematisch umsetzbar (geringer Erfolg bei der Umsetzung in Schmalkalden) - eine Prüfung eines Anschlusszwangs erfolgte bereits in Bad Salzungen.
  - Nutzung von Wärmeüberschüssen zwischen Gewerbe und Wohnnutzung ist aufgrund der räumlichen Nähe von Wohnen und Gewerbe denkbar.
- ⇒ konzeptionelle Defizite im Klimaschutz der Stadt Bad Salzungen

### 3. Diskussion - Pinnwand

Die Punkte: Wo steht Bad Salzungen, Diskussion Leitbild und Strategien wurden themenübergreifend geführt. Die Sortierung erfolgte nach der Fadenkreuzmethode.

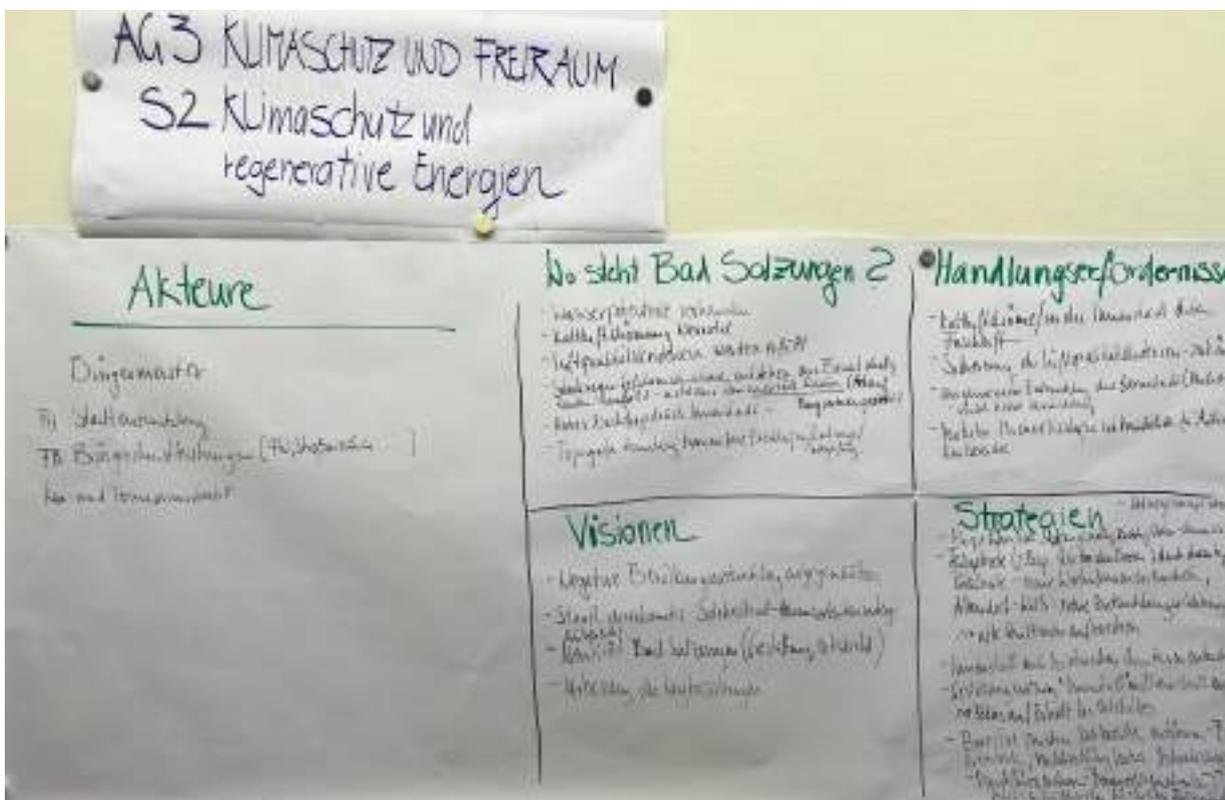


Foto 3: Gesamtüberblick Pinnwand AG 3 S 1



## Wo steht Bad Salzungen? Handlungserfordernisse.

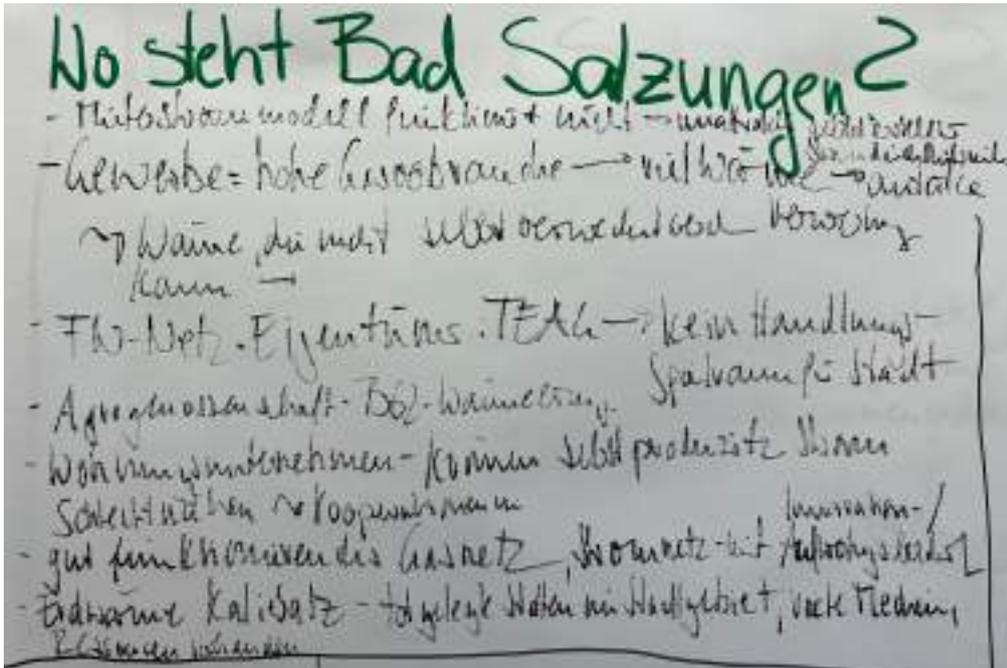


Foto 4: Wo steht Bad Salzungen?

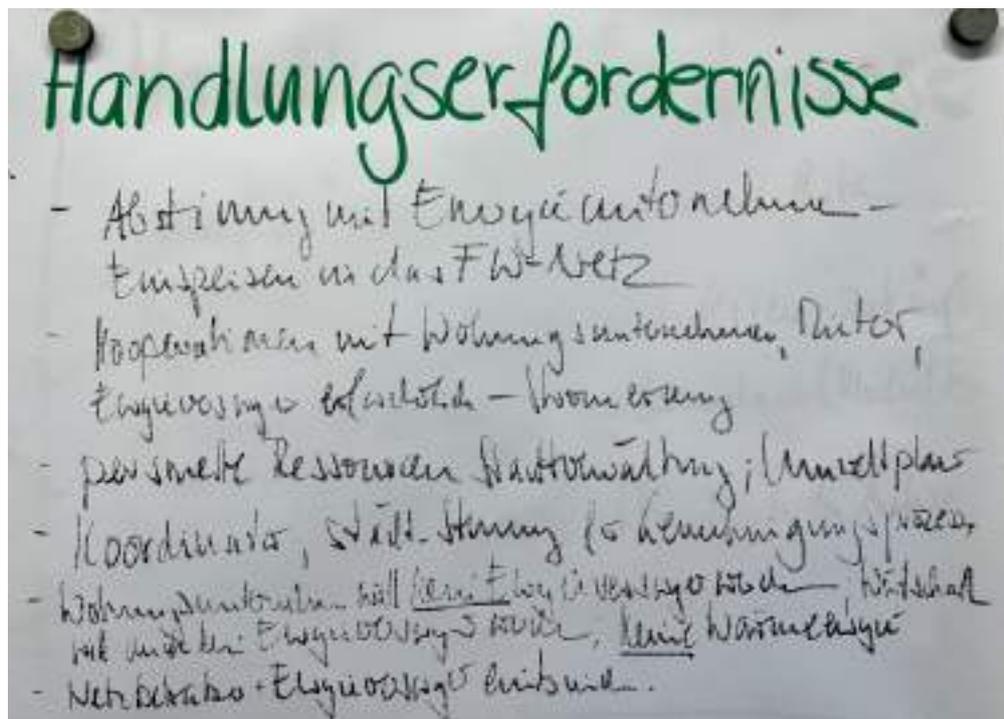


Foto 5: Handlungserfordernisse

- Mieterstrommodell funktioniert nicht: unattraktiv.
- Gewerbe weist hohe Gasverbräuche auf. Autark erzeugte und viel Wärme, die nicht selbst verwendet werden kann.
- Fernwärmenetz Eigentümer TEAG, kein Handlungsspielraum für die Stadt. Fernwärmenetz ist vorteilhaft. Aber auch Wärmeproduktion in diesem Fernwärmenetz ist fragwürdig (überwiegend Gas, grüner Wasserstoff ist aktuell noch kein Hauptträger).



- Agrargenossenschaft an der B62 Wärmeerzeuger zur Kooperation Fernwärmeerzeugung dienen (Herstellung Biogas).
- Wohnungsunternehmen können selbst produzierten Strom schlecht nutzen.
- Gut funktionierendes Gasnetz, Stromnetz mit Innovations- und Aufwertungsbedarf.
- Erdwärme Kali&Salz, totgelegte Stollen im Stadtgebiet könnten für Sandspeicher (o. ä.) zur Wärmespeicherung im Sommer genutzt werden.
- Viele Medien und Ressourcen vorhanden.
- Abstimmung mit Energieunternehmen zur Einspeisung in das FW-Netz.
  - Nutzung von Wärmeüberschüssen in Wohnanlagen oder öffentlichen Einrichtungen ist in Teilen möglich, da bestimmte Wärmetypen nicht durch die Wirtschaft selbst verwendet werden können ⇒ aktuell erfolgt eine Abstimmung mit der TEAG und Wohnungsunternehmen.
  - Wohnungswirtschaft hat große Dach- und Fassadenflächen zur Verfügung, Kooperation mit der Energiewirtschaft denkbar
  - intelligente Nutzung von Wärme und Strom zwischen Wohnungsunternehmen, Energiewirtschaft, Produktion, Landwirtschaft als Potential,
  - großes Hemmnis: alle Akteure müssen an einen Tisch gebracht werden ⇒ Stadt Bad Salzungen kommt dabei eine Schlüsselfunktion zu (da diese alle Infos über Wärmenetze und bekannte Akteure haben).
- Kooperationen mit Wohnungsunternehmen, Mieter, Energieversorgung erforderlich-Stromerzeugung.
  - Wohnungsunternehmen unternimmt bereits selbstgeführte Gespräche mit verschiedenen Akteuren.
- Zur Verfügung stellen von personellen Ressourcen durch Stadt, z.Bsp. Umweltplaner.
- Stadt in Funktion als Leiter des Prozesses wird auch durch die Wirtschaft so wahrgenommen
  - Klimaschutzkoordination seitens der Stadt Voraussetzung für die weitere Entwicklung ⇒ diese Stelle wird aktuell geschaffen.
  - Probleme auf Landes- und Bundesebene auf die Bad Salzungen keinen Einfluss hat.
  - Wille der Akteure und Stadt zur Zusammenarbeit besteht.
  - Erforderlich ist Steuerung Genehmigungsprozesse.
  - Stadt stellt sich dazu bereit eine Begleitung dieser Gespräche und Unterstützung darzustellen.
- Wohnungswirtschaft will kein Energieversorger werden. Daher fokussieren sie sich auf Kernkompetenzen und sind auf Kooperationen angewiesen.
- Einbinden von Netzbetreiber und Energieversorger erforderlich.

## Visionen

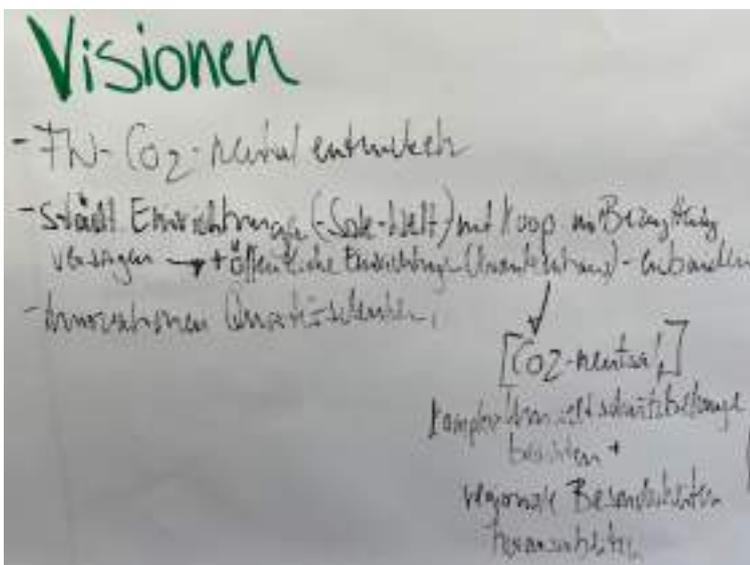


Foto 6: Visionen



- Fernwärme CO<sub>2</sub>-neutral entwickeln.
- Städtische Einrichtungen (SOLE-Welt) mit Kooperation in Bezug auf Heizung – öffentliche Einrichtungen einbinden. Co<sub>2</sub>-neutral, komplette Umweltschutzbelange beachten und regionale Besonderheiten herausarbeiten.
- Innovationen Quartiersdenken.

## Strategien

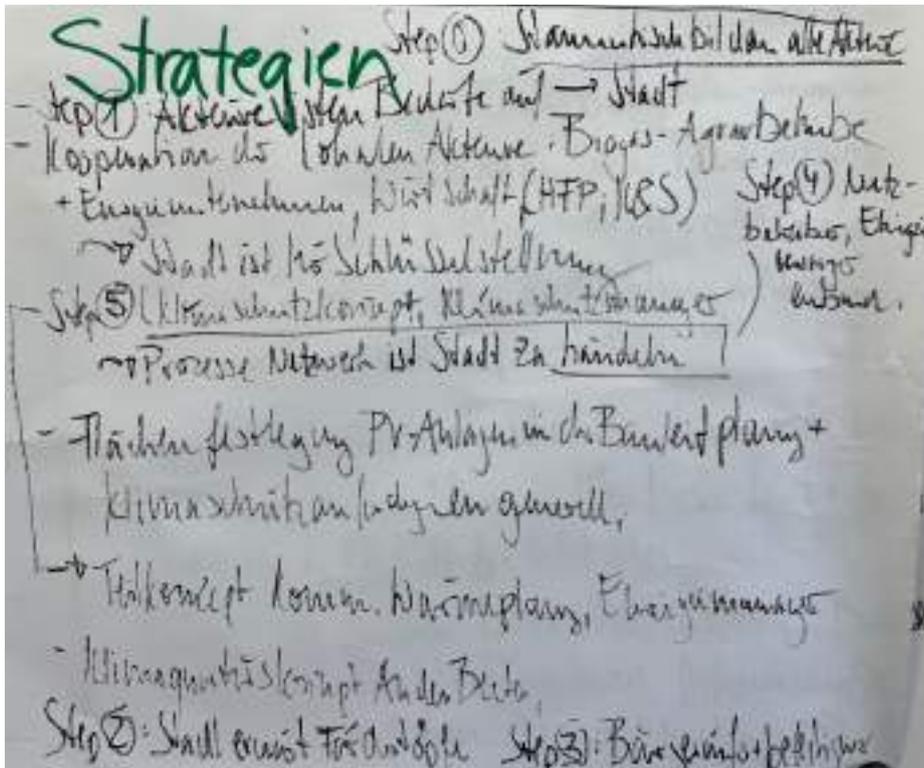


Foto 7: Strategien

Schritt 0: Stammtisch bilden der lokalen Akteure.

Schritt 1: Akteure listen Bedarfe auf und informieren Stadt.

Schritt 2: Stadt eruiert Fördertöpfe.

Schritt 3: Bürgerinformation und Beteiligung durch Stadt vorbereiten

Schritt 4: Netzbetreiber, Energieversorger einbinden.

Schritt 5: Klimakonzept und Klimamanager-Stadt. Teilkonzept kommunale Wärmeplanung, Energiemanager.

- Kooperationen der lokalen Akteure: Biogas-Agrarunternehmen, Energieunternehmen, Wirtschaft HFP-Bandstahl, K&S.
- Stadt besitzt Schlüsselstellung. Prozesse und Netzwerk ist durch Stadt zu steuern.
- Flächenfestlegung PV-Anlagen in der Bauleitplanung notwendig. Berücksichtigung der Klimaschutzanforderungen in der Bauleitplanung.
- Klimakonzept An den Beeten.
- Zusammenarbeit kann schnell kompliziert werden, da hohe Verwaltungsabläufe bei vielen verschiedenen Akteuren drohen
- Problematik der intelligenten Stromnutzung (z. B. durch Module in den jeweiligen Wohneinheiten), ist zwar möglich, aber die Umsetzung und flächendeckender Ausbau ist schwierig
- Gemeinsame Abstimmung von privaten Akteuren und der Stadt notwendig (private Akteure haben bereits Treffen organisiert ⇒ Stadt müsse dabei mit einbezogen werden) ⇒ Informationsaustausch ⇒ Aufnahme von Handlungsbedarfen seitens der Wohnungs- und Energieunternehmen



- Auflistung der privaten Akteure von allen Bedarfen, Handlungserfordernissen u. ä. damit diese dann gemeinsam mit der Stadt besprochen werden können
- Stadt könnte Schulungen/Informationen zur Akquirierung von Fördermitteln an private Akteure geben.
- Privater Anschluss an das Fernwärmenetz sollte für Bürger ermöglicht/vereinfacht werden.
- Die Stadt möchte städtische Einrichtungen (aber auch andere öffentliche Einrichtungen) besonders intensiv in der umweltfreundlichen, energetischen Versorgung einbeziehen.
- SoleWelt könnte Abnehmer für nahegelegenen PV-Strom der Wirtschaft sein.
- Diskrepanz zwischen CO2-Neutralität und Zerstörung der Umwelt (welche durch den Rohstoffabbau zur Nutzung moderner Technologien bewirkt wird).
- Evtl. Fokus der Überlegungen auf die GWS Allendorf und GWS West, da diese ggf. auch Fokus weiterer städtebaulicher Bemühungen in Bad Salzungen sein könnte.



Foto 8: Einblick Arbeitsgruppensitzung



Foto 9: Einblick Arbeitsgruppensitzung



#### 4. Feedback, Schlußwort

Die Moderatorin dankt für die hervorragende Mitarbeit und die Ergebnisse.  
Frau Klinke verweist auf die Termine der weiteren Arbeitsgruppensitzungen.

Arbeitsgruppe	Sitzung	Datum	Uhrzeit
AG3 Klimaschutz + Freiraum	S1	14.03.23	9 <sup>00</sup> - 10 <sup>30</sup> Uhr
	S2	14.03.23	16 <sup>00</sup> - 12 <sup>00</sup> Uhr
AG1 Wohnraum-entwicklung	S2	16.03.23	9 <sup>00</sup> - 10 <sup>30</sup> Uhr
	S1	29.03.23	14 <sup>00</sup> - 15 <sup>30</sup> Uhr
AG2 Daseinsvorsorge	S2	29.03.23	15 <sup>00</sup> - 17 <sup>00</sup> Uhr
	S1	30.03.23	9 <sup>00</sup> - 10 <sup>30</sup> Uhr
AG4 Kur, Tourismus	S2	30.03.23	10 <sup>00</sup> - 12 <sup>00</sup> Uhr

Foto 10: Übersicht Termine Arbeitsgruppensitzungen

Die Veranstaltung endet um 12.00 Uhr.

aufgestellt, 31.03.2023

INES KLINKE Freie Stadtplanerin



INES KLINKE Freie Stadtplanerin, Wallburgweg 2, 99094 Erfurt

Stadt Bad Salzungen  
Fortschreibung des Integrierten  
Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2022/ 2023 für  
die Stadt Bad Salzungen mit den Schwerpunkten  
Sanierungsgebiet „Innenstadt“ und  
Stadtumbaugebiet Allendorf/ Dorf Allendorf

BÜRO FÜR STADTRAUM |  
ORTSENTWICKLUNG |  
ORTSGESTALTUNG

Wallburgweg 2  
99094 Erfurt

**Arbeitsgruppe 4 Kur und Tourismus**  
**Sitzung 1 Kur, Gesundheit**  
- **Protokoll Arbeitsgruppensitzung**

**Datum**  
15.04.2023

**Ihr Zeichen**

**Ihr Schreiben vom**

**Ort/ Zeit:** 30.03.2023, 9.00 – 12.00 Uhr  
Stadt Bad Salzungen, Rathaus, Ratsstraße 2  
Kleiner Sitzungsraum 1.OG

**Mein Zeichen**  
kli

**Teilnehmende:** Herr Bohl, Bürgermeister  
Frau Wiegand, FDL Stadtentwicklung,  
Herr Hibbeler, MA FD Stadtentwicklung,  
Herr Meinel, Stadtverwaltung ehrenamtlicher  
Beigeordneter,  
Herr Heidt, Vertretung für Badeärztin Dr. Rita  
Heidt,  
Herr Schmitz, Charlottenhall Rehabilitations- und  
Vorsorgeklinik gGmbH,  
Frau Bojens, KTU,  
Herr Merbitz, Asklepios Kliniken BaSa,  
siehe Teilnehmerliste

**Kontakt**  
Telefon: 0361 65318977  
Mobil: 0151 21930057  
Fax: 0361 65318978

E-Mail:  
ines.klinke@klinke-stadtplaner.de  
<https://www.klinke-stadtplaner.de>

**Verteiler:** Teilnehmende, Öffentlichkeit

**Anlage:** A-Teilnehmerliste  
B-Präsentation AG4 S1

Architektenkammer  
Thüringen  
0156-02-1-S

Ust-IdNr.: DE 320 354 550



MITGLIED IM  
FÖRDERVEREIN BUNDSTIFTUNG  
**bauKULTUR**



## 1. Begrüßung, Tagesordnung, Einführung

Frau Klinke stellt sich vor und erläuterte anhand der Tagesordnung den Ablauf der Arbeitsgruppensitzung.

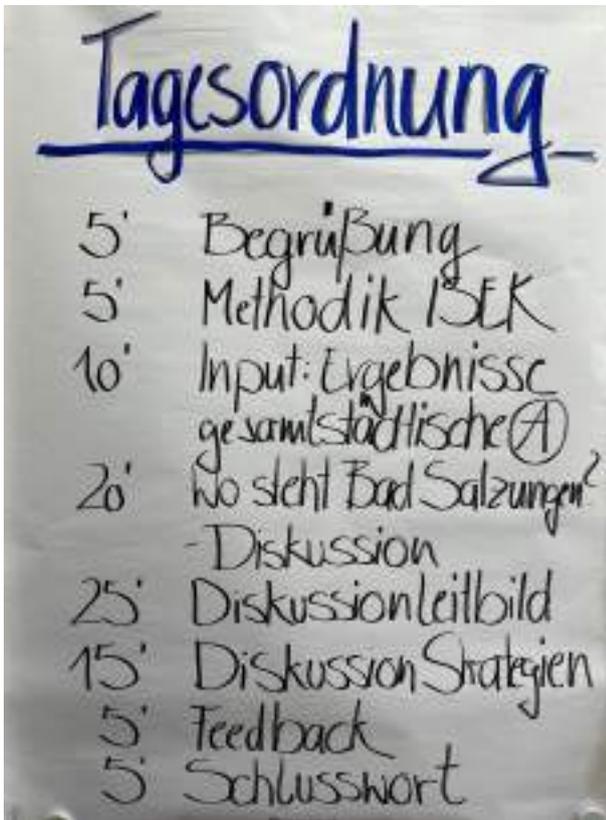


Foto 1: Tagesordnung

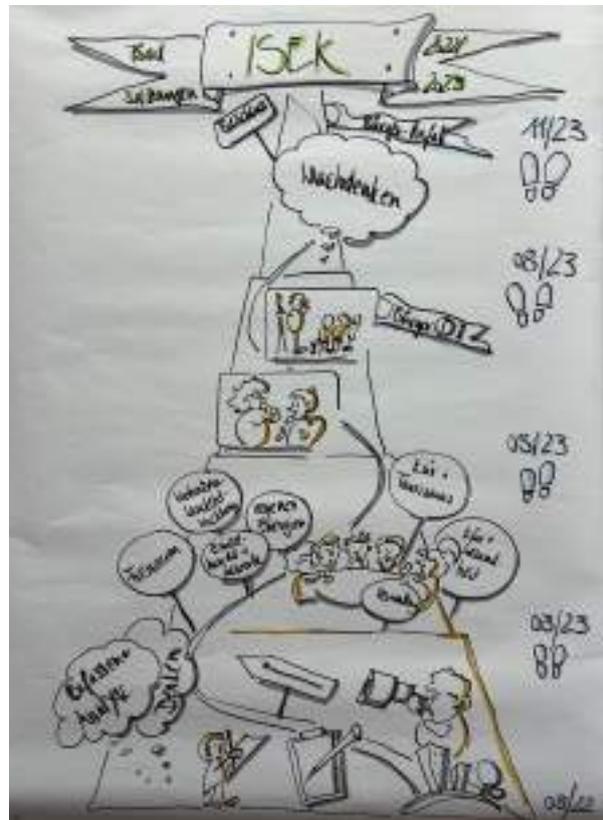


Foto 2: Methodik ISEK

- Einleitung & Begrüßung durch Herrn Bohl.
- Fortschreibung ISEK ⇒ dafür ist Diskussion mit Akteuren.
- Erklärung von Ablauf, Vorgehen, Rolle der Akteure und der heutigen Thematik.
- Erklärung der Methodik eines ISEK in verschiedenen Etappen.
- Ziel: Entwicklung eines Handlungsleitfadens für die stadtweite Entwicklung und zur Akquirierung von Fördermitteln.

## 2. Input: Ergebnisse gesamtstädtische Analyse – siehe Präsentation

- Darstellung der Naturräume um Bad Salzungen als Voraussetzung für touristische Entwicklung.
- Darstellung des Betrachtungsraumes Kernstadt Bad Salzungen und der Schwerpunktgebiete mit Einteilungen nach Quartiersbereichen zur besseren statistischen Analyse.
- Darstellung der Nutzungsstruktur der Quartierbereiche hinsichtlich der räumlichen Lage von Kurfunktion und Funktion der Daseinsvorsorge.
  - Kur-, Reha-, und Gesundheitseinrichtungen sind in der Innenstadt lagemäßig integriert.
  - Die in der Innenstadt zu verzeichnende stark durchmischte Nutzungsstruktur wird für den Reha- und Kurbetrieb und Tourismus positiv gesehen.
- Darstellung der städtebaulichen Struktur der Kernstadt.
  - Innenstadt als funktionelles Zentrum für alle Quartierbereiche der Kernstadt.
  - Innenstadt mit Denkmalensemble und relativ hohe Denkmaldichte (26,10) weist historische Qualitäten auf.
- Darstellung der Freiraumsituation.
  - Sehr hoher Grünanteil von Freiräumen pro Einwohner (39,4 m<sup>2</sup>/Kopf).
  - Besonderheit: integrierte Lage der Kureinrichtungen.
  - Attraktive Grünverbindungen zwischen den Quartieren und Freiräumen fehlen.
  - Barrierefreie Verbindung zwischen den Quartieren ist aufgrund der Topografie schwierig.
  - Wegeverbindung zwischen den beiden Kurbereichen tlw. nicht optimal.



- Darstellung der Studie zur Fortentwicklung der Thüringer Heilbäder und Kurorte (2021)
  - Bad Salzungen erfüllt Kernkompetenzen und besitzt mit der Sole und der Pneumokur ein Alleinstellungsmerkmal in Thüringen.
  - Darstellung Standorttyp Bad Salzungen nach dieser Studie als Klinikstandort mit Fokus auf Patienten- und Kurtourismus.
  - Darstellung der verschiedenen Arten des Tourismus und der Zuordnung Bad Salzungen.
  - Bad Salzungen besitzt gute Voraussetzung für die meisten Zielgruppen (ausgenommen Geschäftsreisen und Erlebnisaufenthalte).
- Zusammenstellung Stärken und Schwächen mit Fragestellungen zur künftigen Entwicklung.

### 3. Diskussion - Pinnwand

Die Punkte: Wo steht Bad Salzungen, Diskussion Leitbild und Strategien wurden themenübergreifend geführt. Die Sortierung erfolgte nach der Fadenkreuzmethode.

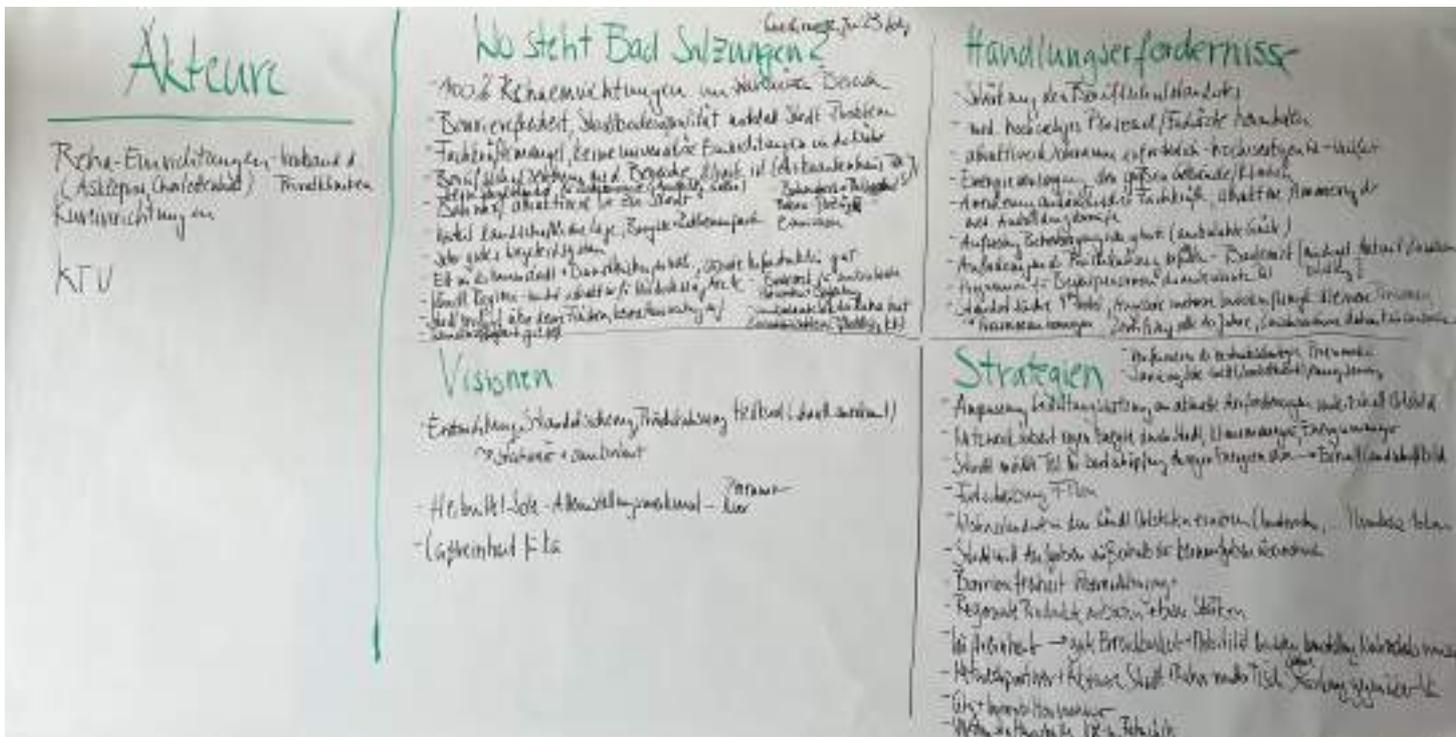


Foto 3: Gesamtüberblick Pinnwand AG 4 S 1



## Wo steht Bad Salzungen? Handlungserfordernisse.

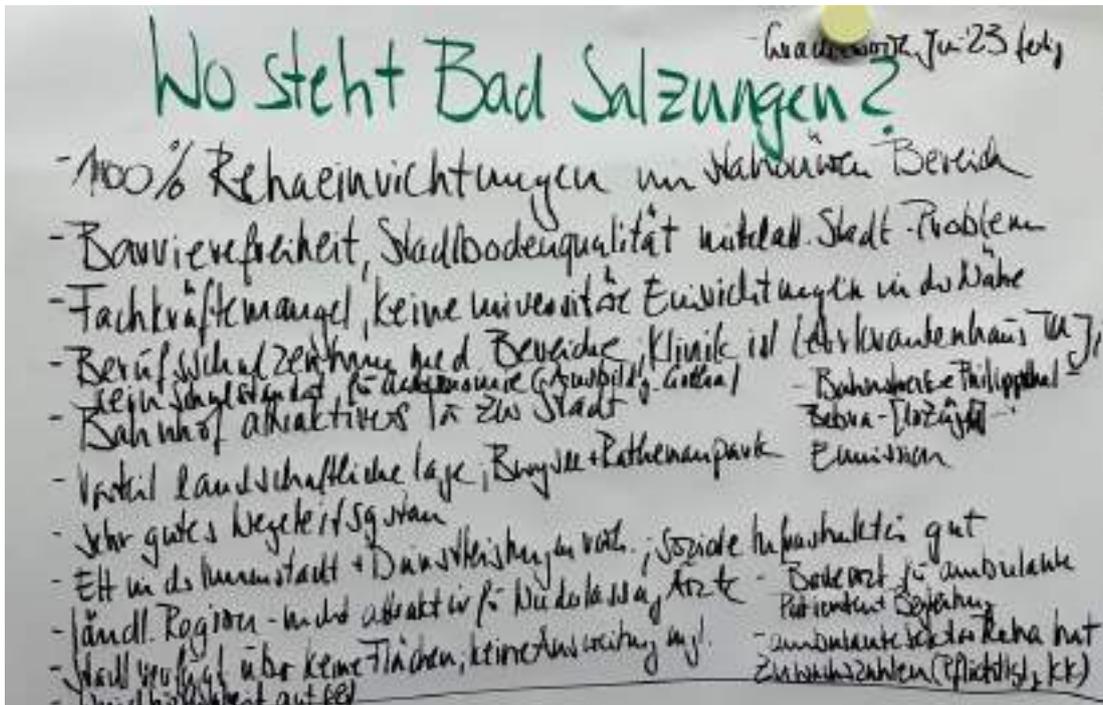


Foto 4: Wo steht Bad Salzungen?

- Fertigstellung Gradierwerk Juni 2023.
- 100% Rehaeinrichtungen im stationären Bereich.
- Barrierefreiheit, Stadtbodenqualität in der mittelalterlichen Stadt – Problem.
- Fachkräftemangel, keine universitären Einrichtungen in der Nähe.
  - Klinikstandorte sind bereits jetzt mit Arbeit überlastet,
  - Konkurrenz gegenüber anderen Kurorten und Klinikstandorten, Arbeitnehmer gewinnen⇒ Stärkung des Berufsschulzentrums Bad Salzungen  
⇒ Kooperationsprojekte zwischen den verschiedenen Klinik- und Rehaeinrichtungen zum Gewinn von Fachkräften
- Berufsschulzentrum med. Bereiche, Klinik ist Lehrkrankenhaus der TUJ, kein Schulstandort für Gastronomie (Ausbildung, Gotha).
- Bahnhof ist attraktives Tor zur Stadt.
- Vorteil landschaftliche Lage, Burgsee und Rathenaupark.
- Sehr gutes Wegeleitensystem.
- EH in der Innenstadt und Dienstleistungen vorhanden, soziale Infrastruktur gut.
  - Dennoch schwächelt der Einzelhandel.
- Ländliche Regionen nicht attraktiv für Niederlassung Ärzte.
- Stadt verfügt über keine Flächen, keine Ausweisungen mgl.
  - Bad Salzungen fehlt geeigneter Raum für weitere Bauflächenerschließung.
- Windhöufigkeit gut (>8).
  - Klimaschutz und Reha sind in einem landschaftsbildverträglichen Maß zu entwickeln.
- Badearzt für ambulante Patienten und Begleitung erforderlich.
- Ambulante Reha hat Zuwachszahlen (Pflichtleistung der KK).

Generelle Aussage der Vertreter der Rehaeinrichtungen, dass die Projekte, die die Stadt in den letzten Jahren geschaffen hat, sich sehr positiv für den Rehaort Bad Salzungen auswirken.

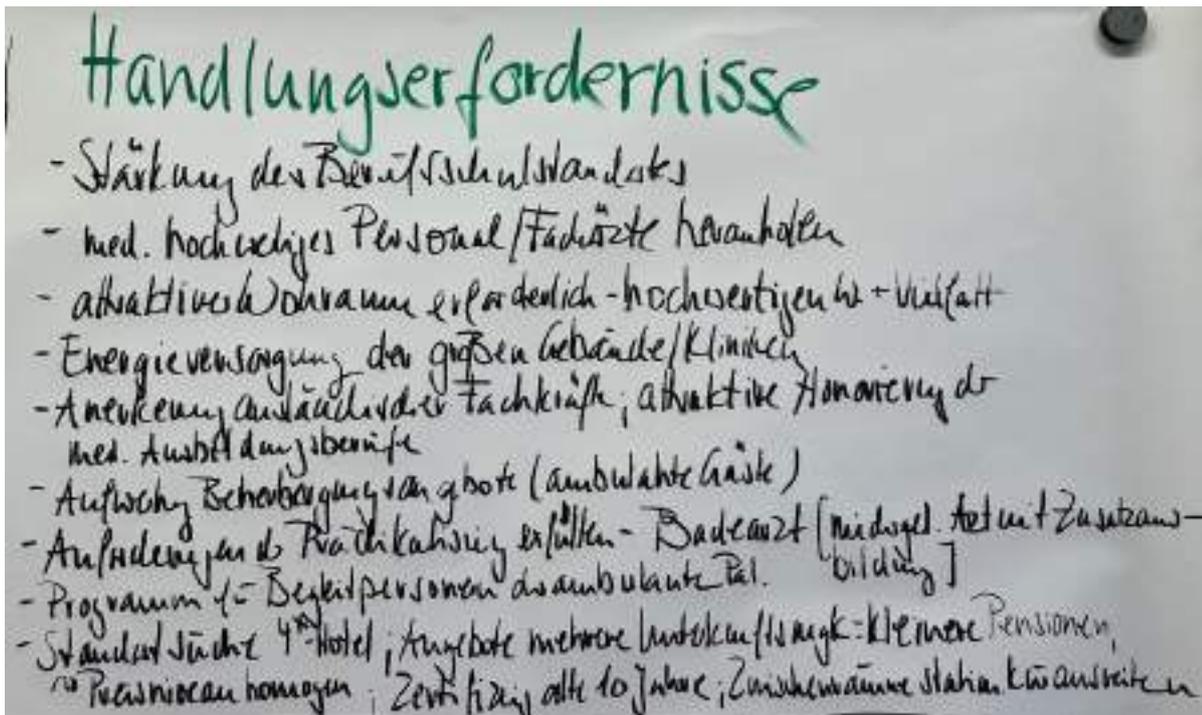


Foto 5: Handlungserfordernisse

- Stärkung des Berufsschulstandortes.
- Medizinisch hochwertiges Personal, Fachärzte heranholen.
- Attraktiver Wohnraum erforderlich – hochwertiger Wohnraum und Vielfalt.
  - Gewinnung attraktiven Wohnraum unter Einbeziehung der ländlichen Ortsteile: Naturräume, ausreichend Flächen, geringe Bodenmiete  
⇒ durch ein diversifiziertes Angebot kann der Wohnraum attraktiver werden.
- Energieversorgung der großen Gebäude/ Kliniken.
  - Die Umstellung auf erneuerbare Energien für energieintensive Standorte wie die Kliniken gestaltet sich als besonders schwierig.  
⇒ man muss sich im Ausbau erneuerbarer Energien mehr Optionen öffnen.
  - Gestaltungssatzung wird aktuell überarbeitet, um mehr PV-Anlagen auf Dächern zu ermöglichen, dennoch will man das traditionelle Stadtbild erhalten.
  - Stadt bemüht sich um einen Klimamanager und Energiemanager.
  - Windkraftanlagen sind zuvor durch die Verwaltung verhindert worden, aufgrund gestalterischer Gründe.
  - Bad Salzungen kann aufgrund von Druck seitens der Regierung den Ausbau der Windkraft nicht verhindern  
⇒ wenn Bad Salzungen nicht aktiv wird, werden Unternehmen aktiv, durch die städtische Steuerung kann eine attraktive Gestaltung sichergestellt werden  
⇒ durch eine geschickte Steuerung können Windkraftanlagen ohne gestalterische Nachteile gebaut werden (Flächennutzungsplan als Hauptinstrument)  
⇒ die Stadtverwaltung kann als Teil der Wertschöpfungskette bei Windkraftanlagen auftreten.
- Anerkennung ausländischer Fachkräfte, attraktive Honorierung der med. Ausbildungsberufe.
- Aufwertung Beherbergungsangebote (ambulante Gäste).
- Anforderungen der Prädikatisierung erfüllen, Badearzt (niedergelassener Arzt mit Zusatzausbildung).
  - Zertifizierung alle 10 Jahre, Zwischenräume stationäre Kur ausweiten.
  - Nachfolge der Badeärzte ist nicht gesichert  
⇒ Badearzt ist grundlegende Voraussetzung für die Funktion der Stadt als Kureinrichtung
- Programm für Begleitpersonen der ambulanten Patienten.
- Standortsuche 4\*+-Hotel immer noch erforderlich, derzeit Angebote mehrerer Unterkunftsmöglichkeiten, kleine Pensionen.



## Visionen

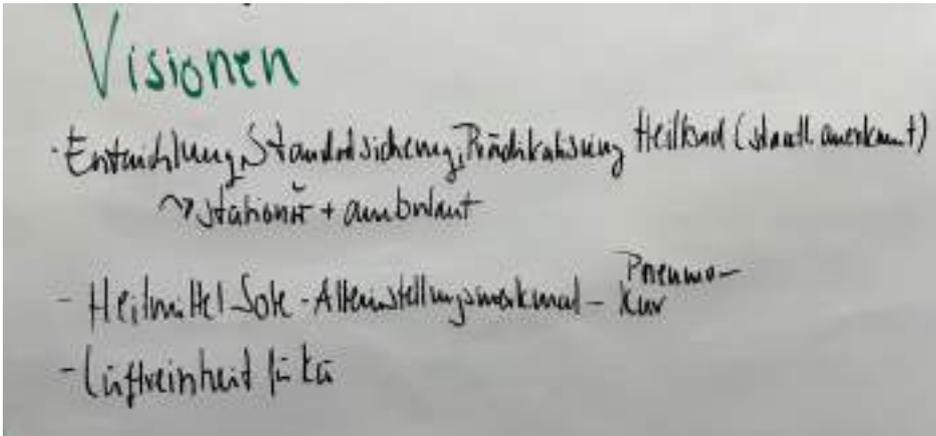


Foto 6: Visionen

- Entwicklung, Standortsicherung, Prädikatisierung Heilbad (staatlich anerkannt) ⇒ stationär und ambulant.
- Heilmittel Sole – Alleinstellungsmerkmal – Pneumokur.
- Luftreinheit für Kur erhalten.

## Strategien

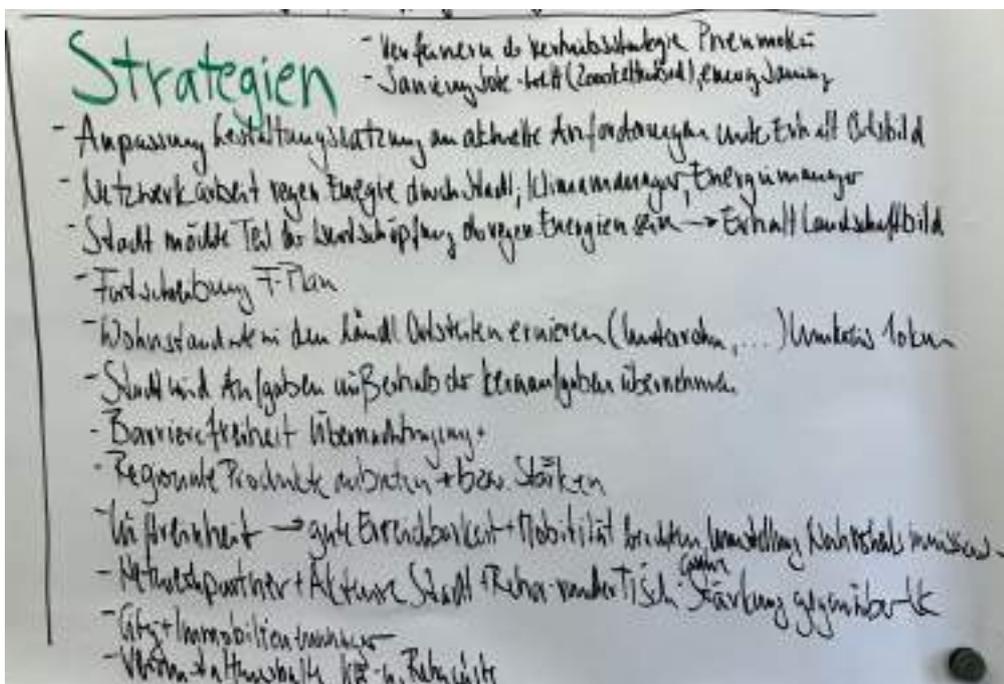


Foto 7: Strategien

- Verfeinern der Vertriebsstruktur Pneumokur.
- Sanierung Sole-Welt (2000 umbenannt vom Keltenbad), energetische Sanierung.
- Anpassung Gestaltungssatzung an aktuelle Anforderungen unter Erhalt Ortsbild.
- Netzwerkarbeit regenerative Energien, Klimamanager, Energiemanager.
- Stadt möchte Teil der Wertschöpfung der regenerativen Energien sein ⇒ Erhalt Landschaftsbild.
- Fortschreibung F-Plan.
- Wohnstandorte in den ländlichen Ortsteilen eruieren (Unterrohrn ...) im Umkreis von 10 km.
- Stadt wird Aufgaben außerhalb der Kernaufgaben übernehmen.



- Barrierefreie Übernachtungsangebote.
  - aus Sicht der Kureinrichtungen sind Beherbergungsangebote für die ambulante Kurversorgung erforderlich,
  - diversifiziertes Angebot für verschiedene Zielgruppen notwendig,
  - Zielstellungen von mehr attraktivem Wohnraum und mehr Beherbergungsangeboten stehen sich teilweise entgegen.
- Regionale Produkte anbieten bzw. stärken.
- Luftreinheit- Mobilität beachten, Umstellung des Nahverkehrssystems.
  - E-Mobilität muss durch Elektro-Ladestellen gestärkt werden,
  - Emissionsarme Mobilität muss durch Busse gewährleistet werden.
- Netzwerkpartner und Akteure Stadt und Rehaeinrichtungen - runder Tisch - Stärkung gegenüber LK.
  - Gemeinsame Zusammenarbeit der Akteure notwendig um das Abwerben der Arbeitnehmer durch Kali- und Salzabbau einzuschränken,
  - Thüringen profitiert wenig vom Kali- und Salzabbau, die Hauptwertschöpfungsketten sind in Hessen gelegen,
  - Problem Wiederinbetriebnahme Werratalbahn für Güterverkehr und welche Einflüsse auf das Mikroklima Bad Salzungen?
- City- und Immobilienmanager.
- Veranstaltungshalle für Kur- und Reha­gäste.
  - Bad Salzungen benötigt Veranstaltungshalle für ausgeweitetes kulturelles Angebot  
⇒ grundlegendes Erfordernis für die kulturelle Entwicklung Bad Salzungen und Unterhaltung von Kurtouristen.



Foto 8: Einblick Arbeitsgruppensitzung



Foto 9: Einblick Arbeitsgruppensitzung

#### 4. Feedback, Schlußwort

Die Moderatorin dankt für die hervorragende Mitarbeit und die Ergebnisse.  
Frau Klinke verweist auf die Termine der weiteren Arbeitsgruppensitzungen.

Termine Arbeitsgruppen	
AG3 Klimaschutz + Freiraum	S1 Klimas + Stadt Freiraum 17.03.23 9 <sup>00</sup> -10 <sup>00</sup> Uhr
	S2 Klimaschutz + Energie 17.03.23 10 <sup>00</sup> -12 <sup>00</sup> Uhr
AG1 Wohnraum-entwicklung	S2 Wohnraum-entwicklung 16.03.23 9 <sup>00</sup> -10 <sup>00</sup> Uhr
AG2 Daseinsvorsorge	S1 Verwaltung 29.03.23 14 <sup>00</sup> -15 <sup>00</sup> Uhr
	S2 Einzelhandel/Gewerbe 29.03.23 15 <sup>00</sup> -17 <sup>00</sup> Uhr
AG4 Kur, Tourismus	S1 Kur, Gesundheit 30.03.23 9 <sup>00</sup> -10 <sup>00</sup> Uhr
	S2 Kur, Tourismus 30.03.23 10 <sup>00</sup> -12 <sup>00</sup> Uhr

Foto 10: Übersicht Termine Arbeitsgruppensitzungen

Die Veranstaltung endet um 10.30 Uhr.

aufgestellt, 15.04.2023

INES KLINKE Freie Stadtplanerin



INES KLINKE Freie Stadtplanerin, Wallburgweg 2, 99094 Erfurt

Stadt Bad Salzungen  
Fortschreibung des Integrierten  
Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2022/ 2023 für  
die Stadt Bad Salzungen mit den Schwerpunkten  
Sanierungsgebiet „Innenstadt“ und  
Stadtumbaugebiet Allendorf/ Dorf Allendorf

BÜRO FÜR STADTRAUM |  
ORTSENTWICKLUNG |  
ORTSGESTALTUNG

Wallburgweg 2  
99094 Erfurt

**Arbeitsgruppe 4 Kur und Tourismus**  
**Sitzung 2 Kur, Tourismus**  
- **Protokoll Arbeitsgruppensitzung**

**Datum**  
15.04.2023

**Ihr Zeichen**

**Ihr Schreiben vom**

**Ort/ Zeit:** 30.03.2023, 10.30 – 12.00 Uhr  
Stadt Bad Salzungen, Rathaus, Ratsstraße 2  
Kleiner Sitzungsraum 1.OG

**Mein Zeichen**  
kli

**Teilnehmende:** Herr Bohl, Bürgermeister  
Frau Wiegand, FDL Stadtentwicklung,  
Herr Hibbeler, MA FD Stadtentwicklung,  
Herr Meinel, Stadtverwaltung ehrenamtlicher  
Beigeordneter,  
Frau Brandt, LRA WAK,  
Frau Baumert, KTU,  
Frau Bojens, KTU,  
Herr Heidt, in Vertretung Badeärztin Dr. Rita Heidt  
Herr Schulz, SD Tourismus,  
Frau Heß, SB Kultur und Integration  
siehe Teilnehmerliste

**Kontakt**  
Telefon: 0361 65318977  
Mobil: 0151 21930057  
Fax: 0361 65318978

E-Mail:  
ines.klinke@klinke-stadtplaner.de  
<https://www.klinke-stadtplaner.de>

**Verteiler:** Teilnehmende, Öffentlichkeit

**Anlage:** A-Teilnehmerliste  
B-Präsentation AG4 S2

Architektenkammer  
Thüringen  
0156-02-1-S



Ust-IdNr.: DE 320 354 550

MITGLIED IM bauKULTUR  
FÖRDERVEREIN BUNDSTIFTUNG



## 1. Begrüßung, Tagesordnung, Einführung

Frau Klinke stellt sich vor und erläuterte anhand der Tagesordnung den Ablauf der Arbeitsgruppensitzung.

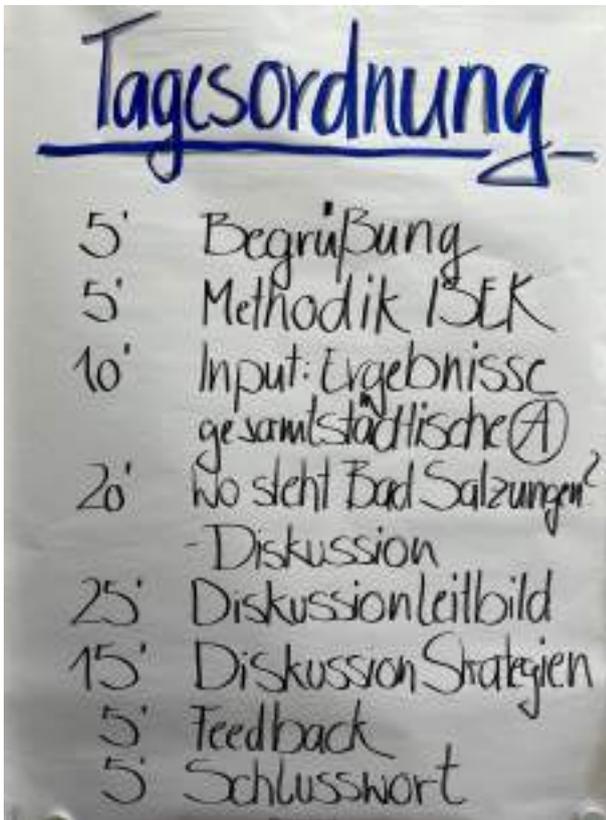


Foto 1: Tagesordnung

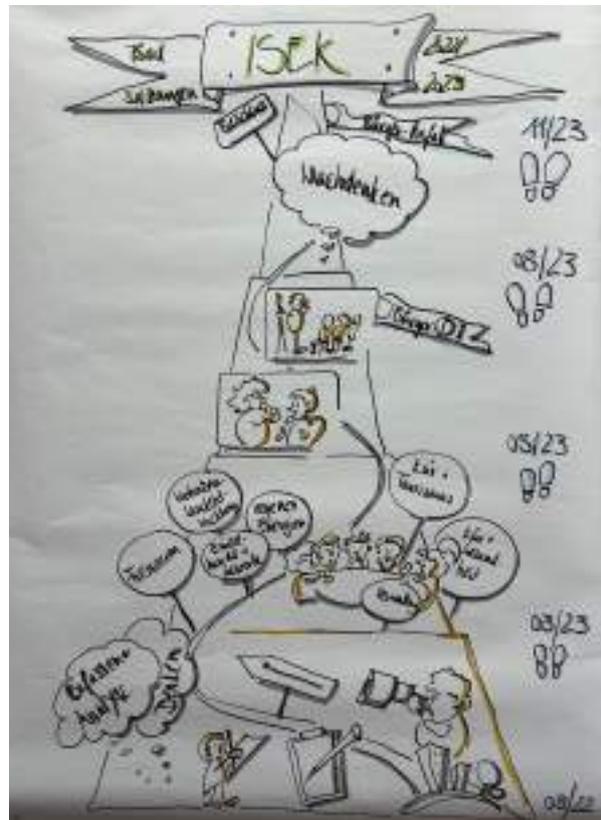


Foto 2: Methodik ISEK

- Einleitung & Begrüßung durch Herrn Bohl.
- Fortschreibung ISEK ⇒ dafür ist Diskussion mit Akteuren.
- Erklärung von Ablauf, Vorgehen, Rolle der Akteure und der heutigen Thematik.
- Erklärung der Methodik eines ISEK in verschiedenen Etappen.
- Ziel: Entwicklung eines Handlungsleitfadens für die stadtweite Entwicklung und zur Akquirierung von Fördermitteln.

## 2. Input: Ergebnisse gesamtstädtische Analyse – siehe Präsentation

- Darstellung der umliegenden Naturräume um Bad Salzungen als Voraussetzung für touristische Entwicklung.
- Darstellung der touristischen Verbände und deren administrative Grenzen in Westthüringen.
- Darstellung des Betrachtungsraumes Kernstadt Bad Salzungen und der Schwerpunktgebiete mit Einteilungen nach Quartierbereichen zur besseren statistischen Analyse.
- Darstellung der Nutzungsstruktur der Quartierbereiche und der räumlichen Lage von Kureinrichtungen und Funktionen der Daseinsvorsorge.
  - Bad Salzungen profitiert von einer stark durchmischten Innenstadt.
  - Kur-, Reha- und Gesundheitseinrichtungen sind sehr gut in ihrer Lage in die Innenstadt integriert.
- Darstellung der Leerstände in der Innenstadt.
  - Ladenleerstände von ca. 15 %.
- Darstellung der Freiraumsituation.
  - sehr hoher Grünanteil von Freiräumen pro Einwohner (39,4 m<sup>2</sup>/Kopf),
  - Besonderheit: integrierte Lage der Kureinrichtungen in diesen,
  - Attraktive Grünverbindungen zwischen den Freiräumen fehlen,
  - Barrierefreie Verbindung zwischen den Quartieren ist aufgrund der Topografie schwierig.



- Darstellung der touristischen Hauptwege.
  - Stärken: Werra-Suhlthal-Radweg, Werratal-Radweg, Werra-Burgen-Steig, Nordic-Walking-Angebote, Wasserwander-Angebote, Storchenstieg, zentrale Lage von ÖPNV-Angeboten.
  - Schwächen: Topografische Schwierigkeiten in barrierefreier Erschließung, teils unattraktive Grünwegeverbindungen, mangelnde Verknüpfungen zwischen verschiedenen Quartieren.
- Darstellung der Beherbergungsstatistik von Bad Salzungen.
  - Beherbergungen sind noch nicht auf dem Niveau von vor Corona,
  - Jedoch erhöhte Aufenthaltsdauer seit Corona-Pandemie begründet in den Kuraufenthalten.
- Anzahl der verfügbaren Betten sind seit Corona-Pandemie gesunken.
  - Wenige Betten außerhalb der Klinikbetten.
- Darstellung der Studie zur Fortentwicklung der Thüringer Heilbäder und Kurorte (2021).
- Bad Salzungen erfüllt Kernkompetenzen und besitzt mit der Sole ein Alleinstellungsmerkmal in Thüringen.
- Darstellung der Übernachtungszahlen der thüringischen Heilbäder/Kurorte im Vergleich.
  - Übernachtungszahlen Friedrichroda resultieren aus einem Beherbergungsangebot.
- Bad Salzungen Platz 4 (mit etwa 220.000 Übernachtungen pro Jahr).

### 3. Diskussion - Pinnwand

Die Punkte: Wo steht Bad Salzungen, Diskussion Leitbild und Strategien wurden themenübergreifend geführt. Die Sortierung erfolgte nach der Fadenkreuzmethode.

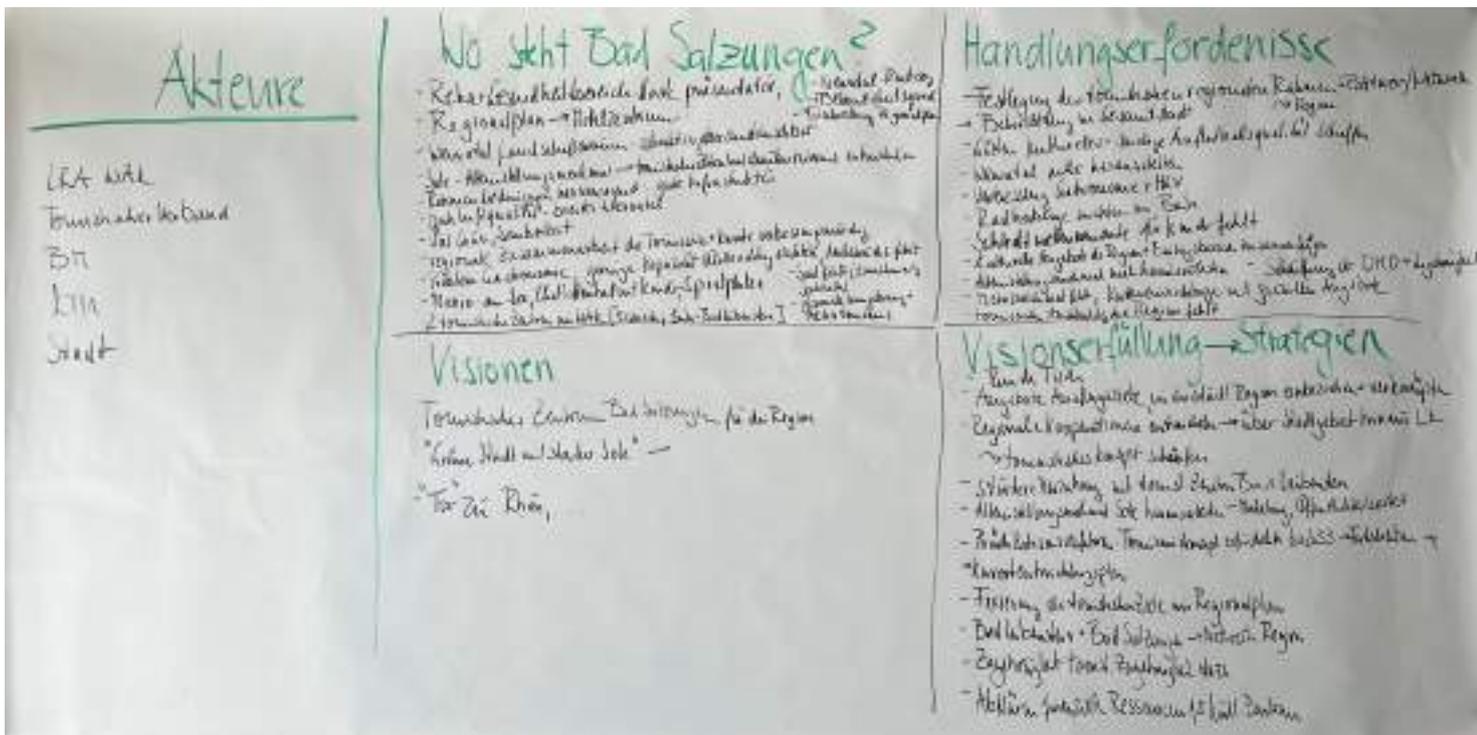


Foto 3: Gesamtüberblick Pinnwand AG 2 S 2



## Wo steht Bad Salzungen? Handlungserfordernisse.

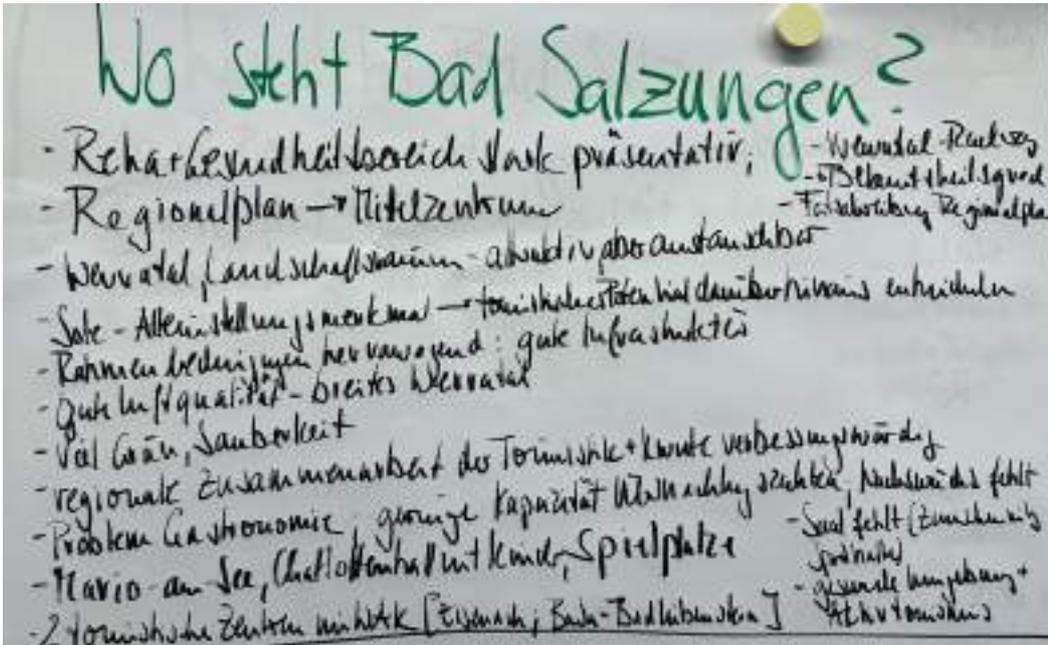


Foto 4: Wo steht Bad Salzungen?

- Reha- und Gesundheitsbereich stark präsentativ.
- Regionalbahn Mittelzentrum.
- Werratal-Landschaftsraum – attraktiv, aber austauschbar.
- Sole – Alleinstellungsmerkmal touristisches Potential darüber hinaus entwickeln.
- Rahmenbedingungen hervorragend: gute Infrastruktur.
- Gute Luftqualität – breites Werratal.
- Viel Grün, Sauberkeit.
- Regionale Zusammenarbeit der Tourismus- und Kurorte verbesserungswürdig.
- Problem Gastronomie, geringe Kapazitäten Überbuchungszahlen, Nachwuchs fehlt.
- Maria-am-See, Charlottenhall Kur und Rehaeinrichtungen für Kinder, Spielplätze.
- Zwei touristische Zentren im WAK (Eisenach, BaSa-Bad Liebenstein).
  - Empfehlung Orientierung in welche Tourismusregion BaSa eingeordnet ist.
- Saal fehlt (Zwischennutzung Sporthalle).
- Gesunde Umgebung und Aktivtourismus.
- Werratal-Radweg – Bekanntheitsgrad.
- Fortschreibung Regionalplan.
  - Regionalplanung wird derzeit fortgeschrieben.
  - Touristische Leitsätze für BaSa sollten auch regionalplanerischer Ebene verankert werden. Diese wird für die kommenden Planungen Beurteilungsgrundlage.
  - Regionalplan gibt konkrete Entwicklungsziele für Bad Salzungen als Mittelzentrum vor, aber Tourismus ist ein gesonderter Wirtschaftszweig  
⇒ Bad Salzungen sollte sich um ländliche, touristische Angebote ergänzen und einen touristischen Einzugsbereich definieren.
  - Bad Salzungen umfasst durch Eingemeindungen ein bedeutend größerer Bereich, demnach müssen auch die Herausforderung dieser Ortsteile einbezogen werden (und Pläne der Regionalpläne für diese Regionen).
  - Bad Salzungen wird der touristischen Region Rhön statistisch zugeordnet.

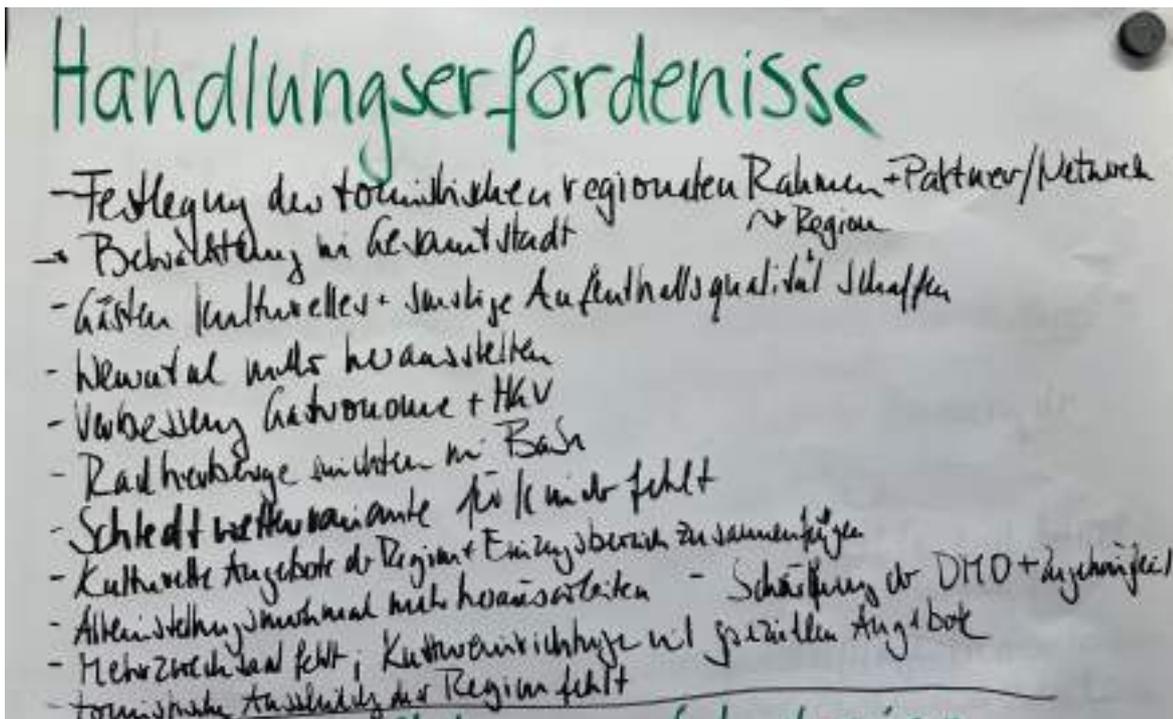


Foto 5: Handlungserfordernisse

- Festlegung der touristischen regionalen Rahmen und Partner/ Netzwerk ⇒ Betrachtung Gesamtstadt ⇒ Region.
  - z. B. fehlende Einbeziehung von Bad Salzungen im Ausbau von Radwegeinfrastruktur auf regionaler Ebene.
- Gästen kulturelle und sonstige Aufenthaltsqualität schaffen.
- Werratal mehr herausstellen.
- Verbesserung Gastronomie und HGv.
- Radherberge errichten in BaSa.
- Schlechtwettervariante für Kinder fehlt.
- Kulturelle Angebote der Region und Einzugsbereich zusammenfügen.
- Alleinstellungsmerkmal mehr herausarbeiten.
- Mehrzwecksaal fehlt, Kultureinrichtungen mit gezielten Angeboten.
- Touristische Ausbildung der Region fehlt.
  - Tourismusnetzwerke sollten sich auf regionale Beziehungen berufen,
  - Bad Salzungen hat Potenzial zur Ausweitung ihres Netzwerks auf Thüringer Wald und Rhön,
  - Netzwerken gestaltet sich schwierig aufgrund mangelnder Bereitschaft einiger umliegender Partner,
  - Zusammenarbeit mit Rhön GmbH gestaltete sich in der Vergangenheit schwierig.
- Schärfung der DMO und Zugehörigkeit.
  - Schärfung BaSa als touristische Destination. Was wird geboten ...,
  - Verbesserte Kooperation mit Bad Liebenstein die ebenfalls als Teil des touristischen Zentrums in der Region gelten,
  - Für die Stärkung der Region ist die Zusammenarbeit zwischen diesen beiden Städten unabdingbar.



## Visionen

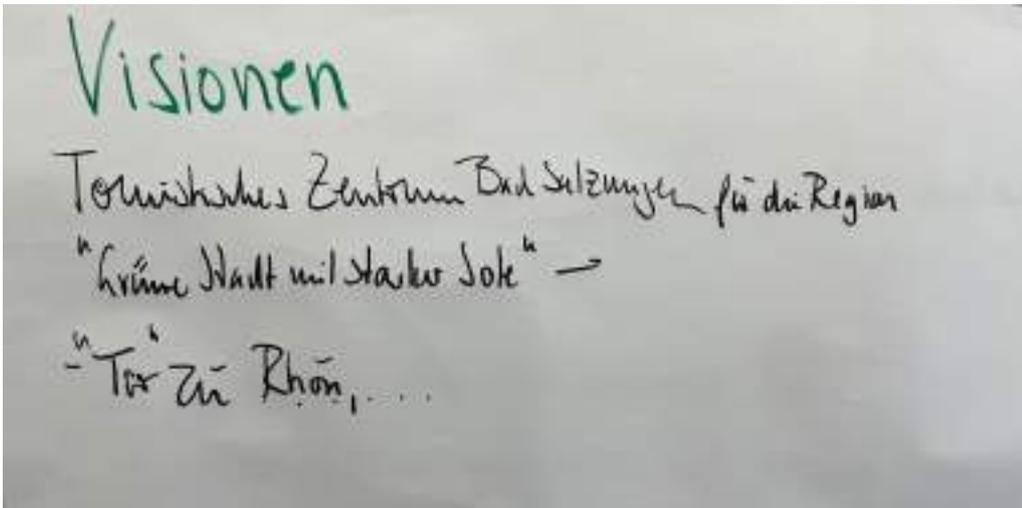


Foto 6: Visionen

- Touristisches Zentrum Bad Salzungen für die Region.
- „Grüne Stadt mit starker Sole“.
- „Tor zur Rhön, ...“

## Visionserfüllung - Strategien

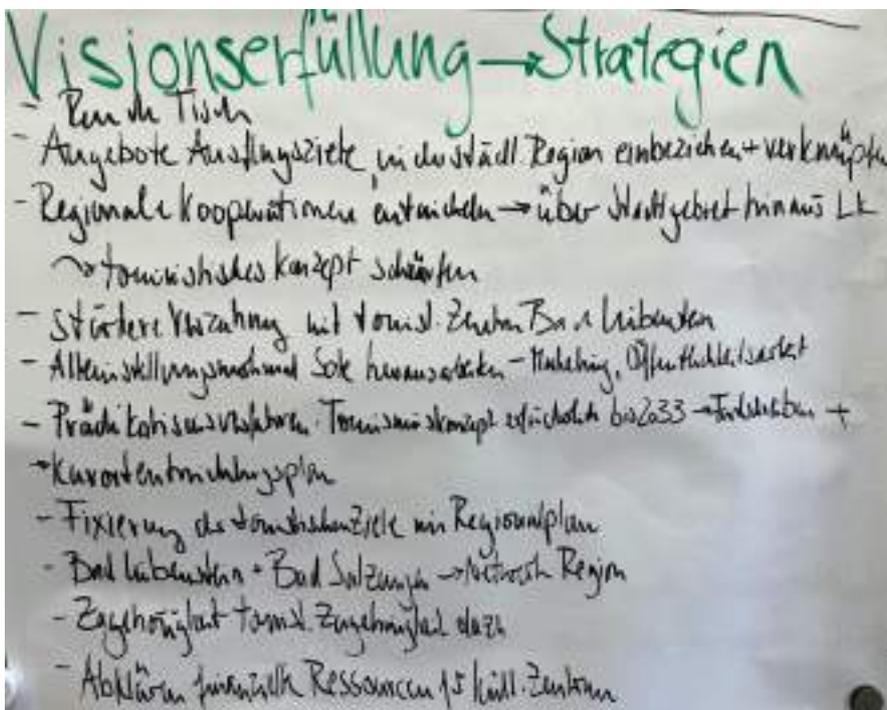


Foto 7: Strategien

- Runder Tisch.
- Angebote Ausflugsziele in die städtische Region einbeziehen und verknüpfen. Regionale Kooperationen entwickeln und verknüpfen => über Stadtgebiet hinaus LK => Touristisches Konzept schärfen.
- Stärkere Verzahnung mit touristischen Zentrum Bad Liebenstein. Alleinstellungsmerkmal Sole herausstellen => Marketing, Öffentlichkeitsarbeit.
- Prädikatisierungsverfahren: Tourismuskonzept erforderlich. Bis 2033 => Fortschreiben und Kurortentwicklungsplan.

- Fixierung der touristischen Ziele im Regionalplan.
- Bad Liebenstein und Bad Salzungen ⇒ Netzwerk Region.
- Zugehörigkeit touristischer Region.
- Abklären finanzielle Ressourcen für kulturelles Zentrum.

Es wurde festgestellt, dass weiterer Gesprächsbedarf Potenzial für eine regelmäßige Sitzung zur Vernetzung der verschiedenen touristischen Akteure besteht.



Foto 8: Einblick Arbeitsgruppensitzung



Foto 9: Einblick Arbeitsgruppensitzung



Foto 10: Einblick Arbeitsgruppensitzung

#### **4. Feedback, Schlußwort**

Die Moderatorin dankt für die hervorragende Mitarbeit und die Ergebnisse.  
Die Arbeitsgruppensitzungen sind damit abgeschlossen.

Die Veranstaltung endet um 12.00 Uhr.

aufgestellt, 15.04.2023

INES KLINKE Freie Stadtplanerin



**Stadt Bad Salzungen  
Fortschreibung des Integrierten  
Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2022/ 2023 für  
die Stadt Bad Salzungen mit den  
Schwerpunkten Sanierungsgebiet „Innenstadt“  
und Stadtumbaugebiet Allendorf/ Dorf Allendorf**

**Anforderungen aus Sicht der Bundeswehr  
- Vermerk**

**Ort/ Zeit:** 11.07.2023, 11.00 Uhr  
Stadt Bad Salzungen, Rathaus, Ratsstraße 2  
Sitzungsraum 1.OG

**Teilnehmende:** Herr Bohl, Bürgermeister Bad Salzungen  
Oberstleutnant Schellenberg,  
Bataillonskommandeur und Standortältester  
Werratalkaserne,  
E-Mail: [dominikschellenberger@bundeswehr.org](mailto:dominikschellenberger@bundeswehr.org),  
E-Mail: [PzGrenBtl39Kdr@bundeswehr.org](mailto:PzGrenBtl39Kdr@bundeswehr.org)  
Oberstleutnant Trotzowski, zukünftiger  
Kasernenkommandant (ab 09/2023), stellv.  
Kommandeur Werratalkaserne  
Her Reinhold Bergk, Leiter Betreuungsbüro  
Werratalkaserne  
Herr Hibbeler, Bad Salzungen MA FD  
Stadtentwicklung,  
E-Mail: [martin.hibbeler@badsalzungen.de](mailto:martin.hibbeler@badsalzungen.de)  
Frau Ines Klinke, Freie Stadtplanerin,  
E-Mail: [ines.klinke@klinke-stadtplaner.de](mailto:ines.klinke@klinke-stadtplaner.de)

**Verteiler:** Teilnehmende, zusätzlich  
Frau Wiegand, FDL Stadtentwicklung,  
Tel.: 03695 671710, E-Mail:  
[steffi.wiegand@badsalzungen.de](mailto:steffi.wiegand@badsalzungen.de),

**Anlage:** -

**Datum**  
12.07.2023

**Ihr Zeichen**

**Ihr Schreiben vom**

**Mein Zeichen**  
kli

**Kontakt**  
Telefon: 0361 65318977  
Mobil: 0151 21930057  
Fax: 0361 65318978

E-Mail:  
[ines.klinke@klinke-stadtplaner.de](mailto:ines.klinke@klinke-stadtplaner.de)  
<https://www.klinke-stadtplaner.de>

Architektenkammer  
Thüringen  
0156-02-1-S

Ust-IdNr.: DE 320 354 550



## **Folgende Punkte wurden abgestimmt:**

### **1. Allgemein Standort Werratal-Kaserne**

- Werratal-Kaserne ist Standort des Panzergrenadierbataillon.
- 1.200 MA im militärischen Dienst, ca. 100 MA zivile Beschäftigte.
- Vorteile:
  - o Schwimmbad mit Bahnschwimmen, auch für Nichtmitglieder der Werratal-Kaserne nutzbar,
  - o eigene Bekleidungskammer,
  - o Standortübungsplatz im Anschluss an Kaserne mit Schießbahnen,
  - o Möglichkeiten der Sonderausbildung wie Gewässerausbildung, eigene Bahnanschluss,
  - o gute Verkehrsanbindung an die B62,
  - o Infrastruktur der Stadt z. Bsp. Kindergarten.
- Einzugsbereich für Soldaten des westlichen Thüringer Waldes bis deutsch-niederländische Grenze, Hessen.
- Standortsicherheit und künftige Entwicklung:
  - o Standortsicherheit gegeben.
  - o Sanitätsdienst wird umorganisiert, bedeutet evtl. auch Aufstockung des Standortes Bad Salzungen.
- Liegenschaft wird betrieben durch das Bundeswehrdienstleistungszentrum.

### **2. Verkehrsinfrastruktur**

- Anbindung Bahnhof: Stadtbuslinie 53 verbindet Bahnhof-Werratal-Kaserne. Bitte der Anwesenden an Herrn Bohl die Fahrzeiten zu optimieren, so dass die Anbindung Richtung Eisenach günstiger gestaltet wird. Träger des ÖPNV ist der Kreis. Es wurde vereinbart, dass die Wünsche schriftlich an die Stadt bzw. den Bürgermeister herangetragen werden und auf dieser Grundlage das Gespräch mit dem ÖPNV-Anbieter Wartburgmobil durch die Stadt gesucht wird.
- Außerhalb der Kaserne gibt es einen Parkplatz, welcher durch die MA Bundeswehr genutzt wird und der Stadt gehört. Bedarf der Bundeswehr an diesem Parkplatz besteht auch für Anlieferverkehr. Stadt überlegt weitere Verwendung. Entscheidung aus Sicht der Anwesenden evtl. in ca. 5 Jahre über Bedarf bzw. die weitere Verfahrensweise.
- Bahnanbindung ist Faktor der Einsatzbereitschaft für den Truppentransport. Problem der Baugrundverhältnisse im Bereich der Bahntrasse Oberrhon führt zu Einschränkungen diesbzgl.

### **3. Wohninfrastruktur**

- Ca. 50% wohnen in der Kaserne (größtenteils unterkunftspflichtige Soldaten bis 25 Jahre).
- Ca. 50% wohnen außerhalb, d.h. sind Tagespendler tlw. bis zu 100 km Entfernung.
- Nichtunterkunftspflichtige Soldaten können außerhalb der Kaserne wohnen, wenn Angebote entsprechend da sind, Dazu gab es in der Vergangenheit Gespräche mit der GEWOG bzgl. Wohnraumversorgung. Die Anforderungen der Soldaten konnte mit dem Wohnraumangebot der GEWOG nicht erfüllt werden.
- Die Bundeswehr ist eine Pendlerarmee. Es ist nicht die Regel, dass Mitarbeiter der Bundeswehr sich auch am Standort niederlassen. Daher besteht Bedarf an Mietwohnungen, kleine Wohnungen, u.U. sogar möbliert.
- Es stehen finanzielle Mittel zur Verfügung, die Werratal-Kaserne zu sanieren. Dazu gehört u.a. auch das Angebot der Wohnungen innerhalb der Kaserne zu verbessern. Z. Zt. laufen Untersuchungen und statistische Erfassungen über den tatsächlichen Bedarf Wohnraum und die Möglichkeiten der Unterbringung innerhalb der Kaserne.



Daher Abstimmung in einem ¼ bis ½ Jahr um den möglichen Anspruch zu definieren, die evtl. eine Versorgung außerhalb der Kaserne erfordert. Herr Schellenberg bzw. Herr Trotzowski kommen, bei Vorlage der Ergebnisse, diesbzgl. auf die Stadt zu.

- Die MA der Bundeswehr zeigten Interesse an der Entwicklung „Gartenstadt Allendorf“. Herr Bohl informierte über den 1.BA der Sanierung der technischen Infrastruktur. Mit dem 2.BA wird die Baumaßnahme gesamt 3 Jahre benötigen. Information durch Herrn Bohl zum Siegerentwurf

#### 4. Freizeitgestaltung

- Seit Dezember 2022 leitet Herr Bergk das Betreuungsbüro. Aufgabe von Herrn Bergk, Leiter des Betreuungsbüros ist es attraktive Gestaltung und Freizeitangebote am Standort zu verbessern. Zielgruppe sind die 18-30-jährigen Soldaten.
- Dazu gibt es schon Kontakte zu Frau Bojens, Frau Heß und zu lokalen Akteuren. Es besteht Interesse an Kooperationen von Seiten Herrn Bergk.
- Angebote laufen: Fitness, Bad und Wellness. Kino, Fitness-Studio Rhönblick.
- Radwegverbindungen sind gut ausgebaut. Es bestehen keine Anforderungen.

#### 5. Sonstiges

- Stadt reißt derzeit Garagenkomplex ab. Angebot an die Werratalkaserne, wenn Bedarf besteht, evtl. Funktionen der Bundeswehr können an diesem Standort verortet werden, Bsp. HIL.

Herr Schellenberg informierte, dass derzeit der Bedarf nicht zu erkennen ist. Das Gelände der Bundeswehr ermöglicht auch eine bauliche Erweiterung innerhalb des eigenen Standortes in Richtung Übungsplatz.

- Erneuerbare Energien:
  - o Der Bundeswehrstandort Bad Salzungen soll auch in punkto Energieeffizienz künftig ertüchtigt werden nach den Energieeffizienzfestlegungen für Bundesbauten. Der Standort wird mit Fernwärme versorgt. Herr Bohl informierte, dass es von Seiten der TEAG Überlegungen das Nahwärmenetz mit CO<sub>2</sub>-neutraler Energie zu versorgen. Derzeit laufen Planungen, Fördermittelbeantragungen.
  - o Angebot von Seiten Herrn Schellenberg Flächen für PV-Anlagen zur Verfügung zu stellen in Richtung Übelroda, Motocross-Strecke.

INES KLINKE Freie Stadtplanerin



**Stadt Bad Salzungen**  
**Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK)**  
**2022/ 2023 für die Stadt Bad Salzungen mit den Schwerpunkten**  
**Sanierungsgebiet „Innenstadt“ und Stadtumbaugebiet Allendorf/**  
**Dorf Allendorf**

- Vermerk zur telefonischen Abstimmung am 19.01.2024,  
Änderung

**Datum**  
01.02.2024

**Ihr Zeichen**

**Ihr Schreiben vom**

**Teilnehmer:** Wagner Ortsteilbürgermeister Dorf Allendorf,  
E-Mail: [ronald.forst@web.de](mailto:ronald.forst@web.de),  
[ronaldwagner@gmail.com](mailto:ronaldwagner@gmail.com)  
Ines Klinke Freie Stadtplanerin,  
E-Mail: [ines.klinke@klinke-stadtplaner.de](mailto:ines.klinke@klinke-stadtplaner.de)

**Verteiler:** Teilnehmer, zusätzlich  
Herr Bohl, Bürgermeister Stadt Bad Salzungen über FD  
Stadtentwicklung  
Frau Steinke, DSK, E-Mail: [gitta.steinke@dsk-gmh.de](mailto:gitta.steinke@dsk-gmh.de)  
Herr Hibbeler, FD Stadtentwicklung  
E-Mail: [stadtentwicklung@badsalzungen.de](mailto:stadtentwicklung@badsalzungen.de)

**Mein Zeichen**  
kli

**Anlage:**

**Besprechungsgrund:** Abstimmung Inhalten des Entwurfes zum ISEK in  
Bezug auf Dorf Allendorf

**Folgende Punkte wurden abgestimmt:**

**1. Statistische Angaben in Bezug auf Kinderzahlen**

- Die vorliegende Statistik beruht auf den Angaben des  
Einwohnermeldeamtes. Nach Überprüfung der statistischen Daten  
durch das Einwohnermeldeamt liegt seit Mitte Januar 2024 die  
Korrektur der Einwohnerdaten vor.
- Mit der Korrektur wurde folgende Angaben mitgeteilt:
  - o 76 Kinder in der Altersgruppe 0-15 Jahre,
  - o 17 Kinder in der Altersgruppe 16-25 Jahre.
- Damit stellt sich das Dorf Allendorf, abweichend gegenüber den  
bisherigen Aussagen im Text, wie folgt dar
  - o sehr hoher Prozentsatz Kinder und Jugendliche, vergleichbar mit  
GWS Allendorf.

**Kontakt**  
Telefon: 0361 65318977  
Mobil: 0151 21930057  
Fax: 0361 65318978

E-Mail:  
[ines.klinke@klinke-stadtplaner.de](mailto:ines.klinke@klinke-stadtplaner.de)  
<https://www.klinke-stadtplaner.de>

Architektenkammer  
Thüringen  
0156-02-1-S

Ust-IdNr.: DE 320 354 550

MITGLIED IM  
FÖRDERVEREIN BUNDSTIFTUNG  
**bauKULTUR**



- Die Angaben werden im Text des ISEK geändert.

## 2. Pfitzbach

- Lt. Aussage von Herrn Wagner ist die korrekte Bezeichnung des Bachlaufes ab Obersorghof-Pfitzbach.
- Die Pläne im ISEK werden diesbzgl. geändert.

## 3. Denkmaldichte

- Es erfolgte der Hinweis, dass St. Wendel zu Bad Salzungen gehört.
- Damit ist eine Korrektur der Denkmaldichte erforderlich.
- Nach Korrektur der Anzahl der Denkmale weist Dorf Allendorf in der Kernstadt immer noch die zweithöchste Denkmaldichte auf.

## 4. Stärken-Schwächen-Analyse:

- Die vorg. Punkte werden in der Stärken-Schwächen-Analyse SWOT des ISEK korrigiert.
- Dennoch verbleibt Dorf Allendorf, nach der Einschätzung des ISEK, Bestandteil des Schwerpunktgebietes Stadtumbaugebiet Allendorf erhalten.

## 5. Maßnahmen und Projekte:

- Hinweis: Die Einschätzung der Straßenbreite der August-Bebel-Straße wird aus Sicht des Ortsteilbürgermeisters bestätigt. Im Rahmen der Variantendiskussion in Vorbereitung der Baumaßnahme zur August-Bebel-Straße wurden die Bewohner befragt. Die Variante der Verkehrsberuhigung entsprach den Vorstellungen der Dorfbewohner.
- Projekt Entwicklung Gänserasen: Es erfolgte der Hinweis, dass die Profilierung der Fläche für die Baumaßnahmen 2012 geändert wurde. Die Gefälleprofilierung der Fläche ermöglichte einen schnellen Abfluss nach Hochwasser, d.h. die Fläche war mit einer Wölbung ausgebildet. Bei der künftigen Gestaltung ist dies zu berücksichtigen.
- Projekt Freiraumentwicklung Bachlauf innerstädtischer Grünzug: Es erfolgte der Hinweis, dass innerhalb des Dorfes, mit der Entwicklung des Pfitzbaches, der kleine Angerbereich aufgewertet werden soll. Herr Wagner bat darum die Umsetzung der Ideen, wie die Einordnung Beleuchtung, Sitzmöglichkeiten, Neugestaltung der Entlüftung des Regenrückhaltebeckens, Stromanschluss, Trinkwasserspender, im Zuge der künftigen Gestaltung zu prüfen.

## 6. Sonstiges

- Herr Wagner bat bei weitergehenden Planungen und Projekten um die direkte Einbeziehung.
- Die Einladungen zu den Arbeitsgruppensitzungen, die über E-Mail erfolgten, erreichten ihn nicht.

## 7. Weitere Verfahrensweise:

- Die o.g. Änderungen werden eingearbeitet.
- Weiterhin ist geplant:
  - o Das überarbeitete Konzept wird in die Beteiligung des Landratsamtes gegeben.
  - o Nach Beteiligung des Landratsamtes erfolgt die Information im Stadtrat. In diesem Zusammenhang werden auf die Korrekturen in Bezug Dorf Allendorf hingewiesen.

INES KLINKE / Freie Stadtplanerin

## L Planverzeichnis

### Teil 1 Bestand und Analyse

B.2.0	Gemarkungsgrenzen Bad Salzungen, Allendorf	o.M. im Text
B.2.1	Einordnung Quartierbereiche-Ebene 2 Kernstadt	o.M. im Text
B.4.1	Konzepte und B-Pläne   Bestand - Ebene 2 Kernstadt	1:5.000
E.1.1a	Bauzustand Sanierungsgebiet „Innenstadt“   Bestand-Ebene 3 Schwerpunktgebiete	o.M. im Text
E.1.1b	Bauzustand Stadtumbaugebiet Allendorf   Bestand-Ebene 3 Schwerpunktgebiete	o.M. im Text
E.1.1c	Bauzustand Großwohnsiedlung „An den Beeten“   Bestand-Ebene 3 Schwerpunktgebiete	o.M. im Text
E.1.2	Leerstand, Flächenpotenziale   Bestand-Ebene 2 Kernstadt	1:10.000
E.1.2a	Leerstand, Flächenpotenziale Sanierungsgebiet „Innenstadt“   Bestand-Ebene 3 Schwerpunktgebiete	o.M. im Text
E.1.2b	Leerstand, Flächenpotenziale Stadtumbaugebiet Allendorf   Bestand- Ebene 3 Schwerpunktgebiete	o.M. im Text
E.1.2c	Leerstand, Flächenpotenziale Großwohnsiedlung „An den Beeten“   Bestand - Ebene 3 Schwerpunktgebiete	o.M. im Text
E.2.1	Strukturschema Nutzung   Bestand-Ebene 2 Kernstadt	o.M. im Text
E.2.1.1	Gebäudenutzung Sanierungsgebiet „Innenstadt“   Bestand-Ebene 3 Schwerpunktgebiete	o.M. im Text
E.3.2	Städtebauliche Struktur   Bestand-Ebene 2 Kernstadt	o.M. im Text
E.3.2.1	Schema Städtebauliche Struktur   Bestand-Ebene 2 Kernstadt	o.M. im Text
E.3.2.1a	Mängel und Defizite Sanierungsgebiet „Innenstadt“   Bestand-Ebene 3 Schwerpunktgebiete	o.M. im Text
E.3.2.1b	Mängel und Defizite Stadtumbaugebiet Allendorf   Bestand-Ebene 3 Schwerpunktgebiete	o.M. im Text
E.3.2.1c	Mängel und Defizite Großwohnsiedlung „An den Beeten“   Bestand- Ebene 3 Schwerpunktgebiete	o.M. im Text
E.5.1	Freiraum   Bestand-Ebene 2 Kernstadt	o.M. im Text
E.5.1a	Wegebeziehungen   Bestand-Ebene 2 Kernstadt	o.M. im Text
E.6.1	Verkehr   Bestand-Ebene 2 Kernstadt	1:10.000
E.8.3	Schutzgebiete-Ebene 2 Kernstadt	o.M. im Text

### Teil 2 Strategie

G.4.2	Übersicht Schwerpunktgebiete   Strategie-Ebene 1 Gesamtstadt	o.M. im Text
G.4.3	Schwerpunktquartiere, -gebiete   Strategie-Ebene 2 Kernstadt	1:10.000
G.4.4.1	Schwerpunktgebiet der Stadtentwicklung Sanierungsgebiet „Innenstadt“-Ebene 3 Schwerpunktgebiete	1:2.500
G.4.4.2	Schwerpunktgebiet der Stadtentwicklung Stadtumbaugebiet Allendorf- Ebene 3 Schwerpunktgebiete	1:2.500
G.4.4.3	Schwerpunktgebiet der Stadtentwicklung Großwohnsiedlung „An den Beeten“-Ebene 3 Schwerpunktgebiete	1:2.500
G.5.1	Strukturschema Nutzung   Strategie-Ebene 2 Kernstadt	1:10.000
G.5.2	Schema Städtebauliche Struktur   Strategie-Ebene 2 Kernstadt	1:10.000
G.5.3	Strukturschema Freiraum   Strategie-Ebene 2 Kernstadt	1:10.000
G.5.3a	Wegebeziehungen   Strategie-Ebene 2 Kernstadt	1:10.000
G.5.4	Verkehr und Mobilität   Strategie-Ebene 2 Kernstadt	1:10.000



Teil 3 Kommunale Maßnahmen

G.6.4a	Kommunale Maßnahmen Sanierungsgebiet „Innenstadt“   Strategie-Ebene 3 Schwerpunktgebiete	1:5.000
G.6.4b	Kommunale Maßnahmen Stadtumbaugebiet Allendorf   Strategie-Ebene 3 Schwerpunktgebiete	1:5.000
G.6.4c	Kommunale Maßnahmen Großwohnsiedlung „An den Beeten“   Strategie-Ebene 3 Schwerpunktgebiete	1:5.000

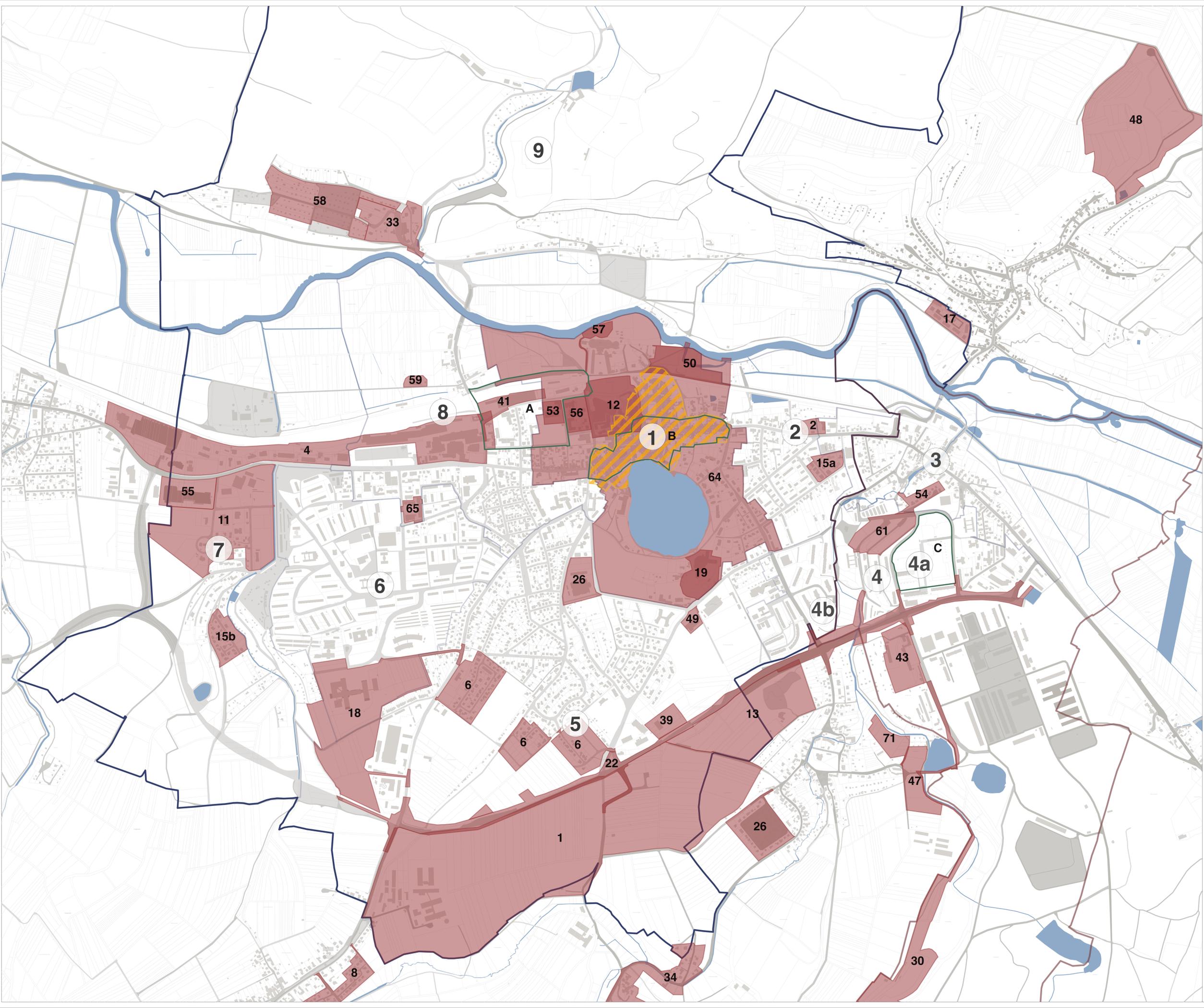


Konzepte und B-Pläne | Bestand  
 Ebene 2 Kernstadt Bad Salzungen

- Bebauungsplan**
- 1 B-Plan Nr. 1 "Gewerbegebiet Sondergebiet Maß"
  - 2 B-Plan Nr. 2 "St. Wendel"
  - 4 B-Plan Nr. 4 "Gewerbe Kalkwalzwerk"
  - 6 B-Plan Nr. 6 "Honigbach Wohngebiet"
  - 8 B-Plan Nr. 8 "Wohngebiet Alter Weg"
  - 11 B-Plan Nr. 11 "Gewerbepark West"
  - 12 B-Plan Nr. 12 "Goethepark"
  - 13 B-Plan Nr. 13 "Hauptfriedhof"
  - 15a B-Plan Nr. 15 "H. Heine Str."
  - 15b B-Plan Nr. 15 "Wohngebiet Zellenroda"
  - 17 B-Plan Nr. 17 "Kloster Allendorf"
  - 18 B-Plan Nr. 18 "Am Lindig"
  - 19 B-Plan Nr. 19 "Am Burgsee"
  - 22 B-Plan Nr. 22 "Hensfelder Straße"
  - 26 B-Plan Nr. 26 "Sorghofstraße"
  - 30 B-Plan Nr. 30 "Motor Cross Anlage"
  - 33 B-Plan Nr. 33 "Grundecke/Krumme Hohl"
  - 34 B-Plan Nr. 34 "Oberer und Unterer Sorghof"
  - 39 B-Plan Nr. 39 "Erweiterung Autohaus Hess"
  - 41 B-Plan Nr. 41 "SB Warenhaus mit Shops und Parkdeck"
  - 43 B-Plan Nr. 43 "Gewerbe auf dem Haupt"
  - 47 B-Plan Nr. 47 "Solar am Haferteich"
  - 48 B-Plan Nr. 48 "Photovoltaik"
  - 49 B-Plan Nr. 49 "Seniorentage und Wochenpflegestätte"
  - 50 B-Plan Nr. 50 "Naturerlebnispark Floßrasen"
  - 53 B-Plan Nr. 53 "Neubau Elektrofachmarkt Bahnhofstraße"
  - 54 B-Plan Nr. 54 "Obere Mühle"
  - 55 B-Plan Nr. 55 "Restrukturierung Handelszentrum West"
  - 56 B-Plan Nr. 56 "Innenstadtquartier Salzunger Hof"
  - 57 B-Plan Nr. 57 "Gesundheitshotel am Kellenbad"
  - 58 B-Plan Nr. 58 "Krumme Hohl"
  - 61 B-Plan Nr. 61 "Gartenstadt Allendorf 1. Teilschnitt"
  - 64 B-Plan Nr. 65 "Aldi"
  - 65 B-Plan Nr. 64 "Luftreinhaltung Innenstadt"
  - 71 B-Plan Nr. 71 "Am Rebhach"

- A Energetisches Quartierskonzept Bahnhofsviertel
- B Energetisches Quartierskonzept Innenstadt
- C Gartenstadt Allendorf
- Denkmalensemble Innenstadt
- Sanierungsgebiet Innenstadt
- 1 Quartiersgrenzen

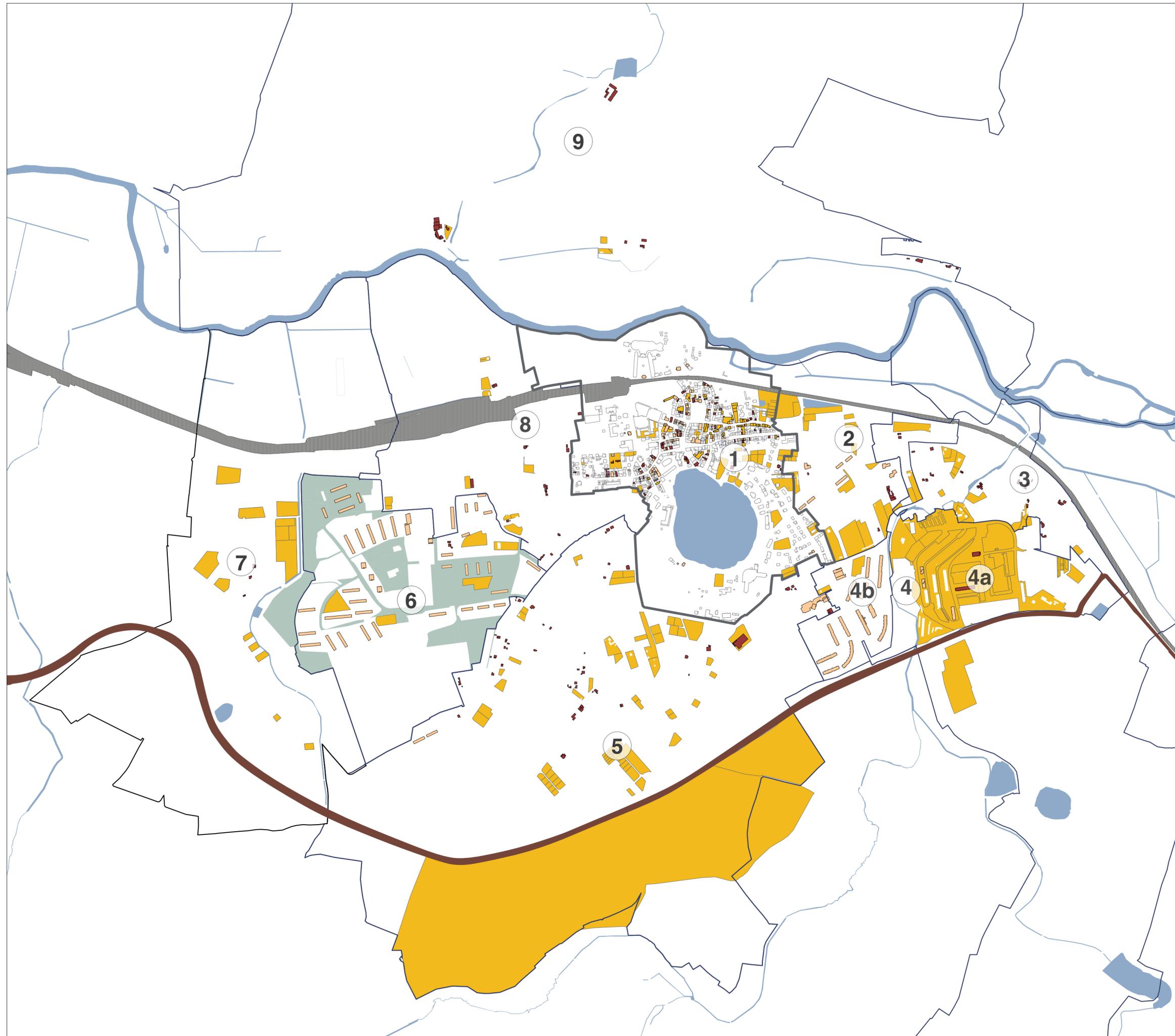
Plangrundlage: Liegenschaftskataster, Datenlazarett  
 Deutschland - Namensvereinbarung - Version 2.0 v.  
 Landesprogramm "Offene Geodaten" - Quelle:  
<https://www.geportal-th.de/de/de/GDI-Th>





**Leerstand, Flächenpotenziale | Bestand**  
 Ebene 2 Kernstadt Bad Salzungen

- Leerstand
- Teilleerstand
- Ladenleerstand
- Flächenpotenzial (Quelle: Brachflächenpotenzialanalyse Stadt Bad Salzungen 09/2021+eigene Erhebung)
- Flächenpotenzial zur Verdichtung
- Gemarkung Allendorf
- Quartiersgrenzen
- 1 Innenstadt
- 2 Ostvorstadt
- 3 Dorf Allendorf
- 4 GWS Allendorf
- 4a GWS Allendorf WG Allendorf-Ost
- 4b GWS Allendorf WG Rhönblick
- 5 Südvorstadt
- 6 GWS West WG "An den Beeten"
- 7 Gewerbegebiet im Westen
- 8 Westvorstadt
- 9 Nordvorstadt
- Bahntrasse
- Gewässer



Plangrundlage: Liegenschaftskataster Datenlizenz  
 Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 -  
 Landesprogramm "Offene Geodaten", -Quelle:  
<https://www.geoportal-th.de/de-de/GDI-Th>



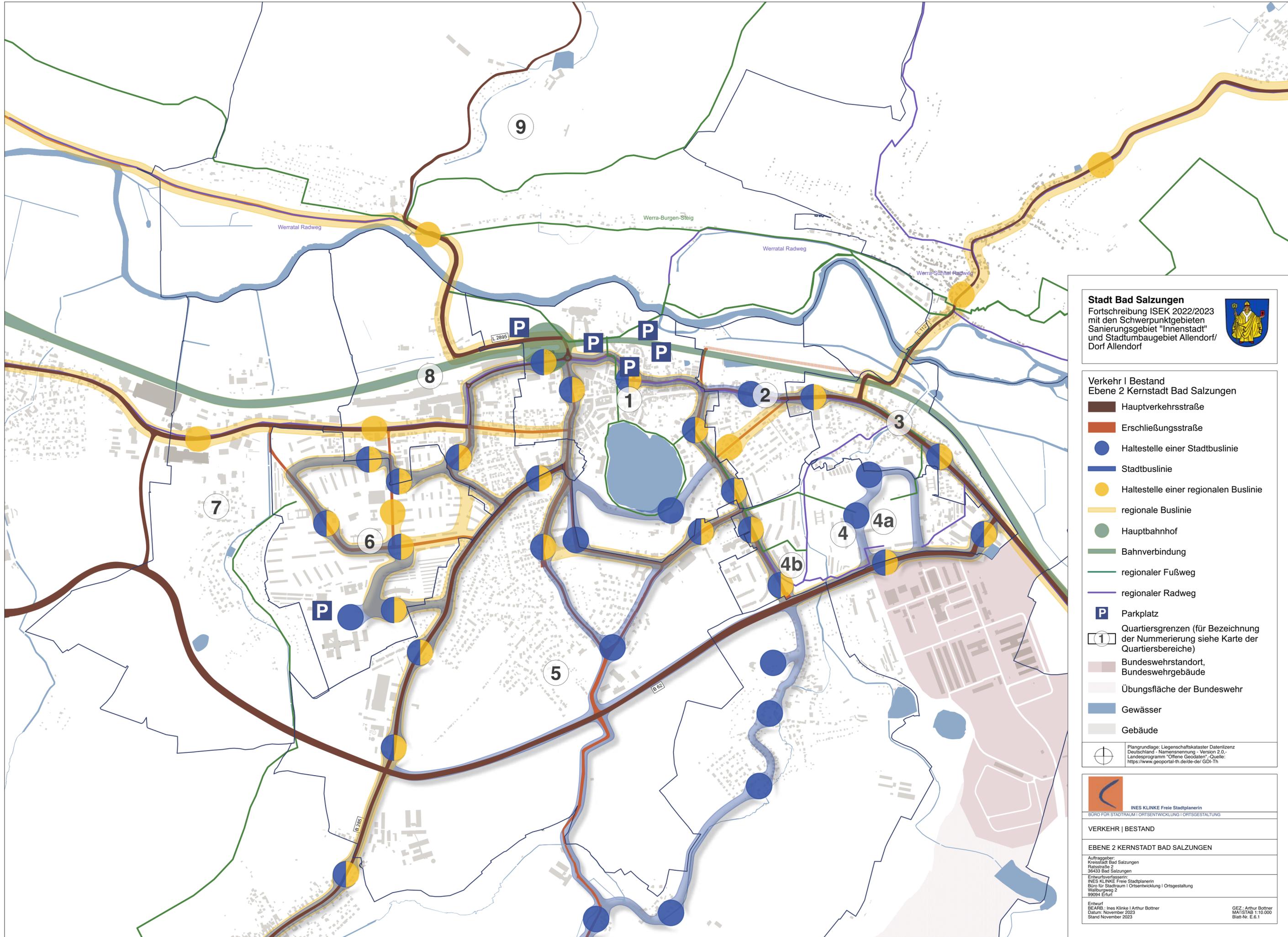
**LEERSTAND, FLÄCHENPOTENZIALE | BESTAND**

**EBENE 2 KERNSTADT BAD SALZUNGEN**

Auftraggeber:  
 Kreisstadt Bad Salzungen  
 Rätestraße 2  
 36433 Bad Salzungen  
 Entwurfsverfasserin:  
 INES KLINKE Freie Stadtplanerin  
 Büro für Stadtraum | Ortsentwicklung | Ortsgestaltung  
 Walburgweg 2  
 99094 Erfurt

Entwurf:  
 BEARB.: Ines Klinke | Arthur Bottner  
 Datum: November 2023  
 Stand: November 2023

GEZ.: Arthur Bottner  
 MAßSTAB 1:10.000  
 Blatt-Nr. E.1.2



**Stadt Bad Salzungen**  
 Fortschreibung ISEK 2022/2023  
 mit den Schwerpunktgebieten  
 Sanierungsgebiet "Innenstadt"  
 und Stadtumbaugebiet Allendorf/  
 Dorf Allendorf



**Verkehr | Bestand**  
 Ebene 2 Kernstadt Bad Salzungen

- Hauptverkehrsstraße
- Erschließungsstraße
- Haltestelle einer Stadtbuslinie
- Stadtbuslinie
- Haltestelle einer regionalen Buslinie
- regionale Buslinie
- Hauptbahnhof
- Bahnverbindung
- regionaler Fußweg
- regionaler Radweg
- Parkplatz
- Quartiersgrenzen (für Bezeichnung der Nummerierung siehe Karte der Quartiersbereiche)
- Bundeswehrstandort, Bundeswehrgebäude
- Übungsfläche der Bundeswehr
- Gewässer
- Gebäude



Plangrundlage: Liegenschaftskataster Datenlizenz  
 Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 -  
 Landesprogramm "Offene Geodaten" - Quelle:  
<https://www.geoportal-lh.de/de-de/GDI-Th>



INES KLINKE Freie Stadtplanerin  
 BÜRO FÜR STADTRAUM | ORTSENTWICKLUNG | ORTSGESTALTUNG

**VERKEHR | BESTAND**

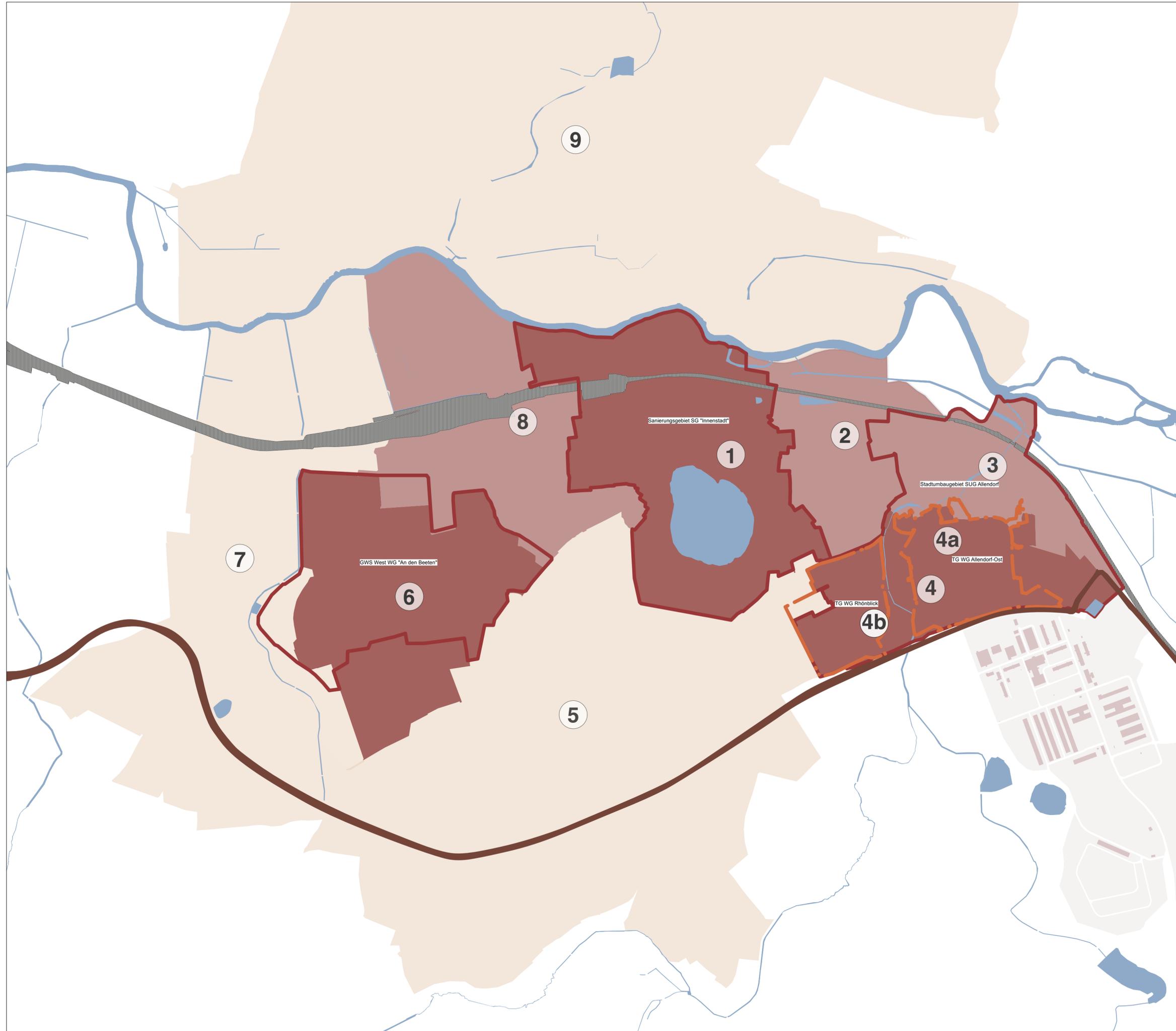
**EBENE 2 KERNSTADT BAD SALZUNGEN**

Auftraggeber:  
 Kreisstadt Bad Salzungen  
 Ratsstraße 2  
 36433 Bad Salzungen

Entwurfverfasserin:  
 INES KLINKE Freie Stadtplanerin  
 Büro für Stadtraum | Ortsentwicklung | Ortsgestaltung  
 Walburgweg 2  
 99094 Erfurt

Entwurf  
 BEARB.: Ines Klinke | Arthur Botner  
 Datum: November 2023  
 Stand: November 2023

GEZ.: Arthur Botner  
 MA/S/TAB: 1:10.000  
 Blatt-Nr.: E.6.1



**Stadt Bad Salzung**  
 Fortschreibung ISEK 2022/2023  
 mit den Schwerpunktgebieten  
 Sanierungsgebiet "Innenstadt"  
 und Stadumbaugebiet Allendorf/  
 Dorf Allendorf



**Schwerpunktquartiere und Schwerpunktgebiete der Stadtentwicklung | Strategie Ebene 2 Kernstadt Bad Salzung**

-  Quartier mit Handlungsbedarf in der Stadtentwicklung
-  Quartier mit Einzelmaßnahmen in der Stadtentwicklung
-  Quartier ohne Handlungsbedarf in der Stadtentwicklung/ konsolidierte Lage
-  Schwerpunktgebiete der Stadtentwicklung (SG, SUG)
-  Teilgebiete mit sehr hohem Handlungsbedarf innerhalb Schwerpunktgebiete

- Quartiere Kernstadt**
-  Quartier 1 Innenstadt = SG "Innenstadt"
  -  Quartier 2 Ostvorstadt
  -  Quartier 3 Dorf Allendorf = TG SUG Allendorf
  -  Quartier 4 GWS Allendorf = TG SUG Allendorf
  -  Quartier 4a GWS Allendorf WG Allendorf-Ost = TG SUG Allendorf
  -  Quartier 4b GWS Allendorf WG Rhönblick = TG SUG Allendorf
  -  Quartier 5 Südvorstadt
  -  Quartier 6 GWS West WG "An den Beeten"
  -  Quartier 7 Gewerbe im Westen
  -  Quartier 8 Westvorstadt/ Bahnhofsvorstadt
  -  Quartier 9 Nordvorstadt

-  Bundeswehrstandort, Bundeswehrgebäude
-  Hauptverkehrsstraße
-  Gewässer | Bahn

 Plangrundlage: Liegenschaftskataster Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0; Landesprogramm "Offene Geodaten"; Quelle: <https://www.geoportal-th.de/de-de/GDI-Th>

  
**INES KLINKE** Freie Stadtplanerin  
 BÜRO FÜR STADTRAUM | ORTSENTWICKLUNG | ORTSGESTALTUNG

---

**SCHWERPUNKTQUARTIERE UND SCHWERPUNKTGEBIETE DER STADTENTWICKLUNG | STRATEGIE**

---

**EBENE 2 KERNSTADT BAD SALZUNGEN**

---

**Auftraggeber:**  
 Kreisstadt Bad Salzung  
 Ratsstraße 2  
 36433 Bad Salzung

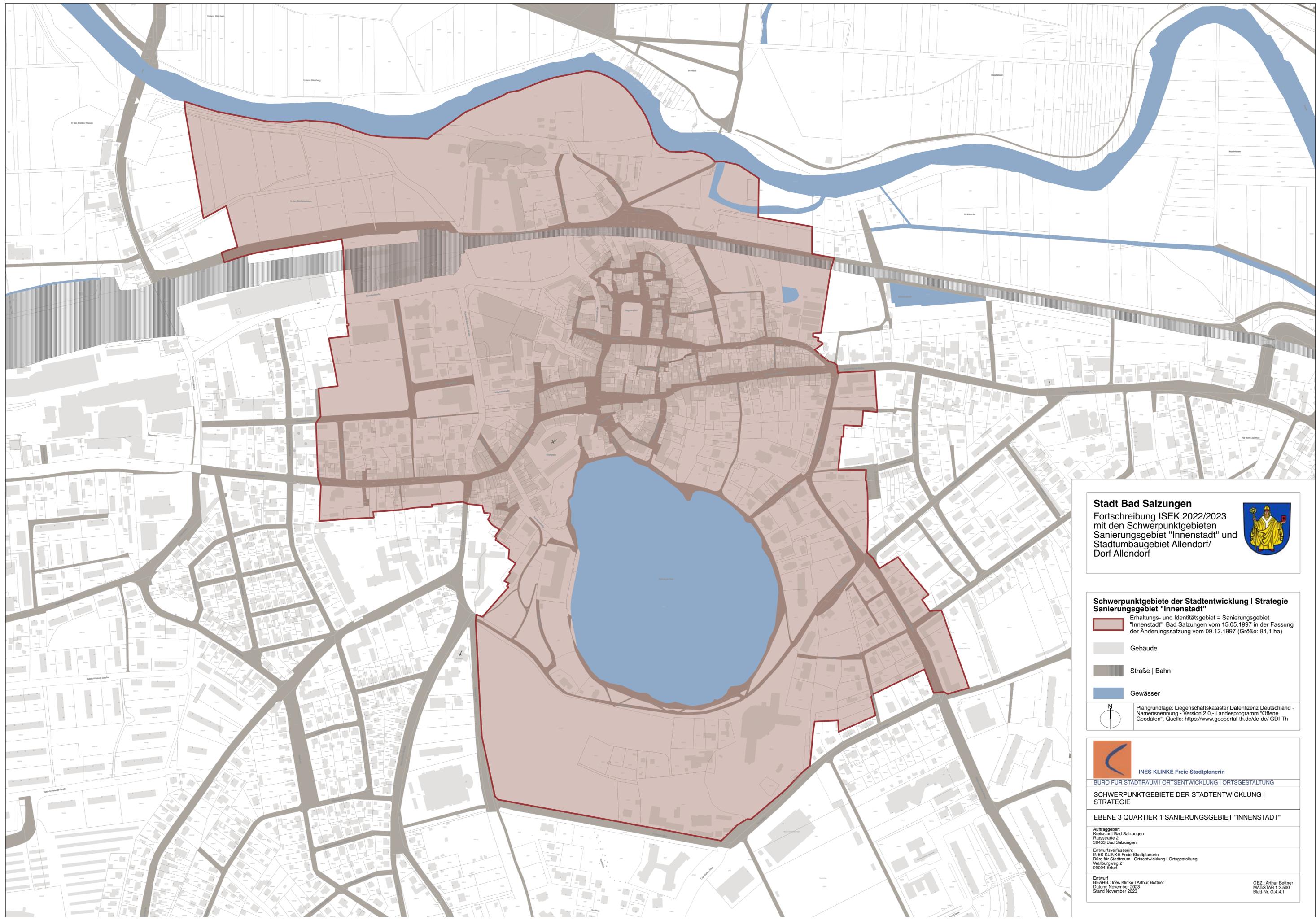
---

**Entwurfsverfasserin:**  
 INES KLINKE, Freie Stadtplanerin  
 Büro für Stadtraum | Ortsentwicklung | Ortsgestaltung  
 Walburgweg 2  
 99094 Erfurt

---

**Entwurf:**  
 BEARB.: Ines Klinka | Arthur Bottner  
 Datum: November 2023  
 Stand: November 2023

**GEZ:** Arthur Bottner  
 MAI-STAB 1:10.000  
 Blatt-Nr. G.4.3



**Stadt Bad Salzungen**  
 Fortschreibung ISEK 2022/2023  
 mit den Schwerpunktgebieten  
 Sanierungsgebiet "Innenstadt" und  
 Stadtbaugebiet Allendorf/  
 Dorf Allendorf



**Schwerpunktgebiete der Stadtentwicklung | Strategie  
 Sanierungsgebiet "Innenstadt"**

Erhaltungs- und Identitätsgebiet = Sanierungsgebiet  
 "Innenstadt" Bad Salzungen vom 15.05.1997 in der Fassung  
 der Änderungssatzung vom 09.12.1997 (Größe: 84,1 ha)

-  Erhaltungs- und Identitätsgebiet = Sanierungsgebiet
-  Gebäude
-  Straße | Bahn
-  Gewässer

 Plangrundlage: Liegenschaftskataster Datenlizenz Deutschland -  
 Namensnennung - Version 2.0, Landesprogramm "Offene  
 Geodaten", -Quelle: <https://www.geoportal-th.de/de-de/GDI-TH>



**INES KLINKE Freie Stadtplanerin**  
 BÜRO FÜR STADTRAUM | ORTSENTWICKLUNG | ORTSGESTALTUNG

**SCHWERPUNKTGEBIETE DER STADTENTWICKLUNG |  
 STRATEGIE**

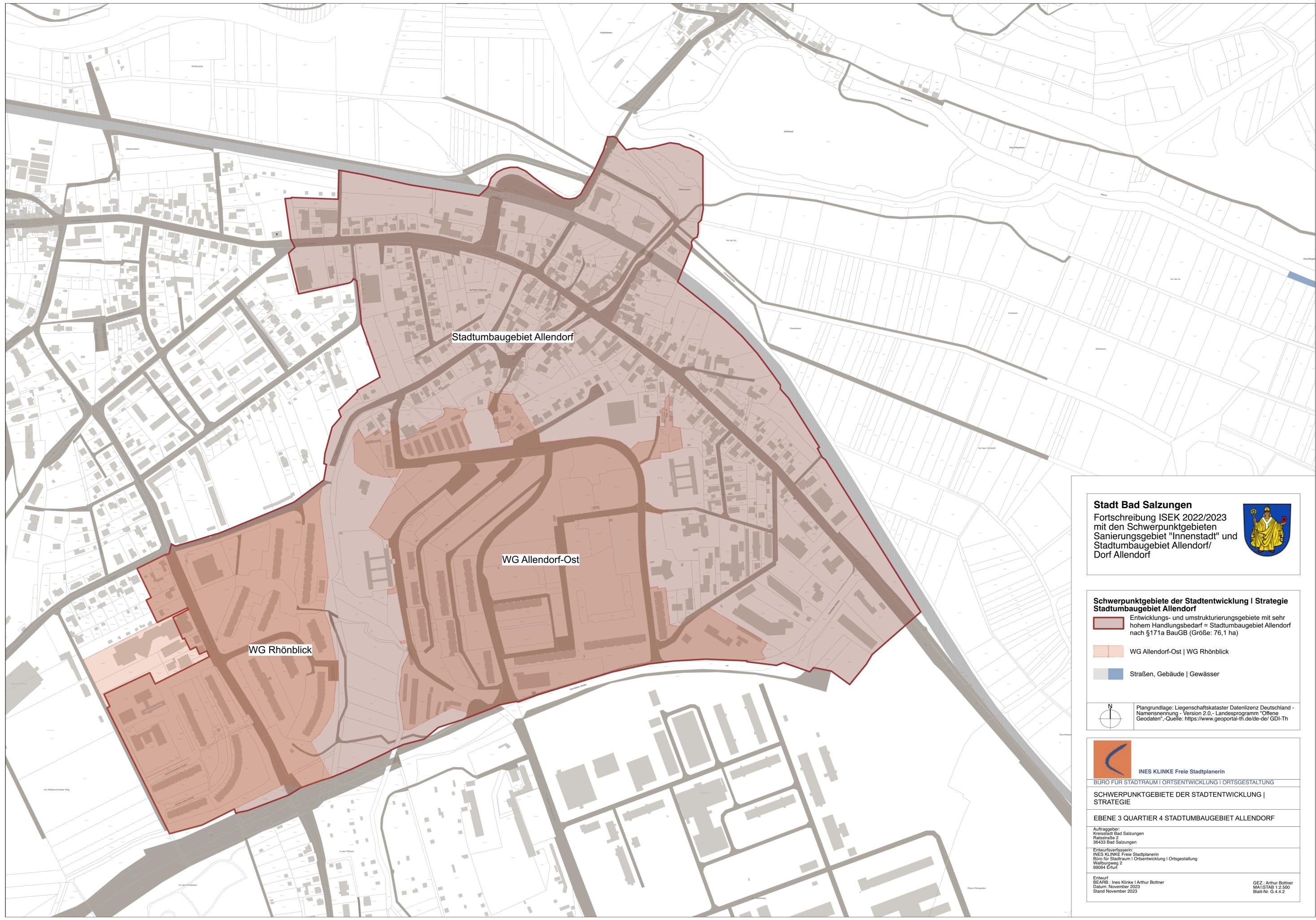
**EBENE 3 QUARTIER 1 SANIERUNGSGEBIET "INNENSTADT"**

Auftraggeber:  
 Kreisstadt Bad Salzungen  
 Rathausstraße 2  
 36433 Bad Salzungen

Entwurfsverfasserin:  
 INES KLINKE Freie Stadtplanerin  
 Büro für Stadtraum | Ortsentwicklung | Ortsgestaltung  
 Wallburgweg 2  
 99094 Erfurt

Entwurf  
 BEARB.: Ines Klinke | Arthur Botner  
 Datum: November 2023  
 Stand: November 2023

GEZ.: Arthur Botner  
 MA/STAB 1:2.500  
 Blatt-Nr. G.4.4.1



**Stadt Bad Salzungen**  
 Fortschreibung ISEK 2022/2023  
 mit den Schwerpunktgebieten  
 Sanierungsgebiet "Innenstadt" und  
 Stadtumbaugebiet Allendorf/  
 Dorf Allendorf



**Schwerpunktgebiete der Stadtentwicklung | Strategie  
 Stadtumbaugebiet Allendorf**

-  Entwicklungs- und umstrukturierungsgebiete mit sehr hohem Handlungsbedarf = Stadtumbaugebiet Allendorf nach §171a BauGB (Größe: 76,1 ha)
-  WG Allendorf-Ost | WG Rhönblick
-  Straßen, Gebäude | Gewässer

 Plangrundlage: Liegenschaftskataster Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0.- Landesprogramm "Offene Geodaten", -Quelle: <https://www.geoportal-th.de/de-de/GDI-Th>

 **INES KLINKE Freie Stadtplanerin**  
 BÜRO FÜR STADTRAUM | ORTSENTWICKLUNG | ORTSGESTALTUNG

**SCHWERPUNKTGEBIETE DER STADTENTWICKLUNG | STRATEGIE**

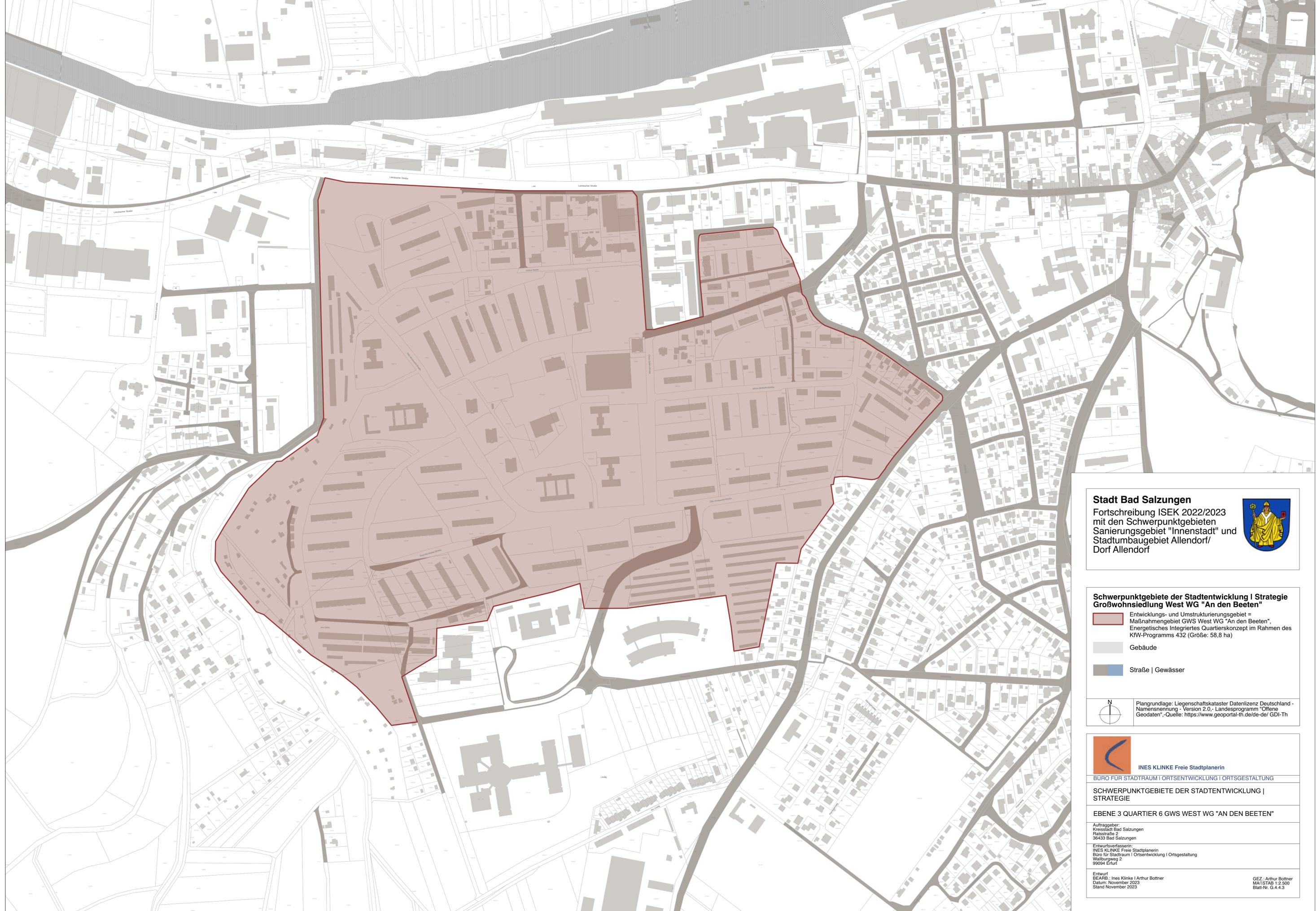
**EBENE 3 QUARTIER 4 STADTUMBAUGEBIET ALLENDORF**

Auftraggeber:  
 Kreisstadt Bad Salzungen  
 Rathausstraße 2  
 36433 Bad Salzungen

Entwurfsverfasserin:  
 INES KLINKE Freie Stadtplanerin  
 Büro für Stadtraum | Ortsentwicklung | Ortsgestaltung  
 Wallburgweg 2  
 99094 Erfurt

Entwurf:  
 BEARB.: Ines Klinke | Arthur Botmer  
 Datum: November 2023  
 Stand: November 2023

GEZ.: Arthur Botmer  
 MA/STAB 1:2.500  
 Blatt-Nr. G.4.4.2



**Stadt Bad Salzungen**  
 Fortschreibung ISEK 2022/2023  
 mit den Schwerpunktgebieten  
 Sanierungsgebiet "Innenstadt" und  
 Stadumbauegebiet Allendorf/  
 Dorf Allendorf



**Schwerpunktgebiete der Stadtentwicklung | Strategie  
 Großwohnsiedlung West WG "An den Beeten"**

 Entwicklungs- und Umstrukturierungsgebiet =  
 Maßnahmensgebiet GWS West WG "An den Beeten",  
 Energetisches Integriertes Quartierskonzept im Rahmen des  
 KWV-Programms 432 (Größe: 58,8 ha)

 Gebäude

 Straße | Gewässer

 Plangrundlage: Liegenschaftskataster Datenlizenz Deutschland -  
 Namensnennung - Version 2.0, Landesprogramm "Offene  
 Geodaten", -Quelle: <https://www.geoportal-th.de/de-de/GDI-Th>

 **INES KLINKE Freie Stadtplanerin**  
 BÜRO FÜR STADTRAUM | ORTSENTWICKLUNG | ORTSGESTALTUNG

**SCHWERPUNKTGEBIETE DER STADTENTWICKLUNG |  
 STRATEGIE**

**EBENE 3 QUARTIER 6 GWS WEST WG "AN DEN BEETEN"**

Auftraggeber:  
 Kreisstadt Bad Salzungen  
 Rathausstraße 2  
 36433 Bad Salzungen

Entwurfsverfasserin:  
 INES KLINKE Freie Stadtplanerin  
 Büro für Stadtraum | Ortsentwicklung | Ortsgestaltung  
 Walburgweg 2  
 99094 Erfurt

Entwurf  
 BEARB.: Ines Klinke | Arthur Botmer  
 Datum: November 2023  
 Stand: November 2023

GEZ.: Arthur Botmer  
 MA/STAB 1:2.500  
 Blatt-Nr. G.4.4.3



**Strukturschema Nutzung | Strategie**  
 Ebene 2 Kernstadt Bad Salzigun

- Innenstadt (Funktionsmischung Wohnen, nichtstörendes Gewerbe, mittelzentrale Fkt. etc.) | Quartier überwiegender Wohnfunktion
- Quartier mit überwiegender gewerblicher Nutzung | Quartier mit überwiegender gemischter Nutzung (Wohnen, nichtstörendes Gewerbe)
- Quartier mit überwiegender Freiraumfunktion
- Gebäude mit Kurfunktionen, Reha-funktionen | Kurbereich
- Gebäude mit öffentlichen Funktionen | Bundeswehrstandort (keine kommunale Planungshoheit)
- 1** Quartier 1 Innenstadt
- 2** Quartier 2 Ostvorstadt
- 3** Quartier 3 Dorf Allendorf
- 4** Quartier 4 GWS Allendorf
- 4a** Quartier 4a GWS Allendorf WG Allendorf-Ost
- 4b** Quartier 4b GWS Allendorf WG Rhönblick
- 5** Quartier 5 Südvorstadt
- 6** Quartier 6 GWS West WG "An den Beeten"
- 7** Quartier 7 Gewerbe im Westen
- 8** Quartier 8 Westvorstadt/ Bahnhofsvorstadt
- 9** Quartier 9 Nordvorstadt
- Zentrum - zentralörtliche Einstufung mit Bedeutung für Gesamtstadt, Kernstadt | erweiterter Zentrumsbereich
- Quartierszentrum - kernstädtische Einstufung mit Bedeutung für das Quartier
- Quartiersmitte - Treffpunkt, Funktionsmitte mit Bedeutung für das Quartier
- Bahn | Gewässer
- Haupteerschließungsstraße | geplante OU B62

Planungsbasis: Liegenschaftskataster Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 - Landesprogramm "Offene Geodaten" - Quelle: <https://www.geoportal-hn.de/de-de/GDI-Th>



**STRUKTURSHEMA NUTZUNG | STRATEGIE**

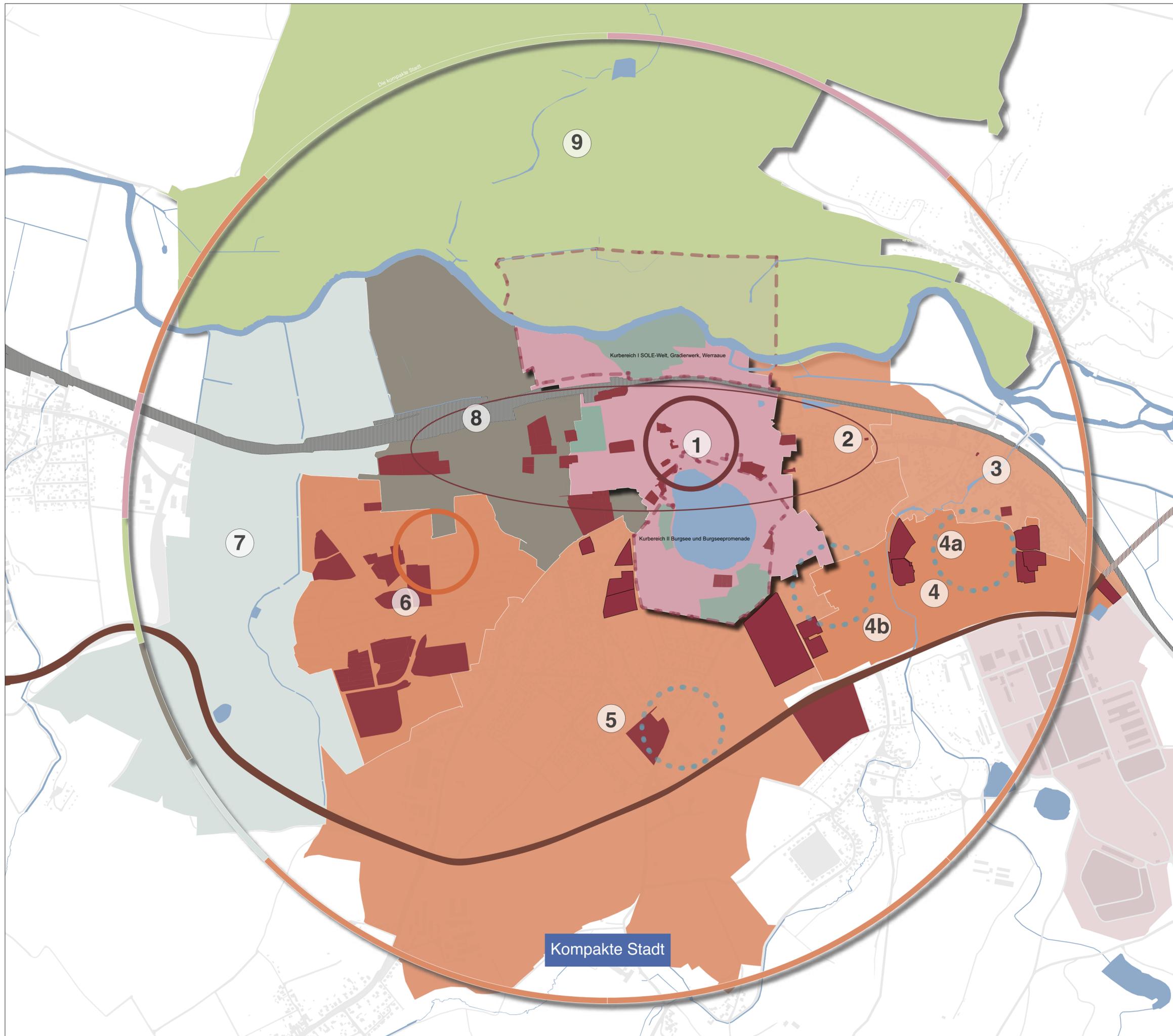
**EBENE 2 KERNSTADT BAD SALZIGUN**

Auftraggeber:  
 Kreisstadt Bad Salzigun  
 Ratsstraße 2  
 36433 Bad Salzigun

Entwurfverfasserin:  
 INES KLINKE Freie Stadtplanerin  
 Büro für Stadtraum | Ortsentwicklung | Ortsgestaltung  
 Walburgweg 2  
 99094 Erfurt

Entwurf:  
 BEARB.: Ines Klinkke | Arthur Botner  
 Datum: November 2023  
 Stand: November 2023

GEZ.: Arthur Botner  
 MAßSTAB: 1:10.000  
 Blatt-Nr.: G.5.1



**Kompakte Stadt**



**Schema Städtebauliche Struktur | Strategie  
 Ebene 2 Kernstadt Bad Salzingen**

- Handlungsbedarfe Quartiere: Quartier mit hohem, mit teilw., ohne Handlungsbedarf
- Denkmalensemble "Innenstadt"
- Kurbereich
- Zentrum - zentralörtliche Einstufung mit Bedeutung für Gesamtstadt, Kernstadt | erweiterter Zentrumsbereich
- Quartierszentrum - kernstädtische Einstufung mit Bedeutung für das Quartier
- Quartiersmitte - Treffpunkt, Funktionsmitte mit Bedeutung für das Quartier
- Funktion im Quartier: Wohnen | Arbeiten | Bildung
- Funktion im Quartier: Erholung | Kultur | Nahversorgung | Versorgung
- Grünzüge, öffentlicher Freiraum
- Wegeverbindungen
- Bundeswehr
- topografische Barriere
- Bahn | Zufahrtstrasse (Haupterschließungsstraße)
- Gewässer | Wald

- 1** Quartier 1 Innenstadt
- 2** Quartier 2 Ostvorstadt
- 3** Quartier 3 Dorf Allendorf
- 4** Quartier 4 GWS Allendorf
- 4a** Quartier 4a GWS Allendorf WG Allendorf-Ost
- 4b** Quartier 4b GWS Allendorf WG Rhönblick
- 5** Quartier 5 Südvorstadt
- 6** Quartier 6 GWS West WG "An den Beeten"
- 7** Quartier 7 Gewerbe im Westen
- 8** Quartier 8 Westvorstadt/ Bahnhofsvorstadt
- 9** Quartier 9 Nordvorstadt

Plangrundlage: Liegenschaftskataster Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 - Landesprogramm "Offene Geodaten", Quelle: <https://www.geoportal-th.de/de-de/GDI-Th>



**SCHEMA STÄDTEBAULICHE STRUKTUR | STRATEGIE**

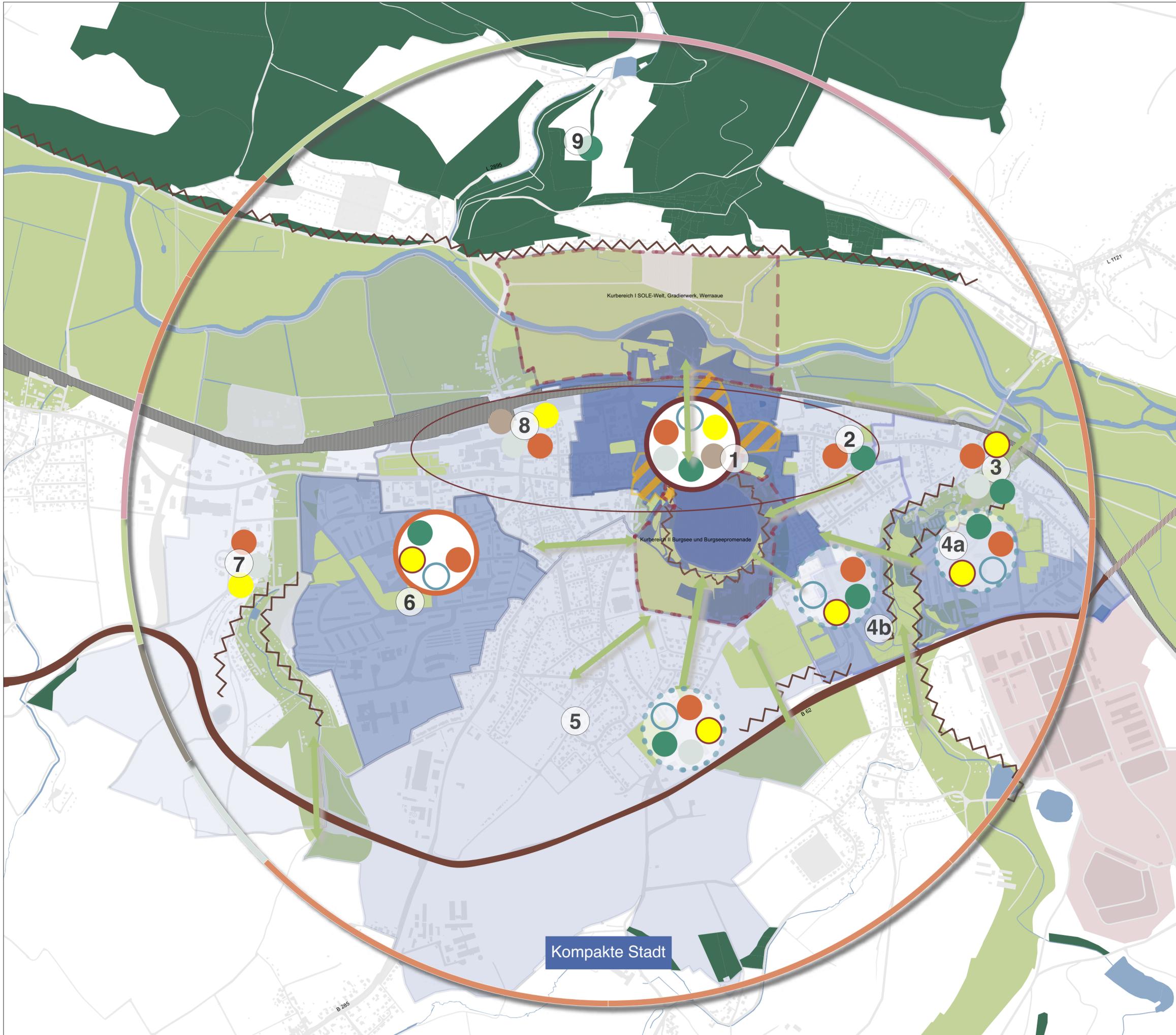
**EBENE 2 KERNSTADT BAD SALZINGEN**

Auftraggeber:  
 Kreisstadt Bad Salzingen  
 Ratsstraße 2  
 36433 Bad Salzingen

Entwurfverfasserin:  
 INES KLINKE Freie Stadtplanerin  
 Büro für Stadtraum | Ortsentwicklung | Ortsgestaltung  
 Walburgweg 2  
 99094 Erfurt

Entwurf:  
 BEARB.: Ines Klinko | Arthur Botner  
 Datum: November 2023  
 Stand: November 2023

GEZ: Arthur Botner  
 Maßstab: 1:10.000  
 Blatt-Nr.: G.5.2



**Kompakte Stadt**



**Stadt Bad Salzungen**  
 Fortschreibung ISEK 2022/2023  
 mit den Schwerpunktgebieten  
 Sanierungsgebiet "Innenstadt"  
 und Stadtumbaugebiet Allendorf/  
 Dorf Allendorf



**Strukturschema Freiraum | Strategie**  
 Ebene 2 Kernstadt Bad Salzungen

- Grünzüge, öffentliche Frei- und Grünräume
- Kurbereiche, Strategie
- schematische Darstellung der Frei- und Grünräume innerhalb der Quartiere | Freiraumübergänge
- Grün- Freiraumverbindungen
- topografische Barriere, Hangkante
- Zentrum Kernstadt, Gesamtstadt | Quartierszentrum | Quartierszentrum
- Haupterschließungsstraße | geplante Trasse Haupterschließungsstraße
- Bahn | Waldflächen | Gewässer

- 1** Quartier 1 SG "Innenstadt"
- 2** Quartier 2 Ostvorstadt
- 3** Quartier 3 Dorf Allendorf
- 4** Quartier 4 GWS Allendorf
- 4a** Quartier 4 GWS Allendorf TG 4a WG Allendorf-Ost
- 4b** Quartier 4 GWS Allendorf TG 4b WG Rhönblick
- 5** Quartier 5 Südvorstadt
- 6** Quartier 6 GWS West WG "An den Beeten"
- 7** Quartier 7 Gewerbe im Westen
- 8** Quartier 8 Westvorstadt/ Bahnhofsvorstadt
- 9** Quartier 9 Nordvorstadt

Plangrundlage: Liegenschaftskataster Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 - Landesprogramm "Offene Geodaten" - Quelle: <https://www.geoportal-th.de/de-de/GDI-Th>

**INES KLINKE Freie Stadtplanerin**  
 BURO FÜR STADTRAUM | ORTSENTWICKLUNG | ORTSGESTALTUNG

**STRUKTURSHEMA FREIRAUM | STRATEGIE**

**EBENE 2 KERNSTADT BAD SALZUNGEN**

Auftraggeber:  
 Kreisstadt Bad Salzungen  
 Ratsstraße 2  
 36433 Bad Salzungen

Entwurfverfasserin:  
 INES KLINKE Freie Stadtplanerin  
 Büro für Stadtraum | Ortsentwicklung | Ortsgestaltung  
 Walburgweg 2  
 99094 Erfurt

Entwurf:  
 BEARB.: Ines Klinke | Arthur Botner  
 Datum: November 2023  
 Stand: November 2023

GEZ.: Arthur Botner  
 MA/S/TAB: 1:10.000  
 Blatt-Nr.: G.5.3

# Stadt Bad Salzungen

Fortschreibung ISEK 2022/2023  
mit den Schwerpunktgebieten  
Sanierungsgebiet "Innenstadt"  
und Stadumbaugebiet Allendorf/  
Dorf Allendorf



## Wegebeziehungen | Strategie Ebene 2 Kernstadt Bad Salzungen

- vorh. Fußwegverbindungen
- vorh. Radwegverbindungen
- Entwicklung Wegeverbindungen  
(Radweg, Gehweg) |  
Suchraum neue Verbindungen,  
Aufwerten vorh. Verbindungen
- Hangkanten
- Entwickeln Barrierefreiheit
- Bahnhof | Zentraler Omnibusbahnhof  
ZOB

### Zentren Kernstadt

- Zentrum - zentralörtliche Einstufung  
mit Bedeutung für Gesamtstadt |  
Erweiterter Zentrumsbereich
- Quartierszentrum | Quartiersmitte

Bundeswehrstandort  
(keine kommunale Planungshoheit)

### Quartiere Kernstadt

- 1 Quartier 1 Innenstadt
- 2 Quartier 2 Ostvorstadt
- 3 Quartier 3 Dorf Allendorf
- 4 Quartier 4 GWS Allendorf
- 4a Quartier 4a GWS Allendorf  
WG Allendorf-Ost
- 4b Quartier 4b GWS Allendorf  
WG Rhönblick
- 5 Quartier 5 Südvorstadt
- 6 Quartier 6 GWS West WG  
"An den Beeten"
- 7 Quartier 7 Gewerbe im Westen
- 8 Quartier 8 Westvorstadt,  
Bahnhofsvorstadt
- 9 Quartier 9 Nordvorstadt

Bahn

Gewässer

Plangrundlage: Liegenschaftskataster Datenlizenz  
Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 -  
Landesprogramm "Offene Geodaten" - Quelle:  
<https://www.geoportal-th.de/de-de/GDI-Th>

INES KLINKE Freie Stadtplanerin  
BURO FÜR STADTRAUM | ORTSENTWICKLUNG | ORTSGESTALTUNG

## WEGEBEZIEHUNGEN | STRATEGIEN

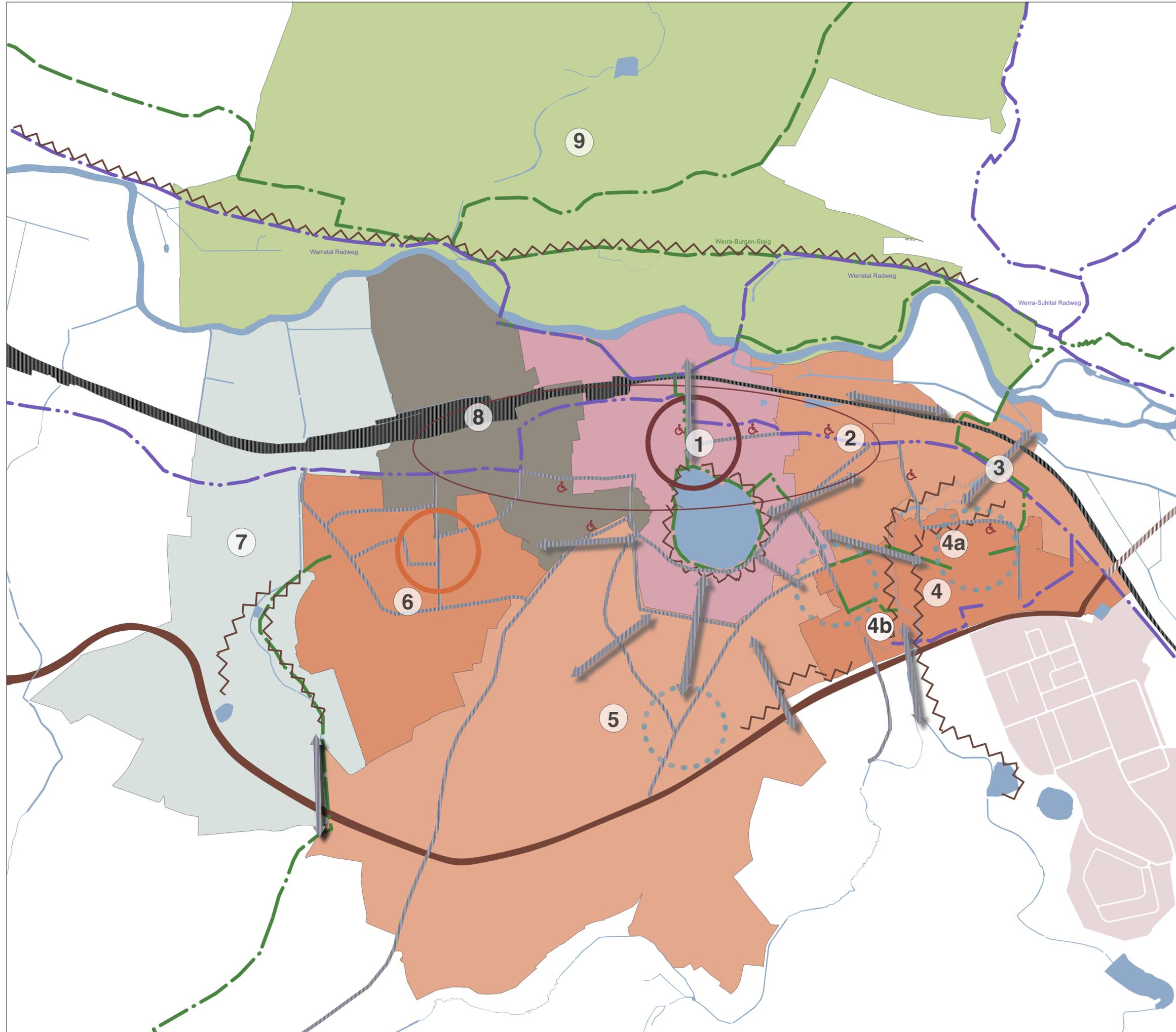
### EBENE 2 KERNSTADT BAD SALZUNGEN

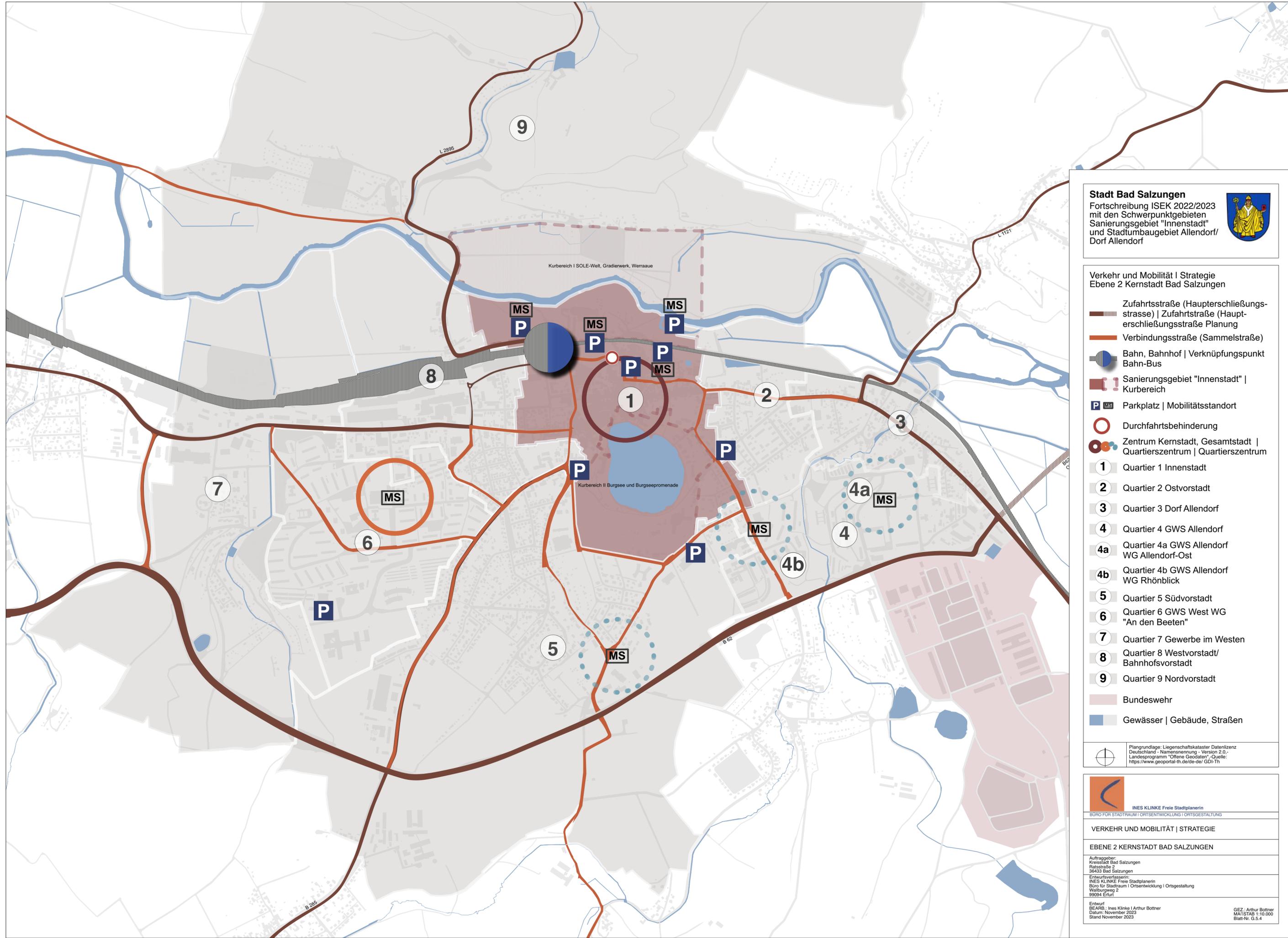
Auftraggeber:  
Kreisstadt Bad Salzungen  
Ratsstraße 2  
36433 Bad Salzungen

Entwurfverfasserin:  
INES KLINKE Freie Stadtplanerin  
Büro für Stadtraum | Ortsentwicklung | Ortsgestaltung  
Walburgweg 2  
99094 Erfurt

Entwurf  
BEARB.: Ines Klinkke | Arthur Bottnar  
Datum: November 2023  
Stand: November 2023

GEZ.: Arthur Bottnar  
MAßSTAB: 1:10.000  
Blatt-Nr.: G.5.3a





**Stadt Bad Salzungen**  
 Fortschreibung ISEK 2022/2023  
 mit den Schwerpunktgebieten  
 Sanierungsgebiet "Innenstadt"  
 und Stadtbaugebiet Allendorf/  
 Dorf Allendorf



**Verkehr und Mobilität | Strategie  
 Ebene 2 Kernstadt Bad Salzungen**

- Zufahrtsstraße (Haupterschließungs-  
strasse) | Zufahrtstraße (Haupt-  
erschließungsstraße Planung)
- Verbindungsstraße (Sammelstraße)
- Bahn, Bahnhof | Verknüpfungspunkt  
Bahn-Bus
- Sanierungsgebiet "Innenstadt" |  
Kurbereich
- Parkplatz | Mobilitätsstandort
- Durchfahrtsbehinderung
- Zentrum Kernstadt, Gesamtstadt |  
Quartierszentrum | Quartierszentrum
- 1 Quartier 1 Innenstadt
- 2 Quartier 2 Ostvorstadt
- 3 Quartier 3 Dorf Allendorf
- 4 Quartier 4 GWS Allendorf
- 4a Quartier 4a GWS Allendorf  
WG Allendorf-Ost
- 4b Quartier 4b GWS Allendorf  
WG Rhönblick
- 5 Quartier 5 Südvorstadt
- 6 Quartier 6 GWS West WG  
"An den Beeten"
- 7 Quartier 7 Gewerbe im Westen
- 8 Quartier 8 Westvorstadt/  
Bahnhofsvorstadt
- 9 Quartier 9 Nordvorstadt
- Bundeswehr
- Gewässer | Gebäude, Straßen

Plangrundlage: Liegenschaftskataster Datenlizenz  
 Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 -  
 Landesprogramm "Offene Geodaten" - Quelle:  
<https://www.geoportal-th.de/de-de/GDI-Th>



**VERKEHR UND MOBILITÄT | STRATEGIE**

**EBENE 2 KERNSTADT BAD SALZUNGEN**

Auftraggeber:  
 Kreisstadt Bad Salzungen  
 Ratsstraße 2  
 36433 Bad Salzungen

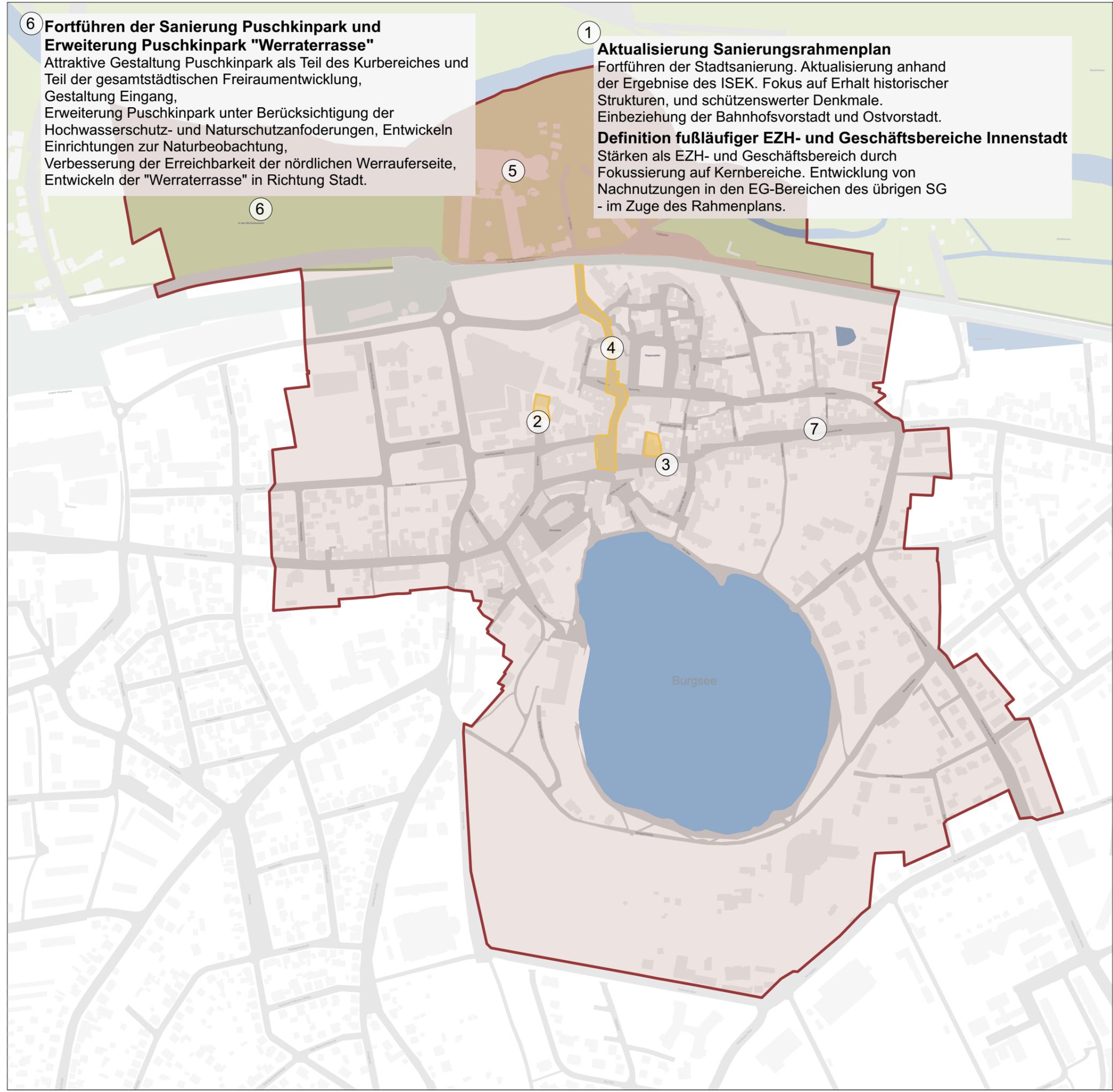
Entwurfverfasserin:  
 INES KLINKE Freie Stadtplanerin  
 Büro für Stadtraum | Ortsentwicklung | Ortsgestaltung  
 Walburgweg 2  
 99094 Erfurt

Entwurf  
 BEARB.: Ines Klinko | Arthur Botner  
 Datum: November 2023  
 Stand: November 2023

GEZ.: Arthur Botner  
 MAßSTAB: 1:10.000  
 Blatt-Nr. G.5.4

**6 Fortführen der Sanierung Puschkinpark und Erweiterung Puschkinpark "Werraterasse"**  
 Attraktive Gestaltung Puschkinpark als Teil des Kurbereiches und Teil der gesamtstädtischen Freiraumentwicklung, Gestaltung Eingang, Erweiterung Puschkinpark unter Berücksichtigung der Hochwasserschutz- und Naturschutzanforderungen, Entwickeln Einrichtungen zur Naturbeobachtung, Verbesserung der Erreichbarkeit der nördlichen Werrauerferseite, Entwickeln der "Werraterasse" in Richtung Stadt.

**1 Aktualisierung Sanierungsrahmenplan**  
 Fortführen der Stadtsanierung. Aktualisierung anhand der Ergebnisse des ISEK. Fokus auf Erhalt historischer Strukturen, und schützenswerter Denkmale. Einbeziehung der Bahnhofsvorstadt und Ostvorstadt.  
**Definition fußläufiger EZH- und Geschäftsbereiche Innenstadt**  
 Stärken als EZH- und Geschäftsbereich durch Fokussierung auf Kernbereiche. Entwicklung von Nachnutzungen in den EG-Bereichen des übrigen SG - im Zuge des Rahmenplans.



**Stadt Bad Salzungen**  
 Fortschreibung ISEK 2022/2023 mit den Schwerpunktgebieten Sanierungsgebiet "Innenstadt" und Stadtumbaugebiet Allendorf/ Dorf Allendorf



Kommunale Maßnahmen im Sanierungsgebiet "Innenstadt" | Strategie Ebene 3 Schwerpunktgebiete

- 1 Aktualisierung Sanierungsrahmenplan
- 2 Ausbau BDL Entleich 6
- 3 Mediales Zentrum Markt 11
- 4 Barrierefreie Gestaltung Michaelisstraße
- 5 Energetische Sanierung SOLE-Welt
- 6 Sanierung Puschkinpark
- 7 Barrierefreie Umgestaltung Friedrich-Eckhard-Straße

- Maßnahmen
- Grenze Sanierungsgebiet "Innenstadt"
- Bad Salzungen vom 15.05.1997 in der Fassung der Änderungssatzung vom 09.12.1997, (Größe: 84,1 ha)
- Kurbereich SOLE-Welt
- Parkanlage | Grünland
- Gebäude
- Straße
- Gewässer

Plangrundlage: Liegenschaftskataster Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Landesprogramm "Offene Geodaten", -Quelle: <https://www.geoportal-th.de/de-de/GDI-Th>



**INES KLINKE Freie Stadtplanerin**  
 BÜRO FÜR STADTRAUM | ORTSENTWICKLUNG | ORTSGESTALTUNG

**STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN IM SANIERUNGSGEBIET "INNENSTADT" | STRATEGIE**

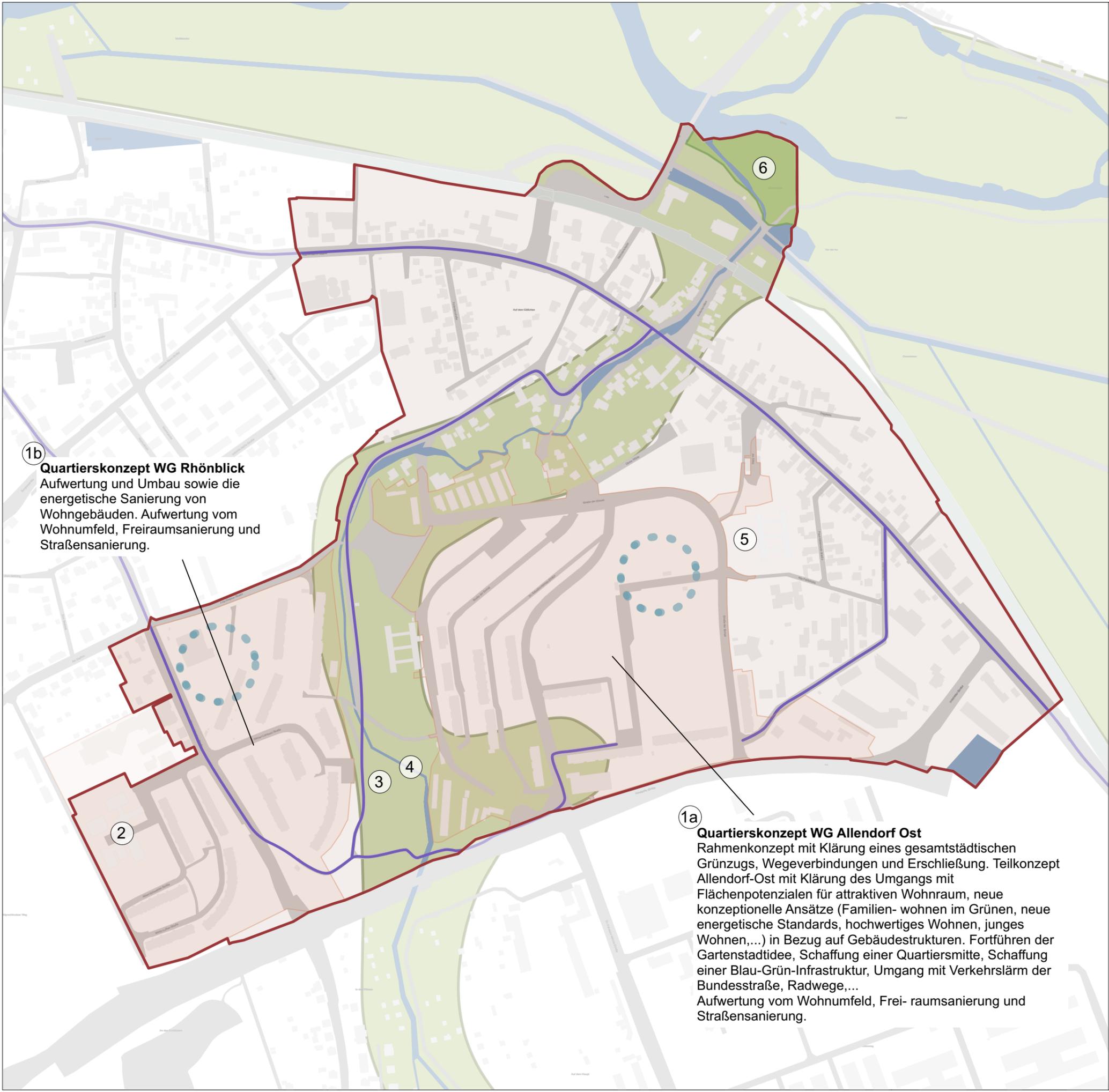
**EBENE 3 SCHWERPUNKTGEBIETE**

Auftraggeber:  
 Kreisstadt Bad Salzungen  
 Ratsstraße 2  
 36433 Bad Salzungen

Entwurfsverfasserin:  
 INES KLINKE Freie Stadtplanerin  
 Büro für Stadtraum | Ortsentwicklung | Ortsgestaltung  
 Wallburgweg 2  
 99094 Erfurt

Entwurf  
 BEARB.: Ines Klinko | Arthur Bottner  
 Datum: November 2023  
 Stand November 2023

GEZ.: Arthur Bottner  
 MAßSTAB 1:5.000  
 Blatt-Nr. G.6.4a



**1b**  
**Quartierskonzept WG Rhönblick**  
 Aufwertung und Umbau sowie die energetische Sanierung von Wohngebäuden. Aufwertung vom Wohnumfeld, Freiraumsanierung und Straßensanierung.

**1a**  
**Quartierskonzept WG Allendorf Ost**  
 Rahmenkonzept mit Klärung eines gesamtstädtischen Grünzugs, Wegeverbindungen und Erschließung. Teilkonzept Allendorf-Ost mit Klärung des Umgangs mit Flächenpotenzialen für attraktiven Wohnraum, neue konzeptionelle Ansätze (Familien- wohnen im Grünen, neue energetische Standards, hochwertiges Wohnen, junges Wohnen,...) in Bezug auf Gebäudestrukturen. Fortführen der Gartenstadtidee, Schaffung einer Quartiersmitte, Schaffung einer Blau-Grün-Infrastruktur, Umgang mit Verkehrslärm der Bundesstraße, Radwege,... Aufwertung vom Wohnumfeld, Frei- raumsanierung und Straßensanierung.

**Kommunale Maßnahmen Stadtumbaugebiet Allendorf | Strategie Ebene 3 Schwerpunktgebiete**

-  Schaffung Quartiersmitte
- 1a** Quartierskonzept Allendorf Ost
- 1b** Quartierskonzept WG Rhönblick
- 2** Energetische Sanierung der Wuckeschule
- 3** Neugestaltung Zugang "Pfitzbachpark"
- 4** Beseitigung Gefahrenstelle für Radfahrende
- 5** Sanierung Außengelände der Werratschule
- 6** Entwicklung Gänserasen
-  Pfitzbachtal als gesamtstädtischer Grünraum
-  Grenze Stadtumbaugebiet "Allendorf-Ost" nach §171a BauGB (Größe: 76,1 ha)
-  Wohngebiete Allendorf-Ost/Rhönblick
-  Radweg
-  Straße
-  Gebäude
-  Gewässer

Plangrundlage: Liegenschaftskataster Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0,- Landesprogramm "Offene Geodaten",-Quelle: <https://www.geoportal-th.de/de-de/ GDI-Th>



BÜRO FÜR STADTRAUM | ORTSENTWICKLUNG | ORTSGESTALTUNG  
 KOMMUNALE MAßNAHMEN STADTUMBAUGEBIET ALLENDORF | STRATEGIE

**EBENE 3 SCHWERPUNKTGEBIETE**

Auftraggeber:  
 Kreisstadt Bad Salzungen  
 Ratsstraße 2  
 36433 Bad Salzungen

Entwurfsverfasserin:  
 INES KLINKE Freie Stadtplanerin  
 Büro für Stadtraum | Ortsentwicklung | Ortsgestaltung  
 Wallburgweg 2  
 99094 Erfurt

**Energetisches Quartierskonzept**  
 Entwicklungskonzept unter der Nutzung des Verdichtungspotenzials, Berücksichtigung der Freiraumentwicklung sowie energetische Sanierung, Veränderung der Wohnraumangebote, Wohnraum-Mix, barrierefreie Erreichbarkeit, Wegeverbindung Richtung SG "Innenstadt" und Stabilisierung des Wohnungsmarkts. Aufwertung des Wohnumfeldes, Freiraumsanierung und Straßensanierung.

**Stadt Bad Salzungen**

Fortschreibung ISEK 2022/2023 mit den Schwerpunktgebieten Sanierungsgebiet "Innenstadt" und Stadtumbaugebiet Allendorf/ Dorf Allendorf



**Kommunale Maßnahmen Großwohnsiedlung "An den Beeten" | Strategie Ebene 3 Schwerpunktgebiete**

-  Quartierszentrum
-  Entwicklung Grünraum Unzbach
-  GWS "An den Beeten", Maßnahmegebiet nach § 171a Abs. 3 BauGB/ Energetisches Integriertes Quartierskonzept im Rahmen des KfW-Programms 432 (Größe: 58,8 ha)
-  Gebäude
-  Straße
-  Gewässer



Plangrundlage: Liegenschaftskataster Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Landesprogramm "Offene Geodaten", -Quelle: <https://www.geoportal-th.de/de-de/GDI-Th>



INES KLINKE Freie Stadtplanerin

BÜRO FÜR STADTRAUM | ORTSENTWICKLUNG | ORTSGESTALTUNG

KOMMUNALE MAßNAHMEN GROSßWOHNSIEDLUNG "AN DEN BEETEN" | STRATEGIE

EBENE 3 SCHWERPUNKTGEBIETE

Auftraggeber:  
 Kreisstadt Bad Salzungen  
 Ratsstraße 2  
 36433 Bad Salzungen

Entwurfsverfasserin:  
 INES KLINKE Freie Stadtplanerin  
 Büro für Stadtraum | Ortsentwicklung | Ortsgestaltung  
 Wallburgweg 2  
 99094 Erfurt

Entwurf  
 BEARB.: Ines Klinko | Arthur Bottner  
 Datum: November 2023  
 Stand November 2023

GEZ.: Sven Kehler  
 MAßSTAB 1:5.000  
 Blatt-Nr. G.6.4c

**Stadtumbausatzung**  
 Entwurf einer Gebietskulisse für das Stadtumbaugebiet. Umsetzung als Voraussetzung für das Einwerben und abgestimmten Einsatz von Fördermitteln. Stabilisierung des Wohnungsmarkts.

