

# Integriertes Handlungskonzept für die Innenstadt von Crimmitschau Teilräumliches Gebietskonzept



GRÖSSE KREISSTADT  
**CRIMMITSCHAU**

**Junker  
+ Kruse**  
Stadtforschung  
Planung



# Integriertes Handlungskonzept für die Innenstadt Crimmitschau - teilräumliches Gebietskonzept -

im Auftrag der Stadt Crimmitschau

Amt für Wirtschaftsförderung und Tourismus  
Stadtverwaltung Crimmitschau  
Markt 1  
08451 Crimmitschau  
Tel.: 03762 – 90 – 8000  
[www.crimmitschau.de](http://www.crimmitschau.de) [andrea.beres@crimmitschau.de](mailto:andrea.beres@crimmitschau.de)



**Bearbeiter:**

Junker + Kruse  
Stadtforschung Planung  
Rolf Junker, Andreas Mayer, Nicole Pöppelmann  
Markt 5 44 137 Dortmund  
Tel.: 02 31- 55 78 58-0  
[www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de) [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de)



August 2016

---

# Inhalt

## Vorwort

1	Einführung.....	8
1.1	Ausgangssituation / Aufgabenstellung .....	8
1.2	Methodisches Vorgehen .....	10
1.3	Beteiligungsstruktur .....	12
1.4	Der Untersuchungsraum und das Fördergebiet .....	15
2	Bestandsanalyse .....	17
2.1	Crimmitschau in der Region und Struktur der Stadt.....	17
2.2	Übergeordnete räumliche Planungen .....	24
2.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme .....	26
2.4	Analyse der Nutzungen.....	29
2.5	Verkehrliche Rahmenbedingungen .....	37
2.6	Akteursbeteiligung, Ergebnisse der Befragungen.....	41
3	Stärken und Schwächen, Ziele und Leitbild .....	44
3.1	Stärken- und Schwächenprofil.....	44
3.2	Ziele, Handlungsfelder, Leitbild .....	48
4	Handlungskonzept .....	51
4.1	Vorbereitung .....	51
4.2	Grunderwerb .....	51
4.3	Ordnungsmaßnahmen .....	51
4.3.1	Rückbaumaßnahmen.....	53
4.3.2	Aufwertung/Umbau der Fußgängerzone (3 – 5) .....	53
4.3.3	Vernetzung: Aufwertung der Innenstadteingänge (6 und 7) .....	56
4.3.4	Wohnumfeldverbesserung im Zentrum (10-13).....	60
4.3.5	Vernetzung: Aufwertung von Wegen und Gassen (14 – 17) .....	62
4.3.6	Aufwertung des Pleißeufers (18-23).....	64
4.3.7	Entwicklung des ruhenden Verkehrs .....	68
4.4	Baumaßnahmen .....	68
4.5	Sonstige Maßnahmen .....	73
4.5.1	Sanierungsbegleitung, Innenstadtmanagement, Prozesssteuerung, Monitoring .....	73

4.5.2	Wettbewerbe, Gutachten - Aufwertung Öffentlicher Raum .....	74
4.5.3	Verfügungsfonds.....	75
4.6	Übersicht.....	77
5	Schlusswort.....	80
	Quellenverzeichnis .....	81
	Abbildungsverzeichnis .....	82

---

## Vorwort

---

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

die Innenstädte vieler Mittelzentren haben sich in den letzten Jahren grundlegend gewandelt. Auch das Antlitz unserer Stadt hat sich weiter zum Positiven verändert. Neben schmucken Hausfassaden und schön gestalteten Plätzen finden wir jedoch immer noch unsanierte und verfallene Häuser. Neben attraktiven Einzelhandelsgeschäften macht sich auch der Gewerberaumleerstand bemerkbar. Einst attraktive Fußgängerbereiche benötigen dringend eine Sanierung und attraktiver Wohnraum ist im Innenstadtgebiet äußerst rar.

Wir haben deshalb ein Konzept erarbeitet, das uns als teilräumliches Fördergebietskonzept die Entwicklungsperspektive des untersuchten Innenstadtgebietes für die nächsten Jahre aufzeigt, den Standort für Anwohner und Neubürger noch attraktiver macht und somit für Zuzug und damit Leben in der Stadt sorgt.

Die Phase der Ideenfindung haben wir gemeinsam mit dem betreuenden Büro Junker + Kruse, den Vertretern von Politik und vor allem der interessierten Crimmitschauer Bürgerschaft weitestgehend abgeschlossen. Die erarbeiteten Vorschläge finden sich in dem vorliegenden Handlungskonzept wieder. Sie wurden in mehreren Lenkungsgruppen, in zahlreichen Einzelgesprächen mit Fachleuten sowie in Bürgerversammlungen mit Einwohnern diskutiert.

Dabei wurde berücksichtigt, dass die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich nicht nur einer Aufwertung der Handelslandschaft bedarf. Auch die Wohnqualität muss in diesem Bereich verbessert werden. Eine Vielzahl der vorgeschlagenen Maßnahmen dreht sich deshalb um die Verbesserung des Wohnumfeldes und der allgemeinen Aufenthaltsqualität in diesem Bereich.

Weitere Maßnahmen knüpfen an die strikte Maßgabe der Stadt an, den innerstädtischen Handel zu stärken und periphere Handelseinrichtungen, wie das vor den Toren der Stadt gelegene Crimmitschau-Center, neuen Nutzungen zuzuführen. In diesem Zusammenhang hat auch die Ansiedlung weiterer Einkaufsmagneten in der Innenstadt eine Schlüsselfunktion. Auch der weitere Ausbau der Dienstleistungsangebote, vor allem im Gesundheitssektor, ist hierbei von Bedeutung. Nicht zuletzt ist es das erklärte Ziel, den in den letzten Jahren vernachlässigten Uferbereich der Pleiße wieder erlebbar zu machen und in die Stadtgestaltung einzubinden.

Der Zeithorizont für die vorgeschlagenen Maßnahmen umfasst dabei eine Schiene von ca. zehn Jahren, wobei die Dringlichkeit der Maßnahmen in einer Prioritätenskala von kurz- über mittel- bis langfristig eingeteilt wurde. Damit die Vorhaben gelingen können ist neben kommunalen und privaten Initiativen auch die Unterstützung des Freistaates durch Bereitstellung von Fördermitteln erforderlich. Wir sind davon überzeugt, dass das vorliegende Dokument die Strategie der Stadt deutlich untermauert und damit auch die Entscheidung von Fördermittelgebern erleichtern kann.

Wir wünschen uns für das vorliegende Konzept, dass möglichst viele der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Zufriedenheit aller Bürgerinnen und Bürger umgesetzt werden und dass sich die Crimmitschauerinnen und Crimmitschauer in diesen Prozess weiterhin aktiv mit einbringen.

Holm Günther *Oberbürgermeister* | Andrea Bereš *Fachbereichsleiterin Wirtschaftsförderung und Tourismus*

---

# 1 Einführung

---

Die Stadt Crimmitschau hat das Büro Junker + Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund im April 2014 mit der Erstellung eines Integrierten Handlungskonzeptes für ihre Innenstadt beauftragt. Das Konzept beschreibt die zukünftige Entwicklung der Innenstadt und dient als Entscheidungsgrundlage für Politik und Verwaltung. Mit diesem Bericht liegt das Konzept nun vor. Es ist im ständigen Dialog mit Rat und Verwaltung, Bürgerinnen und Bürgern sowie mit engagierten Innenstadtakteuren der Stadt Crimmitschau entstanden. Allen einen herzlichen Dank, die daran so konstruktiv mitgewirkt haben.

## 1.1 Ausgangssituation / Aufgabenstellung

---

Die Stadt Crimmitschau beabsichtigt die städtebauliche, soziale, ökologische und ökonomische Entwicklung ihrer Innenstadt nach längerem Stillstand wieder aktiv voranzutreiben. Die hierfür geeigneten Maßnahmen sollen auch mithilfe von Städtebaufördermitteln des Landes Sachsen und des Bundes umgesetzt werden. Voraussetzung für die Bewilligung solcher Mittel ist ein Integriertes Handlungskonzept. Dort sind Projekte aufzuführen, die die Attraktivität des Zentrums steigern, die die Nutzungsvielfalt stärken und die die Qualität der öffentlichen Räume erhöhen. Zugleich richtet sich das Konzept auch an private Investoren, da es Hilfen anbietet und dazu beiträgt die Investitionssicherheit zu erhöhen. Es bildet die Basis für eine nachhaltige, in die Zukunft gerichtete Entwicklung des Zentrums.

Die Erarbeitung ist auch deshalb so wichtig, weil überregionale strukturelle und gesellschaftliche Veränderungen die Kommunen vor große Herausforderungen stellen, auf die Antworten zu finden sind. Einflussreiche Veränderungen sind:

**Demografischer Wandel.** Die Bevölkerung in Deutschland wird älter, die Ansprüche an die Nutzungsvielfalt und die Gestalt unserer Innenstädte verändern sich. Barrierearm gestaltete Fußgängerzonen, Angebote für alle Generationen und altengerechtes Wohnen gewinnen zunehmend an Bedeutung.

**Strukturelle Veränderungen im Einzelhandel.** Die zunehmende Filialisierung verändert die Angebotsstruktur; wachsende Flächenansprüche sind in integrierten Lagen häufig nicht zu realisieren. Hinzu kommt die steigende Bedeutung des Internethandels. Diese Entwicklungen führen in vielen gewachsenen Zentren zu Funktionsverlusten, Leerständen und somit zu einem erhöhten Handlungsbedarf.

**Gesellschaftlicher Wandel.** Mit dem Wandel von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft werden viele gewerbliche Altstandorte in den oder in der Nähe der Stadtkerne(n) aufgegeben. In Folge dessen entstehen teils große, innerstädtische Brachflächen mit dem Potenzial für neue Entwicklungen.

**Rückbesinnung auf den Wohnstandort Innenstadt.** Nach einer Welle des Rückzugs an den Stadtrand, wollen viele Menschen wieder zentral wohnen. Daher ist die Innenstadt auch als Wohnstandort mit einem attraktiven Wohnumfeld aktiv zu gestalten; gleichzeitig sind Wohnangebote für alle Altersschichten zu schaffen.



**Wettbewerb der Städte.** Mit der Globalisierung ist auch eine Verschärfung des Wettbewerbs der Städte untereinander um Arbeitsplätze, Einwohner und Besucher zu erkennen. Die Stadtqualität spielt hier eine entscheidende Rolle.

**Bevölkerungsrückgang.** Die sinkenden Einwohnerzahlen sind mittlerweile, von einigen Wachstumsregionen abgesehen, in fast allen Kommunen Deutschlands spürbar. Besonders betroffen sind ländliche Regionen und kleinere Städte. Die Auswirkungen zeigen sich u.A. in Leerständen, mangelhaften Immobilienmärkten und massiven Funktionsverlusten.

Während die Zentren großer Städte eine Wiederbelebung erfahren und an Attraktivität gewonnen haben, leiden die kleineren Stadt- und Ortsteilzentren unter den sich verändernden Anforderungen in besonderem Maße. Und dies oft mit schwerwiegenden, negativen Auswirkungen. Auch in Crimmitschau spiegelt sich diese Verschiebung zu Lasten des Zentrums deutlich wider. Im Einzelhandel sind folgende Entwicklungen zu beobachten:

- Innerhalb des Untersuchungsraum befinden sich einige prägende Leerstände. Diese umfassen im Geschäftszentrum in erster Linie Ladenlokale, in den Randbereichen insbesondere Wohnungen.
- Der autokundenorientierte Einzelhandelsstandort Am Roten Turm befindet sich ohne eine offensichtliche Verbindung zur Fußgängerzone in abgesetzter Lage. Eine städtebauliche Gestaltung ist nicht vorhanden.
- Das Angebot des ansässigen Einzelhandels weist überwiegend ein niedriges Niveau auf.
- Das Sondergebiet an der Glauchauer Landstraße, wo zum Teil Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt ist, entzieht der Innenstadt Kaufkraft.

Die Qualitäten der Innenstadt kommen dadurch nicht mehr zum Tragen und gehen ein Stück weit unter. Der negative Eindruck überwiegt, positive Entwicklungsbilder fehlen. In dieser Situation hat die Stadt Crimmitschau reagiert und Maßnahmen ergriffen bzw. geplant, die den negativen Trends entgegensteuern:

- Das Sondergebiet an der Glauchauer Landstraße soll künftig durch Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans zu einem Gewerbegebiet umgewidmet werden, um so die Ansiedlung von Einzelhandel zu vermeiden. Wünschens- und anstrebenswert wäre die schrittweise Übersiedlung der dort momentan noch ansässigen Einzelhändler in die Innenstadt.
- Planungen zur Ansiedlung eines Einzelhandelsmagneten im Zentrum werden vorangetrieben.
- Das Bahnhofsgebäude soll zu einem Gesundheitszentrum entwickelt werden. Der demographischen Entwicklung und dem Bedarf der immer älter werdenden Bevölkerung an Gesundheitsdienstleistungen wird damit Rechnung getragen.

Die Umsetzung verschiedener Förderprogramme, die zum Teil seit mehr als 20 Jahren im Rahmen der Städtebauförderung des Freistaates Sachsen bestehen liefern weitere Handlungsstrategien um den negativen Trends entgegenzutreten. Die Erhöhung der Attraktivität des Stadtzentrums, die Entwicklung innenstadtnaher Altstadtquartiere, die Unterstützung der privaten Eigentümer beim Erhalt ihrer Gebäude, die Reduzierung des

---

Wohnungsbestandes, die Renaturierung von Abbruchflächen, die Aufwertung touristischer, sportlicher und kultureller Angebote oder auch ganz allgemein eine bürgerfreundliche und nachhaltige Stadtentwicklung waren dabei wesentliche Zielsetzungen<sup>1</sup>.

Vor diesem Hintergrund werden nun die Entwicklungsperspektiven der Innenstadt dargestellt und in einem Integrierten Handlungskonzept zusammengefasst. Damit wird aufgezeigt, dass mit vereinten Kräften in den kommenden Jahren ein attraktives Zentrum gestaltet werden kann. Das Konzept gliedert sich in Maßnahmen, die von der öffentlichen Hand zu tragen sind und richtet sich in gleichem Umfang auch an private Investoren. Für diese wird ein möglicher Investitionsrahmen aufgezeigt. Nur wenn private und öffentliche Investitionen Hand in Hand gehen, kann die Entwicklung der Innenstadt nachhaltig gestaltet werden.

## **1.2 Methodisches Vorgehen**

---

Das Handlungskonzept baut auf einer aufgabenbezogenen Analyse auf. Es entwickelt dann auf der Basis einer allgemeiner gehaltenen Zielebene konkrete Maßnahmen für eine Stärkung des Zentrums, die die Grundlage für den Förderantrag bilden. Das Konzept wurde im engen Austausch mit Akteuren und Bürgern der Stadt erstellt. Das Integrierte Handlungskonzept gliedert sich wie folgt:

### **Bestandsanalyse**

Eine präzise Analyse ist das Fundament für ein nachhaltiges Konzept. Dabei wird Wert auf eine zielgerichtete Vorgehensweise gelegt, bei der lediglich die Rahmenbedingungen untersucht werden, die für das Konzept maßgeblich sind. Die Bestandsaufnahme basiert auf eigenen Erhebungen, Ortsbegehungen, Befragungen, Experteninterviews und dem Studium vorhandenen Materials. Für einige Themen konnten auch Vorkenntnisse aus anderen Projekten in Crimmitschau einfließen.

- **Auswertung vorhandenen Materials**  
Vorhandene Gutachten und Planungen werden gesichtet und bewertet. Ziel ist es, die Kontinuität von Stadtentwicklungsprozessen in Crimmitschau zu gewährleisten.
- **Wirtschaft und Bevölkerung**  
Mit Hilfe von Sekundärquellen wird der Stand Crimmitschaus in Bezug auf die aktuelle Arbeitsmarktsituation sowie die Bevölkerungsentwicklung bewertet.
- **Regionale und gesamtstädtische Rahmenbedingungen**  
Die Stadt wird bezogen auf die Lage in der Region, auf verkehrliche Anbindungen, Konkurrenzstädte sowie naturräumliche und wirtschaftliche Gegebenheiten eingeordnet. Darüber hinaus wird die Bedeutung des Plangebietes für die Gesamtstadt beschrieben.

---

<sup>1</sup>Stadt Crimmitschau: 20 Jahre Städtebauförderung in Sachsen. Crimmitschau 2011, S. 3

## Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Erscheinungsbild des Zentrums bestimmt die Wahrnehmung einer Stadt maßgeblich. Daher werden die Bebauungsstruktur und der öffentliche Raum einer eingehenden Betrachtung unterzogen. Im Einzelnen werden folgende Punkte analysiert:

- Die Abgrenzung des Zentrums und des Planungsgebietes; dabei werden Verflechtungen mit angrenzenden Stadträumen berücksichtigt.
- Stadtgrundriss und Bebauungsstruktur, Quartiere, spezifische Standortcharakteristika, Denkmalschutzbelange, unter Berücksichtigung von Erhaltungszustand und Qualitätsaspekten.
- Der öffentliche Raum mit Blick auf prägnante Platz- und Straßenräume, identitätsstiftende Situationen, Freiflächen und besondere Begabungen wie z. B. Wasser im Stadtraum oder naturräumliche Gegebenheiten.
- Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums, Möblierung und Beleuchtung, Sauberkeit und Gesamteindruck.

Mit der städtebaulichen Analyse werden Highlights und Stärken genauso wie Defizite und Schwächen im Stadtbild herausgearbeitet.

## Nutzungen

Wie ein Zentrum von Bürgern und Besuchern angenommen wird, hängt in der Regel von der Angebotssituation ab. Daher werden die vorhandenen, das Zentrum prägende Nutzungen analysiert, zentrale Funktionen lokalisiert und Qualitätsmerkmale herausgearbeitet.

- Der Einzelhandel spielt als Entwicklungsmotor eine besondere Rolle. Untersucht werden die räumlich-funktionale Ausdehnung, Angebotsschwerpunkte, der Branchenmix, Leerstände sowie die Angebotsqualität. Auf der Basis belastbarer Daten werden darüber hinaus Entwicklungsspielräume aufgezeigt.
- Dienstleistungsangebote bringen Besucher ins Geschäftszentrum und spielen eine wichtige Rolle für dessen Lebendigkeit. Insbesondere gastronomische Einrichtungen runden den Besuch der Innenstadt ab.
- Öffentliche Angebote stellen gerade in den Zentren kleinerer Städte eine wichtige Leitnutzung und sorgen für Frequenz. Oft bilden Rathäuser oder Kirchen die historischen Mitten der Zentren.
- Das Wohnen im Zentrum gewinnt allgemein wieder an Bedeutung. Vorhandene Wohnangebote sind zu beschreiben, die Qualität des Wohnumfelds ist zu analysieren.

---

## **Verkehrliche Rahmenbedingungen**

Entscheidend für die Prosperität der Zentren ist auch deren Erreichbarkeit. Daher werden die Rahmenbedingungen des motorisierten und des öffentlichen Verkehrs sowie die Angebote für Fußgänger und Fahrradfahrer bewertet.

## **Stärken und Schwächen**

In diesem Kapitel werden die Erkenntnisse der Analyse zusammengefasst. Dabei werden die Stärken und Potenziale auf der einen, den Schwächen und Defiziten auf der anderen Seite gegenübergestellt.

## **Zielebene, Handlungsfelder und Leitbild**

Das Kapitel Ziele, Handlungsfelder und Leitbild knüpft an die vorangegangenen Kapitel an und baut auf den Stärken und Schwächen auf. Es geht dabei um die Formulierung allgemeiner Ziele, wichtiger Handlungsfelder und eines plakative Leitbilds als Richtschnur für konkrete Maßnahmen.

## **Handlungskonzept**

Im Konzeptteil wird das Leitbild heruntergebrochen auf Projekte, die im Verlauf der nächsten Jahre umgesetzt werden sollen. Das Konzept richtet sich an die öffentliche Hand und bietet privaten Investoren einen Rahmen für eigene Projekte. Die Maßnahmen lassen genügend Spielraum für eine flexible Umsetzung unter sich verändernden Rahmenbedingungen. Das Konzept gliedert sich in Anlehnung an die Kriterien der Städtebauförderung in die Kapitel:

- Vorbereitung,
- Grunderwerb,
- Ordnungsmaßnahmen,
- Baumaßnahmen sowie
- Sonstige Maßnahmen.

Abschließend werden die einzelnen Bausteine des Handlungskonzepts entsprechend ihrer Dringlichkeit und der Umsetzungsmöglichkeiten eingeordnet und in einen zeitlichen Rahmen eingestellt. Dabei werden auch Schlüsselprojekte, also solche mit einem besonders großen Effekt auf die zukünftige Entwicklung, identifiziert. Darüber hinaus werden die Kosten der Projekte ermittelt und mögliche Träger und Fördermöglichkeiten genannt.

---

## **1.3 Beteiligungsstruktur**

Bei der Aufstellung des Konzepts wurden die Akteure der Innenstadt und die Bürger kontinuierlich beteiligt. So konnte das Konzept gemeinschaftlich erarbeitet werden. Dies zum einen, weil die Bürgerschaft eine aktive Rolle spielen will und soll, zum anderen aber auch deshalb, weil die Umsetzungsfähigkeit des Konzepts umso größer ist, je stärker es von den lokalen Interessensgruppen getragen wird.

Dabei wurde unterschieden zwischen unmittelbar Betroffenen (im Wesentlichen Immobilieneigentümer, Einzelhändler und Dienstleister), die ein direktes wirtschaftliches Interesse an der innerstädtischen Entwicklung haben und den Bürgern, die ein eher ideelles Interesse an der Stadtentwicklung zeigen. Die auf dieser Grundlage umgesetzten Treffen stießen in Crimmitschau auf ein positives Echo. Darüber hinaus waren Verwaltung und Politik von Anfang an in den Prozess involviert.

Abbildung 1 Beteiligungsstruktur



Quelle Eigene Darstellung

Die Kooperation mit den Akteuren der Stadt erfolgte in den folgenden Gremien:

- **Verwaltungsrunden**  
In regelmäßigen Verwaltungsrunden wurde die Zwischenergebnisse der unterschiedlichen Phasen zwischen den Vertretern der Stadt und dem Fachbüro diskutiert. Darüber hinaus wurden Bürgerversammlungen, eine Beteiligungswerkstatt und Lenkungsgruppen durchgeführt.
- **Lenkungsgruppe:**  
Die Lenkungsgruppe setzte sich aus Vertretern aus Verwaltung, Politik und Interessenverbänden der privaten Akteure zusammen. Die Lenkungsgruppe diente dem Austausch, der Abstimmung und der Vorbereitung der Treffen.
- **Bürgerversammlungen:**  
Hierzu waren alle Bürger der Stadt eingeladen; das Forum diente dem Austausch von Ideen und Konzepten. Es fand je eine Veranstaltung in den Phasen Analyse/Leitbild und Handlungsfelder/Konzeptfindung statt.
- **Beteiligungswerkstatt:**  
Zur Beteiligungswerkstatt eingeladen waren die Mitglieder der Lenkungsgruppe sowie interessierte Bürger und Bürgerinnen. Die Beteiligungswerkstatt diente der konzeptionellen Vertiefung ausgewählter Themen durch eine aktive Mitwirkung der Teilnehmenden.
- **Expertengespräche:**  
Zur Vertiefung der Analysephase aus der Sicht der lokalen Akteure wurden mehrere bilaterale Gespräche geführt.

---

## **Befragungen:**

Um das Stimmungsbild der Bevölkerung und den Eindruck der Besucher des Zentrums systematisch zu erfassen, wurden als Ergänzung zu den oben dargestellten Kooperationsformen eine Haushalts- und eine Passantenbefragung durchgeführt. Es wurde insbesondere das Einkaufsverhalten erfragt. Darüber hinaus galt es subjektive Einschätzungen zu verschiedenen Themen der Innenstadt sowie Wünsche, Ideen und Anregungen aufzunehmen.

Die Fragebögen der **Haushaltsbefragung** wurden über das Amtsblatt der Stadtverwaltung Crimmitschau an rund 12.000 Haushalte verschickt. Darüber hinaus gab es die Möglichkeit den Fragebogen auf der Website der Stadt Crimmitschau digital auszufüllen und abzusenden. Ziel war zu erfahren, ob es in erster Linie Innenstadtbewohner sind, die das Zentrum für den Einkauf oder andere Aktivitäten aufsuchen und in wieweit auch Einwohner anderer Stadtteile die innerstädtischen Angebote nutzen. Darüber hinaus interessierten hier auch die Meinungen der Ortsansässigen zur Angebotsvielfalt im Zentrum. Insgesamt konnten rund 300 Fragebögen ausgewertet werden.

Die **Passantenbefragung** wurde an verschiedenen Wochentagen (Mittwoch, Donnerstag, Samstag) an zentralen Orten in der Innenstadt durchgeführt. Zusätzlich wurden einige Fragebögen bei innerstädtischen Einzelhändlern ausgelegt. Der Fragebogen zielte vornehmlich darauf ab, zu erfahren, ob auch Auswärtige die Innenstadt aufsuchen und wie diese die Stadtstruktur wahrnehmen. Insgesamt ergab die Passantenbefragung rund 190 auswertbare Fragebögen.

Die Vorschläge und Anregungen wurden ausgewertet und soweit möglich in das vorliegende Konzept eingearbeitet. Dabei ist zu sehen, dass viele Ideen wegen ihres hohen Konkretisierungsgrades erst in der weiteren Planung und Umsetzung zum Tragen kommen können.

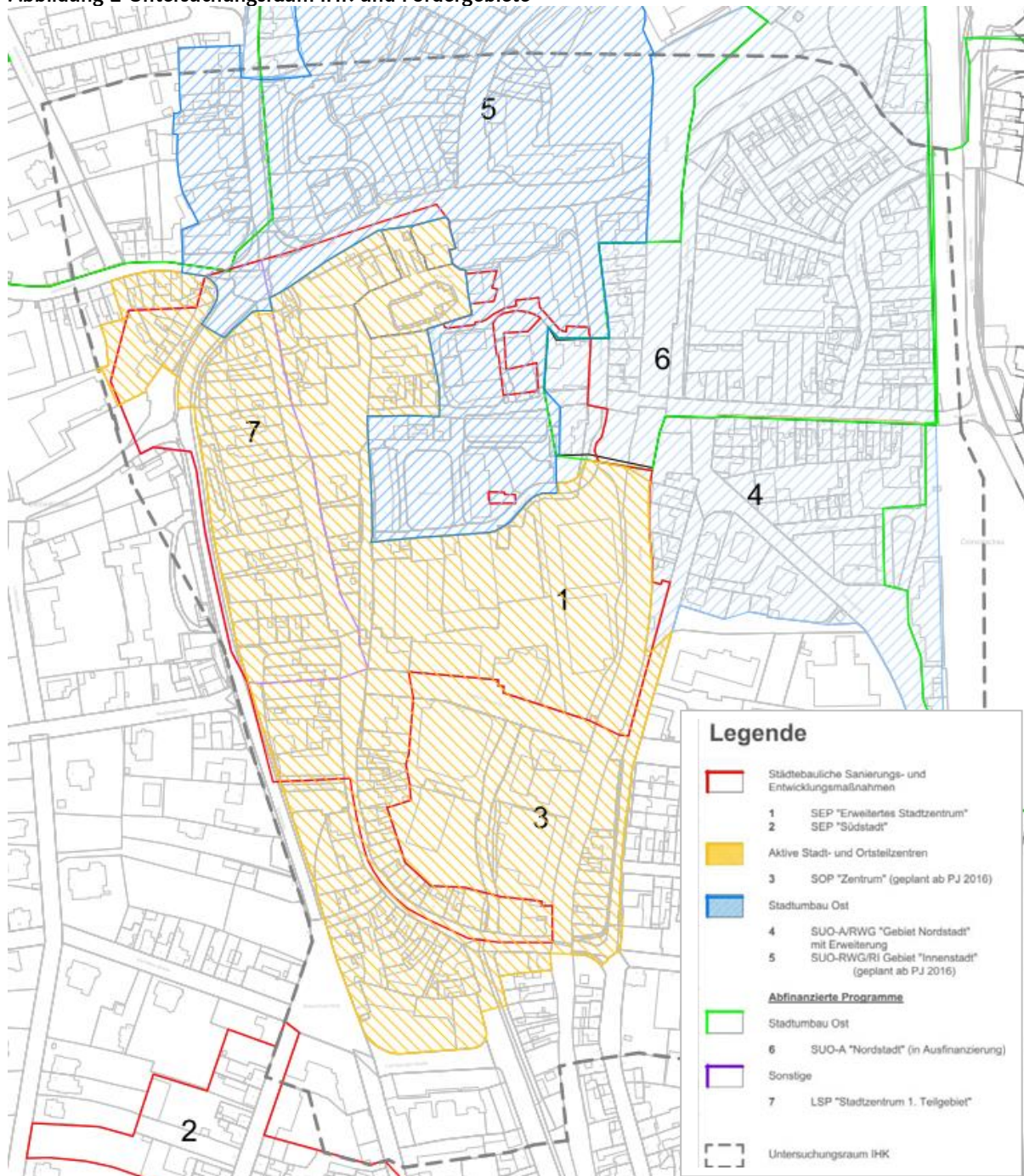
Daneben wurde in der örtlichen Presse ausführlich über Veranstaltungen zum Handlungskonzept informiert. Es ist vorgesehen, den Dialog mit Bürgern und Akteuren in der Umsetzungsphase fortzusetzen und zu intensivieren.



## 1.4 Der Untersuchungsraum und das Fördergebiet

Als eine Voraussetzung zur Beantragung von Städtebaufördermitteln definiert der Gesetzgeber die Ausweisung eines Geltungsbereiches. Nur innerhalb dieser Abgrenzung können Maßnahmen gefördert werden. Da im unten dargestellten Untersuchungsraum bereits Teile zweier Stadtumbaugebiete mit den Schwerpunkten Rückbau ausgewiesen sind, wurde mit der Sächsischen Aufbaubank vereinbart, für das Zentrum einen Antrag zur Aufnahme in das Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren zu stellen. Dort liegt der thematische Schwerpunkt im Bereich von Maßnahmen, die der Stärkung des Zentrums dienen.

Abbildung 2 Untersuchungsraum IHK und Fördergebiete



Quelle Eigene Darstellung auf Grundlage die STEG Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft: Städtebauliches Entwicklungskonzept für das Gebiet Innenstadt

---

Um in Crimmitschau zu nachhaltigen Ergebnisse zu gelangen, wurde der Untersuchungsraum zunächst relativ groß gefasst. Er umfasst einen Bereich, der im Wesentlichen durch die Verkehrsstraßen Carl-Spengler-Straße, die Schulstraße, Bereiche der südlichen Leipziger Straße und nördlich der Jahnstraße und die Trasse der Bahn im Osten begrenzt wird. Angrenzende Verflechtungsbereiche, wie z. B. am Mannichswalder Platz wurden dabei integriert. Er beinhaltet damit sowohl das Geschäftszentrum um die Silberstraße und an der Pleiße, inklusive an den Rändern gelegene Wohngebiete, als auch das auf dem anderen Pleißeufer gelegene Bahnhofsviertel, das sich heute in Teilen als durchmischtes Stadtquartier und in Teilen als Wohnquartier präsentiert.

Innerhalb des Untersuchungsraums befinden sich Bereiche der bestehenden Stadtumbaugebiete „Innenstadt“ und „Gebiet Nordstadt“ sowie das Sanierungsgebiet „Erweitertes Stadtzentrum“, die mit Mitteln der Städtebauförderung Sachsen unterstützt werden.

Das Stadtumbaugebiet „Innenstadt“ umfasst innerhalb des Untersuchungsraums den Bereich nördlich der Jahnstraße über Kirchgasse, Herrengasse und Buttenplatz/Buttengasse, Bereiche der östlichen Badergasse bis zur Straße am Mühlengraben.

Das Stadtumbaugebiet „Gebiet Nordstadt“ befindet sich mit dem östlichen Bereich der Straße Am Mühlengraben und der östlichen Badergasse sowie Teilen des Bahnhofsviertels im Untersuchungsraum.

Das Sanierungsgebiet „Erweitertes Stadtzentrum“ befindet sich gänzlich innerhalb der Grenzen des Untersuchungsraums und umfasst im Wesentlichen den Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt.

Als Fördergebiet Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (SOP „Zentrum“) wurde ein Teilbereich des Untersuchungsraumes festgelegt. Er umfasst das Geschäftszentrum, angrenzende Verflechtungsräume und das Pleißeufer und beinhaltet damit wesentliche zentrenrelevante Nutzungen, Quartiere und Entwicklungspotenziale. Die Abgrenzung des SOP-Gebietes „Zentrum“ verläuft von der Jahnstraße über Kirchplatz, Kirchgasse, Badergasse, Herrengasse, Buttengasse, über die Pleiße entlang der Fabrikstraße. Den südlichen Abschluss bildet die Carl-Spengler-Straße, während die Abgrenzung im Westen entlang des Robert-Koch-Platzes, der Schulstraße bis zur Jakobsgasse erfolgt. Das SOP-Gebiet „Zentrum“ hat eine Größe von ca. 12,2 ha. Bestandteil des Fördergebietes ist auch der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt. Die Abbildung zeigt die Grenzen der Fördergebiete und deren Überschneidungsbereiche.

Sowohl die Bestandsanalysen als auch das Leitbild und das Handlungskonzept umfassen den gesamten Untersuchungsraum. So konnte sichergestellt werden, dass ein nachhaltiges und ganzheitlich ausgerichtetes Konzept mit einer langfristigen Umsetzungsperspektive entsteht. Aus dem umfangreichen Gesamtpaket wurden anschließend diejenigen Maßnahmen zusammengestellt, die Schritt für Schritt in den nächsten Jahren im Rahmen des Förderprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren umgesetzt werden sollen.



## 2 Bestandsanalyse

---

Im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes dient die Bestandsanalyse als Grundlage für ein erfolgreiches Konzept. Stärken und Schwächen werden in der nachfolgenden Konzeption berücksichtigt und dienen als Basis für die Zielformulierung und die Ableitung von Maßnahmen.

### 2.1 Crimmitschau in der Region und Struktur der Stadt

---

Als allgemeine, Rahmen gebenden Faktoren werden im ersten Schritt die Bevölkerungsentwicklung und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen Crimmitschaus beschrieben.

#### Bevölkerungsentwicklung

Der aktuellen, 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen zufolge, nimmt die Bevölkerungszahl der Stadt Crimmitschau seit 1990 kontinuierlich ab und ging bis 2014 um knapp 25 % zurück. Dies entspricht einem jährlichen Verlust von rund 260 Einwohnern. In der ersten Nachwendedekade gingen die Einwohnerverluste in Stadt, Landkreis und Freistaat analog einher, während sich in den vergangenen zehn Jahren diesbezüglich Differenzen zeigten. Der Rückgang der Bevölkerungszahlen in den Betrachtungsräumen des Freistaates sowie in einigen Teilen des Landkreises ist inzwischen weniger stark ausgeprägt als in den Jahren zuvor.

Allein in den Jahren 2010 bis 2015 verlor die Gesamtstadt 988 Einwohner. Im Untersuchungsgebiet sind die Einwohnerzahlen mit durchschnittlich 2.100 Bewohnern (ebenfalls Betrachtungszeitraum 2010 -2015) entgegen dieser Tendenzen annähernd konstant. Es verschiebt sich jedoch der Altersdurchschnitt im Untersuchungsgebiet. Während die Gruppe der unter 18-jährigen einen leichten Zuwachs zu verzeichnen hat, ist der Anteil der 18-24-jährigen im Zeitraum von 2010 bis 2015 um ca. 30% zurückgegangen, was möglicherweise auf die zunehmende Unattraktivität des Wohnangebotes für diese Zielgruppe im Gebiet schließen lässt. Einen Zuwachs von 10% verzeichnet jedoch die Gruppe der 55-65-jährigen, während der Anteil der über 65-jährigen ebenfalls leicht rückläufig ist.<sup>2</sup>

Prognostiziert wird für das Jahr 2025 eine Abnahme der Gesamtbevölkerung auf rund 17.000 Einwohner. Dies bedeutet einen weiteren Verlust von rund 11 % seit Ende 2014 (Stand Dezember 2014: 19.180 Einwohner). Die Stadt hat dann seit 1990 rund 32 % seiner Einwohner verloren und liegt damit deutlich über dem Landesdurchschnitt des Freistaates Sachsen mit rund 23 % Rückgang.<sup>3</sup>

Der massive Rückgang der Bevölkerung wirkt sich entsprechend negativ auf den Immobilienmarkt aus. Ohne gegensteuernde Maßnahmen wird es bis 2025 einen Wohnungsüberhang von bis zu 2.000 Wohnungen geben.

---

<sup>2</sup> Eigene Erhebungen der Stadt Crimmitschau

<sup>3</sup> Statistisches Landesamt Sachsen: 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen. 2014

---

Ein gravierender Effekt, der mit der Abnahme der Bevölkerung einhergeht, ist die Verschiebung der Alterspyramide. Neben Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur sind veränderte Ansprüche an den Wohnungsmarkt zu erwarten. Der Bedarf an barrierefreien, rollstuhlgerechten Wohnungen und betreuten Wohnformen wird in Zukunft weiter zunehmen.<sup>4</sup>

Der bisherige und prognostizierte Verlauf der Bevölkerungsentwicklung sowie die Überalterung ergeben einen erheblichen Handlungsbedarf, denn die Auswirkungen sind komplex:

- Rückgang der Einwohnerzahl  
Rückgang der Haushalte / des Wohnungsbedarfs, Minderauslastung der technischen Infrastruktur, Minderauslastung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge
- Verringerung der Haushaltsgröße  
steigender Bedarf an kleinen, altersgerechten Wohnungen
- Rückgang der Einwohnerdichte  
Minderauslastung der technischen Infrastruktur, steigende Pro-Kopf-Ausgaben bzw. -Kosten für Betrieb und Unterhalt der Infrastruktur
- Zunahme alter und hochbetagter Einwohner  
Veränderte Anforderungen an Wohnung und Wohnumfeld, Verringerung der Aktionsradien der Einwohner, steigender Bedarf an differenzierten Angeboten der Betreuung und Pflege, zunehmende Singularisierung und Gefahr der Vereinsamung im Alter
- Rückgang der Erwerbsbevölkerung  
Veränderung der Haushaltseinkommen, sinkende Kaufkraft, Veränderungen von Angebot und Nachfrage am Arbeitsmarkt
- Sinkender Anteil Kinder und Jugendliche  
veränderte Bedarfe in der Kinderbetreuung und in den Schulen, weniger Gleichaltrige im Wohnumfeld<sup>5</sup>

Die Folgen und Auswirkungen der demografischen Entwicklung sowie Handlungsansätze und tangierenden Fachkonzepte werden in der Entwurfsfassung (Stand Januar 2016) des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts für die Stadt Crimmitschau im Detail aufgeführt und beschrieben.

---

<sup>4</sup> die STEG Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft: Städtebauliches Entwicklungskonzept für das Gebiet Innenstadt. Dresden 2014, S. 3

<sup>5</sup> die STEG Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Crimmitschau, Kap. 3.2. Entwurf. Dresden 2016

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Crimmitschau erlebte seine Blütezeit zu Zeiten der Industrialisierung Ende des 18. Jahrhunderts sowie im 19. Jahrhundert; wichtiger Motor war hier insbesondere die Textilindustrie. Diese litt unter dem mit der Wiedervereinigung einsetzenden Wandel besonders stark und brach ab den 1990er Jahren fast vollständig zusammen. Die Stadt musste dadurch eine rapide und abrupte Abnahme von Arbeitsplätzen bewältigen. Aufgrund des Gewerbe- und Industriestandortes an der Glauchauer Landstraße hat Crimmitschau dennoch heute wieder eine vergleichsweise hohe Zahl an Arbeitsplätzen zu verzeichnen. Das rund 83 Hektar große Gewerbegebiet bietet rund 3.000 Arbeitsplätze in 61 Unternehmen, insbesondere aus der Metall- und Automobilzulieferindustrie.

Die Arbeitslosenquote des Landkreises Zwickau lag 2012 unter 8,5 %, während der Freistaat Sachsen 9,8 % aufwies. Dem Regionalen Entwicklungskonzept „terra plisnensis“ zufolge wies die Stadt Crimmitschau im Jahr 2010 insgesamt rund 6.500 sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse auf. Dies war die höchste Zahl im Betrachtungsraum des regionalen Entwicklungskonzeptes. Zusammen mit den Städten Werdau, Meerane und Schmölln stellt Crimmitschau einen der wichtigsten Wirtschaftsstandorte der Region „terra plisnensis“ dar.<sup>6</sup>

Aktuellere Arbeitsmarktbetrachtungen bestätigen die positive Tendenz in der Region, die von Crimmitschau maßgeblich mitbestimmt wird. Mit Stand April 2016 lag die Arbeitslosenquote im Arbeitsamtsbezirk Zwickau bei 6,8 %, während der Durchschnitt im Freistaat Sachsen auf 7,8% zurückging. In Crimmitschau hält die positive Beschäftigtentendenz weiter an. So stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Zeitraum 30.06. 2014 bis 30.06.2015 um 121 auf 7.090 an. Von den zum Stichtag gemeldeten 911 Arbeitslosen waren jedoch 420 langzeitarbeitslos. Per 31.12.2015 sank die Zahl nochmals auf 839 Arbeitslose, davon waren 383 langzeitarbeitslos.<sup>7</sup>

Viele Arbeitnehmer pendeln täglich nach Crimmitschau. Mit Stichtag 30.06.2015 wurden insgesamt 4.233 Einpendler registriert, währenddessen 4588 Arbeitnehmer zum gleichen Stichtag auspendelten. Das Verhältnis beider Gruppen ist also relativ ausgeglichen. Bisher konnten aber nur ansatzweise, aus dem Kreis der Einpendler, die teilweise sehr lange Arbeitswege zurücklegen, Zuzüge für Crimmitschau generiert werden.<sup>8</sup>

Der Stadt Crimmitschau ist es trotz der vergleichsweise günstigen wirtschaftlichen Entwicklung und der hohen Zahl an Arbeitsplätzen noch nicht gelungen, den Rückgang der Bevölkerung abzumildern oder den Immobilienmarkt zu beleben.

---

<sup>6</sup> Wirtschaftsfördergesellschaft Ostthüringen mbH: Länderübergreifendes Regionales Entwicklungskonzept „terra plisnensis“. Gera 2010, S. 79

<sup>7</sup> Bundesagentur für Arbeit: Blick auf den Arbeitsmarkt in der Stadt Crimmitschau, 25.05.2016

<sup>8</sup> Bundesagentur für Arbeit: Statistiks-service, Stichtag 30.06.2015

---

## Fördergebietskulissen

Die Folgen des mit der Wende 1989 einhergehenden Niedergangs der Textilindustrie wirken bis heute nach. Auf den damit verbundenen baulichen Strukturwandel wird seit den 1990er Jahren mit Mitteln der Städtebauförderung entgegengetreten.<sup>9</sup>

Für das vorliegende Konzept sind insbesondere die im Folgenden aufgeführten Fördergebiete von Belang und wurden bei der Erarbeitung berücksichtigt.

- Sanierungsgebiet „Erweitertes Stadtzentrum“, 1991-2016.  
Das Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von rund 12 Hektar und zielt auf die Stärkung des Stadtzentrums. Wichtige Maßnahmen waren u. A. die Modernisierung von öffentlichen Einrichtungen, die Gestaltung der Fußgängerzone einschließlich des Theaterplatzes sowie die Unterstützung privater Immobilieneigentümer. Inzwischen ist das Sanierungsgebiet ausfinanziert.
- Stadtumbau Ost, Fördergebiet „Nordstadt“, 2003-2016.  
Das Stadtumbaugebiet umfasst eine Fläche von rund 142 Hektar und beinhaltet Bereiche nördlich der Innenstadt. Die Maßnahmenswerpunkte im Fördergebiet „Nordstadt“ sind der Erhalt des Wohnstandortes durch Aufwertungen des baulichen Bestandes und des Wohnumfeldes sowie der Rückbau von leerstehendem, nicht mehr benötigtem Wohnungsbestand. Die Förderung wird im Jahr 2016 auslaufen.
- Stadtumbau Ost, Fördergebiet „Gebiet Nordstadt“, ab 2012.  
Das Stadtumbaugebiet umfasst eine Fläche von rund 57,5 Hektar und wurde aus dem Stadtumbaugebiet „Nordstadt“ weiterentwickelt. Maßnahmenswerpunkte sind u. a. die Unterstützung privater Hauseigentümer bei der Sanierung ihrer Gebäude, die Aufwertung des Bahnhofsbereiches, die Stärkung des Mittelschulstandortes „Sahnschule“ sowie der Rückbau von Industriebrachen sowie die Rekultivierung der entstandenen Freiflächen.
- Stadtumbau Ost, Fördergebiet „Innenstadt“, ab 2014.  
Das Stadtumbaugebiet „Innenstadt“ basiert auf dem städtebaulichen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2014 (SEKO) und dient als Programm zur Aufhebung städtebaulicher und funktionaler Defizite. Das Stadtumbaugebiet umfasst Bereiche des auslaufenden Sanierungsgebietes „Erweitertes Stadtzentrum“ und enthält im Schwerpunkt Rückbaumaßnahmen sowie die Aufbereitung der Flächen.

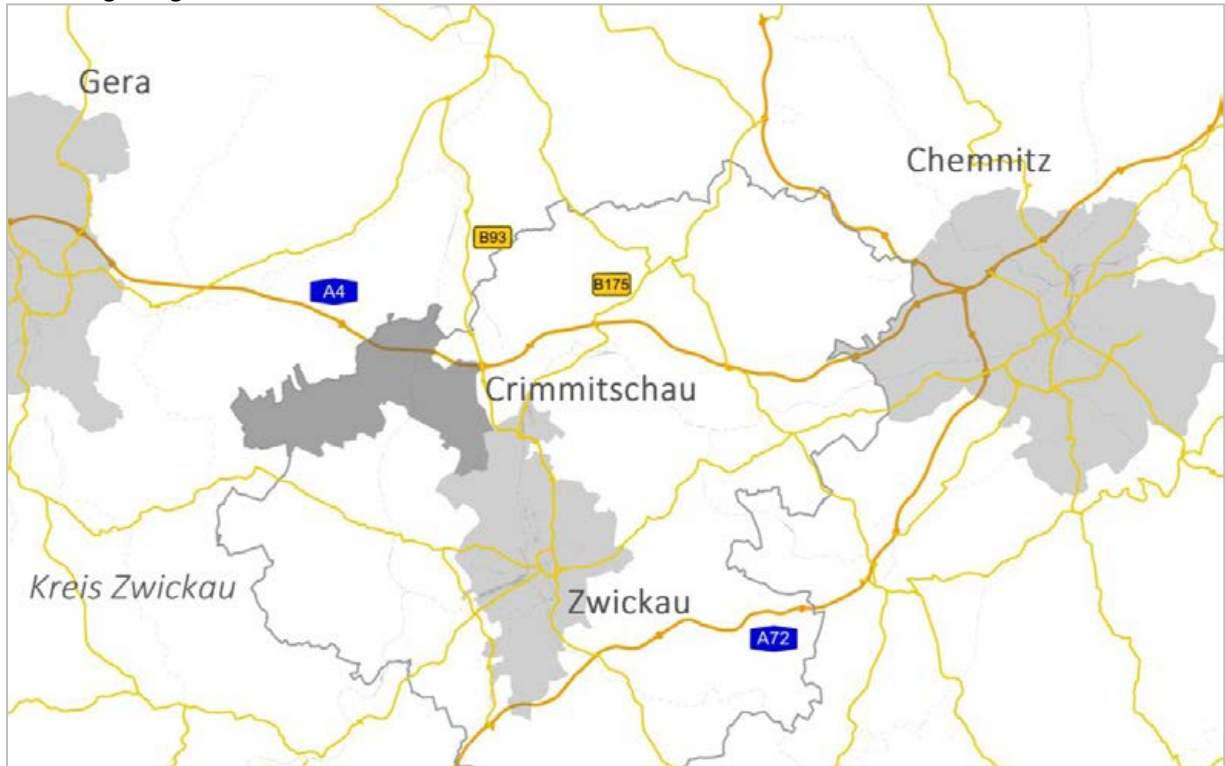
Das vorliegende Integrierte Handlungskonzept berücksichtigt die vier genannten Fördergebiete und baut auf deren Ergebnissen auf. Die Kontinuität der Stadtentwicklung wird dadurch gewahrt.

---

<sup>9</sup> Stadt Crimmitschau: 20 Jahre Städtebauförderung in Sachsen. Crimmitschau 2011, S. 3 ff.

## Die Lage Crimmitschau in der Region

Abbildung 3 Lage im Raum

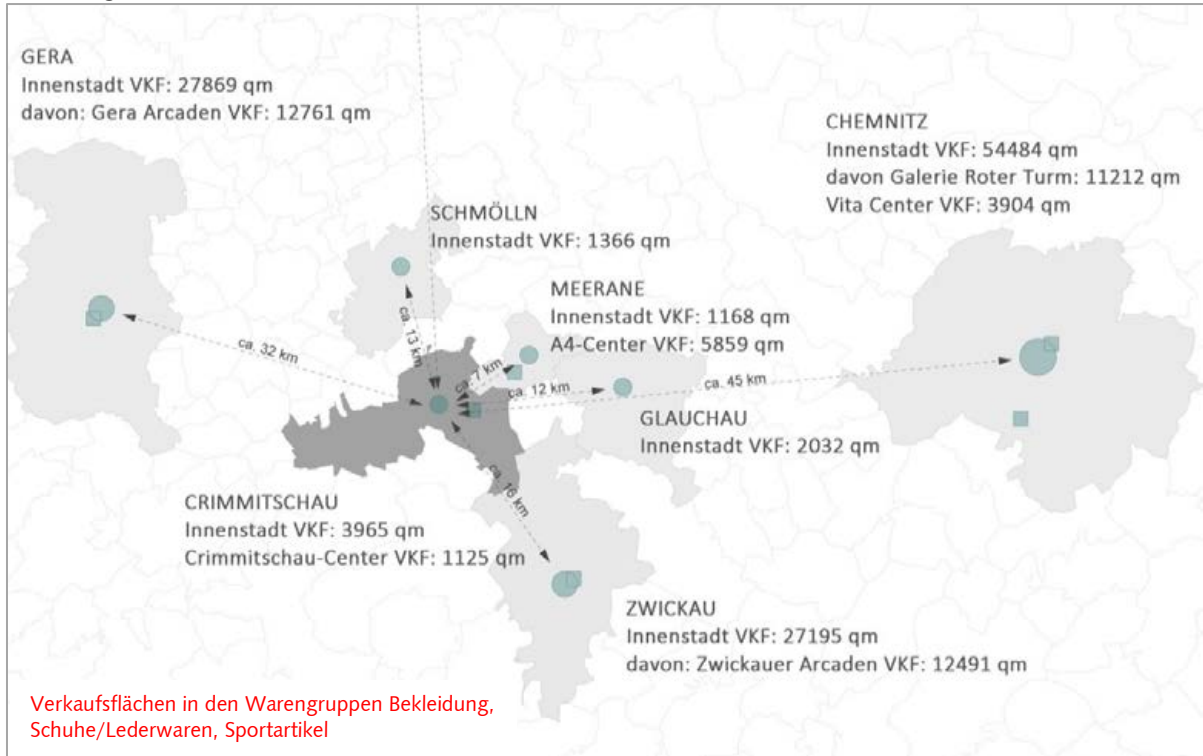


Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten

Die Große Kreisstadt Crimmitschau liegt im sächsischen Landkreis Zwickau an der Grenze zum Bundesland Thüringen. Mit rund 19.000 Einwohnern ist das Mittelzentrum die fünftgrößte Stadt im Landkreis. Die nächst gelegenen Oberzentren sind Zwickau mit rund 100.000 Einwohnern in ca. 16 Kilometer Entfernung, Gera mit rund 110.000 Einwohnern in rund 32 Kilometer Entfernung, Chemnitz mit rund 240.000 Einwohnern in ca. 45 Kilometern Entfernung und Leipzig mit rund 550.000 Einwohnern in ca. 70 Kilometer Entfernung.

Über die Bundesautobahn BAB 4 mit den Anschlussstellen Schmölln und Meerane (ca. 6 Kilometer entfernt) und die Bundesstraße B93, die in Ost-West Richtung bzw. in Nord-Süd Richtung am Stadtgebiet vorbeiführen, ist Crimmitschau für den Individualverkehr gut an die bundesweite Verkehrsinfrastruktur angebunden. Ergänzt wird dies mit der Anbindung an das ÖPNV-Netz durch einen S-Bahnhof der Deutschen Bahn sowie lokale und regionale Buslinien. Darüber hinaus sind mit Halle/Leipzig und Dresden zwei internationale Flughäfen in rund einer Stunde zu erreichen. Die gute Verkehrsanbindung Crimmitschaws hat auch den Effekt, dass benachbarte konkurrierende Einzelhandelsstandorte auf schnellem Wege zu erreichen sind.

Abbildung 4 Konkurrenzstandorte Einzelhandel



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten und Junker + Kruse VU 2014

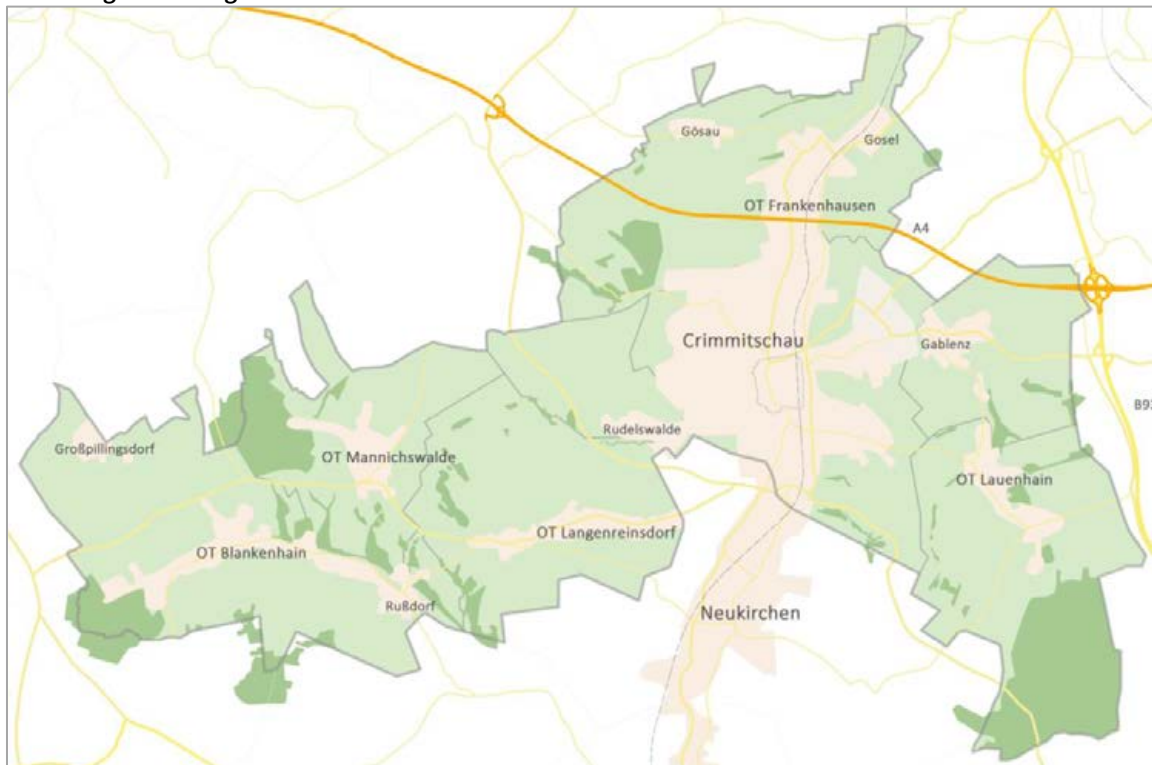


Als starker Einkaufsstandort in der näheren Umgebung fungiert insbesondere das A4-Center im rund 10 Kilometer entfernten Meerane. Es bildet aufgrund der Nähe und seiner ausgeprägt innerstädtischen und großflächigen Sortimentsstruktur sowie seiner Autokundenorientierung einen deutlichen Konkurrenzstandort. Dies belegen auch die Befragungsergebnisse zum Einkaufsverhalten, in denen Meerane als am häufigsten besuchter, alternativer Einkaufsstandort genannt wird.

Auch das knapp 16 Kilometer entfernte Zwickau wirkt sich auf das Geschäftszentrum Crimmitschau aus. Zwickau besitzt aufgrund des ausgeprägten Angebots bzgl. der Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel eine starke Anziehungskraft. Hinzu kommt ein Einkaufsverhalten in Bezug auf die genannten Warengruppen, das durch die Suche nach einer großen Auswahl und eine gewisse Anonymität geprägt ist, das auf Filialisten und bekannte Marken und weniger auf individuelle Beratung setzt. Kleinere Standorte wie Crimmitschau geraten dadurch ins Hintertreffen.

## Gesamtstädtischer Rahmen und Siedlungsgefüge

Abbildung 5 Siedlungsstruktur



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten

Neben dem Hauptort gliedert sich die Stadt Crimmitschau in die fünf Ortsteile Frankenhausen, Lauenhain, Langenreinsdorf, Blankenhain und Mannichswalde, die weitgehend dörflichen Charakter aufweisen. Der Siedlungsschwerpunkt im Stadtgebiet liegt im Hauptort; hier befindet sich auch der Untersuchungsraum.

Umgeben ist der Untersuchungsraum überwiegend von Wohngebieten. Südlich schließt die Südstadt an, in der neben Wohnnutzungen teilweise auch Handelseinrichtungen und Dienstleister vorzufinden sind. Im Westen stößt in leicht erhöhter Lage ein Villenviertel an das Untersuchungsgebiet an. Es präsentiert mit prachtvollen Gebäuden noch heute den Reichtum

---

der damaligen Tuchfabrikanten. Einen deutlichen Gegensatz dazu bildet die Nordstadt, die von Plattenbauten und zum Teil auch ruinösen Leerständen insbesondere im Umfeld der Innenstadt geprägt ist. Weite Teile der Nordstadt liegen im Geltungsbereich des Stadtumbaugebietes „Gebiet Nordstadt“.

Hinter der Bahnlinie im Osten des Untersuchungsraums öffnen sich Wälder und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Nordosten schließt sich ein Gewerbe- und Industriegebiet an. Hier ist zum Teil auch Einzelhandel angesiedelt, u. a. das SB-Warenhaus Kaufland mit rund 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Standort ist aufgrund seiner Angebotsstruktur und der nicht gegebenen räumlich-funktionalen Anbindung ein Konkurrenzstandort der Innenstadt. Direkt an die südliche Stadtgrenze Crimmitschau angrenzend befindet sich die Gemeinde Neukirchen mit rund 4.000 Einwohnern. Aufgrund der geringen Größe ist das Zentrum von Crimmitschau auch von Bedeutung für den Nachbarort.

Crimmitschau genoss bis ins 20. Jahrhundert als Tuchmacherstadt große überregionale Bekanntheit. Der Strukturwandel hinterließ vielfältige Spuren im Stadtbild, auch im Stadtzentrum. Die ehemalige Tuchfabrik Gebrüder Pfau im Norden des Hauptortes ist heute ein touristischer Anziehungspunkt. Darüber hinaus bilden das Museumsdorf in Blankenhain sowie die erfolgreiche Eishockeymannschaft der Stadt touristische bzw. sportliche Ziele.

## **2.2 Übergeordnete räumliche Planungen**

---

### **Landesentwicklungsplan Sachsen, 2013 (LEP)**

Der Landesentwicklungsplan Sachsen trat im Jahr 2013 in Kraft und ist auf einen Zeitraum von rund zehn Jahren ausgerichtet. Die große Kreisstadt Crimmitschau ist dort als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Laut LEP gehört ausschließlich die im Süden angrenzende Gemeinde Neukirchen zum Verflechtungsraum der Stadt. Mit der im Osten angrenzenden Gemeinde Dennheritz besteht eine Verwaltungsgemeinschaft.

Die zukünftige Entwicklung der Stadt Crimmitschau steht in enger Verbindung mit den Themen Industrie und Gewerbe. Derzeitig besteht eine weitgehende Auslastung der vorhandenen Gewerbegebiete. Als allgemeiner Entwicklungsrahmen werden genannt:

- Neuausweisung von Gewerbestandorten u. a. in Kooperation mit der Stadt Meerane
- Notwendigkeit der Anpassung der Verkehrsinfrastruktur <sup>10</sup>

### **Regionalplan Südwestsachsen/Region Chemnitz**

Die Aussagen der Landesentwicklungsplanung werden in den Regionalplänen konkretisiert. Crimmitschau gehört zur Planungsregion Chemnitz, die im „Planungsverband Region Chemnitz“ organisiert ist. Der „Planungsverband Region Chemnitz“ ist Rechtsnachfolger der Regionalen Planungsverbände Chemnitz-Erzgebirge und Südwestsachsen. Die bisherigen Regionalpläne von 2008 gelten fort, bis eine Gesamtfortschreibung für die Planungsregion

---

<sup>10</sup> die STEG Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Crimmitschau, Kap. 2.3. Entwurf. Dresden 2016



Chemnitz rechtskräftig ist. Gegenwärtig befindet sich der Regionalplanentwurf Region Chemnitz im Beteiligungsverfahren.

Als allgemeine Ziele des Regionalplans werden u. A. genannt, die Funktionsfähigkeit der Städte als Elemente des Zentrale-Orte-Systems zu stärken. Als regionsbestimmendes Mittelzentrum besitzt Crimmitschau dabei eine besondere Verantwortung. Die Entwicklung von Baugebieten soll Flächeninanspruchnahme im Außenbereich minimieren, historisch wertvolle Ortskerne erhalten, sanieren und weiterentwickeln. Dies gilt im Besonderen für bestehende Baugebiete der Jahrhundertwende und in Plattenbauweise sowie für Wohnumfeldverbesserungen. Darüber hinaus wird Crimmitschau auch als Schwerpunkt des Städtetourismus mit regionaler und teilweise überregionaler Bedeutung gesehen, das zu stärken ist.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Regionaler Planungsverband Südwestsachsen: Satzung über die Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südwestsachsen. Plauen 2008

---

## **Regionales Entwicklungskonzept „terra plisnensis“ (REK), informelle Planung**

Vor dem Hintergrund einer langen Tradition hinsichtlich gemeinsamer Entwicklungsstrategien und aktueller Handlungsfelder bildeten die grenznahen Städte Sachsens (Crimmitschau, Meerane, Werdau) und Thüringens (Gößnitz, Schmöln) eine länderübergreifende Arbeitsgruppe. Die verbindliche Ausgestaltung gemeinsamer Entwicklungsprojekte sehen die Kommunen in der Neuausrichtung der Gewerbe- und Industrieansiedlungen sowie in der touristischen Vermarktung, insbesondere in Bezug auf die Industriegeschichte.

Das Kerngebiet des Regionalen Entwicklungskonzeptes wurde während der Bearbeitungszeit um weitere umliegende Kommunen erweitert, um so wirtschaftliche, infrastrukturelle und touristische Verflechtungen optimal ausbauen zu können.<sup>12</sup>

### **2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme**

---

Das Erscheinungsbild des Zentrums ist entscheidend für die Wahrnehmung einer Stadt. Daher werden im nächsten Schritt die Bebauungsstruktur und der öffentliche Raum einer eingehenden Betrachtung unterzogen.

#### **Stadt- und Baustruktur**

Die heutige Innenstadt von Crimmitschau bildet einen kompakten Siedlungskörper. Sie wird von einem Innenstadtring begrenzt, der den Durchgangsverkehr aufnimmt und so vom Geschäftszentrum fernhält. Die Innenstadt ist geprägt durch recht unterschiedliche Bebauungsstrukturen.

Dabei weist der Bereich der Altstadt mit dem Marktplatz, dem Rathaus und dem Theater als Mittelpunkt, eine kompakte, weitgehend kleinteilige, historische Bebauung, mit vielen denkmalgeschützten Gebäuden, auf.

Auf ehemaligen Industriearealen entstanden östlich angrenzend bis zur Pleiße großformatige Baukörper, vor allem als eingeschossige Einkaufsmärkte mit den dazugehörigen Stellplätzen. Hinzu kommen mehrgeschossige Wohngebäude in Plattenbauweise. Die Freiräume zwischen den Gebäuden sind als Stellplätzen oder als (oft ungestaltete) Grünflächen genutzt. Durch die Stellung der Gebäude entstehen keine Plätze, sondern nur Abstandsflächen bzw. offene Räume. Die Bebauungsstruktur bildet einen krassen Gegensatz zum Stadtkern von Crimmitschau und erinnert stark an ein Gewerbegebiet auf der „Grünen Wiese“. Der nördliche Bereich des Zentrums ist durch Plattenbauten geprägt, die zur kleinteiligen Bebauungsstruktur der Altstadt ebenfalls einen starken Kontrast bilden.

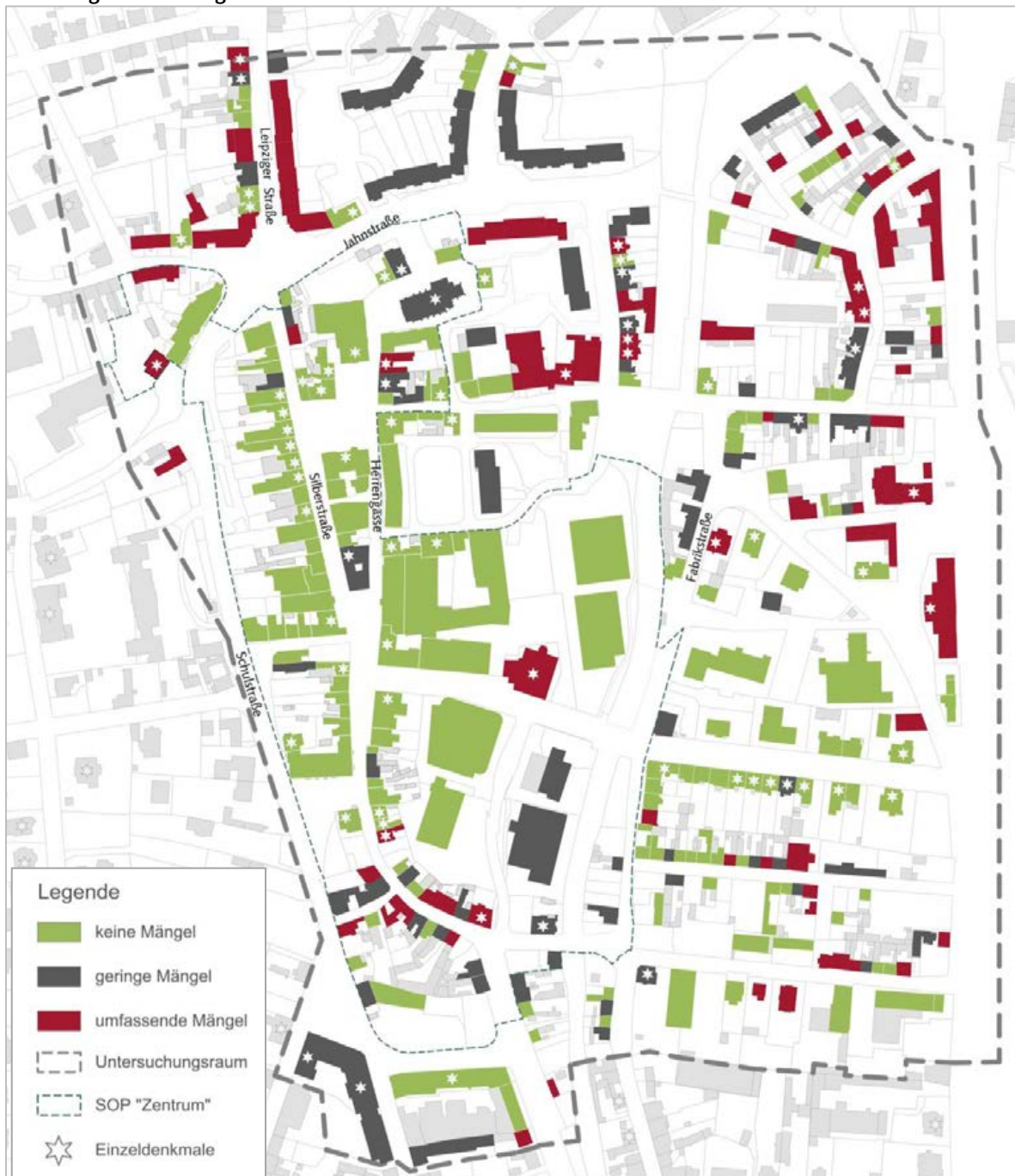
Östlich der Pleiße ist eine Blockstruktur prägend, die aus unterschiedlichen Bauformen und Nutzungen aus verschiedenen Zeitabschnitten besteht. Aufgrund einiger, auch größerer Baulücken und Leerstände wirkt die Struktur stellenweise fragmentarisch.

---

<sup>12</sup> die STEG Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Crimmitschau, Kap. 2.3. Entwurf. Dresden 2016

## Gebäudezustand

Abbildung 6 Bewertung der Bausubstanz



Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung 2015 auf Grundlage Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2015

Die Aufwertung der Innenstadt Crimmitschau wird in Teilbereichen bereits durch Städtebauförderungsmaßnahmen unterstützt. Dort spielt das Thema Leerstand, Gebäudezustand und Abriss eine entscheidende Rolle. In Anlehnung an diese Programme (vgl. auch oben) wurde der Erhaltungszustand der Bausubstanz im gesamten Untersuchungsgebiet dokumentiert. Die Einordnung erfolgte analog zu den Kategorien im städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Gebiet „Innenstadt“ von 2014. Grundlage hierfür war eine Ortsbegehung und eine Inaugenscheinnahme der Bausubstanz von außen. Unterschieden wurden folgende Kategorien:

- 
- Bausubstanz ohne Mängel (grün)
  - Bausubstanz mit geringen Mängeln (grau)
  - Bausubstanz mit umfassenden Mängeln (rot)

Die Ergebnisse wurden fotografisch und in einem Übersichtsplan festgehalten.

Die Betrachtung des Gebäudezustandes zeigt, dass insbesondere im Bereich der Altstadt viele Gebäude saniert sind und sich in einem relativ guten Zustand befinden. Darüber hinaus ist jedoch in vielen Bereichen Sanierungsbedarf auszumachen. Die markantesten Mängel sind dabei im Kreuzungsbereich der Jahnstraße / Leipziger Straße (Plattenbauten), in der östlichen Badergasse (u. a. das Kaufhaus Schocken), im nordöstlichen Untersuchungsgebiet im Bereich rund um die Ritterstraße, um den Bahnhofsvorplatz und in der südlichen Silberstraße festzustellen.

Für die Stadt Crimmitschau stellt sich in diesen Bereichen die Zukunftsaufgabe der Sanierung und des Rückbaus leerstehender, nicht mehr benötigter oder marktkonformer Gebäude. Der Rückbau einzelner Gebäude im Untersuchungsgebiet, wie z. B. am Mannichswalder Platz, ist bereits Bestandteil der Stadtumbaugebiete.

### **Öffentliche Räume**

Als Herz der Altstadt und Mittelpunkt des Zentrums kommt vor allem dem Marktplatz als Stadtraum eine bedeutende Rolle zu. Die „gute Stube“ der Stadt bietet mit einzelnen Teilbereichen der Fußgängerzone Silberstraße und Herrengasse weitere, reizvolle Situationen. Dabei sind insbesondere der Theaterplatz mit seinem alten Natursteinpflaster im Zusammenspiel mit dem historischen Theatergebäude sowie der Taubenmarkt mit Sitzgelegenheiten und einem kleinen Brunnen attraktiv.

Im Vergleich mit anderen Fußgängerzonen in Altstädten und Geschäftszentren fällt in Crimmitschau allerdings der grundsätzlich einfache Ausstattungsstandard ins Auge. Daneben sind der in einigen Abschnitten deutlich sanierungsbedürftige Erhaltungszustand der Oberflächen und ein hohes Maß an unterschiedlichen Materialien und Möblierungselementen festzustellen. Dies setzt sich in den angrenzenden Bereichen fort.

Besonders schwach wirkt das Plattenbauquartier. Offene Rasenflächen, Wäschestangen, Müllstationen sowie Parkplätze grenzen an öffentliche Wege und dies in unmittelbarer Nähe zum Geschäftsbereich. Eine Gliederung und Gestaltung der Nutzungen und Flächen fehlt, sie erfüllen weder die Ansprüche an ein attraktives Wohnumfeld noch an einen innerstädtischen, öffentlichen Bereich. Die Freiflächen des angrenzenden Geschäftsbereichs an der Pleiße werden zum Parken genutzt und sind als innerstädtischer Raum ebenfalls nicht nutzbar und wirken insbesondere für Fußgänger stark abweisend.

Ein weiterer stadtpprägender Raum ist das Bahnhofsviertel jenseits der Pleiße. Das imposante Ensemble Bahnhofsgebäude und in unmittelbarer Nähe die ehemalige Post bilden bereits heute einen Quartiersmittelpunkt. Ausbaustandard und Materialien sind in diesem Quartier völlig unterschiedlich. In Teilen stehen reizvolle Situationen einem sanierungsbedürftigen Erhaltungszustand gegenüber, wie z. B. am Bahnhofsvorplatz oder auch in der Friedrich-August-Straße.

Zudem ist die Verknüpfung zum Geschäftszentrum schwach ausgebildet. Es fehlt vor allem an Leitelementen. Die Pleiße und die sie begleitenden Bereiche wirken immer noch als Barriere und können nicht als verbindendes Element oder gar als neuer Stadtmittelpunkt am Wasser in Erscheinung treten (vgl. unten).

Wichtige Stadteingänge in die Innenstadt sind der Robert-Koch-Platz im Süden, der Mannichswalder Platz und der Bereich Neumarkt im Nordosten des Untersuchungsgebietes. Heute dominiert hier der Verkehr und es sind keine den Eingang der Innenstadt markierenden Elemente vorhanden. Dabei bietet der Bereich Mannichswalder Platz eine ganze Reihe von Chancen zur Gestaltung eines attraktiven Stadteingangs auf. Hierzu zählen die Qualität des Theaterplatzes, der bevorstehende Rückbau der Plattenbauten und heute schon vorhandene Restflächen.

### **Pleißeufer**

Ein wichtiger Stadtraum im Zentrum Crimmitschau ist die Pleiße, die den Untersuchungsraum in Süd-Nord-Richtung durchläuft. Das Pleiße-Ufer ist momentan ein nahezu ungenutzter, wenig Wert geschätzter Stadtraum. Zäune, steile Böschungen oder Baukörper sorgen an vielen Stellen für eine Unzugänglichkeit des Gewässers. Uferwege sind schmal, haben weder einen Anfangs- noch einen Endpunkt und verlaufen entlang von Rückseiten. Der Bewuchs am Ufer ist oft sehr dicht und zugewachsen. Statt attraktiver Promenaden prägen unattraktive Rücklagen das Ufer der Pleiße. So werden Fluss und Ufer zu einer spürbaren Zäsur, die durch den fließenden und ruhenden Verkehr sowie die Bebauung des Einkaufsbereichs zusätzlich unterstrichen wird.

Die Chancen die ein Gewässer im Zentrum entwickeln kann, werden in keiner Weise genutzt.

## **2.4 Analyse der Nutzungen**

---

Wie eine Innenstadt von seinen Besuchern angenommen wird, hängt in großem Maß von den Nutzungen und der Qualität des Angebots ab. Diese Aspekte werden im Folgenden untersucht. Wichtige Funktionen werden lokalisiert und Qualitätsmerkmale herausgearbeitet.

### **Das Geschäftszentrum, Passantenzählungen**

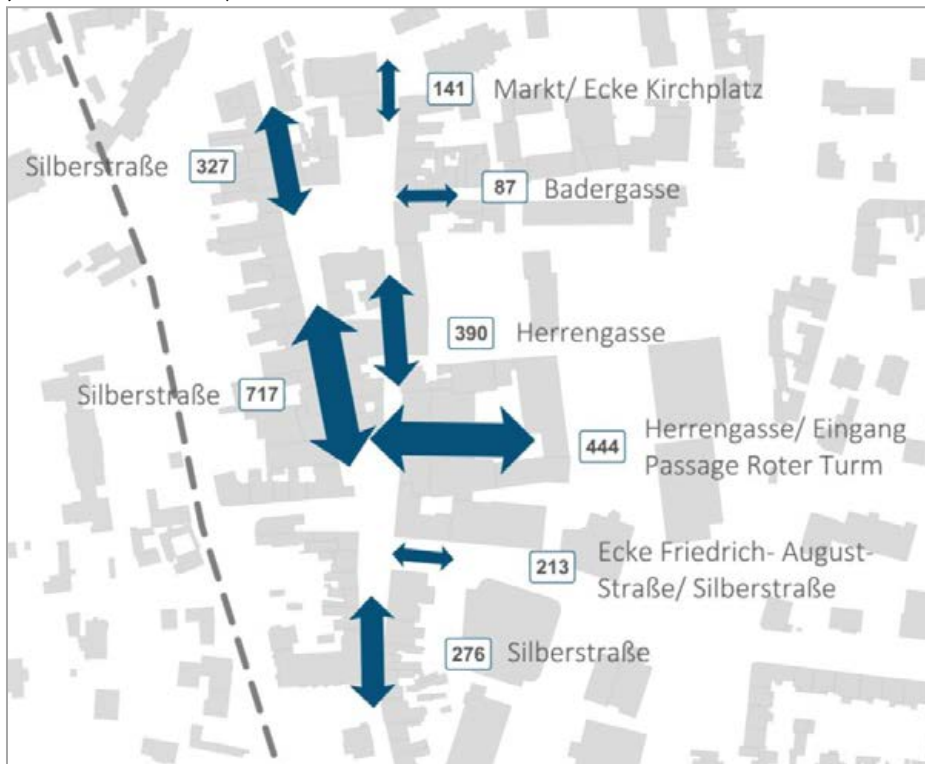
Passantenfrequenzen sind ein Indikator für die Qualität eines Einkaufsstandortes und ihrer unterschiedlichen Lagen. Auf Basis einer Passantenfrequenzzählung im Crimmitschauer Geschäftszentrum konnte die Struktur der Einzelhandelslagen beschrieben und Aussagen zu den Haupt- und Nebenlagen gemacht werden.

Gezählt wurde an drei verschiedenen Wochentagen, jeweils vormittags und nachmittags: Mittwoch, den 26.8.2015 und Donnerstag, den 27.8.2015 von 11–12 Uhr und von 16-17 Uhr sowie am Samstag, den 29.8.2015 von 11-12 Uhr. Die Zählungen wurden an den Standorten obere, mittlere sowie untere Silberstraße, Badergasse, Herrengasse, Ecke Markt/ Kirchplatz, Eingang der Passage Roter Turm sowie an der Ecke Friedrich-August-Straße/ Silberstraße durchgeführt. Bei der Interpretation ist zu berücksichtigen, dass Mittwoch- und Samstagvormittag der allwöchentliche Frischemarkt auf dem Marktplatz stattfindet.

Demnach wurden die höchsten Frequenzen Mittwoch- und Samstagvormittag an den Standorten mittlere Silberstraße auf Höhe des Rossmann Drogeriemarkts, Eingang Passage Roter Turm und Herrengasse erhoben. Die geringsten Frequenzen treten an den Nachmittagen auf. Die Standorte mittlere Silberstraße und Eingang Passage Roter Turm weisen über alle drei Zähltag die höchsten Frequenzen, mit bis zu 717 Passanten pro Stunde an der mittleren Silberstraße am Mittwochvormittag, auf. Dahingegen zeigen die Standorte Markt/Ecke Kirchplatz, Badergasse, Ecke Friedrich-August-Straße/Silberstraße sowie untere Silberstraße eher geringe Passantenfrequenzen, mit beispielsweise nur 54 Passanten pro Stunde an der Badergasse am Samstagvormittag, auf.

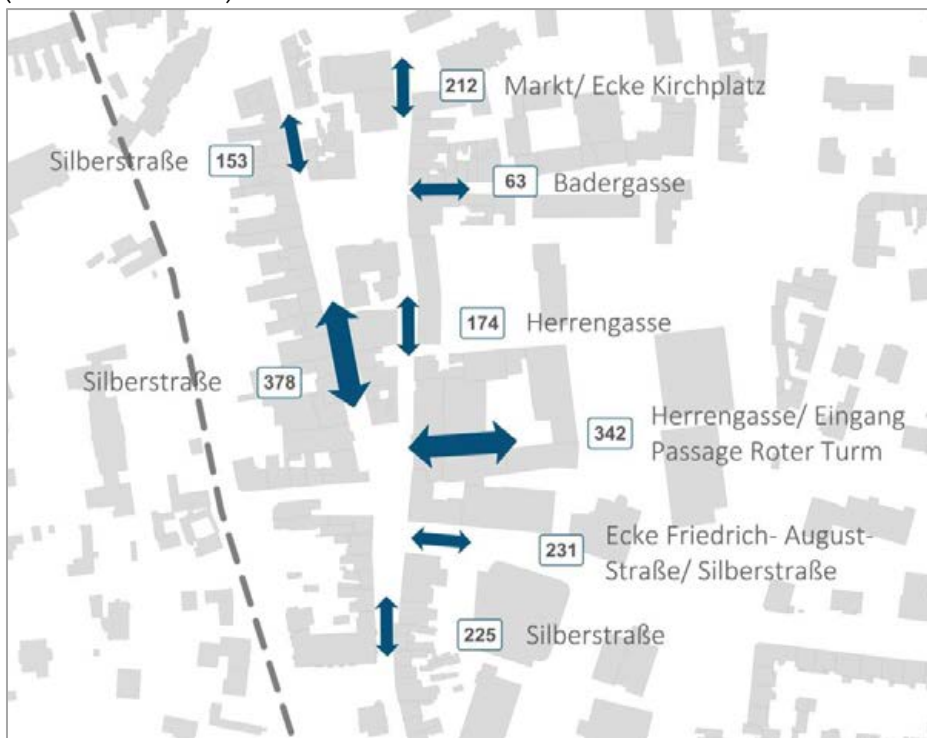
In Bezug auf die Passantenfrequenzen lassen sich die mittlere Silberstraße, die Passage Roter Turm sowie die Herrengasse als Hauptlagen des Geschäftszentrums ausmachen. Demgegenüber spiegelt die konstant niedrige Frequenz der Badergasse die fehlende Bedeutung als Einkaufsbereich deutlich wider.

**Abbildung 7 Passantenfrequenzzählung Crimmitschau Geschäftszentrum**  
(Mittwoch 11-12 Uhr)



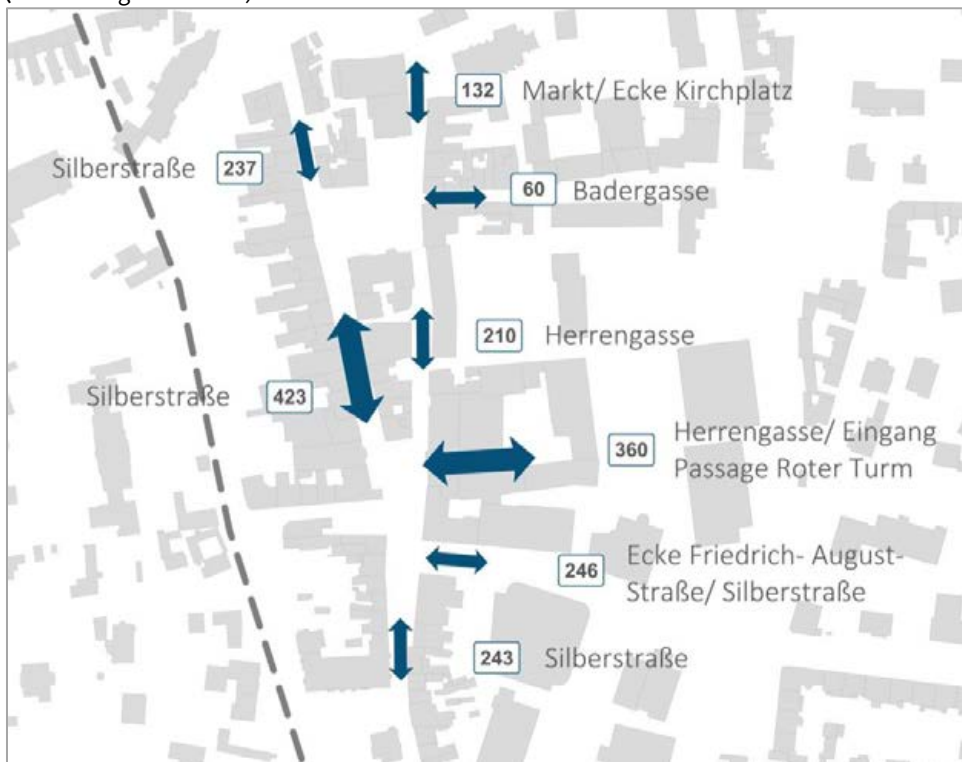
Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung 2015 auf Grundlage Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2015; Passantenfrequenzzählung 08/2015

**Abbildung 8 Passantenfrequenzzählung Crimmitschau Geschäftszentrum**  
(Mittwoch 16-17 Uhr)



Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung 2015 auf Grundlage Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2015; Passantenfrequenzzählung 08/2015

**Abbildung 9 Passantenfrequenzzählung Crimmitschau Geschäftszentrum**  
(Donnerstag 11-12 Uhr)

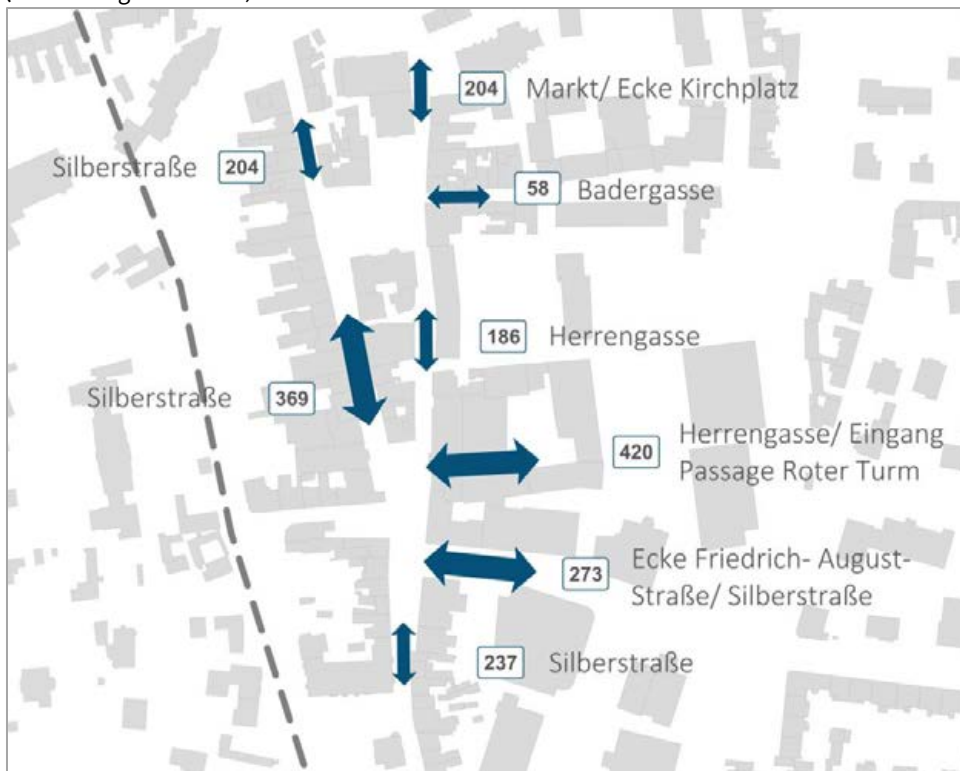


Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung 2015 auf Grundlage Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2015; Passantenfrequenzzählung 08/2015



### Abbildung 10 Passantenfrequenzzählung Crimmitschau Geschäftszentrum

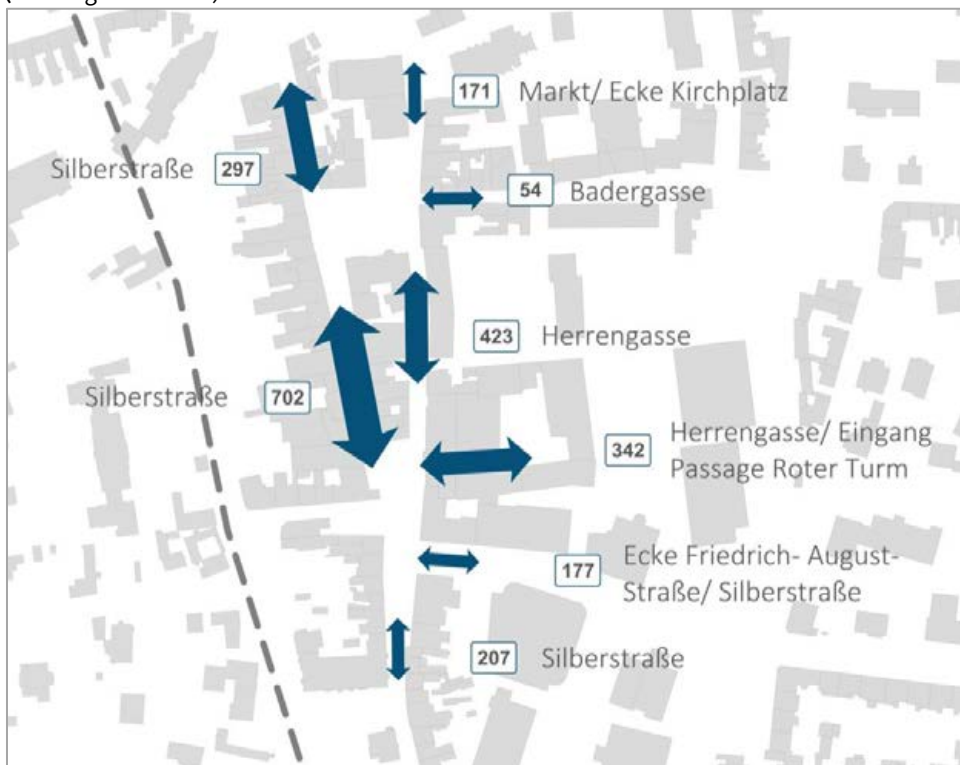
(Donnerstag 16-17 Uhr)



Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung 2015 auf Grundlage Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2015; Passantenfrequenzzählung 08/2015

### Abbildung 11 Passantenfrequenzzählung Crimmitschau Geschäftszentrum

(Samstag 11-12 Uhr)



Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung 2015 auf Grundlage Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2015; Passantenfrequenzzählung 08/2015



## Das Geschäftszentrum, Nutzungen Einzelhandelsdichten

Das Geschäftszentrum der Stadt Crimmitschau besteht aus zwei stark unterschiedlichen Bereichen. Entlang der Silberstraße und der Herrengasse erstreckt sich der Altstadtbereich. Ein zweiter, leicht abgesetzter und von größeren Märkten geprägter Einzelhandelsstandort liegt an der Pleiße. Verbunden werden diese Bereiche durch die Passage Piazza Roter Turm.

Der Einzelhandel wird durch zahlreiche Dienstleister, Gastronomiebetriebe und öffentliche Einrichtungen ergänzt. Insgesamt weist das Geschäftszentrum rund 12.300 m<sup>2</sup><sup>13</sup> einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche mit einem einfachen teils niedrigen Angebotsniveau auf. Es wird maßgeblich durch Angebote der kurz- bis mittelfristigen Bedarfsstufe sowie durch discount- bzw. preisorientierte geprägt.

Einige Fachgeschäfte mit einem ansprechenden Angebotsniveau ergänzen diese Struktur. Magnetbetrieb in der Altstadt ist der Drogeriefachmarkt Rossmann am Taubenmarkt. Die Magnetbetriebe im Pleißebereich Nahkauf und Aldi, sind wegen der Distanz und weil Lücken im Handelsbesatz auftreten, räumlich-funktional nicht optimal mit der Altstadt verbunden.

Als Nebenlage fungiert die südliche Silberstraße und die Badergasse, in denen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe allerdings nur noch fragmentarisch vorhanden sind und viele Leerstände das Bild bestimmen. Auch die westliche Friedrich-August-Straße ist als Nebenlage einzuordnen. Aufgrund ihrer Verbindungsfunktion zwischen der Fußgängerzone und den Magnetbetrieben an der Pleiße sowie zweier ansässiger größerer Textilanbieter kommt ihr dennoch eine nicht unwesentliche Bedeutung zu.

Ein umfangreiches Dienstleistungsangebot - unter anderem Banken, Ärzte, Reisebüros sowie öffentliche Einrichtungen - rundet das innerstädtische Nutzungsprofil ab. Darüber hinaus sind verschiedene Gastronomiebetriebe im Zentrum zu finden. Sie liegen überwiegend im einfachen Angebotsniveau. Herauszuheben ist, dass eine ganze Reihe von Betrieben mit Außengastro- nomie vorhanden ist. Insgesamt kann das Geschäftszentrum nur eine schwache Anziehungskraft entwickeln. Es verfügt mit rund 12.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zwar über eine gute Flächenausstattung, das Angebotsniveau wirkt aber zu schwach. Das Geschäftszentrum bedarf daher deutlicher Entwicklungsimpulse, soll es für die Zukunft fit gemacht werden. Dabei sind städtebauliche und einzelhandelsrelevante Verbesserungen gleichermaßen erforderlich.

Im *Markt- und Standortgutachten zur Erhaltung und Förderung der Attraktivität des Einzelhandels in der Stadt Crimmitschau* von 1999, erarbeitet durch BBE Handelsberatung in Leipzig-Erfurt GmbH, ist kein parzellenscharfer zentraler Versorgungsbereich<sup>14</sup> abgegrenzt. Definiert wird ein „zentraler Einkaufsbereich“, der die Silberstraße, die Herrengasse, die Badergasse, die Buttengasse und den Marktplatz umfasst.

Eine parzellenscharfe Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs in der Crimmitschauer Innenstadt ist in einer gesonderten Analyse erfolgt, welche vertiefende Aussagen des

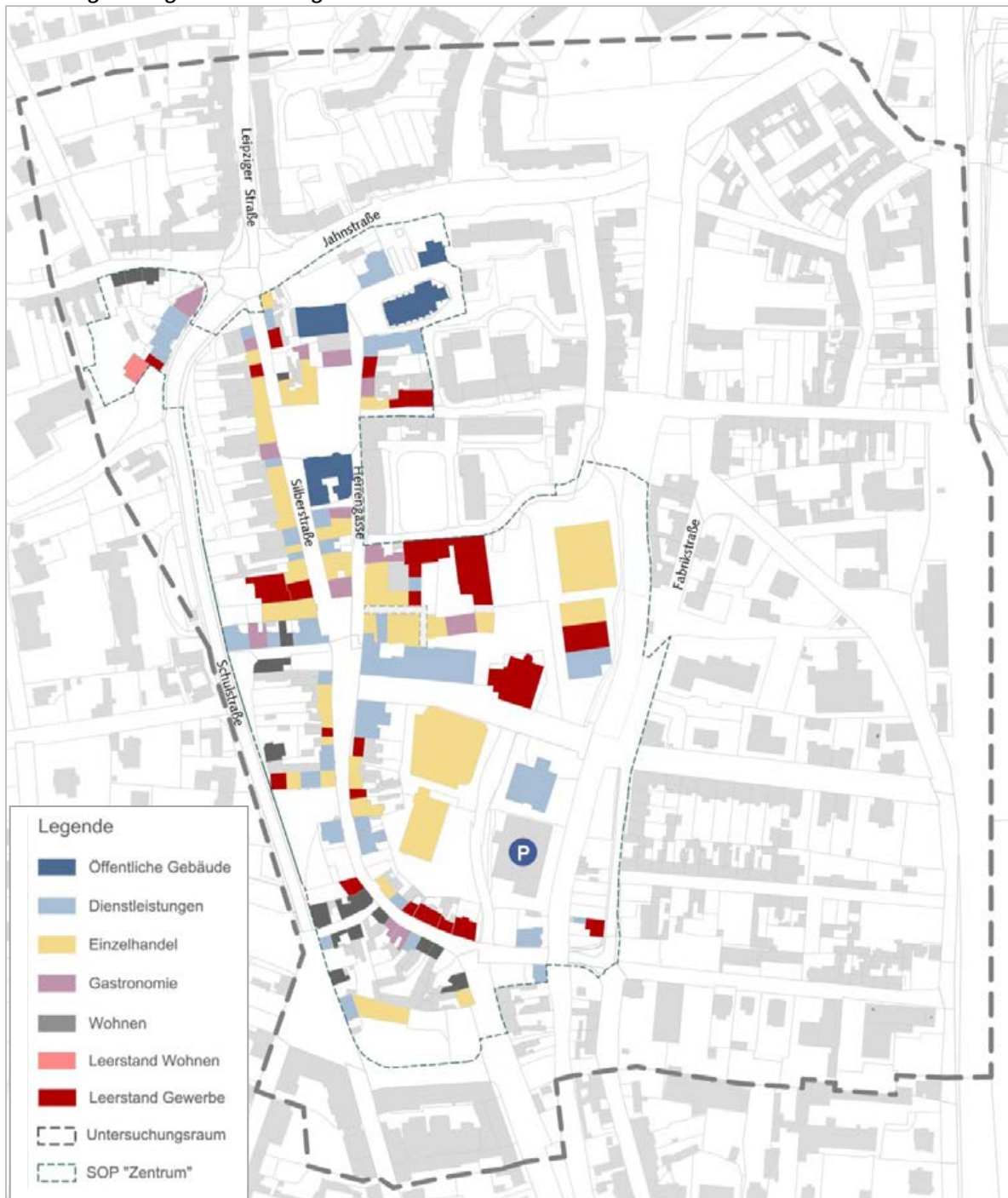
---

<sup>13</sup> Stadt Crimmitschau, Stand Januar 2012

<sup>14</sup> Unter Zentralen Versorgungsbereichen sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt (vgl. u. a. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07)

Einzelhandels in Crimmitschau im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts zusammenfasst.<sup>15</sup>

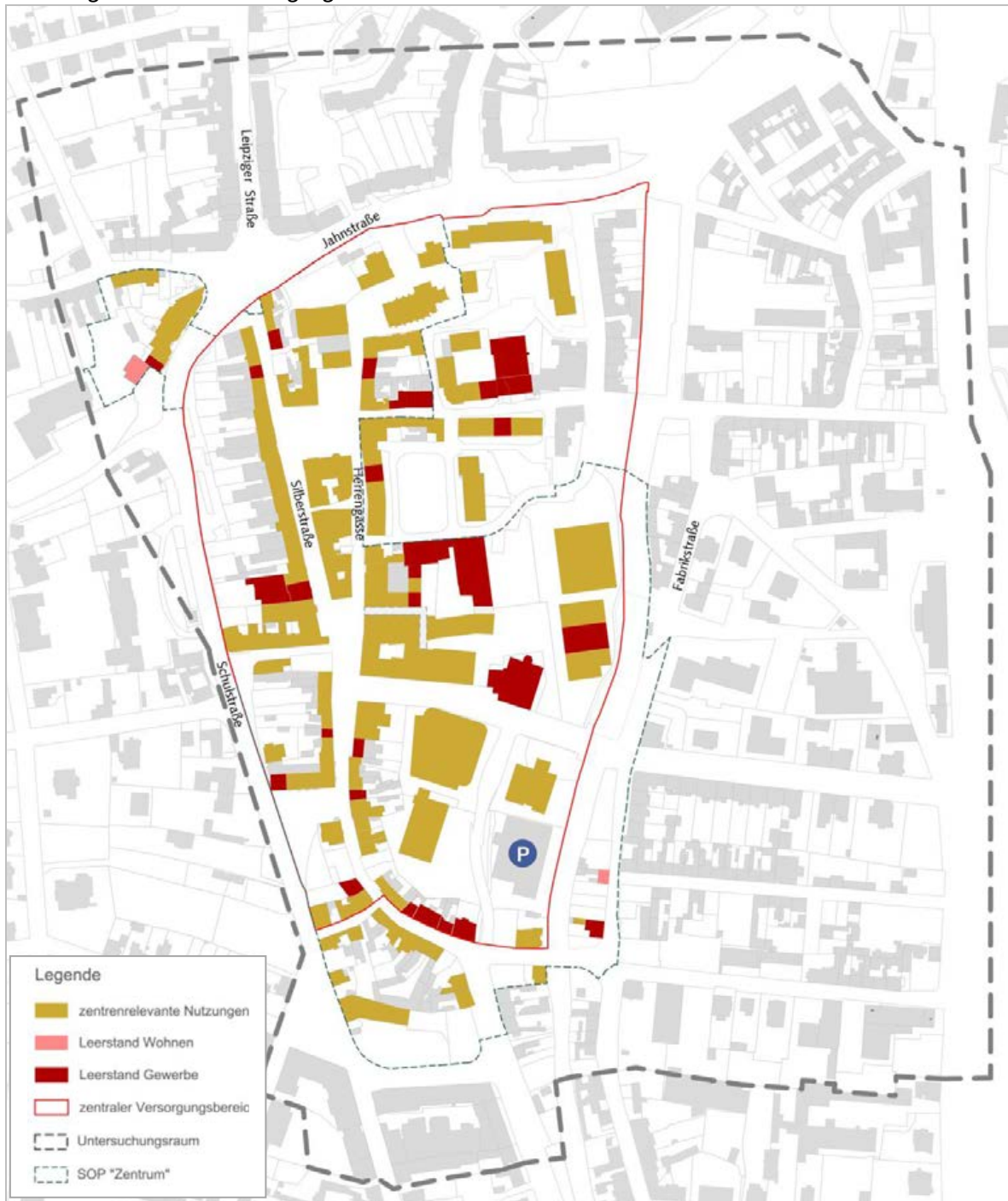
Abbildung 12 Erdgeschossnutzungen



Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung 2015 auf Grundlage Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2015

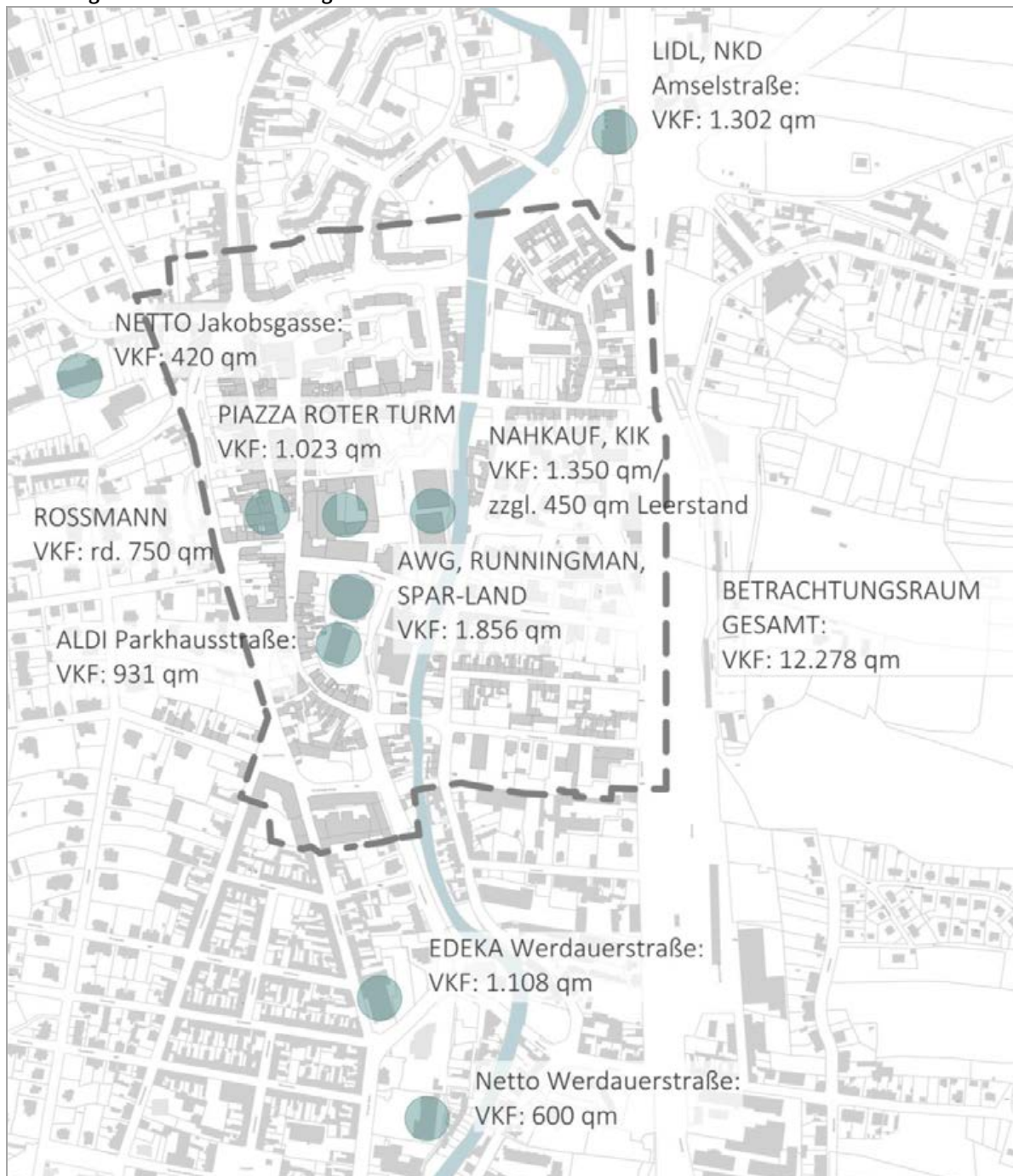
<sup>15</sup> Innenstadt Crimmitschau. Vertiefende Aussagen im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts; Dortmund im Mai 2016

Abbildung 13 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung 2015 auf Grundlage Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2015

Abbildung 14 Verkaufsflächen Magnetbetriebe



Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung 2015 auf Grundlage Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2015; Stadt Crimmitschau 2014

### Öffentliche Einrichtungen/Kultur

Im Untersuchungsgebiet sind für das öffentliche Leben folgende Einrichtungen von besonderer Bedeutung: Das Rathaus mit Stadt- und Touristenformation sowie die Stadthäuser I und II, die städtische Bibliothek, das Theater als Heimstätte diverser Vereine und der Musikschule sowie die evangelische Kirche St. Laurentius. Das kulturelle Angebot ist vielfältig. Neben regelmäßigen Kirchenmusik-Veranstaltungen hat das Theater einen breiten Spielplan. Zudem beherbergt die



Innenstadt ein Kino. Auf dem Marktplatz finden regelmäßig Frisch- und Wochenmärkte sowie saisonale Großveranstaltungen statt, die jedoch nur punktuell Menschen in die Stadt locken.

## **Wohnen**

Das Wohnen ist eine wichtige Leitnutzung der Innenstadt. Dabei ist das Mehrfamilienhaus im Geschosswohnungsbau sowohl im historischen Gewand als auch als Plattenbau der Hauptangebotsbaustein. In vielen Abschnitten finden sich gemischte Quartiere mit Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Viertel mit überwiegender Wohnnutzung, wie z. B. die Plattenbauten oder auch Teilbereiche des Bahnhofsviertels schließen sich unmittelbar an das Zentrum an. Prägnante Angebote an generationengerechten, barrierefreien Wohnformen finden sich im Zentrum nicht.

Ebenso fehlen Angebote für junge Menschen sowie großzügig geschnittene Wohnungen mit gehobener Ausstattung und entsprechendem Umfeld. Die derzeitige Nachfragesituation bestätigt dies.

Erhebungen des Zensus im Jahr 2011 sowie diesbezügliche Hochrechnungen der STEG Stadtentwicklung im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes bis zum Jahr 2014 belegen eine hohe Leerstandsquote im gesamten Stadtgebiet, die sich von ca. 16% Wohnungsleerstand im Jahr 2008 auf ca. 18% im Jahr 2014 gesteigert hat. Die Daten für die Gesamtstadt lassen gleichermaßen auch Rückschlüsse auf das Untersuchungsgebiet zu, wengleich der Leerstand hier etwas geringer ausfällt, was dadurch belegt wird, dass die Einwohnerzahl im Gebiet in den zurückliegenden Jahren annähernd konstant geblieben ist, während es in der Gesamtstadt größere Einwohnerverluste gab.

## **2.5 Verkehrliche Rahmenbedingungen**

---

Mit entscheidend für die Prosperität eines Zentrums ist dessen Erreichbarkeit. Hierbei spielt der motorisierte Verkehr nach wie vor die entscheidende Rolle. Gleichzeitig gilt es verkehrsbedingte Belastungen zu reduzieren. Nachfolgend werden die Rahmenbedingungen für die unterschiedlichen Verkehrsarten dargestellt.

### **Motorisierter Verkehr**

Die Bedeutung des privaten PKW-Verkehrs für die Erschließung ist in kleineren Städten in der Regel groß. Auch Crimmitschau bildet diesbezüglich keine Ausnahme.

Das Geschäftszentrum und die Wohngebiete östlich der Pleiße werden von einem Innenstadtring - gebildet aus den Straßen Jahnstraße, Schulstraße / Carthäuser Straße sowie Bahnstraße - umlaufen. Im Süden bilden Hainstraße und Werdauer Straße die Verbindung zwischen Bahnstraße und Carthäuser Straße. Wichtige Haupteerschließungsachsen sind die Leipziger Straße und die Jahnstraße, die sich am Mannichswalder Platz kreuzen. Daneben befinden sich im Untersuchungsraum unterschiedlich stark frequentierte Erschließungsstraßen, von denen insbesondere die Straßen Fabrikstraße und Am Mühlengraben eine Sammelfunktion aufweisen. Das Geschäftszentrum ist damit für den motorisierten Individualverkehr gut erschlossen und dabei wenig vom Kfz-Verkehr belastet. Die Hauptverkehrs- und Sammelstraßen weisen starke Belastungen auf.

---

## Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist sowohl in Sammelanlagen als auch straßenbegleitend organisiert. Die beiden strukturprägenden Anlagen sind der Parkplatz Am Roten Turm mit rund 180 sowie das Parkhaus an der Pleiße mit rund 250 Stellplätzen. Darüber hinaus bieten die Parkplätze des Aldi-Marktes und des Raiffeisen-Marktes insgesamt weitere rund 70 Stellplätze. Der Parkplatz Am Roten Turm sowie der Aldi-Parkplatz werden vornehmlich von Kunden der dort ansässigen Märkte genutzt. Aber auch Besucher der Fußgängerzone nutzen diese Stellflächen. Sie werden zu den besucherstarken Tageszeiten gut frequentiert.

Demgegenüber ist der Parkraum des mehrgeschossigen Parkhauses nicht ausgelastet. Am Verkehrsring Schulstraße liegen weitere, den Nutzungen entlang der Fußgängerzone zugeordnete Parkflächen. Auch die Blockinnenbereiche der Plattenbauten bieten noch ein kleineres Reservoir an zentrumsnahen Stellflächen.

Den Besuchern der Innenstadt stehen insgesamt rund 570 zentrale Stellflächen zur Verfügung, deren Nutzung über Parkuhren oder Parkscheiben zeitlich begrenzt ist. Daraus ergibt sich eine Ausstattung von rund 22 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Stellplatz. Ein Wert, der dem Durchschnittswert neu gebauter innerstädtischer Einkaufszentren entspricht<sup>16</sup> und auch den Richtlinien der sächsischen Bauordnung genügt<sup>17</sup>. Er ist als gut einzustufen. Dies umso mehr, da dieses Stellplatzangebot um einige kleinere unbewirtschaftete und private Stellflächen ergänzt wird, die von Innenstadtbesuchern genutzt werden können. Diese positive Einordnung der Anzahl der Stellplätze wird durch die subjektive Wahrnehmung der befragten Haushalte und Besucher grundsätzlich bestätigt.

Ein temporärer Parkplatzmangel tritt bei Theaterveranstaltungen auf. Um dem entgegen zu wirken, wird an diesen Tagen der Marktplatz für den ruhenden Verkehr geöffnet. Dies ist angesichts der relativ geringen Besucherfrequenzen auf der Platzfläche sicherlich zu verkraften. Zudem kann auf das nahe gelegene Stellplatzangebot an den Einkaufsmärkten verwiesen werden.

## Fuß- und Radwege

Fußwegeverbindungen sind im Crimmitschauer Zentrum in der Regel straßenbegleitend angelegt. Das Geschäftszentrum der Stadt ist als Fußgängerzone ausgewiesen und mit den angrenzenden Quartieren teils über separate Fußwege verbunden. Über die Pleiße besteht darüber hinaus eine Fußgängerbrücke die für einen kurzen Weg zum Bahnhof sorgt. Viele, insbesondere die separat geführten Wege, weisen eine nur sehr geringe Qualität auf. Meist fehlen Anschlüsse, bzw. die Einbindung in ein Netz.

Für den Radverkehr existieren im Zentrum kaum spezielle ausgebaute Angebote. Zu nennen sind hier nur ein Streckenbereich des überregionalen sächsisch-thüringischen Radwegenetzes entlang der Jahnstraße sowie der Pleißeradweg, der ebenfalls durch das Untersuchungsgebiet führt.

---

<sup>16</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Zum Umgang mit großen innerstädtischen Einkaufszentren. Düsseldorf 2011, S.35

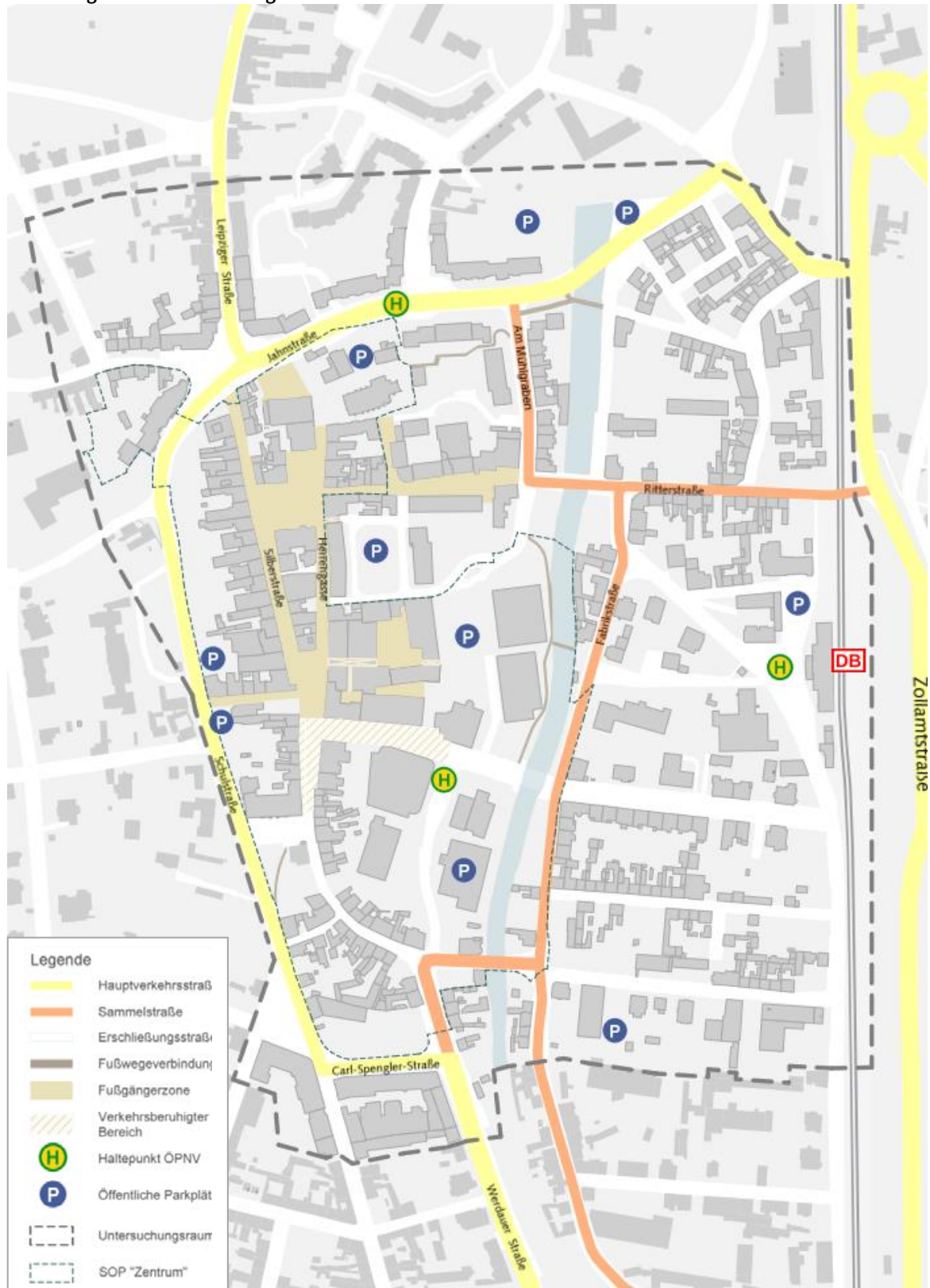
<sup>17</sup> Gemäß § 49 Abs. 1 Satz 2 Sächsische Bauordnung für den Stellplatzbedarf und den Bedarf an Abstellplätzen ist ein Stellplatz je 30 m<sup>2</sup> - 40 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche erforderlich.

## **ÖPNV**

Mit dem S-Bahnhof Crimmitschau besteht eine gute Anbindung an das Netz der Deutschen Bahn. Darüber hinaus wird der öffentliche Verkehr über Buslinien der Regionalverkehr Westsachsen GmbH bedient. Die Haltepunkte im Untersuchungsraum befinden sich an der Jahnstraße, Parkhausstraße und am Bahnhof.

Mit der bereits in Planung befindlichen ÖPNV/SPNV-Verknüpfungsstelle und der P&R-Anlage im unmittelbaren Bahnhofsumfeld, soll das bequeme Umsteigen vom Individualverkehr auf öffentliche Verkehrsmittel erleichtert werden. Damit hilft dies einerseits Pendlern, die Verknüpfungsstelle individuell anzufahren und auf die Bahn umzusteigen. Andererseits werden weitere Parkplätze geschaffen, die auch von Kunden im Bereich der Bahnhofsvorstadt/des Gesundheitsbahnhofes genutzt werden können.

Abbildung 15 Verkehrsführung



Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung 2015 auf Grundlage Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2015



## **2.6 Akteursbeteiligung, Ergebnisse der Befragungen**

---

Bei der Aufstellung des Konzepts wurden die Akteure Crimmitschau kontinuierlich beteiligt. Dadurch konnte das Konzept in kooperativer Form erarbeitet werden. Im Folgenden sind die verschiedenen Beteiligungsformate aufgeführt. Die Ergebnisse der Gespräche sind an dieser Stelle kurz zusammengefasst. Sie flossen in das Handlungskonzept ein. Darüber hinaus wurden die Gespräche in Protokollen festgehalten und mit der Stadtverwaltung erörtert.

### **Expertengespräche**

Insgesamt wurden neun Gespräche mit verschiedenen Innenstadtakteuren geführt. Die Interviews zielten vornehmlich auf die subjektiven Wahrnehmungen hinsichtlich der Entwicklung der Crimmitschauer Innenstadt, insbesondere der Einzelhandelsstruktur, ab. Darüber hinaus wurden Stärken und Schwächen bezüglich des Angebotes, des öffentlichen Raums und zur Arbeit der Werbegemeinschaft erfragt.

Häufig angemerkte Aspekte im Bereich Einzelhandel war der Wunsch nach homogenen Öffnungszeiten und Angebotsergänzungen. Positive Anmerkungen zur Innenstadt bezogen sich vornehmlich auf das ansprechende Stadtbild sowie das umfangreiche kulturelle Angebot. Damit die Stärkung der Innenstadt gelingen kann, sehen die befragten Akteure die Notwendigkeit einer Steigerung des Engagements der lokalen Händler im Rahmen der Werbegemeinschaft. Daneben würde die Unterstützung durch einen City-Manager begrüßt werden.

### **Bürgerversammlung und Werkstatt**

Während des Arbeitsprozesses zur Erstellung des integrierten Handlungskonzeptes fanden insgesamt zwei Bürgerveranstaltungen im Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr in Crimmitschau statt. Die erste Versammlung am 09. September 2015 bildete den Abschluss der Analysephase und informierte die Bürger über den Stand der Erkenntnisse und das weitere Vorgehen. Die zweite Versammlung am 10. November 2015 schloss an die Konzeptphase an. Die interessierten Bürger wurden über das Konzept und die Maßnahmenvorschläge innerhalb des Untersuchungsraums zu den Handlungsfeldern Wohnen, öffentlicher Raum und Nutzungsprofil Innenstadt informiert.

Zwischen den beiden Bürgerversammlungen fand am 02. November 2015 eine Beteiligungswerkstatt statt. Dabei wurde den Bürgern die Möglichkeit geboten, sich kreativ in den Prozess der Konzepterarbeitung einzubringen. In einer Arbeitsgruppe wurden die drei Handlungsfelder Wohnen, Öffentlicher Raum und Nutzungsprofil Innenstadt in Bezug auf Stärken und Schwächen diskutiert und gemeinsam nach Lösungsmöglichkeiten gesucht.

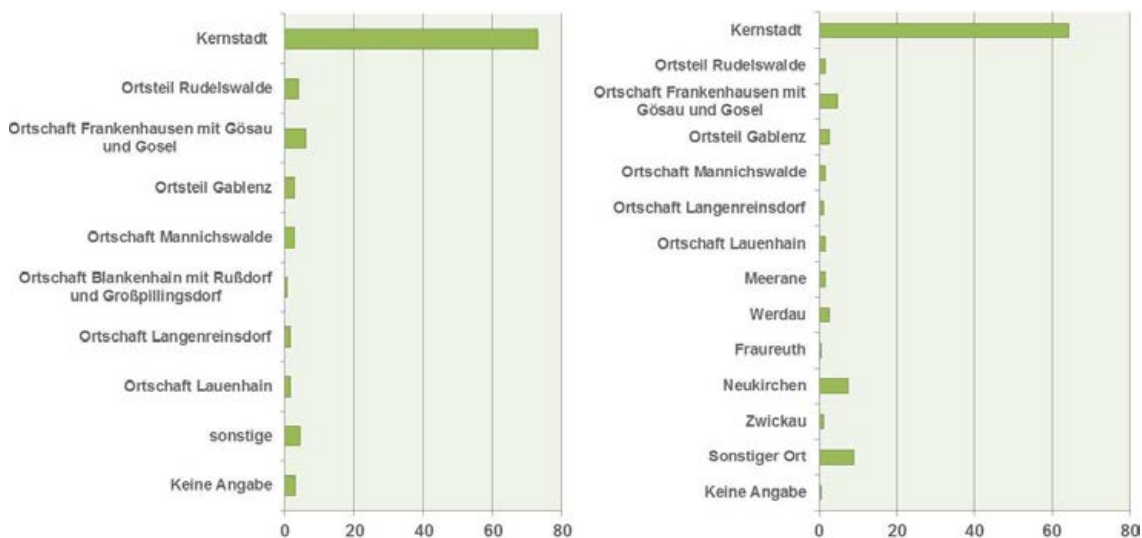
Als Ergebnis der Beteiligungswerkstatt lässt sich festhalten, dass die Crimmitschauer Bürger die Handlungsschwerpunkte insbesondere in der Wohnumfeldverbesserung, der Gestaltung und Anbindung des Pleiße-Ufers sowie im Citymanagement sehen. Viele der Vorschläge und Anregungen sind in den Konzeptteil eingeflossen.

## Passanten- und Haushaltsbefragung

Im Rahmen der Bestandsanalyse wurde auch das Beteiligungsinstrument der Bürgerbefragung eingesetzt. Durch die Befragung von Einwohnerinnen und Einwohnern sowie Besucherinnen und Besuchern Crimmitschau sollte ein noch genaueres Bild über die Crimmitschauer Innenstadt sowie subjektive Einschätzungen, Anregungen und Ideen bezogen auf die Nutzung und zukünftigen Bedarfe in der Innenstadt gewonnen werden.

Die Teilnehmer der **Haushaltsbefragung** sowie die der **Passantenbefragung** haben ihren Wohnsitz mit jeweils über 60 % in der Crimmitschauer Kernstadt. Rund ein Viertel der teilnehmenden Passanten wohnt in anderen Städten und Gemeinden.

Abbildung 16 Haushalts (links)- und Passantenbefragung (rechts): Wohnort

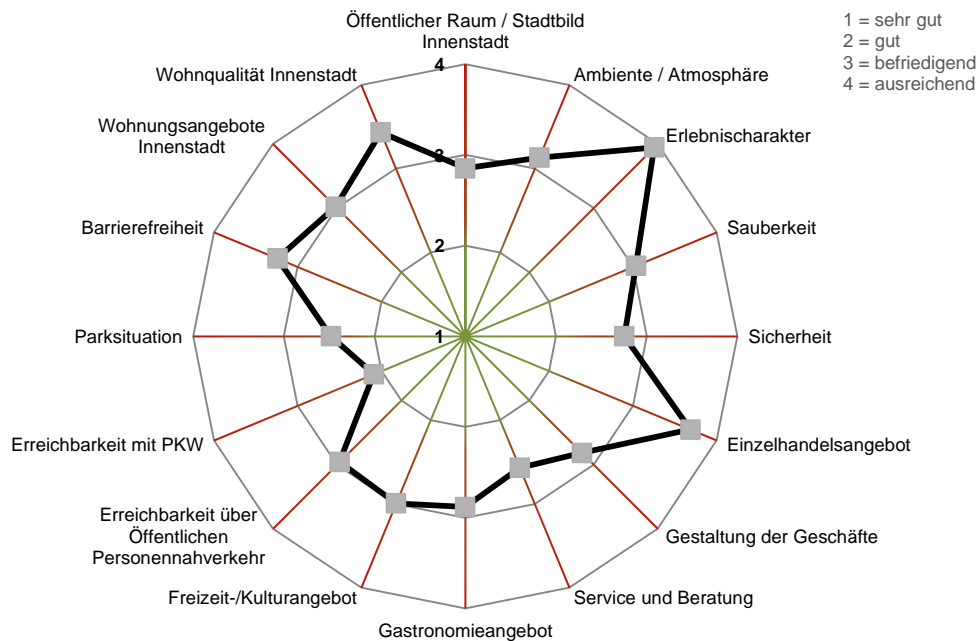


Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung, Passanten- und Haushaltsbefragung Crimmitschau 2015

Grund für den Innenstadtbesuch sind sowohl bei Haushalten und Passanten das Einkaufen sowie der Besuch von Dienstleistern / Verwaltung / medizinischen Einrichtungen. Unter den Teilnehmenden der Passantenbefragung nimmt darüber hinaus das Aufsuchen von der Arbeits- und Ausbildungsstätte einen hohen Stellenwert ein, demgegenüber geben die Teilnehmenden der Haushaltsbefragung häufiger Aktivitäten im Freizeitbereich an.

Eine interessante Fragestellung im Rahmen der Befragungen ist die subjektive Einschätzung der Bewohner und Bewohnerinnen verschiedener innenstadtrelevanter Aspekte. Bewertet wurde nach dem Schulnotensystem von 1 (sehr gut) bis 6 (ungenügend). Die **besten Noten** vergaben die Haushalte der **innerstädtischen Erreichbarkeit** und der **Parkplatzsituation**. Auch die Passanten bewerteten die **Erreichbarkeit**, aber auch **Service und Beratung** positiv.

Abbildung 17 Haushaltsbefragung: Einschätzung verschiedener Aspekte Schulnoten 1-6



Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung, Haushaltsbefragung Crimmitschau 2015

Die **schlechtesten Bewertungen** gaben alle Befragten dem **Erlebnischarakter** der Innenstadt. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Haushaltsbefragung das **Einzelhandelsangebot** sowie die **Wohnqualität** eher negativ bewertet. In der Gesamtbetrachtung der Ergebnisse der subjektiven Einschätzung wurden alle innenstadtrelevanten Aspekte im Rahmen der Passantenbefragung deutlich besser bewertet, als in der Haushaltsbefragung.

Andere von den Teilnehmenden besuchte Städte sind vornehmlich das nächstgelegene Oberzentrum Zwickau, aber auch Meerane und Chemnitz werden aufgesucht. Daraus ist zu schließen, dass mit der Orientierung zu anderen größeren Einkaufsstandorten insbesondere das negativ bewertete Einzelhandelsangebot sowie der fehlende Erlebnischarakter der Crimmitschauer Innenstadt ausgeglichen wird.

Die negative Bewertung des Einzelhandelsangebotes und des fehlenden Erlebnischarakters spiegeln sich in den Nennungen der Veränderungsbedarfe wider. So äußerten die Befragten beider Befragungsbausteine vornehmlich den Wunsch nach einem umfangreicheren Einzelhandelsangebot sowie nach einer Belebung der Innenstadt. Demgegenüber wurden mehrheitlich der Marktplatz mit dem Rathaus, die Begrünung und Bepflanzung sowie Kultur- und Freizeitangebote als besonders ansprechend eingeschätzt. Auffällig ist jedoch, dass viele Befragte auf die Frage nach positiven Aspekten im Zentrum nicht antworteten und keine Veränderungsbedarfe sehen.

Die spontanen Ideen zur Entwicklung der Innenstadt fallen gleichermaßen positiv wie negativ aus. Die meist genannten Aspekte sind die hohe Anzahl an Leerständen und die fehlende Vitalität in der Innenstadt.

---

## 3 Stärken und Schwächen, Ziele und Leitbild

---

In diesem Kapitel sind die Erkenntnisse der Analyse zusammengefasst worden. Dabei werden die Stärken und Potenziale, den Schwächen und Defiziten gegenübergestellt. Das so gewonnene Profil bildet die Grundlage für die Formulierung von Handlungsfeldern, Zielen und einem Leitbild für die zukünftige Entwicklung der Innenstadt.

### 3.1 Stärken- und Schwächenprofil

---

Aus der Zusammenfassung der Bestandsanalyse ergibt sich das folgende Stärkenbild:

#### Stärken und Potenziale

- Die reizvolle Altstadt bietet Aufenthaltsqualität und verleiht dem Zentrum städtischen Charakter. Von vielen werden auch die Begrünungen der Fußgängerzonen geschätzt.
- Die Altstadt bildet durch die prägnante historische Baustruktur und die zahlreichen denkmalgeschützten Gebäude einen attraktiven Identifikationspunkt.
- Auch im Bahnhofsviertel gibt es einige städtische Platz- und Blockstrukturen mit Identifikationspotenzial und Ausstrahlung.
- Die große Vergangenheit der Stadt wird vor allem durch großformatige, historische Baukörper oder auch das Villenviertel in direkter Nachbarschaft zum Zentrum deutlich.
- Ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal der Innenstadt ist die Pleiße. Das Pleißeufer birgt ein großes Entwicklungspotenzial.
- Der Bahnhof, die verkehrliche Erschließung für den motorisierten Verkehr und das gute Angebot an Stellplätzen für Pkw bilden günstige Rahmenbedingungen.
- Durch Brachflächen bestehen große, gut gelegene innerstädtische Entwicklungspotenziale.
- Der Einzelhandel ist im Vergleich zu Geschäftszentren ähnlicher Stadtgrößen quantitativ gut aufgestellt. Neben kleineren Geschäftseinheiten existieren auch Magnetbetriebe.
- Die Außengastronomie ist an den richtigen Stellen der Fußgängerzone zu finden.

Abbildung 18 Stärken



Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung 2015 auf Grundlage Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2015



---

## Schwächen und Defizite

Aus der Zusammenfassung der Bestandsanalyse ergibt sich das folgende Schwächenbild:

- In der Innenstadt, insbesondere in der Badergasse aber auch in vielen weiteren Bereichen, finden sich zahlreiche Leerstände. Es bestehen dadurch erhebliche Mängel an der Bausubstanz.
- Insgesamt herrscht ein geringer Investitionsdruck.
- Der Einzelhandelsstandort an der Pleiße befindet sich in leicht abgesetzter Lage und ist stark autokundenorientiert und kann so die Altstadt zu wenig befruchten. Es mangelt zudem an Gestaltungsqualität, der Bereich wirkt wie ein Gewerbegebiet.
- Die Gestaltung des öffentlichen Raums weist einen einfachen Standard auf, ist uneinheitlich und entspricht nur selten den Ansprüchen an eine Innenstadt. Davon sind alle innerstädtischen Bereiche betroffen.
- Es fehlen Verbindungen der Stadtquartiere Bahnhof, Pleiße und Altstadt. Attraktive Stadteingänge sind nicht auszumachen. Das Element Wasser kommt nicht zur Geltung. Die Pleiße ist kaum erlebbar und an vielen Stellen unzugänglich.
- Das Angebotsniveau im Einzelhandel ist weitgehend einfach bis niedrig. In Kombination mit den vielen Leerständen ist ein attraktiver Geschäftsbummel kaum möglich. Ein echtes Innenstadterlebnis ist daher nur begrenzt möglich.
- Die Passantenfrequenzen sind niedrig, die Außengastronomie wird nur in geringem Maße aufgesucht, das Zentrum wirkt unbelebt.

Festzuhalten ist, dass die Stärken insgesamt zu wenig prägnant sind und nur unzureichend wahrgenommen werden. Sie bilden jedoch etliche Entwicklungspotenziale. Im Gesamteindruck des Zentrums überwiegen heute die Schwächen, die die Potenziale deutlich überdecken. Dennoch bieten sich zahlreiche Möglichkeiten die Stärken zu betonen und weiter zu entwickeln sowie die Schwächen zu entschärfen und so dem Negativtrend entgegenzusteuern.



Abbildung 19 Schwächen



Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung 2015 auf Grundlage Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2015



---

## 3.2 Ziele, Handlungsfelder, Leitbild

---

Aufbauend auf dem Stärken-Schwächen-Profil geht es in diesem Schritt um die Formulierung attraktiver und dabei schaffbarer Ziele.

Als übergeordnetes Ziel ist die **Profilierung** der prägenden drei Stadtquartiere zu nennen:

- Die Qualifizierung und Aufwertung der historischen **Altstadt** und des Geschäftszentrums, insbesondere auch durch eine Stärkung der dort vorhandenen, das Zentrum prägenden Nutzungen.
- Die Aufwertung des **Bahnhofsviertels**, durch die Entwicklung von Stadtbausteinen, den Rückbau von Leerständen und die Stärkung der vorhandenen Nutzung, insbesondere der gewerblichen Nutzungen und dem Wohnen.
- Die Entwicklung eines attraktiven **Quartiers am Wasser** und eines einladenden und erlebbaren Pleißeufers als neue Mitte der Innenstadt und verbindendes Quartier zwischen Innenstadt und Bahnhofsviertel.

Insgesamt ergibt sich dadurch ein Leitbild, das als Richtschnur für die Einzelmaßnahmen des Handlungskonzepts dient und auf den folgenden acht Säulen ruht:

### **Stillstand vermeiden, das Zentrum jetzt stärken!**

Crimmitschau hat seit dem Einbruch des Strukturwandels Arbeitsplätze und Einwohner in erheblichem Maße einbüßen müssen. Die Spuren sind bis heute deutlich im Stadtbild zu sehen. Auch wenn sich das gute Investitionsklima Crimmitschaus, welches durch Schaffung zahlreicher neuer Arbeitsplätze an der Peripherie gekennzeichnet ist, bisher kaum in der Innenstadt niedergeschlagen hat, soll mit vereinten Kräften insbesondere auch in Kooperation mit privaten Investoren an einer Stabilisierung gearbeitet werden. Verbesserungen im Zentrum müssen zeitnah durchgeführt werden um den dort zu konstatierenden Abwärtstrend nicht weiter zu verstetigen.

### **Das Geschäftszentrum stärken!**

Die Sicherung des Geschäftszentrums stellt eine wichtige Säule des Handlungskonzepts dar. Das niedrige Angebotsniveau soll angehoben und neue Anbieter angesiedelt werden. Über die Erweiterung der Einzelhandelsfläche z. B. durch einen attraktiven Magnetbetrieb an geeigneter, integrierter Stelle sollen die Einzelhandelslagen belebt werden. Im ersten Schritt sind neue, attraktive Lebensmittelanbieter von besonderer Bedeutung. Nur ein kompaktes Geschäftszentrum ist auch ein starkes Zentrum, in dem kleine und große Anbieter kooperieren können. Dafür ist eine konsequente Steuerungspolitik auf Mikro- und Makroebene unerlässlich: So ist zum einen die Anbindung von Altstadt und „Pleißequartier“ zu verbessern. Zum andern sind Einzelhandel, Dienstleistungen, Ladenhandwerk und Gewerbe im Zentrum auszubauen, während die Ansiedlung an nicht integrierten Standorten einzudämmen ist. Nur bei einer konsequenten Umsetzung dieses Grundsatzes kann die Innenstadt als Einzelhandelsstandort erhalten und gestärkt werden.



### **Privates Engagement fördern!**

Die Innenstadt kann nur mit der Unterstützung privaten Engagements nachhaltig entwickelt werden. Erfreulicherweise ist bereits heute viel privates Engagement für die Crimmitschauer Innenstadt zu verzeichnen. Hieran soll angeknüpft werden. Das private Engagement ist konsequent zu stärken und auszubauen. Im Rahmen der Umsetzung des Handlungskonzepts sollen daher entsprechende Anreize z. B. über einen Verfügungsfonds und ein Hof- und Fassadenprogramm speziell für Initiativen und Hausbesitzer geschaffen werden. Darüber hinaus soll auch organisatorische und logistische Unterstützung angeboten werden.

### **Kultur, Veranstaltungen, Freizeitangebote stärken – die Innenstadt managen!**

Aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird die Aufwertung der Innenstadt nur in vielen kleinen Schritten zu bewerkstelligen sein und einen langfristigen Zeitraum in Anspruch nehmen. Umso wichtiger ist es daher, von Anfang an die Kommunikation und die Einbindung der Privaten zu professionalisieren. Die Voraussetzungen hierfür sind gut, es kann auf dem bestehenden aufgebaut werden.

### **Aufenthaltsqualität und eine lebendige Stadtmitte schaffen!**

Der öffentliche Raum bietet heute wenig Anlass, die Innenstadt zu besuchen. Gestaltungsmängel, ein uneinheitliches Gesamtbild und diffuse Nutzungsprofile ergeben einen schwachen Gesamteindruck. Das Gewässer der Pleiße ist nicht erlebbar. Das soll in Zukunft anders werden. Zentrale Plätze sind zu qualifizieren, mit attraktiven Funktionen zu belegen und als Stadtmittelpunkt zu gestalten. Es sollen Eingangssituationen markiert und Räume mit Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Der öffentliche Raum soll zu einem Markenzeichen des Zentrums werden.

### **Den Wohnwert der Innenstadt erhöhen!**

Wohnen ist eine prägende Nutzung im Zentrum. Die innerstädtischen Wohnquartiere sind daher zu sichern und weiterzuentwickeln. Dabei sollte das (Über)-angebot an Wohnungen an die aktuelle Bevölkerungszahl und -struktur, auch im Hinblick auf die zu erwartende künftige Entwicklung, angepasst werden. Qualitativ gute Angebote für Familien und Senioren sind genauso zu berücksichtigen wie die Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes.

### **Crimmitschau am Wasser, Grün und Erholung integrieren!**

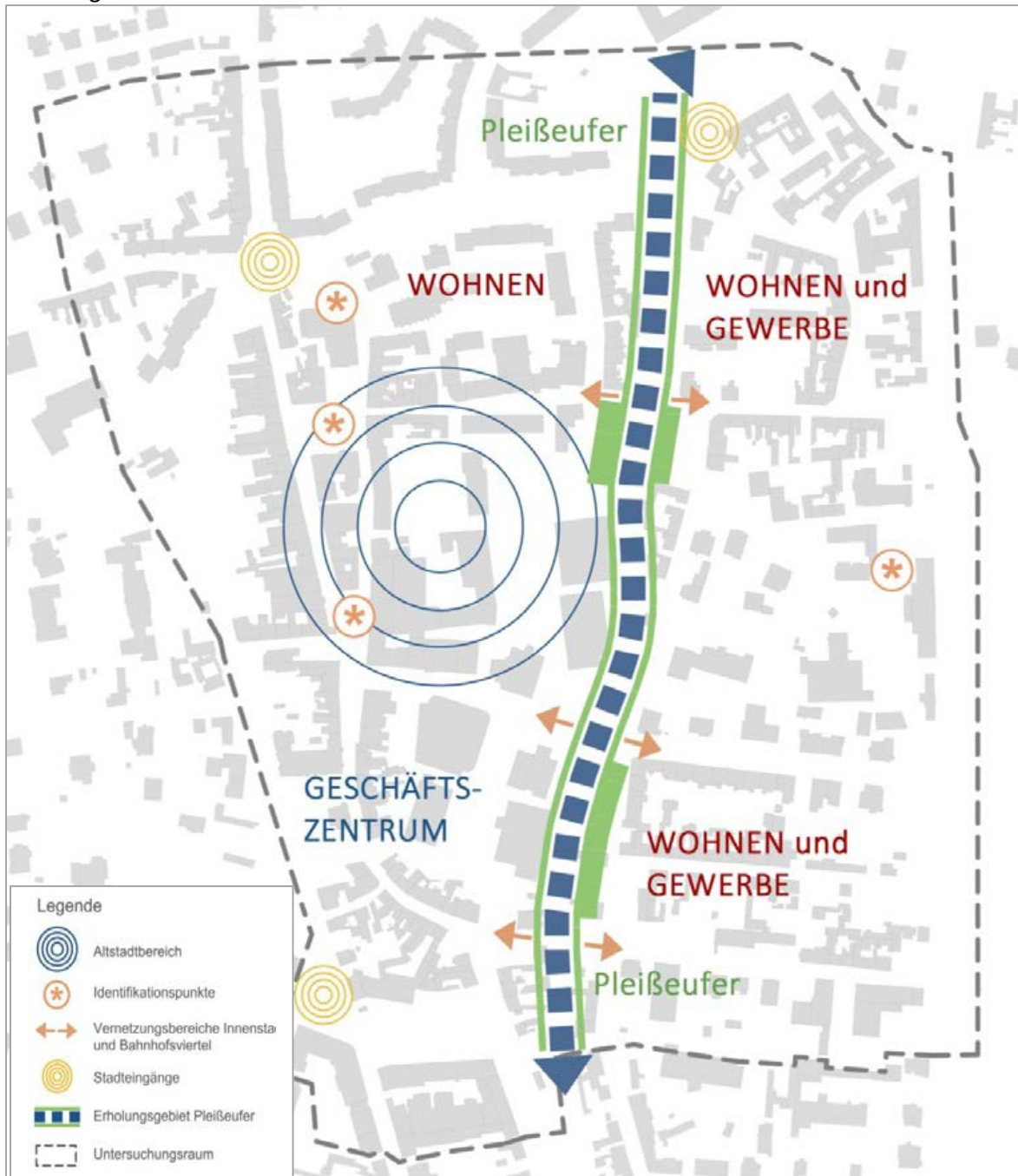
Das Wasser als naturräumliche Begabung der Stadt soll zukünftig zur Geltung kommen und ist als ein besonders attraktives Element der Stadtgestaltung auszubauen. Die Pleiße ist in das Stadtbild zu integrieren, konsequent in Szene zu setzen und als Aufenthalts- und Erholungsbereich für Besucher auszubauen. Die Maßnahme soll mittelfristig auch die Entwicklung und Aufwertung innerstädtischer Quartiere fördern. Darüber hinaus ist die Vernetzung mit der Region anzustreben.

### **Innenentwicklung vor Außenentwicklung – Stärkung der Bausubstanz!**

Getreu dem Leitsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung ist der Standort Innenstadt bevorzugt zu entwickeln. Die Erschließung von neuen Bauflächen ist nach Möglichkeit zu

minimieren. Die vorhandene Infrastruktur des Zentrums ist zu nutzen und in Wert zu setzen. Zur Aufwertung der Bausubstanz gehören neben der Sanierung und Modernisierung sowohl gezielte Neubauvorhaben als auch der Rückbau nicht mehr marktkonformer und maroder Bausubstanz. Die Aufwertung des öffentlichen Raums soll dabei die Investitionswilligkeit von Privaten fördern.

Abbildung 20 Räumliches Leitbild



Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung 2015 auf Grundlage Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2015

## **4 Handlungskonzept**

---

Im Kapitel 4 werden Projekte beschrieben, die im Verlauf der nächsten Jahre umgesetzt werden sollen. Das Konzept ist langfristig, mit einem Realisierungshorizont von bis zu zehn Jahren angelegt. Es richtet sich sowohl an die öffentliche Hand als auch an private Bauherren, für die ein klarer Rahmen für Investitionen geschaffen wird. Das Konzept lässt dabei Spielraum für eine flexible Umsetzung und gliedert sich in unterschiedliche Themenkomplexe. Die Gliederung erfolgt in Anlehnung an die Kriterien der Städtebauförderung bzw. der Kosten- und Finanzierungsübersicht des Förderantrags.

### **4.1 Vorbereitung**

---

Hierbei ist in erster Linie das vorliegende Integrierte Handlungskonzept zu nennen, das eine wichtige Grundlage für den Antrag auf Aufnahme der Stadt Crimmitschau in das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ für das Gebiet „Zentrum“ darstellt. Das Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (SOP) ist das Zentrenprogramm der Städtebauförderung. Zunehmender Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereichs, insbesondere durch gewerblichen Leerstand, hat auch in der Crimmitschauer Innenstadt deutliche Spuren hinterlassen. Das Programm SOP wurde gewählt, da es darauf abzielt, diesem Funktionsverlust entgegenzuwirken und die Innenstadt sowohl als zentraler Versorgungsstandort mit einer intensiven und durchmischten Nutzung (historisches Stadtzentrum) als auch als attraktiver Standort innerstädtischen Wohnens zu entwickeln. Darüber hinaus soll SOP die bisher umgesetzten Förderprogramme – in der Regel Stadtumbau Ost – ergänzen.

### **4.2 Grunderwerb**

---

Zur Umsetzung des Handlungskonzeptes, zur Stärkung der Innenstadt und zur Aufwertung der Innenstadtquartiere ist es erforderlich Grunderwerb zu tätigen. So ist die Realisierung eines Aufenthaltsbereichs entlang der Pleiße nur durch den Erwerb einiger Grundstücke und durch den Abriss vorhandener Bausubstanz möglich (Fabrikstraße 16 und 24). Weitere beabsichtigte Aufkäufe betreffen die Grundstücke Jakobsgasse 5,7 und 9 sowie die Silberstraße 3 und 5.

### **4.3 Ordnungsmaßnahmen**

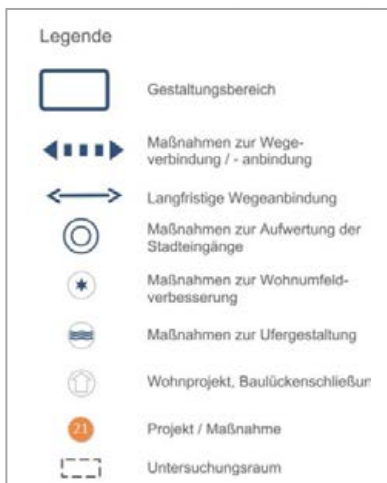
---

Das Kapitel gliedert sich in die Bausteine Rückbaumaßnahmen und Aufwertungen des öffentlichen Raums.

Abbildung 21 Gesamtkonzept Aufwertungen im öffentlichen Raum



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2015



### **4.3.1 Rückbaumaßnahmen**

---

Einige Gebäude innerhalb des Untersuchungsraums sind aufgrund eines mangelhaften Zustandes der Bausubstanz und des bestehenden Wohnungsüberschusses nicht mehr am Markt zu platzieren. Sie sollten abgerissen werden. Gebäude, die realistische Chancen auf eine Nachnutzung oder auf eine Wiederherstellung einer stabilen Bausubstanz haben, sollen saniert und damit zurück auf den Immobilienmarkt gebracht werden. Der Rückbau von Objekten dient nicht nur allein der Marktregulierung sondern bietet Raum für die Umsetzung geplanter Projekte, wie z. B. die Aufwertung des Pleißeufers, die Neugestaltung des Mannichswalder Platzes oder der nördlichen Silberstraße.

Hierfür steht auf der einen Seite das Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ zur Verfügung, das den Rückbau im nördlichen Stadtgebiet und teilweise auch im Bereich des vorliegenden Untersuchungsgebietes regelt. So wird der Rückbau am Mannichswalder Platz im Rahmen dieses Programms bewerkstelligt.

Im Bereich des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sind die leerstehenden Objekte Fabrikstraße 16 und 24 für den Rückbau vorgesehen. Mit dem Erwerb und Abriss der Immobilien kann die Aufwertung des Pleißeufers auf den Weg gebracht werden. Geplant sind außerdem der Erwerb und Rückbau der Gebäude Silberstraße 3 und 5 als Voraussetzungen für die Neugestaltung des nördlichen Bereiches der Silberstraße und die weitere Standortentwicklung. Des Weiteren ist u. a. der Rückbau der Gebäude Jakobsgasse 5 - 9 vorgesehen.

### **4.3.2 Aufwertung/Umbau der Fußgängerzone (3 – 5)**

---

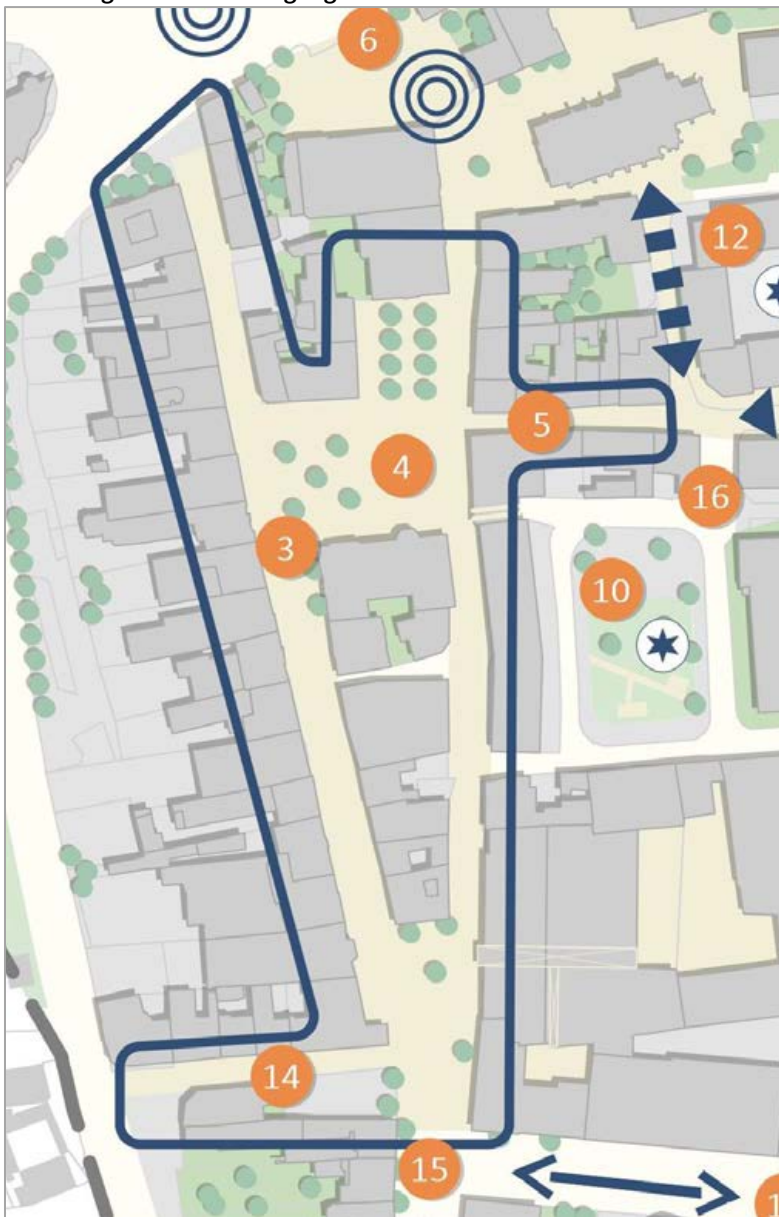
Die Aufwertung des öffentlichen Raums bildet einen wichtigen Baustein des Handlungskonzepts. Der Bedarf an einer umfassenden Aufwertung ist in Crimmitschau besonders groß. Die Gründe hierfür sind vielfältig:

- Aufgrund der ausgeprägt städtischen Baustruktur Crimmitschaus ist die Innenstadt im Vergleich mit anderen Städten relativ groß, gleichzeitig gibt es keine einheitliche Linie in der Gestaltung.
- Die Fußgängerzone, die gute Stube der Stadt, wurde in den 1990er Jahren umgestaltet und seitdem lediglich in Teilbereichen saniert bzw. ausgebessert. Als Aushängeschild ist sie nach heutigen Maßstäben gestalterisch zu schwach aufgestellt.
- Die durch Plattenbauten ansatzweise ausgebildeten, funktional kaum gegliederten Blockinnenbereiche bieten weder ein attraktives Wohnumfeld noch Plätze im Raumgefüge.
- Der Einzelhandelsstandort an der Pleiße wirkt wie ein Gewerbegebiet.
- Das Pleißeufer wird nicht als Aufenthaltsbereich und Promenade genutzt, obwohl nutzbare Freiflächen zur Verfügung stünden.
- Im Bahnhofsviertel besteht in vielen Abschnitten des Straßenraums Sanierungsbedarf.



Um diese Situation zu verbessern, wird die Umsetzung der folgenden, durch die öffentliche Hand zu finanzierenden Projekte empfohlen:

Abbildung 22 Umbau Fußgängerzone



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2015

In der Fußgängerzone, wichtiges Aushängeschild der Stadt und „gute Stube“ der Altstadt, sind die gestalterischen Schwächen offensichtlich. Eine veraltete Gestaltung und ein einfacher Ausstattungsstandard bei Bodenbelag und Möblierung, inhomogene Materialien und Formen lassen die Fußgängerzone in einem unattraktiven Licht erscheinen. Fehlende Gestaltungselemente, wie z. B. Begrünung, unterstreichen die schwache Aufenthaltsqualität. Besonders unattraktiv präsentieren sich die nördliche Silberstraße und die Badergasse.

Es empfiehlt sich, die Fußgängerzone umzugestalten und die Aufenthaltsqualität deutlich zu erhöhen<sup>18</sup>. Dafür sollte ein homogener Stadtboden aus „einem Guss“ geschaffen werden, so dass die Fußgängerzone zu einem Markenzeichen der Innenstadt wird und einen adäquaten Rahmen für das „Wohnzimmer“ Crimmitschau bietet. Alternativ ist es auch möglich diesen Stadtboden als „Rahmen“, unter Erhaltung bestehender Teilflächen, zu gestalten. So sollte beispielsweise der Natursteinboden mit dem Brunnen auf dem Marktplatz erhalten bleiben, während andere Flächen wie der erneuerungsbedürftige Bereich vor dem Vereinshof neu gestaltet werden.

Mit Blick auf die Kosten sind diese unterschiedlichen Optionen: vollständige Erneuerung vs. Teilerhalt/-erneuerung, gleichberechtigt zu prüfen. Zu den vernachlässigten Bereichen der Fußgängerzone, die einer Neugestaltung am dringendsten bedürfen, zählen die Silberstraße, nördlicher Abschnitt, der Marktplatz, nördlicher Teilbereich sowie die Badergasse-Ost. Hier sind die ersten Bauabschnitte zu verorten.

Auch das Stadtmobiliar, Leuchten, Bänke, Papierkörbe, Fahrradständer oder auch Bepflanzung / Begrünung und Spielgeräte würden die Aufenthaltsqualität in der Crimmitschauer Fußgängerzone erheblich steigern. Die Elemente sind ebenfalls zu vereinheitlichen und auf die Teilflächen abgestimmt, einzusetzen.

Im Vorfeld ist zu prüfen, mit welchen Materialien und Ausstattungselementen die Aufwertung erfolgen soll, welche Bereiche erhalten werden und welche Abschnitte erneuert werden sollen. Dies soll im Rahmen eines Strategieplans Öffentlicher Raum erfolgen, der als ein auf die Belange des Fördergebiets abgestimmtes Gesamtkonzept anzulegen ist. Für die kooperative Erarbeitung des Regelwerks ist das Innenstadtmanagement heranzuziehen. Der Prozess soll auch dazu dienen, Interesse und Engagement bei Bürgern und Anwohnern für das Zentrum der Stadt zu wecken.

### **Dimension der Fußgängerzone**

Die Fußgängerzone ist heute - bei allen Schwächen - das Aushängeschild Crimmitschaus: Identifikationspunkt, gute Stube, das Herz der Stadt, Einkaufs- und Aufenthaltsort. Für viele Bürger und Besucher steht der Marktplatz als Sinnbild für die Gesamtstadt. Die Fußgängerzone umfasst die Silberstraße und die Herrengasse mit dem Marktplatz, dem Theaterplatz und der Badergasse. Im Kreuzungsbereich Silberstraße / Fleischergasse endet die Fußgängerzone. Die Nord-Süd-Ausdehnung beträgt rund 270 Meter, eine insgesamt überschaubare, dem Stadtgrundriss und der Funktion angemessene Größenordnung. Wegen der Nähe zum Innenstadt-Verkehrsring und zu den Stellplatzanlagen ergibt sich eine gute Erreichbarkeit des Zentrums für den motorisierten Verkehr, die dazu beiträgt die Qualitäten und Funktionen des

---

<sup>18</sup> Die im Plan aufgezeigten Nummern bilden Teilabschnitte, die zur überschläglichen Berechnung der Kosten auf der Grundlage einer vollständigen Erneuerung vergeben wurden.



---

Stadtkerns zu unterstützen. Dies bestätigen auch zahlreiche Aussagen im Rahmen der durchgeführten Befragungen.

Allerdings ist in der Badergasse zu konstatieren, dass die Straße weder zum Einkaufen noch zur Repräsentation dient. Auch als Verbindungsweg zum Bahnhof hat sie an Bedeutung verloren. Daher ist es durchaus denkbar, den östlichen, breit ausgebauten Bereich wieder für den Kfz-Verkehr zu öffnen. Insbesondere, wenn sich dadurch Vorteile für die Erschließung des Buttenplatzes ergeben. Grundsätzlich ist eine Öffnung für den motorisierten Verkehr auch in der Fleischergasse vorstellbar, zumal die dort verorteten Stellflächen bereits heute über die Gasse angedient werden. In beiden Fällen ist ein Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich Pflicht, Durchgangs- und Schleichverkehre sind zu verhindern.

Auch wenn manche, von der Größenordnung vergleichbare Städte, keine Fußgängerzonen besitzen, so bieten in Crimmitschau die Stadtstruktur, die Erschließung und die Funktionen im Zentrum ausreichend Anlass, die gute Stube der Stadt als Fußgängerzone angemessen in Wert zu setzen. Von einer weiteren Öffnung für den Kfz-Verkehr ist abzuraten. Sie würde die Aufenthaltsqualität deutlich verringern, ohne die Erschließungsqualität maßgeblich zu erhöhen.

### **4.3.3 Vernetzung: Aufwertung der Innenstadteingänge (6 und 7)**

---

Die Innenstadteingänge stellen bedeutende Räume einer Stadt dar. Sie repräsentieren die Innenstadt ein Stück weit und stehen für den ersten Eindruck. In Crimmitschau sind mit dem Mannichswalder Platz / Theaterplatz, dem Robert-Koch-Platz und dem Bereich an der Straße Neumarkt drei Innenstadteingänge zu lokalisieren. Aktuell werden sie alle vornehmlich vom Autoverkehr dominiert; Innenstadt markierende Gestaltungselemente sind kaum vorhanden. Eine bessere Gestaltung, die Spannung erzeugt kann durch besondere Möblierungselemente, Begrünung oder Begrüßungstafeln erfolgen, die durch ein einheitliches Design den Eintritt zur Innenstadt signalisieren.

Für die nachfolgenden Innenstadteingänge soll der Strategieplan Öffentlicher Raum Antworten liefern. Die kooperative Erarbeitung mit Anliegern, Bewohnern und Bürgern ist durch das Innenstadtmanagement zu leisten.

#### **Theaterplatz (6)**

Der Theaterplatz ist wichtiger Bestandteil der Fußgängerzone. Er orientiert sich jedoch auch zur Jahnstraße, insbesondere auch durch das imposante Theatergebäude. Die aktuelle Gestaltung des Platzes ist weitgehend freundlich und zum Teil jüngeren Datums. Allerdings sind die Randbereiche und Verbindungen teilweise erneuerungsbedürftig.

Angestrebt werden hier die Behebung der partiell vorhandenen Mängel und eine Aufwertung der Verbindungen in die benachbarten Quartiere. Auch der Austausch vorhandenen Mobiliars durch moderne und einheitliche Stadtmöbel ist denkbar. Darüber hinaus ist die Schaffung einer optischen Verknüpfung zur Silberstraße / Herrengasse zu empfehlen, z. B. durch Wegweiser oder Begrünungselemente. Insgesamt soll ein abgestimmtes Gesamtbild mit dem Mannichswalder Platz entstehen.

Der akute Parkplatzmangel während Theatervorstellungen wird auf dem Marktplatz aufgefangen und für die Zeit der Vorstellung geduldet.

### **Innenstadteingang Mannichswalder Platz (7a)**

Den nördlichen Innenstadteingang bildet der Mannichswalder Platz. Der Eingang in die Fußgängerzone ist teils durch einfache Gestaltelemente bzw. zufällig wirkende Restflächen geprägt. Gegenüberliegend ist der Verkehrsknoten gesäumt von Plattenbauten, die zum Großteil leer stehen. Mit dem geplanten Rückbau der Gebäude entstehen große Freiflächen, die in Zukunft aufgewertet werden. Mit dem Abriss einer geht die Anlage eines Kreisverkehrs als Ersatz für die heutige Verkehrsabwicklung.

Der Bereich soll mit dem benachbarten Theaterplatz zu einem einladenden Entree umgebaut werden. Hierfür ist ein Gesamtkonzept zu erarbeiten. Attraktive Gestaltungen der Freiflächen, passende Nutzungen und Möblierungen sollen zum Einsatz kommen. Eine LED-Tafel, auf der für Veranstaltungen geworben wird oder die den Innenstadtbesucher mit einem Schriftzug willkommen heißt, eine besondere Möblierung oder Grün können zusätzliche Akzente verleihen.

**Abbildung 23 Aufwertung der Innenstadteingänge**



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2015

### Innenstadteingang Neumarkt (7 b)

Der nordöstliche Innenstadteingang befindet sich im Übergang der Straßen Neumarkt und Jahnstraße. Die verbindende Pleiße-Brücke vermittelt dem Besucher den Eindruck einer neuen Raumsituation. Das Hervorheben dieser Eingangssituation über weitere Gestaltungselemente ist empfehlenswert. Dies kann z. B. mit der Fortführung des grünen Mittelstreifens auf der Straße Neumarkt über die besondere Begrünung oder Bepflanzung des Brückengeländers erfolgen. Auch hier sollten ähnliche Gestaltungselemente wie bei den anderen Stadteingängen eingesetzt werden, um den Wiedererkennungswert zu erhöhen.

Abbildung 24 Aufwertung der Innenstadteingänge



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2015

### Innenstadteingang Robert-Koch-Platz (7 c)

Der Robert-Koch-Platz bildet den südlichen Innenstadteingang und ist Schnittstelle zwischen Schulstraße, Carthäuser Straße und Pestalozzistraße. Dieser Kreuzungsbereich ist als kleine Parkanlage mit einem Brunnen, Sitzgelegenheiten und Bäumen gestaltet. Zusammen mit der imposanten Gestalt des Med-Centers (ehemaliges Amtsgerichtgebäude) sind bereits Elemente vorhanden, die dem Besucher den Eintritt ins Zentrum signalisieren. Über die Platzierung ähnlicher Elemente wie am Mannichswalder Platz kann die Eingangssituation deutlicher herausgestellt und zu einem gemeinsamen Erkennungsmerkmal der Crimmitschauer Innenstadt werden.

**Abbildung 25 Aufwertung der Innenstadtwege**



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2015

### **Aufwertung öffentlicher Raum im Bahnhofsviertel (8 und 9)**

Das Bahnhofsviertel erstreckt sich zwischen Pleiße und Bahnhof Crimmitschau. Durch die Zäsur der Einkaufseinrichtungen an der Pleiße befindet sich das Bahnhofsviertel deutlich abgesetzt von der Fußgängerzone. Mit dem Projekt Gesundheitsbahnhof wird dieser Bereich zukünftig an Bedeutung gewinnen. Eine Aufwertung des öffentlichen Raums sowie eine räumliche Verknüpfung zur Fußgängerzone sind zu empfehlen. Für nachhaltige Lösungen ist dabei der Strategieplan Öffentlicher Raum und das Innenstadtmanagement zu beteiligen.

### **Sanierung Friedrich-August-Straße (8)**

Die östliche Friedrich-August-Straße ist dringend sanierungsbedürftig. Hierfür sind vor allem Mängel im tiefbautechnischen Bereich verantwortlich. Unabhängig davon bietet die Straße ein sehr reizvolles Ensemble aus der historischen Bebauung und einer ebensolchen Gestaltung des Straßenraums. Die Straße stellt ein Alleinstellungsmerkmal im Bahnhofsviertel dar und ist Identität stiftend. Als Wohnstandort gehört der Bereich zu den stabilsten der Innenstadt.

Der Umbau der Straße soll ab 2017 erfolgen. Im Vorfeld ist zu eruieren, ob und wie Teile der Oberflächen der Fußwege und der Allee zu erhalten sind. Hinweise hierfür können innerhalb des Strategieplans Öffentlicher Raum erarbeitet werden.

### **Umbau Vorplatz Bahnhof (9)**

Mit der bereits erfolgten Teilsanierung des Bahnhofsgebäudes und der zukünftigen Neunutzung des Gebäudes als Gesundheitsbahnhof, soll der Bahnhofsvorplatz neu gestaltet werden. Dort sollen nicht mehr benötigte Einbauten entfernt und die erforderlichen Stellplätze verortet werden.

Langfristig sollte der gesamte Bereich überarbeitet werden, so dass auch das historische, ehemalige Postgebäude wieder adäquat inszeniert wird. Um dem Areal Aufenthaltsqualität zu verleihen, sollten Sitzgelegenheiten, Beleuchtungs- wie Grünelemente platziert werden. Die Belange des fließenden motorisierten Verkehrs sind *ebenso* zu berücksichtigen wie die Verbindung in Richtung Fußgängerzone.

**Abbildung 26 Aufwertung öffentlicher Raum Bahnhofsviertel**



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2015

### **4.3.4 Wohnumfeldverbesserung im Zentrum (10-13)**

Die Innenstadt ist ein wichtiger Wohnstandort Crimmitschau. Allerdings gibt es wenig „stabile“ und attraktive Bereiche, wie z. B. in der Friedrich-August-Straße. Neben möglicherweise fehlenden, adäquaten Wohn-Angeboten ist hier sicherlich ein mangelhaftes Wohnumfeld mit verantwortlich. Insbesondere die Blockinnenbereiche der Plattenbauten am Rand der Fußgängerzone, gleichzeitig städtischer Raum und private Fläche, bieten ein völlig unbefriedigendes Bild. Es fehlen klare Grenzen zwischen privatem und öffentlichem Raum sowie Aufenthaltsqualität.

Zur Vorbereitung der unterschiedlichen Maßnahmen ist zusammen mit Anwohnern und Eigentümern ein Konzept zu erstellen. Nachhaltige und qualitativ ansprechende Lösungen

können im Rahmen des Strategieplans Öffentlicher Raum erarbeitet werden. Ein Innenstadtmanagement kann bei der Vorbereitung und Umsetzung der Maßnahmen unterstützend tätig werden. Im Einzelnen sind die folgenden Bereiche aufzuwerten.

### **Buttenplatz (10)**

Der Buttenplatz grenzt an zwei Seiten an die Fußgängerzone und wird von Plattenbauten und großformatigen, neuzeitlicheren Baukörpern gefasst. Ein schmaler Durchgang unter dem Standesamt, stellt die Verbindung zum Marktplatz her. Der Platz wird an den Rändern als Stellplatz genutzt, Möblierungen für Müllbehälter und zum Wäschetrocknen sowie Rasenflächen bilden die Ausstattungselemente.

Um die Aufenthaltsqualität zu verbessern ist es notwendig, die unterschiedlichen Nutzungen besser zu strukturieren. Der Grünraum muss gestaltet, das Parken konzentriert werden. ggf. kann auch Raum für Vorgärten geschaffen werden. Für Parkplätze und Müllcontainer sind attraktive Einfriedungen zu finden, der Grünraum könnte z. B. als attraktiver Spielplatz genutzt werden, die Wegeverbindungen ihren Bedeutungen entsprechend aufgewertet werden. Es ist ein Gesamtkonzept mit Anliegern, Bewohnern und Eigentümern zu erstellen.

### **Entengasse (11)**

Die Wohngebäude und das Wohnumfeld bieten offene Flanken zum unmittelbar angrenzenden Einkaufsbereich. Ähnlich wie am Buttenplatz ist auch hier eine Gliederung der Nutzungen erforderlich. Insbesondere ist der Einkaufsverkehr eindeutig vom eher privaten, halböffentlichen Wohnen abzutrennen. Im Hinblick auf eine mögliche Neustrukturierung des Einkaufsbereichs ist die Aufwertungsmaßnahme Wohnumfeld entsprechend abzustimmen. Es sollten nachhaltige Lösungen erarbeitet werden.

### **Buttengasse/Am Roten Turm (11a)**

In diesem Bereich wird, bedingt durch die Auswirkungen des neu zu strukturierenden Einkaufsbereichs, eine Neuordnung erforderlich.

### **Kirchgasse Badergasse (12)**

Der kleine Blockinnenbereich wird teils zum Parken genutzt, muss einen Höhenunterschied bewältigen und wirkt abweisend. Die Flächennutzungen sind so neu zu strukturieren und zu gestalten, dass ausreichend Raum für Stellflächen bleibt und gleichzeitig attraktive Eingangsbereiche in die Gebäude und Aufenthaltsbereiche entstehen.

### **Quartier am Mühlgraben (13)**

Das Wohnumfeld im Quartier am Mühlgraben bietet im Vergleich zu den bereits erwähnten die besten Qualitäten. Es besteht ein halböffentlicher, begrünter Innenbereich; der mit einem integrierten Spielplatz ein Angebot sowohl für Anwohner als auch die Innenstadtbesucher zentrumsnah aufweist. Allerdings ist die Gestaltung teilweise sehr einfach und es fehlt eine Abgrenzung in Richtung Süden, wo Brachflächen und Leerstände sowie ungegliedertes Parken für ein abweisendes Gesamtbild sorgen. Den Missständen ist mit geeigneten, gezielten und eher behutsamen Maßnahmen zu begegnen.



Abbildung 27 Wohnumfeldverbesserung Zentrum



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2015

#### 4.3.5 Vernetzung: Aufwertung von Wegen und Gassen (14 – 17)

Fußwege und Gassen sind für die Innenstadt von besonderer Bedeutung. Sie tragen zum Erlebnis Innenstadt bei und bieten kurze Wege. Vornehmlich geht es darum, bestehende Fußwegeverbindungen innerhalb der Altstadt, zwischen Altstadt und Pleißeufer sowie zwischen Pleißeufer und dem Bahnhofsbereich aufzuwerten und sie so aufzuwerten, dass sie Aufforderungscharakter entwickeln und zum Bummeln anregen.

##### Fleischergasse (14)

Die Fleischergasse bildet ein wichtiges Verbindungsstück zwischen der Schulstraße und der Silberstraße. Aufgrund ihrer Enge und der aktuellen Gestaltung der Außengastronomie in der Straße ist die Verbindungsfunktion der Gasse von der Schulstraße aus kaum wahrnehmbar. Um dies zu verbessern sollte sie mit Belägen des zukünftigen Stadtbodens ausgestattet werden. Kleinere Grünelemente, wie z. B. Blumenkübel, können den öffentlichen Raum zusätzlich aufwerten. Grundsätzlich kann geprüft werden, ob die Funktion als reine Fußgängerzone



beizubehalten ist oder ob die Straße in einen verkehrsberuhigten Bereich umgewandelt werden kann (vgl. Kapitel 4.3.2).

### **Silberstraße Fußwege (15)**

Die südliche Silberstraße ist für den Autoverkehr, teils als verkehrsberuhigter Bereich, freigegeben. Der Ausstattungsstandard ist uneinheitlich, teilweise sehr einfach. Trotz eines geringen Handelsbesatzes und vieler Leerstände kommt diesem Abschnitt der Straße stadträumlich eine wichtige Bedeutung: sie bildet den südlichen Eingangsbereich der Fußgängerzone, ist Teil der Altstadt und stellt die Verbindung zur Pleiße her.

Eine Aufwertung z. B. durch eine Aufwertung der Gehwegbereiche mit einheitlichen, abgestimmten Materialien ist langfristig anzuraten. Die räumliche Verbindung zur Pleiße kann mit kleineren straßenbegleitenden Bäumen oder anderen Grünelementen optisch unterstützt werden.

### **Fußweg Markt – Buttenplatz (16)**

Dieser Fußweg stellt eine Verbindung zwischen Marktplatz und Buttenplatz bzw. dem Einzelhandelsstandort an der Pleiße her. Er verläuft durch eine Passage durch das Gebäude des Standesamtes. Diese attraktive und einladende Situation ist jedoch auf Anhieb nicht wahrnehmbar und kaum als öffentlicher Weg erkennbar. Hinzu kommt, dass der Passant auf den völlig unstrukturierten Buttenplatz stößt und nicht geleitet wird.

Zentrale Aufgaben sind, den Durchgang deutlicher als öffentlichen Raum zu gestalten und am Buttenplatz eine eindeutige Wegeführung in Richtung Einkaufsmärkte/Pleiße anzulegen.

### **Fußwege Friedrich-August-Straße (17)**

Die westliche Friedrich-August-Straße bildet die Verbindung zwischen Fußgängerzone und Pleiße. Der Bereich ist teilweise verkehrsberuhigt ausgebaut, in Richtung Pleiße fehlen attraktive Gestaltungsmerkmale. Um die Ausstattungsqualität zu heben und die Verbindungsfunktion herauszustellen sollten die Gehwegbereiche einheitlich, mit Merkmalen des Stadtbodens gepflastert und möbliert werden. Die Maßnahme ist langfristig, insbesondere mit der Realisierung der Gestaltung des Pleißeufers in Angriff zu nehmen. Die vorhandene Begrünung durch Straßenbäume sollte konsequent bis hin zum Pleißeufer weiter geführt werden.

**Abbildung 28 Aufwertung von Wegen und Gassen**



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2015

Abbildung 29 Aufwertung von Wegen und Gassen



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2015

#### 4.3.6 Aufwertung des Pleißeufers (18-23)

Die Entwicklung des Pleißeufers zu einem attraktiven Aufenthaltsraum birgt ein großes Potenzial für die Entwicklung der Crimmitschauer Innenstadt. Ein zukünftiger „Pleißeboulevard“ soll als stadtprägendes Element auf den Flächen entlang der Pleiße zwischen der Auenstraße im Norden und der Silberstraße / Wahleiner Straße im Süden entwickelt werden und damit als „grüne Mitte“ einen Impuls für eine positive, zukunftsfähige Stadtentwicklung setzen. Eine solche Ufergestaltung steigert die Wohnumfeldqualität enorm, schafft Erlebnisraum und attraktive Aufenthaltsbereiche. Begleitet werden soll das Ufer von Fuß- und Radwegen, die in regionale Netze einzubinden sind.

Für die Umsetzung des Projekts ist es in einigen Abschnitten erforderlich, in Privatbesitz befindliche Grundstücke zu erwerben. Neben der Sicherung der Grundstücke sind Abriss und Neugestaltung erforderlich. Das gesamte Projekt ist langfristig und Schritt für Schritt umzusetzen. Es beinhaltet auch kurz- bis mittelfristig umsetzbare Bausteine, wie zum Beispiel die Entfernung von Zäunen, die Lichtung von Büschen / Sträuchern, die Gestaltung von Teilflächen mit Sitzgelegenheiten und / oder Spielgeräten.

Eine besondere Herausforderung an die Entwicklung eines attraktiven Pleißeufers stellt die mögliche Umstrukturierung des Einkaufsbereichs am Fluss. Hier sind abgestimmte Entwicklungen erforderlich.

Das Projekt lässt sich in folgende Abschnitte gliedern:

##### **Pleißenau (21)**

Im Norden beginnend beinhaltet der erste Abschnitt die Neugestaltung des Straßenraums Pleißenau. Durch Fußwegverbreiterungen und eine strukturierte Anpflanzung von

straßenbegleitenden Bäumen kann dieser Raumabschnitt die Rolle als „Boulevard“-Auftakt wahrnehmen. Diese Maßnahme ist als mittelfristig umsetzbar einzustufen.

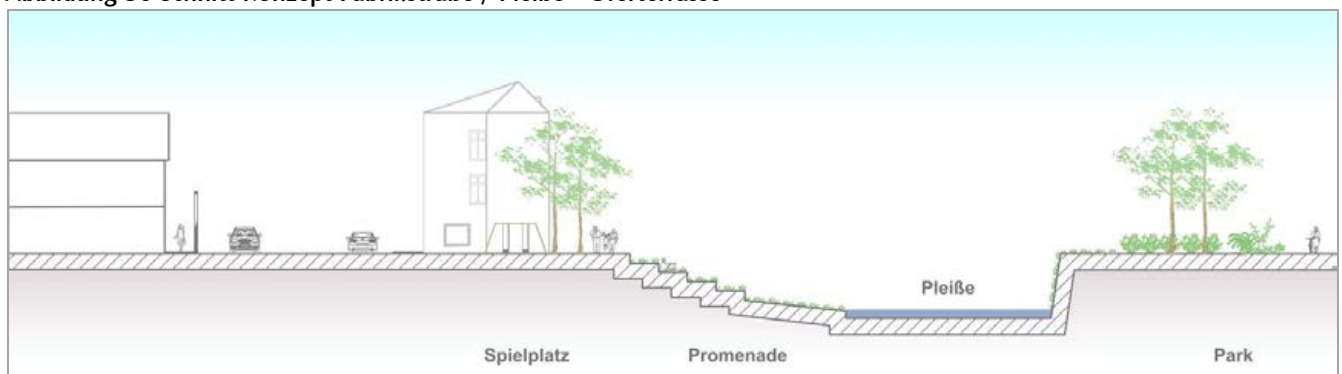
### **Parkplatz Buttengasse – Grünfläche (18)**

Auf der Freifläche am Kreuzungspunkt Buttengasse / Badergasse auf der westlichen Uferseite, die aktuell als Parkplatz genutzt wird, ist die Schaffung einer Grünfläche mit Sitzgelegenheiten und / oder Spielgelegenheiten denkbar. Der Bereich könnte dadurch zu einer wichtigen Verknüpfung der westlichen und östlichen Uferseite, zwischen Altstadt und Bahnhofsquartier werden. Auch der Zugang zum Einkaufsviertel an der Pleiße kann deutlich aufgewertet werden. Das Teilprojekt ist kurz- bis mittelfristig umsetzbar.

### **Brache Ritterstraße Fabrikstraße – Pleißeterrassen (19)**

Als eher langfristiges Teilprojekt ist die Umgestaltung der derzeit in privatem Eigentum stehenden Brachfläche auf der rechten Uferseite gegenüber der Parkfläche anzusehen. Heute ist die Fläche nahezu ungenutzt und das Wasser der Pleiße aufgrund der steilen Böschung nicht zugänglich und erlebbar. Die Umgestaltung zu einem attraktiven Aufenthaltsbereich könnte mit der Anlage einer Uferterrasse erfolgen. Großzügige Sitzstufen, die zur Nachmittagssonne ausgerichtet sind, machen das Gewässer wieder erfahrbar und laden zum Verweilen ein. Die Uferterrassen würden den Höhepunkt eines attraktiven Pleißeufers bilden und zusammen mit dem gegenüberliegenden Park die Altstadt und das Bahnhofsquartier verknüpfen.

**Abbildung 30 Schnitt Konzept Fabrikstraße / Pleiße - Uferterrasse**



Quelle: Eigene Darstellung

### **Pleißeufer (20)**

Ein wichtiger Abschnitt des Pleißeufers ist der Fußweg zwischen Buttengasse und Parkhausstraße. Dieser wasserbegleitende Weg hinter dem Parkhaus, der Tankstelle und den großen Märkten am Roten Turm verlaufend, wird derzeit nicht wahrgenommen und bietet keinerlei Aufenthaltsqualität. Neben der unattraktiven Rücklage sind hierfür sicherlich das wuchernde Grün und fehlende Auftaktbereiche verantwortlich.

Eine Aufwertung und die Anbindung an die neu gestaltete Fläche an der Buttengasse sind anzustreben. Das Auslichten des dichten Bewuchses, die Entfernung von Zäunen, die Platzierung von Beleuchtungs- und Möblierungselementen, das strukturierte Bepflanzen von Bäumen werden dazu beitragen, dass die Aufenthaltsqualität und der Erlebnischarakter enorm gesteigert werden. Bei einer möglichen Neustrukturierung des Einkaufsbereichs ist darauf zu achten, dass

---

das öffentlich zugängliche Ufer großzügiger ausfällt und dass eine städtebauliche Aufwertung erfolgt.

### **Fabrikstraße (22 a und 22 b)**

Die Fabrikstraße ist heute geprägt durch einen einfachen Ausstattungsstandard und weist eine relativ hohe Verkehrsbelastung auf. Mit der Gestaltung des Pleißeufers sollte dieser Abschnitt aufgewertet und integriert werden. Anzustreben ist die Schaffung eines attraktiven Fußwegs zwischen Fabrikstraße und Pleiße, die Entfernung oder Versetzung der Absperrung, die Gestaltung/Begrünung der Mauer, eine angemessene Beleuchtung sowie das Pflanzen von Bäumen.

### **Brache Fabrikstraße (23)**

Die Flächen an der Ecke Fabrikstraße / Friedrich-August-Straße bieten ein großes Potenzial zur Uferentwicklung. Das ehemalige Apotheken-Gebäude im Süden der Fläche sowie das nördlicher gelegene Wohnhaus stehen inzwischen leer. Ein Kauf der Grundstücke durch die Stadt mit anschließendem Gebäudeabbruch ist vorgesehen. Dadurch ergibt sich eine zusammenhängende Fläche unmittelbar an der Pleiße, die durch Begrünung, Möblierung und Beleuchtung zu einem attraktiven Stadtpark mit Spielflächen gestaltet werden könnte. Sogar die Anlage von Pleißeterrassen, günstig zur Sonne ausgerichtet, ist denkbar. Alternativ besteht die Möglichkeit die Flächen extensiv und damit kostengünstig zu gestalten.

Grundsätzlich kann durch die Maßnahme überschüssiger Wohnraum vom Markt genommen werden und Flächen entwickelt werden, die die Attraktivität der Innenstadt steigern. Ein attraktives Pleißeufer mit Parks und Freizeitwert erhöht gleichzeitig auch den Wert anliegender Grundstücke soll zu privaten Investitionen führen. So entsteht ein Beitrag für nachhaltigen Städtebau.

Abbildung 31 Umgestaltung Pleißeufer



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2015

---

### 4.3.7 Entwicklung des ruhenden Verkehrs

---

Generell gilt es, bei der Schaffung von Neubauten die für die Nutzung erforderliche Stellplatzanzahl zu ermitteln. Dabei müssen auch bestehende Stellflächen, die im Zuge des Neubaus möglicherweise weggefallen sind, ersetzt werden.

Die Überlegungen der Neuansiedlung eines Einzelhandelsmagneten in der Innenstadt müssen demnach unter Berücksichtigung der aktuellen und der zu erwartenden Stellplatzsituation erfolgen. Laut *Anlage 2 Richtzahlentabelle gemäß § 49 Abs. 1 Satz 2 Sächsische Bauordnung für den Stellplatzbedarf und den Bedarf an Abstellplätzen* ist ein Stellplatz je 30 m<sup>2</sup> - 40 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche einzuplanen.

Die Öffnung des Marktplatzes für den ruhenden Verkehr an Tagen mit Theaterveranstaltungen ist mit Hinblick auf die kurzfristigen Nutzungszeitfenster außerhalb der Geschäftszeiten als eher unproblematisch zu bewerten. Eine weitere Duldung dieses Zustandes ist denkbar.

Es ist darauf zu achten, dass neu geschaffene wie auch bestehende Parkbereiche eine Gestaltung erfahren. Grünelemente wie z. B. Hecken oder Bäume sorgen für Struktur und eine räumliche Ausnutzung. Die Verwendung von z. B. Rasengittersteinen und Rasenschneisen können darüber hinaus einen grünen Charakter unterstützen.

Den allgemeinen Trends entsprechend ist davon auszugehen, dass die Entwicklung der Motorisierung im Bereich des Individualverkehrs, insbesondere im ländlichen Raum, zukünftig stagnierend bis tendenziell steigend ausfallen wird. Crimmitschau ist – wie aufgezeigt – grundsätzlich gut gerüstet, sollte aber auf die Gestaltung bestehender und künftig entstehender Stellplatzflächen setzen.

Gleichzeitig sollte das Thema Elektromobilität zukünftig durch Bereitstellung von geeigneten Flächen für Ladesäulen und entsprechende Fahrzeugtechnik im Sinne von Klimaschutz und Energieeffizienz Beachtung finden.

## 4.4 Baumaßnahmen

---

Die Aufwertung und Erneuerung der Innenstadt kann nur gelingen, wenn es nicht bei öffentlichen Investitionen bleibt sondern auch private Akteure „mitziehen“. Erst durch eine Kombination von privaten und öffentlichen Bausteinen können nachhaltige Effekte erzielt werden. Am weitesten vorangeschritten sind die beiden folgenden Projekte.

### Gesundheitsbahnhof

In der Bahnhofsvorstadt wird mit der Umwandlung des Bahnhofsgebäudes in einen „Gesundheitsbahnhof“ ein wichtiger Impuls zur weiteren Belebung des gesamten Viertels gesetzt. Das Gebäude wurde durch die Stadt erworben, mit Mitteln aus dem Programm Stadtumbau Ost gesichert und soll nun an einen Investor weiter veräußert werden. Nach Abschluss der derzeit in Planung befindlichen Umbau- und Sanierungsarbeiten, welche durch den privaten Investor realisiert werden, soll das historische Gebäude mit Ärzten, Dienstleistungsunternehmen des gesundheitsnahen Sektors sowie weiteren Nutzungen belegt werden, die gleichermaßen der ansässigen Bevölkerung wie auch Reisenden dienen.

Die Maßnahme wurde von der Stadt Crimmitschau initiiert, um der demographischen Entwicklung und damit einhergehend einer immer größeren Bedeutung des Gesundheitssektors Rechnung zu tragen. Die Stadt Crimmitschau ist Mitglied im Gesunden Städte-Netzwerk der Bundesrepublik Deutschland und hat die Vorstellungen zur Etablierung des Gesundheitsbahnhofes sowie zur weiteren Entwicklung des Bahnhofsviertels in diesem Rahmen bereits vorgestellt.

Mit der Umnutzung des Bahnhofsgebäudes ist auch eine Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes verbunden. Vornehmlich geht es hier um die Schaffung von Parkplätzen. Dabei ist zu prüfen, in welchem Maße gestalterische Akzente gesetzt werden können, die die Investitionen ins rechte Licht rücken und die den Platz wieder zu einem Anlaufpunkt machen und helfen, Investoren für das Gebäudeensemble der ehemaligen Post zu finden.

### **Neuansiedlung Einzelhandelsmagnet, Neustrukturierung Pleißeufer**

In Crimmitschau werden zurzeit Planungen zur Neuansiedlung eines großen Einzelhandelsmagneten in der Innenstadt geprüft. Dem Zentrum sollen durch Stärkung des zentralen Einkaufsbereichs wieder mehr Attraktivität verliehen und neue Besucher hinzugewonnen werden. Dabei wird auch eine Verlagerung eines großen Anbieters vom Stadtrand in das Zentrum ins Auge gefasst, was der Innenstadt einen zusätzlichen Schub einbringen und insbesondere das Geschäftszentrum stärken würde. Der Entwicklungsbereich befindet sich zwischen Pleiße und Altstadt, ein Bereich, der heute wie ein Gewerbegebiet wirkt, unstrukturiert ist und weder städtebaulichen noch funktionalen Anforderungen einer Innenstadt entspricht.

Der Bau eines neuen Einzelhandelsmagneten auf dieser Fläche erfordert eine Neustrukturierung und bietet damit gleichzeitig auch die Chance einer nachhaltigen, städtebaulichen Aufwertung. Im Focus steht dabei die Inwertsetzung des Pleißeufers, das als zusammenhängender Freiraum entwickelt werden soll. Auch die Neuherstellung bzw. den Erhalt von Wegebeziehungen zwischen Altstadt und „neuem Pleißeufer“ ist zu beachten.

Aus den so formulierten Anforderungen ergeben sich Entwicklungsflächen, die für eine Bebauung zur Verfügung stehen und von Bebauung freizuhaltende Flächen mit öffentlichem Charakter. Dabei sind insbesondere das zukünftig Fußgängern und Radfahrern vorbehaltene Pleißeufer sowie die Badergasse und die Friedrich-Auguststraße gesetzt, während die übrigen Flächen grundsätzlich kombiniert entwickelt und anders zusammengesetzt werden können. Eine Durchfahung des Bereichs in Nord-Süd-Richtung, wie heute möglich, ist zukünftig zu verhindern. Die Buttengasse kann als Erschließungsstraße aufgegeben, der Buttenplatz zukünftig auch über eine für den Kfz-Verkehr freigegebene Badergasse angefahren werden.

Das nebenstehend abgebildete Schema soll als Grundlage für das aktuelle Ansiedlungsvorhaben dienen und gleichzeitig Richtschnur sein für etwaige, weitere Entwicklungen. Nur so kann eine nachhaltige städtebauliche Anbindung der Pleiße erfolgen und das Bahnhofsquartier mit der Altstadt zusammen wachsen.

Die Fläche 1 weist eine Bebauung entlang der Badergasse auf. Der Großteil der Gebäude steht leer, darunter auch ein ehemaliges, denkmalgeschütztes Kaufhaus im Bauhaus-Stil, das für den Glanz Crimmitschaus der Vergangenheit eine besondere Bedeutung hat. Bei Entwicklungen ist der Bereich mit zu berücksichtigen. Allerdings ist die Fläche zu klein, um den Anforderungen



eines modernen Einzelhandelsmagneten für Crimmitschau gerecht zu werden. Eine mehrgeschossige Einzelhandelsnutzung ist unrealistisch.

Die Flächen 2 – 4 bieten mehrere Optionen, um die Ansiedlung eines Einzelhandelsmagneten zu ermöglichen. Die betroffenen Immobilien stehen teils leer. Von Seiten der Eigentümer wurde grundsätzliches Interesse signalisiert. Konkrete Entwicklungsoptionen sind im Weiteren zu prüfen und abzustimmen. Der besondere Reiz der Flächen besteht in der Nähe zum Geschäftszentrum und den damit einhergehenden, potenziellen Synergien z. B. für die Piazza Roter Turm. Die Entwicklung sollte von der Größenordnung maßvoll sein und bestehende Leerstände beseitigen. Für das Pleißeufer besteht erstmals die Chance sich in einen attraktiven, integrierten Boulevard zu wandeln. Voraussetzungen hierfür sind ausreichend Platz, gute Anbindungen und die Entwicklung attraktiver Fassaden zum Uferbereich.

Die Flächen 5-8 sollen langfristig in urbanere Bauformen überführt werden. Wichtig ist auch hier die Fortsetzung des Pleißeufers als Promenade.

**Abbildung 32 Neustrukturierung Pleißeufer**



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2015

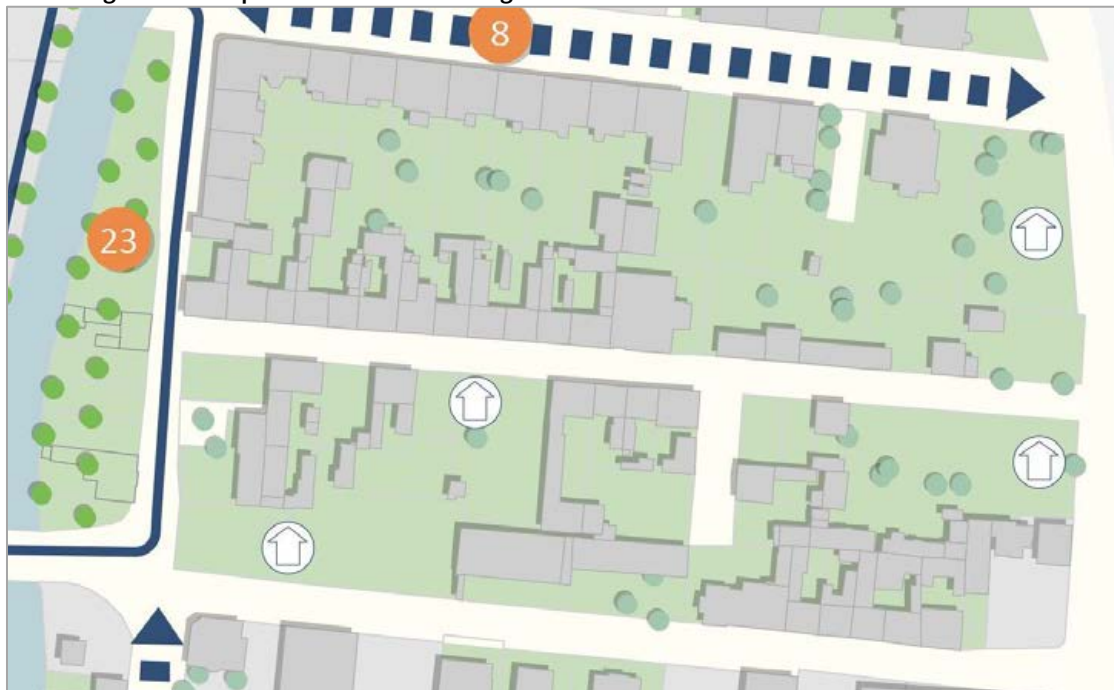
## Entwicklungsflächen für Wohnungsbau

Zur Qualifizierung der Nutzung Wohnen im Zentrum sind umfangreiche Maßnahmen erforderlich. Nur zum Teil betreffen die Maßnahmen den „öffentlichen“ Raum bzw. das Wohnumfeld. Zentraler Baustein ist die Schaffung marktkonformer Wohnungsangebote. Auch wenn dies vor dem Hintergrund des Rückgangs der Bevölkerung, der Leerstände und des Überangebots an Wohnraum schwierig erscheint, so bleibt doch festzuhalten, dass die Innenstadt ein starker Standort für Wohnen ist. Aufgrund der integrierten Lage, der guten Verkehrsanbindungen, der bestehenden Erschließung und der hervorragenden Infrastruktur ist der Standort grundsätzlich nicht integrierten Lagen vorzuziehen, Innenentwicklung vor Außenentwicklung!

Daher werden in einem begrenzten Umfang für die Innenstadt Potenziale im Bereich des altengerechten, barrierefreien Wohnens für den Geschosswohnungsbau gesehen. Hier sind bevorzugt Projekte zu fördern, die Altbausubstanz in Wert setzen und somit zur Bewahrung des historischen Stadtbilds beitragen. Für eine Aufwertung in bestehenden Gebäuden kommen auch die Plattenbauten in Frage, die zwar in Teilen das historische Stadtbild beeinträchtigen, die es aber ermöglichen, größere, zusammenhängende Einheiten z. B. als Altenwohnanlage zu modernisieren.

In begrenztem Umfang besteht darüber hinaus ein Potenzial zur Errichtung von Einfamilienhäusern. Für diese für kleine Städte typische Wohnform ist ebenfalls der Standort Innenstadt im Vergleich zu anderen, eher am Stadtrand oder im ländlichen Umfeld gelegenen Standorten zu bevorzugen. Hierzu bestehen insbesondere im Bahnhofsviertel einige Brachflächen, teilweise in Pleiße Nähe.

Abbildung 33 Flächenpotenziale zur Errichtung von Einfamilienhäusern im Bahnhofsviertel



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2015

---

## Prägende Bauzeugnisse

Das ehemalige **Schocken-Kaufhaus**, ein denkmalgeschütztes Objekt im Bauhausstil, das seit Jahrzehnten leer steht, bildet den Eingangsbereich zur Badergasse. Die Handelsfläche ist heute jedoch zu klein, um den Anforderungen eines modernen Einzelhandelsmagneten für Crimmitschau gerecht zu werden. Eine mehrgeschossige Einzelhandelsnutzung ist zudem unrealistisch. Im Rahmen der Neustrukturierung kommt dem Gebäude jedoch aufgrund des prägenden Charakters eine Schlüsselfunktion im Bereich der Badergasse zu. Eine spätere Nutzung steht in starker Abhängigkeit von den handelsseitigen Veränderungen der Innenstadt, die mit der geplanten Neuansiedlung des Einzelhandelsmagneten einhergehen. Zudem ist von großer Bedeutung, wie sich zukünftig die Wegebeziehungen und Anbindungen im Bereich Buttenplatz und Badergasse gestalten werden (SUO-Nordstadt).

Das in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof befindliche denkmalgeschützte **ehemalige Postgebäude** hat erhebliches Entwicklungspotenzial als Standort für Wohnen, betreutes Wohnen oder evtl. als Pflegeheim. Das Objekt ist stadtbildprägend und bildet mit dem Bahnhofsgebäude (Projekt Gesundheitsbahnhof) ein einmaliges Ensemble. Investitionen privater Investoren sollten auch hier nach Möglichkeit durch Zur-Verfügung-stellen von Stadtumbaumitteln unterstützt werden. Da mit der Umnutzung des Bahnhofsgebäudes auch die Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes zur vornehmlichen Schaffung von Parkplätzen verbunden ist, wird auch die direkte räumliche Verbindung zum Postplatz aufgewertet (SUO-Nordstadt).

Weitere private Immobilien mit Gesundheitsnutzungen, wie diverse Facharztpraxen, Dentallabor, Ergotherapie und Apotheke, befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Verkehrsknotenpunkt und dem Bahnhofsgebäude. Es ist zu erwarten, dass deshalb noch weitere Neubau- und Sanierungsinvestitionen im Bahnhofsviertel folgen werden. Besonders markant ist dabei die Vielzahl weiterer denkmalgeschützter Gebäude, die das gesamte Areal prägen.

Auch das Gebäude des ehemaligen **Capitol-Theaters** an der Friedrich-August-Straße zählt zu den prägenden, historischen Gebäuden. Allerdings zeichnen sich nach mehrjährigem Leerstand für dieses Gebäude auch weiterhin keine Nutzungsoptionen ab.

## Sanierung vorhandener Bausubstanz

Das vorliegende Handlungskonzept legt einen besonderen Schwerpunkt auf den Erhalt bestehender Bausubstanz. Getreu dem Leitsatz: Innenentwicklung vor Außenentwicklung ist die Sanierung von Immobilien im Zentrum einem Neubau in den Außenbereichen vorzuziehen. Es gilt die Infrastruktur, die sich im Stadtzentrum bündelt, zu stärken und zu nutzen. Daher werden im Integrierten Handlungskonzept für das Zentrum Fördermittel bereitgestellt, eine Sanierung von Gebäuden durch private Investoren finanziell zu unterstützen. Räumliche Schwerpunkte bilden - neben den oben genannten Objekten – die Bereiche

- Markt/Badergasse/Am Mühlgraben
- Jahnstraße/Jakobsgasse/Kirchplatz/Leipziger Straße/Mannichswalder Straße
- südliche Silberstraße/Werdauer Straße/Robert-Koch-Platz/Roßgasse

## 4.5 Sonstige Maßnahmen

---

In diesem Themenfeld werden Instrumente benannt, die in der Umsetzungsphase des Handlungskonzepts zum Einsatz kommen sollen. Dabei soll die Kooperation zwischen den Akteuren gefördert und Anreize für Investitionen geschaffen werden. Der Umbauprozess ist zu steuern und einer breiten Öffentlichkeit bekannt zu machen.

### 4.5.1 Sanierungsbegleitung, Innenstadtmanagement, Prozesssteuerung, Monitoring

---

Das vorliegende Konzept beschreibt den Handlungskorridor für die Innenstadt für die nächsten fünf bis zehn Jahre. Es umfasst städtebauliche und bauliche Projekte, Angebote für Investoren, Instrumente und Planungen. Die Umsetzung der einzelnen Bausteine ist komplex und stellt umfangreiche Anforderungen an Verwaltung, Politik und die Akteure Crimmitschau. Darüber hinaus sind insbesondere die Bausteine Ankauf von Grundstücken, Abriss von Gebäuden sowie die Förderung der Sanierung einzelner Gebäude zu steuern. Daher soll ein Sanierungsbeauftragter eingesetzt werden, der die Stadtverwaltung bei der Umsetzung des Programms unterstützt.

Darüber hinaus ist es erforderlich, die vorhandenen, privaten Initiativen zu unterstützen. Das wurde nicht nur in zahlreichen Gesprächen mit den lokalen Akteuren deutlich. Feste, Veranstaltungen, Aktionen, Marketing und Kommunikation sind gerade in kleinen Städten ein wichtiger Schlüssel, Besucher und Kunden in die Stadt zu locken. Nur durch eine gezielte Bündelung der vorhandenen Kräfte und logistische Unterstützung der Initiativen lässt sich das hohe Maß an Veranstaltungen und Aktionen dauerhaft erhalten. Im Hinblick auf die begrenzten finanziellen Mittel ist es ebenfalls erforderlich, nach einer besseren, nachhaltigen Finanzierung Ausschau zu halten. So könnte z. B. auch die Gründung eines Business Improvement District (BID)<sup>19</sup> angeregt werden, der dazu beiträgt die interne Abstimmung zu verbessern und die Planungssicherheit zu erhöhen (vgl. unten).

Die Aufgabenfelder umfassen u. A. folgende Themen:

- Koordinierung und Betreuung der Sanierungsinstrumente, Verfügungsfonds, Flächenmanagement und BID
- Schnittstelle zu den im Handlungskonzept aufgeführten städtebaulichen Projekte und zu privaten Investoren
- Steuerung der genannten Planungen und wettbewerblichen Verfahren, Marketingkonzept
- Öffentlichkeitsarbeit, Internetauftritt, Marketing während der Umsetzungszeit
- Mitwirkung der Bürger und Akteure, Entwicklung und Umsetzung von Beteiligungsformaten

---

<sup>19</sup> Laut der gesetzlichen Regelung in Sachsen: „Bündnis/Bereich zur Stärkung der Investitionen/Innovationen von Einzelhandels und Dienstleistungszentren“

- 
- Fortschreibung des Handlungskonzeptes, Konkretisierung der langfristigen Projekte (z. B. Gestaltung des Pleißeufers)
  - Evaluierung, Monitoring

Der Sanierungsbeauftragte soll Projekte anstoßen, entwickeln und deren Umsetzung betreuen. Er ist dafür verantwortlich, dass Leitbild, Ziele und die Gesamtidee des Handlungskonzeptes bei der Umsetzung nicht aus dem Auge verloren werden. In diesem Sinne ist eine regelmäßige Erfolgskontrolle durchzuführen, die die Umsetzung der Projekte bilanziert - das Monitoring des Umbauprozesses. Dabei ist in Kooperation mit der Stadt eine Evaluation der geleisteten Arbeit vorzunehmen, bei der die Wirksamkeit und die Zielerreichung der Maßnahmen und Instrumente geprüft werden soll. Für die Wirkungskontrolle ist zu Beginn des Prozesses ein auf Indikatoren gestütztes Analysesystem aufzubauen, das auf quantitativ und qualitativ messbaren Kriterien, im Wesentlichen als Vorher-Nachher-Vergleich, aufbaut.

Es ist anzustreben, dass bei einem erfolgreichen Prozess, ein Innenstadtmanager langfristig, über den Umbauprozess hinaus, in der Stadt installiert wird.

Zur Präzisierung des Handlungskonzepts ist es erforderlich weitere Fachplanungen auf den Weg zu bringen. Es gilt, Projekte optimal vorzubereiten, zu vernetzen, Qualitätskriterien zu bestimmen und Fachverstand kontinuierlich in den Umbauprozess einzubringen.

#### **4.5.2 Wettbewerbe, Gutachten - Aufwertung Öffentlicher Raum**

---

Der öffentliche Raum der Crimmitschauer Innenstadt weist einen großen Handlungsbedarf auf. Die „gute Stube“ der Stadt rund um den Marktplatz wirkt trotz vieler positiver Aspekte insgesamt zu schwach. Die Bodenbeläge von Straßen und Plätzen sind durchweg einfachen Standards und entsprechen nicht der Funktion des Zentrums als Aushängeschild. Hinzu kommen deutlich sanierungsbedürftige Bereiche. Die Verarbeitung unterschiedlicher Oberflächenmaterialien und Möblierungselemente wirken ebenfalls nicht überzeugend, die Beleuchtung ist in manchen Bereichen nicht ausreichend. Darüber hinaus stellt das Pleißeufer eine enorme Schwachstelle im Raumgefüge der Innenstadt dar. Die Zugänglichkeit des Wassers ist kaum gegeben, Flächen für einen Aufenthalt am Wasser fehlen.

Auch wenn vor dem Hintergrund der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die gestalterische Aufwertung des Zentrums von vielen als nachrangig betrachtet werden dürfte, so bietet doch der allgemeine schlechte Zustand des öffentlichen Raums und die gravierenden Defizite genügend Anlass, gerade auch in diesen Bereich zu investieren auch umso weitere Vorleistungen für private Investitionen zu erbringen. Im Vergleich mit anderen Städten fällt das Zentrum von Crimmitschau diesbezüglich deutlich ab und besitzt dadurch Wettbewerbsnachteile.

Eine Aufwertung kann nur in kleinen Schritten gelingen und ist von Anfang an strategisch anzugehen. In vielen Bereichen ist zu entscheiden, ob eine vollständige Neugestaltung oder ein nur partieller Austausch von Flächen erforderlich und machbar ist. Es sind die Materialien, Möbel und Leuchten eines neuen Stadtbodens zu definieren wie auch die Elemente und Materialien, die erhalten werden sollen. Auch sind gestalterische und finanzielle Rahmenaussagen zu tätigen für unterschiedliche räumliche Bereiche wie den Einzelhandelsstandort Pleiße/Buttengasse/Roter

Turm, für die Fußgängerzone und die Stadtstraßen, für die umzugestaltenden Grün- und Erholungsflächen im Bereich der Pleiße, für Stadteingänge, das Wohnumfeld oder auch eine gestalterische Einbindung von Stellplätzen und Sammelanlagen. Dabei ist ein Strategieplan Öffentlicher Raum zu entwerfen, der aufzeigt, wie das Zentrum in kleinen und finanzierbaren Schritten zu einem Markenzeichen des Zentrums aufgewertet werden kann.

Die Planungen sollen von einer intensiven Akteursbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit begleitet werden. Sowohl die eher strategischen Überlegungen zum öffentlichen Raum als auch ein wettbewerbliches Verfahren eignen sich darüber hinaus hervorragend für Visualisierungen und Marketing. So entstehen gemeinsam erarbeitete Bilder, die die Zukunft der Innenstadt aufzeigen. Der Umbau wird dadurch zu einer echten Gemeinschaftsaufgabe.

### **4.5.3 Verfügungsfonds**

---

In Crimmitschau ist privates Engagement in Form der Werbegemeinschaft der Einzelhändler sowie der Interessengemeinschaft der Selbstständigen institutionalisiert. Die Zusammenschlüsse vertreten die Interessen von Akteursgruppen, die sich im Zentrum engagieren und für die Organisation und Durchführung vieler Feste und Veranstaltungen in der Innenstadt sorgen.

Der Verfügungsfonds bietet ein ideales Instrument, diese Gruppen bei der Durchführung bestimmter Aktivitäten finanziell zu unterstützen. Der von privater Seite gestellte Finanzierungsbeitrag kann dabei durch Fördergelder verdoppelt werden. Darüber hinaus bietet der Fonds für neue Gruppen und einzelne Personen die gleichen Möglichkeiten.

In der Regel werden durch den Verfügungsfonds Projekte gefördert, die eine Belebung und Aufwertung des Zentrums zum Ziel haben, z. B. die Installation von Stelen, Skulpturen, besonderen Leuchten o. Ä. Voraussetzung für die Einrichtung eines solchen Fonds sind Richtlinien, die kooperativ erstellt werden sollten und ein Gremium, das über Anträge auf Zuschüsse entscheidet.

Im Rahmen des Verfügungsfonds können auch die folgenden Bausteine umgesetzt werden:

#### **Strategieplan Öffentlicher Raum**

Einzelne der oben aufgeführten Themen können im Rahmen des Verfügungsfonds umgesetzt werden. Um den einzelnen Themen eine koordinierende Klammer zu geben ist es darüber hinaus sinnvoll, Maßnahmen und Schritte in ein Zeit- und einen Kostenrahmen einzustellen. Nur ein abgestimmtes Gesamtkonzept kann die Innenstadt wieder zu einer attraktiven Adresse werden lassen und verhindern, dass das heute in weiten Teilen bestehende Stückwerk im öffentlichen Raum weiterhin Bestand hat.

Das Regelwerk soll im Dialog mit den Akteuren vor Ort entstehen. Ziel ist eine lebenswerte und attraktive Innenstadt, mit der sich die Bürger der Stadt identifizieren und die dazu beiträgt die Investitionsbereitschaft der privaten Akteure zu steigern.

---

## **Marketingkonzept**

Auch wenn die Gesamtstadt durch ihre Vergangenheit als prosperierende Tuchmacherstadt überregional Bekanntheit genoss und sich auch heute noch in vielen Bereichen reizvolle räumliche Situationen eröffnen, ist das Image der Innenstadt eher negativ belegt. Mit dem Integrierten Handlungskonzept soll den aktuellen Missständen im Zentrum begegnet werden. Der Schwung des Umbaus soll auch dazu genutzt werden, die Außendarstellung der „Marke“ Crimmitschau zu verbessern. In Kooperation mit lokalen Akteuren ist von externen Fachleuten ein Konzept zu erarbeiten, das den Umbauprozess begleitet und das Marketingüberlegungen, -projekte und Veranstaltungen kreiert. Die „Marke“ Crimmitschau ist neu aufzulegen. Auf bestehende Ansätze und Überlegungen soll dabei aufgesetzt werden (z. B. CITYGUIDE Crimmitschau). Das Konzept bildet dabei eine wichtige Handlungsgrundlage für ein zukünftiges Innenstadtmanagement. Denkbar ist, das Konzept nicht ausschließlich auf das Zentrum zu beziehen sondern auf die Gesamtstadt, wobei das Konzept dann auch nur teilweise förderfähig ist.

## **Laden- und Flächenmanagement**

Leerstände und Mindernutzungen prägen das Straßenbild in weiten Abschnitten. Teilweise sind größere Teilbereiche betroffen, wie z. B. im Bahnhofsviertel, einige Gebäude sind abzureißen. Zahlreiche Freiflächen im Stadtkern haben ein diffuses Nutzungsprofil und wirken negativ auf die Umgebung. Eine Verbesserung der Leerstandssituation und eine klare Profilierung von Quartieren und Nutzungen sind deshalb erforderlich.

Mit einem Flächenmanagement sollen die Missstände schrittweise behoben werden. Dabei ist die Bestandssituation zu erfassen, die Entwicklungsvorstellungen der Eigentümer zu erfragen und zu analysieren, um anschließend passende Lösungsmöglichkeiten sowie Beratungen und Förderwege aufzuzeigen. Für einige der bereits freigeräumten Flächen im Bereich Fabrikstraße / Pleiße kann auch über eine sinnvolle Wiederbebauung nachgedacht werden, die sich im Verlauf des Umbauprozesses möglicherweise ergibt. Wichtig ist es vor allem auch geeignete Nachfrager auf die Möglichkeiten in Crimmitschau aufmerksam zu machen.

Es ist denkbar, das Leerstands- und Flächenmanagement in den Aufgabenbereich des Quartiersmanagements zu legen. Fachplanungen z. B. durch Architekten könnten das Spektrum möglicher Beratungsleistungen komplettieren.

## **BID – Business Improvement District**

Die Defizite im Zentrum erfordern eine enge Kooperation innerhalb der Stadtgesellschaft. Nicht zuletzt auch deshalb, weil die Handlungsmöglichkeiten der Stadt eingeschränkt sind, sind Anlieger, Haus- und Grundbesitzer und die Händlerschaft aktiv in den Umbauprozess einzubinden. Ein geeignetes Mittel hierfür ist, die Gründung eines „Business Improvement Districts“, welches die Interessen der Stadtakteure bündelt. Mit der Erarbeitung eines Aufgabenrahmens für das BID werden Projekte formuliert, die kleinräumig agieren, den Umbau und die Aufwertung des Zentrums unterstützen und dabei die Sicht der Privaten in den Mittelpunkt stellen.

Ob sich in Crimmitschau ein „Business Improvement District“ nach dem Sächsischen BID-Gesetz (SächsBIDG) realisieren lässt oder ob es bei den im Wesentlichen vorhandenen Initiativen bleibt,



hängt maßgeblich von den Akteuren ab. Allerdings sind die Handlungsfähigkeit und die Schlagkraft einer gesetzlich verankerten Gemeinschaft deutlich größer. Die Initiierung und Organisation eines „Business Improvement District“ kann durch das Innenstadtmanagement übernommen werden.

## 4.6 Übersicht

Abschließend werden die Projekte des Handlungskonzepts entsprechend ihrer Dringlichkeit und Umsetzungsmöglichkeiten eingeordnet und in einen zeitlichen Rahmen gestellt.

Tabelle 1 Projekt- und Kostenübersicht

Nr.	Projektname	Priorität	SOP **	SUO***	Sonstiges*
<b>Vorbereitende Planungen</b>					
0	Integriertes Handlungskonzept	1	50.000 €		
1	<b>Grunderwerb</b>	1 bis 2	175.000 €		75.000 €
<b>Ordnungsmaßnahmen</b>					
2	Rückbau/Freilegung	1 bis 2	124.000 €		91.000 €
3	Umgestaltung Silberstraße, Nördl. Teil FGZ	1	222.000 €		222.000 €
4	Umgestaltung Markt, Herrengasse, FGZ	1 bis 2	132.000 €		360.000 €
5	Umgestaltung Badergasse, Kirchgasse, FGZ	2			120.000 €
6	Gestaltung Theaterplatz	3	51.000 €		153.000 €
7a	Gestaltung Innenstadteingänge Mannichswalder Platz	3			200.000 €
7b	Gestaltung Innenstadteingänge Neumarkt	3		50.000 €	
7c	Gestaltung Innenstadteingänge Robert-Koch-Platz	3			50.000 €
8	Sanierung Friedrich-August-Straße, Ost	1			590.000 €
9	Vorplatz Bahnhof	1		398.000 €	
10	Wohnumfeldverbesserung (WU) Buttenplatz	2			450.000 €
11	WU Block Entengasse	2			348.800 €
11a	WU Buttengasse/Am Roten Turm	1	250.000 €		250.000 €
12	WU Block Kirchgasse, Badergasse	2			98.880 €
13	WU Quartier Am Muhlgraben	3			250.000 €
14	Umgestaltung Fleischergasse	3	40.000 €		40.000 €
15	Umgestaltung Silberstraße, südl. teil	3	28.000 €		28.000 €
16	Umgestaltung Fußweg Markt, Buttenplatz	3			69.440 €
17	Umgestaltung Fr.-August-Str., Ecke Silberstraße, Fußwege	1	32.000 €		64.000 €
18	Pleiße: Parkplatz Buttengasse, Grünfläche	2		225.600 €	
19	Pleiße: Brache Ritterstraße, fabrikstraße	3		299.500 €	
20	Pleiße: Westlicher Uferpark	3	160.000 €		
21	Pleiße: Pleißenau	2		83.680 €	
22a und b	Pleiße: Fabrikstraße	2		38.880 €	
23	Pleiße: Östlicher Uferpark/Süd	2	280.000 €		
<b>Baumaßnahmen</b>					
24	Sanierung	1 bis 3	376.000 €		1.939.000 €
<b>Sonstige Maßnahmen</b>					
25	Sanierungsbeauftragter	1	249.000 €		
26	Quartiersmanagement/ Evaluation	1	180.000 €		
27	Wettbewerbe und Gutachten	1	50.000 €		25.000 €
28	Verfügungsfonds	1	100.000 €		100.000 €
<b>Gesamtkosten</b>			<b>2.499.000 €</b>	<b>1.095.660 €</b>	<b>5.524.120 €</b>

\* in Gesamtkosten nicht berücksichtigt

\*\* Förderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

\*\*\* Förderprogramm Stadtumbau Ost "Gebiet Nordstadt"

Für die Projekte Gesundheitsbahnhof (3 Mio. Euro) und Einzelhandelsbaustein ist mit beträchtlichen privaten Investitionskosten zu rechnen.

Zahlreiche Maßnahmen befinden sich außerhalb des SOP-Gebietes „Zentrum“. Für das Stadtumbaugebiet „Innenstadt“ stehen gegenwärtig lediglich Fördermittel aus dem Förderprogrammteil „Rückbau“ zur Verfügung. Außerdem wurde 2016 ein Neuantrag im Programmteil „Stadtumbaubedingte Anpassung der städtischen Infrastruktur“ gestellt.

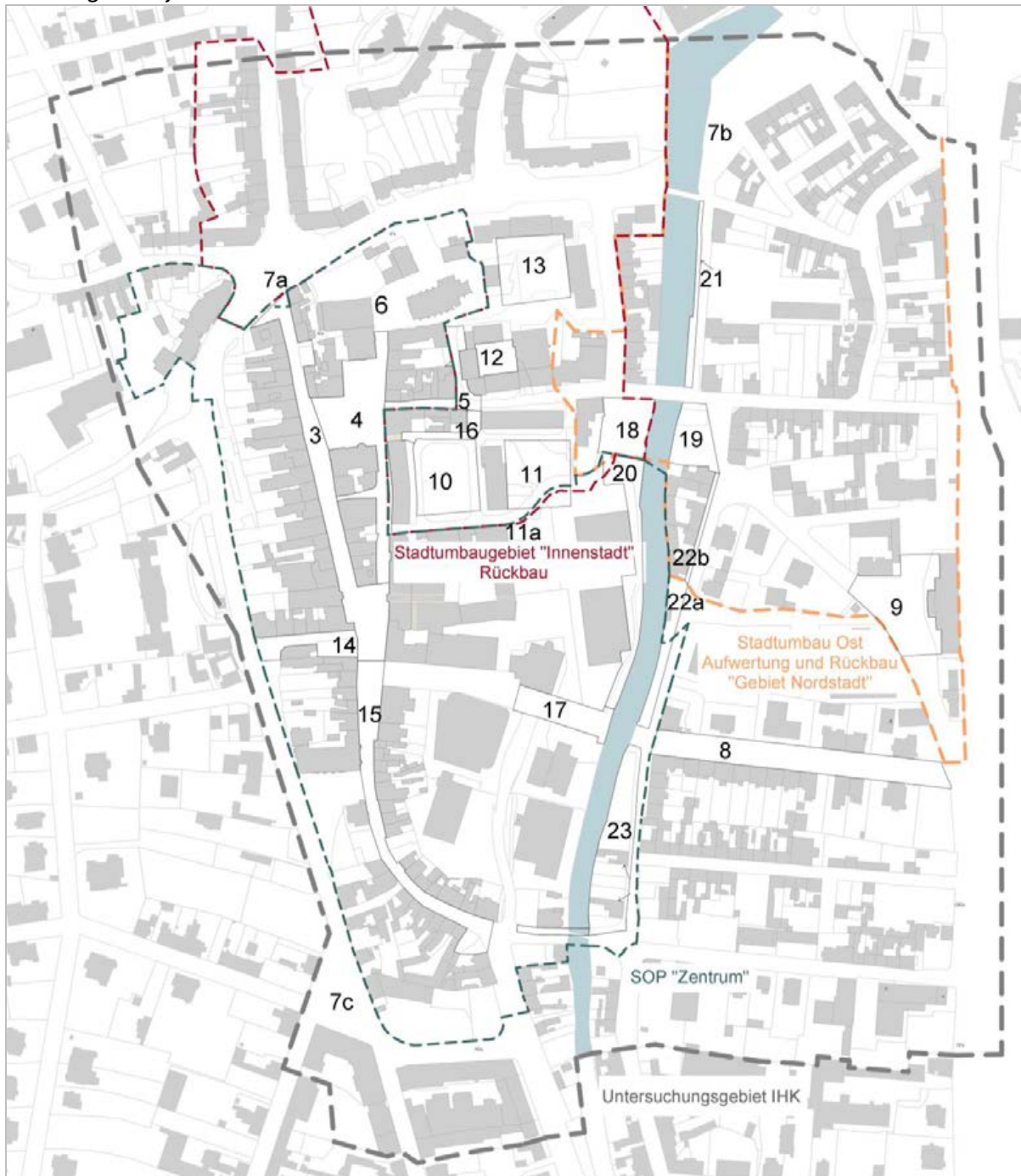
---

Für das Stadtumbaugebiet „Innenstadt“ sind aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Missstände umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen u.a. zur Wohnumfeldverbesserung erforderlich.

Im südlichen Bereich des Stadtumbaugebietes „Innenstadt“ – dem Areal zwischen Jahnstraße, Kirchplatz, Kirchgasse, Badergasse, Herrengasse, Buttengasse und Am Mühlgraben – besteht dabei aufgrund der durchgeführten Untersuchungen und Öffentlichkeitsbeteiligungen bezüglich der beabsichtigten Entwicklung zeitnaher Handlungsbedarf. So sind insbesondere in diesem Areal Wohnumfeld verbessernde Maßnahmen im Quartier Am Mühlgraben, im Bereich Kirchgasse, Entengasse und Buttenplatz sowie Maßnahmen zur Aufwertung von Wegen und Gassen im Bereich Buttenplatz und Badergasse erforderlich.

Aufgrund des Handlungsbedarfs sollte eine Aufnahme in den Programmteil „Aufwertung“ des Förderprogramms „Stadtumbau Ost“ geprüft werden.

Abbildung 34 Projektübersicht



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2015

---

## 5 Schlusswort

---

Mit der vorliegenden Studie verfügt die Stadt Crimmitschau über ein abgestimmtes Maßnahmenkonzept, das den Handlungskorridor für die nächsten knapp zehn Jahre umreißt. Die Erarbeitung erfolgte in enger Kooperation in Lenkungs- und Arbeitskreisen, mit der Bürgerschaft und in Gesprächsrunden in einer sehr konstruktiven Arbeitsatmosphäre - hierfür vielen Dank.

Viele Maßnahmen zielen auf eine Aufwertung des öffentlichen Raums, der aktuell nicht viele Höhepunkte aufzuweisen hat. Aber auch die Privaten werden durch Projekte, gleichzeitig aber auch durch Instrumente und Fördermöglichkeiten angehalten, sich am Umbau zu beteiligen und damit neue wichtige Impulse zu setzen.

Ein wichtiges Ziel ist es, die nächsten zehn Jahre aktiv zu gestalten. Es geht um neue Qualitäten und Projekte, die einladen, die Innenstadt zu besuchen, die Raum schaffen für Investitionen und dazu beitragen, schon morgen eine attraktive Innenstadt zu gestalten.

An die Akteure in Crimmitschau, sei es auf privater oder auf öffentlicher Seite, ergeht dabei der Auftrag, gemeinsam weiter am Wohl ihrer lebendigen und lebenswerten Innenstadt zu arbeiten.

Wir wünschen Ihnen hierbei viel Erfolg.

## Quellenverzeichnis

---

### Internetquellen

Stadt Crimmitschau 2011: 20 Jahre Städtebauförderung in Sachsen

[http://www.crimmitschau.de/crmdok/dok/BwiGvkAMssdVtT8q3o7dHtqjEB2sV2XcgxWXamgO7tRf7UxHPM/Crimmitschau\\_20\\_%20Jahre\\_Staedtebaufoerderung1.pdf](http://www.crimmitschau.de/crmdok/dok/BwiGvkAMssdVtT8q3o7dHtqjEB2sV2XcgxWXamgO7tRf7UxHPM/Crimmitschau_20_%20Jahre_Staedtebaufoerderung1.pdf) (zugegriffen am 23.11.2015)

---

## Abbildungsverzeichnis

---

ABBILDUNG 1 BETEILIGUNGSSTRUKTUR.....	13
ABBILDUNG 2 UNTERSUCHUNGSRAUM IHK UND FÖRDERGEBIETE .....	15
ABBILDUNG 3 LAGE IM RAUM .....	21
ABBILDUNG 4 KONKURRENZSTANDORTE EINZELHANDEL.....	22
ABBILDUNG 5 SIEDLUNGSSTRUKTUR.....	23
ABBILDUNG 6 BEWERTUNG DER BAUSUBSTANZ.....	27
ABBILDUNG 7 PASSANTENFREQUENZZÄHLUNG CRIMMITSCHAU GESCHÄFTSZENTRUM .....	30
ABBILDUNG 8 PASSANTENFREQUENZZÄHLUNG CRIMMITSCHAU GESCHÄFTSZENTRUM .....	31
ABBILDUNG 9 PASSANTENFREQUENZZÄHLUNG CRIMMITSCHAU GESCHÄFTSZENTRUM .....	31
ABBILDUNG 10 PASSANTENFREQUENZZÄHLUNG CRIMMITSCHAU GESCHÄFTSZENTRUM .....	32
ABBILDUNG 11 PASSANTENFREQUENZZÄHLUNG CRIMMITSCHAU GESCHÄFTSZENTRUM .....	32
ABBILDUNG 12 ERDGESCHOSSNUTZUNGEN.....	34
ABBILDUNG 13 ZENTRALER VERSORGBEREICH INNENSTADT .....	35
ABBILDUNG 14 VERKAUFSFLÄCHEN MAGNETBETRIEBE.....	36
ABBILDUNG 15 VERKEHRSFÜHRUNG .....	40
ABBILDUNG 16 HAUSHALTS (LINKS)- UND PASSANTENBEFRAGUNG (RECHTS): WOHNORT.....	42
ABBILDUNG 17 HAUSHALTSBEFRAGUNG: EINSCHÄTZUNG VERSCHIEDENER ASPEKTE SCHULNOTEN 1-6 .....	43
ABBILDUNG 18 STÄRKEN.....	45
ABBILDUNG 19 SCHWÄCHEN .....	47
ABBILDUNG 20 RÄUMLICHES LEITBILD .....	50
ABBILDUNG 21 GESAMTKONZEPT AUFWERTUNGEN IM ÖFFENTLICHEN RAUM .....	52
ABBILDUNG 22 UMBAU FUßGÄNGERZONE .....	54
ABBILDUNG 23 AUFWERTUNG DER INNENSTADTEINGÄNGE.....	57
ABBILDUNG 24 AUFWERTUNG DER INNENSTADTEINGÄNGE.....	58
ABBILDUNG 25 AUFWERTUNG DER INNENSTADTEINGÄNGE.....	59
ABBILDUNG 26 AUFWERTUNG ÖFFENTLICHER RAUM BAHNHOFSVIERTEL .....	60
ABBILDUNG 27 WOHNUMFELDVERBESSERUNG ZENTRUM .....	62
ABBILDUNG 28 AUFWERTUNG VON WEGEN UND GASSEN .....	63
ABBILDUNG 29 AUFWERTUNG VON WEGEN UND GASSEN .....	64
ABBILDUNG 30 SCHNITT KONZEPT FABRIKSTRASSE / PLEIßE - UFERTERRASSE .....	65
ABBILDUNG 31 UMGESTALTUNG PLEIßEUFER.....	67
ABBILDUNG 32 NEUSTRUKTURIERUNG PLEIßEUFER .....	70
ABBILDUNG 33 FLÄCHENPOTENZIALE ZUR ERRICHTUNG VON EINFAMILIENHÄUSERN IM BAHNHOFSVIERTEL .....	71
ABBILDUNG 34 PROJEKTÜBERSICHT .....	79
Tabelle 1 .....	77