

3.4 Teilbereiche

Bestandserhebung und Analyse haben gezeigt, dass sich das Untersuchungsgebiet Neustadt sehr heterogen darstellt – sowohl baulich-räumlich als auch bezogen auf Problemstellungen und Handlungserfordernisse.

Entsprechend ist ein Ergebnis der Analyse die Untergliederung der Neustadt in zunächst 15 Teilbereiche (Aufzählung von Nord nach Süd):

- Kornwestheimer Ring
- In der Bürgermark
- Neustadt-Nord
- Gartenstadt Geibelstraße
- Siedlung Heuweg / Geschwister-Scholl-Straße
- Neumarkt
- Neustadt-Park
- Gewerbe an der Schlachthofstraße
- Schlachtbetrieb (der Unternehmensgruppe Tönnies)
- Uhlandstraße
- Gründerzeit Gewerbe
- Gründerzeit
- An der Bahn
- Bahnhof
- Am Bad

Diese Gliederung dient im Weiteren zur eindeutigen Adressierung von Planungsaussagen im Sinne von Zielstellungen und Maßnahmen. (Der FNP hat das Untersuchungsgebiet in 50 städtebauliche Blöcke unterteilt, diese Einteilung ist jedoch für eine quartiersbezogene Leitbildentwicklung wiederum zu kleinteilig.)

.



Abb. 39: Gründerzeitliche Bebauung prägt die Straßenräume im Süden der Neustadt



Konzept

4. Zielstellungen

4.1 Übergeordnete Entwicklungsziele

Die Neustadt bildet gemeinsam mit der Altstadt das urbane Zentrum der Stadt Weißenfels. Während der Altstadt neben dem Wohnen die klassischen Schwerpunktfunktionen eines Stadtzentrums wie Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Kultur und Verwaltung zugeordnet werden können, dominieren in der Neustadt die Funktionen Wohnen und Gewerbe mit den Schwerpunkten Handwerk, Dienstleistung und Produktion. Diese vor allem in den Gründerzeitquartieren noch anzutreffende Nutzungsmischung gilt es zu bewahren und zu entwickeln, wobei die Stärkung der Wohnfunktion dabei Vorrang hat. Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe müssen beseitigt bzw. generell vermieden werden, ohne die gewerblichen Nutzungen, wie beispielsweise Handwerk und Dienstleistungen, dadurch zu verdrängen. Störende gewerbliche Nutzungen sind langfristig in Gewerbegebiete zu verlagern.

► **Urbanität bewahren und entwickeln**

Die überwiegend intakten Bau- und Raumstrukturen der gründerzeitlichen Quartiere und des genossenschaftlichen Wohnungsbaus der Vorkriegszeit prägen das Bild des Stadtteiles. Die Erhaltung und Aufwertung dieser urbanen Räume ist ein wesentlicher Faktor für eine nachhaltige Entwicklung des Stadtteiles – auch im Sinne der Stärkung der Innenentwicklung. Gleichzeitig müssen bei der Sanierung und Modernisierung der Gebäude sowie bei der Umgestaltung der Freiräume die Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels prioritär Berücksichtigung finden. Bei der Sanierung der Gebäude ist darüber hinaus den Belangen der Energieeffizienz Rechnung zu tragen und die Möglichkeit quartiersbezogener energetischer Lösungen zu prüfen.

► **Gebäude und Freiräume resilient und ressourcenschonend umbauen**

Die Heterogenität der Bau- und Raumstrukturen, von geschlossener Blockrandbebauung bis zu offener Zeilenbauweise, bietet die Chance, unterschiedliche Qualitäten der Wohnungen sowie der Gestaltung und Nutzung des Wohnumfeldes in den Teilbereichen zu bewahren bzw. zu entwickeln, um unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen anzusprechen. So sollte perspektivisch durch höherwertige Sanierungen teilweise ein höheres Mietniveau etabliert werden, um einen Zuzug finanzstärkerer Einwohnerinnen und Einwohner zu befördern. Das wiederum bildet die Grundlage für eine breite soziale Mischung.

► **soziale Durchmischung erhöhen**

Der insgesamt hohe Leerstand von 25,5 % bzw. 1.240 Wohnungen bedarf strategischer Ansätze zur Reduzierung des Wohnungsbestands, da eine entsprechend notwendig hohe Nachfrage – auch im Falle von Sanierung und Aufwertung – angesichts der prognostizierten rückläufigen Bevölkerungsentwicklung nicht eintreten wird. Entsprechend ist ein behutsamer und städtebaulich sinnvoller Rückbau zur Marktbereinigung unvermeidbar.

► **Leerstand durch Sanierung und Rückbau reduzieren**

Eine der Voraussetzungen für eine Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität ist in allen Teilbereichen die Deckung des privaten Stellplatzbedarfes in Verbindung mit einer Entlastung der öffentlichen Straßen und Plätze.

► **Ruhenden Verkehr neu ordnen**

In den dicht bebauten Gründerzeitquartieren ist ein behutsamer Rückbau von Nebengebäuden in den Blockinnenbereichen in Verbindung mit der Entsiegelung und Begrünung von Freiflächen notwendig. Die Gartenanlagen sind langfristig entsprechend dem sich verändernden Bedarf multifunktional umzugestalten. Anonyme halböffentliche Grünflächen, insbesondere in Neustadt-Nord, können zu attraktiven gemeinschaftlich oder individuell nutzbaren Gartenflächen umgestaltet werden. Die Verknüpfungen der grünen Freiräume im Gebiet und mit den angrenzenden öffentlichen Freiräumen im Bereich der Saaleaue sind aufzuwerten und auszubauen. Der Anteil an schattenspendendem Großgrün in den Straßen und öffentlichen Freiräumen ist zu erhöhen. Darüber hinaus sind die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die Bewohnerinnen und Bewohner für eine klimagerechte und biodiverse Gestaltung der wohnungsnahen und privaten Freiflächen zu sensibilisieren.

► **Flächen entsiegeln, städtisches Grün ausbauen und gestalten**

Die Neustadt ist ein sehr lebendiger und bunter Stadtteil. Für die Integration und Inklusion der hier lebenden und arbeitenden Menschen aus unterschiedlichen Herkunftsländern sind neben den bereits existierenden Informations- und Beratungsangeboten auch vielfältige Möglichkeiten für Aufenthalt, Begegnung und gemeinschaftliche Aktivitäten unerlässlich. Das vorhandene Angebot an öffentlichen Freiräumen kommt schon heute oft an seine Belastungsgrenzen. Einen zentralen Treffpunkt und barrierefreien Begegnungsort unter einem festen Dach mit niedrigschwelligen Aktionsangeboten gibt es bisher in der Neustadt nicht.

► **Treffpunkte drinnen und draußen schaffen, Stadtteilzentrum und Quartiersmanagement etablieren**

Die Neustadt besitzt gute Voraussetzungen, sich als familien- und kinderfreundlicher Stadtteil weiter zu etablieren – ohne die Bedürfnisse des hohen Anteils an älteren Menschen zu vernachlässigen. Neben der zu erhaltenden guten Ausstattung mit sozialer Infrastruktur und Nahversorgern bedarf es dafür u.a. auch vielfältiger Spiel- und Sportangebote – vom Spielpunkt im Straßenraum über die Skateranlage im Neustadt-Park bis zum Kunstrasenplatz in der Vereinsportanlage. Dabei sind bei allen Maßnahmen der Gestaltung des öffentlichen Raums, der Wohnumfeldgestaltung oder beim Zugang zu Infrastruktureinrichtungen die Belange von Menschen mit Behinderungen angemessen zu berücksichtigen (nach Maßgabe des Behindertengleichstellungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt). Von den für die Erschließung und Verbindung notwendigen barrierefreien und sicheren Zugängen sowie Fuß- und Radwegen partizipieren zukünftig alle Generationen. Des Weiteren sollen bei allen Maßnahmen und Entscheidungen die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer differenziert in den Blick genommen werden (Gender Mainstreaming). Das betrifft sowohl verschiedene Lebenssituationen und -gewohnheiten der Geschlechter, wie beispielsweise die unterschiedliche Nutzung öffentlicher und privater Räume, als auch die Ermöglichung gleicher Entwicklungsperspektiven.

► **Stadtteil für alle Generationen und Geschlechter**

Aufgrund der Heterogenität des Stadtteils werden die Ziele und Maßnahmen nicht, wie häufig üblich, nach einzelnen Handlungsfeldern unterschieden, sondern es erfolgt eine räumliche Zuordnung entsprechend den herausgearbeiteten Teilbereichen. Ausnahmen bilden dabei übergeordnete bzw. den gesamten Stadtteil betreffende Maßnahmen.

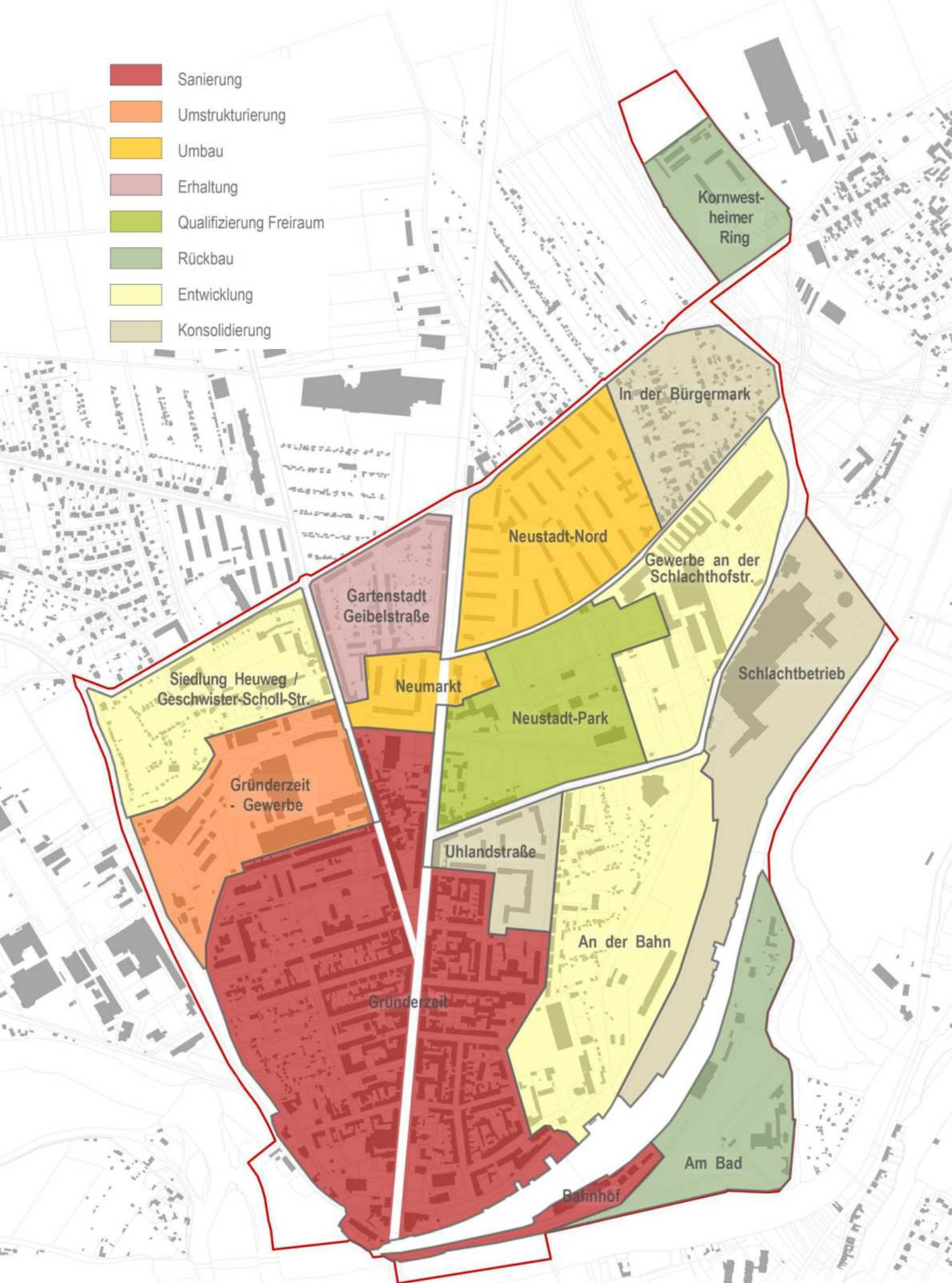


Abb. 40: Strategie / Teilräumliche Entwicklungsziele

4.2 Teilräumliche Entwicklungsziele

Die einzelnen Teilbereiche der Neustadt werden entsprechend der im Rahmen der Analyse erhobenen Handlungsbedarfe verschiedenen Zielkategorien zugeordnet. Damit erfolgt eine Festlegung von Schwerpunktgebieten für den Stadtumbau im Sinne von Investitions- und Förderschwerpunkten sowie erster teilräumlicher Entwicklungsziele und gebietsbezogener Handlungsprioritäten.

Folgende acht Gebietskategorien wurden festgelegt:

- **Sanierung**
(Teilbereiche: *Gründerzeit und Bahnhof*)
Oberste Priorität hat hier der Bestandserhalt und dessen Ertüchtigung einschl. umfassender Sanierung der Straßen. Teilweise besteht der Bedarf an Stadtreparatur (Lückenschließung) sowie in Teilbereichen an Rückbau und Neuordnung. Ein Quartiersmanagement wird dringend benötigt.
- **Umstrukturierung**
(Teilbereich: *Gründerzeit Gewerbe*)
Der gesamte Teilbereich ist einer grundlegenden Neuordnung – sowohl in funktionaler als auch in räumlicher Hinsicht – zu unterziehen.
- **Umbau**
(Teilbereiche: *Neumarkt und Neustadt Nord*)
Zur Stabilisierung dieser Quartiere stehen v.a. Teilrückbau (Gebäude, Gebäudesegmente, oberste Geschosse) und die Qualifizierung der Freiräume im Fokus.
- **Erhaltung**
(Teilbereich: *Gartenstadt Geibelstraße*)
Ziele sind die Bewahrung der stadträumlichen Qualitäten und Eigenheiten sowie die Qualifizierung der Freiräume.
- **Qualifizierung Freiraum**
(Teilbereich: *Neustadt-Park*)
Als „grünes Herz“ der Neustadt ist der Park weiter zu qualifizieren (Bepflanzung, Rückbau von Brachen etc.) und in Randbereichen zu erweitern.
- **Rückbau**
(Teilbereiche: *Kornwestheimer Ring, Am Bad*)
Der Rückbau von Gebäuden, die Entsiegelung von Flächen und deren Renaturierung stehen im Fokus. Dies betrifft im „Kornwestheimer Ring“ den gesamten Teilbereich, im Teilbereich „Am Bad“ nur Teilflächen (Randbereich Bahngelände sowie Parkplatz in den Badanlagen).
- **Entwicklung → ohne Förderpriorität**
(Teilbereiche: *Gewerbe an der Schlachthofstraße, An der Bahn, Siedlung Heuweg / Geschwister-Scholl-Straße*)
Diese Bereiche zeichnen sich zwar durch ein grundsätzliches Entwicklungspotential aus, dennoch besteht hier kurz- bis mittelfristig nur geringer bzw. punktueller Handlungsbedarf.
- **Konsolidierung → ohne Förderpriorität**
(Teilbereiche: *Uhlandstraße, In der Bürgermark, Schlachtbetrieb*)
Diese Teilbereiche lassen sich als konsolidiert und ohne Handlungsbedarf einstufen.

5. Handlungsprogramm

5.1 Übergeordnete Maßnahmen

5.1.1 Soziale Maßnahmen für Integration, Teilhabe und Chancengleichheit

Aufgrund der beschriebenen besonderen sozialen Herausforderungen in der Neustadt Weißenfels ist die weitere Stärkung und Etablierung von sozialen Maßnahmen, die die Integration, Teilhabe und Chancengleichheit befördern, für den Stadtteil von zentraler Bedeutung. Baulich-räumliche Maßnahmen zur gestalterischen und funktionalen Aufwertung sind notwendig und geben wertvolle Impulse, sind aber allein nicht ausreichend bzw. führen ohne Lösung der sozialen Probleme nicht zur notwendigen Stabilisierung der Neustadt.

Die übergreifende Zielstellung für alle Teilbereiche der Neustadt ist die ganzheitliche Aufwertung und Potentialentwicklung des Gebiets, um negative Folgen gesellschaftlicher Benachteiligung abzumildern bzw. zu kompensieren. Hierfür sind verschiedenste Maßnahmen und Aktivitäten notwendig – als übergeordnete Schlüsselmaßnahmen sind zu benennen:

- Quartiersmanagement, welches sowohl auf die Bedürfnisse der Bewohner und die Aktivierung der Grundstückseigentümer ausgerichtet ist
- Sozialraumanalyse, u. a. mit einer geschlechter- und alterssensiblen Datenerhebung zur Bestimmung zielgruppengenaue Maßnahmen und als Grundlage für ein
- Sicherheitskonzept als Basis für die inklusive und barrierefreie Gestaltung der öffentlichen Räume im Stadtteil

Für die o.g. Maßnahmen sind unter Kapitel 6.3 Projektsteckbriefe angelegt. Weitere Maßnahmen sind den einzelnen Teilbereichen zugeordnet.

Bei der Gestaltung des öffentlichen Raums, der Wohnumfeldgestaltung oder beim Zugang zu Infrastruktureinrichtungen müssen nach Maßgabe der geltenden Rechtsvorschriften die Belange von Menschen mit Behinderungen angemessen berücksichtigt werden, sodass öffentliche Gebäude, Straßen, Wege und Plätze – unabhängig von Alter und körperlichen Einschränkungen – selbstständig erreicht und genutzt werden können.

In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass baulichen Maßnahmen meist auch soziale Komponenten innewohnen: sie führen zur Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse, befördern durch eine Differenzierung des Wohnungsangebotes die soziale Durchmischung der Bevölkerung und bezeugen als (öffentliche) Investitionen in den Stadtteil eine Wertschätzung des selbigen.

5.1.2 Maßnahmen des Klimaschutzes und zur Anpassung an den Klimawandel

Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel sind übergeordnete Querschnittsthemen und im vorliegenden Konzept in den Teilräumen verordnet bzw. in teilträumliche Maßnahmen integriert. Grundsätzlich müssen sich alle baulichen Maßnahmen daran messen lassen, ob den Belangen von Klimaschutz und Energieeffizienz Rechnung getragen wird.

Dazu zählen auch Maßnahmen der Innenentwicklung, da damit eine Neuinanspruchnahme von Flächen vermieden und die Funktionsfähigkeit bestehender Stadt- und Ortsteile gestärkt wird. Dies kann beispielsweise durch die Aktivierung von Brachflächen, Baulücken und Gebäudeleerstand erfolgen –Schwerpunkte dabei sind insbesondere die Teilräume „Gründerzeit“ und „Gründerzeit Gewerbe“.

Des Weiteren sind Flächenentsiegelungen und der Ausbau städtischen Grüns geeignete Maßnahmen für Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel – entsprechende Maßnahmen sind in allen Teilbereichen verortet und reichen von der Öffnung bestehender Kleingartenanlagen, über die Entsiegelung und Begrünung (zum Beispiel der Innenbereiche der gründerzeitlichen Blockstrukturen) bis zur weiteren Qualifizierung des Neustadt-Parks.

Ein weiteres „Schwergewicht“ stellt der klimaangepasste Umbau der Verkehrsflächen dar: im Rahmen der Sanierung von Straßen sind Vorkehrungen für Starkregenereignisse durch Notwasserwege und Retentionsmaßnahmen grundsätzlich mitzudenken! Entsiegelungs- sowie Begrünungsmaßnahmen vermindern und verzögern nicht nur den Abfluss von Regenwasser, sondern leisten auch einen aktiven Beitrag, um der Überhitzung von Stadträumen vorzubeugen. Die großen Parkplatzflächen sind ebenfalls entsprechend dieser Prämissen umzugestalten und insbesondere mit ausreichend Bäumen zu begrünen. Dabei ist sowohl auf die Auswahl klimaresilienter Bäume als auch auf eine entwicklungs- und wachstumsgerechte Ausführung der Pflanzbereiche zu achten.

5.2 Teilräumliche Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen

Entsprechend der Formulierung der teilträumlichen Entwicklungsziele in Kapitel 4.2 wurden acht der fünfzehn Teilbereiche als räumliche Handlungsschwerpunkte identifiziert – teilweise wurden im Zuge der weiteren Bearbeitung die Teilbereichsgrenzen leicht modifiziert. Für diese werden im Folgenden teilraumbezogene Leitideen, Zielstellungen und Maßnahmen beschrieben. Dabei wurden auch die Aussagen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Weißenfels 2020 (SEKo) von 2008 und des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Stadt Weißenfels (InSEK 20230) aus dem Jahr 2021 zum Untersuchungsgebiet geprüft und Zielstellungen sowie offene Maßnahmen integriert.

Die acht teilträumlichen Handlungsschwerpunkte (I bis VIII) werden jeweils in einem einzelnen Kapitel mit folgender Gliederung betrachtet:

- Status Quo: kurze Beschreibung der Ausgangssituation
- Leitbild: Formulierung eines teilbezogenen Leitbildes
- Ziele und Handlungsbedarfe: Benennung teilraumbezogener Zielstellungen
- Umsetzungsstrategie mit Projekt- und Maßnahmenkatalog
(Projektsteckbriefe für Schlüsselmaßnahmen finden sich im Kapitel 6.3)

Die drei Teilbereiche in der Gebietskategorie „Entwicklung“ sowie der Teilbereich Am Bad stellen entsprechend der oben genannten Definition keine Handlungsschwerpunkte dar. Für diese werden im Kapitel 5.3 die grundsätzlichen Zielstellungen erläutert, allerdings ohne diese mit einem konkreten Maßnahmenkatalog zu hinterlegen.

Die drei als konsolidiert eingestuften Teilbereiche Umlandstraße, In der Bürgermark und der Schlachtbetrieb der Unternehmensgruppe Tönnies werden in der weiteren Betrachtung nicht berücksichtigt.

KONZEPT

5.2.1 Handlungsschwerpunkt Gründerzeit (I)



Abb. 41: Luftbild mit Abgrenzung des Teilbereichs „Gründerzeit“

Status Quo Gründerzeit

Die **größtenteils** als Denkmalensemble ausgewiesenen gründerzeitlichen Baublöcke östlich und westlich der Merseburger Straße von der Bahnunterführung bis in Höhe des Neumarktes prägen das Bild der Neustadt. Die Raumstruktur ist zunehmend durch Leerstand und Verfall gefährdet. Zahlreiche Gebäude befinden sich in schlechtem oder sehr schlechtem Zustand. Viele Häuser bzw. Wohnungen oder Gewerbeeinheiten stehen leer. Baulücken und Brachflächen beeinträchtigen die Raumfassung und das Erscheinungsbild. Durch die hohe Anzahl an privaten Eigentümern sind die Möglichkeiten der Einflussnahme der Stadt begrenzt.



Abb. 42: typischer Straßenraum in der Neustadt

Nur im Bereich Novalis-, Körner- und Müllnerstraße sind einige Gebäude im Eigentum der Wohnungsbauverwaltung Weißenfels GmbH (WVW).

Überhohe Bebauungsdichte und Versiegelung im überwiegenden Teil der Blockinnenbereiche stehen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entgegen. In Teilbereichen ist die Wohn- und Aufenthaltungsqualität durch die unmittelbare Nachbarschaft zu Produktionsstätten (Müllnerstr./Drakena) oder brachliegenden Altstandorten (Novalisstr.) oder die Lage in altgewerblichen Gemengelagen (Kubastraße) stark beeinträchtigt.

Die Ausstattung mit öffentlichen und privaten Grünflächen ist unzureichend. Teilweise fehlen Wegeverbindungen innerhalb des Gebietes sowie zu den Landschaftsräumen der Saale. Der Zustand der meisten Straßen und Wege ist mangelhaft bis schlecht. Langfristig – bei Beseitigung der Leerstände – fehlen Parkraumangebote.

Die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur ist mit der Herder-Grundschule in der Nordstr., der Sekundarschule Neustadt in der Novalisstr, der Integrativen Kindertagesstätte Kleeblatt in der Müllnerstr. sowie dem Ärztehaus in der Schillerstr. sehr gut. Es bestehen partiell soziale Brennpunkte.

Leitbild Gründerzeit: Lebendiges Stadtviertel zum Wohnen und Arbeiten

Die urbanen Qualitäten dieses wichtigen innerstädtischen Wohnviertels gilt es zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die Bau- und Raumstruktur bietet generell Chancen für zukunftsfähiges Wohnen und Arbeiten. Die Freiräume haben das Potential für eine effektive Erschließung und resiliente Gestaltung des Wohnumfeldes.

Ziele und Handlungsbedarfe Gründerzeit

- Ausweisung als Sanierungsgebiet
- Weitestgehender Erhalt der geschlossenen Blockstruktur sowie der Nutzungsmischung
- Sanierung und Nutzung von stadtbildprägenden Gebäuden
- Aktivierung und Unterstützung der privaten Eigentümer (Sanierungsgebiet, Management)
- Sukzessive Sanierung der Straßen als Impulswirkung für private Investitionen
- Erhalt der Versorgungsfunktionen (soziale Infrastruktur, Einzelhandel, Gastronomie)
- Zwischenerwerb, Sicherung oder Rückbau von Immobilien durch die Stadt mit anschließender Konzeptvergabe
- Etablierung einer Begegnungsstätte mit niedrigschwelligen Freizeit- und Beratungsangeboten zur Förderung der Integration und des Zusammenlebens
- Verbesserung der Freiraumangebote und des Stadtklimas, u.a. durch Entsiegelung, Begrünung der Blockinnenbereiche (u.a. Dach- und Fassadenbegrünung), Straßenbegleitgrün, Begrünung von Parkplätzen etc.
- Herstellung von fußläufigen Beziehungen und Radwegeverbindungen

Seite 74

Projekt- und Maßnahmenkatalog Gründerzeit

Nr.	Projekte und Maßnahmen	Priorität	Träger
I.1	Städtebauliche Sanierungsmaßnahme: Ausweisung Sanierungsgebiet „Neustadt Weißenfels“ → vorgelagert Vorbereitende Untersuchung (VU) → im Weiteren Beauftragung eines Sanierungsträgers und Etablierung einer Sanierungsberatung zur Unterstützung privater Eigentümer	Schlüsselmaßnahme	Stadt WSF
I.2	Sanierung „Gloria“ (ehemaliges Kino), Merseburger Straße 1 → Nutzung: Indoorspielplatz	Schlüsselmaßnahme <i>in Bearbeitung</i>	Stadt WSF
I.3	Notsicherung ehem. Lederkontor Weinbergstraße 9a → Nutzung: Museum + Coworking	Schlüsselmaßnahme	privat + Stadt WSF
I.4	Sanierung „Filmeck“, Nutzung mit öffentlichem Charakter (z.B. öffentliches o. privates Dienstleistungszentrum, Begegnungsstätte) Tagewerbener Str. 1	Schlüsselmaßnahme (vgl. InSEK 2030)	Stadt WSF + Caritas?
I.5	Sanierung Straßen (Prioritäten siehe Schlüsselmaßnahmen) inkl. Ergänzung von Großgrün und Parklösungen	Schlüsselmaßnahme	Stadt WSF
I.6	Pilotprojekt Gründerzeitquartier z.B. im Bereich Novalis-/Tagewerbener / Körnerstraße	Schlüsselmaßnahme	WVW, privat, Stadt
I.7	Kleingartenpark „Mühlberg“: Konzept und Umgestaltung der KGV → Erweiterung des Freiflächenangebotes für die Allgemeinheit und Durchwegung (Anbindung Saaleaue)	Schlüsselmaßnahme	Regionalverband der Gartenfreunde WSF/HHM, Stadt WSF
I.8	Zwischenerwerb und Rückbau Novalisstr. 21 u. 23: Sicherung oder Abbruch, anschließend Konzeptvergabe	hoch	Stadt WSF
I.9	Neubau Schulsporthalle Neustadtschule für die Neustadtschule, Novalisstraße 11	hoch	Burgenlandkreis
I.10	Erweiterung Fernwärmenetz beginnend im Bereich Uhland-, Gottsched- u. Schillerstr.	mittel	Stadtwerke WSF
I.11	Begrünung Parkplätze Einkaufsmärkte (Großgrün), Merseburger Straße 5, 10 und 72	mittel	privat
I.12	Entsiegelung und Begrünung der Blockinnenbereiche	mittel	privat
I.13	Schaffung von Stellplatzangeboten, Stellplätze / Quartiersgaragen (Prüfung der Suchbereiche im Rahmen der VU)	mittel	privat + Stadt WSF
I.14	Qualifizierung Platz am Märchenbrunnen, nördliche Raumkante, Sitzgelegenheiten, Schattenspende, Bepflanzung	mittel	Stadt WSF
I.15	Einrichtung von WLAN-Hotspots in öffentlichen Gebäuden und Treffpunkten	mittel	Stadt WSF

KONZEPT

5.2.2 Handlungsschwerpunkt Bahnhof (II)



Abb. 44: Luftbild mit Abgrenzung des Teilbereichs „Bahnhof“

Status Quo Bahnhof

Das imposante Gebäude des Bahnhofs Weißenfels befindet sich zwischen dem nördlichen Saaleufer und den nördlich angrenzenden Gleisanlagen und ist mit dem Auto ausschließlich von Westen über die an der Saalebrücke abzweigende Straße Zum Bahnhof erreichbar – östlich des Bahnhofgebäudes befinden sich ca. 35 PKW-Stellplätze. Fußläufig bzw. für Radfahrer ist der Bahnhof aus bzw. in Richtung Altstadt sehr gut über die Pfennigbrücke angebunden. Die fußläufige Anbindung aus bzw. in Richtung Neustadt war aufgrund der gesperrten Gleisunterführung lange Zeit nur über die Straße Zum Bahnhof und entlang der verkehrsbelasteten Merseburger Straße möglich. Die Gleisunterführung wurde im Zusammenhang mit dem Ausbau der Straße Am Güterbahnhof barrierefrei gestaltet, so dass hier eine deutliche Verbesserung erreicht werden konnte (Sanierung Unterführung noch offen). Der Bahnhof sowie der Großteil der umliegenden Flächen befinden sich derzeit im Eigentum der Stadt. Sowohl das Bahnhofsgebäude, welches momentan überwiegend leer steht, als auch die angrenzenden Bereiche bedürfen dringend einer Sanierung und gestalterischen Aufwertung.

Leitbild Bahnhof: Das attraktive Tor zur Stadt

Der Bahnhof Weißenfels ist ein wichtiger Mobilitätsknoten und sollte für alle Zugreisenden und Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, Autofahrer) bedarfsgerecht und attraktiv gestaltet sein. Als Ankunftspunkt für Gäste und Touristen ist er „das Aushängeschild“ der Stadt.

Ziele und Handlungsbedarfe Bahnhof

- Aufwertung und Gestaltung der Freiräume
- Verbesserung des Angebotes an Fahrradstellplätzen: Erweiterung und Qualifizierung (überdachte Anlagen, Fahrradboxen)
- Neuordnung (und Erweiterung) der vorhandenen PKW-Stellplätze zum P&R-Parkplatz inkl. Gestaltung einer Kiss&Ride-Zone
- Inwertsetzung und Nutzungskonzept Bahnhofsgebäude

Umsetzungsstrategie Bahnhof



Abb. 45: Umsetzungsstrategie für den Teilbereich „Bahnhof“

Projekt- und Maßnahmenkatalog Bahnhof

Nr.	Projekte und Maßnahmen	Priorität	Träger
II.1*	Aufwertung und Gestaltung des westlichen Bahnhofsplatzes als Auftakt und wichtiger Knotenpunkt mehrerer Fußwege (Saalebrücke, Unterführung, Ausgang Bahnhof) einschl. Einordnung von qualifizierten Fahrradstellplätzen	Schlüsselmaßnahme	Stadt WSF
II.2	Reprivatisierung Hauptgebäude Bahnhof (ggf.an DB) Sanierung und Nutzungskonzept Bahnhof	hoch	Stadt WSF DB
II.3	Sanierung der Straße zum Bahnhof einschließlich der Stützmauer zur Saale	hoch	Stadt WSF NASA GmbH
II.4	Rückbau der Gebäude östlich des Bahnhofs → Verbesserung des Bahnhofsumfeldes und teilweise Renaturierung	mittel	DB Stadt WSF
II.5	Einordnung Pendler-Parkplatz östlich des Bahnhofs (im Bereich der rückgebauten Gebäude)	mittel	Stadt WSF
II.6	Ausweisung einer Graffiti-Wand entlang der nördlichen Stützmauer zur Bahn (z.B. als partizipatives Jugendprojekt in Zusammenarbeit mit der CARITAS)	gering	Stadt WSF + Caritas?
II.7	Einrichtung von WLAN-Hotspots im Bahnhofsumfeld	gering	Stadt WSF

KONZEPT

Beschreibung Schlüsselmaßnahme ► II.1 Westlicher Bahnhofsvorplatz



Abb. 46: Bestandssituation westlicher Bahnhofsvorplatz

Maßnahmenbeginn und -zeitraum:

- i.V. mit Sanierung der Straße „Zum Bahnhof“

Akteure:

- Stadt Weißenfels
- Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt GmbH (NASA GmbH)

Kostenschätzung:

- 3.500.000 € einschl. Ausbau und Neugestaltung Bahnhofstr. (aus InSEK 2030)

Ziele:

- Schaffung von Aufenthaltsqualität
- Herstellung Barrierefreiheit
- Erhaltung des Baumbestandes i.V. mit Verbesserung der Standortbedingungen (u.a. Versickerungsfläche)
- Verstärkung des Albedo-Effekts resp. Verminderung der Aufheizung der Oberflächen
- Verbesserung der Sicherheit für Fußgänger beim Übergang zur „Pfennigbrücke“
- Verbindung mit gastronomischer Nutzung des Bahnhofsgebäudes (Terrassenwirtschaft)

Beschreibung der Maßnahme:

Im Zuge der Sanierung der Straße „Zum Bahnhof“ soll der westliche Bahnhofsvorplatz neugestaltet werden. Der kleine Platz liegt im Schnittpunkt der attraktivsten Fußwegeverbindung zwischen Altstadt und Neustadt mit dem Fußweg vom und zum Bahnhof. Mehr noch als direkt vor dem Bahnhof, wo im Zuge der Straßenbaumaßnahme der öffentliche Raum auch vorzugsweise als Platz angelegt werden sollte, bietet die verhältnismäßig kleine Fläche die Möglichkeit, einen markanten qualitätsvollen Empfangs- und Abschiedsort zu gestalten.

Bei einer Sanierung des Bahnhofsgebäudes sollte unbedingt darauf geachtet werden, dass die etwas höher gelegene Teilfläche als gastronomisch bewirtschaftete Fläche genutzt werden kann. Das Potential einer Terrassenwirtschaft unter großen Bäumen sollte in keinem Fall ungenutzt bleiben. In diesem Zusammenhang gilt es, die Vitalität der vorhandenen Bäume zu prüfen und – unabhängig davon – die Standortbedingungen für Bäume in diesem Teilbereich zu verbessern. Dies betrifft u.a. die Versickerungsfähigkeit der Oberflächen sowie die Vermeidung von Eingriffen in den Wurzelraum. Die Terrasse muss zukünftig barrierefrei zugänglich sein.

Im Weiteren gilt die Barrierefreiheit und gute Funktionalität der Oberflächen im Bereich der Fußwege einschließlich des Fußgängerüberwegs in Richtung Pfennigbrücke herzustellen. Neben hohem Nutzungskomfort für Fußgänger – Kinderwagen, Rollstühle und Rollatoren eingeschlossen – sollen die Oberflächen auch ein Aufheizen des an drei Seiten von Mauern umgebenen Raumes vermindern helfen (Albedo-Effekt). Zusätzlich sollen Möglichkeiten der Verschattung der Platzfläche vor dem Fußgängertunnel, der Begrünung der Stützmauern sowie der Einordnung eines Trinkbrunnen geprüft werden.

Auf Grund des geringen Flächenangebotes wird eine Verlagerung bzw. der Neubau von Fahrradabstellanlagen i.V. mit den Parkplätzen vor dem Bahnhof bzw. auf den Verkehrsflächen östlich des Bahnhofsgebäudes empfohlen.

5.2.3 Handlungsschwerpunkt Gründerzeit Gewerbe (III)



Abb. 47: Luftbild mit Abgrenzung des Teilbereichs „Gründerzeit Gewerbe“

KONZEPT

Status Quo Gründerzeit Gewerbe

Der nördlich an den Teilbereich Gründerzeit angrenzende Bereich „Gründerzeit Gewerbe“ zwischen Tagewerbener Straße und Marktwerbener Straße ist auch Bestandteil der Stadterweiterung zwischen 1871 und dem Beginn des ersten Weltkrieges. Im Unterschied zu den südlich gelegenen Baublöcken bestimmen hier nicht Wohngebäude entlang orthogonaler Baufluchten die Raumstruktur, sondern mehrere große Produktions- und Lagerhallen sowie weitere Gewerbebauten und Funktionsgebäude unterschiedlichster Größen und Bauweisen.



Abb. 48: Gewerbebrache im westlichen Randbereich

Die Bau- und Raumstruktur ist sehr heterogen. Derzeit befinden sich in dem Bereich gewerbliche Nutzungen unterschiedlichster Art und Größe, u. a. die Weißenfelser Draht-Ketten-Nagel GmbH DRAKENA, eine Autowerkstatt, eine Möbelbörse, eine Physiotherapie, ein Getränkemarkt sowie ein Taxiunternehmen. Daneben prägen große Brachflächen sowohl im Osten an der Tagewerbener Straße als auch im Westen an der Marktwerbener Straße / Geschwister-Scholl-Straße das Erscheinungsbild. Durch den mittelfristig geplanten Umzug des Amts für Landwirtschaft und Flurneuordnung in das Schloss stehen weitere Flächen zur Disposition.

Auch Bauzustand und Nutzung unterscheiden sich zum Teil erheblich – neben vollständig genutzten Gebäuden in gutem Zustand finden sich vollständig leerstehende Gebäude in sehr schlechtem Bauzustand. Aktuell befindet sich in diesem Teilbereich nur eine kleine Teilfläche im Eigentum der Stadt.

Die Freiflächen im östlichen Teil sind überwiegend versiegelt, lediglich auf der von Bauschutt bedeckten Fläche hat sich Spontanvegetation angesiedelt. Der westliche Teil zeichnet sich durch einen hohen Anteil an Vegetationsflächen mit teilweise dichtem Baumbestand aus.

Leitbild Gründerzeit Gewerbe: Grünes Gewerbequartier

Als innerstädtisches Gewerbequartier der Zukunft birgt dieser Teilbereich erhebliches Entwicklungspotential mit positiver Strahlkraft für die gesamte Neustadt. Nichtstörendes Gewerbe eingebettet in ein grünes klimaresilientes Umfeld mit Wegeverbindungen zur westlichen Saaleaue und nach Norden.

Ziele und Handlungsbedarfe Gründerzeit Gewerbe

- Neuordnung und Umstrukturierung zu einem Gewerbequartier mit sehr hohem Grünanteil
- Empfehlung städtebaulicher Entwurf und darauf aufbauend eine verbindliche Bauleitplanung mit folgenden Zielstellungen:
 - Arbeiten im Grünen
 - Revitalisierung von Gewerbebrachen
 - Minderung von Nutzungskonflikten zur angrenzenden Wohnbebauung
 - Entwicklung einer Landschaftsachse als Klammer zwischen Saale und Neustadt-Park
 - Gestaltung klimaresilienter Grünflächen
 - Herstellung von fußläufigen Beziehungen und Radwegeverbindungen mit Anschluss an örtliche und regionale Wegeverbindungen (Durchwegung, Radweg auf ehem. Kohlebahntrasse)

Umsetzungsstrategie Gründerzeit Gewerbe

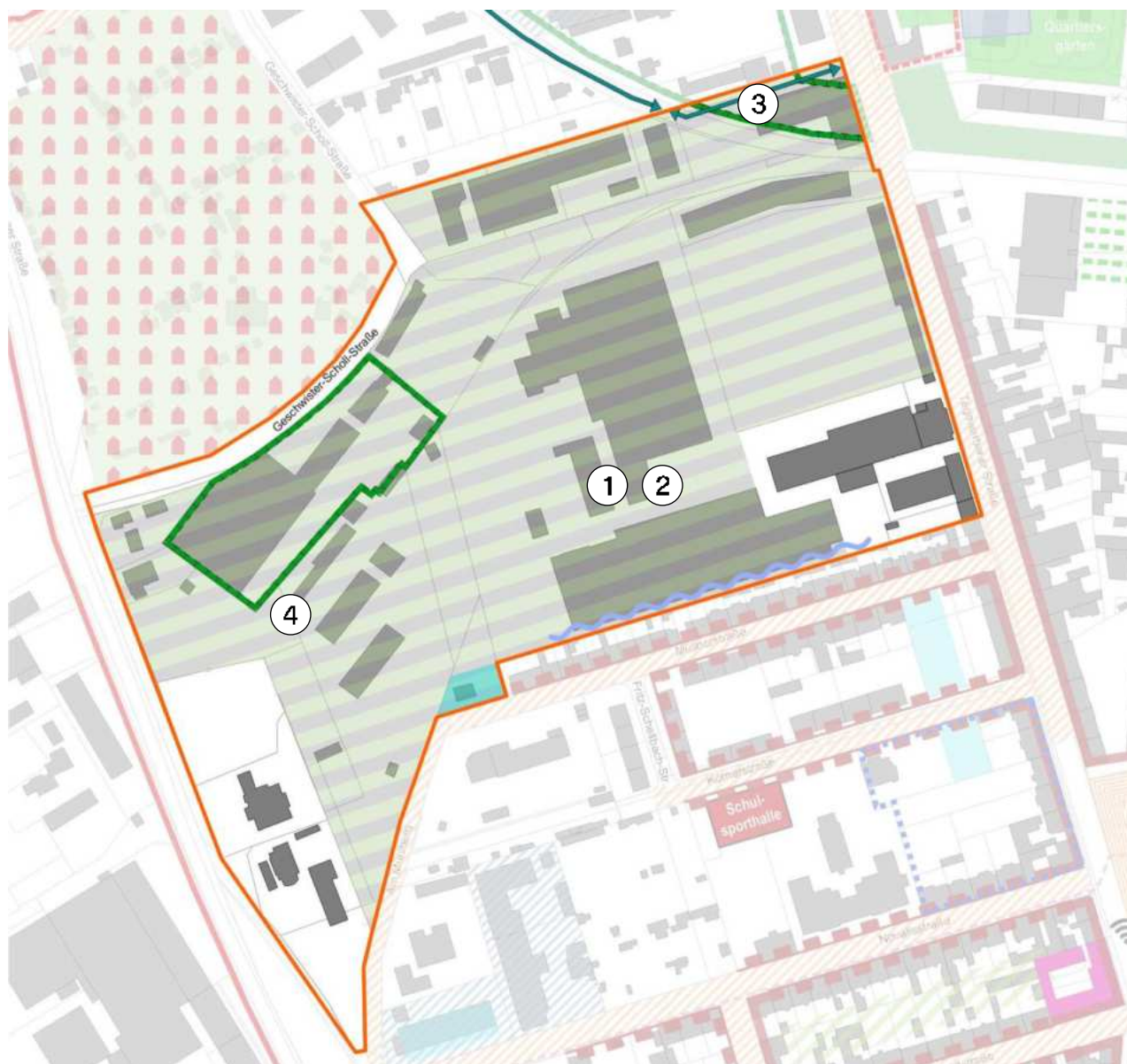


Abb. 49: Umsetzungsstrategie für den Teilbereich „Gründerzeit Gewerbe“

Projekt- und Maßnahmenkatalog Gründerzeit Gewerbe

Nr.	Projekte und Maßnahmen	Priorität	Träger
III.1	Grünes Gewerbequartier: Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan und Erarbeitung städtebaulicher Entwurf als Grundlage für die weitere Entwicklung	Schlüsselmaßnahme	Stadt WSF
III.2	Zwischenerwerb von Grundstücken und anschl. Konzeptvergabe auf Grundlage der städtebaulichen Planung	hoch	Stadt WSF
III.3	Radweg auf ehemaliger Kohlebahntrasse	mittel	Stadt WSF
III.4	Rückbau Gewerbehalle Geschwister-Scholl-Str., Renaturierung der vom Saalehang geprägten Fläche (Übernahme aus FNP: M 01-4) – in Abhängigkeit Ergebnis Städtebaulicher Entwurf	mittel	privat

KONZEPT

5.2.4 Handlungsschwerpunkt Neustadt-Nord (IV)



Abb. 50: Luftbild mit Abgrenzung des Teilbereichs „Neustadt-Nord“

Status Quo Neustadt-Nord

Der Teilbereich Neustadt-Nord befindet sich östlich der Merseburger Straße und wird im Süden durch den Röntgenweg sowie im Norden durch die Burgwerbener Straße begrenzt. Das Gebiet wurde Anfang der 1960er Jahre in Block- und Plattenbauweise (4-geschossig) errichtet und ist ein nahezu reiner Wohnstandort. Ergänzende Funktionen sind die sanierte Kindertagesstätte „Anne Frank“ in der Kükenthalstraße sowie das ehemalige Wohngebietszentrum, welches derzeit ein bulgarisches Lebensmittelgeschäft und eine Physiotherapie beherbergt und noch unsaniert ist. Der Standort des ehemaligen Horts bzw. der ehemaligen Möbelbörse in der Kükenthalstraße 6 befindet sich im Eigentum der Stadt Weißenfels und stellt einen städtebaulichen Missstand dar: das Gebäude steht bereits seit vielen Jahren leer und das Grundstück liegt brach.

Die Gebäude befinden sich in gutem bis sehr guten Zustand und zu nahezu gleichen Anteilen im Eigentum der Wohnungsbaugenossenschaft Weißenfels/Saale eG (WBG), der Wohnungsgenossenschaft "Kohle Geiseltal" e.G. (WBG KG), der Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH (WVW) sowie im privaten Eigentum (viele Einzelprivatisierungen).

Der Wohnstandort zeichnet sich vor allem durch seine großen Grünräume mit umfangreichem Baumbestand aus. Diese wohnungsnahen Grünflächen sind in einem guten Zustand, allerdings sind es ausschließlich pflegeintensive Rasenflächen und laden kaum zur Benutzung ein. Weder gibt es ökologische wertvolle Blühwiesen und Bepflanzungen noch den Erdgeschosswohnungen zugeordnete Mietergärten oder Sitzgruppen und Spielpunkte unter den schattenspenden Bäumen.

Die Einwohnerzahlen haben sich in den letzten Jahren stabilisiert bzw. ist sogar ein leichter Zuwachs zu verzeichnen (1.438 EW, Stand 2023) und der Anteil an Leerständen ist relativ gering. Der Altersdurchschnitt der Bewohner in diesem Teilbereich ist mit 47 Jahren im Vergleich zur Neustadt (38 Jahre) relativ hoch, entspricht jedoch dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Laut InSEK 2023 sind nur die Stadtteile West und Roßbacher Straße „älter“. Allerdings ist eine allmähliche „Verjüngung des Stadtteils“ ablesbar: waren 2019 noch 40 % der Einwohner über 65 Jahre und älter, sind es 2023 „nur“ noch 28,7%.

Dennoch erfordert der nach wie vor hohe Anteil an Bewohnern und Bewohnerinnen über 65 Jahre und älter auch zukünftig Handlungsbedarf, so dass weiterhin Maßnahmen für alters- bzw. seniorengerechtes Wohnen sowie für die Durchmischung der Altersstruktur empfehlenswert sind. Der Erhalt des Kita-Standortes trägt dazu bei, das Wohngebiet auch für junge Familien attraktiv zu gestalten.

Leitbild Neustadt Nord: Wohnen im Park

Das Quartier Neustadt-Nord zeichnet sich durch eine städtebaulich ablesbare Eigenständigkeit und großzügige Freiräume mit Baumbestand aus.

Der durchaus positiv zu wertende homogene Charakter des Gebietes geht aufgrund der Vielzahl unabhängig voneinander agierender Eigentümer zunehmend verloren. Dabei lassen sich viele der Problemstellungen nur lösen, wenn man das ganze Quartier im Blick hat. Dazu zählen u.a. die Frage der Stellplatzproblematik, die Differenzierung des Wohnungsangebotes und des Rückbaus sowie die Etablierung eines Quartierstreffs. Auch die Gestaltung der Gebäude und der Freiräume sollten bei aller Differenziertheit vorzugsweise aufeinander abgestimmt sein, um den Quartierscharakter zu wahren.

Ziele und Handlungsbedarfe Neustadt-Nord

- abgestimmtes Agieren aller Eigentümer in Regie der Stadt
- Differenzierung des Wohnangebotes zur Durchmischung der Alters- und Sozialstruktur, teilweise Rückbau
- Erhalt und Qualifizierung der vorhandenen großen grünen Freiräume hinsichtlich Nutzung und Aufenthaltsqualität
- Erweiterung des Stellplatzangebotes und teilweise Neuordnung der Stellplätze ohne Beeinträchtigung der Freiraumqualität
- Schaffung eines Quartierstreffs als Begegnungsort für alle Generationen
- Einsatz alternativer Energieträger und Ressourcen gemäß GEG und unter Berücksichtigung aktueller baulicher und energetischer Standards → vorzugsweise Quartierslösung
- Verbesserung der Barrierefreiheit in/an den Gebäuden (Wohnungen, Treppenhäuser) und im Freiraum (Gehwege)

A wide-angle photograph of a modern residential building with a paved walkway and greenery. The building is a multi-story structure with a light-colored facade and numerous balconies, some of which have white railings. A paved walkway runs alongside the building, bordered by a low hedge. To the left of the walkway is a grassy area with several trees, some of which have yellowing leaves, suggesting autumn. The sky is blue with scattered white clouds. The overall scene is bright and sunny.



Seite 84

Projekt- und Maßnahmenkatalog Neustadt-Nord

Nr.	Projekte und Maßnahmen	Priorität	Träger
IV.1	Rahmenplan für das Gesamtquartier unter Beteiligung aller Eigentümer zur Entwicklung einer einheitlichen Strategie hinsichtlich: - Differenzierung und Rückbau Wohnungsangebot, - Gestaltung der Gebäude und Freiräume, - Stellplatzmanagement, - Energiekonzept	Schlüsselmaßnahme	WBG, WVW, WBG KG, privat, Stadt WSF
IV.2	Rad- u. Fußwegeachse Röntgenweg	hoch (in Planung)	Stadt WSF
IV.3	Rückbau Garagen am Röntgenweg und Neubau von Carport-Anlagen (ca. 4*48 STP mit Gründächern und PV) und Schaffung von Abstell-/Lagermöglichkeiten (als Ersatz für Garagen)	hoch	WBG KG ggf. in Kooperation mit and. Eigentümern
IV.4	Gestaltung der Freiflächen auf Grundlage Rahmenplan: Aufwertung der Höfe: Bepflanzung, Spiel- und Treffpunkte und Anlage von Mietergärten	hoch	WBG, WVW, WBG KG, privat
IV.5	Umbau im Sinne der Differenzierung und Reduzierung des Wohnungsangebots <u>auf Grundlage Rahmenplan</u>	mittel	WVW, privat
IV.6	Rückbau Gebäude Kükenthalstraße 6 (ehem. Kita/Hort): als mittel- bis langfristige Erweiterungsfläche für den Kindergarten „Anne Frank“ (ggf. teilweise Zwischennutzung für Stellplätze)	mittel (bereits im InSEK2030)	Stadt WSF
IV.7	Etablierung Quartierszentrum Albert-Schweitzer-Str. 68	mittel	Stadt WSF, WVW, WBG, WBG KG, privat
IV.8	Sanierung Röntgenweg	gering	Stadt WSF



Abb. 53: Handlungsbedarf: Gebäudeleerstand ehem. Hort / Möbelbörse und ehemaliges Quartierszentrum

KONZEPT

5.2.5 Handlungsschwerpunkt Neumarkt (V)



Abb. 54: Luftbild mit Abgrenzung des Teilbereichs „Neumarkt“

Status Quo Neumarkt

Bei dem Teilbereich Neumarkt handelt es sich um ein kleines, 1989 in Plattenbauweise (WBS 70) errichtetes Quartier mit 205 Wohneinheiten. Außerdem wird städtebaulich die auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindliche Bebauung aus 3-geschossiger Zeile und kleinem Hochhaus (Baujahr 1963 /65) mit insgesamt 87 Wohneinheiten zugeordnet. Die Gebäude befinden sich im Eigentum der Wohnungsbaugenossenschaft Weißenfels/Saale eG (WBG, 116 WE) und der Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH (WVW, 176 WE). In der Gebäudezeile Neumarkt 1-8 und im Hochhaus befinden sich zur Merseburger Straße hin im Erdgeschoss einige Funktionsunterlagerungen: u.a. das Neustadtbüro als Anlauf- und Beratungsstelle sowie eine Filiale der Sparkasse.

Während das 10-geschossige Hochhaus als Solitär und städtebauliche Dominante an der Merseburger Straße durchaus positiv zu bewerten ist, brechen die 5-geschossigen Gebäude des Neumarkts die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung – insbes. gegenüber der sich nördlich anschließenden Bebauung aus den 1920er und 1930er Jahren (Gartenstadt).



Abb. 55: Grüne Vorzone zur Merseburger Straße

KONZEPT

Der Leerstand ist in der Gebäudezeile an der Merseburger Straße mit 70% sehr hoch (Neumarkt 1-8, Stand 31.12.22) und beträgt im übrigen Quartier ca. 8 – 12 % (Stand August 2023). Die Gebäude Neumarkt sind nur teilsaniert, weshalb hier sehr geringe Mieten von ca. 4,50 bis 4,80 €/m² angeboten werden können.

Besonders eklatant ist in diesem Quartier die Stellplatzproblematik aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit bei einer gleichzeitig sehr hohen Anzahl von Wohnungen. Im Innenbereich des Hofes wurden im Bereich einer bereits rückgebauten Gebäudezeile durch die WBG 30 Fertiggaragen errichtet, welche sowohl gestalterisch als auch hinsichtlich der Ausnutzung der Fläche keine befriedigende Lösung darstellen. Darüber hinaus sind im Hofbereich und im Umfeld ca. 130 weitere Stellplätze eingeordnet, so dass die Funktion „Parken“ den Freiraum deutlich dominiert. Dieser Umstand wird durch den Bestand an Großgrün etwas abgemildert; dennoch stehen nicht ausreichend Stellplätze zur Verfügung.



Abb. 56: Städtebauliche Dominante: Merseburger Str. 97 und der Innenhof Neumarkt mit Garagenhof

Leitbild Neumarkt: Umbau und Entwicklung als Bestandteil der Gartenstadt Geibelstraße

Das kleine Wohnquartier formuliert wichtige Raumkanten zur Merseburger Straße und nimmt teilweise bereits städtebauliche Bezüge zur nördlich angrenzenden Gartenstadt, einem überwiegend durch genossenschaftlichen Wohnungsbau der 1920er Jahre geprägten Quartier, auf. Dennoch stellt es derzeit einen Fremdkörper im städtischen Kontext dar.

Durch die Reduzierung der Dichte und Geschossigkeit könnten die Bezüge zur Gartenstadt auch formal besser hergestellt werden und gleichzeitig die aufgrund der überhöhten Dichte vorherrschenden Stellplatzprobleme entschärft werden.

Das städtebaulich dominante Hochhaus an der Merseburger Straße, welches auch den „Eingang“ zur Neustadt-Nord markiert, soll erhalten bleiben.

Ziele und Handlungsbedarfe Neumarkt

- Verringerung der städtebaulichen Dichte durch Rückbau
 - Komplettrückbau: Merseburger Straße 95/95a/95b und
 - Komplettrückbau: Neumarkt 19 – 22 sowie Ecksegment Neumarkt 9 und
 - Geschossreduzierung der verbleibenden Gebäude (von 5 Geschossen auf 3- 4 Geschosse) zum Erhalt der Raumkanten
- Erhalt und Aufwertung der grünen Randbereiche („grüner Kragen“)
- Neuordnung der Hofsituation
 - Gestaltung der Freiräume als gemeinschaftlich nutzbarer Quartiersgarten (Innenhof)
 - Qualitätvolle Einordnung von Stellplätzen, z.B. im Bereich Rückbau Merseburger Straße 95 und in Form einer Quartiersgargage (vorzugsweise im Zusammenhang mit Gartenstadt)
 - ggf. Änderung von Eigentumsverhältnissen / Flächenzuordnungen notwendig

KONZEPT

Umsetzungsstrategie Neumarkt

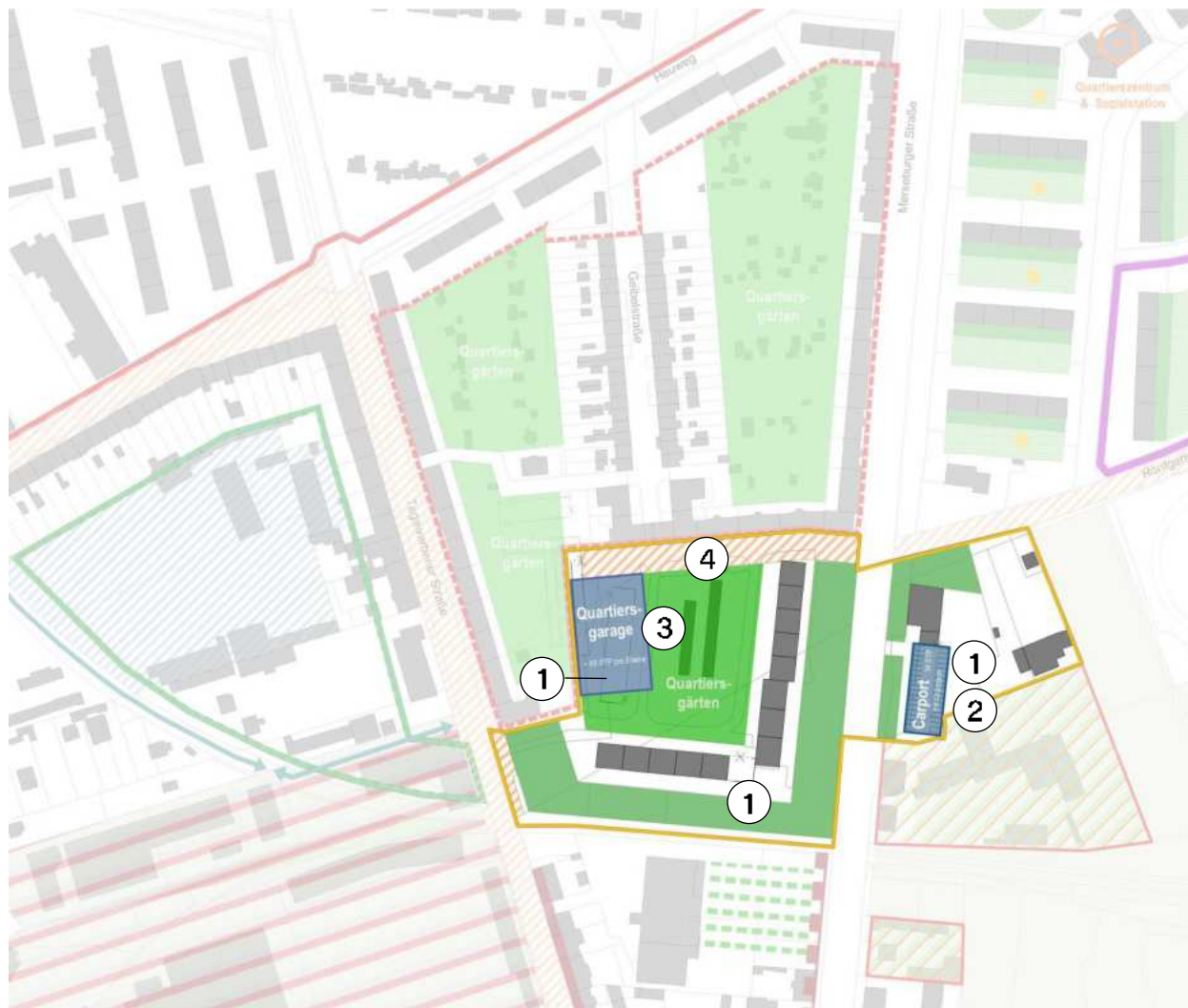


Abb. 57: Umsetzungsstrategie für den Teilbereich „Neumarkt“

Projekt- und Maßnahmenkatalog Neumarkt

Nr.	Projekte und Maßnahmen	Priorität	Träger
V.1	Rückbau zur Reduzierung der städtebaulichen Dichte: - Merseburger Str. 95-95a-95b, - Rückbau Neumarkt 19 – 22, - ggf. Ecksegment Neumarkt 9	Schlüsselmaßnahme	WVW, WBG, (Stadt WSF)
V.2	Anlage von Stellplätzen Merseburger Str. 95-95a-95b für Mieter Neumarkt und Hochhaus (z.B. Carport mit Gründach oder STP mit „Baumdach“)	hoch	WVW
V.3	Freiflächenplanung für den Gesamtbereich zur Gestaltung der Freiräume und Einordnung von Stellplätzen	hoch	WBG und WVW
V.4	Sanierung Gustav-Freytag-Straße	gering	Stadt WSF

5.2.6 Handlungsschwerpunkt Gartenstadt Geibelstraße (VI)



Abb. 58: Luftbild mit Abgrenzung des Teilbereichs „Gartenstadt Geibelstraße“

Status Quo Gartenstadt Geibelstraße

Der Teilbereich Geibelstraße zeichnet sich durch eine prägnante städtebauliche Figur und eine überwiegend homogene Bebauung im Stil des genossenschaftlichen Wohnungsbaus der 1920er Jahre aus. Die Randbereiche sind im Osten, Süden und Westen durch 3-geschossige geschlossene Bebauung geprägt. Die Gebäude sind überwiegend in Privateigentum, die Merseburger Straße 106 – 114 im Eigentum der WVV (hier z.T. betreutes Wohnen).

Im Binnenbereich befinden sich entlang der Mittelachse (Geibelstraße), welche im Süden mit einer Torsituation beginnt, zweigeschossige Siedlungshäuser als Reihenhäuser mit dahinter liegenden privaten Gärten.

Den nördlichen Rand zum Heuweg bilden 3-geschossige Zeilenbauten mit Satteldach aus den 1960er Jahren – teilweise im privaten Eigentum, teilweise im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft "Kohle Geiseltal" e.G. (WBG KG). Am Eckbereich Merseburger Straße / Heuweg schließt ein 4-geschossiger Plattenbau die Figur (privat).

KONZEPT

Dazwischen spannen sich relativ große grüne Bereiche mit Kleingärten (KGV „Geibelstraße“ e.V.) auf, die im Flächennutzungsplan als Dauerkleingärten ausgewiesen sind und sich im Eigentum der Stadt befinden. Von den insgesamt 75 Kleingärten stehen nach Angaben des Regionalverbandes der Gartenfreunde e.V. Weißenfels / Hohenmölsen 29% leer. Im Gegenzug haben die Geschosswohnungsbauten in den Randbereichen nur sehr schmale Grundstücke.

Wie schon im südlich angrenzenden Quartier Neumarkt herrscht auch hier ein Mangel an Stellplätzen. Der im südlichen Teil vorhandene Garagenhof stellt eher einen städtebaulichen Missstand denn ein adäquates Angebot dar. Auch hierfür gilt es gemeinschaftlich Lösungen zu finden, z.B. durch effiziente Quartiersgaragen (ggf. im Zusammenspiel mit dem Quartier Neumarkt).



Abb. 59: Toreinfahrt zur Geibelstraße; kleiner Weg zw. den Häusern mit schmalem Grundstück und Gärten

Leitbild: Gartenstadt Geibelstraße

Die städtebauliche Eigenart ist weitgehend erhalten und verleiht dem Quartier eine markante Gestalt. Die besondere Eigenart sollte als positiver Faktor für den Wohnstandort und die Werthaltigkeit der Immobilien erhalten werden.

Die Gärten im Blockinnenbereich sind wertvolle „grüne Oasen“ inmitten der dicht bebauten Stadt. Perspektivisch bieten sie die Chance, einen höheren Anteil gemeinschaftlicher Grünflächen – vorausgesetzt, allen Bewohnern des Quartiers als Erholungsflächen zur Verfügung zu stehen und damit die Blockrandbebauung nachhaltig zu aufzuwerten.

Ziele und Handlungsbedarfe Gartenstadt Geibelstraße

- Erhalt der besonderen Eigenart und gestalterischen Einheit des Gebietes
- Teilweise Umwandlung der Kleingärten in gemeinschaftlich nutzbare Quartiersgärten
- Schaffung von Stellplätzen

Umsetzungsstrategie Gartenstadt Geibelstraße



Abb. 60: Umsetzungsstrategie für den Teilbereich „Gartenstadt Geibelstraße“

Projekt- und Maßnahmenkatalog Gartenstadt Geibelstraße

Nr.	Projekte und Maßnahmen	Priorität	Träger
VI.1	Strategie zur bedarfsgemäßen Umstrukturierung der Kleingärten (ggf. nur teilweise) zu gemeinschaftlich nutzbaren Quartiersgärten für die umliegenden Geschosswohnungen und Umsetzung	Schlüsselmaßnahme	Stadt WSF, Regionalverband Gartenfreunde e.V., privat
VI.2	Rückbau Garagenhof (Eigentum Stadt WSF) und Neuordnung von Stellplätzen → Vorschlag: Quartiersgarage (ggf. im Zusammenhang mit Quartier Neumarkt)	hoch	Stadt WSF
VI.3	Anlage von Stellplätzen nördlich Heuweg (Eigentum Unternehmensgruppe Tönnies / Feld) Möglichkeit zur Einordnung prüfen	hoch	Stadt WSF, WBG KG, privat, Tönnies
VI.4	Erarbeitung einer Gestaltungsfibel auf Grundlage einer Stadtbildanalyse mit Gestaltungsempfehlungen für die Gebäude und Freiräume (ggf. Erhaltungssatzung)	mittel	Stadt WSF

KONZEPT

5.2.7 Handlungsschwerpunkt Neustadt-Park (VII)



Abb. 61: Luftbild mit Abgrenzung des Teilbereichs „Neustadt-Park“

Status Quo Neustadt-Park

Mit dem großflächigen Rückbau von Gewerbebrachen und der Anlage des Neustadt-Parks konnte im Rahmen der IBA Sachsen-Anhalt (2010) zwischen 2005 und 2009 ein für die Neustadt wichtiges Projekt umgesetzt werden – auch wenn nicht alle Bestandteile der ursprünglichen Projektidee umgesetzt werden konnten. So fehlt z.B. die Weiterführung in Richtung Westen, welche einen „verbindenden Bogen zur Saale“ schlagen sollte und das ursprünglich als Veranstaltungszentrum geplante, sanierte E-Werk wird inzwischen privat genutzt.

Der Neustadt-Park spielt mit seinen wichtigen Wegeachsen für die Neustadt eine bedeutende Rolle und ist mit seinen Spiel- und Aufenthaltsbereichen insbesondere für die dicht bebauten gründerzeitlichen Quartiere ein willkommener öffentlicher Grünraum. Die nördlich angrenzenden, zwar nutzungsbedingt eingezäunten Sportflächen komplettieren den Park.

Dennoch ist das Potential dieser Fläche noch nicht ausgeschöpft: u.a. stellen die zentral gelegenen Gewerbebrachen (Privatbesitz) einen städtebaulichen Mischstand dar und verhindern zusammen mit alten und neuen Zäunen die großräumige Parkwirkung, abseits der Wegeachsen fehlt schattenspendendes Großgrün, mit der Gewerbebrache des ehemaligen Bitumenwerks im Osten besteht Erweiterungspotential. Eine Aufweitung des Zugangs im Westen wäre wünschenswert, um den Park auch optisch wirksam an die Merseburger Straße anzubinden.



Abb. 62: Impressionen aus dem Neustadt-Park

Leitbild Neustadt-Park: „Grünes Herz der Neustadt“

Der Neustadt-Park stellt bereits heute einen für die Neustadt bedeutenden Freiraum dar. Dieses Potential soll weiter ausgebaut werden: durch die teilweise Qualifizierung bestehender Flächen und der Randbereiche sowie die Erweiterung durch den Rückbau von Gewerbebrachen.

Ziele und Handlungsbedarfe Neustadt-Park

- Qualifizierung, Entwicklung und Erweiterung insbesondere Einordnung von weiterem Großgrün / Bäumen und Spielflächen – möglichst auf Grundlage eines Gesamtplans/Masterplans
- Erwerb und Rückbau von Gewerbebrachen als Erweiterungsflächen
- Erweiterung des Stellplatzangebotes für die Sportflächen

KONZEPT

Umsetzungsstrategie Neustadt-Park



Abb. 63: Umsetzungsstrategie für den Teilbereich „Neustadt-Park“



Abb. 64: Gewerbebrachen im Zentrum



und alter Zaun an der Schlachthofstraße

Projekt- und Maßnahmenkatalog Neustadt-Park

Nr.	Projekte und Maßnahmen	Priorität	Träger
VII.1	Qualifizierung Neustadt-Park hinsichtlich Bepflanzung (extensiv und Großgrün) und Spielbereichen unter besonderer Berücksichtigung der Randbereiche und möglicher Erweiterungspotentiale (vorzugsweise auf Grundlage eines Gesamtkonzepts und in Abstimmung aller beteiligten Ämter)	hoch	Stadt WSF
VII.2	Sanierung Kunstrasenplatz	hoch	Stadt WSF
VII.3	Begrünung städtischer Parkplatz Schlachthofstraße → Baumpflanzungen in den bereits vorhandenen Vegetationsflächen zwischen den Stellplätzen	hoch	Stadt WSF
VII.4	Erwerb + Rückbau Gewerbebrache im zentralen Bereich → Gestaltung als Grünfläche, ggf. tw. Nutzung als überdachte Aufenthaltsbereiche („Parkhäuser“, Graffiti-Wände)	hoch	Stadt WSF ggf. Kooperation mit Firmen
VII.5	Erwerb + Rückbau Gewerbebrache im östlichen Bereich → Gestaltung als Grünfläche / Erweiterung Neustadt-Park; ggf. Einordnung einer Skateranlage	mittel	Stadt WSF ggf. Kooperation mit Firmen
VII.6	Parkplatz Sportplatz: Stellplätze unter Bäumen am Röntgenweg → Grundstückserwerb Gewerbe, Rückbau Gebäude, Anlage von begrünten Stellplätzen	mittel	Stadt WSF
VII.7	Rückbau von Zäunen → Rückbau des alten Zauns entlang der Schlachthofstraße (vorhandene Sträucher machen diesen überflüssig) und Prüfung, inwieweit der Zaun um das E-Werk (teilweise) zurückgebaut werden kann (stattdessen z.B. Pflanzsaum um das Gebäude)	mittel	Stadt WSF, Integra Weißenfelser Land gGmbH
VII.8	Einrichtung von WLAN-Hotspots	mittel	Stadt WSF, privat
VII.9	Aufwertung Zugang West 1 → Eingrünung des Gewerbebestands Merseburger Str. 91 (alternativ: Möglichkeit Gewerbeverlagerung prüfen); Rückbau Merseburger Str. 93 sowie ggf. Gewerbeverlagerung	gering	Stadt WSF, privat
VII.10	Aufwertung Zugang West 2 → Möglichkeit prüfen, ob Gebäudeleerstände Merseburger Straße 77 zurückgebaut werden können	gering	Stadt WSF, privat

KONZEPT

5.2.8 Handlungsschwerpunkt Kornwestheimer Ring (VIII)



Abb. 65: Luftbild mit Abgrenzung des Teilbereichs „Kornwestheimer Ring“, Stand vor Rückbaumaßnahmen

Status Quo Kornwestheimer Ring

Der Teilbereich Kornwestheimer Ring befindet sich zwischen der Kernstadt Weißenfels und dem dörflich geprägten Ortsteil Burgwerben. Das reine Wohngebiet wurde ausschließlich in industrieller Plattenbauweise in den 1970er bis 1980er Jahren errichtet und umfasste ca. 220 Wohnungen sowie ca. 110 Garagen.

Aufgrund seiner externen Insellage sowie der hohen Luft- und Lärmimmissionen wegen der unmittelbaren Nähe zur Bundesstraße B 91 im Westen und der Burgwerbener Straße im Süden ist dieser Bereich vollständig zum Rückbau und zur Renaturierung vorgesehen.

Diese städtebauliche Zielstellung ist sowohl im InSEK 2030 als auch im Flächennutzungsplan verankert und wurde bzw. wird bereits teilweise umgesetzt.

Der Rückbau sollte zudem die östlich angrenzende Gewerbebrache, den aufgegebenen Standort der ehemaligen Bäckerei, mit umfassen – der Standort ist für eine gewerbliche Revitalisierung ungeeignet und sollte stattdessen die grüne Zäsur zwischen Kernstadt und Ortsteil ergänzen.

Die drei südlichen Gebäude (Eigentum der Wohnungsbauverwaltung Weißenfels GmbH (WVW)) wurden entsprechend der Zielstellung bereits leer gezogen und im Herbst 2023 vollständig rückgebaut (mit Ausnahme der Keller). Die Garagen im nördlichen Bereich des Quartiers befinden sich im Eigentum der Stadt und sollen noch im Jahr 2024 zurückgebaut werden.

Die verbliebenen drei nördlichen Gebäudezeilen befinden sich hingegen in privatem Eigentum und sind nahezu noch vollständig bewohnt – allerdings fast ausschließlich von Einwohnern nichtdeutscher Herkunft, der Ausländeranteil beträgt hier aktuell 95%.

Begünstigt durch die Insellage und den teilweisen Leerzug kam und kommt es hier verstärkt zu illegalen Müllablagerungen – nicht nur durch die Anwohner! Hier ist dringender Handlungsbedarf angezeigt und der Standort entsprechend den übergeordneten städtischen Zielstellungen aufzugeben!



Abb. 66: Rückbau der südlichen Blöcke im September 2023 (Quelle: Stadt Weißenfels)

Leitbild Kornwestheimer Ring: Vollständige Renaturierung → „grüne Zäsur“ zwischen Kernstadt und OT Burgwerben

Die Wohnsiedlung am Kornwestheimer Ring einschl. diverser Funktionsgebäude soll vollständig abgebrochen werden. Eine bauliche Nutzung ist nicht vorgesehen. Die „grüne Zäsur“ zwischen der Stadt und dem dörflichen Ortsteil (OT) soll wiederhergestellt und bewahrt werden.

Ziele und Handlungsbedarfe Kornwestheimer Ring

- Rückbau aller Gebäude, Straßen und Infrastrukturen
 - Hierfür sind Gespräche mit dem privaten Eigentümer und ein Umzugsmanagement notwendig.
 - Weiterhin sind die Durchführung (Abbruchplanung) und die Finanzierung des Rückbaus zu klären
- Renaturierung → Sicherung und Ergänzung vorhandener Grünstrukturen bzw. Erhalt und Stärkung der Landschafts- und Naturräume (im FNP als Grünfläche ausgewiesen)
 - Klärung der Finanzierung und Durchführung (Renaturierungskonzept)
 - Denkbar wäre beispielsweise, die Fläche als gesamtstädtischen Ausgleichsflächenpool zu nutzen und aus anderen Bauvorhaben notwendige Ausgleichsmaßnahmen auf diese Fläche zu lenken.

KONZEPT

Umsetzungsstrategie Kornwestheimer Ring



Abb. 67: Umsetzungsstrategie für den Teilbereich „Kornwestheimer Ring“

Projekt- und Maßnahmenkatalog Kornwestheimer Ring

Nr.	Projekte und Maßnahmen	Priorität	Träger
VIII.1	Rückbau Garagen	hoch (2024)	Stadt WSF
VIII.2	Rückbau restliche Wohngebäude (Umzugsmanagement und Abbruchplanung) nach vollständigem Leerzug	hoch	Stadt WSF, privat
VIII.3	Entwicklung einer Grünfläche (Renaturierungskonzept) (Übernahme aus FNP: M 01-18 – naturschutzrechtliche Begleitmaßnahmen, hochwertige Folgebiotope)	mittel	Stadt WSF

5.3 Sonstige Teilbereiche

5.3.1 Teilbereich Am Bad (IX)



Abb. 68: Luftbild mit Abgrenzung des Teilbereichs „Am Bad“

KONZEPT

Umsetzungsstrategie Am Bad



Abb. 69: Umsetzungsstrategie für den Teilbereich „Am Bad“

Zielstellung Am Bad:

- Bereich nordwestlich der Straße Am Bad: Rückbau und Begrünung (Ausgleich)
- Flächen zwischen Straße und Saale: Naherholung und Freizeit soweit mit naturschutzfachlichen Zielstellungen vereinbar
- sonstige private Flächen: Entwicklung im Bestand

5.3.2 Teilbereich Siedlung Heuweg / Geschwister-Scholl-Straße (X)



Abb. 70: Luftbild mit Abgrenzung des Teilbereichs „Heuweg / Geschwister-Scholl-Straße“

KONZEPT

Umsetzungsstrategie Heuweg / Geschwister-Scholl-Straße



Abb. 71: Umsetzungsstrategie für den Teilbereich „Heuweg / Geschwister-Scholl-Straße“

Zielstellung Heuweg / Geschwister-Scholl-Straße:

- **Sofortmaßnahme: Sanierung Fußweg am Heuweg (wg. Seniorenresidenz)**
- Rückbau leerstehender Gewerbegebäude und Entwicklung einer Grünfläche mit naturschutzrechtlichen Begleitmaßnahmen (Übernahme aus FNP: M 01-19)
- Potential Wohnbaustandort für verdichtete EFH bei Aufgabe der KGV „Geschwister Scholl“ e.V. (Größe: 35.761 m², 94 Gärten, davon 70 belegt = 25 % Leerstand)
- Radweg auf ehem. Kohlebahntrasse

5.3.3 Teilbereich Gewerbe an der Schlachthofstraße (XI)



Abb. 72: Luftbild mit Abgrenzung des Teilbereichs „Gewerbe an der Schlachthofstraße“

KONZEPT

Umsetzungsstrategie Gewerbe an der Schlachthofstraße



Abb. 73: Umsetzungsstrategie für den Teilbereich „Gewerbe an der Schlachthofstraße“

Zielstellung Gewerbe an der Schlachthofstraße:

Teilweise Übernahme aus Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Neustadt Weißenfels“

- Rad- und Fußwegeachse Röntgenweg
- Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze (Unternehmensgruppe Tönnies)!
- Grünfläche / Sukzession / Entsiegelung Betonflächen
- Potentialflächen für gewerbliche Ansiedlungen, z.B. Bauhof

5.3.4 Teilbereich An der Bahn (XII)



Abb. 74: Luftbild mit Abgrenzung des Teilbereichs „An der Bahn“

KONZEPT

Umsetzungsstrategie An der Bahn



Abb. 75: Umsetzungsstrategie für den Teilbereich „An der Bahn“

Zielstellung An der Bahn:

- Sanierung oder Rückbau der Brache Nordstraße / Schlachthofstraße
- Quartiersgarage für angrenzenden Teilbereich Gründerzeit
- Übernahme aus FNP: M 01-23 im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes, allgemeines Planungsziel: Förderung standortgerechter Gehölzsukzession, Entnahme von Fremdgehölzen

6. Fördergebiet

6.1 Empfehlung zukünftige Förderkulisse

Förderinhalte und -programm

Zur Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen ist eine finanzielle Unterstützung aus Mitteln der Städtebauförderung unabdingbar. Seit 2020 ist die Neustadt zusammen mit der Altstadt im Programm „Lebendige Zentren“ der Städtebauförderung. Das Fördergebiet „Altstadt-Neustadt“ hat mit einer Größe von 269 ha eine enorme Ausdehnung und ist so heterogen, dass Altstadt und Neustadt wenige Schnittstellen haben. Die beiden Stadtteile unterscheiden sich in den Schwerpunkten ihrer Entwicklung, Zielen und erforderlichen Maßnahmen. Deshalb sollte man die Stadtteile auch förder-technisch getrennt behandeln. Das Förderprogramm „Lebendige Zentren“, welches den Fokus insbesondere auf Stadt- und Ortskerne legt, sollte der Altstadt vorbehalten sein, als Zentrum der Stadt.

Aus Sicht der ISEK-Bearbeiter und in Abstimmung mit der Fördermittelbehörde ist die bestehende Förderkulisse für den Stadtteil Neustadt nicht passgenau/zielführend und sollte deshalb als einzelne Gesamtmaßnahme „Neustadt“ in das Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ überführt werden. Die identifizierten Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen entsprechen den programmspezifischen Zielstellungen dieses Förderprogramms:

Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten (BL-SZ)

Mit dem Programm werden städtebauliche Investitionen der Kommunen in das Wohnumfeld, in die Infrastruktur und in die Wohnqualität unterstützt.

Sie sollen in den Gebieten zu mehr Nutzungsvielfalt, Generationengerechtigkeit und Familienfreundlichkeit führen, sowie Bildungschancen, Integration und gesellschaftlichen Zusammenhalt aller Bevölkerungsgruppen stärken und zu mehr Umweltgerechtigkeit und Sicherheit vor Ort beitragen.

Es können begleitend nicht-investive Maßnahmen umgesetzt werden, die zu mehr Angeboten in den Bereichen Kultur, Sport, Gesundheit und Bewegung im Quartier beitragen. Auch geht es darum, der oft bestehenden Stigmatisierung der Quartiere zu begegnen.

(Quelle: Programmstrategie Städtebauförderungsprogramm Sozialer Zusammenhalt, 2023)

Die Städtebaufördermittel können insbesondere für aufeinander abgestimmte investive und sonstige städtebauliche Maßnahmen eingesetzt werden:

- a) zur Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse, unter anderem auch durch Aufwertung und Anpassung des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raumes,
- b) zur Verbesserung kinder-, familien- und altengerechter sowie sonstiger sozialer Infrastrukturen, insbesondere durch städtebauliche Qualifizierung von Bildungs- oder Gemeinschaftseinrichtungen,
- c) zur Verbesserung von Angeboten für Gesundheit und Sport,
- d) zur Bereitstellung und Erweiterung des kulturellen Angebots,
- e) zur Verbesserung der Umweltgerechtigkeit mit dem Ziel der Vermeidung und des Abbaus der sozialräumlichen Konzentration gesundheitsrelevanter Umweltbelastungen wie Lärm und Luftverschmutzung sowie der Gewährleistung eines sozialräumlich gerechten Zugangs zu Umweltressourcen beispielsweise zu Parks, Grünflächen und Spielplätzen,
- f) zur Verbesserung der Integration und Inklusion benachteiligter Bevölkerungsgruppen im Sinne von § 171e Absatz 2 BauGB und von Menschen mit Migrationshintergrund,
- g) zur Mobilisierung von Teilhabe und ehrenamtlichem Engagement insbesondere durch frühzeitige Beteiligung und Aktivierung der Bewohner und Vernetzung lokaler Akteure,

KONZEPT

- h) für das Quartiersmanagement, insbesondere als Ansprechpartner in der Nachbarschaft sowie Schnittstelle zwischen Bürgern, Verwaltung und sonstigen Quartiersakteuren, zur Aktivierung, Beteiligung und Vernetzung der Bewohner sowie weiterer lokaler Akteure sowie zur Koordinierung und Bündelung der Angebote und Maßnahmen im Quartier und
- i) zur Stärkung der lokalen Wirtschaft, insbesondere durch ein Citymanagement, Management der Zentrenentwicklung oder Geschäftsstraßenmanagement.¹⁷

Alle Anstrengungen in der Neustadt Weißenfels zielen auf eine größere Nutzungs- und Bewohnervielfalt, höhere Wohn- und Lebensqualität, mehr Generationengerechtigkeit und Familienfreundlichkeit, sowie bessere Bildungschancen, und damit Integration aller Bevölkerungsgruppen sowie stärkeren gesellschaftlichen Zusammenhalt in der Nachbarschaft dieses Stadtteils von Weißenfels. Daneben bedarf es der Aufwertung und des Umbaus am Gebäudebestand.

Abgrenzung Fördergebiet:

Maßnahmen des Stadtumbaus sollten sich vor allem auf solche Gebiete konzentrieren, in denen einerseits private Investitionen und der Einsatz öffentlicher Mittel einen nachhaltigen Effekt für die gesamtstädtische und teilträumliche Konsolidierung und Entwicklung erwarten lassen und in denen sich andererseits die Auswirkungen des Strukturwandels besonders zeigen.

Entsprechend schlägt das ISEK eine deutliche Verkleinerung des bisherigen Fördergebietes vor. Die empfohlene Abgrenzung beschränkt sich auf die als Handlungsschwerpunkte klassifizierten Teilbereiche, wobei die Teilbereiche „Bahnhof“ und „Kornwestheimer Ring“ nicht dem neuen Fördergebiet zugeordnet werden. Der Teilbereich „Bahnhof“ sollte in der Gebietskulisse „Lebendige Zentren“ verbleiben und der Altstadt zugeordnet werden. Die Zielstellungen im Teilbereich „Kornwestheimer Ring“ (Rückbau und Renaturierung) decken sich nicht mit den Zielstellungen des Förderprogramms „Sozialer Zusammenhalt“. Die drei Teilbereiche in der Gebietskategorie „Entwicklung“, der Teilbereich Am Bad sowie die drei als konsolidiert eingestuften Teilbereiche sind nicht Bestandteil der neuen Fördergebietskulisse.

- bisheriges Fördergebiet „Lebendige Zentren – Teilbereich Neustadt“: 192,2 ha
- vorgeschlagenes Fördergebiet: „Sozialer Zusammenhalt“: 99,2 ha

Die vorgeschlagene Fördergebietskulisse sollte als Maßnahmengbiet nach §171e Absatz 3 BauGB festgelegt werden. Zusätzlich wird innerhalb des Fördergebiets ein Gebiet für die Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB mit einer Größe von 46,4 ha empfohlen, mit dem Ziel, ein Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB auszuweisen. Auf Grund erheblicher städtebaulicher Missstände liegt hier die einheitliche Vorbereitung und Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im öffentlichen Interesse. Die Anwendung des Besonderen Städtebaurechts ermöglicht dabei insbesondere eine zielgerichtete Steuerung der Sanierungsmaßnahme durch die Stadt und bildet die Grundlage für die Inanspruchnahme steuerlicher Vergünstigungen nach Einkommensteuergesetz durch private Haus- und Grundeigentümer i.V. mit Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Fazit

Mit der Aufnahme in das Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ (BL-SZ) besteht die Chance, die Entwicklung der Neustadt zielgenauer zu steuern und den Mitteleinsatz auf notwendige Einzelmaßnahmen zu richten. Für die Beantragung der neuen Förderkulisse ist ein separater Stadtratsbeschluss notwendig.

¹⁷ (Städtebauförderungsrichtlinien , 2021)

-  aktuelle Fördergebietsabgrenzung (seit 2020):
Lebendige Zentren - Teilbereich Neustadt
Größe: 192,2 ha
-  Empfehlung Fördergebietsabgrenzung neu:
"Sozialer Zusammenhalt" (Maßnahmegebiet nach § 171e BauGB)
Größe: 99,2 ha
-  Empfehlung Umgriff Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB
(ggf. anschließend Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB)
Größe: 46,4 ha

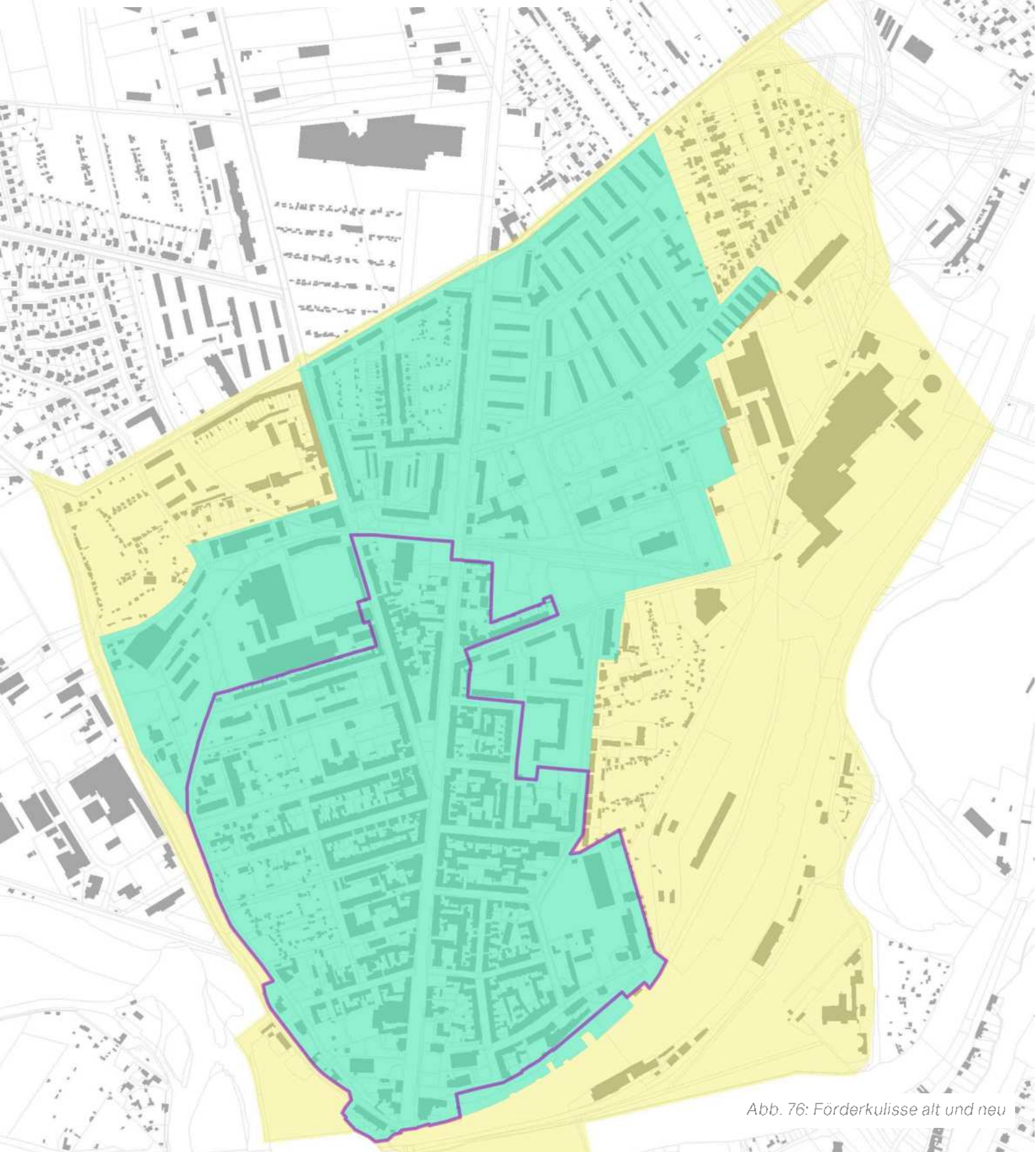


Abb. 76: Förderkulisse alt und neu

KONZEPT

6.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Eine Kosten- und Finanzierungsübersicht gibt Auskunft über die entstehenden Kosten und deren Deckung und ist eine wichtige Voraussetzung für die Beantragung von Mitteln der Städtebauförderung. Darüber hinaus dient sie der Koordination von Investitionen während der gesamten Umsetzung.

In der nachfolgenden Tabelle sind alle Maßnahmen innerhalb der vorgeschlagenen neuen Fördergebietsabgrenzung einschließlich Benennung der verantwortlichen Maßnahmen- und Projektbeteiligten aufgeführt. Die Schlüsselmaßnahmen sind mit den geschätzten Kosten (soweit möglich) und Zeitrahmen hinterlegt – für diese sind unter Kapitel 6.3 zusätzlich einzelne Projektsteckbriefe angelegt.

Bei den Schlüsselmaßnahmen handelt es sich um Maßnahmen, die die größten Effekte hinsichtlich der positiven teilsräumlichen Entwicklung und / oder des Images des Stadtteils erwarten lassen. Die Auswahl der Schlüsselmaßnahmen erfolgte in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Weißenfels.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist regelmäßig fortzuschreiben – nur dann lässt sie sich als Steuerungsinstrument wirkungsvoll einsetzen. Sollten sich weitere Maßnahmen, z.B. aus der Erarbeitung weiterführenden Konzepte, entwickeln, sind diese hinsichtlich der im ISEK formulierten Zielstellungen sowie der Förderkulisse zu prüfen und ggf. in die Kosten- und Finanzierungsübersicht zu integrieren.

Maßnah- mennum- mer	Maßnahmentitel	Priorität (1 bis 3) SM*	Klima- maßnahme	Projektträger	Mögliche Akteure und Beteiligte	Kosten (brutto)	Über StbF förder- fähig	Kostenaufteilung			Zeitliche Umsetzung							Hinweise	
								Anteil StbF Zuwendung Bund / Land	Kommunaler Eigenanteil	Anteil Dritter	Kurzfristig			mittelfristig			langfristig		
											2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		2031
Gesamtes Fördergebiet																			
0.I	Quartiersmanagement	1		Stadt WSF		40.000 € /Jahr	100 %	2/3	1/3										
0.II	Sozialraumanalyse	1		Stadt WSF		50.000 €	100 %	2/3	1/3										
0.III	Sicherheitskonzept	2		Stadt WSF	Polizei, Wohnungsunterneh- men	50.000 €	100 %	2/3	1/3										
Teilbereich I: Gründerzeit																			
I.1	Städtebaul. Sanierungsmaßnahme → VU	SM 1		Stadt WSF		50.000 €			100 %								VU im Haushalt 2024		
	→ Sanierungsträger	2		Stadt WSF	Sanierungsträger	60.000 € / Jahr											bis 2040		
I.2	Sanierung „Gloria“	SM 1		Stadt WSF		9.910.000 €		2/3 (Bund) NPS	1/3								gem. Nutzungs- und Betriebskonzept		
I.3	Notsicherung ehem. Lederkontor (INTEX)	SM 1	(X-p)	privat (Stadt WSF)		1.000.000 €				Förderpro- gramm InKult							gem. Antrag Eigentümer		
I.4	Sanierung „Filmeck“	SM 1	(X-ö)	Stadt WSF	Caritas, Montag Stiftung, private Investoren	6.500.000 €	100 %	2/3	1/3	ggf. Montag Stiftung							Übernahme aus INSEK 2030		
I.5	Sanierung Straßen inkl. Groß- grün (sehr hohe + hohe Priorität)	SM 1-3	X-ö	Stadt WSF	Versorgungsträger	10.580.000 €	Mehr- auf- wand	2/3	1/3								Kostenangaben lt. Abteilung Tiefbau		
I.6	Pilotprojekt Gründerzeitblock (Tagewerbener/Körner/Novalisstr.)	SM 2	(X-p)	Stadt WSF	WVW, private Eigentümer	20.000.000 €	anteilig	anteilig 2/3		1/3 (privat)							Kostenangaben lt. WVW		
I.7	Kleingartenpark Mühlberg“: Konzept u. Umgestaltung der KGV	SM 2	X-ö	Stadt WSF	Regionalverband Garten- freunde WSF/HHM, Pächter	10.000 €	100 %	2/3	1/3										
I.8	Zwischenerwerb und Rückbau Novalisstraße 21 und 23	1	X-ö	Stadt WSF	privat	k.A.													
I.9	Neubau Schulsporthalle Neustadtschule	1		Burgenlandkreis		k.A.													
I.10	Erweiterung Fernwärmenetz	2	X-ö	Stadtwerke WSF	privat	k.A.	anteilig												
I.11	Begrünung Parkplätze Einkaufs- märkte (Merseburger Str. 5, 10, 72)	2	X-p	privat		k.A.													
I.12	Entsiegelung u. Begrünung Blockinnenbereiche	2	X-p	privat		k.A.											Standort- und Kon- zeptabhängig		
I.13	Schaffung Stellplatzangebote Stellplätze / Quartiersgaragen	2		Stadt WSF, privat		k.A.											Standort- und Kon- zeptabhängig		
I.14	Qualifizierung Platz am Märchenbrunnen	2	X-ö	Stadt WSF		k.A.											Konzeptabhängig		
I.15	WLAN-Hotspots (öffentl. Gebäu- den und Treffpunkte)	2		Stadt WSF		k.A.													
Teilbereich III: Gründerzeit Gewerbe																			
III.1	Grünes Gewerbequartier: B-Plan und städtebaul. Entwurf	SM 1	X-ö	Stadt WSF		80.000 €													
III.2	Zwischenerwerb v. Grundstü- cken, anschl. Konzeptvergabe	1		Stadt WSF		k.A.											Konzeptabhängig		
III.3	Radweg auf ehemaliger Kohlebahntrasse	2	X-ö	Stadt WSF		440.000 €											Kostenangaben lt. Abteilung Tiefbau		
III.4	Rückbau Gewerbehalle Ge- schwister-Scholl-Str.	2	X-p	privat		k.A.													
Teilbereich IV: Neustadt-Nord																			
IV.1	Rahmenplan Neustadt-Nord	SM 1		Stadt WSF	WVW, WBG, WBG KG, privat	15.000 €	100 %	2/3	1/6	1/6									
IV.2	Rad- und Fußwegeachse Röntgenweg	1	X-ö	Stadt WSF		330.000 €													

Maßnah- mennum- mer	Maßnahmentitel	Priorität (1 bis 3) SM*	Klima- maßnahme	Projektträger	Mögliche Akteure und Beteiligte	Kosten (brutto)	Über StbF förder- fähig	Kostenaufteilung			Zeitliche Umsetzung								Hinweise	
								Anteil StbF Zuwendung Bund / Land	Kommunaler Eigenanteil	Anteil Dritter	Kurzfristig			mittelfristig			langfristig			
											2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031		ab 2032
IV.3	Rückbau Garagen am Röntgen- weg und Neubau von Carport- Anlagen	1	X-p	WBG KG	WVW, WBG, privat	k.A.														
IV.4	Gestaltung der Freiflächen auf Grundlage Rahmenplan	1	X-p	WVW, WBG, WBG KG	privat	k.A.														Konzeptabhängig
IV.5	Umbau (Differenzierung und Re- duzierung Wohnungsangebot)	2		WVW, privat		k.A.														Konzeptabhängig
IV.6	Rückbau Gebäude Kükenthalstraße 6	2	X-ö	Stadt WSF		250.000 €														Kostenangaben lt. Abteilung Hochbau
IV.7	Etablierung Quartierszentrum Albert-Schweitzer-Str. 68	2		Stadt WSF	WVW, WBG, WBG KG, privat	k.A.														
IV.8	Sanierung Röntgenweg	3		Stadt WSF		2.100.000 €														Kostenangaben lt. Abteilung Tiefbau
Teilbereich V: Neumarkt																				
V.1	Stadtumbau Neumarkt-Quartier (Rückbau)	SM 2	X-p	WVW, WBG		4.600.000 €														Kostenangaben lt. WVW
V.2	Anlage von Stellplätzen Merseburger Str. 95-95a-95b	2		WVW		400.000 €														Kostenangaben lt. WVW
V.3	Freiflächenplanung Gesamtbereich	2	X-p	WVW, WBG		k.A.														Konzeptabhängig
V.4	Sanierung Gustav-Freytag-Straße	3		Stadt WSF		550.000 €														Kostenangaben lt. Abteilung Tiefbau
Teilbereich VI: Gartenstadt Geibelstraße																				
VI.1	Quartiersgärten „Geibelstraße“	SM 1	X-ö	Stadt WSF, RV Gartenfreunde	Wohnungsunternehmen (WVW, WBG KG), Anwohner	10.000 €														
VI.2	Rückbau Garagenhof und Neu- ordnung Stellplätze	1		Stadt WSF		350.000 €														
VI.3	Anlage von Stellplätzen nördlich Heuweg	1		WBG KG, privat	Unternehmensgruppe Tönnies, Stadt WSF	500.000 €														
VI.4	Gestaltungsfibel	2		Stadt WSF		10.000 €														
Teilbereich VII: Neustadt-Park																				
VII.1	Qualifizierung Neustadt-Park	1	X-ö	Stadt WSF		20.000 €														
VII.2	Sanierung Kunstrasenplatz	1		Stadt WSF		1.900.000 €														
VII.3	Begrünung städtischer Parkplatz Schlachthofstraße	1	X-ö	Stadt WSF		20.000 €														
VII.4	Erwerb + Rückbau Gewerbebra- che im zentralen Bereich	1	X-ö	Stadt WSF, privat		100.000 €														
VII.5	Erwerb + Rückbau Gewerbebra- che im östlichen Bereich	2	X-ö	Stadt WSF, privat		100.000 €														
VII.6	Parkplatz Sportplatz: Röntgenweg	2	X-ö	Stadt WSF privat		200.000 €														
VII.7	Rückbau von Zäunen	2		Stadt WSF, Integra gGmbH		10.000 €														
VII.8	WLAN-Hotspots	2		Stadt WSF		k.A.														
VII.9	Aufwertung Zugang West 1	3		Stadt WSF, privat		k.A.														
VII.10	Aufwertung Zugang West 2	3		Stadt WSF, privat		k.A.														

SM: Schlüsselmaßnahme
IP: Impulsprojekt

X-ö: kommunale Klimamaßnahme
X-p: private Klimamaßnahme
(X-...): Klimamaßnahme im Sinne der Innenentwicklung

Umsetzungszeiträume
 private Maßnahmen
 kommunale Maßnahmen über Städtebauförderung Programm „Sozialer Zusammenhalt“
 kommunale Maßnahmen über Städtebauförderung Programm „Nationale Projekte des Städtebaus“ (NPS)
 kommunale Maßnahmen, Finanzierung über normalen Haushalt



Abb. 77: Maßnahmenplan Fördergebiet



6.3

Projektsteckbriefe

Schlüsselmaßnahmen

► Projektsteckbrief: **0.1 Quartiersmanagement Neustadt Weißenfels**

Ziele: (Quelle: FB II Integration, 2021)

- **Begegnung**
Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebote im Quartier
- **Vermittlung**
Beratung und Unterstützung von Einzelpersonen
- **Vernetzung**
Verknüpfung wichtiger Akteure im Quartier
- **Verbindung**
Quartier mit Stadtverwaltung u.a. örtlichen Behörden

Maßnahmenbeginn und-zeitraum:

- Besteht bereits → Ausbau mit Programmaufnahme „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ möglich
- Maßnahmenzeitraum mindestens gleich Förderzeitraum

Akteure:

- Stadt Weißenfels, u.a. Amt für Sozialraumentwicklung
- soziale Träger

Kostenschätzung:

- 40.000 € jährlich

Beschreibung der Maßnahme:

Mit dem Amt für Sozialraumentwicklung hat die Stadtverwaltung bereits ein kommunales Quartiersmanagement auf gesamtstädtischer Ebene geschaffen. Die Neustadt wurde dabei als erstes Projektquartier in den Fokus genommen. Das Neustadtbüro fungiert als „Quartiersanker“.

Mit einem Quartiersmanagement soll als Interventionsstrategie Verantwortungsbewusstsein für das Zusammenleben im Stadtteil hervorgebracht, der soziale Zusammenhalt des Gebiets gestärkt sowie die Lebensperspektiven und -bedingungen der dort leben Menschen verbessert werden. Darüber hinaus soll die Stadtteilbevölkerung motiviert werden, die Stadtteilentwicklung über Partizipation mitzugestalten.

Um den vielfältigen Anforderungen an ein Quartiersmanagement auf Stadtteilebene gerecht werden zu können, bedarf es einer substanziellen Aufstockung der personellen, finanziellen und räumlichen Ressourcen.

Das Quartiersmanagement Neustadt Weißenfels soll künftig u.a. folgende Aufgaben übernehmen (Quelle: Stadtverwaltung Weißenfels, Trauer / Heinze, 2021):

- Gesamtkoordinierung Quartiersentwicklung – Organisation eines koordinierten Vorgehens aller beteiligter Akteure unter Einbezug sozialer und städtebaulicher Aspekte
- Aufbau und Pflege eines aktiven Netzwerks und eines Quartiersrates
- Förderung der Selbsthilfe, des bürgerschaftlichen Engagements und Vereinslebens sowie Vereinsangeboten, insbesondere in Bezug auf die soziale Integration, Nachbarschaft und Teilhabechancen
- Sicherstellung Bürgerbeteiligung an der Stadtteilentwicklung
- Aktivierung Hauseigentümer, Verwalter etc.
- Darstellung von Rahmenbedingungen zur städtebaulichen Entwicklung des Quartiers und (künftigen) Nutzung im Kontext Wohnen und Arbeiten
- Anlaufstelle für Bewohner und Akteure
- Öffentlichkeitsarbeit (Transparenz, Bürgerinformation, Darstellung Prozess)
- Stärkung der Identifizierung mit dem Stadtteil
- Monitoring

KONZEPT

► Projektsteckbrief: 0.2 Sozialraumanalyse Neustadt Weißenfels

Ziel:

- Vertiefung des ISEK Neustadt als Planungs- und Entscheidungsgrundlage für:
 - die Vorbereitung und Durchführung von geschlechtersensiblen und inklusiven Maßnahmen im Stadtteil
 - Grundlage für ein Sicherheitskonzept für den Stadtteil
 - als Basis für das prozessbegleitende Monitoring

Maßnahmenbeginn und-zeitraum:

- Maßnahmenbeginn spätestens mit Programmaufnahme „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“
- Monitoring über gesamten Förderzeitraum

Akteure:

- Stadt Weißenfels
- soziale Träger

Kostenschätzung:

- 50.000 €

Beschreibung der Maßnahme:

Mit dem ISEK Neustadt Weißenfels wurde ein umfassendes Maßnahmenprogramm für den weiteren Umbau und die Aufwertung des Stadtteiles vorgelegt. Im Fokus steht dabei vor allem die Beseitigung städtebaulicher Missstände infolge von Substanz- und Funktionsmängeln der Bau- und Raumstruktur. Um die Entwicklung des Stadtteils nachhaltig und gerecht zu gestalten, möchte die Stadt Weißenfels künftig auch geschlechtersensible und inklusive Maßnahmen in den Stadtumbauprozess integrieren.

Mit der Sozialraumanalyse sollen u.a. Daten zur Bevölkerungsentwicklung getrennt nach Geschlechtern sowie spezifische Daten zu den Lebensbedingungen von Frauen und Männern im Quartier erhoben und analysiert werden, um auch geschlechterspezifische Unterschiede und Lebensumstände identifizieren zu können. Dies sind zum Beispiel die Erfassung, wie Frauen und Männer unterschiedliche öffentliche Räume nutzen, die Untersuchung von Sicherheitsaspekten aus der Perspektive verschiedener Geschlechter, um dem Sicherheitsbedürfnis aller gerecht zu werden oder auch um die Unterschiede in der Nutzung von Verkehrsmitteln zwischen den Geschlechtern zu ermitteln. Damit soll sichergestellt werden, dass die Bedürfnisse aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden, insbesondere von Frauen, älteren Personen, Menschen mit Behinderungen und anderen marginalisierten Gruppen.

Empfohlen werden:

- Geschlechtersensible Datenerhebung
- Durchführungen von Befragungen, die explizit geschlechtsspezifische Fragen beinhalten
- Analyse der gesammelten Daten getrennt nach Geschlecht, um Unterschiede in den Bedürfnissen und Präferenzen zu erkennen

Die Sozialraumanalyse bildet im Weiteren die Grundlage für die ziel(gruppen)genaue Bestimmung von Maßnahmen, u.a. zur Erhöhung der Sicherheit im öffentlichen Raum, der inklusiven und barrierefreien Gestaltung von öffentlichen Gebäuden und Freiräumen sowie der Gestaltung von Beteiligungsprozessen im Stadtteil.

► Projektsteckbrief: **0.3 Sicherheitskonzept für die Neustadt Weißenfels**

Ziel:

- Erhöhung der Sicherheit und des Sicherheitsgefühls im öffentlichen Raum
- Differenzierte Berücksichtigung ausgewählter Bevölkerungsgruppen (Kinder und Jugendliche, Frauen, Menschen mit Behinderungen und ältere Menschen)
- Inklusive und barrierearme bzw. -freie Gestaltung der öffentlichen Räume im Stadtteil

Maßnahmenbeginn und-zeitraum:

- ab 2026

Akteure:

- Stadt Weißenfels
- Polizei
- Eigentümer und Träger öffentlicher Einrichtungen
- Wohnungsunternehmen und Eigentümer

Kostenschätzung:

- 50.000 €

Beschreibung der Maßnahme:

Aufbauend auf den Ergebnissen und Erkenntnissen der Sozialraumanalyse sind die öffentlichen (Frei-) Räume so zu gestalten und umzubauen, dass sie die Sicherheit bzw. das Sicherheitsgefühl erhöhen – nicht nur im Sinne zur Verminderung von Straftaten, sondern auch hinsichtlich einer gefahrlosen Benutzung durch alle Bevölkerungs- und Altersgruppen. Entsprechend vielfältig sind die möglichen Maßnahmen:

- Verbesserung der Straßenbeleuchtung insbesondere in schlecht beleuchteten Bereichen
- Beleuchtungskonzept für Bereiche, welche von Frauen, Kindern und Jugendlichen häufig genutzt werden
- Schaffung von gut einsehbaren und belebten öffentlichen Räumen und Aufenthaltsbereichen mit unterschiedlichen Angeboten und robustem, werthaltigem Mobiliar (Sitzgelegenheiten, Schatten, Trinkbrunnen, Spielgeräte etc.)
- Ausbildung eindeutig lesbarer Grenzen zwischen öffentlichen und privaten Bereichen
- Ausbau und Erweiterung barrierefreier Zugänge zu öffentlichen Gebäuden und Plätzen
- Gestaltung von barrierefreien und sicheren Fuß- und Radwegen mit ebenen Belägen, ausreichender Breite und Übergangshilfen
- Gestaltung von Spielplätzen und Parks, die für Kinder aller Altersgruppen sowie Menschen mit Behinderungen als auch Begleitpersonen der benannten Zielgruppen geeignet sind
- Bereitstellung von ausreichend öffentlichen Toiletten, welche auch für Personen mit Mobilitätseinschränkungen geeignet sind
- Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs mit Fokus auf Zugänglichkeit und Sicherheit
- Installation von Notrufstationen an öffentlichen Plätzen
- Präsenz von Streetworkern und Polizei
- usw.

Das in Zusammenarbeit mit der Polizei, den Ämtern der Stadtverwaltung Weißenfels (insbesondere Amt für Sozialraumentwicklung) und den Wohnungsunternehmen zu erarbeitende Sicherheitskonzept legt die konkreten Maßnahmen für die Neustadt fest.

KONZEPT

► Projektsteckbrief: I.1 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme (Teilbereich Gründerzeit)

Ziele:

- Erhaltung und bedarfsgerechte Entwicklung der Bau- und Raumstruktur sowie Beseitigung Leerstand
- Pflege des Stadtbildes und Bewahrung der identitätsstiftenden baukulturellen Qualitäten
- Stärkung und Entwicklung der Wohnfunktion
- Erhaltung und Ausbau der Versorgungsfunktion
- Vermeidung und Reduzierung von Lärmimmissionen (Verkehr / Gewerbe)
- Erhöhung des Grünanteils im Quartier (Straßenräume und Blockinnenbereiche)
- Steuerungsmöglichkeiten über das Instrument der sanierungsrechtlichen Genehmigung
- Beratung und steuerlicher Anreiz für private Eigentümer und Investoren

Maßnahmenbeginn und-zeitraum:

- Vorbereitende Untersuchungen 2024/25
- Festsetzung Sanierungsgebiet und Beauftragung Sanierungsträger ab 2026 bis 2040

Akteure:

- Stadt Weißenfels
- Sanierungsbeauftragter oder Sanierungsträger
- Private Eigentümer
- WVV

Kostenschätzung:

- VU: 50.000 €
- Sanierungsträger: 60.000 €/Jahr

Beschreibung der Maßnahme:

Der Bund gibt den Städten durch das Instrument der Sanierungsmaßnahme die Möglichkeit, städtebauliche Missstände in einem Gebiet zu beseitigen. Auf Grund der bereits im Zuge der Erarbeitung des ISEK Weißenfels Neustadt festgestellten, teilweise gravierenden Substanz- und Funktionsmängel wird die Vorbereitung und Durchführung einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme für die Teilbereiche „Gründerzeit“ und „Bahnhof“ dringend empfohlen. Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung liegen im öffentlichen Interesse. Genaue Regelungen zur Festlegung, Durchführung und zum Abschluss von Sanierungsmaßnahmen trifft das Baugesetzbuch in den §§ 136 bis 164.

a) Vorbereitende Untersuchungen

Vor Festlegung eines Sanierungsgebiets sind Vorbereitende Untersuchungen (VU) erforderlich, „... um Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen“ (§ 141 BauGB).

Damit sind für die Eigentümerinnen und Eigentümer erste Auskunfts- und Duldungspflichten verbunden, die es ermöglichen, eine vertiefende grundstücks- und objektbezogene Erfassung und Bewertung des Zustandes und der Nutzung der Substanz und der Funktion der baulichen Anlagen und Freiflächen durchzuführen. Mit Hilfe einer Befragung aller Eigentümerinnen und Eigentümer können darüber hinaus beispielsweise Informationen bzgl. des energetischen Standards sowie geplanter Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen gewonnen werden.

Der im ISEK Neustadt Weißenfels dargestellte Gebietsumgriff (s. Kapitel 6.1, Abb. 76) stellt das Untersuchungsgebiet der VU dar (46,4 ha). Im Ergebnis der VU kann ein davon abweichender Vorschlag für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes festgelegt werden.

b) Förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes (Sanierungssatzung)

Gemäß BauGB § 142 ist das förmlich festzulegende Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Städtebauliche Sanierungsmaßnahme zweckmäßig durchführen lässt. Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, können demnach aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden. Ergibt sich aus den Vorbereitenden Untersuchungen, dass Flächen außerhalb des Sanierungsgebiets für Ersatzbauten oder Ersatzanlagen insbesondere zur Verlagerung von Betrieben oder Gemeinbedarfseinrichtungen in Anspruch genommen werden müssen, kann die Stadt Weißenfels geeignete Gebiete für diesen Zweck festlegen. Das Sanierungsgebiet ist zu bezeichnen und es ist eine Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Eine Frist von 15 Jahren sollte nicht überschritten werden, sie kann aber ggf. verlängert werden.

Mit der Festlegung als Sanierungsgebiet sind für Bauvorhaben oder bestimmte Rechtsgeschäfte, wie z.B. Verkäufe oder Veränderungen, die mit erheblichen Wertsteigerungen einhergehen, sanierungsrechtliche Genehmigungen erforderlich, damit sichergestellt ist, dass diese den Zielen der Sanierung nicht zuwiderlaufen. Erfolgt die Sanierung im umfassenden Verfahren haben die Eigentümerinnen und Eigentümer für die durch die Sanierung bedingten Wertsteigerungen einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Im vereinfachten Sanierungsverfahren entfällt dieser Ausgleichsbetrag. Die Entscheidung über die Ausgestaltung des Sanierungsverfahrens ist Bestandteil der Sanierungssatzung.

c) Sanierungsbeauftragter bzw. Sanierungsträger (BauGB §§ 157 – 161)

Die weitere Vorbereitung und Durchführung öffentlicher Bau- und Ordnungsmaßnahmen sowie sonstiger Maßnahmen in Trägerschaft der Stadt Weißenfels erfordert regelmäßig einen hohen Einsatz personeller Kapazitäten. Deshalb wird empfohlen, zur Erfüllung kommunaler Aufgaben sich nach Maßgaben des BauGB eines geeigneten Beauftragten zu bedienen. Inwieweit in diesem Zusammenhang auch Aufgaben übertragen werden, die nur von Sanierungsträgern übernommen werden können, obliegt der Stadt Weißenfels. In jedem Fall sollte die Tätigkeit eines Sanierungsbeauftragten oder Sanierungsträgers auch mit Beratungsangeboten für private Eigentümerinnen und Eigentümer verknüpft werden (z.B.: Sanierungsbüro).

Sanierungsziele und Strategien (Strukturerhalt und Strukturwandel)

Mit der Festlegung des Sanierungsgebietes sind übergeordnete Sanierungsziele zu formulieren und vorzugsweise ein Strategieplan zu entwickeln. Dieser legt die Entwicklungsziele für die einzelnen Baublöcke im Sanierungsgebiet fest. Dieser Strategieplan stellt kein definitives Durchführungskonzept mit konkreten Festlegungen für Einzelstandorte dar, sondern formuliert Ziele und definiert Schwerpunkte mit entsprechenden Handlungsspielräumen.

Im Zusammenspiel mit den Sanierungszielen ist der Strategieplan als Instrument und Handlungsanweisung für die Weiterentwicklung des Gründerzeitbereichs zu verstehen. Öffentliche und private Maßnahmen sind daran zu prüfen und entsprechend durchzuführen.

Grundsätzlich wird eine Erhaltung der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur im Bereich der Gründerzeit angestrebt, dabei sollte der Wohnnutzung in allen Bereichen die oberste Priorität eingeräumt werden.

Aufgrund der komplexen Problemlage (Bauzustand, hohe städtebauliche Dichte, Bevölkerungsrückgang und mangelnde Nachfrage) ist diese Zielstellung sicherlich nicht vollständig realisierbar. Zur Gewährleistung bzw. Schaffung angemessener Wohnverhältnisse sind Anpassungen und Optimierungen im Innern der Struktur notwendig: Entkernung in den Blockinnenbereichen, Zusammenlegung von Wohnungen und / oder Gebäuden, Schaffung von Quartiersgaragen, Grundstücksneuordnungen zugunsten von Gärten etc. Diese Aufgaben sind nicht von den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümern allein lösbar, sondern im Rahmen von grundstücksübergreifenden und blockbezogenen Konzepten zu entwickeln.

KONZEPT

Je nach Ausgangssituation und Standort sollten unterschiedliche Strategien Anwendung finden:

Reduzierung der Bebauungsdichte im Blockinneren zugunsten größerer Freiraumanteile (grüne Streifen)

Weniger aus dem Straßenraum wahrnehmbar, aber für die Wohnqualität von besonderer Bedeutung sind die Blockinnenbereiche. Zudem stellen diese ein großes Potential für den Klima- und Artenschutz sowie das Mikroklima dar.

Grundsätzlich lässt sich für alle Baublöcke verallgemeinernd sagen, dass der Fokus der zukünftigen Entwicklung in einer weitestgehenden Begrünung und Entsiegelung liegt, um die privaten Freiraumanteile zu erhöhen und aufzuwerten, die klimatischen Bedingungen zu verbessern und einer übermäßigen Erwärmung entgegenzuwirken.

Besonderer Interventionsbedarf (pink)

Auf Grund ihrer städtebaulich exponierten Lage und baulichen Gestaltung und Struktur kommen dem „Gloria“, dem ehemaligen Lederkontor „INTEX“ sowie dem ehemaligen „Filmeck“ eine besondere Bedeutung zu.



teilweise Aufgabe der geschlossenen Straßenbaufluchten

(gestrichelte dunkelrote Linie)

Lücken können in Straßenzeilen zugelassen werden, ohne dass dadurch der Gesamteindruck des Straßenzuges grundsätzlich verloren geht. Gebäude, die hier aus der Nutzung fallen, müssen nicht zwingend erhalten oder ersetzt werden. Wenn für die entstehenden Baulücken eine kurzfristige Wiederbebauung ausgeschlossen werden kann, sollten diese sofort zur Aufwertung der Wohnsituation der Nachbargebäude genutzt werden, um die bestehenden Baustrukturen zu stärken und zu qualifizieren. So können z.B. die Giebelwände Fenster erhalten und das freigewordene Grundstück als Garten und / oder Stellplatz den Nachbargebäuden zugeordnet werden. Auf die Formulierung einer lesbaren Raumkante (Mauer, Zaun, Hecke) sollte dabei jedoch in jedem Falle geachtet werden.

vollständige Erhaltung der geschlossenen Straßenbaufluchten

(durchgehende dunkelrote Linie)

insbesondere an den Hauptverkehrsstraßen sowie in den Eckbereichen der einzelnen Quartiere.

Trotz der hohen Dichte ist eine Erhaltung der geschlossenen Blockränder aus städtebaulicher Sicht zwingend erforderlich. Lücken in den geschlossenen Baufluchten würden die Wahrnehmung der Stadträume schwerwiegend beeinträchtigen.

Abb. 79: Auszug Umsetzungsstrategie Teilbereich Gründerzeit

► Projektsteckbrief: **I.2 Sanierung „Gloria“ (Teilbereich Gründerzeit)**



Abb. 80: Das ehemalige Lichtspielhaus „Gloria“, Quelle: Auslobung nichtoffener Realisierungswettbewerb

Ziele:

- Sanierung und öffentliche Nutzung des einzigartigen Gloria-Palastes
- Stärkung der Innenstadt sowie Aufwertung und Stabilisierung der Neustadt
- Vernetzung und Kooperation sozialer, kultureller, bürgerschaftlicher und ehrenamtlicher Aktivitäten
- Schaffung einer besonderen Freizeiteinrichtung und eines Aufenthaltsorts für alle Generationen und Bevölkerungsgruppen
- Impuls zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts und der Stadtteilkultur
- Stärkung der Stadt Weißenfels als Mittelzentrum

Maßnahmenbeginn und-zeitraum:

- Realisierungswettbewerb
Mai bis September 2024
- Sanierung voraussichtlich
ab 2026

Akteure:

- Stadt Weißenfels

Kostenschätzung:

- 9.910.000 €
gemäß Baukostenberechnung
des Nutzungs- und Betriebskonzepts

KONZEPT

Beschreibung der Maßnahme:

Das stadtbildprägende Gebäude des Gloria wurde 1928 als modernes Lichtspielhaus erbaut (Architekt: Carl Fugmann) und ist sowohl eines der letzten Beispiele für den Bautypus „Lichtspieltheater“ als auch ein wertvolles Zeugnis der Klassischen Moderne. Nach nur fünf Monaten Bauzeit erfolgte am 18. Oktober 1928 die Einweihung des Gloria mit über 1200 Sitzplätzen – seit 1997 steht das Gebäude leer.

Die Substanz des unter Denkmalschutz gestellten Baukörpers befindet sich in einem verhältnismäßig guten Zustand. Mithilfe von Denkmalpflegemitteln des Landes Sachsen-Anhalt konnte die Stadt Weißenfels Ende des Jahres 2014 kleine Notsicherungen am Dach vornehmen. Über das Programm Stadtumbau-Ost erhielt die Stadt Weißenfels im Jahr 2018 Fördermittel in Höhe von 150.000 Euro für die konstruktiv-statische Sicherung.

2019 konnte die Stadt Weißenfels das Gebäude vom privaten Eigentümer erwerben und strebt seitdem eine Revitalisierung an. Im Jahr 2021 erfolgte eine umfangreiche Bürgerbeteiligung mit Führungen, Sammlung von Nutzungsideen und Workshops. Im Jahr 2022 wurde das Gloria, als Denkmal von nationalem Rang und Kulturgut von außergewöhnlichem Wert in das begehrte Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen aufgenommen und erhält 800.000 € Fördermittel. Diese setzt die Stadt Weißenfels für Planungsleistungen ein.

Entsprechend eines Stadtratsbeschlusses vom 20.10.2022 wurde im Jahr 2023 ein Nutzungs- und Betriebskonzept erarbeitet, welches die im Ergebnis der Workshops und Bürgerbefragungen herausgearbeiteten Nutzungsvarianten Indoor-Spielplatz, Kletterhalle und Aufenthaltsort für alle Generationen berücksichtigt. Dieses dient als Grundlage für den derzeit stattfindenden nichtoffenen Realisierungswettbewerb, welcher wiederum die Basis der Sanierungs- und Umbaumaßnahme darstellt.



Abb. 81: Innenraum Gloria ©Wilhem Sommerfeld

Quelle: https://www.weissenfels.de/media/custom/3678_1533_1_g.JPG?1665058826

► Projektsteckbrief: **I.3 Notsicherung ehem. Lederkontor (INTEX) (Teilbereich Gründerzeit)**



Abb. 82: Ansicht INTEX-Gebäude/Südfassade

Ziele:

- Startermaßnahme: Notsicherung (Dach und Südfassade) und ggf. Grunderwerb zur Aufwertung des Erscheinungsbildes des denkmalgeschützten und überaus stadtbildprägenden Gebäudes

Langfristiges Ziel:

- Komplett-Sanierung und museale Nutzung
- Impuls zur Stärkung der Neustadt (Katalysator)

Maßnahmenbeginn und -zeitraum:

- 2025 bis 2027 Notsicherung und ggf. Grunderwerb

Akteure:

- Stadt Weißenfels
- privater Eigentümer

Kostenschätzung:

- 1.500.000 € Notsicherung
- 20.601.000 € Sanierung und Umbau zum Museum → InKult: Förderung von Industriebauwerken und Industrieanlagen im Mitteldeutschen Revier

Beschreibung der Maßnahme:

Das prominent gegenüber dem Bahnhof stehende und das Stadtbild in besonderer Weise prägende viergeschossige Industriegebäude hat eine wechselvolle Geschichte. Von 1906 bis 1909 errichtet, wurde es zunächst als Backofenfabrik genutzt, im Weiteren als Getreidespeicher, Schuhfabrik sowie seit 1957 durch das Versorgungskontor Industrietextilien Leipzig INTEX. Seit den 1990er Jahren steht das Gebäude leer und verfällt zunehmend – mit entsprechend negativer Fernwirkung. Das Gebäude befindet sich derzeit in privatem Eigentum.

Als (noch) gut erhaltenes Zeugnis einer der frühesten Eisenbetonkonstruktionen (Stahlbetonrahmenbauweise) ist das Hauptgebäude von hohem industriegeschichtlichem Wert und steht unter Denkmalschutz.

Im Auftrag der Stadt Weißenfels wurde eine umfangreiche Struktur- und Potenzialanalyse „Neues Museum Weißenfels“ (Duncan McCauley GmbH & Co. KG, Berlin) erarbeitet, die sich mit der Museumssituation in Weißenfels im Allgemeinen und der Umnutzung des INTEX-Gebäudes zu einem Museum im Besonderen (Teilstudie II) befasst. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie erfolgte eine Standortanalyse, wonach eine Marktpositionierung der Stadt Weißenfels als Industriestandort mit Schwerpunkt Schuhproduktion großes Potenzial bietet.

KONZEPT

Entsprechend wurde eine Strategie für einen langfristigen und nachhaltigen Umgang mit dem Gebäude entworfen und ein Nachnutzungskonzept entwickelt, das sowohl bauliche als auch betriebliche und operative Handlungsschritte berücksichtigt.

Die Studie empfiehlt eindeutig die Umnutzung des INTEX-Gebäudes als neuen zentralen Standort „Neues Museum Weißenfels“, das den Schwerpunkt auf Schuhproduktion und Stadtgeschichte ab 1900 setzt sowie als kultureller Treffpunkt und Startpunkt für Stadtbesichtigungen fungiert. (Schloss Neu-Augustusburg: Schwerpunkt auf Residenzgeschichte und Nutzung der hochwertigen Schlossräume für Events.)

Dem ehemaligen Fabrikgebäude wird das Potenzial bescheinigt, „sich als Leuchtturm der Industriekultur, regional und überregional zu etablieren, das kulturelle Erbe der Stadt Weißenfels zu erhalten und erlebbar zu machen. ... Durch eine Umstrukturierung der Zugänge bzw. Eingangssituation auf der Südseite und die entstandene Verbindung zwischen Alt- und Neustadt, erfüllt das Neue Museumsgebäude seine Funktion als Bindeglied und potenzieller Katalysator für die Stadtentwicklung der Neustadt.“ Allerdings unter der Bedingung einer aufwendigen Sanierung und energetischen Modernisierung sowie ggf. einer baulichen Erweiterung der Flächen durch eine Aufstockung oder einen Erweiterungsbau zur Unterbringung des Depots. Der zeitliche Ablaufplan zielt auf eine Eröffnung des „Neuen Museums Weißenfels“ im Jahr 2031. Die dafür geschätzten Kosten belaufen sich auf über 20 Mio. Euro (ohne bauliche Erweiterung/Aufstockung) zuzüglich 6,6 Mio. Euro für Ausstattung und Kunstwerke.

Dieser enorme Kostenaufwand ist durch die Stadt Weißenfels kurzfristig nicht darstellbar. Um dennoch an dieser Zukunftsvision festzuhalten, empfiehlt das ISEK Neustadt dringend die Durchführung von Sicherungsmaßnahmen (Dach und Fenster) und ggf. den Grunderwerb des Gebäudes durch die Stadt, um den weiteren Verfall des Gebäudes zu stoppen und das äußere Erscheinungsbild des stadtbildprägenden Gebäudes im Rahmen des derzeit Möglichen aufzuwerten.

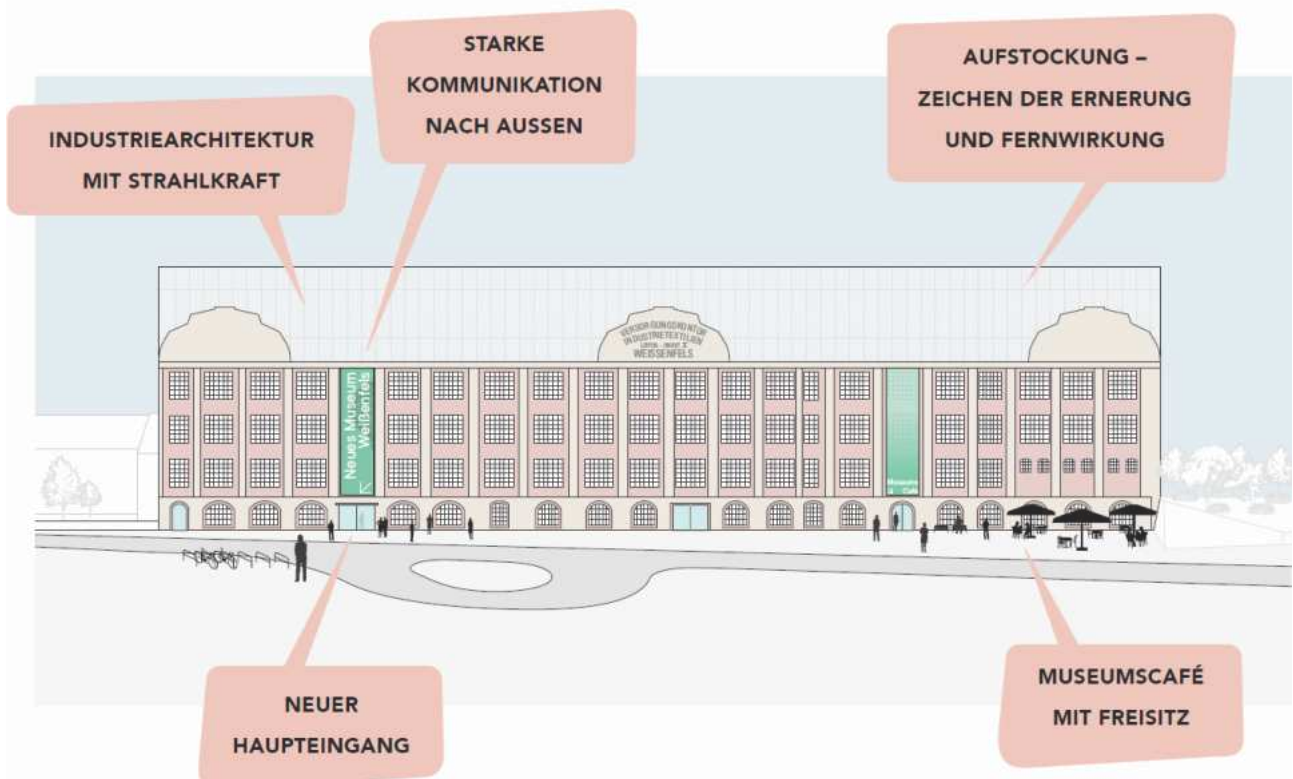


Abb. 83: Visualisierung/Ansicht des INTEX-Gebäudes zu Nutzungsszenario 2: Aufstockung, Quelle: Struktur- und Potenzialanalyse „Neues Museum Weißenfels“, Duncan McCauley

► Projektsteckbrief: I.4 Sanierung „Filmeck“ (Teilbereich Gründerzeit)



Abb. 84: „Filmeck“, Tagewerbener Straße 1

Ziele:

- Erhalt und Sanierung des Gebäudekomplexes (barrierefrei und energieeffizient)
- Etablierung einer gemeinnützigen, sozialen Nutzung (öffentlich oder privat)
- **wünschenswert:** Begegnungsstätte mit niederschwelligen Angeboten im Bereich Kultur, Sport, Gesundheit und Sitz des Quartiersmanagements
- Stabilisierung der sozialen Strukturen im Stadtteil
- Förderung des Zusammenlebens und des gesellschaftlichen Zusammenhalts aller Einwohnerinnen und Einwohner als Basis für Integration und Teilhabe

Maßnahmenbeginn und-zeitraum:

- 2026 Machbarkeitsstudie und Suche nach Projektträgern bzw. Investoren
- 2027-2028 Sanierung/Umbau

Akteure:

- Stadt Weißenfels
- Soziale Träger, z.B. Caritas
- Investoren
- evtl. Montag Stiftung

Kostenschätzung:

- 6.500.000 €

Beschreibung der Maßnahme:

Der denkmalgeschützte, noch unsanierte Gebäudekomplex an der Ecke Tagewerbener Straße / Wielandstraße befindet sich im Eigentum der Stadt. Der ehemalige Gasthof mit Saal (Ausspanne) wurde später als Kino (daher der Name „Filmeck“) genutzt und steht heute überwiegend leer bzw. wird nur noch in Teilen genutzt, u.a. der zur Turnhalle umgebaute rückwärtige Teil des Gebäudekomplexes.

Das Gebäude bietet sich aufgrund seiner prominenten und zentralen Lage für eine öffentliche Nutzung in besonderer Weise an – wegen der prekären sozialen Situation und der großen Diversität der Bevölkerungsstruktur (unterschiedliche Nationen, Generationen, Bildungs- und Einkommensschichten, hohe Konzentration sozial schwieriger Lebensbedingungen) im Stadtteil Neustadt vorzugsweise als gemeinwohlorientiertes Zentrum für Begegnung und soziale Angebote. Diese teils bereits vorhandenen Angebote sind momentan in der Neustadt in teilweise eher ungeeigneten Objekten untergebracht.

KONZEPT

Eine solche Begegnungsstätte ermöglicht u. a.

- stadtteilbezogene sozialpädagogische und sozialkulturelle Arbeit, sowohl mit generationsübergreifenden als genderspezifischen Angeboten im Bereich Kultur, Bildung, Freizeit, Sport
- den Bedürfnissen der Menschen entsprechend Anregungen, Beratung und Hilfen zur sinnvollen Lebensgestaltung zu geben, aber auch die Selbsthilfe zu fördern
- als Stätte der Begegnung verschiedene Bevölkerungsgruppen und Menschen aller Altersstufen zueinander zu führen und das gegenseitige Verständnis zu fördern, um aktiv der Überwindung politischer, rassistischer, religiöser und sozialer Vorurteile entgegenzuwirken
- Räumlichkeiten für Vereine, Ehrenamtsarbeit und Festivitäten
- Stärkung der Nachbarschaft und des sozialen Zusammenhalts

Zur Umsetzung eines solch ehrgeizigen Projektes sind die Kooperation verschiedenster Partner und die Bereitschaft zu ggf. ungewöhnlichen Lösungswegen unabdingbar. Neben der Einbindung sozialer Träger sind auch Gespräche mit dem Denkmalamt zu führen, um für die Sanierung machbare Anforderungen zu formulieren. Unter Umständen könnten einzelne Ausbauarbeiten als Eigenleistung der zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer erbracht werden – dies fördert (neben der Kostenreduzierung) vor allem die Identifizierung mit und Wertschätzung für den Ort.

Exkurs „Montag Stiftung Urbane Räume“

Als ein möglicher Kooperationspartner für die Sanierung und die Etablierung des Filmecks sei an dieser Stelle auf die „Montag Stiftung Urbane Räume gAG“ verwiesen. Die unabhängige gemeinnützige Stiftung gehört zur Gruppe der Montag Stiftungen in Bonn und hat sich der Unterstützung einer chancengerechten, gemeinschaftlichen Stadt(teil)entwicklung verpflichtet. Die Stiftung agiert dabei unternehmerisch – mit einem Mehrwert für alle. Gemeinwohlorientierte Projekte werden auf wirtschaftlich tragfähige Fundamente gestellt, um diese dauerhaft im Stadtteil zu verankern. Der Ansatz der Montag Stiftung lautet: „Verstetigung von Gemeinwohlarbeit braucht einen Ort der Identifikation, als Plattform und Motor, der das Engagement der Akteure langfristig sichert. ... Wir wollen Orte schaffen, an denen Menschen zusammenkommen, voneinander lernen und ihre Chancen verwirklichen können.“

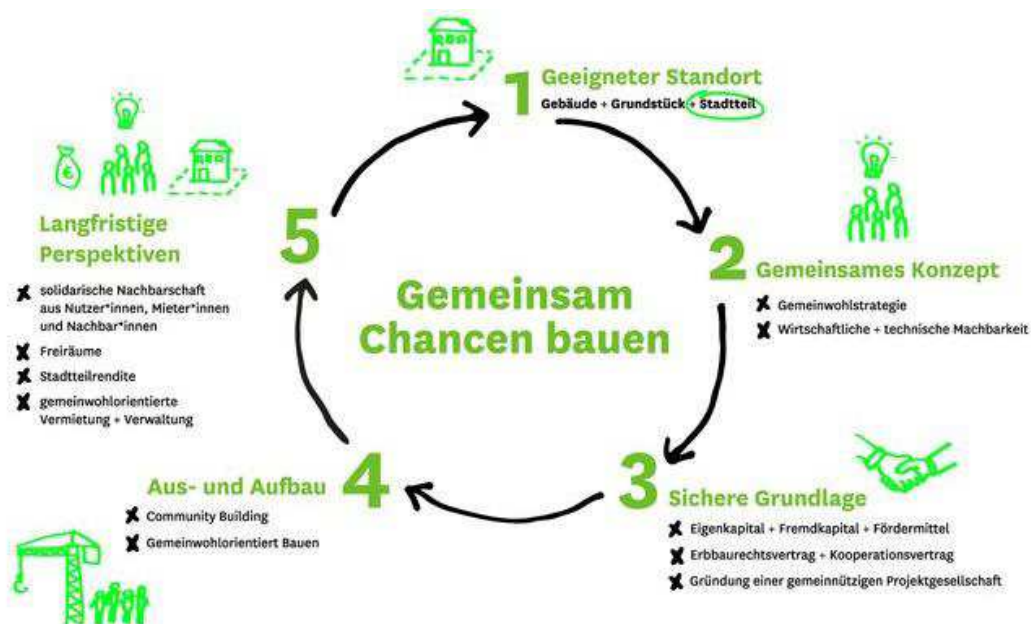


Abb. 85: Projektentwicklung nach dem Initialkapital-Prinzip; Quelle: https://www.montag-stiftungen.de/fileadmin/_processed_/7/1/csm_MUR_Initialkapitalprinzip_Grafik_1640x924_6010b1b45b.jpg

Das Initialkapital-Prinzip: Die Montag Stiftung Urbane Räume übernimmt das Grundstück im Erbbaurecht und investiert in Ausbau und Renovierung des Gebäudes, um ein gemeinnütziges Projekt auf die Beine zu stellen. Im Gegenzug verzichten die Eigentümer auf die Erhebung des Erbbauzins, solange das Projekt gemeinnützig bleibt.

„Wenn die Rendite das Gemeinwohl ist

Wir wollen Orte schaffen, an denen Menschen sich dauerhaft engagieren können – unabhängig und weit über die ersten Impulse hinaus. Wichtig ist deshalb, ein Konzept zu finden, das sich langfristig selbst trägt. Ist eine gemeinschaftliche Vision gefunden und ein wirtschaftliches Konzept hinterlegt, gründen wir eine Projektgesellschaft: eine Urbane Nachbarschaft gGmbH.

Sie kümmert sich vor Ort um die Umsetzung und verwendet all ihre Erträge für gemeinnützige Zwecke – ganz im Sinne des sozialen Projekts. Wir stehen der Projektgesellschaft auch weiterhin zur Seite: Sie bekommt Eigenkapital von der Carl Richard Montag Förderstiftung, bis das Projekt in Betrieb ist und sich über Mieteinnahmen finanziert.

Bewohnerinnen, Gewerbemieten und Engagierte aus dem Stadtteil übernehmen nach und nach die Verantwortung für das Projekt. Sie führen die Stadtteilarbeit selbstständig weiter und werden dabei durch die Einnahmen aus der Grundstücksbewirtschaftung unterstützt. Überschüsse fließen in den Stadtteil zurück und bilden für Akteure vor Ort die Basis ihres gemeinwohlorientierten Engagements. So wird aus einer unternehmerischen Investition der Ausgangspunkt gemeinschaftlicher Stadtteilentwicklung. ...

Starke Partnerschaften mit kooperativen Kommunen und kreativen zivilgesellschaftlichen Initiativen und Vereinen ermöglichen uns, das Potenzial eines Standorts zu erkennen und nutzbar zu machen. Unsere Projekte entwickeln wir nach dem Initialkapital-Prinzip: Wir investieren in leerstehende Gebäude und Gelände und erarbeiten gemeinsam mit den Stadtteilmwohnenden neue Nutzungskonzepte, die ihren Bedürfnissen entsprechen. Was wird gebraucht? Welche Talente und Ressourcen sind da? Welche Möglichkeiten bietet der Raum? Wie kann sich eine Immobilie für die Nachbarschaft nützlich machen? In der Planungs- und Umbauphase legen die Menschen das Fundament für ihre Gemeinschaft – und wachsen dabei als Nachbarschaft zusammen.“¹⁸

Folgende Projekte wurden durch die Montag Stiftung Urbane Räume bereits nach dem Initialkapital-Prinzip entwickelt: Die KoFabrik in Bochum, der BOB CAMPUS in Wuppertal, die Nachbarschaft Samtweberei in Krefeld, der Bürgerpark FreiFeld in Halle an der Saale, das HONSWERK in Remscheid und die Wiesenwerke in Wuppertal.

Neue Projektstandorte werden gesucht – Bedingung für die Auswahl des Standorts ist die Verfügbarkeit eines Grundstücks in einem vom Strukturwandel betroffenen Stadtteil – in dem so ein Ort der Begegnung besonders fehlt, wo die Arbeitslosigkeit hoch ist, es viel Leerstand gibt oder Menschen diverser Herkunft keine Gelegenheit haben, sich zu begegnen.

¹⁸ (Montag Stiftung Urbane Räume, 2024)

KONZEPT

► Projektsteckbrief: I.5 Sanierung Straßen einschl. Großgrün (Teilbereich Gründerzeit)

Ziele:

- Grundhafter Ausbau: Sanierung der Oberflächen und Erneuerung der technischen Infrastruktur
- Klimaschutz: Einordnung von klimaresilienten Straßenbäumen zur Verbesserung des Stadtklimas
- Klimaanpassung: Planung von Retentionsmöglichkeiten und Notwasserwegen
- Verbesserung der Barrierefreiheit
- wenn möglich: Einordnung von Stellplätzen
- Aufwertung des Stadtbildes

Maßnahmenbeginn und-zeitraum:

- Sukzessive Umsetzung gemäß Priorisierung und in Abstimmung den Versorgungsträgern

Akteure:

- Stadt Weißenfels
- Stadtwerke Weißenfels
- Abwasserbetrieb Weißenfels

Kostenschätzung:

- siehe Tabelle (Zuarbeit Abteilung Tiefbau)

Beschreibung der Maßnahme:

Die Bestandsaufnahme hat gezeigt, dass mit Ausnahme einiger weniger Straßen v.a. im Bereich der Gründerzeit ein massiver Nachholbedarf bei der Straßensanierung besteht (siehe hierzu auch Kap. 2.5.2). Dazu zählt insbesondere auch die barrierearme Gestaltung der Gehwege!

Der Umfang des Sanierungsbedarfs stellt für die Stadt Weißenfels eine große Herausforderung dar und kann aufgrund des enormen Planungs- und Kostenaufwands nur sukzessive erfolgen. Nach Schätzungen des Tiefbauamts der Stadt Weißenfels wäre für die Sanierung aller in der Tabelle aufgeführten Straßen ein Investitionsvolumen von knapp 16 Mio. Euro notwendig (die Tagewerbener Straße wurde komplett dem Teilbereich Gründerzeit zugeordnet)! Allein die Kosten für die Straßen, welche mit sehr hoher Priorität eingestuft wurden, belaufen sich auf knapp 7 Mio. Euro. Allerdings entfaltet die Sanierung und attraktive Gestaltung der Straßenräume in der Regel eine Impulswirkung für private Investitionen im Umfeld.

Die Sanierung der Straßen umfasst nicht „nur“ die Erneuerung der Oberflächen und technischen Infrastruktur / Leitungen im Untergrund, sondern auch den klimaangepassten Umbau in Form von Entsiegelungs- sowie Begrünungsmaßnahmen und Vorkehrungen für Starkregenereignisse (Notwasserwege).

Die Möglichkeit zur Einordnung von Straßenbäumen sollte grundsätzlich geprüft werden. Diese werten das Stadtbild auf und leisten einen aktiven Beitrag zur Vorbeugung der Überhitzung von Stadträumen. Dabei ist sowohl auf die Auswahl klimaresilienter Bäume als auch auf eine entwicklungs- und wachstumsgerechte Ausführung der Pflanzbereiche zu achten.

Auf eine Einordnung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum kann aufgrund des hohen Stellplatzbedarfs sicher nicht verzichtet werden. Entsprechend sind je nach Straßenquerschnitt geeignete Anordnungen zu prüfen und vorzusehen – allerdings nicht zu Lasten von Straßenbäumen: einseitiges oder zweiseitiges Parken, Längsparker oder, wenn die Straßenbreite dies zulässt, auch Schrägaufstellung oder Senkrechtparker; u.U. sollte über Einrichtungsverkehre nachgedacht werden.

KONZEPT

Die in der nachfolgenden Tabelle vorgeschlagene Priorisierung der Straßen stellt eine Empfehlung dar und basiert auf den Einschätzungen der Bestandserhebung. Die tatsächliche sukzessive Umsetzung ist in enger Abstimmung mit den Versorgungsträgern (Stadtwerke Weißenfels, Wasserwerke Weißenfels, Telekom) und deren jeweiligen Planungen zu koordinieren – entsprechend können sich daraus Zwänge zur Umsetzung ergeben.

Straße	Einstufung Bestandsaufnahme (Straße / Gehweg)	Kosten
In Planung / Realisierung		
Am Güterbahnhof	1,0 / 1,0	2.BA i.Vm. NASA Fömi
Weinbergstraße	4,0 / 2,0	Realisierung 2024/2025

Priorität: sehr hoch		
Tagewerbener Straße	2,0 / 3,0	3.100.000,00
Katharinenstraße	4,0 / 2,0	880.000,00
Fritz-Schellbach-Straße	4,0 / 2,0	660.000,00
Novalisstraße	3,0 / 2,0	880.000,00
Kubastraße	3,0 / 2,0	550.000,00
Gutenbergstraße	3,0 / 3,0	440.000,00
Wielandstraße (östlicher Abschnitt)	4,0 / 2,0	440.000,00
Summe Kosten sehr hohe Priorität		6.950.000 €

Priorität: hoch		
Schillerstraße	3,0 / 2,0	660.000,00
Uhlandstraße	3,0 / 3,0	660.000,00
Hospitalstraße	3,0 / 2,0	550.000,00
Feldstraße	3,0 / 2,0	550.000,00
Wielandstraße (westlicher Abschnitt)		550.000,00
Gottschedstraße	3,0 / 2,0	330.000,00
Herderstraße	3,0 / 2,0	330.000,00
Summe Kosten hohe Priorität		3.630.000 €

Priorität: mittel bis gering		
Nordstraße	3,0 / 2,0	3.100.000,00
Lessingstraße	2,0 / 3,0	330.000,00
Am Mühlberg	3,0 / 3,0	440.000,00
Körnerstraße	2,0 / 3,0	440.000,00
Müllnerstraße	1,0 / 2,0	990.000,00
Summe Kosten mittel bis geringe Priorität		5.300.000 €

KONZEPT

► Projektsteckbrief: I.6 Pilotprojekt Gründerzeitblock (Teilbereich Gründerzeit)

Ziele:

- Modellhafte Umsetzung der Sanierungsziele und der unterschiedlichen Sanierungsstrategien, z.B.:
- Erhaltung und bedarfsgerechte Entwicklung der Bau- und Raumstruktur sowie Beseitigung Leerstand
- Pflege des Stadtbildes und Bewahrung der identitätsstiftenden baukulturellen Qualitäten
- Stärkung und Entwicklung der Wohnfunktion
- Erhöhung des Grünanteils im Quartier (Straßenräume und Blockinnenbereiche)
- Schaffung von Stellplätzen für Bewohner

Maßnahmenbeginn und-zeitraum:

- ab 2026, nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen und förmlicher Festsetzung des Sanierungsgebietes

Akteure:

- Stadt Weißenfels
- Sanierungsbeauftragter/-träger
- Private Eigentümer
- ggf. VVW

Kostenschätzung:

- 20.000.000 €
(lt. Angaben VVW)

Beschreibung der Maßnahme:

Als Impuls für die Städtebauliche Sanierungsmaßnahme und Anschauungsobjekt für private Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Wohnungsunternehmen und Bauträger sollen am Beispiel eines ausgewählten gründerzeitlichen Baublockes die Chancen und Potentiale von Sanierung, Modernisierung und Umbau aufgezeigt werden. Voraussetzung ist die Mitwirkungsbereitschaft und Bonität vorzugsweise aller Haus- und Grundstückseigentümer im betreffenden Teilbereich.

Mit dem Pilotprojekt sollen insbesondere folgende Aspekte der Sanierung, der Modernisierung und des Umbaus von Gebäuden sowie der Umgestaltung von öffentlichen und privaten Freiräumen beispielhaft unter realen Bedingungen umgesetzt werden:

- umfassende Sanierung und energetische Ertüchtigung historischer Gebäude unter Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange bzw. Erhaltung der baukulturellen Qualitäten, i.V.m. bedarfsgerechter Erhaltung oder Neuordnung der Wohnungsgrundrisse, vorzugsweise Akquisition von Baugruppen oder gemeinschaftlichen Wohnprojekten (Wohngemeinschaften)
- teilweise Sanierung bzw. qualifizierte Sicherung von Dach und Fassade einschl. der Erneuerung von Fenstern und Außentüren, i.V.m. individuellem Innenausbau durch Mieter oder Wohnungseigentümer, ggf. nach Zwischenerwerb durch kommunales Wohnungsunternehmen
- städtebaulich verträglicher Rückbau einzelner Gebäude i.V. mit der Sanierung der neuen Giebelfassaden (ggf. Einbau von Fensteröffnungen) sowie die Zuordnung und Gestaltung des entstehenden Freiraums zu den angrenzenden Grundstücken als Garten, ggf. mit Anwohnerstellplätzen

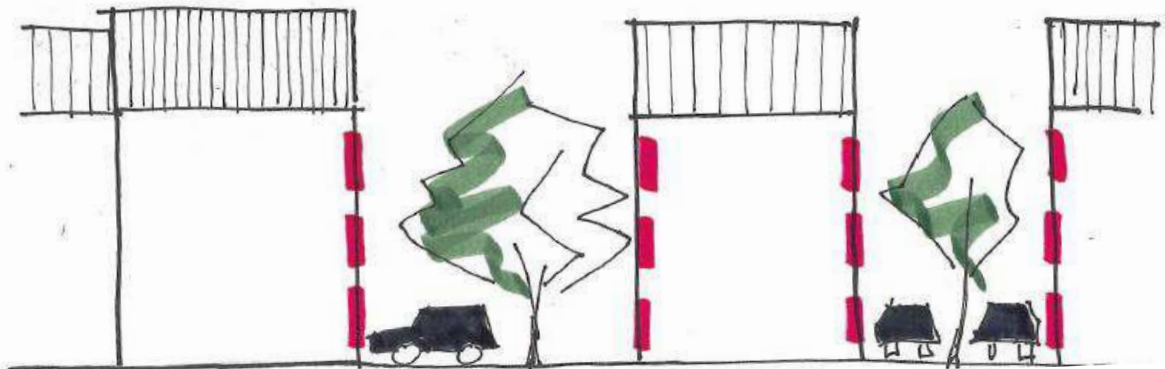


Abb. 86: teilweise Aufgabe der geschlossenen Straßenbaufluchten – Nutzung der Baulücken zur Aufwertung der Wohnsituation der Nachbargebäude: Fenster in den Giebelwänden, Zuordnung zu den Nachbargebäuden und Nutzung als Garten und / oder Stellplatz

- Neuanlage von Anwohnerstellplätzen im Blockrandbereich unter Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher, stadtklimatischer und stadtgestalterischer Belange (z.B.: Quartiersgarage, Gemeinschafts-Carport (mit Gründach und ggf. PV-Anlage auf Dachfläche)
- Gestalterisch ansprechende Einordnung von Fahrradstellplätzen und Abfallgefäßen
- Rückbau nicht genutzter Nebengebäude und Entsiegelung von Freiflächen im Blockinnenbereich zugunsten eines höheren Grünflächenanteils und der Neuanpflanzung klimaresilienter Laubbäume zur Verschattung von Freiflächen
- Begrünung von (Hof-)Fassaden und Flachdächern von Gebäuden im Blockinnenbereich
- Bergung historischer Bauelemente (z.B. Fenster, Türen) und Recycling von Baustoffen (z.B. Holzbalken, Lehm, Dachziegel) für die Wiederverwendung
- Zwischenerwerb von Gebäuden und Grundstücken durch die Stadt Weißenfels bzw. das kommunale Wohnungsunternehmen zur Sicherung der Sanierungsziele, beispielsweise i.V. mit Sicherungsmaßnahmen oder Rückbau- und Ordnungsmaßnahmen (s.o.)
- Konzeptvergabe, d.h.: Verkauf von Grundstücken und Gebäuden zum Verkehrswert an Bewerber mit den geeignetsten Nutzungskonzeptionen i.S. der Sanierungsziele (beispielsweise nach Zwischenerwerb und Sicherung) an Baugruppen oder Wohnprojekte (s.o.)

Die Vorbereitung des Pilotprojektes sollte in enger Abstimmung mit allen beteiligten Haus- und Grundstückseigentümern erfolgen. Auf der Basis einer parzellenscharfen und objektbezogenen Bestandserfassung und -darstellung, insbesondere auch der Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe, soll eine gemeinsame Sanierungsstrategie erarbeitet werden, die im Weiteren durch Objektplanungen für Gebäude und Freianlagen durch die jeweiligen Bauherren untersetzt wird. Die Objektplanungen resp. Bauabläufe sind fortlaufend abzustimmen, auch um Synergieeffekte, beispielsweise die Nutzung regenerativer Energien oder eine grundstücksübergreifende Gestaltung von Freiräumen betreffend, erkennen und nutzen zu können.

Bei dem im Maßnahmenplan entsprechend gekennzeichnetem Block (Körnerstraße/Novalisstraße/Tagewerbener Straße) befindet sich ein Großteil der Grundstücke und Wohngebäude im Eigentum des kommunalen Wohnungsunternehmens. Außerdem bietet sich hier die Möglichkeit für die Einordnung von Anwohnerstellplätzen an der Körnerstraße, sowie die Notwendigkeit der Erhaltung einer geschlossenen Bauflucht und Blockecke an der Tagewerbener Straße vis-a-vis dem Märchenbrunnen sowie die Option der teilweisen Auflockerung der Bauflucht in der Novalisstraße. Im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen kann sich aber auch ein anderer Baublock als geeignet erweisen, beispielsweise in Verbindung mit der Umgestaltung öffentlicher Straßen und Plätze.

KONZEPT

► Projektsteckbrief: I.7 „Kleingartenpark Mühlberg“ - Konzept und Umgestaltung der KGV (Teilbereich Gründerzeit)



Abb. 87: Auszug aus dem Strategieplan „Gründerzeit“

Ziele:

- Erweiterung des Freiflächenangebotes für die Allgemeinheit
- Durchwegung / Anbindung Saaleaue
- Gestaltung von klimaresistenten und biodiversen Grünflächen

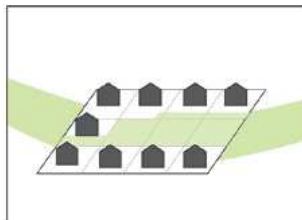


Abb. 88: TYP 6 - Beitrag zur Grünen Infrastruktur und zum Freiraumnetz, Quelle: BBSR-Online-Publikation Nr. 43/2022

Maßnahmenbeginn und-zeitraum:

- Konzept 2026
- sukzessive Umstrukturierung bis 2030

Akteure:

- Stadt Weißenfels
- Regionalverband der Gartenfreunde WSF/HHM
- Pächter KGV „Mühlberg“
- Anwohner

Kostenschätzung:

- 10.000 €

Beschreibung der Maßnahme:

Die Kleingartenanlage „Mühlberg“ e.V. befindet sich im Randbereich der dicht bebauten Gründerzeit und im Übergang zur westlich anschließenden Saaleaue. Die Gärten befinden sich über ehemaligen Bergbauflächen und sind daher nicht für eine Bebauung geeignet, weshalb die gründerzeitliche Quartiersstruktur hier abrupt endet. Es kann somit von einer dauerhaften Nutzung als Freiraum ausgegangen werden (Eintragung im FNP als Dauerkleingärten).

Die Kleingartenanlage hat bereits heute einen hohen stadtklimatischen Wert, allerdings stellt sie aufgrund fehlender Wegebeziehungen derzeit eine Barriere zur Saaleaue dar. Die östlich anschließenden Straßen (Gutenberg- und Herderstraße) enden hier, so dass nur die Wielandstraße im Norden sowie die Kubastraße im Süden eine Verbindung nach Westen ermöglichen. Zudem kann die „grüne Oase“ derzeit ausschließlich von den Gärtnerinnen und Gärtnern genutzt werden.

Daher ist die schrittweise Umgestaltung der Gartenanlage hin zu einem Kleingartenpark vorgesehen. Im Vordergrund stehen dabei eine Öffnung i.S. der Herstellung mindestens einer Wegeverbindung in Ost-West-Richtung sowie das Angebot von gemeinschaftlich nutzbaren Flächen, die auch den Anrainern der angrenzenden Quartiere – insbesondere dem Pflegeheim in der Herderstraße 5 – zur Verfügung stehen.

Exkurs „Kleingartenpark“



Abb. 89: Szene Kleingartenparks, Quelle: gruppe F;
<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Studien/2020/kleingartenparks/01-start.html>¹⁹

Die sukzessive Entwicklung von Kleingartenanlagen zu Kleingartenparks stellt eine qualitative Weiterentwicklung des Gartenwesens und eine zukunftsorientierte Möglichkeit für Kleingartenvereine und Kommunen dar, ökologische, soziale und freiraumbezogene Potenziale zu aktivieren sowie eventuellen Leerstandstendenzen zu begegnen.

Kleingartenparks sind zwar im Bundeskleingartengesetz nicht explizit erwähnt, sind aber im Rahmen der rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten des Gesetzes gut umsetzbar (Definition Kleingartenanlage: Zusammenschluss von „mindestens fünf Pachtparzellen“).

Die Umgestaltung von Kleingartenanlagen zu Kleingartenparks kann aus verschiedensten Gründen erfolgen – im Hauptfokus stehen jedoch immer die Öffnung von Kleingartenanlagen für die Allgemeinheit sowie die Entwicklung eines erweiterten Angebots von Gemeinschaftsflächen, diese sind für Kleingartenparks von zentraler Bedeutung. Sie dienen nicht nur dem Verein für gemeinschaftliche Aktivitäten und Begegnung, sondern bieten auch den Anwohnerinnen und Anwohnern sowie der Öffentlichkeit Naherholungsmöglichkeiten. Gemeinschaftsflächen ermöglichen funktionale Vielfalt für unterschiedliche Nutzergruppen.

Je nach Lage, Größe, Bedarf und Interessenlagen können dies Spielplätze, ruhige Rückzugsorte, Gemeinschaftspartellen, Streuobstwiesen und Flächen mit hohem ökologischem Wert, Flächen für Fitness und Ballspiel, Grünschnittsammelstellen, Schul- und Lerngärten, Seniorengärten mit Hochbeeten oder Kindergeburtstagsgärten, extensiv bewirtschaftete Wiesen etc. sein. Idealerweise sind die Gemeinschaftsflächen multicodiert (Mehrfachfunktionen für verschiedene Nutzungen), um unterschiedlichen Flächenansprüchen gerecht zu werden. Kleingartenparks übernehmen damit wichtige Funktionen für die öffentliche Versorgung mit wohnungs- und siedlungsnahem Grün sowie im Bereich der sozialen Infrastruktur.

¹⁹ (BBSR-Online-Publikation Nr. 43/2022, 2022)

KONZEPT

Darüber hinaus soll die Zugänglichkeit der Anlagen verbessert werden, um diese als Teil des öffentlichen Grüns erlebbar zu machen und (zusätzliche) Wege eine bessere Anbindung an örtliche Spazierwege und regionale wie überregionale Wander- und Radwegeverbindungen ermöglichen.

Eine solche Umstrukturierung bietet sich insbesondere bei Gartenanlagen mit leerstehenden Parzellen an bzw. kann andernfalls nur sukzessive erfolgen, da unter Umständen Parzellen neu geordnet werden müssen. Diese Neuordnung muss so vollzogen werden, dass der grundsätzliche Charakter des betroffenen Vereines nicht in Mitleidenschaft gezogen wird, d.h. dass kein „Flickenteppich“ an Kleingärten verbleibt und ausreichend große und sinnvoll eingeordnete Gemeinschaftsflächen entstehen.



Abb. 90: Exemplarischer Ablauf von einer Kleingartenanlage zum KLEINGARTENpark; Quelle: BBSR-Online-Publikation Nr. 43/2022

Dieses Vorgehen kann nur erfolgreich sein, wenn entsprechende Vereinbarungen zwischen Stadt, Verein und Verband bestehen und für alle Beteiligten Win-Win-Situationen entstehen. Entsprechend ist ein frühzeitiger Beteiligungsprozess unerlässlich, um für das Thema zu sensibilisieren und die Bedürfnisse Aller zu berücksichtigen. Gegebenenfalls können soziale Träger in die Planung und Umsetzung eingebunden werden.

Grundsätzlich bedarf es der Zustimmung des Verbandes bezüglich einer Umwidmung kleingärtnerisch genutzter Flächen zu Gemeinschaftsflächen. Des Weiteren sind finanzielle Entlastungen durch Erlass oder Verringerung der Pacht auf neu entstehenden Gemeinschaftsflächen oder durch Rückgabe von Parzellen an die Stadt und Herauslösung der entsprechenden Flächen aus dem Generalpachtvertrag (Widmung als öffentliche Grünfläche) sowie Zuständigkeiten bezüglich Pflege und Verkehrssicherheit zu klären.

Für eine vertiefende Auseinandersetzung mit dem Thema ist die Online-Publikation Nr. 43/2022 des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) zum Forschungsprojekt: Kleingartenparks „Gärtnern, Begegnen, Bewegen, Entspannen und Natur erleben“ empfehlenswert. (siehe Quellenverzeichnis)

► Projektsteckbrief:

III.1 Städtebaulicher Entwurf:

Grünes Gewerbequartier an der Tagewerbener Straße



Abb. 91: gründerzeitliches Gewerbegebäude Tagewerbener Straße 33

Ziele:

- Ordnung der städtebaulichen Entwicklung
- Erhaltung des Gewerbestandortes
- Sicherung gesunder Wohnverhältnisse im Umfeld
- Revitalisierung von Brachflächen
- Gestaltung klimaresilienter Grünflächen
- Schaffung von Retentionsflächen
- Nutzung regenerativer Energiepotenziale
- Aufwertung des Stadtbildes
- Beseitigung städtebaulicher Missstände
- Herstellung von Fuß- und Radwegeverbindungen
- Landschaftsachse als Klammer zwischen Saale und Neustadt-Park

Maßnahmenbeginn und-zeitraum:

- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan mit Veränderungssperre 1. Quartal 2025
- Erarbeitung Städtebaulicher Entwurf 04/2025 bis 12/2025
- Aufstellung Bebauungsplan 01/2026 bis 01/ 2027

Akteure:

- Stadt Weißenfels
- Land Sachsen-Anhalt (?)
- private Eigentümer

Kostenschätzung:

- 80.000 € (Planung)

KONZEPT

Beschreibung der Maßnahme:

Die historisch gewachsene Mischung von Wohnen und Gewerbe stößt an der Tagewerbener Straße an ihre Grenzen. Ohne verbindliche Regelungen können Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe nicht ausgeschlossen werden. Davon betroffen sind insbesondere Wohnnutzungen an der Müllnerstraße, auf den nördlich angrenzenden Grundstücken sowie gegenüber an der Tagewerbener Straße. Auch für die Erhaltung und Entwicklung des Gewerbebestandes sowie für die Revitalisierung der Brachflächen ist die Klärung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen eine essenzielle Voraussetzung.

Mit der verbindlichen Bauleitplanung soll eine verlässliche Entwicklungsperspektive aufgezeigt und Investitionssicherheit geschaffen werden. Dies gilt sowohl für die Grundstückseigentümer (und Unternehmen) im Planungsgebiet als auch für die Haus- und Grundstückseigentümer in der Nachbarschaft.

Voraussetzung für die Erstellung einer verbindlichen Bauleitplanung ist die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs unter Einbeziehung aller betroffenen Eigentümer und Pächter resp. Unternehmen. Der informelle Charakter und die freie Art der Darstellung des städtebaulichen Entwurfs ermöglicht die Diskussion unterschiedlicher Varianten der Funktionsaufteilung (Zonierung) und räumlichen Gestaltung (Gestaltplan) sowie die Darstellung einer Umsetzungsstrategie (Realisierungsphasen). Gleichzeitig kann auf der Grundlage des Städtebaulichen Entwurfes eine frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger anhand anschaulicher Karten und Pläne durchgeführt und Stellungnahmen der betroffenen Träger öffentlicher Belange einschl. der Infrastrukturunternehmen eingeholt werden.

Zur Sicherung der Planung wird dringend empfohlen, möglichst kurzfristig den Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes i.V.m. dem Beschluss über eine Veränderungssperre für den künftigen Planbereich zu fassen (§§ 14 – 18 BauGB).



Abb. 92: Gewerbegebäude Tagewerbener Straße 35 und 37

► Projektsteckbrief: **IV.1 Rahmenplan Neustadt-Nord****Ziele:**

- weitere Vorbereitung des Stadtumbauprozesses
- Stabilisierung des lokalen Wohnungsmarktes
- Differenzierung des Wohnungsangebotes
- Aufwertung des Wohnumfeldes und
- Ordnung des ruhenden Verkehrs i.V.m. der
- Anpassung der Freiräume an die Anforderungen des Klimawandels
- Nutzung regenerativer Energiepotentiale

Maßnahmenbeginn und-zeitraum:

- Erarbeitung Rahmenplan 06/2026 bis 06/2027
- Umsetzung von Impulsmaßnahmen ab 09/2026 möglich
- Umsetzung Maßnahmenprogramm ab 07/2027

Akteure:

- Stadt Weißenfels
- Wohnungsunternehmen

Kostenschätzung:

- 15.000 €

Beschreibung der Maßnahme:

Neustadt-Nord ist eine eigenständige, deutlich ablesbare Siedlungseinheit innerhalb des Stadtteiles Neustadt. Auf Grund der spezifischen Stadtraum- und Gebäudetypologie verfügt sie über eigene, sich von den anderen Teilbereichen unterscheidende (Wohn-)Qualitäten, die es zu bewahren und zu entwickeln gilt. Voraussetzung dafür ist ein koordiniertes Handeln aller beteiligten Akteure insbesondere der Wohnungsunternehmen.

Mit dem Städtebaulichen Rahmenplan soll dafür eine qualifizierte Planungsgrundlage geschaffen werden. In enger Abstimmung mit den Wohnungsunternehmen gilt es eine ganzheitliche Entwicklungsperspektive für die Wohnsiedlung zu skizzieren, auf deren Grundlage im Weiteren Einzelmaßnahmen unterschiedlicher Maßnahmenträger umgesetzt werden können. Dies betrifft in erster Linie den Aspekt der weiteren Differenzierung des Wohnungsangebotes i.V.m. der langfristig notwendigen Reduzierung der Wohnungsanzahl durch Rückbau ganzer Wohnblöcke bzw. durch den Umbau von Wohnblöcken. Um das qualitätvolle Siedlungsgefüge nicht zu zerstören bzw. zu beeinträchtigen, bedarf insbesondere der komplette Rückbau einzelner Wohnblöcke neben der ökonomischen Bewertung auch der städtebaulichen Begründung. Auch der Neubau von Anwohnerstellplätzen beispielsweise anstelle abgebrochener Wohnblöcke muss sich in ein Gesamtkonzept für die Aufwertung und den klimagerechten Umbau der Freiräume einfügen. Die Wohnsiedlung verfügt darüber hinaus über optimale Voraussetzungen für die Erhaltung der zentralen Wärmeversorgung i.V.m. der Nutzung regenerativer Energien. Der städtebauliche Rahmenplan bietet die Möglichkeit, neben den Wohnungsunternehmen auch die Infrastrukturunternehmen in den integrierten Analyse- und Planungsprozess einzubinden.



Abb. 93: Baumbestand in den halböffentlichen Freiräumen als wertvolles Entwicklungspotenzial

KONZEPT**► Projektsteckbrief: V.1 Stadtumbau Neumarkt-Quartier****Ziele:**

- Reduzierung der Bebauungsdichte
- Vermeidung von Leerstand
- Aufwertung des Wohnumfeldes
- Ordnung des ruhenden Verkehrs

Maßnahmenbeginn und-zeitraum:

- Erarbeitung einer Strategie für einen langfristigen koordinierten Rückbau: 2028
- Umsetzung einzelner Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen gem. Strategie ab 2029 bis 2035

Akteure:

- Stadt Weißenfels
- Wohnungsunternehmen WVW und WBG

Kostenschätzung (lt. WVW):

- 4.600.000 € (Rückbau)
- 400.000 € (Anlage STP)

Beschreibung der Maßnahme:

In dem der Gartenstadt Geibelstraße vorgelagertem Neumarkt-Quartier besteht erheblicher Handlungsbedarf: Mittelfristig gilt es, das Defizit an Anwohnerstellplätzen, insbes. für Mieter der Wohnblöcke Neumarkt 1 – 8, zu beseitigen. Da im unmittelbaren Umfeld dafür keine Flächen zur Verfügung stehen, wird seitens des kommunalen Wohnungsunternehmens der Rückbau der Wohnblöcke an der Merseburger Straße (95 / 95a / 95b) in Erwägung gezogen. Zur Bewahrung bzw. Wiederherstellung der Raumkante sollen die Wohngebäude durch eine mindestens zweigeschossige Quartiersgarage ersetzt werden.

Langfristig sollte aus städtebaulich-gestalterischen und funktionalen Gründen der Wohnblock im Blockinnenbereich (Neumarkt 19 – 22) sowie die nordwestlich davon gelegene Garagenanlage zurückgebaut werden. Neben der für eine Verminderung des Leerstandes im Stadtteil notwendigen Reduzierung der Wohnungsanzahl und dem damit einhergehend sinkenden Stellplatzbedarf kann damit auch eine erhebliche Aufwertung für das Wohnumfeld im Neumarkt-Quartier und in der Nachbarschaft an der Tagewerbener Straße erreicht werden.

Mit dem Rückbau des Gebäudesegementes Neumarkt 9 soll die Massivität der Raumfassung, die bezogen auf den Blockinnenraum stark überdimensioniert erscheint, aufgelöst werden. Neben der positiven stadtgestalterischen Wirkung kann auch diese Rückbaumaßnahme einen Beitrag zur Verminderung des Leerstandes im Stadtteil leisten. Weniger Wohnungen benötigen weniger Stellplätze und schaffen Raum für mehr Grünflächen und (Klima-)Bäume im Quartier.

Mit den vorgeschlagenen Rückbaumaßnahmen kann der Wohnungsbestand von 292 WE um 80 WE reduziert werden, das entspricht 27%

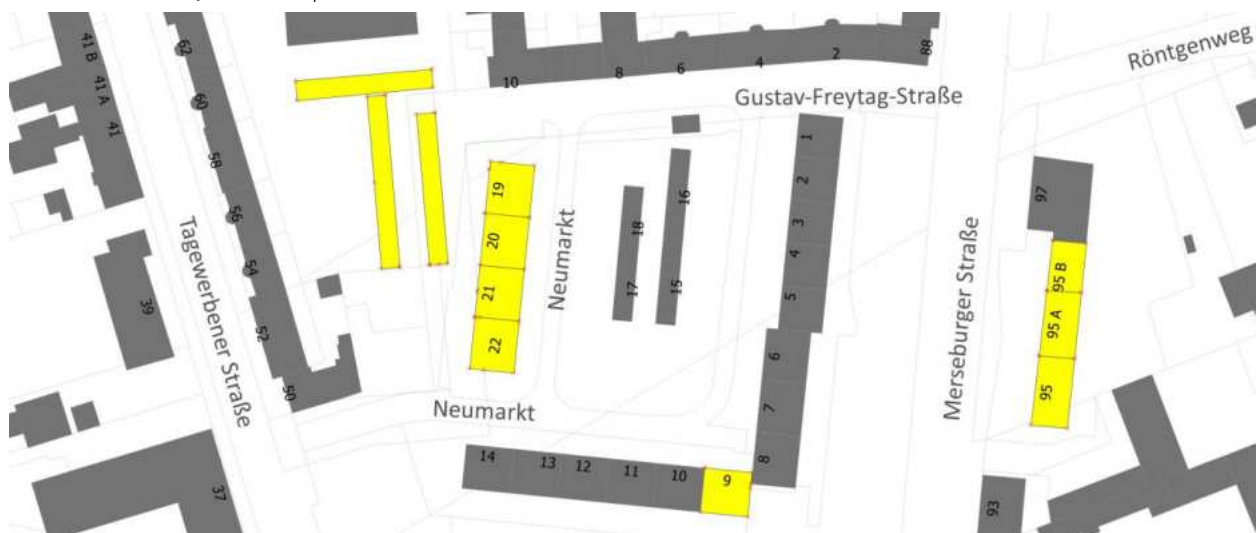


Abb. 94: vorgeschlagene Rückbaumaßnahmen im Neumarkt-Quartier

► Projektsteckbrief: VI.1 Quartiersgärten in der KGV „Geibelstraße“ (Teilbereich Geibelstr.)



Abb. 95: Auszug aus dem Strategieplan „Gartenstadt Geibelstraße“

Ziele:

- Erhalt der strukturprägenden Gartenflächen
- (teilweise) Umstrukturierung der Kleingärten zu gemeinschaftlich nutzbaren Quartiersgärten für die umliegenden Geschosswohnungen
- Gestaltung von klimaresistenten und biodiversen Grünflächen

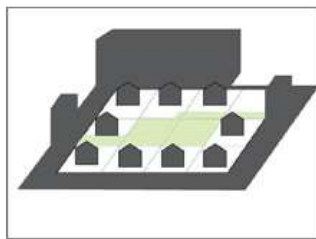
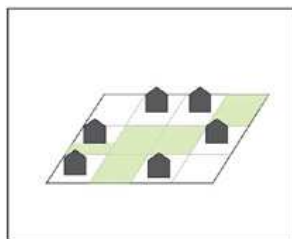


Abb. 96: TYP 1 Geringe Nachfrage/großer Leerstand u. Typ 5 Verbesserung der Grünraumversorgung,
Quelle: BBSR-Online-Publikation Nr. 43/2022

Maßnahmenbeginn und-zeitraum:

- Beginn 2027
- Sukzessive, bedarfsgemäße Umstrukturierung bis 2030

Akteure:

- Stadt Weißenfels
- Regionalverband der Gartenfreunde WSF/HHM
- Wohnungsunternehmen (WVW, WBG KG)
- Anwohner

Kostenschätzung:

- 10.000 €

Beschreibung der Maßnahme:

Die Kleingartenanlage „Geibelstraße“ e.V. (Dauerkleingärten) befindet sich im Binnenbereich eines Quartiers mit Geschosswohnungsbauten (überwiegend 3-geschossig, genossenschaftlicher Wohnungsbau der 1920er Jahre). Diese „grüne Oase“ kann derzeit ausschließlich von den Gärtnerinnen und Gärtnern genutzt werden. Fast ein Drittel aller Gartenparzellen steht hier leer. Im Gegenzug haben die Geschosswohnungsbauten in den Randbereichen nur sehr schmale Grundstücke und bieten kaum kulturelle und soziale Betätigungsfelder. Durch ein Mehr an nutzbarem, wohnungsnahem Grün kann die Wohnlage nachhaltig aufgewertet werden.

Hier sollte im Dialog zwischen Regionalverband und Anrainern über neue Lösungen nachgedacht werden. Zum Beispiel könnten Gärten jeweils einer Hausgemeinschaft zur gemeinsamen Nutzung übertragen werden oder man öffnet die Anlage insgesamt noch stärker und etabliert gemeinschaftlich nutzbare Quartiersgärten bzw. strukturiert die Anlage zu einem Kleingartenpark um (siehe hierzu: „Exkurs Kleingartenpark“ bei Beschreibung der Maßnahme I.7).

7. Monitoring und Evaluierung

Der Planungshorizont beträgt üblicherweise 15 Jahre, innerhalb deren Projekte und Einzelmaßnahmen umzusetzen sind. In dieser Zeit kann es zu verschiedensten Änderungen kommen, sei es durch hinzukommende Maßnahmen (z.B. durch konkretisierende Planungen), Verzögerungen, Kostensteigerungen, Änderungen der Rahmenbedingungen oder der Fördertatbestände usw.

Daher sollte der Umsetzungsprozess des ISEK Neustadt einer regelmäßigen Evaluierung und Prozesssteuerung unterzogen werden. Die Evaluierung führt den beteiligten Akteuren Stärken und Schwächen vor Augen und hilft, den Arbeitserfolg realistisch einzuschätzen. Dazu zählen auch ein regelmäßiger Erfahrungsaustausch unter den Akteuren sowie regelmäßige Treffen des Steuerungsgremiums, in denen der aktuelle Prozessstand oder die Zufriedenheit mit dem Entwicklungsprozess thematisiert werden.

Die Evaluierungsergebnisse können genutzt werden, um die nächsten Arbeitsschwerpunkte auszuwählen und vorzubereiten. Zudem können durch die Auswertung der Ergebnisse Problembereiche identifiziert und gegengesteuert werden. Des Weiteren können die Ergebnisse für die Außendarstellung genutzt werden: zur Berichterstattung über Projekterfolge und die Mittelverwendung in der Öffentlichkeit.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Das ehemalige Lederkontor – ein problematisches Wahrzeichen	6
Abb. 2:	Lage in der Stadt; Luftbild (Quelle: Bing Satellite) mit Kennzeichnung des Untersuchungsgebietes	7
Abb. 3:	Blick in die Novalisstraße (aus Richtung Merseburger Straße)	8
Abb. 4:	Ablauf, Methodik und Aufbau des ISEK Neustadt, eigene Darstellung	12
Abb. 5:	Im Neustadt-Park	14
Abb. 6:	Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Weißenfels, Stand 2013 (Quelle: Stadt WSF)....	18
Abb. 7:	Auszug aus dem räumlichen Leitbild für Weißenfels, SEKo 2020	19
Abb. 8:	Karte Maßnahmen SEKo 2020 und InSEK 2020 mit Projektstatus	23
Abb. 9:	Illustration zum "Weißenfelser Weg" (Quelle: Stadt Weißenfels)	24
Abb. 10:	Abgrenzungen Fördergebiet, Erhaltungssatzung, VU und SEM	26
Abb. 11:	Verbindungsweg zwischen Merseburger und Tagewerbener Straße	28
Abb. 12:	Luftbild mit Kennzeichnung des Untersuchungsgebietes (Darstellung: quaaas-stadtplaner, Kartengrundlage: https://services.arcgisonline.com/ArcGIS7rest/services/World_Imagery/MapServer)	30
Abb. 13:	Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt zwischen 2013 und 2023 mit Prognose bis 2035	31
Abb. 14:	Bevölkerungsentwicklung der statistischen Bezirke der Neustadt und der gesamten Neustadt (Betrachtungsraum) zwischen 2013 und 2023	32
Abb. 15:	Prozentuale Verteilung der Altersgruppen in den statistischen Bezirken Neustadt und Neustadt- Nord sowie in der Gesamtstadt im Jahr 2023	33
Abb. 16:	Ausländeranteil in den statistischen Bezirken und der gesamten Neustadt im Jahr 2023	33
Abb. 17:	Karte Eigentum	35
Abb. 18:	ausgewiesene Einzeldenkmale und Denkmalensemble (hellblau) in der Neustadt	36
Abb. 19:	noch unsaniertes Einzeldenkmal Gloria, ehem. Lichtspielhaus an der Merseburger Str., Förderung mit Mitteln des Bundesprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus“	37
Abb. 20:	saniertes Einzeldenkmal ehem. Heizwerk im Neustadt-Park	37
Abb. 21:	noch unsaniertes Einzeldenkmal „Filmeck“, ehem. Ausspanne und später Kino, Ecke Tagewerbener Str./Wielandstr.	37
Abb. 22:	saniertes Einzeldenkmal, ehem. Verwaltungsgebäude der Ortskrankenkasse, heute Ärztehaus in der Schillerstr.	37
Abb. 23:	Anteil der Stadtraumtypen an der betrachteten bebauten Fläche	38
Abb. 24:	Stadtraumtypen in der Neustadt Weißenfels	39
Abb. 25:	Prozentuale Verteilung des Gebäudezustandes in der Neustadt	40
Abb. 26:	Bauzustand und (Teil-) Leerstand	41
Abb. 27:	Gebäudenutzung und (Teil-) Leerstand	43
Abb. 28:	Anteile der Wohnungen nach Baualter gesamt sowie aufgeschlüsselt in belegt und Leerstand ..	44
Abb. 29:	Städtebauliche Dichte (GRZ I) der Quartiere	45
Abb. 30:	Freiraumtypen	47
Abb. 31:	Sanierungszustand der Straßen, Stand 2023	49
Abb. 32:	Isophonen L _{den} Schienenverkehr, (Quelle: Eisenbahn-Bundesamt)	50
Abb. 33:	Isophonen L _{den} Straßenverkehr	50
Abb. 34:	FNP Weißenfels, Anlage 5.2, Altlastenverdachtsstandorte Kernstadt	50
Abb. 35:	Neustadt-Nord	54
Abb. 36:	Werte und Potentiale	56
Abb. 37:	Mängel und Konflikte	58
Abb. 38:	Gliederung in Teilbereiche	62
Abb. 39:	Gründerzeitliche Bebauung prägt die Straßenräume im Süden der Neustadt	64
Abb. 40:	Strategie / Teilräumliche Entwicklungsziele	68
Abb. 41:	Luftbild mit Abgrenzung des Teilbereichs „Gründerzeit“	72
Abb. 42:	typischer Straßenraum in der Neustadt	73
Abb. 43:	Umsetzungsstrategie für den Teilbereich „Gründerzeit“	74
Abb. 44:	Luftbild mit Abgrenzung des Teilbereichs „Bahnhof“	76
Abb. 45:	Umsetzungsstrategie für den Teilbereich „Bahnhof“	77
Abb. 46:	Bestandssituation westlicher Bahnhofsvorplatz	78
Abb. 47:	Luftbild mit Abgrenzung des Teilbereichs „Gründerzeit Gewerbe“	79
Abb. 48:	Gewerbebrache im westlichen Randbereich	80
Abb. 49:	Umsetzungsstrategie für den Teilbereich „Gründerzeit Gewerbe“	81
Abb. 50:	Luftbild mit Abgrenzung des Teilbereichs „Neustadt-Nord“	82
Abb. 51:	Umsetzungsstrategie für den Teilbereich „Neustadt-Nord“	84
Abb. 52:	große grüne Freiräume mit großen Bäumen und sanierte Gebäude mit Aufzug (WBG)	84
Abb. 53:	Handlungsbedarf: Gebäudeleerstand ehem. Hort / Möbelbörse und ehem. Quartierszentrum ..	85
Abb. 54:	Luftbild mit Abgrenzung des Teilbereichs „Neumarkt“	86
Abb. 55:	Grüne Vorzone zur Merseburger Straße	86
Abb. 56:	Städtebauliche Dominante: Merseburger Str. 97 und der Innenhof Neumarkt mit Garagenhof ..	87
Abb. 57:	Umsetzungsstrategie für den Teilbereich „Neumarkt“	88

Abb. 58: Luftbild mit Abgrenzung des Teilbereichs „Gartenstadt Geibelstraße“	89
Abb. 59: Toreinfahrt zur Geibelstr.; kleiner Weg zw. den Häusern mit schmalen Grundstück und Gärten	90
Abb. 60: Umsetzungsstrategie für den Teilbereich „Gartenstadt Geibelstraße“	91
Abb. 61: Luftbild mit Abgrenzung des Teilbereichs „Neustadt-Park“	92
Abb. 62: Impressionen aus dem Neustadt-Park	93
Abb. 63: Umsetzungsstrategie für den Teilbereich „Neustadt-Park“	94
Abb. 64: Gewerbebrachen im Zentrum und alter Zaun an der Schlachthofstraße	94
Abb. 65: Luftbild mit Abgrenzung des Teilbereichs „Kornwestheimer Ring“, Stand vor Rückbaumaßnahmen	96
Abb. 66: Rückbau der südlichen Blöcke im September 2023 (Quelle: Stadt Weißenfels)	97
Abb. 67: Umsetzungsstrategie für den Teilbereich „Kornwestheimer Ring“	98
Abb. 68: Luftbild mit Abgrenzung des Teilbereichs „Am Bad“	99
Abb. 69: Umsetzungsstrategie für den Teilbereich „Am Bad“	100
Abb. 70: Luftbild mit Abgrenzung des Teilbereichs „Heuweg / Geschwister-Scholl-Straße“	101
Abb. 71: Umsetzungsstrategie für den Teilbereich „Heuweg / Geschwister-Scholl-Straße“	102
Abb. 72: Luftbild mit Abgrenzung des Teilbereichs „Gewerbe an der Schlachthofstraße“	103
Abb. 73: Umsetzungsstrategie für den Teilbereich „Gewerbe an der Schlachthofstraße“	104
Abb. 74: Luftbild mit Abgrenzung des Teilbereichs „An der Bahn“	105
Abb. 75: Umsetzungsstrategie für den Teilbereich „An der Bahn“	106
Abb. 76: Förderkulisse alt und neu	109
Abb. 77: Maßnahmenplan Fördergebiet	109
Abb. 78: Fassadendetail im Gründerzeitquartier	113
Abb. 79: Auszug Umsetzungsstrategie Teilbereich Gründerzeit	120
Abb. 80: Das ehemalige Lichtspielhaus „Gloria“, Quelle: Auslobung nichtoffener Realisierungswettbewerb	121
Abb. 81: Innenraum Gloria ©Wilhelm Sommerfeld Quelle: https://www.weissenfels.de/media/custom/3678_1533_1_g.JPG?1665058826	122
Abb. 82: Ansicht INTEX-Gebäude/Südfassade	123
Abb. 83: Visualisierung/Ansicht des INTEX-Gebäudes zu Nutzungsszenario 2: Aufstockung, Quelle: Struktur- und Potenzialanalyse „Neues Museum Weißenfels“, Duncan McCauley	124
Abb. 84: „Filmeck“, Tagewerbener Straße 1	125
Abb. 85: Projektentwicklung nach dem Initialkapital-Prinzip; Quelle: https://www.montagstiftungen.de/fileadmin/_processed_/7/1/csm_MUR_Initialkapitalprinzip_Grafik_1640x924_6010b1b45b.jpg	126
Abb. 86: teilweise Aufgabe der geschlossenen Straßenbaufluchten – Nutzung der Baulücken zur Aufwertung der Wohnsituation der Nachbargebäude: Fenster in den Giebelwänden, Zuordnung zu den Nachbargebäuden und Nutzung als Garten und / oder Stellplatz	130
Abb. 87: Auszug aus dem Strategieplan „Gründerzeit“	132
Abb. 88: TYP 6 - Beitrag zur Grünen Infrastruktur und zum Freiraumnetz, Quelle: BBSR-Online-Publikation Nr. 43/2022	132
Abb. 89: Szene Kleingartenparks, Quelle: gruppe F; https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwest/Studien/2020/kleingartenparks/01-start.html	133
Abb. 90: Exemplarischer Ablauf - von einer Kleingartenanlage zum KLEINGARTENpark; Quelle: BBSR-Online-Publikation Nr. 43/2022	134
Abb. 91: gründerzeitliches Gewerbegebäude Tagewerbener Straße 33	135
Abb. 92: Gewerbegebäude Tagewerbener Straße 35 und 37	136
Abb. 93: Baumbestand in den halböffentlichen Freiräumen als wertvolles Entwicklungspotenzial	137
Abb. 94: vorgeschlagene Rückbaumaßnahmen im Neumarkt-Quartier	138
Abb. 95: Auszug aus dem Strategieplan „Gartenstadt Geibelstraße“	139
Abb. 96: TYP 1 Geringe Nachfrage/großer Leerstand u. Typ 5 Verbesserung der Grünraumversorgung, Quelle: BBSR-Online-Publikation Nr. 43/2022	139
Abb. 97: Graffiti in der Unterführung (Eisenbahnbrücke), Merseburger Straße	145

Literaturverzeichnis

- Abschlussbericht SEM "Neustadt-Weißenfels". (2020). *Abschlussbericht zur Schlussabrechnung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Neustadt-Weißenfels" (2004-2020)*. Weißenfels: KEWOG Städtebau GmbH.
- BBSR-Online-Publikation Nr. 43/2022. (2022). *Kleingartenparks. Gärtnern, Begegnen, Bewegen, Entspannen und Natur erleben*. (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Herausgeber) Abgerufen am 16. 01 2023 von <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwest/Studien/2020/kleingartenparks/01-start.html>
- BMWSB, Städtebauförderung - Lebendige Zentren. (07. 05 2024). Von Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen: https://www.staedtebaufoerderung.info/DE/Programme/LebendigeZentren/lebendigezentren_node.html abgerufen
- FNP WSF. (13. 12 2012). *Flächennutzungsplan Weißenfels*. (W. Drehmann, Hrsg.) Weißenfels.
- InSEK 2030. (2021). *Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Weißenfels 2030*. Halle/Weißenfels: StadtLandGrün.
- ISEK Altstadt Weißenfels. (2022). *Büro für urbane Projekte*.
- Lärmaktionsplan WSF. (02. 10 2018). *Lärmaktionsplan Weißenfels*. (S. Weißenfels, Hrsg., & I. -I. GmbH, Redakteur)
- LEP LSA, 1. Entwurf. (20. 12 2023). *Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt, 3. Stufe*. (M. f. Sachsen-Anhalt, Hrsg.) Abgerufen am 07. 02 2024 von <https://mid.sachsen-anhalt.de/infrastruktur/raumordnung-und-landesentwicklung/neuaufstellung-des-landesentwicklungsplans/stufe-3-erster-lep-entwurf-einschliesslich-entwurf-des-umweltberichts-mit-oeffentlichkeits-und-behoerdenbeteiligung>
- Planänderung des REP Halle 2010. (28. 11 2023). *Regionale Planungsgemeinschaft Halle*. (R. P. Halle, Hrsg.) Abgerufen am 07. 02 2024 von <http://www.planungsregion-halle.de>: <https://www.planungsregion-halle.de/seite/175884/plan%C3%A4nderung-rep-halle-2023.html>
- SEKo 2020. (2008). *Städtebauliches Entwicklungskonzept Weißenfels 2020*. Leipzig/Weißenfels: Büro für urbane Projekte.
- SLSA. (16. 08 2023). *Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Hg.)*. Von Bevölkerungsstand, Natürliche Bevölkerungsbewegung, Wanderungen und Regionalisierte Bevölkerungsprognose bis 2035: <https://statistik.sachsen-anhalt.de/> abgerufen
- Stadtverwaltung Weißenfels. (2021). *Sozialdaten 2021 für Weißenfels und Stadtteile*. Weißenfels.
- VU "Weißenfelser Neustadt". (2006). *Vorbereitende Untersuchungen "Weißenfelser Neustadt" - Schlußbericht*. Weißenfels: Wenzel & Drehmann, Architektenpartnerschaft.
- www.weissenfels.de/Familie-Leben/Neustadt. (04 2024). Abgerufen am 13. 05 2024 von <https://www.weissenfels.de/Familie-Leben/Neustadt>

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
AWO	Arbeiterwohlfahrt
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
B-Plan	Bebauungsplan
bzw.	beziehungsweise, beziehungsweise
ca.	circa
d.h.	das heißt
Difu	Deutsches Institut für Urbanistik
ehem.	ehemalig
einschl.	einschließlich
etc	et cetera
EW	Einwohnerinnen und Einwohner
FNP	Flächennutzungsplan
GEG	Gebäudeenergiegesetz
ggf.	gegebenenfalls
GRZ	Grundflächenzahl
GVFG	Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz
ha	Hektar
i.d.R.	in der Regel
i.S.	im Sinne
i.V.m.	in Verbindung mit
IBA	Internationale Bauausstellung
InSEK 2023	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept 2030 (Gesamtstadt)
ISEK	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
Kap.	Kapitel
KGV	Kleingartenverein
Kiss&Ride	eine Kombination von öffentlichem Verkehr und motorisiertem Individualverkehr im Sinne von Kurzzeitparken, wörtlich übersetzt: küssen und fahren
LEntwG	Landesentwicklungsgesetz
LEP	Landesentwicklungsplan
m	Meter, Meter
o.g.	oben genannt
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
P&R	Parken und Reisen, auch englisch Park and Ride
PKW	Personenkraftwagen
REP	Regionaler Entwicklungsplan
ROG	Raumordnungsgesetz
s.o.	siehe oben
SEKo 2020	Stadtentwicklungskonzept Weißenfels
SEM	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
SPNV	Schienenpersonennahverkehr
TÖB	Träger öffentlicher Belange
tw.	teilweise, teilweise
u.a.	unter anderem, unter anderem
u.U.	unter Umständen
u.v.m.	und vieles mehr
usw.	und so weiter
v.a.	vor allem
VU	Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 140 BauGB
WBG	Wohnungsbaugenossenschaft Weißenfels Saale eG
WBG KG	Wohnungsgenossenschaft "Kohle Geiseltal" eG
WBS 70	Wohnungsbauserie 70
WE	Wohneinheiten
WSF	Weißenfels
WWV	Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH
z.B.	zum Beispiel

Anhang

Pläne

- (1) Eigentum
- (2) Stadtraumtypen
- (3) Bauzustand und (Teil-) Leerstand
- (4) Gebäudenutzung und (Teil-) Leerstand
- (5) Städtebauliche Dichte
- (6) Freiraumtypen
- (7) Sanierungsstand Straßen und Fußwege
- (8) Werte und Potentiale
- (9) Mängel und Konflikte
- (10) Strategie
- (11) Förderkulisse
- (12) Maßnahmenplan

Abb. 97: Graffiti in der Unterführung (Eisenbahnbrücke), Merseburger Straße