

# ISEK Weißenfels Neustadt

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept



## **VORBEMERKUNGEN**

## **IMPRESSUM**

|                    |                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber:      | Stadt Weißenfels<br>Fachbereich III, Abteilung Stadtplanung<br>Markt 1<br>06667 Weißenfels<br><a href="http://www.weissenfels.de">www.weissenfels.de</a>                                                                               |
| Bearbeitung:       | quaas-stadtplaner<br>Marktstraße 14 (Hof)<br>99423 Weimar<br><a href="http://www.quaas-stadtplaner.de">www.quaas-stadtplaner.de</a><br><a href="mailto:buero@quaas-stadtplaner.de">buero@quaas-stadtplaner.de</a><br>036 43 – 49 49 21 |
| Fotonachweis:      | Die Bildrechte der abgebildeten Fotografien, Abbildungen und Diagramme ohne Quellenangabe liegen bei quaas-stadtplaner.                                                                                                                |
| Bestandserfassung: | November/Dezember 2022                                                                                                                                                                                                                 |
| Stand:             | September 2024                                                                                                                                                                                                                         |

**Inhalt**

|                                                                                                         |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Kurzprofil Neustadt.....                                                                                | 6  |
| Einführung .....                                                                                        | 8  |
| <br>Ausgangssituation und Rahmenbedingungen .....                                                       | 15 |
| 1. Übergeordnete Planungen und Konzeptionen .....                                                       | 16 |
| 1.1 Landes- und Regionalplanung.....                                                                    | 16 |
| 1.1.1 Landesentwicklungsplan.....                                                                       | 16 |
| 1.1.2 Regionaler Entwicklungsplan Halle (REP Halle).....                                                | 16 |
| 1.2 Gesamtstädtische Planungen .....                                                                    | 17 |
| 1.2.1 Flächennutzungsplan inkl. Landschaftsplan.....                                                    | 17 |
| 1.2.2 Städtebauliches Entwicklungskonzept 2020 (SEKo 2020) .....                                        | 19 |
| 1.2.3 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept 2030 (InSEK).....                                | 20 |
| 1.2.4 Der „Weißenfelser Weg“ .....                                                                      | 24 |
| 1.3 Vorangegangene Planungen und Projekte in der Neustadt .....                                         | 25 |
| 1.3.1 IBA 2010.....                                                                                     | 25 |
| 1.3.2 Erhaltungssatzung .....                                                                           | 25 |
| 1.3.3 Vorbereitende Untersuchung und Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme<br>„Neustadt Weißenfels“ ..... | 26 |
| 1.3.4 Förderprogramm „Lebendige Zentren“.....                                                           | 27 |
| 1.3.5 Neustadtbüro, bürgerschaftliches Engagement und Beteiligungen .....                               | 27 |
| <br>Bestand .....                                                                                       | 28 |
| 2. Bestand.....                                                                                         | 29 |
| 2.1 Das Untersuchungsgebiet Neustadt Weißenfels.....                                                    | 29 |
| 2.2 Demographie und Sozialstruktur .....                                                                | 31 |
| 2.3 Eigentum.....                                                                                       | 34 |
| 2.4 Städtebau und Wohnen .....                                                                          | 36 |
| 2.4.1 Stadtraumtypen.....                                                                               | 38 |
| 2.4.2 Bauzustand und Gebäudeleerstand .....                                                             | 40 |
| 2.4.3 Gebäudenutzung.....                                                                               | 42 |
| 2.4.4 Wohnungsbestand und -leerstand .....                                                              | 44 |
| 2.4.5 Städtebauliche Dichte.....                                                                        | 44 |

**VORBEMERKUNGEN**

|                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.5 Freiraum, Umwelt- und Klimaschutz.....                                   | 46        |
| 2.5.1 Freiraumstruktur und -typen .....                                      | 46        |
| 2.5.2 Sanierungszustand der Straßen .....                                    | 48        |
| 2.5.3 Lärmbelastungen und Altlasten.....                                     | 50        |
| 2.6 Weitere Handlungsfelder.....                                             | 51        |
| 2.6.1 Daseinsvorsorge und soziale Infrastruktur .....                        | 51        |
| 2.6.2 Kultur, Freizeit und Teilhabe.....                                     | 51        |
| 2.6.3 Handel, Dienstleistung und Gewerbe.....                                | 52        |
| 2.6.4 Mobilität, technische Infrastruktur, Energie.....                      | 53        |
| <b>Zusammenfassung Analyse.....</b>                                          | <b>55</b> |
| <b>3. Analyse.....</b>                                                       | <b>57</b> |
| 3.1 Werte und Potentiale.....                                                | 57        |
| 3.2 Mängel und Defizite.....                                                 | 59        |
| 3.3 Fazit.....                                                               | 61        |
| 3.4 Teilbereiche.....                                                        | 63        |
| <b>Konzept.....</b>                                                          | <b>65</b> |
| <b>4. Zielstellungen.....</b>                                                | <b>66</b> |
| 4.1 Übergeordnete Entwicklungsziele.....                                     | 66        |
| 4.2 Teilräumliche Entwicklungsziele.....                                     | 69        |
| <b>5. Handlungsprogramm.....</b>                                             | <b>70</b> |
| 5.1 Übergeordnete Maßnahmen.....                                             | 70        |
| 5.1.1 Soziale Maßnahmen für Integration, Teilhabe und Chancengleichheit..... | 70        |
| 5.1.2 Maßnahmen des Klimaschutzes und zur Anpassung an den Klimawandel ....  | 70        |
| 5.2 Teilräumliche Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen .....                  | 71        |
| 5.2.1 Handlungsschwerpunkt Gründerzeit (I) .....                             | 72        |
| 5.2.2 Handlungsschwerpunkt Bahnhof (II) .....                                | 76        |
| 5.2.3 Handlungsschwerpunkt Gründerzeit Gewerbe (III) .....                   | 79        |
| 5.2.4 Handlungsschwerpunkt Neustadt-Nord (IV).....                           | 82        |
| 5.2.5 Handlungsschwerpunkt Neumarkt (V) .....                                | 86        |
| 5.2.6 Handlungsschwerpunkt Gartenstadt Geibelstraße (VI).....                | 89        |
| 5.2.7 Handlungsschwerpunkt Neustadt-Park (VII) .....                         | 92        |
| 5.2.8 Handlungsschwerpunkt Kornwestheimer Ring (VIII).....                   | 96        |

**VORBEMERKUNGEN**

|                                                                         |         |
|-------------------------------------------------------------------------|---------|
| 5.3 Sonstige Teilbereiche.....                                          | 99      |
| 5.3.1 Teilbereich Am Bad (IV) .....                                     | 99      |
| 5.3.2 Teilbereich Siedlung Heuweg / Geschwister-Scholl-Straße (X) ..... | 101     |
| 5.3.3 Teilbereich Gewerbe an der Schlachthofstraße (XI).....            | 103     |
| 5.3.4 Teilbereich An der Bahn (XII) .....                               | 105     |
| <br>6. Fördergebiet.....                                                | <br>107 |
| 6.1 Empfehlung Abgrenzung und Förderprogramm .....                      | 107     |
| 6.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht.....                             | 110     |
| 6.3 Projektsteckbriefe Schlüsselmaßnahmen .....                         | 114     |
| <br>7. Monitoring und Evaluierung.....                                  | <br>140 |
| <br>Abbildungsverzeichnis .....                                         | <br>141 |
| Literaturverzeichnis .....                                              | 143     |
| Abkürzungsverzeichnis .....                                             | 144     |
| <br>Anhang.....                                                         | <br>145 |



# Kurzprofil Neustadt

*Abb. 1: Das ehemalige Lederkontor – ein problematisches Wahrzeichen*

**VORBEMERKUNGEN**

|                                      |                                                                                                                                                                    |                                         |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Einwohnerinnen und Einwohner:</b> | <b>7.098</b>                                                                                                                                                       | (Stand 31.12.2023, 18% der Gesamtstadt) |
| <b>Ausländeranteil:</b>              | <b>ca. 48 %</b>                                                                                                                                                    | (Gesamtstadt ca. 16 %)                  |
| <b>Leerstandsquote:</b>              | <b>Ø ca. 26 %</b>                                                                                                                                                  | (Kernstadt ca. 20%)                     |
| <b>Problemlagen:</b>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Leerstand und unsanierte Gebäude</li> <li>- Stadtbrachen und Funktionsverluste</li> <li>- soziale Problemlagen</li> </ul> |                                         |



Abb. 2: Lage in der Stadt; Luftbild (Quelle: Bing Satellite) mit Kennzeichnung des Untersuchungsgebietes

Die Neustadt Weißenfels befindet sich im Norden der Stadt – nördlich der Altstadt, der Saale und der Bahnlinie – und hat neben der Altstadt eine zentrale Bedeutung für die Stadt: hier lebt ca. ein Fünftel der Weißenfelser Gesamtbevölkerung. Die Neustadt setzt sich aus den drei Teilgebieten Neustadt, Neustadt-Nord und Kornwestheimer Ring zusammen.

Der sehr heterogene Stadtteil umfasst große Bereiche mit gründerzeitlicher Bebauung, Teilbereiche mit Plattenbauten sowie Gewerbeansiedlungen unterschiedlicher Größe.

Die Neustadt Weißenfels ist ein Stadtteil mit besonderen städtebaulichen und sozialen Herausforderungen, was zu einer Stigmatisierung des Stadtteils in der gesamtstädtischen Wahrnehmung geführt hat bzw. führt.



# Einführung

Abb. 3: Blick in die Novalisstraße (aus Richtung Merseburger Straße)

**Definition Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)**

*„Das ISEK ... geht von einer ganzheitlichen Sichtweise der räumlichen Planung aus und führt städtebauliche, wirtschaftliche, soziale und ökologische Aspekte zusammen. Es bezieht sich auf alle räumlichen und sachlichen Gesichtspunkte, die für die städtebauliche Gesamtmaßnahme im Fördergebiet insgesamt von Bedeutung sind und berücksichtigt seine Auswirkungen auf das Stadt- und Gemeindegebiet und die gesamte Stadt- und Gemeindeentwicklung. ...*

*Dazu gehört eine schwerpunktmäßige Beschreibung der Maßnahmen und der für die Umsetzung erforderlichen Kosten- und Finanzierungsmöglichkeiten.“*

Quelle: Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung in Sachsen-Anhalt (Städtebauförderungsrichtlinien – StäBauFRL) des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales (MID) vom 20. 9. 2021

## VORBEMERKUNGEN

### Anlass und Ziel

Die Neustadt hat sich im Zuge der Industrialisierung nördlich des Saaleufers entwickelt und trägt bis heute deutliche Merkmale des Industriezeitalters: hier befinden sich Wohngebäude, Gewerbebetriebe, Gleisanlagen und Kulturstätten in unmittelbarer Nachbarschaft. Zum Teil sind diese noch vital und umgenutzt, haben aber auch in Größenordnungen ihre ursprüngliche Nutzung verloren.

Im Rahmen der Erarbeitung des InSEKs 2030 für die Stadt Weißenfels (siehe hierzu auch Kap. 1.2.3) hat sich die Neustadt als ein besonderer Schwerpunkt mit großer städtebaulicher und sozialer Problematik herauskristallisiert. Zu einer ähnlichen Einschätzung kam bereits auch das Stadtentwicklungskonzept SEKo 2020 im Jahr 2008. Daher ist die Neustadt (zusammen mit der Altstadt) seit 2020 im Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“.

Trotz der guten Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und bereits umfangreich durchgeführter Maßnahmen, speziell auch solche der Grün- und Freiraumgestaltung im Rahmen der IBA 2010 (z.B. Neustadt-Park, Gestaltung Platz am Märchenbrunnen), konnte die Leerstandsquote nicht signifikant reduziert werden – insbesondere im Bereich der Gründerzeitquartiere. Unabhängig davon kann die Neustadt seit Jahren eine stabile Bevölkerungsentwicklung verzeichnen.

Die markante Merseburger Straße, welche die Neustadt erschließt, wurde mit Fördermitteln aus dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) – in den Jahren 2006 bis 2010 bereits neu- und umgestaltet. Dennoch resultiert u.a. aus dem hohen Verkehrsaufkommen ein hoher Gebäudeleerstand an den Hauptdurchgangsstraßen.

Weiterhin ist die Neustadt ein Stadtteil mit sehr gemischter Bevölkerungsstruktur. Es gibt einen hohen Zuzug von Menschen mit Migrationshintergrund, wobei dabei ein hoher Anteil von Jugendlichen und jungen Erwachsenen bis 24 Jahre sowie der Altersgruppe der 25- bis 45-Jährigen zu verzeichnen ist. Auch der Anteil von Bewohnerinnen und Bewohnern mit Bezug von Bürgergeld ist in der Neustadt im gesamtstädtischen Vergleich am höchsten.

In den letzten Jahren zeichnet sich ein Funktionsverlust im Gebiet ab, der sich neben Leerständen auch in städtebaulichen Missständen ablesen lässt. Mit diesen städtebaulichen Problemlagen gehen auch gehäuft lokal-ökonomische, soziale und ökologische Problemlagen einher.

All dies erfordert einen dringenden Handlungsbedarf. Es sind u.a. Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung, zur Aufwertung und Gestaltung der öffentlichen Räume, zur Sanierung/Modernisierung der Gebäude, zur Förderung des Miteinanders und Reduzierung sozialer Benachteiligung sowie infrastrukturelle Maßnahmen zur Stärkung des Gebietes notwendig.

Das ISEK soll eine fundierte, zukunftsfähige Perspektive für die Neustadt inkl. konkreter städtebaulich-freiraumplanerischer Ansätze in unterschiedlichen Handlungsfeldern (z.B. Wohnen, Freiraum, Handel und Gewerbe, Arbeit) aufweisen.

Das Konzept setzt sich dabei u.a. mit folgenden Fragen auseinander: „Wie kann und soll sich die Neustadt in den nächsten Jahren entwickeln?“ und „Welche Themen sind besonders wichtig, um hier gerne und lange wohnen und leben zu können?“

Im Ergebnis soll mit dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept ein Leitfaden zur Entwicklungsrichtung der Neustadt mit der Definition von Handlungsschwerpunkten als Instrument kommunalpolitischer Arbeit vorliegen. Der Stadtrat legitimiert das Stadtteilentwicklungskonzept als informelle Planung, um für die weitere Kooperation aller am Stadtentwicklungsprozess Beteiligten (Kommune, Wohnungsunternehmen, private Akteurinnen und Akteure sowie Bürgerinnen und Bürger) für das kommende Jahrzehnt eine verlässliche Grundlage zu haben.

## **Methodik**

Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte vereinen – wie der Name bereits sagt – alle Fachbereiche und sollen einzelne Maßnahmen der Stadtentwicklung aufeinander abstimmen sowie diese zukunftsfähig bündeln. Sie decken eine große inhaltliche Bandbreite ab, um den komplexen aktuellen Herausforderungen gerecht werden zu können.

Vielfältige Themen bzw. Handlungsfelder bilden den inhaltlichen Rahmen der Bestandsanalyse. Dazu gehören zum Beispiel: Städtebau und Wohnen, Daseinsvorsorge und soziale Infrastruktur, Mobilität, technische Infrastruktur, Energie etc. (siehe Abb. 4)

Entsprechend fanden Erhebungen v.a. der städtebaulich-räumlichen, aber auch der sozioökonomischen, demografischen, funktionalen, verkehrlichen sowie freiraumplanerischen Situation sowie der sozialen und Bildungsinfrastruktur des Betrachtungsraumes statt. Hierfür erfolgte neben der Auswertung übergeordneter Planungen und vorangegangener bzw. bestehender Konzepte eine Bestandserhebung mittels Begehung des gesamten Untersuchungsgebietes. Dabei wurden für die Gebäude Bauzustand, Nutzungen, (Teil-) Leerstand und für öffentliche und private Freiflächen Zustand, Nutzungen, Großgrün sowie teilweise Stellplätze auf Grundlage des äußeren Erscheinungsbildes erfasst. Darüber hinaus wurde die demographische Entwicklung des Stadtteils – auch im Vergleich zur gesamtstädtischen Entwicklung – erhoben und ausgewertet.

Die Ergebnisse der Bestandserhebung wurden themen- und handlungsfeldbezogen in Karten, Diagrammen und Texten zusammengefasst und einer Stärken-Schwächen-Analyse unterzogen.

Auf der Grundlage der Bestandserfassung und Analyse wurden strategische Entwicklungsziele und Leitlinien bzw. Leitbilder für die Entwicklung des Stadtteils aufgestellt. Dabei erfolgte neben der Gesamtbetrachtung aufgrund der Heterogenität des Stadtteils eine Einteilung/Gliederung der Neustadt in verschiedene Teilbereiche im Sinne räumlicher Handlungsschwerpunkte. Für diese wurden jeweils eigenständige Zielstellungen und Maßnahmenkataloge erstellt.

Darauf aufbauend wird eine Strategie zur Umsetzung formuliert. Diese umfasst sowohl Empfehlungen zur Förderkulisse als auch eine Beschreibung von und Kostenprognose für Schlüsselmaßnahmen sowie ein Handlungsprogramm mit Aussagen zur zeitlichen Abfolge (Priorisierung) sowie der Zuordnung von Akteurinnen und Akteuren.

## VORBEMERKUNGEN

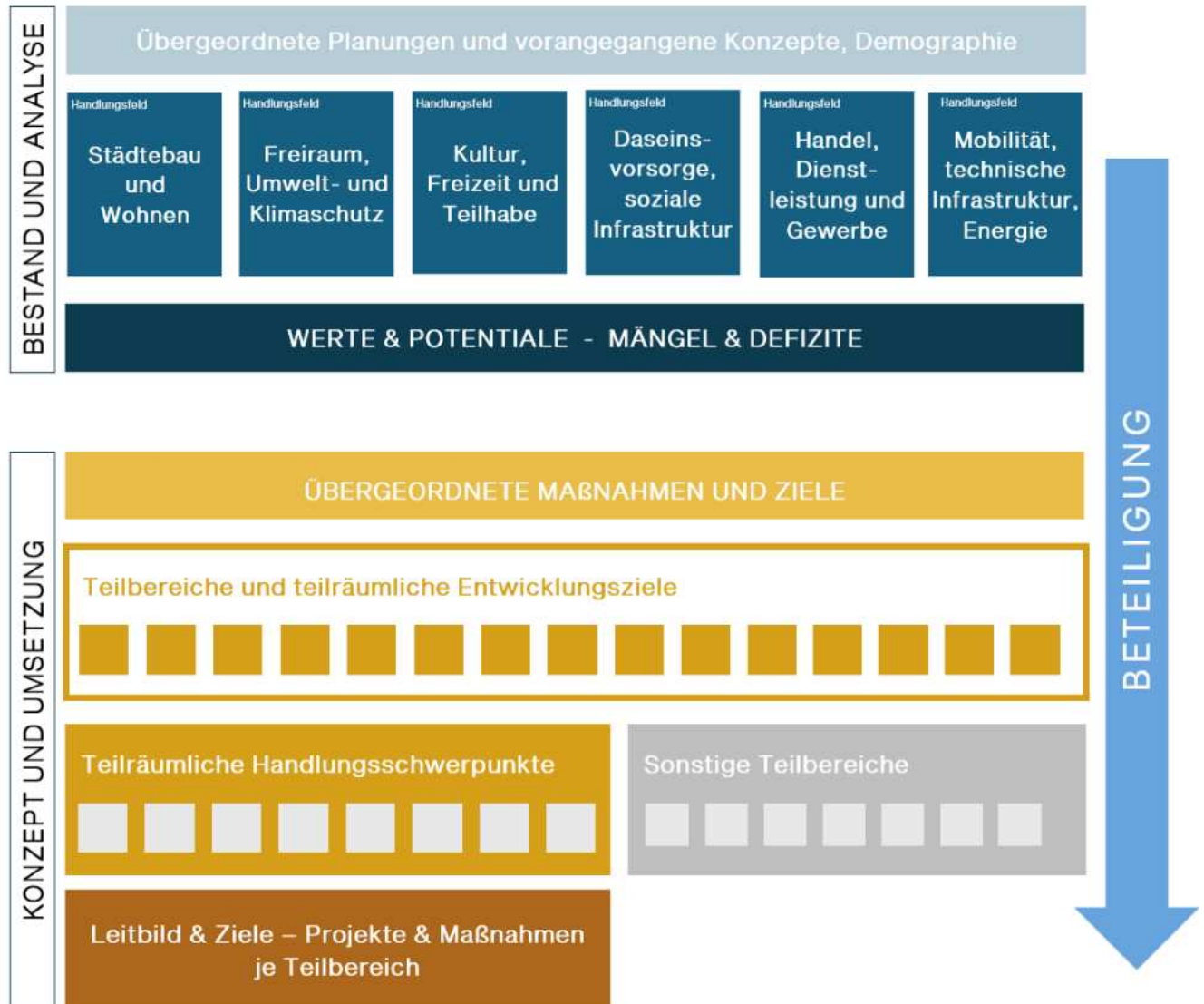


Abb. 4: Ablauf, Methodik und Aufbau des ISEK Neustadt, eigene Darstellung

## Beteiligung

Sowohl für die Erarbeitung als auch für die Akzeptanz des ISEK Neustadt sind die Mitwirkung und aktive Teilhabe maßgeblicher Institutionen sowie von Akteurinnen und Akteuren der Stadtteilentwicklung, der Verwaltung, von Vertreterinnen und Vertretern politischer Gremien sowie der Bürgerinnen und Bürger am Planungsprozess unerlässlich.

**Lenkungsgruppe:** Voraussetzung dafür war die Bildung einer Lenkungsgruppe aus Vertreterinnen und Vertretern des Fachbereichs Stadtplanung der Stadt Weißenfels und des Planungsbüros als Führungs- und Entscheidungsgremium. In fortlaufenden Treffen wurden die Struktur des ISEK und der Beteiligungsprozess abgestimmt sowie Analyseergebnisse, Ziele und Maßnahmen diskutiert und formuliert.

**Ämterbeteiligung:** Im November 2022 fand eine umfangreiche Beteiligung der Ämter der Stadtverwaltung Weißenfels statt. In insgesamt drei Fachdialogen erfolgte eine allgemeine Information zum Inhalt und Umfang des ISEK und zum aktuellen Arbeitsstand. Schwerpunkt bildete jedoch die Sammlung von Stärken und Schwächen sowie von Zielen und bereits geplanten Maßnahmen. Darüber hinaus wurden jeweils fachbereichsspezifische Hinweise gegeben.

**Werkstattgespräch:** Im Juni 2023 fand im Kulturhaus ein moderiertes Werkstattgespräch mit ca. 35 eingeladenen Akteurinnen und Akteuren aus dem Stadtteil sowie Vertreterinnen und Vertretern von Unternehmen, Institutionen und Agenturen sowie relevanten Fachämtern der Stadtverwaltung und Behörden (z.B.: Migration, Umwelt, Denkmalschutz) statt. Nach einer Vorstellung der Analyseergebnisse wurden an einzelnen thematischen Entwicklungsperspektiven, Ziele und mögliche Projekte diskutiert.

**Experteninterviews:** Im September 2023 wurden mit allen drei großen, in der Neustadt vertretenen Wohnungsunternehmen und den Stadtwerken Weißenfels Fachdialoge hinsichtlich ihrer eigenen Planungsabsichten sowie der Erwartungen an das ISEK Neustadt durchgeführt.

**Bürgerinformation und -beteiligung:** Die Information der Bürgerinnen und Bürger zum ISEK erfolgte über verschiedene Berichte im Amtsblatt. Außerdem fand im Rahmen des Neustadt-Festes im September 2023 eine Beteiligung statt. Hier konnten sich Interessierte über den aktuellen Planungsstand informieren und eigene Ideen einbringen.

**TÖB-Beteiligung:** Im Zeitraum Mai bis Juni 2024 wurde den Trägern öffentlicher Belange sowie weiteren maßgeblichen Akteuren (Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Werkstattgesprächs) der Konzeptentwurf des ISEK übersendet und Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme gegeben. Die Ergebnisse der TÖB-Beteiligung fanden in der finalen Fassung des ISEK Berücksichtigung, v. a. bei der Erarbeitung der Umsetzungsstrategie sowie der Setzung der Schlüsselmaßnahmen.

**Politische Gremien (Ausschüsse und Stadtrat):** Der Bauausschuss sowie der Behinderten- und Seniorenbeirat wurden im Februar 2023 und im April 2024 über den jeweils aktuellen Arbeitsstand des ISEK informiert. Eine abschließende Vorstellung des Konzeptes, im Anschluss an die TÖB-Beteiligung, fand im August 2024 statt. Im September 2024 soll das Gesamtkonzept dem Stadtrat vorgestellt und zur Beschlussfassung vorgelegt werden.



Abb. 5: Im Neustadt-Park



**Ausgangssituation und  
Rahmenbedingungen**

**ANALYSE**

# 1. Übergeordnete Planungen und Konzeptionen

**Im Folgenden werden übergeordnete Planungen sowohl auf landes- und regionalplanerischer Ebene als auch auf Ebene der Stadt Weißenfels sowie vorangegangene bzw. bestehende Konzeptionen kurz dargestellt und die für Weißenfels bzw. die Neustadt wesentlichen Kernaussagen gefiltert.**

**Diese finden Eingang in die weitere Erarbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts.**

## 1.1 Landes- und Regionalplanung

### 1.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP LSA)

Im derzeit geltenden Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (in Kraft getreten am 12.03.2011) ist die Stadt Weißenfels als Mittelzentrum ausgewiesen.

*„Aufgabe der Mittelzentren: Mittelzentren sind als regional bedeutsame Wirtschafts- und Infrastrukturstandorte zu stärken und weiterzuentwickeln. Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs ist durch sie in ihrem Verflechtungsbereich sicherzustellen. Die Mittelzentren leisten gleichzeitig die grundzentralen Aufgaben.“ (Z 2.5.2-1, S. 59)<sup>1</sup>*

Veränderte gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Rahmenbedingungen sowie unterschiedliche Raumnutzungsansprüche machen eine Neuaufstellung des LEP für Sachsen-Anhalt notwendig. Am 22. Dezember 2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und der Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 Landesentwicklungsgesetz (LEntwG) freigegeben. Auch in diesem Entwurf ist Weißenfels weiterhin als Mittelzentrum sowie als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen ausgewiesen.

### 1.1.2 Regionaler Entwicklungsplan Halle (REP Halle)

Auf regionalplanerischer Ebene gehört Weißenfels zur Planungsregion Halle. Die Planungsregion Halle besteht aus der kreisfreien Stadt Halle (Saale), dem Burgenlandkreis, dem Saalekreis sowie dem Landkreis Mansfeld-Südharz (Altlandkreis Mansfelder Land).

Es gilt der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle von 2010 einschl. der Planänderung gemäß § 7 Absatz 7 ROG in der Fassung vom 22.08.2023 (genehmigt durch die oberste Landesentwicklungsbehörde am 27.11.2023).<sup>2</sup> Darin finden sich folgende, für Weißenfels (und im weitesten Sinne für die Neustadt) relevante Aussagen:

- Weißenfels befindet sich an der überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Erfurt (München) – Halle (Magdeburg/Schwerin/Rostock) und an der regionalen Entwicklungsachse Weißenfels – Zeitz (Gera)
- Weißenfels (an der A9) ist Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen
- Weißenfels ist als Bundeswehrstandort langfristig zu sichern

---

<sup>1</sup>(LEP LSA, 1. Entwurf, 2023, S. 59)

<sup>2</sup>(Planänderung des REP Halle 2010, 2023)

- Im Streckenverlauf von Fernverkehrsverbindungen liegende Mittelzentren (u.a. Weißenfels) sind als Systemhalte zu nutzen, um dadurch die regionale Erschließung zu verbessern und Knotenfunktionen wahrnehmen zu können. (Z 74, S.51)
- Die jeweiligen Schnittstellen zwischen Straßen und schienenengebundenem ÖPNV, zwischen dem straßengebundenen ÖPNV sowie zum motorisierten und nichtmotorisierten Individualverkehr in Ober- und Mittelzentren, wie Halberstadt, Aschersleben, Bitterfeld-Wolfen, Köthen (Anhalt), Lutherstadt Wittenberg, Stendal und Weißenfels sowie den Grundzentren sind in ihrer Verknüpfungsfunktion auch zum Fernverkehr sowie überregionalen Verbindungen durch die Verkehrsplanung weiter aufzuwerten. (Z 101, S.58)
- Zur Attraktivitätssteigerung des ÖPNV sind Schienenstrecken und Bahnhöfe unter Berücksichtigung der verkehrlichen, städtebaulichen und wirtschaftlichen Belange instand zu halten, zu modernisieren und zu optimieren. (Z 102, S.58)

## 1.2 Gesamtstädtische Planungen

### 1.2.1 Flächennutzungsplan inkl. Landschaftsplan<sup>3</sup>

Die Stadt Weißenfels verfügt über einen Flächennutzungsplan (rechtskräftig wirksam seit April 2013) einschl. Landschaftsplan (2016 durch den Stadtrat beschlossen). Neben der Bestandsdarstellung finden sich im Flächennutzungsplan (FNP) auch planerische Ziel- und Weichenstellungen der Stadt- und Flächenentwicklung.

Im FNP spiegelt sich das heterogene Nutzungsfeld der Neustadt wider: Im Untersuchungsgebiet sind gemischte Bauflächen (überwiegend im Bereich der gründerzeitlichen Bebauung) und Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen (mit Nutzungsbeschränkungen i.S. des Immissionsschutzes), Grünflächen (Neustadt-Park und Kleingärten) sowie Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen.

Die Darstellungen entsprechen überwiegend dem Bestand, allerdings sind auch einige Planungsabsichten hinsichtlich der Entwicklung von Grün-, Gewerbe- und Verkehrsflächen dargestellt. Die wohl weitreichendste ist die Darstellung des Wohngebietes Kornwestheimer Ring als Grünfläche – damit wird für diesen Bereich als mittelfristiges Planungsziel der Rückbau und die Entwicklung einer Grünfläche formuliert. Für die planungsrechtliche Sicherung entsprechender naturschutzrechtlicher Begleitmaßnahmen wird M 01-18 dargestellt (Ziel: Entsiegelung, Entwicklung hochwertiger Folgebiotope).

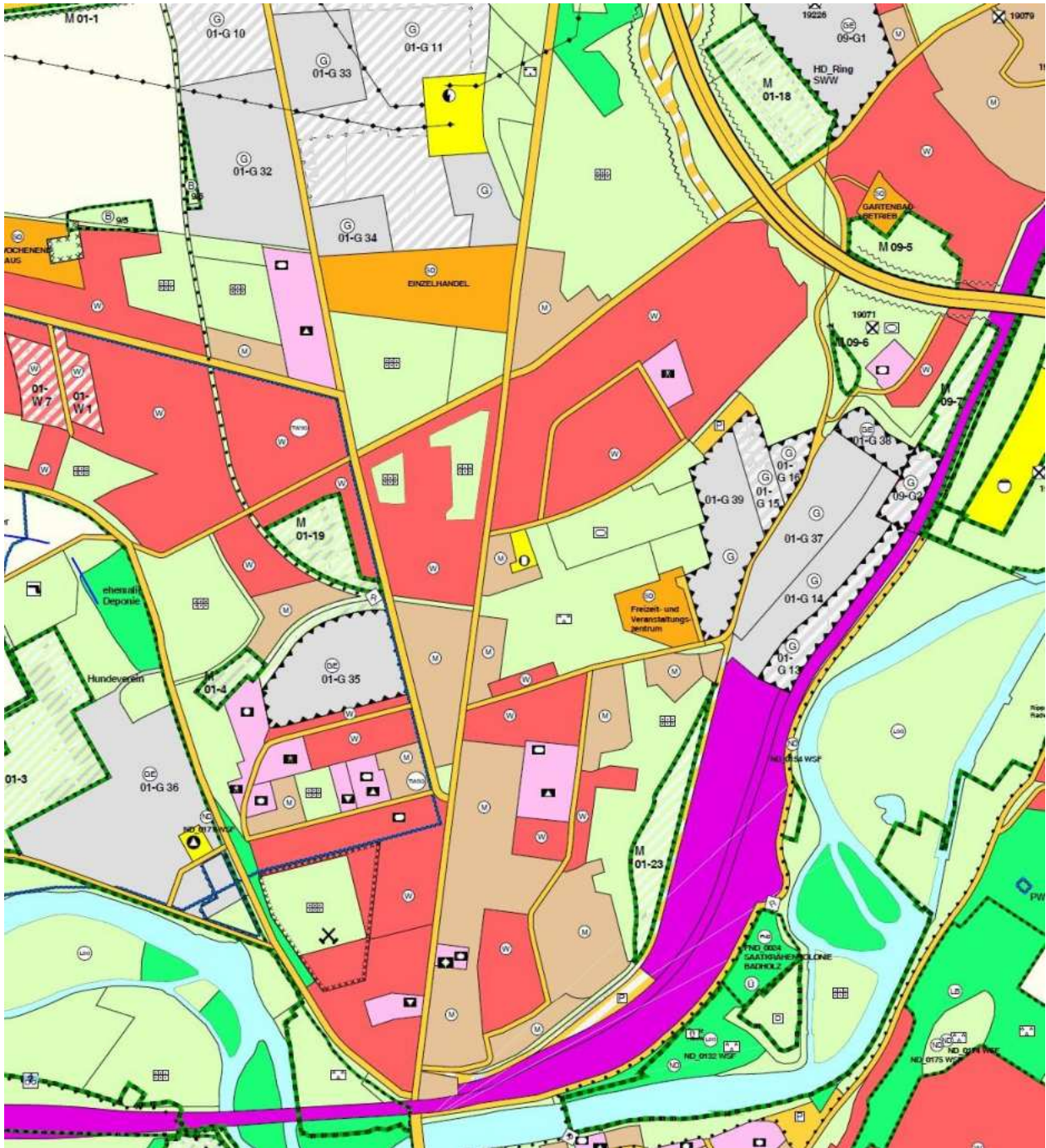
Ebenso ist das im SEKo 2020 formulierte Leitbild einer west-ost-orientierten Landschaftsachse, welche im Bereich des Neustadt-Parks bereits umgesetzt ist, aufgenommen und als geplante (schmale) Grünfläche nördlich des Drakena-Geländes dargestellt.

Des Weiteren definiert der FNP auf Basis der Bevölkerungsentwicklung und der Stadtumbauproblematiken insgesamt sechs verschiedene Umbaukategorien (Anlage 8 des FNP), denen die Stadtteile der Kernstadt zugeordnet werden. Die drei Teilbereiche des Untersuchungsgebietes Neustadt (siehe hierzu auch Kap. 2.1) werden folgenden Umbaukategorien zugeordnet:

- |                             |                                                                                                                        |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Neustadt (und Mitte):     | Entdichtung und bauliche Extensivierung (v.a. an den Rändern zu Gunsten der Stärkung der Achse der Merseburger Straße) |
| - Neustadt-Nord (und West): | Aufwertung in Verbindung mit punktuelltem Rückbau                                                                      |
| - Kornwestheimer Ring:      | Rückbau und Begrünung (einziger Stadtteil in dieser Kategorie)                                                         |

---

<sup>3</sup> (FNP WSF, 2012)



(Daneben gibt es noch die Umbaukategorien:

- Erhalt als städtebaulicher und kultureller Schwerpunkt, Revitalisierung als Wohnstandort und Stärkung als Einzelhandelsstandort → Altstadt
- Struktureller Teilrückbau und Wohnumfeldgestaltung → Kugelberg und Süd sowie
- Erhalt und Konsolidierung → alle übrigen Stadtteile.)

Seite 18

### 1.2.2 Städtebauliches Entwicklungskonzept 2020 (SEKo 2020)

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept 2020 wurde im März 2008 durch den Weißenfelser Stadtrat beschlossen. Das SEKo war eine Fortschreibung des Konzepts aus dem Jahr 2001 und diente als Instrument zur Koordinierung der räumlichen, wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung der Stadt über einen größeren Zeitraum hinweg. Es beschäftigte sich insbesondere mit der Einordnung der Stadt Weißenfels in den mitteldeutschen Wirtschaftsraum, dem demographischen Wandel (drastischer Bevölkerungsrückgang aufgrund des gravierenden wirtschaftlichen Strukturwandels) und den daraus zu ziehenden Schlussfolgerungen sowie der Leerstandsentwicklung und deren Folgen und Notwendigkeiten für den weiteren Stadtumbau.

Bereits damals kristallisierte sich das Gebiet der Neustadt als besonderer Handlungsschwerpunkt heraus: Einstufung der Neustadt (statistischer Bezirk) als Stadtumbaugebiet, Neustadt-Nord und Kornwestheimer Ring als Beobachtungsschwerpunkte.

Zudem wurde für die Gesamtstadt das räumliche Leitbild „Grüne Stadt an der Saale“ entwickelt. Dabei wurden die Altstadt als „das Herzstück der Stadt“ (rot) und die angrenzenden Bereiche als „urbaner Kern“ (orange), den es zu erhalten, zu revitalisieren und langfristig auch wieder zu verdichten gilt, eingestuft. Die Merseburger Straße einschl. Bahnhofsareal stellen das identitätsstiftende Rückgrat (violett) der Neustadt und das Bindeglied zur Altstadt dar. Die Wohngebiete der 1950er/60er Jahre sowie die Plattenbaugebiete wurden als „Transformationsbereiche“ (gelb) für aktiven Stadtumbau und Anpassungsmaßnahmen dargestellt. Neben dem Raum der Saale stellt v.a. das „Neue Grün“ (hellgrün = Qualifizierung und Schaffung neuer öffentlich nutzbarer Räume) im Norden der Neustadt das konzeptionelle Kernstück für die Umsetzung des räumlichen Leitbildes dar.



Abb. 7: Auszug aus dem räumlichen Leitbild für Weißenfels, SEKo 2020

*„Im Sinne einer aktiven Sicherungs- und Erhaltungsstrategie für die urban geprägten Kernbereiche und ihr besonderes Stadtmilieu soll die Neustadt als Wohn- und Gewerbestandort stabilisiert und zukunftsfähig gestaltet werden.“<sup>4</sup>*

<sup>4</sup> (SEKo 2020, 2008)

## ANALYSE

### 1.2.3 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept 2030 (InSEK)

Im Zeitraum 2018 bis 2020 erfolgte eine Fortschreibung des SEKo 2020 – dies war vor allem notwendig, um die im Zuge der Gemeindegebietsreform seit 2010 hinzugekommenen, elf weiteren Ortschaften in das Konzept zu integrieren. Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept 2030 (InSEK) wurde im April 2021 durch den Stadtrat beschlossen.

Im Zuge der Fortschreibung wurde die Neustadt zusammen mit der Altstadt dem Förderprogramm „Lebendige Zentren“ zugeordnet. Das räumliche Leitbild des SEKo wurde weitestgehend beibehalten, allerdings wurde die grüne Achse im Norden der Neustadt westlich der Tagewerbener Straße flächenmäßig reduziert.

Für das Untersuchungsgebiet Neustadt wurden folgende Handlungsempfehlungen gegeben:<sup>5</sup>

#### **„Handlungsfelder und Empfehlungen Teilgebiet 3 - Neustadt:**

- *Modernisierung und Sanierung der Gebäude zur Reduzierung Leerstand und zum Erhalt der Stadtstruktur unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes*
- *Auflockerung der dicht bebauten Innen-/ Hinterhöfe zur Aufwertung der Freiflächen und der Aufenthaltsqualität*
- *kleinteilige Quartiersentwicklung in Abstimmung mit der organisierten Wohnungswirtschaft oder den Eigentümern unter Einbeziehung sozialer Infrastruktur zur Belebung des Quartiers / Durchmischung und Erzeugung von Synergieeffekten*
- *Aufwertung der öffentlichen Räume (Straßen- / Grünflächen)*
- *Aufwertung als Wohn- und Arbeitsstandort unter Berücksichtigung der Belange Lärmschutz*
- *Erhalt und Aufwertung der sozialen Infrastruktur, Förderung von Maßnahmen zur Belebung und Schaffung von sozialen Angeboten*
- *Erarbeitung eines Integrierten Handlungs-/ Teilkonzeptes „Neustadt“ unter Berücksichtigung der Schaffung bzw. Stärkung eines Stadtteilzentrums u.a. zur Prüfung der Neuordnung in ein Förderprogramm mit sozialem Ansatz (z.B. Programm „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“)*
- *Nutzung der Brachflächen, vorrangig für Wohn- (Misch)nutzung*
- *Herstellung u. Verbesserung der fehlenden Verbindungen (Wegebeziehung, Grünachse) u.a. Fortsetzung Radweg zw. Neustadt-Park u. Stadtteil Roßbacher Str. (Roßbacher Kohlebahn)*
- *Verbesserung Wohnumfeld und Erhöhung der Aufenthaltsqualität*
- *Verbesserung Schnittstelle Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und Schienenpersonennahverkehr (SPNV) im Bereich des Bahnhofes i.V.m. Gestaltung und Aufwertung des Bahnhofsareals und öffentlichen Raumes*
- *Verbesserung Verbindung Altstadt / Neustadt*
- *stärkere Durchmischung der Bevölkerungsstruktur durch Schaffung verschiedener Wohnraumangebote für alle Bevölkerungsgruppen und Altersklassen*

#### **Handlungsfelder und Empfehlungen Teilgebiet 4 - Neustadt-Nord:**

- *Anpassungsbedarf in der Gebäudestruktur und Schaffung verschiedenster Wohnangebote für alle Bevölkerungsgruppen und Altersklassen zur Durchmischung der Alters- und Sozialstruktur*
- *Erhalt der sozialen Infrastruktur*
- *Verbesserung Wohnumfeld und Erhöhung der Aufenthaltsqualität*
- *Stärkung des Wohnstandortes*

#### **Handlungsfelder und Empfehlungen Teilgebiet 5 - Kornwestheimer Ring:**

- *Anpassung des Standortes an die übergeordneten Ziele der Stadt Weißenfels, Standortaufgabe und Entwicklung von Grünstrukturen*
- *Maßnahmen zur Erreichung der Zielstellung, wie Abstimmung mit Gebäudeeigentümern, Umzugsmanagement, Rückbau usw.“*

---

<sup>5</sup> (InSEK 2030, 2021), Seiten 163, 170 und 176

**ANALYSE**

In der folgenden Tabelle sind die Maßnahmen sowohl aus dem SEKo 2020 als auch dem InSEK 2030, die Neustadt betreffen, zusammenfassend aufgelistet und deren Umsetzungsstatus vermerkt (Nummerierung/Bezeichnung entsprechend den Konzepten).

| Projekt Nr. | Maßnahmen lt. SEKo 2020 (NS=Neustadt, NN= Neustadt-Nord)                                                                       | Projektstatus                       |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1 (NS)      | „Neustadt-Park“                                                                                                                |                                     |
|             | östlich Merseburger Straße: umfassender Rückbau aufgelassener Produktionsstätten, Anlagen v. Wegeachsen, Grün- u. Sportflächen | Realisiert                          |
|             | Westlich Tagewerbener Str.: Durchgrünung, Behebung städtebaul. Missstand Drakena/Wohnbebauung, Anschluss Wegeverbindungen      | Umsetzung offen                     |
| 2 (NS)      | Um- und Nachnutzung „E-Werk“                                                                                                   | Realisiert                          |
| 3 (NS)      | Neuordnung Gewerbebrache „ehemalige Getreidewirtschaft“ zu einem Freiraum / einer Adresse an der Saale                         | Realisiert                          |
| 4 (NS)      | Pilotprojekt Gründerzeitquartier                                                                                               | Realisiert (teilweise)              |
| a (NS)      | Qualifizierung und Verknüpfung „Nordachse“                                                                                     | Realisiert                          |
| b (NS)      | Straßenraumgestaltung und grundhafte Erneuerung der Merseburger Straße                                                         | Realisiert                          |
| c (NS)      | „Landschaftsmarke Schlachthof“, Gestaltungswettbewerb                                                                          | abgeschlossen<br>keine Realisierung |
| d (NS)      | Städtebauliche Planung Neumarkt / Hochhausensemble (Stadteingang)                                                              | Umsetzung offen                     |
| e (NS)      | Perspektive DRAKENA                                                                                                            | Umsetzung offen                     |
| f (NS)      | Quartier Bahnhofsareal / nördliches Saaleufer, Städtebauliche Machbarkeitsstudie Qualifizierung/Aufwertung                     | Umsetzung offen                     |
| g (NS)      | Anbindung Radwanderwege „Von Saaleaue zu Saaleaue“ und Verknüpfung mit der Bergbaufolgelandschaft Geiseltal                    | In Planung                          |
| h (NS)      | Qualifizierung des Standorts Fabrikantenvilla (ehem. Kulturhaus)                                                               | Realisiert (privat)                 |
| i (NS)      | Begleitgrün Röntgenweg                                                                                                         | In Planung                          |
| a (NN)      | Etablierung eines Anwohnertreffs in der Albert-Schweitzer-Str.                                                                 | Umsetzung offen                     |
| b (NN)      | Bereinigung des „ehemaligen Lebensmittelmarktes“                                                                               | Umsetzung offen                     |
| c (NN)      | Bereinigung der „ehemaligen Wäscherei“                                                                                         | Realisiert (WBG Neubau)             |

**ANALYSE**

| Projekt Nr. | Maßnahmen lt. InSEK 2030                                                                                                       | Projektstatus                 |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 3.1 (f-NS)  | Aufwertung Bahnhofsareal mit Sanierung und Ausbau Bahnhofstraße und Bahnhofsgebäude sowie Vorplatz                             | Umsetzung offen               |
| 3.2         | Sanierung Quartier Gloria einschließlich Straße „Am Güterbahnhof“                                                              | In Umsetzung                  |
| 3.3         | Sanierung Filmeck / Tagewerbener Straße 1 und Ausbau zum Stadtteilzentrum sowie Integration eines Quartiermanagers             | Umsetzung offen               |
| 3.4         | Quartier „Lederkontor“ / INTEX: Nutzungskonzept und Sanierung                                                                  | In Planung                    |
| 3.5         | Sanierung Tagewerbener Straße sowie Erhalt und Sanierung angrenzende Gebäude                                                   | Umsetzung offen               |
| 3.6         | Herstellung Radweg „Roßbacher Kohlebahn“                                                                                       | In Planung                    |
| 3.7         | Quartier „Schillerstraße“: Sanierung Gebäudebestand einschl. Straßenraum und Freiflächen                                       | Umsetzung offen               |
| 3.8         | Quartier „Novalisstraße / Am Mühlberg / Körnerstraße“: Sanierung Gebäudebestand einschl. Straßenraum und Freiflächen           | Umsetzung offen               |
| 3.9 (d-NS)  | Quartier „Neumarkt“: Erhalt Raumkanten, Aufwertung Gebäude und Freiflächen, Konzeption ruhender Verkehr                        | Umsetzung offen               |
| 3.10        | Quartier „Kubastraße / Am Mühlberg“: Neuordnung und Brachflächenentwicklung                                                    | Umsetzung offen               |
| 3.11        | Quartier „Herderstraße“: Sanierung, Nach-/Umnutzung, ggf. Rückbau von Gebäudesubstanz, Neuordnung u. Brachflächenentwicklung   | Umsetzung offen               |
| 3.12 (e-NS) | Standortverlagerung „DRAKENA“, Einbeziehung in das Wohngebiet, Entwicklung Landschaftsachse und Vernetzung Stadtteilverbindung | Umsetzung offen               |
| 3.13        | Ehem. Kuranlagen / Trommelfabrik, Beseitigung städtebaulicher Missstand, Nach-/Umnutzung                                       | In Umsetzung (privat)         |
| 4.1         | „Ehemalige Möbelbörse“ Neustadt-Nord: Nach- und Umnutzung Gebäude und Freifläche, ggf. Rückbau                                 | Umsetzung offen               |
| 5.1         | „Kornwestheimer Ring“: Rückbau der Gebäude                                                                                     | In Umsetzung (tw. realisiert) |

Im Ergebnis ist festzustellen, dass nicht alle im SEKo 2020 entwickelten Maßnahmen umgesetzt werden konnten. Die im InSEK 2030 formulierten Maßnahmen sind aufgrund des kurzen Zeithorizontes weitestgehend noch offen. Alle noch nicht umgesetzten Maßnahmen wurden im Rahmen der Erarbeitung des ISEK Neustadt auf ihre Gültigkeit überprüft und in das Konzept übernommen.



## ANALYSE

## 1.2.4 Der „Weißenfelser Weg“

Der sogenannte „Weißenfelser Weg“ ist ein seit 2022 von der Stadt Weißenfels in Kooperation mit dem Burgenlandkreis initiiertes Projekt zur Koordinierung der Integration von Ausländerinnen und Ausländern, v.a. EU-Arbeitsmigranten – da sich Weißenfels, als eine Stadt im ländlichen Raum, mit einem Ausländeranteil von ca. 15 % mit eher urbanen bzw. großstädtischen Herausforderungen konfrontiert sieht.

Ziel des „Weißenfelser Weges“ ist es, vorwiegend Familien, aber auch Einzelpersonen aus dem Ausland schon direkt nach ihrer Ankunft in Weißenfels zu begleiten und in das „System Deutschland“ mit seinen Regeln und Pflichten zu integrieren. Hierfür arbeiten die Stadt Weißenfels und der Burgenlandkreis, die beide unterschiedliche Pflichtaufgaben haben, fachübergreifend zusammen. Für diese Zusammenarbeit wurden neue Strukturen und Personalstellen geschaffen. Es bestehen folgende fünf Organisationseinheiten: Clearingstelle (Erstkontakt), aufsuchende Sozialarbeit (Lotsenfunktion), Schulteam (Prüfung der Einhaltung der Schulpflicht und Stärkung von Schulen mit hohem Ausländeranteil), Neustadtbüro/Stadtteilzentrum und Wohnraumkontrolle. Weitere Behörden wie das Jugendamt, die Polizei, das Gesundheitsamt, das Gewerbeamt oder die Bauaufsicht können hinzugezogen werden. Darüber hinaus gibt es das Neustadt-Büro als Anlauf- und Beratungsstelle.

Durch den „Weißenfelser Weg“ sollen zum einen melderechtliche und ordnungsrechtliche Verstöße schneller erkannt werden, zum anderen aber auch die gesellschaftliche Benachteiligung von Bürgerinnen und Bürgern abgemildert werden und aktiv gelebte Nachbarschaften entstehen. Bestenfalls kann so auch zur Stabilisierung der Neustadt beigetragen werden.



Abb. 9: Illustration zum "Weißenfelser Weg" (Quelle: Stadt Weißenfels)

## **1.3 Vorangegangene Planungen und Projekte in der Neustadt**

### **1.3.1 IBA 2010**

Zwischen 2002 und 2010 fand die Internationale Bauausstellung Sachsen-Anhalt 2010 statt – Weißenfels war seit 2003 als eine von 19 IBA-Städten daran beteiligt. Dabei lag der Fokus v.a. auf der Neustadt mit dem IBA-Motto „Grün der Zeit / Gründerzeit“, welches sowohl auf den neu entstandenen Neustadt-Park im Bereich brachgefallener und im Rahmen der IBA zurückgebaute Industriestandorte als auch auf die Kooperation mit der Lebensmittelindustrie als Rückgrat für den Stadtbau verweist.

Mit dem Neustadt-Park ist ein erster Abschnitt/Baustein eines geplanten Landschaftszugs in Ost-West-Richtung entstanden, welcher zukünftig einen Bogen von der Neustadt über die Saale zur Altstadt schlagen soll. Dieser „Brückenschlag“ umfasst die beiden Projekte „Südliches Altstadt-saaleufer/Stadtbalkon“ und ehemalige „Getreidewirtschaft“. Die Ideen und Planungen für den Grünzug wurden ab 2003 in mehreren „Neustadtwerkstätten“, an denen Architektinnen und Architekten, Stadtplanerinnen und Stadtplaner, Landschaftsarchitektinnen und -architekten, Vertreterinnen und Vertreter der IBA, der Wirtschaft, der Stadt und von Vereinen sowie Bürgerinnen und Bürger teilnahmen, entwickelt. Der Park ist so gestaltet, dass er mit wenig Aufwand gepflegt werden kann, für die Modellierung des Geländes wurde zum Teil Schutt der abgerissenen Fabrikbauten verwendet und in der Stadt notwendige Ausgleichsmaßnahmen wurden vorzugsweise im Grünzug durchgeführt. Die Finanzierung erfolgte im Wesentlichen aus Mitteln des Programms „Stadtbau Ost“.

Als zentrales Element wurde ein Hain mit zum großen Teil von Bürgerinnen und Bürgern gestifteten und im September 2007 selbst gepflanzten Bäumen angelegt, der dem Verlauf einer alten Kohlenstrasse folgt. Das stillgelegte Elektrizitätswerk war als Veranstaltungszentrum für unterschiedliche Nutzungen geplant – dies konnte leider in der angedachten Form nicht umgesetzt werden. Seit 2015 ist hier eine Werkstatt für behinderte Menschen (Betriebsteil der Integra Weißenfelder Land gGmbH) untergebracht. Der Neustadt-Park wurde im Frühjahr 2009 der Öffentlichkeit übergeben und trägt wesentlich zur Aufwertung der Neustadt bei.

Ein weiteres IBA-Projekt, ebenfalls in der Neustadt, konnte aufgrund mangelnder Beteiligung und Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer nicht realisiert werden: Dabei sollten in einem Gründerzeitblock östlich des Märchenbrunnens neue Wohnformen ermöglicht werden und Wohnungen entstehen, die die unterschiedlichen Bedürfnisse der dort lebenden Beschäftigten der Lebensmittelindustrie berücksichtigen. In einem Teilbereich übernahm die städtische Wohnungsgesellschaft außerhalb des IBA-Prozesses die Initiative.

### **1.3.2 Erhaltungssatzung**

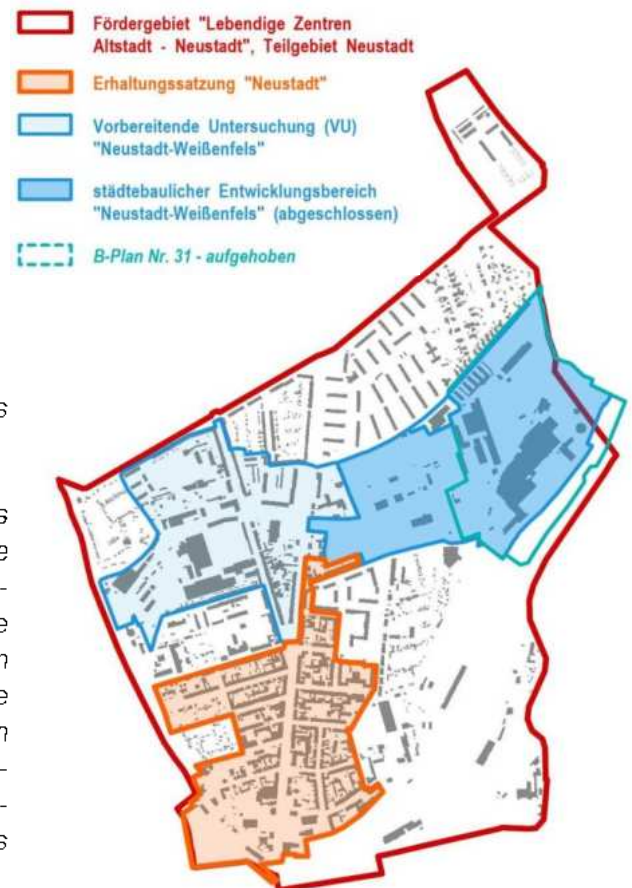
Seit Oktober 1994 gilt für einen Teilbereich der Neustadt eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt und zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Dieser umfasst den Bereich der gründerzeitlichen Bebauung im Süden der Neustadt (siehe Abbildung 10).

## ANALYSE

### 1.3.3 Vorbereitende Untersuchung und Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Neustadt Weißenfels“

Im Zeitraum 2004 bis 2006 wurde, aufbauend auf dem Stadtentwicklungskonzept 2020 und im Zusammenhang mit der Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes an der Straße Am Schlachthof, für den industriell geprägten, ca. 58 ha großen Bereich mit einer Vielzahl ungenutzter Altbrachen im Norden und Nordwesten der Weißenfelser Neustadt eine Vorbereitende Untersuchung (VU) durchgeführt.<sup>6</sup> Daraus resultierte die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Neustadt Weißenfels“ (SEM) zur städtebaulichen Neuordnung eines Teilbereichs, welche 2008 durch den Stadtrat beschlossen und im Jahr 2020 abgeschlossen wurde. Diese umfasste einen Städtebaulichen Entwicklungsbereich „Neustadt-Weißenfels“ (22,2 ha) und ein Anpassungsgebiet „Schlachthof“ (8,7 ha). Mit der Umsetzung dieses mehrjährigen städtebaulichen Entwicklungsprozesses konnten u.a. folgende Zielstellungen und Maßnahmen umgesetzt werden:

- „Grunderwerb von Grundstücken und Flächen“  
→ Beseitigung von Brachen / Rückbau leerstehender Bausubstanz, Sanierung und Nachnutzung denkmalgeschützter Bausubstanz (E-Werk)
- Umzug von Bewohnerinnen und Bewohnern bzw. Verlagerung der Gärtnerei  
→ Beseitigung/Verringerung der Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und bisher ansässiger Wohnnutzung
- Altlastenbeseitigung von Flächen  
→ Revitalisierung und Verbesserung des Bodens
- Grundhafter Ausbau der Straße Am Schlachthof / Errichtung von Stellplätzen  
→ Verbesserung der Verkehrssituation im Entwicklungsgebiet
- Verbesserung der Bedingungen der vorhandenen Gewerbebetriebe und deren Erweiterungen  
→ Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Bereitstellung von potentiellen neuen gewerblichen Flächen im B-Plan Nr. 31\*  
→ Erweiterung/Neuansiedlung von Gewerbe & Schaffung weiterer Arbeitsplätze
- Aufwertung des Wohnumfeldes → Beseitigung des Mangels an wohnortnahen Grün- und Freiflächen



Durch die Entflechtung der Gemengelage von ehemals Industrie/Gewerbe, Wohnen und Sport konnte im Zuge der Umsetzung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme eine klare Struktur und Trennung von Gewerbe und Wohnen durch die Integration von Grün/Freiräumen erzielt werden. Der gesamte Stadtteil Neustadt konnte so mit neuen Qualitäten versehen werden. Im weiteren Sinne führte die Sicherung von Arbeitsplätzen, der Verbesserung der Verkehrssituation, aber auch die Aufwertung des Wohnumfeldes zu einer Verringerung des Wohnungsleerstandes in der Weißenfelser Neustadt.<sup>7</sup>

Abb. 10: Abgrenzungen Fördergebiet, Erhaltungssatzung, VU und SEM

<sup>6</sup> (VU "Weißenfelser Neustadt", 2006)

<sup>7</sup> (Abschlussbericht SEM "Neustadt-Weißenfels", 2020)

\* Anmerkung: Der im Rahmen der SEM begonnene B-Plan Nr. 31 „Gewerbe- und Industriegebiet an der Straße Am Schlachthof“ wurde nicht rechtskräftig und zwischenzeitlich wieder aufgehoben.

### 1.3.4 Förderprogramm „Lebendige Zentren“

Die Neustadt (gesamtes Untersuchungsgebiet) ist zusammen mit der Altstadt seit 2020 dem Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ zugeordnet.

Stadt- und Ortskerne zu attraktiven, multifunktionalen und identitätsstiftenden Standorten für Arbeiten, Wirtschaft, Wohnen, Bildung und Kultur weiterzuentwickeln, ist Anliegen des neuen Städtebauförderungsprogramms „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“. Darin werden insbesondere die Schwerpunkte der bisherigen Programme Städtebaulicher Denkmalschutz und Aktive Stadt- und Ortsteilzentren gebündelt.

Im Rahmen städtebaulicher Gesamtmaßnahmen sollen Stadt- und Ortskerne gestärkt, aufgewertet und revitalisiert sowie als zentrale Versorgungsbereiche und multifunktionale Standorte gesichert werden. Das Programm soll helfen, den anstehenden Strukturwandel in Stadt- und Ortsmitten besser zu bewältigen. Ein wichtiges Augenmerk liegt dabei auf der Weiterentwicklung der historischen Altstädte unter besonderer Berücksichtigung des Städtebaulichen Denkmalschutzes.<sup>8</sup>

Das InSEK 2030 schlägt jedoch die Prüfung der Neuuzuordnung in ein Förderprogramm mit sozialem Ansatz vor (z.B. Programm „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“).

### 1.3.5 Neustadtbüro, bürgerschaftliches Engagement und Beteiligungen

Seit August 2018 befindet sich das sog. Neustadtbüro als wichtige Anlauf- und Beratungsstelle in zentraler Lage am Neumarkt 6. Neben Beratung und Information werden hier in Zusammenarbeit mit Vereinen, Ehrenamtlern und Institutionen auch Freizeitangebote und generationsübergreifende Begegnungsmöglichkeiten wie das Spielmobil, wöchentlicher Seniorensport, Bastelnachmittage etc. angeboten. Mit dem Neustadtbüro, einem wichtigen Bestandteil des „Weißenfelder Weges“, ist ein erster Grundstein im sozialen Brennpunkt-Stadtteil geschaffen worden – perspektivisch soll das Neustadtbüro zu einem Stadtteilzentrum mit Quartiersmanagerin oder Quartiersmanager weiterentwickelt werden.

Des Weiteren fanden bereits einige Veranstaltungen und Befragungen in der Neustadt statt, so beispielsweise die Werkstatt zum Thema „Zusammenwirken in der / für die Neustadt“ im Rahmen des Difu-Projekts „Sozialer Zusammenhalt und gesellschaftliche Teilhabe in Klein- und Mittelstädten“ (2020), eine Online-Befragung (Frühjahr 2021) mit anschließendem Open-Air-Dialog (Juni 2021), Graffiti-Workshops zur Gestaltung der Eisenbahnunterführung und der „Spinne“ im Neustadt-Park sowie das jährlich stattfindende Neustadt-Fest.

Aktuell startet das Projekt „Draußenort Neustadt-Park – Engagement für die Neustadt“. Dabei werden Projektideen von Bürgerinnen und Bürgern für die Neustadt gesammelt und ein ehrenamtliches Neustadt-Gremium gewählt. Das Projekt wird von der Robert-Bosch-Stiftung gefördert und dem Amt für Sozialraumentwicklung der Stadt Weißenfels umgesetzt – Anlaufstelle ist das Neustadtbüro. Damit sollen ein Stadtteildialog angeregt und über eine Koordinierung der Ehrenamtsprojekte und das neu zu gründende Neustadt-Gremium wichtige Bausteine für ein mögliches Quartiermanagement im Stadtteil gelegt werden.<sup>9</sup>

<sup>8</sup> (BMWSB, Städtebauförderung - Lebendige Zentren, 2024)

<sup>9</sup> ([www.weissenfels.de/Familie-Leben/Neustadt](http://www.weissenfels.de/Familie-Leben/Neustadt), 2024)



# Bestand

Abb. 11: Verbindungsweg zwischen Merseburger und Tagewerbener Straße

## **2. Bestand**

### **2.1 Das Untersuchungsgebiet Neustadt Weißenfels**

Das zu bearbeitende Untersuchungsgebiet für das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept hat eine Größe von 189,4 ha. Die größte West-Ost-Ausdehnung beträgt ca. 1.600 m, die größte Nord-Süd-Ausdehnung ca. 2.400 m.

Das Gebiet erstreckt sich innerhalb folgender Grenzen:

- nördliches Saaleufer im Süden und Osten
- Schlachthof und B91 im Nordosten (mit Ausnahme Kornwestheimer Ring)
- Heuweg und Burgwerbener Straße im Norden (mit Ausnahme Kornwestheimer Ring)
- Markwerbener Straße im Westen

Die Abgrenzung entspricht dem Fördergebiet „Lebendige Zentren Altstadt – Neustadt, Teilgebiet Neustadt“.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets liegen die folgenden drei, seit dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept Weißenfels 2020 (SEKo) eingeführten Teilgebiete bzw. statistischen Bezirke:

- Neustadt (11)\*
- Neustadt-Nord (13) und
- Kornwestheimer Ring (14)

\* Im Weiteren wird der Begriff „Neustadt“ für das gesamte Untersuchungsgebiet des ISEK verwendet.

## ANALYSE



Abb. 12: Luftbild mit Kennzeichnung des Untersuchungsgebietes

(Darstellung: quaas-stadtplaner, Kartengrundlage: [https://services.arcgisonline.com/ArcGIS7rest/services/World\\_Imagery/MapServer](https://services.arcgisonline.com/ArcGIS7rest/services/World_Imagery/MapServer))

## 2.2 Demographie und Sozialstruktur

**Der demografische Wandel ist eine der gravierendsten Veränderungen der heutigen Zeit. Die Entwicklung der Bevölkerung und der Altersstrukturen beeinflussen als Querschnittsthema alle Handlungsfelder. Insbesondere der ungewöhnlich hohe Anteil an ausländischen Einwohnerinnen und Einwohnern stellt eine besondere Herausforderung dar.**

In der Stadt Weißenfels leben aktuell 39.763 Einwohnerinnen und Einwohner (EW) (Stand 31.12.2023). Weißenfels ist – wie eine Vielzahl anderer Städte des Landes Sachsen-Anhalt – von einem kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet. Allerdings begann der Einwohnerverlust hier bereits Mitte der 1960er Jahre durch die Einstellung des Braunkohleabbaus – damals lebten ca. 47.000 Menschen in der Stadt. Diese Entwicklung setzte sich auch nach der politischen Wende und dem damit einhergehenden Strukturwandel fort, u.a. durch Fortzüge aus der Stadt ins Umland.

Zwischen 2013 und 2017 war hingegen ein positiver Zuwachs von rund 1.000 EW zu verzeichnen. Dieser ist vor allem auf die internationalen Wanderungsströme zurückzuführen, welche auch in Weißenfels zu einer deutlichen Zunahme ausländischer Einwohnerinnen und Einwohner und damit einer Stabilisierung der Bevölkerungszahlen führten. Im Zeitraum von 2010 bis 2020 stieg der Ausländeranteil in Weißenfels um rund 10 % auf insgesamt über 14 % an (Landkreis 5 %).

Seit 2017 zeichnet sich jedoch erneut ein leichter Rückgang der Bevölkerungszahlen ab. So hat die Stadt Weißenfels in den letzten zehn Jahren insgesamt 967 Einwohnerinnen und Einwohner (Zahlen Stadt Weißenfels) verloren, das entspricht -2,4 %.

Laut der Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Statistik Sachsen-Anhalt setzt sich dieser Trend kontinuierlich fort: für das Jahr 2035 werden für Weißenfels 35.010 EW prognostiziert, das entspricht einem Bevölkerungsrückgang um ca. 11 % bzw. ca. 4.170 EW gegenüber dem Stand von 2023 – ausgehend von den Daten des Landesamtes für Statistik Sachsen-Anhalt.<sup>10</sup>

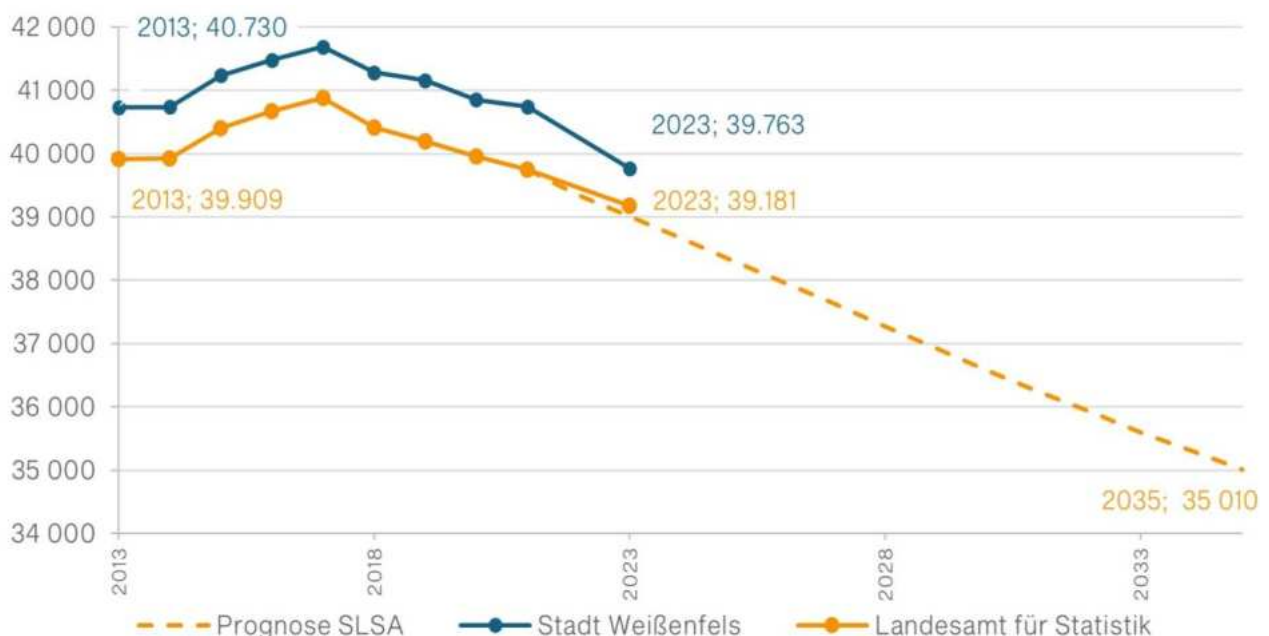


Abb. 13: Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt zwischen 2013 und 2023 mit Prognose bis 2035.

<sup>10</sup> (SLSA, 2023)

## ANALYSE

Im Betrachtungsraum Neustadt leben ca. 7.100 EW (7.098 EW mit Hauptwohnsitz, Stand 31.12.2023), das entspricht knapp einem Fünftel der Gesamteinwohnerschaft von Weißenfels. Der Betrachtungsraum Neustadt umfasst drei statistische Bezirke: Neustadt, Neustadt-Nord und Kornwestheimer Ring. Nach dem Stadtteil West ist der statistische Bezirk Neustadt mit 5.452 EW im Jahr 2023 der zweitbevölkerungsreichste Stadtteil von Weißenfels.

**Bevölkerungsentwicklung 2013 – 2023:** Die Bevölkerungsentwicklung der gesamten Neustadt ist über einen Betrachtungsraum der vergangenen zehn Jahre ähnlich der gesamtstädtischen Entwicklung, insgesamt ging die Bevölkerung hier um 2 % (-159 EW) zurück. Differenziert nach statistischen Bezirken sind jedoch starke Unterschiede zu verzeichnen. So ist die Bevölkerungszahl im Kornwestheimer Ring von 2013 bis 2023 um 70 % (-476 EW) gesunken – was v. a. auf den Rückbau von drei Wohnblocks im Jahr 2023 zurückzuführen ist. Hingegen kann der statistische Bezirk Neustadt-Nord im gleichen Zeitraum einen Bevölkerungszuwachs von 2 % (+33 EW) und der statistische Bezirk Neustadt sogar von 5 % (+284 EW) aufweisen.

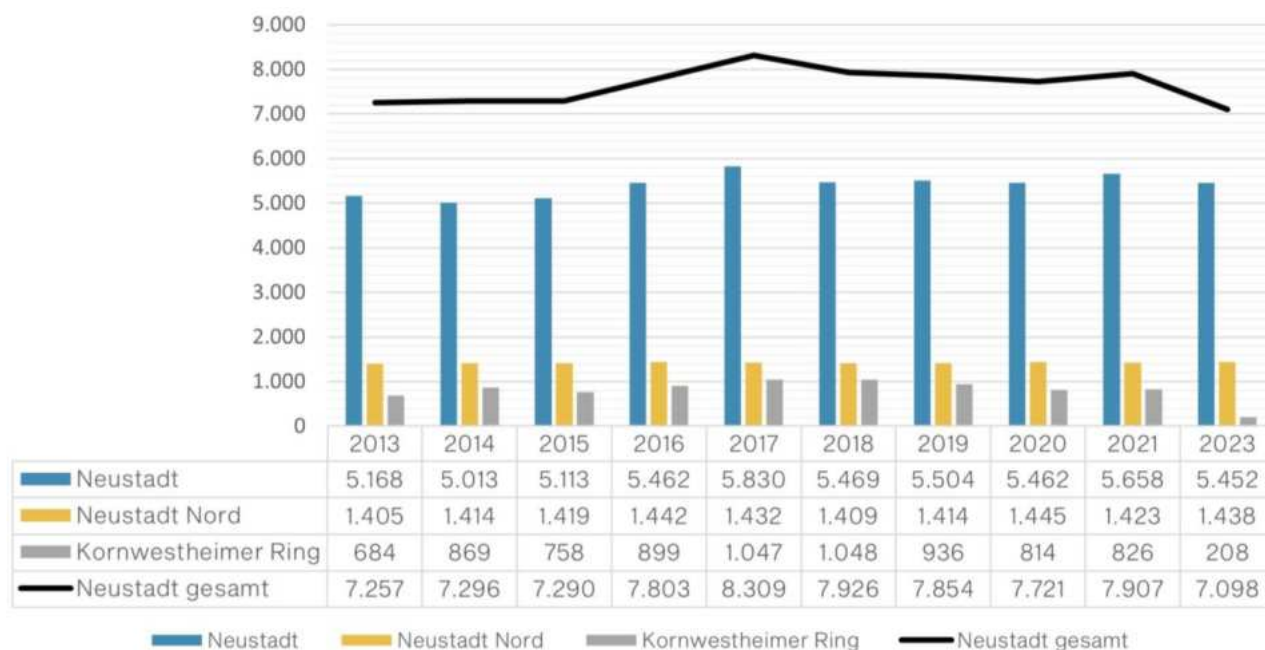


Abb. 14: Bevölkerungsentwicklung der statistischen Bezirke der Neustadt und der gesamten Neustadt (Betrachtungsraum) zwischen 2013 und 2023.

**Altersstruktur:** Der Altersdurchschnitt der Stadt Weißenfels lag im Jahr 2023 bei 46 Jahren (Sachsen-Anhalt 47,9 Jahre). Bezogen auf das Untersuchungsgebiet Neustadt liegen in den statistischen Bezirken wiederum stark unterschiedliche Altersdurchschnittswerte vor: Mit 47 Jahren ist der statistische Bezirk Neustadt-Nord mit der Gesamtstadt vergleichbar, wohingegen die Neustadt mit 38 Jahren und der Kornwestheimer Ring mit 28 Jahren deutlich darunter liegen. Bemerkenswert ist, dass der Altersdurchschnitt in Neustadt-Nord im Jahr 2021 noch 53 Jahre betrug – offenbar konnte hier in den letzten zwei Jahren ein beträchtlicher Zuzug jüngerer Menschen generiert werden!

Verantwortlich für den geringen Altersdurchschnitt in Neustadt und Kornwestheimer Ring sind v. a. die hohen Anteile der Gruppe der 25- bis 45-Jährigen, insbesondere am Kornwestheimer Ring mit 40,9%. Weitere deutliche Unterschiede innerhalb der statistischen Bezirke sind in den Altersgruppen der 65- bis 80-Jährigen sowie der über 80-Jährigen zu verzeichnen: während diese am Kornwestheimer Ring mit insgesamt nur 1,4 % und in Neustadt mit 13,4 % vertreten sind, machen diese in Neustadt-Nord fast ein Drittel der Bevölkerung aus.

Vergleicht man die Altersstruktur mit der Gesamtstadt wird deutlich, dass insbesondere der statistische Bezirk Neustadt ein „junger Stadtteil“ ist. So liegen die Altersgruppen bis 45 Jahre prozentual immer über und die Altersgruppen ab 65 Jahre deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert. Hingegen sind die Werte in Neustadt-Nord annähernd mit denen der Gesamtstadt vergleichbar – abgesehen von der Altersgruppe der über 80-Jährigen, welche in Neustadt-Nord stärker

**ANALYSE**

vertreten ist.<sup>11</sup> Da der statistische Bezirk Kornwestheimer Ring aufgrund der geringen Einwohnerzahl und dem geplanten Rückbau eine Sonderstellung einnimmt, wurde dieser in Abbildung 15 nicht dargestellt.

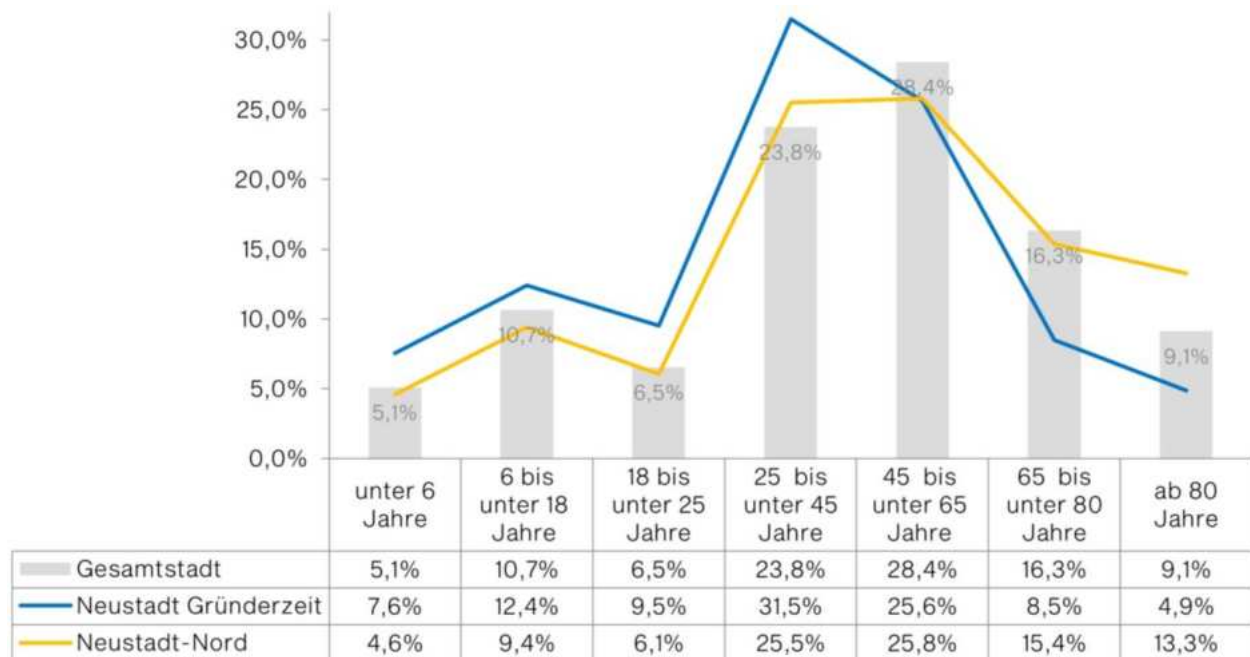


Abb. 15: Prozentuale Verteilung der Altersgruppen in den statistischen Bezirken Neustadt und Neustadt-Nord sowie in der Gesamtstadt im Jahr 2023.

**Ausländeranteil:** Der Ausländeranteil liegt in der Neustadt mit 48 % (ca. 3.400 ausländische EW in 2023) deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von ca. 16 %. Dabei hier sind die Unterschiede in den statistischen Bezirken der Neustadt gravierend. Während der Ausländeranteil in Neustadt-Nord 26 % beträgt, liegt dieser in der Neustadt bereits bei 52 % und am Kornwestheimer Ring sogar bei 93 %. Die Herkunftsländer der ausländischen Einwohnerinnen und Einwohner liegen dabei überwiegend in Ost- und Südosteuropa. So sind die wichtigsten Nationalitäten Polen, Rumänien, Bulgarien und Ungarn, aber auch Syrien und Vietnam. Eine Vielzahl der Ausländerinnen und Ausländer ist maßgeblich in der Lebensmittelindustrie in Weißenfels und Umgebung beschäftigt, v. a. im nahegelegenen Schlachtbetrieb der Unternehmensgruppe Tönnies mit etwa 2.200 Arbeitsplätzen.

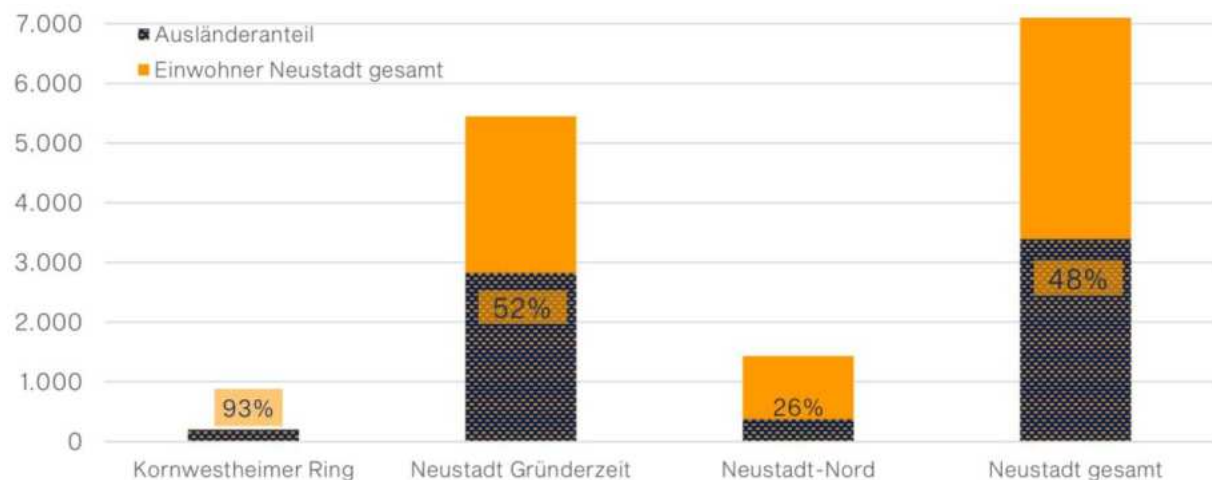


Abb. 16: Ausländeranteil in den statistischen Bezirken und der gesamten Neustadt im Jahr 2023

<sup>11</sup> (Stadtverwaltung Weißenfels, 2021)

## ANALYSE

### 2.3 Eigentum

**Die Eigentumsverhältnisse und damit der Flächenzugriff stellen für die städtischen Planungen ein entscheidendes Kriterium bzw. eine Grundvoraussetzung Handlungsoptionen dar.**

Der Anteil der städtischen Liegenschaften im Untersuchungsgebiet ist relativ hoch. Neben allen für die Erschließung notwendigen Straßen, Wegen und Plätzen befinden sich auch die Freiflächen des Neustadt-Parks und entlang der Saale, vier Dauerkleingartenanlagen sowie weitere Frei- und Grünflächen im Eigentum der Stadt Weißenfels.

Darüber hinaus sind die Gebäude und Grundstücke des Kulturhauses einschl. Parkplatz, der Grundschule und der Kindertagesstätte „Anne Frank“ sowie ein Garagenkomplex im Bereich Neumarkt und der ehemalige Garagenstandort am Kornwestheimer Ring städtisches Eigentum.

Der überwiegende Anteil der Grundstücke befindet sich jedoch in Privatbesitz – von kleinteiligen Wohngebäuden, über mehrgeschossige Wohngebäude der Gründerzeit bis zu kleinen und großen Gewerbebetrieben.

Außerdem sind in der Neustadt drei große Wohnungsunternehmen vertreten, deren Bestände sich v.a. im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets befinden und überwiegend Geschosswohnungsbauten in Block- und Plattenbauweise umfassen.

- Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH (WVW) mit 825 WE, teilweise auch Bestände im Bereich der Gründerzeit,
- Wohnungsbaugenossenschaft Weißenfels Saale eG (WBG) mit 343 WE und
- Wohnungsgenossenschaft „Kohle Geiseltal“ eG (WBG KG) mit 233 WE.

Ca. ein Viertel aller Wohnungen befinden sich im Eigentum der Wohnungsunternehmen, alle übrigen Wohnungen befinden sich im Privateigentum.

Weitere Eigentümer in der Neustadt sind u.a.:

- das Land Sachsen-Anhalt: Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Weißenfels im Bereich der Müllnerstraße/Mühlberg,
- der Burgenlandkreis: Neustadtschule in der Novalisstraße und das Gebäude in der Nordstraße für die Hauswirtschaftslehre der Sekundarschule (als Teil der Berufsbildenden Schule, Tagewerbener Straße 75)
- die INTEGRA (Integra Weißenfelder Land gGmbH, freier Träger im Bereich der Behinderten- und Jugendhilfe): Werkstatt für behinderte Menschen im ehem. E-Werk im Neustadt-Park und Integrative Kindertagesstätte Kleeblatt in der Müllnerstraße,
- die AWO (AWO Weißenfels Soziale Dienste gGmbH): Kinder- und Jugendwohnheim „Fritz Schellbach“,
- die Stadtwerke Weißenfels: am Röntgenweg
- die Kirche: St. Laurentiuskirche in der Hospitalstraße mit Seniorenheim St. Laurentius Merseburger Straße/Hospitalstraße und
- die Deutsche Bahn AG.

Die für gründerzeitliche Stadterweiterungsgebiete typische Grundstücks- und Eigentumsstruktur bietet einerseits gute Voraussetzungen für die Bewahrung und Entwicklung einer vielfältigen Nutzungsmischung und kleinteiliger dichter Baustrukturen. Andererseits ist der Handlungsspielraum der Stadt im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes dadurch sehr eingeschränkt.

 Bearbeitungsgebiet

Eigentum

 Land Sachsen-Anhalt

 Burgenlandkreis

 Stadt Weißenfels

 Kirche

 Wohnungsbaugenossenschaft Weißenfels/Saale eG WBG

 Wohnungsgenossenschaft "Kohle Geiseltal" e.G. (WBG KG)

 Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH (WVW)

 Stadtwerke Weißenfels

 INTEGRA

 AWO

 DB AG

 Privat

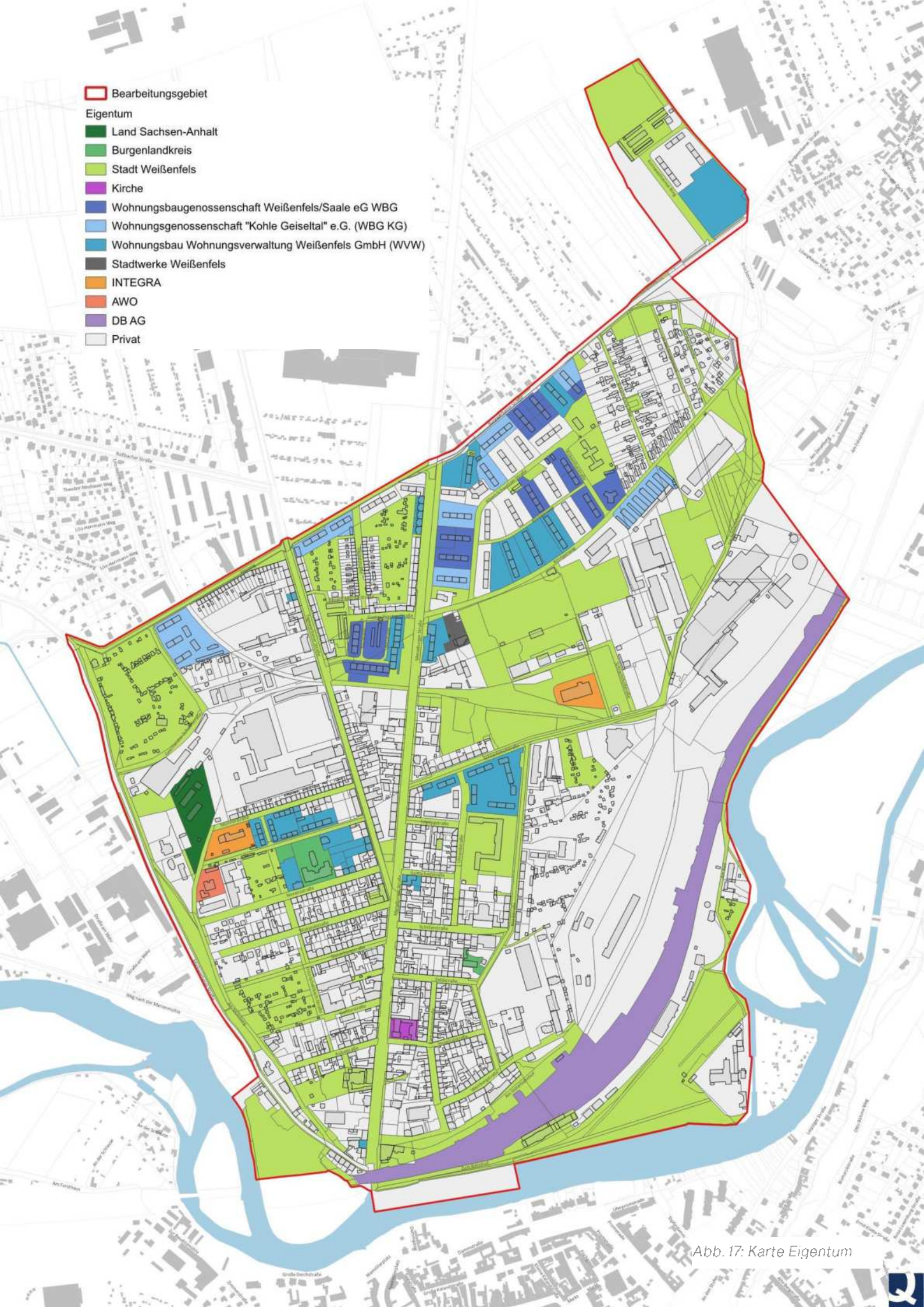


Abb. 17: Karte Eigentum

## ANALYSE

## 2.4 Städtebau und Wohnen

**Der seit der Mitte des 19. Jahrhunderts nördlich der Saale entstandene Stadtteil wird durch die Bau- und Raumstrukturen verschiedener Epochen geprägt. Seit 2002 wurde in der Neustadt eine Vielzahl von Umbaumaßnahmen durchgeführt (Erneuerung der Merseburger Straße, Rückbau am Neumarkt, Sanierung des Areals Märchenbrunnen, Beräumung und Herrichtung des Areals E-Werk und Umfeld etc.). Dennoch leidet der Stadtteil seit dem massiven Strukturwandel in den 1990er Jahren und dem damit einhergehenden Bevölkerungsverlust an gravierenden Funktionsverlusten, welche auch durch den Zuzug der letzten Jahre nicht behoben werden konnten.**

Entlang der die Neustadt prägenden Merseburger Straße, welche zu Beginn des 19. Jahrhunderts als Verbindung nach Halle angelegt wurde, lässt sich städtebauliche Entwicklung des Stadtteils gut nachvollziehen. Ausgehend von der Altstadt bzw. der Brücke über die Saale entwickelte sich die Neustadt seit dem Anschluss an die Bahnstrecke nach Halle im Jahr 1846 sukzessive in Richtung Norden.

So zeichnet sich die südliche Neustadt durch eine gut erhaltene gründerzeitliche Raumstruktur mit durch Blockrandbebauung klar begrenzten, zum Teil auch heute noch gemischt genutzten Quartieren und Solitärgebäuden für besondere Funktionen aus. Hier finden sich sowohl zweigeschossige Häuser aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, als auch größere und teilweise prächtige Gründerzeitgebäude. Außerdem siedelten sich hier zahlreiche kleine und mittlere Werkstätten, aber auch großflächige Betriebe, u.a. der traditionsreichen Weißenfelser Schuhproduktion, an.

Dies spiegelt sich auch in den großflächig ausgewiesenen Denkmalensembles und zahlreichen Einzeldenkmälern wider (siehe Abb. 18).

Dazu zählen zum Beispiel öffentliche Gebäude wie das Gloria (ehem. Lichtspielhaus von 1928), der Bahnhof, die Neustadt-Schule und das Filmeck (ehem. Ausspanne/Gasthof mit Saal, später Kino), das ehem. Verwaltungsgebäude der Ortskrankenkasse (heute Ärztehaus) in der Schillerstraße und die ehemaligen Kuranlagen an der Herrenmühlen-Schleuse.

Aber auch einzelne Wohn- und Geschäftsgebäude, Villen und ehemals gewerbliche genutzte Gebäude wie das E-Werk, das Lederkontor und die Schuhfabrik in der Novallisstraße sind als Einzeldenkmale ausgewiesen.

Weiter im Norden finden sich dann Genossenschaftsbauten aus den 1920er und 1930er Jahren sowie industriell gefertigte Geschosswohnungsbauten als Zeilenbebauungen aus den 1960er und Blockbebauungen aus den späten 1980er Jahren.

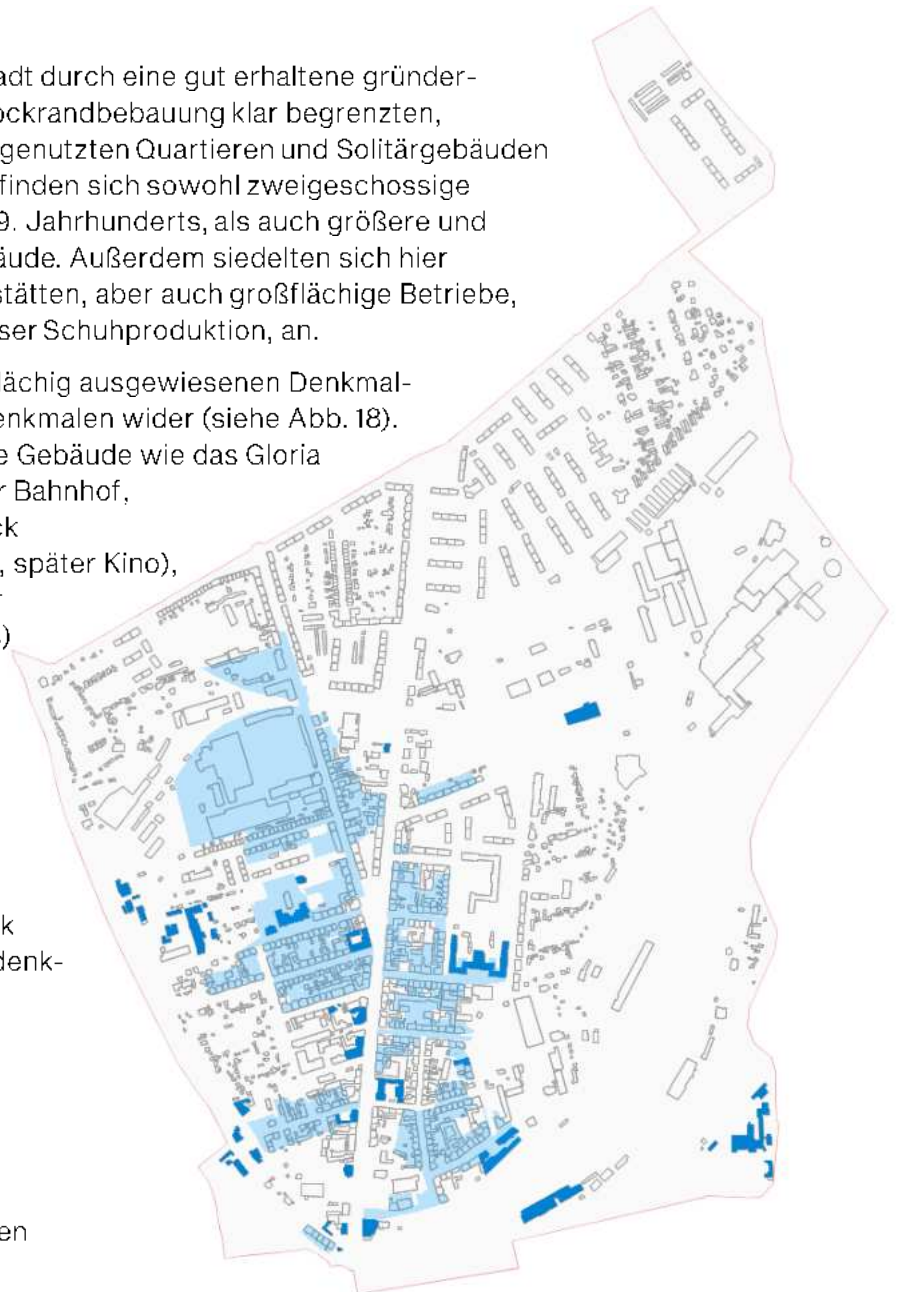


Abb. 18: ausgewiesene Einzeldenkmale und Denkmalensemble (hellblau) in der Neustadt

## ANALYSE



Abb. 19: noch unsaniertes Einzeldenkmal Gloria, ehem. Lichtspielhaus an der Merseburger Straße, Förderung mit Mitteln des Bundesprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus“



Abb. 20: saniertes Einzeldenkmal ehem. Heizwerk im Neustadt-Park



Abb. 21: noch unsaniertes Einzeldenkmal „Filmeck“, ehem. Ausspanne und später Kino, Ecke Tagewerbener Str./Wielandstr.



Abb. 22: saniertes Einzeldenkmal, ehem. Verwaltungsgebäude der Ortskrankenkasse, heute Ärztehaus in der Schillerstr.

## ANALYSE

## 2.4.1 Stadtraumtypen

Abbildung 24 stellt die Flächen des Untersuchungsgebietes Neustadt gegliedert nach Stadtraumtypen dar. Diese Darstellung ähnelt der des Flächennutzungsplans, ist jedoch differenzierter und ermöglicht sowohl Rückschlüsse auf die Siedlungsentwicklung (zeitlich) als auch auf die unterschiedlichen Baustrukturen respektive Wohnformen und Nutzungen.

Anhand der Darstellung wird deutlich, dass es sich bei der Neustadt um eine Siedlungserweiterung nördlich der Altstadt und der Saale ab der Gründerzeit handelt – nur die an der Saale gelegene Brückenmühle ist eine historische Baustruktur im Untersuchungsgebiet. Die Heterogenität der Neustadt tritt hier anschaulich zu Tage.

Die Stadtraumtypen der Wohnbebauung stellen mit insgesamt 40 Prozent den Hauptanteil aller kategorisierten Flächen der Neustadt dar. Dabei überwiegen die Baustrukturen der Gründerzeit (insgesamt 20%) im direkten Anschluss an die Altstadt – überwiegend Baublöcke (14%), aber auch Genossenschaftssiedlungen (3%) oder einzelne Villen (3%). Weiter nördlich, entsprechend dem Stadtwachstum, befinden sich Geschosswohnungsbauten der DDR-Zeit (12 %). Kleinteilige Strukturen, Einfamilienhäuser sowie nach 1990 errichtete Bebauung spielen in der Neustadt nur eine untergeordnete Rolle.

Gewerbe- und Industrieflächen machen ein Viertel (25%) aller Flächen aus – was einen sehr hohen Anteil für einen in der Kernstadt gelegenen Stadtteil darstellt. Diese umfassen Baustrukturen von der Gründerzeit bis heute und befinden sich v.a. im Osten entlang der Bahn, aber auch im Westen im Anschluss an die gründerzeitlichen Baublöcke.

Ebenfalls bemerkenswert ist der hohe Anteil an Grünflächen von nahezu einem Fünftel (19%). Dafür sind neben dem Neustadt-Park und der Saaleaue fast zur Hälfte die im FNP planungsrechtlich gesicherten Kleingärten – überwiegend in den Randbereichen der Neustadt – verantwortlich.

Die Bahnanlagen machen 9% der Flächen aus, die Flächen für Gemeinbedarf und Nahversorgung haben einen Anteil von 7%.

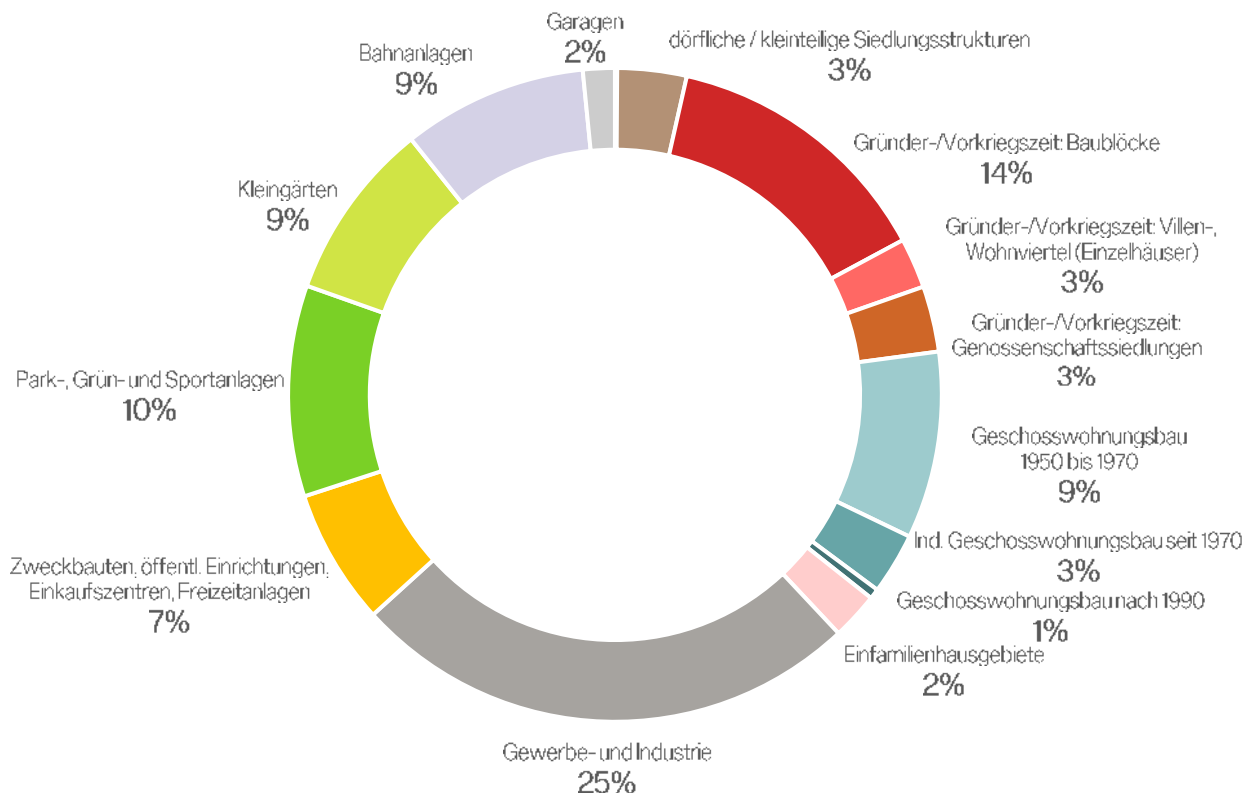


Abb. 23: Anteil der Stadtraumtypen an der betrachteten bebauten Fläche

 Bearbeitungsgebiet

Stadttraumtypen

-  Vorindustrielle Stadt / Altstadt
-  dörfliche und kleinteilige Siedlungsstrukturen
-  Baublöcke der Gründer- und Vorkriegszeit
-  Villen- bzw. Wohnviertel der Gründer- und Vorkriegszeit (Einzelhäuser)
-  Genossenschaftssiedlungen der Gründer- und Vorkriegszeit
-  Geschosswohnungsbau der 1950er/ 1960er Jahre
-  Industrieller Geschosswohnungsbau seit den 1970er Jahren
-  Geschosswohnungsbau nach 1990
-  Einfamilienhausgebiete seit den 1960er Jahren
-  Gewerbe- und Industrie
-  Zweckbauten, öffentliche Einrichtungen, Einkaufszentren, Freizeitanlagen
-  Park-, Grün- und Sportanlagen
-  Kleingärten
-  Bahnanlagen
-  Garagen

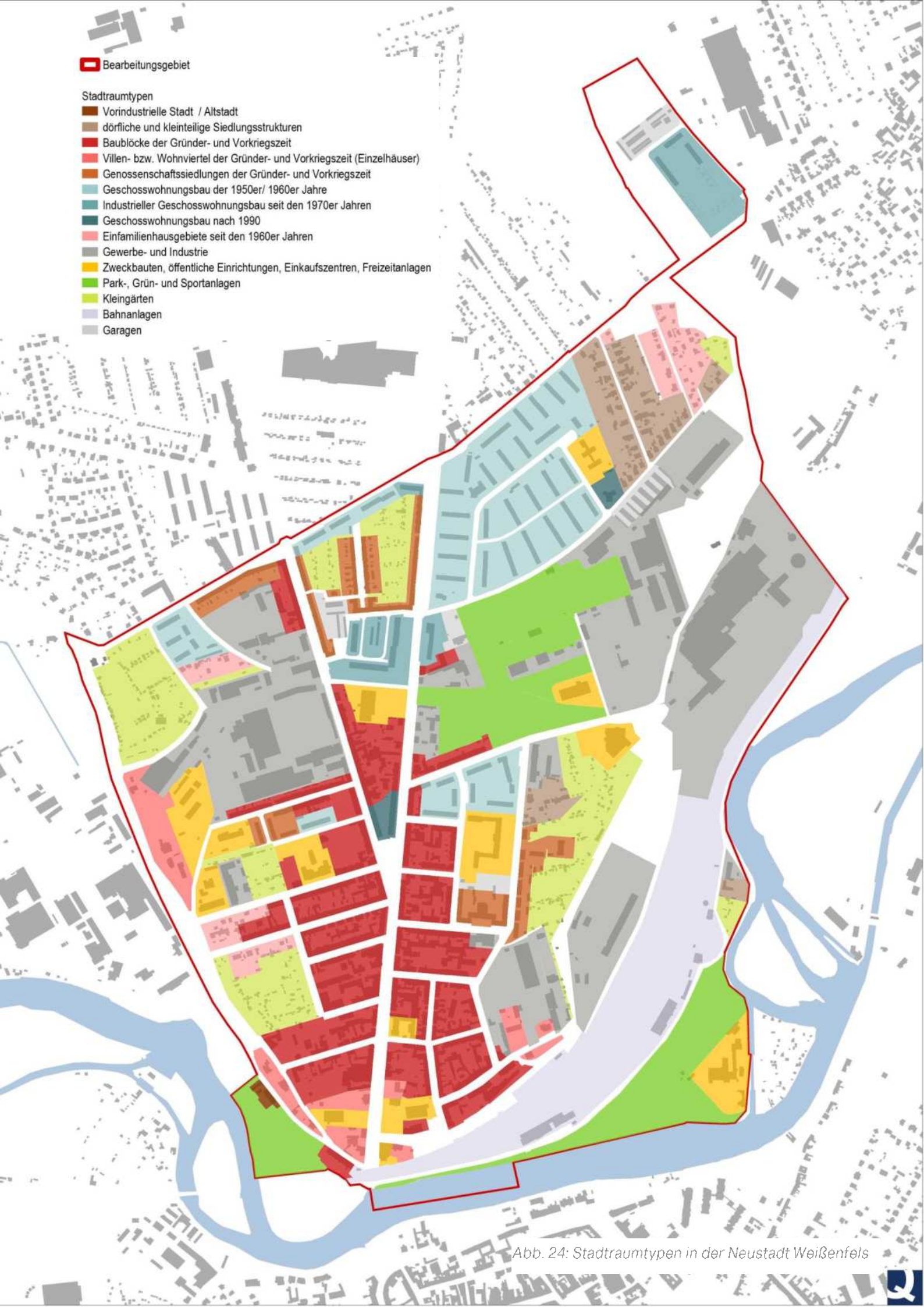


Abb. 24: Stadttraumtypen in der Neustadt Weißenfels

## ANALYSE

## 2.4.2 Bauzustand und Gebäudeleerstand

Die Einschätzung des Bauzustandes der Gebäude erfolgte im Zeitraum der Bestandserfassung im November 2022 durch äußere Inaugenscheinnahme.

Für fast zwei Drittel des Gebäudebestandes (ca. 60 %) konnte demnach ein guter bis sehr guter Zustand festgestellt werden, d.h.: die Gebäude weisen keine äußeren Schäden auf. Etwa ein Viertel des Gebäudebestandes (ca. 23 %) befindet sich in mittlerem bis schlechtem Bauzustand, d.h.: bei diesen Gebäuden besteht auf Grund von Schäden an der Gebäudehülle nach Art und Dringlichkeit unterschiedlicher Instandsetzungs- bzw. Sanierungsbedarf. Für ca. 60 Gebäude (ca. 4 %) wurde ein sehr schlechter bis ruinöser Bauzustand festgestellt. Für diese Gebäude gilt es abzuwägen, ob unter Berücksichtigung der Aspekte der Nachhaltigkeit sowie der Stadtgestaltung einer Sanierung, einem Ersatzneubau oder einer Freiraumnutzung zukünftig der Vorrang zu geben ist.

Der Bauzustand von ca. 13% der Gebäude in der Neustadt wurde als „unbekannt“ kategorisiert, da diese während der Bestandsaufnahme aus dem öffentlichen Raum nicht einsehbar waren und dementsprechend nicht einem bestimmten Bauzustand zugeordnet werden konnten. Bei einem Großteil dieser Gebäude handelt es sich um Nebengebäude in Blockinnenbereichen.



Abb. 25: Prozentuale Verteilung des Bauzustandes in der Neustadt

Die Gebäude der unterschiedlichen Bauzustandsstufen sind nicht gleichmäßig im Untersuchungsgebiet verteilt. Es gibt Teilbereiche mit auffälligen Konzentrationen von Gebäuden bestimmter Bauzustandsstufen und andere Teilbereiche mit einem Nebeneinander von Gebäuden in konträren Bauzuständen.

In nahezu durchgehend gutem bis sehr gutem Bauzustand befinden sich die Mehrfamilienhäuser im Eigentum der Wohnungsunternehmen sowie die privaten Einfamilienhäuser im Norden des Untersuchungsgebietes. Auch die Funktionsgebäude der sozialen Infrastruktur und der Verwaltung sowie die Zweckbauten der Nahversorger können diesen Bauzustandsstufen zugeordnet werden.

Differenzierter stellt sich die Situation im Bereich der gewerblichen Nutzungen dar. Drei Viertel des Gebäudebestandes am Altstandort westlich der Tagewerbener Straße ist durch teilweise umfangreichen Instandsetzungs- und Sanierungsbedarf gekennzeichnet. Ein Viertel des Gebäudebestandes steht hier leer und ist vom Verfall bedroht. Im Gewerbegebiet an der Straße Am Schlachthof befinden sich fast alle Gebäude in einem guten Zustand. Lediglich der Bauzustand des ehem. Fachmarktgebäudes und der Garagen am Röntgenweg wird als schlecht bewertet.

In den gründerzeitlichen Baublöcken existiert ein Nebeneinander von sehr unterschiedlichen Bauzustandsstufen. Hier stehen vielfach Gebäude in gutem und sehr gutem Bauzustand neben Gebäuden mit teilweise erheblichem Instandsetzungs- und Sanierungsbedarf. Der Bauzustand steht dabei i.d.R. in Übereinstimmung mit der Nutzungsintensität, d.h.: die teilweise oder vollständig leerstehenden Gebäude befinden sich in schlechterem Bauzustand als die vollständig genutzten Gebäude. Besonders von Leerstand und Verfall betroffen sind vor allem Gebäude entlang der Hauptverkehrsstraßen, in Bereichen mit sehr hoher Bebauungsdichte und in der unmittelbaren Nachbarschaft von störenden gewerblichen Nutzungen.



Abb. 26: Bauzustand und (Teil-) Leerstand

## ANALYSE

### 2.4.3 Gebäudenutzung

Die Gebäudenutzung spiegelt die Bau- und Raumstruktur respektive die Entwicklung des Stadtteiles wider. In den gründerzeitlichen Quartieren dominiert die Wohnnutzung im Bereich der Blockrandbebauung. Andere Nutzungen der Hauptgebäude, wie beispielsweise Handel, Gastronomie, Gewerbe, Kultur und Freizeit, beschränken sich i.d.R. auf die Erdgeschosszonen (Funktionsunterlagerung) und sind vor allem entlang der Merseburger Straße zu finden. Größere Gebäude in den Blockinnenbereichen dienen bzw. dienten zumeist als Gewerbegebäude. Kleinere Gebäude werden bzw. wurden hier überwiegend als Nebengebäude (z.B.: Garage, Lager) genutzt. Auf Grund der beschränkten Möglichkeiten für eine Begehung bzw. Einsichtnahme konnte die Gebäudenutzung in den Innenhöfen nicht flächendeckend erfasst werden.

Zum Zeitpunkt der Bestandserfassung (11/2022) standen ca. 20 % der gründerzeitlichen Wohn- und Geschäftshäuser (ca. 70 Gebäude) vollständig leer. Bei weiteren 15 % dieses Gebäudetyps (ca. 60 Gebäude) stehen einzelne oder mehrere Wohn- und/ oder Gewerbeeinheiten leer. Der Leerstand bzw. Teilleerstand ist überwiegend dispers im gesamten Gründerzeitgebiet verteilt. Konzentrationen von Leerstand (und Verfall) zeichnen sich insbesondere in folgenden Straßenräumen ab: Weinbergstraße, Katharinenstraße (Nord), Feldstraße, Schillerstraße (West), Müllnerstraße (Nord) sowie im Block zwischen Novalisstraße, Tagewerbener Straße und Körnerstraße.

Generell ist die ursprüngliche Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe in den gründerzeitlichen Baublocken noch deutlich ablesbar, wobei der Anteil gewerblicher Nutzungen mit zunehmendem Abstand zur Merseburger Straße nach Osten und Westen abnimmt. Auch die im Stadtteil vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen und Nahversorger befinden sich überwiegend im Bereich der gründerzeitlichen Stadterweiterung.

Die Wohnblöcke aus den 1980er Jahren im Bereich des Neumarktes dienen überwiegend Wohnzwecken. Im Erdgeschoss eines Wohnblocks an der Merseburger Straße befinden sich heute das „Neustadt-Büro“ und eine Sparkassenfiliale. Die Wohnblöcke stehen räumlich und funktional im Zusammenhang mit angrenzender Wohnbebauung aus unterschiedlichen Bauzeiten ohne Funktionsmischung. Im Quartier befinden sich mehrere Garagenhöfe.

Westlich der Tagewerbener Straße bestimmen gewerbliche Nutzungen die Bau- und Raumstruktur, dabei stehen intensiv für Produktion und Handwerk genutzte Gebäude, leerstehenden bzw. nur geringfügig genutzten Gebäuden gegenüber. Bei mehreren Gebäuden geht der Leerstand mit zunehmendem Verfall einher. Dies trifft insbesondere auf den Blockinnenbereich südlich des Heuwegs zu, dessen Blockrandbebauung überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist. Leerstand und Verfall prägen auch das Bild der Gewerbebrache an der Geschwister-Scholl-Straße. Die südlich daran angrenzenden Zweckbauten, die bisher noch durch das Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung genutzt werden, stehen aufgrund des geplanten Umzugs des Amts mittelfristig ebenfalls leer.

Der Teilbereich Neustadt-Nord ist nahezu ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt. Von den im Zusammenhang mit der Wohnsiedlung an der Albert-Schweizer-Straße und Küenthalstraße errichteten Gebäuden für Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen wird lediglich der Kindergarten noch als solcher genutzt. Die beiden anderen Funktionsgebäude stehen vollständig bzw. teilweise leer. Die Garagen am Röntgenweg werden intensiv genutzt – auf Grund ihrer kleinen Größen jedoch eher zu Lagerzwecken als für die ursprünglich gedachte Nutzung.

Die noch vorhandenen drei Wohnblöcke am Kornwestheimer Ring – die drei südlichen Gebäude wurden bereits zurückgebaut – dienen ausschließlich Wohnzwecken. Ergänzt wurde die Plattenbausiedlung durch einen Garagenkomplex, welcher kurzfristig zum Rückbau vorgesehen ist.

Einen Sonderstatus bezüglich der Nutzung nimmt das Gewerbegebiet an der Straße Am Schlachthof ein. Dem Gebietscharakter entsprechend dominieren hier gewerbliche Nutzungen – in besonderem Maße der Schlachtbetrieb der Unternehmensgruppe Tönnies. Das Gebäude des ehem. Fachhandels im Nordosten dieses Teilbereichs steht leer bzw. wird wenig intensiv für Lagerzwecke genutzt. Die umgebenden Grundstücksflächen liegen brach.

- Bearbeitungsgebiet  
 Nutzung EG  
 Wohnen  
 Kultur/Freizeit  
 Handel  
 Verwaltung  
 Soziale Infrastruktur  
 Beherbergungsbetrieb  
 Gastronomie  
 Gewerbe/Dienstleistung/Büro  
 Garage/Lager/Sonstiges  
 unbekannt  
 nicht betrachtet  
 Leerstand Schraffur  
 Leerstand  
 Teil-Leerstand

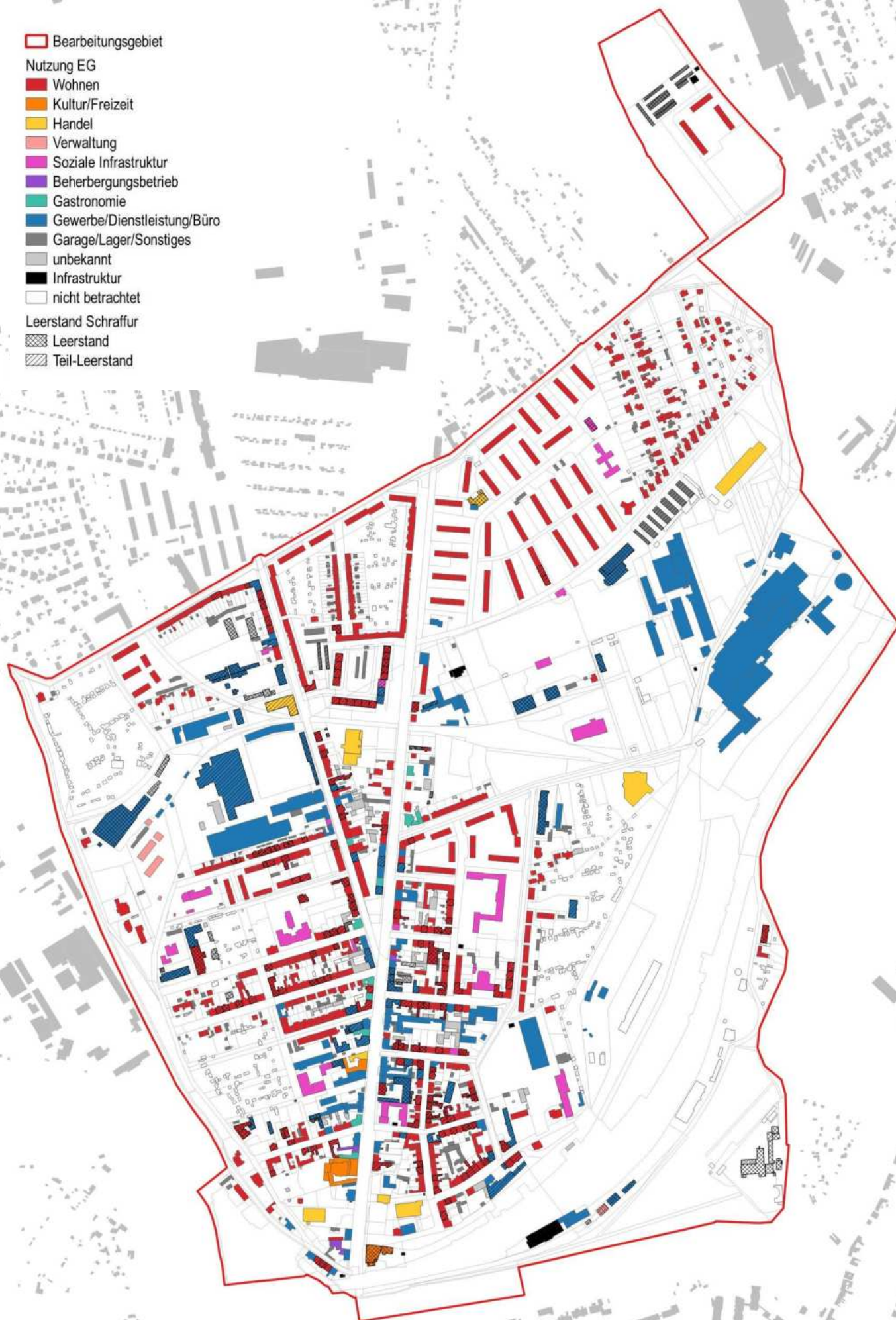


Abb. 27: Gebäudenutzung und (Teil-) Leerstand

## ANALYSE

## 2.4.4 Wohnungsbestand und -leerstand

**Baualter:** Im Untersuchungsgebiet befinden sich knapp 4.900 Wohnungen, das entspricht etwa einem Viertel der Wohnungen in der Kernstadt (Stand 31.12.2020: 18.827<sup>12</sup>) bzw. knapp einem Fünftel der Gesamtstadt. Davon sind ca. 53 % (2.572 WE) Wohnungen im Bestand der Gründerzeit und 41 % (1.982 WE) zwischen 1948 und 1989 erbaut, nur 6 % (286 WE) der Wohnungen wurden nach 1990 errichtet.

**Verteilung Leerstand nach Baualter:** Der Wohnungsleerstand betrug zum Stichtag 31.12.2023 in der Neustadt 25,5 %, das entspricht 1.242 Wohnungen! (Zum Vergleich: der durchschnittliche Leerstand beträgt in der Gesamtstadt 16 %, in der Kernstadt Weißenfels knapp 20 %, der Leerstand in der Altstadt mit Teilgebiet Mitte ca. 37 %<sup>13</sup>.)

Der Leerstand stellt sich jedoch in Abhängigkeit des Baualters (sowie Bauzustand und Gebäudetypologie) sehr unterschiedlich dar. 67 % des Leerstands (830 WE) befinden sich im Segment der Gründerzeit, d.h. ein Drittel aller Wohnungen stehen hier leer! 30 % des Leerstands (369 WE) befinden sich in den zwischen 1948 und 1989 errichteten Wohnungsbeständen, das entspricht knapp einem Fünftel aller Wohnungen dieser Baualtersklasse. In den seit 1990 errichteten Beständen stehen ca. 3 % (43 WE) leer, was einem Anteil von 15 % in diesen Neubauten entspricht.

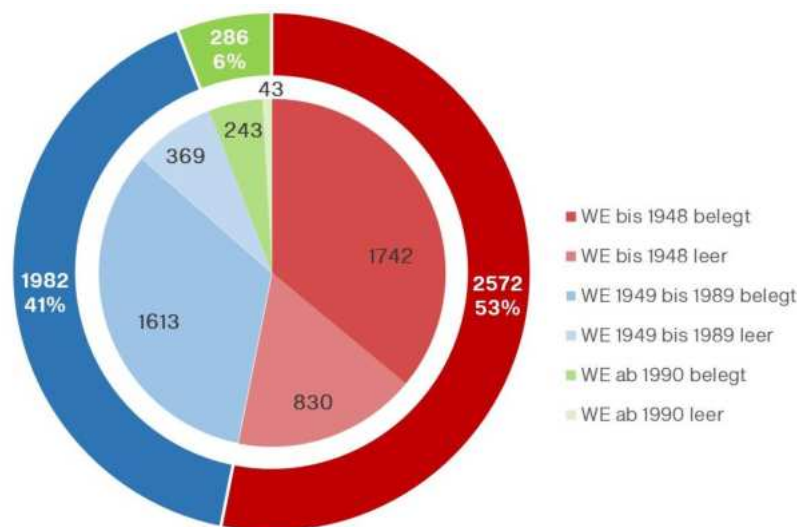


Abb. 28: Anteile der Wohnungen nach Baualter gesamt sowie aufgeschlüsselt in belegt und Leerstand

## 2.4.5 Städtebauliche Dichte

Das Maß der baulichen Nutzung ist eine Angabe über die Intensität der Grundstücksausnutzung und wird u.a. durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Dies dient dazu, eine geordnete städtebauliche Nutzung zu gewährleisten. Die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut ist (bzw. überbaut werden darf). Bei der Ermittlung der GRZ 1 werden die Grundflächen aller Gebäude angerechnet, versiegelte Flächen bleiben unberücksichtigt. Für den Bereich der Neustadt gelten die im Flächennutzungsplan dargestellten Gebietskategorien „Wohnbauflächen“ (W) und „gemischte Bauflächen“ (MI) – die hierfür geltenden Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ 1) gemäß § 17 BauNVO liegen bei 0,4 für Allgemeine Wohngebiete bzw. bei 0,6 für Mischgebiete. Diese Obergrenzen werden bei nahezu allen Quartieren eingehalten, sind im Bereich der Gründerzeit jedoch bereits grenzwertig.

Hier sollte der Fokus der zukünftigen Entwicklung auf der Entsiegelung von Flächen vor allem in den Blockinnenbereichen liegen, um die Wohnqualität weiter aufzuwerten und die klimatischen Bedingungen zu verbessern.

<sup>12</sup> (ISEK Altstadt Weißenfels, 2022)

<sup>13</sup> (ISEK Altstadt Weißenfels, 2022)

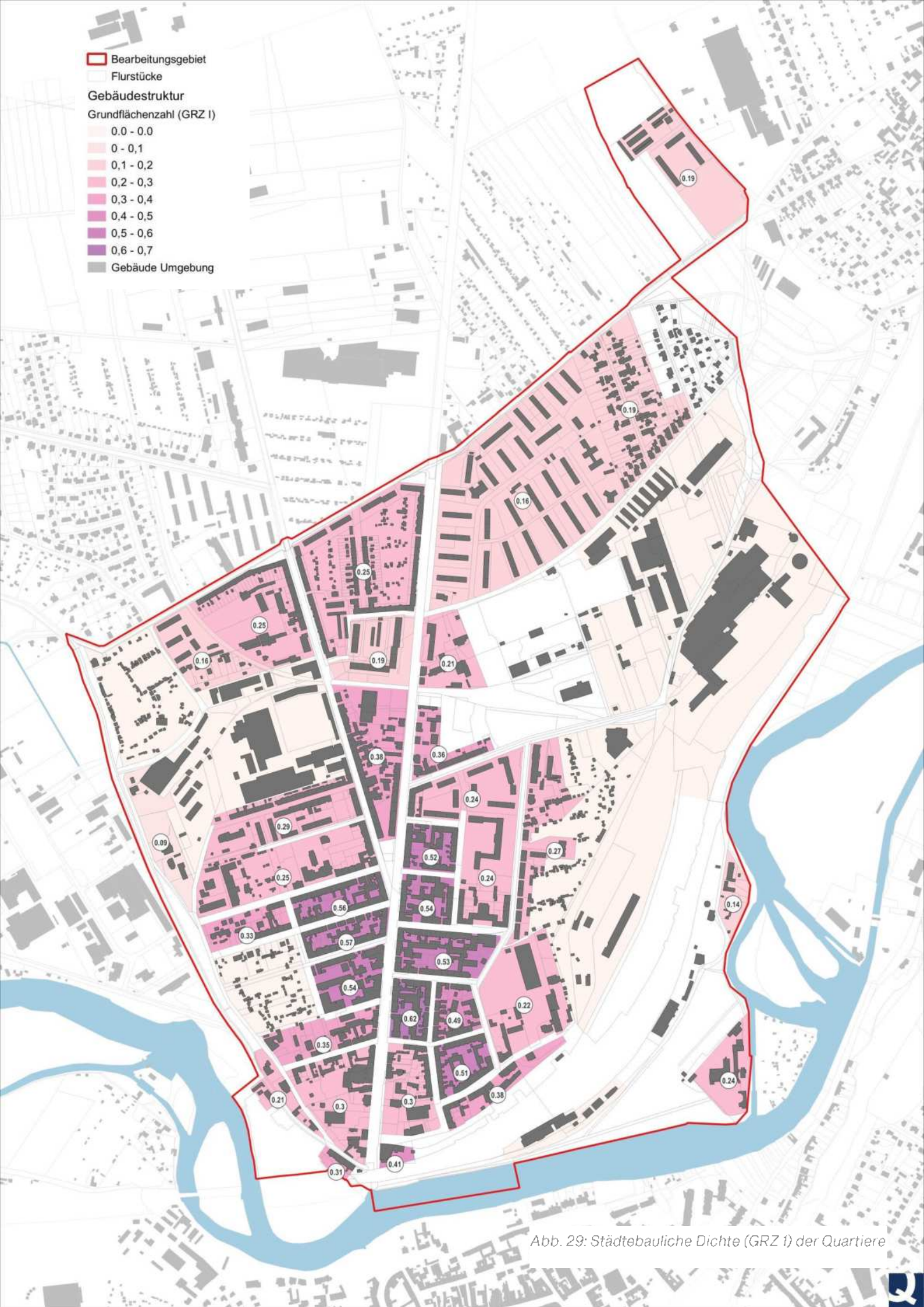


Abb. 29: Städtebauliche Dichte (GRZ I) der Quartiere

## ANALYSE

## 2.5 Freiraum, Umwelt- und Klimaschutz

**Innerstädtische Grün- und Freiflächen haben zusammen mit der umliegenden Kulturlandschaft eine hohe Bedeutung für den Stadtteil und die Bewohnerschaft. Neben ihren ökologischen Funktionen bieten sie Raum für Erholung und Begegnung und tragen somit erheblich zur Wohn- und Lebensqualität bei. Die Neustadt bietet mit der Nähe zur Saaleaue, dem Neustadt-Park, Kleingartenanlagen und wohnungsnahen Freiräumen bereits Potentiale, die es weiter zu qualifizieren und zu vernetzen gilt.**

### 2.5.1 Freiraumstruktur und -typen

Auch die Freiraumstruktur spiegelt die Bau- und Raumstruktur respektive die Entwicklung des Stadtteiles wider. Im gründerzeitlich geprägten urbanen Kern des Gebietes beiderseits der Merseburger Straße und der Tagewerbener Straße, östlich bis Höhe Schlachthofstraße und westlich bis Höhe Müllnerstraße, beschränkt sich das öffentliche Freiraumangebot auf das Straßennetz. Der Platz am Märchenbrunnen, als Aufweitung des Straßenraumes in der Gabelung Merseburger Straße und Tagewerbener Straße, besitzt das Flächenpotential für einen identitätsstiftenden zentralen Stadtplatz, kann diese Funktion aber auf Grund der Dominanz des Straßenverkehrs sowie der vorhandenen Gestaltung und Raumfassung bisher nur unzureichend erfüllen.

Die stadtbildprägenden Hauptstraßen sind mit Baumreihen ausgestattet – so wurde die Merseburger Straße durch den Straßenausbau und die Neupflanzung der Straßenbäume bis 2008 gestalterisch deutlich aufgewertet. Die orthogonal dazu angelegten Nebenstraßen zwischen den gründerzeitlichen Baublocken sind überwiegend steinern. Baumreihen, wie beispielsweise in der Schlachthofstraße, bilden die Ausnahme. Die einzigen größeren, zumindest teilweise begrünten Freiflächen in diesem Teilbereich stellen die Schulhöfe dar, die jedoch nicht für eine öffentliche Nutzung nach Schulschluss zur Verfügung stehen. Die privaten Freiräume beschränken sich auf die teilweise sehr dicht bebauten und überwiegend versiegelten Blockinnenbereiche.

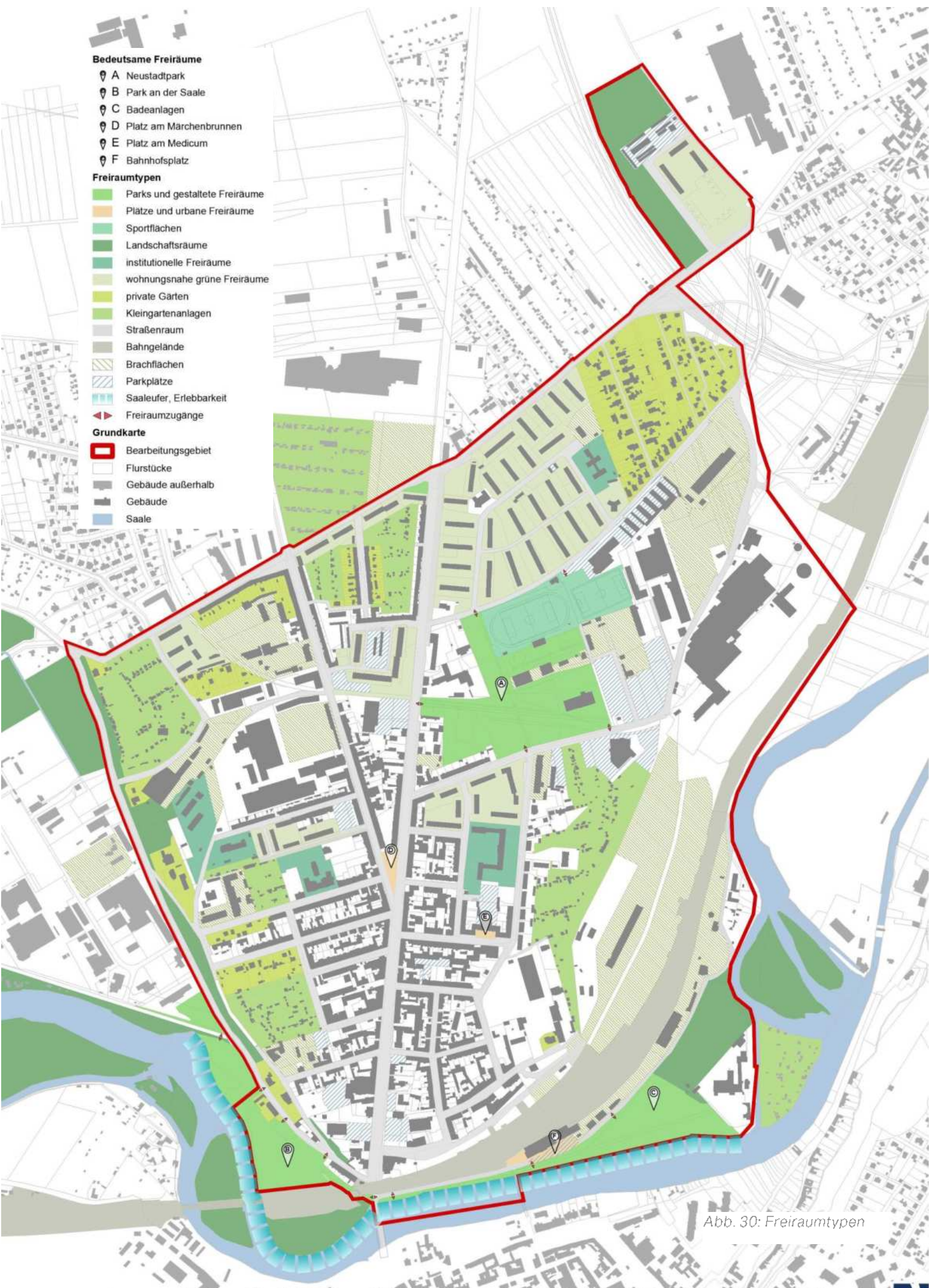
Auch die privaten Parkplätze in Verbindung mit großen Einzelhandelsbetrieben und Gewerbebetrieben sind überwiegend vollständig versiegelt, mit den entsprechend negativen Auswirkungen auf das Stadtklima und das Stadtbild sowie den Hochwasserschutz (Starkregenereignisse) und die Funktionalität als Stellplatzanlage (Verschattung).

Der Neustadt-Park ist die einzige große öffentliche Grünfläche im Stadtteil. Die intensive Nutzung hat bereits zu ersten Verschleißerscheinungen geführt. Im Zusammenspiel mit den angrenzenden Vereinssportanlagen sowie unter Einbeziehung weiterer teilweise brachliegender Gewerbegrundstücke besteht hier erhebliches Aufwertungspotential.

Die öffentlichen Grünflächen in der Saaleaue können auf Grund der nur schwer zu überwindenden Barrieren bisher nur bedingt dem Freiraumangebot im Stadtteil zugerechnet werden. Die Möglichkeiten für eine attraktivere Verknüpfung erscheinen gegenwärtig beschränkt.

Im gleichen Maße wie die Bebauungsdichte zu den Rändern des Gebietes im Osten, Westen und Norden abnimmt, steigt der Anteil an grünen Freiflächen. Im Bereich der Gründerzeit sowie des Siedlungsbaus der 1920er bis 1950er Jahre sind dies überwiegend Gartenanlagen, im Bereich der Wohnblöcke die gemeinschaftlichen Grünflächen und in der Einfamilienhaussiedlung an der Burgwerbener Straße die privaten Hausgärten.

Während die privaten Hausgärten i.d.R. sehr intensiv genutzt werden, ermöglicht die Raumstruktur und Gestaltung der halböffentlichen Grünflächen zwischen den Wohnblöcken bisher nur unzureichend die gemeinschaftliche oder individuelle „Aneignung“ als wohnungsnaher Erholungsfläche oder Garten. Weiteres Freiraumpotential bieten die Gartenanlagen. Zunehmender Leerstand kann perspektivisch die Umgestaltung zu einem Kleingartenpark ermöglichen (Am Mühlberg) oder für die Erweiterung des Freiraumangebotes für die Bewohner angrenzender Blockrandbebauung genutzt werden („Gartenstadt Geibelstraße“).



### Bedeutende Freiräume

- A Neustadtpark
- B Park an der Saale
- C Badeanlagen
- D Platz am Märchenbrunnen
- E Platz am Medicum
- F Bahnhofplatz

### Freiraumtypen

- Parks und gestaltete Freiräume
- Plätze und urbane Freiräume
- Sportflächen
- Landschaftsräume
- institutionelle Freiräume
- wohnungsnahe grüne Freiräume
- private Gärten
- Kleingartenanlagen
- Straßenraum
- Bahngelände
- Brachflächen
- Parkplätze
- Saaleufer, Erlebbarkeit
- Freiraumzugänge

### Grundkarte

- Bearbeitungsgebiet
- Flurstücke
- Gebäude außerhalb
- Gebäude
- Saale

Abb. 30: Freiraumtypen

## ANALYSE

Im Untersuchungsgebiet gibt es folgende Kleingartenanlagen, die beim Regionalverband der Gartenfreunde Weißenfels/Hohenmölsen angeschlossen sind:

| Name Kleingartenverein (KGV)  | Größe                 | Anzahl Gärten | belegt Anzahl/ Prozent (Stand 06/2023) |
|-------------------------------|-----------------------|---------------|----------------------------------------|
| KGV „Schlachthofstraße“ e.V.  | 6.615 m <sup>2</sup>  | 23            | 23 / 100 %                             |
| KGV „Geschwister Scholl“ e.V. | 35.761 m <sup>2</sup> | 94            | 70 / 75 %                              |
| KGV „Geibelstraße“ e.V.       | 21.062 m <sup>2</sup> | 75            | 53 / 71 %                              |
| KGV „Mühlberg“ e.V.           | 17.795 m <sup>2</sup> | 54            | 51 / 95 %                              |

Erhebliches Potential für die dringend erforderliche Erhöhung des Anteils an grünen Freiräumen im Stadtteil bieten vor allem die folgenden, brach liegenden Grundstücke:

- am Neustadt-Park zur Erweiterung des öffentlichen Freiraums und der Vereinssportanlagen (s.o.),
- zwischen Tagewerbener Straße und Geschwister-Scholl-Straße für starke Grünstrukturen i.V.m. neuen baulichen Nutzungen („Neue Gründerzeit“) und
- südlich/ östlich der Bahntrasse für eine Arrondierung der Saaleaue („Panoramablick“).

### 2.5.2 Sanierungszustand der Straßen

Im Zuge der Bestandserhebung wurde auch der Zustand der Straßen und Fußwege im Untersuchungsgebiet erfasst und ähnlich der Bewertung des Gebäudezustands in Kategorien unterteilt.

Dabei wird deutlich, dass mit Ausnahme einiger weniger Straßen in der Neustadt ein massiver Nachholbedarf im Bereich der Straßensanierung besteht – insbesondere im Bereich der Gründerzeit. Hier sind insbesondere die Katharinenstraße östlich sowie die Wieland- und die Fritz-Schellbach-Straße westlich der Merseburger Straße zu nennen. Hingegen wurde die Straße Am Güterbahnhof mit dem 1.BA im Jahr 2023 grundhaft ausgebaut und der 2.BA soll in den Jahren 2026/2027 realisiert werden. Außerdem wird die Weinbergstraße seit April 2024 bis voraussichtlich Ende 2025 grundhaft ausgebaut.

Im Zuge der sukzessiven Sanierung der Straßen müssen die Themen Stadtgrün, Parkmöglichkeiten und Barrierefreiheit mitgedacht werden! Hier steht die Stadt Weißenfels vor einer herausfordernden Aufgabe – allerdings kann von der Sanierung und attraktiven Gestaltung der Straßenräume auch eine Impulswirkung für private Investitionen ausgehen.

Ausgehend von der Bestandserhebung wird es im Konzeptteil eine Priorisierung der Sanierungsmaßnahmen geben.

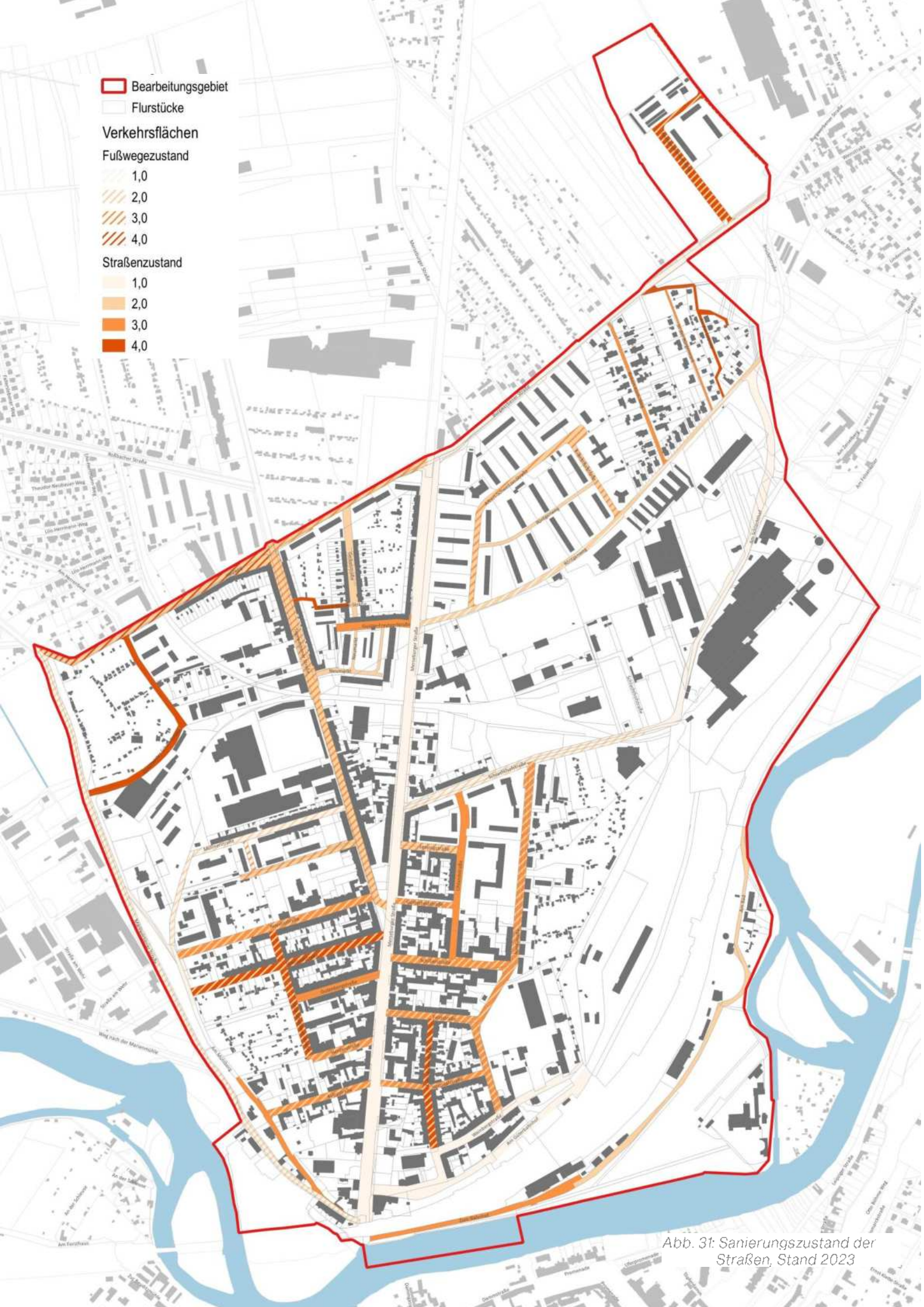


Abb. 31: Sanierungszustand der Straßen, Stand 2023

## ANALYSE

### 2.5.3 Lärmbelastungen und Altlasten

Das Stadtgebiet von Weißenfels ist in großen Teilen von erhöhten Lärmbelastungen durch Straßen und Schienenwege betroffen. In der Neustadt gilt dies insbesondere für die Baugebiete und Freiflächen entlang der Hauptverkehrsstraßen und Erschließungsstraßen:

- Bundesstraße B 91,
- Merseburger Straße und Tagewerbener Straße
- Markwerbener Straße und Burgwerbener Straße sowie
- Schlachthofstraße und Am Schlachthof.

Die vom Straßenverkehrslärm weniger beeinträchtigten Flächen im Bereich der Saaleaue werden wiederum durch den Schienenverkehr auf der Haupteisenbahnstrecke Halle – Bebra (Thüringer Bahn) stark belastet.<sup>14</sup>



Abb. 33: Isophonen  $L_{den}$  Straßenverkehr

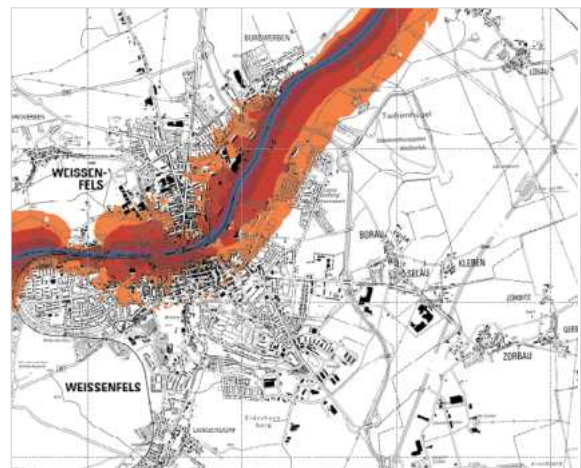


Abb. 32: Isophonen  $L_{den}$  Schienenverkehr,  
(Quelle: Eisenbahn-Bundesamt)

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zahlreiche Altlastenverdachtsstandorte, d.h. Altablagerungen und Altstandorte gemäß Bundesbodenschutzgesetz<sup>15</sup>

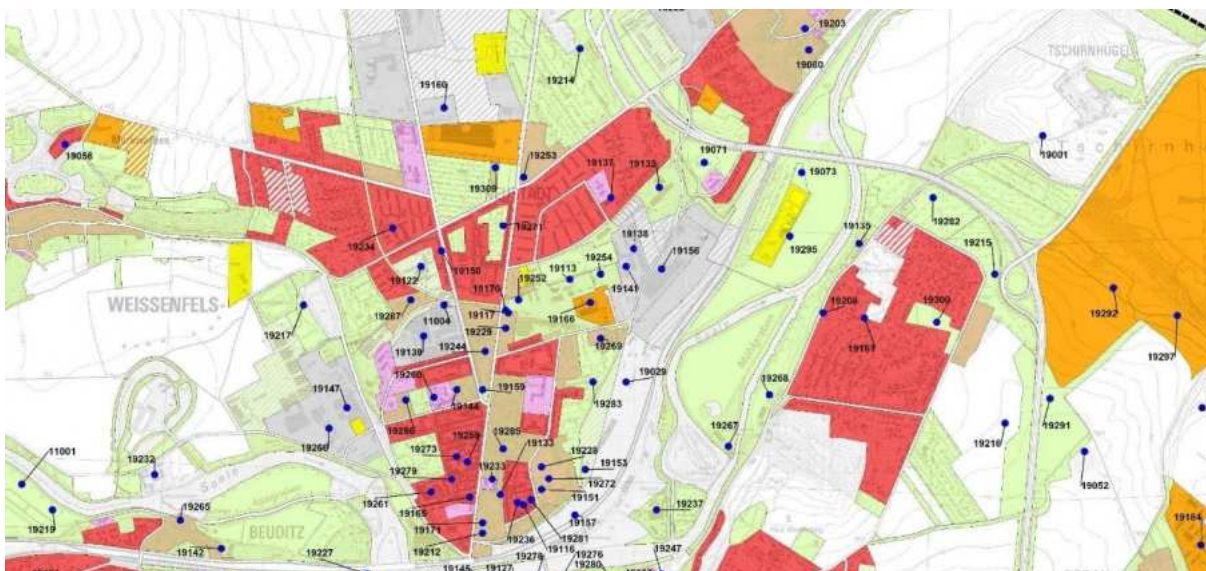


Abb. 34: FNP Weißenfels, Anlage 5.2, Altlastenverdachtsstandorte Kernstadt

<sup>14</sup> (Lärmaktionsplan WSF, 2018)

<sup>15</sup> (FNP WSF, 2012), Anlage 5.2

## 2.6 Weitere Handlungsfelder

### 2.6.1 Daseinsvorsorge und soziale Infrastruktur

**Die Ausstattung mit Einrichtungen der medizinischen Versorgung und Pflege sowie Bildung und Betreuung sind wesentliche Faktoren für die Attraktivität eines Wohnstandorts – hier ist die Neustadt bereits gut aufgestellt.**

Die Neustadt ist im gesamtstädtischen Vergleich gut mit Schulstandorten und Kinderbetreuungseinrichtungen ausgestattet:

- **Kindertagesstätten (2 von insgesamt 9 in der Kernstadt):**
  - Kindertagesstätte „Anne Frank“, Küenthalstraße 4 (städtische Kita)
  - Kindertagesstätte "Kleeblatt", Müllnerstr. 22 (freier Träger: Integra Weißenfelder Land gGmbH)
- **Schulen**
  - Grundschule (1 von insgesamt 3 in der Kernstadt): Herder-Grundschule, Nordstraße 4
  - Sekundarschule (1 von insges. 3 in der Kernstadt): Neustadtschule Weißenfels, Novalisstr. 11

Das Goethegymnasium in der Altstadt ist gut erreichbar.

Des Weiteren gibt es auch einige Angebote für betreutes Wohnen und Pflege sowie Beratungs- und religiöse Einrichtungen:

- **Betreutes Wohnen und Pflege:**
  - Seniorenheime St. Laurentius, Merseburger Straße 19
  - Betreutes Wohnen Pflegeheim & Kurzzeitpflege, Herderstraße 5
  - Betreutes Wohnen, Merseburger Straße 106-114 (WVW)
- **Beratung:**
  - „Die Brücke“, Kinder-, Jugend- und Familientreff der Caritas, Novalisstraße 4, allgemeine soziale und Migrationsberatung sowie Veranstaltungen u. Beteiligungsprojekte
  - Neustadtbüro, Neumarkt 6 (siehe Kap. 1.3.5)
- **Religiöse Einrichtungen:**
  - Kirche St. Laurentius, Hospitalstraße 3-7
  - Ebad Al-Rahman-Moschee, Tagewerbener Straße 34
  - Königreichssaal Jehovas Zeugen, Herderstraße 3

### 2.6.2 Kultur, Freizeit und Teilhabe

**Kultur- und Freizeitangebote steigern die Lebensqualität und sind Orte der Begegnung, somit aktiver Nachbarschaft und Integration. In der Neustadt spielen diese aufgrund der Bewohnerstruktur eine ganz besondere Rolle.**

Auf Grund der Lage und der gewachsenen Nutzungsstruktur gehören Einrichtungen für Kultur und Freizeit nicht zu den Schwerpunktfunktionen im Stadtteil. Eine Ausnahme bildet das Kulturhaus der Stadt Weißenfels in der Merseburger Straße, dem aus diesem Grund ein besonders hoher Stellenwert beizumessen ist. Mit der Sanierung und dem Umbau des ehem. „Filmpalast Gloria“ entsteht zukünftig noch ein weiterer wichtiger Ort für Kultur und Freizeit von regionaler Bedeutung im Stadtteil.

Mit dem Neustadtbüro bietet die Stadt Weißenfels den Bürgerinnen und Bürgern vor Ort eine ständige Anlaufstelle mit vielfältigen Informations- und Beratungsangeboten sowie Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und Interaktionen. Die Neustadtfeste stellten bisher immer wieder Höhepunkte im kulturellen und gesellschaftlichen Stadtleben dar.

## ANALYSE

Mit dem aktuellen Projekt „Draußenort Neustadt-Park“, welches durch das Amt für Sozialraumentwicklung der Stadt Weißenfels umgesetzt wird, sollen Ehrenamt und zivilgesellschaftliches Engagement für die Neustadt gestärkt werden. Mit dem Neustadt-Gremium bekommen ehrenamtlich engagierte Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, gemeinsam mit der Stadtverwaltung und den Menschen vor Ort, die Zukunft des Stadtteiles aktiv mitzugestalten. „Mit monatlichen Sitzungen des Gremiums, die regelmäßig auch unter Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner stattfinden, soll der Bedarf und der Wille der Menschen aus dem Quartier künftig besser in kommunale Planungsprozesse eingebunden werden.“<sup>16</sup>

Mit dem CARITAS Beratungszentrum Weißenfels „Die Brücke“ in der Novalisstraße existiert ein weiteres, intensiv in Anspruch genommenes Beratungs- und Betreuungsangebot eines sozialen Trägers im Stadtteil. In dem Jugend- und Familientreff wird u.a. eine Hausaufgabenhilfe angeboten.

Eine wichtige Institution des Stadtteillebens ist der Sportverein Rot-Weiß-Weißenfels 1951. Das breitgefächerte Angebot an Trainings- und Wettkampfbetrieb des Vereins umfasst die Sportarten Fußball, Volleyball, Gymnastik und Boxen. Mit sportlicher Betätigung in Gemeinschaft verbindet sich hier immer auch gesellschaftliches Miteinander, Teilhabe und niedrigschwellige Chancen für Integration und Inklusion im Stadtteil. Gleiches gilt u.a. für den Tanzsportclub „Blau-Gelb“ Weißenfels e.V. in der Feldstraße 4a und weitere Vereine.

Auf anderem Gebiet ist der Kunstverein BRAND-SANIERUNG e.V. im Stadtteil aktiv. Die Ausstellungen des Kunstvereins finden in den Räumen der ehemaligen Fabrikantenvilla der Schuhfabrik Straumer in der Novalisstraße statt. Die Strahlkraft des Kunstvereins geht weit über die Weißenfelser Neustadt hinaus, trägt aber auch im unmittelbaren Umfeld zur kulturellen Bereicherung des Stadtteillebens bei.

### 2.6.3 Handel, Dienstleistung und Gewerbe

Die Nahversorgung mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs ist mit den Discountmärkten Penny und Lidl sowie dem nahegelegenen EDEKA-Center an der Merseburger Straße als durchschnittlich gut zu bewerten. Apotheken und Drogerien sind zu Fuß, mit dem Fahrrad bzw. dem ÖPNV im EDEKA-Center und in der Innenstadt zu erreichen. Das gastronomische Angebot beschränkt sich überwiegend auf Imbissbetriebe, Bistros bzw. Lieferdienste. Der Gasthof „Weißenfels“ an der Ecke Merseburger Straße / Schlachthofstraße bildet diesbezüglich eine Ausnahme. Darüber hinaus befinden sich in den Erdgeschosszonen überwiegend entlang der Hauptstraßen noch weitere kleine Ladengeschäfte, Handwerks-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, wie Fleischer, Frisör und Fahrschule. Auch in den Höfen der Gründerzeitquartiere sind noch zahlreiche Handwerksbetriebe und andere nicht störende Gewerbebetriebe sowie gewerbliche Bildungseinrichtungen zu finden.

Eine Besonderheit stellt die teilweise enge Nachbarschaft von produzierenden Gewerbe- bzw. Industriebetrieben und Wohnquartieren im Stadtteil dar. Im Fall der Weißenfelser Draht-Ketten-Nagel GmbH DRAKENA führt dies auf Grund des geringen Abstandes der Produktionshalle von der angrenzenden Bebauung in der Müllnerstraße zu starker Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung der Wohnungen und des Wohnumfeldes. In der Folge häufen sich hier Leerstand und Verfall. Im Fall des industriellen Schlachtbetriebes der Unternehmensgruppe Tönnies an der Straße Am Schlachthof ist der notwendige Abstand zu Wohnbebauung gewahrt. Hier bringt die Nähe den Vorteil, dass viele Beschäftigte des Unternehmens ihren Arbeitsplatz zu Fuß erreichen können. Dies gilt auch für die weiteren Betriebe im Industrie- und Gewerbegebiet „Am Schlachthof“.

---

<sup>16</sup> ([www.weissenfels.de/Familie-Leben/Neustadt](http://www.weissenfels.de/Familie-Leben/Neustadt), 2024)

#### 2.6.4 Mobilität, technische Infrastruktur, Energie

Der Stadtteil ist flächendeckend durch ein Straßennetz mit begleitenden Gehwegen verkehrlich erschlossen. Die Merseburger Straße ist die zentrale Erschließungsachse, die den Stadtteil mit dem gesamtstädtischen und in Fortführung über die B 96 und B 176 mit dem regionalen und überregionalen Straßennetz verbindet. Die Bahnunterführung und die „Große Brücke“ bilden eine Engstelle in der Verbindung des Stadtteiles mit der Altstadt und den anderen südlich der Saale gelegenen Stadtteilen. Generell stellen die Bahntrasse und die Saale Barrieren in der Verknüpfung mit dem Stadtzentrum und dem Bahnhof sowie teilweise mit den öffentlichen Freiräumen an der Saale dar. Für Fußgänger und Radfahrer besteht mit der Bahnunterführung und der Saalebrücke in Höhe des Bahnhofs („Pfennigbrücke“) eine zusätzliche Wegeverbindung zwischen Neustadt und Altstadt. Weitere attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen dem Stadtteil und den Parkanlagen an der Saale sind bisher nicht vorhanden bzw. mangelhaft ausgebaut.

Im Unterschied zu der Mehrzahl der Fahrbahnen befinden sich die straßenbegleitenden Gehwege überwiegend in gutem Zustand. Mängel bestehen über weite Strecken bezüglich der Breite sowie der Barrierefreiheit. Separate Radwege sind im Stadtteil bisher nur entlang der Merseburger, Tagewerbener sowie in der Burgwerbener Straße angelegt. In den meisten Erschließungs- und Anliegerstraßen wird dies auch zukünftig auf Grund der engen Straßenraumprofile nicht möglich sein. Bei der Umgestaltung der Straßenräume gilt es deshalb, die Anforderungen des Fuß- und Radverkehrs (FuR) gleichberechtigt neben den Anforderungen des Motorisierten Individualverkehrs (MIV) und des Ruhenden Verkehrs (RV) zu berücksichtigen. Der öffentliche Straßenraum muss durch zusätzliche Stellplatzangebote, beispielsweise Quartiersgaragen in Verbindung mit einer entsprechenden Parkraumbewirtschaftung, von dem steigenden Parkplatzdruck entlastet werden.

Als positiv kann die Erschließung des Stadtteiles mit dem Öffentlichen Personenverkehr bewertet werden. Haltestellen von Buslinien im Stadt- und Regionalverkehr in der Merseburger Straße sowie in der Tagewerbener und der Burgwerbener Straße sind von (fast) allen Wohngebäuden innerhalb eines 300-Meter-Radius (Luftlinie) zu erreichen. Die Stadtbuslinien verkehren überwiegend im Stundentakt von 5:00 Uhr bzw. 7:00 Uhr morgens bis 18:30 Uhr bzw. 20:00 Uhr am Abend.

Der Bahnhof mit Anschluss an den Regional- und Fernverkehr befindet sich am südlichen Rand des Stadtteiles. Eine unmittelbare räumliche Verknüpfung von Bahn und Bus besteht nicht. Über die „Pfennigbrücke“ ist der Bahnhof aber auf kurzem Fußweg mit dem Busbahnhof auf der Altstadt-Seite verbunden.

Den Bestand respektive Zustand der technischen Infrastruktur betreffend wurden keine Daten für den Stadtteil erfasst. Der gesamte Stadtteil ist flächendeckend mit Elektroenergie, Gas, Wasser und Telekommunikationsmedien erschlossen. Auf Grund des Alters und des Zustandes der Fahrbahnoberflächen des überwiegenden Teils der Straßen ist davon auszugehen, dass auch bzgl. der Leitungsnetze erheblicher Sanierungsbedarf besteht. Akute Mängel oder Schäden wurden bisher von keinem der beteiligten Akteure benannt. Positiv kann in diesem Zusammenhang das im Bereich der Wohngebäude in Block- und Plattenbauweise existierende zentrale Heizwerk mit Fernwärmenetz benannt werden. Nach Aussagen des Betreibers ist perspektivisch auch eine Erweiterung des Wärmenetzes in die südlich angrenzenden Gründerzeitquartiere möglich!

Über vorhandene Anlagen und die Potentiale für die Nutzung regenerativer Energie liegen bisher keine Informationen vor. Viele der Dachflächen, insbesondere der Wohnblöcke und der Gewerbegebäude, sind für Photovoltaik und Solarthermie generell gut geeignet. Einige wenige Dachflächen sind bereits mit Photovoltaikanlagen belegt. Für die Erkundung der regenerativen Energiepotentiale im Stadtteil, beispielsweise Geo- und Flussthermie sowie Abwärme aus industriellen Produktionsprozessen betreffend, sind gesonderte Untersuchungen erforderlich.



Abb. 35: Neustadt-Nord



# **Zusammenfassung Analyse**



Abb. 36: Werte und Potentiale

## 3. Analyse

### 3.1 Werte und Potentiale

Die Neustadt ist ein großer eigenständiger Bereich im Stadtgefüge von Weißenfels. Die Grenzen und Ränder sind überwiegend klar ablesbar. Im Süden und Südosten wird der Bereich durch die Bahntrasse und die Saale begrenzt, im Osten durch die Umgehungsstraße (B 91), im Südwesten und Westen durch die Markwerbener Straße i.V.m. einem Höhenversatz und im Norden durch den Heuweg und die Burgwerbener Straße. Der Teilbereich Kornwestheimer Ring liegt außerhalb dieser Grenzen. Innerhalb dieser klaren Abgrenzung können mehrere Teilbereiche unterschieden werden, die sich ebenfalls überwiegend klar voneinander abgrenzen. Die Merseburger Straße ist das zentrale strukturprägende Element und die Hauptwahrnehmungslinie für den gesamten Bereich. Sie ist eine der wenigen neu gestalteten Straßen in der Neustadt. Die von ihr etwa im Zentrum des Stadtteiles abzweigende Tagewerbener Straße ist eine weitere strukturbildende Achse und Wahrnehmungslinie. Beide Straßen sind Hauptverkehrsstraßen.

Die Neustadt ist ein wichtiger innerstädtischer Wohnstandort. Hier leben ca. 7.100 Einwohner (Stand 31.12.2023), das entspricht ungefähr einem Fünftel der Gesamteinwohnerschaft von Weißenfels. Die im städtischen Vergleich hohe Einwohnerdichte spiegelt sich in der dominierenden Gebäudetypologie und Geschossigkeit wider. Im Bereich der gründerzeitlichen Stadterweiterung bestimmen drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser überwiegend in geschlossener Blockrandbebauung das Bild der regelmäßigen Straßenzüge. Die Teilbereiche des Siedlungsbaus aus den 1920er- und 30er-Jahren sind geprägt durch zwei- und dreigeschossige Reihenbebauung als Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser. Nach 1950 kamen weitere mehrgeschossige Wohngebäude in Reihen- und Zeilenbauweise bzw. offener Blockrandbebauung (Kornwestheimer Ring) dazu.

Prägend für das Bild des Stadtteiles sind die gründerzeitliche Bebauung sowie die Bau- und Raumstrukturen der Stadterweiterung bis zum Beginn des Zweiten Weltkrieges. Der überwiegende Teil der gründerzeitlichen Bebauung ist als Denkmalensemble deklariert. Dies umfasst insbesondere die weitgehend intakten Blockstrukturen entlang der Merseburger Straße und der Tagewerbener Straße. Drei prägnante Solitärgebäude (Einzeldenkmale) prägen auf Grund ihrer Lage das Bild des Stadtteiles in besonderem Maße (Bahnhof, ehem. Kino Gloria, ehem. Lederkontor). Der potenziell positiven Fernwirkung dieser Gebäude stehen bisher der Bauzustand und die zum Teil offene Nutzungsperspektive entgegen.

Ein großer Teil insbesondere der nach 1920 errichteten Wohngebäude befindet sich in einem guten Bauzustand. Aspekte der Energieeffizienz und der Nutzung regenerativer Energien sind nicht Gegenstand dieser Bewertung. Potentialflächen für Wohnungsneubau stellen insbesondere die Baulücken im Bereich der gründerzeitlichen Blockrandbebauung dar.

Der Stadtteil verfügt über eine gute Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge auf den Gebieten der Betreuung, Bildung und Nahversorgung. In Teilbereichen – insbesondere entlang der Merseburger Straße – konnten sich Funktionsunterlagerungen wie beispielsweise Einzelhandel oder Dienstleistungen in der Blockrandbebauung halten. Neben dem Wohnen ist der Stadtteil bis heute auch durch die Funktion Arbeiten geprägt. Mit dem zweitgrößten Schlachtbetrieb der Unternehmensgruppe Tönnies, einem der weltgrößten Unternehmen der Fleischindustrie, an der Straße Am Schlachthof steht eine große Zahl von Arbeitsplätzen im Stadtteil zur Verfügung. Im Bereich der gewerblichen Bauflächen am östlichen Rand des Stadtteils sind noch andere Unternehmen angesiedelt. Ein zweiter Gewerbestandort befindet sich westlich an der Tagewerbener Straße. In beiden Gebieten liegen Flächenpotentiale für Erweiterung und Neuansiedlung brach.

Mit dem Neustadt-Park wurde das bis dahin eklatante Defizit an öffentlichen Grünflächen im Stadtteil erheblich gemindert. Außer dem Neustadt-Park steht den Bewohnern des Stadtteils der Park an der Saale als wohnortnahe öffentliche Grünanlage zur Verfügung. Weitere „grüne Oasen“ mit Naherholungspotential stellen die Gartenanlagen im Stadtteil dar, allerdings setzt dies eine Öffnung und ggf. Umgestaltung zum Kleingartenpark voraus (Gartenanlage „Am Mühlberg“).

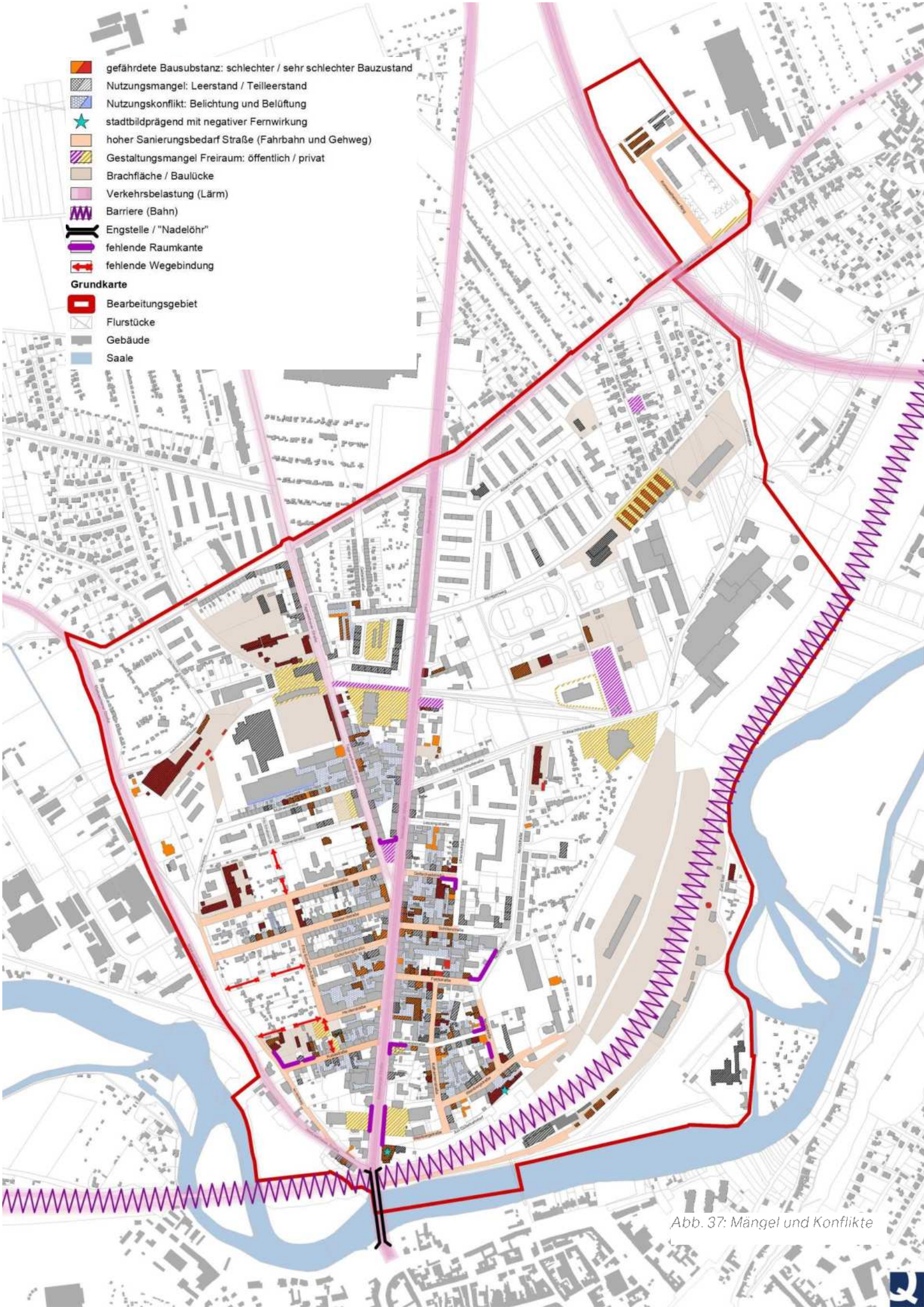


Abb. 37: Mängel und Konflikte

### 3.2 Mängel und Defizite

Die den Stadtteil begrenzenden und durchquerenden Hauptverkehrsstraßen sowie die Bahntrasse führen durch Lärm, Staub und Erschütterungen zur Beeinträchtigung angrenzender Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzung. Dies gilt besonders für die Merseburger Straße und die Tagewerbener Straße sowie den Heuweg und die Burgwerbener Straße. Neben der Verkehrsbelastung, speziell dem Anteil an Schwerlastverkehr, spielt die Beschaffenheit der Fahrbahnoberflächen dabei eine maßgebliche Rolle. Die Hauptverkehrsstraßen weisen diesbezüglich keine erheblichen Mängel auf bzw. sind in den letzten Jahren erneuert worden. Bei vielen Nebenstraßen im Bereich der Stadterweiterung nach 1871 bis zum Beginn des ersten Weltkrieges besteht erheblicher Sanierungsbedarf, insbesondere hinsichtlich der Barrierefreiheit und der Sicherheit für den Fuß- und Radverkehr.

Die Hauptverkehrsstraßen und die Bahntrasse sind nicht nur Emissionsquellen, sondern wirken auch als Barrieren in der Verbindung zu den angrenzenden Stadtteilen bzw. in den Landschaftsraum. Die Saalebrücke und die Bahnunterführung bilden ein „Nadelöhr“ in der Verbindung zur Altstadt bzw. zum gesamten, südlich der Saale gelegenen Stadtraum von Weißenfels. Die bestehende zweite Verbindung für Fußgänger und Radfahrer („Pfennigbrücke“) zwischen der Neustadt und der Altstadt ist deshalb von essenzieller Bedeutung für den Stadtteil. Die Unterführung des Fuß- und Radweges am Bahnhof ist auch ein wichtiger Bestandteil der Verbindung in die Saaleaue (Am Bad).

Gestaltungsmängel im öffentlichen Freiraum mit negativer Wirkung für das Gesamterscheinungsbild des Stadtteiles bestehen neben den o.g. Straßen im Bereich der Gründerzeit v.a. am Platz am Märchenbrunnen (Raumfassung), am Zugang zum Neustadt-Park sowie entlang der Wegeverbindung zwischen Merseburger Straße und Tagewerbener Straße (ehem. Gleisanlage). Gestaltungsmängel privater Freiräume mit Beeinträchtigungen für das Stadtbild können insbesondere für die Parkplätze der großen Lebensmittel- und Getränkemärkte sowie die Garagenanlagen am Neumarkt und am Röntgenweg konstatiert werden. Neben mangelhafter Gestaltungsqualität bezieht sich die negative Bewertung vor allen auch auf ökologische und stadtklimatische Aspekte, wie beispielsweise überhohe Versiegelung und fehlende Verschattung.

Der Wohnungsleerstand ist mit 25,5 % (1.240 WE) im gesamten Untersuchungsgebiet als hoch zu bewerten. Zahlreiche Wohn- und Geschäftshäuser der gründerzeitliche Blockrandbebauung befinden sich nach äußerem Augenschein in schlechtem Bauzustand – häufig korreliert dies mit teilweisem bzw. vollständigem Leerstand. Im Fall der drei Solitäregebäude – Bahnhof, ehem. Kino Gloria und ehem. Lederkontor – führt dies zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Außenwirkung der Neustadt. Neben Leerstand und Verfall beeinträchtigen Baulücken, fehlende Raumkanten und Brachflächen das Bild des Stadtteils respektive des Denkmalensembles im Inneren. Besonders die Brachflächen und leerstehenden Gebäude an der Kubastraße, der Novalisstraße, der Geschwister-Scholl-Straße und an der Tagewerbener Straße sowie am Neustadt-Park und am Röntgenweg stehen einer positiven Entwicklung und Aufwertung in ihrem Umfeld entgegen. Mehrere Blockinnenbereiche weisen demgegenüber eine sehr hohe bauliche Dichte auf, sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse teilweise als gefährdet eingeschätzt werden müssen.

Die Wohnbebauung am Kornwestheimer Ring ist, aus gegenwärtiger Sicht, als städtebauliche Fehlentwicklung zu bewerten. Die Kommunalen Entwicklungsplanungen sehen hier langfristig einen vollständigen Rückbau der Gebäude und baulichen Anlagen vor. Drei der insgesamt 6 Wohnblöcke wurden bereits zurückgebaut.

Der Neustadt-Park ist die größte und für den Stadtteil wichtigste öffentliche Grünfläche. Seine intensive Nutzung hat zu punktuellen Abnutzungerscheinungen geführt. Grünflächen und Ausstattung bedürfen teilweise der Erneuerung bzw. der Ergänzung und Erweiterung. Generell ist die Ausstattung an öffentlichen und privaten Grünflächen im Stadtteil als defizitär einzuschätzen. Dem Mangel insbesondere an wohnungsnahen Grünflächen stehen ungenutzte Gärten in einzelnen Gartenanlagen sowie Brachflächen bzw. mindergenutzte Freiflächen gegenüber.

**ANALYSE**

Das Image des Stadtteiles als Wohnstandort ist schlecht. Die Neustadt wird von vielen nicht im Stadtteil lebenden Weißenfelder Bürgerinnen und Bürgern wenig positiv bewertet. Die negative Außensicht hat (wahrscheinlich) mehrere – vor allem auch subjektive – Gründe. Die Innensicht ist i.d.R. sehr viel besser, wenngleich auch die Bewohnerinnen und Bewohner Mängel und Konflikte im Rahmen der Beteiligungen benennen. Diese Einschätzung basiert auf den Aussagen von Einzelpersonen, eine repräsentative Befragung oder soziologische Untersuchung liegt nicht vor.

Ein Grund für die negative und teilweise stigmatisierende Bewertung ist in dem sehr hohen Anteil an Ausländerinnen und Ausländern bzw. Menschen mit Migrationshintergrund, die im Stadtteil wohnen und arbeiten, zu vermuten. Der Anteil ausländischer Bürgerinnen und Bürger im Stadtteil liegt bei ca. 48 % – gegenüber 16 % im gesamtstädtischen Durchschnitt. Die Konzentration von Menschen unterschiedlicher Nationalität und Migrationsgeschichte in einem ansonsten von geringem Ausländeranteil geprägten mittelstädtischen und ländlichen Umfeld führt zu Konflikten und verursacht Ängste. Am ehesten sichtbar treten Konflikte bei der Inanspruchnahme von öffentlichen und privaten Freiräumen in Erscheinung. Hier prallen im Stadtteil schon heute sehr verschiedene Vorstellungen von der Nutzung und Gestaltung aufeinander. Weitere Konfliktfelder bestehen in den Nachbarschaften durch unterschiedliche Lebensgewohnheiten und Wertvorstellungen beispielsweise hinsichtlich der Sanierung und Gestaltung von Gebäuden.

### 3.3 Fazit



- Stadtteil mit klaren Grenzen und Rändern, vielgestaltigen Teilbereichen und prägnanten Strukturen
- Wohnstandort für ein Fünftel der Weißenfelder Bürgerinnen und Bürger
- differenziertes Wohnungsangebot mit Potentialen für Modernisierung, Umbau und Neubau
- tragfähige Infrastruktur und Chancen für den Ausbau der Fernwärmeversorgung
- solider Standard an Daseinsvorsorge- und Mobilitätsangeboten
- starker Gewerbestandort mit Potential für Erweiterung und Neuansiedlung
- großflächiges Denkmalensemble, markante Einzeldenkmale und Schlüsselimmobilien zur Disposition
- Neustadt-Park als zentraler Treffpunkt mit Angeboten für Sport und Spiel
- Gartenanlagen als „Grüne Oasen“ und Naherholungsorte in der Nachbarschaft
- Rad- und Fußwegeverbindungen in die Altstadt und in die Saaleaue
- „junger“ Stadtteil (geringer Altersdurchschnitt)



- Bahntrasse und Saale als Barrieren der Verbindung zur Altstadt
- Emissionen durch Straßenverkehr, Bahn, Gewerbe und Sportanlagen
- Stadtteil zwischen Stigmatisierung und sozialem Brennpunkt mit hohem Bedarf an Integration und Inklusion
- Leerstand und Verfall von Wohnhäusern und Funktionsgebäuden
- Merkzeichen in schlechtem Bauzustand
- Strukturverlust durch Baulücken und Brachflächen vs. überhoher Dichte in Blockinnenbereichen
- Defizite in der Gestaltung und Funktionsfähigkeit öffentlicher Straßen, Wege, und Plätze (z.B.: Barrierefreiheit)
- zeitweise Übernutzung des Neustadt-Parks als einzige öffentliche Grünanlage
- mangelhafte Gestaltung und hoher Versiegelungsgrad in privaten Freiräumen
- mangelhafte Grünflächenausstattung in den Baublöcken der Gründerzeit
- fehlender zentraler Ort für Begegnung, Beratung, Freizeitgestaltung und Nachbarschaftshilfe u.v.m. (Stadtteilzentrum)

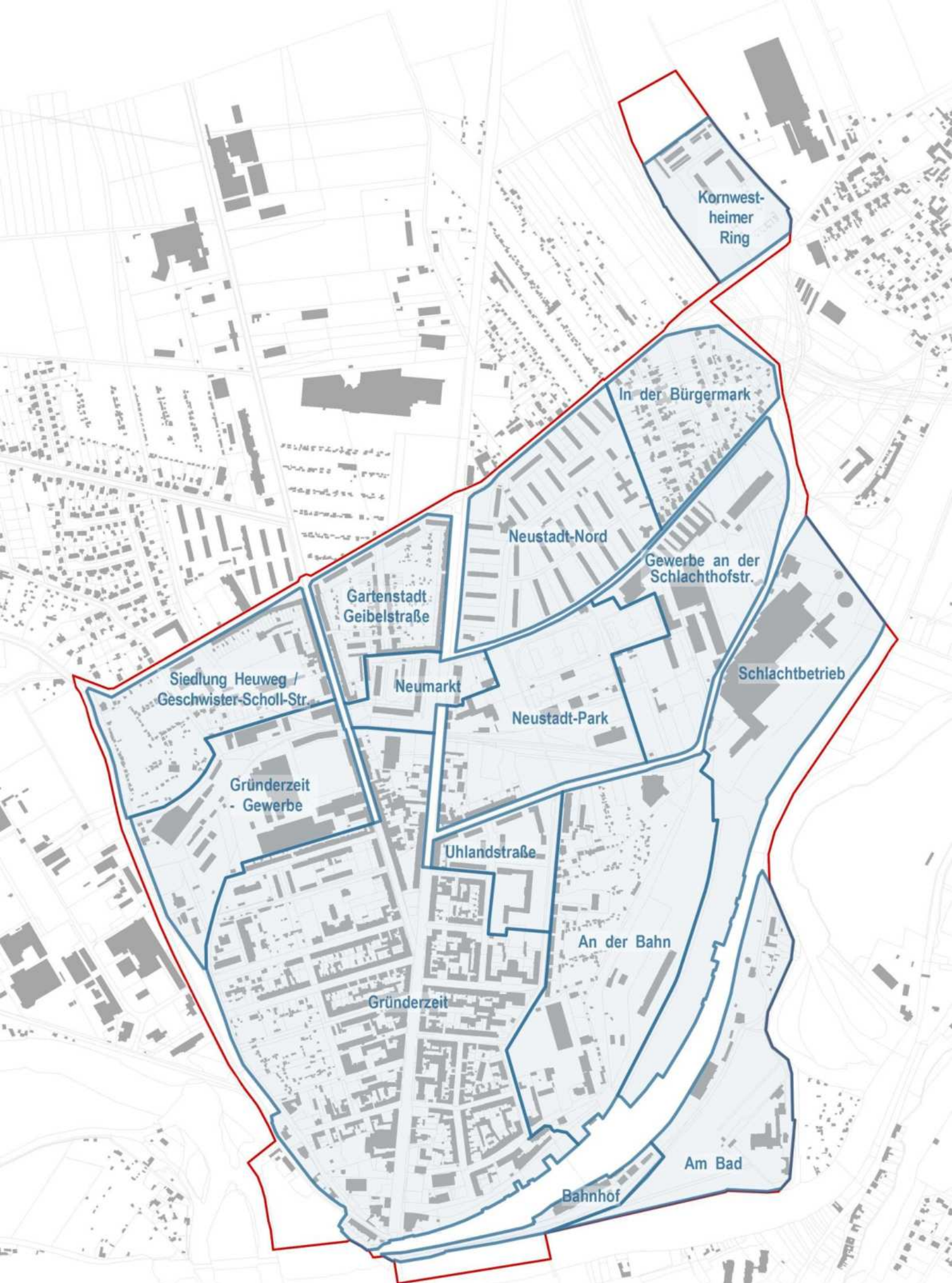


Abb. 38: Gliederung in Teilbereiche



### **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.)

.