

Stadt Weißenfels

Abschlussbericht

**Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB
für das Gebiet „Neustadt Gründerzeit“**



Stadt Weißenfels

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB für das Gebiet „Neustadt Grün- derzeit“ der Stadt Weißenfels

Stand: 02.06.2026 – Abschlussbericht

Im Auftrag der

Stadt Weißenfels

Markt 1

06667 Weißenfels

Erarbeitung durch

KEWOG Städtebau GmbH

Markt 22

06667 Weißenfels

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

INHALT

1	Vorbemerkungen	6
1.1	Anlass und Ziele der vorbereitenden Untersuchungen.....	6
1.2	Rechtsgrundlagen.....	6
1.3	Verfahrensweise.....	7
1.4	Beteiligung der Betroffenen und der Öffentlichkeit.....	8
2	Rahmenbedingungen.....	9
2.1	Lage im Raum/überörtliche Verkehrserschließung	9
2.2	Landes- und Regionalplanung.....	9
2.3	Gesamtstädtische Planungen und Städtebauliches Entwicklungskonzept.....	10
2.3.1	Bauleitplanung	10
2.3.2	Entwicklungskonzeptionen	11
3	Das Untersuchungsgebiet „Neustadt Gründerzeit“	13
3.1	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes.....	13
3.2	Bevölkerungsentwicklung.....	14
3.3	Historische Entwicklung.....	20
3.4	Siedlungsstruktur und Gebäudetypologie.....	20
3.5	Denkmalbestand	21
3.6	Eigentümerstruktur	29
3.7	Gebäudezustand	31
3.7.1	Bauzustand	31
3.7.2	Energetischer Zustand	33
3.8	Nutzungsstruktur.....	34
3.8.1	Leerstand	35
3.8.2	Wohnen – Wohnraumstruktur	36
3.8.3	Wirtschaftsstruktur	38
3.8.4	Soziale, kulturelle und öffentliche Infrastruktur	39
3.9	Verkehrsstruktur.....	41
3.10	Technische Infrastruktur.....	45
3.11	Grün- und Freiflächenstruktur.....	47
3.12	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	48
3.13	Altlasten.....	51

3.14	Besonderheiten Vermessung - Festpunktfelder.....	52
4	Ergebnisse der Eigentümerbefragung	53
4.1	Angaben zur Art des Eigentums zum Grundstück.....	53
4.2	Angaben zur Nutzung und Leerstand.....	54
4.3	Angaben zum baulichen Zustand der Bausubstanz.....	55
4.4	Angaben zum energetischen Zustand der Bausubstanz	56
4.5	Angaben zur Barrierefreiheit, Stellplatzsituation und verfügbaren Freiflächen	58
4.6	Entwicklungs- und Sanierungsabsichten	59
5	Ergebnisse und Auswirkungen der Untersuchungen	63
5.1	Städtebauliche Missstände und Konfliktpotenziale	63
5.1.1	Themenbereich Städtebau	64
5.1.2	Themenbereich Verkehr & Technische Infrastruktur	65
5.1.3	Themenbereich Grün & Freiraum & Klima	67
5.1.4	Themenbereich Nutzung	68
5.1.5	Fazit	69
5.2	SWOT (Stärken-, Schwächen-, Chancen- und Risiken-Analyse).....	70
6	Ziele und Zwecke der Sanierung.....	73
6.1	Entwicklungskonzeption	74
6.1.1	Städtebauliche Konzeption.....	75
6.1.2	Verkehrskonzeption	76
6.1.3	Freiraumkonzeption	77
6.1.4	Nutzungskonzeption	78
7	Maßnahmen, Kosten- und Finanzierungsübersicht der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme	80
7.1	Erläuterung.....	80
7.2	Maßnahmenübersicht.....	81
7.3	Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht Vorbereitende Untersuchungen „Neustadt Gründerzeit“ Weißenfels (für den Zeitraum 2026 – 2041)	90
8	Monitoring.....	93
9	Verfahrensrechtliche Begründung	95
9.1	Vorschlag und Begründung für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes.....	95
9.2	Begründung des besonderen öffentlichen Interesses und Gewährleistung der zügigen Umsetzung.....	98

9.3	Begründung der Wahl des Sanierungsverfahrens.....	99
9.4	Auswirkung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme auf die Betroffenen	100
9.5	Prüfung der Notwendigkeit eines Sozialplans.....	100
10	Verzeichnisse.....	102
10.1	Quellenverzeichnis.....	102
10.2	Abkürzungsverzeichnis.....	103
10.3	Abbildungsverzeichnis.....	105
10.4	Tabellenverzeichnis.....	105

1 VORBEMERKUNGEN

1.1 Anlass und Ziele der vorbereitenden Untersuchungen

Für das Gebiet der Neustadt in Weißenfels wurde 2024 ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. Eine der „Schlüsselmaßnahmen“ dieses Konzeptes ist die Ausweisung eines Sanierungsgebietes für den Teilbereich „Gründerzeit“. Die Maßnahme begründet sich in den teilweise gravierenden Substanz- und Funktionsmängeln, sodass die Vorbereitung und Durchführung einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme für die Teilbereiche „Gründerzeit“ und „Bahnhof“ dringend empfohlen wurde.

Um eine gesicherte Beurteilungsgrundlage bezüglich städtebaulicher Missstände sowie der Möglichkeit und dem Erfordernis einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zur Lösung städtebaulicher Probleme im Gebiet zu erhalten, sind im Vorfeld der Ausweisung eines Sanierungsgebietes Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB notwendig.

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen werden die im abgegrenzten Gebiet vorhandenen städtebaulichen Probleme ermittelt sowie die städtebaulichen Ziele, die mit der Sanierung erreicht werden können, dargelegt. Die Stadt erhält weiterhin Anhaltspunkte darüber, in welchem Zeitraum die Sanierungsmaßnahme voraussichtlich stattfinden wird und mit welchen Kosten gerechnet werden muss.

Der Teilbereich Gründerzeit der Weißenfelser Neustadt wird im Bestand von städtebaulichen Problemlagen in Form von der Vielzahl schlechter Bausubstanzen, hohen Leerständen, Schäden in der Verkehrsinfrastruktur und Gestaltungsmängel im öffentlichen Raum negativ beeinflusst. Auch werden die bestehenden Nutzungen (insbesondere Wohnnutzung) und damit die Wohn- und Lebensqualität durch die durchquerende Hauptverkehrsstraße sowie die angrenzende Bahntrasse durch Lärm, Staub und Erschütterung erheblich beeinträchtigt.

Seit 2020 ist die Neustadt zusammen mit der Altstadt im Programm „Lebendige Zentren“ der Städtebauförderung. Im Rahmen des ISEK für die Neustadt (2024) wurde empfohlen, die beiden Stadtteile auf Grund ihrer unterschiedlichen Schwerpunkte und Ziele der notwendigen Entwicklung fördertechnisch getrennt voneinander zu betrachten. Resultierend aus dieser Bewertung wurde für das Programmjahr 2025 ein Aufnahmeantrag in das Bund-Länder-Programm „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ gestellt. Im Rahmen der Förderung im Maßnahmegebiet „Neustadt-Gründerzeit“ sollen verschiedene Schlüsselmaßnahmen umgesetzt werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Die Vorbereitung der Sanierung wurde durch die Stadt Weißenfels mit dem Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB per Stadtratsbeschluss am 12.12.2024 eingeleitet. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Weißenfels am 24.01.2025.

Die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen dient der Prüfung der Sanierungswürdigkeit eines abgegrenzten Gebietes und ist die Voraussetzung für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes (Sanierungssatzung, § 142 BauGB).

Die gesetzliche Grundlage für die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen ergibt sich aus dem Baugesetzbuch, Zweites Kapitel, Besonderes Städtebaurecht, Erster Teil Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen. Maßgeblich für die Vorbereitenden Untersuchungen sind die §§ 136-139 BauGB zu Allgemeinen Vorschriften und die §§ 140-142 BauGB zu Vorbereitung und Durchführung Städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung über die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen ist eine Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Betroffenen) gemäß § 137 BauGB sowie die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger (Behörden, Träger öffentlicher Belange) gemäß § 139 BauGB vorzusehen. Ziel ist es, die betroffenen Eigentümer zur Mitwirkung bei der Sanierung und Durchführung baulicher Maßnahmen zu motivieren.

1.3 Verfahrensweise

Bisherige Verfahrensschritte

Tabelle 1: Verfahrensschritte

12.12.2024	Beschluss zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)
24.01.2025	Ortsübliche Bekanntmachung über den Beginn der VU im Amtsblatt
03.02.2025 – 31.03.2025	Frühzeitige Abfrage der Träger öffentlicher Belange (TöB)
15.05.2025 - 28.05.2025	2. Abfragerunde zur frühzeitigen Beteiligung
März 2025	Bestandaufnahme Vor-Ort
17.03.2025 – 22.04.2025	Beteiligung der Betroffenen 1. Runde Eigentümerbefragung mit Erfassungsbogen
17.06.2025 – 04.07.2025	2. Runde Eigentümerbefragung mit Erfassungsbogen
02.06.2025, 25.08.2025, 02.03.2026, 01.06.2026	Vorstellung Arbeitsstand im Stadtentwicklungsausschuss
12.03.2026	Beschluss Entwurfsfassung und Auslegungsbeschluss (Stadtrat)
07.04.2026 – 08.05.2026	Abfrage Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf
07.04.2026 – 08.05.2026	Öffentliche Auslage (Bürgerbeteiligung)
11.06.2026	Abwägungs- und Billigungsbeschluss zum Abschlussbericht

Während des gesamten Arbeitsprozesses hat ein regelmäßiger Austausch zwischen den Bearbeitern der Vorbereitenden Untersuchung und der Stadt Weißenfels stattgefunden. Die Zwischenergebnisse wurden in regelmäßigen Jour-Fixe-Terminen auf Ebene der Abteilung Stadtplanung erörtert.

1.4 Beteiligung der Betroffenen und der Öffentlichkeit

Gemäß §§ 137 und 138 Baugesetzbuch (BauGB) hat die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen möglichst frühzeitig zu erfolgen. Die Beteiligung erfolgt entsprechend in einem mehrstufigen Verfahren.

- Stufe 1 – frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Stufe 2 – Beteiligung der Eigentümer innerhalb des Untersuchungsgebietes
- Stufe 3 – Beteiligung der Öffentlichkeit
- Stufe 4 – Beteiligung der politischen Gremien
- Stufe 5 – erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Zu Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen erfolgte in einer ersten Beteiligungsrunde die Abfrage der relevanten Träger öffentlicher Belange. Insgesamt haben 27 Träger eine Stellungnahme abgegeben (Stand 19.06.2025). Die Ergebnisse der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sind in der Bestandsanalyse der jeweiligen Themenbereiche berücksichtigt worden.

Beteiligung der Eigentümer innerhalb des Untersuchungsgebietes

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden 480 Eigentümer mittels eines Fragebogens beteiligt. Nach der Durchführung der ersten Beteiligungsrunde vom 17.03.2025 bis 22.04.2025 hat sich die Stadt für eine zweite Anschreibenrunde entschieden (in Abstimmung mit der KEWOG Städtebau GmbH). Grund hierfür war der geringe Rücklauf von Eigentümern verschiedener stadtbildprägender Gebäude sowie von bereits erfassten Gebäuden in einem schlechten baulichen Zustand. Nach Durchführung der zweiten Beteiligungsrunde vom 17.06.2025 bis 04.07.2025 konnte eine Rücklaufquote von 73,4% erzielt werden. Die Ergebnisse der Eigentümerbefragung werden in Kapitel 4 zusammengefasst.

2 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Lage im Raum/überörtliche Verkehrserschließung

Weißenfels ist an der Saale im östlichen Burgenlandkreis (Sachsen-Anhalt) gelegen. Die Stadt profitiert von ihrer Nähe zu den Städten Halle (Saale) und Leipzig.

Die Stadt ist über die Bundesstraßen B87, B91 und B176 sowie die Autobahnen A9 und A38 sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Der Bahnhof wird regelmäßig von Regionalverbindungen aus Städten wie Leipzig, Halle, Erfurt und Jena sowie von Fernverbindungen angefahren. Weiterhin ist die Stadt auch in das Fernbusnetz eingebunden.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP-LSA)

- Aktuell gültiger LEP aus 2011: Ausweisung als Mittelzentrum ¹
- Entwurf Neuaufstellung LEP (Stand 22.12.2023): ²
 - o Ausweisung als Mittelzentrum
 - o Weißenfels als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen

Regionaler Entwicklungsplan Halle (REP-Halle) ³

- Gültigkeit des REP Planungsregion Halle von 2010 einschl. Planänderungen in der Fassung vom 22.08.2023
- Lage an der überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Erfurt (München) – Halle (Magdeburg/Schwerin/Rostock)
- Lage an der regionalen Entwicklungsachse Weißenfels – Zeitz (Gera)
- Weißenfels als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen
- Langfristige Sicherung als Bundeswehrstandort

Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte [...]“ für die Planungsregion Halle⁴

- Weißenfels als Mittelzentrum
- Sicherung der Saaleaue als Freiraum mit Bedeutung für Biotopverbund, Naherholung, als Überflutungsraum (VRG-Hochwasserschutz) und klimatische Ausgleichsfläche
 - ➔ Freihaltung des Saaletals im Zuge der Bauleitplanung
- Sparsamer Umgang mit natürlich gewachsenem Boden mit hoher und sehr hoher Bodenfruchtbarkeit

¹ Land Sachsen-Anhalt (2010)

² Ministerium für Infrastruktur und Digitales Sachsen-Anhalt (2023)

³ Regionale Planungsgemeinschaft Halle (2010)

⁴ Regionale Planungsgemeinschaft Halle (2019)

- Erhaltung und Entwicklung der Denkmalsubstanz und der kulturhistorisch bedeutsamen Stadtlandschaft in Verbindung mit der Auenlandschaft Saale

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt sind Mittelzentren als „*regional bedeutsame Wirtschafts- und Infrastrukturstandorte zu stärken und weiterzuentwickeln. Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs ist durch sie in ihrem Verflechtungsraum sicherzustellen. Die Mittelzentren leisten gleichzeitig die grundzentralen Aufgaben.*“⁵ Zu den Typischen Versorgungseinrichtungen als Mittelzentrum zählen Fachschulen, Gymnasien, Sportplätze, Schwimmbäder, Verbrauchermärkte, IC-/RE-Halt, BAB- oder B-Straßenanschluss und Krankenhäuser der Basisversorgung.⁶

2.3 Gesamtstädtische Planungen und Städtebauliches Entwicklungskonzept

2.3.1 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan inkl. Landschaftsplan⁷

Die Stadt Weißenfels verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), welcher seit April 2013 rechtskräftig ist und einen Landschaftsplan inkludiert. Der FNP stellt für das Untersuchungsgebiet Wohnbauflächen, gemischte Baufläche, Gemeinbedarfsflächen und Dauerkleingärten dar, sodass sich ein planmäßig heterogenes Nutzungsfeld der Neustadt ergibt, welches sich auch im Bestand ablesen lässt. Abweichungen zum Bestand und somit Planungsabsichten bestehen nur in angrenzenden Gebieten, wie dem Kornwestheimer Ring (als Grünfläche). Auch die in der Vergangenheit bereits umgesetzte Gestaltung des Neustadt-Parkes, welcher direkt an das Untersuchungsgebietes angrenzt, findet sich im FNP wieder. Das entstandene Erholungs- und Freizeitareal für die Neustadt wurde auf der Fläche eines brachgefallenen Industrieareals entwickelt.

Im Erläuterungsbericht und der Anlage 8 des FNP wird die Neustadt in die Umbaukategorie „Entdichtung und bauliche Extensivierung“ eingeordnet.

Bebauungspläne

Für das Untersuchungsgebiet bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Auch finden sich keine Bebauungspläne in Aufstellung. Jedoch sind die Flurstücke 158/7, 2354/158 und 2356/158 jeweils teilweise als externe Ausgleichsfläche für die Realisierung des Pflanzgebotes im Rahmen des Bebauungsplanes „Wohngebiet Seumesiedlung Stadt Weißenfels“ festgesetzt. Die externen Ausgleichsflächen sind zwischen der Novalisstraße und der Körnerstraße, östlich der Sekundarschule gelegen.

⁵ Ministerium für Infrastruktur und Digitales Sachsen-Anhalt (2023)

⁶ Regionale Planungsgemeinschaft Halle (2023)

⁷ Stadt Weißenfels (2013)

2.3.2 Entwicklungskonzeptionen

Städtebauliches Entwicklungskonzept 2020 (SEKo2020) ⁸	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept 2030 (InSEK) ⁹
- Gebiet der Neustadt als besonderer Handlungsschwerpunkt ➤ Einstufung des statistischen Bezirkes Neustadt als Stadtumbaugebiet ➤ Angrenzende Gebiete Neustadt-Nord und Kornwestheimer Ring als Beobachtungsschwerpunkte - Ziel des Erhalts und der Revitalisierung der Neustadt als „urbaner Kern“ - Stabilisierung der Neustadt als Wohn- und Gewerbestandort	- Zuordnung der Neustadt zu Förderprogramm „Lebendige Zentren“ - <u>Zielstellungen Neustadt:</u> ➤ Modernisierung und Sanierung der Gebäude ➤ Auflockerung der Innen- u. Hinterhöfe ➤ Aufwertung des öffentlichen Raumes ➤ Aufwertung als Wohn- und Arbeitsstandort ➤ Erhalt und Aufwertung der sozialen Infrastruktur ➤ Verbesserung des Wohnumfeldes und Erhöhung der Aufenthaltsqualität ➤ Stärkere Durchmischung der Bevölkerungsstruktur
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Weißenfels Neustadt ¹⁰	
- Neustadt in Verbindung mit der Altstadt bilden das urbane Zentrum der Stadt - Einordnung Teilbereich Gründerzeit in die Gebietskategorie „Sanierung“ mit dem Leitbild „Lebendiges Stadtviertel zum Wohnen und Arbeiten“ - <u>Zielstellungen für die gesamte Neustadt:</u> ➤ Bewahrung der Nutzungsmischung, mit Vorrang der Wohnfunktion ➤ Urbanität bewahren und entwickeln ➤ Gebäude und Freiräume resilient und ressourcenschonend umbauen ➤ Soziale Durchmischung erhöhen ➤ Leerstand durch Sanierung und Rückbau reduzieren ➤ Flächen entsiegeln, städtisches Grün ausbauen und gestalten ➤ Treffpunkte schaffen, Stadtteilzentrum und Quartiersmanagement etablieren ➤ Stadtteil für alle Generationen und Geschlechter - <u>Zielstellungen für den Teilbereich Gründerzeit:</u> ➤ Ausweisung als Sanierungsgebiet ➤ Weitestgehender Erhalt der geschlossenen Blockstruktur sowie Nutzungsmischung	

⁸ Stadt Weißenfels (2008)

⁹ Stadt Weißenfels (2021)

¹⁰ Stadt Weißenfels (2024)

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

3 DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET „NEUSTADT GRÜNDERZEIT“

3.1 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes begründet sich in dem „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept Weißenfels Neustadt“ (ISEK Weißenfels Neustadt) aus dem Jahr 2024. In dem ISEK wurde neben einer Empfehlung zur Fördergebietsabgrenzung im „Sozialen Zusammenhalt“ auch eine Empfehlung für den Umgriff einer Vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 BauGB gegeben. Bei der umfassenden Bestandsaufnahme im Rahmen des ISEK wurden erheblich städtebauliche Missstände festgestellt, welche die einheitliche Vorbereitung und Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im öffentlichen Interesse begründet. Diese festgestellten Missstände sind im Zuge dieser Untersuchung zu plausibilisieren und näher zu betrachten.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Norden der Stadt Weißenfels und umfasst mit ca. 46 ha überwiegend die gründerzeitliche Bebauung der Neustadt. Im Süden wird das Gebiet von der Straße Am Güterbahnhof sowie der Bahntrasse begrenzt. Im Norden umfasst das Gebiet die Wohnbebauung der Müllnerstraße sowie Teile der Schlachthofstraße und reicht entlang der Tagewerbener Straße sowie der Merseburger Straße bis zum Einkaufsmarkt Lidl. Der nördlich angrenzende Neustadt-Park sowie das Gewerbeareal sind nicht Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen. Im Westen wird das Untersuchungsgebiet von der Markwerbener Straße und Am Mühlberg begrenzt. Im Osten dienen die Uhlandstraße und die Nordstraße als Abgrenzung, wobei die gewerblichen Einrichtungen und das Ausbildungszentrum an der Nordstraße und der Weinbergstraße mit eingeschlossen sind. Die genaue Abgrenzung wird in Karte 1 auf der folgenden Seite dargestellt.

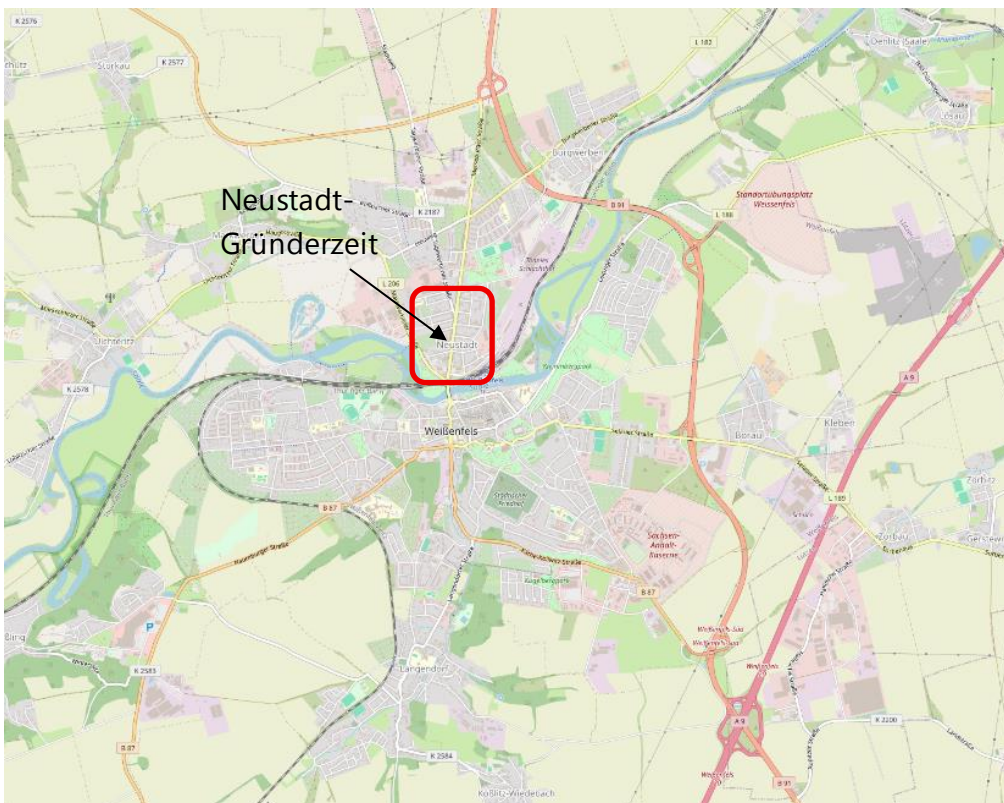
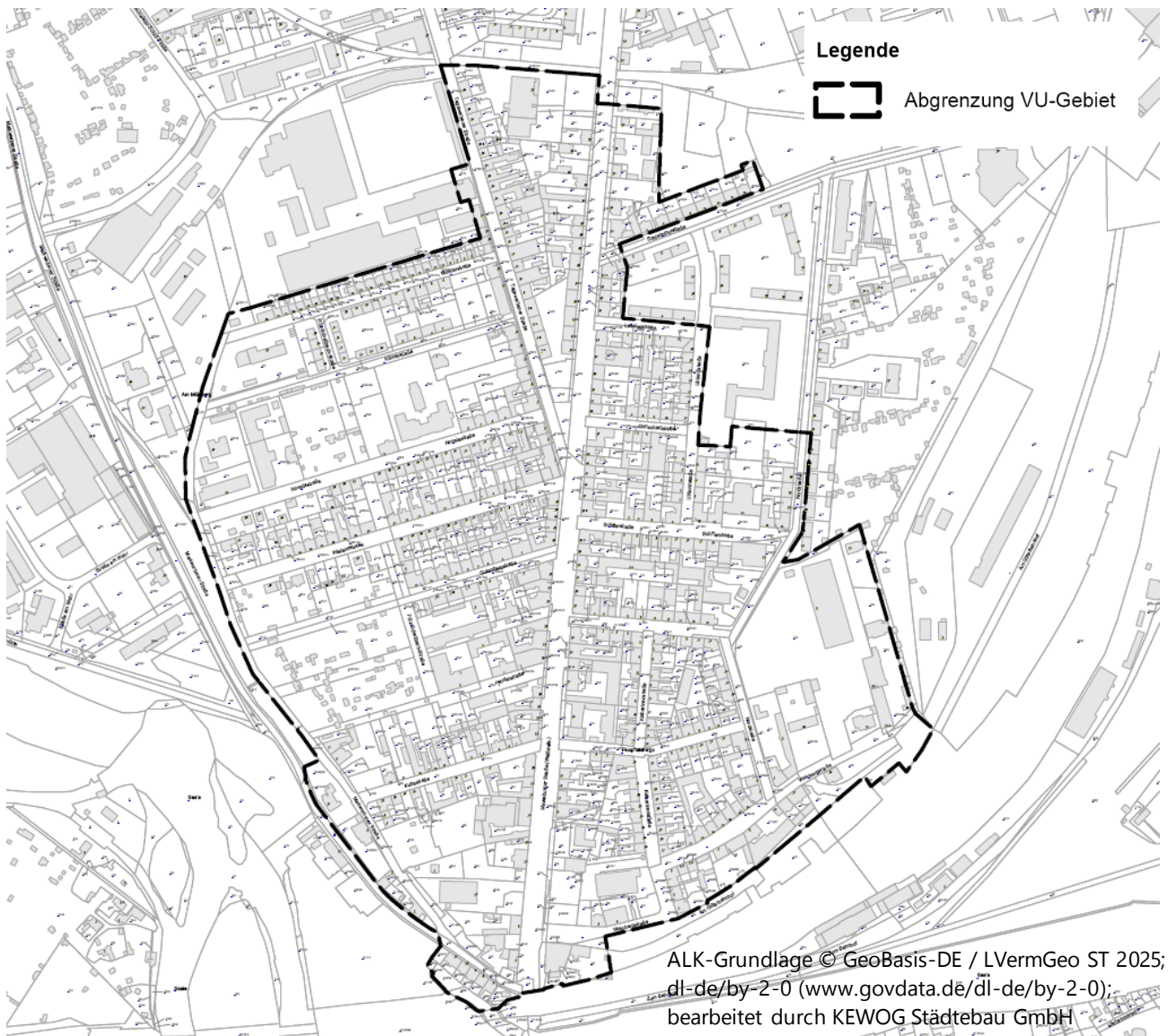


Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes im Stadtraum (Quelle Karte: ©OpenStreetMap)



Karte 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

3.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung der Bevölkerung und deren Alters- und Sozialstruktur bestimmen wesentlich Art und Umfang der lokalen Nachfrage nach Wohnraum und Gemeinbedarf. Für die Darstellung der Bevölkerungs- und Sozialstruktur werden nachfolgend statistisch Daten für das Untersuchungsgebiet (UG „Neustadt Gründerzeit“) dargestellt. Diese gebietsbezogenen Indikatoren werden zudem mit den räumlichen Ebenen der Kernstadt Weissenfels (ohne Ortsteile) sowie der Gesamtstadt Weissenfels (mit Ortsteilen) verglichen. Die nachfolgenden Angaben beruhen auf Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadtverwaltung Weissenfels – FB II.

Bevölkerungsstand zum 31.12.2024

Zum 31.12.2024 lebten in der Kernstadt Weißenfels (ohne Ortsteile) insgesamt 27.523 Personen, davon wohnten 3.443 Personen im Untersuchungsgebiet „Neustadt-Gründerzeit“. Dies entspricht einem Anteil von 12,5 % an der Gesamtbevölkerung der Kernstadt Weißenfels.

Tabelle 2: Bevölkerungsstand zum 31.12.2024

	Einwohner gesamt	Anzahl Deutsche	Anzahl Ausländer	Anteil in %
UG „Neustadt-Gründerzeit“	3.443	1.565	1.878	54,5%
Kernstadt Weißenfels (ohne OTs)	27.523	21.292	6.231	22,6%
Stadt Weißenfels (mit OTs)	39.623	33.053	6.570	16,6%

Im Untersuchungsgebiet leben 1.878 Personen ausländischer Herkunft. Mit ca. 54,5 % ist der Ausländeranteil damit wesentlich höher als der Ausländeranteil in der Kernstadt Weißenfels (22,6 %) und liegt zudem deutlich über dem Kreis- und Landesdurchschnitt.

Bei der Herkunft der ausländischen Bevölkerung in der Kernstadt Weißenfels zeigt sich, dass ca. 61 % aus EU-Staaten und die übrigen 39 % aus Drittstaaten (nicht-EU Staaten) stammen. Auf Stadtteilbene der Neustadt insgesamt liegt der Anteil der EU-Bürger sogar bei über 76 %. Am häufigsten sind hier die Nationalitäten Rumänien, Polen und Bulgarien vertreten. Bei den Drittstaaten sind insbesondere Ukraine und Syrien hervorzuheben. Es konnte eine Konzentration sozioökonomisch benachteiligter Haushalte festgestellt werden.

Bevölkerungsentwicklung 2017 - 2024

Die Bevölkerungsentwicklung von 2017 bis 2024 beruht auf den kommunalen Sozialdaten 2024 der Stadtverwaltung Weißenfels FB II (Stand: 01/2025, Datenbasis Jahr 2024). Das dargestellte Gebiet „Untere Neustadt – Gründerzeit“ ist als räumliche Ebene nahezu deckungsgleich mit dem abgegrenzten „Untersuchungsgebiet Neustadt -Gründerzeit“, geringfügige statistische Ungenauigkeiten sind jedoch nicht auszuschließen.

Im Vergleich zur Kernstadt Weißenfels verzeichnet das Untersuchungsgebiet seit dem Jahr 2017 eine negativere Bevölkerungsentwicklung. Das Untersuchungsgebiet hat im Jahr 2024 gegenüber dem Jahr 2017 rd. 7,3% seiner Bevölkerung verloren.

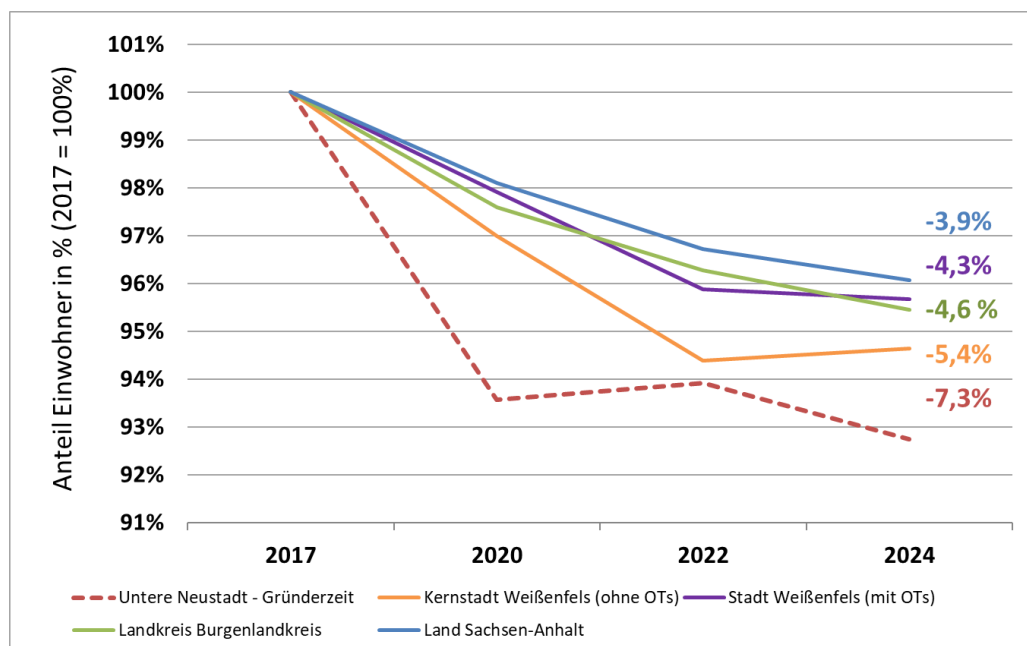


Abbildung 2: Einwohnerentwicklung im Vergleich 2017-2024
(Quelle: Einwohnermeldeamt Stadt Weißenfels, Grafik: KEWOG Städtebau GmbH)

Während die Bevölkerungsentwicklung auf allen räumlichen Ebenen von 2017 zu 2024 sinkende Einwohnerzahlen verzeichnete, so ist hingegen der Ausländeranteil im gleichen Zeitraum weiter angestiegen. Besonders deutlich wird der Anstieg im Untersuchungsgebiet, wo der Ausländeranteil in 2024 auf 51,1% der Gesamtbevölkerung im Gebiet angewachsen ist.

Tabelle 3: Einwohnerentwicklung, Ausländeranteil 2017-2024

	Einwohnerentwicklung 2017 zu 2024 in %	Anteil Ausländer an Gesamtbevölkerung in %		Veränderung 2017 zu 2024 in %
		2017	2024	
Untere Neustadt - Gründerzeit	-7,3%	41,1%	51,1%	+10,0%
Kernstadt Weißenfels (ohne OTs)	-5,4%	18,1%	23,4%	+5,3%
Stadt Weißenfels (mit OTs)	-4,3%	12,7%	16,4%	+3,7%

Natürliche Bevölkerungsentwicklung & räumliche Wanderungsbewegungen

Die Bevölkerungsentwicklung der Kernstadt Weißenfels war in den letzten 10 Jahren von einem anhaltend negativen Saldo bei den Geburten und Sterbefälle geprägt. Im Zeitraum 2014 bis 2017 wurde der Bevölkerungsrückgang durch den positiven Wanderungssaldo bei den Zu- und Wegzügen etwas abgeschwächt. Seit 2017 sind in der Kernstadt Weißenfels jedoch wieder mehr Wegzüge zu verzeichnen, in deren Folge die Defizite der natürlichen Bevölkerungsentwicklung nicht mehr ausgeglichen wurden.

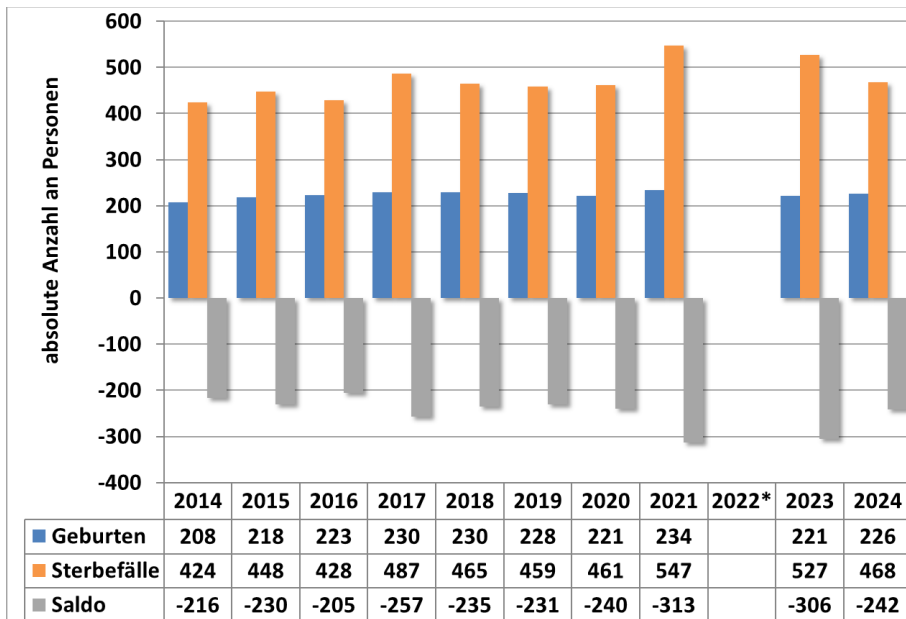


Abbildung 3: Geburten & Sterbefälle Kernstadt Weißenfels 2014-2024
(Quelle: Einwohnermeldeamt Stadt Weißenfels, Grafik: KEWOG Städtebau GmbH)

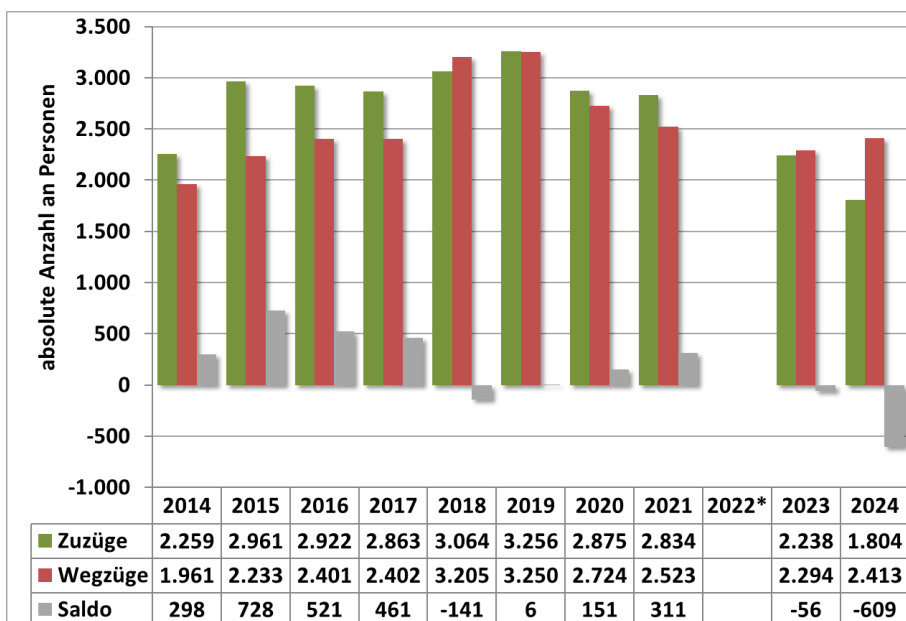


Abbildung 4: Zuzüge & Wegzüge Kernstadt Weißenfels 2014-2024
(Quelle: Einwohnermeldeamt Stadt Weißenfels, Grafik: KEWOG Städtebau GmbH)

Im Jahr 2024 entfielen etwa 22% aller Geburten und 12% aller Sterbefälle der Kernstadt Weißenfels auf das Untersuchungsgebiet, wo 51 Geburten und 57 Sterbefälle verzeichnet wurden. Aufgrund der jungen Bevölkerungsstruktur bzw. des geringen Anteils älterer Personen im Untersuchungsgebiet sind dort verhältnismäßig wenig Sterbefälle zu verzeichnen.

**Hinweis: Im Mai 2022 erfolgte eine Umstellung des MESO -Programm, dies führt zu einer fehlerhaften bzw. unvollständigen Datenlage für das Jahr 2022, weshalb auf die Darstellung der 2022er Daten verzichtet.*

Tabelle 4: Wanderungsbewegungen 2024

	Geburten	Sterbefälle	Saldo	Zuzüge	Wegzüge	Saldo	Gesamtbilanz
UG „Neustadt-Gründerzeit“	51	57	-6	397	652	-255	-261
Kernstadt Weißenfels (ohne OTs)	226	468	-242	1.804	2.413	-609	-851
Stadt Weißenfels (mit OTs)	287	611	-324	2.053	2.674	-621	-945

Das Untersuchungsgebiet verzeichnete ähnlich wie die Kernstadt Weißenfels im Jahr 2024 deutlich Wegzüge als Zuzüge, was insgesamt zu einem negativen Wanderungssaldo führte. Bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung wurden im Untersuchungsgebiet hingegen nur geringfügig mehr Sterbefälle als Geburten verzeichnet. Diese Entwicklung zeigt, dass im Untersuchungsgebiet eine hohe Fluktuation an wechselnden Bewohnern vorherrscht.

Altersstruktur, Alten-/Jugendquote

Auch die Verteilung der Altersgruppen spielt eine bedeutende Rolle, gibt Auskunft über die Alters- und Sozialstruktur im Gebiet und zeigt Tendenzen für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung auf.

Die Verteilung der Altersgruppen zum Stand 31.12.2024 zeigt im Untersuchungsgebiet „Neustadt Gründerzeit“ eine recht „junge“ Altersstruktur auf. Hierbei ist besonders hervorzuheben, dass knapp 2/3 der ansässigen Bevölkerung jünger als 45 Jahre alt sind. Der Anteil der (Klein-)Kinder im Vorschulalter (0 - 5 J.) liegt zum Stichtag bei 8,2 %, hinzu kommt der Anteil der Kinder und Jugendlichen im Alter zwischen 6 und 17 Jahren (12,7 %).

Die Altersgruppe der jungen Erwachsenen (Ausbildungsphase) zwischen 18 und 24 Jahren beträgt 9,9 %. Der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter, d.h. Personen zwischen 25 und 64 Jahren, beträgt 57,8 %. Im Untersuchungsgebiet lebten Ende 2024 zudem etwa 392 Personen im Alter ab 65 Jahren. Dies entspricht einem Anteil von nur 11,4 %.

Altersstruktur "Neustadt Gründerzeit" 2024

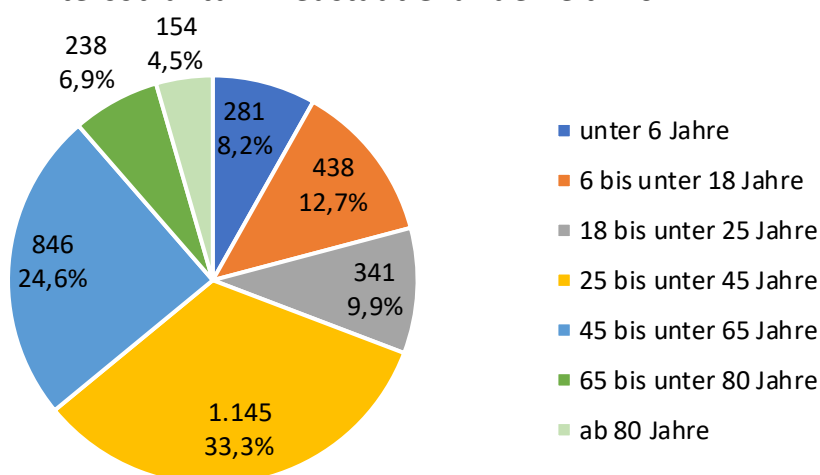


Abbildung 5: Altersstruktur im Untersuchungsgebiet „Neustadt Gründerzeit“ 2024
(Quelle: Einwohnermeldeamt Stadt Weißenfels, Grafik: KEWOG Städtebau GmbH)

Auch im Vergleich der Altersstruktur mit der Kernstadt Weißenfels (Stand 31.12.2024) zeigt sich, dass die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet „Neustadt Gründerzeit“ deutlich jünger ist, als im übrigen Stadtgebiet. So lag der Anteil der unter 18-Jährigen im Untersuchungsgebiet bei 20,9 % (vgl. Kernstadt Weißenfels: 15,7 %), auch der Anteil an Personen ab 65 Jahren ist im Untersuchungsgebiet mit 11,4 % (vgl. Kernstadt Weißenfels: 25,1 %) deutlich geringer.

Tabelle 5: Altersstruktur zum 31.12.2024 im Vergleich (Quelle: Einwohnermeldeamt Stadt Weißenfels)

Altersstruktur		unter 6 Jahre	6 bis unter 18 Jahre	18 bis unter 25 Jahre	25 bis unter 45 Jahre	45 bis unter 65 Jahre	65 bis unter 80 Jahre	ab 80 Jahre	Bevölkerung gesamt
UG „Neustadt-Gründerzeit“	Σ	281	438	341	1.145	846	238	154	3.443
	%	8,2%	12,7%	9,9%	33,3%	24,6%	6,9%	4,5%	100%
Kernstadt Weißenfels (ohne OTs)	Σ	1.441	2.887	2.026	6.947	7.302	4.201	2.719	27.523
	%	5,2%	10,5%	7,4%	25,2%	26,5%	15,3%	9,9%	100%
Stadt Weißenfels (mit OTs)	Σ	1.939	4.281	2.593	9.384	11.227	6.573	3.626	39.623
	%	4,9%	10,8%	6,5%	23,7%	28,3%	16,6%	9,2%	100%

Das Durchschnittsalter im Untersuchungsgebiet lag im Jahr 2024 bei 37 Jahren, im Vergleich dazu lag das Durchschnittsalter in der Kernstadt Weißenfels bei 45 Jahren.

Tabelle 6: Durchschnittsalter, Alten- & Jugendquote 2024 im Vergleich (Quelle Einwohnermeldeamt Stadt Weißenfels)

	Anteil unter 18 J.	Jugendquote	Anteil über 65 J.	Altenquote	Altersdurchschnitt
UG „Neustadt-Gründerzeit“	719	20,9%	392	11,4%	37 Jahre
Kernstadt Weißenfels (ohne OTs)	4.328	15,7%	6.920	25,1%	45 Jahre
Stadt Weißenfels (mit OTs)	6.220	15,7%	10.199	25,7%	46 Jahre

Bei der Altersstruktur der ausländischen Bevölkerung zeigt sich, dass der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahre im Vergleich mit der Kernstadt höher ist. Der Anteil der älteren Bevölkerung ab 65 Jahren mit nur 1,4 % hingegen erheblich geringer ausfällt. Im Ergebnis zeigt sich, dass die ausländische Bevölkerung wesentlich zur Verjüngung des Gründerzeitviertels in der Neustadt (und auch zur Verringerung des Altersdurchschnitts in der Gesamtstadt) beiträgt, andererseits aber auch ein erheblicher Integrationsbedarf, vor allem in Kinder- und Jugendalter, besteht.

Tabelle 7: Altersstruktur ausländische Bevölkerung 2024 (Quelle: Einwohnermeldeamt Stadt Weißenfels)

		Jüngere Einwohner unter 18 J.	davon Kinder unter 6 J.	davon Kinder 6 bis unter 15 J.	davon Jugendliche 15 bis unter 18 J.	Einwohner ab 18 J.	davon Frauen ab 18 J.	davon Männer ab 18 J.	Ältere Einwohner ab 65 J.	Ausländische Einwohner gesamt
UG „Neustadt-Gründerzeit“	Σ	426	188	187	51	1.452	615	837	27	1.878
	%	22,7%	10,0%	10,0%	2,7%	77,3%	32,7%	44,6%	1,4%	100%

3.3 Historische Entwicklung

Die Neustadt von Weißenfels entwickelte sich vor allem während der Gründerzeit im späten 19. Jahrhundert und frühen 20. Jahrhundert. Sie entstand als städtisches Erweiterungsgebiet der Altstadt und wurde geprägt durch die industrielle Entwicklung der Stadt, insbesondere durch die Schuh- und Lederindustrie.¹¹ Das Schuhhandwerk hat in Weißenfels eine lange Tradition und geht bis auf das 12. Jahrhundert zurück. Ende des 19. Jahrhunderts waren über das Stadtgebiet ca. 100 Fabriken und Manufakturen verteilt, in denen etwa ein Drittel der Weißenfelser Bevölkerung beschäftigt war. 1950 wurde Weißenfels per Ministerratsbeschluss zum Zentrum der DDR-Schuhproduktion bestimmt, bis die Schuhproduktion 1992 eingestellt und die Schuhbetriebe nach und nach demontiert wurden.¹² Zeugen dieser Entwicklung im Untersuchungsgebiet sind die heute noch typisch ablesbaren Strukturen von Gründerzeitvierteln sowie das leerstehende ruinöse Fabrikgebäude „INTEX“.

Im 20. Jahrhundert erlebte die Neustadt weitere Veränderungen. In den 1960er Jahren begann der Bau größerer Neubaugebiete, um dem steigenden Wohnraumbedarf und dem Wunsch nach modern ausgestatteten Wohnungen gerecht zu werden. Diese Geschosswohnungsbauten mit insgesamt etwa 1.000 Wohnungen entstanden nördlich des Untersuchungsgebietes entlang der ehemaligen Stalinallee (heute Merseburger Straße), der Burgwerbener Straße sowie dem Röntgen- und dem Robert-Koch-Weg.¹³

Im Zuge der Deindustrialisierung verlor der Stadtteil etwa 40% seiner Einwohner, sodass der Leerzug ganzer Häuserzeilen beobachtet werden konnte. Das Gebiet war von hohem Funktionsverlust gekennzeichnet.¹⁴ Die Funktion als Wohnort konnte mit der Erweiterung des Schlachthofes im Nord-Osten des Untersuchungsgebietes in den vergangenen Jahren nur teilweise wiederhergestellt werden. Die Spuren des Funktionsverlustes sind noch deutlich sichtbar.

3.4 Siedlungsstruktur und Gebäudetypologie

Die Neustadt von Weißenfels ist ein historisch gewachsener Stadtteil mit einer vielfältigen Siedlungsstruktur. Entlang der Merseburger Straße spiegeln sich die verschiedenen Entwicklungsphasen von einfachen Wohnhäusern des 19. Jahrhunderts, über die Gründerzeitbebauung bis zu den Genossenschaftsbauten des 20. Jahrhunderts wider. Das Untersuchungsgebiet umfasst überwiegend repräsentative Bauten aus der Gründerzeit sowie Gewerbe- und Industriebauten, öffentliche Einrichtungen und (Klein-)Gartenanlagen. Die Nebenstraßen sind durch eine Mischung aus Wohnen in den Vorderhäusern und dicht bebauten Hinterhöfen geprägt. Die Nebengebäude wurden in der Vergangenheit als Werkstätten und kleine Fabriken genutzt. Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch einen großen Anteil an Gebäuden mit Mischnutzung aus. Nicht nur entlang der Merseburger Straße befinden sich gewerbliche Einheiten in den Erdgeschosszonen, sondern auch bis in die Nebenstraßen ist diese Nutzungsstruktur ablesbar. So entstehen verschiedene gemischt genutzte Quartiere.

¹¹ Brand Sanierung e.V. (2025)

¹² Stellungnahme des LDA v. 26.05.2025

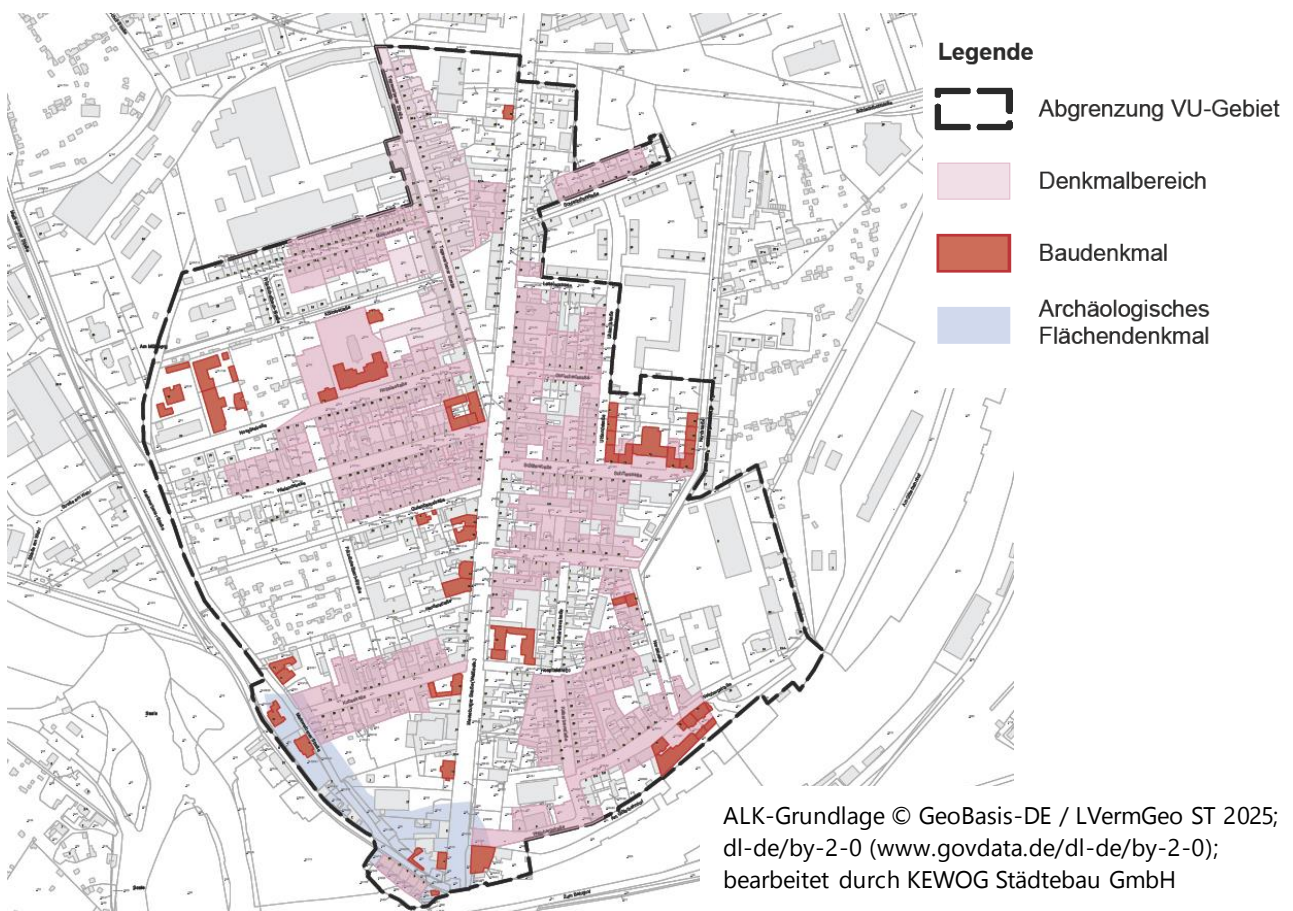
¹³ Stadtwerke Weißenfels GmbH (2025)

¹⁴ Brand Sanierung e.V. (2025)

Die gründerzeitliche Bebauung wurde überwiegend als Blockrandbebauung mit Hinterhöfen errichtet und diese Raumstruktur ist noch deutlich ablesbar. Die Bebauung ist überwiegend drei- bis viergeschossig. Aber auch zwei- bis dreigeschossige Straßenzüge lassen sich wie zum Beispiel in der Kubastraße finden. Die 2- bis 4-geschossigen Wohn- und Geschäftshäuser sind meist mit Putz oder Klinker verkleidet. Ihre Fassaden stellen sich als Lochfassaden dar und sind dabei in Geschosse und Achsen gegliedert. Die Dachlandschaft zeichnet sich zu einem Großteil durch Satteldächer aus, deren Trauf- und Firstlinie parallel zu den Straßen verlaufen. Vereinzelt lassen sich auch Flachdächer auf Funktionsbauten und gewerblichen Einheiten finden. Die sonst dichte und geschlossene Siedlungsstruktur wird in den Randbereichen durch die freistehenden Funktionsbauten, die bestehenden Kleingartenanlagen sowie Einfamilienhäuser aufgelockert. Das Baualter der Gebäude im Untersuchungsgebiet lässt sich überwiegend auf die Gründerzeit von 1870 bis 1920 datieren.

3.5 Denkmalbestand¹⁵

Im Untersuchungsgebiet bestehen gemäß dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt zahlreiche Einträge an Kulturdenkmalen. Dabei handelt es sich sowohl um Einzel-/Baudenkmale, Denkmalbereiche sowie ein archäologisches Flächendenkmal. Die Vielzahl der Denkmale wird in Karte 2 unten verortet.



Karte 2: Denkmalbestand

¹⁵ Stellungnahme des LDA v. 26.05.2025

Aus denkmalpflegerischer Sicht entspricht das Gebiet den Baugedanken der Gründerzeit (vor und um 1900) und ist als solches zu bewahren und zu schützen. Starke Kontrastbildungen zu den im Kapitel 3.4 beschriebenen Strukturen in Kubaturen, Fassaden und ihren Öffnungen, bei der Ausbildung der Dächer und der Oberflächen sind zu vermeiden, um das Gesamtbild zu bewahren.

Als Denkmale mit starker Raumwirkung wegen ihrer flächenwirksamen Bedeutung gelten das Hospital St. Laurentius (Merseburger Straße 19), der Bahnhof (Stellwerk-West im VU-Gebiet gelegen) und das Gloria-Kino (Merseburger Straße 3).

Die aktuelle Auflistung der Denkmale hat nachrichtlichen Charakter und ist fortzuschreiben. Ihr aktueller Stand kann bei den Denkmalschutzbehörden eingesehen werden. Ergänzungen und Änderungen müssen gegebenenfalls abgefragt werden. Im Folgenden werden die Einzel-/Baudenkmale aufgeführt.

Tabelle 8: Liste Einzel-/Baudenkmale im Untersuchungsgebiet

Anschrift	Datierung	Kurzcharakteristik
Zum Bahnhof	Ende 19. Jh.	Stellwerk-West an der Eisenbahnbrücke über die Merseburger Straße als malerisches Tümpchen
Am Mühlberg 4	Ende 19. Jh.	zweigeschossiger neumanieristischer Ziegelbau mit insgesamt schlossartigem Charakter und aufwändig gestalteter Terrassenanlage aus den 1880er Jahren; Architektur des Historismus
Markwerbener Straße 21	1708	barocker zweigeschossiger Bruchstein-Putzbau
Merseburger Straße 4	Ende 19. Jh.	zweigeschossiger Baukörper mit markanter Giebellösung in städtebaulich exponierter Lage, zugehörig ein Biergarten mit Bäumen, hölzernen Lauben und selten erhaltenem Musikpavillon aus der gleichen Zeit
Merseburger Straße 3	1928/29	Gloria-Kino; monumentaler, baukünstlerisch sehr bemerkenswerter Bau im Stil der Neuen Sachlichkeit
Weinbergstraße 9, 15, 17 und Hintergebäude	Fabrik: 1906-1909 Mietshäuser: 1905/06 und 1907 Mühlengebäude: 1923	Langgestreckter viergeschossiger Ziegelbau mit imposanter schlossartiger Fassade; Fabrikgebäude mit drei zugehörigen Mietshäusern; Im Innern eine der frühesten Eisenbetonkonstruktionen im Landkreis sichtbar erhalten,

Nordstraße 26, 28, 30; Schillerstraße 10, 12, 14, 16, 18; Uhlandstraße 2, 4, 6	1920er Jahre	regelmäßig angelegter Siedlungskomplex, seitlich in die Nord- bzw. Uhlandstraße weitergeführt, repräsentative Staffelung drei- bis viergeschossiger Putzgebäude, im Zentrum eingebunden der durch gärtnerisch gestalteten Platz zurückgesetzte viergeschossige Bau der Ortskrankenkasse; zu beiden Seiten symmetrisch anschließende dreigeschossige Wohnbebauung; Dokument für den konservativen Siedlungsbau der 1920er Jahre in Formen des Reformstils oder auch Heimatschutzarchitektur
Merseburger Straße 12	Mitte 19. Jh.	Beispiel für die großbürgerliche Bebauung der Neustadt aus der Mitte des 19. Jh.; zur Saale bzw. Gartengrundstück ausgerichteter dreigeschossiger Querriegel mit zweigeschossigem Anbau nach Norden; klassizistische Details von bemerkenswerter Qualität
Merseburger Straße 20	vor 1900	gut gegliederter, stattlicher dreigeschossiger Bau in städtebaulich exponierter Ecklage mit aufwändiger symmetrischer Fassadenaufteilung, Pilasteranordnung und Mansarddach
Am Mühlberg 9	Ende 19. Jh.	über dem Steilufer der Saale sehr markant gelegener dreigeschossiger Ziegelbau mit hohem Kellergeschoss aus Quadermauerwerk;
Am Mühlberg 11	Ende 19. Jh.	städtebaulich sehr markanter viergeschossiger Ziegelbau mit Eckerker in neoklassizistischer, sparsamer Formgebung
Merseburger Straße 26a	1908	stattlicher viergeschossiger Bau in Ecklage mit bemerkenswerter Jugendstilfassade
Merseburger Straße 28	1910	großzügiger viergeschossiger Ziegel-Putzbau mit sparsamer, nur durch Erker akzentuierter Jugendstilfassade
Merseburger Straße 32	1915	markanter, straßenbildprägender viergeschossiger Eckbau in Ziegel-Putz-Bauweise errichtet; als Alleinstellungsmerkmal hervorzuheben die bemerkenswerten gerundeten Balkone, eingespannt zwischen zwei Flacherker;

		ornamentale Dekorationen in den Brüstungsfeldern
Merseburger Straße 34	k.A.	markanter, gut gegliederter, viergeschossiger Putzbau des Jugendstils mit Mittelrisalit, Giebel und polygonalem Erker, bemerkenswerter reicher Putzdekor
Gutenbergstraße 4	k.A.	Repräsentative Villa des Jugendstils; zweigeschossiger Baukörper mit Mansarddach und malerisch vorgelagertem Treppenturm;
Tagewerbener Straße 1	frühes 20. Jh.	zweigeschossiger langgestreckter Baukomplex in Winkelform mit äußerst subtil gestalteter Fassade; stdädtebaulich bedeutende Ecklage; Seitenflügel an der Wielandstraße im Erdgeschoss Pferdeställe und im Obergeschoss ein Veranstaltungssaal; errichtet im frühen 20. Jh., im Kern evtl. älter; 1921 Einrichtung des Lichtspieltheaters Gloria-Palais im damaligen Gasthof Reichskrone, der Saal heute Turnhalle
Novalisstraße 11	1891-1896	Neustadt-Schule; stattlicher dreieinhalbgeschossiger Ziegelbau mit Seitenrisaliten und Ziergiebeln, errichtet als Volksschule; Fassade in typischen sparsamen historisierenden Formen preußischer Schulbauten; 1926/27 um die seitlichen Flügelbauten erweitert; im Gegensatz zur umgebenden Miethausbebauung zurückgesetzte Lage im Straßenbild, Rückseite weithin sichtbar aufgrund fehlender straßenbegleitenden Bebauung in der Körnerstraße
Novalisstraße 13	k.A.	in markanter Ecksituation liegender 3-geschossiger Ziegelbau in üppigen Neo-Renaissanceformen mit bemerkenswerten Details
Novalisstraße 21	1918	letztes erhaltenes bauliches Zeugnis der Weissenfelder Schuhindustrie; zusammenhängende Industrieanlage mit Villa, Verwaltungsbereich und Produktionsstätten; an der Straße liegend der repräsentative Kopfbau in Form

		einer zweigeschossigen Stadtvilla; direkt angeschlossen Fabrikationsgebäude; reich gegliederte Backsteinfassaden
Am Mühlberg 35	1930	zweigeschossiger Ziegel-Putzbau mit neoklassizistischer Fassadengestalt, aufwendig gestaltete Diele mit Treppenhaus
Körnerstraße 1	1900	Repräsentative als Fabrikantenwohnsitz erbaute Stadtvilla der in der 2. H. des 19. Jh. gegründeten Schuhfirma Rudolf Dieck; zweigeschossiger, mit Werksteinteilen in historistischen, überwiegend neobarockem Formenvokabular reich dekorierte Ziegelbau
Merseburger Straße 70	1912	bemerkenswerter viergeschossiger Ziegel-Putzbau mit qualitätsvoller historistischer Fassade mit Putzquaderung, repräsentativem Portal, Kolossalordnung, Ständerkern an den Seiten und reicher Dekoration
Merseburger Straße 19	1878	Hospital St. Laurentius; Komplex aus Kirche und nördlich anschließenden Hospitalgebäuden; Kirche: einschiffige neugotische Saalkirche mit spitzem Dachreiter über dem Altarraum, an Frauenklosterkirchen der norddeutschen Backsteingotik orientiert; reich gegliederter Ziergiebel zur Merseburger Straße; 1878 eingeweiht; Hospitalgebäude: in einfacher neugotischer Backsteinbauweise
Nordstraße 14	1912-13	jüdischer Betsaal und Kantorhaus; das Vorderhaus, das ehemalige Kantorhaus, ein straßenbildprägender dreigeschossiger Putzbau im Reformstils mit Betonung der Mittelachse durch Flacherker auf Konsolen, Fassadengestaltung durch Bänderrustika und Pilastergliederung und barockisierende Brüstungsspiegel am Erker; als Hofflügel angebaut der ehemalige Betsaal der jüdischen Gemeinde zu Weißenfels, ein eingeschossiger Putzbau mit flachem Pultdach, der längsgerichtete Betsaal mit großen gotisierenden Spitzbogenfenstern

		an der Südseite, typisches Beispiel eines kleinstädtischen Betsaals in zurückgezogener Hoflage und in Verbindung mit einem Wohnhaus, möglicherweise in privater Trägerschaft von jüdischem Bauherren errichtet und der Gemeinde zur Verfügung gestellt
--	--	--

Im Folgenden werden die Denkmalbereiche aufgeführt:

Tabelle 9: Liste Denkmalbereiche im Untersuchungsgebiet

Anschrift	Datierung	Kurzcharakteristik
Markwerbener Straße 4, 6, 8, 10, 12	Ende 19. Jh.	typische vorstädtische Straßenzeile der Gründerzeit mit dreigeschossigen, gut gegliederten Ziegelbauten
Nordstraße 1, 2, 4; Weinbergstraße 1, 4, 6, 9, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 24	Anfang 20. Jh.	drei- bis viergeschossige Bebauung, überwiegend Mietshäuser, aber auch ein Fabrikgebäude dieser Zeit auf dem Hinterhof; Veranschaulichung der direkten Nachbarschaft von Wohnbebauung und Fabriken um 1900; Fassaden der Mietshäuser zeigen stilistische Palette dieser Zeit von der Neogotik über den Neobarock und Neoklassizismus bis hin zum Heimatstil und zum Jugendstil, oft auch als Stilmix an einem Gebäude
Katharinenstraße 16, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 35, 37	Ende 19. Jh.	typischer vorstädtischer Straßenzug der Weidenfelder Neustadt mit weitgehend original erhaltener geschlossener zweigeschossiger Bebauung aus einfachen Arbeitermietskasernen mit sparsam ornamentierten Fassaden; Schuhfabrik auf Grundstück Nr. 16; typische Nebeneinander von Wohnstätten und Arbeitsplätzen
Hospitalstraße 2, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 17, 19; Nordstraße 8a	um 1900	vorstädtischer, noch sehr geschlossener Straßenzug; typische drei- bis viergeschossige Putzbauten mit sparsamer Fassadengliederung; als Abschluss der Straße der möglicherweise als Verwaltungsbau einer ehemaligen Fabrik errichtete jüngere Eckbau Nordstraße 8a im Reformstil

Merseburger Straße 21, 21a, 23	1860/70	durch unterschiedliche Geschosshöhen und -zahl sowie verschiedene architektonische Details interessante Baugruppe von Ziegelhäusern
Merseburger Straße 35, 35a, 35b, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61	zweite Hälfte 19. Jh.	typische Vorstadtbebauung der zweiten Hälfte des 19.Jh. mit drei- bis viergeschossigen Ziegel- oder Putzbauten; relativ geschlossener Häuserzug mit baugeschichtlich und architektonisch interessanten Details
Schillerstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19	Mietshäuser: spätes 19. Jh. Ortskrankenkasse: 1920er	typische 4-gesch. Ziegelbauten, z.T. mit Putz und Fachwerkelementen charakteristische Mietshausbebauung des späten 19.Jh. von großartiger Einheitlichkeit, im mittleren Straßenabschnitt der straßenbildbeherrschende Siedlungskomplex mit der markanten Ortskrankenkasse aus den 1920er Jahren
Uhlandstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23	Ende 19. Jh. / Anfang 20. Jh.	typische viergeschossige Ziegel-, z.T. Putzbauten mit Ziegel-, Putz- oder Fachwerk-Ornamenten und risalitartigen Giebeln
Merseburger Straße 35, 35a, 35b, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61	zweite Hälfte 19. Jh.	typische Vorstadtbebauung der zweiten Hälfte des 19.Jh. mit drei- bis viergeschossigen Ziegel- oder Putzbauten; relativ geschlossener Häuserzug mit baugeschichtlich und architektonisch interessanten Details
Gottschedstraße 4, 6, 8, 10	1880/90	Straßenzeile mit vorstädtischer Mietshausbebauung; zeittypische viergeschossige Ziegelbauten in der Neustadt mit sparsam verwendeter Ornamentik
Schlachthofstraße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14	Ende 19. Jh. / Anfang 20. Jh.	typischer Straßenzug der Neustadt mit 2-geschossige Ziegelbauten mit reicher Ziegelornamentik Seitenrisalite, teilweise mit Giebelbekrönung
Kubastraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23	zweite Hälfte 19. Jh.	Vorstadtstraße mit geschlossener Bebauung; durchweg zweigeschossige schlichte Putzbauten mit Zwerchhäusern und Satteldachgauben; die Nummern 16, 18, 20 und 22 dreigeschossige Ziegelbauten; älteste Arbeiter-siedlung der Weißenfelder Neustadt

Am Mühlberg 3, 5	Ende 19. Jh.	städtebaulich markant über dem Abhang zur Saale gelegene Baugruppe; dreigeschossige neubarocke Ziegelbauten mit Putzgliederung, Zwerchhäusern, Nr. 3 zusätzlich mit Eckturm
Gutenbergstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17	k.A.	hervorragendes, für die Weißenfelser Neustadt außerordentlich bedeutungsvolles Jugendstil-Ensemble; blockartig geschlossene viergeschossige Bebauung mit zahlreichen bauplastischen und gestalterischen Details
Merseburger Straße 40, 42, 44, 46, 48	zweite Hälfte 19. Jh.	städtebaulich bedeutsamer Teilbereich einer typischen Vorstadtbebauung der zweiten Hälfte des 19. Jh. mit zweigeschossigen Ziegelgebäuden; als Ganzes unverändert überkommene Straßenzeile mit vielen bauhistorisch wertvollen Details
Wielandstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 26, 28, 30	Südlich (gerade Hausnummern): zweite Hälfte 19. Jh. Nördlich (ungerade Hausnummern): um 1900	original erhaltener Straßenabschnitt der Wielandstraße inklusive Straßen- und Gehwegpflaster, städtebaulich beachtenswert die unterschiedliche Bebauungsform der beiden Straßenseiten, auf der Südseite überwiegend zweigeschossige Ziegelbauten im Stile einer regelmäßig angelegten Werks- oder Arbeitersiedlung mit seitlich freistehenden Häusern; auf der Nordseite stattliche und reich ornamentierte viergeschossige Mietshäuser in Blockrandbebauung, Ziegel- und Putzbauten in unterschiedlicher, kulturell-künstlerisch beachtenswerter historistischer Gestaltung
Novalisstraße 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 30a, 32, 34, 36, 38	um 1900	weitgehend geschlossen und original erhaltener Straßenzug der Neustadt mit zwei- bis viergeschossigen (überwiegend) Ziegelbauten
Tagewerbener Straße 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 18A, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40	zweite Hälfte 19. Jh.	2- bis 4-geschossige Ziegel- oder Putzbauten vom späten 19. Jh. bis ca. 1920/30 ursprünglich Werkshallen mit Schweifgiebel

Müllnerstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 14a, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33	Nach 1900	einheitlich erhaltener Straßenzug, bestehend aus drei- und viergeschossiger Ziegel- oder Putzbauten, z.T. mit Erkern und Zwerchgiebeln ausgestattet
Merseburger Straße 56, 58, 60, 62	Um 1900	städtebaulich bemerkenswerte, typische Vorstadtbebauung der Zeit um 1900 mit ursprünglich überlieferter Fassadengliederung in gestalterischer Vielfalt
Wielandstraße 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37	zweite Hälfte 19. Jh.	geschlossene Gründerzeitbebauung von hohem ästhetischen Reiz u. wichtiger städtebaulicher Wirkung, Fassaden und Schmuckelemente (Gesimse, Stuckelemente) im Gegensatz zur anderen Straßenseite noch zweite Hälfte 19. Jh.
Feldstraße 1-6, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18 Katharinenstraße 1, 2	letztes Viertel des 19. Jh. und Anfang des 20. Jh.	Vorstadtstraßenzug in der Weißenfelder Neustadt; drei- bis viergeschossige Putz- und Backsteinbauten der Gründerzeit, beachtenswerte kulturell-künstlerische und städtebauliche Bedeutung wegen des weitgehend geschlossen und original erhaltenen Baubestandes

3.6 Eigentümerstruktur

Zur Betrachtung der Eigentümerstruktur im Untersuchungsgebiet wurden die bestehenden Flurstücke von der Stadt Weißenfels zu sinnhaften Grundstücken zusammengefasst, welche dann auch als Grundlage bei der Eigentümerbefragung genutzt wurden (siehe Kapitel 4). Dabei wurden Verkehrs-, Grün- und Freiflächen im kommunalen Eigentum der Stadt Weißenfels nicht miteinbezogen. Somit konnten 602 Flurstücke zu 480 Grundstücken zusammengeführt werden. Die abweichende Anzahl zwischen Flurstücken und angeschriebenen Eigentümern ergibt sich aus der Gesamtzahl an Liegenschaften, welche aus Häusern und auch Wohnungseigentum besteht.

Die Mehrheit der im Gebiet betrachteten Grundstücke befindet sich im Besitz privater Eigentümer (ca. 70%). Den nächst größten Eigentumsanteil haben mit 25% Investunternehmen (z.B. Immobilienfirmen, Vermögensverwaltungen, Investgesellschaften). Die übrige Eigentümerstruktur teilt sich auf die öffentliche Hand, Vereine, soziale- und kirchliche Träger, Wohnungsunternehmen und Gewerbe auf. Außerdem konnten 2 herrenlose Grundstücke identifiziert werden. Die Grundgesamtheit der Eigentümer liegt auf Grund von Wohneigentümern (Teileigentum) höher als die Grundstückszahl.

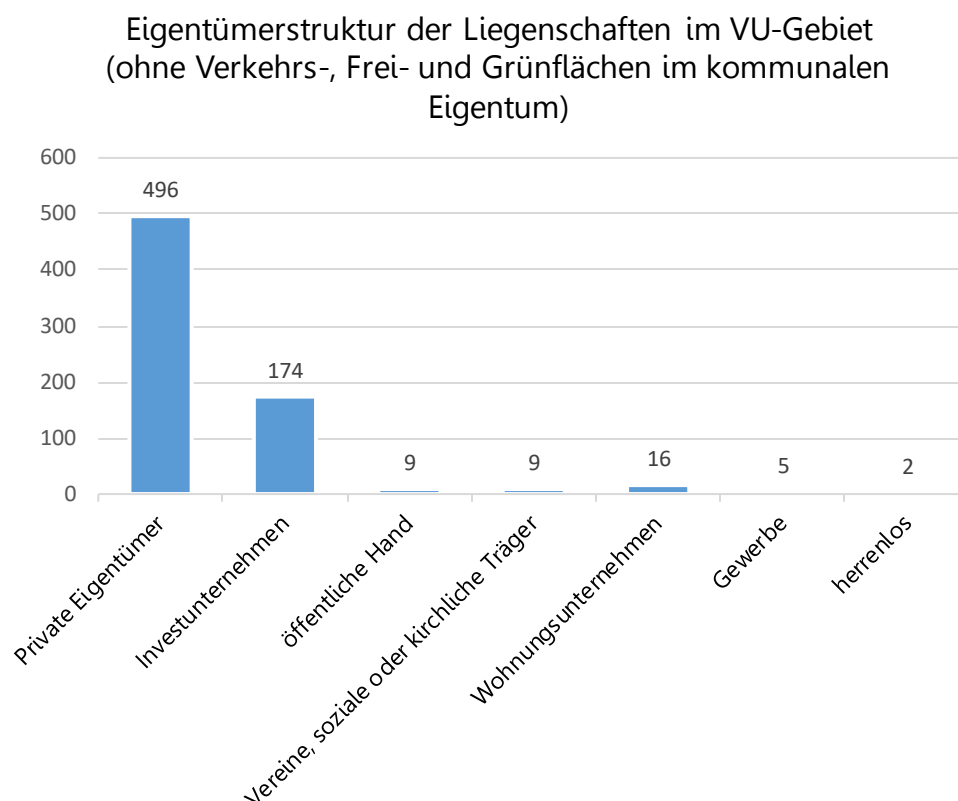
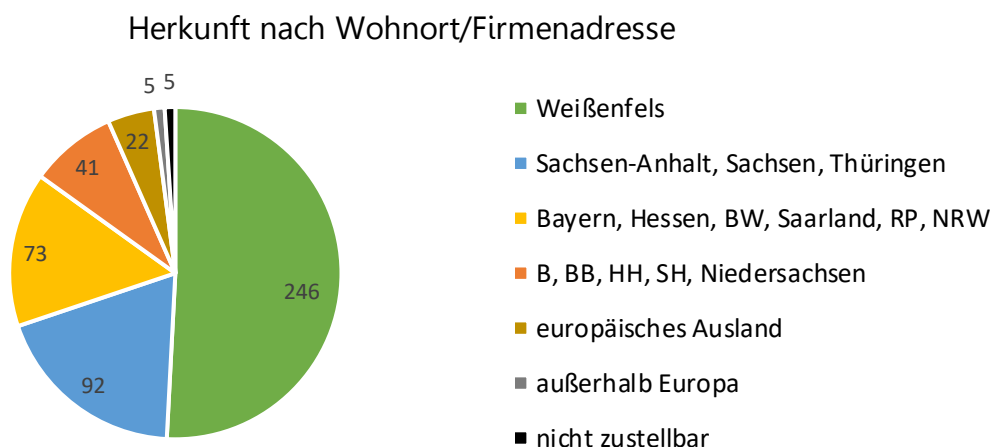


Abbildung 6: Eigentümerstruktur VU-Gebiet (Quelle: Abteilung Stadtplanung Stadt Weißenfels)

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden 480 Eigentümer im Untersuchungsgebiet angeschrieben. Davon ist die Hälfte in der Stadt Weißenfels selbst ansässig. Wiederum 42% der Eigentümer haben ihren Wohnort/ihre Firmenadresse innerhalb Deutschlands (davon 19% aus der näheren Umgebung Sachsen-Anhalt, Sachsen, Thüringen). Etwa 5% der Eigentümer leben im Ausland. Von den in der Stadt Weißenfels ansässigen Eigentümern, waren 23,1 % unter der Anschrift des Eigentums gemeldet, sodass von einer (teilweisen) Eigennutzung ausgegangen werden kann. Bei 1% der Eigentümer war die Anschrift nicht zu ermitteln, womit die Herkunft unbekannt bzw. nicht eindeutig feststellbar war.



**Abbildung 7: Herkunft der Eigentümer im VU-Gebiet nach Wohnort/Firmenadresse
(Quelle: Abteilung Stadtplanung Stadt Weißenfels)**

3.7 Gebäudezustand

3.7.1 Bauzustand



Karte 4: Zustand der Gebäude

Zur Beurteilung des Bauzustandes der Gebäude im Untersuchungsgebiet wurde im Zuge einer Vor-Ort-Begehung im März 2025 der Zustand von Dach, Fassade und Fenstern der vom Straßenraum sichtbaren Hauptgebäude erfasst. Bei der Beurteilung wurde unter den folgenden Kategorien unterschieden:

- Sehr gut – keine sichtbaren Schäden
- Gut – leichte sichtbare Schäden
- Befriedigend – mittlere sichtbare Schäden
- Schlecht – starke sichtbare Schäden
- Sehr schlechte bis ruinöse Bausubstanz

Bei der Bestandserhebung wurden 459 Gebäude hinsichtlich ihres Bauzustandes bewertet. Etwa die Hälfte der erfassten Gebäude (56%) weist einen guten baulichen Zustand mit geringen Mängeln bzw. einen sehr guten baulichen Zustand ohne Mängel auf. 26% der Bausubstanz weisen mittlere sichtbare Schäden auf und wurden als befriedigend bewertet. 18 % der Gebäude sind in einem schlechten baulichen Zustand, davon wurden sogar 5 % als sehr schlecht bis ruinös eingeschätzt.

Die Gebäude mit Sanierungsbedarf verteilen sich über das gesamte Untersuchungsgebiet. Trotzdem werden Schwerpunktbereiche deutlich. Als Schwerpunktbereiche werden solche Orte identifiziert, welche auf Grund ihrer Lage, ihrer historischen Bedeutung, auf Grund der auffälligen Dichte vorliegender Schäden in der Bausubstanz das Stadtbild besonders negativ beeinflussen oder für die Stabilität des Gebietes besonders bedeutend sind. Dies betrifft:

- Merseburger Straße als zentrale Erschließungsachse (regionale und überregionale Anbindung)
- Ehem. Intex-Fabrikgebäude in direkter Bahnhofsnähe
- Brache Ecke Kubastraße/Am Mühlberg
- Gebäude Ecke Weinbergstraße/Nordstraße
- Feldstraße 4 bis 10
- Tagewerbener Straße 1
- Tagewerbener Straße 16 bis 28
- Müllnerstraße 19 bis 31
- Novalisstraße 21 und 23

Das Stadtbild wird wesentlich von den gründerzeitlichen Baublöcken geprägt, welche überwiegend aus einem Nebeneinandervon Gebäuden in konträrem Bauzuständen bestehen. Häufig befindet sich gut bis sehr gut erhaltene Bausubstanz in unmittelbarer Nähe von Gebäuden mit teils erheblichem Instandsetzungs- und Sanierungsbedarf.

Besonders hervorzuheben ist die Vielzahl von Bausubstanz, welche sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand befindet und auf Grund des Bauzustandes nicht nutzbar ist. Beispiele hierfür, wie zum Zeitpunkt der Bestandserhebung erfasst, sind im Folgenden dargestellt:

Bauzustand der Gebäude im VU-Gebiet

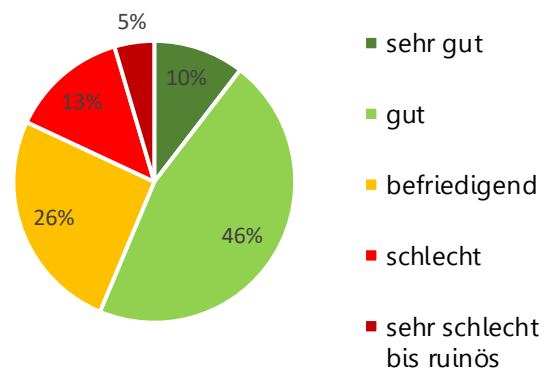


Abbildung 8: Bauzustand der Gebäude im VU-Gebiet
(Quelle: Bestandserhebung)



Markwerbener Str. 8



Kubastraße 19



Kubastraße 21



Lessingstraße 5



Tagewerbener Straße 17



Katharinenstraße 11



Katharinenstraße 2



Gottschedstraße 7



Uhlandstraße 13

3.7.2 Energetischer Zustand

Dem baulichen Zustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet entsprechend, ist davon auszugehen, dass auch der energetische Zustand deutliche Defizite aufweist. Insbesondere die unsanierte Gründerzeitbebauung besitzt auf Grund fehlender Wärmedämmung, alter Fenster und veralteter Heizungsanlagen einen hohen Primärenergieverbrauch. Diese Annahme bestätigt sich bei Einbeziehen der Daten, welche im Rahmen der Eigentümerbefragung erfasst wurden (siehe Kapitel 4.4). Die Wärmeversorgung im Gebiet wird überwiegend durch Heizungen mit fossilen Energieträgern gewähr-

leistet (davon etwa 80% Gasheizungen). 68% der Eigentümer haben angegeben, noch keine energetischen Sanierungsmaßnahmen an ihrem Gebäude durchgeführt zu haben und lediglich 14% verfügen bereits über Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien auf dem Grundstück. Auch wurde der bauliche Zustand beim Thema Wärmedämmung (im Vergleich zum Zustand der Dächer, Fenster/Türen und Fassade) am schlechtesten bewertet. Hinzu kommt laut den Angaben der Eigentümer ein hoher Anteil an Hauptgebäuden mit den Energieeffizienzklassen D bis F.

Insgesamt ist der energetische Zustand des Untersuchungsgebietes als unzureichend zu bewerten. Ein großer Anteil der Gebäude erfüllt die heutigen energetischen Standards nicht. Eine umfassende Sanierung der Gebäudehüllen, der Heizungsanlagen und der Fenster ist unerlässlich, um den Energieverbrauch zu senken, die CO₂-Emission zu senken und die Wohnqualität zu verbessern. Die Verbesserung des energetischen Zustandes der Bausubstanz ist sowohl aus ökologischer als auch aus ökonomischer Sicht erforderlich.

3.8 Nutzungsstruktur

Im Untersuchungsgebiet überwiegt die Wohnnutzung mit 73% der Hauptgebäude deutlich. Die Nutzungsstruktur im Gebiet begründet sich in der historischen Entwicklung des Stadtteils, wobei sich die ursprüngliche Nutzungsmischung aus Wohn- und Gewerbenutzung in den Gründerzeitbauten gut ablesen lässt. Wie auf Karte 3 im Anhang deutlich wird, finden sich vollständig sowie teilweise gewerblich genutzte Hauptgebäude überwiegend an der Merseburger Straße. Der Anteil gewerblich genutzter Einheiten nimmt mit zunehmender Entfernung zur Merseburger Straße nach Osten und Westen ab. In den Nebenstraßen werden die Hauptgebäude überwiegend als Wohnraum genutzt, wobei auch hier noch kleinere Ladengeschäfte in den Erdgeschosszonen zu finden sind. So entstehen im Untersuchungsgebiet verschiedene gemischt genutzte Quartiere.

Die Gründerzeitbebauung wird durch dicht bebaute Hinterhöfe geprägt, welche in der Vergangenheit als Werkstätten und kleine Fabriken genutzt wurden.

Nutzungsstruktur der Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet

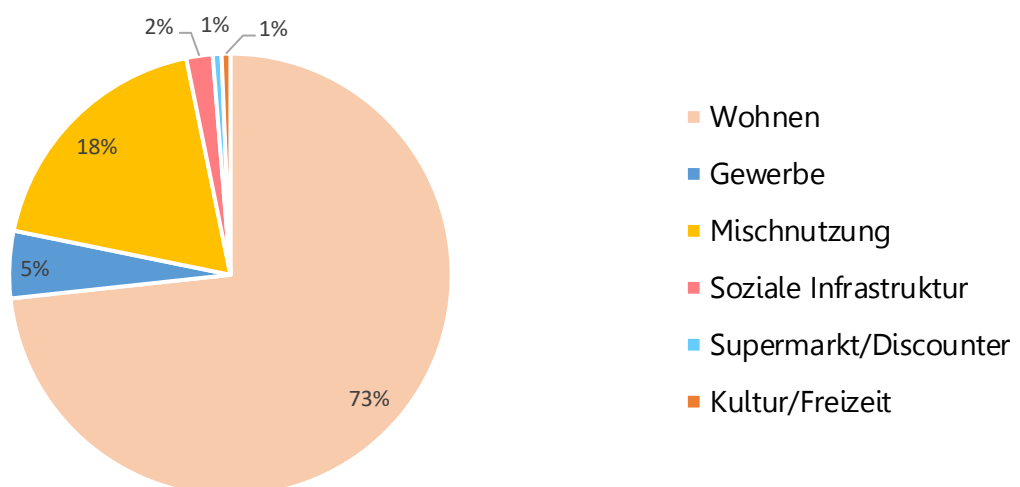


Abbildung 9: Nutzungsstruktur der Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet

3.8.1 Leerstand

Der Gebäudeleerstand im Untersuchungsgebiet wurde anhand der vom Straßenraum sichtbaren Merkmale erfasst und mit den Ergebnissen der Eigentümerbefragung ergänzt und plausibilisiert. Dabei wurde eine Unterscheidung zwischen Leerstand von Wohneinheiten und Leerstand von gewerblichen und sonstigen genutzten Einheiten vorgenommen.

Insgesamt wurde bei 20% der erfassten Hauptgebäude ein teilweiser Leerstand (Leerstand bei über 20% der erkennbaren Nutzungseinheiten) und bei 19% ein kompletter Leerstand festgestellt. Betrachtet man den Zustand der Bausubstanz der komplett leerstehenden Gebäude wird deutlich, dass es sich überwiegend um aktuell nicht vermietbare Wohnungen handelt (nicht marktfähiger Leerstand). Es ist davon auszugehen, dass es sich beim Leerstand von Gebäuden in gutem baulichem Zustand um einen strukturellen Leerstand handelt, welcher durch marktübliche Fluktuation bedingt ist. Zusammengefasst lässt sich eine Übereinstimmung der Nutzungsintensität mit dem Bauzustand feststellen.

Leerstand der Bausubstanz im VU-Gebiet

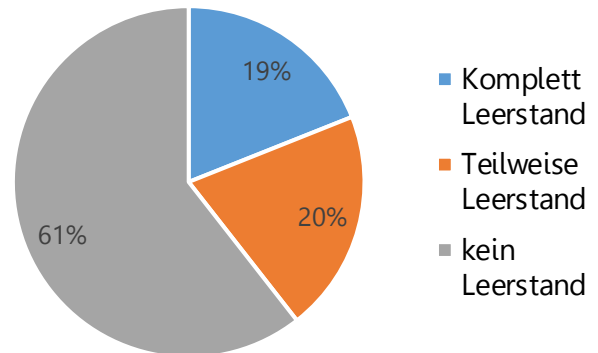


Abbildung 10: Leerstand der Bausubstanz in VU-Gebiet
(Quellen: Bestandserhebung, Eigentümerbefragung)

Wie auf Karte 5.2 im Anhang deutlich wird, verteilt sich der Leerstand von gewerblichen Nutzungseinheiten überwiegend entlang der Haupteerschließungsstraßen (Merseburger Straße und Tagewerbener Straße). Aber auch in den anschließenden Gründerzeitblöcken im Osten der Merseburger Straße lässt sich gewerblicher Leerstand finden. Besonders prägend ist das leerstehende ehemalige Lederkontor (INTEX), welches prominent gegenüber dem Bahnhof stehend das Stadtbild besonders – auf Grund Bauzustandes negativ – prägt.

Die Eigentümerbefragung ergab einen Leerstand von 41% bei Ladeneinheiten, 22% bei Büro- und Praxisräumlichkeiten und 13% bei sonstigen gewerblichen Nutzungseinheiten. Die besonders hohen Leerstandszahlen im Bereich der Ladeneinheiten spiegeln zum einen den deutschlandweiten Strukturwandel im Einzelhandel¹⁶ wider, sind jedoch auch mit der fehlenden Attraktivität des Stadtteils (z.B. durch den hohen Sanierungsstau) zu begründen.

Die leerstehenden Wohneinheiten und Wohngebäude verteilen sich über das gesamte Untersuchungsgebiet (siehe Karte 5.1). Eine Konzentration des Leerstandes auf einzelne Quartiere oder Straßenzüge lässt sich nicht ableiten. Gemäß der durch die Stadt Weißenfels zugearbeiteten Gebietsstatistik sind 32% der Wohneinheiten im VU-Gebiet leerstehend. Im Gebiet der Kernstadt Weißenfels liegt die Leerstandsquote im Vergleich mit 18,5 % in etwas halb so hoch. Mit der Gegenüberstellung wird die Problemlage besonders deutlich. Die Leerstandszahlen konnten im Rahmen der Eigentümerbefragung (siehe Kapitel 4) bestätigt werden. Hier wurde eine Leerstandsquote von 29% der erfassten Wohneinheiten festgestellt werden (bei einem Rücklauf von 73,4%).

¹⁶ Bundesverband Deutscher Unternehmensberatungen (2025)

3.8.2 Wohnen – Wohnraumstruktur

Gemäß der durch die Stadt Weißenfels zugearbeiteten Gebietsstatistik (Stand 2024) finden sich im Untersuchungsgebiet 2.585 Wohneinheiten. Davon entfallen ca. 85% auf die Gründerzeitbebauung (bis 1948 errichtet). Etwa 10% der Bausubstanz wurden nach der Wende errichtet und rund 4% zwischen 1949 und 1989.

Baualter der Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet

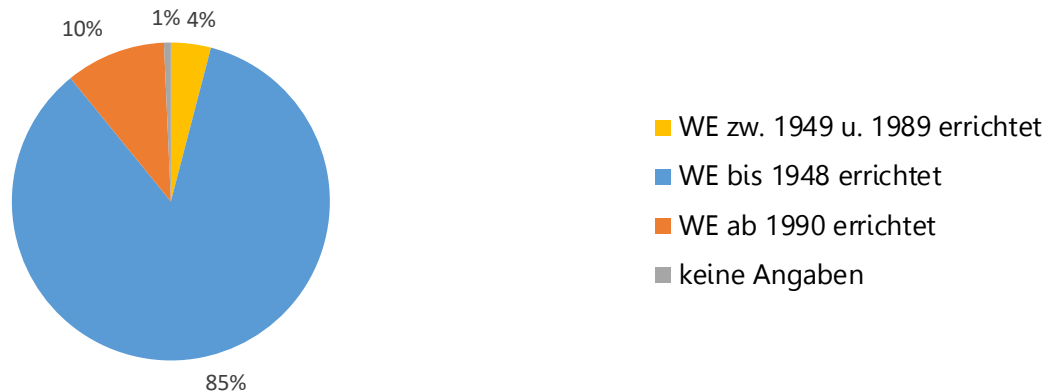


Abbildung 11: Baualter der Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet

Wohn- und Wohnumfeldqualitäten

Um die Wohnqualität im Untersuchungsgebiet zu beurteilen, sollten vor allem Aspekte wie Belichtung, Besonnung und Belüftung berücksichtigt werden. Zusätzlich können Beeinträchtigungen durch Schadstoff- oder Feinstaubbelastung sowie Lärm durch Gewerbe oder Verkehr eine Rolle spielen. Die vorherrschende dichte und geschlossene Bebauungsstruktur, geprägt durch enge Bauweise und stark überbaute Innenhöfe aus der Gründerzeit, führt teilweise zu einer eingeschränkten Durchlüftung und Sonneneinstrahlung der bestehenden straßenabgewandten Wohnungen und zu einem hohen Versiegelungsgrad.

Eine wichtige Frisch- und Kaltluftbahn für die Neustadt ist die südlich an das Gebiet angrenzende Saale mit dem Saaleufer. Die Richtung des Saaletals von Südwest in Richtung Nordosten entspricht, gemäß dem Flächennutzungsplan der Stadt, der statistischen Hauptwindrichtung. Für den engeren Bereich des Saaletals kann daher von einer ausreichenden Durchströmung mit Frischluft ausgegangen werden.¹⁷ Des Weiteren besteht gemäß des Landschaftsplanes für Weißenfels eine Kaltluftschneise zwischen dem Gewerbegebiet Nord und dem Ortsteil Tagewerben, welche in Verlängerung der Tagewerbener Straße in das Untersuchungsgebiet führt. Die Kaltluft entsteht hauptsächlich im Nachtzeitraum auf landwirtschaftlichen Nutzflächen auf den Hochflächen oberhalb des Saaletals und sinkt in Anpassung an die topographischen Verhältnisse über die Bachtäler in das Saaletal.¹⁸ Es ist auf Grund des Verlaufes der Kaltluftschneise durch das Gewerbegebiet sowie entlang der stark befahrenen Straße davon auszugehen, dass es sich in Folge dessen um eine geminderte Luftqualität handelt.

¹⁷ Stadt Weißenfels (2013)

¹⁸ Stadt Weißenfels (2016)

Die Wohnqualität wird durch erhöhte Lärmbelastungen im Gebiet durch den Straßen- und Schienenverkehr beeinträchtigt. Insbesondere die Merseburger Straße und die Tagewerbener Straße sind als wichtige Verbindungsachsen von der B91/B176 in die Weißenfelder Innenstadt stark befahren. Für die benannten Straßen besteht eine entsprechende Beeinträchtigung durch Lärm- und Feinstaub für die Anwohner, welcher teilweise in die angrenzenden Straßen getragen wird. Die Neustadt wird im Süden und Osten zudem durch die Bahntrasse und der von dort in das Gebiet wirkende Lärmbelastung beeinträchtigt (siehe Abbildung). Seitens der Deutschen Bahn sind die Durchführung aktiver Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) in Zukunft angedacht. Für das Untersuchungsgebiet wurden im Rahmen des Lärmaktionsplans der Stadt Weißenfels jedoch keine „Hotspots“ (Bereiche, wo die höchsten Lärmpegel mit den meisten Einwohner zusammentreffen) identifiziert.¹⁹

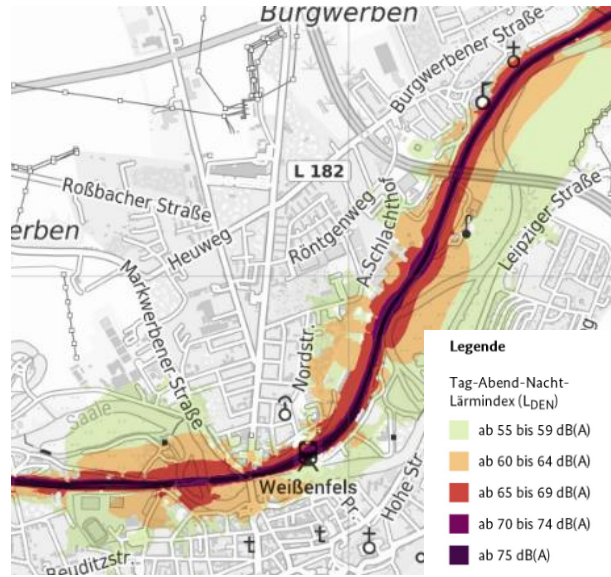


Abbildung 12: Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes (Quelle: Eisenbahn-Bundesamt [2025])

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde (Umweltamt Burgenlandkreis) befinden sich in unmittelbarer Nähe des Untersuchungsgebietes verschiedene genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß Anhang 1 der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes, welche zu einer gewissen Lärm- und Geruchsvorbelastung des Gebietes führen. Bei den eben benannten Anlagen handelt es sich um Infrastrukturen der öffentlichen Versorgung im Süden und Nord-Osten, Lebensmittelproduktionsbetriebe sowie einen Betrieb zur Herstellung technischer Gase und Flüssiggase im nord-östlich gelegenen „Gewerbe- und Industriegebiet an der Straße am Schlachthof“, einen Recycling-Hof im Osten sowie einen Schützenverein im Westen des Gebietes.

Eine Aufwertung der Wohnumfeldqualität und der Luftqualität durch Grünflächen ist im Untersuchungsgebiet kaum gegeben. Lediglich die Kleingartenanlagen sorgen hier als natürlicher Luftfilter. Sonstige Verbesserung der Luftqualität und des Mikroklimas finden außerhalb des Untersuchungsgebietes statt, z.B. an den Grün- und Landschaftsräumen entlang der Saale und am Neustadtpark.

Zusammenfassend lässt sich hinsichtlich der Belichtung und Belüftung feststellen, dass im Untersuchungsgebiet Konfliktpotenziale mit der Wohnnutzung durch stark überbaute Innenhöfe, einen geringen Anteil an Grünflächen und durch den Straßen- und Schienenverkehr bestehen. Insbesondere sind die Anzahl nutzbarer Grünflächen und klimawirksamer Gehölze im Untersuchungsgebiet unzureichend.

¹⁹ Stadt Weißenfels (2023)

3.8.3 Wirtschaftsstruktur

Im Zuge der Bestandserhebung im Untersuchungsgebiet wurde festgestellt, dass 5% der Hauptgebäude komplett und 18% teilweise gewerblich genutzt werden.

Unter den rein gewerblich genutzten Hauptgebäuden befinden sich neben einer Vielzahl von kleineren Läden, Werkstätten, gastronomischen Betrieben, Beherbergungsmöglichkeiten und Dienstleistern, aber auch größere Einrichtungen wie die Werkstatt für Sonderfahrzeugtechnik im Osten sowie ein Betrieb zur Herstellung von Nägeln, Draht, Ketten und Werkzeug im Norden des Gebietes.

Als negativer Einfluss auf das Stadtbild sind an dieser Stelle die große stadtbildprägende gewerbliche Ruine des INTEX zwischen der Weinbergstraße und Am Güterbahnhof sowie die ruinösen gewerblichen Einheiten in der Novalisstraße hervorzuheben.

Die gewerblichen Einrichtungen finden sich überwiegend entlang der Merseburger Straße in den Erdgeschosszonen in Form von kleineren Ladengeschäften, Handwerks-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben (z.B. Frisör, Fahrschule, Bäcker). Aber auch in den Innenhöfen der Gründerzeitquartiere sind noch zahlreiche Handwerksbetriebe und andere nicht störende Gewerbebetriebe sowie gewerbliche Bildungseinrichtungen zu finden.²⁰

Das gastronomische Angebot besteht überwiegend aus Bistros und Imbissläden (z.B. Asia, Döner, Pizza-Lieferdienst) und wird ergänzt durch ein italienisches Restaurant an der Ecke Merseburger Straße/Schlachthofstraße.

Im Untersuchungsgebiet bestehen auf Grund vorhandener und direkt angrenzender produzierender Gewerbe- und Industriebetriebe teilweise Konflikte mit der Wohnnutzung. Ein Beispiel hierfür ist der größere Industriebetrieb, welcher nördlich der Wohnbebauung der Müllnerstraße direkt an das Untersuchungsgebiet angrenzt. Die Belichtung und Belüftung der Wohnungen und des Wohnumfeldes werden durch den großen Industriebau stark beeinträchtigt. Entlang der betroffenen Bereiche in der Müllnerstraße konnten im Zuge der Bestandsaufnahme ein Schwerpunktarm mit einem hohen Anteil an Leerstand und eine Ballung von Bausubstanz in schlechtem Zustand festgestellt werden.

Einzelhandel

Im Untersuchungsgebiet befinden sich mit Lidl, Penny und Action drei größere Einzelhandelseinrichtungen, in welchen die Versorgungsfunktion im kurzfristigen und auch mittelfristigen Bedarf wahrgenommen wird. Die drei Discounter verteilen sich so im Gebiet, dass in einem fußläufigen Radius von bis zu 500m das komplette Untersuchungsgebiet abgedeckt ist. Es besteht entsprechend keine Versorgungslücke im Bereich des kurzfristigen Bedarfs. Ergänzt wird das Versorgungsangebot durch einen kleineren Lebensmittelhändler in der Merseburger Straße 36.

Waren aus Drogerien sind mit der Nähe zum Stadtzentrum im Süden und dem Edeka-Center im Norden vorhanden und sowohl zu Fuß sowie dem Fahrrad, als auch mit dem ÖPNV gut zu erreichen.

²⁰ Stadt Weißenfels (2024)

3.8.4 Soziale, kulturelle und öffentliche Infrastruktur

Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Standorte der öffentlichen Verwaltung, kein Friedhof und auch keine Gemeinbedarfseinrichtungen der Gefahrenabwehr (Polizei, Feuerwehr). Auch ist kein Standort des Bauhofs im Gebiet verortet.

Im Bereich der medizinischen Versorgung sind mehrere Arztpraxen verschiedener Facharzttrichtungen im Untersuchungsgebiet vorhanden. Ein Großteil der Praxen findet sich im Ärztehaus „Medicum“ in der Schillerstraße 14. Auch findet eine örtliche Bündelung von Therapieeinrichtungen im „Therapiezentrum Am Holländer“ in der Merseburger Straße 47 statt. Folgende medizinischen Versorgungs- und Pflegeeinrichtungen sind im Gebiet verortet:

Arztpraxen:

- 2 Praxen für Allgemeinmedizin
- 2 Praxen für Frauenheilkunde
- 1 Praxis für Psychotherapie
- 1 Praxis für Augenheilkunde
- 1 Praxis für Dermatologie
- 1 Praxis für Chirurgie & Orthopädie
- 4 Zahnarztpraxen

Pflegeeinrichtungen:

- „1A Pflegedienst Heller“ (Schillerstraße)
- „Seniorenheim St. Laurentius“
- „Pflegestützpunkt Scheunpflug“ (Pflegeheim, Betreutes Wohnen, Kurzzeitpflege)

Fachgeschäfte für medizinische Hilfsmittel und Apotheken:

- 1 Sanitätshaus
- 1 Apotheke

Therapieeinrichtungen

- 4-mal Physiotherapie
- 1-mal Logopädie
- 1-mal Ergotherapie

Die medizinische Versorgung im Gebiet wird als ausreichend bewertet.

Bildung und Betreuung – Kinder /Jugend

Im Untersuchungsgebiet selbst befindet sich eine Kindertagesstätte („Integrative Kindertagesstätte Kleeblatt“ in der Müllnerstraße. Außerdem befindet sich, noch in der Neustadt gelegen, die Kindertagesstätte „Anne Frank“ am Plattenbaugelände Kornwestheimer Ring. Die beiden Kindertagesstätten decken den Bedarf an Kitas für das Gebiet der Neustadt. Gemäß den von der Stadt Weißenfels zur

Verfügung gestellten Sozialdaten sind im Jahr 2024 im statistischen Bezirk der Neustadt 277 Kinder in den Kindergarten (inkl. Krippe) gegangen. Dabei spiegelt sich der hohe Anteil an Bewohnern mit Migrationshintergrund in der Neustadt auch in der Kinderbetreuung wider. 69% der Krippenkinder und 50,25% der Kindergartenkinder stammen aus Familien mit Zuwanderungsgeschichte. Der Trend ist hierbei seit 2017 steigend (siehe Tabelle unten).

Die den Bedarf der Neustadt abdeckende Grundschule („Herder Grundschule“) liegt außerhalb des Untersuchungsgebietes, ist dabei jedoch unmittelbar angrenzend. Hier sind im Jahr 2024 277 Kinder zur Schule gegangen. Der Anteil an Schulkindern mit Migrationshintergrund liegt hier bei 69,68%. Im Vergleich mit anderen Grundschulen in Weißenfels ist diese Quote als sehr hoch zu bewerten (Gesamtstädtischer Durchschnitt bei 23,02%). Auffällig ist bei der Betrachtung der statistischen Daten, dass der Anteil von Übergängen von der Grundschule an das Gymnasium von der „Herder-Grundschule“ mit 14% (2024/25) deutlich niedriger liegt, als der gesamtstädtische Durchschnitt (35%). Die Übergangsquote im gesamten Burgendlandkreis liegt mit 37% ebenfalls höher.

Tabelle 10: Anzahl Kinder in öffentlichen Daseinsvorsorgeeinrichtungen in der Neustadt Weißenfels

	2024		2022		2020		2019		2017	
	Kin- der	mit MH	Kin- der	mit MH	Kin- der	mit MH	Kin- der	mit MH	Kin- der	mit MH
Krippe	78	69,23%	85	40,00%	102	33,33%	97	39,18%	104	24,04%
Kinder- garten	199	50,25%	177	45,20%	182	40,11%	190	37,37%	168	32,74%
Hort	172	66,28%	159	59,12%	178	43,26%	177	42,94%	176	34,09%
Grund- schule	277	69,68%	244	55,74%	224	38,84%	217	44,24%		

Im Untersuchungsgebiet befinden sich des Weiteren die „Sekundarschule Neustadt“ in der Novalisstraße sowie ein Technisches Ausbildungszentrum (TAZ) in der Weinbergstraße. Somit ist die Neustadt im gesamtstädtischen Vergleich gut mit Schulstandorten und Kinderbetreuungseinrichtungen ausgestattet.

Die soziale Infrastruktur wird durch den Kinder-, Jugend- und Familientreff der Caritas „die Brücke“ in der Novalisstraße mit eingegliederten Beratungsangeboten ergänzt.

Sonstiges, Freizeit/Erholung, Teilhabe

Kultur und Freizeiteinrichtungen gehören nicht zu den Schwerpunktfunktionen der Weißenfelder Neustadt. Eine Besonderheit bildet daher das „Kulturhaus Weißenfels“ in der Merseburger Straße. Das kulturelle Angebot wird durch den Kunstverein „BRAND-SANIERUNG e.V.“ mit verschiedenen Kunstausstellungen in den Räumen der ehemaligen Fabrikantenvilla der Schuhfabrik Straumer in der Novalisstraße bereichert. Die Ausstellungen des Kunstvereins verfügen über eine Strahlkraft weit

über die Weißenfelser Neustadt hinaus. Perspektivisch soll das Freizeitangebot mit regionaler Strahlungswirkung in der Neustadt auch durch die Sanierung und Entwicklung des Gloria ergänzt werden. Es soll eine generationsübergreifende Begegnungsstätte mit Indoorspielplatz, Kletterwand, Spielplatz im Außenbereich und gastronomischen Angebot etabliert werden. Für das Vorhaben wurde bereits ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Die Entwicklung ist dabei jedoch zum Stand der Vorbereitenden Untersuchungen auf Grund von Finanzierungsmöglichkeiten offen.

Die religiöse Versorgung im Untersuchungsgebiet wird durch die evangelische Kirche „St. Laurentius“, die „Ebad Al-Rahman“ Moschee und den Königreichsaal Jehovas Zeugen gewährleistet. Die benannten Orte spielen eine wichtige Rolle im Glaubensleben und der Gemeinschaft im Gebiet. Die bestehenden Gotteshäuser sind Treffpunkte und Kommunikationsorte für die Anwohner vielfältiger Nationalitäten im Gebiet.

3.9 Verkehrsstruktur

Straßennetz/fließender Verkehr

Die Neustadt Weißenfels ist sehr gut an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz angebunden. Über die Merseburger Straße können die B91 und B176 und somit die überregionalen Verbindungen A38 und A9 in kurzer Zeit erreicht werden. Das Untersuchungsgebiet wird im Süden von der Saale und der Bahntrasse als Barriere von der Altstadt getrennt. Die Verbindung der Neustadt mit der Altstadt wird über die Unterführung der Bahntrassenbrücke und die „Große Brücke“ über die Saale gewährleistet, wobei jedoch eine Engstelle im Straßenraum entsteht.

Die bedeutendste Hauptverkehrsstraße im Untersuchungsgebiet stellt die Merseburger Straße, die als Magistrale die restliche Neustadt mit den Bundesstraßen im Norden und der Altstadt im Süden vernetzt. Der Merseburger Straße kommt entsprechend eine bedeutende Verknüpfungsfunktion zu. Die Haupteerschließungsfunktion wird durch die Tagewerbener Straße (K2187) im Norden ergänzt, bei welcher innerorts die Baulast bei der Stadt liegt. Zudem verläuft die L206 (Markwerbener Straße) im Westen direkt an das Untersuchungsgebiet angrenzend.

Das Straßennetz im Untersuchungsgebiet lässt sich im Osten und Westen der Merseburger Straße im Wesentlichen als regelmäßiges Rastermuster mit geraden, gleichmäßig breiten Erschließungs-/Anliegerstraßen beschreiben. Die Straßenbaulast der im Gebiet befindlichen Straßen liegt überwiegend bei der Stadt Weißenfels. Ausnahmen bilden hier die oben benannten Landes- und Kreisstraßen.

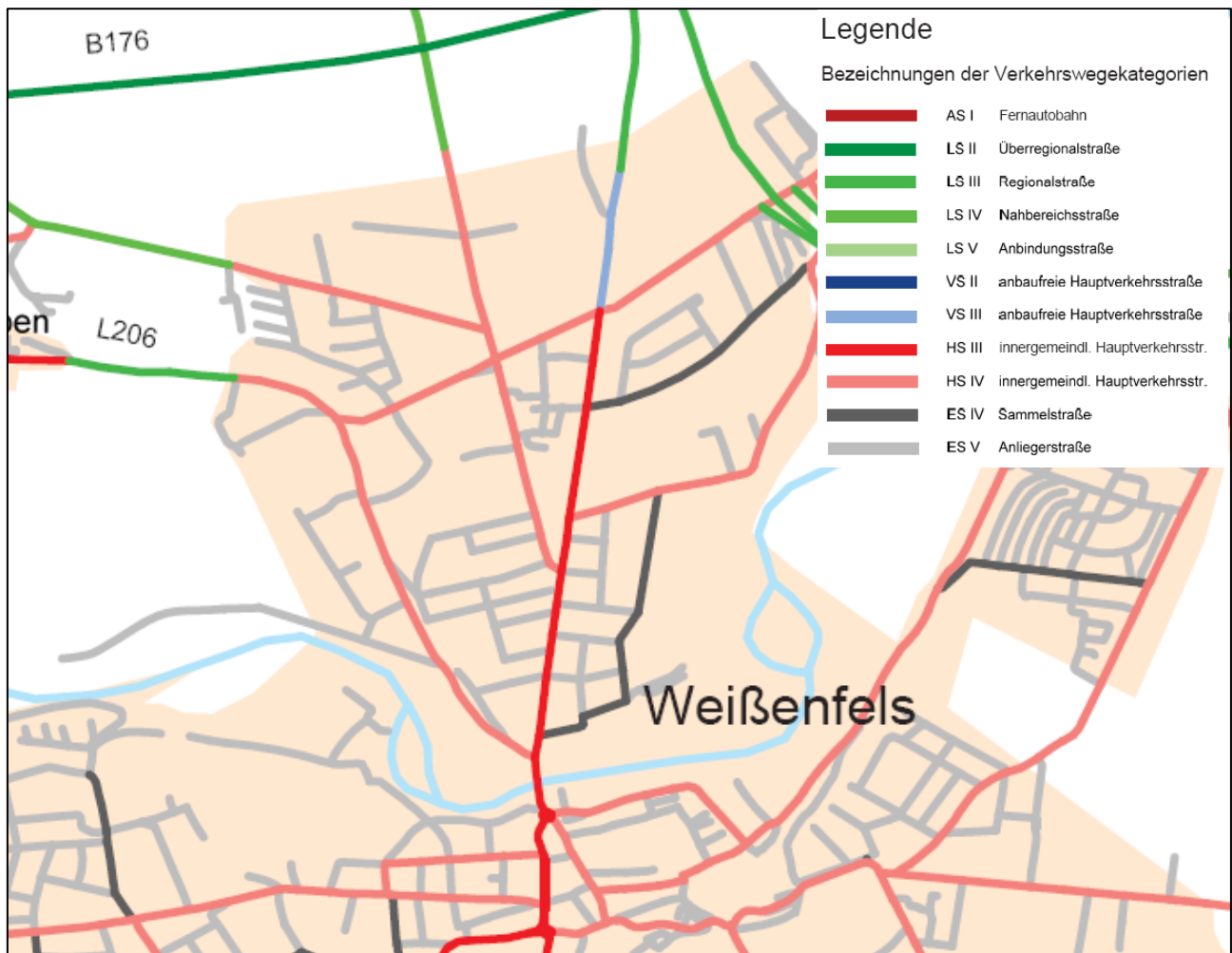


Abbildung 13: Kategoriengruppen der Verkehrswege gemäß der Verkehrsplanerischen Untersuchung der Stadt Weißenfels (Quelle: Stadt Weißenfels [2012])

Baulicher Zustand der Verkehrswege

Der bauliche Zustand der Merseburger Straße als Hauptstraße lässt sich als gut bewerten. Der Straßenzug wurde im Rahmen des Städtebauförderungsprogrammes „Stadtumbau Ost – Programmbe- reich Aufwertung“ grundlegend ausgebaut. Dabei wurden neben der Erneuerung des Straßenbelags großzügige Geh- und Radwege angelegt.

Allerdings weisen die angrenzenden Wohn- und Erschließungsstraßen teilweise einen deutlichen Sanierungsstau auf (siehe Karte 6 im Anhang). Mit einem besonders schlechten baulichen Zustand sind dabei die folgenden Straßen hervorzuheben:

- Am Mühlberg
- Gutenbergstraße
- Wielandstraße
- Katharinenstraße
- Kubastraße
- Fritz-Schellbach-Straße (Teilbereich)
- Novalisstraße
- Feldstraße
- Hospitalstraße

Aber auch die Herderstraße, die Hospitalstraße, die Nordstraße, die Feldstraße, die Schillerstraße, die Uhlandstraße und die Gottschedstraße weisen einen mittleren Handlungsbedarf auf. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Frühjahr 2025 war die Sanierung der Weinbergstraße in Durchführung. Gemäß der Stellungnahme der Abteilung Tiefbau der Stadt Weißenfels sind mittelfristig die folgenden Tiefbaumaßnahmen geplant:

- Straße am Güterbahnhof 2. BA – 2025
- Weinbergstraße, grundhafter Ausbau – 2025
- Wielandstraße – 2026
- Kubastraße – 2028
- Katharinenstraße – 2027

Des Weiteren wurde mit dem Aufnahmeantrag im Rahmen des Städtebauförderungsprogrammes „Sozialer Zusammenhalt“ die Förderung der Sanierung der Novalisstraße für 2028/2029 beantragt.

Gehwege

Das Gehwegnetz im Untersuchungsgebiet ist entlang der Straßenverkehrsräume nahezu vollständig gegeben. Der Zustand der Gehwege im Untersuchungsgebiet unterscheidet sich zwischen den verschiedenen Straßenzügen. In vielen Bereichen besteht deutlicher Handlungsbedarf hinsichtlich des baulichen Zustandes und der Beschaffenheit (z.B. Novalisstraße, Körnerstraße und Tagewerbener Straße).

Positiv hervorzuheben ist die großzügige Gestaltung der Gehwege der Merseburger Straße. Auch sind fast im gesamten Straßennetz beidseitig Gehwege vorhanden. Mängel bestehen dabei jedoch in der Breite der Gehwege, da die notwendige Gehwegbreite von 2 m teilweise nicht gegeben ist und somit die Begegnung von Personen mit Kinderwagen oder Rollstuhl nicht gewährleistet ist. Es leiten sich entsprechende Mängel in der Barrierefreiheit ab. Dies betrifft beispielsweise die Gehwege in der Katharinenstraße.²¹

Die fußläufige Verbindung vom Untersuchungsgebiet zur Altstadt wird entlang der Verkehrsstraße durch die Unterführung der Bahntrasse und entlang der „Großen Brücke“ über die Saale beidseitig gewährleistet. Ergänzend hierzu findet sich eine weitere Bahnunterführung auf Höhe des Bahnhofs sowie eine Fußgängerbrücke (sog. „Pfennigbrücke“).

Entlang des fast 1 km langen Verlaufs der Merseburger Straße im Untersuchungsgebiet finden sich lediglich 3 Querungsmöglichkeiten für Fußgänger. Es handelt sich hierbei um einen Zebrastreifen auf Höhe des Kulturhauses, eine Fußgängerüberführung an der Lichtsignalanlage Abzweig Tagewerbener Straße sowie eine Querungshilfe in Form einer Verkehrsinsel auf Höhe des Lidl im Norden des Gebietes. Die geringe Anzahl an Querungshilfen für Fußgänger in Verbindung mit dem hohen Verkehrsaufkommen sorgt für eine hohe Trennwirkung der Fahrbahn und ein erhöhtes Gefahrenpotenzial für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer.

²¹ Datengrundlage: ALK-Grundlage. Genauere verkehrstechnische Prüfung notwendig

Es wurde festgestellt, dass die Wegeverbindungen im Quartier in verschiedenen Bereichen nicht durchgängig vorhanden sind. Dies betrifft die folgenden Abschnitte:

- Gutenbergstraße – Am Mühlberg (Unterbrechung durch nicht öffentlich zugängliche Kleingartenanlage)
- Herderstraße – Am Mühlberg (Unterbrechung durch nicht öffentlich zugängliche Kleingartenanlage)
- Fritz-Schellbach-Straße – Kubastraße (kein ausgebauter Gehweg + Bauzaun zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme)
- Weiterführung Fritz-Schellbach-Straße zwischen Körnerstraße und Novalisstraße (Unterbrechung durch nicht öffentlich zugängliche Kleingartenanlage)

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr im Untersuchungsgebiet findet überwiegend in Form von straßenbegleitendem Parken statt. Auf Grund der stark überbauten Hinterhöfe und der zu großen Teilen geschlossenen Bebauung ohne Hofeinfahrten ist das Parken im privaten Raum häufig nicht realisierbar. Es kommt somit zu einem hohen Parkdruck in den Gründerzeitquartieren. Es wird davon ausgegangen, dass die wenigen Stellplätze in den Innenhöfen meist fest vermietet sind und nur einen Bruchteil des Bedarfs abdecken. Das Parkraumangebot für den privaten Bereich wird durch einen kleineren Garagenhof in der Fritz-Schellbach-Straße erweitert. Der ruhende Verkehr im Untersuchungsgebiet stellt eine komplexe Herausforderung dar.

Im Untersuchungsgebiet besteht lediglich ein halb-öffentlicher Parkplatz an der Kubastraße, welcher für Veranstaltungen des Kulturhauses angelegt wurde. Für „Park and Ride“ wurde in der Straße Am Güterbahnhof eine Bahn-Bus-Schnittstelle mit 43 Stellplätzen geschaffen. Weitere 100 kostenfreie Parkplätze werden im Rahmen eines zweiten Bauabschnittes in der Straße errichtet. Die Realisierung des Bauvorhabens ist in den Jahren 2026 und 2027 geplant. Zuvor wird die benachbarte Weinbergstraße grundhaft ausgebaut.

E-Mobilität

Im Untersuchungsgebiet selbst findet sich eine Ladestation für Elektrofahrzeuge auf dem Parkplatz des Lidl im Norden. Zudem wird die Ladeinfrastruktur mit dem nahegelegenen Parkplatz „Große Deichstraße“ (Klimaparkplatz) und den dort vorhandenen Lademöglichkeiten für Elektroautos und Elektrobikes ergänzt.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Erschließung des Untersuchungsgebietes mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) kann als gut bewertet werden. Es befinden sich zwei Haltestellen entlang der Merseburger Straße (Höhe Kulturhaus und Höhe Märchenbrunnen) sowie eine Haltestelle an der Tagewerbener Straße

auf Höhe der Körnerstraße. Mit den vorhandenen Haltestellen der Buslinien sind nahezu alle Wohngebäude im Untersuchungsgebiet innerhalb eines 300m Radius an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Ausnahmen bilden hier das westliche Ende der Novalisstraße und der Wielandstraße. Die Wohngebäude sind hier in einem 400m Radius von der nächsten Haltestelle entfernt und liegen somit noch innerhalb als zumutbar geltenden Entfernung von 600m.²² Die Stadtbuslinien verkehren tagsüber überwiegend im Stundentakt.

Zusätzlich grenzt im Süden direkt der Weißenfelder Bahnhof an und schließt das Untersuchungsgebiet somit sehr gut an den öffentlichen Regional- und Fernverkehr an.

Radwegenetz

Entlang der Merseburger Straße befinden sich beidseitig separate Radwege, sodass die Sicherheit von Radfahrern entlang der stark befahrenen Haupteerschließungsstraße gewährleistet ist. Die Merseburger Straße ist Teil des Landesradverkehrsnetzes.

Die Nebenstraßen sind aufgrund der schlechten Straßenqualität und des Kopfsteinpflasters für den Radverkehr unattraktiv. Der Radverkehr findet hier zudem ohne räumliche Trennung und Abgrenzung auf der Fahrbahn statt. Auf Grund der engen Straßenräume in den Gründerzeitquartieren sind gesonderte Radwege in den Erschließungsstraßen schwer umsetzbar. Auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens wird davon ausgegangen, dass eine räumliche Trennung nicht zwingend notwendig ist.

3.10 Technische Infrastruktur

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt in Weißenfels durch die Stadtwerke Weißenfels GmbH. Im Untersuchungsgebiet sind gemäß der Stellungnahme²³ Instandsetzungs- und Rekonstruktionsmaßnahmen an den Versorgungsnetzen (Strom, Erdgas, Trinkwasser und Fernwärme) notwendig. Eine zeitliche Einordnung dieser Maßnahmen ist seitens der Stadtwerke durch die Komplexität und der Abhängigkeit als Gemeinschaftsbaumaßnahme mit der Abwasserbeseitigung Weißenfels AöR und der Stadt Weißenfels nicht möglich.

Abwasserentsorgung

Das Untersuchungsgebiet ist schmutz- und regenwasserseitig erschlossen. Die damit verbundenen Aufgaben führt die „Abwasserbeseitigung Weißenfels- AöR“ (Abw. WSF AöR) durch. Gemäß der Stellungnahme der Abw. WSF AöR²⁴ werden die anfallenden Schmutz- und Regenwässer der bebauten und befestigten Flächen der Grundstücke (Verkehrsflächen und private Grundstücksflächen) über die

²² Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2025)

²³ Stellungnahme der Stadtwerke Weißenfels vom 07.03.2025.

²⁴ Stellungnahme Abw. WSF AöR vom 31.03.2025

vorhandenen öffentlichen Mischwasser-, Entsorgungs- und Behandlungsanlagen der Kläranlage Weißenfels der Abwasserbeseitigung Weißenfels-AöR zugeführt. Das Alter des öffentlichen Kanalbestandes im Untersuchungsgebiet Neustadt wird auf 80-100 Jahre geschätzt.

In dem Zeitraum von 2020 bis 2022 wurde im Untersuchungsgebiet straßenzugweise zum Zweck einer Zustandserfassung jeweils eine Kanalreinigung sowie eine optische Inspektion mittels TV-Befahrung durchgeführt. Im Ergebnis dessen wurde der öffentliche Kanalbestand hinsichtlich des Bedarfes an Reparaturen, Renovierungen/Sanierungen (offen/geschlossen) oder Erneuerungen bewertet. Dabei wurde festgestellt, dass alle Kanäle baulichen Handlungsbedarf aufweisen. Bis 2029 sollen die folgenden Sanierungen vorgenommen werden: Novalisstraße, Gutenbergstraße MW-Kanal, Fritz-Schellbach-Straße, Wielandstraße MV-Kanal, Tagewerbener Str. MW-Kanal und Müllnerstraße MV-Kanal. Die übrigen Straßenzüge weisen ebenfalls baulichen Handlungsbedarf auf und sollen ab 2029 saniert werden.

Abfallentsorgung

Im Untersuchungsgebiet ist die Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd – AöR (AW SAS) für die Abfallentsorgung zuständig. Defizite in der Abfallentsorgung konnten im Zuge der Bestandsaufnahme nicht festgestellt werden. Das im Fachbereich IV „Städtische Dienste“ der Stadtverwaltung eingegliederte Team der Straßenreinigung ist für die Reinigung der Fahrbahnen und Gehwege zuständig.

Strom

Die Stromversorgung erfolgt in Weißenfels durch die Stadtwerke Weißenfels GmbH und die Stadtwerke Energienetz GmbH. Im Rahmen von Instandsetzungs- und Rekonstruktionsmaßnahmen an den Versorgungsnetzen sind mehrere Baumaßnahmen geplant. Es besteht Bedarf zur Verlegung von Stromkabeln als Ersatz der Bestands-PE-Kabel und der Massemittelspannungskabel aus DDR-Zeiten. Eine zeitliche Einordnung kann auf Grund der Komplexität und der Abhängigkeit als Gemeinschaftsbaumaßnahme mit der Abwasserbeseitigung Weißenfels AöR und der Stadt Weißenfels derzeit nicht gegeben werden. In der Stellungnahme der Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH²⁵ wurde zudem auf erforderliche Maßnahmen verwiesen, welche sich im Rahmen der Energiewende und durch den Ausbau der Elektromobilität ergeben.

Gas

Grundversorger im Bereich Erdgas ist für das Untersuchungsgebiet die Stadtwerke Weißenfels Energienetze GmbH. Im Untersuchungsgebiet sind gemäß der Stellungnahme²⁶ Instandsetzungs- und Rekonstruktionsmaßnahmen an den Versorgungsnetzen (Strom, Erdgas, Trinkwasser und Fernwärme) notwendig. Eine zeitliche Einordnung dieser Maßnahmen ist seitens der Stadtwerke durch

²⁵ Stellungnahme Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH vom 07.03.2025

²⁶ Stellungnahme Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH vom 07.03.2025

die Komplexität und der Abhängigkeit als Gemeinschaftsbaumaßnahme mit der Abwasserbeseitigung Weißenfels AöR und der Stadt Weißenfels derzeit nicht möglich.

Fernwärme

Auch die Zuständigkeit für Fernwärme fällt in Weißenfels auf die Stadtwerke Weißenfels Energienetze GmbH. In der Stellungnahme vom 07.03.2025 wurde auf die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für den Wärmetransformationsplan der Stadt Weißenfels verwiesen. Die kommunale Wärmeplanung ist aktuell in Vorbereitung, sodass konkrete Aussagen im Rahmen dieser VU nicht getroffen werden können. Für das Untersuchungsgebiet selbst besteht kein Anschluss an das Fernwärmenetz. Jedoch bestehen für die nördlich angrenzenden Wohngebäude in Block- und Plattenbauweise zentrale Heizwerke mit Fernwärmenetz.

Telekommunikation / Breitband

Im Untersuchungsgebiet sind Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH von regionaler und überregionaler Bedeutung vorhanden. Es sind gemäß der Stellungnahme der Telekom vom 05.02.2025 keine Baumaßnahmen im Gebiet geplant.

Gemäß dem Breitbandatlas der Bundesnetzagentur²⁷ besteht für das Untersuchungsgebiet fast flächendeckend eine sehr gute Versorgung mit der Breitbandklasse ≥ 1.000 Mbit/s.

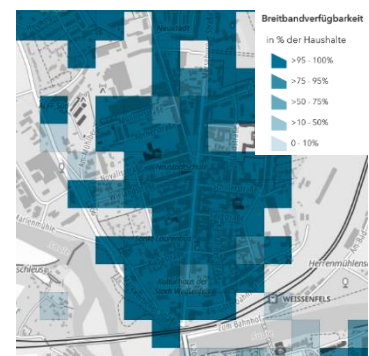


Abbildung 14: Auszug aus dem Breitbandatlas – Breitbandklasse ≥ 1.000 Mbit/s (Quelle: Bundesnetzagentur 2025)

3.11 Grün- und Freiflächenstruktur

Die gründerzeitliche Raumstruktur des Untersuchungsgebietes ist stark überbaut und weist neben dem Straßennetz kaum Freiflächen auf. Eine Ausnahme bildet der Platz am Märchenbrunnen an der Gabelung Merseburger Straße und Tagewerbener Straße. „Der Platz am Märchenbrunnen [...] besitzt das Flächenpotenzial 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.“²⁸

Öffentliche Grünstrukturen sind im Untersuchungsgebiet selbst nicht vorhanden. Entlang der Wohnblöcke in der Körnerstraße und der Fritz-Schellbach-Straße lassen sich kleinere halböffentliche Grünanlagen als Teil der Wohnanlage finden. Größere begrünte Flächen im Gebiet stellen zum einen die privat genutzten Kleingartenanlagen an der Fritz-Schellbach-Straße dar und zum anderen die Freifläche der Sekundarschule, die jedoch nicht für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Während die übrige Stadt in besonderem Maße durch Grünzüge geprägt wird, besteht in der Neustadt und insbesondere in den Gründerzeitquartieren ein Defizit innerstädtischen Grüns.²⁹

²⁷ Bundesnetzagentur (2025)

²⁸ Stadt Weißenfels (2024)

²⁹ Stadt Weißenfels (2016)

Die Gartenanlagen im Untersuchungsgebiet weisen gemäß der Zuarbeit durch die Stadt Weißenfels einen geringen Leerstand auf. Die Anlage in der Fritz-Schellbach-Straße umfasst 54 Parzellen, wovon eine leerstehend ist und in der Novalisstraße stehen von 32 Parzellen zwei leer.

Die Merseburger Straße wurde durch den Straßenbau und Neupflanzungen von straßenbegleitenden Bäumen bis 2008 gestalterisch deutlich aufgewertet. Jedoch ist das übrige Straßennetz zwischen den gründerzeitlichen Baublöcken überwiegend unbegrünt. Mit dem in Durchführung befindlichen grundhaften Ausbau der Weinbergstraße sollen 27 Bäume neu gepflanzt werden. Ebenso ist die Neupflanzung von Bäumen entlang der Novalisstraße in Planung.

Geschützte Alleen und Baumreihen gemäß § 21 NatSchG LSA befinden sich lediglich in den folgenden Straßen:

- | | |
|----------------------------|----------------------|
| - Fritz-Schellbach-Straße, | - Merseburger Straße |
| - Wielandstraße | - Nordstraße |
| - Tagewerbener Straße | - Schlachthofstraße |

An das Untersuchungsgebiet angrenzend befindet sich der Neustadt-Park im Nord-Osten als einzige größere öffentliche Grünfläche der Neustadt. Im Süden/Süd-Westen finden sich zudem öffentliche Grünflächen in der Saale-Aue, jedoch können diese auf Grund der nur schwer zu überwindenden Barrieren bisher nur bedingt dem Freiraumangebot des Stadtteils angerechnet werden. Es bestehen Defizite in der Gestaltung und Verknüpfung mit den Wohnquartieren.

Spiel- und Sportplätze sind im Untersuchungsgebiet selbst nicht vorhanden. Auch diesbezüglich ist der angrenzende Neustadt-Park im Nord-Osten des Gebietes der einzige nahegelegene Anlaufpunkt. Im Hinblick auf den hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen besteht hier ein Defizit an wohnortnahen Angeboten wie Kinderspielplätzen.

3.12 Klimaschutz und Klimaanpassung

Auf Grund steigender Treibhausgaskonzentrationen zeigen sich die Auswirkungen des globalen Klimawandels auch regional und lokal. Steigende Temperaturen, ein verändertes Niederschlagsverhalten und damit einhergehend häufigere und stärkere Wetterextreme wie Starkregen, Hitzewellen und Trockenheit zeigen sich auch in der Stadt Weißenfels zunehmend. Eine Berücksichtigung dieser Entwicklung ist bei der Stadtplanung und -sanierung daher zwingend notwendig (z.B. Beschattung, Ausrichtung von Gebäuden, Klimatisierung öffentlicher Einrichtungen, Regenwassermanagement).

Die Kernstadt Weißenfels wird durch die entlang der Uferbereiche der Saale vorhandenen Gehölze in Form eines Galeriewaldes durchzogen. Wie bereits in Kapitel 3.8.1 unter dem Punkt Wohn- und Wohnumfeldqualität erläutert, stellt die Saale mit den angrenzenden Grünflächen eine wichtige Frisch- und Kaltluftschneise dar. Das Mikroklima im Stadtteil Neustadt wird hiervon wesentlich beeinflusst. Das Untersuchungsgebiet selbst weist wiederum ein deutliches Defizit an Grünflächen und klimawirksamen Gehölzen auf. Auf Grund fehlender Verdunstungsflächen und der starken Überbauung in den Gründerzeitquartieren besteht die Gefahr zur Bildung lokaler Hitzeinseln. Dies wird auch bei Betrachtung der Wärmebelastungsindexdaten, welche vom Thüringer Institut für Nachhaltigkeit und Klimaschutz im Auftrag des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt erstellt wurden,

deutlich. Der Wärmebelastungsindex gibt Auskunft darüber, wie stark die Hitzebelastung in einem Gebiet ist. Dabei gehen Faktoren wie Landoberflächentemperatur, Versiegelungsgrad, Dichte der Bebauung und Vegetation in die Betrachtung ein. Die Ergebnisse werden in einer Wärmebelastungskarte dargestellt, welche in Abbildung 15 für das Untersuchungsgebiet zu sehen ist. Es lässt sich eine deutliche Wärmebelastung innerhalb der gründerzeitlichen Blockstrukturen und den angrenzenden Straßenräumen ablesen. In den entsprechenden defizitären Bereichen sind Anpassungsmaßnahmen, wie die Schaffung von Stadtgrün, der Erhalt/die Schaffung von Kaltluftentstehungsbahnen, die Entsiegelung und Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion sowie die Einrichtung von Trinkwasserspendern im öffentlichen Raum zu bedenken. Mit der Stadtsanierung sind zwingend Lösungen zu finden, das Untersuchungsgebiet klimaangepasst zu gestalten.

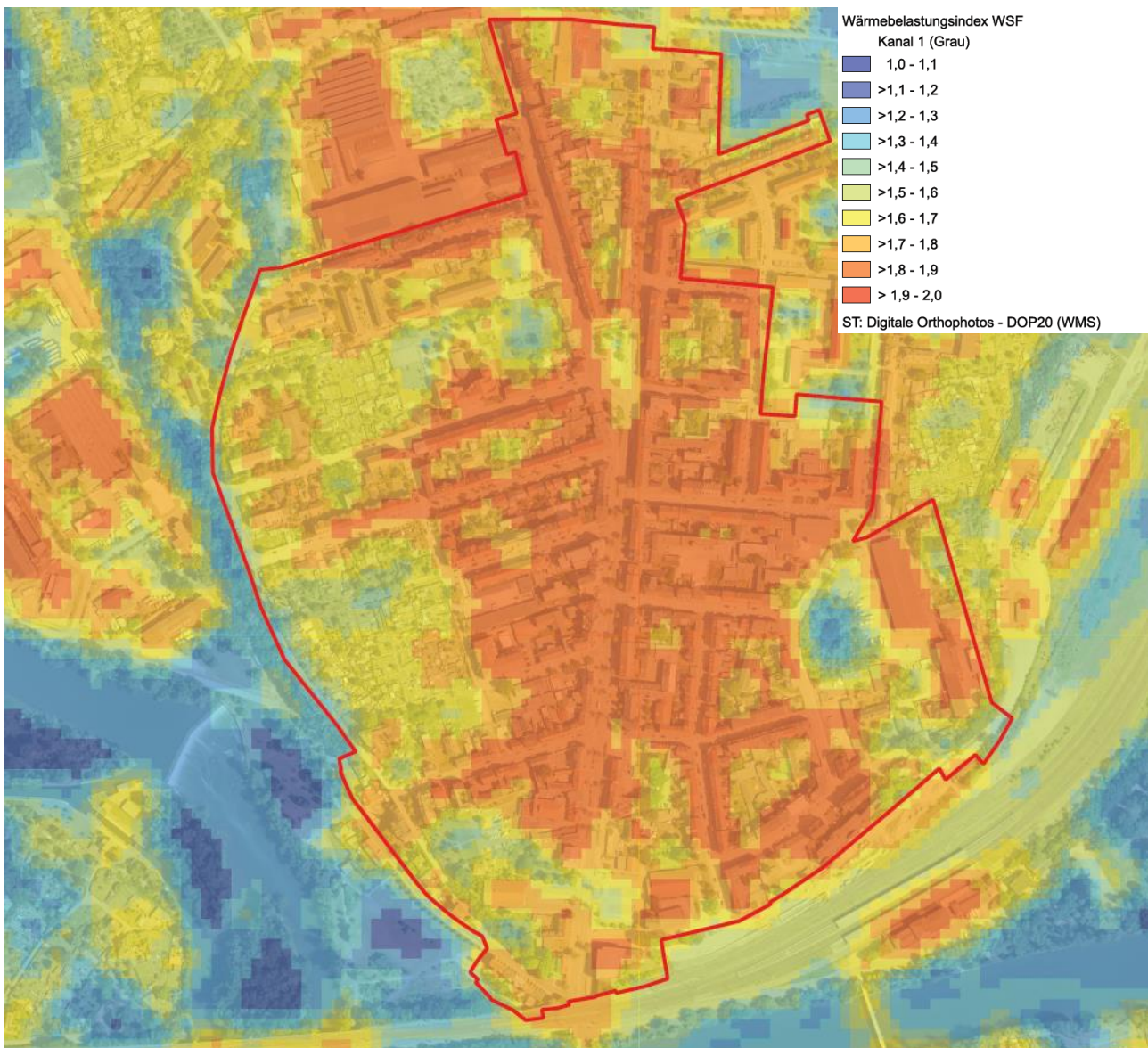


Abbildung 15: Wärmebelastungsindex

(Quelle: Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Bearbeitung durch die Stadt Weißenfels)

Erste Ansätze im Sinne des Klimaschutz und der Klimaanpassung werden mit den geplanten und teilweise bereits in Durchführung befindlichen Ordnungsmaßnahmen am Straßennetz verfolgt. Die

bislang gänzlich unbegrünter Erschließungsstraßen sollen im Rahmen der Möglichkeiten mit Straßenbegleitgrün versehen werden. Dies betrifft beispielsweise den grundhaften Ausbau der Weinbergstraße, bei deren Gestaltung mit der erstmaligen Anlage von Baumreihen ein signifikanter Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas im Quartier erreicht werden kann. Konkret werden auf einer Länge von 380m 27 Bäume neugepflanzt, wo vorher keine Gehölze vorhanden waren. Das Mikroklima wird sich durch Verschattung, Reduzierung der Aufheizung und gleichzeitig Kühlungsfunktion der Bäume sowie durch CO₂-Bindung signifikant verbessern. Zudem wird die allgemeine Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld verbessert. Ebenso ist geplant bei dem grundhaften Ausbau weiterer Straßen im Untersuchungsgebiet Begrünungen vorzunehmen, soweit es die Größe des Straßenraumes zulässt. Des Weiteren ist angedacht ein quartiersbezogenes Konzept zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung für die Neustadt zu entwickeln. Ziel eines solchen Konzeptes ist es, auf Grundlage einer fundierten Bestandsanalyse Maßnahmen zu identifizieren, die sowohl zur Reduktion von CO₂-Emission beitragen als auch die Widerstandsfähigkeit des Quartiers gegenüber den Folgen des Klimawandels erhöhen. Es soll ein Handlungsleitfaden für eine klimagerechte Quartiersentwicklung entstehen. Eine Kommunale Wärmeplanung für die Stadt Weißenfels ist zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchung angedacht, aber noch nicht in Durchführung.

Privater Gebäudebestand

In der Gesamtstadt Weißenfels werden gemäß den Zensusdaten von 2022 überwiegend fossile Energieträger für die Heizungen genutzt. Dabei kommen als Heizungsarten überwiegend Zentralheizungen zum Einsatz. In diesem Bereich besteht sowohl für private Haushalte als auch kommunale Gebäude deutlicher Handlungsbedarf beim Umstieg auf erneuerbare Energien. Über das Untersuchungsgebiet verteilt lassen sich diverse kleinere Photovoltaikanlagen auf privaten Gebäuden finden.

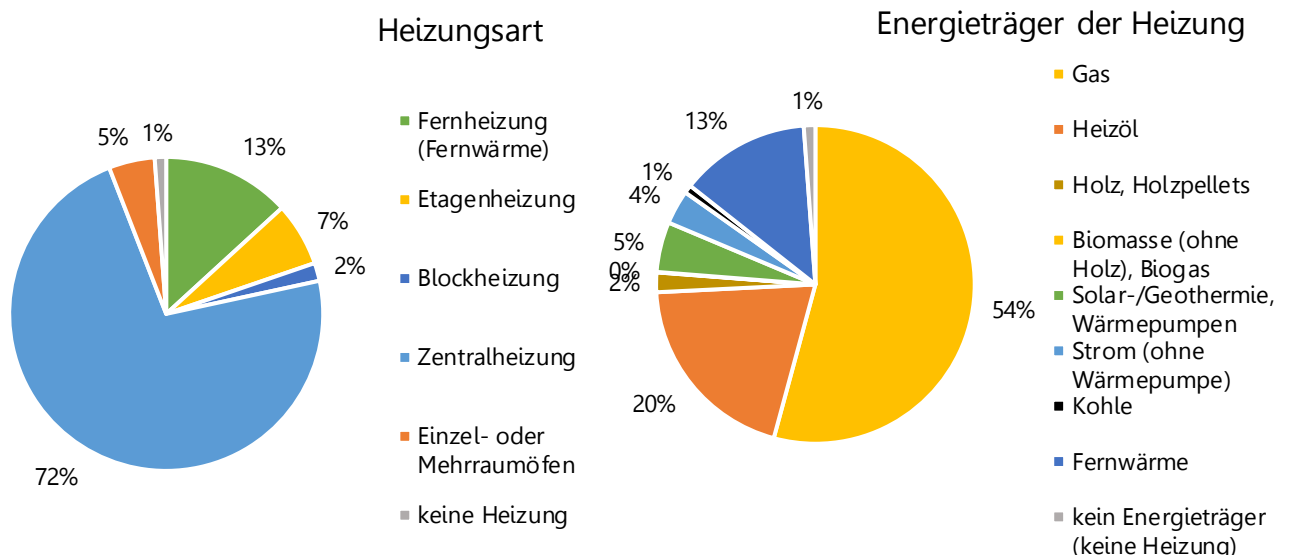


Abbildung 16: Heizungsart der Gebäude mit Wohnraum – Gesamtstadt Weißenfels (Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder [2025]) **Abbildung 17: Energieträger der Heizungen der Gebäude mit Wohnraum – Gesamtstadt Weißenfels (Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder [2025])**

Aufgrund des erheblichen Sanierungsstaus im Untersuchungsgebiet sind auch deutliche Defizite im Bereich der energetischen Sanierung vorhanden, die im privaten Gebäudebestand zu beheben sind (siehe Kapitel 3.7.2 und Kapitel 4.4). Auch sind im Sinne einer klimaangepassten Stadtentwicklung Entsiegelungen im privaten Bereich (z.B. den überbauten Blockinnenhöfen) notwendig.

3.13 Altlasten

Gemäß dem Flächennutzungsplan der Stadt Weißenfels aus dem Jahr 2013 liegen im Untersuchungsgebiet mehrere Altlastenverdachtsstandorte vor. Die Vielzahl an Altlastenverdachtsstandorten liegt in der industriellen Entwicklung des Stadtteils begründet. Bei den registrierten Verdachtsflächen handelt es sich um Standorte der Klassifizierung 5 (Altstandorte von Gewerbe- und Industrieflächen, auf denen mit potenziell gefährdenden Stoffen gearbeitet wurde). Folgende Altlastenverdachtsstandorte sind im FNP erfasst:³⁰

Tabelle 11: Altlastenverdachtsstandorte im Untersuchungsgebiet

Katasternummer	Bezeichnung	Klassifizierung
19117	Autoglaserei	5
19229	ELWE (Elektrotechnik GmbH Weißenfels)	5
19260	Schuhherstellung (ungenutzt, ausgebrannt)	5
19144	OGIS/Gurkeneinlegerei (stillgelegt)	5
19286	Schuhherstellung (umgenutzt)	5
19273	Autowerkst. Preil u. Garagenhof-Post (außer Betrieb)	5
19259	Schuhherstellung	5
19279	Ehem. Ankerwickelei	5
19261	Friedrich Straube OHG (leerstehend)	5
19165	MZ-Werkstatt	5
19233	Fa. Die Klempner (vermietet an andere Firmen)	5
19133	Chemiehandel (leerstehend)	5
19285	Ehem. Schuhfabrik Chrstiania (Leerstand)	5
19236	Schuhzubehör M. Oswald (außer Betrieb)	5
19116	Reparaturwerkstatt	5
19281	Ehem. Schuhfabrik Hahn	5
19151	PGH Malereihandwerk Raumkunst	5
19272	Handel/Lagerung v. Mineralölprodukten (ehem. Handel mit Schuhchemikalien, jetzt HSK-Heizung und Sanitär)	5
19228	Elektroanlagenbau GmbH Weißenfels	5

³⁰ Stadt Weißenfels (2013)

Folgende Altlastenverdachtsstandorte im Gebiet wurden archiviert und somit mit 0 klassifiziert (Altlastenverdachtsstandorte, die aufgrund vorliegender Kenntnisse über durchgeführte Sanierungsmaßnahmen aus dem Kataster des Bodenschutzinformationssystems in einen archivierten Zustand überführt werden, da kein Gefährdungspotenzial besteht³¹):

Tabelle 12: archivierte Altlastenverdachtsstandorte im Untersuchungsgebiet

Katastrnummer	Bezeichnung	Klassifizierung
19170	Ehem. Tankstelle am Bahnübergang	0
19244	Ehem. Essigfabrik/Wohnhaus/Stall	0
19171	Werkstatt der ehemaligen Tankstelle (überbaut und versiegelt durch Lebensmittelmarkt und Parkplatz)	0
19212	Ehemalige Tankstelle am Kino Gloria (überbaut und versiegelt durch Lebensmittelmarkt und Parkplatz)	0
19159	Ehem. Tankstelle Märchenbrunnen (Sanierung 1999-2002, Tanks wurden gezogen und Boden wurde ausgekoffert)	0

Für konkrete bauliche Planungen und Entsiegelungen müssen die Altlastenverdachtsstandorte im Detail geprüft werden. Es ist daher nicht auszuschließen, dass weiterer Erkundungs- und Sanierungsbedarf entstehen können. Bei Flächenentsiegelung ist die Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten im Rahmen der Grüngestaltung erforderlich. Wie auch in der Stellungnahme der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Burgenlandkreis vom 21.03.2025 ist folgendes zu beachten: *„Generell sind bei der Umsetzung der Stadtsanierung die gesetzlichen Regelungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), das Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) und das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sowie die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu beachten. Bei der Umsetzung einzelner Maßnahmen, vor allem im Bereich registrierter Altlastverdachtsstandorte sind diese vor Beginn mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.“*

3.14 Besonderheiten Vermessung - Festpunktfelder

Im Untersuchungsgebiet und in unmittelbarer Nähe befinden sich Höhenfestpunkte der Festpunktfelder des Landes-Sachsen-Anhalt. Diese Festpunkte sind nach § 5 VermGeoG LSA gesetzlich geschützt. Es handelt sich hierbei um die Höhenfestpunkte 4737 01061, 4737 01070 und 4737 01530.

³¹ Stadt Weißenfels (2013)

4 ERGEBNISSE DER EIGENTÜMERBEFRAGUNG

Im Rahmen der Erarbeitung der VU wurden die Eigentümer/-innen von 481 überwiegend privaten Grundstücken über einen Erhebungsbogen bei der Erarbeitung der VU frühzeitig beteiligt. Die erste Beteiligungsrunde erfolgte vom 17.03.2025 bis 22.04.2025. Auf Grund geringer Rücklaufzahlen, insbesondere von Eigentümern städtebaulicher Missstände, wurde eine zweite Anschreibenrunde vom 17.06.2025 bis 04.07.2025 durchgeführt. Insgesamt erfolgte ein Rücklauf **von 353 Erhebungsbögen**, dies entspricht einer Rücklaufquote von 73,4 % (Stand 31.07.2025).

Der Erhebungsbogen legt das Hauptaugenmerk auf die Erhebung des baulichen und energetischen Zustandes der Bausubstanz sowie der Entwicklungsabsichten und –hemmnisse. Die Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt. Bei der Darstellung der Ergebnisse ist zu beachten, dass die Erhebungsbögen je Grundstück versandt und ausgewertet wurden. Eigentümer, welche über mehrere Grundbesitze im Untersuchungsgebiet verfügen, mussten entsprechend mehrere Erhebungsbögen ausfüllen. Für Objekte mit mehreren Eigentümern wurde nur ein Fragebogen verschickt.

4.1 Angaben zur Art des Eigentums zum Grundstück

Im Untersuchungsgebiet sind 60,4% der beteiligten Eigentümer im Besitz eines Mehrfamilienhauses. Weiter wurde Eigentum in Form von freistehenden Einfamilienhäusern (6%), Doppel-/Reihenhäusern (4,5%), Eigentumswohnungen (2,1%), gewerblichen Gebäuden (8,4%) sowie auch unbebauten Grundstücken (7,1%) angegeben.

Die Grundstücke sind überwiegend mit einem einzelnen Hauptgebäude (HG) und einem Nebengebäude (NG) bebaut. Nur wenige Eigentümer gaben an, zwei oder mehr Hauptgebäude und Nebengebäude auf einem Grundstück zu besitzen (siehe Tabelle 13). Insgesamt wurden im Rahmen der Eigentümerbefragung 338 Hauptgebäude, 261 Nebengebäude und 20 unbebaute Grundstücke erfasst.

Tabelle 13: Anzahl Bausubstanz je Grundstück

1 Hauptgebäude	279	1 Nebengebäude	101
2 Hauptgebäude	22	2 Nebengebäude	28
3 Hauptgebäude	5	3 Nebengebäude	10
4 Hauptgebäude	0	4 Nebengebäude	5
		5 Nebengebäude	2
		6 oder mehr	4
Anzahl HG Gesamt	338	Anzahl NG Gesamt	261

4.2 Angaben zur Nutzung und Leerstand

Bei der Eigentümerbefragung wurde ein Bestand an 1.610 Wohneinheiten, 41 Ladeneinheiten, 72 Büro-/Praxisräumlichkeiten und 52 Gewerbeeinheiten erfasst. Außerdem wurden 81 Nutzungseinheiten unter der Angabe „Sonstige“ benannt. Darunter unter anderem Gartenlauben, Lager, Kirchgebäude, Ferienwohnungen, ein Stellwerk, eine Schule, eine Turnhalle, Räumlichkeiten für Pflegebetten und auch für Vereine. Dabei wurden die Leerstandsquoten wie in der folgenden Abbildung dargestellt erfasst:

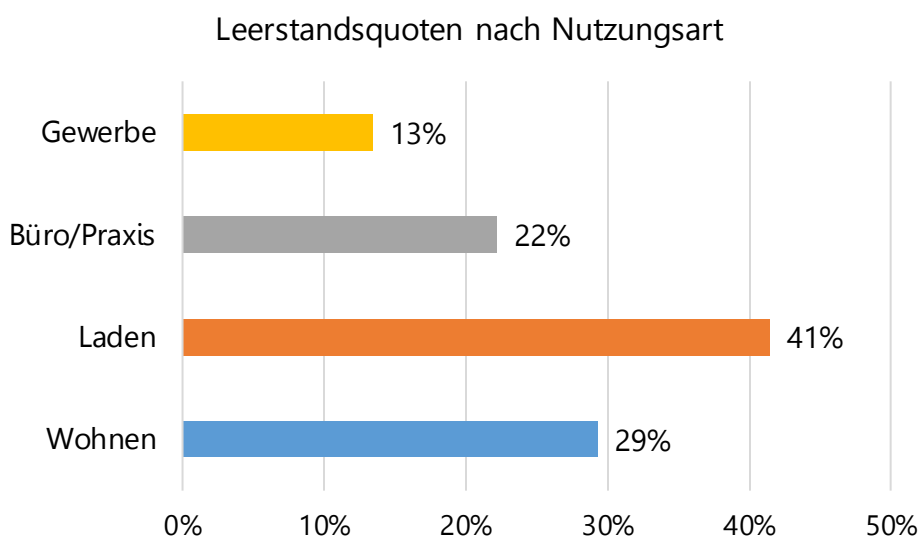


Abbildung 18: Leerstandsquote nach Nutzungsart

Ein besonders hoher Leerstand wurde bei den bestehenden Ladeneinheiten im Untersuchungsgebiet festgestellt. Auch die bereits ermittelte hohe Leerstandsquote von Wohnungen konnte im Rahmen der Eigentümerbefragung bestätigt werden.

30 % der Eigentümer gaben an, ihr Eigentum komplett oder in Teilen selbst zu nutzen. Der Größte Anteil der Nutzungseinheiten im Gebiet wird vermietet (52,6%). 15,5% der Befragten gaben an, dass die Bestandsbebauung komplett leerstehend ist.

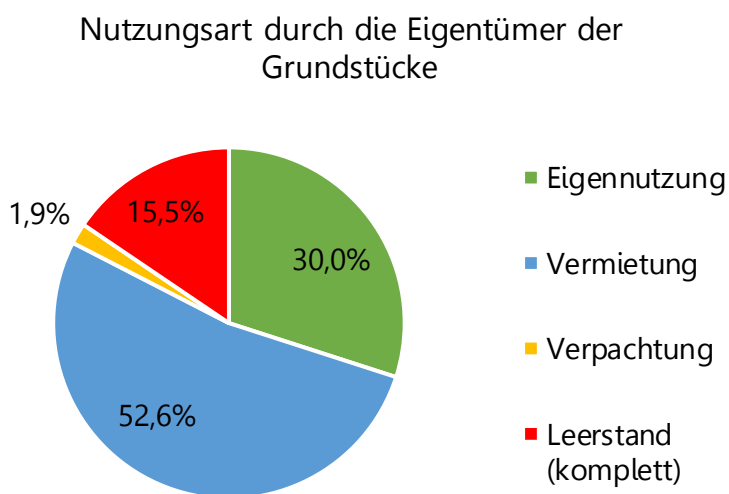


Abbildung 19: Nutzungsart durch die Eigentümer der Grundstücke

Die Nebengebäude im Untersuchungsgebiet werden laut Angaben der Eigentümer unterschiedlich genutzt. Am häufigsten wurden die folgenden Nutzungen aufgeführt:

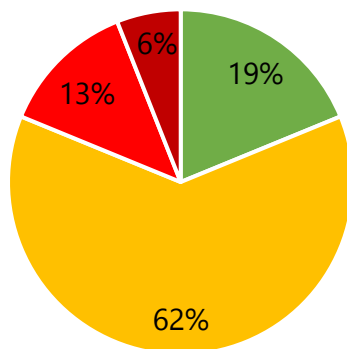
- Garage
- Fahrradschuppen
- Schuppen
- Lager/Abstellmöglichkeiten
- Werkstatt
- Leerstand/keine Nutzung

Aber auch Nutzungen wie Stallungen, Restaurant oder weitere Wohneinheiten wurden vereinzelt benannt.

4.3 Angaben zum baulichen Zustand der Bausubstanz

Der bauliche Zustand der Hauptgebäude wurde von den Eigentümern selbst überwiegend als gut bis mittelmäßig bewertet. In Summe bewerteten 19% ihre Hauptgebäude schlecht bis hin zu einem ruinösen Zustand. Der bauliche Zustand der Nebengebäude wurde im Durchschnitt vergleichsweise schlechter bewertet. Der Anteil an Nebengebäuden in einem schlechten bis ruinösem Zustand liegt hier bei 35%.

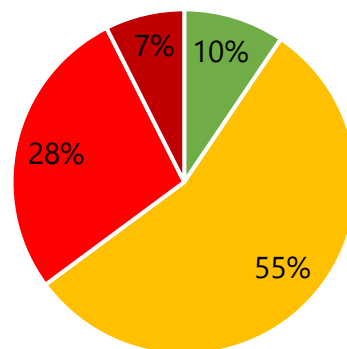
Baulicher Zustand Hauptgebäude



- sehr gut
- gut bis mittelmäßig
- schlecht
- ruinös

Abbildung 20: Baulicher Zustand HG

Baulicher Zustand Nebengebäude



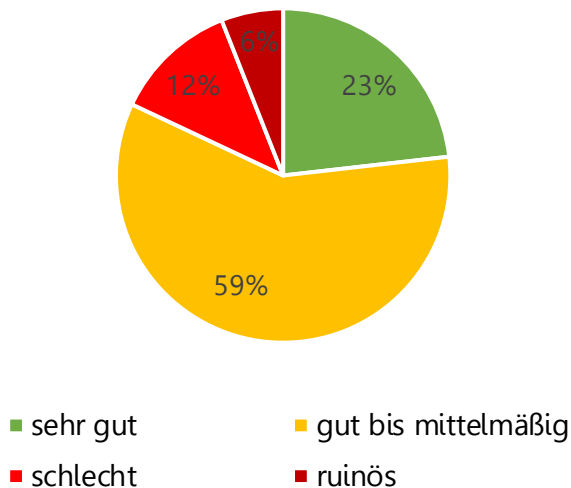
- sehr gut
- gut bis mittelmäßig
- schlecht
- ruinös

Abbildung 21: Baulicher Zustand NG

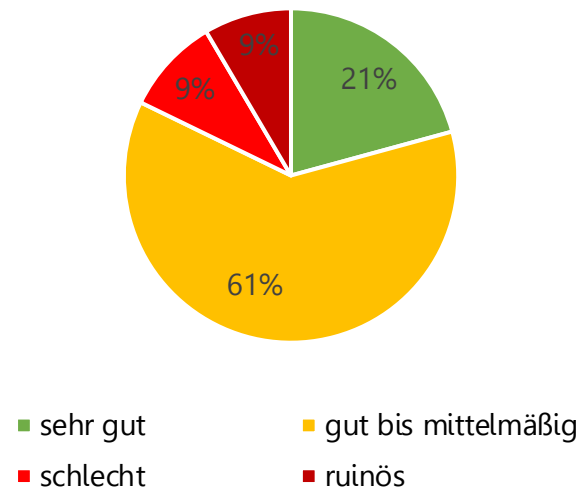
Im Rahmen des Erfassungsbogen wurde bei der Bewertung der Bausubstanz zwischen dem baulichen Zustand des Daches, der Fenster/Türen, der Fassade und der Wärmedämmung unterschieden. Dabei

konnte festgestellt werden, dass der höchste Handlungsbedarf im Bereich der Wärmedämmung besteht. Aber auch beim Zustand der Dächer, Fenster/Türen und Fassaden konnten deutliche Handlungsbedarfe festgestellt werden (siehe Abbildungen unten). Auf die Frage, ob innerhalb der letzten 10 Jahre Sanierungsmaßnahmen an den Hauptgebäuden vorgenommen wurden, haben 52% der Eigentümer mit Nein und 48% mit Ja geantwortet.

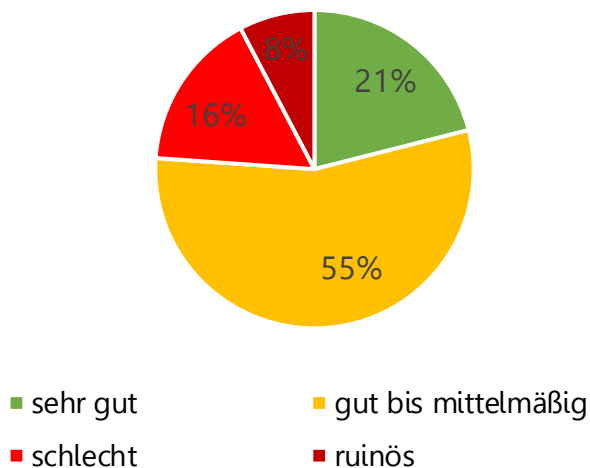
Baulicher Zustand Dächer



Baulicher Zustand Fenster/ Tür



Baulicher Zustand Fassade/
Außenputz



Baulicher Zustand Wärmedämmung

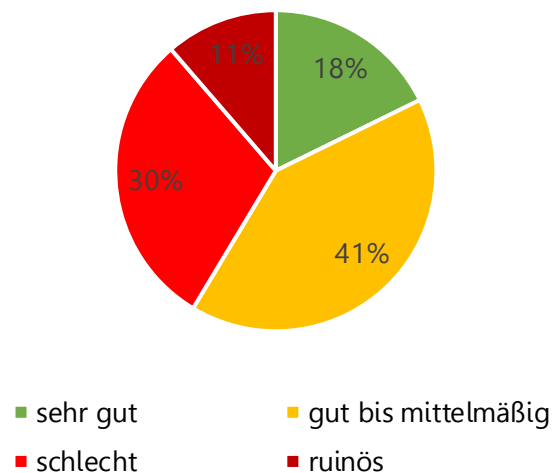


Abbildung 22: Baulicher Zustand nach Aspekten Dach, Fenster/Türen, Fassade/Außenputz und Wärmedämmung

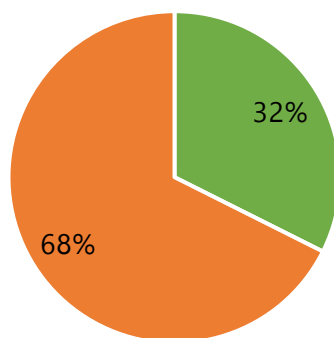
4.4 Angaben zum energetischen Zustand der Bausubstanz

Im Rahmen der Eigentümerbefragung wurden auch Daten hinsichtlich des energetischen Zustandes der Hauptgebäude erfasst. Dabei hat sich herausgestellt, dass die Wärmeversorgung im Gebiet überwiegend durch Heizungen mit fossilen Energieträgern gewährleistet wird. Mit einem hohen Anteil

von 80% kommen überwiegend Gasheizungen zum Einsatz. Die übrigen 20% verteilen sich auf Ölheizungen, Pelletheizungen, Wärmepumpen, Solarthermie, Blockheizkraftwerke und Fernwärme. Dabei kommen überwiegend (87%) zentrale Heizsysteme zum Einsatz.

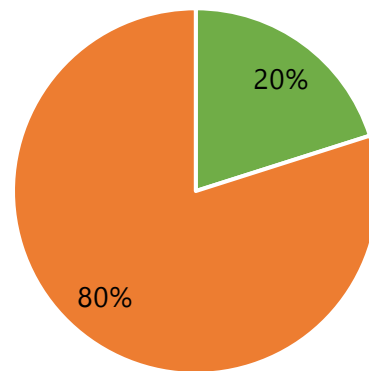
Auf die Frage, ob in der Vergangenheit bereits Maßnahmen zur energetischen Sanierung (z.B. Austausch Heizanlage, Fenster, Dämmung) durchgeführt wurden, haben 68% der Eigentümer mit Nein geantwortet. Auch auf die Frage, ob Maßnahmen zur energetischen Sanierung geplant sind, wurde mit 80% zu einem großen Teil verneint.

Wurden energetische Sanierungsmaßnahmen durchgeführt?



■ Ja ■ Nein

Sind energetische Sanierungsmaßnahmen geplant?



■ geplant ■ keine geplant

Abbildung 23: Angaben zu durchgeführten und geplanten energetischen Sanierungsmaßnahmen

Um den energetischen Zustand der Bausubstanz besser einschätzen zu können, wurde die Energieeffizienzklasse gemäß Energieausweis abgefragt. Von den im Rahmen der Eigentümerbefragung erfassten 338 Hauptgebäuden verfügen lediglich 103 Gebäude über einen Energieausweis. 191 Eigentümer haben angegeben keinen Energieausweis zu besitzen, wiederum 94 haben keine Angaben gemacht. Von den 103 Gebäuden mit verfügbaren Energieausweis wurde zu 5 Gebäuden die Energieeffizienzklassen nicht angegeben, sodass lediglich zu 98 Hauptgebäuden Daten vorliegen (siehe Abbildung unten).

Energieeffizienzklassen gemäß Energieausweis

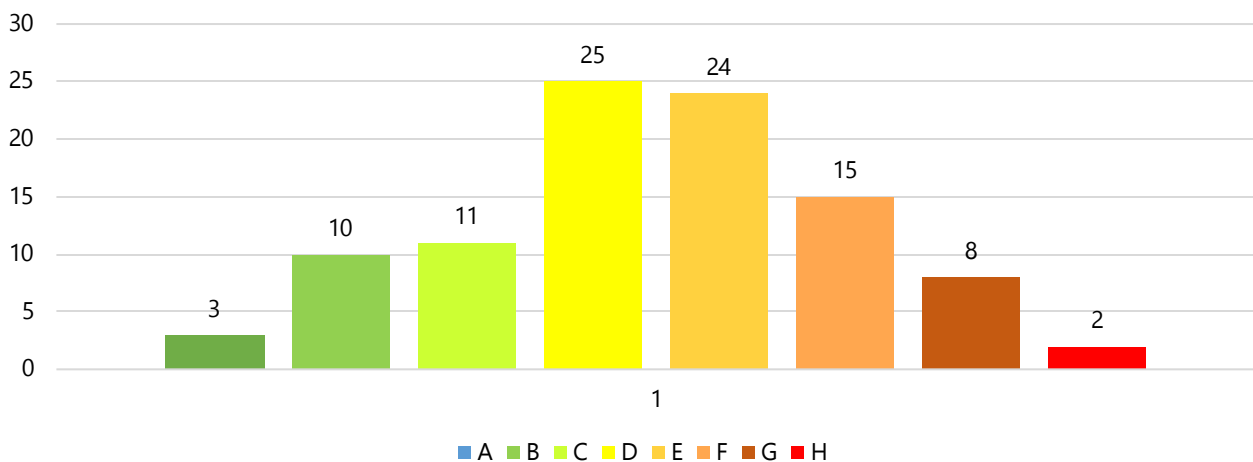


Abbildung 24: Energieeffizienzklassen gemäß Energieausweis

Den größten Anteil haben die Hauptgebäude mit den Energieklasse D und E. Die Energieeffizienzklassen E bis H stellen in der Regel unsanierte Altbauten dar. Es ist davon auszugehen, dass der tatsächliche Anteil an energetisch unsanierten Altbauten im Untersuchungsgebiet deutlich höher ist, als im Rahmen der Eigentümerbefragung festgestellt wurde, da zu 290 der Gebäude keine Auskunft gegeben wurde oder gegeben werden konnte.

86% der Eigentümer haben angegeben, dass auf ihrem Eigentum aktuell keine Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien vorhanden sind. 6% der Grundstücke verfügen bereits über benannte Anlagen und wiederum bei 8% sind solche in Planung.

Zusammenfassend lässt sich ein deutlicher Handlungsbedarf beim Umstieg auf erneuerbare Energien und der energetischen Sanierung der Bausubstanz aus der Eigentümerbefragung ableiten.

4.5 Angaben zur Barrierefreiheit, Stellplatzsituation und verfügbaren Freiflächen

Auf die Frage, ob am Hauptgebäude Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit durchgeführt wurden, konnten lediglich 30 Eigentümer mit Ja antworten. Die durchgeführten Maßnahmen verteilen sich wie folgt (Mehrfachnennungen waren möglich):

- Aufzug: 6
- Rampe: 7
- Treppenlift: 2
- Türöffner: 11
- Anpassung der Raumaufteilung: 9
- Bad: 14
- Wohnräume: 18

Sind bereits Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit durchgeführt wurden?

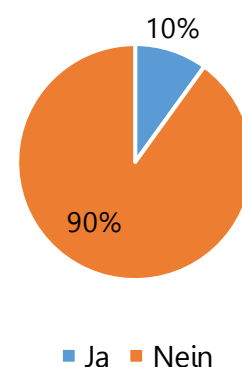


Abbildung 25: Angaben zur Barrierefreiheit

Von den Angaben zur Barrierefreiheit in den Hauptgebäuden kann ein deutlicher Handlungsbedarf abgeleitet werden.

Hinsichtlich der Situation des ruhenden Verkehrs wurde zu 44% der Grundstücke die Angabe gemacht, dass sich nicht ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück befinden. Auf die weiterführende Frage, wie viele Abstellmöglichkeiten zusätzlich notwendig wären, wurde ein Gesamtbedarf an 662 weiteren Stellplätzen festgestellt. Die in Kapitel 5.1.2 ermittelten Defizite hinsichtlich der Gestaltung des ruhenden Verkehrs konnten somit bestätigt werden.

219 der Grundstücke verfügen über nutzbare Freiflächen, welche überwiegend als Garten, Stellplätze und Terrassen genutzt werden. Als „Sonstige“ Nutzungen der Freiflächen wurden besonders häufig Hofflächen, Zufahrten, Müllplätze, ungestaltete/ungenutzte Grünflächen und Wäscheplätze benannt.

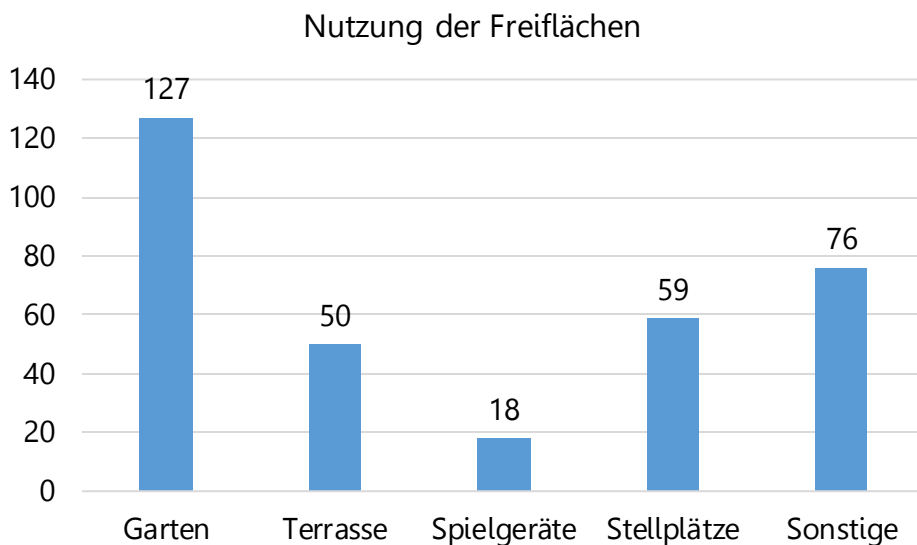
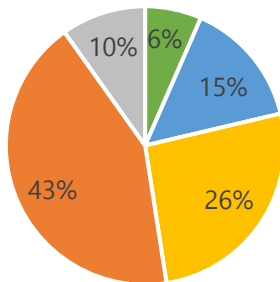


Abbildung 26: Nutzung der Freiflächen

4.6 Entwicklungs- und Sanierungsabsichten

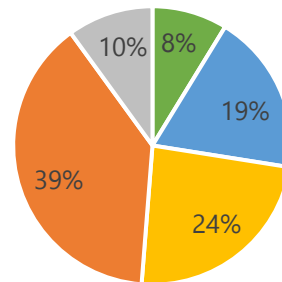
Nach Erfassung des Zustandes der Bausubstanz wurden die Entwicklungs- und Sanierungsabsichten der Eigentümer abgefragt. Zunächst wurde erfasst, ob die Absicht besteht, die zuvor benannten Mängel an den verschiedenen Bauteilen zu beheben. In allen Bereichen (Dach, Fassade, Fenster/Türen, Wärmedämmung) haben die Eigentümer zu mindestens 2/3 angegeben, keine Absichten zur Beseitigung der bestehenden Mängel zu hegen. Bei dieser Angabe ist jedoch zu beachten, dass teilweise auch Eigentümer ohne bestehende Sanierungsbedarfe „keine Absichten“ angegeben haben. Bei ausschließlicher Betrachtung der Angaben zu Grundstücken, bei welchen zuvor der bauliche Zustand mit den Kategorien 3 (schlechte) und 4 (ruinös) bewertet wurde, stellen sich die Ergebnisse wie folgt dar:

Absicht zur Beseitigung baulicher Mängel am Dach (wenn Zustand schlecht oder ruinös)



■ kurzfristig ■ mittelfristig
■ langfristig ■ keine Absicht
■ k.A.

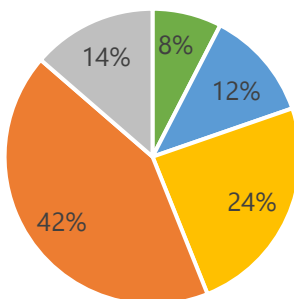
Absicht zur Beseitigung baulicher Mängel an der Fassade (wenn Zustand schlecht oder ruinös)



■ kurzfristig ■ mittelfristig
■ langfristig ■ keine Absicht
■ k.A.

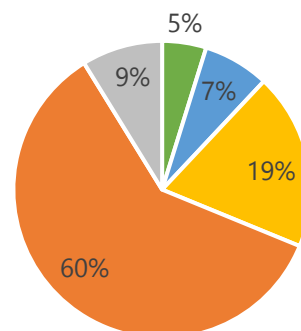
Abbildung 27: Absicht zur Beseitigung baulicher Mängel an Dach und Fassade bei baulichem Zustand schlecht oder ruinös

Absicht zur Beseitigung baulicher Mängel an Fenstern/Türen (wenn Zustand schlecht oder ruinös)



■ kurzfristig ■ mittelfristig
■ langfristig ■ keine Absicht
■ k.A.

Absicht zur Beseitigung baulicher Mängel an der Wärmedämmung (wenn Zustand schlecht oder ruinös)



■ kurzfristig ■ mittelfristig
■ langfristig ■ keine Absicht
■ k.A.

Abbildung 28: Absicht zur Beseitigung baulicher Mängel an Fenster/Türen und Wärmedämmung bei baulichem Zustand schlecht oder ruinös

Wie in den Darstellungen oben deutlich wird, hat jeweils der prozentual größte Anteil der Eigentümer von Gebäuden mit schlechter bis ruinöser Bausubstanz angegeben, keine Sanierungsabsichten zur Beseitigung der benannten Mängel zu haben. Als Begründung, warum keine Sanierungsabsichten bestehen, wurden besonders häufig zu hohe Sanierungskosten/keine Rentierlichkeit, fehlende Finanzierungsmöglichkeiten und fehlende Nutzungsperspektiven angegeben. Auch konnten unter der

Antwortmöglichkeit „Sonstige“ eigene Gründe benannt werden, wobei wiederholt Aspekte wie das Alter, Unzufriedenheit mit der Qualität der Wohngegend, geplanter Verkauf, zu hohe Anforderungen des Denkmalschutzes und ein notwendiger Abriss angegeben wurden.

Gründe für keine Sanierungsabsichten (Mehrfachnennung möglich)

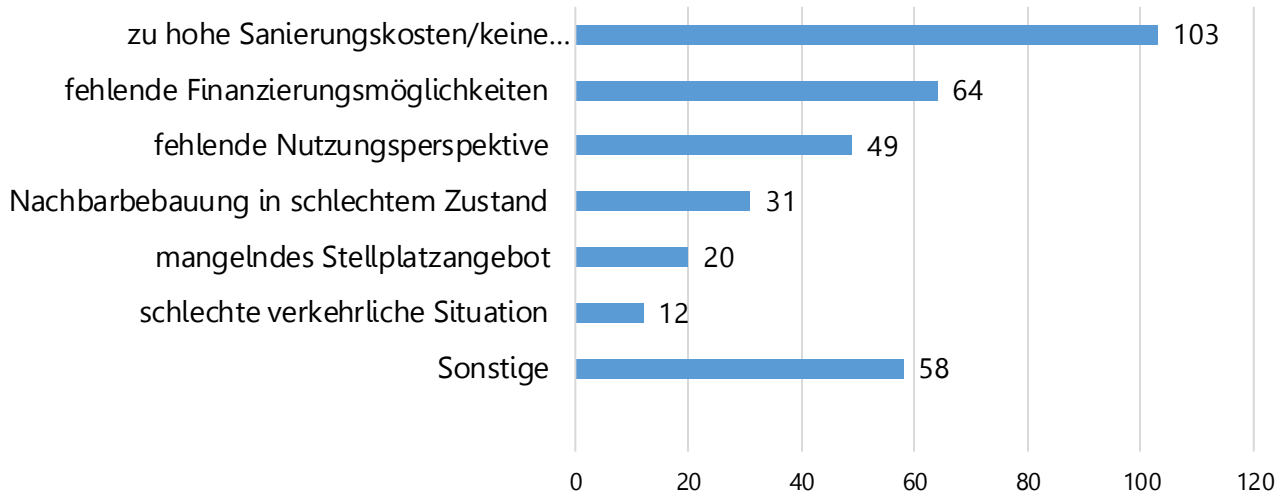


Abbildung 29: Gründe für keine Sanierungsabsichten der Eigentümer bei bestehenden Mängeln

Bezüglich der Entwicklungsabsichten der Grundstücke hat ein Großteil der Eigentümer angegeben, keine Veränderungen geplant zu haben oder dass keine Veränderungen erforderlich sind. Aber auch Unentschlossenheit hinsichtlich der weiteren Entwicklung und Verkaufsabsichten wurden häufiger benannt. Veränderungen wie geplante Um-, An- und Neubauten sowie Umnutzungen und Rückbau wurden selten angegeben.

Welche Absichten haben Sie bezüglich Ihres Eigentums? (Mehrfachnennung möglich)

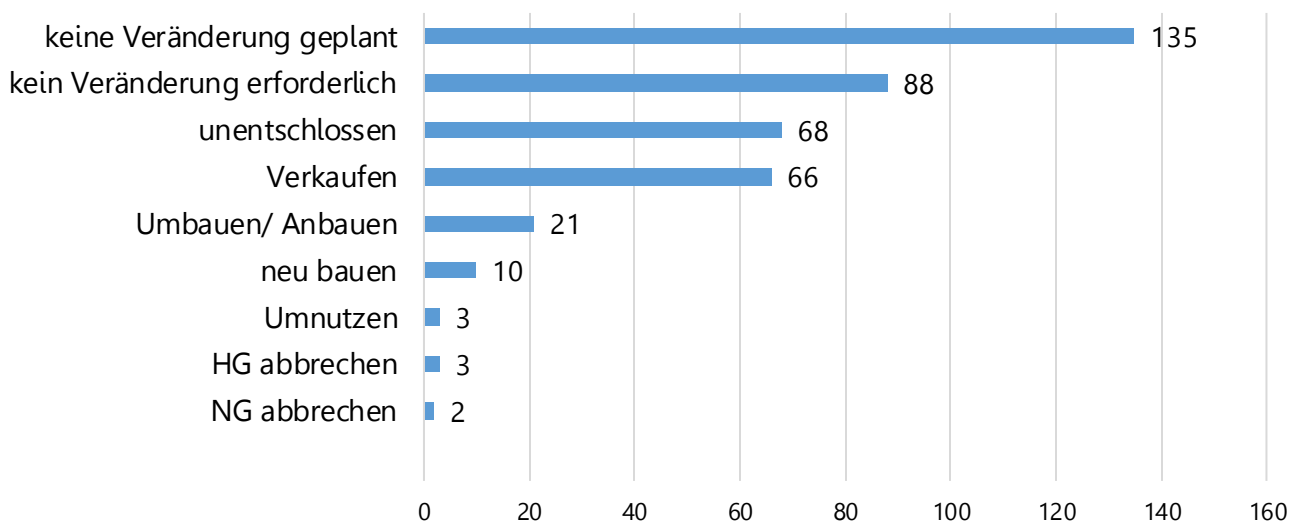


Abbildung 30: Entwicklungsabsichten bezüglich des Eigentums

Von den verkaufsbereiten Eigentümern haben 51% angegeben einen kurzfristigen (1-2 Jahre) Verkauf zu planen. 28% gaben an in einem mittelfristigen (3-5 Jahre) und 21% in einem langfristigen (mehr als 5 Jahr) Zeitrahmen einen Verkauf zu beabsichtigen.

27 Eigentümer haben angegeben, ein unbebautes Grundstück im Untersuchungsgebiet zu besitzen. Für diese Liegenschaften wurde neunmal angegeben, dass eine Neubebauung beabsichtigt wird. Für die übrigen Grundstücke ist keine Veränderung geplant (8) oder erforderlich (3), die Eigentümer waren unentschlossen (5) oder planen das Grundstück zu veräußern (5), wobei Mehrfachnennung möglich waren.

5 ERGEBNISSE UND AUSWIRKUNGEN DER UNTERSUCHUNGEN

5.1 Städtebauliche Missstände und Konfliktpotenziale

Die Voraussetzung für die Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im VU-Gebiet ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände (gemäß § 136 Abs. 2 BauGB). Der Begriff der städtebaulichen Missstände wird über § 136 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB gesetzlich geregelt. Städtebauliche Missstände liegen demnach vor, „wenn

1. *das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder*
2. *das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.“ (§136 Abs. 2 BauGB)*

Gemäß § 136 Abs. 3 BauGB sind bei der Beurteilung, ob in einem städtischen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen insbesondere die folgenden Aspekte zu berücksichtigen:

1. *die **Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit** der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf*
 - a) *die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,*
 - b) *die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,*
 - c) *die Zugänglichkeit der Grundstücke,*
 - d) *die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,*
 - e) *die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,*
 - f) *die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,*
 - g) *die vorhandene Erschließung,*
 - h) *die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;*
2. *die **Funktionsfähigkeit** des Gebiets in Bezug auf*
 - a) *den fließenden und ruhenden Verkehr,*
 - b) *die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,*
 - c) *die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seine Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.“*

Für das Gebiet der Neustadt Gründerzeit wurde das Vorliegen städtebaulicher Missstände für die Themenbereiche Städtebau, Verkehr, Grün- und Freiraum, Klimaschutz – und Anpassung sowie Nutzung und Wahrnehmung der sozialen Aufgabe analysiert.

5.1.1 Themenbereich Städtebau

Substanzschwächen

Bauliche Mängel im Gebäudebestand/ Mängel durch Gebäudebrachen

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden signifikante städtebauliche Missstände im Gebäudebestand sowie durch Gebäudebrachen identifiziert.

Ein erheblicher Anteil des Gebäudebestandes weist bauliche Mängel auf. 44 % der Gebäude sind von mittleren bis starken Schäden betroffen. Dieser Zustand, insbesondere die 18% mit schweren Schäden bis hin zu einer ruinösen Bausubstanz, gewährleisten keine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und führen zu Funktionsverlusten innerhalb verschiedener Schwerpunktbereiche. Teilweise wird der Rückbau ruinöser Bausubstanz bei der Stadtsanierung unumgänglich sein. Dabei sind denkmalpflegerische Ansprüche jedoch zwingend zu beachten (z.B. Wiederherstellung von Raumkanten und Ersatzbebauung).

Der Handlungs- und Sanierungsbedarf konzentriert sich stark auf den privaten Gebäudebestand innerhalb der Gründerzeitquartiere, welche überwiegend innerhalb der bestehenden Denkmalensembles liegen. Auch wurden Mängel an verschiedenen Einzeldenkmälern deutlich, welchen bei der Entwicklung eine hohe Priorisierung zukommen sollte (z.B. Am Mühlberg 9/11, Gloria, INTEX-Areal, Merseburger Straße 32, Tagewerbener Straße 1, Novalisstraße 21/23).

Bei der Untersuchung der baulichen Mängel wurden auch städtebauliche Missstände an besonders markanten Gebäuden deutlich. Dies betrifft beispielsweise das leerstehende Fabrikgebäude INTEX, welches sich in direkter Bahnhofsnähe befindet. Die marode Bausubstanz, der sichtbare Verfall und die fehlende Nutzung beeinträchtigen nicht nur das Stadtbild, sondern stehen einer positiven Entwicklung dieses zentralen Bereiches entgegen. Ein weiteres Beispiel ist das ehemalige Lichtspieltheater Gloria, welches aufgrund seiner zentralen Lage am Eingang zur Neustadt an der Hauptverkehrsstraße eine stadtbildprägende Funktion übernimmt. Das Gebäude steht seit 1997 leer und ist seit 2019 im Eigentum der Stadt Weißenfels. Jedoch konnten bislang nur Sicherungsmaßnahmen an Dach und Fassade sowie Aufräumarbeiten durchgeführt werden, sodass das Objekt im Bestand einen hohen Sanierungsstau aufweist und nach wie vor einen städtebaulichen Missstand darstellt.

Darüber hinaus sind auch bauliche Mängel an verschiedenen Privatgebäuden entlang der Merseburger Straße zu nennen, da Sanierungsbedarfe entlang der Haupteinfahrstraße eine besonders hohe negative stadtbildprägende Wirkung haben.

Auch wurden städtebauliche Missstände festgestellt, welche sich in der Ballung von baulichen Mängeln in verschiedenen Schwerpunktbereichen begründen. Dies betrifft beispielsweise die Müllnerstraße 17 bis 31, die Tagewerbener Straße 8 bis 30 und die Feldstraße 2 bis 10.

Die oben benannten baulichen Mängel beeinträchtigen nicht nur das Stadtbild, sondern auch die Wohn- und Arbeitsqualität sowie die Entwicklungspotenziale im gesamten Untersuchungsgebiet.

Energetische Beschaffenheit der vorhandenen Bebauung

Im Untersuchungsgebiet wurde ein erheblicher energetischer Sanierungsstau festgestellt. Die energetische Ineffizienz der Bausubstanz hinsichtlich veralteter Heizungsanlagen und Fenster sowie fehlender oder mangelhafte Wärmedämmung ist als Substanzschwäche zu bewerten und sorgt für einen hohen Primärenergiebedarf im Gebiet. Das Gebiet entspricht somit nicht den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Auch aus ökonomischer Sicht sorgen die erheblichen energetischen Defizite für hohe Betriebskosten für die privaten Haushalte, aber auch für die Gewerbetreibenden.

Mängel durch Baulücken, Brachflächen und fehlende Raumkanten

Markante Brachflächen im Untersuchungsgebiet sind das Areal Kubastraße/Ecke Am Mühlberg (mit den sanierungsbedürftigen Einzeldenkmalen Am Mühlberg 9 und 11 sowie den angrenzenden Freiflächen), der Bereich um die Novalisstraße 21 und 23 sowie der Bereich Müllnerstraße 2 bis Körnerstraße. Hinzu kommen verschiedene Baulücken, welche die bauliche Kontinuität der überwiegend geschlossenen Bebauung unterbrechen und somit das Stadtbild stören. Dies betrifft die Kubastraße 11 und 18, die Katharinenstraße 13, die Merseburger Straße 17 und 71.

Durch die bestehenden Baulücken wird die Stadtstruktur durch den Wegfall städtebaulicher Raumkanten gestört. Zudem vermitteln die größeren Brachflächen im Untersuchungsgebiet neben der Vielzahl schlechter Bausubstanz den Eindruck des Verfalls und schaffen Angsträume. Dies kann das Sicherheitsgefühl der Anwohner mindern und zu einer Abnahme der sozialen Kontrolle führen.

Funktionsschwächen

Ein zentrales Problem im Untersuchungsgebiet stellt der hohe Leerstand dar, der sich sowohl in den Wohneinheiten, als auch in den gewerblichen und sonstig genutzten Nutzungseinheiten abzeichnet. Dabei wurde eine hohe Übereinstimmung der Nutzungsintensität mit dem Bauzustand festgestellt. Der hohe Leerstand macht eine deutliche Funktionsschwäche im gesamten Untersuchungsgebiet deutlich.

Außerdem wurden Defizite in der Belichtung, Belüftung und Besonnung festgestellt, welche sich durch die stark überbauten Innenhöfe der Gründerzeitblöcke ergeben.

5.1.2 Themenbereich Verkehr & Technische Infrastruktur

Substanzschwächen

Bauliche Mängel im Bereich der Erschließung

Substanzschwächen wurden auch im Bereich der Erschließung festgestellt. Insbesondere die Wohn- und Nebenstraßen weisen deutliche bauliche Mängel auf. Dies betrifft insbesondere die Straßen Am Mühlberg, Novalisstraße, Kubastraße, Gutenbergstraße, Wielandstraße, Katharinenstraße, Feldstraße und Hospitalstraße. Aber auch ein Großteil der sonstigen Wohn- und Nebenstraßen weist bauliche Mängel in Form von Rissen, punktuellen Schlaglöchern und Unebenheiten in der Kopfsteinpflasterung auf. Dies betrifft häufig auch die angrenzenden Gehwege. Die Defizite in diesem Bereich wirken

sich unmittelbar auf die Nutzbarkeit und Attraktivität des Gebietes aus. Zudem sind die Wegebeziehungen in dem sonst gleichmäßigen Straßennetz an verschiedenen Punkten (z.B. Bereich Kleingartenanlagen) unterbrochen und die Barrierefreiheit ist nicht flächendeckend gegeben.

Bauliche Mängel im Bereich der Zugänglichkeit von Grundstücken

Hinsichtlich der Zugänglichkeit von Grundstücken und den Wohngebäuden wurden ebenfalls Mängel festgestellt. Dies betrifft insbesondere marode Treppenanlagen, veraltete Hauseingangstüren und eine fehlende barrierefreie Zugänglichkeit. Zudem ist zwar bei einer Vielzahl der Grundstücke eine grundlegende Zugänglichkeit, jedoch keine Befahrbarkeit gegeben.

Bauliche Mängel im Bereich technischer Infrastruktur

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange konnte eine Vielzahl an Mängeln im Bereich der technischen Infrastruktur festgestellt werden. Insbesondere die Bereiche Trinkwasserversorgung, Strom, Abwasserentsorgung und Gas sind betroffen. Der bestehende Sanierungsstau am veralteten Leitungsnetz ist zwingend zu beheben. Es ist zu prüfen, ob die technische Infrastruktur durch Fernwärme ergänzt werden kann.

Funktionsschwächen

Funktionale Mängel im fließenden Verkehr

Es wurden Funktionsschwächen im Bereich des fließenden Verkehrs festgestellt, welche sich durch Nutzungskonflikte in den Wohnstraßen ergeben. Die engen Straßenräume der gründerzeitlichen Siedlungsstruktur, welche gleichzeitig Raum für den ruhenden Verkehr gewährleisten müssen, haben schmale Gehwege und entsprechende Mängel in der Barrierefreiheit zur Folge. Die Defizite im Verkehrsbereich führen zu einer eingeschränkten Erreichbarkeit, einer verminderten Aufenthaltsqualität und einer erhöhten Unfallgefahr, was die Funktionsfähigkeit des gesamten Untersuchungsgebietes beeinträchtigt.

Zwar konnte der Zustand der Haupteinfahrtsstraße (Merseburger Straße) deutlich besser bewertet werden, jedoch wurden auch hier Nutzungskonflikte durch die verstärkte Lärm- und Feinstaubemission mit der Wohnnutzung festgestellt. Zudem hat die Merseburger Straße eine hohe Barrierewirkung auf Grund des hohen Verkehrsaufkommens und einer geringen Anzahl an sicheren Quermöglichkeiten.

Funktionale Defizite im Bereich Radverkehr

Auf Grund der gründerzeitlichen Siedlungsstruktur bieten die Erschließungsstraßen im Untersuchungsgebiet keine Möglichkeit für gesonderte Radwege, woraus sich funktionale Defizite ergeben könnten. Die Verkehrssicherheit für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer ist deutlich gemindert. Es ist jedoch punktuell zu prüfen, ob eine Radwegeausweisung bei dem geringen Verkehrsaufkommen erforderlich ist oder ggf. eine Straßenführung ausreichend ist. Das Straßennetz weist zudem Funktionsschwächen für den Radverkehr auf Grund der Oberflächengestaltung auf.

Funktionale Defizite im Bereich ruhender Verkehr

Die Gründerzeitentwicklung hat den ruhenden Verkehr in dem heute vorherrschenden Umfang nicht vorgesehen, woraus sich ein Parkplatzdefizit ergibt. Dies resultiert aus der teilweise defizitären Befahrbarkeit und dem hohen Überbauungsgrad der Blockinnenhöfe, was zu einer unzureichenden Anzahl an Stellplätzen auf privaten Grundstücken führt. Daher erfolgt das Parken straßenbegleitend in den Erschließungsstraßen. Im Hinblick auf zukünftige Sanierungsmaßnahmen und die geplante Wiederbelebung der Wohnfunktion ist eine Verschärfung der Parkplatzproblematik zu erwarten. Aus dem mangelhaften geordneten Angebot an Stellplätzen ergeben sich Nutzungskonflikte und eine Funktionsschwäche im Untersuchungsgebiet.

5.1.3 Themenbereich Grün & Freiraum & Klima

Substanzschwächen

Das Untersuchungsgebiet ist durch einen hohen Anteil unsanierter Gebäude und Straßenräume gekennzeichnet. Die bestehende städtebauliche Struktur weist damit einhergehend auch erhebliche Defizite im Hinblick auf energetische Effizienz, Versiegelung, Hitzeinsel/Hitzebelastung und Defizite in der Grün- und Freiraumstruktur auf.

Als Substanzschwäche sind hier der generelle Mangel an öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen sowie klimawirksamen Gehölzen und Grünstrukturen zu nennen. Die geringe Artenvielfalt und das Fehlen von Altbaumbeständen reduzieren die ökologische Wertigkeit des Untersuchungsgebietes.

Funktionsschwächen

Die festgestellten Substanzschwächen führen zu ausgeprägten Funktionsschwächen. Die Aufenthaltsqualität in den wenigen Freiräumen wird als gering bewertet. Es fehlen insgesamt Orte für Erholung, Spiel und soziale Interaktion. Der Platz am Märchenbrunnen weist ein deutliches Funktionsdefizit auf Grund von Lärmeinwirkung und Gestaltungsdefiziten auf.

Die unzureichende Begrünung der Gründerzeitquartiere und die hohe Versiegelung tragen zu einem negativen Mikroklima bei, welches Hitzeinseln zur Folge haben kann und keine natürliche Kühlung gewährleistet. Zudem ist die Fähigkeit des Gebietes zur Regenwasserversickerung entsprechend vermindert. Auch ist die ökologische Funktion des Gebietes als Lebensraum für Flora und Fauna beeinträchtigt und die natürliche Filterwirkung der Vegetation ist entsprechend mangelhaft.

Insgesamt trägt der Mangel an qualitativen Grün- und Freiflächen zu Verminderung der Lebensqualität bei und macht insbesondere die Gründerzeitquartiere anfällig für die Folgen des Klimawandels. Die natürliche Funktion (z.B. Regenwasserversickerung, Grundwasserneubildung, Kühlung, Filterung von Luftschadstoffen) im Gebiet ist beeinträchtigt.

5.1.4 Themenbereich Nutzung

Substanzschwächen

Altlasten

Die industrielle Vergangenheit des Untersuchungsgebietes führt zu diversen Verdachtsstandorten für Altlasten. Diese potenziellen Bodenkontaminationen stellen eine erhebliche Substanzschwäche dar, da sie die Nutzbarkeit der Flächen beeinträchtigt und aufwendige Sanierungsmaßnahmen erfordern. Entsprechend stellen die Altlasten ggf. auch ein Investitionshemmnis dar.

Funktionsschwächen

Funktionale Mängel durch Nutzungsdefizite und Leerstand

Das zentrale Problem im Untersuchungsgebiet ist der hohe Leerstand an Wohneinheiten bzw. der Komplettleerstand unsanierter Gebäude. Dies stellt nicht nur eine Substanzschwäche in Bezug auf ungenutzte Bausubstanz dar, sondern führt zu einem erheblichen Nutzungsdefizit. Die allgemeine Wirkung des Verfalls und der Verwahrlosung wird durch die fehlende Belegung der Gebäude bestärkt. Die wirtschaftliche und soziale Vitalität des Gebietes ist stark beeinträchtigt.

Funktionale Mängel im Bereich öffentlicher Nutzungen/ kultureller und sozialer Angebote

Im Untersuchungsgebiet konnten in Bezug auf die Qualität öffentlicher Einrichtungen wie Kitas, Schulen und sozialer Treffpunkte keine gravierenden Mängel festgestellt werden.

Jedoch ist das kulturelle Angebot für einen multikulturellen Wohnort defizitär. Das Fehlen attraktiver kultureller Angebote mindert die Lebensqualität und die Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil. Dies stellt eine Funktionsschwäche dar, da grundlegende Bedarfe der Bevölkerung nicht oder nur unzureichend gedeckt sind. Auch wird der Bedarf an Spielplätzen im Gebiet nicht gedeckt, sodass sich Defizite in der Wohnumfeldqualität ergeben.

Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten / Nutzungskonflikte

In Teilen des Untersuchungsgebietes kommt es zu Nutzungskonflikten, wo großflächiges Gewerbe direkt an die Wohnbebauung angrenzt. Dies betrifft beispielsweise die Müllnerstraße, welche direkt an einen größeren gewerblichen Betrieb zur Herstellung von Nägeln, Draht, Ketten und Werkzeug angrenzt. Aber auch die größere Werkstatt für Sonderfahrzeugtechnik östlich der Nordstraße und der Bahnhofsbereich im Süden sorgen für Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung. Die Attraktivität des Wohnens in diesen Bereichen wird durch Lieferverkehr, Lärm und Erschütterung gemindert. Es wird hier eine funktionale Schwäche in der Gebietsstruktur deutlich.

Einwirkungen durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen

Das Untersuchungsgebiet wird durch den Lärm und Erschütterung der im Süden und Osten angrenzenden Bahntrasse beeinträchtigt. Zudem wurde eine Lärm- und Geruchsvorbelastung des Gebietes durch genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß Anhang 1 der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgestellt. Besonders hervorzuheben ist an dieser Stelle der nord-östlich gelegene Schlachthof. Die Einwirkung von Lärm, Geruch und Erschütterung von außen stellen eine funktionale Schwäche dar, die die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bewohner direkt beeinflusst.

5.1.5 Fazit

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen konnten signifikante städtebauliche Missstände festgestellt werden, welche eine gezielte Stadtsanierung erfordern. Die festgestellten Mängel und Missstände beeinträchtigen nicht nur das Stadtbild, sondern auch die Lebensqualität der Bewohner und wirken als Hemmnis für eine nachhaltige Entwicklung im Untersuchungsgebiet.

Im Ergebnis lassen sich die Defizite und Mängel für das Untersuchungsgebiet wie folgt zusammenfassen:

- Sanierungsstau und Instandhaltungsmängel an Gebäuden, insbesondere geringer energetischer Sanierungsgrad der Gebäude
- bedrohte denkmalgeschützte Bausubstanz
- Leerstände von Gewerbebauten, Geschäften und Wohnungen
- Mängel im Wohnumfeld (mangelhafte Quantität und Qualität von Freiflächen und öffentlichen Flächen)
- Erhebliche Funktionsverluste im Stadtteil
- Hoher Versiegelungsgrad im Gebiet, insbesondere hoher Überbauungsgrad der Blockinnenhöfe
- geringer Anteil Grün- und Freiflächen (öffentlich wie privat)
- Beeinträchtigung der natürlichen Funktion (z.B. Regenwasserversickerung, Grundwasserneubildung, Kühlung, Filterung von Luftschadstoffen) und resultierende Anfälligkeit für die Folgen des Klimawandels
- Funktionsdefizite aufgrund fehlender Aufenthaltsbereiche und Begegnungszonen
- Mängel im Ortsbild bzw. Stadtgestalt durch Baulücken, Brachflächen und fehlende Raumkanten
- Erhöhter Sanierungs- und Ausbaubedarf an den Erschließungsstraßen
- Sanierungsstau im Bereich technische Infrastruktur
- Defizite im ruhenden Verkehr
- Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Geruchs- und Lärmbelastung
- Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe
- Mangelhaftes Angebot an Naherholungsbereichen, Spielplätzen und kulturellen Angeboten

Hinsichtlich Substanzschwächen und baulicher Mängel ist festzuhalten, dass der Untersuchungsbe- reich mit seiner vorhandenen Bebauung den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht oder nur bedingt entspricht. Aufgrund der vielfältig festgestellten funktionalen Mängel liegt auch ein erheblicher Funktionsverlust des Untersuchungsgebiets vor. Die Erfüllung der Aufgaben (Wohn- standort, Arbeits- und Versorgungsbereich) der Neustadt ist wesentlich beeinträchtigt.

Bei der Stadtsanierung ist eine integrierte Strategie erforderlich, die nicht nur die baulichen Mängel adressiert, sondern auch die sozialen und ökologischen Aspekte der Quartiersentwicklung berück- sichtigt.

5.2 SWOT (Stärken-, Schwächen-, Chancen- und Risiken-Analyse)

Themenbereich Städtebau	
Stärken	Schwächen
- Vielzahl repräsentativer Gründerzeitbebauung → identitätsstiftende Bausubstanz → historisch und kulturell wertvoll - Raumstruktur deutlich ablesbar - Gute Erreichbarkeit wichtiger Infrastruktureinrichtungen auf Grund der zentrumsnahen Lage	- Vielzahl an Bausubstanz in schlechtem bis ruinösem Zustand → hoher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf - Stark überbaute Hinterhöfe - Fehlende Raumkanten durch Gebäudeabbrüche und Brachflächen - Zahlreiche komplett bzw. teilweise leerstehende Gebäude - Geringer Grad energetischer Sanierung im Gebäudebestand - Hohe Barrierewirkung der Merseburger Straße
Chancen	Risiken
- Entwicklungspotenziale in Form von Baulücken und Brachflächen vorhanden - Qualitätvolle Gründerzeitbebauung auf Grund ihrer Außenwirkung für Investoren und potenzielle Bewohner attraktiv, insofern der erhebliche Sanierungs- und Modernisierungstau aufgehoben wird - Voraussetzung für ein Sanierungsgebiet sind gegeben → Entwicklungschancen im Rahmen der Instrumente des besonderen Städtebaurechts → steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Investoren und Eigentümer	- Verstetigung von Sanierungstau und Leerstand - Voranschreitender Verlust der wertvollen städtebaulichen Struktur bei fehlenden Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen - Negatives Image durch schlechte Bausubstanz und Brachflächen - Voranschreitender Funktionsverlust durch fehlendes städtebauliches Steuerungsinstrument im Bestand - Unwirtschaftliche, hohe Investitionskosten bei niedrigen Erträgen

Themenbereich Verkehr & Technische Infrastruktur	
Stärken	Schwächen
- Gute überörtliche und innerstädtische Erschließung - Gute Anbindung an den öffentlichen Personennah- und Fernverkehr - Gute ausgebaute Rad- und Gehwege entlang der Merseburger Straße	- Schlechter baulicher Zustand der Verkehrsräume in den Nebenstraßen - Hohes Verkehrsaufkommen und entsprechende Lärm- und Feinstaubbelastung an der Merseburger Straße - Geringe Anzahl an Querungsmöglichkeiten an der Merseburger Straße → Verstärkung der Barrierewirkung - Hoher Parkraumdruck durch Ordnung des ruhenden Verkehrs im Straßenraum - Kapazität Ladeinfrastruktur - Sanierungsstau an den Versorgungsleitungen im Bereich Trinkwasser, Strom, Abwasser und Gas - Mängel in der Barrierefreiheit durch bauliche Mängel und niedrige Gehwegbreite
Chancen	Risiken
- Grundhafter Ausbau einiger Nebenstraßen im Stadthaushalt bereits eingeplant - Aufwertung der Wohnumfeldqualität durch Begrünungsmaßnahmen im Zuge der ausstehenden Ordnungsmaßnahmen möglich - Erweiterung des Park & Ride Parkplatzes am Güterbahnhof ist in Planung	- Lärm- und Schadstoffbelastung als Negativwirkung auf das Image als Wohnstandort

Themenbereich Grün, Freiraum und Klima	
Stärken	Schwächen
- Hohe Auslastung der Kleingartenanlagen - „Neustadtpark“ in direkter Nähe - Kalt- und Frischluftzufuhr durch die Saale mit angrenzenden Grünflächen gewährleistet	- Unattraktiver öffentlicher Raum mit mangelhafter Aufenthaltsqualität (z.B. Platz am Märchenbrunnen) - Keine öffentlichen Grünflächen im VU-Gebiet - Defizit an Grünflächen und klimawirksamen Gehölzen - Ungestaltete Brachflächen ohne Nutzung

Chancen	Risiken
- Potenzial zur Flächenentsiegelung und Begrünung in den überbauten Innenhöfen vorhanden	- Gefahr zur Bildung von Hitzeinseln durch hohen Versiegelungsgrad in den Gründerzeitquartieren - Anfälligkeit des Untersuchungsgebietes für die Folgen des Klimawandels

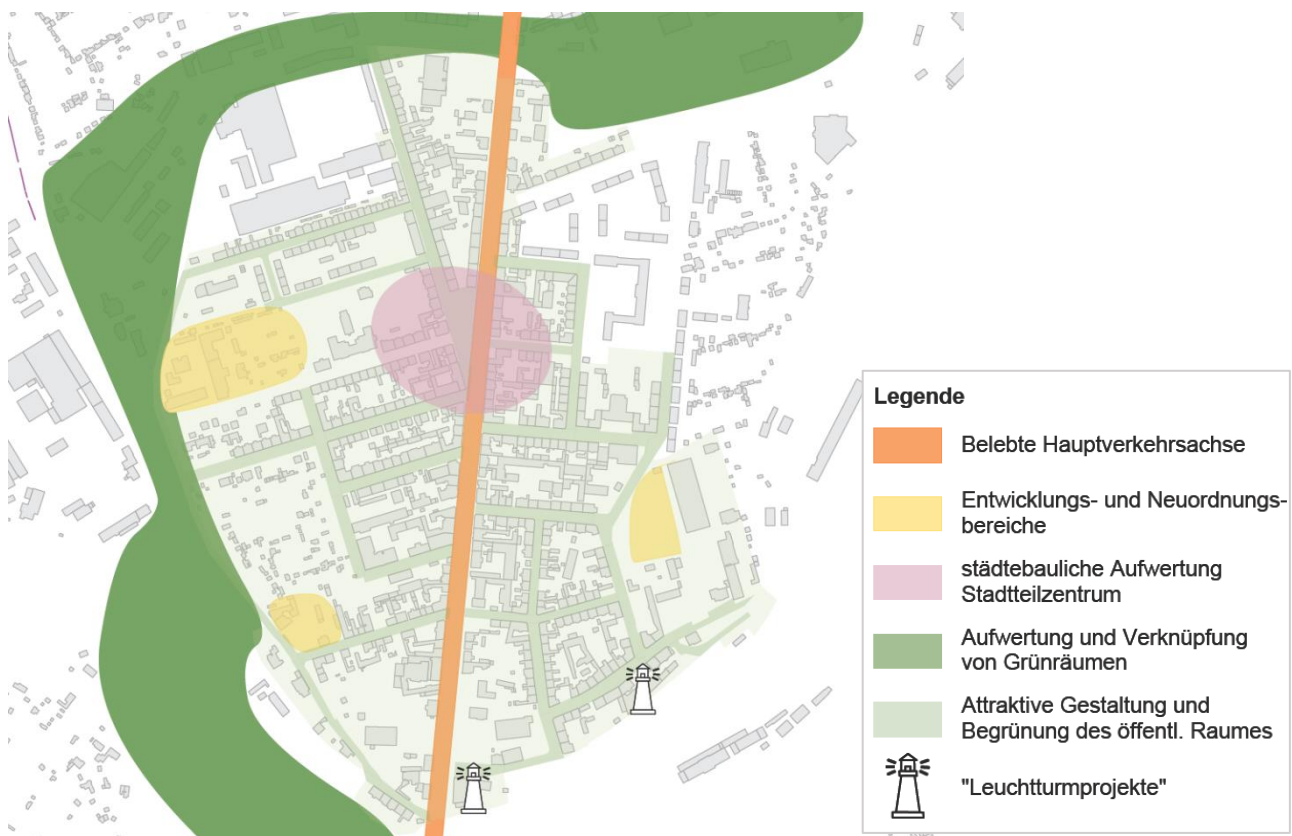
Themenbereich Nutzung	
Stärken	Schwächen
- Nutzungsmischung im gesamten VU-Gebiet - Gute Versorgung mit Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen - Gesicherte Frisch- und Kaltluftzufuhr durch die direkte Nähe zur Saale - Negativwirkung gewerblicher Ruinen - Gutes Versorgungsangebot im kurzfristigen und mittelfristigen Bedarf mit größeren Einzelhandelseinrichtungen	- Bestehen von Nutzungskonflikte (Straßenraum, Bahntrasse, störendes Gewerbe, Wohnen) - Stark überbaute Hinterhöfe auf Grund der historischen Nutzung als Werkstätten und kleine Fabriken (aus der Nutzung gefallen) - Hoher Leerstand von Wohneinheiten und gewerblich genutzten Einheiten - Defizite der Belichtung, Belüftung und Besonnung durch stark überbaute Innenhöfe - Lärm- und Geruchsvorbelastung durch nahegelegene Gewerbebetriebe/-gebiete - Geringer Anteil von Grünflächen und Gehölzen als natürlicher Luftfilter - Niedriges gastronomisches Angebot
Chancen	Risiken
- Hoher Anteil des Leerstandes ist nicht marktfähiger Leerstand → kein Nachfrageproblem - Flexible Nutzungsmöglichkeiten der Gründerzeitbebauung → vielfältige Nutzungsmischung möglich	- Konzentration sozioökonomisch benachteiligter Haushalte → Soziale Segregation ist zu vermeiden

6 ZIELE UND ZWECKE DER SANIERUNG

Die Sanierung soll dazu beitragen das Gründerzeitquartier zu einem funktionsfähigen, modernen und resilienten Wohn- und Arbeitsort mit hoher städtebaulicher Qualität und attraktiven Grün- und Freiräumen zu entwickeln.

Leitlinien

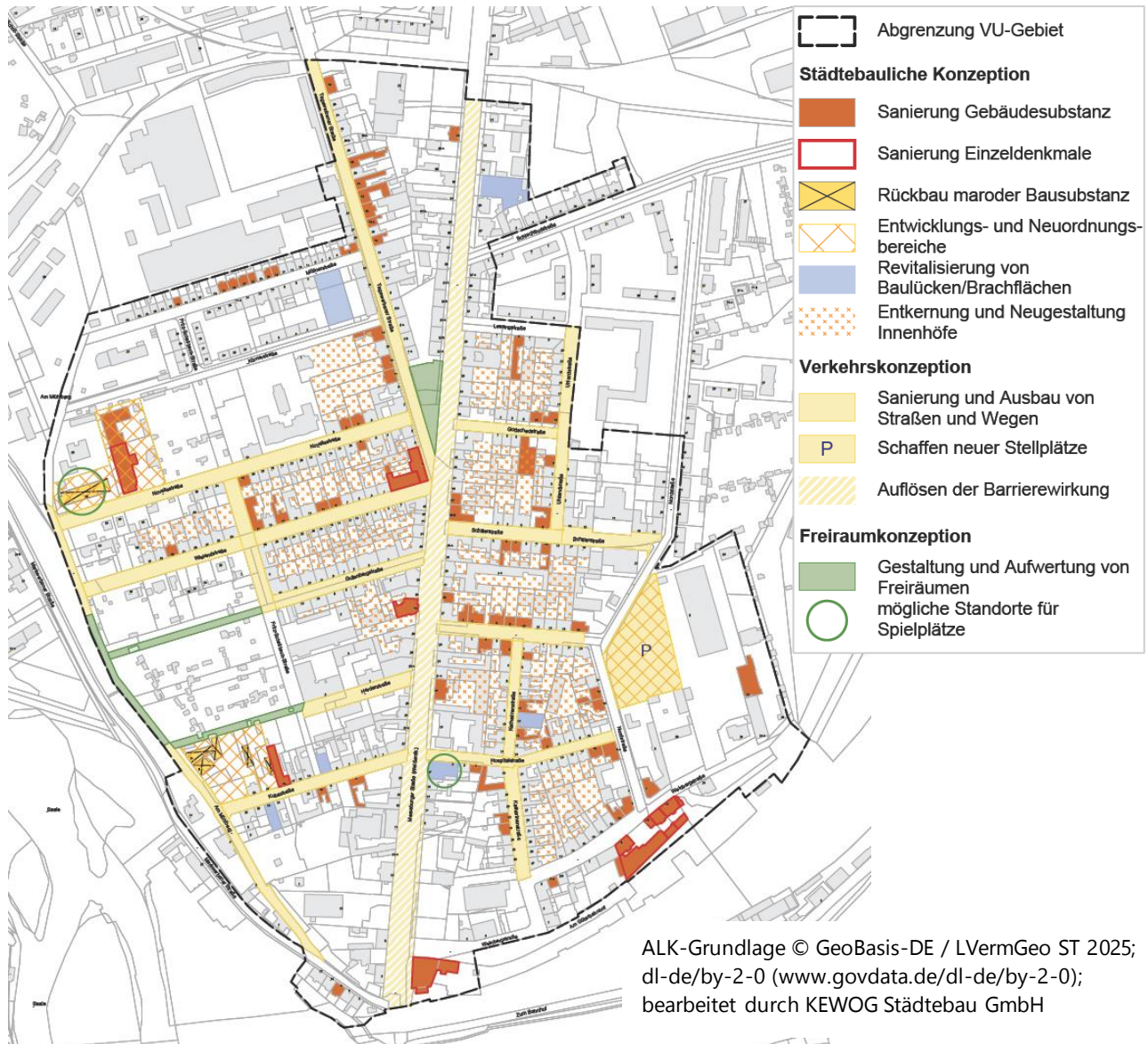
1. Die charakteristischen städtebaulichen Besonderheiten der Gründerzeitbebauung werden bewahrt, wiederhergestellt und zeitgemäß entwickelt. Energetische Sanierungen und Energieeffizienz besitzen oberste Priorität.
2. Im Rahmen der Entwicklung werden Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Klimaanpassung in allen Bereichen berücksichtigt.
3. Die Straßenräume und Innenhöfe sollen als attraktive Räume mit hohem Grünanteil fungieren. Die Aufwertung des öffentlichen Raumes folgt dem Motto von „Grau zu Grün“.
4. Barrierefreiheit ist als durchgängiges Querschnittsthema in allen Planungs-, Bau- und Nutzungsbereichen konsequent zu berücksichtigen.
5. Die Neustadt wird als attraktiver Wohnort für alle Generationen entwickelt. Die soziale Durchmischung soll gewahrt werden.
6. Die bestehende Nutzungsvielfalt soll bei der städtebaulichen Gesamtmaßnahme erhalten werden und die unterschiedlichen Nutzungsansprüche werden bei der Planung beachtet.



Karte 9: Räumliches Leitbild

6.1 Entwicklungskonzeption

Die oben genannten Ziele der Sanierung wurden im folgenden städtebaulichen Entwicklungskonzept (Städtebauliche-, Verkehrs-, Freiraum- und Nutzungskonzeption) weiter konkretisiert und in der Plandarstellung unten räumlich verortet.



Karte 10: Städtebauliche Entwicklungskonzeption

6.1.1 Städtebauliche Konzeption

Leitziel: Erhalt der städtebaulichen Struktur des Gründerzeitquartiers

Folgende Entwicklungsziele gelten im Untersuchungsgebiet „Neustadt Gründerzeit“:

- **Erhalt stadtbildprägender und identitätsstiftender Gebäude**
 - Sanierung & Nachnutzung der ensemblesgeschützten Gründerzeitbebauung, Einzeldenkmale und sonstiger erhaltenswerter Gebäude
 - Modernisierung/Instandsetzung unsanierter Gebäudesubstanz (unter besonderer Beachtung energetischer Aspekte und der Belange des Denkmalschutzes)
 - Erstellung von bedarfsgerechten, (wirtschaftlichen tragfähigen) Nutzungskonzepten
 - Ansiedlung von innovativen und vielfältigen Arbeitswelten und lebendiger Nutzungsmischung → Aktivierung der Leerstände mit Signalwirkung
 - Aufwertung der Außenbereiche und des öffentlichen Raumes
 - Entwicklung von Schlüsselobjekten: Gloria und INTEX („Leuchtturmprojekte“)
- **Erhalt der gründerzeitlichen Bebauungsstrukturen** → Erhalt und Wiederherstellung von Raumkanten (Wiederbebauung und Schaffung von variablen/temporären Raumkanten durch Begrünung oder geeignete Zwischennutzungen)
- **Verbesserung des energetischen Sanierungszustandes** der Gebäude
- **Entwicklung von städtebaulichen Neuordnungs- und Entwicklungsbereichen** für eine geeignete funktionale und bedarfsgerechte Nutzung im öffentlichen Interesse
 - **Neuordnungsbereich „Novalisstraße 21/23“**
 - Teilrückbau ungenutzter Bestandsgebäude, Erhalt sanierungsfähiger Bebauung
 - Freiraumgestaltung mit Mehrgenerationenspielplatz, Aufenthaltsbereichen und Naherholungsfunktion
 - **Neuordnungsbereich „Kubastraße 23 - Am Mühlberg 9/11“**
 - Rückbau maroder Bausubstanz Am Mühlberg
 - Neubau Wohnanlage mit Integration der Bestandsbebauung Kubastraße
 - Wiederherstellung Raumkanten Am Mühlberg und Kubastraße
 - Freianlagengestaltung mit Spielplatz und Sitzgelegenheiten
 - **Entwicklung von modernen Gründerzeitquartieren als Pilotprojekte**
 - Erhaltung und bedarfsgerechte Entwicklung der Bau- und Raumstruktur
 - Modernisierung/Instandsetzung unsanierter Gebäudesubstanz
 - Herstellung eines barrierefreien/-armen Quartiers
 - Energetische Sanierung der Bausubstanz
 - Rückbau/Entkernung der Blockinnenbereiche
 - Bedarfsgerechte Gestaltung des Innenhofes mit hohem Grünanteil und hoher Aufenthaltsqualität
 - Integration von Stellplätzen im Blockinnenbereich
 - Gestaltung marktgerechter Wohnformen/-angebote
 - Ggf. Wiederherstellung von Raumkanten und Gestaltung von Baulücken
 - **Neuordnungsbereich Nordstraße 5**

- Potenzialfläche zur Herstellung von öffentlichen Stellplätzen zur Organisation des ruhenden Verkehrs mit Integration von Ladeinfrastruktur
- **Revitalisierung von Brachflächen und Baulücken** (bestehender und bei Freilegung/Rückbau entstehender Flächen) zur Aufwertung des Stadtbildes
 - Schaffen neuer Nutzungen durch Neubebauung, Ersatzneubau und Umnutzung für Wohnen/Gewerbe (z.T. im Zuge der Neuordnung)
 - Gestaltung von Baulücken als dauerhafte oder temporäre Grünbereiche oder sonstige Zwischennutzungen
- Stadtbildverträglicher **Rückbau ungenutzter ruinöser Gebäude(-teile)** unter Beachtung denkmalschutzrechtlicher Belange
- **Rückbau ungenutzter Nebengebäude sowie Flächenentsiegelung** in den Innenhöfen
- **Förderung von nachhaltigem Bauen** in der Sanierung und im Neubau
 - Nutzung regionaler, ressourcenschonender und kreislauffähiger Baustoffe (insbesondere naturbasierte Materialien wie Lehm im Sinne des Modellstadtvorhabens)
 - Schaffen einer zukunftsfähigen Bau- und Stadtstruktur, die einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz und zur regionalen Wertschöpfung leistet
 - Berücksichtigung von Lebenszyklusaspekten bei Planung und Bau
- **Aktivierung / Vernetzung und Beteiligung** von Eigentümern, Investoren und weiteren gebietsbezogenen Akteuren

6.1.2 Verkehrskonzeption

Leitziel: Gestaltung attraktiver Straßenräume für eine zukunftsfähige Mobilität

Folgende Entwicklungsziele gelten im Untersuchungsgebiet „Neustadt Gründerzeit“:

- **Grundhafter Ausbau der Straßen**
 - Sicherstellen einer dauerhaften, leistungsfähigen und nachhaltigen Straßeninfrastruktur
- **Gestalterische Neuordnung der Nebenstraßen**
 - zur Attraktivierung des öffentlichen Raumes (z.B. Begrünung, Straßenmobiliar und gestalterische Akzente)
 - Verbesserung der Verkehrssicherheit, ggf. Prüfung von verkehrsberuhigten Zonen
 - Reduzierung von gestalterischer Unordnung durch klare Gliederung der Verkehrs- und Aufenthaltsflächen
- **Herstellung sicherer, funktionaler, barrierefreier Gehwege**
 - komfortable und gleichberechtigte Nutzung für alle Bevölkerungsgruppen durch stufenlose und hindernisfreie Gehwege sowie die Sicherstellung ausreichender Gehwegbreiten
 - Beseitigung von Schäden, Unebenheiten und Stolpersteinen
 - einheitliche und gut erkennbare Gestaltung von Querungsmöglichkeiten
- **Bedarfsgerechte (Neu-)Ordnung des ruhenden Verkehrs**
 - Erarbeitung einer gebietsbezogenen Stellplatzbilanz im Rahmen eines Mobilitätskonzepts
 - verträgliche Neuordnung des ruhenden Verkehrs, die den besonderen städtebaulichen Charakter des Gründerzeitquartiers bewahrt und den öffentlichen Raum aufwertet

- stadtbildverträgliche Nutzung von Baulücken für den ruhenden Verkehr (als langfristige oder auch temporäre Nutzung)
- **Auflösen der Barrierewirkung der Merseburger Straße** durch Schaffung sicherer Querungsmöglichkeiten (Erhöhung der Qualität und Quantität der Querungsmöglichkeiten)
- **Stärkung des Radverkehrs**
 - Reduzierung von Konflikten zwischen Rad- und Kfz-Verkehr (z.B. durch angepasste Verkehrsführung, Verkehrsberuhigung und ausreichende Fahrbahnbreiten)
 - fahrradfreundliche Gestaltung der Nebenstraßen (z.B. Herstellung ebener, gut befahrbarer Fahrbahnbeläge)
- **Stärkung der E-Mobilität** als wesentlicher Bestandteil einer nachhaltigen, emissionsarmen und zukunftsfähigen Mobilität
 - flächendeckender und nutzerfreundlicher Ausbau öffentlicher und halböffentlicher Ladepunkte
 - verträglicher Einbindung von Ladeinfrastruktur in den Straßenraum
 - Integration von Ladeinfrastruktur in Wohnanlagen und Innenhöfen

6.1.3 Freiraumkonzeption

Leitziel: Schaffen eines Stadtteils mit attraktiven Begegnungsräumen und hohem Grünanteil im privaten und öffentlichen Raum

Folgende Entwicklungsziele gelten im Untersuchungsgebiet „Neustadt Gründerzeit“:

- **Klimaangepasste Gestaltung der Straßenräume**
 - dauerhafte klimaangepasste Verbesserung der Gestaltung der Nebenstraßen
 - Reduzierung von Hitzeinseln und Verbesserung des Mikroklimas (z.B. Erhöhung des Grünanteils, Einsatz hitzereduzierender und wasserdurchlässiger Oberflächen sowie Entsiegelung)
 - Integration von Regenwassermanagement in den Straßenraum; Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser zur Bewässerung von Straßenbäumen
 - Erhalt und Förderung von Baumreihen und Alleen
- **Erhöhung des Grünanteils im privaten und halböffentlichen Raum**
 - Entsiegelung und Begrünung der Innenhöfe
 - Prüfung der Nutzungsmöglichkeiten von brachliegenden Freiflächen für alternative Zwischennutzungen (Urban Gardening, Pocket Parks, etc.)
 - Erhöhung des Baumbestandes bzw. des Anteils an Gehölzen und Sträuchern (gezielte Anpflanzung klimafester/-resistenter Arten)
- **Gestaltung und Aufwertung öffentlicher Freiflächen und Begegnungszonen**
 - Qualifizierung bestehender Freiflächen (z.B. Platz am Märchenbrunnen) zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
 - Entwicklung einer durchgängigen grünen Achse als verbindendes Element, inkl. Aufwertung und Nutzbarmachung der Grünachse Am Mühlberg und Verbesserung der Durchwegung Richtung Saaleaue. Die Entwicklung soll, zum Schutz des Gehölzbestandes, im Rahmen der bestehenden Wege verfolgt werden.

- naherholungsspezifische Zugänglichkeit der Saaleaue für die Allgemeinheit sicherstellen
- öffentliche Durchwegungen entlang der Kleingartenanlagen ermöglichen
- **Schaffung öffentlicher Spiel- und Aufenthaltsflächen** für Kinder und Jugendliche
 - Nutzung von städtebaulichen Neuordnungsbereichen, Brachflächen und Baulücken für langfristige oder auch temporäre Gestaltung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen
- **Stärkung der urbanen Biodiversität**, um die Neustadt als ökologisch funktionsfähigen, klimaresilienten und lebenswerten Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen weiterzuentwickeln
 - Aufbau und Vernetzung urbaner Lebensräume (Schaffung vielfältiger, standortgerechter Lebensräume im innerstädtischen Raum, Vernetzung bestehender Grün- und Freiräume, Förderung von Trittsteinbiotopen entlang von Straßen und Plätzen)
 - Förderung standortgerechter und klimaangepasster Arten
 - Erhöhung der strukturellen Vielfalt durch unterschiedliche Wuchsformen und Vegetationsschichten
 - Stärkung von Nahrungs- und Rückzugsangeboten für Insekten, Vögel und Kleinsäuger
 - Fokus auf innerörtliche Artenschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Nisthilfen für verschiedene Vögel/Fledermäuse, Schaffung von Eiablage- und Ruheplätzen für die Zauneidechse, Nutzung insektenfreundlicher, einheimischer Kräutermischungen zur Ansaat von Grünflächen mit 1-3 maliger Mahd und größtmöglicher Erhalt von Bestandsgehölzen und Krautfluren)
 - Im Vorfeld von Maßnahmen, z.B. der Beseitigung von Grünflächen und großen Gehölzbeständen, sind u.a. die Überprüfung des Biotopstatus sowie artenschutzfachlicher Belange unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich
- **Wassersensible Stadtentwicklung** nach Schwammstadtprinzipien
 - Ganzheitliches Regenwassermanagement (u.a. Vorrang für Versickerung, Rückhaltung und Verdunstung vor Ableitung)
 - Erhöhung der Resilienz gegenüber Starkregen, Überflutung und Trockenperioden
 - Verbesserung des Mikroklimas durch Verdunstung und Begrünung
 - Entsiegelung und Flächenumgestaltung (Umwandlung versiegelter Flächen in wasserdurchlässige und begrünte Bereiche, Integration multifunktionaler Flächen mit Retentions- und Aufenthaltsfunktion)
 - Nutzung von Niederschlagswasser zur Bewässerung des Stadtgrüns

6.1.4 Nutzungskonzeption

Leitziel: Wahrung des Gebietscharakters als Wohn- und Arbeitsort mit sozialer Mischung

Folgende Entwicklungsziele gelten im Untersuchungsgebiet „Neustadt Gründerzeit“:

- **Erhalt der bestehenden Nutzungsstrukturen** in den vorrangig durch Mischnutzung geprägten Bereiche
 - Erhalt und weitere Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe, Dienstleistungen und Handel
 - Stärkung der Wohnnutzung unter Wahrung der sozialen Mischung
 - Erhalt bestehender Betriebe, sofern diese keine Mindernutzung darstellen

- Förderung urbaner Nutzungsstrukturen (Aktivierung der Erdgeschosszonen entlang der Merseburger Straße, Nutzung leerstehender Gewerbepotenziale in der Hauptgeschäftslage, Aufwertung des Umfeldes)
- **Punktuelle Änderung von Nutzungsstrukturen** durch Entwicklung städtebaulicher Neuordnungsbereiche entsprechend der städtebaulichen Konzeption
 - Umnutzung von ehem. gewerblich genutzten leerstehenden Objekten für Wohnen bzw. Mischnutzung, zur Schaffung neuer Aufenthaltsbereiche und zur Ordnung des ruhenden Verkehrs
- **Schaffen von bedarfsgerechtem modernem Wohnraum** für unterschiedliche Zielgruppen und Einkommensgruppen
 - Schaffung von Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen (Variation in Grundrissen, altersgerechtes Wohnen, Mietwohnungen für Singles und Familien)
 - Wohnraum für einkommensschwache und einkommensstarke Haushalte
 - Aufwertung des Wohnumfeldes
- **Verringerung/Vermeidung von Nutzungskonflikten**
 - Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bahntrasse
- **Erhalt und Qualifizierung der Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen**
 - sinnhafte Ergänzung des Umfeldes der Betreuungs- und Bildungseinrichtungen zu einem „Jugend-Bildungscampus“ (z.B. Schaffen neuer Spiel- und Aufenthaltsbereiche)
 - Neubau einer modernen Turnhalle/Sporthalle an der Sekundarschule
- **Nutzbarmachung und Umnutzung stadtbildprägender leerstehender Gebäude**, wie z.B. dem Gloria, dem INTEX und dem Filmeck

7 MAßNAHMEN, KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT DER STÄDTEBAULICHEN SANIERUNGSMABNAHME

7.1 Erläuterung

Aufbauend auf den Zielen und Zwecken der Sanierung und der städtebaulichen Entwicklungskonzeption werden im Folgenden die Maßnahmen zur Umsetzung der gesamtstädtischen Entwicklungsmaßnahme dargestellt. Die Maßnahmen wurden gemäß §§ 147, 148 BauGB nach Ordnungsmaßnahmen und Baumaßnahmen sowie ergänzend dazu Maßnahmen der Vorbereitung und sonstige Maßnahmen aufgestellt.

Bei der Umsetzung von Maßnahmen sind die entsprechenden gesetzlichen Regelungen zu beachten. Dies betrifft in Bezug auf den Schutz von Natur und Landschaft insbesondere das Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen -Anhalt (NatSchG LSA). Gleiches gilt für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen im Bereich Denkmalschutz (DSchG ST). Maßnahmen am geschützten Denkmalbestand (Baudenkmale, Denkmalbereiche, archäologische Flächendenkmale usw.) sind mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Zudem sind bei allen Maßnahmen die Ziele und Zwecke der Sanierung zu beachten und zu verfolgen.

In der folgenden Maßnahmenübersicht wird eine Priorisierung von 1 (hoch) bis 3 (niedrig) vorgenommen sowie Aussagen zum Umsetzungszeitraum und der Trägerschaft getroffen.

7.2 Maßnahmenübersicht

Lfd. Nr.	Maßnahmen	Beschreibung	Priorität	Umsetzungs-zeitraum	Trägerschaft
1. Maßnahmen der Vorbereitung					
V1	Rahmenplanung	Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Rahmenplans zur Konkretisierung der Sanierungsziele.	1	2027/28	Stadt
V2	Integriertes Mobilitätskonzept, inkl. Parkraumkonzept	Erarbeitung eines integrierten Mobilitätskonzeptes zur Analyse der bestehenden Verkehrs- und Mobilitätssituation sowie zur Entwicklung eines abgestimmten Ziel- und Maßnahmenkonzepts. Umfasst insbesondere die Erarbeitung einer Stellplatzbilanz und darauf aufbauender Parkraumkonzeption.	1	2026/27	Stadt
V3	Klimaschutz und Anpassungskonzept	Erarbeitung einer konzeptionellen Grundlage zur Stärkung der Klimaresilienz und Reduzierung der Treibhausgasemission der Neustadt.	1	2026/27	Stadt
V4	Sozialraumanalyse	Analyse der sozialen Strukturen einschließlich der unterschiedlichen Personengruppen, Haushaltsformen und Nutzungen (Sozialraumanalyse).	1	2027	Stadt
V5	Quartiersmanagement	Einrichtung eines Quartiersmanagements zur Aktivierung und Vernetzung von Eigentümern und Koordination der Leerstandsentwicklung.	1	2026 - 2041	Stadt
V6	Wettbewerb Platz am Märchenbrunnen	Erarbeitung einer qualifizierten Freiraumplanung zur bedarfsgerechten Aufwertung des Platzes am Märchenbrunnen.	2	2027/28	Stadt

V7	Öffentlichkeitsarbeit	Information der Öffentlichkeit/Betroffener hinsichtlich realisierter bzw. geplanter gebietsbezogener Maßnahmen, Tag der Städtebauförderung, Einbindung lokaler Vereine und Initiativen.	2	2027 – 2041	Stadt
V8	Aufstellung und Fortschreibung Kosten- und Finanzierungsübersicht §149 BauGB	Konkretisierung der Kosten der Gesamtmaßnahme und Vorstellungen zur Deckung der Kosten.	1	2026/27	Stadt
2. Ordnungsmaßnahmen					
2.1 Bodenordnung inkl. Grunderwerb					
1	(Zwischen-) Grunderwerb Novalisstraße 21 und 23	Grunderwerbe Novalisstraße 21 und 23 als Voraussetzung zur Entwicklung und Neuordnung des Areals.	1	2028	Stadt
2	Zwischenerwerbe Pilotprojekte Gründerzeitquartiere und stadt-bildprägende Objekte	Grunderwerbe von Flächen in geeigneten Quartieren (Pilotprojekte) seitens der Stadt und Steuerung der Veräußerung an Privatinvestoren als Grundlage für Entkernung der Innenhöfe, modellhafte Umsetzung der Sanierungsziele, bedarfsgerechte Entwicklung der Bau- und Raumstruktur, Erhöhung des Grünanteils und Schaffung von Stellplätzen.	1	2027/28, ab 2031ff	Stadt, private Investoren
3	Grunderwerb Teilfläche Nordstraße 5	Grunderwerb Teilfläche Nordstraße 5 zur Vorbereitung der Entwicklung des Areals.	2	2031ff	Stadt
4	Zwischenerwerb INTEX	Grunderwerb des INTEX Areals als Entwicklungsgrundlage und zur Notsicherung des Gebäudekomplexes, anschließende Veräußerung an privaten Investor.	2	2028	Stadt

2.2 Freilegung von Grundstücken

5	Entkernung Pilotprojekte Gründerzeitquartiere	Entkernung der Innenhöfe durch Rückbau von Nebengebäuden und Entsiegelungsmaßnahmen in geeigneten Gründerzeitquartieren als Bestandteil eines Pilotprojektes	1	2029 - 2041	Stadt, private Investoren, Eigentümer
6	Rückbau Novalisstraße 23	Maßnahmen zum Rückbau der maroden Bausubstanz und Beräumung der Fläche auf dem Flurstück 294.	1	2029	Stadt
7	Rückbau Am Mühlberg 9/11	Rückbau der maroden Bausubstanz als Vorbereitung der Entwicklung der bestehenden Brachfläche Ecke Kubastraße/Am Mühlberg.	1	2027/28	private Investoren
8	Rückbau ruinöser Bausubstanz	Rückbau ruinöser Bausubstanz unter Beachtung denkmalpflegerischer Belange, insofern eine Sicherung und Sanierung wirtschaftlich nicht tragbar sind.	2	2027 - 2041	Stadt, private Investoren, Eigentümer
9	Rückbau von Nebengebäuden in den Blockinnenbereichen	Rückbau von Nebengebäuden, Entkernung und Entsiegelung in den Blockinnenbereichen als Vorbereitung von Maßnahmen wie Begrünung, Anlegen nutzbarer Erholungs-/Aufenthaltsräume und Stellplätze.	2	2027 - 2041	Private Investoren, Eigentümer

2.3 Straßen, Gehwege und ruhender Verkehr

10	Sanierung von Straßen und Wegen	Grundhafter Ausbau sowie Sanierung von Straßen und Gehwegen mit Handlungsbedarf, inkl. Ergänzung von Großgrün, Parklösungen, barrierefreier Gestaltung, gestalterischer Neuordnung und Attraktivierung für Radverkehr. Insbesondere gestalterische Neuordnung der Nebenstraßen zur Attraktivierung des öffentlichen Raumes und zur Verkehrsberuhigung.	1 - 3	2026 - 2041	Stadt
----	---------------------------------	--	-------	-------------	-------

11	Schaffen neuer Stellplatzangebote im Areal Nordstraße 5	Integration von öffentlichen Stellplätzen im Entwicklungsbereich Areal Nordstraße 5.	2	2031ff	Stadt, private Investoren
12	Querungsmöglichkeiten Merseburger Straße	Erhöhung der Quantität und Qualität von Querungsmöglichkeiten entlang der Merseburger Straße zur Erhöhung der Verkehrssicherheit nichtmotorisierter Verkehrsteilnehmer.	3	2035ff	Stadt
13	Öffentliche Ladeinfrastruktur	Flächendeckender Ausbau öffentlicher und halböffentlicher Ladepunkte im Zuge des grundhaften Ausbaus der Straßen und bei der Neugestaltung der Innenhöfe.	3	2027 - 2041	Netzbetreiber, Eigentümer
14	Herstellung Gehwegeverbindung Gutenbergstraße – Am Mühlberg	Herstellung einer fußläufigen Verbindung zwischen Gutenbergstraße und Am Mühlberg entlang der bestehenden Kleingartenanlage. Vervollständigung des unterbrochenen Wegenetzes und Anbindung an bestehende Naherholungsbereiche (Saale).	3	2040ff	Stadt
2.4 Technische Infrastruktur					
15	Erneuerung Versorgungsleitungen	Beheben des Sanierungsstau am veralteten Leitungsnetz, insbesondere die Bereiche Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung, Strom und Gas.	1 - 3	2026 – 2041	Versorgungsträger
16	Erweiterung des Fernwärmenetzes	Erweiterung des nördlich bestehenden Fernwärmenetzes beginnend im Bereich Uhland-, Gottsched- und Schillerstraße.	3	k.A.	Stadtwerke Weißenfels
2.5 Freiräume, Plätze und Grünanlagen					
17	Neugestaltung Blockinnenhöfe Pilotprojekte	Bedarfsgerechte Gestaltung eines modernen Blockinnenhofes mit ausgeprägter Aufenthaltsqualität und hohem Grünanteil zur Aufwertung des direkten Wohnumfeldes. Entwicklung	1	2030ff	Stadt, private Investoren, Eigentümer

		eines Positivbeispiels mit Anreizwirkung zur Gestaltung umliegender Gründerzeitblöcke.			
18	Aufwertung Platz am Märchenbrunnen	Aufwertung des Platzes am Märchenbrunnen als zentraler öffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität. Dabei ist parallel die Aufwertung des städtebaulichen Umfeldes voranzutreiben.	3	2031ff	Stadt
19	Aufwertung Grünachse Am Mühlberg	Aufwertung und Erweiterung der bestehenden Grünachse Am Mühlberg als attraktiver Naherholungs- und Aufenthaltsbereich. Inklusive Aufwertung der Durchwegung zur Saale-Aue.	3	2040ff	Stadt
20	Nach- und Zwischennutzung Baulücken und Brachen	Entwicklung von Nach- und Zwischennutzungen von Baulücken und Brachen. Neben Neubebauung auch vielfältige Gestaltung der bestehenden und entstehenden Baulücken als temporäre oder dauerhafte Grünanlagen, Stellplatzmöglichkeiten oder Spielplätze.	1 - 3	2027 - 2041	Stadt, private Investoren, Eigentümer
21	Anpflanzung von Straßenbegleitgrün und sonstiges Stadtgrün	Ergänzung Stadtgrün durch Gestaltung von kleinteiligen Grünflächen entlang von Straßen und Wegen zur Vernetzung urbaner Lebensräume (z.B. Blühwiesen, Hecken, Totholzbereiche, Trockenmauern, Nistmöglichkeiten, Straßenbegleitgrün).	1 – 3	2026 - 2041	Stadt
22	Begrünung Parkplätze Einkaufsmärkte	Durchführung von Begrünungsmaßnahmen auf den großflächigen, versiegelten Parkplätzen der Einkaufsmärkte zur Verbesserung des Mikroklimas & Hitzeschutz durch Verschattung.	3	2035ff	Gewerbetreibende/-eigentümer

2.6 Spielplätze

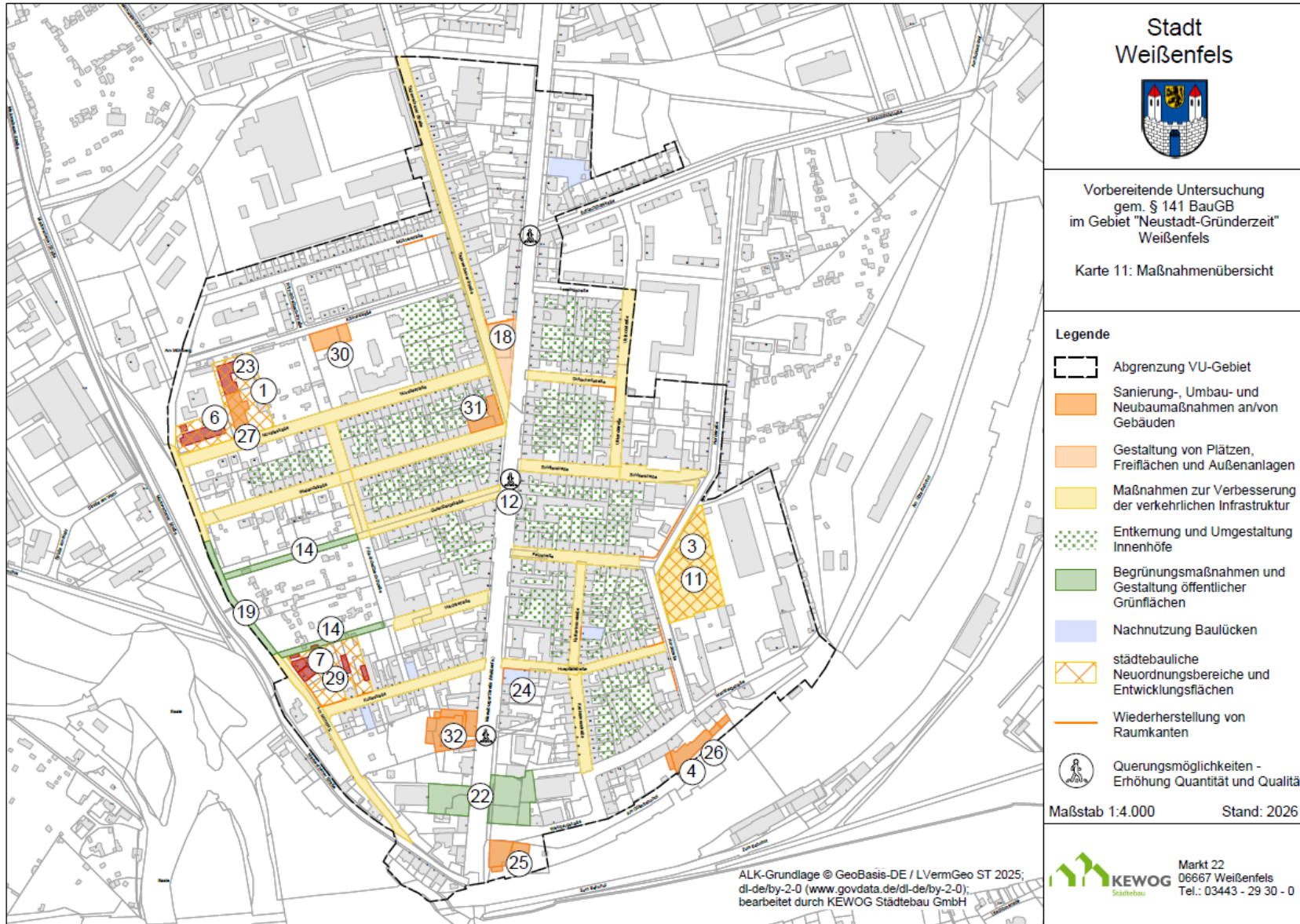
23	Spielplatz im Neuordnungsbereich Novalisstraße 21/23	Errichtung eines Mehrgenerationenspielplatzes im Neuordnungsbereich Novalisstraße 21/23 als sinnvolle Ergänzung des umliegenden Angebotes von Bildungs- und Betreuungseinrichtungen.	1	20231ff	Stadt
24	Spielplatz Merseburger Straße 17	Gestaltung eines Spielplatzes (Kleinkindspielplatz) zur Nutzungszuführung einer Baulücke.	2	2031ff	Stadt

3. Baumaßnahmen

25	Sanierung Gloria	Sanierung und bedarfsgerechter Umbau des Gloria-Palastes für öffentliche Nutzungen (z.B. Sport- und Freizeitangebote) zur Stärkung der Stadt und Aufwertung der Neustadt.	1	2028 – 2032	Stadt, private Investoren
26	Notsicherung INTEX	Notsicherung Dach und Südfassade zum Erhalt des stadtbildprägenden Gebäudes. Ziel ist langfristig eine Komplettsanierung und Entwicklung von Nachnutzungsperspektiven durch die Stadt oder private Investoren.	1	2029/2030	Stadt
27	Bedarfsgerechter Umbau Novalisstraße 21	Sicherung, Sanierung und bedarfsgerechter Umbau der Villa zur Wiedernutzbarmachung als Teil der Entwicklung des Neuordnungsbereiches Novalisstraße 21/23.	1	2030/31	private Investoren, Eigentümer
28	Pilotprojekte Gründerzeitquartiere	Bauliche Maßnahmen zur Gestaltung der Pilotprojekte der Gründerzeitquartiere (z.B. Modernisierung und energetische Sanierung der Bausubstanz, Wiederherstellung von Raumkanten, Baulückenschließung, etc.).	1	2029ff	Stadt, private Investoren, Eigentümer,

29	Entwicklung Neuordnungsbereich Kubastraße/Am Mühlberg	Neubebauung mit Mehrfamilienhäusern unter Beachtung der umliegenden städtebaulichen Struktur und Integration der Bestandsbebauung Kubastraße 23. Entwicklung eines Wohnquartiers mit hohem Grünanteil und attraktiven bedarfsgerechten Freianlagen mit Naherholungs- und Aufenthaltsfunktion.	1	2029/30	private Investoren
30	Neubau Schulsporthalle Neustadtschule	Errichtung einer neuen Zweifelderturnhalle im Areal der Sekundarschule Neustadt, welche dem Schul- und Vereinssport zur Verfügung stehen soll.	1	2026 - 2028	Landkreis Burgenlandkreis
31	Sanierung Filmeck	Erhalt und Sanierung des Gebäudekomplexes sowie Entwicklung von Nachnutzungsperspektiven.	2	2035ff	private Investoren
32	Modernisierung Kulturhaus	Durchführung von Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen am Kulturhaus, inkl. Sofortmaßnahmen zur Umsetzung von Anforderungen an den Brandschutz.	1/2	2027 Sofortmaß., 2031 ff.	Stadt
33	Modernisierung- und Instandsetzung unsanierter Gebäudesubstanz, inkl. energetischer Sanierung	Modernisierung- und Instandsetzung der Gebäudesubstanz unter Beachtung der Ziele und Zwecke der Sanierung. Umfasst zudem ein Kommunales Förderprogramm für private Sanierungsmaßnahmen am Gebäudebestand und zur Neugestaltung der Innenhöfe.	2	2026 - 2041	Eigentümer
34	Neubebauung von Baulücken	Bedarfsgerechte Neubebauung der Baulücken (z.B. Kubastraße 11 und 18, Katharinenstraße 13, Merseburger Straße 71) zum Erhalt der städtebaulichen Struktur und Ergänzung des Wohnraumangebotes.	3	2026 - 2041	private Investoren, Eigentümer

35	Erhalt und Wiederherstellung von Raumkanten	Insofern eine Neubebauung auf Grund anderer Nutzungsansprüche nicht vorgesehen ist, sind andere bauliche oder Anpflanzungsmaßnahmen zur Wiederherstellung von Raumkanten vorzunehmen.	3	2027 - 2041	Stadt, private Investoren, Eigentümer
36	Dach- und Fassadenbegrünung	Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung insbesondere in den Innenhöfen, unter Wahrung des Gründerzeitcharakters der Bebauung.	3	2027 - 2041	Eigentümer
4. Sonstige Maßnahmen					
37	Beauftragte (Sanierungsträger)	Beauftragung eines Sanierungsträgers zur Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Leistungen der Projektkoordination, Initiierung, Öffentlichkeitsarbeit sowie Beantragung, Bewirtschaftung und Abrechnung der Gesamtmaßnahme.	1	2026 - 2041	Stadt
38	Verfügungsfond	Förderung kleiner, kurzfristig umsetzbarer Maßnahmen im Sanierungsgebiet. Unterstützung privater Initiativen zur Aufwertung des Stadtbildes, zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität oder auch zur Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements. Die Betreuung erfolgt durch das Quartiersmanagement.	2	2027 - 2041	Stadt



Karte 11: Maßnahmenübersicht

7.3 Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht Vorbereitende Untersuchungen „Neustadt Gründerzeit“ Weißenfels (für den Zeitraum 2026 – 2041)

Stand: Juni 2026

Lfd. Nr.	Maßnahmen	Gesamtkosten €	Kosten je Haushaltsjahr in T€					
			2026	2027	2028	2029	2030	2031-2041
1. Maßnahmen der Vorbereitung								
V1	Rahmenplanung	80.000		40	40			
V2	Integriertes Mobilitätskonzept, inkl. Parkraumkonzept	100.000	40	60				
V3	Klimaschutz und Anpassungskonzept	70.000	70					
V4	Sozialraumanalyse	50.000		50				
V5	Quartiersmanagement	540.000	20	40	40	40	40	360
V6	Wettbewerb Platz am Märchenbrunnen	30.000		15	15			
V7	Öffentlichkeitsarbeit	70.000		5	5	5	5	50
V8	Aufstellung und Fortschreibung Kosten- und Finanzierungsübersicht §149 BauGB	20.000		10			5	5
2. Ordnungsmaßnahmen								
2.1. Bodenordnung inkl. Grunderwerb								
1	(Zwischen-) Grunderwerb Novalisstraße 21 und 23	k.A.			x			
2	Zwischenerwerbe Pilotprojekte Gründerzeitquartiere und stadt- bildprägende Objekte	k.A.		x	x			x
3	Grunderwerb Teilfläche Nordstraße 5	k.A.						x
2.2. Freilegung von Grundstücken								
5	Entkernung Pilotprojekte Gründerzeitquartiere	k.A.				x	x	x
6	Rückbau Novalisstraße 23	470.000				470		
8	Rückbau ruinöser Bausubstanz	k.A.						

Lfd. Nr.	Maßnahmen	Gesamtkosten €	Kosten je Haushaltsjahr in T€					
			2026	2027	2028	2029	2030	2031-2041
9	Rückbau von Nebengebäuden in den Blockinnenbereichen	k.A.						
2.3. Straßen, Gehwege und ruhender Verkehr								
10	Sanierung von Straßen und Wegen							
	- 'Wielandstraße	600.000	50	550				
	- 'Novalisstraße	1.000.000			120	480	200	200
	- 'Kubastraße	750.000			50	500	200	
	- 'Katharinenstraße	1.580.000	80	750	750			
	- 'Hospitalstraße	620.000		50	250	320		
	- 'Tagewerbener Straße	1.500.000			120	200	1.180	
	- 'Schillerstraße	765.000					380	385
	- ‚Feldstraße	620.000			50	250	320	
	Uhlandstraße, Fritz-Schellbach-Straße, Gutenbergstraße, Gottschedstraße, Herderstraße	2.830.000						2.830
11	Schaffen neuer Stellplatzangebote im Areal Nordstraße 5	1.500.000						1.500
12	Querungsmöglichkeiten Merseburger Straße	200.000						200
14	Herstellung Gehwegverbindung Gutenbergstraße/Am Mühlberg	100.000						100
2.5. Freiräume, Plätze und Grünanlagen								
17	Neugestaltung Blockinnenhof Pilotprojekte Gründerzeitquartiere	k.A.					x	x
18	Aufwertung Platz am Märchenbrunnen	300.000						300
19	Aufwertung Grünachse Am Mühlberg	150.000						150
20	Nach- und Zwischennutzung Baulücken und Brachen	k.A.						
21	Anpflanzung von Straßenbegleitgrün und sonstiges Stadtgrün	k.A.						

Lfd. Nr.	Maßnahmen	Gesamtkosten €	Kosten je Haushaltsjahr in T€					
			2026	2027	2028	2029	2030	2031-2041
2.6. Spielplätze								
23	Spielplatz im Neuordnungsbereich Novalisstraße 21/23	200.000						200
24	Spielplatz Merseburger Straße 17	200.000			50	150		
3. Baumaßnahmen								
25	Sanierung ehemaliger Filmpalast Gloria	15.000.000			2.000	10.000	3.000	
28	Pilotprojekte Gründerzeitquartiere	k.A.				x	x	x
32	Modernisierung Kulturhaus	6.000.000		1.000				5.000
33	Kommunales Förderprogramm Sanierung von Gebäuden privater Dritter und Gestaltung Blockinnenhöfe	6.000.000		400	400	500	500	4.200
36	Erhalt und Wiederherstellung von Raumkanten	k.A.						
4. sonstige Maßnahmen								
38	Beauftragte (Sanierungsträger)	1.120.000		80	80	80	80	800
39	Verfügungsfond	280.000		20	20	20	20	200
	Gesamtkosten	42.745.000	260	3.070	3.990	13.015	5.930	16.480
E I N N A H M E N								
	Städtebauförderungsmittel (Bund-Land-Mittel - SZ)	24.096.667						
	Eigenmittel Stadt Weißenfels	12.048.333						
	Fachförderung/zusätzliche Haushaltsmittel	6.600.000						
Einnahmen gesamt		42.745.000						

8 MONITORING

Grundlage für das Monitoring stellt die Ableitung von Indikatoren, basierend auf der im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung durchgeführten Bestandsanalyse dar. Für diese Indikatoren sollten in einem fortlaufenden Prozess jährlich bzw. aller 3 bis 5 Jahre messbare Daten ermittelt werden, wobei die für die Erhebung zuständigen Stellen festgelegt werden müssen. Das Monitoring sollte letztendlich für die räumliche Ausprägung **des künftigen Sanierungsgebietes** erfolgen.

Die für das Monitoring zu erhebenden Indikatoren sollten sich an den Themengebieten der Bestandsanalyse, der Beseitigung städtebaulicher Missstände und der Erfüllung der Ziele der Entwicklungskonzeption orientieren und auf bestehende Datenquellen zurückgreifen können.

Die nachfolgende Tabelle beinhaltet ausgewählte Indikatoren zur Durchführung eines kontinuierlichen Monitorings. Hierbei wurden bewusst Indikatoren ausgewählt, die für die Stadt bei allgemein zugänglichen Datenquellen abgerufen werden können und somit leicht zugänglich bzw. bewertbar sind.

Legende:

↑ = gemessener Anteil/Anzahl sollte sich erhöhen;

→ = gemessener Anteil/Anzahl sollte mindestens gleichbleiben;

↓ = gemessener Anteil/Anzahl sollte sich verringern

Indikator	Datengrundlage	Erhebungszeitraum	Bewertung
			Zielerreichung
Bevölkerungsentwicklung			
Anzahl der Einwohner (absolut, männlich/ weiblich/divers)	Einwohnermeldeamt/Abteilung Bürgerzentrum	jährlich	↑
Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo Geburten/Sterbefälle)	Einwohnermeldeamt/Abteilung Bürgerzentrum	jährlich	↑ (Geburten)
Räumliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo Zuzüge/Wegzüge)	Einwohnermeldeamt/Abteilung Bürgerzentrum	jährlich	↑ (Zuzüge)
Altersstruktur	Einwohnermeldeamt/Abteilung Bürgerzentrum	jährlich	→ (Altersdurchschnitt)
Ausländeranteil	Einwohnermeldeamt/Abteilung Bürgerzentrum	jährlich	-
Gebäudestruktur			
Sanierungsstand gesamt in %	Bestandserhebung	3 Jahre	↑ (Gebäudebestand in sehr gutem bis guten Zustand) ↓ (Gebäudebestand in befriedigendem bis sehr

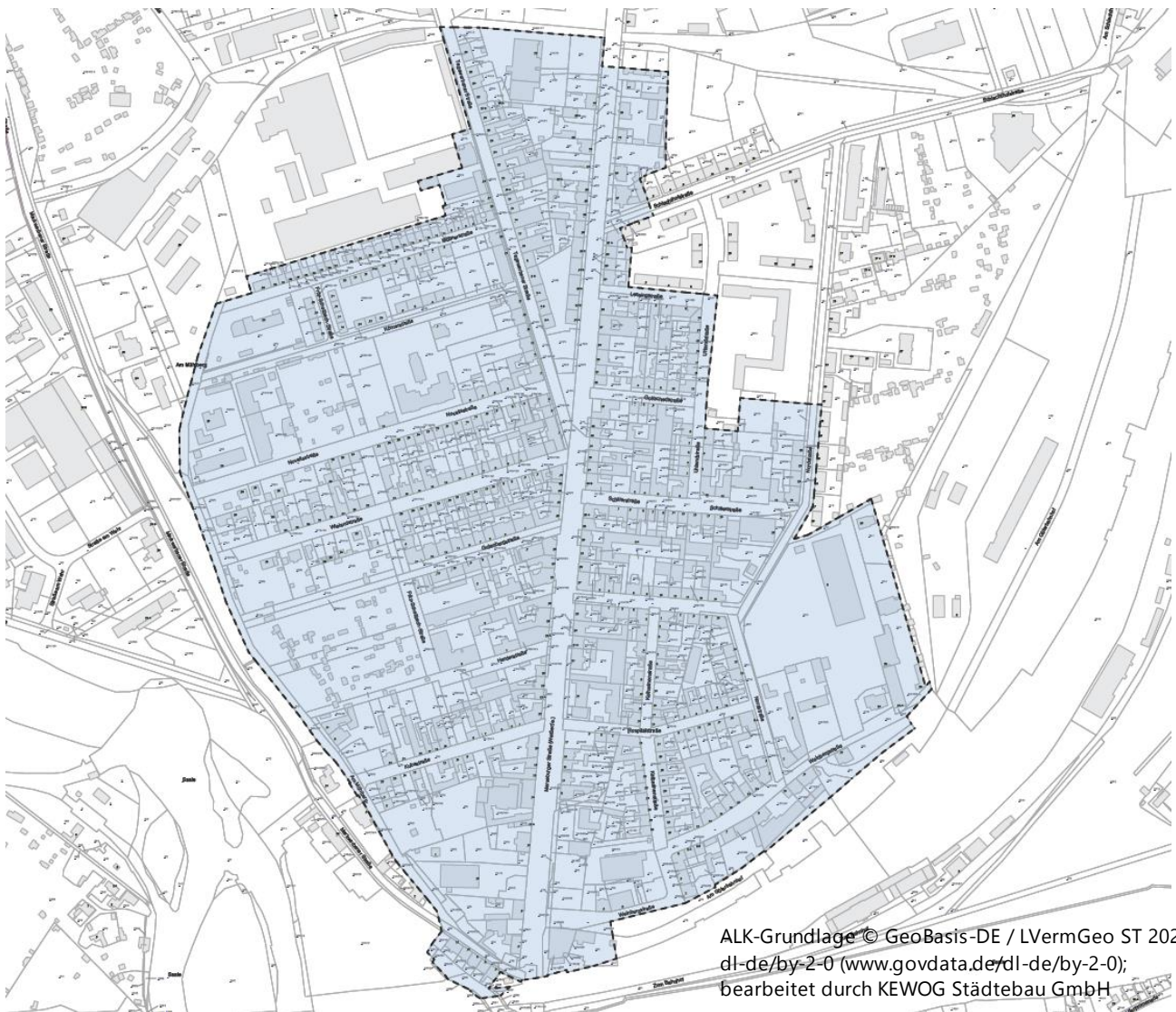
			schlechten Zu- stand)
Nachnutzung von Brachflächen für Wohnen/Gewerbe	Bestandserhebung	3 Jahre	↑
Nutzungsstruktur			
Gebäudeleerstand gesamt in %	Bestandserhebung	3 Jahre	↓
Anzahl der leerstehenden Wohn- und Gewerbeeinheiten	Bestandserhebung	3 Jahre	↓
Verkehrsstruktur			
Anzahl sanierter Straßen	Abteilung Tiefbau	jährlich	↑
Anzahl sanierter Gehwege	Abteilung Tiefbau	jährlich	↑
Anzahl Querungshilfen für Fußgän- ger Merseburgerstraße	Abteilung Tiefbau	5 Jahre	↑
Anzahl Ladesäulen für E-Autos	Abteilung Tiefbau, Energieträ- ger	3 Jahre	↑
Bedarf Stellplätze	Abteilung Tiefbau, Mobilitäts- konzept	3 Jahre	-
Anzahl Stellplätze, davon neu ge- schaffene im öffentl. Raum	Abteilung Tiefbau, Mobilitäts- konzept	3 Jahre	-
Grün- und Freiflächenstruktur			
Aktivierung von Baulücken und Brachflächen als (temporäre) Grün- flächen	Abteilung Grünflächen	jährlich	↑
Angebot öffentlicher Spielplätze	Stadtplanungsamt	3 Jahre	↑
Anzahl straßenbegleitendes Groß- grün	Sachgebiet Baumschutz, Abtei- lung Tiefbau	jährlich	↑
Anzahl der Maßnahmen zur Fassa- den- und Dachbegrünung	Bestandserhebung	5 Jahre	↑
Anteil entsiegelter Flächen mit dauerhafter Begrünung	Stadtplanungsamt	3 Jahre	↑

9 VERFAHRENSRECHTLICHE BEGRÜNDUNG

9.1 Vorschlag und Begründung für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Mit dem Beschluss über den Beginn Vorbereitender Untersuchungen wurde das Gebiet „Neustadt Gründerzeit“ mit einer Größe von 46,4 ha als Untersuchungsgebiet (VU-Gebiet) festgelegt.

Die Festlegung eines Sanierungsgebietes setzt das Vorhandensein und den Nachweis städtebaulicher Missstände gemäß § 136 Abs. 3 BauGB voraus. Im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen zeigt sich, dass innerhalb des Untersuchungsgebietes erhebliche städtebauliche Missstände, funktionale Defizite sowie gestalterische Mängel vorhanden sind. Der Vorschlag zur Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes erfolgte entsprechend den städtebaulichen Erfordernissen, welche unter Kapitel 5.1 begründet werden, sowie der Darstellung der beabsichtigten Ziele der Sanierung unter Kapitel 6. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes, wie in Karte 12 vorgeschlagen, umfasst eine Gesamtfläche von 45,39 ha.



ALK-Grundlage © GeoBasis-DE / LVermGeo ST 2025;
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0);
bearbeitet durch KEWOG Städtebau GmbH

Karte 12: Vorschlag zur Abgrenzung Sanierungsgebiet

Gründerzeitquartiere

Im gesamten Untersuchungsgebiet und insbesondere in den betrachteten Gründerzeitblöcken der Neustadt wurden städtebauliche Missstände und sonstige Handlungserfordernisse im funktionalen und gestalterischen Bereich festgestellt.

Die Ausnahme hiervon bildet die Schlachthofstraße, welche entsprechend aus der Abgrenzung für das Sanierungsgebiet ausgenommen wird. Die Aufnahme der übrigen Bereiche in das Sanierungsgebiet ist aufgrund seiner städtebaulichen Besonderheiten und bestehenden Missstände und Mängel geboten. Das Gebiet ist geprägt von Gründerzeitbebauung, deren historische Gebäude sowie die Raumstruktur erhalten und gesichert werden sollen. Die bestehende bauliche Substanz weist jedoch Mängel auf, sowohl an den Gebäuden als auch an der öffentlichen Infrastruktur wie Straßen und Plätzen, welche die Nutzung und die städtebauliche Qualität beeinträchtigen.

Darüber hinaus ist ein hoher Versiegelungs- und Überbauungsgrad in den Innenhöfen und im öffentlichen Raum festzustellen, wodurch Freiräume eingeschränkt und die Aufenthaltsqualität verringert werden. Die Einbeziehung der Gründerzeitblöcke in das Sanierungsgebiet ermöglicht es, diese baulichen und städtebaulichen Defizite gezielt zu beheben, die Gründerzeitstruktur zu sichern und die Freiflächen sowie den öffentlichen Raum aufzuwerten. Dies trägt zur langfristigen Sicherung der städtebaulichen Identität und zur Erhöhung der Lebensqualität für die Bewohner bei. Der Erhalt der gründerzeitlichen Bebauung und Struktur der Neustadt wurde als zentrale Zielstellung festgestellt.

Gewerblich geprägtes Gebiet Nordstraße/Weinbergstraße

Die Aufnahme des betreffenden Bereiches in das Sanierungsgebiet ist aufgrund der vorhandenen städtebaulichen und funktionalen Situation geboten. Das Areal östlich der Nordstraße wird derzeit gewerblich genutzt, es ist jedoch davon auszugehen, dass diese Nutzung in naher Zukunft aufgegeben wird. Eine bevorstehende Aufgabe der Nutzung kann zu Unter- oder Nichtnutzung der Flächen führen, wodurch städtebauliche Missstände verstärkt und die städtebauliche Ordnung des Umfeldes beeinträchtigt werden könnten.

Zudem sind auf dem Areal bauliche Mängel festzustellen. Der hohe Versiegelungsgrad und gestalterische Defizite der Freiflächen tragen zusätzlich zu einer eingeschränkten Aufenthaltsqualität und einem negativen Gesamtbild bei. Gleichzeitig befindet sich auf dem Areal ein technisches Ausbildungszentrum, dessen Einbindung in eine städtebauliche Erneuerung besondere Chancen für die funktionale und soziale Aufwertung des Gebiets bietet.

Die Einbeziehung des Bereiches in das Sanierungsgebiet ermöglicht eine gezielte Planung und Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen, um bauliche, gestalterische und funktionale Defizite zu beheben, die Nachnutzung zu steuern und die städtebauliche Qualität nachhaltig zu sichern. Gleichzeitig können die Potenziale des bestehenden Ausbildungszentrums genutzt werden, um die soziale und wirtschaftliche Struktur des Gebiets zu stärken. Die Aufnahme in das Sanierungsgebiet legt somit die Grundlage für eine geordnete und zukunftsfähige städtebauliche Entwicklung dieses Quartiers.

Soziale Infrastruktur Bereich Novalisstraße, Körnerstraße, Müllnerstraße

Die Aufnahme des betreffenden Bereiches in das Sanierungsgebiet ist aufgrund der städtebaulichen und funktionalen Situation des Gebietes geboten. Der Bereich ist geprägt durch eine Konzentration von Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, darunter eine Sekundarschule, eine Kindertagesstätte sowie ein Kinder- und Jugendwohnheim. Diese Einrichtungen bilden einen wichtigen sozialen und bildungsspezifischen Schwerpunkt und prägen die Nutzung und Bedeutung des Gebietes.

Aufgrund der im Areal vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen ist im Vergleich zu den umliegenden, überwiegend wohngeprägten Quartieren ein deutlich höheres Maß an Besucherverkehr sowie an Durchgangsverkehr zu verzeichnen. Die unterschiedlichen Nutzungen erzeugen zu verschiedenen Tageszeiten erhöhte Verkehrs- und Aufenthaltsfrequenzen durch Bring- und Abholverkehre, Mitarbeitende, Besucher sowie externe Nutzergruppen. Dem Areal kommt damit eine besondere funktionale Bedeutung zu, die über die reine Wohnnutzung hinausgeht und es als sozial- und infrastrukturell geprägten Schwerpunkt innerhalb des Quartiers ausweist.

Im benannten Areal befindet sich zudem eine markante Brache, welche einen städtebaulichen Missstand darstellt, den es im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung zu beheben gilt. Sie bietet Potenzial zur Ergänzung der bestehenden Strukturen, beispielsweise durch die Schaffung eines öffentlichen Spielplatzes oder weiterer Freiflächen für Bildung und Erholung.

Ziel der Sanierungsmaßnahme ist es, den gesamten Bereich durch eine Aufwertung des öffentlichen Raumes zu qualifizieren. Durch Maßnahmen wie Freiraumgestaltung, Verbesserung der Wegeführung und Barrierefreiheit sowie die Schaffung attraktiver Aufenthaltsbereiche kann die Aufenthalts- und Lebensqualität für Nutzer der Bildungseinrichtungen sowie der Bewohner der Neustadt nachhaltig verbessert werden. Die Einbeziehung des Bereiches in das Sanierungsgebiet schafft somit die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die sowohl funktionale Ergänzungen ermöglicht als auch die Qualität des öffentlichen Raumes insgesamt steigert.

Stadtbildprägende und identitätsstiftende Objekte (Leuchtturmprojekte)

Zudem werden in das Sanierungsgebiet besonders stadtbildprägende Objekte wie das Gloria und das INTEX sowie wichtige Kultur- und Veranstaltungstätten, wie das Kulturhaus der Stadt Weißenfels aufgenommen. Die benannten öffentlichen Einrichtungen prägen nicht nur das Stadtbild in besonderer Weise, sondern bilden auch wichtige Anknüpfungspunkte für die Anwohner. Sie stellen einen zentralen Faktor für die Funktionsfähigkeit des Gebietes dar. Die leerstehenden und baufälligen Objekte Gloria und INTEX sind mit Nutzungen zu beleben, welche im öffentlichen Interesse liegen und die Nutzungen in der Neustadt sinnvoll ergänzen.

9.2 Begründung des besonderen öffentlichen Interesses und Gewährleistung der zügigen Umsetzung

Das öffentliche Interesse der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme begründet sich in den Sanierungszielen und Maßnahmen zur Erreichung der Sanierungsziele.

Diese sind in ihrer Gesamtheit darauf ausgerichtet die Neustadt als funktions- und zeitgerechten Wohn-, Arbeits- und Geschäftsbereich mit hoher städtebaulicher Qualität umzugestalten bzw. wiederzubeleben. Mit der Gestaltung sollen die leerstehenden Erdgeschossbereiche wiederbelebt und die Wohnentwicklung in der Gründerzeitbebauung durch eine attraktive Gestaltung gestärkt werden.

Um einer Verstetigung der städtebaulichen Missstände entgegenzuwirken, bietet die städtebauliche Sanierungsmaßnahme mit einer Bündelung von Maßnahmen und einem konzentrierten Einsatz öffentlicher Mittel sowie der Aktivierung der Investitionsbereitschaft privater Eigentümer ein geeignetes Instrument. Besonderes Augenmerk liegt bei den Eigentümern der stadtbildprägenden Brachflächen und der in einem schlechten Zustand befindlichen Bausubstanz. Mit Hilfe der Möglichkeiten der steuerlichen Abschreibung in Sanierungsgebieten sollen diese im besonderen Maße aktiviert werden, die Gebäudekomplexe zu sanieren und einer Nachnutzung zuzuführen. Zudem sollen zum Erhalt der historischen Bausubstanz (insbesondere denkmalgeschützter Gebäudebestand), zur Reduzierung von Leerstand und der Ansiedlung vielfältiger Nutzungen private Eigentümer aktiv unterstützt werden.

Zentrale Projekte sind bei der Stadtsanierung zudem der Erhalt besonders stadtbildprägender und identitätsstiftender Bebauungen, wie z.B. das Gloria, das INTEX und das Kulturhaus. Durch Sanierungs- und Umbaumaßnahmen soll nicht nur das Stadtbild aufgewertet werden, sondern auch kulturelle und öffentliche Einrichtungen mit Strahlungswirkung geschaffen werden.

Mit der Stadtsanierung soll eine ausgewogene soziale Durchmischung gefördert werden. Durch die qualitative Verbesserung des Wohnungsbestands, die Stärkung des Wohnumfelds sowie die Aufwertung der öffentlichen Räume sollen unterschiedliche Bevölkerungsgruppen angesprochen und langfristig stabile Nachbarschaftsstrukturen unterstützt werden. Damit leistet die Sanierung einen Beitrag zur sozialen Integration, zur Prävention von Segregationstendenzen und zur positiven Entwicklung des Quartiers insgesamt.

Die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme liegt aus den dargestellten Gründen im öffentlichen Interesse und lässt sich aus den bestehenden städtebaulichen Missständen und den drohenden Funktionsverlusten begründen.

Mit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wird auch ein Bündelungseffekt öffentlicher Mittel im Gebiet angestrebt, um neben der Finanzierung und Umsetzung von wichtigen Impulsprojekten für die Stadtteilentwicklung die Gesamtmaßnahme in ihrer Gesamtheit zügig umsetzen zu können. In diesem Zusammenhang wurde bereits parallel zum Verfahren der Vorbereitenden Untersuchungen ein Antrag für die Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung (Sozialer Zusammenhalt) gestellt und bewilligt.

Ausgehend von den in der Maßnahmenkonzeption dargestellten Einzelmaßnahmen und den notwendigen Finanzierungsmitteln wird für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme vorerst ein Zeitraum von 15 Jahren angenommen.

9.3 Begründung der Wahl des Sanierungsverfahrens

Für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist zwischen dem umfassenden Sanierungsverfahren („Klassisches“ Verfahren) und dem einfachen Sanierungsverfahren zu unterscheiden. Bei der Wahl des Sanierungsverfahrens gibt es für die Kommune keinen Ermessensspielraum, es bedarf einer Begründung.

Das umfassende Sanierungsverfahren wird immer dann zur Anwendung kommen, wenn innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes eine erhebliche städtebauliche Neuordnung zur Beseitigung städtebaulicher Missstände und der Erreichung der Sanierungsziele erforderlich ist. Dabei ist zu beurteilen, ob im Gebiet sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen infolge städtebaulicher Neuordnungen zu erwarten sind.

Bei schwierigen städtebaulichen Situationen besteht für die Kommune unter Anwendung des umfassenden Sanierungsverfahrens zudem die Möglichkeit stärker in das Geschehen einzugreifen und (Fehl-)Entwicklungen gezielt (entgegen)zusteuern. Das umfassende Verfahren kommt vor allem dann zur Anwendung, wenn:

- die Baustruktur im Sanierungsgebiet tiefgreifend geändert werden soll (z.B. Umnutzung einer Industriebrache)
- die städtebauliche Umgestaltung des Sanierungsgebietes eine Bodenordnung verlangt
- die Kontrolle der Grundstückspreise die Durchführung erleichtert
- durch die Sanierung größere Werterhöhungen auf den Grundstücken erwartet werden, die zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme abgeschöpft werden müssen (Ausgleichsbeträge).

Die Durchführung der Sanierung im künftigen Sanierungsgebiet „Neustadt Gründerzeit“ erfolgt im umfassenden Verfahren. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind anzuwenden. Für die Zielerreichung sind erforderliche Bodenordnungen, wie Grunderwerbe und die Beseitigung baulicher Anlagen mit anschließender Freilegung/Beräumung der Grundstücke, die Um-/Neugestaltung von Plätzen, Straßen, Wegen und Innenhöfen sowie die Erneuerung der technischen Infrastruktur vorgesehen. Ein Verzicht auf die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften würde die Durchführung der Gesamtmaßnahme erschweren.

Die Sanierung umfasst im Wesentlichen umfangreiche Ordnungsmaßnahmen und das Beseitigen von städtebaulichen Missständen, was langfristig zu einer Aufwertung des gesamten Sanierungsgebietes beiträgt. Mit der Durchführung der Sanierungsmaßnahme im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Neustadt Gründerzeit“ sind daher sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zu erwarten. Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen gemäß § 154 BauGB trägt zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme bei und sichert so die zügige Durchführung der Sanierung.

Ein weiterer Schwerpunkt der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme liegt in der erhaltenden Stadterneuerung. Dies beinhaltet vorrangig Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden, darunter auch ortsbildprägende, denkmalgeschützte leerstehende Gebäudekomplexe, die für das Gebiet besonders identitätsstiftend wirken. Insbesondere die Sanierung und Nachnutzung dieser Leuchtturmobjekte trägt zur positiven Gebietsentwicklung bei, ggf. sind auch mögliche Folgeinvestitionen im Umfeld zu erwarten.

9.4 Auswirkung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme auf die Betroffenen

Die Vorbereitenden Untersuchungen sollen sich gemäß § 141 Abs. 1 Satz 2 BauGB auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich ergeben werden.

Mit den Ergebnissen der Entwicklungskonzeption der Vorbereitenden Untersuchungen sind im künftigen Sanierungsgebiet keine Maßnahmen vorgesehen, die zu flächenhaften Umstrukturierungen und Sanierungen im Gebäudebestand führen und damit Auswirkungen wie Wohnungswechsel oder Umzüge in andere Stadtteile mit sich ziehen. Die umfassende Sanierung von Gebäuden bezieht sich vorrangig auf private, unsanierte und vorrangig leerstehende Gebäude. Bei den mehrgeschossigen Wohngebäuden sind in der Regel keine kompletten Umbaumaßnahmen der Bausubstanz in dem Maße geplant, dass ein Umzug von Bewohnern erforderlich ist. Im Fokus stehen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Fassade, Dach und Fenstern sowie energetische Sanierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude. Vorübergehende oder dauerhafte Umzüge sind nur punktuell zu erwarten. Diese betreffen jedoch nur einen begrenzten Personenkreis und erfolgen nicht flächendeckend. Innerhalb des Stadtgebiets sowie im näheren Umfeld stehen ausreichend geeignete Ausweichwohnungen zur Verfügung. Dadurch ist sichergestellt, dass notwendige Umzüge sozialverträglich gestaltet und den Betroffenen angemessene Ersatzwohnmöglichkeiten angeboten werden können. Negative Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung sind in folgedessen nicht zu erwarten.

Störendes Gewerbe, das erhebliche Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse zur Folge hat und daher eine sanierungsbedingte Betriebsverlagerung erfordert, ist im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Temporäre Einschränkungen wird es bei der Sanierung von Infrastruktureinrichtungen geben, die mit geänderten Verkehrsführungen und zeitweisen Straßensperrungen einhergehen.

9.5 Prüfung der Notwendigkeit eines Sozialplans

Wirken sich städtebauliche Sanierungsmaßnahmen voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen aus, gibt das Baugesetzbuch das Instrument des Sozialplanes vor (§ 180 BauGB). Danach sind sozialplanerische Maßnahmen bereits dann vorzubereiten und durchzuführen, wenn sich nach dem Stand der Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme hierfür ein Erfordernis ergibt. Gemäß § 180 Abs. 2 sind die Ergebnisse der Erörterungen und Prüfungen sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Gemeinde und die Möglichkeit ihrer Verwirklichung schriftlich darzustellen (Sozialplan).

Auf der Grundlage des Sozialplanes ist die Gemeinde verpflichtet die Betroffenen in ihren eigenen Bemühungen zu unterstützen, um auftretende nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mindern. Dies gilt insbesondere, wenn ein Wohnungswechsel oder die Auslagerung eines Betriebes erforderlich wird.

Der Erfolg der Sanierungsmaßnahme ist nicht nur daran zu messen, welche Sanierungsziele erreicht wurden, sondern auch wie diese erreicht wurden. In die persönlichen und existenziellen Lebensumstände der Beteiligten soll, sofern ein Eingriff unvermeidbar ist, möglichst behutsam eingegriffen werden. Hierfür ist ein enger Kontakt zwischen der Gemeinde (bzw. ihrem Beauftragten) und den Betroffenen herzustellen.

Die Notwendigkeit eines Sozialplans für die Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen nicht gegeben. Wie in Kapitel 9.4 beschrieben, werden keine Umzüge von Bewohnern oder sanierungsbedingte Betriebsverlagerungen erwartet.

10 VERZEICHNISSE

10.1 Quellenverzeichnis

Brand Sanierung e.V. (2025): Die Neustadt; online abrufbar unter: <https://www.brand-sanierung.de/die-neustadt/>, letzter Zugriff am 24.04.2025.

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2025): Erreichbarkeit von Bus- und Bahnhaltestellen regional sehr unterschiedlich; Online verfügbar unter: https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-uns-bewegen/103-Erreichbarkeit-Nahverkehr-Haltestellen.html#_5rny1kts9, zuletzt abgerufen am 09.07.2025.

Bundesnetzagentur (2025): Breitbandatlas; Online verfügbar unter: <https://gigabitgrundbuch.bund.de/GIGA/DE/Breitbandatlas/start.html>, zuletzt abgerufen am 09.07.2025

Bundesverband Deutscher Unternehmensberatungen (2025): Strukturwandel im Deutschen Einzelhandel; Online abrufbar unter: <https://www.bdu.de/fachthemenportal/strategie-und-innovation/strukturwandel-im-deutschen-einzelhandel/>, zuletzt abgerufen am 25.08.2025.

Eisenbahn-Bundesamt (2025): Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes – Runde 4; Online abrufbar unter: https://www.eba.bund.de/DE/Themen/Laerm_an_Schienenwegen/Laermkartierung/Haupteisenbahnstrecken/st/st_node.html, zuletzt abgerufen am 30.06.2025.

Land Sachsen-Anhalt (2010): Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt; Online abrufbar unter: <https://mid.sachsen-anhalt.de/infrastruktur/raumordnung-und-landesentwicklung/landesentwicklungsplan-2010>, zuletzt abgerufen am 08.05.2025.

Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (2025): Wärmebelastungsindex Sachsen-Anhalt; Online abrufbar unter: <https://rekis.hydro.tu-dresden.de/kommunal/sachsen-anhalt/>, Zuarbeit der aufgearbeiteten Daten durch die Stadt Weißenfels am 24.07.2025.

Ministerium für Infrastruktur und Digitales Sachsen-Anhalt (2023): Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt, Erster Entwurf zur Neuauftellung; Online abrufbar unter: <https://mid.sachsen-anhalt.de/infrastruktur/raumordnung-und-landesentwicklung/neuauftellung-des-landesentwicklungsplans/stufe-3-erster-lep-entwurf-einschliesslich-entwurf-des-umweltberichts-mit-oeffentlichkeits-und-behoerdenbeteiligung>, zuletzt abgerufen am 08.05.2025.

Regionale Planungsgemeinschaft Halle (2010): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle; Online abrufbar unter: [https://www.planungsregion-halle.de/seite/169976/regionalplan-halle-\(rep-halle\).html](https://www.planungsregion-halle.de/seite/169976/regionalplan-halle-(rep-halle).html), zuletzt abgerufen am 08.05.2025.

Regionale Planungsgemeinschaft Halle (2019): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, Sachlicher Teilplan – Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Halle; Online abrufbar unter: <https://www.planungsregion-halle.de/seite/440370/stpl-zentrale-orte-2019.html>, zuletzt abgerufen am 28.07.2025.

Regionale Planungsgemeinschaft Halle (2023): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle – Lesefassung 2023; Online abrufbar unter: <https://www.planungsregion-halle.de/seite/673809/lesefassung-rep-halle-2023.html>, zuletzt abgerufen am 28.07.2025.

Stadt Weißenfels (2008): Städtebauliches Entwicklungskonzept Weißenfels 2020 (SEKo); Online abrufbar unter: <https://www.weissenfels.de/B%C3%BCrgerservice/Stadtentwicklung/Entwicklungskonzepte/Entwicklungskonzept-2020/>, zuletzt abgerufen am 03.06.2025.

Stadt Weißenfels (2012): Verkehrsplanerische Untersuchung. Erstellungsdatum 14.03.20212.

Stadt Weißenfels (2013): Flächennutzungsplan der Stadt Weißenfels; Online abrufbar unter: <https://www.weissenfels.de/B%C3%BCrgerservice/Stadtentwicklung/Fl%C3%A4chennutzungsplan/>, zuletzt abgerufen am 08.05.2025.

Stadt Weißenfels (2016): Landschaftsplan der Stadt Weißenfels; Online abrufbar unter: <https://www.weissenfels.de/B%C3%BCrgerservice/Stadtentwicklung/Landschaftsplan/>, zuletzt abgerufen am 01.07.2025.

Stadt Weißenfels (2021): Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept INSEK 2030; Online abrufbar unter: <https://www.weissenfels.de/B%C3%BCrgerservice/Stadtentwicklung/Entwicklungskonzepte/Entwicklungskonzept-2030/>, zuletzt abgerufen am 03.06.2025.

Stadt Weißenfels (2023): Lärmaktionsplan Weißenfels – Hauptverkehrsstraßen (Stufe 4); online abrufbar unter: <https://www.weissenfels.de/B%C3%BCrgerservice/Stadtentwicklung/L%C3%A4rmaktionsplan/>, zuletzt abgerufen am 30.06.2025.

Stadt Weißenfels (2024): ISEK Weißenfels Neustadt – Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept; Online abrufbar unter: <https://www.weissenfels.de/B%C3%BCrgerservice/Stadtentwicklung/Entwicklungskonzepte/Entwicklungskonzept-ISEK-Neustadt/>, zuletzt abgerufen am 03.06.2025.

Stadtwerke Weißenfels GmbH (2025): Von den Anfängen bis heute; Online abrufbar unter: <https://stadtwerke-wsf.de/unternehmen/geschichte#accordion-583-19>, zuletzt abgerufen am 24.04.2025.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2025): Zensus Datenbank – Gebäude: Energieträger der Heizung und Heizungsart; Online abrufbar unter: <https://ergebnisse.zensus2022.de/datenbank/online/>, zuletzt abgerufen am 24.07.2025.

10.2 Abkürzungsverzeichnis

A	Autobahn
Abs.	Absatz
AW SAS	Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd
B	Bundesstraße
BA	Bauabschnitt
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
CO ₂	Kohlenstoffdioxid
EU	europäische Union
FNP	Flächennutzungsplan
HG	Hauptgebäude

I(n)SEK	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
K	Kreisstraße
L	Landesstraße
LEP-LSA	Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt
Mbit/s	Megabit pro Sekunde
MH	Migrationshintergrund
NatSchG LSA	Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
NG	Nebengebäude
Nr.	Nummer
OT	Ortsteil
OTs	Ortsteile
ÖPV	Öffentlicher Personenverkehr
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
REP	Regionaler Entwicklungsplan
SEKo	Städtebauliches Entwicklungskonzept
UG	Untersuchungsgebiet
VRG Hoch- wasserschutz	Vorgezogene Rand Grenzlinien im Hochwasserschutz.
VU	Vorbereitende Untersuchungen
WSF	Weißenfels

10.3 Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: LAGE DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES IM STADTRAUM.....	13
ABBILDUNG 2: EINWOHNERENTWICKLUNG IM VERGLEICH 2017-2024.....	16
ABBILDUNG 3: GEBURTEN & STERBEFÄLLE KERNSTADT WEIßENFELS 2014-2024.....	17
ABBILDUNG 4: ZUZÜGE & WEGZÜGE KERNSTADT WEIßENFELS 2014-2024.....	17
ABBILDUNG 5: ALTERSSTRUKTUR IM UNTERSUCHUNGSGEBIET „NEUSTADT GRÜNDERZEIT“ 2024	18
ABBILDUNG 6: EIGENTÜMERSTRUKTUR VU-GEBIET.....	30
ABBILDUNG 7: HERKUNFT DER EIGENTÜMER IM VU-GEBIET NACH WOHNORT/FIRMENADRESSE	30
ABBILDUNG 8: BAUZUSTAND DER GEBÄUDE IM VU-GEBIET.....	32
ABBILDUNG 9: NUTZUNGSSTRUKTUR DER HAUPTGEBÄUDE IM UNTERSUCHUNGSGEBIET.....	34
ABBILDUNG 10: LEERSTAND DER BAUSUBSTANZ IN VU-GEBIET	35
ABBILDUNG 11: BAUALTER DER WOHN EINHEITEN IM UNTERSUCHUNGSGEBIET	36
ABBILDUNG 12: UMGEBUNGSLÄRMKARTIERUNG AN SCHIENENWEGEN VON EISENBAHNEN DES BUNDES.....	37
ABBILDUNG 13: KATEGORIENGRUPPEN DER VERKEHRSWEGE GEMÄß DER VERKEHRSPLANERISCHEN UNTERSUCHUNG DER STADT WEIßENFELS	42
ABBILDUNG 14: AUSZUG AUS DEM BREITBANDATLAS – BREITBANDKLASSE ≥ 1.000 MBIT/S.....	47
ABBILDUNG 15: WÄRMEBELASTUNGSINDEX.....	49
ABBILDUNG 16: HEIZUNGSART DER GEBÄUDE MIT WOHNRAUM – GESAMTSTADT WEIßENFELS.....	50
ABBILDUNG 17: ENERGIETRÄGER DER HEIZUNGEN DER GEBÄUDE MIT WOHNRAUM - GESAMTSTADT WEIßENFELS	50
ABBILDUNG 18: LEERSTANDSQUOTE NACH NUTZUNGSART.....	54
ABBILDUNG 19: NUTZUNGSART DURCH DIE EIGENTÜMER DER GRUNDSTÜCKE.....	54
ABBILDUNG 20: BAULICHER ZUSTAND HG	55
ABBILDUNG 21: BAULICHER ZUSTAND NG	55
ABBILDUNG 22: BAULICHER ZUSTAND NACH ASPEKTEN DACH, FENSTER/TÜREN, FASSADE/AUßENPUTZ UND WÄRMEDÄMMUNG	56
ABBILDUNG 23: ANGABEN ZU DURCHGEFÜHRTEN UND GEPLANTEN ENERGETISCHEN SANIERUNGSMAßNAHMEN.....	57
ABBILDUNG 24: ENERGIEEFFIZIENZKLASSEN GEMÄß ENERGIEAUSWEIS	58
ABBILDUNG 25: ANGABEN ZUR BARRIEREFREIHEIT.....	58
ABBILDUNG 26: NUTZUNG DER FREIFLÄCHEN.....	59
ABBILDUNG 27: ABSICHT ZUR BESEITIGUNG BAULICHER MÄNGEL AN DACH UND FASSADE BEI BAULICHEM ZUSTAND SCHLECHT ODER RUINÖS.....	60
ABBILDUNG 28: ABSICHT ZUR BESEITIGUNG BAULICHER MÄNGEL AN FENSTER/TÜREN UND WÄRMEDÄMMUNG BEI BAULICHEM ZUSTAND SCHLECHT ODER RUINÖS.....	60
ABBILDUNG 29: GRÜNDE FÜR KEINE SANIERUNGSABSICHTEN DER EIGENTÜMER BEI BESTEHENDEN MÄNGELN.....	61
ABBILDUNG 30: ENTWICKLUNGSABSICHTEN BEZÜGLICH DES EIGENTUMS.....	61

10.4 Tabellenverzeichnis

TABELLE 1: VERFAHRENSSCHRITTE.....	7
TABELLE 2: BEVÖLKERUNGSTAND ZUM 31.12.2024	15
TABELLE 3: EINWOHNERENTWICKLUNG, AUSLÄNDERANTEIL 2017-2024	16
TABELLE 4: WANDERUNGSBEWEGUNGEN 2024.....	18
TABELLE 5: ALTERSSTRUKTUR ZUM 31.12.2024 IM VERGLEICH	19
TABELLE 6: DURCHSCHNITTALTER, ALTEN- & JUGENDQUOTE 2024 IM VERGLEICH.....	19
TABELLE 7: ALTERSSTRUKTUR AUSLÄNDISCHE BEVÖLKERUNG 2024.....	19
TABELLE 8: LISTE EINZEL-/BAUDENKMALE IM UNTERSUCHUNGSGEBIET	22
TABELLE 9: LISTE DENKMALBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSGEBIET	26
TABELLE 10: ANZAHL KINDER IN ÖFFENTLICHEN DASEINSVORSORGE-EINRICHTUNGEN NEUSTADT WEIßENFELS.....	40
TABELLE 11: ALTLASTENVERDACHTSSTANDORTE IM UNTERSUCHUNGSGEBIET	51
TABELLE 12: ARCHIVIERTE ALTLASTENVERDACHTSSTANDORTE IM UNTERSUCHUNGSGEBIET	52
TABELLE 13: ANZAHL BAUSUBSTANZ JE GRUNDSTÜCK	53