



Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen
gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB)
i.V. m. §§ 136 – 139 BauGB

„Stadt Wolmirstedt – Erweiterungsbereich West“

1. Entwurf, Stand: 29.08.2022

Impressum

Herausgeben von	Stadt Wolmirstedt August-Bebel-Straße 24 39326 Wolmirstedt
Auftrag und Koordination	Stadt Wolmirstedt FB II/ Stabstelle Stadtentwicklung August-Bebel-Straße 24 39326 Wolmirstedt Bürgermeisterin, Frau Marlies Cassuhn
Bearbeitung	DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Büro Halle Kleine Klausstraße 2 06118 Halle (Saale) Juliane Kolbe Katja Mengewein Andrea Stolle
Bearbeitungsstand	14.06.2022/15.07.2022/12.08.2022

Hinweis zur Gender Formulierung:

Bei allen Bezeichnungen, die auf Personen bezogen sind, meint die gewählte Formulierung alle Geschlechter, auch wenn aus Gründen der leichteren Lesbarkeit die männliche oder weibliche Form steht.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1.	Anlass und Gegenstand der Vorbereitenden Untersuchungen	5
1.2.	Rechtsgrundlagen	6
1.3.	Vorgehensweise und Methodik	6
2.	Das Untersuchungsgebiet	7
2.1.	Historie	7
2.2.	Demografie: Bevölkerungsstruktur, Bevölkerungsentwicklung und Prognose	8
2.3.	Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	12
2.4.	Bestandsanalyse	13
2.4.1.	Nutzungsstruktur – Gebäudenutzung	15
2.4.2.	Bebauung – Bauzustand	19
2.4.3.	Erschließungsstruktur Verkehr / Grünstruktur	23
2.4.3.1	Verkehrerschließung	23
2.4.3.2	Ruhender Verkehr	25
2.4.3.3	Grünstruktur	25
3.	Städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet	27
4.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	28
5.	Bürgerbeteiligung	28
6.	Erneuerungs- und Maßnahmenkonzept	29
6.1.1.	Handlungsfelder	30
	Städtebauliche Entwicklung	30
	Klimaschutz und Klimaanpassung	31
	Kultur und Tourismus	31
	Wohnen und Demographie	31
	Bildung und soziale Infrastruktur	32
	Verkehrsentwicklung	32
7.	Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB	33
7.1.	Zusammenfassung und Gesamtübersicht	33
7.2.	Kosten- und Finanzierungsübersicht	34
8.	Abgrenzung des Sanierungsgebietes	36
10.	Anlagen	37

Erörterungen nach §§ 137/138 BauGB	37
Beteiligung und Mitwirkung der Träger öffentlicher Belange	37
Fotodokumentation nach Betrachtungsbereichen	37
Übersicht der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Bauleitplanungen	37
Abkürzungsverzeichnis	38

1. Einleitung

1.1. Anlass und Gegenstand der Vorbereitenden Untersuchungen

Die Stadt Wolmirstedt wurde im Jahr 1993 mit ihrem Altstadtkern in das Bund-Länder-Förderprogramm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen aufgenommen. Im Dezember 1993 legte der Rat der Stadt Wolmirstedt den Altstadtbereich mit einer Größe von 42 ha gem. § 142 Baugesetzbuch als Sanierungsgebiet förmlich fest, um die zuvor im Rahmen einer VU festgestellten städtebauliche Missstände beseitigen und die Innenstadt entwickeln zu können. Das bestehende Sanierungsgebiet ist im Norden durch die Bahnhofstraße, im Osten durch die Gleisanlagen der Bahnstrecke Magdeburg – Stendal, im Süden durch den Fluss Ohre und im Westen durch die Geschwister-Scholl-Straße begrenzt. Aufgrund des Auslaufens des Städtebauförderprogramms wurde die städtebauliche Gesamtmaßnahme Altstadtkern zum Stichtag 30.12.2020 endabgerechnet. Die Geltungsdauer der Sanierungssatzung ist durch Stadtratsbeschluss vom 14.12.2020 bis ins Jahr 2023 verlängert wurden, um das Verfahren zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen gem. §§ 154 ff. BauGB abschließen und die so gewonnenen Einnahmen wieder im Sanierungsgebiet einsetzen zu können.

Im Jahr 2002 beschloss der Stadtrat der Stadt Wolmirstedt entsprechend einer Empfehlung aus dem ebenfalls 2002 erarbeiteten Stadtentwicklungskonzept 2010, die in den 70er Jahren vorrangig mit Mehrgeschossern bebauten Quartiere in der Geschwister-Scholl-Straße (inkl. Heinrich-Heine-Straße), der Bahnhofstraße und der Julius-Bremer-Straße als Umstrukturierungsgebiete mit hoher Priorität auszuweisen. 2003 erfolgte die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost - für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen“. Im Vordergrund des Programmes standen die Stärkung der Innenstädte, der Erhalt von Altbauten, der Abbau von Wohnungsleerständen sowie die Aufwertung der von Schrumpfungsprozessen betroffenen Städte.

Das bestehende förmlich festgelegte Sanierungsgebiet erfuhr mit den prioritären Umstrukturierungsgebieten eine geringfügige Erweiterung und wurde als Förderkulisse entsprechend § 171a BauGB ausgewiesen.

Aus den Förderprogrammen Stadtsanierung und Stadtumbau Ost wurden zunächst die Stadtquartiere 1 und 2 bezuschusst (Altstadtkern mit Prioritätsgebieten).

Der Stadtverlauf zwischen der Geschwister-Scholl-Straße und dem Gewerbe- und Mischgebiet zwischen Schwimmbad- und Fabrikstraße blieb in den bisherigen Förderbetrachtungen unberücksichtigt. Im 2015 fortgeschriebenen integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030 wird der Bereich bereits als entwicklungsfähig und als künftiges Handlungsfeld eingestuft.

Infolge der konzeptionellen Ausführungen nahmen Vertreter des Landesverwaltungsamtes und der Stadt 2019 an einem Termin zur Einschätzung der Situation vor Ort teil. Der Untersuchungsbereich wurde als Sanierungsverdachtsgebiet eingestuft.

Dies zum Anlass nehmend soll im Rahmen einer Vorbereitenden Untersuchung eine Erweiterung des bestehenden Stadtumbaugebietes geprüft werden. Die Stadt Wolmirstedt beabsichtigt, die städtebauliche Situation im westlich angrenzenden Bereich zum bestehenden Stadtumbaugebiet zu verbessern.

1.2. Rechtsgrundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Durchführung und Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen bilden maßgeblich die §§ 140 - 151 sowie §§ 152 - 156 a BauGB (Zweiter Abschnitt, Vorbereitung und Durchführung und Dritter Abschnitt, Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften).

Die vorbereitenden Untersuchungen liefern die Grundlage für die Entscheidung, ob Voraussetzungen für die Festlegung eines Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung) nach § 142 BauGB und die Sanierungsdurchführung vorliegen.

Angesichts der Ergebnisse des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wurde mit Stadtratsbeschluss vom 14.05.2020 ein Einleitungsbeschluss über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen für den Untersuchungsbereich West gefasst.

1.3. Vorgehensweise und Methodik

Gemäß § 141 Absatz 1 BauGB hat die Gemeinde vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes vorbereitende Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, um das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zu untersuchen. Gemäß Absatz 2 des § 141 kann von vorbereitenden Untersuchungen abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen. Dabei kann sie ganz oder teilweise von entsprechenden Voruntersuchungen absehen.

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) und den im Untersuchungsbereich vorhandenen Bauleitplanungen liegen bereits weitgehende Beurteilungsunterlagen über die städtebauliche Situation im Untersuchungsgebiet, die Stärken und Schwächen sowie Ziele und Maßnahmen für eine städtebauliche Aufwertung vor.

Auf der Grundlage dieser Ergebnisse erfolgt die Abwägung über das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sowie eine Überprüfung und Empfehlung, ob das umfängliche Sanierungsrecht, die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren oder die Ausweisung eines Fördergebietes gem. § 171a BauGB zur Anwendung kommen soll.

2. Das Untersuchungsgebiet

2.1. Historie

Über die Anfänge Wolmirstedts ist wenig überliefert. Die erste bekannte urkundliche Erwähnung findet sich in der Chronik Thietmar von Merseburgs¹ über die Plünderung und Einäscherung der Burg Walmerstidi [Wolmirstedt] im Jahr 1009², die sich im Besitz der Grafen von Wahlbeck und Brandenburg befand. Der Autor selbst stammte aus diesem Adelsgeschlecht.

Die Burg befand sich am damaligen Zusammenlauf von Elbe und Ohre. Durch Veränderungen des Flusslaufes in den letzten 1000 Jahren liegt der Standort heute ca. 100 m vom Ohreufer entfernt. Bis ins 14. Jahrhundert erfolgten zahlreiche Umbauten an der Burg, bis sie schließlich im 15. Jh. an das Erzstift Magdeburg gelangte und zum Schloss umgebaut wurde. Die Schlosskapelle ist heute noch erhalten.

Zu Beginn des 13. Jh. gründeten die Markgrafen nördlich der Burg das Zisterzienser-Nonnenkloster St. Katharina und St. Pankratius. Mitte des 18. Jh. wurde das Kloster in ein adliges Fräuleinstift umgewandelt. Die noch bis Mitte des 19. Jh. erhaltene Klosterkirche wurde schließlich abgerissen und an ihrer Stelle in den Jahren 1876/1877 die St. Katharina-Kirche errichtet.

Zwischen Burg und Kloster entwickelte sich im 13. Jh. das Dorf Wolmirstedt. Die Wandlung zur Stadt vollzog sich im 14. Jh.. Mit dem Übergang des Erzstifts Magdeburg an das Kurfürstentum Brandenburg im 17. Jh. verlor Wolmirstedt an Bedeutung. Vom Schloss wurden nur noch das Amtshaus und die Vorburg als Domäne genutzt.

Im Jahr 1816 wurde Wolmirstedt Kreisstadt. 1848/1849 erhielt Wolmirstedt einen Anschluss an die Bahnstrecke Magdeburg – Stendal – Wittenberge, die heute noch besteht. In dieser Zeit siedelten sich im östlichen Stadtbereich 6 Lederfabriken an. Im Westen entstanden die Zuckerfabrik und ein Elektrizitätswerk.

"Die Fabrikation von Rüben-Rohzucker, Stärke, Stärkesirup und Coleur wurde später um eine Melasse-Futterfabrik erweitert. 1885 trat der Domänenpächter Andreas Truckenbrodt der Gesellschaft bei, brachte die Ländereien der Wolmirstedter Stifts- und Schloßdomäne in die Firma ein und übernahm die Oberleitung der landwirtschaftlichen Abteilung. Unter der kaufmännischen und unternehmerischen Leitung L.' entwickelte sich die Gesellschaft zum größten landwirtschaftlichen Arbeitgeber der Landkreises Wolmirstedt, die dessen Wirtschaftskraft weitgehend bestimmte. Aufgrund umfangreicher Kapazitätssteigerungen wurden weitere Landwirtschaftsbetriebe für den Zuckerrübenanbau hinzugepachtet oder angekauft, so das Rittergut Junkerhof (Pachtung 1890, Kauf 1900), das Fideikommiß-Rittergut Angern (Pachtung 1898), das Gut Johannenhof (Kauf 1902) und das Rittergut Demker (Kauf 1908). Um 1910 wurden ca. 12.500 Morgen Grundbesitz landwirtschaftlich genutzt."³

¹ Quelle: https://www.geschichtsquellen.de/Werk_4529

² Quelle: Chronik des Thietmar von Merseburg, Sechstes Buch, Kapitel 33.

³ Quelle: <https://st.museum-digital.de/people/15106>

Anders als im benachbarten Magdeburg blieb die Stadt während des 2. Weltkrieges weitestgehend von Zerstörungen verschont.

In den 60er Jahren entstand in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wolmirstedt das Kaliwerk Zielitz. Aufgrund der Entscheidung, einen Teil der benötigten Wohnungen für die Arbeiter des neu geschaffenen Kaliwerkes Zielitz in Wolmirstedt zu errichten, entstanden ab Ende der 1960er Jahre rund 3.000 Wohnungen, vorrangig in Plattenbauweise. In der Innenstadt entstanden weithin sichtbare und für die damalige Zeit moderne 10-Geschosser. Um den Kreistadtstatus zu stärken, wurde das 1894 errichtete Krankenhaus weiterentwickelt und wesentlich erweitert. Die ehemalige Stendaler Straße wurde in eine Fußgängerzone umgewandelt. Mit diesen Maßnahmen veränderte sich das Stadtbild erheblich. Die historische Struktur geriet in den Hintergrund.

1993 wird Wolmirstedt mit dem Altstadt kern in das Städtebauförderprogramm des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen, um die verbliebene historische Bausubstanz zu schützen und zu erhalten. Im Jahr 2003 erfolgt zudem die Aufnahme in das Programm Stadtumbau Ost, das vor allem die ostdeutschen Städte beim Umgang mit zu DDR-Zeiten entstandenen Plattenbauten unterstützen soll.

Im Zuge der Zusammenlegung der Kreise Haldensleben und Wolmirstedt zum Ohrekreis verliert Wolmirstedt 1994 den Kreisstadtstatus an Haldensleben.

2.2. Demografie: Bevölkerungsstruktur, Bevölkerungsentwicklung und Prognose

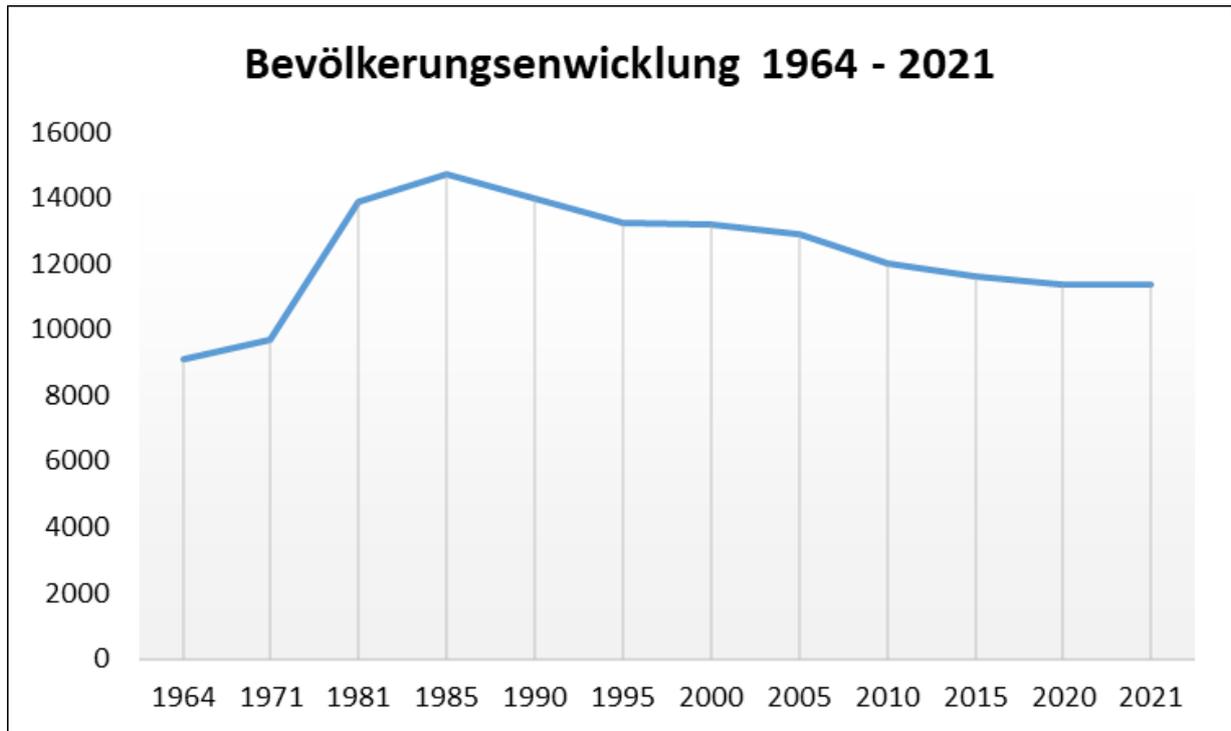
Die Stadt Wolmirstedt zählt mit Stand 31.12.2021 = 11.371 Einwohner (EW)⁴. Zum Einheitsgemeindegebiet gehören die Ortsteile Elbeu, Farsleben, Glindenberg und Mose. Bis zum Jahr 1985 erfuhr die Stadt einen steten Bevölkerungszuwachs, der sich ab 1985 umkehrte und bis 1990 um 740 EW sank.

Im Jahr 1990, dem Jahr der politischen Wende, lebten noch 13.968 EW⁵ in Wolmirstedt. Bis zum 31.12.2021 hat die Stadt noch einmal 2.597 EW verloren. Dies entspricht einem Durchschnittswert von ca. 84 EW/Jahr.

Den umfassendsten Bevölkerungsverlust erlebte Wolmirstedt zwischen 2005 und 2010, als die EW-Zahl um 922 sank. Damit folgt die Stadt, wenn auch in moderater Form, der Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Börde sowie im gesamten Land Sachsen-Anhalt.

⁴ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Statistischer Bericht 2021 [31.12.2021]

⁵ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Bevölkerungsstand der Gemeinden von 1964 bis 2020 [31.12.2021]



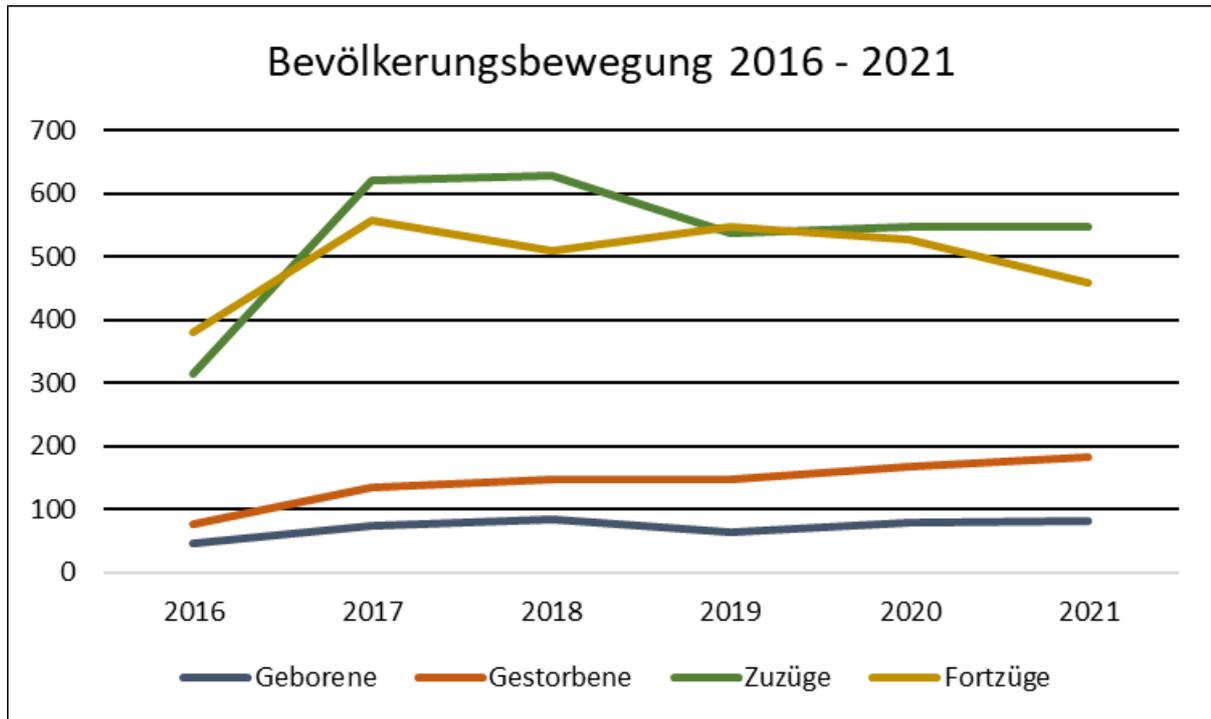
Der Bevölkerungsrückgang errechnet sich generell aus den natürlichen Faktoren, dem Geburten- und Sterbesaldo, sowie dem Wanderungssaldo aus Zu- und Fortzügen.

Zwischen 2016 und 2021 wurden in Wolmirstedt jährlich durchschnittlich 71,5 Kinder geboren. Dem gegenüber starben jährlich durchschnittlich 143 Menschen. Damit liegt der natürliche Bevölkerungsverlust bei 71,5 EW.

Im gleichen Zeitraum zogen durchschnittlich 532 Menschen nach Wolmirstedt und 496,5 Menschen fort.

Jahr	Geborene	Gestorbene	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
2016	47	76	-29	314	380	-66
2017	74	136	-62	621	558	63
2018	84	147	-63	628	509	119
2019	63	148	-85	537	547	-10
2020	80	167	-87	546	526	20
2021	81	184	-103	546	459	87
Gesamt	429	858		3192	2979	

Trotz steigender Geburtenzahlen und einem Plus an Zuzügen weist die Stadt ein Defizit von ~ 36 EW/Jahr aus.



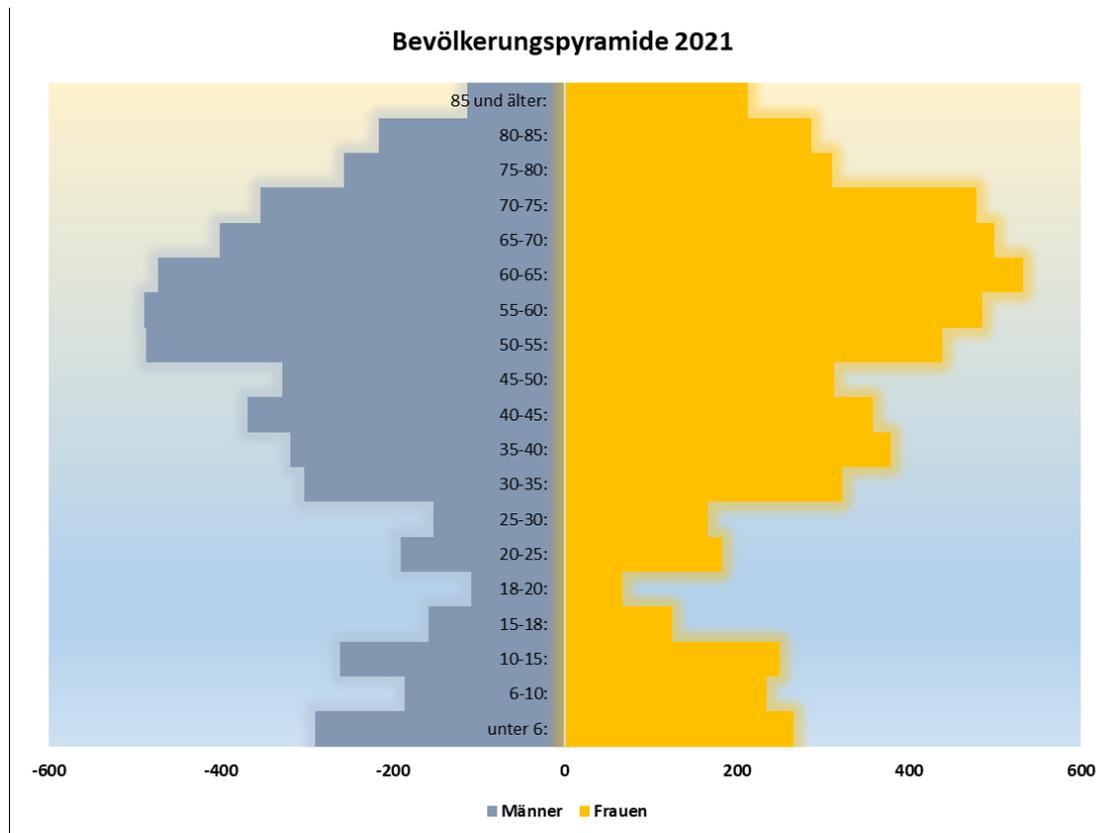
Das Durchschnittsalter betrug in Wolmirstedt 1981 = 32,78 Jahre, 2000 = 40,42 Jahre und 2020 = 48,23 Jahre. Daraus ist ein steigender Alterungsprozess in der Stadt ablesbar.

Laut Prognose des statistischen Bundesamtes wird der Anteil älterer Menschen deutschlandweit bis 2050 weiter deutlich zunehmen. Zugleich nimmt die Bevölkerung im typischen Erwerbsalter zukünftig ab. Sind gegenwärtig 56 Prozent der Einwohner zwischen 20 und 64 Jahre alt, könnte es entsprechend der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung zur Jahrhundertmitte nur noch die Hälfte sein.

Mit Stand 31.12.2021 lebten 1.772 Kinder und Jugendliche bis 18 Jahren in der Stadt. Der Anteil der Jugendlichen im ausbildungsfähigen Alter (bis 25 Jahren) betrug 549 und der Menschen im berufsfähigen Alter zwischen 25 und 60 Jahren 4.913. Die Gruppe der 60 – 65-jährigen beträgt 1.006 EW, dies bedeutet, ca. 9% der EW Wolmirstedts gehen in den kommenden 5 – 10 Jahren in Rente. Entsprechend wurde im ISEK 2030 die Stärkung älterer Menschen in Wolmirstedt als Handlungsfeld herausgestellt. Gleichermaßen ist es wichtig, die Rahmenbedingungen für junge Familien zu stärken. Die bestehenden Kitas, Schulen, Sport- und Freizeiteinrichtungen müssen erhalten und Angebote ausgebaut werden.

Im Untersuchungsbereich leben derzeit 3270 Menschen. Geht man von den derzeitigen Wohnungsleerständen der Wohnungsunternehmen aus, zeichnet sich hier ein besonderes Wachstumspotential ab. Die Mehrgeschosser bieten die Möglichkeit für modernen sanierten Wohnraum mit sozialverträglichen Konditionen.

Auch die geplanten Erschließungen im Bereich der Geschwister-Scholl-Straße und der Heinrich-Heine-Straße zielen darauf ab, den Erweiterungsbereich West für junge Familien attraktiv werden zu lassen. Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme soll dazu beitragen, die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt künftig positiv zu beeinflussen.



Der Anteil der Minderjährigen und Jugendlichen bis 18 Jahren lag in Wolmirstedt im Jahr 2021 bei 20 % und bildet damit einen unterrepräsentierten Bevölkerungsanteil. Der Anteil der älteren Berufstätigen und Rentner liegt hingegen bei 58%.

Für die künftige Ausrichtung des Untersuchungsgebietes ist die Entwicklungen von zwei Personengruppen von besonderer Relevanz. Die sogenannte Bildungsabwanderung betrifft vor allem junge Menschen der Altersgruppe 18 - 26, während die Familienzuzuwanderung sich vornehmlich auf Menschen im Alter zwischen 28 und 36 Jahren bezieht.

Junge Menschen im ausbildungsfähigen Alter verlassen oft ihre Heimat, um in den benachbarten Mittel- und Oberzentren, aber auch in anderen Bundesländern Angebote im Bildungssektor bzw. in der Lehrausbildung wahrzunehmen. Die Zuwanderung betrifft hingegen vor allem potentielle Rückkehrer, die wieder in ihrer Heimat leben möchten.

2.3. Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet „West“ befindet sich im Südwesten des Stadtgebietes Wolmirstedt. In der Fortschreibung des integrierten Entwicklungskonzeptes 2030 aus dem Jahr 2015 wurde der Bereich als Handlungsfeld ausgewiesen:

Handlungsfeld: Herausragende Einzelmaßnahme ist die Verlängerung der Ohrepromenade Richtung Westen über die Geschwister-Scholl-Straße hinaus bis zur Siedlungsgrenze. Zwischen dem nördlichen Flussufer und den Anliegern ist durchgängig genügend Raum zur Verlängerung der Promenade westlich der Geschwister-Scholl-Straße. Ein besonderer Höhepunkt könnte die Integration des Schutthügels in eine extensive landschaftliche Gestaltung sein.⁶

Das Untersuchungsgebiet hat eine Größe von ca. 50 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Samsweger Straße
- im Osten durch die Geschwister-Scholl-Straße
- im Süden durch die Ohre (entlang des nördlichen Ufers)
- Im Westen stadtauswärts in Richtung der B189 durch die künftige Stadionneubaufäche mit dem westlichen Verlauf des Flurstücks 83

Im Rahmen des Beschlusses zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen wurde das Untersuchungsgebiet von der Verwaltung zusätzlich um die Flächen des „Kurfürst-Joachim-Friedrich-Gymnasiums“ und des Freibads in der Schwimmbadstraße erweitert (Abb. 1 blau gestrichelte Linie).

Das Untersuchungsgebiet ist zwischen Samsweger-, Heinrich-Heine- und Meseberger Straße durch mehrgeschossigen Wohnungsbau geprägt. Im Bereich der Schwimmbadstraße finden sich großflächige Garagenhöfe, die zum einstigen Ohrekomplex gehören und das Stadtbild stören.

Zwischen der Schwimmbadstraße und der Fabrikstraße wurde in der Mitte des 19. Jh. auf dem Grundstück einer Stärkefabrik eine Zuckerfabrik mit eigenem Gleisanschluss errichtet. Die Produktion ist Mitte der 50er Jahre eingestellt worden. Der Bereich wird bis heute als Gewerbegebiet genutzt. Auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Zuckerfabrik befinden sich aktuell zwei produzierende Unternehmen.

An das Gewerbegebiet schließen sich eine alte Schutthalde, die mittlerweile zugewachsen ist und ein eigenes Biotop darstellt und ein Garagenhof an. Neben der Halde befindet sich in Richtung Ohre eine Gartenanlage.

Vereinzelt sind Neubauten für Wohnzwecke und Gebäude des Gemeinwesens (Gymnasium, Ganztagschule, 2 Kitas und eine Förderschule) sowie Sport- und Freizeitanlagen (Tennisplatz, Freibad) vorhanden.

⁶ Quelle: Fortschreibung des integrierten Entwicklungskonzeptes 2030, Seite 73, v. 2015

Zwischen der Meseberger Straße, Schwimmbadstraße und Heinrich-Heine-Straße und im Kreuzungsbereich zwischen Geschwister- Scholl-Straße und Samsweger Straße finden sich zahlreiche Freiflächen, die als Baulandreserven ausgewiesen sind (bspw. die Fläche des ehemaligen Krankenhauses).

Im Westen des Untersuchungsgebietes befinden sich eine Streuobstwiese und Ackerland. Es handelt sich um den Außenbereich Wolmirstedts. Ein Teil der Flurstücke soll für den künftigen Stadionneubau genutzt werden.

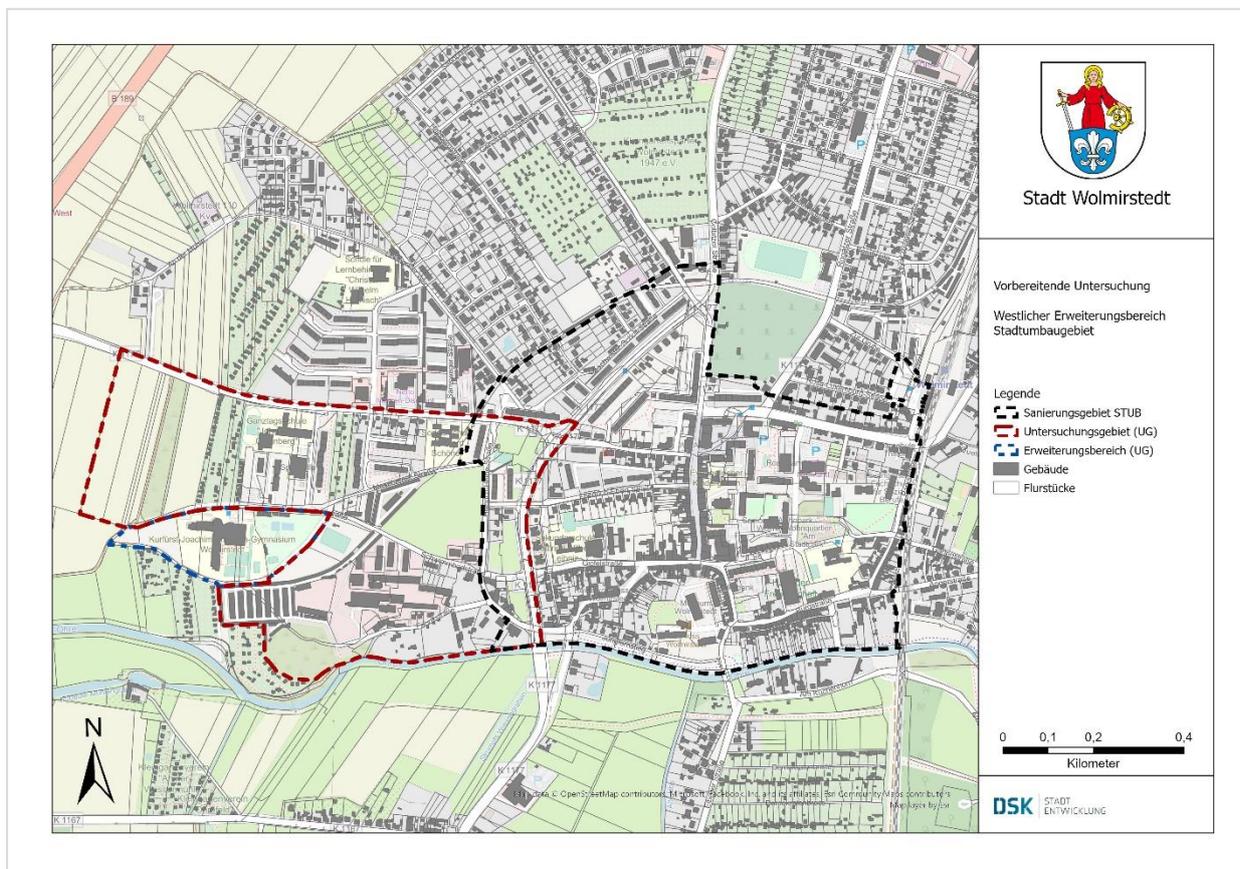


Abbildung 1: Karte des Untersuchungsgebietes mit dem vorhandenen Stadtumbau-Sanierungsgebietes [DSK]

2.4. Bestandsanalyse

Zur Einschätzung der Bestandssituation und Erfassung der städtebaulichen Missstände im dem Untersuchungsgebiet wurde eine Bestandsanalyse zu verschiedenen Themenbereiche durchgeführt.

- Nutzungsstruktur – Gebäudenutzung,
- Bebauung – Bauzustand
- Erschließungsstruktur Verkehr / Grünstruktur

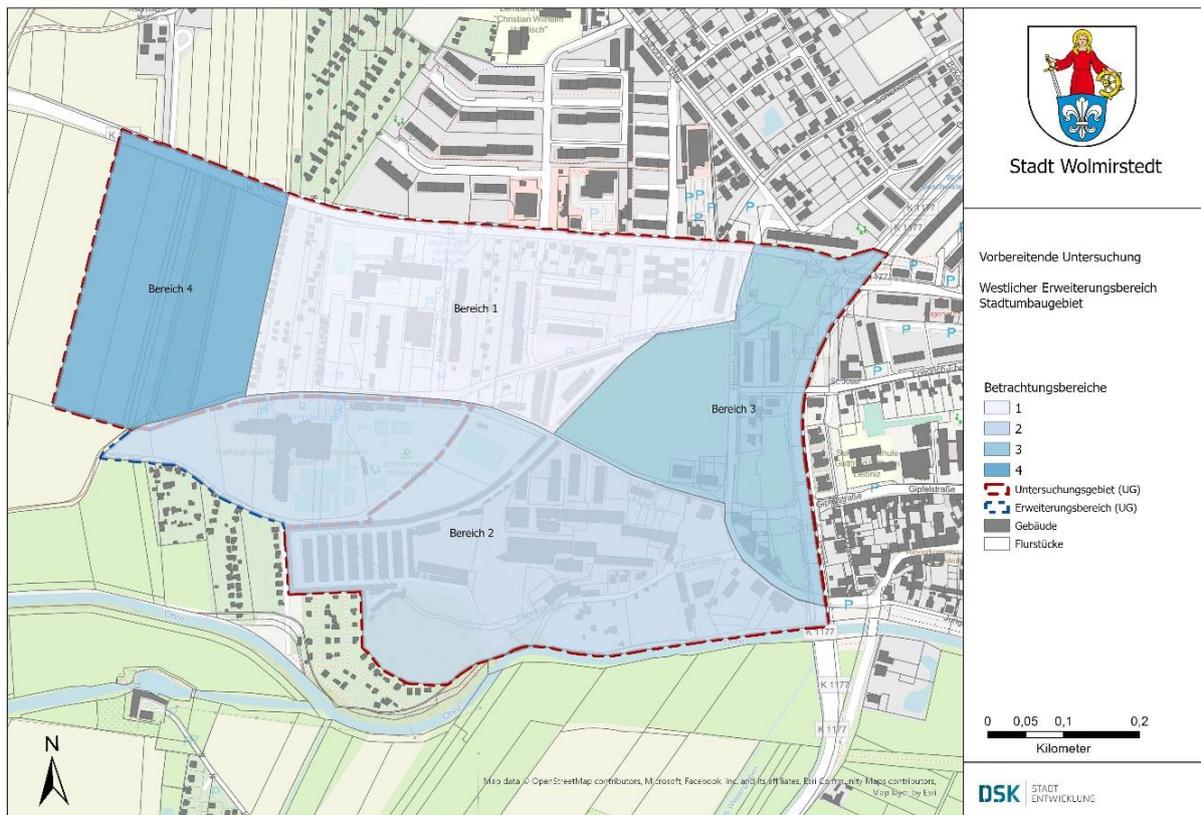


Abbildung 2: Übersichtskarte zu den Betrachtungsbereichen

Um eine bessere Überschaubarkeit zu erzielen, ist das Untersuchungsgebiet in Betrachtungsbereiche (siehe Abbildung 2) unterteilt worden:

- **Betrachtungsbereich 1 – Quartier Meseberger Straße**
Dieser Betrachtungsbereich befindet sich zwischen der Samsweger Straße und der Schwimmbadstraße. Er wird östlich durch die Heinrich-Heine-Straße begrenzt. Im Westen befindet sich die Kleingartenanlage „Zum Feierabend“.
- **Betrachtungsbereich 2 – Quartier Schwimmbadstraße/Fabrikstraße**
Der zweite Betrachtungsbereich befindet sich zwischen der Schwimmbadstraße und der Ohre. Er ist im Osten durch den Verlauf der Fabrikstraße bis zur Einmündung Geschwister-Scholl-Straße begrenzt. Im Westen verläuft die Grenze entlang des Garagenkomplexes zum Gymnasium und zur Schwimmbadstraße.
- **Betrachtungsbereich 3 – Quartier Geschwister-Scholl-Straße - Heinrich-Heine-Straße**
Der Betrachtungsbereich 3 umfasst die Flächen zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Heinrich-Heine-Straße sowie die Bebauungsfläche des ehemaligen Klinikums westlich der Heinrich-Heine-Straße (zwischen Mesebergerstraße und Schwimmbadstraße).

▪ Betrachtungsbereich 4 – Gebiet für den geplanten Stadionneubau

Der vierte Betrachtungsbereich liegt im Westen des Untersuchungsgebietes und befindet sich westlich der Kleingartenanlage „Zum Feierabend“ zwischen Samsweger Straße und Schwimmbadstraße.

Im Untersuchungsgebiet liegen die folgenden Bauleitplanungen vor, die in die Erhebungen einbezogen werden:

- Flächennutzungsplan der Stadt Wolmirstedt mit den Ortsteilen Elbeu, Farsleben, Glindeberg und Mose (Stand: 2018)
- Bebauungsplan Nr. 6/39 „Schwimmbadstraße“ (Stand: September 2001)
- Bebauungsplan Nr. 28/13 „Fabrikstraße/Schwimmbadstraße“ (Stand: 2014)
- Bebauungsplan Nr. 32/16 „Heinrich-Heine-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift (Stand: Juli 2021)
- Bebauungsplan Nr. 42/22 „Geschwister-Scholl-Straße/Heinrich-Heine-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift (Stand: Februar 2022)

2.4.1. Nutzungsstruktur – Gebäudenutzung

Die Stadt Wolmirstedt ist entsprechend den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung als Grundzentrum definiert und befindet sich an der Entwicklungsachse Magdeburg-Stendal-Schwerin, die von europäischer Bedeutung ist.

Das Untersuchungsgebiet besteht gemäß Flächennutzungsplan aus Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und gewerblichen Bauflächen. Zudem sind Sonderbauflächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen und Dauerkleinanlagen ausgewiesen.

Hinzu kommen Einrichtungen bzw. Flächen für den Gemeinbedarf wie Schulen, Sport- und Freizeitanlagen (Tennisplatz und Freibad).

Der Bereich der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen ist zum Teil von großen Freiflächen geprägt. Im Westen des Untersuchungsgebietes befinden sich Grünflächen sowie landwirtschaftliche Flächen und im Süden das Ohreufer.

Das Untersuchungsgebiet umfasst ~ 307 Gebäude sowie ~ 375 Flurstücke.

Im Folgenden wird auf die einzelnen Betrachtungsbereiche näher eingegangen.

Betrachtungsbereich 1 – Quartier Meseberger Straße

Die geplante Fördergebietsgrenze verläuft entlang der Samsweger Straße inklusive Straßenraum und Gehwegbereichen. Der nördlich der Samsweger Straße befindliche Gebäudebestand wurde nicht in das Untersuchungsgebiet aufgenommen.

Im Quartier Meseberger Straße befinden sich vorrangig Wohnbauflächen mit einer mehrgeschossigen Wohnbebauung. Eigentümerinnen der 4- und 5-geschossigen Wohnblöcke aus den 60er und 70er Jahren sind die AWG Wolmirstedt eG und die Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft mbH. Im Wohnblock Meseberger Straße 14 – 22 befinden sich ca. 80 % Eigentumswohnungen. Die restlichen WE werden vermietet. Die Blöcke wurden in den letzten Jahren saniert und tlw. auch mit Aufzügen ausgestattet.

Entlang der Samsweger Straße befinden sich mehrere Einfamilienhäuser.

Zwischen Schwimmbadstraße und Meseberger Straße liegt ein Garagenhof, der vorrangig von Bewohnern der Meseberger Straße genutzt wird. Der Garagenhof gehört zu den gemischten Bauflächen und ist vollständig belegt. Neben dem Garagenhof in der Schwimmbadstraße 3 befindet sich der ehemalige Firmensitz der AWG. Das Gebäude wird derzeit für den Regiebetrieb und als Mietertreff genutzt. Im Bereich der mehrgeschossigen Wohnbebauung an der Meseberger Straße ist ein Spielplatz eingerichtet.

Im Betrachtungsbereich 1 sind zwei Schulen verortet. Die Förderschule für geistig- behinderte Schüler „Gerhard Schöne“ liegt in der Samsweger Straße 10, die Ganztags- und Gemeinschaftsschule „Johannes Gutenberg“ in der Meseberger Straße 32. Zum Schulkomplex der Gemeinschaftsschule „Johannes Gutenberg“ gehören ein Hort sowie ein Sportplatz und eine Sporthalle.

In der Schwimmbadstraße befinden sich weitere Einrichtungen des Gemeinwesens. In der Schwimmbadstraße 2b ist die Kreismusikschule des Landkreises Börde ansässig. Im selben Gebäude befindet sich auch der Kommunalservice des Landkreises Börde (AÖR) (Schwimmbadstraße 2a).

Im westlichen Abschnitt des Quartiers befinden sich die Dauerkleingartenanlagen „Zum Feierabend“ und „Friedensring“, die erhalten bleiben sollen.

Im Betrachtungsbereich ist eine Fahrschule ansässig.

Betrachtungsbereich 2 – Quartier Schwimmbadstraße/Fabrikstraße

Der Betrachtungsbereich 2 zwischen Schwimmbadstraße und Fabrikstraße ist durch eine gemischte Nutzung geprägt.

Im Nordwesten der Schwimmbadstraße befindet sich der Schulkomplex des Gymnasiums Kurfürst-Joachim-Friedrich. Er wurde 1995 mit angrenzender Dreifeldsporthalle am Stadtrand von Wolmirstedt gebaut. Derzeit werden hier 909 Schüler unterrichtet.⁷ Für den Bereich des Gymnasiums liegt der Bebauungsplan Nr. 6/93 vor. Ziel ist die dauerhafte Sicherung des Gymnasialstandorts.

In direkter Nachbarschaft befinden sich das Freibad und eine Tennisplatzanlage.

Südlich des Gymnasiums liegt ein großer Garagenkomplex mit 482 Garagen, davon sind nach derzeitigem Stand 39 nicht belegt.

An der Fabrikstraße befindet sich das Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik. Von dem einstigen Firmengelände ist noch ein Gebäude an der Fabrikstraße erhalten. Der Klinkerbau aus dem 19. Jh. hat einen neuen Eigentümer und soll künftig eine neue Nutzung erhalten. Der Eigentümer plant die Einrichtung einer Brauerei. Die restlichen Gebäude wurden in den letzten Jahren zurückgebaut.

In einem Teilbereich des Geländes der ehemaligen Zuckerfabrik ist der städtische Bauhof angesiedelt.

Zwischen Gewerbegebiet und Garagenhof befindet sich eine Halde.

Im Betrachtungsbereich 2 sind zwei Betriebe ansässig. Die Firma Eberhardt SBB Segment-Behälter-Bau GmbH ist vorrangig in Deutschland tätig, agiert aber auch europaweit. Derzeit befinden sich am Standort Wolmirstedt die Verwaltung und das Engineering. Die Produktion wurde aufgrund mangelnder Expansionsflächen nach Irxleben verlagert. Die freiwerdenden Flächen sollen für neue Firmen genutzt werden. Langfristig ist auch eine Erschließung durch Wohnbebauung denkbar. Künftige Bauvorhaben sollen mit einer naturnahen Erschließung einhergehen.

Das Unternehmen Schuhmann Tanks plant für die nächsten 5 bis 10 Jahren, am Standort Wolmirstedt zu bleiben und gegebenenfalls zu expandieren. Die Materialanlieferung zum Unternehmen erfolgt über die Schwimmbadstraße und eine eigens dafür angelegte Zufahrtsstraße in Richtung der Fabrikstraße.

In der Schwimmbadstraße 8 befindet sich der derzeitige Sitz der Wolmirstedter Wohnungsbau-gesellschaft mbH (WWG). Die WWG wird den Firmensitz nach Abschluss der derzeit laufenden Sanierungsmaßnahmen in die Samsweger Straße 60 verlegen. Der bestehende Standort in der Schwimmbadstraße wird veräußert.

Im Quartier Schwimmbad-/Fabrikstraße ist kaum Wohnbebauung vorhanden. In der Schwimmbadstraße stehen einige Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus, in der Fabrikstraße Einfamilienhäuser. Darunter fällt auch die ehemalige Fabrikantenvilla, die als Wohngebäude genutzt wird.

⁷ Quelle: <https://www.kjf-gym.de/schule/geschichte-des-kjf-gym/>

Auf der Fläche neben der Schwimmbadstraße 8 ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses und auf dem WWAZ-Gelände (Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband) in der Fabrikstraße 1 A die Errichtung einer Seniorenwohnanlage für altersgerechtes Wohnen geplant.

An der Ecke Fabrikstraße und Geschwister-Scholl-Straße steht das Naomi-Rubel-Haus, in dem die AWO eine Jugendeinrichtung betreibt. Derzeit werden hier 7 Kinder betreut. Weitere Einrichtungen des Gemeinwesens sind im Quartier nicht vorhanden.

Entlang des Ohreufers hat der NABU Barleben Flächen gekauft und diese renaturiert.

Abgesehen vom Kechi's Burgerladen in der Schwimmbadstraße in der Nähe des Freibades Wolmirstedt gibt es keine gastronomischen- oder Einrichtungen der Grundversorgung im Quartier.

Der Bereich zwischen Schwimmbad- und Fabrikstraße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28/13. Er wurde zur Ordnung der bestehenden Gemengelage zwischen Gewerbegebiet und Wohnbebauung vor allem in immissionsschutzrechtlichem Sinn aufgestellt.

Betrachtungsbereich 3 – Quartier Geschwister-Scholl-Straße und Heinrich-Heine-Straße

Im Quartier Geschwister-Scholl-Straße und Heinrich-Heine-Straße wurden gemäß Flächennutzungsplan vorrangig Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Zwischen Geschwister Scholl-Straße und Heinrich-Heine-Straße quert die hauptsächlich östlich der Geschwister-Scholl-Straße verlaufende Friedrich-Ebert-Straße auf einer Länge von ~ 90 m das Untersuchungsgebiet. Hier befinden sich der sich in Privatbesitz befindliche Wohnblock Nr. 17 – 17e und ein Wohngebäude (HNr. 16). Die Friedrich-Ebert-Straße soll gem. B-Plan Nr. 32/16 im Rahmen der Erschließung des ehemaligen Krankhausgeländes eine Verlängerung als Fuß- und Radwegeverbindung bis zur Schwimmbadstraße erhalten.

Auf der sich im Süden anschließenden Fläche zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Heinrich-Heine-Straße standen bis 2007 zwei zu Beginn der 70er Jahre errichtete fünfgeschossige Wohnblöcke. Diese sind mittlerweile abgerissen. Auf dem Grundstück beabsichtigt die WAF Bauprojekt GmbH die Entwicklung des Baugebietes Ohregärten. Hier sollen acht jeweils durch Garagenzwischenbauten untereinander verbundene zweieinhalbgeschossige Doppelhäuser in einem gärtnerisch geprägten Umfeld entstehen.⁸

Zum Betrachtungsbereich gehört das Gelände des ehemaligen Krankenhauses. Dieses wurde 2007 geschlossen. 2008 begannen die Abbrucharbeiten. Anschließend wurde das Grundstück der Stadt zur Erschließung übertragen. Über diesen Flächen liegt der Bebauungsplan Nr. 32/16 „Heinrich-Heine-Straße“. Der städtebauliche Entwurf sieht eine Nutzmischung aus innerstädtischen und urbanen Wohnformen, Mehrgenerationenwohnungen und Einfamilienhäusern vor.

⁸ Quelle: B-Plan Nr. 42/22, Stand Februar 2022

Die im Einmündungsbereich Schwimmbadstraße Ecke Heinrich-Heine-Straße befindliche Rettungswache und die Begegnungsstätte des Deutschen-Rote Kreuzes (DRK) wurden in die urban gemischte Baufläche eingebunden. Der DRK e.V. Haldensleben plant derzeit keine Änderungen oder Erweiterungen für das Gelände.

Zwischen Samsweger Straße, Heinrich-Heine-Straße und Geschwister-Scholl-Straße befindet sich eine große Freifläche, auf der früher Wohnblöcke standen. Diese Fläche befindet sich in Privateigentum.

Seit 2014 betreiben die Stadtwerke in der Geschwister-Scholl-Straße auf der Fläche des ehemaligen Ohre-Zehners ein Blockheizkraftwerk.

In der Heinrich-Heine-Straße liegt eine wichtige Versorgungsstrasse. Im Bereich der Straße verläuft die Trinkwasserleitung von Magdeburg nach Colbitz.

Des Weiteren befindet sich in der Heinrich-Heine-Straße ein Bolzplatz.

Das Fachgeschäft Pfalz für Fahrräder, Autozubehör und Pflegemittel in der Fabrikstraße ist das einzige Geschäft in dem Betrachtungsgebiet.

Betrachtungsbereich 4 – Gebiet für den geplanten Stadionneubau

Der Betrachtungsbereich 4 besteht aus landwirtschaftlichen Flächen und einer Streuobstwiese sowie einer landwirtschaftlichen Zuwegung zwischen Samsweger Straße und Schwimmbadstraße.

Die Flächen westlich der landwirtschaftlichen Straße wurden von der Stadt erworben. Es ist geplant auf diesen Flächen ein neues Stadion zu bauen, da das bisher genutzte Stadion am Küchenhorn zurückgebaut werden muss. Für die neue Stadionfläche südlich der Kreisstraße 1177 wurde im September 2021 der Bebauungsplan Nr. 38/20 aufgestellt, eine 2. Änderung erfolgte mit Stand Mai 2022. Das Plangebiet des Stadionneubaus befindet sich im Außenbereich. Das Planvorhaben dient den Belangen des Sports gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, das ein städtebauliches Erfordernis für die Änderung des Flächennutzungsplanes begründet.

2.4.2. Bebauung – Bauzustand

Die Bebauung im Untersuchungsgebiet besteht vorwiegend aus Mehrgeschossbauten, die in den 60er und 70er Jahren errichtet wurden. In einzelnen Bereichen finden sich Neubauten für Wohn- und Gemeinbedarfszwecke. Daneben prägen großflächige Garagenhöfe sowie aktive und leerstehende Gewerbeeinheiten unterschiedlicher Dekaden das Bild.

Betrachtungsbereich 1 – Quartier Meseberger Straße

Der Betrachtungsbereich 1 ist geprägt durch mehrgeschossige Wohnhäuser – meist 4 – 5-geschossig –, die in den 60er und 70er Jahren errichtet worden. Aufgrund des in Zielitz in Betrieb genommenen Kaliwerkes musste kurzfristig Wohnraum geschaffen werden.

So entstanden in dieser Zeit ca. 3000 moderne Wohnungen. Die Blöcke haben unterschiedliche Eigentümer. Ein Großteil der Gebäude befindet sich im Eigentum der Wolmirstedter Wohnungsgesellschaft mbH und der AWG Wolmirstedt WG.

Die Wohnblöcke Meseberger Straße 1 – 7 und Heinrich-Heine-Straße 17 – 21 verfügen über 138 WE. Davon sind derzeit 15 leerstehend. Die Gebäude und Wohnungen weisen einen Sanierungsbedarf auf.

Die WWG plant in den kommenden Jahren zahlreiche Teilsanierungen. Folgende Maßnahmen sollen umgesetzt werden:

- Dämmung Fassade, Kellerdecken, Drepel
- Umstellung von 1-Rohr- auf 2-Rohr-Heizung
- Erneuerung Steigleitungen Sanitär, Elektro
- Erneuerung Balkone, Leer-WE-Sanierung
- Erneuerung Dachbelag

Das Wohngebäude Meseberger Straße 8 - 13 verfügt über 60 WE. Das Gebäude wurde in den letzten Jahren teilweise saniert. Leerstandzahlen wurden für den Berichtszeitraum nicht übermittelt. Im Rahmen der Modernisierung und Instandsetzung besteht weiterer Handlungsbedarf. Die AWG plant in den kommenden Jahren zahlreiche Teilsanierungen. Folgende Maßnahmen sollen umgesetzt werden:

- Erneuerung Heizstationen (2 Stationen)
- Erneuerbare Energien (Photovoltaik/Wärmepumpen)
- Umbau Kellerräume
- Erneuerung Fassade
- Sanierung Treppenhäuser
- Erneuerung Dachlüfter
- Erneuerung Dächer
- Einbau Aufzüge
- Erneuerung Eingangstüren
- Erneuerung Balkone
- elektr. Strangsanierung
- Strangsanierung Wasser (inkl. Aller Nebenarbeiten)
- Außenanlagen

Der Mehrgeschoßer Meseberger Straße 14 – 22 wird von der AWG Immobilien GmbH verwaltet. Das Gebäude gehörte bis 1999 der AWG Wolmirstedt WG. Im Zuge des Altschuldenerhilfegesetzes wurden insgesamt 76 Wohnungen verkauft und in Eigentumswohnungen umgewandelt. Die restlichen WE werden durch die AWG Wolmirstedt WG vermietet.

Entlang der Samsweger Straße befinden sich im Untersuchungsbereich 8 Einfamilienhäuser, die augenscheinlich in einem guten Zustand sind.

Im Rahmen der Erörterungsgespräche wurde festgestellt, dass der 10-Geschosser in der Samsweger Straße 54 – 57 einen hohen Sanierungstau aufweist. Es wurde vorgeschlagen, das Flurstück mit in den Untersuchungsbereich aufzunehmen und das geplante Fördergebiet um diese Fläche zu erweitern.

Der Garagenhof an der Meseberger Straße ist komplett vermietet und in sehr gutem Zustand. Hier befinden sich 102 Garagen. Eine Handlungsempfehlung hinsichtlich des Rückbaus der hier vorhandenen Stellplätze kann aufgrund der bestehenden verkehrlichen Situation in diesem Bereich und der angedachten Erschließung des Krankenhausareals nur bedingt ausgesprochen werden. Mit dem favorisierten Abbruch des Ohregaragenkomplexes verschärft sich die Situation für den ruhenden Verkehr in der Innenstadt. Die Schaffung alternativer Stellplätze bzw. eines Parkhauses wird als Handlungsempfehlung ausgesprochen. Im Vorfeld wird die Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes empfohlen, um die Einordnung der Stellplatzkapazitäten im Straßenraum zu analysieren. Parkplätze und Parkhäuser müssen im Stadtraum auf ihre Wechselwirkungen im städtebaulichen und verkehrsplanerischen Zusammenhang beurteilt werden.

Es besteht momentan kein akuter Handlungsbedarf.

Im Betrachtungsbereich befinden sich zwei moderne Schulen. Die Gebäude sind in einem guten Zustand. Momentan besteht kein Handlungsbedarf.

Betrachtungsbereich 2 – Quartier Schwimmbadstraße/Fabrikstraße

Das Gymnasium Kurfürst-Joachim-Friedrich ist ein moderner Bau und mit seinen Sportstätten in einem sehr guten Zustand. Es wurde 1995 gebaut.

Folgende Gebäudebestände (Wohnen-/Gewerbe) finden sich neben dem Gewerbegebiet in der Fabrik- und der Schwimmbadstraße:

Fabrikstraße:

12 Wohngebäude (2 Leerstände);

2 Gewerbegebäude

Schwimmbadstraße:

6 Wohngebäude - Neubauten im Reihenhausstil;

2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Prägend sind ältere Gebäude der ansässigen Unternehmen sowie einige erhaltene Gebäude aus der Zeit der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts.

Die ehemalige Fabrikantenvilla in der Fabrikstraße 2 (zu DDR-Zeiten als Pionierhaus genutzt) wurde saniert. Sie befindet sich in Privatbesitz. Der Park stellt eine schutzwürdige alte Parkanlage dar.

Das Naomi-Rubel-Haus in der Fabrikstraße 1 wird von der AWO als Jugendeinrichtung genutzt. Beide Gebäude stammen aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts.

Das Gebäude Fabrikstraße 2A wurde veräußert und wird derzeit saniert. Es weist einen erheblichen Sanierungsstau auf.

Südlich des Gymnasiums befindet sich ein großer Garagenkomplex mit 482 Garagen, davon sind nach derzeitigem Stand 39 nicht belegt. Die Garagen gehören zum einstigen Ohrekomplex. Sie stellen einen erheblichen städtebaulichen Misstand dar und stehen einer naturnahen touristischen Entwicklung entgegen. Die Fläche wurde im Flächennutzungsplan der Stadt Wolmirstedt als Sonderbaufläche für Freiflächenphotovoltaikanlagen ausgewiesen wurden.

Handlungsempfehlung: Schrittweiser Rückbau des Garagenkomplexes und Öffnung bzw. Weiterführung der Fabrikstraße zur Schwimmbadstraße als Anliegerstraße und für den Fuß- und Radverkehr.



Abbildung 3: Garagenhof

Foto: DSK

Betrachtungsbereich 3 – Quartier Geschwister-Scholl-Straße und Heinrich-Heine-Straße

In Betrachtungsbereich befinden sich zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser im Bereich der Heinrich-Heine-Straße und der Friedrich-Ebert-Straße. Beide Gebäude sind teilsaniert. Weiterhin befinden sich im gleichen Quartiersabschnitt 5 Einfamilienhäuser.

Im Betrachtungsbereich befindet sich zudem der Sitz des DRK-Gebäude.

Im Quartier greifen die B-Pläne Nr. 32/16 – Heinrich-Heine-Straße und der sich in Aufstellung befindliche B-Plan 42/22 Geschwister-Scholl-Straße/Heinrich-Heine-Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.: 32/16 enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die bauliche Gestaltung des ehemaligen Krankenhausgeländes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42/22 beplant die Freifläche zwischen Fr.-Ebert-Straße, Geschwister-Scholl-Straße und Heinrich-Heine-Straße, die bis 2007 mit zwei 5-Geschossern bebaut war.

Betrachtungsbereich 4 – Gebiet für den geplanten Stadionneubau

In dem Betrachtungsgebiet befindet sich derzeit keine Bebauung.

2.4.3. Erschließungsstruktur Verkehr / Grünstruktur

In den folgenden Unterkapiteln werden die Verkehrs- und Grünstrukturen beschrieben.

2.4.3.1 Verkehrserschließung

Im Norden des Untersuchungsgebiet verläuft die Samsweger Straße, die gleichzeitig als Kreisstraße 1177 stadtauswärts nach Samswegen führt. Die Straße gehört zur West-Ost-Hauptverkehrsachse und bildet gleichzeitig die nördliche Grenze des Untersuchungsgebietes. Die Straße ist in einem guten aber sanierungswürdigen Zustand. Die Gehwege beidseitig der Straße müssen ebenfalls erneuert werden. Es gibt keinen zusätzlich ausgewiesenen Radweg.

Die Geschwister-Scholl-Straße gehört zur Nord-Süd-Hauptverkehrsachse. Die Straße führt vom Kreisverkehr stadtauswärts in Richtung des Ortsteils Elbeu. Die Straße stellt die östliche Grenze des Untersuchungsgebietes dar. Sie befindet sich in einem guten Zustand. Lediglich beim Gehweg besteht Handlungsbedarf. Es gibt keinen zusätzlich ausgewiesenen Radweg. Beide Straßen weisen ein hohes Verkehrsaufkommen auf.

Die Schwimmbadstraße gehört zu einer der West-Ost-Nebenverkehrsachsen und verläuft im Osten ab Heinrich-Heine-Straße stadtauswärts Richtung Westen bis zur Streuobstwiese. Die Schwimmbadstraße verläuft sowohl südlich als auch nördlich des Gymnasiums und des Freibades. Straße, Fuß- und Radweg sind saniert und befinden sich in einem guten Zustand.

Die Heinrich-Heine-Straße verläuft von der Samsweger Straße Richtung Süden und mündet in die Geschwister-Schollstraße. Straßenraum und Gehwege in der Heinrich-Heine-Straße sind in einem äußerst schlechten Zustand und weisen einen dringenden Handlungsbedarf auf. Zu beachten ist die vorhandene Trinkwasserleitung zwischen Magdeburg und Colbitz.

Die Fabrikstraße verläuft im Süden des Untersuchungsgebietes und ist ebenfalls sanierungsbedürftig. Diese Straße besteht vorrangig aus Großsteinpflaster. Ein Gehweg ist nur im östlichen Bereich der Straße vorhanden.

Die Meseberger Straße teilt sich in zwei Straßenverläufe auf. Ein Strang verläuft von der Heinrich-Heine-Straße zur Schwimmbadstraße. Ein weiterer Straßenstrang verläuft zwischen Meseberger Straße und Samsweger Straße. Auch hier sind die Gehwege und der Straßenraum in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Der ländliche Weg westlich der Streuobstwiese wird vorrangig als Zuwegung zu den Schulen genutzt, obwohl die Nutzung dieser Trasse verkehrs- und ordnungswidrig ist. Diese Wegeverbindung stellt jedoch eine Abkürzung zu den Schulen dar und wird deshalb oft von PKWs und Mopeds genutzt.

Die Friedrich-Ebert-Straße ist ab Heinrich-Heine-Straße eine Stichstraße und Sackgasse. Sie dient als Zufahrtsstraße für die dortigen Anwohner.

Der Aller-Elbe-Radweg verläuft durch das Untersuchungsgebiet. Jedoch ist der überregionale Radweg nicht gut ausgeschildert und in keinem guten Zustand.

Handlungsempfehlung:

Im Untersuchungsbereich müssen fast alle Straßen und Gehwege instandgesetzt werden. Besondere Schäden weisen die Heinrich-Heine-Straße und die Fabrikstraße auf.

Die Gehwegbereiche in der Samsweger Straße sollten prioritär erneuert werden. Sie dienen als Schulweg und führen in die beidseits der Straße befindlichen Wohnquartiere Meseberger Straße und Straße der deutschen Einheit. Es wird das Anlegen eines Fahrradschutzstreifens im Fahrbahnbereich empfohlen, der bis zur künftigen Stadionfläche führt und auch das Erreichen der Gartenanlagen ermöglicht.

Der ländliche Weg an der Streuobstwiese sollte zum verkehrsberuhigten Bereich umgebaut werden, der es allen Altersgruppen künftig ermöglicht, gefahrlos das Stadion zu erreichen. Zudem stellt er eine direkte Verbindung zum Erholungsgebiet Ohre her.

Die Fabrikstraße sollte in Richtung Schwimmbadstraße verlängert werden. In einem ersten Schritt könnten dazu nicht mehr genutzte Garagen im Garagenkomplex Ohre abgebrochen werden, um eine Durchfahrt zu ermöglichen. Mit dieser Maßnahme wird die Teilung der Gartensparte Hasenbreite vermieden. Mit Erschließung des Ohreufers kann zusätzlich eine fußläufige Verbindung zwischen Gartenanlage und Ohre mit Ruheplätzen entstehen.

2.4.3.2 Ruhender Verkehr

Im Bereich der Meseberger Straße stehen den Anwohnern mehrere straßenbegleitende Parkplätze zur Verfügung. In der Schwimmbadstraße wurde im Bereich des Gymnasiums und des Freibades ein Parkplatz eingerichtet. Auch in der Friedrich-Ebert-Straße befinden sich für die Anwohner Parkplätze.

Neben den öffentlichen Parkplätzen gibt es mehrere Garagenhöfe im Untersuchungsgebiet. Die Garagenhöfe in der Meseberger Straße sind in einem guten Zustand und werden alle genutzt.

Der Garagenhof an der Schwimmbadstraße ist in schlechtem baulichen Zustand. Er stellt einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar. Von 482 Garagen sind nach derzeitigem Stand 39 nicht belegt.

Durch seine kompakte Bauweise (geschlossene Bauweise in U-Form) verhindert er den Durchgang von der Fabrikstraße zur Schwimmbadstraße und damit zu den Sport- und Freizeiteinrichtungen der Stadt.

Handlungsempfehlung:

- Öffnung des geschlossenen Baukörpers durch Abbruch nicht mehr genutzter Garagen und Schaffung einer Durchwegung zwischen Fabrik- und Schwimmbadstraße
- schrittweiser Abbruch des gesamten Ohregaragenkomplexes
- die Nutzung als Sonderbaufläche Photovoltaik ist an dieser Stelle zu überdenken

2.4.3.3 Grünstruktur

Betrachtungsbereich 1 – Quartier Meseberger Straße

In dem Betrachtungsgebiet der Meseberger Straße befinden sich zwei Kleingartenanlagen. Zwischen den Wohngebäuden sind großzügige Grünflächen mit Baum- und Strauchstrukturen angelegt. An der Schule für Geistig-Behinderte „Gerhard Schöne“ wurde ein öffentlicher Spielplatz mit vielen Bäumen geschaffen. Ebenfalls gehören die privaten Gärten der Einfamilienhäuser zu den Grünstrukturen des Betrachtungsgebietes.

Betrachtungsbereich 2 – Quartier Schwimmbadstraße/Fabrikstraße

Im Quartier sind vorrangig im Bereich des Gymnasiums, am Freibad und an der Tennisanlage Grünstrukturen zu finden.

Südlich des Garagenkomplexes befindet sich eine alte Halde in der Fabrikstraße, die inzwischen mit Pflanzen und Bäumen bewachsen ist. Es hat sich ein eigenständiges Biotop entwickelt. Aufgrund der Grünstrukturen und der Beschaffenheit der Halde leben inzwischen seltene Tierarten, bspw. die Zauneidechse als gefährdete Art, auf der Halde. Im Rahmen der Erörterungen zur VU wurden verschiedene Informationen zur Beschaffenheit gegeben.

Am naheliegendsten ist, dass es sich bei der Halde um einen alten Schuttberg bzw. eine Müllkippe der ehemaligen Zuckerfabrik handelt. Eine Nachfrage der Stadt beim LK Börde /Natur- und Umweltamt/SG Altlastenüberwachung ergab, dass eine Deponie an diesem Standort nicht bekannt ist. Am 21.07.2022 erfolgte durch die Mitarbeiter eine erste Besichtigung vor Ort. Die Aussage, dass dort Abfall gelagert wird, wurde bestätigt. Zur Abklärung, wie mit der Halde weiter verfahren werden kann, ist in einem ersten Schritt eine Deklarationsanalyse zu veranlassen. Im Ergebnis können die abgelagerten Stoffe den einzelnen Gefahrenkategorien zugeordnet und ggf. abtransportiert werden.

Zu untersuchen ist zudem, inwieweit das in unmittelbarer Nähe befindliche Gewässer „Ohre“ und die Kleingartenanlage von der Deponie betroffen sind.

Handlungsempfehlung:

Favorisiert wird eine fachlich fundierte Sicherung, Renaturierung und Gestaltung der Deponie. Sie entspricht dem Ziel der nachhaltigen Stadtentwicklung, brach gefallene Flächen zu erschließen und einer neuen Nutzung zuzuführen → Einrichten eines Aussichtspunkt über der Ohre.

Ist die Deponie mit schädlichen Substanzen belastet, muss sie gesperrt werden. In diesem Fall ist die Möglichkeit einer Beräumung zu prüfen.

Der grüne Uferstreifen der Ohre stellt ein botanisches Kleinod dar und gehört zum FFH-Gebiet Untere Ohre. Der NABU Barleben hat im Bereich der Fabrikstraße mehrere Flächen erworben, renaturiert und Bienenwagen aufgestellt. Aufgegebene Kleingärten wurden naturnah hergerichtet – verbaute Flächen entsiegelt. Zusätzlich wurden zahlreiche Garagen sowie alte Gebäude und Elemente der Zuckerfabrik zurückgebaut. Die Luftschutzbunkerreste an der Fabrikstraße beherbergen Fledermäuse, die unter Artenschutz stehen.

Der NABU hat sich bereit erklärt, die Pflege des Erholungsbereiches nach erfolgter Erschließung zu übernehmen.

Handlungsempfehlung:

Naturnahe Erschließung des Ohreuferbereiches für den Fuß- und Radverkehr und Schaffung von grünen Erholungszonen; Führung einer Radverbindung von der Fabrikstraße über den Garagenhof zur Schwimmbadstraße; Führung einer fußläufigen Verbindung entlang der Ohre über die Gartenanlagen bis zur Stadionneubaufäche.

Einbindung der Halde an der Fabrikstraße

Betrachtungsbereich 3 – Quartier Geschwister-Scholl-Straße und Heinrich-Heine-Straße

Im Betrachtungsgebiet 3 gibt es straßenbegleitende Begrünungen durch Baumbestände. Die Freiflächen sind als große Rasenflächen gestaltet.

Betrachtungsbereich 4 – Gebiet für den geplanten Stadionneubau

Im Betrachtungsbereich 4 sind derzeit vor allem landwirtschaftliche und Grünlandflächen vorhanden. Die Streuobstwiese ist ein wichtiges Kleinod. Sie befindet sich in privater Hand. Aufgrund einer Eigentümeranfrage hat der NABU im Jahr 2006 die Pflege und Betreuung der Wiese übernommen. Die Fläche war stark verwildert, da die Streuobstwiese viele Jahre nicht gepflegt wurde. 2008 hat der NABU die Fläche in Pacht übernommen und kümmert sich seither um die Pflege, die im Ehrenamt erfolgt.

3. Städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet

Zur Durchführung der angestrebten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen wird in den vorbereitenden Untersuchungen geklärt, ob in dem zu sanierenden Gebiet städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 (3) BauGB festzustellen sind.

Städtebauliche Missstände werden nach zwei Arten unterschieden:

- **Substanzschwächen:** betreffen die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen
- **Funktionsschwächen:** betreffen die Funktionsfähigkeit des Gebietes

Diese städtebaulichen Missstände sollen aufgezeigt und zu einer Beurteilung zusammengefasst werden, um daraus Zielvorstellungen zu entwickeln.

Auf der Grundlage der Analyse der Bestandaufnahme sind die nachfolgend aufgelisteten gravierendsten städtebaulichen Missstände zusammengefasst:

Städtebauliche Missstände struktureller und funktioneller Art

Nutzungskonflikte im Quartier Schwimmbadstraße/Fabrikstraße: gewerbliche Flächen, leerstehende Gebäude und eine Mülldeponie grenzen an Wohngebäude, Eigenheime und Gartenanlagen. Gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse werden gestört.

Der Erlebnisbereich Ohre ist durch ungestaltete Flächen und Barrieren gestört.

Wegebeziehung zwischen Fabrik- und Schwimmbadstraße durch Garagenhof nicht vorhanden. Der Garagenhof bildet eine Barriere, die Anbindung an die Schwimmbadstraße ist gestört.

Hohe Verkehrsbelastungen in der Samsweger- und der Geschwister-Scholl-Straße können zu Konfliktbereichen zwischen Fußgänger-, Kfz- und Radverkehr führen (Schulverkehr in der Samsweger Straße!).

Die Vernetzung der Grünanlagen und Grünsysteme ist unzureichend, der Biotopverbund ist unterbrochen – Fabrikstraße, Halde und Ohreufer.

Die Aufenthaltsqualität der Grünflächen an der Ohre fehlt. Die Erlebbarkeit der Flusslandschaft ist verbesserungsbedürftig.

Städtebauliche Missstände stadtgestalterischer Art

Fehlende Raumkanten durch große Freiflächen an der Geschwister-Scholl-Straße und in der Schwimmbadstraße stören das Stadtbild.

Gewerbliche Brachen in der Fabrikstraße stehen im Missverhältnis zur vorhandenen Wohnbebauung.

Öffentlicher Grünbereich an der Ohre ist nicht vorhanden.

Garagenkomplex Ohre unterbricht als störender Baukörper den Bereich zwischen der Fabrik- und Schwimmbadstraße.

Städtebauliche Missstände substanzieller Art

90 % der vorhandenen Wohngebäude weisen geringe bis mittlere Substanzschäden auf, die im Rahmen von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen behoben werden können.

Die vorhandenen Mehrgeschossiger weisen einen Leerstand von ca. 10 % auf. Eine Ausnahme bildet der 10-Geschosser in der Samsweger Straße 54 – 57. Das Gebäude steht zu 20% leer und muss komplett saniert werden.

Außer der Schwimmbadstraße müssen alle Fahrbereiche und Gehwege instandgesetzt werden.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist erfolgt. Insgesamt wurden 50 Anfragen versandt. Die Auswertung erfolgt nachträglich und wird später eingefügt.

5. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung findet im September 2022 statt. Eine Auswertung wird nachträglich eingefügt.

6. Erneuerungs- und Maßnahmenkonzept

Die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung ist nach § 140 Nr. 3 BauGB Teil der Vorbereitung einer Sanierung.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ist, bezogen auf die Sanierungsziele, noch keine konkrete Planung erforderlich. Ein verbindliches Sanierungskonzept ist nicht zu entwickeln, da sich im Laufe der späteren Sanierung viele Detailplanungen in Abstimmung mit den Beteiligten ergeben und daher eine zu starke Konkretisierung und Festlegung im Rahmen der VU als unzweckmäßig anzusehen ist.

Die Sanierungsziele sind im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen jedoch insoweit zu konkretisieren, als dass sie für die Beurteilung der Voraussetzungen der förmlichen Festlegung erforderlich sind. Dies setzt in einem bestimmten Maß Sanierungsziele, aber auch Sanierungszwecke und damit zumindest ein allgemeines Erneuerungs- und Maßnahmenkonzept voraus.

Das nachfolgende Konzept ist als Impulsgeber für die künftige Entwicklung im Untersuchungsbereich und künftigen Fördergebiet West anzusehen. Die damit verbundene Bezuschussung aus Landes- und Bundesmitteln soll den Erneuerungsprozess ankurbeln und für einen selbsttragenden Aufschwung sorgen.

Übergeordnetes Ziel der hier aufgezeigten Maßnahmen ist die zukunftsfähige Entwicklung der Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität im Bereich des Erweiterungsbereichs West. Ausgehend von der Größe und Lage des Untersuchungsgebietes und den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchung sind wesentliche Elemente einer nachhaltigen sowie teilräumlichen Entwicklungsplanung und städtebaulichen Aufwertungsstrategie als Grundlage für die weitere vertiefende Sanierungsplanung zu bestimmen.

Dabei ist von folgenden übergeordneten generellen Entwicklungs- und Sanierungszielen für die künftige Sanierungsplanung auszugehen:

- Beseitigung der Substanzmängel im Wohn-, Siedlungs- und Freiraum,
- Entwicklung der baulichen Struktur nach sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und baulichen Erfordernissen,
- Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse,
- energetische und ökologische Aufwertung,
- Aufwertung des öffentlichen und privaten Freiraums,
- Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Beteiligung der betroffenen Eigentümer und Bewohner im Erweiterungsbereich West am Gestaltungsprozess

6.1.1. Handlungsfelder

Während die öffentliche Hand vor allem im öffentlichen Raum für Umbau und Neugestaltung sorgen kann, ist sie hingegen im privaten Bereich mit geringem Einfluss vertreten. Darum ist eine Mitwirkung privater Eigentümer und Akteure für die Stadt unerlässlich.

Der Einsatz von Städtebaufördermitteln trägt im geplanten Fördergebiet zur Beseitigung der festgestellten städtebaulichen Missstände und zur Stärkung innerstädtischer Funktionen bei. Die ermittelten Maßnahmen können jedoch nicht allein aus öffentlichen Mitteln der Stadt Wolmirstedt finanziert werden. Der angestrebte Sanierungserfolg besteht im abgestimmten Zusammenwirken zwischen öffentlichen und privaten Maßnahmen. So kann beispielsweise die Aufwertung öffentlicher Bereiche dazu beitragen, dass Privateigentümer eigene Investitionen durchführen und das eigene Wohnumfeld analog verbessern.

Folgende Handlungsfelder wurden für das Sanierungskonzept ausgewählt:

- Städtebauliche Entwicklung,
- Klimaschutz und Klimaanpassung,
- Kultur und Tourismus
- Wohnen und Demographie,
- Bildung und soziale Infrastruktur,
- Verkehr.

Um spezifischer ausgewählte Zielsetzungen zu gewinnen, wurden für jedes Handlungsfeld einzelne Ziele formuliert, die durch weiterführende Maßnahmenplanungen im Sanierungsverlauf zu konkretisieren sind.

Städtebauliche Entwicklung

- Städtebauliche Entwicklung im Bereich der Geschwister-Scholl-Straße, Heinrich-Heine-Straße und auf dem ehem. Krankenhausgelände an der Schwimmbadstraße
- Städtebauliche Neuordnung durch Abriss / Neubebauung / Schaffung von Plätzen: z.B. Umnutzung ehemaliger gewerblicher Flächen nach Firmenumsiedlung im Gewerbegebiet an der Schwimmbadstraße und an der Fabrikstraße
- Öffnung bzw. Sichtbar- und Erlebbarmachung naturräumlicher Potenziale im Bereich der Ohre
- Mobilisierung von Flächenpotenzialen: Abbruch des Garagenhofes zwischen Schwimmbadstraße und Fabrikstraße und Einbindung des Areals in den künftigen Erholungsbereich Ohre

- Stärkere Vernetzung der innerstädtischen Teilräume und Nutzungen: Schaffung einer Durchwegung zwischen Fabrikstraße und Schwimmbadstraße über das Gelände des Garagenhofes;
- Anlegen einer fußläufigen Verbindung entlang der Ohre über das Gebiet der Gartensparte Hasenbreite
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und Verbesserung des Stadtbildes

Klimaschutz und Klimaanpassung

- Verlängerung Fr.-Ebert-Str. als Fuß- und Radwegeverbindung in die Innenstadt
- Schaffung einer Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Ohre über die Gartensparte Hasenbreite bis zur Streuobstwiese
- Schaffung eines Grünbereichs an der Schwimmbadstraße (Stadtteilpark)
- Gestaltung von Gärten und Freiflächen → Gartenstadtgedanke
- Erhalt grüner Oasen an der Ohre (FFH-Gebiet) und Erlebarmachung naturnaher Flächen durch Kooperationen zwischen Kitas, Schulen, NABU und Stadt im Rahmen von Mitmachtagen oder grünen Ferienwochen (bspw. auf der Streuobstwiese an der Samsweger Straße und an der Ohre)
- Flächenentsiegelung zum Erhalt natürlicher Wasserkreisläufe → Unterstützung privater Eigentümer und Wohnungsunternehmen bei der Entsiegelung, Begrünung sowie Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen
- Naturnahe Erschließung der alten Halde an der Fabrikstraße

Kultur und Tourismus

- Schaffung des Erholungsraums westliche Ohre in Fortsetzung des bereits gestalteten östlichen Ohreverlaufs
- Gestaltung der Grünflächen und Anlegen von Aufenthaltsbereichen mit Bootsanleger
- Stärkung der Freizeitareale Schwimmbad und Tennisplatz an der Schwimmbadstraße
- Schaffung von Radwegeverbindungen

Wohnen und Demographie

- Ausbau der Wohnfunktion im Bereich der Meseberger- und Heinrich-Heine-Straße: differenziertes Wohnraumangebot für unterschiedliche Sozial-, Alters- und Einkommensgruppen

- Unterstützung der Wohnungsunternehmen und privaten Eigentümer im Rahmen notwendiger Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder Rückbau
- Ansiedlung zeitgemäßer Wohnanlagen (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen) auf dem ehem. Krankenhausgelände und in der Fabrikstraße
- Schaffung eines Stadtteilparks mit Spielplatz
- Stadionneubau am Ortsausgang Wolmirstedts

Bildung und soziale Infrastruktur

- Sicherung und Stärkung der vorhandenen Bildungseinrichtungen sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur
- Vernetzung von öffentlichen und privaten Beratungs- und Dienstleistungsangeboten

Verkehrsentwicklung

- Optimierung der Erreichbarkeit der Innenstadt und Entlastung der Verkehrsflüsse entlang der Schulwege in der Samsweger Straße und der Schwimmbadstraße (Einrichtung von Tempolimits, barrierefreie Gestaltung der Gehwege und Schaffung von Radstreifen auf den Fahrbahnen)
- Erschließung des landwirtschaftlichen Weges entlang der Streuobstwiese und Schaffung eines kombinierten Fahr- und Radweges zum Gymnasium → Anbindung an den künftigen Stadionneubau
- Sicherung, punktuelle Erweiterung und Optimierung des Parkraumangebotes durch den Bau von Stellplätzen oder eines Parkhauses
- Schrittweise Stilllegung und Abbruch der Garagenhöfe im Bereich der Schwimmbad- und der Fabrikstraße

7. Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB

7.1. Zusammenfassung und Gesamtübersicht

Das im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen aufzustellende Erneuerungskonzept stellt einen Vorschlag zur Behebung bzw. Milderung der nachgewiesenen städtebaulichen Missstände dar und dient der Ermittlung der zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme erforderlichen finanziellen Mittel.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht soll als Planungs- und Steuerungselement der Sanierung eingesetzt werden.

Die Städtebauförderung für Sanierungsmaßnahmen ist unter anderem auch davon abhängig, ob die geforderte zügige Durchführung in einem absehbaren Zeitraum unter Berücksichtigung der finanziellen Eigenleistungen der Stadt Wolmirstedt zu gewährleisten ist.

Die erste Kostenrahmenübersicht geht von einem Durchführungszeitraum der Gesamtmaßnahme von 15 Jahren aus. Zum derzeitigen Arbeitsstand der VU sind die Gesamtkosten der geplanten Sanierungsmaßnahmen nur grob einschätzbar.

Die nachstehende Kosten- und Finanzierungsübersicht schließt mit einem Bruttokostenrahmen in Höhe von 18.150.000,00 €. Die Umsetzung der Maßnahmen ist somit an einen Fördermitteleinsatz in Höhe von 12.100.000,00 € gebunden.

Der gemeindliche Eigenanteil beläuft sich auf 6.050.000,00 €. Bezogen auf einen Zeitraum von 15 Jahren ergibt das einen durchschnittlich zu erbringender kommunalen jährlichen Eigenanteil in Höhe von ~ 403.000,00 €.

7.2. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Kosten- und Finanzierungsübersicht für einen Zeitraum von 15 Jahren

A Ausgaben	Grobe Kosten in €	Fördermittel in €
1. Maßnahmen der Vorbereitung und Abwicklung		
Vorbereitung i. S. § 140 BauGB z. B. Erarbeitung und Fortschreibung des ISEK Städtebauliche Planung wie die Bauleitplanung Städtebauliche Wettbewerbe und Gutachten Verkehrswertgutachten Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung Erarbeitung quartierbezogener Konzepte Untersuchungen über die Erforderlichkeit und Möglichkeit von Baumaßnahmen u.a.	1.000.000	1.000.000
2. Ordnungsmaßnahmen		
Bodenordnung und Grunderwerb	0	0
Freilegung von Grundstücken/Revitalisierung von Brachflächen und Baulücken	2.500.000	2.500.000
<i>Garagenkomplex an der Fabrikstraße Beräumung Halde an der Fabrikstraße</i>		
Herstellung oder Änderung von Erschließungsanlagen	8.250.000	8.250.000
<u>Straßen/Wege/Plätze</u> <i>Heinrich-Heine-Straße Gehwege + Fahrbahn Meseberger Straße Gehwege + Fahrbahn Fabrikstraße Gehwege und Fahrbahn Anlegen von Radwegeverbindungen</i>		
<u>Grünanlagen/Grünflächen</u> <i>Gestaltung des Ohreuferbereiches Gestaltung des Stadtparks Neugestaltung des ehem. Haldenbereiches</i>		
<u>öffentliche Spiel- und Parkplätze</u> <i>Schaffung einer alternativen Stellplatzanlage*) Anlegen eines Mehrgenerationenspielplatzes Abriss und Rückbau nicht mehr benötigter Wohngeb.</i>		
	10.750.000	10.750.000

3. Baumaßnahmen

Modernisierung und Instandsetzung	300.000	300.000
Mod./Inst. an Wohngebäuden in industrieller Bauweise	1.500.000	1.500.000
Errichtung v. Wohngebäuden zur Schließung von Baulücken	1.500.000	1.500.000
Sicherung und San. von vor 1949 errichteten Gebäuden	1.500.000	1.500.000
Errichtung sonstiger Gebäude für den Gemeinbedarf	1.000.000	1.000.000
	5.800.000	5.800.000

4. Sonstige Kosten

	600.000	600.000
<i>Vergütung von Beauftragten, Öffentlichkeitsarbeit, Finanzierungskosten</i>		
	600.000	600.000

Summe	18.150.000	18.150.000
--------------	-------------------	-------------------

davon Anteil Bund/Land	12.100.000
davon Eigenanteil Stadt Wolmirstedt	6.050.000

8. Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Erst die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 sind geeignet und dazu bestimmt, erkennbare städtebauliche Missstände zu konkretisieren und zu lokalisieren.

Die Analyse hat ergeben, dass alle im Untersuchungsbereich liegenden Quartiere städtebauliche Missstände in unterschiedlicher Form aufweisen.

Im Sinne einer zügigen und zweckmäßigen Durchführung und unter Berücksichtigung der Realisierbarkeit der untersuchten Maßnahmen wird daher in Anlehnung an das bereits bestehende Stadtumbaugebiet die Ausweisung eines Erweiterungsgebietes in den Grenzen, wie im Plan dargestellt, empfohlen.

Zusätzlich sind die Gartenanlagen in westlicher Verlängerung der Fabrikstraße in die Sanierungsgebietsgrenzen aufzunehmen, da sie Entwicklungspotenzial für das künftige Erholungsgebiet bieten.

Das Sanierungsgebiet soll zudem um den 10-Geschosser an der Samsweger Straße erweitert werden. Er bildet einen erheblichen städtebaulichen Missstand. Der Eigentümer ist bei der künftigen Modernisierung auf Unterstützung angewiesen.

Das potentielle künftige Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 56 ha.

Die nachhaltige Stadtentwicklung im Erweiterungsbereich West lässt sich nur im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme verwirklichen.

10. Anlagen

Erörterungen nach §§ 137/138 BauGB

Beteiligung und Mitwirkung der Träger öffentlicher Belange

Fotodokumentation nach Betrachtungsbereichen

Übersicht der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Bauleitplanungen

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	– Baugesetzbuch
ha	– Hektar (Flächenmaßeinheit)
VU	– Vorbereitende Untersuchung