ISEK Weißenfels Neustadt

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Auszug

Stand 03/2024

IMPRESSUM

Auftraggeber:	Stadt Weißenfels Fachbereich III, Abteilung Stadtplanung Markt 1 06667 Weißenfels www.weissenfels.de
Bearbeitung:	quaas-stadtplaner Marktstraße 14 (Hof) 99423 Weimar www.quaas-stadtplaner.de buero@quaas-stadtrplaner.de 036 43 – 49 49 21
Fotonachweis:	Die Bildrechte der abgebildeten Fotografien, Abbildungen und Diagramme ohne Quellenangabe liegen bei quaas-stadtplaner.
Bestanderfassung:	November/Dezember 2022
Stand:	Februar 2024

Analyse

3. Analyse

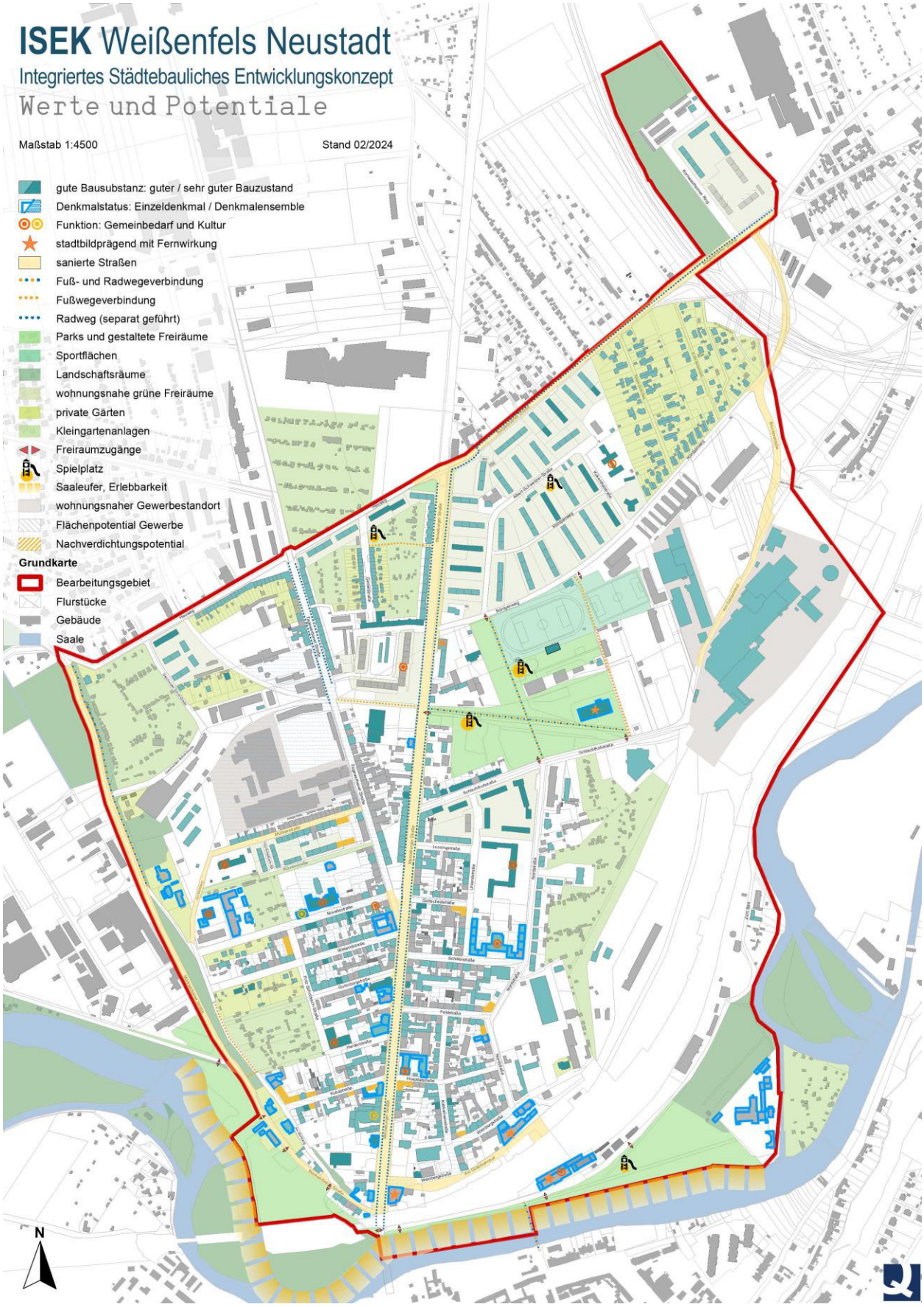

Abb. 9: Werte und Potentiale

3.1 Werte und Potentiale

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

Die Neustadt ist ein wichtiger innerstädtischer Wohnstandort. Hier leben ca. 7.700 Einwohner (Stand 31.12.2021), das entspricht ungefähr einem Fünftel der Gesamteinwohnerschaft von Weißenfels. Die im städtischen Vergleich hohe Einwohnerdichte spiegelt sich in der dominierenden Gebäudetypologie und Geschossigkeit wider. Im Bereich der gründerzeitlichen Stadterweiterung bestimmen drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser überwiegend in geschlossener Blockrandbebauung das Bild der regelmäßigen Straßenzüge. Die Teilbereiche des Siedlungsbaus aus den 1920er- und 30er-Jahren sind geprägt durch zwei- und dreigeschossige Reihenbebauung als Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser. Nach 1950 kamen weitere mehrgeschossige Wohngebäude in Reihen- und Zeilenbauweise bzw. offener Blockrandbebauung (Kornwestheimer Ring) dazu.

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

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

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

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

Abb. 10: Mängel und Konflikte

3.2 Mängel und Defizite

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

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

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

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

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

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

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

Ein Grund für die negative und teilweise stigmatisierende Bewertung ist in dem sehr hohen Anteil an Ausländern bzw. Menschen mit Migrationshintergrund, die im Stadtteil wohnen und arbeiten, zu vermuten. Der Anteil ausländischer Bürger im Stadtteil liegt bei ca. 45% gegenüber 12% im gesamtstädtischen Durchschnitt. Die Konzentration von Menschen unterschiedlicher Nationalität und Migrationsgeschichte in einem ansonsten von geringem Ausländeranteil geprägten mittelstädtischen und ländlichen Umfeld führt zu Konflikten und verursacht Ängste. Am ehesten sichtbar treten Konflikte bei der Inanspruchnahme von öffentlichen und privaten Freiräumen in Erscheinung. Hier prallen im Stadtteil schon heute sehr verschiedene Vorstellungen von der Nutzung und Gestaltung aufeinander. Weitere Konfliktfelder bestehen in den Nachbarschaften durch unterschiedliche Lebensgewohnheiten und Wertvorstellungen beispielsweise hinsichtlich der Sanierung und Gestaltung von Gebäuden.

3.3 Fazit

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

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

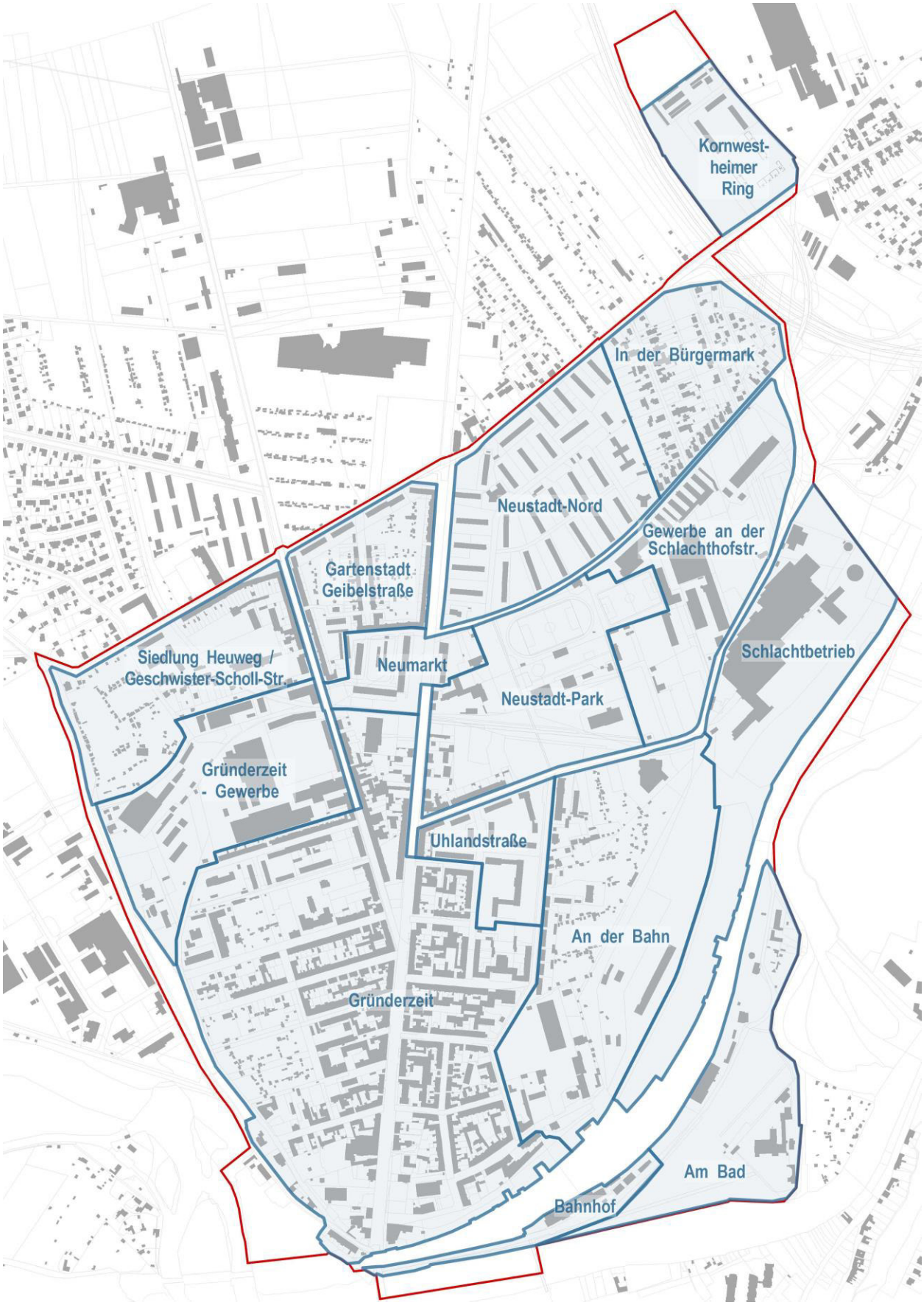

Abb. 11: Gliederung in Teilbereiche

3.4 Teilbereiche

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

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

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

Die Grenzen der einzelnen Teilbereiche orientieren sich vor allem an unterschiedlichen baugeschichtlichen Entstehungszeiten bzw. Gebäudetypologien und divergenten Nutzungen. Diese Abgrenzungen sind jedoch nicht fix und können in der weiteren Bearbeitung bei Bedarf angepasst werden.

Die teilbereichsbezogene Betrachtung ermöglicht ein gezieltes Herausarbeiten von Zielstellungen und Handlungserfordernissen sowie Maßnahmen und Umsetzungsstrategien. Unabhängig davon erfolgt die Gesamtbetrachtung des Stadtteils Neustadt und die Ableitung übergeordneter Ziele und Maßnahmen.

Konzept

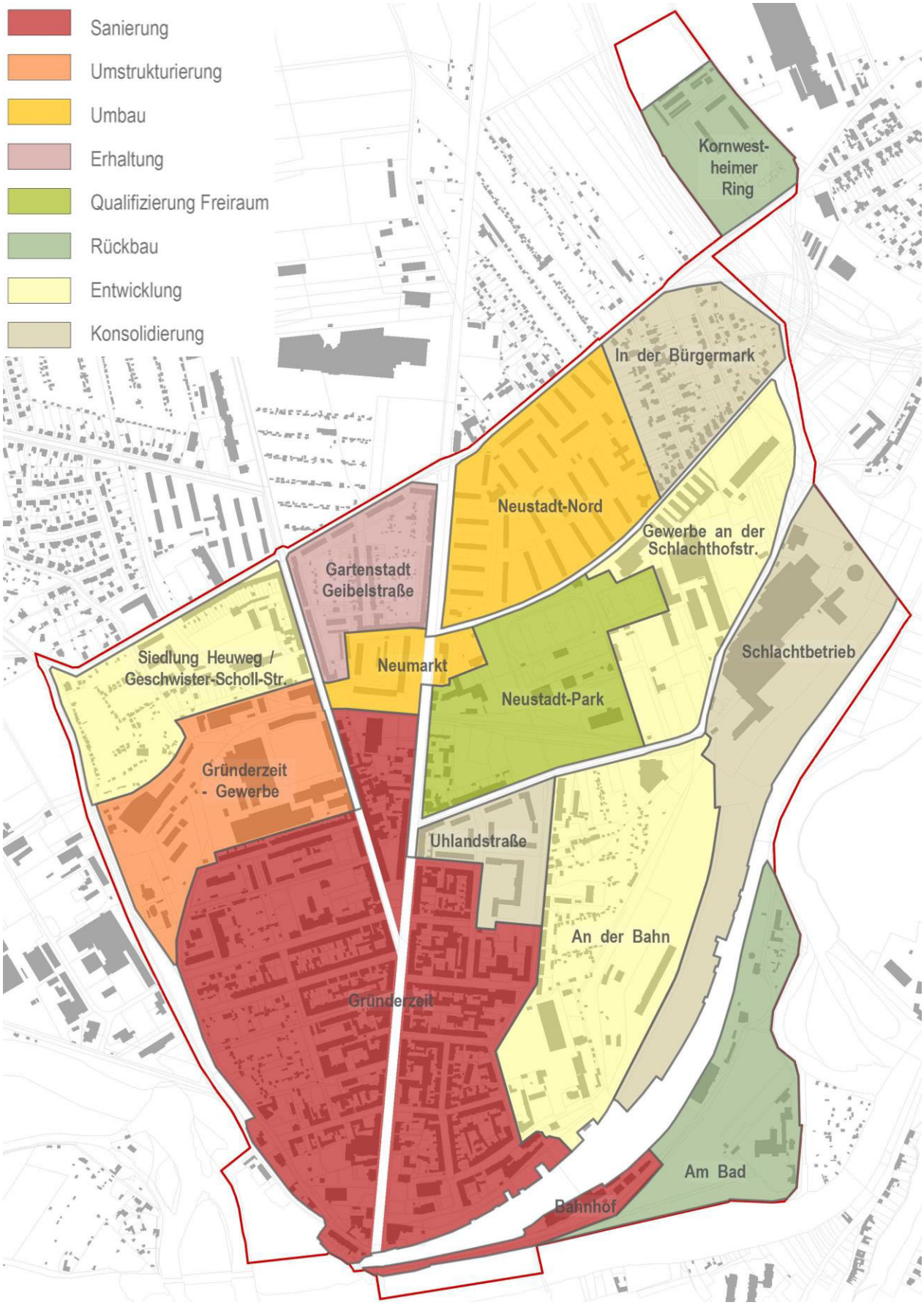

Abb. 12: Strategie / Teilräumliche Entwicklungsziele

4. Teilräumliche Entwicklungsziele

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

Folgende acht Gebietskategorien wurden festgelegt:

- Sanierung
  (Teilbereiche: Gründerzeit und Bahnhof)
  Oberste Priorität hat hier der Bestanderhalt und dessen Ertüchtigung einschl. umfassender Sanierung der Straßen. Teilweise besteht der Bedarf an Stadtreparatur (Lückenschließung) sowie in Teilbereichen an Rückbau und Neuordnung. Ein Quartiersmanagement wird dringend benötigt.

- Umstrukturierung
  (Teilbereich: Gründerzeit Gewerbe)
  Der gesamte Teilbereich ist einer grundlegenden Neuordnung - sowohl in funktionaler als auch in räumlicher Hinsicht - zu unterziehen.

- Umbau
  (Teilbereiche: Neumarkt und Neustadt Nord)
  Zur Stabilisierung dieser Quartiere stehen v.a. Teilrückbau (Gebäude, Gebäudesegmente, oberste Geschosse) und die Qualifizierung der Freiräume im Fokus.

- Erhaltung
  (Teilbereich: Gartenstadt Geibelstraße)
  Ziele sind die Bewahrung der stadträumlichen Qualitäten und Eigenheiten sowie die Qualifizierung der Freiräume.

- Qualifizierung Freiraum
  (Teilbereich: Neustadt-Park)
  Als „grünes Herz“ der Neustadt ist der Park weiter zu qualifizieren (Bepflanzung, Rückbau von Brachen etc.) und in Randbereichen zu erweitern.

- Rückbau
  (Teilbereiche: Kornwestheimer Ring, Am Bad)
  Der Rückbau von Gebäuden, die Entsiegelung von Flächen und deren Renaturierung stehen im Fokus. Dies betrifft im „Kornwestheimer Ring“ den gesamten Teilbereich, im Teilbereich „Am Bad“ nur Teilflächen (Randbereich Bahngelände sowie Parkplatz in den Badanlagen).

- Entwicklung→ ohne Förderpriorität
  (Teilbereiche: Gewerbe an der Schlachthofstraße, An der Bahn, Siedlung Heuweg / Geschwister-Scholl-Straße)
  Diese Bereiche zeichnen sich zwar durch ein grundsätzliches Entwicklungspotential aus, dennoch besteht hier kurz- bis mittelfristig nur geringer bzw. punktueller Handlungsbedarf.

- Konsolidierung → ohne Förderpriorität
  (Teilbereiche: Uhlandstraße, In der Bürgermark, Schlachtbetrieb)
  Diese Teilbereiche lassen sich als konsolidiert und ohne Handlungsbedarf einstufen.

4.1 Teilräumliche Handlungsschwerpunkte

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

Vor diesem Hintergrund wurden acht der fünfzehn Teilbereiche als räumliche Handlungsschwerpunkte identifiziert. Für diese werden im Folgenden teilraumbezogene Leitideen, Zielstellungen und Maßnahmen beschrieben. Dabei wurden auch die Aussagen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Weißenfels 2020 (SEKo) von 2008 und des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Stadt Weißenfels (INSEK 20230) aus dem Jahr 2021zum Untersuchungsgebiet geprüft und Zielstellungen sowie offene Maßnahmen integriert.

Die drei Teilbereiche in der Gebietskategorie „Entwicklung“ sowie der Teilbereich Am Bad stellen entsprechend der oben genannten Definition keine Handlungsschwerpunkte dar. Für diese werden im Kapitel 4.2 die grundsätzlichen Zielstellungen erläutert, allerdings ohne diese mit einem konkreten Maßnahmenkatalog zu hinterlegen.

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

4.1.1 Handlungsschwerpunkt Gründerzeit

Abb. 13: Luftbild mit Abgrenzung des Teilbereichs „Gründerzeit“

Status Quo

Abb. 14: typischer Straßenraum in der Neustadt

Die größtenteils als Denkmalensemble ausgewiesenen gründerzeitlichen Baublöcke östlich und westlich der Merseburger Straße von der Bahnunterführung bis in Höhe des Neumarktes prägen das Bild der Neustadt. Die Raumstruktur ist zunehmend durch Leerstand und Verfall gefährdet. Zahlreiche Gebäude befinden sich in schlechtem oder sehr schlechtem Zustand. Viele Häuser bzw. Wohnungen oder Gewerbeeinheiten stehen leer. Baulücken und Brachflächen beeinträchtigen die Raumfassung und das Erscheinungsbild. Durch die hohe Anzahl an privaten Eigentümern sind die Möglichkeiten der Einflussnahme der Stadt begrenzt. Nur im Bereich Novalis-, Körner- und Müllnerstraße sind einige Gebäude im Eigentum der Wohnungsbauverwaltung Weißenfels GmbH (WVW).

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

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

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

Leitbild: Lebendiges Stadtviertel zum Wohnen und Arbeiten

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

Ziele und Handlungsbedarfe

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

Umsetzungsstrategie

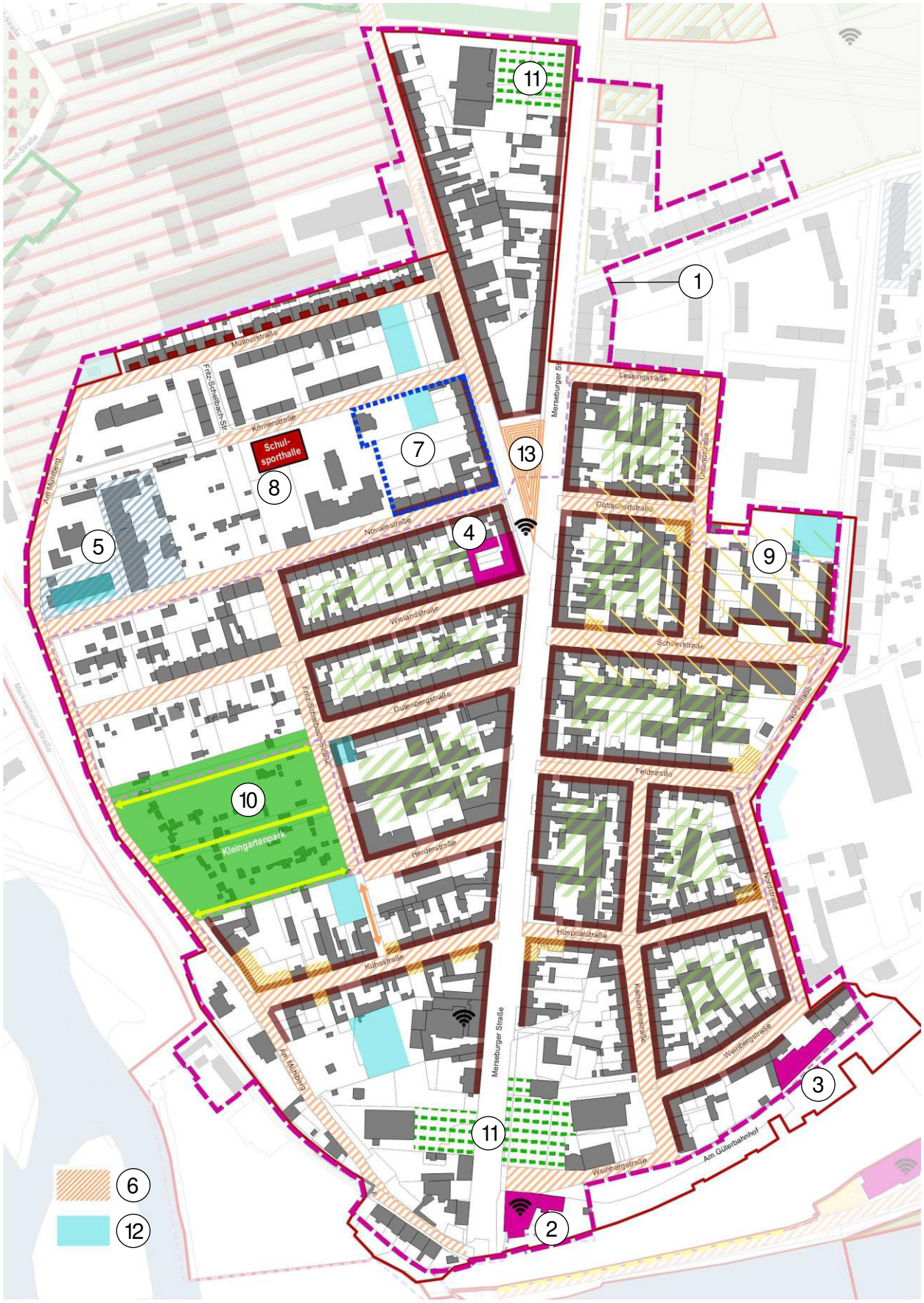

Abb. 15: Umsetzungsstrategie für den Teilbereich „Gründerzeit“

Projekt- und Maßnahmenkatalog

Nr.	Projekte und Maßnahmen	Priorität	Träger
1*	Ausweisung Sanierungsgebiet „Neustadt Weißenfels“ → vorgelagert Vorbereitende Untersuchung (VU)	Schlüssel-maßnahme	Stadt WSF
2	Sanierung „Gloria“ (ehemaliges Kino), Merseburger Straße 1 → Nutzung: Indoorspielplatz	Schlüssel-maßnahme *in Bearbeitung*	Stadt WSF
3	**Sanierung ehem. Lederkontor** Weinbergstraße 9a → Nutzung: Museum + Coworking	Schlüssel-maßnahme	privat + Stadt WSF
4	**Sanierung/Neubau „Filmeck“, Nutzung mit öffentlichem Charakter** (z.B. Ärzte-, Dienstleistung-, Stadtteilzentrum) Tagewerbener Straße 1	hoch	Stadt WSF + Caritas?
5	Zwischenerwerb der **Brachen in der Novalisstr. 21 u. 30:** Sicherung oder Abbruch, anschließend Konzeptvergabe	hoch	Stadt WSF
6*	**Sanierung Straßen** (Prioritäten siehe Pkt. 5.3) inkl. Ergänzung von Großgrün und Parklösungen	hoch	Stadt WSF
7*	**Pilotprojekt Gründerzeitquartier** im Bereich Novalis-/Tagwerbener / Körnerstraße	hoch	WVW, privat, Stadt
8	**Neubau einer Schulsporthalle** für die Neustadtschule, Novalisstraße 11	hoch	Burgenlandkreis
9	**Erweiterung des Fernwärmenetzes** beginnend im Bereich Uhland-, Gottsched- u. Schillerstr.	mittel	Stadtwerke WSF
10*	Umgestaltung der KGV „Mühlberg“ zum **Kleingartenpark** zur Erweiterung des Freiflächenangebotes für die Allgemeinheit und zur Durchwegung (Anbindung Saaleaue)	mittel	Regionalverband der Gartenfreunde WSF/HHM
11	**Begrünung von Parkplätzen** (Großgrün), Einkaufsmärkte Merseburger Straße 5, 10 und 72	hoch	privat
12	**Schaffung von Stellplatzangeboten**, z.B. Quartiersgaragen (Prüfung der Suchbereiche)	mittel	privat + Stadt WSF
13	**Qualifizierung Platz am Märchenbrunnen**, nördliche Raumkante, Sitzgelegenheiten Schattenspender, Bepflanzung	mittel	Stadt WSF
14	**Einrichtung von WLAN-Hotspots** in öffentlichen Gebäuden und Treffpunkten	mittel	Stadt WSF

4.1.2 Handlungsschwerpunkt Bahnhof

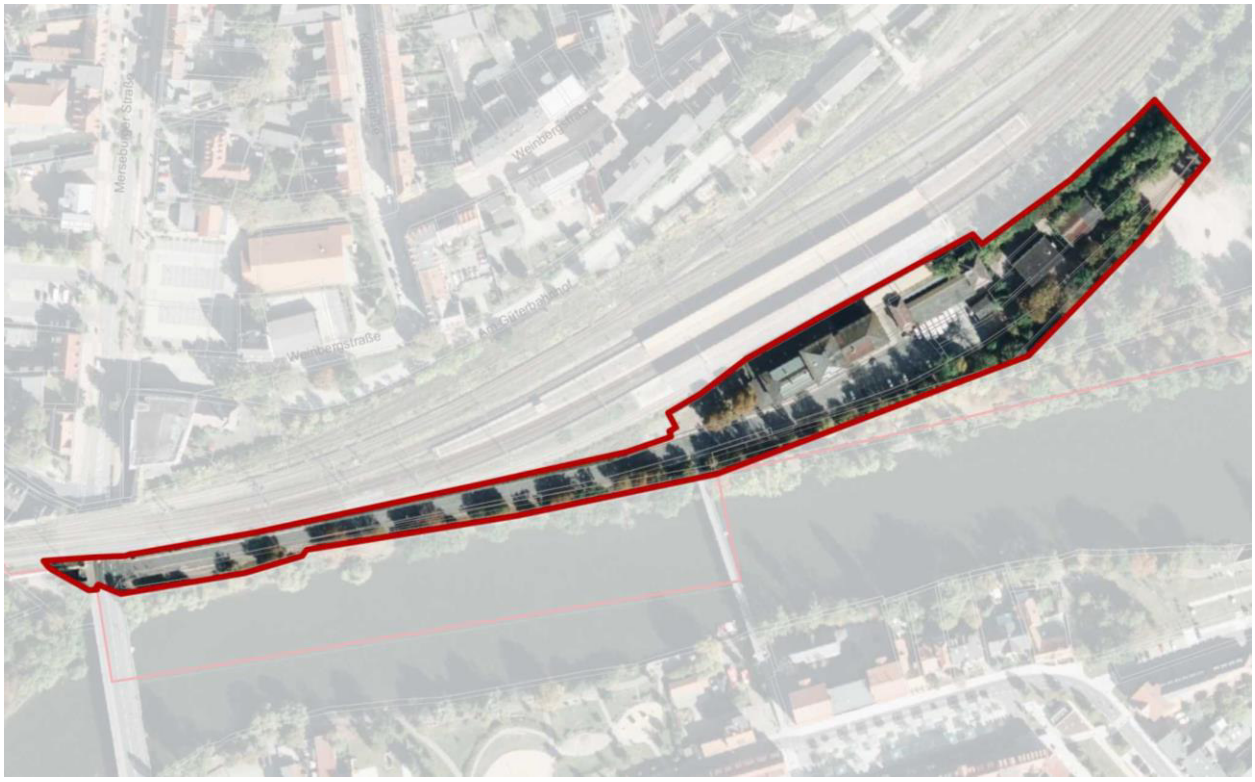

Abb. 16: Luftbild mit Abgrenzung des Teilbereichs „Bahnhof“

Status Quo

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

Leitbild: Das attraktive Tor zur Stadt

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

Ziele und Handlungsbedarfe

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

Umsetzung

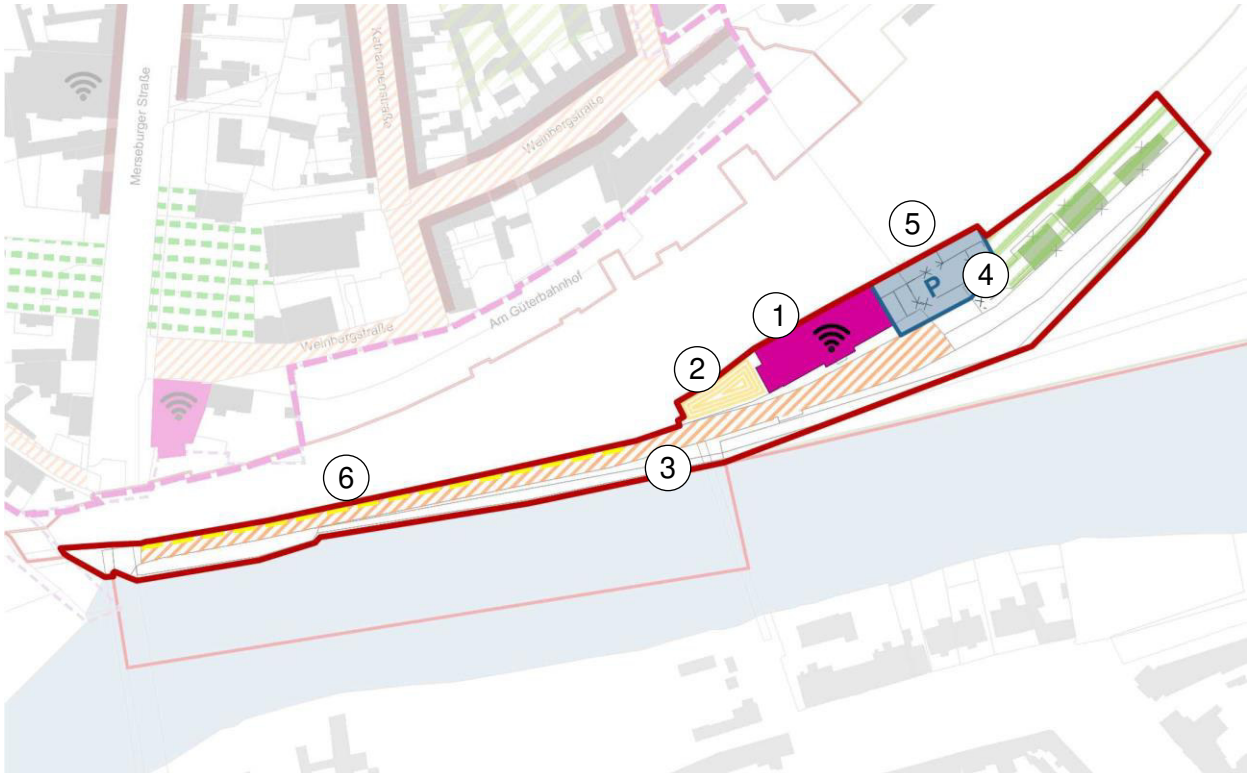

Abb. 17: Umsetzungsstrategie für den Teilbereich „Bahnhof“

Projekt- und Maßnahmenkatalog

Nr.	Projekte und Maßnahmen	Priorität	Träger
1*	**Aufwertung und Gestaltung des westlichen Bahnhofs-platzes** als Auftakt und wichtigen Knotenpunkt mehrerer Fußwege (Saalebrücke, Unterführung, Ausgang Bahnhof) einschl. Einordnung von qualifizierten Fahrradstellplätzen	Schlüssel-maßnahme	Stadt WSF
2	**Sanierung und Nutzungskonzept Bahnhof** z.B. als Fahrrad-Hotel oder Coworking-Angebote	hoch	Stadt WSF
3	**Sanierung der Straße zum Bahnhof** einschließlich der Stützmauer zur Saale	hoch	Stadt WSF
4	**Rückbau der Gebäude östlich des Bahnhofs** → Verbesserung des Bahnhofsumfeldes und teilweise Renaturierung	mittel	Stadt WSF DB
5	**Einordnung von Stellplätzen östlich des Bahnhofs** (im Bereich der rückgebauten Gebäude)	mittel	Stadt WSF
6	Ausweisung einer **Graffiti-Wand** entlang der nördlichen Stützmauer zur Bahn (als partizipatives Jugendprojekt in Zusammenarbeit mit der CARITAS)	mittel	Stadt WSF + Caritas?
7	**Einrichtung von WLAN-Hotspots** im Bahnhofsumfeld	mittel	Stadt WSF

4.1.3 Handlungsschwerpunkt Gründerzeit Gewerbe

Abb. 18: Luftbild mit Abgrenzung des Teilbereichs „Gründerzeit Gewerbe“

Status Quo

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

Abb. 19: Gewerbebrache im westlichen Randbereich

Die Bau- und Raumstruktur ist sehr heterogen. Eine Teilfläche liegt nach dem Abbruch ehem. gewerblich genutzter Gebäude brach. Auch Bauzustand und Nutzung unterscheiden sich zum Teil erheblich – neben vollständig genutzten Gebäuden in gutem Zustand finden sich vollständig leerstehende Gebäude in sehr schlechtem Bauzustand. Durch den mittelfristig geplanten Umzug des Amts für Landwirtschaft und Flurneuordnung in das Schloss stehen weitere Flächen zur Disposition. Aktuell befindet sich in diesem Teilbereich nur eine kleine Teilfläche im Eigentum der Stadt.

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

Leitbild: Zukunftsquartier – urban und grün

Als urbanes Quartier der Zukunft mit einer nachhaltigen Mischung aus Wohnen und Arbeiten birgt dieser Teilbereich erhebliches Entwicklungspotential mit positiver Strahlkraft für die gesamte Neustadt. Als Schwerpunktgebiet der Innenentwicklung bietet der Teilbereich beispielsweise die Chance für den Neubau unterschiedlicher Wohnformen in Kombination mit nichtstörendem Gewerbe, eingebettet in ein grünes klimaresilientes Umfeld.

Ziele und Handlungsbedarfe

- Neuordnung und Umstrukturierung zu einem Stadtviertel zum Wohnen und Arbeiten mit sehr hohem Grünanteil
  Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist eine städtebauliche Planung und darauf aufbauend eine verbindliche Bauleitplanung dringend erforderlich.
- Empfehlung: Durchführung **städtebaulicher Wettbewerb** mit folgenden Zielstellungen:
  - Wohnen und Arbeiten
  - Entwicklung einer Landschaftsachse als Klammer zwischen Saale und Neustadtpark
  - Rückbau von Gewerbebrachen
  - Überwindung des städtebaulichen Missstandes der unmittelbaren Nachbarschaft zwischen Drakena und Wohnbebauung Müllnerstraße
  - Langfristig Verlagerung störender Gewerbebetriebe aus Immissionsschutzgründen
  - Bei Neuansiedelungen von Gewerbebetrieben sind Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung grundsätzlich auszuschließen.
  - Verbesserung der Freiraumangebote und des Stadtklimas
  - Herstellung von fußläufigen Beziehungen und Radwegeverbindungen mit Anschluss an örtliche und regionale Wegeverbindungen (Durchwegung, Radweg auf ehem. Kohlebahntrasse)

Umsetzung

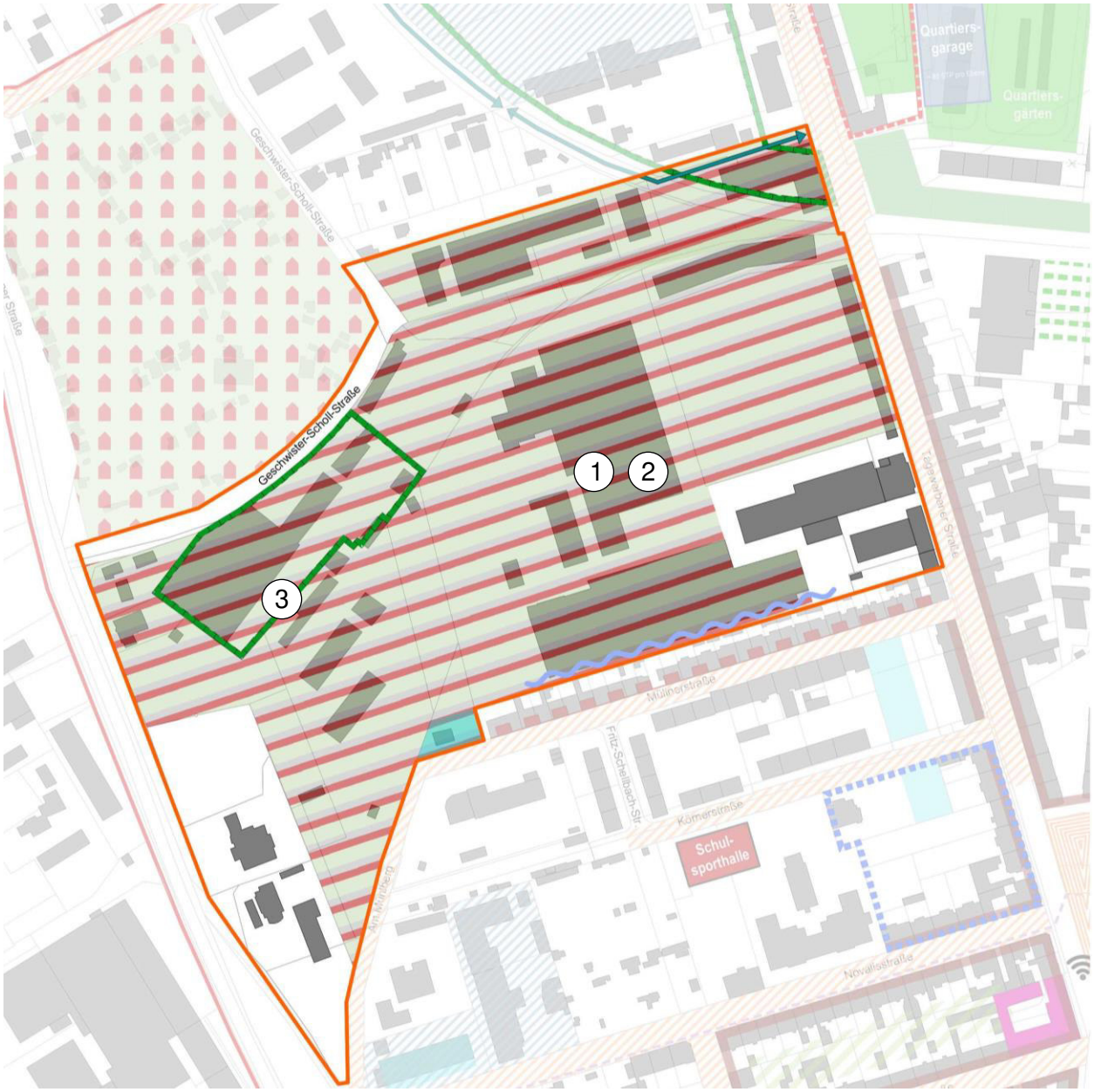

Abb. 20: Umsetzungsstrategie für den Teilbereich „Gründerzeit Gewerbe“

Projekt- und Maßnahmenkatalog

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

4.1.4 Handlungsschwerpunkt Neustadt-Nord

*Abb. 21: Luftbild mit Abgrenzung des Teilbereichs „**Neustadt**-Nord“*

Status Quo

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

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

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

Die Einwohnerzahlen haben sich in den letzten Jahren stabilisiert (1.423 EW, Stand 2021) und der Anteil an Leerständen relativ gering. Der Altersdurchschnitt der Bewohner in diesem Teilbereich ist überdurchschnittlich hoch – sowohl im Vergleich zur Neustadt als auch im gesamtstädtischen Vergleich. Lt. INSEK 2023 sind nur die Stadtteile West und Roßbacher Straße „älter". Dennoch ist eine allmähliche „Verjüngung des Stadtteils" ablesbar: waren 2019 noch 40 % der Einwohner über 65 Jahre und älter, sind es 2021 „nur" noch 33,3%.

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

Leitbild: Neustadt Nord – Wohnen im Park

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

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

Ziele und Handlungsbedarfe

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

Umsetzung

Abb. 22: Umsetzungsstrategie für den Teilbereich „Neustadt-Nord“

Abb. 23: große grüne Freiräume mit großen Bäumen und sanierte Gebäude mit Aufzug (WBG)

Projekt- und Maßnahmenkatalog

Nr.	Projekte und Maßnahmen	Priorität	Träger
1	**Rahmenplan für das Gesamtquartier** unter Beteiligung aller Eigentümer zur Entwicklung einer einheitlichen Strategie hinsichtlich Freiraumgestaltung, Stellplatzmanagement, Energiekonzept und Rückbau	Schlüsselmaß-nahme	WBG, WVW, WBG KG, privat, Stadt WSF
2	**Rückbau Garagen am Röntgenweg und Neubau von Carport-Anlagen** (ca. 4*48 STP mit Gründächern und PV)	hoch	WBG KG ggf. in Koope-ration mit and. Eigentümern
3	**Gestaltung der Freiflächen** auf Grundlage Rahmenplan: Aufwertung der Höfe: Bepflanzung, Spiel- und Treff-punkte und Anlage von Mietergärten	hoch	WBG, WVW, WBG KG, privat
4	**Umnutzung Standort Kükenthalstraße 6** (ehem. Hort): - Rückbau und Neubau Quartiersgarage (ca. 100 STP bei 2 Ebenen möglich) ODER - Sanierung und Umbau zum Quartierszentrum (s. Pkt. 4)	mittel (bereits im INSEK2030)	Stadt WSF
5	**Etablierung Quartierszentrum** Albert-Schweitzer-Str. 68 oder Kükenthalstraße 6	mittel	Stadt WSF, privat
6	**Rückbau** auf Grundlage Rahmenplan aus städtebaulicher Sicht geeignete Rückbaustandorte: - Merseburger Straße 105-107A (WVW) - Burgwerbener Straße 4-10 (WBG KG) - Burgwerbener Straße 18-18b (WBG KG/WBG) - Albert-Schweitzer-Straße 52-58 (privat)	mittel	WBG, WVW, WBG KG, privat
7	**Rad- u. Fußwegeachse Röntgenweg**	mittel	Stadt WSF
8	Gestaltung einer „grünen Ecke“ im Kreuzungsbereich Merseburger / Burgwerbener Straße nach Rückbau	ohne	

Abb. 24: Handlungsbedarf: Gebäudeleerstand ehem. Hort / Möbelbörse und ehemaliges Quartierszentrum

4.1.5 Handlungsschwerpunkt Neumarkt

Abb. 25: Luftbild mit Abgrenzung des Teilbereichs „Neumarkt“

Status Quo

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

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

Abb. 26: Grüne Vorzone zur Merseburger Straße

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

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

Abb. 27: Städtebauliche Dominante: Merseburger Str. 97 und der Innenhof Neumarkt mit Garagenhof

Leitbild: Umbau und Entwicklung als Bestandteil der Gartenstadt Geibelstraße

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

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

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

Ziele und Handlungsbedarfe

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

Umsetzung

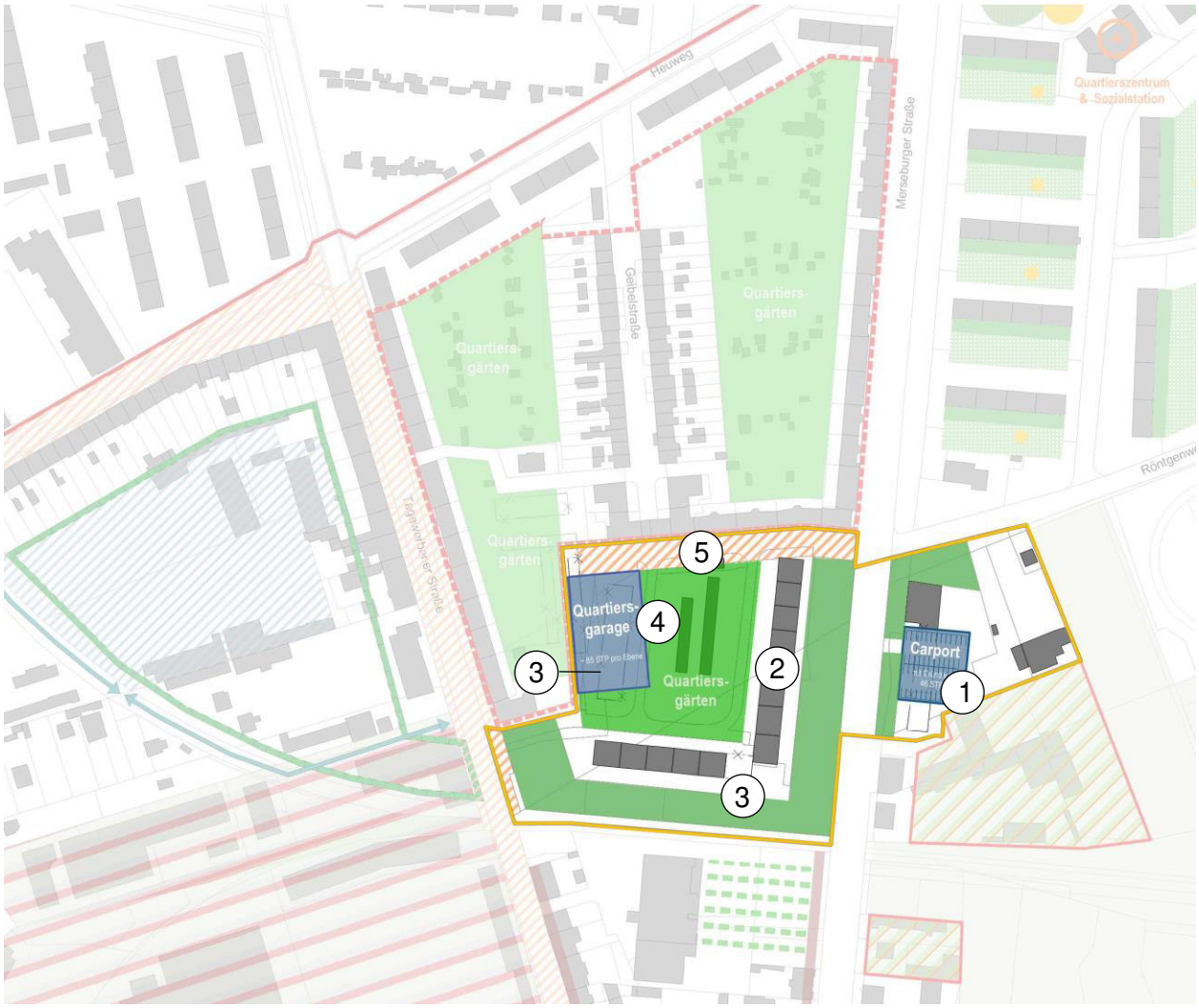

Abb. 28: Umsetzungsstrategie für den Teilbereich „Neumarkt“

Projekt- und Maßnahmenkatalog

Nr.	Projekte und Maßnahmen	Priorität	Träger
1	**Rückbau Merseburger Str. 95-95a-95b und Anlage von Stellplätzen** (z.B. Carport mit Gründach)	Schlüsselmaß-nahme	Stadt WSF, WVW
2	**Umbau Neumarkt 1 – 8**: Reduzierung der Geschossigkeit (von 5 auf 4 mit Flachdach oder auf 3 mit Satteldach)	hoch	WVW
3	**Rückbau Neumarkt 19 – 22** und ggf. Rückbau Eckseg-ment Neumarkt 9	mittel	WBG
4	**Freiflächenplanung für den Gesamtbereich** zur Gestal-tung der Freiräume und Einordnung von Stellplätzen	hoch	WBG und WVW
5	Sanierung Gustav-Freytag-Straße	mittel	Stadt WSF

4.1.6 Handlungsschwerpunkt Gartenstadt Geibelstraße

Abb. 29: Luftbild mit Abgrenzung des Teilbereichs „Gartenstadt Geibelstraße“

Status Quo

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

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

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

Dazwischen spannen sich relativ große grüne Bereiche mit Kleingärten (KGV „Geibelstraße“ e.V.) auf, die im Flächennutzungsplan als Dauerkleingärten ausgewiesen sind und sich im Eigentum der Stadt befinden. Von den insgesamt 75 Kleingärten stehen nach Angaben des Regionalverbandes der Gartenfreunde e.V. Weißenfels / Hohenmölsen 29% leer. Im Gegenzug haben die Geschosswohnungsbauten in den Randbereichen nur sehr schmale Grundstücke. Hier sollte im Dialog zwischen Regionalverband und Anrainern über neue Lösungen nachgedacht werden. Zum Beisoiel könnten Gärten jeweils einer Hausgemeinschaft zur gemeinsamen Nutzung übertragen werden oder man öffnet die Anlage insgesamt noch stärker und etabliert gemeinschaftlich nutzbare Quartiersgärten.

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

Abb. 30: Toreinfahrt zur Geibelstraße; schmale Weg zw. den Häusern mit schmalem Grundstück und Gärten

Leitbild: Gartenstadt Geibelstraße

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

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

Ziele und Handlungsbedarfe

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

Umsetzung

Abb. 31: Umsetzungsstrategie für den Teilbereich „Gartenstadt Geibelstraße“

Projekt- und Maßnahmenkatalog

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

4.1.7 Handlungsschwerpunkt Neustadt-Park

Abb. 32: Luftbild mit Abgrenzung des Teilbereichs „Neustadtpark“

Status Quo

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

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

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

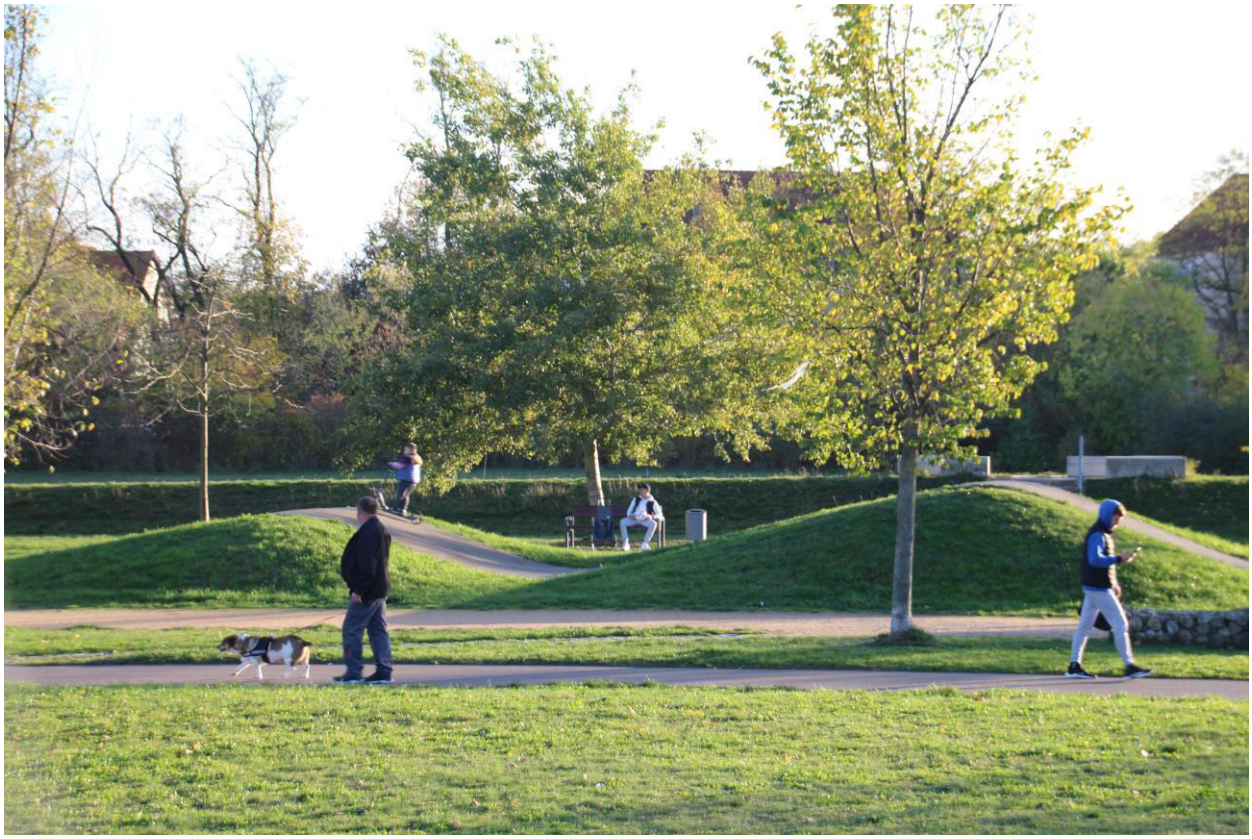

Abb. 33: Impressionen aus dem Neustadt-Park

Leitbild: „Grünes Herz der Neustadt“

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

Ziele und Handlungsbedarfe

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

Umsetzung

Abb. 34: Umsetzungsstrategie für den Teilbereich „Neustadtpark“

Abb. 35: Gewerbebrachen im Zentrum

und alter Zaun an der Schlachthofstraße

Projekt- und Maßnahmenkatalog

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

4.1.8 Handlungsschwerpunkt Kornwestheimer Ring

*Abb. 36: Luftbild mit Abgrenzung des Teilbereichs „Kornwestheimer Ring“, **Stand vor Rückbaumaßnahmen***

Status Quo

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

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

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

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

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

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

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

Abb. 37: Rückbau der südlichen Blöcke im September 2023 (Quelle: Stadt Weißenfels)

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

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

Ziele und Handlungsbedarfe

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

Umsetzung

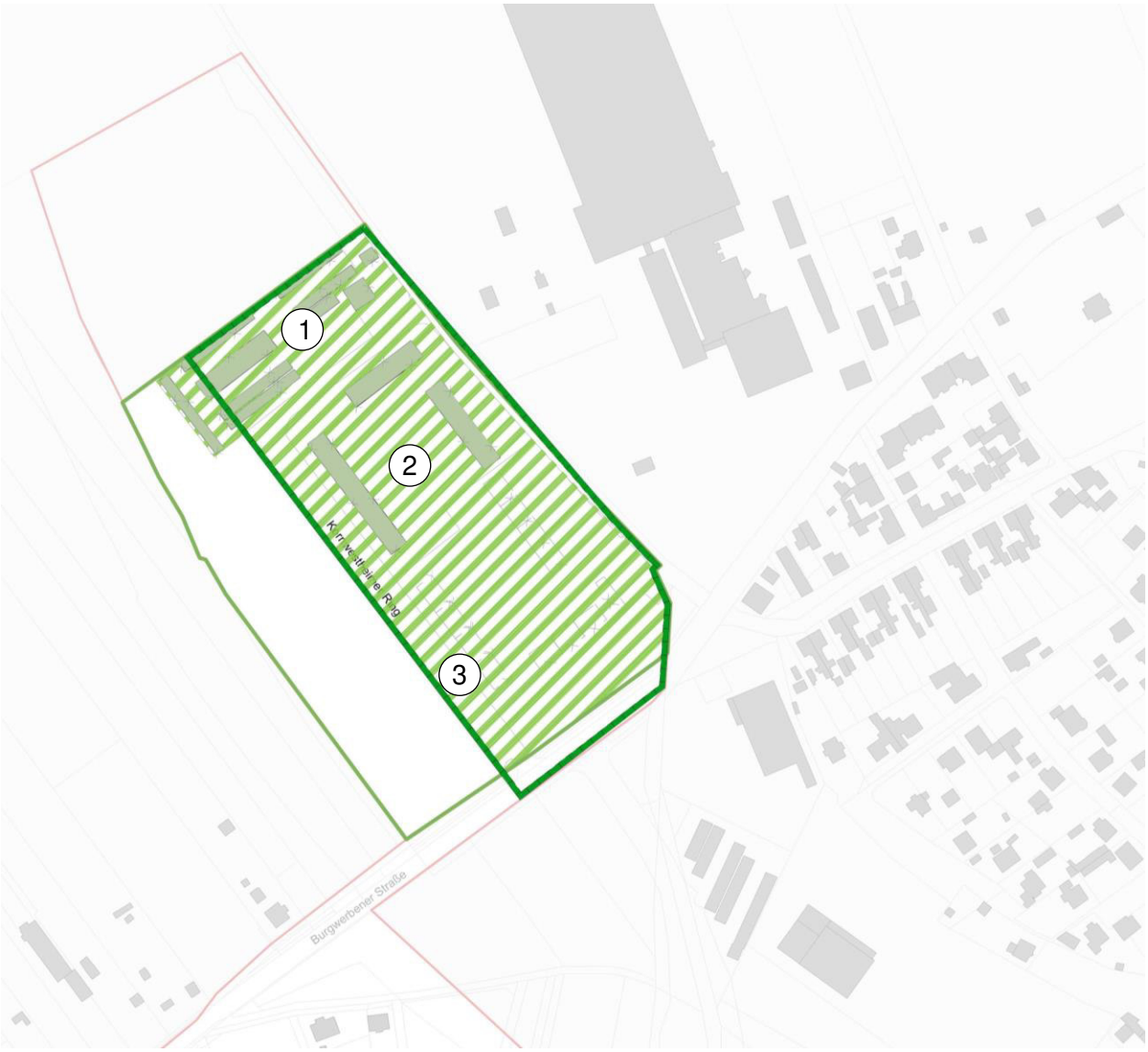

Abb. 38: Umsetzungsstrategie für den Teilbereich „Kornwestheimer Ring“

Projekt- und Maßnahmenkatalog

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

4.2 Sonstige Teilbereiche

4.2.1 Teilbereich Am Bad

Abb. 39: Luftbild mit Abgrenzung des Teilbereichs „Am Bad“

Umsetzung

Abb. 40: Umsetzungsstrategie für den Teilbereich „Am Bad“

Zielstellung:

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

4.2.2 Teilbereich Siedlung Heuweg / Geschwister-Scholl-Straße

Abb. 41: Luftbild mit Abgrenzung des Teilbereichs „Heuweg / Geschwister-Scholl-Straße“

Umsetzung

Abb. 42: Umsetzungsstrategie für den Teilbereich „Heuweg / Geschwister-Scholl-Straße“

Zielstellung:

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

4.2.3 Teilbereich Gewerbe an der Schlachthofstraße

Abb. 43: Luftbild mit Abgrenzung des Teilbereichs „Gewerbe an der Schlachthofstzraße“

Umsetzung

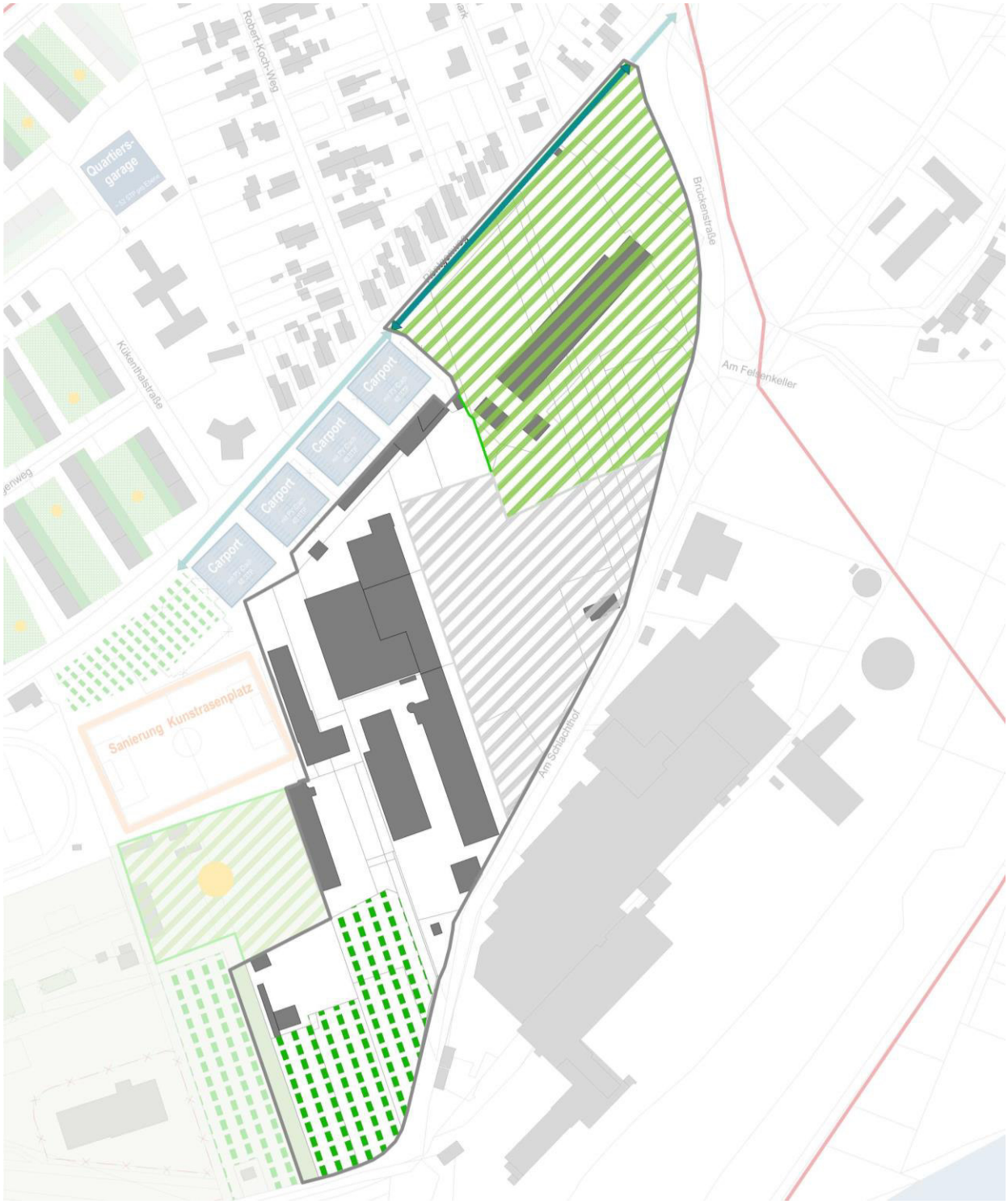

Abb. 44: Umsetzungsstrategie für den Teilbereich „Gewerbe an der Schlachthofstraße“

Zielstellung:

Teilweise Übernahme aus Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Neustadt Weißenfels“

- Rad- u. Fußwegeachse Röntgenweg
- Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze (Tönnies)!
- Grünfläche / Sukzession / Entsiegelung Betonflächen
- Potentialflächen für gewerbliche Ansiedlungen

4.2.4 Teilbereich An der Bahn

Abb. 45: Luftbild mit Abgrenzung des Teilbereichs „An der Bahn“

Umsetzung

Abb. 46: Umsetzungsstrategie für den Teilbereich „An der Bahn“

Zielstellung:

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