

Sitzungsvorlage 204/2014

öffentlich

**TOP: Altstadtsanierung Weißenfels Grundsatzentscheidung
 Baulücke Leipziger Straße 3, 5, 7 und hintere Bereiche**

Beratungsfolge	Sitzungstag	TOP
Stadtentwicklungsausschuss	08.12.2014	
Stadtrat	11.12.2014	

☐	Einbeziehung des Senioren- und/oder	☐	Behindertenbeirats
--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------

Finanzierung:					
Mittel stehen bereit im Budget:	☐ ja	☐ Nein, jedoch	apl	☐ üpl	☐
aus dem lfd. Haushalt:	☐	Deckung in Budget Nr.			
aus VE / Resten:	☐	aus Produkt:			
KSt:		aus SK / USK			
SK:		aus Maßnahme-Nr.			
USK:		Ansatz auf SK			
noch verfügbar im SK					
Unterschrift Budgetverantwortlicher					
Mitzeichnung im Bedarfsfall:	Unterschrift				
Zustimmung eines anderen Budgetverantwortlichen					
Bestätigung durch Amt Finanzen					

Sachstandsbericht:

Das Quartier entlang der Leipziger Straße, gegenüber dem Markt mit der Baulücke auf den Grundstücken Leipziger Straße 3, 5 und 7, bildet seit vielen Jahren einen Schwerpunkt der Stadtentwicklung in der Altstadt von Weißenfels. Neben der Sanierung der historischen Gebäude Markt 6, Markt 7, Leipziger Straße 1 und des Fürstenhauses Leipziger Straße 9 erfolgten die Abbrüche der Hintergebäude entlang des Schlosshanges und die grundstücksmäßige Neuordnung der brach liegenden Fläche in diesem Quartier. In den letzten Jahren wurde die Sanierung des Schlosshanges ausgeführt, welche mit den derzeitigen Bauabschnitten im unteren Bereich in diesem Jahr abgeschlossen wird. Nach Abschluss dieser Maßnahmen verbleiben die unsanierten Stützwände im oberen Bereich des Schlosshanges sowie die Baulücke Leipziger Straße 3, 5 und 7 und die ungestalteten Brachflächen in diesem Quartier. Für die künftige Entwicklung des Quartiers wurde bereits frühzeitig ein erstes Quartierskonzept im Jahr 2008 erarbeitet. Dies erfolgte auf der Grundlage des Beschlusses des Stadtrates vom 30.08.2007, Nr. 350-34/2007, durch das Architekturbüro Lückmann.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 13.11.2008 wurde dem Gesamtkonzept zur Sanierung und Sicherung des Schlosshanges sowie der Fortführung der Planungen zur Gestaltung der Freianlagen hinter den Grundstücken Markt 6 bis Leipziger Straße 7 bis zur Genehmigungsplanung zugestimmt.

Die Baulücke Leipziger Straße 3, 5 und 7 ist als Projekt Nr. 12 Bestandteil des vom Stadtrat der Stadt Weißenfels in seiner Sitzung am 30.01.2014, Beschluss-Nr. 648-54/2014, beschlossenen „integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes“ für das Fördergebiet Städtebaulicher Denkmalschutz im Erhaltungsgebiet „Altstadt mit Schloss“. Im Konzept heißt es bezüglich des Projektes Nr. 12: *„Die Brachfläche Leipziger Straße 3, 5 und 7 bildet, direkt gegenüber dem Markt gelegen, als offene Raumkante innerhalb der barocken, repräsentativen Bebauung derzeit einen städtebaulichen Missstand. Nach früheren Zwischennutzungen als Parkierungsstandort erfolgt gegenwärtig die Nutzung als Baustelleneinrichtung für angrenzende Baumaßnahmen, insbesondere für die Schlosshangsanierung.“*

Im Jahr 2008 wurde durch die Stadt Weißenfels ein Quartierskonzept im Zusammenhang mit der Schlosshangsanierung erarbeitet, parallel dazu erfolgte die Neuordnung der Grundstücke, so dass sich diese derzeit im Eigentum der Stadt befinden.

Perspektivisch ist eine, sich an die umliegende Bebauung orientierende, Neubebauung der Baulücke mit hohen gestalterischen und städtebaulichen Ansprüchen zur Schließung der Raumkante anzustreben.“

Als konkrete Maßnahme wurden diesbezüglich die *„Herbeiführung einer Grundsatzentscheidung zur mittelfristigen Schließung der Baulücke“* und die *„Vermarktung der Grundstücke über ein künftiges Leerstands- und Brachflächenmanagement“* benannt.

Das städtebauliche Ziel besteht dabei in der *„Revitalisierung einer Brachfläche, der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und der Stärkung des Einzelhandels und Dienstleistungsstandortes Altstadt.“*

Gemäß der Darstellung im Konzept könnte eine Schließung der Baulücke durch Gebäude als private Investition nach entsprechender Vermarktung dieser Fläche erfolgen oder die städtebauliche Raumkante durch eine raumwirksame Grundstücksab-

grenzung geschaffen werden.

Im Hinblick auf eine Vermarktung der Fläche für eine künftige Bebauung ist zu erwähnen, dass es sich hierbei um eine von mehreren Baulücken innerhalb des Erhaltungsgebietes „Altstadt mit Schloss“ und des Sanierungsgebietes „Altstadt Weißenfels“ handelt und darüber hinaus nach wie vor eine Vielzahl unsanierter, leer stehender Gebäude im Gebiet vorhanden sind. Vorrangiges städtebauliches Ziel muss es daher sein, die in der Altstadt vorhandenen unsanierten, leer stehenden Gebäude perspektivisch einer Nutzung zuzuführen, um diese vor weiterem Verfall zu bewahren und damit eine weitere Verbesserung des Ortsbildes zu erreichen. Bezogen auf die Baulücke Leipziger Straße 3, 5 und 7 stellt sich diese Frage grundsätzlich auch im Hinblick auf die hohen finanziellen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Sanierung des Schlosshangs und der Aufrechterhaltung einer nutzbaren Fläche in direkter Nähe zum Marktplatz.

Um nach Fertigstellung der baulichen Maßnahmen an den Gebäuden und am Schlosshang eine Gestaltung der unbebauten Flächen zu realisieren, ist zunächst gemäß den Ausführungen im oben genannten „integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept“ zum Programm Städtebaulicher Denkmalschutz die *„Herbeiführung einer Grundsatzentscheidung zu einer mittelfristigen Schließung der Baulücke“* notwendig. Es geht grundsätzlich darum, ob die vorhandene Baulücke für eine Bebauung vorgehalten und entsprechend vermarktet wird oder durch eine gestaltete Freifläche mit teilweiser Raumkantenschließung über einen mittel- bis langfristigen Zeitraum (10 -20 Jahre) qualitativ hergestellt werden soll und damit die Blickbeziehung vom Markt zum Schlosshang erhalten bleibt.

Ein wichtiger Aspekt als Zwangspunkt bei einer Bebauung der Fläche bzw. einer Gestaltung der Fläche mit Frei- und Verkehrsanlagen ist die Sicherung der Zufahrt für die Feuerwehrezufahrt der Grundstücke Markt 6 und Leipziger Straße 9 sowie die rückwärtige Erschließung für das Grundstück Markt 5 und die Erschließung vorgesehener Stellplätze im Quartier.

Aufbauend auf den bisherigen Quartierskonzepten und den bisherigen Planungen liegen in den Anlagen 1 und 2 zwei Varianten mit schematischen Darstellungen zur Gestaltung in diesem Quartier vor.

Variante 1 – Variante ohne Bebauung

- Schließung der Baulücke durch die Errichtung einer städtebaulichen Raumkante entlang der Leipziger Straße in den Fluchten der benachbarten Gebäude zu einem Anteil von ca. 2/3 der offenen Baulücke
- Gewährleistung und Errichtung der Zufahrtsstraße in das Quartier als Zwangspunkt für die Zufahrt der Feuerwehr zu ihren Aufstellflächen für die Grundstücke Markt 6 und Leipziger Straße 9 und die Erschließung Markt 5 sowie vorgesehener Stellplätze im Quartier.
- Gestaltung der hinter der Raumkante befindlichen Flächen als Platz für ein zusätzliches Stellplatzangebot mit entsprechendem Grünbereich

- Gestaltung des südwestlichen Teils unterhalb der kleinen Gabionen mit Stellplätzen

Variante 2 – Variante mit Bebauung

- Raumkantenschließung durch Neubebauung mit Durchfahrt für die notwendige Zufahrtsstraße
- Zufahrtsstraße analog der Variante 1 für die Zufahrt der Feuerwehr zu ihren Aufstellflächen für die Grundstücke Markt 6 und Leipziger Straße 9 sowie rückwärtige Erschließung des Grundstückes Markt 5 und die Erschließung vorgesehener Stellplätze im Quartier.
- Im südwestlichen Teil unterhalb der kleinen Gabionen Gestaltung mit Stellplätzen analog Variante 1

Ausgehend von den oben genannten Darlegungen im Sachstandsbericht bezüglich der städtebaulichen Belange, wird seitens der Stadtverwaltung vorgeschlagen, derzeit keinen Schwerpunkt auf die Neubebauung der Baulücke Leipziger Straße 3, 5 und 7 zu legen. Vielmehr wird vorgeschlagen, die Variante 1 ohne Bebauung zu entwickeln und zu realisieren. Damit besteht weiterhin grundsätzlich die Möglichkeit die Baulücke zu bebauen. Eine solche Bebauung sollte jedoch in direkter Abhängigkeit eines langfristigen Bedarfes sowie der Entwicklung des Sanierungszustandes und des Leerstandes von Gebäuden im Gebiet der Altstadt stehen und einen sehr langfristigen Zeitraum umfassen.

Durch die Verwaltung wird daher folgendes vorgeschlagen:

1. Die Baulücke soll über einen mittel- bis langfristigen Zeitraum grundsätzlich nicht durch eine Neubebauung geschlossen werden.
2. Die Baulücke soll mit einer städtebaulichen Raumkante gemäß der schematischen Darstellung der Variante 1 als eine temporäre Lösung geschlossen werden. Die hinter der Raumkante befindlichen Flächen sollen ansprechend mit Stellplätzen in Verbindung mit Grünbereichen gestaltet werden.
3. Die weiteren Planungen sollen auf Grundlage der schematischen Darstellung Variante 1 bei entsprechender Mittelverfügbarkeit im Rahmen der Städtebauförderung weitergeführt werden und die Entwurfsplanung zur Beschlussfassung dem Stadtrat erneut vorgestellt werden.
4. Nach Bestätigung der Entwurfsplanung und bei Verfügbarkeit finanzieller Mittel im Rahmen der Städtebauförderung erfolgt die Umsetzung der baulichen Maßnahmen zur Gestaltung der Flächen.

Bischoff

Unterschrift Fachbereichsleiter

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Weißenfels beschließt:

1. Die Baulücke soll über einen mittel- bis langfristigen Zeitraum grundsätzlich nicht durch eine Neubebauung geschlossen werden.
2. Die Baulücke soll mit einer städtebaulichen Raumkante gemäß der schematischen Darstellung der Variante 1 als eine temporäre Lösung geschlossen werden. Die hinter der Raumkante befindlichen Flächen sollen ansprechend mit Stellplätzen in Verbindung mit Grünbereichen gestaltet werden.
3. Die weiteren Planungen sollen auf Grundlage der schematischen Darstellung Variante 1 bei entsprechender Mittelverfügbarkeit im Rahmen der Städtebauförderung weitergeführt werden und die Entwurfsplanung zur Beschlussfassung dem Stadtrat erneut vorgestellt werden.
4. Nach Bestätigung der Entwurfsplanung und bei Verfügbarkeit finanzieller Mittel im Rahmen der Städtebauförderung erfolgt die Umsetzung der baulichen Maßnahmen zur Gestaltung der Flächen.

Risch
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Variante 1 – Schematische Darstellung Baulücke ohne Bebauung
Anlage 2: Variante 2 – Schematische Darstellung Baulücke Bebauung