

Teilbericht B: STRATEGIE

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
für den Stadtteil

Altstadt in Weißenfels

mit Teilgebiet Mitte

BÜRO FÜR URBANE PROJEKTE

Auftraggeberin



Stadt Weißenfels
Fachbereich III, Abteilung Stadtplanung
Markt 1
06667 Weißenfels

Andrea Wiedemann
Anett Funke

Bearbeitung

BÜRO FÜR URBANE PROJEKTE

Gottschedstraße 12
04109 Leipzig

www.urbaneprojekte.de

Andreas Paul
Anna Kunath
Maximilian Einert
Gustav Lieberknecht
Alexander Braungart
Lea Rönsch

Erarbeitung Kapitel 2.2.1 bis 2.2.4

TIMOUROU

Wohn- und Stadtraumkonzepte

Karl-Liebknecht-Straße 141
04275 Leipzig

www.timourou.de

Tobias Jacobs
Simone Plötzer

Entwurf, 20. Juni 2022

Inhalt

1. FUNKTION, STRUKTUR, GESTALTUNG – ÜBERGEORDNETE LEITSÄTZE	4
2. ZIELSTELLUNGEN UND MAßNAHMEN – HANDLUNGSFELDER	6
2.1. HANDLUNGSFELD STÄDTEBAU UND BAUSTRUKTUREN	7
2.1.1. Zielsetzungen Städtebau und Baustrukturen	7
2.1.2. Strategien zur Sicherung und Entwicklung der Stadt- und Baustruktur	8
2.1.3. Handlungsprogramm Städtebau und Baustrukturen	9
2.2. HANDLUNGSFELD WOHNEN	10
2.2.1. Wohnungswirtschaftliche Zielsetzungen	10
2.2.2. Strategien Wohnen	10
2.2.3. Zielgruppen und ihre Wohnwünsche	12
2.2.4. Teilräumliche Wohnentwicklungsstrategien	14
2.2.5. Maßnahmen Wohnen	17
2.3. HANDLUNGSFELD HANDEL, GEWERBE, BESCHÄFTIGUNG	18
2.3.1. Zielsetzungen Handel, Gewerbe, Beschäftigung	18
2.3.2. Maßnahmen Handel, Gewerbe, Beschäftigung	20
2.4. HANDLUNGSFELD SOZIALE UND KULTURELLE INFRASTRUKTUREN	21
2.4.1. Zielsetzungen soziale und kulturelle Infrastrukturen	21
2.4.2. Maßnahmen soziale und kulturelle Infrastrukturen	22
2.5. HANDLUNGSFELD FREIRAUM UND STADTGRÜN	23
2.5.1. Zielsetzungen Freiraum und Stadtgrün	23
2.5.2. Maßnahmen Freiraum und Stadtgrün	25
2.6. HANDLUNGSFELD MOBILITÄT UND KLIMASCHUTZ	26
2.6.1. Zielsetzungen Mobilität und Klimaschutz	26
2.6.2. Maßnahmen Mobilität und Klimaschutz	27
3. HANDLUNGSPROGRAMM	28
3.1. PRIORITÄRE STANDORTE, RÄUME, HANDLUNGSANSÄTZE	28
3.2. MAßNAHMENÜBERSICHT	29
3.3. MAßNAHMENBESCHREIBUNGEN FÜR DIE SCHWERPUNKTE	32
3.3.1. Übergeordnete konzeptionelle Grundlagen	32
3.3.2. Impulsmaßnahme 1 Standortentwicklung Schloss Neu-Augustusburg	35
3.3.3. Impulsmaßnahme 2 Standortentwicklung ehem. Kloster/Bildungscampus Weißenfels	40
3.3.4. Standortentwicklung Große Kalandstraße/Jüdenstraße (plus Citymanagement)	44
3.3.5. Quartiersentwicklung Fischgasse	48
3.3.6. Quartiersentwicklung Nikolaistraße	53
3.3.7. Quartiersentwicklung Teilgebiet Mitte (Fokus Rudolf-Götze-Straße/Zimmerstraße)	62
3.3.8. Unterstützende Begleitung Leipziger Straße/Hohe Straße	71

1. FUNKTION, STRUKTUR, GESTALTUNG – ÜBERGEORDNETE LEITSÄTZE

In den nachfolgenden Kapiteln werden für insgesamt sechs Handlungsfelder konkrete Entwicklungsziele und Maßnahmen vorgeschlagen. Sie basieren auf den erarbeiteten Erkenntnissen der Bestandsaufnahmen, Analysen und des Beteiligungs- und Diskussionsprozesses, der mit Vertretern der Weißenfeler Fachämter sowie Akteuren und Partnern der Stadt geführt wurde (vgl. Kap. 1 Teilbericht A).

Dabei werden Ziel- und Planungsaussagen aus bereits vorliegenden Konzepten (vgl. Kap. 3.1 Teilbericht A) erneut aufgegriffen, weiterentwickelt und ergänzt. Maßgeblich handelt es sich dabei um die Konzeptionen:

- Zweite Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Altstadt Weißenfels 2007/2008
- ISEK Städtebaulicher Denkmalschutz 2014
- 2021 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept INSEK 2030

Als übergeordnete Leitsätze werden formuliert:

Das Herzstück der Stadt Weißenfels

Bereits im 2008 erarbeiteten SEKO Weißenfels 2020 wurde die Leitidee formuliert, die historische Altstadt als das „Herzstück“ der Stadt zu begreifen und entsprechend in seiner Bedeutung als identitätsstiftenden Ort zu entwickeln. Diese Zielstellung ist nach wie vor aktuell, muss jedoch noch stärker verfolgt werden.

Von den Funktionen her denken und diese stärken

Zahlreiche bauliche Maßnahmen zur Gebäudesanierung, der Gestaltung öffentlicher Räume und Grünanlagen sowie der Organisation des Verkehrs sind in den letzten 20 Jahren realisiert worden. Dennoch zeigt sich, dass nach wie vor ein erheblicher Bedarf an Sanierung, Reaktivierung und Umstrukturierung besteht. Die Entwicklungstendenzen in den Bereichen Wohnen, Einzelhandel und Gebäudeerhalt zeigen teilweise in eine negative Richtung. Insgesamt reichen die Dynamiken aktuell nicht aus, um die Handlungsbedarfe effektiv anzugehen. Hierfür bedarf es vermehrt strategischer Entscheidungen, die konsequent die Frage der gewünschten Funktionen für die Quartiere und im nächsten Schritt für spezifische Gebäude bzw. Flächen in den Mittelpunkt rücken. Dies bedeutet auch, einen Konsens über die funktionale Ausrichtung einzelner Quartiere herzustellen und Entwicklungsmaßnahmen zu priorisieren.

Wohn- und Leerstandsstrategie

Dies gilt insbesondere für die Auseinandersetzung mit den Wohnungsbeständen in der dicht bebauten historischen Altstadt sowie in den bis dato weitestgehend geschlossenen gründerzeitlichen Strukturen im Teilgebiet Mitte. Neben Zielstellungen und Maßnahmen zur Sicherung und Stärkung der (geeigneten) Quartiere als Wohnstandorte muss hier der Zusammenhang mit dem Herzstück als urbaner Kern der Stadt gesucht und berücksichtigt werden. Die Sicherung und dann auch Stärkung der Wohnadressen kann nur gelingen, wenn dort mehr Wohnnachfrage, Zuzug neuer Zielgruppen und damit einhergehend auch Investitionen in die Gebäudesubstanz generiert werden können. Hierfür bedarf es einer guten Wohn- und Leerstandsstrategie, die auch aufzeigt, welche Bestände aufgrund ihrer mittel- und langfristigen Perspektive am Wohnungsmarkt nicht weiter für das Wohnen vorgehalten und entsprechend umgenutzt bzw. zurückgebaut werden sollen.

Altstadt als Ort des Handels, der Arbeit und der Kultur

Für den Erhalt bzw. die Inwertsetzung aktuell unsanierter, leerstehender und teilweise kulturhistorisch bedeutsamer Bausubstanz reicht die Wohnnachfrage in Weißenfels nicht aus. Zugleich braucht die Wohnentwicklung in Altstadt und Teilgebiet Mitte Einwohnerzuzug. Ziel sollte daher sein, insbesondere die Altstadt als attraktiven Standort für Handel, Dienstleistung/Kleingewerbe und Arbeit sowie als das Zentrum für Kultur, Soziales und Begegnung in Weißenfels zu verstehen und entsprechend zu qualifizieren. Dynamik und Vielfalt, Gestaltung sowie das Nebeneinander von Wohnen und Arbeit können letztendlich auch die Wohnquartiere stärken.

Öffentliche Räume und Stadtgrün

Die Entwicklung der Altstadt als attraktiven Standort für Wohnen, Arbeiten und Freizeit sowie die Sicherung des Wohnstandortes Mitte sind eng mit der Qualifizierung des öffentlichen Raums verbunden. Hier sind weiterhin Maßnahmen der Gestaltung öffentlicher Stadträume sowie zur besonderen Qualifizierung von Einzelstandorten mit herausgehobener Bedeutung erforderlich. Zudem bedarf es eines Umgangs mit städtebaulichen Missständen (insbesondere mindergenutzte, verwahrloste Grundstücke, Rückbauflächen etc.) zur Attraktivierung der Stadtquartiere sowie des Wohnumfelds.

Soziale Sicherung und Begleitung

Neben den Entwicklungskonzepten und baulichen Interventionen sind Maßnahmen zur sozialen Sicherung, Begleitung und Integration erforderlich. Insbesondere im Teilbereich Mitte hat ein Prozess der Segregation eingesetzt, der sich zwar auf einige wenige Straßenzüge konzentriert, jedoch das Image der Nachbarschaften in weiten Teilen von Mitte negativ beeinflusst. Hier bedarf es sowohl der individuellen Begleitung als auch einer Strategie zur Aufwertung und Sicherung der sozialen Situation im Quartier und einer Förderung der sozialen Mischung.

Neue Impulse und tragfähige Arbeitsstrukturen

Der Stadtbalkon, die Promenade, der Klingenplatz, das Rathausquartier mit dem Markt – dies sind einige Beispiele erfolgreicher Maßnahmen in den letzten 15 Jahren, die maßgeblich zur Aufwertung der Weißenfelser Altstadt beigetragen haben. Es wurden nicht nur städtebauliche Mängel beseitigt, sondern auch Funktionen gestärkt bzw. neu implementiert, was auch private Investitionen in den umliegenden Beständen zur Folge hatte.

Für die Umsetzung der an dieser Stelle genannten übergeordneten Zielstellungen sind nun weitere Impulse erforderlich. Dies bedarf einer deutlichen Priorisierung auf strategische Maßnahmen, integrierter Betrachtungsweisen und tragfähiger privater als auch kommunaler Arbeitsstrukturen.

2. ZIELSTELLUNGEN UND MAßNAHMEN – HANDLUNGSFELDER

Die nachfolgenden Handlungsfelder haben die Aufgabe, die gesamtstädtischen und teilweise noch abstrakt formulierten Leitsätze zur (städtebaulichen) Entwicklung von Altstadt und Mitte zu konkretisieren und auf die Handlungsebene zu bringen. Somit gelten sie als direkte inhaltliche wie räumliche Empfehlungen für das Erreichen der Ziele.

Dafür werden sechs Handlungsfelder mit fachlichen Zielen aufgestellt, welche die Entwicklungsrichtungen sowohl mit Blick auf qualitative als auch quantitative Maßgaben aufzeigen. Zudem beinhalten sie jeweils konkrete Projekte für ein fokussiertes, abgestimmtes Handeln.

Wie und wo genau die in den Handlungsfeldern definierten Strategien prioritär umgesetzt werden sollen, dafür stehen prototypisch die jeweils hervorgehobenen strategischen, d.h. besonders bedeutsamen Projekte.

Die Handlungsfelder des ISEK Altstadt mit Teilgebiet Mitte lauten:

- Städtebau und Baustrukturen
- Wohnen
- Handel, Gewerbe, Beschäftigung
- soziale und kulturelle Infrastrukturen
- Freiraum und Stadtgrün
- Mobilität und Klimaschutz

Die in den Handlungsfeldern erwähnten Maßnahmen werden im anschließenden Kapitel 3 vertiefend beschrieben.

2.1. HANDLUNGSFELD STÄDTEBAU UND BAUSTRUKTUREN

2.1.1. ZIELSETZUNGEN STÄDTEBAU UND BAUSTRUKTUREN

Mit Blick auf den Städtebau und den Umgang mit den Baustrukturen sollten folgende Zielsetzungen verfolgt werden:

SICHERUNG UND REAKTIVIERUNG DER HISTORISCHEN BAUSUBSTANZ

Die prioritäre Aufgabe besteht auch weiterhin im Erhalt der historischen Bausubstanz. Dabei sind zum einen die historischen Gebäude und Anlagen unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Anforderungen sowie der Ansprüche an Stadtgestaltung und Baukultur zu sichern. Zum anderen gilt jedoch auch, zugunsten einer Reaktivierung leerstehender Gebäude und Gestaltung von stadtbildprägenden Räumen städtebauliche Missstände zu beheben, um die Quartiere in der Altstadt sowie im Teilgebiet Mitte insgesamt zu qualifizieren.

Eine Zielstellung lautet nach wie vor, die als Wohnstandort geeigneten Quartiere durch Sanierungsmaßnahmen, Neubaumaßnahmen in Baulücken und auf Brachflächen sowie zusätzliche Wohnangebote zu stabilisieren. Dies muss jedoch auch mit partiellem Rückbau sowie Umstrukturierung und Neuordnung des Bestandes sowie weiteren Maßnahmen im öffentlichen Raum zur Erhöhung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität und damit einer Verbesserung des Wohnumfeldes einhergehen (vgl. Kap. 2.2).

In weiten Teilen des Betrachtungsgebiets dominiert die Wohnnutzung; vielfach jedoch durch Leerstand geprägt. Um den Leerstand wirkungsvoll zu reduzieren und erhaltungswürdige Gebäude zu erhalten, bedarf es einer strategischen Herangehensweise, in der einzelne Maßnahmen entsprechend der Empfehlungen einer Wohn- und Leerstandsstrategie umgesetzt werden.

Leerstandsreduzierung und Gebäudeerhalt denkmalgeschützter Substanz wird teilweise nur durch Nutzungsänderungen möglich sein. Der Stabilisierung des Wohnungsmarktes sowie dem Ziel der Nutzungsdurchmischung durch bspw. Kultur- und Bildungsangebote käme dies entgegen.

STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

Neben dem Erhalt geschützter Einzel- und Flächendenkmale bildet die Sicherung und Qualifizierung der gewachsenen Stadtstruktur und der stadtbildprägenden Gebäude und Anlagen eine der Hauptaufgaben.

Für ausgewählte Stadt- und Straßenräume, die aufgrund ihrer Bebauung, Nutzung und städtebaulichen Ausbildung eine prägende Bedeutung für die Altstadt aufweisen, wird ein Erhalt der städtebaulichen Raumkanten durch Gebäude, ggf. durch raumwirksame Grundstücksabgrenzungen angestrebt. In diesen Bereichen sind die durch die Bebauung gebildeten, geschlossenen städtebaulichen Strukturen unbedingt zu erhalten.

Für andere städtische Räume, für die der dauerhafte Erhalt der Bestandsbebauung oder die Erlangung einer geschlossenen Bebauung durch Ergänzungsneubauten auch langfristig nicht zu erwarten ist oder die seit jeher von abweichenden oder offenen Baustrukturen geprägt sind, können die städtebaulichen Konturen entlang der Grenzen zum öffentlichen Straßenraum variabel ausgestaltet werden (vgl. Nachfolgende Strategien Kap. 2.1.2).

FÖRDERUNG DER BAUKULTUR UND ZEITGEMÄßE ARCHITEKTUR

Die Förderung lokaler Baukultur ist insgesamt wichtiger Bestandteil der Stadtentwicklung und bedarf auf vielen Ebenen eines gemeinsamen Verständnisses und abgestimmter Herangehensweisen. Das „gute Bauen“ bezieht sich an dieser Stelle nicht nur auf die Gestaltung einzelner Gebäude, sondern auf die gesamte gebaute Umwelt und schließt damit qualitätsvolle Stadt- und Ortsplanung, Freiraumplanung und Verkehrsplanung mit ein. Dies erfordert gleichermaßen eine Qualität in der Planungs- und Kommunikationskultur.

Nachhaltiges Planen und Bauen bedeutet neben der oben beschriebenen Reaktivierung und Umnutzung (Umprogrammierung) auch, dass Ressourcen (Stichwort „graue Energie“), die für Herstellung, Transport und Verarbeitung etc. von Baumaterialien und auch für den Abriss und die Entsorgung aufgebracht werden müssten, eingespart werden können. Die Verwendung lokaler/regionaler Materialien reduziert die verbaute graue Energie zusätzlich.

Bei der Umsetzung moderner und nachhaltiger Wohnkonzepte sollte zudem die Chance ergriffen werden, neue und innovative Ansätze beim Bauen zu fördern. So berücksichtigt bspw. eine modulare Bauweise die je nach Lebensabschnitt unterschiedlichen Wohnbedarfe und -ansprüche.

Zukünftig sollen architektonisch ansprechende sowie bau- und energietechnisch effiziente Konzepte mehr Berücksichtigung finden. Neue, zeitgemäße Architektur und Formsprachen in der Gestaltung von Gebäuden, Raumkonturen und Freiräumen sind in der historischen Altstadt von Weißenfels durchaus verträglich und würden das Stadtbild und Image positiv beeinflussen.

Die Stadtverwaltung ist hierbei lediglich ein Akteur von vielen. Baukultur als Haltung erfordert das Mitwirken von Planern und Architekten ebenso wie von Handwerksbetrieben, Bauherren und Nutzern. Der Anstoß für diese gesamtgesellschaftliche Aufgabe muss jedoch durch die Stadtverwaltung bzw. -politik erfolgen.

2.1.2. STRATEGIEN ZUR SICHERUNG UND ENTWICKLUNG DER STADT- UND BAUSTRUKTUR

In den Zielsetzungen wurden einzelne Strategien bereits angedeutet. An dieser Stelle werden sie vertiefter und in gereihter Zusammensetzung betrachtet. Eine räumliche Verortung ist der Abb. 1 zu entnehmen. Thematisch werden einzelne Strategien und Standorte in den nachfolgenden Handlungsfeldern aufgegriffen und zusätzlich im Kapitel 3 als konkrete Maßnahmen beschrieben.

NEUE NUTZUNGEN, REAKTIVIERUNG BESTAND PRIORITÄT 1

Hier geht es weitgehend um historische Bausubstanz sowie um gefährdete stadtbild- und quartiersprägende Bauten, denen aus Sicht der Denkmalpflege höchste Aufmerksamkeit geschenkt werden muss. Mittelfristig sind sie in ihrem Bestand gefährdet und ohne hoheitliches Eingreifen bzw. ohne Mitwirkung der Eigentümer ist davon auszugehen, dass an diesen Stellen weitere Verluste zu erwarten sind. Sie sind besonders wichtige Leitbauten der Stadt, die prioritär saniert und in neue Nutzungen gebracht werden sollten.

STRUKTUREN HALTEN, REAKTIVIERUNG BESTAND PRIORITÄT 2

In diese Kategorie fallen Gebäude, die teilweise über einen Denkmalstatus verfügen, vor allem aber wichtige städtebauliche Funktionen, wie das Schließen von Kanten und Ecksituationen, erfüllen oder als Teil von wichtigen Blickbeziehungen fungieren. In der Regel zeigen sie einen erheblichen Sanierungsbedarf oder stellen bereits einen städtebaulichen Mangel in prominenter Lage dar. Hinsichtlich ihrer Reaktivierung verfügen sie über eine untergeordnete Priorität und sollten in einem zweiten Schritt saniert und in Nutzung gebracht werden. In ihrem Bestand sind sie bis dahin zu sichern.

UMSTRUKTURIERUNG BESTAND INKL. NEUBAU

In diesen Beständen kommt es, ggf. unter Beachtung denkmalpflegerischer Vorgaben, in erster Linie auf eine Konsolidierung und stadträumliche Entwicklung an. Die Gebäude haben hier ihre Nutzung verloren und verfügen in ihrer gegenwärtigen Substanz über wenig Entwicklungsaussichten. In Einzelfällen können sie im Bestand saniert werden, insgesamt geht es in diesen zusammenhängenden Strukturen jedoch um Rück- und Ersatzneubau, wobei die vorhandenen Kubaturen und Parzellenstrukturen stadtbildverträglich neuen Nutzungen und Nutzeransprüchen angepasst werden können.

RÜCKBAU FORCIEREN, PRIORITÄT 1

Hier geht es um die Beseitigung städtebaulicher Missstände, ruinöser Gebäude und dauerhaft nicht nachgefragter Einzelgebäude zugunsten der Stabilisierung und Reaktivierung umliegender Gebäude und Nachbarschaften. Der Rückbau ist nicht flächenhaft, sondern beschränkt sich partiell auf einzelne Lagen in verdichteten Strukturen bzw. bereits perforierten Randlagen.

RÜCKBAU DENKBAR, PRIORITÄT 2

Hierbei handelt es sich um Einzelgebäude, die derzeit ungenutzt sind und keine besonderen städtebaulichen Funktionen erfüllen. Weder stellen sie städtebauliche Missstände dar, noch verfügen sie über besondere Entwicklungspotenziale. Für das Ziel, dauerhaft nicht marktaktiven Wohnungsleerstand zu beseitigen und nebenstehenden Gebäuden mehr Raum zu geben (vgl. Kap. 2.2), ist ein Rückbau ebenso denkbar wie eine Umstrukturierung des Bestands.

ABWARTEN, KONTUREN VORERST HALTEN

In diese Kategorie fallen Gebäude, die über eine historische, stadtbildprägende und/oder baustrukturell bedeutsame Funktion verfügen. Dabei handelt es sich oftmals nicht um Wohngebäude, sondern um ehemalige gewerbliche und Gemeinbedarfsnutzungen. Sie stellen vorerst keine Investitionsschwerpunkte dar.

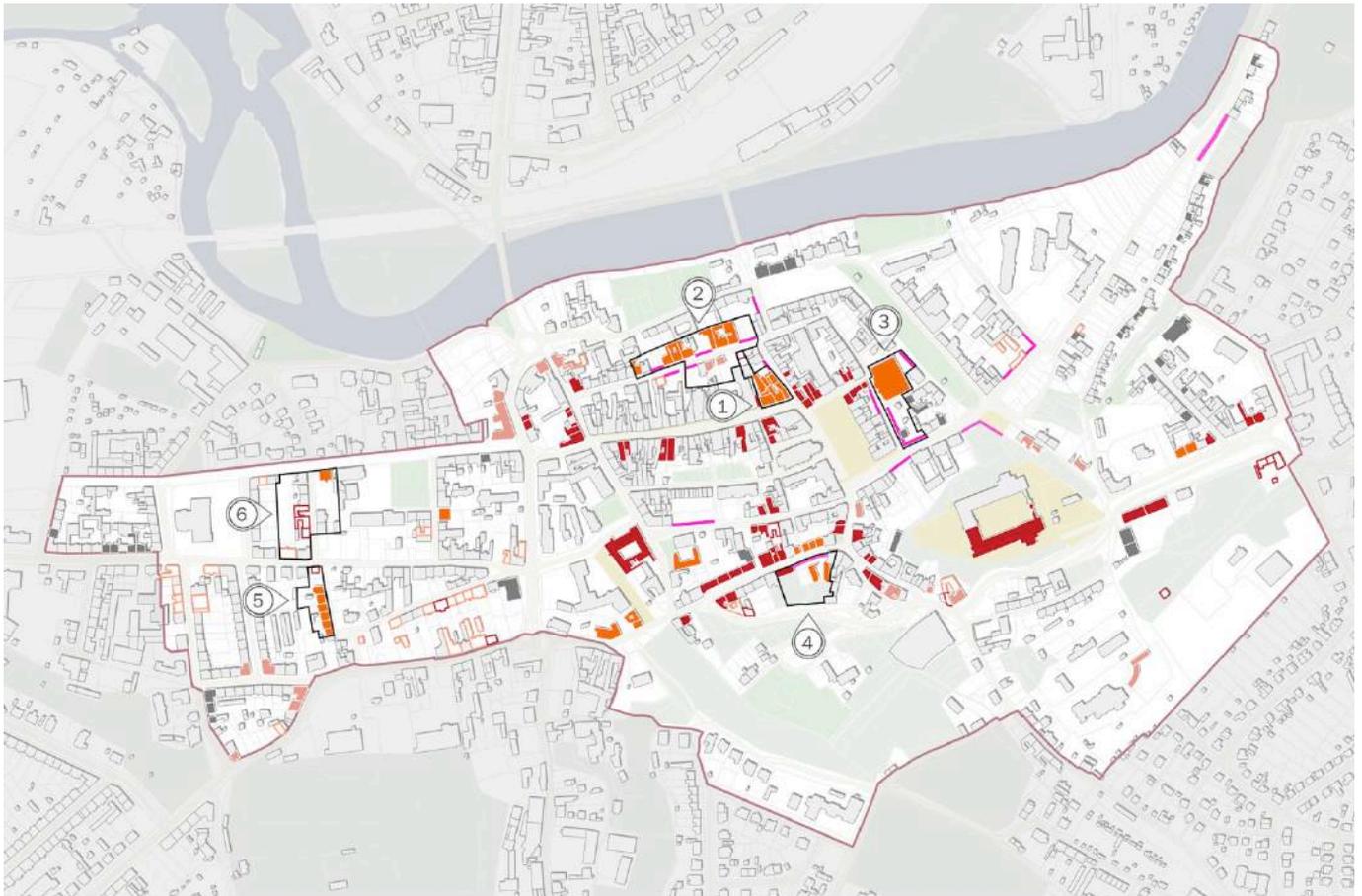
EINFASSUNGEN, KONTUREN HERSTELLEN/HALTEN

Hierunter werden Umrisslinien von bedeutsamen Stadträumen, Gebäudekanten oder Straßenfluchten verstanden, die zu erhalten bzw. wiederherzustellen sind. Dies kann durch die jeweiligen städtebaulichen Situationen angemessenen raumwirksamen

Einfriedungen und Mauern ebenso geschehen wie durch die Ausbildung von gestalteten Freiräumen auf ehemals bebauten Grundstücken, die unter heutigen ökonomischen Voraussetzungen in einem absehbaren Zeitraum nicht wieder bebaubar sind.

2.1.3. HANDLUNGSPROGRAMM STÄDTEBAU UND BAUSTRUKTUREN

Abb. 1 Handlungsprogramm Städtebau und Baustrukturen



Handlungsprogramm Städtebau und Baustrukturen

Prinzipien

- Neue Nutzungen, Reaktivierung Bestand, Priorität 1
- Strukturen halten, Reaktivierung Bestand, Priorität 2
- Umstrukturierung mit Priorität inkl. Neubau
- Rückbau forcieren, Priorität 1
- Rückbau denkbar, Priorität 2
- Abwarten, Konturen vorerst halten
- Einfassungen, Konturen herstellen/halten

Schwerpunkte Umstrukturierung (siehe Maßnahmenbeschreibungen)

- 1 Ecke Judenstraße/Kleine Kalandstraße; Handel, Kultur
- 2 Umstrukturierung Große Kalandstraße; Kleingewerbe und Dienstleistung
- 3 Quartier Fischgasse; Nahversorgung, Wohnen, soziale Infrastruktur
- 4 Brache Nikolaistraße; neues Wohnen, soziale Infrastruktur
- 5 Südliche Zimmerstraße; neues Wohnen
- 6 Nördliche Zimmerstraße; Freiraum, Zwischennutzung

Maßnahme (nicht verortet)

- Aufbau eines Leerstands- und Brachflächenmanagements

Die in der Karte aufgeführten Maßnahmen werden im Kapitel 3 „Handlungsprogramm“ vertiefend beschrieben.

2.2. HANDLUNGSFELD WOHNEN

2.2.1. WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE ZIELSETZUNGEN

Mit Blick auf die Wohnentwicklung sollten folgende Zielsetzungen verfolgt werden:

DIE STABILISIERUNG DES WOHNUNGSMARKTES

Leerstände und Totaleerstände wirken sich negativ auf das Stadtbild und das Image sowie in der vorhandenen Größenordnung auf die Wirtschaftlichkeit der Bestände aus. Ein zu großes und nur wenig differenziertes Wohnungsangebot steht einer schrumpfenden Einwohner- und Haushaltszahl gegenüber. Zentral ist es daher, Angebot und Nachfrage in ein besseres Gleichgewicht zu bekommen.

DIE SCHAFFUNG VON AUFSTIEGSQUARTIEREN

In Altstadt und Mitte steigt die Bevölkerungszahl vor allem durch migrantischen Zuzug, welcher einige Quartiere auch sichtbar prägt. Gleichzeitig macht diese Gruppe aber auch den größten Teil der Fortzüge aus. Viele als Arbeiter in den ansässigen Werken in Weißenfels angekommene Migranten kehren der Stadt nach einigen Jahren wieder den Rücken und gehen zurück in ihr Heimatland. Dies liegt vor allem daran, dass es an Aufstiegsperspektiven und Mitteln der Eigenverwirklichung mangelt. Ziel ist es, diesen Menschen bessere Möglichkeiten der Integration sowie des sozialen und ökonomischen Aufstieges zu ermöglichen.

EIGENTUMSBILDUNG

Die Nachfrage nach selbst genutztem Wohneigentum im Ein- und Zweifamilienhaussegment ist groß, was auch die Fertigstellungszahlen in Weißenfels belegen. Allerdings konzentriert sich diese Wohnform vorrangig auf die Ortschaften und den Stadtrand. Im Zentrumsbereich sollen im Sinne einer angebotsorientierten Strategie ergänzende Angebote geschaffen werden, die einen eher städtischen Charakter aufweisen und damit eine andere Zielgruppe ansprechen. Denkbar wären bspw. Stadthäuser. Durch Schaffung eines bisher nicht vorhandenen Angebots kann so unter Umständen der Wegzug bestimmter Bevölkerungsgruppen verhindert und zusätzlicher Zuzug generiert werden.

DIE REDUZIERUNG VON LEERSTAND

Derzeit stehen in der Altstadt und Mitte rund 1.000 Wohnungen leer. Dieser Leerstand wird sich kurz- und mittelfristig nicht vollständig reduzieren lassen. Ziel ist es jedoch, die negativen Auswirkungen von Leerstand auf ein verträgliches Maß zu reduzieren, was bei einer Quote von etwa unter 15 % erreicht werden kann; dies entspricht knapp 400 Wohnungen. Demnach sollten also 600 Wohnungen entweder vermietet, einer anderen Nutzung zugeführt oder vom Markt genommen werden.

DIE STEIGERUNG DER KONKURRENZFÄHIGKEIT

In der Regel ist die Bedeutung des Zentrums für den Wohnungsmarkt in den Städten größer als derzeit in Weißenfels. So wohnen aktuell etwa 8 % der Weißenfelser Bevölkerung in der Altstadt und Mitte. Angesichts der Konkurrenzsituation erscheint es realistisch, den Marktanteil auf wenigstens 10 % zu steigern. Dazu müssten sich für das Gebiet als Wohnstandort rund 500 zusätzliche Einwohner entscheiden.

2.2.2. STRATEGIEN WOHNEN

Zum Erreichen der Zielsetzungen gelten folgende strategische Empfehlungen:

SANIERUNG UND AUFWERTUNG DES BESTANDS

Die Sanierung und Aufwertung des Bestandes soll zur Schaffung von neuen Wohnqualitäten und Wohnvielfalt sowie Aufwertung des Umfelds beitragen. Um Wohnraum nachhaltig vermieten zu können sowie Bevölkerungsgruppen zu halten und anzuziehen, steht die Schaffung von Wohnqualitäten bei der Sanierung im Vordergrund. Dies bedeutet die Anpassung von Grundrissen, Anbau von Balkonen oder die Bereitstellung von Mietergärten und die Gestaltung der Innenhöfe. Aufgrund des bisher großen und relativ uniformen Wohnangebots sollte in Folge ein vielfältigeres Wohnungsangebot geschaffen werden. Außerdem gilt es, nicht jedes Haus gesondert zu betrachten, sondern gleichermaßen das Umfeld mitzudenken. Dies bezieht sich auf Nachbargebäude wie auch die Schaffung von Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum. Aufgrund der erzielbaren Mieten ist dabei der Einsatz von Fördermitteln unerlässlich.

UMNUTZUNG

Zunächst gilt es, Räume für kreative, soziale wie auch gewerbliche Nutzungen zu schaffen, um so Leerstand zu verringern und eine Belebung des Gebietes voranzutreiben. Dazu zählen nicht nur große Einrichtungen, sondern bspw. auch niedrigschwellige Angebote wie ein sozialer Begegnungsraum. Auch und vor allem kreative Gestaltungsansätze und Zwischennutzungen können zudem helfen, den Verfall der Gebäude aufzuhalten.

SICHERN

Sicherung stellt ein wichtiges Mittel dar, um einen Teil des (denkmalgeschützten) Gebäudebestands bis zu einer Marktfähigkeit zu retten. Für die Sicherung ist zudem die Beantragung von SSE-Fördermitteln umsetzbar, welche für den Bestand eine Wirtschaftlichkeit ermöglichen kann. Grundsätzlich sollte bei einer sich anschließenden Sanierung darauf geachtet werden, dass die Zahl der Wohnungen möglichst gering bleibt.

RÜCKBAU

Zum einen ist es wirtschaftlich nicht darstellbar bzw. rentabel, alle bestehenden Wohnungen zu sanieren, außerdem ist es wenig wahrscheinlich, 1.000 zusätzliche Haushalte in die Altstadt und den Teilbereich von Mitte zu ziehen und damit (auch) bereits sanierte Wohnungen vermieten zu können. Derzeit sind bereits etwa 40 Gebäude ruinös, das heißt bei Nicht-Sanierung droht der Verfall bereits in absehbarer Zeit. Weitere knapp 175 Gebäude sind unsaniert. Abriss sollte insgesamt jedoch nur in Betracht gezogen werden, wenn eine qualitative Nachnutzung oder Umnutzung am Standort sinnvoll oder bereits in Planung ist, bzw. das Gebäude unter keinen Umständen zu retten ist. Durch den denkmalschutzrechtlichen Wert einiger Gebäude ist stets zu prüfen, welche Gebäude erhalten werden können, welche nicht zu retten sind und für welche es zukünftig einen Nutzungsansatz geben könnte. Diese Gebäude sollten durch Sicherung als Teil des Potenzials für eine spätere Sanierung und Entwicklung erhalten werden. Zudem gibt es für den Abriss von Altbauten nur dann Fördermittel, wenn eine qualitative Verbesserung des Bestandes erzielt wird. Zusammenfassend ist ein behutsamer Umgang mit dem Abriss vonnöten, für welchen zunächst Standorte und Entwicklungspotenziale im Rahmen einer Gesamtstrategie festgelegt werden müssen.

NEUBAU

Vor allem zur Diversifizierung des Wohnungsangebotes und zum Angebot bisher nicht vorhandener Wohnformen bietet Neubau eine sinnvolle Lösung, auch wenn, rein quantitativ betrachtet, diese zusätzlichen Wohnungen in Weißenfels nicht benötigt werden. So aber können nicht vorhandene Qualitäten wie bspw. offene, moderne Grundrisse oder auch barrierefreie Wohnungen geschaffen werden. Vor allem im (gehobenen) mittleren Marktsegment können so neue Zielgruppen für Altstadt und Mitte erschlossen werden. Zudem kann ein Neubau städtebaulich zur Quartiersaufwertung beitragen. Neubau im Einfamilienhaussegment sollte dabei nicht das Modell der vorstädtischen Bauweise in die Stadt holen, sondern durch eine kompakte Bauweise ein urbanes Pendant darstellen. Dies bedeutet auch, dass der ruhende Verkehr seinen Platz eher im gestalteten Straßenraum als in Form von Carports oder Garagen finden sollte. Zur städtebaulichen Gestaltung empfiehlt es sich zudem mit Vorgärten zu planen.

EIGENTÜMERAKTIVIERUNG

Altstadt und Mitte sind geprägt von sehr kleinteiligen Eigentümerstrukturen. Die Gebäude sind ganz überwiegend in privater Hand. Mit dem Überangebot an Wohnungen ist eine Konkurrenzsituation verbunden, die zu Mieten führt, die die Wirtschaftlichkeit bei den Eigentümern bedroht. Investitionen bedeuten damit ein hohes Risiko, das zahlreiche private Eigentümer nicht mehr eingehen können oder wollen. Vorrangiges Ziel ist es daher, für einzelne Immobilien realistische, langfristige Perspektiven aufzuzeigen. Daher ist es notwendig, durch gezielte Ansprache der Eigentümer, bspw. durch einen Quartiersmanager, Nutzungsperspektiven sowie Möglichkeiten der Förderung aufzuzeigen. Diese Ansprache sollte im Rahmen einer vorher festgelegten Strategie zunächst auf einzelne Gebiete konzentriert werden, welche dann sukzessive abgearbeitet werden, da derzeit die Perspektive für den Erhalt des gesamten Altbestands fraglich ist. Sinnvoll kann zudem ein Runder Tisch der Eigentümer in einer Straße, oder einem kleinen Quartier sein, um Einzellösungen zu verhindern. Kann der Eigentümer nicht zum Handeln motiviert werden, ist die Herbeiführung eines Eigentümerwechsels eine in Betracht zu ziehende Maßnahme.

2.2.3. ZIELGRUPPEN UND IHRE WOHNWÜNSCHE

Um eine positive Entwicklung des Wohnungsmarktes in Altstadt und Mitte zu erzielen, reicht es nicht aus, Gebäude und Wohnungsbestand isoliert zu betrachten. Vielmehr geht es um das Halten und Gewinnen von Einwohnern. Dazu ist es notwendig, Bevölkerungsgruppen auszumachen, die bereits im Gebiet wohnen oder für die das Gebiet als potenzieller Wohnstandort infrage kommt. Diese Zielgruppen haben unterschiedliche Anforderungen an die Wohnungen und den Wohnstandort, welche im Folgenden beschrieben werden.

Aus der Einschätzung des Weißenfeler Wohnungsmarktes empfehlen wir die Fokussierung auf die nachfolgenden sechs Hauptzielgruppen:

ZENTRUM-FANS

- mittleres Mietmarktsegment, Neubau
- 1- bis 2-Personen-Haushalte
- Rückkehrer
- altbauaffin
- gute Lage, guter Bestand
- gute Nachbarschaft wichtig

Zentrum-Fans mögen zentrale Lagen und das Flair von Altbauquartieren. Dies bedeutet nicht zwangsläufig, dass ausschließlich Altbauwohnungen in Betracht gezogen werden, auch ein Neubau innerhalb eines zentralen Altbauquartiers kommt infrage. Dadurch, dass diese Zielgruppe tendenziell höhere Mieten tragen kann, stellt sie gleichzeitig höhere Anforderungen an die Wohnung, die Lage und die Nachbarschaft. Es handelt sich vorrangig um 1- bis 2-Personen-Haushalte, unter denen sich auch Rückkehrer nach Weißenfels befinden können.

ALTSTADT-FAMILIEN

- einfaches (bis mittleres) Mietmarktsegment
- größere Wohnungen
- größere Familien
- familiengerechtes Umfeld
- Nachbarschaft

Bei den Altstadt-Familien handelt es sich um Familien mit mehreren Kindern, welche altbauaffin sind und eine zentrumsnahe Lage mit entsprechender Infrastruktur schätzen. Ein Eigenheim am Stadtrand kann und will sich diese Zielgruppe nicht leisten. Neben einem ansprechenden und bezahlbaren Wohnungsangebot ist für diese Zielgruppe ein familiengerechtes Umfeld und die Nachbarschaft entscheidend. Dies bezieht sich sowohl auf das Vorhandensein einer Kita und Schule, eines Spielplatzes, der Sicherheit öffentlicher Räume (bspw. Straßenquerungen und Parks) wie auch auf die Sozialstruktur.

AUFSTIEGSMIGRANTEN

- Migranten
- vor allem einfaches Mietmarktsegment
- größere Wohnungen
- Perspektiven schaffen, Integration und Selbstständigkeit fördern
- Möglichkeit für gewerbliche Nutzung

In Altstadt und Mitte steigt die Bevölkerungszahl vor allem durch migrantischen Zuzug, welcher einige Quartiere auch sichtbar prägt. Einige vor Jahren als Arbeiter in den ansässigen Werken in Weißenfels angekommene Migranten sind mittlerweile aufgestiegen und haben bspw. einen eigenen (Lebensmittel-) Laden oder eine Werkstatt eröffnet. Ohne derartige Möglichkeiten zur Selbstverwirklichung zieht der Hauptanteil der ausländischen Werkarbeiter nach einigen Jahren wieder zurück in das Heimatland. Es gilt demnach, dieser Zielgruppe Perspektiven in Weißenfels aufzuzeigen, um sozial wie auch ökonomisch aufzusteigen. Neben größeren Altbauwohnungen im einfachen Segment ist für die Aufstiegs Migranten die Möglichkeit für eine gewerbliche Nutzung wichtig. Dies können Räumlichkeiten in Innenhöfen wie auch straßenseitige Erdgeschosszonen sein, welche dauerhaft oder in Zwischennutzung vergeben werden. Um Integration zu fördern, ist zudem die Einführung eines Quartiersmanagements sinnvoll.

SENIOREN

- mittleres Mietmarktsegment
- überwiegend 2-Personen-Haushalte
- leben bereits im Gebiet (Zielgruppe halten)
- altersgerechte Bestandsanpassung
- Zuzug aus dem Umland
- gute Standortqualität
- altersgerechte Wohnungen, auch Neubau

Die Gruppe der Senioren umfasst zum einen Senioren, die bereits in Altstadt und Mitte leben sowie Einwohner mittleren Alters, die in den kommenden Jahren in die Altersgruppe der Senioren aufrücken und zum anderen Senioren, die aus dem Umland zuziehen möchten. Insgesamt handelt es sich um recht kleine Nachfragegruppen. Die Zahl der Senioren, welche in Altstadt und Mitte wohnen, ist im gesamt-

städtischen Vergleich gering. Eine altersgerechte Anpassung der Bestandswohnungen ist für diese Zielgruppe ausschlaggebend für einen Verbleib im Zentrum. Zuzüger dagegen bevorzugen barrierefreie Wohnungen im Neubau. Nicht nur an die Wohnung stellen diese erhöhte Ansprüche, auch die Umgebung sollte möglichst barrierearm sein. Zudem ist das Vorhandensein eines Nahversorgers wie auch von Ärzten und Fachärzten unabdingbar. Herausforderungen ergeben sich durch die städtebaulichen Eigenheiten der Altbauquartiere (u.a. Kopfsteinpflaster) und die große Konkurrenz zum Stadtteil West, welcher eine gute Versorgungsinfrastruktur für ältere Menschen bietet. Damit ist das Zuzugspotenzial als begrenzt einzustufen.

EIGENTUMSBILDNER

- Einfamilienhaus
- Familien
- Leipziger
- Rückkehrer
- Neubau

Einfamilienhäuser in Altstadt und Mitte stellen eine Angebotsstrategie dar, mit der durch das Angebot bisher nicht vorhandener Wohnformen Zuzug generiert werden kann. Bei dieser Zielgruppe steht die Bildung von Eigentum im individuellen Wohnungsbau im Vordergrund. Dies dient einerseits der finanziellen Absicherung und bietet zudem mehr Möglichkeiten zur Eigengestaltung als der Mietmarkt. Dabei sind jedoch nicht die klassischen Einfamilienhäuser am Stadtrand gemeint, sondern urbane und kompakte Formen des individuellen Wohnens wie zum Beispiel gereichte Häuser oder Stadthäuser. Neben entsprechenden Neubauqualitäten sind den Eigentumsbildnern ansprechende Gärten und Vorgärten sowie ein eigener Stellplatz – der auch im öffentlichen Raum eingeordnet sein kann – wichtig. Eine derartige Wohnform könnte auch Zuzug aus Leipzig generieren, da entsprechende Angebote dort nicht oder nur zu vergleichbar hohen Preisen verfügbar sind. Es handelt sich vorrangig um Familien, die mittlere Kaufpreise finanzieren können.

ANDERS-WOHNEN

- einfaches und mittleres Mietmarktsegment
- Starter-Haushalte, nicht-typische Haushaltsformen
- Gestaltungsmöglichkeiten sind entscheidend
- gemischte Strukturen

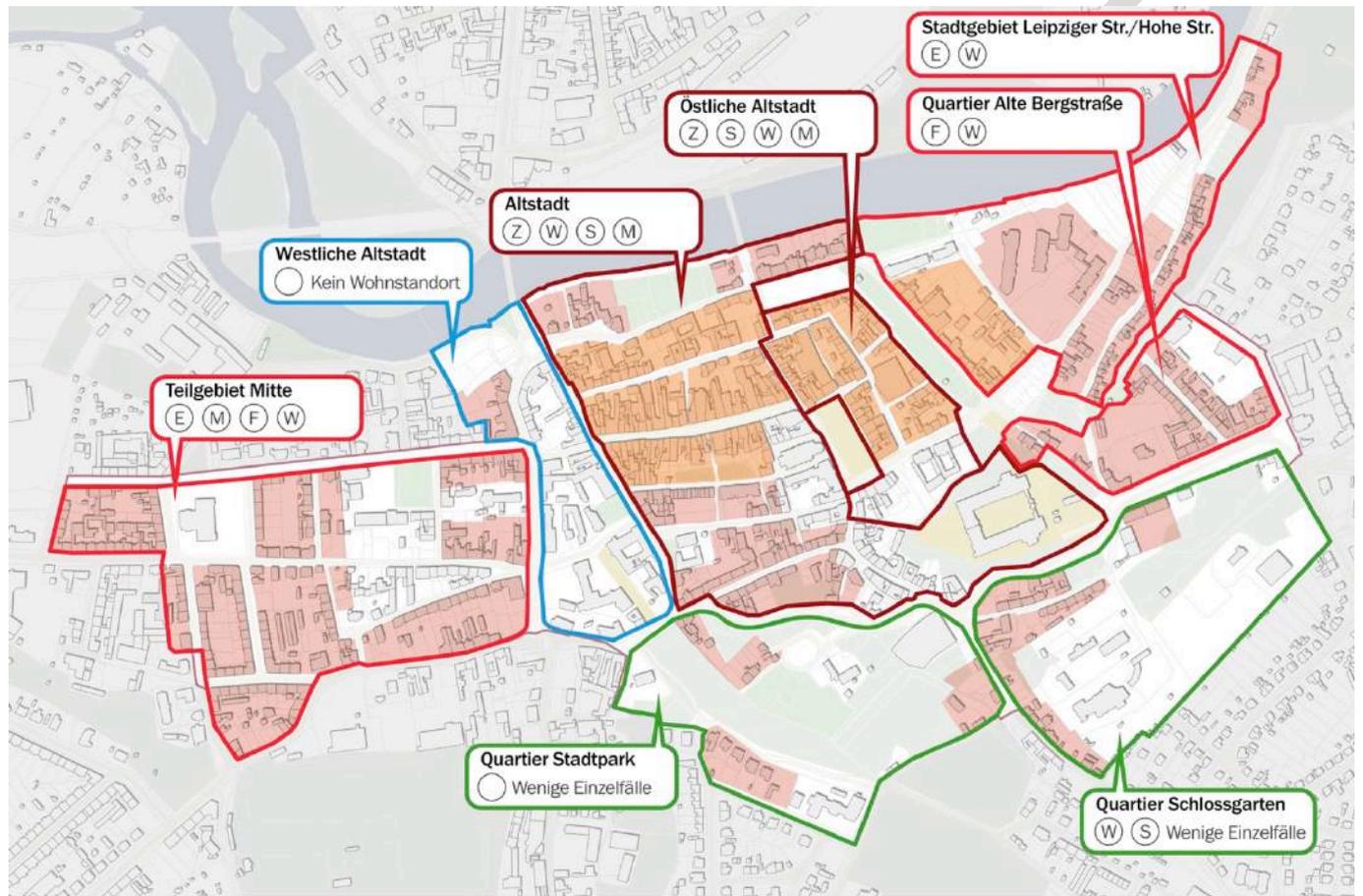
Die Zielgruppe Anders-Wohnen umfasst alle Wohnformen abseits des Mainstreams. Dies beinhaltet nicht-familiäre Wohnformen wie bspw. WGs oder auch die Überschneidung von Arbeiten und Wohnen. Entscheidend für diese Zielgruppe sind Gestaltungsmöglichkeiten sowohl in der eigenen Wohnung wie auch durch kreative oder gewerbliche Zwischennutzungen bspw. in leerstehenden Erdgeschossseinheiten. Auch das Angebot von Co-Working-Spaces wird von dieser Zielgruppe positiv aufgenommen.

2.2.4. TEILRÄUMLICHE WOHNENTWICKLUNGSSTRATEGIEN

Aufbauend auf der Analyse wurden acht Teilräume definiert, die unterschiedliche Nutzungen, Baustrukturen und Handlungsbedarfe bzw. Entwicklungsperspektiven aufweisen (vgl. Quartierstypen im Teilbericht A Kap. 4.2).

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht sind hier unterschiedliche Strategien zu verfolgen. Dabei soll die jeweilige Eignung für die unterschiedlichen Zielgruppen und deren Wohnwünsche berücksichtigt werden.

Abb. 2 Teilräumliche Wohnentwicklungsstrategie – Zielgruppen



Teilräumliche Wohnentwicklungsstrategien

Wohnquartiere

- Überwiegend Wohnnutzung
- Überwiegend Wohn- und Geschäftshäuser

Zielgruppen

- Z Zentrum-Fans
- F Altstadt-Familien
- M Aufstiegsmigranten
- S Senioren
- E Eigentumsbildner
- W Anders-Wohnen

ALTSTADT

- Zielgruppen: Zentrum-Fans, Anders-Wohnen, Senioren, ggf. Aufstiegsmigranten
- Strategien: Qualitäten schaffen, Sichern, Umnutzen, ggf. soziale und kulturelle Nutzungen
- stellenweise Entdichtung in den Hinterhöfen
- Sonderfall Plattenbau: Qualitäten schaffen, Eigentümer aktivieren

Das Quartier weist die größte Anzahl an Wohnungen aller acht Quartiere auf. Dementsprechend ist auch die Bedeutung für den Betrachtungsraum Altstadt und Mitte vergleichsweise hoch. Die dichte Bebauung stellt für das Wohnen ein Problem in besonderem Maße dar. Vor allem im Bereich der Judenstraße sind aus diesem Grund auch marktaktive Wohnungen nur schwer vermietbar. Zudem gibt es eine große Anzahl an Totalleerständen. Im Quartier steht daher die Schaffung von Wohnqualitäten durch Entdichtung in den Innenhöfen sowie die Sicherung von Gebäuden, die derzeit nicht saniert werden können, im Fokus.

Einen weiteren wichtigen Beitrag kann die Umnutzung leerstehender Einheiten leisten. Vor allem soziale und kulturelle Nutzungen ergänzen die Zentrumsfunktionen, beleben das Quartier, bieten den Bewohnern Raum zum Austausch und tragen zudem zur Sicherung der Gebäude bei.

Einen Sonderfall bildet der Plattenbau in der Nikolaistraße. Dieser hebt sich durch die Baustruktur und die im Vergleich kleinen Wohnungen deutlich vom Altbau ab. Wirtschaftlich ließe sich eine Sanierung zu höherwertigen Wohnungen realisieren, da auch die Mikrolage dies hergibt. Zudem wäre dies im Sinne einer Differenzierung des Wohnungsangebots als positiv zu bewerten. Das derzeitige Niedrigpreisangebot dagegen ruiniert den Standort. Um diese Qualitäten im Bestand zu schaffen, ist am Standort ggf. auch ein Eigentümerwechsel anzustreben.

ÖSTLICHE ALTSTADT

- Zielgruppen: Zentrum-Fans, Senioren, Anders-Wohnen, Aufstiegsmigranten
- Strategien: Ergänzungs-Neubau und
- Schaffung eines vielfältigeren Wohnungsangebots
- zusätzliches Angebot von Co-Working-Spaces

In der östlichen Altstadt gibt es bereits Impulse durch die Umgestaltung des Marktplatzes und des Busbahnhofs. Ein Teil der Gebäude rund um den Markt ist bereits saniert und der Wohnungsleerstand ist in den vergangenen Jahren zurückgegangen. Durch die zentrale Lage, die Bündelung diverser Zentrumsfunktionen und die Nähe zum Schloss ist das Quartier von besonderer Bedeutung für das Image der Gesamtstadt. Zudem besteht durch die genannten Vorzüge generell das Potenzial, Wohnungen marktgängig zu machen und mithilfe eines vielfältigen Angebots differenzierte Zielgruppen anzuziehen. Dabei sollte der Fokus nicht ausschließlich auf dem Wohnen liegen, sondern auch kreative

und gewerbliche (Zwischen-)Nutzungen, wie das Angebot von Co-Working-Spaces, berücksichtigen. Diese beleben das Zentrum, schützen bisher leerstehende Gebäude vor dem Verfall und werden zudem von den infrage kommenden Zielgruppen (Anders-Wohnen) positiv angenommen bzw. bewertet.

Herausforderungen in der Gestaltung von attraktivem Wohnraum im Bestand ergeben sich durch die enge Bebauung in den Innenhöfen, welche die Schaffung von Wohnqualitäten erschwert. Demzufolge sollten Maßnahmen zur Entdichtung und damit Möglichkeiten für die Schaffung von Balkonen, Gärten und ansprechend gestalteten Innenhöfen geprüft werden.

Der Block Promenadengasse, Fischgasse, Leipziger Straße stellt eine Gemengelage aus Gewerbe und Wohnen dar. Verschachtelte Hinterhofstrukturen stehen auch hier einer guten Wohn- und Freiraumqualität entgegen. Durch die gute Lage und den Blick aufs Schloss wäre am Standort ein Ergänzungs-Neubau denkbar, der damit zudem ein Wohnungsangebot schafft, das es bisher in Weißenfels nicht gibt und so ggf. Zuzug generieren kann. Hierzu müsste der Bestand weichen.

STADTGEBIET LEIPZIGER STRASSE/HOHE STRASSE

- Zielgruppen: Eigentumsbildner, Anders-Wohnen
- Strategien: Marktorientierte Einzelfallentscheidung

Dieses Stadtgebiet besteht vorrangig aus der Leipziger Straße und der Hohen Straße, welche nur einen geringen Gebäudebestand aufweisen. Vor allem die Hohe Straße ist durch Leerstände geprägt. Der Standort bietet zwar einen Blick Richtung Saale, ist jedoch schlecht erreichbar. Bei den Bestandsgebäuden handelt es sich um Liebhaberobjekte, die nur auf eine vereinzelte Nachfrage treffen. Für die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist dieser Standort weniger prioritär, da es sich nur um eine geringe Wohnungsanzahl handelt und ein dortiger Leerstand zudem von anderer Stelle aus kaum wahrnehmbar ist und daher „nicht stört“. Nordlage, Relief und Erschließungsproblematik ergeben zudem trotz hohen Grünanteils und Nähe zur Saale insgesamt nur eine durchschnittliche Lagequalität. Demzufolge besteht kein vordringlicher Handlungsbedarf, eine sukzessive Reaktivierung der Gebäudeleerstände bzw. Ersatzneubau ist im inneren Betrachtungsraums nur sehr gering vertretenen Eigenheimbaus jedoch wünschenswert.

QUARTIER ALTE BERGSTRASSE

- Zielgruppen: Altstadt-Familien, Anders-Wohnen
- Strategien: Sichern, Qualitäten schaffen, ggf. Wohnumfeld aufwerten
- Zeitzer-Straße: Eigentümeransprache
- Umgang mit den Erdgeschossen

Das Quartier ist durch eine relativ junge Bevölkerungsstruktur gekennzeichnet und bietet auch durch die Bebauungsstruktur und Lage Entwicklungspotenzial. Der Fokus liegt auf der Sicherung leerstehender Bestandsgebäude, um diese für eine spätere Nutzung zu erhalten sowie der Schaffung von Qualitäten auch in Bezug auf das Wohnumfeld. Wenn Wohnungsqualität und Mikrolage verbessert werden können, ergibt sich ein gut konkurrenzfähiger Bestand. Entlang der Zeitzer Straße sind nach aktuellem Kenntnisstand der Abriss eines Bestandsgebäudes und die Errichtung eines Neubaus geplant. Um die Aktivierung weiterer Leerstände zu erreichen, ist die Ansprache der Eigentümer nötig.

TEILGEBIET MITTE

- Zielgruppen: Eigentumsbildner, Aufstiegsimmigranten, Altstadt-Familien, ggf. Anders-Wohnen
- Strategien: Sicherung, Rückbau, Neubau, Qualitäten verbessern
- Zimmerstraße: gereihter Neubau im Eigentum
- Rudolf-Götze-Straße: Abriss und gereihter Neubau
- Herrmannsgarten: Eigentumsverhältnisse prüfen, ggf. als Aufstiegsquartier etablieren
- öffentliche Räume gestalten

Das Teilgebiet Mitte weist einen hohen Anteil an Migranten auf und ist durch eine schwierige Sozialstruktur in der öffentlichen Wahrnehmung teilweise als Problemquartier verrufen. Dies trifft vorrangig auf die Straßen Herrmannsgarten und Waltherstraße zu. Das Quartier zeichnet sich durch unterschiedliche kleinräumige Standorte aus, die teilweise auch durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Der öffentliche Raum bietet keinerlei Aufenthaltsqualität oder Begrünung. Auf den Gebäudebestand bezogen finden sich zahlreiche Totleerstände, oftmals zusammenhängend.

Eine wichtige Strategie für das Quartier bildet zunächst die Stabilisierung rund um die Straße Herrmannsgarten. Mithilfe eines Quartiersmanagements sollten zunächst die Eigentumsverhältnisse geklärt und ggf. Eigentümerwechsel angestrebt werden. Die Schaffung von Wohnqualitäten bspw. durch Balkone, die Nutzung leerstehender Ladeneinheiten für die Nachbarschaft, eine Neuordnung der Höfe und die Gestaltung des öffentlichen Raumes sind Handlungsansätze. Vor allem für die Zielgruppe der Aufstiegsimmigranten sind außerdem Räume für die gewerbliche Nutzung freizustellen.

Nördlich anschließend an den Bereich Zimmerstraße und Rudolf-Götze-Straße besteht eine kleinteilige Siedlungsstruktur. In beiden Straßen gibt es zudem abbruchreife

Totleerstände. Diese beiden Faktoren und die insgesamt zentrumsnahe, aber dennoch weitestgehend ruhige Lage, machen den Standort für eine urbane Einfamilienhausbebauung in Form gereihter Häuser interessant, welche das Quartier städtebaulich aufwerten kann und zudem ein Wohnangebot schafft, das es bisher in Weißenfels nicht gibt. Dabei sollte vermieden werden, dass die Häuser inselartig vom Rest des Quartiers abgeschottet sind. So sollten Parkmöglichkeiten im Straßenraum geschaffen werden. Zur städtebaulichen Gestaltung empfiehlt es sich zudem, mit Vorgärten und Freiflächen zu planen. Entwicklungsplanungen entlang der Rudolf-Götze-Straße sind grundsätzlich nur unter Einbezug der Gebäude an der Naumburger Straße sinnvoll.

Die übrigen Straßen und Lagen sind sehr kleinteilige Einzelstandorte, bei welchen individuelle Strategien für die oben aufgeführten Zielgruppen geprüft werden müssen.

WESTLICHE ALTSTADT

- kein Wohnstandort
- Strategie: Umnutzen

Hier ist die Wohnfunktion stark untergeordnet, Durchgangsstraßen ergeben zudem einen hohen Lärmpegel. Derzeit entsteht ein Neubau im Segment Gewerbe/Büro entlang der Friedrichstraße. Da es sich insgesamt um einen der schwierigsten Wohnstandorte der Stadt handelt, sollten bestehende Wohnungen sukzessive umgenutzt werden.

QUARTIER STADTPARK

- sehr kleiner Wohnungsbestand
- wohnungswirtschaftliche Einzelfälle
- keine strategische Bedeutung

Im Quartier Stadtpark gibt es nur einen sehr kleinen Wohnungsbestand. Auch die Leerstandsquote ist vergleichsweise gering. Vorhandene Leerstände bilden wohnungswirtschaftliche Einzelfälle. Daher hat das Quartier für den Wohnungsmarkt keine strategische Bedeutung.

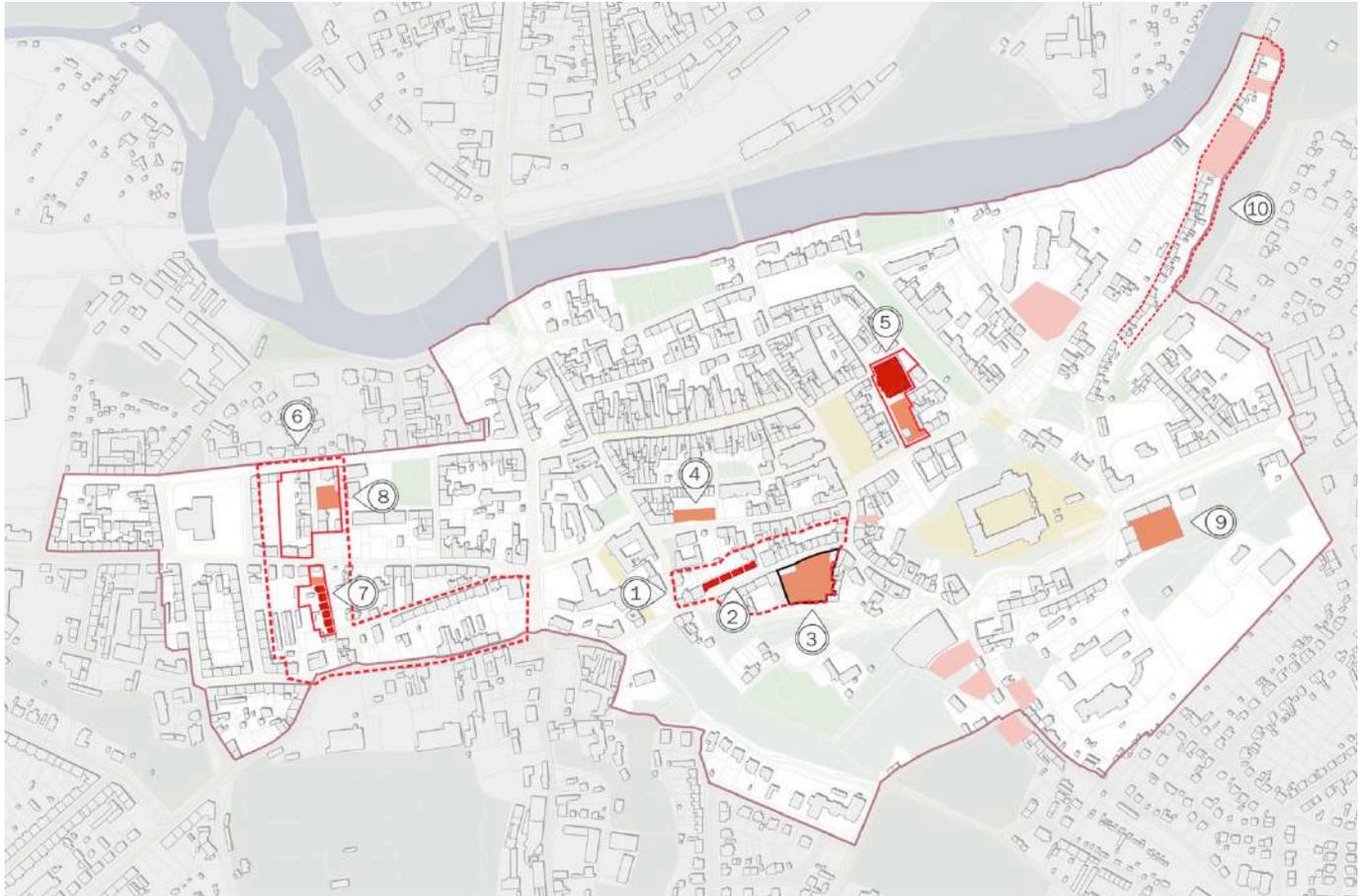
QUARTIER SCHLOSSGARTEN

- Strategien: Sichern, Qualitäten schaffen
- Zielgruppen: Anders-Wohnen, Senioren

Im Quartier Schlossgarten findet sich nur eine geringe Anzahl an Wohnungen. Während der Schlossgarten ein positives Lagekriterium darstellt, ist die Qualität der Häuser und des Umfelds noch verbesserungswürdig. Der Strategiefokus liegt auf der Sicherung leerstehender Bestandsgebäude, um diese für eine spätere Nutzung zu erhalten sowie der Schaffung von Qualitäten.

2.2.5. MAßNAHMEN WOHNEN

Abb. 3 Maßnahmen Wohnen



Maßnahmen Wohnen

Prinzipien

- Neues Wohnen/Umstrukturierung Wohnen
- Wohnbaufläche
- potenzielle Wohnbaufläche ohne Priorität (zurückgestellt)
- (nicht dargestellt:
Reduzierung Wohngebäude siehe Kap. xx)

Maßnahmen

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 1 Quartierskonzept/Eigentümeraktivierung Nikolaistraße 2 Reaktivierung Plattenbau Nikolaistraße 3 Umstrukturierung Brache Nikolaistraße 4 Neues Wohnen Klosterstraße 5 Quartierskonzept Quartier Fischgasse 6 Quartierskonzept/Eigentümeraktivierung Rudolf-Götze-Str. – Zimmerstraße | <ul style="list-style-type: none"> 7 Neues Wohnen südliche Zimmerstraße 8 Umstrukturierung nördliche Zimmerstraße 9 Seniorenwohnen Marstall 10 Vermarktung Hohe Straße <p>nicht verortet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gesamtstädtisches Wohnentwicklungskonzept - Überprüfung von Bauleitplänen |
|--|--|

Darstellung: Büro für urbane Projekte

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte ALKIS, © GeoBasis-DE / LVermGeo, 2021, A18-8036778-2010

Die in der Karte aufgeführten Maßnahmen werden im Kapitel 3 „Handlungsprogramm“ vertiefend beschrieben.

2.3. HANDLUNGSFELD HANDEL, GEWERBE, BESCHÄFTIGUNG

2.3.1. ZIELSETZUNGEN HANDEL, GEWERBE, BESCHÄFTIGUNG

ADRESSE ALTSTADT – EINZELHANDEL

Eine der zentralen Funktionen der Weißenfelder Altstadt ist der Einzelhandel. Die Stärkung und Weiterentwicklung der Kernstadt als attraktiver Einkaufs- und Erlebnisstandort ist eines der zentralen Ziele der Stadtentwicklung, um die Altstadt als lebendige Stadtmitte, Identifikationsort und Treffpunkt zu sichern. Noch vor den sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie den Standorten der Stadtverwaltung ist vor allem der Einzelhandel der Frequenzbringer, der zu einer Belebung der Altstadt führt.

Ein Großteil der weitestgehend inhabergeführten Fachgeschäfte befindet sich in der Judenstraße. Daneben konzentriert sich das weitere Angebot auf die Saalstraße, die Große Kalandstraße sowie auf die Lagen rund um den Marktplatz.

Prioritär muss gewährleistet sein, dass die Altstadt über ein qualitatives sowie quantitatives Angebot verfügt, dass unterschiedlichen Zielgruppen gerecht wird. Hierfür bedarf es zunächst der Sicherung des vorhandenen Bestandes, bspw. durch eine Begleitung des Inhaberwechsels im Zuge altersbedingter Geschäftsaufgaben. Daneben sollte auch versucht werden, die Angebotsvielfalt im Rahmen der Möglichkeiten auszubauen.

Eine Möglichkeit kann darin bestehen, unter Bewahrung der prägenden kleinteiligen Ladenstruktur auch größere, marktfähige Ladengrößen anzubieten, um sowohl den Ansprüchen der Nutzer als auch Kunden gerecht zu werden. Nebeneinanderliegende leerstehende Ladengeschäfte bieten sich ggf. für eine Zusammenlegung an.

Weiterhin sollte versucht werden, leerstehende Ladengeschäfte durch Zwischennutzungen mit Leben zu füllen. Denkbar wären zum Beispiel nichtkommerzielle temporäre Nutzungen im Bereich von Kunst und Kultur oder offene Treffs für Vereine oder Kinder- und Jugendarbeit. Temporäre Verkaufsstellen, Ladengeschäfte auf Zeit für Existenzgründer oder Co-Working-Spaces (s.u.) wären denkbare Möglichkeiten im kommerziellen Bereich.

Die Einzelhandelsangebote sollten weiterhin auf den Bereich der Judenstraße konzentriert werden.

NAHVERSORGUNG

Neben dem in die Jahre gekommenen und nicht mehr zeitgemäßen Kaufhallenkomplex in der Fischgasse gibt es keine fußläufige Möglichkeit zur Versorgung mit täglichen Bedarfen. Für die heutigen Bewohnerinnen und Bewohner der Altstadt sowie zur Entwicklung der Altstadt als Wohnstandort für zusätzliche Nachfragegruppen ist ein Nahversorger in der Altstadt ausgesprochen wichtig. Da der Kaufhallenkomplex aus der DDR-Zeit sanierungsbedürftig ist und sowohl das Gebäude als auch der umliegende Freiraum dringend einer Aufwertung bedarf, muss eine Entscheidung getroffen werden, in welcher Form und an welchem Standort künftig die Nahversorgung gewährleistet werden soll. Dieser sollte sowohl über eine zentrale Lage als auch eine entsprechende Anbindung verfügen, damit der Waren- und Kundenverkehr nutzerfreundlich und zugleich stadtverträglich organisiert werden kann.

ALTSTADT ALS ORT DER ARBEIT – DIENSTLEISTUNG, KLEINGEWERBE, BEHÖRDEN

Die Analysen haben gezeigt, dass sich in der Altstadt Lagen etabliert haben, die über zahlreiche Angebote im Bereich der Dienstleistung und des Handwerks verfügen. Insbesondere im Quartier Dammstraße/Große Kalandstraße sowie in der Saalstraße sind mehrere Gewerbetreibende ansässig. Die Angebote sind überwiegend im Bereich Körperpflege, Gesundheit, Dienstleistungen und Kleingewerbe angesiedelt.

Diese Entwicklung trägt zur Nutzungsvielfalt und Belebung der Altstadt bei und bespielt zugleich leerstehende Immobilien und un- bzw. mindergenutzte Grundstücke. Daher sollte insbesondere im Bereich Große Kalandstraße die Revitalisierung bzw. Nachnutzung ehemals gewerblich genutzter Flächen sowie die gewerbliche Umnutzung leerstehender Wohnimmobilien unter Berücksichtigung möglicher Nutzungskonflikte forciert werden.

Darüber hinaus können neue Strukturen und Angebote des Wirtschaftens, Arbeitens und Wohnens zusätzliche und bislang nicht vorhandene Nutzungen und Funktionen in die Altstadt holen (z.B. Co-Working-Spaces, Makerspace, Erlebnisangebote). Kreative und kulturelle Zwischen- oder Umnutzungen sind ebenfalls Möglichkeiten, neue Dynamiken in alten Ladengeschäften zu erzeugen. Diese Angebote zielen auf neue Ziel- und Nutzergruppen ab und können die Nutzer- und Besucherfrequenz in der Altstadt erhöhen.

Mit dem Ausbau des Verwaltungszentrums rund um das historische Rathaus, die Unterbringung des Jobcenters im Sparkassenquartier, das Amtsgericht und vielen kleineren Einrichtungen mehr ist die Altstadt zugleich Arbeitsort für sehr viele Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von kommunalen, Kreis-, Landes- und Bundesbehörden. Mit dieser Strategie konnte und kann die

zentralörtliche Funktion des Mittelzentrums Weißenfels – und insbesondere dessen Altstadt als Herzstück – gestärkt und belebt werden. Mit der perspektivischen Unterbringung des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) Süd im Südflügel des Schlosses Neu-Augustusburg wird ein neuer wichtiger Impuls für die Entwicklung der Altstadt gesetzt werden und weitere Arbeitsplätze in die Altstadt holen. Um die Potenziale für eine zusätzliche Belebung der Altstadt zu nutzen, müssen die erforderlichen Rahmenbedingungen, wie bspw. die weitere Qualifizierung der Wegeverbindungen Bahnhof-Altstadt-Schloss, geschaffen werden.

GASTRONOMIE, FREIZEIT UND TOURISMUS

Im Blickfeld der Altstadtentwicklung steht zudem der Ausbau gastronomischer Angebote und Qualitäten (Restaurants, Cafés, Bars, Freisitze). Die Stadt kann hier zwar nur bedingt Einfluss nehmen, durch Informationsarbeit und Vermittlung aber unterstützen.

Räumlich sollte hierfür der Bereich Große Burgstraße/Marktplatz in den Blick genommen und entsprechend entwickelt werden. Hier haben sich bereits mehrere gastronomische Betreiber angesiedelt und eine zusammenhängend erlebbare, etablierte Lage geschaffen, die es zu unterstützen gilt.

Konsumfreie Zonen mit offenem WLAN, ansprechend gestaltete Plätze mit Aufenthalts- und Treffpunktqualitäten sowie bedarfsgerechte Spiel- und Pausenbereiche für Familien, Jugendliche und Senioren steigern zusätzlich die Aufenthaltsqualität und Attraktivität der Altstadt als Gesamtdestination. Auch der Abbau physischer Barrieren sollte weiter fortgesetzt werden, um allen Altstadtbewohnern und -besuchern ein weitestgehend freies und uneingeschränktes Einkaufen zu ermöglichen.

MANAGEMENT

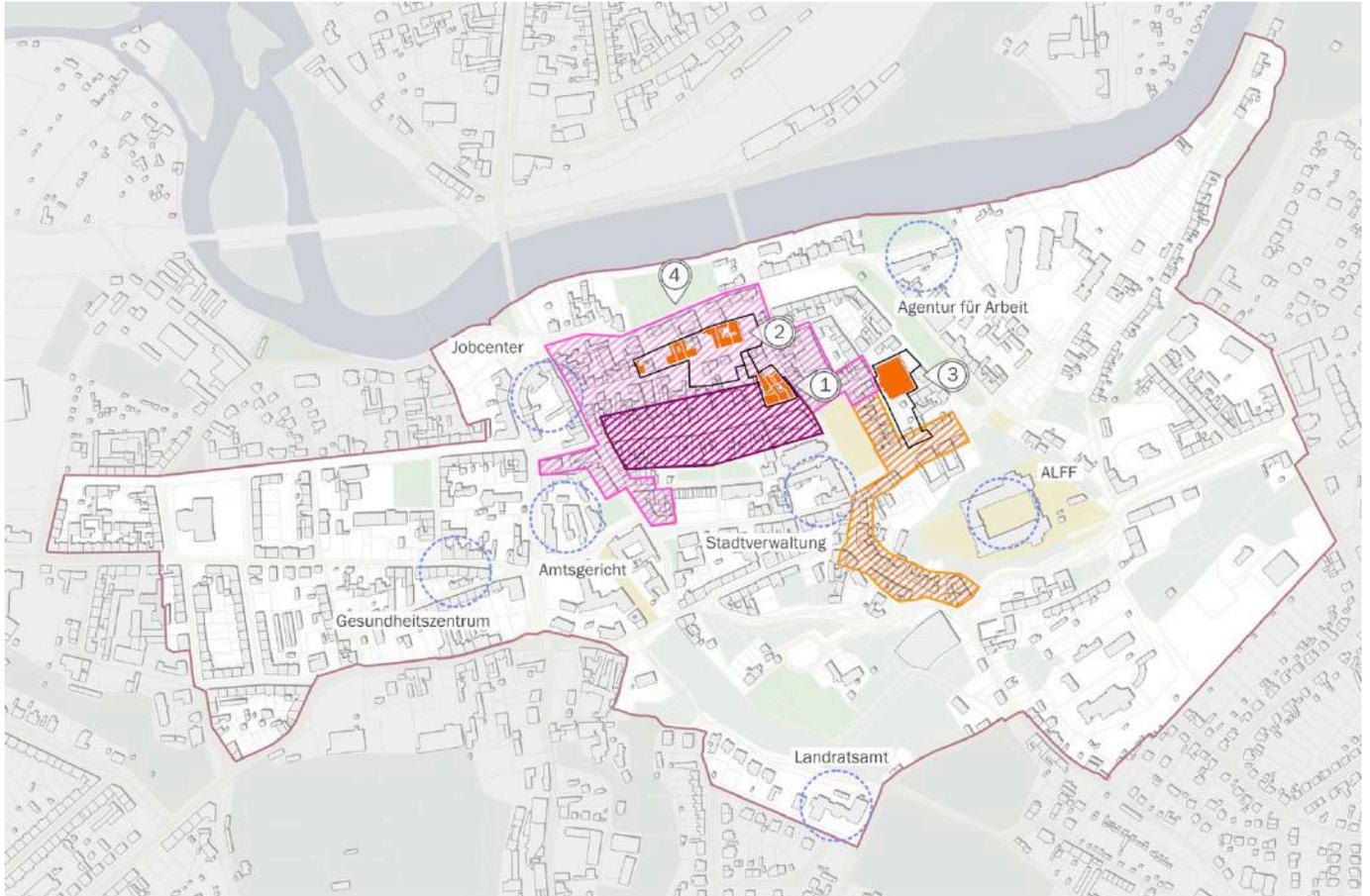
Die Ziele, den Einzelhandel, die Lagen für Kleingewerbe sowie die Altstadt für Einheimische, Gäste und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter als Aufenthalts- und Einkaufsort zu qualifizieren, bedürfen passfähiger, mit den Akteuren abgestimmter Strategien sowie eines leistungsfähigen Managements.

Hierfür müssen sowohl Strukturen der Zusammenarbeit der Gewerbetreibenden in der Altstadt untereinander als auch der Kooperation mit der Stadtverwaltung ausgebaut bzw. neu installiert werden. Dies erfordert auf der einen Seite einen Verein oder Zusammenschluss der Akteure (Geschäftsinhaber, Gebäude- und Grundstückseigentümer) in der Jüdenstraße sowie/bzw. der Großen Kalandstraße. Auf der anderen Seite sollte eine personelle Stärkung in der Stadtverwaltung im Bereich Wirtschaftsförderung/Stadtmarketing (aktuell im Kulturamt angesiedelt) erfolgen.

Das Citymanagement erfolgt in kooperativer Zusammenarbeit. Ziele, Aufgaben, Maßnahmen und Organisationsstruktur sollten gemeinsam ausgearbeitet und kontinuierlich aktualisiert werden.

2.3.2. MAßNAHMEN HANDEL, GEWERBE, BESCHÄFTIGUNG

Abb. 4 Maßnahmen Handel, Gewerbe, Beschäftigung



Maßnahmen Handel, Gewerbe, Beschäftigung

Prinzipien

- Umstrukturierung zur Stärkung der Altstadt Arbeit, Handel/Nahversorgung, Belebung
- Fokus Entwicklung Einzelhandel Jüdenstraße
- Fokus Entwicklung Dienstleistung und Kleingewerbe
- Fokus Entwicklung Dienstleistung und Gastronomie
- Einbindung der Behörden als Arbeitsstandorte und Frequenzbringer

Maßnahmen

- 1 Umstrukturierung Ecke Jüdenstraße/Kleine Kalandstraße; Beseitigung Missstand; Belebung, kulturelle Einrichtung, Verwaltung
- 2 Umstrukturierung Große Kalandstraße; Kleingewerbe und Dienstleistung
- 3 Umstrukturierung, Nahversorger Fischgasse
- 4 Citymanagement Einzelhandel Jüdenstraße; Management Große Kalandstraße, nördliche Marktseite bis Fischgasse

Darstellung: Büro für urbane Projekte

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte ALKIS, © GeoBasis-DE / LVermGeo, 2021, A18-8036778-2010

Die in der Karte aufgeführten Maßnahmen werden im Kapitel 3 „Handlungsprogramm“ vertiefend beschrieben.

2.4. HANDLUNGSFELD SOZIALE UND KULTURELLE INFRASTRUKTUREN

2.4.1. ZIELSETZUNGEN SOZIALE UND KULTURELLE INFRASTRUKTUREN

SOZIALE UND BILDUNGSINFRASTRUKTUREN

Die soziale Infrastruktur in der Altstadt und dem Teilgebiet Mitte scheinen hinsichtlich ihrer Angebotsdichte, Kapazitäten und Ausstattung gut aufgestellt. Diesen Standard gilt es zunächst zu halten und mit Blick auf demographische und strukturelle Veränderungen anzupassen bzw. auszubauen.

Im Bereich der Schulen stehen im Rahmen der Errichtung des Bildungscampus (vgl. Maßnahme 3.1) Umstrukturierungsprozesse an. Die Kindertagesstätten im Teilgebiet Mitte bedürfen räumlicher Erweiterungen bzw. neuer Standorte (vgl. Maßnahmen 5.3 und 6.3), um der steigenden Nachfrage nach Betreuungsplätzen gerecht zu werden. Damit besteht die Chance, die Bedeutung und Attraktivität der Altstadt (auch als Wohnstandort) zu erhöhen. Entsprechend sind Rahmenbedingungen so auszugestalten und Standorte so auszuwählen, dass die Entwicklungs- und Baumaßnahmen eine Impulswirkung für die Stadtquartiere entfalten können.

KULTUR, FREIZEIT, BEGEGNUNG

Die Altstadt ist mit ihren kulturellen Angeboten und Adressen (vor allem historische Gebäude und Orte, Museen, Stadtbibliothek) zudem ein bedeutender Kultur- und Tourismusort für die Gesamtstadt; zu Teilen auch für den Burgenlandkreis. Dennoch scheinen Potenziale ungenutzt; bauliche Missstände müssen behoben werden und Angebote für jüngere Zielgruppen sind nicht ausreichend vorhanden. Zudem wirken sich die Defizite einer zu geringen Außenwirkung mit Blick auf die Entwicklung der Kultur- und Tourismusdestination von Weißenfels nachteilig aus. Hieraus ergeben sich klare Zielstellungen, die sich vor allem auf den Erhalt und die weitere Qualifizierung des bisher Erreichten richten. Soziales und Kultur nicht nur als weiche, sondern vielmehr als maßgebliche Standortfaktoren für Stadtentwicklung zu sehen, sollte daher eine der zentralen Prämissen sein.

Mit dem Anspruch, eine qualitätsvolle Kultur- und Tourismusadresse zu sein, geht einher, die überregional bedeutsamen sowie lokalen, identitätsprägenden Orte weiterhin gestalterisch und qualitativ aufzuwerten. Dies führt einerseits zu mehr Verbundenheit und Identifikation der Bewohnerschaft mit dem Ort und steigert gleichzeitig die Aufenthaltsqualität und Außenwahrnehmung, was letztlich zu mehr Nutzung durch Einheimische als auch zu höherer Tourismusintensität führen kann.

Kinder und Jugendliche sind eine der Hauptnutzergruppen des öffentlichen Raumes. Die Schaffung von stadtteilübergreifenden bedarfsgerechten Spiel- und Treffpunkten unterstützt sie dabei, ihrem Bedürfnis nach Selbstentfaltung, Bewegung und Miteinander nachzukommen. Insbesondere Jugendliche und junge Erwachsene brauchen Orte und Freiräume, die ihnen für Bewegung, Kultur oder einfach nur zum Treffen zur Verfügung stehen. Das Zulassen bzw. die (eigenverantwortliche) Entwicklung solcher Austausch- und Selbstaneignungsräume sollte auch in Weißenfels unterstützt werden. Solche Projekte können im besten Falle auch Impulse setzen, um Leerstände zu aktivieren, Brachflächen zu bespielen und die Nutzung des öffentlichen Raumes mit neuen Ansätzen zu erweitern.

STABILISIERUNG SOZIAL BENACHTEILIGTER QUARTIERE

Vor allem für die Wohnquartiere im Teilgebiet Mitte bestehen große Bedarfe, die Lebensbedingungen und -chancen für die Bewohnerinnen und Bewohner zu verbessern. Insbesondere hier werden leistungsfähige Infrastrukturen, sehr gute Bildungseinrichtungen und auf die Bedürfnisse zugeschnittene öffentliche Dienstleistungen und Integrationsangebote benötigt. Hierfür sind vor allem ressortübergreifende Strategien der Stadtverwaltung sowie des Landkreises gefordert.

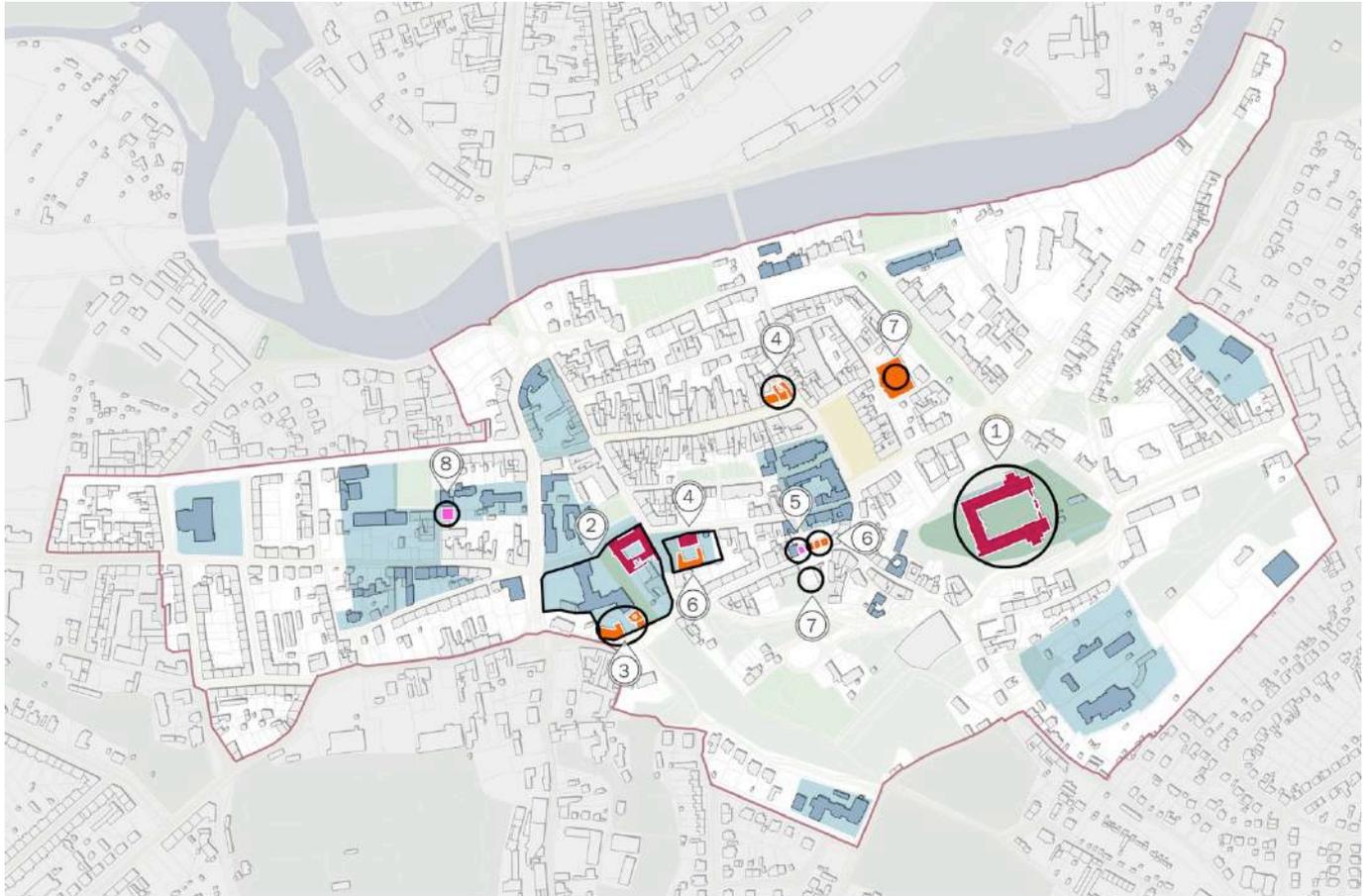
Mit Aufgaben der Bildung, Sprache, Armutsprävention, Gesundheit und vielem anderen mehr sind dabei Themen berührt, die nur am Rande im hiermit vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzept bearbeitet werden können. Wichtige Berührungspunkte bestehen jedoch in der baulichen Entwicklung der Schulen, Kitas und Kultureinrichtungen sowie der Verortung und Schaffung von Integrations- und Beratungsangebote.

Effektive Wirkung kann und sollte in der Reduzierung städtebaulicher und siedlungsstruktureller Defizite erzielt werden. Dies bezieht sich zum einen auf die Sanierung und Modernisierung des Wohnbestandes sowie eine Diversifizierung der Wohnraumbangebote mit dem Ziel der sozialen Mischung (vgl. Kap. 2.2) und zum anderen auf eine Reduzierung der Bebauungsdichte und Beseitigung städtebaulicher Missstände mit dem Ziel, die Ausstattung mit Grün- und Freiflächen qualitativ und quantitativ zu verbessern (vgl. Kap. 2.5). Der aktuell im Vergleich zu anderen Stadtteilen in Weißenfels sehr geringe Versorgungsgrad mit Grün- und Freiräumen ist mit ursächlich für die Wohnentwicklung im Teilgebiet Mitte und die Probleme hinsichtlich Fluktuation, Leerstand und Vermietungsschwierigkeiten.

Insgesamt geht es im Teilgebiet Mitte um die Verknüpfung von Strategien und Maßnahmen in den Bereichen Städtebauförderung, soziale Sicherung und energetische Stadtsanierung.

2.4.2. MAßNAHMEN SOZIALE UND KULTURELLE INFRASTRUKTUREN

Abb. 5 Maßnahmen soziale und kulturelle Infrastrukturen



Maßnahmen soziale und kulturelle Infrastrukturen

Prinzipien

- Sanierung
- Umstrukturierung Bestand inkl. Neubau
- Neubau
- Standorte Bildung, Kultur, Behörden

Maßnahmen

- | | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Entwicklung Schloss Neu-Augustusburg/ALFF | 5 | Anbau Heinrich-Schütz-Haus |
| 2 | Entwicklung Bildungscampus Weißenfels inkl. Sanierung ehem- Clarissenkloster | 6 | Standortsuche und Gutachten Stadtarchiv (Standort Nikolaistraße, Standort Novalis-Hinterhaus) |
| 3 | Entwicklung Bildungs-Campus Weißenfels Prüfung Standort Turnhallenneubau | 7 | Standortsuche Neubau Kita „Haus unserer Kinder“ (Standort Nikolaistraße, Standort Fischgasse) |
| 4 | Machbarkeitsstudie Neubau und Erweiterung Stadtbibliothek (Standort Klosterstraße/Standort Jüdenstraße) | 8 | Neubau Kita „St. Elisabeth“ |

Darstellung: Büro für urbane Projekte

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte ALKIS, © GeoBasis-DE / LVermGeo, 2021, A18-8036778-2010

Die in der Karte aufgeführten Maßnahmen werden im Kapitel 3 „Handlungsprogramm“ vertiefend beschrieben.

2.5. HANDLUNGSFELD FREIRAUM UND STADTGRÜN

2.5.1. ZIELSETZUNGEN FREIRAUM UND STADTGRÜN

QUALIFIZIERUNG VON STADTRÄUMEN ALS IMPULSMAßNAHMEN

In den letzten Jahren konnte die Altstadt durch die Beseitigung städtebaulicher Mängel und die Qualifizierung öffentlicher Räume zugunsten der Schaffung neuer Freiraumadressen und der Neugestaltung stadtbildprägender Stadtplätze erheblich aufgewertet werden. Prototypisch hierfür stehen der Stadtbalkon, die Promenade, der Markt- sowie der Klingenplatz.

Hier konnten nicht nur Funktions- und Gestaltungsdefizite abgebaut, sondern auch neue Aufenthalts- und Erlebnisqualitäten in der Altstadt geschaffen werden. Dadurch wurden zugleich Anreize für private Investitionen in den unmittelbaren Nachbarschaften gesetzt. Die Strategie gezielter Impulsmaßnahmen zur Qualifizierung der Altstadt sollte weiter fortgeführt werden. Prädestiniert hierfür erscheint vor allem der ehemalige Schlossgarten.

Weiterhin wurden im Bereich der Altstadt im Zuge der Straßensanierung, die für nahezu sämtliche Straßen im ehemaligen Sanierungsgebiet erfolgte, Gestaltungsmaßnahmen des öffentlichen Raumes realisiert.

Im Bereich des Teilgebiets Mitte erfolgten bislang keine strategischen Impulsmaßnahmen im öffentlichen Raum bzw. in Form des Anlegens von Grün- und Freiräumen. Auch hinsichtlich der Gestaltung der Straßen und Wege besteht ein Nachholbedarf, den es abzubauen gilt.

VERNETZUNGEN VON STADTQUARTIEREN UND GRÜNFLÄCHEN

Der Betrachtungsraum Altstadt/Teilgebiet Mitte ist von einer Reihe von großflächigen und teilweise attraktiven Grün- und Freiräumen (Klemmpark, ehem. Schlossgarten, Stadtpark, Brauereipark, Kämmereihölzchen sowie Saale-Ufer) umgeben.

Sie sind teilweise gesamtstädtisch bedeutsame, kulturell-historische Funktionen mit hohem Gestaltungs- und Erholungswert. Damit stellen sie einen entscheidenden Standortfaktor dar, der sich positiv auf die Lebensqualität und das Image der Stadt und in besonderem Maße der angrenzenden Wohnquartiere auswirkt.

Um diese Funktionen auszubauen und gleichzeitig die Standortqualität der Wohnlagen zu erhöhen, sollten eine übergreifende Vernetzung der Grünstrukturen sowie Verbindungen zwischen bebauten und grünen Stadtstrukturen angestrebt werden.

Insbesondere die Grün- und Freiraumdefizite des Teilgebiets Mitte sollten durch das Anlegen neuer Grünverbindungen, grüner Trittsteine sowie attraktiver Zugänge zu den umliegenden Freiräumen behoben werden.

WOHNUMFELDGESTALTUNG

Grüne sowie urbane Freiräume und Plätze stellen als besondere Orte und Aufenthaltsräume wichtige Identifikations- und Begegnungsorte für Wohnquartiere dar. Sie bieten Raum für nachbarschaftliche Beziehungen und soziale Aktivitäten und stärken die Wohn- und Lebenszufriedenheit. Mit Blick auf die zukünftige Quartiersentwicklung sollen Potenziale für Nutzungen und Funktionen dieser Freiräume ermittelt und Konzepte für ihre Entwicklung und Gestaltung erarbeitet werden. Dies gilt für verzelte Lagen der Altstadt mit un- bzw. mindergenutzten Flächen, vor allem jedoch für das Teilgebiet Mitte.

Zudem weisen sowohl in der Altstadt als auch im Teilgebiet Mitte zahlreiche Innenhöfe eine geringe Größe auf und sind durch Nebengebäude versiegelt. Entsiegelung und Begrünung tragen sowohl zur Attraktivierung der Wohngebäude als auch zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

UMGANG MIT BRACHFLÄCHEN

Die im Bearbeitungsgebiet vorhandenen Brachflächen sollen durch geeignete Nachnutzungen dauerhaft neu genutzt bzw. qualitativ aufgewertet werden. Darüber hinaus sind brach gefallene private und öffentliche Flurstücke, die aufgrund mangelnder Nachfrage absehbar nicht wieder bebaut werden können, mit stadtgestalterisch ansprechenden Zwischennutzungen zu belegen. Die in Kap. 2.2.4 dargestellten Quartierstypen geben eine ungefähre Orientierung zum Umgang mit den jeweils dort vorhandenen Brachflächen. Diese empfehlen

- Aktivierung Wohnbaufläche – dies bezieht sich auf einige wenige, ausgewählte Brachflächen in der Klosterstraße, Nikolaistraße, Fischgasse, Zimmerstraße und die Flächen des ehem. Marstalls (vgl. Kap. 3)
- Aktivierung gewerbliche Fläche – dies bezieht sich auf einzelne un- bzw. mindergenutzte Grundstücke in der Großen Kalandstraße (vgl. Kap. 3.3.4)

- Errichtung neuer Grünflächen, dauerhafte Wohnumfeldgestaltung – hierzu zählen neben einer Vielzahl kleinerer Grundstücke vor allem größere Bereiche mit hohem Brachflächenanteil wie entlang der Leipziger Straße und der Naumburger Straße
- Wohnbaufläche ohne Priorität, (Zwischen)Nutzung Grün – sowohl hinsichtlich einer möglichen Wohnbebauung als auch Grünflächengestaltung sind diese Standorte als nachrangig zu betrachten; momentan sind sie begrünt und stellen keine Schwerpunkte dar; hierzu zählen die Ecke Töpferdamm/Leipziger Straße sowie die untere Schützenstraße (vgl. Kap. 2.2.4)
- Organisation ruhender Verkehr, Wohnumfeldgestaltung – hierzu zählen vor allem im Teilbereich Mitte eine Vielzahl kleinerer Flächen, oftmals Baulücken, die bereits als Stellflächen genutzt werden; zur Attraktivierung des öffentlichen Raums und Stadtbildes werden entsprechende Maßnahmen zur Ordnung und Gestaltung dieser Flächen empfohlen

ANPASSUNG KLIMAWANDEL

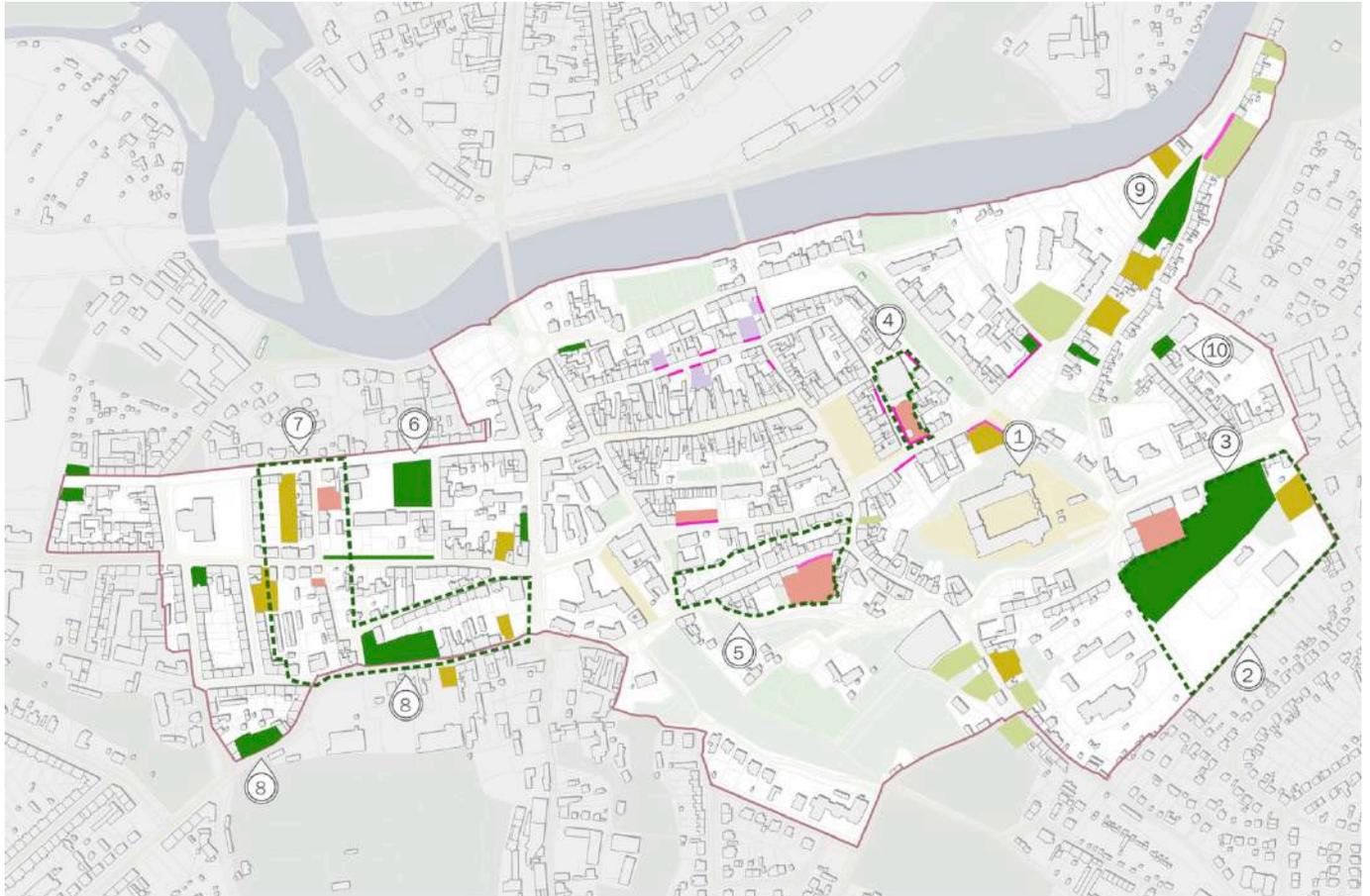
Städte gelten als Treiber des Klimawandels und sind zugleich besonders anfällig für extreme Wetterereignisse wie Starkregen oder Hitze- und Trockenperioden. Angesichts der zunehmenden Gefährdungen in Folge der globalen Erwärmung braucht es Maßnahmen, die Stadt resilienter zu machen. Für die Bewältigung dieser enormen Gemeinschaftsaufgabe sind Bewusstseinsbildung, konkrete Zielsetzungen und das Handeln Vieler unabdingbar.

Die Folgen des Klimawandels sind vielfältig und beeinflussen sämtliche Bereiche des städtischen Lebens wie Wohnen, Arbeiten, Gesundheit und städtische Infrastrukturen. So sind neben dem Klimaschutz vor allem Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel notwendig. Anstehende Sanierungs-, Gestaltungs- oder Umstrukturierungsmaßnahmen tragen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels bei:

- Qualifizierung der Fließgewässer und grünen Bänder als Landschafts- und Klimakorridore
- Maßnahmen zur Mehrung des Stadtgrüns (Abkühlung durch Verdunstung und Verschattung); bspw. Straßenbäume, Dach- und Fassadenbegrünungen
- Maßnahmen zur Rückhaltung und Verarbeitung von Niederschlagswasser
- Entdichtung/Entsiegelung und Begrünung von Innenhöfen

2.5.2. MAßNAHMEN FREIRAUM UND STADTGRÜN

Abb. 6 Maßnahmen Freiraum und Stadtgrün



Maßnahmen Freiraum und Stadtgrün

Prinzipien

- Qualifizierung Grünfläche, Attraktivierung Wohnumfeld
- Zwischennutzung Grün (Wohnbauflächen 2. Priorität)
- Zwischennutzung/Gestaltung Stellflächen
- Aktivierung Brache: Wohnbaufläche 1. Priorität
- Aktivierung Brache/mindergenutzte Fläche: Gewerbe
- Einfassungen, Konturen herstellen/halten

Maßnahmen

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 1 Weiterführung und Abschluss der Schlosshangsanierung 2 Entwicklungskonzeption ehem. Schlossgarten inkl. Wegeführungen und Stellflächen 3 Anlage Grünfläche ehem. Schlossgarten 4 Öffentlicher Raum Quartier Fischgasse 5 Gestaltungskonzept Nikolaistraße im Rahmen des Quartierskonzepts | <ul style="list-style-type: none"> 6 Qualifizierung Hirsemannplatz 7 Freiraumqualifizierung R-Götze-Str. – Zimmerstraße im Rahmen des Quartierskonzepts/Konzeption Innenhöfe 8 Freiraumgestaltung Brachflächen Naumburger Straße 9 Gestaltung Brachflächen Leipziger Straße 10 Wohnumfeldgestaltung Brache Alte Bergstraße |
|---|---|

Darstellung: Büro für urbane Projekte

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte ALKIS, © GeoBasis-DE / LVermGeo, 2021, A18-8036778-2010

Die in der Karte aufgeführten Maßnahmen werden im Kapitel 3 „Handlungsprogramm“ vertiefend beschrieben.

2.6. HANDLUNGSFELD MOBILITÄT UND KLIMASCHUTZ

2.6.1. ZIELSETZUNGEN MOBILITÄT UND KLIMASCHUTZ

STADTVERTRÄGLICHE MOBILITÄT

In den letzten 30 Jahren wurden in der Altstadt sowie in ihrem Umfeld erhebliche Investitionen für die Straßensanierung und Ordnung des fließenden motorisierten Verkehrs aufgewendet. Mit dem letzten Bauabschnitt der Leipziger Straße steht die letzte große Straßensanierungsmaßnahme kurz vor der Umsetzung (vgl. Kap. 3.3.8).

Der Schwerpunkt für die nächsten Jahre sollte weiter auf der Attraktivierung des Fuß- und Radverkehrs in der Altstadt und dem Teilgebiet Mitte liegen. Sowohl um den fließenden als auch ruhenden Pkw-Verkehr weiter zu mindern als auch um den Verkehr innerstädtisch stad- und klimaverträglicher auszurichten, sollten möglichst viele Wege innerhalb Altstadt/Mitte zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden. Hierfür müssen der Rad- bzw. Fußverkehr gegenüber dem Pkw die attraktiveren Verkehrsmittel sein. Attraktivität wird dabei durch Aspekte der Sicherheit, Ausstattungs- und Gestaltungsqualität definiert; die zurückzulegende Streckenlänge muss nicht zwingend die kürzeste sein. Ziele sollten daher sein:

- Verknüpfungen der bedeutsamen Adressen und Orte in Altstadt/Mitte über attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen
- Erhöhung der Verkehrssicherheit (Sichere Schulwege, Vernetzung Rad- und Fußwege)
- Fortführung von Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung
- Verbesserung der Beleuchtung von Wegen abseits der Hauptstraßen
- Fortführung von Maßnahmen zur Förderung der Barrierefreiheit
- Ausbau der Radverkehrsinfrastrukturen (z.B. Fahrradstraßen, Fahrradbügel, Fahrradboxen, Ladestationen etc.)

Der Maßnahmenschwerpunkt zur Förderung von Verknüpfung des öffentlichen, schienengebundenen Personenverkehrs liegt im Umfeld des Bahnhofs Weißenfels und damit außerhalb des unmittelbaren Bearbeitungsraums des ISEK Altstadt. Seine Umsetzung spielt jedoch eine wichtige Rolle zur Organisation des innerstädtischen Verkehrs und die Anbindung und Erreichbarkeit der Altstadt als Lebens- und Arbeitsort.

ORGANISATION DES RUHENDEN VERKEHRS

Parallel zur Steigerung der Attraktivität des Fuß- und Radverkehrs bedarf es weiterer Maßnahmen zur Optimierung des ruhenden Verkehrs. Mit den Stellflächen am Niemöllerplatz im Westen, am Klingenplatz und der Leipziger Straße im Osten sowie dem Parkhaus am Georgenberg im Süden der Altstadt wurden bereits Stellflächen in größerem Umfang errichtet. Für Besucher der Altstadt sowie Berufspendler spielen sie eine wichtige Rolle. Bei größeren Veranstaltungen ist nach wie vor eine Knappheit zu verzeichnen. Durch die weitere Schaffung von Stellplätzen entlang der Leipziger Straße soll dem zeitnah begegnet werden (vgl. Kap. 3.3.8), sodass das Angebot insgesamt als ausreichend und die zurückzulegenden Fußwege als verträglich angesehen werden können.

Allerdings sollten weiterhin in Form von Umnutzungs- und Gestaltungsmaßnahmen weitere Schritte dahingehend erfolgen, den Wohnstandort Altstadt/Mitte durch die Errichtung von Anwohnerparkplätzen bzw. die Möglichkeit zur Schaffung von Stellplätzen auf privaten Grundstücken zu stärken. In den verdichteten Wohnquartieren können zu diesem Zweck unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes auch Rückbaumaßnahmen leerstehender Wohn- und Nebengebäude (bei entsprechender Einfassung der Grundstücke zwecks Erhalt der Raumkanten und Abgrenzung zum öffentlichen Raum; vgl. Kap. 2.1) erfolgen.

KLIMASCHUTZ (RESSOURCENEFFIZIENZ UND CO₂-EINSPARUNG)

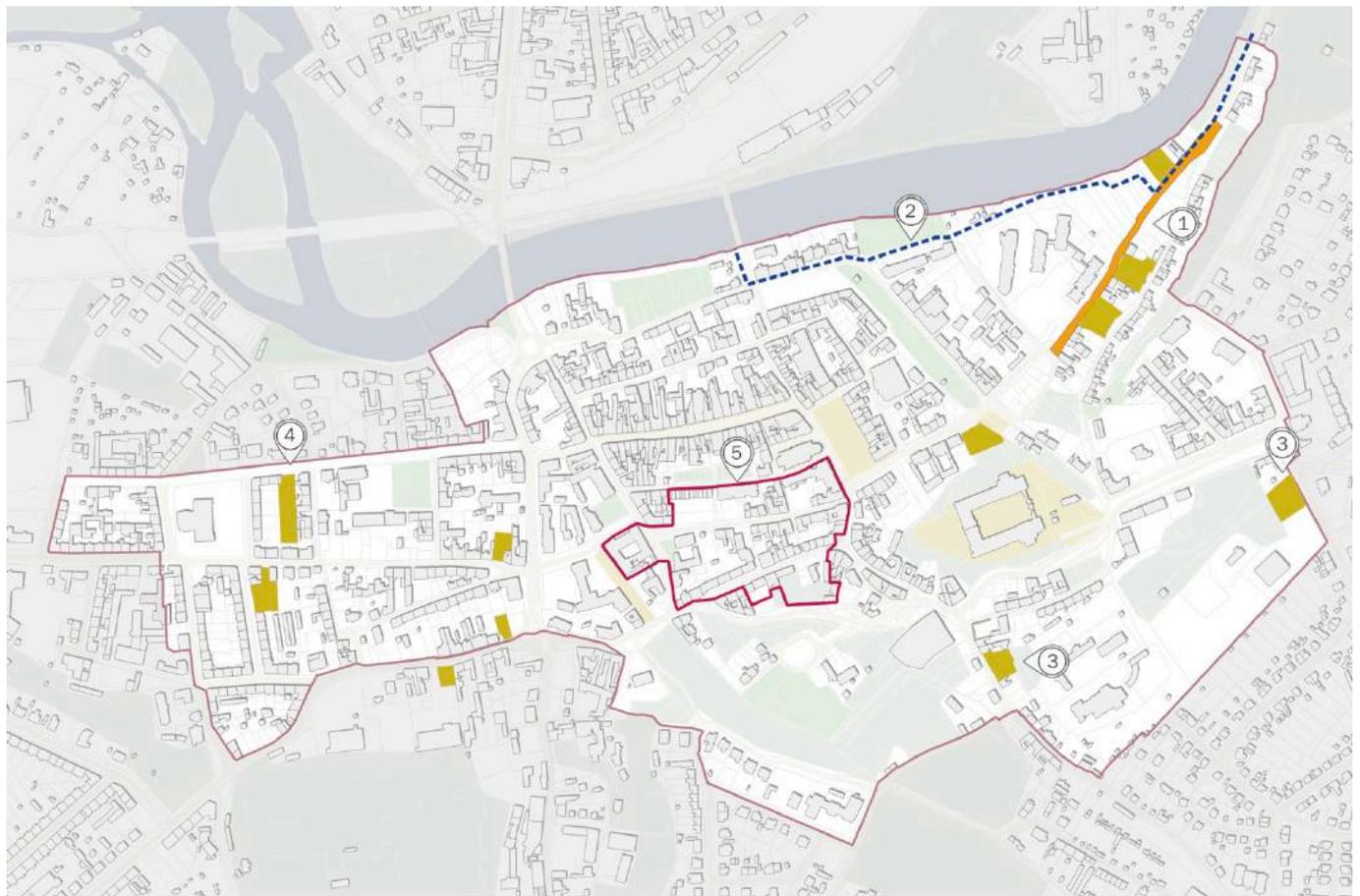
Die Umsetzung der Energiewende ist eine Schlüsselaufgabe, um die kommunale Energieversorgung langfristig nachhaltig auszurichten. Bei der Energie- und Wärmeversorgung sollen verstärkt erneuerbare Rohstoffe zum Einsatz kommen. Hier können zusätzliche Photovoltaikanlagen auf Dachflächen von Wohn- und Gewerbebauten einen wichtigen Beitrag leisten. Hier bedarf es konkreter Beratungs- und Kooperationsangebote für Eigentümer, Unternehmen und Betriebe, um den Umstieg auf erneuerbare Energiequellen zu unterstützen.

Auch die Gebäude und Wohnungen selbst sind aufgrund ihrer langen Nutzungsdauer und des hohen Energie- und Ressourcenverbrauchs ein entscheidender Baustein beim Klimaschutz. Daher ist dem Bereich des nachhaltigen bzw. ökologischen Bauens eine große Bedeutung beizumessen. Gerade mit Blick auf die Reduzierung grauer Energie sollten alternative, klimaneutrale, aber auch historische Baustoffe und Materialien im Vordergrund stehen.

Den kontinuierlichen Ausbau des Sanierungs- und Modernisierungsgrades sozialer Infrastrukturen, allen voran der Kindertagesstätten und Schulen, gilt es weiter zu verfolgen. Hier sollten die Möglichkeiten energetischer und klimaneutraler Aus- und Umbaumaßnahmen genutzt werden.

2.6.2. MAßNAHMEN MOBILITÄT UND KLIMASCHUTZ

Abb. 7 Maßnahmen Mobilität und Klimaschutz



Maßnahmen Mobilität und Klimaschutz

Prinzipien

Zwischennutzung/Gestaltung Stellflächen

Maßnahmen

- | | |
|--|---|
| <p>1 Ausbau Leipziger Straße (Töpferdamm bis Leipziger Str. 117)</p> <p>2 Radwanderweg südliche Saaleseite</p> <p>3 Errichtung Stellplätze Quartier, ggf. Mitarbeiter ALFF</p> <p>4 Errichtung Stellplätze Mitarbeiter Jobcenter</p> | <p>5 Energetische Stadtsanierung "Modellquartier Klosterstraße"</p> |
|--|---|

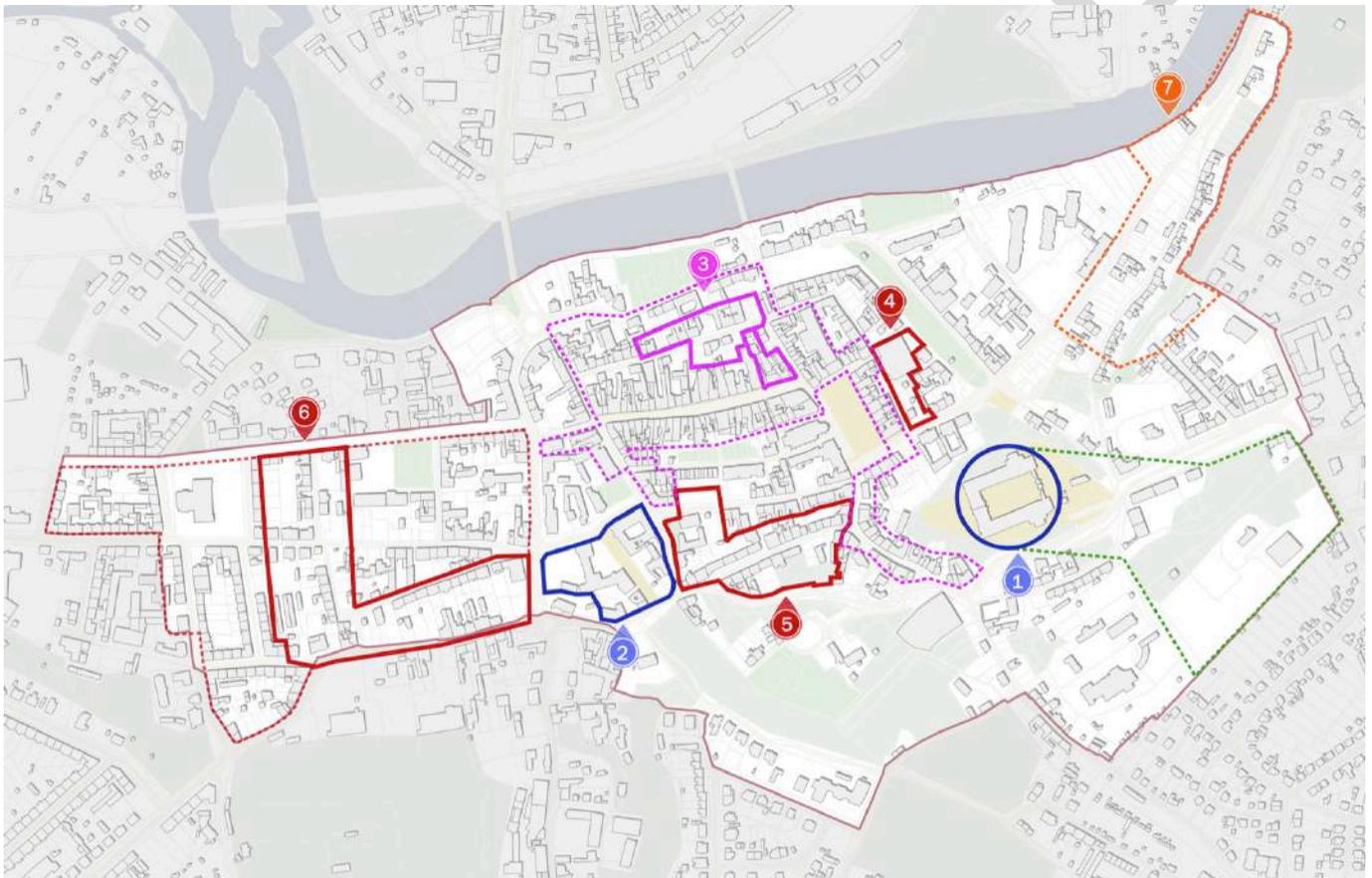
Die in der Karte aufgeführten Maßnahmen werden im Kapitel 3 „Handlungsprogramm“ vertiefend beschrieben.

3. HANDLUNGSPROGRAMM

3.1. PRIORITÄRE STANDORTE, RÄUME, HANDLUNGSANSÄTZE

In den Analysen (Teilbericht A) wurden – neben Erfolgen der Stadtsanierung und Umsetzung qualitativ wertvoller Entwicklungsmaßnahmen – teilweise erhebliche Handlungsbedarfe festgestellt. Insbesondere bei der Aufgabe der Leerstandsbesetzung und Gebäudesanierung wird angesichts der Rahmenbedingungen (demographische Entwicklungen, kommunale Finanzsituation, geringe Marktdynamik und Investitionsbereitschaft Privatsektor) deutlich, dass nicht alles Wünschenswerte auch machbar sein wird. Daher bedarf es einer Bestimmung dessen, was vordringlich angegangen werden sollte.

Abb. 8 Maßnahmenswerpunkte



Maßnahmenswerpunkte

- 1 Impulsmaßnahme 1 Standortentwicklung Schloss Neu-Augustusburg
- 2 Impulsmaßnahme 2 Standortentwicklung ehem. Kloster/Bildungscampus Weißenfels
- 3 Standortentwicklung Große Kalandstraße/Jüdenstraße (plus Citymanagement)
- 4 Quartiersentwicklung Fischgasse
- 5 Quartiersentwicklung Nikolaistraße
- 6 Quartiersentwicklung Teilgebiet Mitte (Fokus Rudolf-Götze-Straße/Zimmerstraße, plus Quartiersmanagement Mitte)
- 7 Unterstützende Begleitung Leipziger Straße/Hohe Straße

Um die finanziellen Mittel sowie die personellen Kapazitäten konzentriert und zielorientiert einzusetzen, werden daher Maßnahmenschwerpunkte definiert, die

- besondere Herausforderungen mit Blick auf städtebauliche Missstände, funktionale Defizite und/oder sich abzeichnende sozialräumliche Problemlagen vorweisen
- und zugleich über besondere Potenziale verfügen, von deren Nutzung eine wichtige Impulswirkung für die Altstadt ausgehen kann.

Die Entwicklung der Maßnahmenschwerpunkte bedarf jeweils einer räumlichen Gesamtbetrachtung und somit einer konzeptionellen Untersetzung. Insgesamt umfassen sie zwar ausgedehnte Teile des Betrachtungsraums, beziehen sich jedoch auf unterschiedliche Handlungsansätze und fachliche Ziele.

Bei den Maßnahmenschwerpunkten handelt es sich um:

1. Schloss Neu-Augustusburg > Sanierung und Nutzung des vermutlich bedeutsamsten Gebäudes in Weißenfels; durch die Ansiedlung des ALFF (Standort Süd) wird die Stadt Weißenfels zudem Sitz einer weiteren Landesbehörde
2. Bildungscampus Weißenfels > Sanierung und Nutzung des ehem. Clarissenklosters; zudem wird durch die Maßnahme des Burgenlandkreises (finanziert durch Landesmittel) das Mittelzentrum Weißenfels gestärkt und die lokale Bildungslandschaft enorm gestärkt
3. Standortentwicklung Große Kalandstraße/Jüdenstraße > funktionale Stärkung des Herzstücks Altstadt
4. Quartiersentwicklung Fischgasse > funktionale Stärkung des Herzstücks und der Wohnadresse Altstadt
5. Quartiersentwicklung Nikolaistraße > funktionale Stärkung des Herzstücks und der Wohnadresse Altstadt (Aktivierung)
6. Quartiersentwicklung Mitte > Entwicklung Wohnadresse und soziale Stabilisierung; Impulsmaßnahme Leopold-Kell-Str./Zimmerstraße (Umstrukturierung)
7. Leipziger Straße/Hohe Straße > Freiraumqualifizierung Stadteinfahrt und Vermarktung Wohnadresse

3.2. MAßNAHMENÜBERSICHT

In den nachfolgenden Beschreibungen wird auf die herausgearbeiteten Maßnahmenschwerpunkte und die zugehörigen Einzelmaßnahmen eingegangen. Ihre jeweiligen thematischen Schwerpunktsetzungen zeigen auf, wie und in welchem Maße die im ISEK herausgearbeiteten Handlungserfordernisse angegangen werden können. Vielfach sind sie im Zuge räumlich zusammenhängender und interdisziplinär aufgestellter Konzeptionen und Absprachen umzusetzen. Hierfür sind je nach Ausrichtung vielfältige Akteurinnen und Akteure, Entscheidungsträger und Partner einzubinden.

Die folgende Tabelle zeigt daher die Handlungsfelder auf, deren Ziele von der jeweiligen Maßnahme berührt werden.

	Handlungsfeld 1 Städtebau und Baustrukturen		Handlungsfeld 4 Soziale u. kulturelle Infrastrukturen
	Handlungsfeld 2 Wohnen		Handlungsfeld 5 Freiraum und Stadtgrün
	Handlungsfeld 3 Handel, Gewerbe, Beschäftigung		Handlungsfeld 6 Mobilität und Klimaschutz

Zudem werden zum Ziel einer zeitlichen Priorisierung folgende Umsetzungszeiträume empfohlen:

- Sofort/kurzfristig – Maßnahmen, die bereits laufen, in Vorbereitung sind oder direkt starten könnten (2022 bis 2024)
- Mittelfristig – Start der Maßnahme im Zeitraum 2025 bis 2027
- Langfristig – Start der Maßnahme im Zeitraum 2028 bis 2030

Das Handlungsprogramm umfasst annähernd 40 Maßnahmen, die zudem aus mehreren Einzelmaßnahmen bestehen können. Diese werden bis 2030 sicherlich nicht vollumfänglich erfüllt werden können. Dennoch soll, in Abhängigkeit der Haushaltssituation sowie der personellen Ressourcen und des zivilgesellschaftlichen Engagements, das Handlungsprogramm als eine von allen getragene Selbstverpflichtung angesehen werden. Es gilt, möglichst viel umzusetzen bzw. einzuleiten.

Maßnahmenübersicht		Relevanz/Querbezug zu Handlungsfeld	Start Umsetzung		
Nr.	Maßnahmentitel		Sofort/ 2022-24	2025- 2027	2028- 2030
	HF1 Städtebau und Baustrukturen		HF 3 Handel, Gewerbe, Beschäftigung		HF 5 Freiraum und Stadtgrün
	HF2 Wohnen		HF 4 Soziale u. kulturelle Infrastrukturen		HF 6 Mobilität und Klimaschutz
1 Übergeordnete konzeptionelle Grundlagen					
1.1	Aufbau eines Leerstands- und Brachflächenmanagements	     	•		
1.2	Erstellung eines gesamtstädtischen Wohnentwicklungskonzeptes Weißenfels	    	•		
1.3	Überprüfung von Bauleitplanungen	    		•	
2 Impulsmaßnahme 1 Standortentwicklung Schloss Neu-Augustusburg					
2.1	Sanierung und Entwicklung Schloss Neu-Augustusburg/ALFF	    	•		
2.2	Weiterführung und Abschluss der Schlosshangsanierung	    	•		
2.3	Qualifizierung Stadtraum/Brachen Schützenstraße und ehem. Tierheim Zeitzer Straße, inkl. Stellplätze Schloss (ALFF)	    		•	
2.4	Entwicklungskonzeption ehem. Schlossgarten inkl. Wegeführungen und Stellflächen	    		•	
2.5	Gestaltung und Entwicklung Grünfläche ehem. Schlossgarten/ öffentlicher Raum Zeitzer Straße	    			•
2.6	Sanierung u. Entwicklung Marstall (Verwaltung, Seniorenwohnen)	    		•	•
3 Impulsmaßnahme 2 Standortentwicklung ehem. Kloster/Bildungscampus Weißenfels					
3.1	Entwicklung Bildungscampus Weißenfels inkl. Sanierung ehem. Clarissenkloster	     	•		
3.2	Entwicklung Bildungscampus Weißenfels, Prüfung Standort Turnhallenneubau	     		•	
3.3	Machbarkeitsstudie Neubau und Erweiterung Stadtbibliothek (Standorte Klosterstraße, Judenstraße)	     		•	
4 Standortentwicklung Große Kalandstraße/Jüdenstraße (plus Citymanagement)					
4.1	Umstrukturierung Ecke Judenstraße/Kleine Kalandstraße (Prüfung Standort Bibliotheksneubau, Verwaltung)	     		•	
4.2	Umstrukturierung Große Kalandstraße; Kleingewerbe und Dienstleistung	     			•
4.3	Citymanagement vitale, zukunftsfeste Altstadt	     	•		
5 Quartiersentwicklung Fischgasse					
5.1	Quartierskonzept Quartier Fischgasse	     	•		
5.2	Umstrukturierung, neuer Nahversorger Fischgasse	     		•	
5.3	Umstrukturierung, Neues Wohnen Fischgasse (ggf. Standortsuche Kita-Neubau)	     		•	
5.4	Qualifizierung öffentlicher Raum Quartier Fischgasse	     		•	

Maßnahmenübersicht		Relevanz/Querbezug zu Handlungsfeld	Start Umsetzung		
Nr.	Maßnahmentitel		Sofort/ 2022-24	2025-2027	2028-2030
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 48%;">■ HF1 Städtebau und Baustrukturen</div> <div style="width: 48%;">■ HF 3 Handel, Gewerbe, Beschäftigung</div> <div style="width: 48%;">■ HF 5 Freiraum und Stadtgrün</div> <div style="width: 48%;">■ HF2 Wohnen</div> <div style="width: 48%;">■ HF 4 Soziale u. kulturelle Infrastrukturen</div> <div style="width: 48%;">■ HF 6 Mobilität und Klimaschutz</div> </div> </div>					
6 Quartiersentwicklung Nikolaistraße					
6.1	Quartierskonzept/Eigentümeraktivierung Nikolaistraße	■ ■ ■ ■ ■ ■	•		
6.2	Reaktivierung Plattenbau Nikolaistraße 31-35	■ ■ ■ ■ ■ ■		•	
6.3	Umstrukturierung Brache Nikolaistraße; Neues Wohnen und Prüfung Standort Kita-Neubau	■ ■ ■ ■ ■ ■			•
6.4	Gestaltungskonzept öffentlicher Raum Nikolaistraße im Rahmen des Quartierskonzepts	■ ■ ■ ■ ■ ■		•	
6.5	Ersatzneubau Erweiterung Heinrich-Schütz-Haus	■ ■ ■ ■ ■ ■		•	
6.6	Standortsuche und Gutachten Neubau Stadtarchiv (Standort Nikolaistraße, Standort Novalis-Hinterhaus; ggf. Erweiterung Stadtverwaltung)	■ ■ ■ ■ ■ ■			•
6.7	Neues Wohnen Klosterstraße	■ ■ ■ ■ ■ ■		•	
6.8	Energetische Stadtsanierung "Modellquartier Klosterstraße"	■ ■ ■ ■ ■ ■	•		
7 Quartiersentwicklung Teilgebiet Mitte (Fokus Rudolf-Götze-Straße/Zimmerstraße)					
7.1	Quartierskonzept/Eigentümeraktivierung Rudolf-Götze-Str. – Zimmerstraße	■ ■ ■ ■ ■ ■	•		
7.2	Neues Wohnen südliche Zimmerstraße	■ ■ ■ ■ ■ ■		•	(•)
7.3	Umstrukturierung nördliche Zimmerstraße	■ ■ ■ ■ ■ ■			•
7.4	Freiraumqualifizierung Rudolf-Götze-Straße – Zimmerstraße im Rahmen des Quartierskonzepts	■ ■ ■ ■ ■ ■		•	
7.5	Freiraumgestaltung Brachflächen Naumburger Straße	■ ■ ■ ■ ■ ■		•	
7.6	Qualifizierung Hirsemannplatz	■ ■ ■ ■ ■ ■	•		
7.7	Sanierung Waltherstraße und Gestaltung des öffentlichen Raums	■ ■ ■ ■ ■ ■		•	
7.8	Quartiersmanagement Teilgebiet Mitte, Aktivierung und soziale Begleitung	■ ■ ■ ■ ■ ■		•	
7.9	Neubau Kita „St. Elisabeth“	■ ■ ■ ■ ■ ■		•	
8 Unterstützende Begleitung Leipziger Straße/Hohe Straße					
8.1	Fortführung Straßensanierung und Freiraumgestaltung Leipziger Straße	■ ■ ■ ■ ■ ■	•		
8.2	Gestaltung und Zwischennutzung Brachflächen Leipziger Straße/Hohe Straße	■ ■ ■ ■ ■ ■		•	
8.3	Wohnumfeldgestaltung Alte Bergstraße	■ ■ ■ ■ ■ ■			•
8.4	Vermarktung Hohe Straße	■ ■ ■ ■ ■ ■		•	
8.5	Radwanderweg südliche Saaleseite	■ ■ ■ ■ ■ ■	•		

3.3. MAßNAHMENBESCHREIBUNGEN FÜR DIE SCHWERPUNKTE

3.3.1. ÜBERGEORDNETE KONZEPTIONELLE GRUNDLAGEN

Maßnahme 1.1

Aufbau eines Leerstands- und Brachflächenmanagements

Ziel

- Erarbeitung einer Datenbank mit Angaben zu Gebäudeleerständen und Brachflächen inkl. Eigentumsverhältnissen
- Beseitigung städtebaulicher Missstände durch Reaktivierung, Umstrukturierung oder Rückbau mit anschl. Zwischennutzung
- Stärkung der Quartiere bzw. Nachbarschaften durch integrierte Planungen und abgestimmte Entscheidungen
- Aufbau von Akteursstrukturen

Beschreibung der Maßnahme

Der Aufbau eines Leerstands- und Brachflächenmanagements ist seit vielen Jahren das Ziel und wurde bereits in mehreren Entwicklungskonzepten empfohlen.

Da nach wie vor eine hohe Anzahl leerstehender Wohngebäude mit unklarer Entwicklungsperspektive und zugleich zahlreiche un- bzw. mindergenutzte Grundstücke im Betrachtungsraum zu verzeichnen sind, bedarf es einer Erfassung der Gebäude bzw. Flächen unter Angabe der Rahmenbedingungen, Hemmnisse und Eigentümerstrukturen.

Auf der Grundlage zu erarbeitender Gesamtübersichten und gebäude- bzw. flächenbezogener Steckbriefe sollen:

- Eigentümer angesprochen,
- Vermarktungschancen genutzt,
- sowie Nutzungsperspektiven erarbeitet werden.

Zugleich sollen die Daten zu Leerständen und Brachen genutzt werden, abgestimmte Planungen für bedeutsame Standorte oder Quartiere zu erstellen und das ressortübergreifende Handeln zu stärken. Ziel ist, Maßnahmen zu einzelnen Gebäuden und Flächen immer in einem räumlichen, nutzungsstrukturellen Zusammenhang zu denken.

Maßnahmebeginn

- Sofort/kurzfristig – 2022 bis 2024

Akteure

- Stadt WSF, Abteilung Stadtplanung
- Stadt WSF, Abteilung Liegenschaften
- Stadt WSF, Untere Denkmalschutzbehörde
- WVW Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH
- WBG Wohnungsbaugenossenschaft Weißenfels/Saale eG
- Eigentümerinnen und Eigentümer
- Private Investoren

Maßnahme 1.2 Erstellung eines gesamtstädtischen Wohnentwicklungskonzeptes Weißenfels

Ziel

- Stabilisierung und Ausdifferenzierung des Weißenfelder Wohnungsmarktes
- Sicherung und Erhöhung der Lebens- und Wohnqualität
- Vereinbarungen zur strategischen Wohnentwicklung für die Gesamtstadt mit teilträumlichen Aussagen zu verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten
- Zielaussagen zu Neubau und Umgang mit Bestand sowie Leerständen in Abgleich mit der voraussichtlichen Marktnachfrage und vorhandenen Potenzialen

Beschreibung der Maßnahme

In dem im Rahmen der Analyse (vgl. Teilbericht A) erstellten Kurzgutachten zur Einschätzung des Weißenfelder Wohnungsmarktes (Timourou) wurde deutlich, dass:

- sich der Schrumpfungsprozess trotz günstiger Einwohnerentwicklung bedingt durch Arbeitsmigration und Zuzug Schutzsuchender weiter vollziehen wird
- die Bevölkerung in der Stadt innerhalb der nächsten 15 Jahre sukzessive um rund 4.950 Einwohner oder etwa 12,4 % abnehmen wird
- die weiterhin hohen Leerstandsquoten und niedrigen Mietpreise zu einer sehr geringen Ausdifferenzierung der Marktsegmente und Wohnlagen führen
- der Leerstand in der Gesamtstadt von ca. 3.700 Wohnungen trotz Rückbau mit 19,6 % im Jahr 2019 im Vergleich zu 2005 (19,7 %) kaum gesunken ist
- diese Leerstände sich vor allem im Geschosswohnungsbau und vorrangig im Altbau befinden
- die Bestände der Siedlungen aus der DDR-Zeit zwar weitestgehend saniert sind und aktuell geringere Leerstandszahlen vorweisen können, jedoch vor einem Generationenwechsel stehen und daher dort die Leerstände perspektivisch wieder zunehmen werden
- bereits heute eine Konkurrenz zwischen den Stadtteilen mit überwiegendem Altbaubestand als auch mit den Siedlungsstandorten des industriellen Wohnungsbaus besteht

Angesichts der Tatsache, dass sich der Leerstand in der Kernstadt bis 2035 ohne Rückbaumaßnahmen auf ca. 5.500 Wohnungen erhöhen wird, ist davon auszugehen, dass die Herausforderungen zur Stabilisierung des Weißenfelder Wohnungsmarktes weiter zunehmen werden.

Um diesen zielgerichtet und abgestimmt zu begegnen, sollte ein gesamtstädtisches Wohnentwicklungskonzept erstellt werden, dass auf einer tiefergehenden Analyse der Problemsituationen und Entwicklungsperspektiven eingeht und gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft gesamtstädtische und teilträumliche Ziele und Maßnahmenswerpunkte erarbeitet.

Dieses liefert die erforderlichen Argumente für gesamtstädtische Planungen, ist Grundlage für teilträumliche (stadtteil- bzw. quartiersbezogene) Konzeptionen und soll gleichzeitig den Akteuren der Wohnungswirtschaft Planungssicherheit und Orientierung bei Investitionen in ihre Bestände geben.

Auf dieser Basis können dann konkrete städtebauliche und soziale Fragestellungen vertiefend und maßnahmenbezogen bearbeitet werden.

Maßnahmebeginn

- Sofort/kurzfristig – 2022 bis 2024

Akteure

- Stadt WSF, Abteilung Stadtplanung
- WWV Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH
- WBG Wohnungsbaugenossenschaft Weißenfels/Saale eG
- Private Wohnungsunternehmen mit größeren Beständen vor Ort

Maßnahme 1.3 Überprüfung von Bauleitplanungen

Ziel

- Aktualisierung der Planungsziele
- Abgleich mit den Zielsetzungen des hiermit vorliegenden Entwicklungskonzeptes unter besonderer Berücksichtigung der Empfehlungen für die Wohnbauflächenentwicklung

Beschreibung der Maßnahme

Im Bereich der Altstadt liegt eine Reihe von rechtskräftigen Bebauungsplänen vor.

Mit der Umsetzung zahlreicher Maßnahmen insbesondere zur verkehrlichen Entlastung der Innenstadt, zur Schaffung von Parkplätzen am Altstadtrand sowie zur Sanierung und Qualifizierung von Grün- und Freiflächen (hier vor allem B-Plan Nr. 20 „Friedrichsstraße/Schwedenstein/Niemöllerplatz“ und Nr. 22 „Georgenberg“) wurde ein Großteil der Planungsziele umgesetzt. Weiterhin erfolgten im Rahmen des B-Plans Nr. 26a „Uferbereich Dammstraße“ die Errichtung der Uferpromenade sowie des Stadtbalkons und im Rahmen des VEP Nr. 2 „Töpferdamm Senioren-Service-Wohnungen“ die Errichtung einer Seniorenwohnanlage.

In Bezug auf die weitere Qualifizierung von Verkehrswegen und Freiflächen, vor allem aber mit Blick auf die Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen sollten die Planungsziele der B-Pläne mit den Empfehlungen des hiermit vorliegenden Entwicklungskonzeptes abgeglichen werden.

Dies gilt zuvorderst für die Ziele der Wohnbauflächenentwicklung in den B-Plänen Nr. 22 „Georgenberg“ und Nr. 28 „Wohnanlage Schützenstraße“.

Maßnahmebeginn

- Mittelfristig – 2025 bis 2027

Akteure

- Stadt WSF, Abteilung Stadtplanung

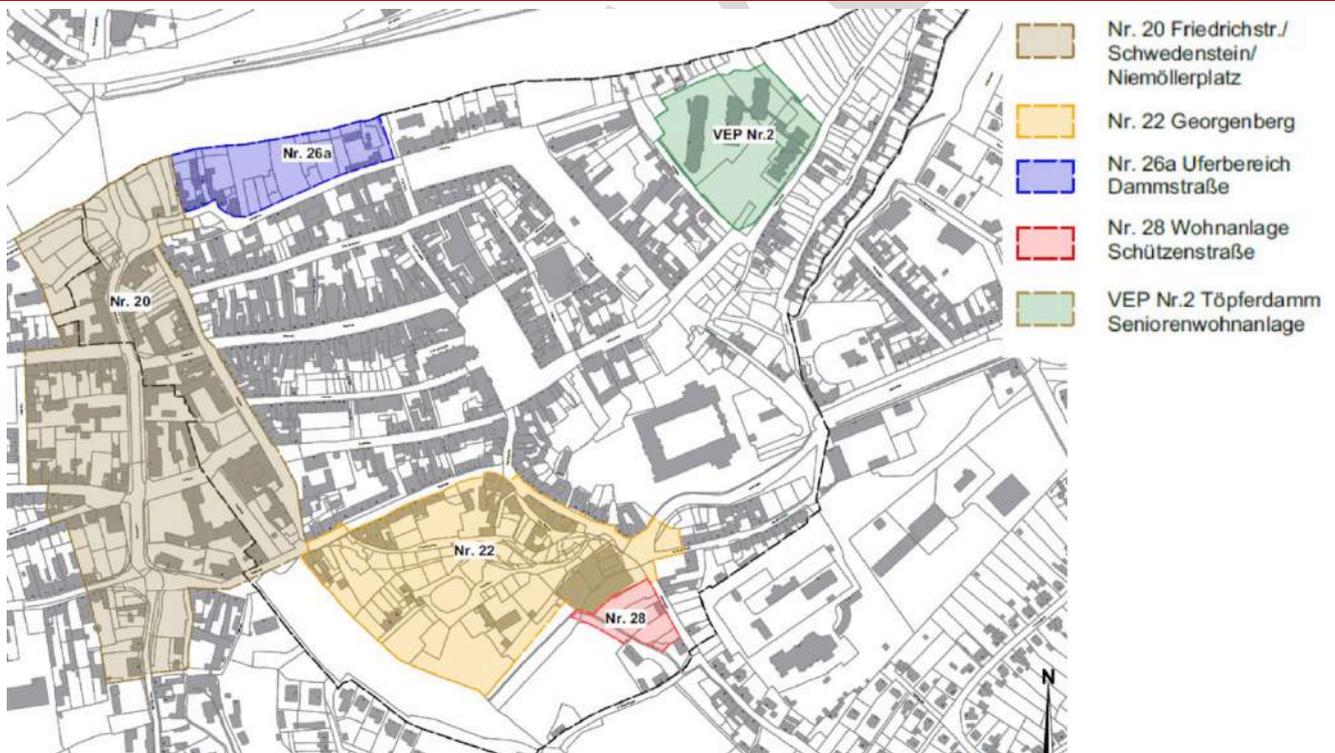
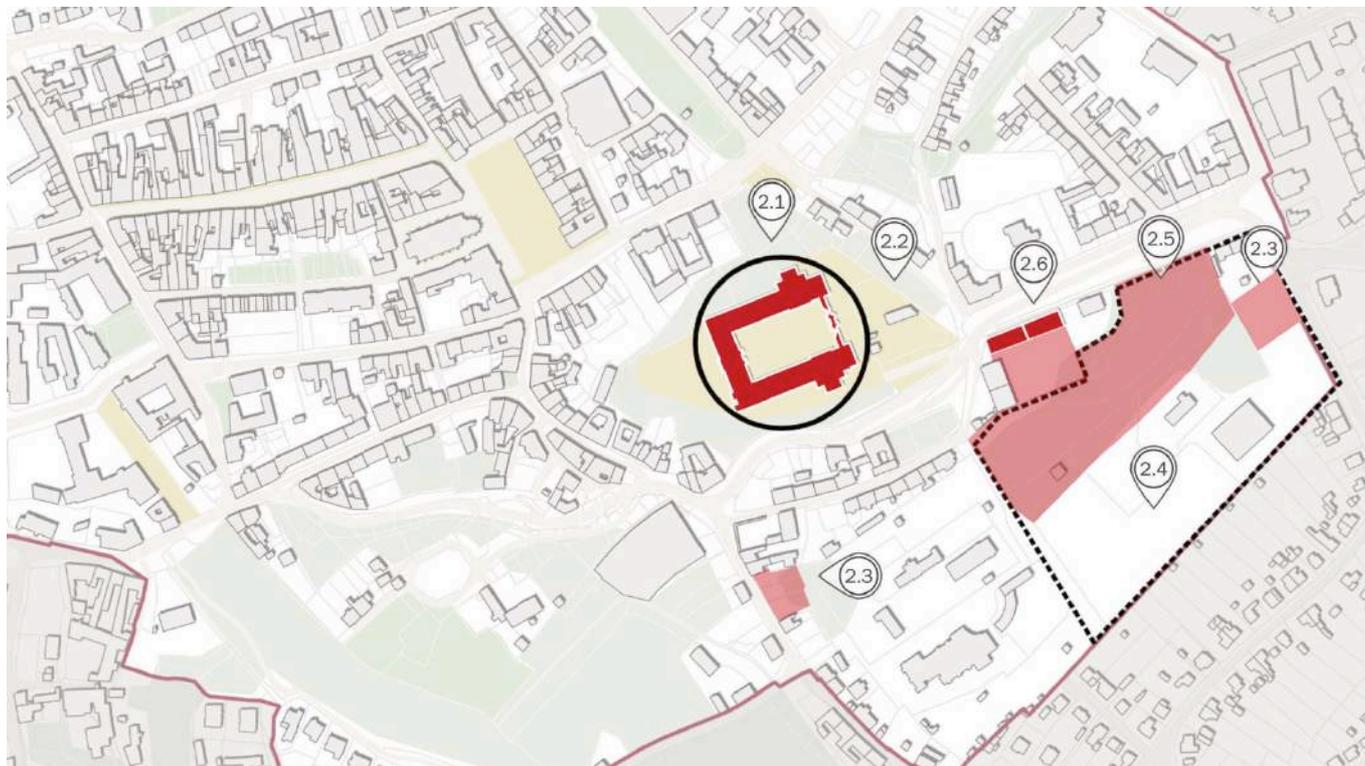


Abbildung: Stadt Weissenfels

3.3.2. IMPULSMAßNAHME 1 STANDORTENTWICKLUNG SCHLOSS NEU-AUGUSTUSBURG

Abb. 9 Maßnahmenübersicht Schwerpunktraum Schloss Neu-Augustusburg



Darstellung: Büro für urbane Projekte

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte ALKIS, © GeoBasis-DE / LVermGeo, 2021, A18-8036778-2010

Das barocke Schloss Neu-Augustusburg ist das wohl identitäts- und stadtbildprägendste Gebäude in Weißenfels.

Seit den 1990er Jahren stellen dessen Sanierung und Umfeldgestaltung sowie die Sicherung des Schlosshanges einen Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahmen dar. Dennoch ist es bisher nicht gelungen, das Schloss gänzlich zu sanieren und in Nutzung zu bringen. Nach wie vor bestehen insbesondere für den Südflügel erhebliche Erfordernisse des grundhaften, baulichen Erhalts. Ursächlich hierfür ist auch, dass es bis dato nicht gelang, eine tragfähige Nutzung für einen Großteil des Gebäudes zu finden.

Von daher ist es ein enormer Gewinn für das Schloss als auch die gesamte Stadt, dass das Land Sachsen-Anhalt plant, das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF, Bereich Süd) im Südflügel des Schlosses anzusiedeln.

Damit würde ein wichtiger Impuls für die Entwicklung des Areals sowie für die Weißenfelser Altstadt gesetzt werden. In der Folge sind nun zum einen Maßnahmen umzusetzen, die mit der erfolgreichen Unterbringung des ALFF einhergehen. Zum anderen gilt, weitere Maßnahmen zur Inwertsetzung der umliegenden Freiräume und Nachbarschaften zu realisieren, um die positiven Effekte und Impulswirkungen zu nutzen. Folgende Maßnahmen werden empfohlen:

- Maßnahme 2.1 Sanierung und Entwicklung Schloss Neu-Augustusburg/ALFF
- Maßnahme 2.2 Weiterführung und Abschluss der Schlosshangsanierung
- Maßnahme 2.3 Qualifizierung Stadtraum/Brachen Schützenstr. und ehem. Tierheim Zeitzer Straße, inkl. Stellplätze Schloss
- Maßnahme 2.4 Entwicklungskonzeption ehem. Schlossgarten inkl. Wegeführungen und Stellflächen
- Maßnahme 2.5 Gestaltung und Entwicklung Grünfläche ehem. Schlossgarten/öffentl. Raum Zeitzer Straße
- Maßnahme 2.6 Sanierung und Entwicklung Marstall (Verwaltung und Seniorenwohnen)

Maßnahme 2.1 Sanierung und Entwicklung Schloss Neu-Augustusburg/ALFF

Ziel

- Setzen eines Impulses für die Entwicklung der Altstadt/Positiveffekte Nachbarschaften
- Statisch-konstruktive Sicherung und Sanierung des Südflügels u. südlichen Westflügels
- Ansiedlung des ALFF (Süd)
- Erstellung Museumskonzept

Beschreibung der Maßnahme

Das Schloss Neu-Augustusburg ist ausgesprochen identitäts- und stadtbildprägend für die Weißenfelser Innenstadt und weithin sichtbar. Vom Markt aus blickt man auf den sanierten nördlichen Gebäudeteil, bestehend aus dem Nordflügel und dem nördlichen Westflügel. Hier ist seit 1964 das städtische Museum mit Schuhausstellung und der Dauerausstellung Barockzeit untergebracht. Aufgrund der erheblichen baulichen Mängel ist der nördliche Westflügel jedoch seit einigen Jahren gesperrt. Weiterhin befindet sich im Nordflügel mit der Schlosskirche ein touristischer Anziehungspunkt der Stadt.

Seit den 1990er Jahren erfolgten umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen sowie die Sanierung des gesamten Daches und der Fassade des Nordflügels. Der Südflügel sowie der südliche Westflügel erhielten zwar statisch-konstruktive Sicherungsmaßnahmen, verblieben bisher jedoch unsaniert und weisen nach wie vor große bauliche Mängel auf.

Mit dem Beschluss der Landesregierung Sachsen-Anhalt ist es nun gelungen, eine tragfähige Ankernutzung in das Schloss zu bringen. Dabei handelt es sich mit dem Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) um eine bedeutende Landesbehörde. Vorgesehen ist, dieses im bislang unsanierten Südflügel und südlichen Westflügel unterzubringen, womit die Räumlichkeiten des Schlosses vollständig genutzt würden. Mit dem Umzug der derzeit 70 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Weißenfelser Außenstelle des ALFF (aktuell in der Müllnerstraße, Neustadt ansässig) sowie weiteren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Außenstelle Halle/Saale würden in etwa 140-150 Arbeitsplätze im Schloss untergebracht werden.

Eine Umsetzung ist für das Jahr 2025 gedacht, bis dahin müssen alle Bau- und Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen sein. Für die Stadt Weißenfels ist die Ansiedlung des ALFF ein großer Gewinn und von daher hat dieses Projekt eine besondere strategische Bedeutung.

Die Stadt Weißenfels beteiligt sich daher mit Eigenanteilen an der Sanierung des Gebäudes. Zudem gilt, bestmögliche Rahmenbedingungen dafür zu schaffen, dass die Potenziale der 140-150 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die Altstadt (Belebung, Handel, Gastronomie, etc.) genutzt werden können.

Von daher sind frühzeitig Aufwertungs- und Gestaltungsmaßnahmen, wie Wegeführung vom Bahnhof durch die Altstadt zum Schloss, Stellplatzangebote für die Behörde u. Ä., mitzudenken.

Darüber hinaus wird die Erarbeitung einer neuen Ausstellungskonzeption für das städtische Museum empfohlen, da die Ausstellung einer zeitgemäßen Modernisierung bedarf und auf den Raumbedarf der Behörde einzugehen ist.

Maßnahmebeginn

- Sofort/kurzfristig – 2022 bis 2024

Akteure

- Stadt WSF, Abteilung Stadtplanung
- Stadt WSF, Abteilung Hochbau
- Burgenlandkreis
- ALFF
- Stadt WSF, Kulturamt



Fotos: Büro für urbane Projekte

Maßnahme 2.2 Weiterführung und Abschluss der Schlosshangsanierung

Ziel

- Statisch-konstruktive Sicherung des Schlosshanges
- Steigerung der Attraktivität des Schlossumfeldes sowie Aufwertung der weiträumigen Blickbeziehungen auf das Schloss

Beschreibung der Maßnahme

Die Sicherung des Schlosshanges einschließlich Sanierung und Gestaltung der Stützmauern im Bereich Leipziger Straße und Zeitzer Straße wurde bereits umfangreich umgesetzt und stellte einen der Schwerpunkte zur Verbesserung des Weißenfelder Stadtbildes dar. In den nächsten Jahren sollen diese Maßnahmen fortgeführt und zum Abschluss gebracht werden.

Maßnahmebeginn

- Sofort/kurzfristig – 2022 bis 2024

Akteure

- Stadt WSF, Abteilung Tiefbau
- Stadt WSF, Abteilung Grünflächen

Maßnahme 2.3 Qualifizierung Stadtraum/Brachen Schützenstr. und ehem. Tierheim Zeitzer Straße, inkl. Stellplätze Schloss (ALFF)

Ziel

- Gestaltung Stadtbild und Inwertsetzung un- und mindergenutzter Rückbauflächen

Beschreibung der Maßnahme

Durch Rückbaumaßnahmen ruinöser Wohngebäude hat die Schützenstraße ab der Einmündung Am Sausenhölzchen einen Großteil ihrer Bebauung verloren. Heute wechseln sich Baulücken mit den verbliebenen Wohngebäuden ab. Im INSEK Altstadt 2014 wurde eine Lückenschließung durch Wohnhäuser sowie die Errichtung eines Quartierstellplatzes vorgeschlagen. Aufgrund der geringen Marktnachfrage sollten die Potenziale jedoch weiter in die Altstadt gelenkt bzw. die kommunalen Ressourcen für die Entwicklung der Brachflächen in der Altstadt genutzt werden (siehe Maßnahme 1.3). Stattdessen wird die bauliche Einfassung und erneute Nutzung durch die benachbarten Grundstücke empfohlen. Flächen, die für Stellplätze genutzt werden, sollten in jedem Fall durch Mauern vom öffentlichen Raum abgegrenzt und in qualifizierter Weise angelegt werden.

Die heutige Stellfläche kann perspektivisch Stellplätze für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des zukünftig im Schloss ansässigen Amtes für Landwirtschaft, Flurneueordnung und Forsten (ALFF) beherbergen.

Eine weitere Stellfläche für das ALFF kann auf einem Grundstück an der Zeitzer Straße (Rückbaufläche ehem. Tierheim, in kommun. Eigentum) errichtet werden.

Maßnahmebeginn

- Mittelfristig – 2025 bis 2027

Akteure

- Stadt WSF, Abteilung Stadtplanung
- Stadt WSF, Abteilung Grünflächen
- Stadt WSF, Abteilung Tiefbau
- Eigentümerinnen und Eigentümer
- Anwohnerinnen und Anwohner



Foto: Büro für urbane Projekte

Maßnahme 2.4

Entwicklungskonzeption ehem. Schlossgarten inkl. Wegeführungen und Stellflächen

Ziel

- Aufwertung eines historisch und funktional bedeutsamen Freiraums am Rande der Altstadt durch Ordnung der Nutzungen und qualifizierte Gestaltung

Beschreibung der Maßnahme

Südlich des Weißenfeler Schlosses Neu-Augustusburg sowie der Zeitzer Straße liegt das Areal des ehemaligen Schlossgartens. Ursprünglich als ausgedehnte Park- und Gartenanlage angelegt und als Standort späterer, mittlerweile aufgegebener Nutzungen (Krankenhaus, Militär, Tierheim) zeigt es sich heute als überwiegend brachliegend und insgesamt ungeordnet. Teilweise wird der Bereich als Stellplatz genutzt. Im Südosten des Geländes befindet sich die Turnhalle Schlossgarten. Eine Fußwegeverbindung zieht sich von der Zeitzer Straße zur westlich gelegenen Schlossgartenschule längs durch das von dichtem Baumbestand geprägte Gelände.

Zur Aufwertung des Standortes in unmittelbarer Nähe zum Schloss wird die Erarbeitung eines Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes empfohlen. Dabei geht es neben Fragen der Gestaltung zur Erhöhung der Aufenthalts- und Erlebnisqualität vor allem um tragfähige Nutzungs- und Trägerstrukturen.

Maßnahmebeginn

- Mittelfristig – 2025 bis 2027

Akteure

- Stadt WSF, Abteilung Stadtplanung
- Stadt WSF, Abteilung Grünflächen
- Stadt WSF, Kulturamt
- Stadt WSF, Untere Denkmalschutzbehörde
- Eigentümerinnen und Eigentümer

Maßnahme 2.5

Gestaltung und Entwicklung Grünfläche ehem. Schlossgarten/öffentlicher Raum Zeitzer Straße

Ziel

- Aufwertung Stadteinfahrt und des Schlossumfeldes
- Qualifizierung öffentlicher Raum und Wohnumfeld

Beschreibung der Maßnahme

Die Zeitzer Straße bildet die Stadteinfahrt für die Altstadt aus Richtung Süden. Der Bereich ab dem ehemaligen Tierheim bis zum Marstall zeigt einen großzügigen öffentlichen Raum mit viel Freifläche und Altbaumbestand zwischen Straße und Mauer des Schlossgartens. Zugleich bildet er die Sichtachse auf das Schloss und zählt zu dessen Umfeld. Gestaltung und Inwertsetzung des öffentlichen Raums erscheinen hier dringend erforderlich. Zudem wird die Entwicklung des angrenzenden Freiraums als Teil des ehemaligen Schlossgartens (s.o.) empfohlen.

Maßnahmebeginn

- Langfristig – 2028 bis 2030

Akteure

- Stadt WSF, Abteilung Stadtplanung
- Stadt WSF, Abteilung Tiefbau
- Stadt WSF, Abteilung Grünflächen
- Stadt WSF, Kulturamt
- Eigentümerinnen und Eigentümer



Fotos: Büro für urbane Projekte

Maßnahme 2.6 Sanierung und Entwicklung Marstall (Verwaltung und Seniorenwohnen)

Ziel

- Beseitigung eines städtebaulichen Missstands
- Erhalt, Sanierung und Reaktivierung eines historisch bedeutsamen und stadtbildprägenden Gebäudes
- Aufwertung Stadteinfahrt und Umgebung des Schlosses

Beschreibung der Maßnahme

Gegenüber des Schlosses Neu-Augustusburg befindet sich der ehemalige Marstall. Seit langem ungenutzt und in baulich prekärem Zustand soll er von den privaten Eigentümern saniert und als Verwaltungs- und Ausbildungssitz im Bereich der Seniorenpflege genutzt werden. Im rückwärtigen Bereich ist zudem die Errichtung von Wohngebäuden mit Ausrichtung auf Seniorenwohnen denkbar.

In Verbindung mit der Gestaltung des umgebenden öffentlichen Raums (siehe Maßnahme 2.5) kann damit ein weiterer wichtiger Impuls zur Attraktivierung und Belebung des Areals rund um das Schloss geleistet werden.

Maßnahmebeginn

- Mittelfristig bis langfristig

Akteure

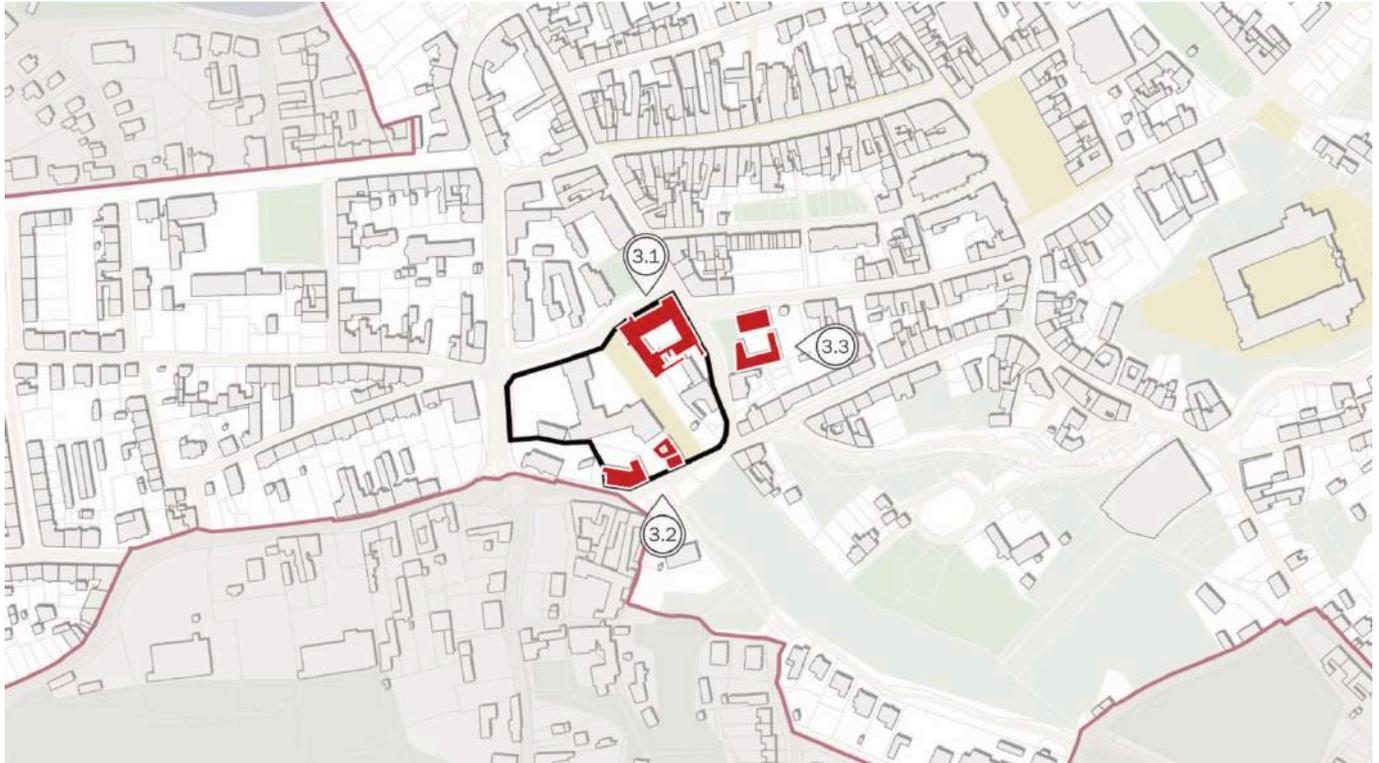
- Privateigentümer/-in
- Stadt WSF, Untere Denkmalschutzbehörde



Fotos: Büro für urbane Projekte

3.3.3. IMPULSMAßNAHME 2 STANDORTENTWICKLUNG EHEM. KLOSTER/BILDUNGSCAMPUS WEIßENFELS

Abb. 10 Maßnahmenübersicht Schwerpunktraum ehem. Clarissenkloster



Darstellung: Büro für urbane Projekte

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte ALKIS, © GeoBasis-DE / LVermGeo, 2021, A18-8036778-2010

Eine weitere wichtige Impulsmaßnahme mit Leuchtturmcharakter ist neben den neuen Entwicklungen zum Schloss Neu-Augustusburg die Errichtung eines modernen Bildungscampus an zentraler Stelle zwischen Altstadt und Mitte. Er soll sich aus dem ehemaligen Kloster St. Claren und dem benachbarten Goethegymnasium zusammensetzen und unterschiedliche Bildungseinrichtungen und Institutionen unter einem Dach vereinen (vgl. Maßnahme 3.1). Insbesondere für den unsanierten Gebäudekomplex des Klosters ist diese Maßnahme ein wesentlicher Schritt, um dem weiteren Verfall Einhalt zu gebieten, die Anlage zu sanieren und neuen Nutzungen zuzuführen.

Aufgrund seiner wechselvollen Nutzungen u.a. als königliches Lehrerbildungs-Seminar, Museum und zentrale Polizeidienststelle des Landkreises erzählt der über 700 Jahre alte Gebäudekomplex eine reiche und bewegte Geschichte. Seit Ende der 1990er Jahre steht die Vierflügelanlage leer. Mit großem Engagement des 2011 gegründeten Bürgervereins „Kloster St. Claren“ e. V. konnten Teile des Klosters wieder für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht und mit Veranstaltungen bespielt werden. Der Verein sucht seit vielen Jahren schon aktiv nach einer zukunftsfähigen Nutzungsperspektive, die nun mit dem Bildungscampus eine Umsetzung erfahren soll.

Doch nicht nur das ehemalige Kloster, auch der gesamte Standort und nicht zuletzt die Bürgerinnen und Bürger von Weißenfels werden von dem neuen Bildungscampus profitieren. Einerseits wird sich der zukunftsweisenden Entwicklung eines denkmalgeschützten und in Weißenfels einmaligen Kulturgutes angenommen. Gleichzeitig bietet der Bildungscampus eine großartige Möglichkeit, städtebauliche Missstände zu beheben, alte und neue Architektur miteinander zu verbinden sowie notwendige Nutzungen hinzuzufügen (vgl. Maßnahme 3.2). Darüber hinaus können gleichzeitig andere zentrale Bildungs- und Kultureinrichtungen wie die Stadtbibliothek mitgedacht und neu aufgestellt werden (vgl. Maßnahme 3.3).

Maßnahme 3.1 Entwicklung Bildungscampus Weißenfels inkl. Sanierung ehem. Clarissenkloster

Maßnahme 3.2 Entwicklung Bildungscampus Weißenfels, Prüfung Standort Turnhallenneubau

Maßnahme 3.3 Machbarkeitsstudie Neubau/Erweiterung Stadtbibliothek (Standorte Klosterstraße, Judenstraße)

Maßnahme 3.1 Entwicklung Bildungscampus Weißenfels inkl. Sanierung ehem. Clarissenkloster

Ziel

- Setzen eines Impulses für die Entwicklung der Altstadt/Positiveffekte Nachbarschaften
- Erhalt, Sanierung und Wiederbelebung des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes
- Stärkung der funktionalen Bedeutung der Altstadt Weißenfels
- Stärkung der bildungsbezogenen, sozialen und kulturellen Infrastruktur
- Reduzierung des Gebäudeleerstandes und Beseitigung eines städtebaulichen Missstands

Beschreibung der Maßnahme

Am Standort des ehemaligen Clarissenklosters soll ein Bildungs- und Begegnungsort für lebenslanges Lernen in Weißenfels entstehen. Hierzu wird das Kloster saniert, modernisiert und um einen Neubau ergänzt werden.

Geplant ist, die Volkshochschule, die Kreismusikschule sowie Teile des Gymnasiums im neuen Bildungscampus zu konzentrieren. So sollen Teile der beiden Sekundarstufen des Gymnasiums im ehemaligen Klostergebäude unterkommen. Der bereits neu gestaltete Rosalskyweg zwischen Kloster und Schulgebäude soll dabei als Freifläche für schulische Nutzungen in den Campus integriert werden.

Auch zusätzliche Nutzungen sind denkbar, wie die Unterbringung der Schulkantine, ein Makerspace, usw. So entsteht nicht nur ein Bildungs- und Begegnungsort, sondern es werden auch Synergieeffekte zwischen den einzelnen Einrichtungen geschaffen. Im Zuge dessen haben Anfang 2022 bereits eine Bürgerumfrage sowie Workshops des Landkreises stattgefunden, in der erste Anregungen und Vorstellungen für die Entwicklung des Bildungscampus erfragt wurden.

Träger der Maßnahme ist der Burgenlandkreis, der dafür den noch in kommunaler Hand befindlichen Gebäudekomplex des ehemaligen Klosters erwerben muss. Das ambitionierte Projekt wird u.a. mit Fördermitteln aus dem Strukturwandelfonds für das Mitteldeutsche Revier unterstützt. Insgesamt wird mit Kosten zwischen etwa 25 und 30 Mio. Euro gerechnet.

Maßnahmebeginn

- Sofort/kurzfristig – 2022 bis 2024

Akteure

- Burgenlandkreis, Sachgebiet Hochbau
- Burgenlandkreis, Sachgebiet Hochbau, Untere Denkmalschutzbehörde
- Stadt WSF, Abteilung Hochbau
- Stadt WSF, Abteilung Stadtplanung
- Stadt WSF, Untere Denkmalschutzbehörde
- Nutzerinnen und Nutzer der Bildungseinrichtungen



Fotos: Büro für urbane Projekte

Maßnahme 3.2

Entwicklung Bildungscampus Weißenfels, Prüfung Standort Turnhallenneubau

Ziel

- Unterstützung der Entwicklungen zum Aufbau des Bildungscampus Weißenfels
- Reduzierung des Gebäudeleerstandes und Beseitigung eines städtebaulichen Missstands

Beschreibung der Maßnahme

Mit der Entwicklung des Bildungscampus geht die Empfehlung einher, den Standort für den Neubau einer Turnhalle zu prüfen. Die derzeit vom Goethegymnasium genutzte Turnhalle befindet sich noch als Anbau innerhalb des denkmalgeschützten Schulgebäudes und wird den heutigen bzw. künftigen Ansprüchen an Ausstattung und Platzkapazitäten nicht mehr gerecht.

Für den Neubau einer angedachten Zwei-Felder-Turnhalle würde sich bspw. das Areal südlich des Gymnasiums eignen (Ecke Nikolaistraße und Rosalskyweg). Auf den dortigen Grundstücken stehen noch unsanierte bzw. ruinöse Gebäude, die sich in privatem bzw. ungeklärtem Eigentum befinden. Die Stadt Weißenfels hat sich bereits bereit erklärt, diese zu erwerben und zurückzubauen. Allerdings erscheint diese Fläche für einen Turnhallenneubau als zu klein, wenn nicht der Rosalskyweg überbaut werden soll.

Aus Sicht der Stadt ist dies zwingend zu vermeiden, da sich in dessen Fortführung der direkte Zugang in den Stadtpark ergibt.

Daher soll geprüft werden, ob ebenfalls ein Erwerb und Rückbau des unsanierten und leerstehenden Gebäudes Nikolaistraße 49 möglich ist. Dabei handelt es sich um das ehemalige Lehrlingswohnheim der Eisenbahnschule der Deutschen Reichsbahn. Dessen Reaktivierung als Wohngebäude erscheint weder realistisch noch sinnvoll. Auch eine gewerbliche Nutzung erscheint als wenig aussichtsreich.

Maßnahmebeginn

- Mittelfristig – 2025 bis 2027

Akteure

- Burgenlandkreis, Sachgebiet Hochbau
- Burgenlandkreis, Sachgebiet Hochbau, Untere Denkmalschutzbehörde
- Stadt WSF, Abteilung Hochbau
- Stadt WSF, Abteilung Stadtplanung
- Stadt WSF, Untere Denkmalschutzbehörde



Foto: Büro für urbane Projekte

Maßnahme 3.3 Machbarkeitsstudie Neubau/Erweiterung Stadtbibliothek (Standorte Klosterstraße, Jüdenstraße)

Ziel

- Lösungsfindung zum Umgang mit dem Novalis-Haus und Novalis-Hinterhaus
- Sanierung und Inwertsetzung/ggf. Umstrukturierung einer stadtbildprägenden Adresse in Nachbarschaft zum perspektivisch neu errichteten Bildungscampus

Beschreibung der Maßnahme

Gegenüber dem geplanten Bildungscampus in der Klosterstraße befindet sich das Ensemble des denkmalgeschützten Novalishauses mit Novalisgarten und Pavillon sowie dem hufeisenförmig angelegten, derzeit leerstehenden Hofgebäude.

Das Haupthaus bildet den heutigen Standort der Weißenfelser Stadtbibliothek. Deren in die Jahre gekommenen Räumlichkeiten und Konzeption werden den Ansprüchen einer modernen, barrierearmen Bibliothek nicht mehr gerecht. Schon seit Jahren wird daher um einen erweiterten bzw. alternativen Standort für die Stadtbibliothek gerungen.

Bislang drehte sich die Standortdebatte vor allem um das Novalisquartier in der Klosterstraße mit den dazugehörigen Gebäudeanlagen. Im Zuge der Entwicklung des Bildungscampus könnte mit der Neuaufstellung und Weiterentwicklung der Bibliothek ein übergreifendes Kultur- und Bildungsviertel für die Stadt entstehen. In direkter Nachbarschaft gelegen, lassen sich vielfältige Möglichkeiten institutions- und themenübergreifender Zusammenarbeit und Kooperation denken. Die beiden Teile können auch städtebaulich und architektonisch zusammengedacht und entwickelt werden.

Alternativ sollten aber auch andere Standorte für die Eignung einer zukünftigen Nutzung als Stadtbibliothek geprüft werden. Mit dem Ziel, die Stadtbibliothek noch mehr in das Zentrum der Altstadt und das Bewusstsein der Weißenfelserinnen und Weißenfelser zu rücken, könnten vorzugsweise auch die leerstehenden Gebäude in der Jüdenstraße/Ecke Kleine Kalandstraße eine gewichtige Rolle spielen (vgl. Maßnahme 4.1). Die Unterbringung der Stadtbibliothek an dieser Stelle hätte sicher eine große und überaus positive Wirkung auf den Bereich Jüdenstraße und nicht zuletzt für das Herzstück Altstadt, die sich in ihrer Vielfalt und Nutzung weiter etablieren könnte.

Der nächste Schritt zur Entwicklung der Stadtbibliothek sollte in jedem Fall eine vertiefte Bewertung möglicher Standorte mit anschließender Machbarkeitsstudie des Vorzugsstandortes bilden. Dabei sind die Ziele der Stadtentwicklung und städtebaulichen Rahmenbedingungen einerseits sowie die Wünsche und Erwartungen (potenzieller) Zielgruppen andererseits zu berücksichtigen.

(Gutachten Stadtarchiv Novalis-Hinterhaus siehe Maßnahme 6.6)

Maßnahmebeginn

- Mittelfristig – 2025 bis 2027

Akteure

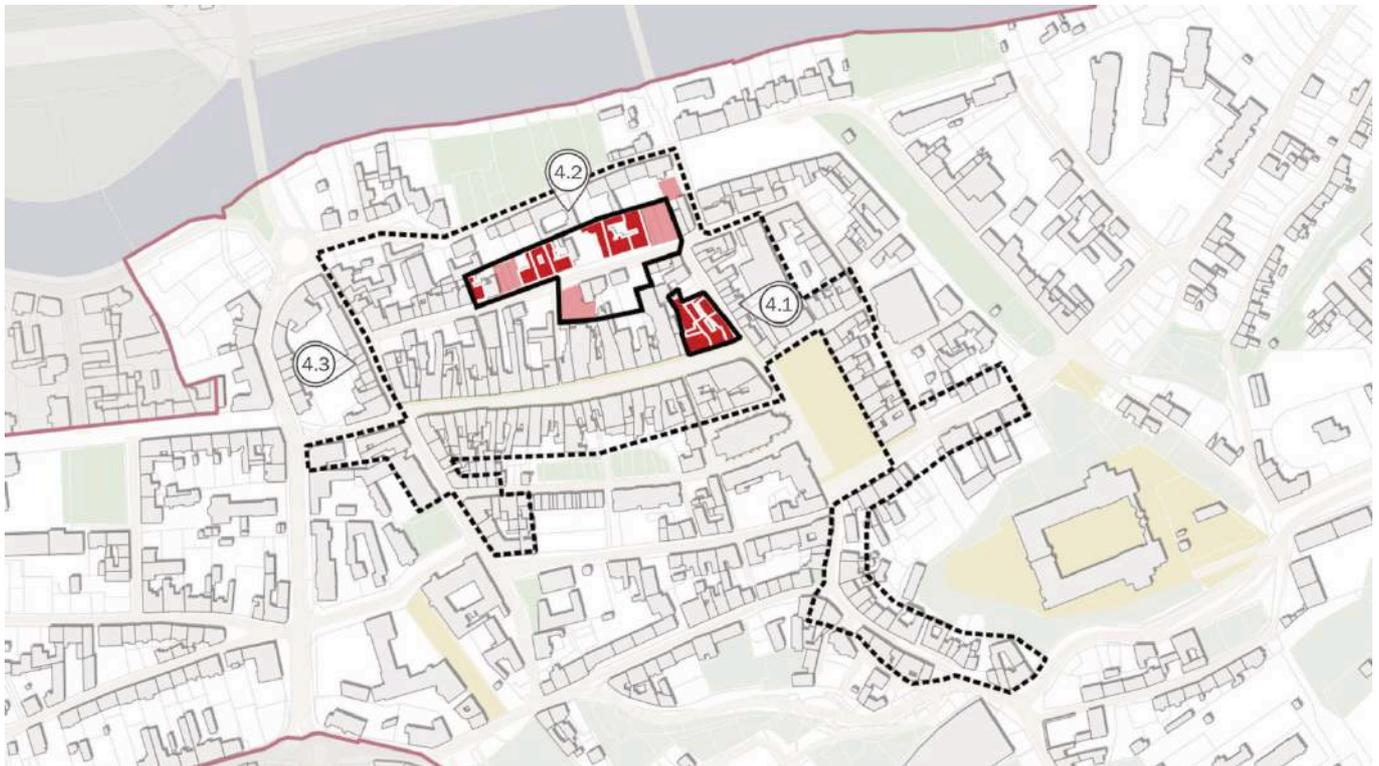
- Stadt WSF, Kulturamt Stadtbibliothek
- Stadt WSF, Abteilung Hochbau
- Stadt WSF, Abteilung Stadtplanung
- Stadt WSF, Untere Denkmalschutzbehörde
- Burgenlandkreis, Sachgebiet Hochbau
- Nutzerinnen und Nutzer



Foto: Büro für urbane Projekte

3.3.4. STANDORTENTWICKLUNG GROBE KALANDSTRASSE/JÜDENSTRASSE (PLUS CITYMANAGEMENT)

Abb. 11 Maßnahmenübersicht Schwerpunktraum Große Kalandstraße/Jüdenstraße



Darstellung: Büro für urbane Projekte

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte ALKIS, © GeoBasis-DE / LVermGeo, 2021, A18-8036778-2010

Die Weißenfelder Innenstadt ist mit ihren Geschäften und gastronomischen Angeboten für viele Ansässige wie Besucher zentrale Einkaufsadresse und Aufenthaltsmagnet. Die Große Kalandstraße und die parallel verlaufende Jüdenstraße sind dabei Konsum- und Handelsschwerpunkt, in dem sich Einzelhandel und Dienstleistung, Kleingewerbe und Handwerk konzentrieren. Zusammen mit dem Markt sind sie die Frequenzbringer für die Altstadt.

Gleichzeitig wird die Innenstadt nach wie vor von Leerständen geprägt. Insbesondere an den Ein- und Ausgängen der Fußgängerzone sowie am Markt in Richtung Fischgasse gibt es leerstehende Ladengeschäfte, unsanierte Gebäude und bröckelnde Fassaden. Die Auswirkungen einer zurückgehenden Wohnbevölkerung in der Altstadt, geringer Kaufkraft, des Online-Handels sowie die insgesamt abnehmende Bedeutung der Innenstadt als Einkaufsadresse mindern die Angebotsvielfalt und -qualität.

Daher gilt es, die Weißenfelder Innenstadt durch gezieltes Management und konzentrierte Maßnahmen in ihrer Vielfalt und Funktion zu stärken. Die vorhandenen Defizite und Missstände müssen schrittweise abgebaut, die vielfältigen Potenziale erkannt und genutzt werden. Dabei steht auch die Frage im Raum, mit welchen Nutzungen die Lücken aufgefüllt werden können, die der sich zurückziehende Einzelhandel hinterlässt. Welche Rolle kann die Altstadt als Ort der Arbeit, der gesellschaftlichen Teilhabe, des Begegnens etc. spielen? Die Altstadt soll nicht nur ein wirtschaftlich gut funktionierender Standort sein, sondern vielmehr ein Begegnungsort mit unterschiedlichen Nutzungen für unterschiedliche Nutzergruppen. Daher werden folgende Maßnahmen empfohlen:

Maßnahme 4.1 Umstrukturierung Ecke Jüdenstraße/Kleine Kalandstraße (Prüfung Standort Bibliotheksneubau, Verwaltung)

Maßnahme 4.2 Umstrukturierung Große Kalandstraße; Kleingewerbe und Dienstleistung

Maßnahme 4.3 Citymanagement vitale, zukunftsste Altstadt

Maßnahme 4.1

Umstrukturierung Ecke Judenstraße/Kleine Kalandstraße (Prüfung Standort Bibliotheksneubau, Verwaltung)

Ziel

- Belebung und Stärkung des Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes
- Neuer Impuls für die Bildungs- und Kulturlandschaft Weißenfels
- Beseitigung eines städtebaulichen Missstands und Leerstandsreduzierung

Beschreibung der Maßnahme

Die Ecke Judenstraße/Kleine Kalandstraße stellt seit Jahren einen städtebaulichen Missstand dar. Die vorgründerzeitlichen Gebäude der Judenstraße 1 und 3 sowie das gründerzeitliche Wohn- und Geschäftshaus Nr. 5 sind in einem teilweise sehr schlechten Bauzustand und stehen komplett leer. Eigentümerin dieser Gebäude ist die Stadt Weißenfels, die sich schon lange bemüht, eine geeignete Nachnutzung für diesen Standort zu finden.

Prinzipiell zeichnet er sich durch seine hervorragende Lage in der Fußgängerzone sowie unmittelbare Nähe zum Markt aus und ist von herausragender städtebaulicher Bedeutung. Es können verschiedene, auch miteinander kombinierte Nutzungen in Frage kommen. Grundsätzlich sollte jedwede neue Nutzung zur Vielfalt, Belebung und Stärkung der Judenstraße beitragen.

Mit der Ankündigung, den einzigen Nahversorger der Altstadt in der Fischgasse zu schließen, wurde das Ziel verfolgt, hier ein Nahversorgungsangebot zu etablieren. Nachdem im Frühjahr 2022 ein potenzieller Interessent von dem Projekt nach bereits fortgeschrittenen Verhandlungen zurückgetreten ist, steht der Standort erneut und weiterhin zur Disposition.

Eine strategisch bedeutsame Nutzungsoption (Vorzugsvariante) besteht in der Errichtung eines zusammenhängenden Bibliothekskomplexes, der auf die Nutzungsansprüche und Raumbedarfe einer zeitgemäßen Bibliothek eingeht (bibliotheksnahe und kulturelle/soziale Angebote wie Lesecafé, Arbeits- und Begegnungsräume, etc.). Letztendlich würde damit auch ein Impuls für die Altstadtentwicklung erzeugt (vgl. Maßnahme 3.3). Aufgrund der prominenten Lage und hohen städtebaulichen und architektonischen Ansprüche ist der Entwurf zum Ersatzneuba2 im Rahmen eines wettbewerblichen Verfahrens zu erarbeiten.

Der Bibliotheksneubau soll auf den Grundstücken Judenstraße 1 und 3 errichtet werden. Das gründerzeitliche Gebäude Judenstraße 5 ist in einem sanierungsfähigen Zustand und kann nach bisherigen Überlegungen Verwaltungseinheiten der Stadtbibliothek sowie die Verwaltung der Abwasserbeseitigung Weißenfels – AöR aufnehmen.

Maßnahmebeginn

- Mittelfristig – 2025 bis 2027

Akteure

- Stadt WSF, Kulturamt Stadtbibliothek
- Stadt WSF, Abteilung Hochbau
- Stadt WSF, Abteilung Stadtplanung
- Stadt WSF, Untere Denkmalschutzbehörde
- Nutzerinnen und Nutzer



Fotos: Büro für urbane Projekte

Maßnahme 4.2 Umstrukturierung Große Kalandstraße; Kleingewerbe und Dienstleistung

Ziel

- Beseitigung städtebaulicher Missstände und Reaktivierung/Neucodierung un- und mindergenutzter Gebäude und Grundstücke
- Stärkung der funktionalen Bedeutung der Altstadt als Arbeitsort

Beschreibung der Maßnahme

Während die Judenstraße mit ihren Wohn- und Geschäftshäusern die zentrale Einkaufsmeile in der Weißenfelser Altstadt darstellt, zeichnet sich die Große Kalandstraße vor allem durch ihre historisch gewachsenen, teilweise industriell geprägten kleinteiligen Gewerbehöfe und Hallen aus. Schmale Gassen binden die Große Kalandstraße an die Fußgängerzone der Judenstraße an.

Entlang der Großen Kalandstraße stehen einige Immobilien, vor allem die unsanierten Gebäudekomplexe sowie Ladengeschäfte, leer. Zudem gibt es größere, teilweise mindergenutzte Baulücken und Brachflächen und dadurch fehlende Raumkanten und -brüche.

Durch gezielte Umstrukturierung und übergreifendes Gewerbe- und Dienstleistungsmanagement soll die Entwicklung insbesondere der leerstehenden Gewerbegebäude und -hallen, Garagen sowie Brachflächen vorangebracht und gefördert werden.

Grundsätzlich bietet sich aufgrund der verkehrlich guten Anbindung und Innenstadtnähe sowie der überwiegend intakten Bausubstanz hier die Chance zur aktiven Ansiedlung von (Klein-)Gewerbebetrieben bspw. im Dienstleistungs- und Handwerksbereich. Die offenen Hofstrukturen bilden in Kombination mit Ersatzneubauten und Grundstückszusammenlegungen gute Bedingungen für die Ansiedlung handwerklicher Betriebe mit Werkstätten, Lagern, Büroeinheiten etc.

Die Maßnahme folgt der Leitidee, Arbeit und Produktion zurück in die Innenstädte zu holen und diese somit zu beleben und zu diversifizieren.

Der Nutzungskonflikt zwischen Wohnen und Handwerk wird als gering betrachtet, da die Wohnfunktion in der inneren Altstadt schwerpunktmäßig im Süden und entlang der Ränder zu verorten ist.

Maßnahmebeginn

- Langfristig – 2028 bis 2030

Akteure

- Stadt WSF, Kulturamt Wirtschaftsförderung
- Stadt WSF, Abteilung Stadtplanung
- Eigentümerinnen und Eigentümer



Fotos: Büro für urbane Projekte

Maßnahme 4.3 Citymanagement vitale, zukunftsfeste Altstadt

Ziel

- Entwicklung und Stärkung der Funktionen der Innenstadt
- Reduzierung Leerstand und Belebung Erdgeschosszone
- Förderung der Vielfalt und Unterstützung neuer Nutzungen
- Netzwerkarbeit und Aktivierung Eigentümer und Akteure

Beschreibung der Maßnahme

Das derzeit im Kulturamt angesiedelte Citymanagement steht der Herausforderung gegenüber, die Innenstadt zukunftsfest zu machen und deren Angebotstransformation aktiv zu gestalten und zu koordinieren. Dazu gehört u.a. die Stärkung jetziger Ladenbesitzer und Gewerbetreibender, die Reduzierung des Leerstandes, die Diversifizierung der Angebote und die Belebung der Erdgeschosszone mit temporären und neuen Nutzungen (vgl. Maßnahmen 4.1 und 4.2).

Dieses Citymanagement ist auszubauen. Grundsätzlich stellt es einen wichtigen Ansprechpartner und Ermöglicher vor allem für die Gewerbetreibenden und Eigentümer aber auch für die Bewohnerinnen und Bewohner der Innenstadt dar. Als integrative und kommunikative Schnittstelle soll es Missstände und Potenziale identifizieren, selbst Impulse geben, die Belange, Ideen und Aktionen der Akteure vor Ort bündeln, die Umsetzung von Projekten und Aktionstagen unterstützen und so zur Belebung und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt beitragen.

Dabei empfiehlt es sich, nicht alles gleichzeitig schaffen zu wollen, sondern Schwerpunkte zu setzen. Einer sollte die Judenstraße sein, ggf. zusammen mit der Großen Kalandstraße und der nördlichen Marktseite. Hier könnte sich neben dem Einzelhandel ein Standort für Spezialisten und Kulturschaffende etablieren.

Mit dem Weißenfelser Stadtmarketingverein hat das Citymanagement bereits einen zuverlässigen Partner und zentralen Akteur. Dieser setzt seit vielen Jahren wichtige Impulse und ist Initiator zahlreicher Aktionen und Veranstaltungen. Daher gilt es, diese Zusammenarbeit auch zukünftig zu fördern und auszubauen.

Für ein kontinuierliches und effektives Management bedarf es einer personellen Verstärkung im Kulturamt. Eine belebte, attraktive Innenstadt ist das Aushängeschild einer attraktiven Stadt und als Standortfaktor und wichtiger Teil von Lebens- und Wohnqualität zu verstehen. Dies erfordert Investitionen auch in Personalstellen, Prozessarbeit und Moderation.

Maßnahmebeginn

- Sofort/kurzfristig – 2022 bis 2024

Akteure

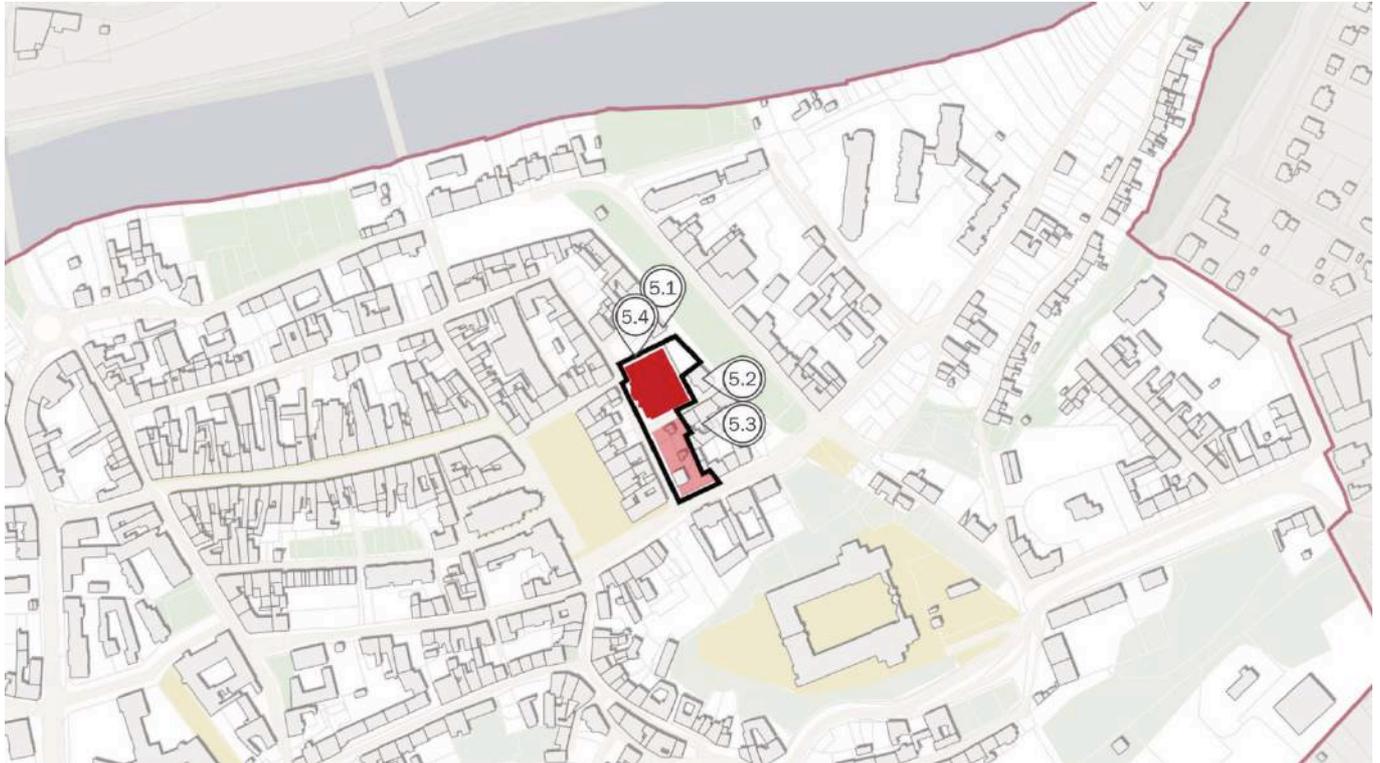
- Stadt WSF, Kulturamt Wirtschaftsförderung
- Weißenfelser Stadtmarketingverein
- Eigentümerinnen und Eigentümer
- Gewerbetreibende
- Soziale, Kulturelle Akteure vor Ort



Foto: Büro für urbane Projekte

3.3.5. QUARTIERSENTWICKLUNG FISCHGASSE

Abb. 12 Maßnahmenübersicht Schwerpunktraum Fischgasse



Darstellung: Büro für urbane Projekte

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte ALKIS, © GeoBasis-DE / LVermGeo, 2021, A18-8036778-2010

Die Fischgasse stellt sich heute vor allem ab Höhe der alten Kaufhalle bis zur Einmündung in die Leipziger Straße als baulich weitgehend aufgelöste Straße dar. Fehlende Gebäude und Raumkanten, un- bzw. mindergenutzte Brachflächen sowie die zu DDR-Zeiten erbaute und mittlerweile stark in die Jahre gekommene Kaufhalle prägen das städtebauliche Bild.

Die Eingangssituationen sowohl vom Markt kommend (Leerstand und Verfall) als auch im Bereich der Leipziger Straße (städtebauliche „Unordnung“) sind unbefriedigend.

Das eingeschossige Gebäude der Kaufhalle in der Fischgasse wurde in DDR-Zeiten errichtet und wird derzeit von einem Nahversorger genutzt. Dieser zieht im Frühjahr 2022 an einen anderen Standort außerhalb des Betrachtungsgebietes. Ohne Ersatz wird es kein Angebot zur Nahversorgung im Bereich der Altstadt mehr geben.

Dabei birgt das Quartier Fischgasse großes Potenzial für verschiedene Nutzungen und kann mit einer entsprechenden Entwicklung und Ausgestaltung positiv auf umliegende Gebiete ausstrahlen. Verschiedene Entwicklungsszenarien sind denkbar. Als Maßnahmen werden daher empfohlen:

- Maßnahme 5.1 Quartierskonzept Quartier Fischgasse
- Maßnahme 5.2 Umstrukturierung, neuer Nahversorger Fischgasse
- Maßnahme 5.3 Umstrukturierung, Neues Wohnen Fischgasse (ggf. Prüfung Standortsuche Kita-Neubau)
- Maßnahme 5.4 Qualifizierung öffentlicher Raum Quartier Fischgasse

Maßnahme 5.1 Quartierskonzept Quartier Fischgasse

Ziel

- Beseitigung städtebaulicher Missstände und Nutzung der Potenziale eines zentralen Quartiers in bester Lage und vielseitigen Entwicklungsoptionen
- Stärkung des Wohn- und Handelsstandortes Altstadt
- Gewährleistung der Versorgungssicherheit in der Altstadt

Beschreibung der Maßnahme

Das Quartier Fischgasse liegt innerhalb der Altstadt zwar etwas dezentral, bildet aber einen wichtigen Bereich zwischen den gestalteten Adressen Markt und Promenade. In seinem derzeitigen Zustand wirkt es ungeordnet und vergessen und muss eine städtebauliche Veränderung erfahren.

Der Auszug des Netto-Marktes bietet die Möglichkeit, den Standort mit der ohnehin sanierungsbedürftigen Kaufhalle neu zu denken. Insgesamt besitzt das Areal ein großes Potenzial und es sind verschiedene Nachnutzungsoptionen vorstellbar: Vom Neubau eines neuen Nahversorgers (vgl. Maßnahme 5.2) bis hin zur Entwicklung eines Wohnbaustandortes (vgl. Maßnahme 5.3) sowie der Integration eines Kindergartens ist vieles denkbar und sinnvoll. Von Vorteil ist, dass sich die Kaufhalle und umliegende Grundstücke im Eigentum der Stadt Weißenfels befinden.

Im städtebaulichen Rahmenplan Altstadt ist das Quartier als städtebauliches Neuordnungsgebiet für einen Lebensmittelstandort ausgewiesen. Auch im INSEK 2030 wird das Quartier als Standort für den Lebensmittelhandel weiterhin favorisiert.

Im Rahmen eines Quartierskonzeptes sollen potenzielle Nutzungsoptionen und ihre möglichen Kombinationen sowohl im Bereich Versorgung und Wohnen, als auch soziale Infrastruktur sowie Grünflächen und Freiräume in Szenarien erarbeitet und untersucht werden. Das Konzept sollte dabei offen für weitere alternative Nutzungen und Funktionen sein.

Maßgeblich ist, das Konzept mit möglichen Partnerinnen und Partnern sowie im Rahmen einer transparenten Beteiligung der Stadtöffentlichkeit zu erarbeiten.

Maßnahmebeginn

- Sofort/kurzfristig – 2022 bis 2024

Akteure

- Stadt WSF, Abteilung Stadtplanung

Maßnahme 5.2 Umstrukturierung, neuer Nahversorger Fischgasse

Ziel

- Städtebauliche Neuordnung und -strukturierung eines von zahlreichen Defiziten geprägten Quartiers in bester Lage
- Gewährleistung der Versorgungssicherheit in der Altstadt
- Attraktivitätssteigerung Wohnstandort Altstadt

Beschreibung der Maßnahme

Mit dem Auszug des Netto-Marktes aus dem alten Kaufhallengebäude entsteht eine erhebliche Versorgungslücke für die Bewohnerinnen und Bewohner der Altstadt. Um sie weiterhin mit Waren des täglichen Bedarfs zu versorgen, ist die Ansiedlung eines neuen Lebensmitteleinzelhandels erforderlich. Dieser sollte nicht nur als standortkonkreter Einkaufsmarkt verstanden werden. Er ist auch Frequenzbringer für umliegende Geschäfte insbesondere für den Markt und die Innenstadt und maßgeblich für die Steigerung der Attraktivität des Wohnstandorts Altstadt.

Die eingeschossige Kaufhalle wurde vor 1989 errichtet und ist mittlerweile wieder im Eigentum der Stadt. In Verbindung mit der Umstrukturierung des Quartiers Fischgasse (vgl. Maßnahme 5.1) wird empfohlen, nach Abriss des unsanierten Gebäudes auf diesem Standort einen neuen Nahversorger zu errichten. Hierfür ist eine Geschossfläche von ca. 1.600 m² (ebenerdig) möglich.

Um den Standort optimal auszunutzen und das Wohnungsangebot in der Altstadt für erweiterte Zielgruppen zu diversifizieren (vgl. Kap. 2.2), wird die Kombination des Nahversorgers mit Wohneinheiten empfohlen. Diese können als aufgestockte Geschosse auf dem Dach des Nahversorgers hinzugefügt werden.

Die Verortung der zum Nahversorger (und ggf. der zum Wohnen) zugehörigen Stellplätze sowie die Organisation der Anlieferung sind vertiefend zu untersuchen.

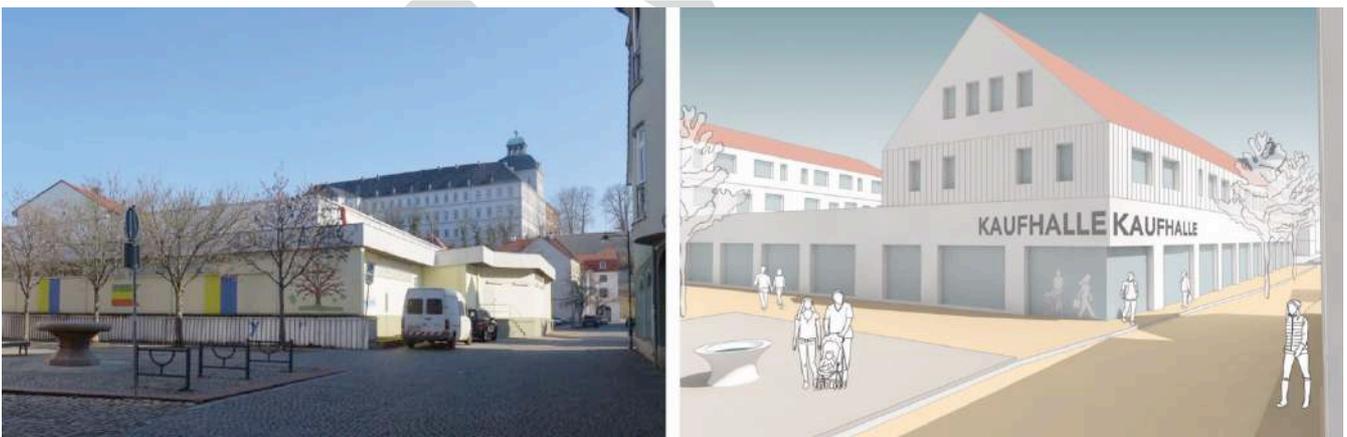
Aufgrund der hohen Ansprüche an die städtebauliche und architektonische Qualität sollte im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens die beste Lösung gesucht werden.

Maßnahmebeginn

- Mittelfristig – 2025 bis 2027

Akteure

- Stadt WSF, Abteilung Stadtplanung
- WVV Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH
- WBG Wohnungsbaugenossenschaft Weißenfels/Saale eG
- Private Investoren



Foto/Visualisierung: Büro für urbane Projekte

Maßnahme 5.3 Umstrukturierung, Neues Wohnen Fischgasse (ggf. Standortsuche Kita-Neubau)

Ziel

- Stärkung der Altstadt als Wohnadresse
- Diversifizierung des Wohnungsangebotes durch ein neues Marktsegment in der Altstadt
- Stärkung/Erweiterung der sozialen und kulturellen Infrastrukturen in der Altstadt

Beschreibung der Maßnahme

Neben der Neuerrichtung eines Nahversorgers (vgl. Maßnahme 5.2) eignen sich die Flächen der Fischgasse in zweiter Reihe zum Markt und mit Blickbeziehung zum Schloss auch dafür, ein Wohnungsangebot in der Altstadt zu schaffen, dass es dort bisher nicht gibt. Dabei können neue Zielgruppen wie Senioren oder altstadt- und zentrenaffine Personen in den Fokus rücken. Die Umstrukturierung und Entwicklung des Quartiers kann sich dabei in einzelnen, aufeinander aufbauenden Schritten vollziehen.

In Form eines zeitgemäßen Geschosswohnungsbaus und in Kombination mit der Qualifizierung und Gestaltung umliegender urbaner Plätze und Grünflächen (vgl. Maßnahme 5.4) lässt sich so eine Wohnadresse in bester Lage schaffen. Für eine ansprechende Architektur, die eine zeitgemäße Formsprache besitzt und neue Akzente setzt, empfiehlt sich die Durchführung von Wettbewerbsverfahren. Die Errichtung eines neuen Nahversorgers kann dabei vorzugsweise integriert werden (vgl. Maßnahme 5.2).

Daneben ist die Fläche auch geeignet, ergänzend zur Wohnbebauung eine Kita unterzubringen (vgl. Maßnahme 6.3). Bei einer Freifläche von ca. 500 m² auf dem Kita-Grundstück könnte ein Betreuungsangebot für ca. 50 Kinder geschaffen werden.

Im Fokus steht zunächst der Ersatzneubau der Kaufhalle. Heute vorhandene Brachflächen in Richtung Leipziger Straße sollten als Zwischennutzung begrünt und restliche überwiegend ruinöse Nebengebäude entfernt werden. In einem weiteren Schritt kann auch diese Fläche für neues Wohnen in Geschossbauweise aktiviert werden.

Für einzelne Grundstücke in Privatbesitz muss für eine geordnete Entwicklung über den Ankauf dieser Flächen oder einen Flächentausch nachgedacht werden. Möglich ist auch, dass die Stadt Weißenfels als Zwischenerwerberin auftritt und die geordneten Flächen ggf. unter Auflagen an ein Wohnungsbauunternehmen veräußert.

Maßnahmebeginn

- Mittelfristig – 2025 bis 2027

Akteure

- Stadt WSF, Abteilung Stadtplanung
- WWV Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH
- WBG Wohnungsbaugenossenschaft Weißenfels/Saale eG
- Private Investoren
- Stadt WSF, Bürgerdienste, Abteilung Kita / Schulen



Darstellung: Büro für urbane Projekte

Maßnahme 5.4 Qualifizierung öffentlicher Raum Quartier Fischgasse

Ziel

- Qualifizierung des öffentlichen Raums als Begegnungsort
- Aufwertung des Stadtbilds und Wohnumfeldes

Beschreibung der Maßnahme

Ob neuer Nahversorger, Wohnen oder Kita: Mit der Umstrukturierung und Neuaufstellung des Quartiers Fischgasse geht auch die Qualifizierung des öffentlichen Raumes einher. Dazu gehören Straßen und Plätze, Frei- und Grünflächen.

Dabei sollten die Gestaltungsmaßnahmen nicht nur einzelne Standorte berücksichtigen. Sie sollten auch eine engere stadträumliche Verzahnung von Markt und Fischgasse bzw. Brauhausgasse mitdenken, um die dort neu anzusiedelnden Funktionen besser in das räumlich-funktionale Gefüge der Altstadt zu integrieren und so deren Funktionsfähigkeit zu gewährleisten.

Hierzu zählen Neupflanzungen aber auch die (temporäre) Entsiegelung und Qualifizierung der Brachflächen. Durch die Schaffung eines größeren Angebots an Grün- bzw. unversiegelten Flächen wird ein substantieller Beitrag zur Verbesserung der (Wohn-)Raum- und Aufenthaltsqualitäten, zur Wärmeregulierung und zur Klimaanpassung innerhalb der Altstadt geleistet.

Zur Herstellung eines qualitativollen Stadtbildes sollten „verloren gegangene“, an zahlreichen Stellen durchbrochene Raumkanten wiederhergestellt bzw. neu konzipiert werden. Dabei geht es nicht zwingend um geschlossene Bebauung oder Mauern etc. (Zufahrten Stellflächen und Feuerwehr müssen gewahrt werden), sondern um den Einsatz durchlässiger Elemente, die den Gesamteindruck einer klaren Raumkante herstellen (Bepflanzung, freistehende Elemente).

Bei der Gestaltung und Fragen der Nutzung des öffentlichen Raums sollten bereits bei der Ideenfindung und konkreteren Planung die Nachbarschaften sowie die Weißenfelder Zivilgesellschaft eingebunden werden, um nutzbare Räume zu kreieren, die Begegnung und Aufenthalt ermöglichen und auf reale Bedarfe eingehen. Zwischen Promenade und Markt kann der Freiraum im Quartier Fischgasse eine besondere Rolle spielen, um seinen Teil zur Belebung der Altstadt beizutragen. Was genau diese Rolle sein und wie sie gestaltet werden kann, sollte in einem partizipativen Planungsprozess vereinbart werden.

Maßnahmebeginn

- Mittelfristig – 2025 bis 2027

Akteure

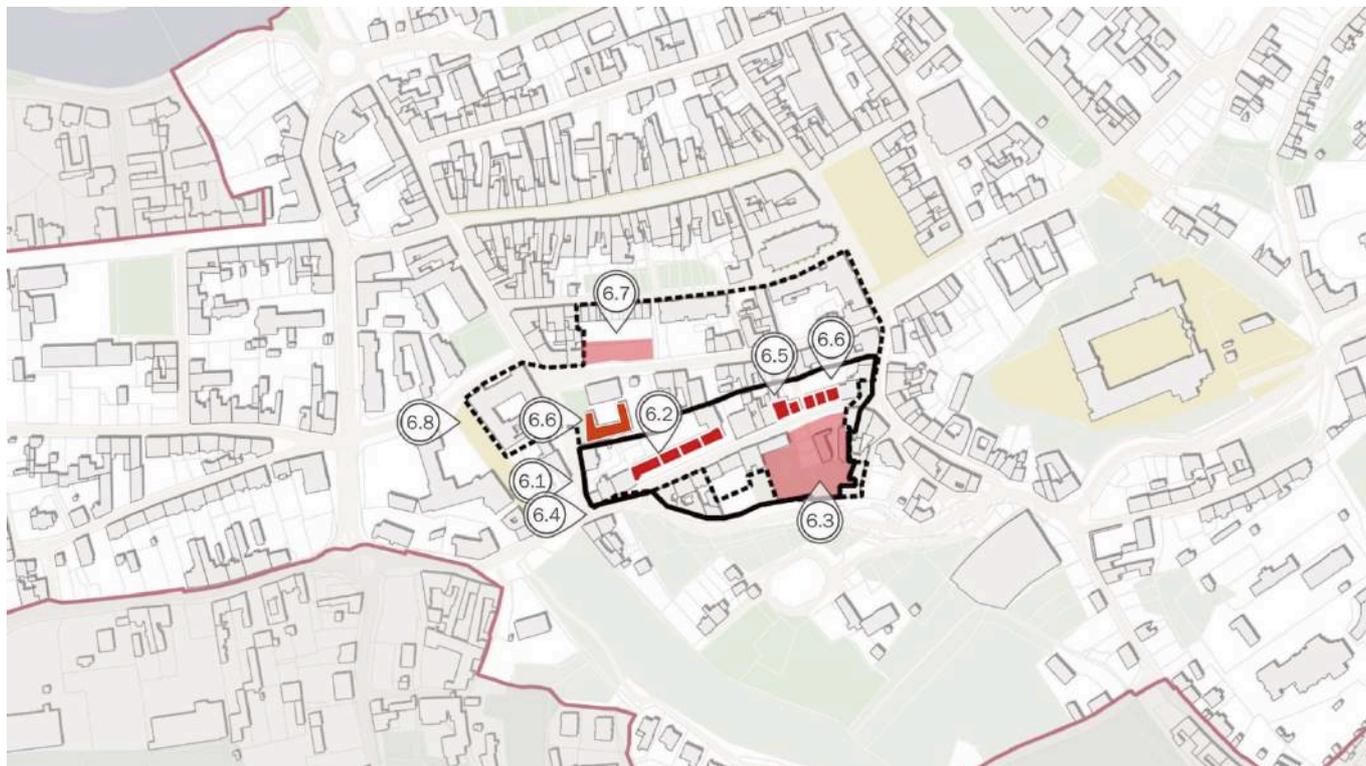
- Stadt WSF, Abteilung Stadtplanung
- Stadt WSF, Abteilung Liegenschaften
- Stadt WSF, Abteilung Tiefbau
- Stadt WSF, Abteilung Grünflächen
- Eigentümerinnen und Eigentümer
- Anwohnerinnen und Anwohner



Fotos: Büro für urbane Projekte

3.3.6. QUARTIERSENTWICKLUNG NIKOLAISTRASSE

Abb. 13 Maßnahmenübersicht Schwerpunktraum Quartier Nikolaistraße



Darstellung: Büro für urbane Projekte

Kartgrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte ALKIS, © GeoBasis-DE / LVermGeo, 2021, A18-8036778-2010

Dieser Schwerpunktraum bezieht sich auf den Bereich zwischen Klosterstraße und Georgenberg und im Kern auf die ihn durchziehende Nikolaistraße. Der Bereich ist, im Gegensatz zu einem Großteil der übrigen Quartiere in der historischen Altstadt, überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Als Wohnstandort zeigt sich das Quartier mit seiner städtebaulichen Struktur und seinen Lagequalitäten auch als durchaus attraktiv. Dennoch war in den letzten Jahren eine erhebliche Zunahme des Wohnungsleerstands zu verzeichnen und Investitionen in die Gebäudesanierung sind bisher ausgeblieben. Die Nikolaistraße ist heute größtenteils funktionslos sowie von Sanierungsbedarf und Leerstand geprägt.

Mit dem Ziel der Attraktivierung und Belebung der Altstadt sowie ihrer Stärkung als Wohnstandort ist die Entwicklung des Quartiers Nikolaistraße prioritär voranzutreiben. Gemeinsam mit dem Quartier Leopold-Kell-Straße/Zimmerstraße im Teilgebiet Mitte soll es den Schwerpunkt der Wohnentwicklung im Untersuchungsgebiet darstellen.

Konzepte liegen bereits seit längerem vor. Sich anbahnende Entwicklungsmaßnahmen im Umfeld des Quartiers sowie der gestiegene Handlungsbedarf sollten zum Anlass genommen werden, die Eigentümeraktivierung anzugehen und gemeinsam konkrete Konzepte für eine schrittweise Entwicklung zu erarbeiten. Folgende Maßnahmen werden daher empfohlen:

- Maßnahme 6.1 Quartierskonzept/Eigentümeraktivierung Quartier Nikolaistraße
- Maßnahme 6.2 Reaktivierung Plattenbau Nikolaistraße 31-35
- Maßnahme 6.3 Umstrukturierung Brache Nikolaistraße; Neues Wohnen und Prüfung Standort Kita-Neubau
- Maßnahme 6.4 Gestaltungskonzept öffentlicher Raum Nikolaistraße im Rahmen des Quartierskonzepts
- Maßnahme 6.5 Ersatzneubau Erweiterung Heinrich-Schütz-Haus
- Maßnahme 6.6 Standortsuche und Gutachten Neubau Stadtarchiv, (Standort Nikolaistraße, Standort Novalis-Hinterhaus; ggf. Erweiterung Stadtverwaltung)
- Maßnahme 6.7 Neues Wohnen Klosterstraße
- Maßnahme 6.8 Energetische Stadtsanierung "Modellquartier Klosterstraße"

Maßnahme 6.1 Quartierskonzept/Eigentümeraktivierung Quartier Nikolaistraße

Ziel

- Beseitigung städtebaulicher Missstände und Nutzung der Potenziale eines zentralen Quartiers in bester Lage und vielseitigen Entwicklungsoptionen
- Stabilisierung des Wohnungsmarktes und Stärkung des Wohnstandortes Altstadt
- Erhöhung der Nutzungsvielfalt und Reduzierung Wohnungsleerstand

Beschreibung der Maßnahme

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht besteht für die Altstadt und insbesondere für den Bereich Nikolaistraße ein gewisses Potenzial, aber auch gleichzeitig an mehreren Stellen großer Handlungsbedarf.

Um sowohl die Chancen weiter auszuloten als auch um die prioritären Arbeitsschritte und Maßnahmen zu vereinbaren, ist ein Konzept zu erarbeiten, das gemeinsam mit den ansässigen Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Akteuren inhaltlich vorkonzipiert wird und dann gebäude- und flächenkonkrete Zielaussagen enthält.

In einem ersten Schritt sind die entscheidenden Eigentümer und Akteure anzusprechen und für den Erarbeitungsprozess zu gewinnen. Eine besondere Position kommt dabei der WWV zu, die über zwei Gebäude in der Nikolaistraße verfügt. Weiterhin sollte der Eigentümer der Plattenbauzeile (ehemals auch im Eigentum der WWV) in den Austausch einbezogen werden. In der Strategie geht es um:

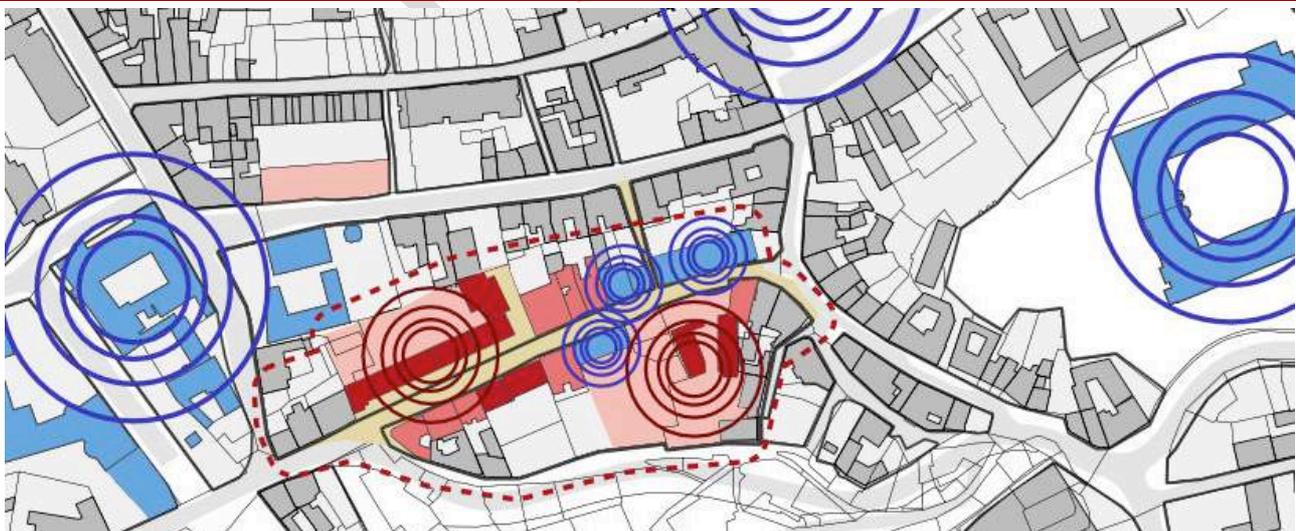
- Erarbeitung gemeinsamer Zielvorstellungen (Zielgruppen, Wohnqualitäten, prioritäre Maßnahmen)
- Umgang Plattenbau Nikolaistr. 31-35 (Sanierung u. Neuvermietung) (vgl. M 6.2)
- Umgang mit der Brachfläche Nikolaistraße 4-8 in Verbindung mit dem ehemaligen Gasthof „Zum Goldenen Hirsch“, Nikolaistraße 10 (vgl. M 6.3)
- Konzept Erdgeschosszonen
- Freiraumnutzung sowie Freiraumgestaltung/öffentlicher Raum (vgl. M 6.4)
- Organisation des ruhenden Verkehrs
- Berücksichtigung Impulse Bildungscampus (vgl. M 3.1)
- Berücksichtigung Erweiterung Heinrich-Schütz-Haus sowie ggf. Neubau Stadtarchiv (vgl. M 6.5 und 6.6)

Maßnahmebeginn

- Sofort/kurzfristig – 2022 bis 2024

Akteure

- Stadt WSF, Abteilung Stadtplanung
- WWV Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH
- Eigentümerinnen und Eigentümer
- Anwohnerinnen und Anwohner



Darstellung: Büro für urbane Projekte

Maßnahme 6.2 Reaktivierung Plattenbau Nikolaistraße 31-35

Ziel

- Sicherung, Sanierung und Reaktivierung eines besonderen Wohnungsangebots
- Stärkung des Wohnstandortes Altstadt
- Impulsmaßnahme zur Aktivierung und Belebung eines zentralen Quartiers

Beschreibung der Maßnahme

Die Gebäudezeile Nikolaistraße 31-35 steht, abgesehen von 1-2 Wohnungen, leer. Auch die Erdgeschosszone mit Ladengeschäften ist ungenutzt.

Der in der DDR-Zeit in Plattenbauweise errichtete viergeschossige Gebäudekomplex geht in seiner Dimension und Fassadengestaltung auf die ursprüngliche Altstadtbebauung ein und gehört zu den gelungeneren Beispielen der Stadterneuerung aus jener Zeit. Heute steht es, wie der gesamte Straßenzug der Nikolaistraße, unter Denkmalschutz.

Vor einigen Jahren noch war es weitestgehend vermietet. Seit dem Eigentümerwechsel wurde es sukzessive freigezogen, Investitionen in Sanierung und erneute Innutzunahme sind bisher jedoch ausgeblieben.

Da die Nikolaistraße über eine gute Lagequalität verfügt, das Gebäude im Grunde ein sonst kaum in der Altstadt vertretendes Marktsegment vertritt und eine Entwicklung für Familien und Senioren (Barrierearmut ist hier leichter herzustellen als im kleinteiligen Altbaubestand) aussichtsreich erscheint, sollte es prioritär saniert und vermietet werden.

Die Tatsache, dass hier relativ viele Wohnungen nur einen Eigentümer haben, erleichtert die Maßnahme zusätzlich. Über einen Eigentümerwechsel sollte nachgedacht werden.

Die Ladengeschäfte können für gewerbliche oder dienstleistungsbezogene Nutzungen aktiviert werden. Zudem sollte darüber nachgedacht werden, ob einzelne Einheiten, und sei es nur als Zwischennutzung, den neuen Bewohnerschaften zur Verfügung gestellt werden. Denkbar wären gemeinschaftliche oder soziale und kulturelle Nutzungen. Damit würde ein Mehrwert geschaffen, der die Wohnungen selbst für einige Zielgruppen interessanter macht.

Insgesamt können von dieser Maßnahme Impulse ausgehen, die zu einer positiven Entwicklung des Quartiers beitragen und weitere private Investitionen zur Folge haben.

Maßnahmebeginn

- Mittelfristig – 2025 bis 2027

Akteure

- Stadt WSF, Abteilung Stadtplanung
- Stadt WSF, Abteilung Liegenschaften
- Privateigentümer/-in
- Stadt WSF, Untere Denkmalschutzbehörde



Foto: Büro für urbane Projekte

Maßnahme 6.3

Umstrukturierung Brache Nikolaistraße; Neues Wohnen und Prüfung Standort Kita-Neubau

Ziel

- Beseitigung städtebaulicher Missstände und Aktivierung eines besonderen Potenzials
- Erhalt historisch bedeutsamer und stadtbildprägender Gebäudestruktur
- Stärkung des Wohnstandortes Altstadt
- Impulsmaßnahme zur Aktivierung und Belebung eines zentralen Quartiers

Beschreibung der Maßnahme

Neben der Gebäudezeile Nikolaistraße 31-35 kann die Entwicklung der Brache Nikolaistraße 4-8 in Verbindung mit dem ehemaligen Gasthof „Zum Goldenen Hirsch“, Nikolaistraße 10, eine besondere Nutzung spielen.

Die Fläche liegt seit längerem brach, zwei verbliebene Gebäude sind unsaniert und ohne Nutzung. Durch seine Größe und Lage sowie die Altbaubestände besitzt das Gelände ein besonderes Profil und könnte perspektivisch über ein besonderes Wohnangebot verfügen. Das hofartige Gebäudeensemble östlich des ehemaligen Gasthauses „Zum Goldenen Hirsch“ mit zugehörigen Freiflächen eignet sich aus Sicht der Gutachter zur gezielten Vermarktung an die Zielgruppe der „Anders Wohnenden“ (vgl. Kap. 2.2.3). Der Erwerb der Immobilie sowie zugehöriger Flächen wäre vorteilhaft, um mittels Konzeptvergabe Wohnraum mit Ausstrahlungskraft im Bestand zu realisieren.

Zudem wäre eine Nutzungsalternative bzw. -ergänzung denkbar. Die aktuell an der Ecke Große Deichstraße/Zimmerstraße ansässige Kindertagesstätte „Haus unserer Kinder“ ist aufgrund von Problemen mit dem Brandschutz und den bestehenden Kapazitäten auf der Suche nach einem neuen Standort. Mit dem Ziel, die Altstadt als Wohnstandort attraktiver zu gestalten und in der Altstadt Betreuungsplätze anzubieten, stellt die Brachfläche einen möglichen Neubaustandort dar. Dabei wäre sie in eine umgebende Wohnbebauung zu integrieren. Eine weitere Potenzialfläche bietet der Standort Fischgasse (vgl. Maßnahme 5.3).

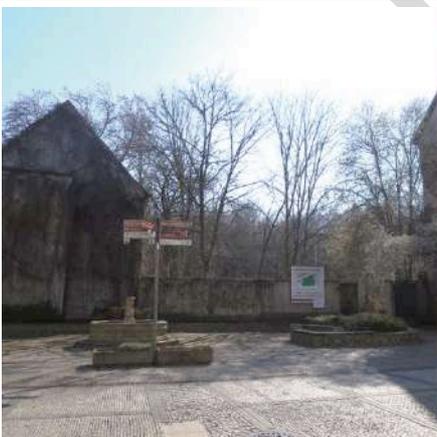
Im Rahmen der Erarbeitung eines Quartierskonzeptes (vgl. Maßnahme 6.1) sollten diese ersten Ideen vertiefend diskutiert und mögliche Szenarien geprüft werden.

Maßnahmebeginn

- Langfristig – 2028 bis 2030

Akteure

- Stadt WSF, Abteilung Stadtplanung
- WWV Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH
- WBG Wohnungsbaugenossenschaft Weißenfels/Saale eG
- Eigentümerinnen und Eigentümer
- Private Investoren
- Stadt WSF, Bürgerdienste, Abteilung Kita / Schulen



Fotos: Büro für urbane Projekte

Maßnahme 6.4 Gestaltungskonzept öffentlicher Raum Nikolaistraße im Rahmen des Quartierskonzepts

Ziel

- Qualifizierung des öffentlichen Raums als Begegnungsort
- Aufwertung des Stadtbilds und Wohnumfeldes
- Erhöhung des Grünanteils in der Altstadt

Beschreibung der Maßnahme

Die Nikolaistraße braucht mehr Attraktivität und vor allem Lebendigkeit. Momentan dominieren verlassene Gebäude und leere Fenster.

Um hier einen Impuls zu setzen, wird eine Zonierung des ruhenden Verkehrs mit Möglichkeiten des Verweilens vorgeschlagen. Ggf. kann durch Sharing-Angebote im Bereich Mobilität der Stellplatzschlüssel für die zu entwickelnden Wohnungen gesenkt und so die Nikolaistraße mit einem qualitativ höherwertigeren Wohnumfeld zu mehr Geltung kommen.

Zudem wird vorgeschlagen, die Straße mit Stadtgrün zu versehen. Denkbar wäre das Aufstellen von Bäumen in großzügigen Pflanzkörpern.

Dort, wo die Erdgeschosszone über Ladengeschäfte verfügt, können außerdem die Außenräume neuen Nutzungen zugordnet werden. Dies gilt insbesondere für möglicherweise nachbarschaftliche, kulturelle oder soziale Nutzungen, wie in Maßnahme 6.2 vorgeschlagen. Als Zwischenlösung wird vorgeschlagen, die leeren Schaufenster zu „bespielen“.

Maßnahmebeginn

- Mittelfristig – 2025 bis 2027

Akteure

- Stadt WSF, Abteilung Stadtplanung
- Stadt WSF, Abteilung Tiefbau
- Stadt WSF, Abteilung Grünflächen
- Soziale, Kulturelle Akteure vor Ort
- Eigentümerinnen und Eigentümer
- Anwohnerinnen und Anwohner



Visualisierung: Büro für urbane Projekte

Maßnahme 6.5 Ersatzneubau Erweiterung Heinrich-Schütz-Haus

Ziel

- Stärkung einer zentralen Kulturadresse in der Altstadt
- Erhöhung der Funktionsvielfalt und Belebung der Altstadt
- Beseitigung Gebäudeleerstand

Beschreibung der Maßnahme

Zur Erweiterung des Heinrich-Schütz-Hauses soll das leerstehende Gebäude Nikolaistraße 9 an der Ecke Marienkirchgasse abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Damit werden sowohl die Kulturlandschaft in Weißenfels gestärkt als auch die Nikolaistraße städtebaulich und funktional bereichert.

Da sowohl die Einrichtung als auch die prominente Lage der Maßnahme eine hohe bauliche und gestalterische Qualität verlangt, ist ein Architektenwettbewerb durchzuführen.

Maßnahmebeginn

- Mittelfristig – 2025 bis 2027

Akteure

- Stadt WSF, Abteilung Hochbau
- Stadt WSF, Abteilung Stadtplanung
- Stadt WSF, Kulturamt
- Weißenfelser Musikverein „Heinrich Schütz“ e.V.



Foto: Büro für urbane Projekte

Maßnahme 6.6

Standortsuche und Gutachten Neubau Stadtarchiv

(Standort Nikolaistraße, Standort Novalis-Hinterhaus; ggf. Erweiterung Stadtverwaltung)

Ziel

- Stärkung des Verwaltungsstandorts Rathausquartier
- Erhöhung der Funktionsvielfalt und Belebung der Altstadt
- Beseitigung Gebäudeleerstand

Beschreibung der Maßnahme

Das Stadtarchiv ist aktuell hauptsächlich in der Großen Burgstraße 22 untergebracht und darüber hinaus auf mehrere Standorte verteilt. Da das Gebäude nicht anfahrbar oder barrierefrei erreichbar ist, saniert werden muss und nicht den technischen Ansprüchen an ein Archiv entspricht, ist ein Neubau notwendig.

Im Stadtarchiv werden sowohl historisch wertvolle Schriftstücke als auch Unterlagen des normalen Verwaltungshandelns untergebracht. Ein Neubau sollte Lagerflächen sowie Büroeinheiten zur Verwaltung bieten. Um die Wege kurz zu halten, wird nach einem Standort in der Nähe des Rathauses gesucht.

Als besonderer Standort eignen sich die Wohngebäude aus der DDR-Zeit in der Nikolaistraße 3, 5 und 7. Sie sind unsaniert, von geringer baulicher Qualität und zudem ist aufgrund des sehr hohen strukturellen Wohnungsüberhangs (dauerhaft nicht nachgefragter Wohnraum) eine Reduzierung leerstehender Wohngebäude (aktuell ist es noch teilweise vermietet) notwendig.

Lage und Flächengröße sowie die Möglichkeit, das Gebäude von der Hofseite aus anzufahren, lassen den Standort als sehr geeignet erscheinen. Daher sollte in einem ersten Schritt eine Machbarkeitsstudie durchgeführt werden. Im Falle einer Errichtung des Stadtarchivs an diesem Standort soll auf Grund der prominenten Lage in Zusammenhang mit dem Heinrich-Schütz-Haus und dessen neu zu realisierenden Anbaus eine hohe bauliche Qualität angestrebt werden. Ein Architektenwettbewerb ist durchzuführen.

Als Alternative soll zudem erneut das Novalis-Hinterhaus hinsichtlich der Unterbringung des Stadtarchivs geprüft werden. In der Vergangenheit wurde bereits ein erstes Gutachten erstellt. 2020 wurde eine vierjährige Planungsphase hinsichtlich einer Neubauvariante des Novalis-Hinterhauses vorzeitig abgebrochen. Hier kann ein neuer Anlauf versucht werden.

Gleichwohl zeigt sich der Standort Nikolaistraße 3-7 als sehr attraktiv für eine mögliche weitere Konzentration der Stadtverwaltungskapazitäten in der Altstadt.

Maßnahmebeginn

- Langfristig – 2028 bis 2030

Akteure

- Stadt WSF, Abteilung Hochbau
- Stadt WSF, Abteilung Stadtplanung
- Stadt WSF, Zentrale Dienste, Stadtarchiv



Fotos: Büro für urbane Projekte

Maßnahme 6.7 Neues Wohnen Klosterstraße

Ziel

- Angebotsschaffung Neues Wohnen in der Altstadt
- Baulückenschließung in zentraler, stadtbildprägender Lage

Beschreibung der Maßnahme

Im Quartier Marienstraße/Klosterstraße wurden im Zuge der Städtebauförderung und Altstadtsanierung die in den 1990er Jahren zu verzeichnenden, erheblichen städtebaulichen Missstände (ruinöse Gebäude, Brachen als Ergebnis großräumiger Gebäudeabbrüche zu DDR-Zeiten) bereits erheblich gemindert.

In den frühen 2000er Jahren erfolgte nach umfangreichen Vorbereitungsmaßnahmen eine Entwicklung und Neubebauung in der Marienstraße durch den Kreisverband des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) und die Wohnungsbaugesellschaft Weißenfels Saale e. G. (WBG). Die Realisierung des Altenpflegeheimes sowie der Stadthäuser als Niedrigenergiehäuser erfolgte im Zeitraum 2006 bis 2010.

Verbliebene unbebaute Flächen in der Klosterstraße (östlich der Schuhgasse) erhielten eine temporäre Raumkantenschließung.

Der westliche Bereich (gegenüber Novalis-Haus) wird temporär als Parkplatz genutzt und soll perspektivisch als Wohnstandort entwickelt werden. Hinsichtlich seiner Lage eignet er sich sehr als potenzieller Standort für 2-geschossige Reihenhäuser (Zielgruppe: „Eigentumsbildner“) mit einhergehender straßenbegleitender Begrünung. Aus Sicht der Gutachter wäre bei der Umsetzung eine Gebäudesetzung und Architektur anzustreben, die den öffentlichen Raum bereichert und sich nicht von diesem abwendet. Perspektivisch kann das Element der Stadthäuser auch für die Grundstücke östlich der Schuhgasse fortgeführt werden.

Maßnahmebeginn

- Mittelfristig – 2025 bis 2027

Akteure

- Stadt WSF, Abteilung Stadtplanung
- WWV Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH
- WBG Wohnungsbaugenossenschaft Weißenfels/Saale eG
- Private Investoren



Visualisierung: Büro für urbane Projekte

Maßnahme 6.8 Energetische Stadtsanierung "Modellquartier Klosterstraße"

Ziel

- Reduzierung des Gebäudeleerstands und Erhöhung der Funktionsvielfalt
- Verbesserung Energieeffizienz, Reduzierung CO₂-Immissionen, Erhöhung Anteile erneuerbare Energien
- Verbesserung der Wohnqualität und Stärkung des Wohnstandortes Altstadt
- Unterstützung bei der Eigentümeraktivierung und Anreizschaffung privater Investitionen

Beschreibung der Maßnahme

Im Jahr 2013 wurde das „Integrierte quartiersbezogene Energiekonzept „Quartier Klosterstraße“ Weißenfels“ erarbeitet. Inhalte sind neben einer energetischen Quartiersanalyse und Potenzialbetrachtung die empfohlenen Ziele für die Handlungsfelder Klimaschutz sowie Städtebau und Klimafolgenanpassung. Letzteres ist in die Aufgabenfelder Gebäudeerhalt, öffentlicher/halböffentlicher Raum, Verkehr sowie weitere Klimaanpassungsmaßnahmen unterteilt. Maßnahmen beziehen sich u.a. auf Gebäudeerhalt und Sanierung (energetische Sanierung), Umstrukturierung und Neubau (energieeffiziente Gebäude), den Ausbau und die Verdichtung des bestehenden Nahwärmenetzes sowie Maßnahmen in den Bereichen Verkehr/Mobilität und öffentlicher Raum.

Die künftige Quartiersentwicklung soll auch weiterhin dem integrierten Ansatz unter Berücksichtigung der energetischen Stadtsanierung folgen.

Die Zielstellungen und fachlichen Handlungsempfehlungen sind nach wie vor aktuell. Einzelne Maßnahmen wurden bereits umgesetzt. Von den verbliebenen gebäude- und flächenkonkreten Aussagen bzw. empfohlenen Maßnahmen in Bezug auf Gebäudeerhalt, Reaktivierung, Umstrukturierung und Neubau sind jedoch einige Zielaussagen nicht mehr aktuell. Hier gelten die Empfehlungen des hiermit vorliegenden Konzeptes bzw. sind konkrete Empfehlungen im Rahmen der Maßnahme 6.1 zu erarbeiten.

Maßnahmebeginn

- Sofort/kurzfristig – 2022 bis 2024

Akteure

- Stadt WSF, Abteilung Stadtplanung
- Stadt WSF, Kulturamt
- Stadt WSF, Untere Denkmalschutzbehörde
- Eigentümerinnen und Eigentümer

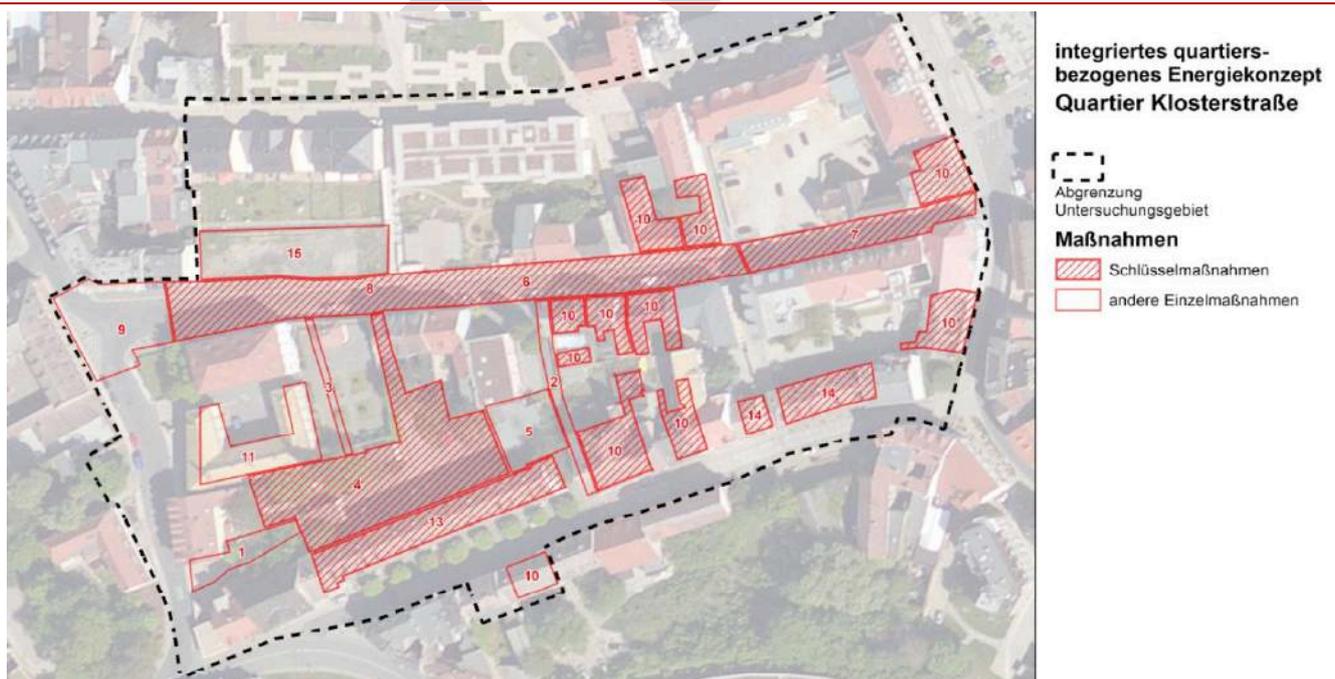
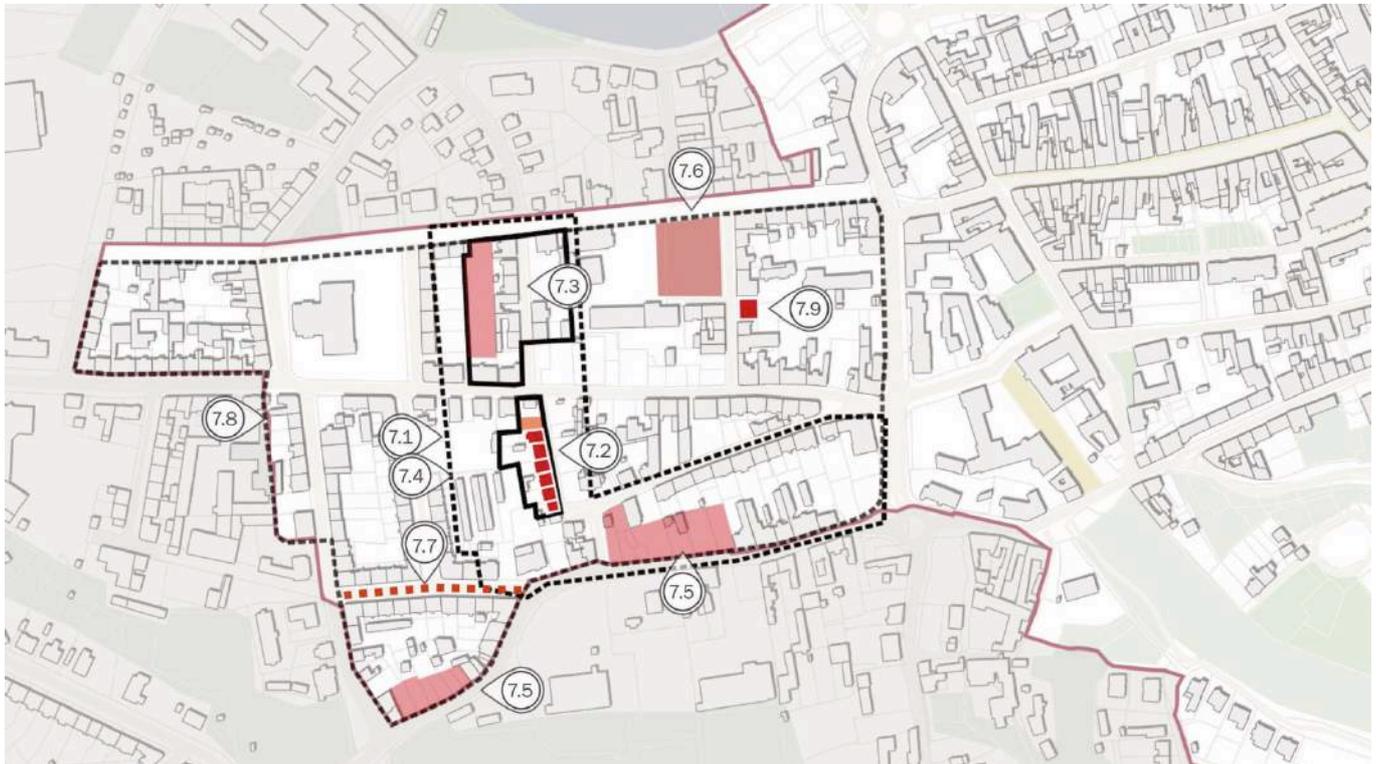


Abbildung: DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, 2013

3.3.7. QUARTIERSENTWICKLUNG TEILGEBIET MITTE (FOKUS RUDOLF-GÖTZE-STRASSE/ZIMMERSTRASSE)

Abb. 14 Maßnahmenübersicht Schwerpunktraum Teilgebiet Mitte



Darstellung: Büro für urbane Projekte

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte ALKIS, © GeoBasis-DE / LVerGeo, 2021, A18-8036778-2010

Im Teilgebiet Mitte besteht ein hoher Bedarf an Maßnahmen zur Gebäudesanierung, Leerstands-beseitigung, Gestaltung von Freiflächen, Baulücken und des öffentlichen Straßenraums sowie der Grünmeh-rung. Zudem besteht Handlungsbedarf zur sozialen Stabilisierung und Integration.

Das hiermit vorliegende städtebauliche Entwicklungskonzept konzentriert sich auf Maßnahmen der baulichen Entwicklung und der Sicherung bzw. Implementierung von Nutzungsfunktionen. Mit dem Ziel der Sicherung des Quartiers sowie der Stabilisierung des Wohnungsmarktes ist die Entwicklung des Teilgebiets Mitte, und hier im speziellen des Quartiers Rudolf-Götze-Straße/Zimmerstraße prioritär voranzutreiben. Gemeinsam mit dem Quartier Nikolaistraße soll es den Schwerpunkt der Wohnentwicklung im Untersuchungsgebiet darstellen.

Hierfür wird eine Reihe von Maßnahmen vorgeschlagen, die als Einstieg in die Stadtteilentwicklung zu verstehen sind. An erster Stelle sollte Kontakt mit den Eigentümern und vor Ort aktiven Partnern der Stadt- und Quartiersentwicklung aufgenommen werden, um gemeinsam konkrete Ziele und Maßnahmen zu vereinbaren und damit in ein abgestimmtes Handeln zu kommen. Folgende Maßnahmen werden daher empfohlen:

- Maßnahme 7.1 Quartierskonzept/Eigentümeraktivierung Rudolf-Götze-Str. – Zimmerstraße
- Maßnahme 7.2 Neues Wohnen südliche Zimmerstraße
- Maßnahme 7.3 Umstrukturierung nördliche Zimmerstraße, Errichtung Stellplätze Mitarbeiter
- Maßnahme 7.4 Freiraumqualifizierung Rudolf-Götze-Straße – Zimmerstraße im Rahmen des Quartierskonzepts
- Maßnahme 7.5 Freiraumgestaltung Brachflächen Naumburger Straße
- Maßnahme 7.6 Qualifizierung Hirsemannplatz
- Maßnahme 7.7 Sanierung Waltherstraße sowie Gestaltung des öffentlichen Raums
- Maßnahme 7.8 Quartiersmanagement Teilgebiet Mitte, Aktivierung und soziale Begleitung
- Maßnahme 7.9 Neubau Kita „St. Elisabeth“

Maßnahme 7.1 Quartierskonzept/Eigentümeraktivierung Rudolf-Götze-Str. – Zimmerstraße

Ziel

- Stabilisierung und Ausdifferenzierung des Wohnungsmarktes
- Beseitigung städtebaulicher Missstände
- Reduzierung des Wohnungsleerstands und Grünflächendefizits
- Soziale Stabilisierung

Beschreibung der Maßnahme

Für das Teilgebiet Mitte bedarf es der Erarbeitung eines Quartierskonzeptes, das in erster Linie Eigentümer und Bewohnerschaften zur Mitwirkung aktiviert. Dafür sind sie von Beginn an in einen gemeinsamen Dialog einzubeziehen, um gemeinsam Konsens über die Entwicklungsziele, dringendsten Probleme und machbaren Maßnahmen zu erlangen. Der erste Schritt liegt in der Kontaktaufnahme und der Definition der Ziele und Inhalte einer Konzeption. Der Vorschlag lautet, zunächst Szenarien zu entwickeln und im Weiteren die im hiermit vorliegenden ISEK benannten strategischen Ansätze zu diskutieren. Sind die Ziele vereinbart, sollten die immer auch veräumlicht werden. Insgesamt geht es um

- Leerstandreduzierung durch Gebäuderückbau und Umnutzung
- Diversifizierung der Wohnangebote bspw. durch partiellen Neubau (z.B. urbanes Reihenhäuser), der strategisches Potenzial erschließt
- Sicherung städtebaulich wichtiger Strukturen (bspw. Eckgebäude) und Wohnungsbestände mit Reaktivierungspotenzial
- Gestaltung des öffentlichen Raums/ Wohnumfelds

Um Investitionen und personelle Kapazitäten zu bündeln und positive Effekte sichtbar und spürbar zu machen, sind Handlungsschwerpunkte innerhalb des Gebietes zu definieren. Nachfolgend werden als solche beschrieben: Wohnlagen Zimmerstraße, Rudolf-Götze-Straße sowie Naumburger Straße.

Maßnahmebeginn

- Sofort/kurzfristig – 2022 bis 2024

Akteure

- Stadt WSF, Abteilung Stadtplanung
- Eigentümerinnen und Eigentümer
- Soziale, Kulturelle Akteure vor Ort
- Anwohnerinnen und Anwohner



Darstellung: Büro für urbane Projekte

Maßnahme 7.2 Neues Wohnen südliche Zimmerstraße

Ziel

- Umstrukturierung eines von zahlreichen Defiziten geprägten Quartiers
- Attraktivitätssteigerung Wohnstandort, Diversifizierung des Wohnungsangebotes

Beschreibung der Maßnahme

Der südlich der Beuditzstraße gelegene Abschnitt der Zimmerstraße besteht aus einer nahezu vollständig leerstehenden Reihe unsanierter Altbauten. Ihre Bausubstanz ist teilweise als ruinös einzuschätzen. In ihrem aktuellen Zustand und ihrem Angebot in einem Marktsegment, das in dem Maße in Mitte nicht nachgefragt wird, wird hier eine Umstrukturierung des Bestandes vorgeschlagen. Ziel ist, ein neues Marktsegment zu implementieren, das zu einer Diversifizierung des Angebotes führt und einen positiven Entwicklungsimpuls setzt.

Hierzu sollte die gesamte Gebäudereihe durch urbane Reihenhäuser im Eigentumssegment ersetzt werden (Zielgruppe: „Eigentumsbildner“). Die positive Strahlkraft dieser mittelfristig anzusetzenden Maßnahme kann dadurch verstärkt werden, dass die Baulinie zugunsten einer den Wohngebäuden zugeordnete oder begrünte öffentliche Vorzone versetzt wird. Hier sind verschiedene Varianten denkbar.

Maßnahmebeginn

- Mittelfristig bis langfristig

Akteure

- Stadt WSF, Abteilung Stadtplanung
- WVV Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH
- WBG Wohnungsbaugenossenschaft Weißenfels/Saale eG
- Eigentümerinnen und Eigentümer
- Private Investoren
- Stadt WSF, Untere Denkmalschutzbehörde



Fotos, Darstellungen, Visualisierungen: Büro für urbane Projekte

Maßnahme 7.3

Umstrukturierung nördliche Zimmerstraße, Errichtung Stellplätze Mitarbeiter Jobcenter

Ziel

- Stabilisierung Wohnungsmarkt durch Rückbau struktureller Leerstände
- Aufwertung Wohnumfeld; Nach- und Zwischennutzung der Rückbauflächen

Beschreibung der Maßnahme

Der nördlich der Beuditzstraße verlaufende Abschnitt der Zimmerstraße verfügt über einen ebenfalls teilweise ruinösen Gebäudebestand. Darüber hinaus stellen einzelne, teilweise verwahrloste Baulücken einen weiteren Missstand dar.

Hier stehen zunächst die Beseitigung dieser Mängel durch Flächenberäumung und gezielten Gebäuderückbau im Fokus. Ziel ist, nicht zukunftsfähige Bestände konsequent dauerhaft vom Markt zu nehmen und dabei das Wohnumfeld aufzuwerten. Die Flächen sollten nicht erneut bebaut, sondern begrünt und ggf. für Zwischennutzungen freigegeben werden, sofern sie das Stadtbild nicht negativ beeinflussen. Die Kräfte für den Neubau sollen sich auf die südliche Zimmerstraße (vgl. Maßnahme 7.2) konzentrieren.

Langfristig ist denkbar, sofern die Entwicklung neuer Marktsegmente in der südlichen Zimmerstraße gelingt, in Anlehnung an die nördlich angrenzende Eigenheim- und Villenbebauung freistehende Wohngebäude zu errichten.

Für den rückwärtigen, vollständig versiegelten Hinterhofbereich der heutigen Gebäudereihe werden neben den dort bereits heute vorhandenen vermieteten Stellplätzen weitere 30 Parkplätze für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Jobcenters (Saalstraße) angelegt. Aktuell ist das aufgrund der kaum vorhandenen Nutzung der Wohngebäude denkbar. Langfristig steht es dem Ziel der Aufwertung der Wohnlagen, und hierfür werden die Qualitäten der Innenhöfe eine maßgebliche Rolle spielen, jedoch entgegen.

Maßnahmebeginn

- Langfristig – 2028 bis 2030

Akteure

- Stadt WSF, Abteilung Stadtplanung
- Stadt WSF, Abteilung Grünflächen
- Eigentümerinnen und Eigentümer
- Soziale, Kulturelle Akteure vor Ort
- Anwohnerinnen und Anwohner
- Stadt WSF, Untere Denkmalschutzbehörde



Fotos: Büro für urbane Projekte

Maßnahme 7.4

Freiraumqualifizierung Rudolf-Götze-Straße – Zimmerstraße im Rahmen des Quartierskonzepts

Ziel

- Qualifizierung des öffentlichen Raums als Begegnungsort
- Aufwertung des Stadtbilds und Wohnumfeldes, Erhöhung des Grünanteils

Beschreibung der Maßnahme

Im Teilgebiet Mitte besteht ein großes Defizit an Freiräumen, Stadtgrün und Gestaltung des öffentlichen Raums. Mit Ausnahme des Hirsemannplatzes gibt es praktisch keine nutzbaren Grün- und Freiräume im Stadtteil. Zwar ist er von den Grünanlagen am Saaleufer, Brauereipark und Kämmereihölzchen umgeben, allerdings besteht kein attraktives Wegesystem dorthin und an vielen Stellen sind sie durch Barrieren von den Wohnquartieren getrennt.

Mit den baulichen Umstrukturierungsmaßnahmen und der Aufwertung des öffentlichen Raums in der südlichen Zimmerstraße besteht die Möglichkeit zur Schaffung eines zusammenhängenden grünen Bandes zwischen Saale und Naumburger Straße bzw. Brauereipark.

Darüber hinaus bedarf es einer Untersuchung und Konzeption, inwiefern und wo eine fußgänger- und radfahrerfreundliche Gestaltung, bspw. Stellplätze durch eine veränderte Organisation des ruhenden Verkehrs (einseitiges Schrägparken o.ä.), und Begrünung der Straßenräume erfolgen kann.

Grundstücke, deren Gebäude aufgrund ihres baulichen Zustands rückgebaut wurden oder werden, sollten konsequent beräumt und mit stadtraumprägendem Grün bepflanzt werden, um so das Stadtbild aufzuwerten, das Mikroklima zu verbessern und Räume zur (Zwischen-)Nutzung anzubieten. Eine Wiederherstellung städtebaulichen Konturen durch Mauern oder andere bauliche Einfassungen ist nicht erforderlich. Ziel ist, Freiräume zu schaffen und die entstehende, offene Struktur zu nutzen.

Maßnahmebeginn

- Mittelfristig – 2025 bis 2027

Akteure

- Stadt WSF, Abteilung Stadtplanung
- Stadt WSF, Abteilung Grünflächen
- Stadt WSF, Gleichstellung / Integration
- Eigentümerinnen und Eigentümer
- Soziale, Kulturelle Akteure vor Ort
- Anwohnerinnen und Anwohner



Visualisierung: Büro für urbane Projekte

Maßnahme 7.5 Freiraumgestaltung Brachflächen Naumburger Straße

Ziel

- Qualifizierung des öffentlichen Raums in zentraler, stadtbild- und imageprägender Lage als Begegnungsort
- Nach-/Zwischennutzung von Rückbauflächen
- Aufwertung des Wohnumfeldes und des Wohnstandortes Mitte
- Erhöhung des Grünflächenanteils

Beschreibung der Maßnahme

Entlang der stark frequentierten Naumburger Straße sind durch erfolgten Gebäude-rückbau großflächige, zusammenhängende Brachflächen entstanden. Städtebauliche Konturen sind dadurch verloren gegangen, die Flächen sind teilweise verwildert und beeinflussen das Image der Nachbarschaften negativ. Zudem dringt durch die fehlende straßenseitige Bebauung der Verkehrslärm bis weit in die Wohnquartiere.

Eine Neubebauung der Brachen Naumburger Straße scheint aufgrund der Lärmemissionen und Marktnachfrage am Standort mittelfristig nicht zielführend. Um zumindest einen Teil dieser Probleme zu beheben, wird eine Begrünung und Nutzung durch die Bewohnerinnen und Bewohner der angrenzenden Wohnlagen vorgeschlagen. So kann beispielsweise eine gärtnerisch genutzte Fläche zur Selbstaneignung der Bewohnerschaft entstehen. Denkbar wären Nachbarschaftsgärten, Obstwiesen oder Orte für Urban Gardening Projekte. Es geht nicht um eine kosten- und pflegeintensive Parkanlage oder dergleichen. Die Qualifizierung dieser Fläche wäre ein wichtiger Baustein bei der Aufwertung des Wohnumfeldes sowie der Reduzierung des erheblichen Grün- und Freiflächendefizits im Stadtteil Mitte.

Langfristig kann ein Teil dieser Fläche den leerstehenden Wohngebäuden in der Leopold-Kell-Straße zur Nutzung als Freifläche und zur Unterbringung der privaten Pkw zugeschlagen werden. Dies hätte zum Ziel, die dortigen Immobilien für mögliche Erwerber attraktiver zu machen und den rückwärtigen Bereich durch die Errichtung von baulichen Einfassungen oder Nebengebäuden von der Naumburger Straße abzugrenzen.

Maßnahmebeginn

- Mittelfristig – 2025 bis 2027

Akteure

- Stadt WSF, Abteilung Stadtplanung
- Stadt WSF, Abteilung Grünflächen
- Stadt WSF, Gleichstellung / Integration
- Eigentümerinnen und Eigentümer
- Soziale, Kulturelle Akteure vor Ort
- Bürgerinnen und Bürger



Visualisierung: Büro für urbane Projekte

Maßnahme 7.6 Qualifizierung Hirsemannplatz

Ziel

- Sicherung und Steigerung der Aufenthaltsqualität des zentralen Grün- und Spielraumangebots im Teilgebiet Mitte
- Stärkung als Begegnungsort

Beschreibung der Maßnahme

Im Stadtteil Mitte besteht ein erhebliches Defizit an Grün- und Freiflächen.

Der Hirsemannplatz ist im Teilgebiet Mitte die einzige öffentliche, gestaltete Grünanlage und beherbergt zudem den einzigen Spielplatz im Gebiet. Damit wird der Hirsemannplatz intensiv genutzt.

Um den Ansprüchen zu genügen, sollte die Aufenthaltsqualität des Areals mit mehr Sitzmöglichkeiten und Grünraumgestaltung erhöht sowie die Angebote des Spielplatzes erneuert und erweitert werden.

Maßnahmebeginn

- Sofort/kurzfristig – 2022 bis 2024

Akteure

- Stadt WSF, Abteilung Grünflächen
- Bürgerinnen und Bürger



Foto: Büro für urbane Projekte

Maßnahme 7.7 Sanierung Waltherstraße sowie Gestaltung des öffentlichen Raums

Ziel

- Gestaltung der Verkehrsinfrastrukturen und Aufwertung Stadtbild/Image
- Erhöhung Qualität für Fußgänger und Radfahrer
- Förderung der Wohn- und Lebensqualität
- Netzwerkarbeit und Aktivierung Eigentümer, Akteure, Bewohner

Beschreibung der Maßnahme

Für die Schaffung von mehr Freiraum sowie dessen Gestaltung und Qualität zugunsten der Wohnlagenattraktivierung werden die Sanierung und der Umbau der Waltherstraße empfohlen.

Ziel ist, den Wohngebäuden bzw. den Bewohnerinnen und Bewohnern einen Mehrwert zu bieten. So ist bspw. denkbar, den ruhenden Verkehr und die Verkehrsführung so zu organisieren, dass Sonderbereiche (ggf. als Spielstraße) entstehen und die Absenkung von Bordsteinen, Grünstreifen und Baumpflanzungen sowie eine attraktive Möblierung differenzierte Räume schaffen.

Die Bündelung der parkenden Fahrzeuge auf einer Straßenseite als Schrägparker kann die Nutzungsqualität und den Raumeindruck zusätzlich verbessern.

Maßnahmebeginn

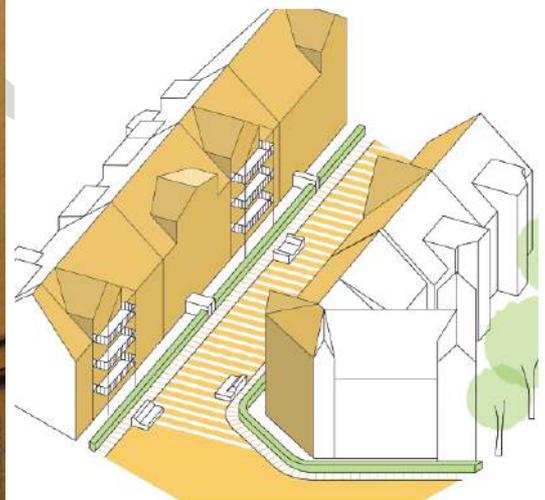
- Mittelfristig – 2025 bis 2027

Akteure

- Stadt WSF, Abteilung Stadtplanung
- Stadt WSF, Abteilung Grünflächen
- Stadt WSF, Abteilung Tiefbau
- Eigentümerinnen und Eigentümer
- Anwohnerinnen und Anwohner



Visualisierungen: Büro für urbane Projekte



(In der Visualisierung ist die Straße Wintergarten dargestellt, der Ansatz ist jedoch auf die typgleiche Waltherstraße ohne weiteres übertragbar.)

Maßnahme 7.8 Quartiersmanagement Teilgebiet Mitte, Aktivierung und soziale Begleitung

Ziel

- Städtebauliche und soziale Sicherung
- Förderung der Wohn- und Lebensqualität
- Netzwerkarbeit und Aktivierung Eigentümer, Akteure, Bewohner

Beschreibung der Maßnahme

Die für das Teilgebiet Mitte vorgeschlagenen Maßnahmen benötigen stetiger Kommunikation (öffentliche Informationen, Ansprechpartner, Aufrufe zur Mitwirkung etc.). Dies erfordert den Aufbau einer Aktivierungs- und Beteiligungsstrategie, in die sowohl die Eigentümerinnen und Eigentümer als auch soziale Träger und Partner sowie die Zivilgesellschaft eingebunden sind.

So können neue Akteure gewonnen sowie Partnerschaften aufgebaut werden. Denn klar ist, dass die Mehrzahl der Maßnahmen die Bereitschaft zur Mitwirkung vieler Beteiligter verlangt und letztendlich durch die Bürgerinnen und Bürgern getragen und mit Leben gefüllt werden muss. Die Stadt tritt hier als Ermöglicherin, als Anstoßgeberin auf, schafft die erforderlichen Rahmenbedingungen und kommuniziert die Möglichkeiten, selbst zu gestalten.

Im Teilgebiet Mitte besteht großer Bedarf dahingehend, den Stadtteil sozial zu begleiten und bei der Bewältigung seiner Integrationsaufgaben zu unterstützen. Bereits im INSEK 2030 wird vorgeschlagen, eine Aufnahme des Teilgebiets Mitte in das Programm „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ zu prüfen. Dieser Vorschlag ist weiter zu verfolgen.

Denn dessen Programmziele passen eher zu den Bedarfen im Teilgebiet Mitte. Diese Ziele lauten, in den betreffenden Quartieren die Wohn- und Lebensqualität sowie die Nutzungsvielfalt zu erhöhen, die Integration aller Bevölkerungsgruppen zu unterstützen und den Zusammenhalt in der Nachbarschaft zu stärken. So sind Maßnahmen zur Förderung der Wohn- und Lebensverhältnisse, Aufwertung und Anpassung des Wohnumfeldes, Verbesserungen sozialer Infrastrukturen, Stärkung und Verbesserung von Bildungschancen, Angeboten für Gesundheit und Sport, des kulturellen Angebots sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Umweltgerechtigkeit und vieles mehr möglich.

Eine zentrale, und im Rahmen des Programms förderfähige Maßnahme ist die Installierung eines Quartiersmanagements.

Maßnahmebeginn

- Mittelfristig – 2025 bis 2027

Akteure

- Stadt WSF, Abteilung Stadtplanung
- Stadt WSF, Gleichstellung/Integration
- Eigentümerinnen und Eigentümer
- Bürgerinnen und Bürger

Maßnahme 7.9 Neubau Kita „St. Elisabeth“

Ziel

- Stärkung der sozialen Angebotsstrukturen
- Förderung der Integration
- Förderung der Wohn- und Lebensqualität

Beschreibung der Maßnahme

Die Katholische Kindertagesstätte "St. Elisabeth" ist in Trägerschaft der Katholischen Pfarrei St. Elisabeth Weißenfels und befindet sich auf dem Gelände der Katholischen Kirche zwischen Friedrichstraße und Neue Straße.

Die Einrichtung bietet Platz für etwa 70 Kinder in vier Gruppen ab dem 1. Lebensjahr.

Damit sind die Kapazitäten des Gebäudes ausgelastet, steigende Nachfragen machen einen Erweiterungsneubau erforderlich.

Dieser soll in der Neuen Straße 7 errichtet werden und damit die Baulücke, die heute unter anderem für Parken genutzt wird, schließen.

Maßnahmebeginn

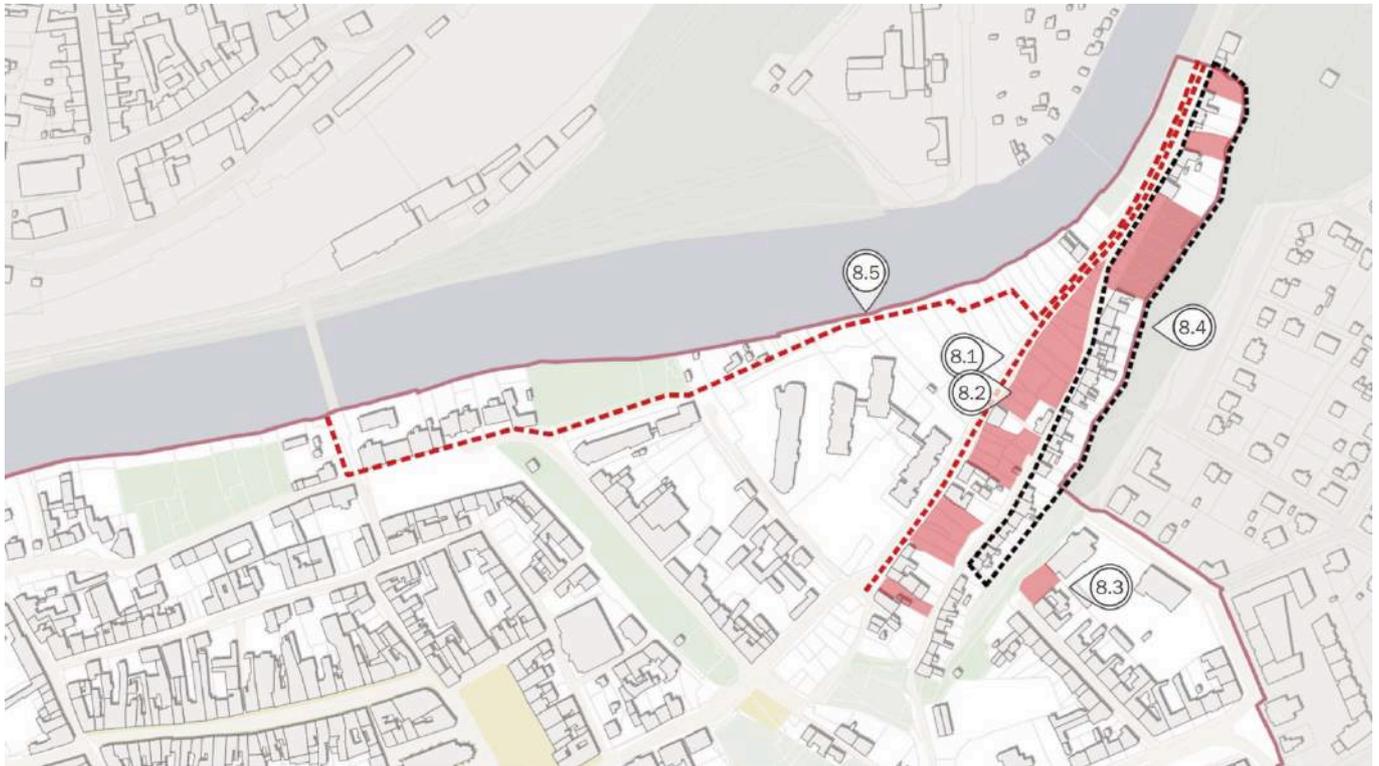
- Mittelfristig – 2025 bis 2027

Akteure

- Katholische Kirche St. Elisabeth Weißenfels

3.3.8. UNTERSTÜTZENDE BEGLEITUNG LEIPZIGER STRASSE/HOHE STRASSE

Abb. 15 Maßnahmenübersicht Schwerpunktraum Leipziger Straße/Hohe Straße



Darstellung: Büro für urbane Projekte

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte ALKIS, © GeoBasis-DE / LVermGeo, 2021, A18-8036778-2010

Der Bereich Leipziger Straße bildet die Stadteinfahrt aus östlicher Richtung und führt direkt zur Promenade bzw. für Fußgänger und Radfahrer direkt bis zum Markt. In dessen Umfeld fanden bereits umfangreiche Sanierungs- und Neuordnungsmaßnahmen statt. Zudem erfolgten bis Höhe Töpferdamm bereits die Sanierung der Straße selbst und eine Gestaltung der angrenzenden Freiräume, zumeist in Form von neu angelegten Grünflächen und Stellplatzanlagen.

Weiterhin erfolgten Rückbaumaßnahmen leerstehender, teilweise ruinöser Gebäude entlang der Leipziger Straße sowie im östlichen Verlauf der Hohen Straße. Die Rückbauflächen sind heute ungenutzt oder werden als wilde Parkplätze genutzt. In der Summe vermittelt das Gebiet einen teilweise desolaten, von Auflösungserscheinungen geprägten Eindruck.

Dennoch stellt die Hohe Straße eine zwar sehr kleine, aber dennoch attraktive und erhaltenswürdige Wohnlage dar.

Zur Aufwertung der Stadteinfahrtssituation sowie zur Sicherung und Vermarktung zahlreicher Wohngebäude in der Hohen Straße werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Maßnahme 8.1 Fortführung Straßensanierung und Freiraumgestaltung Leipziger Straße
- Maßnahme 8.2 Gestaltung und Zwischennutzung Brachflächen Leipziger Straße/Hohe Straße
- Maßnahme 8.3 Wohnumfeldgestaltung Alte Bergstraße
- Maßnahme 8.4 Vermarktung Hohe Straße
- Maßnahme 8.5 Radwanderweg südliche Saalseite

Diese Maßnahmen sind zum Teil bereits in der Planung und beziehen sich zumeist auf den Straßenausbau sowie die Freiflächen- und Wohnumfeldgestaltung. Als Schwerpunkt der Sanierung und Entwicklung ist das Stadtgebiet im Vergleich zu den übrigen Maßnahmenswerpunkten jedoch eher nachgeordnet anzusehen.

Maßnahme 8.1 Fortführung Straßensanierung und Freiraumgestaltung Leipziger Straße

Ziel

- Ausbau und Gestaltung der Verkehrsinfrastrukturen
- Aufwertung Stadtbild und Image einer bedeutenden Einfahrtssituation für die Altstadt
- Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer
- Gestaltung und Inwertsetzung aufgelassener Grundstücke

Beschreibung der Maßnahme

Die Leipziger Straße zieht sich von der Ecke Große Burgstraße/Klosterstraße am Markt bis zur östlichen Grenze des Betrachtungsraums. Vom Markt bis zum Klingenbergplatz sind bereits ihr Ausbau sowie die Sanierung und Gestaltung der umliegenden Gebäude und Freiräume erfolgt. Zuletzt erfolgten die Realisierung des Abschnittes Markt sowie das Anlegen des Klingenbergplatzes mit Pkw-Stellplätzen und Grünflächen sowie die platzartige Gestaltung des Aufgangs zur Schlossgasse.

Nunmehr soll die Realisierung des verbliebenen 3. Bauabschnitts von der Einmündung Töpferdamm bis zur Grenze des Betrachtungsraums erfolgen. Dabei geht es neben dem Ausbau der Straße und begleitenden Fußwege auch um die Gestaltung des unmittelbar angrenzenden öffentlichen Raums, die Sanierung bzw. den Ersatzneubau von Stützmauern im Bereich der Hohen Straße sowie die Errichtung eines weiteren Parkplatzes auf einer Brachfläche nördlich der bereits vorhandenen Stellflächen östlich des Töpferdamms. Voraussichtliche Fertigstellung der Maßnahme ist Ende 2023.

Maßnahmebeginn

- Sofort/kurzfristig – 2022 bis 2024

Akteure

- Stadt WSF, Abteilung Tiefbau
- Stadt WSF, Abteilung Grünflächen
- Stadt WSF, Abteilung Stadtplanung



Fotos: Büro für urbane Projekte

Maßnahme 8.2 Gestaltung und Zwischennutzung Brachflächen Leipziger Straße/Hohe Straße

Ziel

- Aufwertung Stadtbild und Image einer bedeutenden Einfahrtssituation für die Altstadt
- Attraktivierung des Wohnumfelds
- Gestaltung und Inwertsetzung aufgelassener Grundstücke; Neuordnung des ruhenden Verkehrs

Beschreibung der Maßnahme

Durch die Rückbaumaßnahmen in der Leipziger Straße sowie Hohen Straße ist eine Reihe von Baulücken entstanden, die entweder ungenutzt verbleiben oder als zu meist wilde Parkflächen genutzt werden. Die Attraktivität des Stadtraums wird dadurch deutlich herabgesetzt und zugleich werden Potenziale zur Erzeugung eines Mehrwerts für die Nachbarschaften verschenkt.

Gemeinsam mit den Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Bewohnerschaften sollte überlegt werden, wie die Flächen gestaltet und sinnvoll genutzt werden. Als Nutzung sind durchaus gestaltete Stellflächen bei baulicher Einfassung, Baumpflanzungen oder gärtnerische Nutzungen im Quartier denkbar.

Die zusammenhängenden größeren Rückbauflächen in der Hohen Straße eignen sich perspektivisch als Wohnbauflächen für Eigenheime. Insofern sollten hier Zwischennutzungen gewählt werden, die eine spätere Wiederbebauung zulassen.

Maßnahmebeginn

- Mittelfristig – 2025 bis 2027

Akteure

- Stadt WSF, Abteilung Stadtplanung
- Stadt WSF, Abteilung Grünflächen
- Stadt WSF, Abteilung Tiefbau
- Eigentümerinnen und Eigentümer
- Anwohnerinnen und Anwohner



Fotos: Büro für urbane Projekte

Maßnahme 8.3 Wohnumfeldgestaltung Alte Bergstraße

Ziel

- Aufwertung Stadtbild und Inwertsetzung un- und mindergenutzter Grundstücke
- Attraktivierung des Wohnumfelds und Schaffung eines Mehrwerts für umliegende Wohnnutzungen

Beschreibung der Maßnahme

Der Bereich Alte Bergstraße stellt eine attraktive Wohnlage dar. Einzelne Gebäude sind nach wie vor unsaniert, eine Wohnnachfrage tendenziell jedoch vorhanden.

Die Bau- und Eigentümerstruktur ist eher kleinteilig. Zur Förderung der Wohnlage wird die Aufwertung des Wohnumfeldes empfohlen. Exemplarisch hierfür steht die Rückbaufläche am Ende der Alten Bergstraße, die in ihrem heutigen Zustand, auch durch ihre direkte Lage an der Treppenanlage hinunter zur Hohen Straße und im weiteren Verlauf zum neu gestalteten Klingensplatz, einen Missstand darstellt.

Sie sollte, eventuell als Zwischennutzung für die Anwohnerinnen und Anwohner, gestaltet werden. Durch diese und ähnliche kleinere Aufwertungsmaßnahmen können wichtige Impulse zur Qualifizierung des Stadtbildes und der Wohnlage geschaffen werden.

Maßnahmebeginn

- Langfristig – 2028 bis 2030

Akteure

- Stadt WSF, Abteilung Stadtplanung
- Stadt WSF, Abteilung Grünflächen
- Anwohnerinnen und Anwohner



Fotos: Büro für urbane Projekte

Maßnahme 8.4 Vermarktung Hohe Straße

Ziel

- Sicherung und Reaktivierung von Wohngebäuden in einer historisch wertvollen Bebauung entlang der ehemaligen Via Regia
- Begleitende Entwicklung einer besonderen Wohnlage mit Eigenheimbestand

Beschreibung der Maßnahme

Die Hohe Straße spielt für die strategische Wohnentwicklung der Altstadt eine eher untergeordnete Rolle. Dafür ist der Bestand an Wohngebäuden zu gering und die Lage - kleine Grundstücke, schattige Lage am Nordhang des Klemmberges - zu speziell. Allerdings bildet die Hohe Straße einen der sehr wenigen Standorte mit selbstgenutzten Einfamilienhäusern in der Altstadt und die Nachbarschaft sowie die Lage an der reizvollen ehemaligen Hauptwegeverbindung zum Schloss ist durchaus interessant. Die Ausbau- und Gestaltungsmaßnahmen entlang der Leipziger Straße werden zudem einige der städtebaulichen Missstände im Umfeld beheben. Von daher sollte weiterhin versucht werden, die vorhandenen Leerstände und Baulücken für neue Nutzergruppen zu bewerben, um die historische Wohnlage zu erhalten und mit neuem Leben zu füllen.

Eine Initiative der Gebäude- und Grundstückseigentümer bei Vermarktung und Verkauf sollte angestoßen und unterstützt werden. Ggf. kann hierfür Beratung durch Dritte (Vermarktung, Sanierung, Umbau) hinzugezogen werden.

Maßnahmebeginn

- Mittelfristig – 2025 bis 2027

Akteure

- Stadt WSF, Abteilung Stadtplanung
- Eigentümerinnen und Eigentümer
- Anwohnerinnen und Anwohner



Fotos: Büro für urbane Projekte

Maßnahme 8.5 Radwanderweg südliche Saaleseite

Ziel

- Ausbau der Fahrradinfrastruktur und Stärkung des Fahrradtourismus

Beschreibung der Maßnahme

Im Zuge der Gestaltung der Uferpromenade als Rad-/Fußweg entlang des Stadtbalkons bis hin zur Pfennigbrücke und weiter bis zum Töpferdamm entstand eine attraktive Rad- und Fußwegeverbindung entlang der Saale. Über ihn führt heute die stadtheitige Wegführung des Saale-Radwanderwegs.

Um den Radwanderweg entlang der südlichen Saaleseite sowie um den Uferbereich zu qualifizieren und die Erlebbarkeit der Flusslandschaft zu verbessern, soll die Wegführung fortgesetzt werden. Insgesamt soll er von der Pfennigbrücke bis zum Bereich Leipziger Straße/Einmündung Hohe Straße führen.

Realisierungszeitraum

- Sofort/kurzfristig – 2022/2023

Akteure

- Stadt WSF, Abteilung Tiefbau
- Stadt WSF, Kulturamt

ENTWURF