

# KURS:NORDOST

STADTTEILENTWICKLUNGSKONZEPT  
Entwicklungsstrategie 2032



DOMSTADT AN DER SAALE  
NAUMBURG  
HEILBAD BAD KÖSEN



## STADTTEILENTWICKLUNGSKONZEPT

### **KURS : NORDOST**

#### ENTWICKLUNGSSTRATEGIE 2032

##### **Herausgeber:**

Stadt Naumburg (Saale)  
vertreten durch Oberbürgermeister Armin Müller  
06618 Naumburg (Saale)  
[www.naumburg.de](http://www.naumburg.de)

##### **Bearbeitung:**

Stadt Naumburg (Saale)  
Fachbereich II - Sachgebiet Stadtplanung  
Tel.: 03445 - 273 201  
Mail.: [stadtplanung@naumburg-stadt.de](mailto:stadtplanung@naumburg-stadt.de)

[www.naumburg-stadt.de](http://www.naumburg-stadt.de)

Stand: 15. Dezember 2022



***Hinweis Sprachgebrauch und Darstellung:***

*Die Stadt Naumburg (Saale) setzt sich für die Gleichbehandlung aller Geschlechter ein, daher wurde versucht, das Konzept in einer geschlechtsneutralen Sprache auszuarbeiten. Zu Gunsten einer besseren Lesbarkeit wurde auf die explizite Nennung aller Geschlechter (z. B. Lehrer:innen) verzichtet. Bei allen verwendeten Begriffen sind stets alle Geschlechter gemeint und es soll damit keine Bevorzugung zum Ausdruck gebracht werden.*

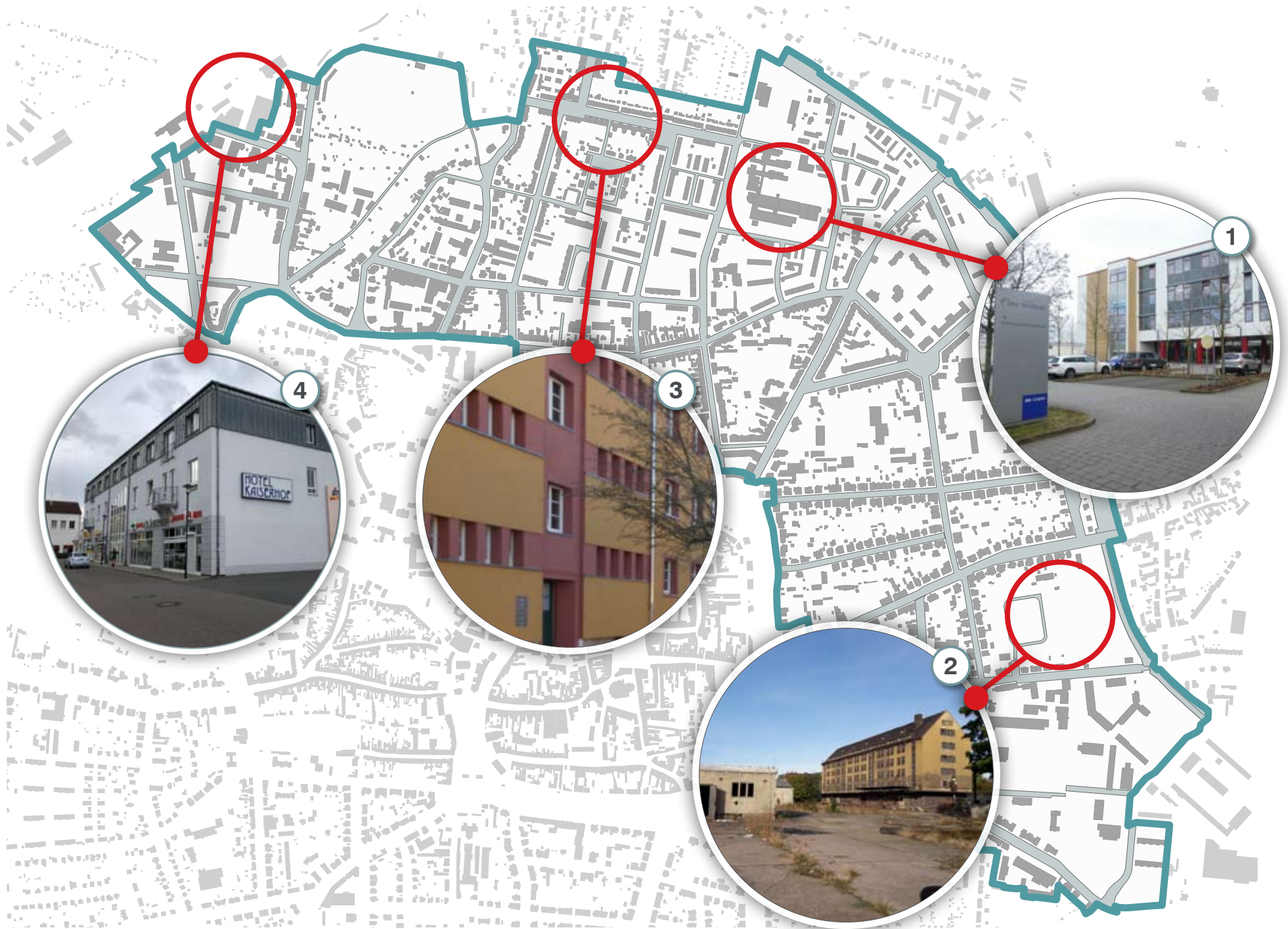
*Alle abgedruckten Karten / Pläne werden ohne Maßstab abgebildet, dies dient der optimalen Ausnutzung des Blattformates. Der Maßstab ist für die Karteninhalte unerheblich. Die Basis der Karten / Pläne bilden Vektordaten des ALKIS-Systems des LVer-Geo LSA aus dem Jahr 2022.*

*Fotos und Grafiken wurden weitgehend durch die Stadtverwaltung erstellt, in anderen Fällen wurden die Quellen notiert.*



## Inhalt

<b>I. EINLEITUNG</b>	<b>.03</b>
<b>II. GRUNDLAGEN</b>	<b>.05</b>
1. Naumburg (Saale) im Überblick	.05
2. Kurzfassung	.06
3. Methodik	.07
4. Gesamtkonzept	.09
5. Lage und Charakter des Quartiers	.19
6. Rahmenbedingungen	.20
<b>III. BESTANDSANALYSE</b>	<b>.33</b>
1. Übergeordnete Planung	.33
2. Städtebau, Baukultur und Freiraum	.37
3. Bevölkerung und Demografie	.50
4. Wohnungsbestand	.52
5. Wirtschaft und Beschäftigung	.54
6. Soziales, Freizeit und Sport	.57
7. Mobilität und Infrastruktur	.61
8. Umwelt und Klima	.67
<b>IV. SWOT-ANALYSE UND HANDLUNGSSTRATEGIEN</b>	<b>.73</b>
1. SWOT	.73
2. Übergreifende Entwicklungsstrategien	.77
3. Handlungsstrategien und Projekte	.85
4. Prioritäten	.115



## I. EINLEITUNG .....

Der Naumburger Nordosten umfasst ein großflächiges Areal von ca. 179 Hektar und ist städtebaulich nicht eindeutig abgegrenzt. Die Quartiere umfassen gewachsene Stadterweiterungsgebiete, welche sich baulich, funktional und sozial stark voneinander unterscheiden. Es handelt sich um eine Parallelität von verschiedenen Stadtstrukturen - Arbeitersiedlung, brachgefallene Gewerbenutzungen, Einzelhandelsstandorte - welche durch den demographischen Wandel und wirtschaftliche Strukturveränderungen zahlreiche städtebauliche und funktionale Herausforderungen aufweisen. In diesem Areal wurden in den vergangenen Jahren zentrale Umstrukturierungsprozesse angestoßen, sowohl durch die Kommune, als auch durch andere Institutionen (z. B. dem Burgenlandkreis). Um den Stadtteil zukunftsfähig zu gestalten, gilt es diese künftig fortzuführen und auszuweiten. Dazu gehören u.a. folgende Schlüsselprojekte:

- Konsolidierung des ehemaligen Kreisklinikums (vgl. 1 - Grafik links),
- Umwandlung einer großflächigen Brache in einen Schulcampus (vgl. 2 - Grafik links),
- Aufwertung und energetische Sanierung der Wohnungsbestände (vgl. 3 - Grafik links),
- funktionale Aufwertung der Bahnhofsvorstadt (vgl. 4 - Grafik links).

Außerdem sind wichtige Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen vorgesehen. Diese umfassen insbesondere Verbesserungen der technischen Infrastruktur u.a. durch die partielle Reaktivierung der Bahnstrecke mit mindestens einem neuen Haltepunkt und die umfassende Sanierung der unterirdischen Infrastruktur zur Regenrückhaltung und -ableitung für das gesamte Stadtviertel. Es handelt sich folglich um ein Stadtgebiet, welches sich in einem tiefgreifenden und vielschichtigen Erneuerungsprozess befindet. Bislang wurde das Quartier nur durch das gesamtstädtische Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) planerisch betrachtet. Aufgrund der anstehenden Herausforderungen ist es jedoch notwendig den Blick zu schärfen und das Stadtgebiet dezidiert durch ein kleinteiligeres Konzept – als Vertiefung des ISEK – zu analysieren.

Das nun vorliegende Stadtteilentwicklungskonzept (STEK) bildet somit den strategischen Rahmen für die notwendige städtebauliche Aufwertung sowie die verträgliche Neustrukturierung des Stadtteils. Ziel ist es, langfristig ein lebenswertes Viertel zu konzipieren, das u. a. durch Klimaschutzmaßnahmen bzw. -anpassungen eine nachhaltige Entwicklung erfährt.

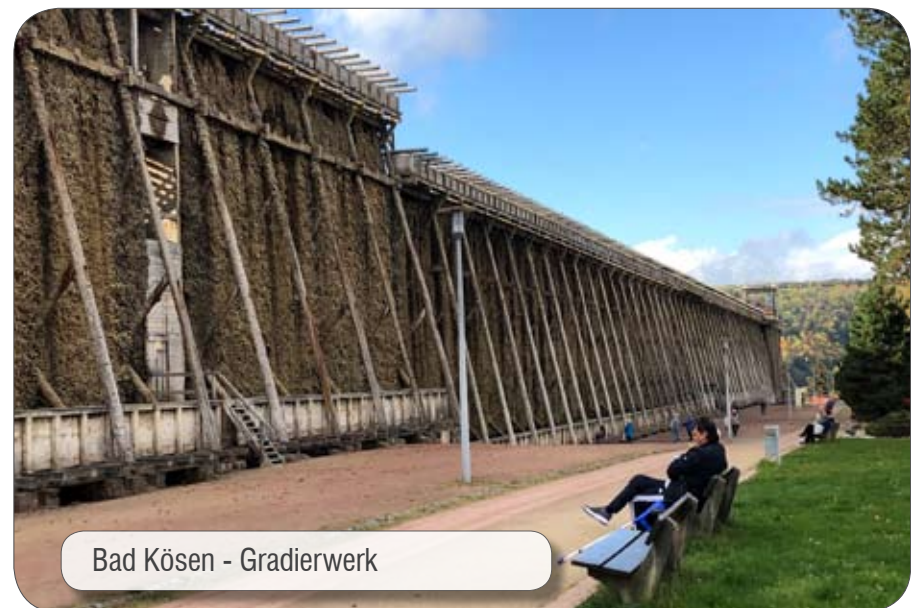




Naumburger Kernstadt - Markt



ländliche Ortsteile - Roßbach



Bad Kösen - Gradierwerk

## II. GRUNDLAGEN .....

### 1. Naumburg (Saale) im Überblick

Im Süden des Bundeslandes Sachsen-Anhalt ist die historische Domstadt Naumburg (Saale) landschaftlich reizvoll im Burgenlandkreis gelegen. Aktuell sind rund 33.000 Menschen mit ihrem Hauptwohnungssitz in 31 Naumburger Ortsteilen gemeldet. Knapp 9.000 Einwohner sind in den Ortsteilen und ca. 25.000 in Naumburg (Saale) gemeldet (Stand 2020).

Die Kreisstadt liegt an der Mündung der Unstrut in die Saale und ist von einer historischen Kulturlandschaft umgeben. Als Mittelpunkt einer prosperierenden Wein- und Tourismusregion kommt der Domstadt im mitteldeutschen Raum eine besondere Bedeutung zu. Dies beweist auch die Eintragung des Naumburger Doms „St. Peter und Paul“ und dessen Umfeld als einzigartiges Kulturdenkmal in die Liste der UNESCO-Weltkulturerbestätten im Jahr 2018. Darüber hinaus hat neben der Landesschule Pforta (mit Begabtenförderung) auch das Landesweingut seinen Sitz im Ortsteil Schulpforte. Naumburg (Saale) als „staatlich anerkannter Erholungsort“ sowie der aufgrund seiner Saline- und Kuranlagen als „Heilbad“ anerkannte Ortsteil Bad Kösen finden sich folglich in einer stark touristisch geprägten Region wieder.

Erschlossen wird die Stadt durch die Bundesautobahn A 9 (Berlin - München) sowie durch die Bundesstraßen 87, 88 und 180. Die verkehrsgünstige Lage in Mitteldeutschland wird durch die Bahnanbindung in Naumburg (Saale) und Bad Kösen komplettiert. Mit Fahrzeiten unter einer Stunde können Städte wie Leipzig, Halle (Saale) oder Jena erreicht werden.

Insgesamt ist die Kreisstadt Naumburg (Saale) ein attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort mit hoher Lebensqualität.

Alle notwendigen Infrastrukturen (Betreuungs- und Bildungseinrichtungen etc.) werden in der Stadt vorgehalten und durch ein attraktives Stadtbild ergänzt, denn die historische Altstadt Naumburgs (Saale) gehört zu den besterhaltenen Stadtensembeln Sachsens-Anhalts und lockt mit seiner einzigartigen Stadtkulisse jährlich tausende von Besuchern an.

Das historische Stadtzentrum gliedert sich dabei in zwei Stadtquartiere: die sogenannte Domfreiheit, welche sich ab dem Jahr 1028 rund um den Naumburger Dom entwickelt hat sowie die sogenannte Rats- und Bürgerstadt. Die Ratsstadt entwickelte sich vermutlich ab dem 11. Jahrhundert als Wohn- und Arbeitsstätte der Kaufleute, Handwerker und einfachen Bürger rund um den Marktplatz. Das Rathaus, der Markt und die Stadtkirche St. Wenzel prägen noch heute maßgeblich dieses Quartier. Ab dem 19. Jahrhundert erfolgten zahlreiche Stadterweiterungsprozesse, welche die Gemeindegrenze in alle Himmelsrichtungen ausdehnten. Dabei entstanden unterschiedliche Stadtstrukturen: im Süden entwickelte sich das mondäne Bürgergartenviertel mit großzügigen Villen, während im Nordosten ein urbanes Stadtviertel mit einer gründerzeitlichen Blockrandbebauung und Gewerbeeinheiten entstand.

In der Gesamtschau verfügt die Stadt über wenige Industrieanlagen, prägend sind die Tourismusbranche, das Gesundheits- und Verwaltungswesen sowie mittelständische Handwerks- und Baubetriebe. Bei Naumburg (Saale) handelt es sich – in Zusammenschluss mit Bad Kösen und 30 dörflichen Ortsteilen – um ein Mittelzentrum im ländlichen Raum. Die Anbindung an die nächsten Großstädte (Leipzig, Halle, Jena) im mitteldeutschen Dreiländereck birgt Chancen, aber auch diverse Risiken.

## 2. Kurzfassung

Beim Nordost-Viertel handelt es sich um einen gewachsenen Stadtteil mit hoher städtebaulicher Dichte. Der Stadtteil ist überwiegend durch Wohngebäude geprägt, aber auch mit anderen Funktionen bzw. Nutzungen durchzogen und gliedert sich in kleinere Quartiere mit städtebaulichen Eigenarten. Neben den Wohngebäuden sind vor allem Einzelhandelsangebote zur Deckung des täglichen Bedarfs und kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe im Stadtteil lokalisiert. An Sonderstandorten sind regional bedeutsame Funktionen zu finden, wie das SRH-Klinikum. In den Wohnquartieren leben über 8.000 Menschen mit Hauptwohnsitz, also ein Viertel der Naumburger Bevölkerung.

Die dezidierte Bestandsanalyse hat ergeben, dass in den Quartieren dringend, sowohl im privaten als auch im öffentlichen Sektor, ein Erneuerungsprozess angestoßen werden muss. Auf lokaler Ebene sind die überwiegend überregionalen, teilweise globalen Entwicklungstendenzen klar ablesbar:

- der Klimawandel mit Hitzestress und Baumsterben in den Straßen;
- der demografische Wandel abseits der Großstädte mit einem signifikanten Sterbeüberschuss trotz eines sonst stabilen Stadtteils;
- neue Bedürfnisse im privaten und öffentlichen Raum bei einer immer älteren und heterogenen Bevölkerung;
- neue Anforderung an Bauen und Wohnen in Bezug auf Ressourcenschonung und Energieeinsparung bzw. -gewinnung;
- die Suche nach Plätzen für E-Ladesäulen und die notwendige Sanierung bzw. Qualifizierung der Straßenbahnstrecke stehen für die notwendige Mobilitätswende.

Es gilt die vorhandenen Stadtstrukturen weitgehend zu erhalten und mit Hilfe eines behutsamen Erneuerungsprozesses zukunftsfähig zu gestalten. Mit Hilfe vieler kleinteiliger Maßnahmen – sowohl bei der vorhandenen Bebauung, als auch im Freiraum - muss auf die Problemlagen stringent reagiert werden. Dabei handelt es sich um die Ergänzung und Umwandlung von überkommenen Funktionen (z. B. Gewerbe, Militär, Verkehrsflächen), die Qualifizierung vorhandener Freiräume (z. B. durch die Ideen des „Weißbuchs Stadtgrün“), den Schutz des angrenzenden Außenbereichs sowie der grundhafte Wandel aller Planungsprämissen (z. B. Gesundheitsvorsorge durch Klimatisierung von Gebäuden).

An neuralgischen Stellen ist es notwendig den Stadtteil neu zu ordnen und die vorhandenen Strukturen aufzubrechen. Im Bereich der ehemaligen Getreidewirtschaft wird dieser Prozess bereits vollzogen, aber es müssen weitere städtebauliche Impulse gesetzt werden, um eine nachhaltige Aufwertung des Stadtteils zu erzielen. Dies gilt u. a. für die geplante Umnutzung des ehemaligen Schlachthofes als neuer Theaterstandort.

Die Vielzahl von notwendigen Projekten kann aufgrund der fehlenden Ressourcen nicht gleichzeitig initiiert werden. Es ist daher notwendig, Prioritäten zu setzen und die Vorhaben in eine Reihenfolge zu bringen. Dabei werden die bereits beantragten Projekte zu erst berücksichtigt.



### 3. Methodik

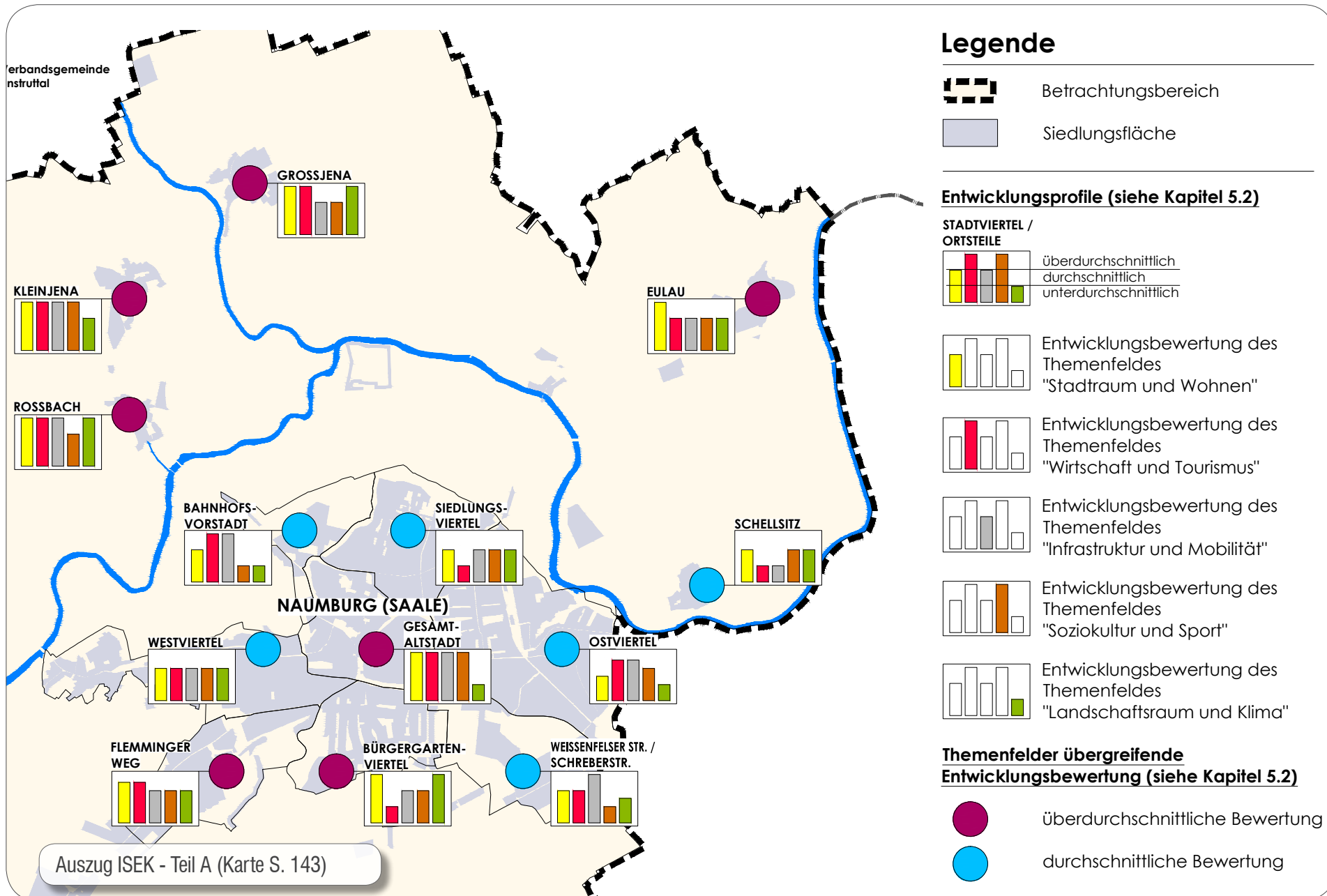
Das Stadtteilentwicklungskonzept ist eine Vertiefung des ISEK und übernimmt die Inhalte der in 2016 durchgeführten umfangreichen Öffentlichkeitsbeteiligung. Es orientiert sich an dessen integrierten Planungsansatz, daher werden alle Stadtfunktionen und -strukturen systematisch erfasst, analysiert und im Anschluss Stärken sowie Schwächen des Stadtteils definiert. Neben dem Abgleich der vorhandenen Daten und einer Evaluation der bisherigen Entwicklung, wurde der Bestand in jedem Straßenzug im Frühjahr 2022 systematisch erhoben und bewertet.

Trotz der offenkundigen Unterschiede stehen die einzelnen Straßenzüge und Quartiere, als stark verdichtete Stadterweiterungsfläche – zwischen Altstadt und offener Landschaft gelegen – vor den gleichen Herausforderungen in der Zukunft. Des Weiteren teilen sie sich übergeordnete Erschließungs- und Infrastrukturanlagen, daher ist es planerisch sinnvoll, das Areal in der Gesamtschau zu betrachten und ein übergreifendes Stadtteilentwicklungskonzept für den gesamten Nordosten der Stadt zu erarbeiten. Damit wird ein deutlich größerer Detaillierungsgrad als beim ISEK ermöglicht, es gelingt aber gleichzeitig städtebauliche Zusammenhänge zu beleuchten und übergeordnete Lösungen anzustreben.

Daraus leiten sich Handlungsempfehlungen und Ziele für die kommenden Jahre ab. Diese beziehen selbstverständlich aktuelle Tendenzen und Prognosen (siehe Einleitung) in die langfristige Strategie für den Stadtteil ein. Auf Basis dieser strategischen Ausrichtung werden konkrete Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele erarbeitet, welche in einer Übersicht aller künftigen Aufgaben, mit Prioritäten und Kosten weiter detailliert werden.

Mit einem Zeithorizont von zehn Jahren hat das STEK einen mittelfristigen Ansatz, der über einen ausreichenden zeitlichen Horizont verfügt, um Projekte umsetzen und evaluieren zu können.







## 4. Gesamtkonzept

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 14.12.2016 wurde das Konzept zur Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes für die Gesamtstadt Naumburg (Saale) beschlossen. Mit einem Planungshorizont bis zum Jahr 2028 werden neben der Kernstadt und dem Heilbad Bad Kösen auch alle ländlichen Ortsteile im Konzept analysiert. Das Konzept verfolgt einen integrierten Ansatz und erfasst daher alle Stadtfunktionen sowie deren Verflechtungen. Basierend auf einer umfangreichen Bestandsanalyse wurden Handlungsbedarfe und Leitbilder sowie übergeordnete Ziele für die künftige Stadtentwicklung herausgearbeitet.

Bei der Bestandsanalyse erfolgte ein Blick bis auf die Stadtteilebene. Wie in der Grafik links erkennbar, wurde das Siedlungssviertel und das Ostviertel mit ihren Entwicklungspotenzialen erfasst und aufgrund ihrer verschiedenen Voraussetzung differenziert bewertet. Die gewonnen Erkenntnisse wurden in die einzelnen kleinteiligen Stadträume und Nutzungskategorien adaptiert. Daraus konnten Maßnahmenbündel, Umsetzungshorizonte und Kostenschätzungen erarbeitet werden. Zu konstatieren ist, dass sich an den wesentlichen Rahmenbedingungen, welche dem ISEK zu Grunde lagen nichts geändert hat und die inhaltlichen Aussagen sowie Entwicklungsziele noch immer Bestand haben.

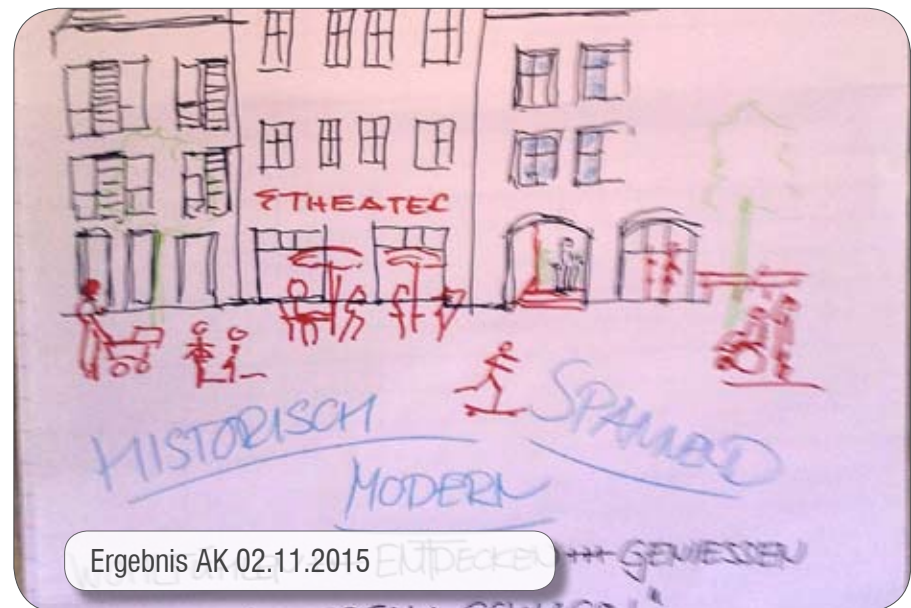
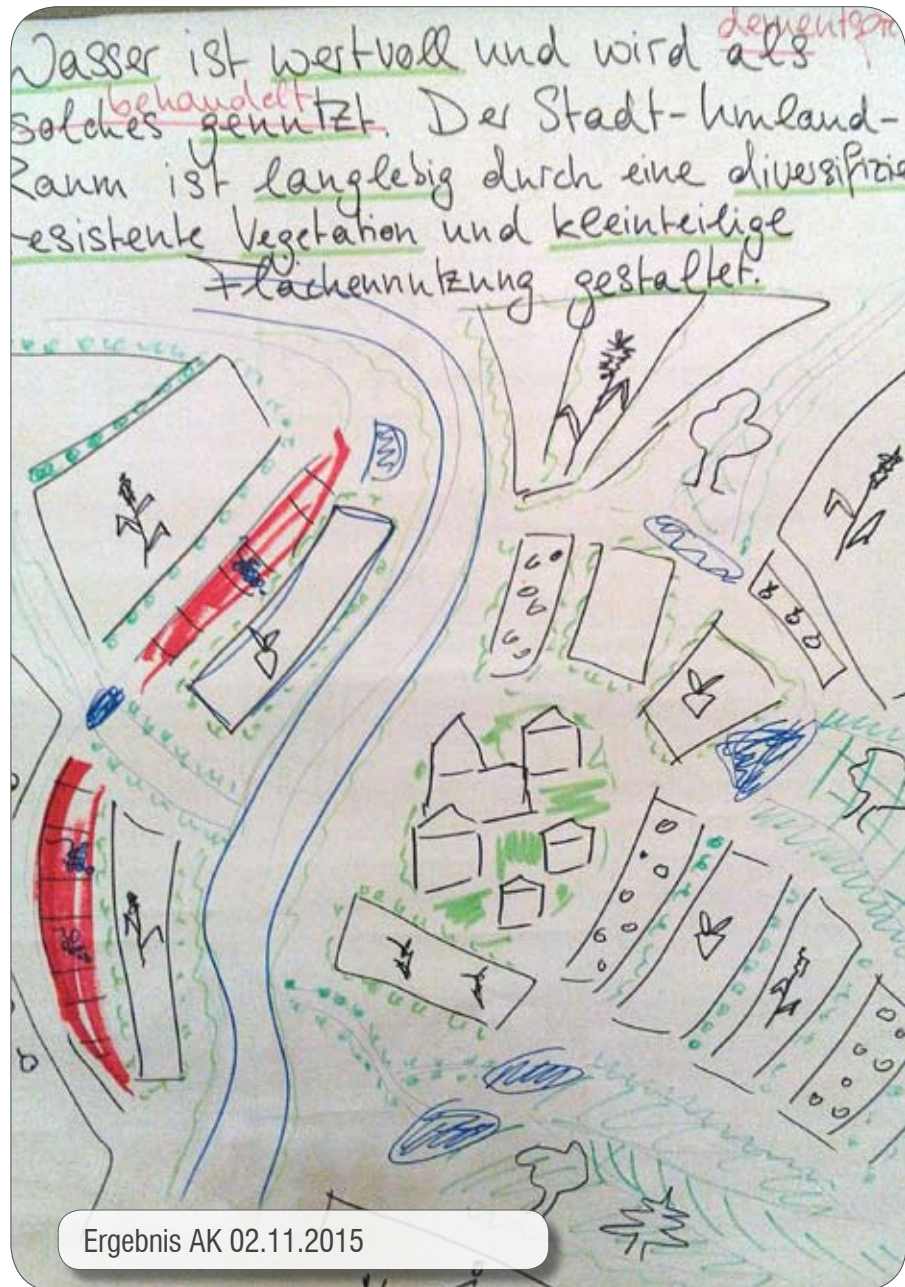
Das Konzept umfasst 187 teilweise übergeordnete, aber auch sehr kleinteilige Projekte. Davon konnten zwischenzeitlich 20 Maßnahmen abgeschlossen werden, 66 Projekte befinden sich in Bearbeitung bzw. wurden angestoßen.

Auch im Nordosten der Stadt konnten bereits zentrale Projekte aus dem ISEK angeschoben werden. Dazu zählen:

- Instandsetzung Spielplatz am Frauenplan,
- Sicherung Gebäudebestand der GWG Siedlungsstraße,
- die nördliche Regenwasserrückhaltung im Sinne der Klimaanpassung und des Klimaschutzes,
- die Neugestaltung der Außenanlagen sowie die Sanierung und der Ausbau des Gebäudes UTA-Grundschule (vgl. Fotos S. 12).

Die genannten Projekte wurden u.a. durch die finanzielle Absicherung der „Städtebauförderung“ ermöglicht. Dabei wurden Mittel aus dem bis 2020 laufenden Programm „Stadtumbau Ost“ verwendet sowie Finanzen aus dem neu aufgelegten Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“.

Ein zentraler Baustein des ISEK stellt der Dialog rund um das Leitbild zur Stadtentwicklung und die damit verbundene Öffentlichkeitsbeteiligung dar. Das Verfahren und die Inhalte sind im folgenden Exkurs zusammengefasst.



## **Leitbild und Öffentlichkeitsbeteiligung im ISEK**

*Die Erarbeitung des ISEK wurde von einem interaktiven Arbeits- und Kommunikationsprozess begleitet. Im Zuge der Analysen, Bewertungen und Prognosen wurde eine interne Beteiligung von Akteuren der Stadtverwaltung im Kontext erforderlicher Positionen ausführlich ausgewertet. Ergänzend wurden für die Analysen Fachgespräche geführt. Des Weiteren wurden die Mitglieder des Gemeinderats und der Ortschaftsräte, externe Experten und Interessenvertreter sowie die Bürgerschaft in den Planungsprozess eingebunden. Begleitet wurde der ISEK-Prozess durch eine kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit in Form von Pressemitteilungen und –terminen sowie Informationsveranstaltungen. Insbesondere die Erarbeitung des Leitbildes erfolgte auf der Basis von zwei Workshops sowie einer telefonischen Haushaltsbefragung.*

*Auf der Grundlage einer umfassenden Bestandsanalyse wurde ein dialogischer Prozess in der Stadtgesellschaft initiiert. Es erfolgte eine gemeinsame, transparente Diskussion über verschiedene Leitbildideen zur künftigen Stadtentwicklung. Zeithorizont war das 1.000-jährige Gründungsjubiläum der Stadt – die Frage war also: wo soll Naumburg (Saale) im Jahr 2028 stehen, was soll bis dahin erreicht werden? Anhand der nachfolgenden fünf Themenfelder wurden zunächst Stärken und Schwächen, Entwicklungspotenziale und Handlungsbedarfe erarbeitet:*

- *Stadtraum und Wohnen*
- *Wirtschaft und Tourismus*
- *Infrastruktur und Mobilität*
- *Soziokultur und Sport*
- *Landschaftsraum und Klima*

*Der öffentliche Dialog wurde in verschiedenen Veranstaltungen bzw. Gremien geführt, dazu gehörten:*

- *Auftaktveranstaltung am 28.09.2015*
- *erste Runde - Arbeitskreise (Workshops) am 13. und 14.10.2015*
- *zweite Runde - Arbeitskreise am 02. und 04.11.2015*
- *Informationsveranstaltung zum Entwurf des Leitbildes am 30.11.2015*
- *Öffentliche Diskussion und Ergänzung zum Entwurf Frühjahr 2016*

*Naumburg (Saale) lässt sich nicht in einem Satz beschreiben, es ist eine facettenreiche Stadt mit viel Entwicklungspotenzial, daher ist auch das Leitbild divers und wird in acht Leitsätzen zusammengefasst:*

1. *Leben in und mit der Kulturlandschaft  
in und um Naumburg und Bad Kösen*
2. *Lebendige Wohnkultur in der Metropolregion Mitteldeutschland  
zum Wohlfühlen und Wurzeln schlagen*
3. *Kopf und Herz des Burgenlandkreises – attraktiver  
Marktplatz und Wirtschaftsstandort*
4. *Domstadt, Heilbad und Weinkultur*
5. *Fairer Dialog und vernetzte Mobilität verbinden uns*
6. *Stadt mit Vielfalt und Qualität bei Kultur, Bildung und Sport*
7. *Zukunftsorientierte Energie- und Siedlungspolitik fördert  
den Klimaschutz*
8. *Leitbild als Handlungsleitfaden*





Das vorliegende ISEK bildet eine gute Handlungsgrundlage, dennoch konnten im Rahmen des Konzepts aufgrund der Gesamtheit der betrachteten Fläche (von ca. 130 Quadratkilometern) nicht alle Straßenzüge einzeln analysiert werden. Des Weiteren haben sich in den vergangenen sechs Jahren viele übergeordnete Entwicklungsprozesse intensiviert bzw. zeichnen sich im Stadtbild stärker ab. Diese werden u.a. angetrieben durch globale Themen wie Klimakrise, Pandemie, Wirtschaftskrise, Demografie, Mobilitätswende. Daher gilt es die vorhandenen Planstände zu aktualisieren, zu ergänzen und diese noch kleinteiliger auf das Stadtgebiet im Nordosten zu beziehen. Dies erfolgt einerseits durch verschiedene thematische Fachkonzepte wie bspw. ein Wohnbauflächenentwicklungskonzept, ein Einzelhandelskonzept und ein Konzept zur Gestaltung einer „Grünen Innenstadt“. Die drei Planungen befinden sich in unterschiedlichen Phasen der Bearbeitung. Die Konzepte wurden und werden mit entsprechender Beteiligung von internen und externen Akteuren erarbeitet. Zu den Beteiligten gehören u.a. die ansässigen Wohnungsgesellschaften, der Innenstadtverein, die IHK sowie Vertreter des Einzelhandels.

Auf der anderen Seite ist es erforderlich die übergeordneten Planungsziele zu kaskadieren und in die Stadtquartiere zu übertragen. Es gilt auf lokaler Ebene Antworten auf regionale und globale Problemstellungen zu finden und Ideen wie „die Schwammstadt“ konkret umzusetzen.

Da die in den Jahren 2015 /16 geführte (vgl. Exkurs), umfängliche Leitbild-diskussion inhaltlich weiter Bestand hat und die aktuellen Themenkonzepte bereits durch verschiedene Beteiligungsformate begleitet wurden, wird bei der Fokussierung des ISEKs auf den Stadtteil Nordost auf eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit zunächst verzichtet.

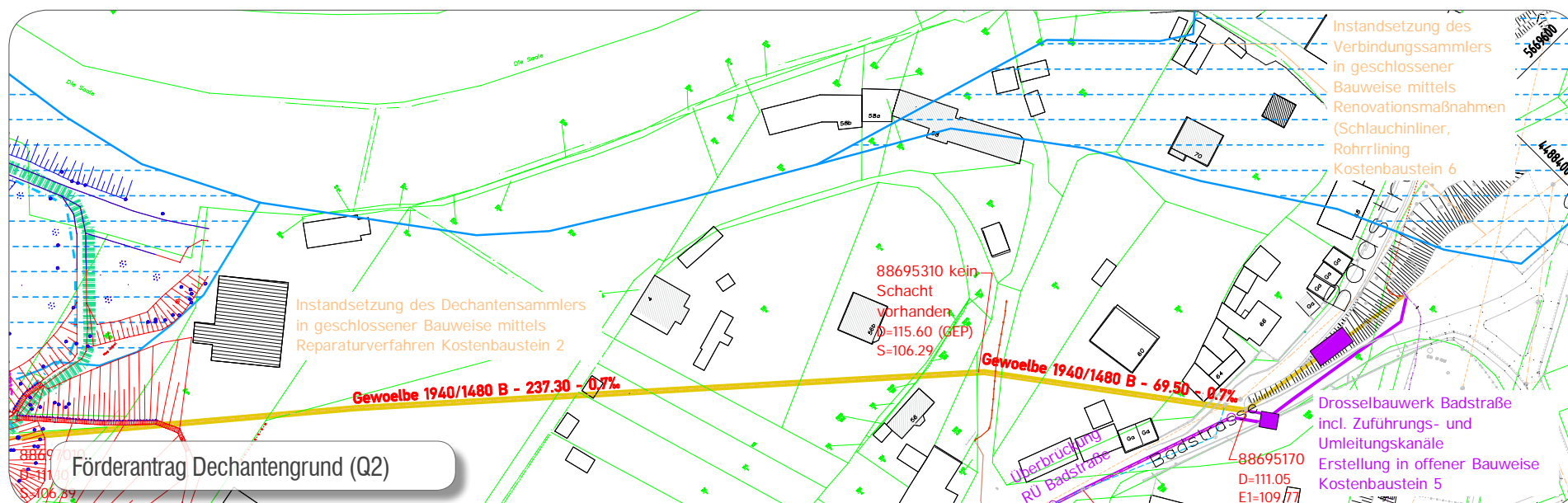
Es erfolgte eine Abstimmung mit den verwaltungsinternen Fachgremien, thematische Beteiligungen z. B. im Rahmen der Umnutzung des alten Schlachthofs (vgl. folgende Seiten) sowie im Rahmen der Arbeitsgespräche am „Grünen Tisch“ zum Thema Klimawandel in der Stadt.

Eine sinnhafte Aktivierung der Öffentlichkeit erfolgt im Rahmen der integrierten Stadtentwicklung im Jahr 2023. Als Basis der Konzeption zur „Grünen Innenstadt“ sollen die Menschen über den Klimawandel informiert und für die Folgen bzw. Gefahren sensibilisiert werden. Es wird dann um die Gewinnung von Flächen und kleinteiligen Maßnahmen - insbesondere im privaten Raum - gehen. Es gilt kurzfristig Aktivität, Grundstücke und finanzielle Mittel für die Umgestaltung unserer Stadträume zu generieren, hier macht eine erneute und thematisch fokussierte Beteiligung der Menschen in den Quartieren Sinn.

Zur Realisierung der im ISEK festgesetzten Zielstellungen bzw. Projekte wurde im Bereich des Stadtteils Nordost in den vergangenen Jahren u. a. die Möglichkeit des Städtebauförderprogramms „Stadtumbau Ost“ genutzt. Das Städtebauförderprogramm zog sich über einen relativ großen Geltungsbereich von der Kösemer Straße im Naumburger Westen über die Bahnhofsvorstadt bis in den Osten der Stadt. Das Gebiet hat sich durch Ergänzungen des Geltungsbereiches stetig verändert.

In den vergangenen Jahren konnten im Nordosten mithilfe der Städtebauförderung wesentliche Stadtentwicklungsimpulse angestoßen werden. In der folgenden Tabelle sind die Investitionen der letzten Jahre aufgeführt.





## Übersicht der Projekte „Stadtumbau Ost“ im Stadtteil Nordost:

Haushaltsjahr	Förderprojekt	Fördermittel in €	Eigenmittel in €
2016	Sanierung Spielplatz Frauenplan	41.149,83	20.574,91
2018		28.300,00	14.150,00
		<b>69.449,83</b>	<b>34.724,91</b>
2018	nördliche Regenrückhaltung	60.000,00	30.000,00
2019		500.000,00	250.000,00
2020		573.330,00	286.665,00
		<b>1.133.330,00</b>	<b>566.665,00</b>
2020	Sicherung Wohngebäude (Siedlungsstr. 25 - 27)	250.000,00	125.000,00
2021		321.200,00	160.600,00
		<b>571.200,00</b>	<b>285.600,00</b>
2020	Sicherung ehem. Schlachthof (künftiges Theater)	300.000,00	0,00
2021		500.000,00	0,00
2022		500.000,00	0,00
2023		150.000,00	0,00
		<b>1.450.000,00</b>	<b>0,00</b>

Mit der bundesweiten Neuauflage der Städtebauförderung ab dem Jahr 2020 liefen die begonnen Förderprojekte aus. Der „Stadtumbau Ost“ wird auch in Naumburg (Saale) abgeschlossen und abgerechnet. Um eine Fortführung der notwendigen Entwicklungsprozesse zu garantieren, wurde mit dem Beschluss des Gemeinderates am 18.11.2020 (105/20) ein Folgeprogramm mit dem Titel **„Wachstum und nachhaltige Erneuerung“** geschaffen. Der neue Geltungsbereich des Fördergebiets entspricht dem im STEK dargestellten Stadtteil Nordost.

Das Fördergebiet wurde (mit inhaltlichen Auflagen) vom Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr LSA sowie vom Landesverwaltungsamt anerkannt.

Der **Kurs : Nordost** definiert somit - neben den allgemeinen Entwicklungszielen - auch die Zielrichtung für die neue Säule der Städtebauförderprojekte und bildet die Basis aller Förderprojekte. Die begonnenen Maßnahmen werden in weiteren Bauabschnitten bzw. ergänzenden Projekten im neuen Programm fortgesetzt, dies betrifft die folgenden drei Projekte:

### 1 Sanierung Wohngebäude im Siedlungsviertel

Mit den Hausnummern 25 - 27 wurde die umfassende Sanierung der Wohngebäude begonnen. In den kommenden Jahren soll dieser Prozess mit folgenden Zielstellungen stringent fortgesetzt werden:

- Erhalt und Qualifizierung der prägenden Bausubstanz
- energetische Sanierung der Wohngebäude
- optische Aufwertung der Gebäudehülle
- Aufgabe von Wohnraum in den Dachgeschossen zur Reduzierung von unattraktivem Wohnraum

In den kommenden Jahren sollen unter Berücksichtigung der Maßgaben des Bebauungsplanes zunächst die Hausnummern 28 - 30 sowie 31 - 34 umfassend saniert werden. Trägerin der Baumaßnahme ist die Eigentümerin der Gebäude - die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Naumburg (GWG).

### 2 Nördliche Regenrückhaltung

Die unterirdische Wirtschaft zur geregelten Rückhaltung und Ableitung von Regenwasser im Naumburger Nordosten wird über den Abwasserzweckverband verwaltet und instand gesetzt. Der Hauptsammler im Dechantengrund stammte aus dem Jahr 1930 und wies zahlreiche Risse sowie Deformationen auf.





TdoT 2019 - Auszug Theaterstück



TdoT 2019 - Führung übers Gelände



TdoT 2019 - Diskussion der Planung



Der Sammler transportiert ca. 75 % der schmutzwasserbelasteten Abwässer der Kernstadt und verlief u. a. durch ein Naturschutzgebiet. Die vorhandenen Regenrückhalte in der Halleschen Straße und der Badstraße waren Entlastungsbauwerke des über Jahrzehnte gewachsenen Mischwassersystems. Aufgrund der Dimensionierung und der Bauart konnten die Bauwerke Schmutzwasser nur unzureichend zurückhalten und sorgten im Starkregenfall für Ausspülung von Schmutzwasser (Regenwasser und Fäkalien) in die Saale. Der Umbau der nördlichen Regenrückhaltung zielt auf die Schaffung eines weitreichenden Stauraumkanalsystems im Dechantengrund ab. Die Arbeiten erfolgen in einzelnen Bauabschnitten und erstrecken sich über einen großen Teil des gesamten Stadtteils, in diesem Zusammenhang wird die Instandsetzung des Dechantensammlers, die Errichtung eines Drosselbauwerkes in der Badstraße und die Errichtung einer Entlastungsanlage in der Halleschen Straße vorgesehen. Mit der Neustrukturierung des Kanalsystems wird ein umfassender Beitrag zur Klimafolgenanpassung und zum Umweltschutz geleistet. Hauptziel ist die Drosselung der zunehmenden Wassermengen bei Starkregen und die gezielte Ableitung des Niederschlags um Schäden an Straßen, Wegen etc. zu minimieren und Umweltschäden durch einen Eintrag von Schmutzwasser in Fließgewässer vollständig zu verhindern.

### 3 Umwandlung des ehemaligen Schlachthofs

Das kleinste Stadttheater Deutschlands leistet in Naumburg (Saale) einen wichtigen Beitrag zur Kultur- und Bildungslandschaft, die Einrichtung soll daher langfristig erhalten bleiben. In einer umfangreichen Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2019 wurde festgestellt, dass sich der aktuelle Theaterstandort – am Rande der Innenstadt – in einem desolaten Zustand befindet. Das Gebäude am Salztor wird künftig nicht mehr als Theater nutzbar sein, da eine umfassende Sanierung bzw. ein notwendiger Umbau des ehemaligen Gasthofs die finanziellen Möglichkeiten der Stadt Naumburg (Saale) deutlich übersteigen würde. Die Räumlichkeiten und Hallen des ehemaligen Schlachthofs stellten sich hingegen als gute Standortalternative heraus.

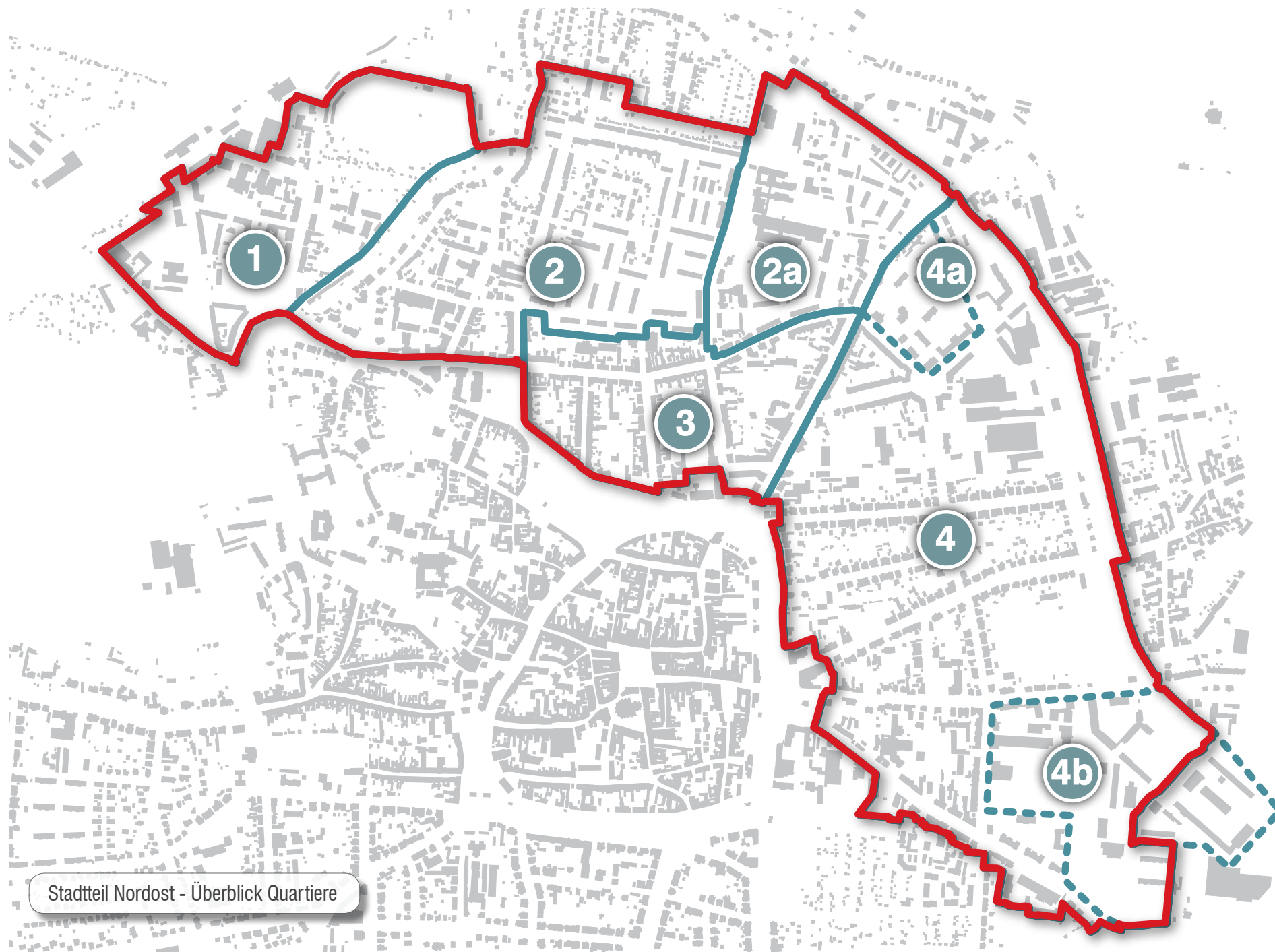
Am 28.09.2019 fand im ehemaligen Schlachthof ein Tag der offenen Tür statt. Im Mittelpunkt stand die angedachte neue Nutzung als Stadttheater und multifunktionaler Veranstaltungsort. Es wurden Führungen in sonst verschlossene Räumlichkeiten angeboten, des Weiteren bestand die Gelegenheit die Planungen zur Umgestaltung der Gebäude einzusehen und sich aktiv in den Prozess einzubringen. Mitarbeitende des Planungsbüros und der Stadtverwaltung standen für Rückfragen und Gespräche der Öffentlichkeit zur Verfügung. Das Theaterensemble sorgte für „Theatrale Eingriffe“ und zeigte, wie die neue Nutzung in dem denkmalgeschützten Gebäudekomplex funktionieren könnte.

Diese Projekte werden in den kommenden Jahren fortgesetzt und in folgenden Kapiteln inhaltlich begründet. Neben den bereits begonnenen Maßnahmen ergeben sich auch neue Projekte, welche sich aus dem ISEK ableiten lassen, auch diese werden in den folgenden Kapiteln näher beleuchtet.



#### ISEK

**Fazit:** Das gesamtstädtische ISEK, hat methodisch und inhaltlich weiterhin Bestand. Mit dem STEK erfolgt eine Vertiefung der Inhalte auf einzelne Straßenzüge und Baublöcke im Nordosten. Alle im ISEK erfassten Erkenntnisse werden durch aktuelle übergeordnete Entwicklungstrends (z. B. Klimawandel) ergänzt und weiterentwickelt. Das bisher genutzte Programm des „Stadtumbau Ost“ wird mit dem Programmjahr 2020 abgerechnet. Für den Naumburger Nordosten steht mit dem Titel „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ ein neues Förderprogramm zur Verfügung.



Stadtteil Nordost - Überblick Quartiere

## 5. Lage und Charakter des Quartiers

Das Quartier der Stadterweiterung Nordost umschließt in einem Halbkreis von Norden nach Osten die mittelalterliche Innenstadt. Die nördliche Begrenzung bildete bereits zur Entstehungszeit die Bahnlinie, die vom Hauptbahnhof nach Nordwesten ins Unstruttal führt und nach Südosten ursprünglich bis nach Teuchern reichte.

Es handelt sich um ein dicht bebautes Stadtgebiet in der Naumburger Kernstadt, welches vorwiegend durch eine Bebauung der Blockränder definiert wird. Die so entstandenen Innenhöfe sind zumeist begrünt und verleihen dem Stadtteil eine hohe Lebensqualität. Der überwiegende Teil der Bausubstanz ist im Zeitraum von 1850 bis 1930 entstanden. 1990 war die bauliche Entwicklung, die in den 1960/ 1970-er noch einmal einen Höhepunkt erreichte (serieller Wohnungsbau in Blöcken), zunächst abgeschlossen. Erst ab den 2020-er Jahren setzte erneut eine weitere bauliche Entwicklung ein.

Der überwiegend homogene Städtebau im Bereich der Wohnnutzung wird durch prägende Groß-Komplexe mit anderen Nutzungen unterbrochen, dazu zählen u. a. das ehemalige Gelände der Getreidewirtschaft, der Klinikkomplex, aber auch Einzelhandelsstandorte z. B. an der Overwegstraße. So entsteht ein gemischter Stadtteil, der die Daseinsvorsorge seiner Einwohner sichert und kurze Wege ermöglicht.

Baurechtlich wird das Gebiet überwiegend als Standort für allgemeines Wohnen eingestuft, welches durch andere Nutzungen unterbrochen wird.

Der verhältnismäßig große Stadtteil im Nordosten untergliedert sich daher – auch bedingt durch unterschiedliche Entstehungszeiten – in mehrere Quartiere:

- Im Nordwesten entstand die **Bahnhofsvorstadt (vgl. Karte - 1)** als Verbindung zwischen der Altstadt und dem bereits vorhandenen Hauptbahnhof.
- Direkt östlich anschließend, aber durch einen deutlichen Höhenunterschied getrennt, entwickelte sich das sog. **Siedlungsviertel (vgl. Karte - 2)** als Wohnstandort parallel zum **Klinikum-Komplex** sowie die umliegende Wohnbebauung (**siehe Karte - 2a**).
- In dem Gebiet der **Innenstadterweiterung (vgl. Karte - 3)**, nördlich an die Altstadt angrenzend, befinden sich überwiegend kleinteilige Wohngebäude, welche sich als dichte Blockrandbebauung mit innen liegenden Gartenflächen gruppieren.
- Das **Ostviertel (vgl. Karte - 4)** erstreckt sich in unterschiedlicher Charakteristik zwischen Altstadtring und Bahnlinie. Zwei ehemalige **Militärareale** sind im Gebiet verortet (**vgl. Karte - 4a und b**).

Diese Quartiere werden durch ehemalige Militärflächen und das weiträumige Klinik-Areal ergänzt. Des Weiteren wird die kleinteilige Wohnbebauung durch großflächige Einzelhandelsstandorte und Gewerbeansiedlungen unterbrochen.

## 6. Rahmenbedingungen

Das STEK erfasst den Stadtraum deutlich kleinteiliger als das ISEK, dennoch ist auch dieser relativ kleine Betrachtungsraum durch die zunehmende Vernetzung und Globalisierung beeinflusst. Neben der offensichtlichen Bestandssituation vor Ort existiert eine Reihe von nationalen, teilweise sogar globalen Prozessen, die wichtige Rahmenbedingungen für die Stadtentwicklung vorgeben, diese gilt es umfassend zu berücksichtigen. In einigen Bereichen sind diese Entwicklungstrends im Stadtbild ablesbar, bei anderen Stadtfunktionen vollzieht sich ein stiller Wandel, dieser wird dennoch das Leben in den Quartieren langfristig beeinflussen. In den folgenden Textpassagen werden die wichtigsten Rahmenbedingungen aufgeführt, diese beeinflussen und bedingen sich gegenseitig, daher ist eine klare Abgrenzung der Themen zumeist nicht möglich und es werden Aspekte teilweise mehrfach beleuchtet.

### 6.1 Demografie allgemein

Der demografische Wandel vollzieht sich in ländlich geprägten Regionen mit deutlich anderen Konsequenzen als in den Ballungsräumen der Metropolregionen. Dies gilt auch für Naumburg (Saale) und somit für den Stadtteil im Nordosten. Gemäß Auswertung der Bundesagentur für Arbeit hat der Burgenlandkreis zwischen 2016 und 2021 ca. 4 % Bevölkerung verloren, während Leipzig 7 % gewonnen hat.

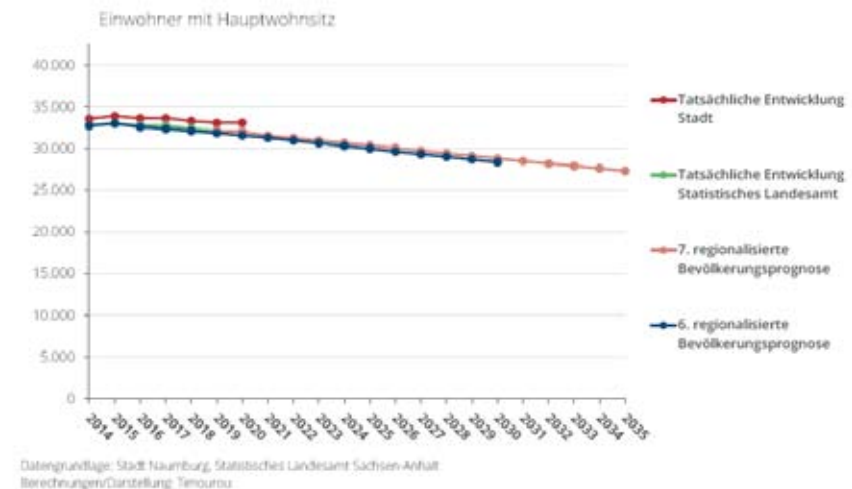
Im Jahr 2022 wurde eine umfangreiche Analyse zur Wohnraumentwicklung in Naumburg (Saale) durch den Gemeinderat beschlossen. Mit einer Datengrundlage aus dem Jahr 2020 werden der demografische Wandel und der kommunale Wohnungsmarkt beleuchtet. Auszugsartig werden folgende allgemeingültige Aussagen getroffen:

#### Exkurs - Wohnbauflächenentwicklungskonzept -

„Es ist ein deutlicher Rückgang der Einwohnerzahl bis 2035 um 4.819 Einwohner (-15 %) zu erwarten: Ursache ist, dass die Sterbeüberschüsse höher liegen als die Wanderungsgewinne. Seit den 1990er-Jahren ist die Zahl der Einwohner in Naumburg (Saale) fast stetig gesunken und liegt 2020 bei 32.053. Die Entwicklung ist etwas positiver verlaufen als ursprünglich prognostiziert. Gleichzeitig wird die Zahl der über 65-Jährigen als einzige Altersgruppe stark ansteigen.“

Abb. 19

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE BIS 2035 UND TATSÄCHLICHE ENTWICKLUNG BIS 2020



*Bis 2035 ergibt sich rechnerisch ein Leerstand von über 4.900 Wohnungen oder bezogen auf den nur leicht angestiegenen Wohnungsbestand eine Leerstandsquote von etwa 24 % ohne Berücksichtigung von Rückbau oder anderer Wohnungsreduzierung.*

*Etwas geringere Abnahme der Haushaltszahl bis 2035 um 1.628 (-10 %): Die Zahl der Haushalte wird bis 2035 um 1.628 oder 10 % zurückgehen. Das Absinken der Haushaltszahlen wird im Vergleich zur Einwohnerentwicklung durch den fortschreitenden Haushaltsverkleinerungsprozess abgeschwächt. 2035 wird der Anteil der Einpersonenhaushalte etwa 49 % betragen.*

*Der Gesamtleerstand in Naumburg (Saale) hat sich seit 2002 verringert, liegt 2020 mit 14 % oder 2.859 leerstehenden Wohnungen jedoch weiterhin auf hohem Niveau. Leerstandsschwerpunkte finden sich räumlich in der Gesamtaltstadt und im Altbau.*

*Die Haushaltsstruktur der Stadt Naumburg (Saale) ist im Jahr der Zenserhebung 2011 verhältnismäßig städtisch geprägt. So dominieren die 1- und 2-Personen-Haushalte mit einem Anteil von 38,2 und 37,9 %. 14,7 % entfallen auf 3-Personen-Haushalte, 7,0 % auf 4-Personen-Haushalte und Haushalte mit mehr als 5 Personen machen lediglich 2,2 % aus. Daraus resultiert eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,98.*

*Gemäß der Daten der Stadt Naumburg (Saale) hat sich die Zahl der über 80-Jährigen von 2015 bis 2019 um 19 % erhöht, gleichzeitig nahm die Zahl der unter 18-Jährigen ab.*

*Auch in den kommenden Jahren wird aufgrund einer vorausgerechneten Zunahme der Zahl der über 65-Jährigen bei paralleler Abnahme der Kinder- und damit Familienzahl angenommen. Damit wird der Haushaltsverkleinerungsprozess allein schon aus demographischen Gründen bis zum Jahr 2035 noch weiter voranschreiten. Zudem ist unabhängig von den Prognosewerten mit einem zunehmenden Verhaltenseffekt, also dem Trend zur Singularisierung, auszugehen. Daher wird angenommen, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,91 im Jahr 2019 auf 1,80 im Jahr 2035 verringern wird.“*

## **ALLG. DEMOGRAFIE**

**FAZIT:** das im Konzept kalkulierte Neubaupotential ist durch die aktuell angezeigten Neubauprojekte weitgehend erschöpft. Daher ist der Neubau von Geschosswohnungen lediglich in Ausnahmefällen sinnvoll. Nur wenn durch das Vorhaben auch neue Qualitäten auf dem Wohnungsmarkt geschaffen werden - z. B. mit barrierefreien Wohnungen und kleinen Wohnungen für 1-Personenhaushalte – sollten Neubauprojekte mit mehr als sechs Wohneinheiten genehmigt werden.





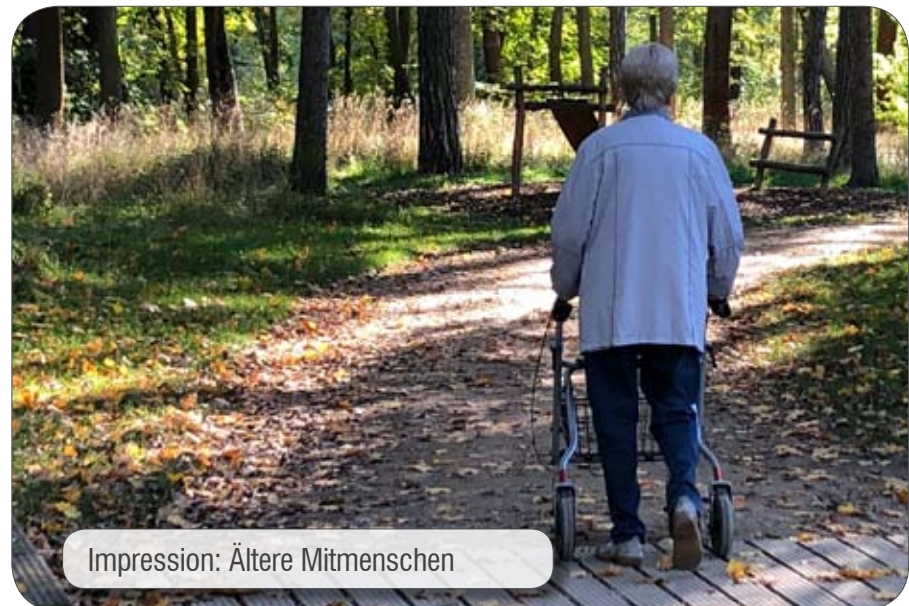
Impression: Menschen mit Handicap



Impression: Flüchtlinge



Impression: Kleinkinder



Impression: Ältere Mitmenschen

## 6.2 Plurale Gesellschaft

Auch in Naumburg (Saale) wird die Stadtgesellschaft immer diverser und komplexer, dieser Umstand wird durch mehrere Faktoren forciert. So wird u.a. aufgrund der Zuwanderung von Menschen aus dem europäischen und internationalen Ausland sowie durch die Unterbringung von Flüchtlingen die Basis der Stadtgesellschaft immer heterogener. Die Vielfalt von Kultur, Religion und Sprache nimmt zu und es bedarf neuer Strategien des gesellschaftlichen Miteinanders.

Des Weiteren trägt die steigende Lebenserwartung und die damit verbundene Zunahme von Menschen mit körperlichen und geistigen Einschränkungen (Demenz, Alzheimer, eingeschränkte Mobilität u.s.w.) zur Pluralisierung bei. Immer mehr Menschen benötigen Pflege und medizinische Hilfe im Alltag. Menschen mit Rollatoren, Rollstühle, aber auch mobile Pflegedienste prägen das Straßenbild. Hier entstehen vielfältige neue Ansprüche an die gebaute Umgebung.

Aber auch der Umbruch zur Digitalisierung und die Diversifizierung des Bildungswesens sowie des Arbeitsmarktes leisten einen entscheidenden Beitrag zum gesellschaftlichen Wandel. Insbesondere die Zeit der Pandemie (ab dem Jahr 2020) und der Wandel vom „Arbeitgebermarkt zum Arbeitnehmermarkt“ haben diesen Prozess stark forciert. Es entstehen neue Ansprüche an die Qualität von Arbeitsplätzen, Konzepte zum mobilen Arbeiten setzen sich durch, die Vereinbarkeit von Privatleben und Beruf stehen im Mittelpunkt, betroffen sind aber auch Themen wie Mobilität und die Ausstattung bzw. das Angebot von (Aus-)Bildungsstätten für alle Altersgruppen.

Vielfältig und bunt wird es ebenfalls durch die fortschreitende Anerkennung von alternativen Familienmodellen und Geschlechterrollen durch den Gesetzgeber und somit auch im Alltag.

„Vielfältig und bunt“ ist zunächst positiv besetzt, aber es birgt auch Risiken und es entstehen neue Herausforderungen in den Städten und Quartieren. Es muss langfristig vermieden werden, dass Tendenzen wie soziale Ausgrenzung, Hass oder Rassismus in der Stadtgesellschaft um sich greifen.

Dieser Herausforderung gilt es insbesondere in sozialen und pädagogischen Einrichtungen, aber innerhalb von (halb-)öffentlichen Institutionen (z. B. Stadt- und Kreisverwaltung, Vereinen, Religionsgemeinschaften) und im öffentlichen Raum konkret zu begegnen. Die Förderung von Toleranz, Rücksichtnahme, Teilhabe und Bildung sind wichtige Zukunftsaufgaben, die auf allen Ebenen umgesetzt werden müssen.

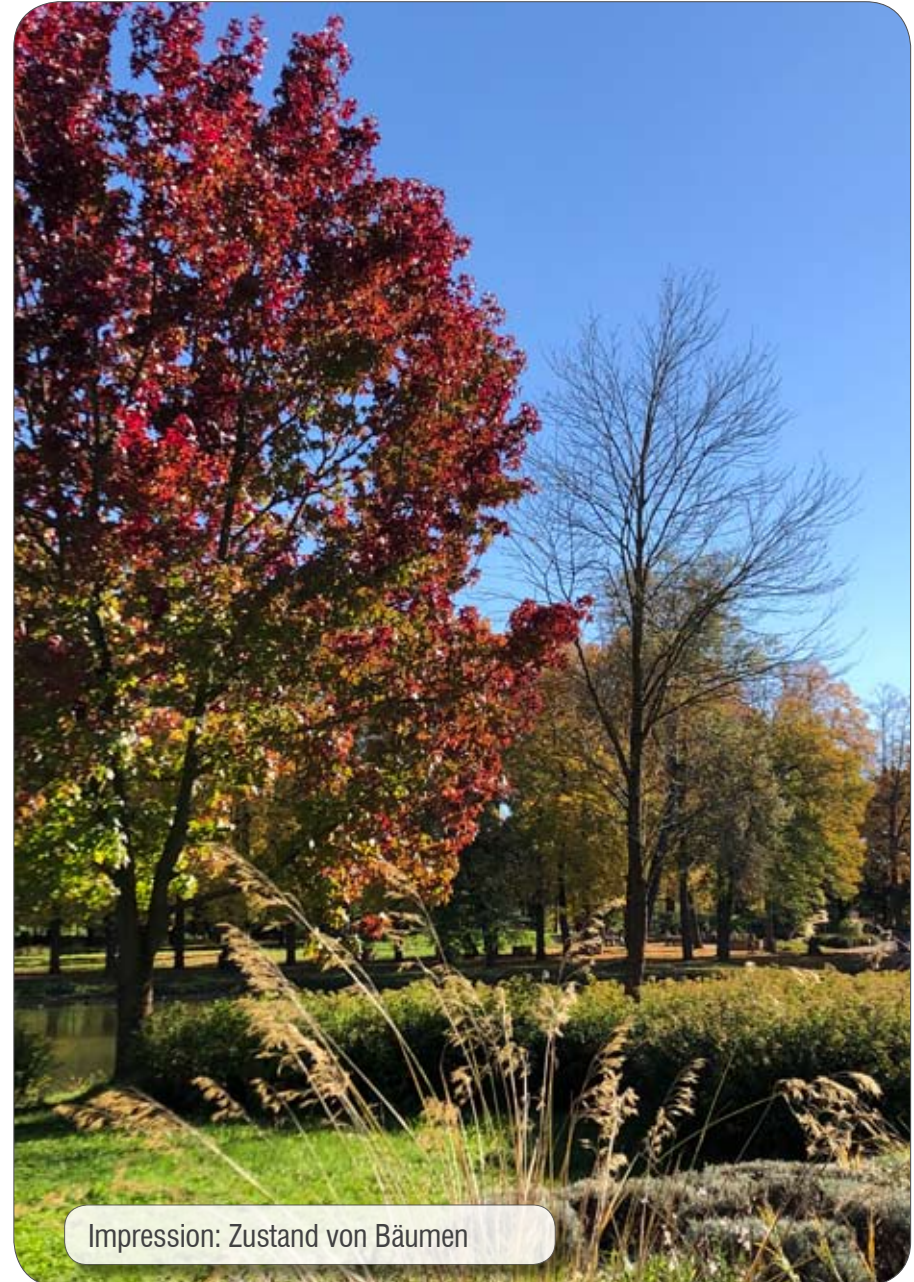
### PLURALE GESELLSCHAFT

**FAZIT:** Die immer vielfältiger werdende Stadtgesellschaft birgt eine Reihe von Ansprüchen an ihre Umwelt. Die Schaffung von Barrierefreiheit und die Möglichkeit zur Integration sowie Inklusion sind dabei Kernthemen. Diese müssen sich im öffentlichen Raum, in öffentlichen Gebäuden, aber auch am privaten Wohnungsmarkt widerspiegeln, daher gilt es diesen Trend in allen künftigen Entwicklungen zu berücksichtigen.





Straßenbegleitgrün Nordstr.



Impression: Zustand von Bäumen



### 6.3 Stadtklima und dessen Folgen

Das weltweite Klima wandelt sich dramatisch und die Folgen werden immer häufiger in deutschen Regionen sichtbar. Sommerliche Hitzewellen, steigende mittlere Temperaturen, Extremwetterereignisse und Trockenperioden gehören zu den offensichtlichen Auswirkungen. Hitzewellen und die unablässige Sonneneinstrahlung im Sommerhalbjahr setzen Pflanzen, Tiere, aber auch den Menschen unter erheblichen Stress. Insbesondere in den eng bebauten und stark versiegelten Stadträumen fehlt es an kühler Frischluft und schattigen Plätzen. Die Wärme des Tages wird in den Straßen und Mauern gespeichert, somit werden die Auswirkungen der Hitzeperioden besonders in den urbanen Räumen spür- und sichtbar. Aufgrund der statischen Wetterlagen der vergangenen Jahre werden die langen Trockenperioden von heftigen Regen- und Unwetterereignissen abgelöst. Diese führen in Zusammenspiel mit der hohen Versiegelung und den ausgedörrten Böden nicht selten zu Hochwasser, kleineren Sturzfluten, Erdrutschen und den damit verbundenen Folgeschäden.

Sowohl durch die Trockenheit, den Hitzestress und die danach eindringenden Schädlinge bzw. Pilze, aber auch durch Unwetter (hier vor allem Windbruch) verlieren Städte und Landkreise in den vergangenen Jahren zunehmend Bäume und gestaltete Grünflächen. Dies führt zu einer Zuspitzung der Problemlage, da die Verdunstungs- und Verschattungswirkung mit jedem entnommenen Baum messbar abnimmt und die Hitzebelastung weiter steigt. Die gestiegene Hitzebelastung führt künftig zu schlechten Wohn- und Arbeitsverhältnissen sowie einer zunehmenden Belastung der Gesundheit und schränkt somit die Lebensqualität des Menschen deutlich ein. Aber auch Tiere leiden unter den langfristigen Folgen indem Nahrungsquellen, Brutstätten sowie Winterquartiere fehlen und ihre Lebensräume zerstört werden. Ein Rückgang der Artenvielfalt stellt eine der Hauptfolgen des Klimawandels dar, wobei in Städten aufgrund ihrer Strukturvielfalt viele Möglichkeiten gegeben sind, diesem Trend entgegenzuwirken.

*Exkurs: Im Rahmen des **Klimaschutzkonzeptes der Stadt Nürnberg** wurde eine Untersuchung durch den Deutschen Wetterdienst vorgenommen: „Der Vergleich zwischen einem stark begrünten, baumbestandenen Straßenabschnitt der Beckstraße und einem kaum begrünten Straßenabschnitt der benachbarten Murrstraße erbrachte Temperaturdifferenzen von meistens 1 bis 2 °C, während der wärmsten Tageszeit aber auch bis zu 3°C. Die Temperatur erhöhte sich dabei im Laufe des Vormittags in der Murrstraße schneller und blieb den ganzen Tag über höher als in der begrünten Beckstraße. (...) Insgesamt war in der begrünten Straße somit ein spürbar kühleres Mikroklima zu verzeichnen.“*

#### KLIMAWANDEL

**FAZIT:** Der Klimawandel erfordert kurzfristig neue integrierte Planungsansätze und Maßnahmen, um sowohl den Menschen als auch Flora und Fauna ein lebenswertes Miteinander zu ermöglichen. Das Thema Gesundheitsvorsorge für vulnerable Gruppen (z. B. Kühlung von Pflegeheimen) wird künftig eine entscheidende Rolle spielen. Aber auch Themen wie Verschattung von Straßen und Plätzen sowie Regenrückhaltungs- und Bewässerungskonzepte müssen bei der Stadtentwicklung konkret Einzug in die Planung halten.



Bauunternehmung Overwegstr.



Einzelhändler Saalestr.



Gewerbeinheit UTA-Center

## 6.4 Wirtschaft

Bundes- und europaweite Probleme zeichnen sich auch lokal ab: Themen wie der Fachkräftemangel, fehlende Auszubildende sowie die Liefer- und Energieengpässe belasten auch ansässige Unternehmen stark. Handwerksbetriebe finden keine Nachfolger mehr, junge Menschen lassen sich kaum noch für handwerkliche, oder industrielle Berufe gewinnen und die steigenden Energie- und Lebenshaltungskosten der kommenden Jahre sind aktuell nicht kalkulierbar.

Hinzu kommt der sogenannte Strukturwandel im Bereich der Kohlegewinnung und -verwertung. Auch am Rande des eigentlichen „Kernreviers“ ist der Burgenlandkreis durch den Wegfall von Arbeitsstellen und dem damit verbundenen Verlust von Kaufkraft betroffen. Es existieren kaum Arbeitsplatzangebote in Industrie und Gewerbe um diese Verluste adäquat zu ersetzen. Somit muss in den kommenden Jahren eine tiefgreifende Transformation einsetzen um die Arbeitnehmer in der Region qualifiziert weiter beschäftigen bzw. umschulen und somit halten zu können. Auch in diesem Bereich muss die drohende Abwärtsspirale aufgehalten werden, sonst droht ein weiteres Ausbluten Mitteldeutschlands.

Der Wandel vollzieht sich auch in anderen Wirtschaftszweigen, so nehmen das produzierende Gewerbe sowie der lokale Handel stetig ab. Statistische Zahlen der Bundesagentur belegen für den Burgenlandkreis einen Rückgang der Gesamtzahl von Arbeitsplätzen, wovon insbesondere das produzierende Gewerbe betroffen ist. Im Bereich der Digitalisierung und des Dienstleistungsgewerbes sind hingegen deutliche Zuwächse zu verzeichnen.

Im Burgenlandkreis wurden 6,9% Arbeitssuchende registriert (August 2022 – Bundesagentur für Arbeit). Dieser Wert ist - trotz wegfallender Jobs in der Industrie, der Pandemie und Wirtschaftskrise - seit 2016 um 2,7 % gesunken.

Des Weiteren werden 584 (2011) im Vergleich zu 1652 (2021) unbesetzte Stellen im Landkreis gemeldet.<sup>1</sup> Diese Zahlen sprechen für einen zunehmenden Fachkräftemangel. In Naumburg (Saale) macht sich der Fachkräftemangel in Kombination mit der aktuell grassierenden Corona-Pandemie auch in anderen Segmenten bemerkbar. Hotels und Restaurants verkürzen Öffnungszeiten und reduzieren das Angebot, da es am Arbeitsmarkt kaum noch qualifiziertes Küchen- und Servicepersonal gibt. Dies ist für die touristisch geprägte Region eine immense Herausforderung, die eine gefährliche Abwärtsspirale in Gang setzt: fehlendes Personal verschlechtert das Angebot, ein unattraktives Angebot sorgt für unzufriedene und schließlich ausbleibende Gäste, was wiederum in finanziellen Verlusten und der Schließung von Unternehmen gipfelt. Hier gilt es mit innovativen Ideen und Maßnahmen lenkend einzugreifen.

<sup>1</sup> [www.statista.com](http://www.statista.com) (04.08.2022)

### WIRTSCHAFT

**FAZIT:** Die gesamte Arbeitswelt befindet sich im Umbruch, dieser Prozess beeinflusst massiv die Stadtgestalt. Branchen werden wegbrechen und es entstehen Konversionsflächen. Andere Branchen gilt es zu fördern und mit Hilfe kommunaler Angebote zu unterstützen. Dies kann die Neuschaffung bzw. Qualifizierung von Bildungsangeboten sein, aber auch die Schaffung und Förderung attraktiver Rahmen- und Standortbedingungen für die Ansiedlung und Expansion von Unternehmen.

## 6.5 Tourismus

Aufgrund der attraktiven Lage in der Weinbauregion im Saale-Unstrut-Triasland, der zahlreichen Sehenswürdigkeiten und Möglichkeiten des Aktivurlaubs und nicht zuletzt des herausragenden UNESCO-Weltkulturerbes Naumburger Dom „St. Peter und Paul“ bildet der Tourismus die Leitbranche für die Stadt.

Die historische Altstadt von Naumburg (Saale) mit dem Rathaus und Marktplatz, der Stadtkirche St. Wenzel sowie der Hildebrandt-Orgel, die Kuranlagen und das Gradierwerk in Bad Kösen sowie das ehemalige Zisterzienserkloster in Schulpforte bilden nur einen kleinen Ausschnitt der vorzufindenden Sehenswürdigkeiten. Außerdem stellen verschiedene Festivitäten wie das Kirschfest, Weinfest, verschiedenste Märkte etc. touristische Highlights im Jahresverlauf dar.

Im Jahr 2019 wurden 220.000 Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben mit mehr als zehn Betten registriert. Die meisten Gäste besuchen die Stadt im Sommer und Herbst, wobei der Anteil an ausländischen Übernachtungsgästen mit 1,6 % gering ist. Beherbergungsmöglichkeiten sind hauptsächlich in Form von Pensionen und Privatunterkünften gegeben. 50 Betriebe mit ca. 3500 Betten sind offiziell erfasst (ausschließlich Betriebe mit mehr als zehn Betten), wovon ca. 800 Betten den Bad Köseiner Kliniken zuzurechnen sind (vgl. Tourismusstrategie 2022, S. 14 f).

*Exkurs: Ein erster Schritt, um den Tourismus der Stadt neu auszurichten, bildete die Erarbeitung einer Tourismusstrategie. Die Tourismusstrategie für den Erholungsort Naumburg (Saale) und das Heilbad Bad Kösen wurde am 06.07.2022 durch den Gemeinderat beschlossen (Vorlagen-Nr. 69/22). Das Konzept ist insbesondere deshalb von großer Bedeutung für die touristische Entwicklung der Stadt, als dass Naumburg (Saale) mit Bad Kösen und all den anderen Ortsteilen zum ersten Mal als touristische Einheit betrachtet wird und für diese Einheit eine gemeinsame Positionierungsstrategie mit einem Maßnahmenplan erarbeitet wurde. Folgende Vision wird dabei verfolgt:*

*Naumburg (Saale) ist das prosperierende Herz der genussvollen und erlebnisreichen Weinregion Saale-Unstrut. Die touristischen Highlights (historische Baukultur und Geschichte, Wein und Aktivangebote) sind modern inszeniert, qualitativ top in Wert gesetzt und entlang von hochwertigen Entdeckerrouten erlebbar. Touristische Angebote und Infrastruktur sind dabei ökologisch ausgerichtet und fügen sich harmonisch in den Stadt- und Naturraum ein. Das besondere regionale Qualitätserlebnis sowie eine ausgeprägte Gastfreundschaft und Servicekultur werden vom analog und digital vernetzten Tourismusnetzwerk stetig weiterentwickelt (vgl. S. 23.)*



*Drei Charakterwerte wurden für die Stadt herausgearbeitet, die für die Positionierung des Tourismus ausschlaggebend sind:*

- *Innovativ – verwurzelt (UNESCO-Welterbe, Baukultur, moderner Weinbau etc.)*
- *Echt – genussfreudig (Kulinarik, regionale Feste und Produkte, Handwerk etc.)*
- *Naturnah – glücklich (Saale und Unstrut, Naturpark, Radwege etc.)*

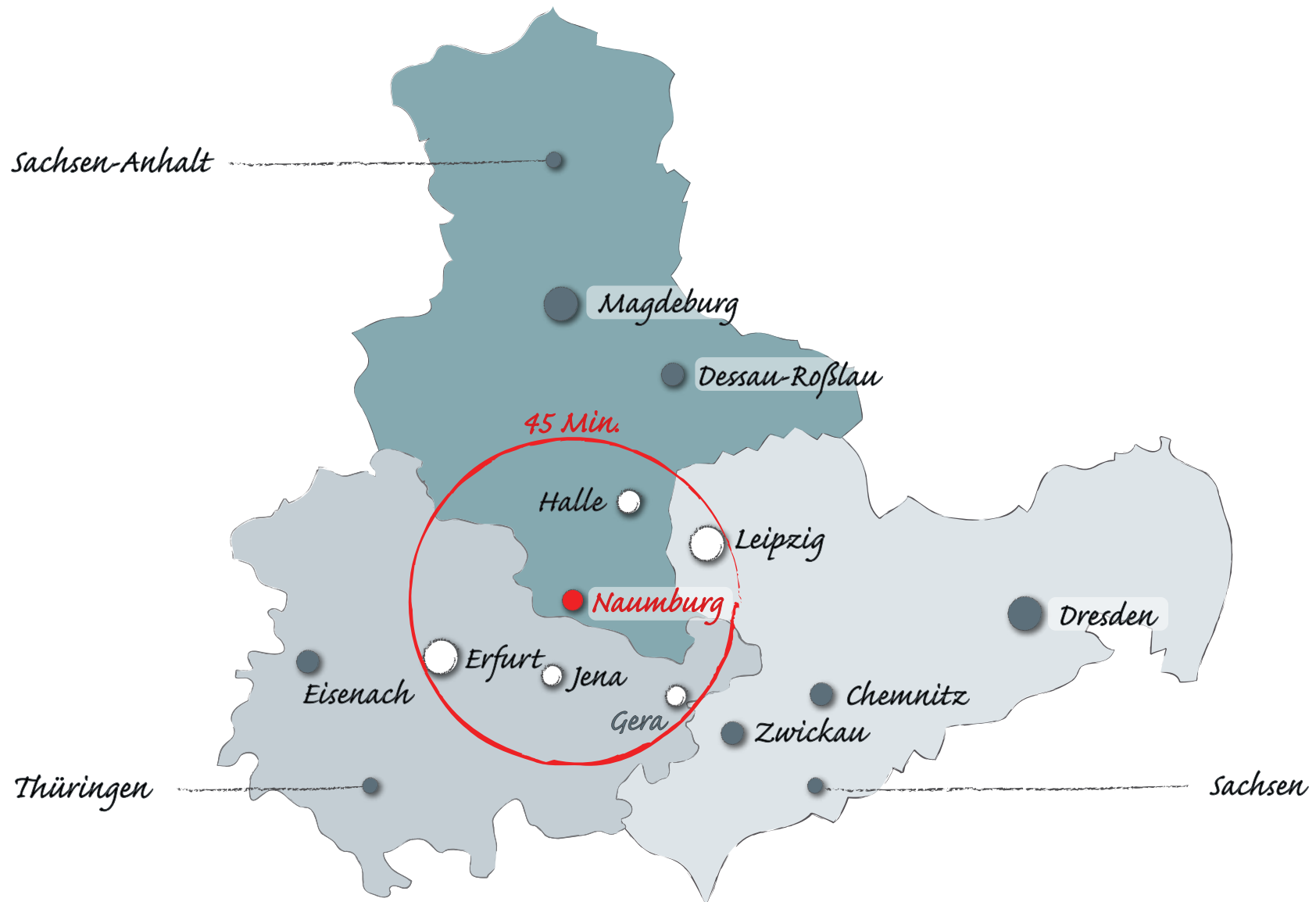
*Die Kernbotschaft der Positionierungsstrategie lautet „Herz der Weinregion Saale-Unstrut – Weltkultur und Weingenuss in charmanter Altstadt- und Naturkulisse“. Um diese Strategie erfolgreich umzusetzen wurden 43 zentrale Maßnahmen mit 14 Schlüsselprojekten erarbeitet. Inwertsetzung des Radtourismus, eine Fachkräfteinitiative, die Erarbeitung bzw. Neukonzeption eines touristischen Leitsystems stellen beispielhafte Maßnahmen dar.*

Die bereits beschriebenen Herausforderungen durch den Klima- und Strukturwandel, dem demografischen Wandel, der Pandemie etc. machen jedoch auch vor der Tourismusbranche keinen Halt. Qualitätsdefizite im Gastronomie- und Hotelwesen sowie der Fachkräftemangel machen sich bereits heute im touristischen Erleben der Stadt bemerkbar. Viele Unternehmen und Arbeitsplätze hängen von dieser Branche ab, aber auch das Stadtbild, die Kulturlandschaft und die vorhandenen Infrastrukturen werden durch den Fremdenverkehr intensiv geprägt.

Ohne ein effektives Gegensteuern droht auch hier ein starker Abwärtstrend, die den bedeutendsten Wirtschaftszweig Naumburgs (Saale) und somit das für den Tourismus so wichtige Image der Stadt erheblich schwächen würde.

## TOURISMUS

**FAZIT:** Der Tourismus ist die Leitbranche der Stadt Naumburg (Saale) und somit ausschlaggebend für die weitere Entwicklung der Stadt. Viele einzigartige Sehenswürdigkeiten, Erlebnisse und Angebote sind bereits vorhanden, müssen jedoch qualifiziert und ergänzt werden. Die erarbeitete Tourismusstrategie bildet die Grundlage für das weitere Vorgehen der Stadt, diese gilt es auch auf Stadtteilebene umzusetzen.



Überblick Mitteldeutschland

## 6.6 Wettbewerb im ländlichen Raum

Die deutsche Bundesregierung hat sich ressortübergreifend die Aufgabe gestellt, für gleichwertige Lebensbedingungen in allen deutschen Regionen zu sorgen. Dabei ist klar, dass die Städte und Regionen überaus unterschiedliche Grundvoraussetzungen aufweisen. Abseits der wachsenden Metropolregionen müssen sich die Gemeinden einem harten Wettbewerb um Ressourcen stellen. Zu den Gütern gehören Einwohner und Steuermittel, genauso wie qualifizierte Ausbildungs- und Arbeitsplätze, aber auch Finanzmittel z. B. in Form von Fördergeld und der Anschluss an übergeordnete Infrastrukturen (z. B. Bahnstrecken, Glasfasernetze).

Insbesondere kleine Kommunen im ländlich geprägten Raum können zwar mit verfügbarem Wohnraum punkten, aber es mangelt u.a. an Universitäten, qualifizierten Arbeitsplätzen und kulturellen Angeboten, Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge. Dies ist häufig der Beginn einer langfristigen Abwärtsspirale. Der Wegzug von jungen Menschen und der Sterbeüberschuss führen zu dauerhaft sinkenden Einwohnerzahlen. In Folge schließen leere Kindergärten und Schulen, finanzielle Einnahmen schrumpfen und Freizeitangebote sowie Dienstleistungen brechen weg. Dieser Trend setzt sich fort bis Leerstand und Niedergang sichtbar werden. In einer derart unattraktiven Stadt können kaum neue Einwohner und Fachkräfte generiert werden.

Einem solchen Abwärtstrend muss man frühzeitig begegnen und langfristige Konzepte etablieren. Insbesondere beim Ausbau von weichen Standortfaktoren (z. B. Stadtbild, kulturelles sowie soziales Angebot, Infrastruktur) sowie bei der proaktiven Bereitstellung von Gewerbeflächen und Bildungsangeboten kann eine Kommune in diesem Wettbewerb um Ressourcen aktiv handeln.

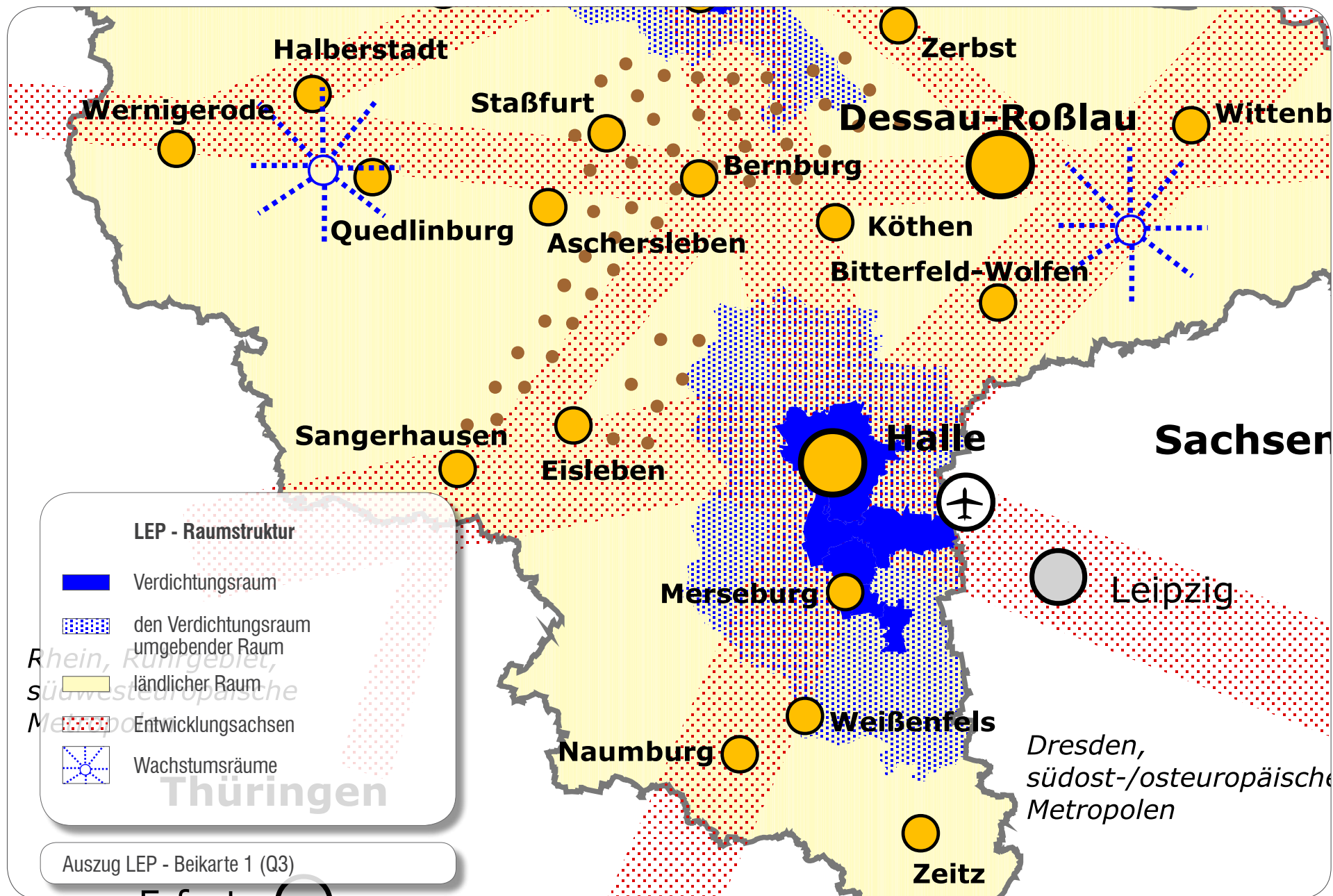
Wettbewerb und Verdrängung gab es in den vergangenen Jahren auch im Bereich der Bauwirtschaft bzw. auf dem Wohnungsmarkt.

Aufgrund der anhaltenden Niedrigzins-Politik und der sonst unsicheren Wirtschaftslage wurde auf allen Ebenen viel in den Bau von Wohnraum investiert. Es ergab sich daraus eine immense Verteuerung bzw. Knappheit von Baugrundstücken und dies insbesondere in den Ballungszentren. Viele Menschen sind aus umliegenden Städten (Jena, Leipzig) nach Naumburg (Saale) gezogen um auf bezahlbaren Grundstücken den Wunsch nach einem Eigenheim zu realisieren. Aufgrund des belebten Wohnungsmarktes konnten Grundstücke in Naumburg (Saale) aktiviert werden, die lange Zeit brach lagen. In diesem Segment konnten - zumindest kurzfristig - Klein- und Mittelstädte profitieren. Mit der wachsenden Knappheit von Rohstoffen im Baugewerbe und der erhöhten Inflationsrate flacht sich dieser Trend ab Mitte 2022 wieder deutlich ab.

### WETTBEWERB

**FAZIT:** Es gab aufgrund der überteuerten Grundstücke in den vergangenen Jahren einen Zuzug nach Naumburg (Saale) aus umliegenden Großstädten, dieser Trend scheint sich wieder abzuflachen.

Um langfristig am umkämpften Markt um Fachkräfte, Finanzmittel, medizinische Versorgung etc. bestehen zu können, werden konzeptionelle Ideen – auch auf Quartiersebene - benötigt. Faktoren wie Stadtbild, vielschichtiger Wohnungsmarkt sowie Bildungs- und Betreuungsangebote können kommunal gesteuert und bewusst gefördert werden.





### III. BESTANDSANALYSE .....

#### 1. Übergeordnete Planung

##### 1.1 Landesplanung

Neben den allgemeinen Entwicklungstendenzen gibt es auch planerische Rahmen- und Zielvorgaben, welche die künftige Entwicklung des Stadtteils beeinflussen bzw. lenken. Im folgenden Kapitel werden daher die übergeordneten Planwerke erläutert.

In Sachsen-Anhalt fasst der Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 auf der räumlich übergeordneten Ebene des Bundeslandes, die Ziele und Grundsätze der räumlichen Ordnung und Entwicklung des Landes zusammen. Naumburg (Saale) ist hier, als eine von 24 Städten Sachsen-Anhalts, als Mittelzentrum in Form eines Ziels der Raumordnung festgesetzt. Mittelzentren zeichnen sich gemäß LEP als Standorte zur Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge, als Versorgungs- und Arbeitsmarktzentren, mit höherwertigen und spezialisierten Dienstleistungen etc. aus. Im Stadtteil Nordost stellen folglich insbesondere das SRH-Klinikum als Arbeitgeber und medizinischer Versorgungs- und Behandlungsschwerpunkt, die diversen Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen, die Einzelhandelsstandorte sowie die Polizei- und Feuerwehrwache als elementarer Bestandteil der öffentlichen Daseinsvorsorge wichtige Grundlagen für die Funktion der Stadt als Mittelzentrum dar.

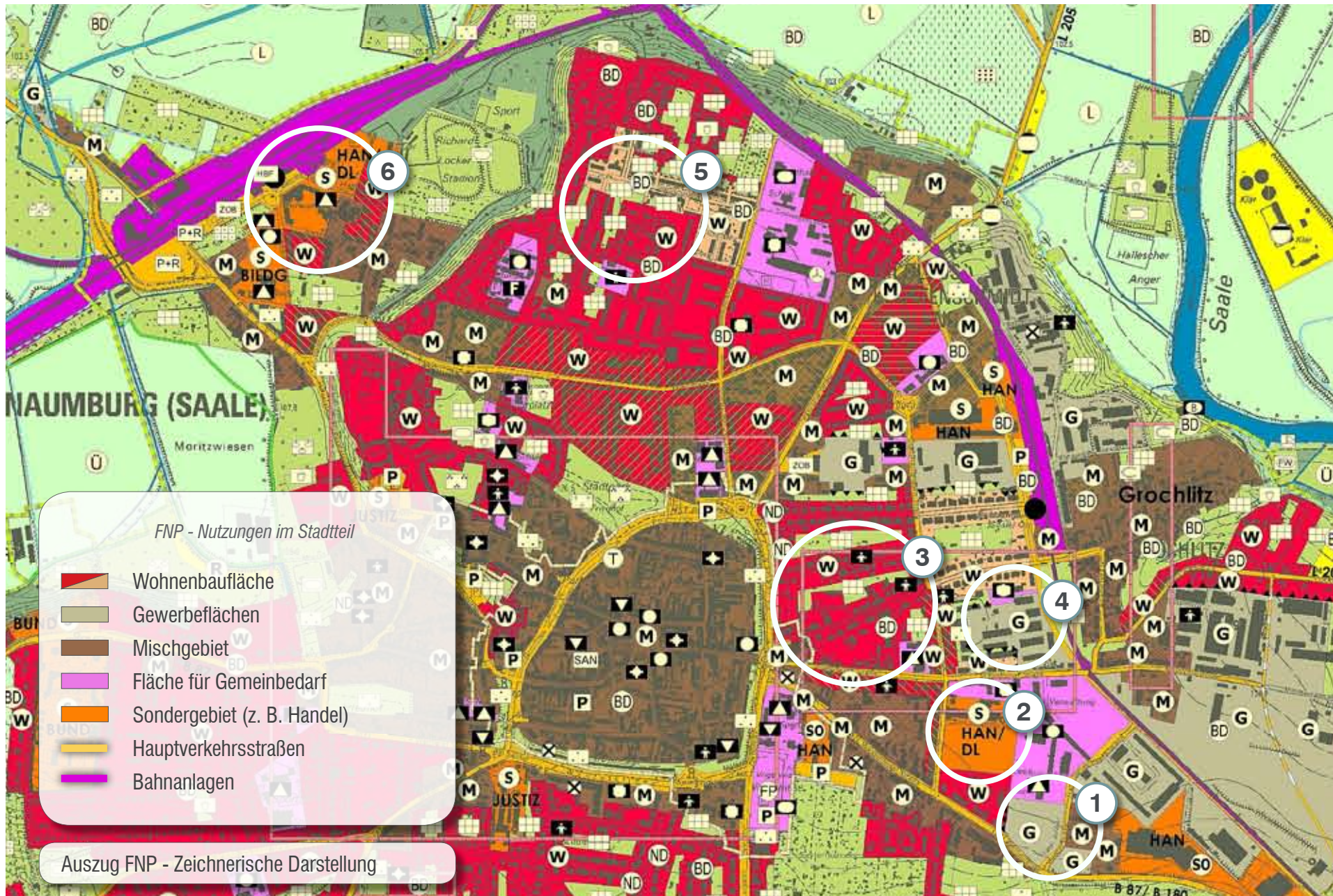
Da der LEP aus 2010 bereits sehr überholt ist, hat die Landesregierung Sachsen-Anhalts am 08. März 2022 die Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes beschlossen. Da der Status als Mittelzentrum für die Stadt Naumburg und ihre Bewohner von großer Bedeutung ist, ist es wichtig oben genannte Funktionen im Stadtviertel Nordost zu erhalten und zu stärken.

##### 1.2 Regionalplanung

Im Regionalen Entwicklungsplan Halle (REP Halle), welcher am 21.12.2010 in Kraft trat, wird Naumburg (Saale) als Mittelzentrum aus dem LEP übernommen und näher konkretisiert. Aufgrund der Lage im räumlichen Siedlungsgefüge und der ausgeübten zentralen Funktion übernimmt Naumburg hier als Mittelzentrum auch Teilfunktionen eines Oberzentrums. Naumburg (Saale) wird als regional bedeutsamer Standort für soziale und wissenschaftliche Infrastrukturen aufgrund der Bundeswehrfachschule, des Bundessprachenamts, der Berufsbildenden Schulen des Burgenlandkreises in freier Trägerschaft und des Gymnasialstandorts aufgeführt. Regional betrachtet ist insbesondere auf Vorranggebiete für Natur und Landschaft im Saale-Unstrut-Triasland, Vorranggebiete für Landwirtschaft (Weinanbau), regional bedeutsame Standorte für Ver- und Entsorgung (Wasserkwerk), Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung (Kalksteinlagerstätte) hinzuweisen. Die Bedeutung der Gemeinde als Knotenpunkt im Schienenverkehr zur Verknüpfung der regionalen Ober- und Mittelzentren wird ebenso herausgehoben.

Des Weiteren ist seit dem 12.12.2019 der Sachliche Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle gültig. Bedeutsam ist hier die räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums Naumburg (Saale). Hier ist festzustellen, dass sich der Bereich des Stadtquartiers Nordost vollständig innerhalb des Zentralen Ortes befindet. Darüber hinaus wird grundsätzlich auf ein besonderes Prüferfordernis für Vorhaben der Siedlungsentwicklung im peripheren sowie innerstädtischen Bereich von Naumburg aufgrund des Status des Naumburger Doms als UNESCO-Weltkulturerbe hingewiesen (siehe S. 135).







### 1.3 Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) übernimmt die übergeordneten Planungsziele der Landes sowie der Regionalplanung (Halle) und definiert - behördenverbindlich - die künftigen Nutzungen im Gemeindegebiet. Dabei werden alle Flächen innerhalb der kommunalen Grenzen erfasst.

Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) hat in seiner Sitzung am 21.01.2015 die Zusammenführung der Teilflächennutzungspläne „Flächennutzungsplan Crölpa-Löbschütz - 1. Änderung“, „Flächennutzungsplan Naumburg (Saale) 2025“ und „Ergänzungsflächennutzungsplan Naumburg (Saale)“ zu einem Gesamtlächennutzungsplan Naumburg (Saale) beschlossen. Seither ist der FNP mit acht Änderungen von Teilbereichen gültig.

Dem aufwendig erarbeiteten Planwerk liegt eine umfassende Bestandsanalyse zu Grunde, diese wurde in verschiedenen Begleitplänen dokumentiert. Einzelne Pläne wurden bei der folgenden Bestandsanalyse der Stadtfunktionen als Quelle genutzt bzw. sind abgebildet.

Im Planausschnitt (vgl. Grafik links) ist der Naumburger Nordosten mit allen im Jahr 2015 angestrebten Nutzungen dargestellt. Dabei sind überwiegend Wohnbauflächen zu erkennen, welche durch großflächige Gemeinbedarfsflächen unterbrochen werden (Polizei / Feuerwehr, Klinikum, Landratsamt etc.). Insbesondere im Umfeld des Bahnhofs und der Overwegsstraße sowie der ehemaligen Militärfläche (nördlich der Weißenfelßer Straße) werden Sondergebiete für Handel und gewerbliche Flächen dargestellt.

Die abgebildeten Nutzungsarten entsprechen weitgehend der Realnutzung, in Teilbereichen - z . B. beim geplanten Schulcampus in der Schönburger Str. - gab es seit der Aufstellung des FNP bereits funktionale Anpassungen, welche noch in den FNP übernommen werden müssen.

Gut erkennbar sind die Gleisanlagen, welche in einem weiten Bogen den Stadtteil einrahmen. Die übergeordneten Verkehrswege und zusammenhängenden Freiflächen sind ebenfalls dargestellt. Hier fällt insbesondere das Stadion in Verbindung mit der Kleingartenanlage ins Auge.

Im Stadtteil Nordost existieren sechs rechtskräftige Bebauungspläne (BP) mit unterschiedlichen Zielen (vgl. Grafik links). Einige der BPs erstrecken sich über den Geltungsbereich des Stadtteils hinaus. Alle Pläne beziehen sich auf Teilflächen und sichern konkrete Planungsinteressen ab. Keiner der nachfolgend aufgeführten Bebauungspläne entwickelt eine übergeordnete Bedeutung:

- BP Nr.: 52/4 - Franz-Julius-Hoeltz-Straße (1 - vgl. Abb. links)  
(Etablierung neuer Gewerbeflächen - Ostviertel)
- BP Nr.: 52/8 - Einzelhandel Carl-Broche-Straße (2 - vgl. Abb. links)  
(Ansiedlung Einzelhandel - Ostviertel)
- BP Nr.: 60 - Vogelwiese sowie 2 Änderungen (3 - vgl. Abb. links)  
(Erhalt der städtebaulichen Eigenart /  
Schaffung Wohnraum - Ostviertel)
- BP Nr.: 62 - Stadtquartier Schönburger Straße (4 - vgl. Abb. links)  
(Umwandlung Gewerbebrache in Schulcampus  
und Wohnquartier)
- BP Nr.: 70 - Siedlungsviertel (5 - vgl. Abb. links)  
(Erhalt der städtebaulichen Eigenart - Siedlungsviertel)
- BP Nr.: 81/5 - Einkaufszentrum Bahnhofsstraße (6 - vgl. Abb. links)  
(Ansiedlung Einzelhandel - Bahnhofsvorstadt)





## 2. Städtebau, Baukultur und Freiraum

Wie bereits in Kapitel II.5 erläutert, untergliedert sich das Stadtviertel in einzelne Quartiere, welche sich auch baulich voneinander differenzieren, geschlossene Bebauungsstrukturen werden durch funktional und städtebaulich stark abweichende Komplexe unterbrochen. Insbesondere im Bereich des Ostbahnhofs treffen auf sehr kleiner Fläche viele – teilweise auch widerstreitende – Nutzungen und Baustrukturen aufeinander. Der Stadtteil gliedert sich wie folgt:

### 2.1 Bahnhofsvorstadt

Im Norden besteht die Bahnhofsvorstadt, diese entwickelte sich als städtebauliche Klammer zwischen der Altstadt und dem bereits vorhandenen Hauptbahnhof. Die typische Nutzungsmischung aus Wohnen und unterschiedlichen Gewerbeeinheiten prägt auch heute noch das Stadtbild rund um den Bahnhof, wobei die gewerblichen Nutzungen in den vergangenen Jahren stark zurückgegangen sind. Das Quartier zeigt sich baulich und funktional relativ heterogen. Partiiell sind noch geschlossene Blockstrukturen aus der Gründerzeit zu finden, welche durch Ensemble wie den ehemaligen Schlachthof – mit einer typischen Industriearchitektur des 19. Jahrhunderts – und ein modernes Zentrum zur Nahversorgung in der Bahnhofstraße durchbrochen werden.

Im Norden und Osten des Quartiers befinden sich kleinteilige Wohngebäude. Entlang der Bundesstraße sowie am Bahnhofsvorplatz gruppieren sich halböffentliche Nutzungen mit entsprechenden Funktionsbauten, z. B. die Agentur für Arbeit. Des Weiteren beginnt am Bahnhofsvorplatz die Straßenbahnstrecke der Naumburger Straßenbahn, welche Bewohner, Pendler und Touristen vom Bahnhof durch den Stadtteil zum Saltor und wieder zurückbefördert.

Die beiden großformatigen Freianlagen - Stadion und die südlich angrenzende Kleingartenanlage - dominieren das Quartier durch ihre flächige Ausdehnung. Diese Nutzungen sind jedoch optisch stark abgeschirmt, am Rand des Quartiers gelegen und entwickeln somit kaum Strahlkraft. Das Stadion umfasst eine Fläche von ca. 60.000 m<sup>2</sup> und stellt die größte städtische Sportanlage dar. Die Freiflächen des Stadions sowie der Gebäudebestand sind sanierungsbedürftig und entsprechen nicht den aktuellen Anforderungen, daher ziehen sich vormalige Nutzer zurück und verlagern ihre sportlichen Aktivitäten.

Größere Areale entlang der Bahnhofstraße und der Talstraße sind bisher noch unbebaut bzw. die vorherigen Nutzungen wurden aufgegeben und in Teilen auch beräumt. Hier bestehen Freiflächen, welche ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen. Dem entgegen wirken unsanierte Gebäudekomplexe und ungepflegte Immobilien (z. B. Unterm Georgenberg), diese entfalten negative Effekte auf die gesamte Nachbarschaft.

***Hinweis:** in allen folgenden Textabschnitten bezieht sich die Nummerierung der Fotos / Abbildungen auf die Karten bzw. Luftbilder in den einzelnen Kapiteln. Mit Hilfe der Nummerierung können die jeweiligen Fotostandorte im Quartier nachvollzogen werden, teilweise findet sich ein Bezug zu den Nummern auch im Text wieder.*





3 Kreisverkehr Roßbacher Str.



4 Teil der Stadionanlage



5 Wohnhaus (Roßbacher Str.)





6

Straßenbahntrasse



7

ehem. Schlachthof



8

Gewerbegebiet Saalestraße



9

ehem. Gärtnerei (Entwicklungsfl.)





## 2.2 Siedlungsviertel

Direkt östlich anschließend, aber durch einen deutlichen Höhenunterschied getrennt, entwickelte sich das sog. Siedlungsviertel als reiner Wohnstandort in Verbindung mit dem Klinikum.

Das sog. Siedlungsviertel war ursprünglich ein Arbeiterquartier, welches sich östlich der Bahnhofsvorstadt entwickelte. Es entstand als kleinteiliges Siedlungsviertel mit typischem Gartenstadtcharakter am nördlichen Stadtrand in den 1920 bis 30-er Jahren und wurde sukzessive ergänzt. Die eigentliche Arbeitersiedlung birgt ein hohes städtebauliches Potenzial. Die architektonisch ansprechenden Reihen- sowie Mehrfamilienhäuser bilden hochwertige Ensemble mit privaten Gärten bzw. großzügigen öffentlichen Freiräumen zwischen den Gebäuden.

Der nächste Bauboom erfolgte in den 1960/ 1970-er Jahren. Nördlich an die Jägerstraße anschließend, entstand typische serielle Wohnungsbau mit viergeschossigen Gebäudezeilen ergänzt durch Grünzonen und Garagenhöfe.

Am südöstlichen Rand des Siedlungsviertels entstanden ein größerer Fabrikkomplex mit hohem Störgrad sowie öffentliche Einrichtungen wie Polizei- und Feuerwehrrache.

Diese Baustrukturen brechen den sonst relativ geschlossenen Charakter des Siedlungsviertels auf. Das Fabrikgelände ist weitgehend brachgefallen, die Feuerwache entspricht nicht den aktuellen baulichen und technischen Anforderungen und muss grundlegend erneuert werden, der nördlich der Polizei gelegene Parkplatz ist funktional und optisch unzureichend. Der gesamte Bau-block muss in weiten Teilen saniert bzw. neu strukturiert werden.

Ursprünglich auf großen Freiflächen entstand das Klinikum zusammen mit der Gartenstadt. Doch beide Nutzungen entwickelten sich baulich derart, dass das Klinikum heute von Wohngebäuden umschlossen ist. Die Erweiterung des Klinikkomplexes erzeugte ein steigendes Patienten-, Besucher- und Mitarbeiteraufkommen. Die Umgebung ist somit stark durch den ruhenden Verkehr und entsprechende Parksuchverkehre belastet. Das Quartier ist mit zahlreichen, die Wohnbebauung ergänzenden, Nutzungen durchsetzt (z. B. Kita-Standorte, Pflegedienste), dies trägt insgesamt zur Wohnqualität bei. Die umgebenden Freiflächen sind gärtnerisch häufig nicht gestaltet und wirken zumeist funktionslos.





3 Straßenraum Allmerstraße



4 Bebauung Taboer Straße



5 Gewerbehalle Nordstraße







Überblick: Innenstadtweiterung



1 Überblick Blumenstraße



2 Wohnhäuser (Blumenstr.)



3 Nachverdichtung Innenhof



## 2.3 Nördliche Innenstadterweiterung

In dem Gebiet der Innenstadterweiterung, nördlich an die Altstadt angrenzend, liegen Flächen, mit einer weitgehend geschlossenen Blockrandbebauung.

Die Blockränder bestehen aus kleinteiligen zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden. In den ursprünglich grünen Gartenarealen der Blockinnenbereiche wurde in den vergangenen Jahrzehnten eine starke Nachverdichtung vorgenommen. Hier sind Nebenanlagen, Stellplätze, Gewerbeeinheiten, aber auch Wohngebäude entstanden.

Es handelt sich somit um einen immens verdichteten Stadtraum, es gibt keine öffentlich zugänglichen Freiflächen. Der Mangel an Erholungs- und Freiräumen wird durch den südlich angrenzenden Stadtpark teilweise gedämpft. Aufgrund der städtebaulichen Vorprägung ist eine weitere Bebauung der Blockinnenbereiche nur schwerlich zu verhindern, hier bedarf es einer planerischen Steuerung durch Instrumente wie eine stringente Bauleitplanung.

Das Quartier wird im Norden durch die Bebauung entlang der stark befahrenen Jägerstraße begrenzt. Darunter ist auch ein verhältnismäßig moderner Funktionsbau, welcher einen Bio-Markt für Lebensmittel beherbergt.

Durch die Nähe zur Altstadt, zu Kindertagesstätten- und Schulstandorten handelt es sich um ein nachgefragtes Wohnquartier, welches nicht nur durch die enge Bebauung der Blockränder und – innenbereiche, sondern auch durch beengte Straßenquerschnitte, hohen Parkdruck und fehlendes Stadtgrün eine für Naumburg (Saale) ungewöhnliche städtebauliche Dichte aufweist. Potenzialflächen für eine weitere Entwicklung bestehen in diesem Quartier nicht.





Überblick: Ostviertel



## 2.4 Ostviertel

Das Ostviertel erstreckt sich in unterschiedlicher Charakteristik zwischen Altstadtring und Bahnlinie und ist das größte der Quartiere.

Den Übergang von der Blockrandbebauung zur aufgelockerten Wohnbebauung bilden die Quartiere entlang der Ostseite der Halleschen Straße und der Oststraße, in denen eine gründerzeitliche Blockrandbebauung anzutreffen ist. Das Ensemble wird durch den Busbetriebshof sowie den angegliederten Zentralen Omnibusbahnhof an der Halleschen Straße unterbrochen.

Nördlich finden sich auf dem Gelände der früheren Barbarakaserne moderne Mehrfamilienhäuser aus den 1990-er Jahren, die die noch verbliebenen historischen Kasernengebäude, u.a. das Finanzamt, ergänzen. Auf der Nordseite des angrenzenden Weinbergsweges sind ältere Blöcke und moderne Einfamilienhäuser gemischt mit gewerblichen Nutzungen entstanden. Hier besteht in den Flächen entlang der Bahnlinie noch Entwicklungspotenzial. Im Gegensatz zur nördlichen Innenstadtweiterung finden sich hier in den Vierteln der ersten Stadterweiterung östlich des Marienringes eher freistehende villenartige Gebäude. Östlich dieser eher homogenen Stadtstruktur finden sich überwiegend bauliche Großstrukturen auf ehemaligen militärisch oder industriell genutzten Flächen.

Das Gelände der ehemaligen Getreidewirtschaft wird von einem Bebauungsplan überdeckt und wird derzeit für eine Wohnbebauung sowie den geplanten Schulcampus des Burgenlandkreises durch einen Vorhabenträger erschlossen.

Weiterer Umbaubedarf hat sich in den letzten Jahren auf den früher militärisch genutzten Flächen der ehemaligen Bismarckkaserne ergeben. Östlich des Lidl-Marktes an der Rosa-Luxemburg-Straße ist ein Drogeriemarkt entstanden.

Die nördlich angrenzenden Flächen können gemäß Bebauungsplan entweder der Kreisverwaltung zugeschlagen werden oder dem Einkaufszentrum „UTA-Center“ zur Erweiterung dienen. Das Versorgungszentrum sowie das direkte Umfeld ist baulich und funktional dringend sanierungsbedürftig.

Die weiter östlich liegenden Flächen mit den aufstehenden Hallen liegen brach. Für diese Flächen ist die Neuerrichtung eines feuerwehrtechnischen Zentrums in Verbindung mit dem Rettungsdienst durch die benachbarte Kreisverwaltung geplant.

### STÄDTEBAU

**FAZIT:** Im Stadtteil können vier Quartiere definiert werden, welche sich städtebaulich klar voneinander unterscheiden. In den Quartieren existiert eine Funktionsmischung, welche dennoch klar durch die Wohnnutzung dominiert wird. Daraus ergeben sich Konfliktpotenziale zwischen den einzelnen Nutzungsarten. Es handelt sich um einen stark verdichteten Stadtteil mit wenig Freiraumangeboten (Ausnahme: Siedlungsviertel) daraus resultiert eine hohe Belastung und verhältnismäßig schlechte Perspektiven für die Klimaanpassung. In den Quartieren bestehen verschiedene Konsolidierungs- sowie Anpassungsbedarfe.





1 Wohnbebauung (Grochlitzer Str.)



2 Baumarkt Overwegstraße



3 Brachfläche Carl-Broche-Str.





4

E-Center Overwegstraße



5

Ostbahnhof



6

Wohnbebauung Oststraße



7

Finanzamt (ehem. Kaserne)

### 3. Bevölkerung und Demografie

Als Grundlage werden die Einwohnerdaten verwendet, die aus dem städtischen Meldesystem erhoben werden können. Dabei werden lediglich die gemeldeten Hauptwohnsitze erfasst. Am 31.12.2021 lebten im Gebiet der Stadterweiterung Nordost 8.263 Menschen. Das sind ungefähr 25 % der Einwohner (32.839) aus der Kernstadt.

Die Altersgruppenzusammensetzung ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

<b>Einwohner insgesamt</b>	<b>8.263</b>
Einwohner insgesamt - dav. 0 bis unter 6 Jahre	442
Einwohner insgesamt - dav. 6 bis unter 15 Jahre	683
Einwohner insgesamt - dav. 15 bis unter 18 Jahre	238
Einwohner insgesamt - dav. 18 bis unter 25 Jahre	558
Einwohner insgesamt - dav. 25 bis unter 65 Jahre	4.100
Einwohner insgesamt - dav. 65 bis unter 75 Jahre	937
Einwohner insgesamt - dav. 75 Jahre und älter	1.305

Mit einem gemittelten Durchschnittsalter von 46,3 handelt es sich um einen vergleichsweise jungen Stadtteil im Landkreis, im Burgenlandkreis liegt der Altersdurchschnitt bei 49,2 Jahren.<sup>2</sup> Im bundesdeutschen Vergleich handelt es sich dennoch um eine relativ alte Stadtgesellschaft, so wird für die Bundesrepublik in 2019 ein Altersdurchschnitt von 44,5 Jahren angegeben (Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung).

<sup>2</sup> [www.demografie-portal.de](http://www.demografie-portal.de) (05.08.2022)

Zuzüge mit 1.109 Personen und Fortzüge mit 1.099 Personen zeigen sogar ein leicht positives Saldo. Dieses wird jedoch durch die Differenz der Geborenen (71) zu den Gestorbenen (203) deutlich kompensiert und führt zu einem Rückgang der Einwohner im Gebiet. Dieser Trend ist auch für die Gesamtstadt zu beobachten (vgl. Wohnbauflächenentwicklung Naumburg (Saale) 2022).

Für den Naumburger Nordosten konnte das Umzugsverhalten von etwa 5.000 analysiert werden, es werden mit ca. 19 % die Fluktuationsraten (Umzüge) erreicht, wie sie in großstädtischen Innenstadtlagen (17 -18 %) üblich sind.<sup>3</sup> Diesen statistischen Wert kann man noch bereinigen, indem u.a. die Seniorenheime nicht in die Auswertung einfließen. Selbst dann sinkt der Wert lediglich auf ca. 18 %. Im Nordost-Viertel ist demnach eine hohe Mobilität zu verzeichnen, was unterschiedliche Vor- und Nachteile mit sich bringt:

#### PRO:

- Indiz für leichte Verfügbarkeit von passenden Wohnraumangeboten
- Raum für Integration und Interaktion (Zuzug von außen, Migration)

#### CONTRA:

- stabile Nachbarschaften werden häufig nicht aufgebaut
- hohe Anonymität
- keine Bindung der Anwohner an die Quartiere

<sup>3</sup> StadtZoom - Analysen kleinräumig vergleichender Stadtbeobachtung (BBSR)



Zumindest für Teile der Quartiere trifft folgende Aussage zu: „Innenstadtgebiete sind durch eine hohe Bevölkerungsdichte sowie eine hohe Fluktuation als „Integrationsdrehscheibe“ gekennzeichnet“.<sup>1</sup> In den Wohngebäuden der Weißenfeller Straße ist die Fluktuationsrate im Jahr 2021 mit ca. 25 % überdurchschnittlich hoch. Diese Zahlen korrelieren wiederum mit Wohnraumangeboten mit einer schlichten Ausstattung, den daraus resultierenden günstigen Mietpreisen und einem defizitären Wohnumfeld. So sind bspw. entlang der stark befahrenen Weißenfeller Straße Nachbarschaften entstanden, in denen eine soziale Segregation beobachtet werden kann. Weitere Zeichen für strukturell und sozial gefährdete Quartiere wären hohe Leerstandsquoten und ein baulicher Verfall (vgl. Kap. III.4).

Einige Quartiere sind neben der Fluktuationsrate auch von einem hohen Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund geprägt. Der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund ist im gesamten Stadtteil Nordost in den vergangenen zehn Jahren kontinuierlich angestiegen. Von 1,7 % auf 11,4 % im Jahr 2021. Dabei wurden die Daten aller Menschen berücksichtigt, die nicht über die deutsche Staatsbürgerschaft verfügen, ihr exakter Status bzw. Herkunft wurde nicht beleuchtet. Die militärische Auseinandersetzung in der Ukraine (ab Frühjahr 2022) und die damit verbundene Flüchtlingswelle ist noch nicht statistisch erfasst. Auffällig ist dabei der Anteil der Kinder und Jugendlichen, dieser erreicht 19,8 % bei der Gruppe der 0 bis 15-jährigen. Im gesamten Stadtteil sind 1.125 Kinder und Jugendliche unter 15 Jahren gemeldet, davon haben 223 einen Migrationshintergrund.

Gleichzeitig handelt es sich um einen Stadtteil mit vielen Senioren und hoch betagten Menschen, der Anteil der über 65-jährigen liegt bei ca. 20 % der gesamten Einwohnerschaft.

Des Weiteren handelt es sich um einen langfristig schrumpfenden Stadtteil – wie bereits oben erläutert –, diese Tendenz wird weiter zunehmen. In den vergangenen zehn Jahren schrumpfte der Stadtteil bereits um 7,15 % und verlor über 600 Einwohner aufgrund des Sterbeüberschusses.

## DEMOGRAFIE

**FAZIT:** In dem Stadtteil lebt ca. ein Viertel der Bevölkerung der Kernstadt. Es handelt sich um ein Stadtviertel mit einer relativ großen Fluktuation, wobei die Einwohnerzahl dennoch stabil bleibt. Es ist ein wachsender Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund sowie Senioren zu verzeichnen, daher sind Integration und Teilhabe Zukunftsthemen im Naumburger Nordosten. Es gibt einen erheblichen Sterbeüberschuss, die Bevölkerung schrumpft somit stetig. Der Stadtteil steht daher vor diversen demografischen und sozialen Herausforderungen, welche mit gezielten Maßnahmen aufgefangen werden müssen.

## 4. Wohnungsbestand

Im Gebiet der Stadterweiterung Nordost gibt es 1.169 Gebäude mit Wohnungen, in denen insgesamt rund 5.200 Wohneinheiten (WE) ermittelt wurden. Das umfasst ein Drittel der gesamten Wohnungen im Verhältnis zur gesamten Kernstadt Naumburg (Saale). Die Wohnungsdichte ist mit rund 4,5 WE/ Gebäude deutlich höher als die der Kernstadt mit 3 WE/ Gebäude.

### 4.1 Wohngebäudetyp

Der überwiegende Teil mit 4.698 Wohnungen ist in Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen zu finden, was aus dem Baualter der Gebäude bereits abgeleitet werden kann. Denn der gründerzeitliche Bestand, die umgebauten Kasernengebäude und die Blöcke aus der DDR-Zeit dominieren im Stadtquartier den Bestand. Ein- und Zweifamilienhäuser beherbergen nur 501 WE, wobei knapp zwei Drittel dieser Gebäude in den Gebieten nördlich der Innenstadt, d.h. in der nördlichen Stadterweiterung sowie im Siedlungsviertel (ca. 300 WE) zu finden sind.

### 4.2 Sanierungszustand

Der Wohnungsbestand ist überwiegend in gutem Zustand, entweder voll- oder teilsaniert ( $3.553 + 1.298 = 4.833$  WE). Unsanierte Gebäude (164 WE) befinden sich vorwiegend entlang der Straßen mit relativ hohem Verkehrsaufkommen (mittlerer Ring 69 WE in 18 Geb.; 35 WE Wsf-Str in 5 Geb., Hallesche Str. 25 WE in 8 Geb.). Für den unsanierten Besitz der kommunalen Wohnungsgesellschaft (60 WE) entlang der Siedlungsstraße ist bereits eine Sanierung angelaufen.

### 4.3 Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand mit 854 WE entspricht einem prozentualen Anteil von knapp 16,4%. 51 Gebäude sind vollständig leer. Der anteilige Leerstand liegt im Verhältnis zur Gesamtstadt und auch zur Kernstadt 1,5 bis 2 Prozentpunkte höher. Außerdem befinden sich 90% der leerstehenden Wohnungen (789) in Gebäuden, die vor 1948 errichtet wurden. Davon sind wiederum 25 % (188 WE) unsaniert. 192 leerstehende Wohnungen befinden sich in 45 Gebäuden, die Hälfte davon ist unsaniert. Rund 353 leerstehende Wohnungen liegen entlang von stark befahrenen Straßen und davon sind 25 % (86 WE) unsaniert und weitere 20% teilsaniert.

### 4.4 Organisierte Wohnungswirtschaft

Als Großvermieter treten im Stadtquartier Nordost zum einen die Kommunale Wohnungsgesellschaft (GWG) und zum anderen die Wohnungsbaugenossenschaft (WBG) in Erscheinung. Sie bewirtschaften 1.064 Wohneinheiten (WE) in 161 Gebäuden, die ausschließlich mehr als drei Wohnungen besitzen. Davon liegen 925 WE im Siedlungsviertel.

Die unsanierten Bestände der GWG an der Siedlungsstraße werden derzeit saniert. Allerdings warten noch rund weitere 436 Wohnungen (70 Gebäude) in teilsaniertem Zustand auf eine weitere Instandsetzung durch die Wohnungsgesellschaft. Diese Wohngebäude liegen entweder im Siedlungsviertel oder an der Weißenfelder Straße.

Als vollsaniert werden 513 WE in 70 Gebäuden von der GWG eingestuft. Der Wohnungsleerstand liegt bei der GWG im Gebiet Nordost bei ca. 10 %.

Die Wohnungsbaugenossenschaft hält 250 WE in 34 Mehrfamilienhäusern im Siedlungsviertel. Alle sind vollsaniert und wurden zwischen 1949 und 1999 errichtet. Zwei Gebäude liegen in der Bahnhofsvorstadt und sind ebenfalls vollsaniert. Die Leerstände der WBG gehen in der Regel nicht über die Fluktuationsreserve hinaus.

Bei den Daten handelt es sich um eigene Erhebungen, die im Zuge des Monitorings zum Wohnungsbestand durch die Stadtverwaltung im Lauf des Jahres 2021 ermittelt wurden.



## WOHNUNGSMARKT

**FAZIT:** Im Stadtquartier finden sich aufgrund der vorherrschenden Gebäudestruktur überwiegend Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohnungen. Der Wohnungsbestand besteht überwiegend aus Altbauten, welche voll- oder teilsaniert sind. Unsanierte Gebäude befinden sich hauptsächlich an Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen. Viele Wohneinheiten werden derzeit saniert, aber auch in Zukunft warten noch zahlreiche Gebäude auf eine Instandsetzung. Auch sanierte Wohnungen sind zumeist nicht barrierefrei. Die GWG und WBG bewirtschaften 2/3 des Bestandes als institutionelle Vermieter.



## 5. Wirtschaft und Beschäftigung

Naumburg (Saale) fungiert als Kreisstadt im Burgenlandkreis und verfügt daher über entsprechende Infrastrukturen und Einrichtungen. Daher übernimmt das Nordost-Viertel nicht nur die Funktion eines Wohngebietes, sondern ist darüber hinaus ein Standort für verschiedene Unternehmen und Arbeitgeber. Dabei sind vor allem zwei große Arbeitgeber zu nennen: das SRH-Klinikum (ehemaliges Kreisklinikum) sowie der Verwaltungssitz des Burgenlandkreises. Im Klinikum sind nach eigener Angabe 725 Angestellte beschäftigt, es werden 31.000 Patienten stationär im Jahr behandelt. Neben dem reinen Klinikbetrieb wird auch ein Medizinisches Versorgungszentrum (Poliklinik) betrieben. Dort gibt es Facharztpraxen u.a. aus den Bereichen Kinder- und Jugendmedizin, Rehabilitationsmedizin, Orthopädie und Augenheilkunde. Es handelt sich um ein Lehrkrankenhaus mit eigenem Weiterbildungszentrum<sup>4</sup>

Im Stadtteil haben neben dem Krankenhaus weitere (halb-)öffentliche Institutionen ihren Sitz. Hier sind u.a. das Finanzamt, die Agentur für Arbeit, die Rettungswache sowie das Polizeirevier als Arbeitgeber zu nennen. Der gesamte Stadtteil ist von verschiedenen großen Firmen und Dienstleistern durchsetzt, es existiert ein weitgefächelter Branchenmix, dazu gehören u.a. Standorte für:

- Tiefbauunternehmung,
- Baumarkt,
- großflächiger Einzelhandel (Vollsortiment),
- ein Markt für Möbel und Heimtextilien,
- Anbieter für Ferienwohnungen und ein Hotel,
- Autohäuser,
- diverse Handwerksbetriebe.

Die kleineren Betriebe verteilen sich über den gesamten Stadtteil. Die größeren gewerblichen Ansiedlungen konzentrieren sich auf vier Schwerpunktbereiche. Neben dem Einkaufszentrum in der Bahnhofsvorstadt gibt es drei weitere gewerbliche Zentren – Bahnhofstraße, Overwegstraße, Rosa-Luxemburg-Straße – hier sind über 100 gewerbliche Nutzungen mit mehreren hundert Beschäftigten beim Gewerbeamt gemeldet. Genaue Zahlen lassen sich aufgrund der fehlenden Aktualisierung des Meldesystems nicht erheben.

Es kann lediglich der Zeitpunkt der Anmeldung in die statistische Auswertung einfließen, die gemeldeten Daten werden nicht geprüft.

Ein derart durchmischter Stadtteil garantiert die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs (z. B. Lebensmittelgeschäfte in fußläufiger Entfernung) und steht auch für kurze Arbeitswege, da Arbeits- und Wohnort in direkter Nähe verortet sein können. Des Weiteren entwickelt er Strahlkraft auf die gesamte Stadt, da insbesondere die großflächigen Einzelhändler über einen weiten Einzugsbereich, bis in den ländlichen Raum hinein, verfügen.

Ein Funktionsmix birgt aber auch eine Reihe von Konflikten und Risiken. Die ggf. auftretenden langen Betriebszeiten mit an- und abfahrenden Mitarbeitern und einer entsprechenden Lärmbelastung der Umgebung sowie Anlieferungsverkehre und Verkehrsbelastungen durch parkende Angestellte in den Wohnstraßen zählen zu den Hauptproblemen. Viele Nutzungen sind auf ihren Grundstücken gefangen (z. B. Feuerwehr, Klinikum), direkt angrenzend befinden sich Wohngebäude. Es fehlt somit an Erweiterungs- und Umbauoptionen, es bestehen kaum Chancen für tiefgreifende Veränderungen in den Funktionsabläufen und Baustrukturen.

---

<sup>4</sup> [www.klinikum-naumburg.de](http://www.klinikum-naumburg.de) (01.08.2022)

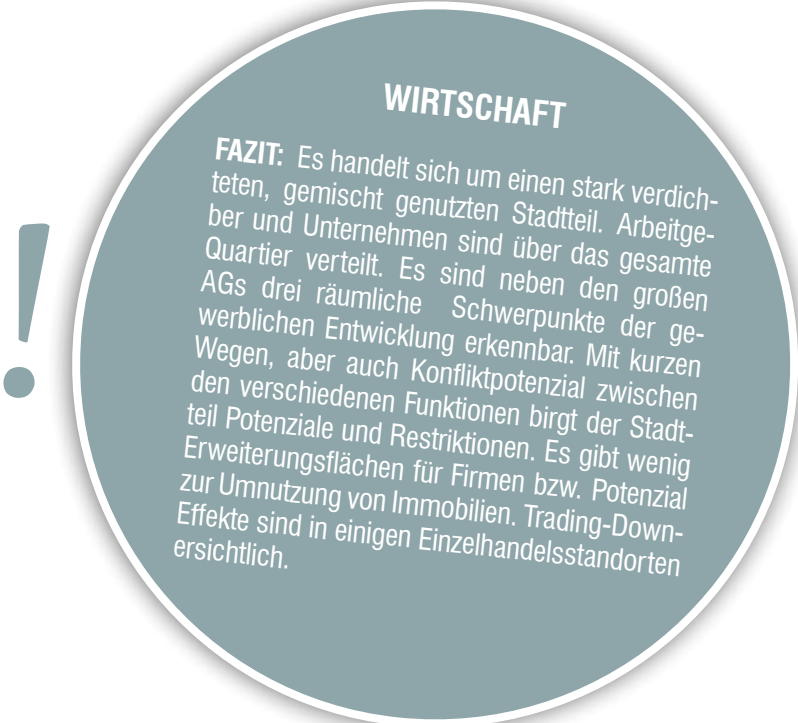
Abseits des fehlenden räumlichen Spielraumes für weitere Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels und Gewerbes, sind weitere Problemlagen im Stadtteil akut. So besteht die Gefahr eines Tradingdown-Effektes im Bereich des UTA-Centers in der Rosa-Luxemburgstraße (ehemalige Bismarck-Kaserne). Für Einzelhändler und Gewerbetreibende sind die Verkaufsflächen aufgrund der Raumstrukturen nicht mehr zeitgemäß. Die marode Gebäudesubstanz, die unattraktiven Außenanlagen sowie der hohe Sanierungsstau führen zu einem sichtbaren Verfall des Centers.

Eine solche Lücke droht beim Wegfall des Vollsortimenters (Edeka) im Siedlungsviertel, dieser stellt einen wichtigen Standort der fußläufigen Nahversorgung für die Bewohner dar. Die angekündigte Schließung (Jahresende 2022) zieht eine Unterversorgung im dicht besiedelten Wohngebiet nach sich. Aufgrund der Dichte der Wohnquartiere ist die Etablierung neuer Einzelhandelsstandorte nur schwerlich umsetzbar, daher liegen die für den Autoverkehr optimierten Standorte überwiegend am Rande des Stadtteils (vgl. Karte nachfolgendes Kapitel).

Durch den hohen Leerstand und die fehlende Nachfrage werden auch negative Effekte auf die Situation der Einzelhändler und Gewerbetreibenden in der Bahnhofsvorstadt befürchtet. Der Einfluss auf derartige Entwicklungstendenzen lässt sich jedoch nur schwerlich durch die kommunale Hand beeinflussen, dennoch sollten z. B. durch die Wirtschaftsförderung entsprechende Gespräche eingeleitet werden.

Die im Kapitel „Rahmenbedingungen“ erläuterten überregionalen Krisen (z. B. Fachkräftemangel, fehlende Rohstoffe) greifen auch im Stadtteil Nordost um sich und erschweren den Erhalt und die Weiterentwicklung aller Betriebsformen. Die Gewinnung und Bindung von Fachkräften, die Generierung von Fördermitteln sowie die Schaffung von Entwicklungspotenzialen ist daher von zentraler Bedeutung. Ein stetiger Dialog mit den lokal ansässigen Arbeitgebern und die Kenntnis von Förderungsbedarfen ist künftig unerlässlich.

## WIRTSCHAFT



**FAZIT:** Es handelt sich um einen stark verdichteten, gemischt genutzten Stadtteil. Arbeitgeber und Unternehmen sind über das gesamte Quartier verteilt. Es sind neben den großen AGs drei räumliche Schwerpunkte der gewerblichen Entwicklung erkennbar. Mit kurzen Wegen, aber auch Konfliktpotenzial zwischen den verschiedenen Funktionen birgt der Stadtteil Potenziale und Restriktionen. Es gibt wenig Erweiterungsflächen für Firmen bzw. Potenzial zur Umnutzung von Immobilien. Trading-Down-Effekte sind in einigen Einzelhandelsstandorten ersichtlich.





## 6. Soziales, Freizeit und Sport

Im Nordosten der Stadt stehen alle notwendigen Versorgungseinrichtungen für Betreuung und Bildung für alle Altersgruppen zur Verfügung. Im Stadtteil bzw. in der direkten Peripherie sind u.a. Einrichtungen wie Kindertagesstätten, eine Grundschule sowie weiterführende und Berufsschulen und Pflegeeinrichtungen zu finden. Eine Übersicht (nicht abschließend) von öffentlichen und privaten Angeboten ist in der Karte bzw. in der nebenstehenden Übersichtsliste dargestellt. Die Nummerierung wurde aus Gründen der Lesbarkeit nur partiell von der Liste in die Karte übertragen. Mit der Polizeistation und der Rettungswache sowie der Bundesagentur für Arbeit sowie den Angeboten des Burgenlandkreises wird das Angebot zur täglichen Daseinsvorsorge komplettiert.

Aufgrund des Krankenhauses und des angegliederten Ärztehauses gibt es im Stadtteil kaum niedergelassene Ärzte. Die Versorgung wird im SRH-Klinikum zentralisiert. Durch das Ärztehaus am Eingang der Grochlitzer Straße wird das Angebot ergänzt. Die Versorgung ist überdurchschnittlich, aber durch die Zentralisierung müssen unter Umständen längere Wege in Kauf genommen werden.

Es ist festzustellen, dass es eine begrenzte Versorgung mit Bankinstituten gibt. Es existieren zwei Sparkassenfilialen (Bahnhof und Jägerstraße), am südlichen Rand der „Innenstadterweiterung“ existiert eine Filiale der Postbank. Andere Geldinstitute sind in der Altstadt zu finden.

Zu den Freizeit- und Hilfsangeboten im Stadtteil zählen u.a.:

- das Stadion in der Bahnhofsvorstadt,
- die direkt angegliederte Kleingartenanlage (Bahnhofsvorstadt),
- die Sporthalle der ehemaligen Jury-Gagarin-Schule,
- einzelne gemeldete Sportangebote (z. B. Karate der SG Friesen).

Nr.	Bezeichnung der Einrichtung
1	kommunales Stadion
2	Agentur für Arbeit Naumburg
3	MBA Medizinische Berufs-Akademie GmbH
4	Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. - Rettungswache / künftiger Standort Theater
5	SC Naumburg e.V.
6	Polizeirevier
7	CARITAS - Behindertenwerk GmbH
8	Freiwillige Feuerwehr
9	VOLKSSOLIDARITÄT Spätsommer- gGmbH Pflege- und Betreuungszentrum
10	DRK - Kindertagesstätte "Zwergenland" + Turnhalle
11	SRH Klinikum Naumburg und ambulantes Ärztezentrum
12	SRH Schule für Gesundheitsberufe
13	kommunale Turnhalle
14	Luisenhaus - katholisches Pflegezentrum
15	Internationaler Bund Bildungszentrum
16	DRK Kreisverband Naumburg / Nebra e.V. - Geschäftsstelle
	Deutsche Rheuma-Liga Arge Naumburg
17	CARITAS - Migrationsberatung
18	Domgymnasium Naumburg mit Lepsiushaus
19	Postfiliale
20	DRK KV Naumburg/Nebra e. V. - Ambulant Betreutes Wohnen
21	AWO - Integrierte Kindertagesstätte "Kleine Strolche"
22	Finanzamt
23	Kindertagesstätte Dom - Stifte (K&S gGmbH)
24	Stadtmuseum Naumburg - Verwaltung
25	Museumsverein Naumburg e. V.
26	Uta-Grundschule
27	DRK Tagespflege Pustebume
28	Landratsamt Burgenlandkreis
29	DRK Seniorenzentrum "Henry Dunant"
30	DRK Hausgemeinschaft für Demenz
31	Käthe-Kruse-Schule (Förderschule - Klasse 1 bis 12)
32	Technisches Hilfswerk - Ortsgruppe



1 Teil der Stadion-Anlage



10 Kita Zwergenland



16 DRK Kreisverband



Spielplatz Frauenplan

Wie bereits in Kapitel III.2.1 erläutert, gibt es in der Bahnhofsvorstadt ein für Leichtathletik-Wettkämpfe und somit für den Leistungssport taugliches Stadion in der Saalestraße. Es verfügt über ein Rasengroßfeld, eine Weitsprunganlage, eine Laufbahn sowie einen Tennenplatz. Das Stadion befindet sich im Eigentum der Stadt Naumburg (Saale), wird jedoch vom Trägerverein Stadion Naumburg e.V. verwaltet und bewirtschaftet. Um das Stadion nutzen zu können, ist eine Anmietung der Flächen über den Verein notwendig. Der Zustand der Anlage ist sowohl im Freiraum als auch bei den baulichen Anlagen (Umkleide, Sanitäranlagen) dringend sanierungsbedürftig. Der Nutzerkreis - hier sind vor allem Vereine und Schulklassen zu nennen - ist in den vergangenen Jahren zunehmend kleiner geworden. Dies ist u.a. mit den defizitären Zuständen der Anlage und der Schaffung von alternativen Sportflächen in Verbindung zu bringen. Aktuell spielt das großflächige Stadion nur eine untergeordnete Rolle und entfaltet wenig Strahlkraft. Es liegt isoliert und weitgehend abgeschirmt am Stadtrand und wird nur noch unzureichend genutzt.

Aufgrund der hohen baulichen Verdichtung im Stadtteil gibt es - das Stadion ausgenommen - kaum Angebote für Sport und Freizeit im Außenraum. Im direkten Wohnumfeld finden sich nur zwei öffentlich zugängliche Spiel- und Erholungsflächen (Siedlungshof und Frauenplan). Ergänzende Angebote liegen am Rand des Stadtteils. Hier ist der weitläufige Spielplatz am Jägerplatz zu nennen, die kleinere Spielfläche am Auenblick und der kleinräumige Stadtpark. Insbesondere für jüngere Kinder gibt es kaum adäquate Angebote, daher kommt den vorhandenen Spiel- und Freiflächen im Zusammenhang mit Kitas und Schulen eine besondere Bedeutung zu. Die vorhandenen Aufenthaltsflächen sollten bestmöglich ausgenutzt und gestaltet werden, in diesem Sinne ist es u.a. notwendig die Außenanlagen an der UTA-Schule (Schönburger Straße) in allen funktionalen Teilbereichen zu überarbeiten. Die Spielgeräte sind teilweise von Anfang der 1990er Jahre und weisen massive Mängel auf, die vorhandenen Vegetationsflächen sind überaltert und die vorhandenen Zuwegungen und Pflasterflächen schadhaft.

Im Sinne eines attraktiven Wohnstandorts ist es enorm wichtig, die Grundschule für über 200 Kinder am Standort langfristig zu erhalten, daher wurden bereits weite Teile des Gebäudebestandes saniert bzw. ausgebaut. Die gleiche Qualität gilt es nun für die ca. 3.900 Quadratmeter große Außenanlage zu schaffen.

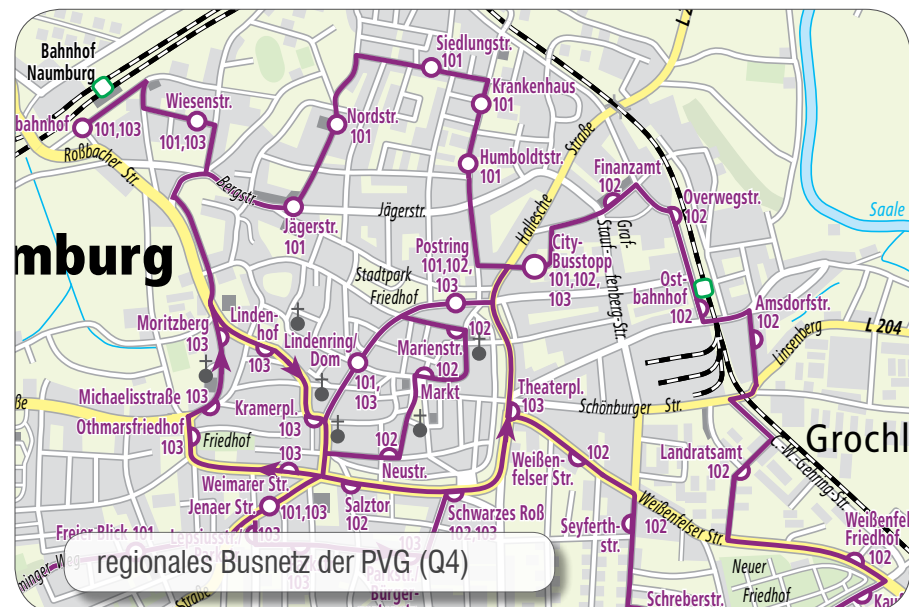
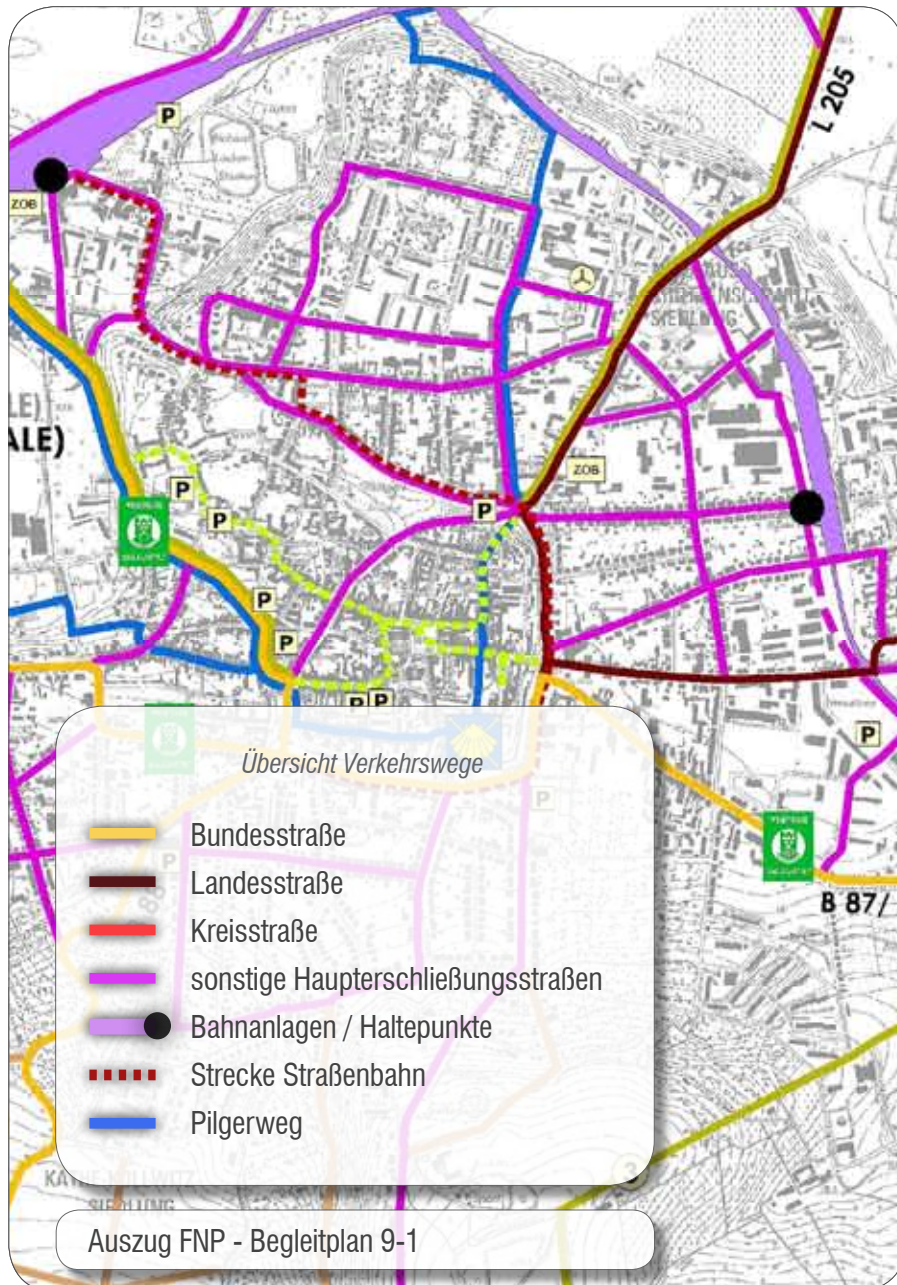
Mit der Unterstützung der Städtebauförderung und dem Einsatz eines privaten Erbes wird seit dem Jahr 2019 intensiv an dem Umzug des kleinsten Stadttheaters Deutschlands in die Bahnhofsvorstadt gearbeitet. Der aktuelle Standort (Am Salztor) ist baufällig und war als ehemaliges Gasthaus nie als Theaterstandort konzipiert. Auf der Suche nach einem neuen Domizil fiel die leerstehende Liegenschaft des ehemaligen Schlachthofs ins Auge. Die Gebäudestrukturen bieten viel Potenzial für einen multifunktionalen Veranstaltungsort. Mit dem Umzug des Ensembles und der Etablierung einer neuen Veranstaltungshalle ist vor allem eine funktionale Aufwertung der Bahnhofsvorstadt verbunden.

## SOZIALES

**Fazit:** Im Stadtteil existiert eine gute Ausstattung mit Bildungs- und Betreuungsangeboten, diese müssen langfristig gesichert und qualifiziert werden. Ähnliches gilt für den Bereich Gesundheit, durch das Krankenhaus wird nicht nur der Stadtteil, sondern die gesamte Region versorgt. Dies belastet wiederum den Stadtteil (Hubschrauberlärm, Rettungsfahrzeuge, hoher Parkdruck).

Aufgrund der hohen baulichen Dichte und dem Entwicklungsdruck der Vergangenheit sind qualifizierte Kommunikations- und Erholungsräume im öffentlichen Raum unterrepräsentiert.





## 7. Mobilität und Infrastruktur

### 7.1 Schienenverkehr

Im Stadtteil existieren drei Schienenwege, dazu gehört die überörtliche Gleisanlage, welche die Naumburger Kernstadt im Norden einfasst. Durch diese Bahnlinie ist Naumburg (Saale) über den Hauptbahnhof und den Bahnhof in Bad Kösen an überregionale Ziele (Halle, Leipzig, Erfurt) angebunden.

Zwischen den Gemeinden Artern und Teuchern existiert eine regionale Nebenstrecke, welche aktuell zwischen Wangen und Naumburg (Saale) befahren wird. Seit 2018 pendelt die Abellio Rail Mitteldeutschland GmbH im Stundentakt mit Triebwagen auf dieser Strecke.<sup>5</sup> Die Gleisanlagen verlaufen vom Hauptbahnhof in einem Bogen in Richtung Landratsamt und begrenzen den Stadtteil im Norden und Osten. Neben dem Hauptbahnhof gibt es mit dem Ostbahnhof einen weiteren Haltepunkt im Stadtteil, der insbesondere für Pendler aus der näheren Umgebung und Touristen interessant ist. Weiter südlich wird die Strecke aktuell nicht befahren, ist aber nicht vom Zweck der Bahnnutzung entbunden, es kann jederzeit eine Wiederinbetriebnahme erfolgen. Die Bundesimmobilienanstalt (BImA) hat die Gleisanlagen sowie diverse Bahnnebenanlagen und private Gleisanschlüsse an ehemalige Militärstützpunkte an ein Privatunternehmen verkauft, welches jedoch keinen eigenen Bahnbetrieb führt und die Flächen lediglich im Bestand hält. Es gibt Überlegungen die Strecke in einem Teilabschnitt wieder in Betrieb zu nehmen um insbesondere den geplanten Schulcampus sowie das Landratsamt an das Bahnnetz anzubinden. Eine weitere Nutzung der Gleisanlage macht nach Erkenntnissen – gem. „Studie zur Bewertungen zusätzlicher Verkehrsstationen auf der SPNV-Strecke“ (Sommer 2020) - aufgrund des fehlenden Potenzials an Fahrgästen wirtschaftlich keinen Sinn. Eine abschließende Entscheidung wurde von den beteiligten Akteuren noch nicht getroffen. Die langfristige Perspektive der Strecke ist somit offen.

<sup>5</sup> [www.unstrutbahn.de](http://www.unstrutbahn.de) (03.08.2022)

### 7.2 Buslinien

Der Stadtteil Nordost wird durch drei lokale Stadtbuslinien der PVG Burgenlandkreis mbH erschlossen. Ausgangspunkt der Linien ist der Zentrale Omnibus Bahnhof (ZOB) – auch City-Busstopp genannt - in der Halleschen Straße. Die Linie 101 verlässt den Busbahnhof in Richtung Norden, erschließt das Siedlungsviertel und fährt den Hauptbahnhof an. Weiterführend erschließt diese Linie die Naumburger Altstadt bevor sie die Kernstadt über die Bundesstraße 88 in Richtung des Ortsteils Flemmingen verlässt. Flemmingen und der ZOB sind die jeweiligen Endhaltestellen, die Busse pendeln zwischen diesen Stationen. Ebenfalls vom ZOB kommend verlässt die Linie 102 den Stadtteil Nordost in Richtung Süden und erschließt zunächst das Landratsamt. Die Linie fährt das Fachmarktzentrum mit diversen Einkaufsmöglichkeiten im Süd-Osten an, weitere Ziele sind das angrenzende Gewerbegebiet „Steinkreuzweg“ sowie der städtische Friedhof. In einer Schleife über die Weißenfelder Straße erreicht die Linie wieder den Busbahnhof.

Die Linie 103 pendelt zwischen Hauptbahnhof und ZOB. Dabei erschließen die Busse den Moritzberg, den Friedhof St. Othmar und das nördliche Bürgergartenviertel (Parkstraße). Für den Stadtteil Nordost spielt diese Linie eine eher untergeordnete Rolle. Gleichzeitig erreichen diverse regionale Buslinien Naumburg (Saale) und somit den ZOB sowie Bad Kösen. Diese werden benötigt um die Kernstadt mit den vielen Ortsteilen des ländlichen Raumes zu verbinden und vor allem den Schülerverkehr abzusichern. Es verkehren 15 Buslinien in faktisch alle Himmelsrichtungen. Aus Sicht der Nutzer sind die Fahrzeiten der Busse unzureichend. In den Abendstunden und an Sonntagen steht nur ein Rufbussystem zu Verfügung. Insbesondere im Bereich der regionalen Linien wird das Angebot in den Schulferien drastisch reduziert, in einigen Ortsteilen werden die Verbindungen ganz eingestellt.





Halt Curt-Becker-Straße



Straßenbahn Curt-Becker-Platz

Planfeststellungsbeschluss  
Auf Grund der SS 17 und 18 des Gesetzes über Eisenbahnen und Fernstraßen, Straßen vom 28. Juli 1892 ist es festgesetzt worden, dass die Eisenbahnlinie von der Station Naumburg bis zur Station Naumburg-Mühlberg mit einer elektrischen Straßenbahn zu betreiben ist.

Zu der Ausführung der Straße von Naumburg bis zur Grottenstraße wird die Genehmigung erteilt, dass die Aufhebung der Eisenbahnlinie an der Grottenstraße, an deren Endpunkte die Aufstellung und Befahrung der Wagen erfolgen müsste, wegen der Unmöglichkeit der Straße von Naumburg bis zur Grottenstraße aufzuheben und die öffentliche Straße nach Aufhebung der Eisenbahnlinie in so fern Maß gehalten werden soll.

Die von der Polizeiverwaltung zu Naumburg und dem Herrn Flemming eingelagerten Eisenbahnen sind genehmigt.  
Naumburg, den 19. November 1906.  
Der königliche Regierungsrat, Präsident.  
In Vertretung  
M. H. H. H.



Stadtarchiv Naumburg  
Königsplatz 1  
06618 Naumburg  
Tel. 03645 / 27 04 - 0  
Fax 03645 / 27 04 20

WA, Nr. 8313,  
38. 83

Planfeststellung Straßenbahn 1906



### 7.3 Straßenbahn

Die Naumburger Straßenbahn ist seit März 2007 wieder täglich im Linienverkehr mit historischen Fahrzeugen in Betrieb. Die 2,8 km lange Strecke mit neun Haltestellen verbindet den Hauptbahnhof im Saaletal mit dem Salztor. Dabei verkehrt die NSB in Teilen des Betrachtungsgebietes, mit den Haltestellen Bahnhof, Wiesenstraße, Nordstraße und Jägerplatz erschließt die Bahn insbesondere die westlich der Halleschen Straße gelegenen Quartiere.

Seit 130 Jahren verkehrt die Straßenbahn bereits – ursprünglich als Ringbahn angelegt – in der Naumburger Innenstadt. Etwa die Hälfte des ursprünglichen Rings wird aktuell genutzt. Auf der Strecke wurden im Jahr 2019 ca. 200.000 Fahrgäste transportiert, dies entspricht durchschnittlich 500 Fahrgäste am Tag. Ein weiterer Nachfragezuwachs wird erwartet (Nahverkehrsplan BLK 2019, S. 123) und durch die Aufnahme des Naumburger Doms in die UNESCO-Weltkulturerbeliste zusätzlich befördert. Die als „Wilde Zicke“ bezeichnete Bahn ergänzt somit sinnhaft den ÖPNV und verknüpft die Innenstadt mit dem überregionalen Bahnhof in einer Taktung von 30 Minuten. Aufgrund der historischen Wagen ist die Straßenbahn auch für touristische Fahrten interessant.

Die Gleisanlagen, die technische Infrastruktur und das Depot befinden sich im Eigentum der Kommune, betrieben wird die Bahn durch die privat geführte Naumburger Straßenbahn GmbH (NSB). Mit viel Engagement – auch durch Ehrenamtler – wurde der Betrieb in den vergangenen Jahren stetig weiter ausgebaut. Dennoch ist der Betrieb der Bahn, wie jeder andere ÖPNV-Betrieb wirtschaftlich defizitär und benötigt öffentliche Finanzausschüsse. Diese werden bisher vom Land Sachsen-Anhalt und der Stadt Naumburg (Saale) geleistet.

Das dennoch bestehende jährliche Defizit konnte in den vergangenen Jahren häufig durch touristische Sonderfahrten und Privatspenden ausgeglichen werden, zusätzliche Einnahmen aus Sonderfahrten waren in der Zeit der Pandemie nicht möglich. Daher ist die wirtschaftliche Situation der NSB sehr angespannt. Es wird immer deutlicher, dass die NSB mit dem derzeitigen Angebot langfristig kaum wirtschaftlich zu betreiben ist. Eine Qualifizierung der Strecke, eine Verdichtung der Takte und eine bessere Anbindung des HBFs würden der NSB neue Perspektiven auf höhere Fahrgastzahlen eröffnen, ohne die ein dauerhaftes Fortbestehen der NSB in Frage gestellt ist. Daher streben die NSB und die Kommune die Qualifizierung der bestehenden baulichen Strukturen sowie die Verdichtung des Angebotes in Verbindung mit der Barrierefreiheit an.

Durch einen Gemeinderatsbeschluss vom 06. Juli 2022 wurde der angedachte Ringschluss der Straßenbahn zunächst gestoppt. Es konnte keine politische und stadtgesellschaftliche Mehrheit für eine der drei möglichen Ausbau-Varianten gefunden werden. Die wirtschaftliche Stabilisierung und somit der Erhalt sowie der Ausbau der klimafreundlichen Traditionsbahn ist dennoch ein zentrales Ziel in der Naumburger Kernstadt. Daher wurde bereits in den vergangenen Jahren in die technische Infrastruktur sowohl seitens der NSB als auch der Stadt und unter Nutzung von Fördermitteln viel Arbeit und über 8 Mio. Euro investiert, um das Erfolgsprojekt „Revitalisierung der historischen Straßenbahn“ zu befördern.

Der begonnene Prozess der Ausweitung des Angebotes der Straßenbahn muss in den kommenden Jahren kontinuierlich fortgeführt werden. Da der Ringschluss in mittelfristig keine Entwicklungsperspektive darstellt, müssen nun neue Optionen z. B. zur Erhöhung der Taktfrequenz gefunden werden.



#### 7.4 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Im Stadtteil verläuft die B(undesstraße) 180 - Roßbacher Straße - entlang der Grenze des Plangebietes von Nord-Westen kommend in Richtung Süd-Osten - Weißenfelder Straße. Der Stadtteil wird durch die L(andesstraße) 205 - Hallesche Straße - durchschnitten, diese verlässt in Richtung Nord-Osten das Stadtgebiet. Auf den genannten Straßen liegt eine überdurchschnittliche Verkehrsbelastung, welche die direkt angrenzenden Wohnlagen stark beeinträchtigt. Die kommunalen Straßen sind ähnlich wie die umgebende Baustruktur ganz unterschiedlich aufgebaut. Es gibt verschiedene Querschnitte und Breiten, welche dem jeweiligen Erschließungszweck (Sammelstraße, Wohnstraße etc.) angepasst sind. Die überörtlichen Straßen sind in einem vorwiegend guten baulichen Zustand. Diese Aussage trifft auf die kommunalen Straßen und Wegeverbindungen im Gebiet häufig nicht zu. Hier ist z. B. in der Humboldt Straße, als Hauptzufahrt zum Krankenhaus, ein immenser Sanierungsstau festzustellen. Siehe hierzu auch die Karte K 2.

Auffällig ist der hohe Anteil des ruhenden Verkehrs im Stadtteil. Da es aufgrund der städtebaulichen Dichte und der vielen Mehrfamilienhäuser häufig nicht möglich ist den ruhenden Verkehr auf privaten Grundstücken zu organisieren, sind viele Straßenzüge von parkenden Pkws geprägt. An einigen Stellen verdrängen diese bereits Vorgartenzonen und öffentliches Straßenbegleitgrün. Im Straßenzug „Hinter der Post“ kann u.a. wildes Parken auf ursprünglichen Rasenflächen zwischen den Bäumen festgestellt werden. Entlang der Jägerstraße ist zu beobachten, dass gestaltete Vorgartenzonen durch geordnete, aber auch wilde Stellplätze ersetzt wurden.

Des Weiteren prägen diverse Garagenhöfe und Parkplatzareale – in unterschiedlichen Qualitäten – das Bild des Stadtteils. Der große „Park-and-Ride-Parkplatz“ am Bahnhof ist in Positionierung, Funktion und Gestaltung sinnvoll und muss langfristig erhalten bleiben. Die Parkplatzfläche in der Nord-Straße wirkt hingegen ungeordnet und ist unzureichend gestaltet. Problematisch ist es vor allem im Bereich des Klinikums. Im Siedlungsviertel stehen Anwohner und Mitarbeiter des Klinikums in Konkurrenz zueinander bei der Parkplatzsuche. Das Klinikum bietet selbst zwei, im Zugang beschränkte, Parkplätze an. Einen Besucherparkplatz, welcher entlang der Humboldtstraße organisiert ist und sich in einem adäquaten Zustand präsentiert.

Ein zweiter Parkplatz wurde als Interimslösung geschaffen. Auf dem nördlich angrenzenden Gelände der ehemaligen Jury-Gagarin-Schule wurde eine geschotterte Fläche mit einer Größe von ca. 6.100 Quadratmeter für parkende Pkw geschaffen. Diese wird durch das Areal auf dem ehemaligen Hubschrauber Landeplatz mit ca. 850 Quadratmeter erweitert. Qualitativ ist dieses Areal nicht zufriedenstellend gestaltet und trägt nur eingeschränkt zur Entlastung der benachbarten Straßenzüge bei.





## 7.5 Rad- und Fußverkehr

Der Radverkehr ist für ein Mittelzentrum wie die Stadt Naumburg (Saale) mit relativ kurzen Wegen in der Kernstadt ein wichtiges Verkehrsmittel. Viele alltägliche Wege lassen sich mit dem Fahrrad, aber auch zu Fuß, in angemessenen Zeitspannen erledigen. Mit dem Saale- und Unstrutradwanderweg kommt auch dem Radtourismus in der Region eine besondere Rolle zu. Der Radwanderweg schließt von der Naumburger Altstadt über das Nordost-Viertel an den Saaleradwanderweg an. Dabei werden die Radfahrer über die Grochlitzer Straße in Richtung Osten geführt. Es existieren auch zahlreiche (über)regionale Wanderwege. Neben den bekannten Themenwegen führt der sog. Jakobsweg (Pilgerroute) durch das Nordost-Viertel, entlang der Humboldtstraße durchquert der Pilger das Quartier - von Nord nach Süd - in Richtung Altstadt.

Im Stadtgebiet fährt der Radfahrer zumeist im normalen Straßenraumprofil mit, dies ist in den überwiegend wenig befahrenen Wohnstraßen unproblematisch. So wie der MIV und der ÖPNV leiden auch die Radfahrer und Fußgänger unter den schlechten Zuständen der kommunalen Verkehrswege. Restriktiv sind des Weiteren die bruchstückhaft vorhandenen Radwege entlang der überörtlichen Erschließungsstraßen, welche ohne klare Übergänge bzw. klare Regelungen in andere Verkehrsflächen übergehen. Hier ist u.a. das Areal um den Heinrich-von-Stephans-Platz zu nennen.

Mit einer gemeinsamen Fahrradfahrt im Jahr 2020 hat der Verein „Naumburg for Future“ (NFF) die Stadtverwaltung auf diverse Defizite im öffentlichen Raum aufmerksam gemacht. Dafür wurden auch Fahrradstrecken zwischen Innenstadt und Hauptbahnhof im Stadtteil Nordost betrachtet, an vielen Stellen existieren keine Radwege, es fehlen Markierungen und es gibt gefährliche Engstellen an Haupteerschließungsstraßen, teilweise fehlt die Beschilderung. Die aufgedeckten Defizite wurden in einer umfassenden Präsentation aufbereitet.

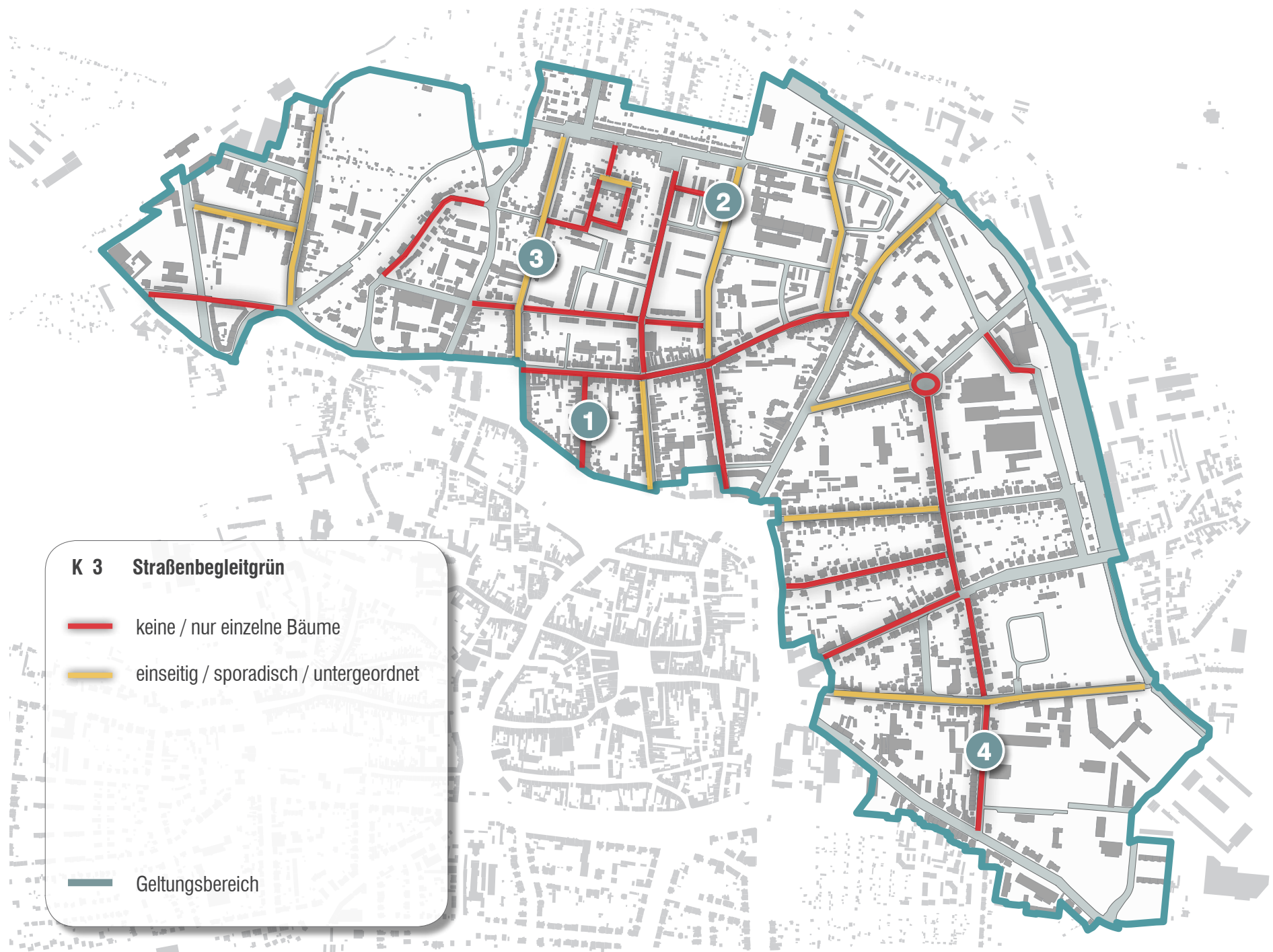
Ein aktuelles großflächiges Konzept zur Installation, Sanierung bzw. Ausbau von Radwegen existiert nicht. Der Ausbau des Radwegenetzes im Stadtgebiet Nordost erfolgte in den kommenden Jahren nur fragmenthaft, dies ist auch den begrenzten finanziellen und personellen Ressourcen geschuldet. Dies gilt auch für die notwendige Infrastruktur, wie Fahrradständer, diese werden bei Baumaßnahmen im öffentlichen Raum stets in der Planung und Bauausführung berücksichtigt. Ein gesamtstädtische Bestandsanalyse und Konzeption zur angepassten Bedarfsdeckung liegt bisher nicht vor. Hier herrscht dringender Handlungsbedarf. Die bereits bekannten Defizite sind bei einer gesamtstädtischen Konzeption zu berücksichtigen.

### VERKEHR

**Fazit:** es handelt sich um einen voll erschlossenen Stadtteil. Der Zustand der Verkehrswege ist teilw. marode. Der Ausbau von Radwegen muss im gesamten Stadtteil weiter vorangetrieben werden. Die Anlagen zur Regenwasserrückhaltung sowie -ableitung konnten durch die Maßnahmen des AZV deutlich aufgewertet werden.

Der weitere Umgang mit der Bahnstrecke in Richtung Teuchern ist noch nicht abschließend geklärt. In den kommenden Jahren müssen die verbliebenen Areale mit ungenutzten Schienwegen einer neuen Nutzung zugeführt werden.







## 8. Umwelt und Klima

Umwelt- und Klimaschutz werden aufgrund der weltweiten Entwicklung (vgl. Kap. II.6.3) in unseren Städten ein immer wichtigeres Thema. Stark verdichtete urbane Räume - wie es der Naumburger Nordosten ist - sind von den Folgen des Klimawandels besonders stark betroffen und werden künftig mehr als andere Quartiere unter den Folgen leiden.

Sogenanntes Straßenbegleitgrün (Bäume und Unterpflanzungen) ist längst nicht in allen Straßen des Stadtteils vorhanden, in einigen Straßenzügen existiert es nur einseitig, oder es wurde über die Jahre ausgedünnt und nicht umfassend ersetzt. So wurden ehemalige Grünstreifen bzw. Baumscheiben versiegelt (z. B. Burgstraße). Die Gründe dafür sind mannigfaltig:

- die unterirdische Wirtschaft (Kabel, Leitungen, Kanäle) macht eine Pflanzung nicht möglich,
- enge Straßenraumprofile lassen die Anlage von Grünstreifen nicht zu,
- bestehende Bäume sterben aufgrund des Klimawandels oder Überalterung ab bzw. junge Bäume wachsen nicht an,
- es erfolgt eine Verdrängung der Bepflanzungen durch andere Nutzungen (häufig Parkplätze),
- es stehen nicht genügend Ressourcen zur Pflanzung und Pflege der Grünflächen zur Verfügung.

Hier muss es ein grundlegendes Umdenken geben, um den Hitzestress der kommenden Sommer bestmöglich begegnen zu können.

In den vergangenen Jahren hat der Druck auf den Immobilienmarkt stetig zugenommen (vgl. Kap. II.6.6 – Wettbewerb). Dies ist im Sinne der fortschreitenden energetischen Sanierungen der Altbausubstanz als gut zu bewerten.

Der bis ins Jahr 2022 anhaltende Druck Wohnraum neu zu schaffen, führt jedoch auch zu einer Reihe von Neubauvorhaben. Da für viele der Baublöcke keine Bebauungspläne existieren, müssen Projekte gem. § 34 Baugesetzbuch (sog. Innenbereich) beurteilt werden und können häufig nicht abgelehnt werden. Daraus ergibt sich eine weitere Verdichtung der Quartiere und eine Abnahme der unversiegelten Freiräume – insbesondere in den Hofbereichen. Jüngstes Beispiel hierfür ist das ehemalige Grundstück einer Gärtnerei in der Poststraße, hier werden – Stand August 2022 – Stadtvillen als Mehrfamilienhäuser errichtet. Die umgebenden Flächen werden für Erschließungsanlagen und Stellplätze weitgehend versiegelt. Weitere Nachverdichtungen gilt es künftig kritisch zu prüfen und zu steuern.

Eine andere Situation findet sich im Siedlungs- und Ostviertel, hier ist eine zunehmende Verarmung der Vorgartenzonen durch Entnahme von Stauden und Sträuchern zu beobachten, immer mehr pflegeleichte Rasen- und Kiesflächen entstehen. Vorgärten werden auch zunehmend durch Stellplatzflächen und gepflasterten Eingangszonen ersetzt. In einigen Teilen gilt die kommunale Vorgartensatzung deren Regelungen immer weniger Beachtung finden.

Neben den schwindenden Vorgärten wachsen die monotonen Grünflächen z. B. zwischen den Blöcken des seriellen Wohnungsbaus nördlich der Jägerstraße. Die Freiräume überaltern und verarmen, die faunistische und florale Biodiversität sinkt permanent. In den vergangenen Jahren nehmen die Anträge zur Entnahme von Totholz im Bereich des Siedlungsviertels zu. Abgängig sind überwiegend Birken und Eschen, welche aufgrund der Trockenheit, dem Hitzestress und den häufig folgenden Pilzkrankheiten absterben. Ein Ersatz der Bäume erfolgt zumeist nicht und ist auch nicht durch die kommunale Baumschutzsatzung abgedeckt.



1 Straße ohne Grün - Blumenstr.



3 Ehem. Begleitgrün - Nordstr.



2 sog. Abstandsrün - Siedlungsstr.



4 „Vorgarten“ - G.-Stauffenberg-Str.

In einigen Fällen gelingt auch eine Aufwertung bzw. eine Wiederherstellung von Freiflächen, so z. B. bei der Konversion von brachliegenden Gewerbeflächen, wie es durch die Umwandlung der ehemaligen Getreidewirtschaft (vgl. Kap. IV.III) der Fall ist. Bei kommunalen Baumaßnahmen – hier sind z. B. die Bauabschnitte der sog. Osttangente zu nennen – wird stets auf die Begrünung der Straßen, oder auch der Schulhöfe geachtet. Wobei zu konstatieren ist, dass die Anwachspflege von jungen Bäumen immer aufwendiger wird und eine Vielzahl von jungen Bäumen in den vergangenen drei Trockenjahren nicht überlebt hat.

Trotz kommunaler Satzungen und einzelnen Projekten zur Schaffung von Stadtgrün konnte die Verdrängung von qualifizierten Stadtgrün nicht gestoppt werden. Der hoch verdichtete Stadtteil wird künftig stark unter den Folgen des Klimawandels leiden. An der Baustruktur lassen sich kaum Veränderungen vornehmen, es gilt daher die vorhandene Freifläche zu qualifizieren und Bäume in die Straßenräume zu holen.

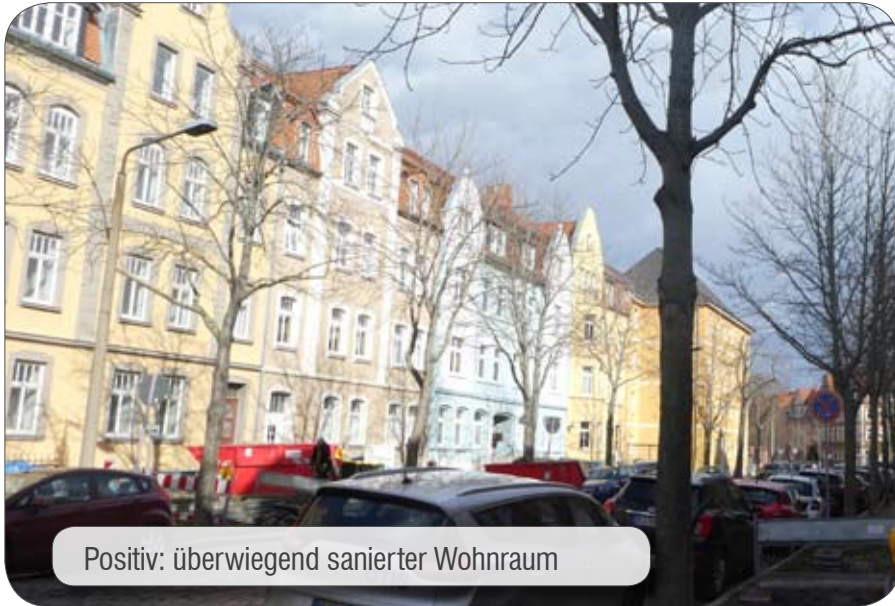
Trotz geplanter Änderungen wird der Naumburger Nordosten auch in den kommenden Jahren unter Hitze und Trockenheit leiden, die Ursachen und Folgen des Klimawandels lassen sich nicht kurzfristig lindern. Aktuell gibt es keinerlei Vorkehrungen für einen adäquaten Gesundheitsschutz der Bevölkerung (z. B. Wasserspender im öffentlichen Raum). Es bedarf möglichst zeitnah entsprechender Lösungen.

Durch die aufwendigen Baumaßnahmen des Abwasserzweckverbandes (Regenrück- und ableitungsanlagen) konnte in den vergangenen vier Jahren ein entscheidender Beitrag zur Anpassung an die Klimafolgen geleistet werden. Im Nordosten der Stadt – z. B. in der Halleschen Straße – wurden unterirdisch vorhandene Bauwerke entsprechend den zukünftigen Starkregenereignissen angepasst. Dies reduziert die Schäden an privaten und öffentlichen Flächen in Folge von Unwettern, verringert aber auch entscheidend den Eintrag von Fäkalien, welche im Überflutungsfall in die Saale gespült wurden. Damit kann entscheidend zur Wasserqualität des Fließgewässers beigetragen werden.

## UMWELT U. KLIMA

**FAZIT:** In der Gesamtbetrachtung handelt es sich um einen stark verdichteten Stadtteil, welcher nur wenig Qualitäten im Sinne der Biodiversität und des Klimaschutzes bietet. Qualifizierte Grünflächen und Baumstandorte werden zunehmend verdrängt. Trotz der kommunalen Bemühungen konnte dieser Trend bisher nicht umgekehrt werden. Es gilt weitgehende Maßnahmen einzuleiten und diese mit einer entsprechenden finanziellen und personellen Ausstattung konzentriert umzusetzen.





Positiv: überwiegend sanierter Wohnraum



Positiv: Stadtteil mit vielen Angeboten



Negativ: Verdrängung privater Grünflächen



Negativ: kaum qualifiziertes Begleitgrün

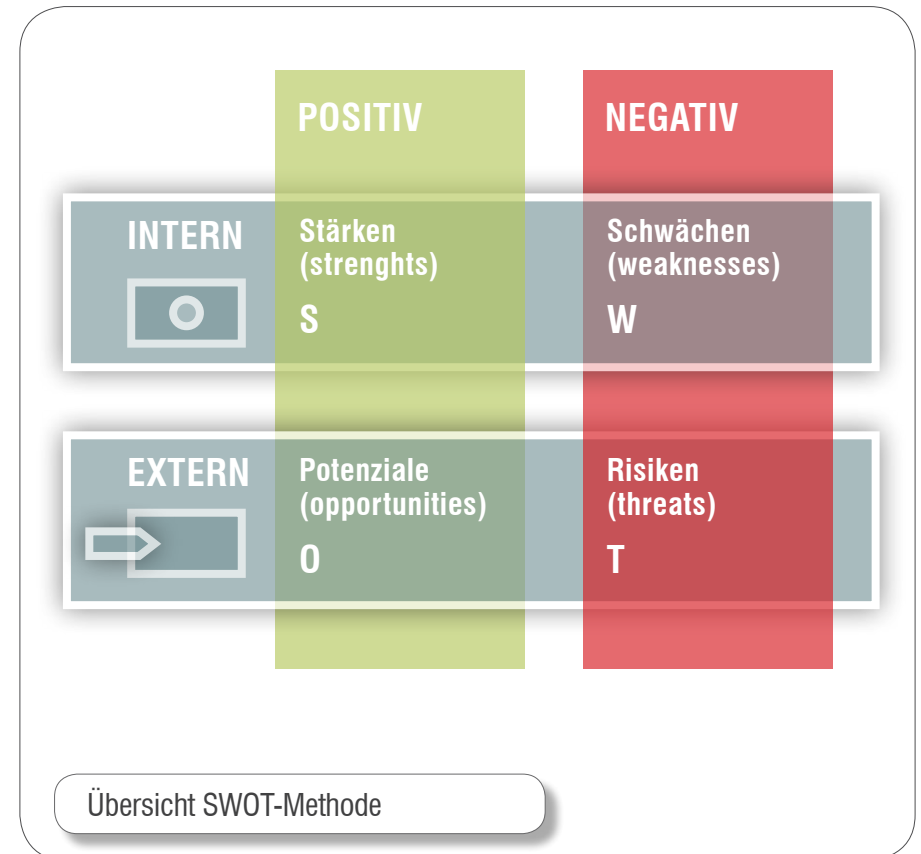
## IV. SWOT-ANALYSE UND HANDLUNGSSTRATEGIEN .....

### 1. SWOT

Die Buchstaben der Überschrift stehen für das Akronym SWOT für Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Risiken). Sie verkörpern ein methodisches Vorgehen zur abschließenden Bewertung eines Stadtteils. Mithilfe dieser Methode können alle gewonnenen Informationen strukturiert aufgearbeitet werden. Auf diese Weise lässt sich ein Überblick aller Einflussgrößen - intern und lokal sowie extern und übergeordnet - gewinnen, diese können konzentriert miteinander ins Verhältnis gesetzt werden. Dabei werden alle prägenden positiven und negativen Einflüsse erfasst.

Dieses Vorgehen bildet die Grundlage um eine nachhaltige Strategie zur Entwicklung des Stadtteils zu erarbeiten. Zunächst werden die Erkenntnisse in einer generellen Entwicklungsstrategie zusammengefasst. In einer weiteren Detaillierung werden die Aussagen kombiniert und auf die SWOT-Analyse aufbauend eine strategische Zielsetzung ausgearbeitet, welche folgende Bezüge bildet:

- **Stärken - Chancen:** Förderung neuer Chancen, welche inhaltlich zu den vorhandenen Stärken passen (Pass-Strategie)
- **Stärken - Risiken:** Stärken nutzen, um langfristig Gefahren abzuwehren (Neutralisierungsstrategie)
- **Schwächen - Chancen:** Schwächen eliminieren, um neue Chancen zu nutzen, es gilt Schwächen in Stärken umzuwandeln (Umwandlungsstrategie)
- **Schwächen - Risiken:** Schwächen mindern, um diese nicht zu einer akuten Gefahr werden zu lassen (Verteidigungsstrategie)



#### **S – Stärken:**

- gewachsener, weitgehend konsolidierter Stadtteil
- der Stadtteil ist zwischen Innenstadt und Hauptbahnhof stadträumlich gut gelegen
- das Siedlungsviertel wird von einem attraktiven Gartenstadtcharakter geprägt
- es existieren viele nachgefragte Wohnlagen mit hochwertiger Architektur - häufig Altbau aus der Gründerzeit
- es gibt ein breites Angebotsspektrum im Wohnraumsektor (kleine Wohnung bis freistehendes Einfamilienhaus)
- es gibt ausreichend freie Wohnungen, welche einen Zu- und Umzug ermöglichen
- das Stadtgebiet ist verkehrlich weitgehend erschlossen und verfügt über kurze Wege
- der Stadtteil wird durch verschiedene Angebote des ÖPNV erschlossen
- soziale Einrichtungen sind vorhanden (z. B. Kitas im Gebiet)
- die ärztliche Versorgung ist durch das Klinikum bzw. die Poliklinik abgesichert
- die Wohnnutzung wird durch Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen ergänzt
- im Stadtteil gibt es - zum. in einigen der Quartiere - organisierte Parkplatzangebote (z. B. in Garagenhöfen, am Klinikum für Besucher)

#### **W – Schwäche:**

- die Versorgung der Bevölkerung durch den Einzelhandel ist (wohnnah) nur bedingt gedeckt und schlecht steuerbar
- es herrscht eine hohe städtebauliche Dichte
- es gibt kaum öffentliche Freiflächen
- die vorhandenen Freiräume sind häufig nicht gestaltet und der Bestand überaltert
- Straßenbegleitgrün ist nur lokal begrenzt vorhanden
- die häufig engen Straßenquerschnitte lassen eine nachhaltige Umplanung nur schwerlich zu
- Altbauwohnungen entsprechen zumeist nicht den aktuellen Anforderungsprofilen (zu große Grundrisse, nicht barrierefrei, etc.)
- es gibt einen hohen Sanierungsstau im öffentlichen Raum (Straßen, Wegeverbindungen etc.)
- die bauliche Dichte zieht ein hohes Maß von ruhendem Verkehr nach sich
- begrünte Vorgärten werden zunehmend verdrängt (z. B. durch ruhenden Verkehr)
- defizitäre Gebäudekomplexe bei zentralen privaten und öffentlichen Einrichtungen (z. B. Feuerwehrwache und Uta-Center)
- Abwärtsspirale für einzelne Quartiere droht – demografische und soziale Brennpunkte entstehen
- kaum Entwicklungspotenzial für gewerbliche Nutzungen aufgrund des fehlenden Flächenpotenzials
- hohes Konfliktpotenzial zwischen den einzelnen Nutzungen (z. B. Wohnen und Gewerbe)
- Stadion mit großem Sanierungsstau und sinkender Nachfrage

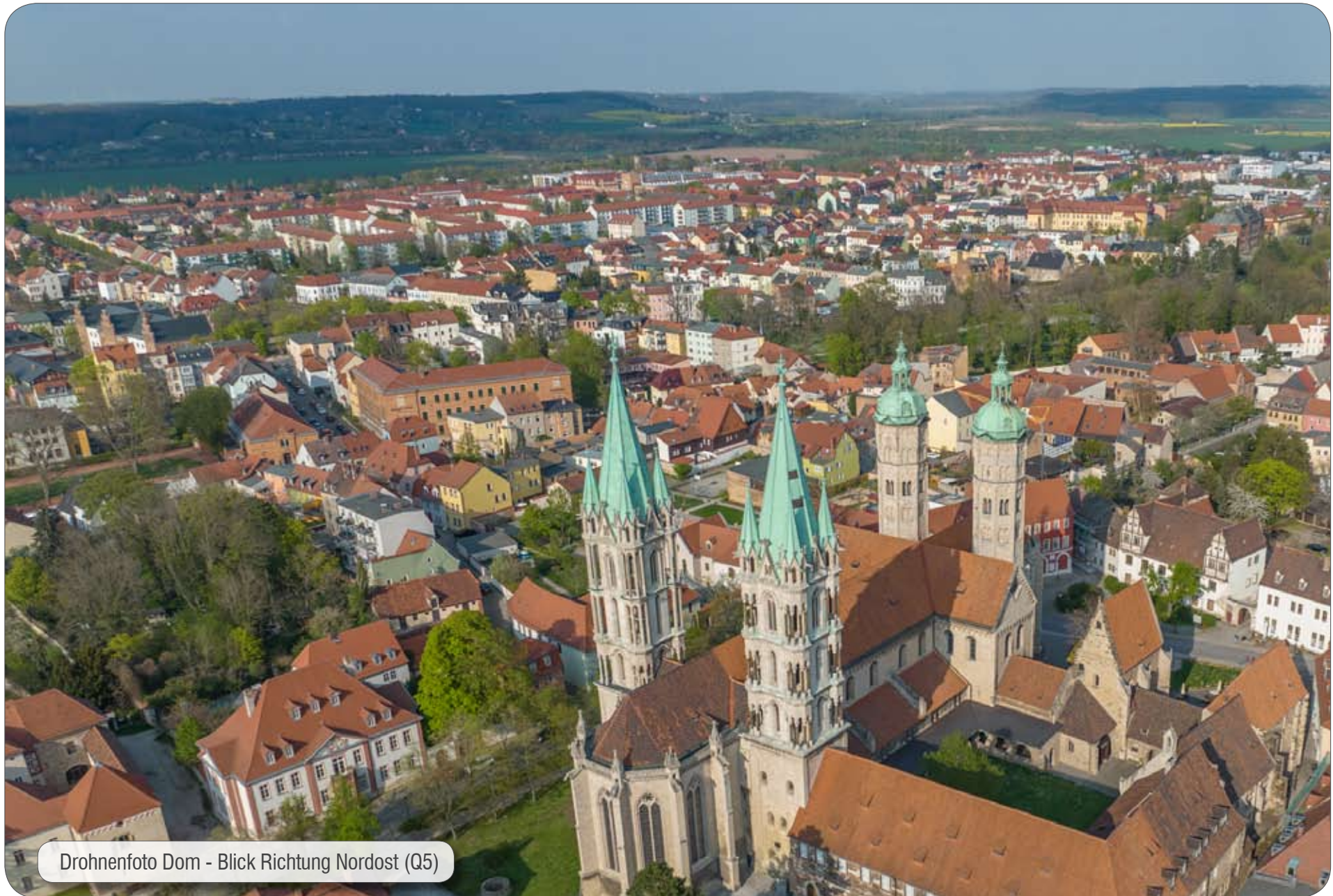


#### **O – Potenziale:**

- bereits angelaufene Erneuerungsprozesse dienen als Anshub für ihre Umgebung (Schulcampus, Fortführung Osttangente)
- einzelne Konversionsflächen bieten Entwicklungschancen - u.a. in der Bahnhofsvorstadt gibt es noch ungenutzte Flächenareale
- durch die Bevölkerungsdichte lohnen sich Infrastrukturprojekte (z. B. neuer Haltepunkt an der Bahnstrecke)
- viele Wohnungen und Flächen befinden sich im Eigentum der GWG und WBG als institutionelle Vermieter und verlässliche ansprechbare Partner
- die begonnene Förderung (z. B. Ausbau der Regenrückhaltung; Sanierung des ZOB) wird fortgeführt; künftig kann das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ für Projekte beansprucht werden
- es gibt bereits weitere Finanzmittel bzw. Projekte durch andere Fördermittelgeber (z. B. für das Leit- und Orientierungssystem)
- es existieren kommunale Satzungen (z. B. Vorgartensatzung), welche umfänglich zur Anwendung kommen können bzw. auf weitere Quartiere übertragen werden können

#### **T – Restriktionen:**

- es gilt viele Herausforderungen / Problemstellungen auf unterschiedlichen Ebenen parallel zu meistern
- auf den Stadtteil wirken übergeordnete Trends, welchen nur sehr langfristig und häufig nur national begegnet werden kann (Klimawandel, Wirtschaftskrise)
- es gibt nur wenig Potenzial zur Anpassung an den Klimawandel (kaum Flächenpotenziale, keine kommunalen Flächen im Stadtteil)
- es existiert kein übergeordnetes städtebauliches bzw. grünordnerisches Konzept
- weite Teile der Bahngleise und Nebenflächen befinden sich im Privateigentum – dies erschwert eine kurzfristige Entwicklung der Areale
- die Ansprüche aus der Gesellschaft, von übergeordneten Institutionen, Rechtsvorschriften etc. werden immer komplexer und lassen sich nur noch schwer erfüllen (z. B. Erarbeitung eines Bebauungsplanes, Generierung von Fördermitteln)
- die kommunalen Ressourcen zur Bewältigung der Problemlagen sind stark limitiert (Finanzmittel und Personal)



Drohnenfoto Dom - Blick Richtung Nordost (Q5)

## 2. Übergreifende Entwicklungsstrategien

Basierend auf der SWOT-Analyse sind für den Stadtteil die Einleitung eines Erneuerungsprozesses sowie der Anschub von kleinteiligen Wachstumsimpulsen von entscheidender Bedeutung, dabei gilt es die im folgenden Kapitel aufgeführten Entwicklungsstrategien zu berücksichtigen. Grundlage dieser Strategien sind die acht Leitsätze, welche in den Jahren 2015/16 in einem aufwendigen Beteiligungsprozess im Rahmen des gesamtstädtischen ISEKs erarbeitet wurden. Alle Leitsätze wurden mit den Erkenntnissen der Bestandsanalyse (vgl. Kap. III) sowie den übergeordneten Rahmenbedingungen (vgl. Kap. II) abgeglichen und auf die aktuellen, konkreten Voraussetzungen der Quartiere spezifiziert.

Aus den acht Leitsätzen des ISEKs werden somit acht Entwicklungsstrategien für den Naumburger Nordosten. Die Strategien und abgeleiteten Ziele verschränken bzw. überschneiden sich, da die verschiedenen Stadtfunktionen inhaltlich miteinander verknüpft sind, somit kommt es zu einer mehrfachen Betrachtung der Einzelthemen. Es ergibt sich folgende Gegenüberstellung der Entwicklungsstrategien:

Nr.	Leitsätze ISEK 2016	Erläuterung	Entwicklungsstrategien 2022
1	<b>Leben in und mit der Kulturlandschaft in und um Naumburg und Bad Kösen</b>	Wir leben in einer seit Jahrtausenden durch den Menschen geprägten Kulturlandschaft mit ganz speziellen Werten. Für den Nordosten Naumburgs bedeutet dies, den Blick und die Wege in die umgebende (Kultur-)landschaft zu stärken, aber auch die bestehende lokale Baukultur mit Gebäuden aus der Gründerzeit oder auch die Gartenstadtstrukturen im Siedlungsviertel für künftige Generationen zu bewahren und weiterzuentwickeln.	<b>Bewahren und Qualifizieren</b>
2	<b>Lebendige Wohnkultur in der Metropolregion Mitteldeutschland zum Wohlfühlen und Wurzeln schlagen</b>	Naumburg (Saale) ist ein nachgefragter Wohnstandort in der Region. Mit einer ansprechenden Stadtkulisse und vielen Versorgungseinrichtungen wohnt es sich bei relativ günstigen Mieten gut in der Domstadt, dies trifft auch auf den Stadtteil Nordost zu. Die Straßenzüge sind weitgehend von Wohngebäuden geprägt, welche aufgrund ihres Baualters häufig nicht die modernen Ansprüche an ein inklusives und energiesparendes Wohnen erfüllen. Trotz der Nachfrage gibt es einen Sterbeüberschuss und künftig wird (vor allem) unattraktiver Wohnraum auch im Nordosten leer stehen. Hier gibt es weitreichenden Handlungsbedarf.	<b>Bedarfsgerechtes Wohnen</b>



3	<b>Kopf und Herz des Burgenlandkreises – attraktiver Marktplatz und Wirtschaftsstandort</b>	Naumburg (Saale) ist die Kreisstadt des Burgenlandkreises. Im betrachteten Stadtteil liegen die Kreisverwaltung sowie das ehemalige Kreiskrankenhaus, beide Institutionen werden in den kommenden Jahren am Standort verbleiben und sich einerseits konsolidieren (Klinikum) und andererseits weiterentwickeln. Mit der Errichtung des Schulcampus und dem Feuerwehrtechnischen Zentrum wird der BLK auch bauliche Akzente setzen. Für den Stadtteil ist neben dem Erhalt solcher Strukturen von bedeutenden Arbeitgebern und Bildungseinrichtungen auch die nachhaltige Umfirmierung von Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten für die Bewältigung des generellen Strukturwandels von zentraler Bedeutung.	<b>Wirtschaftlicher Strukturwandel</b>
4	<b>Domstadt, Heilbad und Weinkultur</b>	Die überregionalen touristischen Marken spielen im Stadtteil eine untergeordnete Rolle, wenn auch die Stärkung der gesamten Region sich stets positiv auf einzelne Quartiere niederschlägt. Grundsätzlich bietet der Stadtteil neben Wohnungen für Fachkräfte auch Ferienwohnungen, Hotelzimmer und Versorgungseinrichtungen, welche Gästen der Stadt zu Gute kommen. Für eine langfristige Stadtteilentwicklung ist die Versorgung aller Einwohner und Besucher eine Grundvoraussetzung, somit wird dieser Leitsatz für den Stadtteil in seiner Aussage verändert.	<b>Soziale Daseinsvorsorge</b>
5	<b>Fairer Dialog und vernetzte Mobilität verbinden uns</b>	Insbesondere die Mobilitätswende - hin zu immissionsfreien Optionen der Fortbewegung - beschäftigt die Politik und Gesellschaft zunehmend. Dies betrifft auch urbane Stadtteile wie den Naumburger Nordosten. Hier gibt es mit den beiden Bahnhöfen, der Straßenbahnlinie und dem Busnetz bereits gute Voraussetzungen, welche jedoch kontinuierlich ausgebaut und qualifiziert werden müssen.	<b>Nachhaltige Mobilität</b>

6	<b>Stadt mit Vielfalt und Qualität bei Kultur, Bildung und Sport</b>	Der Leitsatz wird inhaltlich übernommen und sogar noch etwas komplexer. Es gilt eine lebenswerte und zukunftsfähige Stadt mit gesunden Lebensbedingungen für eine plurale Gesellschaft zu gestalten, dazu gehören neben Kultur, Bildung und Sport, aber auch Themen wie allg. Gesundheitsfürsorge, Integration und gesellschaftliche Toleranz. Insbesondere in Stadtteilen wie dem Naumburger Nordosten ist die Stadtgesellschaft vielschichtig, anspruchsvoll und lebt auf begrenzten Raum. Hier gilt es mögliche Konflikte zu erkennen und zu vermeiden, passende Angebote für Bildung und Betreuung zu schaffen, Optionen für Freizeit bzw. Kultur zu kreieren, aber auch die Klimafolgen für die Bevölkerung zu mindern. Es handelt sich um ein umfassendes Themengebiet, welches stetig den aktuellen Anforderungen (z .B. neue Flüchtlingswelle, akute Wirtschaftskrise) anzupassen ist und in den kommenden Jahren ein weites Handlungsfeld aufweist.	<b>Lebenswerte Urbanität</b>
7	<b>Zukunftsorientierte Energie- und Siedlungspolitik fördert den Klimaschutz</b>	Im Stadtteil fehlen öffentliche Freiflächen für Grünstrukturen, aber auch Erholungsräume. Des Weiteren überlagern und verdrängen sich verschiedene Nutzungen, daher handelt es sich um einen in der Umsetzung schwierigen, aber wichtigen Leitsatz. Hier braucht es umgehend ein zukunftsfähiges Flächenmanagement. Insbesondere im Jahr 2022 sind die Energiekosten explodiert und es werden durch steigende Preise Privatpersonen und Firmen in ihrer Existenz bedroht. Unter diesen Voraussetzungen sind der Einsatz erneuerbarer Energie und die Reduzierung des gesamten Energieverbrauchs Teil der allg. Daseinsvorsorge geworden und müssen im Stadtteil stärker implementiert werden.	<b>Nachhaltiges Energie- und Flächenmanagement</b>
8	<b>Leitbild als Handlungsleitfaden</b>	Neben den inhaltlichen Leitsätzen bedarf es auch entsprechender Rahmenbedingungen zu Umsetzung der Ziele. Diese Rahmenbedingungen haben sich in den vergangenen Jahren mit Fachkräftemangel und knappen Finanzmitteln im Vergleich zu den Vorjahren verschlechtert. Die Arbeit an diesem Gestaltungsspielraum zur Realisierung der notwendigen Maßnahmen ist somit ein elementarer Bestandteil des Zielkanons. Dabei geht es nicht nur um die Anerkennung des Leitbildes als Handlungsgrundlage, sondern um die deutliche Aufwertung der vorhandenen Arbeitsbasis.	<b>Kreative Gestaltungsspielräume</b>



Stadtbildprägende Bebauung bewahren



Handwerk erhalten und fördern



ruhenden Verkehr komprimieren



Freiräume qualifizieren



Die tabellarisch aufgeführten Leitsätze lassen sich mit weiterführenden, für den gesamten Stadtteil gültigen Zielstellungen untersetzen. Diesen Zielkanon gilt es bei künftigen privaten sowie öffentlichen Projekten zu berücksichtigen, dabei stetig zu prüfen, anzupassen und zu ergänzen.

### **01 - Bewahrung und Qualifizierung**

Es handelt sich um einen gewachsenen Stadtteil, mit überwiegend hochwertiger Bausubstanz, kurzen Wegen und einer überwiegend verträglichen Funktionsmischung. Diese bauliche und funktionale Grundstruktur gilt es zu bewahren, kleinteilig zu modifizieren und an die Zukunftsaufgaben anzupassen.

Ziele:

- Erhalt der hochwertigen Bausubstanz
- Konservierung der städtebaulichen Eigenart im Bereich der Blockrandbebauung sowie des Siedlungsviertels (lokale Baukultur)
- Vermeidung einer übermäßigen Nachverdichtung der einzelnen Quartiere
- Fortführung der energetischen Sanierung aller Gebäudearten
- Verträglicher Ausbau von erneuerbaren Energien in den Quartieren
- Sanierung des öffentlichen Raums
- Langfristiger Erhalt vorhandener Grün- und Freiflächen sowie deutliche Verbesserung der Gestaltqualität

### **02 - Bedarfsgerechtes Wohnen**

Mit einem Viertel der Naumburger Einwohnerzahl handelt es sich um einen enorm wichtigen Wohnstandort, welcher auch das komplette Spektrum des Wohnens (Platz im Pflegeheim, Einfamilienhaus für Familien, Kurzzeitquartier für Geflüchtete etc.) abdecken muss. Ein attraktives Wohnraumangebot wird durch verschiedene Aspekte beeinflusst. Dazu gehört qualifizierter und bezahlbarer Wohnraum, genauso wie die Sozialstruktur, ein hochwertiges Wohnumfeld, Infrastrukturangebote und kurze Wege.

Ziele:

- Fortführung der energetischen Sanierung der vorhandenen Wohnbebauung
- Anpassung des vorhandenen Wohnraums an künftige Ansprüche (verträgliche Umbauten, Nachrüstung von Fahrstühlen)
- Erhalt und Qualifizierung der sozialen und ökonomischen Infrastruktur in Wohnortnähe
- Ausbau der Gesundheitsvorsorge in öffentlichen und privaten Räumen
- Reduzierung des MIV, insbesondere des ruhenden Verkehrs
- Vermeidung einer weiteren Verdichtung des Stadtteils
- kontinuierlicher Dialog und gemeinsame Projekte mit den Wohnungsbau-gesellschaften
- Qualifizierung des Wohnumfeldes und Schaffung von Treffpunkten bzw. Erholungsräumen

### **03 - Wirtschaftlicher Strukturwandel**

Seit 1990 wurden viele Landkreise in den neuen Bundesländern einem weitgehenden Transformationsprozess – mit teilweise sehr harten Einschnitten für die Bevölkerung – unterworfen. Dieser wird durch den bundesdeutschen Ausstieg aus der Verstromung von Kohle, der anhaltenden Wirtschaftskrise und der weltweit fortschreitenden Digitalisierung in Kombination mit dem Online-Handel weiter forciert. Auf dem Weg zu einer Wissens- und Dienstleistungsgesellschaft müssen in den kommenden Jahren zunächst tragfähige Übergangslösungen geschaffen werden. Neue, innovative Ideen, insbesondere in Konkurrenz zu anderen Wirtschaftsstandorten mit attraktiveren Gewerbe- und Einzelhandelsstandorten sind nun von zentraler Bedeutung.

Ziele:

- Erhalt von vorhandenen Dienstleistungs- und Handelsstrukturen
- Ansiedlung und Ausbau zukunftsfähiger Branchen u. a. Handwerksbetriebe
- Ausbau und Qualifizierung von Bildungseinrichtungen
- Erhalt und Steuerung einer verträglichen Nutzungsmischung zur Förderung kleinerer Betriebe
- Förderung neuer Geschäftsideen und Firmenstrukturen
- Erhöhung des Branchenmix für eine krisenfeste Zukunftsperspektive
- Förderung von bedeutsamen Arbeitgebern (Kreisverwaltung)

#### **04 - Soziale Daseinsvorsorge**

Ein stabiler Stadtteil zeichnet sich durch eine bedarfsgerechte und unkomplizierte Versorgung der gesamten Bevölkerung aus. Es muss möglich sein auch ohne eigenen Pkw Lebensmittel zu erwerben und Angebote aus den Bereichen Bildung, Gesundheit, Pflege und soziale Hilfe wahrzunehmen.

Ziele:

- Erhalt und Qualifizierung der vorhandenen sozialen Einrichtungen im Stadtteil
- Erhalt und Steuerung einer verträglichen Nutzungsmischung
- Unterstützung der Modernisierung von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten
- Schaffung neuer Angebote im Sinne von Treffpunkten, niederschweligen Freizeitangeboten
- Erhalt und Ausbau des ÖPNVs zur Absicherung der Erreichbarkeit

#### **05 - Nachhaltige Mobilität**

Schlagworte wie: „bezahlbar, modern, erreichbar“ werden bei der anstehenden Mobilitätswende häufig verwandt. Zentrales Ziel ist es, die unkomplizierte Vernetzung aller Bevölkerungsschichten mit jeder Art von Alltagszielen zu gewährleisten. Dabei geht es einerseits um die Angebote des ÖPNVs, in einem gemischt genutzten Stadtteil wie dem Naumburger Nordosten spielen aber auch Fahrradwege, sichere Wege für E-Roller und attraktive Fußwege eine wichtige Rolle. Auf einer funktionierenden Mobilität basieren alle weiteren Leitsätze, da es sich um ein Grundbedürfnis der Bevölkerung handelt. Mit einer innovativen Mobilität werden entscheidende Beiträge zur Klimawende, zum Stadtbild sowie zur Daseinsvorsorge geleistet.

Ziele:

- Herstellung umfassender Barrierefreiheit insbesondere im öffentlichen Raum sowie bei Haltestellen des ÖPNV
- Qualifizierung des vorhandenen Streckennetzes der Straßenbahn
- Abschließende Klärung aller Zukunftsperspektiven der Bahnstrecke in Richtung Teuchern / Schaffung eines weiteren Haltepunktes
- Anbindung von neuralgischen Zielen an das Netz des ÖPNV verbessern
- Ausbau des Netzes der Ladestationen für die E-Mobilität
- Ausbau der Angebote für den nicht motorisierten Verkehr auf allen Ebenen

#### **06 - Lebenswerte Urbanität**

Beim Naumburger Nordosten handelt es sich um einen urbanen und somit dicht bebauten, gemischt genutzten Stadtteil. Diese Urbanität birgt viele Vorteile, welche es langfristig zu entwickeln gilt, dazu gehören neben den kurzen Wegen, auch das Angebot an ÖPNV und Betreuungseinrichtungen. Um diese Umgebung für alle Bevölkerungsschichten lebenswert zu gestalten und gesunde Lebensverhältnisse zu schaffen, muss künftig eine Reihe von Aspekten verbessert werden.

Ziele:

- Erhalt und Ausbau vorhandener ÖPNV-Strukturen
- Bewahrung der wenigen Grün- und Freiräume
- Etablierung eines biodiversen, resilienten Stadtgrüns
- Entsiegelung von Flächen und Schaffung neuer Aufenthalts- und Begegnungsflächen im (halb-) öffentlichen Raum
- Förderung der Inklusion in allen Lebensbereichen
- Vermeidung einer sozialen Schieflage durch aktive Intervention
- Förderung von identitätsstiftenden Funktionen und Bauten
- Gesundheitsfürsorge im (halb-) öffentlichen Raum
- Initiativen und Schaffung von Anreizen zur Qualifizierung von privaten Freiräumen

## **07 - Nachhaltiges Energie- und Flächenmanagement**

Nicht nur im Sinne des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung ist ein nachhaltiger Umgang mit allen Ressourcen angezeigt. Gemischte Nutzungen von Wohnen, sozialer Infrastruktur und Gewerbe werden an Bedeutung gewinnen, zugleich sollen qualitätsvolle Grünräume erhalten und weiterentwickelt werden. Im Stadtteil gibt es aber kaum Flächenressourcen zur notwendigen Schaffung von qualifizierten Freiräumen, daher müssen neue Nutzungskonzepte zur Komprimierung und Kombination von Funktionen erdacht werden. Zum Erhalt von gewerblichen Angeboten müssen die wenigen Areale optimal ausgenutzt werden und ggf. einzelne Wachstumsräume generiert werden. All diese Ziele müssen durch ein vorausschauendes Flächenmanagement identifiziert und weiterentwickelt werden.

Ziele:

- Ankauf von Flächen zur künftigen Entwicklung
- ggf. Einleitung von Entwicklungen in kommunaler Trägerschaft
- Schaffung von Vorhaben mit Beispielcharakter
- Sicherung von Arealen zur Entsiegelung und Schaffung von nicht profitablen Stadtfunktionen (z. B. Retentionsflächen)
- Information der Öffentlichkeit / Bauherren zu aktuellen Themen wie die Verwendung von erneuerbaren Energien im Altbau
- Beratung Privatpersonen zu Förderoptionen

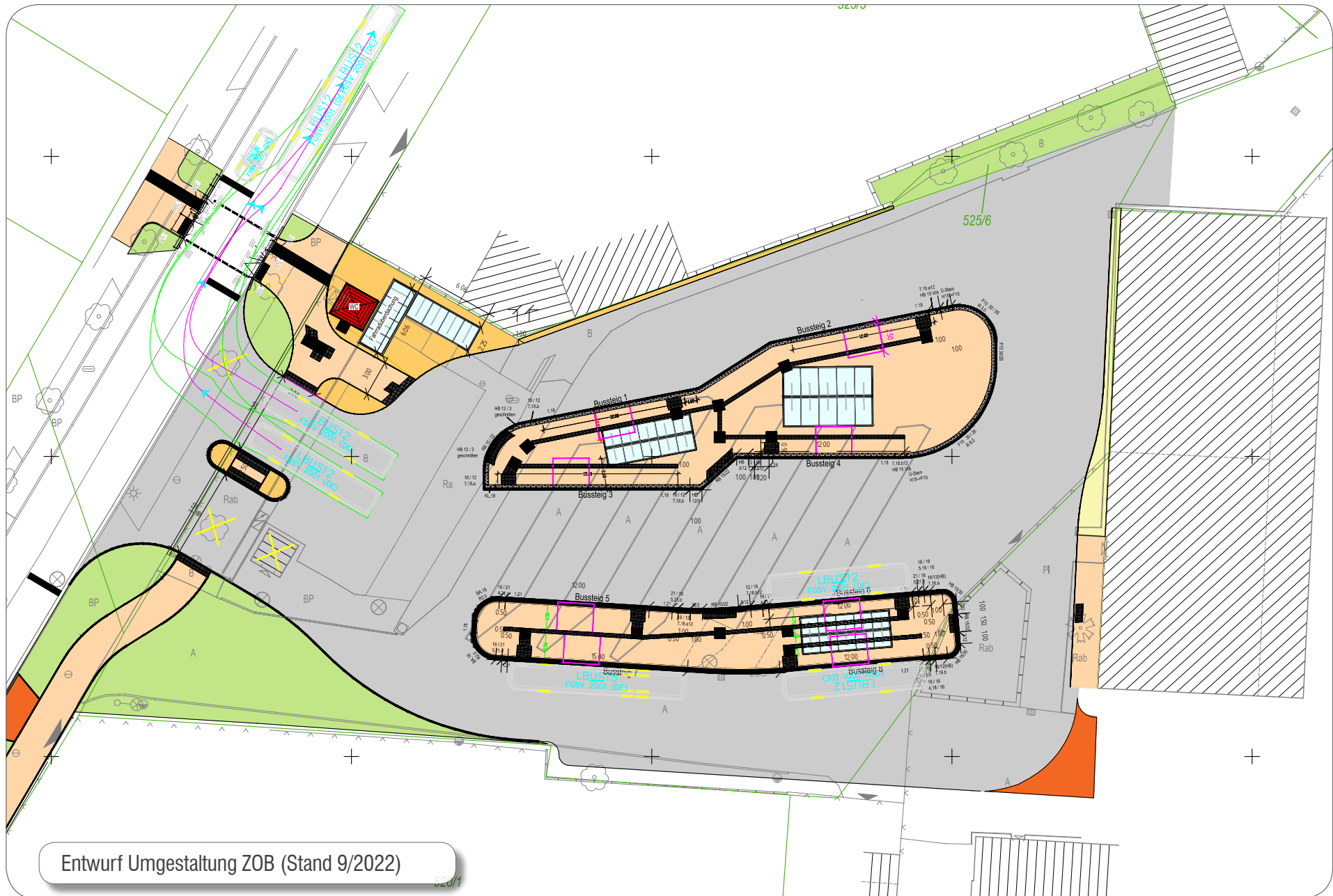
## **08 - Kreative Gestaltungsspielräume**

Um die oben aufgeführten Entwicklungsziele umfänglich und in angemessenen Zeitspannen erreichen zu können, bedarf es eines angemessenen Gestaltungsspielraumes, welcher es ermöglicht effektiv zu handeln. Es müssen Projekte geplant und angestoßen werden, es bedarf neuer Flächen bzw. Eigentumsverhältnisse, es sind Dialoge und Informationsprozesse zu organisieren, derartige Aufgaben müssen durch die kommunalen politischen Gremien und in Folge dessen durch die Stadtverwaltung getragen werden. Dazu bedarf es entsprechender Voraussetzungen, welche aktuell nur eingeschränkt gegeben sind.

Ziele:

- Erhalt der demokratischen Entscheidungsstrukturen und Aufwertung des öffentlichen Dialogs z. B. über Gremien wie den „Runden Tisch Barrierefreiheit“
- eine effiziente Verwaltung mit ausreichend Personal und guter Fachausbildung
- ausreichend Finanzen und sonstige Ressourcen für die Verwaltung
- gute Vernetzung mit anderen Institutionen
- professionelle Steuerung von Ehrenamt und Öffentlichkeitsbeteiligung
- interessierte lokale und regionale Politik mit Mut zur Innovation





### 3. Handlungsstrategien und Projekte

Im nächsten methodischen Schritt werden die übergeordneten Planungsziele mit den Erkenntnissen der Bestandserhebung und der SWOT-Analyse verschmolzen. Mit diesem Kenntnisstand wurden alle Projekte des ISEKs zunächst als Basis betrachtet und auf Gültigkeit bzw. Zweckmäßigkeit geprüft. Hinzu kommen einige neue Themenfelder, welche sich aus weiterführenden Konzepten bzw. der veränderten Bestandssituation ableiten lassen, dies betrifft insbesondere die Entwicklungen rund um den Klimawandel. Aus dieser konzeptionellen Betrachtung leiten sich Projektideen und Maßnahmen in drei Dimensionen ab:

- **gesamtstädtische Maßnahmen** bzw. weiträumige Planungen, welche sich auf den Stadtteil auswirken und diesen nachhaltig verändern können,
- **allgemeingültige Handlungsstrategien**, welche stetig für den gesamten Stadtteil angewandt, weiterentwickelt und verfolgt werden müssen sowie
- **konkrete Projekte**, die sich in einzelnen Quartieren bzw. Straßenzügen manifestieren lassen.

In allen drei Ebenen lassen sich konkrete Vorhaben ableiten, teilweise auch konkrete Fördermaßnahmen. Andere Strategien können zunächst nur benannt werden, eine Detaillierung und Umsetzung muss zu einem späteren Zeitpunkt bzw. durch externe Akteure erfolgen. Der jeweilige Status der Vorhaben ist gekennzeichnet: es werden sog. Ziele als noch eher unkonkrete Ideen bzw. Maßnahmenbündel benannt, Projekt sind hingegen konkret und sind mit einem Stern gekennzeichnet, wenn sie als Maßnahmen der Städtebauförderung gelistet sind.

#### 3.1 Gesamtstädtische Maßnahmen

Aktuell wird eine Reihe von Maßnahmen in Naumburg (Saale) vorgesehen bzw. wurden bereits begonnen, welche direkten Einfluss auf den Stadtteil ausüben werden. Zu den Handlungsstrategien und Projekten gehören bspw.:

- 1 **Radwegekonzept:** bereits seit zwei Jahren strebt Naumburg (Saale) die Erstellung eines gesamtstädtischen Verkehrskonzeptes mit besonderer Vertiefung für den Radeverkehr an. Es bedarf eines gesamtstädtischen Konzeptes zur Erfassung aller Lücken und Schwachstellen sowie zur langfristigen Neuausrichtung der Verkehrswege. Leider blieb die ausgeschriebene Stelle eines Verkehrsplaners - trotz mehrmaliger Ausschreibung - bis November 2022 unbesetzt. Somit konnte mit dem Projekt noch nicht begonnen werden.



**ZIEL:** Verkehrskonzept - Stelle des Verkehrsplaners besetzen; Fördergelder akquirieren; Fachkonzept ausschreiben

- 2 **Klimaschutzmanager:** es ist geplant, eine solche Stelle für den Anstoß sowie die Koordination klimarelevanter Projekte zu installieren, des Weiteren ist die Ausweitung der fachlich konzentrierten Öffentlichkeitsarbeit angedacht. Neben eigenen Projekten sollen auch die Ideen Dritter fachliche Betreuung finden, um z. B. das ehrenamtliche Engagement zu steuern und zu fördern.



**ZIEL:** Stelle eines Klimaschutzmanagers besetzen und mit entsprechenden Aufgabenspektrum betrauen

- 3 Grüne Innenstadt:** Im Geltungsbereich des Programms „Lebendige Zentren“ konnten Fördergelder für ein Konzept zur Schaffung einer „grünen Innenstadt“ generiert werden. Die Erkenntnisse zur nachhaltigen Begrünung von innerstädtischen Flächen und zu Planung von klimaresilienten Bepflanzungen kann auch auf andere urbane Stadträume übertragen werden. Mit den adaptierten Fachwissen kann ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz bzw. zur Klimafolgenanpassung geleistet werden.

 **PROJEKT:** Erstellung Fachkonzept „Grüne Innenstadt“ in enger Zusammenarbeit mit der engagierten Öffentlichkeit



- 4 Leit- und Orientierungssystem:** künftig sind im gesamten Stadtteil grundsätzlich bei jeder Planung - sowohl im privaten wie auch im öffentlichen Sektor - auf neue Prämissen und Grundsätze zu achten. Dazu gehören neben der - in Teilen - bereits etablierten Barrierefreiheit im Straßenraum auch noch relativ neue Themen wie die Gesundheitsvorsorge im Freiraum. Unsere Umwelt hat sich in den vergangenen Jahren dramatisch schnell verändert, dazu gehört auch die gesellschaftliche bzw. soziale Ebene, daher gilt es im Sinne der ganzheitlichen Akzeptanz einer diversen Gesellschaft auch hier neue Wege zu beschreiten, z. B. durch neue Orientierungs- und Leitsysteme in unserer Stadt. Der Stadt Naumburg (Saale) wurde bereits über die Investitionsbank eine Förderung zur Bestandsanalyse und konzeptionellen Neustrukturierung eines Leitsystems für die Gesamtstadt gewährt. Dieses Planung gilt es umgehend anzustoßen und möglichst viele Menschen damit zu erreichen (mehrsprachig, einfache Sprache, digitale und analoge Angebote)

 **PROJEKT:** Bestandserfassung und Erstellung Konzept für ein Leitsystem als Basis einer Neuausstattung des öffentlichen Raums

- 5 Grüne Vorgärten:** Es werden immer mehr grüne Vorgärten durch Stellplätze und pflegeleichte Pflasterflächen ersetzt. Dies ist sowohl gestalterisch, als klimatisch ein absolut negativer Trend. Seit dem Jahr 2015 ist eine sog. Vorgartensatzung in Naumburg (Saale) rechtskräftig. Sie erfasst mit zwei Geltungsbereichen zum einen das Bürgergartenviertel im Süden der Kernstadt sowie das Siedlungsviertel und die nördliche Innenstadterweiterung - also weite Teile des Stadtteils Nordost. Die ursprüngliche Intention der Satzung war der Schutz der städtebaulichen Eigenart der historisch gewachsenen Straßenzüge. Typische Vorgärten mit einer gärtnerischen Gestaltung und Einfriedungselementen (z. B. kleine Mauern und schmiedeeiserne Zäune) sollen dauerhaft bewahrt werden. Hinzu kommt der Klimaaspekt, gestaltete Vorgartenzonen tragen immens zur Biodiversität und Versickerungsfähigkeit innerhalb stark versiegelter Stadträume bei. Daher ist eine Prüfung der festgesetzten Inhalte sowie der Geltungsbereiche durch die Stadtverwaltung notwendig. In einem weiteren Schritt muss eine Bestandserfassung und Ahndung aller Verstöße erfolgen, Ziel ist ein entsprechender Rückbau von Stellplätzen zu Gunsten von Vorgärten. Vermutlich sind eine Erneuerung sowie eine Ausweitung der Satzung auf weitere Quartiere - per Gemeinderatsbeschluss - vorzubereiten. Zielführend wäre auch die Förderung von privaten Engagement zur Anlage bzw. Qualifizierung von Vorgartenzonen und privaten Freiflächen. Ganz nach dem Motto: „Garten statt Stellplatz“. Dies könnte z. B. über einen Verfügungsfonds geschehen.

 **PROJEKT:** Überprüfung der gültigen Vorgartensatzung, Durchsetzung der Satzungsinhalte und ggf. Ausweitung.

**ZIEL:** Förderung privater Initiativen zur Qualifizierung von Vorgartenzonen und Freiflächen.




- 6 **E-Mobilität:** es existieren eine Reihe von privaten und halböffentlichen Anfragen zur Installation von elektrifizierten Ladesäulen für Kraftfahrzeuge, welche auf Grundstücke der Gemeinde errichtet werden sollen. Derartige Anträge werden stets aufwändig geprüft und aufgrund eines fehlenden Gesamtkonzeptes häufig abgelehnt bzw. zurückgestellt. Als Beitrag zur Mobilitätswende unter Wahrung der Gleichberechtigung und Berücksichtigung des Stadtbilds und der technischen Möglichkeiten, bedarf eines umfassenden Konzept zur langfristigen Versorgung mit E-Ladesäulen im Stadtgebiet. Dies trifft insbesondere auf Quartiere mit wenig privat genutzten Grundstücken zu, da hier der Drang in den öffentlichen Straßenraum besonders hoch ist.

 **ZIEL:** Erarbeitung eines gesamtstädtischen Konzepts zur Anlage von E-Ladesäulen im (halb-) öffentlichen Raum

- 7 **Barrierefreie Haltestellen:** mit der Novelle zum Personenbeförderungsgesetz müssen ab dem Januar 2022 alle Bushaltestellen barrierefrei ausgebaut sein. Zuständig dafür ist die Kommune. Aufgrund mangelnder Ressourcen war ein umfassender Umbau des Bestandes für die Gesamtstadt bisher nicht möglich. Im Frühjahr 2022 wurden 209 Haltestellen im Stadtgebiet gelistet, davon sind in diesem Jahr 27 barrierefrei ausgebaut. Allein auf den City-Bus-Stop (ZOB) entfallen 13 Haltpunkte, welche im kommenden Jahr entsprechend der Maßgaben hergestellt werden können, aber auch Haltestellen am Landratsamt, Am Ostbahnhof, in der Jägerstraße und am Krankenhaus sind bislang nicht barrierefrei. Diese gesamtstädtische Aufgabe muss auch im Stadtteil Nordost intensiv vorangetrieben werden.

Ab Sommer 2022 werden konkrete Haltestelle zur Erschließung (halb-) öffentlicher Institutionen geplant. Die Realisierung erfolgt im Jahr 2023.

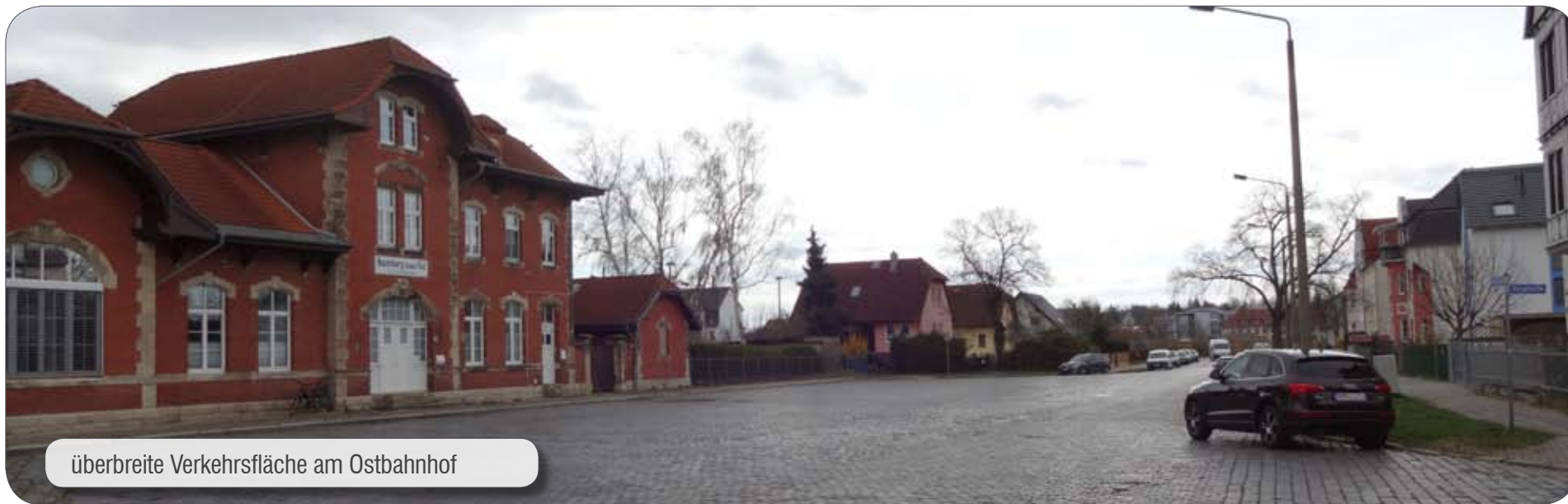
Dies betrifft eine beidseitige Haltestelle in der Humboldtstraße in direkter Nähe des Klinikzugangs sowie einen Halt in der Oststraße am Finanzamt. Gefördert wird diese Maßnahme über das ÖSPV- Haltestellen-Programm.

 **PROJEKT:** Sanierung bzw. Umbau aller Bestandshaltestellen sowie Schaffung neuer barrierefreier Haltepunkte 

### 3.2 Allgemeine Handlungsstrategien im Stadtteil

- 1 **Unterirdische Wirtschaft:** Im Nordosten Naumburgs sind Straßen, Wege sowie Ver- und Entsorgungsleitungen über Jahrzehnte mit dem Stadtteil gewachsen. Es handelt sich häufig um Kanäle und Leitungen, die aufgrund ihres Alters nicht an aktuelle Erfordernisse angepasst sind und bereits Schäden aufweisen. Dabei gibt es zwei unterschiedliche Kategorien: einerseits sind die Kanäle und Rückhalteinrichtungen zur Ableitung von Regenwasser bzw. Mischwasser veraltet, in einem desolaten Zustand und nicht ausreichend dimensioniert. Auf der anderen Seite liegen in allen Straßenzügen Versorgungsleitungen und -kanäle, häufig über die komplette Straßen- oder Wegebreite verteilt. Bei beiden Themen muss künftig die Absicherung moderner Standards und die Berücksichtigung von Klimaschutzaspekten gewährleistet werden. Mit der begonnenen Neustrukturierung der nördlichen Regenrückhaltung durch den Abwasserzweckverband wird bereits ein wichtiger Baustein zur Klimafolgenanpassung und zum Umweltschutz geleistet (vgl. Kap. II.4 - ISEK). Dieses Projekt muss auch unter neuen Förderbedingungen vollständig abgeschlossen werden.

 **PROJEKT:** Abschluss der Sanierung bzw. Umstrukturierung der nördlichen Regenrückhaltung 



- 2 Straßenbegleitgrün:** eine weitreichende Begrünung und Verschattung des öffentlichen Straßenraums sowie die Qualifizierung der vorhandenen Freiflächen ist für den gesamten Stadtteil das prioritäre Entwicklungsziel der kommenden Jahre, da sonst die Klimafolgen für den Stadtteil entscheidend sein werden. Dazu sollten alle öffentlichen Flächen auf Bepflanzbarkeit hin geprüft werden. Eine Übersicht von Machbarkeit, notwendigen Maßnahmen und Prioritäten muss umgehend erstellt werden. Ein weiterer Beitrag muss u.a. durch die Prüfung, Modernisierung und Konzentration von Versowie Entsorgungsleitungen geleistet werden. Bei jeder Tiefbaumaßnahme muss künftig auf eine mögliche Entsiegelung der Oberflächen und die Schaffung neuer Baumstandorte Rücksicht genommen werden, daher ist die Bündelung der unterirdischen Wirtschaft enorm wichtig.

► **ZIEL:** Schaffung von Straßenbegleitgrün, zunächst durch Überprüfung öffentlicher Räume auf Bepflanzbarkeit

- 3 Stadtmobiliar:** im gesamten Stadtteil ist die Ausstattung der Straßen und Freiflächen mit Mobiliar bzw. Gestaltungselementen nicht ausreichend. Aufgrund der geringen Ressourcen ist es in der aktuellen Situation nicht möglich, spürbar mehr Sitzgelegenheiten, Müllbehältnisse oder neue Trinkbrunnen im öffentlichen Raum zu installieren. Dieser Mangel muss auch im Sinne eines barrierefreien öffentlichen Raums und der benötigten Gesundheitsfürsorge im Zeichen des Klimawandels sukzessive behoben werden und sollte bei allen anstehenden Baumaßnahmen berücksichtigt werden. Für die stetige Umsetzung sollte eine dauerhafte Haushaltsstelle eingerichtet werden. Dies gilt auch für die Umrüstung bzw. den Ersatz von Straßenbeleuchtung.

► **ZIEL:** Ausstattung mit Mobiliar, effizienter Beleuchtung und Angeboten zur Gesundheitsvorsorge im öffentlichen Raum

- 4 Städtebau und Gestaltung:** Künftig ist eine weitere Versiegelung im Stadtteil kritisch zu prüfen und weitgehend zu vermeiden. Dies trifft insbesondere auf heutige Garten- und Innenhofbereiche zu. Da in vielen Quartieren bereits Bestandsbauten in den Höfen existieren (Nebenanlagen, Anbauten etc.), ist der Ausschluss weiterer Bauprojekte gem. § 34 BauGB (Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile) nicht immer möglich. Es ist daher zu prüfen, inwieweit durch Bauleitplanungen und örtliche Satzungen einer Versiegelung entgegengewirkt werden muss. Mit Hilfe dieser Instrumente können weitere Vorhaben gesteuert und Freiflächen langfristig gesichert werden. Durch Bebauungspläne könnten auch Festsetzungen zur Baugestaltung getroffen werden (z. B. im Bereich der gründerzeitlichen Villen), dies gilt ebenfalls für die Zulässigkeit von techn. Infrastruktur wie Klimaanlagen.

► **ZIEL:** Vermeidung von weiterer Versiegelung und Sicherung der lokalen Baukultur z. B. durch Bauleitplanung

**PROJEKT:** städtebaul. Studien in Vorbereitung von Baumaßnahmen

- 5 Rahmenbedingungen:** Zur Umsetzung aller im Konzept benannten Vorhaben ist die Schaffung der notwendigen Rahmenbedingungen von zentraler Bedeutung. Einerseits bedarf es der passenden Förderkulissen von EU, Bund und Land, da die Finanzierung großer (Bau)Projekte allein über die kommunalen Haushalte kaum möglich ist. Auf der anderen Seite bedeutet dies auch die langfristige Gewinnung sowie Bindung von Fachkräften, die Weiterentwicklung der Digitalisierung sowie die Aufwertung von technischen Ressourcen innerhalb Stadtverwaltung und anderer Institutionen.

► **ZIEL:** Schaffung der notwendigen Voraussetzung zu Realisierung aller benannten Maßnahmen





### 3.3 Konkrete Handlungsstrategien und Projekte in den Quartieren

Nach Betrachtung aller Erkenntnisse aus der Bestandsanalyse ergeben sich im Stadtteil Nordost - neben der Anpassung der allgemeinen Planungsprämissen - 14 Teilflächen mit unterschiedlichen Voraussetzungen und Perspektiven. In der nebenstehenden Karte sind die Teilgebiete abgebildet und nummeriert. Die erläuterten Leitsätze lassen sich in unterschiedlicher Ausprägung auf die 14 Areale herunter brechen:

#### **BAHNHOFSVORSTADT**

Die Bahnhofsvorstadt mit ihrer starken Nutzungsmischung und den vielen eher schlichten Funktionsbauten schafft es nicht, dem Besucher nachhaltig im Gedächtnis zu bleiben. Es fehlt an Orientierungspunkten, an prägender Architektur und an besonderen Höhepunkten. Die Bahnhofsvorstadt wird von vielen Naumburgern und Gästen angefahren um Erledigungen zu machen. Man kauft ein, parkt das Auto am Bahnhof und pendelt aus, besucht ein Fitnessstudio, aber eine emotionale Bindung wie es z. B. der Marktplatz ausübt, entsteht nicht. Verstärkt wird das Phänomen durch die gewerblichen Gebäudestrukturen rund um die Saalestraße mit vorhandenen bzw. drohenden Leerständen.

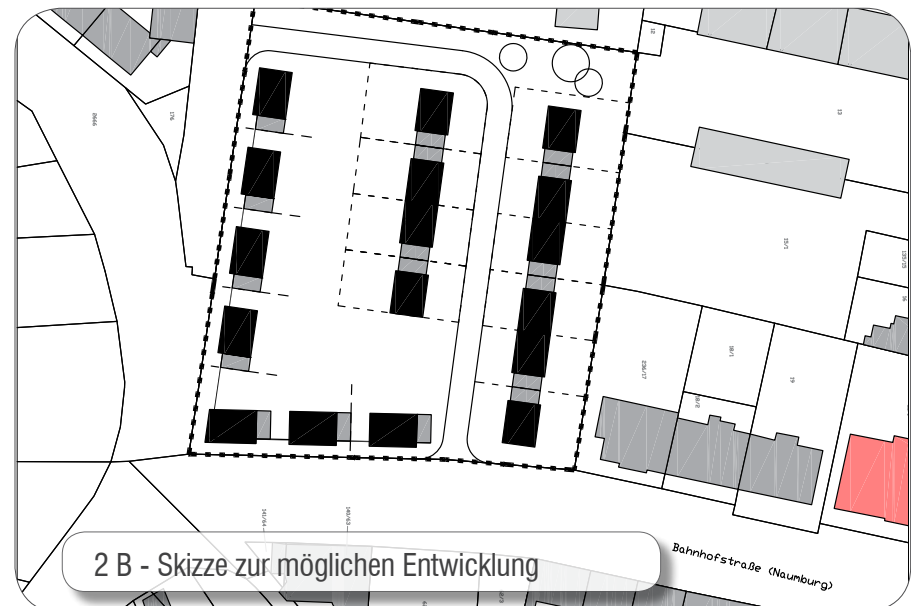
An der großflächigen Stadion-Anlage sowie dem direkten Umfeld ist der immense Sanierungsstau klar erkennbar, die Außenflächen sind in einem mangelhaften Zustand und die Nutzerzahlen sinken in den letzten Jahren. Es fehlt an Außenwirkung und Strahlkraft, da die Sportflächen versteckt am Rand des Quartiers liegen und nur schlecht erreichbar sind. Im Kern des Quartiers und somit direkt am Stadteingang gibt es drei Flächen ohne Nutzung sowie marode Gewerbeflächen. Im Sinne des Quartiers, aber auch der Gesamtstadt muss es hier mittelfristig zu einer Neustrukturierung bzw. einer Funktionszuweisung kommen.

#### **1 Entwicklung des Geländes rund um den ehemaligen Schlachthof**

Das Areal des ehemaligen Schlachthofs an der Roßbacher Straße verkörpert ein immenses Potenzial einen besonderen Ort in der Bahnhofsvorstadt zu kreieren. Das brachgefallene Gelände war auffällig und wurde bereits in weiten Teilen baulich gesichert. Es handelt sich um hochwertige Industriearchitektur in Form von verschiedenen Hallen sowie Gebäuden mit Büro- und Aufenthaltsräumen, welche unter Denkmalschutz stehen. Das Gelände befindet sich im Eigentum der Kommune, es wurde in den vergangenen Jahren bereits als Flüchtlingsunterkunft, aber auch für die Betreuung von Grundschulkindern sowie als Impfzentrum interimsmäßig genutzt, eine langfristige Nutzungsoption konnte den speziellen Gebäuden bisher nicht zugewiesen werden.

In einer Machbarkeitsstudie konnte nachgewiesen werden, dass die Gebäudestruktur als Standort für das Naumburger Theaterensemble geeignet ist. Die Standortverlagerung ist notwendig, da sich das aktuelle Theatergebäude in einem schlechten baulichen Zustand befindet und nicht wirtschaftlich saniert bzw. umgebaut werden kann. Mit der Umnutzung des ehemaligen Schlachthofs zu einem Theater und multifunktionalen Veranstaltungsort ergeben sich viele Synergieeffekte:

- das Theaterensemble erhält einen adäquaten Spiel- und Probenort
- es entsteht ein multifunktionaler Veranstaltungsort, da Räume für Kongresse, Ausstellungen etc. in Naumburg (Saale) dauerhaft fehlen
- es erfolgt eine langfristige Funktionszuweisung für die leerstehende Immobilie
- Aufwertung des bisher ungenutzten Außenraums und Schaffung eines Theatergartens mit biodiversen Anspruch





- mit dem geplanten Umzug erfolgt eine optische und funktionale Aufwertung der gesamten Umgebung, es wird ein neuer Anziehungspunkt geschaffen und ein bisher zumeist verschlossenes Gelände für die Öffentlichkeit geöffnet

Das Projekt trägt immens zur Entwicklung der Bahnhofsvorstadt bei. Angestrebt wird eine hohe Impulswirkung für den gesamten Stadtteil, welche die Aufmerksamkeit der regional ansässigen Bevölkerung sowie von Gästen der Stadt in das Quartier lenkt.

Neben dem Theatergelände muss auch das direkte Umfeld aufgewertet werden. Dazu gehört auch die direkt angrenzende Erschließungsstraße. Diese ist aktuell nur als geschotterter Weg ausgebildet und hat keinerlei weitere Gestaltungselemente. PKWs werden dort „wild“ abgestellt, eine Nutzungszuordnung oder Begrünung ist nicht vorhanden.



**PROJEKT:** Fortführung der begonnenen Umnutzung des ehem. Schlachthofs als Veranstaltungsort

**PROJEKT:** grundhafter Ausbau der Talstraße



## 2 Entwicklung von brachgefallenen Flächen in der Bahnhofsvorstadt

Es existieren aktuell drei Einzelflächen in der Bahnhofsvorstadt mit unterschiedlichen Voraussetzungen und Perspektiven.

**A** - Die Fläche an der **Roßbacher Straße** war ursprünglich mit einer dichten Wohnbebauung versehen, das Areal ist beräumt und wirkt durch die Einfassung mit einer Hecke, den Baumstandorten und in direkter Nachbarschaft zum ehemaligen Schlachthof gepflegt. Es markiert aktuell einen weitläufigen, grünen Eingang in die Stadt.

Das Gelände befindet sich im Eigentum der GWG und soll wirtschaftlichen Interesse veräußert bzw. entwickelt werden. Für diesen sensiblen Standort ist die Entwicklung einer nachhaltigen Zukunftsperspektive von zentraler Bedeutung, dafür sollte eine ergebnisoffene Alternativenprüfung erfolgen. Im Sinne der überschüssigen Wohneinheiten (vgl. Wohnbauflächenentwicklungskonzept) und der mangelnden Grünflächen im Stadtteil sind die Optionen zur weiteren Entwicklung genau zu abzuwägen, ggf. müsste das Grundstück als öffentliche Grünfläche gesichert werden.



**ZIEL:** Erarbeitung eines Entwicklungskonzepts für die heutige Grünfläche / ggf. Erhalt und Aufwertung der Freifläche

**B** - Wesentlich auffälliger - wegen der exponierten Lage, den dauerhaften Erdbebewegungen auf dem Gelände und der maroden Zaunanlage – ist das Gelände an der **Kreuzung Bergstraße / Bahnhofstraße**. Es handelt sich um eine ehemalige Gärtnerei, welche vollständig brachgefallen ist und von einem privaten Bauunternehmen erworben wurde.

Aktuell liegt das Gelände deutlich unter dem Straßenniveau der Bergstraße und ist nur partiell über die Bahnhofstraße erschlossen. In den vergangenen Jahren wurde das Gelände als Lagerfläche für Schüttgüter und Maschinen genutzt, es ist geplant das Gelände sukzessive anzuheben, daher erfolgte auch ein großflächiger Eintrag von Erdreich auf dem Gelände. Auf der Fläche sollte ursprünglich eine Wohnbebauung entstehen, inwieweit die Pläne durch den privaten Eigentümer noch verfolgt werden, ist derzeit unklar, eine konkrete Planung wurde nicht vorgelegt. In jedem Fall ist hier ein Bebauungsplan im Sinne einer geordneten Entwicklung zu erarbeiten.



**ZIEL:** Erarbeitung eines Bebauungsplans als Basis einer maßvollen baulichen Entwicklung



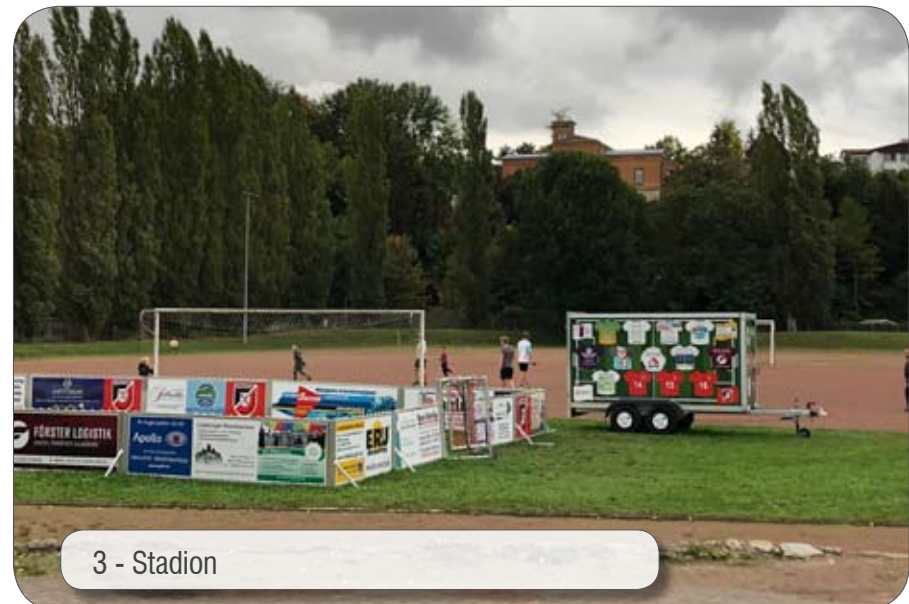
2 C - Impression unbebautes Grundstück (GWG)



2 D - baufälliges Wohnhaus



2 D - brachgefallenes Gewerbe



3 - Stadion

**C** - Als dritte Liegenschaft ist die **Baulücke am Eingang der Bahnhofstraße** zu nennen. Eigentümerin ist ebenfalls die GWG. Das Gelände ist durch einen Holzzaun gesichert, die Fläche ist stark begrünt und stört das Stadtbild – zumindest aus dem Straßenraum betrachtet – kaum. Hier gibt es aus stadtplanerischer Sicht lediglich einen untergeordneten Handlungsbedarf. Eine Bebauung der Lücke wäre gem. § 34 Baugesetzbuch in jedem Fall zulässig.



**ZIEL:** langfristige Schließung der Baulücke bei gleichzeitigem Erhalt einer gestalteten Gartenfläche

**D** - In der Bahnhofsvorstadt befinden sich einige baulich desolate Immobilien. Sowohl einzelne Wohngebäude als auch gewerbliche Liegenschaften bedürfen einer Aufwertung der brachgefallenen Nutzungen. Im Sinne einer geordneten Entwicklung sind die Wohngebäude zu sanieren, da diese durch ihre geschlossene Bauweise ganze Baublöcke beeinflussen. Ungenutzte Gewerbeimmobilien blockieren wertvolle Flächen (z. B. in der Saalestr.) und sorgen für einen Tradingdown-Effekt im Umfeld, hier ist ein Umnutzungs- bzw. Sanierungskonzept zu erstellen. Die Immobilien befinden sich im privaten Eigentum, daher ist der kommunale Einfluss auf dieses Entwicklungsziel begrenzt.



**ZIEL:** Aufwertung brachgefallener Immobilien durch Beratung und Förderung

### 3 Prüfung der Zukunftsperspektive rund um den Stadionstandort

Unter den jetzigen Rahmenbedingungen hat die großflächige Stadionanlage mit zwei Sportplätzen keine Zukunft. Der hohe Pflegeaufwand, die bisher abgelehnten Förderungen zur Sanierung der Anlage, der defizitäre Gesamtzustand und die sinkenden Nutzerzahlen machen die dauerhafte Fortführung der bisherigen Tätigkeiten unmöglich. Es fehlt eine tragfähige Perspektive für die Sportanlage, daher ist eine tiefgründige Bestandsaufnahme, eine Prüfung von Sanierungs- bzw. Entwicklungsvarianten sowie eine Betrachtung der Wirtschaftlichkeit bzw. weitgreifender Förderoptionen notwendig. Diese Prüfung muss auch in Relation mit anderen Nutzungen erfolgen, dazu müssen sowohl die Ansprüche des Schul- und Vereinssports, als auch der Zustand und die Frequentierung weiterer Sportstätten im Stadtgebiet untersucht werden. Erst nach einer umfassenden Bestandsanalyse und Bedarfsermittlung in Kombination mit einem erweiterten Blick auf die gesamte Umgebung (Erschließung der Fläche, Anknüpfung an andere Nutzungen, etc.) ist eine abschließende Bewertung und Folgerung einer Zukunftsperspektive möglich.

Herauszustellen ist, dass es dringenden Handlungsbedarf gibt und eine fachliche Prüfung sowie eine bauliche Umstrukturierung einzuleiten sind.



**PROJEKT:** Erarbeitung eines Sportstättenentwicklungskonzeptes

**ZIEL:** Festlegung einer langfristigen Entwicklungsperspektive für den Standort / ggf. Qualifizierung des Stadions



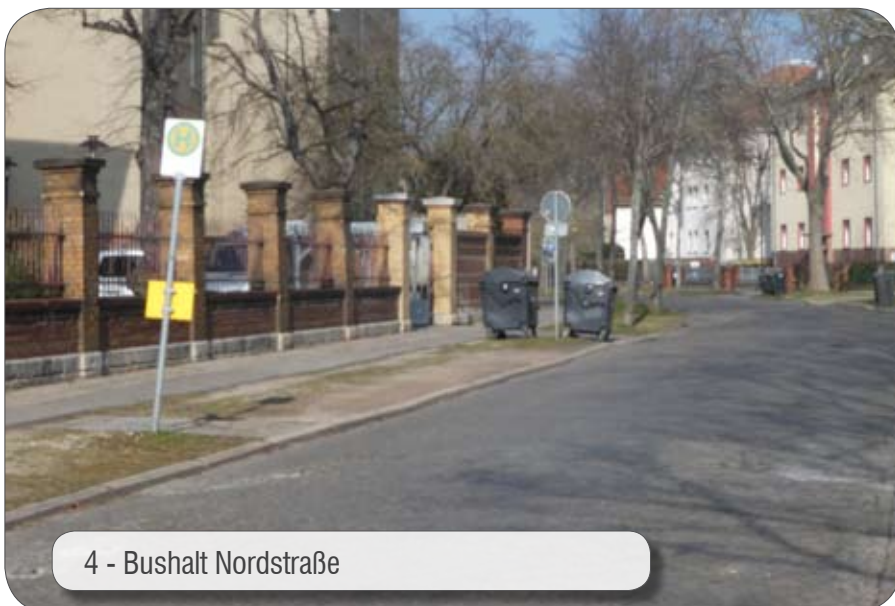




4 - Feuerwache Nordstraße



5 - bereits sanierte Siedlungsgebäude



4 - Bushalt Nordstraße



5 - monotone Vorgartenzone

## SIEDLUNGSVIERTEL

Mit seiner gartenstadtähnlichen Arbeitersiedlung und dem Klinikkomplex verfügt das Siedlungsviertel über einen speziellen und einprägsamen Charakter. Es ist ein beliebtes Wohnviertel und dient der regionalen Gesundheitsvorsorge im Burgenlandkreis. Auffällig ist der hohe Parkdruck im Quartier (trotz der vielen angebotenen Stellplätze), die monotonen Freiflächen zwischen den Gebäuden sowie die funktionalen Brüche z. B. zwischen Wohnen und Gewerbe. Insbesondere die Nutzungen entlang der Nordstraße entwickeln optisch, aber auch funktional einen hohen Störgrad für die umliegende Wohnbebauung. Es ergeben sich daher drei unterschiedliche Handlungsansätze im Siedlungsviertel.

### 4 Neuordnung der Sondernutzungen und Gewerbeflächen (Nordstraße)

Insbesondere die Grundstücke westlich der Nordstraße sind einerseits mit Institutionen wie dem Polizeirevier und der Feuerwache essentiell wichtig zur Aufrechterhaltung des öffentlichen Lebens, andererseits wirken die bestehenden Außenflächen sowie Gebäude sanierungsbedürftig und ungeordnet. Speziell die kommunalen Gebäude in denen die Feuerwache untergebracht ist, entsprechen bei Weitem nicht den aktuellen Standards, das Areal ist im Einsatzfall für die Einsatzkräfte nur mühsam erreichbar. Die benachbarte Gewerbefläche besteht aus Bauwerken unterschiedlichen Baualters (Villen, Gewerbehallen, Nebengebäude), das Gelände steht partiell leer, ist in weiten Teilen sanierungsbedürftig und benötigt neue Nutzungsoptionen. Der nördlich des Polizeireviers anschließende Parkplatz ist ungeordnet, nicht begrünt und wirkt abwertend auf die umliegenden Immobilien. Des Weiteren befindet sich die Nordstraße in einem desolaten Gesamtzustand und muss, als wichtige Erschließungsanlage für das Quartier, dringend grundhaft saniert werden. Im Sinne eines umfassenden Lösungsansatzes sollte der gesamte Straßenabschnitt mit allen anliegenden Nutzungen betrachtet und neu konzipiert werden. Vermutlich ergeben sich Synergieeffekte, wenn z. B. brachgefallene Gewerbebauten zur Unterbringung von Equipment der Feuerwache genutzt werden könnten.

Für das gesamte Areal ist eine detaillierte Bestanderfassung, eine Prüfung von Entwicklungsoptionen sowie eine mittelfristige bauliche Neustrukturierung unerlässlich, dies trifft insbesondere auf die Feuerwache zu.

Neben der städtebaulichen Qualifizierung muss zwingend die Nordstraße - als Zufahrtsstraße für Polizei und Feuerwehr - grundhaft ausgebaut werden. Entscheidende Planungsziele sind einerseits die bauliche Sanierung der Straßenkörper sowie der unterirdischen Wirtschaft, andererseits bedarf es auch der Herstellung von umfassender Barrierefreiheit, sicheren Fuß- und Radwegeverbindungen, attraktiven Haltestellen des ÖPNVs sowie die Etablierung von Straßengrün und Versickerungs- sowie Speicherflächen. Bei all den genannten Themen besteht dringender Handlungsbedarf.



**PROJEKT:** Machbarkeitsstudie zur Entwicklung der Feuerwache sowie des umliegenden Quartiers

**PROJEKT:** grundhafte Sanierung der Nordstraße auch in Hinblick auf eine mögliche Bepflanzung

**ZIEL:** umfassende Sanierung / Neustrukturierung der Feuerwache ggf. unter Einbeziehung weiterer Grundstücke entlang der Nordstraße



### 5 Konsolidierung des Siedlungsviertels

Eine langfristige Sicherung des Gebiets muss auf verschiedenen Handlungsebenen durchgeführt werden, dazu gehört u.a. die Fortsetzung der energetische Sanierung der Gebäudebestände, die Qualifizierung und Umgestaltung der ökologisch verarmten Grünflächen, eine umfassende Neustrukturierung des ruhenden Verkehrs sowie der Versuch die vorhandenen Versorgungseinrichtungen langfristig zu erhalten bzw. zu ersetzen.





6 - sanierungsbedürftige Wohnstraße



6 - Zufahrt Klinik-Komplex



6 - Parkplatz am Klinik-Komplex



6 - Sporthalle am Klinik-Komplex



Der ruhende Verkehr sollte **sukzessive** zurückgedrängt und in der flächenhaften Ausdehnung komprimiert werden. Es müssen so viele Flächen wie möglich für Frei- und Retentionsflächen gewonnen werden.



**PROJEKT:** Fortsetzung der Sanierungs- und Sicherungsprojekte der stadtbildprägenden Gebäude (GWG) / ggf. Ordnungsmaßnahmen

**ZIEL:** Qualifizierung der Grünflächen / Wohnumfeldes durch Information und ggf. Förderung der Eigentümer (Verfügungsfond)

**ZIEL:** Reduzierung des ruhenden Verkehrs z. B. durch die Schaffung einer Parkpalette im Berich des Klinikums



## 6 Erhalt des Klinikgeländes

Die Betreibergesellschaft des ehemaligen Kreisklinikums musste zu Beginn des Jahres 2020 den wirtschaftlichen Konkurs erklären. Mit der mehrheitlichen Übernahme durch die SRH-Gruppe Ende Januar 2020 konnte der Betrieb und somit die Versorgung der Bevölkerung aufrecht erhalten werden. Aktuell legt die neue Geschäftsleitung die Priorität auf die wirtschaftliche Konsolidierung des Krankenhauses sowie die Fertigstellung von begonnenen Bauprojekten. Alle bis 2019 angedachten Umbau- und Erweiterungsarbeiten wurden zunächst gestoppt.

Dieses Vorgehen ist zunächst nachvollziehbar und wirkt sich in keinem Fall negativ auf den Stadtteil aus. Aus kommunaler Sicht ist dennoch eine langfristige Neustrukturierung des Klinikareals – zumindest in Teilen - sinnvoll. Im Gegensatz zu modernen Klinikkomplexen, welche häufig am Strandrand lokalisiert sind, liegt der historisch gewachsene Standort inmitten des Stadtteils Nordost und somit in direkter Nachbarschaft der Wohnbebauung. Insbesondere für die ambulante Gesundheitsversorgung ist die gute Erreichbarkeit ein Vorteil für die Stadtgesellschaft. Es ergeben sich jedoch auch diverse Nutzungskonflikte.

Bei einer Umstrukturierung gilt es daher Themen wie die Parkplatzsituation für die Mitarbeiter, die Zufahrten und innere Erschließung des Geländes sowie die Lage des Hubschrauberlandeplatzes zu klären.

Auf dem ehemaligen Schulgelände der Jury-Gagarin-Schule sollte ursprünglich eine Klinikenerweiterung realisiert werden. Momentan ist ein ebenerdiger, geschotterter Parkplatz entstanden, welcher im Sinne einer ressourcenschonenden Verwendung von Flächen und der Berücksichtigung von möglichen Doppelnutzungen sowie Klimaaspekten im aktuellen Zustand nicht dauerhaft erhalten werden kann. In der heutigen Gestaltung ist der Parkplatz keine zufriedenstellende Lösung. Mittelfristig sollte die umfassende Neustrukturierung des gesamten Geländes sowie die Überleitung der Entwicklung in eine Bauleitplanung wieder aufgenommen werden.



**ZIEL:** Neustrukturierung und Komprimierung der Parkplatzflächen

**ZIEL:** Erstellung einer Gesamtkonzeption für das Klinikareal und Initiierung einer Bauleitplanung

Die noch bestehende Sporthalle des ehemaligen Schulgeländes wird intensiv durch Vereine genutzt und dient somit der Freizeitgestaltung, der Gesundheitsvorsorge aber auch dem gesellschaftlichen Miteinander im Stadtteil. Im Sinne der Stadtteillebens sollte die Halle erhalten bleiben. Der bauliche Zustand des während der DDR-Zeit errichteten Halle ist desolat, es bedarf daher dringend einer umfassenden Sanierung.



**PROJEKT:** Sanierung der Sporthalle am Auenblick





7 - Bausubstanz Gartenstraße



7 - Blumenstraße ohne Grün



8 - Thränhardt-Siedlung

Neben der Aufwertung von Gebäuden, ist für die umfassende Aufwertung des Quartiers, die grundlegende Sanierung von Erschließungsstraßen unerlässlich. Vor allem die Humboldtstraße als Hauptzufahrt zu Institutionen wie dem Klinikum und dem Luisenhaus ist dringend sanierungsbedürftig.



**PROJEKT:** grundlegende Sanierung Humboldtstraße



## INNENSTADTERWEITERUNG

### 7 Erhalt des Bestandes

Es handelt sich um ein dicht bebautes Quartier, welches mit seiner prägenden Blockrandbebauung erhalten bleiben muss. Die noch vorhandenen Gartenareale im Blockinneren und der privat und öffentliche Grünbestand ist langfristig zu erhalten. Weitere Bauprojekte bzw. die Herstellung von Nebenanlagen und Stellplätzen innerhalb der sensiblen Innenhöfe sollten zur Vermeidung von Versiegelung und der damit einhergehenden langfristigen Belastungen vermieden werden. Das Quartier wird bei zunehmender sommerlicher Hitze in den kommenden Jahren massiv unter den Folgen des Klimawandels leiden, daher sollten alle Bestrebungen auf die energetische Sanierung der Bebauung und die Entsiegelung sowie Begrünung der Freiräume abzielen.

Aufgrund der engen Straßenquerschnitte ist dies nur bedingt möglich, dennoch sollte hier über kleinteilige Lösungen zur langfristigen Sicherung des Wohngebietes nachgedacht werden.



**PROJEKT:** Information und Förderung Privater z. B. zum Einsatz von regenerativen Energien in Bestandsgebäuden

**PROJEKT:** Prüfung der Verkehrsführungen / Straßenquerschnitte auf mögliche Baumpflanzungen

## OSTVIERTEL

Das Ostviertel setzt sich funktional und baulich aus ganz verschiedenen Strukturen zusammen, daher ergeben sich auch sechs unterschiedlich Handlungsschwerpunkte. Im Fokus steht zunächst der Erhalt der vorhandenen Bausubstanz, insbesondere an der südlichen Grenze des Quartiers (Weißenfelder Straße) ergeben sich aber auch diverse Umstrukturierungsbedarfe.

### 8 Sicherung und Qualifizierung der Siedlung

Auf dem ehemaligen Kasernengelände ist in den 1990er Jahren die sog. Thränhardt-Siedlung entstanden. In einem losen städtebaulichen Verbund sind so verhältnismäßig moderne Mehrfamiliengebäude mit einzelnen Wohnungen in drei Vollgeschossen gebaut worden. Die Eigentumswohnungen gilt es grundsätzlich in ihrer Qualität zu erhalten und mittelfristig notwendige Sanierungsprojekte anzustoßen. Zwischen den Gebäuden liegen schlichte Grünflächen ohne nennenswerte Gestaltungselemente. Hier können immense Verbesserungen vorgenommen werden. Dies gilt sowohl für den Freizeitwert der Flächen sowie für die ökologische Wertigkeit. Da die Kommune eigentumsrechtlich keinen Zugriff auf die Grundstücke hat, ist der konkrete Dialog, die Anleitung und Förderung der Eigentümer im Sinne einer Umgestaltung der Freiflächen angezeigt. Dies gilt auch für viele weitere halböffentlich genutzte Freiflächen im Stadtteil.

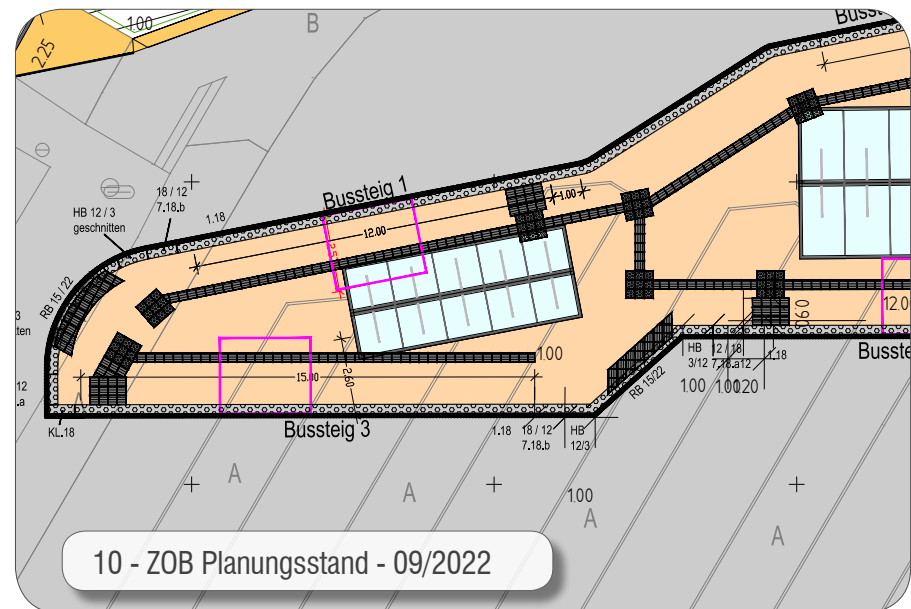
In einem folgenden Schritt sollten das aktuell eher schlichte Wohnumfeld - z. B. die Standorte für Müllbehälter (vgl. Foto links) - eine Aufwertung erfahren, um die Thränhardt-Siedlung langfristig als attraktiven Wohnstandort zu sichern.



**ZIEL:** Qualifizierung des gesamten Wohnumfeldes z. B. durch Beratung und Förderung der privaten Eigentümer

**ZIEL:** Installation eines Spielplatzes als Angebot für die vorhandenen Mehrfamiliengebäude auf privaten Freiflächen.





## 9 Entwicklungsfläche am Quartiersrand

Am nordöstlichen Rand des Quartiers liegt eine weitgehend unbebaute und bisher ungeordnete Fläche am Weinbergsweg, welche sich im Eigentum der GWG befindet. Die ca. 8.000 Quadratmeter große Fläche kann mehreren Nutzungen zugeführt werden.

Einerseits könnte eine Renaturierung und Qualifizierung der Freifläche erfolgen, aber auch eine ergänzende Bebauung mit Einfamilienhäusern und großzügigen Gartenflächen wäre hier eine Option. Die weitere Zukunft des Geländes sollte abschließend geklärt werden. Bei einer Nutzung als wirtschaftlich nicht verwertbarer Freiraum wäre der Ankauf sowie die Umgestaltung durch die Kommune notwendig.



**ZIEL:** Festsetzung einer Entwicklungsperspektive für die Fläche am Weinbergsweg; ggf. Qualifizierung einer Freifläche

## 10 Sanierung des Standorts des ZOB

Der Zentrale Omnibusbahnhof (auch als City-Bus-Stop bezeichnet) ist im Eigentum der Stadt und wird durch die PVG genutzt. Das gesamte Gelände ist dringend sanierungsbedürftig, alle Stadtmöbel sind überaltert, die gesamte Anlage ist nicht barrierefrei und der Zustand der Straßen- bzw. Wegeflächen ist desolat. Der ZOB sowie das angrenzende Betriebsgelände der PVG sind durch die umliegende Bebauung eingeschlossen und somit in der baulichen Entwicklung limitiert. Es wird durch die stark befahrene Landesstraße erschlossen und soll insbesondere das erhebliche Aufkommen des sogenannten Schülerverkehrs des nahegelegenen Gymnasiums abfangen.

Aktuell liegen konkrete Entwurfsplanungen zur vollständigen baulichen Umgestaltung des ZOBs sowie zur Einrichtung einer Querungshilfe für Fußgänger an der Landesstraße vor. Dabei stehen zunächst die Bedarfe der PVG als Betriebsgesellschaft im Mittelpunkt, daneben sind insbesondere die Barrierefreiheit des Areals, die neue Gestalt- und Aufenthaltsqualität sowie die Schaffung von Verkehrssicherheit für Fußgänger am und um den ZOB zentrale Entwicklungsziele. Die Finanzierung erfolgt überwiegend durch die Städtebauförderung sowie die Mitfinanzierung des Landesbetriebs (LSBB). Mit einer baulichen Umsetzung wird im Jahr 2023 gerechnet.



**PROJEKT:** umfängliche Umgestaltung des ZOB-Standorts / Schaffung einer neuen Fußgängerquerung



## 11 Erhalt des Villenviertels

Zentral im Ostviertel gelegen, erstreckt sich ein geschlossenes Quartier mit häufig gründerzeitlich geprägten, freistehenden Villen. Es handelt sich um einen nachgefragten Wohnstandort mit kurzen Wegen zur Innenstadt und nahegelegenen Versorgungseinrichtungen (z. B. durch das UTA-Center).

**A** - Diese **Baustrukturen** müssen als Teil der lokalen Baukultur erhalten und insgesamt aufgewertet werden. Durch den Bebauungsplan 60 „Vogelwiese“ bzw. dessen konkrete Festsetzungen werden der prägende Städtebau als Blockrandbebauung sowie die rückwärtigen Gärten bereits in ihren Grundzügen gesichert. Eine übermäßige Nachverdichtung ist in diesem Bereich nicht möglich. Dennoch gilt es u.a. die Sanierung und Ausstattung des öffentlichen Raumes, den Erhalt bzw. den Ausbau des Straßenbegleitgrüns sowie die energetische Sanierung des privaten Gebäudebestandes voranzutreiben. Insbesondere die Burgstraße ist in einem desolaten Zustand und muss grundhaft saniert werden um das gesamte Quartier nachhaltig aufzuwerten.





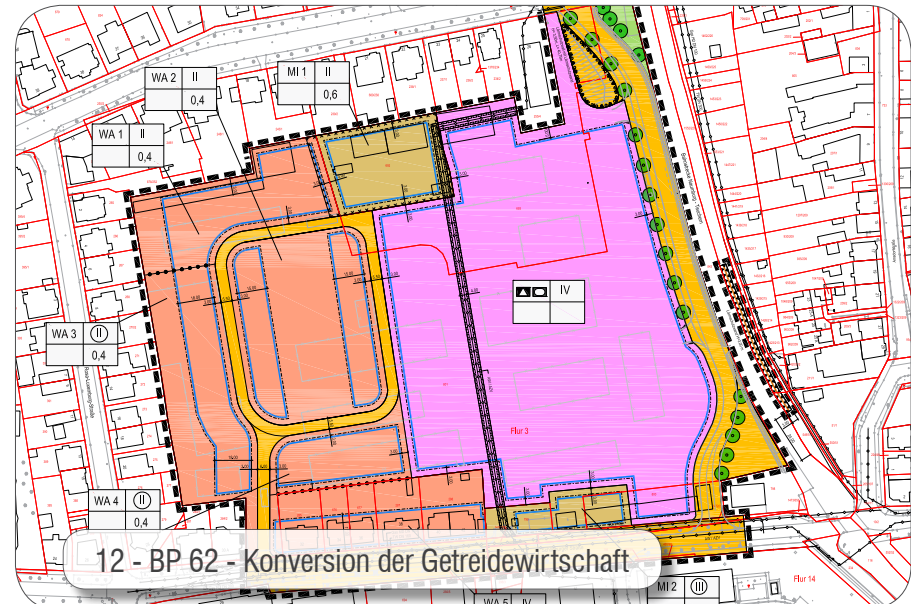
11 A - Straßenquerschnitt vordere Burgstraße



11 B - Außenbereich UTA-Schule



11 A - Villen in der Burgstraße



12 - BP 62 - Konversion der Getreidewirtschaft



Auch in diesem Gebiet geht es zunächst um das Bewahren und Qualifizieren des Bestandes. Die historisch gewachsene Blockrandstruktur in Kombination mit den grünen Innenhöfen muss in der städtebaulichen Grundstruktur erhalten bleiben. Die vorhandene gründerzeitliche Bausubstanz ist stadtbildprägend und birgt einen hohen Wiedererkennungswert. In der Gesamtheit sollte dieser Bereich nicht nachverdichtet werden und es geht um punktuelle energetische Sanierungen durch private Eigentümer, die Qualifizierung privater Gärten sowie den Erhalt und die nachhaltige Ergänzung des vorhandenen Straßenbegleitgrüns.

 **ZIEL:** Qualifizierung des gesamten Viertels durch Beratung bzw. Information der privaten Eigentümer.

**PROJEKT:** grundhafter Ausbau von Erschließungsstraßen, vor allem der Burgstraße

**B** - In der Schönburgerstraße trägt die **kommunale Grundschule** immens zur sozialen Stabilität im Wohnquartier und somit zur Attraktivität des gesamten Stadtteils bei. In den vergangenen Jahren wurden bereits die Innenräume der Schule saniert und das Dachgeschoss ausgebaut. Nun gilt es die Außenflächen der UTA-Schule - mit Schulhof, Spielplatz und Vegetationsflächen - ebenfalls zu qualifizieren, dabei sollen auch Umwelt- und Klimaaspekte berücksichtigt werden. Die bereits vorhandenen Strukturen bzw. Gestaltungselemente sollen erhalten bleiben und durch Reperaturen, Ersatz- und Ergänzungspflanzungen sowie durch den Ersatz einzelner Spielgeräte aufgewertet werden. Dieses Vorhaben kompensiert zumindest teilweise die fehlenden Frei- und Aufenthaltsflächen im Nordosten der Stadt. Eine Realisierung des Projekts soll ab 2023 durch die finanzielle Unterstützung der Städtebauförderung erfolgen.

 **PROJEKT:** Aufwertung der Freiflächen auf dem Gelände der Grundschule

## 12 Umstrukturierung im Quartier an der Schönburger Straße

Das gesamte Gelände nördlich und südlich der Schönburger Straße muss mit unterschiedlichen Nutzungs- bzw. Entwicklungszielen umstrukturiert werden. Bei zwei Arealen wurde die unerlässliche Konversion bereits begonnen, zwei weitere Gelände müssen der notwendigen Neugestaltung noch zugeführt werden:

**A** - Zwischen der Grochlitzer Straße und Schönburger Straße ist das Gelände der **ehemaligen Getreidewirtschaft** gelegen. Die alten Speicher und Nebengebäude standen über Jahre leer und waren zwischen der geschlossen Wohnbebauung und dem Standort der Kreisverwaltung ein großer Störfaktor. Durch einen privaten Vorhabenträger wurde das Gelände im Jahr 2019 erworben und wird seither entwickelt. Alle Altbauten auf dem Grundstück wurden geräumt, es wurde ein Bebauungsplan entwickelt, nun fehlen noch zwei entscheidende Schritte: die Errichtung des Schulcampus für ca. 650 - 700 Kinder und Jugendliche sowie der Bau des dritten Bauabschnitts der Osttangente.

Dabei handelt es sich um einen Straßenabschnitt einer Ringstraße um die Altstadt, welche die Verkehrsbelastung in den Wohnquartieren senken soll. Neben diesen Maßnahmen werden auch Projekte wie die Etablierung neuer Bushaltestellen und die Etablierung eines neuen Haltepunktes an der Bahnstrecke (Strecke in Richtung Unstruttal) zur optimalen Erschließung des Landratsamtes und des Schulcampus geplant. Der Schulcampus für Sekundarschüler und Kinder mit Integrationsbedarf wird durch den Burgenlandkreis projektiert und voraussichtlich ab 2024 errichtet. Die bauliche und funktionale Neustrukturierung des Areals ist ein zentraler Baustein für die gesamte Stadtentwicklung.

 **PROJEKT:** Entwicklung eines neuen Schulcampus

**PROJEKT:** Errichtung des 3. BA der sog. Osttangente - Ausbau neuer barrierefreier Bushaltestellen entlang der Osttangente / Schaffung neuer Baumstandorte



**B** - Direkt an die Wohnbebauung der Grochlitzer Straße (in zweiter Reihe) anschließend ist der aktuelle **Standort des Technischen Hilfswerkes (THW)** lokalisiert. Der Standort dient einerseits der Daseinsvorsorge durch Katastrophen- und Zivilschutz, andererseits auch der Freizeitgestaltung, der Pflege des Ehrenamtes und somit dem gesellschaftlichen Zusammenhalt. Für Naumburg (Saale) ist das THW immens wichtig, dennoch ist der Standort - mit hohem Konfliktpotenzial in Bezug auf die benachbarte Wohnbebauung - im Quartier ungünstig gelegen. Es konnte in den vergangenen zwei Jahren ein neues Grundstück für die Ortsgruppe im nahegelegenen Gewerbegebiet gefunden werden, die Planung des neuen Standorts wird durch die Bundesimmobilienanstalt (als Trägerin der Immobilie) vorangetrieben. Damit kann mittelfristig ein Nutzungskonflikt aufgelöst und das Grundstück langfristig dem neuen Schulcampus zugeschlagen werden.



**PROJEKT:** Verlagerung des THW-Standortes und Nutzungsänderung der vorhandenen Gebäude

**C** - An der Carl-Broche-Straße liegt neben dem Einzelhandelsstandort ein Gelände mit alten Militärhallen. Diese wurden bis zum Jahr 2020 als **Lagerflächen der kommunalen Dienste** (Bauhof) genutzt. Das Grundstück wurde an den BLK veräußert und soll mittelfristig als feuerwehrtechnisches Zentrum in Kombination mit einer Rettungswache ausgebaut werden. Auch dieses Projekt trägt immens zur Aktivierung des ehemaligen Kasernengeländes und der insgesamt desolaten Umgebung bei. Neben der Käthe-Kruse-Schule und dem bereits neuerrichteten Einzelhandelsstandort konnten bereits Ankernutzungen im Quartier geschaffen werden, welche durch die neuen Projekte komplettiert werden können.

Im Sinne einer umfassenden Daseinsvorsorge, als künftiger Arbeitgeber, aber auch die bauliche Umgestaltung des nun brachliegenden Grundstücks ist von enormer Bedeutung.



**ZIEL:** Entwicklung eines Feuerwehrtechnischen Zentrums sowie einer Rettungswache durch den BLK

**D** - Die Gebäude der Kreisverwaltung werden südlich durch einen **großflächigen Parkplatz** von ca. 8.000 Quadratmetern eingefasst. Die Parkplätze dienen den Angestellten und Besuchern der Kreisverwaltung. Aus kommunaler Sicht ist der zwar gepflasterte und ordnungsgemäß hergestellte Parkplatz, dennoch ein nicht optimal genutztes Flächenpotenzial.

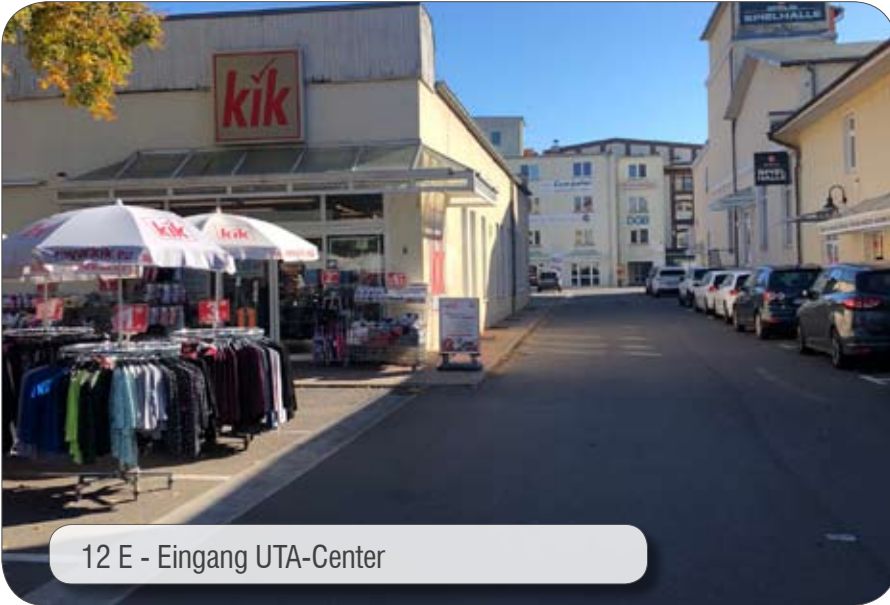
Ähnlich wie am Klinikum sollten hier Parkplätze effektiv angeordnet werden, z. B. durch die Schaffung einer Parkpalette und die Erreichbarkeit durch eine bessere ÖPNV-Anbindung erhöht werden. Die freiwerdenden Flächen sollten für eine Neugestaltung mit hohen Grünanteilen genutzt werden.

Als Eigentümerin hat die Kreisverwaltung die volle Verfügungsgewalt über die Parkieranlage, daher ist die kommunale Einflussnahme nur eingeschränkt möglich. In einem gemeinsamen Dialog sollte das kommunale Planungsziel dennoch weiterhin verfolgt werden.

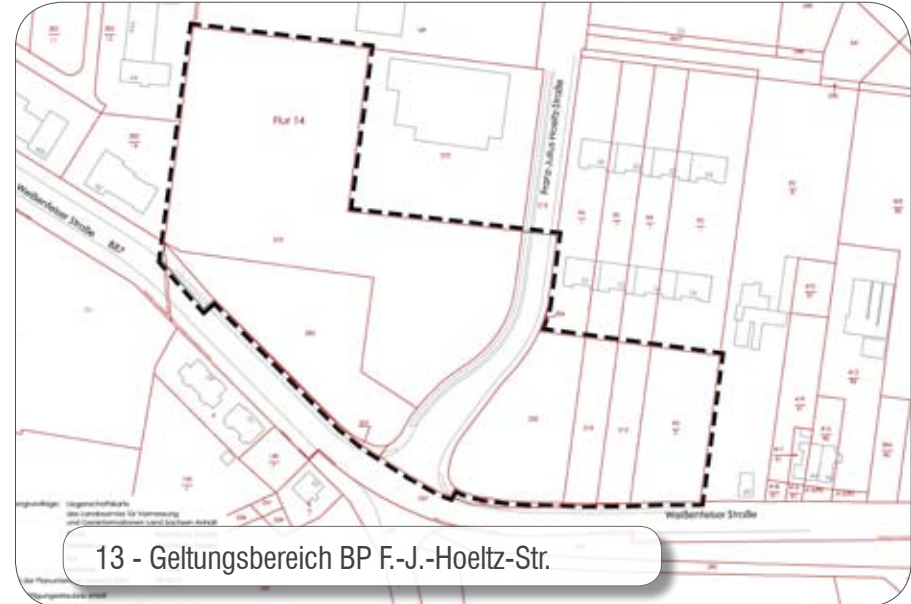


**ZIEL:** Komprimierung der Parkplatzfläche z. B. durch die Anlage einer Parkpalette / Schaffung neuer Freiflächen





12 E - Eingang UTA-Center



13 - Geltungsbereich BP F.-J.-Hoeltz-Str.



12 E - Eingang UTA-Center



13 - Brachfläche vor Wohnblöcken

**E** - An der Rosa-Luxemburg-Straße befindet sich das sog. **UTA-Center**. Dabei handelt es sich um ein Stadtteilzentrum - als zentraler Versorgungsbereich - zur Versorgung der umliegenden Wohnstandorte. Neben einem Discounter für Lebensmittel gibt es dort auch ein Fachgeschäft für Zoobedarf, ein Restaurant, Ladenlokale für Bekleidung im Discount-Sektor, aber auch eine Spielhalle. In der Gesamtschau ist das gesamte Areal - Hauptgebäude und Außenanlagen - sanierungsbedürftig und nicht mehr zeitgemäß. Um den aktuellen Anforderungen der Kunden gerecht zu werden, müsste vermutlich eine komplette Neustrukturierung des Centers erfolgen. Erste Ideen wurden durch den Betreiber des Lebensmittelgeschäfts bereits benannt. Durch die vorhandenen Stellplätze und die integrierte Lage im Quartier ist der Standort mit allen Verkehrsmitteln bzw. auch zu Fuß gut erreichbar, steht aber durch die direkte Nähe zu anderen Einzelhandelsstandorten (nördlich der Weißenfelder Straße) unter großem Konkurrenzdruck.

Aus städtebaulichen Gründen und zur Versorgung der umliegenden Wohnbebauung ist eine Sanierung und nachhaltige Entwicklung des Standorts wünschenswert. Es handelt sich jedoch um ein privates Grundstück sowie private Betreiber, welche nicht den Maßgaben der Kommune folgen müssen. Erschwerend kommt die gefangene Lage des UTA-Centers mit begrenzten Erweiterungsoptionen hinzu, eine mögliche Neustrukturierung ist aufgrund der Grundstücksverhältnisse nur schwerlich zu realisieren. Dennoch sollten Bemühungen durch private Investoren im Bereich des UTA-Centers weiterhin positiv begleitet werden, um den Einzelhandelsstandort langfristig zu erhalten.



**ZIEL:** Erhalt und weitreichende Aufwertung des Stadtteilzentrums

### **13 städtebauliche Umstrukturierung entlang der F.-J.-Hoeltz-Straße**

Das Gelände im Anschluss des Fachmarktzentrums (Baumarkt) ist bisher weitgehend unbebaut und erscheint als ungeordnete Freifläche. Für das Areal entlang der Franz-Julius-Hoeltz-Straße existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der die Entwicklung von nicht störendem Gewerbe beidseitig der Franz-Julius-Hoeltz-Straße regelt und vorsieht die städtebauliche Kante entlang der Bundesstraße zu schließen, auch um die dahinter liegende Wohnbebauung vor den Immissionen der stark befahrenen Straße zu schützen. Der Geltungsbereich ist in einer Grafik links dargestellt. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches konnten Bauprojekte bereits projektiert bzw. realisiert werden.

Die Grundstücke östlich der Franz-Julius-Hoeltz-Straße sind jedoch relativ kleinteilig und die Eigentumsverhältnisse sehr different. Eine geordnete Entwicklung dieses Geländes ist direkt an der Bundesstraße - am Ortseingang - dringend angezeigt. Bisher sind alle Bemühungen an den schwierigen Eigentumsverhältnissen gescheitert. Um eine nachhaltige Entwicklung des Areals zu ermöglichen, wäre aus fachlicher Sicht und unter Vorbehalt der Finanzierbarkeit, eine Neuordnung der Grundstücke durch die Kommune denkbar. Aktuell werden die beiden isoliert gelegenen Wohnblöcke als Unterkunft für Geflüchtete genutzt. Sollte diese Nutzung entfallen, ist gemeinsam mit der Eigentümerin über die Zukunft der Blöcke zu befinden. In den kommenden Jahren müssen insbesondere schlicht ausgestattete Wohnungen abgerissen werden um den den Wohnungsmarkt zu stabilisieren. Diese Blöcke wären aus städtebaulicher Sicht dafür geeignet.

Insbesondere entlang der Weißenfelder Straße nimmt die soziale Segregation zu. Der stetige Zuzug von Personen mit Migrationshintergrund und die durch Lärm belastete sowie vergleichsweise preiswerte Wohnlage - mit Mietwohnungen und Interimsunterkünften - sorgen für ein sozial schwaches Quartier.







Positiv zu bewerten ist, dass es in Naumburg (Saale) derartige Angebote grundsätzlich zur Verfügung stehen und es die Möglichkeit gibt, auch preiswert Wohnraum anzumieten und Unterkünfte für Geflüchtete zur Verfügung stehen. Nun ist es wichtig diese Angebote zu qualifizieren und mit Maßnahmen zur Integration und Teilhabe zu flankieren. Dies kann über zusätzliche Sozial- und Bildungsarbeit geschehen, aber auch die Aufwertung des Wohnumfeldes sowie die Herstellung von (halb-)öffentlichen Treff- bzw. Kommunikationsorten ist notwendig.

Dabei geht es um die Erweiterung des teilweise engen und schlicht ausgestatteten Wohnraums in den Freiraum, aber auch um die Berücksichtigung anderer Kulturen und deren Vorlieben zur Freizeitgestaltung außerhalb der Wohnungen. In Kooperation mit dem BLK (als zuständige Behörde für Geflüchtete) und den Eigentümern der umliegenden Wohngebäude muss hier ein vielschichtiges Sozial- und Entwicklungskonzept für das Quartier geschaffen werden.



**ZIEL:** städtebauliche Aufwertung und Funktionszuweisung der ungenutzten Freiflächen / ggf. Rückbau der Wohnblöcke

**ZIEL:** Erstellung einer Sozial- und Entwicklungskonzepts für die Weißenfelder Str.

#### 14 - Straßenbahn

Im Stadtgebiet Nordost verlaufen, vom Hauptbahnhof (HBF) über die Haltestelle Wiesenstraße bis zur Jägerstraße, die Gleisanlagen der Straßenbahn, welche anschließend über die Poststraße weiter in die Naumburger Innenstadt führen (vgl. Kapitel III.7). Die Straßenbahn leistet einen erheblichen Beitrag zur klimafreundlichen Erschließung der Kernstadt und bietet eine hohe identitätsstiftende Wirkung für Einwohner und Gäste der Stadt. Der Erhalt sowie die Qualifizierung des Angebotes und die Erhöhung des halbstündigen Taktes auf 15 Minuten stehen im Mittelpunkt des Zielkanons.

Mit diesen Maßgaben lassen sich mittelbar weitere Ziele erreichen, dazu gehören die Erhöhung der Fahrgastzahlen, die Reduzierung der CO2-Emissionen in der Innenstadt und die Schaffung von Arbeitsplätzen zum Erhalt von historischem Handwerk. Mit dem Ausbau der Straßenbahn als Infrastruktur und Unternehmen kann ein entscheidender Impuls für andere Entwicklungsziele gesetzt werden. Die Bahn ist ein Tourismusmagnet, ist ein umweltfreundliches ÖPNV-Angebot und trägt somit zum Modalsplit bei, daher muss dieses Vorhaben weiter ausgebaut werden. Da der Ringschluss aus verschiedenen Erwägungen mittelfristig nicht umgesetzt wird, rückt eine Vielzahl anderer Teilprojekte in den Fokus. So müssen die bestehenden Gleisanlagen saniert werden, dies gilt auch für die Innenräume des Straßenbahndepots, wichtig wäre auch die Etablierung von Ausweichstellen als Basis für die gewünschte Takterhöhung.



**PROJEKT:** umfassende Qualifizierung der vorhandenen Infrastrukturanlagen

**ZIEL:** langfristiger Ausbau / Erweiterung der bestehenden Strecke

#### 15 - Bahnstrecke

Wie bereits in Kapitel III.7 beschrieben, verläuft in Richtung Teuchern eine Gleisnebenstrecke, auf welcher bis zum Ostbahnhof Triebwagen der Unstrutbahn verkehren. Die verbleibenden Kilometer sind zwar dem Bahnverkehr gewidmet, werden aber nicht befahren. Durch den Burgenlandkreis wurde im Jahr 2019 eine Studie zur perspektivischen Entwicklung der Gleisanlage vergeben. Im Kern kommt die Studie zur Aussage, dass eine Wiederbelebung der Gleise südlich der Schönburger Straße aus verschiedenen Gesichtspunkten nicht sinnvoll ist.

Der Betrieb wäre vermutlich nicht wirtschaftlich, da es keine attraktiven Zielorte für Bahnfahrende in Richtung Südosten gibt und aufgrund der geringen Bevölkerungsdichte entlang der Strecke lassen sich nicht ausreichend Fahrgäste generieren.



15 - Gleisanlage nach Oststraße



15 - Bahnübergang Oststraße



15 - Bahnübergang Grochlitzer Straße

**A** - Die besagte Studie empfiehlt die Etablierung eines weiteren Haltepunktes südlich des Ostbahnhofs zur Erschließung des Schulcampus sowie der Kreisverwaltung. Ein möglicher Haltpunkt wäre direkt nördlich der Schönburger Straße möglich und wird in den Planungen zum dritten Bauabschnitt der Osttangente vorgesehen. Unklar ist dann der Umgang mit dem etwa 400 Meter nördlich gelegenen Ostbahnhof, ggf. müsste dieser Haltepunkt entfallen. Ebenfalls geprüft werden soll ein weiterer Haltepunkt zur Erschließung des Klinikums. Aufgrund der bautechnischen Schwierigkeiten und der notwendigen Anschlussbauwerke (Gehweg, Rampen bzw. Fahrstuhl) wurde das Vorhaben durch den Burgenlandkreis bzw. die Kommune bisher nicht weiter verfolgt.



**Projekt:** Schaffung eines Haltepunktes nördlich der Schönburger Straße

**ZIEL:** abschließende Klärung zur Nutzung der verbleibenden Strecke

**B** - Alle bestehenden **Kreuzungspunkte** der Gleisanlage mit Straßen (z. B. Oststraße, Grochlitzer Straße) sind sanierungsbedürftig und müssen im Sinne der Verkehrssicherung grundhaft ausgebaut werden. Konkrete Planungen bzw. eine abschließende Einigung mit dem privaten Eigentümer der Bahntrasse konnte bisher nicht erzielt werden.



**ZIEL:** Klärung von Ausbaustandard und Finanzierung der notwendigen Kreuzungspunkte in Abstimmung mit der Eigentümerin der Gleisanlage



**C** - Neben dem Hauptgleis gibt es insbesondere rund um den Ostbahnhof diverse Nebenflächen. Einige werden noch immer durch die Bundesimmobilienanstalt im Eigentum gehalten. Viele Grundstücke wurden jedoch an Privatpersonen und Firmen abgegeben.

Diese Restflächen müssen teilweise noch von Bahnzwecken freigestellt und einer geordneten Entwicklung zugeführt werden. Da in diesem Bereich die Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 34 Baugesetzbuch (sog. Innenbereich) beurteilt werden müssen, lassen sich aktuell zahlreiche Bauvorhaben nicht ausreichend qualifizieren bzw. müssen auch entgegen der Zielstellung der Kommune genehmigt werden, dazu zählen u.a. neue Garagenhöfe. Eine detaillierte Erfassung der Flächen, eine Kategorisierung und ein gezielter Ankauf durch die Kommune wären einer geordneten Entwicklung zuträglich. Alternativ könnten mithilfe eines Bebauungsplan bzw. einer kommunalen Satzung entsprechende städtebauliche Ziele durchgesetzt werden.



**ZIEL:** Erfassung aller Flächen und deren Status / Prüfung von Nutzungsvarianten und Festsetzung von städtebaulichen Entwicklungszielen

**D** - Bei Berücksichtigung der o.g. Studie des BLK müssen sinnhafte Perspektiven für die **verbleibende Strecke** in Richtung Teuchern gefunden werden. Die Eigentümergesellschaft hat z. B. den Verbleib der Bahnstrecke vorgeschlagen sowie eine Abdeckung um - zumindest als Zwischennutzung - einen Radweg auf dem Gleisbett zu etablieren. Hier müssen, in Abstimmung mit der Eigentümerin und der benachbarten Kommune, Entwicklungsoptionen geprüft werden, ggf. ist die Freistellung von Bahnzwecken zu beantragen.



**ZIEL:** Definition der langfristigen Perspektive für die Gleisanlage und ggf. Umwandlung der Gleise / Auflage einer Förderprojektes





## 4. Prioritäten

Die im Konzept herausgearbeiteten Ziele, Projektideen als auch konkreten Vorhaben sind alle wichtig und für die geordnete Entwicklung des Stadtteils bedeutsam. In Zeiten knapper Ressourcen ist es jedoch notwendig Prioritäten zu setzen, da nicht alle Projekte gleichzeitig in eine zeitnahe Umsetzung überführt werden können. Daher ist ein Abwägungsprozess bzw. ein Vergleich der Vorhaben zur Festsetzung von Prioritäten notwendig.

In dieser Abwägung stehen zunächst die bereits beantragten und teilweise begonnenen Vorhaben an erster Stelle. Es gilt diese Projekte verlässlich zu beenden und das anvisierte Entwicklungsziel zu erreichen. In dieser Kategorie steht u.a. die Neugestaltung bzw. Sanierung der nördlichen Regenrückhaltung als Maßnahme der Klimafolgenanpassung. In einer zweiten Ebene spielt die notwendige Daseinsvorsorge eine entscheidende Rolle, Funktionen wie das Krankenhaus und die Feuerwache müssen zum Wohl der Allgemeinheit ihrer Tätigkeit umfassend nach kommen, dafür müssen alle Infrastrukturen bereit stehen. Weiterführend sind es die langfristigen übergeordneten Entwicklungstendenzen, welche Berücksichtigung finden müssen und hier ist der Klimawandel entscheidend. Die Entsiegelung von Flächen, die Steigerung der Biodiversität im Wohnumfeld und die Begrünung von Straßenräumen spielen daher eine übergeordnete Rolle. Im letzten Schritt werden Maßnahmen in ihrer Priorität nach hinten gestellt, die bisher nur als wage Projektidee erscheinen und durch Konzepte, technische Prüfungen, Gespräche mit Eigentümern o.ä. weiter konkretisiert werden müssen. Dazu gehört u.a. das Stadion in der Bahnhofsvorstadt. Hier wird als Entscheidungsgrundlage zunächst ein Sportstättenentwicklungskonzept benötigt, daher wird die notwendige Sanierung des Bestandes in ihrer Priorität nach hinten verschoben.

Unter Berücksichtigung dieser Punkte wurden die wichtigsten Vorhaben ausgewählt und in der folgenden Karte und Tabelle gelistet, dabei geht es vor allem um Projekte der Städtebauförderung und aktuell laufende Vorhaben.

Es ist selbstverständlich, dass die Stadt Naumburg (Saale) alles daran setzen wird, weitere Maßnahmen z. B. unter Generierung neuer Fördermittel sowie dem Einsatz von Drittmitteln zu realisieren. Des Weiteren wird es künftig darum gehen, privates Engagement zu aktivieren und nachhaltig einzusetzen. Dennoch muss klar sein, dass nicht alle notwendigen Projekte sofort angestoßen werden können. In der bereits beantragten Förderungstranche (Programm „Wachstum und Erneuerung“) geht es um rund 7,7 Millionen Euro Gesamtinvestition. Wobei ein Großteil der Finanzmittel durch die GWG mbH und den AZV verwendet wird. Die zweite Tranche beläuft sich auf ca. 4,9 Millionen Euro. Einen vollständigen Überblick aller Projekte, welche im Förderprogramm langfristig vorgesehen sind, ist der Gesamtkostenfinanzierungsübersicht (GKFÜ - vgl. Anlage) zu entnehmen. Hier sind auch die einzelnen Jahresscheiben dargestellt.







Nr.	Projekt	Bemerkung	Gesamtkosten	Eigenkapital
01	Nördliche Regenrückhaltung - 6. BA	bereits begonnen mit vorherigen Bauabschnitten	2.750.000 €	916.666 €
02	Umnutzung ehem. Schlachthof - Innenausbau	bereits begonnen mit vorherigen Bauleistungen	825.000 €	275.000 €
03	Umgestaltung ZOB (City-Bus-Stop) - vollständig	bereits bewilligter Förderantrag / Planung läuft	1.700.000 €	566.666 €
04	Sanierung Wohngebäude Siedlungsstraße	bereits bewilligter Förderantrag / Planung läuft	2.218.700 €	221.870 €
05	Aufwertung Außenanlagen UTA-Schule	gestellter Förderantrag / mit Bewilligung ist wird im Winter 2022/23 gerechnet	210.000 €	70.000 €
06	Sanierung Nordstraße	als Zufahrt zu Feuerwehr und Polizei unerlässlich / dringend zu begrünen	1.100.000 €	366.667 €
07	Sanierung Humboldtstraße	als Hauptzufahrt zum Klinikum und zum Siedlungsviertel unerlässlich	1.450.000 €	483.334 €
08	Sanierung Talstraße	Zufahrt zu neuem Theaterstandort bisher unbefestigt	700.000 €	233.334 €
09	Neustrukturierung / Sanierung Feuerwache	die Zustände sind nicht tragbar und die Einsatzfähigkeit gefährdet	1.000.000 €	333.334 €
10	Verfügungsfonds Wohnumfeld / Biodiversität	im Sinne des Klimawandels unerlässlich (wird mit 50 % privaten Kapital ergänzt)	300.000 €	100.000 €
11	Ausbau barrierefreier Bushaltestellen	gesetzlich vorgeschrieben und im Sinne der Inklusion notwendig	300.000 €	100.000 €
12	Ausbau E-Mobilität / Schaffung neuer Infrastrukturen	bisher nur punktuell erfolgt / im Sinne der Verkehrswende unerlässlich	30.000 €	10.000 €
13	Sanierung Sporthalle Auenblick	Realisierung notwendig / in der Abwägung zu anderen Maßnahmen jedoch nur Priorität 2	1.000.000 €	333.334 €
14	Sanierung Burgstraße	Zustand ist sehr desolat / in einer Hälfte zu begrünen / in der Abwägung zu anderen Maßnahmen jedoch nur Priorität 2	1.000.000 €	333.334 €
15	Wohnumfeldverbesserung Weißenfelser Str. / Perspektive Wohnblöcke F.-J.-Hoeltz-Str.	Konkretisierung der Planungsidee und Abstimmung mit Eigentümer notwendig	300.000 €	100.000 €
16	Entwicklung Stadionfläche	kann erst auf Basis eines Sportstättenentw.-Konzeptes erfolgen / Ergebnis offen	4.000.0000 €	1.333.334 €
17	Sanierung weiterer Wohnstraßen	die Zustände vieler Straßen sind desolat / in der Abwägung zu anderen Maßnahmen jedoch nur Priorität 2	2.050.000 €	682.650 €
18	Revitalisierung Bahnübergänge Ostviertel	dringend notwendige Maßnahme, bisher kein Einvernehmen mit Gleiseigentümerin	1.800.000 €	600.000 €
19	Sportflächenentwicklungskonzept	Konzept als Basis einer weiteren Entwicklung (Kommune) / in Planung	> 25.000 €	
20	Barrierefreie Haltestellen	Haltestelle am Klinikum sowie am Finanzamt (Kommune) / in Planung	342.000 €	
21	Osttangente 3. BA / Ausbau Ringerschließung	Lückenschluss zur Entlastung der Altstadt (Kommune) / begonnen	> 1.000.000 €	
22	Entwicklung Schulcampus	Projekt des BLK voraussichtlich gefördert im „Strukturwandel“	> 25 Mio. €	
23	Entwicklung Wohnquartier statt Gewerbebrache	privates Vorhaben eines lokalen Vorhabenträgers / begonnen	nicht bekannt (privat)	
24	Verlagerung des THW-Standortes in Gewerbegebiet	Integration der Bestandsgebäude in den neuen Schulcampus /	nicht bekannt (BlmA)	
25	Grüne Vorgärten	Prüfung, Durchsetzung und Ausweitung der vorhandenen Satzung	verwaltungsintern	



**Quellenangaben:**

<b>Nummer</b>	<b>Seite</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Quelle</b>
Q 1	14	Übersicht Entwässerungsanlagen im Stadtteil Nordost   Lage der Kanäle	Auszug Abwasserbeseitigungskonzept AZV - Entwurf 2022
Q 2	14	Sammler Dechantengrund   Instandsetzung Ausschnitt Lageplan im Fördermittelantrag	Fördermittelantrag Nördliche Gegenrückhaltung - vorbereitet durch den AZV / Plan erstellt durch Büro Battenberg & Koch GbR - Vorabzug 2017
Q 3	32	Auszug des Landesentwicklungsplanes (LEP) 2010   Beikarte „Raumstruktur“	Veröffentlicht auf der Seite des Landesministeriums <a href="http://www.mid.sachsen-anhalt.de">www.mid.sachsen-anhalt.de</a> (Anhang 1 - zeichnerische Darstellungen)
Q 4	60	Überblick der Linienführung im Stadtverkehr	PVG Burgenlandkreis GmbH   veröffentlicht auf der Homepage <a href="http://www.pvg-burgenlandkreis.de">www.pvg-burgenlandkreis.de</a>
Q 5	76	Drohnenbild Bereich Dom   Blick in Richtung Osten	Aufnahme von Falco Matte   angefertigt im Auftrag der Stadtverwaltung 2022
Q 6	82	Fassadenaufnahme des ehem. Schlachthofes	Aufnahme von Torsten Biel   angefertigt in Zusammenarbeit mit dem kommunalen Theater 2018
Q 7	104	Drohnenbild der Baustelle zur Beräumung der ehem. Getreidewirtschaft	angefertigt durch den Vorhabenträger (NBG Grundstücksverwertungsgesellschaft) / u.a. veröffentlicht auf der Homepage <a href="http://www.nbg-projektentwicklung.de">www.nbg-projektentwicklung.de</a>
Q 8	106	Drohnenbild der Baustelle zur Beräumung der ehem. Getreidewirtschaft	angefertigt durch den Vorhabenträger (NBG Grundstücksverwertungsgesellschaft) / u.a. veröffentlicht auf der Homepage <a href="http://www.nbg-projektentwicklung.de">www.nbg-projektentwicklung.de</a>

**Hinweis zu abgebildeten Plänen:** (z. B. die Entwurfsplanung zur Neugestaltung des ZOB) wurden durch Fachplanungsbüros im Auftrag der Stadtverwaltung erarbeitet.



