

STADT MÜHLHAUSEN



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

PETRI- UND NIKOLAIVORSTADT

STADT MÜHLHAUSEN

Vorbereitende Untersuchungen

Petri- und Nikolaivorstadt



AUFTRAGGEBER

Stadt Mühlhausen

Stadtverwaltung Mühlhausen

Fachbereich Stadtentwicklung
und Bauordnung

Neue Straße 10

99974 Mühlhausen/ Thür.

AUFTRAGNEHMER

WOHNSTADT/ ProjektStadt

Geschäftsstelle Weimar

Freiherr-vom-Stein-Allee 7

99425 Weimar

BEARBEITER

Martin Günther

Dominic Otto

April 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung	6
2. Ausgangslage	10
2.1. Siedlungsentwicklung	12
2.2. Untersuchungsgebiet Petri- und Nikolaivorstadt	13
2.3. Übergeordnete und städtische Planungen	14
2.4. Bisherige Planungsinstrumente	23
2.5. Zusammenfassung	26
3. Bestandsanalyse	28
3.1. Demografische Entwicklung	30
3.2. Bau- und Nutzungsstruktur	44
3.3. Eigentümer- und Grundstücksstruktur	52
3.4. Stadtbild, Gestaltung und Denkmalschutz	55
3.5. Gebäudesubstanz und Leerstand	65
3.6. Grün- und Freiflächen	70
3.7. Verkehr, Wege und Erschließung	75
3.8. Gewerbestruktur	78
3.9. Klimaschutz- und Klimaanpassung	84
3.10. Zusammenfassung der Bestandsaufnahme	89
4. Partizipation	95
4.1. Beteiligung der Öffentlichkeit	96
4.2. Beteiligung der Eigentümer	99
4.3. Beteiligung von Verwaltung und Politik	125
4.4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	125
4.5. Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer	126
5. Entwicklungsziele, städtebauliches Konzept und Einsatz des besonderen Städtebaurechts	129
5.1. Künftige Rolle im Stadtgefüge, Zielsetzung	130
5.2. Beurteilung der städtebaulichen Missstände	132
5.3. Erfordernis für städtebauliche Gesamtmaßnahme	134
5.4. Handlungsfelder	136
5.5. Sanierungsziele nach VU (städtebauliche Ziele)	136
5.6. Beurteilung der Durchführbarkeit	139
5.7. Abgrenzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme	141
5.8. Vorschlag zur Wahl des Sanierungsverfahrens und zur Anwendung der sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalte	144

6. Städtebaulicher Rahmenplan	147
6.1. Text und Plan	148
6.2. Maßnahmenliste, Kosten- und Finanzierungsübersicht	166
7. Städtebauliche Teilkonzepte	171
7.1. Teilbereich Gewerbefläche Tonbergstraße	172
7.2. Teilbereich Freifläche Nikolaikirche	174
7.3. Teilbereich Bastmarkt 34/34a und Umfeld	176
8. Verzeichnisse	179



EINLEITUNG

Die Stadt Mühlhausen lässt für die Petri- und Nikolaivorstadt Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchführen. Das Ziel ist es eine Beurteilungsgrundlage über die Notwendigkeit der Durchführung einer Gesamtsanierungsmaßnahme zu erarbeiten. Im ersten Kapitel werden Ziel und Zweck der Vorbereitenden Untersuchungen, die methodische Herangehensweise erläutert sowie das Untersuchungsgebiet eingegrenzt.

Ziel und Zweck der Vorbereitende Untersuchungen

Die Stadt Mühlhausen hat als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums überregionale Bedeutung insbesondere im wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bereich und ist regionaler Impulsgeber für Nordthüringen. Mühlhausen musste sich bereits zahlreichen Entwicklungsherausforderungen, die sich aus dem Systemwechsel nach der Wende ergaben, stellen und hat diese erfolgreich bewältigt. Auch zukünftig muss sich die Stadt Mühlhausen durch eine gezielte Stadtentwicklung den großen Herausforderungen des demografischen Wandels stellen.

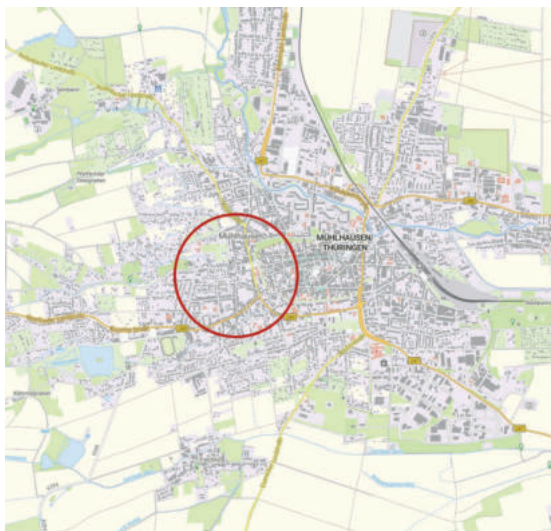


Abb. 1: Lage des Untersuchungsgebietes im Stadtgebiet
(Quelle: thuringenviewer.thuringen.de)

Bereits in den 90er Jahren wurde Handlungsbedarf insbesondere für die Petri- und Nikolaivorstadt gesehen. Damals wurde versucht, die Stadtentwicklung durch eine Vorbereitende Untersuchung und die anschließende Ausweisung eines Sanierungsgebietes voranzutreiben. Zu dieser Ausweisung ist es zwar nicht gekommen, aber die dabei gewonnenen Erkenntnisse werden heute wieder aufgegriffen und weiterentwickelt. Darüber hinaus wurden im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2018 aktuelle Entwicklungsziele und Handlungsfelder definiert.

Im Ergebnis wurden für die Petri- und Nikolaivorstadt deutliche Handlungsbedarfe identifiziert. Problemfelder für die Petri- und Nikolaivorstadt sind unter anderem die hohe Verkehrsbelastung und die damit verbundene Trennung zur Innenstadt durch die Bundesstraße, die auch den Fuß- und Radverkehr einschränkt. Darüber hinaus sind ein zunehmender Sanierungsstau, gewerbliche Leerstände, ein Mangel an wohnungsnahen Freiflächen sowie eine notwendige Aufwertung der vorhandenen Grünflächen bekannte Problemfelder.

Die Vorbereitende Untersuchung soll diese qualitativen und quantitativen Missstände aufzeigen und die Notwendigkeit einer sanierungsrechtlichen Gesamtmaßnahme bestimmen. Dabei werden die im Baugesetzbuch geforderten Beurteilungsgrundlagen zugrunde gelegt:

- Die Notwendigkeit der Sanierung,
- eine formulierte Aufgabenstellung (Sanierungsziele),
- eine städtebauliche Konzeption,
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen (Mitwirkungsbereitschaft von Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie von Betroffenen, Kosten- und Finanzierungsübersicht, Zeit-Maßnahmen-Plan),
- soziale sowie wirtschaftliche Auswirkungen unmittelbar Betroffener.

Der Mühlhausener Stadtrat hat am 28. Januar 2021 den Beginn der Vorbereitenden Untersuchung für das Gebiet Petri- und Nikolaivorstadt beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 05/2021 vom 21. März 2021 wurde über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchung öffentlich informiert (Einleitungsbeschluss). Die Stadt

Mühlhausen hat das Planungsbüro Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH Geschäftsstelle Weimar

mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen beauftragt.

Methodik

Die Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchung gliedert sich in drei Phasen. Zunächst werden im Rahmen einer umfassenden Bestandsaufnahme die relevanten Daten zum Untersuchungsraum zusammengetragen. Hierbei wird insbesondere auf bereits vorhandene Daten und Statistiken zurückgegriffen. Im Anschluss an diese grundlegende Datenerhebung erfolgt eine qualitative Bestandsaufnahme des Sanierungszustandes des Gebietes sowie eine Bestandserhebung. In der zweiten Phase werden diese Daten ausgewertet und analysiert. Das Ergebnis ist die Bewertung der Substanz- und Funktionsschwächen des Untersuchungsgebietes

und die daraus resultierende Ableitung der Notwendigkeit eines Sanierungsgebietes. In der dritten und letzten Phase werden die gewonnenen Erkenntnisse in einer städtebaulichen Konzeption und dem daraus resultierenden Maßnahmenplan zusammengefasst. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht soll die Machbarkeit der Gesamtmaßnahme aufzeigen. Parallel werden die Eigentümerinnen und Eigentümer der Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet durch eine umfangreiche Eigentümerbefragung einbezogen. Nach Auswertung der Befragung kann die Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger analysiert werden.

Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet „Petri- und Nikolai-vorstadt“ liegt westlich der Mühlhäuser Altstadt und grenzt an die Stadtmauer. Die Fläche des Untersuchungsgebietes beträgt ca. 29,3 Hektar.

Das Gebiet wird im Norden durch die Tonbergstraße begrenzt, von der aus der Hagebuttengraben bis zum äußeren Frauentor die nordwestliche Gebietsgrenze bildet. Im Südwesten bildet die Bebauung westlich der Grünstraße und der Lutterothstraße die weitere westliche Gebietsgrenze. Im Süden wird das Gebiet durch die Spielbergstraße begrenzt, die von der Lutterothstraße bis zum Lindenbühl führt. Der Lindenbühl und der Lentzeplatz bilden die südöstliche, die Stadtmauer die weitere östliche Grenze. Im Nordosten bildet die Bebauung entlang der Ostseite des Petristeinwegs die östliche Grenze des Untersuchungsgebietes.



Abb. 2: Abgrenzung Untersuchungsgebiet
(Quelle: Eigene Darstellung)



AUSGANGSLAGE

In Kapitel zwei der Vorbereitenden Untersuchungen wird das Untersuchungsgebiet vorgestellt und im Stadtgefüge eingeordnet. Im Anschluss werden die relevanten übergeordneten Planungen erläutert und die wesentlichen Erkenntnisse für die Vorbereitenden Untersuchungen herangezogen. Danach werden die städtischen Planungen für das Untersuchungsgebiet dargestellt. Eine Zusammenfassung beendet das zweite Kapitel.

2.1. SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Die Stadt Mühlhausen liegt im nordwestlichen Teil des Thüringer Beckens. Eingebettet liegt sie in einem Tal zwischen Hainich und Eichsfeld, das von der Unstrut durchflossen wird. Sie ist zugleich Kreisstadt des Unstrut-Hainich-Kreises und nimmt eine bedeutende Stellung für Nordthüringen ein. Zur Stadt Mühlhausen gehören auch die Ortsteile Felchta, Görmар, Saalfeld, Windeberg sowie seit 2019 Bollstedt, Grabe, Höngeda und Seebach und seit dem Jahr 2023 Hollenbach. Zuletzt wurde Eigenrieden am 01.01.2024 in das Stadtgebiet Mühlhausens eingemeindet.

Die Siedlungsgeschichte der Region um Mühlhausen reicht aufgrund der fruchtbaren Unstrutniederung bis in die Jungsteinzeit zurück, was durch archäologische Funde belegt ist. Diese günstigen Voraussetzungen führten auch dazu, dass der Ort bereits zur Zeit des Thüringerreiches um 400 n. Chr. von kultureller und politischer Bedeutung war. Die erste urkundliche Erwähnung Mühlhausens erfolgte 967 als „mulinhuson“ durch Kaiser Otto den Zweiten, zu dessen Zeit Mühlhausen Mittelpunkt eines bedeutenden Reichsgutbezirks war. Die damalige Ausdehnung der Stadt wird durch den Verlauf des späteren äußeren Befestigungsringes in etwa angedeutet. Zudem profitierte die Stadtentwicklung von der Lage an zwei Unstrutübergängen, die als wichtige Heer- und Handelswege genutzt wurden.

Das Untersuchungsgebiet, die Petri- und Nikolaivorstadt, gilt als eines der ältesten Siedlungsgebiete. Bereits um 1300 wird die Nikolaivorstadt als Wasserfelchta erwähnt. Darüber hinaus gibt es Hinweise auf eine alte germanische Vorgängersiedlung im Bereich zwischen Spielbergstraße und Hinterm Neuen Brunnen. Die

kleinteilige Häuserparzellierung entlang der Gasse Hinterm Neuen Brunnen geht auf eine alte Dienstmannensiedlung mit Wirtschaftshof und Wassermühle zurück.

In der Petrivorstadt liegen mit dem Bastmarkt und dem Blobach größere Freiflächen außerhalb der inneren Stadtmauer, die wirtschaftlich genutzt wurden. Vor allem der Name Blobach zeugt von der Geschichte der Tuchmacher an diesem Ort. Blobach leitet sich von „bläuen“ des Flachses ab, der als Rohmaterial oder Leinen auf dem Bastmarkt gehandelt wurde und der Stadt einen frühen wirtschaftlichen Aufschwung bescherte.

Aufgrund der wachsenden Bevölkerung und der fortschreitenden Stadtentwicklung wurde in der zweiten Hälfte des 14. Jahrhunderts der zweite Mauerring zum Schutz der Vorstädte errichtet. Insgesamt besaßen beide Mauern 59 Türme, was der mittelalterlichen Stadtbefestigung eine hohe militärische Bedeutung verlieh. Neben einigen Baudenkmalern wie dem Äußeren Frauentor ist heute nur noch der innere Mauerring erhalten. Dieser ist jedoch trotz zahlreicher Veränderungen fast vollständig erhalten und flankiert das Untersuchungsgebiet im Osten.

Auch der Grundriss des mittelalterlichen Mühlhauses, das sich in der Blütezeit der Stadt bis zur Mitte des 15. Jahrhunderts entwickelte, ist heute noch in weiten Teilen der Altstadt und der Vorstädte erhalten. In diese Zeit fällt auch die verstärkte Besiedlung des Petriviertel. Gleichzeitig entstanden die heute noch erhaltenen Grundstrukturen wie die Vorstadtkirche St. Petri und der Petristeinweg, eine frühmittelalterliche Fernstraße nach Norddeutschland.

2.2. UNTERSUCHUNGSGEBIET PETRI- UND NIKOLAIVORSTADT

Das Zentrum des Gebietes bilden der Blobach und der Bastmarkt, hier befinden sich überwiegend Mehrfamilienhäuser, die häufig eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss aufweisen. Diese Nutzung setzt sich auch entlang der stark befahrenen Wanfrieder Straße fort. Der nördliche Teil des Untersuchungsgebietes wird von

einem stark versiegelten Gewerbegebiet und Garagenhof dominiert. Der südliche Teil des Gebietes ist durch eine kleinteilige Bebauung, verschiedene Grünflächen und den Popperöder Bach als Teil des überörtlich bedeutsamen „Grünzuges“ geprägt.

Frühere Rolle im Stadtgefüge

Die Petri- und Nikolaivorstadt stellt eine bedeutende Erweiterung der historischen Altstadt Mühlhausens dar und spiegelt die vielfältigen Facetten städtischer Entwicklung wider. Das Stadtviertel fungiert nicht nur als zusätzlicher Raum, sondern erfüllt verschiedene Funktionen, darunter Wohnnutzung, gewerbliche Aktivitäten, die Integration von Nutzungen, die im Stadtkern keinen Platz mehr fanden.

I. Wohnfunktion

Die Petri- und Nikolaivorstadt bildete eine organische Erweiterung der Altstadt Mühlhausens. Der erhöhte Bedarf nach mehr Wohnraum konnte so zunächst gedeckt werden. Dementsprechend war eine bedeutende Funktion als Wohnquartier ausschlaggebend für die Petri- und Nikolaivorstadt.

II. Gewerbliche Nutzungen

Eine weitere bedeutende Funktion der Vorstädte war die gewerbliche Nutzung. In der Petri- und

Nikolaivorstadt hatten lokale Betriebe und Geschäfte die Möglichkeit, sich niederzulassen und trugen somit zur wirtschaftlichen Blüte Mühlhausens bei. Diese gewerblichen Nutzungen schufen nicht nur Arbeitsplätze, sondern bereicherten auch das städtische Angebot durch eine breite Palette an Dienstleistungen und Produkten.

III. Nutzungen außerhalb des Stadtkerns

Die Erweiterung der Altstadt hat es ermöglicht, Nutzungen zu integrieren, die im traditionellen Stadtkern Mühlhausens keinen Platz mehr hatten, wie zum Beispiel der Blobach. Diese Bereiche tragen zur Diversifizierung des städtischen Angebots bei, schaffen Erholungsräume und fördern kulturelle Aktivitäten. Diese Nutzung diente dazu, die Funktion der Stadt als Ganzes sicherzustellen. In der Vergangenheit wurde insbesondere der Blobach als bedeutende Fläche für Stadtfeste genutzt. Auch heute findet hier unter anderem noch der jährliche Jahrmarkt zur Kirmes statt.

IV. Straßen als verbindendes Element

Die Straßen in der Petri- und Nikolaivorstadt spielten eine zentrale Rolle als verbindende Elemente. Durch die sorgfältige Gestaltung und Integration von Straßen wurde nicht nur die Mobilität innerhalb dieser Stadtviertel erleichtert, sondern es entstand auch ein städtisches Umfeld, das soziale Interaktion und kulturellen Austausch förderte. Straßen wurden somit zu Lebensadern, die die verschiedenen Funktionen der Stadtviertel miteinander verknüpfte.

Die Petri- und Nikolaivorstadt hat in der Vergangenheit vielerlei Funktionen innerhalb des Quartieres gebündelt. Im Folgenden soll untersucht werden, inwiefern diese Funktionen aus heutiger Sicht weiterhin benötigt und erfüllt werden.



Abb. 3: Abgrenzung Untersuchungsgebiet
(Quelle: Eigene Darstellung)

2.3. ÜBERGEORDNETE UND STÄDTISCHE PLANUNGEN

Im folgenden Unterkapitel werden die für das Untersuchungsgebiet der Petri- und Nikolaivorstadt relevanten übergeordneten Planungen zusammenfassend dargestellt. Es soll erläutert werden, welche Inhalte und Maßnahmen für die Petri- und Nikolaivorstadt von Bedeutung sind und somit im weiteren Verlauf berücksichtigt werden müssen.

LEP Thüringen

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 ist am 05.07.2014 in Kraft getreten und bildet die Grundlage für die räumliche Entwicklung des Bundeslandes.¹⁾ Am 09.07.2024 wurde eine Teilfortschreibung (1. Änderung des LEP) beschlossen. Die Teilfortschreibung beinhaltet Änderungen in den Bereichen Zentrale Orte, Mittelbereiche, Grundversorgungsbereiche und Energie.

Für die Stadt Mühlhausen und somit das Untersuchungsgebiet in der Petri- und Nikolaivorstadt lassen sich folgende Aspekte herausarbeiten: Mühlhausen ist im LEP als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ausgewiesen. Damit nimmt die Stadt höherwertige Funktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung wahr. Zudem ist sie ein wichtiges Arbeitsplatzzentrum in Nordthüringen und stellt den Mittelpunkt des landesbedeutsamen

1 Quelle: Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025, Thüringen im Wandel

Entwicklungskorridors zwischen Erfurt und Leinefelde–Worbis dar. Durch die Weiterentwicklung der leistungsfähigen Verkehrsverbindungen

zwischen Leinefelde, Gotha und dem Erfurter Kreuz soll die Wirtschaftskraft der Region gestärkt werden.

Regionalplan

Der aktuelle Regionalplan Nordthüringen ist am 29.10.2012 mit Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 in Kraft getreten.²⁾ Die Änderung des Regionalplans wurde am 25.03.2015 eingeleitet. Die aktuelle Entwurfsfassung ist aus dem Jahr 2018. Zuletzt wurde 2022 der Sachliche Teilplan Windenergie ausgelegt.

Dieser steuert die übergemeindlichen Entwicklungen auf regionaler Ebene, die das Landesentwicklungsprogramm für gesamt Thüringen vorgibt. Hiernach befindet sich die Stadt Mühlhausen im übergeordneten Planungssystem in der Region Nordthüringen und wird als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ausgewiesen. Entsprechend dieser Ausweisung trägt die Stadt Mühlhausen und ihr Umland die Funktion eines räumlichen Leistungsträger mit überregionaler Bedeutung in den Bereichen Wirtschaft, Soziales und Kultur. Um diese Funktion erfüllen zu können, ist die Entwicklung als bedeutender nationaler Wirtschaftsstandort und regionaler Impulsgeber sowie die Stärkung von Kooperationen innerhalb und zwischen den Stadt- und Umlandsräumen voranzutreiben.

Um die wirtschaftliche Entwicklung zu begünstigen ist zudem eine Fläche von 50 ha als Vorranggebiet für regionale bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen vorbehalten. Hinzu kommt, dass die Stadt als Schwerpunkt für den Kultur- und Bildungstourismus festgelegt ist. Dafür ist es nötig den Ausbau von regionalen und länderübergreifenden touristischen Infrastrukturen zu fördern. Dazu zählt unter anderem eine stärkere Verknüpfung mit dem UNESCO Weltnaturerbe Nationalpark Hainich,

sowie ein kontinuierlicher Ausbau der Wander- und Radwegenetze.

Als weiterer Grundsatz ist die Herstellung leistungsfähiger Anbindungen der Stadt und seines Umlandes an das europäische bedeutsame Verkehrs- und Schienennetz sowie die Aufhebung von Erreichbarkeitsdefiziten zur Landeshauptstadt festgesetzt. Dementsprechend ist im Bundesverkehrswegeplan 2030 der Ausbau der B 176, B 247, B 249 und die Ortsumgehung B 247n östlich der Stadt Mühlhausen vorgesehen. Mit der Realisierung dieser Projekte verbessert sich die Anbindung an die Autobahnen A 38 und A 71 bzw. A 4 erheblich und stärkt somit die Erreichbarkeit der Landeshauptstadt Erfurt. Bedeutsame Landesstraßen sollen die Verbindungen zwischen Mittelzentren, Grundzentren und Ortsteilen sowie an die höherrangigen Zentralen Orte gewährleisten.

Zudem soll die Leistungsfähigkeit des Schienenpersonennahverkehrs ausgebaut werden. Es bestehen tägliche Anbindungen auf den Strecken Göttingen-Erfurt-Chemnitz/Zwickau und Kassel-Gotha/Erfurt. Die Schienenverbindungen fördern den überregionalen Leistungsaustausch mit den benachbarten Regionen, zu denen intensive Pendlerbeziehungen bestehen und ermöglichen die Anbindung an das Schienenfernverkehrsnetz. Zur Standortsicherung der Industriegroßfläche ist zudem die stillgelegte Schienenverbindung Mühlhausen-Bollstedt-Schlotheim als durchgängige Infrastrukturtrasse zu erhalten, um einen potenziellen Bahnanschluss für den Schienengüterverkehr vorzuhalten.

2 Quelle: Regionalplan Nordthüringen

FNP

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mühlhausen wurde im Jahr 2018 durch den Stadtrat beschlossen. Die letzte Änderung erfolgte im Jahr 2024. ³⁾

Dieser stellt für die Petri- und Nikolaivorstadt folgende Inhalte dar:

- Wohnbaufläche und Gemischte Baufläche

- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Soziale Einrichtung
- Heizwerk
- Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage im südlichen Bereich
- Spielplatz im westlichen Bereich
- Grünverbindung

B-Pläne

Innerhalb des Untersuchungsgebietes ist ein Bebauungsplan und ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden. Inhalte:

Name	Rechtskräftig seit	Inhalt
Bebauungsplan Nr. 10 „Nikolaikirchgasse / Brunnenstraße“	1997	Im Bebauungsplan sind Flächen für allgemeine Wohngebiete, besondere Wohngebiete, Mischgebiete, Sondergebiete, öffentliche sowie private Grünflächen und Straßenverkehrsflächen gemäß BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan sollte die damalige städtebauliche Planung sichern.
Bebauungsplan Nr. VEP-20 „Alte Brauerei“	2004	Der Bebauungsplan soll die Erschließung eines Wohngebiets sichern.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Bebauungspläne der Petri- und Nikolaivorstadt der Stadt Mühlhausen (Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Mühlhausen 2024)

Dabei ist festzustellen, dass der Bebauungsplan Nr. 10 „Nikolaikirchgasse / Brunnenstraße“ aus dem Jahr 1997 den heutigen Planungsansprüchen nicht mehr gerecht wird. Der Bebauungsplan ist veraltet und die dort festgelegten Festsetzungen sind in Teilen nicht mehr den

aktuellen Planungszielen dienlich. Dadurch ergibt sich ein Aufhebungsbedarf des Bebauungsplanes, um die Entwicklung des Gebietes vorantreiben zu können.

3 Quelle: Flächennutzungsplan Stadt Mühlhausen

ISEK

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (kurz ISEK) der Stadt Mühlhausen wurde im Jahr 2018 durch das Stadtplanungsbüro WILKE aus Erfurt erarbeitet und fertiggestellt. Mühlhausen wurde hierbei umfassend, unter Berücksichtigung aller relevanten Themen der Stadtentwicklung, analysiert und die zukünftige Entwicklungsrichtung erarbeitet. Das ISEK ist dabei eine entscheidende Grundlage, um städtebauliche Fördermittel zu akquirieren. Im Ergebnis wurde ein Leitbild für die Stadt festgelegt: Mühlhausen – Mittelalterliche Reichsstadt, Kultur und Natur, Mittelstand und Bildung.⁴⁾

Mit der Überarbeitung des ISEK im Jahr 2018 reagiert die Stadt Mühlhausen auf die sich veränderten Rahmenbedingungen. Zentral ist dabei die Auseinandersetzung mit dem Thema des demographischen Wandels und ihren Folgen

für die Stadt sowie die Entwicklung der weichen Standortfaktoren zugunsten der Erhaltung und weiteren Stärkung einer attraktiven und lebenswerten Stadt. Die Petri- und Nikolaivorstadt wurde dabei als ein zentrumsnahes Gebiet mit akutem Handlungsbedarf deklariert. Als Handlungsbedarfe wurden unter anderem die Verlärmung und die Barrierewirkung entlang der B249, dem Bastmarkt, der Marcel-Verfaillie-Alle und Johannisstraße erwähnt. Hinzukommt ein hoher Sanierungsstau, Leerstand und die Gefahr eines flächenhaften Strukturverlustes in einzelnen Teilbereichen, aufgrund der hohen Verkehrsbelastung. Zusätzlich werden noch die Themenfelder Bereinigung von strukturellen Brüchen, Aufwertung/ Schaffung von wohnungsnahem Freiräumen, Aufwertung von Straßenräumen und die Stärkung der Grünvernetzung benannt.

Bewerbung Thüringer Landesgartenschau 2024 – Wasser, Mühlen, Mythen – Das Bewerbungskonzept

Die Stadt Mühlhausen hat sich für die Thüringer Landesgartenschau 2024 beworben. Den Zuschlag zur Durchführung hat sie zwar nicht erhalten, dennoch sind hier wesentliche Projektideen entwickelt worden. Im Mittelpunkt des 2017 fertiggestellten Konzeptes stehen die mittelalterlich geprägte Altstadt sowie das Erholungsgebiet „Schwanenteich“. Verbunden werden die beiden Kernzonen durch den „Grünen Korridor“ des Popperöder Baches, der südlich der Petri- und Nikolaivorstadt verläuft.

Durch die Verknüpfung und Aufwertung soll ein attraktives Erholungsgebiet entstehen und das strukturbedingte Defizit an Grünflächen in der Kernstadt behoben werden. Dadurch wird neben einer Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen auch eine Aufwertung

des Images der Stadt als Wohn- und Arbeitsort erhofft.⁵⁾

Der aus der Bewerbung für die Landesgartenschau 2024 entstandene und in das ISEK 2018 übernommene „Grüne Korridor“ soll sukzessiv umgesetzt werden. Dadurch wird das Ziel der Vernetzung von Grünräumen und die Anpassung an den Klimawandel umgesetzt. Im Rahmen des Projektes soll zudem die Offenlegung des Popperöder Baches in den Straßen- und Aufenthaltsbereichen, eine grüne Gestaltung durch Einzelbaumpflanzungen, Strauch- und Staudenflächen sowie eine einheitliche und barrierefreie Gestaltung mit hellen Oberflächen geplant werden. Weitere Maßnahmen sollen am Vogteier Platz, der Kettengasse, der Verkehrsfläche Zur Roten Löwenmühle und dem

4 WILKE 2018: Stadt Mühlhausen Stadtentwicklungskonzept 2018, abgerufen 2023

5 Stadt Mühlhausen 2017: Wasser, Mühlen, Mythen – Landesgartenschau Mühlhausen 2024, abgerufen 2023

Umfeld des Mehrgenerationenhaus erfolgen. Zum einen soll die Grünfläche hinter dem Mehrgenerationenhaus sowie die Spielbergstraße mit Wendebereich umgestaltet werden. Hier sollen Parkplätze neu geordnet und ein attraktiver Aufenthaltsbereich am Wasser geschaffen werden. Zum anderen soll die Freifläche am Mehrgenerationenhaus umgestaltet sowie ent-

siegelt und mit Grill-, Wasser- und Spielfläche ergänzt werden.

Durch die Umsetzung soll die Überhitzung gemindert, CO₂ längerfristig gebunden, die Artenvielfalt erhöht und ein verbindendes städtebauliches Element geschaffen werden.⁶⁾

Teilkonzept Stadtgrün

Ein Teilkonzept Stadtgrün wurde erarbeitet (Beschluss im Stadtrat am 30.10.2024), welches darauf abzielt, die vorhandenen Grünstrukturen an den Klimawandel anzupassen. Für die Erarbeitung des Konzeptes ist die Mellon Gesellschaft für Nachhaltige Infrastruktur mit Sitz in Leipzig beauftragt worden. Dabei sind die Handlungsfelder Straßenbegleitgrün an Verkehrswegen, eigene Liegenschaften im Außenbereich, öffentliche Grünflächengestaltung, die Gestaltung öf-

fentlicher Plätze, die Entwicklung von Quartieren & Verkehrswegen sowie Festsetzungs- und Umsetzungsmöglichkeiten in den Bauleitplanung identifiziert worden. Weitere Querschnittsthemen sind eine wassersensible Stadtentwicklung, Artenvielfalt, Biotopvernetzung, Trockentoleranz und Ressourcenschonung.⁷⁾ (siehe hierzu auch Kap. (6) Städtebaulicher Rahmenplan insb. 6.1 sowie die Pläne und Anlagen im Anhang)

Maßnahmenkatalog zur Klimaveränderung

Die Stadt Mühlhausen verfolgt das Ziel einer CO₂-Neutralität bis 2035. Dafür werden Strategien und Maßnahmen erarbeitet, um die Dekarbonisierung in allen kommunalen Bereichen, privaten Bereichen, bebaute und unbebaute Bereiche voranzutreiben.

Dabei sind für alle Verwaltungsbereiche der Stadtverwaltung konkrete Maßnahmen entwickelt worden, um den Ausstoß von Treibhausgasen zu mindern. Dabei reichen die Maßnahmen von einer konsequenten Digitalisierung, Info-Kampagnen, energetische Sanierung öffentlicher Gebäude einer Müllvermeidung und Mülltrennung auf Festen, Märkten und Sportveranstaltungen über eine Anschaffung

von energiesparender Technik und Beleuchtung sowie die Umstellung von Verbrennerfahrzeugen auf E-Fahrzeuge. Weiterhin sollte der Klimaschutz die Rahmenbedingungen aller Planungen setzen. Insbesondere die Fachbereiche Stadtentwicklung und Bauordnung sowie Grün – und Verkehrsflächen können einen großen Beitrag leisten und sollten unter andere Grundsätze wie eine Innentwicklungsstrategie, die Stärkung des Stadtzentrums, einer Baulandausweisung und Nutzung von großflächigen Photovoltaikanlagen sowie Erhalt und Aufwertung von Grünflächen weiterverfolgen und stärken, um eine nachhaltige Mobilität und Verbesserung des lokalen Klimas zu fördern.⁸⁾

6 Stadt Mühlhausen 2022: Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel, abgerufen 2023

7 Mellon 2023: Minderung der Folgen des Klimawandels in Mühlhausen, abgerufen 2023

8 Stadt Mühlhausen 2020: Maßnahmenkatalog zu Klimaveränderung, abgerufen 2023

Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlhausen

Die Stadt Mühlhausen verfügt seit vielen Jahren über ein Einzelhandelskonzept. Dieses wurde regelmäßig fortgeschrieben. Das Einzelhandelskonzept in seiner aktuellen, gerade neu fortgeschriebenen Fassung wurde am 30.10.2024 vom Stadtrat beschlossen. Ziel dessen ist es, zukünftige Leitlinien für die Entwicklung des Einzelhandels festzulegen und zu überarbeiten, Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandels in Mühlhausen aufzustellen und die Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung. Die Ergebnisse der Untersuchung gelten als Entscheidungsgrundlage für kommunalpolitische und bauleitplanerische Entscheidungen der Stadt.

Zu den wesentlichen Erkenntnissen der Untersuchung zählen, dass das Mittelzentrum Mühlhausen aufgrund seiner überörtlichen Versorgungsfunktion über ein Marktgebiet von ca. 130.670 Personen verfügt. Aufgrund einer rückläufigen Bevölkerungssituation, die im Jahr 2014 festgestellt wurde, ist jedoch davon ausgegangen worden, dass sich langfristig eine Reduzierung des Kaufkraftvolumen für alle Einzelhandelsbranchen innerhalb des Marktgebietes verzeichnen lassen wird. Zudem wurde festgestellt, dass ein Teil der Kaufkraft innerhalb des Marktgebietes in das Oberzentrum Erfurt abfließt und es Ergänzungspotentiale in den Sortimenten Bücher, Schreib- /Spielwaren, Hausrat / Einrichtung / Möbel und sonstigem Einzelhandel gibt.

Aufbauend auf diese Ergebnisse wurden für die Stadt Mühlhausen Leitlinien zur Entwicklung des Einzelhandelsstandort entwickelt. Dazu zählt unter anderem, dass das Mittelzentrum weiterhin in seiner regionalen Versorgungsfunktion für seinen Verflechtungsbereich im Umland und die bedeutenden Magnetfunktion des Stadtzentrums als Einzelhandelsstandort gestärkt werden sollen. Zudem wird davon abgeraten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche > 50 m² anzusiedeln.

Neben der Mühlhäuser Innenstadt wurden vier weitere „Nahversorgungszentren“ als zentrale Versorgungsbereiche gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO identifiziert. Die Nahversorgungszentren besitzen die Aufgabe städtische Teilräume mit Waren des täglichen Bedarfs zu versorgen. Für das Gebiet Petri- und Nikolaivorstadt, ist dabei der „NVZ Wanfrieder Straße“ von Bedeutung, das sich südwestlich des Plangebietes befindet. Darüber hinaus wurden zudem Nahversorgungsstandorte definiert, die eine wohngebietsnahe Versorgung auch nicht-mobiler Bevölkerungsgruppen aufweisen. Für die Petri- und Nikolaivorstadt ist der Nahversorgungsstandort „Marcel-Verfaille-Allee, nordwestlich des Plangebietes von Bedeutung.

Das aktuelle Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2024 kann auf der Homepage der Stadt eingesehen werden.

Wohnungsmarktprognose

Die Wohnungsmarktprognose der Stadt Mühlhausen aus dem Jahr 2022 bildet eine Vertiefung des ISEK in dem Themenbereich Wohnungsmarkt. Damit ist sie Grundlage für die weitere Bauleitplanung sowie die Strategien der Wohnungsmarktakeure und der kommunalen Wohnungspolitik. Dabei beruht die Prognose auf den Teilbereichen Analyse des Wohnungsmarktes, einer Leerstandserhebung und der der zukünftigen Entwicklung des Wohnungsmarktes aus denen Handlungsfelder und die Wohnbauflächenkonzeption abgeleitet wurde.⁹⁾

Zur Erstellung der Leerstandserhebung wurde das Unternehmen Timourou beauftragt, die eine Mischung aus verschiedenen Methoden angewandt haben, um die Erhebung durchzuführen. So wurde in der historischen Altstadt eine Vollerhebung aller Adressen durchgeführt, während in den vorstädtischen und gründerzeitlichen Quartieren nur Stichproben durchgeführt wurden. In den historischen Vorstädten wurden 150 Adressen ausgewählt, die als repräsentativ für das Gebiet bewertet wurden und auf ihren Leerstand erhoben worden sind. Die dabei generierten Daten wurden für eine Hochrechnung genutzt, um den Leerstand in den vorstädtischen Quartieren quantifizieren zu können.

Als Ergebnis der Leerstandserhebung wurde festgestellt, dass in den historischen Vorstädten, zu denen die Petri- und Nikolaivorstadt gehört, eine Leerstandsquote von 21,3% herrscht. Insgesamt sind somit 755 der 960 Wohnungen in den historischen Vorstädten bewohnt. Damit

weisen sie die zweithöchste Leerstandsquote der verschiedenen Gebietstypen auf, nur in der historischen Altstadt ist die Quote mit 24,3% höher.

Aufgrund des hohen Leerstandes kann Mühlhausen zudem einen entspannten Wohnungsmarkt vorweisen. Dies spiegelt sich in den Angebotsmieten, die zwischen 4,50 und 6,70 €/m² liegen wider. Dabei lassen sich die günstigsten Angebotsmieten im Geschosswohnungsbau der 1950er bis 1980er vorfinden, gefolgt von der historischen Bausubstanz im Stadtzentrum und in den Vorstädten, bis zu den teuersten Angebotsmieten in den Einzel- und Zweifamilienhäusern.

Zur zukünftigen Entwicklung des Wohnungsmarktes wurde die Bevölkerungsprognose des Thüringer Landesamt für Statistik herangezogen. Diese geht von 17.475 Haushalten im Jahr 2040 in Mühlhausen aus, was einen Rückgang von 1.650 Haushalten zum Vergleichsjahr 2022 bedeutet. Deshalb kann keine quantitative Wohnungsnachfrage festgestellt werden. Hingegen kann eine qualitative Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern in einer Größenordnung von 600 – 800 Wohnungen festgestellt werden. Doch auch im Geschosswohnungsbau kann abhängig von unterschiedlichen Faktoren eine Zusatznachfrage von ca. 315 Wohnungen vermerkt werden. Sollte diese Prognose realisiert werden und kein paralleler Abgang vom Wohnungen geschehen, könnte sich die Leerstandsquote auf 22% verdoppeln.

9 TIMOUROU 2022: Wohnungsmarktprognose der Stadt Mühlhausen, abgerufen 2023

Netzentwicklung Radverkehr in Mühlhausen

Durch das Radverkehrskonzept soll die Netzentwicklung des Radverkehrs in Mühlhausen gesichert werden. Dabei steht die zukünftige Verkehrsordnung und entsprechende Maßnahmen zur Steigerung der Qualität der Radverkehrssituation im Vordergrund. Die Erstellung des Konzeptes ist durch die Verkehrsplanung GmbH aus Weimar in dem Jahr 2017 erfolgt. Dabei wurde unterschieden zwischen einem Alltagsradverkehrsnetz mit dem Anspruch Ziele auf möglichst direktem Weg zu erreichen und einem Freizeitradverkehrsnetz, dass oft geographisch attraktiven Gegebenheiten folgt und von hoher radtouristischer Bedeutung ist.

Im Gemeindegebiet von Mühlhausen verlaufen mehrere Routen des Thüringer Radfernnetzes mit hoher touristischer Bedeutung. Dazu zählen der Unstrut-Radweg, der südlich der Petri- und Nikolaivorstadt auf der Spielbergstraße verläuft

und Treffurt sowie Schlotheim verbindet. Östlich der Altstadt verläuft der Unstrut-Werra-Radweg zwischen Dingelstädt und Bad Langensalza. Sowie die Rote Route Nationalpark Hainich die ausgehend vom Stadtzentrum zunächst gemeinsam mit dem Unstrut-Werra Radweg in südliche Richtung verläuft.

Zur Entwicklung des Alltagsradnetztes wurden wichtige Quell- und Zielpunkte wie Wohngebiete, Bildungseinrichtungen, Einkaufszentren, Arbeitsplatzkonzentrationen, Freizeiteinrichtungen, etc. erhoben. Daraus wurden 27 Einzelabschnitte abgeleitet, von denen sich sieben in der Petri- und Nikolaivorstadt befinden oder daran angrenzen.¹⁰⁾

In einer weiterführenden Untersuchung wurde im Jahr 2023 das Radverkehrskonzept fortgeschrieben.

Radverkehrskonzept Alltag

Die Stadt Mühlhausen hat im „Radverkehrskonzept Alltag“ aus dem Jahr 2022 als oberste Zielsetzung die Steigerung des Radverkehrsanteils und die Erhöhung der subjektiven und objektiven Verkehrssicherheit für den Radverkehr formuliert. Diese Anforderungen betreffen das vorliegende Untersuchungsgebiet der Petri- und Nikolaivorstadt. Somit soll die Fahrradnutzung, vor allem im Alltag, gesteigert, das Radverkehrsnetz für die Zukunft ertüchtigt sowie Spaß und Sicherheit beim Radfahren gewährleistet werden.

Im Radverkehrsnetz Mühlhausen („Prüfnetz“) sind mehrere Straßen des Untersuchungsgebiets Teil der Netzentwicklung 2017 (Wanfrieder Straße, Bastmarkt, Johannisstraße, Friedensstraße, Spielbergstraße), haben einen Entwurf für einen Radverkehrsweg vorliegen (Rosenstraße,

Grünstraße) oder sind Teil einer touristischen Route (Spielbergstraße).

Weiterhin liegt eine Hierarchisierung der Verbindungen in Haupt- und Nebenrouten für den Radverkehr vor. Neben zahlreicher Nebenrouten, die die Hauptrouten zur Anbindung der Ziele ergänzen und weitere Verdichtungen bzw. Alternativen zu den Hauptrouten bezeichnen, stellt die Spielbergstraße eine Hauptroute dar, welche möglichst direkte und umwegarme Anbindungen der Ortsteile und der Nachbarkommunen sicherstellen soll.

Aufbauend auf der Analyse der Wegeinfrastruktur Mühlhausens wurde auf insgesamt 191 Abschnitten und punktuellen Bereichen ein Handlungsbedarf für das Radverkehrsnetztes festgestellt. Die darauf hervorgehenden Lö-

10 Verkehrsplanung GmbH 2017: Netzentwicklung Radverkehr in Mühlhausen, abgerufen 2023

sungsansätze lassen sich in drei Prioritätsstufen einteilen, um die Notwendigkeit der einzelnen Maßnahmen bezüglich Verkehrssicherheit und Fahrkomfort einzuschätzen. Mehrere Standorte für Handlungsbedarfe sind in der Petri- und Nikolaivorstadt zu verorten. Aus dem Übersichtsplan Handlungsbedarf geht hervor, dass die Wanfrieder Straße der Prioritätsstufe eins zugeordnet werden kann. Das bedeutet, dass zur Funktionsfähigkeit sowie Verkehrssicherheit dieser Route eine Umsetzung der Maßnahme für die Beseitigung von Verkehrssicherheitsdefiziten erforderlich ist. Die Johannisstraße unterliegt der Prioritätsstufe zwei, sodass Mindestanforderungen der Nutzbarkeit und Verkehrssicherheit erfüllt sind, jedoch Verbesserungen zur Erreichung des gewünschten Standards für erforderlich gehalten werden. In der Rosenstraße sowie in der Grünstraße sind laut Prioritätsstufe K Kleinstmaßnahmen

(Schnell und kostengünstig durchführbare Maßnahme) angebracht.

Die unterschiedlichen Handlungsbedarfe zeigen sich in der Umsetzungsstrategie. Als Kleinstmaßnahmen sind Markierungslösungen, welche kurzfristig und kostengünstig fehlende Radwege erschaffen, auf dem Petristeinweg und Bastmarkt durchzuführen. Eine weitere kurzfristig umsetzbare Maßnahme mit geringem Aufwand, die große Verbesserungen für den Radverkehr bedeutet, ist das Öffnen von Einbahnstraßen für den Radverkehr in Gegenrichtung. Dies soll an der Rosenstraße umgesetzt werden. Weiterhin ist für die Rosenstraße die Herstellung einer ebenen Fahrbahnoberfläche vorgesehen.

Smart City Strategie Mühlhausen

Die Stadt Mühlhausen wurde im Sommer 2021 unter dem Leitspruch „Gemeinschaft stärken – Freiheit gewinnen“ erfolgreich in die dritte Staffel des Förderprogramms „Modellprojekte Smart Cities“ (MPSC) des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) aufgenommen. Dabei konnte sich Mühlhausen unter 94 Bewerbern mit dem entwickelten *Smart City* Konzept durchsetzen und ist zusammen mit Jena und Gera eine der drei *Smart City Modellstädte* Thüringens. Mithilfe der Förderung soll gezeigt werden, wie die Qualitäten der europäischen Stadt in das heutige Zeitalter der Digitalisierung übernommen werden können. Somit soll die fortschreitende Digitalisierung dazu beitragen, dass Kommunen resilienter werden und auf zukünftigen Herausforderungen besser reagieren können. Die Integration neuer Technologien in die Stadtentwicklung spielt dabei eine zentrale Rolle.

In der Zukunftsvision *Vision 2035* sind vier integrierte Zielbilder vorgesehen:

- Die Klimaneutrale Stadt – Freiheit für nachfolgende Generationen
- Die Stadt der kurzen Wege – Wahlfreiheit Mobilität
- Die Technologieoffene Stadt – digitale Freiheit
- Die Stadt der Partizipation – gemeinschaftliche Stadtentwicklung

Das erste integrierte Zielbild der *Smart City* Mühlhausen sieht bis 2035 eine *klimaneutrale* Zukunft bei größtmöglicher Ressourcenschonung vor. Dies soll durch zielstrebigem, nachhaltigen und gemeinschaftlichen Handeln in allen privaten und kommunalen Bereichen, Stadt und Land, großen und kleinen Zusammenhängen erreicht werden. Hierdurch soll das biodiverse resiliente städtische Ökosystem als Grundlage für das Leben nachfolgender Generationen geschützt werden. Darauf aufbauend soll das Ziel der *Stadt der kurzen Wege* die Entwicklung

einer kompakten Stadt unterstützen. Diese ermöglicht eine umweltfreundliche, multimodale, flexible und ressourcenschonende Mobilität, nicht nur in der Verbindung einzelner Stadtquartiere untereinander, sondern auch in Bezug auf die Verbindung zwischen dem ländlichen Raum und der Kernstadt. Als *Technologieoffene Stadt* will Mühlhausen die Lebens- und Arbeitswelt attraktiv gestalten, indem die Möglichkeiten des technologischen

Wandels und der Digitalisierung bewertet und genutzt werden. Schließlich soll *die Smart City Mühlhausen* als *Stadt der Partizipation* durch neue und ausgebaute Formen der Partizipation das öffentliche Leben anregen sowie die Vernetzung und den Austausch untereinander fördern. Bei der Integration digitaler Lösungen steht das Wohl und die Lebensqualität der Menschen Mühlhausens im Zentrum.

2.4. BISHERIGE PLANUNGSTRUMENTE

Abschlussbericht über die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen der Vorstädte St. Nikolai, St. Petri und St. Georgii

Aufgrund der großen städtebaulichen Herausforderungen in der Stadt Mühlhausen wurden in den 90er Jahren Vorbereitende Untersuchungen, gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB), durchgeführt. Sie sind Bestandteil von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, die sich in Vorbereitungs- und Durchführungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Abschluss untergliedern (§§ 136 ff. BauGB). Diese Sanierungsmaßnahmen „sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird“ (§ 136 Abs. 2 BauGB).

Infolgedessen wurden Vorbereitende Untersuchungen in der historischen Altstadt in dem Jahr 1990 und später in den Jahren 1993 und 1994 in der Georgii-Vorstadt sowie der Petri- und Nikolaivorstadt durchgeführt. Anhand dieser Untersuchungen sind städtebauliche Missstände festgestellt und beurteilt worden. Die Durchführung dieser Untersuchung bildet die Voraussetzung für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes und die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm des Landes und Bundes.¹¹⁾

Für die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung in der Petri- und Nikolaivorstadt wurde das Büro für Architektur und Städtebau Wagner und Langlotz aus Arnstadt bzw. Weimar im Jahr 1992 beauftragt. Dabei war es das Ziel in das Bund-Länder-Programm für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen aufgenommen zu werden.

Trotz der durchgeführten Vorbereitenden Untersuchung und des Satzungsbeschlusses zur förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet durch den Stadtrat, ist die Satzung **nie in Kraft getreten**. Die Gemeinde strebte an das Sanierungsgebiet durch das vereinfachte Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB festzulegen. Die Satzung wurde jedoch aus heute nicht mehr nachvollziehbaren Gründen nie der Kommunalaufsicht vorgelegt. Es wird vermutet, dass die Planungen hätten überarbeitet werden müssen, da Kostenübersichten, Finanzierungsübersichten und Maßnahmenpläne nicht vorlagen. Ein weiterer Grund könnte sein, dass die Altstadtsanierung Vorrang hatte.

11 Stadt Mühlhausen 2021: Abschlussbericht über die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen der Vorstädte St. Nikolai, St. Petri und St. Georgii, abgerufen 2023

Die Bestandsaufnahme, die in den Jahren 1993 und 1994 erstellt wurde, macht deutlich, dass in der Petri- und Nikolaivorstadt erhebliche städtebauliche Missstände vorliegen. Bei städtebaulichen Missständen handelt es sich, um Wohn- und Arbeitsbedingungen der Bewohner, die unterhalb der allgemeinen gesellschaftlichen Normen liegen, die Sicherheit von Menschen gefährden oder die Funktionsfähigkeit des Gebietes stören. In der Petri- und Nikolaivorstadt wurde die Verödung ganzer Straßenabschnitte, aufgrund zunehmendem Leerstand von Wohnraum und dem Verlust von Arbeitsplätzen festgestellt. Zudem war damals schon die Verkehrsbelastung durch Durchgangs- und Schwerlastverkehr sehr hoch. Weiterhin war eine hohe Schädigung der Bausubstanz und nicht mehr zeitgemäße Wohnraumausstattung sowie Defizite im Zustand von Grün- und Parkflächen erkennbar.

Als Ergebnis dessen wurden für die Petri- und Nikolaivorstadt folgende Sanierungsziele formuliert:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Sanierungstätigkeit im Gebiet
- Wahrung und Wiederherstellung der historisch entstandenen Bau- und Raumstruktur
- Verbesserung der Innenstadt-Vorstadt-Beziehung durch das Ausbauen wichtiger städtebaulicher Achsen
- Geschäfte, Dienstleistungseinrichtungen und Gastronomie sind verstärkt in diesen Gebieten vorzusehen
- Schutz, Ergänzung und Erweiterung vorhandener Grünräume

- Verbesserung der Verkehrssituation durch langfristige Verlagerung des Durchgangs- und Schwerlasttransportverkehrs aus der Stadt
- Durchführung verkehrsorganisatorischer Maßnahmen zur gestalterischen Verbesserung und langfristigen Erhöhung der Anzahl der Anwohnerstellplätze im Gebiet
- Vernetzung und Gestaltung von Fußgängerachsen
- Reaktivierung und Belebung des die Altstadt flankierenden Gebietes entsprechend ihrer Gebietstypik
- Verbesserung der Wohnqualität durch Ausbau der Infrastruktur
- Durchgreifende Verbesserung der Bausubstanz im Gebiet¹²⁾

Einzelne Maßnahmen konnten aber auch ohne die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes in dem Zeitraum 1992 bis 2007 in der Petri und Nikolaivorstadt durchgeführt werden. Dazu zählen:

- Sicherung Johannisstraße 23
- Wiedergewinnung von Wohnraum Wanfrieder Straße 192
- Vorplanung Ersatzbebauung Nikolaikirchgasse
- Fassadengestaltung Wanfrieder Straße 3
- Um- und Ausbau Zinkengasse
- Sicherung Nikolaikirche Turm & Westgiebel sowie Dach

12 Ebd.

- Planung & Umgestaltung Blobach
- Sicherung Süddach Petri-Kirche
- Ausbau Obere Grünstraße
- Aufwertung Wanfrieder Straße 184/185
- Sanierung Äußeres Frauentor¹³⁾

- Abbruch Wanfrieder Straße 17-20

Für die neuen Vorbereitenden Untersuchungen gilt es die Erkenntnisse der alten Vorbereitenden Untersuchungen zu überprüfen. Es gilt herauszufinden, welche Probleme gelöst werden konnten und welche städtebaulichen Missstände weiterhin vorhanden sind.

13 Ebd.

2.5. ZUSAMMENFASSUNG

Historisch gesehen ist die Petri- und Nikolaivorstadt eine Erweiterung der Altstadt Mühlhausens. Sie ist durch gemischte Baustrukturen langsam gewachsen und war durch Wohn- und Gewerbenutzung geprägt. Die Straßen sind die verbindenden Elemente zu den anderen Teilbereichen der Stadt. Durch die verkehrliche Erschließung der Brunnenstraße und die verkehrliche Leitung der B249 als bedeutende Bundesstraße, hat sich die Struktur der Petri- und Nikolaivorstadt deutlich verändert. Der zunehmende Verkehr und der daraus resultierende Straßenverkehrslärm, belastet die Petri- und Nikolaivorstadt zunehmend. Die sinkende Nachfrage nach Wohnraum verändert den Wohnungsmarkt von Mühlhausen. In den einzelnen Stadtteilen Mühlhausens ändern sich städtebauliche Erweiterungsbedarfe in Konkurrenzsituationen untereinander. Resultierend daraus ergeben sich besonders entlang der Hauptverkehrsstraßen zunehmend unattraktivere Wohnlagen. Vorhergehende Untersuchungen haben dies bereits zeigen können. Dieses Nachfrageverhalten ist nicht nur für den Wohnungsmarkt zutreffend, sondern betrifft auch die Nachfrage nach Gewerbeflächen. Der zunehmende Leerstand in den verfügbaren Handelsflächen beeinflusst das Stadtbild in der Petri- und Nikolaivorstadt spürbar. Die Rolle des Untersuchungsgebietes hat sich bereits verändert und wird auch zukünftig eine neue Rolle im Stadtgefüge einnehmen müssen. Es

gilt zu untersuchen, welche Rolle dies sein wird und wie dieses Ziel durch die Stadtplanung erreicht werden kann. Zeitgleich lag in den vergangenen Jahren der städtebauliche Fokus zurecht auf dem Erhalt und der Umgestaltung der Altstadt. Um die Stadt ganzheitlich zu entwickeln, soll dieser Fokus nun auch auf die Petri- und Nikolaivorstadt gerichtet werden.

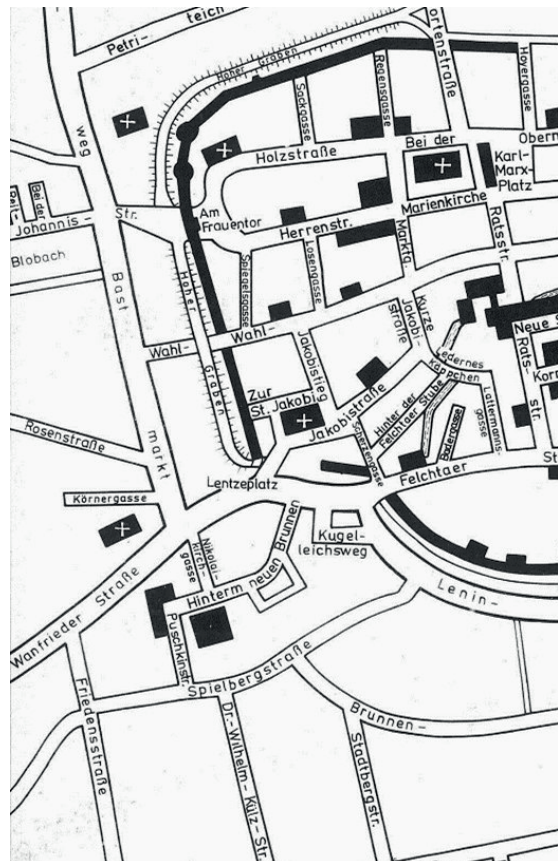


Abb. 4: Ausschnitt eines Lageplanes vor Veränderung der Verkehrsführung Brunnenstraße (Quelle: Bauen in Mühlhausen, Büro des Bezirksarchitekten 1989)





BESTANDSANALYSE

Im folgenden Kapitel wird das Untersuchungsgebiet der Petri- und Nikolaivorstadt umfangreich untersucht. Das Kapitel teilt sich in verschiedene Unterkapitel auf. Das Ziel ist es die IST-Situation darzustellen. Eine Stärken-Schwächen-Analyse sowie eine Gesamteinschätzung beenden das dritte Kapitel.

3.1. DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Mühlhausen ist innerhalb der letzten 21 Jahre von diversen Schwankungen geprägt. Diese zu verzeichnenden Einwohnerschwankungen, im Zusammenhang mit den Prozessen des demographischen Wandels, spielen eine gewichtige Rolle bei der Erstellung zukünftiger Bevölke-

rungsprognosen. Die damit einhergehende Überalterung und eine weiter abnehmende Geburtenrate werden zukünftig maßgeblich zur Veränderung der Bevölkerungsstrukturen beitragen. Im Ergebnis steigt das durchschnittliche Alter der Bevölkerung.

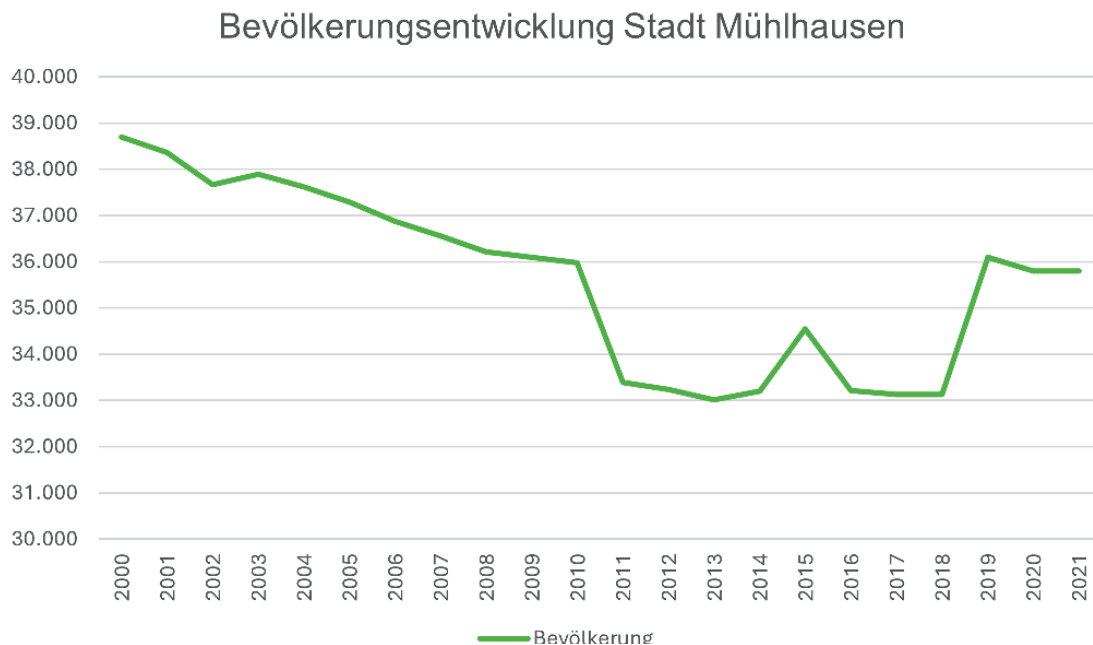


Diagramm 1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Mühlhausen 2000-2021
(Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik 2023)

In **Diagramm 1** wird die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Mühlhausen, auf Grundlage der Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik, im Zeitraum von 2000 bis 2021 betrachtet. Hier ist in den Jahren 2000 bis 2010 ein sukzessiver Bevölkerungsrückgang, mit der Ausnahme eines leichten Bevölkerungswachstum im Jahr 2003, zu erkennen. Auffällig hierbei ist die Entwicklung von 2010 bis 2011, in diesem Zeitraum wurde aufgrund des Zensus 2011 eine Korrektur der Bevölkerungsanzahl

vorgenommen, die zu einer Abnahme der Bevölkerung von über 2.500 Personen zur Folge hatte. In den folgenden Jahren setzte sich die Abnahme der Bevölkerung bis zum Jahr 2014, mit einem leichten und 2015 mit einem starken Bevölkerungsanstieg von über 1.300 Personen fort. Dieser Bevölkerungszuwachs kann mit der Nutzung der Görmar-Kaserne als Erstaufnahmeeinrichtung für Asylsuchende begründet werden. In dem Jahr 2016 sinkt die Bevölkerung wieder und stabilisiert sich auf

dem Niveau des Jahres 2014. Die folgenden Jahre im Zeitraum von 2016 bis 2018 sind von einer geringen Bevölkerungsveränderung gekennzeichnet. Dieser Trend wird durch das Jahr 2019 und die Eingemeindung mehrerer Ortsteile unterbrochen, wodurch ein starker Bevölkerungszuwachs für die Stadt Mühlhausen verzeichnet wird. Anschließend sind aber wieder leichte Bevölkerungsverluste in den Jahren 2020 und 2021 zu vermerken.

Seit dem Jahr 2000 hat die Stadt Mühlhausen einen Bevölkerungsverlust von 2.898 Einwohnern. Dies entspricht einem prozentualen Bevölkerungsrückgang von rund – 7,5 %. Hiermit liegt die Gemeinde oberhalb der Entwicklung

des Freistaates Thüringen, welcher im gleichen Zeitraum einen Bevölkerungsrückgang von

rund -13,3 % zu verzeichnen hat. Wird hingegen der Zeitraum 2012 bis 2021 betrachtet, lässt sich für die Stadt Mühlhausen eine positive Bevölkerungsentwicklung von rund 7,7% erkennen. Damit entwickelt sich Mühlhausen überdurchschnittlich im Vergleich zu dem Unstrut-Hainich-Kreis und dem Freistaat Thüringen insgesamt (siehe **Diagramm 2**). Die Zunahme der Bevölkerung, seit dem Jahr 2012, ist jedoch teilweise der Eingemeindung einiger Ortsteile im Jahr 2019 zuzurechnen. Ohne die Eingemeindungen jedoch, hätte die Stadt Mühlhausen in einem ähnlichen prozentualen Verhältnis wie die nächsthöheren Gebietseinheiten, der Unstrut-Hainich-Kreis und das Land Thüringen Einwohner verloren. Im Jahr 2021 leben insgesamt 35.797 Einwohner in der Stadt Mühlhausen.

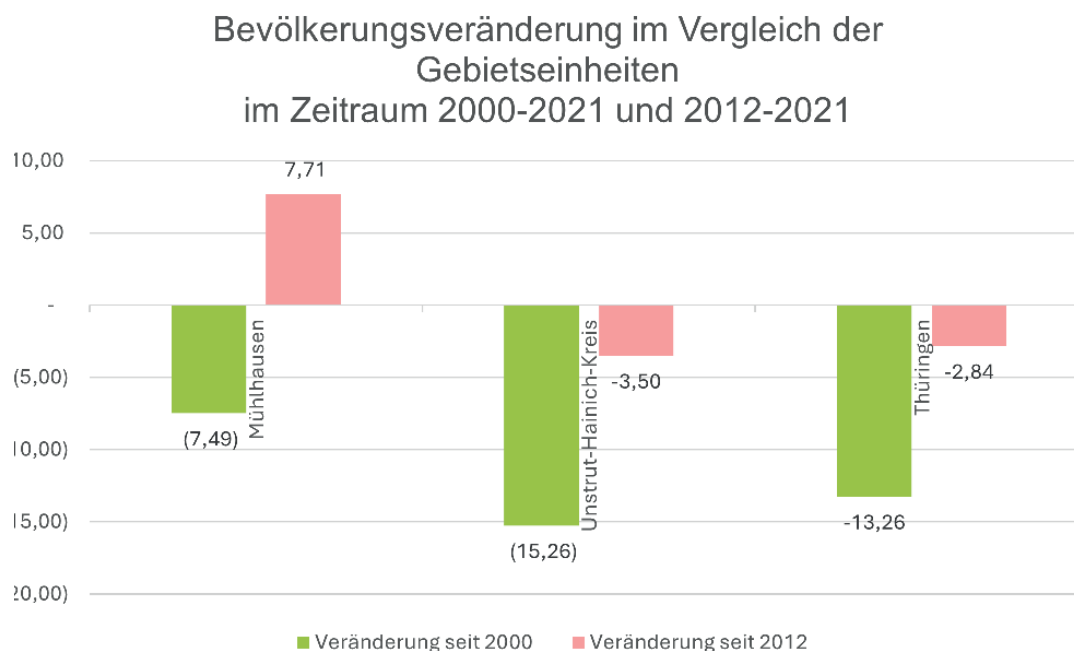


Diagramm 2: Bevölkerungsveränderung im Vergleich der Gebietseinheiten des Landes, Kreises und der Gemeinde seit 2000 und 2012 in Prozent
(Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik 2023)

Altersstruktur

Neben dem Bevölkerungsrückgang ist die Alterung der Gesellschaft eine der Hauptfolgen des demografischen Wandels. Die Alterung der Gesellschaft hat zur Folge, dass der Anteil älteren Menschen im Verhältnis zum Anteil der jüngeren Menschen deutlich wächst. Ent-

scheidend ist also nicht nur die wachsende Zahl älterer Menschen (absolute Anzahl), sondern vor allem der wachsende Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung der Stadt Mühlhausen (prozentualer Anteil).

Im Hinblick auf die Bevölkerungsstruktur bildet der demografische Wandel einen entscheidenden Faktor. Die Alterung der Bevölkerung und die daraus resultierende Verschiebung der Altersstruktur in Richtung älterer Menschen beeinflussen maßgeblich die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde. Dieser Altersstrukturwandel wird auch in der Tabelle 2 ersichtlich. Der Jugendquotient gibt das Verhältnis der Anzahl jüngerer Menschen (kein

erwerbsfähiges Alter, bis 15 Jahre) zur Anzahl von Menschen im erwerbsfähigen Alter an. Der Altenquotient gibt das Verhältnis der Anzahl älterer Menschen (ab 65 Jahre) zur Anzahl von Menschen im erwerbsfähigen Alter in einer Gesellschaft an. Im Vergleich zum Jahr 2.000 wird ein leichter Anstieg des Jugendquotienten in Zusammenspiel mit einem deutlichen Anstieg des Altenquotienten deutlich.

Jugendquotient 2000	0,18	Altenquotient 2000	0,25
Jugendquotient 2021	0,23	Altenquotient 2021	0,46

Tabelle 2: Jugendquotient/Altenquotient Mühlhausen 2000-2021
(Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik 2023)

Im Kontrast zu der nächsthöheren Gebietskörperschaft, dem Unstrut-Hainich-Kreis, ist festzustellen, dass der Jugend- und Altenquotient der Stadt Mühlhausen vergleichsweise ähnlich ist aber einen leicht höheren Altenquotient aufweist (Unstrut-Hainich-Kreis 2021: JQ 0,23

/ AQ 0,44).¹⁾ Betrachtet man zuzüglich noch die durchschnittlichen Werte des Freistaates und von der Bundesrepublik Deutschland wird dieses Ergebnis weiter bestärkt (Thüringen 2021: JQ 0,22 / AQ 0,45; Deutschland 2021: JQ 0,22 / AQ 0,34).²⁾ Im Vergleich zum Landkreis

1 Quelle: Eigene Erarbeitung nach Daten des TLS, abgerufen 2023.
2 Quelle: Eigene Erarbeitung nach Daten des Bundesamtes für Statistik, abgerufen 2023.

und Land weist die Stadt Mühlhausen eine vergleichsweise ähnliche Differenz zwischen Jugend- und Altenquotient auf, wohingegen im Vergleich zum Bund der Altenquotient der Gemeinde signifikant höher ausfällt. Bezugnehmend auf die Folgen des demografischen Wandels wird der Jugendquotient in der Stadt

Mühlhausen in der Zukunft wahrscheinlich ab- und der Altenquotient zunehmen.

Die Anteile der verschiedenen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung und die Veränderung der Altersgruppen seit dem Jahr 2000 sind in **Diagramm 3** dargestellt.

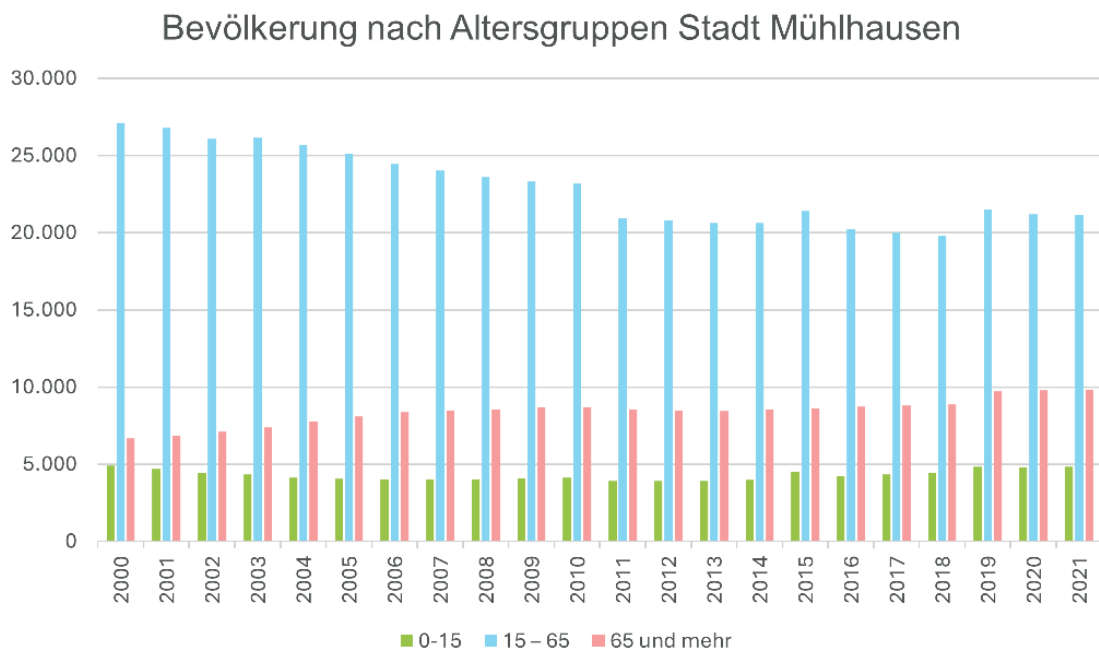


Diagramm 3: Bevölkerung nach Altersgruppen Stadt Mühlhausen 2000 – 2021
(Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik 2023)

Die Entwicklung des Anteiles der Kinder und Jugendlichen bis 15 Jahre zwischen den Jahren 2000 und 2021 ist sehr dynamisch. In dem Zeitraum zwischen den Jahren 2000 und 2011 ist ein starker Rückgang der Anzahl an Kinder und Jugendlichen in der Stadt Mühlhausen zu erkennen. Nach dem Tiefpunkt im Jahr 2011 allerdings beginnt die Anzahl der Kinder und Jugendlichen wieder zu steigen, dieser Trend zieht sich bis zu dem Jahr 2019 fort, stagniert aber anschließend in dem Zeitraum bis zum Jahr 2021. Zurückzuführen ist dieser Anstieg auf die Flüchtlingskrise 2015 und die Eingemeindung 2019. Insgesamt kann somit eine leicht negative Entwicklung im Vergleich zum Jahr 2000 festgestellt werden.

Den größten Anteil, gemessen an der Gesamtbevölkerung, bildet die Gruppe der erwerbsfähigen Bevölkerung. In Fehler! Verweisquelle

konnte nicht gefunden werden. wird jedoch deutlich, dass diese Gruppe, die am stärksten schrumpfende Altersgruppe ist. Die Schrumpfung der erwerbsfähigen Altersgruppe ist auch teilweise für die positive Entwicklung des Jugendquotient verantwortlich. So ist die Anzahl der erwerbsfähigen Personen rückläufig, währenddessen die Anzahl der Jugendlichen auf einem ähnlichen Wert bleibt. In der Folge steigt der Jugendquotient (Anteil der Jugendlichen in der Gesellschaft), währenddessen der absolute Wert nicht steigt.

Deutliche Zuwächse weist dagegen die Bevölkerung über 65 Jahre auf, bedingt durch die Auswirkungen des demografischen Wandels. In den vergangenen Jahren ist dieser Anteil von 2012 bis 2021 um 1,88 % gestiegen. Im Jahr 2021 liegt ihr Anteil bei ca. 27,42 % an der Gesamtbevölkerung.

Natürliche und räumliche Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsveränderung beruht grundsätzlich auf zwei unterschiedlichen Prozessen. Zum einen beschreiben Geburten und Sterbefälle die natürliche Bevölkerungsbewegung. Die maßgeblichen Faktoren sind hierbei die Geburtenhäufigkeit, die sich aus der Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter und der Zahl der Kinder pro Frau (Geburtenziffer oder Fertilitätsziffer) ergibt, die Lebenserwartung, die Sterberate und der Altersaufbau der Bevölkerung.

Zum anderen beeinflussen räumliche Bevölkerungsbewegungen die Bevölkerungsentwicklung. Hierunter versteht man das Wechselspiel von Zuzügen und Fortzügen. Unterscheiden kann man Wanderungsbewegungen nach regional, überregional bzw. national und international. Die Ursachen sind dabei verschieden und können je nach räumlichem Bezug unterschiedlich stark beeinflusst werden. Wanderungen innerhalb der Region erfolgen häufig aufgrund

der Suche nach einer besseren Wohnung oder eines Eigenheimstandortes. Dies lässt sich von der Gemeinde gut beeinflussen. Dagegen ist ein nationaler oder internationaler Umzug meist Folge eines Arbeitsplatz- oder Ausbildungsplatzwechsels, worauf die Gemeinde kaum Einfluss hat.

Bei der Betrachtung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (siehe **Diagramm 4**) zwischen 2000 und 2021 wird deutlich, dass die Stadt Mühlhausen einen durchgehenden Überschuss von Sterbefällen im Vergleich zur Geburtenrate hat. Insgesamt hat die Gemeinde in dem betrachteten Zeitraum durch den Zustand der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung 4.328 Einwohner (Ø 206,1 EW/Jahr) verloren. Dies beeinflusst einen großen Teil der negativen Bevölkerungsentwicklung der Stadt Mühlhausen innerhalb der zurückliegenden 21 Jahre.

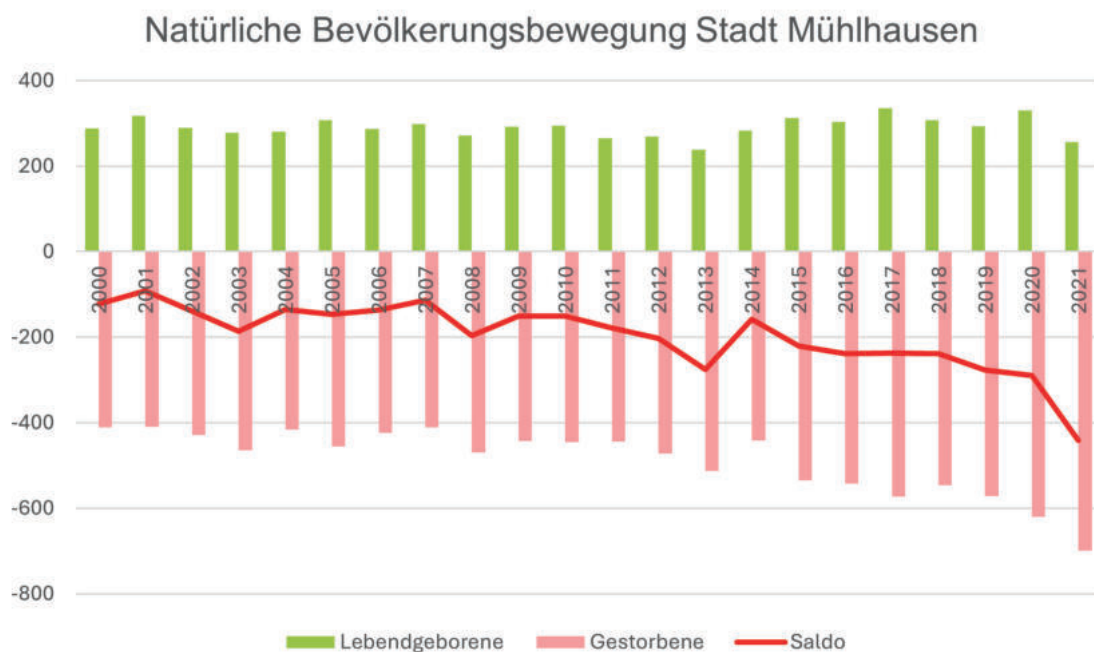


Diagramm 4: Natürliche Bevölkerungsbewegung Stadt Mühlhausen 2000 – 2021
(Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik 2023)

Im Gegensatz zu der natürlichen Bevölkerungsbewegung, kann die räumliche Bevölkerungsbewegung zwischen 2000 bis 2021 einen primär positiven Saldo der Zuzüge gegenüber den Fortzügen aufweisen (siehe **Diagramm 5**). In absoluten Zahlen bedeutet dies einen Zuwachs von insgesamt 211 Einwohnern ($\varnothing$ 10,1 EW/Jahr) im betrachteten Zeitraum. In den Jahren 2000 bis 2008, mit Ausnahme von 2003, bestand ein Überhang der Fortzüge, was

zu einem negativen Saldo geführt hat. Dieser Trend hat sich im Jahr 2009 gewandt, wodurch eine höhere Zahl von Zuzügen als Fortzügen im Zeitraum 2009 bis 2021 erreicht wurde. In den Jahren 2015 und 2016 sind aufgrund der Flüchtlingskrise eine ungewöhnlich hohe Anzahl an Zuzügen sowie Fortzügen zu verzeichnen. In den Jahren nach diesem Ausnahmeereignis setzt sich jedoch der seit 2009 anhaltende Überhang an Zuzügen weiter fort.

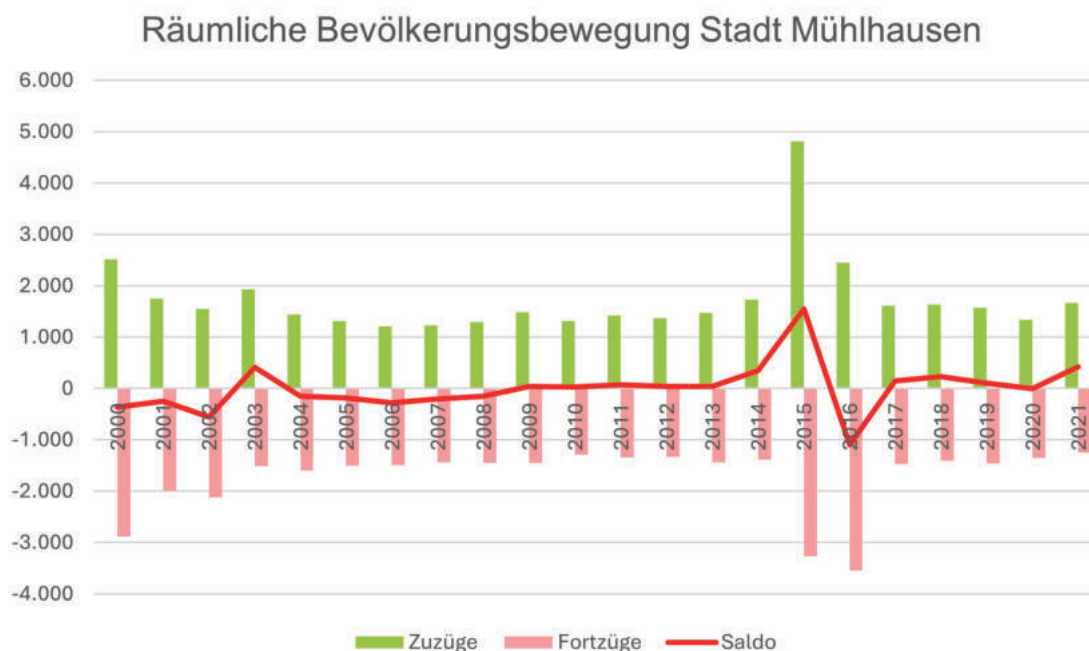


Diagramm 5: : Räumliche Bevölkerungsbewegung Stadt Mühlhausen
(Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik 2023)

In **Diagramm 6** wird die Auswirkung der Bevölkerungsbewegungen in der Stadt Mühlhausen auf die Bevölkerungszahl verdeutlicht. Die Entwicklung des Saldos aus natürlicher und räumlicher Bevölkerungsbewegung verläuft parallel zu der Entwicklung der absoluten Bevölkerungszahl.

Der Saldo ist somit in dem Zeitraum von 2000 bis 2021, mit Ausnahme der Jahre 2003, 2014 und 2015 die eine positive Bevölkerungsentwicklung aufweisen, als negativ zu klassifizieren. Der Tiefpunkt dieser Statistik wird im Jahr 2016

mit der maximalen negativen Bevölkerungsbewegung und der Hochpunkt im Jahr 2015 mit dem maximalen Zuwachs an Bevölkerung erreicht. Besonders die durchgehend negative natürliche Bevölkerungsbewegung beeinflusst die Entwicklung der Bevölkerungszahlen stark. Trotz der seit 2009 überwiegend positiven räumlichen Veränderung, kann der Überschuss an Sterbefällen nicht ausgeglichen werden, wodurch ein Gesamtverlust an Bevölkerung zu erkennen ist. Insgesamt hat die Stadt Mühlhausen im Betrachtungszeitraum durch die natürliche und räumliche Bevölkerungsbe-

wegung einen Verlust von 4.117 Einwohnern zu verzeichnen (Ø 18,6 EW/Jahr). Im Jahr 2021

leben insgesamt 35.797 Einwohner in der Stadt Mühlhausen.

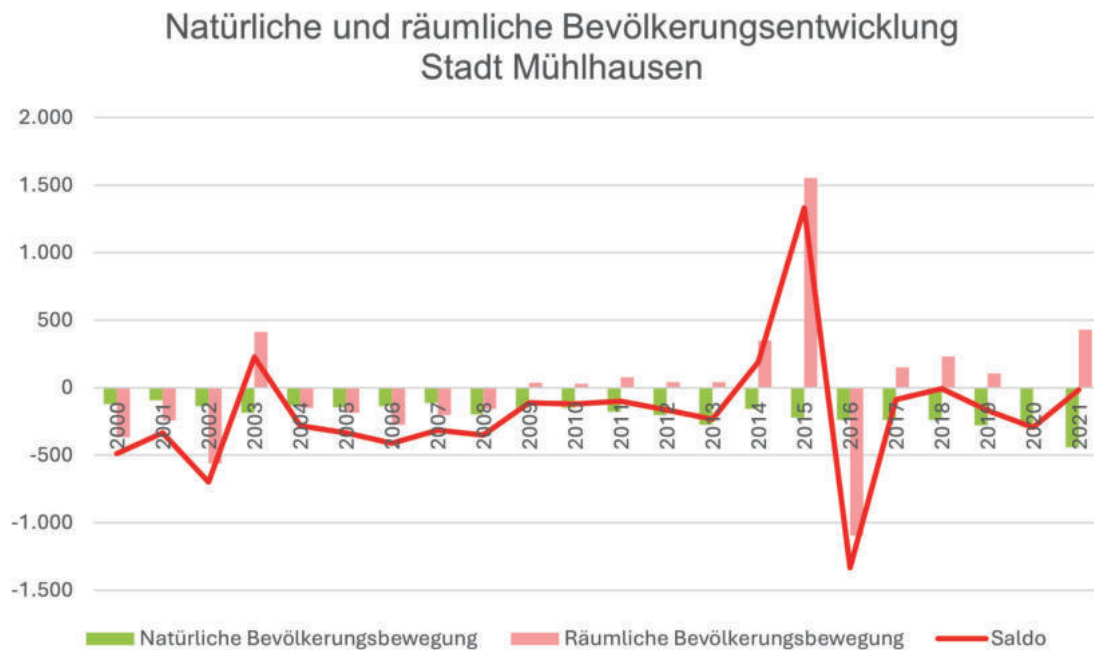


Diagramm 6: Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung Stadt Mühlhausen 2000 – 2021
(Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik 2023)

Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung einer Kommune kann nicht exakt „vorhergesagt“ werden. Vielmehr kann jede Kommune, im Rahmen ihrer Möglichkeiten, die Rahmenbedingungen steuern, um die Bevölkerungsentwicklung positiv oder negativ zu beeinflussen. Um dennoch die zukünftige Größenordnung der Bevölkerung abzuschätzen und „vorprogrammierte“ künftige Veränderungen sichtbar zu machen, werden Bevölkerungsvorausberechnungen erstellt.

Diese basieren zum einen auf aktuellen Ergebnissen der Bevölkerungszahl sowie -struktur und zum anderen auf Annahmen zur Entwicklung der Geburtenhäufigkeit, der Lebenserwartung sowie der Wanderungen. Bei den Ergebnissen von Vorausberechnungen handelt es sich also um „wenn...dann...“ Aussagen: wenn die gesetzten Annahmen zutreffen, dann wird sich die Bevölkerung in der beschriebenen Weise entwickeln.

„Szenario TLS“

Das Szenario TLS wird vom Thüringer Landesamt für Statistik erarbeitet. Grundlage der Ergebnisse ist die Gemeindebevölkerungsvorausberechnung (1. GemBv), welche im Jahr 2020 veröffentlicht wurde. Die Vorausberechnungen werden in Anlehnung auf die Erstellung der 2.

regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (2. rBv) des Landes und der Landkreise erstellt. Die nun neue 1. GemBv unterscheidet sich von den vorangegangenen Vorausberechnungen dadurch, dass sie nach dem Bottom-Up Prinzip durchgeführt wird. Es werden also zunächst

Vorausberechnungen für die Gemeinden erstellt und die Summe dessen ergibt die Vorausberechnung für die Landkreise. Diese Summe weicht allerdings von den Ergebnissen für die Landkreise der 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (2. rBv) ab. Dies lässt sich durch die verschiedenen Zeitpunkte der Veröffentlichung (2019: 2. rBv, 2020: 1. GemBv) und die damit verbundenen unterschiedlichen Annahmen begründen. Die 2. rBv gilt als Ent-

wicklungsgrundlage für den Freistaat und die Landkreise. Die 1. GemBv gibt allerdings einen genaueren Einblick in die prognostizierte Entwicklung der Gemeinden. Diese Vorausberechnungen gelten für die Jahre 2020 bis 2040. Grundlage dafür bilden verschiedene Annahmen zur Geburten- und Sterberate, sowie zum Wanderungsverhalten, welche insbesondere auf Analysen der Bevölkerungsentwicklung aus den Jahren 2017 bis 2019 zurückgehen.³⁾

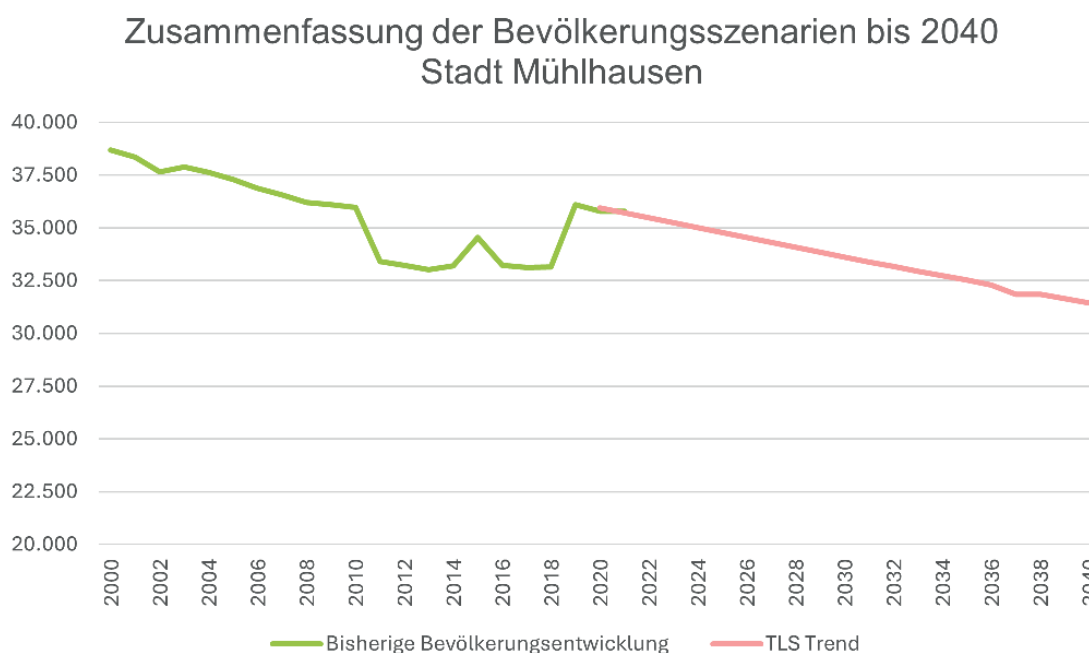


Diagramm 7: Zusammenfassung der Bevölkerungsszenarien bis 2040 Stadt Mühlhausen
(Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik 2023)

Das TLS prognostiziert für den Betrachtungszeitraum 2020 bis 2040 für die Stadt Mühlhausen einen Bevölkerungsrückgang von 12,55 % bzw. 4.510 Einwohnern (siehe **Diagramm 7**). Für die Stadt wird im Szenario TLS für das Jahr 2040 eine Bevölkerungsanzahl von 31.430 Einwohnern prognostiziert (siehe **Diagramm 8** sowie **Tabelle 3**). Darüber hinaus werden vom TLS auch Daten zu der Entwicklung der Altersstruktur bis 2040 herausgegeben. Hierbei

ist ein leichter Anstieg des Jugendquotienten zu erkennen, wohingegen der Altersquotient rapide ansteigt. Dies bedeutet einen prognostizierten Anstieg des Anteils der Bevölkerung über 65 an der Gesamtbevölkerung von ca. 27,43 % im Jahr 2020 auf ca. 34,46 % im Jahr 2040. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen im Alter von 0 - 20 in der Stadt Mühlhausen würde nach der Prognose des TLS von ca. 17,81 % auf 17,56 % sinken. Noch stärker würde demnach

3 Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik 2021: Thüringen 2040, abgerufen 2022.

allerdings der Anteil der Gruppe der Personen im erwerbstätigen Alter an der Gesamtbevölkerung von ca. 54,76 % im Jahr 2020 auf ca. 47,98 % im Jahr 2040 fallen.

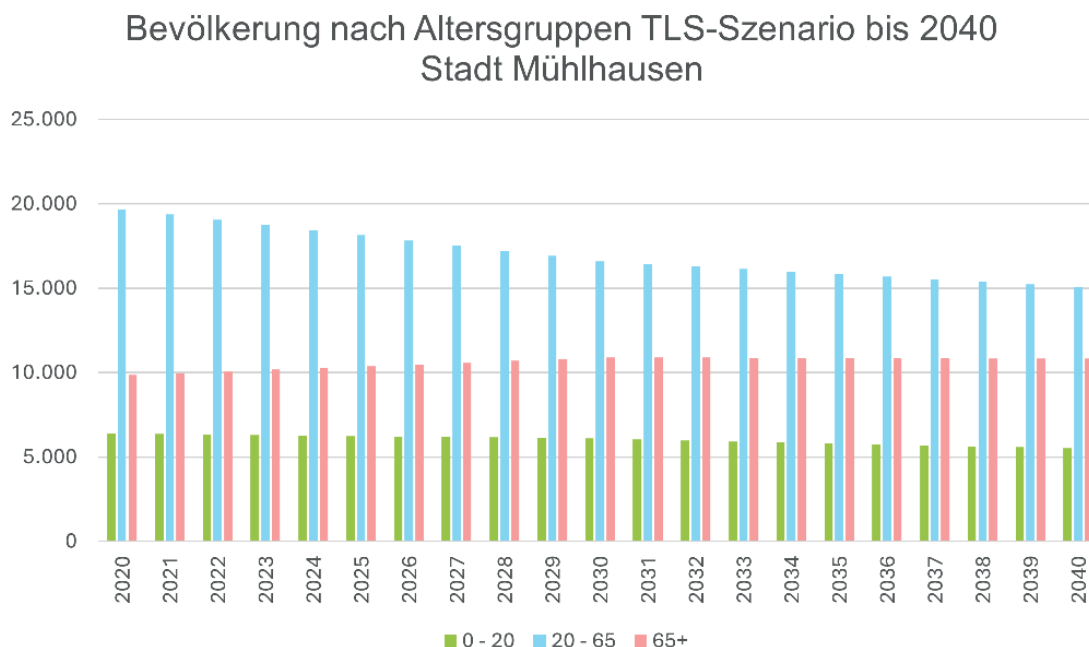


Diagramm 8: Bevölkerung nach Altersgruppen im TLS-Szenario Stadt Mühlhausen 2020 – 2040
(Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik 2023)

Die **Tabelle 3** zeigt eine Zusammenfassung des Beschriebenen Bevölkerungsszenario. Dabei ist die absolute und prozentuale Bevölkerungsver-

änderung zu der prognostizierten Einwohnerzahl im Jahr 2040 angegeben.

	Einwohnerzahl 2040	Bevölkerungsveränderung 2020 - 2040	
		absolut	prozentual
TLS Szenario	31.430	- 4.510	- 12,55

Tabelle 3: Bevölkerungsszenario Stadt Mühlhausen bis 2040
(Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik 2023)

Stadt Mühlhausen im Vergleich zu übergeordneten Gebietseinheiten

In **Diagramm 9** ist die zukünftige Bevölkerungsentwicklung der Stadt Mühlhausen im Vergleich mit den übergeordneten Gebietseinheiten nach dem „Szenario TLS“ dargestellt.

Die Entwicklung der Stadt (-12,55 %) fällt dabei deutlich positiver als die des Unstrut-Hainich-Kreis (-14,4 %) und leicht negativer als die des Freistaates Thüringen (-12,4 %) aus.

Entwicklung der Haushalte

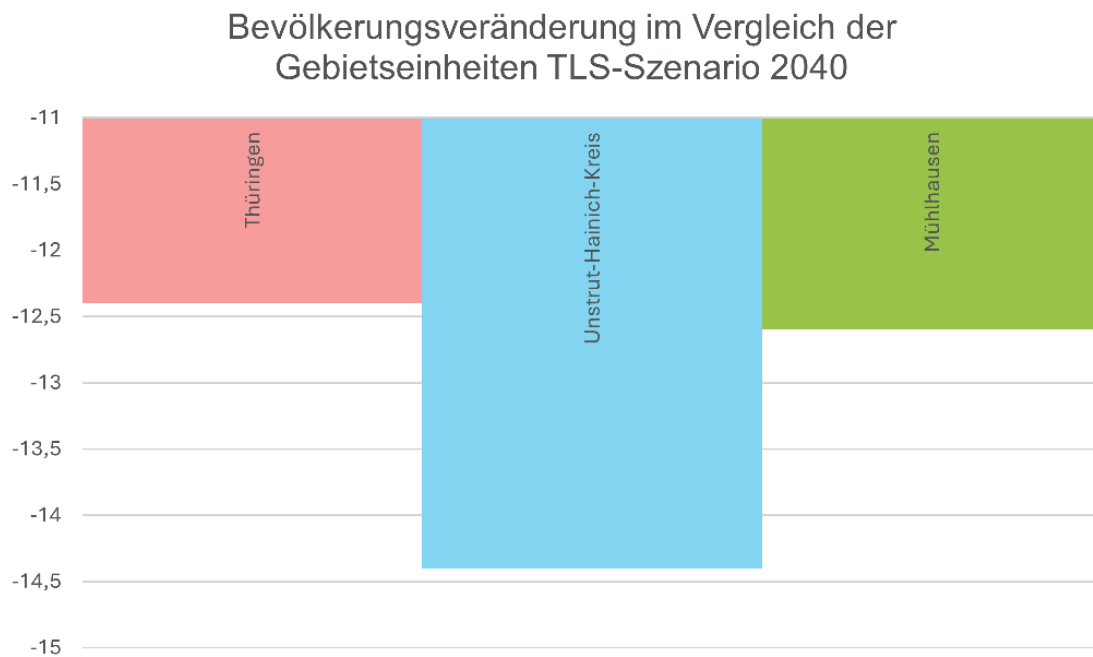


Diagramm 9: Bevölkerungsveränderungen im Vergleich der Gebietseinheiten des Landes, Kreises und der Stadt nach dem TLS-Szenario bis 2040 in Prozent
(Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik 2023)

Private Haushalte sind wichtige Konsumenten auf Güter- und Dienstleistungsmärkten, sie bestimmen mit ihrer Nachfrage nach Wohnraum die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt. Die Zahl der Haushalte wird maßgeblich von der Bevölkerungsentwicklung beeinflusst. Es spielen jedoch noch andere Faktoren in die Haushaltsentwicklung hinein. Die wichtigste Komponente ist die Größe der Haushalte, also die Personenzahl je Haushalt.

Die Haushalte in Deutschland werden tendenziell immer kleiner. Dieser Trend wird seit mehreren Jahrzehnten beobachtet. Eine Besonderheit in der Entwicklung der letzten drei Jahrzehnte besteht darin, dass die Einpersonenhaushalte

nun alle anderen Haushaltsgrößen dominieren. Ihr Anteil steigt beständig, aber es leben nicht nur jüngere, sondern auch ältere Menschen allein (u.a. „freiwillige“ Seniorensingles und Witwen/Witwer).

Die Ursachen hierfür sind vielfältig. Neben der demografischen Entwicklung (Geburtenrückgang und Zunahme der Lebenserwartung) spielen u.a. spätere Familiengründungen, Binnenwanderungen infolge der Arbeitsplatzsuche und Wohlstandseffekte eine Rolle. Letztere bewirken, dass es heute mehr Bürgern möglich ist, einen eigenständigen Haushalt zu gründen. Statistisch gesehen, nehmen auch die Zweipersonenhaushalte geringfügig zu, während die

Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen dagegen beständig sinkt.⁴⁾

Demografische Entwicklung in der Petri- und Nikolaivorstadt

In **Diagramm 10** wird die Bevölkerungsentwicklung der Petri- und Nikolaivorstadt im Zeitraum von 2000 bis 2022, dargestellt. Hierbei ist erkennbar, dass die Petri- und Nikolaivorstadt im Zeitraum 2000 bis 2007 im Gegensatz zur Gesamtstadt ein Bevölkerungswachstum verzeichnen kann. In den Folgejahren von 2007 bis 2013 ist allerdings ein sukzessiver Bevölkerungsrückgang eingetreten, der die Entwicklung der Gesamtstadt widerspiegelt. Im Jahr 2014 ist ein leichter Bevölkerungszuwachs zu vermerken, wohingegen im folgenden Zeitraum 2015 bis 2018 die Bevölkerung wieder abnimmt. Seit dem Jahr 2018, mit Ausnahme des Jahres 2020, ist ein Bevölkerungszuwachs zu vermerken, welcher bis zu dem Jahr 2022 anhält. Insgesamt lässt sich feststellen, dass

die Bevölkerungsbewegungen im Gebiet sehr dynamisch sind.

Seit dem Jahr 2000 hat die Petri- und Nikolaivorstadt einen Bevölkerungsverlust von nur 3 Einwohnern. Dies entspricht einem prozentuellen Bevölkerungsrückgang von rund – 0,23 %. Die Stadt Mühlhausen hat im selben Zeitraum rund 7,5% seiner Bevölkerung verloren (siehe **Diagramm 1**). Im Vergleich zur Gesamtstadt Mühlhausen, hat sich die Petri- und Nikolaivorstadt somit positiver entwickelt. Somit ist die Petri- und Nikolaivorstadt zwar von diversen Schwankungen der Bevölkerung geprägt, konnte jedoch seine Bevölkerung in einem Betrachtungszeitraum von 22 Jahren beinahe halten.

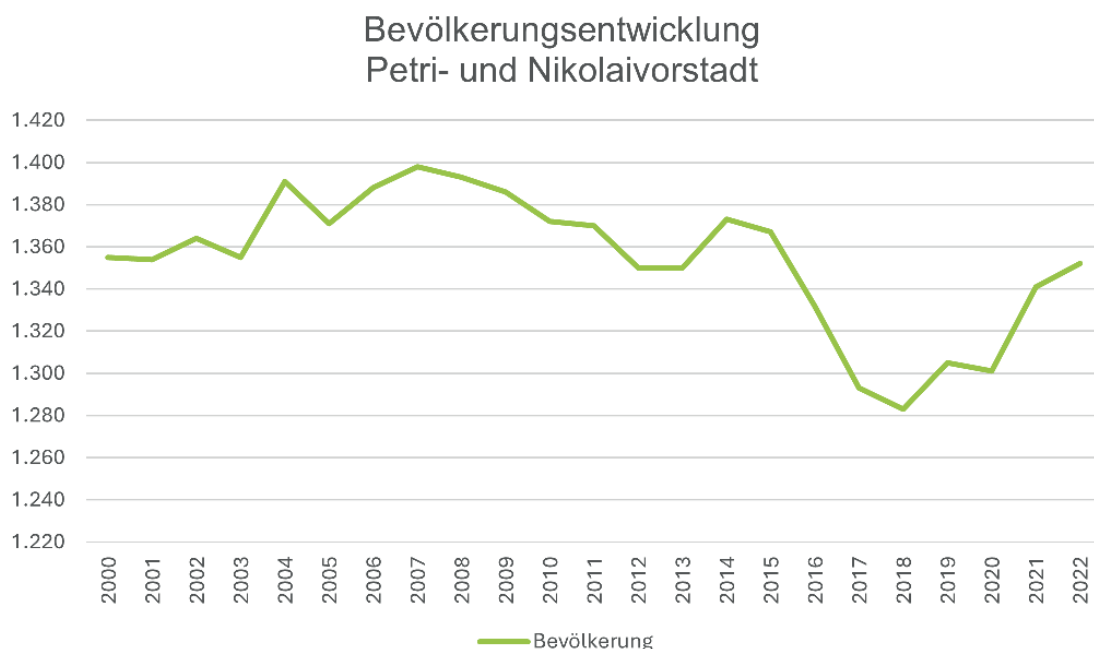


Diagramm 10: Bevölkerungsentwicklung der Petri- und Nikolaivorstadt 2000-2022
(Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik 2023)

4 Quelle: Statistisches Bundesamt 2019: Statistisches Jahrbuch 2019: 167, abgerufen 2022

Altersstruktur Petri- und Nikolaivorstadt

In **Tabelle 4** ist der Jugend- und Altenquotient im Jahr 2022 der Petri- und Nikolaivorstadt dargestellt. Im Vergleich zur Gesamtstadt ist der Jugendquotient vergleichsweise ähnlich. Der Altenquotient liegt im Untersuchungsgebiet jedoch deutlich unter dem Wert der Gesamtstadt (AQ 0,46). Somit ist die Bevölkerung in der Petri- und Nikolaivorstadt im Durchschnitt jünger als in der Gesamtstadt.

Jugendquotient 2022	0,26	Altenquotient 2022	0,26
---------------------	------	--------------------	------

Tabelle 4: Jugendquotient/Altenquotient Petri- und Nikolaivorstadt 2022
(Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik 2023)

Die Gruppe der erwerbsfähigen Bevölkerung bildet den größten Anteil gemessen an der Gesamtbevölkerung im Untersuchungsgebiet. Dabei ist auffällig, dass die Gruppe der 50 bis unter 65-Jährigen den größten Anteil an der Bevölkerung ausmacht. Daraus resultiert, dass in den nächsten Jahren die Altersgruppe der über 65-Jährigen ansteigen wird, was sich negativ auf die Sanierungsbereitschaft auswirken kann.

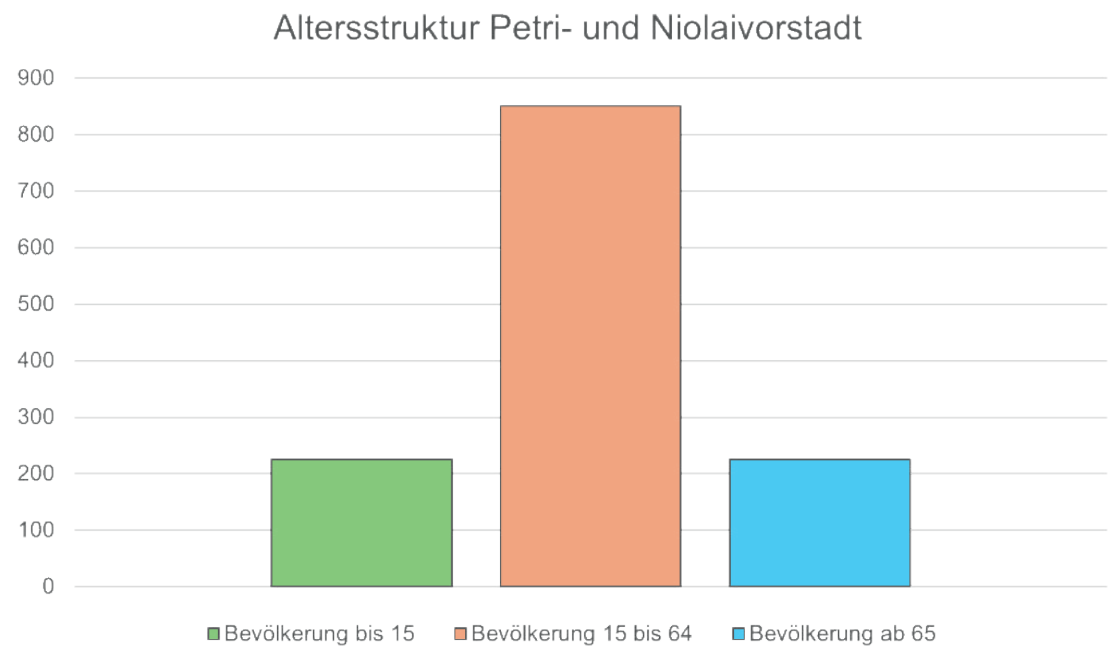


Diagramm 11: Altersstruktur Petri- und Nikolaivorstadt
(Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik 2023)

ZUSAMMENFASSUNG

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Mühlhausen ist in den vergangenen 20 Jahren von großen Veränderungen geprägt. So ist die Bevölkerung im Betrachtungszeitraum um ca. 7,5% rückläufig. Gleichzeitig hat sich auch die Bevölkerungsstruktur verändert. Die Bevölkerungsanteile der Personen über 65 sind hierbei am deutlichsten angestiegen. In der Folge wächst das durchschnittliche Alter der Bevölkerung. Hierdurch ergeben sich unter anderem neue Anforderungen an die Stadtentwicklung. Insgesamt wächst zum Beispiel der

Bedarf nach Barrierefreiheit. Die Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet hat sich ähnlich dynamisch entwickelt. Im Gegensatz zur Gesamtstadt, ist die Bevölkerungsanzahl allerdings nahezu identisch. Auch in der Altersstruktur unterscheidet sich das Untersuchungsgebiet von der Reststadt. Der Jugendquotient ist zwar ähnlich, allerdings ist der Altenquotient deutlich niedriger. Im Vergleich zur Gesamtstadt ist das Untersuchungsgebiet somit durchschnittlich jünger.



3.2. BAU- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Die Petri- und Nikolaivorstadt ist von deutlichen Bau- und Nutzungsunterschieden geprägt. Im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes befinden sich großflächige Gewerbeanlagen (siehe **Abbildung 5**). Hier ist ein sehr hoher Versiegelungsgrad vorhanden. Die Gewerbeflächen werden in östlicher Richtung entlang des Petristeinwegs von Wohngebäuden begrenzt. Aufgrund der hohen baulichen Dichte entlang des Petristeinwegs und der rückwärtigen, fast vollständig versiegelten Flächen, können hier Nutzungskonflikte festgestellt werden. Zum einen wird die Wohnqualität durch die stark befahrene Straße (Petristeinweg) beeinträchtigt. Durch den hohen rückwärtigen Versiegelungsgrad können insbesondere Wärmebelastungen in den Sommermonaten, in Form des Hitzeinsellekts, die Wohnqualität zusätzlich vermindern. Zwar befinden sich im rückwärtigen Bereich der Wohngebäude nutzbare Gärten, was als positiv zu bewerten ist, diese sind aber nicht ausreichend, um die zuvor genannten Punkte qualitativ auszugleichen. Der Versiegelungsgrad wird somit als deutlich zu hoch bewertet. Zusätzlich befindet sich in dem dargestellten Teilbereich soziale Infrastruktur, in Form einer Ergotherapiepraxis sowie eines Rehasportvereins. Östlich der Straße Petristeinweg ist die

städtebauliche Situation ähnlich zu bewerten. Hier sind im rückwertigen Bereich der Blockrandbebauung bauliche Strukturen, welche zur Petrischule zugehörig sind. Auch hier ist die Versiegelung als sehr hoch zu bewerten. Die Lärmbelastung betrifft die Bewohner ebenso stark und unzureichende rückwertige Rückzugsorte kennzeichnen auch diese Bebauung. Zu beachten gilt außerdem, dass die Gebäude der Adressen Petriteich 15, 16 und 17 ein Denkmalensemble bilden.



Abb.5: Teilbereich zwischen Tonbergstraße und nördlich der Zinkengasse
(Quelle: Eigene Abbildung nach Thüringen Viewer 2023)

Der südlich daran angrenzende Bereich ist nahezu vollständig von Wohnbebauung geprägt. Lediglich im südlichen Teil des Blockbereichs befinden sich nicht störende Gewerbeeinheiten (siehe **Abbildung 6**). Die Zinkengasse zeichnet sich durch eine hohe bauliche Dichte aus. Im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung befinden sich Gartenanlagen zur privaten Nutzung. Im Innenbereich befindet sich das Privatgelände eines Kirmesvereins. Außerdem bildet eine großzügige private Freifläche den Übergang zum westlich angrenzenden Kleingartengebiet. Aufgrund des Höhenunterschiedes ist hier eine Mauer zur Begrenzung. Die östliche Bebauung



Abb.6: Teilbereich zwischen Zinkengasse und Blobach
(Quelle: Eigene Abbildung nach Thüringen Viewer 2023)

fällt vor allem im Innenbereich des Blocks durch untergenutzte und baulich ungeordnete Gebäude auf. Hier können bauliche Veränderungen das Teilgebiet entlang der Zinkengasse und Johannisstraße baulich abrunden.

Östlich der Straße am Bastmarkt befindet sich die Petrikirche. Im Umfeld der Petrikirche befindet

sich ein gestaltetes Umfeld zur Naherholung. Südlich daran grenzt Wohnbebauung in Mehrfamilienhäuser. Durch die Lage zur Hauptverkehrsstraße sind diese Wohneinheiten von hoher Lärmbelastung gekennzeichnet. Auch in diesem Teilbereich lässt sich entlang der Straße bereits ein erhöhter Leerstand finden.

Südlich des vorherigen Wohngebiets befindet sich der Blobach. Es handelt sich hierbei um einen bedeutenden innerstädtischen Platz, welcher als temporärer Festplatz dient und zusätzlich als Parkplatz genutzt wird. Der Versiegelungsgrad ist hier als zu hoch einzuschätzen. Die versiegelte Parkplatzfläche des Blobach ist von deutlichen Schäden gekennzeichnet. Eine Sanierung ist hier dringend nötig. Unter anderem findet hier das jährliche Frühlingsfest der Stadt Mühlhausen statt. Umliegend um den Blobach lässt sich eine verträgliche Mischung aus Wohnen und Arbeiten feststellen. Ebenfalls ist hier einiges an sozialer Infrastruktur wie z.B. einer Arztpraxis und einem Caritas Sozialkaufhaus vorhanden. Entlang der Johannisstraße sammelt sich südlich ebenfalls Wohnbebauung. Das Untersuchungsgebiet wird in westlicher Richtung von einer alten Villa mit hohem Sanierungsbedarf begrenzt (Johannisstraße 26). Südlich des Gebäudes befindet sich die ehemalige Brauerei, ein großes leerstehendes Gebäude mit deutlichen Nutzungspotenzialen. Durch die erhöhte Lage

und dem mehrstöckigen Gebäude bieten sich hier gute Vermarktungsmöglichkeiten. Östlich davon befindet sich der Innenhofbereich der Johannisstraße 22 und 24. Prägend ist hier erneut ein sehr stark versiegelter Innenhofbereich. Das eben dargestellte Gebiet wirkt insgesamt geordnet und nahezu abgeschlossen. Hinsichtlich des Versiegelungsgrades sind deutliche Aufwertungspotenziale vorhanden.



Abb. 7: Alte Villa, Johannisstraße 26
(Quelle: Eigene Abbildung 2023)

Südlich des Blobach und nördlich der Rosenstraße ist die nächste Blockrandbebauung vorzufinden (siehe **Abbildung 8**). Die Bebauung ist überwiegend von Wohnnutzung geprägt. Vereinzelt lassen sich nicht-störende Gewerbeeinheiten finden. Im Innenbereich befinden



Abb. 8: Teilbereich zwischen Blobach und Rosenstraße
(Quelle: Eigene Abbildung nach Thüringen Viewer 2023)

sich rückwärtig der Bebauung großzügige Grünflächen. Im Gegensatz zu den zuvor dargestellten Flächen ist hier der Versiegelungsgrad als gut einzuschätzen. Baulich betrachtet ist die Blockrandbebauung nahezu abgeschlossen.



Abb. 9: Teilbereich zwischen Rosenstraße und Wanfrieder Straße
(Quelle: Eigene Abbildung nach Thüringen Viewer 2023)

Es lassen sich nur geringfügige Innenentwicklungspotenziale in einer südöstlich gelegenen Baulücke finden (Flurstück 48).

Südlich von dem eben dargestellten Gebiet befindet sich eine weitere Blockrandbebauung (siehe Abbildung 9). Das Gebiet ist zwischen Rosenstraße und Wanfrieder Straße gelegen und umfasst einen flächenmäßig sehr großen Block. Die Bebauung entlang der Straßen ist sehr dicht und weist nur wenige Baulücken auf. Die Nutzung ist hauptsächlich durch Wohnen geprägt. Vereinzelt lassen sich aber auch erneut Gewerbeeinheiten finden. Baulich prägend ist die östlich gelegene Nikolaikirche, welche unter anderem namensprägend für einen Teil des Untersuchungsgebietes ist. Westlich daran angrenzend sind großzügige und bislang untergenutzte Freiflächen. Entlang der Wanfrieder Straße wurden hier im Vorfeld der Vorbereitenden Untersuchungen zwei Gebäude durch die Stadt Mühlhausen zurückgebaut (Wanfrieder Straße 17-20), wodurch die Potenzialfläche noch einmal erweitert wurde. Durch

den hohen Versiegelungsgrad im gesamten Untersuchungsgebiet gilt es diese Freifläche möglichst von neuer Bebauung freizuhalten. Durch die bislang fehlenden Naherholungsgebiete im Quartier könnte hier eine qualitative Freiflächenentwicklung das gesamte Untersuchungsgebiet aufwerten. Die Blockrandbebauung wird durch zwei Baulücken zwischen Wanfrieder Straße 29 und 31 sowie Rosenstraße 29 und 31 unterbrochen. Aufgrund der Größe des Blocks ist dies grundsätzlich im Hinblick auf die Nutzungsverträglichkeit als nicht störend zu bewerten. Westlich hiervon befindet sich die Grünstraße. Die Nutzungsstruktur ist hier überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Dadurch, dass die Straße ausschließlich durch Anwohnerverkehr genutzt wird, sind hier keine höheren Lärmemissionen festzustellen. Die Grünstraße mündet südlich in die Wanfrieder Straße. Die Gebäude hier sind sowohl von Wohn- als auch von Gewerbenutzung geprägt. Aufgrund des Durchgangsverkehrs ist hier eine hohe Lärmbelastung festzustellen. Die daraus

resultierende Problemlage wird im folgenden Abschnitt erläutert.

Ein weiteres Teilgebiet befindet sich entlang der Wanfrieder Straße, siehe **Abbildung 10**. Das Teilgebiet wird östlich von der Brunnenstraße und südlich von der Spielbergstraße begrenzt. Entlang der Wanfrieder Straße befindet sich Wohnbebauung in Mehrfamilienhäusern. Hier lassen sich vereinzelt Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss finden, wovon ein Großteil leerstehend ist. Dieser Leerstand wird in den überliegenden Wohneinheiten fortgeführt. Entlang der Wanfrieder Straße konzentriert sich der Leerstand in den Wohneinheiten deutlich. Der Konflikt zwischen Straßenverkehr und Wohnraum wird hier besonders ersichtlich. Aufgrund der dichten Bauweise sowie der Nähe zum Verkehrsraum, entsteht durch das hohe Verkehrsaufkommen, eine außerordentliche Lärmbelastung für die Anwohner. Die Bausubstanz entlang der Wanfrieder Straße ist von deutlichem Verfall bedroht. Aufgrund der unattraktiven Lage kann hier von einer höheren Hemmschwelle zur Sanierungsbereitschaft ausgegangen werden. Durch die unattraktive Wohnlage sowie der zunehmend schlechter werdenden Bausubstanz, ist von einem zukünftig weiterhin ansteigenden Leerstand auszugehen. Hier werden deutliche Aufwertungsmaßnahmen

benötigt, um einem weiteren Verfall frühzeitig entgegenzuwirken. Die südlich an die Wanfrieder Straße angrenzenden Wohneinheiten entlang der Spielbergstraße sind in einem baulich besseren Zustand. Die Spielbergstraße ist gleichzeitig die südliche Grenze des Untersuchungsgebietes. Festzuhalten ist noch, dass südlich der Grenze des Untersuchungsgebietes ein großer Schulcampus mit allen Schulformen vorhanden ist. Weiterhin befindet sich entlang der Puschkinstraße ein Mehrgenerationenhaus, ein Restaurant sowie ein Gästehaus.



Abb. 10: Teilbereich zwischen Wanfrieder Straße und Spielbergstraße
(Quelle: Eigene Abbildung nach Thüringen Viewer 2023)

Östlich der Straße Bastmarkt befindet sich eine weitere städtebauliche Struktur im Untersuchungsgebiet. Im nördlichen Teil ist eine Hofstruktur prägend. Aktuell werden die Gebäude von der Feuerwehr Mühlhausens genutzt. Da der Standort der Feuerwehr zukünftig umverlegt wird, müssen für die Gebäude sinnvolle Nachnutzungsmöglichkeiten erarbeitet werden. Südlich daran angrenzend befinden sich mehrere gewerblich genutzte Gebäudestrukturen. Teilweise sind die Gewerbeeinheiten in einem schlechten baulichen Zustand und haben deutliche Aufwertungsbedarfe. Südlich an die Gewerbestruktur grenzen Wohngebäude in Blockrandbebauung an. Erwähnenswert ist hier ein Kirmesverein, welcher im rückwertigen Hofbereich die Flächen für die Vereinstätigkeiten nutzt. Durch die stark befahrene Straße Bastmarkt ist auch hier die Lärmbelastung für die Anwohner sehr groß. Folglich sind auch hier bereits ein erhöhter Leerstand sowie ein

schlechterer Sanierungszustand der Gebäude feststellbar. Gleichzeitig ist die städtebauliche Situation durch die Gemengelage der einzelnen Gebäude als schlecht zu bewerten.

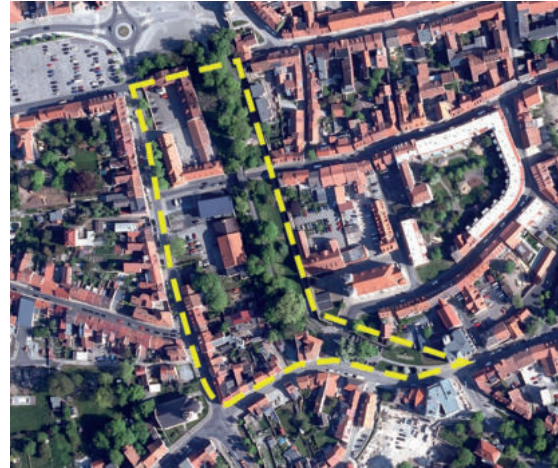


Abb. 11: Teilbereich zwischen Wanfrieder Straße und Spielbergstraße
(Quelle: Eigene Abbildung nach Thüringen Viewer 2023)

Der letzte zu betrachtende städtebauliche Teilbereich befindet sich im südöstlichen Bereich des Untersuchungsgebietes. Entlang der Wanfrieder Straße und der Straßen Hinterm Neuen Brunnen sind Einfamilienhäuser in Blockrandbebauung vorzufinden. Auf historischen Luftbildern (Abbildung 3, siehe Seite 11) ist erkennbar, dass die Brunnenstraße durch ein vorhandenes Quartier nachträglich baulich ergänzt wurde. Hierdurch entstand die sehr kleinteilige Blockrandbebauung entlang der Wanfrieder Straße und Straße Hinterm Neuen Brunnen. Durch die kleinteilige Bebauung und die Lärmbelastung durch die Hauptverkehrsstraßen, sind diese Grundstücke für Wohnbebauung unattraktiv. Entsprechend ist hier bereits eine deutliche Anhäufung von Problemen feststellbar. So sind bereits einige Baulücken vorhanden. Zwar sind ein Großteil der bereits (teil-)saniert und der Leerstand noch überschaubar. Jedoch ist ein Nachlassen der Investitionstätigkeit und ein Anstieg des Leerstandes bei Generationswechsel der Immobilien angesichts der sehr

kleinteiligen Strukturen (teils ohne/minimale private Freiflächen) und nahen Verkehrsbelastung nicht auszuschließen. Hier befindet sich auch der Popperöder Bach. Aktuell ist dieser Bachlauf untergenutzt und in einem mangelhaften Zustand.



Abb. 12: Teilbereich zwischen Wanfrieder Straße und Spielbergstraße
(Quelle: Eigene Abbildung nach Thüringen Viewer 2023)

Südöstlich daran angrenzend befindet sich eine Brachfläche. Hier wurden bereits verschiedene Gebäude zurückgebaut. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorbereitenden Untersuchungen findet hier ungeordnetes Parken statt. Am südöstlichen Ende des Teilbereiches befindet sich das ehemalige Heizhaus. Die dadurch entstehende Gemengelage ist als problematisch

zu bewerten. Für die Petri- und Nikolaivorstadt ergeben sich dadurch aber Potenziale. Der eben beschriebene Teilbereich sollte für die Konzeption als ein Ganzes betrachtet werden. Sowohl die Wohnnutzung im nordwestlichen Bereich als auch die Brachflächen im südöstlichen sollten mit einer städtebaulichen Gesamtkonzeption entwickelt werden.

Raumkanten

Raumkanten haben ihre Bedeutung neben allen funktionellen und nutzungsbedingten Zwecken vor allem in der Wahrnehmung durch die Bürger. Raumkanten dienen der Orientierung und optischen Strukturierung der Umgebung. Geordnete Bereiche mit für den Bürger optisch fassbaren Kanten werden als attraktiv bzw. angenehm wahrgenommen; ungeordnete Bereiche, Baulücken und Brachen als Brüche in der Struktur bzw. ohne überhaupt wahrnehmbare Struktur. Das empfindet der Mensch als unattraktiv bzw. Missstand. Daher sind Raumkanten insbesondere für Innenstädte so wichtig.

Für die weitere Untersuchung und die Entwicklung des Gesamtgebietes ist es sinnvoll, die wichtigsten Räume zu definieren. Mithilfe von Prioritäten kann besser auf die sich ändernden Bedingungen (z.B. Einwohnerentwicklung, Wohnraumnachfrage, Sanierungsumfang) und Anforderungen (z.B. Stellplätze, Grün) reagiert werden. Die wichtigsten Raumkanten in der Petri- und Nikolaivorstadt befinden sich vor allem in folgenden zentral wahrnehmbaren Räumen:

Plätze

- Blobach
- Lentzeplatz

Hauptverkehrsstraßen

- Petristeinweg/Bastmarkt/Brunnenstraße: gestört durch strukturelle Unterbrechungen, Einmündungen/Kreuzungen, Platzbereich Blobach, Feuerwehr, neue Streckenführung Brunnenstraße
- Wanfrieder Straße – gestört durch zahlreiche verfallene Gebäude, Baulücken nach Abbruch/Rückbau ohne Wiederherstellung der Raumkante

In diesen Räumen ist es sehr wichtig, die Raumkanten zu halten oder wiederherzustellen, so dass eine Raumstruktur optisch wahrnehmbar ist und die Blicke gelenkt werden.

In allen anderen Bereichen (siehe nachfolgend) sind Raumstrukturen auch wichtig, allerdings kann hier aufgrund der geringeren Wahrnehmung der Öffentlichkeit eher mit nutzungsbedingten Kompromissen gelebt werden. Hierzu zählen u.a.:

Nebenstraßen mit kleinteiligen Strukturen

- Zinkengasse (Raumkante überwiegend intakt, einzelne Bereiche nur einseitig bebaut (vermutlich aus historischen Gründen wie Gartenland)
- Rosenstraßen (Raumkante fast vollständig beidseitig geschlossen, nur 2 kleine Lücken)
- Grünstraße/Weinbergstraße (Raumkante fast vollständig beidseitig geschlossen, nur 2 kleine Lücken)
- Johannisstraße (Nebeneinander von Platzsituation, kleinteiligen Gebäuden Nordseite, großformatigen Einzelgebäuden Südseite)
- Hinterm neuen Brunnen (Raumkante einseitig geschlossen, Südseite durch Umstrukturierungen und Rückbau fast vollständig verloren)

Nebenstraßen ohne oder nur mit einseitigen Kanten

- Spielbergstraße (Raumkante aufgrund heterogener Bau- und Nutzungsstrukturen nur punktuell vorhanden, kann als solche nicht wahrgenommen werden)
- Tonbergstraße (fassbare Raumkante nur auf Nordseite, nicht im Untersuchungsbereich, Südseite durch Gewerbebauten und Nebenanlagen nicht gefasst)
- Puschkinstraße (heterogene Baustruktur, Einzelgebäude)
- Wahlstraße (zwei freistehende Gebäude und Wallanlage)
- Lutherothstraße, Krollstraße (nur einseitig bebaut)
- Lindenbühl (heterogene Baustruktur in Wallanlage)
- Friedensstraße (keine fassbare Raumkante, heterogene Struktur)

Gestörte Raumkanten

Durch Baulücken sind einige Straße besonders betroffen. Städtebauliche Missstände, die insbesondere durch Abbrüche entstanden sind und das Ortsbild massiv stören, liegen vor allem in der Wanfrieder Straße und Brunnenstraße vor. An den stark belasteten Straßen Bastmarkt und Petristeinweg sind zunehmende Missstände

durch verfallene Gebäude und drohende Baulücken vorprogrammiert.

➡ zum Thema Baulücken siehe vorhergehender Abschnitt unter der Überschrift „Bau- und Nutzungsstruktur“ ab S. 38ff.

ZUSAMMENFASSUNG

Die Petri- und Nikolaivorstadt besteht aus einer vielfältigen Bau- und Nutzungsstruktur. Die Gewerbeeinheiten verteilen sich über das Untersuchungsgebiet. Überwiegend sind Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss mit darüberliegenden Wohneinheiten vorzufinden. Die Gewerbeeinheiten zentrieren sich im Bereich des Blobach. Im nördlichen Teilbereich sind großflächige Gewerbeflächen vorhanden. Durch die sehr hohe Versiegelung können hier bereits städtebauliche Probleme identifiziert werden. Weiterhin verteilt sich im gesamten Untersuchungsgebiet Wohnbebauung. Entlang der Hauptverkehrsstraßen kann bereits eine deutliche Anhäufung von leerstehenden Wohneinheiten festgestellt werden. Der erhöhte Leerstand in diesen Bereichen ist auf die unattraktive Wohnlage, ausgelöst durch die Verkehrsbelastungen, zurückzuführen. Hier sind bereits deutliche städtebauliche Probleme identifizierbar. Durch den demografischen Wandel und den sinkenden Bedarf nach Wohnraum, wird sich die Problemlage hier absehbar verschlechtern. Besonders für diese Teilgebiete

müssen neue Lösungsansätze gefunden werden. Werden lediglich untergenutzte Gebäude zurückgebaut, droht die Lärmbelastung auf die hinteren, bislang noch ruhig gelegenen Gebäude, zu strahlen (z.B. Grünstraße). Das gilt es durch das Aufrechterhalten der Raumkanten zu verhindern. Ein klassischer Lückenschluss durch ein Wohngebäude ist nach Beurteilung der aktuellen Situation aber auch nicht zielführend. Hierfür müssen neue Lösungsansätze entwickelt werden.

Weiterhin sind einige Teilbereiche (Tonbergstraße, Teilbereich ehemaliges Heizhaus, Bastmarkt 34/Feuerwehr) deutlich untergenutzt und werden das Untersuchungsgebiet aktuell ab. Städtebauliche Veränderungen und Umnutzungen sind hier für die Zukunft absehbar, um eine zielgerichtete und nachhaltige Stadtentwicklung gewährleisten zu können.



3.3. EIGENTÜMER- UND GRUNDSTÜCKSSTRUKTUR

Das Untersuchungsgebiet weist eine heterogene Eigentümerstruktur auf (sehr viele verschiedene Eigentümer). Dies zeigt sich einerseits mit Blick auf **Diagramm 12**. Von den 626 Eigentümerinnen und Eigentümern in der Petri- und Nikolaivorstadt sind etwa 95,8% Private. Den zweitgrößten Anteil nehmen mit etwa 2,4% Wirtschaftsakteure ein.

In **Diagramm 13** ist die Besitzverteilung der Grundstücke aufgeschlüsselt nach den Eigentümerinnen und Eigentümern dargestellt. Dabei wird die Größe des jeweiligen Grundstücks nicht beachtet. Es soll deutlich gemacht werden, welche Akteure die Mehrheit der Grundstücke im Untersuchungsgebiet besitzen. Von den insgesamt 1.625 Grundstücken im Untersuchungsgebiet sind etwa 76,5 % im Besitz von privaten Eigentümerinnen und Eigentümern. Die öffentlichen Körperschaften besitzen etwa 18,1 % der Grundstücke. Davon sind 16,9 %

der gesamten Grundstücke im Besitz der Stadt Mühlhausen. Diese verteilen sich unter anderem auf Verkehrs- und Grünflächen. Etwa 1,2 % der gesamten Grundstücke gehören somit anderen öffentlichen Eigentümerinnen und Eigentümern wie der Städtischen Wohnungsbau-gesellschaft, den Stadtwerken, dem Fiskus des Freistaates oder der Bundesstraßenverwaltung. Wirtschaftliche Akteure besitzen etwa 3,8 % der Grundstücke. Vereine und die Kirche haben wie auch im **Diagramm 13** dargestellt einen sehr geringen Anteil. Insgesamt sind demnach die privaten Eigentümerinnen und Eigentümer in der überwiegenden Mehrheit. Zugleich hat die Stadt zwar eigene Flächen in der Petri- und Nikolaivorstadt, da diese allerdings überwiegend Verkehrs- sowie Grünflächen und nur vereinzelte Wohnbauflächen sind, können mit ihnen ohne Flächenentwicklung nur begrenzt wohnungs-marktpolitischen Strategien verfolgt werden.

Kategorie der Eigentümerinnen und Eigentümer
in der Petri- & Nikolaivorstadt

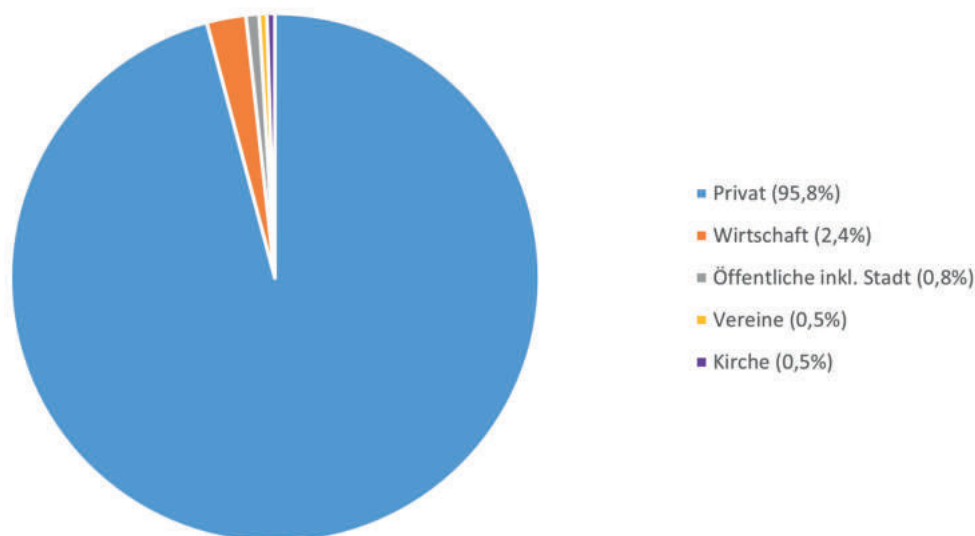


Diagramm 12: Altersstruktur Petri- und Nikolaivorstadt
(Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik 2023)

Verteilung der Grundstücke auf Eigentümerinnen und Eigentümer Petri- & Nikolaivorstadt

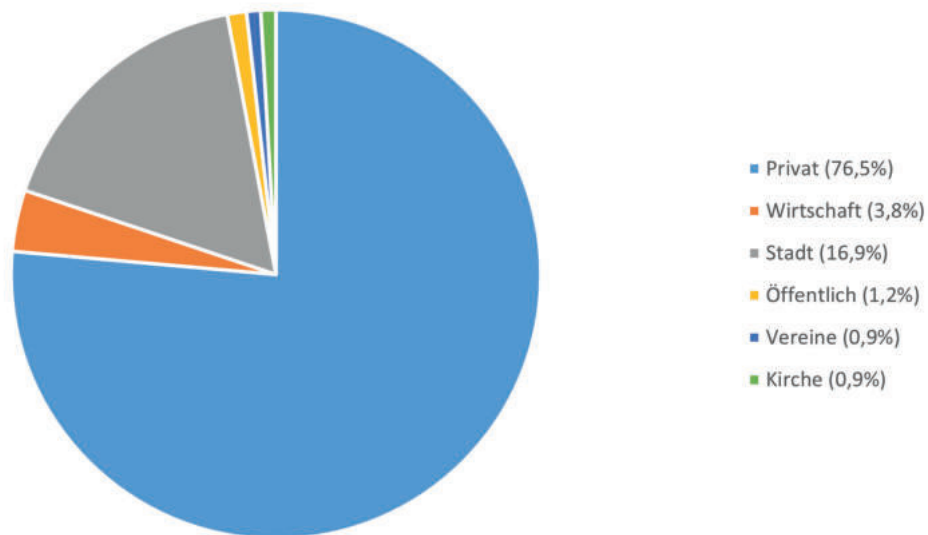


Diagramm 13: Altersstruktur Petri- und Nikolaivorstadt
(Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik 2023)

Die Stadt Mühlhausen hat bereits in der Vergangenheit versucht, über eine aktive Bodenpolitik ihre Position hinsichtlich der Steuerung von Maßnahmen zu verbessern. So wurden Grundstücke inklusive Gebäude südwestlich der Nikolaikirche aufgekauft. Die Gebäude entlang der Wanfrieder Straße wurden abgebrochen. Nordwestlich davon befinden sich unbebaute

Grundstücke im Blockinnenbereich, welche bereits im Besitz der Stadt waren. Durch den Kauf der umliegenden Grundstücke hat die Stadt hier nun eine sehr gute Ausgangsposition, um die Fläche westlich der Nikolaikirche zu entwickeln. Diese Fläche eignet sich besonders für die Entwicklung eines Naherholungsgebietes für die umliegenden Bewohner.

ZUSAMMENFASSUNG

Die Eigentumsverhältnisse sind in der Stadtentwicklung ein entscheidendes Kriterium, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung steuern zu können. Die Stadt Mühlhausen hat mit knapp 17% Eigentum im Untersuchungsgebiet gute Voraussetzungen, um bestimmte Entwicklungen steuern zu können. So befindet sich unter anderem eine große unbebaute Potentialflächen im Innenbereich im Besitz der Stadt. Dies ist als sehr positiv zu bewerten.

Dennoch sollte beachtet werden, dass mit rund 76% der Gesamtfläche, die privaten

Eigentümerinnen und Eigentümer maßgeblich an der Umsetzung der Gesamtsanierung beteiligt werden müssen. Um die Petri- und Nikolaivorstadt städtebaulich zu entwickeln, sollte die Stadt Mühlhausen Sanierungsanreize schaffen, um die privaten Eigentümerinnen und Eigentümer zu einer Sanierungsmaßnahme zu bewegen. Die Aufstellung einer Sanierungssatzung und die Festlegung als Sanierungsgebiet ist somit eine wichtige Voraussetzung, um die Weiterentwicklung der Vorstädte zu begünstigen.



3.4. STADTBILD, GESTALTUNG UND DENKMALSCHUTZ

Stadtbild & Gestaltung

In der städtebaulichen Struktur und der Bebauung lässt sich die Entstehungszeit und -geschichte der westlichen Vorstädte ablesen.

„Die heutigen Nicolai-Vorstadt stellt eines der ältesten Besiedlungsgebiete dar. Bereits um 1300 wurde es als „Wazzirvelchede“ (Wasserfelchta) bezeichnet. Ein befestigter Adelssitz der Familie von Bodenstein - der Lindenbühl - existierte im Bereich zwischen Spielbergstraße / Hinter dem Neuen Brunnen vor dem späteren Felchtaer Tor. Die Entstehung der kleinen Hausparzellen entlang der Gasse „Hinterm Neuen Brunnen“ fand ihren Ursprung in einer zu diesem Feudalsitz



Abb. 13: historische Baustrukturen zwischen St. Nikolai und Lentzeplatz
(Quelle: Eigene Abbildung nach Thüringen Viewer 2023)

gehörenden Dienstsiedlung mit Wirtschaftshof und Mühle. Das von der Gasse „Hinterm Neuen Brunnen“ und „Nicolaikirchgasse“ begrenzte Quartier besitzt die Form einer Linse. Dies ist besonders interessant, da durch diese Form sehr alte Siedlungskerne angezeigt werden. Die an der Nord- und Westseite entstandene Besiedlung, zeigt einen eigenen Charakter und deutet auf Hausparzellen kleiner Handwerker und Siedler.

Die auf einem Keupermergelrücken gelegene frühere Johannis-, dann Petrivorstadt dürfte auf eine, durch den Stadtmauerbau von 1170 von der „Neustadt“ Mühlhausens getrennte, ministerialen Siedlung zurückzuführen sein. Auch das älteste Fachwerkhaus der Stadt Mühlhausen (Zinkengasse 36) und der Rest eines Pfostenständerhauses aus der Zeit vor 1292 (Johannisstraße 23) befindet sich in diesem Gebiet. Im 13. Jahrhundert stieg die Bevölkerungszahl drastisch, weshalb eine Zuführung von genügend Brauchwasser essenziell wurde. Mit Hilfe einer technischen Meisterleistung, wurde der Breitsülzenbach über den Blobach in die Stadt geleitet. Damit erhielt der Blobach auch eine neue Funktion: das Gelände wurde als Tuchbleiche und zum Flachs rösten und bleuen (blowen) genutzt. [...]

In der 2. Hälfte des 14. Jahrhunderts hatte sich die Stadt mit den sie umgebenden Vorstädten Georgii, Martini, Nikolai, Petri und Margarethen auch endgültig in dem Grundriss herausgebildet, der heute noch nahezu unverändert zu erkennen ist.“ [Quelle: Abschlussbericht über die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen der Vorstädte St. Nicolai, St. Petri und St. Georgii; SV Mühlhausen, C. Reimann, 2021]



Abb. 14: fehlende hochbauliche Raumkante am Bastmarkt, Ecke Wahlstraße (Quelle: Eigene Abbildung 2023)



Abb. 15: verfallenes städtebaulich wichtiges Eckgebäude am Bastmarkt Ecke Rosenstraße (Quelle: Eigene Abbildung 2023)



Abb. 16: Missstand durch Baulücke nach Abbruch im Petristeinweg

Im 2. Weltkrieg sind wenig Gebäude im Untersuchungsgebiet zerstört worden. Dennoch lassen einige Grundstücke/Brachen mit offensichtlich fehlenden Gebäude Zerstörung durch Bomben vermuten. Weiterhin sind infolge unterlassener Instandhaltung und Sanierung bereits einige andere Gebäude verfallen oder bereits rückgebaut. Dies wirkt sehr negativ auf das Stadtbild. Der bauliche Missstand zieht auch eine negative emotionale Wirkung nach sich, das Image des Quartiers verschlechtert sich, wodurch Investitionen verhindert werden.

Aufgrund der Historie der Quartiere ist das Stadtbild durch eine geschlossene Bebauung entlang der Straßen geprägt (Blockrand). Dazu gehört auch die Bebauung des Platzes Blobach. An einigen Stellen ist die Struktur aufgebrochen. Gründe hierfür sind Kriegszerstörungen, die neue Trasse der Brunnenstraße zwischen Wanfrieder und Spielbergstraße, abweichende Nutzungen wie an der Feuerwehr (Bastmarkt), Gewerbehof hinter Johannisstraße 22-24 und Einzelhandelsflächen südlich der Tonbergstraße

oder Einzelgebäude (Stadtjugendhaus Puschkinstraße 8, ehem. Heizhaus Spielbergstraße 7 oder Kirchgemeinde St. Petri-Margarethen Petriteich 20/20a).



Abb. 17: Abweichende Bebauungsstruktur durch gewerbliche Nutzung zwischen Tonbergstraße und Zinkengasse (Quelle: Eigene Abbildung nach Thüringen Viewer 2023)



Abb. 18: Historisches Feuerwehrgebäude Bastmarkt 36 und Wahlstraße 97 (ED)
(Quelle: Eigene Abbildung 2023)



Abb. 19: Sozialkaufhaus / ehem. Reitbahn, Johannisstraße 11 (ED)
(Quelle: Eigene Abbildung 2023)

Viele der das Stadtbild prägenden Gebäude sind daher jene Einzelgebäude, die aufgrund ihrer exponierten Stellung aus dem Zusam-

menhang hervorstechen. Einige davon stehen unter Denkmalschutz.



Abb. 20: Stadtjugendhaus, Puschkinstraße 8 (kein ED)
(Quelle: Eigene Abbildung 2023)



Abb. 21: typisches Sichtfachwerk, Hinterm neuen Brunnen 37 (ED)
(Quelle: Eigene Abbildung 2023)

Die gestalterische Qualität der historischen Gebäude ist insgesamt deutlich niedriger als in der Innenstadt innerhalb der Stadtmauern. Dennoch lassen sich auch vereinzelt typische Gestaltungselemente finden.



Abb. 22: Jugendstilensemble in der Lutterothstraße
(Quelle: Eigene Abbildung 2023)



Abb. 23: Typischer Massivbau mit Klinkerfassade, um die vorletzte Jahrhundertwende, Friedensstraße 1 (Quelle: Eigene Abbildung 2023)



Abb. 24: typische Schieferfassade mit zahlreichen Verzierungen, Natursteinsockel und historischen Fenstern und Tür sowie Fensterbedachung, Grünstraße
(Quelle: Eigene Abbildung 2023)



Abb. 25: historisch gegliederte und gestaltete Fenster, verschieferter Fassade im OG, Fensterbedachung, Gesims und Natursteinsockel, Grünstraße (typisch für Mühlhausen ist die vertikale Holzverschalung des EG oder als imitierte Bossen)
(Quelle: Eigene Abbildung 2023)



Abb. 26: typisch, historische
Hausein-gangstür, Rosten-
straße
(Quelle: Eigene Abbildung 2023)



Abb. 27: typisch, historisches Tor/ Tordurchfahrt,
Grün-straße
(Quelle: Eigene Abbildung 2023)



Abb. 28: typisch, historische
Hausein-gangstür, Johannis-
straße
(Quelle: Eigene Abbildung 2023)



Abb. 29: Verziertes Sichtfachwerk, Blobach 5c (ED) (Quelle:
Ei-gene Abbildung 2023)

Eine große Zahl von Gebäuden ist in den letzten Jahrzehnten saniert worden. Neben vielen guten Beispielen wird das Stadtbild jedoch auch von vielen kostensparenden oder unfachmännischen Ausführungen geprägt. So sind häufig Gebäude städtebaulich und architektonisch überformt, typische Bauweisen, Materialien und Verzierungen verloren.



Abb. 30: verziertes Klinkermauerwerk, Johannisstraße 22
(Quelle: Eigene Abbildung 2023)

Denkmalschutz

Infolge der Entstehungsgeschichte sind in den Vorstädten auch schützenswerte Zeugnisse der Stadt Mühlhausen vertreten. Diese sind nach dem ThürDenkSchG als Kulturdenkmale geschützt. Die schützenswerte Substanz ist in drei Kategorien unterteilt:

- Ensembles – kennzeichnendes Straßenbild:
 - Lindenbühl (von Wanfrieder Straße bis Nummer 3)
 - Johannisstraße (beidseits von Zinkengasse bis Nr. 26 inkl. Äußerem Frauentor)
 - Petriteich (15-17)
- Einzeldenkmäler (21 ED), insbesondere:
 - Kirche St. Nikolai (Bastmarkt / Wanfrieder Str.)
 - Kirche St. Petri (Petrsteinweg)
 - Äußeres Frauentor (Johannisstraße)
 - Kugelleichsmühle (Hintern Neuen Brunnen 38)
 - Zinkengasse 36/Johannisstraße 23
 - Johannisstraße 11 (bei der Reitbahn, siehe Abbildung 19)
- Kulturdenkmal – Historischer Grüngürtel um die innere Stadtmauer
 - Westlich bzw. außerhalb der Stadtmauer, dieser vorgelagert, ehemalige Wallanlagen, von Hirschgraben über Hoher Graben und Lentzeplatz bis Lindenbühl (im Übergang zwischen Lentzeplatz und Lindenbühl gestört)



Abb. 31: Denkmalensemble Johannisstraße
(Quelle: Eigene Abbildung 2023)



Abb. 32: Denkmalensemble Johannisstraße
(Quelle: Eigene Abbildung 2023)



Abb. 33: Kirche St. Petri
(Quelle: Eigene Abbildung 2023)



Abb. 34: Kirche St. Nikolai
(Quelle: Eigene Abbildung 2023)



Abb. 36: Kugelmühl von Wanfrieder Straße
aus gesehen
(Quelle: Eigene Abbildung 2023)



Abb. 35: Äußeres Frauentor
(Quelle: Eigene Abbildung 2023)



Abb. 37: Vom Verfall bedrohtes Einzeldenkmal - Wanfrieder
Straße 32
(Quelle: Eigene Abbildung 2023)



Abb. 38: westliche Wallanlage, hoher Graben
(Quelle: Eigene Abbildung 2023)

Stadtmauer/Blobach: Die innere Stadtmauer ist als übergreifende bauliche Anlage der historischen Stadtbefestigung der Stadt Mühlhausen als Kulturdenkmal i. S. d. § 2 Abs. 1 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) erfasst und gehört zu den herausragenden Kulturdenkmälen im Freistaat Thüringen. Das innere Frauentor ist Bestandteil der inneren Stadtmauer. Es ist die letzte überlieferte Stadttoranlage des inneren Stadtmauerringes und als solche von herausragendem Denkmal- und Zeugniswert für die Wehrhaftigkeit der Anlage.

Die innere Stadtmauer bildet die Grenze des Untersuchungsbereichs. Westlich davor schließt der Platz Blobach an. Der Platz selbst ist nicht denkmalgeschützt, nimmt aber eine sehr hohe Bedeutung für die Stadtmauer ein. Die weitestgehende Erlebbarkeit, d. h. die sichtbare Wirksamkeit der Stadtmauer, ist für die denkmalkonstituierenden Eigenschaften von Mauer und Tor im Zusammenhang mit der einstigen Wehrhaftigkeit von besonderer Bedeutung. Gemäß UDenkSchB ist daher der Blobach von Einbauten und Pflanzungen freizuhalten. Eine Abpflanzung der Mauer mit Gehölzen und Bäumen im betreffenden Bereich wegen der erheblich störenden Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals Stadtmauer problematisch, denkmalfachlich ausgeschlossen und somit denkmalschutzrechtlich abzulehnen.

Über die Einstufung der Gebäude als Kulturdenkmal entscheidet das TLDA in Verbindung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde. Neben den erhöhten Anforderungen bieten sich Eigentümern die Möglichkeiten der erhöhten Abschreibung bei Sanierungsmaßnahmen.

Dass der Status als Denkmal trotz erhöhter steuerlicher Abschreibung und möglichen Fördermitteln nicht vor Sanierungsstau und Verfall schützt, davon zeugen auch einige Gebäude im Untersuchungsgebiet. Fehlende Nutzungen, fehlende Eigenmittel und Finanzierungen, besondere Belastungen (z.B. Lärm) sowie unklare/schwierige Eigentumsverhältnisse sind häufige Gründe dafür.

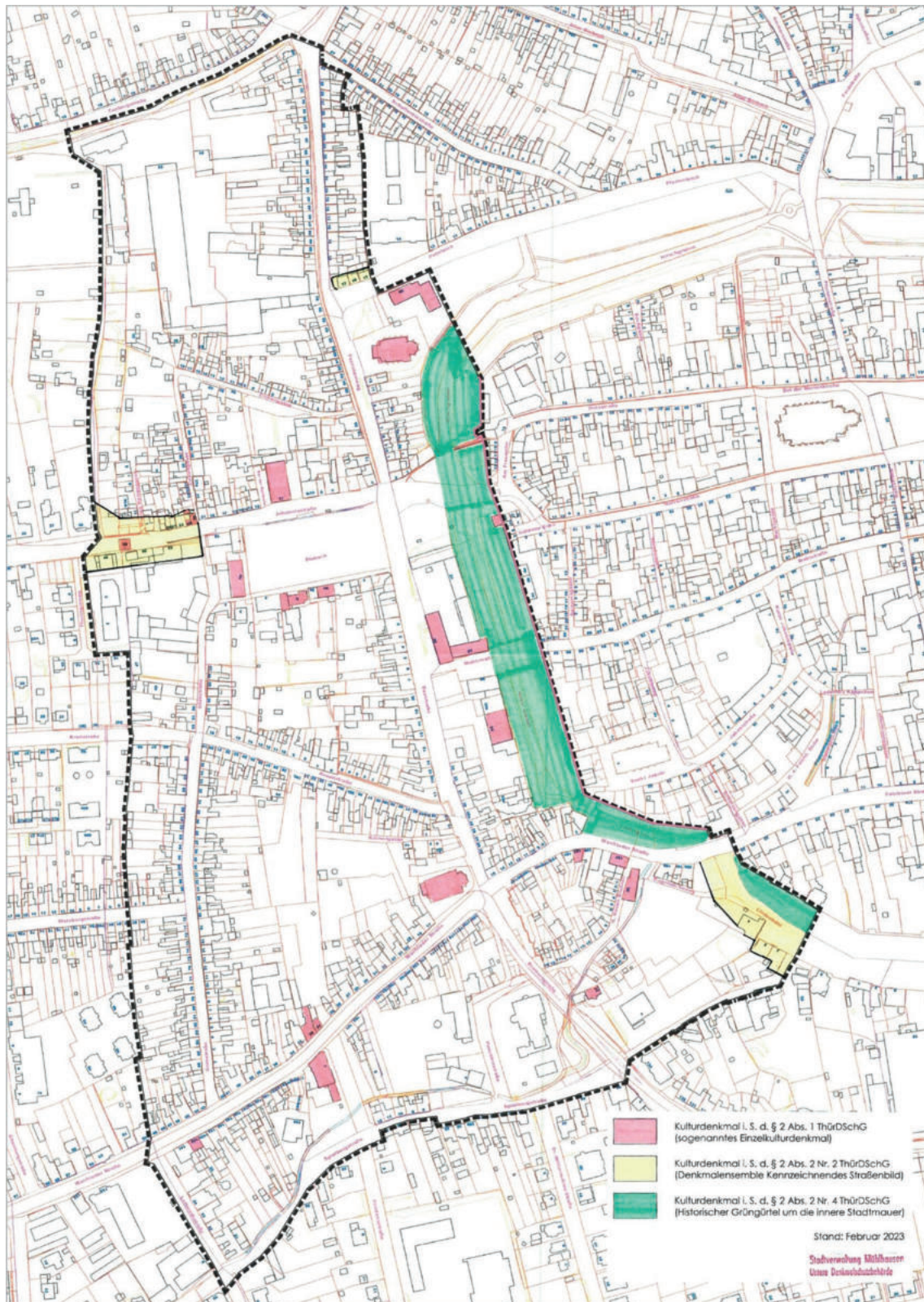


Abb.39: Übersichtsplan der Kulturdenkmale in der Petri- und Nikolaiviertel
(Quelle: Stadtverwaltung Mülhausen, Untere Denkmalschutzbehörde 2023)

ZUSAMMENFASSUNG

Im Untersuchungsgebiet lässt sich die historische Bedeutung der letzten Jahrhunderte ablesen. Städtebaulich dominiert die Blockrandbebauung an den historischen Straßenzügen und Plätzen. Städtebauliche Solitäre und Aufweitungen bilden Besonderheiten, wie sie für Quartiere üblich sind, die über viele Jahrhunderte gewachsen sind. Die geschichtliche Bedeutung zeigt sich auch in der Vielzahl von beachtenswerten Einzeldenkmälern.

Das Viertel weist unterschiedliche Extreme auf. Einerseits sind sehr gut sanierte Gebäude mit historischen Bautypen, Materialien und Gestaltungselementen zu finden. Andererseits sind durch fehlende Sanierung und den Verfall viele Gebäude in einem schlechten Zustand und oder bereits abgebrochen worden. Das wirkt sehr negativ auf das Stadtbild und damit die Außenwirkung des Quartiers. Das Ziel sollte es sein, die bereits sanierte Bausubstanz zu erhalten und den Sanierungsstau in den historisch bedeutsamen Gebäuden zu beseitigen.



3.5. GEBÄUDESUBSTANZ UND LEERSTAND

Die Gebäude der Petri- und Nikolaivorstadt wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung einer grundstückscharfen Untersuchung unterzogen. Der Zeitraum der Erhebung war April 2023. Die Gebäude wurden dabei auf ihren allgemeinen äußeren Zustand sowie ihre jeweilige Nutzung untersucht und eingeschätzt. Betrachtet wurde der Zustand der Fassaden, Fenster und Dächer. Die Bewertung erfolgt in vier verschiedenen Kategorien:

1. Vollsaniert: Als vollsaniert wird ein Gebäude bewertet, bei dem keine offensichtlichen Schäden an der Fassade erkennbar sind. Zudem müssen die Fenster und das Dach saniert sein. Dieser Kategorie werden auch Neubauten zugeordnet. Hier sind keine Sanierungsmaßnahmen notwendig.

2. Teilsaniert: Als teilsaniert wird ein Gebäude bewertet, bei dem eines der drei Bewertungskriterien (Fassade, Fenster, Dach) offensichtlich Substanzmängel aufweist. Bei teilsanierten Gebäuden sind bereits jetzt kleinere bis mittlere Sanierungsmaßnahmen notwendig. Sollten diese kurz- bis mittelfristig nicht umgesetzt werden, droht der zunehmende Sanierungsstau des Gebäudes erhebliche Substanzmängel auszulösen.

3. Unsaniert: Als unsaniert wird ein Gebäude bewertet, bei dem weder die Fenster noch das Dach saniert sind. Zudem müssen Substanzmängel an der Fassade erkennbar sein. Hierbei werden große Sanierungsmaßnahmen benötigt, um die Substanzmängel zu beseitigen.

4. Verfallen/baufällig: Als verfallen/baufällig wird ein Gebäude bewertet, bei dem die Substanzmängel zum Funktionsverlust des Gebäudes geführt haben. Hierbei muss stark abgewogen werden, ob eine Sanierung noch möglich oder anderenfalls der Abriss des Gebäudes notwendig ist.

Neben dem Zustand des Gebäudes wurde die Nutzung erhoben. Unterschieden wird hierbei zwischen Wohn- und Gewerbenutzung. Des Weiteren wurde die Anzahl der Wohngebäude und Gewerbeeinheiten sowie der Leerstand erhoben. Zu erfüllende Kriterien für den Leerstand waren: leere Fenster, keine Mülltonnen und kein zugeordneter Briefkasten. Es gilt zu beachten, dass lediglich die vollständig leeren Gebäude als Leerstand erfasst wurden. Die Grundlage des Leerstands der einzelnen Wohneinheiten bildet die Wohnungsmarktprognose (siehe **Wohnungsmarktprognose**).

Von den 431 erhobenen Gebäude sind 172 Gebäude vollsaniert. Das entspricht 39,9% aller Gebäude. Sie besitzen somit keine äußerlichen Mängel. Allerdings können diese Gebäude Mängel im inneren z.B. bei der Haustechnik oder der Heizungsanlage aufweisen. Energetische Sanierungsmaßnahmen (neue Heizungstechnik) könnten hier benötigt werden.

Bei 226 Gebäuden kann, durch den erhobenen teilsanierten Zustand, eine Substanzschwäche festgestellt werden. Somit benötigen 52,4% der Gebäude im Untersuchungsgebiet kurz- bis mittelfristig Sanierungsmaßnahmen. Sollte der Zustand dieser Gebäude in diesem Zeitraum nicht verbessert werden, droht der zunehmende Sanierungsstau zu dauerhaften weiteren Schäden führen zu können. Darüber hinaus sei zu erwähnen, dass manche der Gebäude, welche als teilsaniert eingestuft wurden, bereits an der Schwelle zum unsanierten Zustand sind. Dies ist darin begründet, dass es oft vorkam, dass z.B. die Fenster in der Vergangenheit bereits erneuert wurden, das Dach und die Fassade aber deutliche Substanzschwächen aufweisen. Ein Grund dafür können die vergleichsweise günstigeren Finanzierungskosten für die Sanierung von Fenstern sein. Die Sanierung des Daches und der Fassade ist in der Regel mit einem höheren Aufwand und somit mit höheren Finanzierungskosten verbunden.

Besonders für diese Gebäude sind kurz- bis mittelfristige Sanierungsmaßnahmen nötig. Zusätzlich befinden sich 33 unsanierte Gebäude (7,7% aller Gebäude) innerhalb des

Untersuchungsgebietes. Hier ist dringender Handlungsbedarf festzustellen.

Leerstand

In den 431 erhobenen Gebäuden stehen 31 Gebäude leer. Dies entspricht einem Gebäudeleerstand von rund 7,1%. Im Folgenden

werden die leerstehenden Gebäude gemäß des Sanierungszustand aufgeschlüsselt:

	Saniert	Teilsaniert	Unsanirt
Anzahl Gebäuden nach Zustand	172	226	33
Leerstand in Gebäuden nach Zustand	1	7	23
Leerstandsquote nach Zustand	0,6%	3,1%	69,7%

Tabelle 5: Anzahl der Gebäude und des Leerstand aufgeschlüsselt nach Sanierungszustand (Quelle: Eigene Erhebung 2023)

Durch die Aufschlüsselung der leerstehenden Gebäude nach ihrem Sanierungszustand ist ein Zusammenhang festzustellen. So ist in den sanierten Gebäuden nur ein minimaler Leerstand erkennbar. Obwohl im Vergleich dazu bei teilsanierten Gebäuden die Leerstandsquote steigt und bei 3,1% liegt, ist auch dieser Wert noch in einem verträglichen Bereich. Dementgegen ist die Situation in unsanierten Objekten, die mit einer Leerstandsquote von fast 70% als sehr hoch einzuschätzen ist, als wesentlich kritischer zu betrachten. Die ungleiche Verteilung des Leerstands, je nach Sanierungszustand, lässt sich unter anderem auf eine schwierigere Vermarktungssituation von unsanierten Gebäuden zurückführen. Insbesondere die hohen Investitionskosten für die nötige Sanierung stellen dabei ein Hindernis dar und machen unsanierte Gebäude somit

unattraktiver. Zusätzlich sorgt der Sanierungsstau für negative Auswirkungen auf die umliegenden Gebäude. Dabei können einzelne leerstehende unsanierte Gebäude Strahlungseffekte auf ein ganzes Quartier bilden und es insgesamt abwerten. Dieser Effekt kann sich unter anderem auf die Investitionsbereitschaft umliegender Eigentümer auswirken. Durch die ausbleibenden Sanierungsmaßnahmen würde sich der Sanierungsstau anhäufen und das Quartier insgesamt deutlich abwerten. So kann schnell ein Dominoeffekt durch einzelne Gebäude ausgelöst werden und weiteren Leerstand verursachen.⁵⁾

Da nur vollständig leerstehende Gebäude erhoben worden sind, werden zur Ermittlung der Leerstandsquote der Wohneinheiten die Daten der Wohnungsmarktprognose aus dem Jahr

5 Quelle: BBSR 2020: Leitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien, abgerufen 2023

2022 herangezogen. Zur Erstellung der Prognose wurde durch stichprobenartige Erhebung und eine anschließende Hochrechnung, eine Leerstandsquote von 21,3% für die Wohneinheiten in den historischen Vorstädten ermittelt.⁶⁾ Da im Ergebnis der Erhebung der Vorbereitenden Untersuchungen rund 7% der Gebäude vollständig leerstehend sind, ist die Leerstandsquote für die Wohneinheiten von 21,3% als realistisch anzusehen.⁷⁾ Der Wohnungsüberhang ist somit zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorbereitenden Untersuchungen immens.

Damit stehen die Vorstädte vor großen Herausforderungen. Im Zusammenspiel mit den Auswirkungen des demografischen Wandels sowie der zunehmenden Haushaltsverkleinerungen werden laut Wohnungsmarktprognose 8,8% weniger Haushalte im Jahr 2040 erwartet.⁸⁾ Dementsprechend wird von einer Zunahme des Leerstands (bei ausbleibenden Rückbaumaßnahmen) ausgegangen. Für ein Quartier, wo derzeit bereits von einem Leerstand von 21,3% ausgegangen wird, könnte sich die Lage somit weiter zuspitzen. Um die Wohnquartiere zukünftig in eine attraktive Position zu bringen,

muss der bestehende Sanierungsstau beseitigt und die Gebäude qualitativ aufgewertet werden. Dabei sind Maßnahmen, die das unmittelbare Wohnumfeld aufwerten unabdingbar und sollten als Initiator für die Eigentümer dienen, um darüber hinaus Sanierungsmaßnahmen anzuschließen.

Im Bereich der Gewerbeeinheiten ist ebenfalls ein hoher Leerstand im Untersuchungsgebiet vorhanden. Hier sind von insgesamt 63 Gewerbeeinheiten 22 leerstehend. Das entspricht einer Leerstandsquote von 35%. Durch die erhöhte Konkurrenz im Bereich des Onlinehandels und den Auswirkungen der Coronapandemie ist in vielen Städten in Thüringen ein erhöhter Leerstand in Gewerbeeinheiten zu vermerken. Allerdings ist der Leerstand in der Petri- und Nikolaivorstadt als vergleichsweise hoch einzuschätzen. Es gilt zukünftig die infrastrukturellen Bedingungen für die Gewerbeeinheiten zu schützen und so weit wie möglich zu verbessern.

6 Quelle: Timourou 2022: Wohnungsmarktprognose Stadt Mühlhausen, abgerufen 2023

7 Quelle: Eigene Erhebung im Rahmen der Bestandsaufnahme für die VU, abgerufen 2023

8 Quelle: Timourou 2022: Wohnungsmarktprognose Stadt Mühlhausen, abgerufen 2023

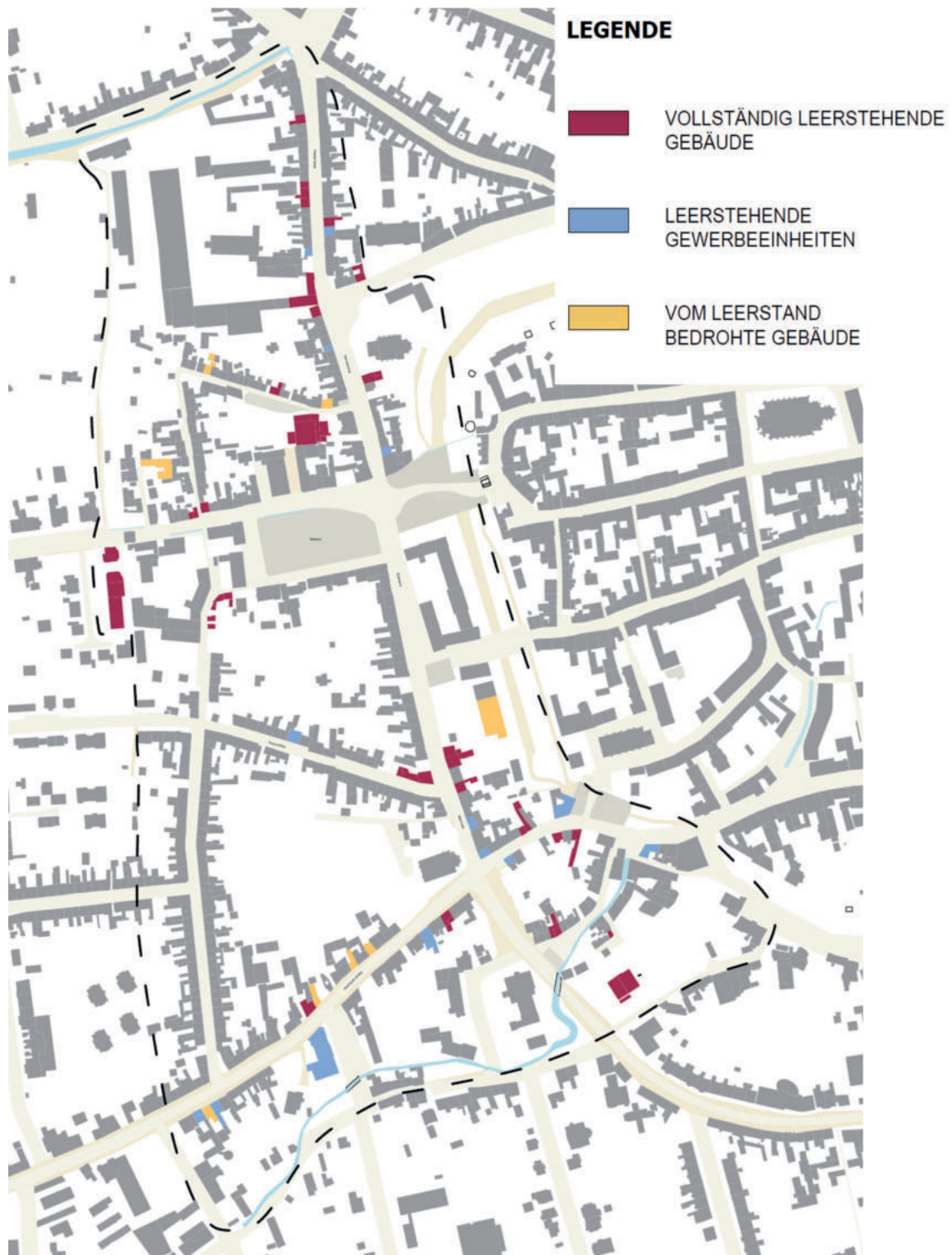


Abb. 40: Vollständig leerstehende Gebäude und Gewerbeleerstand
(Quelle: Eigene Darstellung 2024)

ZUSAMMENFASSUNG

Eine wesentliche Folge des demografischen Wandels für die Stadtentwicklung ist in der Entwicklung des Leerstands sichtbar. Die Leerstandserhebung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung haben die methodische Erhebung der Wohnungsmarktprognose aus dem Jahr 2022 bestätigt. Mit 21,3% stehen bereits jetzt fast ein Viertel der Wohneinheiten leer. Durch die Erhebung der vollständig leerstehenden Gebäude, kann ein Zusammenhang zwischen Gebäudezustand und Leerstand festgestellt werden. Somit ist davon auszugehen, dass sich ein Großteil der Wohneinheiten in Gebäuden mit erheblichem Sanierungsstau befindet. Unter Betracht der demografischen Entwicklung und dem damit im Zusammenhang stehenden Rückgang der Bevölkerungsanzahl, kann davon ausgegangen werden, dass sich der Leerstand

zukünftig zunehmend erhöhen wird. Für die Petri- und Nikolaivorstadt ergeben sich somit vermehrt Probleme. Leerstehende Immobilien können negative Strahleffekte auf das umliegende Quartier haben und so zu einer unattraktiven Wohnlage führen. Infolgedessen könnte es zu ausbleibenden Investition und einem Anstieg des Sanierungsstaus kommen. Weiterhin ist die Wohnlage entlang der Wanfrieder Straße, der Straße Bastmarkt und dem Petristeinweg aufgrund der erhöhten Lärmbelastung bereits als unattraktiv zu bewerten. Hier sind aktuell die häufigsten Leerstände auffindbar. Wichtig ist es, zukünftige Maßnahmen und eine konkrete städtebauliche Ausrichtung festzulegen, um mit dem wachsenden Leerstand umgehen zu können.



3.6. GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Die Petri- und Nikolaivorstadt weist einige Freiflächen auf. Dabei handelt es sich, um Grünflächen sowie versiegelte Flächen wie Straßenräume und der für die Gesamtstadt bedeutende Platz Blobach. Der vollversiegelte Blobach ist von großkronigen Bäumen umrahmt, die neben ihrer ökologischen Funktion auch dazu beitragen sollen, eine klare Raumkante zu schaffen.⁹⁾ Die östliche Grenze des Projektgebietes wird durch die Grünfläche entlang der Stadtmauer, die öffentlich begehbar und dicht mit Bäumen bepflanzt ist, gebildet. Angrenzend an diesen Raum befindet sich die Petri-Kirche, die durch einen Grünraum umgeben ist. Nördlich davon in den Rückräumen der dichten Bebauung am Petristeinweg sind kleine privat Gärten vorzu-

finden. Zudem ist entlang der Tonbergstraße, die den nördlichen Rand des Projektgebietes bildet, ein Grünstreifen mit einem Wasserlauf und einer Baumreihe verortet.

Südlich der Tonbergstraße sowie westlich des Petristeinwegs ist eine große vollversiegelte Fläche zwischen gewerblich genutzten Gebäuden erkennbar, die nur eine geringe Möglichkeit zur Versickerung von Wasser aufweist. Südlich daran angrenzend sowie nördlich der Zinkengasse sind in den Rückräumen der Gebäude kleine private Gärten. Zwischen der Zinkengasse und dem Hagebuttengraben sind große Gartenanlagen verortet.

Südlich der Zinkengasse befindet sich neben kleinen Privatgärten eine halböffentliche Grünfläche. Die Grünfläche ist im östlichen Teilgebiet für die Öffentlichkeit begehbar. Das westliche Teilgebiet hingegen wird durch eine Kirmesgemeinde benutzt. Aktuell ist hier ein Zaun inklusive Beschilderung mit dem Hinweis auf ein Privatgelände vorhanden. Hier besteht deutliches Aufwertungspotenzial für das Gebiet. Durch eine Öffnung des Geländes für die Öffentlichkeit und eine gemeinsame Entwicklung mit der östlichen Fläche, können hier wichtige Naherholungsflächen für die umliegenden Bewohner geschaffen werden. Das Untersuchungsgebiet der Petri- und Nikolaivorstadt weist einen insgesamt sehr hohen

Versiegelungsgrad auf. Gerade deshalb sollten solche zentralen Flächen mit hoher Priorität für die Öffentlichkeit nutzbar gemacht werden.



Abb.41: Grünfläche südlich der Zinkengasse
Quelle: Eigene Darstellung nach Thüringen Viewer 2024)

9) Stadt Mühlhausen 2007: Abschlussbericht städtebauliche Sanierungsmaßnahmen der Vorstädte St. Nikolai, St. Petri und St. Georgii, abgerufen 2023

Im nordwestlichen Teilbereich der Grünstraße angrenzend an die Johannisstraße befindet sich ein großer fast vollständig versiegelter Innenhof und an den Komplex angrenzend weitere befestigte Parkflächen. Die weitere Bebauung, die westlich an die Grünstraße angrenzt weist kleine Privatgärten in ihrem Rückraum auf. Aufgrund der dichten Bebauung ist jedoch kaum Straßenbegleitgrün vorzufinden.

Die Innenfläche der nördlichen Blockrandbebauung zwischen Grünstraße und Bastmarkt sowie nördlich der Rosenstraße, ist großzügiger gestaltet und bietet neben größeren Privatgärten auch eine Spielfläche für den Kindergarten. Hinsichtlich der Freiraumstruktur ist diese Fläche als geordnet und entwickelt einzustufen.

Die südlichere Blockrandbebauung zwischen Grünstraße und Bastmarkt sowie südlich der Rosenstraße ist von großen Unterschieden gekennzeichnet. So ist in der südwestlichen Innenfläche eine sehr hohe bauliche Dichte erkennbar. Zudem ist eine große ungenutzte halböffentliche Grünfläche im zentralen Bereich zwischen der Bebauung erkennbar. Die Grünfläche ist deutlich untergenutzt. Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung mangelt es hier an einer klaren räumlichen Struktur. Diese Fläche bietet Potenzial, um durch eine bessere Gestaltung die Nutzungsmöglichkeit zu erhöhen und so einen hochwertigen wohnungsnahen Freiraum zu schaffen.



Abb. 42: Grünfläche nördlich der Rosenstraße
(Quelle: Eigene Darstellung nach Thüringen Viewer 2024)

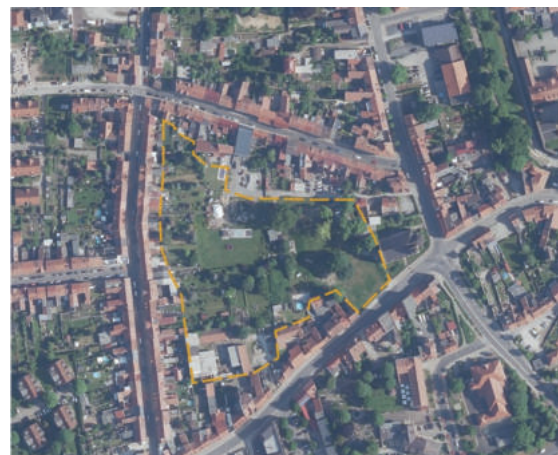


Abb. 43: Grünfläche Grünstraße, Bastmarkt, Wanfrieder Straße

Südlich der Wanfrieder Straße am Puschkinhaus ist eine größere Grünfläche und ein Spielplatz vorzufinden. Eine weitere halböffentliche Grünfläche ist bei dem Mehrgenerationenhaus vorzufinden, hier befindet sich auch der Popperöder Bach. Der Bach verläuft innerhalb des Projektgebietes von der Lutterothstraße entlang der Spielbergstraße bis zur Straße „Hinterm Neuen Brunnen“. Dem Bach wird eine besondere Bedeutung zugeschrieben, da er das Bindeglied zwischen den Innenstädtischen Grünflächen und dem Naherholungsgebiet Schwanenteich ist. Im Rahmen der Bewerbung für die Austragung der fünften Thüringer Landesgartenschau ist eine Aufwertung und Qualifizierung dieses verbindenden Grünzugs vorgesehen worden. Dieses Ziel soll, in dessen Rahmen auch der Freiraum des Mehrgenerationenhaus aufgewertet werden soll, weiterverfolgt werden. Der bereits vorhandene Grüngürtel wird auf Kreuzungshöhe Lentzeplatz und Lindenbühl durch die verkehrliche Situation unterbrochen.

Der Bereich zwischen der Spielbergstraße und der Straße Hinterm Neuen Brunnen ist zudem durch eine vollversiegelte Stellplatzfläche und brachliegenden Grünflächen gekennzeichnet. Hier sind deutliche Aufwertungspotenziale hinsichtlich der Qualität öffentlicher Freiräume vorhanden.



Abb. 44: Grünfläche Grünstraße, Bastmarkt, Wanfrieder Straße
(Quelle: Eigene Darstellung nach Thüringen Viewer 2024)



Abb. 45: Freiflächen in der Petri- und Nikolaivorstadt
(Quelle: Eigene Darstellung 2024)

ZUSAMMENFASSUNG

Die Petri- und Nikolaivorstadt weist insgesamt wenig öffentlich zugängliche Grünflächen auf. Im Untersuchungsgebiet sind die privaten Grünflächen dominierend. Doch nicht jeder hat Zugriff auf diese privaten Grünflächen. Im Gebiet mangelt es den Bewohnern an qualitativen Grünflächen zur direkten Naherholung. Besonders hinsichtlich des Klimawandels und der Erderwärmung ist dies kritisch zu betrachten. Es gilt die wenigen Potentialflächen, so zum

Beispiel westlich der Nikolaikirche, gestalterisch aufzuwerten. Durch die Aktivierung dieser Fläche kann den unmittelbaren Bewohnern im Quartier eine qualitative Naherholungsfläche bereitgestellt werden. Außerdem weist das Quartier insgesamt, besonders im nördlichen Bereich, einen hohen Versiegelungsgrad auf. Dies ist im Sinne einer nachhaltigen und klimaresilienten Stadtplanung als negativ zu bewerten.



3.7. VERKEHR, WEGE UND ERSCHLIESSUNG

Anbindung

Die Petri- und Nikolaivorstadt wird im südlichen Bereich durch die Bundesstraße B 249 durchquert. Die Straße mit überregionaler Funktion ist eine wichtige Verbindungsstraße für die Stadt Mühlhausen. Sie umschließt die Mühlhäuser Altstadt südlich und östlich und bildet damit einen Teil des Stadtringes, während über den Bastmarkt und den Petristeinweg durch die Petri- und Nikolaivorstadt die Innenstadt westlich umfahren werden kann. Allerdings entsteht durch die hohe Bedeutung und dem daraus resultierendem Verkehrsaufkommen dieser Straßen eine deutliche Barrierewirkung zwischen der Petri- und Nikolaivorstadt und der Innenstadt sowie eine erhöhte Luftverschmutzung und Verlärmung. In nördlicher Richtung kann über den Petristeinweg und die Hinter der Harwand Straße die Bundesstraße 247 erreicht werden, wodurch die Verbindung

auch für den überregionalen Verkehr attraktiv ist. In westlicher Richtung ist die Vorstadt durch mehrere Wohnstraßen in den weiteren städtischen Kontext eingebunden.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung in der Stadt Mühlhausen ist in dem Bundesverkehrswegeplan (BVWP) 2030, der die verkehrspolitischen Weichen für die nächsten Jahre stellt, der Ausbau der B 247 und der Ortsumgehung B 247n (bereits in Bau) sowie die Ortsumgehung der B 249 als Vorhaben mit vordringlichem Bedarf eingestuft worden. Durch den Bau der Ortsumgehungen soll der Verkehrsfluss verbessert, die Lärm- sowie Schadstoffbelastung verringert werden und es bietet sich die Möglichkeit durch eine Neugestaltung des Straßenraumes die Barrierewirkung zu verringern.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Mühlhausen werden fünf Buslinien betrieben. Dazu zählen Linie 2 (Bahnhof- Schwanenteich), 5 (Weißes Haus – Bollstedt/Wendeschleife) und 7 (Sambach – Bonatstraße/Schadeberg) die in einem Halbstundentakt verkehren. Dazu kommen, die nur seltener bedienten Linien 3A (Bahnhof – Felchta), 8/1 (Felchta – Ammern, OBI) und 8/2 (Felchta – Ammern, OBI). Für die Petri- und Nikolaivorstadt sind unter anderem die Linien 2 mit einer halbstündlichen Taktung Wochentags und zweistündigen Taktung am Wochenende und 3A mit zwei Verbindungen nachmittags ausschließlich an Wochentagen mit Halt am Bastmarkt von Bedeutung. Mit den Linien kann der Bahnhof erreicht werden, wodurch Umstiegsmöglichkeiten in den regionalen

und überregionalen Bahnverkehr geboten ist. Die Linie 5 mit Halt am Blobach bietet ebenfalls eine Verbindung zu dem Bahnhof sowie zu dem Naherholungsgebiet Mülhausener Stadtwald westlich der Stadt, die Linie weist eine halbstündige bis stündliche Taktung Wochentags und eine zweistündige Taktung am Wochenende auf. Zusätzlich kann mit der Linie 7 mit Halt an der Mittelhäuserstraße, die unmittelbar nördlich der Petri- und Nikolaivorstadt liegt, der Bahnhof, das Kreiskrankenhaus, das Jobcenter sowie das Gewerbegebiet im Südosten der Stadt erreicht werden. Die Linie weist dabei Wochentags eine halbstündliche morgens und stündliche Taktung nachmittags auf, während sie an Wochenenden alle zwei Stunden verkehrt.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Grundsätzlich dienen die Wanfrieder Straße, der Bastmarkt und der Petristeinweg als Anschlussquellen für den MIV in der Petri- und Nikolaivorstadt. Ansonsten sind im Untersuchungsgebiet vorwiegend Erschließungsstra-

ßen für die Bewohner vorhanden. Gewerblich bedingter Verkehr ist hauptsächlich auf den bereits erwähnten Straßen Wanfrieder Straße, Bastmarkt und Petristeinweg feststellbar.

Fuß- und Radverkehr

Der Radverkehr hat in der Petri- und Nikolaivorstadt bislang eine untergeordnete Rolle. Es lassen sich keine gesonderten Radwegesysteme entlang der Straßenführung finden, bis auf die Freigabe des Gehweges in der Wanfrieder Straße für den Radverkehr. Diesem Zustand hat sich die Stadt Mühlhausen angenommen und möchte den Radverkehr fördern sowie die Verkehrssicherheit für Radfahrer erhöhen. Das hierzu erarbeitete Radverkehrskonzept soll diese Ziele mit geeigneten Maßnahmen erreichen. Für die Petri- und Nikolaivorstadt ergeben sich ebenfalls wichtige Aussagen. So verläuft sowohl das Hauptnetz und touristische Netz sowie das Nebennetz durch das

Untersuchungsgebiet. Dabei wurde festgestellt, dass insbesondere das Nebennetz mit hoher Priorität aufwertungsbedürftig ist. Besonders zu nennen sind hier die Straßen Petristeinweg, Wanfrieder Straße und Bastmarkt.

Ein Hindernis für den Fuß- und Radverkehr stellen die viel befahrenen Straßen zwischen der Vorstadt und der Innenstadt da, was zu einer Behinderung des Fußverkehrs in Kreuzungspunkten führt. Die Petri- und Nikolaivorstadt bietet hier in Kombination mit fehlendem Straßenbegleitgrün deutliche Entwicklungspotentiale für den Fuß- und Radverkehr.

ZUSAMMENFASSUNG

Das Untersuchungsgebiet der Petri- und Nikolaivorstadt ist durch das Straßennetz geprägt. Die Hauptstraßen bündeln den Hauptverkehrs der Stadt Mühlhausen und halten dadurch unter anderem die Innenstadt weitestgehend vom motorisierten Individualverkehr frei. Hierdurch entsteht besonders für die Wohnnutzung entlang der Hauptstraßen eine deutliche Lärmbelastung. Die Wohnnutzung wird hierdurch maßgeblich gestört.

Gleichzeitig ist der Fußverkehr durch die fehlenden Querungsmöglichkeiten vorrangig im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes gestört. Dies ist als negativ zu bewerten. Im restlichen Untersuchungsgebiet hingegen ist der Fußverkehr durch mehrere Kreisverkehre und somit fußläufigen Querungsmöglichkeiten gegeben, was wiederum als positiv zu bewerten ist.

Das Nebennetz der Straßensystem, ist durch eine ruhige Wohnlage geprägt. Durch die dichte Bauweise und den engen Verkehrsraum entsteht hier allerdings eine Überlastung des ruhenden Verkehrs. Die Anwohner können nicht flächendeckend auf ihren Grundstücken oder in direkter Nähe zu ihren Grundstücken parken. Kostenlose Quartiersparkplätze in direkter Nähe sind auch kaum bis gar nicht vorhanden. Dies ist aus der Sicht der Anwohner als negativ zu bewerten. Hinterfragt werden sollte aber, ob es aus stadtplanerischer Sicht heutzutage noch sinnvoll ist, für jeden Anwohner innerhalb eines Innenstadtgebietes einen Parkplatz vorzuhalten.



3.8. GEWERBESTRUKTUR

Bei der Betrachtung des Gewerbes im Untersuchungsgebiet zeichnet sich ein differenziertes Bild hinsichtlich der Art der Gewerbe ab, wobei die vorhandenen Gewerbe überwiegend kleinteilig strukturiert sind. Die Petri- und Nikolai-vorstadt zeichnet sich durch eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe aus, was für gründerzeitlich geprägte Strukturen üblich ist.

Eine Verdichtung des Gewerbeangebots liegt unter anderem in der Wanfrieder Straße vor, die als Nahversorgungszentrum ausgewiesen ist und damit die Funktion der Deckung des täglichen Bedarfs zukommt.¹⁰⁾ In diesem Bereich sind unter anderem gastronomische Einrichtungen wie Yassins Imbiss und Level24 togo als auch Dienstleister und Handwerker wie Andreas Görbig Heizungsbau, Apollo Hausmeisterdienst oder die Lutz Nowak Fahrschule vorzufinden. Weitere Gewerbe konzentrieren sich an den von Norden nach Süden verlaufenden Straßen Petristeinweg mit dem Getränkehandel Bierbar und der gastronomischen Einrichtung Pizza im Haus sowie am Bastmarkt mit der Auto-Werkstatt Auto Lack & Tuning, der Kanzlei Dr. Katja Senkel und dem Kosmetikgeschäft Heike Hahn als auch am Blobach. Der Blobach bietet aufgrund seiner Lage angrenzend an die historische Altstadt eine Vielzahl an Gewerbe, dazu zählen unter anderem die Bäckerei und Konditorei Hennig, Physiotherapeutin Sylvia Motz und das Sozialkaufhaus Caritas. In dem restlichen Untersuchungsgebiet kann eine gleichmäßige Verteilung von kleinerem Gewerbe festgestellt werden. Hierunter fallen gastronomische Betriebe, IT-Betriebe, diverse Dienstleister und Einzelhändler.

Durch diese Nutzungsmischung entstehen allerdings auch Konflikte wie eine erhöhte Verkehrsbelastung durch LKWs, Lärm und bauliche Maßstabsbrüche. Insbesondere die Wanfrieder Straße, der Bastmarkt und die Johannisstraße werden durch eine hohe Verkehrsbelastung geprägt, was einen deutlichen Einfluss auf die Funktion als Wohngebiet hat.

Das Gewerbegebiet südlich der Tonbergstraße ist in einem sehr schlechten Zustand. Das Gebiet zeichnet sich zunächst durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad aus. Die Straßenflächen sind außerdem in einem sehr schlechten und teils nicht mehr befahrbaren Zustand. Auf dem Gebiet befindet sich derzeit ein Möbelhaus inklusive Lager. Zusätzlich ist in dem Gewerbegebiet noch eine Ergotherapiepraxis sowie ein Rehasportverein verortet. Die südlich versiegelten Freiflächen im Gebiet werden zusätzlich zur Kirmes von einer Kirmesgemeinde verwendet.

Betrachtet man zudem die Gewerbeanmeldungen und Abmeldungen ist ein Überhang der Abmeldungen an Gewerben in der Stadt Mühlhausen erkennbar.¹¹⁾ Der zunehmende Sanierungsstau und bestehender Leerstand nehmen in einigen Bereichen zu, wodurch die allgemeine Attraktivität des Gebietes abnimmt. Besonders in der Wanfrieder Straße aber auch im Petristeinweg besteht eine hohe Konzentration von brachgefallenen historisch gewachsenen Gewerbestrukturflächen. Eine städtebauliche Neuordnung des Areals sowie eine entsprechende Gestaltung können hier das Gebiet deutlich aufwerten.

10 Stadt Mühlhausen 2015: Einzelhandelskonzept für die Stadt 2015, abgerufen 2023

11 Stadt Mühlhausen 2018: Stadtentwicklungskonzept: Seite 73, abgerufen 2023



Abb. 46: Gewerbe und gewerblicher Leerstand
(Quelle: Eigene Darstellung 2024)

Betrieb	Adresse	Art des Gewerbes
Allianz Versicherung Sebastian Döring Generalvertretung	Schaffentorstraße 28	Dienstleistung
Andreas Görbig Heizungsbau	Wanfrieder Str. 23	Handwerker
Andreas Nowak Kfz-Ersatzteile	Grünstraße 57	Einzelhandel
Andreas Saager Taxiunternehmen	Wanfrieder Str. 22	Dienstleistung
Auto, Lack & Tuning	Bastmarkt 34	Autowerkstatt
Birgit Funk und Margot Schreiber GbR Kosmetik Institut	Blobach 6	Dienstleistung
BIV Büro für Ingenieur- und Verkehrsbau	Bastmarkt 4	Dienstleistung
Cafe Eulenhause	Wanfrieder Straße 13	Gastronomie
Christiane Wand Ernährungsberaterin	Tonbergstraße 51	Dienstleistung
DKV Deutsche Krankenversicherung Marina Ehrlich	Petrinsteinweg 68-69	Dienstleistung
Ergotherapiepraxis Dolores Weber	Tonbergstraße 51	Dienstleistung
Fahrschule Stephan Sieland	Petrinsteinweg 31	Fahrschule
Freie Journalistin und Autorin Daniela Kollascheck	Wanfrieder Straße 159	PR-Agentur

Friseursalon Heike	Hinterm Neuen Brunnen 38	Dienstleistung
Getränkhandel Bierbar	Petrinsteinweg 9	Versorgung
Heike Hahn Kosmetik	Bastmarkt 29	Dienstleistung
Henning Bäckerei & Konditorei	Blobach 7	Versorgung
Hotel Weidenmühle/Logenhaus	Puschkinstraße 4	Tourismus
Inpetto Sozialkaufhaus – Caritas	Johannisstraße 11	Einzelhandel
J & S CarService GbR	Petrinsteinweg 31	Autowerkstatt
Lutz Nowak Fahrschule	Wanfrieder Str. 33	Fahrschule
LS Elektrotechnik GmbH & Co. KG	Friedensstraße 2	Handwerker
Möbelpiraten	Tonbergstraße 50	Einzelhandel
On & Offroad Motorradhändler	Friedensstraße 1	Einzelhandel
Physio- und Sporttherapie Warnke	Tonbergstraße 51	Gesundheit
Pizza im Haus	Johannisstraße 2	Gastronomie
Praxis Ute Riedel-Staufebiel	Blobach 1A	Gesundheit
Rechtsanwalts- und Mediationskanzlei Dr. Katja Senkel	Bastmarkt 7	Juristische Dienstleistung
Restaurant Logenhaus	Puschkinstraße 3	Gastronomie

Ristorante Taj Mahal	Petrinsteinweg 14	Gastronomie
Seipels Restaurant	Bastmarkt 10	Gastronomie
Stylinglounge by Nancy Mark	Petrinsteinweg 58	Dienstleistung
Sylvia Motz Physiotherapeut	Blobach 5c	Gesundheit
Trend-Gepäck	Johannisstraße 9	Einzelhandel
Web Designer Place`s	b. d. Reitbahn 1	IT-Dienstleistung
Yaschar Grill	Johannisstraße 3	Gastronomie
Yassin Imbiss	Wanfrieder Str. 201	Versorgung
Zentrum für Rehabilitation Forced Use Therapie	Bastmarkt 34	Gesundheit

Tabelle 6: Vorhandenes Gewerbe im Untersuchungsgebiet in der Petri- und Nikolaivorstadt
(Quelle: Eigene Darstellung 2023)

ZUSAMMENFASSUNG

Das Untersuchungsgebiet der Petri- und Nikolaivorstadt ist von einer Vielzahl an Gewerbestructuren geprägt. Eine Ansammlung hiervon ist insbesondere entlang des Blobachs erkennbar. Grundsätzlich ist die Verträglichkeit von Wohnung und Gewerbe im Untersuchungsgebiet gegeben. Aus städtebaulicher Sicht sollte der Standort des Möbelmarktes sowie der Zustand des Geländes als kritisch angesehen werden.

Die vorhandene Struktur des Möbelmarktes fügt sich nicht in die Umgebung der Petri- und Nikolaivorstadt ein. Dies ist als negativ zu bewerten.

Weiterhin sind die Gewerbestructuren bereits von einer hohen Anzahl an Leerständen geprägt. Dies wirkt sich unmittelbar auf die Umgebung und die städtebauliche Wahrnehmung aus.



3.9. KLIMASCHUTZ- UND KLIMAANPASSUNG

Der Klimawandel hat globale, regionale aber auch ganz spürbare lokale Auswirkungen. Auch der Bereich der Stadtplanung muss entsprechend reagieren. In Konsequenz sind die Ziele des Klimaschutzes sowie jene der Klimaanpassung (oder auch Klimafolgenanpassung) grundlegende Elemente, die es in der Planung zu integrieren gilt und umzusetzen sind. Eingangs ist zu klären, worin der Unterschied besteht:

- Die Reduzierung der klimarelevanten Treibhausgase zur Abmilderung des Klimawandels gilt als Ziel des Klimaschutzes.
- Der Umgang mit nicht mehr abwendbaren Folgen des Klimawandels beschreibt hingegen die Klimaanpassung, die vor allem lokal stattfindet.¹²⁾

Von Bedeutung ist, dass sich Maßnahmen nicht immer eindeutig einordnen lassen, sondern auch für Klimaschutz und -anpassung kombinierend wirken können. Ein Beispiel dazu: Baumbepflanzungen im Quartier binden einerseits schädliche Treibhausgasemissionen (Klimaschutz) und sorgen andererseits für eine Verschattung von Oberflächen, die dem städtischen Hitzeinseleffekt entgegenwirkt (Klimaanpassung).

Der globale Klimawandel wird sich künftig immer stärker auf Thüringer Kommunen auswirken. Das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) hat in Zusammenarbeit mit dem Regionalen Klimainformationssystem für Sachsen, Sachsen-Anhalt

und Thüringen (ReKIS) und der Technischen Universität Dresden 2021 für Mühlhausen einen Bericht zur Entwicklung der Lufttemperatur veröffentlicht. Dieser belegt die Zunahme der Jahresdurchschnittstemperatur von + 2,7°C bis 2050 und macht auf die damit einhergehenden Herausforderungen aufmerksam¹³⁾. Es ist davon auszugehen, dass es mehr heiße Tage über 30°C und mehr Sommertage über 25°C geben wird¹⁴⁾. Zeitgleich wird die Anzahl an Frosttagen sinken. Die Jahressumme der Niederschläge wird zwar ungefähr gleichbleiben, jedoch treten sie in veränderten Niederschlagsmustern auf. Es ist wahrscheinlich, dass es bis zu 40% mehr Winterniederschläge geben wird. Dafür wird die Anzahl an niederschlagsfreien Tagen im Sommer deutlich steigen. In Kontrast dazu werden Starkniederschläge im Sommer zahlreicher¹⁵⁾.

Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf das Untersuchungsgebiet der Petri und Nikolaivorstadt. Die Hauptprobleme, welche sich auch in Zukunft verstärken werden, sind:

- Überhitzung, die städtische Hitzeinseln verursachen
- Starkwetterereignisse, die kleinräumige Überschwemmungen oder eine Überlastung des Kanalsystems verursachen können
- Trockenperioden: Kommunen müssen immer öfter mit einem Wassermangel

12 Umweltbundesamt 2019 (<https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimafolgen-anpassung/werkzeuge-der-anpassung/projekte-studien/clever-kombiniert-klimaschutz-klimaanpassung>)

13 TLUBN, ReKIS, TU Dresden 2021 (https://rekisviewer.hydro.tu-dresden.de/fdm/files/REKISKOMMUNAL/TN/16064046/010_TEMPERATUR.pdf)

14 Es wird prognostiziert, dass es bis 2050 jährlich 27 mehr Sommertage mit einer Tagesmaximumtemperatur von über 25°C und 10 mehr heiße Tage mit einer Tagesmaximumtemperatur von über 30°C geben wird, als im Beobachtungszeitraum 1961-1990, der als Basis für die Datengrundlagen gilt.

15 Maßnahmenprogramm zu Anpassung an die Folgen des Klimawandels im Freistaat Thüringen, IMPAKT II, Stand 2019, S. 20 ff.

umgehen können (z.B. Popperöder Bach, Vegetation)

- Vegetationsveränderungen, die zu Allergien oder anderen Gesundheitsproblemen bei der Bevölkerung führen können.

Als erster sehr markanter Standort kann der Blobach als Platz genannt werden, wie **Abbildung 47** verdeutlicht. Als großflächige, zusammenhängende und verdichtete Fläche, die nahezu 100% versiegelt ist, stellt sie ein perfektes Beispiel für potenzielle Auf- und Überhitzung in der

Stadt dar, die die Entstehung einer Hitzeinsel begünstigt. Dazu fehlen Bäume, die Schatten bieten können.



Abb. 47: Luftbild vom Blobach entlang der Johannisstr./ Bastmarkt in Mühlhausen (Quelle: Thüringen Viewer)

Ähnliche Bedingungen sind ebenfalls am alten Heizkraftwerk (Brache Brunnenstr./ Spielbergstr.) vorzufinden, **Abbildung 48** zeigt die überwiegend asphaltierten Oberflächen des Areals. Kritisch zu sehen ist hier zudem der niedrige Albedowert: Dunkle Oberflächen (wie die Dachflächen) reflektieren einen geringeren Teil der Sonneneinstrahlung, sodass sie sich stärker aufwärmen als hellere. In Folge steigt an heißen Tagen die thermische und somit auch gesundheitliche Belastung der Bewohner. Der sogenannte Hitzestress ist belastend für das Herz- und Kreislaufsystem und stellt für vulnerable Bevölkerungsgruppen sogar eine Gefahr dar.



Abb. 48: Brache entlang der Spielberg- und Brunnenstr. Mühlhausen (Quelle: Thüringen Viewer 2023)

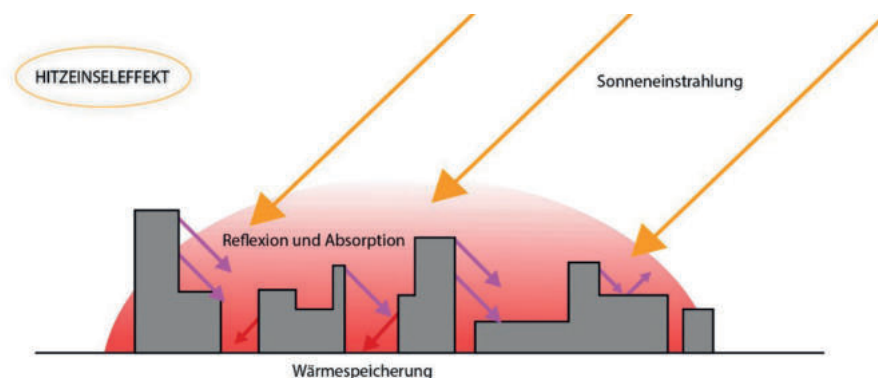


Abb. 49: Hitzeinseleffekt (Quelle: Eigene Darstellung nach Oberkircher Plus 2023)

Ein ähnliches Bild findet sich auch bei den Gewerbeflächen hinter dem Petristeinweg und der Tonbergstraße wieder, wie durch **Abbildung 50** gezeigt wird.



Abb. 50: Gewerbeflächen Petristeinweg/ Tonbergstraße in Mühlhausen
(Quelle: Thüringen Viewer 2023)



Abb. 51: Popperöder Bach
(Quelle: Eigene Darstellung)

Diesen Flächen fehlt es an Vegetation und wasserdurchlässigen Flächen. Hier kann Oberflächenwasser nicht versickern. Diese Flächen stehen allerdings noch in Verbindung mit weiteren Folgen des Klimawandels. Veränderungen der Niederschlagsmuster gehen einher mit immer häufiger auftretenden Stark- und Extremwetterereignissen, welche unter anderem Starkregen inkludieren. Dabei treten besonders hohe Niederschlagsmengen in einem kurzen Zeitraum auf. Der Deutsche Wetterdienst definiert ein Starkregenereignis ab einem Schwellenwert von 15 bis 25 l/m² in 6 Stunden¹⁶. Diese plötzlichen Wassermengen haben in den beispielhaft gezeigten Bereichen des Untersuchungsgebiets kaum Möglichkeit zu versickern. So kann es einerseits dazu kommen, dass lokale Überschwemmungen auftreten (das Oberflächenwasser kann nicht aufgenommen werden, sodass bspw. große Pfützen im Straßenraum entstehen) und andererseits, dass die Abwasserinfrastrukturen überlastet werden. Geeignete Lösungsansätze sind hierbei Maßnahmen aus dem Konzept einer Schwammstadt, die im Allgemeinen die Resilienz der Stadt gegenüber Niederschlagsereignissen erhöhen sollen. Dazu zählen die Schaffung von Flächen zur temporären Regenwasserspeicherung, wie z.B. tieferliegende Flächen, die zeitweise als Rückhaltebecken dienen, in denen Regenwasser – ohne Schäden zu verursachen – stehen und langsam ablaufen kann. Entsiegelungen oder Mulden-Rigolen-Systeme tragen dazu bei, dass Regenwasser schrittweise verdunsten und versickern kann. Auch Gründächer sind Teil einer Schwammstadt, da diese das Wasser aufnehmen und speichern. Es kann allmählich über die Pflanzen verdunsten, wodurch das Gründach zusätzlich zum besseren Mikroklima beiträgt, indem die Luft etwas befeuchtet und abgekühlt wird. Dass die Umgebungstemperatur der Luft durch die Verdunstungskühle herabgesenkt wird, ist ebenfalls an Gewässern

16 <https://www.dwd.de/DE/service/lexikon/begriffe/S/Starkregen.html>

wie z.B. entlang des Popperöder Bachs (vgl. **Abbildung 51**) spürbar.

Dieser Effekt tritt auch bei Grünzügen mit Baumbestand auf, wie sie im Gebiet beispielsweise am Hohen Graben und Hirschgraben (weiterführend entlang des Petriteichs) auftreten, siehe **Abbildung 52**. Der Grünzug im Osten entlang der Wallanlage (außerhalb der Stadtmauer) gilt als eine der wenigen öffentlichen Grünflächen im Untersuchungsgebiet. Dafür gibt es im privaten Bereich mehr Grünflächen, wie bspw. im Innenhof der Gebäude südlich des Blobachs, wie auf **Abbildung 53** deutlich sichtbar.

Diese öffentlichen Gebiete gilt es zu erhalten und wenn möglich zu erweitern bzw. den Grün- und Baumbestand zu intensivieren. Es bestehen einige Vorteile durch den Effekt der Verdunstungskühlung. Zudem werden Feinstaub gebunden und die Biodiversität gesteigert. Gleichzeitig zeigt sich an diesem Beispiel ein oft diskutierter Zielkonflikt: Anwohner wollen begrünte, ruhige Zonen und Stellplätze für ihre Pkw. Der Kompromiss liegt dann häufig in der konkreten Flächennutzung (Breite, Tiefe) und der detaillierten Ausführung (sandgeschleimte Decke, Asphalt, offene/geschlossene Pflaster u.a.).



Abb. 52: Hoher Graben und Hirschgraben entlang der östlichen Grenze des Gebiets der VU (Quelle: Thüringen Viewer 2023)



Abb. 53: Hofstruktur südlich des Blobachs in Mühlhausen (Quelle: Thüringen Viewer 2023)

Ein passendes Förderprogramm ist an dieser Stelle „KlimaInvest“ des Landes Thüringen. Im Rahmen einer Klimaanpassung werden beispielsweise

- Entsiegelung, Begrünung und Beschattung öffentlicher Flächen und Gewässer oder

- Dach-, Fassaden- und Straßenbegrünung zur Reduzierung von Wärmeinseln u. v. m.¹⁷⁾

gefördert, sodass das Gebiet Petri- und Nikolaivorstadt dahingehend von einer finanziellen Unterstützung des Landes profitieren könnte.

17 TMUEN 2019: Klima Invest. Richtlinie des Landes Thüringen zur Förderung von Klimaschutz- und Klimafolgenanpassungsmaßnahmen. https://umwelt.thueringen.de/fileadmin/Publikationen/Publikationen_TMUEN/Klima_Invest_bf.pdf

ZUSAMMENFASSUNG

Klimaschutz- und Klimaanpassung sind zwei entscheidende Themen der aktuellen sowie zukünftigen Stadtentwicklung. Die Petri- und Nikolaivorstadt weist hier einige Defizite auf. Als negativ zu bewerten ist der hohe Versiegelungsgrad in einigen Teilbereichen des Untersuchungsgebietes. Hier erwärmt sich die Stadt besonders stark. Die dichte Bauweise entlang der Wohnstraßen verstärkt diesen sogenannten Hitzeinseleffekt zusätzlich.

Gleichzeitig gibt es wenig Naherholungsräume im Quartier, wo sich die Bewohner an solchen Tagen entsprechend zurückziehen können. Aufgrund des

fortschreitenden Klimawandels sollten hier Lösungen und Verbesserungen für die Quartier erarbeitet werden.

Weiterhin ist das Thema der energetischen Sanierung von hoher Bedeutung. Die Reduktion des Energiebedarfes zur Produktion von Wärme und Strom sind entscheidende Schritte hinsichtlich des benötigten Klimaschutzes. Die Sanierung der Gebäudehüllen zur Abminderung des benötigten Energiebedarfs und die Sanierung der Gebäudetechnik sind hier entscheidende Maßnahmen für die Petri- und Nikolaivorstadt.



3.10.ZUSAMMENFASSUNG DER BESTANDSAUFNAHME

Lagebeziehung und räumliche Entwicklung	
Stärken	Schwächen
• Direkte Nähe zur Altstadt Mühlhausens • Gute Erreichbarkeit durch den motorisierten Individualverkehr	• Stark befahrene Straßen bilden Barrierewirkung zwischen Innenstadt und der Petri- und Nikolaivorstadt • Anbindungsdefizite an das europäisch bedeutsame Verkehrs- und Schienennetz

Bevölkerungs- und Sozialstruktur	
Stärken	Schwächen
• Vergleichbar konstante Bevölkerungsentwicklung im Quartier • Positivere Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zum Landkreis und dem Land Thüringen • Positiver Zuzugsüberschuss	• Negative natürliche Bevölkerungsentwicklung • Drohende Überalterung • Bevölkerungsprognosen gehen bis zum Jahr 2040 von einem Bevölkerungsrückgang aus

Gebäude-, Nutzungs- und Eigentümerstruktur	
Stärken	Schwächen
• Geringer Leerstand in sanierten Gebäuden • Gründerzeitliche Bausubstanz mit Nutzungsmischung • Leerstand in Gebäuden mit hohem Nachnutzungspotenzial	• Leerstandsquote von über 20% in historischen Vorstädten Hohe Bebauungsdichte in Teilbereichen • Hoher Versiegelungsgrad in Teilbereichen • Gewerbenutzung im Norden entspricht nicht Gebietscharakter • Städtebauliche Unordnung in Teilbereichen

Sanierungszustand	
Stärken	Schwächen
Fast 40% der Gebäude sind voll-ständig saniert (z.T. nach historischem Vorbild sanierte Gebäude (Fassaden-gestaltung mit Ver-zierungen)	- Zunehmender Sanierungsstau in Kombination mit demografischem Wandel wird sich in Zunahme des Leerstands zeigen - Über die Hälfte der Gebäude zeigen Substanzschwächen - Blobach Sanierungsbedürftig - Verfallene Gebäude, Brachflächen und städtebauliche Strukturbrüche

Soziale und technische Infrastruktur	
Stärken	Schwächen
- Breites Vereinsangebot - Gutes Bildungsangebot - Vollständig erschlossene technische Infrastruktur	Drohender Abfall der Auslastung der Vereine und sozialer Infrastruktur durch Abwanderung und Überalte-rung

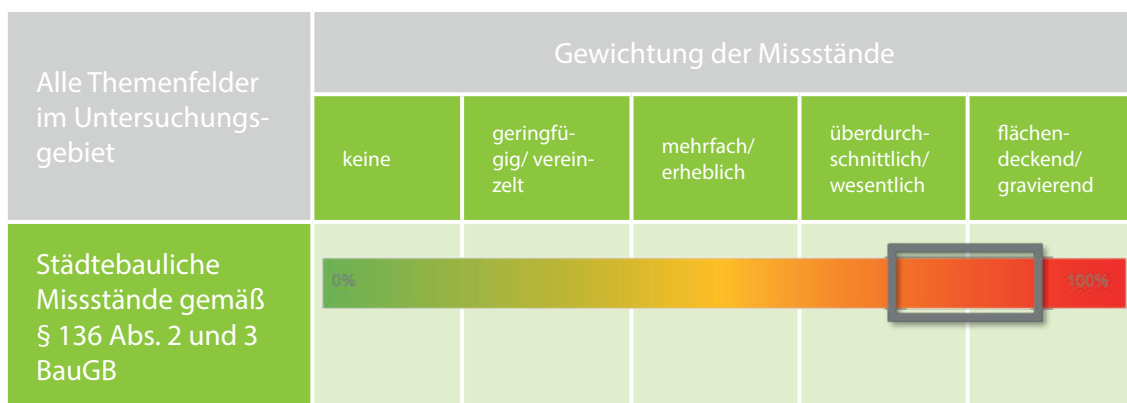
Verkehr, Wege und Erschließung	
Stärken	Schwächen
- Breites Vereinsangebot - Gutes Bildungsangebot - Vollständig erschlossene technische Infrastruktur	- Hohe Emissions- und Lärmbelastung durch Verkehr in Teilbereichen - Unregelmäßig getakteter ÖPNV - Fehlende Barrierefreiheit - Barrierewirkung durch vielbefahrene Straßen und unzureichende Verbin-dung zur Innenstadt - Fehlende Infrastruktur für den Rad-verkehr - Sanierungsbedürftiger Straßenzu-stand

Grün- und Freiflächen inklusive Klima	
Stärken	Schwächen
• Potentialflächen im Innenbereich zwischen Rosenstraße und Wanfrieder Straße • Aufwertungspotentiale der Bachläufe • Projekte zur Vernetzung von Grünräumen und der Klimaanpassung • Ziel einer Co²-Neutralität bis 2035 (Ziel Stadt Mühlhausen) und Ausgestaltung von Maßnahmen zur Dekarbonisierung von allen kommunalen und privaten Bereichen	• Fehlendes Straßenbegleitgrün • Teilweise unterirdische Bachlaufführung • Fehlende Naherholungsflächen im Quartier für Einwohner
Gewerbe	
Stärken	Schwächen
• Breites Angebot an Gewerbe • Erreichbarkeit MIV • Arbeitsplatzangebot • Regionale Versorgungsfunktion	• Gewerbeleerstand • Überhang an Gewerbeabmeldungen • Das Einzelhandelskonzept geht aufgrund des Bevölkerungsrückgang von einem abnehmenden Kaufkraftvolumen aus

GESAMTEINSCHÄTZUNG DER MISSSTÄNDE

Im Untersuchungsgebiet liegen wesentliche städtebauliche Missstände gemäß § 136 Abs. 2 und 3 BauGB vor. Viele Probleme überlagern und überschneiden sich, so dass es zu einer Kumulation von baulichen, nutzungsbedingten, funktionellen, verkehrlichen, ökologischen/ klimabezogenen/freiraumbezogenen, strukturellen, energetischen und infrastrukturellen

Problemen kommt. Auch wenn die Intensität der Missstände in den Teilbereichen sehr unterschiedlich ist, so treten sie im gesamten Untersuchungsbereich mehrfach und überdurchschnittlich im Bezug auf die Gesamtstadt auf. Das Gebiet bedarf einer wesentlichen Verbesserung (und Umgestaltung) sowie der Behebung der städtebaulichen Missstände.



➔ siehe hierzu auch Kap. 5.2 „Beurteilung der städtebaulichen Missstände“, S. 118 ff.



PARTIZIPATION

Um die Durchführung der Gesamtsanierungsmaßnahme zu begünstigen, sowie die möglichen Probleme und Hindernisse frühzeitig erkennen zu können, sollen gemäß § 137 BauGB alle relevanten Akteure eingebunden werden. Für die Vorbereitenden Untersuchungen wurden hier entsprechend verschiedene Wege im Erstellungsprozess eingeleitet, um so eine möglichst frühzeitige und breite Beteiligung durchführen zu können. Den Ablauf sowie die Ergebnisse der Beteiligungsprozesse sind im folgenden Kapitel 4 dargestellt.

4.1. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist eine wichtige Maßnahme um einen Planungsprozess in der Öffentlichkeit etablieren und ebendiese für die Gesamtmaßnahme sensibilisieren zu können. Ebenso ist dies wichtig um die Problemstellungen im Untersuchungsgebiet identifizieren und entsprechend zukunftsorientiert planen zu können.

Im Zuge dessen wurde die Öffentlichkeit bereits frühzeitig zu Beginn des Prozesses der Vorbereitenden Untersuchungen beteiligt. Um eine möglichst große Bandbreite an Rückmeldungen

zu erhalten, wurden sowohl analoge als auch online Beteiligungsmöglichkeiten geschaffen. Für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie alle Interessierten wurden umfassende Informationen, welcher dauerhaft auf der Internetseite der Stadt Mühlhausen verfügbar sind online bereitgestellt. Hierbei wurde der Zweck und das Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen sowie das Untersuchungsgebiet vorgestellt. Durch die Bereitstellungen der Kontaktdaten wurde den Interessierten ermöglicht sich bei dem Planungsteam sowie der Verwaltung mit Fragen sowie Anmerkungen zu melden.

Stadtspaziergang

Als weitere Beteiligungsmöglichkeit wurde am 13. Mai 2023, dem Tag der Städtebauförderung, ein Stadtspaziergang durchgeführt. Dabei konnten Anwohner gemeinsam mit Vertretern der Stadt und zuständigen Planern über Wünsche und Anregungen für die zukünftige Entwicklung der Nikolai- und Petrivorstadt diskutieren. Durch die rege Beteiligung von Anwohnern und weiteren Interessierten konnten persönliche Geschichten über Punkte in der Nikolai- und Petrivorstadt ausgetauscht werden, wodurch Besonderheiten des Viertels aufgezeigt wurden, und in der Planung berücksichtigt werden können.

Im Rahmen der Stadtspaziergang sind eine Vielzahl von Themen angesprochen worden wobei besonders Themen des Verkehrs, des Stadtgrüns und der Gebäudesubstanz als zentrale Handlungsfelder zu erwähnen sind. Unter anderem ist die Verkehrsbelastung an vielen Punkten in dem Viertel hoch, wobei auf die Lärm- und Feinstaubbelastung hingewiesen wurde, welche durch ein stetiges Anfahren und Bremsen entstehen. Zur Behebung dieses Problems soll der Fluss des Verkehrs verbessert werden, unter anderem durch weitere Kreisverkehre zwischen dem Bastmarkt, der Brunnen- und Wanfrieder Straße. Dadurch wird sich auch eine verbesserte

Situation für Fußgänger erhofft, wobei beachtet werden muss, dass an manchen Punkten die Platzverhältnisse ungenügend sein könnten. Insbesondere ist auch die Verkehrsbelastung in dem Petristeinweg erwähnt worden, da dieser eine schnellere Verbindung zwischen der B247 und 249 darstellt als die eigentliche Durchfahrtsstraße, wodurch Navigationsgeräte den Verkehr hier entangleiten. Zur genaueren Datenerhebung wäre eine Verkehrszählung geeignet. Als mögliche Lösungsvorschläge sind das Aufstellen eines Blitzers, einer digitalen „Smiley“ Anzeige sowie ein Angebotsstreifen für Radfahrer zur optischen Veränderung der Straße vorgeschlagen worden. Im besonderen Maße ist auch auf den Lärm und die Erschütterungen, die durch den Verkehr entstehen hingewiesen worden, wobei der Straßenzustand und der Rückstau aufgrund von Ampeln entscheidende Faktoren sind. Weiterhin ist sich im Bereich der Grünstraße eine Neuordnung der Parksituation gewünscht worden.

Ein weiteres Themenfeld ist der Radverkehr. Es wurde insbesondere das Fehlen von durchgängigen Strecken bemängelt, was dazu führt, dass Radfahrer auf den Bürgersteig ausweichen und Konfliktsituationen entstehen können. Als Verbesserungsvorschläge ist sich die Neu-

ausrichtung der Kroll- und Rosenstraße als parallele Fahrradalternative zur Wanfrieder Straße gewünscht worden. Zudem sind Wünsche zur Errichtung von Fahrradstraßen, eines Angebotsstreifen in der Johannisstraße sowie die Aufbindung des Radweges im Bereich der Schaffentorstraße und Petriteich geäußert worden. Als weiterführende Maßnahme ist zudem eine weiterreichende Bewusstseinsbildung bei Pkw-Fahrern gegenüber Radfahrern vorgeschlagen worden.

Ebenfalls oft zur Sprache gekommen ist das Thema des Stadtgrüns. Der vorhandene Baumbestand ist zu Erhalten und das Fällen von Bäumen sollte nur in Ausnahmesituationen zugelassen werden. Besonders in dicht bebauten Straßenzügen wie dem Petristeinweg und der Wanfrieder Straße ist in den Sommermonaten mit einer hohen Hitzebelastung umzugehen. Hier sind sich mehr Baumneupflanzungen gewünscht, um durch ihren Schattenwurf und Kondensation auf die Hitze zu reagieren. Außerdem sollten mehr Sitzmöglichkeiten geschaffen werden, die durch mehr Grün und Wasser zum Ausruhen im Viertel einladen. Dabei sollte besonders auf eine vogelgerechte Vegetation geachtet werden, was durch eine Einbindung des NABU in den Planungsprozess unterstützt werden

soll. Zusätzlich soll die Aufenthaltsqualität in der Nikolai- und Petrivorstadt erhöht werden, indem eine Abwechslungsreichere Auswahl an Spielgeräten bereitgestellt wird und auch Erwachsene in der Form von Schachtaischen oder einem Bocciaplatz berücksichtigt werden.

Ein weiteres zentrales Thema ist der Umgang mit der alten Gebäudesubstanz sowie Brachflächen, Leerständen und Baulücken. Dabei ist das älteste Gebäude der Stadt in der Johannisstraße als Tor zur Zinkengasse von Bedeutung. Hier möchte der Eigentümer ein Museum zur Darstellung der Baugeschichte etablieren und die Mühlhäuser Museenlandschaft erweitern. Ein weiterer bedeutender Punkt ist der Möbelmarkt. Das Areal weist einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf und hat mit einem teilweisen Leerstand zu ringen. Als Hürde ist der Privatbesitz der Fläche zu vermerken, wodurch die Einflussmöglichkeiten der Stadt begrenzt sind. Weitere Lösungsansätze müssen zudem mit dem Umgang von Baulücken unter anderem in der Wanfrieder Straße gefunden werden. Zudem ist die Frage der Besitzverhältnisse bestimmter Brachen zu klären, wie beispielhafterweise in der Krollstraße, wo Eigenheime entwickelt werden könnten.

Ideenfinder

Die Stadt Mühlhausen hat im Rahmen der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen ein online Beteiligungsformat durchgeführt. Hier konnten Bürgerinnen und Bürger über eine Internetseite eine Interaktive Karte mit Informationen füllen. Der Online-Ideenfinder hat dabei bereits einige Bedarfe und Wünsche der Bevölkerung offenbart. So wurde ein großer Bedarf an Maßnahmen zur Verbesserung der Mo-

bilität vorgeschlagen. Im Fokus dessen standen zusätzliche Fußgängerüberwege, Parkplätze für Anwohner und Straßensanierungen. Weiterhin war den Teilnehmern des Online-Ideenfinders die Weiterentwicklung der Grün- und Freiflächen wichtig. Im Fokus der Entwicklung standen hier Spielplätze und Aufwertungen der Aufenthaltsqualitäten.

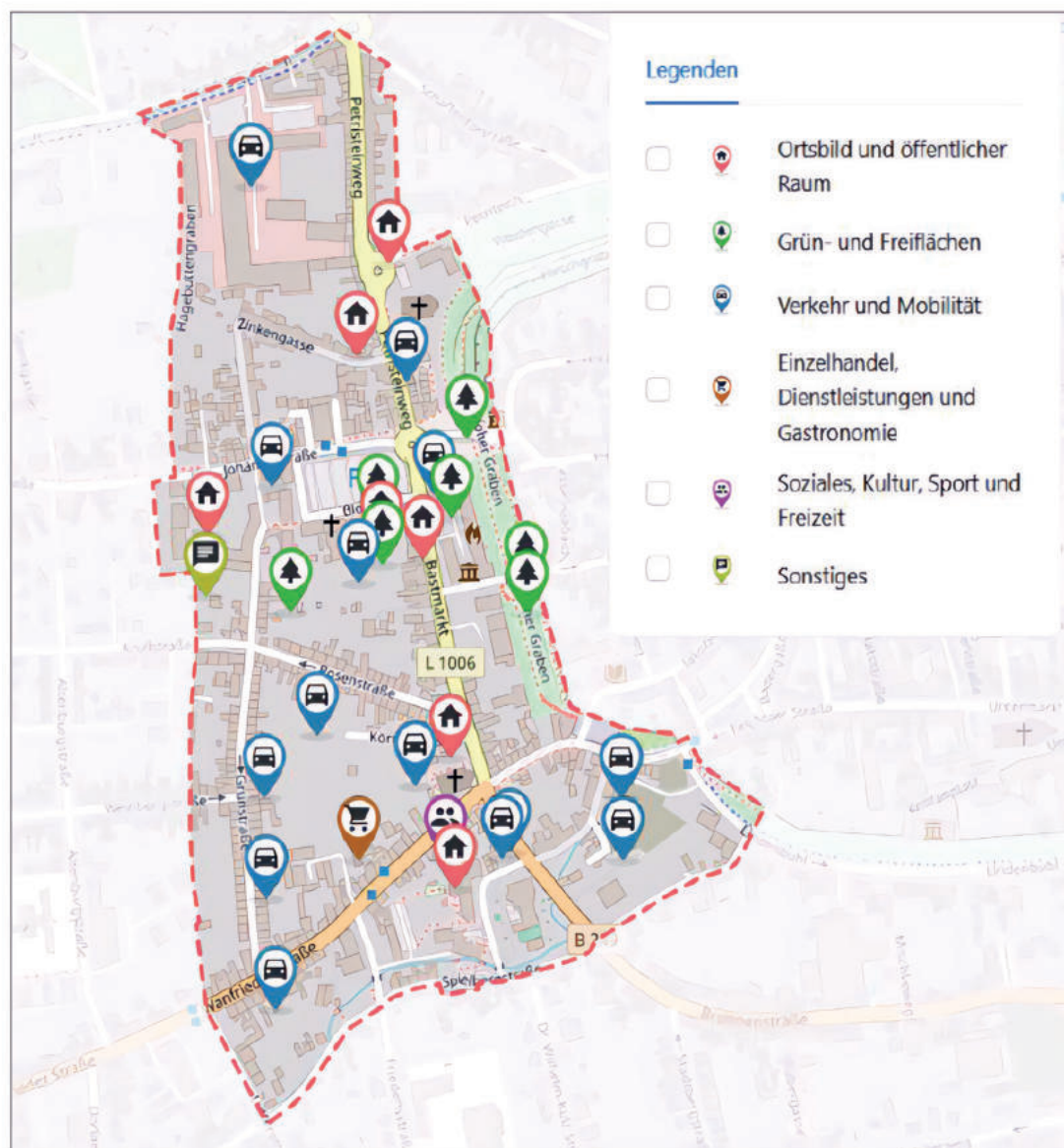


Abb. 54: Bevölkerungsveränderung im Vergleich der Gebietseinheiten des Landes, Kreises und der Gemeinde seit 2000 und 2012 in Prozent (Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik 2023)

4.2. BETEILIGUNG DER EIGENTÜMER

Die Auswertung der Befragung wurde vollständig vom Fachbereich Stadtentwicklung

und Bauordnung der Stadtverwaltung Mühlhausen durchgeführt.

Beschreibung der Methodik

Um eine erste Einschätzung zum Zustand des Gebäudebestandes zu erhalten, fand eine schriftliche Befragung aller Eigentümerinnen und Eigentümer innerhalb des Untersuchungsgebietes statt. Die Ermittlung dieser erfolgte anhand der vorhandenen Grundbucheinträge mit Stand von Februar 2023. Die Fragebögen wurden per Post ab dem 03.05.2023 versandt. Zusätzlich zur analogen Variante den Fragebogen auszufüllen und zurückzusenden, konnte er auch online beantwortet werden. Der Befragungszeitraum wurde zunächst auf ca. vier Wochen bis zum 06.06.2023 festgelegt. Da aber aufgrund veralteter Grundbuchdaten einige Eigentümerinnen bzw. Eigentümer neu ermittelt

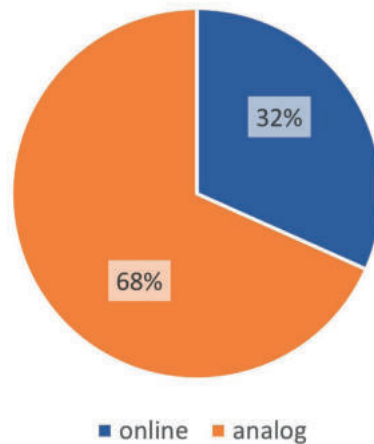
werden mussten, konnten die Fragebögen auch noch bis Mitte Juli, sowohl analog als auch online, beantwortet werden. Erst danach wurde mit der Auswertung begonnen.

Wesentliche Bestandteile der Befragung waren Baujahr, Art der Immobilie, die Gebäudenutzung, Leerstände, die Wärmeversorgung, Gebäudezustand und zukünftig geplante Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen. Zudem wurden auch Fragen zum Interesse an der regenerativen Wärmeversorgung, zu künftigen gebäudebezogenen Absichten sowie zur persönlichen Bewertung des Wohnumfeldes gestellt.

Darstellung der Ergebnisse

Von den 453 bestehenden Adressen im Untersuchungsgebiet wurden 202 Fragebögen als ausreichend ausgefüllt gewertet. Das entspricht einer Rücklaufquote von ca. 45 %, welche als sehr gut zu werten ist. Bei der Bereinigung des Rücklaufs war es zunächst wichtig, auszuschließen, dass mehrere Angaben je Eigentumseinheit berücksichtigt werden. Deshalb wurden im Falle mehrerer Rücksendungen zu einem Objekt, die Angaben gemittelt, so dass pro Gebäude bzw. Eigentumswohnung nur ein Fragebogen gewertet wurde. Letztend-

lich bilden 202 Fragebögen die Grundlage der Auswertung, wobei 64 davon online ausgefüllt wurden (siehe Abbildung 1). Da auch von den diesen Fragebögen nicht immer alle Fragen vollständig beantwortet wurden, variiert die Anzahl gültiger Antworten je nach Frage. Aufgrund dessen wird die Anzahl der gültigen Fragebögen je Frage mit „n“ angegeben. Bei Fragen mit Mehrfachantworten wird außerdem die Anzahl der gültigen Nennungen zusätzlich ausgewiesen (z.B. n = 202, Nennungen = 249).



n = 202

Abb. 55: Anteil analog bzw. online ausgefüllter Fragebögen
(Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)

Frage 1.1: Baujahr des Gebäudes

Von 202 in der Auswertung berücksichtigten Fragebögen entfallen bei der Frage nach dem Baujahr des Gebäudes 76 % der Antworten auf vor 1919. Einen weiteren wichtigen Anteil machen mit 13 % zwischen 1919 und 1945 errichtete Gebäude aus. In den einzelnen Zeit-

abschnitten nach 1945 ist eine geringere Neubautätigkeit zu verzeichnen, wobei die in diesen Zeiträumen errichteten Gebäude zusammengekommen etwa 10 % des Gebäudebestandes ausmachen.

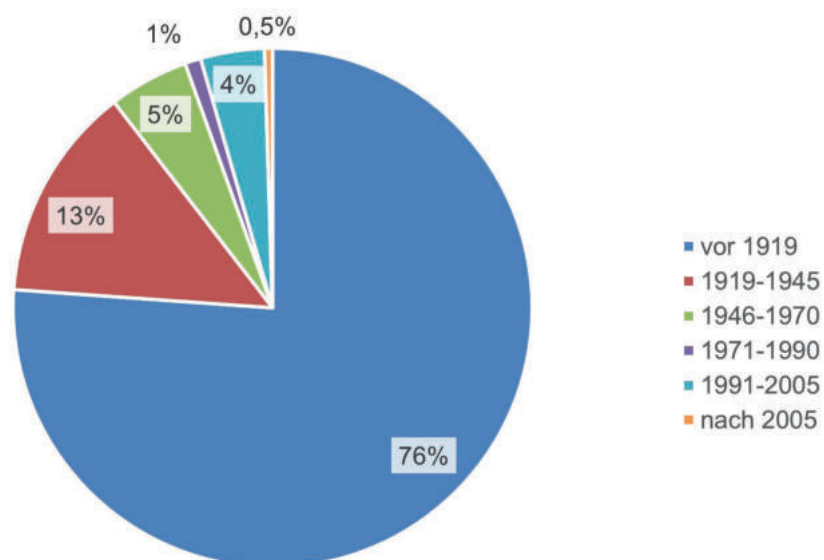


Abb. 56: Baujahr des Gebäudes
(Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)

Frage 1.2: Jahr der letzten größeren Umbau- / Sanierungsmaßnahme

Bei der Frage, wann die letzte größere Umbau- oder Sanierungsmaßnahme durchgeführt wurde, ergibt sich ein breitgefächertes Bild. Sie wurde in 145 der insgesamt 202 Fragebögen beantwortet. Dabei haben 37 % der Gebäude vor etwa 20 Jahren und mehr ihre letzte Auf-

wertung erfahren. Zwischen den Jahren 2006 und 2015 gab es eine vergleichsweise geringe Sanierungstätigkeit, die dann ab 2016 wieder deutlich zunimmt. Vier Eigentümer gaben an, laufend Sanierungen an Ihrem Gebäude durchzuführen.

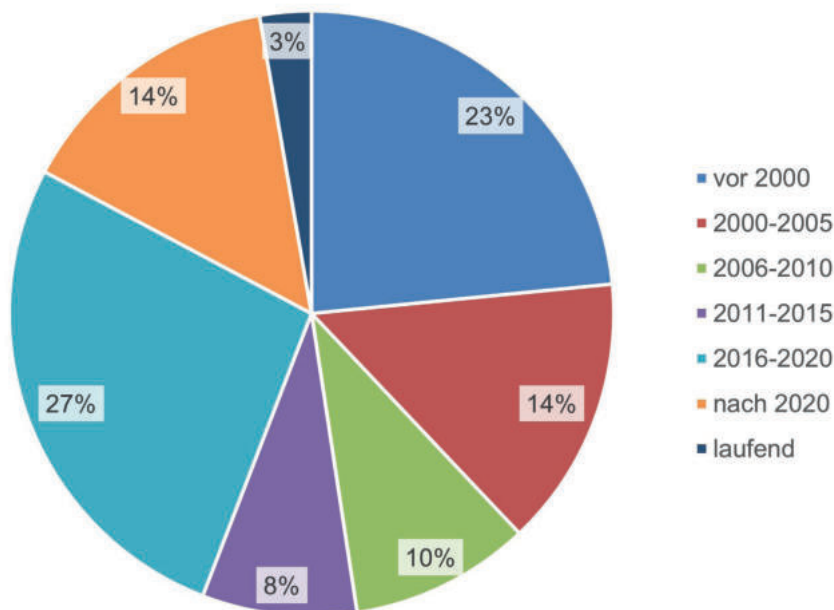


Abb. 57: Jahr der letzten größeren Umbau-/Sanierungsmaßnahme
(Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)

Frage 1.3: Art des Eigentums

Am häufigsten vertreten in der Petri- und Nikolaivorstadt ist der Haustyp Einfamilienhaus/ Zweifamilienhaus, der fast die Hälfte aller Nennungen ausmacht. Etwa ein Fünftel der Nennungen wird der Kategorie Mehrfamilienhaus zugeordnet. Eine untergeordnete Rolle nimmt die Kategorie Eigentumswohnung(en) in Mehrfamilienhäusern ein (7 Nennungen). Von den 249 Antworten wurde 58-mal angegeben, dass

es sich um ein Reihenhaushandelt. Lediglich einmal wurde Doppelhaus genannt. Unter Sonstiges wurden Garagen dreimal genannt, sowie jeweils einmal die weiteren abweichenden Gebäudetypen: Hotel, Markthalle, Scheune, Industriebauwerk, 3-Seiten-Hof, denkmalgeschützte Gebäudegruppe, Kirche und Kindergarten, überdachter Durchgang, Gemischt genutzt sowie Wohn- und Geschäftshaus.

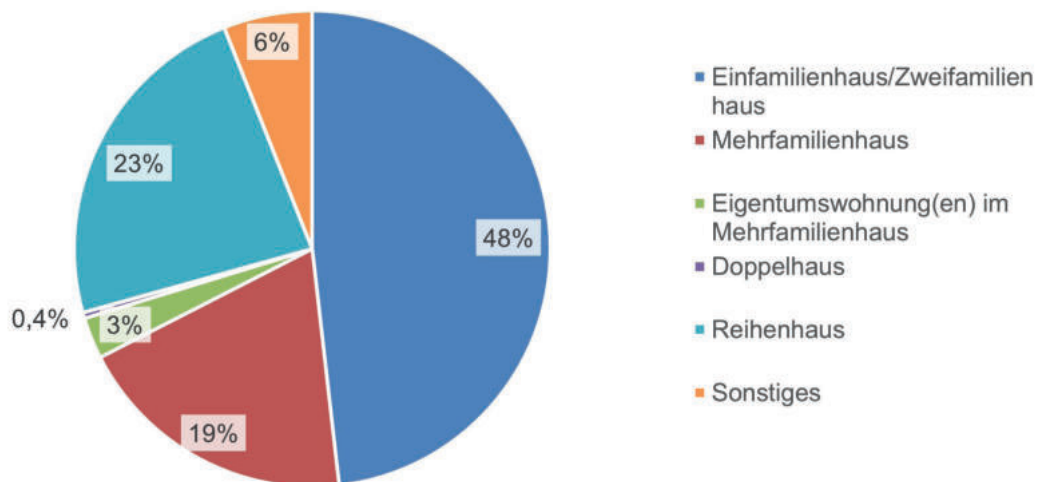


Abb. 58: Art des Eigentums
(Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)

Frage 1.4: Falls Sie Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus besitzen, geben Sie folgend bitte die Anzahl der Wohneinheiten an.

Diese Frage wurde zum Teil falsch verstanden, sodass ohne Korrektur das Ergebnis verfälscht wäre. Es wurden vermutlich versehentlich anstatt der Anzahl der im eigenen Besitz befindlichen Wohneinheiten die generell im Mehrfamilienhaus befindlichen Wohneinheiten ange-

geben. Im Ergebnis der korrigierten Antworten besitzen von den sieben Eigentümerinnen und Eigentümern mit Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus jeweils vier eine Wohneinheit. Die anderen drei Eigentümerinnen bzw. Eigentümer besitzen jeweils zwei Wohnungen.

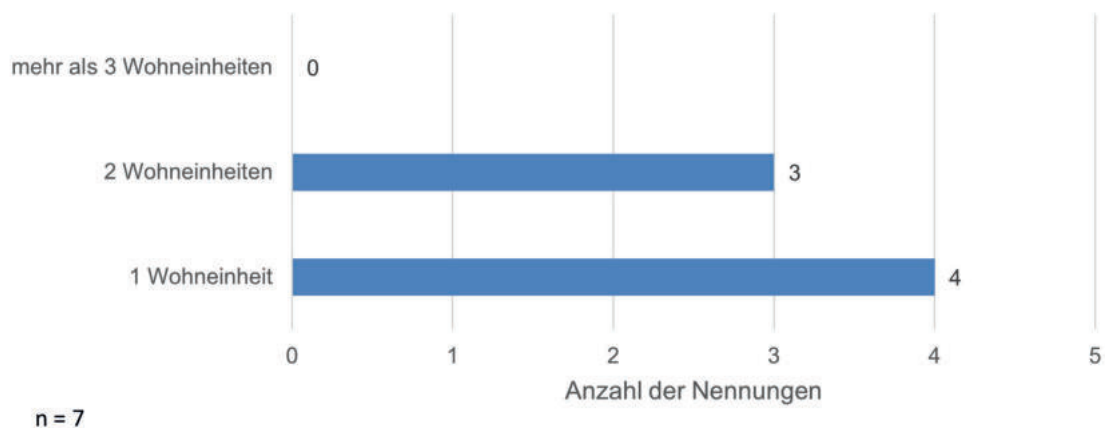


Abb. 59: Anzahl der Wohneinheiten im Eigentum im Mehrfamilienhaus
(Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)

Frage 2.1: Wählen Sie bitte die entsprechende Nutzung des Gebäudes aus.

Mit 71 % werden die meisten Gebäude im Untersuchungsgebiet zum reinen Wohnzweck genutzt. Am zweithäufigsten wurde mit einem Anteil von 12 % die Nutzungskategorie Wohn- und Geschäftsgebäude genannt. Etwas weniger

sind mit 8 % Wohngebäude mit angebautem Nebengebäude vertreten. Unter den sonstigen Nutzungen wurde zweimal angegeben, dass das Gebäude unbewohnbar ist und einmal, dass es sich um eine Kirche und Kindergarten handelt.

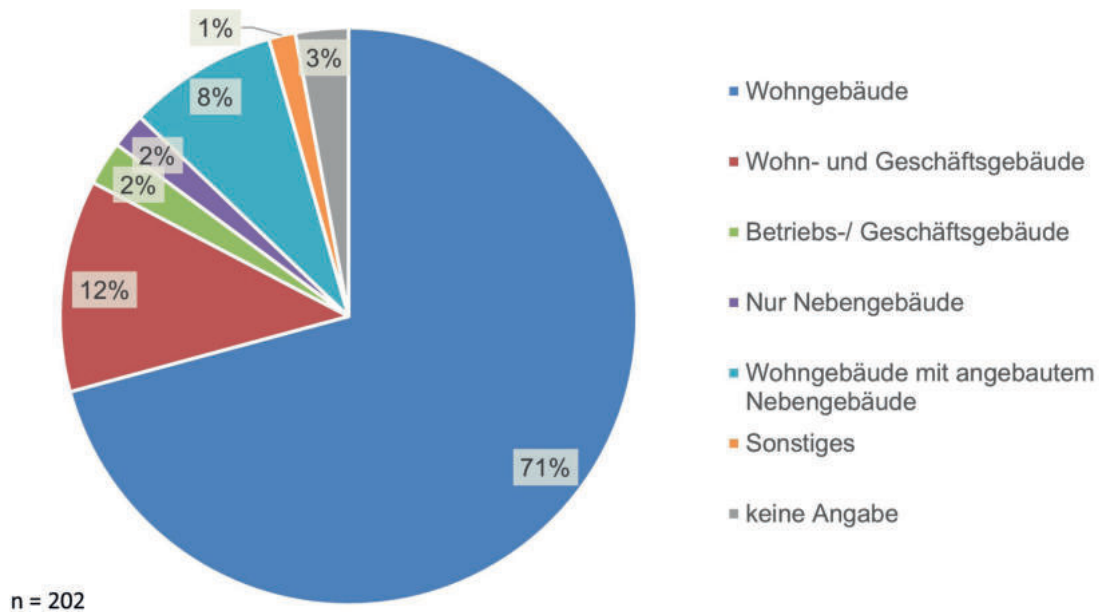


Abb. 60: Nutzung des Gebäudes
(Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)

Frage 2.2: Welche der folgenden Aussagen trifft auf Sie zu? Kreuzen Sie bitte die entsprechende Antwort an. (Mehrfachnennungen möglich)

Diese Frage zielt darauf ab, Erkenntnisse über die tatsächliche Nutzung der Gebäude zu erfahren. Die Eigentümer sollten beantworten, ob sie ihre Wohn-/ oder Gewerbeeinheit im Eigentum nutzen oder vermieten. Die Mehrheit gab an, selbst in ihrer Wohneinheit im Eigentum zu wohnen (122 Nennungen). Einen weiteren großen Anteil macht die Vermietung von Wohneinheiten aus (54 Nennungen). Sonstige

Angaben enthalten Leerstand (9 Nennungen), Gebäude nicht bewohnbar (2 Nennungen), in Sanierung (2 Nennungen), Eigennutzung und Vermietung von Garagen (1 Nennung), Verkauf des Gebäudes (1 Nennung), öffentliche Einrichtung (1 Nennung) und entkerntes Industriegebäude mit Verwaltungsgebäude (1 Nennung).

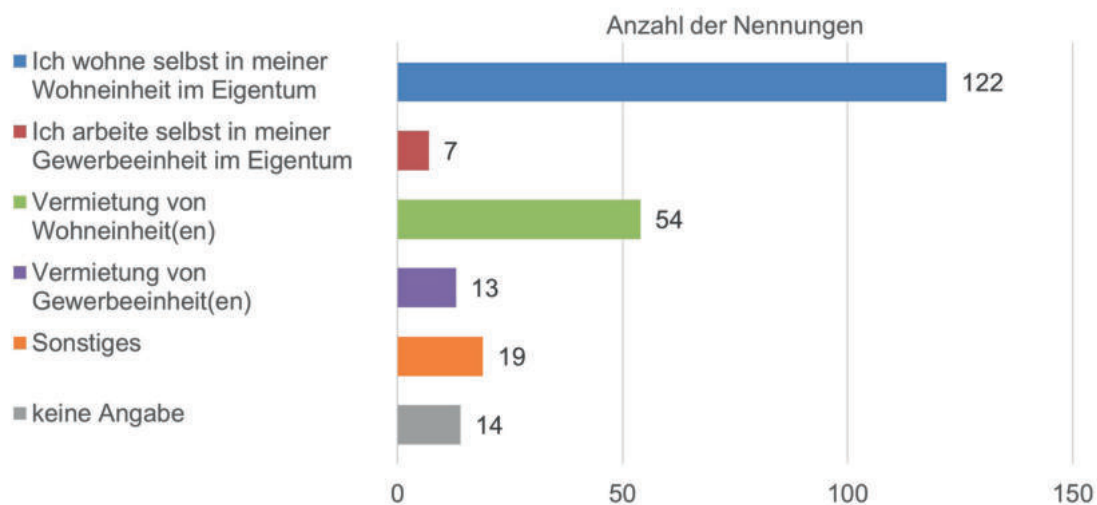


Abb. 61: Nutzung des Gebäudes
(Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)

Frage 3.1: Wie viele Wohneinheiten sind in Ihrem Besitz?

Die dargestellten Ergebnisse zu dieser Frage sind nur unter Vorbehalt zu betrachten, da von einer nicht unerheblichen Fehlerquote ausgegangen wird. In dem analogen Fragebogen wurde die Anzahl der Wohneinheiten in Bezug auf die Nutzung des Gebäudes abgefragt, sodass nur die Wohneinheiten im betreffenden Gebäude angegeben werden sollten. Die Fragestellung nach der Anzahl der Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet im Online-Fragebogen kann allerdings zu Verfälschungen führen, wenn der Befragte mehrere Immobilien im Untersuchungsgebiet besitzt.

In der Anzahl der Wohneinheiten spiegelt sich deutlich die Dominanz der Einfamilienhäuser

im Untersuchungsgebiet wider (siehe Frage 1.3). Die Anzahl der Eigentümer, die angaben, ein Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus oder eine Wohneinheit als Eigentumswohnung zu besitzen, entspricht in etwa der Zahl der Nennungen 1 Wohneinheit. In Summe ergibt sich laut Antworten aus den Fragebögen eine Gesamtzahl von 373 Wohneinheiten. Bei der Angabe keine Wohneinheit handelt es sich um reine Betriebs- oder Geschäftsgebäude, reine Nebengebäude (jeweils 4 Nennungen), eine Kirche und Kindergarten sowie ein Gebäude, das ausschließlich zu Dokumentations- und Forschungszwecken saniert werden soll.

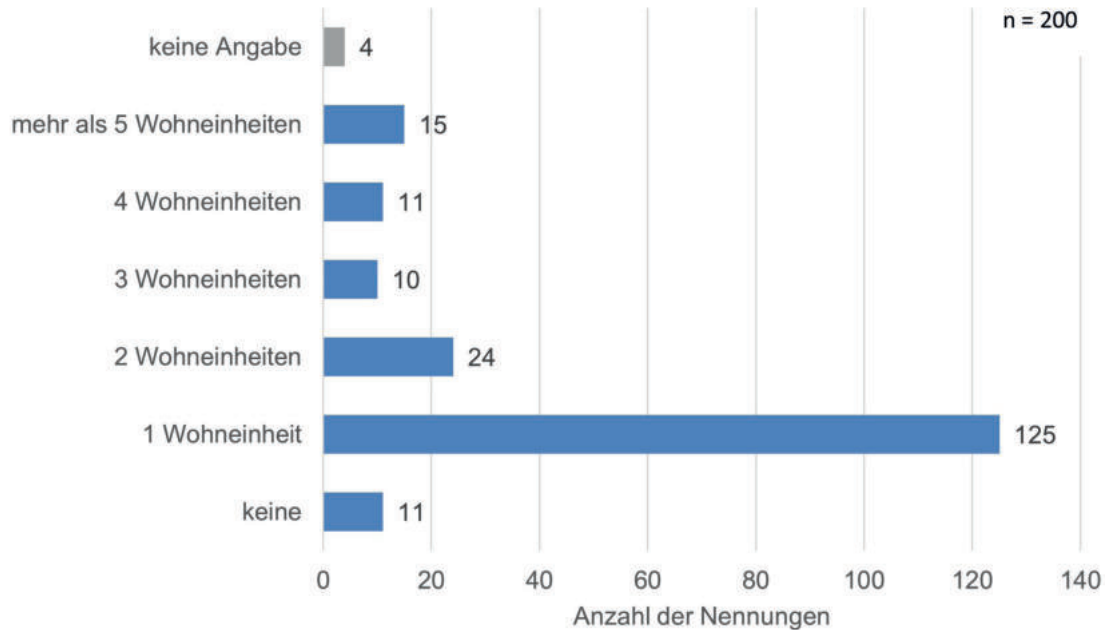


Abb. 62: Anzahl der Wohneinheiten im Besitz
(Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)

Frage 3.2: Wie viele Wohneinheiten sind davon leerstehend?

Der Großteil der Befragten (169) gab an, dass keine ihrer Wohneinheiten leer steht. Des Weiteren benannten 18 Eigentümerinnen bzw. Eigentümer, dass eine ihrer Wohneinheiten leer steht und acht, dass mehr als eine ihrer Wohneinheiten ungenutzt ist. Von den 373

Wohnungen (vgl. Frage 3.1) stehen insgesamt 43 Wohnungen leer. Dies ergibt eine Leerstandsquote von 11,5%.

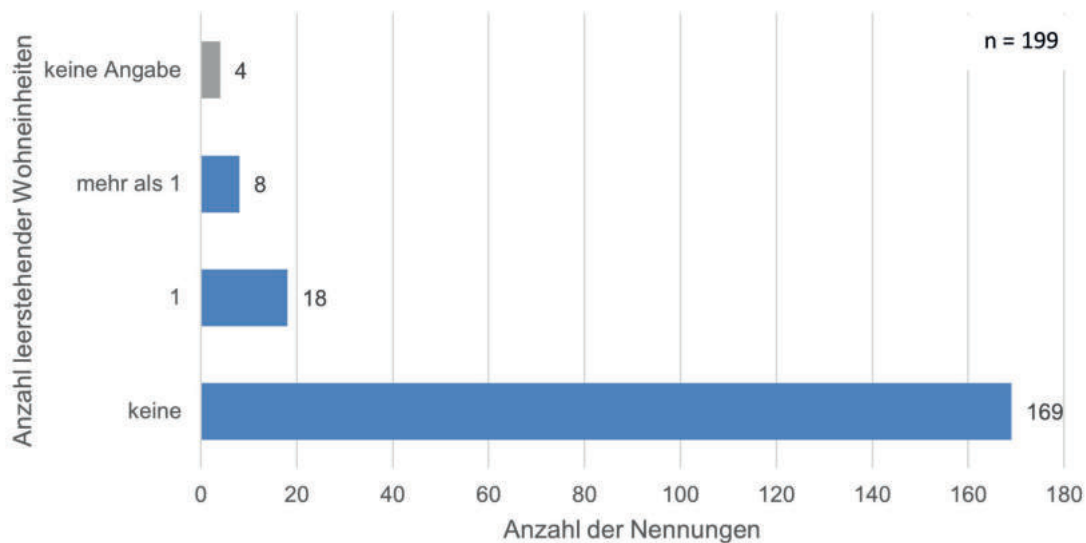


Abb. 63: Anzahl der Wohneinheiten im Besitz
(Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)

Frage 3.3: Ihnen bekannte Gründe für den Leerstand in Ihren Wohneinheiten

Von den 26 Eigentümerinnen und Eigentümern mit ungenutzten Wohnungen haben 21 davon Gründe für den Leerstand genannt. Der Hauptgrund für den Leerstand von Wohneinheiten ist, dass diese nicht bewohnbar sind bzw. eine Sanierung erforderlich wäre, um sie wieder bewohnbar zu machen (13 Nennungen). Weiterhin wurde vier Mal angegeben, dass die Wohneinheit(en) aktuell saniert werden oder

ein Umbau vorgenommen wird. Als sonstige Gründe wurde folgendes genannt: unbeliebte Wohngegend, Eigentümer verstorben, Eigentümer im Pflegeheim, Erbengemeinschaft/Zwangsversteigerung, nicht für Wohn- und Gewerbebezüge zu ertüchtigen, Auszug des Kindes und dass die Wohnung zum Verkauf angeboten wird.

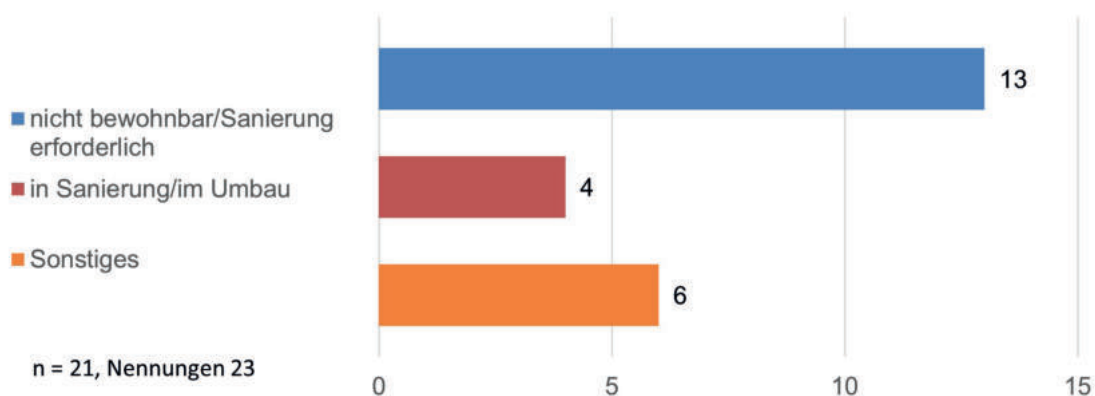


Abb. 64: Gründe für den Leerstand in den Wohneinheiten
(Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)

Frage 4.1: Wie viele Gewerbeeinheiten sind in Ihrem Besitz?

Die dargestellten Ergebnisse zu dieser Frage sind nur unter Vorbehalt zu betrachten, da von einer nicht unerheblichen Fehlerquote ausgegangen wird. In dem analogen Fragebogen wurde die Anzahl der Gewerbeeinheiten in Bezug auf die Nutzung des Gebäudes abgefragt, sodass nur die Gewerbeeinheiten im betreffenden Gebäude angegeben werden sollten. Die Fragestellung nach der Anzahl der Gewerbeeinheiten im Untersuchungsgebiet im Online-Fragebogen kann allerdings zu Verfä-

schungen führen, wenn der Befragte mehrere Immobilien im Untersuchungsgebiet besitzt.

Unter den Eigentümerinnen bzw. Eigentümern, die Gewerbeeinheiten besitzen, hat der Großteil eine Gewerbeeinheit (19 Nennungen). Drei Eigentümer besitzen zwei, und ein weiterer Eigentümer besitzt drei Gewerbeeinheiten. Das sind insgesamt 28 Gewerbeeinheiten.

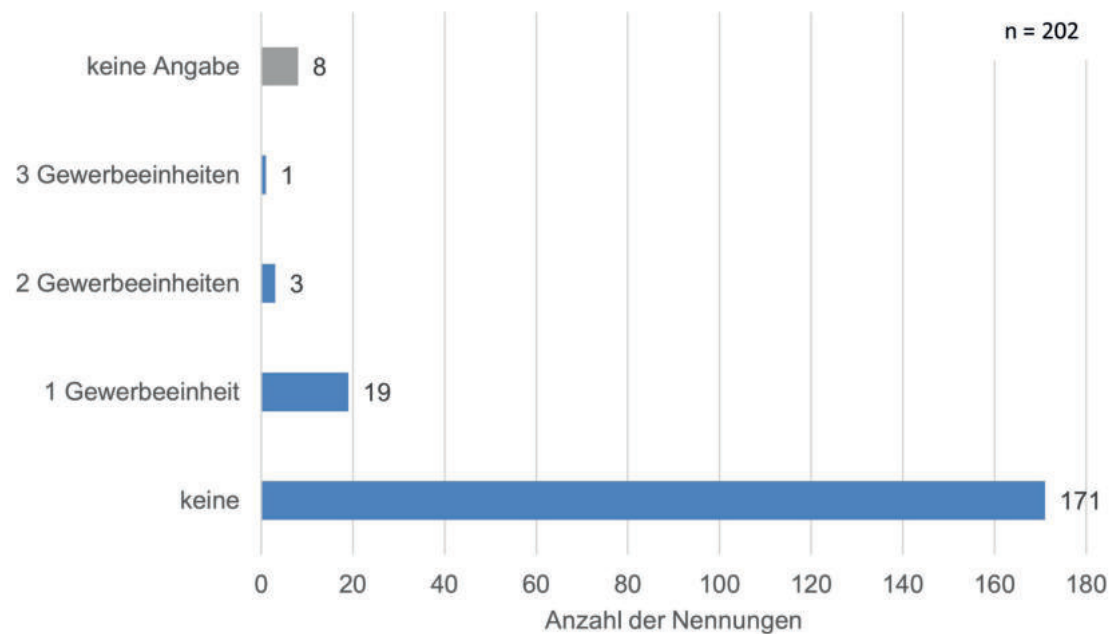


Abb. 65: Anzahl der Gewerbeeinheiten im Besitz
(Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)

Frage 4.2: Wie viele Gewerbeeinheiten sind davon leerstehend?

Von den 23 Befragten, die Gewerbeeinheiten besitzen gaben fünf Eigentümer an, dass eine der Gewerbeeinheiten leer steht und ein Befragter, dass zwei der Gewerbeeinheiten un-

genutzt sind. Von den 28 Gewerbeeinheiten (vgl. Frage 4.1) stehen insgesamt 7 Einheiten leer. Dies ergibt eine Leerstandsquote von 25 %.

Anzahl der leerstehenden Gewerbeeinheiten	Anzahl der Nennungen
keine	17
1	5
2	1

Tabelle 7: Leerstand in den Gewerbeeinheiten (n=23)

Frage 4.3: Ihnen bekannte Gründe für den Leerstand in Ihren Gewerbeeinheiten

Es wurden von fünf Eigentümern verschiedene Gründe für den Leerstand in den Gewerbeeinheiten genannt. Einerseits wurden ein schlechtes Geschäftsumfeld, eine unattraktive Lage für Gewerbe sowie zwei Mal keine Parkmöglich-

keiten genannt. Andererseits wurden als Gründe die Notwendigkeit einer Komplettsanierung, ein schlechter baulicher Zustand sowie die Abwesenheit des Mieters angegeben.

Frage 5: Wie viele Nebengebäude sind in Ihrem Besitz?

Die dargestellten Ergebnisse zu dieser Frage sind nur unter Vorbehalt zu betrachten, da von einer nicht unerheblichen Fehlerquote ausgegangen wird. In dem analogen Fragebogen wurde die Anzahl der Nebengebäude in Bezug auf die Nutzung des Gebäudes abgefragt, sodass nur die Nebengebäude zum betreffenden Grundstück angegeben werden sollten. Die Fragestellung nach der Anzahl der Nebengebäude im Untersuchungsgebiet im

Online-Fragebogen kann allerdings zu Verfälschungen führen, wenn der Befragte mehrere Immobilien im Untersuchungsgebiet besitzt.

Die meisten Befragten (167 Nennungen) haben keine Nebengebäude. Es gaben 27 Eigentümer an, ein Nebengebäude zu besitzen und sechs Eigentümer besitzen jeweils zwei Nebengebäude. Das sind insgesamt 39 Nebengebäude.

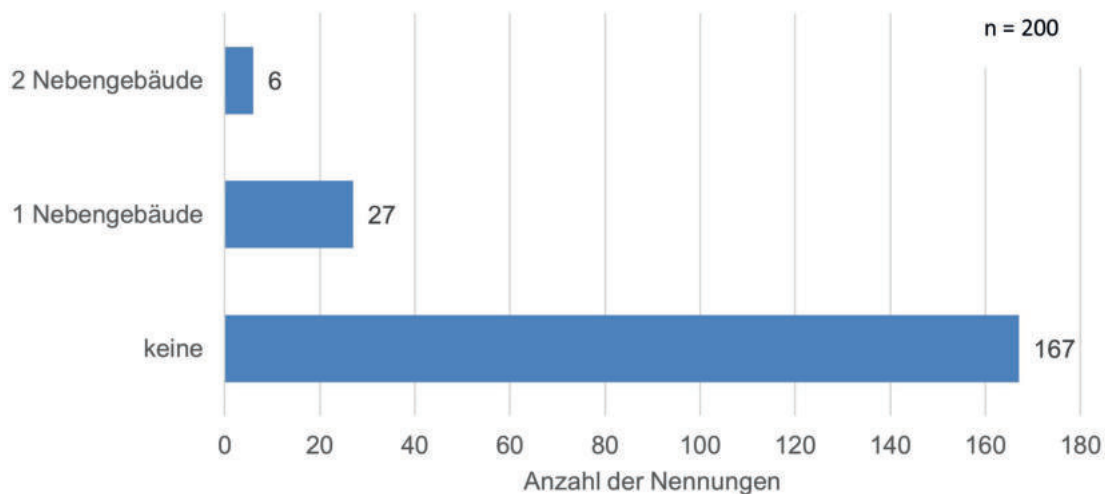


Abb. 66: Anzahl der Nebengebäude im Besitz
(Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)

Frage 6: Wie viele Parkplätze sind im Untersuchungsgebiet in Ihrem Besitz?

Die dargestellten Ergebnisse zu dieser Frage sind nur unter Vorbehalt zu betrachten, da von einer nicht unerheblichen Fehlerquote ausgegangen wird. In dem analogen Fragebogen wurde die Anzahl der Parkplätze in Bezug auf das betreffende Gebäude/Grundstück abgefragt. Die Fragestellung nach der Anzahl der Nebengebäude im Untersuchungsgebiet im Online-Fragebogen kann allerdings zu Verfälschungen führen, wenn der Befragte mehrere

Immobilien/Grundstücke im Untersuchungsgebiet besitzt.

Die überwiegende Mehrheit der befragten Eigentümerinnen bzw. Eigentümer besitzt keine Parkplätze (136 Nennungen), was gut zwei Dritteln entspricht. In 28 Fragebögen wurde die Anzahl auf einen Parkplatz beziffert, und in 33 Fragebögen auf zwei Parkplätze und mehr. Insgesamt ergibt sich aus allen Angaben eine Anzahl von 243 privaten Parkplätzen insgesamt.

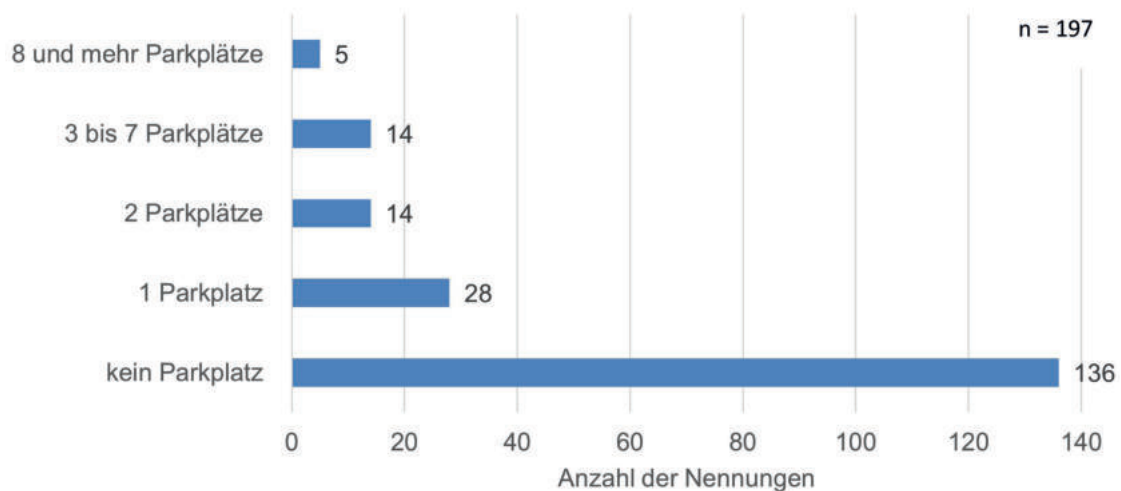


Abb. 67: Anzahl der Parkplätze im Besitz
(Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)

Frage 6.1: Wie viele sind davon Garagen (Parkplätze)?

Von den 61 Befragten, die angeben Parkplätze zu besitzen, haben sich 55 Eigentümerinnen bzw. Eigentümer geäußert, ob es sich dabei um Garagen handelt. Dabei gaben 24 Eigentümer an keine Garagen zu besitzen, 23 haben eine Garage und acht Eigentümer besitzen jeweils

mehr als einen Garagenparkplatz. Das ergibt eine Gesamtanzahl von 73 Garagenparkplätzen, was etwa einem Drittel der angegebenen Parkplätze (vgl. Abbildung 16) entspricht.

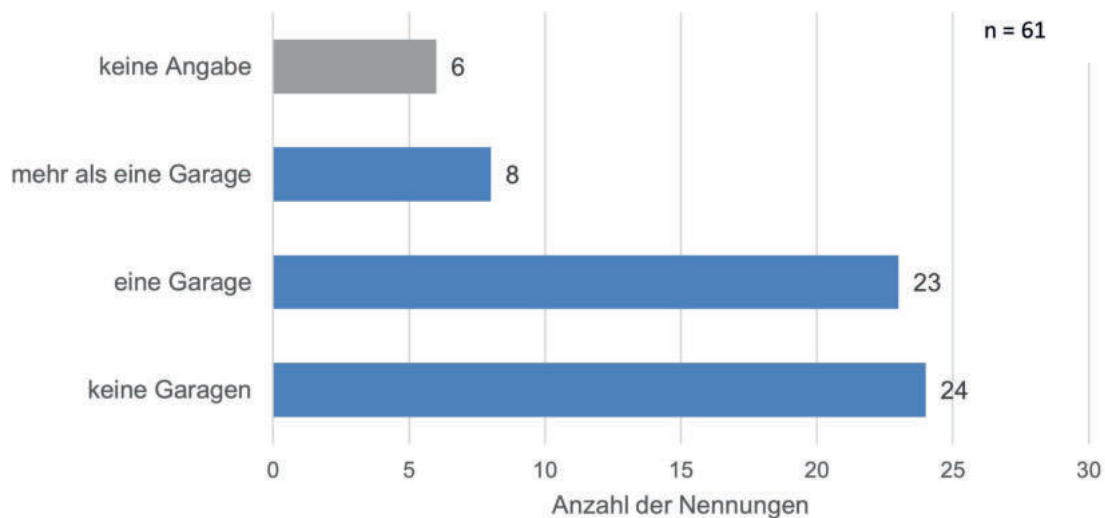


Abb. 68: Anzahl der Garagen (Parkplätze) im Besitz
(Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)

Frage 6.2: Wie viele sind davon Freiflächen (Parkplätze)?

Von den 61 Befragten, die angeben Parkplätze zu besitzen, haben sich 57 Eigentümer geäußert, ob es sich dabei um Freiflächenparkplatz handelt. Dabei gaben 24 Eigentümer an keine Freiflächenparkplätze zu besitzen, 13 haben einen Freiflächenparkplatz und 20 Eigentümer

besitzen jeweils mehr als einen Freiflächenparkplatz. Das ergibt eine Gesamtanzahl von 147 Freiflächenparkplätzen, was etwa zwei Dritteln der angegebenen Parkplätze (vgl. Abbildung 16) entspricht.

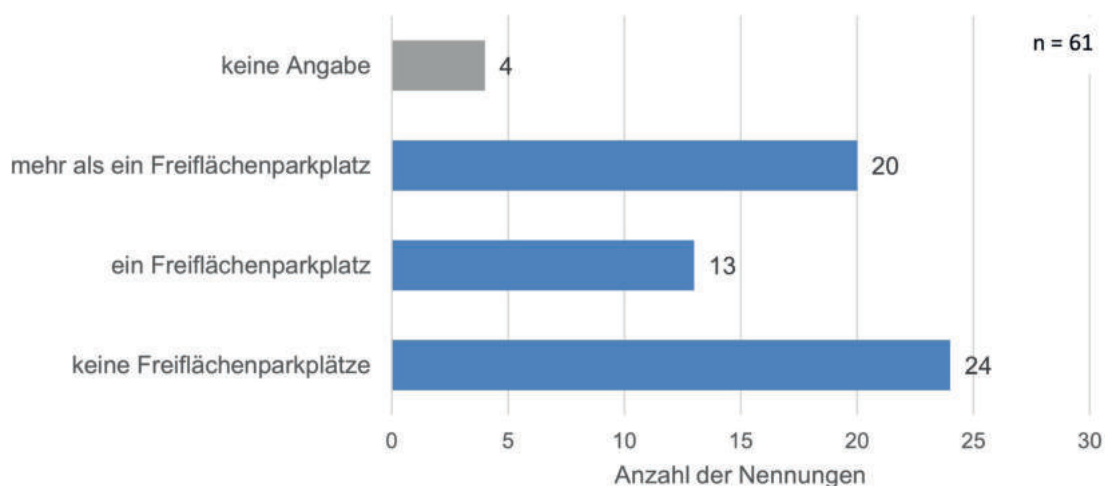
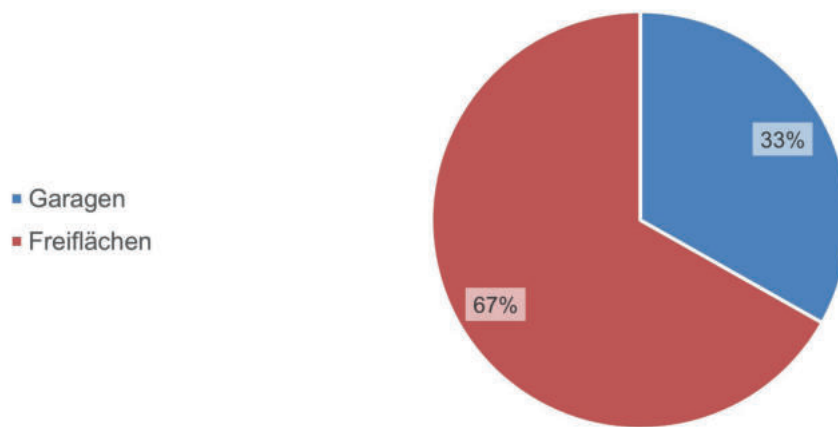


Abb. 69: Anzahl der Garagen (Parkplätze) im Besitz
(Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)



Parkplätze gesamt (vgl. Frage 6.1 + 6.2) = 220

Abb. 70: Anteile Freiflächenparkplätze und Garagenparkplätze
(Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)

Frage 7: Welche Art der Wärmeversorgung ist in Ihrem Gebäude vorhanden? (Mehrfachnennungen möglich)

Der dominierende Heizungstyp mit 174 Nennungen ist die Gasheizung. Deutlich seltener sind die Wärmepumpe (5 Nennungen), Solarthermie (2 Nennungen) oder eine Zentrale Ölheizung (2 Nennungen) vorhanden. Der Holzofen/Kamin als zweithäufigste Heizungsart (10 Nennungen) wurde unter der Kategorie Sonstiges angegeben. Als weitere Heizungsarten unter Sonstiges befinden sich in vier Gebäuden eine elektrische Heizung bzw. Nachtspeicheröfen, in drei Gebäuden existieren Kohleöfen und in

zwei Häusern ein Ölofen. Jeweils einmal wurde außerdem der wassergeführte Pelletofen, eine Holzkesselheizung sowie eine Brennwerttherme genannt. Fünf Eigentümer gaben an, dass ihre Immobilie keine Heizung besitzt bzw. nicht beheizbar ist, einem Eigentümer ist die Heizungsart nicht bekannt. In einem Gebäude ist laut Aussage des Befragten keine Heizung erforderlich und in einem weiteren wurde die Wärmeversorgung komplett zurückgebaut.

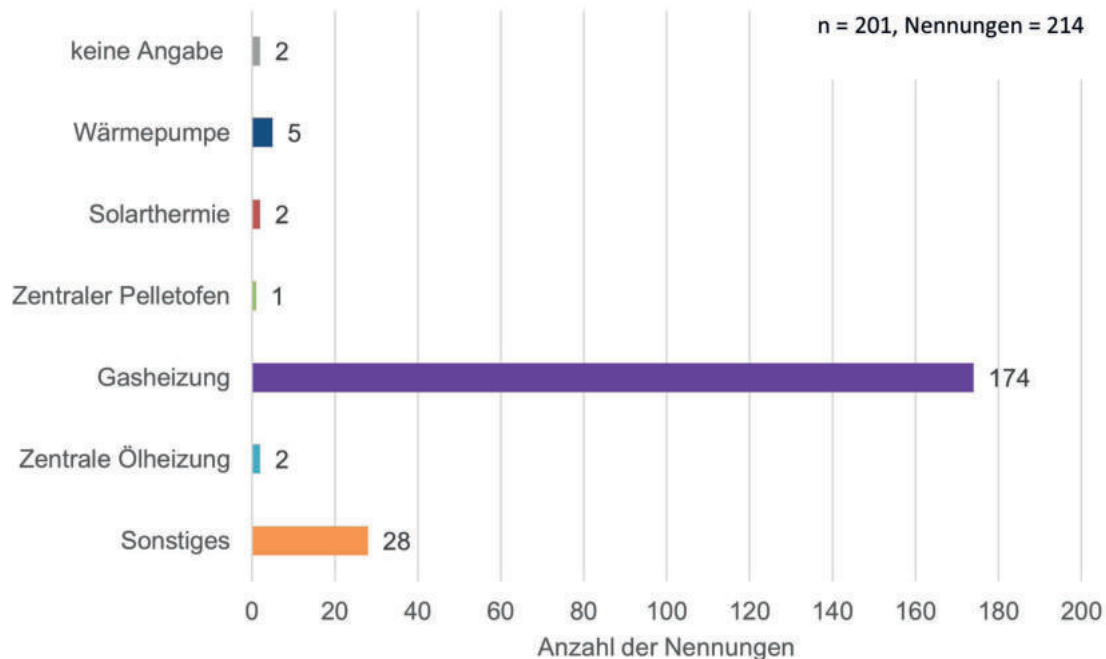


Abb. 71: Art der Wärmeversorgung
(Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)

Frage 8: Wie beurteilen Sie den Zustand Ihres Gebäudes?

Der Bedarf an Gebäudesanierungen sollte mit der Frage nach dem Zustand des Gebäudes erfasst werden. Mehr als drei Viertel (82 %) aller Eigentümerinnen bzw. Eigentümer sehen die Notwendigkeit Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen an ihrem Gebäude durchzuführen. Darunter sind 46 %, die nur kleine Renovie-

rungsarbeiten für notwendig erachten. Etwas mehr als ein Drittel (36 %) sind der Auffassung, es müsse eine Teilsanierung oder eine Komplettsanierung durchgeführt werden. Davon entfallen 28 % auf Teilsanierung notwendig und 8 % auf Komplettsanierung notwendig.

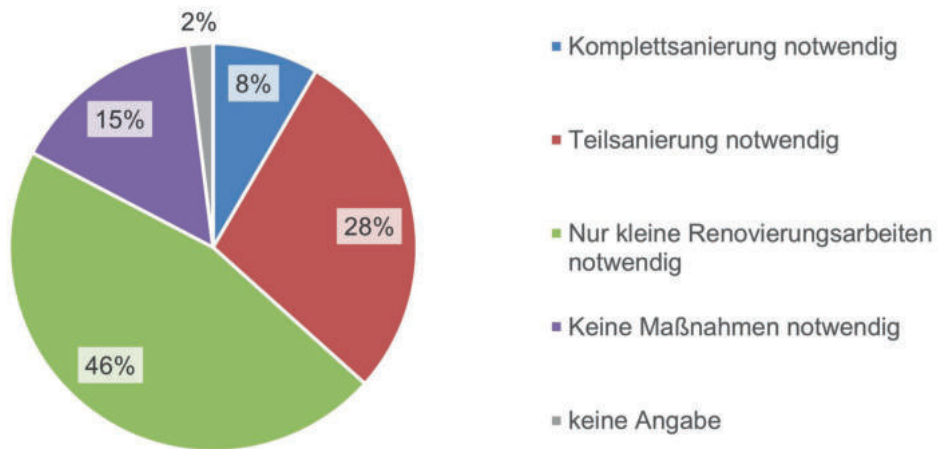


Abb. 72: Zustand des Gebäudes
(Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)

Frage 9: Können Sie sich vorstellen, mit Unterstützung von Fördermitteln Modernisierungsmaßnahmen an Ihrem Gebäude durchzuführen?

Diese Frage zielte darauf ab, zu erfahren, ob die Eigentümerinnen bzw. Eigentümer generell dazu bereit sind Modernisierungsmaßnahmen an Ihrem Gebäude durchzuführen, wenn ihnen

entsprechende Fördermittel zur Verfügung gestellt würden. Etwa zwei Drittel bejahten die entsprechende Frage, ca. ein Drittel hingegen verneinte sie.

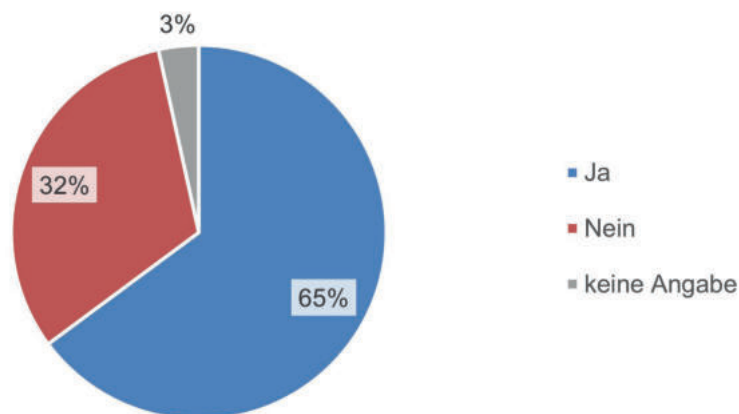


Abb. 73: Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen mit Fördermittelunterstützung
(Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)

Bezogen auf die vorherige Frage 9: Wenn ja, wann?

Von denjenigen, die eine Modernisierung mit Hilfe von Fördermitteln bejahen, würden 22,5 % diese zeitnah umsetzen. Knapp die Hälfte

würde die Maßnahmen in 2 bis 5 Jahren durchführen und nicht ganz ein Drittel würde später mit der Umsetzung beginnen.

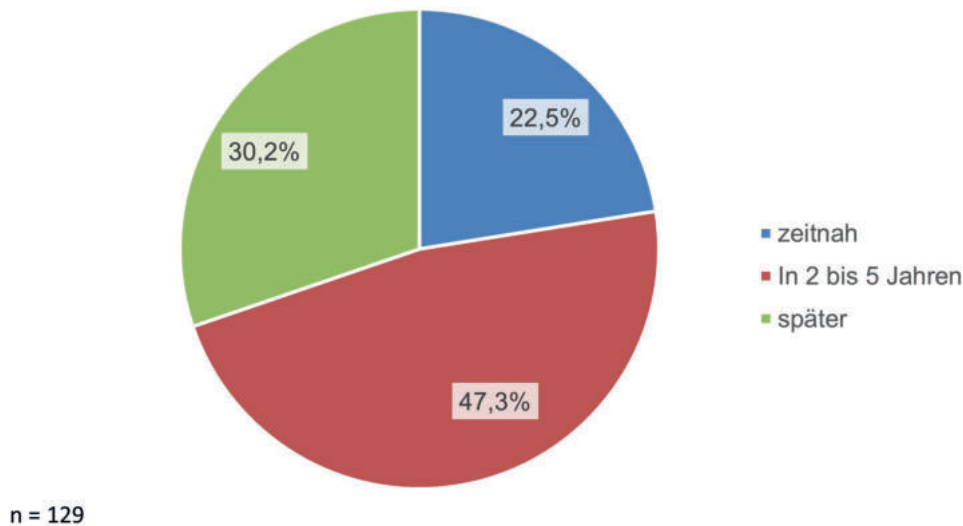


Abb.74: Zeitpunkt der Umsetzung der Modernisierungsmaßnahme
(Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)

Bezogen auf die vorherige Frage 9: Wenn nein, warum nicht?

Bei der Frage danach, warum Modernisierungsmaßnahmen am eigenen Gebäude mit Unterstützung von Fördermitteln nicht in Betracht kommen, tauchen mehrere Gründe immer wieder auf. Am häufigsten wird genannt, dass keine Modernisierungen notwendig sind (17 Nennungen). Weiterhin werden das Alter bzw. gesundheitliche Gründe als Hemmnis für eine Sanierung genannt (12 Nennungen). Finanzielle Gründe sowie ein angestrebter Verkauf

werden fünf bzw. viermal genannt. Jeweils dreimal wurde angegeben, dass keine Modernisierungen geplant sind bzw. kein Interesse besteht. Unter den sonstigen Gründen findet sich einmal, dass Modernisierungen durch eine Erbgemeinschaft zurzeit nicht umsetzbar sind und ebenfalls einmal, dass eine Modernisierung voraussichtlich durch eine eigene Finanzierung erfolgen wird.

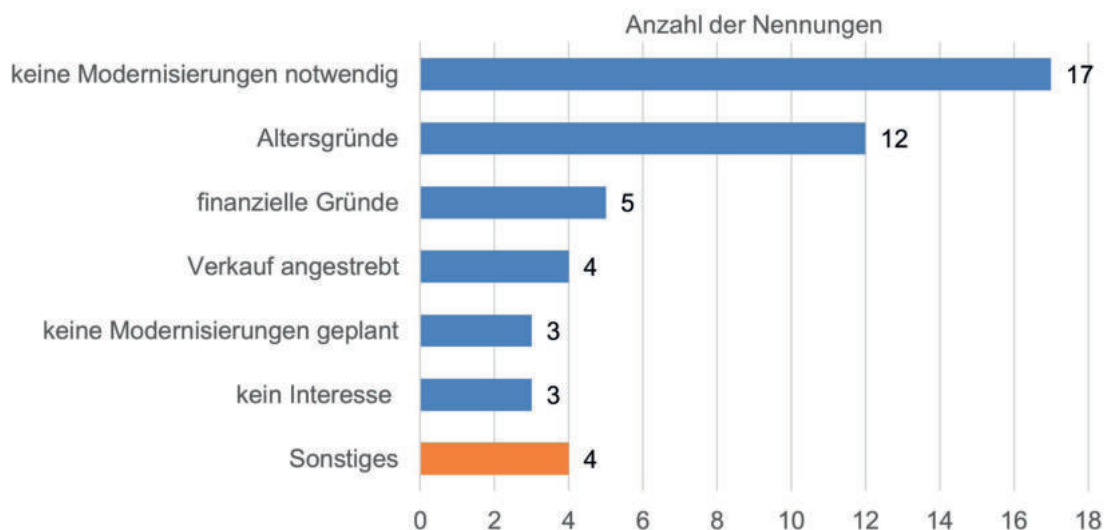


Abb.75: Zeitpunkt der Umsetzung der Modernisierungsmaßnahme
(Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)

Frage 10: Haben Sie Interesse an der Nutzung regenerativer / besonders effizienter Energien zur Wärmeversorgung / Energiegewinnung? (Mehrfachantworten möglich)

Die Mehrheit der Eigentümerinnen bzw. Eigentümer hat Interesse an der Nutzung regenerativer

bzw. besonders effizienter Energien zur Wärmeversorgung oder Energiegewinnung (62 %).

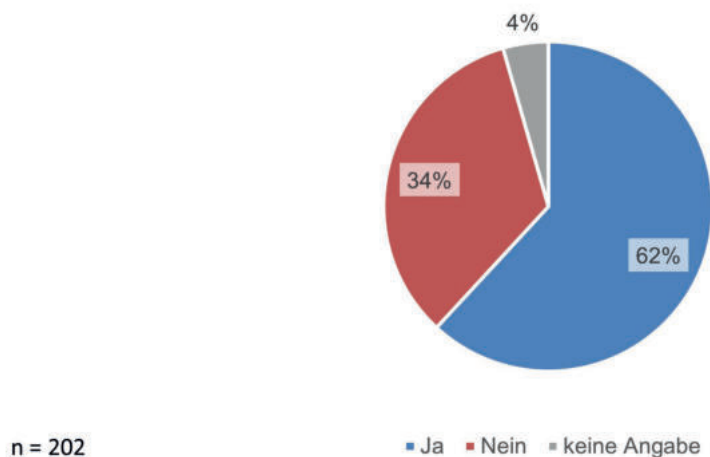


Abb. 76: Interesse an der Nutzung regenerativer Energien zur Wärmeversorgung/Energiegewinnung
(Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)

Von den 125 Eigentümern, die Interesse an der Nutzung regenerativer Energien zur Wärmeversorgung oder Energiegewinnung haben, bekundeten 81 Personen ihr Interesse an Solarzellen bzw. Photovoltaikanlagen. Das Interesse an der Nutzung von Nahwärmeversorgung, Solarthermie oder einer Wärmepumpe ist relativ ausgeglichen, wobei die Nutzung einer Nahwärmeversorgung für 50 Eigentümer eine Option darstellt, gefolgt von der Wärmepumpe (40 Nennungen) und der Solarthermie (37

Nennungen). Unter Sonstiges wurde außerdem Wasserstoff sowie eine gewisse Zukunftsorientiertheit als Energieträger genannt. Weitere Sonstige Angaben waren vor allem, dass fachspezifische Kenntnisse fehlen oder man noch keine genaue Vorstellung hat bzw. sich damit noch nicht beschäftigt wurde. Es wurde auch benannt, dass der Denkmalschutz die Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien einschränken würde.

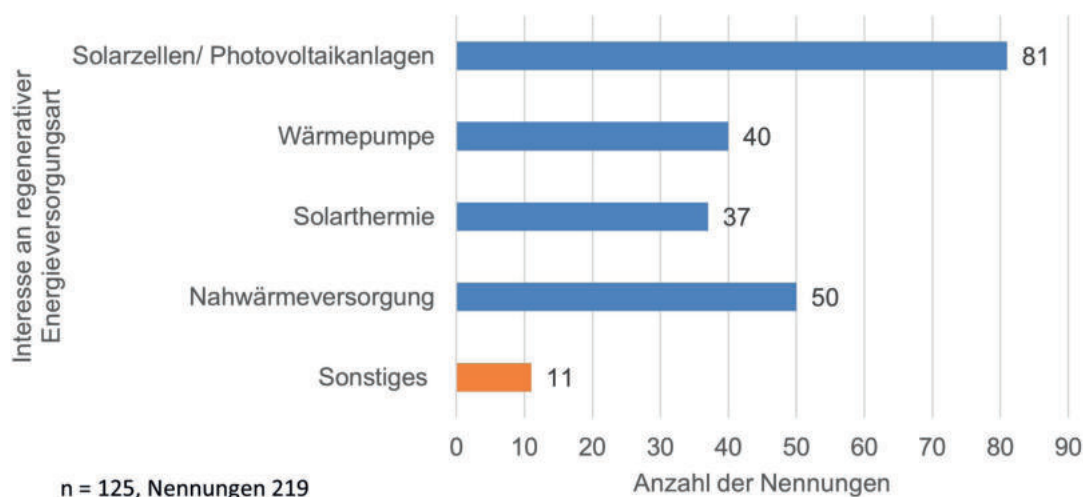


Abb. 77: Art der regenerativen Energieversorgung, an der Interesse besteht
(Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)

Bezogen auf die vorherige Frage 10: Wenn ja, Zeitpunkt der Umsetzung?

Unter denjenigen Eigentümerinnen und Eigentümern, die Interesse an der Nutzung regenerativer Energien haben, würde etwa jeder fünfte die Umsetzung zeitnah erfolgen lassen,

während fast jeder zweite eine Umsetzung in 2 bis 5 Jahren in Betracht zieht. Ein gutes Drittel sieht eine Umsetzung erst später.

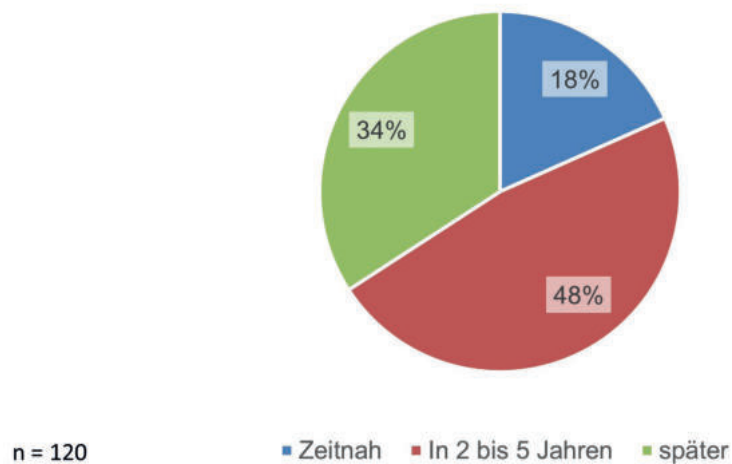


Abb. 78: Zeitpunkt der Umsetzung zur Nutzung regenerativer Energien
(Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)

Bezogen auf die vorherige Frage 10: Wenn nein, warum nicht?

Der Hauptgrund, warum Eigentümerinnen bzw. Eigentümer keine regenerativen Energien für ihr Gebäude nutzen möchten, ist, dass kein Interesse daran besteht (54 Nennungen). Lediglich vier gaben an, dass eine solche Energienutzung bereits vorhanden ist. Sonstige Gründe waren, dass an der Umsetzung derzeit gearbeitet wird,

Unsicherheiten bezüglich der Verfügbarkeit und der Bezahlbarkeit von Strom bestehen, eventuell ein Abriss geplant ist, kürzlich eine neue Heizung eingebaut wurde, es finanziell nicht leistbar ist oder dass eine Umsetzung zurzeit nicht geplant ist.

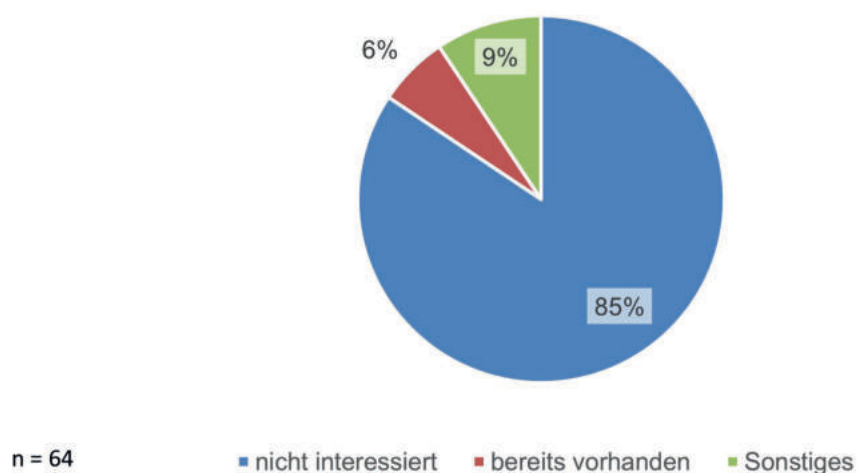


Abb. 79: Gründe für die Ablehnung der Nutzung regenerativer Energien
(Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)

Frage 11: Welche Absichten haben Sie für die Zukunft in Bezug auf das Gebäude?

Die geplanten Absichten der Eigentümerinnen bzw. Eigentümer in Bezug auf das eigene Gebäude geben Aufschluss darüber, was für sie zukünftig als wichtigste Maßnahme ansteht. Dabei wird deutlich, dass über die Hälfte (54 %) keine Veränderung am Gebäude wünscht bzw. für notwendig erachtet. Ein Viertel möchte das Gebäude modernisieren. 17 Eigentümer planen einen Verkauf (8 %) und lediglich drei Eigentümer möchten das Gebäude oder Ge-

bäudeteile abbrechen (1 %). Unter sonstigen Absichten wurden zum einen Kombinationen aus den vorgegebenen Absichten genannt, etwa Abbruch oder Modernisierung sowie Verkauf oder Modernisierung. Zum anderen wurde vier Mal erwähnt, dass die Absicht noch unklar ist, darunter zwei Mal aus Altersgründen. Ebenfalls zwei Mal angegeben wurde, dass es keine Planungen gibt.

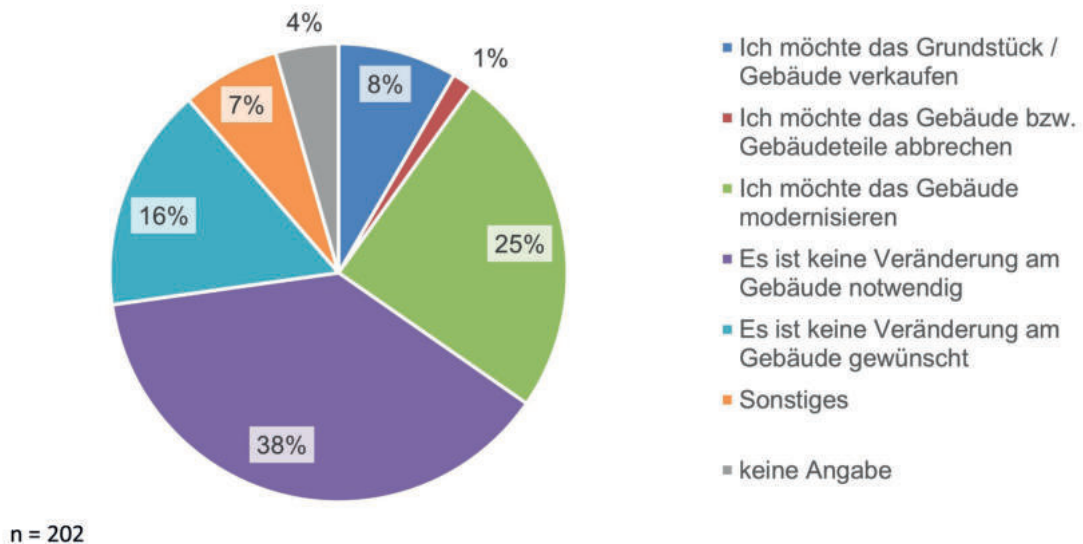


Abb. 80: Absichten in Bezug auf das Gebäude
(Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)

Frage 12: Wie bewerten Sie das Wohnumfeld des Gebäudes in folgenden Kategorien? (Bitte tragen sie bei jeder Kategorie eine Schulnote ein, wobei 1 für „sehr gut“ und 5 für „mangelhaft“ steht)

Bei dieser Frage sollten die Befragten Noten für sieben Kategorien mit dem Schulnotensystem von 1 - 5 vergeben.

Kategorie	Gesamtnote
Generelles Erscheinungsbild	2,9
Nähe von Einkaufsmöglichkeiten	2,3
Gestaltung von Straßen und Plätzen	3,1
Gestaltung und Qualität Ortsdurchfahrt	3,3
Parkplatzangebot	3,7
Ruhe bzw. wenig Lärm	3,3
Nähe von Grünflächen	2,8

Tabelle 8: Gesamtnote der jeweiligen Kategorien zur Bewertung des Wohnumfeldes
(Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)

Bei einem Vergleich der sieben Kategorien (vgl. Abbildung 27) wird deutlich, dass die Kategorien Parkplatzangebot von 58 % mit der Note 4 oder 5 benotet wurden. Die Kategorien Ruhe bzw. wenig Lärm und Gestaltung und Qualität Ortsdurchfahrt haben ebenfalls mit einem hohen Anteil (etwa 40 %) die Note 4 oder 5 erhalten. Das generelle Erscheinungsbild der Petri- und Nikolaivorstadt wurde von 42 % der Befragten

als „befriedigend“ bewertet. Auch die Nähe von Grünflächen wird von einer Vielzahl (72 %) als mindestens „befriedigend“ bewertet, wobei sogar 39 % davon die Note 1 oder 2 vergeben haben. Mit Abstand die beste Bewertung erhielt die Kategorie Nähe von Einkaufsmöglichkeiten, diese beurteilten etwa zwei Drittel mit „sehr gut“ oder „gut“.

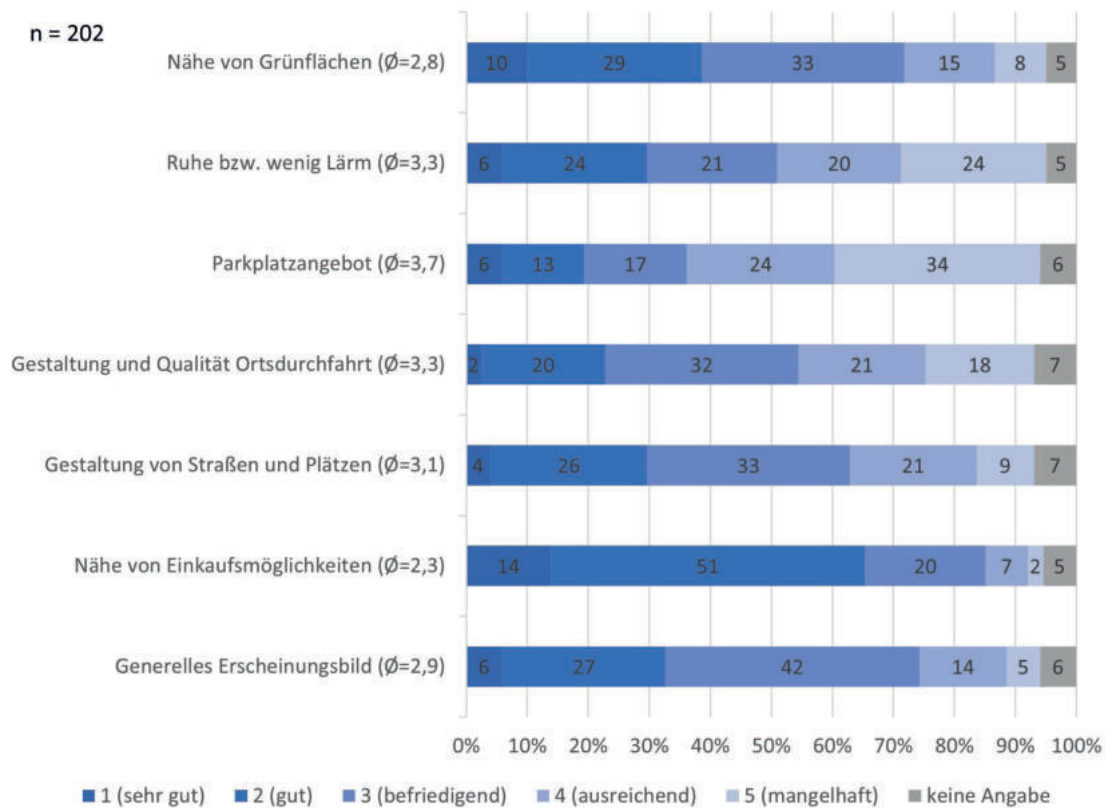


Abb. 81: Gesamtnote der jeweiligen Kategorien zur Bewertung des Wohnumfeldes
(Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)

Frage 13: Welche Aussagen treffen auf Sie zu? (Mehrfachnennungen möglich)

Bei dieser Frage gab es 315 Nennungen in 202 ausgefüllten Fragebögen. Deutlich über die Hälfte der Eigentümerinnen bzw. Eigentümer gaben an, in gutem Kontakt mit anderen Eigentümerinnen und Eigentümern im Viertel zu stehen (121 Nennungen). Außerdem steht auch knapp die Hälfte in gutem Kontakt mit anderen Anwohnerinnen und Anwohnern des Viertels (97 Nennungen). Vergleichsweise

seltener wurde den Aussagen Ich verbringe gerne meine Freizeit im Viertel, Ich wünsche mir mehr an der Quartiersentwicklung mitzuwirken und Ich stehe in gutem Kontakt mit Gewerbetreibenden im Viertel zugestimmt. Lediglich fünf Eigentümer wirken bereits an der Quartiersentwicklung mit.

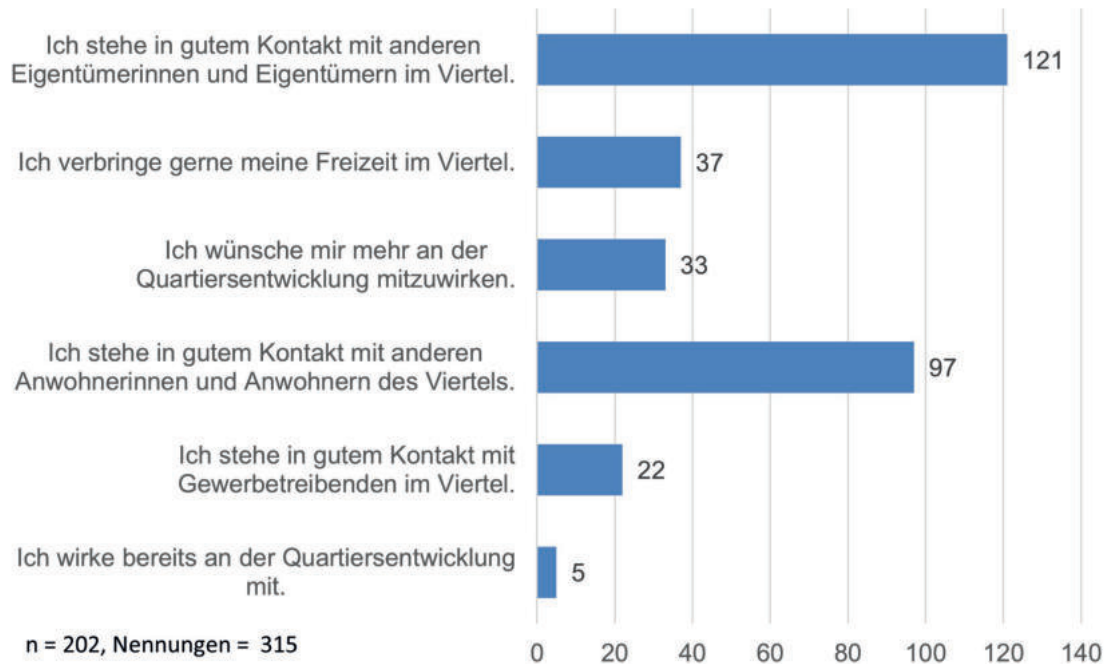


Abb. 82: zutreffende Aussagen der Eigentümerinnen bzw. Eigentümer in Bezug auf das Viertel
(Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)

Frage 14: Gibt es Hemmnisse, die Sie von einer Sanierung abhalten? (Mehrfachnennungen möglich)

Ein Fünftel der Antworten bezieht sich darauf, dass keine Sanierung nötig ist (64 Nennungen). Mit 25 % der Antworten sind finanzielle Gründe das größte Hemmnis bezüglich einer Sanierungsmaßnahme. Weitere 20 % der Antworten betreffen fehlendes Wissen zu möglichen Fördermitteln für eine energetische Sanierung und 13 % beziehen sich auf fehlende fachspezifische Kenntnisse z.B. zu Heizungstypen oder Dämmarten. Unter Sonstiges finden sich

finanzielle Unklarheiten (4 Nennungen), Verkauf geplant bzw. Besitzerwechsel (4 Nennungen), Altersgründe (3 Nennungen), aktuell fehlende Technologien (3 Nennungen), Sanierung läuft bereits (2 Nennungen), kein Interesse (2 Nennungen) sowie jeweils einmal genannt wurden Denkmalschutzaufgaben als Hindernis, Standort nicht attraktiv, Mangel an Fachfirmen bzw. Handwerkern und Eigentümergemeinschaft.

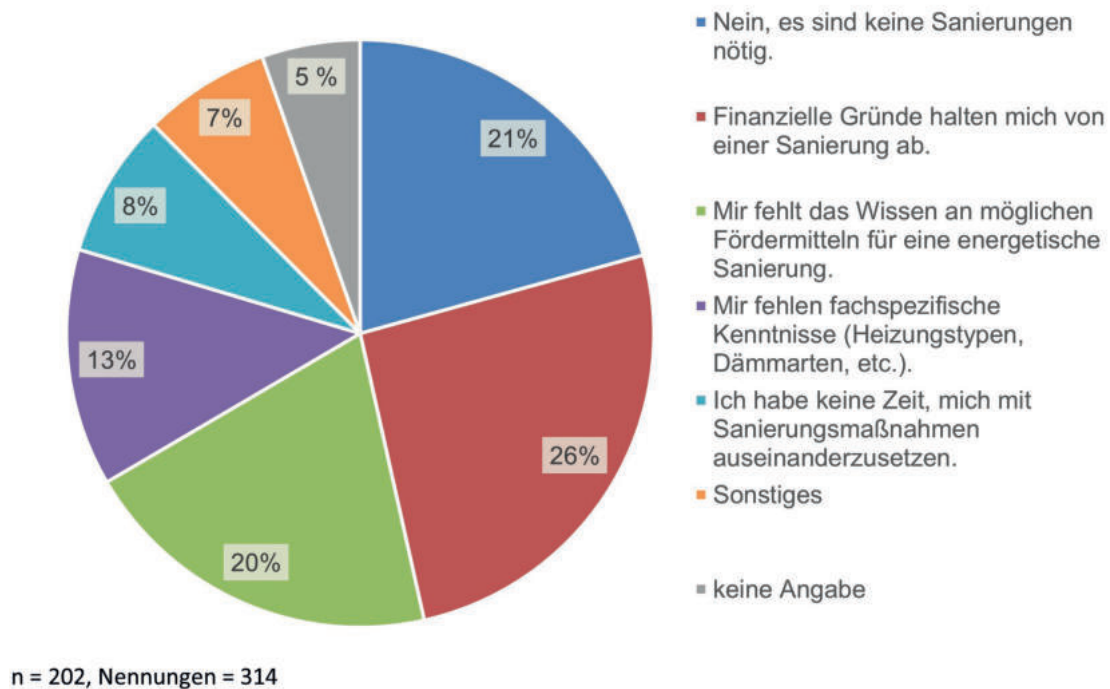


Abb.83: Hemmnisse einer Sanierung
(Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)

Frage 15: Haben Sie Interesse an Beratungsangeboten? (Mehrfachnennungen möglich)

Diese Frage zielt darauf ab, zu erfahren zu welchen Themenbereichen Beratungsangebote für die Eigentümerinnen bzw. Eigentümer erforderlich sind. Mehr als ein Drittel aller Eigentümerinnen und Eigentümer (71 an der Zahl) möchten Beratungsangebote in Anspruch nehmen, wobei mehr als die Hälfte der Eigentümerinnen und Eigentümer (109 an der Zahl) die Frage mit „Nein“ beantworteten.

Der größte Bedarf an Beratungsangeboten besteht dabei im Bereich der energetischen Sanierung (18 % der Nennungen), dicht gefolgt

von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie zur Finanzierung (jeweils 15 %). Eine vergleichsweise geringe Nachfrage an Beratungsangeboten gibt es im Bereich Klimaanpassungsmaßnahmen (10 %). Sonstige Antworten zum Interesse an Beratung waren: nach Abschluss der Untersuchungen (4 Nennungen), Noch nicht (2 Nennungen) sowie jeweils mit einer Nennung Beratung im Gange, Rentenalter, Dialog mit der Stadt gewünscht und die Bereitstellung der eigenen Fachkompetenzen.

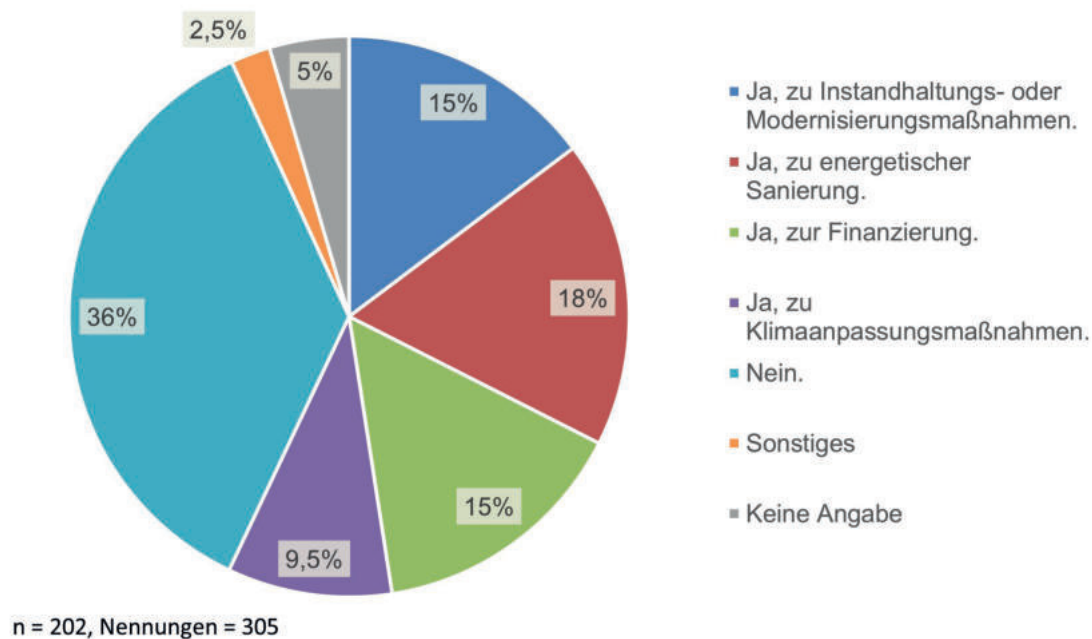


Abb. 84: Interesse an Beratungsangeboten
(Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)

Frage 16: Haben Sie noch weitere Anmerkungen, Anregungen und Wünsche?

Diese offene Frage wurde in 61 der 202 Fragebögen beantwortet. Um eine Übersichtlichkeit herzustellen, wurden die Aussagen den Kategorien Mobilität und Verkehrsinfrastruktur, Städtebau, Qualität des Umfeldes und Politik zugeordnet.

Die meisten Anmerkungen mit 69 Nennungen können dem Themenbereich Mobilität und Verkehrsinfrastruktur zugeordnet werden. Häufig wurde angemerkt, dass im Straßenverkehr zu hohe Geschwindigkeiten gefahren werden, und es deshalb eine Beschränkung der Höchstgeschwindigkeit auf 30km/h, insbesondere für LKW, geben sollte (Wanfrieder Straße, Petrinsteinweg). Es wird in dem Zuge auch gewünscht, vermehrt Geschwindigkeitskontrollen und Verkehrsüberwachungen durchzuführen (Wanfrieder Straße, Petrinsteinweg, untere Grünstraße). Ein weiterer Punkt betrifft die Pflege der Fußwege, wobei bemängelt wird, dass Anwohner ihrer Kehrpflicht sowie dem Winterdienst nicht nachkommen. Weiterhin gibt es in der Krollstraße, Grünstraße und Wein-

bergstraße Probleme mit dem Abfließen des Regenwassers, was in der Vergangenheit bei Starkregenereignissen zu Überflutungen der Straßen und vollgelaufenen Kellern (Grünstraße) geführt hat. Zur Abmilderung des Parkplatzmangels wird vorgeschlagen Anwohnerparken zu etablieren (Grünstraße) und Parkgebühren einzuführen (Bastmarkt).

Außerdem wird oftmals die Parkplatzsituation bemängelt. Generell werden aus Sicht der Eigentümer mehr Parkplätze bzw. markierte Parkflächen benötigt, um der aktuell bestehenden Nachfrage gerecht zu werden. Schwerpunkte sind die (untere) Grünstraße und die Wanfrieder Straße. Eine Sanierung der Straßen und Fußwege wird in der Grünstraße und der Rosenstraße für notwendig erachtet. Mehrfach wird sich zudem eine Umgehungsstraße gewünscht. Drei Eigentümer wünschen sich eine Aufhebung der Einbahnstraßenregelung im Bereich Altenburgstraße und Grünstraße, um zu vermeiden, dass vor allem Parksuchverkehr das Wohngebiet durch die Grünstraße

verlassen muss. Einige Eigentümer wünschen sich einen Verkehrsspiegel an der Ausfahrt Zinkengasse in die Johannisstraße. Ein Radweg würde in der westlichen Spielbergstraße, der Wanfrieder Straße und dem Petristeinweg als eine Verbesserung für das Viertel gesehen. Am Bastmarkt und in der Wanfrieder Straße auf Höhe der Friedensstraße werden sich weitere Querungsmöglichkeiten für Fußgänger über die Bundesstraße 249 gewünscht.

23 Nennungen betreffen die Qualität des Umfeldes. Häufig wird die Emissionsbelastung (Lärm, Staub, Abgase) aus Verkehr und Gewerbe als negativer Einfluss auf die Wohnqualität im Viertel gesehen. Es wird sich gewünscht, dass die vorhandenen Grünanlagen instandgehalten werden und dass mehr Grünanlagen angelegt werden, wobei hier mehrfach die Aufwertung des Bachlaufes Popperöder Bach erwähnt wird. Für notwendig erachtet werden zudem mehr Müllkörbe in der Grünstraße und der Wanfrieder Straße sowie insgesamt mehr Sitzbänke.

Dem Themenfeld Städtebau konnten 10 Anmerkungen zugeordnet werden. Vier davon beziehen sich auf den Abriss einzelner Gebäude, drei auf die Wiedernutzung und Wiederbebauung von Baulücken und drei weitere auf die Sanierung von Gebäuden bzw. die Erneuerung von Fassaden.

Zum Themenfeld Politik wurden sieben Punkte genannt. Vier davon beziehen sich auf regenerative Energien. Einmal wird sich gewünscht die Möglichkeiten zur Errichtung von E-Ladesäulen in Reihenhaussiedlungen zu prüfen, weiterhin solle eine Zulassung von Luft-Luft-Wärmepumpen zur Straßenseite hin geprüft werden, Nah- und Fernwärme solle in allen Häusern ermöglicht werden und freie Dächer sollten für die Installation von PV-Anlagen durch die Stadtwerke genutzt werden. Auch wird eine Reform der gesetzlichen Rahmenbedingungen in Bezug auf Fördermittel gefordert. Ein Eigentümer ist der Überzeugung, dass die Investitionen in erneuerbare Energien wie Wärmepumpe oder PV-Anlagen aus Vermietersicht oft nicht rentabel sind.

Weitere Anmerkungen ohne Themenbezug bezogen sich darauf, dass die Betitelung „Problemviertel“ unpassend und nicht nachvollziehbar sei. Es werden sich mehr Informationen zur Erforderlichkeit der Sanierungsmaßnahme wie auch Kosten gewünscht und generell über den Fortgang der Untersuchung. Auch wurde die positive Entwicklung der Stadt in Bezug auf Erscheinungsbild, Gestaltung und Modernität gelobt.

4.3. BETEILIGUNG VON VERWALTUNG UND POLITIK

Im Verfahren der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen für die Petri- und Nikolaivorstadt war eine Vielzahl an Akteuren beteiligt. Hierbei auch ein wesentlicher Teil aus dem Bereich der Stadtverwaltung und Politik. Das beauftragte Planungsbüro hat die Vorbereitenden Untersuchungen in intensiver und enger Abstimmung mit dem Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung der Stadtverwaltung erarbeitet. Dabei wurden sowohl die analysierten Bestandsaufnahmen auf ihre Richtigkeit geprüft als auch die Zielsetzungen in Einklang mit der Stadtentwicklung Mühlhausens gebracht. Das Gesamtkonzept soll sich in die Stadtentwicklung der umliegenden

Stadtteile, insbesondere als Ergänzung zur Stadtentwicklung der Altstadt, einfügen.

Die geplanten Maßnahmen wurden während des Prozesses ebenfalls mit weiteren politischen Akteuren der Stadt, so zum Beispiel der zuständigen Bürgermeisterin, abgestimmt. Im Anschluss der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchung soll eine Präsentation und ein Rundgang des Untersuchungsgebietes genutzt werden, um die Belange und Bedarfe dem Landesverwaltungsamt darzulegen.

4.4. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Im Prozess der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die zuständigen Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange (kurz TöB) gemäß § 139 BauGB beteiligt. Die erste Beteiligung ist möglichst früh während der Bestandsaufnahme und Analysephase vorgenommen worden, um Hinweise der Träger öffentlicher Belange über Stärken und Schwächen des Gebietes zu berücksichtigen. Zudem soll dadurch ersichtlich werden, welche Maßnahmen bereits von den TöB geplant sind und in welchem zeitlichen Rahmen sie umgesetzt werden sollen. Diese ersten Beteiligungsergebnisse fließen in die weitere Bearbeitung ein und bilden die Grundlage, für eine zweite umfänglichere Beteiligung in der konkreten Analyseergebnisse sowie Maßnahmen diskutiert werden sollen. Den Behörden sowie Trägern öffentlicher Belange wurde am 28.04.2023 mitgeteilt, sich bis zum 26.05.2023 äußern zu können. Es wurden insgesamt 11 Träger öffentlicher Belange beteiligt. Eine Rückmeldung gaben 8.

Die zweite Beteiligungsrunde für die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde kurz vor Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt. Das Ziel war es hierbei die erarbeiteten Analyseergebnisse sowie die konkreten Zielstellungen und geplanten Maßnahmen mit den Beteiligten abzustimmen. Den Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde am 04.03.2024 mitgeteilt, sich bis zum 05.04.2024 äußern zu können. Es wurden insgesamt 24 Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Eine Rückmeldung gaben 9, wobei vereinzelt auch Sammelstellungnahmen gebündelt eingereicht wurden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass nur wenig hilfreiche Hinweise bezüglich der Vorbereitenden Untersuchungen und deren Zielstellungen sowie geplanten Maßnahmen gegeben wurden. Der Großteil der Hinweise betreffen die detaillierte Umsetzung und den Wunsch auf spätere Beteiligung im Umsetzungsverfahren.

4.5. MITWIRKUNGSBEREITSCHAFT DER EIGENTÜMER

Um die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, hinsichtlich der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen am Eigentum, beurteilen zu können, wird die Auswertung der Eigentümerbefragung interpretiert.

Die Auswertung der Befragung (siehe Kapitel 4.2) hat grundsätzlich positive Signale hinsichtlich der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer offenbart. Das kann auf verschiedene Punkte zurückgeführt werden. Zum einen ist der Großteil der Eigentümer in Besitz von Einfamilienhäusern und Reihenhäusern zum selbstgenutzten Wohneigentum. Die Eigentümer sind zum Großteil somit zum Großteil selbst Vorort und die Qualität der Gebäude beeinflusst ihr tägliches Wohnen. Zum anderen werden die leerstehenden Wohneinheiten, welche dem Mietwohnungsmarkt zugehörig sind, als sanierungsbedürftig eingeschätzt. Hieraus kann eine gewisse Sanierungsbereitschaft abgeleitet werden. Zumindest wenn es das Ziel ist, die Wohnimmobilie mittelfristig erneut zu vermieten.

Hinsichtlich des Energieverbrauchs nutzt der Großteil eine Gasheizung. Die Befragung hat aber gezeigt, dass ein Großteil der Eigentümerinnen und Eigentümer an der Nutzung erneuerbarer Energien interessiert ist. 66% davon wollen diese in den kommenden 5 Jahren nutzen. Hinsichtlich der Bereitwilligkeit zur energetischen Sanierung können also positive Signale geschlussfolgert werden.

Weiterhin sehen 82% der Eigentümerinnen und Eigentümer generellen Sanierungsbedarf an ihren Gebäuden. Außerdem sind 65% bereit mithilfe von Fördermitteln ihr Gebäude zu sanieren. Der Teil, welcher eher nicht zu Sanierungsmaßnahmen bereit ist, geben als Gründe folgende an: keine Modernisierungen notwendig, Altersgründe, finanzielle Gründe, Verkauf angestrebt. Auf diese Faktoren kann nur schwer Einfluss genommen werden. Durch

Steuerentlastungen und Fördermittel, welche im Zuge des Sanierungsverfahrens möglich gemacht werden, können die finanziellen Hürden in einem gewissen Maße begrenzt werden. Es kann also davon ausgegangen werden, dass durch ein Sanierungsverfahren, die Sanierungsbereitschaft erhöht werden kann.

Bei der Auswertung der Fragestellung, was die geplanten Absichten der Eigentümerinnen und Eigentümer mit ihrem Eigentum sind wollen nur 25% Modernisierungen durchführen. Dies scheint zunächst in Diskrepanz zu den zuvor angenommenen Schlussfolgerungen stehen. Bei der genaueren Betrachtung der Gründe fallen aber einige Dinge auf. Besonders das fehlende Wissen zu möglichen Sanierungsmaßnahmen (33% der Befragten gaben das an) halten die Eigentümer aktuell von einer Sanierung ab. Durch ein Sanierungsgebiet können über einen Sanierungsberater diese Hürden genommen werden. Es ist also erneut davon auszugehen, dass durch die Durchführung eines Sanierungsverfahrens, die Bereitschaft zur Sanierung durch die privaten Eigentümerinnen und Eigentümer erhöht werden kann. Zuletzt geben außerdem bereits 57,5% an, an Beratungsleistungen interessiert zu sein.

Abschließend kann aus der Eigentümerbefragung geschlossen werden, dass die aktuelle Situation (finanzielle Hürden, fehlendes Wissen, fehlende Beratung) einen Großteil der privaten Eigentümerinnen und Eigentümern davon abhält, eigene Sanierungen durchzuführen. Durch den Beschluss eines Sanierungsgebietes und die Initiationen eines Sanierungsberaters, ist davon auszugehen, dass diese Hürden maßgeblich herabgesenkt werden können. Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer, an der Gesamtsanierung der Petri- und Nikolaivorstadt, ist hierdurch als gegeben anzunehmen.



ENTWICKLUNGSZIELE, STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND EINSATZ DES BESONDEREN STÄDTEBAURECHTS

Kapitel 5 befasst sich zunächst mit der zukünftigen Rolle der Petri- und Nikolaivorstadt im städtischen Gefüge sowie mit den daraus abgeleiteten Entwicklungszielen. Aufbauend auf den Ergebnissen der Bestandsanalyse werden anschließend bestehende städtebauliche Missstände aufgezeigt. Darauf aufbauend erläutert das Kapitel das Erfordernis einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Es folgen die Darstellung relevanter Handlungsfelder, die Formulierung von Sanierungszielen sowie die Abgrenzung des potenziellen Sanierungsgebietes einschließlich einer Einschätzung zur Umsetzbarkeit. Den Abschluss bildet ein Vorschlag zur Wahl des geeigneten Sanierungsverfahrens.

5.1. KÜNFTIGE ROLLE IM STADTGEFÜGE, ZIELSETZUNG

Die Rolle der Petri- und Nikolaivorstadt im Stadtgefüge hat sich verändert. Waren die Viertel über die Jahrhunderte als Erweiterung der Altstadt mit einer breiten Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und weiteren Nutzungen (z.B. Feuerwehr, Wärmeversorgung, Festplatz) gewachsen und die Straßen verbindende Elemente (siehe Kap. 2.2, S. 9), so übernehmen die Quartiere nunmehr drei verschiedene, sozusagen separate Funktionen.

Unter der Beachtung der Funktionsverluste, der insgesamt sinkenden Nachfrage nach Wohnraum und speziell an den hoch belasteten Hauptstraßen sowie der veränderten Nachfrage nach Läden bzw. Handelsflächen hat sich das

Bild gewandelt. Hinzu kommt, dass auch die Aktivitäten und Nachfrage bewusst auf die Altstadt konzentriert werden (sollen). Der dritte entscheidende Punkt sind die Ringstraße um die Innenstadt (Brunnenstraße, Bastmarkt, Petristeinweg) sowie die Wanfrieder Straße nach Westen. Diese weisen sehr hohen Emissionen auf und haben eine stark trennende Wirkung (siehe Kap. (3) Seite 25 ff.).

Daher kann es hier nicht dieselbe Entwicklung und Zielsetzung geben wie für die Altstadt, eine andere gerichtete Entwicklung ist notwendig. Die neue Zielsetzung für die Petri- und Nikolaivorstadt unterteilt in 3 räumlich-inhaltliche Schwerpunkte:

1. Wohnen in ruhigen Bereichen (abseits der Verkehrsachsen),

- diese sollen ruhig bleiben,
- der Verkehr soll minimiert werden,

die Qualität in Innenhöfen und an Gebäuden soll erhöht werden (nicht verkehrsbelastete Bereiche)
(Abbildung 85: grün unterlegt)

2. Hauptverkehrsstraße, Ziel ist,

- die Verkehre um die Innenstadt zu bündeln (Ringstraße),
- Konzentration der Verkehre (auf Petristeinweg, Bastmarkt, Brunnen- und Wanfrieder Straße),
- Emissionen zu verringern, aber Schleichwege zu verhindern, damit auch eine Akzeptanz der Emissionen bei den verkehrsbelasteten Bereichen besteht,

- Verbesserung modal split und von Que-rungsmöglichkeiten,

Verfall der Bestandsgebäude stoppen, Baulücken und Gebäudebrachen mit anderen Nutzungen reaktivieren, gleichzeitig die Raumbildung beachten, „Ausfransen“ des Straßenraums verhindern, Raumkanten u.a. durch Linienelemente herstellen/halten
(Abbildung 85: rot unterlegt)

3. Einzelne Nutzungen (Funktion),

- zu finden, die die Altstadt ergänzen und dort keinen Raum finden,

Ergänzungsfunktionen für Innenstadt (z.B. Blobach als Festplatz, Hotels, Parken)
(Abbildung 85: gelb unterlegt)



Abb.85: Schematische Darstellung der Funktionsschwerpunkte;
Legende: grün unterlegt = Schwerpunkt Wohnen in ruhigen Bereichen, rot unterlegt = Schwerpunkt Hauptverkehrsstraßen,
gelb unterlegt = Schwerpunkt einzelne Nutzungen
(Quelle: Eigene Darstellung nach Thüringen Viewer 2023)

5.2. BEURTEILUNG DER STÄDTEBAULICHEN MISSSTÄNDE

Städtebauliche Missstände liegen nach § 136 Abs. 2 BauGB vor, wenn

1. Das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
2. Das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Nach Abschluss der Bestandsaufnahme und der Analyse können verschiedene städtebauliche Missstände im Gebiet festgestellt werden.

Die Lärmbelastung entlang der Hauptstraßen hat deutliche Auswirkungen auf das Untersuchungsgebiet. So entsteht durch die unattraktive Wohnlage ein erhöhter Leerstand entlang der eben benannten Bereiche. Darüber hinaus ist bereits die fehlende Investitionsbereitschaft der Eigentümer zu erkennen und die durchschnittlichen Sanierungszustände sind, im Vergleich zu den umliegenden ruhigeren Wohnlagen, schlechter. Hieraus ergibt sich ein erhöhter städtebaulicher Umstrukturierungsbedarf.

Im Norden des Untersuchungsgebietes besteht ebenfalls ein deutlicher Umstrukturierungsbedarf. Die gewachsenen Gewerbeflächen passen sowohl städtebaulich als auch funktionell nicht in das umliegende Stadtgefüge. Durch die unattraktive Lage für die Gewerbefläche sind sowohl das Gebäude als auch die umliegenden Erschließungsflächen stark sanierungsbedürftig. Die Gewerbeflächen haben insbesondere auf die direkt umliegende Wohnbebauung negative Auswirkungen. Der zu hohe Versiegelungsgrad ist besonders auch Sicht einer nachhaltigen

Stadtentwicklung als deutlicher Missstand einzuschätzen.

Mittig des Untersuchungsbereiches befindet sich der Blobach. Aufgrund seines derzeitigen Sanierungszustandes kann die Funktion als Parkplatz und Festplatz nur noch in bedingter Qualität geleistet werden. Hier lassen sich funktionelle städtebauliche Missstände nachweisen.

Südöstlich daran angrenzend können weitere städtebauliche Missstände festgestellt werden. Der Bereich Bastmarkt 34a ist derzeit untergenutzt. Außerdem fügen sich die Gebäude städtebaulich nicht in die unmittelbare Bebauung ein. Der Verlust der Raumkante ist hier ersichtlich, woraus sich ein städtebaulicher Missstand für den Bereich ergibt. Die Feuerwehr zieht in naher Zukunft aus dem bisherigen Standort um. Hieraus ergibt sich ein Nachnutzungsbedarf. Der große Gebäudekomplex hat eine deutliche städtebauliche Wirkung auf die umliegenden Bereiche. Ein leerstehendes und verfallenes Gebäude kann starke negative Auswirkung auf die umliegenden Wohnbereiche und die Platzsituation am Blobach zur Folge haben. Um negative Auswirkungen auf das umliegende Gebiet zu verhindern, müssen hier proaktive Maßnahmen ergriffen werden. Anderenfalls verstärken sich die städtebaulichen Missstände in diesem Teilbereich.

Städtebauliche Missstände können auch im südlichen Teilbereich des Untersuchungsgebiets begründet werden. So ist der Bereich um die Nikolaikirche deutlich untergenutzt. Als Folge kann die Grünfläche aktuell nicht durch die Bewohner als Naherholungsfläche genutzt werden. In Anbetracht der zentralen städtischen Lage und den kleinen Grundstücken in unmittelbarer Umgebung, wäre hier eine zentral nutzbare Grünfläche notwendig. Aktuell stellt die nicht nutzbare Fläche einen städtebaulichen Missstand für den südlichen Bereich der Petri- und Nikolaivorstadt dar. Angestoßen durch den

Prozess der Vorbereitenden Untersuchungen wurden verschiedene Gespräche u.a. mit der dort ansässigen Kirmesgemeinde geführt. Ggf. wurden hierdurch bereits Veränderungen angestoßen, wodurch kurzfristig einige Missstände teilweise behoben werden können.

Im südöstlichen Bereich sind in Folge von Rückbau und Aufgabe der Nutzung des alten Heizhauses untergenutzte und brachliegende Flächen entstanden. Die städtebauliche Situation ist ungeordnet und wirken sich negativ auf die umliegenden Wohnflächen aus. Für die daran angrenzenden Flächen des Wohngebietes Hinterm neuen Brunnen ist in Folge der neuen Straßenführung der Brunnenstraße zudem eine

spezielle städtebauliche Situation entstanden. Die Straße zerschneidet die Siedlungsstruktur und öffnete so den Raum. Die Attraktivität der Lage der Grundstücke ist hierdurch deutlich gesunken.

Weiterhin kann als städtebaulicher Missstand der erhöhte Versiegelungsgrad im Untersuchungsgebiet, besonders in den Bereichen Tonbergstraße, Blobach und ehemaliges Heizhauses identifiziert werden. Hieraus ergeben sich, besonders für die unmittelbar umliegenden Wohnbereiche, erhöhte Hitzebelastungen während des Sommers. Aber auch bei Starkregenereignissen können hier vermehrt Überschwemmungen auftreten.

5.3. ERFORDERNIS FÜR STÄDTEBAULICHE GESAMTMAßNAHME

Die Notwendigkeit einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme in der Petri- und Nikolaivorstadt ergibt sich aus einer Reihe von identifizierten Missständen und Handlungsbedarfen, die durch

die Bestandsanalyse und die darauf basierenden Untersuchungen hervorgehoben wurden. Die wesentlichen Gründe für die Erfordernis der städtebaulichen Gesamtmaßnahme sind:

Kumulative Missstände

1. Gebäudesubstanz und -zustand:

- Viele Gebäude im Untersuchungsgebiet weisen erhebliche bauliche Mängel auf. Dazu gehören veraltete Fassaden, mangelhafte Dämmungen, und strukturelle Schäden. Diese Defizite beeinträchtigen nicht nur das Stadtbild, sondern auch die Lebensqualität der Bewohner.

2. Infrastrukturelle Defizite:

- Die bestehende Infrastruktur, einschließlich Straßen, Gehwege und Plätze, ist vielfach in einem unzureichenden Zustand. Es fehlen barrierefreie Zugänge und sichere Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer. Zudem besteht ein erhebliches Defizit an Stellplätzen für Anwohner.

3. Mängel in der Grün- und Freiflächenversorgung:

- Die Grün- und Freiflächen im Gebiet sind unzureichend verteilt und vielfach in einem schlechten Zustand. Es fehlt an zusammenhängenden, nutzbaren Grünanlagen, die für die Naherholung der Bewohner wichtig sind.

4. Umwelt- und Klimaschutzanforderungen:

- Im Hinblick auf Klimaschutz und Klimaanpassung besteht dringender Handlungsbedarf. Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung, wie die Renaturierung des Popperöder Baches und die Reduzierung von Hitzeinseln durch Entsiegelung der zu hoch versiegelten Teilbereiche, sind notwendig, um den zukünftigen klimatischen Herausforderungen gerecht zu werden.

Soziale und wirtschaftliche Aspekte

1. Soziale Integration und Lebensqualität:

- Die Petri- und Nikolaivorstadt ist von sozialer Heterogenität geprägt. Zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Förderung der sozialen Integration und des sozialen Miteinanders sind gezielte Maßnahmen erforderlich, die sowohl bauliche als auch soziale Aspekte berücksichtigen.

2. Ökonomische Entwicklung:

- Eine städtebauliche Gesamtmaßnahme kann die ökonomische Entwicklung des Gebietes stimulieren. Durch Sanierungsmaßnahmen können Wertsteigerungen erzielt werden, die wiederum positive Auswirkungen auf die lokale Wirtschaft haben.

Städtebauliche Ziele und Vision

1. Erhalt und Verbesserung des Stadtbildes:

- Das Ziel ist es, das historische Stadtbild der Petri- und Nikolaivorstadt zu erhalten und gleichzeitig durch gezielte Sanierungen und Neubauten zu verbessern. Hierbei sollen insbesondere städtebauliche Raumkanten, Gebäude und öffentliches Grün harmonisch miteinander verzahnt werden.

2. Nachhaltige Stadtentwicklung:

- Die Maßnahmen zielen auf eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Gebietes ab. Dies umfasst sowohl ökologische als auch ökonomische und soziale Aspekte, um eine ganzheitliche und nachhaltige Stadtentwicklung zu gewährleisten.

Fazit

Die umfassende Bestandsanalyse und die darauf basierenden Bewertungen zeigen eindeutig, dass ein erheblicher Handlungsbedarf besteht und dass eine städtebauliche Gesamtmaßnahme notwendig ist. Die Zielsetzungen und Maßnahmen sind darauf ausgelegt, die bestehenden Missstände zu beheben und eine positive Entwicklung der Petri- und Nikolaivorstadt zu

fördern. Die städtebauliche Gesamtmaßnahme ist daher nicht nur notwendig, sondern auch dringend geboten, um die Zukunftsfähigkeit des Gebietes zu sichern und die Lebensqualität der Bewohner nachhaltig zu verbessern.

5.4. HANDLUNGSFELDER

Neben den räumlichen Schwerpunkten ist die zukünftige Entwicklung der Petri- und Nikolaivorstadt auch thematisch zu priorisieren.

Die Aufwertung und Weiterentwicklung soll in diesen Themen erfolgen:



Entsprechend diesen vier Handlungsfeldern werden die Sanierungsziele, die Maßnahmen,

die städtebaulichen Prämissen und Umsetzungen strukturiert.

5.5. SANIERUNGSZIELE NACH VU (STÄDTEBAULICHE ZIELE)

Hinweis: die Sanierungsziele sind thematisch sortiert, nicht nach Prioritäten

Wohnen & Leben & Arbeiten



Oberziele: Stärkung der Funktionen des Quartiers als Lebens-, Wohn- und Arbeitsort; Erhöhung der Lebensqualität der Bewohner

- Ziel 1: Konkretisierung der smart-city-Strategie für die Vorstädte und Übertragung von smarten, praktisch nutzbaren Maßnahmen
- Ziel 2: Erhalt und Stärkung der Aktionsräume (Gebäude, Freiflächen) für die Kirchengemeinden und Vereine

in Bereichen abseits der Hauptverkehrsstraßen

- Ziel 3: Festigung und Stärkung der Wohnfunktion
- Ziel 4: Reduzierung der Leerstände durch Revitalisierung der leerstehenden Gebäude
- Ziel 5: Nachnutzung von absehbar leerstehenden Gebäuden (z.B. Feuerwehr)

de, von ungenutzten Grundstücken und Schließung der Baulücken

- Ziel 6: Nutzung der Innenhöfe und Blockinnenbereiche als attraktive private und

öffentliche Lebensräume; ruhige, rückwärtige Bereiche erhalten

in verkehrsbelasteten Bereichen

- Ziel 7: Erhalten der Funktionsmischung
- Ziel 8: Verringerung der Leerstände durch Reduzierung von Wohn- und Geschäftseinheiten in leerstehenden oder unsanierten Gebäuden

- Ziel 9: Ergänzung des Bestandes durch neue, verträgliche und ergänzende Nutzungen insbesondere in Baulücken/Brachen

Baustruktur & Stadtgestalt



Oberziele: Erhalten und Weiterentwickeln des städtebaulichen Gefüges und der architektonischen Gestalt der Petri- und Nikolaivorstadt; Revitalisierung der Brachen und leerstehenden Gebäude

- Ziel 10: Weitere Modernisierung der Gebäude und Energetische Sanierung der Gebäude (v.a. Energieverbrauch, Anlagentechnik)
- Ziel 11: Raumkanten erhalten, reparieren und neu schaffen, optische Linienführung mit baulichen, ökologischen und gestalterischen Mitteln
- Ziel 12: Rückwärtige Bereiche vor Lärm der Hauptverkehrsstraßen schützen
- Ziel 13: Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz
- Ziel 14: In verkehrsbelasteten Bereichen: Rückbau bzw. Teilrückbau von leerstehenden Gebäuden, wenn Nutzung aufgegeben wurde
- Ziel 15: Erhalt, Sicherung und Stärkung des (kleinen) Blobachs als städtischen Multifunktionsplatz unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte (Erlebbarkeit und sichtbare Wirksamkeit der historischen Wehranlage)
- Ziel 16: Neugestaltung unstrukturierter oder untergenutzter Bereich (z.B. südwestlich der ehemaligen Kugelmühle, ehem. Heizhaus Spielbergstraße/ Brunnenstraße, Gewerbeflächen westlich der Grünstraße / nördlich der Krollstraße)
- Ziel 17: Städtebauliche Neuordnung im Bereich der unmaßstäblichen Gewerbefläche zwischen Tonbergstraße / Petristeinweg
- Ziel 18: Nachnutzung des ehemaligen Brauereigeländes am äußeren Frauentor

Mobilität und Verkehr



Oberziele: Erhaltung und Verbesserung der verkehrstechnischen Anbindung und Erreichbarkeit des Quartiers für alle Verkehrsarten;
Verbesserung des modal split zugunsten Rad- und Fußverkehr;
Reduzierung der Verkehrsbelastungen für die Anwohner

- Ziel 19: Bündelung des motorisierten Verkehrs entlang der Durchfahrtsstraßen
- Ziel 20: Erhalt der verkehrsberuhigten Bereiche bzw. Verkehrsberuhigung abseits der Hauptverkehrsstraßen
- Ziel 21: Sanierung und Umgestaltung von Straßenräumen
- Ziel 22: Lösung des Stellplatzdefizits für Anwohner
- Ziel 23: Verbesserung der Fuß- und Radwegbeziehungen und Schaffung sicherer Verbindungen in die angrenzenden Quartiere, insbesondere in die Altstadt
- Ziel 24: Erhöhung der Barrierefreiheit

Klimaschutz, Klimaanpassung und Ökologie



Oberziele: Erhalt und Weiterentwicklung nutzbarer Grünanlagen für die Naherholung von Bewohnern; Verbesserung der Stadtökologie (grüne und blaue Infrastruktur); Integration und Umsetzung von Klimaschutz und Klimaanpassung

- Ziel 25: Verbesserung der Durchgrünung, ökologische Verbindung von Grünflächen/-inseln, Erhalt und Neupflanzungen von Bäumen
straße / Körnergasse / Wanfrieder Straße sowie des westlichen Umfelds der Nikolaikirche
- Ziel 26: Entsiegelung von Höfen und Blockinnenbereichen sowie punktuell von öffentlichen Flächen (z.B. Gewerbefläche zwischen Tonbergstraße / Petristeinweg, Innenhöfe Johannisstraße, ehem. Heizhaus Spielbergstraße / Brunnenstraße)
- Ziel 27: Städtebauliche Neustrukturierung des Blockinnenbereichs zwischen Grün-
- Ziel 28: Erhalt des Hohen Grabens als historischer Grüngürtel
- Ziel 29: Nachhaltige energetische Versorgung des Quartiers
- Ziel 30: Ökologische Weiterentwicklung des Popperöder Baches
- Ziel 31: Reduzierung von Hitzeinseln

5.6. BEURTEILUNG DER DURCHFÜHRBARKEIT

Die Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahmen in der Petri- und Nikolaivorstadt wurde umfassend geprüft und bewertet. Dabei wur-

den mehrere Aspekte berücksichtigt, die für eine erfolgreiche Umsetzung der Maßnahmen entscheidend sind:

1. Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und Bewohner:

- Die Eigentümer und Bewohner wurden in den Prozess einbezogen, um ihre Bereitschaft zur Mitwirkung und Unterstützung der Maßnahmen zu gewährleisten. Die bisherigen Rückmeldungen zeigen eine überwiegend positive Resonanz, den-

noch gibt es vereinzelte Bedenken und Widerstände, die adressiert werden müssen. So gilt es besonders bei der Umstrukturierung der Flächen die Anwohner bei der Umsetzung weiterhin zu beteiligen.

2. Finanzierung und Kostenübersicht:

- Die Finanzierung der Maßnahmen ist ein kritischer Punkt. Es wurden verschiedene Fördermöglichkeiten geprüft. Eine detaillierte Kosten- und Finanzierungsübersicht zeigt, dass die Maßnahmen grundsätzlich finanzierbar sind, jedoch

sind Engpässe bei der Bereitstellung von Eigenmitteln und Fördergeldern möglich. Bei einer Umsetzung der Maßnahmen, ist die Verfügbarkeit von Fördermitteln ausschlaggebend für den Erfolg der Gesamtsanierung.

3. Behördliche Genehmigungen und rechtliche Rahmenbedingungen:

- Die Einhaltung aller behördlichen Vorgaben (v.a. aus der TÖB-Beteiligung) und rechtlichen Vorgaben des BauGB (§§ 140 ff.) wurde beachtet. Es bestehen keine

grundsätzlichen rechtlichen Hindernisse, jedoch können Verzögerungen durch langwierige Genehmigungsverfahren und mögliche Einsprüche entstehen.

4. Technische Machbarkeit:

- Die geplanten baulichen und infrastrukturellen Maßnahmen wurden auf ihre technische Machbarkeit hin untersucht. Hierbei wurden keine unüberwindbaren technischen Schwierigkeiten identifiziert,

jedoch sind einige Maßnahmen mit erhöhtem technischem Aufwand verbunden, was die Planungs- und Bauzeiten verlängern könnte.

5. Umwelt- und Naturschutzbelange:

- Umwelt- und Naturschutzaspekte wurden in die Planung integriert. Besonders die Renaturierung und ökologische Aufwertung des Popperöder Baches sowie die Reduzierung von Hitzeinseln wurden als wichtige Ziele identifiziert. Diese Maß-

nahmen sind technisch durchführbar, erfordern jedoch eine enge Abstimmung mit Umweltbehörden und Naturschutzorganisationen.

ZUSAMMENFASSUNG

Die Beurteilung der Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahmen in der Petri- und Nikolai-vorstadt zeigt, dass die geplanten Maßnahmen grundsätzlich umsetzbar sind. Die wichtigsten Erfolgsfaktoren sind die Sicherstellung der Finanzierung, die aktive Mitwirkung der Eigentümer und Bewohner sowie die Einhaltung der

behördlichen und technischen Rahmenbedingungen. Potenzielle Hindernisse wie finanzielle Engpässe, technische Herausforderungen und rechtliche Verzögerungen müssen kontinuierlich überwacht und durch proaktive Maßnahmen minimiert werden.



5.7. ABGRENZUNG DER STÄDTEBAULICHEN GESAMT- MAßNAHME

Die Bestandsanalyse des Untersuchungsraums hat gezeigt, dass sich im Gebiet Missstände kumulieren und hoher Handlungsbedarf besteht. Bei der Überleitung in ein Maßnahmengebiet

nach BauGB sowie die Bildung einer Förderkulisse sollen punktuell einige Grundstücke neu einbezogen oder nicht mit aufgenommen werden.

Verkleinerungen:

- Die Weinbergstraße 1a, 2,3, 83, 84 haben keinen wesentlichen Sanierungsbedarf und sollen aus dem Vorhabengebiet herausgenommen werden. Zudem sind Gleichbehandlungsunterschiede zu den angrenzenden Grundstücken Nr. 4, 5, 81 und 82 (die dann nicht im Gebiet lägen) zu erwarten.

Erweiterungen:

- Die Wanfrieder Straße 50 und Spielbergstraße 54+55 weisen erhöhten Sanierungs- oder Entwicklungsbedarf auf. Um hier die Aufwertung zu fördern, sollen sie in das Maßnahmengebiet aufgenommen werden. Somit können die Instrumente des BauGB, der Förderung und des EStG genutzt werden.
- Kurzfristig sollen die südlichen Nebenanlagen der Tonbergstraße saniert werden, langfristig der ganze Verkehrsweg/ öffentliche Raum der Tonbergstraße. Die Flurstücke 276/180 (Flur 50) und Gehwegflächen bis zu den Gebäuden 342/218, 363/217, 376/216, 304/206 und 477/204 (Flur 9) sollen sie in das Maßnahmengebiet aufgenommen werden, um die Straße grundhaft ausbauen zu können inkl. der Nebenanlagen. (westliche Abgrenzung identisch mit Bodenrichtwertzone)



Abb. 86: Erheblicher Sanierungsbedarf an der Einmündung Hagebuttengraben in die Tonbergstraße (Quelle: Eigene Abbildung 2023)



Abb. 87: Erheblicher Sanierungsbedarf an der Einmündung Hagebuttengraben in die Tonbergstraße (Quelle: Eigene Abbildung 2023)

- Der westliche Teil der Einmündung Hagebuttengraben in die Tonbergstraße (Flurstück 396, Flur 8) sollen sie in das Maßnahmengebiet aufgenommen werden, um diesen Bereich und den Beginn des Weges grundhaft ausbauen zu können (westliche Abgrenzung identisch mit Bodenrichtwertzone).

- Die beiden schmalen Flurstücke zwischen ehemaliger Brauerei und Thuringiaweg (Flur 8, Flurstücke 253/21 und 253/22 gehören nutzungsbezogen zum Gelände der ehem. Brauerei, sind eingezäunt und werden bei der Entwicklung des Areals mit betrachtet. Die Grenze wird an den Bordstein des Thuringiaweges verlegt.
- Die drei Flurstücke an der Krollstraße 103/2, 103/3 und 104/1 Flur 51 bieten

Sanierungs- und Entwicklungsbedarf (Gärten und Straße). Bezogen auf den Bodenwert und dessen Kriterien werden sie zur Zone um die Grün- und Rosenstraße gezählt. Die Grenze wird an die westliche Gartenseite und auf die bestehende Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen verlegt (dadurch identisch mit Bodenrichtwertzonen).

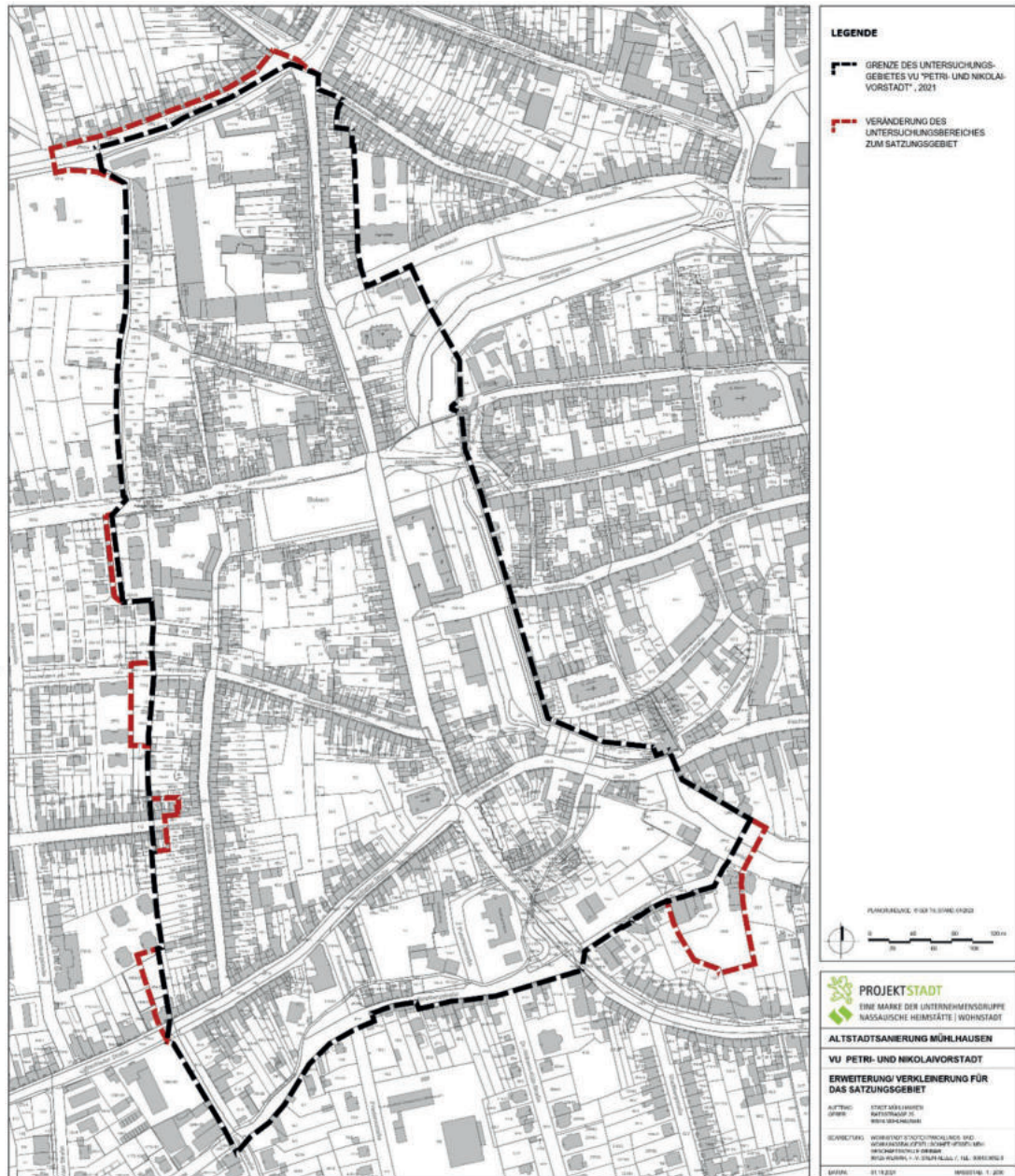


Abb. 88: Vorschlag für die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes durch Sanierungssatzung (ohne Maßstab)
(Quelle: Eigene Abbildung 2024)

Eine maßstabsgerechte, größere Karte finden Sie im Anhang (Karte 7).

5.8. VORSCHLAG ZUR WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS UND ZUR ANWENDUNG DER SANIERUNGSRECHTLICHEN GENEHMIGUNGSVORBEHALTE

Grundsätzlich bietet das Baugesetzbuch zwei Verfahrensarten zur Durchführung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Das umfassende Verfahren, auch klassisches Verfahren genannt, bietet dabei für die Stadt umfänglichere Steuerungsmaßnahmen. Das vereinfachte Verfahren hingegen senkt den Verwaltungsaufwand deutlich herab. Das umfassende Verfahren soll angewendet werden, wenn erhebliche Gebietsumgestaltungen vorgenommen werden. Im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen für die Petri- und Nikolaivorstadt, sind eben diese erheblichen Umgestaltungen angestrebt. Die Analysen haben deutliche Aufwertungsbedarfe in verschiedenen Teilgebieten des Untersuchungsgebietes aufgezeigt.

Das umfassende Verfahren bietet hier z.B. in §144 BauGB unterstützende rechtliche Regelungen zur Durchführung dieser Maßnahmen, v.a. die Genehmigungsvorbehalte für die Stadt sowohl bei baulichen als auch rechtlichen Vorhaben (Verkaufsvorgänge, Grundschuldbestellungen, Grundstücksteilungen etc.). Weiterhin sind wesentliche Grunderwerbs- und Neuordnungsmaßnahmen erforderlich, Sanierungssatzung

und insb. §§ 144f. BauGB helfen dabei, die Umsetzung der geplanten Sanierungsziele sicherzustellen.

Gleichzeitig sind von diesen Eingriffen sanierungsbedingte Werterhöhungen der umliegenden Grundstücke zu erwarten. Diese sanierungsbedingten Werterhöhungen sind als Ausgleichsbeitrag durch die Stadt einzuholen. Diese Einnahmen können wiederum genutzt werden, um folgende Sanierungsmaßnahmen im selben Sanierungsgebiet zu finanzieren. Die Durchführung der Gesamtmaßnahme kann somit zusätzlich unterstützt werden.

Obwohl das Baugesetzbuch einen Entscheidungsspielraum zwischen vereinfachtem und umfassendem Verfahren vorzugeben scheint, ist in der Praxis aus rechtlicher Sicht nur ein geringer Entscheidungsspielraum vorhanden. Da wie zuvor beschrieben erhebliche städtebauliche Eingriffe und Aufwertungen geplant sind, wird das umfassende Verfahren für die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme der Petri- und Nikolaivorstadt empfohlen.



STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

Kapitel 6 stellt den städtebaulichen Rahmenplan als zentrales Instrument zur Steuerung der zukünftigen Entwicklung im Untersuchungsgebiet vor. In Abschnitt 6.1 werden in Textform sowie durch eine Planzeichnung die städtebaulichen Leitlinien dargestellt, die als Grundlage für die weiteren Maßnahmen dienen. Zudem werden prägende Teilbereiche identifiziert und entsprechende Ordnungs- und Baumaßnahmen aufgezeigt. Ergänzend werden Strategien zur Quartiersentwicklung sowie zum Umgang mit Leerstand erläutert, um eine nachhaltige Stabilisierung und Aufwertung des Gebiets zu ermöglichen.

Das Unterkapitel 6.2 beinhaltet eine konkrete Maßnahmenliste mit den vorgesehenen städtebaulichen, infrastrukturellen und freiraumbezogenen Projekten.

6.1. TEXT UND PLAN

Städtebauliche Leitlinien

Zentrales Ziel in städtebaulicher Sicht ist der Erhalt und die Verbesserung des **Stadtbildes**. Drei Bausteine, die es harmonisch zu verzahnen gilt, sind dabei städtebauliche Raumkanten, die Gebäude und öffentliches Grün.

In dem historisch gewachsenen Viertel der Petri- und Nikolaivorstadt ist die vorwiegend in geschlossener Bauweise ausgeführte Blockrandbebauung kennzeichnend. Diese raumbildende Baustruktur sowie die Hierarchie von Straßen in Kombination mit Platz-Straßen-Abfolgen spielen in der Wahrnehmung des Quartiers eine große Rolle. Die **Blockrandbebauung** ist gestaltprägend und sollte deshalb erhalten und, wo erforderlich, ergänzt werden. Ein Zurückspringen der Hauptgebäude hinter die Bauflucht würde sich nicht in die vorhandene Bebauung (vgl. § 34 BauGB) einfügen und sich damit störend auf das Straßenbild auswirken.

Von zentraler Bedeutung sind die Achsen entlang der Hauptverkehrsstraßen, insbesondere Petristeinweg – Blobach – Bastmarkt – Brunnenstraße und die Wanfrieder Straße mit der Aufweitung an der Nikolaikirche. Gleichzeitig ist hier jedoch die Situation besonders problematisch. Das Ziel, die Raumkante zu erhalten bzw. wiederherzustellen, steht dem Streben nach der Erhöhung der Wohnqualität durch die in

diesem Bereich vorhandene Verkehrsbelastung entgegen. Dennoch sollte gerade in diesem Bereich die Raumkante durch Hauptgebäude entlang der Bauflucht wiederhergestellt werden. Abweichungen sollten nur bei entsprechend wirkenden Alternativen ermöglicht werden. Ein Beispiel hierfür ist der Gebäudekomplex in der Wanfrieder Straße 51. Städtebaulich ebenso angestrebt aber infolge der geringeren öffentlichen Wahrnehmung weniger konfliktbehaftet sind die Raumkanten in den Wohngebieten, z.B. Grünstraße, Rosenstraße, Zinkengasse.

Zielstellung: Unabhängig von der Größe, Sichtbarkeit, Bedeutung und Problemlage der Straßen (Haupt- und Nebenstraße) ist die Zielstellung identisch - Erhalt und Reparatur der Raumkanten. Je nach Möglichkeit der Umsetzung sollte der konkrete Fall abgestuft werden:

- Priorität 1: Hauptgebäude
- Priorität 2: Gebäudeteil mit geschlossener Mauer
- Priorität 3: Mauer bzw. Torhaus
- Priorität 4: raumwirksame und an Umgebungsbebauung angepasste Grünstruktur (möglichst hochwertig gestaltet).



Abb. 89: Raumkanten als städtebauliche Leitlinien – Ziel
(Quelle: Eigene Abbildung 2024)

Für einige Teilbereich mit diffuser Wirkung sind Einzellösungen notwendig, z.B. Brunnenstraße im Bereich Hintern neuen Brunnen/ehem. Heizhaus, Tonbergstraße südlicher Bereich, Spielbergstraße. Insgesamt ist auch die Einbindung in die Raumsituationen der angrenzenden Quartiere zu berücksichtigen.

Die zentralen Plätze der Petri- und Nikolai-vorstadt sind der Blobach und Lentzeplatz als Übergang zur Altstadt. Eine etwas geringe räumliche Bedeutung haben der Einmündungsbereich/Kreisverkehr Petristeinweg – Petriteich sowie die Kreuzung/Kreisverkehr Petristeinweg/Tonbergstraße/Mittelstraße/Hinter der Harwand. Aufwertungsbedarf besteht an der **Platzsituation** um die Nikolaikirche. Aufgrund der hohen Öffentlichkeitswirksamkeit sind die

Raumkanten an den Plätzen (s.o.) besonders bedeutsam.

Für die Identität und Gestalt des Quartieres kommen **Denkmälern**, Gebäuden in Denkmalensembles und stadtbildprägenden Gebäuden eine hohe Bedeutung zu. Diese sind zu erhalten und zu sanieren. Auch infolge des höheren Anspruches ist bei einzelnen bisher unsanierten Denkmälern der Sanierungsaufwand sehr hoch. Hier ist besonders Engagement notwendig (z.B. Wanfrieder Straße 32, auch Bastmarkt 17 ohne Denkmalstatus, siehe Kap. 3.4 Stadtbild, Gestaltung und Denkmalschutz). Als unterstützendes Instrument werden Zuschüsse für Private zur Sanierung der besonders erhaltenswerten Gebäude empfohlen. Das kann als Anreiz für die architektonisch-städtebaulichen Mehraufwendungen dienen.

Wichtige prägende Gebäude/Teilbereiche mit Handlungsbedarf

Bei einigen Immobilien geht der Handlungsbedarf über die „klassische“ Sanierung hinaus. Aufgrund der Größe, der Komplexität und Umfeld sind Machbarkeitsstudie bzw. städtebauliche Konzepte als Grundlage der Zielfindung und Maßnahmenerstellung notwendig. Hierzu zählen:

- die Nikolaikirche (Bastmarkt 24 / Wanfrieder Straße) inkl. direkter Umgebung (u.a. Kirchgebäude, Kirchturm, Freifläche, Zufahrt, Umfeld)
- Gewerbeflächen Tonbergstraße (u.a. Tonbergstraße 50, Petristeinweg 54) (Grunderwerb, Planungen, Rückbau und Entsiegelung, Neuordnung der Grundstücke, Umsetzung des Entwicklungskonzeptes)
- das Gelände der Feuerwehr (Bastmarkt 36/37 und Wahlstraße 97) (Machbarkeitsstudie zur Nachnutzung

und Umsetzung der Sanierung/Umbau/Umnutzung)

- das ehemalige Heizhaus plus Umfeld (Spielbergstraße / Brunnenstraße mit Übergang zum Kugelleichsweg und Hintern Neuen Brunnen)
- die ehemalige Brauerei (Johannisstraße 26, Thuringiaweg 3/5),
- das Areal am östlichen Bastmarkt (Bastmarkt 34, 34a und Flurstücke bis zur Wahlstraße) (Grunderwerb, städtebauliches Konzept, Raumkante schaffen und Umsetzung Konzept).

Auf dieser Grundlage können dann Entscheidungen zur (Nach-)Nutzung, zu den notwendigen Bauvorhaben, zu den möglichen Investoren und Betreibern, zur Finanzierung und Beteiligungsformaten getroffen werden.

Weitere wichtige klassische Ordnungs- und Baumaßnahmen im Untersuchungsgebiet

Neben den o.g. Vorhaben mit Umstrukturierung sind im Untersuchungsbereich auch einige Bereiche oder Gebäude „klassisch“ zu sanieren, wobei die Nutzung gleichbleibt und rein die Bausubstanz verbessert werden muss:

- Sanierung des Blobachs (inkl. Baumpflanzungen)
- Errichtung des Kreisverkehrs Bastmarkt, Wanfrieder Straße, Brunnenstraße
- Sanierung Brücke Hoher Graben über Wahlstraße
- Sanierung Kirche St. Petri (insb. Dach, Fenster Kirchenschiff)
- Sanierung Gemeindehaus St. Petri inkl. Einfriedung und Neuordnung Freiflächen.

Quartiersentwicklung & Leerstandsmanagement

Bereits in der Analyse und Zielsetzung hat sich das Nebeneinander von zwei unterschiedlichen Strukturen gezeigt: einerseits den stark belasteten Hauptverkehrsstraßen mit geringer Nutzernachfrage und andererseits den ruhigeren Wohnbereichen abseits der Hauptverkehrsstraßen mit hoher Nachfrage. Neben den Fragen der Aufwertung des öffentlichen Raums und der Sanierung der Gebäude wird der Umgang mit Baulücke und Brachen den Prozess des Sanierungsverfahrens maßgeblich bestimmen.

Infolge der gewachsenen Struktur und des sehr individuellen Kontextes ist jedes Grundstück als Einzelfall zu prüfen. Allein die Aspekte Größe von Grundstück und Gebäude, Nutzung, Zustand, Einschränkungen, Zufahrt, Freiflächen, Verfügbarkeit, Grunderwerb, Ideen, Planung, Umgestaltung verdeutlichen die Komplexität, die für jeden Bauherren und Interessenten

zur Herausforderung werden. Helfen kann die Unterstützung durch die Stadtverwaltung und einen internen/externen Sanierungsberater.

Unabhängig von der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung an Sondersituationen (siehe oben), die gesonderte Planungen für die Betrachtung der Belange benötigen, bedarf es im Quartier eines **aktiven Leerstandsmanagements**, was einerseits Ressourcen erfordert und andererseits eine zielgerichtete Erfassung der Brachflächen und Leerstände als Grundlage verlangt. Im Optimalfall wird das Leerstandsmanagement für die Petri- und Nikolaivorstadt Teil eines gesamtstädtischen, kontinuierlichen Leerstandsmanagements, welches sich weniger an Gebietskulissen orientiert als an fachlichen Belangen, Notwendigkeiten und den Prognosen zum Wohnungsmarkt.

Stark belastete Hauptverkehrsstraßen

Grundstücke an den emissionsbelasteten Hauptverkehrsstraßen Wanfrieder Straße, Bastmarkt, Brunnenstraße und Petristeinweg sind gegenläufigen Bedingungen und Anforderungen unterworfen. Zum einen ist der Erhalt bzw. die Wiederherstellung der Raumkante und Gebäude aus städtebaulicher Sicht und zum Lärmschutz der dahinterliegenden Grundstücke sehr wichtig. Zum anderen verlieren gerade diese Gebäude und Grundstücke ihre Nutzungen und Nutzer und werden zu Brachen. Wo Wohnnutzung nicht nachgefragt wird (auch weil es im Stadtgebiet besser Alternativen gibt), muss man über temporäre oder dauerhafte neue Nutzungen nachdenken. Ansätze und Ideen können sein:

- Umnutzung von Brachen zu öffentlichen Grünräumen, u.a.
 - » für den Klimaschutz,
 - » für die Klimaanpassung (grüne Infrastruktur, Test- oder Präsentationsflächen für klimaangepasste Vegetation)
 - » als Gärten für Anwohner/ Quartiersbewohner, als Anbauflächen für Gemüse, Obst und Kräuter (im Rahmen von Initiativen, Vereinen, Einzelpersonen),
Hinweis: für die Herstellung von Bio-Qualität ist ein Abstand von 12 m zur Emissionsquelle nötig
 - » als Pflanz- oder Gartenflächen für Schulen/Vereine für Jugendliche
 - » für temporäre Vegetation oder Streuobstwiese
- Umnutzung von Brachen für soziale, gesellschaftliche oder öffentliche Nutzungen, z.B.

- » Experimentalflächen für Schulen/ Vereine/Jugendliche,
- » Selbstbauprojekte,
- » PopUp-Projekte,
- » Freizeit und Kunst für Kinder und Jugendliche.
- Umnutzung von Brachen für Stellplätze von Anwohnern (privat/kommunal)
- Umnutzung von Brachen für Wohnmobilstellplätze etc. (privat/kommunal)
- Umnutzung von Brachen für kommunale, regionale oder touristische Nutzungen (Bewerbung der Stadt Mühlhausen, des Hainich, des Wildkatzendorfes etc.)
- Herstellung einer Mauer als Lärm- und Sichtschutz oder Herstellung grüner oder gestalterischer Raumkante (Bäume, Hecken, Gestaltungselemente)
siehe hierzu auch die Begrünung der Seitenräume Wanfrieder Straße entsprechend Teilkonzept Stadtgrün

Die Ideen sind nicht abschließend und im Moment nicht fix verortbar. Vielmehr muss jede Brachfläche oder vom Verfall gekennzeichnetes Grundstück im Laufe der Jahre individuell betrachtet und eine Lösung gefunden werden. Die o.g. Probleme lassen pauschale, einfache Lösungen nicht zu. Durch ein kontinuierliches Brachflächen- und Leerstandsmanagement können Opportunitäten erkannt und genutzt werden. Das Sanierungsrecht gibt der Stadt mit dem Vorkaufsrecht ein geeignetes Instrument an die Hand.

Egal ob als **Zwischennutzung** oder **Dauerlösung**: um selbst agieren zu können, ist der Grunderwerb durch die Stadt unumgänglich.



Diagramm 14: Schema der Reaktivierung von Brachflächen (v.a. als Zwischennutzung)
(Quelle: Eigene Abbildung 2024)

Zu den notwendigen Schritten wird auch der Abbruch baufälliger, unsanierter Gebäude gehören, einerseits um Umnutzung zu ermöglichen, andererseits um nicht benötigten Wohnraum vom Markt zu nehmen.

Da die Grundstücke teilweise schmal sind sowie sinnvolle Nach- und Umnutzungen häufig breitere Grundstücke erfordern, wird es an einigen Stellen erforderlich sein, Grundstücke zusammen zu betrachten, zusammen zu legen und zusammen zu entwickeln.

Sollen Gebäude erhalten werden, sind sie vor der eigentlichen funktionellen Revitalisierung zu sichern und/oder zu sanieren (instand setzen und modernisieren). Die Vorgehensweise ist mehrfach in der Altstadt umgesetzt und kann auf Objekte der Petri- und Nikolaivorstadt übertragen werden (bei Verfügbarkeit von Fördermitteln).

Flankierend sind ebenso verkehrliche Maßnahmen nötig. Erstens sind generell Lärm-

minderungsmaßnahmen an den Hauptverkehrsstraßen zu prüfen. Zweitens sind an bzw. in den Baulücken Lärmschutzmaßnahmen in der Umsetzung nötig, um Schallreflexionen zu reduzieren und die dahinter gelegenen Grundstücke nicht zusätzlich Lärmbelastungen auszusetzen. Drittens sollen die Quermöglichkeiten für Fußgänger in der Wanfrieder Straße (Höhe Grün-/Friedenstraße) und am Bastmarkt (Höhe Wahl-/Rosenstraße) verbessert werden. Viertens soll die Barrierefreiheit insgesamt erhöht werden, insbesondere was den Komfort für bewegungseingeschränkte Bürger (Rollstuhl, Rollator, Gehhilfen etc.) und Bürger mit Kinderwagen betrifft (u.a. Sanierung Seitenräume Wanfrieder Straße). Fünftens sind auch punktuelle Verbesserungen der Begrünung im öffentlichen Raum notwendig. Sechstens aber nicht abschließend sind Maßnahmen für den Radverkehr notwendig. Im Radverkehrskonzept sind Vorhaben für die Petri- und Nikolaivorstadt benannt, um den Radverkehr sicherer und attraktiver zu machen. Somit wird auch ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Ruhigere Wohnbereiche

Gegenüber den Hauptverkehrsstraßen sind die Probleme und Bedarfe in den Nebenstraßen anders gelagert. Diese Straßen sind überwiegend durchs Wohnen geprägt und im Verhältnis zu den Hauptverkehrsstraßen deutlich ruhiger. Herausforderung bestehen vor allem in der Verbesserung der verkehrlichen Aspekte und der Sanierung/Modernisierung der Gebäude. Leerstand gibt es kaum, Nachfrage nach Wohnraum ist vorhanden. Es besteht jedoch die Gefahr, dass durch weitere Baulücken an den Hauptverkehrsstraßen Lärm in die Hofinnenbereiche und damit in die ruhigeren Wohnbereiche vordringt, wodurch die Wohnqualität auch hier sinken würde.

Zu den vordringenden Aufgaben zählt die **Sanierung und Umgestaltung der Straßenräume**

- Grünstraße (entsprechend Teilkonzept Stadtgrün)
- Rosenstraße (entsprechend Teilkonzept Stadtgrün)
- Lutterothstraße
- Körnergasse
- Krollstraße
- Wenige Herrengasse
- Tonbergstraße
- sowie der Wegeverbindung Hagebuttengraben.

In diesem Zusammenhang der Ordnungsmaßnahmen ist auch die Sanierung und Neuordnung der Grundstückszugänge in der westlichen Spielbergstraße zu nennen.

Im Rahmen des Teilkonzepts Stadtgrün wurden Entwürfe für die zukünftige Gestaltung der Rosen-, Grün- und Wanfrieder Straße erarbeitet

und vorgestellt. Innerhalb der Bürgerbeteiligung (analog und digital) im September/Oktober 2024 konnten die Bürger Varianten bewerten. Der Favorit der Bürger für die Neugestaltung bzw. den grundhaften Ausbau ist für die Rosenstraße Variante 2. Für die Grünstraße ist Variante 2 favorisiert. Für die Wanfrieder Straße stimmte eine Mehrheit für Variante 1.



Abb. 90: Ansicht der Umgestaltung Rosenstraße in Vorzugsvariante 2, Stand: 15.10.2024;
(Quelle: mellon, Gesellschaft für nachhaltige Infrastruktur 2024)



Abb. 91: Ansicht der Umgestaltung Rosenstraße in Variante 1, Stand: 15.10.2024;
(Quelle: mellon, Gesellschaft für nachhaltige Infrastruktur 2024)



Abb. 92: Ansicht der Umgestaltung Grünstraße in Vorzugsvariante 2, Stand: 15.10.2024;
(Quelle: mellon, Gesellschaft für nachhaltige Infrastruktur 2024)



Abb.93: Ansicht der Umgestaltung Grünstraße in Variante 1, Stand: 15.10.2024;
(Quelle: mellon, Gesellschaft für nachhaltige Infrastruktur 2024)



Abb. 94: Ansicht der Umgestaltung Wanfrieder Straße in Vorzugsvariante 1, Stand: 15.10.2024
(Quelle: mellon, Gesellschaft für nachhaltige Infrastruktur 2024)



Abb.95: Ansicht der Umgestaltung Wanfrieder Straße in Variante 2, Stand: 15.10.2024;
(Quelle: mellon, Gesellschaft für nachhaltige Infrastruktur 2024)

➔ Detaillierte Ausführungen der Entwürfe inkl. Pläne befinden sich im Anhang.

Weiterhin vordringlich ist die Herstellung von Möglichkeiten zum **Quartiersparken**. Der Parkdruck ist hoch und bei weiterer Sanierung der Gebäude ist von einer leicht steigenden Nachfrage nach Stellplätzen für die Anwohner auszugehen. Sowohl aus der Befragung der Eigentümer als auch den verschiedenen Bürgerbeteiligungsformaten wurde der Wunsch nach mehr bzw. besseren Möglichkeiten des Anwohnerparkens nochmals deutlich.

Ein besonderes Augenmerk, Anwohnerstellplätze herzustellen, gilt den Quartieren Wanfrieder Straße/Grün- und Rosenstraße, Bastmarkt/Blobach/Rosenstraße und Johannisstraße/Zinkengasse. Da keine größeren öffentlichen Flächen aktuell zur Verfügung stehen, sind hier einzelfallbezogene Lösungen zu suchen und zu entwickeln. Dafür wurden erste Möglichkeiten zur weiteren Schaffung von Parkmöglichkeiten für Anwohner ermittelt und in einer groben Übersicht dargestellt. Diese Flächen müssen dann genauer geprüft werden.

➡ Die vorrangig zu untersuchenden Räume für Anwohnerparken sind in Karte 6: Zielkarte Anwohnerparken im Anhang dargestellt.

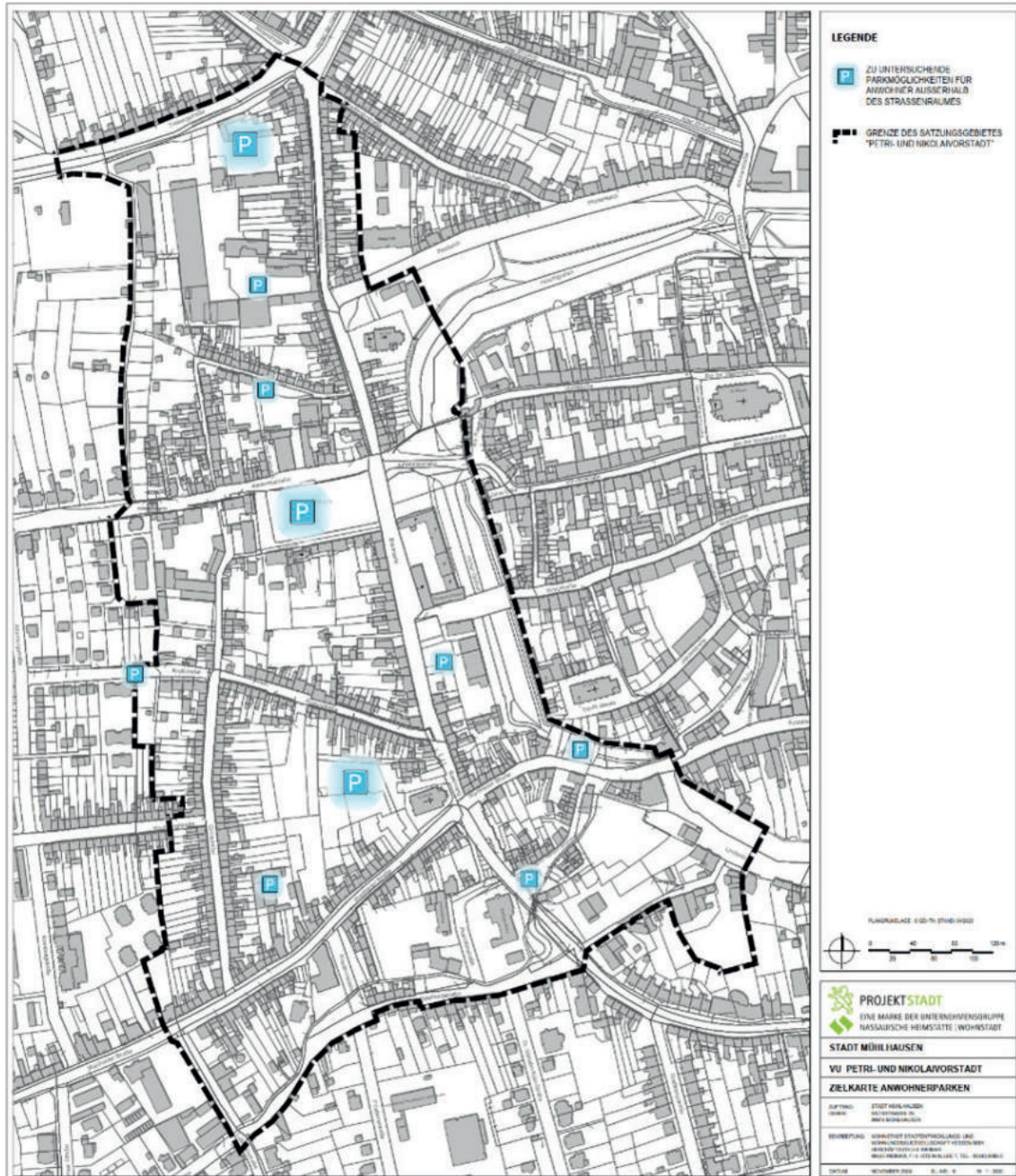


Abb. 96: Karte 6 Zielkarte Anwohnerparken
(Quelle: Eigene Darstellung 2024)

Diese Überprüfung erfolgt im Rahmen eines Parkraumkonzepts (Nr. 40 der Maßnahmenliste). In diesem Rahmen werden der genaue Bedarf an Parkplätzen sowie konkrete Flächen zur Deckung des Bedarfs identifiziert. Bevor also Straßen umgestaltet werden (z. B. Grün-

straße) und dabei Parkplätze zugunsten einer grünen und klimagerechten Gestaltung (z.B. mit Stauden, Gräsern und Bäumen) entfallen, sollen diese dann wieder mittels geordneten Anwohnerparkmöglichkeiten im Quartier neu geschaffen werden.

Im Sinne der Quartiersentwicklung soll auch die Durchwegung der Quartiere verbessert werden (auch zu den Anwohnerstellplätzen). Besonders wichtig ist die Verbindung von der Weinbergstraße zur Körnergasse, was jedoch auch einen Eingriff in die bestehende Blockrandbebauung bedeutet.

Neben den verkehrlichen Bedarfen liegt der essenzielle Schwerpunkt auf der **Sanierung der Gebäude**, die fast ausschließlich in privater Hand sind. Je nach individuellem Zustand der Gebäude reichen die Aufgaben von der einfachen Bauteilsanierung über energetische oder barrierereduzierende Maßnahmen bis zur Komplettmodernisierung, auch bedingt durch die zu erwartenden altersbedingten Eigentümerwechsel. Die Stadt Mühlhausen kann

die Eigentümer durch Beratung zur Sanierung (interne oder externe **Sanierungsberatung**), über Steuerbegünstigungen und ggf. über Förderung unterstützen. Anreize kann die Stadt durch **Zuschüsse für private Maßnahmen** der Gebäudesanierung oder zur Entsiegelung und Begrünung auf den Grundstücken setzen. Um die Wirkung der Instrumente des Sanierungsverfahrens zu erhöhen, wird eine kontinuierliche **Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung** empfohlen.

Ergänzend sind Maßnahmen zur punktuellen Verbesserung der Begrünung im öffentlichen Raum sowie zur Verbesserung der Fuß- und Radwege/-beziehungen notwendig, um Wegeverbindungen abseits der belasteten Hauptverkehrsstraßen zu ermöglichen.

Innerhalb der ruhigeren Wohnbereiche sind einzelne Immobilien bzw. Grundstücke zu finden, die für eine intensivere und/oder **neue Nutzung** geeignet scheinen. Dazu zählen z.B.

- Zinkengasse 62 (großvolumiger, historischer Gebäudekomplex in Mauerwerks- und Fachwerkbauweise mit erheblichem Sanierungsbedarf),
- Gelände hinter der Kugelleichsmühle und Kugelleichsweg (ggf. im Zusammenhang mit Entwicklung ehem. Heizhaus Brunnenstraße – derzeit privater Parkplatz, Gebäude bereits abgeräumt),
- Wanfrieder Straße 3/4 (zum Teil leerstehendes Wohngebäude, erheblicher Sanierungsbedarf, Rückbau und Erweiterung Grünfläche Hoher Graben/Lentzeplatz prüfen),
- Grünstraße 47 (untergenutzte Lager- und Gewerbefläche, Umgestaltung und höherwertige bzw. intensivere Nutzung möglich, z.B. auch für Quartiersparken),
- Johannisstraße zwischen Nr. 3 und 7 (derzeit Brache, Raumkante zum Blobach zwingend erforderlich, vorzugsweise Wiederbebauung)
- Spielbergstraße 54/55 (leerstehende ehem. Gaststätte „Weymars Felsenkeller“ mit Saal, Aneinanderreihung von eingeschossigen Zweckbauten, nördlicher Innenhof vollflächig versiegelt, Reaktivierung und Umnutzung sinnvoll).



Abb. 97: Zinkengasse 62
(Quelle: Eigene Darstellung 2024)



Abb. 98: Grünstraße 47
(Quelle: Eigene Darstellung 2024)

Grün- und Freiflächen, blaue Infrastruktur

Der Untersuchungsbereich hat infolge der weniger dichten Bebauung, der großen Innenhöfe und des Grüngürtels um die Altstadt überraschend viel Grün. Dieses gilt es zu erhalten und auszubauen, vor allem im Sinne der Wohnqualität und der Klimaanpassung. Dazu gehören Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Raum generell (z.B. Baum- und Heckenpflanzungen), u.a. die Aufwertung des Hohen Grabens und die Begrünung der Seitenräume der Wanfrieder Straße (entsprechend Teilkonzept Stadtgrün). Der Popperöder Bach soll als Fließgewässer mit seinen biologischen, klimatischen und erlebbaren Qualitäten punktuell aufgewertet werden.

Parallel zur Erstellung der Vorbereitenden Untersuchung für die gesamte Petri- und Nikolai-vorstadt ist die Stadt Mühlhausen mit dem „Grünen Korridor“, der geplanten Grün- und Wegeverbindung von der Altstadt zum Schwanenteich, in das Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ aufgenommen worden. Beide Maßnahmen-/Fördergebiete überschneiden sich räumlich im Süden der Nikolaivorstadt. Die Maßnahmen der blauen und grünen Infrastruktur werden in Zukunft bei der Antragstellung und Abrechnung dann eindeutig einem Fördergebiet bzw. einer Gesamtmaßnahme zugeordnet.

Zum „Grünen Korridor“ gehören vor allem auch die Durchgrünung der Spielbergstraße vom Lentzeplatz/Lindenbühl bis zur Puschkinstraße inkl. der Flächen um das ehem. Heizhaus und Kugelleichsmühle, die Aufwertung des öffentlichen Raums Hinterm Neuen Brunnen/Brunnenstraße, der Popperöder Bach selber, die Sanierung der Grünfläche in der westlichen Spielbergstraße am Popperöder Bach sowie die angrenzende Lutteroth- und Wanfrieder Straße.

Der Blobach als wichtigstem großen öffentlichen Raum liegt im Spannungsfeld mehrerer gegenläufiger Interessen bzw. Anforderungen. Einerseits ist der Blobach aus denkmalpflegerischen Belangen von Bebauung und dauerhafter Begrünung (insb. im östlichen und zentralen westlichen Teil) weitestgehend freizuhalten. Die Erlebbarkeit der inneren Stadtmauer inkl. innerem Frauentor, d. h. die sichtbare Wirksamkeit der Stadtmauer, ist für die denkmalkonstituierenden Eigenschaften von Mauer und Tor im Zusammenhang mit der einstigen Wehrhaftigkeit von besonderer Bedeutung. Eine Abpflanzung der Mauer mit Gehölzen und Bäumen im betreffenden Bereich ist wegen der erheblich störenden Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals Stadtmauer problematisch und steht städtebaulichen, stadtplanerischen und denkmalpflegerischen Belangen entgegen.

Dem stehen die funktionellen Belange nicht entgegen. Die weitere Nutzung als Parkplatz für die Altstadt ist Bestandteil des Verkehrskonzeptes und die Nutzung als Festplatz u.a. für die Stadtkirmes, das Frühlingsfest und andere Veranstaltungen von elementarer Bedeutung für die Stadtgesellschaft. Die Anforderung hierfür ist eine große, zusammenhängende, von Bebauung freie, ebene Fläche. Aus Sicht der Ökologie und Klimaanpassung sind jedoch gerade die großen, voll versiegelten Flächen, die sich aufheizen, ohne Begrünung problematisch. Punktuelle Ergänzungen der Begrünung ohne Einschränkungen der Funktionalität und Denkmalpflege sind zu erarbeiten. Die Sanierung des Blobachs ist daher von übergeordneter Bedeutung und im hohen Fokus der Öffentlichkeit.

Begleitende Maßnahmen

Zur konsequenten Beseitigung der Missstände und Umsetzung der zahlreichen Maßnahmen sind einige begleitende Maßnahme notwendig, v.a.:

- Sanierungsberatung (intern/extern) der Privaten, auch im Hinblick auf Förderprogramme, Steuerbegünstigungen energetische Maßnahmen, aktiven und passiven Lärmschutz,
- Zuschüsse für privaten Maßnahmen (an Gebäude und Grundstücken),
- Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung,
- Fördermittelmanagement,
- Integration des Quartiers in Wärmenetzplanung der Stadt und Prüfung teilweise Nahwärmenetz oder Anschluss an Fernwärmenetz.

6.2. MAßNAHMENLISTE, KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) bildet für alle zukünftigen und laufenden Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen die Grundlage für eine geordnete und zielgerichtete Durchführung der Gesamtmaßnahme (hier Petri- und Nikolaivorstadt). Dabei stellt sie für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme ein Planungs-, Steuerungs-, Kontroll- und Koordinierungsinstrument sowie ein Abwägungsinstrument für den Stadtrat sowie Stadtentwicklungs-/Bauausschuss von Mühlhausen dar. Sie ist kein statisches Instrumentarium und muss dementsprechend in regelmäßigen Abständen entsprechend den Veränderungen angepasst und fortgeschrieben werden.

Mit Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen soll das Sanierungsgebiet per Stadtratsbeschluss förmlich festgelegt werden. Daraus resultiert der Beginn des Gesamtsanierungsverfahrens. Das Sanierungsverfahren soll gemäß § 142 Abs. 3 Satz 2 BauGB eine Laufzeit von 15 Jahren nicht überschreiten. Bei geplantem Beschluss im Jahr 2025, bedeutet das eine voraussichtliche Laufzeit des Sanierungsgebietes Petri- und Nikolaivorstadt bis zum Jahr 2040. Die Umsetzungsgeschwindigkeit hängt dabei von verschiedenen Faktoren ab. Unter anderem spielt die wirtschaftliche Gesamtlage für Private und öffentliche Hand eine wichtige Rolle. Hohe Baukosten und höhere Zinsen bremsen den Sanierungsfortschritt. Die Bereitstellung von Städtebaufördermitteln hingegen können die Durchführung unterstützen und beschleunigen

(bzw. bei ausbleibenden oder geringen Fördermitteln bremsen). Sollte das Sanierungsverfahren nicht innerhalb der geplanten 15 Jahre abgeschlossen werden, kann die Frist durch einen Beschluss verlängert werden.

Die KoFi beinhaltet die beabsichtigten Maßnahmen nach Obergruppen mit einem überschlägigen Kostenrahmen sowie die vorgesehene Finanzierung. Wichtiges Element ist die Priorisierung aller Maßnahmen und damit eine zeitliche Einordnung. Die Einzelmaßnahmen sind in 3 Prioritäten eingeteilt:

- kurzfristig (Dauer: 5 Jahre, bis 2030)
- mittelfristig (Dauer: 5 Jahre, bis 2035)
- langfristig (Dauer: 5-10 Jahre, über 2035 hinaus)

Kurz- und mittelfristige Maßnahmen sollen, so weit personell, finanziell und organisatorisch möglich, bis zum Abschluss des Sanierungsgebietes 2040 realisiert werden.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht enthält alle Maßnahmen, die über die Städtebauförderung aber auch über andere Fördermittel finanziert werden sollen. Die vollständige Kosten- und Finanzierungsübersicht kann im Anhang eingesehen werden. Es ergeben sich folgende zusammenfassenden Ergebnisse:

Für den Bereich der Städtebauförderung ergeben sich Investitionen von

Gesamtsumme: 22.140.000 €	Finanzhilfe: 13.299.995 €	MLA Stadt: 6.650.005 €
-------------------------------------	-------------------------------------	----------------------------------

davon

kurzfristig gesamt: 8.998.333 €	Finanzhilfe: 4.538.883 €	MLA Stadt: 2.269.450 €
mittelfristig gesamt: 8.203.333 €	Finanzhilfe: 5.468.890 €	MLA Stadt: 2.734.443 €
langfristig gesamt: 4.938.333 €	Finanzhilfe: 3.292.222 €	MLA Stadt: 1.646.112 €

zur Erläuterung der Kostenarten (gemäß ThürStBauFöRi):

- VB – Vorbereitung der Sanierung,
- GE – Grunderwerb
- OM – Ordnungsmaßnahme
- BM – Baumaßnahme
- SK – Sonstige Kosten, sonstige Ausgaben

Hinweise:

- Es handelt sich bei den Summen um teils grobe Kostenrahmen, nur für wenige Maßnahmen lagen zum Zeitpunkt der Erstellung Schätzungen oder Berechnungen vor, weil detaillierte Grundlagen fehlten.
- Die angegebenen Kosten sind jeweils Bruttogesamtkosten (Planungs- und Bauleistungen bzw. begleitende Dienstleistungen) und lediglich ganz grobe Kostenannahmen. Baukostensteigerung können nicht eingeschränkt berücksichtigt werden. Allgemeine Preissteigerungen durch Inflation (aktuell und in der Zukunft) sind nicht abgebildet, sind aber für die zukünftigen Haushaltsplanungen inkl. Zinseszins zu berücksichtigen. Die Veränderungen/Anstiege sind aktuell zu stark, um eine belastbare Annahme zu treffen und fortzuschreiben. Vielfach liegt noch keine Aufgabenstellung zu den Einzelvorhaben vor. Die Kostenangaben sind daher vor Abgabe des jeweiligen Jahresantrages zu aktualisieren und im Zuge des Bewilligungsantrages konkret zu ermitteln (Kostenschätzung/-berechnung).
- Für die begleitenden sonstigen Kosten (SK), die fortlaufen wie Beraterleistungen, Öffentlichkeitsarbeit oder Zuschüsse für Private, wurden diese für die ersten fünf Jahre in die Gesamtbilanzierung aufgenommen. Danach ist zu prüfen, inwieweit diese Leistungen/Einzelmaßnahmen überhaupt fortgeführt werden sollen und in welchem Umfang.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht wurde auf Plausibilität und Umsetzbarkeit überprüft. Das Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 22 Mio. € für die Maßnahme der Liste ist auf 15 Jahre bezogen. Das entspricht jährlichen Investitionen von unter 1,5 Mio. € pro Jahr bzw. einem Mitleistungsanteil der Stadt Mühlhausen von unter 0,45 Mio. € pro Jahr. Das wird als realistisch eingeschätzt. Voraussetzung ist jedoch die kontinuierliche Absicherung des Vorhabenprozesses durch Städtebaufördermittel i.H.v. von rund 0,9 Mio. € pro Jahr durch TMIL/TLVwA.

Zusätzlich zu diesen Investitionen ist mit zahlreichen weiteren Investitionen durch Private, Gewerbetreibende, verschiedenen Investoren, sozialen Trägern und weiteren TÖBs zu rechnen. Eine realistische Abschätzung ist nicht möglich. Gemäß Erfahrungswerten wird sich das Volumen jedoch über die Gesamtlaufzeit auf einen zwei- bis dreistelligen Betrag summieren können, was sich auch positiv auf die lokale Wirtschaft auswirkt.

Gemäß BMWBS und BBSR generiert ein Euro Städtebauförderung durchschnittlich 7 Euro private oder öffentliche Bauinvestitionen.



STÄDTEBAULICHE TEILKONZEPTE

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden drei städtebauliche Entwurfsskizzen erarbeitet. Diese drei Entwürfe sind dabei als möglicher Lösungsansatz zu verstehen und sollten im Verlaufe der Umsetzung vertiefender erarbeitet werden.

Die drei untersuchten Gebiete sind dabei von aktuellen städtebaulichen Problemen gekennzeichnet und bedürfen einer Umstrukturierung. Sie verteilen sich im untersuchten Quartier und sind weisen unterschiedliche Bedarfe auf. Kapitel 7 stellt abschließend städtebauliche Teilkonzepte für Bereiche der Petri- und Nikolaivorstadt mit erhöhtem Entwicklungsbedarf dar.

7.1. TEILBEREICH GEWERBEFLÄCHE TONBERGSTRASSE

Aktuelle Situation

Das Gebiet südlich der Tonbergstraße zeichnet sich durch eine heterogene und wenig attraktive Struktur aus. Ein Möbeldiscounter und alte Garagen dominieren das Bild, während ein Gebäude mit medizinischer Dienstleistung ebenfalls vorhanden ist. Teile der Flächen sowie ein Gebäude werden vom Kirmesverein genutzt. Die Bausubstanz ist insgesamt in sehr schlechtem Zustand, und der hohe Versiegelungsgrad trägt zu einer negativen Umwelteinwirkung bei. Straßen und Parkflächen befinden sich ebenfalls in einem stark sanierungsbedürftigen

Zustand. Die Erschließung der Gebäude entlang der Hauptverkehrsstraße Petristeinweg ist unzureichend, und es fehlen Parkmöglichkeiten für Anwohner. Der Garagenkomplex fügt sich nicht in die nähere Umgebung ein und ist in einem sehr schlechten und vom baulichen Umfang her nicht mehr zeitgemäßen Zustand. Insgesamt fügt sich die städtebauliche Struktur nicht harmonisch in das umliegende Gebiet ein und bedarf einer grundlegenden Überarbeitung.

Zielstellung

Die städtebauliche Entwurfsskizze zielt darauf ab, das Gebiet an der Tonbergstraße durch eine umfassende Neugestaltung zu revitalisieren

und die Lebensqualität sowie die Funktionalität des Areals deutlich zu verbessern.

1. Abbruch der vorhandenen Gebäude:

Die bestehenden Gebäude des Möbeldiscounters und die Garagen werden abgerissen. Dies schafft Raum für eine umfassende Neugestaltung

und ermöglicht die Schaffung moderner und attraktiver Bauflächen.

2. Schaffung einer neuen Erschließungsstraße:

Eine neue Erschließungsstraße wird angelegt, um die Zugänglichkeit und Verkehrsführung im Gebiet zu verbessern.

3. Schaffung rückseitiger Erschließung der Grundstücke am Petristeinweg:

Die Grundstücke am Petristeinweg erhalten eine rückseitige Erschließung, wodurch die Hauptverkehrsstraße entlastet wird und eine bessere Zugänglichkeit zu den Gebäuden gewährleistet ist.

Dies trägt zu einer geordneten Verkehrsführung und einem attraktiveren Straßenbild bei.

4. Schaffung von Parkplätzen bei Gebäude für medizinische Dienstleistung:

Um die Parkplatzsituation zu verbessern, werden gezielt Parkplätze in der Nähe des Gebäudes für medizinische Dienstleistungen geschaffen.

Dies erleichtert den Zugang für Patienten und Besucher und trägt zur Funktionalität des Standorts bei.

5. Erhalt des Gebäudes für den Kirmesverein:

Das Gebäude des Kirmesvereins wird erhalten und in das neue städtebauliche Konzept integriert. Dies sichert die Kontinuität der Vereins-

aktivitäten und stärkt die kulturelle Identität des Gebiets.

6. Entsiegelung des südöstlichen Bereichs und Schaffung neuer Wegeverbindungen:

Der südöstliche Bereich wird entsiegelt, um die Umweltbelastung zu reduzieren und neue Grünflächen zu schaffen. Zudem werden neue

Wegeverbindungen angelegt, die die Durchquerbarkeit und Aufenthaltsqualität im Gebiet erhöhen und einen grünen Korridor schaffen.

7. Schaffung von Bauflächen:

Durch den Abbruch der alten Gebäude entstehen neue Bauflächen in innenstadtnaher Lage, die für moderne Wohnnutzungen vor-

gesehen sind. Diese neuen Bauflächen sollen sich harmonisch in das städtebauliche Gefüge einfügen und das Gebiet aufwerten.

Die städtebauliche Entwurfsskizze für das Gebiet an der Tonbergstraße verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz, der sowohl bauliche als auch freiräumliche Maßnahmen umfasst. Durch die geplanten Eingriffe wird das Areal revitalisiert,

die Lebensqualität der Anwohner verbessert und eine nachhaltige und zukunftsfähige Stadtstruktur geschaffen. Der vollständige Entwurf sowie die Legende sind im Anhang einsehbar.



Abb. 99: Entwurf Tonbergstraße
(Quelle: Eigene Darstellung 2024)

7.2. TEILBEREICH FREIFLÄCHE NIKOLAIKIRCHE

1. Aktuelle Situation

Die westlich der Nikolaikirche gelegene Freifläche ist derzeit untergenutzt und bietet nur begrenzte Funktionalität für das umliegende Quartier. Der Kirmesverein nutzt einen Teil der Fläche, auf der auch ein Gebäude des Vereins steht. Ungeordnetes Parken ist auf dem Gelände

zu beobachten, was das Erscheinungsbild des Geländes abwertet. Es fehlt eine klare Integration in das umliegende städtische Gefüge, wodurch ihr Potenzial als wertvoller urbaner Raum nicht ausgeschöpft wird.

2. Zielstellung

Die städtebauliche Entwurfsskizze zielt darauf ab, die Freifläche westlich der Nikolaikirche durch verschiedene Maßnahmen aufzuwerten

und ihre Nutzungsmöglichkeiten für die Anwohner und Besucher zu erweitern.

3. Aufwertung des Freiraums durch Gestaltung:

Die Freifläche soll durch eine gezielte Gestaltung aufgewertet werden, um eine höhere Aufenthaltsqualität zu erreichen. Dies umfasst

eine ansprechende Bepflanzung, Sitzgelegenheiten und Gestaltungselemente, die die Fläche zu einem attraktiven Aufenthaltsort machen.

4. Schaffung eines Spielplatzes:

Ein zentraler Bestandteil der Neugestaltung ist die Errichtung eines Spielplatzes. Dieser soll den Kindern im Quartier einen sicheren

und spannenden Ort zum Spielen bieten und gleichzeitig die Attraktivität der Freifläche für Familien erhöhen.

5. Schaffung von Parkflächen:

Um das unkoordinierte Parken zu beheben, werden geordnete Parkflächen für Anwohner geschaffen. Diese sollen in das Gesamtgestaltungskonzept integriert werden und für eine

geordnete und effiziente Nutzung der Fläche sorgen, ohne den Freiraumcharakter zu beeinträchtigen.

6. Schaffung von Wegeverbindungen:

Neue Wegeverbindungen sollen angelegt werden, um die Erreichbarkeit und Durchquerbarkeit der Freifläche zu verbessern. Diese Wege sollen eine direkte Verbindung zu den

umliegenden Straßen und wichtigen Punkten im Quartier herstellen, wodurch die Fläche besser in das städtische Gefüge integriert wird.

7. Schaffung einer neuen Naherholungsfläche im Quartier

Durch die Umgestaltung der Freifläche wird eine neue Naherholungsfläche geschaffen, die

den Bewohnern des Quartiers als Rückzugsort und Erholungsraum dient. Die Kombination

aus Spielplatz, Grünflächen und geordneten Parkmöglichkeiten wird die Fläche zu einem

beliebten Treffpunkt und einem wichtigen Bestandteil des städtischen Lebens machen.

8. Integration des Kirmesvereins

Der ansässige Kirmesverein hat eine besondere Bedeutung für die Nutzung der Fläche. Der Bestand des Kirmesvereins soll geschützt werden. Durch eine bauliche Umrandung soll das Gelände abgegrenzt werden. Weiterhin

muss in der Planung des Freiraumes und des Spielplatzes beachtet werden, dass die Möglichkeit zur Aufstellung eines Festzeltes gewährleistet wird.

Der städtebauliche Entwurf für die Freifläche westlich der Nikolaikirche stellt somit eine umfassende und durchdachte Maßnahme dar, um das Potenzial der Fläche voll auszuschöpfen und eine nachhaltige Aufwertung des Quartiers zu erreichen. Durch die geplanten Maßnahmen wird die Fläche zu einem lebendigen

und funktionalen Bestandteil der Stadt, der den Bedürfnissen der Anwohner gerecht wird und zur Verbesserung der städtischen Lebensqualität beiträgt. Der vollständige Entwurf sowie die Legende sind im Anhang einsehbar.



Abb. 100: Entwurf Nikolaikirche
(Quelle: Eigene Darstellung 2024)

7.3. TEILBEREICH BASTMARKT 34/34A UND UMFELD

Aktuelle Situation

Das Areal Bastmarkt 34/34a befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die bestehenden Gebäude, die derzeit gewerblich genutzt werden, zeigen Mängel in der Bausubstanz und sind teilweise leerstehend sowie untergenutzt. Die Freiräume in der Umgebung sind ebenfalls untergenutzt und benötigen dringend eine Aufwertung. Zudem fehlt eine klare

räumliche Kante zur angrenzenden Hauptstraße, was die städtebauliche Struktur schwächt und das Gebiet weniger attraktiv erscheinen lässt. Weiterhin bildet das Areal einen möglichen Übergang zwischen Petri- und Nikolaivorstadt und Altstadt, welcher momentan nicht nutzbar bzw. wahrnehmbar ist.

Zielstellung

Um die Attraktivität der Gebäude am Bastmarkt 34/34a zu steigern und ihre Nutzung zu verbessern, wird eine erste städtebauliche

Entwurfsskizze entwickelt. Dieser verfolgt mehrere zentrale Ziele:

1. Neue Nutzung der Gebäude durch Steigerung der Attraktivität:

- Sanierung und Modernisierung der bestehenden Bausubstanz.
- Neue Nutzungszuführung beider Gebäude für Wohnen bzw. nicht störendes Gewerbe

2. Schaffung neuer Wegeverbindungen:

- Entwicklung einer neuen Wegeverbindung in Richtung Wanfrieder Straße.
- Anknüpfung an den Grünen Korridor Mühlhausens zur Verbindung der Freiräume

3. Schaffung einer klaren Raumkante und Stärkung der städtebaulichen Wahrnehmung:

- Schaffung bauliche Struktur entlang Bastmarkt/Wahlstraße zur Abgrenzung
- Platzierung markanter architektonischer Elemente, die die städtebauliche Wahrnehmung und Identität des Standortes stärken.

4. Städtebauliche Integration in das umliegende Quartier:

- Harmonische Einbindung der neuen Bau- und Freiraumgestaltung in das bestehende städtebauliche Umfeld.
- Förderung der sozialen Interaktion durch Schaffung neuer Freiräume und Gemeinschaftsflächen
- um eine authentische und integrierte Entwicklung zu gewährleisten.

Durch diese Maßnahmen soll der Bastmarkt 34/34a nicht nur baulich und funktional aufgewertet, sondern auch als integraler Bestandteil des Quartiers gestärkt werden. Die Kombination aus moderner Freiraumgestaltung, neuen Nutzungen und verbesserten Wegebeziehungen soll den Standort zu einem attraktiven und

lebendigen Ort für Bewohner und Besucher machen. Beispielsweise wäre hier ein Indoor-spielfeld denkbar, da sich ehemalige Gewerbegebäude (u.a. durch ungeteilte Grundflächen und Raumhöhen) dafür gut eignen. Der vollständige Entwurf sowie die Legende sind im Anhang einsehbar.



Abb. 101: Entwurf Bastmarkt 34/34a und Umfeld
(Quelle: Eigene Darstellung 2024)



VERZEICHNISSE, NACHWEISE

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Lage des Untersuchungsgebietes im Stadtgebiet (Quelle: thuringenvier.thueringen.de)	8
Abb. 2:	Abgrenzung Untersuchungsgebiet (Quelle: Eigene Darstellung)	9
Abb. 3:	Abgrenzung Untersuchungsgebiet (Quelle: Eigene Darstellung)	14
Abb. 4:	Ausschnitt eines Lageplanes vor Veränderung der Verkehrsführung Brunnen-straße (Quelle: Bauen in Mühlhausen, Büro des Bezirksarchitekten 1989)	26
Abb. 5:	Teilbereich zwischen Tonbergstraße und nördlich der Zinkengasse (Quelle: Eigene Abbildung nach Thüringen Viewer 2023)	44
Abb. 6:	Teilbereich zwischen Zinkengasse und Blobach (Quelle: Eigene Abbildung nach Thüringen Viewer 2023)	44
Abb. 7:	Alte Villa, Johannisstraße 26 (Quelle: Eigene Abbildung 2023)	45
Abb. 8:	Teilbereich zwischen Blobach und Rosen-straße (Quelle: Eigene Abbildung nach Thüringen Viewer 2023)	46
Abb. 9:	Teilbereich zwischen Rosenstraße und Wanfrieder Straße (Quelle: Eigene Abbildung nach Thüringen Viewer 2023)	46
Abb. 10:	Teilbereich zwischen Wanfrieder Straße und Spielbergstraße (Quelle: Eigene Abbildung nach Thüringen Viewer 2023)	47
Abb. 11:	Teilbereich zwischen Wanfrieder Straße und Spielbergstraße (Quelle: Eigene Abbildung nach Thüringen Viewer 2023)	48
Abb. 12:	Teilbereich zwischen Wanfrieder Straße und Spielbergstraße (Quelle: Eigene Abbildung nach Thüringen Viewer 2023)	48
Abb. 13:	historische Baustrukturen zwischen St. Nikolai und Lentzeplatz (Quelle: Eigene Abbildung nach Thüringen Viewer 2023)	55
Abb. 14:	fehlende hochbauliche Raumkante am Bastmarkt, Ecke Wahlstraße (Quelle: Eigene Abbildung 2023)	55
Abb. 15:	verfallenes städtebaulich wichtiges Eckgebäude am Bastmarkt Ecke Rosenstraße (Quelle: Eigene Abbildung 2023)	56
Abb. 16:	Misstand durch Baulücke nach Abbruch im Petristeinweg (Quelle: Eigenen Abbildung 2023)	56
Abb. 17:	Abweichende Bebauungsstruktur durch gewerbliche Nutzung zwischen Tonberg-straße und Zinkengasse (Quelle: Eigene Abbildung nach Thüringen Viewer 2023)	56
Abb. 18:	Historisches Feuerwehrgebäude Bastmarkt 36 und Wahlstraße 97 (ED) (Quelle. Eigene Abbildung 2023)	57
Abb. 20:	Stadtjugendhaus, Puschkinstraße 8 (kein ED) (Quelle: Eigene Abbildung 2023)	57
Abb. 19:	Sozialkaufhaus / ehem. Reitbahn, Johannisstraße 11 (ED) (Quelle: Eigene Abbildung 2023)	57
Abb. 21:	typisches Sichtfachwerk, Hinterm neuen Brunnen 37 (ED) (Quelle: Eigene Abbildung 2023)	57
Abb. 22:	Jugendstilensemble in der Lutterothstraße (Quelle: Eigene Abbildung 2023)	58

Abb. 23:	Typischer Massivbau mit Klinkerfassade, um die vorletzte Jahrhundertwende, Friedensstraße 1 (Quelle: Eigene Abbildung 2023)	58
Abb. 24:	typische Schieferfassade mit zahlreichen Verzierungen, Natursteinsockel und historischen Fenstern und Tür sowie Fensterbedachung, Grünstraße (Quelle: Eigene Abbildung 2023)	58
Abb. 25:	historisch gegliederte und gestaltete Fenster, verschieferte Fassade im OG, Fensterbedachung, Gesims und Natursteinsockel, Grünstraße (typisch für Mühlhausen ist die vertikale Holzverschalung des EG oder als imitierte Bossen) (Quelle: Eigene Abbildung 2023)	58
Abb. 26:	typisch, historische Hauseingangstür, Rostenstraße (Quelle: Eigene Abbildung 2023)	59
Abb. 27:	typisch, historisches Tor/ Tordurchfahrt, Grünstraße (Quelle: Eigene Abbildung 2023)	59
Abb. 28:	typisch, historische Hauseingangstür, Johannisstraße (Quelle: Eigene Abbildung 2023)	59
Abb. 29:	Verziertes Sichtfachwerk, Blobach 5c (ED) (Quelle: Eigene Abbildung 2023)	59
Abb. 30:	verziertes Klinkermauerwerk, Johannisstraße 22 (Quelle: Eigene Abbildung 2023)	59
Abb. 31:	Denkmalensemble Johannisstraße (Quelle: Eigene Abbildung 2023)	60
Abb. 32:	Denkmalensemble Johannisstraße (Quelle: Eigene Abbildung 2023)	60
Abb. 33:	Kirche St. Petri (Quelle: Eigene Abbildung 2023)	61
Abb. 35:	Äußeres Frauentor (Quelle: Eigene Abbildung 2023)	61
Abb. 34:	Kirche St. Nikolai (Quelle: Eigene Abbildung 2023)	61
Abb. 36:	Kugelleichsmühle von Wanfrieder Straße aus gesehen (Quelle: Eigene Abbildung 2023)	61
Abb. 37:	Vom Verfall bedrohtes Einzeldenkmal - Wanfrieder Straße 32 (Quelle: Eigene Abbildung 2023)	61
Abb. 38:	westliche Wallanlage, hoher (Quelle: Eigene Abbildung 2023)	62
Abb. 39:	westliche Wallanlage, hoher (Quelle: Eigene Abbildung 2023)	63
Abb. 40:	Vollständig leerstehende Gebäude und Gewerbeleerstand (Quelle: Eigene Darstellung 2024)	68
Abb. 41:	Grünfläche südlich der Zinkengasse (Quelle: Eigene Darstellung nach Thüringen Viewer 2024)	70
Abb. 42:	Grünfläche nördlich der Rosenstraße (Quelle: Eigene Darstellung nach Thüringen Viewer 2024)	71
Abb. 43:	Grünfläche Grünstraße, Bastmarkt, Wanfrieder Straße	71
Abb. 44:	Grünfläche Grünstraße, Bastmarkt, Wanfrieder Straße (Quelle: Eigene Darstellung nach Thüringen Viewer 2024)	72

Abb. 45: Freiflächen in der Petri- und Nikolaivorstadt	73
Abb. 46: Gewerbe und gewerblicher Leerstand (Quelle: Eigene Darstellung 2024)	79
Abb. 49: Hitzeinseleffekt (Quelle: Eigene Darstellung nach Oberkircher Plus 2023)	85
Abb. 48: Brache entlang der Spielberg- und Brunnenstr. Mühlhausen (Quelle: Thüringen Viewer 2023)	85
Abb. 50: Gewerbeflächen Petrinsteinweg/ Tonbergstraße in Mühlhausen (Quelle: Thüringen Viewer 2023)	86
Abb. 51: Popperöder Bach (Quelle: Eigene Darstellung)	86
Abb. 52: Hoher Graben und Hirschgraben entlang der östlichen Grenze des Gebiets der VU (Quelle: Thüringen Viewer 2023)	87
Abb. 53: Hofstruktur südlich des Blobachs in Mühlhausen (Quelle: Thüringen Viewer 2023)	87
Abb. 54: Bevölkerungsveränderung im Vergleich der Gebietseinheiten des Landes, Kreises und der Gemeinde seit 2000 und 2012 in Prozent (Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik 2023)	98
Abb. 55: Anteil analog bzw. online ausgefüllter Fragebögen (Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)	100
Abb. 56: Baujahr des Gebäudes (Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)	100
Abb. 57: Jahr der letzten größeren Umbau-/Sanierungsmaßnahme (Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)	101
Abb. 58: Art des Eigentums (Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)	102
Abb. 59: Anzahl der Wohneinheiten im Eigentum im Mehrfamilienhaus (Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)	102
Abb. 60: Nutzung des Gebäudes (Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)	103
Abb. 61: Nutzung des Gebäudes (Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)	104
Abb. 62: Anzahl der Wohneinheiten im Besitz (Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)	105
Abb. 63: Anzahl der Wohneinheiten im Besitz (Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)	105

Abb. 64: Gründe für den Leerstand in den Wohneinheiten (Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)	106
Abb. 65: Anzahl der Gewerbeeinheiten im Besitz (Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)	107
Abb. 66: Anzahl der Nebengebäude im Besitz (Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)	108
Abb. 67: Anzahl der Parkplätze im Besitz (Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)	109
Abb. 68: Anzahl der Garagen (Parkplätze) im Besitz (Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)	110
Abb. 69: Anzahl der Garagen (Parkplätze) im Besitz (Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)	110
Abb. 70: Anteile Freiflächenparkplätze und Garagenparkplätze (Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)	111
Abb. 71: Art der Wärmeversorgung (Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)	112
Abb. 72: Zustand des Gebäudes (Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)	113
Abb. 73: Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen mit Fördermittelunterstützung (Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)	113
Abb. 74: Zeitpunkt der Umsetzung der Modernisierungsmaßnahme (Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)	114
Abb. 75: Zeitpunkt der Umsetzung der Modernisierungsmaßnahme (Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)	115
Abb. 76: Interesse an der Nutzung regenerativer Energien zur Wärmeversorgung/Energiegewinnung (Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)	115
Abb. 77: Art der regenerativen Energieversorgung, an der Interesse besteht (Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)	116
Abb. 78: Zeitpunkt der Umsetzung zur Nutzung regenerativer Energien (Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)	117
Abb. 79: Gründe für die Ablehnung der Nutzung regenerativer Energien (Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)	117

Abb. 80: Absichten in Bezug auf das Gebäude (Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)	118
Abb. 81: Gesamtnote der jeweiligen Kategorien zur Bewertung des Wohnumfeldes (Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)	120
Abb. 82: zutreffende Aussagen der Eigentümerinnen bzw. Eigentümer in Bezug auf das Viertel (Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)	121
Abb. 83: Hemmnisse einer Sanierung (Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)	122
Abb. 84: Interesse an Beratungsangeboten (Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)	123
Abb. 85: Schematische Darstellung der Funktionsschwerpunkte; (Quelle: Eigene Darstellung nach Thüringen Viewer 2023)	131
Abb. 86: Erheblicher Sanierungsbedarf an der Einmündung Hagebuttengraben in die Tonbergstraße (Quelle: Eigene Abbildung 2023)	141
Abb. 87: Erheblicher Sanierungsbedarf an der Einmündung Hagebuttengraben in die Tonbergstraße (Quelle: Eigene Abbildung 2023)	141
Abb. 88: Vorschlag für die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes durch Sanierungssatzung (Quelle: Eigene Abbildung 2024)	143
Abb. 89: Raumkanten als städtebauliche Leitlinien – Ziel (Quelle: Eigene Abbildung 2024)	149
Abb. 90: Ansicht der Umgestaltung Rosenstraße in Vorzugsvariante 2, Stand: 15.10.2024; (Quelle: mellon, Gesellschaft für nachhaltige Infrastruktur 2024)	155
Abb. 91: Ansicht der Umgestaltung Rosenstraße in Variante 1, Stand: 15.10.2024; (Quelle: mellon, Gesellschaft für nachhaltige Infrastruktur 2024)	156
Abb. 92: Ansicht der Umgestaltung Grünstraße in Vorzugsvariante 2, Stand: 15.10.2024; (Quelle: mellon, Gesellschaft für nachhaltige Infrastruktur 2024)	157
Abb. 93: Ansicht der Umgestaltung Grünstraße in Variante 1, Stand: 15.10.2024; (Quelle: mellon, Gesellschaft für nachhaltige Infrastruktur 2024)	158
Abb. 94: Ansicht der Umgestaltung Wanfrieder Straße in Vorzugsvariante 1, Stand: 15.10.2024 (Quelle: mellon, Gesellschaft für nachhaltige Infrastruktur 2024)	159
Abb. 95: Ansicht der Umgestaltung Wanfrieder Straße in Variante 2, Stand: 15.10.2024; (Quelle: mellon, Gesellschaft für nachhaltige Infrastruktur 2024)	160
Abb. 96: Karte 6 Zielkarte Anwohnerparken (Quelle: Eigene Darstellung 2024)	161
Abb. 97: Zinkengasse 62 (Quelle: Eigene Darstellung 2024)	163
Abb. 98: Grünstraße 47 (Quelle: Eigene Darstellung 2024)	163
Abb. 99: Entwurf Tonbergstraße (Quelle: Eigene Darstellung 2024)	173
Abb. 100: Entwurf Nikolaikirche (Quelle: Eigene Darstellung 2024)	175

Abb. 101: Entwurf Bastmarkt 34/34a und Umfeld (Quelle: Eigene Darstellung 2024)	177
--	-----

DIAGRAMMVERZEICHNIS

Diagramm 1:Bevölkerungsentwicklung der Stadt Mühlhausen 2000-2001 (Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik 2023)	30
Diagramm 2:Bevölkerungsveränderung im Vergleich der Gebietseinheiten des Landes, Kreises und der Gemeinde seit 2000 und 2012 in Prozent (Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik 2023)	31
Diagramm 3:Bevölkerung nach Altersgruppen Stadt Mühlhausen 2000 – 2021 (Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik 2023)	33
Diagramm 4:Natürliche Bevölkerungsbewegung Stadt Mühlhausen 2000 – 2021 (Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik 2023)	35
Diagramm 5:: Räumliche Bevölkerungsbewegung Stadt Mühlhausen (Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik 2023)	36
Diagramm 6:Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung Stadt Mühlhausen 2000 – 2021 (Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik 2023)	37
Diagramm 7:Zusammenfassung der Bevölkerungsszenarien bis 2040 Stadt Mühlhausen (Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik 2023)	38
Diagramm 8:Bevölkerung nach Altersgruppen im TLS-Szenario Stadt Mühlhausen 2020 – 2040 (Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik 2023)	39
Diagramm 9:Bevölkerungsveränderungen im Vergleich der Gebietseinheiten des Landes, Kreises und der Stadt nach dem TLS-Szenario bis 2040 in Prozent (Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik 2023)	40
Diagramm 10:Bevölkerungsentwicklung der Petri- und Nikolaivorstadt 2000-2022 (Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik 2023)	41
Diagramm 11:Altersstruktur Petri- und Nikolaivorstadt (Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik 2023)	42
Diagramm 12:Altersstruktur Petri- und Nikolaivorstadt (Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik 2023)	52
Diagramm 13:Altersstruktur Petri- und Nikolaivorstadt (Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik 2023)	53
Diagramm 14:Schema der Reaktivierung von Brachflächen (v.a. als Zwischennutzung) (Quelle: Eigene Abbildung 2024)	153

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Zusammenfassung der Bebauungspläne der Petri- und Nikolaivorstadt der Stadt Mühlhausen (Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Mühlhausen 2024)	16
Tabelle 2: Jugendquotient/Altenquotient Mühlhausen 2000-2021 (Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik 2023)	32
Tabelle 3: Bevölkerungsszenario Stadt Mühlhausen bis 2040 (Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik 2023)	39
Tabelle 4: Jugendquotient/Altenquotient Petri- und Nikolaivorstadt 2022 (Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik 2023)	42
Tabelle 5: Anzahl der Gebäude und des Leerstand aufgeschlüsselt nach Sanierungszustand (Quelle: Eigene Erhebung 2023)	66
Tabelle 6: Vorhandenes Gewerbe im Untersuchungsgebiet in der Petri- und Nikolaivorstadt (Quelle: Eigene Darstellung 2023)	82
Tabelle 7: Leerstand in den Gewerbeeinheiten (n=23) (Quelle: Eigene Darstellung 2023)	107
Tabelle 8: Gesamtnote der jeweiligen Kategorien zur Bewertung des Wohnumfeldes (Quelle: Stadtverwaltung Mühlhausen Fachbereich für Stadtentwicklung und Bauordnung 2023)	119

