

Vorbereitende Untersuchungen Petri- und Nikolaivorstadt

Martin Günther, Dominic Otto | 29.01.2025 | Mühlhausen

Was erwartet Sie heute?

1. Einleitung
2. Was sind vorbereitende Untersuchungen?
3. Ergebnisse Bestandsaufnahme und Analyse
4. Handlungsfelder und Sanierungsziele
5. Rahmenplan und Maßnahmen
6. Abschluss



Untersuchungsgebiet Petri- und Nikolaivorstadt



Was sind vorbereitende Untersuchungen?

- Rechtsgrundlage: § 141 Baugesetzbuch (BauGB)
- Zweck: Klärung ob ein Gebiet erhebliche städtebauliche Missstände aufweist und ob Sanierungsmaßnahmen notwendig sind
- Inhalt:
 - Bestandsaufnahme der baulichen, sozialen, wirtschaftlichen und strukturellen Verhältnisse im Untersuchungsgebiet
 - Identifikation von Mängeln und Entwicklungsbedarfen
- Ergebnis: dient der Grundlage zur Entscheidung der Einleitung eines Sanierungsverfahrens und möglichen Sanierungsgebietes



Ablauf Vorbereitende Untersuchungen

Analyse

- Ausgangslage
- Übergeordnete Planungen/bisherige Planungsinstrumente
- Demografie, Bau- und Nutzungsstruktur, Gebäudesubstanz usw.

Partizipation

- Beteiligung der Verwaltung und Politik
- Beteiligung der Öffentlichkeit
- Beteiligung der Eigentümer
- Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Zielsetzung

- Beurteilung der städtebaulichen Missstände
- Handlungsfelder
- Sanierungsziele
- Städtebaulicher Rahmenplan



Bestandsaufnahme und Analyse

1. Demografische Entwicklung
2. Bau- und Nutzungsstruktur
3. Eigentümer- und Grundstücksstruktur
4. Stadtbild, Gestaltung und Denkmalschutz
5. Gebäudesubstanz und Leerstand
6. Grün- und Freiflächen
7. Verkehr, Wege und Erschließung
8. Gewerbestruktur
9. Klimaschutz und Klimaanpassung



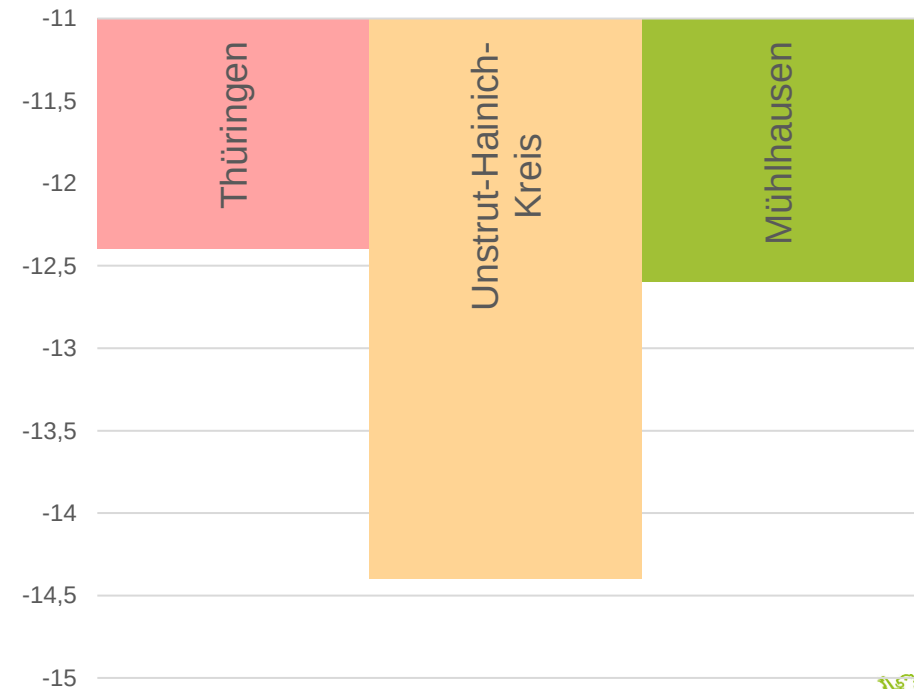
Bestandsaufnahme und Analyse

Demografische Entwicklung

Bevölkerungsentwicklung
Petri- und Nikolaivorstadt



Bevölkerungsveränderung im Vergleich der
Gebietseinheiten TLS-Szenario 2040



Bestandsaufnahme und Analyse

Demografische Entwicklung

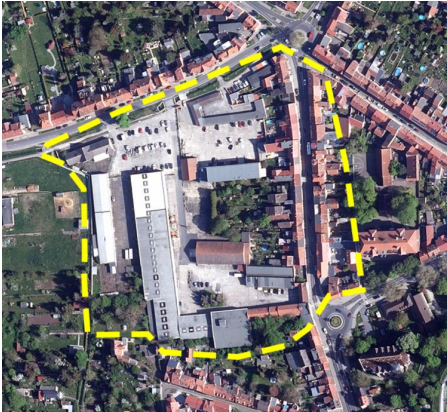
Demografische Entwicklung	
Stärken	Schwächen
➤ Vergleichbar konstante Bevölkerungsentwicklung im Quartier ➤ Positivere Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zum Landkreis und dem Land Thüringen ➤ Positiver Zuzugsüberschuss	➤ Negative natürliche Bevölkerungsentwicklung ➤ Drohende Überalterung ➤ Bevölkerungsprognosen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



Bestandsaufnahme und Analyse

Bau- und Nutzungsstruktur

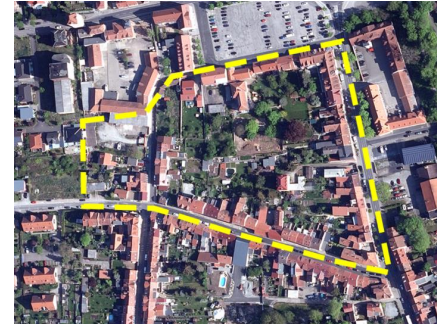
Teilbereich 1



Teilbereich 2



Teilbereich 3



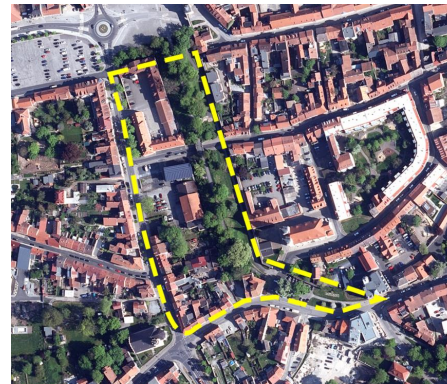
Teilbereich 4



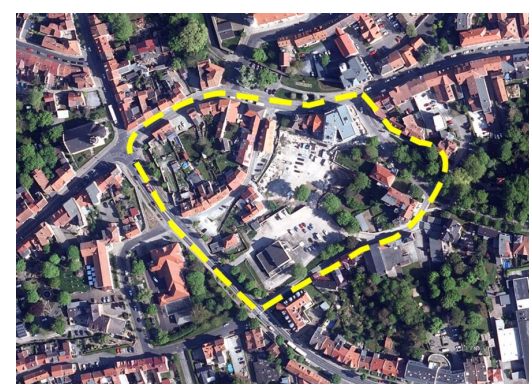
Teilbereich 5



Teilbereich 6



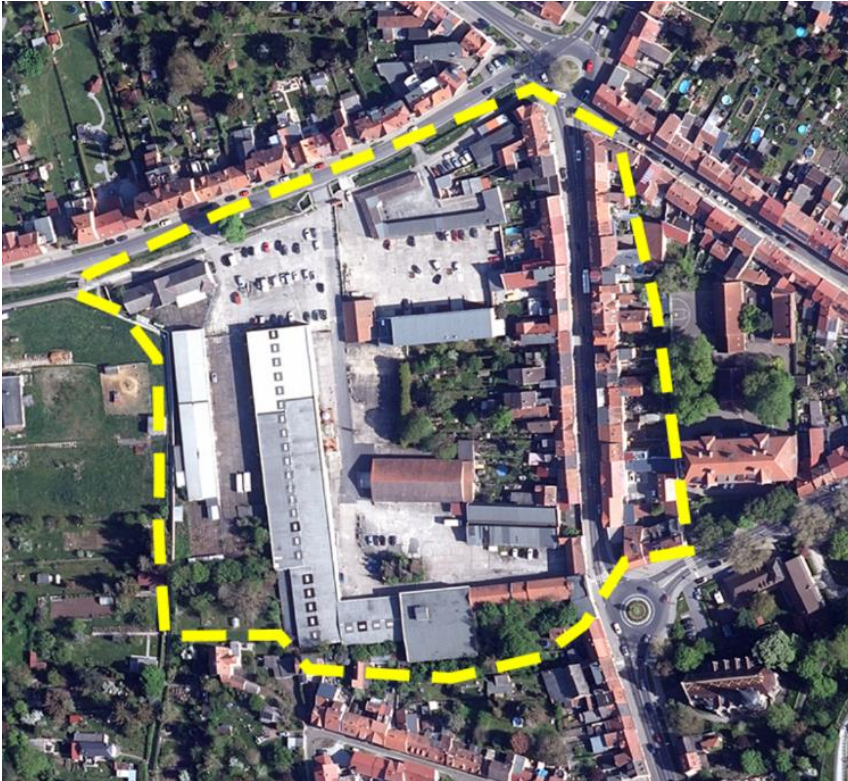
Teilbereich 7



Bestandsaufnahme und Analyse

Bau- und Nutzungsstruktur

Teilbereich 1



- Gewerbeflächen mit sehr hohem Versiegelungsgrad
- Dichte Wohnbebauung entlang der Straße, wenig rückseitige private Grünflächen
- Stark befahrene Straße
- Hohe Lärmbelastung, Wohnnutzung beeinträchtigt
- Hitzeinseleffekt kann durch dichte Bebauung in den Sommermonaten die Wohnqualität und Aufenthaltsqualität negativ beeinflussen
- Erhöhter Leerstand vorhanden
- Hoher Sanierungsstau



Bestandsaufnahme und Analyse

Bau- und Nutzungsstruktur

Teilbereich 2



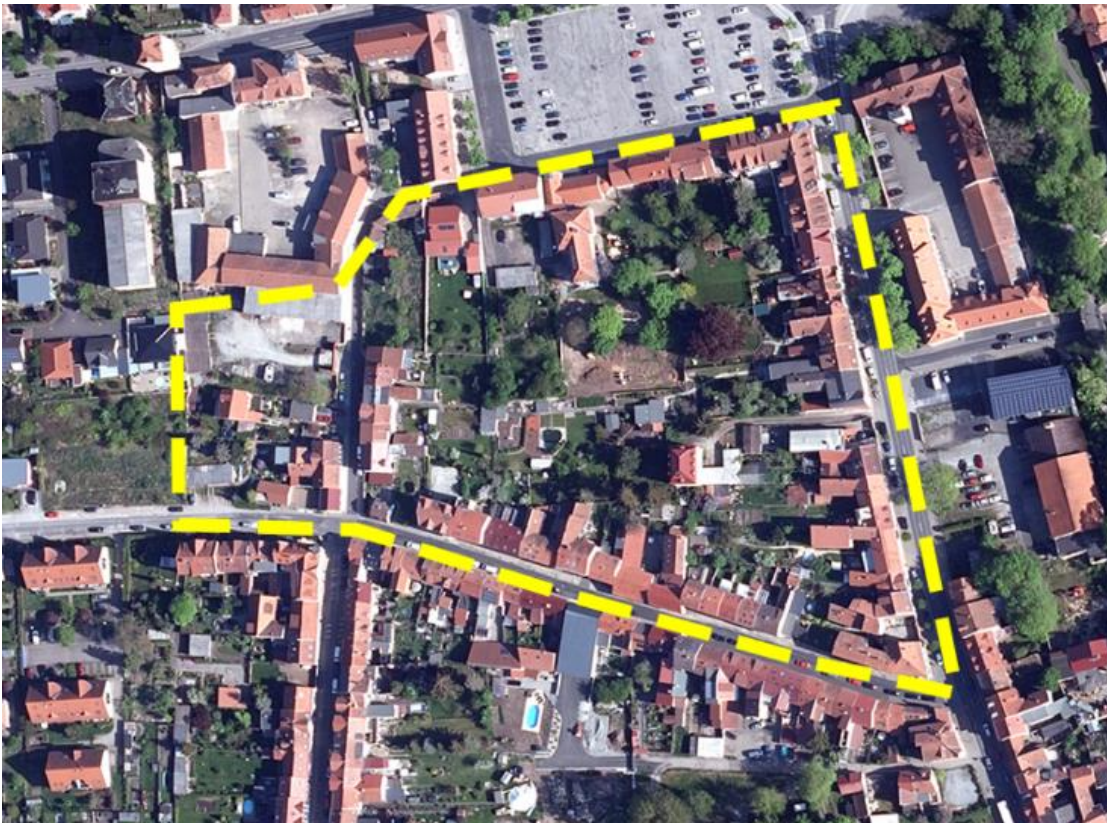
- Wohnbebauung im nördlichen Bereich
- Gewerbeeinheiten im südlichen Bereich vorhanden
- Im mittleren Bereich der Zinkengasse befindet sich eine größere private Grünfläche, welche durch einen Kirmesverein genutzt wird
- Petrikirche mit gestalteten Aufenthaltsflächen im Umfeld
- Wohnbebauung entlang der Hauptstraße auch von hoher Lärmbelastung gekennzeichnet, hier ist ebenfalls ein erhöhter Leerstand
- Blobach: wichtiger innerstädtischer Platz, welcher temporär als Festplatz genutzt wird, insbesondere die Parkplatzfläche hat einen hohen Sanierungsbedarf
- Versiegelungsgrad im Bereich des Blobach sehr hoch



Bestandsaufnahme und Analyse

Bau- und Nutzungsstruktur

Teilbereich 3

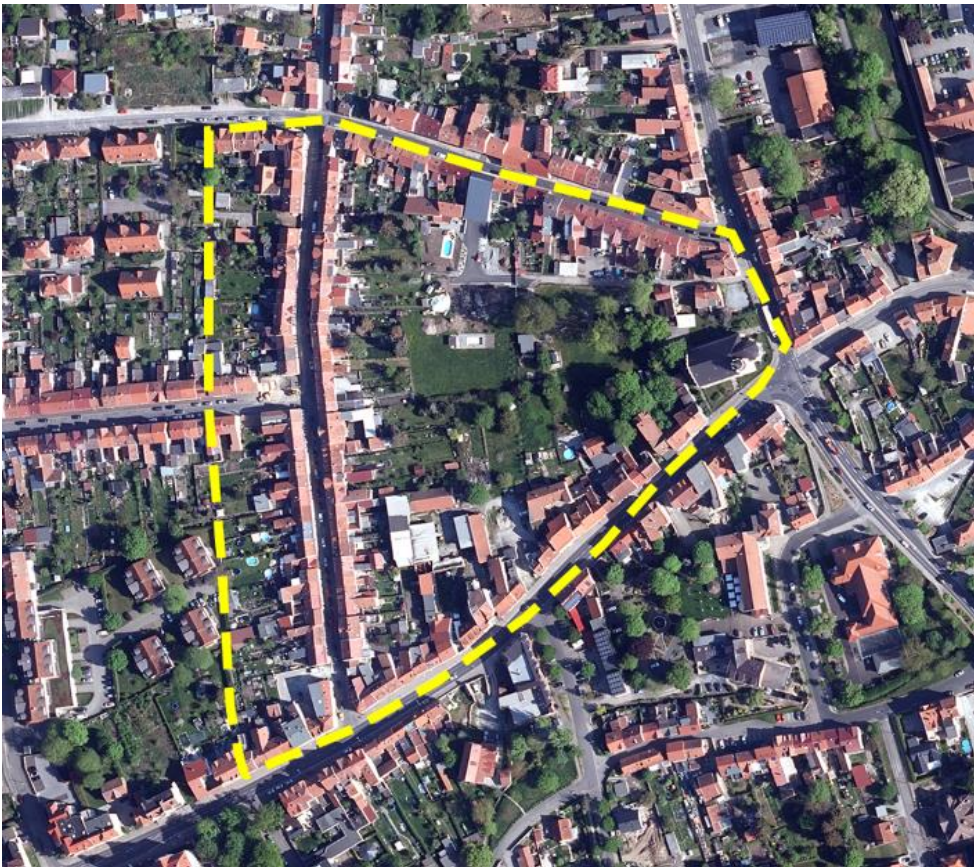


- Nahezu abgeschlossene Blockrandbebauung
- Rückwertige Grünflächen im Blockinnenbereich vorhanden
- Überwiegend Wohnnutzung
- geringer Versiegelungsgrad

Bestandsaufnahme und Analyse

Bau- und Nutzungsstruktur

Teilbereich 4



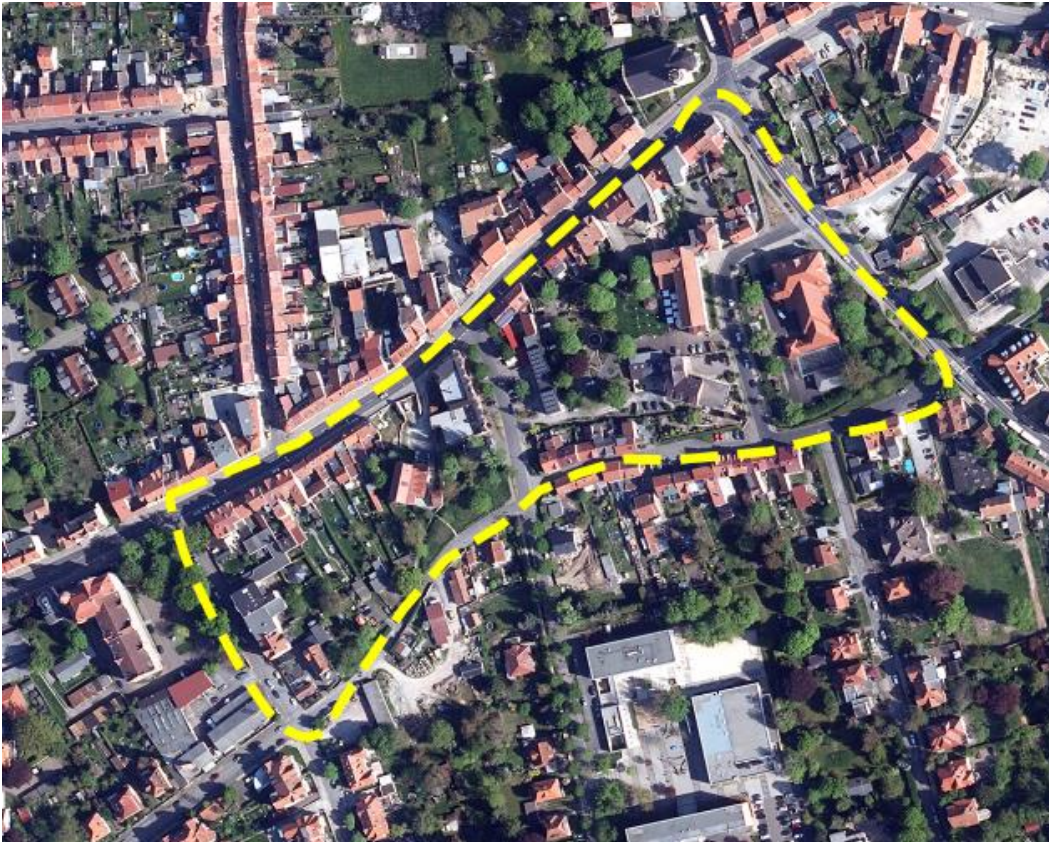
- Flächenmäßig sehr große Blockrandbebauung
- Bebauung entlang der Straße ist sehr dicht und weist nur wenige Baulücken auf
- überwiegend Wohnnutzung, vereinzelt Gewerbeeinheiten
- Baulich prägend ist die östlich gelegene Nikolaikirche, westlich hiervon sind bislang untergenutzt Grünflächen, teilweise genutzt durch einen Kirmesverein
- Grünstraße sowie Rosenstraße sind nur von Anwohnerverkehr geprägt, entsprechend ruhig
- Wanfrieder Straße im Süden von erhöhtem Verkehr betroffen, hohe Lärmbelastungen
- Erhöhter Leerstand entlang der Wanfrieder Straße
- Hoher Sanierungsstau entlang Wanfrieder Straße



Bestandsaufnahme und Analyse

Bau- und Nutzungsstruktur

Teilbereich 5



- Gebäude entlang der Wanfrieder Straße ebenso von großer Lärmbelastung und erhöhtem Leerstand betroffen
- Gewerbeeinheiten sind überwiegend leerstehend im Bereich der Wanfrieder Straße
- Hoher Sanierungsstau entlang Wanfrieder Straße



Bestandsaufnahme und Analyse

Bau- und Nutzungsstruktur

Teilbereich 6



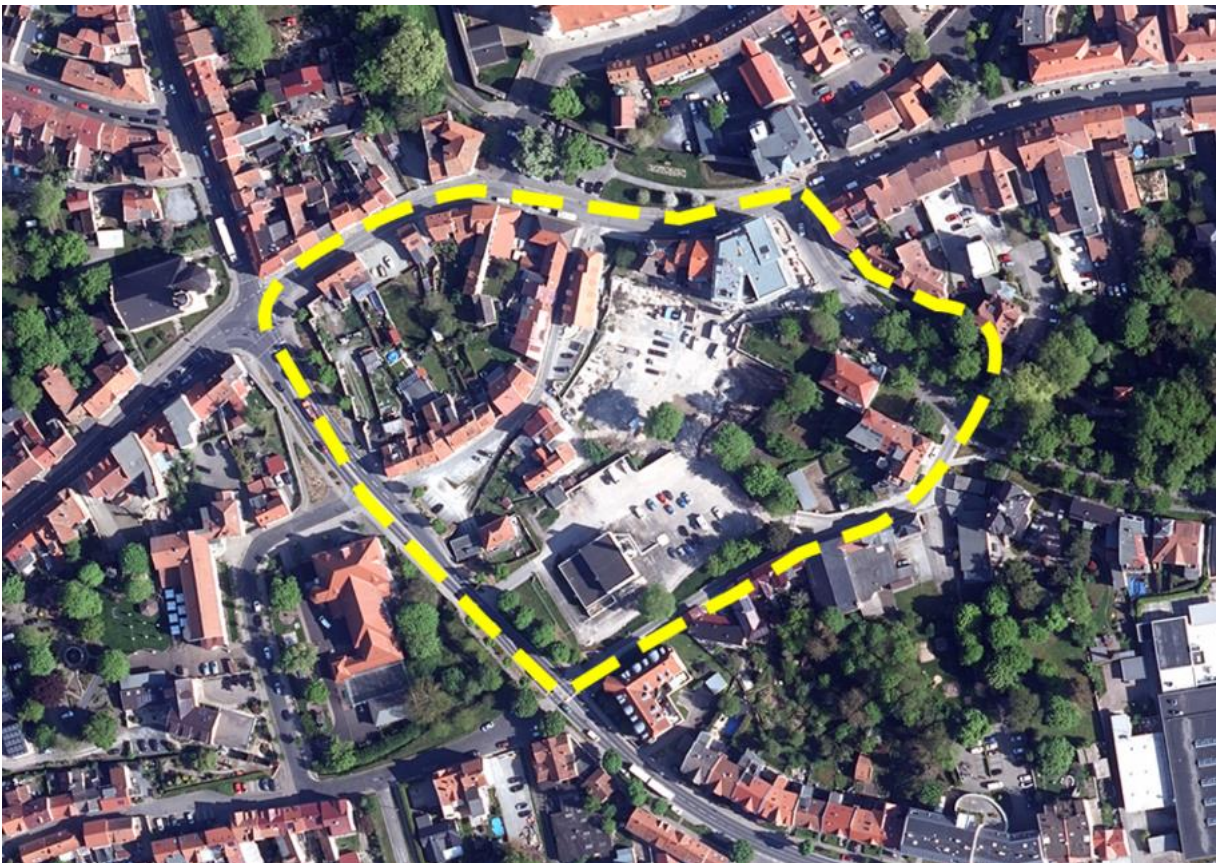
- Östlich der Straße Bastmarkt sind städtebaulich prägende Strukturen
- Nördlich: Standort der Feuerwehr (wird zukünftig umverlegt)
- Mittlerer Bereich: gewerblich genutzte Strukturen, hier ist Sanierungsbedarf und Aufwertungsbedarf, Raumkante fehlt
- Im südlichen Bereich befindet sich Wohnbebauung entlang der viel befahrenen Straßen (Bastmarkt und Wanfrieder Straße)
- Folgen: Sanierungsstau und Leerstand



Bestandsaufnahme und Analyse

Bau- und Nutzungsstruktur

Teilbereich 7



- Nordwestlicher Bereich: Wohnbebauung, sehr kleinteilige Grundstücke (Hinterm Neuen Brunnen)
- Im Süden: ehemaliges Heizhaus
- Mittig: untergenutzte Fläche mit hohem Versiegelungsgrad nach Abbrucharbeiten

Bestandsaufnahme und Analyse

Gebäudesubstanz und Leerstand

- Erhebung der ersichtlichen Gebäudezustände von außen im Zeitraum Mai bis Juni 2023
- Gebäudeteile: Fassade, Fenster, Dach

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



Bestandsaufnahme und Analyse

Bau- und Nutzungsstruktur

Bau- und Nutzungsstruktur	
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



Bestandsaufnahme und Analyse

Gebäudesubstanz und Leerstand

Sanierungszustand	
Stärken	Schwächen
➤ Fast 40% der Gebäude sind vollständig saniert (z.T. nach historischem Vorbild sanierte Gebäude (Fassadengestaltung mit Verzierungen))	➤ 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



Bestandsaufnahme und Analyse

Grün- und Freiflächen / Klimaschutz und Klimaanpassung

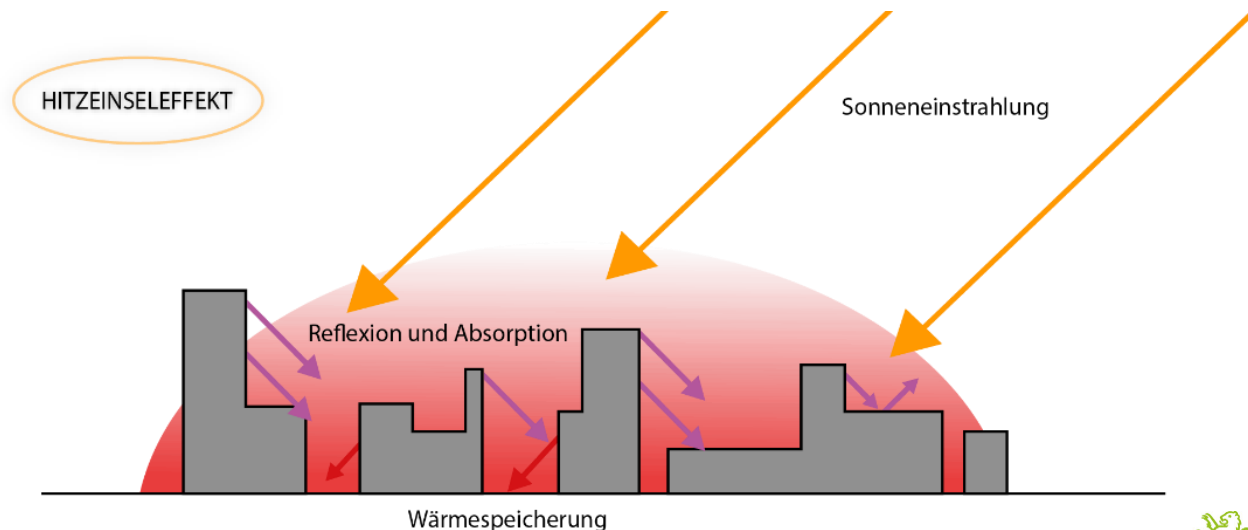
- Überwiegend private Grünflächen
- Wenig öffentliche Grünflächen
- Hohe Versiegelungsgrade in Teilbereichen (Bastmarkt, Blobach, Bereich ehemaliges Heizhaus)



Bestandsaufnahme und Analyse

Grün- und Freiflächen / Klimaschutz und Klimaanpassung

- Hitzeinseleffekt bildet Gefahr für das Stadtklima und hat unmittelbare Auswirkungen auf die vulnerable Bevölkerung (z.B. Herz- und Kreislauferkrankte)
- Hoch verdichtete Bereiche verstärken den Effekt
- Öffentliche Grünflächen werden mehr benötigt
- Maßnahmen zur Abkühlung werden benötigt:
 - Straßenbegleitgrün
 - Dachbegrünung, Fassadenbegrünung
 - Mobiles Stadtgrün
 - Begrünung von Plätzen



Bestandsaufnahme und Analyse

Grün- und Freiflächen

Grün- und Freiflächen	
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



Bestandsaufnahme und Analyse

Verkehr, Wege und Erschließung

- Rot gekennzeichneten bilden die Hauptverkehrsstraßen im Untersuchungsgebiet
- Hier bestehen hohe Emissionen durch Lärm
- Radverkehr hat bislang untergeordnete Rolle, es gibt kaum bis keine gesonderten Radwegesysteme entlang der Straßenführung



Bestandsaufnahme und Analyse

Verkehr, Wege und Erschließung

Verkehr, Wege und Erschließung	
Stärken	Schwächen
➤ Gute Erreichbarkeit mit dem MIV ➤ Geplante Ortsumgehungen sollen Verkehrsfluss verbessern	➤ Hohe Emissions- und Lärmbelastung durch Verkehr in Teilbereichen ➤ Unregelmäßig getakteter ÖPNV ➤ Fehlende Barrierefreiheit ➤ Barrierewirkung durch vielbefahrene Straßen und unzureichende Verbindung zur Innenstadt ➤ Fehlende Infrastruktur für den Radverkehr ➤ Sanierungsbedürftiger Straßenzustand



Bestandsaufnahme und Analyse

Gewerbestructur

- Untersuchungsgebiet ist geprägt von Gewerbeflächen
- Strukturen sind kleinteilig
- Leerstand sammelt sich besonders im südlichen Bereich und entlang der Hauptverkehrsstraßen



Bestandsaufnahme und Analyse

Gewerbestructur

Verkehr, Wege und Erschließung	
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



Beteiligung und Partizipation

- Informationen über mehrere Amtsblätter
- Stadtpaziergang
- Online Ideenfinder und Ausstellung der Ergebnisse
- Eigentümerbefragung
- Workshop mit Eigentümern und Bürgern
- Laufende Öffentlichkeitsarbeit
- Abstimmungsrunden mit Politik und Verwaltung (fünf große Abstimmungsrunden und laufende Kurzabstimmungen)
- Beteiligung Träger öffentlicher Belange (zweifache Beteiligung)
- Abschlussveranstaltung



Städtebauliche Missstände

- Lärmbelastung hat deutliche Auswirkungen auf seine Umgebung → Leerstand und Sanierungsstau
- Sanierungsstau und Leerstand flächendeckend erkennbar → Substanz- und Funktionsschwächen können abgeleitet werden
- Leerstand in einem zunehmend kritischen Bereich, das Stadtbild wird deutlich beeinflusst, negative Strahleffekte drohen
- Gewerbestrukturen im nördlichen Bereich fügen sich sowohl funktionell als auch städtebaulich nicht in das umliegende Gefüge ein, die Flächen und gewerblichen Gebäude sind stark sanierungsbedürftig, es ergeben sich maßgebliche Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung
- Hoher Versiegelungsgrad in verschiedenen Teilbereichen (Gewerbeflächen Tonbergstraße, ehemaliges Heizhaus inklusive ungenutzte Fläche, Blobach)
- Untergenutzte Grundstücke (Nikolaikirche, Flächen Bastmarkt 34/34a, ehemaliges Heizhaus, Brachfläche nahe Heizhaus, ehemalige Brauerei usw.)



Handlungsfelder



Sanierungsziele

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, von ungenutzten Grundstücken und Schließung der Baulücken
- Ziel 5: Nachnutzung von absehbar leerstehenden Gebäuden (z.B. Feuerwehr)
- Ziel 6: Nutzung der Innenhöfe und Blockinnenbereiche als attraktive private und öffentliche Lebensräume; ruhige, rückwärtige Bereiche erhalten



Sanierungsziele

Wohnen & Leben & Arbeiten



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



Sanierungsziele

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)



Sanierungsziele

Baustruktur & Stadtgestalt



- Ziel 16: Neugestaltung unstrukturierter oder untergenutzter Bereich (z.B. südwestlich der ehemaligen Kugelleichsmühle, 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



Sanierungsziele

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



Sanierungsziele

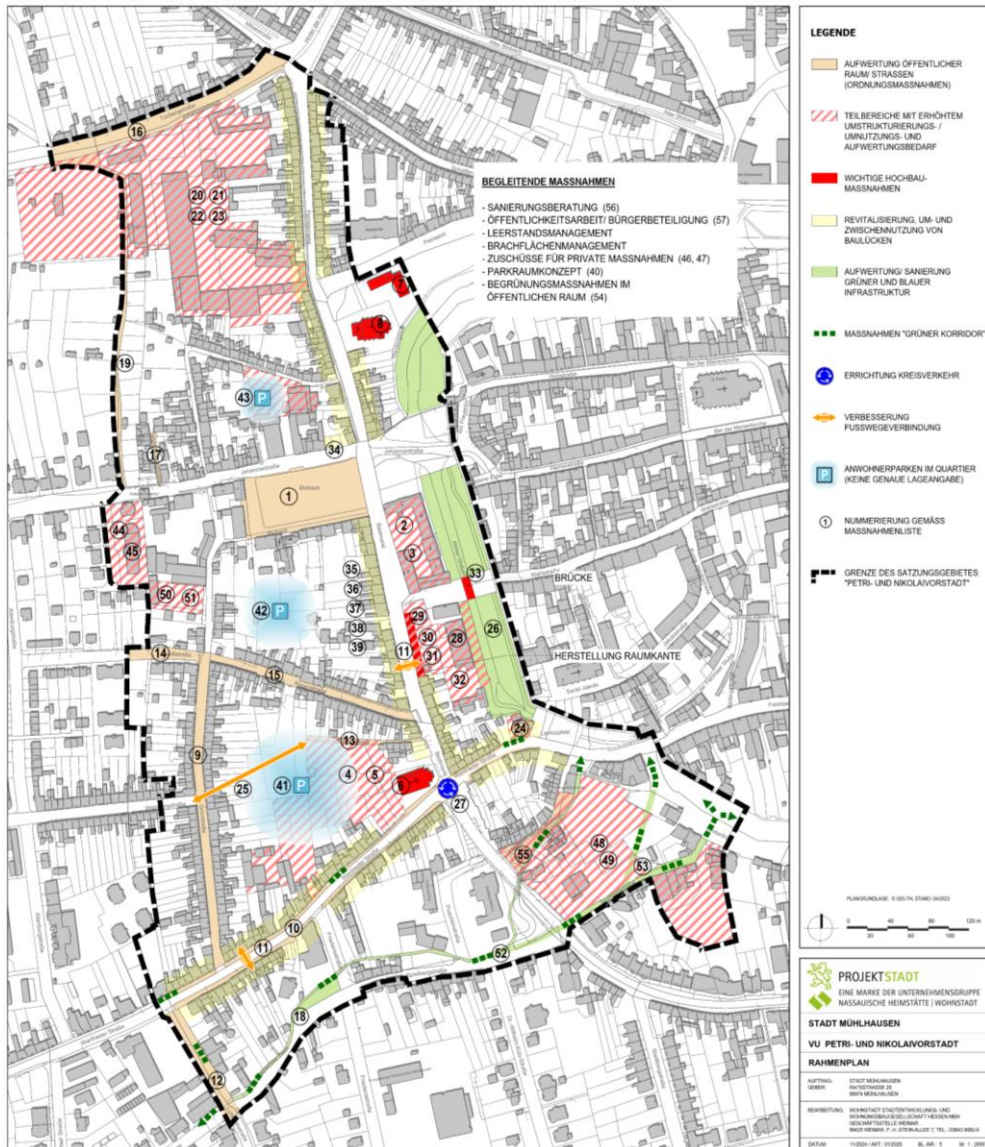
Klimaschutz, Klimaanpassung und Ökologie



- 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
 - 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 Grünstraße / Körnergasse / Wanfrieder Straße sowie des westlichen Umfelds der Nikolaikirche
 - 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



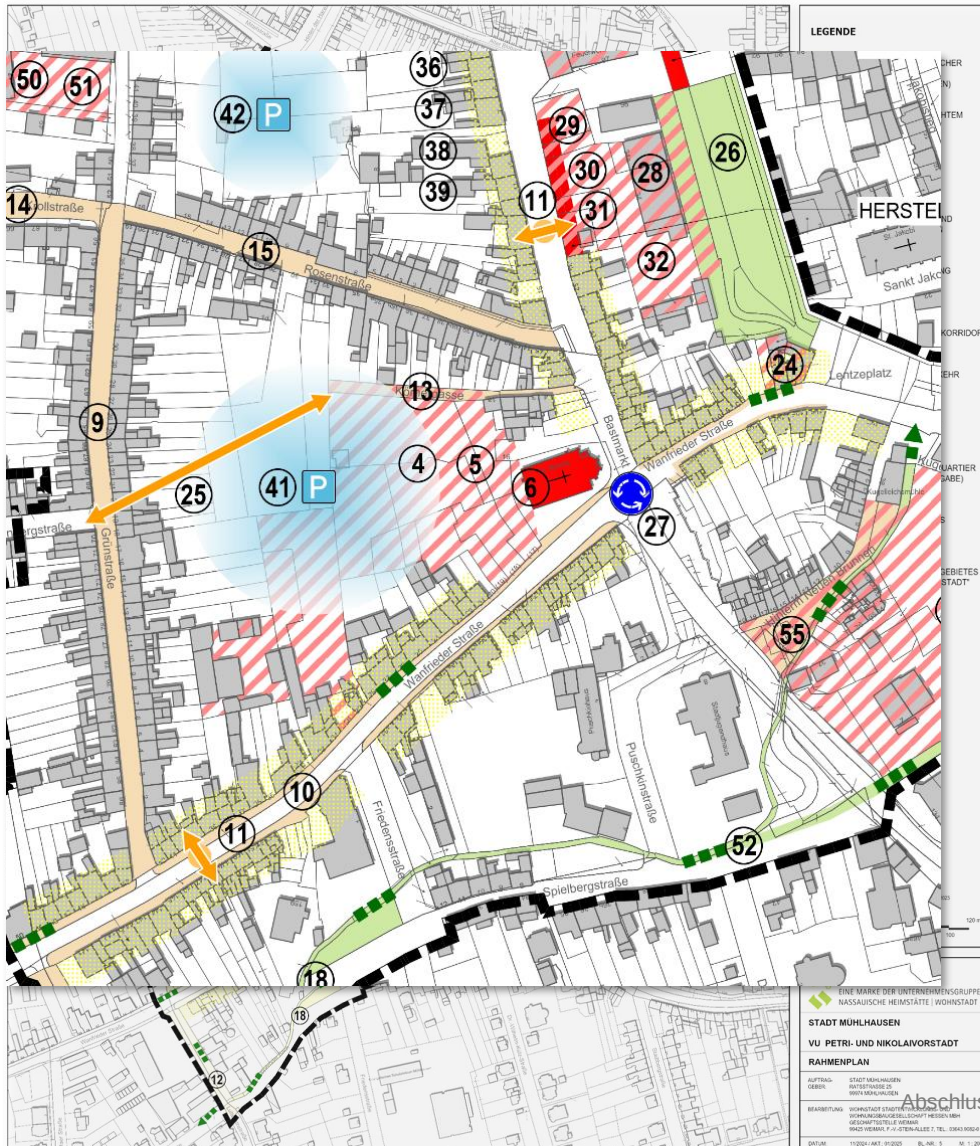
Maßnahmen/Rahmenplan



- ABSCHLUSSPRÄSENTATION VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN PETRI- UND NIKOLAIVORSTADT | JANUAR 2025 | 37



Maßnahmen/Rahmenplan



- ④ Sanierung und Neugestaltung Umfeld / Freifläche Nikolaikirche)
(kurzfristig)
- ⑤ Umfeldgestaltung/Zufahrt Nikolaikirche (u.a. Parkplatz am Küsterhaus und Einfriedung)
(mittelfristig)
- ⑥ Sanierung Kirchturm Nikolaikirche
(kurzfristig)



BEGLEITENDE MASSNAHMEN

- SANIERUNGSBERATUNG (40)
- ÖFFENTLICHKEITSARBEIT/
- LEERSTANDSMANAGEMENT
- BRACHFLÄCHENMANAGEMENT
- ZUSCHÜSSE FÜR PRIVATE
- PARKRAUMKONZEPT (40)
- BEGRÜNUNGSMASSNAHME
- ÖFFENTLICHEN RAUM (54)

STADT MUHLHAUSEN
VU PETRI- UND NIKOLAIVORSTADT

RAHMENPLAN

ABSCHLUS

- ation Vorbereitende Untersuchungen Petri- und Nikolaivorstadt | Januar 2025 | 39

LEGENDE

STADT MÜHLHAUSEN
VU PETRI- UND NIKOLAIVORSTADT
RAHMENPLAN

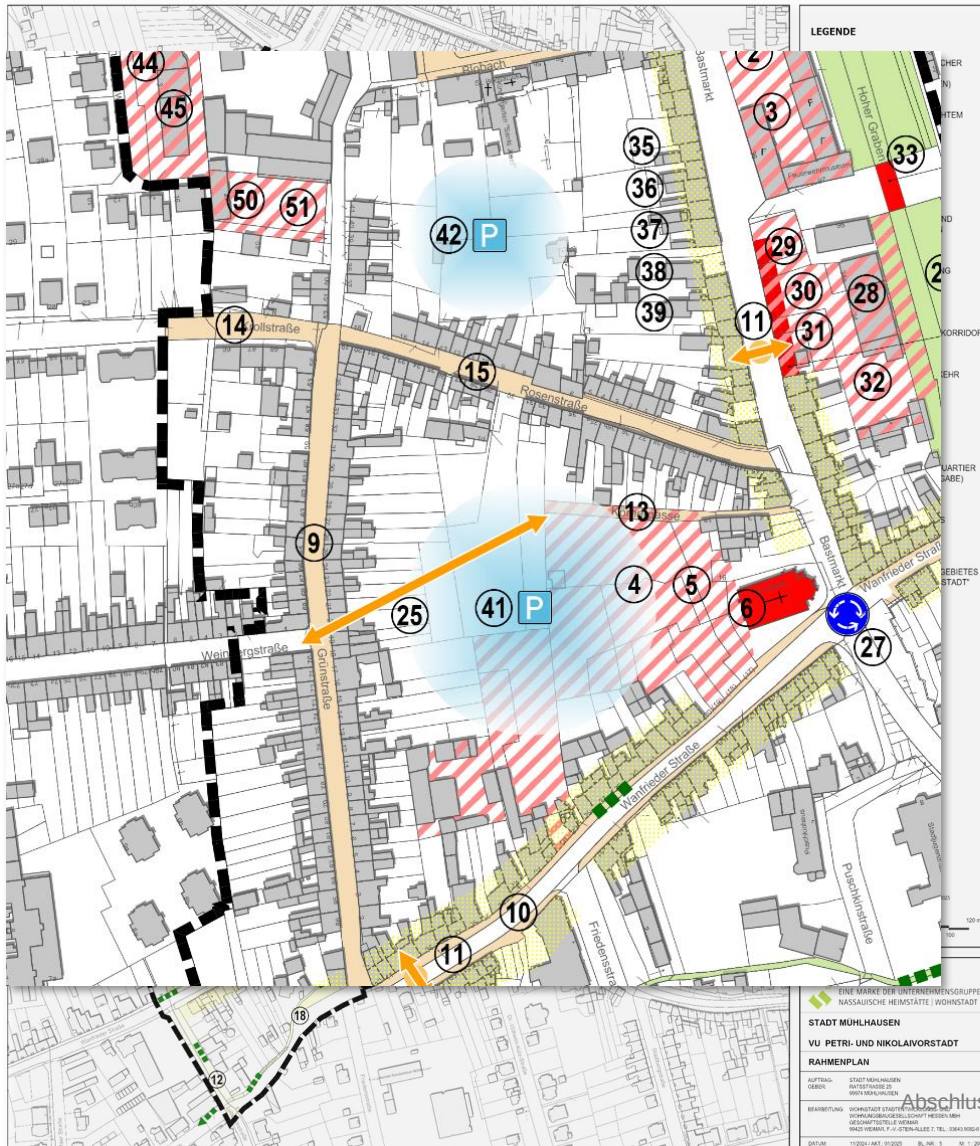
AUFTRAG: STADT MÜHLHAUSEN
OBJEKT: RATHAUS UND
BÜRO MÜHLHAUSEN

BEARBEITUNG: SCHWABSCHE STADT- UND LÄNDELMANAGEMENT
GEODATENFESTLEGE: GEODATENFESTLEGE
DATUM: 10.08.2010

- Abschlusspräsentation Vorbereitende Untersuchungen Petri- und Nikolaivorstadt | Januar 2025 | 40



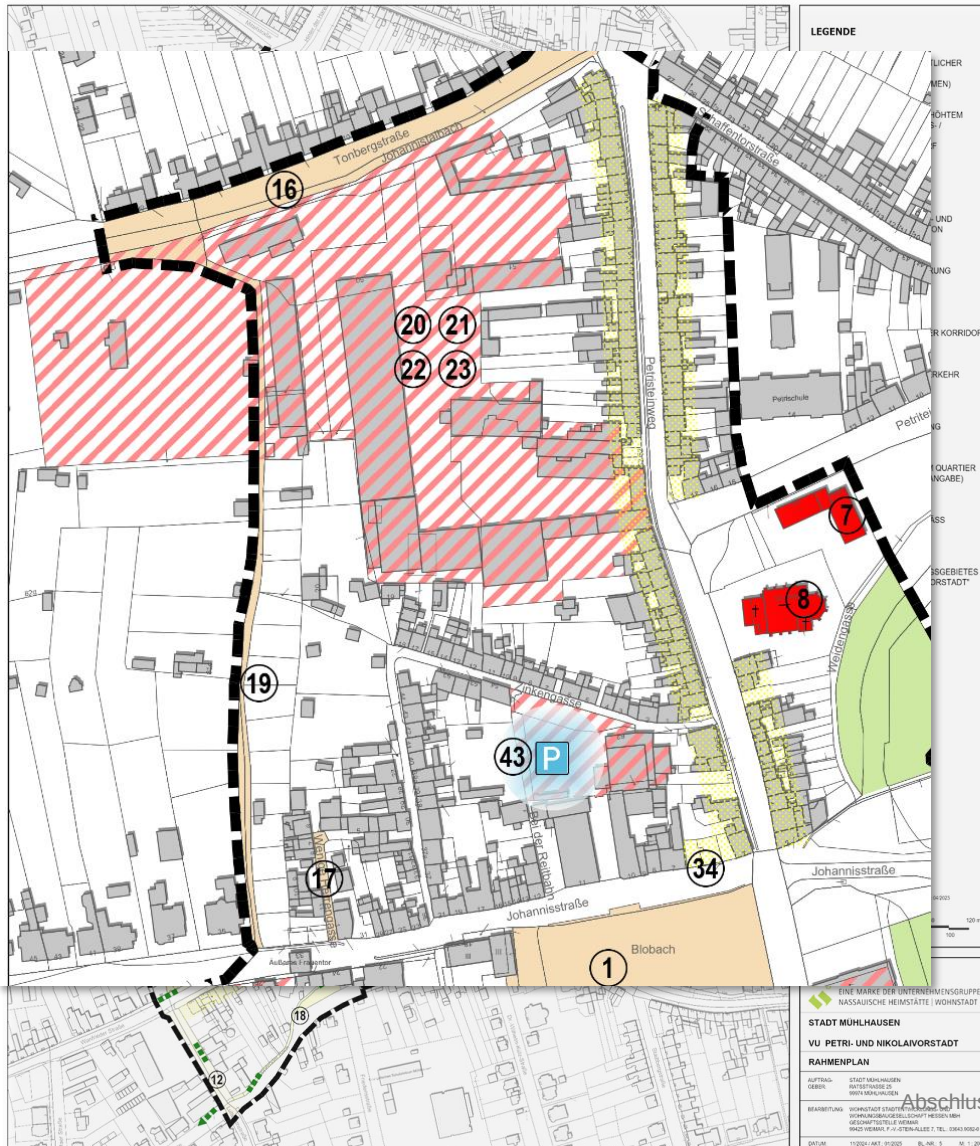
Maßnahmen/Rahmenplan



- 13 Sanierung Körnergasse (mittelfristig)
- 14 Sanierung Krollstraße (mittelfristig)
- 15 Sanierung Rosenstraße (entsprechend Teilkonzept Stadtgrün) (kurzfristig)



Maßnahmen/Rahmenplan

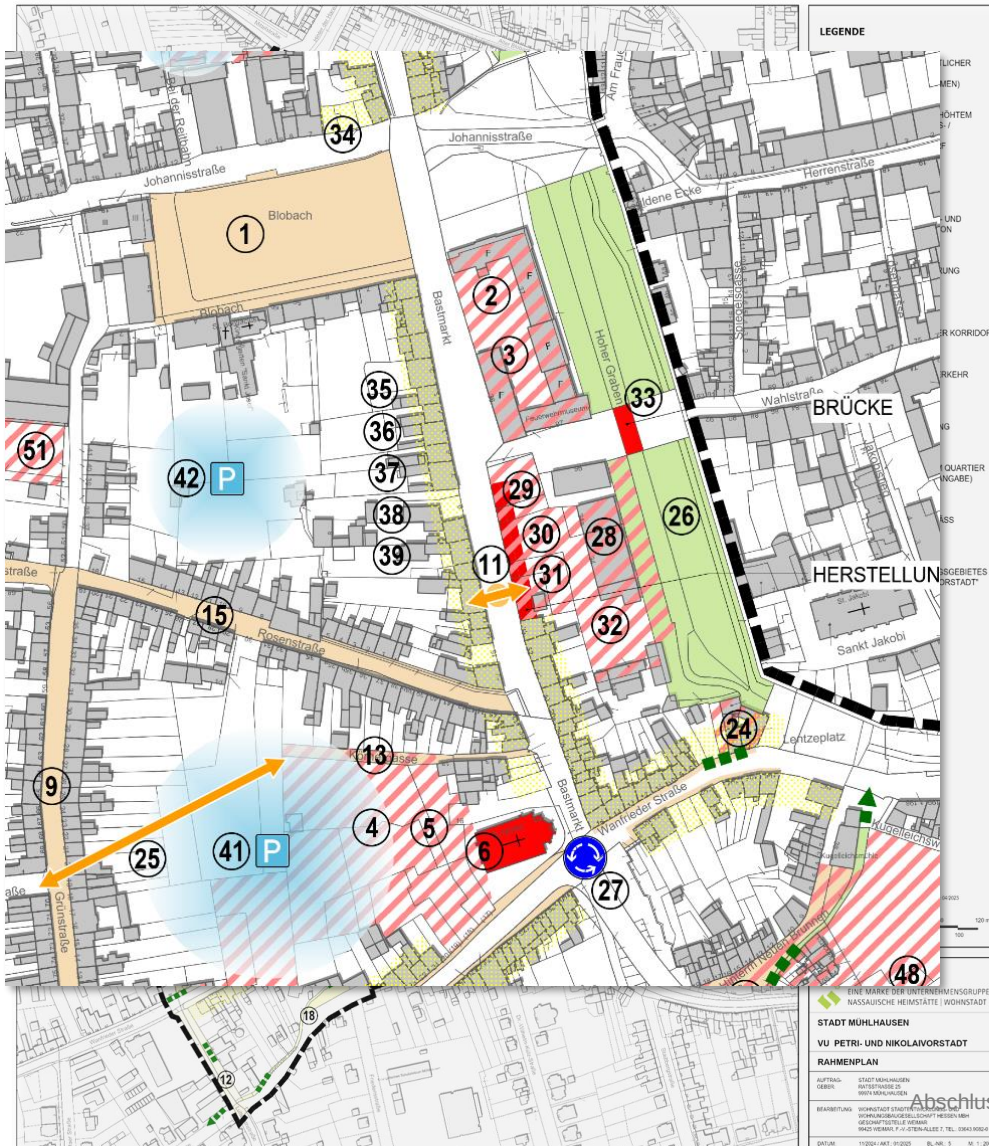


- 16 Sanierung Tonbergstraße (Neuordnung Gehweg, Straßengraben, Grünstreifen und Übergänge an der Südseite) (mittel-/langfristig)
- 17 Sanierung Wenige Herrengasse (langfristig)
- 19 Sanierung Hagebuttengraben (Weg) (kurzfristig)
- 20 Grunderwerb Gewerbeflächen Tonbergstraße (kurz-/mittelfristig)
- 21 Rückbau und Entsiegelung Grundstück Gewerbefläche Tonbergstraße (Freilegung) (mittel-/langfristig)
- 22 Neuordnung Grundstücke Gewerbefläche Tonbergstraße (ohne baul. Erschließung) (mittel-/langfristig)
- 23 Umsetzung Entwicklungskonzept inkl. Erschließung und Freiflächen ehem. Gewerbefläche Tonbergstraße sowie B-Plan/GOP (kein AW-Kanal, Elt, TW, Medien) (mittel-/langfristig)



- | | |
|--|---|
| | EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE WOHNSTADT |
| STADT MÜHLHAUSEN | |
| VU PETRI- UND NIKOLAIVIERTELSTADT | |
| RAHMENPLAN | |
| AUFTRAGS-
GEBIET: | STADT MÜHLHAUSEN
RATSTREISSE 25
80674 MÜHLHAUSEN |
| BEARBEITUNG: | WOHNSTADT STADTENTWICKLUNG
VERGLEICHENDENDE ARCHITEKTUR
VORANZEIGE MIT FARBANGABE
FÜR DIE STEIN-ALLEE 7, TEL. 03943 3004-0 |
| DATUM: | 12/2024 / AKT.: 01/2025 BL.-NR.: M. 3: 20 |

Maßnahmen/Rahmenplan

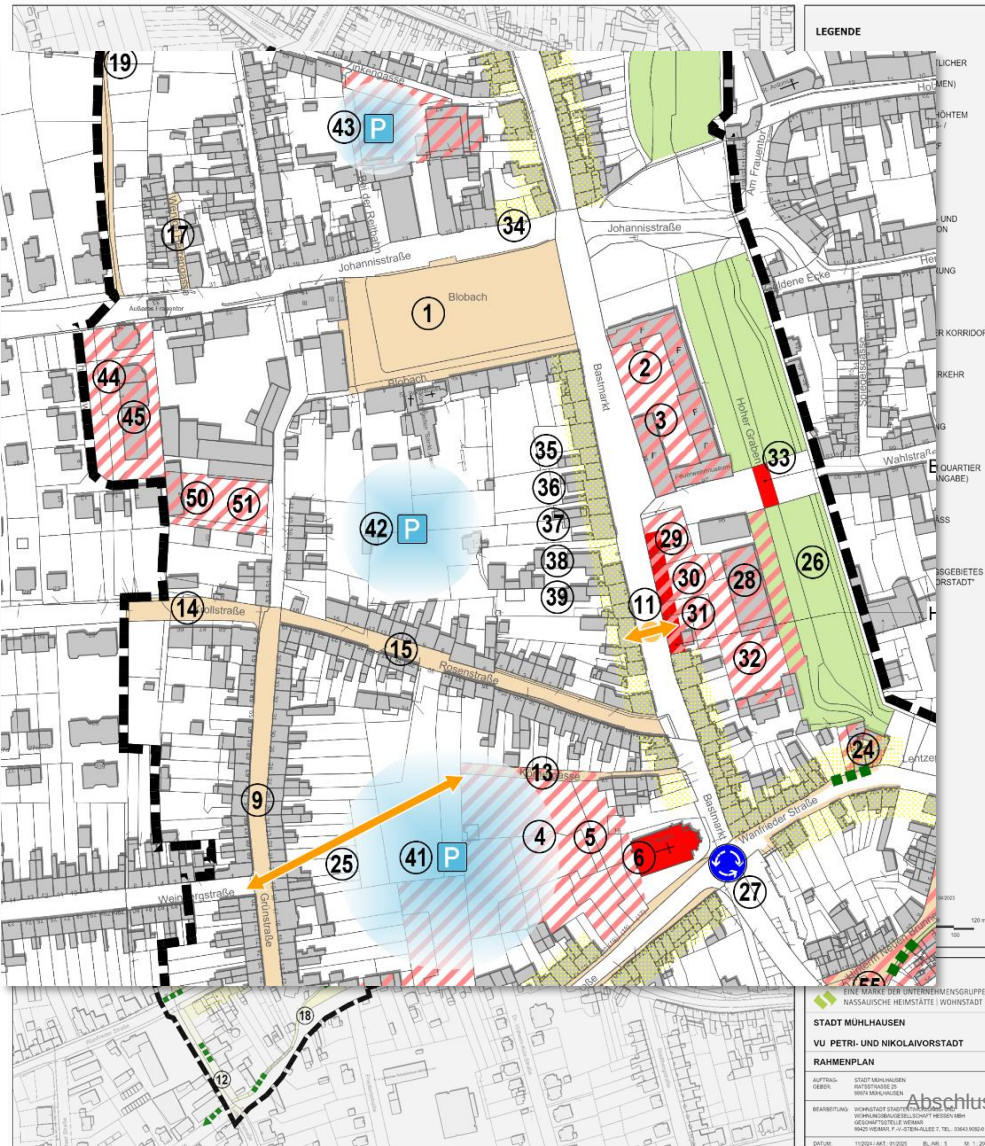


- 28 Grunderwerb Bastmarkt 34/34a (als Zwischenerwerb) (kurzfristig)
- 29 Grunderwerb Bastmarkt Flurstücke 133/2, 133/5 und 127/1 (Flur 52) (kurzfristig)
- 30 Städtebauliches Konzept Bastmarkt 34/34a, Flurstücke 133/2, 133/5 und 127/1 (Flur 52) (mittel-/langfristig)
- 31 Raumkante schaffen Bastmarkt 34, Flurstücke 133/2, 133/5 und 127/1 (Flur 52) (mittelfristig)
- 32 Umsetzung städtebauliches Konzept Bastmarkt 34/34a, Flurstücke 133/2, 133/5 und 127/1 (Flur 52) (mittel-/langfristig)
- 33 Sanierung Brücke Hoher Graben über Wahlstraße (kurzfristig)

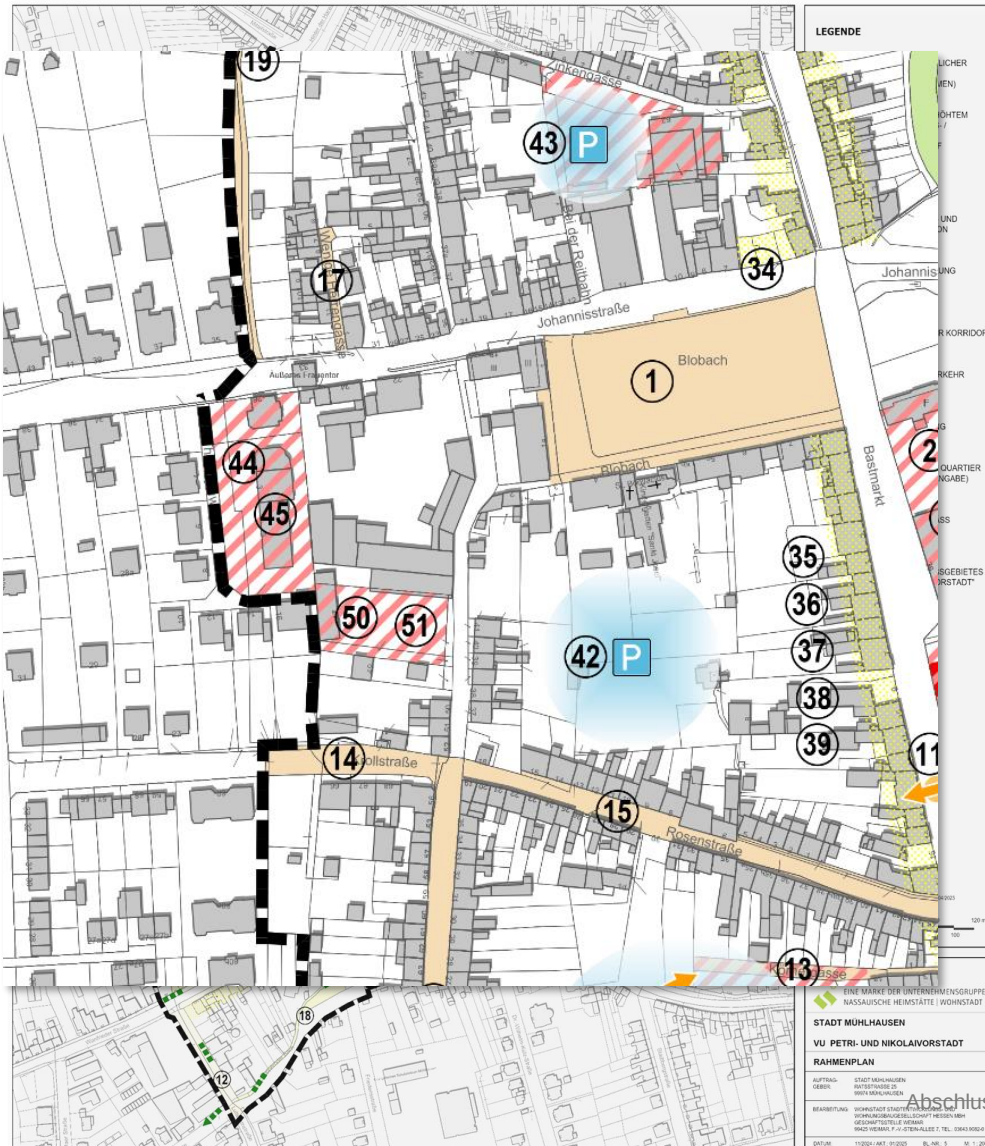


- 

Maßnahmen/Rahmenplan



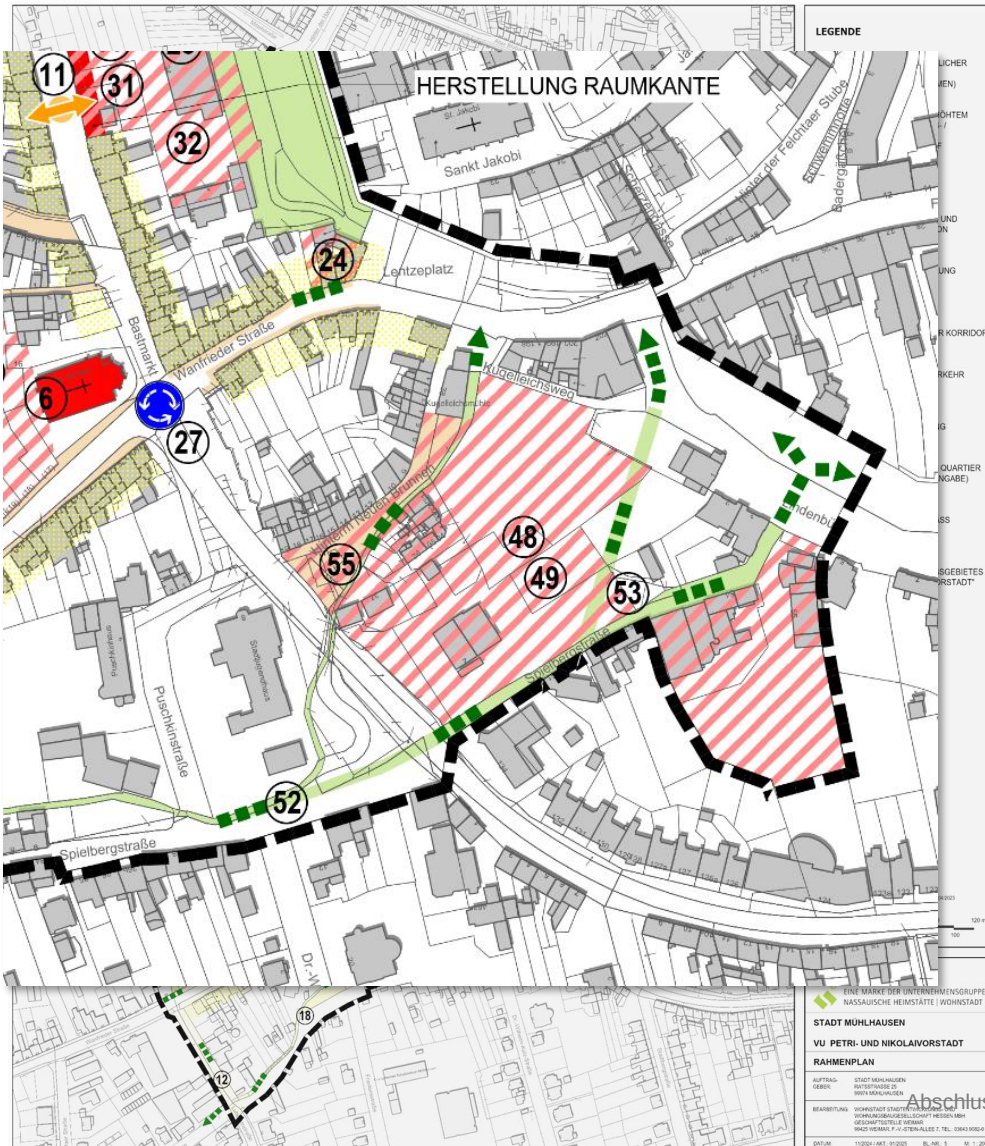
Maßnahmen/Rahmenplan



- 44 Städtebaulich-architektonischer Entwurf für ehem. Brauerei (kurzfristig)
- 45 Umsetzung des städtebaulich-architektonischen Entwurfs für ehem. Brauerei (mittelfristig)
- 50 Grunderwerb Gewerbe-/ Lagerfläche Grünstraße 47 (mittelfristig)
- 51 Umgestaltung und Umnutzung Gewerbe-/ Lagerfläche Grünstraße 47 (langfristig)



Maßnahmen/Rahmenplan



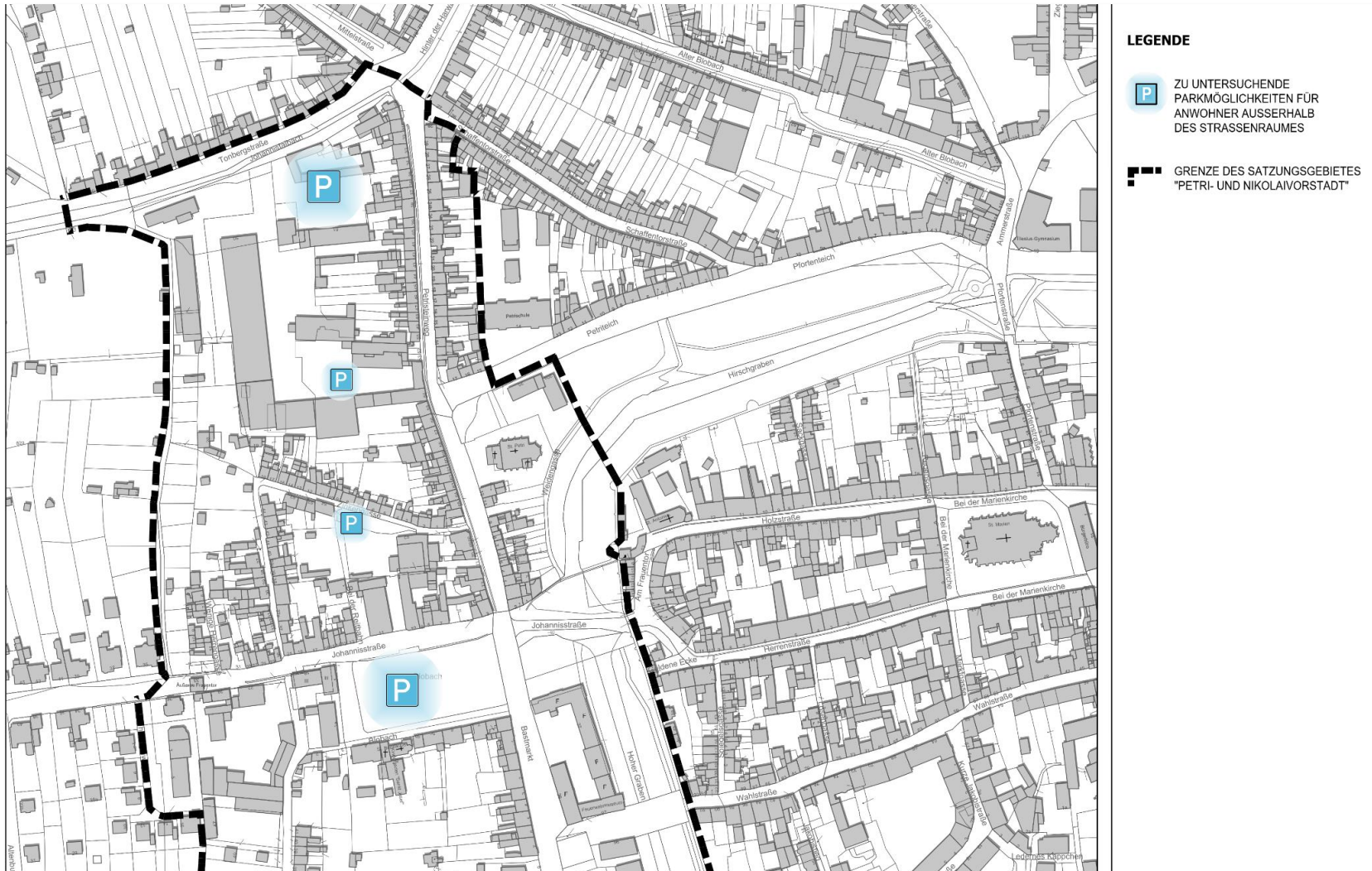
- 48 Städtebaulich-architektonischer Entwurf für ehem. Heizhaus und umliegende Flächen (z.B. ehem. Kugelleichsmühle) [Grüner Korridor] (kurzfristig)
- 49 Änderung/Aufhebung B-Plan Nr. 10 „Brunnenstraße / Nikolaikirchgasse“ mit integr. GOP (kurzfristig)
- 52 Aufwertung Popperöder Bach [Grüner Korridor] (kurz-/mittelfristig)
- 53 Durchgrünung Spielbergstraße zwischen Puschkinstraße und Lentzeplatz [Grüner Korridor] (mittelfristig)
- 54 Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Raum (Bäume, Hecken u.a.) (kurz-/mittel-/langfristig)
- 55 Aufwertung öffentlicher Raum Hinterm Neuen Brunnen/Brunnenstraße [Grüner Korridor] (kurzfristig)

[illegible]

- BEARBEITUNG: VIKINGSTADT STADTENTWICKLUNG UND



Maßnahmen – Zielkarte Anwohnerparken



This is a detailed street map of a residential area in Berlin. The map shows a network of streets, including Krotzstraße, Wahlstraße, Spiebergstraße, and others. Several parking spaces are marked with blue 'P' icons. A thick dashed black line outlines a specific route or boundary. The map includes labels for various streets such as Krotzstraße, Wahlstraße, Spiebergstraße, and others, as well as landmarks like the Sankt Jakobi church.



Rahmenplan

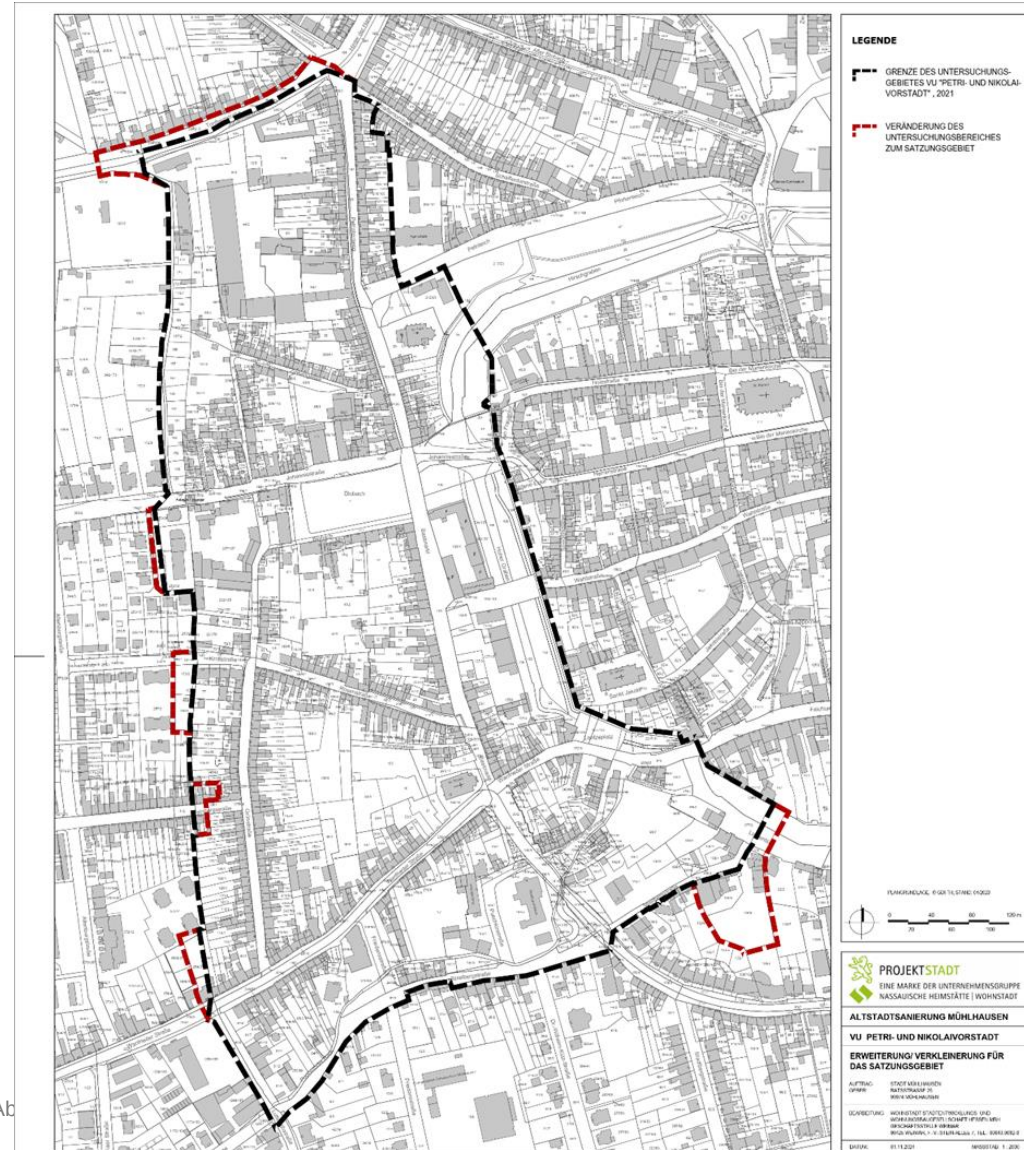
Weitere Themen des Rahmenplans

- Raumkanten erhalten und/oder reparieren (Typik Blockrandbebauung), nach Priorität
- Erhalt Denkmäler und Denkmalensembles (hoher Identitätswert)
- Ideen für temporäre oder dauerhafte neue Nutzungen an stark belasteten Hauptverkehrsstraße
 - Umnutzung von Brachen zu öffentlichen Grünräumen, (u.a. für den Klimaschutz, Klimaanpassung, als Gärten für Anwohner/Quartiersbewohner, für Gemüse, Obst und Kräuter, 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
 - Herstellung einer Mauer als Lärm- und Sichtschutz oder Herstellung grüner oder gestalterischer Raumkante (TK Stadtgrün)
- Ideen und Vorgehen zur Reaktivierung von Brachflächen



Einsatz des besonderen Städtebaurechts

- Abgrenzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme
 - Geringfügige Anpassungen nach Beteiligung der TÖBs
- Form des Sanierungsverfahrens
 - Erhebliche Gebietsumgestaltungen
 - Umfangreicher Neuordnungsbedarf (rechtliche und baulich/tatsächlich)
 - Umfassende Aufwertung, nicht nur Bestandserhalt
 - Umfassendes, klassisches Verfahren



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



**Wohnstadt Stadtentwicklungs-
und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH**

Geschäftsstelle Weimar

Freiherr-vom-Stein-Allee 7 | 99425 Weimar

Fachbereichsleiter

Dipl.-Ing. Martin Günther

Tel.: 03643 9082 153

0160 9783 4764

E-Mail: martin.guenther@projektstadt.de



Projektleiter

M. Sc. Dominic Otto

Tel.: 03643 9082 212

0175 3404 602

E-Mail: dominic.otto@projektstadt.de

www.projektstadt.de

