

**Stadt Leuna**



**Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept der  
Stadt Leuna  
(ISEK Leuna)**



Stand: **30.09.2019**

Stadt Leuna

# Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzepts der Stadt Leuna (ISEK Leuna)

**Entwurfssfassung**

**Stand: 30.09.2019**

Im Auftrag der

**Stadt Leuna**

Rathausstraße 1

06237 Leuna

Erarbeitung durch

**KEWOG Städtebau GmbH**

Schlossgasse 6

06667 Weißenfels

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung, Anlass und Ziel</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Beteiligungsverfahren</b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Regionale Einbindung und gesamtstädtische Situation der Stadt Leuna</b> .....	<b>8</b>
3.1	Lage im Raum .....	8
3.2	Übergeordnete räumliche Planungen und sonstige informelle Planungen .....	8
3.2.1	Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt.....	8
3.2.2	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (2010).....	9
3.2.3	Sonstige übergeordnete Konzeptionen & Planungen .....	10
3.2.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Leuna .....	11
<b>4</b>	<b>Demografische Entwicklung</b> .....	<b>13</b>
4.1	Bevölkerungsentwicklung der Kernstadt Leuna .....	13
4.2	Kernaussagen und Auswirkungen auf die Kernstadt Leuna .....	15
<b>5</b>	<b>Städtebau und Denkmalpflege, Wohnen</b> .....	<b>17</b>
5.1	Stadtstruktur.....	17
5.2	Denkmalbestand.....	18
5.3	Bauleitplanung.....	19
5.4	Fördergebietskulissen der Städtebauförderung.....	20
5.5	Kommunale Förderrichtlinie "Zukunft Leuna" der Stadt Leuna .....	21
5.6	Städtebauliche Strukturen.....	22
5.7	Wohnen und Wohnungsleerstand .....	25
5.8	Rückbaumaßnahmen.....	27
5.9	Wohnbauflächenpotenziale .....	28
<b>6</b>	<b>Verkehr und Technische Infrastruktur</b> .....	<b>29</b>
6.1	Straßen und Verkehrswege .....	29
6.2	Mobilität, ÖSPV & SPNV .....	33
6.3	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, Breitband .....	35
<b>7</b>	<b>Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Dienstleistungen und Handel</b> .....	<b>37</b>
7.1	Wirtschaft, Industrie und Gewerbe.....	37
7.2	Einzelhandel und Nahversorgung.....	38
<b>8</b>	<b>Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen</b> .....	<b>40</b>
8.1	Öffentliche Verwaltung und kommunale Dienstleistungen .....	40
8.2	Bildung und Erziehung .....	41
8.3	Kultur und Sport .....	44
8.4	Soziales .....	47

<b>9</b>	<b>Natur und Umwelt, Energie</b> .....	<b>48</b>
9.1	Gewässer & Hochwasserschutz .....	48
9.2	Grün- und Freiflächen .....	49
9.3	Energetische Situation .....	50
<b>10</b>	<b>Zusammenfassung der städtebaulichen und funktionalen Defizite</b> .....	<b>52</b>
<b>11</b>	<b>Stärken-Schwächen-Analyse (SWOT-Analyse)</b> .....	<b>55</b>
<b>12</b>	<b>Leitbild und gesamträumliche Entwicklungsstrategie Kernstadt Leuna</b> .....	<b>57</b>
12.1	Ableitung Leitbild und Leitziele aus bestehenden Planungen .....	57
12.2	Räumliches Leitbild .....	58
12.3	Gesamträumliche Entwicklungsziele & Maßnahmen nach Themenfeldern .....	59
12.4	Maßnahmenübersicht Kernstadt Leuna .....	63
<b>13</b>	<b>Stadtumbau (SU)</b> .....	<b>65</b>
13.1	Ableitung & Begründung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau“ .....	65
13.2	Handlungsfelder und Zielstellungen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Programm „Stadtumbau“ .....	67
<b>14</b>	<b>Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASO)</b> .....	<b>70</b>
14.1	Ableitung & Begründung der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen im Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ .....	70
14.2	Handlungsfelder & Zielstellungen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ .....	74
<b>15</b>	<b>Maßnahmenkonzeption</b> .....	<b>76</b>
15.1	Maßnahmenübersicht .....	76
15.2	Projektblätter .....	77
15.3	Kosten- und Finanzierungsübersicht .....	104
<b>16</b>	<b>Monitoring und Evaluierung</b> .....	<b>105</b>
	<b>Verzeichnisse</b> .....	<b>107</b>

## 1 Einleitung, Anlass und Ziel

Die Stadt Leuna (heutige Kernstadt) hat bereits im Jahr 2004 erstmalig ein Stadtentwicklungskonzept aufgestellt. Dieses wurde in den Jahren 2006 bzw. 2013 fortgeschrieben. Parallel dazu entstand im Zeitraum von 2010 bis 2014 mit dem Leitbild Leuna 2020 plus erstmals ein gesamtträumliches Leitbild für das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Leuna, bestehend aus den Ortschaften Friedensdorf, Günthersdorf, Horburg-Maßlau, Kötschitz, Kötzschau, Kreypau, Rodden, Spergau, Zöschen und Zweimen. Darauf aufbauend erfolgt gegenwärtig die Erarbeitung des Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzept (IGEK) für die Entwicklung der Einheitsgemeinde im Rahmen der ländlichen Entwicklung.

Hintergrund der Erarbeitung der Stadtentwicklungskonzepte für die Kernstadt Leuna waren eine gesamtstädtische und gebietsbezogene Betrachtung und Analyse der Stadtstrukturen, insbesondere aufgrund der demografischen Entwicklung, dem damit verbundenen Wohnungsleerstand und daraus folgendem Rückbaubedarf. Dafür wurden, neben umfangreichen Bestandserhebungen u.a. in den Themenbereichen Demografie, Wohnen, Städtebau und Wirtschaft, Ziele der zukünftigen Stadtentwicklung in Leuna aufgestellt und in den Fortschreibungen auf Gültigkeit und Aktualität überprüft und fortgeschrieben.

Die Stadt Leuna (heutige Kernstadt) kann auf einen erfolgreichen und kontinuierlichen Stadtentwicklungsprozess zurückblicken. Sie gilt heute als attraktiver Wohnstandort mit einem gut ausgebauten Verkehrsnetz, attraktiver Straßenbahnanbindung, ansprechender sozialer und medizinischer Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten sowie als Industrie- und Gewerbestandort mit wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten.

Trotz erfolgreicher Stadtsanierung sowie positiver Entwicklungstendenzen in den vergangenen Jahren, sind auch heute noch einige (städtebauliche) Missstände und funktionale bzw. gestalterische Defizite in der Kernstadt Leuna vorhanden, zu deren Beseitigung die zukünftige Entwicklungsstrategie angepasst werden muss. Besonders vor dem Hintergrund der aktuellen Bevölkerungsentwicklung, aber auch der Verschiebung innerhalb der Altersstruktur und geänderter Nachfrage nach Wohnraum (z.T. kleinere bzw. seniorengerechte Wohnungen, Barrierefreiheit, Wohneigentum), ist das bestehende Wohnungsangebot entsprechend dem Bedarf anzupassen und zu qualifizieren bzw. sind entsprechende Wohnbauflächen bereitzustellen. Zudem bestehen punktuell noch Leerstände in nicht mehr marktfähigen Wohnungen, die es an die heutigen Ansprüche und Standards anzupassen gilt.

Im vorliegenden Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) wird die Gebietskulisse der Städtebauförderung in den Programmen „Stadtumbau“ (SU) und „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASO) im Bereich der Kernstadt Leuna betrachtet und hinsichtlich der demografischen Entwicklung sowie der städtebaulichen und funktionalen Ist-Situation analysiert. Dabei werden sowohl stadtbildprägende Missstände, Leerstände aber auch funktionale und gestalterische Defizite aufgezeigt. Die Erforderlichkeit der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen wird abgeleitet und mit Hinblick vorhandener Missstände begründet. Die räumlichen Abgrenzungen der Gebietskulissen werden überprüft und in ihrer Abgrenzung bestätigt bzw. notwendige Anpassungen dargelegt und begründet.

Im Jahr 2004 wurde die Stadt Leuna mit dem „Stadtumbaugebiet Leuna“ zunächst in das Förderprogramm Stadtumbau Ost, Programmteil Rückbau, aufgenommen. Darüber erfolgten in den letzten Jahren zahlreiche Rückbaumaßnahmen. Künftig soll der Schwerpunkt im Stadtumbau verstärkt in der Aufwertung von Wohnquartieren zur Erhöhung der Lebensqualität im Gebiet liegen. So erfolgt seit 2015 eine Fortführung des Stadtumbauprogramms im Programmteil Aufwertung. Im Rahmen des vorliegenden ISEKs erfolgte somit eine Überprüfung der aktuellen Abgrenzung des Stadtumbaugebiets. Aufbauend auf dem aktuellen Handlungsbedarf wird mit dem ISEK ein Vorschlag zur Anpassung der Stadtumbaugrenze abgeleitet.

Darüber hinaus bestehen städtebauliche Missstände im Zentrum der Gartenstadt sowie gestalterischer als auch funktionaler Defizite in dieser historisch bedeutsamen Lage. Es gilt diese Defizite zu beseitigen, (drohenden) Funktionsverlusten entgegen zu wirken und das Gebiet als lebendiges Stadtteilzentrum für die Gartenstadt zu stärken. Daher wurde im November 2016 ein Grobkonzept zum Aufnahmeantrag in das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASO) für das Programmjahr 2017 erarbeitet und ein vorläufiges Fördergebiet mit der Bezeichnung „Gartenstadt-Mitte“ in der Kernstadt Leuna festgelegt.

Ziel des Förderprogramms ist es, zentrale Versorgungsbereiche durch entsprechende Maßnahmen in ihrer Nutzungsvielfalt zu stärken und lebendige Stadtteile zu entwickeln. Das Grobkonzept wird mit dem vorliegenden ISEK fortgeführt, inhaltlich erweitert und konkretisiert. Unter Berücksichtigung zusätzlicher Schwerpunkte innerhalb der Gartenstadt Neu-Rössen wird im ISEK auch für die (vorläufige) Gebietsabgrenzung des Fördergebietes „Gartenstadt-Mitte“ ein Erweiterungsvorschlag abgeleitet.

## 2 Beteiligungsverfahren

### Öffentlichkeit/Beteiligung

Bei der Erstellung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für die Stadt Leuna wurde eine Vielzahl von (lokalen) Akteuren der Stadtentwicklung in Leuna im Rahmen von bilateralen Gesprächen und schriftlichen Stellungnahmen beteiligt. Dabei wurden bestehende Probleme, Ansätze und Vorschläge zur zukünftigen Entwicklung der Kernstadt Leuna erörtert und diskutiert.

Die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses wurden je nach Relevanz im Arbeitsprozess berücksichtigt und entsprechend in das ISEK eingearbeitet. Sie dienen als Grundlage für eine weitere Konkretisierung der räumlichen Entwicklungsziele insbesondere für die Gebiete der Städtebauförderung („Stadumbau“ & „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“).

#### Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger wurde eine **Bürgerumfrage** im Zeitraum vom 25.10.2017 bis 30.11.2017 (mit Verlängerung bis 20.12.2017) durchgeführt. Die Veröffentlichung eines kurzen Fragebogens erfolgte im Stadtanzeiger Leuna und auf der Internetseite der Stadt Leuna.

Im Fokus standen dabei Fragen, wie die Bewohnerschaft die Qualität der Kernstadt bewertet und wo konkreter Sanierungs- und Handlungsbedarf aus Sicht der Bevölkerung besteht. Ebenso konnten Wünsche für die zukünftige städtebauliche Entwicklung benannt werden. Insgesamt wurden 29 Fragebögen beantwortet. Aufgrund der im Vergleich zur Einwohnerzahl sehr geringen Rücklaufquote an Fragebögen ist die Umfrage als **nicht repräsentativ** zu betrachten. Jedoch wurden wesentliche Aspekte, die auch im Rahmen der Vor-Ort-Begehungen sowie im Rahmen von Fachgesprächen bereits erfasst wurden, mit den Fragebogenergebnissen bestätigt.

Konkrete städtebauliche Schwerpunkte sind u.a. die Schaffung von altersgerechten Wohnungen, die Sanierung des unsanierten Gebäudeteils der Sekundarschule in der Albert-Einstein-Str./Schulstr., die Gestaltung des Vorplatzes am Rathaus oder die Belebung des Kirchplatzes. Ebenso wichtig wird die Sanierung von Straßen und Gehwegen sowie der Ausbau von Parkmöglichkeiten genannt. Im Bereich Daseinsvorsorge, Soziales und Freizeit werden u.a. der Kita-Neubau, die Ansiedlung von Medizinern und von Einzelhandel und Dienstleistungen als auch die Schaffung von Angeboten für Kinder und Jugendliche benannt.

#### Bilaterale Gespräche & Beteiligung sonstiger Akteure

Im Rahmen der Konzepterarbeitung wurden diverse bilaterale Gespräche mit Fachbehörden bzw. mit für die Stadtentwicklung relevanten Akteuren, hinsichtlich deren Belange und möglicher Entwicklungspotenziale geführt. Als wesentliche Akteure sind hierbei die Wohnungswirtschaft Leuna GmbH (WwL) sowie die Interessensgemeinschaft Bildung Leuna-Merseburg e.V. (IBLM) zu benennen.

Außerdem wurden im Rahmen der Konzepterarbeitung private Eigentümer/-innen von leerstehenden Gebäuden, die als städtebaulicher Missstand bzw. als Objekt mit Handlungsbedarf definiert wurden, hinsichtlich ihrer Entwicklungsabsichten an den Objekten angeschrieben. Etwa die Hälfte der angeschriebenen Eigentümer hat sich daraufhin zurückgemeldet und eine Stellungnahme bezgl. ihrer Absichten erklärt.

### Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange, d. h. Fachämter und untere Behörden des Landkreises Saalekreis sowie relevante Landesämter des Landes Sachsen-Anhalt (z. B. Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt) und Träger der Ver- und Entsorgung wurden im 1. Quartal 2017 im Rahmen einer **frühzeitigen Beteiligung**, um eine schriftliche Stellungnahme hinsichtlich ihrer zu berücksichtigenden Belange, bestehender Planungen sowie zukünftiger Handlungsabsichten gebeten.

Nach der Billigung der Entwurfsfassung durch den Stadtrat der Stadt Leuna am 28.03.2019 erfolgte die öffentliche Auslegung des Konzeptentwurfs im Verwaltungssitz der Stadt Leuna sowie auf der Internetseite der Stadt Leuna zu jedermanns Einsicht und mit der Möglichkeit eine Stellungnahme zum Konzeptentwurf abzugeben.

### Arbeits- und Beteiligungsprozess

Der Arbeits- und Beteiligungsprozess zur Erstellung der Fortschreibung des ISEK Leuna gestaltete sich wie folgt:

- 31.03.2016 Stadtrat der Stadt Leuna - Beschluss zur 3. Fortschreibung INSEK zum ISEK
- 26.09./27.10.2016 Beauftragung KEWOG Städtebau GmbH mit Erarbeitung ISEK der Stadt Leuna
- 17.01.2017 Anlaufberatung zum ISEK
- März 2017 Frühzeitige Beteiligung von Fachämtern und Träger öffentlicher Belange
- Okt./Dez. 2017 Bürgerbefragung mittels Fragebogenaktion, Eigentümerbefragung
- Juni/Juli 2017 & April/Mai 2018 Vor-Ort-Begehungen Kernstadt einschl. Ortsteile
- prozessbegleitend Durchführung von Bilateralen Gesprächen und Fachstellengesprächen
- 04.12.2018 Bau-, Wirtschafts-, Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss der Stadt Leuna Vorstellung & Diskussion zum Arbeitsstand ISEK
- 05.03.2019 bzw. 18.03.2019 Bau-, Wirtschafts-, Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss & Hauptausschuss der Stadt Leuna - Vorberatung zur Entwurfsfassung ISEK
- 28.03.2019 Stadtrat der Stadt Leuna – Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Entwurfsfassung ISEK
- 08.04. bis 10.05.2019 TöB-Beteiligung / Bürgerbeteiligung - Auslegung des Konzeptentwurfs, Veröffentlichung im Internet
- November 2019 Stadtrat - Beschluss Endfassung ISEK Leuna

### 3 Regionale Einbindung und gesamtstädtische Situation der Stadt Leuna

#### 3.1 Lage im Raum

Die Stadt Leuna liegt im Landkreis Saalekreis im südlichen Sachsen-Anhalt. Durch die direkte Anbindung an die Bundesstraßen B 91 und B 181 sowie der Nähe zu den Bundesautobahnen A 38 und A 9 verfügt die Stadt Leuna über eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung.

Die Stadt Leuna ist Teil eines Verdichtungsraums entlang der Saale zwischen dem Oberzentrum Halle und dem Grundzentrum Bad Dürrenberg und grenzt im Norden direkt an das Mittelzentrum Merseburg. Als Teil der Chemieregion Halle-Merseburg ist Leuna zudem ein landesbedeutsamer Industriestandort.

**Abb. 1: Lage im Raum - Einheitsgemeinde Stadt Leuna**



Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

Zum 31.12.2009 bildete die Stadt Leuna gemeinsam mit den ehemals selbständigen Gemeinden Friedensdorf, Günthersdorf, Horburg-Maßlau, Kötschlitz, Kötzschau, Kreypau, Rodden, Spergau, Zöschen und Zweimen die heutige **Einheitsgemeinde Stadt Leuna**.

Die **Stadt Leuna** ist als **Grundzentrum** und **Verwaltungssitz** ein zentraler Ankerpunkt der öffentlichen Daseinsvorsorge und übernimmt die Versorgungsfunktion für die Stadt und ihre umliegenden zehn Ortschaften.

Die Kernstadt Leuna setzt sich aus den „Ortsteilen“ Daspig, Daspig-Siedlung, Göhlitzsch, Kröllwitz, Ockendorf, Rössen und Neu-Rössen zusammen. Im direkten Zusammenhang mit der Entwicklung des Industriestandortes Leuna entstand Anfang des 20. Jahrhunderts die Gartenstadt „Neu-Rössen“, der heutigen Gartenstadt Leuna, die als größte zusammenhängende Gartenstadt Deutschlands gilt.

→ Karte 1: **Stadtteilgliederung – Kernstadt Leuna mit Ortsteilen** (siehe Anhang)

#### 3.2 Übergeordnete räumliche Planungen und sonstige informelle Planungen

##### 3.2.1 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt<sup>1</sup>

###### Raumstruktur & Zentrale Orte

Die Stadt Leuna erstreckt sich gemäß Landesentwicklungsplan (LEP LSA 2010) im „**Verdichtungsraum Halle**“, wonach folgende Ziele und Grundsätze von Belang sind:

Die Verdichtungsräume sind im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung so zu ordnen und zu entwickeln, dass sie als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte eine Schrittmacherfunktion für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, als Zentren für Wissenschaft, Bildung, Soziales und Kultur ein umfassendes Angebot für die

<sup>1</sup> Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 trat am 12.03.2011 in Kraft, Quellen: LEP LSA 2010 Kap. 1.4, Z13ff, Kap. 2.1 Z24ff; Kap.2.2, Z40f, G18, LEP LSA 2010 (2010), Z58

Bevölkerung vorhalten, eine räumlich ausgewogene, sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten. (Z 8)

Die Verdichtungsräume sind als herausragende Siedlungs-, Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur- und Dienstleistungsräume zu stärken. Sie sind zu leistungsfähigen Standorträumen, die im nationalen und europäischen Wettbewerb bestehen können, weiter zu entwickeln. (Z 10)

Die Entwicklung und die Sicherung von Zentralen Orten im Land Sachsen-Anhalt dienen der Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Die Zentralen Orte sind als Mittelpunkte des gesellschaftlichen Lebens im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu stärken (Z 24). Zentrale Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern. (Z 25) In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. (Z 26)

### Weitere Besonderheiten

Ergänzend zu den landesplanerischen Vorgaben zur Raumstruktur und Entwicklung der Zentralen Orte wird der Standort Leuna (Leuna, Merseburg, Spergau) als **Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen** festgelegt. Dieser ist entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln.

Für die Stadt Leuna ist aufgrund der Saale (Fließgewässer 1. Ordnung) das „**Blaue Band**“ als **Touristische Markensäule** von Bedeutung, deren Bekanntheit zu stärken ist. (G 135)

## 3.2.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (2010)<sup>2</sup>

### Raumstruktur und Zentralörtliche Gliederung<sup>3</sup>

Gemäß aktuell rechtskräftigen Regionalplan (REP Halle 2010) ist die Stadt Leuna im „**Verdichtungsraum Halle**“ gelegen, hierfür gelten folgende Ziele und Grundsätze:

**5.1.2.2. Z** Im Verdichtungsraum ist insbesondere unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des demographischen Faktors eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses anzustreben. (...) Eine dynamische Wirtschaftsentwicklung ist anzustreben. Dabei sollen trotz einer weiteren Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten gesunde räumliche Strukturen sichergestellt werden. Die verschiedenen Nutzungsansprüche an die Fläche sind aufeinander abzustimmen. (LEP LSA 3.1.2.)

Im 2. Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes (RepH-Pla2017 vom 30.11.2017) werden ergänzend folgende Ziele und Grundsätze definiert:<sup>4</sup>

Der Verdichtungsraum ist durch eine hohe Bevölkerungsdichte, ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot, eine Vielzahl von Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen, Einrichtungen der Versorgung und Betreuung und durch eine sich gegenseitig beeinträchtigende Ausweitung der Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen gekennzeichnet. (LEP LSA 2010 Kapitel 1.3.1.)

**G 1** Zur Erfüllung der Aufgaben des Verdichtungsraums als Kern wirtschaftlichen Wachstums sollen die günstigen Standortvorteile wie vorhandenes qualifiziertes Arbeitskräftepotenzial, vielfältige Industrie- und Gewerbestruktur sowie Universitäts- und Wissenschaftseinrichtungen weiter genutzt und ausgebaut werden. (G 1, S. 9).

<sup>2</sup> Regionalplan der Planungsregion Halle 2010 wurde durch die Oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20.07.2010 / 04.10.2010 / 18.10.2010 genehmigt; seit dem 21.12.2010 rechtswirksam.

<sup>3</sup> RPG Halle (Hrsg.): REP Halle 2010, Karte 2 – Raumstruktur; Kap. 5.1.3.2, S.15f; Kap. 5.2.18 Zf, S.19

<sup>4</sup> 2. Entwurf zur Fortschreibung zum Regionalen Entwicklungsplan Halle – RepH-Pla2017 vom 30.11.2017, S. 9

Im rechtskräftigen Regionalplan (REP Halle 2010) wird die Stadt Leuna (heutige Kernstadt) **als Grundzentrum** ausgewiesen.<sup>5</sup> Grundzentren sind als **Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung** mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Gemäß dem 3. Entwurf des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ (STp ZO 2018 vom 20.07.2018) wird die Kernstadt Leuna weiterhin als **Grundzentrum** (Stufe 2) eingestuft.<sup>6</sup> Wesentliche Grundsätze und Zielstellung zur Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge werden im Sachlichen Teilplan definiert und sind zu beachten.

**Entwicklungssachsen** sind durch eine Bündelung von Verkehrs- und technischer Infrastrukturtrassen und eine unterschiedlich dichte Folge von Siedlungskonzentrationen gekennzeichnet. Für die Stadt Leuna ist insbesondere die Nähe zur überregionalen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung über BAB 9 und BAB 38 sowie der B 91 von hoher Bedeutung.<sup>7</sup>

### Regional bedeutsame Standorte, Vorrang- und Vorbehaltsgebiete

Folgende Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sowie regional bedeutsame Standorte sind gemäß dem gültigen Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Halle (2010) in der Kernstadt Leuna zu berücksichtigen:<sup>8</sup>

Vorrang- und Vorbehaltsgebiete	Ausprägungen, Standort
Vorranggebiet für Natur und Landschaft	- XXIX. Saale-, Elsteraue
Vorranggebiet für Hochwasserschutz	- II. Saale
Vorranggebiet für Wassergewinnung	- III. Leuna - Daspig
Vorrangstandorte für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen	- IV. Leuna (Leuna, Merseburg, Spergau)
Regional bedeutsame Standorte für Ver- und Entsorgung	Ausprägungen, Standort
Wasserversorgung	- Wasserwerk Leuna- Daspig (SK)
Abwasserbehandlungsanlagen	- Leuna (Infra Leuna GmbH) (SK)
Abfallverbrennungsanlagen	- Thermische Restabfallbehandlungs- und Energieverwertungsanlage Leuna (SK)
Energieerzeugungsanlagen/Umspannwerke	- Gas- und Dampfanlage zur Versorgung der Raffinerie 2000 (SK) - Gas- und Dampfanlage Leuna (SK) - Gasturbinenanlage Leuna (SK)

Im 2. Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes (RepH-Plae2017 vom 30.11.2017) werden bezüglich der regional bedeutsamen Standorte sowie der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete keine Änderungen bzw. räumlichen Erweiterungen mit Bezug zur Stadt Leuna festgelegt.

### 3.2.3 Sonstige übergeordnete Konzeptionen & Planungen

#### Leitbild Leuna 2020 plus

Das Leitbild Leuna 2020 plus wurde in den Jahren 2010 bis 2014 für die Einheitsgemeinde Stadt Leuna in mehreren Arbeitsschritten erstellt. Ziel des städtebaulichen Leitbilds Leuna 2020plus ist die Ermittlung und Festlegung von planerischen, baulichen und organisatorischen Maßnahmen, die innerhalb mittlerer Frist für die Herstellung günstiger und ausgeglichener Lebensbedingungen im Stadtgebiet ergriffen werden können. Außer

<sup>5</sup> REP Halle 2010, S.19f

<sup>6</sup> 3. Entwurf des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ in der Planungsregion Halle vom 20.07.2018 (STp ZO 2018)

<sup>7</sup> 2. Entwurf zur Fortschreibung zum Regionalen Entwicklungsplan Halle – RepH-Plae2017 vom 30.11.2017, S. 11f

<sup>8</sup> REP Halle 2010: Kap. 5.3.5, S. 29; Kap. 5.3.1, S. 20 & S.25; Kap. 5.3.3, S. 28; Kap. 5.7.2, S. 40; Kap. 5.7.1, S. 39; Kap. 5.7.3, S.40/41

städtebaufachlichen Überlegungen waren insbesondere die von den verschiedenen städtischen Verwaltungsstellen, aber auch anderen öffentlichen Aufgabenträgern verfolgten fachspezifischen Planungen, die für die städtebauliche Entwicklung von Bedeutung sind, einzubeziehen.

Darüber hinaus beinhaltet das Leitbild auch Aussagen zur voraussichtlichen Entwicklung der Bevölkerung in den verschiedenen Teilräumen des Stadtgebiets, zu bestehenden Wohn- und Gewerbeflächenpotenzialen innerhalb des Siedlungsgebiets sowie zur Nutzung des Außenbereichs. Mit dem Leitbild wurden wesentliche Entwicklungsziele und Maßnahmen u.a. für die Kernstadt definiert. Einige Vorhaben wurden mittlerweile vollständig bzw. teilweise umgesetzt. Andere Zielstellungen sind aufgrund geänderter Rahmenbedingungen mittlerweile nicht mehr relevant.

### Integrierte Ländliche Entwicklung/LEADER

Seit November 2014 gehört die Stadt Leuna zur LEADER-Region "**Montanregion Sachsen-Anhalt Süd**". Zielstellung der LEADER-Region ist es, dem demographischen Wandel und den daraus resultierenden fortschreitenden Entwicklungen, durch vielfältige Maßnahmen entgegenzuwirken. Im Rahmen der Lokalen Entwicklungsstrategie (LES) wurden folgende regionale Entwicklungsziele, die für die Stadt Leuna relevant sind, festgelegt:

- die Förderung der gewerblichen Unternehmensentwicklungen;
- die Nutzung traditioneller und Erschließung neuer Energieressourcen;
- die Sicherung vorhandener ländlicher Bausubstanz mit Nutzung sowie Flächenberäumungen zur Ortsbildaufwertung;
- die Gewährleistung des Kreislaufes der Nachnutzung rekultivierter Flächen sowie
- die Durchführungsmaßnahmen von Anpassungsmaßnahmen an den demografischen Wandel und Maßnahmen zur Sicherung der sozialen Infrastruktur.

### Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK) (in Erarbeitung)

Auf der Grundlage des Leitbilds Leuna 2020 plus wird gegenwärtig ein Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK) für das gesamte Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Leuna ausgearbeitet. Im Rahmen eines IGEEKs sollen insbesondere Festlegungen darüber getroffen werden, in welcher Weise die Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung des gesamten Gebiets einer Einheitsgemeinde nachhaltig und bedarfsgerecht vorangetrieben werden soll. Das IGEEK dient als wesentliche Grundlage zur Beantragung von zukünftigen Fördermitteln im Rahmen der Ländlichen Entwicklung für Maßnahmen in den ländlich geprägten Ortschaften. Die zukünftige Entwicklung der Kernstadt wird schwerpunktmäßig vorrangig über das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept der Stadt Leuna (ISEK) behandelt.

## 3.2.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Leuna

### Stadtentwicklungskonzept 2004

Mit der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Leuna (2004) erfolgte der Programmantrag zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau Ost. Damals waren die wachsenden strukturellen Leerstände in den Mehrfamilienhausbeständen, insbesondere im Bereich der organisierten Wohnungswirtschaft, aber auch der stellenweise vorhandene schlechte Bauzustand Anlass für einen Programmantrag im Stadtumbau Ost – Programmteil Rückbau. Zielstellung der Stadt Leuna war es, ein attraktives Wohnangebot vorzuhalten, das der künftig geringeren Nachfrage angepasst wird.

Auf Grundlage des Stadtentwicklungskonzepts erfolgte eine strategische Beobachtung der Wohnungsbestände im Stadtgebiet Leuna sowie eine Definition von Schwerpunktgebieten des Städtebaus in Leuna. Das Augenmerk lag hierbei auf dem sogenannten Umstrukturierungsgebiet (Stadtumbaugebiet), in denen in den kommenden Jahren zahlreiche Bestandsanpassungen vorgenommen wurden. Der Charakter dieses Gebietes hat sich aufgrund von Rückbau und Umbau wesentlich zum Positiven verändert.

## 1. Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2006

Mit der 1. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Leuna wurde die im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes (2004) definierte Gebietskulisse des Stadtumbaus begründet. Dabei wurden entsprechende Leitbilder für das Gebiet der Stadt Leuna bestimmt, konkrete Schwerpunkträume und Leitziele für den Stadtumbau festgelegt und konkrete Maßnahmen abgeleitet.

### Leitbild aus der 1. Fortschreibung bezogen auf die Kernstadt Leuna:

- Industriestandort als bestimmender Faktor
- Saale als weicher Standortfaktor mit Potenzial als Natur- und Erholungsraum
- Dörfer entlang der Saale sowie die Gartenstadt sind und bleiben die stadtbildprägenden Wohnstandorte, weitere Schwerpunkte sind Göhlitzsch Siedlung & Neubaugebiet und der Bereich Industrietor/Haupttorplatz als städtebauliche Höhepunkte
- Einzelne Bereiche in der Gartenstadt werden aufgelockert

### Leitziele für den Stadtumbau:

- Funktionierender und nachfragegerechter Wohnungsmarkt → Leuna soll seine Position als attraktiver Wohnstandort mit einem starken Industriestandort ausbauen
- Prioritäten setzen (Gebietsbezogen)
- Erhalt der Gartenstadt und der Dörfer als Kernidentitäten Leunas
- Einfamilienhausbau zum Instrument des Stadtumbaus machen
- Standortqualitäten erhalten und weiterentwickeln
- Bezug zur Saaleaue verstärken, Freiräume vernetzen
- Stadtumbau im Kontext kommunalen Handelns, Zusammenarbeit der Akteure

### Schwerpunkträume im Stadtumbaugebiet:

- Handwerkersiedlung I - Bereich westlich Friedrich-Ebert-Straße
- Handwerkersiedlung II - Bereich östlich Friedrich-Ebert-Straße
- Albert-Einstein-Straße
- Gartenstadt III - Erweiterter Gartenstadtbereich
- Dorf Göhlitzsch

Die grundlegende Zielstellung war dabei, dass in städtebaulichen Vertiefungsbereichen der Stadtumbau verträglich und mit Gewinn für den erhaltungswürdigen Bestand bzw. für die städtebaulichen Grundstrukturen einerseits und zeitgemäße Wohnansprüche andererseits ausgetragen werden sollte. Dabei galt es, auch Rückbaumaßnahmen und nachfolgende Freiraumgestaltung im Sinne einer städtebaulichen Auflockerung sowie Maßnahmen des Umbaus von Beständen und der städtebaulichen Aufwertung konzeptionell zu beachten.

## 2. Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2013 (nicht beschlossen)

Im Rahmen der 2. Fortschreibung des InSEK wurden die folgenden Handlungsfelder konkretisiert:

- Weiterführung der Stadtsanierung als Instrument der erfolgreichen Stadtentwicklung
- Entwicklung und Anpassung des Wohnungsmarktes
  - Schaffung bedarfsgerechter Angebote
  - Beseitigung von Leerstand
  - Unterstützung privater Wohneigentumsbildung
- Energetische Stadtsanierung
- Infrastrukturmaßnahmen (Straßen/Wege/Plätze)

## 4 Demografische Entwicklung

Die demografische Entwicklung stellt eine wesentliche Ausgangslage zur Betrachtung der zukünftigen Entwicklung der Stadt Leuna dar. Sie stellen die Basis zur Ableitung von wesentlichen Aussagen zur Tragfähigkeit von Infrastruktur, öffentlicher Daseinsvorsorge, aber auch im städtebaulichen Bereich dar. Im Folgenden wird daher die demografische Entwicklung auf Ebene der Kernstadt Leuna erläutert.<sup>9</sup>

Die Bevölkerungsentwicklung im Gebiet der Einheitsgemeinde wird im Rahmen des Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzeptes (IGEK) für die Einheitsgemeinde Stadt Leuna betrachtet. Die demografischen Daten zur absoluten Bevölkerung, der Wanderungsbewegungen sowie der Altersstruktur beziehen sich dabei auf die Hauptwohnsitze, Nebenwohnsitze werden nur für die absolute Bevölkerungsentwicklung dargestellt. Die dargestellten Bevölkerungszahlen basieren auf Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Leuna.

### 4.1 Bevölkerungsentwicklung der Kernstadt Leuna

Am 31.12.2017 lebten laut Einwohnermeldeamt der Stadt Leuna insgesamt 14.213 Einwohner/innen mit Hauptwohnsitz im Gebiet der heutigen Einheitsgemeinde Leuna, hinzu kommen 639 Nebenwohnsitze im Gebiet der Einheitsgemeinde. Knapp die Hälfte der Bevölkerung ist in der Kernstadt Leuna, d.h. in den Ortsteilen Daspig, Daspig-Siedlung, Göhlitzsch, Kröllwitz, Ockendorf, Rössen und Neu-Rössen, wohnhaft.

Mit Stand zum 31.12.2017 lebten in der Kernstadt Leuna 6.374 Einwohner/-innen mit Hauptwohnsitz. Zwischen 2010 und 2017 verlor die Kernstadt zwar weitere -120 Einwohner/-innen (-1,8 %), jedoch ist hervorzuheben, dass die absolute Bevölkerungsentwicklung in der Kernstadt seit 2014 wieder positiv verläuft (2015: +51, 2016: +66, 2017: +4), was zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung beiträgt.

Tab. 1: Absolute Bevölkerungsentwicklung Kernstadt Leuna (2010-2017)<sup>10</sup>

Kernstadt Leuna	Zeitraum								Veränderung 2017 ggü. 2010	
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	absolut	in %
Hauptwohnsitze	6.494	6.459	6.391	6.305	6.253	6.304	6.370	6.374	- 120	- 1,8 %
Nebenwohnsitze	460	446	456	458	456	454	458	437	- 23	- 5,0 %
Gesamtbevölkerung	6.954	6.905	6.847	6.763	6.709	6.758	6.828	6.811	- 143	-2,1 %

Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung Kernstadt Leuna (2010-2017)

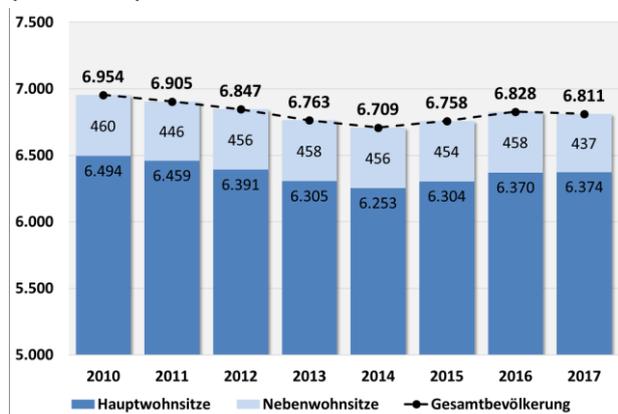
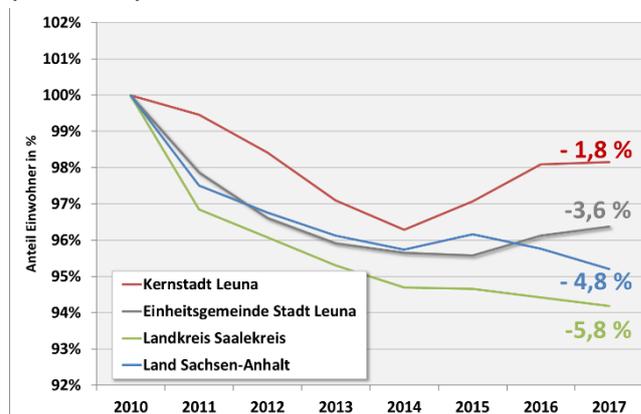


Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich (2010-2017)



<sup>9</sup> einschließlich der Ortsteile Daspig, Daspig-Siedlung, Göhlitzsch, Kröllwitz, Rössen, Ockendorf, Neu-Rössen

<sup>10</sup> Daten Einwohnermeldeamt der Stadt Leuna – Einwohner nach Hauptwohnsitz und Nebenwohnsitz - vom 09.02.2017, Ergänzung Stand 31.12.2017 vom 29.08.2018

In den Gebieten der Städtebauförderung in der Kernstadt Leuna gestaltet sich die Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2016 und 2017 wie folgt:

Bevölkerung nach Teilgebieten	Kernstadt Leuna	SU-Gebiet	ASO-Gebiet
31.12.2016	6.370	2.132	407
31.12.2017	6.374	2.166	397
Veränderung 2017 ggü. 2016	+4	+34	-10

### Wanderungsbewegungen

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Kernstadt Leuna ist seit 2010 insbesondere durch relativ konstante, z.T. leicht steigende Geburtenzahlen, bei gleichzeitig etwas höheren Sterbezahlen gekennzeichnet, was zu einem negativen natürlichen Saldo führt (2016: -18, 2017: -25).

Die räumliche Wanderungsbilanz der Kernstadt Leuna gestaltete sich zwischen 2010 und 2014 ebenfalls eher negativ. Seit 2015 ist jedoch ein deutlicher Anstieg der Zuzüge zu beobachten. In den Jahren 2015 bis 2017 verzeichnete die Kernstadt Leuna ein Wanderungsplus (2016: +81, 2017: +36), was die gegenwärtig positive Bevölkerungsentwicklung begründet.

Tab. 2: Bevölkerungsbewegungen Kernstadt Leuna (2010-2017)<sup>11</sup>

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Geburten	50	36	45	52	72	49	63	57
Sterbefälle	61	67	67	54	74	70	81	82
Saldo Geburten/Sterbefälle	-11	-31	-22	-2	-2	-21	-18	-25
Zuzüge	270	305	293	248	252	401	448	371
Wegzüge	355	309	339	332	302	329	367	335
Saldo Zuzüge/Wegzüge	-85	-4	-46	-84	-50	72	81	36
Gesamtbilanz	-96	-35	-68	-86	-52	51	63	11

### Altersstruktur

Die Altersstruktur der Kernstadt Leuna verdeutlicht, dass insgesamt 13,0 % der Bevölkerung unter 14 Jahren sowie 25,8 % über 65 Jahre sind. Deutlich wird zudem, dass der Anteil hochbetagter Personen über 75 Jahren höher ist, als der Anteil zw. 65 und 74 Jahren.

Tab. 3: Altersstruktur Kernstadt Leuna (2017)<sup>12</sup>

		unter 5 J.	5 bis 14 J.	15 bis 24 J.	25 bis 44 J.	45 bis 64 J.	65 bis 74 J.	ab 75 J.	gesamt
Kernstadt Leuna	absolut	300	542	438	1.418	2.010	764	902	6.374
	in %	4,7%	8,5%	6,9%	22,2%	31,5%	12,0%	14,2%	100%

Im Vergleich der Alterspyramiden der Jahre 2010 und 2017 für die Kernstadt Leuna (Abb. 4 & Abb. 5) zeigt sich der allgemeine Trend der Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen. Die weitere Zunahme der Anzahl älterer Personen (ab 65 Jahren) begründet sich in den geburtenstarken Jahrgängen der Nachkriegszeit bzw. der 1960er Jahre, die nach und nach in den kommenden Jahren verstärkt in das Rentenalter eintreten.

<sup>11</sup> Daten Einwohnermeldeamt der Stadt Leuna – Wanderungsbewegungen nur Hauptwohnsitze vom 09.02.2017, Ergänzung Stand 31.12.2107 vom 29.08.2018

<sup>12</sup> Daten Einwohnermeldeamt der Stadt Leuna – Altersstruktur nur Hauptwohnsitz Stand 31.12.2107 vom 29.08.2018

Gegenüber dem Jahr 2010 zeigt sich zudem auch eine leichte Zunahme der jungen Altersgruppen unter 10 Jahren und insbesondere von Kleinkindern unter 5 Jahren, was die stabilen Geburtenzahlen der vergangenen Jahre in der Kernstadt bestätigt.

Abb. 4: Alterspyramide Kernstadt (2010)

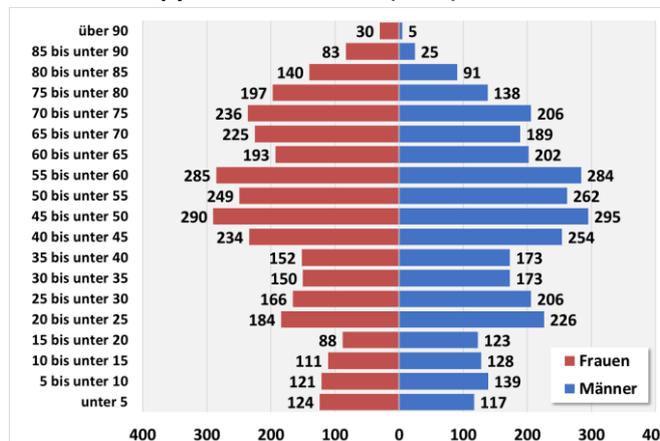
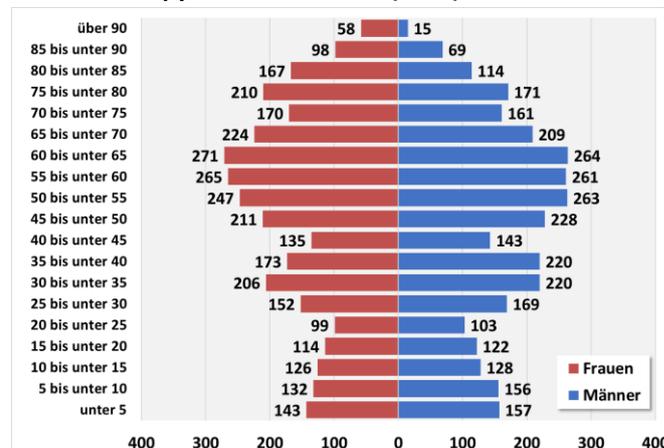


Abb. 5: Alterspyramide Kernstadt (2017)



### Bevölkerungsprognose bis 2030<sup>13</sup>

Statistische Aussagen zur Bevölkerungsprognose liefert die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt 2014 bis 2030 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalts, welche jedoch nur auf Gemeindeebene vorliegt. Gemäß dieser Prognose wird, ausgehend vom Basisjahr 2014, die Bevölkerung in der Einheitsgemeinde Leuna **bis zum Jahr 2030 um rund -13,4 % schrumpfen** (d. h. 1.848 EW weniger). Für das Jahr 2030 wird eine Bevölkerung von 11.994 Einwohnern in der Einheitsgemeinde Stadt Leuna angenommen.

Hinsichtlich einer Bevölkerungsprognose auf teilräumlicher Ebene liegen für die Kernstadt Leuna seitens des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt keine Daten vor. Basierend auf der hohen Nachfrage nach Wohnraum und den darauf resultierend positiven Zuzugszahlen sowie den aktuell stabilen Geburtenzahlen ist davon auszugehen, dass die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in der Kernstadt Leuna in den kommenden Jahren positiver bzw. stabiler als in den übrigen Ortschaften der Einheitsgemeinde verläuft.

Neben einer leichten Stabilisierung der Bevölkerungszahl ist die demografische Entwicklung in Leuna vor allem auch durch eine Verschiebung innerhalb der Altersstruktur geprägt. Die Alterung der Bevölkerung ist durch die Erhöhung des Durchschnittsalters sowie durch die Zunahme älterer Bevölkerungsgruppen gekennzeichnet, wenn auch dieser Trend durch stabile Geburtenzahlen und Wanderungsgewinne in den nächsten Jahren in abgeschwächter Form verläuft.

## 4.2 Kernaussagen und Auswirkungen auf die Kernstadt Leuna

Die aktuelle und zukünftige Bevölkerungsentwicklung wird sich auf alle städtischen Planungen (z.B. Bauleitplanung, Integrierte Entwicklungskonzepte usw.) auswirken und muss in diesen Berücksichtigung finden. Die Zielstellung für alle Bereiche der städtischen Entwicklung sollte demnach sein, die Bedürfnisse und Nachfrage der Bevölkerung nach Infrastruktur, nach Daseinsvorsorge sowie von Wohnansprüchen gerecht zu werden und diese bedarfsgerecht und qualitativ hochwertig bereitzustellen. Die Schaffung attraktiver Wohnbedingungen sowie Möglichkeiten zur Ansiedlung von Einzelhandel und Gewerbe ist hierbei eine Voraussetzung in allen Bedarfssektoren. Es gilt, die Stadt Leuna noch nachhaltiger als attraktiver Wohnstandort zu gestalten und zu entwickeln, um langfristig neben jungen Familien auch qualifizierte Arbeits- und Fachkräfte wieder stärker an den Wirtschaftsstandort Leuna zu binden und auch dem zunehmenden Pendlerverhalten entgegen zu wirken.

<sup>13</sup> Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2016): 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt 2014-2030

Kernaussagen	Folgen/Auswirkungen	betroffene Themenbereiche
<ul style="list-style-type: none"> <li>- leicht steigende Bevölkerungszahlen seit 2014</li> <li>- negative Relation bei Geburten und Sterbefällen, trotz leichtem Anstieg der Geburtenzahlen seit 2014</li> <li>- positives Wanderungssaldo in den Jahren 2015-2017</li> <li>- Zunahme älterer Bevölkerungsgruppen → Erhöhung Durchschnittsalter</li> <li>- Anteil der unter 20-Jährigen bleibt nahezu konstant</li> <li>- sinkender Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung (zw. 20-65 J.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zunahme von Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand → Verbesserung Ortsbild &amp; Verringerung Leerstand</li> <li>- Differenziertere Nachfrage nach Wohnraum → bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Wohnangebotes, insbes. Anpassung an unterschiedliche Bevölkerungs- &amp; Altersgruppen nötig</li> <li>- vermehrter Bedarf an Wohnformen für ältere Bürger/-innen &amp; Barrierefreiheit</li> <li>- Anstieg des Bedarfs an wohnortnahen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen</li> <li>- Erhöhung der Nachfrage bei Betreuungs- und Bildungseinrichtungen → Gewährleistung der Auslastung der Betreuungs- und Bildungseinrichtungen (Neubau Kita, Erweiterung Grundschule)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Städtebau, Denkmalpflege</li> <li>- Wohnen</li> <li>- Verkehr, Ver- und Entsorgung,</li> <li>- Wirtschaft, Gewerbe, Handel</li> <li>- Bildung und Erziehung</li> <li>- Daseinsvorsorge, Soziales</li> </ul>

Die betroffenen Themenbereiche sind in ihren Zielstellungen auf folgende, demografisch begründete Schwerpunkte auszurichten:

- Anpassung an den zukünftigen Wohnraumbedarf bzw. -ansprüche für unterschiedliche Ziel- bzw. Einkommensgruppen
- Anpassung des Wohnbestandes an verschiedene Nutzungsbedürfnisse der Generationen (z.B. Grundrissveränderungen, Barrierefreiheit, altersgerechte und familienfreundliche Wohnformen)
- Stärkung der Generationenfreundlichkeit → Erhöhung der Barrierefreiheit im öffentlichen und privaten Raum
- Generationenübergreifende Angebote im Bereich Daseinsvorsorge, Kultur und Freizeit
- Anpassungsbedarf im Bereich der Betreuungs- und Bildungseinrichtungen → Kapazitätserweiterungen
- Ausbau der wohnortnahen Versorgungs- und Dienstleistungsangebote (fußläufige Erreichbarkeit)
- Sicherung eines attraktiven ÖPNV-Netzes für alle Generationen (Barrierefreiheit)

## 5 Städtebau und Denkmalpflege, Wohnen

### 5.1 Stadtstruktur

#### → Karte 1: Stadtteilgliederung – Kernstadt Leuna mit Ortsteilen (siehe Anhang)

Die Gartenstadt „Neu-Rössen“ ist eng mit der Entstehung und Entwicklung des Chemiestandortes Leuna verbunden. Das Ideal der Gartenstadt als hochwertiger städtebaulicher Raum mit einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität für seine Bewohner/-innen besteht bis heute fort. Bedingt durch die städtebaulichen Qualitäten der Gartenstadt und seiner Nähe zum Industriestandort kommt der Gartenstadt „Neu-Rössen“ als Wohnstandort eine besondere Bedeutung zu.

#### Gartenstadt „Neu-Rössen“ & Handwerkersiedlung

Mit Ansiedlung des „Ammoniakwerkes Merseburg“ im Jahr 1916 wurde auch der Grundstein für die **Werksiedlung „Neu-Rössen“** gelegt. Zwischen 1917 und 1927 entstand die historische **Gartenstadt „Neu-Rössen“** mit Arbeiter-, Angestellten-, Meister-, Beamten- sowie Wohn- und Geschäftshäuser, die die soziale Differenzierung der Belegschaft widerspiegelte. Für den zentralen Bereich der Gartenstadt zwischen Haupttorplatz am Werkseingang und Pfalzplatz ist eine kleinteilige Reihenhausbauung charakteristisch. Mehrgeschossige Wohnhäuser gibt es in der Spergauer Straße, im Bereich des Kulturhauses und entlang der Albert-Einstein-Straße.

Der östliche Bereich der Gartenstadt zwischen Saaleue und Sachsenplatz ist durch Villen und Doppelhäuser geprägt. Das Hochufer der Saale wurde außerdem mit Sportstätten und einer weitläufigen Parklandschaft ausgestattet. An die Villenbebauung schlossen sich Einfamilien- und Doppelhäuser für höhere und mittlere Beamte an. Innerhalb dieses Bereiches wurden das Postgebäude, Schulen und Kirchen beider Konfessionen platziert und bildeten somit das gesellschaftliche und geschäftliche Zentrum der Gartenstadt.

In den 1950er und 1960er Jahren entwickelte sich südlich der Liebigstraße die **erweiterte Gartenstadt** mit einer nicht minderen Wohnqualität. Dieses Gebiet ist durch straßenbegleitende mehrgeschossige Wohnblocks, sowie großzügige Grünflächen, vor allem im Innenbereich der Karrees, geprägt. Das direkte Umfeld der Wohnblocks war ursprünglich mit Wiesen einschließlich Sitz- und Ruhemöglichkeiten, vorgesetzten Grünstreifen und Baumbepflanzungen angelegt. **Die politische Wende** veränderte nicht die Wohn- und Wirtschaftsstrukturen in Leuna. Die gartenstadttypische Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser wurde zu großen Teilen von Privaten erworben und anschließend saniert. Die Gartenstadt „Neu-Rössen“ steht als Ensemble unter Denkmalschutz und gilt mit einer Fläche von 100 ha als größte zusammenhängende Gartenstadt Deutschlands.

Ebenfalls in den 1920er Jahren entstand die **Handwerkersiedlung** unmittelbar nördlich des Werksgeländes, die durch eine teilweise aufgelockerte Blockrandbebauung und Ansätze gemischter Nutzungsstrukturen gekennzeichnet ist. Die Handwerkersiedlung wird durch die Straßen Industrietor, Leunatorstraße sowie die Friedrich-Ebert-Straße begrenzt. Eingerahmt wird die Siedlung durch große Wohnblöcke. Diese Gebäude übernahmen eine Lärmschutzfunktion für die Handwerkersiedlung.

#### Ortsteile

In den historischen Ortslagen von Daspig, Rössen, Ockendorf und Kröllwitz bestimmen landwirtschaftliche Gehöfte das Ortsbild und machen die frühere und zum Teil noch heutige landwirtschaftliche Nutzung sichtbar. Lediglich im Ortskern von Göhlitzsch sind die historischen Bebauungsstrukturen nach dem Verlust einiger den zentralen Dorfplatz umfassenden Gehöfte nur noch in Ansätzen erkennbar. Die Dorflage Göhlitzsch war Bestandteil des bisherigen Stadtumbaugebietes und ist mittlerweile nach umfangreichen Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen weitestgehend konsolidiert.

In der benachbarten Siedlung Göhlitzsch ist die Bausubstanz überwiegend zwischen 1948 und 1990 entstanden und durch freistehende Einfamilienhäuser, denen großzügige Gärten zugeordnet sind, charakterisiert. Heute

befindet sich der Gebäudebestand infolge privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in einem durchweg sehr guten Zustand.

Die Neubauaktivitäten im Wohngebiet Göhlitzsch „Am Krähenberg“ zeugen vom großen Nachholbedarf an Einfamilienhäusern nach der deutschen Wiedervereinigung. Das im Jahr 1996 ausgewiesene Wohngebiet „Am Krähenberg“ ist mittlerweile nahezu vollständig belegt.

Heute herrschen in den alten Dorfkernen überwiegend Wohnnutzungen vor, die weiterhin zum Teil durch landwirtschaftliche (Nebenerwerbs-) Nutzungen, kleinteilig strukturiertes Gewerbe sowie durch öffentliche Einrichtungen wie z.B. Kirchen oder die Kinderbetreuungseinrichtung in Rössen ergänzt werden.

## 5.2 Denkmalbestand

In Leuna sind zahlreiche Kultur- und Baudenkmale bzw. Denkmalbereiche vorhanden. Im Gebiet der Kernstadt Leuna sowie den dazugehörigen Ortsteilen werden insgesamt **30 Baudenkmäler, 5 Denkmalbereiche sowie 2 Kleindenkmäler** beim zuständigen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt gelistet.<sup>14</sup>

Von übergeordneter Bedeutung ist die **Siedlung Gartenstadt Leuna „Neu-Rössen“** zu benennen, welches sich als flächenhafter Denkmalbereich über die gesamte historische Gartenstadt erstreckt und heute das größte Flächendenkmal im Landkreis Saalekreis ist. Die Gartenstadt Leuna besitzt mit ihren Bauten, Straßen und Freiflächen einen geschichtlich, kulturell-künstlerischen und hohen städtebaulichen Denkmalwert, ist ortsbildprägend und wertet den historischen Ortskern auf.

Einen weiteren Denkmalbereich umfasst den Platz am „**Industrietor**“ zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Industrietor und Sattlerstraße als kulturell-künstlerisch sowie technisch-wirtschaftlich wertvoller Bereich. Der Denkmalbereich umfasst eine großzügige städtebauliche Lösung einer Ortserweiterung der 1920er und 1930er Jahre. Um einen T-förmigen Kreuzungsbereich ordnen sich Wohn- und Geschäftsbauten, die Platzsituation ist durch gestaffelte Anordnung der Gebäude bzw. durch Kopfbauten gegliedert.

Der Denkmalbereich **Ortskern Rössen** stellt einen überwiegend neuzeitlich überbauten Ort mit dem älteren Erscheinungsbild eines slawischen Rundlings dar und ist kulturell-künstlerisch und technisch-wirtschaftlich bedeutsam.

Der **Ortskern Göhlitzsch** stellt einen geschichtlich, kulturell-künstlerisch und städtebaulich bedeutsamen Denkmalbereich dar. Deutlich erkennbar ist ein Ortsbild in Form eines kleinen slawischen Rundlings, mit Bebauung überwiegend aus dem 19. Jahrhundert, mit zur Ortsmitte orientierten, giebelständigen Häusern sowie einem zentralen Platz mit Bauernstein und Kriegerdenkmal.

Im Ortsteil **Daspig** stellt der **Dorfplatz** einen Denkmalbereich dar, der ebenfalls aus einem slawischen Rundling hervorgegangen ist. Dieser ist durch neuzeitliche Bebauung teilweise überformt, von Bedeutung sind nur noch die ablesbare Ausprägung des Rundlings.

### Bodendenkmalbereiche

Neben den Baudenkmalern bestehen innerhalb des Stadtgebiets auch **Bodendenkmalbereiche** von teilweise herausragend hoher Wertigkeit. Die sog. „Rössener Kultur“ ist nach einem in den 1870er Jahren entdeckten jungsteinzeitlichen Gräberfeld im Ortsteil Rössen im Bereich des Rössener Hügels benannt.

---

<sup>14</sup> Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (2017): Auszug aus dem Denkmalverzeichnis der Bau- und Kunstdenkmale des Landes Sachsen-Anhalt vom 14.02.2017

## 5.3 Bauleitplanung

### Flächennutzungsplan

Administrativ besteht die Einheitsgemeinde Stadt Leuna mit aktuellem Gebietsstand seit 31.12.2009. Gemäß § 204 Abs. 2 BauGB gelten in durch eine kommunale Gebietsreform neu gebildeten Gemeinden zuvor bereits vorhandene Flächennutzungspläne fort.

Die Stadt Leuna verfügt seit dem 30.08.2005 über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der die Gebietskulisse der Kernstadt Leuna einschließlich der Ortsteile umfasst und bis auf weiteres seine Gültigkeit behält. Ein gemeinsamer Flächennutzungsplan (FNP) für das Gebiet der Einheitsgemeinde liegt derzeit im Vorentwurf mit Stand vom 15.11.2016 vor.

### Bebauungspläne

In der Stadt Leuna existieren verschiedene Bebauungspläne für Wohnen, Gewerbe oder Mischnutzungen, wobei der Großteil davon bereits vollständig belegt bzw. die darin geplanten Vorhaben ganz oder teilweise umgesetzt sind. Für eine detaillierte Darstellung aller B-Pläne wird an dieser Stelle auf den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Leuna verwiesen.

Der **Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Göhlitzsch“** strebt die Entwicklung der Wohnbebauung durch Ein- bzw. Doppelhäuser und Hausgruppen im Bereich „Am Krähenberg“ im südlichen Göhlitzsch an. Auf einer Fläche von 8,7 ha stellt er eine Ergänzung bzw. Vollendung einer Planung für die Siedlung Göhlitzsch aus den 1930er-Jahren dar. Baubeginn war im Jahr 1998. Der Standort ist stark nachgefragt, die Bebauung ist heute fast vollständig abgeschlossen.

Der **B-Plan Nr. 3 „Sozialer Wohnungsbau, Merseburger Straße/Lilienweg“** diente der Schaffung von Wohnbauflächen für den Sozialen Wohnungsbau mit zunächst fünf dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern. Aufgrund des Förderstopps des Sozialen Wohnungsbaus erfolgte eine Änderung des B-Plan Gebietes, wobei die bauplanungsrechtliche Zweckbindung für den sozialen Wohnungsbau aufgehoben wurde und fortan nur noch den allgemeinen Wohnungsbau umfasste. Des Weiteren wurden die Voraussetzungen zum Bau eines Einkaufsmarktes geschaffen, der zwischenzeitlich realisiert wurde.

Besondere Hervorhebung kommt dem **B-Plan Nr. 4.4 „Östlicher Gartenstadtbereich“** zu, der den überwiegenden Teil der Gartenstadt „Neu-Rössen“ umfasst. Hauptziel der Planung sind hier der Erhalt bzw. auch die Wiederherstellung des Charakters der denkmalgeschützten Gartenstadt sowie der Ordnung der Verkehrs- und Grünflächen im Planungsgebiet. Für den Übergangsbereich zum Industriestandort wurden daran angrenzend weitere B-Pläne (Nr. 4.5, Nr. 4.6 und Nr. 4.7) aufgestellt. Auch in diesem Bereich soll der Charakter der westlichen Gartenstadt gesichert oder wiederhergestellt werden. Mit den B-Plänen innerhalb der Gartenstadt wird eine städtebauliche Rahmenplanung mit dem Ziel einer möglichst weitreichenden Entflechtung von Nutzungskonflikten umgesetzt. Sie beinhaltet dazu Festsetzungen insb. von allg. Wohn- und Mischgebieten und Flächen für den Gemeinbedarf sowie Verkehrs- und Parkplatzflächen.

Der **B-Plan Nr. 13 „Feldstraße/verlängerte Rosenstraße“** dient der Ansiedlung der neuen Feuerwache sowie der geplanten Ansiedlung des kommunalen Bauhofes in direkter Nachbarschaft. Die für den Bauhof vorgesehenen Flächen werden derzeit als Stellplätze genutzt.

Gewerbliche Nutzungen bzw. Neuansiedlungen werden durch den **B-Plan Nr. 1 „Gewerbegebiet Friedrich-Ebert-Straße/Kötzschener Straße“** und den **B-Plan Nr. 11.2 „Gewerbegebiet Sportplatz, nördlicher Teil“** planungsrechtlich gesichert. Zielstellung ist hierbei die weitere Ansiedlung von gewerblicher Nutzung entlang der Landesstraße L 182 zu fördern, um Leuna weiter als Gewerbestandort zu stärken.

## 5.4 Fördergebietskulissen der Städtebauförderung

### → Karte 2: Gebietskulisse der Städtebauförderung Kernstadt Leuna (siehe Anhang)

Nach der Wiedervereinigung war die Gartenstadt Mitte der 1990er Jahre in ihrer städtebaulichen Struktur und Bebauung zwar noch vollständig erhalten, jedoch gab es eine Reihe städtebaulicher, funktionaler und gestalterischer Mängel und Missstände. Zur Lösung dieser Probleme begann im Jahr 1996 die Städtebauförderung in der Stadt Leuna.

#### Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Im Jahr 1996 erfolgte die Aufnahme der Stadt Leuna (heutige Kernstadt) in das Städtebauförderungsprogramm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“. Auf Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurden im Jahr 1999 die zwei Sanierungsgebiete „Gartenstadt Neu-Rössen West“ und „Gartenstadt Neu-Rössen Ost“ festgelegt.

Tab. 4: Städtebauliche Sanierungsmaßnahme Leuna „Neu-Rössen“

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme Leuna „Neu-Rössen“		
Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet:	„Gartenstadt Neu-Rössen-Ost“	„Gartenstadt Neu-Rössen-West“
Programmaufnahme:	20.05.1996	20.05.1996
Gebietsgröße:	81,1 ha	19,5 ha
Satzungsbeschluss:	28.01.1999	28.01.1999
Inkrafttreten der Sanierungssatzung:	08.02.1999	08.02.1999
Verfahrensart:	vereinfachtes Sanierungsverfahren nach §142 Abs. 4 BauGB	9,2 ha umfassendes Sanierungsverfahren nach §§ 152 - 156a BauGB 10,3 ha vereinfachtes Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB
Programmabschluss:	Schlussabrechnung in 2019, Aufhebung der Satzungen in Vorbereitung	

Im Zuge der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen wurden wesentliche Sanierungsziele, insbesondere im Sanierungsgebiet „Gartenstadt Neu-Rössen West“ im Übergangsbereich von der Gartenstadt zum Industriestandort erfüllt, dennoch gibt es insbesondere in der Mitte der Gartenstadt im Sanierungsgebiet „Gartenstadt Neu-Rössen Ost“ eine Reihe von städtebaulichen Missständen und Funktionsverlusten. Diese können im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, bedingt durch das Auslaufen des Programms und damit fehlender Mittel, nicht mehr behoben werden. Die Schlussrechnung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Leuna „Neu-Rössen“ ist für das Jahr 2019 mit Stichtag 31.12.2018 vorgesehen. Mit Abschluss der Gesamtmaßnahme ist die Aufhebung der Sanierungsgebiete vorzubereiten (§235 Abs. 4 BauGB).

#### Stadtumbau (SU)

Mit der Aufnahme in das Programm Stadtumbau Ost, Programmteil Rückbau im Jahr 2004 wurde das „Stadtumbaugebiet Leuna“ festgelegt. Dieses bezieht sich insbesondere auf den Bereich der erweiterten Gartenstadt, den Schwerpunktraum Albert-Einstein-Straße, den Bereich entlang der Friedrich-Ebert-Straße nördlich der Gartenstadt sowie die Ortslage Göhlitzsch. Im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost erfolgte bisher ausschließlich die Förderung des Rückbaus von Wohngebäuden zur Reduzierung des strukturellen Wohnungsleerstandes.

Tab. 5: Stadtumbau Leuna – „Stadtumbaugebiet“

Stadtumbau Leuna - „Stadtumbaugebiet“	
Stadtumbaugebiet:	Leuna - „Stadtumbaugebiet“
Programmaufnahme:	11.05.2005
Gebietsgröße:	53,9 ha
Beschluss Stadtumbaugebiet:	28.10.2004

Mit der Weiterführung des Programms Stadtumbau, Programmteil Aufwertung besteht seit dem Programmjahr 2015 die Möglichkeit erste Aufwertungsmaßnahmen anzugehen. Der Bedarf im Stadtumbau besteht dabei aber insbesondere in den Bereichen Friedrich-Ebert-Straße und in der jüngeren Gartenstadt. Einige städtebauliche Probleme und die Behebung von Funktionsverlusten im inneren Bereich der Gartenstadt können mit dem Programm Stadtumbau aktuell nicht gelöst werden oder liegen auch nur teilweise innerhalb des Stadtumbaugebietes.

### Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASO)

Aufgrund benannter städtebaulicher Missstände sowie gestalterischer als auch funktionaler Defizite in der historisch bedeutsamen und zentralen Lage der Gartenstadt, gilt es diese Defizite zu beseitigen, (drohenden) Funktionsverlusten entgegen zu wirken und das Gebiet als lebendiges Stadtteilzentrum für die Gartenstadt zu stärken.

Durch den Stadtrat der Stadt Leuna wurde die Antragstellung zur Aufnahme in das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ für das Programmjahr 2017 und ein vorläufiges Fördergebiet in der Kernstadt Leuna beschlossen. Das hierfür abgegrenzte Fördergebiet Kernstadt Leuna „Gartenstadt-Mitte“ umfasst eine Fläche von rund 13,1 ha und bildet die räumliche Mitte der Gartenstadt „Neu-Rössen“. Markanter Punkt ist hierbei der Pfalzplatz, an dem sich die zwei städtebaulich und verkehrlich bedeutsamen Achsen der Gartenstadt, die Walter-Bauer-Straße und die Merseburger Straße, kreuzen. Im Mittelpunkt der historischen Gartenstadt, in unmittelbarer Nähe zum Pfalzplatz und direkt an der städtebaulichen Ost-West-Hauptachse Walter-Bauer-Straße gelegen, befindet sich das städtebauliche Ensemble „Alte Post“, welches aufgrund seiner raumbildenden Gebäudestruktur stadtbildprägend für die Mitte der Gartenstadt ist.

Die Programmaufnahme in das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASO) für die Gesamtmaßnahme Kernstadt Leuna „Gartenstadt-Mitte“ erfolgte zum 21.11.2017.

**Tab. 6: Aktive Stadt- und Ortsteilzentren**

<b>Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASO) – „Gartenstadt-Mitte“</b>	
Fördergebiet:	„Gartenstadt-Mitte“
Programmaufnahme:	21.11.2017
Gebietsgröße:	13,1 ha
Beschluss Fördergebiet:	Fördergebiet mit Beschluss vom 25.08.2016

### 5.5 Kommunale Förderrichtlinie "Zukunft Leuna" der Stadt Leuna

Die kommunale Förderrichtlinie "Zukunft Leuna" wurde durch den Stadtrat am 25. Oktober 2012 beschlossen und ist seit dem 1. Januar 2013 in Kraft. Als kommunales Förderprogramm soll es Wohnungseigentümer motivieren, in die eigene Bausubstanz vorsorgend und zum eigenen Nutzen zu investieren.

Folgende **Ziele** werden durch die Stadt Leuna mit dem kommunalen Förderprogramm verfolgt:

- Förderung des Miteinanders von "Alt und Jung" durch eine Anpassung des Wohnraumes an eine älter werdende Bevölkerung und deren Bedürfnisse als auch Gewinnung von jungen Familien,
- Sicherung der Werthaltigkeit des Wohnungsbestandes durch Modernisierung und Senkung der energiebezogenen Betriebskosten,
- Erhalt und Steigerung einer kompakten Siedlungsstruktur für einen wirtschaftlichen Betrieb der öffentlichen Infrastruktur.

Gegenstand der Förderung sind dabei Maßnahmen an Wohngebäuden oder bestehenden Gebäuden, die zu Wohnraum um genutzt werden sollen und innerhalb der Stadt Leuna liegen.

## 5.6 Städtebauliche Strukturen

### Gebäudebestand und Gebäudetypologie

Die Erfassung des **Gebäude- und Wohnungsbestandes der Kernstadt Leuna** (einschl. der Ortsteile) erfolgte im Rahmen mehrerer Vor-Ort Begehungen im April/Mai 2018. Hierbei wurde das allgemeine Ortsbild betrachtet und der Gebäudebestand hinsichtlich Sanierungsstand, Leerstand sowie städtebaulichen Missständen bzw. funktionalen Defiziten erfasst und analysiert. Die Ergebnisse werden im Folgenden für die Kernstadt sowie für die jeweiligen Gebiete der Städtebauförderung (SU-Gebiet und ASO-Gebiet) zusammenfassend dargestellt.

Im Ergebnis der Auswertung der Vor-Ort-Begehung und Daten der Wohnungswirtschaft Leuna GmbH (WwL), die im Rahmen eines jährlichen Stadtumbau-Monitorings erfasst werden, wurden insgesamt 1.845 Gebäude in der Kernstadt Leuna sowie der Ortsteile gezählt. Davon wurden 1.687 Gebäude mit reiner Wohnnutzung sowie 75 Wohn- und Geschäftshäuser erfasst. Neben der Anzahl der Gebäude wurden insgesamt 3.836 Nutzungseinheiten in der Kernstadt erfasst, darunter zählen 3.605 Wohneinheiten sowie 231 Gewerbeeinheiten.

**Tab. 7: Gebäude- und Wohnungsbestandes der Kernstadt Leuna 2018**

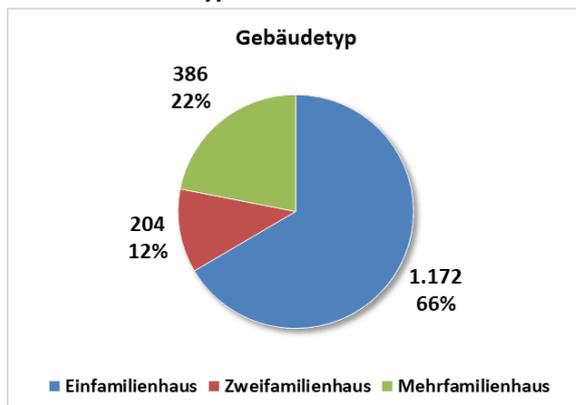
	Gebäude (gesamt)	darunter		Nutzungseinheiten (gesamt)	darunter	
		Reine Wohngebäude (ohne GE)	Wohn- & Geschäftshäuser (WE & GE)		Wohneinheiten (WE)	Gewerbeeinheiten (GE)
<b>Kernstadt</b>	<b>1.845</b>	1.687	75	3.836	3.605	231
<b>SU-Gebiet</b>	<b>318</b>	254	34	1.462	1.388	74
<b>ASO-Gebiet</b>	<b>165</b>	140	14	271	249	22

Die Kernstadt Leuna einschließlich der Ortsteile weist mehrheitlich eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern (66 %) bzw. Zweifamilienhäusern (12 %) auf. Der Anteil an Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohneinheiten beträgt etwa 22 % des Gebäudebestandes. Im Mehrfamilien- bzw. Mietwohnungsbestand verteilt sich mit 2.025 Wohnungen über die Hälfte des Gesamtwohnungsbestandes. Außerhalb der Gartenstadt herrscht grundsätzlich eine dörfliche Bausubstanz mit Bauernhöfen bzw. Gehöften und neueren Einfamilienhäusern vor.

**Tab. 8: Wohneinheiten (WE) im Gebäude nach Gebieten 2018**

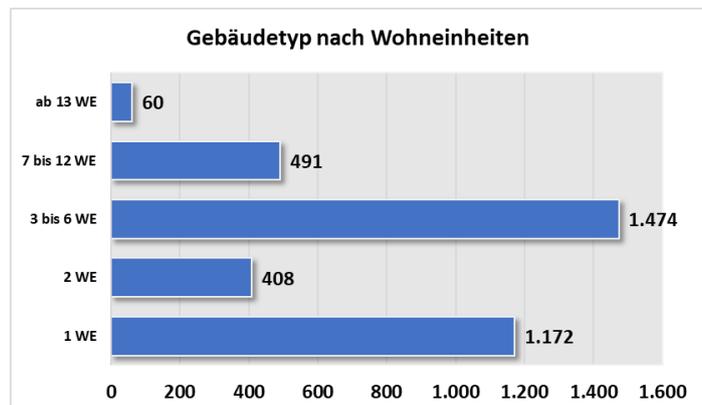
Wohneinheiten	WE gesamt	1 WE	2 WE	3 bis 6 WE	7 bis 12 WE	ab 13 WE
<b>Kernstadt</b>	<b>3.605</b>	1.172	408	1.474	491	60
<b>SU-Gebiet</b>	<b>1.388</b>	35	70	834	389	60
<b>ASO-Gebiet</b>	<b>249</b>	124	20	67	38	0

**Abb. 6: Gebäudetypen Kernstadt 2018**



\* Vor-Ort-Begehung KEWOG Städtebau GmbH Mai 2018

**Abb. 7: Wohneinheiten im Gebäude Kernstadt 2018**



\* Vor-Ort-Begehung KEWOG Städtebau GmbH Mai 2018

## Eigentümerstruktur Gebäude

In der Kernstadt Leuna lassen sich unterschiedliche Eigentümer definieren. Neben der Stadt Leuna als Eigentümer verschiedener Daseinsvorsorgeeinrichtungen (z.B. Kita, Grundschule), der Landkreis Saalekreis (z.B. Schülerwohnheim, Sekundarschule) und der Evangelischen sowie Katholischen Kirche (Kirchen mit Gemeindezentrum) ist die Mehrheit des Gebäudebestandes in privatem Eigentum.

Hinzu kommt die organisierte Wohnungswirtschaft, die Wohnungswirtschaft Leuna GmbH (WwL), die mit derzeit über 1.000 Wohneinheiten größter Eigentümer bzw. Vermieter in der Kernstadt Leuna ist. Dieser verteilt sich räumlich vorwiegend in den Gebieten der Städtebauförderung (Sanierungsgebiet „Neu-Rössen“ bzw. Stadtumbaugebiet).<sup>15</sup>

## Baujahr Gebäude

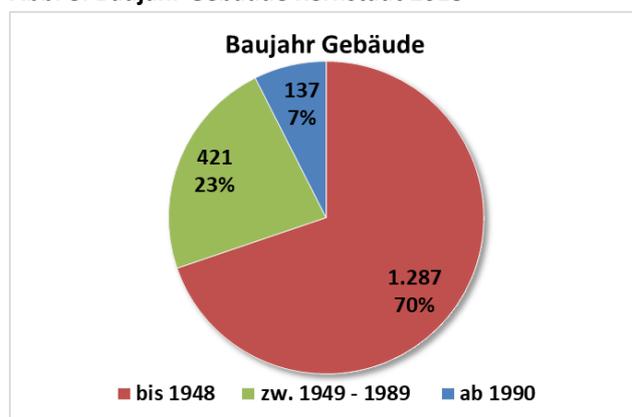
Die Mehrheit der Gebäude bzw. Gebäudeeinheiten in der Kernstadt Leuna sind historisch und architektonisch wertvolle Altbauten mit einem Baujahr vor 1948 (70%). Hierzu zählt insbesondere der Großteil der Gartenstadtgebäude, die zwischen 1920 und 1930 bzw. in den Folgejahren entstanden sind. Ebenfalls in den 1920er Jahren entstand die Handwerkersiedlung nördlich der Gartenstadt sowie eine Vielzahl der Gebäude entlang der Friedrich-Ebert-Straße. Die Gebäude bzw. Gehöfte der historischen Ortslagen in Ockendorf, Rössen, Göhlitzsch, Daspig und Kröllwitz entstanden ebenfalls weit vor 1948.

Die Erweiterung der Gartenstadt südlich der Liebigstraße und westlich der Merseburger Straße entstand überwiegend in der Nachkriegszeit in den 1950er und 1960er Jahren. Im Zeitraum zwischen 1949 und 1989 entstand knapp ein Viertel (23 %) des heutigen Gebäudebestandes der Kernstadt Leuna einschließlich der Ortsteile (z.B. Göhlitzsch-Siedlung). Nach 1990 entstanden etwa 7 % der erfassten Gebäude. Hierzu zählen vordergründig die Einfamilienhäuser am Standort Krähenberg oder vereinzelte Lückenbebauungen bzw. durch Wiederbebauungen nach erfolgtem Rückbau von nicht mehr marktfähigen Mehrfamilienhäusern im Stadtumbauprogramm.

Tab. 9: Baujahr Gebäude nach Gebieten

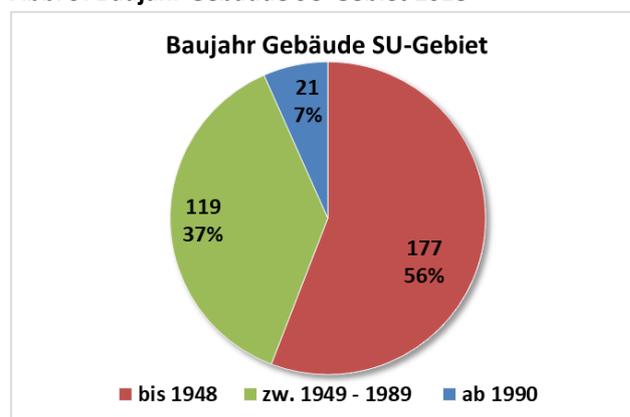
Baujahr Gebäude	Gebäude gesamt	bis 1948	1949 bis 1989	ab 1990
Kernstadt	1.845	1.287	421	137
SU-Gebiet	317	177	119	21
ASO-Gebiet	165	165	0	0

Abb. 8: Baujahr Gebäude Kernstadt 2018



\*Stand: Vor-Ort-Begehung KEWOG Städtebau GmbH Mai 2018

Abb. 9: Baujahr Gebäude SU-Gebiet 2018



\*Stand: Vor-Ort-Begehung KEWOG Städtebau GmbH Mai 2018

<sup>15</sup> Zuarbeit WWL vom 15.03.2018 im Rahmen des Stadtumbau-Monitorings mit Stand 31.12.2017

## Sanierungsstand Gebäude<sup>16</sup>

Der Bauzustand des Gebäudebestandes hat sich in der Kernstadt Leuna in den vergangenen Jahren kontinuierlich verbessert, der Sanierungsstand der (Wohn-)Gebäude ist als überwiegend gut bis sehr gut einzuschätzen.

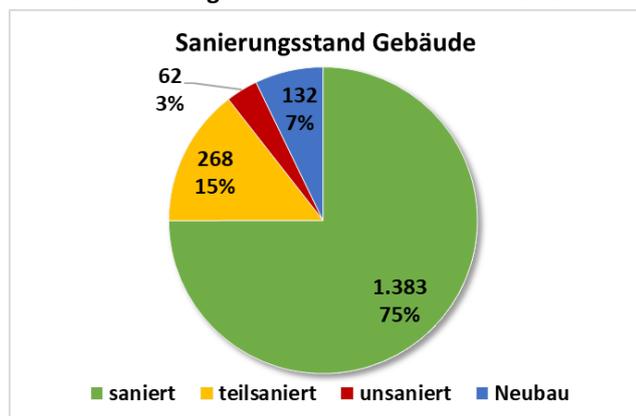
In der Kernstadt Leuna sind von den erfassten 1.845 Gebäuden knapp drei Viertel (75%) umfassend saniert (1.383 Gebäude), weitere 7 % der Gebäude wurden nach 1990 neu errichtet (132 Gebäude) und weisen somit keinen oder nur sehr geringen Handlungsbedarf auf. In den kommenden Jahren sind hier keine oder nur geringfügige Modernisierungsmaßnahmen erforderlich.

Etwa 15 % der erfassten Gebäude sind in teilsaniertem Zustand (268 Gebäude), d.h. dass in Teilen Maßnahmen der Erneuerung durchgeführt wurden, wie z.B. Dacherneuerung, Sanierung Fenster/Türen etc. Insgesamt wurden in der Kernstadt 62 Gebäude in vollständig unsaniertem Zustand bzw. mit erheblichen Modernisierungsbedarf erfasst. Als Beispiele seien hierbei unsanierte Wohngebäude in der Albert-Einstein-Str. und der Wöhlerstr., sowie die Brache der ehem. Wäscherei in der Emil-Fischer-Str. zu nennen.

Tab. 10: Sanierungsstand Gebäude nach Gebieten 2018

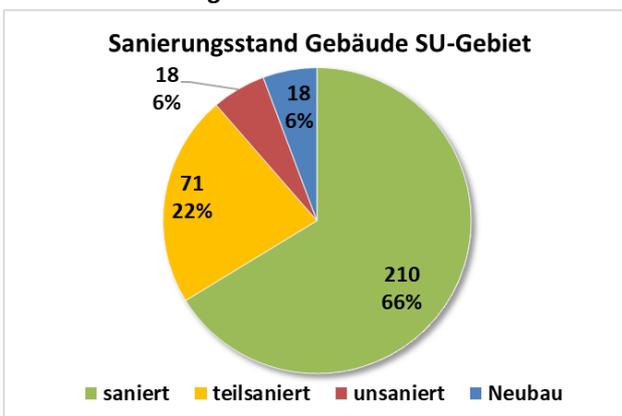
Sanierungsstand	gesamt	saniert	teilsaniert	unsaniert	Neubau
Kernstadt	1.845	1.383	268	62	132
SU-Gebiet	317	210	71	18	18
ASO-Gebiet	165	149	5	11	0

Abb. 10: Sanierungsstand Gebäude Kernstadt 2018



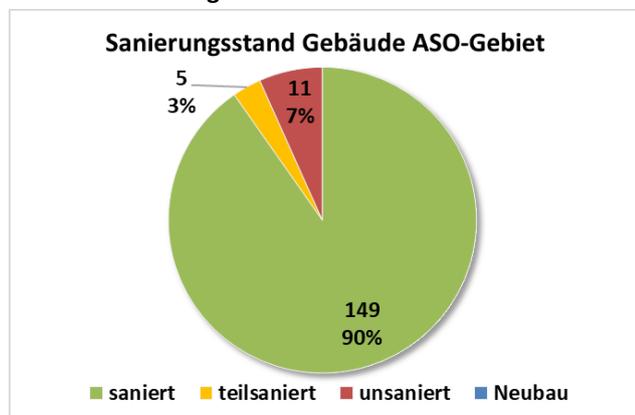
\*Stand: Vor-Ort-Begehung KEWOG Städtebau GmbH Mai 208

Abb. 11: Sanierungsstand Gebäude SU-Gebiet 2018



\*Stand: Vor-Ort-Begehung KEWOG Städtebau GmbH Mai 208

Abb. 12: Sanierungsstand Gebäude ASO Gebiet 2018



\*Stand: Vor-Ort-Begehung KEWOG Städtebau GmbH Mai 208

Eine räumliche Konzentration von teil- bzw. unsanierten Objekten ist nicht eindeutig festzustellen, da diese sich über das gesamte Kernstadtgebiet bzw. in den Ortsteilen verteilen. Im Hinblick auf die Gebiete der Städtebauförderung sind jedoch einzelne Schwerpunktbereiche erkennbar.

Insbesondere im Bereich der erweiterten Gartenstadt wurden Gebäude in teilsaniertem Zustand erfasst. Als Beispiele sind hier die Objekte Gaußstraße und Wöhlerstraße zu benennen.

<sup>16</sup> Der hierbei dargestellte Sanierungsstand der Gebäude betrachtet nur den äußeren Sanierungsstand; zum Sanierungsstand im Innenbereich liegen keine Angaben vor

Weiterhin sind Wohn- und Geschäftshäuser im nördlichen Stadtgebiet entlang der Friedrich-Ebert-Straße vorzufinden, die einen erheblichen Modernisierungsbedarf und z.T. auch Leerstand aufweisen oder aber auch Objekte in der Albert-Einstein-Straße. Diese Bereiche gelten weiterhin als Problemgebiete, die im Rahmen der Städtebauförderung zu beseitigen sind.

→ Karte 3: Sanierungsstand Gebäude SU-Gebiet (siehe Anhang)

→ Karte 4: Sanierungsstand Gebäude ASO-Gebiet (siehe Anhang)

In den Ortsteilen herrscht ein verhältnismäßig geringer Leerstand sowie hoher Sanierungsstand. Die Gebäude werden zumeist von den Eigentümern/-innen selbst bewohnt. Diese tragen durch Sanierungsmaßnahmen sowie regelmäßiger Renovierung und Instandhaltung ihrer Wohngebäude zu einem positiven Ortsbild bei.

Punktuell sind u.a. in Rössen, Göhlitzsch, sowie Kröllwitz einzelne leerstehende und unsanierte Gebäude in Privatbesitz mit erhöhtem Handlungsbedarf zu verorten. Einige Eigentümer sind bestrebt, aufgrund positiver Entwicklungen im Umfeld und der Qualitäten der Stadt Leuna als Wohnstandort, entsprechend ihrer Möglichkeiten ebenfalls eine Revitalisierung ihrer Gebäude vorzunehmen oder signalisieren Verkaufsbereitschaft.

## 5.7 Wohnen und Wohnungsleerstand

### Wohnungsbestand

Gemäß der Wohnungsbestandsfortschreibung des Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt umfasste der Bestand an Wohnraum in der gesamten **Einheitsgemeinde Stadt Leuna gut 4.222 Wohngebäuden** mit 7.565 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Stand: 31.12.2017).

Bei Entwicklung des Wohnungsbestandes auf gesamtträumlicher Ebene der Einheitsgemeinde wird zunächst der Anstieg der Anzahl an Wohngebäuden, bei gleichzeitig sinkender Anzahl an Wohnungen bis 2015 deutlich. In den Jahren 2016 und 2017 steigt die Anzahl an Wohnungen wieder leicht an. Seit 2011 ist eine lebhafte Neubautätigkeit in vielen Ortschaften der Einheitsgemeinde, aber auch in der Kernstadt zu verzeichnen. Im Gegenzug wurden nicht mehr nachgefragte Wohnungen zurückgebaut.

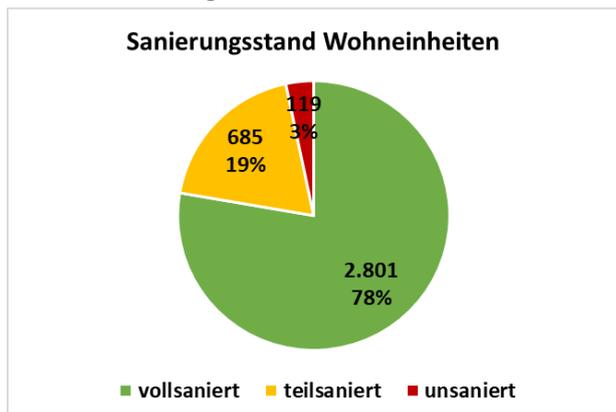
Tab. 11: Entwicklung Anzahl Wohngebäude & Wohnungen (2006-2017)

Einheitsgemeinde Stadt Leuna	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2017
Wohngebäude	4.046	4.079	4.102	4.139	4.155	4.199	4.222
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	7.575	7.622	7.620	7.553	7.523	7.557	7.565

In der **Kernstadt Leuna** (einschließlich der Ortsteile) umfasst der Wohnungsbestand gemäß der Vor-Ort-Erhebung 2018 insgesamt **3.605 Wohneinheiten** in Wohn- und Nichtwohngebäuden, was knapp der Hälfte des gesamten Wohnungsbestandes der Einheitsgemeinde Leuna entspricht.

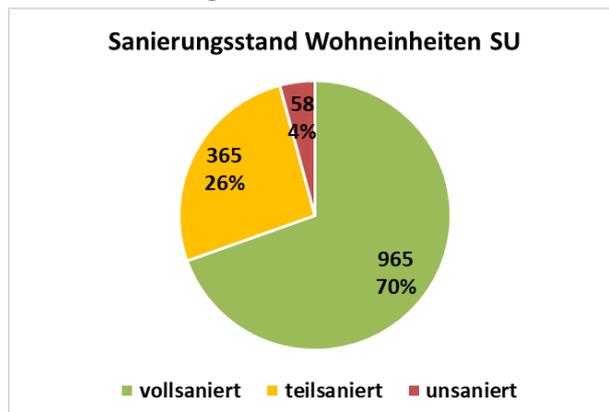
Hinsichtlich Sanierungsstand der Wohneinheiten in der Kernstadt Leuna sind 2.801 Wohneinheiten vollsaniert bzw. neu gebaut (78%). Knapp 1/5 der Wohnungen sind in teilsaniertem Zustand (685 WE), weitere 119 Wohnungen sind unsaniert (3%).

Abb. 13: Sanierungsstand Wohneinheiten Kernstadt



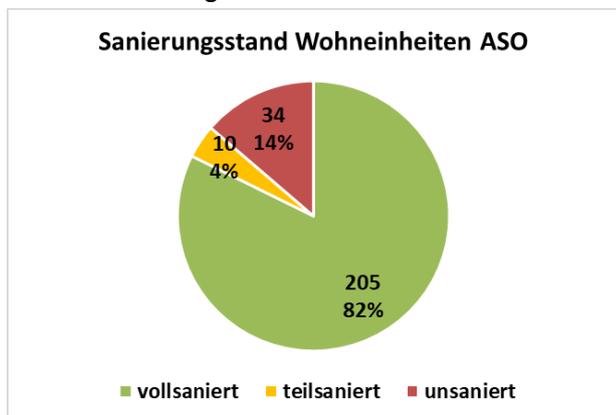
\*Stand: Vor-Ort-Begehung KEWOG Städtebau GmbH Mai 2018

Abb. 14: Sanierungsstand Wohneinheiten SU-Gebiet



\*Stand: Vor-Ort-Begehung KEWOG Städtebau GmbH Mai 2018

Abb. 15: Sanierungsstand Wohneinheiten ASO-Gebiet



\*Stand: Vor-Ort-Begehung KEWOG Städtebau GmbH Mai 2018

Ein Unterschied wird im Stadtumbaugebiet deutlich, wo der Sanierungsstand der Wohneinheiten lediglich bei 70% als vollsaniiert gilt. Gut ein Viertel des im SU-Gebiet liegenden Wohnungsbestandes ist nur teilsaniert (26%), weitere 58 Wohneinheiten (4%) sind in unsaniertem Zustand. Insbesondere bei den teilsanierten Objekten handelt es sich um Wohngebäude der organisierten Wohnungswirtschaft, die gleichzeitig erhöhten Leerstand im Mietwohnungsbestand aufweisen.

Das ASO-Gebiet weist mit 82% vollsaniierten Wohneinheiten einen hohen Sanierungsstand auf. Die Anzahl unsanierter Wohneinheiten konzentriert sich neben dem unsanierten, leerstehenden Mehrfamilienhaus in der Albert-Einstein-Straße vor allem auf das stadtbildprägende historische Gebäude der „Alten Post“. Diesem punktuellen Missstand gilt es durch den bedarfsgerechten Umbau der Wohnungen entgegen zu wirken.

### Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand beträgt in der Kernstadt Leuna mit 353 leerstehenden Wohneinheiten 9,8% (Stand: Mai 2018). In der derzeitigen Gebietskulisse des Stadtumbaugebiets (SU) liegt der durchschnittliche Wohnungsleerstand derzeit bei 15,9% (221 leerstehende WE). Etwas höher ist der Leerstand in der Gebietsabgrenzung des ASO-Gebiets (17,7%), u.a. bedingt durch den Leerstand von Wohnungen in der „Alten Post“.

Im Vergleich zur Leerstandsquote im Jahr 2006 hat sich der prozentuale Leerstand in der gesamten Kernstadt bis zum Jahr 2018 damit um -4,9% verringert (-229 WE). Im gleichen Zeitraum verringerte sich die Leerstandsquote im Stadtumbaugebiet sogar um -8,0% (-182 WE). Für die Gebietskulisse des ASO-Gebiets lagen im Jahr 2006 noch keine Daten zum Wohnungsbestand bzw. Leerstand vor.

Tab. 12: Wohnungsleerstand 2006 und 2018 im Vergleich

Jahr	2006			2018		
	WE absolut	leerstehend	in %	WE absolut	leerstehend	in %
Kernstadt	3.954	582	14,7 %	3.605	353	9,8%
SU-Gebiet	1.681	403	23,9 %	1.388	221	15,9%
ASO-Gebiet	n.v.	n.v.	n.v.	249	44	17,7%

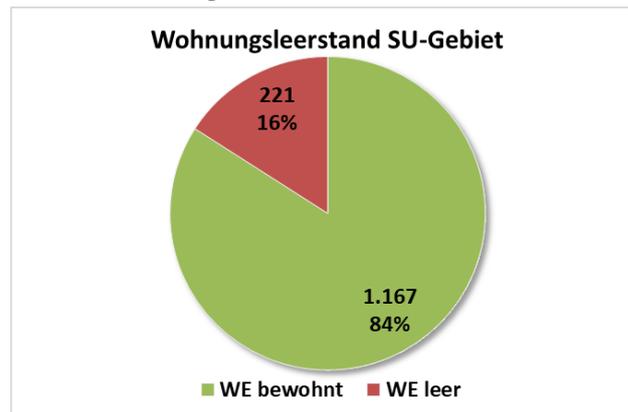
Quelle: 1. Fortschreibung InSEK 2006, Büro für Urbane Projekte

Abb. 16: Wohnungsleerstand Kernstadt 2018



\*Stand: Vor-Ort-Begehung KEWOG Städtebau GmbH Mai 2018

Abb. 17: Wohnungsleerstand SU-Gebiet 2018



\*Stand: Vor-Ort-Begehung KEWOG Städtebau GmbH Mai 2018

Abb. 18: Wohnungsleerstand ASO-Gebiet 2018



\*Stand: Vor-Ort-Begehung KEWOG Städtebau GmbH Mai 2018

Die Entwicklung des Leerstandes verdeutlicht, dass umfangreiche Maßnahmen, wie der Rückbau von nicht mehr marktfähigen Gebäuden, dem Leerstand sukzessive entgegengewirkt haben. Hinzu kommen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen von Gebäuden und Wohnungen, die damit einer neuen Nutzung zugeführt bzw. wieder marktfähig gemacht wurden.

Um auch den derzeitigen Wohnungsbestand weiterhin attraktiv und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln, sind neben der Fortführung von umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen mittel- bis langfristig auch der weitere Anbau von Balkonen bzw. die Ergänzung von Fahrstühlen am Gebäude zur Verbesserung der Barrierefreiheit im Wohnungsbestand durch die Eigentümer/-innen angedacht.

## 5.8 Rückbaumaßnahmen

Die Stadt Leuna ist im Programm „Stadtumbau“ mit den Programmteilen "Rückbau" (seit 2005) und "Aufwertung" (seit 2015) aufgenommen. Zielstellung ist es, das Angebot nicht mehr nachgefragter (Miet-)Wohnungen in der Kernstadt durch Substanzverbesserungen (wie etwa den Anbau von Balkonen, Fahrstühle), aber auch durch den Rückbau nicht erhaltungswürdiger Gebäude zu reduzieren.

Im Rahmen des SU-Programms, Programmteil Rückbau, erfolgten bisher umfangreiche **Rückbaumaßnahmen**, bei denen bis zum **31.12.2017** insgesamt **283 Wohnungen** zurückgebaut wurden.

Mit dem Abgang von leerstehenden Wohneinheiten verringerte sich die Leerstandsquote auf 15,9 % im SU-Gebiet (Stand Mai 2018). Die freiwerdenden Flächen sollen zur Aufwertung von Wohnquartieren sowie als Baugrundstücke für nachfragegerechte Wohnformen (insbesondere Einfamilienhäuser) genutzt werden. Als positives Beispiel ist an dieser Stelle u.a. die Neubebauung südlich der Friedrich-Ebert-Straße zu benennen, wo in den letzten Jahren auf den frei gewordenen Rückbauflächen mehrere Einfamilienhäuser entstanden. Ein weiterer flächenhafter Rückbau von Wohngebäuden ist zukünftig nicht vordergründiges Ziel des Stadtumbaus.

Darüber hinaus fanden vereinzelt weitere Rückbaumaßnahmen in der Kernstadt statt, welche ohne Fördermittelzuwendung bzw. von privaten Eigentümern durchgeführt wurden. Hierzu zählen beispielsweise Leunatorstraße 6 und 8 sowie der Bahnhof Leuna.

## 5.9 Wohnbauflächenpotenziale

In der Kernstadt Leuna ist in den vergangenen Jahren insbesondere eine Neubebauung mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern auf den durch Rückbaumaßnahmen frei gewordenen Flächen südlich der Friedrich-Ebert-Straße zu verzeichnen. Zudem entstanden weitere Einfamilienhäuser im Wohngebiet „Am Krähenberg“.

Hinsichtlich weiterer Wohnbauflächenpotenziale innerhalb der Kernstadt Leuna werden im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Stadt Leuna nachfolgende Baulücken und Baulandreserven erfasst, die im Bestand unbebaut sind und aus städtebaulicher Sicht für eine Neubebauung für Wohnzwecke geeignet sind. Die potenziellen Bauflächen liegen sowohl im Innenbereich, als auch an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wo die Erschließung gesichert ist und deren Entwicklung das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

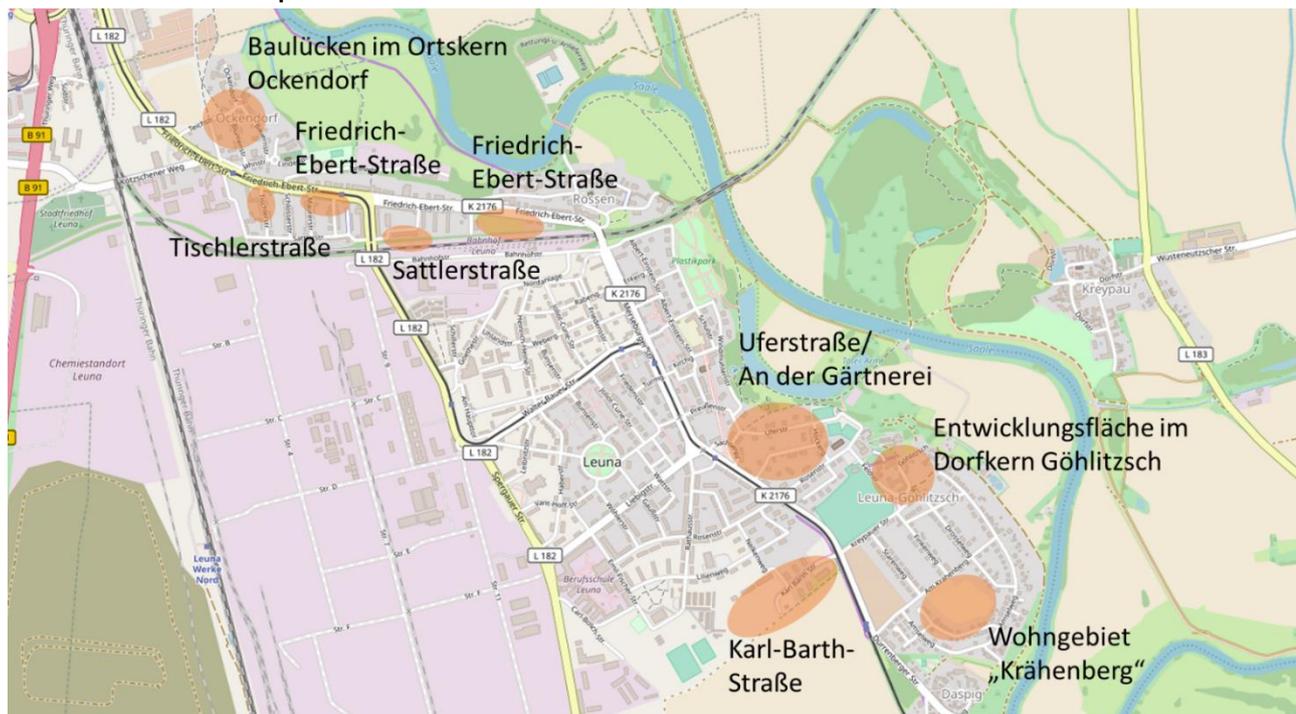
**Tab. 13: Freie Wohnbaupotenziale Kernstadt Leuna**

Ortsteil	Standorte	freie Bauplätze
Gartenstadt „Neu-Rössen“	Entwicklungsfläche Uferstraße / An der Gärtnerei (Baulücke) Grundstückspotenzial Karl-Barth-Straße (Baulücken)	6 WE in MFH 5 – 6 EFH & 1-2 MFH
Friedrich-Ebert-Straße	Baulücken südlich Friedrich-Ebert-Straße	1 EFH
Ockendorf	Baulücken im Ortskern	8 – 10 EFH
Dorf und Siedlung Göhlitzsch	Entwicklungsfläche Dorfkern Göhlitzsch Unbebaute Grundstücke „Krähenberg“ ehem. Grünanlage Thälmannschule (Baulandreserve)	4 – 6 EFH 8 – 10 EFH ca. 20 EFH
Kröllwitz	Baulücken	2 – 4 EFH
<b>Gesamt</b>	** EFH = Einfamilienhaus; MFH = Mehrfamilienhaus	<b>48-57 EFH bzw. 2-3 MFH</b>

\*Stand: Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde 11/2016; mit Aktualisierung durch die Stadt Leuna 08/2018

Demnach besteht in der Kernstadt ein Bauflächenpotenzial für die Bebauung von ca. 48 bis 57 Einfamilienhäusern sowie 2 bis 3 Mehrfamilienhäuser. Hinzu kommen die im Jahr 2017 durch Rückbau freigewordenen Flächen im Bereich Sattlerstraße (ca. 4 Einfamilienhäuser) sowie im Bereich Tischlerstraße (ca. 2 Einfamilienhäuser), die sich für eine Wiederbebauung mit Einfamilienhäusern anbieten.

**Abb. 19: Freie Wohnbaupotenziale**



Quelle Kartendaten: "© OpenStreetMap" ([www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org)), unter Lizenz "Open Database Licence (ODbL) 1.0" ([www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)); Hervorhebung durch: KEWOG Städtebau GmbH

## 6 Verkehr und Technische Infrastruktur

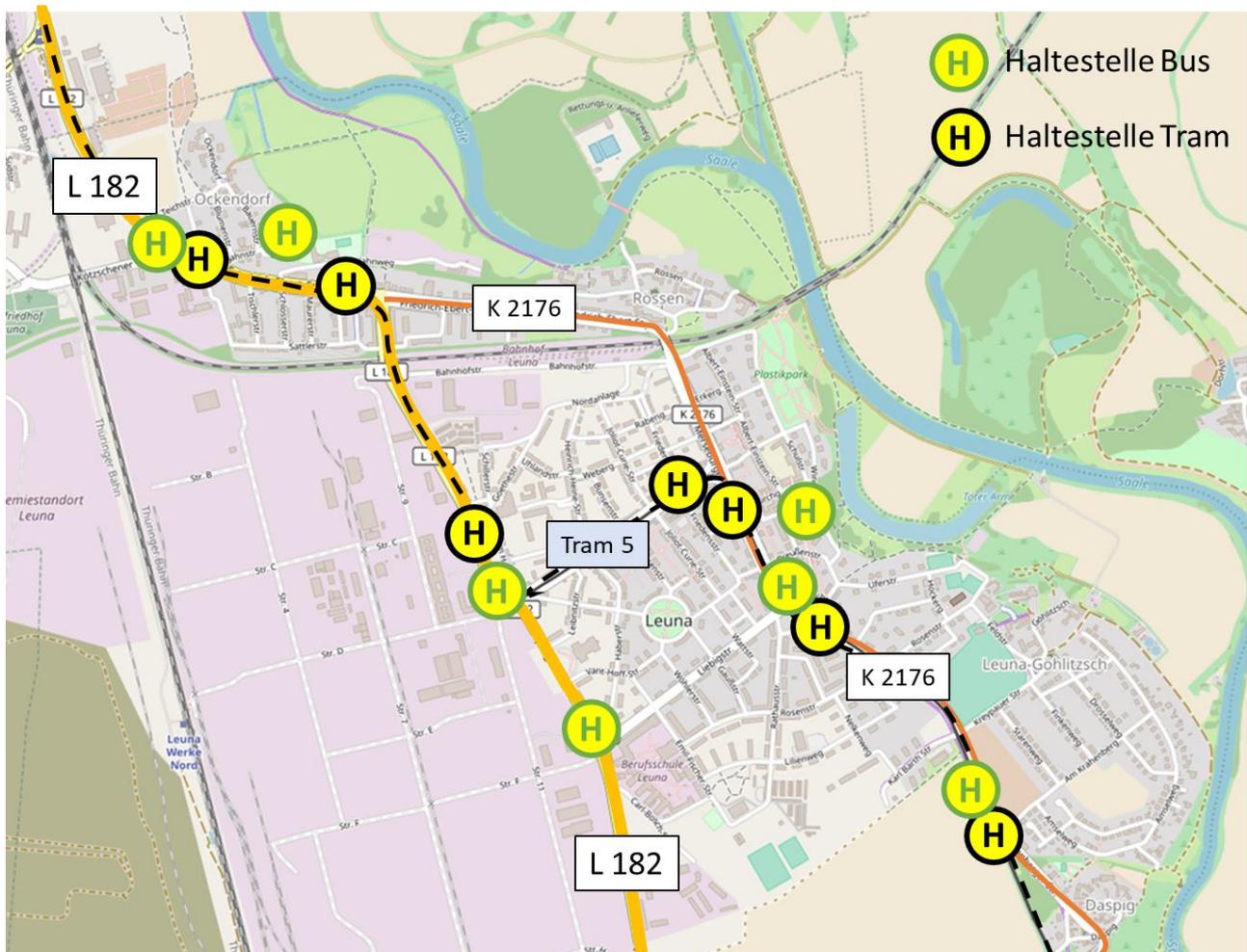
### 6.1 Straßen und Verkehrswege

Die Stadt Leuna ist mit der zum Teil vierspurig ausgebauten Bundesstraße B 91 (Halle-Weißenfels) und über die nördlich von Leuna gelegene Bundesstraße B 181 (Leipzig-Merseburg) an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Über die B 91 besteht zudem gute Anbindung an die nahegelegenen Bundesautobahnen (A 9 und A 38 mit der Anschlussstelle Leuna), was einen wesentlichen Standortfaktor für Leuna sowohl in der Funktion als Grundzentrum als auch als überregional bedeutsamer Industriestandort darstellt.

Gemäß Regionalplanung gilt die B 91 als Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung. Über die B 91 wird insbesondere der Schwerverkehr für den Chemiestandort Leuna bzw. die Raffinerie in Spergau abgewickelt. Für die Stadt Leuna verbessert sich mit der geplanten Umsetzung der Ortsumgehung Zöschen-Wallendorf-Merseburg (B 181n) langfristig auch die Anbindung in Richtung Ballungsraum Leipzig erheblich, was u.a. auch den Wohn- und Gewerbestandort der Kernstadt Leuna stärkt.

Direkt durch die Kernstadt verlaufen die Landesstraße L 182 in Trägerschaft des Landesstraßenbauamtes Sachsen-Anhalt (LSBB) sowie die Kreisstraße K 2176 in Trägerschaft des Landkreises Saalekreis. Darüber hinaus verfügt die Kernstadt Leuna über eine Vielzahl an kleineren Haupt- und Erschließungsstraßen in kommunaler Trägerschaft. Der Ortsteil Ockendorf wird von der L 182 tangiert. Die Ortsteile Rössen, Göhlitzsch Dorf sowie Göhlitzsch Siedlung & Wohngebiet, Daspig und Kröllwitz sind über die K 2176 an die Gartenstadt angebunden.

Abb. 20: Verkehr & Mobilität



Quelle Kartendaten: "© OpenStreetMap" ([www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org)), unter Lizenz "Open Database Licence (ODbL) 1.0" ([www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)); Hervorhebung durch: KEWOG Städtebau GmbH

## Sanierungsstand & Handlungsbedarf Straßen und Wege

### → Karte 5: Handlungsbedarf Straßen, Wege, Plätze (siehe Anhang)

#### Landes-/Kreisstraßen

Handlungsbedarf besteht vordergründig im Zustand der bisher nur teilweise erneuerten Landes- und Kreisstraßen der Kernstadt, die den Durchgangs-, Pendler- und Lieferverkehr durch Leuna führen und den erhöhten Verkehrsstrom aus dem dicht bewohnten Zentrum der Gartenstadt fernhalten.

Das Landesstraßenbauamt Sachsen-Anhalt (LSBB) als Straßenbaulastträger plant den Um- und Ausbau der Landesstraße L 182 im Rahmen der Maßnahme „Nordanbindung L 182“ einschließlich der Umgestaltung der Knotenpunkte „Industrietor“ (1. BA) und „Kötzschener Weg“ (2. BA).<sup>17</sup> Im Bereich „Industrietor“ (1. BA) ist im Rahmen der Ausbaumaßnahme eine verkehrliche Neuordnung, insbesondere durch die Errichtung eines Kreisverkehrs, geplant. In diesem Zusammenhang beabsichtigt die Stadt Leuna die Sanierung der Nebenanlagen.

Der 2. Bauabschnitt umfasst den Ausbau i.V.m. der verkehrlichen Neuordnung des Kreuzungsbereichs Friedrich-Ebert-Str./Kötzschener Weg mit Anbindung an die Jahnstraße, unter Berücksichtigung der Gestaltung von Parkflächen im Bereich Heiterer Blick sowie der Neuordnung der Abbiegebeziehungen des aus der Leunatorstraße bzw. des ansässigen Einkaufsmarktes kommenden Verkehrs in Richtung Merseburg. In diesem Zusammenhang ist eine mögliche Verlagerung der bestehenden ÖPNV-Haltestelle sowie deren barrierefreier Gestaltung zu realisieren. Auch im 2. Bauabschnitt beabsichtigt die Stadt Leuna im Rahmen der geplanten Gemeinschaftsbaumaßnahme die Nebenanlagen grundhaft zu sanieren.

Als Hauptverkehrsachse besteht entlang der Friedrich-Ebert-Straße ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, welches u.a. auch mit Lärmbelastungen einhergeht. Die Verwendung von Flüsterasphalt im Rahmen der Teilsanierung der Friedrich-Ebert-Straße (im Abschnitt Kötzschener Weg – Industrietor) konnte die Lärmbelastung bereits deutlich reduzieren. Gegenwärtig bestehenden Lärmbelastungen im Bereich der unsanierten Knotenpunkte der Friedrich-Ebert-Straße ist mit der Fortführung der Verwendung von lärmreduzierendem Flüsterasphalt entgegenzuwirken. **Darüber hinaus sind bei Bedarf auch andere Maßnahmen zur Lärmreduzierung (z.B. begrünte Lärmschutzwand, Flurgehölzstreifen) mit den jeweiligen Straßenbaulastträgern im gesamten Kernstadtbereich zu erörtern.**

Innerhalb der Gartenstadt Neu-Rössen weisen die Merseburger Straße/K 2176 als Hauptverkehrsachse sowie die angrenzenden Nebenanlagen erhöhten Sanierungsbedarf auf. Seitens des Straßenbaulastträgers (Landkreis Saalekreis) ist ein grundhafter Ausbau der Kreisstraße K 2176 / Merseburger Straße (4. und 5. BA von Rosenstraße-Preußenstraße-Pfalzplatz) voraussichtlich ab 2022 vorgesehen.<sup>18</sup>

#### Kommunale Straßen

Die Mehrheit der Straßen, Wege und Plätze wurden in der Kernstadt Leuna im Rahmen der Stadtsanierung saniert, teilweise neugestaltet und aufgewertet. Mehrere Straßen sind auch außerhalb der Städtebauförderung über Eigenmittel finanziert oder als Ordnungsmaßnahme umgesetzt wurden. In den vergangenen Jahren wurden weitere Straßen und Wege im Rahmen des Straßeninvestitionsprogramms der Stadt Leuna saniert oder ausgebaut. Im Jahr 2018 wurden bspw. die Straßenbaumaßnahmen „An der Bahn“ sowie „Turmgasse“ erfolgreich abgeschlossen.

Für einige wichtige Verkehrsverbindungen gilt jedoch weiterhin notwendiger Sanierungs- und Ausbaubedarf, d.h. Erneuerung der Fahrbahn samt Nebenanlagen und im notwendigen Maß auch Trassenerneuerung, um z.

<sup>17</sup> Stellungnahme Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt (LSBB) vom 31.05.2017

<sup>18</sup> Stellungnahme Landkreis Saalekreis – Bauamt, SG Straßenbau vom 10.08.2017

B. eine klare Verkehrstrennung von Straßenbahn und Individualverkehr herzustellen. Ebenso gilt es die Barrierefreiheit des ÖPNV im Bereich der Haltestellen, vordergründig der Haltestelle Leunatorstraße, zu verbessern.

Gemäß dem aktuellen **Beschluss des Straßeninvestitionsprogramms der Stadt Leuna** sind folgende Straßen und Wege kurz- bis mittelfristig zum Ausbau bzw. zur Erneuerung angedacht:<sup>19</sup>

**Tab. 14: geplante Straßenbaumaßnahmen der Stadt Leuna in 2019/2020**

Ausführung 2019	Ausführung 2020	
- Wöhlerstraße (Liebigstr. bis Rosenstr.)	- Nelkenweg	- Kirchplatz
- Gaußstraße 1. BA (Liebigstr. bis Rosenstr.)	- Windmühlenstr.	- Nördl. Vorplatz „Alte Post“
- Gaußstraße 2. BA (Bayernring bis Liebigstr.)	- Carl von Linde-Str.	- Schulstraße
- Friedensstr. östl. Gehweg	- Uferstr. (Anschluss Bauhof)	

Darüber hinaus besteht Handlungsbedarf an weiteren Straßen und Wegen im Kernstadtgebiet (→ siehe Karte 5). Hierzu zählen beispielweise Bunsenstraße im Abschnitt W.-Bauer-Str. bis Bayernring, Kirchplatz, Wesseling Str. inkl. Vorplatz zur Kirche, Erkergasse, Krähenberg sowie zahlreiche Nebenanlagen (u.a. Merseburger Str., Leibnizstr., Rathausstr., Clara-Zetkin-Str., Hockergasse, Rosenstr.). Einen wesentlichen Schwerpunkt stellt auch die verkehrliche Neuordnung und Gestaltung des ungeordneten Bereiches Rathausvorplatz/Sachsenplatz dar, der auf die Kreisstraße K 2176 mündet. Zu letzterem bedarf es Abstimmungen mit dem zuständigen Straßenbaulasträger (Landkreis Saalekreis) sowie dem Träger der Straßenbahn (HAVAG).

Bei der Erneuerung von Gehwegen bzw. Nebenanlagen ist unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklungen die Verbesserung der Barrierefreiheit zu beachten. Gleichzeitig ist zu prüfen, inwieweit der Radverkehr auf der Fahrbahn belassen oder durch einen entsprechenden Ausbau der Gehwegenanlage mit dem Fußgänger geführt werden kann.

Ebenso sind an einigen Stellen die Entsiegelung bzw. die Gestaltung von Grünflächen, wie z.B. Bayernring, Nordanlage, Albert-Einstein-Str. (Grünstreifen entlang Schule) im Investitionsprogramm der Stadt Leuna bis 2022 vorgesehen. Weitere gestalterische Defizite sind an den Grünflächen Kirchplatz und Sachsenplatz erkennbar.

In den Ortsteilen der Kernstadt ist kein wesentlicher Handlungsbedarf im Straßen- und Wegenetz zu identifizieren. Lediglich der Dorfplatz in Göhlitzsch weist gestalterische Defizite auf. Dieser soll langfristig, nach einer verkehrlichen Neuordnung durch die Verlängerung der Feldstraße, als attraktiver Dorfplatz mit hoher Aufenthaltsqualität neugestaltet werden.

Weiterhin ist anzumerken, dass im Flussabschnitt der Saale zwischen Bad Dürrenberg und Merseburg keine Brücken für den Straßenverkehr zur Querung des Flusses existieren. Dies stellt für den Verkehr aus den östlich der Saale gelegenen Ortschaften und die Erreichbarkeit des Grundzentrums Leuna eine erhebliche Barriere dar. Eine Wegeverbindung für den Fuß- und Radwegeverkehr ist über die Bahnbrücke im Bereich Rössen vorhanden. Im Leitbild Leuna 2020plus und im IGEK Entwurf wurden Perspektiven zur verkehrlichen Anbindung der östlich der Saale gelegenen Ortsteile an die Kernstadt betrachtet.<sup>20</sup> In naher Zukunft ist jedoch kein Brückenneubau für den PKW Verkehr entschieden. Im Fokus steht der Ausbau der Wegverbindung für den Fußgänger- und Radverkehr. Langfristig wird jedoch die Freihaltung der vorhandenen Trassen von entgegenstehenden Nutzungen empfohlen.<sup>21</sup>

<sup>19</sup> Beschluss vom 19.09.2017 – Straßenbauprogramm (Investitionsprogramm) für den Zeitraum 2018 bis 2022 in der Stadt Leuna

<sup>20</sup> vgl. Leitbild Leuna 2020plus, Baustein II, S. 70/71f

<sup>21</sup> IGEK Entwurf - Stand 14.11.2018

## Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze existieren in der Kernstadt Leuna im Bereich um das Gesundheitszentrum, am REWE-Markt, der Rudolf-Breitscheid-Straße, in der Friedensstraße („Alte Post“), der Wesselingstraße (vor Kirche) sowie der Feldstraße (neben FFW Leuna). Vielerorts besteht die Möglichkeit des straßenbegleitenden Parkens. Entlang der Merseburger Straße bzw. der Friedrich-Ebert-Straße wurden die ehemaligen Gleise der Straßenbahn zurückgebaut und öffentliche Stellplätze errichtet. Alle Stellplätze in der Stadt Leuna sind öffentlich zugänglich und kostenfrei nutzbar.

Im Bereich Lilienweg/Emil-Fischer-Straße wurden im Jahr 2018 öffentliche PKW-Stellplätze, u.a. zur Nutzung durch naheliegende Anwohner, errichtet. Weitere Stellplätze konnten im Bereich der Schwimmhalle zur Nutzung durch Gäste bzw. Mitarbeiter/-innen der Sportstätten im Herbst 2018 fertiggestellt werden.

## Radverkehr

Der durch die Stadt Leuna führende **Saale-Radwanderweg** wird im Regionalen Entwicklungsplan Halle (REP) als überregionale Radroute ausgewiesen. Der Saale-Radwanderweg ist Teil des deutschlandweiten D-Routen-Netzes (D11 Ostsee-Oberbayern). Er verläuft durch Sachsen-Anhalt und führt dabei an zahlreichen Sehenswürdigkeiten sowie an vielfältigen Naturräumen vorbei und birgt so ein hohes touristisches Potenzial. Im Bereich der Kernstadt Leuna führt der Saale-Radwanderweg insbesondere am Rössener Hügel, als bedeutende archäologische Fundstätte, vorbei.

Ein **weiterer Radweg** verläuft als **Ergänzungstrecke** parallel zur Spergauer Straße (L 182) über Walter-Bauer-Straße und Merseburger Straße in Richtung Rössen. Von dort verläuft er über die Friedrich-Ebert-Straße weiter nach Ockendorf. Der Radweg bindet die Gartenstadt an den **Radwanderweg Sole, Kohle und Geschichte** in Spergau sowie an die nördlich der Kernstadt verlaufende **Salzstraßen-Radroute** in Merseburg an.

Entsprechend den Zielstellungen der Regionalplanung sind die überregional bedeutsamen Radwege miteinander zu verknüpfen und auszubauen, um ein länderübergreifendes Netz an Radwegen herzustellen (5.9.4.4. Z). Die überregionalen Radwege sollen durch kleinräumige Verbindungen vernetzt werden, um Verbindungen zwischen den Gemeinden und den Siedlungs- und Versorgungskernen zu verbessern (5.9.4.6. G).

Ein bedeutender Entwicklungsschwerpunkt der Einheitsgemeinde liegt zudem auf dem geplanten Ausbau der parallel zum Saale-Elster-Kanal (auch: „Saale-Leipzig-Kanal“ (SLK) genannt)<sup>22</sup> verlaufenden Ost-West-Radwegeverbindung. Der Trassenverlauf berührt hierbei die Gartenstadt „Neu-Rössen“ im Bereich der vorhandenen Bahnbrücke über die Saale. Parallel zur Bahnstrecke verläuft eine schmale Fußgängerbrücke. Aufgrund der baulichen Situation ist ein ungehinderter Begegnungsverkehr von Radfahrern und Fußgängern jedoch nicht gewährleistet. Im Hinblick auf die zu erwartende erhöhte Frequentierung durch den Radverkehr stellt diese Brücke eine erhebliche Engstelle dar. Es bedarf der Prüfung der Erweiterung der bestehenden Fußgängerbrücke bzw. die Möglichkeiten für den Bau einer neuen Rad-/Fußwegebrücke.

Die Situation für den Alltagsradverkehr kann in der Kernstadt Leuna als durchaus positiv bezeichnet werden. Entlang stark frequentierter (Haupt-)Verkehrsachsen, auch außerorts, sind ausreichend gut ausgebaute straßenbegleitende Radwege vorhanden. In den Nebenstraßen der Gartenstadt ist eine Trennung von PKW- und Radverkehr aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens nicht erforderlich.

---

<sup>22</sup> Bezeichnung gemäß Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur - Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

## Landwirtschaftliche Wege

Außerhalb der Gartenstadt „Neu-Rössen“ kommt dem ländlichen Wegenetz eine besondere Stellung zu. Dazu zählen landwirtschaftlich genutzte Wege sowie Feld- bzw. Forstwege, die neben ihren eigentlichen Zweckbestimmungen wichtige Verbindungen zwischen den Ortsteilen darstellen und z.T. auch als Wander-/ Radwege genutzt werden. Es gilt, den ländlichen Wegebau nachhaltig zu fördern, d.h. vor allem bestehende Wege instand zu setzen. **Diese sind nur nach Bedarf ggf. auszubauen, sofern eine intensivere Nutzung, bspw. als Radweg, vorgesehen ist.** Für die Kernstadt ist hierbei insbesondere **die Instandhaltung** der Wegeverbindung zw. Kröllwitz in Richtung Spergauer Straße (L 182) bzw. der Ortschaft Spergau anzustreben.

Generell sollte eine lückenlose Vernetzung der Ortschaften untereinander und mit den Nachbargemeinden angestrebt werden, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen und das Radfahren als umweltfreundliche Alternative zum Kraftfahrzeug zu etablieren. Beim ländlichen Wegebau sollte immer die Mehrfachnutzung (Multifunktionalität) die Zielstellung sein, d.h. land- und forstwirtschaftliche Wege, Rad- und Wanderwege verlaufen auf einer Trasse, **um den Grad der Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten.**

In diesem Zusammenhang ist darauf zu achten, dass beim Ausbau der Feldwege eine Mindestfahrbreite von 4,80 m für den Begegnungsfall Lastkraftwagen/Radfahrer notwendig ist, alternativ sind Ausweichflächen in regelmäßigen Abständen zu schaffen.<sup>23</sup> **Feld-, Rad- und Wanderwege sind, sofern möglich, mit Alleebäumen und Blühstreifen zu versehen.** Die Ergänzung bzw. Lückenschlüsse des ländlichen Wegenetzes dienen der Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität der Bevölkerung und unterstützen die Entwicklung von Naherholung und Tourismus.

## 6.2 Mobilität, ÖSPV & SPNV

### ÖSPV – Tram & Bus

**Die Kernstadt Leuna befindet sich im Gebiet des Mitteldeutschen Verkehrsverbundes (MDV).** Leuna nimmt als Grundzentrum, als Verwaltungssitz der Einheitsgemeinde und als überregional bedeutsamer Industriestandort mit hohem Arbeitsplatzangebot eine herausragende Stellung im Verflechtungsraum ein. Die Erreichbarkeit ist auch durch den öffentlichen Nahverkehr in besonderem Maße zu sichern.

Der Hauptträger des öffentlichen Straßenpersonennahverkehrs (ÖSPV) ist in Leuna die Überland-**Straßenbahnverbindung Linie 5** der Halleschen Verkehrs-AG (HAVAG). Die Straßenbahn verkehrt im 30 Minuten-Takt über Friedrich-Ebert-Straße - Spergauer Straße - Walter-Bauer-Straße und Merseburger Straße quer durch die Kernstadt. Über die Straßenbahnlinie besteht direkte Anbindung zum Mittelzentrum Merseburg und weiter zum Oberzentrum Halle (Saale) bzw. zum Grundzentrum Bad Dürrenberg südlich von Leuna. In Merseburg besteht Anschluss an das regionale Schienennetz (SPNV) in Richtung Halle/Leipzig. Nach Aussagen der HAVAG bleibt die Straßenbahnlinie 5 im Gebiet der Stadt Leuna bestehen. Erweiterungen oder Änderungen in den Linienfahrplänen und bei der Taktung sind nicht vorgesehen.<sup>24</sup>

Innerhalb der Kernstadt befinden sich **acht Straßenbahn-Haltestellen**, welche barrierefrei ausgebaut sind:

- |                  |                 |                |                   |
|------------------|-----------------|----------------|-------------------|
| - Leunatorstraße | - Haupttorplatz | - Sachsenplatz | - Daspig          |
| - Industrietor   | - Pfalzplatz    | - Krähenberg   | - Leuna-Kröllwitz |

Besonders die Haltepunkte Industrietor sowie Haupttorplatz bieten günstige Zugangsmöglichkeiten zur Erreichbarkeit des Industriegebietes Leuna. Die Haltestelle Haupttorplatz wird auch durch Regionalbuslinien bedient und stellt einen Verknüpfungspunkt zw. Tram und Bus dar.

<sup>23</sup> Stellungnahme Landkreis Saalekreis – Straßenverkehrsamt, untere Verkehrsbehörde vom 10.08.2017

<sup>24</sup> Stellungnahme HAVAG vom 01.06.2017

Die Tram-Haltestellen befinden sich im Eigentum der Stadt Leuna, nach deren Aussagen die Haltestellen „Leunatorstraße“ und „Sachsenplatz“ nicht vollumfänglich den erforderlichen Normen (hinsichtlich Breite und Barrierefreiheit) entsprechen. Im Rahmen des Ausbaus des Knotenpunktes „Friedrich-Ebert-Straße/Heiterer Blick“ der L 182 ist daher u.a. auch die Anpassung der Haltestelle „Leunatorstraße“ i.V.m. barrierefreiem Ausbau vorgesehen. In Abhängigkeit der Ausweisung weiterer Erschließungsgebiete ist die Lage der Haltestellen „Krähenberg“ und „Daspig“ zu prüfen.

Der öffentliche Nahverkehr wird zudem mit regionalen **Busverbindungen** der Personennahverkehrsgesellschaft Merseburg-Querfurt (PNVG) gewährleistet. In der Kernstadt Leuna verkehren folgende Buslinien:

Tab. 15: Buslinien im Regionalverkehr der Kernstadt Leuna

Linie	Streckenverlauf	Haltestellen in der Kernstadt Leuna	Anzahl Fahrten (Schultag)*
742	Merseburg – Bad Dürrenberg – Lützen	Am Haupttor, Liebigstr.	21 8
743	Merseburg – Bad Dürrenberg – Markranstädt	Am Haupttor, Liebigstr.	22 13
744	Merseburg – Leuna – Bad Dürrenberg – Kleinkorbetha	Leuna 2000, Am Haupttor, Liebigstr., Lindenplatz, Rathaus, Einsteinstr., Krähenberg, Daspig, Kröllwitz	67 40

\* Stellungnahme MDV vom 24.04.2019, Stand 2019

Die Buslinien 742 und 744 dienen vordergründig dem Schülerverkehr, sind aber auch wie die Buslinie 743 für den Jedermannverkehr nutzbar. Die Buslinien sind z.T. an den Bedarf des Industriestandortes geknüpft. Laut Aussagen der PNVG sind in nächster Zukunft keine Änderungen hinsichtlich der Buslinien, dem Haltestellennetz bzw. der Taktung vorgesehen.<sup>25</sup> Gemäß dem Personenbeförderungsgesetz (PBefG) ist der gesamte ÖPNV bis zum Jahr 2022 vollständig barrierefrei auszugestalten. Dies betrifft nicht nur Straßenbahnhaltestellen, sondern auch die im Stadtgebiet Leuna vorhandenen Bushaltestellen.

### SPNV - Schienenpersonennahverkehr

Im Bereich der Schienenanbindung (SPNV) verläuft westlich der Kernstadt, zwischen Leuna-Werke und Bundesstraße B 91, eine Bahntrasse. Die Haltepunkte Leuna Werke Nord und Leuna Werke Süd werden durch die Regionalbahn (RB25) auf der Verbindung Halle-Merseburg-Weißenfels-Saalfeld bedient, die in der Woche täglich stündlich verkehrt. Beide Haltepunkte sind jedoch nur vom Werksgelände aus zu erreichen und so für die Allgemeinheit nicht zugänglich.

Gemäß ÖPNV-Plan 2020 -2030 des Landes Sachsen-Anhalt<sup>26</sup> bestehen Bestrebungen, eine neue S-Bahn-Strecke Merseburg-Leipzig einzurichten. Von der Etablierung einer S-Bahn-Verbindung Leipzig-Merseburg über Leuna könnten die Akteure der Wirtschaft, der Forschung, Verwaltung sowie der Bürgerschaft der Städte Leuna und Merseburg gemeinsam profitieren. In diesem Zusammenhang wird momentan auch eine mögliche Verlegung der Bahnstation Leuna Werke Nord in Richtung Norden auf Höhe des Kötzscher Wegs planerisch durch die Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt GmbH (NASA) untersucht, um einen zentral gelegene und öffentlich zugängliche S-Bahnstation für die Kernstadt Leuna zu schaffen.<sup>27</sup>

Die Eisenbahnstrecke von Merseburg nach Leipzig-Leutzsch ist nur noch im Abschnitt Merseburg - Friedenddorf für den Güterverkehr zum Entsorgungszentrum Lochau in Betrieb. Der Streckenabschnitt Friedenddorf – Leipzig ist bereits entwidmet, d.h. von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Der ehem. Bahnhof Leuna im Bereich der Nordanlage wurde mittlerweile zurückgebaut.

<sup>25</sup> Stellungnahme PNVG vom 05.06.2017

<sup>26</sup> ÖPNV-Plan 2020-2030 des Landes Sachsen-Anhalt, Beschluss der Landesregierung vom 11.12.2018, Stand April 2019, S. 71

<sup>27</sup> Stellungnahme Stadt Merseburg vom 02.05.2019, Stellungnahme NASA GmbH vom 15.05.2019

## Fazit zu Mobilität, ÖSPV & SPNV

Der aktuelle **Nahverkehrsplan Saalekreis 2017** sieht derzeit keine Änderungen des ÖSPV-Angebotes in der Kernstadt Leuna vor. Im Hinblick auf die Anbindung an die umliegenden zentralen Orte Merseburg sowie Bad Dürrenberg besteht kein wesentlicher Handlungsbedarf, da das Verkehrsangebot (Tram 5 - 30 min. Takt) als bedarfsgerecht und ausreichend betrachtet wird. Lediglich im Bereich des Busangebotes, welches die umliegenden Ortsteile anbindet, wird Handlungsbedarf hinsichtlich Taktung und Linienverlauf gesehen.

## 6.3 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, Breitband

### Abwasser/Trinkwasser<sup>28</sup>

Die **Stadtwerke Leuna GmbH** (SWL) ist ein Dienstleistungsunternehmen der Stadt Leuna und für die öffentliche Trinkwasserversorgung sowie für die Abwasserversorgung im Stadtgebiet Leuna zuständig. Die Stadtwerke Leuna betreiben das 1999 neu errichtete Klärwerk in Göhlitz. Der Anschlussgrad an die öffentliche Trinkwasserversorgung beträgt 100 %, der an die öffentliche Abwasserentsorgung 99 %.

Für die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen werden für die Zukunft vordergründig Ersatzneubaumaßnahmen geplant und umgesetzt. Der Investitionsbedarf richtet sich dabei überwiegend am Rohrbruchgeschehen und dem Straßenausbauprogramm der Stadt Leuna aus. Die öffentlichen Abwasserentsorgungsanlagen in der Kernstadt Leuna wurden in der Vergangenheit durch intensive Kanalrenovierungsverfahren instandgesetzt. Notwendige Erweiterungen des Abwasserentsorgungsnetzes sind in den nächsten Jahren (bis voraussichtlich 2025) in folgenden Bereichen geplant:

- |                        |                    |   |
|------------------------|--------------------|---|
| - Franz-Lehmann-Straße | - Windmühlenstraße | - nordöstl. Abschnitt der Carl-von-Linde-Straße |
| - Gartenweg            | - Schulstraße      | - nordöstl. Abschnitt der Rosenstraße           |
|                        | - Kirchgasse       |   |

Im Fokus der Maßnahmen steht dabei der lokale Umbau zum (Teil-) Trennsystem, d.h. die Errichtung von Regenwasserkanälen für Verkehrsflächen mit Anschluss an die Vorfluter, u.a. zur Entlastung der Kanalanlagen sowie der Mischwasserleitungen aufgrund zunehmender Starkregenfälle.

Diese Erweiterungsmaßnahmen am Abwasserentsorgungsnetz als auch Trinkwasserinvestitionsmaßnahmen werden (zur Kostenoptimierung) als Gemeinschaftsmaßnahme mit der Stadt Leuna im Zusammenhang mit dem Straßenausbauprogramm geplant und umgesetzt. Erweiterungen bzw. Rückbaumaßnahmen an Trinkwasserversorgungsleitungen als auch an Schmutzwasserentsorgungsanlagen sind nach heutigem Stand nicht geplant. Die InfraLeuna GmbH betreibt das Wasserwerk Daspig.

### Nah-/Fernwärme

Die Kernstadt Leuna verfügt über ein ausgedehntes Fernwärmenetz der **InfraLeuna GmbH**. Das Leitungsnetz versorgt u.a. Wohngebäude am Industrietor, den Bereich um das Gesundheitszentrum, Areale südlich der Walter-Bauer-Straße (u.a. „Alte Post“, Sekundarschule), das cCe Kulturhaus Leuna sowie flächendeckend das Gebiet der erweiterten Gartenstadt südlich der Liebigstraße.

Im Jahr 2013 wurde ein Integriertes Quartierskonzept für ein Quartier in der Gartenstadt erarbeitet. Als Zielstellung im Bereich Energieversorgung werden die Verdichtung bzw. die Ausweitung des bestehenden Fernwärmenetzes sowie der Ausbau von Nahwärmeverbundlösungen erachtet. Im Quartierskonzept wurden die Ziele und Maßnahmen auf Realisierbarkeit geprüft und ein konkretes Handlungskonzept zur Umsetzung erarbeitet.

<sup>28</sup> Stellungnahme der Stadtwerke Leuna GmbH vom 30.05.2017

## Breitbandverfügbarkeit<sup>29</sup>

Bei Betrachtung der privaten **Breitbandverfügbarkeit** entsprechend des Breitbandatlas des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) wird deutlich, dass flächendeckend in der Kernstadt Leuna sowie den dazugehörigen Ortsteilen nur Bandbreiten von lediglich 6 Mbit/s verfügbar sind. **Defizite** bestehen in der Breitbandversorgung bereits ab **16Mbit/s**. Insbesondere die dörflichen Ortslagen Rössen, Ockendorf, Göhlitz-Dorf und Kröllwitz, als auch zentrale Bereiche der Gartenstadt um den Pfalzplatz einschließlich Joliot-Curie-Straße/Friedenstraße/Walter-Bauerstraße, entlang der Albert-Einstein-Straße oder die Handwerkersiedlung weisen dabei eine schwache leitungsgebundene Breitbandversorgung auf. Nur rund 10 % der dort bestehenden Haushalte verfügen über eine Bandbreite von 16 Mbit/s. Privat verfügbare Bandbreiten über 30Mbit/s (oder höher) sind gegenwärtig nur punktuell im Bereich der südlichen Spergauer Straße sowie der erweiterten Gartenstadt (südlich Liebigstr./Rosenstr.), Göhlitzsch-Siedlung und Wohngebiet bzw. in Daspig verfügbar.

Um dem im Jahr 2015 durch die Bundesregierung gesetzten Zielen, dass bis Ende 2018 alle Haushalte einen Breitbandanschluss mit mindestens 50 Mbit/s besitzen, gerecht werden zu können, besteht in der Kernstadt Leuna noch entsprechender Ausbaubedarf. In diesem Zusammenhang baut die Deutsche Telekom AG derzeit in Eigenregie neue Glasfaserverbindungen entlang der Hauptachsen in der Kernstadt Leuna aus, um die Breitbandversorgung langfristig und bedarfsgerecht zu erhöhen.

---

<sup>29</sup> Der Breitbandatlas - 2019 BMVI /TÜV Rheinland (Stand: 12.02.2019)

## 7 Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Dienstleistungen und Handel

### 7.1 Wirtschaft, Industrie und Gewerbe

#### Großflächiger Industrie- und Gewerbestandort<sup>30</sup>

Die Stadt Leuna ist ein traditionsreicher Industriestandort und besitzt überregionale bzw. internationale Bedeutung. Der Standort bildet dabei den westlichen Eckpunkt des sogenannten "Mitteldeutschen Chemiedreiecks". Heute umfasst der Industriestandort den "Chemiestandort Leuna", einen aus den ehemaligen Leuna-Werken hervorgegangenen Ansiedlungsbereich für Unternehmen der chemischen Industrie, das Areal der heutigen TOTAL Raffinerie Mitteldeutschland GmbH (TRM) sowie weitere Betriebsstandorte ergänzender Branchen. Seit 1990 haben Unternehmen wie Linde, BASF und Dow und zahlreiche mittelständische Firmen am Standort Leuna investiert.

Während sich ansässige Betriebe ausreichende Erweiterungsflächen gesichert haben, sind weitere Flächen für Neuansiedlungen aufbereitet worden, so dass bis auf Weiteres ein ausreichendes Angebot von Industriegebietsflächen in diesem Bereich gegeben ist.

#### Sonstige Gewerbestandorte

Neben dem Industriestandort Leuna befinden sich in der Kernstadt Leuna verschiedene eher durch kleinere Betriebe geprägte Gewerbestandorte. Hierzu zählen gewerblich geprägte Areale insbesondere am nördlichen Stadteingang (Kötzschener Weg/Friedrich-Ebert-Straße), die eine starke Prägung durch Kfz-Gewerbe (Autohandel, Tankstelle) sowie verschiedene Betriebe und Dienstleister des Baugewerbes aufweisen. Im östlichen Abschnitt der Friedrich-Ebert-Straße bis zur Wasserwerksstraße gehen die vorhandenen gewerblichen Nutzungen in ein gemischt strukturiertes Gebiet über, das vereinzelte Leerstände sowie auch Gebäude in einen schlechten Bauzustand aufweist (leerstehender ehem. Supermarkt, leerstehendes Wasserwerk).

Auch im Bereich des südlichen Stadteingangs östlich der Spergauer Straße befindet sich ein weiterer gewerblich genutzter Bereich, der aus "Randnutzungen" der ehemaligen Leuna-Werke (Verwaltungsgebäude, Pumpwerk usw.) hervorgegangen ist und innerhalb dessen zwischenzeitlich mehrere kleine und mittlere Unternehmen unterschiedlicher Branchen ansässig sind. Ein wesentlicher Anteil der in diesem Bereich vorhandenen Bauten bzw. Grundstücke ist dauerhaft ungenutzt. Einen besonders stadtbildprägenden Missstand stellt der in industrieller Bauweise errichtete, ehemals gewerblich genutzt und heute leerstehende, unsanierte Plattenbau entlang der Spergauer Straße dar. Dieser Bereich stellt ein Entwicklungspotenzial für eine neue gewerbliche Nutzung dar.

#### Gewerbeleerstand

Räumlich konzentriert sich der gewerbliche Leerstand insbesondere im Stadtumbaugebiet. Als Schwerpunkt kann hierbei die Friedrich-Ebert-Straße sowie der Bereich Industrietor angesehen werden, wo sich punktuell städtebauliche Missstände und funktionale Defizite konzentrieren.

Ein weiterer Schwerpunktbereich wird im ASO-Gebiet mit der „Alten Post“ sowie im Bereich Wesselingers Straße/Kirchplatz mit leerstehenden Gewerbeeinheiten in kombinierten Wohn- und Geschäftshäusern gesehen. Hier ist die (Wieder-) Ansiedlung von Einzelhandel- und Dienstleistungsangeboten zur wohnortnahen Versorgung denkbar. Voraussetzung ist jedoch die Aufwertung des Umfeldes, um eine Ansiedlung von neuen Anbietern zu fördern.

<sup>30</sup> tlw. nachrichtliche Übernahme aus FNP Entwurf 2016

## 7.2 Einzelhandel und Nahversorgung<sup>31</sup>

### Verkaufsfläche & Qualität der Nahversorgung<sup>32</sup>

Gemäß dem IHK-Handelsatlas 2016/2017 verfügte die Einheitsgemeinde Stadt Leuna, ohne Berücksichtigung des großen Einkaufszentrums Nova-Eventis sowie weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Kötschlit, über eine **Gesamtverkaufsfläche von 5.295m<sup>2</sup>**.

Die absolute Mehrheit der Verkaufsfläche entfällt dabei auf den kurzfristigen Bedarf (4.995m<sup>2</sup>). Einige Fachgeschäfte mit einer Gesamtverkaufsfläche von 300m<sup>2</sup> decken einen kleinen Bedarf im mittel- bis langfristigen Bereich ab. Weitere Versorgungseinrichtungen sind u.a. eine Postfiliale im Einzelhandel (Walter-Bauer-Str. 25) und die Saalesparkasse (Merseburger Str. 114-116).

Tab. 16: Einzelhandelsverkaufsfläche nach Branchen 2012 & 2016

Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> (Leuna, Stadt)			
Branche/Indikator	2012	2016	Veränderung '12 – '16 in %
Kurzfristiger Bedarf	4.655 m <sup>2</sup>	4.995 m <sup>2</sup>	+ 7,3
Mittelfristiger Bedarf	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	+ 0,0
Langfristiger Bedarf	100 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	+ 150,0
<b>Verkaufsfläche (VKF) gesamt</b>	<b>4.805 m<sup>2</sup></b>	<b>5.295 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 10,2</b>

Die **Pro-Kopf-Einzelhandelsverkaufsfläche** beträgt in der Stadt Leuna 0,8m<sup>2</sup> im Jahr 2016. Dies stellt einen leichten Anstieg der Verkaufsfläche um 0,19m<sup>2</sup>/pro Kopf gegenüber dem Jahr 2012 (0,61m<sup>2</sup>/Kopf) dar.<sup>33</sup>

Hinsichtlich der **Qualität der Nahversorgung** wird Leuna gemäß dem Regionalen Einzelhandelskonzept der Planungsregion Halle (2014) als **Typ 2** kategorisiert.<sup>34</sup> Demnach kann das Grundzentrum (Kernstadt Leuna) ein ausreichendes Angebot zur Deckung des Grundbedarfs, d.h. mit Waren des täglichen Bedarfs, in seinem grundzentralen Verflechtungsbereich gewährleisten. Angebote für Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs sind jedoch nur in verhältnismäßig geringem Umfang vorhanden.

Die mobile Bevölkerung nutzt zur erweiterten Bedarfsdeckung u.a. das Angebot in Merseburg und Bad Dürrenberg sowie des großflächigen Einzelhandels in Günthersdorf (Einkaufszentrum Nova-Eventis mit 60.075m<sup>2</sup> VKF), was aufgrund ihres breiten Angebotes in starkem Konkurrenzverhältnis zu den Anbietern in städtebaulich integrierten Lagen steht. Aufgrund der überregionalen Ausstrahlungskraft bewirkt das Einkaufszentrum jedoch auch einen erheblichen Zufluss an Kaufkraft in die Einheitsgemeinde.

### Einzelhandelssituation Kernstadt Leuna

Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten ist im Alltag von hoher Relevanz und ein bedeutsamer Indikator für die Bewertung der Lebensqualität. Die in der Kernstadt ansässigen Geschäfte bilden jedoch kein kompaktes Zentrum, sondern sind auf verschiedene Einzelstandorte verteilt. Aufgrund seiner besonderen Stadtgeschichte i.V.m. der ausgedehnten Gartenstadtentwicklung besitzt Leuna kein historisch gewachsenes Stadtzentrum bzw. Marktplatz. Im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung wurde der Bereich am Haupttorplatz sowohl städtebaulich, als auch funktional neu geordnet und aufgewertet. Seither befindet sich am Haupttorplatz eine räumliche Konzentration von Lebensmittel- bzw. sonstigem Einzelhandel. Das Areal übernimmt damit eine Zentrums- und Versorgungsfunktion. Im näheren Umfeld haben sich verschiedene Einzelhändler und Gewerbetreibende angesiedelt.

<sup>31</sup> IHK Halle Dessau – IHK Handelsatlas 2017; Vor-Ortbegehungen 1.Quartal 2017

<sup>32</sup> Regionalen Einzelhandelskonzept „Nahversorgung in den grundzentralen Verflechtungsräumen der Planungsregion Halle“ (2014)

<sup>33</sup> IHK Halle Dessau - Handelsatlas 2012/2013

<sup>34</sup> Gebietseinheit Typ 2 umfasst mind. 2 strukturprägende Anbieter



## 8 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Die bedarfsgerechte Bereitstellung und vor allem die ausgewogene räumliche Verteilung von Angeboten bzw. Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge stellen wesentliche Aspekte einer nachhaltigen Stadtentwicklung dar. Zu den Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge zählen u. a. Verwaltungseinrichtungen, Einrichtungen der Gefahrenabwehr (Feuerwehr), Kindertagesstätten, Schulen sowie Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen. Die bestehenden Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sind zu erhalten und weiter zu qualifizieren, um Leuna als Grundzentrum nachhaltig zu stärken.

### 8.1 Öffentliche Verwaltung und kommunale Dienstleistungen

Der **Verwaltungssitz** der Einheitsgemeinde Stadt Leuna befindet sich im **Rathaus**, Rathausstraße 1 in der Kernstadt Leuna. Eine Außenstelle der Verwaltung (Bürgerbüro) befindet sich in der Ortschaft Günthersdorf. Aufgrund eines fehlenden Raumkonzeptes wird das Rathaus Leuna den Ansprüchen an heutige Arbeitsbedingungen sowie den Vorgaben hinsichtlich brandschutztechnischer Belange nicht gerecht. Es bedarf einer Prüfung der Möglichkeiten zur Unterbringung der Mitarbeiter/-innen bspw. in Form eines Erweiterungsbaus oder alternativ der Auslagerung von Abteilungen.

Als kommunale Aufgabe übernehmen Bauhöfe die Pflege und Unterhaltung der städtischen Straßen sowie von Grünanlagen. Die Stadt Leuna unterhält hierzu u.a. einen **Bauhof** im Dorf Göhlitzsch (ehem. Feuerwehr), von wo aus gemeinsam mit dem Bauhof in Spergau, der westlich der Saale gelegene Bereich betreut wird. Mittelfristig ist der Neubau eines modernen Bauhofes in direkter Nachbarschaft der neuen Feuerwache in Göhlitzsch vorgesehen.

Als weitere Aufgabe der Stadtverwaltung gilt das **Friedhofswesen**. In Leuna werden zahlreiche Friedhöfe in städtischem Eigentum betrieben, davon befinden sich mit dem Stadtfriedhof (Kötzschener Weg) und dem Friedhof Ockendorf (Lindenplatz) zwei städtische Friedhöfe in der Kernstadt. Die Anlagen befinden sich in einem gepflegten Zustand, die Trauerhalle weist gegenwärtig keinen Handlungsbedarf auf. Darüber hinaus existieren in der Kernstadt weitere kleinere Friedhöfe im Eigentum der Kirchen.

#### Brandschutz und Gefahrenabwehr

Für Aufgaben des Brand- und Katastrophenschutzes sowie der Gefahrenabwehr steht die **Freiwillige Feuerwehr** der Stadt Leuna, bestehend aus neun Ortsfeuerwehren, bereit. Die **Ortsfeuerwehr Leuna** wurde 1927 gegründet und besteht zurzeit aus 50 aktiven Einsatzkräften, 17 Mitgliedern der Kinderfeuerwehr sowie 12 Mitgliedern der Jugendfeuerwehr. Weitere 6 Kameraden sind der Alters- und Ehrenabteilung zugehörig (Stand: 2018).

Das neu errichtete Gerätehaus der Ortsfeuerwehr Leuna hat seinen Standort in der Feldstraße 3 in Göhlitzsch. Aufgrund des hohen Gefährdungspotenzials des Chemiestandortes Leuna besteht eine **Werksfeuerwehr**.

## 8.2 Bildung und Erziehung

### Kinderbetreuung

Einem guten Betreuungsangebot für Kinder und Kleinkinder kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Qualität einer Stadt als Wohnort zu. Zur Betreuung von Krippen- und Kleinkindern werden in der **Kernstadt Leuna** folgende Betreuungseinrichtungen **in kommunaler Trägerschaft der Stadt Leuna** betrieben:

**Tab. 17: Kapazität, Auslastung & Prognose der Betreuungseinrichtungen**

Betreuungs- einrichtung	Kapazität (Anzahl Plätze)				Belegung	Prognose		
	gesamt*	Krippe	Kita	Hort	absolut zum (31.12.2016)	2020	2025	2030
Kinderkrippe "Am Plastikpark"	68	68	0	0	63	50	45	40
Kita "Am Sonnenplatz"	121	12	109	0	101	100	95	90
Kita "Zwergenhügel"	64	6	58	0	57	55	50	45
Hort Jahn Grundschule	170	0	0	170	159	160	150	140
Kita "Neubau"	-	-	-	-	-	80	75	70
<b>Summe</b>	<b>423</b>	<b>86</b>	<b>167</b>	<b>170</b>	<b>380</b>	<b>445</b>	<b>415</b>	<b>385</b>

\* gemäß Betriebserlaubnis, Stand: Mai 2017, Quelle: Stadt Leuna 11.05.2017

Gemäß den jeweiligen Betriebserlaubnissen der Einrichtungen besteht in der Kernstadt Leuna eine **Betreuungskapazität von derzeit 423 Plätzen**, dabei handelt es sich um 86 Krippenplätze, 167 Kindergartenplätze sowie 170 Hortplätze. Die o.g. Einrichtungen betreuen gegenwärtig rund 380 Kinder, im Alter von 0 bis unter 14 Jahren. Mit jeweils ca. 90 % sind die Einrichtungen sehr gut ausgelastet (Stand 31.12.2016).

Alle Betreuungseinrichtungen befinden sich überwiegend in einem guten Sanierungszustand. In den vergangenen Jahren wurden bereits diverse Sanierungs- und Werterhaltungsmaßnahmen durchgeführt, um einen guten baulichen und organisatorischen Zustand der bestehenden Einrichtungen zu erreichen. Erweiterter Handlungsbedarf besteht weitestgehend in o.g. Instandsetzungsmaßnahmen bzw. energetischen Maßnahmen.

**Tab. 18: Handlungsbedarf der Betreuungseinrichtungen**

Betreuungs- einrichtung	Anschrift	Träger d. Einrichtung	Handlungsbedarf
Kinderkrippe "Am Plastikpark"	F.-Lehmann-Str. 18-20	Stadt Leuna	Kellersanierung, Balkonsanierung
Kita "Am Sonnenplatz"	Sonnenplatz 14/15	Stadt Leuna	Erneuerung Beleuchtungsanlagen, Energiesparkonzept
Kita "Zwergenhügel"	Am Hügel 2	Stadt Leuna	Hofsanierung
Hort Jahn Grundschule	Jahnweg 1-3	Stadt Leuna	-
Kita "Neubau"	Nelkenweg	Stadt Leuna	Neubau in Planung

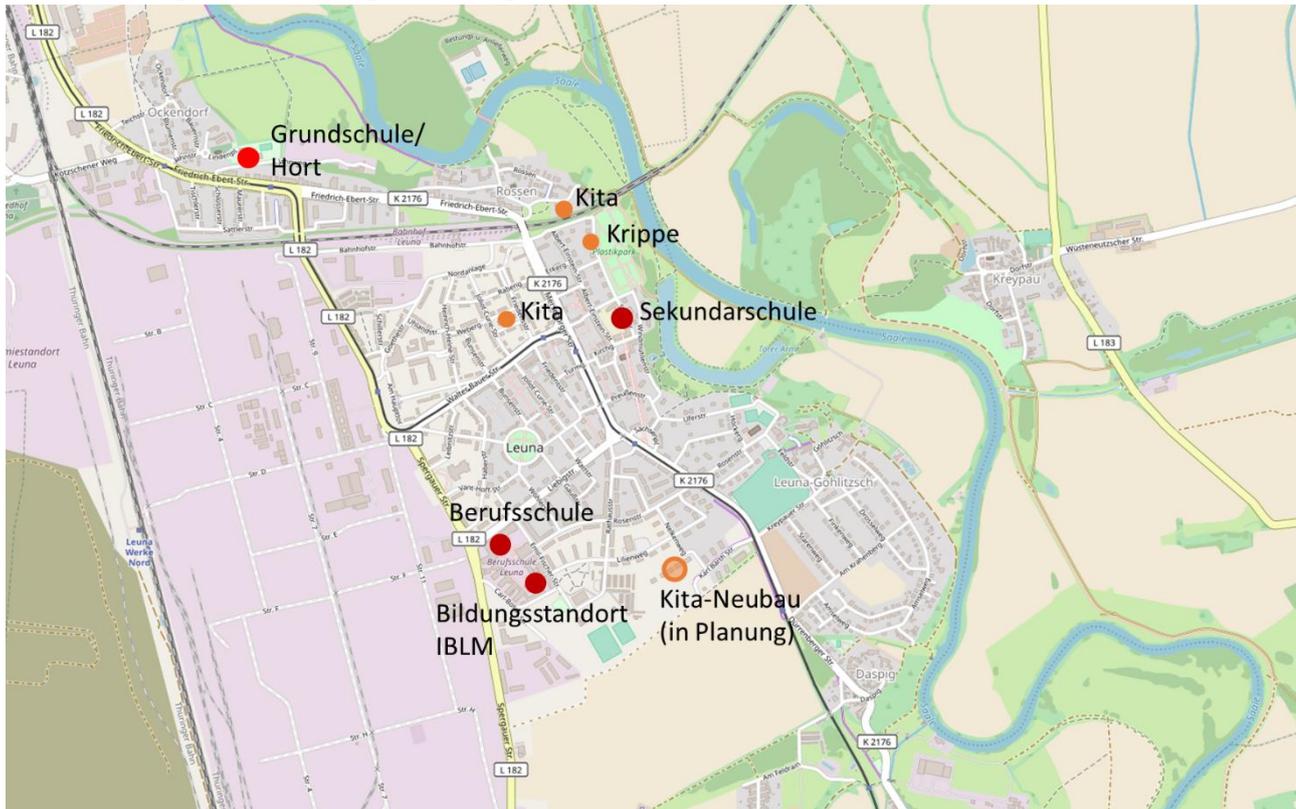
Die Kita "Am Sonnenplatz" war in den letzten Jahren dauerhaft überbelegt. Zur Linderung des Raum Mangels wurden zeitlich befristet Container auf dem Gelände aufgestellt. Aufgrund der derzeitigen Geburtenzahlen bzw. der Zuzüge der letzten Jahre und der damit verbundenen ansteigenden Nachfrage nach Kita-Plätzen ist kurzfristig der **Neubau einer Kita** im Bereich Nelkenweg geplant. Im Zuge der Baumaßnahmen ist auch das Umfeld der neuen Kita städtebaulich zu gestalten und aufzuwerten. Neben der Sanierung der Zufahrtsstraße mit Gestaltung einer Hol- und Bringzone, dem Ausbau eines bedarfsgerechten Wendehammers und der Errichtung von größeren Stellplätzen, bedarf es auch einer Neugestaltung und Verbreiterung der bestehenden Gehwege.

## Schulen und Bildungseinrichtungen

### Grundschule

Die **Stadt Leuna** unterhält in der Kernstadt den **Grundschulstandort** der „Friedrich-Ludwig-Jahn“ Schule im Jahnweg 1-3, Ortsteil Ockendorf. Entsprechend der aktuellen Schülerbedarfsprognose des Landkreises Saalekreis gilt der Grundschulstandort als stabiler Standort. Die Grundschule "Friedrich Ludwig Jahn" besitzt einen Schuleinzugsbereich, der sich auf die Kernstadt Leuna sowie die Ortschaft Spergau erstreckt. Darüber hinaus wird die Grundschule auch von Kindern aus angrenzenden Ortschaften besucht.

**Abb. 22: Bildungs- und Betreuungseinrichtungen**



Quelle Kartendaten: "© OpenStreetMap" ([www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org)), unter Lizenz "Open Database Licence (ODbL) 1.0" ([www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)); Hervorhebung durch: KEWOG Städtebau GmbH

Gemäß der Schulentwicklungsplanung des Landkreises Saalekreis hat der Standort im mittelfristigen Planungszeitraum bis 2018/19 und darüber hinaus langfristig Bestand. Angesichts hoher Schülerzahlen und ausgeweiteter Betreuungsangebote ist die Grundschule derzeit räumlich sehr beengt, demzufolge besteht Handlungsbedarf im baulichen Bereich. Konkret sind kurzfristig der Anbau eines zweiten Flucht- und Rettungswegs sowie ein Erweiterungsbau geplant, um dem derzeitigen Kapazitätsengpass entgegenzuwirken.

Darüber hinaus soll in den kommenden Jahren geprüft werden, ob in der Kernstadt in einem lagemäßig und erschließungstechnisch günstiger gelegenen Bereich ein neuer Grundschulstandort entwickelt werden soll. Als potenziell geeigneter Standort wird dabei eine Fläche westlich der Dürrenberger Straße in der Höhe der Siedlung Göhlitzsch in Betracht gezogen.<sup>35</sup>

### Sekundarschule

Als weiterführende Bildungseinrichtung wird die **Sekundarschule „August Bebel“ Leuna**, in Trägerschaft des Landkreises Saalekreis betrieben. Der Schulbezirk der Sekundarschule umfasst die Kernstadt Leuna sowie Mer-

<sup>35</sup> Vorentwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Leuna, Stand 15.11.2016, S.66

seburg OT Beuna und Merseburg Süd. Der Standort ist gemäß Schulentwicklungsplanung des Saalekreises, insbesondere in Hinblick auf die Anfangsklassenstärke derzeit langfristig gesichert und soll an ihrem heutigen Standort erhalten und positiv weiterentwickelt werden.

Der Nordflügel der Sekundarschule wird durch die Sekundarschule nicht mitgenutzt und steht schon seit mehreren Jahren leer. Das Objekt befindet sich gegenwärtig in einem unsanierten baulichen Zustand. Für eine schulische Nachnutzung bedarf es Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Für sonstige Nutzungen bedarf es einer umfassenden (energetischen) Sanierung einschließlich Umbaumaßnahmen. Wünschenswert wären hier neben Bildungsangeboten auch anderweitige Nutzungen im Bereich der Daseinsvorsorge und Soziales.

### **Berufsbildende Schule**

Die **Berufsbildende Schule** des Landkreises Saalekreis befindet sich in der Emil-Fischer-Straße 6. Als größter Berufsschulstandort der Region lehrt die Berufsschule Leuna die Fachbereiche: gewerblich-technischer Bereich, das Berufsfeld Wirtschaft und Verwaltung sowie das Berufsfeld Gesundheit und Soziales. Weiterhin wird durch den Landkreis Saalekreis ein **Schülerwohnheim für Auszubildende** in der Leunatorstraße 8a betrieben. Die Einrichtung verfügt über 39 Zimmer mit 2- bis 3-Bett-Wohneinheiten. Das Gebäude ist teilsaniert und weist äußerlich erhöhten Handlungsbedarf auf.

### **Bildungsstandort IBLM (Interessengemeinschaft Bildung Leuna – Merseburg e. V.)**

Der **Bildungsstandort IBLM** umfasst einen großzügigen Gebäudekomplex in der Emil-Fischer-Str. 20, in direkter Nachbarschaft zur Berufsschule des Saalekreises. Die IBLM übernimmt als eingetragener Verein die Planung, Organisation und Durchführung von allen im Bereich der Berufsbildung möglichen Berufsausbildungsverhältnissen, widmet sich der sozialpädagogischen Förderung von Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen im Freizeitbereich sowie von Jugendlichen und jungen Erwachsenen ohne Ausbildungsplatz. Ebenso realisiert die IBLM Bildungs- und Umschulungsmaßnahmen sowie Maßnahmen der überparteilichen politischen und gesellschaftlichen Bildung. Im Auftrag der öffentlichen Bedarfsträger und Wirtschaftsunternehmen werden Jugendliche, Umschüler und Migranten über berufliche Integrationsförderung sowie außerbetriebliche Berufsausbildung am Bildungsstandort Leuna erfolgreich zum Berufsabschluss geführt und weitergebildet. Weiterhin ist IBLM bei der Qualifizierung von Arbeitssuchenden im Bereich der beruflichen Weiterbildung tätig. Dies schließt auch Bildungsdienstleistungen für Menschen mit Schwerbehinderungen ein.

Die IBLM verweist auf langjährige, stabile Kooperationsbeziehungen zu Firmen der Region (besonders zum Chemie-Standort Leuna), den Berufsbildenden Schulen sowie den Kammern. An Bereichen des Gebäudekomplexes (Schulungs- und Verwaltungsgebäude Haus 1 und Maschinenhalle Haus 2) besteht dringender Handlungsbedarf hinsichtlich energetischer Sanierung sowie der Barrierefreiheit. Ebenso gilt es, den Eingangs- und Hofbereich funktional und gestalterisch aufzuwerten.

Gemeinsam mit der **Bildungsakademie Leuna** (dem Partner im Netzwerk Bildung), die sich neben der betrieblichen Erstausbildung auch der Erwachsenenqualifizierung wie Umschulungen und Aufstiegsqualifizierungen widmet sowie Sprachkurse anbietet, unterstützt die IBLM die Wirtschaftsunternehmen am Chemiestandort Leuna als auch in der Region bei der Akquise und beruflichen Bildung von Fachkräften.

### **Einrichtungen der Jugendhilfe und Jugendarbeit<sup>36</sup>**

In der Kernstadt Leuna wird eine **Kinder- und Jugendeinrichtung** – das Jugendfreizeitzentrum Leuna (JFZ) – in der Carl-Bosch-Str. 1 betrieben. Die Trägerschaft obliegt der Stadt Leuna. Im Rahmen der „offenen Jugendarbeit“ stellt das JFZ Leuna einer Zielgruppe im Alter von 9 bis 27 Jahren ein Angebot zur Freizeitgestaltung bereit. Die Einrichtung soll in ihrem Bestand erhalten werden.

<sup>36</sup> Landkreis Saalekreis – Integrierter Sozial- und Jugendhilfeplan Jugendhilfeplanung, Teilfachplan B.1 Kinder- und Jugendarbeit, Fortschreibung 2017/ 2018, Stand: 2016

Gemäß der aktuellen Jugendhilfeplanung des Landkreises Saalekreis wird das vorhandene Angebot der Kinder- und Jugendeinrichtungen sowie ortsansässiger Vereine (Sportvereine, Jugendfeuerwehr, Heimatvereine, Faschingsvereine usw.) in der Stadt Leuna als ausreichend betrachtet. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt müssen daher keine zusätzlichen Angebote geschaffen oder vorhandene Angebote ausgeweitet werden.

Eine stationäre Einrichtung der Hilfe zur Erziehung (Heim, Betreutes Wohnen, Inobhutnahme) gibt es derzeit nicht. In der Vergangenheit gab es Bemühungen, hier den bestehen Bedarf zu decken. Es ließ sich durch freie Träger jedoch kein geeignetes refinanzierbares Objekt finden. Aus Sicht des öffentlichen Trägers der Jugendhilfe ist die Installierung einer Einrichtung für Betreutes Wohnen mittelfristig nicht ausgeschlossen.<sup>37</sup>

### 8.3 Kultur und Sport

#### Kulturelle Einrichtungen

Das **cCe Kulturhaus** im Eigentum der InfraLeuna GmbH dient heute als Kongress- und Tagungszentrum, Galerie und Veranstaltungsort für Ereignisse jeglicher Art. Im Jahr 1927/28 erbaut, diente es ab 1946 als „Klubhaus der Werktätigen“ für zahlreiche kulturelle Aktivitäten sowie öffentliche Großveranstaltungen. Das Gebäude wurde bereits im Jahr 1998 umfassend saniert. Auch in den Folgejahren fanden kontinuierlich Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen (u.a. Fenstererneuerung, Ausbau im Innenbereich, Anbau Treppenanlage außen) statt.

Es besteht jedoch weiterhin erhöhter Handlungsbedarf am Gebäude. Neben dem sich neu entstehendem Sanierungsbedarf an der Fassade insgesamt, besteht erhöhter Sanierungsbedarf im Kellerbereich, wo sich erhebliche Rostschäden an Tragwerk/Stützpfiler abzeichnen. Das Kellergeschoss bietet zudem ein Potenzial an ungenutzten Räumlichkeiten (z.B. ehem. Kegelbahn), welche jedoch bisher nicht erschlossen ist. Weiterhin ist die barrierefreie Zugänglichkeit, bspw. zur Galerie, zu verbessern. Es gilt, das ortsbildprägende Kulturhaus langfristig als Identifikationsort nachhaltig baulich zu sichern und für weitere Nutzungen zu ertüchtigen.

Durch die Stadt Leuna wird im Rathaus Leuna eine **Stadtbibliothek** betrieben. Das **Stadtarchiv** der Stadt Leuna und die **Stadtinformation** befindet sich im Gesundheitszentrum (Rudolf-Breitscheid-Str. 18).

#### Sportstätten

In der Kernstadt Leuna sind diverse Sportstätten für den Breiten- und Leistungssport vorhanden. Hierbei sind u.a. das Stadion des Friedens, die Sporthalle Leuna und das Waldbad zu nennen. Das Sportstättenangebot wird durch verschiedene Sportanlagen im Freiluftbereich, z.B. für Tennis, Feldhockey und Fußball sowie ein Sportlerheim am Stadion und die sogenannte "Ringerhalle" in Göhlitzsch ergänzt. Als Angebot für Jugendliche (über 12 Jahren) sind insbesondere die Skaterbahn im Umfeld der Schwimmhalle zu benennen.

Tab. 19: Handlungsbedarf der Sportstätten

Sportstätte	Anschrift	Träger/ Eigentümer	Handlungsbedarf*
Stadion des Friedens mit Sport- und Vereinsheim	Feldstraße 6	Stadt Leuna	Sanierung Laufbahn erforderlich
Sportanlage der Jugend	Emil-Fischer-Straße 26	Stadt Leuna	kein Handlungsbedarf
Sporthalle Leuna	Emil-Fischer-Straße 22	Stadt Leuna	kein Handlungsbedarf
Ringersporthalle	Göhlitzsch 17	Stadt Leuna	kein Handlungsbedarf
Tennisplätze	Uferstraße	Stadt Leuna	kein Handlungsbedarf
Schwimmhalle	Emil-Fischer-Straße 19	Stadt Leuna	kein Handlungsbedarf

<sup>37</sup> Stellungnahme Landkreis Saalekreis – Jugendamt vom 10.08.2017

Sportstätte	Anschrift	Träger/ Eigentümer	Handlungsbedarf*
Skatepark	Emil-Fischer-Straße	Stadt Leuna	Erneuerung der Elemente erforderlich
Waldbad	Waldbad 1	Stadt Leuna	Mittelfristig Erneuerung Becken und Umkleide erforderlich

\*Quelle: Stadt Leuna, FB Soziales, Jugend, Sicherheit und Ordnung, Mai 2018

Die vorhandenen Sportstätten sind überwiegend in einem guten bis sehr guten Zustand. Es sind regelmäßige Instandsetzungs- und Unterhaltungsmaßnahmen zu prüfen. Die Schwimmhalle in Leuna wurde im Jahr 2017 umfassend saniert und ist seit 2018 wieder ganzjährig für die Öffentlichkeit zugänglich.

Die bestehenden Sportstätten sind im Allgemeinen gut bis sehr gut ausgelastet. Neben der Gewährleistung des Schulsportes, dem bei der Belegung der Sportstätten Vorrang eingeräumt wird, nutzen auch zahlreiche Sportvereine die Sportstätten in der Kernstadt Leuna.

Mit einem vielfältigen Angebot an Breiten- und Freizeitsport leisten die aktiven (Sport-)Vereine einen wesentlichen Beitrag zum sportlichen und gesellschaftlichen Engagement in der Stadt Leuna. Unter Beachtung der gegenwärtig positiven Bevölkerungsentwicklung in Leuna wird auch eine positive Entwicklung der Mitgliederzahlen der (Sport-)Vereine erwartet. So gibt es aktuell bspw. eine große Nachfrage im Bereich des Kleinkind- und Kinderturnens.<sup>38</sup> Zudem sind einige (Sport-)Vereine bestrebt ihr Sportangebot auszubauen bzw. neue zielgruppenspezifische Sportarten anzubieten. Aufgrund der zu erwartenden ansteigenden Nachfrage werden mittelfristig zusätzliche Hallenkapazitäten seitens der Vereine benötigt.

Um den tatsächlichen und künftig zu erwartenden Bedarf an Sportstätteninfrastruktur, sowohl für den Schulsport als auch für die zahlreichen (Sport-) Vereine zu ermitteln und um den Bedarf mit den aktuell verfügbaren Kapazitäten abzugleichen, bedarf es einer koordinierenden und ganzheitlichen Sportstättenentwicklungsplanung.

## Spielplätze

Öffentliche Spielplätze sind im Gebiet der Kernstadt Leuna sowie der dazugehörigen Ortsteile in angemessener Anzahl vorhanden bzw. in wohnortnahe erreichbar. Folgende Spielplätze stehen Kindern im Alter von 0 bis 11 Jahren zur Verfügung:

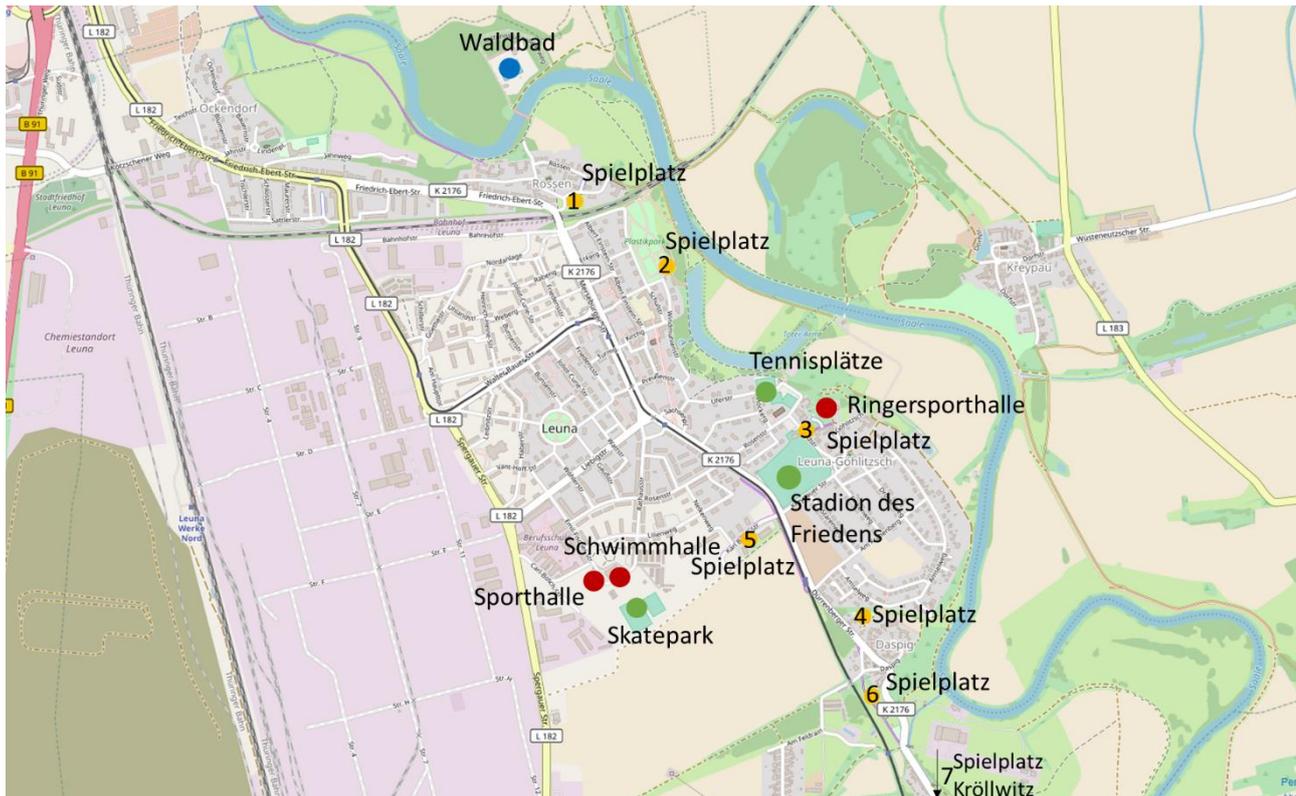
- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| 1. Spielplatz Am Hügel, Rössen         | 5. Spielplatz Karl-Barth-Str. |
| 2. Spielplatz im Plastikpark           | 6. Spielplatz Daspig          |
| 3. Spielplatz Am Kirschberg Göhlitzsch | 7. Spielplatz Kröllwitz       |
| 4. Spielplatz Am Krähenberg Göhlitzsch |                               |

Die Spielplätze sind in einem guten bis sehr guten Zustand. Gegenwärtig besteht kein grundlegender Investitionsbedarf. Es sind lediglich regelmäßige Unterhaltungsmaßnahmen oder eine punktuelle Erneuerung von Spielgeräten erforderlich.

Der ehem. Spielplatz im Quartier Sattlerstraße ist derzeit nicht nutzbar. Die Spielgeräte wurden demontiert. Langfristig ist eine Neugestaltung der Freifläche als Sport- und Spielfläche vorgesehen, um so ein wohnortnahes Angebot zu schaffen. Direkt im Zentrum der Gartenstadt sind derzeit keine Spielplätze vorhanden, aufgrund dessen sind Spielplätze im Bereich Nordanlage sowie ggf. auch am Bayernring gemäß Spielplatzkataster der Stadt Leuna angedacht.

<sup>38</sup> Stellungnahme des Sportvereins *Chemie Leuna e.V.* vom 21.01.2019 zum Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzept (IGEK)

Abb. 23: Sportstätten und Spielplätze



Quelle Kartendaten: "© OpenStreetMap" ([www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org)), unter Lizenz "Open Database Licence (ODbL) 1.0" ([www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)); Hervorhebung durch: KEWOG Städtebau GmbH

### Kirchen & kirchliche Einrichtungen

Die Kirchen in Leuna sind zentrale und weithin sichtbare Marken im Siedlungsgefüge und stellen einen Mittelpunkt des sozialen Lebens dar. Die **evangelische Kirche** ist im Evangelischen Kirchspiel Leuna organisiert, dessen Hauptsitz das Pfarrhaus der Friedenskirche in Neu-Rössen ist.

Im Gebiet der Kernstadt Leuna existieren folgende evangelische Kirchen sowie evangelische Friedhöfe:

Tab. 20: Kirchen und Friedhöfe

Kirchen	Friedhöfe
- Ev. Friedenskirche Leuna, Kirchplatz 1	- Ev. Friedhof Rössen, Brückenstraße 4a
- Ev. Gnadenkirche Ockendorf, Lindenplatz 5	- Ev. Friedhof Göhlitzsch, Göhlitzsch 3
- Ev. Dorfkirche Daspig, Wendestr. 3	- Ev. Friedhof Daspig, Wendestr. 3
- Ev. Kirche Kröllwitz, Oststr. 11	- Ev. Friedhof Kröllwitz, Oststraße 10

Weiterhin befinden sich im Stadtgebiet zwei Kirchrüine: Ruine der Annenkirche Göhlitzsch und die Ruine der Nikolaikirche Rössen. Mit der Christkönigkirche (Hockergasse 3) befindet sich die einzige **katholische Kirche** in der Stadt Leuna.

## 8.4 Soziales

### Medizinische Versorgung<sup>39</sup>

Die Absicherung der medizinischen Versorgung stellt einen weiteren Baustein zur Gewährleistung der allgemeinen Daseinsvorsorge dar. In der Kernstadt Leuna praktizieren derzeit zwei **Allgemeinmediziner/Praktische Ärzte** sowie mehrere Fachärzte (Psychiatrie, Frauenheilkunde, Orthopädie, Chirurgie). Diese sind im Gesundheitszentrum Leuna konzentriert. Weitere Ärzte sind z.B. im angrenzenden Mittelzentrum Merseburg ansässig. Die **Zahnmedizinische Versorgung** wird in der Kernstadt mit 5 Zahnärzten gewährleistet, davon sind 3 Zahnärzte ebenfalls im Gesundheitszentrum angesiedelt.

Das **Gesundheitszentrum Leuna** in der Rudolf-Breitscheid-Str. 18 dient seit 1924 der medizinischen Betreuung. Zunächst ausschließlich für Mitarbeiter des Leuna-Werks gebaut, ist es inzwischen Anlaufstelle für alle Bewohner/-innen und bietet ein umfassendes medizinisches Versorgungsangebot (z.B. ambulante ärztliche Versorgung in versch. Fachbereichen, Apotheke, (physio-)therapeutische Angebote etc.). Neben zahlreichen Arztpraxen bietet es Platz für Gewerbe- und Büroräume. Im Gebäudekomplex sind z.B. auch die Stadtinformation und das Stadtarchiv, die Stadtwerke Leuna sowie ein Dentallabor untergebracht. **Zudem hat die Wohnungswirtschaft Leuna GmbH (WWL) ihren Sitz im Gesundheitszentrum.**

Die Qualität und die Bandbreite der medizinischen Versorgungsangebote in der Kernstadt Leuna gehen weit über das hinaus, was in Grundzentren normalerweise vorhanden ist und sind ein weiterer Beleg dafür, dass der Kernstadt Leuna Versorgungsaufgaben für einen die Stadtgrenzen weit überschreitenden Bereich zukommt.

### Altenpflege und soziale Einrichtungen

In der Kernstadt Leuna ist u.a. mit dem Angebot des AWO Seniorenzentrums in der Albert-Einstein-Straße und dem zugehörigen Haus für betreutes Wohnen ein breitgefächertes Angebot sozialer Einrichtungen vorhanden, die der Betreuung und Pflege von alten Menschen sowie von Menschen mit Behinderungen dienen.

Folgende soziale Einrichtungen sind in der Kernstadt Leuna vorhanden:

**Tab. 21: Soziale Einrichtungen**

Einrichtung	Standort	Kapazität/Angebot
AWO Seniorenzentrum Leuna (Karl Mödersheim Haus)	Albert-Einstein-Str. 20	57 Plätze, vollstationäre Pflege, Kurzzeitpflege und Verhinderungspflege
Tagespflegeeinrichtung (AWO)	Albert-Einstein-Str. 20	12 Plätze, teilstationäre Pflege (Tagespflege)
Altengerechtes Wohnen (AWO)	Merseburger Str. 67	9 barrierefreie Wohneinheiten
Wohnheim „Haus am Hügel“ (Lebenshilfe Merseburg e.V.)	Am Hügel 1	40 Plätze f. Menschen mit geistiger und teils körperlicher Behinderung
<b>Tagesstätte für psychisch Kranke (PSW GmbH Sozialwerk Behindertenhilfe)</b>	<b>Sattlerstraße 62</b>	<b>24 Tagesplätze</b>

In Anbetracht der zu erwarteten demografischen Entwicklung (u. a. Anstieg der älteren Bevölkerung über 67 Jahre) steigt der Pflegebedarf bzw. die Nachfrage nach Angeboten und Einrichtungen im pflegerischen Bereich weiter an, dies betrifft ebenso den Bedarf nach mobiler Pflege im Heimbereich. Mit Hinblick auf die immer älter werdende Bevölkerung werden perspektivisch verstärkt seniorengerechte Betreuungs- und Wohnformen nachgefragt. Es gilt, ein adäquates Wohn- und Betreuungsangebot bereitzustellen. Um den zu erwartenden ansteigenden Bedarf zu decken, war die Errichtung eines Altenwohnheims im Bereich Karl-Barth-Straße geplant, die Umsetzung ist jedoch offen.

<sup>39</sup> Kassenärztliche Vereinigung Sachsen-Anhalt; Zahnärztekammer Sachsen-Anhalt (Stand: 06.07.2017)

## 9 Natur und Umwelt, Energie

### 9.1 Gewässer & Hochwasserschutz

Als Bundeswasserstraße und Fließgewässer mit erheblicher Bedeutung für die Wasserwirtschaft (Gewässer 1. Ordnung) verläuft die **Saale** im nordöstlichen Bereich der Kernstadt Leuna. Östlich der Kernstadt Leuna wurde im Zuge der Begradigungen ein Altarm vom Hauptstrom getrennt (sog. „toter Saalearm“). Er verläuft bogenförmig durch die Auenflächen angrenzend an den Siedlungsraum der Kernstadt.

Eine wesentliche Zielstellung der zukünftigen Stadtentwicklung im Bereich Umwelt und Natur sollten u.a. der **Erhalt bzw. die ökologische Aufwertung der vorhandenen Stand- und Fließgewässer** sein. Der Erhalt und die Sicherstellung einer naturnahen Weiterentwicklung des abgetrennten Saalearmes sind hochrangige Ziele des Landschaftsschutzes.<sup>40</sup> Seitens der Stadt Leuna bestehen Bemühungen den Saalearm zu revitalisieren **und mithilfe einer Anbindung an die Saale, den Frischwasseraustausch des bisher stehenden Gewässers zu gewährleisten.** Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden bereits verschiedene Varianten zur ökologischen Verbesserung des Saalealtarmes (unter Beachtung von Belangen des Artenschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes), einschließlich Umgestaltung des an den Saaltarm angrenzenden Umfeldes (u.a. Entwicklung Auenlandschaft, Errichtung von Sitzgelegenheiten) untersucht. Auch im Hinblick auf die touristische Entwicklung des Saale-Elster-Kanals bietet sich erhebliches Potenzial im Bereich Wassertourismus entlang der Saale an.

Für den Unterhalt der Gewässer 1. Ordnung sowie der Hochwasserschutzdeiche ist, gemäß Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA), der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt zuständig.<sup>41</sup> Für die Saale wurde per Verordnung ein Überschwemmungsgebiet nach HQ100 (ÜSG Saale) ausgewiesen.<sup>42</sup> Damit gelten Einschränkungen für die Ausweisung von Baugebieten sowie für die Errichtung von baulichen Anlagen.<sup>43</sup> Betroffen sind hiervon vordergründig Grundstücke im Außenbereich, z.B. das Waldbad Leuna. Im Zuge der geplanten Neufestsetzungen des Überschwemmungsgebietes sind für die Gemarkung Leuna keine signifikanten Änderungen bei der räumlichen Ausdehnung zu erwarten. Zwischen den Ortslagen Kröllwitz und Daspig befindet sich entlang der Saale ein Hochwasserschutzdeich. Die Funktionsfähigkeit und die Unterhaltung des Deiches dürfen durch eine Nutzung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden.

Für die Gewässer 2. Ordnung (Fließgewässer z.B. Bäche, Gräben) ist der Unterhaltungsverband Mittlere Saale/Weiße Elster zuständig. Im Ortsteil Göhlitzsch ist langfristig die Neuordnung ggf. auch die Freilegung des Bachverlaufes der Göltzschke geplant.

Bezüglich stehender Gewässer wurden im Rahmen der Teichkonzeption der Stadt Leuna zwei Teiche in Ockendorf und Kröllwitz mit Handlungsbedarf erfasst. Für den Ockendorfer Teich ist in diesem Jahr die Durchführung von Unterhaltungsmaßnahmen (Reduzierung von Gehölzen und Röhricht) vorgesehen. Für den Dorfteich in Kröllwitz ist die Sanierung mit Teichumfeldgestaltung und eine bessere Ortsanbindung über entsprechenden Wegebau sowie Gehölzarbeiten geplant. Die Umsetzung steht noch aus und wird entsprechend der finanziellen Mittel und nach Dringlichkeit erfolgen.

#### Vorranggebiet für Wassergewinnung (Wasserschutzgebiet Leuna Daspig)

Gemäß der Regionalplanung der Planungsregion Halle (2010) wird im Gebiet der Kernstadt Leuna ein Vorranggebiet für Wassergewinnung ausgewiesen (III. Leuna-Daspig). Die für die Wassergewinnungsanlage Leuna-

<sup>40</sup> Vorentwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Leuna, Stand 15.11.2016

<sup>41</sup> Zuständigkeit: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW), Flussbereich Sangerhausen, Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011, Änderung vom 31.03.2013

<sup>42</sup> ÜSG Saale: nach Verordnung vom 26.04.1999 und Aktualisierungen vom 16.04.2006 und vom 16.11.2010;

<sup>43</sup> Gemäß § 78 Abs. 1 WHG

Daspig (Wasserwerk) festgelegte Trinkwasserschutzzone berührt Teile der Ortslage Daspig und Kröllwitz. Insbesondere für die gewerblichen Nutzungen ergeben sich hierbei entsprechende Einschränkungen. Das Trinkwasserschutzgebiet erstreckt sich über die benannten Bereiche der Kernstadt Leuna auch über die Ortschaften Spergau und Kreypau sowie der Nachbarstadt Bad Dürrenberg.

### Natur- und Artenschutz

Das Ziel von Natur- und Artenschutz ist die Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur, Landschaft und Biodiversität sowie die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Um die Belange von Natur und Umwelt umfassend zu schützen, sind im und angrenzend an das Gebiet der Einheitsgemeinde Leuna eine Vielzahl an naturschutzrechtlich geschützten Gebieten und Objekten ausgewiesen.<sup>44</sup>

Die **Kernstadt Leuna** und insbesondere die Ortsteile Göhlitzsch, Daspig und Kröllwitz liegen ganz oder nur teilweise im Geltungsbereich folgender Schutzgebiete:

- Landschaftsschutzgebiet „Saale“ (LSG), Verordnung vom 06.08.1997 (LSG0034)
- Europäisches Vogelschutzgebiet „Saale-Elster-Aue südlich Halle“ (EU-Nr. 4638 401 / Landes-Nr. 21)

Darüber hinaus sind im gesamten Kernstadtgebiet gesetzlich geschützte Alleen/Baumreihen (gemäß § 21 NatSchG LSA) an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sowie gesetzlich geschützte Biotope (gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 22 NatSchG LSA) vorhanden. Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung der geschützten Biotope führen können sind verboten. Zur nachhaltigen Sicherung des Alleenbestandes sind in ausreichendem Umfang Neuanpflanzungen vorzunehmen.

Die Stadt Leuna verfügt zudem über eine rechtskräftige Baumschutzsatzung.<sup>45</sup> Der Zweck dieser Satzung ist es, Bäume zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu schützen. Weiterhin soll der Schutz der Bäume zur Belebung, Gliederung, Gestaltung und Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes, zur Abwehr schädlicher Einwirkungen auf Menschen und auf Stadtbiotope und zum Schutz von natürlichen Lebensgemeinschaften beitragen.

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach Maßgabe des § 44 BNatSchG LSA ist bei allen Planungen und Baumaßnahmen insb. im Gebäudebestand in eigener Verantwortung sicher zu stellen.

## 9.2 Grün- und Freiflächen

Die Stadt Leuna zeichnet sich besonders durch ihre Lage an den Saale-Auen aus, die eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen und eine stadtnahe Erholungsfunktion übernehmen. Darüber hinaus erstrecken sich einige landwirtschaftlich genutzte Flächen in Form von Acker- und Grünflächen, die an vielen Stellen durch raumbildprägende Baumreihen abgerundet werden.

In der Kernstadt Leuna gibt es einen verhältnismäßig geringen Anteil an Waldflächen, dies wird jedoch durch vereinzelte Grünflächen, Parkanlagen, Friedhöfe, Sportplätze, etc. ausgeglichen. Als Gartenstadt kommt dem innerstädtischen Grün und der Freiraumstruktur eine erhöhte Bedeutung zu. Geprägt durch Schmuckplätze (wie Bayernring und Sachsenplatz), kleinteilige Vor- und Hausgärten, zahlreiche Schlippen sowie den beiden Parkanlagen (Plastikpark und Saaleanlagen) weist die Gartenstadt Leuna als Grüne Stadt eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität auf.

Jenseits der Saale am nördlichen Stadtrand gelegen, befindet sich das Leunaer Waldbad. Die baulichen Anlagen der Badeanstalt entstanden überwiegend im Jahr 1928 und stehen unter Denkmalschutz. Aufgrund der Lage

<sup>44</sup> Umweltamt Burgenlandkreis – Untere Naturschutzbehörde: Stellungnahme vom 25.01.2017, LVermGeo: Sachsen-Anhalt Viewer

<sup>45</sup> Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Leuna vom 27.03.2003

im Bereich des Auenrestwaldes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Landschafts- und Vogelschutzgebiet sind Nutzung und evtl. bauliche Maßnahmen sorgfältig auf die entsprechenden Schutzgüter abzustimmen.

Bei der zukünftigen Grün- und Landschaftsplanung in Leuna besitzt neben dem Erhalt und der Förderung der durchgrüneten Ortsteile und des Charakters der Gartenstadt auch die Aufwertung bzw. die Neuschaffung innerstädtischen Grünflächen im Sinne der Wohnumfeldverbesserungen oberste Priorität. Dabei steht u.a. auch die Verbindung der Orts- und Siedlungsteile durch innerörtliche Grünzüge, Grünverbindungen, Grünflächen und Baumreihen im Fokus.

Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung sind bei der Flächenplanung insbesondere die Schaffung von öffentlichen Spiel-, Sport- und Freizeitflächen mit hoher Aufenthaltsqualität für alle Generationen der Flächenversiegelung vorzuziehen. Die bestehenden Dauerkleingartenanlagen in Ockendorf und Göhlitzsch sind zu erhalten.<sup>46</sup>

### 9.3 Energetische Situation<sup>47</sup>

#### Konzeptionelle Grundlagen

Die Stadt Leuna hat im Jahr 2010 die Erarbeitung eines **Integrierten Wärmenutzungskonzepts** für die Kernstadt abgeschlossen. Ziel des Konzeptes war es, Möglichkeiten der Reduzierung des Energieverbrauchs aufzuzeigen und die Potenziale einer effizienten und nachhaltigen Energieversorgung insbesondere unter dem Aspekt innovativer Energietechnologien und Abwärmenutzung aber auch der Erschließungsmöglichkeiten regenerativer Energien zu untersuchen. Hierbei wurde der Fokus auf die Erarbeitung konkreter Varianten unter Nutzung und Vernetzung vorhandener Wärmeerzeugungsanlagen, dem Aufbau von Nahwärmeinseln sowie der Nutzung von Abwärmepotenzialen gelegt.

Aufgrund der besonderen Anforderungen des Denkmalschutzes bei der Durchführung von energetischen Sanierungsmaßnahmen wurde parallel zum integrierten Wärmenutzungskonzept eine Konzeption für die Gartenstadt mit folgenden Inhalten erstellt:

- Beurteilung des energetischen Sanierungszustandes der Gebäude in der Gartenstadt
- Vorschläge zur energetischen Sanierung der Gebäude
- Vorschläge für Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz
- Aufzeigen von Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten

Im Weiteren wurde im Jahr 2013 ein Quartierskonzept für die Gartenstadt als Pilotvorhaben im Rahmen des KfW-Programms 432 „Energetische Stadtsanierung“ erstellt. Ziel des Konzeptes war es, für das Quartier der Gartenstadt mögliche Wärmeversorgungsvarianten zu untersuchen. Die energetische Ausgangssituation im Quartier wurde als günstig bewertet und insgesamt eine Verdichtung/Ausweitung der bestehenden Fernwärmeversorgung vor dem Hintergrund der stabilen Bereitstellungsmöglichkeit von Abwärme als Prozessprodukt durch die InfraLeuna GmbH als sinnvoll erachtet.

Seit 2014 verfügt die Stadt Leuna über ein Integriertes Klimaschutzkonzept für die gesamte Einheitsgemeinde. Durch das Klimaschutzkonzept als strategisches Planungsinstrument sollen die Aktivitäten der Stadt Leuna auf gesamträumlicher Ebene koordiniert und umgesetzt werden. Primäres Ziel des Klimaschutzkonzeptes ist es, die energetische Ausgangsbasis der Stadt Leuna zu analysieren, den zukünftigen Energiebedarf zu prognostizieren und Möglichkeiten der Steigerung der Energieeffizienz und des Einsatzes erneuerbarer Energien aufzuzeigen.

<sup>46</sup> FNP der Stadt Leuna, Erläuterungsbericht 2005

<sup>47</sup> Stellungnahme des Klimaschutzmanagers der Stadt Leuna vom 19.06.2018

Seit Anfang 2018 verfügt die Stadt Leuna über einen eigenständigen **Klimaschutzmanager**. Dieser ist u.a. für die Koordinierung des Umsetzungsprozesses, die Öffentlichkeitsarbeit sowie die Fortschreibung der Datenbasis zuständig. Zu den Aufgaben des Klimaschutzmanagers gehören u.a.:

- Aufbau und Umsetzung eines Energiemanagements für alle kommunalen Liegenschaften der Stadt Leuna / Energiecontrolling
- Ableiten und Umsetzen von Maßnahmen zur Energieeinsparung und Energieeffizienz
- Erstellen und Fortschreiben der CO<sub>2</sub>-Bilanz der Stadt Leuna
- Ausbau einer nachhaltigen Versorgung mit Erneuerbaren Energien, Verdichtung / Ausbau von Nah- und Fernwärmenetzen
- Förderung und Ausbau alternativer Mobilitätskonzepte (z.B. Elektromobilität)
- Öffentlichkeitsarbeit (Einbindung der Bürger/-innen, Durchführen von Informationsveranstaltungen, Vernetzung)
- Entwicklung eines energiepolitischen Leitbildes

### Energetische Situation von Gebäuden

In einigen kommunalen Gebäuden existieren u.a. ineffiziente Heizungsanlagen, die z.T. 20 Jahre oder älter sind und zukünftig erneuert werden sollen. Handlungsbedarf besteht auch bei der energetischen Erneuerung einiger Gebäude, z.B. durch Maßnahmen der Gebäudedämmung, Modernisierung der Beleuchtungsanlagen, etc.

### Energieversorgung

Bei der aktuellen Energieversorgung der Kernstadt Leuna ist, neben Strom, vor allem die Versorgung durch Erdgas, Fernwärme und Heizöl relevant. In der Kernstadt werden rund 25 % des Wärmeenergiebedarfes über Fernwärme, ca. 60 % über Erdgas und ca. 10 % über Heizöl abgedeckt.

Die Stadt Leuna strebt die Verdichtung der Fernwärmeversorgung an. Bei kommunalen Neubauprojekten im Kernstadtgebiet wird Fernwärme als Option zur Wärmeversorgung geprüft. Für den weiteren Ausbau der Fernwärme ist eine enge Abstimmung und Kommunikation zwischen der Stadt Leuna und der InfraLeuna (als Versorger) notwendig. Aktuell werden Strategien zum Ausbau der Fernwärme in Leuna untersucht.

### Elektromobilität

In der Kernstadt gibt es gegenwärtig keine öffentliche Ladeinfrastruktur für E-Autos bzw. E-Bikes. Die Installation von Ladesäulen für E-Autos sind für die Standorte Gesundheitszentrum Leuna, Schwimmhalle und Einkaufspark Nova Eventis (im Zeitraum 2018/2019) geplant. Darüber hinaus sollen im Rahmen eines Elektromobilitätskonzeptes weitere Standorte für Ladeinfrastruktur in Leuna eruiert werden.

## 10 Zusammenfassung der städtebaulichen und funktionalen Defizite

→ Karte 6: Handlungsbedarf in den Programmen „Stadtumbau“ & „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (siehe Anhang)

### Bauliche Mängel im Gebäudebestand

Die gebietsbezogene Analyse hat ergeben, dass in der Kernstadt Leuna insgesamt etwa 75% der Bausubstanz in einem sehr guten, vollsanierten Zustand ist, weitere 15 % der Bausubstanz weist einen guten, teilsanierten baulichen Zustand bzw. geringe bauliche Mängel auf. Hinzu kommen zahlreiche Neubauten nach 1990 im Gebiet der Kernstadt sowie der Ortsteile.

Die unsanierte bzw. teilsanierte Bausubstanz konzentriert sich dabei vor allem in den Gebieten der Städtebauförderung. Insbesondere im Gebiet des Stadtumbaus befinden sich vermehrt teils vollständig unsanierte, z.T. nicht mehr nutzbare Gebäude (ca. 6%). Hinzu kommt ein erhöhter Anteil teilsanierter Gebäudesubstanz (22%), welche meist bewohnt oder in Nutzung sind. Im Gebäudebestand besteht besonderer Handlungsbedarf bei stadtbildprägenden Gebäuden, wie z.B. der unsanierte Nordflügel der Sekundarschule, der Brache der ehem. Wäscherei in der Emil-Fischer-Str., dem ehem. Kino am Industrietor, sowie dem ehem. Wasserwerk und dem leerstehenden ehem. Getränkemarkt in der Friedrich-Ebert-Straße. Hinzu kommen vereinzelte Wohn-/Geschäftshäuser mit erhöhtem baulichen Handlungsbedarf entlang der westlichen Friedrich-Ebert-Straße **bzw. im Bereich Friedrich-Ebert-Straße 44-62.**

Im **vorläufigen** ASO-Gebiet sind das Gebäude der „Alten Post“, der ungenutzte unsanierte Nordflügel der Sekundarschule sowie das gegenüberliegende leerstehende unsanierte Wohngebäude in der Albert-Einstein-Straße sowie zwei kleine ehem. Gartenhäuser als markante städtebauliche Missstände mit erhöhtem Handlungs- bzw. Sanierungsbedarf zu nennen. **Hinsichtlich der Wohnungsbestände der organisierten Wohnungswirtschaft wird deutlich, dass die Objekte im Gartenstadtbereich Anfang bis Mitte der 1990er Jahre saniert wurden. Hier entwickelt sich bereits wieder Handlungsbedarf hinsichtlich der Innensanierung, aber auch der Fassaden und Außenanlagen.**

Außerhalb der bestehenden Gebietskulisse der Städtebauförderung bzw. in den Ortsteilen sind eher punktuell leerstehende, unsanierte Gebäude mit Entwicklungsbedarf zu benennen. Als Beispiele seien hier das ungenutzte, ruinöse Fabrikgebäude im Ortsteil Rössen oder einzelne leerstehende, private Wohngebäude in Kröllwitz oder Rössen zu nennen. Einen weiteren Entwicklungsschwerpunkt stellt der Bildungsstandort IBLM in der Emil-Fischer-Str. dar, bei dem insbesondere das Haus 1 erheblichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf sowohl im energetischen Bereich als auch hinsichtlich der Barrierefreiheit aufweist.

Betrachtet man den energetischen Sanierungszustand im Stadtumbaugebiet ist davon auszugehen, dass die Gebäude mit erhöhtem Handlungsbedarf im baulichen Zustand als energetisch unsaniert eingeschätzt werden können. Detaillierte Angaben zur Gesamtenergieeffizienz des Gebäudebestandes in den Gebieten der Städtebauförderung sind aufgrund der Datenlage nicht möglich. Dennoch ist unter der Berücksichtigung der Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung ein Handlungsbedarf im Bereich der energetischen Gebäudesanierung sowohl im privaten als auch im kommunalen Bereich festzustellen.

### Bauliche & funktionale Mängel im Bereich der Erschließung (Straßen, Wege, Plätze)

Die Kreuzungsbereiche der Landesstraße L 182 (Industrietor & Kötzschener Weg) bilden städtebauliche und verkehrliche Entwicklungsschwerpunkte mit erhöhtem Ausbaubedarf. Neben der Neuordnung der Verkehrsführung, bspw. durch Errichtung von Kreisverkehren oder Gestaltung von Abbiegebeziehungen sind ergänzende gestalterische Maßnahmen der Nebenanlagen (z.B. Gehwegsanierung, Gestaltung von Stellplätzen) zu berücksichtigen. Im weiteren Verlauf der L 182 weist die Spergauer Straße (ab Leibnizstraße stadtauswärts in Richtung Spergau) erhöhten Sanierungsbedarf auf. Auch die Kreisstraße K2716/Merseburger Straße bedarf im

Abschnitt zwischen Pfalzplatz bis Rosenstraße einen grundhaften Ausbau, wobei auch die Nebenanlagen und Gehwege zu sanieren sind.

Zwar ist der Zustand der Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Plätze) in der Kernstadt Leuna allgemein als gut einzuschätzen. Dennoch besteht auch weiterhin Handlungsbedarf beim Ausbau bzw. der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen innerhalb der Kernstadt Leuna. Neben dem o.g. Sanierungsbedarf entlang der übergeordneten Straßen (Landesstraße und Kreisstraße), betrifft dies zahlreiche Erschließungs- und Nebenstraßen, wie z.B. Kirchplatz, Wesseling Str., Schulstraße, Sachsenstraße/Sachsenplatz, Rathausstraße, Gaußstraße, Wöhlerstraße, Franz-Lehmann-Straße, Windmühlenstraße, Carl-von-Linde-Straße. Dem Nelkenweg kommt als zukünftige Zufahrtsstraße zum geplanten Kita-Neubau eine wichtige Erschließungsfunktion zu, weist in seiner derzeitigen Gestalt jedoch erhebliche bauliche und funktionale Mängel auf. Die Mehrheit der benannten Straßen und Wege sind im Rahmen des Straßeninvestitionsprogrammes der Stadt Leuna für eine Sanierung in den kommenden Jahren, z.T. unter Einbeziehung von Städtebaufördermitteln, erfasst.

Darüber hinaus besteht Handlungsbedarf bei der Erneuerung von Nebenanlagen und Gehwegen, u.a. entlang der Friedensstraße (südl. Walter-Bauer-Str.), tlw. der Merseburger Straße, der Rosenstraße (zw. Merseburger Str./Feldstr.), Leibnizstraße sowie Rathausstraße.

Bauliche und funktionale Mängel existieren zudem an mehreren stadtbildprägenden Platzbereichen, wie z.B. dem Rathausvorplatz/Sachsenplatz, dem Pfalzplatz oder dem Dorfplatz im Ortsteil Göhlitzsch. Neben der verkehrlichen Neuordnung sind Maßnahmen der Entsiegelung mit anschließender Gestaltung der Flächen zu prüfen. Dies stellt auch am Bayernring einen Schwerpunkt dar. Der Vorplatz des Gebäudes „Alte Post“ weist in seinem derzeitigen Zustand gestalterische Defizite auf und bietet das Potenzial zu einem attraktiven Marktplatz mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt zu werden. Zielstellung sei hier die Belebung der Gartenstadt-Mitte.

#### Mängel im Bereich der Freiraumqualitäten

Die Frei- und Grünflächen im Quartier Sattlerstraße weisen funktionale und gestalterische Defizite auf. Zur Erhöhung der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier bedarf es einer Neuordnung und -gestaltung der Spiel-, Sport- und Aufenthaltsflächen. Die Grünfläche Albert-Einstein-Str. im Bereich Sekundarschule befindet sich in einem ungeordneten Zustand und weist gestalterische Mängel auf. **Der Erhalt und ggf. erforderliche Neuordnung der straßenbegleitenden Begrünung (u.a. Austausch von Altbäumen durch Ersatzpflanzung) und auch die Gestaltung von Wegebeziehungen in vorrangig naturnaher Ausformung, sind zu prüfen.**

Der Sachsenplatz ist als öffentlich zugängliche Frei- und Grünfläche ein stadtbildprägender Freiraum. Derzeit stellt sich dieser Bereich größtenteils als Rasenfläche mit kleinem Aufenthaltsbereich mit Bänken und einer Brunnenanlage aus DDR-Zeiten dar. Bei einer Neugestaltung der Anlage ist insbesondere der Erhalt der Sichtachsen zwischen Rathaus und dem historischen Brunnenhaus der Gartenstadt eine Zielstellung. Gleichermaßen weisen die großflächige Grünanlage im Bereich des ehem. Bahnhofes (Nordanlage) sowie die Grünfläche am Kirchplatz derzeit eher geringe Aufenthaltsqualitäten auf.

Außerhalb der Kernstadt besteht Handlungsbedarf bei der Instandsetzung von Dorfteichen (Ockendorf, Kröllwitz), einschließlich der Gestaltung des Teichumfeldes.

#### Strukturelle & Funktionale Defizite

##### Strukturelle Mängel durch Leerstand & Nutzungsdefizite

Hinsichtlich struktureller Mängel durch Leerstand ist im Rahmen der Bestandserfassung eine Leerstandsquote von 15,9 % im Stadtumbaugebiet bzw. 17,7 % im ASO-Gebiet erfasst worden.<sup>48</sup> Demgegenüber steht zum Stichtag 31.12.2017 eine Leerstandsquote von 9,8 % im Gebiet der gesamten Kernstadt einschl. Ortsteile.

<sup>48</sup> Bestandsaufnahme im Rahmen des Stadtumbau-Monitoring, Stand Mai 2018

Die in den Gebieten der Städtebauförderung erfassten Gebäudeleerstände decken sich in den meisten Fällen mit dem unsanierten Bauzustand der Gebäude. Vollständig leerstehende Gebäude, die zusätzlich einen unsanierten Bauzustand aufweisen, wirken sich negativ auf das Stadtbild aus. Die stadtbildprägenden Leerstände treten verstärkt entlang der Friedrich-Ebert-Straße auf, sind jedoch punktuell auch in einigen Ortsteilen (z.B. Rössen oder Kröllwitz) oder innerhalb der Gartenstadt, in Form von leerstehenden Gartenhäusern bzw. ehem. Trafohaus oder dem leerstehenden Nordflügel der Sekundarschule, zu finden.

Auch im Bereich der erweiterten Gartenstadt sind Leerstände bzw. zumindest Teilleerstände im Mietwohnungsbestand der Wohnungswirtschaft Leuna GmbH (WwL) zu verorten. Da es sich um historische Gebäude handelt, sind diese Objekte analog dem Flächendenkmal der Gartenstadt „Neu-Rössen“ möglichst zu erhalten und bedarfsgerecht nach zu nutzen bzw. zu entwickeln. Gleichermaßen ist das Wohnungsangebot bedarfsgerecht an die Nachfrage (z.B. kleinere Wohnungen, Balkone, Aufzüge) anzupassen sowie die Barrierefreiheit auszubauen, um den Leerstand nachhaltig zu verringern. Ebenso bedarf es der Qualifizierung des Wohnumfeldes im Quartier Gaußstraße/Wöhlerstraße.

Die Gartenstadt sowie die Handwerkersiedlung sind insbesondere entlang der Hauptverkehrsachsen durch Wohn- und Geschäftshäuser mit zu meist im Erdgeschoss integrierten und tlw. leerstehenden Gewerbeeinheiten geprägt. Punktuell bestehen hier jedoch Nutzungsdefizite aufgrund von Gewerbeleerständen, bspw. im Gebäude der „Alten Post“, in der Wesseling Straße sowie im Bereich Industrietor bzw. entlang der Friedrich-Ebert-Straße.

#### Funktionale Mängel bei der infrastrukturellen Erschließung (Daseinsvorsorge)

Im Grundzentrum Leuna befinden sich zahlreiche öffentliche Einrichtungen, welche ein vielfältiges Angebot im Bereich der Daseinsvorsorge anbieten. Im Bereich Bildung und Erziehung bestehen jedoch funktionale Defizite. Die Grundschule Leuna sowie die Kindertagesstätte „Am Sonnenplatz“ weisen aufgrund der ansteigenden Kinder- bzw. Schülerzahlen aktuell bereits erste Kapazitätsengpässe auf. Daher sind Erweiterungen an der Grundschule bzw. ein Neubau einer Kita erforderlich.

Der Bildungsstandort der IBLM weist ebenfalls Handlungsbedarf im baulichen Bereich auf. Hierbei stehen eine Modernisierung bzw. eine energetische Sanierung des Hauses 1, die Verbesserung der Barrierefreiheit sowie die Herrichtung der Außenanlagen im Fokus. Zur Gewährleistung der Bildungsangebote auch für mobilitätseingeschränkte Personen ist die Herstellung der barrierefreien Zugänglichkeit des Gebäudes zwingend erforderlich.

Das Rathaus Leuna weist aufgrund eines fehlenden Raumkonzeptes ebenfalls Defizite hinsichtlich der verfügbaren Räumlichkeiten im Verwaltungsgebäude sowie im Bereich Brandschutz auf. Aktuell sind Lösungsansätze für eine Erweiterung am bestehenden Standort zu prüfen.

#### **sonstige funktionale Defizite**

- Wegeanbindung mit Engstelle im Bereich Bahnbrücke über die Saale
- unzureichende Beschilderung des Saaleradweges zwischen historischer Gartenstadt und Saaleufer
- fehlende Ladeinfrastruktur für Elektromobilität
- ungenügende Barrierefreiheit der Haltestelle Leunatorstraße

## 11 Stärken-Schwächen-Analyse (SWOT-Analyse)

Aus den vorangegangenen Ergebnissen der Bestandsaufnahme lassen sich konkrete Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken für die zukünftige Entwicklung der Stadt Leuna ableiten. Diese sind auf Ebene der Kernstadt Leuna in der nachfolgenden SWOT-Tabelle dargestellt.

Tab. 22: Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse (SWOT-Analyse)

	Stärken +	Schwächen -
<b>Lage/ Funktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Status als Grundzentrum &amp; Verwaltungssitz der Einheitsgemeinde → Ankerpunkt der Daseinsvorsorge</li> <li>- Regional bedeutsamer Industriestandort (REP Halle 2010) → Chemiestandort mit hohem Arbeitsplatzangebot</li> </ul>	
<b>Demografie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- seit 2014 steigende Bevölkerungszahlen in der Kernstadt → 2015-2017 positives Wanderungssaldo (Zuzüge) &amp; stabile Geburtenzahlen</li> </ul>	
<b>Städtebau/ Wohnen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- attraktiver Wohnstandort Gartenstadt „Neu-Rössen“ → Gartenstadt identitätsstiftend</li> <li>- hoher Sanierungsstand im Gebäudebestand, kein Leerstand innerhalb der Gartenstadt in Privatbesitz</li> <li>- differenziertes Wohnangebot vorhanden (Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen, Ein-/Zweifamilienhäuser)</li> <li>- erfolgreiche städtebauliche Neuordnung in der Albert-Einstein-Straße → Neubau Pflegeheim</li> <li>- rege Neubautätigkeit nach 1990 → z.B. EFH/ZFH-Siedlung Göhlitzsch-Wohngebiet, Karl-Barth-Straße</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- punktuell Leerstand und teil-/unsanierter Gebäudebestand im Stadtumbaugebiet (Albert-Einstein-Str. (privat), Mietwohnbestand im Eigentum WwL)</li> <li>- punktuell ortsbildprägende Objekte mit Handlungsbedarf, z.T. auch Gebäudebrachen (z.B. „Alte Post“, leerstehender Flügel Sekundarschule, alte Wäscherei, ehem. Kino, Fabrikbrache in Rössen)</li> <li>- Gestaltungsdefizite an öffentlichen Plätzen/Räumen (Kirchvorplatz, Vorplatz Alte Post, Vorplatz Rathaus)</li> <li>- punktuell markante Gebäude mit Funktionsverlusten (Gewerbeleerstand) im SU- &amp; ASO-Gebiet</li> </ul>
<b>Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Soziales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vielzahl an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Nahversorgungs- und Dienstleistungsangeboten, med. Versorgung &amp; Pflegeeinrichtungen/Betreutes Wohnen → Areal Haupttorplatz/Gesundheitszentrum als funktionales Versorgungszentrum</li> <li>- Umfangreiches, vielfältiges Betreuungs- und Bildungsangebot</li> <li>- zahlreiche Sport- und Freizeitangebote</li> <li>- Kulturhaus Leuna als ortsbildprägender Identifikationspunkt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kapazitätsengpässe bei Einrichtungen der Daseinsvorsorge (u.a. Grundschule, Kita)</li> <li>- geringes Angebot an kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften, insbesondere Angebote für mittel- bis langfristigen Bedarf</li> </ul>
<b>Infrastruktur/ Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- überregionale Verkehrsanbindung über A 38, A 9, B 91, B 181</li> <li>- gute ÖPNV-Anbindung (Tram, Bus) → Haupttorplatz als zentraler Umsteigepunkt Bus/Tram</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanierungsstand der Landes- und Kreisstraßen i.V.m. unzureichender Verkehrsführung an bedeutsamen Verkehrsknotenpunkten (Industrietor, Kötzschener Weg, Sachsenplatz, Pfalzplatz)</li> <li>- weiterer Sanierungsbedarf an kommunalen Straßen &amp; Wegen sowie Nebenanlagen einschl. Gehwegen</li> </ul>

	Stärken +	Schwächen -
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Breitbandversorgung</li> <li>- fehlende Ladeinfrastruktur für E-Mobilität in der Kernstadt</li> </ul>
<b>Umwelt, Naherholung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hohes Naturraumpotenzial (Saale und „toter“ Saalearm, Saaleauen mit Biotopen)</li> <li>- hoher Grünanteil in der Gartenstadt (Schlippen, private Vor- &amp; Hausgärten, Plastikpark, Baumreihen)</li> <li>- überregionale Radweegeanbindung (Saaleradwanderweg)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- unzureichende Anbindung an östl. der Saale gelegene Ortsteile → Qualifizierung von Wegebeziehungen</li> </ul>

### Chancen

- Stabilisierung bzw. leichte Zunahme der Bevölkerung in der Kernstadt → Steigende Nachfrage als Wohnstandort für alle Altersgruppen
- hohe Einpendlerzahlen → Potenzial zur Generierung von Zuzug
- Weiterentwicklung als attraktiver Wohnstandort durch Bereitstellung bedarfsgerechter Wohnbauplätze für den Bau von Eigenheimen
- Stärkung der Funktionalität als Grundzentrum durch Sicherung und Ausbau bzw. Ansiedlung weiterer Einrichtungen und Angebote
- Aufwertungs- und Gestaltungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum zur Stärkung der Aufenthalts- und Wohnumfeldqualitäten
- Erhöhung der Wohnqualität durch Anpassung des bestehenden Wohnangebotes an zukünftige Bedürfnisse (Barrierefreiheit, Balkone, Fahrstühle)
- Gewerbeflächenpotenzial für Unternehmensansiedlung (Zulieferer, Dienstleistung o. sonst. Gewerbe) entlang Spergauer Straße & Friedrich-Ebert-Str./Kötzschener Weg
- stärkere Verknüpfung Saaleradweg mit Stadt & Einheitsgemeinde (Ausbau von Rad-/Fußwegeverbindung über die Saale in Richtung Osten)
- touristisches Entwicklungspotenzial „Blaues Band“ entlang der Saale → Ausbau Wassertourismus
- Umsetzung des Baus der Ortsumgehung OU Zöschen-Wallendorf – Merseburg (B 181n) → Verbesserung der Anbindung Ri. Leipzig

### Risiken

- erneute Verstetigung bzw. Zunahme der Gebäudeleerstände aufgrund fehlender Nachnutzungsperspektiven bzw. bei fehlenden Gegenmaßnahmen (u.a. keine Anpassung des Wohnungsbestandes an aktuelle Nachfrage/Bedürfnisse)
- zunehmender Verfall von Gebäudebrachen (z.B. Brache ehem. Wäscherei)

## 12 Leitbild und gesamträumliche Entwicklungsstrategie Kernstadt Leuna

### 12.1 Ableitung Leitbild und Leitziele aus bestehenden Planungen<sup>49</sup>

Mit dem **Leitbild Leuna 2020 plus** wurden übergeordnete Zielstellungen für die Stadtentwicklung der Einheitsgemeinde Stadt Leuna, auch mit Bezug zur Kernstadt Leuna, formuliert. Im Entwurf des Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzepten (IGEK) der Stadt Leuna wurden diese Entwicklungsziele im Wesentlichen bestätigt und für die zukünftige Entwicklung der Stadt Leuna beibehalten.

#### Zielstellungen im regionalen Kontext:

- **Weiterentwicklung des zentrale Orte Systems (zentralörtliches System)**
  - Landesplanerische Absicherung der bestehenden zentralörtlichen Einrichtungen im Stadtgebiet
- **Pflege und Entwicklung des Freiraumverbundes**
  - Gemeindeübergreifende Weiterentwicklung der Landschaftsräume Luppe-Aue und **Saaletal**
- **Förderung von Tourismus und Naherholung**
  - Pflege und Verknüpfung von touristischen Routen, Förderung des Lückenschlusses zwischen der Saale und den fertiggestellten Abschnitten des Saale-Elster-Kanals sowie Weiterentwicklung und Verdichtung des Netzes der regionalen Wander- und Radwege im Stadtgebiet
- **Profilierung des regionalen Produktionsverbundes Chemie**
  - Qualitativer Ausbau des Industriestandortes Leuna
- **Verbesserung der Einzelhandelsstruktur**
  - Entwicklung des zentralen Bereiches der Kernstadt
- **Nachhaltige Siedlungsentwicklung**
  - Bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes sowie des Angebotes von potenziellen Wohnbauplätzen für den Bau von Eigenheimen
- **Netzwerk Bildung**
  - Unterstützung der weiteren Qualifizierung der Forschungs- und Bildungslandschaft in Leuna
- **Erhalt und Ausbau des Nahverkehrs**

#### Zielstellungen innerhalb der Einheitsgemeinde:

- **Erhalt und Fortführung der vorhandenen dezentralen Strukturen**
  - Planung und Durchführung von Maßnahmen zur Entwicklung des Stadtgebietes unter Wahrung der Besonderheiten der einzelnen Ortschaften und Ortsteile
- **Schaffung von neuen Arbeitsplätzen und Wirtschaftsaufkommen im Stadtgebiet**
  - Stärkung der Weiterentwicklung des Industriestandortes Leuna
- **Unterstützung der Eigenentwicklung der überwiegend ländlich geprägten Teile des Stadtgebietes**
  - Stärkung der örtlichen Angebote sowie die Verbesserung des Zugangs zu Angeboten der Nahversorgung, der medizinischen Versorgung und der sozialen Infrastruktur
- **Weiterentwicklung des Wohnungsangebots**
  - Unterstützung von Wohnungsbaumaßnahmen an dafür besonders geeigneten Standorten; Entwicklung des Wohnungsangebotes durch Aufwertung von nicht mehr nachfragegerechten Wohnungen
- **Qualitative Weiterentwicklung und Verbesserung der Erreichbarkeit von Betreuungs- und Bildungseinrichtungen**
  - Modernisierung bestehender Kindertagesstätten sowie Stärkung des naturwissenschaftlichen Bildungsprofils der Stadt
- **Sicherung der flächendeckenden Grundversorgung mit öffentlichen Leistungen**
  - Realisierung von betrieblichen Optimierungen sowie Nutzung von Einsparpotenzialen durch Umsetzung des städtischen Bauhofkonzeptes
- **Bedarfsgerechte Umgestaltung des Straßennetzes sowie Verbesserung des Personennahverkehrs**

<sup>49</sup> Leitbild 2020plus: Leitbild, Stadtentwicklungskonzept Baustein II, S. 9 & S. 33; IG EK der Stadt Leuna mit Stand 14.11.2018, S. 62f

Zusammenfassend wurden im Rahmen der Erarbeitung des Leitbild Leuna 2020 plus folgende Zielstellungen, welche als **Leitlinien für zukünftige Maßnahmen** dienen, vom Stadtrat der Stadt Leuna im Jahr 2012 diskutiert:<sup>50</sup>

1. Weiterentwicklung zentralörtliches System
2. Weiterentwicklung des leistungsfähigen Gewerbestandortes und Sicherung der Nahversorgung
3. Bedarfsgerechte Baulandbereitstellung
4. Verbesserung der sozialen Infrastruktur und medizinischen Versorgung
5. Weiterentwicklung der Bildungsstrukturen
6. Weiterführung der Sanierung im Siedlungsfreiraum und Wohnumfeld

## 12.2 Räumliches Leitbild

Als wesentliche Zielstellung soll die Kernstadt Leuna ihre Position als attraktiver, familienfreundlicher Wohnstandort und zukunftsfähiger Industrie- und Gewerbestandort weiter ausbauen und langfristig stärken. Dabei sollten die vorhandenen Standortqualitäten erhalten und weiterentwickelt werden sowie die verkehrliche Infrastruktur (Straßen, Wege, Plätze) bedarfsgerecht ausgebaut werden.

Ausgehend von der Erfassung der übergeordneten Planungen, bzw. bestehender konzeptioneller Grundlagen mit Bezug zur Stadt Leuna sowie der aktuellen Ist-Situation vor Ort lässt sich folgendes Leitbild für die zukünftige Entwicklung der Kernstadt Leuna ableiten:

### Räumliches Leitbild:



<sup>50</sup> Leitbild 2020plus: Leitbild, Stadtentwicklungskonzept Baustein III, S. 8f

### Leitlinien der Kernstadt Leuna:

- Das Grundzentrum Leuna ist als **Standort zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung** mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Darüber hinaus sind **bestehende Bildungs- und Betreuungseinrichtungen zu sichern** und qualitativ aufzuwerten.
- Die **historische Gartenstadt „Neu-Rössen“ ist die Kernidentität Leunas** und stadtbildprägender Wohnstandort. Die Gartenstadt ist in ihrer städtebaulichen Struktur **als Gesamtensemble zu erhalten** und zu stärken. Die **Siedlungsstrukturen der ländlich geprägten Ortsteile sind im Bestand zu erhalten**.
- Der zukünftige Schwerpunkt im Stadtumbau liegt in der Aufwertung. Im Rahmen von **Quartierentwicklungen** sind umfangreiche Gestaltungsmaßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung zu prüfen.
- Als (neuer) räumlicher **Entwicklungsschwerpunkt** wird die „Gartenstadt-Mitte“ abgegrenzt. Zielstellung ist hierbei die **Entwicklung eines lebendigen Stadtteilzentrums** mit wohnortnahen Versorgungsfunktionen und generationsübergreifenden Wohnungsangeboten und Treffpunkten.
- Die stadtbildprägenden Platzbereiche sind städtebaulich und verkehrlich neu zu ordnen bzw. zu gestalten. Der Bereich **Industrietor ist als städtebaulich bedeutsames Ensemble** vorrangig zu entwickeln.
- Der Chemiestandort Leuna ist als **Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen (LEP)** nachhaltig zu sichern und entsprechend dem Bedarf weiter zu entwickeln.
- Die Saale ist als weicher Standortfaktor als **attraktiver Natur- und Erholungsraum** weiter zu entwickeln. Dabei ist insbesondere der Bezug zwischen der Gartenstadt zur Saaleaue durch Freiraumvernetzung und **Ausbau von Wegebeziehungen** zu verstärken.

### 12.3 Gesamträumliche Entwicklungsziele & Maßnahmen nach Themenfeldern

Zur Umsetzung des räumlichen Leitbildes sowie der dazugehörigen Leitlinien der zukünftigen Entwicklung der Stadt Leuna werden entsprechende Entwicklungsziele formuliert, die in der gesamträumlichen Entwicklungsstrategie zusammenfassend dargestellt werden.

#### → Karte 7: Gesamträumliche Entwicklungsstrategie Kernstadt Leuna (siehe Anhang)

Die nachfolgenden thematischen Zielstellungen werden ganzheitlich betrachtet und unterschiedlichen Themenfeldern (Handlungsfeldern) zugeordnet. Diese sind jedoch nicht autark zu betrachten, es bestehen stets zahlreiche Wechselwirkungen untereinander. Für eine zukunftsgerichtete und nachhaltige Entwicklung der Stadt Leuna sind folgende **zentrale Handlungsfelder** mit entsprechenden Entwicklungszielen von Relevanz:

Abb. 24: Übersicht zentraler Handlungsfelder



Die Leitlinien als auch die thematischen Handlungsfelder mit entsprechenden Entwicklungszielen bilden dabei die Grundlage für die Festlegung von möglichen Einzelmaßnahmen mit unterschiedlichen Prioritäten (→ Kap. 12.4). Diese wirken oftmals auf mehrere Themenbereiche im Sinne eines integrierten Ansatzes.

### Handlungsfeld A – Städtebau, Wohnen

- **Erhalt der städtebaulichen Eigenart und des Stadtbildes der historischen Gartenstadt „Neu-Rössen“**
  - Erhalt des homogenen Erscheinungsbildes der Gartenstadt durch Einhaltung von Gestaltungsprinzipien → großflächiges Flächendenkmal
  - Erhalt, Sanierung und Modernisierung sowie Nachnutzung stadtbildprägender, noch unsanierter Gebäude mit markanten raumbildenden Gebäudestrukturen
  - Fortführung der (energetischen) Sanierung von historischen denkmalgeschützten Gebäuden
- **Erhalt der dörflich geprägten Siedlungsstrukturen in den Ortsteilen**
  - Sicherung der historisch gewachsenen Ortskerne als Denkmalbereiche
  - Sanierung, Umbau und Nachnutzung wertvoller ortsbildprägender Gebäude zum Erhalt der Bausubstanz & Reduzierung von Leerstand durch adäquate Nachnutzungen
  - Unterstützung von jungen Familien bei der Nutzbarmachung vorhandener ländlicher Bausubstanz als selbstgenutztes Wohneigentum in den Ortsteilen
- **Nutzung vorhandener potenzieller Wohnbauflächen im Innenbereich/Baulücken bzw. durch Rückbau frei gewordener Flächen (→ Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung)**
  - Bau von Einfamilienhäusern auf Rückbauflächen im Bereich Sattlerstraße
  - Fortführung der Einfamilienhausbebauung im Dorfkern Göhlitzsch
  - Lückenschließung und Erweiterung des Angebotes an Mehrfamilienhäusern in der Uferstraße/An der Gärtnerei
  - Prüfung des Abbruchs von unsanierten, leerstehenden Gebäuden/Anlagen ohne Nachnutzungsperspektive & anschließende Wiederbebauung mit Einfamilienhäusern in den Ortsteilen
- **Schaffung bedarfsgerechter und zielgruppenspezifischer sowie altersgerechter Wohnungsangebote**
  - Schaffung bedarfsgerechter bzw. altersgerechter Wohnungsangebote (marktgerechte Wohnungsgrößen, zielgruppenspezifisch)
  - Verbesserung der Wohnqualität durch Fortführung des Anbaus von Balkonen
  - Barrierefreie Erreichbarkeit und Erschließung der Wohnungen
- **Städtebauliche Neuordnung von bedeutsamen Platzbereichen in der Kernstadt Leuna**
  - Städtebauliche Neuordnung des Bereiches „Industrietor“ als städtebaulicher Schwerpunkt & stadtbildprägender Denkmalbereich → Aufwertung des Ortseingangs zur Gartenstadt
  - Gestaltung und Aufwertung von weiteren zentralen bzw. öffentlichen Platzbereichen i.V.m. funktionaler Neuordnung innerhalb der Gartenstadt (z.B. Pfalzplatz, Sachsenplatz)
  - Barrierefreie Gestaltung öffentlicher Platzbereiche
- **Energieeffiziente Gebäudesanierung**
  - Fortführung der energetischen Sanierung von Wohngebäuden i.V.m. Verbesserung der energetischen Standards im Mietwohnungsbestand
  - Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung leerstehender nicht genutzter Wohngebäude → Stärkung der Wohnfunktion durch weitere Reduzierung/Beseitigung von Leerstand
- **Aufwertungs- und Gestaltungsmöglichkeiten von öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen**
  - Verbesserung der Wohnumfeldqualitäten in den Wohnquartieren

### Handlungsfeld B – Verkehr, Mobilität, Technische Infrastruktur

- **Verkehrliche Neuordnung von bedeutsamen Kreuzungsbereichen** entlang von Landes- und Kreisstraßen (L 182 & K 2176) i.V.m. baulicher Instandsetzung/Straßensanierungen (Industrietor, Kötzscherer Weg/Heiterer Blick) → Verbesserung der Verkehrserschließung
- **Verbesserung des Zustandes von Straßen, Wegen, Plätzen sowie Gehwegen und Nebenanlagen**
  - Fortführung der Sanierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen gemäß Straßeninvestitionsprogramm der Stadt Leuna

- Prüfung von weiteren Straßenbaumaßnahmen entsprechend dem Handlungsbedarf
- **Verbesserung der Lärmvorsorge** mit Schwerpunkt Industrietor - westliche Friedrich-Ebert-Straße (L 182) → Abstimmung von möglichen Lärmschutzmaßnahmen (Straßenbelag, z.B. Flüsterasphalt) mit zuständigem Straßenbaulastträger
- **Qualifizierung von Rad- und Wanderwegeverbindungen** zwischen der Gartenstadt „Neu-Rössen“ zum Naherholungsraum Saale
  - Prüfung des Ausbaus der bestehenden Fußgängerbrücke über die Saale zur Verbesserung der Wegeanbindung an die östlich der Saale gelegenen Ortschaften
  - Qualifizierung von Beschilderungen entlang regionaler Rad-/Wanderwege → Vernetzung mit historischer Gartenstadt als Alleinstellungsmerkmal
- **Prüfung des Ausbaubedarfs landwirtschaftlicher Wege** außerhalb der Gartenstadt unter Beachtung der multifunktionalen Nutzung für Radfahrer & Fußgänger (z.B. im Ortsteil Kröllwitz-Richtung Spergau)
- **Erhöhung bzw. Herstellung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum sowie im Personennahverkehr** (z.B. Haltestelle Leunatorstraße)
- **Ausbau einer bedarfsgerechten leitungsgebundenen Breitbandversorgung** für die Gesamtstadt, auch in den Ortsteilen
- **Erneuerung bzw. Erweiterung von Anlagen der technischen Infrastruktur** (Trinkwasser, Regen- bzw. Schmutzwasser) im Rahmen von Straßenausbaumaßnahmen

### Handlungsfeld C – Daseinsvorsorge, Bildung, Soziales

- **Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Stadt Leuna als Grundzentrum**
  - Stärkung und Weiterentwicklung der damit verbundenen Funktionen → Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung sowie der gewerblichen Wirtschaft
- **Sicherung & Entwicklung wohnortnaher Versorgungsangebote sowie des zentralen Versorgungsbereichs Haupttorplatz/Gesundheitszentrum**
  - Entwicklung eines Stadtteilzentrums als zentraler Bereich mit Nahversorgung und generationenfreundlichen Treffpunkten (Gartenstadt-Mitte) → Erhalt und Stärkung der Nutzungsvielfalt
- **Erhalt und Qualifizierung von Bildungs- und Betreuungseinrichtungen**
  - Schaffung bedarfsgerechter Kapazitäten im Bereich der Kinderbetreuung durch Errichtung eines Kita-Neubaus im Nelkenweg
  - Erweiterung der Kapazität der Grundschule Leuna am bestehenden Standort
  - Langfristiger Erhalt der Sekundarschule Leuna
  - Prüfung von Möglichkeiten zur Einrichtung des Modells der Gemeinschaftsschule
  - Qualifizierung der Bildungseinrichtung IBLM durch Umsetzung von baulichen und energetischen Maßnahmen
- **Qualifizierung von öffentlichen Dienstleistungen**
  - Optimierung des Verwaltungssitzes (Rathaus) → Erweiterung am bestehenden Standort, ggf. Prüfung der Auslagerung von Abteilungen
  - Umsetzung des Bauhofkonzeptes der Stadt Leuna → Verlagerung des Bauhofes durch Errichtung eines neuen Standortes in direkter Nachbarschaft zum Feuerwehrhaus in Göhlitzsch
  - Prüfung von Nachnutzungsperspektiven für den freiwerdenden aktuellen Bauhofstandort
- **Qualifizierung von Kultureinrichtungen**
  - Langfristiger Erhalt des Kulturhaus Leuna durch bauliche Sicherung und Ertüchtigung von neuen Nutzungen
- **Verbesserung von Sport- & Freizeitangeboten für Kinder und Jugendliche**
  - Erhalt bestehender Sport- und Freizeitstätten sowie Spielplätze durch regelmäßige Instandhaltungs- und Unterhaltungsmaßnahmen

- Gestaltung einer Sport- und Spielfläche im Quartier Sattlerstraße
- Gestaltung der Grün- und Freifläche im Bereich Nordanlage unter Einbezug der Errichtung eines Spielplatzes

#### Handlungsfeld D - Wirtschaft & Gewerbe, Handel

- **Bedarfsgerechte Weiterentwicklung als Industrie- und Gewerbestandort (→ Stärkung als Arbeitsort)**
  - Weiterentwicklung Gewerbestandort „Kötzschener Weg“ durch Ansiedlung von Unternehmen auf der durch Rückbau freigewordenen Fläche im Kötzschener Weg
  - Beseitigung der gewerblichen Brache Spergauer Straße i.V.m. städtebaulicher Neuordnung → Schaffung der Voraussetzungen für gewerbliche Nachnutzungen durch private Investoren
- **Stärkung (kleinteiliger) Gewerbe- & Dienstleistungsstrukturen in der Kernstadt**
  - Erhalt und Stärkung kleinteiliger Versorgungsstrukturen in der Gartenstadt-Mitte (Qualifizierung als Stadtteilzentrum)
  - Förderung der Ansiedlung von nichtstörendem (Klein-)Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungen entlang der Friedrich-Ebert-Straße/Industrietor (→ Stärkung als Mischgebiet)

#### Handlungsfeld E – Natur & Umwelt, Naherholung

- **Erhöhung der Wirksamkeit der Saale als weicher Standortfaktor mit Potenzial als Natur- und Erholungsraum (→ Bezug zur Saaleaue verstärken, Freiräume vernetzen)**
  - Verbesserung der Wegeverbindung zu Erholungsräumen und Siedlungsgebieten jenseits der Saale über die bisherige Eisenbahnbrücke (Ausbau Radwegebeziehungen)
  - Erschließung neuer Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten durch Gestaltungs- und Infrastrukturmaßnahmen im Bereich der großräumigen Freifläche im Bereich „An der Bahn“
  - Qualifizierung der bestehenden Wegebeziehungen zwischen Gartenstadt-Mitte und Saale i.V.m. Prüfung barrierearmer Gestaltungsmöglichkeiten der Wege, Beschilderungen
- **Entwicklung & Stärkung kleinteiliger Grünstrukturen in der Kernstadt → Erhöhung des Grünanteils mit Schwerpunkt Gartenstadt**
  - Gestaltung von defizitären Grün- und Freiflächen als zentrale Aufenthaltsbereiche
  - Erhalt und Erweiterung von Alleepflanzung, Baumreihen und straßenbegleitendes Grün entlang zentraler Verkehrsachsen (Straßen, Plätze)
  - Gärtnerische Gestaltung von nicht überbaubaren Grundstücken
- **Sicherung und Verbesserung der ökologischen Wertigkeit von Gewässern**
  - Erhalt und Sicherstellung einer naturnahen Weiterentwicklung des Saalealtarmes → Prüfung von Möglichkeiten zur Wiederherstellung der Verbindung zur Saale
  - Ertüchtigung von Bachläufen und Grabengewässern (z.B. Freilegung Göhlschke in Göhlitzsch)
  - Unterhaltung & Aufwertung von Dorfteichen i.V.m. Erhöhung der Erlebbarkeit & Verweildauer, Vernetzung mit den Ortskernen (z.B. Dorfteich Kröllwitz)

#### Handlungsfeld F - Energie & Klimaschutz

- **Umsetzung der Ziele und Maßnahmen zum Energie- und Klimaschutz auf Grundlage bestehender Energie- und Klimaschutzkonzeptionen der Stadt Leuna**
  - Umsetzung von Maßnahmen zur Senkung der CO<sub>2</sub> Emissionen im Stadtgebiet
  - Realisierung von Sanierungsmaßnahmen am Gebäudebestand in Verbindung mit energetischen Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz (z.B. Erneuerung Heizungsanlagen)
  - Vorbildwirkung der Stadtverwaltung im Bereich Energieeffizienz bei Modernisierungsmaßnahmen an kommunalen Gebäuden
- **Förderung der Elektromobilität**
  - Schaffung geeigneter Ladeinfrastruktur für E-Autos/E-Bikes

- Prüfung der Nutzungsmöglichkeiten von E-Mobilität im Verwaltungsbereich

## 12.4 Maßnahmenübersicht Kernstadt Leuna

### Erläuterung & Priorisierung von Maßnahmen

Auf Grundlage der gesamträumlichen Entwicklungsstrategie mit entsprechenden Entwicklungszielen kann die Maßnahmenkonzeption für die Kernstadt Leuna abgeleitet werden. Diese enthält die wichtigsten und prioritären Projekte für den Zeitraum bis zum Jahr 2030 (kurzfristig bis 2020, mittelfristig bis 2025, langfristig bis 2030).

Die Maßnahmen sind in der nachfolgend dargestellten Maßnahmenkonzeption mit potentiellen Projektträgern, der Priorität und möglichem Finanzierungsbaustein erfasst sowie den entsprechenden Handlungsfeldern zugeordnet. Hierbei wurden nicht nur kommunale Maßnahmen berücksichtigt, sondern auch mögliche bzw. notwendige Maßnahmen Dritter bzw. privater Eigentümer, die im Einklang mit dem Konzept stehen.

Die Projekte wurden nach zeitlichen, finanziellen und inhaltlichen Aspekten in Prioritätsstufen eingeordnet. Die Einordnung der Maßnahmen in die Prioritätsstufen erfolgt nach Priorität I bis III und definiert sich wie folgt:

#### **Priorität I – hohe Priorität**

- ✓ Maßnahmen, welche die zentralörtliche Funktion der Stadt Leuna langfristig sichern und stärken
- ✓ Leit- bzw. Initialprojekte, die in besonderem Maße zur Erreichung der gesamtstädtischen Entwicklungsziele beitragen
- ✓ Vorbereitende Maßnahmen, die eine notwendige Voraussetzung für die Umsetzung von Entwicklungszielen darstellen
- ✓ Maßnahmen, die den integrierten Ansatz des Konzeptes in besonderem Maße verfolgen
- ✓ Maßnahmen, die den Wohnstandort Leuna bzw. Gartenstadt „Neu-Rössen“ besonders stärken
- ✓ Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert und deren Umsetzung kurzfristig realisierbar ist

#### **Priorität II – mittlere Priorität**

- ✓ Maßnahmen zur Unterstützung der Erreichung der Entwicklungsziele
- ✓ Infrastrukturelle Maßnahmen, zur besseren Erschließung und Erreichbarkeit von kulturellen und öffentlichen Einrichtungen, die gleichzeitig die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum erhöhen und zur Aufwertung des Stadtbildes beitragen
- ✓ Maßnahmen zur Verbesserung der verkehrlichen Situation
- ✓ Maßnahmen, die zur Erreichung der Entwicklungsziele notwendig sind, aber erst mittelfristig umgesetzt werden können bzw. deren Finanzierung noch nicht abschließend gesichert ist
- ✓ Maßnahmen, die konzeptionelle Vorarbeiten erfordern oder eher punktuell wirken

#### **Priorität III – geringe Priorität**

- ✓ Maßnahmen, die zur Erreichung der Entwicklungsziele wünschenswert, aber erst langfristig umgesetzt werden können bzw. deren Finanzierung noch offen ist
- ✓ Maßnahmen im freiwilligen Aufgabenbereich der Stadt, die ein zusätzliches Angebot z.B. für die Sicherung der Daseinsvorsorge darstellen
- ✓ Maßnahmen, die eine eher untergeordnete Bedeutung haben bzw. für die erst konkrete Entwicklungsperspektiven formuliert werden müssen

Tab. 23: Maßnahmenübersicht Kernstadt Leuna

Nr.	Maßnahme/Projekt	Handlungsfeld	Priorität	Projektträger
1	Umsetzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Stadtumbau“	A - F	I-III	Stadt Leuna, ggf. WwL, Private
2	Umsetzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“	A - F	I-III	Stadt Leuna, ggf. WwL, Private, Landkreis Saalekreis
3	Energetische Sanierung/Modernisierung von (privaten) Wohn- und Geschäftsgebäuden (z.B. entlang Friedrich-Ebert-Straße)	A	I-III	Private
4	Instandsetzung Landesstraße L 182 (Spergauer Straße) ab Haupttorplatz – Ri. Spergau (Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht)	B	III	LSBB
5	Ausbau Kreisstraße K 2176 – Abschnitt Rosenstr. bis Preußenstr. (4. BA) & Abschnitt Preußenstr. bis Pfalzplatz (5. BA)	B	II-III	Landkreis Saalekreis, ggf. in Kooperation Stadt Leuna
6	Sanierung von Straßen, Wegen, Plätzen einschl. Nebenanlagen	B	I-III	Stadt Leuna
7	Erweiterung/ Neubau Fußgängerbrücke Saale (entlang Bahntrasse)	B	III	Stadt Leuna
8	Qualifizierung fußläufiger Wegebeziehungen einschl. touristischen Beschilderungen (Leitsystem) zw. Gartenstadt und Saaleufer	B	II	Stadt Leuna
9	Neubau Kita Nelkenweg	C	I	Stadt Leuna
10	Anbau Grundschule „Friedrich-Ludwig-Jahn“ Leuna	C	I	Stadt Leuna
11	Neubau Bauhof Leuna	C	III	Stadt Leuna
12	Errichtung Spielplatz im Bereich Nordanlage	C	II	Stadt Leuna
13	Erarbeitung Sportstättenentwicklungsplanung	C	II	Stadt Leuna
14	Instandhaltung & Modernisierung von Sportstätten (z.B. Erneuerung Laufbahn, Erneuerung Elemente Skatepark)	C	I-III	Stadt Leuna
15	Modernisierung Waldbad (Erneuerung Becken und Umkleide)	C	II-III	Stadt Leuna
16	Gestaltung Dorfplatz Göhlitzsch	A	II	Stadt Leuna
17	Sanierung Dorfteich Kröllwitz einschl. Gestaltung Umfeld	E	II	Stadt Leuna
18	Freilegung Göhlschke (Graben) im Dorf Göhlitzsch	E	III	UHV, Stadt Leuna
19	Gestaltung von Grün- und Freiflächen, i.Z.h. mit Entsiegelung von Flächen (z.B. Bayernring)	E	II-III	Stadt Leuna
20	Einrichtung von Ladeinfrastruktur für E-Mobilität (u.a. Gesundheitszentrum, Schwimmhalle)	F	I-II	Stadt Leuna
21	Erneuerung von Heizungsanlagen in kommunalen Gebäuden	F	I-II	Stadt Leuna
22	Ausbau Breitbandversorgung	B	I-II	Private Netzbetreiber
23	Sanierung Kulturhaus Leuna	C	I-II	InfraLeuna GmbH
24	Umgestaltung Gebiet Saalealtarm	E	II	Stadt Leuna

## 13 Stadtumbau (SU)

### 13.1 Ableitung & Begründung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau“

Im vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzept ISEK wird deutlich, dass auch weiterhin im Bereich des Stadtumbaugebietes städtebauliche Missstände (z.T. auch in privatem Eigentum) sowie funktionale und gestalterische Defizite vorzufinden sind, die eine städtebauliche Gesamtmaßnahme begründen. Um einer Verstärkung dieser Missstände entgegenzuwirken bzw. diese zu reduzieren und so die Entstehung weiterer Funktionsverluste zu vermeiden, bietet die städtebauliche Gesamtmaßnahme mit einer Bündelung von Maßnahmen und einem konzentrierten Einsatz öffentlicher Mittel sowie der Aktivierung der Investitionsbereitschaft privater Eigentümer ein geeignetes Instrument.

Das derzeit beschlossene Stadtumbaugebiet hat eine Größe von 53,9 ha und umfasste bisher folgende Schwerpunkträume:

- Handwerkersiedlung I – Bereich westlich Friedrich-Ebert-Straße
- Handwerkersiedlung II – Bereich östl. Friedrich-Ebert-Straße
- Albert-Einstein-Straße
- Gartenstadt III – Erweiterter Gartenstadtbereich
- Dorf Göhlitzsch

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme vor Ort wurde die aktuelle Ist-Situation und der weiterhin bestehende Handlungsbedarf im Stadtumbaugebiet erfasst. Entsprechend den gesamtstädtischen Entwicklungszielen wird deutlich, dass es einer Anpassung der derzeitigen Abgrenzung der Fördergebietskulisse der städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Stadtumbau bedarf. War die bisherige Ausrichtung des Stadtumbaus eher auf das Thema Leerstandsreduzierung und damit auf Rückbau und Auflockerung der Bebauungsstrukturen ausgerichtet, so steht aufgrund geänderter Rahmenbedingungen, wie z.B. stabile Bevölkerungsentwicklung, mittlerweile die Aufwertung als zentrales Thema im Fokus der städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Von weiteren Rückbaumaßnahmen ist, sofern möglich und insbesondere innerhalb der Gartenstadt Neu-Rössen, vorerst abzusehen.

In Abwägung von bisherigen und zukünftigen Schwerpunkträumen im Stadtumbau sind daher Änderungen der bestehenden Gebietsabgrenzung im Bereich Kötzscher Weg sowie im Bereich Sachsenplatz/Rathausvorplatz vorzunehmen. Ebenso ist eine Verkleinerung im Bereich Dorf Göhlitzsch/Uferstraße empfehlenswert.

→ **Karte 8: Abgrenzung Stadtumbaugebiet mit Änderungsflächen** (siehe Anhang)

#### Verkleinerung um Bereich Kötzscher Weg

Der Bereich Kötzscher Weg war durch mehrere leerstehende Wohngebäude in einer durch gewerbliche Nutzungen zusammengesetzten Gemengelage geprägt. Aufgrund der für einen Wohnstandort eher ungünstigen Lage, war die Wohnungsnachfrage entsprechend gering. Die unsanierten, leerstehenden Mehrfamilienhäuser im Kötzscher Weg 9-11 und 13-19 wurden im Jahr 2016 im Rahmen des Stadtumbaus (Programmteil Rückbau) zurückgebaut. Die Flächen sind beräumt und stehen als Entwicklungsflächen für gewerbliche Nutzung zur Verfügung.

#### Erweiterung im Bereich Friedrich-Ebert-Str./Kötzscher Weg

In Nähe der rückgebauten Flächen im Kötzscher Weg weist die Landesstraße L 182 einschließlich der Nebenanlagen am Kreuzungsbereich Friedrich-Ebert-Str./Kötzscher Weg erheblichen Sanierungsbedarf auf. Neben einer verkehrlich ungeordneten Situation, kommen funktionale und gestalterische Defizite hinzu. Im Rahmen des Ausbaus und der Neugestaltung dieses Bereiches beabsichtigt die Stadt Leuna die Nebenanlagen zu erneuern.

### **Erweiterung um Bereich Sachsenplatz/Rathausvorplatz**

Der Bereich Sachsenplatz/Rathausvorplatz bildet einen städtebaulich und funktional bedeutsamen zentralen Platzbereich. Durch die Einmündung von bis zu vier Straßen und die Tangierung von Kreisstraße K 2176 und der Straßenbahnlinie mit Haltepunkt ist der Bereich Sachsenplatz/Rathausvorplatz gleichzeitig ein verkehrlicher Knotenpunkt. Der Bereich weist einen hohen Versiegelungsgrad und erhebliche Gestaltungsdefizite auf, zudem ist der Bereich verkehrlich ungeordnet und stellt so einen Gefahrenschwerpunkt dar. Entsprechend dem Handlungsbedarf ist daher langfristig eine verkehrliche Neuordnung sowie eine grundhafte Neugestaltung und städtebauliche Aufwertung des gesamten Platzbereiches, unter Berücksichtigung des Bedarfs des ruhenden Verkehrs, über das Stadtumbauprogramm anzustreben.

### **Verkleinerung um Bereich Dorf Göhlitzsch/Uferstraße**

Für den Entwicklungsschwerpunkt Dorf Göhlitzsch wurden im INSEK 2004 folgende Zielaussagen definiert:

- Beseitigung städtebaulicher Missstände durch den Rückbau leerstehender Wohn- und Gewerbebauten
- Entwicklung und Neubebauung der Brachflächen im dörflichen Kontext und unter Beachtung denkmalpflegerischer Prämissen
- Neuordnung von Flächen zw. Dorfkern und Sportplatz zur Anlage von Stellplätzen (Deckung Stellplatzbedarf der Sportanlage)
- Prüfung Standort Feuerwehr und Perspektive Bauhof, ggf. Verlagerung

Mit dem erfolgreichen Abbruch der Gebäude Göhlitzsch 13/13a, 15 und 17, dem Neubau der Feuerwehr sowie der temporären Gestaltung von Parkplätzen konnten die wesentlichen Entwicklungsschwerpunkte über den Stadtumbau realisiert werden. Die Weiterentwicklung des Dorf Göhlitzsch als Wohnstandort stellt weiterhin ein langfristiges Ziel dar. Für eine geplante Neubebauung von Einfamilienhäusern sind bestehende denkmalpflegerische Belange zu beachten, ggf. ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dabei ist u.a. die Umsetzung des Bauhofkonzeptes, welches mit dem Neubau eines Bauhofes in direkter Nachbarschaft zum neuen Feuerwehrstandort verbunden ist, zu berücksichtigen. Ebenso wurden mit Beseitigung der Brachfläche der ehemaligen Gärtnerei im Bereich Uferstraße/An der Gärtnerei attraktive Entwicklungsflächen für eine Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauung geschaffen, die durch private Investoren entwickelt werden.

Auf Grundlage der o.g. Erweiterungs- und Verkleinerungsgebiete wird eine Änderung zur Gebietsabgrenzung des künftigen Stadtumbaugebietes vorgeschlagen (siehe Karte 9).

### **→ Karte 9: Vorschlag zur Abgrenzung Stadtumbaugebiet (siehe Anhang)**

Die neue Abgrenzung des künftigen Stadtumbaugebietes umfasst nun eine Fläche von 47,1 ha. Das Gebiet beschränkt sich auf die Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf, aus denen sich die Maßnahmen für den Stadtumbau gemäß der nachfolgenden Maßnahmenkonzeption ableiten lassen. Mit der Umsetzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Stadtumbau sollen u.a. Funktions- und Nutzungsverluste abgebaut, attraktive Lebensräume für alle Generationen geschaffen und ein Beitrag zur Reduzierung von CO<sub>2</sub> Emissionen geleistet werden, um die Stadt Leuna langfristig als Wohn- und Arbeitsstandort zu stärken.

Im Hinblick auf räumliche Entwicklungsbereiche lassen sich folgende zukünftige Schwerpunkträume im Stadtumbau, Programmteil Aufwertung, ableiten:

- Quartier Sattlerstraße
- Knoten „Industrietor“ & „Kötzschener Weg“
- Friedrich-Ebert-Straße
- Nelkenweg
- Erweiterter Gartenstadtbereich (Wöhlerstraße/Gaußstraße)
- Rathausstraße sowie
- Sachsenplatz/Rathausvorplatz.

## 13.2 Handlungsfelder und Zielstellungen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Programm „Stadtumbau“

Die Vorbereitung und Umsetzung von Maßnahmen innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahme erfolgen unter Beachtung der gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie sowie den Leitziele der Stadtentwicklung und werden dabei in thematischen Handlungsfeldern umgesetzt. In den Handlungsfeldern werden die **Ziele der städtebaulichen Entwicklung im Stadtumbaugebiet** unter Beachtung eines integrierten Ansatzes formuliert.

Wesentliche Zielstellungen sind dabei u.a. die Wohnqualitäten und die Barrierefreiheit im Wohnungsbestand zu verbessern, aber auch das Wohnumfeld aufzuwerten sowie die Aufenthalts- und Wohnqualität in den Wohnquartieren durch gestalterische Aufwertungsmaßnahmen zu erhöhen. Dabei sollen die städtebaulichen Strukturen erhalten bleiben und die Nutzungsvielfalt (Wohnen, Gewerbe, Verwaltung und Bildung) gestärkt werden. Ebenso stellen die Verbesserung der Infrastruktur, z.B. durch verkehrliche Neuordnungen, Sanierung von Straßen und Wegen, der Gestaltung von Platzbereichen oder Nebenanlagen sowie die energetische Ertüchtigung von Gebäuden weitere Themenfelder dar.

Unter Berücksichtigung der Programmschwerpunkte sowie der Zielstellungen für die städtebauliche Gesamtmaßnahme im Programm „Stadtumbau“ leiten sich folgende Handlungsfelder ab:

- **Handlungsfeld A – Städtebau/ Energetische Stadtsanierung**
- **Handlungsfeld B – Entwicklung und Anpassung des Wohnungsmarktes**
- **Handlungsfeld C – Infrastrukturmaßnahmen, Mobilität**
- **Handlungsfeld D – Daseinsvorsorge und soziale Infrastruktur, Nutzungsstruktur**

### **Handlungsfeld A – Städtebau/ Energetische Stadtsanierung**

Die übergeordnete Zielstellung im Handlungsfeld Städtebau ist auf die Erhaltung der städtebaulichen Qualitäten und Eigenarten der Gartenstadt „Neu-Rössen“ sowie der Handwerkersiedlung ausgerichtet. Besonders entlang der Friedrich-Ebert-Straße befinden sich stadtbildprägende Gebäude mit Funktionsverlusten und erheblichen Modernisierungsbedarf sowie der stadtbildprägende Platzbereich „Industrietor“, der neben einer baulichen Erneuerung auch einer Neuordnung der Verkehrssituation bedarf.

#### Zielstellungen im Handlungsfeld – Städtebau/ Energetische Stadtsanierung:

- Aufwertung des Industrietors als städtebaulich bedeutsames Ensemble südlich der Friedrich-Ebert-Straße → (barrierefreie) Gestaltung und Aufwertung öffentlicher Platzbereiche zur Verbesserung der Aufenthaltsfunktion am „Industrietor“
- Erhalt, Sanierung und Modernisierung sowie Nachnutzung stadtbildprägender Gebäude mit markanten raumbildenden Gebäudestrukturen entlang der Friedrich-Ebert-Straße
- Auflockerung der Bebauung entlang der Friedrich-Ebert-Straße durch Prüfung des Rückbaus einzelner nicht mehr marktfähiger, ungenutzter Gebäude mit anschließender Freiraumgestaltung, alternativ auch Bereitstellung als Wohnbaufläche für Einfamilienhäuser
- Sanierung und Modernisierung sowie bedarfsgerechte Nachnutzung leerstehender (historischer) Gebäude im Bereich der Gartenstadt „Neu-Rössen“, z.B. Albert-Einstein-Straße, Emil-Fischer-Straße
- Orientierung am Grundsatz der Innenentwicklung → (Wieder-)Bebauung von Rückbauflächen mit Ein-/Zweifamilienhäusern zur Stärkung der Innen- vor Außenentwicklung
- Fortführung der energetischen Stadtsanierung im Gebäudebestand
- Erweiterung der Versorgung von öffentlichen Einrichtungen und privaten Gebäuden durch lokale Wärmeenergie vom Industriestandort

### **Handlungsfeld B – Entwicklung und Anpassung des Wohnungsmarktes**

Mit der Modernisierung und bedarfsgerechten Anpassung der innerstädtischen Wohnsubstanz soll die Wohnfunktion in den Quartieren, insb. Quartier Sattlerstraße und Quartier Gaußstraße, gestärkt werden. Hierbei sollte der Erhöhung der Attraktivität der innerstädtischen Wohnlage für junge Familien ebenso besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden, wie der Schaffung eines attraktiven Wohnangebotes für Senioren. Mit der Stärkung der Wohnfunktion muss eine Erhöhung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum einhergehen. Somit ist eine Verbesserung des Wohnumfeldes anzustreben.

#### Zielstellungen im Handlungsfeld – Entwicklung und Anpassung des Wohnungsmarktes:

- Stärkung der Wohnfunktion durch weitere Reduzierung/Beseitigung von Leerstand
- Schaffung bedarfsgerechter bzw. altersgerechter Wohnungsangebote (moderne, flexible Wohnformen)
- Bedarfsgerechte Anpassung des Wohnraumangebots an künftige Nachfrage (z.B. Änderung von marktgerechten Wohnungsgrößen) entsprechend der Zielgruppen
- Verbesserung der Wohnqualität durch Fortführung des Anbaus von Balkonen
- Erhöhung der barrierefreien Erreichbarkeit und Erschließung der Wohnungen (Fahrstühle, Rampen etc.)
- Fortführung der energetischen Sanierung von Wohngebäuden i.V.m. Verbesserung der energetischen Standards im Mietwohnungsbestand
- Verbesserung des öffentlichen Raumes, Wohnumfeld und private Freiflächen → Aufwertung des Wohnumfeldes durch Quartiersentwicklung einschl. Gestaltung und Aufwertung von Grün- und Freiflächen

### **Handlungsfeld C – Infrastrukturmaßnahmen, Mobilität**

Mit der grundlegenden Zielstellung, die Stadt Leuna als Wohn- und Arbeitsort attraktiver zu gestalten, wird die Aufwertung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze auch in den kommenden Jahren einen Schwerpunkt in der innerstädtischen Entwicklung darstellen. Die Fortführung und der Abschluss von bereits begonnenen Bauabschnitten sowie die Durchführung der prioritären Maßnahmen gemäß dem Straßeninvestitionsprogramm der Stadt Leuna sind Ziel dieses Handlungsfeldes.

#### Zielstellungen im Handlungsfeld – Infrastrukturmaßnahmen, Mobilität:

- Verkehrliche Neuordnung der Kreuzungsbereiche „Industrietor“ und „Kötzschener Weg“ einschl. Erneuerung der Nebenanlagen im Rahmen der Gemeinschaftsmaßnahme „Nordanbindung L 182“ → Verbesserung der Verkehrssituation und Erhöhung der Verkehrssicherheit, Lärminderung
- Städtebauliche Aufwertung des Umfeldes der (geplanten) Kita Nelkenweg zur Verbesserung der Erreichbarkeit der neu errichteten Betreuungseinrichtung
- Funktionale und verkehrliche Neuordnung von zentralen öffentlichen Platzbereichen
- Fortführung des grundhaften Ausbaus von Straßen, Wegen und Plätzen
- Sanierung bzw. Erneuerung von Gehwegen und Nebenanlagen
- Erneuerung bzw. Erweiterung von Anlagen der technischen Infrastruktur (Trinkwasser, Regen- bzw. Schmutzwasser) im Rahmen von Straßenausbaumaßnahmen
- Umsetzung von Maßnahmen der Barrierearmut/-freiheit im öffentlichen Verkehrsraum
- Erhöhung bzw. Herstellung der Barrierefreiheit an Haltestellen (u.a. mithilfe des ÖSPNV-Haltestellenprogrammes (Sonderprogramm Barrierefreiheit) des Landes Sachsen-Anhalt)

### **Handlungsfeld D – Daseinsvorsorge und soziale Infrastruktur, Nutzungsstruktur**

Als Grundzentrum übernimmt die Stadt Leuna wesentliche Versorgungsfunktionen und stellt ein breites Angebot an Einrichtungen der Daseinsvorsorge zur Verfügung. Wesentliches Leitziel ist der Erhalt wichtiger öffentlicher Einrichtungen, von Bildungs-, Betreuungs- sowie Freizeit- und Jugendeinrichtungen. Eine besondere Stärke stellt das vielfältige Bildungsangebot in der Kernstadt dar, welches dauerhaft, bedarfsgerecht und qualitativ hochwertig zu erhalten ist.

Zielstellungen im Handlungsfeld – Daseinsvorsorge und Soziale Infrastruktur und Nutzungsstruktur:

- Modernisierung und Erweiterung von Bildungs- und Betreuungseinrichtungen (z.B. Kita-Neubau)
- Verbesserung der Erreichbarkeit von Daseinsvorsorgeeinrichtungen (u.a. Verbesserung der Barrierefreiheit, Sanierung von Zuwegungen einschl. Verkehrsneuordnungen, Schaffung von Stellplätzen)
- Entwicklung von geeigneten Nachnutzungsperspektiven des leerstehenden Flügels der Sekundarschule mit dem Schwerpunkt Bildung bzw. öffentliche Daseinsvorsorge
- Aufwertung des Wohnquartiers Sattlerstraße durch Neugestaltung einer Spiel- und Sportfläche als wohnortnahe Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche
- Erhalt des Mischgebietscharakters entlang der Friedrich-Ebert-Straße durch Förderung der Ansiedlung von kleinteiligem Gewerbe und Dienstleistungen

## 14 Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASO)

### 14.1 Ableitung & Begründung der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen im Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Im Rahmen der vorangestellten Bestandsaufnahme wurde der bestehende Handlungsbedarf in der Kernstadt Leuna dargelegt. Besonderes Augenmerk lag dabei auf den Gebieten der Städtebauförderung, wo neben punktuell vorhandenen städtebaulichen Missständen, wie z.B. unsanierte, leerstehende Gebäude, vor allem aber gestalterische und funktionale Defizite bspw. von bedeutsamen Straßen, Wegen und Platzbereichen, Handlungsbedarf im energetischen Bereich oder auch Gewerbeleerstand innerhalb der historisch bedeutsamen Lage der Gartenstadt („Gartenstadt-Mitte“) erfasst wurden.

Ausgehend vom aktuellen Handlungsbedarf gilt es, diese Defizite zu beseitigen, (drohenden) Funktionsverlusten entgegen zu wirken und insbesondere die Mitte der Gartenstadt als lebendiges Stadtteilzentrum innerhalb der Gartenstadt Neu-Rössen aufzuwerten und zu stärken. Ein geeignetes Umsetzungsinstrument stellt hierfür das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASO) dar. Der konzeptionelle Ansatz des ASO-Programms greift die besondere Bedeutung der Gartenstadt auf, in dem insbesondere die Mitte der Gartenstadt durch die Umsetzung der folgenden zentralen Zielstellungen nachhaltig entwickelt werden soll:

- Beseitigung bzw. Vermeidung von Funktionsverlusten,
- Reduzierung von Gebäudeleerständen im Bereich Wohnen & Einzelhandel/Gewerbe,
- Beseitigung städtebaulicher Missstände - sowohl im Gebäudebestand als auch von öffentlichen Plätzen,
- Schaffung von nachfragegerechten Wohnungsangeboten,
- Sicherung und Aufwertung von öffentlichen und gemeinwirtschaftlichen Einrichtungen im Bereich Bildung, Gesundheit, Freizeit und Kultur,
- Optimierung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur und
- Gestaltung von Frei- und Grünflächen.

Mit Hilfe der Förderung im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ soll die Mitte der Gartenstadt so grundsätzlich in ihrer Funktionsvielfalt gesichert und gestärkt, Abwertungstendenzen entgegengewirkt und so langfristig als Ort zum Wohnen, Arbeiten, Bilden und Leben weiter qualifiziert werden. Die Aufnahme der Stadt Leuna in das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ erfolgte zum 21.11.2017.

Das im Rahmen des Antrags zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ erstellte Grobkonzept sah die Abgrenzung eines möglichen Fördergebiets für die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Gartenstadt-Mitte“ vor und definierte entsprechende Entwicklungsziele. Das vorgeschlagene Fördergebiet wurde durch den Stadtrat der Stadt Leuna am 25.08.2016 zunächst als vorläufiges Fördergebiet mit der Bezeichnung Kernstadt Leuna „Gartenstadt-Mitte“ beschlossen.

Bei der vorläufigen Abgrenzung handelt es sich um die räumliche Mitte der Gartenstadt „Neu-Rössen“. Markanter Punkt ist hierbei der Pfalzplatz, an dem sich die zwei städtebaulich und verkehrlich bedeutsamen Achsen der Gartenstadt, die Walter-Bauer-Straße und die Merseburger Straße, kreuzen. Im Mittelpunkt der historischen Gartenstadt, in unmittelbarer Nähe zum Pfalzplatz und direkt an der städtebaulichen Ost-West-Hauptachse Walter-Bauer-Straße gelegen, befindet sich das städtebauliche Ensemble des Wohn- und Geschäftshauses „Alte Post“, das aufgrund seiner raumbildenden Gebäudestruktur stadtbildprägend für die Mitte der Gartenstadt ist.

Das vorläufige Fördergebiet wird nun mit dem vorliegenden ISEK in seiner Abgrenzung überprüft und soll, unter Berücksichtigung des erfassten Handlungsbedarfs sowie der geänderten Rahmenbedingungen, entsprechend für eine Erweiterung im Bereich der erweiterten Gartenstadt vorgeschlagen werden.

→ Karte 10: Abgrenzung ASO-Gebiet mit Änderungsflächen (siehe Anhang)

**Abgrenzung des vorläufigen Fördergebietes „Gartenstadt-Mitte“**

Im Zuge der historischen Entwicklung der Gartenstadt „Neu-Rössen“ bildete der Bereich „Alte Post“/Pfalzplatz das geschäftliche Zentrum der Gartenstadt. In diesem Bereich waren Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs und wesentliche Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt. Bis heute sind im Erdgeschossbereich des Gebäudes „Alte Post“ gewerbliche Nutzungen im Bereich Einzelhandel und Dienstleistungen zur wohnortnahen Versorgung vorhanden. Weitere gewerbliche Nutzungen befinden sich im Bereich des Pfalzplatzes, der Merseburger Straße, der Joliot-Curie-Straße sowie der Albert-Einstein-Straße/Wesseling Straße.

Durch das Fördergebiet verlaufen sowohl die Kreisstraße K 2176 entlang der städtebaulichen und verkehrlichen Hauptachse Merseburger Straße, als auch die Straßenbahnlinie 5 mit zentralen Haltestellen am Pfalzplatz und am Sachsenplatz. Beide Plätze sind als bedeutsame zentrale Platzbereiche entlang der städtebaulichen Hauptachse hervorzuheben. Darüber hinaus liegen im Fördergebiet zentrale Einrichtungen der Daseinsvorsorge, wie z.B. Sekundarschule, evangelische Kirche mit Gemeindezentrum oder Seniorenpflegezentrum.

Neben der besonderen Bedeutung der „Gartenstadt-Mitte“ innerhalb der historischen Gartenstadt, die es zu beleben gilt, lassen sich folgende städtebauliche Missstände sowie funktionale Defizite definieren:

**Gebäude:**

- „Alte Post“ einschließlich Vorplatz (Walter-Bauer-Straße/ Friedensstraße)
- Wohngebäude Albert-Einstein-Straße (Nr. 24, 26, 28)
- Nordflügel der Sekundarschule (Albert-Einstein-Straße/ Schulstraße)
- Gartenhaus Albert-Einstein-Straße/Carl-von-Linde-Straße
- Gartenhaus Friedensstraße

**Straßen, Plätze und Freiflächen:**

- Vorplatz „Alte Post“
- Pfalzplatz
- Kirchplatz/Wesseling Straße
- Rathausvorplatz/Sachsenplatz
- Grünfläche Albert-Einstein-Straße
- Grünfläche Kirchplatz
- Grünfläche Sachsenplatz

Die o. g. Gebäude weisen aufgrund ihres unzureichenden Sanierungszustandes sowie dem hohen Leerstand erheblichen Handlungsbedarf auf. Die Mehrheit der Gebäude ist hinsichtlich Ausstattung und Funktionalität nur in geringem Maße marktfähig und bedürfen einer bedarfsgerechten Anpassung sowie einer energetischen Sanierung.

Insbesondere das Gebäude der „**Alten Post**“ ist aufgrund der zentralen Lage sowie seiner Gebäudestruktur ein stadtbildprägendes Gebäude mit zentraler Versorgungsfunktion, weist jedoch aufgrund der des hohen Wohnungsleerstandes erheblichen Handlungsbedarfs auf. Der Leerstand ist durch die geringe Marktfähigkeit der Wohnungen, bspw. aufgrund eines geringen Modernisierungsgrad, zu großer Wohnungen, unzureichender barrierefreien Erreichbarkeit der Wohnungen begründet. Als **zentrales Leitprojekt** innerhalb der Gartenstadt gilt es, die Wohnfunktion in der „Alte Post“ durch Schaffung nachfragerechte Wohnungen wieder zu beleben und mithilfe der Modernisierungsmaßnahmen den (drohenden) Leerstand auf ansässige Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss entgegenzuwirken. Der Vorplatz am städtebaulichen Ensemble „Alte Post“ besitzt zudem großes Entwicklungspotenzial, sich durch Umgestaltung als sogenannter „Marktplatz“ zu etablieren.

Weitere Funktionsverluste bestehen zudem im gewerblichen Bereich, der durch leerstehende Gewerbeeinheiten in der Wesseling Straße/Albert-Einstein-Straße sowie einer leerstehenden Gewerbeeinheit in der Merseburger Straße gekennzeichnet ist. Markanter Handlungsbedarf besteht auch am leerstehenden, unsanierten Nordflügel der **Sekundarschule**. Bei dem Schulgebäude handelt es sich, um ein von den raumbildenden Gebäudestrukturen stadtbildprägendes Gebäude der Gartenstadt mit einer maßgeblichen Ausstrahlungskraft auf das Quartier.

Direkt am Kreuzungsbereich Albert-Einstein-Straße/Carl-von-Linde-Straße befindet sich ein für die Bebauung der historischen Gartenstadt typisches **Gartenhaus**, welches ursprünglich als Trafobaus genutzt wurde. In Folge seines Funktionsverlustes ist das unsanierte Gebäude ebenfalls leerstehend und beeinträchtigt so das Stadtbild

erheblich. Diesbezüglich sind in der weiteren Entwicklung Lösungen zur Beseitigung der Funktionsverluste und Leerstände herbeizuführen. Denkbar wäre an dieser Stelle die Entwicklung eines Stadtteilcafés. Ein weiteres Gartenhaus befindet sich in der Friedensstraße, in direkter Nachbarschaft zum Gebäude der „Alten Post“. Das ehem. Gartenhaus weist ebenfalls Handlungsbedarf hinsichtlich Sanierungsstand und Nutzung auf. Im Zusammenhang mit dem Umbau und der Modernisierung der „Alten Post“ ist die Moderierung und funktionale Nachnutzung des Objekts durch die WwL vorgesehen.

Die benannten **Plätze bzw. Freiflächen** (u.a. Pfalzplatz, Sachsenplatz) weisen erhebliche bauliche sowie gestalterische Defizite auf, einhergehend mit einer geringen Aufenthaltsqualität. Zentraler Schwerpunkt stellt hierbei die Aufwertung des öffentlichen Raumes dar. Es gilt durch funktionale und gestalterische Maßnahmen attraktive, erlebbare öffentliche Plätze zu schaffen und so das Stadtbild aufzuwerten und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Zur Erhöhung der Barrierefreiheit und Verbesserung der Verkehrssituation sowohl für PKW als auch für nichtmotorisierte Bevölkerungsgruppen (Radfahrer/Fußgänger) sind die unsanierten Straßen und Gehwege bedarfsgerecht auszubauen.

Mit der städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ soll ein wesentlicher Beitrag zur Beseitigung bestehender bzw. Vermeidung weiterer Funktionsverluste im Fördergebiet, insb. der Vermeidung von Wohn- und Gewerbeleerstand, erreicht werden. Dabei soll die Nutzungsvielfalt (Wohnen, gewerbliche, öffentliche und kulturelle Nutzung) erhalten bleiben bzw. wiederbelebt werden, die gewerbliche Nutzung stabilisiert bzw. die Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen ermöglicht werden.

#### **Vorschlag zur Erweiterung des vorläufigen Fördergebietes „Gartenstadt-Mitte“**

##### **→ Karte 10: Abgrenzung ASO-Gebiet mit Änderungsflächen (siehe Anhang)**

Für das im Zuge der Programmaufnahme vorläufig abgegrenzte Fördergebiet wird mit dem ISEK im Weiteren auch eine Erweiterung der Gebietskulisse im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ vorgeschlagen. Die Änderung begründet sich u.a. auf dem erfassten Handlungsbedarf innerhalb der Gartenstadt „Neu-Rössen“, der Verschiebung von Prioritäten bei der Umsetzung von Maßnahmen sowie der Ausrichtung des Schwerpunktes im „Stadtumbau“ auf den nördlichen Bereich der Stadt.

Die neue Gebietsabgrenzung umfasst eine 11 ha große Fläche im Bereich der Erweiterten Gartenstadt und überlagert zum Teil das bestehende Stadtumbaugebiet. Die Erweiterung wird durch die Liebigstraße im Norden und die Rathausstraße im Osten begrenzt und erstreckt sich bis zum Bildungsstandort IBLM im Bereich Emil-Fischer-Straße/Carl-Bosch-Straße. Im Gebiet befinden sich zahlreiche öffentliche und private Daseinsvorsorgeeinrichtungen, u.a. das Rathaus der Stadt Leuna, die Berufsschule des Landkreises Saalekreis, der Bildungsstandort der IBLM und ein Nahversorgungsmarkt. Angrenzend an den Erweiterungsbereich befinden sich Sportstätten wie Schwimmhalle, Turnhalle, Sportplätze und Skatepark. Hinzu kommt ein geplanter Kita-Neubau im Bereich Nelkenweg, dessen Umfeld in den kommenden Jahren über den Stadtumbau städtebaulich und gestalterisch aufgewertet werden soll.

Neben dem zentralen, zu belebenden Stadtteilzentrum „Gartenstadt-Mitte“ stellt daher auch das vorgeschlagene Erweiterungsgebiet aufgrund der Konzentration an Daseinsvorsorgeangeboten einen weiteren zentralen Schwerpunkt im Bereich Bildung und Betreuung & Sport und Freizeit innerhalb der Gartenstadt „Neu-Rössen“ dar. Hinzu kommen städtebauliche Missstände sowie funktionale und gestalterische Defizite, die langfristig nur mithilfe von Städtebauförderungsmitteln zu beseitigen sind. Als stadtbildprägender Missstand sei die Brache der ehem. Wäscherei (privat) in der Emil-Fischer-Straße zu nennen. Hinzu kommen z.T. leerstehende Wohngebäude der organisierten Wohnungswirtschaft sowie gestalterische Defizite im Wohnumfeld im Quartier Gaußstraße/Wöhlerstraße. Ebenso bedarf es einer Erweiterung des Rathausstandortes.

Ein Schwerpunkt liegt im Erweiterungsbereich des ASO-Gebiets, wo die **Modernisierung des Bildungsstandorts IBLM** im Fokus steht. Der Bildungsstandort IBLM befindet sich in der Emil-Fischer-Str. 20 und dient der beruflichen und sozialen Integration sowie der außerbetrieblichen Berufsausbildung. Der Gebäudekomplex ist z.T. sanierungsbedürftig. Für eine bedarfsgerechte Nutzung ist neben einer energetischen Sanierung (u.a. Dach, Fassade) des Verwaltungs- und Schulungsgebäudes (Haus 1) vor allem auch die Barrierefreiheit herzustellen bzw. zu verbessern. Ebenso gilt es, den Eingangs- und Hofbereich funktional und gestalterisch aufzuwerten. An den Gebäudekomplex der IBLM angrenzend befindet sich die unsanierte, leerstehende ehemalige Wäscherei, für die es entsprechende Nachnutzungsperspektiven zu entwickeln gilt. Um die städtebaulichen und gestalterischen Defizite zu beseitigen, bedarf es den Einsatz von Städtebaufördermitteln, was wiederum eine Erweiterung der Fördergebietskulisse um dieses Areal begründet.

Des Weiteren bedarf es einer kleineren Anpassung des Fördergebiets um den zentralen Kreuzungsbereich Kirchplatz/Schulstraße/Windmühlenstraße, dem eine Erschließungsfunktion für angrenzende öffentliche Einrichtungen (Sekundarschule, evangel. Gemeindezentrum) zukommt und die „Gartenstadt-Mitte“ mit dem Naherholungsraum „Saale“ verbindet. Wie der Kirchplatz weisen auch die angrenzenden Straßenzüge und insbesondere der benannte Kreuzungsbereich erheblichen Sanierungsbedarf auf.

→ **Karte 11: Vorschlag zur Abgrenzung ASO-Gebiet** (siehe Anhang)

Auf Grundlage des benannten Handlungsbedarfs im Bereich der erweiterten Gartenstadt wird folgender Änderungsvorschlag zur Gebietsabgrenzung des Fördergebietes „Gartenstadt-Mitte“ im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ vorgeschlagen (siehe Karte 11). Die neue Abgrenzung des Fördergebietes umfasst zukünftig eine Fläche von insgesamt 24,1 ha.

Die „Gartenstadt-Mitte“ soll durch eine Kombination von Baumaßnahmen zur Stärkung der Nutzungsvielfalt als zentraler Bereich mit Nahversorgung und Treffpunkten als lebendiges und lebenswertes Stadtteilzentrum entwickelt werden. Dies stärkt letztendlich die Gartenstadt auch als attraktiven Wohnstandort, wo alles alltäglich Notwendige fußläufig vorhanden ist („Stadt der kurzen Wege“). Zudem wird durch die Modernisierung des Bildungsstandortes IBLM sowohl die Funktionalität der überregional ausstrahlenden Bildungseinrichtung verbessert, als auch die Energieeffizienz des Gebäudes erhöht. Wohnumfeldmaßnahmen und die Gestaltung von Grün- und Freiflächen tragen zur qualitativen Aufwertung des gesamten Quartiers bei.

## 14.2 Handlungsfelder & Zielstellungen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

In den nachfolgenden Handlungsfeldern werden die Ziele der städtebaulichen Entwicklung im Fördergebiet „Gartenstadt-Mitte“ unter Beachtung eines integrierten Ansatzes formuliert. Für die Vorbereitung und Umsetzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zeichnen sich folgende Handlungsfelder ab:

- **Handlungsfeld A – Städtebau**
- **Handlungsfeld B – Wohnen**
- **Handlungsfeld C – Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe**
- **Handlungsfeld D – Energie und Klimaschutz**
- **Handlungsfeld E – Aktivierung und Stärkung bürgerschaftliches Engagement**

Die nachfolgenden Entwicklungsziele verfolgen dabei einen ganzheitlichen, integrierten Ansatz. Sowohl zwischen den Handlungsfeldern als auch den Zielen untereinander bestehen Wechselwirkungen.

### **Handlungsfeld A - Handlungsfeld Städtebau**

Die übergeordnete Zielstellung im Handlungsfeld Städtebau ist auf die Erhaltung der städtebaulichen Qualität der Gartenstadt „Neu-Rössen“ ausgerichtet. Besonders im Fördergebiet in der räumlichen Mitte der Gartenstadt befinden sich stadtbildprägende Gebäude mit Funktionsverlusten und erheblichen Modernisierungsbedarf sowie zentrale innerstädtische Platzbereiche, die Anlaufpunkte in Zusammenhang mit gewerblichen und öffentlichen Einrichtungen sowie für öffentliche Verkehrsmittel sind.

Daraus ergeben sich folgende konkrete Zielstellungen im Handlungsfeld Städtebau:

- Erhalt, Sanierung und Modernisierung sowie Nachnutzung stadtbildprägender Gebäude mit markanten raumbildenden Gebäudestrukturen („Alte Post“, Nordflügel Sekundarschule, IBLM (Haus 1))
- Erhalt und künftige Nachnutzung der für das städtebauliche Erscheinungsbild typischen historischen Nebengebäude (z. B. ehemaliges Trafoshaus, Gartenhaus)
- Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung leerstehender nicht genutzter Wohngebäude
- Entwicklung von Nachnutzungsmöglichkeiten von leerstehenden, unsanierten ehem. gewerblich genutzten Gebäuden (z.B. Brache ehem. Wäscherei) → alternativ Prüfung eines möglichen Rückbaues
- Gestaltung und Aufwertung öffentlicher Platzbereiche
- Erhalt und Qualifizierung urbaner erlebbarer Stadtstrukturen
- Funktionale und verkehrliche Neuordnung von öffentlichen Plätzen
- Ausbau von Straßen und Nebenanlagen und insbesondere von Gehwegen
- Barrierefreie Gestaltung öffentlicher Plätze
- Gestaltung von defizitären Grün- und Freiflächen

### **Handlungsfeld B – Handlungsfeld Wohnen**

Übergeordnete Zielstellung im Handlungsfeld Wohnen ist die Stärkung des Wohnstandortes Gartenstadt für alle Generationen mit spezifischen und marktgerechten Wohnungsangeboten. Im Fördergebiet betrifft dies insbesondere das Gebäude „Alte Post“ und das Wohngebäude Albert-Einstein-Straße 24, 26, 28.

Als Zielstellungen im Handlungsfeld Wohnen ergeben sich:

- Schaffung bedarfsgerechter und zielgruppenspezifischer sowie altersgerechter Wohnungsangebote
- Wohnungsangebote mit marktgerechten Wohnungsgrößen
- Barrierefreie Erreichbarkeit und Erschließung der Wohnungen
- Energieeffiziente Gebäudesanierung
- Schaffung der Voraussetzungen für lebendige Nachbarschaften

**Handlungsfeld C – Handlungsfeld Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe**

Eine wesentliche Stärke der Gartenstadt „Neu-Rössen“ als Wohnstandort ist neben den städtebaulichen Qualitäten die „Stadt der kurzen Wege“. Als übergeordnete Zielstellung gilt es daher, die gewerblichen Einrichtungen im Zentrum der Gartenstadt zu erhalten, in ihrem Bestand zu stärken und weitere Ansiedlungen von (nicht störendem Gewerbe) zu ermöglichen.

Daraus ergeben sich folgende Zielstellungen im Handlungsfeld Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe:

- Stabilisierung der vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote insbesondere im Bereich des geschäftlichen Zentrums „Alte Post“ und Pfalzplatz
- Stärkung der vorhandenen Gewerbe im Erdgeschoss des Gebäudes „Alte Post“ durch Änderung der baulichen Struktur des Gebäudes und des Vorplatzes
- Schaffung eines zentralen Marktplatzes im öffentlichen Raum des städtebaulichen Ensembles „Alte Post“ mit barrierefreiem Zugang
- Beseitigung bzw. Verringerung von gewerblichem Leerstand
- Nachnutzungsmöglichkeiten von Gebäuden mit Funktionsverlusten
- Nachhaltige Sicherung der vorhandenen Einrichtungen der Daseinsvorsorge, insbesondere Qualifizierung von Bildungseinrichtungen (u.a. IBLM) und Verwaltungseinrichtungen (Rathaus)

**Handlungsfeld D – Handlungsfeld Energie und Klimaschutz**

Im Bereich der Gartenstadt gibt es mehrere Nahwärmenetze aus dem Industriestandort kommend. Somit besteht grundsätzlich die Möglichkeit des Anschlusses an den Verlauf dieser Netze. Eine separate gebäudebezogene Wärmeversorgung kann damit entfallen, was sich positiv auf die CO<sub>2</sub>-Bilanz auswirkt.

Als konkrete Zielstellungen im Handlungsfeld Energie ergeben sich für die städtebauliche Gesamtmaßnahme:

- bei der Sanierung, insbesondere von großen Gebäuden, ist der Erhalt des Anschlusses oder Neuanschluss an Nahwärmenetze des Industriestandortes im Bereich der Gartenstadt zu fokussieren
- Energetische Sanierung von Gebäuden zur Erhöhung der Energieeffizienz, sowohl private als auch öffentliche Gebäude

**Handlungsfeld E – Handlungsfeld Aktivierung und Stärkung Bürgerschaftliches Engagement**

Der gesamte städtebauliche Entwicklungsprozess im Programmgebiet soll wesentlich durch die Bewohner/-innen, die ansässigen Gewerbetreibenden und sonstigen Akteure im Gebiet mitgetragen werden. Der Prozess soll identitätsstiftend vermittelt und getragen werden, mit der Möglichkeit sich aktiv mit einzubringen.

Wesentliche Ziele sind dabei:

- Etablierung eines Verfügungsfonds für kleinteilige Projekte
- Integration einer Begegnungsstätte im Gebäude „Alte Post“
- Gestaltung des „Tages der Städtebauförderung“ unter Einbeziehung von Leitprojekten bei der Programmumsetzung
- Einbeziehung der Bürger/-innen, Gewerbetreibenden und Vereine in den Entwicklungsprozess
- Beauftragung einer Programmbegleitung im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ als Schnittstelle zu Akteuren, zur Projektinitiierung und Projektbegleitung

## 15 Maßnahmenkonzeption

### 15.1 Maßnahmenübersicht

#### → Karte 12: Maßnahmenübersicht (siehe Anhang)

Die Umsetzungsstrategie für die städtebaulichen Gesamtmaßnahmen in den Programmen „Stadtumbau“ sowie „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ beinhaltet die nachfolgende Maßnahmenkonzeption mit konkreten Einzelvorhaben, welche in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst dargestellt sind. Die räumliche Verortung der vorgesehenen Maßnahmen erfolgt auf Karte 12.

Eine detaillierte Erläuterung der Einzelvorhaben erfolgt in den nachfolgenden Maßnahmenbeschreibungen der Projektblätter mit Angaben zu Inhalt und Zielen der geplanten Maßnahme, Projektträger und -beteiligte, Umsetzungszeitraum und Finanzierungsansatz.

#### Übersicht der Maßnahmen:

01	Wohnumfeldgestaltung Quartier Sattlerstraße	15	Neugestaltung Sachsenplatz/Rathausvorplatz
02	Aufwertung Wohnungsbestand WWL	16	Ausbau Sachsenplatz/Sachsenstraße
03	Sanierung L 182 „Nordanbindung Leuna“ - 1. BA Industrietor (Nebenanlagen)	17	Gestaltung Grünfläche Sachsenplatz
04	Sanierung L 182 „Nordanbindung Leuna“ - 2. BA Kötzscherer Weg (Nebenanlagen)	18	Umbau und Ausbau Rathaus Leuna
05	Umbau und Modernisierung „Alte Post“	19	Gestaltung Nebenanlagen Rathausstraße (Abschnitt Rathaus – Rosenstraße)
06	Neugestaltung Marktplatz „Alte Post“	20	Quartierskonzept Gaußstraße
07	Neugestaltung Pfalzplatz	21	Neubau Kita Nelkenweg
08	Umbau Gartenhaus Albert-Einstein-Straße/ Carl-von-Linde-Straße zum Stadtteilcafé	22	Städtebauliche Aufwertung Umfeld Kita Nelkenweg
09	Nordflügel Sekundarschule Albert-Einstein-Straße	23	Modernisierung Bildungsstandort IBLM
10	Gestaltung Grünfläche Albert-Einstein-Straße	24	Brache ehem. Wäscherei (Emil-Fischer-Straße)
11	Ausbau Kirchplatz	25*	Verfügungsfonds
12	Neugestaltung Wesselingener Straße inkl. Vorplatz Kirche	26*	Evaluation, Fortschreibung ISEK & Dokumentation
13	Gestaltung Grünfläche Kirchplatz	27*	Betreuung der Gesamtmaßnahme durch einen externen Beauftragten
14	Nebenanlagen Merseburger Straße	*	nicht im Plan dargestellte Maßnahmen

## 15.2 Projektblätter

<b>Maßnahme:</b>	<b>01 – Wohnumfeldgestaltung Quartier Sattlerstraße</b>
	 
<b>Beschreibung:</b>	<p>Das Quartier Sattlerstraße liegt am Industrietor und weist mit seinen stadtbildprägenden Gebäuden ein umfassendes Mietwohnangebot für unterschiedliche Einkommensgruppen auf. Um mögliche Wegzüge aus dem Quartier zu verhindern bzw. Neuvermietungen voranzutreiben, sind weitere Aufwertungsmaßnahmen durchzuführen. Zielstellung ist eine weitere <b>Attraktivitätssteigerung des Wohnumfeldes</b> insbesondere für Familien mit Kindern.</p> <p>Im Wohngebiet der Sattlerstraße gibt es eine größere Grün- und Freifläche mit Spiel- und Freizeitbereichen. Die vorhandenen Sitz- und Spielmöglichkeiten können auf Grund eines desolaten Zustandes kaum noch genutzt werden. Der Außenbereich um die Wohngebäude ist derzeit als Aufenthaltsbereich für Erwachsene sowie Kinder nicht ansprechend. Es gilt diesen Bereich durch die <b>Neugestaltung als Spiel-, Sport- und Verweilfläche</b> aufzuwerten und so die Aufenthalts- und Wohnqualität im Quartier zu erhöhen.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Spiel-, Sport- und Verweilfläche ergibt sich eine <b>Wohnumfeldgestaltung</b> des Außenbereiches Sattlerstraße bis zur angrenzenden Friedrich-Ebert-Straße 44-56 und Industrietor 2-10. Durch eine Neuausrichtung von Gehwegen und Sichtachsen soll eine wesentliche Aufwertung des Außenbereiches erzielt werden. In diesem Zusammenhang sind auch gestalterische Aufwertungsmaßnahmen der im Quartier befindlichen Garage vorzunehmen.</p>
<b>Handlungsfeld:</b>	<p>Handlungsfeld A – Städtebau/ Energetische Stadtsanierung          Handlungsfeld B – Entwicklung und Anpassung des Wohnungsmarktes          Handlungsfeld D – Daseinsvorsorge und soziale Infrastruktur, Nutzungsstruktur</p>
<b>Ziele:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung Wohnumfeld, Erhöhung Wohnqualität</li> <li>- Gestaltung von Grün- und Freiflächen</li> <li>- Verbesserung Stadtbild</li> <li>- Verbesserung Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche</li> </ul>
<b>Projekträger:</b>	Wohnungswirtschaft Leuna GmbH (WwL)
<b>Akteure/Kooperationspartner:</b>	Keine
<b>Zeitraum:</b>	<p>Planung ab 2018, Umsetzung ab 2019 bis 2021 (1. BA)          Planung ab 2022, Umsetzung ab 2023 (2.BA)</p>
<b>Finanzierung:</b>	<p>Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau“ - Aufwertung (50 %)          Eigenmittel WwL (50 %)</p>

<b>Maßnahme:</b>	<b>02 – Aufwertung Wohnungsbestand WwL</b>
	
<b>Beschreibung:</b>	<p>Ziel der Wohnungswirtschaft Leuna GmbH ist die stetige Verbesserung der Wohnqualität und die zukunftsfähige Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes. Balkon- bzw. Terrassennachrüstungen sowie die Errichtung von Aufzügen an den Wohngebäuden sollen als zentrale Maßnahmen ansteigende Leerstände als Folge altersbedingter Auszüge und fehlende Zuzüge vermeiden und so den Vermietungsproblemen entgegengewirkt werden.</p> <p>Die Wohnqualität soll durch die Behebung der Ausstattungsdefizite im Gartenstadt-ambiente verbessert werden. Die Modernisierung der Wohngebäude Friedrich-Ebert-Straße 44 – 58 und Industrietor 4 -10 besitzen dabei vorrangige Priorität. Umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen, wie z. B. der Anbau von Balkonen/Terrassen oder Aufzüge, sollen durchgeführt werden. Mit Raumvergrößerungen der Bäder in 8 Erdgeschosswohnungen und dem Anbau von Rampen wurde barrierefreies Wohnen ermöglicht. Damit soll dem Wegzug älterer Mieter entgegengewirkt bzw. der Zuzug von Mietern erleichtert werden.</p>
<b>Handlungsfeld:</b>	Handlungsfeld B – Entwicklung und Anpassung des Wohnungsmarktes
<b>Ziele:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bedarfsgerechte Anpassung/Weiterentwicklung des Wohnungsbestands</li> <li>- Schaffung von generationengerechtem Wohnraum</li> <li>- Verbesserung der Wohnqualität</li> <li>- Erhöhung Barrierefreiheit</li> </ul>
<b>Projektträger:</b>	Wohnungswirtschaft Leuna GmbH (WwL)
<b>Akteure/Kooperationspartner:</b>	keine
<b>Zeitraum:</b>	2021 - 2025
<b>Finanzierung:</b>	Eigenmittel Wohnungswirtschaft Leuna GmbH (WwL) Wohnraumförderung

<b>Maßnahme:</b>	<b>03 – Sanierung L 182 „Nordanbindung Leuna“ - 1. BA Industrietor (Nebenanlagen)</b>
	 
<b>Beschreibung:</b>	<p>Das Industrietor stellt einen zentralen Knotenpunkt der Hauptverkehrsachsen Landesstraße L 182 mit dem Abzweig der Kreisstraße K 2176 dar. Die gesamte Verkehrssituation mit Kraftverkehr und abbiegender Straßenbahnverbindung ist am Knotenpunkt ungeordnet, unübersichtlich und stellt daher eine erhebliche Gefahrenstelle dar. Zudem weist der gesamte Kreuzungsbereich mit Straßen und angrenzender Nebenanlagen erheblichen Sanierungsbedarf auf.</p> <p>Zur Verbesserung der Verkehrssituation einschließlich der Erhöhung der Verkehrssicherheit ist die verkehrliche Neuordnung und Sanierung des Kreuzungsbereiches am Industrietor als 1. BA im Rahmen des Ausbaus der „Nordanbindung Leuna“ der L 182, u.a. durch Errichtung eines Kreisverkehrs, vorgesehen. In diesem Zusammenhang plant die Stadt Leuna die Sanierung der Nebenanlagen und an das Industrietor angrenzender Platzbereiche mithilfe von Mitteln aus dem Stadtumbauprogramm.</p>
<b>Handlungsfeld:</b>	<p>Handlungsfeld A – Städtebau/ Energetische Stadtsanierung Handlungsfeld C – Infrastrukturmaßnahmen, Mobilität</p>
<b>Ziele:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung der Verkehrssituation &amp; innerstädtischen Erschließungssituation</li> <li>- Verbesserung der Funktionalität der (verkehrs-)technischen Infrastruktur</li> <li>- Minimierung der Lärm-Emissionen durch Verkehr</li> <li>- Verbesserung und Aufwertung des Stadtraums</li> <li>- Erhöhung der Wohnqualität im Bereich Friedrich-Ebert-Straße/Industrietor</li> <li>- Erhöhung der Barrierefreiheit</li> </ul>
<b>Projektträger:</b>	Stadt Leuna (NA)
<b>Akteure/Kooperationspartner:</b>	LSBB, HAVAG, Landkreis Saalekreis
<b>Zeitraum:</b>	Planung ab 2020 /Umsetzung ab 2021
<b>Finanzierung:</b>	Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau“

<p><b>Maßnahme:</b></p>	<p><b>04 – Sanierung L 182 „Nordanbindung Leuna“ - 2. BA Kötzschener Weg (Nebenanlagen)</b></p>
	
<p><b>Beschreibung:</b></p>	<p>Entlang der Friedrich-Ebert-Straße (L 182) stellen die Kreuzungsbereiche Kötzschener Weg und Leunatorstraße weitere wichtige Verkehrsknotenpunkte dar. Ähnlich wie am Industrietor ist der gesamte Abschnitt verkehrlich ungeordnet und weist bauliche und gestalterische Mängel auf.</p> <p>Im Zuge des geplanten Ausbaus der Nordanbindung L 182 ist ein großflächiger Ausbau des Knotenpunktes „Kötzschener Weg“ (2. BA) einschl. Neuordnung von Abbiegebeziehungen vorgesehen. Die Stadt Leuna beabsichtigt im Rahmen der Baumaßnahmen die Neugestaltung und Sanierung der Nebenanlagen sowie die Verlagerung und barrierefreie Gestaltung der bestehenden Straßenbahnhaltestelle „Leunatorstraße“.</p>
<p><b>Handlungsfeld:</b></p>	<p>Handlungsfeld A – Städtebau/ Energetische Stadtsanierung Handlungsfeld C – Infrastrukturmaßnahmen, Mobilität</p>
<p><b>Ziele:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung der Verkehrssituation &amp; innerstädtischen Erschließungssituation</li> <li>- Verbesserung der Funktionalität der (verkehrs-)technischen Infrastruktur</li> <li>- Minimierung der Lärm-Emissionen durch Verkehr</li> <li>- Verbesserung und Aufwertung des Stadtraums</li> <li>- Erhöhung der Wohnqualität im Bereich Friedrich-Ebert-Straße</li> <li>- Erhöhung der Barrierefreiheit</li> </ul>
<p><b>Projektträger:</b></p>	<p>Stadt Leuna (NA)</p>
<p><b>Akteure/Kooperationspartner:</b></p>	<p>LSBB, HAVAG</p>
<p><b>Zeitraum:</b></p>	<p>Planung ab 2020, Umsetzung ab 2023 - 2024</p>
<p><b>Finanzierung:</b></p>	<p>Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau“</p>

<b>Maßnahme:</b>	<b>05 - Umbau und Modernisierung „Alte Post“</b>
	
<b>Beschreibung:</b>	<p>Das stadtbildprägende Gebäude „Alte Post“ wird im Erdgeschoss gewerblich genutzt. Im 1. und 2. OG sowie im DG befinden sich 19 zurzeit leerstehende Wohnungen. Dies begründet sich in nicht marktfähigen übergroßen Wohnungen, des baulichen Zustandes und der fehlenden barrierefreien Erschließung sowie fehlender Balkone/Freiflächen am Gebäude. Das Gebäude „Alte Post“ soll daher umfassend baulich und energetisch modernisiert werden. Im Zuge der Sanierung werden künftig 31 altersgerechte und marktfähige Wohnungen (Wohnungsgröße) geschaffen. Zudem soll die barrierefreie Erschließung der Wohnungen und die Errichtung von Balkonen erfolgen. Die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss bleibt auch weiterhin erhalten, zusätzlich ist die Integration einer Begegnungsstätte für die Bewohner im Erdgeschoss vorgesehen. Zur Erhöhung der Wohnqualität ist neben Balkonanbauten auch die Errichtung einer für alle Bewohner/-innen nutzbaren Terrasse geplant.</p> <p>Das benachbarte Gartenhaus in der Friedensstraße liegt direkt hinter dem ortsbildprägenden Gebäude der „Alten Post“ und ist in sanierungsbedürftigem Zustand. Das Objekt befindet sich im Eigentum der WwL. Im Zuge des Umbaus der „Alten Post“ ist eine Sanierung des Gebäudes und eine Nachnutzung als Mülltonnenstellplatz geplant.</p>
<b>Handlungsfeld:</b>	<p>A – Städtebau  B – Wohnen  C – Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe  D – Energie und Klimaschutz  E – Aktivierung und Stärkung Bürgerschaftliches Engagement</p>
<b>Ziele:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt, Sanierung und Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus als stadtbildprägendes Gebäude „Alte Post“</li> <li>- Schaffung bedarfsgerechter und zielgruppenspezifischer Wohnungsangebote mit marktgerechten Wohnungsgrößen und barrierefreier Erschließung</li> <li>- Stabilisierung des vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes im Bereich „Alte Post“</li> <li>- Energieeffiziente Gebäudesanierung</li> <li>- Integration einer Begegnungsstätte in die Nutzungsstruktur</li> <li>- Schaffung der Voraussetzungen für die Bildung aktiver Nachbarschaften</li> </ul>
<b>Projektträger:</b>	Wohnungswirtschaft Leuna GmbH
<b>Akteure/Kooperationspartner:</b>	Stadt Leuna
<b>Zeitraum:</b>	2018 bis 2022
<b>Finanzierung:</b>	<p>Eigenmittel Wohnungswirtschaft Leuna GmbH  Wohnraumförderung, KfW  Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“</p>

<b>Maßnahme:</b>	<b>06 - Neugestaltung Marktplatz „Alte Post“</b>
	
<b>Beschreibung:</b>	<p>Die anteilige Fläche des Vorplatzes „Alte Post“, im Eigentum der Wohnungswirtschaft Leuna GmbH, bildet den „öffentlichen“ ebenerdigen Zugang zu den Geschäften im Erdgeschossbereich. Dem schließt sich ein Freiraumbereich, im Eigentum der Stadt Leuna, bis an den Fußweg der Walter-Bauer-Straße an.</p> <p>Ziel der Gemeinschaftsmaßnahme (Stadt/ WWL) ist die Neugestaltung (Oberflächen-gestaltung) des Vorplatzes „Alte Post“. Künftig soll der Vorplatz unter Einbeziehung dieses Freiraumbereiches bis an die Fußwege der Walter-Bauer-Straße als Marktplatz erweitert werden. Der Marktplatz in höher gelegenen Bereichen soll über eine groß-zügige Treppenanlage und einem barrierefreien Aufgang von der Walter-Bauer-Straße her zugänglich sein.</p>
<b>Handlungsfeld:</b>	<p>A – Städtebau C – Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe</p>
<b>Ziele:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stabilisierung des vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes im Bereich „Alte Post“</li> <li>- Schaffung eines zentralen Marktplatzes im öffentlichen Raum des städtebaulichen Ensembles „Alte Post“ mit barrierefreiem Zugang</li> <li>- Erhalt und Qualifizierung urbaner erlebbarer Stadtstrukturen</li> <li>- Gestaltung und Aufwertung öffentlicher Platzbereiche</li> </ul>
<b>Träger:</b>	Wohnungswirtschaft Leuna GmbH
<b>Akteure/Kooperationspartner:</b>	Stadt Leuna
<b>Zeitraum:</b>	Planung ab 2019, Umsetzung ab 2021
<b>Finanzierung:</b>	Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ Haushaltsmittel der Stadt

<b>Maßnahme:</b>	<b>07 - Neugestaltung Pfalzplatz</b>
	
<b>Beschreibung:</b>	<p>Der Pfalzplatz ist in seinem jetzigen Erscheinungsbild ein zentraler, stadtbildprägender Platzbereich im Zentrum der Gartenstadt. Er ist Kreuzungspunkt der städtebaulichen und verkehrlichen Hauptachsen in Ost-West-Ausrichtung Walter-Bauer-Straße und Nord-Süd-Ausrichtung Merseburger Straße. Über den Platz verläuft die Straßenbahnlinie der Überlandstrecke Halle-Leuna-Bad Dürrenberg.</p> <p>Für den Platz typisch ist die angrenzende Bebauung der Torhäuser, wodurch eine Eingangssituation in die Gartenstadt und das dahinterliegende Areal z.B. mit der „Alten Post“ entsteht. Der Pfalzplatz soll als zentraler Platz entsprechend des konzeptionellen städtebaulichen Leitbildes aufgewertet und die Gefahrenschwerpunkte im Einmündungsbereich der verkehrlichen Hauptachsen entschärft werden.</p> <p>Ziel der Maßnahme ist die Neugestaltung und städtebauliche Aufwertung des Platzbereiches durch Ordnung der Fahrbahn und Entsiegelung von Flächen i.V.m. der Gestaltung von Frei- und Grünflächen. Die Durchführung der Maßnahmen richten sich nach der zeitlichen Umsetzung des Ausbaus der angrenzenden Merseburger Straße (K 2176), deren Straßenbaulastträgerschaft beim Landkreis Saalekreis liegt.</p>
<b>Handlungsfeld:</b>	A – Städtebau
<b>Ziele:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestaltung und Aufwertung eines öffentlichen Platzes</li> <li>- Funktionale und verkehrliche Neuordnung</li> <li>- Berücksichtigung und Umsetzung der Erfordernisse der Barrierefreiheit</li> <li>- Gestaltung der Grünflächen im Platzbereich</li> </ul>
<b>Träger:</b>	Stadt Leuna
<b>Akteure/Kooperationspartner:</b>	Landkreis Saalekreis, HAVAG
<b>Zeitraum:</b>	Planung ab 2023, Umsetzung ab 2024
<b>Finanzierung:</b>	Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ Haushaltsmittel der Stadt

<b>Maßnahme:</b>	<b>08 - Umbau Gartenhaus Albert-Einstein-Straße/Carl-von-Linde-Straße zum Stadtteilcafé</b>
	
<b>Beschreibung:</b>	<p>Das Gartenhaus in der Albert-Einstein-Straße/Carl-von-Linde-Straße, in direkter Angrenzung an den Schulstandort „August-Bebel“, steht für die Architektur und den Städtebau der historischen Gartenstadt. Es wurde ursprünglich als Trafogebäude für das Quartier genutzt und ist seit Wegfall dieser Funktion leerstehend und zudem in einem sanierungsbedürftigen, nicht nutzungsfähigen Zustand.</p> <p>An der Ecklage der Kreuzung Albert-Einstein-Straße/Carl-von-Linde-Straße bildet es eine städtebaulich bedeutsame Raumkante und ist stadtbildprägend. Zielstellung ist die Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung und zukünftige Nutzung des Gebäudes. Im Hinblick auf eine bedarfsgerechte Nachnutzung ist dabei der Umbau zu einem Stadtteilcafé mit einer Terrasse geplant. Für die Erweiterung der Terrasse sind weitere Grundstücksflächen erforderlich, die Grundstücksfragen sind, unter Berücksichtigung geplanter Entwicklungen des angrenzenden Schulgebäudes, vorab zu klären. Eine gastronomische Nutzung des Gartenhauses kann nicht nur zur Belebung des Stadtteils beitragen, sondern stärkt die touristische Entwicklungsachse zw. Saaleradweg und Gartenstadt.</p>
<b>Handlungsfeld:</b>	A - Städtebau C - Einzelhandel, Dienstleistung, Gewerbe
<b>Ziele:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und des Leerstandes</li> <li>- Erhalt, Sanierung und Nachnutzung eines der für das städtebauliche Erscheinungsbild der Gartenstadt typischen historischen Nebengebäudes</li> <li>- bevorzugte Ansiedlung/Vermietung einer gewerblichen sich in das Quartier einfügenden Nachnutzung</li> </ul>
<b>Träger:</b>	Stadt Leuna
<b>Akteure/Kooperationspartner:</b>	Künftige Nutzer / privater Investor
<b>Zeitraum:</b>	ab 2021
<b>Finanzierung:</b>	Private Mittel Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

<b>Maßnahme:</b>	<b>09 - Nordflügel Sekundarschule Albert-Einstein-Straße</b>
	
<b>Beschreibung:</b>	<p>Der heutige Schulbetrieb der Sekundarschule „August Bebel“ wird derzeit ausschließlich im sanierten Südflügel des Gebäudes der ehem. Siedlungsschule der Gartenstadt „Neu-Rössen“ durchgeführt. Schulträger ist der Landkreis Saalekreis. Der Nordflügel des Schulgebäudes ist vollständig leerstehend, in einem unsanierten und baulich nicht nutzbaren Zustand. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Einzeldenkmal. Der jetzige Zustand des Nordflügels ist störend für die Ansicht des Stadtbildes in diesem Quartier. In einem ersten Schritt ist eine Nachnutzungskonzeption gemeinsam mit dem Schulträger/Eigentümer zu entwickeln. In deren Ergebnis dann die Umsetzungsschritte für eine künftige Nachnutzung i.V.m einer energieeffizienten Sanierung des stadtbildprägenden Gebäudes realisiert werden können.</p>
<b>Handlungsfeld:</b>	<p>A – Städtebau D – Energie und Klimaschutz</p>
<b>Ziele:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und des Leerstandes</li> <li>- Erhalt, Sanierung und Nachnutzung der stadtbildprägenden Gebäudestruktur</li> </ul>
<b>Träger:</b>	Landkreis Saalekreis als Eigentümer des Gebäudes
<b>Akteure/Kooperationspartner:</b>	Stadt Leuna
<b>Zeitraum:</b>	Keine Angabe
<b>Finanzierung:</b>	Keine Angabe

<b>Maßnahme:</b>	<b>10 - Gestaltung Grünfläche Albert-Einstein-Straße</b>
	
<b>Beschreibung:</b>	<p>Der Übergangsbereich zwischen Albert-Einstein-Straße und dem Standort der Sekundarschule bis zum leerstehenden ungenutzten Teil der Schule und dem Gartenhaus (ehemalige Trafostation) an der Albert-Einstein-Straße besteht aus einer von der Oberflächengestaltung her defizitären Grün- und Freifläche mit einer doppelten Reihe von Großbäumen. Die Freifläche soll perspektivisch in der Oberfläche als Übergang zum Schulstandort und zu dem künftigen Gebäude, welches einer neuen Nutzung zugeführt werden soll, neu gestaltet werden. Ziel ist die Gestaltung einer öffentlichen Grün- und Freifläche mit hoher Aufenthaltsqualität.</p>
<b>Handlungsfeld:</b>	A – Städtebau
<b>Ziele:</b>	- Gestaltung von defizitären Grün- und Freiflächen
<b>Träger:</b>	Stadt Leuna
<b>Akteure/Kooperationspartner:</b>	Keine
<b>Zeitraum:</b>	Planung 2021, Umsetzung 2022
<b>Finanzierung:</b>	Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

<b>Maßnahme:</b>	<b>11 - Ausbau Kirchplatz</b>
	
<b>Beschreibung:</b>	<p>Der Bereich Kirchplatz stellt eine zentrale Straßenanbindung zwischen dem Platzensemble Wesseling Straße/Vorplatz Kirche, dem evangel. Pfarrhaus sowie der Sekundarschule in Richtung des Naherholungsbereichs des Saaleufers dar.</p> <p>Die Straße einschl. Nebenanlagen weist jedoch erheblichen Sanierungsbedarf auf. Der Straßenraum ist funktional und verkehrlich ungeordnet und weist erhebliche Gestaltungsdefizite auf, was sich auf die Aufenthaltsqualität auswirkt. Im Zuge des Straßenausbaus ist eine funktionale und verkehrliche Neuordnung in Verbindung mit einer Neugestaltung der Oberfläche vorzunehmen. Im Zuge der Sanierungsmaßnahme sind Maßnahmen zur Entwässerung durchzuführen sowie ist die Erneuerung der Beleuchtung vorzunehmen.</p>
<b>Handlungsfeld:</b>	<p>A – Städtebau C – Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe</p>
<b>Ziele:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestaltung und Aufwertung öffentlicher Plätze</li> <li>- Funktionale und verkehrliche Neuordnung des Straßenraumes</li> <li>- Barrierefreie Gestaltung öffentlicher Raum</li> </ul>
<b>Träger:</b>	Stadt Leuna
<b>Akteure/Kooperationspartner:</b>	Stadtwerke Leuna (Trinkwasser)
<b>Zeitraum:</b>	Planung ab 2019, Umsetzung 2020
<b>Finanzierung:</b>	Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ Haushaltsmittel der Stadt

<b>Maßnahme:</b>	<b>12 - Neugestaltung Wesseling Straße inkl. Vorplatz Kirche</b>
	
<b>Beschreibung:</b>	<p>Der Bereich Wesseling Straße einschl. Vorplatz Kirche stellt einen zentralen Platz- und Straßenbereich in der Gartenstadt dar. Der Platz wird u. a. begrenzt von der Kirche, der Sekundarschule, der Siedlungsgaststätte und den angrenzenden z. T. leerstehenden Geschäftslagen. Die Wesseling Straße wird in diesem Bereich zum Platzraum aufgeweitet, wodurch hierbei im Übergang zum Kirchplatz eine großzügige zentrale Platzsituation im Umfeld der Kirche entsteht.</p> <p>Der Platz- und Straßenraum ist funktional und verkehrlich ungeordnet und weist erhebliche Gestaltungsdefizite auf, was sich negativ auf die Aufenthaltsqualität auswirkt. Im Zuge einer Neugestaltung bedarf der Platz einer funktionalen und verkehrlichen Neuordnung in Verbindung mit einer Neugestaltung der Oberfläche. Ziel ist dabei die städtebauliche Aufwertung des zentralen Platzbereiches i.V.m. der Sanierung der Wesseling Straße und der Gehwege sowie der Erneuerung der Beleuchtungsanlagen.</p>
<b>Handlungsfeld:</b>	<p>A – Städtebau C – Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe</p>
<b>Ziele:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestaltung und Aufwertung öffentlicher Plätze</li> <li>- Barrierefreie Gestaltung öffentlicher Plätze</li> <li>- Stabilisierung der im Umfeld liegenden gewerblichen Einrichtungen</li> <li>- Erhaltung und Qualifizierung urbaner erlebbarer Stadtstrukturen</li> <li>- Funktionale und verkehrliche Neuordnung des Platzes</li> </ul>
<b>Träger:</b>	Stadt Leuna
<b>Akteure/Kooperationspartner:</b>	Angrenzende Gewerbetreibende
<b>Zeitraum:</b>	Planung ab 2020, Umsetzung 2021
<b>Finanzierung:</b>	Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ Haushaltsmittel der Stadt

<b>Maßnahme:</b>	<b>13 - Gestaltung Grünfläche Kirchplatz</b>
	
<b>Beschreibung:</b>	<p>Der gesamte Platzbereich vor der evangelischen Kirche stellt ein zentrales städtebauliches Ensemble zwischen Wesselingener Straße einschließlich Vorplatz Kirche mit angrenzenden Wohn- und Geschäftshäusern, Kirche mit Pfarrhaus sowie der Sekundarschule in Richtung des Naherholungsbereichs des Saaleufers dar. Die öffentliche Grün- und Freifläche in direkter Nachbarschaft zur Kirche weist derzeit eine eher geringe Aufenthaltsqualität auf und bedarf einer gestalterischen Aufwertung. Angedacht ist u.a. das Aufstellen von Möblierung, das Anlegen bzw. Ergänzen von Pflanzen und sonstigen Begrünungsmaßnahmen.</p>
<b>Handlungsfeld:</b>	A – Städtebau
<b>Ziele:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestaltung und Aufwertung öffentlichen Grün- und Freiflächen</li> <li>- Erhöhung der Aufenthaltsqualität öffentlicher Freiräume</li> <li>- Barrierefreie Gestaltung öffentlicher Raum</li> </ul>
<b>Träger:</b>	Stadt Leuna
<b>Akteure/Kooperationspartner:</b>	keine
<b>Zeitraum:</b>	ab 2024
<b>Finanzierung:</b>	Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ Haushaltsmittel der Stadt

<b>Maßnahme:</b>	<b>14 - Nebenanlagen Merseburger Straße</b>
	
<b>Beschreibung:</b>	<p>Die Nebenanlagen, insbesondere die Gehwege entlang der Merseburger Straße befinden sich beidseitig in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Im Zuge des geplanten grundhaften Ausbaus der Kreisstraße K 2176 (Merseburger Straße) durch den Landkreis Saalekreis wird die Erneuerung und Umgestaltung der Nebenanlagen entlang der verkehrlichen Hauptverkehrsachse durch die Stadt Leuna, als Gemeinschaftsaufgabe, vorgesehen. Besonderes Augenmerk liegt hierbei auf einer barrierefreien Gestaltung der Gehwege.</p>
<b>Handlungsfeld:</b>	A - Städtebau
<b>Ziele:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung der verkehrlichen Erschließung</li> <li>- Erhöhung Barrierefreiheit</li> </ul>
<b>Träger:</b>	Stadt Leuna
<b>Akteure/Kooperationspartner:</b>	Landkreis Saalekreis
<b>Zeitraum:</b>	keine Angabe
<b>Finanzierung:</b>	Haushaltsmittel der Stadt

<b>Maßnahme:</b>	<b>15 – Neugestaltung Sachsenplatz/Rathausvorplatz</b>
	
<b>Beschreibung:</b>	<p>Der Sachsenplatz bildet einen verkehrlich und städtebaulich wichtigen Platz im Übergang der historischen Gartenstadt zur jüngeren Gartenstadt. Auch funktional kommt ihm als Vorplatz des Rathauses eine besondere Bedeutung als zentraler Platzbereich zu.</p> <p>Durch die Einmündung von bis zu vier Straßen und die Tangierung des Verlaufes der Straßenbahnlinie mit Haltestelle ist der Bereich Sachsenplatz/Rathausvorplatz gleichzeitig ein verkehrlicher Knotenpunkt. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit ist eine grundlegende verkehrliche Neuordnung erforderlich. Der Bereich weist aufgrund eines hohen Versiegelungsgrades entsprechende Gestaltungsdefizite auf. Neben der verkehrlichen Neuordnung soll dabei die Neugestaltung und städtebauliche Aufwertung des gesamten Platzbereiches, unter Berücksichtigung des Bedarfs des ruhenden Verkehrs, erfolgen.</p>
<b>Handlungsfeld:</b>	<p>Handlungsfeld A – Städtebau/ Energetische Stadtsanierung</p> <p>Handlungsfeld C – Infrastrukturmaßnahmen, Mobilität</p>
<b>Ziele:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestaltung und Aufwertung öffentlicher Plätze</li> <li>- Verkehrliche Neuordnung</li> <li>- Barrierefreie Gestaltung öffentlicher Plätze</li> </ul>
<b>Träger:</b>	Stadt Leuna
<b>Akteure/Kooperationspartner:</b>	ggf. Landkreis Saalekreis, Träger technischer Infrastruktur
<b>Zeitraum:</b>	Planung ab 2022, Umsetzung ab 2023
<b>Finanzierung:</b>	Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau“ Haushaltsmittel / Straßeninvestitionsprogramm der Stadt Leuna

<b>Maßnahme:</b>	<b>16 – Ausbau Sachsenplatz/Sachsenstraße</b>
	 <p>The image contains two parts. On the left is a map showing the location of Sachsenplatz and Sachsenstraße in Leuna, with a blue circle highlighting the intersection. On the right is a photograph of the street, showing a curved asphalt road with a cobblestone curb and a manhole cover in the foreground.</p>
<b>Beschreibung:</b>	<p>Einige Straßen im Stadtumbaugebiet sind teilweise in einem schlechten Zustand und sind dringend instand zu setzen. Der Ausbau zahlreicher Straßen ist daher im Straßeninvestitionsprogramm der Stadt Leuna vorgesehen. Insbesondere die Straßen Sachsenplatz und Sachsenstraße bilden eine wichtige Abgrenzung zur städtebaulich bedeutsamen Grünfläche des Sachsenplatzes mit dem historischen Brunnenhaus. Als Erschließungsstraße weist der Verkehrsraum bauliche und gestalterische Defizite auf. Neben einem grundhaften Ausbau der Straße Sachsenplatz und Sachsenstraße sind die Instandsetzung der Gehwege unter Beachtung der Barrierefreiheit und der Verbesserung der Stellplatzmöglichkeiten einzubeziehen.</p>
<b>Handlungsfeld:</b>	<p>Handlungsfeld A – Städtebau/ Energetische Stadtsanierung Handlungsfeld C – Infrastrukturmaßnahmen, Mobilität</p>
<b>Ziele:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beseitigung städtebauliche Missstände</li> <li>- Verbesserung der Funktionalität der Verkehrsinfrastruktur</li> <li>- Aufwertung des Stadtbildes im Stadtumbaugebiet</li> <li>- Verbesserung des Wohnumfeldes</li> </ul>
<b>Projekträger:</b>	Stadt Leuna
<b>Akteure/Kooperationspartner:</b>	ggf. Träger technischer Infrastruktur
<b>Zeitraum:</b>	Planung ab 2023, Umsetzung ab 2024
<b>Finanzierung:</b>	Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau“ Haushaltsmittel / Straßeninvestitionsprogramm der Stadt Leuna

<b>Maßnahme:</b>	<b>17 - Gestaltung Grünfläche Sachsenplatz</b>
	 
<b>Beschreibung:</b>	<p>Die Grünflächen im Bereich Sachsenplatz/Rathausvorplatz stellt einen bedeutsamen öffentlichen Freiraum dar. Die Grünfläche weist in Hinblick auf Gestaltung und Aufenthaltsqualität gewisse Defizite auf.</p> <p>Die Fläche ist langfristig als stadtbildprägende Grünfläche in direkter Nachbarschaft zum historischen Rathaus erhalten und qualitativ und heutigen Ansprüchen entsprechend gestaltet werden, z.B. Gestaltung und Aufwertung des Springbrunnens sowie der Möblierung. Im Fokus steht hierbei auch der Erhalt der Sichtachse zwischen Rathaus und dem Brunnenhaus am Sachsenplatz.</p>
<b>Handlungsfeld:</b>	A – Städtebau
<b>Ziele:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuordnung und Gestaltung von Grün- und Freiflächen</li> <li>- Erhöhung der Aufenthaltsqualität öffentlicher Freiräume</li> <li>- Erhalt von Sichtachsen</li> </ul>
<b>Träger:</b>	Stadt Leuna
<b>Akteure/Kooperationspartner:</b>	Keine
<b>Zeitraum:</b>	ab 2024
<b>Finanzierung:</b>	Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ Haushaltsmittel der Stadt

<b>Maßnahme:</b>	<b>18 – Umbau und Ausbau Rathaus Leuna</b>
	
<b>Beschreibung:</b>	<p>Der Verwaltungssitz der Einheitsgemeinde Stadt Leuna befindet sich im Rathaus, Rathausstraße 1 in Leuna. Das Rathaus Leuna weist aufgrund eines fehlenden Raumkonzeptes erhebliche Defizite hinsichtlich der verfügbaren Räumlichkeiten im Verwaltungsgebäude auf, zudem erschweren schlechte klimatische Verhältnisse im Gebäude die Verwaltungstätigkeit. Des Weiteren besteht Handlungsbedarf im brandschutztechnischen Bereich.</p> <p>Im Rahmen der erforderlichen Umbau- und Ausbaumaßnahme im Innenbereich des Rathauses Leuna ist die energetische Sanierung des 2. Obergeschosses sowie des Dachgeschosses vorgesehen. Zudem bedarf es der Herstellung eines zusätzlichen Rettungsweges zur Brandschutztechnische Ertüchtigung.</p>
<b>Handlungsfeld:</b>	Handlungsfeld D – Daseinsvorsorge und soziale Infrastruktur, Nutzungsstruktur
<b>Ziele:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt/ Aufwertung historischer Bausubstanz</li> <li>- Erhalt der Nutzbarkeit des Objektes als Verwaltungsgebäude</li> <li>- Verbesserung der Arbeits- und Nutzungsbedingungen</li> <li>- Verbesserung Brandschutz</li> </ul>
<b>Projekträger:</b>	Stadt Leuna
<b>Akteure/Kooperationspartner:</b>	keine
<b>Zeitraum:</b>	Keine Angabe
<b>Finanzierung:</b>	Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ Haushaltsmittel der Stadt

<b>Maßnahme:</b>	<b>19 – Gestaltung Nebenanlagen Rathausstraße (Abschnitt Rathaus – Rosenstraße)</b>
	 
<b>Beschreibung:</b>	<p>Die Rathausstraße stellt eine verkehrliche Verbindung zwischen dem stadtbildprägenden Platzbereich Rathaus/Sachsenplatz und der Wohnquartiere der erweiterten Gartenstadt dar. Die Nebenanlagen weisen bauliche und gestalterische Defizite auf. Die beidseitig der Rathausstraße vor den Mehrfamilienhäusern vorgelagerten Freiflächen bzw. „Vorgärten“ sind derzeit faktisch reine Rasenflächen und bieten nur bedingte Aufenthaltsqualität. Im Rahmen einer umfassenden Gestaltungsmaßnahme gilt es die Nebenanlagen der Rathausstraße, in Fortführung der Gestaltung des Rathausvorplatzes, baulich zu ertüchtigen sowie die Außenanlagen der Wohngebäude aufzuwerten. Das Erfordernis von Stellplätzen für Anwohner/-innen sowie für Kunden/-innen der angrenzenden Händler/Dienstleister ist zu berücksichtigen.</p>
<b>Handlungsfeld:</b>	<p>Handlungsfeld A – Städtebau/ Energetische Stadtsanierung Handlungsfeld C – Infrastrukturmaßnahmen, Mobilität</p>
<b>Ziele:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung des Quartiers im Bereich der erweiterten Gartenstadt → Stärkung als Wohnstandort</li> <li>- Beseitigung städtebaulicher Missstände</li> <li>- Gestaltung und Aufwertung des Wohnumfeldes</li> <li>- Verbesserung der Verkehrssituation (insb. für den ruhenden Verkehr)</li> <li>- Erhöhung der Barrierefreiheit</li> </ul>
<b>Projekträger:</b>	Stadt Leuna
<b>Akteure/Kooperationspartner:</b>	keine
<b>Zeitraum:</b>	Planung ab 2020, Umsetzung ab 2021
<b>Finanzierung:</b>	<p>Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau“ Haushaltsmittel / Straßeninvestitionsprogramm der Stadt Leuna</p>

<b>Maßnahme:</b>	<b>20 – Quartierskonzept Gaußstraße</b>
	
<b>Beschreibung:</b>	Um eine Verbesserung und Stärkung des Wohnungsstandortes im Quartier Gaußstraße (erweiterte Gartenstadt) zu erreichen, ist eine tiefgreifende Untersuchung dieses Gebietes, zwischen Liebigstraße, Wattstraße, Rosenstraße und Wöhlerstraße, erforderlich. Mit dem Quartierskonzept Gaußstraße sollen Maßnahmen für eine ansprechende Wohnumfeldgestaltung und Aufwertung erörtert werden. Betrachtungsschwerpunkte des Quartierskonzeptes Gaußstraße werden zum Beispiel die Ermittlung des erforderlichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarfs, die Durchführung aufwertender Maßnahmen wie Grünflächengestaltung, die Möglichkeit der Schaffung von Gärten sowie die Erörterung der Stellflächen- und Verkehrssituation sein.
<b>Handlungsfeld:</b>	Handlungsfeld A – Städtebau/ Energetische Stadtsanierung Handlungsfeld B – Entwicklung und Anpassung des Wohnungsmarktes Handlungsfeld C – Infrastrukturmaßnahmen, Mobilität
<b>Ziele:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung des Quartiers im Bereich der erweiterten Gartenstadt → Stärkung als Wohnstandort</li> <li>- Beseitigung städtebaulicher Missstände</li> <li>- Gestaltung und Aufwertung des Wohnumfeldes</li> <li>- Verbesserung der Verkehrssituation (insb. für den ruhenden Verkehr)</li> </ul>
<b>Projektträger:</b>	Stadt Leuna
<b>Akteure/Kooperationspartner:</b>	Wohnungswirtschaft Leuna GmbH
<b>Zeitraum:</b>	Umsetzung ab 2019
<b>Finanzierung:</b>	Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau“

<b>Maßnahme:</b>	<b>21 – Neubau Kita Nelkenweg</b>
	
<b>Beschreibung:</b>	<p>Die Stadt Leuna plant den Neubau einer modernen Kindertagesstätte zur bedarfsgerechten Erhöhung der Betreuungskapazitäten innerhalb der Kernstadt Leuna. Zielstellungen sind neben der Beseitigung der dauerhaften Kapazitätsengpässe in der Kinderbetreuung, auch Verbesserungen hinsichtlich Barrierefreiheit und Inklusion zu erreichen. Langfristig soll so die soziale Infrastruktur gestärkt und die Attraktivität Leunas für junge Familien verbessert werden.</p> <p>Als Standort für den Kita-Neubau sind die durch Rückbau freigewordene Flächen im Bereich Nelkenweg vorgesehen. Neben der Errichtung des Neubaus ist zudem die Herrichtung und Gestaltung der zur Kita-gehörigen Außenanlagen vorgesehen. Die Erschließungssituation zum Standort Nelkenweg weist derzeit erhebliche bauliche und gestalterische Defizite auf, aufgrund dessen soll der öffentliche Bereich im Umfeld der geplanten Kita Nelkenweg im Rahmen einer städtebaulichen Aufwertungsmaßnahme über den Stadtumbau qualifiziert werden.</p>
<b>Handlungsfeld:</b>	Handlungsfeld D – Daseinsvorsorge und soziale Infrastruktur, Nutzungsstruktur
<b>Ziele:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge im Bereich Kinderbetreuung</li> <li>- Verbesserung der sozialen Infrastruktur</li> <li>- Erhöhung der Attraktivität und Familienfreundlichkeit</li> <li>- Gewährleistung der Barrierefreiheit</li> </ul>
<b>Projektträger:</b>	Stadt Leuna
<b>Akteure/Kooperationspartner:</b>	keine
<b>Zeitraum:</b>	Umsetzung bis 2020
<b>Finanzierung:</b>	Fachförderung, Haushaltsmittel der Stadt

<b>Maßnahme:</b>	<b>22 – Städtebauliche Aufwertung Umfeld Kita Nelkenweg</b>
	 
<b>Beschreibung:</b>	<p>Um dem Kapazitätsengpass in der Kita-Betreuung entgegen zu wirken und die Betreuungskapazitäten dauerhaft zu erhöhen, plant die Stadt Leuna den Neubau einer modernen Kita. Als Standort sind durch Rückbau freigewordene Flächen im Bereich Nelkenweg vorgesehen. Die derzeitige Erschließungssituation besteht aus einer Zufahrtsstraße aus Beton-Platten, welche erhebliche bauliche und gestalterische Defizite aufweist. Zielstellung ist die Entwicklung eines modernen Betreuungsstandortes, der auch bedarfsgerecht und barrierefrei erreichbar ist. Aus diesem Grund sind als Folgemaßnahme im öffentlichen Bereich der grundhafte Ausbau der Zuwegung, eine Verbreiterung von Gehwegen, die Gestaltung einer attraktiven und verkehrsberuhigten Hol- und Bringzone und die Gestaltung von Stellplätzen für den ruhenden Verkehr einschl. gestalterischer und begrünender Maßnahmen des Umfeldes der Kita Nelkenweg vorgesehen.</p>
<b>Handlungsfeld:</b>	<p>Handlungsfeld C – Infrastrukturmaßnahmen, Mobilität Handlungsfeld D – Daseinsvorsorge und soziale Infrastruktur, Nutzungsstruktur</p>
<b>Ziele:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge im Bereich Kinderbetreuung</li> <li>- Verbesserung der sozialen Infrastruktur</li> <li>- Erhöhung der Attraktivität und Familienfreundlichkeit</li> <li>- Gewährleistung der Barrierefreiheit</li> </ul>
<b>Projekträger:</b>	Stadt Leuna
<b>Akteure/Kooperationspartner:</b>	keine
<b>Zeitraum:</b>	Planung ab 2019, Umsetzung ab 2020
<b>Finanzierung:</b>	Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau“

<b>Maßnahme:</b>	<b>23 – Modernisierung Bildungsstandort IBLM</b>
	 
<b>Beschreibung:</b>	<p>Die Interessengemeinschaft Bildung Leuna – Merseburg e. V. betreibt am Hauptstandort in Leuna einen Bildungsstandort zur beruflichen und sozialen Integration sowie der außerbetrieblichen Berufsausbildung und unterhält zahlreiche Kooperationen mit regionalen Schulen und Unternehmen.</p> <p>Der Komplex in der Emil-Fischer-Straße unterteilt sich in mehrere Gebäudeteile (Häuser 1 bis 6), welche unterschiedliche Funktionen erfüllen. Haus 1 dient u. a. als Schulungsgebäude (gesamte Chemie-Ausbildung) und ist Sitz der Verwaltung.</p> <p>Das Haus 1 weist jedoch erhebliche bauliche und energetische Defizite im Gebäudebestand sowie gestalterische Defizite im Bereich der Außenanlagen auf. Zielstellung ist es, durch Modernisierung des Bildungsstandortes die Sicherung qualitativ hochwertiger Bildungsangebote im Quartier zu gewährleisten und so den Status als Grundzentrum zu stärken.</p> <p>An Haus 1 besteht erheblicher Sanierungsbedarf im Bereich Dach/Fassade einschließlich energetischer Ertüchtigung. Im Hinblick auf die barrierefreie Zugänglichkeit sowohl der Gebäude als auch der Räumlichkeiten sind Maßnahmen zur Barrierefreiheit, wie z. B. Einbau eines Aufzuges sowie die Errichtung eines Treppenliftes am Haupteingang des Gebäudes, erforderlich.</p>
<b>Handlungsfeld:</b>	<p>A – Städtebau  C – Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe  D – Energie und Klimaschutz</p>
<b>Ziele:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung der Energieeffizienz</li> <li>- Erhöhung der Barrierefreiheit</li> <li>- Verbesserung des Brandschutzes</li> <li>- Aufwertung des Stadtbildes</li> <li>- Aufwertung des Wohnfeldes</li> <li>- funktionale Verbesserung der Bildungseinrichtung</li> </ul>
<b>Projektträger:</b>	Interessengemeinschaft Bildung Leuna – Merseburg e.V. (IBLM)
<b>Akteure/Kooperationspartner:</b>	Stadt Leuna
<b>Zeitraum:</b>	2022-2025
<b>Finanzierung:</b>	Private Mittel IBLM Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

<b>Maßnahme:</b>	<b>24 - Brache ehem. Wäscherei Emil-Fischer-Straße</b>
	 
<b>Beschreibung:</b>	<p>Das Gebäude der ehemaligen Wäscherei befindet sich in der Emil-Fischer Straße 16 und ist in privatem Eigentum. Das Objekt wird gegenwärtig nicht genutzt und weist deutlichen Sanierungsrückstau auf. In seinem gegenwärtigen Zustand stellt das denkmalgeschützte Gebäude einen ortsbildbeeinträchtigenden städtebaulichen Missstand dar. Zielstellung ist der Umbau, Modernisierung und Nachnutzung des historischen Gebäudes. In direkter Nachbarschaft zum Berufsschulstandort sowie zum Bildungsstandort IBLM bieten sich vielfältige Nachnutzungsoptionen, bspw. öffentliche Nachnutzungen im Bereich Bildung, Freizeit oder alternativ gewerbliche Nutzungen an.</p>
<b>Handlungsfeld:</b>	<p>A – Städtebau D – Energie und Klimaschutz</p>
<b>Ziele:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und des Leerstandes</li> <li>- Erhalt, Sanierung und Nachnutzung der stadtbildprägenden Gebäudestruktur</li> <li>- Aufwertung des Stadtbildes &amp; Wohnumfeld</li> </ul>
<b>Projekträger:</b>	privat
<b>Akteure/Kooperationspartner:</b>	Keine Angabe
<b>Zeitraum:</b>	Keine Angabe
<b>Finanzierung:</b>	Keine Angabe

<b>Maßnahme:</b>	<b>25 - Verfügungsfonds</b>
<b>Beschreibung:</b>	<p>Mit der Umsetzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme ist zu prüfen, wie über das Instrument eines Verfügungsfonds kleinteilige Maßnahmen realisiert werden können.</p> <p>Hierzu ist es zunächst erforderlich die Möglichkeit des Einsatzes weiterer finanzieller Mittel, insbesondere der beteiligten Akteure neben den Städtebauförderungsmitteln für die Etablierung eines Verfügungsfonds zu prüfen.</p> <p>Mit Hilfe eines solchen Verfügungsfonds könnten dann kleinteilige Projekte zur Förderung der Kooperation zwischen privaten und öffentlichen Akteuren sowie zur nachhaltigen Entwicklung im Fördergebiet realisiert werden.</p>
<b>Handlungsfeld:</b>	E – Aktivierung und Stärkung Bürgerschaftliches Engagement
<b>Ziele:</b>	- Stärkung der Mitwirkungsbereitschaft und des bürgerschaftlichen Engagements im Rahmen der Umsetzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme
<b>Träger:</b>	Stadt Leuna
<b>Akteure/Kooperationspartner:</b>	Private Akteure
<b>Zeitraum:</b>	Programmbegleitend ab 2021
<b>Finanzierung:</b>	Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ Private Mittel

<b>Maßnahme:</b>	<b>26 - Evaluation, Fortschreibung ISEK &amp; Dokumentation</b>
<b>Beschreibung:</b>	<p>Entsprechend den Richtlinien der Städtebauförderung (StäBauFRL, Ziffer 9.7) ist <b>alle 5 Jahre</b>, beginnend mit der Aufnahme der städtebaulichen Gesamtmaßnahme in das Städtebauförderungsprogramm oder mit Erlass des ersten Bewilligungsbescheides, eine (Zwischen-) <b>Evaluation</b> durchzuführen. In diesem Zusammenhang gilt es, die Ziele und Maßnahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zu prüfen und diese bei Bedarf, im Rahmen einer Fortschreibung des ISEKs, anzupassen.</p> <p>Im weiteren Verfahren ist nach Abschluss der städtebaulichen Gesamtmaßnahme ein schriftlicher <b>Abschlussbericht</b> anzufertigen. Dieser dokumentiert die wichtigsten Ergebnisse und Wirkungen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme anhand von Planzeichnungen, Fotos und textlicher Beschreibungen. Ebenso ist darzulegen, wie das erreichte Niveau bezogen auf die Ziele des Städtebauförderungsprogramms nachhaltig gesichert und an zu erwartende städtebauliche Entwicklungen angepasst wird.</p>
<b>Handlungsfeld:</b>	alle Handlungsfelder
<b>Ziele:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zwischenbilanzierung/Evaluation der städtebaulichen Gesamtmaßnahme</li> <li>- Analyse der jeweils aktuellen Ist-Situation bzw. Rahmenbedingungen</li> <li>- Ggf. strategische Nachsteuerung</li> <li>- Weiterentwicklung der Verfahrens- und Prozesssteuerung</li> <li>- Fortschreibung der Maßnahmenkonzeption inkl. Neuerstellung bzw. Anpassung der Kosten- und Finanzierungsübersicht</li> </ul>
<b>Träger:</b>	Stadt Leuna
<b>Akteure/Kooperationspartner:</b>	Keine
<b>Zeitraum:</b>	ab 2024
<b>Finanzierung:</b>	Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

<b>Maßnahme:</b>	<b>27 - Betreuung der Gesamtmaßnahme durch einen externen Beauftragten</b>
<b>Beschreibung:</b>	Die Vorbereitung und Durchführung der Gesamtmaßnahme mit den geplanten Einzelvorhaben erfolgt zeitlich begrenzt, erfordert die Einbindung verschiedener Akteure, den vorhabenbezogenen Einsatz verschiedener Finanzierungsinstrumente und stellt somit eine komplexe Aufgabe dar. Dies geht einher mit den Aufgaben der Beantragung, Bewirtschaftung und Abrechnung der Städtebauförderungsmittel. Zur Erfüllung dieser Aufgaben beabsichtigt die Stadt einen Beauftragten (Verfahrensträger) vertraglich zu binden.
<b>Maßnahmen:</b>	Beauftragung eines Trägers als Beauftragten zur Programmbegleitung
<b>Handlungsfeld:</b>	alle Handlungsfelder
<b>Ziele:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Betreuung der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme</li> <li>- Einbeziehung und Aktivierung von Akteuren und Kooperationspartnern</li> <li>- Beantragung, Bewirtschaftung und Abrechnung finanzieller Mittel</li> </ul>
<b>Träger:</b>	Stadt Leuna
<b>Akteure/Kooperationspartner:</b>	Keine
<b>Zeitraum:</b>	ab 2018 für die Dauer der städtebaulichen Gesamtmaßnahme
<b>Finanzierung:</b>	Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ im Rahmen der Förderfähigkeit der Kosten

### 15.3 Kosten- und Finanzierungsübersicht

**Tab. 24: Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht**

Proj. Nr.	Maßnahmeart Einzelmaßnahme	Gesamtkosten	Zuwendungs-fähige Kosten	Finanzierung					Umsetzungszeitraum							
				ASO	SU	Haushalt Stadt	Fach-förderung	private Mittel/Dritte	bis HHJ 2018	HHJ 2019	HHJ 2020	HHJ 2021	HHJ 2022	HHJ 2023	ab HHJ 2024	
		T€	T€						T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	
01	Wohnumfeldgestaltung Quartier Sattlerstraße* (1. BA & 2. BA)	1.225,00	609,20		x			x	●	●	●	●	●	●	●	●
02	Aufwertung Wohnungsbestand WWL*	k.A.	k.A.				x	x	---	---	---	●	●	●	●	●
03	Sanierung L 182 „Nordanbindung Leuna“ - 1. BA Industrietor (Nebenanlagen)	360,00	360,00		x				---	---	●	●	---	---	---	---
04	Sanierung L 182 „Nordanbindung Leuna“ - 2. BA Kötzscher Weg (Nebenanlagen)	1.600,00	1.600,00		x				---	---	●	●	●	●	●	●
05	Umbau und Modernisierung „Alte Post“*	7.400,00	3.000,00	x				x	●	●	●	●	●	---	---	---
06	Neugestaltung Marktplatz „Alte Post“*	669,00	669,00	x		x		x	---	●	●	●	---	---	---	---
07	Neugestaltung Pfalzplatz	250,00	250,00	x					---	---	---	---	---	---	●	●
08	Umbau Gartenhaus Albert-Einstein-Straße zum Stadtteilcafé	100,00	40,00	x					---	---	---	●	---	---	---	---
09	Nordflügel Sekundarschule Albert-Einstein-Straße*	k.A.	k.A.					x	---	---	---	---	---	---	---	---
10	Gestaltung Grünfläche Albert-Einstein-Straße	120,00	120,00	x					---	---	---	●	●	---	---	---
11	Ausbau Kirchplatz	540,00	270,00	x		x			---	●	●	---	---	---	---	---
12	Neugestaltung Wesseling Straße inkl. Vorplatz Kirche	610,00	304,50	x		x			---	---	●	●	---	---	---	---
13	Gestaltung Grünfläche Kirchplatz	k.A.	k.A.			x			---	---	---	---	---	---	---	●
14	Nebenanlagen Merseburger Straße	120,00	k.A.			x			---	---	---	---	---	---	---	---
15	Neugestaltung Sachsenplatz/ Rathausvorplatz	1.100,00	1.100,00		x				---	---	---	---	●	●	---	---
16	Ausbau Sachsenplatz/ Sachsenstraße	440,00	440,00		x				---	---	---	---	---	●	●	---
17	Gestaltung Grünfläche Sachsenplatz	k.A.	k.A.			x			---	---	---	---	---	---	---	●
18	Umbau und Ausbau Rathaus Leuna	k.A.	k.A.	x		x			---	---	---	---	---	---	---	---
19	Gestaltung Nebenanlagen Rathausstraße (Abschnitt Rathaus– Rosenstraße)	200,00	200,00		x				---	---	●	●	---	---	---	---
20	Quartierskonzept Gaußstraße	20,00	20,00		x				---	●	---	---	---	---	---	---
21	Neubau Kita Nelkenweg	k.A.	k.A.			x	x		---	●	●	---	---	---	---	---
22	Städtebauliche Aufwertung Umfeld Kita Nelkenweg	450,00	450,00		x				---	●	●	---	---	---	---	---
23	Modernisierung Bildungsstandort IBLM*	k.A.	k.A.	x				x	---	---	---	---	●	●	●	●
24	Brache ehem. Wäscherei Emil-Fischer-Straße*	k.A.	k.A.					x	---	---	---	---	---	---	---	---
25	Verfügungsfonds	50,00	50,00	x					---	---	---	●	●	●	●	●
26	Evaluation & Fortschreibung ISEK, Dokumentation	30,00	30,00	x					---	---	---	---	---	---	---	●
27	Betreuung der Gesamtmaßnahme durch externe Beauftragte	235,00	235,00	x					●	●	●	●	●	●	●	●
<b>Kosten gesamt</b>		<b>15.519,00</b>	<b>9.747,70</b>													

\* Bei Maßnahmen Dritter bzw. privaten Maßnahmen liegen noch nicht überall Planungen bzw. Kostenschätzungen vor

k.A. - keine Angabe

Stand: 09/2019

**Anmerkungen:**

Die Umsetzung der Maßnahme 14 erfolgt in Abhängigkeit der Realisierung der Gemeinschaftsbaumaßnahme Ausbau Merseburger Straße (K 2176) - Landkreis Saalekreis und Stadt Leuna (→ siehe Straßeninvestitionsprogramm Stadt Leuna 2018-2022)

## 16 Monitoring und Evaluierung

Im Hinblick auf die Erfolgskontrolle des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) gilt es entsprechende Ansätze für die Durchführung eines jährlichen Monitorings sowie einer regelmäßigen Evaluierung des Stadtentwicklungsprozesses darzulegen.

Die Stadt Leuna wurde im Jahr 2017 durch das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS) angefragt, sich an der Begleitforschung zum Stadtumbau Ost - Land Sachsen-Anhalt zu beteiligen. Daraufhin hat die Stadt Leuna beschlossen, auf freiwilliger Basis an der Programmbegleitung für den Stadtumbau teilzunehmen und entsprechende Daten für ein jährliches Monitoring im Stadtumbau zusammenzustellen.

Die Programmbegleitung für den Stadtumbau basiert auf einem laufenden indikatorengestützten Monitoring. Ein solches Monitoring hat drei zentrale Aufgaben:

- laufende Beobachtung und Analyse der aktuellen Veränderungen in den Städten,
- Basis für Erfolgskontrolle und Evaluierung der Stadtumbauprozesse,
- Grundlage für mögliche Anpassung der Stadtumbaustrategien/Konzepte der einzelnen Städte wie für die Weiterentwicklung des Förderinstrumentariums des Landes.

Der Monitoringprozess beruht u.a. auf der Basis eines zwischen den neuen Bundesländern weitgehend abgestimmten **Indikatorenkataloges**. Im Rahmen des Monitoringprozesses werden dabei Daten für die Gesamtstadt sowie das Stadtumbaugebiet (Teilräume) erfasst und ausgewertet. Die im Indikatorenkatalog vorgegebenen Daten stammen u.a. aus den Themenfeldern Einwohner, Flächenangaben, Wohnungsbestand, Bautätigkeit, Leerstand und Umsetzung Stadtumbau.

Basierend auf der umfangreichen Datenerhebung für das Gebiet der Kernstadt Leuna sowie das Stadtumbaugebiet, können diese Daten perspektivisch auch für das Fördergebiet „Gartenstadt-Mitte“ im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASO) aufbereitet werden.

Darüber hinaus sind jährlich Daten für das Elektronische Monitoring (eMo) zur Bund-Länder-Städtebauförderung zu erfassen bzw. Entwicklungen einzuschätzen und mit den jährlichen Fortsetzungsanträgen zur städtebaulichen Gesamtmaßnahme einzureichen.

Im Rahmen einer regelmäßigen Evaluierung sollen die im ISEK dargestellten Maßnahmen und der Umsetzungsprozess der jeweiligen städtebaulichen Gesamtmaßnahmen bewertet werden. Dabei soll insbesondere überprüft werden, inwieweit die Entwicklungsziele und Maßnahmen inhaltlich und zeitlich erreicht wurden und welche noch offen sind. Darauf aufbauend sind die entsprechenden Zielstellungen und Maßnahmen ggf. fortzuschreiben bzw. zu ergänzen.

Für eine detailliertere Bewertung können zusätzlich notwendige Basisindikatoren im Rahmen eines ergänzenden Monitorings für das ASO-Programm erhoben werden. Die hierfür geeigneten Indikatoren werden in der nachfolgenden Tabelle festgelegt (→ siehe Tab. 25). Die Erhebung und Bewertung der Monitoring-Indikatoren sollte möglichst einmal jährlich erfolgen, spätestens jedoch vor Abschluss der Gesamtmaßnahme.

Tab. 25: Indikatoren für Monitoring ASO

Indikator	Datengrundlage	Stichtag Erhebung	Kernstadt Leuna	Fördergebiet ASO
<b>Demografie</b>				
Einwohner/-innen mit Hauptwohnsitz (absolut/männlich/weiblich)	StaLA Sachsen-Anhalt, Einwohnermeldeamt	31.12.	X	X
Altersstruktur (unter 6 J., 6-14 J., 15-17 J., 18-24 J., 25-39 J., 40-64 J., 65-74 J., ab 75 J.)	StaLA Sachsen-Anhalt, Einwohnermeldeamt	31.12.	X	X
Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten/Sterbefälle)	StaLA Sachsen-Anhalt, Einwohnermeldeamt	31.12.	X	X
Räumliche Bevölkerungsentwicklung (Zuzüge/Wegzüge)	StaLA Sachsen-Anhalt, Einwohnermeldeamt	31.12.	X	X
Anzahl Ausländer/-innen (gesamt, EU-Bürger, nicht EU-Bürger)	Einwohnermeldeamt	31.12.	X	X
<b>Soziale Infrastruktur, Gemeinbedarfseinrichtungen</b>				
Anzahl aufgewerteter bzw. neu errichteter Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen (Anzahl und Nutzfläche in m <sup>2</sup> )	Stadt Leuna	nach Bedarf		X
für soziale Infrastruktur/Gemeinbedarf reaktivierte Leerstände und Brachflächen in m <sup>2</sup>	Stadt Leuna	nach Bedarf		X
<b>Öffentlicher Raum, Verkehr</b>				
Anzahl aufgewerteter bzw. neu geschaffener Straßen, Wege, Plätze in m <sup>2</sup>	Stadt Leuna Bauamt	31.12.		X
Anzahl aufgewerteter bzw. neu geschaffener Spiel- und Sportflächen in m <sup>2</sup>	Stadt Leuna Bauamt	31.12.		X
Anzahl aufgewerteter bzw. neu geschaffener Grün- und Freiflächen in m <sup>2</sup>	Stadt Leuna Bauamt	31.12.		X
<b>Wohnen</b>				
Anzahl sanierter/teilsanierter/unsanierter Gebäude (öffentl./Privat)	Stadt Leuna	jährlich		X
Anzahl Wohngebäude und Anzahl Wohnungen gesamt	StaLA Sachsen-Anhalt, Stadt Leuna	31.12.	X	X
Anzahl leerstehender Wohnungen/Leerstandsquote	Datenerhebung vor Ort	nach Bedarf	X	X
zwischengenutzte Brach-, Frei- & Gebäudeflächen in m <sup>2</sup>	Stadt Leuna/Bauamt	31.12.		X
<b>Rückbau</b>				
Anzahl rückgebauter Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten absolut (ggf. nach Baualter)	Stadt Leuna Bauamt	31.12.		X
Rückgebaute Nutzfläche in Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten in m <sup>2</sup>	Stadt Leuna Bauamt	31.12.		X
Rückgebaute Grundstücksflächen in m <sup>2</sup>	Stadt Leuna Bauamt	31.12.		X
von sozialer Infrastruktur (jeweils Anzahl Gebäude/Nutzfläche in m <sup>2</sup> )	Stadt Leuna Bauamt	31.12.		X
von kultureller Infrastruktur (jeweils Anzahl Gebäude/Nutzfläche in m <sup>2</sup> )	Stadt Leuna Bauamt	31.12.		X
von öffentlicher Verwaltung (jeweils Anzahl Gebäude/Nutzfläche in m <sup>2</sup> )	Stadt Leuna Bauamt	31.12.		X
<b>Ordnungsmaßnahmen</b>				
sanierte Altlastenfläche in m <sup>2</sup>	Stadt Leuna Bauamt	31.12.		X
Entsiegelungen für öffentl./private Nutzungen in m <sup>2</sup>	Stadt Leuna Bauamt	31.12.		X
Neu angelegte Flächen für öffentl./ private Nachnutzungen (Bauflächen, sonst. Flächen in m <sup>2</sup> )	Stadt Leuna Bauamt	31.12.		X
Grunderwerb/davon Zwischenerwerb in m <sup>2</sup>	Stadt Leuna Bauamt	31.12.		X

## Verzeichnisse

### Abbildungen

ABB. 1: LAGE IM RAUM - EINHEITSGEMEINDE STADT LEUNA .....	8
ABB. 2: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG KERNSTADT LEUNA.....	13
ABB. 3: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IM VERGLEICH .....	13
ABB. 4: ALTERSPYRAMIDE KERNSTADT (2010) .....	15
ABB. 5: ALTERSPYRAMIDE KERNSTADT (2017) .....	15
ABB. 6: GEBÄUDETYPEN KERNSTADT 2018.....	22
ABB. 7: WOHN EINHEITEN IM GEBÄUDE KERNSTADT 2018 .....	22
ABB. 8: BAUJAHR GEBÄUDE KERNSTADT 2018.....	23
ABB. 9: BAUJAHR GEBÄUDE SU-GEBIET 2018 .....	23
ABB. 10: SANIERUNGSSTAND GEBÄUDE KERNSTADT 2018.....	24
ABB. 11: SANIERUNGSSTAND GEBÄUDE SU-GEBIET 2018 .....	24
ABB. 12: SANIERUNGSSTAND GEBÄUDE ASO GEBIET 2018.....	24
ABB. 13: SANIERUNGSSTAND WOHN EINHEITEN KERNSTADT .....	26
ABB. 14: SANIERUNGSSTAND WOHN EINHEITEN SU-GEBIET.....	26
ABB. 15: SANIERUNGSSTAND WOHN EINHEITEN ASO-GEBIET .....	26
ABB. 16: WOHNUNGSLEERSTAND KERNSTADT 2018.....	27
ABB. 17: WOHNUNGSLEERSTAND SU-GEBIET 2018 .....	27
ABB. 18: WOHNUNGSLEERSTAND ASO-GEBIET 2018 .....	27
ABB. 19: FREIE WOHNBAUPOTENZIALE .....	28
ABB. 20: VERKEHR & MOBILITÄT .....	29
ABB. 21: EINZELHANDEL UND NAHVERSORGUNG .....	39
ABB. 22: BILDUNGS- UND BETREUUNGSEINRICHTUNGEN.....	42
ABB. 23: SPORTSTÄTTEN UND SPIELPLÄTZE .....	46
ABB. 24: ÜBERSICHT ZENTRALER HANDLUNGSFELDER.....	59

### Tabellen

TAB. 1: ABSOLUTE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG KERNSTADT LEUNA (2010-2017) .....	13
TAB. 2: BEVÖLKERUNGSBEWEGUNGEN KERNSTADT LEUNA (2010-2017) .....	14
TAB. 3: ALTERSSTRUKTUR KERNSTADT LEUNA (2017) .....	14
TAB. 4: STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMAßNAHME LEUNA „NEU-RÖSSEN“ .....	20
TAB. 5: STADTUMBAU LEUNA – „STADTUMBAUGEBIET“ .....	20
TAB. 6: AKTIVE STADT- UND ORTSTEILZENTREN .....	21
TAB. 7: GEBÄUDE- UND WOHNUNGSBESTANDES DER KERNSTADT LEUNA 2018 .....	22
TAB. 8: WOHN EINHEITEN (WE) IM GEBÄUDE NACH GEBIETEN 2018.....	22
TAB. 9: BAUJAHR GEBÄUDE NACH GEBIETEN .....	23
TAB. 10: SANIERUNGSSTAND GEBÄUDE NACH GEBIETEN 2018.....	24
TAB. 11: ENTWICKLUNG ANZAHL WOHN GEBÄUDE & WOHNUNGEN (2006-2017) .....	25
TAB. 12: WOHNUNGSLEERSTAND 2006 UND 2018 IM VERGLEICH .....	26
TAB. 13: FREIE WOHNBAUPOTENZIALE KERNSTADT LEUNA.....	28
TAB. 14: GEPLANTE STRAßENBAUMAßNAHMEN DER STADT LEUNA IN 2019/2020 .....	31
TAB. 15: BUSLINIEN IM REGIONALVERKEHR DER KERNSTADT LEUNA.....	34
TAB. 16: EINZELHANDELSVERKAUFSFLÄCHE NACH BRANCHEN 2012 & 2016 .....	38

TAB. 17: KAPAZITÄT, AUSLASTUNG & PROGNOSE DER BETREUUNGSEINRICHTUNGEN .....	41
TAB. 18: HANDLUNGSBEDARF DER BETREUUNGSEINRICHTUNGEN .....	41
TAB. 19: HANDLUNGSBEDARF DER SPORTSTÄTTEN .....	44
TAB. 20: KIRCHEN UND FRIEDHÖFE .....	46
TAB. 21: SOZIALE EINRICHTUNGEN .....	47
TAB. 22: STÄRKEN-SCHWÄCHEN-CHANCEN-RISIKEN-ANALYSE (SWOT-ANALYSE) .....	55
TAB. 23: MAßNAHMENÜBERSICHT KERNSTADT LEUNA.....	64
<b>TAB. 24: MAßNAHMEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT .....</b>	<b>104</b>
TAB. 25: INDIKATOREN FÜR MONITORING ASO.....	106

### Karten (→ siehe Anhang)

- Karte 1: Stadtteilgliederung – Kernstadt Leuna mit Ortsteilen
- Karte 2: Gebietskulisse der Städtebauförderung Kernstadt Leuna
- Karte 3: Sanierungsstand Gebäude SU-Gebiet
- Karte 4: Sanierungsstand Gebäude ASO-Gebiet
- Karte 5: Handlungsbedarf Straßen, Wege, Plätze
- Karte 6: Handlungsbedarf in den Programmen „Stadtumbau“ & „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“
- Karte 7: Gesamträumliche Entwicklungsstrategie Kernstadt Leuna
- Karte 8: Abgrenzung Stadtumbaugebiet mit Änderungsflächen
- Karte 9: Vorschlag zur Abgrenzung Stadtumbaugebiet
- Karte 10: Abgrenzung ASO-Gebiet mit Änderungsflächen
- Karte 11: Vorschlag zur Abgrenzung ASO-Gebiet
- Karte 12: Maßnahmenübersicht

### Sonstige Hinweise

#### Abbildungen, Tabellen, Darstellungen und Fotos:

Die Urheberschaft und das Urheberrecht aller Abbildungen, Tabellen, Darstellungen und Fotos liegt bei der KEWOG Städtebau GmbH. Sonstige Urheberrechte werden unter den jeweiligen Materialien verzeichnet.

#### Karten und Pläne:

Die Darstellung von Karten und Plänen erfolgt auf Grundlage der Liegenschaftskarte (ALK) für die Stadt Leuna mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.

#### Vervielfältigungserlaubnis:

Geobasisdaten/Stand © LVerGeo LSA, ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) / **A18-8036781-2010**

#### Sprachliche Gleichstellung:

Personen- und Funktionsbezeichnungen im vorliegenden Entwicklungskonzept gelten in **jeglicher Form (m/w/d)**.