



Köthen / Anhalt Stadtentwicklungskonzept - Fortschreibung Teilräumliche Vertiefung

Bahnhofsviertel - Nördliche Stadterweiterung - Südliche Gartenstadt



Bachstadt Köthen (Anhalt)

Stadtentwicklungskonzept Fortschreibung - Teilräumliche Vertiefung

Bahnhofsviertel – Nördliche Stadterweiterung – Südliche Gartenstadt

06. Dezember 2010

Auftraggeber:



Stadt Köthen (Anhalt)
Der Oberbürgermeister
Marktstraße 1- 3
06352 Köthen (Anhalt)

Auftragnehmer:



Wallraf & Partner
Stadt- und Regionalforschung, Stadtplanung
Humperdinckstraße 16
06844 Dessau-Roßlau

Buchenweg 3
14547 Fichtenwalde

Bearbeitung:

Dr. Wolfram Wallraf
Dipl.-Ing. Janine Stiller

Dessau-Roßlau, 06. Dezember 2010

Stadtentwicklungskonzept Fortschreibung - Teilräumliche Vertiefung

Bahnhofsviertel – Nördliche Stadterweiterung – Südliche Gartenstadt

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorbemerkung	3
Ausgangspunkt	3
Arbeitsweise und Methodik	4
Gesamtstädtischer städtebaulicher Zusammenhang	5
Nördliche Stadterweiterung	7
1. Gesamtstädtische Einordnung	9
1.1 Lage in der Stadt	9
1.2 Planerische Vorgaben	10
2. Bestandsaufnahme	11
2.1 Demografische Entwicklung und Sozialstruktur	11
2.2 Wohnungsbestand in der Nördlichen Stadterweiterung	15
2.3 Gewerbe und soziale Infrastruktur	19
2.4 Grün- und Freiflächen	21
3. Städtebauliches Leitbild	23
3.1 Städtebauliche Struktur	23
3.2 Analyse der Stärken und Potenziale, Schwächen und Risiken	24
3.3 Städtebauliches Leitbild und Handlungsprioritäten	28
3.4 Städtebauliches Konzept	30
4. Maßnahmenvorschläge	32
4.1 Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen	32
4.2 Soziale Infrastruktur	33
4.3 Maßnahmen im Freiraum	35
Bahnhofsviertel	41
1 Gesamtstädtische Einordnung	43
1.1 Lage in der Stadt	43
1.2 Planerische Vorgaben	44
2. Bestandsaufnahme	45
2.1 Demografische Entwicklung und Sozialstruktur	45
2.2 Wohnungsbestand im Bahnhofsviertel	49
2.3 Gewerbe und soziale Infrastruktur	53
2.4 Grün- und Freiflächen	54

3. Städtebauliches Leitbild	57
3.1 Städtebauliche Struktur	57
2.2 Analyse der Stärken und Potenziale, Schwächen und Risiken	57
2.3 Städtebauliches Leitbild und Handlungsprioritäten	61
2.4 Städtebauliches Konzept	63
4. Maßnahmenvorschläge	65
4.1 Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen	65
4.2 Maßnahmen Freiraum	65
5. Stadtteilübergreifende Maßnahmen	69
Südliche Gartenstadt	71
1. Gesamtstädtische Einordnung	73
1.1 Lage in der Stadt	73
2. Bestandsaufnahme	74
2.1 Demografische Entwicklung und Sozialstruktur	74
2.2 Wohnungsbestand in der Südlichen Gartenstadt	78
2.3 Gewerbe und soziale Infrastruktur	78
2.4 Grün- und Freiflächen	80
3. Stärken-Schwächen-Analyse und Entwicklungsoptionen	82
3.1 Städtebauliche Struktur	82
3.2 Haustypen	82
3.3 Stärken und Schwächen, Chancen und Gefahren	91
3.4 Szenarios der künftigen Siedlungsentwicklung	92

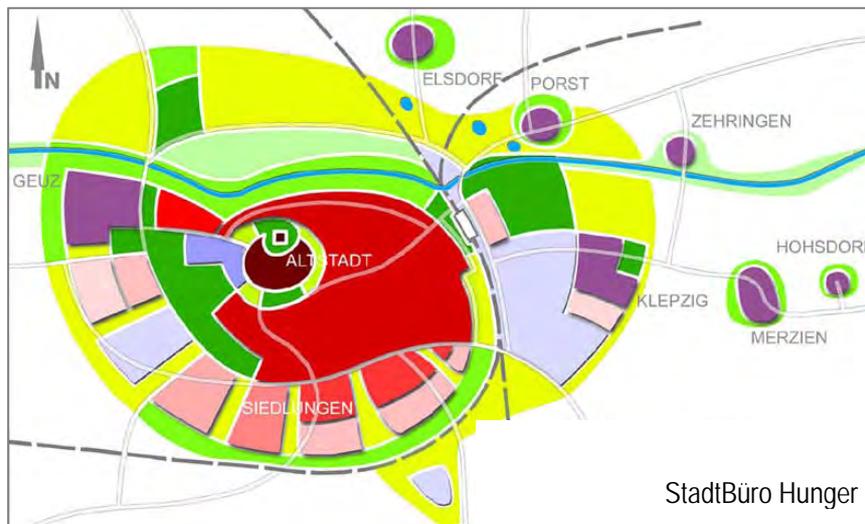
Vorbemerkung

Ausgangspunkt

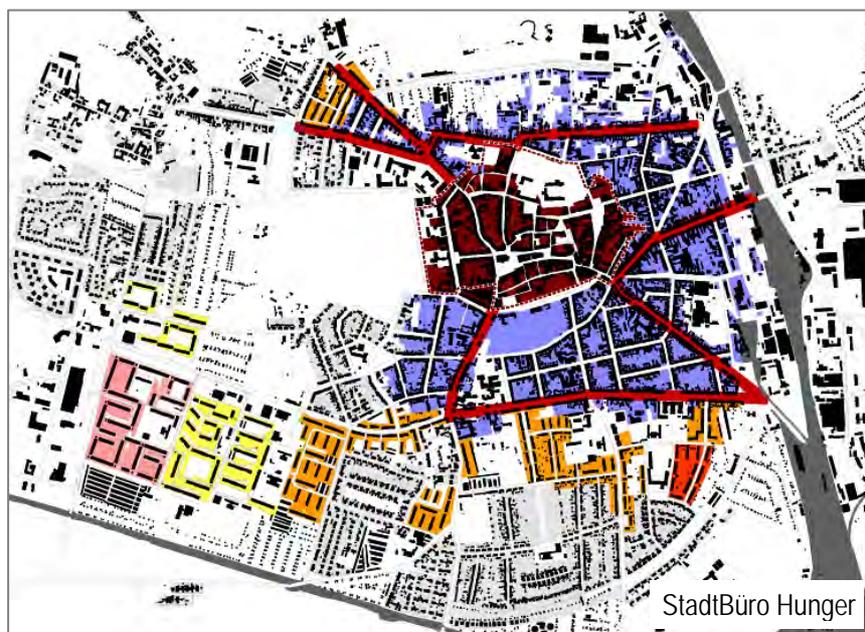
Das erste Stadtentwicklungskonzept der Stadt Köthen (Anhalt) wurde entsprechend der Landesrichtlinie von 2001 erstellt und zum Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost 2002 überarbeitet. Die letzte Gesamtfortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts von Köthen wurde im Jahr 2006 fertig gestellt.

Das städtebauliche Leitbild des Stadtentwicklungskonzepts (STEK) der Stadt Köthen setzt seine Priorität auf die bauliche und funktionale Stärkung der Altstadt als multifunktionales Zentrum, privilegierte Wohnlage und Identität stiftender Anker im Stadtgefüge. Die Stadt soll von außen nach innen schrumpfen. Der Großteil des Wohnungsüberhangs wird in den Außenbereichen abgebaut.

Städtebauliches Leitbild im Stadtentwicklungskonzept 2002 (Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost)



Städtebauliche Strategien des Stadtumbaus im Stadtentwicklungskonzept 2006



Sanierungsgebiet Altstadt	Geschoßwohnungsbaubereiche	Übrige Gebiete
Sanierung weiter vorantreiben	Dauerhafter Erhalt und Modernisierung	Entwicklung aus eigener Kraft
Gründerzeitliche Blockstruktur	Erhalt, nach 2010 ggf. Auflockerung	
Modernisierung und Auflockerung bei Bewahrung der stadtbildprägenden Raumkanten	Auflockerung der Wohnquartiere	
Abriss und neues Wohnen		

Einen Handlungsschwerpunkt bilden der Erhalt und die Pflege stadtbildprägender Räume. Abrisse sollen hier unter allen Umständen vermieden werden. In jedem Fall sind die Raumkanten wiederherzustellen. Sanierungen, Umnutzungen und Wohneigentumsbildungen in diesen Räumen sollen unterstützt werden. Der innerstädtische Wohnungsneubau erhält Vorzug vor Neuerschließungen auf der grünen Wiese. Insbesondere sollen Baulücken, Brachen und Stadtbauflächen reaktiviert werden. Der Stadtbau soll auch genutzt werden, um die vorhandenen Ansätze von Grünverbindungen innerhalb der Stadt bzw. vom Stadtkern nach außen behutsam weiter zu entwickeln.

Auf Basis der Stadtentwicklungskonzepte wurden in den letzten Jahren teilräumliche Studien und Konzepte für die prioritären Stadtbaugebiete Rüsternbreite und Friedenspark (insbesondere Ludwigstraße) erarbeitet.

Als nächsten Schritt hat sich die Stadt Köthen entschlossen, die innerstädtischen Stadtbaugebiete mit nachrangiger Priorität vertieft zu betrachten. Es handelt sich um die Nördliche Stadterweiterung und das Bahnhofsviertel. Bei diesen Stadtteilen handelt es sich um gründerzeitliche Stadterweiterungen, die mit ihren Wohnquartieren, ihrem kleinteiligen Gewerbe und ihren Gemeinbedarfseinrichtungen die Stadtstruktur und Stadtgestalt der Köthener Innenstadt in großen Teilen prägen. Für eine nachhaltige und Ressourcen sparende Stadtentwicklung spielen beide Stadtteile angesichts ihrer Lage und ihrer baulichen Strukturen eine tragende Rolle. Die Modernisierung und Auflockerung der Bausubstanz bei gleichzeitiger Bewahrung der stadtbildprägenden Raumkanten stehen hier im Vordergrund der weiteren Entwicklung des Stadtteils.

Ein zweiter Untersuchungsschwerpunkt der STEK-Fortschreibung bildet die Südliche Gartenstadt. Die Siedlung wurde in der Zwischenkriegszeit errichtet, um einkommensschwache Haushalte mit Wohneigentum in sehr schlichter Bauweise nebst Gärten für den Eigenbedarf zu versorgen. Die Einwohnerschaft ist überaltert, ein Generationswechsel steht an. Die Wohngebäude entsprechen hinsichtlich ihrer ursprünglichen Raumausstattung allerdings nur noch bedingt heutigen Ansprüchen.

Arbeitsweise und Methodik

Auf Grundlage einer detaillierten städtebaulichen Analyse werden für die Nördliche Stadterweiterung und das Bahnhofsviertel Stadtteilentwicklungskonzepte erarbeitet. Neben einer Stärken-Schwächen-Analyse werden strategische Ansätze für die Gebietsentwicklung formuliert und Festsetzungen der Prioritäten und Handlungsfelder getroffen. Maßnahmenvorschläge werden in den Bereichen Wohnen, soziale Infrastruktur, Gewerbe und Freiraum unterbreitet. Die Maßnahmenvorschläge sind als Anregungen für öffentliche und private Eigentümer zu verstehen, durch Sanierung, Neuordnung und Gestaltung von Gebäuden und Flächen zur weiteren Stabilisierung des Stadtteils, Aufwertung des Quartiers und damit auch Wertsteigerung und besseren Vermarktung der eigenen Immobilie beizutragen.

Ausgangspunkt für die Bewertung der Zukunftsfähigkeit des Wohnungsbestands in der Südlichen Gartenstadt ist eine baulich-räumliche Situationsanalyse (städtebauliche Struktur, Stärken-Schwächen-Analyse, Wohnungsbestand, Sanierungsstand, Leerstand). Es werden die Entwicklungschancen für die Südliche Gartenstadt bestimmt und Strategien zur Anpassung der Siedlung an eine veränderte quantitative und qualitative Nachfrage formuliert.

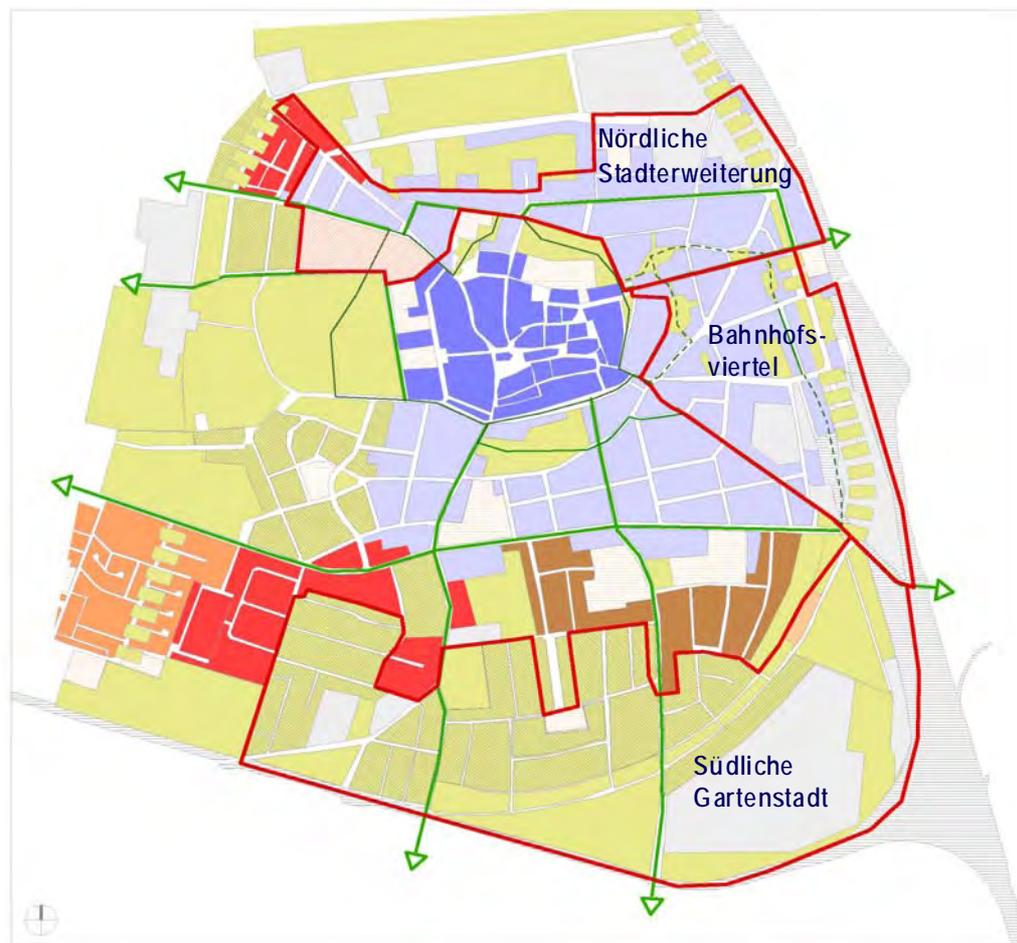
Für alle drei Gebiete wird neben der Analyse und Bewertung der demographischen und sozialen Entwicklung (Einwohnerentwicklung, Alters- und Haushaltsstruktur, Quartiersmilieu) auch eine Einwohnerprognose bis 2020 erstellt. Darüber hinaus werden Aussagen zur Zukunftsfähigkeit der Gebiete getroffen.

Für die Analyse der demographischen Entwicklung wird auf Daten der kommunalen Statistik der Stadt Köthen zurückgegriffen. Die Erhebungen zum Wohnungsbestand stützen sich auf die Daten der bislang vorliegenden Stadtentwicklungskonzepte sowie auf das Stadtbau-Monitoring. Der Sanierungsstand und Leerstand wurde vor Ort nach Augenschein erhoben. Die konkrete gewerbliche Situation wurde ebenfalls durch eigene Erhebungen vor Ort ermittelt.

Gesamtstädtischer städtebaulicher Zusammenhang

Die Nördliche Stadterweiterung und das Bahnhofsviertel gehören zu einem gründerzeitlich geprägten Gürtel, der die Altstadt von Nordwesten bis Südwesten umschließt. Die südliche Gartenstadt schließt das im Zusammenhang bebauten Stadtgefüge im Südosten ab.

Aufgrund der städtebaulichen Einordnung können die Nördliche Stadterweiterung und das Bahnhofsviertel nicht isoliert betrachtet werden. Die in den Konzepten beschriebenen Strategien und Maßnahmen stehen in einem gesamtstädtischen räumlichen Zusammenhang. Vor allem die Entwicklung des öffentlichen Raums wird stadtteilübergreifend begriffen. Die vorhandenen Ansätze von Grünverbindungen innerhalb der Stadt bzw. vom Stadtkern nach außen müssen behutsam weiterentwickelt werden. Bei Nutzung der vorhandenen Potenziale z. B. auf Brachflächen kann weiträumig ein vernetztes innerstädtisches Freiraumsystem entstehen, dass sich wie ein grüner Ring um die Stadt zieht. In Teilbereichen ist dieser Ring bereits vorhanden, an anderen Stellen bedarf es der Schließung. Auch kleinräumig ergeben sich vor allem im Bereich der Nördlichen Stadterweiterung und des Bahnhofsviertels Überschneidungen und Vernetzungspotenziale, die in den Maßnahmen der einzelnen Stadtteilkonzepte beschrieben werden. Die Freiraumgestaltung eröffnet Chancen, neue Freiraumtypen innerhalb der Stadt, aber auch in enger Verzahnung mit der umgebenen Landschaft zu etablieren und eine neue städtische Erholungsqualität zu schaffen.



Städtebauliche Strukturtypen und Freiraumvernetzung

 Mittelalterlicher Altstadtkern	 Wohnkomplex 1970/80er Jahre	 Gewerbefläche
 Grünerzeitliche Blockstruktur	 Einfamilienhausgebiet bis 1990	 Grünfläche/ Landschaftsraum Bestand/ Potenzial Vernetzung
 Werkwohnungsbau 1930er Jahre	 Gemeinbedarf	 Erschließungsachsen
 Wohnkomplex 1960er Jahre	 Hochschulcampus	 Fußläufige Grünvernetzung Bestand/Potenzial

Köthen / Anhalt Stadtentwicklungskonzept - Fortschreibung Teilräumliche Vertiefung

Bahnhofsviertel - Nördliche Stadterweiterung - Südliche Gartenstadt



1. Gesamtstädtische Einordnung

1.1 Lage in der Stadt

Der Stadtteil „Nördliche Stadterweiterung“ fasst den Siedlungsraum nördlich der Köthener Altstadt. Im Osten und Südosten wird er von der Bahnlinie Magdeburg-Leipzig sowie dem Bahnhofsviertel begrenzt. Im Westen und Südwesten schließen sich Siedlungsstrukturen des frühen 20. Jahrhunderts (Bandhauerstraße), die nördliche Gartenstadt mit ihrer kleinteiligen Bebauung sowie der Fasaneriebusch mit dem Tierpark an. Nördlich des Stadtteils erstreckt sich ein suburbaner Raum, der von Gewerbeanlagen, Solitärbauten, Sportanlagen und Kleingärten geprägt ist.

Der Stadtteil wird in Ost-West-Richtung von der Bundesstraße 185 (Leopoldstraße, Lange Straße, Bernburger Straße) durchzogen, die gleichermaßen als belastende Transitader und Haupteinschließung, städtebauliches Rückgrad und stadtbildprägender Raum funktioniert. Die gründerzeitlich geprägte kleinstädtische Siedlungsstruktur weist eine noch weitgehend geschlossene Straßen- bzw. Blockrandbebauung auf, die von Wohngebäuden mit zumeist zwei oder drei Geschossen gesäumt wird. Im Südwesten des Stadtteils liegt der Köthener Campus der Hochschule Anhalt. Im Nordosten befinden sich Gewerbebetriebe (u. a. LACUFA GmbH) sowie ein Berufschulzentrum.

Abgrenzung des Planungsgebietes „Nördliche Stadterweiterung“¹



¹ Quelle des Luftbildes: Stadt Köthen / Anhalt

1.2 Planerische Vorgaben

Aussagen und Vorgaben des Stadtentwicklungskonzepts

Die Nördliche Stadterweiterung zählt zu gründerzeitlich geprägten Altbauquartieren, welche den historischen Stadtkern umschließen. Nach dem Leitbild des STEK 2006 sollen diese Quartiere im Stadtumbau ihren städtebaulichen Charakter wahren. Unvermeidbare Einzelabriss sollen genutzt werden, um die Wohnqualität im Bestand durch Auflockerung und mehr Freiraum zu verbessern. Abrisse ohne funktional schlüssige und Stadtbild heilende Nachnutzungskonzepte sollen vermieden werden.²

Einen Handlungsschwerpunkt bilden Erhalt und Pflege stadtbildprägender Räume. Abrisse sollen hier unter allen Umständen vermieden werden. In jedem Fall sind die Raumkanten wiederherzustellen. Sanierungen, Umnutzungen und Wohneigentumsbildungen von Gebäuden in diesen Räumen sollen unterstützt werden. In der Nördlichen Stadterweiterung trifft dies insbesondere auf die Leopoldstraße, die Lange Straße, die Bernburger Straße und die Bernhard-Kellermann-Straße zu (vgl. auch Plandarstellung Seite 3).

Der innerstädtische Wohnungsneubau erhält Vorzug vor Neuerschließungen auf der grünen Wiese. Insbesondere sollen Baulücken, Brachen und Stadtumbauflächen reaktiviert werden. In der Nördlichen Stadterweiterung gilt dies in erster Linie für die Bebauung entlang der B 185.

Der Stadtumbau soll auch genutzt werden, um die vorhandenen Ansätze von Grünverbindungen innerhalb der Stadt bzw. vom Stadtkern nach außen behutsam weiter zu entwickeln. Im Bereich der Nördlichen Stadterweiterung existiert ein solches Potenzial für einen zusammenhängenden Grünraum vom Magdeburger Turm über die Grünanlagen des Pflegeheims Am Lutzpark und die Lange Straße hinweg nach Norden bis zu den Kleingartenanlagen und die anschließende offene Landschaft.

Zu den erstrangigen strategischen Aufgaben der Stadtentwicklung zählt die nachhaltige Stärkung des Hochschulstandorts, dessen Campus sich in der Nördlichen Stadterweiterung befindet.

Städtebaulicher Handlungsbedarf und Förderkulissen

Die Nördliche Stadterweiterung wurde im Stadtentwicklungskonzept von 2001 auf der Grundlage der Bewertungskriterien im Stadteilkatalog als umzustrukturierender Stadtteil ohne vorrangige Priorität ausgewiesen.³ Diese Ausweisung wurde auch in der STEK-Fortschreibung im Jahr 2006 beibehalten.⁴

Die Kennzeichnung als umzustrukturierender Stadtteil ohne vorrangige Priorität bedeutet, dass Handlungsbedarf besteht, um diesen Siedlungsbereich zukunftsfähig zu machen. Die planerische Aussage soll als Signal dienen, um private und öffentliche Investitionen auf diesen zentrumsnahen Stadtteil zu lenken, der für die gesamtstädtische Entwicklung große Bedeutung hat. Eine förmliche Fördergebietskulisse im Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost bzw. anderen Programmen der Städtebauförderung besteht nicht.

Die südlich angrenzende Altstadt ist ein förmlich festgesetztes städtebauliches Sanierungsgebiet. Der südwestlich gelegene Fasaneriebusch ist seit Dezember 2009 „Geschützter Landschaftsbestandteil“ nach § 29 BNatSchG.

² Vgl. Köthen /Anhalt, Stadtentwicklungskonzept. Fortschreibung, StadtBüro Hunger, November 2006, S. 63.

³ Vgl. Stadtentwicklungskonzept Köthen / Anhalt, Abschlussbericht, SALEG Magdeburg, Dezember 2001, S. 48.

⁴ Vgl. Köthen /Anhalt, Stadtentwicklungskonzept. Fortschreibung, StadtBüro Hunger, November 2006, S. 67/68.

2. Bestandsaufnahme

2.1 Demografische Entwicklung und Sozialstruktur

Einwohnerentwicklung

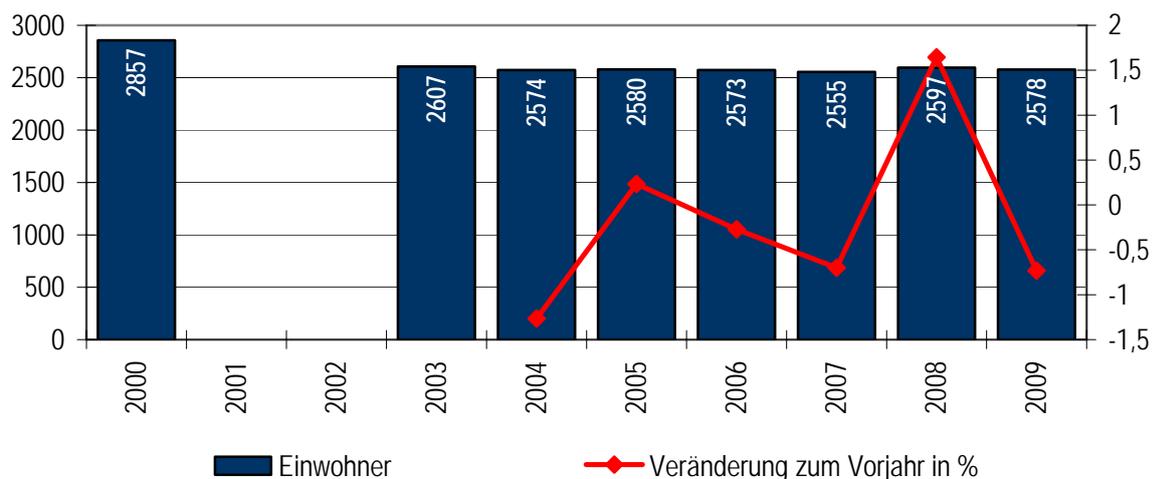
Zum 31.12.2009 wurden in der Nördlichen Stadterweiterung 2.578 Einwohner gezählt. Im Vergleich zum Jahr 2000 bedeutet dies einen Einwohnerverlust von 10 Prozent, wobei die stärksten Verluste in der ersten Hälfte der vergangenen Jahrzehnts zu verzeichnen waren.

Einwohnerzahl (Hauptwohnsitz)⁵

Jahr	Einwohnerzahl Nördliche Stadterweiterung	VÄ gegenüber dem Vorjahr (in %)	Anteil an der Gesamtstadt (in %)	Köthen gesamt
2000	2.857	k. A.	9,4	30.360
2001	k. A.	k. A.	k. A.	30.168
2002	k. A.	k. A.	k. A.	29.674
2003	2.607	k. A.	8,9	29.191
2004	2.574	-1,3	8,5	30.416*
2005	2.580	0,2	8,6	29.970*
2006	2.573	-0,3	8,8	29.419
2007	2.555	-0,7	8,8	29.003
2008	2.597	1,6	9,1	28.651
2009	2.578	-0,7	9,1	28.406

Eingemeindung 2004/05: Merzien, Ahrensdorf, Gahrendorf, Baasdorf, Dohndorf, Löbnitz an der Linde, Wülknitz (2.116 EW).

Seit dem Jahr 2004 hat sich die Einwohnerzahl im Stadtteil stabilisiert. Im Jahresdurchschnitt verminderte sich die Einwohnerzahl um lediglich 0,2 Prozent. Damit fielen die Einwohnerverluste im Vergleich zur Gesamtstadt deutlich geringer aus. Heute leben 9 Prozent der Köthener im Stadtteil Nördliche Stadterweiterung. Dies entspricht, rechnet man die Effekte der zwischenzeitlich erfolgten Eingemeindungen heraus, in etwa dem Einwohneranteil des Stadtteils im Jahr 2000.

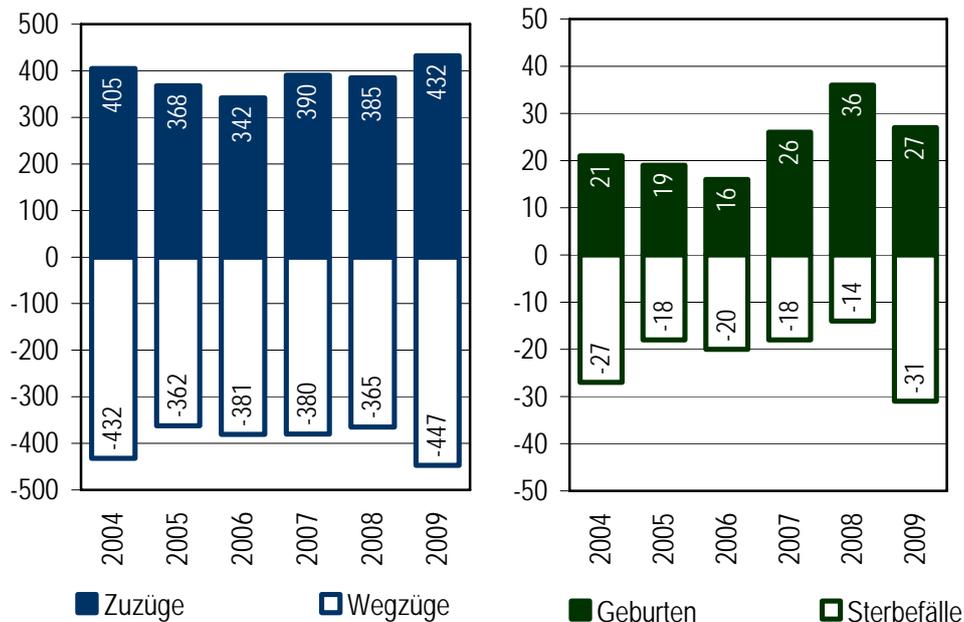


⁵ Angaben: Köthen (Anhalt), Wahlen - Statistik.

Bevölkerungsbewegung

Die stabile Einwohnerentwicklung spiegelt sich in den Bevölkerungsbewegungen wider. Faktisch erlebt der Stadtteil in den letzten Jahren eine ausgeglichene Wanderungsbilanz. Das Verhältnis von Zu- und Wegzügen hielt sich etwa in Waage. In den Jahren 2005, 2007 und 2008 überwogen die Zuzüge, 2005 und 2009 gab es einen leichten Wegzugsüberhang.

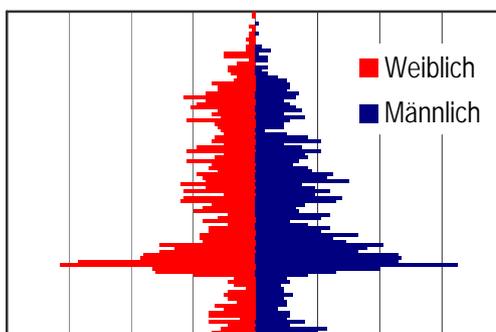
Auch die natürliche Bevölkerungsbewegung deutet auf eine stabile Einwohnerentwicklung hin. In der Summe fällt der Saldo für die letzten sechs Jahre positiv aus. 145 Geburten standen nur 128 Sterbefälle gegenüber.



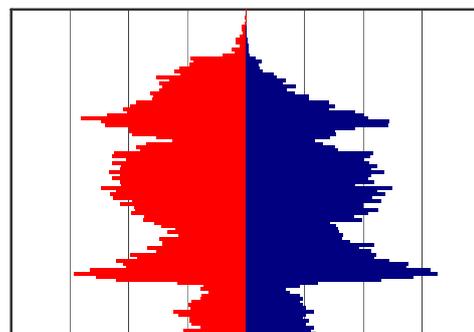
Altersstruktur und Einwohnerprognose

Im Vergleich zur Gesamtstadt ist die Nördliche Stadterweiterung ein relativ junger Stadtteil. Etwas mehr als ein Drittel der Einwohner ist jünger als 25 Jahre. Im Vergleich zur Gesamtstadt liegt der Anteil von Personen im jüngeren Erwerbsalter (25-44 Jahre) sowie von Kindern und Jugendlichen deutlich über dem Durchschnitt, währenddessen Personen im fortgeschrittenen Erwerbsalter (45-64 Jahre) und vor allem Senioren deutlich seltener anzutreffen sind. Die demografische Situation wird erheblich stärker als im gesamtstädtischen Durchschnitt von Haushalten mit heranwachsenden Kindern geprägt.

Nördliche Stadterweiterung



Stadt Köthen

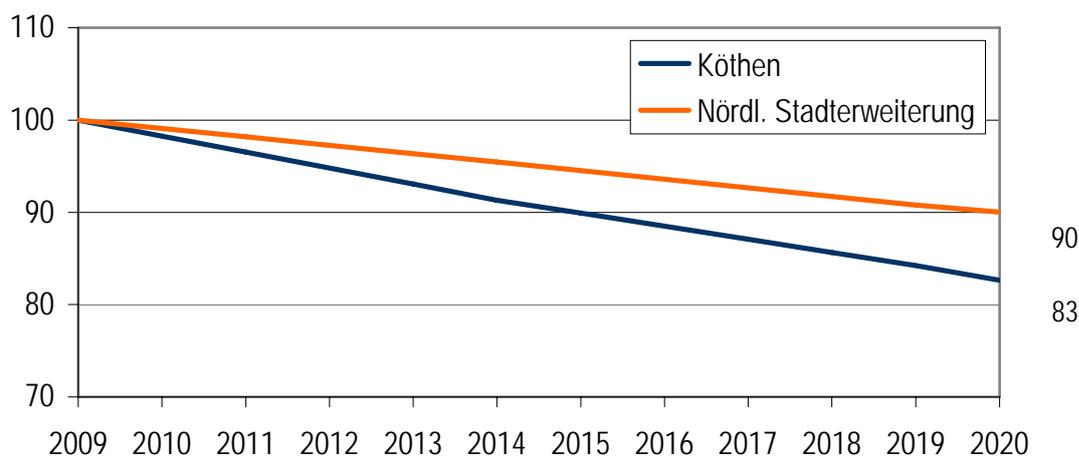


Eine stadtteilbezogene Trendprognose der Einwohnerentwicklung unter Betrachtung der Verschiebungen in den einzelnen Altersgruppen, der Wanderungsbewegung und der natürlichen Bevölkerungsbewegung ergab für die Nördliche Stadterweiterung im Jahr 2020 eine Zahl von 2.321 Einwohnern, was gegenüber 2009 eine Verminderung von 257 Personen bzw. 10 Prozent bedeutet und damit um 5 Prozentpunkt unter dem Prognosewert für die Gesamtstadt liegt.

Trendprognose der Einwohnerentwicklung in der Nördlichen Stadterweiterung⁶

Jahr	2009	2015	2020
Einwohner	2.578	2.437	2.321

Indizes der Trendprognose (2009=100)



Setzt sich die demografische Entwicklung im Trend der vergangenen Jahre fort, wird die Alterstruktur im Stadtteil im Zeitraum zwischen 2009 und 2020 folgende Veränderungen erfahren:

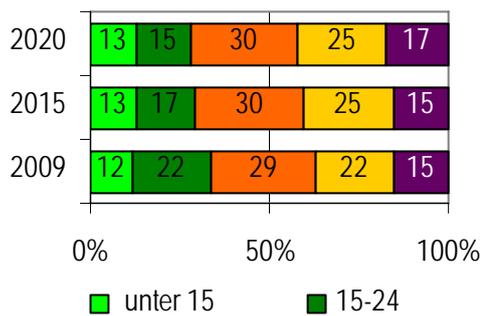
- Der Kinderanteil (0 bis 15 Jahre) wird geringfügig von 12 auf 13 Prozent ansteigen und damit auch weiterhin leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt (11 Prozent) liegen.
- Der Anteil von Jugendlichen und Haushaltsgründern (16 bis 24 Jahre) wird um immerhin 7 Prozentpunkte auf 15 Prozent sinken, aber damit immer noch um ein Drittel über dem gesamtstädtischen Mittelwert liegen.
- Der Einwohneranteil im jüngeren Erwerbsalter (25-44 Jahre) bleibt konstant bei etwa 30 Prozent, während er im gesamtstädtischen Durchschnitt um ein Fünftel auf 21 Prozent sinkt.
- Der Anteil von Personen im fortgeschrittenen Erwerbsalter (45-64 Jahre) steigt leicht um 3 Prozentpunkte auf 25 Prozent, währenddessen er stadtwweit bei 30 Prozent liegen wird.
- Der Seniorenanteil (über 64 Jahre) wächst geringfügig um 2 Prozentpunkte auf dann 17 Prozent und wird damit um ganze 11 Prozentpunkte unter dem gesamtstädtischen Mittel liegen.

Insgesamt gesehen wird die Nördliche Stadterweiterung auch im Prognosezeitraum ein vergleichsweise „junger“ Stadtteil bleiben. Die in den vergangenen Jahren vermehrt zugezogenen jüngeren Familienhaushalte werden – 10 Jahre älter geworden - auch 2020 noch die demografische Situation prägen. Allerdings werden die heranwachsenden Jugendlichen wegen Ausbildung, Studium oder Arbeit den Haushalt zu großen Teilen bereits wieder verlassen haben. Für die prognostizierten Einwohnerverluste im Stadtteil wird vor allem der Wegzug in dieser Altersgruppe verantwortlich sein.

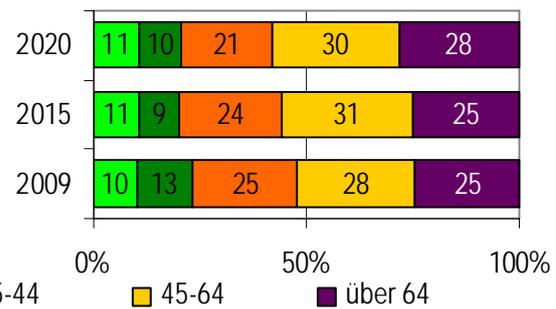
⁶ Wallraf & Partner. Trendprognose für die Stadt Köthen und den Stadtteil Nördliche Stadterweiterung, April 2010.

Prognostizierte Anteile der Altersgruppen an der Einwohnerzahl bis 2020

Nördliche Stadterweiterung



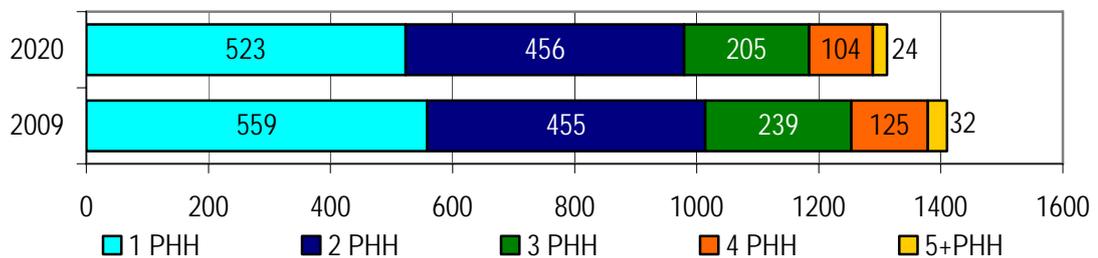
Stadt Köthen



Haushaltsstruktur und Quartiersmilieu

Aufgrund der Altersstruktur kann davon ausgegangen werden, dass Alleinstehende etwa 40 Prozent der Haushalte im Stadtteil ausmachen. Zwei-Personen-Haushalte haben einen Anteil von 32 Prozent. Auf Drei-Personen-Haushalte entfallen 17 Prozent. Haushalte mit 4 Personen kommen auf einen Anteil von 9 Prozent, noch größere Haushalte machen 2 Prozent aus. Insgesamt gab es im Jahr 2009 etwa 1.410 Haushalte. Im Vergleich zur Gesamtstadt sind Haushalte mit 3 und 4 Personen überproportional vertreten.

Die Prognose für 2020 geht von einer Verringerung der Haushaltszahl um 7 Prozent aus. Wegen der Verringerung der Haushaltsgrößen schrumpft die Zahl der Wohnhaushalte weniger als die Einwohnerzahl im Stadtteil. Betroffen sind daher vor allem die Haushalte mit drei und mehr Personen, während die Zahl der Zwei-Personen-Haushalte konstant bleibt.

Nördliche Stadterweiterung: Haushaltsstruktur 2009 und Prognose bis 2020⁷

Das soziale Klima im Gebiet wird von Erwerbshaushalten geprägt. Darunter befinden sich vergleichsweise viele Familien.

- Die überwiegend kleinteilige Bebauung mit durchgrünten privaten Höfen und Gärten ist offensichtlich für junge Familien und Haushaltsgründer mit durchschnittlichen Einkommen, die solche Eigentumsqualitäten zu moderaten Mieten suchen, außerordentlich attraktiv.
- Wohnungskauf aus dem Bestand erscheint erschwinglich, sodass auch im selbstgenutzten Wohneigentum ein Generationswechsel eingesetzt hat, ohne dass es zu größerem Leerstand kam.
- Darüber hinaus bieten die teilsanierten Mehrfamilienhäuser der Gründerzeit großzügigen Wohnraum auch für bescheidenere Einkommen.

Wegzüge betreffen vor allem die erwachsen werdenden Kinder, während die Elterngeneration größtenteils bleibt. Die Fluktuation ist gering, die Gebietsbindung aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur hoch. Viele Nachbarschaften sind derzeit stabil, was auch den sozialen Zusammenhalt innerhalb der älteren Generation bewahrt.

⁷ Eigene Berechnung nach: Statistisches Bundesamt: Entwicklung der Privathaushalte bis 2025. Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2007 (Daten für die Neuen Länder, 2009)

2.2 Wohnungsbestand in der Nördlichen Stadterweiterung ⁸

Wohnungsbestand und Eigentumsverhältnisse

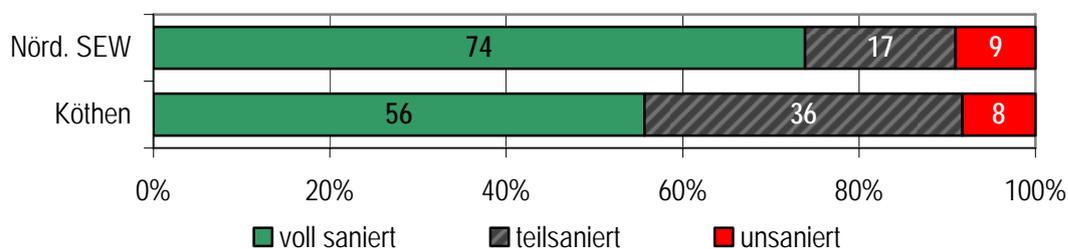
Zum 31.12.2008 wurden im Planungsgebiet 1.537 Wohnungen gezählt. Davon entfielen 1.299 Wohnungen auf kleine Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit mit 2 bis 3 Geschossen in überwiegend geschlossener, zum Teil auch aufgelockerter Blockrandbebauung, sowie auf vier Plattenbauten der 1960er und 1970er Jahre. Die Mehrfamilienhäuser befinden sich überwiegend in kleinteiligem Eigentum. Die vier Geschosswohnbauten und einige wenige Mehrfamilienhäuser im Altbau gehören der Wohnungsgesellschaft Köthen GmbH. Weitere 238 Wohnungen entfallen auf Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser, die sich in selbstgenutztem Privateigentum (Altbau/Neubau) befinden.

	WE in E/ZFH		WE in MFH		WE Gesamt	
	WE-Zahl	Anteil (%)	WE-Zahl	Anteil (%)	WE-Zahl	Anteil (%)
Nördliche Stadterw.	238	15	1.299	85	1.537	100
Köthen Gesamt	4.399	27	11.581	73	15.980	100

Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt der Anteil am gesamtstädtischen Wohnungsbestand 5 Prozent. Bei den Mehrfamilienhäusern sind es 11 Prozent.

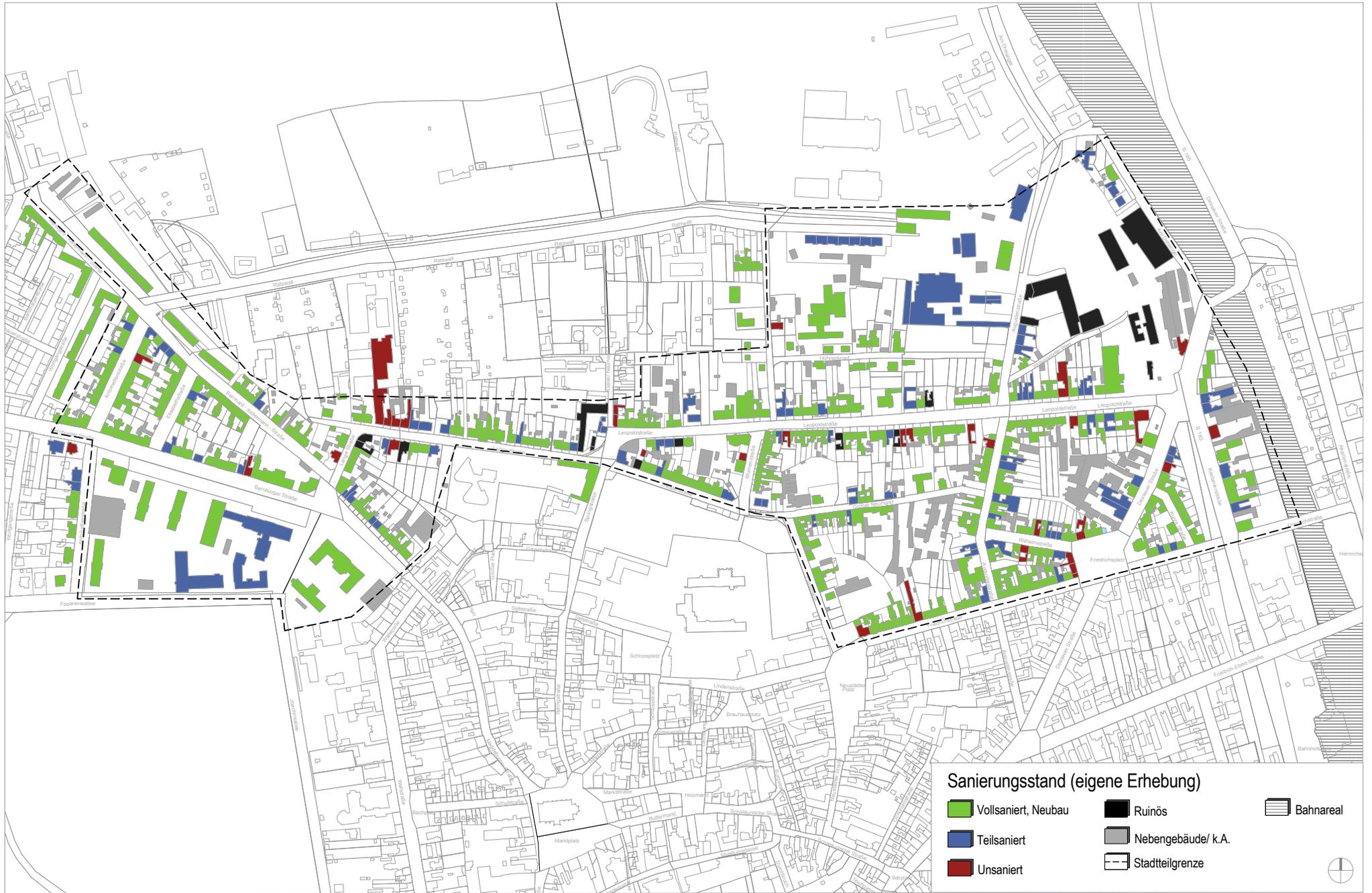
Sanierungsstand

In der Nördlichen Stadterweiterung können etwa drei Viertel des Wohnungsbestands als voll saniert gelten, der gesamtstädtische Durchschnitt liegt bei 56 Prozent. 17 Prozent der Wohnungen sind teilsaniert (Köthen gesamt: 36 Prozent). Insgesamt gesehen befinden sich 91 Prozent der Wohnbausubstanz im Stadtteil in einem guten bis sehr guten Zustand. Im Vergleich zur Gesamtstadt liegt der Anteil voll sanierter Wohnungen erheblich höher, während dessen teilsanierter Wohnraum nur halb so oft anzutreffen ist. Die verbleibenden 9 Prozent des Wohnungsbestands sind unsaniert und befinden sich zum Teil in einem ruinösen Zustand. Betroffen ist vor allem gründerzeitliche Altbausubstanz.



Sanierungsdefizite sind vor allem entlang der Leopoldstraße, am Kreuzungsbereich Leopoldstraße / Lange Straße / Springstraße sowie im weiteren Verlauf der Langen Straße vor der Einmündung in die Bernburger Straße zu finden. Einige unsanierte Wohnungsbestände gibt es auch in der Friedrichstraße sowie am Friedrichplatz. Als städtebaulicher Missstand sind vor allem die stark vernachlässigten Wohngebäude entlang der Haupterschließungsachse (B 185) zu betrachten, die an einzelnen Punkten räumlich konzentriert auftreten.

⁸ Angaben nach Stadtumbau-Monitoring, STEK 2001, STEK 2007, Stadtplanung Köthen. Eigene Erhebungen zum Sanierungsstand und zum Leerstand im Stadtteil (2010).



Wohnungsleerstand

Im ersten Quartal 2010 wurde in der Nördlichen Stadterweiterung ein Leerstand von 136 Wohnungen ermittelt.⁹ Dies entspricht einer Leerstandsquote von 9 Prozent und liegt somit unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 12 Prozent. Der Leerstand konzentriert sich auf unsanierte und zum Teil ruinöse Gebäude sowie auf Standorte mit erheblichen Lagenachteilen. Betroffen sind vor allem die Altbauten aus der Gründerzeit. Gründe sind neben der mangelnden Investitionskraft der Eigentümer oder ungeklärten Eigentumsverhältnissen auch die Beeinträchtigungen durch Verkehr und Lärm, vor allem entlang der B 185 (Leopoldstraße, Lange Straße). Betroffen sind zahlreiche Eckgebäude.

Die Mehrzahl der komplett leer stehenden Wohngebäude ist in der Leopoldstraße und der Langen Straße zu finden, und hier wiederum im Einmündungsbereich zur Bernburger Straße. Hier ist die städtebauliche Situation durch den Leerstand von Gewerbe- und Gemeinbedarfseinrichtungen zusätzlich belastet. Auch in der Friedrichstraße stehen einige Häuser völlig leer.

Im Westen des Gebietes (Antoinettenstraße, Elisabethstraße) gibt es recht viele Altbauten mit bis zu 35 Prozent Leerstand. Diese Gebäude sind bis auf einzelne Ausnahmen saniert, der Straßenraum ist attraktiv gestaltet. Häufig stehen hier größere Wohnungen leer. Verantwortlich hierfür sind offenbar das Preis-Leistungs-Verhältnis bzw. die begrenzte Nachfrage nach sehr großzügig gestaltetem Mietwohnraum im Altbau.

Kleinräumige Leerstandskonzentrationen konnten auch im Osten der Nördlichen Stadterweiterung ausgemacht werden, vor allem in der Kastanienstraße und der Dessauer Straße.

Die Geschosswohnungsbauten der 1960er und 1970er sind vom Leerstand nur geringfügig betroffen. Die drei Plattenbauten in der Bernhard-Kellermann-Straße sind komplett vermietet. Im Plattenbau am Ratswall stehen nur vereinzelt Wohnungen leer.

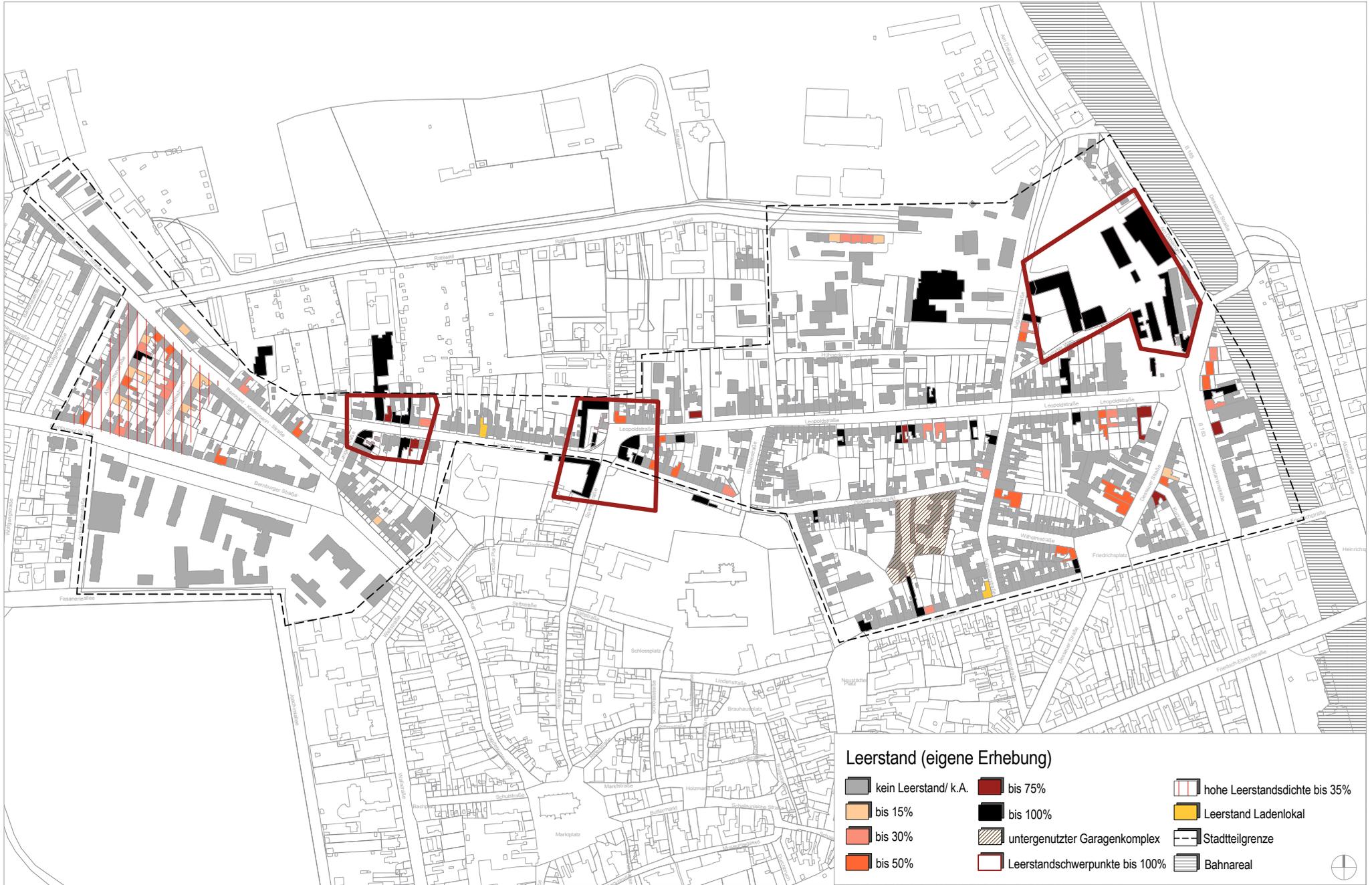
Denkmalschutz

Im Stadtteil Nördliche Stadterweiterung befinden sich folgende Baudenkmale gemäß § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt integriert, die im Bestandplan auf Seite 20 dargestellt sind:

1. Bernburger Straße 19,20 (beides repräsentative Wohnhäuser des späten 19. Jahrhunderts), 52-57 (Hochschulgebäude von 1897 – so genanntes Rotes Gebäude und weiteres Hochschulgebäude von 1924-1926 – so genannten Grünes Gebäude)
2. Augustenstraße 70
3. Friedrichstraße 33 an der Ecke zur Kastanienstraße (erbaut 1. Hälfte 19. Jahrhundert, klassizistischer Baustil)
4. Leopoldstraße 19 (so genanntes Lohgerberhaus, erbaut 1840 Baumeister Hengst), 32 (repräsentatives Wohnhaus Jugendstil Anfang 20. Jahrhundert), 61 (ca. 1860-1870 erbaut, bedeutsam als Wohnhaus von Angelika Hartmann), 89 (ca. 1850 erbaut) und 111 (ca. 1890 erbaut)
5. Theaterstraße 4a, 5, 5a, 5b, 6, 6a, 7, 8, 8, 10 (Straßenzug am Schlosspark, reine Wohnnutzung)

Die aufgeführten Baudenkmale sind in den entsprechenden geschlossenen Straßenzügen integriert. Städtebauliche Missstände sollten stetig zurückgebaut werden. Wichtig ist, dafür die entsprechenden Rahmenbedingungen zu schaffen wie z.B. weitere Aufwertung städtebaulicher Räume, der Erhalt der Straßenbaumpflanzungen oder die Einrichtung von Ruhepunkten (Sitzmöglichkeiten) oder anderen Freizeitmöglichkeiten. So bleiben die Baudenkmale für eine Nutzung attraktiv, werden auf lange Sicht genutzt und somit vor dem Verfall bewahrt und an nachfolgende Generationen weiter gegeben.

⁹ Eigene Begehung. Wallraf & Partner.



2.3 Gewerbe und soziale Infrastruktur

Einzelhandel, Gesundheitsversorgung und Gewerbe

Zur Versorgung der Bevölkerung im Planungsgebiet mit Gütern des täglichen Bedarfs steht dezentral ein Discounter mit einem eingegliederten Bäcker in der Leopoldstraße 64-66 (Ecke Kastanienstraße B185) zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch einen Drogeriemarkt sowie zwei kleine Läden (Ecke Blumenstraße/ Leopoldstraße, am Friedrichplatz), die Waren des täglichen Bedarfs anbieten. Die gute Versorgungssituation wird durch ergänzende kleinteilige Handels- und Dienstleistungsangebote im weiteren Verlauf der Leopoldstraße als auch entlang der Friedrichstraße komplettiert. Darüber hinaus kann die Bewohnerschaft durch die Nähe zur Altstadt von den dortigen Handels- und Dienstleistungsangeboten profitieren.

Die ärztliche Versorgung im Gebiet wird durch das Ärztehaus an der Ecke Lange Straße/ Bernburger Straße, 6 niedergelassene allgemeinpraktische Ärzte bzw. Fachärzte und einen Physiotherapeuten sichergestellt. Eine Apotheke am Ärztehaus sowie zwei Fitnessstudios (Leopoldstraße und Dessauer Straße) ergänzen das Angebot zur Gesundheitsversorgung.

Größere Gewerbebetriebe konzentrieren sich vor allem im Nord-Osten des Stadtteils zwischen der Augustenstraße, Leopoldstraße sowie der Bahntrasse Magdeburg-Leipzig. Hier haben neben der Firma LACUFA Köthen Lacke GmbH auch die ECO Solar GmbH, die Präventa GmbH, die Deutsche Gesellschaft für Prävention, die Akademie der Dekra sowie ein Reiseunternehmen ihren Sitz. Östlich der Augustenstraße liegen große Teile des Gewerbegebietes brach, die Bausubstanz ist von Leerstand geprägt und zum Teil ruinös. Das Gelände stellt einen städtebaulichen Missstand dar und bedarf einer Neuordnung. Da in naher Zukunft nicht davon auszugehen ist, dass das Gelände gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan als Gewerbegebiet entwickelt werden wird, sind alternative (Zwischen-)Lösungen zu finden.

In den rückwärtigen Bereichen der gründerzeitlichen Gebäude sind zahlreiche Klein- und Handwerksunternehmen angesiedelt. Ein Gartenbaubetrieb, ein Tierarzt, ein Steinmetzmeisterbetrieb und das Druckhaus Köthen komplettieren die heterogene Gewerbestruktur.

Nur vereinzelt stehen kleine Gewerbeeinheiten / Läden in den Gründerzeitgebäuden leer. Als städtebaulicher Missstand stellt sich die Situation im Bereich der Kreuzung Leopoldstraße, Lange Straße, Springstraße dar. Hier weisen neben der Spielhalle zahlreiche weitere Gebäude einen hohen Leerstand auf. Der Kreuzungspunkt ist als „Eingang“ zur Altstadt äußerst unattraktiv.

Insgesamt ist die Nördliche Stadterweiterung gut mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen ausgestattet. Die Nahversorgung ist gesichert. Mit ärztlichen Versorgungseinrichtungen ist das Gebiet gut versorgt. Das sonstige Gewerbe besteht neben der Agglomeration um die LACUFA GmbH im Nord-Osten überwiegend aus kleinteiligen Betrieben mit nicht störenden Funktionen.

Ziel sollte es sein, die Standortbedingungen für die ansässigen klein- und mittelständischen Unternehmen weiter zu verbessern, um die Arbeitsplätze im Stadtteil zu sichern. Nichtstörendes Gewerbe soll in den Gründerzeitquartieren auch weiterhin eine Perspektive haben.

Die ausgedehnten Brachen im Gewerbegebiet sind nachhaltig nur durch eine städtebauliche Neuordnung zu aktivieren. Die städtebaulichen Missstände an den beiden Knotenpunkten der B 185 können nur durch erheblichen öffentlichen wie privaten Mitteleinsatz zur Aufwertung des öffentlichen Raums und der Gebäudesubstanz behoben werden.

Bildungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Planungsgebiet befindet sich der Campus der Hochschule Anhalt (FH). Der Standort Köthen ist der Verwaltungssitz der Hochschule und beherbergt die ingenieurwissenschaftlichen Studiengänge. An den drei Fachbereichen Informatik, Elektrotechnik, Maschinenbau und Wirtschaftsingenieurwesen sowie am Fachbereich Angewandte Biowissenschaften und Prozesstechnik lehren und forschen etwa 60 Professoren. Zurzeit sind hier 2.700 Studierende eingeschrieben. Hinzu kommen 400 ausländische Studierende, die sich am Landesstudienkolleg auf ein Studium in Deutschland vorbereiten.

Ein weiterer Bildungsstandort von gesamtstädtischer und regionaler Bedeutung sind die Berufsbildenden Schulen Köthen (Badeweg 4).

Grundschulen im Stadtteil selbst gibt es nicht. Die GS „Kastanienschule“ im angrenzenden Bahnhofsviertel (Kastanienstraße 1b) liegt für die östlichen Wohnlagen der Nördlichen Stadterweiterung noch in fußläufiger Entfernung. Unmittelbar südlich der zentralen Bereiche des Stadtteils befindet sich die Evangelische Grundschule (Stiftsstraße 12). Relativ nahe an den Wohnquartieren im Westen liegt die GS „Johann Friedrich Naumann“ (Schulstraße 1-3).

Die beiden Sekundarschulen („Völkerfreundschaft“ Am Wasserturm 36 / „Rüsternbreite“ Geschwister-Scholl-Straße 25a) sowie das Gymnasium (Wallstraße 31a) befinden sich außerhalb des Stadtteils, sind aber per ÖPNV oder Fahrrad in recht kurzer Zeit erreichbar.

Der Stadtteil wird durch die Kindertagesstätte „Angelika Hartmann“ (Bernburger Straße 18) versorgt, die sich in freier Trägerschaft befindet. Ergänzt wird das Betreuungsangebot durch die Horteinrichtung der GS „Kastanienschule“.

Am südlichen Rand des Stadtteils befinden sich mehrere Pflege- und Betreuungseinrichtungen. Das Städtische Pflegeheim „Am Lutzepark“ (Lange Straße 38) sowie der neu gebaute Hahnemannstift (Springstraße 27) der Diakonischen Dienste bieten betreutes und altersgerechtes Wohnen an. Im Hahnemannstift ist zusätzlich die Begegnungsstätte der Diakonie beheimatet. Mit dem direkten Zugang zum angrenzenden Lutzepark bieten sich zahlreiche Aufenthaltsmöglichkeiten.

Die am Hahnemannstift angrenzende Lutzeklinik steht derzeit leer. Bei dem Bauwerk handelt es sich um die einzige erhaltene homöopathische Klinik Europas. Um das gesamtstädtische und regionale Pflege- und Betreuungsangebot für ältere Menschen weiter auszubauen, plant das Diakoniewerk eine Sanierung des Hauses.

Im Stadtteil haben die Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde Köthen (Großer Neumarkt 1) sowie die Neuapostolische Kirche (Leopoldstraße 51) ihren Sitz.

Das Angebot an Kinderbetreuung ist hinreichend. Drei Grundschulen sind auf benachbarte Stadtviertel verteilt und bieten für die einzelnen Quartiere der Nordwestlichen Stadterweiterung ein immer noch recht wohnungsnahes Grundschulangebot. Die beiden Sekundarschulen und das Gymnasium in Köthen sind per ÖPNV bzw. Fahrrad immer noch in recht kurzer Zeit erreichbar.

Der Campus der Hochschule Anhalt qualifiziert den Stadtteil als Bildungsstandort mit überregionaler Bedeutung. Die Berufsbildenden Schulen Köthen haben gesamtstädtische und regionale Einzugsbereiche.

In der Nordwestlichen Stadterweiterung steht ein umfangreiches Betreuungs- und Pflegeangebot für Senioren zur Verfügung, das durch bedarfsgerechte Begegnungseinrichtungen ergänzt wird. Mit dem Ausbau der Lutzeklinik werden diese Kapazitäten in räumlicher Konzentration nochmals erweitert, sodass sich hier ein Betreuungsstandort mit großer Ausstrahlung entwickeln kann.

2.4 Grün- und Freiflächen

Private und öffentliche Grünflächen

Die vorhandenen Grün- und Freiflächen innerhalb des Stadtteils sind größtenteils den privaten Wohngrundstücken zugeordnet. Private Vorgärten entlang der Leopoldstraße, der Langen Straße, von Teilen der Bernburger Straße sowie der Blumenstraße bilden ein besonderes Qualitätsmerkmal dieser Wohnlagen und werten die Erschließungsachsen auf. Die Situation wird zunehmend negativ durch die Anlage privater Stellplätze beeinflusst. Die Freiflächen zwischen den Gebäuden der Hochschule Anhalt (FH) wirken teilweise als halböffentliche Abstandflächen mit nur geringer Aufenthaltsqualität. Hier bedarf es weiterer Aufwertungsmaßnahmen. Der Friedrichsplatz im Südosten ist der einzige öffentliche Platz im Gebiet. Spielgeräte und Sitzmöglichkeiten bieten Möglichkeiten zum Aufenthalt und zur Begegnung.

Die Nordwestliche Stadterweiterung profitiert von der unmittelbaren Nähe zu den angrenzenden innerstädtischen Parks und Freiflächen. Im Süden bieten der Lutzepark und der Schlosspark qualitätsvolle Aufenthaltsmöglichkeiten im Grünen. Südwestlich des Stadtteils befindet sich der Fasaneriebusch mit dem Tierpark. Auch die im Norden liegenden Grün- und Sportflächen am Ratswall mit Fußballfeld, Hockeyfeld, Badelandschaft und Minigolfanlage werten die Wohn- und Lebensqualität im Stadtteil auf.

Jedoch sind die vorhandenen Freiraumangebote im Stadtteil bzw. am Stadtteilrand unzureichend vernetzt. Die Nördliche Stadterweiterung kann in Zukunft durch Aufwertungen im Freiraum als Bindeglied zwischen dem grünen Ring der Altstadt und den Freiflächen im Norden fungieren.

Brachflächen

Entlang der Leopoldstraße und Augustenstraße sind durch Abriss leer stehender und unsanierter Gebäude einige Baulücken entstanden, die die geschlossene Straßen- bzw. Blockrandbebauung unterbrechen. An der Leopoldstraße lassen die Baulücken den Blick auf dahinter liegende brach gefallene Gewerbeflächen frei. Auch im Gewerbegebiet im Nord-Osten liegen weitere ungenutzte und ungepflegte Flächen brach. Zahlreiche Gebäude stehen hier leer und sind zum Teil in einem ruinösen Zustand. In der Straße Großer Neumarkt befindet sich ein riesiger untergenutzter Garagen- und Gewerbekomplex. Die Situation stellt sich bis weit in das Blockinnere als ungeordnet dar.

Die Baulücken und Brachflächen üben eine ausgesprochen negative Wirkung auf das Stadtbild und die Ausstrahlung des Stadtteils aus. Die Haupterschließungsstraßen Leopoldstraße und Lange Straße werden mit ihren Baulücken und der punktuell ruinösen Bausubstanz ihrer Bedeutung als stadtbildprägender Raum mit Zugang zur Altstadt nicht hinreichend gerecht. Hier sind Maßnahmen zur Reparatur der Stadtstruktur und Aufwertung des Erscheinungsbildes erforderlich, ggf. auch als Zwischenlösungen.

Gleiches gilt für die brach gefallenen Gewerbe- und Garagenkomplexe. Wenn es nicht gelingt, neue dauerhafte Nutzungen zu etablieren, sollten diese Flächenpotenziale nach Abriss der ruinösen Bausubstanz (vorerst) extensiv genutzt und mit geringem finanziellem Aufwand mit den innerstädtischen Grün- und Freiflächen vernetzt werden.

Die kleinteilige Bebauung mit vielen privaten Gärten sorgt dafür, dass die Nördliche Stadterweiterung weithin als durchgrünter Stadtteil wahrgenommen wird. Es besteht jedoch ein Defizit an öffentlichen Grünanlagen mit Aufenthaltsqualität, insbesondere in den mittleren und westlichen Bereichen. Dieses Defizit wird durch Parkanlagen in unmittelbarer Nachbarschaft jedoch relativiert.

Die Baulücken und Brachflächen haben sich als städtebauliche Missstände verfestigt. Sie belasten das Stadtbild und das Gebietsimage. Priorität sollte eine nachhaltige Reaktivierung haben. Gelingt dies nicht, sollten extensive Nutzungen bzw. Zwischennutzungen angestrebt werden.

3. Städtebauliches Leitbild

3.1 Städtebauliche Struktur

Das Untersuchungsgebiet grenzt nördlich an die Altstadt an. Entstanden zwischen 1890 und 1910 wird der Stadtteil durch eine gründerzeitlich geprägte kleinstädtische Siedlungsstruktur geprägt. Die Wohnbereiche werden durch eine weitgehend geschlossene Straßen- bzw. Blockrandbebauung charakterisiert. Im Vergleich zu den anderen Gründerzeitgebieten der Stadt weist die Nördliche Stadterweiterung eine geringere Bebauungsdichte auf. Die Mehrheit der Wohngebäude ist zwei- bis dreigeschossig. Die einzelnen Parzellen sind großzügiger angelegt. Entlang der Leopoldstraße und der Langen Straße werfen begrünte Vorgärten das Straßenbild auf. Die rückwärtigen Bereiche der geschlossenen Wohnhöfe werden punktuell auch durch Kleingewerbe genutzt.

An den Rändern des Stadtteils wurden in den 1960er und 1970er Jahren mehrere Geschosswohnbauten in industrieller Bauweise errichtet. Ein fünfgeschossiger Wohnblock entstand Am Ratswall, drei weitere Fünfgeschossiger in der Bernhard-Kellermann-Straße.

Während der 1980er Jahre wurde der Sanierungsbedarf im Stadtteil wegen ausbleibender Modernisierung vor allem in den Gründerzeithäusern, aber zunehmend auch in den Wohnblöcken der 1960er und 1970er Jahre, immer dringlicher. Seit Beginn der 1990er Jahre wurden die überwiegend privatgenutzten Gründerzeitgebäude und der industrielle Wohnungsbau nach und nach durch die Eigentümer wieder in Wert gesetzt. Einige ruinöse Gebäude wurden abgerissen und hinterließen Baulücken im Siedlungsgefüge. Nur wenigen Baulücken sind zwischenzeitlich durch Neubauten wieder geschlossen worden. Einige Abrissflächen wurden als Parkplätze genutzt, die meisten liegen brach bzw. stehen zum Verkauf.

Einzelne Gebäude an stadtbildprägenden Bereichen weisen noch heute einen maroden baulichen Zustand auf und stehen leer. Der Leerstand im Stadtteil liegt unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt und konzentriert sich auf unsanierte Altbauten (Mangel an privater Investitionskraft) und Standorte mit erheblichen Lagenachteilen (Verkehr, Lärm, Eckgebäude). Betroffen ist vor allem die Haupterschließungsachse des Gebietes (Leopoldstraße/ Lange Straße).

In den letzten beiden Jahrzehnten sind im Bereich des Badewegs und der Straße Hühnerkopf neue Einfamilienhäuser gebaut worden, die der steigenden Nachfrage nach dem privaten Eigenheim mit Garten in Innenstadtnähe Rechnung trugen.

Im Nordosten des Stadtteils befindet sich ein größerer Gewerbebereich, der zum Teil von aktiven Gewerbebetrieben genutzt wird, zum Teil brach liegt. Im Südwesten des Stadtteils liegt der Köthener Campus der Hochschule Anhalt.

Der Stadtteil ist als gründerzeitliche Stadterweiterung in das Stadtgefüge integriert und gilt als gute Wohnadresse. Die Modernisierung der Wohnungsbestände erfolgte schrittweise und unspektakulär. Die wenigen Aufwertungsanstrengungen im öffentlichen Raum konzentrierten sich neben der Neugestaltung des Friedrichplatzes auf die Grüngestaltung von Stadtbild prägenden Straßenräumen durch Baumpflanzungen (z.B. Friedrichstraße, Antoinettenstraße, Elisabethstraße).

3.2 Analyse der Stärken und Potenziale, Schwächen und Risiken

Städtebauliche Stärken und Potenziale

Der Stadtteil weist in Struktur, Funktion und Gestalt eine Reihe von Stärken und Vorzügen auf, die im Interesse nachhaltiger Entwicklung erhalten und weiter ausgeprägt werden sollen. Hierzu zählen:

- die weitgehend erhaltene Straßen- bzw. Blockrandbebauung der gründerzeitlichen Stadterweiterung mit durchgrüntem Innenbereich und Privatgärten;
- die eher kleinteilige Mischung von überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Mietwohngebäuden sowie Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern im selbstgenutzten Wohneigentum;
- der hohe Sanierungsstand sowohl im Altbau als auch im industriellen Wohnungsbau, wie auch der insgesamt geringe Leerstand;
- die recht gute und vielfältige Ausstattung mit Kapazitäten der sozialen Infrastruktur im Stadtteil selbst sowie ergänzend in den benachbarten Stadtquartieren;
- die Nahversorgung mit Supermarkt sowie kleineren Läden im Gebiet selbst, komplettiert durch die Angebote in der Altstadt und den umliegenden Stadtteilen;
- die Nähe zu den innerstädtischen Freiraumangeboten und Stadtplätzen; inklusive der begrünten Straßenräume und der von der Bewohnerschaft gepflegten Vorgärten.

Mit dem Campus der Hochschule Anhalt beherbergt die Nordwestliche Stadterweiterung einen überregionalen Bildungsstandort, der für die Stadtentwicklung von strategischer Bedeutung ist. Der Campus besitzt aber auch ein bislang noch nicht ausgeschöpftes Potenzial zur Belegung des Stadtteils selbst, wenn studentisches Wohnen, Lernen und Freizeitgestaltung stärker in die benachbarten Quartiere geholt werden kann. Hierzu müssen spezifische Angebote entwickelt werden.

Ein wichtiger Standortfaktor ist die Nähe zum Stadtkern. Die Altstadt ist mit PKW, ÖPNV oder Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. Die Nördliche Stadterweiterung ist über die Bundesstraße 185 (Leopoldstraße, Lange Straße, Bernburger Straße) und die Kastanienstraße sehr gut an das inner- und überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Profitieren kann die Nördliche Stadterweiterung von den stadtbildprägenden Grünanlagen (Lutzepark, Schlosspark, Fasaniebusch) und Stadtplätzen im Süden sowie den Freizeit- und Sportanlagen (Fußball, Hockeyfeld, Badewelt, Freibad und Minigolfanlage) im Norden des Gebietes. Diese befinden sich jedoch außerhalb des Planungsgebietes. Im Zuge der Neuordnung von Brachflächen und Zwischennutzungen auf Baulücken könnten innerhalb der Stadtteilgrenzen neue Grünräume und Aufenthaltsangebote entstehen. Über die begrünten Straßenräume und Neuordnungen von Platzgestaltungen bietet sich Potenzial die neuen und bestehenden Grünräume in Zukunft gesamtstädtisch zu vernetzen.



Städtebauliche Stärken und Potenziale

Stärken

-  Nähe zum Stadtkern
-  Nähe zu Landschaft/ Park
-  Raumkanten
-  Sanierte/ teilsanierte Bausubstanz

-  Gemeinbedarfeinrichtungen / Kirche
-  aktives Gewerbe
-  gepflegtes Stadtgrün/ Vorgärten
-  Straßenbegleitende Baumpflanzungen

Potenziale

-  Flächen mit Entwicklungspotenzial zur Neuordnung
-  Potenzial gesamtstädtische Grünvernetzung
-  Wegebeziehungen Bestand/ Potenzial

Bestandsaussagen

-  Versorgungseinrichtungen im Gebiet
-  Ärztehaus
-  Stadtteilgrenze



Städtebauliche Schwächen und Risiken

Den Stärken und Vorzügen stehen strukturelle, funktionale und gestalterische Schwächen und Defizite gegenüber, welche die Stadtteilentwicklung belasten und Zukunftsrisiken darstellen. Hierzu zählen:

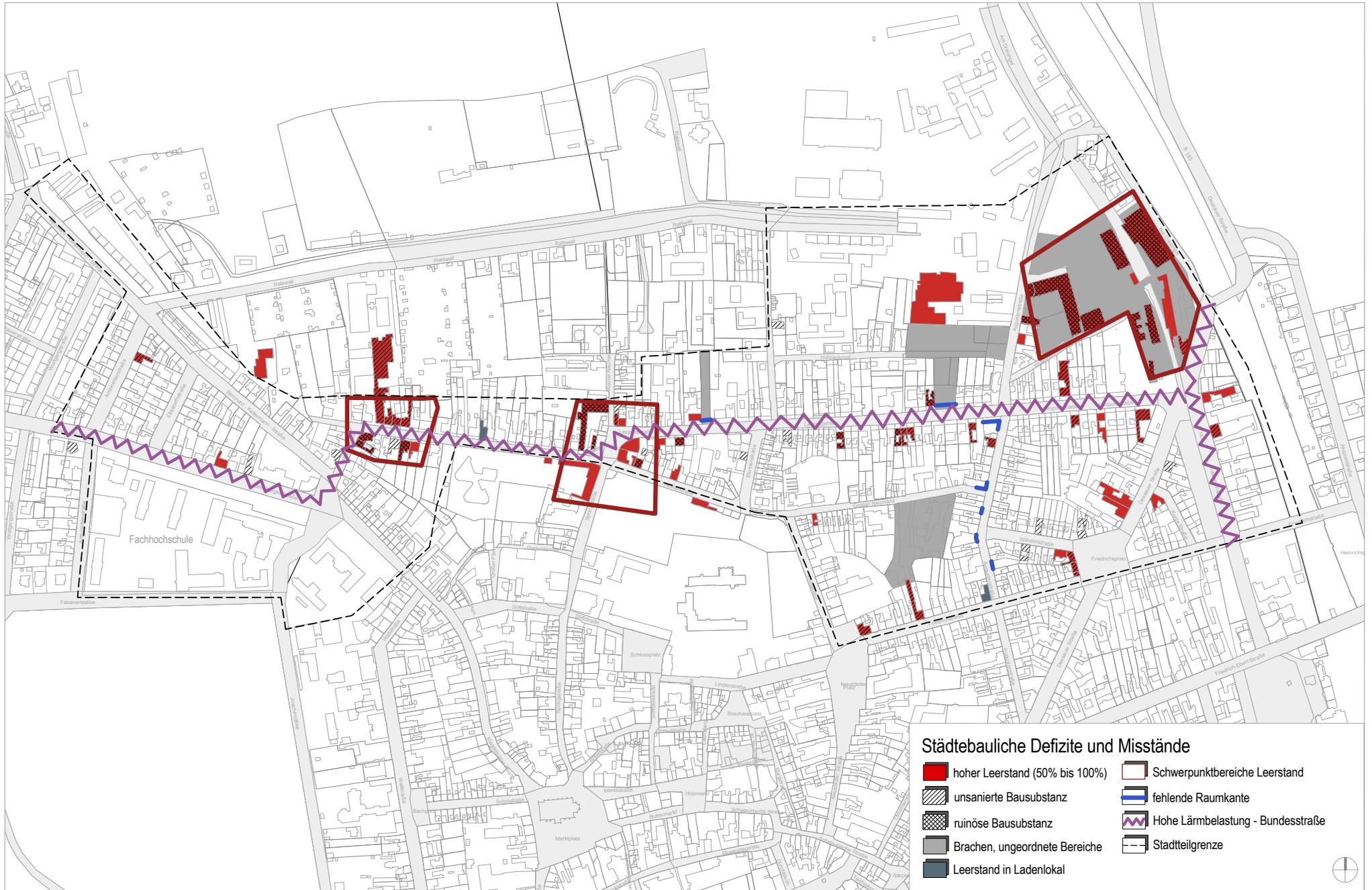
- die kleinräumigen Konzentrationen von unsanierten, leer stehenden und teils ruinösen Wohngebäuden aus der Gründerzeit, insbesondere in Stadtbild und Image prägenden Straßenräumen;
- durch Abriss entstandene Baulücken entlang wichtiger Raumkanten (Leopoldstraße, Augustenstraße), die den Eindruck beginnender städtebaulicher Erosion erwecken;
- großflächige Gewerbebrachen mit geringen Reaktivierungschancen im Nord-Osten des Gebiets; ungeordnete Blockinnenbereiche mit teils ruinöser und leer stehender Bausubstanz;
- erhebliche Immissionsbelastungen entlang der B 185 und Verlärmung angrenzender Wohnlagen an den Hauptverkehrsadern;
- der städtebauliche Missstand im Kreuzungsbereich Leopoldstraße / Lange Straße / Springstraße; der seiner Funktion als Altstadteingang nicht gerecht wird;
- fehlenden Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten für die Bewohnerschaft; Unterversorgung mit attraktiven öffentlichen Freiräumen;
- mangelnde funktionale Integration des Hochschulstandorts, insbesondere in den Bereichen des Wohnens, der Gewerbeangebote, der Versorgung und der Freizeitgestaltung.

Risiken und Gefahren für die längerfristige Stadtteilentwicklung entstehen vor allem, wenn sich die städtebaulichen Missstände in Stadtbild prägenden Räumen durch kleinräumige Konzentrationen von Verfall, Leerstand, Lücken und Brachen dauerhaften verfestigen und sich ein Image von erodierender Randlage in einer schrumpfenden Stadt herausbildet.

Die ausgedehnten Gewerbebrachen und ruinösen Gebäude im Nordosten belasten nicht nur die Stadtteilentwicklung, sondern stellen ein gesamtstädtisches Problem dar. Eine marktförmige private gewerbliche Reaktivierung der Flächen und der Bausubstanz ist nicht absehbar. Eine Nachnutzung bzw. Herichtung der Flächen für gewerbliche Nachfrage wird ohne öffentlichen Mitteleinsatz kaum zu bewerkstelligen sein.

Bewertung der Zukunftsfähigkeit

Die städtebauliche Struktur und die fortgeschrittene Sanierung, die Mischung von zumeist eher kleinteiligen Mietwohnraum, selbstgenutztem Wohneigentum und nichtstörendem Gewerbe, die gute Versorgung und Ausstattung mit sozialer Infrastruktur sowie nicht zuletzt die innerstädtische Lage und Nachbarschaft zur Altstadt bieten der Nördlichen Stadterweiterung gute Chancen für eine erfolgreiche Entwicklung im Gefüge der Stadt. Es ist ein vergleichsweise junger Stadtteil, wo urbanes Leben mit kurzen Wegen mit durchgrüntem privaten Wohnsituation verknüpft werden kann. Daher wird die Nördliche Stadterweiterung eine beliebte Wohnadresse für alle Generationen und vor allem auch für Familien bleiben.



3.3 Städtebauliches Leitbild und Handlungsprioritäten

Ziele der Quartiersentwicklung

Die Nördliche Stadterweiterung soll nachhaltig zu einem vitalen, selbstbewussten und attraktiven Stadtquartier entwickelt werden, das Wohn- und Lebensqualität für ein breites soziales Spektrum bietet und als attraktiver Bildungs- und Hochschulstandort wahrgenommen wird. Attraktive Wohnquartiere, kleinteiliges Gewerbe und abwechslungsreiche Grün- und Freiräume prägen den Stadtteil. Die bestehenden Vorzüge sollen erhalten, die Potenziale voll erschlossen und städtebaulichen Defizite und Missstände beseitigt werden.

Attraktives innerstädtisches Wohnquartier für alle Generationen

Die Nördliche Stadterweiterung bietet attraktives innerstädtisches Wohnen für vielfältige Ansprüche. Neben dem nach Größe, Ausstattung, Freiraumbezug und Lage differenzierten Mietwohngebiet im Altbau sowie im industriellen Wohnungsbau soll auch selbstgenutztes Wohneigentum in unterschiedlichen Formen weiter entwickelt werden.

- Der bereits weitgehend modernisierte Wohnbestand bleibt langfristig erhalten, bietet Wohnraum für vielfältige Nutzerschichten und prägt die städtebauliche Struktur und Gestalt im Stadtteil.
- Unsanierete Wohngebäude entlang der wichtigen Erschließungsachsen werden modernisiert. Handlungsschwerpunkte sind die Ballungen von Verfall und Leerstand in den Kreuzungsbereichen bzw. Altstadteingängen.
- In Quartiersinnenbereichen und Randlagen kann unsanierter bzw. ruinöser Wohnraum zur Verbesserung der wohnungsbezogenen Freiraumqualität abgerissen werden.
- Baulücken werden geschlossen; Priorität haben die stadtbildprägenden Raumkanten und die für eigentumsfähiges Wohnen begünstigten Lagen.

Das Angebot an Parzellen zur Errichtung von privaten Eigenheimen in Innenstadtnähe ist nahezu erschöpft. Neben den Baulücken bieten vor allem die Brachflächen ein Potenzial für innenstadtnahes eigentumsfähiges Wohnen. Durch städtebauliche Neuordnung können zusätzliche Flächen für das konventionelle Einfamilienhaus, aber auch für spezifische Wohnformen erschlossen werden. Vor allem entlang der stadtbildprägenden Straßenräume könnten zwei- bis dreigeschossige Stadthäuser mit Gärten für gut verdienende junge Familien attraktiv sein. Mit Bezug auf die Serviceleistungen der Pflegeeinrichtungen am Lutzepark ist auch denkbar, altersgerechtes Wohnen in Eigentumsqualität im Stadtteil anzusiedeln.

Differenzierte Freiraumqualitäten werden Teil eines innerstädtischen Grünsystems

Derzeit ist der Stadtteil mit öffentlichen Grünräumen unterversorgt. Dieses Manko wird durch privates Grün im Wohnumfeld, in Innenbereichen und in Randlagen teilweise aufgewogen.

- Zur Aufwertung des Stadtteils und seiner Wohnlagen bedarf es neben der Pflege des überschaubaren öffentlichen Bestandes auch der Entwicklung neuer Freiraumqualitäten, um den unterschiedlichen Nutzungsansprüche einer gemischten Bewohnerschaft Rechnung zu tragen.
- Ansatzpunkte hierfür bieten Brachflächen bzw. untergenutzte Freiräume in Innenbereichen sowie Baulücken in nicht Stadtbild prägenden Straßenräumen. Offen gestaltete private Freiräume können über grüne Erschließungsachsen miteinander verbunden und mit angrenzenden öffentlichen Freiflächen verknüpft werden. Über die Stadtteilgrenzen hinaus entsteht somit ein vernetztes innerstädtisches Grünsystem mit neuen Freiraumtypen, das an die umgebene Landschaft anbindet.
- Die massiven Missstände an einigen städtebaulich bedeutsamen Knotenpunkten erfordern eine Neuordnung der betreffenden öffentlichen Räume. Durch Neugestaltung der Stadtplätze sollen die Erschließungsachsen besser gegliedert sowie der Straßenraum und die Eingänge zur angrenzenden Altstadt aufgewertet werden.

Bildung und Soziales stärken den Stadtteil

- Die überregionalen Bildungseinrichtungen müssen weiter gestärkt werden. Die Nördliche Stadterweiterung kann vom Hochschulstandort profitieren, wenn dieser nicht nur für die Studierenden sondern auch für die Bewohner der angrenzenden Wohnlagen, attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten bietet. Mit der Öffnung des Campus zum Stadtteil und der Schaffung einer grünen Verbindungsachse zwischen den Freiraumangeboten im Norden und Süden wird der Campus besser in den Stadtteil integriert und funktional vernetzt.
- Die Einrichtungen der Sozialen Infrastruktur (Pflege und Gesundheit) stellen sich vor allem auf eine alternde Einwohnerschaft ein. Im Zuge der Entwicklung eines Schwerpunktes für Pflege, Kommunikation und Gesundheit können Soziale-, Bildungs- und Kultureinrichtungen gebündelt werden, deren Angebot sich an alle Altersgruppen richtet. Der Austausch der Generationen wird gefördert. Es entsteht ein Ort für bürgerschaftliches Engagement.
- Die Freizeitangebote müssen vor allem für Kinder und Jugendliche in Umfang und Qualität ausgebaut werden. Die Zukunft des Stadtteils hängt entscheidend von seiner Attraktivität für Haushaltsgründer und junge Familien ab. Ein Wegbrechen dieser Kapazitäten bringt dem Stadtteil und dem städtischen Gemeinwesen insgesamt dauerhaften Schaden. Wenn im Einzelfall die öffentliche Finanzierung nicht mehr gewährleistet werden kann, sollte eine öffentlich-private Partnerschaft erwogen werden.

Gewerbe als Motor und Chance

- Die Verbesserung der Erschließungssituation entlang der Leopoldstraße, weitere Aufwertungen im öffentlichen Raum sowie anhaltende Sanierungstätigkeiten tragen neben der Attraktivitätssteigerung des Stadtteils auch zur Verbesserung der Standortbedingungen und so auch zum Verbleib ansässiger klein- und mittelständischer Unternehmen bei. Wichtige örtliche Arbeitsplätze werden im Stadtteil gesichert.
- Der funktionierende Gewerbebestand soll in Zukunft weiter erhalten und gestärkt werden. Der Schwerpunkt der zukünftigen Gewerbeentwicklung im Gebiet liegt im Umfeld der Firma LACUFA. Mit der Konzentration auf den Bereich westlich der nördlichen Augustenstraßen kann sich in Zukunft ein kompaktes Gewerbegebiet im Stadtteil etablieren. Für die Vermarktung leer stehender Gewerbeimmobilien (z. B. das ehemalige Bildungswerk) sind in diesem Bereich geeignete nachhaltige Nutzungskonzepte (z.B. Gesundheitsbranche) durch die Eigentümer zu erarbeiten und umzusetzen.
- Eine kurzfristige Reaktivierung der großflächigen Gewerbebrachen im Nord-Osten des Gebiets ist derzeit wenig wahrscheinlich. Ziel sollte sein, die Flächen durch umfassende Konversionsmaßnahmen zu beräumen und somit für neue gewerbliche Ansiedlungen, ggf. aber auch für andere Nutzungen herzurichten. Realistischerweise muss man sich bei der Reaktivierung auf längere Zeiträume einrichten. Zwischenzeitlich sollten extensive Nutzungen mit minimalem Kostenaufwand gefunden werden, die ohne Wechsel des Eigentümers und Änderungen des Planungsrechts alle Optionen für eine künftige Bebauung offen lassen. Vorgeschlagen werden Ruderalbegrünungen, die Anpflanzung pflegearmer Baumarten und die Überlassung von Teilflächen an private Zwischennutzer.¹⁰

Quartiersentwicklung aus eigener Kraft, öffentliches Engagement an neuralgischen Punkten

Der Stadtteil Nördliche Stadterweiterung hat sich im vergangenen Jahrzehnt stabilisiert. Dies gilt für die demografische und soziale Struktur, den Wohnungsbestand, die Gemeinweseneinrichtungen und das kleinteilige Gewerbe. Das Erneuerungs- und Modernisierungsgeschehen kann weitgehend aus eigener Kraft der privaten Akteure vor Ort fortgesetzt werden. Handlungsschwerpunkte für das öffentliche Engagement sind die Hochschule Anhalt, die wenigen - aber stadtbildrelevanten - Ballungen städtebaulicher Missstände an Knotenpunkten im Öffentlichen Raum sowie die Reaktivierung der großen Gewerbebrachen im Nordosten.

¹⁰ Vgl. IBA Stadtbau Sachsen-Anhalt 2010. Pixelierung und Claims in Dessau-Roßlau.

3.4 Städtebauliches Konzept

Um die Nördliche Stadterweiterung als Wohnstandort zukunftsfähig zu machen, werden in Anknüpfung an die Stärken-Schwächen-Analyse folgende städtebauliche Strategien vorgeschlagen:

- Das städtebauliche Grundgerüst, das überwiegend von einer zwei- bis dreigeschossigen geschlossenen gründerzeitlich geprägten Blockrandbebauung besteht, bleibt dauerhaft erhalten. Die unsanierte Gebäudesubstanz wird weiter kontinuierlich modernisiert und in Lücken ergänzt. Sofern ein Lückenschluss nicht in Aussicht steht, sind Zwischennutzungen zu installieren, die den differenzierten Nutzungsansprüchen der Bewohner gerecht werden.
- Die gründerzeitliche Blockstruktur hat großes Potenzial für ruhige geschützte private Innenhöfe. Durch Abriss von rückwärtigen Gebäuden und Nebengebäuden und anschließender Begrünung der privaten Wohnhöfe kann das Wohnumfeld aufgewertet und attraktiver gestaltet werden.
- Die grünen Erschließungsachsen (Leopoldstraße, Lange Straße) inklusive der Vorgärten bleiben erhalten und werden weiter aufgewertet. Die stadtbildprägenden Baumpflanzungen sind zu erhalten, zu ergänzen bzw. in Teilen zu erneuern.
- Im Rahmen von Neuordnungsmaßnahmen entstehen an städtebaulich bedeutsamen Knotenpunkten entlang der Erschließungsachse Leopoldstraße / Lange Straße neue Stadtplätze. Diese tragen zum einen zur Aufwertung des Stadtteils bei und werden ihrer Funktion als Altstadteingang gerecht. Raumbedeutende Bausubstanz ist zu erhalten und nachzunutzen.
- Die bestehenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind zu erhalten und durch bedarfsgerechte Angebote (insbesondere Gesundheit/Pflege/Kommunikation) zu ergänzen. Für leer gefallene Infrastrukturgebäude sind auf Grund der Innenstadtlage mit Vorrang nachhaltige Nutzungen zu finden, vorzugsweise im Bereich von Gesundheit und Pflege, um Synergien zu nutzen.
- Der Hochschulstandort an der Bernburger Straße wird durch weitere Modernisierungsmaßnahmen gestärkt und funktional besser in den Stadtteil integriert. Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum wirken sich positiv auf die angrenzenden Wohnlagen aus.
- Die siedlungsinternen Freiräume sollen erhalten, qualifiziert und in öffentlich-privater Partnerschaft mit den angrenzenden innerstädtischen Grünräumen zu einem zusammenhängenden Grünsystem vernetzt werden.
- Die öffentlichen Planungs- und Unterstützungsleistungen im gewerblichen Bereich werden auf die Bestandspflege und die Entwicklung kleinteiligen nichtstörenden Gewerbes mit Dienstleistungsfunktionen für die Wohnquartiere konzentriert. Da derzeit keine großflächigen Gewerbeansiedlungen zu erwarten sind, ist die Entwicklungskraft auf die kompakte Gewerbeeinheit um LACUFA zu richten.
- Die großflächigen Gewerbebrachen im Nord-Osten werden zum städtischen Ruheraum. Gebäude, die für den Rückbau vorgesehen sind, werden nicht mehr am Markt angeboten. Für diese Gebäude wird ein Abrissgebot eingeführt. Nach der Altlastenentsorgung und dem Rückbau ruinöser Bausubstanz werden die Flächen mit minimalem öffentlichen Aufwand extensiv gestaltet und für Zwischennutzungen durch private Akteure angeboten, wobei jedoch alle Optionen für künftige (gewerbliche) Entwicklungen gewahrt bleiben
- Die bestehenden Einzelhandelsseinrichtungen werden nach den Vorgaben des Zentrenkonzepts im Bestand gesichert und gewährleisten eine wohnungsnahе Versorgung.



Strategische Ansätze der Gebietsentwicklung

-  Erhalt/ Stärkung städtebauliches Grundgerüst (geschlossene Bauweise), Modernisierung, Lückenschluss, Grüngestaltung
-  Entwicklung im Bestand / Mischung Wohnen und Gewerbe, Erhalt und Sicherung der Vorgärten
-  Erhalt, Modernisierung ggf. Nachnutzung der Schulen, sowie Gemeinbedarfseinrichtungen
-  Eigentumsfähiges Wohnen (EFH), bei Bedarf städtebauliche Neuordnung, Abriss, Neuerschließung

-  Erhalt/ Stärkung Gewerbebestand, Nachnutzung Leerstand
-  städtischer Ruheraum, Wartefläche für zukünftige Entwicklungen, Altlastenentsorgung, einfache Begrünung
-  Erhalt bestehender Einzelhandelseinrichtungen zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung
-  Erhalt und Pflege der Grünflächen
-  Erhalt grüne Erschließungssachse/-straße
-  Neuordnung der Platzgestaltung

-  Entwicklung Grünachse
-  Stärkung Hochschulstandort
-  Ausbau Standort für Pflege, Gesundheit, Seniorenwohnen
-  Rückbaupotenziale
-  Bahnareal
-  Stadtteilgrenze



4. Maßnahmenvorschläge

Die folgenden Maßnahmenvorschläge sind als Anregungen für öffentliche und private Eigentümer zu verstehen, durch Sanierung, Neuordnung und Gestaltung von Gebäuden und Flächen zur weiteren Stabilisierung des Stadtteils, Aufwertung des Quartiers und damit auch Wertsteigerung und besseren Vermarktung der eigenen Immobilie beizutragen. Nicht wenige der vorgeschlagenen Maßnahmen sind nur in öffentlich-privater Kooperation erfolgreich durchführbar.

4.1 Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen

Sanierung der Bausubstanz

Die kontinuierliche Modernisierung bzw. Instandsetzung der noch unsanierten Gebäudebestände soll fortgesetzt werden. Die Bausubstanz in der Nördlichen Stadterweiterung befindet sich überwiegend in kleinteiligem, zum Teil selbst genutztem Privateigentum. Die insgesamt gute Wohnlage, Nutzungsdichte und Vermietungsquote ermöglichen es den privaten Eigentümern in den allermeisten Fällen, den Wohnungsbestand aus eigener Kraft in Wert zu halten. Darüber hinaus sind die öffentlichen Einflussmöglichkeiten begrenzt, da keine Fördergebietskulisse besteht. Planungssignal ist, dass der Stadtteil eine nachhaltige Entwicklungsperspektive besitzt, über starke endogene Potenziale verfügt und somit ein guter Investitionsstandort ist.

An Standorten, wo sich unsanierte bzw. ruinöse Bausubstanz wesentlich auch auf Grund von städtebaulichen Missständen im öffentlichen Raum ballt, ist der Einsatz öffentlicher Mittel zur Aufwertung des Freiraums unumgänglich. Dies betrifft vor allem die Knotenpunkte an B 185.

Für einige wenige unsanierte bzw. ruinöse Gebäude, deren Erhalt auf Grund von Lage oder Architektur städtebaulich bedeutsam ist, aber an mangelnder privater Investitionskraft scheitert, wird ein kommunales Sonderprogramm vorgeschlagen. Unter dem Titel „Ein Haus für Köthen“ könnte in jedem Jahr ein Gebäude ausgewählt werden, dessen Sanierung von der Stadt planerisch unterstützt wird. Eine finanzielle Unterstützung könnte in öffentlich-privater Partnerschaft durch eine Stiftung geleistet werden, die im Wesentlichen durch bürgerschaftliches Engagement und Beiträge aus der lokalen Wirtschaft getragen wird, aber auch von Fördermitteln profitiert.

Nachnutzung von Brachflächen für innenstadtnahes Wohneigentum

Das Angebot an Parzellen für den Eigenheimbau in Innenstadtnähe ist nahezu erschöpft. Neben den Baulücken bieten Teilbereiche der Brachflächen zusätzliche Baupotenziale.

Brachfläche Augustenstraße

Zur Fortführung der Eigenheimbebauung am Hühnerkropf ist die angrenzende Gewerbebrache geeignet. Die Straße Hühnerkropf wird bis zur Augustenstraße verlängert und beidseitig parzelliert. Neben dem klassischen Eigenheim ist mit Bezug auf die nahen Einkaufsmöglichkeiten und die Angebote der Pflegeeinrichtungen am Lutzepark auch hochwertiges altersgerechtes Wohnen zur Miete denkbar.

Kosten der Erschließung: 175.000,00 € (140 € / m²)



Brache Großer Neumarkt

Im Zuge der Neuordnung des gesamten ehemaligen Garagenkomplexes in der Straße Großer Neumarkt ist neben der Schaffung neuer Freiraumqualitäten (vgl. Maßnahmen im öffentlichen Raum) auch die Schließung des nördlichen Blockrandes vorzunehmen. In diesem Bereich könnte neuartiger Wohnraum in Form von ca. 8 Stadthäusern entstehen, die sich vom gründerzeitlichen Bestand abheben (Plan Seite 39).

Für die Neubebauung wird keine Kostenschätzung vorgenommen, da eine Umsetzung von den Planungen der jeweiligen Bauherren abhängt. Die Kosten der Freiraumgestaltung werden bei der Maßnahmenbeschreibung zum öffentlichen Raum geschätzt.

4.2 Soziale Infrastruktur

Überregionaler Bildungs- und Hochschulstandort

Zur weiteren Stärkung des Hochschulstandortes an der Bernburger Straße bedarf es der kontinuierlichen Instandsetzung und Modernisierung der Bausubstanz. Der Campus der Hochschule Anhalt (FH) ist durch Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum attraktiver zu gestalten.

Im Rahmen von Zwischennutzungen auf den Baulücken und Brachflächen im Gebiet bietet sich die Chance, die Hochschule Anhalt besser mit dem Stadtteil als auch der Stadt zu verknüpfen. Neben Versuchsfeldern für die örtlichen Studiengänge könnten sich die Studiengänge Landschaftsplanung sowie Architektur und Design (Standorte in Bernburg und Dessau) auf den Potenzialflächen präsentieren. Auch das Thema der Homöopathie kann in Form von kleinen Gärten aufgegriffen werden und zur Aufwertung des Wohnumfeldes beitragen. Kleinräumig werden Stadtteil und Hochschule vernetzt und die stadtweite Wahrnehmung verbessert.

Die Joachimiallee, die vormals als wichtiger Bestandteil der Altstadtumfahrung fungierte, ist im Bereich des Hochschulgeländes gekappt worden. Der Campus wird nicht mehr von einer Verkehrsader durchschnitten. Dies wird mit einer stärkeren Verkehrsbelastung der Altstadt erkaufte. Zu erwägen wäre, im Zuge der beabsichtigten Neuordnung der Verkehrssituation im Kreuzungsbereich Bernauer Straße / Bernhard-Kellermann-Straße / Lange Straße durch Anlage eines Verkehrskreisels auch die Verbindung zur Joachimiallee über die jetzige Fuß- und Radwegverbindung hinaus in Form eines verkehrsberuhigten Straßenabschnitts wieder herzustellen. Damit könnte die Altstadt von Durchgangsverkehr entlastet und der Fasaneriebusch besser erschlossen werden.

Der Standort der Berufsbildenden Schulen inklusive seiner Außenanlagen ist dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf zu modernisieren.

Kindertagesstätten und Schulstandort

Grundsatz für die Entwicklung der Kindertageseinrichtungen ist, dauerhaft eine wohnungsnaher Versorgung zu sichern. Mit der vorhandenen Einrichtung in freier Trägerschaft ist dieser Anspruch räumlich gewährleistet. Die kürzlich sanierte Kindertagesstätte im Gebiet bleibt erhalten und wird je nach Bedarf kontinuierlich in Stand gehalten bzw. erneuert.

Die Grundschule „Kastanienschule“ mit ihrer Horteinrichtung am Rande des Gebietes bleibt erhalten. Die Sanierung der Horteinrichtung ist bereits erfolgt. Das Schulgebäude sowie die Außenanlagen sind kontinuierlich funktionsfähig zu halten und bei Bedarf zu sanieren und aufzuwerten. Das gleich gilt für die nahe gelegene Evangelische Grundschule und die GS „Johann Friedrich Naumann“.

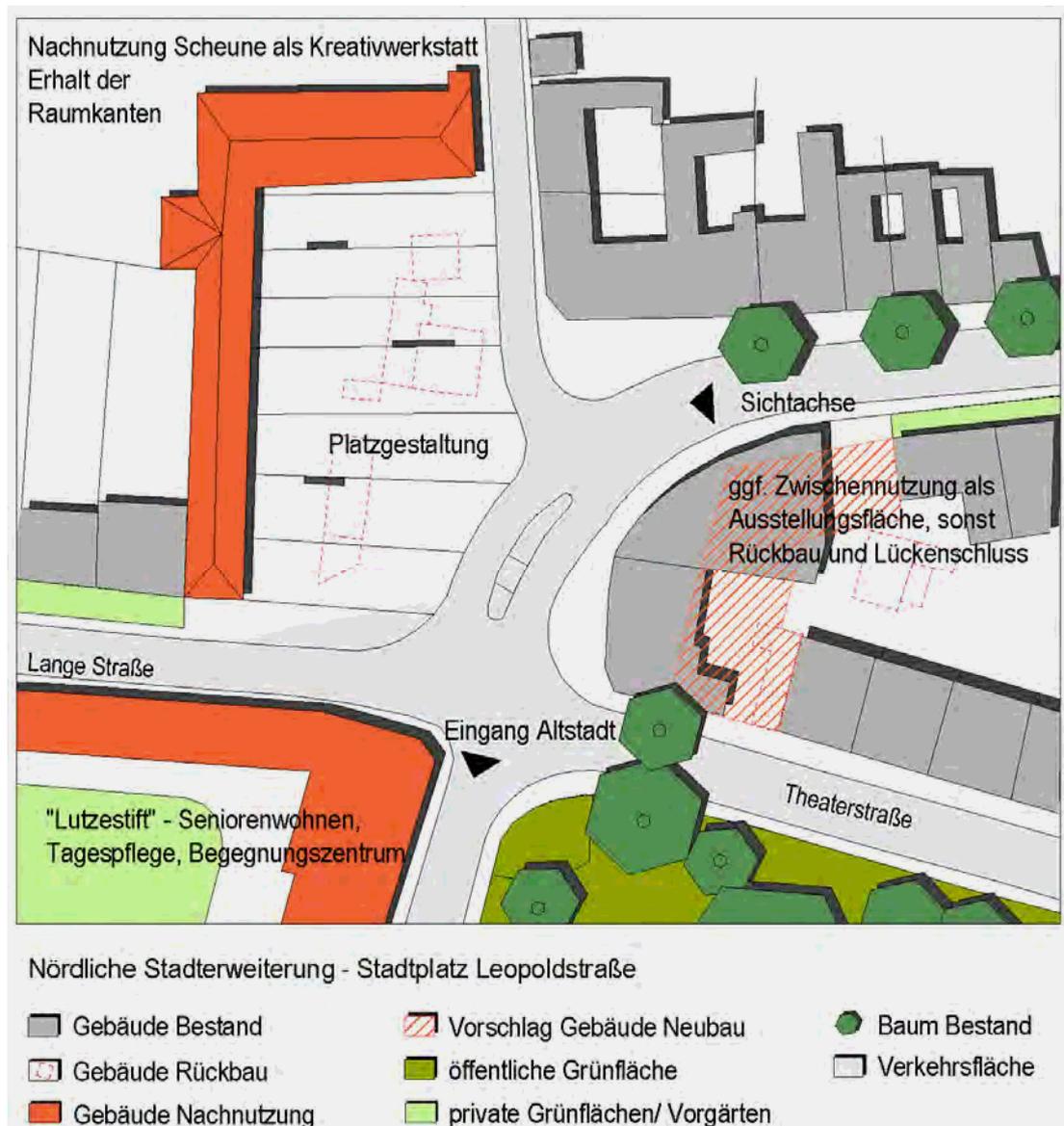
Pflege und Gemeinwesen

Die Pflegeeinrichtungen und Angebote des betreuten und altersgerechten Wohnens befinden sich zwar außerhalb der Nördlichen Stadterweiterung, stellen aber für die zukünftige Entwicklung des Stadtteils einen wesentlichen Schwerpunkt dar. Mit dem Hahnemannstift in der Springstraße und dem Pflegezentrum am Lutzepark befinden sich gleich zwei neuwertige Einrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft. Gemeinsam mit der zur Zeit leer stehenden Lutzeklinik, ergänzt durch die Freiraumangebote des Lutzeparks und des Schlossparks, bieten sich Potenziale, einen attraktiven Schwerpunkt für Pflege, Seniorenwohnen und Gesundheit in der Stadt zu etablieren.

Pflegezentrum am neuen Stadtplatz Leopoldstraße / Lange Straße / Springstraße

Im Kreuzungsbereich der Leopoldstraße / Lange Straße / Springstraße steht die Mehrzahl der Gebäude fast komplett leer, darunter auch die ehemalige Lutzeklinik. Seiner Funktion als Eingang zur Altstadt wird der Bereich nicht gerecht. Neben der Beseitigung des Leerstandes durch Rückbau und Nachnutzung der Bausubstanz bedarf es auch einer Neuordnung der Verkehrssituation.

Vorgeschlagen wird, die leer stehenden Gebäude im Nord-Westen des Platzes abzurechen und die dahinter liegende Scheune freizulegen. Durch den L-förmigen Grundriss der Scheune wird eine Platzsituation geschaffen, die klar von allen Seiten eingefasst ist. Zur Schaffung einer intakten Platzsituation ist die Nachnutzung der angrenzenden Gebäude erforderlich.



Aus der Lutzeklinik im Süden soll zukünftig der Lutzestift werden. Das Diakoniewerk, das den benachbarten Hahnemannstift betreibt, plant die Sanierung und Nachnutzung des geschichtsträchtigen Hauses. Die Stiftung will hier rund eine Million Euro investieren und in direkter Nachbarschaft zum neu gebauten Hahnemannstift ein Altenhilfezentrum etablieren. Neben einer Tagespflege im Nordflügel des Objektes in der Langen Straße beabsichtigt die Stiftung, eine räumliche Verbindung zum angrenzenden Hahnemannstift zu schaffen. Die hier beheimatete Begegnungsstätte der Diakonie soll ausziehen und sich nebenan im Lutzestift niederlassen, wo mehr Platz zur Verfügung steht, um die Begegnungsstätte noch stärker als bisher nach außen zu öffnen. Ergänzt werden könnte das Angebot durch etwa 10 altersgerechte Wohnungen, die mit ihren repräsentativen Räumen mit Stuckdecken und einer wunderbaren Aussicht zum Lutzepark vor allem besserstehende Ruheständler und Rentner ansprechen werden. Im Erdgeschoss des Springstraßen-Flügels ist eine homöopathische Praxis denkbar, auch die weitere Öffnung des Lutzeparkes mit seinen homöopathischen Pflanzen ist angedacht. Das historische Musikzimmer der ehemaligen Lutzeklinik kann bei Bedarf auch künftig für öffentliche Veranstaltungen genutzt werden.¹¹

Gemeinwesen- und Freizeitangebote könnten die Angebotspalette erweitern, die neben den Senioren auch die Bewohner der Nördlichen Stadterweiterung ansprechen. Zentrales Element ist dabei die freigelegte Scheune, die zu einer Kreativwerkstatt ausgebaut werden könnte. Kinder und Jugendliche erlernen handwerkliches Geschick und können dabei von der Erfahrung der Alten profitieren. Senioren werden kreativ und lassen sich umgekehrt von der Jugend inspirieren. Es entsteht eine Begegnungs- und Kommunikationsstätte, die den Senioren eine Teilhabe am Leben bietet und das Zusammenleben der Generationen im Quartier fördert. Die derzeit leer stehende Spielhalle im Osten des neuen Stadtplatzes könnte bis zu ihrer Nachnutzung als „Ausstellungshalle“ fungieren. Sofern keine Nachnutzung gefunden wird, ist der Rückbau und anschließende Lückenschluss zur Fassung der Platzkanten anzustreben.

Im Zuge der Gestaltung des neuen Stadtplatzes sollten am Knotenpunkt Lange Straße / Leopoldstraße / Theaterstraße / Springstraße auch die Verkehrsführung und die Sichtverhältnisse verbessert werden. Der neue Stadtplatz erhält eine einfache Gestaltung, die das Stadtbild auch für den automobilen Reisenden aufwertet. Denkbar wäre ein massiver Artefakt als Endpunkt der Sichtachse in der Leopoldstraße.

Grobkostenschätzung:

Freilegung von Grundstücken:	ca. 12.000,00 € (40 € / m ²)
Sanierung und Umnutzung der Scheune:	ca. 450.000,00 € (pauschal)
Platzgestaltung:	ca. 95.000,00 € (60 € / m ²)

4.3 Maßnahmen im Freiraum

Die Nördliche Stadterweiterung bleibt nur dann dauerhaft ein junges und familienfreundliches Quartier, wenn neben Angeboten für Familien (speziell mit kleinen Kindern) auch für heranwachsende Kinder und Jugendliche sowie Senioren angemessene Freiraumangebote entwickelt werden. Baulücken und Brachen bieten Potenziale zur Schaffung von Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten für alle Generationen.

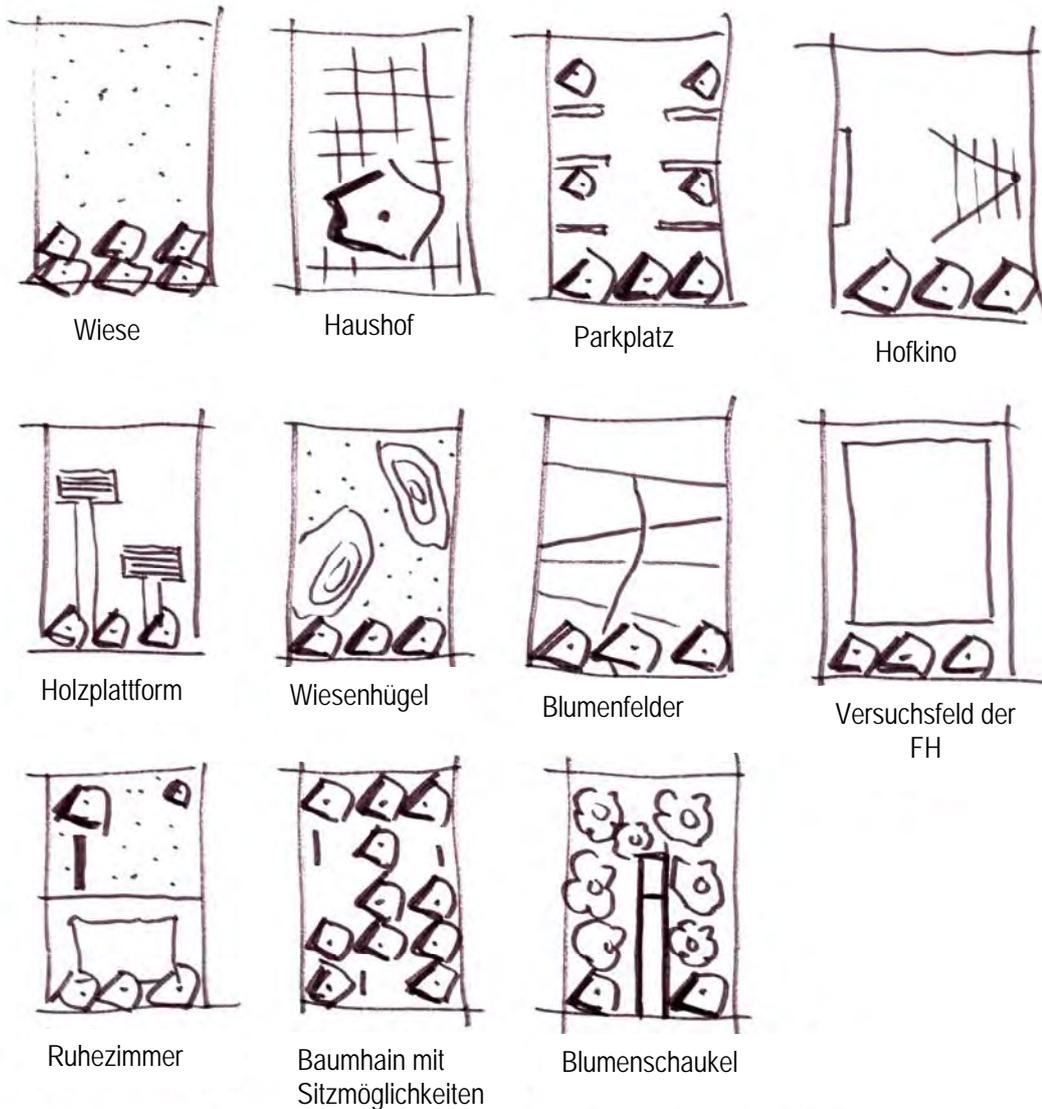
Zwischennutzungen auf Baulücken

Baulücken finden sich in der Nördlichen Stadterweiterung vor allem entlang der Leopoldstraße und Augustenstraße und unterbrechen die prägende Straßenrandbebauung. Die Zwischennutzungen tragen dazu bei, die unterbrochene Blockrandstruktur wiederherzustellen und verbessern die Aufenthaltsqualität im Stadtteil. Es können temporäre wohnungsnaher Freiräume entstehen, die durch differenzierte Nutzungen die Wohn- und Lebensqualität im Gebiet für alle Generationen verbessern, zu einem Bestandteil der Stadtteilkultur werden und zu einem solidarischen wie gegenseitig bereichernden Zu-

¹¹ Quelle: mz-web.de, Artikel vom 01.02.2010, Titel: Stiftung will Lutzeklinik kaufen

sammenleben der Generationen beitragen. Familien mit Kindern, die aufgrund unzureichender Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien, mangelnder Verkehrssicherheit und fehlendem Grün einen Wegzug erwägen, verbleiben im Stadtteil. Ältere Bewohner können durch sichere, ruhige Aufenthaltsbereiche im Grünen zum Bleiben bzw. zum Rückziehen in die Stadt bewegt werden.

Die folgenden Möglichkeiten für Zwischennutzungen sind auf bestehenden oder auch zukünftigen Baulücken denkbar. Zur Wahrung der Raumkanten entlang der Erschließungsstraßen ist die Pflanzung einer Baumreihe vorzunehmen.

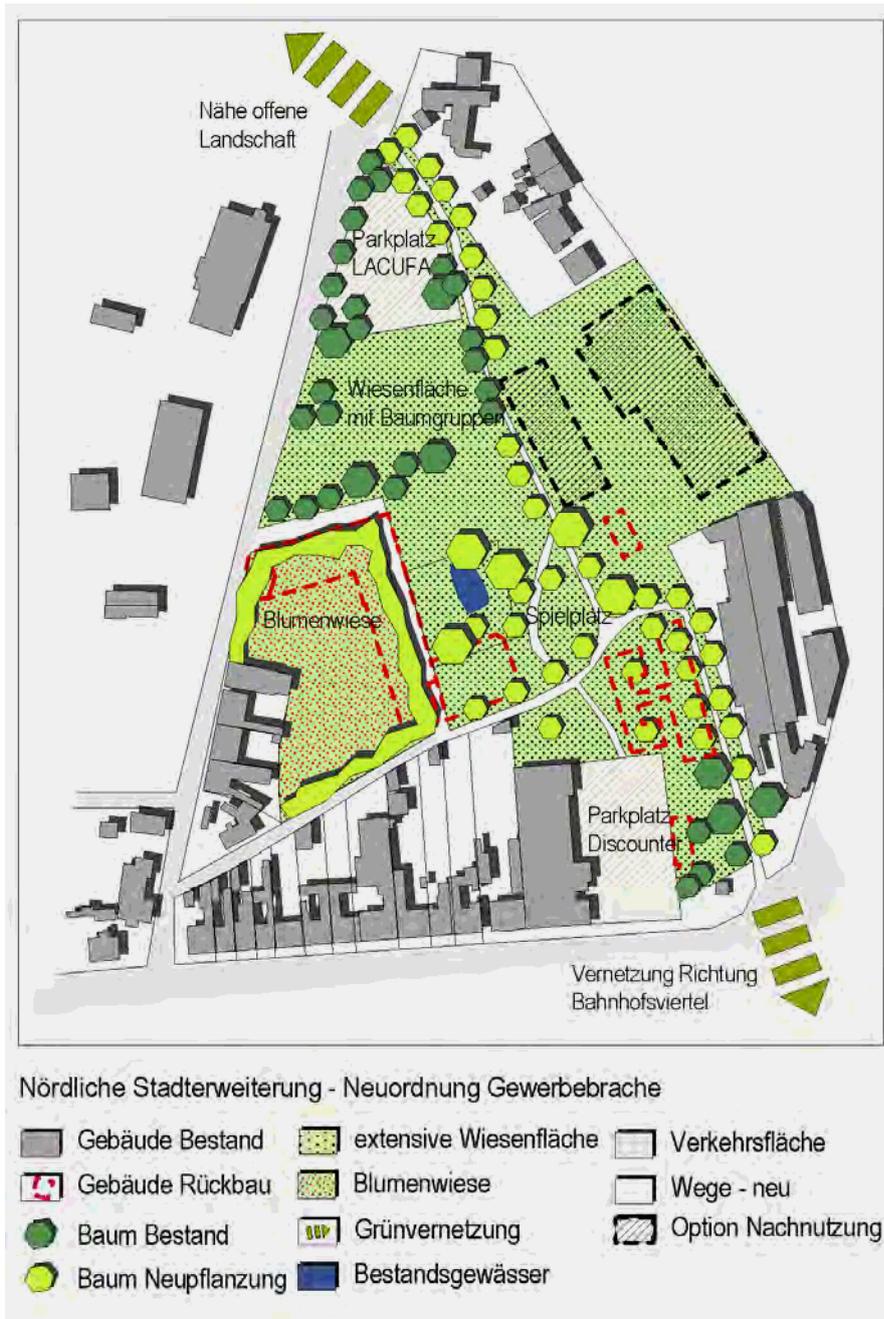


Gewerbebrache als „Ruheraum“

Auf den brachliegenden Gewerbeflächen im Osten der Augustenstraße ist derzeit keine Entwicklung abzusehen. Lediglich die Gebäude im Süd-Osten (alte Möbelfabrik) wurden in Teilen saniert und befinden sich in gewerblicher Nutzung. Die beiden größeren Hallen im Norden des Gebiets werden derzeit noch als städtische und private Lagerfläche genutzt. Die Gebäude sind aufgrund unterlassener Instandhaltung dem Verfall preisgegeben und geben als Stadteingang für Bahnfahrer einen desolaten Eindruck ab.

Für die Entwicklung des Geländes bieten sich zwei Optionen. Erste Option ist eine Sanierung der gegenwärtig maroden und zum Teil untergenutzten Hallen. Eine Nutzung als städtischer Bauhof kann als Anschlag für den geplanten Gewerbepark dienen.

Als zweite Option ist der Abbruch der ruinösen Hallengebäude zu erwägen. Nach erfolgter Beseitigung der ruinösen Bausubstanz bietet der Bereich die Chance als städtischer Ruheraum bzw. Wartefläche für zukünftige Entwicklungen. Durch eine einfache Begrünung können temporäre Freiraumangebote im Stadtgebiet entstehen, die den städtebaulichen Missstand mildern und auch einen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklima leisten. Neue Freiraumtypen in enger Verzahnung mit der umgebenen Landschaft können sich etablieren. Gleichzeitig wird die subjektive Wahrnehmung des Stadteingangs aus Bahnfahrersicht verbessert.



Eine durch Bäume eingegrenzte Blumenwiese markiert eine Fläche für die Erweiterung der Wohnnutzung. In Nord-Süd-Richtung säumt eine Allee den neuen bereits bauleitplanerisch festgesetzten Fuß-, Rad- und Skateweg, der die Verbindung zwischen dem nördlich angrenzenden Landschaftsraum und den neuen Grünflächen im Bahnhofsviertel herstellt.

Ein öffentlicher Spielplatz soll das Angebotsdefizit für Familien mit Kindern im Gebiet ausgleichen. Darüber hinaus können die im B-Plan festgesetzten Ausgleichsflächen auf privaten und öffentlichen Flächen ebenfalls Möglichkeiten für vielfältige Freizeitaktivitäten bieten.

Um eine zukünftige bauliche Nutzung auf den zwischengenutzten Flächen durch die Bepflanzung mit Bäumen nicht zu verhindern oder zu erschweren, wird auf den Leipziger Weg verwiesen. Wenn es die Verwirklichung der endgültigen baulichen Nutzung erfordert und keine Verpflanzung der als Interimsgrün gepflanzten Bäume auf andere Flächen möglich ist, wird der Beseitigung der Bäume durch das zuständige Grünflächenamt zugestimmt.

Grobkostenschätzung

Freilegung von Grundstücken:	ca. 240.000,00 € (40 € / m ²)
Altlastenbeseitigung:	ca. 60.000,00 € (pauschal)
Vernetzung und Schaffung der Grünbereiche:	ca. 175.000,00 € (10 € / m ²)

Dreiecksplatz in der Langen Straße

Derzeit stellt sich die städtebauliche und verkehrliche Situation in der Langen Straße / Kurve zur Bernburger Straße als unbefriedigend dar. Zahlreiche Gebäude, darunter auch die Eckgebäude, sind unsaniert und stehen komplett leer. Die Gebäude stehen zum Verkauf. Aufgrund der Lagenachteile (Kreuzungsbereich B 185) erweist sich eine Nutzung als Wohngebäude jedoch als äußerst schwierig.



Nördliche Stadterweiterung - Dreiecksplatz Lange Straße

Gebäude Bestand	Baum Neupflanzung	Wassergebundene Decke
Gebäude Rückbau	Öffentliche Grünflächen - Beete	Verkehrsfläche

Zur Beseitigung der Sanierungsdefizite und zur Entschärfung der Kurvensituation wird für die beiden Eckgebäude daher eine Rücknahme vorgeschlagen. Die entstehende Baulücke bietet sich in diesem Bereich für eine Gestaltung als Stadtplatz an. Zur Fassung der Raumkante ist eine Baumreihe vorgesehen. Fassadenbegrünung an den Brandwänden, Lavendel und Rosen, unterbrochen von Sitzgelegenheiten, säumen die Seiten des Dreieckplatzes. Es entsteht ein wohnungsnaher Freiraum mit Aufenthaltsqualität.

Neben der Entschärfung der Kurvensituation bedarf auch der Knotenpunkt Lange Straße / Bernburger Straße weiter südlich einer Umgestaltung. Gemäß bestehenden Planungen ist ein Kreisverkehr vorgesehen. Die Verkehrsführung wird klarer und die Fahrbahn wird auf das notwendige Maß reduziert. Im Zuge der Umgestaltung ist die Verbindungsstraße zur Fasanerieallee über das Gelände der Hochschule Anhalt (FH) wieder herzustellen. Das Campusgelände öffnet sich zur Stadt und fungiert als wichtige Grünverbindung zum Fasaneriebusch.

Grobkostenschätzung:

Freilegung von Grundstücken:	ca. 16.800,00 € (40 € / m ²)
Platzgestaltung:	ca. 44.000,00 € (60 € / m ²)

Leben und Wohnen am Großen Neumarkt

In der Straße am Großen Neumarkt befindet sich ein untergenutzter Garagen – und Gewerbekomplex der sich bis weit ins Blockinnere als ungeordnet darstellt. Nach Beräumung der Fläche entsteht ein neuer innerstädtischer Grünraum mit differenzierten Angeboten. Durch Ein- und Ausgänge in der Poststraße und Augustenstraße wird die Querverbindung in Ost-West-Richtung und somit die Anbindung an innerstädtische Freiräume und Stadtplätze hergestellt. In Nord-Süd-Richtung werden ebenfalls Zu- und Abgänge geschaffen, die durch begrünte Stellplätze gesäumt werden. Nach Süden wird die Verbindung zum neuen Pocket Park (Westentaschen-Park) an der Alten Mühle hergestellt (vgl. Stadtteilkonzept Bahnhofsviertel) und so eine kleinräumige Grünvernetzung über die Blockinnenbereiche der Gründerzeitviertel geschaffen. Stadthäuser schließen den Blockrand im Norden. Gemäß Sanierungskonzept wird der Postplatz im Norden durch den Neubau eines zwei- bis dreigeschossigen Wohnhauses oder alternativ durch ein Doppelhaus gesäumt. Nach Norden schließt sich an der Poststraße ein kleiner Parkplatz an.

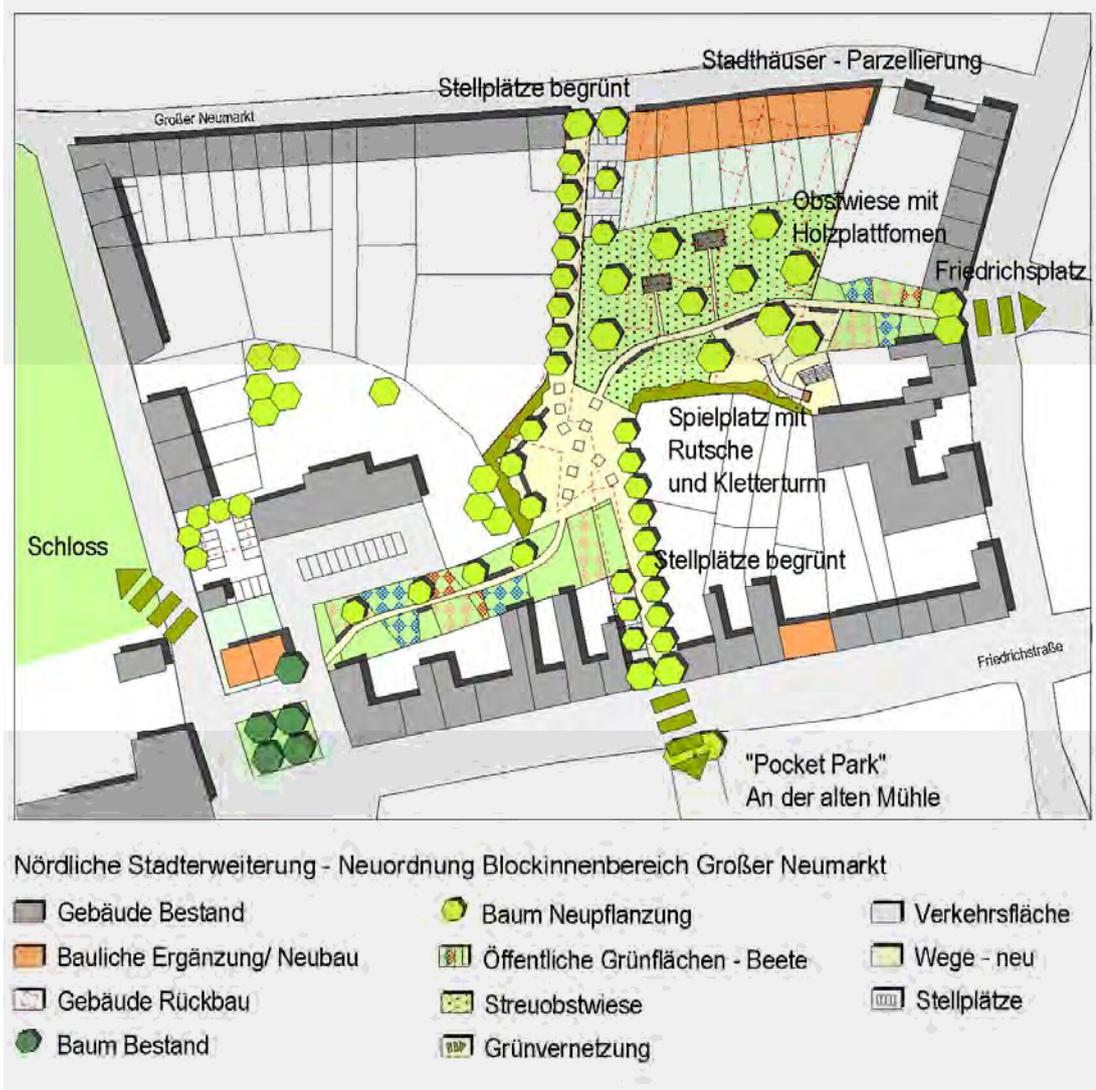
Im Blockinneren säumen Stauden und Blumenbeete den Weg. Zentral entsteht ein Platz für Aufenthalt und Begegnung. Begrünte Sitzmöglichkeiten laden jung und alt zum verweilen ein. Ein Spielplatz mit Rutsche und Kletterturm schafft Aufenthaltsangebote für Familien mit Kindern. Die neue Obstwiese mit integrierten Holzplattformen bietet auch für Jugendliche Möglichkeiten zum Treffen und zurückziehen. Es entsteht ein großzügiger Grünraum, der den verschiedenen Nutzungsansprüchen der Bewohner gerecht wird und das Defizit an Aufenthaltsmöglichkeiten im Stadtteil behebt.

Eine Umsetzung dieses Maßnahmevorschlags ist nur unter aktiver Mitwirkung der Grundstückseigentümer realisierbar. Ziel der vorgeschlagenen Planung ist es, ein Angebot an die Eigentümer zu unterbreiten, dass zur Mitwirkung an der Aufwertung des Quartiers anregt.

Grobkostenschätzung:

Abbruch des Garagenkomplexes:	ca. 62.000,00 € (20 € / m ²)
Altlastenbeseitigung:	ca. 35.000,00 € (pauschal)
Schaffung von Stellplätzen:	ca. 60.000,00 € (1.500 € / pro Stellplatz)
Gestaltung der Freiflächen:	ca. 445.000,00 € (60 € / m ²)

Kostenschätzungen für die Neubebauung wurden nicht vorgenommen.



Köthen / Anhalt Stadtentwicklungskonzept - Fortschreibung Teilräumliche Vertiefung

Bahnhofsviertel - Nördliche Stadterweiterung - Südliche Gartenstadt



1. Gesamtstädtische Einordnung

1.1 Lage in der Stadt

Der Stadtteil „Bahnhofsviertel“ fasst den Siedlungsraum östlich der Köthener Altstadt. Er wird im Osten von der Bahnlinie Magdeburg-Leipzig und im Süden von der Leipziger Straße begrenzt. Im Süd-Westen setzt sich die gründerzeitliche Bebauung in den Stadtteil „Am Friedenspark“ fort. Im Norden grenzt die ebenfalls gründerzeitlich geprägte Nördliche Stadterweiterung an. Im äußersten Süden wird das Bahnhofsviertel von der Südlichen Gartenstadt tangiert, die durch eine kleinteilige Wohnbebauung und Kleingartenanlagen geprägt ist.

Die gründerzeitlich geprägte kleinstädtische Siedlungsstruktur weist eine weitgehend geschlossene Straßen- bzw. Blockrandbebauung auf, die von Wohngebäuden mit zumeist drei bis vier Geschossen gesäumt wird. Im Süd-Westen wird die geschlossene Bebauungsstruktur im Bereich der Feldstraße, Querstraße und Leipziger Straße von zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden geprägt. Am östlichen Stadtteilrand befindet sich der Bahnhof der Stadt Köthen inklusive Bahnhofsgebäude, Vorplatz, Stellplätzen und dem Busbahnhof. Zwischen Bahntrasse und Leipziger Straße gibt es zahlreiche Gewerbebetriebe. Hier liegt auch die ehemalige Malzfabrik.

Abgrenzung des Planungsgebietes „Bahnhofsviertel“¹



¹ Quelle des Luftbildes: Stadt Köthen / Anhalt

1.2 Planerische Vorgaben

Aussagen und Vorgaben des Stadtentwicklungskonzepts

Das Bahnhofsviertel zählt zu den gründerzeitlich geprägten Altbauquartieren, welche den historischen Stadtkern umschließen. Nach dem Leitbild des STEK 2006 sollen diese Quartiere im Stadtumbau ihren städtebaulichen Charakter wahren. Unvermeidbare Einzelabrisse sollen genutzt werden, um die Wohnqualität im Bestand durch Auflockerung und mehr Freiraum zu verbessern. Abrisse ohne funktional schlüssige und Stadtbild heilende Nachnutzungskonzepte sollen vermieden werden.²

Einen Handlungsschwerpunkt bilden Erhalt und Pflege stadtbildprägender Räume. Abrisse sollen hier unter allen Umständen vermieden werden. In jedem Fall sind die Raumkanten wiederherzustellen. Sanierungen, Umnutzungen und Wohneigentumsbildungen von Gebäuden in diesen Räumen sollen unterstützt werden. Im Bahnhofsviertel trifft dies insbesondere auf die Leipziger Straße und die Friedrich-Ebert-Straße zu.

Der Stadtumbau soll auch genutzt werden, um die vorhandenen Ansätze von Grünverbindungen innerhalb der Stadt bzw. vom Stadtkern nach außen behutsam weiter zu entwickeln. Im Bereich des Bahnhofsviertels erschließt sich das Potenzial für zusammenhängende Grünräume erst auf den zweiten Blick. In den Quartiersinnenbereichen im Norden des Gebietes liegen Grünräume verborgen, die Chancen zur Vernetzung sowohl innerhalb des Stadtteils als auch darüber hinaus bergen.

Städtebaulicher Handlungsbedarf und Förderkulissen

Das Bahnhofsviertel wurde im Stadtentwicklungskonzept von 2001 auf der Grundlage der Bewertungskriterien im Stadtteilkatalog als umzustrukturierender Stadtteil ohne vorrangige Priorität ausgewiesen.³ Diese Ausweisung wurde auch in der STEK-Fortschreibung im Jahr 2006 beibehalten⁴ (vgl. Abbildungen Seite 3).

Die Kennzeichnung als umzustrukturierender Stadtteil ohne vorrangige Priorität bedeutet, dass Handlungsbedarf besteht, um diesen Siedlungsbereich zukunftsfähig zu machen. Die planerische Aussage soll als Signal dienen, um private und öffentliche Investitionen auf diesen zentrumsnahen Stadtteil zu lenken, der für die gesamtstädtische Entwicklung große Bedeutung hat. Eine förmliche Fördergebietskulisse im Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost bzw. anderen Programmen der Städtebauförderung besteht nicht.

Die westlich angrenzende Altstadt ist ein förmlich festgesetztes städtebauliches Sanierungsgebiet. Eine Erhaltungssatzung soll die städtebaulichen Eigenarten für die Straßenzüge der Feldstraße und Querstraße erhalten und sichern.

² Vgl. Köthen /Anhalt, Stadtentwicklungskonzept. Fortschreibung, StadtBüro Hunger, November 2006, S. 63.

³ Vgl. Stadtentwicklungskonzept Köthen / Anhalt, Abschlussbericht, SALEG Magdeburg, Dezember 2001, S. 48.

⁴ Vgl. Köthen /Anhalt, Stadtentwicklungskonzept. Fortschreibung, StadtBüro Hunger, November 2006, S. 67/68.

2. Bestandsaufnahme

2.1 Demografische Entwicklung und Sozialstruktur

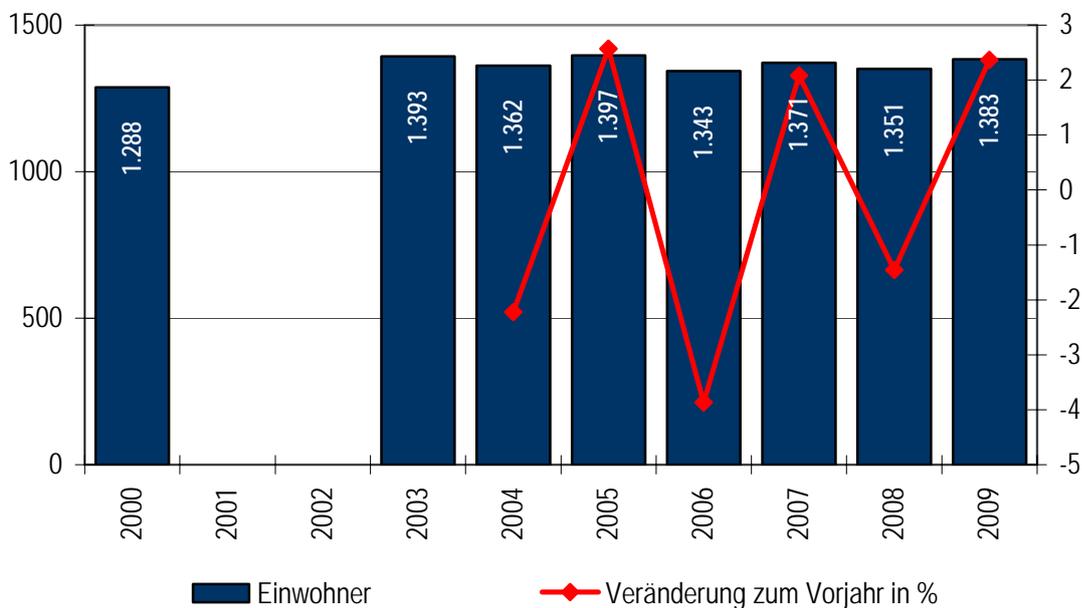
Einwohnerentwicklung

Zum 31.12.2009 wurden im Bahnhofsviertel 1.383 Einwohner gezählt. Im Vergleich zum Jahr 2000 bedeutet dies einen Einwohnerzuwachs von 7 Prozent. Seit 2003 ist die Einwohnerzahl in etwa stabil. Verluste und Zugewinne wechseln von Jahr zu Jahr. Heute leben rund 5 Prozent der Köthener im Stadtteil Bahnhofsviertel. Dies bedeutet einen leichten Anstieg gegenüber dem Jahr 2000, der angesichts der zwischenzeitlich erfolgten Eingemeindungen noch stärker ins Gewicht fällt.

Einwohnerzahl (Hauptwohnsitz)⁵

Jahr	Einwohnerzahl Nördliche Stadterweiterung	VÄ gegenüber dem Vorjahr (in %)	Anteil an der Gesamtstadt (in %)	Köthen gesamt
2000	1.288	k. A.	4,2	30.360
2001	k. A.	k. A.	k. A.	30.168
2002	k. A.	k. A.	k. A.	29.674
2003	1.393	k. A.	4,8	29.191
2004	1.362	-2,2	4,5	30.416*
2005	1.397	2,6	4,7	29.970*
2006	1.343	-3,9	4,6	29.419
2007	1.371	2,1	4,7	29.003
2008	1.351	-1,5	4,7	28.651
2009	1.383	2,4	4,9	28.406

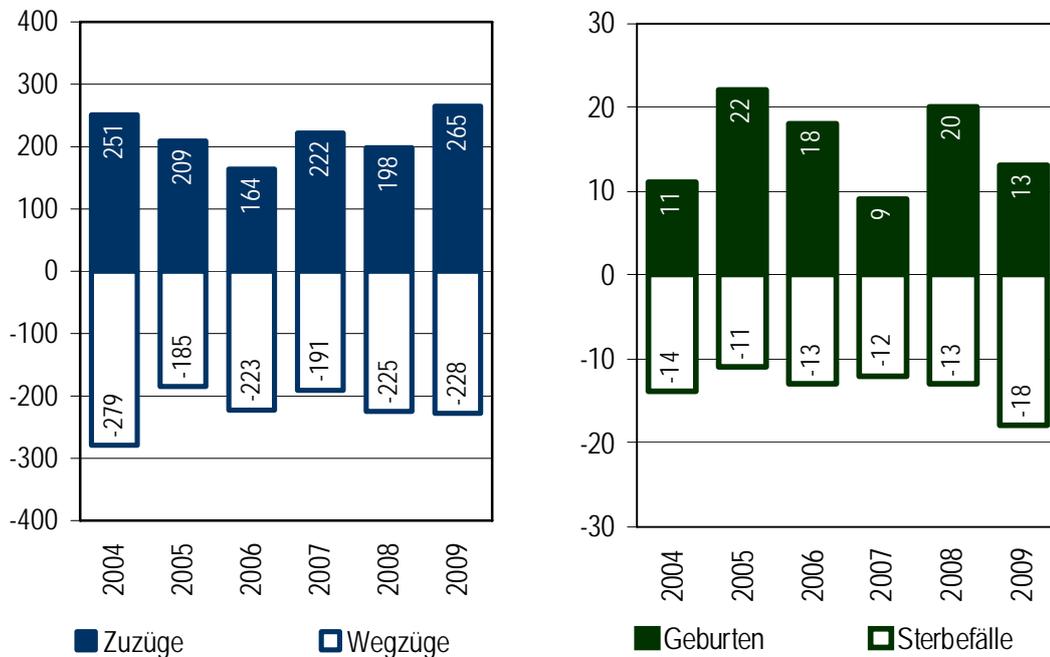
Eingemeindung 2000/04/05: Merzien, Ahrendorf, Gahrendorf, Baasdorf, Dohndorf, Löbnitz an der Linde, Wülknitz (2.116 EW)



⁵ Angaben: Lutherstadt Wittenberg, Bereich Statistik und Wahlen; Statistischer Informationsdienst.

Bevölkerungsbewegungen

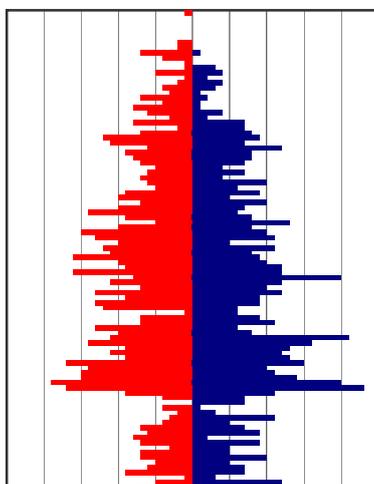
Die stabile Einwohnerentwicklung spiegelt sich in den Bevölkerungsbewegungen wider. Faktisch erlebte der Stadtteil in den letzten Jahren eine ausgeglichene Wanderungsbilanz. Das Verhältnis von Zu- und Wegzügen hielt sich etwa in Waage. In 2009 ist ein leichter Überhang der Wegzüge zu verzeichnen. Die Sterbefälle konnten zumeist durch die Geburten ausgeglichen werden. Insgesamt fällt der Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegungen für die letzten sechs Jahre positiv aus. 93 Geburten standen 81 Sterbefälle gegenüber.



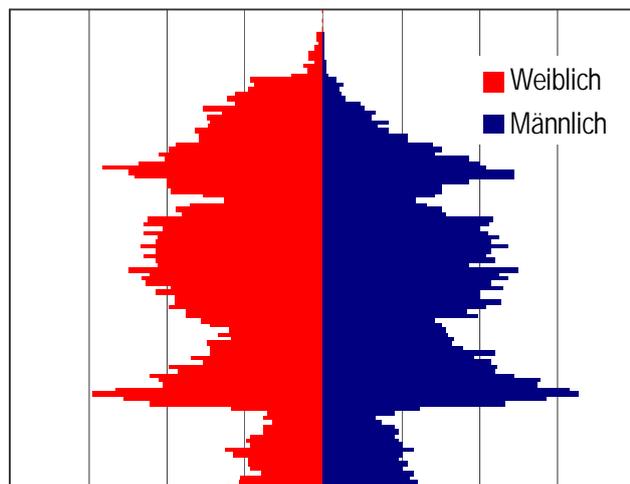
Altersstruktur und Einwohnerprognose

Im Vergleich zur Gesamtstadt ist das Bahnhofsviertel ein relativ junger und altersstrukturell eher ausgeglichener Stadtteil. Der Anteil der Kinder, Jugendlichen und Personen im jüngeren und mittleren Erwerbsalter ist im Vergleich zur Gesamtstadt höher. Knapp ein Drittel der Einwohner ist jünger als 25 Jahre. Personen im Alter bis 44 Jahre machen zwei Drittel der Einwohner im Stadtteil aus. Der Anteil von älteren Erwerbsfähigen und Senioren liegt deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Bahnhofsviertel



Stadt Köthen

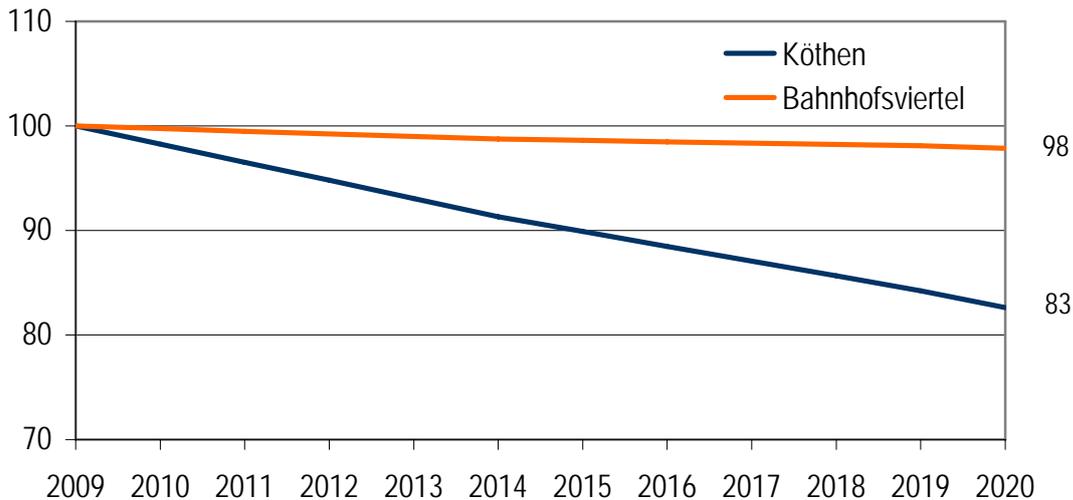


Eine stadtteilbezogene Trendprognose der Einwohnerentwicklung unter Betrachtung der Verschiebungen in den einzelnen Altersgruppen, der Wanderungsbewegung und der natürlichen Bevölkerungsbewegung ergab für die Nördliche Stadterweiterung im Jahr 2020 eine Zahl von 1.388 Einwohnern, was gegenüber 2009 eine Verminderung von 30 Personen bzw. 2 Prozent bedeutet und damit um 13 Prozentpunkt unter dem Prognosewert für die Gesamtstadt liegt.

Trendprognose für das Bahnhofsviertel (Zahl der Einwohner)⁶

Jahr	2009	2015	2020
Einwohner	1.418	1.398	1.388

Indizes der Trendprognose (2009=100)



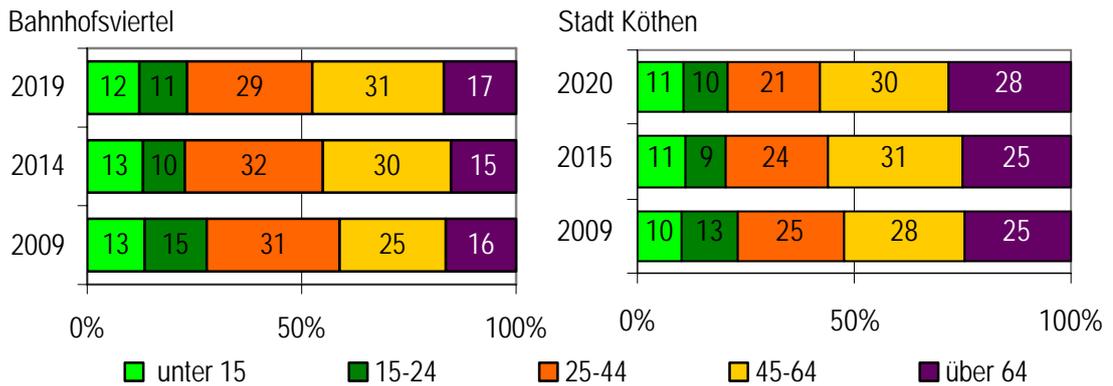
Mit diesem Entwicklungstrend sind bis 2020 keine gravierenden Verschiebungen in der Altersstruktur zu erwarten. Neben einer konstant bleibenden Anzahl von Kindern und Bewohner im mittleren Erwerbsalter wird sich die Anzahl der Senioren nur geringfügig erhöhen.

- Der Kinderanteil (0 bis 15 Jahre) wird im Vergleich zu 2009 um einen Prozentpunkt auf 12 Prozent sinken und damit noch über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegen (11 Prozent).
- Parallel zum gesamtstädtischen Trend wird sich der Anteil von Jugendlichen und Haushaltsgründern (16 bis 24 Jahre) um 4 Prozentpunkte auf 11 Prozent verringern.
- Der Anteil der jüngeren Erwerbsfähigen (25-44 Jahre) wird um 2 Prozentpunkte sinken, in etwa halb so stark wie in ganz Köthen.
- Demgegenüber wird der Anteil von Personen im fortgeschrittenen Erwerbsalter (45-64 Jahre) überdurchschnittlich stark um 6 Prozentpunkte wachsen und im Jahr 2020 knapp ein Drittel der Bewohner ausmachen.
- Der Seniorenanteil (über 64 Jahre) steigt nur geringfügig auf 17 Prozent und wird damit im Vergleich zur Gesamtstadt um 11 Prozentpunkte niedriger ausfallen.

Der Untersuchungs- und Prognosebefund zeigt, dass die Mischung der Generationen im Gebiet weiter anhält. Bis 2020 wird der Stadtteil eine recht ausgeglichene Altersstruktur aufweisen.

⁶ Wallraf & Partner. Trendprognose für die nördliche Stadterweiterung, April 2010.

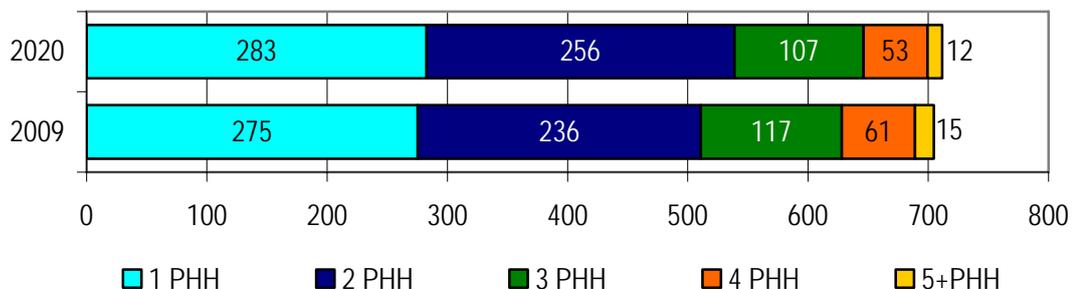
Prognostizierte Anteile der Altersgruppen an der Einwohnerzahl bis 2020



Haushaltsstruktur und Quartiersmilieu

Aufgrund der Altersstruktur kann davon ausgegangen werden, dass Alleinstehende 39 Prozent der Haushalte im Stadtteil ausmachen. Zwei-Personen-Haushalte haben einen Anteil von 33 Prozent. Auf Drei-Personen-Haushalte entfallen 17 Prozent. Haushalte mit 4 Personen kommen auf einen Anteil von 9 Prozent, noch größere Haushalte machen 2 Prozent aus. Insgesamt gab es im Jahr 2009 etwa 700 Haushalte. Im Vergleich zur Gesamtstadt sind Haushalte mit 3 und 4 Personen überproportional vertreten.

Die Prognose für 2020 geht davon aus, dass die Zahl der Haushalte in etwa konstant bleibt, ggf. sogar geringfügig wächst. Vor allem ist mit einem Wachstum der kleinen Haushalte mit einer oder zwei Personen zu rechnen, die zu Lasten der größeren Haushalte geht. Ursache hierfür ist vor allem der Auszug der nachwachsenden Generation wegen Ausbildung und Beruf, sodass sich die Haushaltsgrößen im Durchschnitt vermindern.

Bahnhofsviertel: Haushaltsstruktur 2009 und Prognose bis 2020⁷

Auf Grund der Altersstruktur wird das soziale Klima im Gebiet von Erwerbshaushalten geprägt, worunter sich vergleichsweise viele Familien befinden.

In einigen Teilbereichen (z. B. Feldstraße, Querstraße, Leipziger Straße, Dr. Krause-Straße) dominiert kleinteiliges selbstgenutztes Wohneigentum in stabilen Nachbarschaften. Die Bewohner sind überwiegend selbst noch erwerbstätig.

Die jährlich wechselnden Zu- und Wegzugssalden lassen eine relativ hohe Fluktuation in Teilbereichen vermuten. Betroffen davon scheinen vor allem die Mehrgeschosser der Gründerzeit entlang der Erschließungsachsen und in der Nähe der Bahntrasse zu sein. Diese Teilräume fungieren auf dem Wohnungsmarkt als Durchgangsviertel. Hier ist die Quartiersbindung der Haushalte eher schwach.

⁷ Eigene Berechnung nach: Statistisches Bundesamt: Entwicklung der Privathaushalte bis 2025. Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2007 (Daten für die Neuen Länder, 2009)

2.2 Wohnungsbestand im Bahnhofsviertel ⁸

Wohnungsbestand und Eigentumsverhältnisse

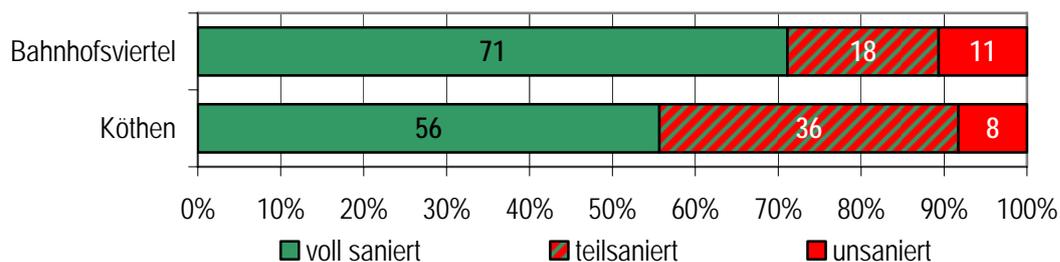
Zum 31.12.2008 wurden im Planungsgebiet 965 Wohnungen gezählt. Davon entfielen 817 Wohnungen auf Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit mit 3 bis 4 Geschossen in Blockrandbebauung. Weitere 148 Wohnungen verteilten sich auf Ein- und Zweifamilienhäuser, zumeist ebenfalls in geschlossener bzw. verdichteter Bauweise.

	WE in E/ZFH		WE in MFH		WE Gesamt	
	WE-Zahl	Anteil (%)	WE-Zahl	Anteil (%)	WE-Zahl	Anteil (%)
Bahnhofsviertel	148	15	817	85	965	100
Köthen Gesamt	4.399	27	11.581	73	15.980	100

Die Wohngebäude des Bahnhofsviertels befinden sich überwiegend in kleinteiligem Eigentum. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt der Anteil am Wohnungsbestand der Stadt Köthen 3 Prozent, bei den Mehrfamilienhäusern sind es 7 Prozent.

Sanierungsstand

Der Anteil voll sanierter Wohnungen beträgt im Bahnhofsviertel 71 Prozent und liegt somit deutlich über dem gesamtstädtischen Niveau (56 Prozent). 18 Prozent der Gebäude sind teilsaniert, sodass sich knapp 90 Prozent des Wohnungsbestandes im Gebiet in einem guten bis sehr guten Zustand befinden. Dies trifft auch auf die Gesamtstadt zu, allerdings ist hier der Anteil teilsanierten Wohnraums doppelt so hoch wie im Bahnhofsviertel.



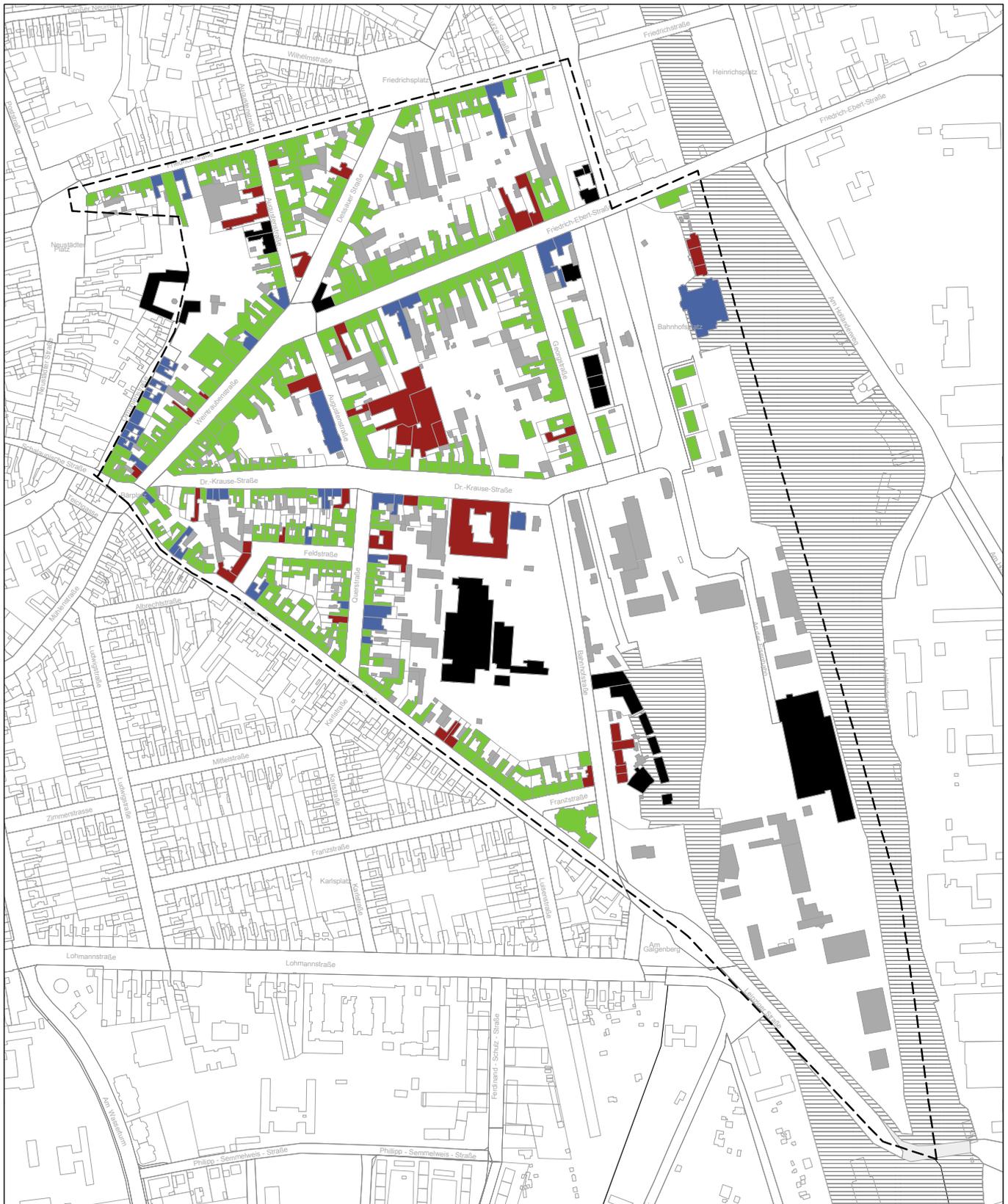
Etwa jede zehnte Wohnung im Bahnhofsviertel befindet sich in einem unsanierten bzw. ruinösen Zustand. Betroffen ist vor allem die gründerzeitliche Altbausubstanz. Die punktuellen Sanierungsdefizite weisen kaum kleinräumige Konzentrationen auf, sondern verteilen eher gleichmäßig über das Gebiet. Lediglich in der Augustenstraße sind überdurchschnittliche viele unsanierte Gebäude zu finden.

Wohnungsleerstand

Im ersten Quartal 2010 wurde in der Nördlichen Stadterweiterung ein Leerstand von 89 Wohnungen ermittelt. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 9 Prozent und liegt somit unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 12 Prozent. Der Leerstand konzentriert sich vor allem auf größere Mehrfamilienhäuser in Altbauten aus der Gründerzeit. Betroffen sind neben den Gebäuden mit Sanierungsdefiziten auch sanierte oder teilsanierte Gebäude. Neben mangelnder Investitionskraft der Eigentümer zur Modernisierung der Wohnungen beeinflussen auch Lagenachteile (Nachbarschaft zu Brachen, Eckgebäude) die Leerstandentwicklung.

Die Leerstände verteilen sich über den gesamten Stadtteil und liegen zumeist an den Haupterschließungsachsen (Leipziger Straße, Franzstraße, Friedrich-Ebert-Straße, Friedrichstraße). Häufig stehen die Gebäude komplett oder zu drei Vierteln leer. In der Friedrich-Ebert-Straße wird die Situation durch die nicht unerheblichen Ladenleerstände verschärft.

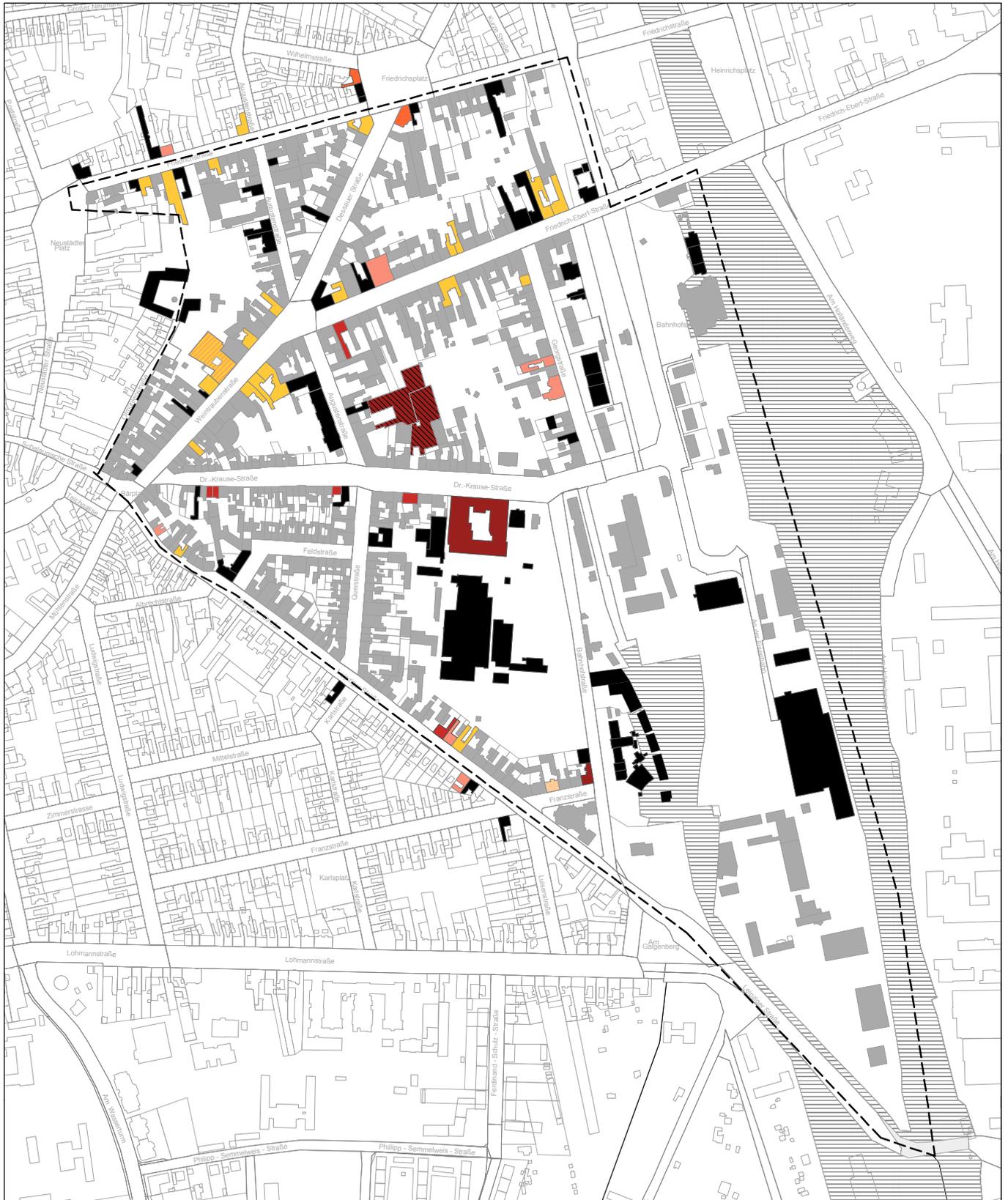
⁸ Eigene Erhebungen zu Leerstand und Sanierungsstand 2010. Weitere Angaben auf Grundlage von Daten aus dem Stadtbau-Monitoring, dem STEK 2001 und 2006 sowie der Stadtplanung Köthen.



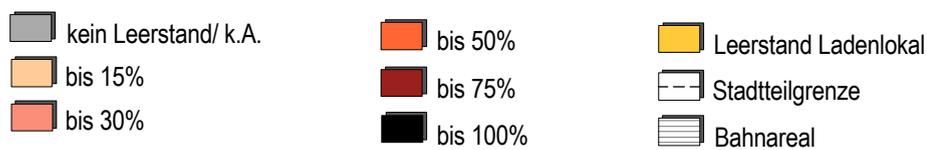
Sanierungsstand (eigene Erhebung)

- | | | | |
|---|---|--|--|
|  Vollsaniert |  unsaniert |  Nebengebäude/ k.A. |  Bahnareal |
|  Teilsaniert |  Ruinös / Marode |  Stadtteilgrenze | |





Leerstand (eigene Erhebung)



Denkmalschutz

Im Stadtteil Bahnhofsviertel befinden sich folgende Baudenkmale gemäß § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt, die im Bestandplan auf Seite 53 dargestellt sind:

1. Ölmühlenstraße 14 (sogenannte Ölmühle)
2. Weintraubenstraße 15 (Kino), 26, 28 (AOK)
3. Friedrichstraße 45 (leer stehend, ehem. Sitz Wehrkreiskommando)
4. Augustenstraße 1 (ehem. Augustenschule, nach Leerstand voraussichtlich geplante Zwischennutzung als Schulhaus), 7 (leer stehend)
5. Dessauer Straße 4, 5, 6, 22, 23, 29
6. Friedrich-Ebert-Straße 17 (leer stehend), 21 (ehem. Bahnpostamt, leer stehend), 22/23 (erbaut 1840 ehem. herzogliche Bahnhofrestauration, heute Hotel und Restaurant),
7. Dr.-Krause-Straße 34 und 34 a, 31 (Villa mit Park), 35 (ehem. Verdesche Malzfabrik, leer stehend), 69 (Mohrenapotheke)
8. Leipziger Straße 36c (Martinskirche, heute Nutzung als Jugendbegegnungsstätte, Studentenclub u. a.)
9. Bahnhofplatz 8-9 (Bahnhofsempfangsgebäude seit 1920), Neptunbrunnen in öffentlicher Grünanlage am Bahnhofplatz, Bahnhofplatz 1-4 (erbaut 1840, erste internationale Ferneseisenbahn Magdeburg-Leipzig, ältestes erhaltenes Bahnhofsempfangsgebäude in Deutschland), Bahnhofplatz 5-7 (leer stehendes Gebäude nördlich dem heutigen Empfangsgebäude, erbaut 1870, historisches Bahnhofsempfangsgebäude), Bahnhofstraße (Einfriedung Malzfabrik)
10. Georgstraße 2a-c (Berlin-Halberstädter Bahnhof, leer stehend, erbaut 1868/69)

Das Köthener Bahnhofsensemble bestehend aus den Objekten Bahnhofplatz 1-4, 5-7, 8-9, Georgstraße 2a-c, Friedrich-Ebert-Straße 21 und 22/23 nebst der Platzgestaltung stellt eisenbahn- und stadtgeschichtlich sowie städtebaulich deutschlandweit wohl eine einzigartig erhaltene Abfolge historischer Bahnhofs-, Post- und Beherbergungs- bzw. Restaurationsbauten der Privat- bzw. Länderbahnzeit von 1840 bis 1917 dar. Das historische Köthener Bahnhofsensemble stellt sich städtebauliche als langgestreckte platzartige Situation dar, deren Platzkanten nach Westen vom Berlin-Halberstädter Bahnhof, nach Osten von den beiden historischen Empfangsgebäuden des Bahnhofs, nach Norden aber beherrschend vom turmf flankierten palastartigen Bau der Bahnhofrestauration definiert wird. Diesem bedeutsamen Städteingang Köthens kommt eine tragende Rolle zu.

Wenngleich außerhalb der Stadtteilgrenzen liegend, ist hier noch ergänzend hervorzuheben, dass die zum denkmalgeschützten Bahnhofsensemble gehörigen Funktionsbauten östlich der Gleise am Holländerweg langfristig in weiterführende Planungen hineinwirkt und so unter Gesichtspunkten ensembleorientierter Denkmalpflege und städtebaulicher Entwicklung Berücksichtigung, wenigstens aber Erwähnung finden sollten (Wasserturm, Lokschuppen, Schornstein des 19. Jh., qualitativvolles Umspannwerk der 1920er Jahre).

Generell ist hervorzuheben, dass im Bahnhofsviertel drei städtebauliche Dominanten eine von Süd nach Nord sich erstreckende silhouettenbildende Stadtkante mit Ensemblewert bilden, der weiträumig im Übergang von Landschaft und Stadt den Blick erschließt und im Bundesland einzigartig ist. Das Ensemble bilden die Bahnhofsbauten (insbesondere die dreitürmige Bahnhofrestauration), die monumentale gründerzeitliche Malzfabrik sowie die Martinskirche als bedeutendste Architekturleistung des Jugendstils in Sachsen-Anhalt. Dieser axiale Zusammenhang ist für die Entwicklung und Aufwertung des Gebiets von Bedeutung.

2.3 Gewerbe und soziale Infrastruktur

Einzelhandel, Gesundheitsversorgung und Gewerbe

Zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs steht im Süden des Planungsgebietes dezentral ein Discounter in der Leipziger Straße 36 zur Verfügung. Der Discounter in der Straße An der Eisenbahn steht leer. Ergänzt wird das Angebot durch zwei Bäckereien (Leipziger Straße, Friedrich-Ebert-Straße), einen Getränkehandel (Dr.-Krause-Straße) sowie einen kleinen Laden (Leipziger Straße/ Ecke Querstraße), der Waren des täglichen Bedarfs anbietet. Die gute Versorgungssituation wird durch ergänzende kleinteilige Handels- und Dienstleistungsangebote entlang der Friedrich-Ebert-Straße, Friedrichstraße und Dr. Krause-Straße komplettiert. Auch gastronomische Einrichtungen finden sich hier. Darüber hinaus kann die Bewohnerschaft durch die Nähe zur Altstadt von den dortigen Handels- und Dienstleistungsangeboten profitieren.

In der Weintraubenstraße 15 befindet sich das Kino der Stadt Köthen, hier gibt es auch ein Restaurant. Teilbereiche des sanierten Gebäudekomplexes stehen leer. Beidseitig der Weintraubenstraße stehen zudem zahlreiche Gewerbeeinheiten in den Gründerzeitgebäuden leer. Bedingt durch den breiten Straßenquerschnitt und der fehlenden Gestaltung des Straßenraums fungiert die einst beliebte Einkaufsstraße trotz des hohen Sanierungsstandes vorrangig nur noch als Durchgangsstraße zur Altstadt. Auch die Friedrichstraße ist von Ladenleerstand betroffen.

Die ärztliche Versorgung im Gebiet wird durch 9 niedergelassene allgemeinpraktische Ärzte bzw. Fachärzte und zwei Physiotherapeuten sichergestellt. Zwei Apotheken ergänzen das Angebot zur Gesundheitsversorgung.

Größere Gewerbebetriebe befinden sich vor allem im Süden des Stadtteils zwischen der Leipziger Straße und der Bahntrasse Magdeburg-Leipzig sowie an der Bahnhofstraße. Neben einem Baustoffhandel, einem Teppichgeschäft, einer Werbeagentur, einer Tischlerei und einem Bauunternehmen sind hier eine Tankstelle sowie Autowerkstätten angesiedelt. In den rückwärtigen Bereichen der gründerzeitlichen Gebäude befinden sich zahlreiche Klein- und Handwerksunternehmen. Zum Teil stehen aber auch größere Gebäude in den ehemals gewerblich genutzten Hinterhöfen leer.

Zwischen Bahnhofstraße und Bahntrasse liegen große Teile des Gewerbegebietes brach, die Bausubstanz ist von Leerstand geprägt und größtenteils ruinös. Trotz des bereits erfolgten Abbruchs einzelner leer stehender Gebäude stellt das von Verfall und Wildwuchs geprägte Gelände einen städtebaulichen Missstand dar, der bis in die Innenstadt hineinwirkt. Es besteht umfangreicher Handlungs- und Neuordnungsbedarf. Dies trifft auch auf das brach liegende Gelände der ehemaligen Malzfabrik westlich der Bahnhofstraße zu. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude ist leer und befindet ebenfalls in einem ruinösen Zustand.

Im Bahnhofsbereich sind weitere Leerstände zu verzeichnen, unter anderem ein Verwaltungsgebäude der Bahn, das Hotel Stadt Köthen und das Gebäude des vormaligen Berlin-Halberstädter Bahnhofs.

Insgesamt ist das Bahnhofsviertel gut mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen ausgestattet. Auch mit ärztlichen Versorgungseinrichtungen ist das Gebiet gut versorgt.

Die Nahversorgung ist gesichert. Ladenleerstand konzentriert sich in der Weintraubenstraße, die ihren vormaligen Charakter als Einkaufs- und Flaniermeile weitgehend verloren hat.

Das Gewerbe im Stadtteil besteht überwiegend aus kleinteiligen Betrieben mit nicht störenden Funktionen in den Quartiersinnenbereichen. Der Süden des Bahnhofsviertels steht nahezu vollständig für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung, allerdings liegen die Flächen größtenteils brach, die Bausubstanz ist zumeist ruinös.

Bildungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen

Mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist das Bahnhofsviertel eher spärlich ausgestattet. Unmittelbar nördlich befindet sich die GS „Kastanienschule“ inklusive Horteinrichtung (Kastanienstraße 1b). Relativ nahe an den westlichen gelegenen Quartieren des Stadtteils liegt die Evangelische Grundschule (Stiftsraße 12). Die Sekundarschule „Völkerfreundschaft“ im benachbarten Stadtteil Am Wasserturm ist noch fußläufig erreichbar. Das Ludwigsgymnasium in der Altstadt (Wallstraße 31a) ist per ÖPNV oder Fahrrad in recht kurzer Zeit erreichbar.

Eine Kindertagesstätte ist im Stadtteil nicht zu finden. Die nächst gelegenen Betreuungseinrichtungen sind die Kita „Waldfrieden“ (Bärteichpromenade 29), die Ev. Kita „Guter Hirte“ (Bärteichpromenade 16) sowie die Kath. Kindertagesstätte „St. Anna“ (Lohmannstraße 28) im Stadtteil „Am Friedenspark“.

Ergänzt wird das Gemeinbedarfsangebot durch die Jugendbegegnungsstätte Martinskirche (Leipziger Straße 36c), die kostenlos von Kindern und Jugendlichen ab 10 Jahren besucht werden kann. Träger der Einrichtung ist die Stadt Köthen. Ziel ist es, allen Kindern und Jugendlichen eine sinnvolle Freizeitbeschäftigung und sozialpädagogische Betreuung anzubieten. Angeboten werden neben Spielmöglichkeiten auch Bastel- und Kochkurse, Hausaufgabenbetreuung und sportliche Aktivitäten.

In der Weintraubenstraße 27a befindet sich das Kundencenter der AOK Gesundheitskasse. Weitere Gebäude der sozialen Infrastruktur stehen leer. Betroffen sind zwei Gebäude in der Augustenstraße (Nr. 1 und 7) und jeweils eins in der Friedrich-Ebertstraße (Nr. 17) und Friedrichstraße (Nr. 45).

Der Stadtteil ist nur spärlich Einrichtungen der sozialen Infrastruktur unterversorgt. Kindertagesstätten und Schuleinrichtungen sind nur in den benachbarten Stadtteilen vorhanden. Im Gebiet selbst liegt nur eine Jugendbegegnungsstätte. Für Senioren gibt es faktisch keine Gemeinwesenangebote.

2.4 Grün- und Freiflächen

Private und öffentliche Grünflächen

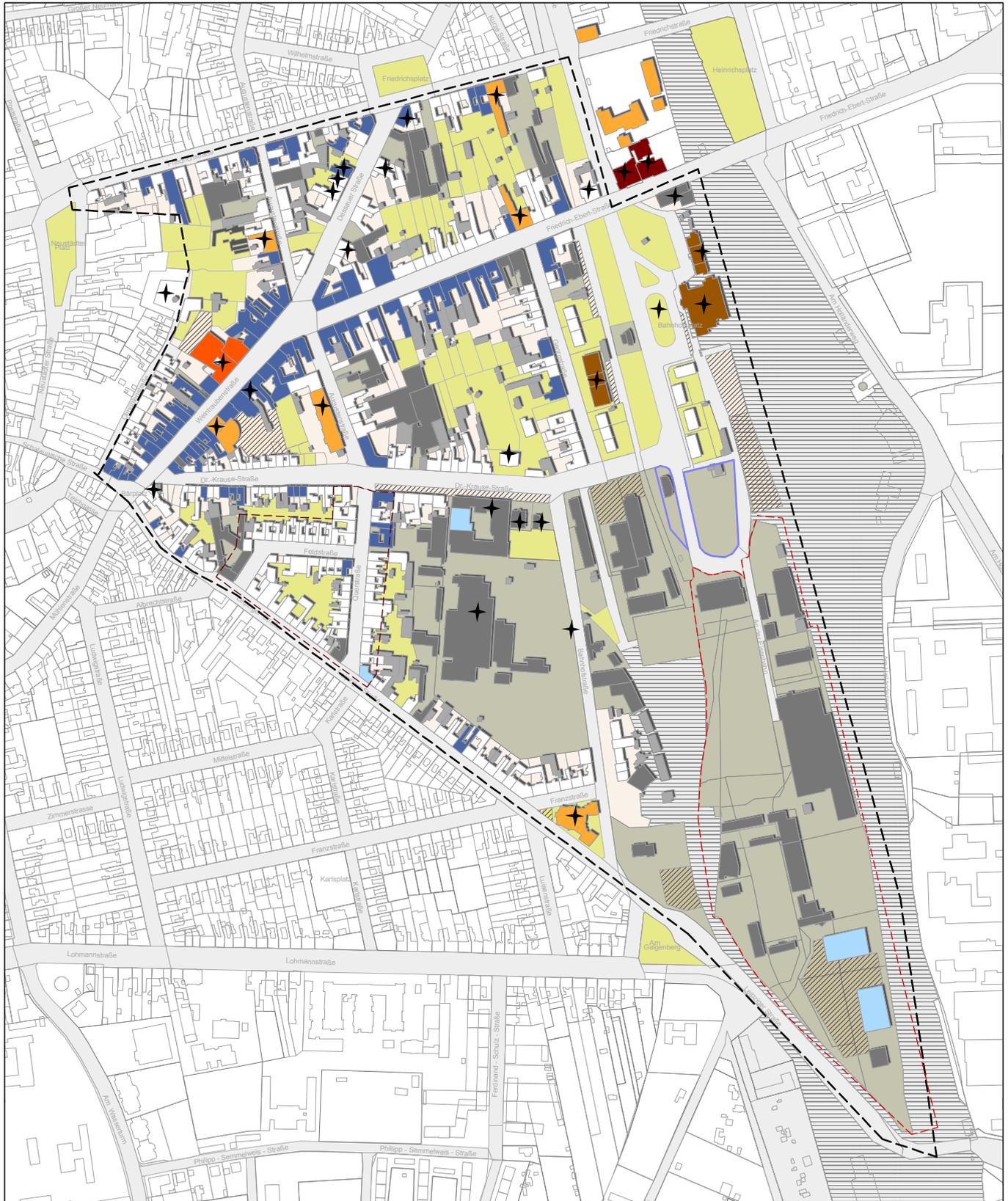
Die vorhandenen Grün- und Freiflächen innerhalb des Stadtteils sind überwiegend den privaten Wohngrundstücken zugeordnet. Die Erschließungsachsen werden zu großen Teilen durch Baumpflanzungen aufgewertet. Ansonsten ist das Gebiet mit öffentlichen Freiflächen unterversorgt. Lediglich am Bahnhofsgelände wurden der Vorplatz und die Freiflächen gestaltet. Im Norden grenzen der neu gestaltete Friedrichsplatz und der Neustädter Platz an.

In den Quartiersinnenbereichen entlang der Dr. Krause-Straße sind auf privaten Flächen attraktive halböffentliche Freiräume entstanden, die neben den Anwohnern auch Vorübergehende zum Verweilen einladen. Im Norden des Planungsgebietes befindet sich zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Friedrichstraße im Hof des ehemaligen Gebäudes der Stadtverwaltung (Friedrich-Ebert-Straße 17) ein derzeit unzugänglicher Garten. Unpassierbar ist auch der Freiraum im Bereich der Alten Mühle.

Brachflächen

Beidseitig der Bahnhofstraße liegen weite Teile des Gewerbegebiets bzw. der ehemaligen Malzfabrik als ungenutzte und ungepflegte Flächen brach. Die zum Teil ruinöse Gebäudesubstanz verschärft die Situation. Neben Bahngeländen stehen alte Fabrikgebäude und ein Discounter leer. Die Brachflächen haben eine ausgesprochen negative Wirkung auf das Stadtbild und die Ausstrahlung des Stadtteils.

Das Bahnhofsviertel ist mit öffentlichen Grünflächen in den Wohnquartieren nicht hinreichend versorgt. Dieses Manko wird durch privates Grün und halböffentliche Freiraum- und Parkanlagen zum Teil ausgeglichen. Die noch unerschlossenen Quartiersinnenbereiche bieten zusätzliche Grünraumpotenziale. Die weiträumigen Brachflächen im Süden des Stadtteils stellen einen massiven städtebaulichen Missstand dar, der die gesamte östliche Innenstadt belastet.



Bestandserfassung

 Wohngebäude	 Kino	 Gewerbefläche
 Nebengebäude, Garagen	 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur/ Kirche	 Straßenverkehrsfläche
 Wohnen/Gewerbe	 Hotel	 öffentlich rechtliche/ private Park-/Stellplätze
 Gewerbe	 Bahnareal	 Stadtteilgrenze
 Bahnhofsgebäude	 Busbahnhof	 Erhaltungssatzung
 Versorgungseinrichtung	 Grün und Freiflächen	 B-Plangrenze
		 Denkmale



3. Städtebauliches Leitbild

3.1 Städtebauliche Struktur

Das Untersuchungsgebiet grenzt östlich an die Altstadt an. Als typische Bahnhofsvorstadt entstand das Bahnhofsviertel in gründerzeitlicher Blockstruktur während der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Die Mehrheit der Wohngebäude ist drei- bis viergeschossig. Die rückwärtigen Bereiche der geschlossenen Wohnhöfe werden neben privaten Grünflächen auch durch Kleingewerbe genutzt. Zum Teil verbergen sich unzugängliche Grünpotenziale im Inneren der geschlossenen Blockstruktur.

Bis Ende der 1980er Jahre wuchs der Sanierungsstau im Stadtteil wegen ausbleibender Modernisierung kontinuierlich an. Seit Beginn der 1990er Jahre wurden die Wohngebäude nach und nach von den Eigentümern saniert. In den letzten Jahren sind vor allem entlang der Weintraubenstraße einige Um- und Neubaumaßnahmen vorgenommen worden.

Einzelne Gebäude, zum Teil in Stadtbild prägender Lage, weisen noch heute einen unbefriedigenden baulichen Zustand auf und stehen leer. Im Geschosswohnungsbau handelt es sich überwiegend um Gebäude mit erheblichen Lagenachteilen (Verkehrslärm, Eckgebäude, Nähe zu Brachen). Darüber hinaus stehen vor allem größere Gewerbe- und Funktionsbauten leer, für die keine Nutzung mehr gefunden werden konnte bzw. deren Nachnutzung einen hohen Investitionsaufwand erfordern würde.

Im Süden konzentrieren sich die größeren Gewerbebetriebe im Gebiet. Große Teile des Gewerbegebietes sowie die ehemalige Malzfabrik liegen brach.

3.2 Analyse der Stärken und Potenzial, Schwächen und Risiken

Städtebauliche Stärken und Potenziale

In Auswertung der städtebaulichen Analyse können folgende städtebauliche Stärken und Potenziale benannt werden, die den Ausgangspunkt für das städtebauliche Konzept bilden:

- die weitgehend erhaltene Straßen- bzw. Blockrandbebauung der gründerzeitlichen Stadterweiterung im Norden und Westen des Stadtteils
- der fortgeschrittene Sanierungsstand im Mietwohnungsbau sowie der daraus resultierende verhältnismäßig geringe Leerstand;
- das gepflegte öffentliche als auch halböffentliche Stadtgrün am Bahnhof, in den Quartiersinnerbereichen, auf den Stadtplätzen sowie einigen wichtigen Straßenräumen;
- die gute Versorgungssituation, die vorhandenen kleinteiligen Ladenstrukturen in einer Mischung von Wohnen und Gewerbe (Weintraubenstraße, Friedrich-Ebert-Straße, Friedrichstraße, Dr. Krause-Straße)

Ein wichtiger Standortfaktor ist die Nähe zum Stadtkern. Die Altstadt ist mit PKW, ÖPNV oder Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. Das Bahnhofsviertel ist über seine Erschließungsstraßen sehr gut an das inner- und überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Städtebauliche Schwächen und Risiken

Die bestehenden städtebaulichen Schwächen und Defizite belasten die Stadtteilentwicklung und bedrohen die Zukunftsfähigkeit des Gebiets. Hierzu zählen:

- der städtebaulich zerklüftete sowie von Leerstand und Brachen durchsetzte Bereich um den Bahnhof und sein unmittelbares Umfeld herum, der die Eingangssituation in die Innenstadt bildet und somit für den Bahnreisenden als Auftaktsituation das Stadtbild erheblich abwertet;
- die Gewerbebrachen mit ruinöser Bausubstanz westlich und östlich der Bahnhofstraße, die große Teile des Stadtteils einnehmen und ein Bild innerstädtischer Verwahrlosung und städtebaulicher Auflösung mit düsterer Perspektive bieten;
- die verbliebenen unsanierten bzw. ruinösen Wohn- und Funktionsgebäude aus der Gründerzeit, bei denen es zum Teil um architektonisch hochwertige Bausubstanz in stadtbild- und imageprägenden Bereichen handelt, insbesondere entlang der Friedrich-Ebert-Straße;
- die Immissionsbelastungen aufgrund des Durchgangsverkehrs, welche die Wohnlagen verlärmern, insbesondere entlang der Weintraubenstraße und Friedrich-Ebert-Straße, aber auch an der Leipziger Straße;
- der lückenhafte Geschäftsbesatz bzw. Ladenleerstand sowie die Defizite an Grün entlang der Weintraubenstraße, welche die Aufenthaltsqualität beeinträchtigen und das bauliche Erbe bzw. Potenzial einer kleinteiligen innerstädtischen Geschäftsstraße ungenutzt lassen.

Bewertung der Zukunftsfähigkeit

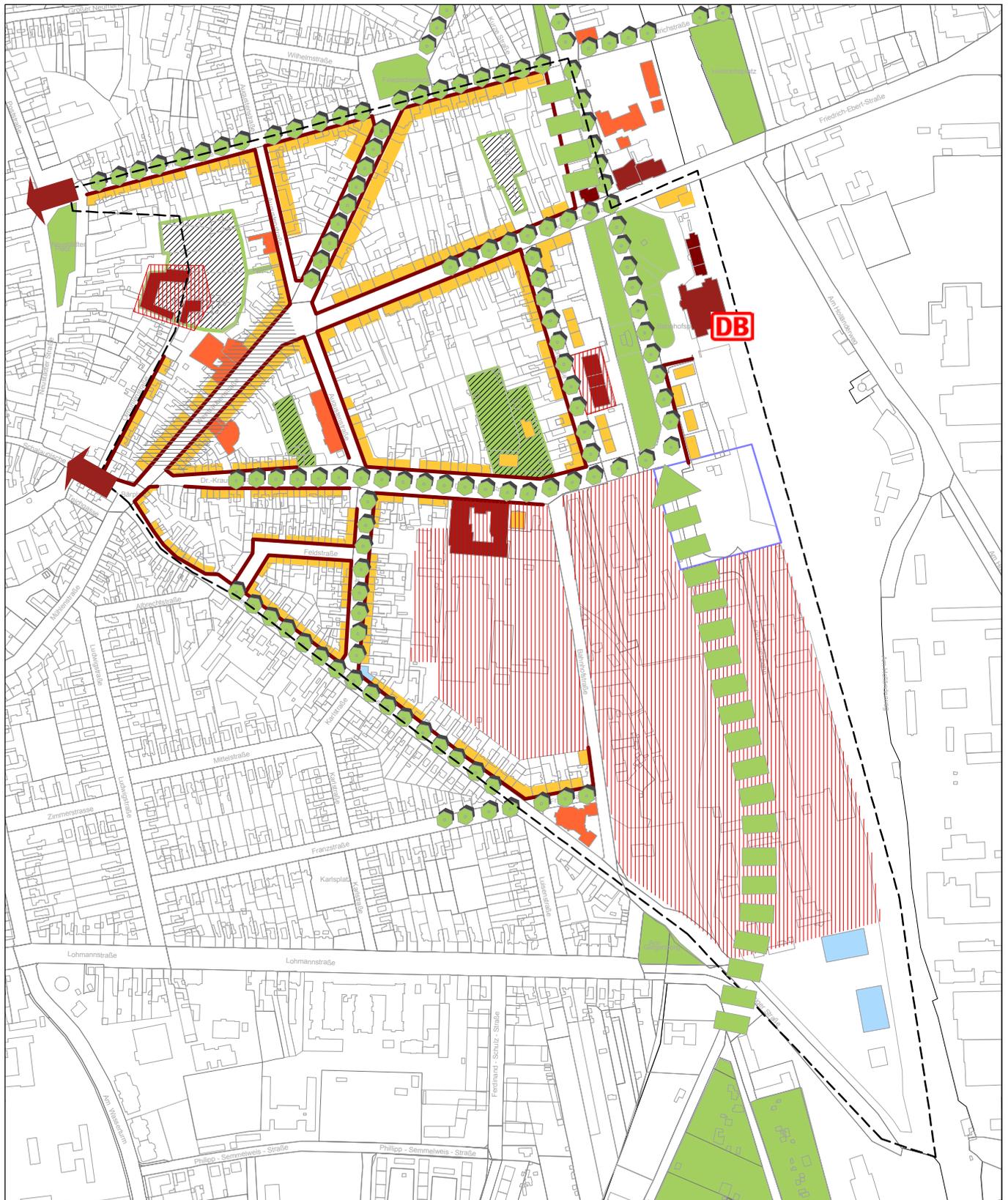
Das Bahnhofsviertel entstand in einer Epoche, als die Eisenbahn zum wichtigsten Verkehrsmittel wurde. Die beiden Bahnhöfe bildeten die bei weitem wichtigsten Eingangstore in die moderne Stadt. Folglich war die gründerzeitliche Stadterweiterung darauf ausgerichtet, einen möglichst prachtvollen Stadteingang zu schaffen. Die nun stark frequentierte Hauptverbindungsachse zwischen Stadtkern und Bahnhof bot einen vorzüglichen Einzelhandelsstandort. Diese Faktoren bestimmten lange Zeit die städtebauliche Entwicklung im nördlichen Teil des Bahnhofsviertels. Zudem bot der Bahnanschluss günstige Entwicklungsbedingungen für die Industrie, die sich im südlichen Bereich des Stadtteils ansiedelte (abgesehen von dem dazumal erheblichen Flächenbedarf für den Bahnbetrieb selbst).

Die Entwicklungen der letzten drei Jahrzehnte haben die ursprüngliche Rolle des Bahnhofsviertels im gesamtstädtischen Gefüge verändert. Mit dem Bedeutungsverluste der Bahn gegenüber dem motorisierten Individualverkehr und der straßengebundenen Logistik war eine funktionale Entwertung und strukturelle Aushöhlung großer Teile des Stadtviertels niederschlug, was sich unter anderem im Leerstand des Hotels Stadt Köthen und des Berlin-Halberstädter Bahnhofs, im Niedergang der Weintraubenstraße / Friedrich-Ebert-Straße als Geschäftsmeile und in den großflächigen Gewerbebrachen südlich des Bahnhofs bzw. der Dr.-Krause-Straße niederschlug.

Die Wohnquartiere im Norden des Stadtteils, die als Bestandteil der gesamten gründerzeitlichen Stadterweiterung um den Altstadtkern herum funktionieren, haben auf Grund der weit fortgeschrittenen Sanierung eine gute Entwicklungsperspektive. Um das Image als gute Wohnlage zu verbessern und den negativen Eindruck einer verkehrsbelasteten Durchgangssituation mit Verfällerscheinungen an den Rändern zurückzudrängen, müssen die noch vorhandenen Sanierungsrückstände (speziell an den Quartierskanten) beseitigt sowie der Freiraum entlang der Hauptachsen aufgewertet werden.

Die Zukunft der vormaligen Flaniermeile entlang der Weintraubenstraße ist offen. Derzeit entwickelt sich die Straße zu einer Mischung aus Kneipen- bzw. Szenestraße mit Kino und gewerblichen Einrichtungen. Die Reaktivierung als kleinteilige Geschäftslage für Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen ist städtebaulich wünschenswert, bedarf jedoch des weiteren öffentlichen Engagements.

Die großräumigen und überwiegend brach liegenden Gewerbeflächen im Süden des Stadtteils haben in ihrer jetzigen Ausdehnung und Bebauungsstruktur keine Perspektive. Hier ist nur ein städtebaulicher Neustart denkbar, der nach Beräumung und Altlastenentsorgung auch Ruhezeiten und Zwischennutzungen von längerer Dauer beinhalten kann.



Städtebauliche Stärken und Potenziale

Stärken

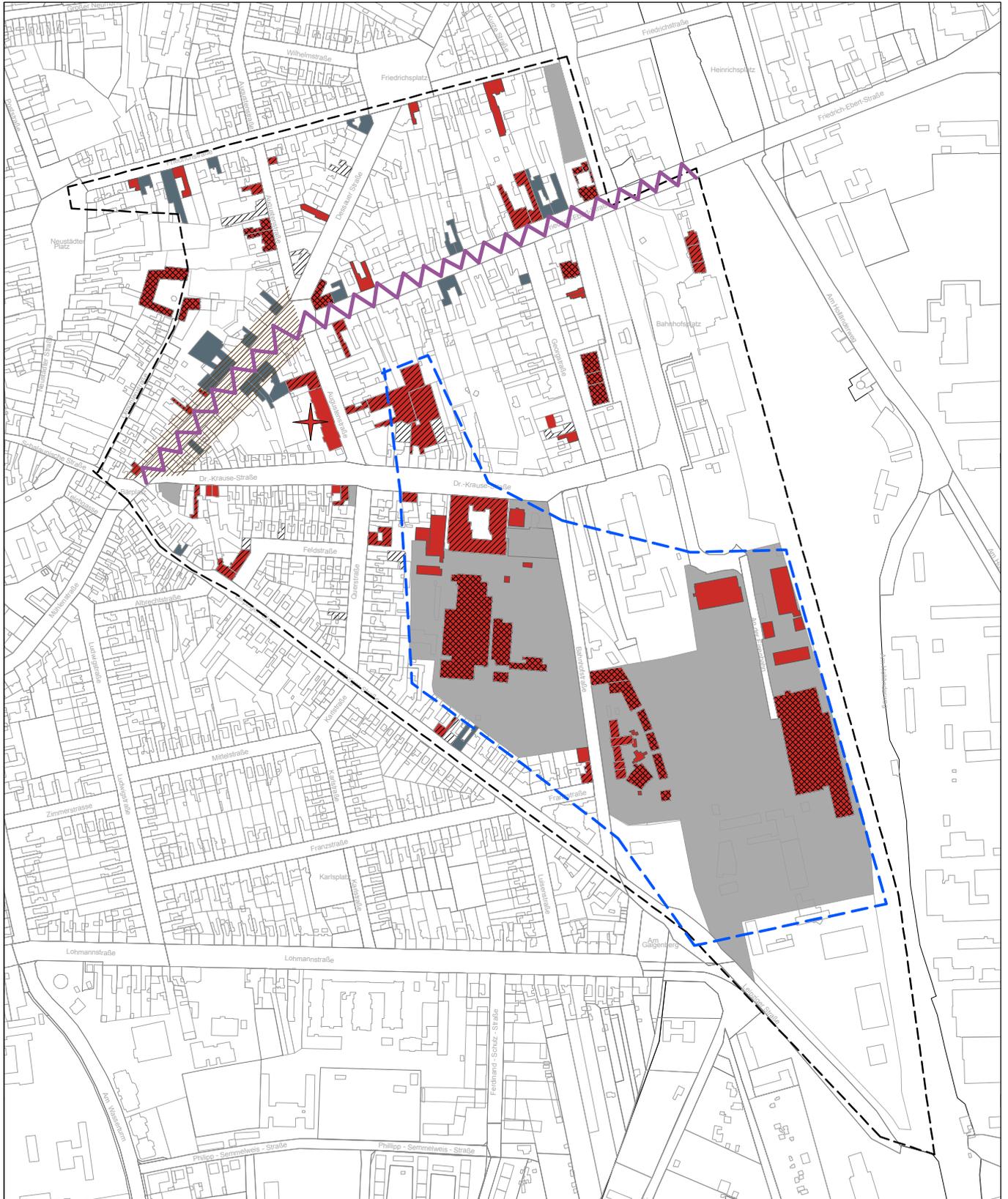
-  Nähe zum Stadtkern
-  Raumkanten
-  Saniereteilsanierte Bausubstanz
-  Gemeinbedarfseinrichtungen / Kirche / Kino
-  gepflegtes Stadtgrün
-  Straßenbegleitende Baumpflanzungen

Potenziale

-  Entwicklungspotenzial Handel/Dienstleistung/Freizeit/Kultur
-  Potenzial "pocket-park"
-  Potenzial gesamtstädtische Grünvernetzung
-  Flächen mit Entwicklungspotenzial für Neuordnung

Bestandsaussagen

-  **DB** Bahnhof
-  Busbahnhof
-  Versorgungseinrichtungen im Gebiet
-  Stadtbildprägende Gebäude/ Denkmale
-  Stadtteilgrenze



Städtebauliche Defizite und Missstände

-  hoher Leerstand (50 bis 100%)
-  unsanierte Bausubstanz
-  ruinöse Bausubstanz
-  Brachen, ungeordnete Bereiche
-  Leerstand in Ladenlokal
-  Brachenschwerpunkt
-  Leer stehendes Gemeinbedarfsgebäude
-  Lückenhafter Geschäftsbesatz, Beeinträchtigung der Flanierqualität
-  hohe Lärmbelastung aufgrund Durchgangsverkehr
-  Stadtteilgrenze



3.3 Städtebauliches Leitbild und Handlungsprioritäten

Ziele der Quartiersentwicklung

Der insgesamt gesehen gute Sanierungsstand, die baulich-räumlichen Qualitäten der gründerzeitlichen Stadterweiterung, die Integration in das städtebauliche Gefüge der Innenstadt und die Nachbarschaft zum Stadtkern bieten gute Voraussetzungen und zahlreich Anknüpfungspunkte für eine nachhaltige Stadtteilentwicklung.

Städtebauliches Hauptziel für das Bahnhofsviertel ist die Entwicklung attraktiver und vitaler Wohnquartiere durch fortgesetzte Modernisierung der Bausubstanz, Integration nicht störender Gewerbeeinrichtungen und Verbesserung der privaten, halböffentlichen und öffentlichen Freiraumqualitäten.

Die kleinteilige Mischung von Wohnen und Gewerbe, Kneipen und Dienstleistungseinrichtungen entlang der Hauptachse Weintraubenstraße / Friedrich-Ebert-Straße soll bewahrt werden und als Verbindungsachse zwischen Bahnhof und Altstadt fungieren.

Die großräumigen Gewerbebrachen, die derzeit einen massiven städtebaulichen Missstand bzw. ein erhebliches Flächenpotenzial mit ungesicherten Reaktivierungschancen darstellen, sollen beräumt und von Altlasten entsorgt werden, um ihnen eine neue Nutzungsperspektive zu eröffnen. Vorerst sind – auch auf längere Dauer – extensive Bewirtschaftungen als städtische Ruheräume oder Ansiedlungen von Zwischennutzungen zu unterstützen.

Wohnquartiere im Bestand entwickeln, Lücken schließen, neue Wohnqualitäten schaffen

Der bereits weitgehend modernisierte Mietwohnungsaltbau bleibt aus eigener Kraft langfristig im Bestand erhalten und bietet auch künftig attraktiven Wohnraum für vielfältige Nutzerschichten.

- Die Modernisierung unsanierter Wohnbausubstanz soll weiter vorangetrieben werden. Für die Sanierung architektonisch wertvoller Altbauten, die für das Erscheinungsbild der Stadt bedeutsam sind, sollten öffentliche bzw. private Fördermöglichkeiten (Stiftungen) ausgeschöpft werden.
- Leer stehende Gewerbe- und Funktionsgebäude sind auf Umnutzungspotenziale für neue Wohnformen, seniorengerechtes Wohnen oder ergänzenden Gemeinwesenangebote zu prüfen.
- In Einzelfällen kann ein Abriss maroder Bausubstanz unausweichlich sein. An diesen Standorten sollte neben der Bewahrung des Straßenraums durch Stadtgrün umgehend eine Nachnutzung der Fläche geregelt werden.

Differenzierte Freiraumqualitäten werden Teil eines innerstädtischen Grünsystems

Derzeit konzentrieren sich die öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Grünflächen auf das unmittelbare Bahnhofsumfeld, wo sie vorrangig der Gestaltung des Stadteingangs dienen. Öffentliche Grünräume für die Freiraumansprüche der Bewohner in den Quartieren sind nicht vorhanden, allerdings existieren in Innenbereichen und Brachen zahlreiche Potenzialflächen zur Schaffung von Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten für alle Generationen. Neben Angeboten für Familien (speziell mit kleinen Kindern) und heranwachsende Kinder und Jugendliche sind auch für die älteren Bewohner ansprechende Freiraumangebote zu entwickeln.

- Im Stadtteil existieren bereits heute kleinere private Grünanlagen, die zum Teil öffentlich zugänglich sind und den Charakter von kleinen Parks aufweisen (Pocket-Parks). An geeigneten Standorten in Quartiersinnenbereichen können weitere derartige Anlagen entstehen und miteinander sowie mit dem gesamtstädtischen Grünraumsystem verknüpft werden (vgl. Maßnahmevorschläge für die Nördliche Stadterweiterung).
- Auf den großflächigen Gewerbebrachen im Süden des Gebiets können nach Beräumung und Altlastenentsorgung verschiedenartige Zwischennutzungen etabliert werden, die auf die differenzierte Freiraumbedürfnisse der Generationen ausgerichtet sind und zugleich alle Optionen für eine künftige Bebauung offen lassen.

Weintraubenstraße für den stadtteilinternen und stadtweiten Bedarf reaktivieren

Die Weintraubenstraße fungiert als Verbindungsstraße zwischen Bahnhof und Altstadt und bildet somit einen wichtigen Stadteingang. Geprägt wird die Ladenstruktur durch eine Mischung aus Kneipen und Läden, stadtbedeutenden Freizeiteinrichtungen (Kino), gewerblichen Einrichtungen und Wohnnutzungen. Die Standortbedingungen für die bestehenden Dienstleistungs- und Unterhaltungsunternehmen in der Weintraubenstraße müssen vor allem durch weitere Parkraumangebote verbessert werden.

Ohne einen Konkurrenzstandort zur Altstadt zu entwickeln, soll die Geschäftsstraße mit der vorhandenen Nutzungsmischung aufgewertet und vitalisiert werden, um die Lebensqualität im Stadtteil zu verbessern, ein zielgruppenspezifisches gesamtstädtisches Freizeitangebot zu unterbreiten und als Verbindungsachse zwischen Bahnhof und Innenstadt funktionsfähiger zu werden.

Bahnhofsseitigen Stadteingang aufwerten, Bauwerke mit Signalwirkung reaktivieren

Nach wie vor bildet das Bahnhofsviertel einen wichtigen Stadtauftritt, vorrangig für die Nutzer der öffentlichen Verkehrsangebote (Bahn, Bus), aber auch für den überörtlichen motorisierten Individualverkehr aus östlicher Richtung. Über das gepflegte unmittelbare Bahnhofsumfeld hinaus wird der erste Eindruck vom Stadteingang durch die umgebende Bebauung bestimmt, der gegenüber dem Bahnhofsgebäude durch eine kleinere Gewerbebrache und den ungenutzten Berlin-Halberstädter Bahnhof sowie das leer stehende und marode ehemalige Bahnpostamt geprägt wird.

Die Beseitigung dieser städtebaulichen Missstände ist für Image und Stadtbild von großer Bedeutung.

- Im Falle der Gewerbebrache kann dies durch Abbruch und Nachnutzung erfolgen. Ist eine bauliche Nutzung für Wohnen oder Gewerbe an dieser Stelle privatwirtschaftlich nicht darstellbar, könnte ein Parkplatz mit grünem Dach für Bahnnutzer angelegt werden.
- Das Hotel soll als repräsentatives Gebäude am Stadtauftritt weiter modernisiert werden. Private Investitionen sollten planerisch unterstützt und nach Möglichkeit gefördert werden.
- Für den denkmalgeschützten historischen Halberstädter-Bahnhof sollte versucht werden, Bund und Bahn als Partner für eine Reaktivierung mit einem nachhaltigen Nutzungskonzept (Museum) in Verbindung mit einer ansprechenden Gestaltung des Außenbereichs zu gewinnen.

Im Rahmen der Aufwertung des bahnhofsseitigen Stadteingangs ist die städtebauliche Stärkung des axialen Zusammenhangs der drei städtebaulichen Dominanten (Bahnhofsrestauration, Malzfabrik, Martinskirche) in Kombination mit den Perspektiven eines stadtteilübergreifenden Grünzuges als Planungsziel für die Entwicklung und Aufwertung des Gebiets hervorzuheben.

Wohnquartiere stabilisieren sich aus eigener Kraft - Geschäftsstraße, Gewerbebrachen und Stadteingang benötigen öffentliches Engagement

Die Wohnquartiere im Bahnhofsviertel haben sich im vergangenen Jahrzehnt stabilisiert. Das Erneuerungs- und Modernisierungsgeschehen kann weitgehend aus eigener Kraft der privaten Akteure vor Ort fortgesetzt werden.

Handlungsschwerpunkte für das öffentliche Engagement sind die Profilierung der Weintraubenstraße als Szenestraße mit Kneipen, Kino, Läden und Kleingewerbe für den stadtteilinternen und stadtweiten Bedarf, die Aufwertung des Stadteingangs vom Bahnhof und Busbahnhof her (inklusive der Reaktivierung wichtiger Einzelbauten) sowie die Beräumung und Nachnutzung der ausgedehnten Gewerbebrachen im Süden des Stadtteils. Da keine städtebauliche Förderkulisse besteht, muss auf spezifische Förderprogramme (Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Fördermittelwettbewerbe des Landes und Bundes) sowie Stiftungen orientiert werden.

3.4 Städtebauliches Konzept

Um das Bahnhofsviertel als Wohn- und Geschäftsstandort zukunftsfähig zu machen, werden in Anknüpfung an die Stärken-Schwächen-Analyse folgende städtebauliche Strategien zusammengefasst.

- Das städtebauliche Grundgerüst, das überwiegend von einer drei- bis viergeschossigen geschlossenen gründerzeitlich geprägten Blockrandbebauung besteht, bleibt dauerhaft erhalten. Die unsanierte Gebäudesubstanz wird weiter kontinuierlich modernisiert.
- Die grünen Erschließungsachsen (Friedrichstraße, Friedrich-Ebert-Straße, Leipziger Straße, Dr. Krause-Straße) bleiben erhalten und werden weiter aufgewertet. Die stadtbildprägenden Baumpflanzungen sind zu erhalten, zu ergänzen bzw. in Teilen zu erneuern.
- Die Weintraubenstraße wird als Szenestraße mit einer Mischung aus Gastronomie, Läden und Kleingewerbe, Büros und Wohnnutzungen profiliert.
- Die bestehenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind zu erhalten. Für leer gefallene Infrastrukturgebäude sind nachhaltige Nutzungen zu finden. Bedarfsgerechte Angebote (z. B. im Bereich Gesundheit und Pflege) könnten das Angebot zukünftig ergänzen.
- Die großflächigen Gewerbebrachen im Süden werden zum städtischen Ruheraum. Nach der Altlastenentsorgung und dem Rückbau ruinöser Bausubstanz werden mit einfachen Mitteln neuartige Freiflächenangebote als Zwischennutzung geschaffen. Die für den Rückbau vorgesehenen Gebäude werden nicht mehr am Markt angeboten.
- Im Zuge von Neuordnungen auf Brachflächen entstehen neue Freiraumangebote mit differenzierten Nutzungsansprüchen, die Bestandteil einer stadtteilübergreifenden Grünvernetzung werden und trotz allem Optionen für künftige Entwicklungen wahren.
- Die öffentlichen Freiräume sollen funktionsgerecht qualifiziert und besser vernetzt werden. Private Freiflächen tragen als „Pocket Parks“ zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in den Quartiersin-nenbereichen bei.
- Stadtbildprägende Gebäude (z. B. Hotel Stadt Köthen, Bahnhofsgebäude) bleiben erhalten und werden modernisiert. Für die zum Teil unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind nachhaltige Nachnutzungen zu finden.
- Die bestehenden Einzelhandelseinrichtungen bleiben entsprechend den Festlegungen des Zentrenkonzepts erhalten und sichern die wohnungsnahе Versorgung.

4. Maßnahmenvorschläge

Die folgenden Maßnahmenvorschläge sind als Anregungen für öffentliche und private Eigentümer zu verstehen, durch Sanierung, Neuordnung und Gestaltung von Gebäuden und Flächen zur weiteren Stabilisierung des Stadtteils, Aufwertung des Quartiers und damit auch Wertsteigerung und besseren Vermarktung der eigenen Immobilie beizutragen. Nicht wenige der vorgeschlagenen Maßnahmen sind nur in öffentlich-privater Kooperation erfolgreich durchführbar.

4.1 Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen

Sanierung der Bausubstanz

Langfristig ist die kontinuierliche Sanierung der noch unsanierten Gebäudebestände anzustreben. Die Bausubstanz im Bahnhofsviertel befindet sich überwiegend in privatem Eigentum. Die Einflussmöglichkeiten zur reibungslosen Umsetzung der Sanierung sind ohne finanzielle Anreize z.B. durch eine Fördergebietskulisse begrenzt. Die Modernisierung der noch unsanierten Wohnbausubstanz erfolgt in Abhängigkeit der privaten Investitionskraft, so dass ggf. neue Wege gegangen werden müssen (vgl. auch Seite 29, Nördliche Stadterweiterung).

Neue Wohnangebote durch Umnutzung historisch wertvoller Bausubstanz

Im Stadtteil existieren historisch wertvolle, zum Teil denkmalgeschützte Gewerbe- bzw. Funktionsgebäude, deren Eignung für eine Wohnnutzung (altengerechtes / betreutes Wohnen, Lofts, Eigentümergemeinschaften etc.) geprüft werden sollte, um eine Sanierung durch ein nachhaltiges Nutzungskonzept tragfähig zu machen.

4.2 Maßnahmen im Freiraum

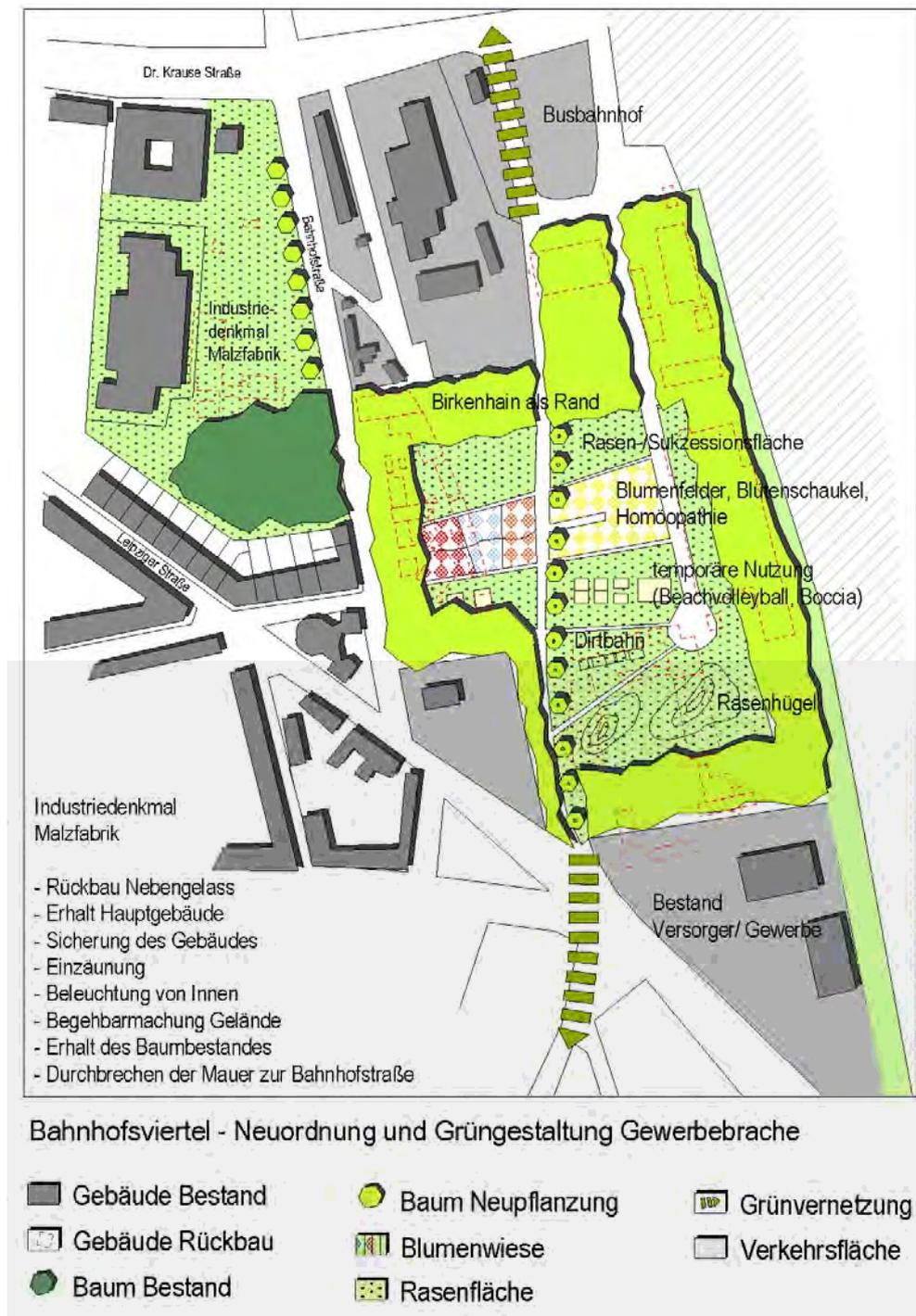
Gewerbebrache als „Ruheraum“

Auf den brachliegenden Gewerbeflächen im Osten der Bahnhofstraße ist derzeit keine Entwicklung abzusehen. Nach erfolgter Beseitigung der ruinösen Bausubstanz bietet der Bereich die Chance als städtischer Ruheraum bzw. Wartefläche für zukünftige Entwicklungen Teil eines gesamtstädtischen Grünzuges zu werden. Durch eine einfache Begrünung können zusätzliche Freiraumangebote im Stadtgebiet entstehen, die den städtebaulichen Missstand mildern und auch einen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklima leisten. Die angrenzenden Wohnlagen werden aufgewertet. Ein Birkenhain umschließt die frei geräumte Brachfläche im Osten der Bahnhofstraße. Die schnell wachsenden Birken grenzen den Raum ab und lassen trotz allem den Blick auf die neue Freifläche hindurch.

Die gemäß Bebauungsplan vorgesehene Stichstraße von Norden kommend wird angelegt und schafft die Voraussetzung für eine spätere Entwicklung. Um eine Nord-Süd-Vernetzung herzustellen, wird ein mit Bäumen gesäumter Weg angelegt. Über diesen werden weiträumig die Freiraumangebote der Nördlichen Stadterweiterung sowie das Freiflächenangebot der Südlichen Gartenstadt gesamtstädtisch verbunden.

Die Erschließungsachsen gliedern die Fläche. Es entstehen temporäre Freiflächen, die Platz für differenzierte Nutzungen bieten. Den größten Raum nimmt eine einfach begrünte Wiesenfläche ein. Diese und die integrierten Holzplattformen laden zum Verweilen oder Picknicken ein. Rasenhügel im Süden der Fläche ermöglichen den Blick über das Areal.

Bei Bedarf können auf einzelnen Teilflächen neben einer Dirtbahn vorübergehend auch unaufwendig gestaltete Anlagen für den Freizeitsport angelegt werden. Hier könnte Volleyball und Boccia gespielt werden. Durch die Kombination von Freizeit- und Spielangeboten wird ein Raum geschaffen, in dem Familien mit Kindern, Jugendliche und Senioren zusammen kommen und miteinander kommunizieren können. Die Jugendeinrichtung der Martinskirche kann die Flächen temporär für ihre Freizeitaktivitäten nutzen.



Die ansprechenden Zwischennutzungen bieten die Chance, sowohl kurzfristig handlungsfähig zu sein als auch Optionen für zukünftige Entwicklungen offen zu halten. Mit der Herrichtung und Zwischennutzung erfolgt eine „Gentrifizierung“ der Gewerbebrache, wodurch sich die längerfristigen Vermarktungschancen verbessern. Um eine zukünftige bauliche Nutzung durch die Bepflanzung mit Bäumen nicht zu verhindern, kann auf das Leipziger Modell zurückgegriffen werden (vgl. Nördliche Stadterweiterung).

Grobkostenschätzung

Freilegung von Grundstücken:	ca. 500.000,00 € (40 € / m ²)
Altlastenbeseitigung:	ca. 60.000,00 € (pauschal)
Vernetzung und Schaffung der Grünbereiche:	ca. 350.000,00 € (10 € / m ²)

Industriedenkmal Malzfabrik

Westlich der Bahnhofstraße steht die ehemalige Malzfabrik. Das ruinöse Hauptgebäude steht unter Denkmalschutz. Vorgeschlagen wird, die Nebengebäude abzureißen und das Gebäude vorerst als gesicherte Ruine zu erhalten. Neben der Sicherung des Gebäudes ist auch die Einzäunung vorzunehmen. Das imposante Backsteingebäude bleibt somit als Erbe der Industriekultur der Stadt bewahrt.

Mit der Sicherung des Gebäudes wird die Option zur Nachnutzung grundsätzlich aufrecht erhalten. Solange kein privater oder öffentlicher Investor gefunden werden kann, eröffnet sich die Möglichkeit, das Gelände als Freiraum zu nutzen. Denkbar wäre, künftig einen Spielplatz oder einen Irrgarten einzuordnen, um das Defizit an Spiel- und Freiflächen im Stadtteil auszugleichen. Die Mauer zur Bahnhofstraße wird in Teilen unterbrochen. Der Baumbestand auf dem Gelände bleibt erhalten.

Ohne Nachnutzung und bei weiterem Verfall ist langfristig der Rückbau des Gebäudes zu erwägen.

Grobkostenschätzung:

Freilegung von Grundstücken/ Rückbau:	ca. 60.000,00 € (40 € / m ²)
Sicherung der Malzfabrik (Zaun):	ca. 50.000,00 € (pauschal)

Weintraubenstraße: Urbanität mit speziellem Flair

In der Weintraubenstraße als ehemalige quartiersinterne Geschäftsstraße besteht durch die Ansiedlung von kleinen Cafés, Kneipen und weiteren gastronomischen Einrichtungen in Verbindung mit dem Kino ein Potenzial zur Profilierung als „Szenestraße“. Damit gewinnt die stadtbildprägende Verbindung von Bahnhof und Innenstadt ein besonderes urbanes Flair.

Diese Entwicklung sollte durch Verbesserung der städtebaulichen Rahmenbedingungen unterstützt werden. Derzeit sichern beidseitig der Straße angelegte Parkplätze die Erreichbarkeit der kulturellen und gastronomischen Einrichtungen. Jedoch zeigen sich vor allem in den Abendstunden Engpässe, was die Nutzung und Vitalität der bestehenden Freizeitangebote einschränkt. Daher sollten Flächenpotenziale für zusätzliche Parkplätze bzw. Stellflächen aktiviert werden.

Perspektiven für die Ölmühle

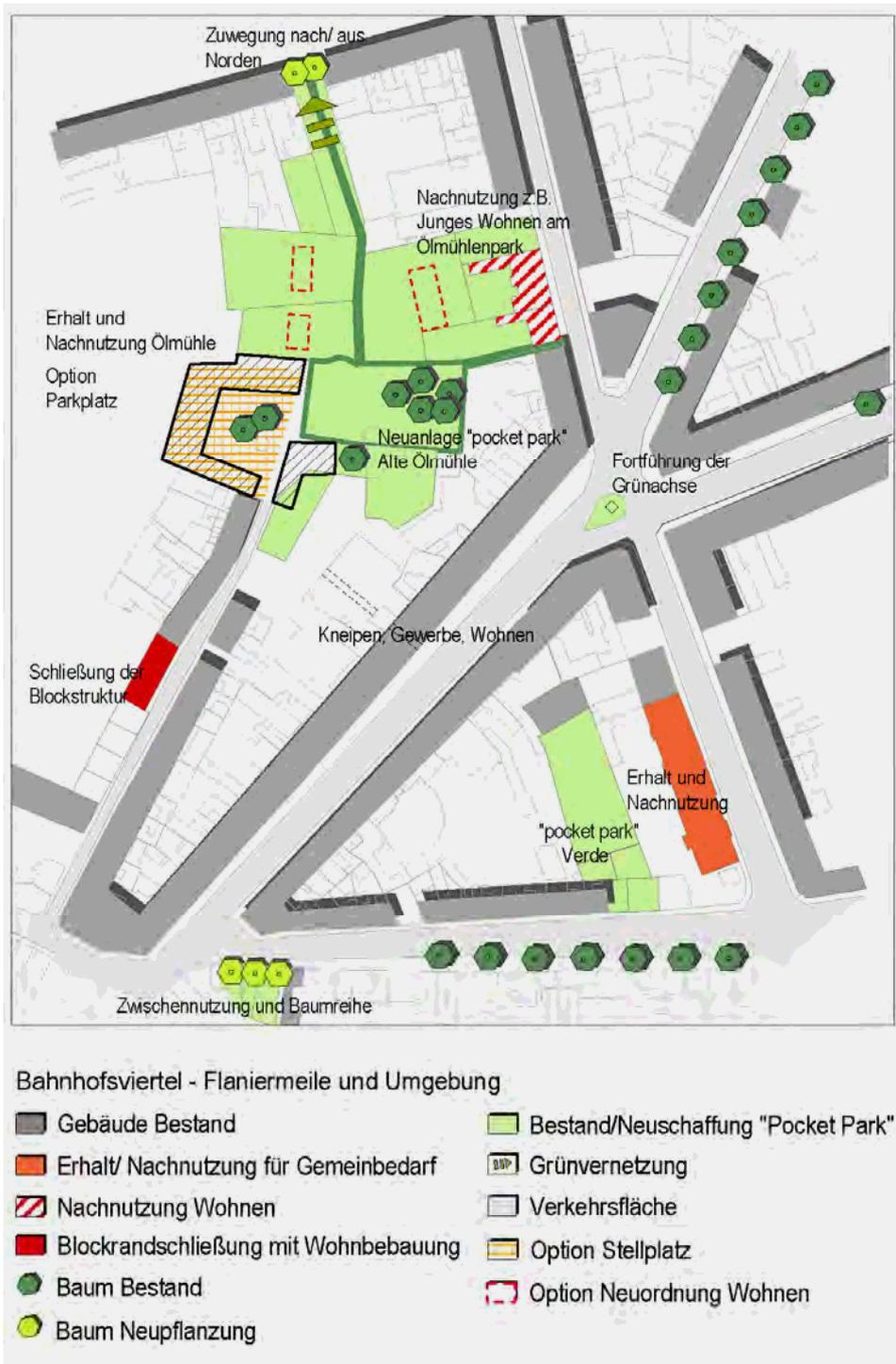
Das denkmalgeschützte Ensemble der ehemaligen Ölmühle befindet sich gegenwärtig in einem ruinösen Zustand. Aus heutiger Sicht bieten sich zwei Optionen an:

1. Sanierung und Nachnutzung (Wohnen, Kultur, Gewerbe).
2. Teilweiser oder völliger Abriss der maroden Bausubstanz und Nachnutzungskonzept der Flächen.

Im Falle eines notwendig werdenden Abrisses einiger Gebäude oder des gesamten Ensembles der Ölmühle kann diese Fläche im Quartiersinnenbereich neu geordnet werden. Vorgeschlagen wird die Anlage eines weiteren Pocket Parks, an dem sich in Fortsetzung der Ölmühlenstraßen und in Verbindung mit der zur Zeit leer stehenden historischen Bausubstanz in der Augustenstraße familienfreundliches innerstädtisches Wohnen ansiedeln kann. Darüber hinaus können Randflächen als Stellplatzangebote für die Nutzer der Freizeiteinrichtungen im Umfeld der Weintraubenstraße aktiviert werden.

Entlang der westlichen Ölmühlenstraße wird eine Ergänzung der kleinteiligen Wohnbebauung vorgeschlagen. Neben der dargestellten Bebauung der Grundstücke ist auch eine Neugestaltung und Qualifizierung dieser Flächen als private Stellplatzanlage denkbar, wobei dem Abschluss des Straßenraums besonderer Bedeutung zukommt.⁹

⁹ Sanierungsmaßnahme „Innenstadt-Köthen“, Städtebaulicher Rahmenplan Überarbeitung 2008, SALEG, S. 72

Grobkostenschätzung:

Straßengestaltung inkl. Baumpflanzung:

ca. 405.000,00 € (80 € / m²)

Stellplätze:

ca. 31.500,00 € (1.500,00 €/Stellplatz)

Schaffung von Freiräumen:

ca. 320.000,00 € (60 € / m²)

Für die Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden wurden keine gesonderten Kostenschätzungen vorgenommen.

5. Stadtteilübergreifende Maßnahmen

Neben den ausführlich beschriebenen Einzelmaßnahmen sind für die schrittweise Umsetzung der Stadtteilkonzepte Bahnhofsviertel und Nördliche Stadterweiterung stadtteilübergreifende organisatorische bzw. aktivierende Maßnahmen notwendig. Neben der Einrichtung eines Flächenmanagements werden Maßnahmen zur Aktivierung der Bewohnerschaft für die Stadtteilentwicklung vorgeschlagen.

Koordinierungsstelle Flächenmanagement

Um Nach- und Zwischennutzungen von freien bzw. freiwerdenden Flächen Brachen effektiv und aus einer standortübergreifenden Betrachtung heraus zu organisieren, wird die Einrichtung einer Koordinierungsstelle Flächenmanagement vorgeschlagen. Der Koordinierungsstelle sollten Liegenschaftsamt, Wirtschaftsförderung und die Planungsabteilung der Stadtverwaltung Köthen angehören.

Eine Schwerpunktaufgabe ist der Aufbau und die Pflege eines systematisches Flächen- und Brachenkatasters. Neben der Dokumentation von Bestandsdaten (Eigentümer, Baufreiheit, Planaussagen) umfasst diese eine städtebauliche Perspektivanalyse für die einzelnen Flächen und legt Prioritäten des Handlungsbedarfs fest.

Mit Hilfe des Geoinformationssystems (GIS) kann unbürokratisch und pragmatisch zwischen potenziellen Nutzern und Flächeneigentümern vermittelt und städtebaulich verträgliche Zwischennutzungen bzw. dauerhafte Nutzungen sowohl nicht baulicher als auch baulicher Art initiiert werden.

Die Koordinierungsstelle ist Bindeglied zwischen den verschiedenen Akteuren des Stadtumbaus (Fachämter, Investoren, Eigentümern, Entwicklern, Planern, Architekten). Potenzielle Investoren und Nutzer erhalten detaillierte Informationen und werden an verkaufswillige Eigentümer vermittelt. Die Koordinierungsstelle berät in Planungs- und Finanzierungsfragen. Sie leistet aktive Unterstützung bei der Suche nach Projektpartnern und Fördermöglichkeiten.

Maßnahmen zur bürgerschaftlichen Aktivierung für die Stadtteilentwicklung

Die Bewohner sollen besser in die Ideen- und Entscheidungsfindung zur Quartiersentwicklung eingebunden werden. Hierfür werden Workshops zu Handlungsbedarf und Gestaltung des Wohnquartiers organisiert.

Kosten für die Herstellung, die laufende Pflege und die Unterhaltung der neuen Grünräume und Zwischennutzungen hängen von der gewollten Nutzungs- und Gestaltungsintensität sowie vom Grad der Einbindung ehrenamtlichen Engagements ab. Durch die Aktivierung bürgerschaftlichen Engagements können die Herstellungs- und Unterhaltungskosten der einzelnen Maßnahmen im öffentlichen Raum gering gehalten werden. Das kostenlose Engagement der Nutzer, Pflegepatenschaften z. B. von Schule und Kita ermöglichen pragmatische und kostenextensive Formen der Flächenpflege.

Köthen / Anhalt Stadtentwicklungskonzept - Fortschreibung Teilräumliche Vertiefung

Bahnhofsviertel - Nördliche Stadterweiterung - Südliche Gartenstadt



1. Gesamtstädtische Einordnung

1.1 Lage in der Stadt

Der Stadtteil „Südliche Gartenstadt“ erfasst den Siedlungsraum südlich der gründerzeitlichen Stadterweiterung und des Werksiedlungsbaus der 1930er Jahre. Im Osten und Süden wird der Stadtteil von der Bahnlinie Magdeburg-Leipzig und dem anschließenden Landschaftsraum begrenzt. Im Westen schließt sich das Wohngebiet Rüsternbreite mit einer Zeilenbebauung in Plattenbauweise aus den 1960er und 1970er Jahren an. Nördlich des Stadtteils sind neben dem Werksiedlungsbau der 1930er Jahre auch Geschosswohnungsbauten der 1960er Jahre, Einfamilienhäuser der 1990er Jahre sowie zahlreiche städtische Bildungseinrichtungen zu finden.

Die kleinstädtische Siedlungsstruktur ist größtenteils in einer offenen Bauweise aus Doppel- und Einzelhäusern errichtet. Straßenweise werden mit Reihenhäusern auch geschlossene Straßenränder ausgebildet. Die Wohngebäude haben zumeist eineinhalb bis zwei Geschosse. Im Südosten des Stadtteils gibt es landwirtschaftlich genutzte Flächen und Teile brach gefallener Gewerbestrukturen.

Abgrenzung des Planungsgebietes „Südliche Gartenstadt“¹



¹ Quelle des Luftbildes: Stadt Köthen / Anhalt

2. Bestandsaufnahme

2.1 Demografische Entwicklung und Sozialstruktur

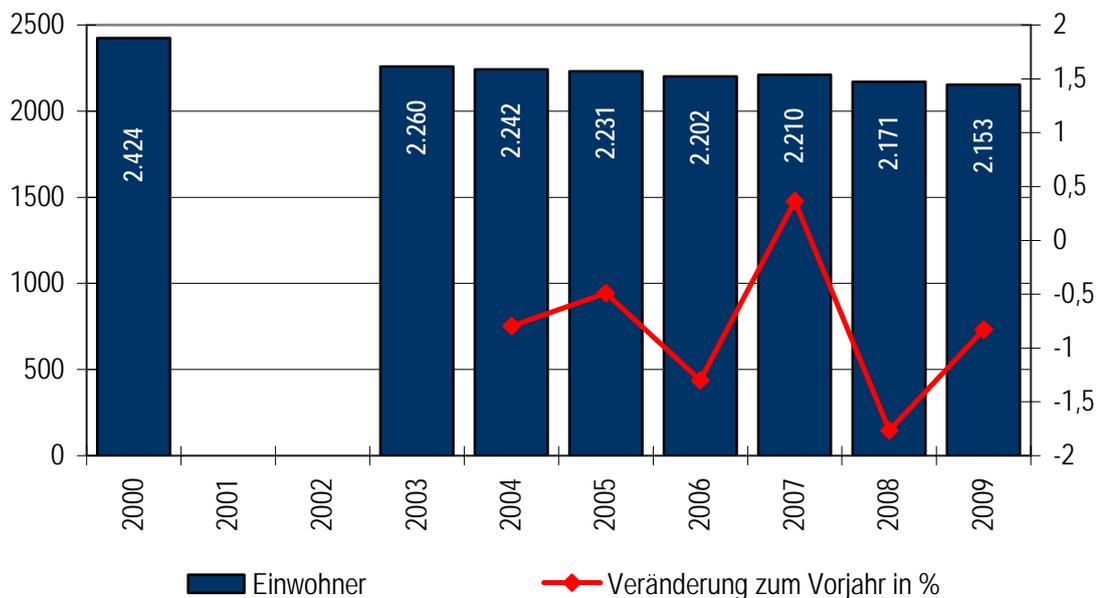
Einwohnerentwicklung

Zum 31.12.2009 wurden in der Südlichen Gartenstadt 2.153 Einwohner gezählt. Im Vergleich zum Jahr 2000 bedeutet dies einen Einwohnerverlust von 11 Prozent. Im Jahresdurchschnitt verminderte sich die Einwohnerzahl um 0,8 Prozent. Die jährlichen Schwankungen im vergangenen Jahrzehnt reichten von plus 0,4 Prozent bis minus 1,8 Prozent. Heute leben knapp 8 Prozent der Köthener im Stadtteil Südliche Gartenstadt, im Jahr 2000 lag der Anteil ebenso hoch.

Einwohnerzahl (Hauptwohnsitz)²

Jahr	Einwohnerzahl Nördliche Stadterweiterung	VÄ gegenüber dem Vorjahr (in %)	Anteil an der Gesamtstadt (in %)	Köthen gesamt
2000	2.424	k. A.	8,0	30.360
2001	k. A.	k. A.	k. A.	30.168
2002	k. A.	k. A.	k. A.	29.674
2003	2.260	k. A.	7,7	29.191
2004	2.242	-0,8	7,4	30.416*
2005	2.231	-0,5	7,4	29.970*
2006	2.202	-1,3	7,5	29.419
2007	2.210	0,4	7,6	29.003
2008	2.171	-1,8	7,6	28.651
2009	2.153	-0,8	7,6	28.406

Eingemeindung 2000/04/05: Merzien, Ahrendorf, Gahrendorf, Baasdorf, Dohndorf, Löbnitz an der Linde, Wülknitz (2.116 EW)

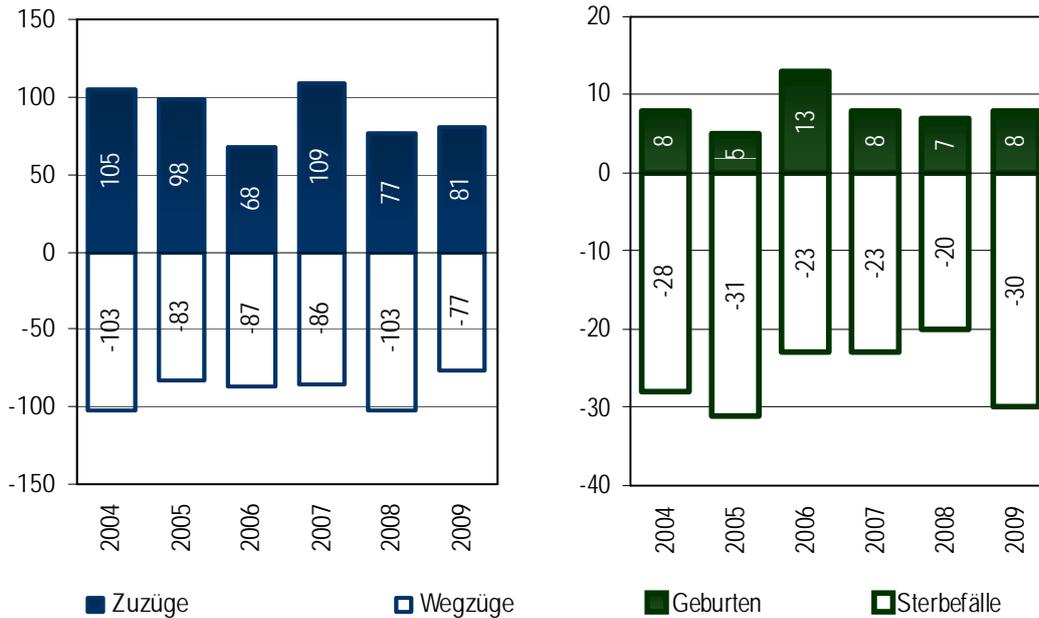


² Angaben: Lutherstadt Wittenberg, Bereich Statistik und Wahlen; Statistischer Informationsdienst.

Bevölkerungsbewegung

Die insgesamt gesehene rückläufige Einwohnerentwicklung resultiert aus divergierenden Trends der Bevölkerungsbewegung:

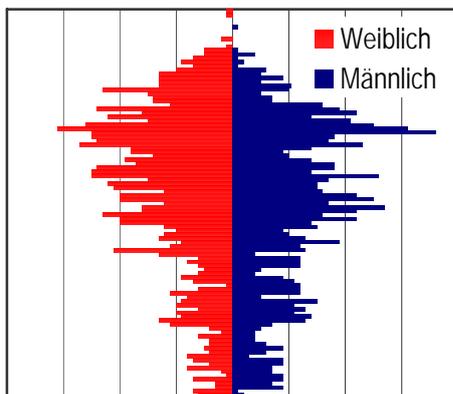
- Die Wanderungen sind in der Summe seit Mitte des Jahrzehnts nahezu ausgeglichen, wobei die Saldi fast im Jahrestakt wechselten. Dies deutet darauf hin, dass die durch Wegzug frei gewordenen Wohnungen bzw. Häuser recht bald wieder belegt wurden.
- Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegungen fällt für die letzten sechs Jahre extrem negativ aus. Auf eine Geburt kamen im Jahresdurchschnitt 3 Sterbefälle. Der Stadtteil ist stark überaltert und für Haushalts- bzw. Familiengründer wenig attraktiv (bzw. das Wohneigentum ist für diese Altersgruppen nicht erschwinglich).



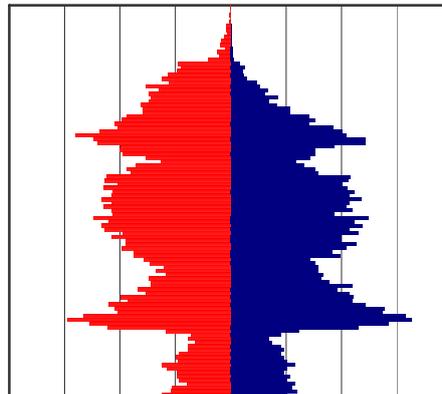
Altersstruktur und Einwohnerprognose

Im Vergleich zur Gesamtstadt ist die Südliche Gartenstadt ein „alter“ Stadtteil. Die Altersstruktur ist durch einen hohen Anteil älterer Erwerbsfähiger und Senioren geprägt. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen fällt im Vergleich zur Gesamtstadt geringer aus. Nur etwa ein Drittel der Einwohner ist jünger als 45 Jahre. Die Altersgruppen zwischen 45 Jahre und 64 Jahren sowie ab 65 Jahre machen zusammen gute zwei Drittel der Einwohner im Stadtteil aus. Jeder dritte Einwohner befindet sich im Rentenalter, was erheblich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt.

Südliche Gartenstadt



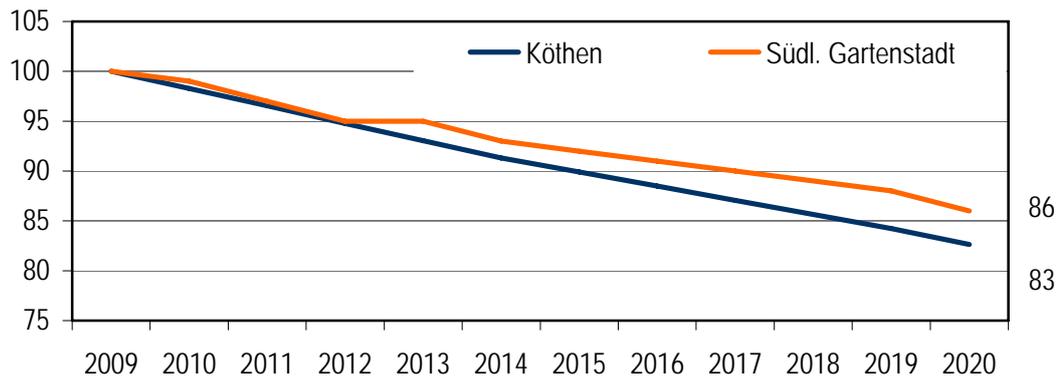
Stadt Köthen



Eine stadtteilbezogene Trendprognose der Einwohnerentwicklung unter Betrachtung der Verschiebungen in den einzelnen Altersgruppen, der Wanderungsbewegung und der natürlichen Bevölkerungsbewegung ergab für die Südliche Gartenstadt im Jahr 2020 eine Zahl von 1.856 Einwohnern, was gegenüber 2009 eine Verminderung von 297 Personen bzw. 14 Prozent bedeutet und damit nur 2 Prozentpunkte unter dem Prognosewert für die Gesamtstadt liegt.³

Jahr	2009	2015	2020
Einwohner	2.153	1.987	1.856

Indizes der Trendprognose (2009=100)



Mit diesem Entwicklungstrend ist eine nahezu unveränderte Fortschreibung der heutigen Altersstruktur zu erwarten:

- Der Anteil der Altersgruppe der Kinder (0 bis 15 Jahre) wird im Vergleich zu 2009 um einen Prozentpunkt auf 9 Prozent ansteigen und liegt damit unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (11 Prozent).
- Die Gruppe der Jugendlichen und Haushaltsgründer (16 bis 24 Jahre) bleibt im gleichen Zeitraum konstant bei 7 Prozent. Im Vergleich zur Gesamtstadt fällt diese Entwicklung zwar positiver aus, jedoch leben deutlich weniger Haushaltsgründer in der Südlichen Gartenstadt als in Köthen selbst.
- Die Zahl der jüngeren Erwerbsfähigen (25-44 Jahre) nimmt wie in der Gesamtstadt bis 2020 ab. Mit nur 15 Prozent macht diese Altersgruppe gerade mal ein Sechstel der Stadtteilbevölkerung aus. Für Haushaltsgründer und junge Familien scheint der Stadtteil auch in Zukunft weniger attraktiv bzw. das Wohneigentum weniger erschwinglich zu sein.
- Dagegen ist die Südliche Gartenstadt für Personen im fortgeschrittenen Erwerbsalter (45-64 Jahre) und für Senioren auch in Zukunft Lebensmittelpunkt. Der Seniorenanteil (über 64 Jahre) steigt bis 2020 um 1 Prozentpunkt auf 35 Prozent. Im Vergleich zur Gesamtstadt fällt der Anteil der Senioren 7 Prozentpunkte höher aus.

Mittelfristig bleibt die Stabilität des Gebiets ein gutes Stück weit gesichert, sofern für die ältere Bewohnerschaft weiterhin Freizeit-, Dienstleistungs- und Betreuungsangebote z.B. durch die Pflegeeinrichtung in der Maxim-Gorki-Straße ausgeprägt werden.

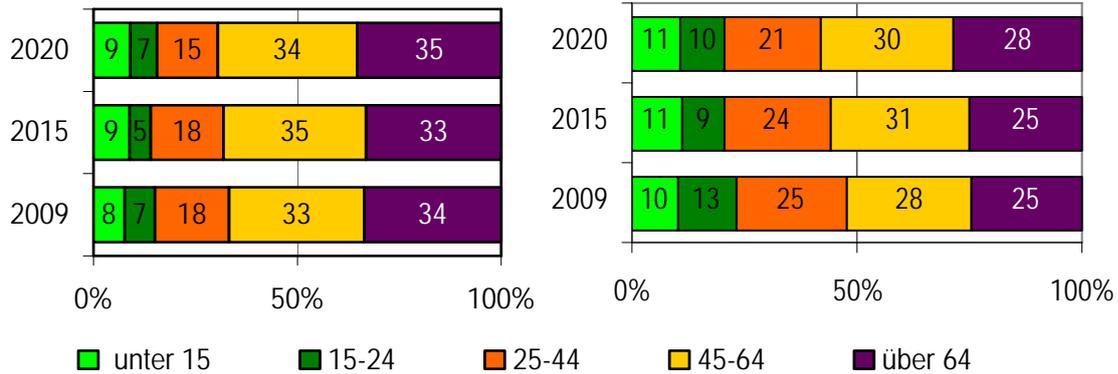
Langfristig wird die Perspektive der Südlichen Gartenstadt davon abhängen, ob und wieweit es gelingt, mit familien- bzw. kinderfreundlichen Angeboten junge Haushalte zu integrieren und ein Miteinander der Generationen zu bewerkstelligen.

³ Wallraf & Partner. Trendprognose für die nördliche Stadterweiterung, April 2010.

Prognostizierte Anteile der Altersgruppen an der Einwohnerzahl bis 2020

Südliche Gartenstadt

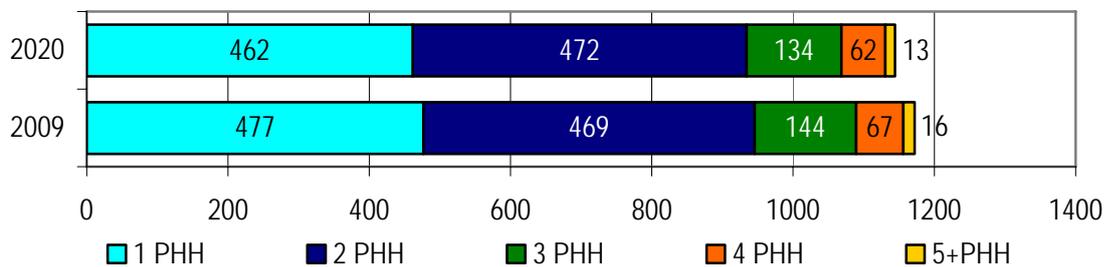
Stadt Köthen



Haushaltsstruktur und Quartiersmilieu

Aufgrund der Altersstruktur kann davon ausgegangen werden, dass kleine Haushalte mit einer oder zwei Personen bei einem Anteil von jeweils 40 bzw. 41 Prozent etwa vier Fünftel aller Haushalte ausmachen. Der Rest teilt sich etwa zur Hälfte auf Drei-Personen-Haushalte und Haushalte mit 4 und mehr Personen auf. An diesen Relationen wird sich in den nächsten 10 Jahren kaum etwas ändern. Die Zahl der Haushalte verringert sich zwischen 2009 und 2020 minimal von 1.172 auf 1.144

Südliche Gartenstadt: Haushaltsstruktur 2009 und Prognose bis 2020⁴



Das soziale Klima im Gebiet wird von Rentnerhaushalten und kleinen Haushalten im fortgeschrittenen Erwerbsalter (Kindergeneration ist ausgezogen) geprägt, die im (ererbten) selbstgenutzten Wohneigentum leben. Auch wenn im höheren Alter ein Lebenspartner stirbt, führen die Hinterbliebenen oft auch allein stehend den Haushalt weiter.

Fällt ein Haus nach dem Ableben der Bewohner leer, wird es entweder von den Erben nachgenutzt oder vermarktet. Die Käufer sind dementsprechend zumeist Familien mit Kindern in mittleren Einkommensverhältnissen, die schon eine Weile angespart haben und sich ein preiswertes Eigenheim mit Garten leisten wollen. Haushaltgründern fehlt zumeist die Wirtschaftskraft. Für Haushalte mit höheren Einkommen Haushalte ist das Raumangebot der recht kleinen Wohnungen in der Regel zu mager und die Bausubstanz zu verschlissen.

Insgesamt dominieren eher kleine Haushalte in stabilen Einkommenssituation, aber eher mäßigen Einkommen den Stadtteil. Die Fluktuation im Gebiet ist gering. Die Gebietsbindung ist aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur hoch. Viele Nachbarschaften sind derzeit stabil, was den sozialen Zusammenhalt innerhalb der älteren Generationen bewahrt.

⁴ Eigene Berechnung nach: Statistisches Bundesamt: Entwicklung der Privathaushalte bis 2025. Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2007 (Daten für die Neuen Länder, 2009)

2.2 Wohnungsbestand in der Südlichen Gartenstadt ⁵

Wohnungsbestand und Eigentumsverhältnisse

Zum 31.12.2008 wurden im Planungsgebiet 841 Wohnungen gezählt. Davon entfielen 815 Wohnungen auf Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser mit 1-2 Geschossen aus den 1920er, 1930er und 1990er Jahren. Diese befinden sich in selbstgenutztem Privateigentum (Altbau/Neubau). Einige wenige Mehrfamilienhäuser (26 WE) sind ebenfalls zu finden.

	WE in E/ZFH		WE in MFH_		WE Gesamt	
	WE-Zahl	Anteil (%)	WE-Zahl	Anteil (%)	WE-Zahl	Anteil (%)
Südl. Gartenstadt	815	97	26	3	841	100
Köthen Gesamt	4.399	27	11.581	73	15.980	100

Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt der Anteil am Wohnungsbestand der Stadt Köthen mit 19 Prozent knapp ein Fünftel. Mehrfamilienhäuser spielen mit 0,2 Prozent keine Rolle im Gesamtbestand.

Sanierungsstand und Wohnungsleerstand

Der Sanierungsstand und Wohnungsleerstand wurde nach Augenschein erfasst. Der Sanierungsstand ist fast durchweg als sehr gut zu bezeichnen. Die Modernisierungsmaßnahmen sind in den letzten Jahren durch die Eigentümer kontinuierlich fortgeführt worden. Bis auf wenige Ausnahmen (etwa 10 Gebäude) sind alle Gebäude teilsaniert bzw. saniert (Fenster, Dach, Fassade). Die Siedlung macht einen sehr gepflegten Eindruck.

Der Wohnungsleerstand ist in der unsanierten Bausubstanz zu finden und beträgt weniger als 1 Prozent. Derzeit stehen 5 Wohngebäude leer bzw. zum Verkauf. Neben dem Mangel an Investitionskraft tragen auch Lagenachteile (Eckgebäude) zum Leerstand bei.

Im Rahmen der Vor-Ort-Recherche wurde festgestellt, dass die Gebäude nicht lange leer stehen. Innerhalb der letzten drei Monate wurden leer stehende Gebäude verkauft und bereits mit der Sanierung und dem Ausbau begonnen.

2.3 Gewerbe und soziale Infrastruktur

Versorgung und soziale Infrastruktur

Derzeit wird die Versorgung des Gebietes durch zwei Discountern abgedeckt, die am nördlichen (Jürgenweg) bzw. nord-östlichen Rand (Leipziger Straße) des Gebiets liegen. Ergänzt wird das Angebot mit einem weiteren kleinen Laden im Jürgenweg, der Waren des täglichen Bedarfs anbietet. Ein Bäcker komplettiert das Angebot. Die ärztliche Versorgung wird innerhalb des Gebiets durch drei und in Gebietsnähe durch zwei Fachärzte und das nahegelegene Krankenhaus der Stadt gesichert. Kleine Gewerbebetriebe sind nur vereinzelt in den Einfamilienhäusern zu finden.

Die Ausstattung mit Bildungseinrichtungen ist als gut zu bezeichnen. Im Gebiet selbst ist die Grundschule Wolfgang Ratke (Hugo-Junkers-Straße) zu finden. Darüber hinaus sind im Norden und Westen des Gebiets in den angrenzenden Stadtteilen Rüsternbreite und Am Wasserturm die weiterführenden Schulen der Stadt fußläufig zu erreichen.

In der nördlichen Maxim-Gorki-Straße komplettiert ein Seniorenpflegeheim das Angebot an sozialer Infrastruktur.

⁵ Angaben nach Stadtumbau-Monitoring, STEK 2001, 2007, Stadtplanung Köthen, eigene Erhebungen zu Leer- und Sanierungsstand 2010

Bebauungsstruktur, -typologien, Sanierungsstand



Leerstand, Verkauf, Umbau und Sanierung



Soziale Infrastruktur, Versorgung und Freizeit



Brachen und untergenutzte Garagenkomplexe



2.4 Grün- und Freiflächen

Private und öffentliche Grünflächen

Die vorhandenen Grün- und Freiflächen innerhalb des Stadtteils sind größtenteils den privaten Wohngrundstücken zugeordnet. Die von den Bewohnern gestalteten Vorgärten sind als besonderes Merkmal hervorzuheben.

Öffentliche Freiflächen sind nur entlang der Maxim-Gorki-Straße zu finden. Teilbereiche der Grünflächen werden durch die Anwohner bereits als zusätzliche Gartenfläche genutzt. Es gibt zwei Spielplätze (Maxim-Gorki-Straße und Edderitzer Straße) sowie einen Bolzplatz und einen Sportplatz (ebenfalls Edderitzer Straße). Darüber hinaus schließen im Süden und Osten mehrere Kleingartenanlagen das Gebiet zur Bahnlinie hin ab.

Im Süden des Stadtteils schließt sich hinter der Bahnlinie ein offener Landschaftsraum an. Derzeit sind die Zugänge über die Edderitzer Straße und der Straße Am Wasserturm gegeben.

Brachflächen

An der Wülknitzer Straße liegt das Gelände der ehemaligen Knochenmühle brach. Die Gebäude sind in einem maroden Zustand, das Gelände ist zugewuchert. Ein größerer und zum Teil untergenutzter Garagenkomplex schließt sich westlich an. Auch im Süden des Gebietes liegen im Bereich der Kleingartenanlagen untergenutzte Garagenkomplexe.

Bestandserfassung

 Wohngebäude	 Kleingartenanlagen
 Nebengebäude, Garagen	 Grün und Freiflächen im Planungsgebiet
 Wohnen/Gewerbe	 Spielplatz
 Gewerbe	 Landwirtschaftlich genutzte Flächen
 Versorgungseinrichtungen	 Gewerbefläche
 Einrichtungen der medizinischen Infrastruktur	 Bahnareal
 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur	 Stadtteilgrenze



3. Stärken-Schwächen-Analyse und Entwicklungsoptionen

3.1 Städtebauliche Struktur

Die Südliche Gartenstadt wurde zwischen 1920 und 1935 errichtet, um einkommensschwache Haushalte mit Wohneigentum in sehr schlichter Bauweise nebst Gärten für den Eigenbedarf zu versorgen. Die unterschiedlichen Haustypologien bzw. Wohnhäuser wurden zum Teil durch Nebengebäude und rückwärtige Stallungen zur Klein- bzw. Nutztierhaltung ergänzt.

Der Stadtteil wird durch eine kleinstädtische Siedlungsstruktur mit Reihen- Doppel- und Einfamilienhäusern geprägt. Die Wohnbereiche werden durch eine weitgehend offene Straßenbebauung charakterisiert. Die Mehrheit der Wohngebäude ist ein- bis zweigeschossig, die einzelnen Parzellen sind relativ großzügig angelegt. Entlang der Hugo-Junkers-Straße und des Jürgenwegs säumen zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude in geschlossener Bauweise den Straßenraum.

Entlang aller Erschließungsstraßen werden begrünte Vorgärten das Straßenbild auf. Die rückwärtigen Bereiche der Wohngebäude werden durch die privaten Grünflächen genutzt.

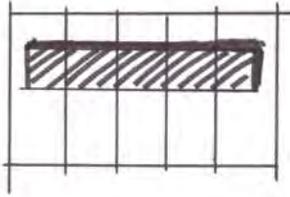
Die privat genutzten Wohnhäuser sind nach Maßgabe der Einkommensverhältnisse bzw. vor 1990 in den Grenzen der vorhandenen Baustoffangebote kontinuierlich modernisiert und durch Umbau an den steigenden Raumbedarf der Eigentümer angepasst worden. Neben umfangreichen Umbauten der Hausgrundrisse wurden zum Teil weitreichende Aus- und Anbauten vorgenommen, wodurch die ursprünglich sehr kleinen Siedlungshäuser stark überformt wurden. In den 1990er Jahren wurde die Siedlungsbebauung punktuell entlang der Maxim-Gorki-Straße und in kleineren Baulücken durch neue Einfamilien- und Doppelhäuser ergänzt bzw. verdichtet.

Der Stadtteil ist städtebaulich in das Stadtgefüge integriert und gilt als ordentliche Wohnadresse.

3.2 Haustypen

In der Südlichen Gartenstadt sind verschiedene Haustypen zu finden. Die klassischen Reihen- und Doppelhäuser wurden damals auch mit Nebengebäuden und Stallungen ergänzt. Im Folgenden werden die einzelnen Typen kurz dokumentiert und beschrieben.

Typ 1 - Das klassische Reihenhaus



Rathenaustraße



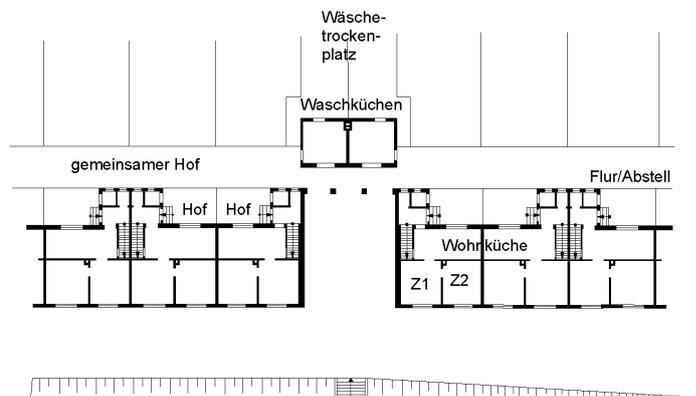
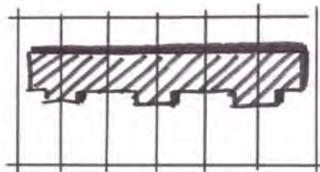
Am Wasserturm



Lilienthalstraße

Klassische Reihenhäuser sind entlang der Straße Am Wasserturm, der Rathenaustraße, der Lilienthalstraße sowie der Robert-Blum-Straße zu finden. Die Häuser entsprechen mit einer Wohnfläche von ca. 65 qm einer typischen Drei-Zimmer-Wohnung. Die Häuserreihen sind bis auf wenige Ausnahmen durchweg saniert. Die Garagen befinden sich im rückwärtigen Bereich und werden durch kleine Nebenwege erschlossen.

Typ 1a - Das klassische Reihenhaus mit vorgesetztem Eingangsbereich

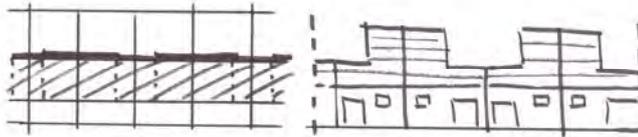


Dieser Typus ist nur in der Martinstraße zu finden und war in den 1920er Jahren als Gemeinschaftswohnanlage mit gemeinsamen Hof und Waschhaus erbaut worden. An den Gemeinschaftshof schlossen sich die Gartenparzellen an, die heute den einzelnen Reihenhäusern zugeordnet sind. Zur damaligen Zeit befand sich der Eingang hinter dem Haus. Der ursprüngliche Grundriss umfasste eine Grundfläche von ca. 7x7 Metern was einer Gesamtwohn- bzw. nutzfläche inklusive Dachgeschoss und Eingangsbereich von etwa 60 qm entspricht. Das Leben spielte sich damals vor allem im Gemeinschaftshof ab. Durch Um- und Ausbaumaßnahmen vor allem am Dachgeschoss wurden die kleinen Grundrisse nach Möglichkeit den Wohnbedürfnissen angepasst. Von der damaligen Situation ist nichts mehr geblieben. Die Hauseingänge wurden zur Straße hin verlegt und die Gemeinschaftshöfe wurden den einzelnen Hausparteien zugeordnet.



Ansicht Martinstraße

Typ 2 - Das Reihenhaus mit angrenzendem Wirtschaftsgebäude



Dieser Typ ist einseitig entlang der Lilienthalstraße, der südlichen Robert-Blum-Straße, der südlichen Rathenaustraße und Teilbereichen der Dürerstraße zu finden. Ursprünglich war jedem Haupthaus ein eingeschossiges Wirtschaftsgebäude mit Satteldach zugeordnet. Jeweils zwei Haupthäuser und zwei Wirtschaftsgebäude wurden im Wechsel aneinandergereiht, sodass eine geschlossene Bauweise entstand. Die Grundrisse der Häuser waren mit einer Wohnfläche von ca. 55 qm sehr klein. In den 1980er und 1990er Jahren wurde die ursprüngliche Typologie den Bedürfnissen nach mehr Wohnfläche pro Person angepasst. Oft wurden die Wirtschaftsgebäude zugunsten weiterer Wohnräume aufgestockt, sodass in der Folge fast ganze Straßenzüge mittlerweile als klassische Reihenhäuser erscheinen.

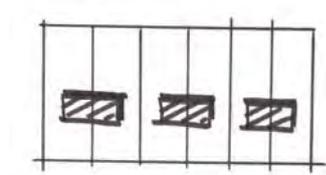


der Ursprung



Überformung durch An- und Umbauten

Typ 3 und Typ 7- Das klassische Doppelhaus



Das klassische Doppelhaus ist im Gebiet in mehreren Varianten anzutreffen. Neben dem einfachen Doppelhaus in eingeschossiger Bauweise mit Satteldach wurden entlang der Hugo-Junkers-Straße und dem Jürgenweg auch Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise mit Dachgeschoss errichtet. Die zweigeschossigen Wohngebäude werden zum Teil auch als Mehrfamilienhaus genutzt.

Die eingeschossige Variante wurde in verschiedenen Größenordnungen erbaut. Neben den kleinen Grundrissen der 1920er Jahre von ca. 50 qm Wohnfläche gibt es größeren Doppelhäuser mit etwa 65 qm Wohnfläche, die in den 1950er Jahren entlang der Maxim-Gorki-Straße errichtet wurden. Die modernen Doppelhäuser der 1990er Jahre weisen mindestens 75 qm Wohnfläche auf. Die Wohngebäude sind überwiegend voll saniert.



Uhlandstraße



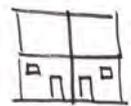
Maxim-Gorki-Straße



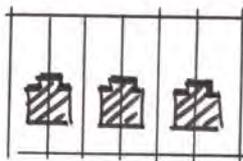
Heinrich-Heine-Straße



Hugo-Junkers-Straße und Jürgenweg

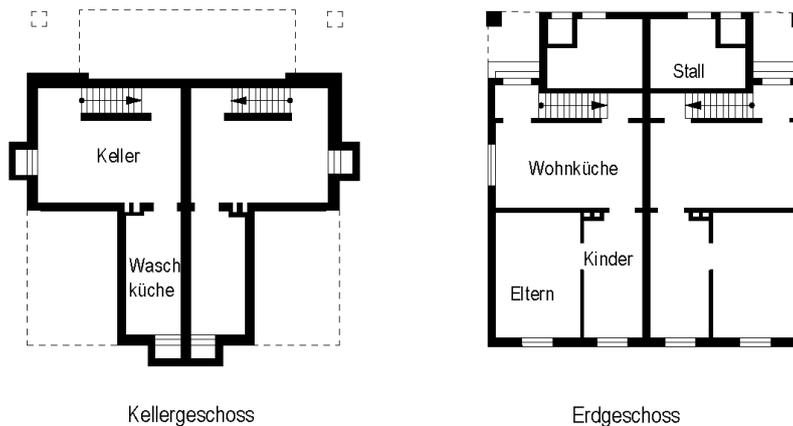


Typ 4 - Doppelhaus mit angrenzendem Wirtschaftsgebäude (Variante A)



Dieser Doppelhaustyp wurde nur einseitig entlang der Heinrich-Heine-Straße errichtet. Die zweigeschossigen Gebäude mit Satteldach und halbem Kellergeschoss orientieren sich mit der Giebelseite zur Straße. Im rückwärtigen Bereich waren zur damaligen Zeit die Stallungen zugeordnet. Die Wohnfläche der Häuser umfasste etwa 45 qm. Im den letzten Jahren wurden die Gebäude durch massiven

Um-, Aus- und Anbau stark überformt. Die Gebäude werden noch heute als Doppelhaus genutzt. Vereinzelt sind durch Zusammenlegung auch Einfamilienhäuser entstanden.



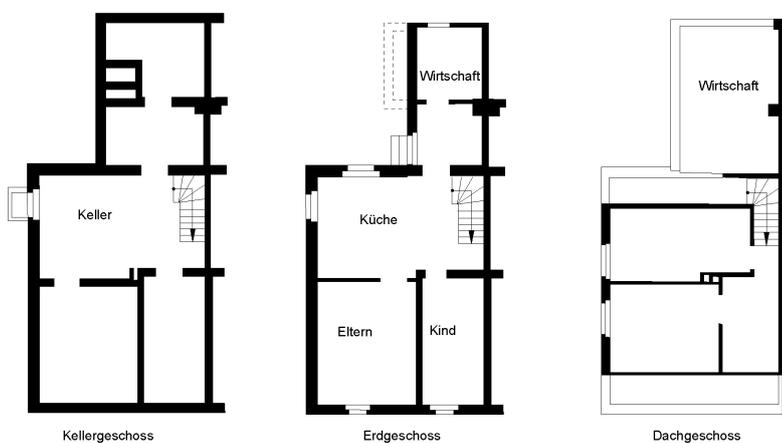
ursprünglicher Grundriss mit Kellergeschoss und Erdgeschoss mit Stallung



heutige Situation - Nutzung als Doppelhaus, Umbau zum Einfamilienhaus

Typ 4 - Doppelhaus mit Wirtschaft (Variante B)

Diese Doppelhausvariante wurde entlang der Albert-Straße, der Jakobstraße, der Eddritzer Straße, Freiligrathstraße und Rudolf-Breitscheid-Straße erbaut. Die zweigeschossigen Gebäude haben ein Satteldach und ein Kellergeschoss. Im rückwärtigen Bereich war ein eingeschossiges Nebengebäude für Stallungen und die Futter- und Waschküche angeordnet. Die Wohnfläche der Häuser umfasste etwa 50 qm. Im den letzten Jahren wurden die Gebäude stark durch Um-, Aus- und Anbauten überformt. Die ehemaligen Wirtschaftsgebäude wurden nicht selten durch riesige Anbauten ersetzt, welche die Grundrissflächen zum Teil bis auf das Dreifache ansteigen ließen. Zum Teil werden die Gebäude heute als Mehrfamilienhäuser genutzt.





Freiligrathstraße

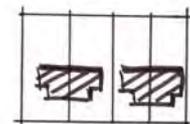
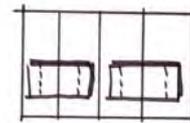
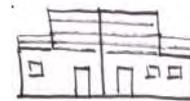


An- und Umbauten in der Rudolf-Breitscheid-Straße

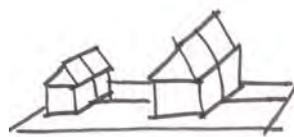
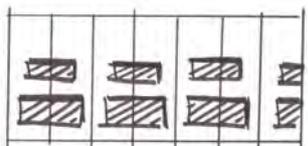


Typ 4 - Doppelhaus mit Wirtschaft (Variante C)

In der Thomas-Müntzer-Straße, Teilen der Maxim-Gorki-Straße sowie einseitig in der Dürerstraße und der nördlichen Rathenaustraße ist eine dritte Variante des Doppelhauses mit unmittelbar angrenzendem Wirtschaftsgebäude erbaut worden. Die zweigeschossigen Gebäude mit Satteldach orientieren sich mit ihrer Längsseite zur Straße. Jeweils zwei Haupthäuser stehen zusammen und werden an den Seiten von den eingeschossigen Wirtschaftsgebäuden ergänzt. Die Größe der Wohnfläche beträgt ähnlich den anderen Typen etwa 45 qm. Durch Umbauten wurden die Wirtschaftsgebäude zumeist als Eingangs- und Flurbereiche umgenutzt. Die Wohnfläche vergrößerte sich. Die Gebäude sind zumeist saniert oder teilsaniert.



Typ 5 - Doppelhaus mit einem Wirtschaftsgebäude im Hof



Dieser Doppelhaustypus ist nur in der Käthe-Kollwitz-Straße, der Hahnemannstraße und in Teilen der Maxim-Gorki-Straße zu finden. Das zweigeschossige Haupthaus mit Satteldach orientiert sich mit seiner Längsseite zur Straße und wird im Hof mit einem freistehenden eingeschossigen Wirtschaftsgebäude ebenfalls mit Satteldach ergänzt.

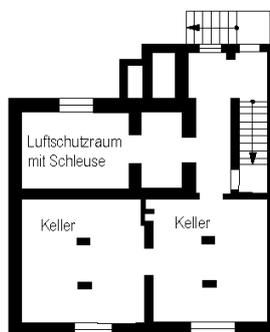
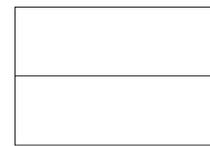


Erhalt des Ursprungs

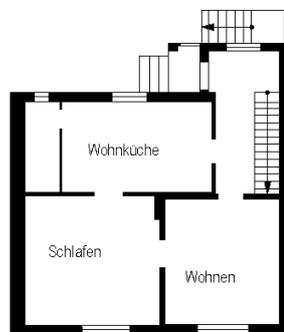


Überformung durch Anbauten

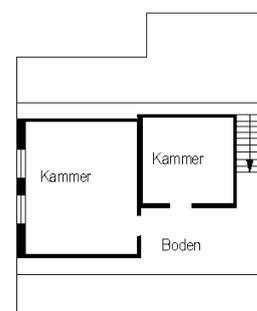
Das Hofgebäude beherbergte neben den Stallungen für Schweine, Hühner und Ziegen auch die Waschküche. Die Wohn- und Nutzfläche ohne Keller betrug etwa 60 qm. Die Kellerräume umfassten neben Lagerflächen auch einen Luftschutzraum mit Schleuse. In den letzten Jahren wurde auch dieser Typ den steigenden Wohnraumbedürfnissen angepasst. Zum Teil ist die ursprüngliche Typologie aufgrund von Anbauten nicht mehr erkennbar.



Kellergeschoss

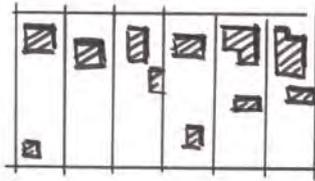


Erdgeschoss



Dachgeschoss

Typ 6 - Das freistehende Einfamilienhaus



Freistehende Einfamilienhäuser der 1930er Jahre und der Zeit nach 1990 sind vor allem am Petersbergweg, in der Heinrich-Heine-Straße, in der Umlandstraße und in Teilen der Maxim-Gorki-Straße erbaut wurden. Die Grundstücksgrößen pendeln zwischen 400 und 700 qm. Die Wohnfläche bewegt sich zwischen 55 und 140 qm, wobei die größeren Wohnflächen ausschließlich in Neubauten zu finden sind. Vereinzelt ist die freistehende Variante auch zwischen den unterschiedlichen Typologien auf kleineren Baulücken entstanden. Das Wohngebiet verdichtete sich.

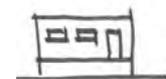


Original EFH 1930er Jahre

EFH 1930er Jahre saniert

EFH 1990er Jahre

Im Pappelweg und entlang der Hohenköthenerstraße wurden in den 1960er Jahren eingeschossige Einfamilienhäuser mit Souterrain bzw. Kellergeschoss in Flachbauweise errichtet. In den 1990er Jahren wurden die Gebäude saniert und zum Teil durch ein weiteres Geschoss aufgestockt. Die Wohnfläche liegt im Ursprungszustand ohne Keller bei etwa 55 qm.



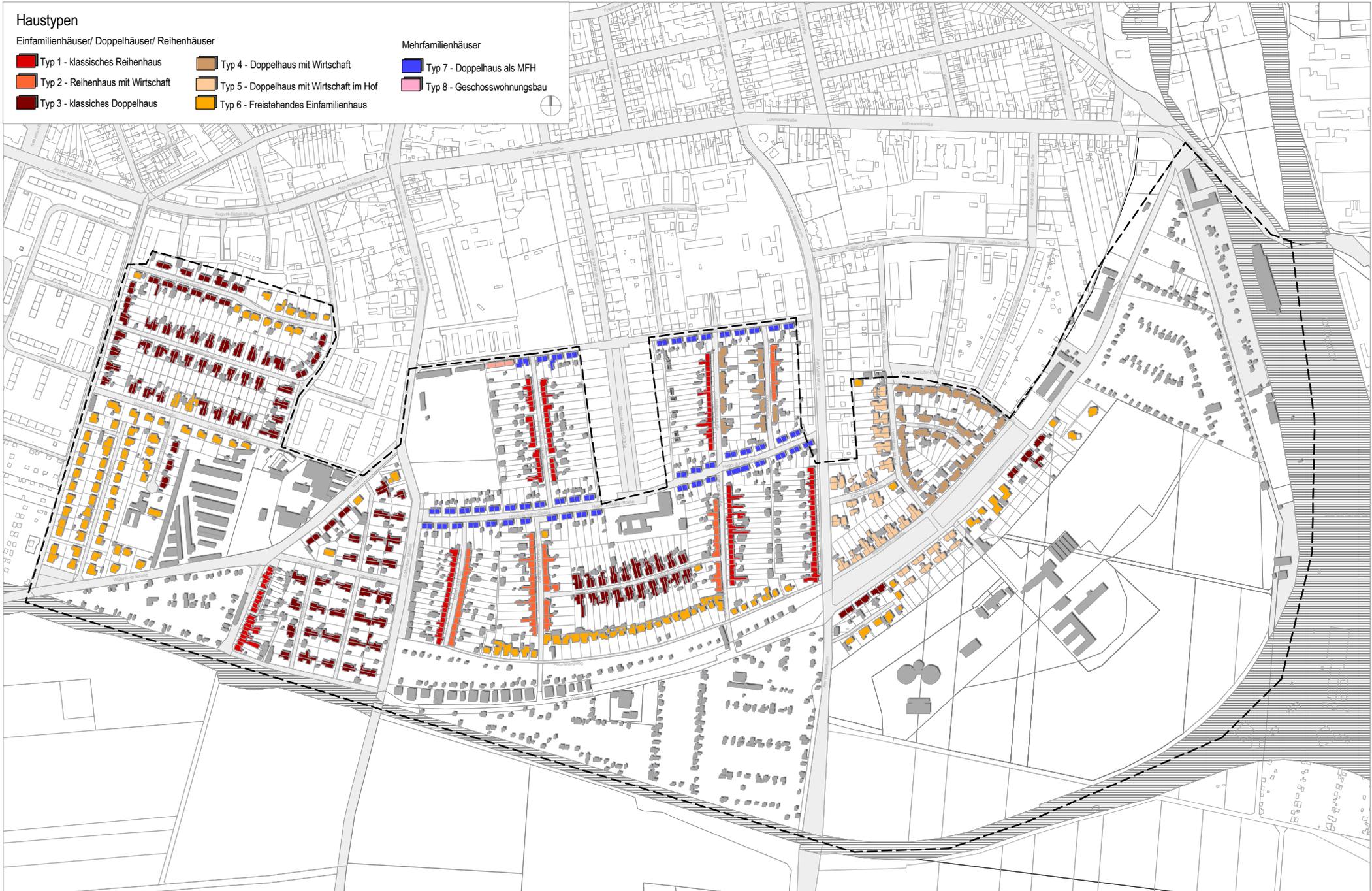
Haustypen

Einfamilienhäuser/ Doppelhäuser/ Reihenhäuser

- | | |
|---|--|
|  Typ 1 - klassisches Reihenhäuser |  Typ 4 - Doppelhaus mit Wirtschaft |
|  Typ 2 - Reihenhäuser mit Wirtschaft |  Typ 5 - Doppelhaus mit Wirtschaft im Hof |
|  Typ 3 - klassisches Doppelhaus |  Typ 6 - Freistehendes Einfamilienhaus |

Mehrfamilienhäuser

- | |
|---|
|  Typ 7 - Doppelhaus als MFH |
|  Typ 8 - Geschosswohnungsbau |



3.3 Stärken und Schwächen, Chancen und Gefahren

Die Südliche Gartenstadt ist eine insgesamt gesehen attraktive Wohnlage am südlichen Stadtrandrand, die vor allem für kleinere Haushalte im fortgeschrittenen Lebensalter mit sicheren, aber eher durchschnittlichen Einkommen attraktiv ist. Entsprechend der Prognose bis 2020 wird der Stadtteil wohl auch in Zukunft Lebensmittelpunkt für die ältere Generationen und nachziehende Familien sein, die preiswertes Wohneigentum im Grünen suchen, ohne ins Umland ziehen zu wollen.

In Auswertung der Analyse und der Bestanderfassung können folgende städtebauliche und funktionale Stärken und Schwächen benannt werden. Aus den Stärken des Gebiets lassen sich Chancen für eine nachhaltige Entwicklungsperspektive ableiten. Die Schwächen bergen aber auch langfristige Gefahren für das derzeit beliebte Wohngebiet.

SWOT-Analyse⁶

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ sehr gut erhaltene Siedlungsstruktur ▪ hoher Sanierungsgrad ▪ minimale Leerstandsquote ▪ überwiegend großzügige Grundstücke ▪ durchgrünter Stadtteil mit einem Sportplatz und zwei Spielplätzen ▪ Bildungseinrichtungen von Grundschule bis Gymnasium sind fußläufig im Gebiet oder in den benachbarten Stadtteilen zu erreichen ▪ beliebte Wohnadresse für Haushalte mit mittlerem bis hohem Einkommen (Neubau) ▪ attraktive randstädtische Wohnlage mit Landschaftsbezug ▪ hinreichendes Potenzial für Zuzüge 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zum Teil sehr kleine Grundrisse bzw. Räume ▪ zum Teil sehr kleine Grundstücke ▪ Überformung der ursprünglichen Siedlungsstruktur durch An- und Umbauten ▪ zentrumsfern, städtische Randlage ▪ untergenutzte Garagenkomplexe ▪ Brachfläche an der Wülknitzer Straße ▪ Straßenzustand in einigen Teilen unbefriedigend ▪ geringer Anteil jüngerer Bewohner, unausgeglichene Altersstruktur ▪ Lärmbelastung durch die Bahntrasse und künftig auch durch die B6n ▪ Nähe zur Biogasanlage - Umwelteinflüsse
Chancen	Gefahren
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufgrund des hohen Sanierungsstandes sind permanente Zuzüge auch von jungen Erwerbsfähigen und Familien mit Kindern aus mittleren Einkommenschichten zu erwarten ▪ Brachflächen und untergenutzte Garagenkomplexe sind Potenziale für ergänzenden Wohnungsneubau in Eigentumsqualität oder für neue Freiraumqualitäten ▪ Charakter als grüner Stadtteil wird aufgrund des Engagements der Bewohner auch in Zukunft prägend sein. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überalterung der Siedlung und ausbleibender Zuzug ▪ Wachsender Leerstand durch Ausbleiben der privaten Sanierungstätigkeit wg. mangelnder privater Wirtschaftskraft (Senioren) ▪ kleine Hausgrundrisse und Grundstücke könnten unattraktiv für Familien mit Kindern werden ▪ Verfall leer stehender Gebäuden und drohender Imageverlust als ärmliche Wohnlage ▪ Erosion der Versorgung und sozialen Infrastruktur im Stadtteil

⁶ SWOT steht für Strengths, Weaknesses, Chances und Threats (Stärken, Schwächen, Chancen, Bedrohungen)

3.4 Szenarios der künftigen Siedlungsentwicklung

Aus den Befunden des SWOT-Analyse lassen sich in Abhängigkeit von der Gewichtung von Stärken und Schwächen sowie von den Annahmen zum Eintreffen der Chancen und Bedrohungen unterschiedliche Szenarios für die Gebietsentwicklung ableiten.

Im Folgenden werden zwei mögliche Szenarios kurz beschrieben und nach ihrer Plausibilität aus heutiger Sicht gewichtet:

Szenario I - Ausbleibender Zuzug führt zu Überalterung und Verfall

Der Anteil der älteren Bewohnerhaushalte im Gebiet ist sehr hoch. Sollten die Zuzüge von jüngeren Erwerbsfähigen und Familien ausbleiben, weil

- das Wohnungsangebot nicht mehr als attraktiv angesehen wird,
- die Einkommensentwicklung in den mittleren Einkommensklassen den Erwerb und die kontinuierliche Werterhalten des Wohneigentums nicht mehr zulässt,
- erhebliche Kostensteigerungen für Energie und Nebenkosten die Nachfrage auf andere Lagen bzw. Wohnungsbestände lenkt,
- Infrastruktur und Versorgung im Stadtteil erodieren,

droht ein langsamer, aber kontinuierlicher Abstieg der Wohnlage, verbunden mit wachsendem Leerstand und Verfall von Wohngebäuden, der Bildung von sozialen Konfliktpunkten und erheblichen Imageverlusten.

Dies wiederum wird weitere Zuzüge bremsen und so allmählich zum Verfall der gesamten Siedlung führen. Die verbliebenen Bewohner ziehen nach Möglichkeit in andere Stadtquartiere, wovon vorrangig der Mietwohnungsmarkt bzw. die Mietwohnlagen profitieren werden.

Zwar ist die Siedlung nicht Stadtbild prägend. Ein solcher Niedergang würde dennoch einen öffentlichen Handlungsbedarf erzwingen, dessen Kosten wegen der nötigen Bewältigung oder zumindest Eindämmung von sozialen Konflikten und bauliche Gefahrenherden deutlich über dem heutigen Aufwand liegen dürften.

Aus heutiger Sicht ist ein solches – idealtypisch zugespitztes - Szenario wenig wahrscheinlich. Dennoch sollten die einzelnen Faktoren, die eine solche Entwicklung in Gang setzen könnten, aufmerksam beobachtet werden, um rechtzeitig und angemessen reagieren zu können.

Szenario II – Attraktiver durchgrünter Stadtteil für mittlere Einkommenschichten

Derzeit ist ein deutlicher Trend zu beobachten, dass leer gefallene Wohngebäude nach kurzer Zeit wieder bewohnt sind, häufig auch gleich noch einmal modernisiert werden. Die Gebäude und Grundstücke sind für vergleichsweise günstige Kaufpreise zu erhalten. Angesichts der landschaftsnahen städtischen Wohnlage, des allgemein guten Sanierungsstands und der sozial stabilen Eigentümer-Nachbarschaften kann von einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis gesprochen werden.

Das Szenario II geht davon aus, dass

- die Siedlungsstrukturen nach Preis und Qualität für Erwerbshaushalte bzw. Familien mit mittlerem Einkommen und dem Wunsch nach Wohneigentum im Grünen dauerhaft attraktiv bleiben,
- die Immobilienpreise angesichts der gesamtstädtischen Schrumpfungsprozesse und der zunehmenden Veräußerung von ererbtem Wohneigentum nicht steigen, eher sogar sinken,
- die heutigen Einkommensstrukturen keinen wesentlichen Umbruch zu Lasten der mittleren Einkommen erfahren,
- die Versorgung und soziale Infrastruktur im Stadtteil im Wesentlichen erhalten bleiben.

Nach diesem Szenario wird die südliche Gartenstadt auch weiterhin ein eher von älteren Bewohnerhaushalten mit sicheren aber nicht übermäßigen Einkommen dominierter Stadtteil sein, der aber durch sozial ähnlich strukturierte Nachzieherhaushalte kontinuierlich stabil gehalten wird.

Es ist die Perspektive eine eher ruhigen Wohnlage mit stabilen Nachbarschaften und hinreichender privater Wirtschaftskraft zur Werterhalten bzw. Bedarfsanpassung der vorhandenen Wohnbausubstanz. Der öffentliche Aufwand für den Fortbestand der Siedlungsstrukturen bleibt auf den Erhalt der technischen und sozialen Infrastruktur im heutigen Ausmaß beschränkt.

Aus heutiger Sicht ist dieses – wiederum idealtypisch zugespitzte Szenario – eher wahrscheinlich. Trifft es ein, wird der öffentliche Aufwand eher entlastet. Es geht in der insgesamt schrumpfenden Stadt allerdings zu Lasten der Geschosswohnungsbestände im Mietwohnbau, wobei vor allem größere Mietwohnungen für Familien und besser ausgestattete Angebote für mittlere Einkommen betroffen sein werden.

