Anlage / 058-2020

Bitterfeld-Wolfen

Leitbild 2030
Wolfen-Nord und Krondorf

WIR HABEN DEN BOGEN RAUS.

Bitterfeld-Wolfen

Städtebauliches Leitbild Wolfen-Nord/Krondorf

4. Fortschreibung

Inhaltsverzeichnis

1 EINLEITUNG 5

1.1 ANLASS DER 4. FORTSCHREIBUNG DES STÄDTEBAULICHEN LEITBILDES FÜR WOLFEN- NORD UNTER EINBEZIEHUNG DES WOHNGEBIETES KRONDORF 5
1.2 UMBENENNUNG DER WOHNGEBIETE 6
1.3 EINBEZIEHUNG DES WOHNGEBIETES KRONDORF 8

2 BESTANDSANALYSE DEMOGRAFIE 9

2.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 9
2.2 ALTERSSTRUKTUR 10
2.3 BEVÖLKERUNGSWANDERUNG 10

3 HANDLUNGSFELDER 12

3.1 WOHNVIELFALT – BEDARFSGERECHT UND FAMILIENFREUNDLICH 12
3.1.1 Startposition 12
3.1.2 Zielposition 2030 16
3.2 WIRTSCHAFT – INNOVATIV UND ERFOLGREICH AM MARKT 21
3.2.1 Startposition 21
3.2.2 Zielposition 2030 23
3.3 BILDUNG, KULTUR UND SPORT - VIELFÄLTIG UND ZUGÄNGLICH FÜR ALLE 24
3.3.1 Startposition 24
3.3.2 Zielposition 2030 25
3.4 MOBILITÄT – GUT VERNETZT 26
3.4.1 Startposition 26
3.4.2 Zielposition 2030 28
3.5 GRÜNRAUM UND UMWELT - ERHOLSAM UND NACHHALTIG 30
3.5.1 Startposition 30
3.5.2 Zielposition 2030 31
3.6 HAUPTSCHWERPUNKT - BESTANDSENTWICKLUNG – KONZENTRATION UND KOOPERATION 37
3.7 HAUPTSCHWERPUNKT - ENTWICKLUNG STADTTEILZENTRUM WOLFEN-NORD 39

4 RÄUMLICHE MAßNAHMENSTRATEGIEN 42

5 ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG 46

6 ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK 52

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ursprüngliche Aufteilung in Wohnkomplexe 7
Abbildung 2: Neue Gliederung in drei Wohnviertel 7
Abbildung 3: Krondorfer Gebiet 8
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Stadt Wolfen 9
Abbildung 5: Altersstruktur 10
Abbildung 6: Relative Bevölkerungsentwicklung im Vergleich Wolfen-Nord und Krondorf 11
Abbildung 7: Wohnungsbestände nach Eigentümer, Stand 2017 12
Abbildung 8: Wohnungsarten nach Wohngebieten in Wolfen-Nord, Stand 2018 13
Abbildung 9: Wolfen-Nord – Stand 2010 14
Abbildung 10: Wolfen-Nord – Stand 2018 (Rückbau-gelb markiert) 14
Abbildung 11: Krondorf – Stand 2010 15
Abbildung 12: Krondorf – Stand 2018 (Rückbau-gelb markiert) 15
Abbildung 13: Wohnbaupotentialflächen in Wolfen-Nord und Krondorf 19
Abbildung 14: Gründe für Zufriedenheit mit der Wohnung 20
Abbildung 15: Arbeitslosigkeit im Vergleich 21
Abbildung 16: Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort und Wohnort mit Anteil der Ein- und Auspendelnden 22
Abbildung 17: RVK-BW 30
Abbildung 18: Stadt Andernach 35
Abbildung 19: Stadt Berlin 35
Abbildung 20: essbare-stadt.de 35
Abbildung 21: urbane-farm.de 35
Abbildung 22: Maßnahmen zur Entwicklung des Stadtteilzentrums aus 3. Fortschreibung 40
Abbildung 23: geplante und umgesetzte Maßnahmen zur Entwicklung des Stadtteilzentrums 41

Abkürzungsverzeichnis

a.d.R.	aus der Redaktion
A&E-Fläche	Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Bf.	Bahnhof
BMX	bicycle-motocross
bspw.	beispielsweise
CO_2	Kohlenstoffdioxid
d.h.	das heißt
DRK	Deutsches Rotes Kreuz
eG	eingetragene Genossenschaft
e.V.	eingetragener Verein
EFH	Einfamilienhaus
EFRE 2020	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung 2020
EW	Einwohner
EWN mbH	Erneuerungsgesellschaft Wolfen-Nord mbH
etc.	et cetera
Expo 2000	Exposition Universelle Internationale, Exposition Mondiale (Weltausstellung) 2000 in Hannover
FNP	Flächennutzungsplan
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GINSEK	Gemeinsames Integriertes Stadtentwicklungskonzept
HH	Haushalt
JMD	Jugendmigrationsdienst
LVermGeo LSA	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt
MFH	Mehrfamilienhaus
MGH Bitterfeld-Wolfen	MehrGenerationenHaus Bitterfeld-Wolfen
o.Ä.	oder Ähnliches
o.g.	oben genannt
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
PV	Photovoltaik
sog.	sogenannt
STEG Bitterfeld-Wolfen mbH	Stadtentwicklungsgesellschaft Bitterfeld-Wolfen mbH
STEK 2015-2025	Stadtentwicklungskonzept 2015-2025
WBG mbH	Wohnungs- und Baugesellschaft Wolfen mbH
WGW eG	Wohnungsgenossenschaft Wolfen eG
WE	Wohneinheit
WK	Wohnkomplex
WSG eG	Wohnstättengenossenschaft Bitterfeld-Wolfen eG

1 Einleitung

1.1 Anlass der 4. Fortschreibung des Städtebaulichen Leitbildes für Wolfen- Nord unter Einbeziehung des Wohngebietes Krondorf

Am 1. Juli 2007 fusionierten die damaligen Städte Bitterfeld und Wolfen sowie die Gemeinden Greppin, Holzweißig und Thalheim zur neu gebildeten Stadt Bitterfeld-Wolfen. Mit einem Gemeinsamen Integrierten Stadtentwicklungskonzept (*GINSEK*, 2006) haben sich die Verwaltungen der Städte Bitterfeld und Wolfen sowie der Gemeinden Greppin, Holzweißig und Thalheim zusammen mit den wichtigsten Akteuren der Wohnungswirtschaft auf die neuen Herausforderungen und Chancen für die städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Entwicklung in der gemeinsamen Stadt vorbereitet.

Schon im Verlauf des *GINSEK*-Verfahrens haben die Beteiligten unter anderem folgende Hauptziele der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung in der Stadt Bitterfeld-Wolfen diskutiert:

1. Hauptziel der Entwicklung ist die Stärkung der Stadtteilzentren in Wolfen und Bitterfeld. Im Vordergrund steht dabei die Stabilität der Wohnquartiere.
2. Standorte und Strukturen der öffentlichen Infrastruktur und Daseinsvorsorge konzentrieren sich auf die Stadtteilzentren.
3. Stadtumbauprozess von außen nach innen, Verdichtung zu den Stadtteilzentren hin, Beobachtung und gegebenenfalls Aufgabe von peripheren Wohnungsstandorten.

Darüber hinaus konnten sich Verwaltungen und Wohnungswirtschaft auf ein strategisches wohnungswirtschaftliches Modell für den Mietwohnungsmarkt der gemeinsamen Stadt verständigen. Auf der Grundlage von Prognosen der Bevölkerungsentwicklung und des Wohnungsbedarfs bis 2020 wurde ein Modell zur ausgewogenen Verteilung von Entwicklungschancen, Risiken und Lasten des Stadtumbaus zwischen den Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsgenossenschaften entwickelt. Damit sollten Voraussetzungen für eine langfristig wirtschaftlich erfolgreiche Entwicklung dieser Wohnungsunternehmen geschaffen werden.

Daran anknüpfend beauftragte die damalige Stadt Wolfen in Zusammenarbeit mit den für diese Stadtteile wichtigsten Akteuren - der *WBG mbH*, der *WGW eG*, der *WSG eG*, der *EWN* mbH* und den *Stadtwerke Wolfen GmbH* - die Fortschreibung des städtebaulichen Leitbildes für Wolfen-Nord (und Krondorf). Ziel der 3. Fortschreibung war die Erarbeitung von Leitvorstellungen und Maßnahmevorschlägen für die Umsetzung der konzeptionellen Aussagen und Verabredungen aus dem *GINSEK* für den Stadtteil Wolfen-Nord ab 2010. Zusätzlich wurde das Wohngebiet Krondorf betrachtet. Mit diesem *Leitbild 2010* wollten die

beteiligten Akteure ab dem 1. Juli 2007 in den weiteren Diskussionsprozess zur städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklung der gemeinsamen Stadt Bitterfeld-Wolfen gehen. (3. Fortschreibung städtebauliches Leitbild Wolfen-Nord)
** a.d.R. die IPG mbH und die EWN mbH sind im Jahr 2013 zur STEG Bitterfeld-Wolfen mbH fusioniert.*

Am 01.09.2009 wurde die Gemeinde Bobbau Teil der Stadt Bitterfeld-Wolfen.
Im Rückblick auf die Entstehung der Stadt Bitterfeld-Wolfen sind die Entwicklungen seit 2007 und Umsetzungen der 3. Fortschreibung zu prüfen und entsprechende Schlussfolgerungen abzuleiten, insbesondere im Hinblick auf Demografie, Rückbau, seniorengerechte Angebote sowie Angebote für junge Familien. Des Weiteren sind die notwendigen Standortfaktoren zu prüfen und weiter zu qualifizieren. Unter anderem haben sich die Anforderungen an die Wohnformen, -bedarfe und -größen geändert. Dem ist Rechnung zu tragen.

Das *STEK 2015-2025* legt für Wolfen-Nord als gesamtstädtische Zielvorstellung den Erhalt als funktionsfähigen und lebenswerten Stadtteil fest. Dieser soll als preiswerte Alternative für ruhiges Wohnen weiterentwickelt und die entstehenden Rückbauflächen großflächig begrünt werden (*STEK 2015-2025*, S. 19).

Im Folgenden soll die Perspektive der betreffenden Stadtteile für die Zeitspanne von 2019 bis 2030 betrachtet werden.

1.2 Umbenennung der Wohngebiete

Der Ortsteil Stadt Wolfen war auch in den zurückliegenden Jahren (2000 – 2018) vorwiegend vom Rückbau in den Randlagen geprägt. Besonders betroffen davon war der sog. *WK 4.4*. Ein weiterer Rückbau ist nunmehr insbesondere im Bereich des *WK 4.3* (u.a. Jugendclub *Roxy*) perspektivisch absehbar. Neben Rückbaumaßnahmen wurden allerdings auch punktuell Aufwertungsmaßnahmen wie Umbau, Modernisierung, Schaffung von Barrierefreiheit und Neubau durchgeführt.

Als nicht dienlich für die Identifikation mit den Wohnvierteln und das Image der Viertel zeigte sich die Verwendung der Bezeichnungen Wohnkomplexe. Daher wurde sich darauf verständigt, zukünftig die vier Wohnkomplexe in drei neue Stadtteilviertel das *Fuhnetalviertel*, das *Akademikerviertel* und das *Autorenviertel* aufzuteilen. Das vierte Viertel, ehem. *WK 4.3*, wird nicht mehr berücksichtigt, da es zukünftig für eine Bebauung nicht mehr zur Verfügung stehen wird. Es soll für Grün umgewidmet werden. Die Entwicklung in Wolfen-Nord steht nunmehr unter dem Motto ***Drei Viertel sind ein Ganzes***. Dabei entspricht das *Fuhnetalviertel* den ehemaligen *WK 4.2* und *4.4* und wesentlichen Teilen des *WK 3* südlich der *Straße der Chemiearbeiter*. Das *Akademikerviertel* entstand aus dem *WK 4.1*,

kleinen Teilen des *WK 3* nördlich der *Straße der Chemiearbeiter* und dem *WK 2*. Der ehemalige *WK 1* wurde zum *Autorenviertel*.

Abbildung 1: Ursprüngliche Aufteilung in Wohnkomplexe entsprechend der Bauabschnitte (Quelle: Geobasisdaten©GeoBasis-DE/LVermGeo LSA 2018/A18-205-2010-7, Bitterfeld-Wolfen 2018, eigene Darstellung)

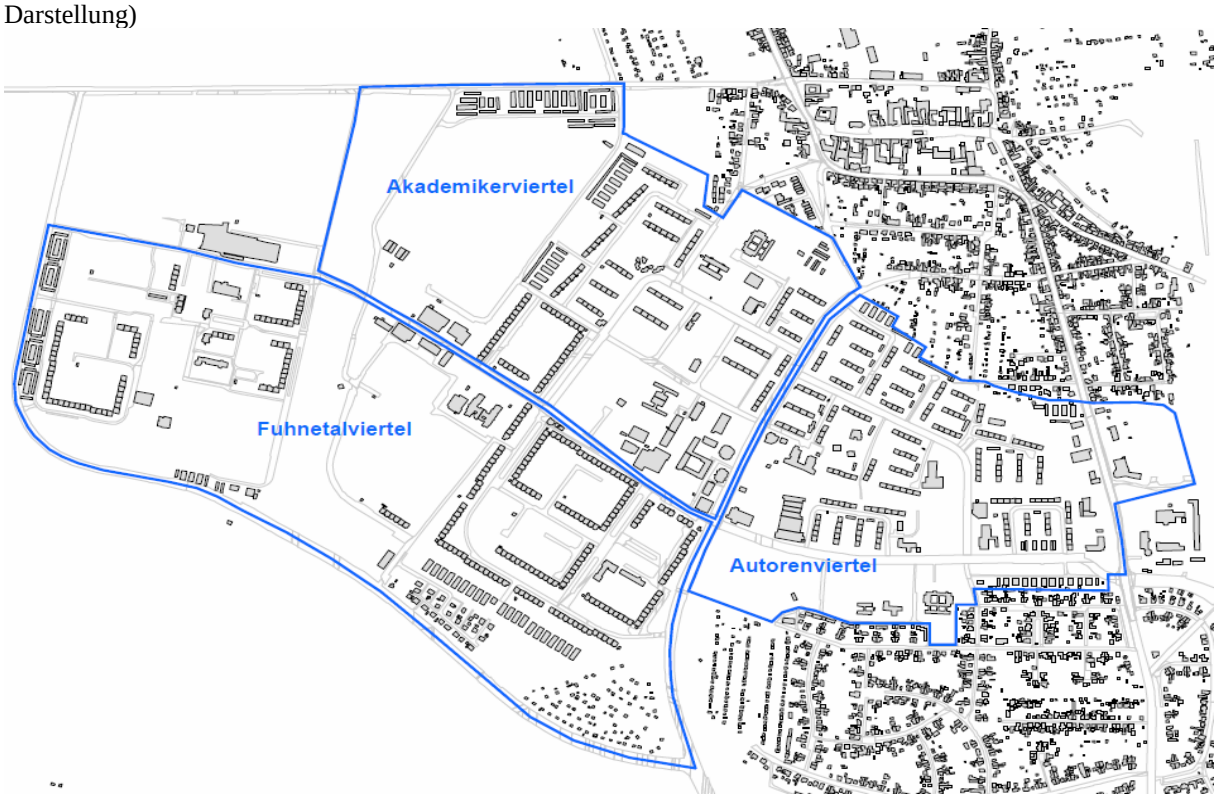


Abbildung 2: Neue Gliederung in drei Wohnviertel (Quelle: Geobasisdaten©GeoBasis-DE/LVermGeo LSA 2018/A18-205-2010-7, Bitterfeld-Wolfen 2018, eigene Darstellung)

Dabei wurde der Umriss des *Autorenviertels* im Vergleich zu *WK1* nach den Vorgaben des *STEK 2015-2025* vergrößert, um die Entwicklung des Garagenkomplexes und der Schule sowie Kita einzubeziehen.
Die vorgenannten Bezeichnungen können für die Aufwertung des Images eine nicht unbedeutende Rolle spielen und sind daher entsprechend zu kommunizieren.

1.3 Einbeziehung des Wohngebietes Krondorf

Mit dem vollständigen Rückbau der Wohnblöcke im *WK 4.3* fand eine Veränderung der Grenzen von Fördergebieten zu den Förderprogrammen *Stadtumbau Ost* und *Soziale Stadt* statt. Mit dem Stadtratsbeschluss 79/2006 wurde dem Fördermittelgeber das Wohngebiet Wolfen-Krondorf als Ersatz für den Wegfall des *WK 4.3* für zukünftige Förderprogramme vorgeschlagen. Dies wurde vom Fördermittelgeber bestätigt. Das Wohngebiet war zwar bereits in der vorherigen Version (*Städtebauliches Leitbild Wolfen-Nord – 3. Fortschreibung, 2007*) Bestandteil, trat jedoch nicht außerordentlich in Erscheinung. In der vorliegenden 4. Fortschreibung ist der Stadtteil Krondorf nun als gleichwertiger Bestandteil mit aufgenommen, was sich auch im Titel der 4. Fortschreibung widerspiegelt.
In diesem Gebiet sind die Wohnungsbestände stabil, die soziale Infrastruktur ist hinsichtlich Qualität als auch Quantität gut ausgeprägt. Verbesserungsbedarf besteht bei der verkehrlichen Infrastruktur.

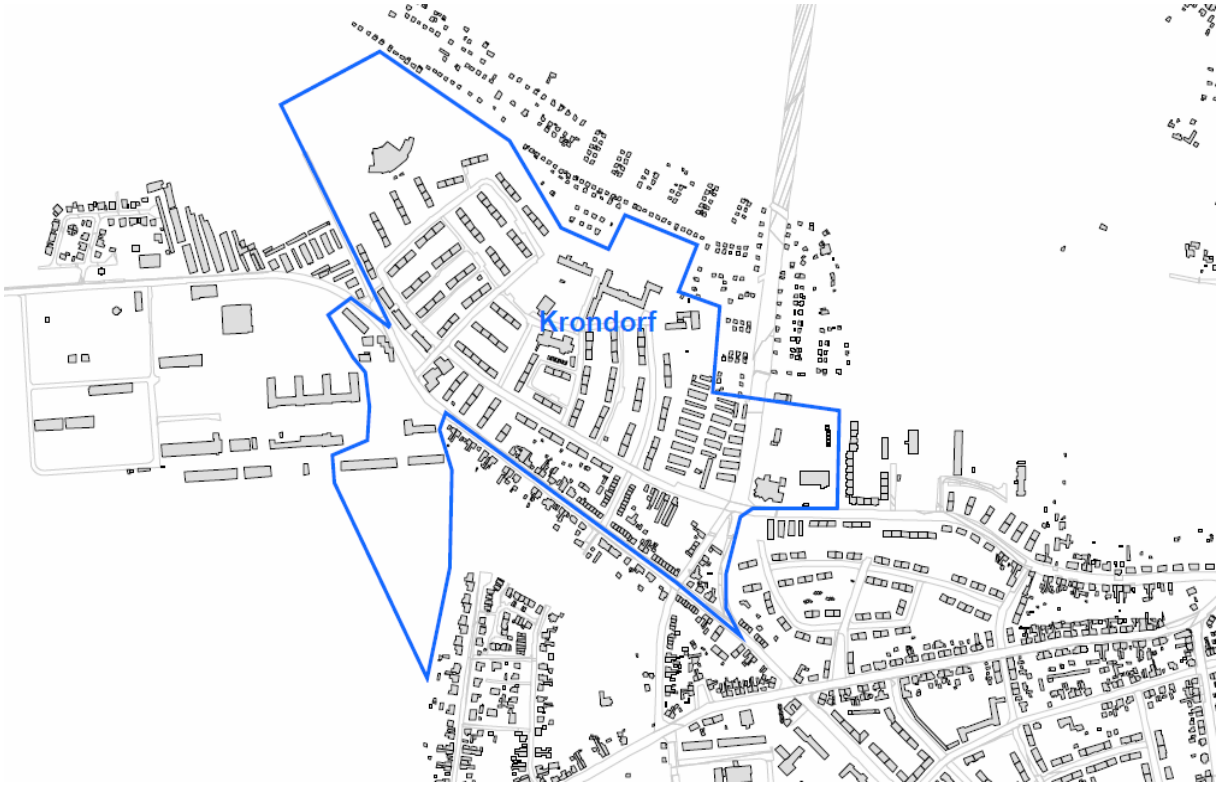


Abbildung 3: Krondorfer Gebiet (Quelle: Geobasisdaten©GeoBasis-DE/LVermGeo LSA 2018/A18-205-2010-7, Bitterfeld-Wolfen 2018, eigene Darstellung)

2 Bestandsanalyse Demografie

Den Ausgangspunkt für eine fundierte Ziel- und Maßnahmendiskussion lieferte die Positionsbestimmung der Gebiete Wolfen-Nord und Krondorf im Themenfeld Demografie. Von dieser Status-quo-Analyse ausgehend, folgen im Kapitel 3 die fünf Handlungsfelder und die zwei Hauptschwerpunkte. Darin sind jeweils die Startposition (Status-quo-Analyse) und das Zukunftsbild 2030 beschrieben.

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Zum Stichtag 31.12.2018 verzeichnen die Betrachtungsgebiete Wolfen-Nord und Krondorf zusammen 8.259 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung ist sowohl in Wolfen-Nord als auch in Krondorf von einem Rückgang geprägt. Während sie im Ortsteil Stadt Wolfen von 2007 bis 2018 um knapp 31 % zurückging, waren die Stadtteile Wolfen-Nord mit 46 % und Krondorf mit 39 % noch stärker betroffen. Dabei ist insbesondere im *Fuhnetalviertel* der größte Rückgang zu verzeichnen, während das *Akademikerviertel* stabil blieb und das *Autorenviertel* sogar einen leichten Bevölkerungsanstieg von 0,7 % aufwies.

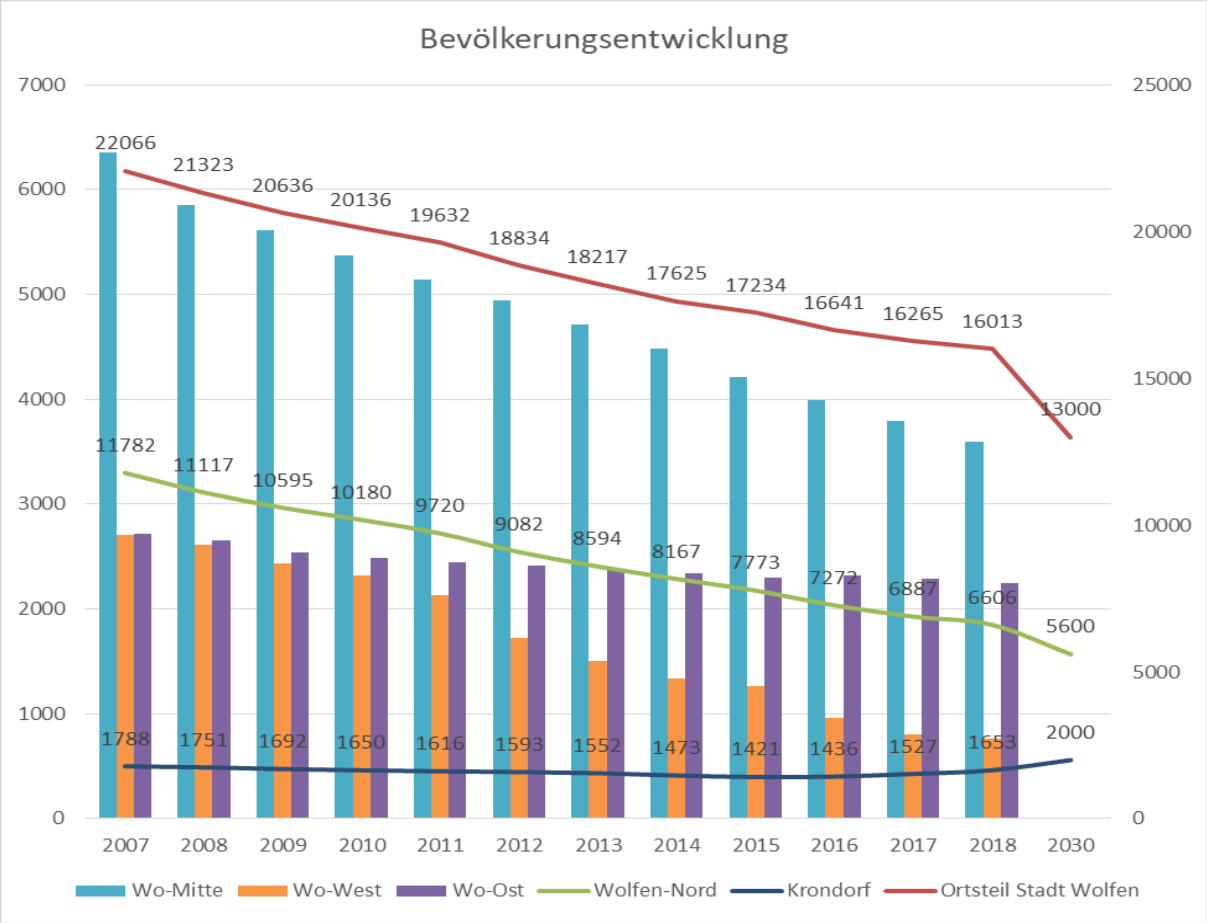


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Stadt Wolfen (Quelle: Bitterfeld-Wolfen 2018, eigene Darstellung)

In der Prognose bis 2030 wird sowohl für Wolfen als auch Wolfen-Nord weiterhin von einem - allerdings auf 15-20 % gebremsten - Bevölkerungsrückgang ausgegangen.
Für Krondorf hingegen wird mit einem Anstieg gerechnet, sicherlich auch dem Wohnungsneubau geschuldet.

2.2 Altersstruktur

Die Statistik zeigt eindeutig, dass die Bevölkerung in Bitterfeld-Wolfen insgesamt und auch in den für das Leitbild maßgeblichen Stadtteilen rückläufig ist. Im Ortsteil Stadt Wolfen ist sie seit dem Jahr 2016 bis 2018 um 1.245 gemeldete Personen gesunken. Diese Entwicklung wird sich in den nächsten Jahren nicht signifikant ändern, da 29,8 % der derzeitigen Bürger der Stadt Bitterfeld-Wolfen der Altersgruppe 65-105 Jahre zuzuordnen sind. Wenn man die Altersgruppe 45-64 Jahre hinzuzählt, beträgt der Anteil 61,4 %. Dem steht die Altersgruppe 0-44 Jahre mit nur 38,6 % gegenüber. Diese Zahlen zeigen ein zentrales Problem der Stadt, die Überalterung.

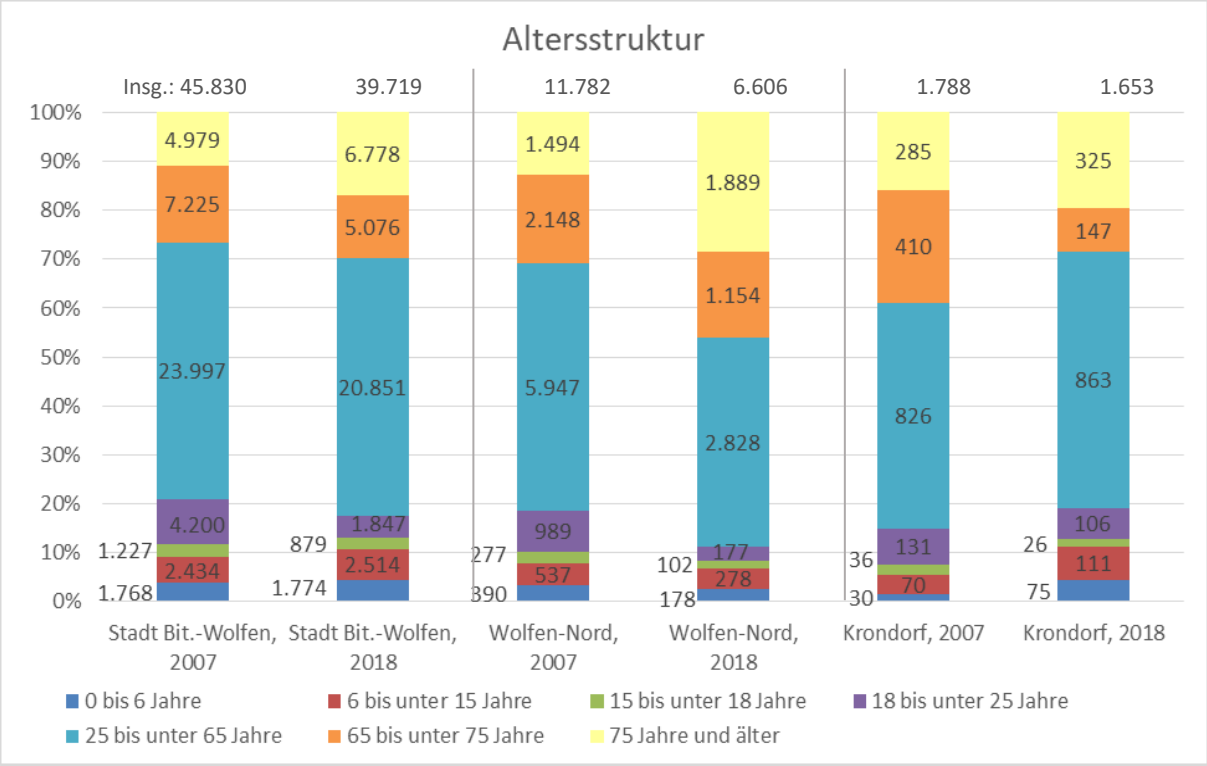


Abbildung 5: Altersstruktur (Quelle: Bitterfeld-Wolfen 2018, eigene Darstellung)

2.3 Bevölkerungswanderung

Der Saldo aus Lebendgeborenen und Gestorbenen in Bitterfeld-Wolfen bewegt sich schon seit dem Zusammenschluss im Jahr 2007 im negativen Bereich. In den Stadtteilen Wolfen-Nord und Krondorf ist bis einschließlich 2015 ein Sterbefall- und Wegzugüberschuss zu verzeichnen.

In Anbetracht des niedrigen Geburtenniveaus in den Betrachtungsgebieten und der Alterung der Bevölkerung ist auch in den nächsten Jahren nicht mit einem Geburtenüberschuss zu rechnen. Der Saldo aus Zu- und Wegzügen (Wanderungssaldo) bewegt sich dagegen seit 2016 zumindest in Krondorf im positiven Bereich. Dieser konnte den negativen natürlichen Saldo seither komplett kompensieren. In der Gesamtschau lag der Saldo aus Wanderungen und natürlicher Bevölkerungsentwicklung des Stadtteils Wolfen-Nord stets im negativen Bereich. Wobei auch hier seit 2016 in der Wanderungsbewegung ein positiver Trend zu beobachten ist.

	Bitterfeld-Wolfen	Wolfen-Nord	Krondorf
Zuzüge	2.521	245	182
Wegzüge	2.653	383	42
Geburten	287	21	17
Sterbefälle	757	164	31

Bevölkerungsentwicklung im Vergleich (Quelle: Bitterfeld-Wolfen 2018, eigene Darstellung)

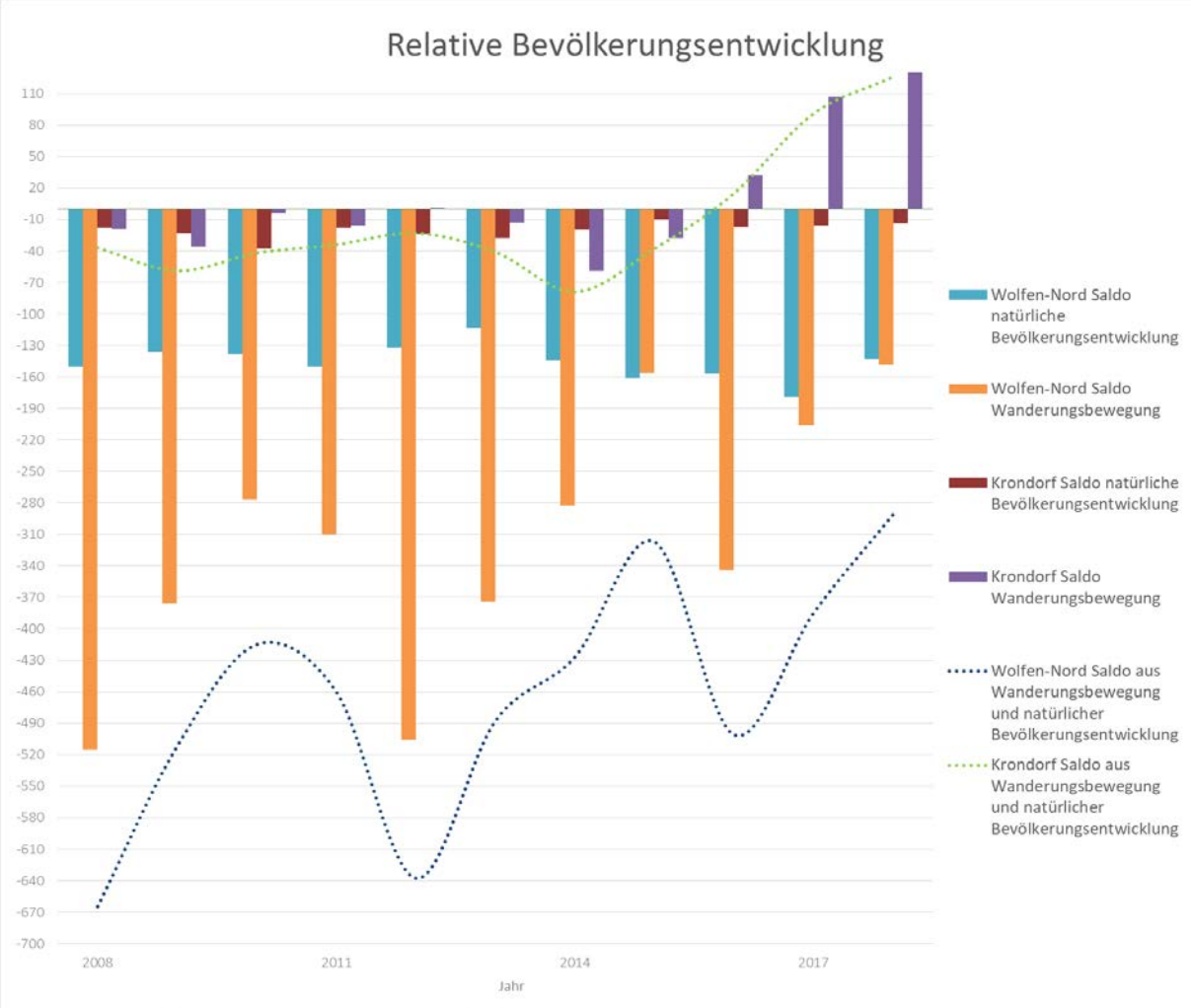


Abbildung 6: Relative Bevölkerungsentwicklung im Vergleich Wolfen-Nord und Krondorf (Quelle: Bitterfeld-Wolfen 2018, eigene Darstellung

3 Handlungsfelder

Das Leitbild setzt sich aus mehreren Ziel- und Projektebenen zusammen. Es sind fünf Handlungsfelder entstanden. Für jedes sind die Startposition (Status-quo-Analyse) und das Zukunftsbild 2030 beschrieben. Der Zielebene nachgelagert ist die Projektebene. Diese zeigt, wie die Entwicklungsziele erreicht werden sollen.
Kapitel 3.6 beschreibt die Hauptschwerpunkte *Bestandsentwicklung - Konzentration und Kooperation* und *Stadtteilzentrum Wolfen-Nord*, die aus den fünf Handlungsschwerpunkten hervorgehen.

3.1 Wohnvielfalt – bedarfsgerecht und familienfreundlich

3.1.1 Startposition

Der seit der deutschen Wiedervereinigung größer werdende Rückgang der Bevölkerung und dem damit einhergehenden Leerstand trat man bereits seit 2000 mit Rückbau der Wohnblöcke und Flächenaufwertung entgegen. Die damals eigenständige Stadt Wolfen gründete gemeinsam mit den *Stadtwerken*, der *WBG mbH und der WGW e.G.* die *Erneuerungsgesellschaft Wolfen-Nord mbH*, die 2002 ein Rückbau-Konzept bis 2010 erstellte, das umgesetzt wurde. Damit reagierte die damalige Stadt Wolfen deutlich früher auf die veränderte Situation als es in anderen ostdeutschen Städten der Fall war.

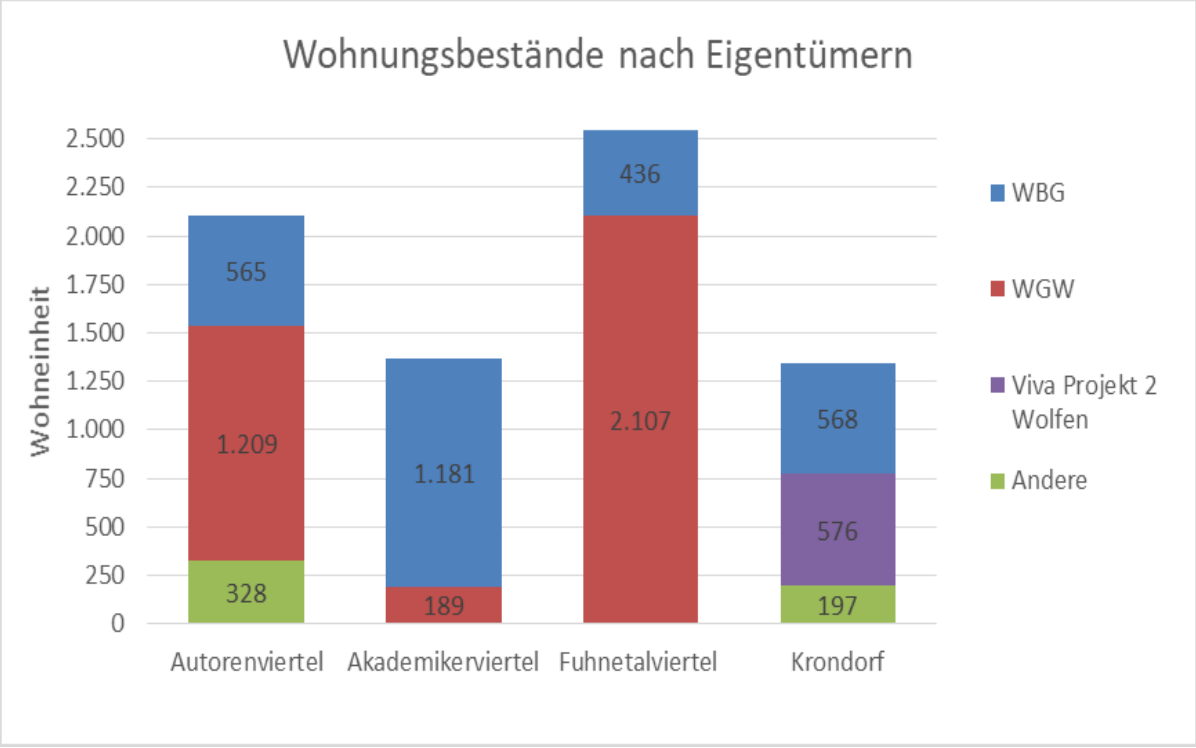
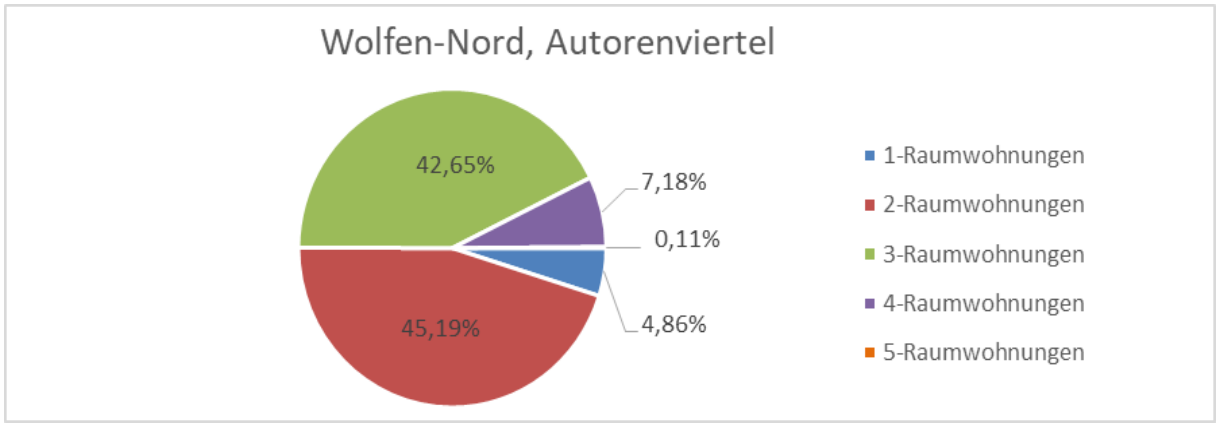
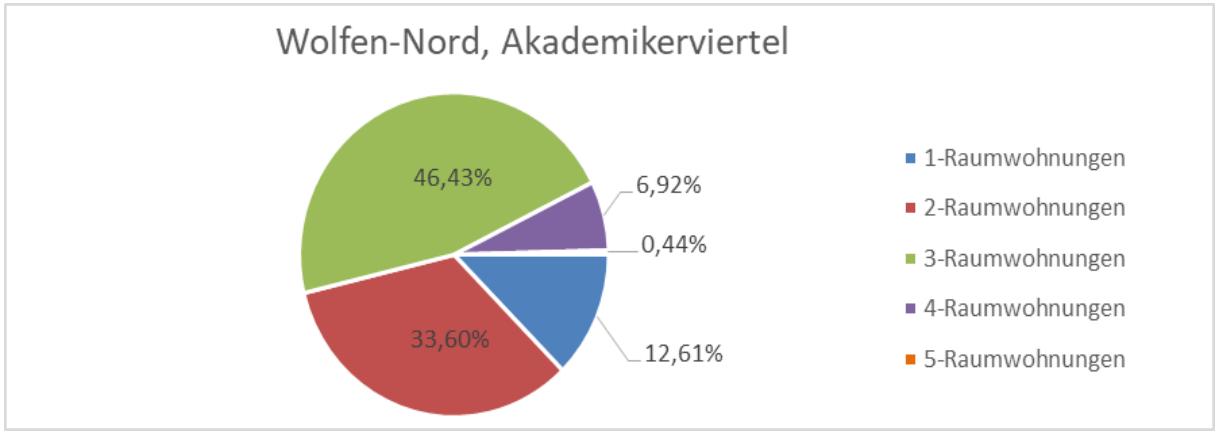


Abbildung 7: Wohnungsbestände nach Eigentümer, Stand 2017 (Quelle: Bitterfeld-Wolfen 2018, eigene Darstellung)





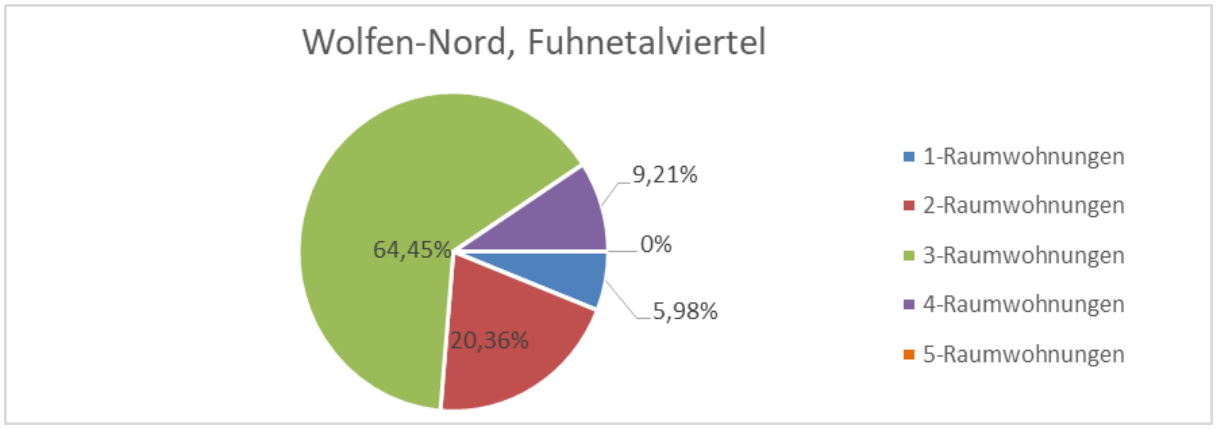


Abbildung 8: Wohnungsarten nach Wohngebieten in Wolfen-Nord, Stand 2018; Für Krondorf lagen keine verwertbaren Daten vor (Quelle: Bitterfeld-Wolfen 2018, eigene Darstellung)

Abbildung 9: Wolfen-Nord, Stand 2010
(Quelle: Geobasisdaten©GeoBasis-DE/LVermGeo LSA 2010/A18-205-2010-7)

Abbildung 10: Wolfen-Nord, Stand 2018; Rückbau gelb markiert
(Quelle: Geobasisdaten©GeoBasis-DE/LVermGeo LSA 2018/A18-205-2010-7)

Abbildung 11: Krondorf, Stand 2010
(Quelle: Geobasisdaten©GeoBasis-DE/LVermGeo LSA 2010/A18-205-2010-7)

Abbildung 12: Krondorf, Stand 2018 Rückbau gelb markiert
(Quelle: Geobasisdaten©GeoBasis-DE/LVermGeo LSA 2018/A18-205-2010-7)

3.1.2 Zielposition 2030

Immer mehr Menschen wohnen allein. Das vergrößert den Bedarf an kleineren Wohneinheiten (1-Raum- bzw. 2-Raumwohnungen). Nichtsdestotrotz müssen neben kleineren Wohnungen für Ein-Personen-Haushalte auch Angebote für Familien vorgehalten werden, z. B. durch Zusammenlegung von Wohnungen oder in verschiedenen Neubauformen (*EFH, MFH*). Insbesondere die jungen Familien sollen zum Zuzug animiert werden, weshalb die dafür vorgesehenen Wohnungen vorgehalten werden sollen.

Wohnungsbedarf 2018 unter Berücksichtigung der aktuellen durchschnittlichen Haushaltsgrößen (Wolfen 1,82; Wolfen-Nord 1,4; Krondorf 1,3 EW/HH)

	Ø Haushaltsgrößen	Wohnungsbedarf	Wohnungsbestand
Wolfen insgesamt	16.013 EW/1,82	8.798 WE	
Wolfen-Nord	6.606 EW/1,4	4.719 WE	6.015 WE
Krondorf	1.653 EW/1,3	1.272 WE	1.341 WE

Wohnungsbedarf 2030 unter Berücksichtigung der zukünftigen durchschnittlichen Haushaltgrößen (Wolfen 1,5; Wolfen-Nord 1,4; Krondorf 1,36 EW/HH)

	Ø Haushaltsgrößen	Wohnungsbedarf	+10% vertretbare Leerstandsquote*
Wolfen insgesamt	13.000 EW/1,5	8.667 WE	9.533 WE
Wolfen-Nord	5.600 EW/1,4	4.000 WE	4.400 WE
Krondorf	1.653 EW/1,3	1.460 WE	**

Voraussichtlicher Wohnungsbestand und –bedarf 2010-2030

Wolfen-Nord	
Wohnungsbestand 2017	6.015 WE
Rückbau 2017 – Mitte 2018	-640 WE
Wohnungsbestand 2018	5.375 WE
Rückbau und gepl. Rückbau 2018 – 2025	-1.030 WE
Wohnungsbedarf 2030	4.000 WE
zzgl. 10 % vertretbare Leerstandsquote	4.400 WE
Überhang Wohnungen 2030	**0 WE*** **
Krondorf	
Wohnungsbestand 2017	1.341 WE
Wohnungsbedarf 2018	1.272 WE
Neubau bis 2025	195 WE
Wohnungsbedarf 2030	1.414 WE
Überhang Wohnungen 2030	**80 WE**

* Leerstandsquote zeigt das Verhältnis von nicht vermieteten Mieteinheiten zu Gesamtzahl von Wohnungen in einem Stadtteil

** Eine Leerstandsquote ist darin bereits enthalten

*** durch beabsichtigte Rückbaumaßnahmen

Geplant war in Krondorf ursprünglich der Rückbau von ca. 64 WE (zwei viergeschossige Wohngebäude, Dreispänner) zur Auflockerung und Verbesserung der Parkplatzsituation in Wohnungsnähe der verbleibenden Gebäude. Dies wird aufgrund des Verkaufs dieser Gebäude an eine private Wohnungsgesellschaft vorerst nicht umgesetzt. Nun ist zu prüfen, ob auf den vorhandenen Freiflächen entsprechende Stellflächen errichtet werden können, um die Stellplatznot zu mindern.
Jedoch bleibt auch die Variante „Rückbau und Umgestaltung zu Frei- und Stellplatzflächen“ als Aufgabenstellung bestehen, sollte sich in den Wohnungsbeständen aufgrund mangelnder Nachfrage ein Rückbaubedarf ergeben.
Langfristig können die Wohnungsunternehmen selbst für den ruhenden Verkehr ihrer Mietpersonen sorgen. Beispielsweise ist angedacht, die städtischen Wohnwege den Gesellschaften zu übertragen, so dass diese in deren Verantwortung zu Mischverkehrsflächen mit Stellplatzmöglichkeiten ausgebaut werden können.

Betrachtet man den Wohnungsbedarf bis 2030 in Wolfen-Nord im Verhältnis zum Wohnungsbestand 2018 wird deutlich, dass der Wohnungsbedarf weiterhin sinkt. Allerdings **wird nach derzeitigem Stand** mit den geplanten und beabsichtigten Rückbaumaßnahmen der Wohnungsüberhang aufgelöst, **es sei denn, die Einwohnerzahl sinkt unter die prognostizierten 5.600**.
Der verbleibende Wohnungsbedarf sollte weitgehend in den zentrumsnahen Bereichen gedeckt werden. Voraussetzung dafür ist eine Aufwertung des Wohnungsbestandes in den Kernbereichen der drei Wohnviertel.

Grundsätzlich kann das im *STEK 2015 – 2025* unter Kapitel 1.2. Nr. 1. festgelegte Hauptziel der städtebaulichen Entwicklung für die gemeinsame Stadt Bitterfeld-Wolfen: *Stärkung der Stadtteilzentren* und Sicherung der *Stabilität der Wohnquartiere* auch in Wolfen-Nord beibehalten werden.

Krondorf hatte 2018 einen Wohnungsbestand von 1.341 WE. Gemäß der aktuellen äußerst geringen Haushaltsgröße von 1,3 besteht ein Bedarf für 1.272 WE. Somit gibt es derzeit 69 Wohnungen mehr als notwendig, die aber durchaus als Leerstandsreserve* verstanden werden. In den nächsten Jahren wird das Wohnungsangebot mit den *Krondorfer Wiesen* zusätzlich um ca. 200 Wohneinheiten erweitert, wobei es sich um andere Bauformen (EFH und MFH) handelt.
* Liegen im Wohnungsbestand ausreichende Leerstandsreserven vor, kann eine wachsende Wohnbevölkerung in gewissem Umfang auch ohne Neubautätigkeit auskommen

Hier ist davon auszugehen, dass sich für die Einfamilienhäuser, aber auch die Mehrfamilienhäuser kaum Einzelpersonen interessieren werden, sondern eher Familien und Partnerschaften. Dies und die Tatsache, dass auch in die Altbestände zunehmend Familien

einziehen, was an der aktuellen Altersstruktur bereits ablesbar ist, wird bis 2030 dazu führen, dass die Haushaltsgrößen leicht wachsen werden. Wenn sich diese auf mindestens 1,5 Personen pro Haushalt erhöhen (wie für Bitterfeld-Wolfen für 2030 prognostiziert), steht bei einer erwarteten Bevölkerungszahl von 1.980 Personen und einem Wohnungsbedarf von 1.320 Wohnungen ein Angebot von 1.536 Wohnungen gegenüber. Bei eingerechnet 10% Leerstandsquote verbleibt ein Wohnungsüberhang von ca. 80 Wohnungen.

Krondorf besitzt gute Entwicklungsmöglichkeiten, wenn die Wohnungseigentümer ihre Bestände aufwerten, was auch sukzessive stattfindet.

Wanderungsgewinne generieren

Wanderungsgewinne können aus den umliegenden Oberzentren im Umkreis von ca. 30 km (hohe Mieten und Bodenpreise) und aus dem dörflichen Umland (Gemeinden mit mangelhafter Infrastruktur) erwachsen. Um das zu erreichen ist es in erster Linie erforderlich, Wohnraum- und Baulandangebote zu schaffen. Aber auch das Image der Stadt spielt eine große Rolle. Letzteres wurde in den vergangenen Jahren mit der Schöpfung *Grüne Industriestadt am See* erfolgreich in die Wege geleitet. Dazu wurde die Stadt Bitterfeld-Wolfen mit den hier im Leitbild genannten Stadtteilen Wolfen-Nord und Krondorf, als gesamte Einheit betrachtet. Um der Überalterung entgegenzuwirken, werden vor allem junge Familien umworben. Aber auch die ältere Bevölkerung aus dem ländlichen Umkreis zeigt zunehmend Interesse am Wohnen im Mittelzentrum und dies ist eine positive Entwicklung.
Um Zuzug zu generieren gibt es verschiedene Möglichkeiten. Dazu zählen z. B. Imagekampagnen bei Einpendelnden für das Wohnen in Wolfen-Nord und Krondorf.
Dafür müssen aber mit planerischer Vorbereitung durch die Stadt und durch Intensivierung der Zusammenarbeit mit Wohnungsunternehmen geeignete Bauland- und Wohnungsangebote geschaffen werden.
Die Werbung mit guter Infrastruktur (z.B. Einkauf, Ärzte, Kultur, Nahverkehr) und dem Alleinstellungsmerkmal der herausragenden Naherholungsangebote sollten die guten Voraussetzungen für Krondorf und Wolfen-Nord ergänzen.

Wohnbaupotentialflächen

Will man der weiter sinkenden Bevölkerungszahl in Wolfen-Nord entgegenwirken, müssen Flächen neu entwickelt werden. Diese Neuausrichtung kann z. B. durch eine weitläufige, stark durchgrünte Bebauung mit Eigenheimen oder mit einer lockeren Bebauung einzeln stehender Mehrfamilienhäuser in parkähnlich angelegten ***Wohninseln*** gelingen. Hierfür kommen Bereiche östlich des *Nordparks* und südlich der *Jeßnitzer Wende*, im FNP als rot schraffierte Grünfläche dargestellt, in Frage. Weitere Entwicklungen sind im Bereich der *Humboldtstraße, Fuhneanger, Pestalozzistraße* sowie im Bereich Krondorf (*Krondorfer Wiesen*) bereits durch einen Bebauungsplan gesichert. Die zukünftige Entwicklung bleibt abzuwarten (vgl. Abbildung 10).

Des Weiteren sind auch im Bereich um das *Christophorushaus* Entwicklungen im Wohnbausektor denkbar. Darauf wird in folgenden Kapiteln noch eingegangen.

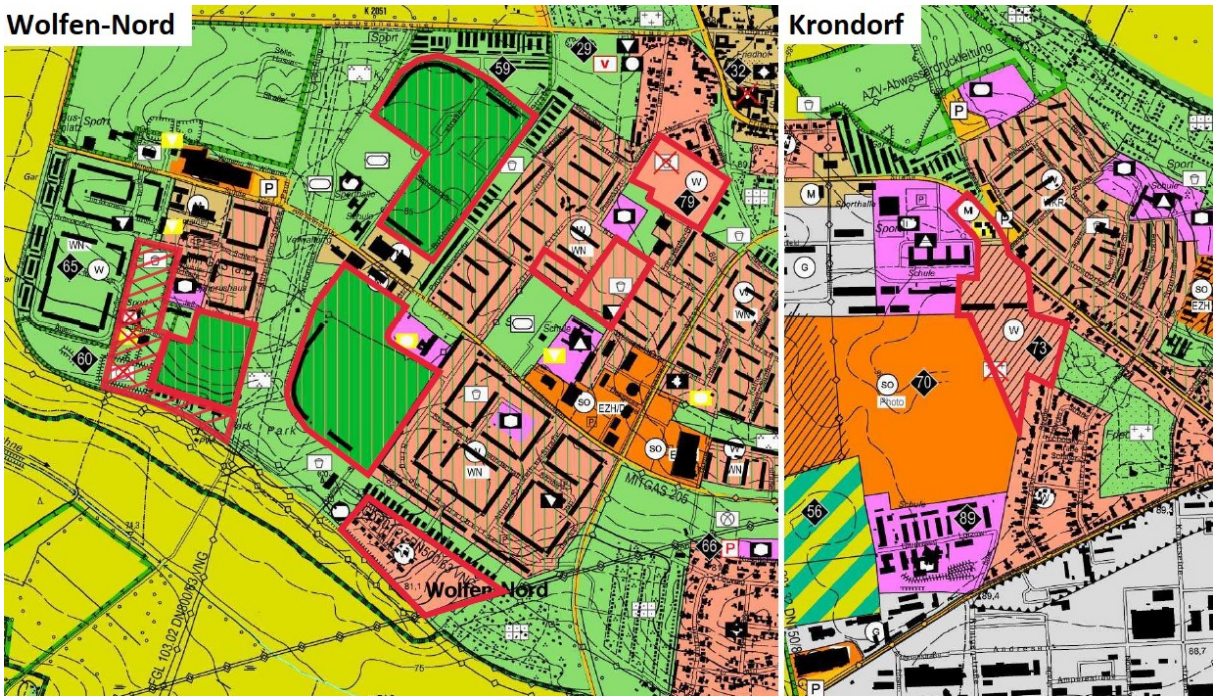


Abbildung 13: Wohnbaupotentialflächen in Wolfen-Nord und Krondorf
(Quelle: FNP Bitterfeld-Wolfen, Stand Vorentwurf 2018, eigene Darstellung)

Mit der Erweiterung der Seniorenresidenz *SARA* als Teil der 3. Fortschreibung des Leitbildes werden weitere Perspektiven für Wohnformen einer alternden Gesellschaft geschaffen.
Aber auch für Familien werden in der *Käthe-Kollwitz-Straße* nach Umbaumaßnahmen bereits Angebote bereitgestellt.
Von einer baulichen Entwicklung am neu ausgebildeten Kreisverkehr im Südosten von Wolfen-Nord (Festplatz) sollte aufgrund vorhandener unterirdischer Leitungsbestände abgesehen werden. Dieser Platz steht dann nach wie vor für Veranstaltungen zur Verfügung.
Das Anlegen der Grünfläche *Grünes Passepartout* wurde bisher nicht umgesetzt, grundsätzlich ist aber die Entwicklung eines Grünzugs denkbar.
In Krondorf besteht kurzfristig die Möglichkeit, das für Wolfen-Nord erkannte Ziel der Schaffung von zusätzlichen alternativen Wohnangeboten umzusetzen.

Das in Entwicklung befindliche Wohngebiet *Krondorfer Wiesen* kann beispielhaft darlegen, ob und wie diese Zielsetzung realistisch umsetzbar ist.

Empfohlene Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnungsbestandes

- Anpassung an Mieteranforderungen und Aufwertung der Bestände durch Grundrissänderungen, Teilrückbau (z. B. Abtreppungen), Ergänzung von Balkonen und Terrassen
- Erschließung (vorrangig bei fünfgeschossigen Wohngebäuden) mit Aufzügen zur Verbesserung der Barrierefreiheit
- Entwicklung von Vorhaben für den Wohnungsneubau im Bestand und auf den Vorhalteflächen östlich des *Nordparks* und südlich *Jeßnitzer Wende*
- Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben, z. B. *Krondorfer Wiesen*

Empfohlene flankierende Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung der Wohngebiete

- Erhaltung des Stadtteilzentrums Wolfen-Nord
- Anlage von PKW-Stellplätzen in unmittelbarer Wohnungsnähe vor allem in Krondorf und im *Autorenviertel*
- Erhaltung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im gesamten Betrachtungsgebiet
- Erhaltung des Dienstleistungssektors (z.B. Einzelhandel, medizinische Versorgung)
- Instandsetzung von Straßen sowie Fuß- und Radwegen
- Komplettierung der Freiraumausstattung in den Bereichen *Schwarzer Weg*, Stadtteilzentrum Wolfen-Nord sowie am *Hochhaus* im Wohngebiet Krondorf
- Bedarfsermittlung und ggf. Einrichtung von Bewegungsparks, Mietergärten, Wohnumfeld-Aufwertung

Das hier abgebildete Diagramm zeigt auf, welche begleitenden Aufwertungsmaßnahmen die größten Zufriedenheitspotentiale für die Bewohnerschaft erwarten lassen.

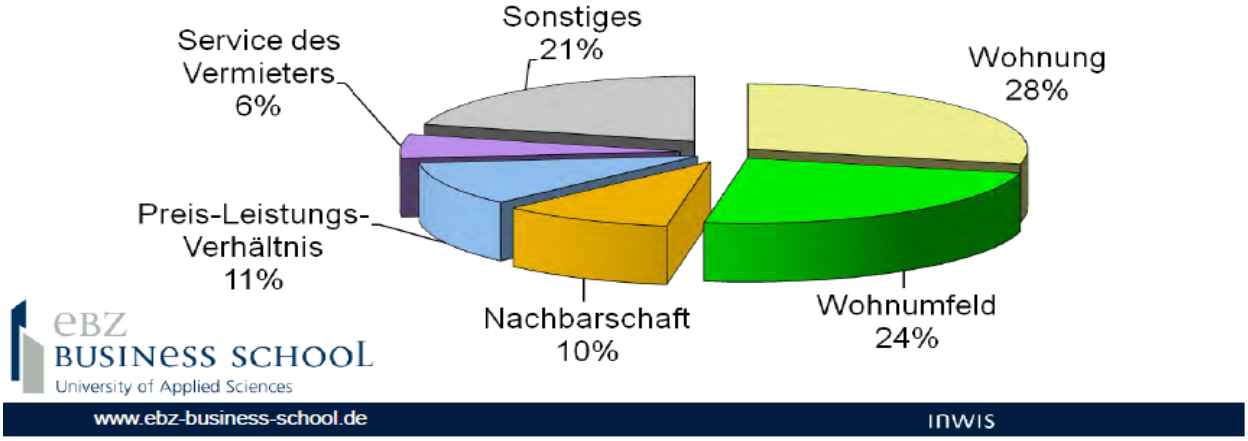


Abbildung 14: Gründe für Zufriedenheit mit der Wohnung (Quelle: Prof. Dr. Volker Eichener, Vortrag auf der Konferenz „Zukunftsstrategien für den Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau“, Berlin, 2012)

3.2 Wirtschaft – innovativ und erfolgreich am Markt

3.2.1 Startposition

Das Handlungsfeld Wirtschaft - innovativ und erfolgreich am Markt umfasst die Wirtschaftsförderung und den lokalen Arbeitsmarkt sowie die Digitalisierung.
Wolfen-Nord entstand ab 1960 als Wohnstadt für die Beschäftigten in der Chemieindustrie, selbiges gilt für Krondorf. Dementsprechend gering ist der Bestand an Gewerbeunternehmen in den Untersuchungsgebieten. Zur Versorgung der Bevölkerung befinden sich dort dennoch Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote, die insbesondere an der *Dessauer Allee* ansässig sind.

Arbeitslosigkeit in Wolfen-Nord und Krondorf

Die Anzahl der Arbeitslosen ist sowohl in der Stadt Bitterfeld-Wolfen als auch in den Untersuchungsgebieten Wolfen-Nord und Krondorf seit der Jahrtausendwende kontinuierlich gesunken. Im Stadtteil Wolfen-Nord sind 2018 insgesamt 322 Arbeitssuchende gemeldet und damit mehr als die Hälfte aller Arbeitslosen im Ortsteil Stadt Wolfen, dennoch 131 weniger als im Jahr 2017. Der Rückgang ist allerdings zu großen Teilen dem allgemeinen Bevölkerungsrückgang geschuldet. Der Ortsteil Krondorf erlebt in diesem Zeitraum eine stagnierende Entwicklung der Arbeitslosigkeit.

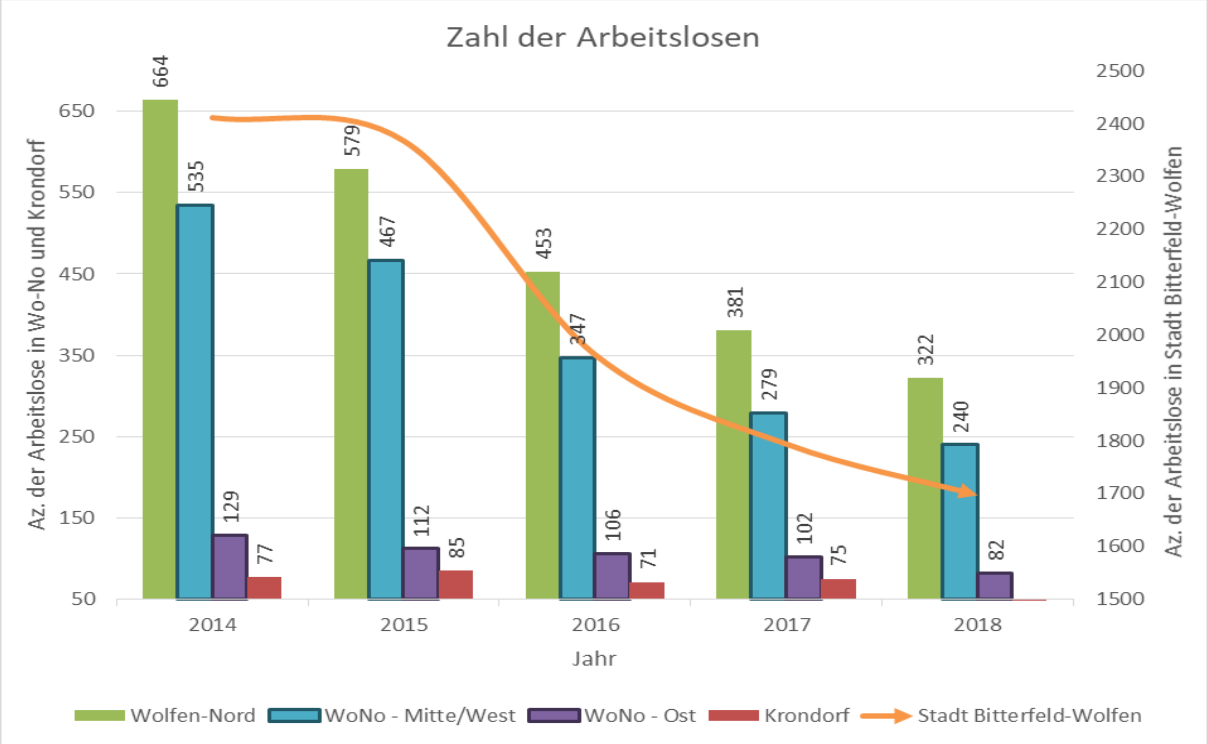


Abbildung 15: Arbeitslosigkeit im Vergleich; für Krondorf 2018 lagen keine verwertbaren Daten vor (Quelle: Stadt Bitterfeld-Wolfen 2018, eigene Darstellung)

Pendlerzahlen der Beschäftigten

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist von einer hohen Anzahl von Pendelnden geprägt. Dabei ist insbesondere der Anteil der Einpendelnden hoch. Der Anteil der Auspendelnden ist mit ca. 45% etwas geringer. Beide Werte stagnieren seit 2014. Die relativ hohen Werte zeigen zum einen eine starke Pendlerbeziehung zu den Nachbargemeinden, zum anderen verdeutlicht insbesondere die hohe Quote der Einpendelnden die mangelnde Attraktivität des Wohnortes Bitterfeld-Wolfen.

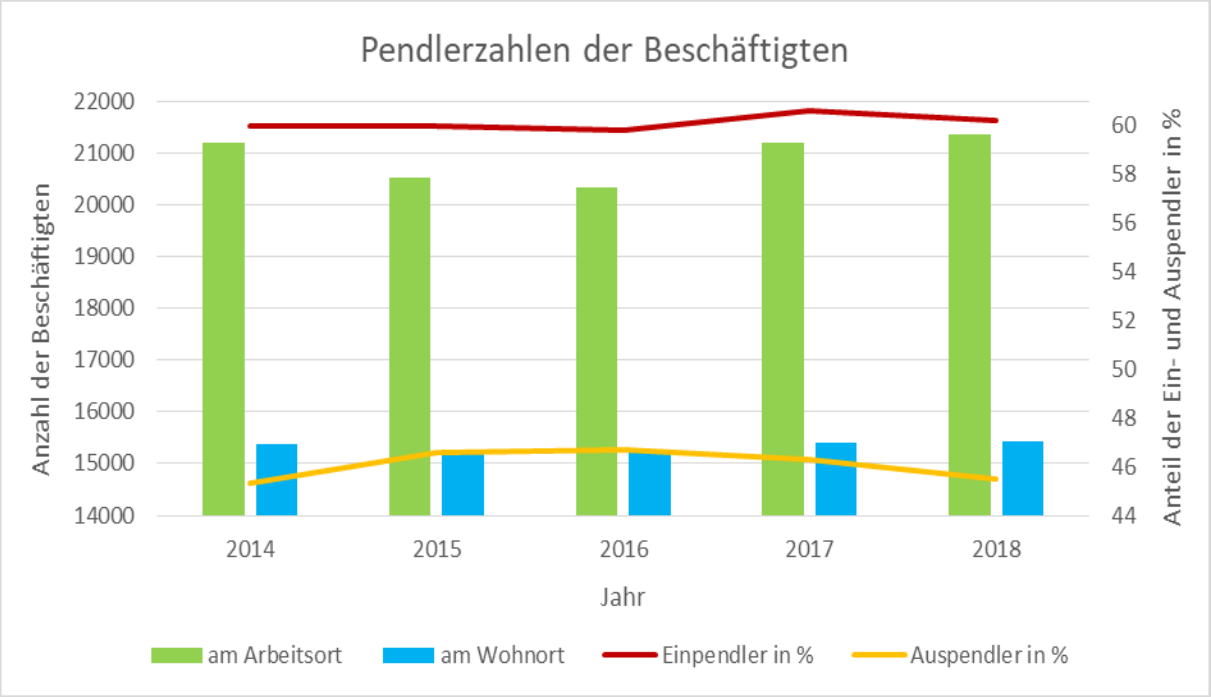


Abbildung 16: Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort und Wohnort mit Anteil der Ein- und Auspendelnden (Quelle: Stadt Bitterfeld-Wolfen 2018, eigene Darstellung)

3.2.2 Zielposition 2030

Arbeitsplatzsicherung und bessere Zusammenarbeit mit ansässigen Unternehmen

Nur in intakten wirtschaftlichen Strukturen bleiben Arbeitsplätze erhalten und entstehen neue. Ein erfolgreiches Gemeinwesen und wirtschaftliche Entwicklung stehen in einer sehr engen Wechselbeziehung.

Für eine zukunftsfähige Entwicklung der Stadtteile Wolfen-Nord und Krondorf ist eine Zusammenarbeit mit ansässigen Unternehmen aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistungen, Handwerk sowie Selbstständigen erforderlich. Auch spielen insbesondere die Großbetriebe aus umliegenden Gewerbe- und Industrieparks und die Wohnungsunternehmen eine wichtige Rolle bei der Entwicklung von Möglichkeiten wohnverträglichen Wirtschaftens und daher wohnortnaher Erwerbsarbeitsmöglichkeiten.

Hierfür sind seitens der Stadt folgende Fragen zu klären:

- welche Infrastruktur,
- welche/wie viele Arbeitskräfte,
- welche planerischen Voraussetzungen werden für die Stabilität und Entwicklung des Unternehmens benötigt?

Die Stadt wiederum benötigt Informationen, welche Vorstellungen die Unternehmen hinsichtlich ihrer weiteren Entwicklung haben:

- bestehen Erweiterungsabsichten und
- mit welchen Zeithorizonten plant das Unternehmen?

Sollen junge Menschen und Familien für den Wohnstandort interessiert werden, empfiehlt es sich, wohnungsnahe Büro- und Gewerbeflächen zu ermöglichen bzw. die Anbindung der großen Arbeitgeber der Region an die Wohnstandorte (ÖPNV, Straßen, Radwege) sicherzustellen und eine moderne digitale Infrastruktur vorzuhalten.

Kleinteilig könnte wohnortnahe Nahrungsmittelproduktion z. B. lebensmittelverarbeitendes Handwerk (Spezialitätenmanufakturen) nach sich ziehen. Solche Möglichkeiten vorzusehen sendet einen Impuls an interessierte Milieus, z.B. urbane kleinteilige Produktion und Handwerk-Mitmachwerkstätten.

3.3 Bildung, Kultur und Sport - vielfältig und zugänglich für alle

3.3.1 Startposition

Der tiefgreifende Wandel des Stadtteils Wolfen-Nord hat auch vor vielen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur nicht halt gemacht.
Sechs Schulgebäude mit insgesamt zehn Schulen und 19 Kindereinrichtungen wurden seit 1991 geschlossen (Schulen zwischen 1999 und 2005, Kitas zwischen 1991 und 2000). Der Umstrukturierungsprozess bei Schulen und Kindertagesstätten in Wolfen-Nord ist weitgehend vollzogen. Der Bestand einer Grundschule und einer Sekundarschule scheint langfristig gesichert. Derzeit gibt es insgesamt sechs Kindertagesstätten in den betrachteten Stadtteilen. Mit dem Ersatzneubau der Kita *Buratino* 2012 wurde durch Reduzierung der Plätze eine wichtige Anpassung an die demografische Entwicklung vorgenommen. Für die fünf Kindertagesstätten in freier Trägerschaft ist langfristig ein Überangebot von Plätzen im Verhältnis zum Bedarf abzusehen. Das *Christophorushaus* mit der evangelischen Kindertagesstätte hat bereits jetzt ein Einzugsgebiet über das *Fuhnetalviertel* und Wolfen-Nord hinaus. Somit ist der Bestand zumindest mittelfristig sicher. Zukünftig beabsichtigt ein Träger seine Kindertageseinrichtung in Wolfen-Nord aufzugeben, was die Perspektive für die verbleibenden Einrichtungen verbessert. Im Gegenzug wird dieser Träger eine neue Kindertageseinrichtung in der Wolfener Altstadt betreiben, wovon auch die Familien profitieren werden, die künftig im neuen Wohngebiet *Krondorfer Wiesen* wohnen werden.
In Krondorf ist der Bestand der kommunalen Kindertagesstätte, der Grundschule und des Gymnasiums langfristig sicher.

Die Jugendeinrichtungen *Mädchentreff im Frauenzentrum*, *DRK Jugendtreff*, der *Club 84* sowie der Jugendtreff *Roxy* wurden geschlossen. Für das Gebäude des *Roxy´s* ist bereits der Rückbau vorgesehen. Für das Gebäude des *Clubs 84* ist eine Nachnutzung aufgrund der hohen Unterhalts- und Instandhaltungskosten noch nicht realisiert worden. Es gibt allerdings Bestrebungen das Gebäude wiederzubeleben.
Die übrigen Jugendzentren, in Wolfen-Nord der *Club 83*, der *JMD Bitterfeld-Wolfen* sowie der *Phoenix 2000* in Krondorf, befinden sich alle in freier Trägerschaft und sollen langfristig erhalten bleiben.
Insbesondere in Wolfen-Nord ist eine vielschichtige Vereinsstruktur gewachsen. Diese engagieren sich in den Handlungsfeldern Bildung, Sport, Kultur und Soziales. Insgesamt 23 Vereine sind im Stadtteil mit Sitz bzw. einer Einrichtung ansässig, acht Vereine engagieren sich mit einer Wirkung nach Wolfen-Nord. Von hier aus sind seinerzeit landkreisweite Netzwerke entstanden.
Von großer Bedeutung für das soziale Leben und das bürgerschaftliche Engagement in Wolfen-Nord sowie darüber hinaus ist das *MGH Bitterfeld-Wolfen* im *Fuhnetalviertel* mit durchschnittlich 13 Vereinen und Projekten unter einem Dach.

Als Koordinator hat der *biworegio e.V.* in Kooperation mit der *STEG Bitterfeld-Wolfen mbH* die organisatorische Administration des *MGH Bitterfeld-Wolfen* übernommen und organisiert das Netzwerk generationsübergreifender, sozialer und soziokultureller Aktivitäten.

3.3.2 Zielposition 2030

Das Schulangebot in Wolfen-Nord und Krondorf ist trotz der bisher zahlreichen Schließungen langfristig gesichert und bedarf daher keiner Maßnahmen.
Ein Bestand der Kindertageseinrichtungen in freier Trägerschaft ist hingegen nur denkbar, wenn die Träger besondere inhaltliche Konzepte anbieten, die den Einzugsbereich über Wolfen-Nord hinaus erweitern und/oder zusätzliche Angebote (z. B. für ältere Menschen) in ihre Einrichtungen integrieren.
Aufgrund der veränderten Altersstrukturen ist eine Zusammenlegung der Kindertagesstätten mit klassischen Pflegeeinrichtungen bzw. Betreutes- und Servicewohnen für Senioren eine Variante, die von immer mehr Kommunen in Betracht gezogen wird. Die Einrichtung *Haus für Jung und Alt* aus Moers-Meerbeck, in der sich eine Kindertagesstätte für 120 Kinder und ein Seniorenheim mit 42 Plätzen teilen, dient dafür als Vorzeigeprojekt. Das Besondere an dieser Einrichtung ist, dass viele gemeinsame Aktivitäten und Begegnungen zwischen Kindern und Senioren stattfinden, die viele Vorteile aber auch unvorhersehbare Herausforderungen mit sich bringen.
Die langfristige Perspektive für das *Christophorushaus* wird maßgeblich von der Entwicklung des *Fuhnetalviertels*, aber auch von der Etablierung neuer Wohnungen auf den dafür vorgehaltenen Reserveflächen abhängen.
In Krondorf hat die *WBG mbH* in Kooperation mit einer Organisation der Wohlfahrtspflege ein neues Angebot für betreutes Wohnen im Hochhaus entwickelt, das schrittweise zugunsten der Wohngebietsentwicklung und auch zugunsten eines hohen Vermietungsgrades ausgebaut werden soll.
Im Bereich der Gesundheitsversorgung sollten Neuinvestitionen auf das Stadtteilzentrum und sein Umfeld konzentriert werden.

Heute ist Wolfen-Nord Standort für vielfältige Projekte und Initiativen. Aus Sicht des städtebaulichen Leitbildes muss dabei den vorhandenen Kooperationsbeziehungen, Einrichtungen und Projekten im und um das Stadtteilzentrum eine besondere Aufmerksamkeit zugemessen werden. Dazu zählen neben dem *MGH Bitterfeld-Wolfen*, das *Frauenzentrum* sowie kirchliche Einrichtungen, Einrichtungen der Wohlfahrtspflege und für Seniorenwohnen (vgl. Kapitel 3.7 Entwicklung Stadtteilzentrum Wolfen-Nord). Über das *MGH Bitterfeld-Wolfen* wird eine effiziente Bündelung der Angebote der Netzwerkpartner gewährleistet und eine wirksame Wahrnehmung des *MGH Bitterfeld-Wolfen* als stabiler sozialer Dienstleister im Stadtteil befördert. Insbesondere die Gestaltung niedrigschwellig zugänglicher Bereiche, wie dem Bürgertreff und vielfältige Werkstätten, sind Haltefaktoren in der Stadt.

In Kooperation mit dem Quartiersmanagement, der Wohnungswirtschaft und Trägern der Gemeinwesenarbeit bedarf es einer Weiterentwicklung von Angeboten für alle Generationen sowie eines gestärkten Gemeinwesennetzwerks.

3.4 Mobilität – gut vernetzt

3.4.1 Startposition

Motorisierter Individualverkehr

In Wolfen-Nord wurden in den vergangenen 15 Jahren aufgrund der massiven Einwohnerrückgänge zahlreiche lichtsignalgeregelte Knotenpunkte aufgegeben oder durch Kreisverkehre ersetzt. Dies wirkte sich günstig auf den Verkehrsfluss aus.

Folgende Lichtsignalanlagen wurden zurückgebaut:
- *Wittener Straße/ Bitterfelder Straße,*
- *Straße der Chemiearbeiter/ Dr.-Otto-Nuschke-Straße,*
- *Straße der Chemiearbeiter/ Dessauer Allee/Verbindungsstraße* (durch Kreisverkehr ersetzt),
- *Verbindungsstraße/ Fuhnestraße.*

Problematisch ist vielmals der Fahrbahnzustand der Straßen in Wolfen-Nord. Hier besteht für die kommenden Jahre ein erheblicher Sanierungsbedarf. In gutem Zustand befinden sich lediglich der Westteil der *Straße der Chemiearbeiter*, Teile der *Dessauer Allee* und der *Verbindungsstraße*.
Ebenfalls problematisch ist in einigen Teilbereichen ein Parkplatzdefizit, da viele der in den 60er bis 80er Jahren des 20. Jahrhunderts gebauten Wohngebäude nur unzureichend über angegliederte Stellplätze verfügen. Hier sind vorrangig die Wohnungsunternehmen gefordert, für ihre Mieter Stellplätze zu schaffen, ggf. können dazu städtische Wohnwege an die Wohnungsunternehmen übertragen werden.

Auch in Krondorf bestehen ähnliche Probleme wie in Wolfen-Nord. Die Straßen weisen ebenfalls einen erheblichen Sanierungsbedarf auf und es besteht ein Parkplatzdefizit, insbesondere in den Bereichen der Geschosswohnungsbauten aus den 1960er Jahren. Auch hier sind vorrangig die Wohnungsunternehmen gefordert Stellplätze zu errichten. An einigen Stellen wurden bereits Stellplätze angelegt.

Ein besonderes Problem stellt die *Reudener Straße* dar. Die Fahrbahnoberfläche besteht aus unebenem Pflaster (lärmintensiv) und die Gehwege sind nur in Ansätzen vorhanden und zu schmal. Radwege sind nicht vorhanden. Hier wurde die Geschwindigkeit für alle Fahrzeuge auf 30 km/h begrenzt. Eine zielführende Lösung kann nur durch einen grundhaften Ausbau erreicht werden.

Sowohl in Wolfen-Nord als auch in Krondorf gibt es Probleme durch (motorisierten) Elternverkehr, also die sogenannten *Elterntaxis*, die sich vor Schulbeginn und nach Schulschluss vor den Schulen drängen. Davon betroffen sind die *Grundschule Steinfurth* sowie die *Grundschule Erich-Weinert* in Krondorf.

Straßenrückbau und Straßeneinziehung

2019 wurde in Wolfen-Nord die *Fuhnestraße* im Abschnitt zwischen *Wittener Straße* und *Verbindungsstraße* teileingezogen. Die *Fuhnestraße* steht damit nur noch dem landwirtschaftlichen Verkehr und Radfahrern zur Verfügung.

Rückgebaut wurden seit 1998 folgende Straßen:

- *Emma-Krause-Straße*
- *Erich-Winkler-Straße*
- *Nordring*
- *Schulstraße* (teilweise)
- *Sella-Hasse-Straße*
- *Grünstraße* (teilweise)

In Krondorf erfolgte kein Straßenrückbau.

E-Mobilität

Mit Stand Februar 2019 gab es nur recht wenig reine Elektro-Autos im Landkreis Anhalt-Bitterfeld:

- zugelassene ***Elektro***-Autos im Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Stand Februar 2019: **58**
- zugelassene ***Hybrid***-Autos im Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Stand Februar 2019: **438**

Die Stadt errichtet oder betreibt keine eigenen Ladesäulen, stellt jedoch Flächen auf den öffentlichen Parkplätzen zur Verfügung, sofern ausreichend Platz vorhanden ist. Da in Wolfen-Nord zahlreiche Mietwohnungen in Geschossbauweise existieren, stellt sich die Frage, wie die Elektrofahrzeuge künftig aufgeladen werden können. Wünschenswert wäre hier seitens der Wohnungsunternehmen die Errichtung von Ladestationen für Elektroautos und Elektrofahrräder zur Nutzung durch ihre Mieter.
Doch nimmt die Zahl der Ladesäulen in der Stadt Bitterfeld-Wolfen Schritt für Schritt zu. Derzeit existieren in Bitterfeld-Wolfen 11 öffentlich zugängliche Ladesäulen (mit je 2 Anschlüssen), davon sechs Ladesäulen im Ortsteil Stadt Bitterfeld und fünf im Ortsteil Stadt Wolfen.

Radverkehr

In Wolfen-Nord ist historisch bedingt eine relativ gute Ausstattung mit Radwegen an Hauptstraßen vorhanden (u. a. *Dessauer Allee, Fuhnestraße, Paracelsusstraße, Siebenhausener Straße, Straße der Chemiearbeiter, Verbindungsstraße, Wittener Straße*). In den Nebenstraßen und Tempo-30-Zonen fahren die Radfahrer problemlos und sicher im Mischverkehr auf der Fahrbahn. Zudem ist mit dem *Schwarzen Weg* eine autofreie Grünverbindung für Fußverkehr und Radfahrende in West-Ost Richtung vorhanden, die Wolfen-Nord mit dem Bahnhof Jeßnitz verbindet.

In den vergangenen Jahren wurden bereits einige Radwege saniert (*Dessauer Allee* teilweise, *Straße der Chemiearbeiter* teilweise, *Verbindungsstraße* teilweise).

Über die Zahl der Elektrofahrräder (Pedelecs) lagen den Verfassern keine Zahlen vor, jedoch nimmt deren Verbreitung offenbar rasant zu.

In Krondorf liegt überwiegend Mischverkehr vor. Problematisch sind insbesondere für den Schülerverkehr die *Reudener Straße* und die *Krondorfer Straße*.

ÖPNV

Wolfen-Nord ist sehr gut durch den Busverkehr angebunden und bildet laut Nahverkehrsplan an der *Dessauer Allee* auch eine Verknüpfung zwischen verschiedenen Buslinien. Diese Qualität gilt es zu erhalten. Mit dem *Bahnhof Jeßnitz* ist Wolfen-Nord an das S-Bahnnetz angeschlossen. Seit 2019 w der *Bahnhof Jeßnitz* auch an das Liniennetz des Busverkehrs angebunden. Mehrere Buslinien verbinden zudem Wolfen-Nord mit den anderen Ortsteilen sowie mit dem *Bahnhof Wolfen*, der als Schnittstelle zwischen den verschiedenen Verkehrsträgern ausgebaut wurde. Am *Bahnhof Wolfen* verkehren mehr Züge als am *Bahnhof Jeßnitz*; außer der S-Bahn hält hier auch der Regionalexpress.

Krondorf wird durch verschiedene Buslinien erschlossen, die eine Schleife über *Reudener* und *Krondorfer Straße* fahren. Durch eine Vereinfachung in der Linienführung werden seit einigen Jahren die *Friedensallee* und die *Lortzingstraße* nicht mehr durch Busse befahren. Dadurch sank auch die Belastung für die dort Anwohnenden. Die Befahrung der *Reudener Straße* stellt jedoch weiterhin ein Lärmproblem dar, da die Fahrbahnoberfläche aus unebenem Pflaster besteht.

3.4.2 Zielposition 2030

Verkehrliche Perspektive

Ausgebaut wurde ab 2019 der 2. Bauabschnitt der *Verbindungsstraße*, der Weiterbau in Richtung Süden ist geplant. Ebenfalls in Planung ist der weitere Ausbau der *Straße der Chemiearbeiter* im westlichen Teil. Für die zukünftige Straßeneinziehung oder den Straßenrückbau kommen Teile der *Bobbauer Straße* und des *Paul-Taube-Ringes* in Frage.

Für Krondorf ist der Ausbau der *Reudener Straße* und der *Krondorfer Straße* samt Krondorfer Kreisverkehr vordringlich, um Verkehrsqualität und -sicherheit zu verbessern. Diese sind auch bereits Teil der prioritären Maßnahmen im *STEK 2015-2025*.

Ein Zukunftsthema ist Carsharing. Bisher existiert in Bitterfeld-Wolfen kein Angebot für Carsharing. Aufgrund der hohen Einwohnerdichte könnte Wolfen-Nord jedoch ein geeigneter Standort mit Potenzial für Carsharing sein. Wünschenswert wäre daher eine Initiative der Wohnungsunternehmen, eventuell in Verbindung mit der Stadtverwaltung um dieses Zukunftsthema voranzubringen.

Wie so viele Straßen befinden sich auch die Gehwege häufig in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Da in Wolfen-Nord ein hoher Anteil älterer Mitmenschen lebt, besteht hier eine große Dringlichkeit zur Verbesserung der Gehweginfrastruktur bzw. der Barrierefreiheit generell. Ein Gehwegkonzept befindet sich derzeit in Erarbeitung.
Zur Fußverkehrsförderung gehört auch die Schaffung von sicheren Querungsstellen an Straßen, möglichst eine Trennung der Fußgängerflächen vom Radverkehr sowie die Verbesserung der Aufenthaltsqualität mit Sitzgelegenheiten und einer attraktiven Umfeldgestaltung. Ein Pilotprojekt könnte hierfür die Aufwertung des *Schwarzen Wegs* darstellen (vgl. Kapitel 3.5 Grünraum und Umwelt – erholsam und nachhaltig).
Über die Programme *Soziale Stadt* und *Stadtumbau Ost* läuft seit 2018 ein Ausbauprogramm für Gehwege in Wolfen-Nord, das weitergeführt werden soll.
Für das Gebiet Wolfen-Nord und Krondorf sind zu den bestehenden, weitere Ladesäulen für Elektro-Fahrzeuge zu planen, vorrangig auf Flächen der Wohnungsunternehmen.

Die Sanierung der Radwege muss weitergeführt werden, noch unsanierte Abschnitte (*Fuhnestraße, Wittener Straße, Straße der Chemiearbeiter*) sollten in die Planung aufgenommen werden. Ziel ist hier die Herstellung von komfortabel zu befahrenen Oberflächen, richtliniengerechten Breiten sowie die Markierung von Radfurten an Einmündungen, um die Verkehrssicherheit zu verbessern. Ebenfalls notwendig ist die Schaffung hochwertiger Fahrradabstellanlagen an Zielen und Quellen des Radverkehrs.

In Krondorf muss die *Reudener Straße* mit einer Asphaltdecke grundhaft ausgebaut werden, um eine Verbesserung der Lärmsituation zu erreichen und die Nutzung durch Radfahrer zu verbessern. Ebenfalls ausgebaut werden muss die *Krondorfer Straße* (westlich des Kreisverkehr), wo die Anlage eines Radweges sinnvoll wäre. Des Weiteren bedarf der Krondorfer Kreisverkehr eines Ausbaus, um die Befahrbarkeit für größere Fahrzeuge/Busse zu verbessern und die Ein-/Ausfädelung des Radverkehrs verkehrssicherer zu gestalten. Für den Freizeitverkehr ist die Befestigung des *Fuhnewegs* vordringlich.

Bezüglich der konkreten Maßnahmen und Ziele zur Radverkehrsförderung wird auf das Radverkehrskonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen verwiesen.

Abbildung 17: RVK-BW

Die Sicherheit der Schulwege ist zu verbessern, dazu gehört auch die Lenkung und Reduzierung des Elternverkehrs (Elterntaxis). Zu prüfen wäre, ob es in Schulnähe Ausweichparkplätze/ -buchten gibt.

E-Roller

Mikromobilität in den Städten wächst - bereits in vielen Metropolen weltweit rollt die E-Scooter-Welle. Seit dem 15. Juni 2019, nachdem die letzte rechtliche Hürde genommen ist, sind die Elektro-Kleinstfahrzeuge auch auf Straßen in Deutschland zulässig. Diese Elektro-Kleinstfahrzeuge eignen sich gut um kurze Strecken zurückzulegen und um Anschlüsse zum Nahverkehr zu schaffen. In der Hoffnung auf eine Entlastung der überfüllten Straßen, bieten immer mehr Kommunen über Sharing-Dienstleister E-Scooter zum Verleih an, so auch ab 2020 die Stadt Halle (Saale). Mittel- und kurzfristig besteht für die Stadt Bitterfeld-Wolfen aufgrund ihrer Einwohnerzahl und Altersstruktur kein Bedarf an E-Rollerverleih.

3.5 Grünraum und Umwelt - erholsam und nachhaltig

3.5.1 Startposition

Die Gebiete Wolfen-Nord und Krondorf sind gekennzeichnet durch die überwiegende Zeilenbauweise des Mietwohnungsbaus. Dementsprechend ist der Freiraum durch unstrukturierte Aneinanderreihung von (Abstand-) Grünflächen, Garagen und Stellplätzen für die Bewohner nicht attraktiv. Dennoch verfügt Wolfen-Nord mit dem 1,4 km langen *Nordpark* über eine großflächige Grünanlage, die Erholungs- und Freizeitzwecken dient. Durch den Rückbau mehrerer Wohnblöcke in Wolfen-Nord vergrößerte sich der Grünraumanteil erheblich.

3.5.2 Zielposition 2030

Grünanlagen spielen in den teilräumlichen Entwicklungskonzepten eine bedeutende Rolle. Sie prägen den Raum, der nicht durch individuelle Planungen einer anderen Nutzung als Grünfläche zuzuordnen ist und tragen wesentlich zur Attraktivität des Wohngebietes bei. Gleichzeitig bieten sie Erholungsräume und tragen zur Luftverbesserung bei. Jede noch so kleine Anlage spielt dabei eine Rolle.
Im Detail stehen sich teilweise unterschiedliche Interessen im Wege. Nicht jede mögliche Fläche wird durch die jeweiligen Interessenten, Eigentümer oder Investoren genutzt, um mit der Grünfläche durch eine ansprechende Gestaltung das Ortsbild aufzuwerten.
Für den *Nordpark* heißt derzeit die Devise: **Aus dem *Expo2000*-Stadium in die *EFRE 2020*-Position.** Neben den Erhaltungsmaßnahmen an den vorhanden Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtungen (wie Skater-Park oder seit 2018 Workout-Station) soll im Rahmen eines *EFRE-2020* Projektes die ökologische Bedeutung noch vorhandener Rasenflächen durch eine waldartige Bepflanzung mit reduziertem Pflegeaufwand aufgewertet werden. Der Begriff der "grünen Kante" könnte prägend werden. Das bedeutet, dass es hier für den *Nordpark* eine gestalterische und ökologische Qualitätssteigerung geben wird, die dann in der *Fuhneaue* eine natürliche Fortführung finden wird.
Für alle anderen Bereiche stehen de facto die Erhaltung/Bestandspflege und der punktuelle Ausgleich sowie der Ersatz im Vordergrund. Eine umfassende Neustrukturierung oder großartige Flächenveränderungen sind aufgrund der vorhandenen Möglichkeiten der Stadt nicht vorgesehen. Einzig der Bereich entlang der Verbindungsstraße wird nicht nur optisch, sondern auch hinsichtlich des Bestandes der teils überalterten Bäume, im Rahmen der begrenzten finanziellen Kapazität, eine Veränderung erfahren.
Eine Vorausschau bis 2030 kann nur in der Art kommentiert werden, dass es sich um Bestandserhaltung und momentan noch undefinierte, punktuelle Maßnahmen handeln wird. In der Hoffnung, dass sich die Wohnungsgesellschaften auch für ihre nicht für eine Wohnnutzung vorgesehenen Flächen eine grüne Qualitätssteigerung vorstellen wollen und diese dann auch umsetzen, ist die Stadt insgesamt ökologisch gut aufgestellt.
Eine Einbindung von ergänzenden Maßnahmen für Spiel, Sport und Freizeit soll sich aus dem Spielplatzkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen ergeben, hingewiesen wird hier auf die Fläche nordwestlich der Sekundarschule I (siehe auch Kapitel 3.3 Bildung, Kultur und Sport – vielfältig und zugänglich für alle).

Die Fortschreibung des städtebaulichen Leitbildes für Wolfen-Nord und das Krondorfer Gebiet birgt die Chance einer Synchronisation der Themenbereiche Klimaschutz/Anpassung an den Klimawandel, demografischer Wandel und kommunale Daseinsvorsorge innerhalb der Stadtentwicklung.

Herausforderungen hierbei sind

- Veränderung der Stadtstruktur und neue Kombination von Nutzungen und Funktionen,
- attraktive Gestaltung der Daseinsvorsorge bei steigenden Kosten,
- teils problematische soziale Milieus,
- in Teilen geringe städtebauliche Qualität des Stadtteils sowie
- fehlendes kooperatives Vorgehen der lokalen Akteure.

Dabei bestehen jedoch folgende Chancen:

- Fokussierung auf eine ganz bewusst klimagerechte und klimaangepasste Quartiersentwicklung in Wolfen-Nord als Antwort auf eine durch Abriss entstandene zergliederte Stadtlandschaft, die Platz für neue Konzepte bietet,
- Entwicklung von multifunktionalen Flächen, die beispielsweise für klimafreundliche Energieerzeugung zum einen und zum anderen zur Steigerung der Anpassungsfähigkeit an die Folgen des Klimawandels (Anstieg von extremen Unwettern, Hitzebelastung, etc.) dienen,
- Möglichkeiten für lokale Lebensmittelproduktion und Nahrungsmittelhandwerk,
- Entwicklung neuer Nutzungskonzepte für leerstehende Gebäude als Speicher für Festbrennstoffe, Anbauorte für Nahrungsmittel (Pilzzucht) etc.,
- Gestaltung neuer Freiräume und Entwicklung neuer Raumfunktionen, als Alternative zu ungestaltetem Abstandsgrün, als attraktiver Raum und Treffpunkt für die Bevölkerung.

Diese o. g. Qualifizierung kann auch im Rahmen einer Ansprache an neue soziale Milieus, etwa durch die Wohnungswirtschaft, genutzt werden. Das Leitbild und die daraus abgeleiteten Ziele und Maßnahmen des Stadtentwicklungskonzeptes als informeller und inhaltlicher Bestandteil der Stadtplanung, stellen die argumentative Stütze für die bauleitplanerische Abwägung bei der Umsetzung und Absicherung der Bauleitplanung dar.

Entwicklung der Brachfläche des ehemaligen *WK 4.3*

Die als *A&E-Fläche* ausgewiesene Stadtbrache des ehemaligen *WK 4.3* im Nordwesten des Stadtteils Wolfen-Nord diente im Frühjahr 2019 für die Bachelorarbeit ***Leitbilder für eine Stadtbrache in Bitterfeld-Wolfen – Analyse der Interessen verschiedener Beteiligten hinsichtlich der Ökosystemleistungen*** von Wiktoria Gradzka als Experimentierfeld. Hierfür wurden Interviews mit den Anwohnenden der angrenzenden Wohnviertel durchgeführt. Dabei kam der Wunsch nach mehr Anziehungspunkten speziell für Jugendliche, die der Fluktuation entgegenwirken und den Altersdurchschnitt senken sollen, zur Sprache. Auch sollen die Interessierten von außerhalb mit berücksichtigt werden. Folgende Vorschläge wurden von den Anwohnenden genannt:

- Freizeitmöglichkeiten in Verbindung mit Waldflächen zur Erhöhung des ökologischen Wertes der Fläche und zur Schaffung einer *Naherholung vor der Haustür* (zum Spazieren gehen, Pilze sammeln, Fahrrad fahren und sich entspannen)
- BMX-Strecke bzw. *Crosstrecke* für Motocross mit waldähnlichen Strukturen und Quad-Verleih
- Urbaner Wald als Bildungsraum für die Kinder (zum Kennenlernen verschiedener Baum-, Pflanzen- und Tierarten, auch Bastelmöglichkeiten mit Naturmaterialien *Lehmbau*)
- Wald- bzw. Naturspielplatz mit Barfußpfad
- Joggerpark
- Schattenplatz (*„Am Filmband gibt es zu wenige Bäume im Sommer, da schwitzt man sich tot. Wir brauchen Bäume!“*)
- Veranstaltungsfläche für Festivals und vielseitige Bildungsangebote (Workshops)
- Nachbarschaftsgarten bzw. *Urban Gardening*
- Schaffung von Habitaten für bedrohte Tierarten, geordnete Pflanzungen (bspw. sogenannte „Blühstreifen“ für die Wildbienen)
- Waldschutzstreifen (gegen Sturmschäden)
- Start- und Landeplatze für Heißluftballons

Bei allen potentiellen Nutzungen ist die Integration der Stadtbrache in den *Nordpark*, der wie bereits o.g. Freizeitmöglichkeiten und einen Erholungsraum für die Anwohnenden bietet, notwendig. Wobei einige o.g. Vorschläge kaum umsetzbar sind bzw. wenig Akzeptanz bei den Anwohnenden besteht. So wäre die Umsetzung eines Nachbarschaftsgartens aufgrund der häufig vorkommenden Vandalismus- und Diebstahlvorfälle in Wolfen-Nord nur mit Aufsichtspersonal bzw. durch Einzäunung des Areals realisierbar.
Aufgrund der räumlichen Nähe soll vielmehr nach einer ergänzenden Nutzung gesucht werden, die Fehlendes aufgreift und somit Wolfen-Nord als Ganzes aufwertet. Geeignet wäre für die Stadtbrache demnach eine waldähnliche und vegetationsreiche Nutzung als Bindeglied zum angrenzenden *Nordpark*, wobei ein extensiver Park jedoch eine kosteneffiziente und demnach realistische Variante wäre, da hierfür keine Bewirtschaftungsmaßnahmen erforderlich sind. Kostengünstig sei auch die Errichtung eines integrierten Naturspielplatzes mit einem Naturlehrpfad, da man ebenfalls kein Aufsichtspersonal benötigt. Dieser würde auch insbesondere den naheliegenden Kindertagesstätten zu Gute kommen.
Für die Etablierung eines Start- und Landeplatzes für Heißluftballons spricht zum einen der historische Bezug zum Heißluftballon und zum anderen befindet sich im Ortsteil Stadt Bitterfeld nur ein Startplatz für Gasluftballons (auf dem Vereinsgelände des *Bitterfelder Verein für Luftfahrt e.V.* an der *Richard-Schütze-Straße*). Der Bedarf zur Erweiterung ist gegeben. Dieser Vorschlag bekam von den Anwohnenden in der Diskussionsrunde besonders viel Aufmerksamkeit und positive Resonanzen. Es wäre zudem eine Attraktion für die Anwohnenden, zumal der vorhandene Sonderlandeplatz der einzige Landeplatz für

Gasballons in Ostdeutschland ist. Lediglich zum genauen Standort und Parkmöglichkeiten gibt es unterschiedliche Vorstellungen.

Produktive Stadtlandschaften

Die Ausweisung der Abrissflächen als *durchgrüntes Wohnen* öffnet Handlungsspielräume, die es sowohl für den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel als auch für die Attraktivitätssteigerung der Stadt zu nutzen gilt. Ergänzend kommt die gute Bahnanbindung mit Pendelzeiten um 30 Minuten in die Großstädte Leipzig und Halle (Saale) dazu.
Die gärtnerisch-landwirtschaftliche Nutzung kann aufgrund der Größe der zur Verfügung stehenden Flächen einen substantiellen Beitrag zur lokalen Nahrungsmittelproduktion leisten. Lange Transportwege werden vermieden, die Biodiversität in der Stadt steigt. Die Herausforderung besteht darin, Formen der Bewirtschaftung zwischen ökologischem Anbau, sozialer Mitverantwortung vieler Mitmenschen und wirtschaftlicher Tragfähigkeit zu finden. Die Nutzung darf darüber hinaus die Option ökologisch sinnvollen Bauens nicht einschränken.

Neben Flächen, die dauerhaft der gärtnerischen Produktion zur Verfügung gestellt werden (z. B. Streuobstwiesen), kann es Flächen mittelfristiger Nutzung (z. B. Kurzumtriebsplantagen (KUP) ca. 20 Jahre) und kurzfristiger Nutzung (z. B. Gemüsegärten) geben. Dazu kommt eine gezielt auf Ernte ausgerichtete Auswahl von Bäumen und Sträuchern in Flächen, die klassisch als Grünanlagen fungieren (z. B. Nüsse, Mahonien, Quitten, Beerenobst).
Dem Gegenargument „Vandalismus“ muss durch breite Teilhabe der Bürgerschaft und wirtschaftliche Vorteile klar entgegengetreten werden. Neben Angeboten zur Existenzsicherung durch neue Möglichkeiten der Erwerbsarbeit (Garten, Pflanzenbau, Landschaftspflege, aber auch Lebensmittelhandwerk) eröffnen sich auch Möglichkeiten gemeinschaftlichen Handelns und für Bildungsangebote (z. B. Schulgarten, Berufsorientierung, Tipps und Tricks für Kleingartenarbeitskräfte).

Streuobstwiesen, Permakultur und im Kompromiss zwischen Wirtschaftlichkeit und Ästhetik gestaltete Kurzumtriebsplantagen bieten gleichzeitig Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität. Bereits der stetige Aushandlungsprozess zur Nutzung der Flächen, aufgrund des Planungszeichens *durchgrüntes Wohnen* in basisdemokratischer Form, eröffnet die Chance auf positive Annahme und Erlebnis von Selbstwirksamkeit aller Beteiligten.
Die Steigerung der Attraktivität des Wohngebietes *Fuhnetal* durch derartige Alleinstellungsmerkmale unterstützt seine Vermarktung bei Arbeitseinpendelnden und jungen Familien, für die der Wohnraum in Leipzig in vergleichbar grünen Lagen und Zugang zu Naherholungsgebieten (*Goitzsche* mit Segel- und Tauchsportangeboten) zu kostenintensiv wird. Hierfür ist insbesondere der nahe Bereich um den Teich in der *Fuhneaue* attraktiver zu gestalten.
Die Stadtverwaltung tritt als Moderator zwischen Flächeneigentümern und

Nutzungsinteressenten auf, sucht und unterstützt Akteure, die freie Flächen entsprechend nutzen wollen und geht auf der Fläche westlich des *Paul-Taube-Rings* und nördlich der *Wittener Straße* beispielhaft in Vorleistung. Ebenso sind Migrationsbewegungen zur Übernahme von Einfamilienhäusern im Stadtraum vorstellbar, so dass letztlich alle Stadtquartiere vom Pendlerzuzug profitieren.

Bezüglich der konkreten Maßnahmen und Ziele wird auf Konzepte aus verschiedenen Städten verwiesen:

Abbildung 18: Stadt Andernach

Abbildung 19: Stadt Berlin

Abbildung 20: essbare-stadt.de

Abbildung 21: urbane-farm.de

Klimaschutz

Über den Beitrag der produktiven Stadtlandschaften zum Klimaschutz hinaus geht es vor allem um die Gewinnung erneuerbarer Energien vor Ort für die Strom- und Wärmeversorgung, die Nutzung von Abwärme und energiesparende Mobilitätsangebote.

Die Erfahrungen der Wohnungsunternehmen *WBG mbH* und *WGW e.G.* mit Mietersolaranlagen bestätigen die betriebswirtschaftliche Möglichkeit. Dementsprechend sollten weitere Unternehmen zur Nachahmung angeregt werden. In Abstimmung mit den Stadtwerken ist zur Entlastung des Stromnetzes aber auch eine Ergänzung der Photovoltaik- durch solarthermische Anlagen zu prüfen.

Bei künftigem Neubau und Umnutzungen sind gebäudeautonome Lösungen und/ oder Mitversorgung von angrenzenden Gebäuden zu prüfen.

Zur besseren Orientierung der Energiepotentiale der Dächer bietet sich insbesondere für die Hausbesitzenden die Errichtung eines Solarkatasters als frei zugängliches Onlineportal an. Sie ermöglichen Rückschlüsse auf die Installation von Photovoltaik-Anlagen oder Solarthermie. Dabei werden neben den üblichen Dachflächen auch vertikale Gebäudeflächen, Vordächer, Balkon- und Terrassenüberdachungen sowie Umbauoptionen an den Bestandsgebäuden, unter der Berücksichtigung von Verschattungseffekten, als auch von Tages- und Jahreszeiten erfasst.

Neben Ressourcen der Umweltenergie sind auch soziale Ressourcen im Verständnis einer reproduktiven Wirtschaft (also Elemente der bisher der Subsistenzwirtschaft zugerechneten Aktivitäten wie Betreuungsleistung, häusliche Wirtschaft etc.) in die Entwicklung einzubeziehen.

Nicht zuletzt stellen die hiesigen *Stadtwerke* mit ihrer Strom- und Wärmeversorgung den entscheidenden Faktor für die Erreichung von CO_2-Einsparzielen dar, denn hier befindet sich der entsprechende Sachverstand, von hier aus wird die Energie verteilt bzw. entschieden, aus welchen Quellen mit welchen Emissionsfaktoren die Energie erzeugt wird.
Über die Stadtwerke kann die Bevölkerung, im Prinzip ohne eigene Sparanstrengungen an der Energiewende teilnehmen.

Die Stärkung des öffentlichen Nahverkehrs muss mit Blick auf die Bevölkerungsgruppen, die für einen Zuzug gewonnen werden sollen, durch eine stärkere Einbindung des Nahverkehrs in das übergeordnete Netz erfolgen.
Neben der Bedienung durch verschiedene auf die Bahn getaktete Buslinien könnte ein zusätzlicher Halt des Regionalexpress am Bahnhof Jeßnitz (in Dessau hält er auch Süd- und Hauptbahnhof) ebenfalls diesem Ziel dienen.
Weitere Schwerpunkte der Mobilitätsentwicklung sollten die Umstellung aller öffentlichen Verkehre auf erneuerbare Energien und reduzierte Feinstaubemission sein. Dazu gehören neben Behördenfahrzeugen und Bussen auch die (kleineren) Arbeitsfahrzeuge von Stadtreinigung und städtischen Zweckbetrieben. Darüber hinaus können Leihräder für die Bewohnerschaft und Gäste der Stadt an verschiedenen Standorten angeboten werden.

Neben der Leitbilddiskussion wird für die Stadt Bitterfeld-Wolfen ein Klimaschutzkonzept für Wolfen und ein weiteres für Bitterfeld erarbeitet.
Die hier geäußerten Gedanken werden die Untersuchungen, die Bewertungen und die Zielsetzungen beeinflussen. Das Klimaschutzkonzept wird in großem Maße auch die Leitbildziele für Wolfen-Nord und Krondorf im Blick haben müssen.

3.6 Hauptschwerpunkt - Bestandsentwicklung – Konzentration und Kooperation

Mit dem weiteren Rückbau von fast 1.030 Wohnungen in Wolfen-Nord werden die Wohnungsunternehmen nicht nur ihren Wohnungsbestand weitgehend an den zukünftigen Wohnungsbedarf anpassen, sie leisten damit auch einen wesentlichen Beitrag zur Stabilisierung des Mietwohnungsmarktes in der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Mit dem von 2005 bis 2007 realisierten bzw. verbindlich geplanten Rückbau von 1.995 WE wurden 90 % des laut dem strategischen wohnungswirtschaftlichen Modell des *GINSEK* vereinbarten Rückbauvolumens realisiert. Von 2007 bis 2018 wurden weitere 4.928 Wohnungen rückgebaut.

Ab dem Jahr 2025 ist damit zu rechnen, dass nicht mehr vorrangig der Rückbau erfolgt, sondern dass sich die Konzentration auf die Bestandsentwicklung richtet.

Mit dem *GINSEK* und dem *STEK 2015-2025* verständigten sich die Ortsteile auf die Stärkung der Stadtteilzentren durch die Konzentration von Standorten und Strukturen der öffentlichen Infrastruktur und Verdichtung der zentrumsnahen Wohngebiete. Für Wolfen-Nord heißt das: Konzentration aller Ressourcen und Maßnahmen auf das Stadtteilzentrum Wolfen-Nord und vorrangige Entwicklung des *Autoren-* und des *Akademikerviertels* sowie den östlichen Teil des *Fuhnetalviertels*.

<u>Wolfen-Nord</u>

Im zentrumsfernen westlichsten Teil des heutigen *Fuhnetalviertels* (jenseits des *Nordparks*) haben die Stadt, die Wohnungsunternehmen sowie Anbieter und Träger sozialer Dienstleistungen in den Jahren vor 2007 umfangreiche Investitionen realisiert.
Der *WK 4* war ursprünglich wichtiges Zuzugsgebiet für die Arbeitenden in der Chemieregion. Mit dem Wegfall der Arbeitsplätze wurden diese Wohnungen wieder frei, worauf infolge dessen, besonders am Stadtrand, mit Rückbaumaßnahmen reagiert werden musste. Der *WK 4* wurde in Restbeständen zumindest mittelfristig erhalten.
Wichtige Grundlage für eine geordnete Rückentwicklung des Gebietes war in den vergangenen Jahren das abgestimmte Vorgehen von Wohnungsunternehmen, Stadt und Trägern sozialer Einrichtungen unter Begleitung durch das Quartiersmanagement *der STEG Bitterfeld-Wolfen mbH*.

Mit dem aktiven Auftreten der *Herzensgemeinschaft e. V.* begannen sich ab 2017 Ansätze für neue experimentelle Wohnformen zu etablieren. 2019 trat an Stelle dieser Gemeinschaft der *Wolfen-Nord.eV*. Die Zielsetzung, z. B. die durch den Rückbau entstandenen Freiflächen als ein sog. Ökodorf mit Gartenbau und vorzugsweise Viehzucht in der Gemeinschaft der Bewohnenden zu nutzen, besteht fort. Dabei ist die planungsrechtliche Einordnung des

Vorhabens erforderlich, sodass sich die Ausweisung des Bereichs als sog. experimentelles Wohngebiet derzeit noch in der Prüfungsphase befindet. Zudem sind die Faktoren: Art der Wohnform (*Tiny Houses*, Strohballenhäuser, Bau-/Wohnwagen), Notwendigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes, Thematik, Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Immissionsschutz für die naheliegende Wohnbebauung sowie mögliche Alternativstandorte bei der Prüfung zu berücksichtigen.
Es sollte ein standortbezogenes Konzept vorgelegt werden, das konkret die Umsetzbarkeit und die Finanzierung mit allen Nebenkosten des Vorhabens beurteilt. Dabei sind neben den betroffenen Eigentumsparteien auch die Nachbargrundstücke verstärkt einzubinden. Die Stadt weist als ersten Schritt im FNP ein entsprechendes Gebiet aus.

Das Forschungsprojekt *re-produktive Stadt*, das in Bitterfeld-Wolfen 2019 abgeschlossen wurde, möchte in dieser Richtung ebenfalls Impulse für eine Stadtentwicklung im Kontext von Schrumpfung/demografischen Wandel und Energiewende geben. Als ein konkretes Beispiel thematisierte der Forschungsverbund die „Verinselung“ des ehemaligen *WK 4.4* (*Fuhnetalviertel*) als einen Beitrag zu einer re-produktiven Stadtentwicklung und Aktivierungsstrategie für die lokale Wohnungswirtschaft.
Eine Zielgruppe von potenziellen Mietpersonen sind junge Familien, die ein urbanes und zugleich ländliches Wohnumfeld suchen und sich einem nachhaltigen Lebensstil verpflichtet fühlen.

Nachstehende Stichworte charakterisieren das o.g. Milieu mit entsprechenden Lebensstilen und einer potenziellen Erwartung an einen Wohnstandort.

- Nachhaltigkeit
- Gesellschaftliche Verantwortung
- Naturnahes Wohnumfeld
- Nachbarschaft
- Regionale (BIO) Lebensmittel
- Gute soziale Infrastruktur
- Nachhaltige Mobilität

Damit könnte Wolfen-Nord ggf. zu einem Kristallisationskern für die praktische Umsetzung dieser alternativen Lebensweisen werden. Die Entwicklung dahin steckt aber noch in den ersten Anfängen und kann noch nicht als ausgemachte Entwicklung des Stadtteiles in den nächsten Jahren betrachtet werden.
Im *Akademiker*- und *Autorenviertel* zeigten sich in den letzten 10 Jahren hinsichtlich der Bevölkerungs- und auch der Wohnbestandsentwicklung gewisse Trends zur Stabilisierung.
Im *Akademikerviertel* befindet sich das Stadtteilzentrum, das durchaus auch eine regionale Bedeutung aufweist.

Alle drei Stadtteilviertel sind relativ gut mit Einrichtungen der sozialen und Dienstleistungsinfrastruktur ausgestattet. Es fehlen gastronomische Einrichtungen.
Was sich in den nächsten Jahren besonders negativ auswirken kann ist, dass das regional bedeutsame Einkaufszentrum *Kaufland* im *Fuhnetalviertel* an der *Wittener Straße* nach Aussage der Betreiber wahrscheinlich keinen dauerhaften Bestand haben wird.

Krondorf
Das Wohngebiet Krondorf verfügt mit einer Grundschule, zwei kommunalen Kindertagesstätten, einem Jugendklub, verschiedenen Pflege- und Betreuungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten, einem Gymnasium sowie dem Freizeitbad *Woliday* über eine hervorragende Infrastrukturausstattung. Als äußerst attraktiv zeigt sich auch die Lage an der *Fuhneaue*.
Vor allem in Krondorf konnten die Wohnungsunternehmen einen Teil ihrer Wohnungen erfolgreich privatisieren. An diese Entwicklungen anknüpfend haben die Wohnungsunternehmen ihre Wohnungsbestände in Krondorf schrittweise aufgewertet. Damit avanciert Krondorf zu einem zweiten Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung und des Stadtumbaus in Wolfen.

3.7 Hauptschwerpunkt - Entwicklung Stadtteilzentrum Wolfen-Nord

Das Stadtteilzentrum (auch B-Zentrum Wolfen-Nord nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept) hat sich in den vergangenen Jahren sehr positiv entwickelt und ist einer der städtebaulichen Entwicklungsschwerpunkte in der gemeinsamen Stadt Bitterfeld-Wolfen.
Folgende Entwicklungsmaßnahmen wurden seit 2007 umgesetzt worden:

- Ausbau des Straßenknotens *Dessauer Allee/ Straße der Chemiearbeiter* als Kreisverkehr,
- Verlagerung und Neugestaltung des Marktplatzes für Wochen- und Frischemärkte an der Ostseite der *Dessauer Allee*, Einmündung *Schwarzer Weg*,
- Ansiedlung von Einzelhandel (Aldi) auf der nordöstlichen Baufläche am Knoten *Dessauer Allee/ Straße der Chemiearbeiter sowie*
- Neubau/Sanierung der *Verbindungsstraße* inklusive Wegfall der Busspur (teilweise erfolgt) – Wichtigkeit der *Verbindungsstraße* als Verbindungsachse zwischen Wolfen-Nord/Krondorf.

Die Entwicklung des Stadtteilzentrums Wolfen-Nord sollte durch folgende kurz- und mittelfristig umsetzbare Maßnahmen begleitet und gefördert werden:

- Verbesserung der Querungsmöglichkeiten an der *Dessauer Allee* für den Fußverkehr durch weitere Verkehrsberuhigung (Einrichtung einer 20 km/h-Zone),
- Einbau von Mittelinseln entlang *Paracelsusstraße*, *Straße der Chemiearbeiter* (*Grundschule Steinfurth*) sowie in der *Straße der Republik* (am *Schwarzen Weg*),

- Gestaltung des Festplatzes, Baumreihen als Grünzug,
- Weiterführung des Wohnungsneubauvorhabens an der *Humboldtstraße*,
- Sanierung und Neubau Sportplatz an der Sekundarschule durch Landkreis,
- Verbreiterung *Schwarzer Weg* auf ca. 4 m Breite für Fußverkehr und Radfahrende,
- Schaffung von weiteren Sitzgelegenheiten sowie
- Reparatur von Gehwegen und Straßen.

Darüber hinaus kann das Stadtteilzentrum durch Wohnungsneubau an der *Dessauer Allee/ Ernst-Toller-Straße* und an der *Straße der Chemiearbeiter* (Quartier am *MGH Bitterfeld-Wolfen* im *Fuhnetalviertel*) wirksam aufgewertet werden. Sollten die Wolfener Wohnungsunternehmen ihr Portfolio in Wolfen-Nord durch Neubau ergänzen wollen, sind die zwei genannten Standorte besonders geeignet.

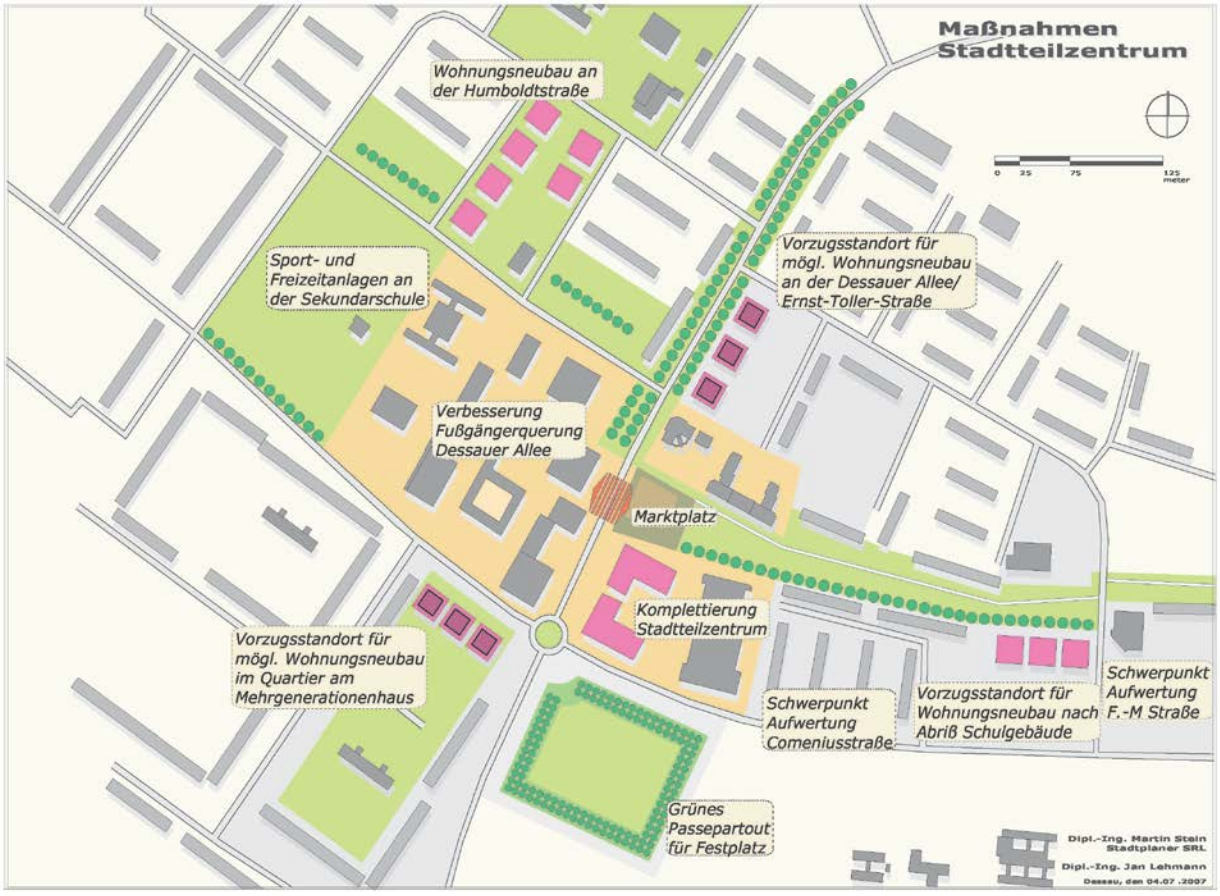


Abbildung 22: Maßnahmen zur Entwicklung des Stadtteilzentrums aus 3. Fortschreibung (Quelle: Geobasisdaten©GeoBasis-DE/LVermGeo LSA 2018/A18-205-2010-7, Städtebauliches Leitbild Wolfen-Nord 3. Fortschreibung, eigene Darstellung)

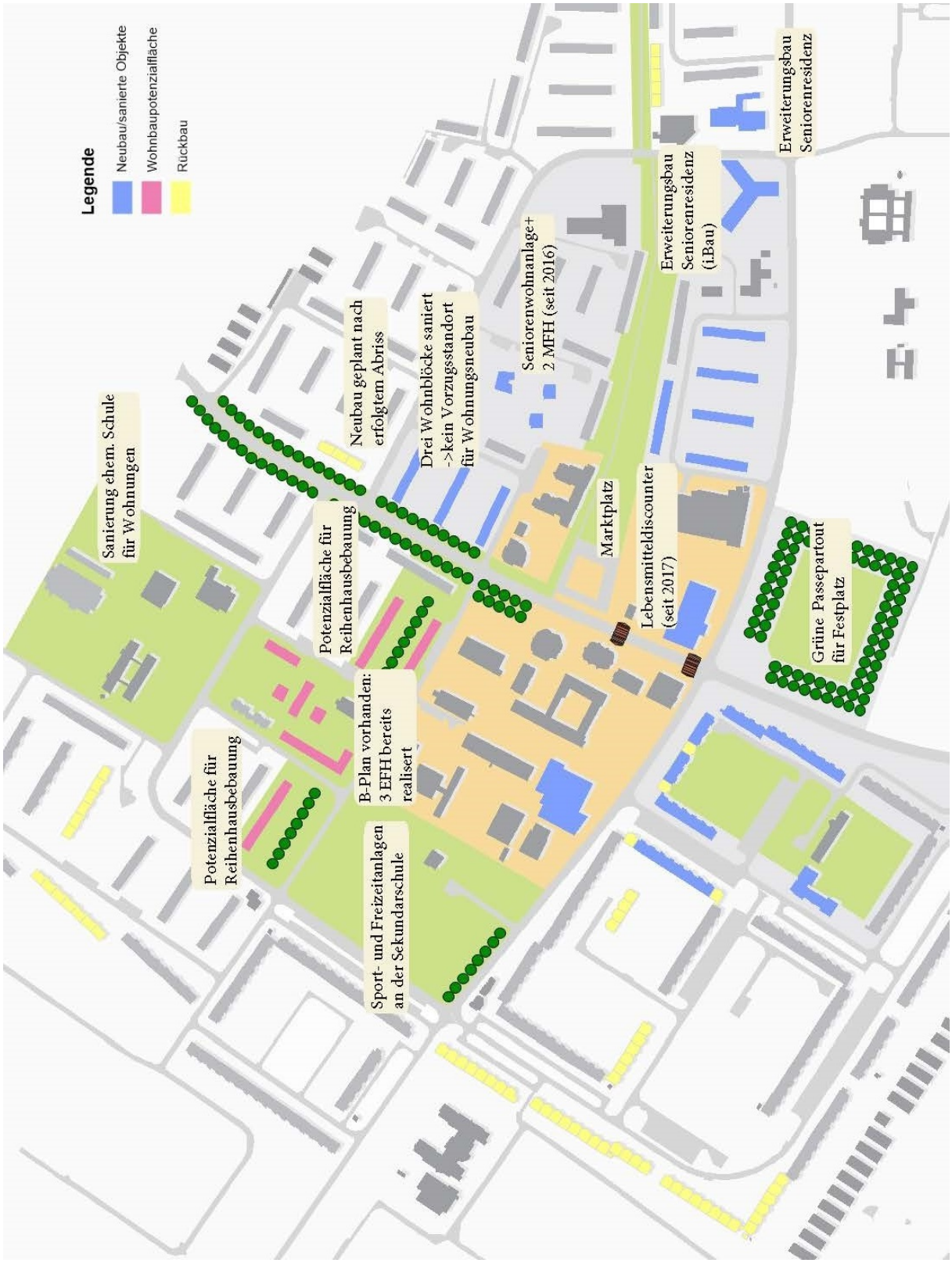


Abbildung 23: geplante und umgesetzte Maßnahmen zur Entwicklung des Stadtteilzentrums (Quelle: Geobasisdaten©GeoBasis-DE/LVermGeo LSA 2018/A18-205-2010-7, Bitterfeld-Wolfen 2018, eigene Darstellung)

4 Räumliche Maßnahmenstrategien

Autorenviertel
Leitziel: **Bestandsentwicklung, Aufwertung des Wohnungsbestandes**
Ausgangssituation: - Wohngebiet mit hoher Akzeptanz - vorwiegend ältere Bewohnerschaft, durchgreifender Generationswechsel steht an - gute Ausstattung mit Einrichtungen für Senioren, betreutes Wohnen, Pflege - viele kleine Wohnungen, teilweise ohne Balkon - Defizit an Parkplätzen in unmittelbarer Wohnungsnähe - Fuß- und Radwege erneuerungsbedürftig - gute Freiraumgestaltung (Schwarzer Weg), Bedarf an Freiraumausstattung (Sitzmöglichkeiten in Wohnungsnähe für ältere Menschen)
kurz- und mittelfristige Maßnahmen: - Rückbau der unsanierten Wohngebäude (viergeschossig) im Bereich Dessauer Allee, Franz-Mehring-Straße, in anderen Bereichen ggf. punktueller Rückbau von Wohngebäuden - Neubau von Wohnraum (MFH) im Bereich Dessauer Allee - Vergrößerung von Wohnungen durch Zusammenlegung, Ergänzung von - Balkonen, Anbau von Aufzügen vorrangig an fünfgeschossigen Gebäuden (Schwerpunkt: Franz-Mehring-Straße, Comeniusstraße, Dessauer Allee) - energetische Sanierung der Wohnungseinheiten - Schaffung neuer Wohnungsangebote in unmittelbarer Zentrumsnähe - Erweiterung SARA Seniorenresidenz - Rückbau der Garagen zwischen Straße der Chemiearbeiter und Martha-Brautzsch-Straße zur Schaffung neuen Wohnraums (EFH+MFH) - Verbesserung der Parkplatzsituation in Wohnungsnähe in den Bereichen Dessauer Allee, Hermann-Fahlke-Straße, Max-Lademann-Straße (zusätzliche Stellplätze im Straßenraum) und Straße der Republik - Erneuerung der Fahrbahn Käthe-Kollwitz-Straße, Dessauer Allee, Dr.-Otto-Nuschke-Straße und Schwarzer Weg sowie Fuß- und Radwegen - Neugestaltung des Wohnumfeldes (z.B. Gestaltung Festplatz mit grünem Passepartout)

Akademikerviertel
Leitziel: **Bestandsentwicklung, Aufwertung des Wohnungsbestandes**
Ausgangssituation: - das Wohngebiet hat vergleichsweise die höchste Entwicklungsdynamik durch Zentrumsentwicklung, Neubau im Bereich *Humboldtstraße*, Sanierung der Wohnblöcke und bessere Überquerungsmöglichkeit im Bereich Dessauer Allee - vergleichsweise große Vielfalt an unterschiedlichen Wohnungsangeboten - gute Entwicklungspotenziale des Freiraums
kurz- und mittelfristige Maßnahmen: - Neubau Wohnraum (EFH, MFH) auf ausgewiesenen Wohnbauflächen im FNP - Weiterführung der Neubebauung an der *Humboldtstraße* durch private Investierende und die *WBG mbH* - Ergänzung von fehlenden Balkonen, Anbau von Aufzügen - energetische Sanierung der Wohnungseinheiten - Entwicklung eines Wohngebietes im Bereich des ehemaligen *WK 4.1* - Entwicklung eines Wohngebietes im Bereich der ehemaligen *Anne-Frank-Schule* - Neubau von Feuerwehrzufahrten - Entwicklung der Sekundarschule, Ergänzung von Sport- und Freizeitangeboten im Umfeld der Schule - Rückbau der Garagen im Bereich *Siebenhausener Straße* - Erneuerung von Fuß- und Radwegen - Freiraumaufwertung Stadtteilzentrum als innerer Freiraumverbund - Neugestaltung des Wohnumfeldes

Anmerkung Sportplatz:
In Wolfen-Nord am *Nordpark* gibt es zwei Sporthallen für Vereinssport. Diese befinden sich im Eigentum der Stadt und sollen möglichst langfristig erhalten werden. Am Standort der Sekundarschule befindet sich ein Sportplatz (Eigentümer Landkreis ABI), der vom Landkreis für den Schulsport der Sekundarschule erneuert werden soll.
Der Sportplatz am *Nordpark* wurde bereits vor einigen Jahren aufgegeben und kann aufgrund seines derzeitigen Zustands vermutlich nicht reaktiviert werden.

Fuhnetalviertel

Leitziel:
Bestandserhaltung, Aufwertung des Quartiers am MGH Bitterfeld-Wolfen

Ausgangssituation:

- Wohnungen vom Typ Ratio P2
- die Eigentumsparteien haben in den vergangenen Jahren in ihre Bestände investiert (Fenstererneuerung, Wärmedämmfassaden, Sanitärtrakt)
- das Wohngebiet liegt in der Nähe des Stadtteilzentrums und verfügt damit über eine gute Versorgungssituation für Waren des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen.
- im Wohngebiet befinden sich zwei Kindertagesstätten sowie das *MGH Bitterfeld-Wolfen*, eine sozio-kulturelle Einrichtung mit gesamtstädtischer Bedeutung und guten Entwicklungsperspektiven
- der *Nordpark* ist nach wie vor ein interessanter Freiraum in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wohngebiet
- *Kursana* Domizil Wolfen langfristiger Bestand

kurz- und mittelfristige Maßnahmen:

- kein gezielter Leerzug, weitere Abrissmaßnahmen, nur wenn Leerstand über 50 % nicht vermeidbar ist
- Koordinierung des *MGH Bitterfeld-Wolfen* durch *biworegio e.V.* in Kooperation mit der *STEG Bitterfeld-Wolfen mbH*. Weiterentwicklung von quartiersbezogenen intergenerativen Angeboten, Stärkung des Gemeinwesen Netzwerkes
- Aufwertung des Quartiers am *MGH Bitterfeld-Wolfen* (Freiraumgestaltung im Quartiersinneren) und punktuelle Aufwertung des Wohnungsbestandes im Sinne des Zusammenlebens unterschiedlicher Generationen (Barrierefreiheit im Erdgeschoss, Grundrissveränderungen für größere familiengerechte Wohnungen)
- Objekte erhalten und energetisch sanieren
- Ansiedlung experimentelles Wohnen im Bereich südlich *Club 84* und Nachnutzungskonzept für *Club 84*
- Neubau von Wohnraum (EFH, MFH) auf ausgewiesenen Wohnbauflächen in FNP (hier: ehemaliger *WK 4.2*) und Erschließung 2. Bauabschnitt B-Plan *Fuhneanger*
- Rückbau und Neubau an der Kreuzung in der *Straße der Chemiearbeiter* und am *Ring der Bauarbeiter* zur Schaffung neuer Wohnungsangebote in Zentrumsnähe (es wurden Umbauten vorgenommen, Verringerung der Geschosse)
- Sanierung der Parkplatzflächen
- Neugestaltung des Wohnumfeldes und der Fassaden

Wohngebiet Krondorf

Leitziel: Bestandsentwicklung, Aufwertung des Wohnungsbestandes

Ausgangssituation:

- Wohngebiet mit hoher Akzeptanz
- überwiegend ältere Bevölkerung, Generationswechsel steht an
- gute Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur für alle Generationen: Kindertagesstätte, Grundschule, Gymnasium, *Woliday*, betreutes Wohnen
- Defizit an Parkplätzen in unmittelbarer Wohnungsnähe
- attraktive Lage an der Fuhneaue, allerdings wenig für Fußverkehr erschlossen
- teilsanierte *Verbindungsstraße*

kurz- und mittelfristige Maßnahmen:

- Entwicklung eines neuen Wohngebietes *Krondorfer Wiesen*
- Anpassung Wohnbestand an individuellen Bedarf
- Weiterentwicklung betreutes Wohnen im Hochhaus, Bildung von Wohngemeinschaften z. B. Lehrgangsteilnehmende von Bildungsträgern
- Vergrößerung von Wohnungen durch Zusammenlegung, vorrangig Quartier *Bertolt-Brecht-Straße, Johannes-R.-Becher-Straße, Erich-Weinert-Ring*
- Ergänzung von Balkonen und Erneuerung der vorhandenen Balkonanlagen, Anbau von Aufzügen
- energetische Sanierung der Wohnungseinheiten
- Neugestaltung von Fassaden
- Rückbau um Freiräume für Infrastrukturmaßnahmen (u.a. Freifläche, Parks) zu gewinnen
- Modernisierung des Freizeitbades *Woliday*
- Rückbau des Garagenkomplexes und Ansiedlung Einzelhandelsmarkt Krondorfer Kreisverkehr
- Sanierung *Reudener Straße* und *Krondorfer Straße*
- Verbesserung der Parkplatzsituation in Wohnungsnähe, (zusätzliche Stellplätze im Straßenraum *Goethestraße, Lessingstraße, Erich-Weinert-Ring, Johannes-R.-Becher-Straße*), ggf. durch Rückbau von Wohngebäuden
- Erneuerung von Fuß- und Radwegen (insbesondere Wege in die *Fuhneaue*)
- Wohnumfeldgestaltung

5 Öffentlichkeitsbeteiligung

Das folgende Kapitel gibt einen Überblick über die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Gremien sowie der Arbeitsgruppe.

Im Vorfeld der öffentlichen Beiratssitzungen fanden Arbeitsgruppentreffen statt. Hier wurden der Ablauf der 4. Fortschreibung, die Arbeitsteilung, die Themen sowie Schwerpunkte besprochen und festgelegt. Die in diesem Rahmen der Beiratssitzungen vorgebrachten Anregungen wurden geprüft, abgewogen und ggf. in das Leitbild eingearbeitet.

Am 31.07.2018 erfolgte dann unter reger Teilnahme der Einwohner die erste öffentliche Vorstellung der 4. Fortschreibung des städtebaulichen Leitbilds Wolfen-Nord und Krondorf durch eine sog. Beiratssitzung im *MGH Bitterfeld-Wolfen*.

Nach der Begrüßung durch den Oberbürgermeister und einer Einleitung in die Fortschreibung durch den Leiter des Amts für Stadtentwicklung (Grund der Fortschreibung des Leitbildes, geographische Einordnung in der Stadt und Themenauswahl), erfolgte die ausführliche Darstellung der konkreten Themen durch einen Sachbearbeiter der Stadtplanung und einem Mitarbeiter von der *STEG Bitterfeld-Wolfen mbH*. Die Sitzung wurde durch den Geschäftsführer der *STEG Bitterfeld-Wolfen mbH* moderiert.

Die wichtigen Schwerpunktthemen dieser Fortschreibung sind die Bestandsanalyse und Auswertung des aktuellen Leitbildes, Einwohnerentwicklung, Wohnraumentwicklung, Klimastand, Zentrenentwicklung, soziale Infrastruktur und Mobilität. Diese Vorstellung mündete direkt in eine offene Diskussionsrunde, in der insbesondere von den eingeladenen Referenten unter Mitwirkung aller Bürger durch Ergänzungen, Hinweise und Fragen genutzt wurden. Während der noch anhaltende Rückbau eine besondere Rolle spielt, wurde das Augenmerk u. a. aber auch auf die Entwicklung der Freiräume, die Einbindung der Jugendklubs gerichtet. Insbesondere der ehemalige *Jugendklub 84* soll in neue Entwicklung eingebunden werden. Der Jugendklub *Roxy* befindet sich auf einem Gebiet das zurückgebaut werden soll und wird daher nicht länger vorgehalten. Weiterhin wurde durch die Wohnungsunternehmen herausgestellt, wie vergangene Investitionen zur Belebung des Stadtteils beigetragen haben und auch zukünftig weitere Bestrebungen zur Aufwertung realisiert werden sollen, dabei wird das Leitbild unterstützend zur Seite stehen und die Planungen für die Zukunft festhalten. Zum Beispiel wurde in der *Fritz-Weineck-Straße* ein Architektenwettbewerb unter dem Motto „Junges Wohnen“ durchgeführt. Auch neue Wohnformen (experimentelles Wohnen), wie es die ehemalige Herzensgemeinschaft Wolfen für den Stadtteil (insbesondere im westlichen Teil des *Fuhnetalviertels*) andenkt sowie die Themen Förderung des digitalen Breitbandausbaus und die bessere Erreichbarkeit des Bahnhofs Jeßnitz (hier wurde eine Buslinie angebunden und eine Haltestelle geschaffen)

wurden angesprochen. Des Weiteren teilte man mit, dass das Leitbild nach der Fertigstellung eine Gültigkeit von 10 Jahren innehaben soll.

Auch ein Schülerwettbewerb war Thema. Hier sollen u. a. eine Freibühne umgesetzt werden. Erste Planungen wurden bereits in den Gremien der Stadt vorgestellt. Weiterhin wurden Empfehlungen gegeben, dass der Rückbau nicht weiter vorangetrieben werden soll, da erwartet wird, dass in spätestens fünf Jahren ein Zuzug erfolgt, aufgrund der Wohnraumverknappung in den Großstädten. Hier ist darauf hinzuweisen, dass bereits Ziele für Wolfen-Nord kommuniziert worden sind und die Wohnungsunternehmen selbständig und wirtschaftlich agieren. Weiter wurde ein Kapitel „Wirtschaft“ in das Leitbild integriert. Kleinteiliges Gewerbe und Handwerk (welche das Wohnen nicht stören) sind grundsätzlich in Wolfen-Nord möglich. Es wird zudem darauf Wert gelegt, dass die soziale-, kulturelle- und gemeinschaftliche Infrastruktur gestärkt wird. Auch hierzu wurden Aussagen in das Leitbild aufgenommen.

Reges Interesse gab es auch in der zweiten öffentlichen Beiratssitzung am 30.07.2019, für die auch ein Fernsehteam des MDR anwesend war, welches für eine Reportage zu 60 Jahre Wolfen-Nord filmte. Neben interessierten Bürgerinnen und Bürgern waren auch Vertreter aus der Politik und der Wohnungsunternehmen anwesend. Nach der Begrüßung durch den Oberbürgermeister und einer Einleitung in die Fortschreibung durch den Leiter des Amts für Stadtentwicklung, erfolgte die ausführliche Darstellung des aktuellen Sachstands zur Fortschreibung durch den Geschäftsführer der *STEG Bitterfeld-Wolfen mbH*. Des Weiteren wurde auf Themen der vorangegangenen Beiratssitzung vom 31.07.2018 eingegangen, u. a. zur Entwicklung von Freiflächen und Freiräumen, beabsichtigten Neubauvorhaben, Altschulden und dem durchgeführten Umlegungsverfahren (hier wurden Grundstücke zur besseren Entwicklung neu zugeteilt und vereinheitlicht). In der anschließenden Diskussion wurde wiederum der anhaltende Rückbau von Wohngebäuden, die Schaffung von adäquatem Wohnraum, Alternativnutzungen des westlichen Teils des *Fuhnetalviertels*, die Anbindung des ÖPNV an den Bahnhof Jeßnitz (in diesem Zusammenhang auch die noch bestehende fehlende Barrierefreiheit) und die Entwicklung des Zentrums im Bereich der *Dessauer Allee/ Straße der Chemiearbeiter* thematisiert. Eine weitere Verdichtung des B-Zentrums wird allerdings negativ bewertet. Hier ist eine ausreichende Mischung aus Bebauung und Grünflächen vorhanden. Angesprochen wurden zudem die durch den Stadtrat beschlossene Entwidmung der *Fuhnestraße* und die Entwicklung des zweiten Bauabschnitts im Bereich „*Fuhneanger*“. Auch soll ein sog. Schmetterlingspfad in das Leitbild aufgenommen werden. Unter einem Schmetterlingspfad kann die Anlage einer linearen Anpflanzung von Schmetterlingsnährgehölzen (und auch Bienennährgehölzen) sowie von entsprechenden Staudenbeeten, Lavendelpflanzungen und sonstige Pflanzungen von z. B. Arten aus der Familien der Lippenblütler, Korblütler etc.) sowie von den zurzeit oft besprochenen Blüh- und Insektenwiesen begriffen werden. Dies nicht nur als Pfad sondern auch als Einzelflächen.

Die Anlage von Schmetterlingspfaden und –bändern und –flächen zumindest vegetationstechnisch und freiraumplanerisch vorstellbar. Dabei sind die Flächen im Einzelfall einer Prüfung zu unterziehen.

Positiv hervorgehoben wurde dabei, dass die Stadtteile Wolfen-Nord und Krondorf aufgrund der vorhandenen Natur, der sozialen Infrastruktur und des Wohnangebots u. a. auch für größere Familien ein nachgefragter Wohnstandort sein können. Außerdem wurde ein Projekt zur Wiederbelebung des Gemeinschaftsgartens am *Christophorushaus* angesprochen. Ziel ist es, mit allen interessierten Bürgerinnen und Bürgern den Garten ökologisch sinnvoll zu nutzen und insbesondere Kindern den Umgang mit der Natur näherzubringen. Angeregt wurde darüber hinaus, eine Begegnungsstätte in Wolfen-Nord zu schaffen, die auch in der kalten Jahreszeit und in den Abendstunden die Möglichkeit bietet, sich kennenzulernen und auszutauschen. Abschließend wurden durch den Oberbürgermeister die weiteren Schritte bekanntgegeben. Es wurde mitgeteilt, dass beabsichtigt ist, das Leitbild den Bürgerinnen und Bürgern in einer einmonatigen Auslegung über Internet, im Rathaus Wolfen und im *MGH Bitterfeld-Wolfen* zugänglich zu machen. Die Offenlegung des Leitbilds fand in der Zeit vom 13.01.2020 bis einschließlich 14.02.2020 statt. Dabei sind lediglich zwei Stellungsnahmen und ein Hinweis eingegangen. Hierzu im Folgenden:

<u>Interne Stellungnahme zum Thema Barrierefreiheit und Teilhabe:</u>
Aufgrund der altersbedingten Beeinträchtigungen, die durch die demografische Entwicklung verstärkt zur Geltung kommen, muss die Thematik Barrierefreiheit in einer älter werdenden Gesellschaft allgemeiner Standard werden und nützt Senioren, Menschen mit Behinderung und Familien mit Kleinkindern gleichermaßen (= Mehrgenerationen-Tauglichkeit). Demnach schließt das Thema gesellschaftliche Teilhabe alle Menschen mit Beeinträchtigungen ein:

- Menschen mit körperlichen, geistigen oder seelischen Behinderungen
- Senioren mit altersbedingten Einschränkungen
- Junge Familien mit Kindern

Die vorangestellten Gesichtspunkte sind unter Pkt. 4 Räumliche Maßnahmen/ Strategien aus Sicht der o. g. Abteilung vollumfänglich erfasst.
Vorschläge wären darüber hinaus aus Sicht des Örtlichen Teilhabemanagements:

- Weitere Schaffung von Wohnmöglichkeiten für Menschen mit psychischen Erkrankungen in Wohngruppen
- Weitere Schaffung von Wohnmöglichkeiten für junge Menschen mit schweren Körper- und Mehrfachbehinderungen
- Maßnahmen zur weiteren Schaffung von barrierefreien Zugängen von Arztpraxen und deren barrierefreie Ausgestaltung
- Bei der Neuerrichtung von Spielplätzen Barrierefreiheit beachten
- Bei der Gestaltung öffentlicher Flächen, Plätze und Gebäude die Barrierefreiheit auch unter dem Gesichtspunkt der barrierefreien visuellen Wahrnehmung beachten

Die vorgenannten Forderungen werden nach Möglichkeit vollumfänglich berücksichtigt. Sie dienen der Teilhabe aller Altersgruppen sowie Menschen mit Einschränkungen. Sie sollten auch ohne konzeptionellen Hintergrund immer Beachtung finden, sei es bei Neubauvorhaben oder Umnutzungen im Bestand. Entsprechend sind die Maßnahmen im Einzelfall zu prüfen und die Vorgaben umzusetzen.

In der Zeit der Offenlegung des Leitbilds war ein (älteres) Ehepaar aus Krondorf im Rathaus, die die derzeitige Situation aus ihrer Sicht erläutern und nach der aktuellen Entwicklung im Bereich Nahversorgung Auskunft wollten. Es wurde bemängelt, dass unweit 600 m von Wohnblöcken in der Nähe von *Woliday* keine Nahversorgung vorhanden ist. Trotz des Vorhabens am Krondorfer Kreisel (Ansiedlung eines Discounters) sei die Gegend für Senioren nicht attraktiv.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine weitere Stellungnahme wurde per Beschluss (327-2019) eingebracht. Es sollen nachfolgende Schwerpunkte untersucht werden. Dabei sind im Ergebnis der Untersuchung Vorschläge zu erarbeiten, in welchen Bereichen und in welcher Form Wachstum im Stadtteil Wolfen-Nord generiert werden kann.

1. *Ist es noch zeitgemäß an der Vorstellung festzuhalten von außen nach innen zu schrumpfen, speziell am Beispiel WK 4.4?*
   Das Festhalten der vorhandenen Wohnstruktur im ehemaligen *WK 4.4* ist aus mehreren Gründen nicht erstrebenswert. Der demografische Wandel ist, wie auch in anderen Teilen Deutschlands, hier deutlich spürbar, worauf die Wohnungsunternehmen auch aus unternehmerischen Aspekten reagieren müssen. Schon im *STEK 2015-2025* wurde festgelegt, dass die Bebauung westlich des Nordparks zugunsten der Entwicklung der östlichen Flächen rückgebaut werden soll. Für den Bereich des ehemaligen *WK 4.3* ist dies fast vollkommen vollzogen. Im ehemaligen *WK 4.4* laufen derzeit noch die (geförderten) Rückbaumaßnahmen. Hier haben sich die Wohnungsunternehmen allerdings zurückliegend unterschiedlich positioniert. Während die *WBG mbH* sich aus dem Gebiet zurückziehen möchte, ist die *WGW e. G.* im Begriff den Standort im Bestand aufrecht zu erhalten und hat nach Kenntnis der Stadt auch bereits einzelne Blöcke an Private veräußert. Dies läuft konträr zum erklärten Ziel, den Bereich erst nachrangig wieder für eine Bebauung in Betracht zu ziehen. Vorrangig sollen die Flächen der ehemaligen *WK 4.1* und *4.2* (östlich des *Nordparks*) bebaut werden. Hierzu gibt es auch erste Vorstellungen und es ist absehbar, dass für einen Teilbereich bald in die Bauleitplanung eingetreten wird. Allerdings ist zusätzlich eine alternative Entwicklung für den WK 4.4 denkbar (Stichwort: Experimentelles Wohnen – bereits im Leitbild ausgeführt und im Entwurf des FNP

aufgenommen). Die zurzeit vorhandenen Wohnblöcke sind für den vorherrschenden Bedarf überdimensioniert. Aufgrund des Rückgangs der Bevölkerung und der mangelnden Nachfrage an Wohnraum, insbesondere in sog. Plattenbauten, sollte das Gebiet in Richtung der bereits vorgenannten neuen Nutzung angedacht werden. Die Vorhaltung der mehrgeschossigen Wohngebäude hat auch Auswirkungen auf die Erschließungssituation, insbesondere die Versorgung und Entsorgung des Wassers ist als problematisch einzustufen. Die Versorgung mit Heizmedien ist dezentral zu organisieren. Des Weiteren befinden sich die Wohnblöcke in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Bewohner des westlichen Wohnblockes der Wohnsiedlung ehem. *WK 4.4* sind ausgezogen, der Abriss steht bevor. Es bleiben somit nur noch wenige Wohnblöcke bestehen, die zudem vermehrt bauliche Mängel aufweisen. Die Unterhaltung eines nur teilweise belegten Wohnblockes ist für einen längeren Zeitraum unrentabel, so dass die notwendigen Sanierungsmaßnahmen mangels Wirtschaftlichkeit erst spät oder gar nicht durchführt werden. Bereits jetzt ist der Leerstand der organisierten Wohnungswirtschaft, trotz der enormen Abbrüche in den vergangenen Jahren, mit ca. 30% verhältnismäßig hoch. Zudem befinden sich die zwei dort angesiedelten Einzelhändler in der Standortprüfung. Während der Discounter *Netto* bereits den angekündigten Rückzug aus diesem Gebiet vollzogen hat, wird das *Kaufland* mit großer Wahrscheinlichkeit nachziehen und sich entweder innerhalb des Stadtgebiets umorientieren oder den Standort ersatzlos aufgeben. Mit dem mittelfristigen Wegfall der Einzelhandelsstandorte, fällt die Nahversorgung für die Bewohner des ehemaligen *WK 4.4* weg bzw. vergrößert sich die Distanz zu bestehenden Versorgern. Der nächstgelegene Einzelhandelsstandort ist erst in mehr als einem Kilometer erreichbar. Diese Entfernung ist erheblich für die fußläufige Bewohnerschaft, sie macht das Gebiet damit auch unattraktiv für Zuzüge. Die bereits im Gange befindliche Abwärtsspirale des Wohngebietes würde sich dadurch beschleunigen.

Fazit:
Gerade auf Grund von Fragen einer kompakten und damit wirtschaftlichen Erschließung erscheint die Konzentration an neuen Wohnangeboten auf den vorhandenen Flächen östlich des *Nordparks* die erstrebenswerte Entwicklungsrichtung. Unabhängig davon ist die Stadt bestrebt auch neuen und alternativen Wohnformen eine Entwicklungsmöglichkeit zu geben, welche auch nicht an klassischen Erschließungssituationen gebunden sind. Hierzu eignen sich Flächen im ehemaligen *WK 4.4*.

2. *Welche Zielgruppen will man als zukünftige Einwohner akquirieren?*
   Auf Grund der Überalterung der Bewohner wird eine Verringerung der Haushaltsgrößen für die nächsten Jahre erwartet. Während sich für 2014 die durchschnittliche Haushaltsgröße von auf 1,82 Bewohnern/ Wohnung beläuft, rechnet man für das Jahr 2025 mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,5 – 1,6 Bewohnern je Wohnung. Kleine und barrierefreie Wohnungen werden hier immer wichtiger. Eine Anpassung der

Wohnblöcke wäre unter dem o. g. Hintergrund demnach unausweichlich, zumal auch belegt ist, dass die nachgefragte und benötigte Wohnfläche pro Person weiter steigt (ca. 60 m²/Person).
Als Wirtschaftsstandort kann der Stadt nur daran gelegen sein, attraktiven Wohnraum für Familien und junge Leute zu schaffen. Dies ist unausweichlich, um den Überalterungstrend zu stoppen, den Fachkräftebedarf zu sichern und damit den Entwicklungstrend bei der Bevölkerungsentwicklung umzukehren. Es gilt jedoch für alle Schichten der Bevölkerung, auch was die Finanzkraft und damit auch die Qualität des nachgefragten Wohnraums angeht, gleichermaßen im Stadtgebiet Angebote zur Verfügung zu stellen. Hier wird der Bezug nicht ausschließlich auf den Wohnort Wolfen-Nord herzustellen sein. Insbesondere die wegen der Arbeitsstätte Einpendelnden könnten eine Chance bedeuten, neue Einwohner zu generieren.

3. *Welche Achsen sollen in Wolfen-Nord entwickelt werden?*
4. *Welche Wohnformen (Wohnblock/ Einfamilien- Mehrfamilienhäuser) sollen in welchem Quartier entstehen oder erhalten bleiben?*
   Die Stadt Bitterfeld-Wolfen verfolgt u. a. das Ziel, der weiter sinkenden Bevölkerungszahl in Wolfen-Nord entgegenwirken. Unter der Berücksichtigung der ökologischen Punkte (energetisches Bauen, Nachverdichtung) und der Sicherung der Daseinsvorsorge (Nähe zur Versorgungslage) müssen zentrumsnahe Flächen neu entwickelt werden (bis maximal östlich des *Nordparks* wie bereits ausgeführt). Dabei sind im *Autorenviertel* sowie im östlichen Teilbereich des *Akademikerviertels* und *Fuhnetalviertel*s Verdichtungsmaßnahmen, vorzugsweise in mehrgeschossiger Bebauung vorgesehen. Für den Bereich des ehem. *WK 4.4* ist hingegen eine Reduzierung der Mehrfamilienhäuser (hier Plattenbauten) auf ein Minimum vorgesehen. Im Bereich der *Humboldtstraße* und *Pestalozzistraße* sind bauliche Entwicklungen durch einen Bebauungsplan gesichert. Für den Bereich südlich der Jeßnitzer Wende (ehem. *WK 4.4*) ist eine stark durchgrünte Bebauung mit Eigenheimen aber auch alternativen Wohnformen (experimentelles Wohnen – tiny houses) vorgesehen, um insbesondere junge Familien und umweltbewusste Bewohner nach Wolfen-Nord locken zu können. Die zukünftige Entwicklung bleibt abzuwarten. Die Fläche des ehemaligen *WK 4.3* soll als Grünfläche erhalten bleiben (vgl. Kapitel 3.1.2 *Zielposition 2030*, S. 18f).
   Perspektivisch ist eine Verdichtung zwischen Wolfen-Nord und Bobbau durch die Umstrukturierung der vorhandenen Garagenkomplexe und Kleingartenanlagen denkbar und zu unterstützen. Die ausgesprochen gute Versorgungssituation des Stadtteils und die vorhandene technische Infrastruktur sind Grundlage für solche Überlegungen.

Die Ergebnisse und Inhalte der 4. Fortschreibung des Leitbilds werden in einer abschließenden öffentlichen Veranstaltung (dritte Beiratssitzung) vorgestellt. Diese Veranstaltung wird voraussichtlich im zweiten Quartal 2020 stattfinden. Diese Veranstaltung

wird wiederum Bestandteil dieser Öffentlichkeitsrubrik. Parallel dazu soll das Konzept für die Beschlussfassung im Stadtrat vorbereitet werden. Auch die Diskussion in den Gremien wird Bestandteil dieses Kapitels.

6 Zusammenfassung und Ausblick

Das vorliegende Leitbild - 4. Fortschreibung für die Untersuchungsgebiete Wolfen-Nord und Krondorf - geht erneut verstärkt auf die Problematik der ab 1960 als Wohnstadt für die in der Chemieindustrie Beschäftigten errichteten Wohnblocksiedlungen ein. Die deutsche Wiedervereinigung und die einhergehenden Schließungen bedeutender Großbetriebe brachten einschneidende Veränderungen in die damals stark nachgefragten *WK*. Die hohe Arbeitslosigkeit und die sinkende Beliebtheit von Plattenbau- und Großblockwohnungen haben vermehrte Wegzüge der Bevölkerung zur Folge, so dass insbesondere Wolfen-Nord mit einer hohen Leerstandsquote zu kämpfen hat. Ab dem Jahr 2000 trat man dem enormen Leerstand mit Abriss und Flächenaufwertung entgegen.

Will man der weiter sinkenden Bevölkerungszahl in Wolfen-Nord entgegenwirken, sind weitere zahlreiche und richtungsweise Maßnahmen erforderlich. Denn noch immer ist die Arbeitslosigkeit in Wolfen-Nord hoch. Dazu kommt, dass insbesondere ältere sowie ökonomisch schwächere Menschen in den *Wohnvierteln* wohnen, während junge Familien mit gesichertem Einkommen in die sanierten Altstädte oder in ein Eigenheim zogen.

In den Wohnquartieren sind weitere Aufwertungsmaßnahmen erforderlich. Im Zuge der aktuellen Debatte zur Nachhaltigkeit wird dem energetischen Aspekt eine immer wichtigere Rolle zugewiesen. Auch rückt der sparsame Umgang mit Flächenressourcen in den Vordergrund, weshalb auch mit „Bestandsentwicklung - Konzentration und Kooperation“ und „Entwicklung Stadtteilzentrum Wolfen-Nord“ zwei nachhaltige Schwerpunkte gesetzt worden sind. Demnach sollen neue preiswerte Wohnungs- und Bauplatzangebote in unmittelbarer Zentrumsnähe entstehen und die bestehenden Wohnblöcke für alle Altersgruppen und in jeglicher Größenform saniert werden. Dabei gilt es die Attraktivität der vorhandenen Grünräume und die Angebote der Daseinsvorsorge zu sichern bzw. zu erhöhen sowie die Aspekte der Mobilität zu berücksichtigten. Aber auch für neue experimentelle Wohnformen ist man in den Quartieren offen. Demnach ist an den durch den Rückbau entstandenen Freiflächen ein sog. *Ökodorf* zu realisieren. Hier soll die Nachbarschaft durch den dazugehörigen Gartenbau und die Viehzucht in die Gemeinschaft integriert werden. Neben dem noch in der Realisierungsphase befindlichen experimentellen Wohnprojekt sind ausreichend Freiflächen, zum Teil auch mit Bebauungsplänen unterlegt, für weitere CO_2-neutrale und generationenübergreifende Groß- und Kleinprojekte vorhanden.

Mit den schrittweisen, querschnittsorientierten Ansätzen sind Wolfen-Nord und Krondorf auf einem guten Weg, zu familien- und seniorenfreundlichen sowie nachhaltigen Wohnquartieren zu werden.