

Stadt Leinefelde-Worbis

Sanierungsgebiet Innenstadt Worbis



Fortschreibung der Sanierungsrahmenplanung bis 2026



Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung	4
1.1 Anlass der Fortschreibung	4
1.2 Aufgabenstellung	4
1.3 Methodik und Beteiligung	4
2 Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
2.1 Gebietsabgrenzung	5
2.2 Gebietscharakter	5
2.3 Datenanalyse	8
2.5 Ziele der Stadtentwicklung Leinefelde-Worbis	11
3 Bilanz der Entwicklung und künftige Herausforderungen	13
3.1 Umsetzungsstand Entwicklungsflächen	13
3.2 Umsetzungsstand weiterer öffentlicher Sanierungsmaßnahmen	18
3.3 Umsetzungsstand privater Sanierungsmaßnahmen	20
3.4 Zusammenfassung Sanierungsmaßnahmen	21
4 Aktualisierung der Sanierungsziele und Umsetzungsstrategie bis 2026	25
4.1 Ableitung der Sanierungsziele aus ISEK 2030 und IKS für das Fördergebiet	25
4.2 Aktualisierung der Sanierungsmaßnahmen	25
5 Kosten- und Finanzierungsrahmen	29
6 Impressum	30

1 Einleitung

1.1 Anlass der Fortschreibung

1992 wurde die Stadt Worbis, zum damaligen Zeitpunkt noch eigenständige Kommune im Eichsfeld, in das Städtebauförderprogramm Stadterneuerung des Freistaates Thüringen aufgenommen. Vorbereitende Untersuchungen wurden bereits im Jahr 1992 / 1993 durchgeführt. Die Satzung über die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 142 (1) BauGB für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Worbis“ mit Abgrenzung ihres Geltungsbereiches wurde am 06.10.1993¹ beschlossen. Zur Konkretisierung der in den vorbereitenden Untersuchungen grob festgelegten Sanierungsziele wurde im Jahr 1993 ein Rahmenplan erarbeitet, welcher im Jahr 1999/2000 fortgeschrieben wurde. Mit diesem Rahmenplan hat sich die Stadt Worbis eine langfristige Leitlinie für die städtebauliche Entwicklung ihres Altstadtgebietes gegeben.

Gemäß § 235 (4) BauGB sind bestehende Sanierungssatzungen bis zum 31.12.2021 aufzuheben. Bereits vor einigen Jahren zeichnete sich ab, dass die Umsetzung einiger wichtiger Projekte der Stadterneuerung im vorgegebenen Zeitrahmen bis 31.12.2021² gefährdet erscheint. Die Stadt Leinefelde-Worbis beabsichtigt deshalb, unter Anwendung von § 142 (3) 3 BauGB, eine Verlängerung des Förderzeitraums um weitere 5 Jahre bis zum 31.12.2026. Diese Willensbekundung zur Verlängerung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Worbis“ hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 108/2019 am 13.05.2019 bekräftigt.

1.2 Aufgabenstellung

Für diesen Verlängerungszeitraum des Sanierungsverfahrens ist es erforderlich, den vorliegenden Rahmenplan aus dem Jahr 1999/2000 fortzuschreiben, um die Ziele und Maßnahmen bis zum Jahr 2026 zu verankern. Er bildet die Grundlage für die Vergabe von Fördermitteln für ausstehende Maßnahmen.

Die vorliegende Fortschreibung der Sanierungsrahmenplanung bilanziert die Umsetzung der Maßnahmen der vergangenen Dekaden und wird verbliebene Maßnahmen auf Aktualität und Einbettung in den angestrebten Umsetzungszeitraum bis zum Jahr 2026 überprüfen.

Auf der Grundlage der Analyse vorhandener und neu hinzugekommener Missstände wurde ein Maßnahmenkonzept erarbeitet und abgestimmt, welches hinsichtlich seiner Umsetzbarkeit bis 2026 im Rahmen der bestehenden Gegebenheiten der Stadt realisierbar erscheint.

1.3 Methodik und Beteiligung

Der vorliegende Rahmenplan basiert auf einer Situationsanalyse vor Ort, der Analyse wesentlicher statistischer Daten zum Sanierungsgebiet, einer umfassenden Auswertung der übergeordneten städtischen Planungen sowie der bereits vorliegenden städtischen Konzepte der bereits in Vorbereitung befindlichen Maßnahmen.

Die relevanten Akteure der Stadtverwaltung wurden im Rahmen der Erarbeitung einbezogen. In einer Auftaktberatung³ mit Vertretern des Bauamtes, des Stadtplanungsamtes, des beauftragten Sanierungsträgers sowie des Ortsteilbürgermeisters wurde über den aktuellen Umsetzungsstand sowie die zukünftigen Sanierungsziele beraten. Am 18. Oktober erfolgte eine Beteiligung des Ortschaftsrates unter Aufnahme von Hinweisen und Anregungen. Die Ergebnisse der Abstimmungen sind in die vorliegende Fortschreibung des Rahmenplans eingeflossen.

¹ Rechtskraft der förmlichen Festlegung mit Bekanntmachung vom 20.10.1993

² Gemäß § 162 (1) Satz1 Nr. 4 BauGB

³ Auftaktberatung am 22. September 2021, Stadtverwaltung Leinefelde-Worbis

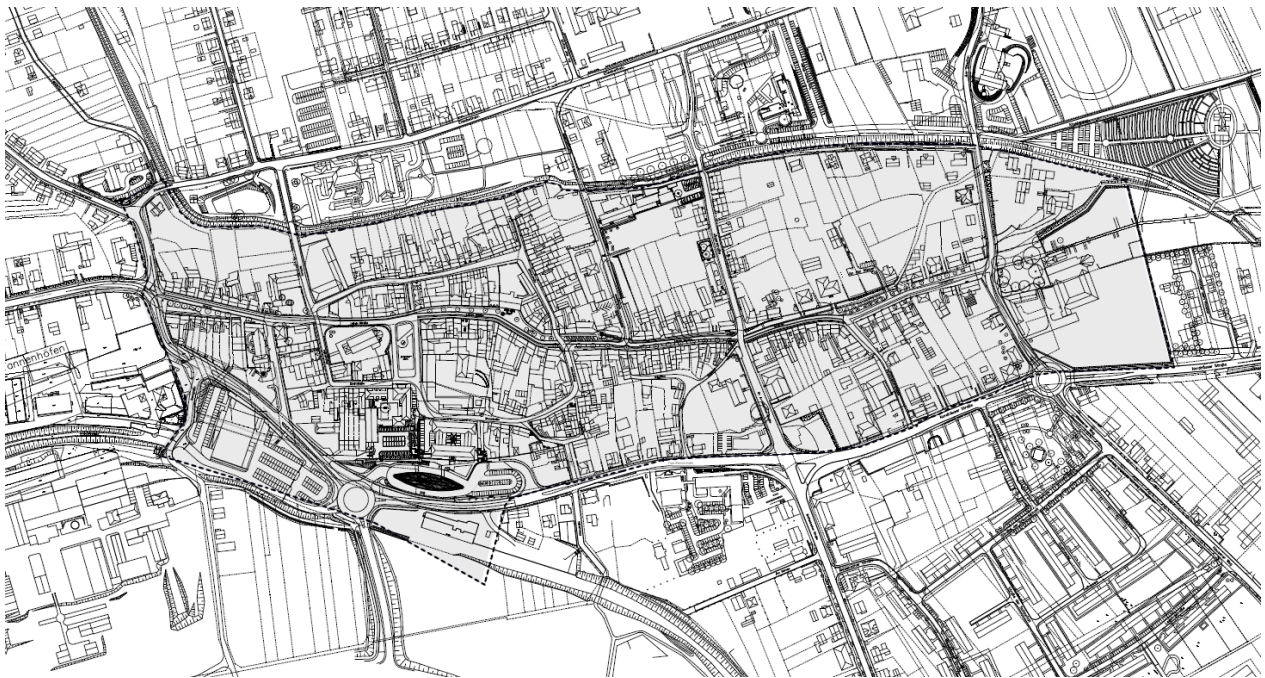
2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Gebietsabgrenzung

Das Sanierungsgebiet wird wie folgt begrenzt bzw. umgeben:

- im Nordosten vom Flutgraben
- im Osten vom Friedhof sowie vom Wohngebiet „Hinter dem Kloster“
- im Süden bzw. Südwesten von der der Nordhäuser Straße und der Franz-Weinrich-Straße (ehemals Bahnhofstraße),
- im Nordwesten von der Franz-Weinrich-Straße bzw. der Ohmbergstraße

Es umfasst im Wesentlichen den Kernbereich des Stadtteils Worbis auf den sich die ehemals eigenständige Stadt, die im Jahr 1816 Kreissitz des Landkreises Worbis wurde, bereits Anfang des 19. Jahrhunderts ausgedehnt hatte.



Gebietsabgrenzung Sanierungsgebiet „Innenstadt Worbis“, Quelle: Stadt Leinefelde-Worbis bzw. Architekturbüro Stadermann

2.2 Gebietscharakter

Das Sanierungsgebiet charakterisiert sich als ehemaliges Straßendorf entlang der heutigen Langen Straße mit Resten des Ober- und Untertores der ehemals vollständig die Altstadt umschließenden Stadtmauer aus dem 13. Jahrhundert.

Viele der innerhalb der Altstadt gelegenen repräsentativen Fachwerkbauwerke gelten als die eindrucksvollsten Fachwerkhäuser der Region, u.a. das bereits aus dem 16. Jhd. stammende Gebäude des Rentamtes sowie „Gülden Creutz“ am Rossmarkt. Worbis ist deshalb Mitglied der Deutschen Fachwerkstraße „Vom Harz zum Thüringer Wald“.⁴

⁴ Stadt Leinefelde-Worbis, Internetseite

Prägende Elemente sind darüber hinaus die zahlreichen Kirchen, allein innerhalb des Sanierungsgebietes befinden sich drei bedeutende Kirchenbauwerke, die mit ihrem Umfeld das Ortsbild prägen:

- die St. Antonius Kirche des ehemaligen Zisterzienserinnenkloster an der östlichen Sanierungsgrenze, auf deren Vorplatz jährlich Wallfahrten stattfinden,
- die katholische Kirche St. Nikolaus als prägendes Gebäude auf dem zentralen Platz der Altstadt, dem Friedensplatz,
- die evangelische Kirche St. Peter und Paul auf dem ursprünglichen Wirtschaftshof des Rentamtes.

Die Region ist geprägt durch ihre Lage auf einer Wasserscheide und damit zahlreicher kleiner Flussläufe. In der Altstadt von Worbis entspringen mehrere Quellen der Wipper, die als offenes Gewässer und begleitet von zahlreichen kleinen Brückenbauwerken und Brunnen entlang der Langen Straße verläuft.



Ehemaliges Amtshaus Rentamt



Rossmarkt



Rossmarkt mit Kregeljägerbrunnen



Lange Gasse



Gülden Creutz am Rossmarkt



Lange Gasse



Lange Straße



Verlauf der Wipper, Lange Straße



Friedensplatz



Kirchhof mit Blick auf das Rentamt



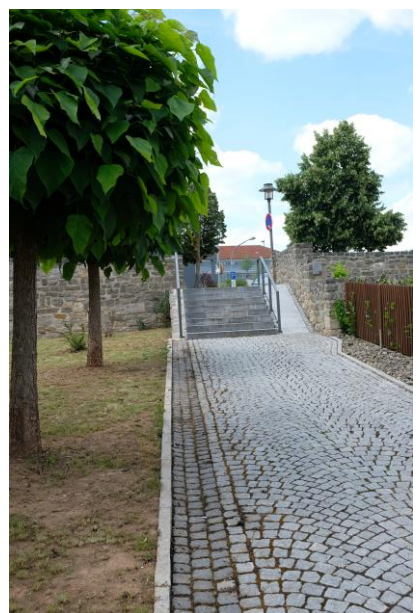
Friedensplatz



Kullertreppe



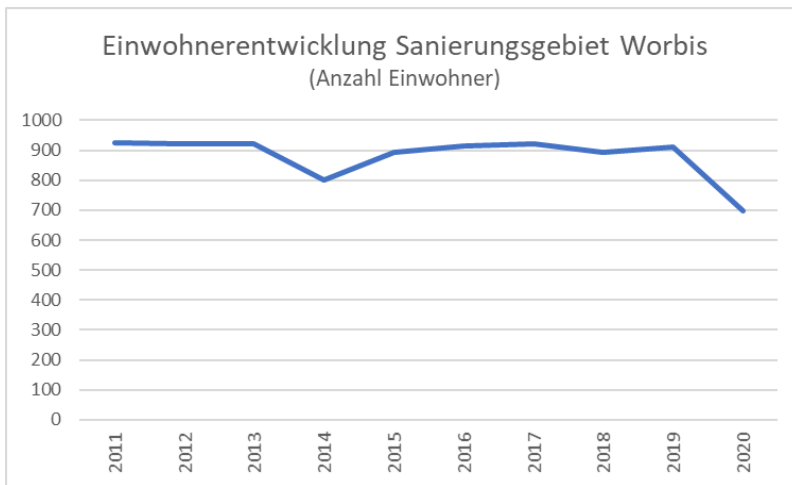
Friedensplatz



Historische Stadtmauer Kirchstraße

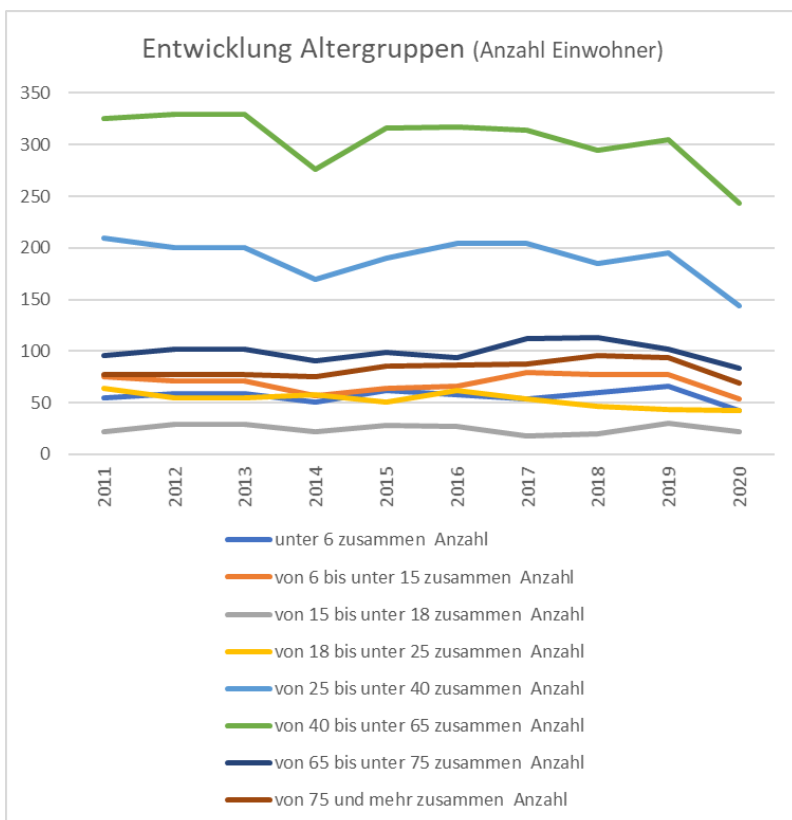
2.3 Datenanalyse

2.3.1 Demografie



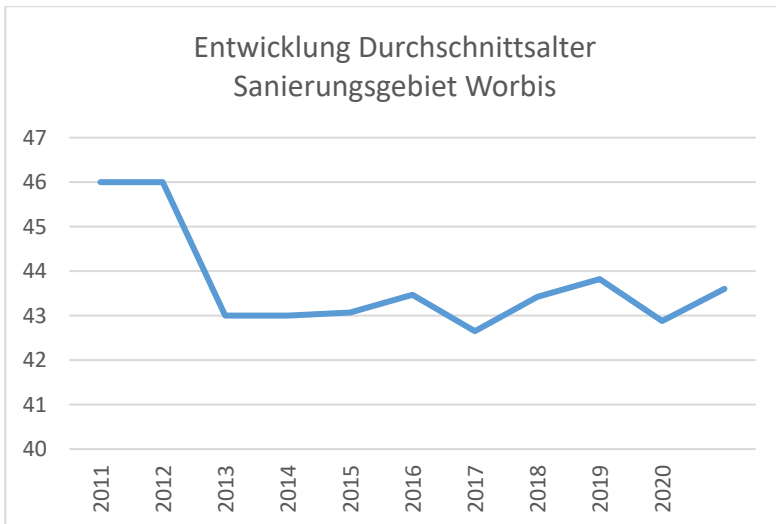
Einwohnerentwicklung, Quelle: Stadt, Daten Landesmonitoring

Die Bevölkerung hat sich seit 2019 um ca. 20 % reduziert.



Entwicklung der Altersgruppen, Quelle: Stadt, Daten Landesmonitoring

Die Anzahl der Einwohner hat sich zwar insgesamt reduziert, jedoch haben insbesondere die jüngeren Altersgruppen bis 18 Jahre seit 2011 deutlich weniger abgenommen als die Altersgruppe zwischen 25 bis 65 Jahren.

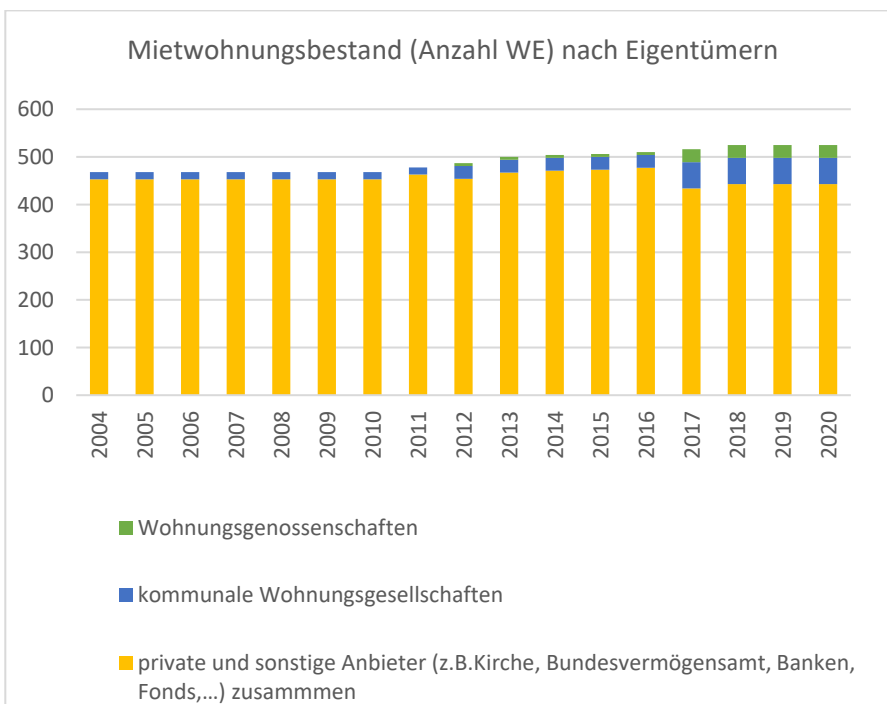


Durchschnittsalter, Quelle: Stadt, Daten Landesmonitoring

Der Altersdurchschnitt im Sanierungsgebiet hat sich seit 2011 deutlich reduziert und liegt mit 43,6 Jahren (Stand 2020) deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 46,7 Jahren und dem landesweiten Durchschnitt von 47,6 Jahren. Das spricht für die Attraktivität des Gebietes, insbesondere für Familien.

2.3.2 Wohnen

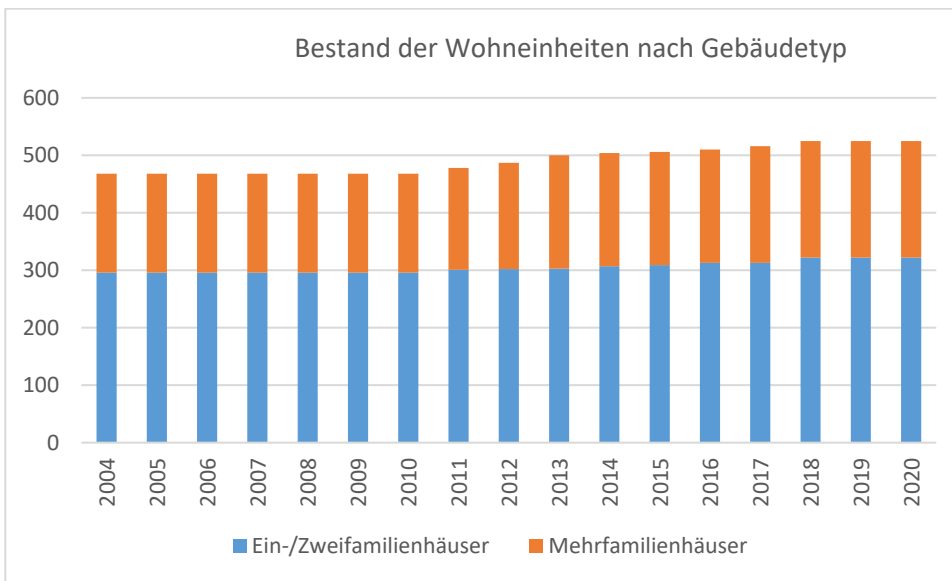
Wohnraumversorgung



Entwicklung Mietwohnungsbestand, Quelle: Stadt, Daten Landesmonitoring

Der Mietwohnungsbestand im Sanierungsgebiet hat sich insbesondere nach 2010 kontinuierlich erweitert, wobei ab 2017 die Wohneinheiten privater Anbieter zugunsten kommunaler Wohnungsgesellschaften sowie Wohnungsgenossenschaften abgenommen haben.

2.3.3 Städtebau / Baustruktur



Verteilung und Entwicklung der Wohneinheiten nach Wohngebäudetypen, Quelle: Stadt, Daten Landesmonitoring

Die Anzahl der Wohneinheiten hat im Sanierungsgebiet seit 2004 um 12,2 % zugenommen, wobei die Zunahme der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern mit 18% größer ist als die Zunahme in Ein- und Zweifamilienhäusern (+8,8%).

2.5 Ziele der Stadtentwicklung Leinefelde-Worbis

2.5.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leinefelde-Worbis 2030

Im Jahr 2004 erfolgte der Zusammenschluss der Städte Leinefelde und Worbis. Mit der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (STEK 2020) im Jahr 2006 hatte sich die Gesamtstadt Leinefelde-Worbis eine gemeinsame Leitlinie für die städtebauliche Entwicklung gesetzt. Die weiteren Entwicklungen und Herausforderungen machten es im Jahr 2015 erforderlich, dieses Integrierte Stadtentwicklungskonzept bis 2030 fortzuschreiben. Ziel des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ist es, Prioritätensetzungen und thematische Aufgaben in den Stadtgebieten zu benennen und Entwicklungsansätze aufzuzeigen. Für den Stadtteil Worbis wurde darin das Leitprojekt „Zentrum Worbis: Regionaler Tourismusanker“ verankert, insbesondere zur nachhaltigen Stabilisierung des Zentrums.

„Schwerpunkt des Leitprojektes Zentrum Worbis ist die nachhaltige Absicherung und Weiterentwicklung der zentralen Funktionen mit dem besonderen Akzent Tourismus. Das setzt aber voraus, dass auch im Umfeld des Zentrums Maßnahmen umgesetzt werden, die die Voraussetzungen für die Tragfähigkeit der Entwicklung im Zentrum sind. Im Verbund dieser Maßnahmen sichern die Stabilisierung der Wohnbevölkerung in Zentrumsnähe sowie der Ausbau der touristischen Attraktivität im gesamten Stadtgebiet eine stabile Nachfrage nach Waren und Dienstleistungen und somit die ökonomische Grundlage für die Zentrenentwicklung. Das Leitprojekt umfasst folgende Komponenten:

1. Entwicklung Eingangsbereich Bärenpark
2. Profilierung des Einkaufsbereichs für touristische Waren- und Dienstleistungsangebote
3. Wohnmobilstellplatz zur Stärkung der weiteren touristischen Attraktionen wie Wipperquelle, Antoniuskirche, Sportangebote
4. Stärkung der touristischen Attraktion im Umland, Vernetzung mit Worbis
5. Nutzungszuführung Kloster als Magnet für Touristen und Bürger
6. Sicherung der zentrumsnahen Wohnfunktionen (Aufwertung Neubaugebiete Nordhäuser Straße sowie Elisabeth-/Jägerstraße, Einrichtung Bürgergarten Kloster Worbis)⁵

Ziel ist es für den Stadtteil Worbis, seine Stärken hinsichtlich seiner Wohnqualitäten, seiner touristischen Attraktionen als Fachwerkstadt mit Klosterareal und Bärenpark und als Ausgangspunkt für die Freizeitznutzung der angrenzenden Landschaftsräume weiter auszubauen.

Das ISEK 2030 wurde vom Stadtrat beschlossen und ist somit Grundlage des kommunalen Handelns und der im Jahre 2015 im Rahmen der Bewerbung für die EFRE-Förderung erarbeiteten Integrierten Kommunalen Strategie.

2.5.2 Integrierte Kommunale Strategie

Im Jahr 2015 erfolgte im Rahmen eines landesweiten Wettbewerbs zur EFRE⁶-Förderung die Entwicklung einer integrierten Kommunalen Strategie auf Grundlage des Stadtentwicklungskonzeptes 2030. In der Analyse für den Stadtteil Worbis wurden Probleme und Potenziale dargestellt und anschließend die Zielstellungen für eine integrierte kommunale Strategie herausgearbeitet.⁷

Ziel ist, die touristische Funktion zu stärken und die Aufenthaltsdauer der Besucher durch attraktive Angebote zu verlängern. Besondere Aufmerksamkeit verdient das Denkmal Kloster Worbis. Als Eigentümerin der ehemaligen Klosteranlage plant die Stadt, dieses herausragende Denkmal zu sanieren und einer Nutzung zuzuführen. Damit kann, am südlichen Ende der Hauptgeschäftsstraße, ein Magnet für Bürger und Besucher entstehen, von dem die Geschäfte in der „Bärenmeile“ Lange Straße profitieren können.

⁵ Quelle: Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030, 2015

⁶ EFRE – Europäischer Fonds für Regionale Entwicklung

⁷ Quelle: Integrierte Kommunale Strategie, 2015

Für diese Überlegung spricht auch, dass an diesem Standort genügend Reserven für potenzielle Erweiterungen gegeben sind. Zusätzlich soll hier der ehemalige Klostergarten als ein von Bürgern getragener, sog. „Bürgergarten“, wiederbelebt werden. Stärkung des Bürgerengagements und Stabilisierung der zentrumsnahen Wohnstandorte sind weitere Ziele, die die Attraktivität des Zentrums Worbis als regionalen Tourismusanker flankieren.

Die folgenden Ziele wurden für Worbis in den Kategorien Attraktivität, Effizienz und Inklusion formuliert:

- Nutzungszuführung ehem. Klosterareal (öffentliche Nutzung, Bürgergarten) als Magnet für Touristen und Bürger
- Profilierung des Einkaufsbereichs für touristische Waren- und Dienstleistungsangebote
 - Zielgruppengerechtes Angebot zur Nachfrageverbesserung und Reduzierung von Leerständen
 - Nutzung der vorhandenen Gebäudesubstanz für den Wachstumsbereich Tourismus
 - Aktivierung privaten Engagements für Ausbau und funktionale Untersetzung der „Bärenmeile“
- Aufwertung Eingangsbereich Bärenpark
 - Verbesserung der Orientierung und Funktion und Verstärkung der Attraktion
 - Verringerung von Parksuchverkehr durch Neuordnung, Verbesserung der ÖPNV-Anbindung sowie Verbesserung der fußläufigen Verbindung zur Innenstadt
- Errichtung Wohnmobil-Stellplatz in Zentrumsnähe
 - Aufwertung der Stadt als Übernachtungsziel für Touristen
- Stärkung der touristischen Attraktion im Umland, Vernetzung mit Worbis
 - Aufwertung der Stadt und ihres Umlandes als Ziele für ressourcenschonenden Tourismus
- Sicherung zentrumsnaher Wohnfunktionen
 - Sicherung eines belebten Zentrums
 - Verbesserung der Energieeffizienz der Wohnungen sowie umweltverträglicher Verkehr
 - Weiterentwicklung der Wohnbestände zu inklusionsfördernden Wohnungsangeboten

Die Stadt Leinefelde-Worbis wurde im Jahr 2015 auf Grundlage der Integrierten Kommunalen Strategie (IKS) in das EFRE-Förderprogramm 2014-2020 aufgenommen. Im Rahmen dieses Förderprogramms wird eine Teilumsetzung der Maßnahme „Sanierung Kloster Worbis“ bis Ende 2022 erfolgen. Weitere Maßnahmen konnten im aktuellen, in Abwicklung befindlichen Förderzeitraum nicht umgesetzt werden, werden aber für die kommende Förderperiode angestrebt.

3 Bilanz der Entwicklung und künftige Herausforderungen

Im Rahmenplan von 1999 / 2000 wurden nach grundlegender Analyse Entwicklungsflächen identifiziert, aus denen entsprechende Maßnahmen abgeleitet wurden. Mit Rückblick auf den Umsetzungsprozess der vergangenen Jahre wird nachfolgend eine vorläufige Bilanzierung der Entwicklung und ein Ausblick auf die noch verbliebenen Herausforderungen im Fördergebiet bis zum Jahr 2026 vorgenommen.

3.1 Umsetzungsstand Entwicklungsflächen



Entwicklungskonzept Nutzung - Entwicklungsflächen. Quelle: Rahmenplan Worbis 1999, Architekturbüro Stadermann

Fläche 1 - Bereich des historischen Amtshauses „Rentamt“ einschließlich Umfeld:

Als Sitz der Kurmainzer Amtsvögte wurde das historische Amtshaus „Rentamt“ im 16. Jahrhundert auf den Fundamenten einer ehemaligen Wasserburg in Fachwerkbauweise errichtet. Später wurde hier das Amtsgericht für die Stadt und den späteren Kreis Worbis eingerichtet. In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wurde es zum Rathaus der Stadt Worbis. Die Sanierung dieses markanten stadtbildprägenden und überregional herausragenden Denkmals konnte nach vorangegangenen Sicherungsmaßnahmen und Sanierungsgutachten bis 2002 zum Abschluss gebracht werden. Seit Fusion der beiden Städte Leinefelde und Worbis ist es das gesamtstädtische Rathaus mit Sitz des Bürgermeisters der Stadt Leinefelde-Worbis und beherbergt auch ein Standesamt der Stadt. Das ebenfalls am Rossmarkt gelegene stadtbildprägende Gebäude „Haus Kaufeck“ wurde im gleichen Förderzeitraum saniert und beherbergt heute die Worbiser Bibliothek, das Bürgerbüro sowie Teile der Verwaltung.

Die umgebenden Freianlagen wurden umfangreich aufgewertet: Hinter dem Rathaus „Rentamt“ wurde ein Parkplatz zur Entlastung der Altstadt sowie für die Verwaltung angeordnet und die Grünfläche am angrenzenden Flutgraben zum Erlebnis- und Erholungsbereich und Stadtpark qualifiziert.

Fläche 2 – Bereich Stadtpark mit angrenzendem Flutgraben:

Entlang der rückwärtigen Gärten der Worbiser Altstadtbebauung verläuft der Flutgraben entlang der Grenze des Sanierungsgebietes. Dieser soll als innerstädtische Grünverbindung zwischen ehemaliger Klosteranlage und Stadtpark am Rentamt ausgebaut werden.

Die Erlebbarkeit der reizvollen Verflechtung zwischen Stadt und Landschaft wurde durch den Ausbau des Grünzuges als Fußweg entlang des Flutgrabens partiell verbessert, konnte jedoch bislang noch nicht durchgehend erreicht werden. Dieses Ziel soll beibehalten werden, um eine vollständige und durchgängige Erlebbarkeit zu ermöglichen. Dafür sind intensive Gespräche mit den Eigentümern erforderlich. Mit der Standortaufgabe des Klinikgebäudes (nördlich des Flutgrabens) ergibt sich die Chance, den Lückenschluss gegebenenfalls jenseits des Flutgrabens, unter Einbezug des ehemaligen Krankenhausgartens, realisieren zu können.



Fehlender Lückenschluss Wegeverbindung Flutgraben

Fläche 3 – Raumkante Ohmbergstraße / Elisabethstraße

Die Entwicklung einer Bebauung mit standortgerechter Nutzungsmischung und Definition einer Raumkante an der Ohmbergstraße erfolgte bislang noch nicht.

Fläche 4 – Rossmarkt

Die Gestaltung des städtebaulich bedeutsamen Platzes wurde vollständig zum Abschluss gebracht. Dem Voraus ging im Jahr 2003/2004 die Auslobung eines freiraumplanerischen Ideen- und Realisierungswettbewerb „Neugestaltung Rossmarkt / Friedensplatz in Worbis“, der im Realisierungsteil die Teilbereiche Friedensplatz und Rossmarkt einschließlich Straßen und Gassen sowie das Rentamt einschließlich seines Parkplatzes beinhaltete. In den Wettbewerb wurde als städtebaulichen Ideenteil die Entwicklung der Teilbereiche Kirchhöfe St. Nikolaus sowie St. Peter und Paul, der Stadtpark und der Flutgraben sowie das Umfeld des St.-Elisabeth-Krankenhauses einbezogen.

Zwischen den Jahren 2003 und 2008 erfolgte die Umsetzung der letzten Bauabschnitte mit Herstellung der Stützmauer, des Kirchhofs sowie des Parkplatzes am Rentamt.

Fläche 5 und Fläche 6 – Verbindung Duderstädter Allee / Altstadt sowie Raumkante Franz-Weinrich-Straße

Der Geltungsbereich wurde verändert, da die Ziele für die Flächen nicht weiterverfolgt wurden.

Flächen 7, 8 und 9 – Bereich um den REWE-Markt, Anbindung der Duderstädter Allee, Aufwertung Franz-Weinrich-Straße:

Durch die Rückverlagerung der ehemaligen Bahnhofstraße (jetzt Franz-Weinrich-Straße) auf ihre historische Trasse konnte die seinerzeit städtebaulich ungestaltete Fläche qualifiziert, eine Straßenbeleuchtung entlang der Querstraße installiert und Parkplätze zur Entlastung der Altstadt geschaffen werden.

Für den Bereich zwischen Markt (jetzt REWE-Markt) und Busbahnhof erfolgte eine umfangreiche verkehrliche und flächige Neuordnung. Mit der Einrichtung eines Kreisverkehrs einschließlich der Anbindung an die neue Ortsumfahrung (B247) und das Gewerbegebiet wurde ein verkehrstüchtiger Ortseingang für Worbis einschließlich attraktiver Freiflächen geschaffen. Damit konnte die Franz-Weinrich-Straße (ehem. Bahnhofstraße) wesentlich von Durchgangsverkehr entlastet und die Verkehrsproblematik in der Innenstadt entschärft werden. Die gestalterische Aufwertung der Altstadtumgebung Franz-Weinrich-Straße in diesem Bereich, insbesondere hinsichtlich der Qualifizierung der Gehwege, konnte bislang noch nicht umgesetzt werden. Dieser Aufwertungsbedarf betrifft auch die Gehwege der Dr.-August-Hübenthal-Straße, um eine verbesserte Anbindung an die Altstadt zu gewährleisten.

Im unmittelbaren Umfeld des Kreisels wurden in Arrondierung der Altstadt umfangreiche Parkplätze geschaffen, die zur Entlastung der verkehrlichen Situation in der Altstadt beitragen.



Sanierungsbedürftige Gehwege Dr.-A.-Hübenthal-Straße

Fläche 10 – Bereich des historischen Landratsamtes:

Zur Verbesserung der städtebaulichen Anbindung des Busbahnhofs an die Altstadt konnte im Bereich des historischen Landratsamtes eine attraktive Zuwegung geschaffen werden, die partiell auch barrierefrei nutzbar ist. Damit wurde eine direkte Anbindung an den Friedensplatz geschaffen. Der ehemals von unterschiedlichen Nutzungen und Restflächen geprägte Raum an der historischen Stadtmauer wurde mittels eines Strukturelementes als „Stadtter“ neu gefasst. Der Innenhof des historischen Landratsamtes wurde städtebaulich geordnet und neue Parkplätze für die Verwaltungsmitarbeiter hergestellt.

Die Maßnahme konnte mit der Ergänzung des Strukturelementes an der Stadtmauer in 2001 abgeschlossen werden.

Fläche 11 – Bereich des historischen Landratsamtes:

Das ehemalige Gebäude der Kreisverwaltung am Friedensplatz erfuhr infolge der Kreisreform einer Nutzungsänderung. Hier erfolgte die Förderung eines privaten Vorhabens zur Sanierung und Umnutzung. Im Innenhof bzw. darunter befinden sich die Quellen der Wipper. Die Quellen und Wasserläufe haben eine hohe stadthistorische wie auch stadtklimatische Bedeutung. Das im Rahmenplan von 1999 verankerte Ziel, den Innenbereich einschließlich der Wipperquelle als Erholungsgebiet umzugestalten, konnte jedoch bislang noch nicht umgesetzt werden. Auf Teilflächen des Innenbereiches wurden wohnungsnaher Parkplätze realisiert, im übrigen Bereich stellen unsanierte Garagen und diverse Anbauten der Turnhalle einen städtebaulichen Missstand dar. Die ursprünglichen Überlegungen hinsichtlich eines Abrisses der Turnhalle sind zurückgestellt, da diese weiterhin von Vereinen benutzt wird und sich auch langfristiger Bedarf für diese Nutzung aufzeigt. Sie befindet sich jedoch in einem baulich mangelhaften Zustand und bedarf der Sanierung.

Wasser hat eine besondere geschichtliche Bedeutung für Worbis. Im Bereich des Worbiser Stadtkerns entspringen diverse Wipperquellen. Die hiesige Wipperquelle ist im Stadtraum aufgrund fehlender bzw. ungestalteter Freiflächen in ihrem Umfeld kaum erlebbar. Auch stadtklimatisch wird bislang noch keine Verbesserung erreicht.

Die Aufwertung dieses Bereichs zu einem hochwertigen öffentlichen Raum mit kleinklimatischer Wirkung stellt eine der zukünftigen Herausforderungen dar, die die Stadt bis 2025 angegangen möchte.



Sanierungsbedürftige Stadtturnhalle



Anbauten Stadtturnhalle



Aufwertungsbedarf Wipperquelle und Umfeld



Aufwertungsbedarf öffentlicher Raum

Fläche 12 – Eckgrundstück Nordhäuser Straße / Dr. August-Hübenthal-Straße:

Städtebauliches Ziel für diese Fläche war die Definition einer Raumkante zur Nordhäuser Straße und eine Markierung als Stadteingang. Die Fläche wird als Parkplatz für den EDEKA-Markt genutzt, damit ist

zumindest mittelfristig keine derartige Entwicklung absehbar. Am benannten städtebaulichen Ziel wird jedoch langfristig festgehalten.

Fläche 13 – Fläche zwischen Apothekergasse und Dr. August-Hübenthal-Straße:

Das ursprüngliche Ziel der Schaffung einer Verbindung zwischen den beiden Straßen wurde aufgegeben.

Fläche 14 – Städtebauliche Neuordnung von Flächen „An der Wipper“:

Die ehemaligen Gartenflächen wurden neu geordnet und sind einer Wohnnutzung zugeführt worden. Damit besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Fläche 15 – Neuordnung von Flächen zwischen Untertor und Antoniusstraße (ehem. Klosterstraße):

Das städtebauliche Ziel einer partiellen Umwandlung von extensiv genutzten Gartenflächen in Wohngrundstücke einschließlich des baulichen Lückenschluss zur Ausbildung einer Raumkante an der Antoniusstraße ist umgesetzt. Hier besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Fläche 16 –Eckgrundstück Antoniusstraße (ehem. Klosterstraße) / Nordhäuser Straße:

Erste Abschnitte der stadtbildprägenden ehemaligen Klostermauer konnten ab 2010 wiederhergestellt werden. Der Kreuzgang der St. Antonius Kirche wurde im Jahr 2014 saniert.

Das städtebaulich und stadthistorisch bedeutende Klosterareal soll perspektivisch einer neuen Nutzung zugeführt werden, in diesem Zusammenhang wird auch der ehemalige Klostergarten in die konzeptionellen Überlegungen als öffentliche Grünfläche einbezogen werden. Im Jahr 2000 erfolgten Vorbereitungen zur Umnutzung des ehemaligen Klostergebäudes als Grundschule, der Landkreis als Schulträger entschied jedoch den Neubau eines Schulgebäudes in Worbis. Aktuell wird mithilfe von EFRE-Fördermitteln das ehemalige Klostergebäude saniert. In Vorbereitung dessen konnten in 2014 erste bauvorbereitende Abbrüche vorgenommen werden.

Für den Bereich des ehemaligen Klostergartens an der Ecke Nordhäuser Straße / Antoniusstraße ist nach Sanierung und Umnutzung des Klostergebäudes die Anordnung von Stellplätzen für Besucher / Touristen sowie die Entwicklung eines Bürgergartens für die angrenzenden Wohnquartiere vorgesehen. Die Umsetzung dieses städtebaulich bedeutsamen Freiraums einschließlich Wiederherstellung der Klostermauern sind Herausforderungen, die die Stadt noch bis 2025 angehen möchte. Dabei wird auch geprüft werden, inwieweit Fördermittel der kommenden EFRE-Förderperiode (2021 bis 2027) in Anspruch genommen werden können.



Aufwertungsbedarf Klosterareal

Fläche 17 – Sanierung Stadtzugang und ehemalige Stadtmauer:

Im Jahr 2003 wurde der Stadtzugang von der Theodor-Türich-Straße (ehemals Neue Straße) in die Altstadt mit Sanierung der historischen Stadtmauer und Qualifizierung der Wegeverbindung bis zur Kirchstraße und damit an die beiden Stadtplätze für den Fußgängerverkehr umgesetzt.

Fläche 18 – Neuordnung von Gartenflächen im rückwärtigen Bereich der Langen Straße zwischen Jägerstraße und Schlaggasse:

Die im rückwärtigen Bereich der Häuserzeile Lange Straße befindlichen Gärten sind in einem gepflegten Zustand und leisten einen wertvollen Beitrag für das Ortsbild, das Ortsklima und als Erholungsraum für die angrenzende Wohnbebauung. Das ursprüngliche Ziel, hier Parkplätze für Anwohner anzuordnen mit einer rückwärtigen verkehrlichen Erschließung wird aus diesem Grund und aufgrund fehlenden Bedarfs nicht weiterverfolgt.

3.2 Umsetzungsstand weiterer öffentlicher Sanierungsmaßnahmen

Apothekergasse / Untertor:

Die Straßenraumgestaltung in diesem stadtgeschichtlich bedeutenden Bereich wurde im Jahr 2008 mit Markierung der historischen Stadteingänge umgesetzt.

Braustraße:

Die Neuordnung der Braustraße wurde in drei Bauabschnitten zwischen den Jahren 2016 bis 2021 umgesetzt. Mit dieser Aufwertung des Straßenraums erfuhr die Entwicklung und Aufwertung der anliegenden straßenraumfassenden Gebäude einen bedeutenden Impuls. Der Erhalt der Gebäude bzw. der städtebaulichen Raumkanten sollten unbedingt abgesichert werden.

Krengeljägerstraße (ehem. Burgstraße) / Weidenbrunnengasse / Mittelstraße

Die Straßenraumgestaltung in der Krengeljägerstraße, der Weidenbrunnengasse sowie der Mittelstraße einschließlich partiellen Stellplatzangeboten und Straßenbaumpflanzungen wurde im Jahr 2010 umgesetzt.

Kirchstraße

Die Straßenraumgestaltung in der Kirchstraße erfolgte im Jahr 2013.

Schlaggasse

Im Jahr 2004 erfolgten die Qualifizierung der Wegeverbindung und die Herstellung einer Fußgängerbrücke über den Flutgraben, um die Anbindung der Bewohner in der Elisabethstraße an die Altstadt zu verbessern.

Mägdelei

Die Gasse Mägdelei liegt im Blockinnenbereich von Langer Straße und Franz-Weinrich-Straße und wird über beide Straßen erschlossen. Die nicht geringe Wohnnutzung in der Mägdelei erfordert eine Neuordnung des öffentlichen Raums mit der Einordnung von Stellplätzen und öffentlichem Grün. Darüber hinaus wird die Herstellung einer zumindest fußläufigen Verbindung zur Braustraße angestrebt.



Aufwertungsbedarf Mägdelei



Fehlende Verbindung zur Braustraße

Jägerstraße

Die Verbesserung der Anbindung, insbesondere für den Fuß- und Radverkehr, von der Wohnbebauung an der Elisabethstraße an die Altstadt sieht die Stadt noch als eine ihrer zukünftigen Aufgaben an. Die Gehwege und Zufahrten sind barrierefrei auszugestalten. Darüber hinaus bedarf es einer verbesserten Fuß- und Radwegeverbindung über den Flutgraben.



Aufwertungsbedarf Jägerstraße



Engstelle, unzureichende Fuß- und Radweganbindung

Theodor-Türich-Straße (ehemals Neue Straße)

Die Sanierung der Theodor-Türich-Straße wurde noch nicht umgesetzt und ist für die kommenden Jahre vorgesehen. Hier steht unter Berücksichtigung der stadtbildprägenden Stadtmauer die Erneuerung des Pflasters, die Einordnung von Stellplätzen sowie die Ergänzung von Straßenbäumen an.



Sanierungsbedarf Theodor-Türich-Straße

3.3 Umsetzungsstand privater Sanierungsmaßnahmen

Private Sanierungsvorhaben

Seit 2000 haben im Rahmen der Sanierungstätigkeit knapp 40 private Bauherrschaften von Sanierungsvorhaben Städtebaufördermittel erhalten. Für die kommenden Jahre sind nur noch wenige Sanierungsvorhaben zu erwarten.

Ehemaliges Bahnhofsgebäude

Das im Sanierungsgebiet befindliche ehemalige Bahnhofsgebäude wurde nach dem Rückbau der Gleisanlagen privatisiert und ist leerstehend. Mit seiner ortsbildprägenden und zentralen Lage am Busbahnhof sowie fußläufigen Nähe zum Friedensplatz ist die Sanierung und Umnutzung des Gebäudes als ein Schlüsselprojekt für die Innenstadt von Worbis zu sehen. Der Erhalt und die Aufwertung des Gebäudes ist von hoher Bedeutung für die Stadtsanierung und bedarf der Förderung. Im Jahr 2014 konnte das unmittelbare Umfeld mittels Freiflächengestaltung und Herstellung von Parkflächen aufgewertet werden.

Aktuell erfolgen erste Überlegungen für eine Nachnutzung als Gemeinbedarfseinrichtung. Im Ortsteil Worbis gibt es zurzeit keine Räumlichkeiten im Besitz der Stadt, in denen kulturelle Vereinsaktivitäten stattfinden können und die entsprechend als Bürgerhaus genutzt werden können. Die langjährigen Überlegungen der Stadt, das Worbiser Stadtbad „Wipperwelle“ aufzugeben und dieses in ein Bürgerhaus umzubauen, wurden seitens der Bürgerschaft abgelehnt.

Die Ziele der Stadt, das Gebäude zu sanieren, energetisch zu ertüchtigen und hier entsprechend nutzbare Räumlichkeiten für die 35 Worbiser Vereine sowie Bürger anzubieten, wird an den Eigentümer herangetragen.



Sanierungs- und Umnutzungsbedarf ehemaliges Bahnhofsgebäude

3.4 Zusammenfassung Sanierungsmaßnahmen

3.4.1 Umgesetzte Maßnahmen im Bund-Länderprogramm Städtebauliche Erneuerung (BL-SE)

Die nachfolgend dargestellten Maßnahmen wurden im Förderzeitraum ab 1999 bis 2003 umgesetzt:

Ordnungsmaßnahmen:

- VOF-Verfahren als vorbereitende Maßnahmen zur Aktivierung des leerstehenden ehemaligen Klosters als Grundschule (Durchführung VOF-Verfahren) (2000)

Ordnungsmaßnahmen:

- Freiflächengestaltung im Rahmen der Kreisverkehrsentwicklung Worbis-Süd (1999)
- Schaffung eines Zugangs zur Innenstadt vom Busbahnhof zum Friedensplatz und Verbesserung der Wegebeziehungen zwischen Bahnhof und Altstadt mit Qualifizierung der Kullertreppe (ehemals Bergstraße), 2. BA. – im Jahr 1999
- Restaurierung der Mauer im Umfeld der ev. Kirche St. Peter und Paul – im Jahr 2000
- Schaffung einer Raumkante zur Bahnhofstraße (jetzt Franz-Weinrich-Straße) /ZOB als Strukturelement Stadtmauer – im Jahr 2001
- Freiraumgestaltung 4. BA in der Langen Straße – im Jahr 2003
- Maßnahmen zur Steigerung der Wohnumfeldqualität in der Krengelejägerstraße (ehemals Burgstraße) / Weidenbrunnengasse – im Jahr 2010

Baumaßnahmen:

- Sanierung des Amtshauses / Rentamtes in vier Bauabschnitten (1999 bis 2002)
- Sanierung renovierungsbedürftiger privater Gebäude (bis 2000)
- Freiflächengestaltung und Abbruch unmaßstäblicher Gebäude Braustraße 1a / Friedensplatz 4 (2000)
- Restaurierung des ev. Kirchengebäudes St. Peter und Paul in drei Bauabschnitten (2003 / 2004)

Vorbereitung bzw. Sonstige Maßnahmen:

- Erarbeitung einer kommunalen Förderrichtlinie (2000)

Im Bund-Länderprogramm Städtebauliche Erneuerung wurden im Förderzeitraum 1992 bis 2010 die nachfolgenden Fördersummen (gem. Zuwendungsbescheiden) eingesetzt:

Vorbereitende Maßnahmen	416.722,73 €
Grunderwerb	- €
Ordnungsmaßnahmen	3.806.141,27 €
Baumaßnahmen	3.899.530,56 €
Sonstige Kosten	883.002,39 €
Gesamtsumme BL-SE	9.005.396,95 €

3.4.2 Umgesetzte Maßnahmen im Bund-Länderprogramm Stadtumbau bzw. Wachstum und nachhaltige Erneuerung

Die nachfolgend dargestellten Maßnahmen konnten mithilfe des Bund-Länder-Programms Stadtumbau / Aufwertung (BL-SU/A) bzw. Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Aufwertung (BL-WNE-A) ab 2003 umgesetzt werden:

Vorbereitungen:

- Wettbewerb „Neugestaltung Rossmarkt / Friedensplatz (2003)

Ordnungsmaßnahmen:

- Parkplätze und Freiflächengestaltung am südlichen ehemaligen Bahnhofsgelände (2014)
- Grundlegende Neuordnung der Braustraße in drei Bauabschnitten (2016 bis 2018)
- Mehrere Bauabschnitte am Friedensplatz / Rossmarkt: Kirchhof, Stützmauer, Rossmarkt und Parkplatz (2003 bis 2008)
- Markierung der Stadteingänge und Straßenraumbegrünung am Untertor / Apothekergasse (2008)
- Sanierung der historischen Stadtmauer mit Treppenanlage im Bereich Theodor-Türich-Straße (ehemals Neue Straße) (2003)
- Steigerung der Wohnumfeldqualität in der Krengeijägerstraße (ehemals Burgstraße) / Mittelstraße sowie der Weidenbrunnengasse (2010)
- Straßenraumgestaltung in der Kirchstraße (2013)
- Gestalterische Anbindung der Altstadt an die Bebauung der Elisabethstraße (Schlaggasse / Am Flutgraben) einschließlich Schaffung einer Fußgängerbrücke (2004)
- Sanierung der Klostermauer (2010)

Baumaßnahmen:

- Vorbereitende Abbrüche am Kloster Worbis sowie Sanierung des Kreuzgangs der St. Antonius Kirche (2014 / 2015)

Vorbereitung bzw. Sonstige Maßnahmen:

- Gutachten zu Ausgleichsbeträgen (2013)

Im Bund-Länderprogramm Stadtumbau / Aufwertung bzw. Wachstum und nachhaltige Erneuerung wurden im Förderzeitraum 2003 bis 2020 bislang die nachfolgenden Fördersummen (gem. Zuwendungsbescheiden) eingesetzt:

Vorbereitende Maßnahmen	122.178,09 €
Grunderwerb	- €
Ordnungsmaßnahmen	5.569.239,79 €
Baumaßnahmen	394.348,57 €
Sonstige Kosten	44.667,54 €
Gesamtsumme BL-SU/A bzw. WnE	6.130.433,99 €

Plan Umsetzungsstand

4 Aktualisierung der Sanierungsziele und Umsetzungsstrategie bis 2026

4.1 Ableitung der Sanierungsziele aus ISEK 2030 und IKS für das Fördergebiet

Das ISEK 2030 und die Integrierte Kommunale Strategie (IKS) sieht bis 2030 für Worbis die vorrangigen Aufgaben in der Fertigstellung der Stadtsanierung und der Stärkung der touristischen Funktion, auch vor dem Hintergrund der im Jahr 2025 stattfindenden 5. Thüringer Landesgartenschau. Diese Ziele sind was auch im Tourismuskonzept der Gesamtstadt aus dem Jahr 2021 verankert.

Aus den im Kapitel 3 dargestellten gesamtstädtischen Zielen gelten für die Worbiser Innenstadt die nachfolgenden Sanierungsziele bis 2026:

- Aufwertung und Umbau ortsbildprägender Gebäudesubstanz
- Die Verbesserung des öffentlichen Raums
- Städtebauliche Neuordnung von Flächen
- Verbesserung des innerstädtischen Kleinklimas
- Die Wiedernutzbarmachung brachgefallener, stadtbildprägender Gebäude

4.2 Aktualisierung der Sanierungsmaßnahmen

Die Stadt konzentriert sich in ihrer Umsetzungsstrategie auf die Ziele und Leitprojekte, die bislang noch nicht umgesetzt werden konnten. Das betrifft insbesondere Schlüsselprojekte der Stadtsanierung wie das leerstehende ehemalige Klosterareal sowie das leerstehende ehemalige Bahnhofsgebäude, aber auch ortsbildprägende Stadträume wie den Bereich Wipperquelle und weitere öffentliche Räume mit Aufwertungsbedarf.

Angesichts aktueller Kostenentwicklungen in der Umsetzung und des knappen zeitlichen und finanziellen Rahmens der Stadt, auch vor dem Hintergrund der Ressourcenbindung durch die Vorbereitungsmaßnahmen zur Ausrichtung der 5. Thüringer Landesgartenschau, ergeben sich bis 2026 nur eingeschränkte Handlungsspielräume.

Nachfolgende Maßnahmen sind für die kommenden 5 Umsetzungsjahre bis 2026 vorgesehen:

1. Wiedernutzbarmachung brachgefallener bzw. Aufwertung ortsbildprägender Gebäude:

- 1.1. Schlüsselprojekt Umbau / Sanierung des ehemaligen Bahnhofsgebäude
 - Schaffung von Gemeinbedarfsräumlichkeiten für Vereine sowie eines Bürger-saals
 - Aufwertung des Umfeldes und Einbindung der bereits hergestellten Stellplätze
- 1.2. Sanierung der Stadtturnhalle
 - Prüfung Dachstatik
 - (Teil-) Rückbau von Anbauten
 - Herstellung einer Durchwegung
- 1.3. Sicherung und Sanierung privater ortsbildprägender Gebäude
 - z.B. Braustraße, Lange Straße

2. Verbesserung des öffentlichen Raums

- 2.1. Schlüsselprojekt Aufbereitung und Aufwertung Wipperquelle und Umfeld

- Abriss der Nebengelasse wie Garagen, Anbauten
 - Inszenierung der Quelle im öffentlichen Raum
 - Einbettung in eine öffentliche Grünanlage
- 2.2. Schlüsselprojekt Herstellung Bürgergarten „Franziskus“ auf dem ehemaligen Klosterareal
- Entwicklung eines Parks / Gartenanlage
 - Berücksichtigung von Stellplätzen
- 2.3. Erstellung eines Teilraumkonzeptes für die „Mägdelei“ zur städtebaulichen Aufwertung und Verbesserung des Kleinklimas
- Ausbildung von Raumkanten
 - Gestaltung der Erschließungsgassen und –plätze
 - Ordnung / Bereitstellung von Stellplätzen
 - Berücksichtigung kleinklimatisch wirksamer Grünelemente / Baumpflanzungen
 - Schaffung einer Verbindung zur Braustraße
- 2.4. Sanierung der Jägerstraße
- Sanierung der Geh- / Fahrwege, Herstellung Barrierefreiheit
 - Ergänzung Gehweg- und Radwegebrücke im Bereich Flutgraben
- 2.5. Herstellung und Sanierung von Gehwegen
- Grunderwerb und Herstellung eines durchgängig nutzbaren Promenadenweges entlang des Flutgrabens
 - Oberflächensanierung und Herstellung von Barrierefreiheit der Gehwege der Franz-Weinrich-Straße (ehem. Bahnhofstraße) zwischen Klienstraße und Dr.-A. Hübenthal-Straße sowie der Dr.-A. Hübenthal-Straße
- 2.6. Umgestaltung / Sanierung Theodor-Türich-Straße (ehem. Neue Straße)
- Ausbau der Gehwege, Herstellung Barrierefreiheit
 - Einordnung von Stellplätzen
 - Berücksichtigung von Grünelementen / Baumpflanzungen
 - Inszenierung historische Stadtmauer

Maßnahmenplan

5 Kosten- und Finanzierungsrahmen

Nr.	Maßnahme	Zuwendungs- fähige Ausga- ben in €, ca.	Zu bean- tragende Finanz- mittel in €	Eigen- Mittel, in €	Umset- zungszeit- raum
15+ 29	Umgestaltung Mägdelei und Verbindung zur Braustraße	1.380.000	920.000	460.000	2023/2024 /2025
95	Sanierung / Umbau ehem. Bahnhofsgebäude	345.000	230.000	115.000	2023
27+ 76	Sanierung Stadturnhalle mit Außenanlage Wipperquelle	860.000	575.000	285.000	2023/2024
96	Aufwertung Theodor-Türich- Straße	690.000	460.000	230.000	2024/2025
92	Bürgergarten Franziskus (ehem. Klostergarten) mit Stellplätzen	1.380.000	920.000	460.000	2025/2026
80	Aufwertung Jägerstraße	1.035.000	690.000	345.000	2025/2026
91/ 93	Herstellung / Sanierung Gehwege: Franz-Weinrich- Straße / Dr.-A.-Hübenthal- Straße / Weg am Flutgraben	345.000	230.000	115.000	2025/2026
	Summen	6.035.000	4.025.000	2.010.000	

6 Impressum

Auftraggeber:

Stadt Leinefelde-Worbis
Stadtplanungsamt
Leinefelde, Bahnhofstraße 43
37327 Leinefelde-Worbis

Ansprechpartnerin:

Frau Karola Ziegenfuß
Tel. 03605 - 200512
k.ziegenfuss@leinefelde-worbis.de

Bearbeitung

GRAS Gruppe Architektur & Stadtplanung GbR
Unterer Kreuzweg 6
01097 Dresden
www.gras-dresden.de

Dipl.-Ing. Bettina Wolter, Architektin/Stadtplanerin, Büroleitung
Dipl.-Ing. Tilli Sträß
Tel. 0351 2523797
Fax: 0351 2523257
info@gras-dresden.de; wolter@gras-dresden.de

Stand 14.04.2022

Fotoquellen:

Stadt Leinefelde-Worbis und GRAS

Gleichstellungsgrundsatz:

Die Stadt Leinefelde-Worbis bekennt sich ausdrücklich zur Gleichberechtigung der Geschlechter im Sinne des Gender Mainstreaming. Soweit der Schreibstil dem nicht offensichtlich Rechnung trägt, dient dies ausschließlich einem besseren Lesefluss und hat keinesfalls eine diskriminierende Intention.