



# ZVN BL-SE SG Altstadt Leinefelde

---

Datum: 19.12.2022

## SANIERUNG ALTSTADT LEINEFELDE

### Sachbericht zum Zwischenverwendungsnachweis BL-SE

---

## INHALTSVERZEICHNIS

A. Grundlagen und Ziele der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme .....	2
B. Verfahren der Sanierungsmaßnahme .....	4
1. Vorbereitung der Sanierung.....	4
2. Satzungen und Änderungen .....	6
3. Geplanter Abschluss der Sanierung .....	10
C. Durchführung der Sanierung.....	11
1. Ausgangssituation & Missstände .....	11
2. Sanierungsziele .....	12
3. Wichtige Einzelvorhaben .....	13
4. Bilanzierung, Bewertung der Missstände und Umsetzung der Sanierungsziele .....	14
5. Stadtbildprägende Einzelmaßnahmen .....	18
6. Fazit.....	29
D. Handlungsbedarf und Ausblick .....	32

---



# ZVN BL-SE SG Altstadt Leinefelde

---

## A. GRUNDLAGEN UND ZIELE DER STÄDTEBAULICHEN SANIERUNGSMASSNAHME

Unter städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen werden gemäß Baugesetzbuch (BauGB) jene Maßnahmen verstanden, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Gleichzeitig muss deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Derartige Missstände können laut § 136 Abs. 2 BauGB z.B. in der Substanz liegen<sup>1</sup>, wenn

- ein Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Bevölkerung nicht entspricht oder
- das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Für die Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind nach Absatz 3 verschiedene Aspekte zu beachten:

- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- die vorhandene Erschließung,
- die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr, die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets im Verflechtungsbereich sowie
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit<sup>2</sup>. Sie sollen dazu beitragen,

- die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebietes nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen zu entwickeln
- die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur zu unterstützen

---

<sup>1</sup> Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191)

<sup>2</sup> § 136 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191)



## ZVN BL-SE SG Altstadt Leinefelde

---

- die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung zu entwickeln oder
- die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds zu verbessern. Den Erfordernissen des Denkmalschutzes soll Rechnung getragen werden.

Heutzutage, in der aktuellen Fassung des Baugesetzbuches, sind auch die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu berücksichtigen und können einen Missstand nach § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB<sup>3</sup> darstellen. Somit ist ein weiterer zu berücksichtigender Aspekt die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung<sup>4</sup>.

Sanierungsmaßnahmen haben in der Regel ein ganzes Bündel von Zielen, die in einem begrenzten Zeitraum erreicht werden sollen. Je nach Gebietstyp lassen sich Schwerpunkte ausmachen. Vielfach sind Sanierungsgebiete Stadtquartiere, in denen die Wohnfunktion gestärkt oder stabilisiert werden soll. In fast allen Sanierungsgebieten spielt der Erhalt wichtiger Bausubstanz eine bedeutende Rolle. Wichtig ist es zudem, die Verkehrsinfrastruktur und den öffentlichen Raum fortzuentwickeln.<sup>5</sup> Die öffentlichen und privaten Belange sind dabei gegeneinander und untereinander stets gerecht abzuwägen.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen haben sich in Kombination mit der Städtebauförderung über die Jahrzehnte als flexibles Instrumentarium der Anreizsteuerung und Bündelung bewährt. Sie werden von den Ländern über die Förderrichtlinien und teilweise ergänzende Länderprogramme in die jeweilige Stadtpolitik eingebettet und auf die vorliegenden Schwerpunkte zugeschnitten. Kommunen in ganz Deutschland mit unterschiedlichsten Stadtstrukturen wenden sie auf eine Vielfalt von Stadtteiltyten und Aufgabenstellungen an. Zahlenmäßig steht dabei die Erneuerung von mittel- und kleinstädtischen Altstadtkernen im Vordergrund. Die bekannten gründerzeitlichen Altbauquartiere in Großstädten bilden einen weiteren Schwerpunkt. Darüber hinaus werden beispielsweise auch Konversionsmaßnahmen oder die Erneuerung von Werksiedlungen und Großsiedlungen gefördert.<sup>6</sup>

Das Verfahren und die Bestimmung werden im Baugesetzbuch im Besonderen Städtebaurecht (zweites Kapitel, erster Teil) in den §§ 136 bis 164 b geregelt.

---

<sup>3</sup> Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist

<sup>4</sup> § 136 Abs. 3 Satz 1 h BauGB in der Fassung vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)

<sup>5</sup> Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, 2020

<sup>6</sup> BBSR 2011, Sanierungsmaßnahmen in unseren Städten und Gemeinden, Hrsg.: BMVBS



# ZVN BL-SE SG Altstadt Leinefelde

---

## B. VERFAHREN DER SANIERUNGSMASSNAHME

### 1. Vorbereitung der Sanierung

#### **Beginn des Sanierungsverfahrens (Vorbereitung, Planungen)**

Im Jahr 2004 erfolgte die Gründung der Einheitsstadt Leinefelde-Worbis. Seither ist Leinefelde ein Ortsteil der Stadt Leinefelde-Worbis.

Die Geschichte des Sanierungsgebietes „Altstadt Leinefelde“ ist eng verknüpft mit dem Einsatz von Städtebaufördermitteln aus den Förderprogrammen von Bund/Land und Landesprogrammen.

Der Ortsteil Leinefelde und v. a. der historische Kern wiesen nach der Wiedervereinigung deutliche Missstände auf. Die städtischen Gremien reagierten auf erste Erkenntnisse, indem sie einen Teilbereich der Altstadt zum Problemgebiet erklärten.

In der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leinefelde-Worbis vom 27.11.1990 erfolgte dann der Beschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Erweiterte Innenstadt von Leinefelde“ nach § 141 BauGB, um die notwendigen Rechtsgrundlagen für das Sanierungsverfahren zu schaffen. Mit dem Beschluss wurden die Voraussetzungen geschaffen, um die städtebauliche Sanierung unter Anwendung des besonderen Städtebaurechts im Baugesetzbuch durchzuführen.

Vorbereitende Untersuchungen sind erforderlich, um Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung zu gewinnen. Gleichzeitig sollen auch nachteilige Auswirkungen ermittelt werden, welche sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können. Notwendig ist eine Sanierung dann, wenn Mängel vorliegen, die durch Eigeninitiative eines einzelnen Bauherrn nicht beseitigt werden können.

Die Stadt Leinefelde-Worbis schließt am 08.03.1991 einen Treuhandvertrag über die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen mit dem Planungsbüro Hessische Heimstätte GmbH Kassel - heute WOHNSTADT - ab. Das Büro wird gleichzeitig beauftragt, Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB in dem begrenzten Untersuchungsgebiet durchzuführen und einen städtebaulichen Rahmenplan für die Altstadtsanierung zu erstellen.

Der Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen wurde entsprechend §141 Abs. 3 Satz 2 BauGB am 16.06.1992 amtlich bekannt gemacht. Als Geltungsbereich für das Untersuchungsgebiet wurde hier aufgrund seiner siedlungshistorischen, städtebaulichen, funktionellen und baulichen Merkmale die Altstadt Leinefelde vorgeschlagen. Die Begrenzung des Untersuchungsgebietes entsprach der Ausdehnung des Problemgebietes „Erweiterte Innenstadt Leinefelde“, das 1990 intern ermittelt und durch den Stadtverordnetenbeschluss vom 27.11.1990 bestätigt wurde.



# ZVN BL-SE SG Altstadt Leinefelde

---

Im Verlauf der Jahre 1992 bis 1994 wurden umfangreiche örtliche Bestandsaufnahmen, Analysen sowie Abstimmungen mit der Stadtverwaltung und weiteren Fachbehörden vorgenommen. Für die grundstücksweise durchgeführte Bestandserhebung wurden Merkmale wie Nutzungsverhältnisse, Bauzustand/ Sanierungsbedarf, Baualter, Bauweise, Ortsbild, Denkmalwerte, Freifächensituationen und Verkehrsverhältnisse betrachtet.

Der finale Bericht zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde im Dezember 1994 vorgelegt. Die Analyse wurde in textlichen Erläuterungen und thematischen Karten zusammengefasst. Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen sind unter anderem Voraussetzung und Entscheidungsgrundlage für eine förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und die Wahl des Sanierungsverfahrens. Dabei kann die Stadt Leinefelde-Worbis Genehmigungsvorbehalte bestimmen, welche für die Durchführung der Sanierung von erheblicher Bedeutung sind.

Die sich aus den Vorbereitenden Untersuchungen sowie den Rahmenbedingungen ergebenden Ziele werden in der Rahmenplanung konkretisiert. Auf der Grundlage der formulierten Sanierungsziele wurde für das Gebiet im Jahr 2000 ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt. Er bildet die Grundlage für die Umsetzung der Sanierungsziele, präzisiert diese und stellt konkrete Maßnahmen in einer Plangrafik dar. Auf die festgelegten Sanierungsziele, die sich im Rahmenplan widerspiegeln, wird in **Kapitel C.2. – Sanierungsziele** näher eingegangen.

In den Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen ist auf den Denkmalschutz und die Denkmalpflege Rücksicht zu nehmen, denn in dem Sanierungsgebiet befindet sich das Denkmalensemble „Historische Altstadt Leinefelde“. Zusätzliche existieren zahlreiche Einzeldenkmäler, welche in der Sanierung besondere Handlungserfordernisse aufweisen.

## 2. Satzungen und Änderungen

Ziel der Sanierung ist die Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände hinsichtlich der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes bei gleichzeitiger Abwendung von Gefahren für das historisch gewachsene Ortsbild und den Bestand an Kulturdenkmälern und sonstiger ortsbildprägender Bausubstanz. Die Planung konkretisiert das Hauptziel, die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt.

### Beschluss der Sanierungssatzung

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Vorläufigen Kommunalordnung für das Land Thüringen – VKO – vom 24. Juli 1992 (GVB1. S. 383) und der §§ 142, 246 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGB1. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel I des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGB1. 1990 II S. 885, 1122), beschließt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leinefelde-Worbis in ihrer Sitzung am 28.03.1994 die



# ZVN BL-SE SG Altstadt Leinefelde

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Leinefelde“. Im Ergebnis der Analyse des Stadtkerns, der Feststellung der Misstände und der Formulierung der Sanierungsziele trat die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Altstadt Leinefelde“ mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 143 Abs. 1 BauGB am 15.03.1995 im Amtsblatt für den Landkreis Eichsfeld Nr. 7 als Satzung in Kraft. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung und der Genehmigung der Sanierungssatzung durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde die Sanierungssatzung rechtsverbindlich. Damit wurde der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.11.1990 über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB für das Untersuchungsgebiet „Erweiterte Innenstadt von Leinefelde“ aufgehoben.

Die vom Planungsbüro vorgeschlagene Begrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes hat die Stadtverordnetenversammlung Leinefelde-Worbis am 28.02.1994 zustimmend zur Kenntnis genommen. Das Sanierungsgebiet „Altstadt Leinefelde“ umfasst eine Gesamtfläche von 28,79 ha.



Abb. 1: Sanierungsgebiet [Quelle: Stadt Leinefelde-Worbis, Anlage Sanierungssatzung]

Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altstadt Leinefelde“ umfasst das im Mittelalter entstandene Siedlungsgebiet (ehemaliges Dorf zu beiden Seiten der Leinequelle, mit den beiden alten Dorfstraßen, heute: Johann-Carl-Fuhlrott-Straße und Ringau, einschließlich einiger



# ZVN BL-SE SG Altstadt Leinefelde

---

Grundstücke am heutigen Beurenweg), sowie die aus der ersten Hälfte und um Mitte des 19. Jahrhunderts stammenden Erweiterungsgebiete:

- Entlang der Halle-Kasseler-Straße (heutige Heiligenstädter Straße) und
- Östlich der Breitenbacher Straße (heutige Berliner Straße) bis zum Bahnhof (Gebiet südlich des Eisenbahngeländes bis zur heutigen Lutherstraße und östlich der Kallmeröder Straße zwischen Bahnhofstraße und Stieg bis zur Bebauung beiderseits der Bergstraße)

Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen zeigte sich, dass die Identität von Untersuchungsgebiet und künftigem Sanierungsgebiet im Wesentlichen tatsächlich bestand. Lediglich im nördlichen und im südlichen Bereich wurden Kriterien für abweichende Begrenzungen erkannt:

1. die öffentlichen Verkehrsflächen der Eisenbahnunterführungen und die nördlich des Bahngeländes gelegenen Teilflächen des Untersuchungsgebietes waren zwischenzeitlich ausgebaut bzw. der Ausbau finanzierungsmäßig anderweitig sichergestellt worden, so dass sich die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet erübrigt;
2. die wesentlich an der Kallmeröder Straße (heutige Mühlhäuser Chaussee) außerhalb des Untersuchungsgebietes liegenden, jedoch unmittelbar an diese angrenzenden städtischen Grundstücke, die derzeit als öffentlicher Parkplatz genutzt werden, wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen als geeigneter Standort für sanierungsbedingte Folgeeinrichtungen (z.B. verstärktes zentrumsnahes Angebot für den ruhenden Verkehr, auch in mehreren Ebenen) erkannt;  
im Einvernehmen mit der Stadt Leinefelde sollen diese Grundstücke daher vorsorglich als Ergänzungsgebiet im Sinne des § 142 (2) BauGB in die förmliche Festlegung einbezogen werden.

Es fand im Laufe des Sanierungsverfahrens keine Erweiterung des Sanierungsgebietes statt.

## Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Notwendigkeit der umfassenden Sanierung begründet die Wahl des Verfahrens. Die Sanierungsmaßnahme im Sanierungsgebiet „Altstadt Leinefelde“ wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des § 152 bis § 156 BauGB finden Anwendung.

Folgende Punkte begründen die Wahl des Verfahrens:

1. Einen sehr großen Teil der Sanierungsmaßnahmen macht die Objektsanierung durch Privateigentümer aus. Zu deren Steuerung ist die Veränderungs- und Verfügungssperre gemäß § 144 BauGB erforderlich. Dies bedeutet eine sanierungsrechtliche Genehmigung durch die Stadt für
  - Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung von baulichen Anlagen, erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und



# ZVN BL-SE SG Altstadt Leinefelde

---

baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist und sonstige Maßnahmen,

- Teilung eines Grundstückes,
- Miet-, Pacht- und Nutzungsvorgänge eines Grundstückes oder Gebäudes auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr,
- Verkauf eines Grundstückes und Bestellung oder Verkauf eines Erbbaurechts,
- Bestellung einer Grundschuld oder Hypothek und
- Schuldrechtliche Verträge hierzu.

Ohne die Genehmigung der Gemeinde sind Genehmigungen anderer Behörden (z.B. Landkreis) rechtlich wirksam.

2. Die Anwendung der §§ 152 ff. BauGB ist erforderlich

- Zur Unterbindung der zu erwartenden Bodenspekulation,
- Zum Kauf von Anwesen durch die Stadt mit dem Ziel der Einrichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen,
- Zum Zwischenerwerb von Anwesen durch die Stadt mit dem Ziel der Weitergabe mit Auflagen zur Modernisierung an private Sanierungswillige, der Bodenordnung, der Schaffung von Kinderspielplätzen und Bewohnerparken. Dies bedeutet eine Limitierung des Kauf-/Verkaufspreises auf den gutachterlich ermittelten Wert (Ausschließen von Spekulationsgeschäften).

Zur Sicherstellung der Wirksamkeit der o.g. Steuerungsinstrumente ist die Eintragung des Sanierungsvermerks gemäß § 143 BauGB unabdingbar.

3. Ein wesentliches Sanierungsziel ist die Neugestaltung der Straßen, Gassen und Plätze in der historischen Altstadt. Dies soll nicht durch die ausschließliche und sofortige Belastung der unmittelbaren Anlieger gemäß dem Kommunalen Abgabengesetz KAG gefährdet werden. Anstelle von Erschließungsbeiträgen werden im Sanierungsgebiet nach Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeträge fällig. Deshalb sollen die §§ 154, 155 BauGB (Ausgleichsbeträge der Eigentümer) nicht ausgeschlossen werden. Die Refinanzierung der Sanierung durch die späteren Ausgleichsbeträge aller nutznießenden Grundstücke im Sanierungsgebiet wird angestrebt.

## **Erhaltungs- und Gestaltungssatzung**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB und einer **Gestaltungssatzung**:

In dem begrenzten Teilbereich des Untersuchungsgebietes „Altstadt Leinefelde westlich der Breitenbacher Straße“ befinden sich die meisten Kulturdenkmale und gesamte Straßenzüge stehen unter Ensembleschutz. Die von der Denkmalpflege hoch bewerteten Bereiche weisen Qualitäten auf, die sowohl unter stadthistorischen wie auch stadthistorischen Gesichtspunkten erhaltenswürdig sind. Daher ist für diesen Teil Leinefeldes am 06.10.1993 eine Erhaltungssatzung beschlossen worden.





# ZVN BL-SE SG Altstadt Leinefelde

---

Eine Gestaltungssatzung ist für den Ortsteil Leinefelde sinnvoll und notwendig. Sie definiert für die Bauherren sowie Architekten einen Gestaltungsspielraum und reduziert den Einzelabstimmungsbedarf erheblich. Letztlich bieten Gestaltungssatzungen höhere Planungssicherheit. Sie greifen nur bei Veränderungen des Bestandes und lassen Vorhandenes zunächst unberührt.

## Verlängerung der Sanierungssatzung

Nach § 235 Abs. 4 BauGB sind Gemeinden verpflichtet, Sanierungssatzungen, die vor dem 01. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind (ohne Festlegung einer Frist zum Abschluss der Sanierung), spätestens bis zum 31. Dezember 2021 aufzuheben. Bisher konnten noch nicht alle städtebaulichen Probleme innerhalb des Sanierungsgebietes „Altstadt Leinefelde“ gelöst und alle Missstände beseitigt werden. Durch die fortlaufende Planung der Maßnahmen im Gebiet wird jetzt deutlich, dass diese Frist durch die Stadt Leinefelde-Worbis nicht eingehalten werden kann.

Durch § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB wird den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, die Frist zum Abschluss des Sanierungsverfahrens durch einen einfachen Beschluss zu verlängern. Von diesem Recht hat die Stadt Leinefelde-Worbis Gebrauch gemacht und unter Berücksichtigung der vorgenannten Fakten eine Frist für die Verlängerung des Sanierungsverfahrens um 5 Jahre bis zum **31.12.2026** beschlossen. Die Verlängerung wurde in der Stadtratssitzung vom 13.05.2019 unter der Beschlussnummer 107/2019 beschlossen. Die Verlängerung des Sanierungsgebiets bis zum **31.12.2026** ist erfolgt, beschlossen und dem TLVWA angezeigt.

## 3. Geplanter Abschluss der Sanierung

Es ist geplant, die tatsächliche Durchführung der Sanierung bis zum **31.12.2026** abzuschließen. Weiterführende Informationen zum noch bestehenden Handlungsbedarf und Ausblick sind im **Kapitel D. - Handlungsbedarfe und Ausblick** zusammengefasst.



# ZVN BL-SE SG Altstadt Leinefelde

---

## C. DURCHFÜHRUNG DER SANIERUNG

### 1. Ausgangssituation & Missstände

Die Durchführung der Sanierung erfolgte basierend auf den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen mit dem Stand aus dem Jahr 1994. Folgende städtebauliche Missstände und Problembereiche wurden erkannt und sollen unter Berücksichtigung bestimmter Zielsetzungen durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden:

#### **Die Wohn- und Arbeitsverhältnisse der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen sind beeinträchtigt durch:**

- Schlechte bzw. verbesserungsbedürftige Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse der Wohnungen und Arbeitsstätten (in geringerem Umfang)
- Schlechte bauliche Beschaffenheit und deutliche Ausstattungsdefizite von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätte (in größerem Umfang)
- Teilweise vorhandene störende Vermischung von Wohn- und Arbeitsstätten
- Mangelhaften Pflegezustand, ökologische Verbesserungsbedürftigkeit und funktionelle Brache von Grundstücksfreiflächen im Wohnumfeld (in erheblichem Umfang)
- Einwirkungen, die von öffentlichen Verkehrsanlagen ausgehen (Lärm, Erschütterungen, Luftverschmutzung in erheblichen Umfang)

#### **Die Funktionsfähigkeit des Gebietes ist beeinträchtigt durch:**

- Störenden und gefährdenden Durchgangsverkehr (Ortsdurchfahrten zweier Bundesstraßen und einer Landesstraße II. Ordnung)
- Mangelhaften technischen Zustand der öffentlichen Verkehrsflächen im Gesamtbereich (Fahrbahnen und Randbereiche, Bürgersteige, Gassen, Plätze)
- Mangelndes Parkplatzangebot für Einpendler im Gesamtbereich (Berufspendler, Besucher, Kundschaft, gewerblicher Zielverkehr)
- Mängel der infrastrukturellen Erschließung des Gebiets:
  - Fehlen von Erholungs- und Ruhebereichen, einschließlich verkehrsberuhigter Bereiche
  - Fehlen von Fußgängerverbindungen
  - Fehlen von attraktiven Angeboten für den Fremdenverkehr
  - Fehlen bzw. mangelhafter Zustand vorhandener öffentlicher Grünflächen



# ZVN BL-SE SG Altstadt Leinefelde

---

## **Der Denkmalbestand und die historisch gewachsenen Ortsbilder einschließlich der Ortsränder und Ortseingänge sind gefährdet durch:**

- Teilweise bestehende Spekulationsabsichten
- Unvermögen der Eigentümer, dringend erforderliche Instandsetzungen und/oder Modernisierungen zu betreiben und/oder leerstehende Gebäude zu revitalisieren
- Verunstaltung infolge nicht angepasster Bauformen und Material- und Farbwahl bei Neu- und Ersatzbauten
- Verunstaltung durch unverträgliche Nutzung freigelegter Grundstücksflächen (Baulücken)
- Verunstaltung durch Häufung und unverträglicher Gestaltung von Werbeanlagen
- Verunstaltung durch sonstiges Bauzubehör einschließlich Einfriedungen
- Beeinträchtigungen durch falsche Vegetationswahl in privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen (Gestaltung, Ökologie)

Inwieweit die einzelnen städtebaulichen Missstände behoben wurden, wird in **Kapitel C.4. – Bilanzierung, Bewertung der Missstände und Umsetzung der Sanierungsziele** dargestellt.

## **2. Sanierungsziele**

Durch die erläuterten Bestandsaufnahmen und Analysen sind nicht nur städtebauliche Missstände und Entwicklungsrückstände in dem Sanierungsgebiet aufgezeigt, sondern es ist auch das besondere Entwicklungspotential der Leinequellenstadt deutlich geworden. Die allgemeinen Ziele der Stadtsanierung wurden auf Basis der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung aus dem Jahr 1994 formuliert. Die Bestimmung der Sanierungsziele ist eine Aufgabe der Gemeinde, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets beginnt und sich während der Gesamtdauer der Sanierung als Aufgabe stellt.

### **Wesentliche Sanierungsziele gemäß der Vorbereitenden Untersuchungen von 1994**

Die Ziele der Altstadtsanierung umfassen über die Behebung vorhandener städtebaulicher Mängel im begrenzten Untersuchungsgebiet hinaus auch die Zusammenhänge, die sich aus der Integration dieses Gebietes innerhalb der Gesamtstadt und der Region ergeben. Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden daher unter Berücksichtigung bereits bekannter übergeordneter Entwicklungsziele vorgenommen und die Ergebnisse entsprechend analysiert. Unter diesem Aspekt und unter Berücksichtigung eines realistischen Kosten- und Zeitrahmens leitet die Stadt Leinefelde aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen folgende Grundsätze und Zielvorstellungen ab, die die Grundlage für eine realistische Sanierungsrahmenplanung darstellen sollen:



## ZVN BL-SE SG Altstadt Leinefelde

---

- 1) Die städtebaulich-räumlichen Strukturen der historisch gewachsenen Altstadtbereiche sind im Rahmen der Sanierung zu erhalten und gegebenenfalls wiederherzustellen bzw. weiterzuentwickeln.

Die stadtbildrelevante Bebauung und die stadtbildtypischen Elemente des Umfeldes sind zu bewahren, ggf. zu sichern bzw. instandzusetzen bzw. zu modernisieren.

Gebäudeabbrüche in vorhandenen Raumkanten und Platzwänden sollen nur erlaubt sein, wenn die Baulückenschließung durch Ersatzbau sichergestellt ist.

Neubauten müssen sich in Bauform und Material- und Farbwahl in die vorhandene Umgebung einfügen.

- 2) Die gewachsene Vermischung der Funktionen Wohnen und Arbeiten ist zu erhalten und so zu entwickeln, dass:
  - Die Altstadt ein bevorzugter Wohnstandort bleibt bzw. wird,
  - Handel und Gewerbe über angemessene Arbeitsverhältnisse und Entwicklungsmöglichkeiten verfügen,
  - Die Funktionsfähigkeit des Gebiets als Versorgungszentrum im Verflechtungsbereich erhalten und gestärkt wird und
  - Das Fremdenverkehrsangebot attraktiver gestaltet werden kann.

Eine gesunde soziale Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist anzustreben.

- 3) Die städtebaulichen Verhältnisse im Umfeld der Wohnungen, Arbeitsstätten und Infrastruktureinrichtungen – insbesondere die Verkehrsverhältnisse und das Angebot von Erholungs- und Ruhezonen im privaten und öffentlichen Bereich sind zu verbessern.

Aus diesen Grundsätzen und nach dem derzeitigen Erkenntnisstand ist ein Rahmenplan zu entwickeln, der Einzelheiten zu den notwendigen Maßnahmen, Prioritäten und Kosten- und Zeitrahmen aufzeigt.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt orientiert sich die Stadt Leinefelde bei der Programmgestaltung noch an der Problemkarte. Aus dieser können durch „Vorzeichen-Umkehrung“ bereits einzelne Maßnahmen als Teilziele der Sanierung abgeleitet werden.

Der Rahmenplan wird später in Form einer Maßnahmenübersicht die geplanten öffentlichen und privaten Vorhaben im räumlichen Zusammenhang zeigen und damit die Wechselwirkungen und letztlich die Zielrichtung des Gesamtkonzeptes sichtbar machen.

Unter dem Vorbehalt, dass die nachstehenden Daten auf die Dauer des Durchführungszeitraumes Änderungen unterworfen sein werden, kann zum jetzigen Zeitpunkt folgender Maßnahmenkatalog angenommen werden:

Bauliche und gestalterische Verbesserungen:

- Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden
- Ausbau, Umbau ungenutzter Gebäude
- Gestalterische Verbesserung an Gebäuden



# ZVN BL-SE SG Altstadt Leinefelde

---

- Abbruchmaßnahmen
- Baulückenschließung, Ersatzbebauung

## Wohnumfeldverbesserungen:

- Gestaltung und Ausstattung privater Hof- und Gartenflächen
- Instandsetzung von baulichen Nebenanlagen im privaten Bereich des Wohnumfeldes
- Gestaltung und Ausstattung öffentlicher Verkehrsflächen, Plätze und sonstiger öffentlicher Freiflächen im Wohnumfeld
- Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung

## Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsverhältnisse:

- Verlagerung des überregionalen Durchgangsverkehrs
- Neuordnung des innerstädtischen Verkehrs

## Stärkung der wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung:

- Erhöhung der Attraktivität für Handel und Gewerbe
- Entwicklung des Fremdenverkehrs
- Entwicklung des Wohnstandortes „Altstadt“

## **Wesentliche Entwicklungsziele gemäß Rahmenplan (2000)**

Aus den eingangs erwähnten Bestandsaufnahmen und Analysen sind nicht nur städtebauliche Missstände und Entwicklungsrückstände in Leinefelde aufgezeigt worden, sondern es ist auch das besondere Entwicklungspotential der Leinequellenstadt deutlich geworden:

### Leinefelde als Mittelzentrum stärken und entwickeln:

- Die Stärkung und Belebung des Stadtkerns als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum muss gefördert werden, damit Leinefelde neben anderen konkurrierenden Mittelzentren (z. B. Worbis, Heiligenstadt) bestehen und sich weiterentwickeln kann.
- Dies kann durch die Sicherung des Bestandes und die Erweiterung bzw. Verbesserung des Angebotes als Einkaufsstadt als kulturelles Zentrum erreicht werden.
- Wichtig bleibt es, eine ausgewogene Balance zwischen den Angeboten der Südstadt und der Innenstadt zu finden, damit die innerstädtischen Konkurrenzen sich nicht gegenseitig schwächen.

### Leinefelde als Stadt der Leinequelle touristisch erschließen:

- Historische Stadtquartiere, hier besonders der alte Dorfkern zwischen J.-C.-Fuhlrott-Straße und Ringau, sollen gesichert und erhalten bleiben.
- Die Wohn- und Lebensqualität kann auch durch Erhaltung und Optimierung der natürlichen Lebensgrundlagen nachhaltig verbessert werden.





# ZVN BL-SE SG Altstadt Leinefelde

---

- Die Leinequellen, als besondere naturräumliche und städtebauliche Einheit, haben einen noch zu entwickelnden hohen touristischen Wert, der sich stärkend auf Gastronomie und Hotelgewerbe auswirken wird.

Leinefelde als Wohnstandort ausbauen:

- Die sympathischen Seiten des Wohnens in der Überschaubarkeit Leinefeldes sollen weiterentwickelt werden.
- Gemischte Nutzungen, das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten sind heute noch erhaltene Strukturen, die es durch behutsame Erneuerung des alten Dorfkerns zu erhalten und zu stärken gilt.

Leinefelde – Balance zwischen dem städtischen Raum und Verkehrsraum:

- Leinefelde ist schon immer mit und an seinen Verkehrsströmen, seien es Fahr- oder Schienenwege, gewachsen. Heute ist der motorisierte Verkehr eine Belastung für die alten Ortskerne und die Menschen die dort und an den Hauptverkehrsstraßen leben. Für das Sanierungsgebiet soll eine Balance zwischen dem städtischen Raum als Erlebnis- und dem Verkehrsraum Straße angestrebt werden.

Inwieweit die einzelnen Sanierungsziele erreicht wurden, wird in **Kapitel C.4. – Bilanzierung, Bewertung der Misstände und Umsetzung der Sanierungsziele** dargestellt.

## 3. Wichtige Einzelvorhaben

Nachfolgend werden die wichtigsten umgesetzten Vorhaben im Rahmen der durchgeführten Sanierung im Sanierungsgebiet „Altstadt Leinefelde“ dargestellt (gegliedert nach Kostenarten und sortiert nach Jahr der Umsetzung):

### Vorbereitende Maßnahmen:

- 1991 Entwicklungskonzept Landkreis Worbis
- 1992-1994 Vorbereitende Untersuchungen als Basis des Sanierungsverfahrens
- 1993 Bahnhofstraße 33, Wettbewerb Modehaus Senft
- 1995 Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet mit Sanierungssatzung
- 1995 Gestaltungssatzung
- 1996 Städtebaulicher Rahmenplan
- 1997 Studie zur Integration der Leine
- 2000 Städtebaulicher Rahmenplan
- 2003 Aufbau des kommunalen Monitorings
- 2006 Stadtentwicklungskonzept STEK 2020
- 2015 Integriertes Entwicklungskonzept ISEK 2030



# ZVN BL-SE SG Altstadt Leinefelde

---

## **Grunderwerb:**

- 1999 Umlegungsverfahren „Alte Mühle“

## **Sicherungsmaßnahmen:**

- 1992 Bauliche Sicherung Ringgau 10, 12, 27, 29, 34 & Fuhlrottstraße 46,
- 1994 Johann-Carl-Fuhlrottstraße 50, Sicherung Scheune
- 1995 Ringau 25, Sicherung Scheune
- 1996 Ringau 31, Sicherung Scheune
- 2000 Alte Mühle 1, Sicherung Nebengebäude
- 2000 Beurenweg 12, Sicherung Nebengebäude

## **Ordnungsmaßnahmen:**

- 1992 Hundeshagener Straße
- 1992 - 1993 Warteberg/ Stationsweg, mehrere Bauabschnitte
- 1994 Bahnhofstraße 6, Abbruch
- 1995 Abbruch ehemaliges Stallgebäude, H.-Iseke-Weg
- 1995 Alte Mühle
- 1995 Triftstraße und Anbindung Schwarzer Weg
- 1995 - 2000 Hinterm Ringau, mehrere Bauabschnitte
- 1995 - 2004 Hermann-Iseke-Weg, mehrere Bauabschnitte
- 1996 Alter Friedhof, Freiflächengestaltung
- 1996 Mühlgasse
- 1996 - 2002 Bahnhofstraße, mehrere Bauabschnitte
- 1997 Leinestraße 2 - 4, Entschädigung Betriebsverlagerung
- 1999 Bahnhofstraße 28, Abbruch
- 1999 Kirchvorplatz, Evangelische Lutherkirche
- 1999 - 2004 Leinelauf, mehrere Bauabschnitte
- 2000 Leinestraße / Teilbereich Fuhlrottstraße
- 2000 - 2004 Lutherstraße, mehrere Bauabschnitte
- 2001 - 2003 Fuhlrottstraße, mehrere Bauabschnitte
- 2002 - 2008 Bahnhofsvorplatz, mehrere Bauabschnitte
- 2003 Johann-Carl-Fuhlrott-Straße 47, Abbruch Nebengebäude
- 2004 - 2005 Ringau, mehrere Bauabschnitte
- 2005 Wiesenweg
- 2006 Parkplatz Mühlhäuser Straße



# ZVN BL-SE SG Altstadt Leinefelde

---

## **Baumaßnahmen:**

- 1991 Heiligenstädter Straße 26
- 1991 Fuhlrottstraße 55
- 1992 Eichsfelder Hof, Sanierung Fassade und Saal
- 1992 Lutherstraße 4
- 1992 Fuhlrottstraße 34
- 1992 - 1993 Umbau Bahnhofstraße 1 & 3, mehrere Teilbereiche
- 1994 Fuhlrottstraße 62
- 1995 Fuhlrottstraße 64, Umbau Scheune
- 1995 Alte Mühle 1
- 1995 Lutherstraße 7
- 1995 - 1996 Bahnhofstraße 3
- 1996 - 1997 Ringau 6a, mehrere Bauabschnitte
- 1997 Lutherstraße 2
- 1998 Eichsfelder Hof, Saal
- 1999 Alte Kirche, Dachsanierung
- 2000 Triftstraße 6
- 2003 1991 Heiligenstädter Straße 25
- 2005 Historisches Feuerwehrgerätehaus, Museum
- 2006 Johann-Carl-Fuhlrott-Straße 47
- 2008 Conrad-Hentrich-Platz 1, Bahnhofsgebäude, 1. BA - Dachsanierung

## **Sonstige Vorhaben:**

- 2004 Gutachten Ausgleichsbeträge
- Laufend Sanierungsträgertätigkeit



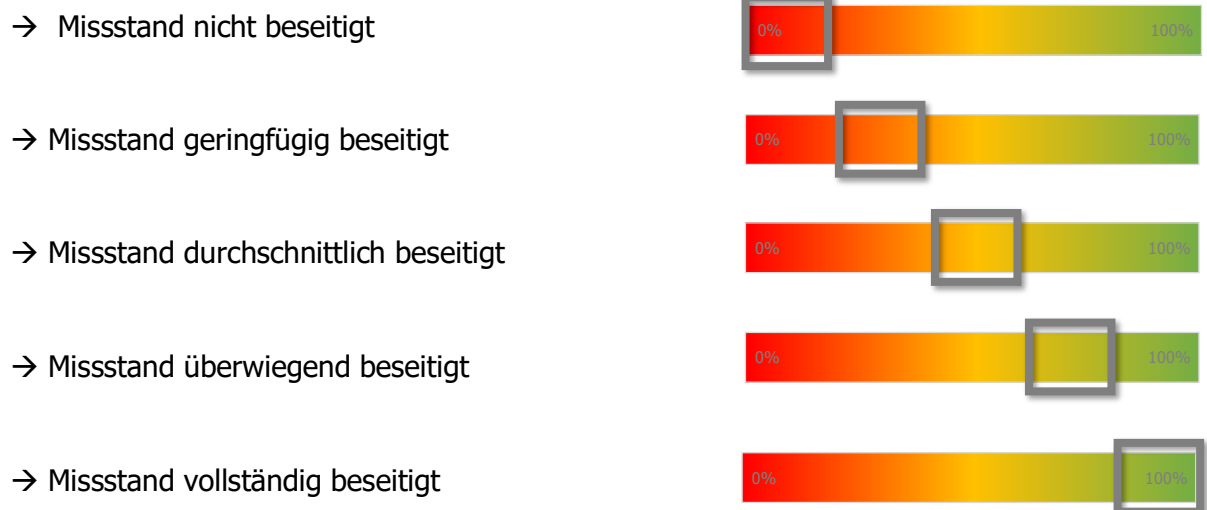
# ZVN BL-SE SG Altstadt Leinefelde

## 4. Bilanzierung, Bewertung der Misstände und Umsetzung der Sanierungsziele

Über das **Programm BL-SE** sind **zuwendungsfähige Ausgaben in Höhe von rund 10,5 Mio. €** eingesetzt worden. Damit unterstützen der Bund und das Land Thüringen den Ortsteil Leinefelde der Stadt Leinefelde-Worbis mit **Zuwendungen in Höhe von rund 7,8 Mio. €**.

### Bewertung der Misstände gemäß der Vorbereitenden Untersuchungen von 1994

Die in den Jahren 1992-1994 durch die Vorbereitenden Untersuchungen festgestellten städtebaulichen Misstände wurden hinsichtlich der aktuellen Entwicklungen in Leinefelde neu bewertet, um die Wirksamkeit der bisher durchgeführten Sanierungsmaßnahmen zu ermitteln. Zur Veranschaulichung wird unterschieden zwischen fünf Bewertungsstufen:



1.) Die Wohn- und Arbeitsverhältnisse der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen sind beeinträchtigt durch:

Schlechte bzw. verbesserungsbedürftige Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse der Wohnungen und Arbeitsstätten (in geringerem Umfang)



Schlechte bauliche Beschaffenheit und deutliche Ausstattungsdefizite von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätte (in größerem Umfang)



# ZVN BL-SE SG Altstadt Leinefelde

Teilweise vorhandene störende Vermischung von Wohn- und Arbeitsstätten

→ Missstand überwiegend beseitigt



Mangelhaften Pflegezustand, ökologische Verbesserungsbedürftigkeit und funktionelle Brache von Grundstücksfreiflächen im Wohnumfeld (in erheblichem Umfang)

→ Missstand überwiegend beseitigt



Einwirkungen, die von öffentlichen Verkehrsanlagen ausgehen (Lärm, Erschütterungen, Luftverschmutzung in erheblichen Umfang)

→ Missstand überwiegend beseitigt



2.) Die Funktionsfähigkeit des Gebietes ist beeinträchtigt durch:

Störenden und gefährdenden Durchgangsverkehr (Ortsdurchfahrten zweier Bundesstraßen und einer Landesstraße II. Ordnung)

→ Missstand überwiegend beseitigt



Mangelhaften technischen Zustand der öffentlichen Verkehrsflächen im Gesamtbereich (Fahrbahnen und Randbereiche, Bürgersteige, Gassen, Plätze)

→ Missstand überwiegend beseitigt



Mangelndes Parkplatzangebot für Einpendler im Gesamtbereich (Berufspendler, Besucher, Kundschaft, gewerblicher Zielverkehr)

→ Missstand durchschnittlich beseitigt



Mängel der infrastrukturellen Erschließung des Gebiets:

Fehlen von Erholungs- und Ruhebereichen, einschließlich verkehrsberuhigter Bereiche

→ Missstand durchschnittlich beseitigt



Fehlen von Fußgängerverbindungen

→ Missstand überwiegend beseitigt





## ZVN BL-SE SG Altstadt Leinefelde

Fehlen von attraktiven Angeboten für den Fremdenverkehr

→ Missstand durchschnittlich beseitigt



Fehlen bzw. mangelhafter Zustand vorhandener öffentlicher Grünflächen

→ Missstand überwiegend beseitigt



3.) Der Denkmalbestand und die historisch gewachsenen Ortsbilder einschließlich der Ortsränder und Ortseingänge sind gefährdet durch:

Teilweise bestehende Spekulationsabsichten

→ Missstand überwiegend beseitigt



Unvermögen der Eigentümer, dringend erforderliche Instandsetzungen und/oder Modernisierungen zu betreiben und/oder leerstehende Gebäude zu revitalisieren

→ Missstand durchschnittlich beseitigt



Verunstaltung infolge nicht angepasster Bauformen und Material- und Farbwahl bei Neu- und Ersatzbauten

→ Missstand überwiegend beseitigt



Verunstaltung durch unverträgliche Nutzung freigelegter Grundstücksflächen (Baulücken)

→ Missstand überwiegend beseitigt



Verunstaltung durch Häufung und unverträglicher Gestaltung von Werbeanlagen

→ Missstand überwiegend beseitigt



Verunstaltung durch sonstiges Bauzubehör einschließlich Einfriedungen

→ Missstand überwiegend beseitigt



Beeinträchtigungen durch falsche Vegetationswahl in privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen (Gestaltung, Ökologie)

→ Missstand durchschnittlich beseitigt



# ZVN BL-SE SG Altstadt Leinefelde

## Bewertung der Sanierungsziele

Auch die wesentlichen Sanierungsziele gemäß der Vorbereitenden Untersuchungen von 1994 und dem Rahmenplan aus dem Jahr 2000 wurden einer Bewertung unterzogen, um die Wirksamkeit der bisher durchgeführten Sanierungsmaßnahmen zu ermitteln. Die Bewertungsstufen gliedern sich hierbei in:

→ Nicht erreicht



→ Geringfügig erreicht



→ Durchschnittlich erreicht



→ Überwiegend erreicht



→ Vollständig erreicht



## Wesentliche Sanierungsziele gemäß der Vorbereitenden Untersuchungen 1994

1.) Die städtebaulich-räumlichen Strukturen der historisch gewachsenen Altstadtbereiche sind im Rahmen der Sanierung zu erhalten und gegebenenfalls wiederherzustellen bzw. weiterzuentwickeln.

→ Überwiegend erreicht



Die stadtbildrelevante Bebauung und die stadtbildtypischen Elemente des Umfeldes sind zu bewahren, ggf. zu sichern bzw. instandzusetzen bzw. zu modernisieren.

→ Überwiegend erreicht



Gebäudeabbrüche in vorhandenen Raumkanten und Platzwänden sollen nur erlaubt sein, wenn die Baulückenschließung durch Ersatzbau sichergestellt ist.

→ Durchschnittlich erreicht



Neubauten müssen sich in Bauform und Material- und Farbwahl in die vorhandene Umgebung einfügen.

→ Überwiegend erreicht



## ZVN BL-SE SG Altstadt Leinefelde

2.) Die gewachsene Vermischung der Funktionen Wohnen und Arbeiten ist zu erhalten und so zu entwickeln, dass:

Die Altstadt ein bevorzugter Wohnstandort bleibt bzw. wird,

→ Überwiegend erreicht



Handel und Gewerbe über angemessene Arbeitsverhältnisse und Entwicklungsmöglichkeiten verfügen,

→ Überwiegend erreicht



Die Funktionsfähigkeit des Gebiets als Versorgungszentrum im Verflechtungsbereich erhalten und gestärkt wird und

→ Durchschnittlich erreicht



Das Fremdenverkehrsangebot attraktiver gestaltet werden kann.

→ Durchschnittlich erreicht



Eine gesunde soziale Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist anzustreben.

→ Überwiegend erreicht



3.) Die städtebaulichen Verhältnisse im Umfeld der Wohnungen, Arbeitsstätten und Infrastruktureinrichtungen – insbesondere die Verkehrsverhältnisse und das Angebot von Erholungs- und Ruhezeiten im privaten und öffentlichen Bereich sind zu verbessern.

→ Überwiegend erreicht



Aus diesen Grundsätzen und nach dem derzeitigen Erkenntnisstand ist ein Rahmenplan zu entwickeln, der Einzelheiten zu den notwendigen Maßnahmen, Prioritäten und Kosten- und Zeitrahmen aufzeigt. Der Rahmenplan wird später in Form einer Maßnahmenübersicht die geplanten öffentlichen und privaten Vorhaben im räumlichen Zusammenhang zeigen und damit die Wechselwirkungen und letztlich die Zielrichtung des Gesamtkonzeptes sichtbar machen. Unter dem Vorbehalt, dass die nachstehenden Daten auf die Dauer des Durchführungszeitraumes Änderungen unterworfen sein werden, kann zum jetzigen Zeitpunkt folgender Maßnahmenkatalog angenommen werden:

# ZVN BL-SE SG Altstadt Leinefelde

## Bauliche und gestalterische Verbesserungen:

Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden

→ Durchschnittlich erreicht



Ausbau, Umbau ungenutzter Gebäude

→ Überwiegend erreicht



Gestalterische Verbesserung an Gebäuden

→ Überwiegend erreicht



Abbruchmaßnahmen

→ Überwiegend erreicht



Baulückenschließung, Ersatzbebauung

→ Durchschnittlich erreicht



## Wohnumfeldverbesserungen:

Gestaltung und Ausstattung privater Hof- und Gartenflächen

→ Überwiegend erreicht



Instandsetzung von baulichen Nebenanlagen im privaten Bereich des Wohnumfeldes

→ Überwiegend erreicht



Gestaltung und Ausstattung öffentlicher Verkehrsflächen, Plätze und sonstiger öffentlicher Freiflächen im Wohnumfeld

→ Überwiegend erreicht



Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung

→ Durchschnittlich erreicht



# ZVN BL-SE SG Altstadt Leinefelde

## Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsverhältnisse:

Verlagerung des überregionalen Durchgangsverkehrs

→ Überwiegend erreicht



Neuordnung des innerstädtischen Verkehrs

→ Überwiegend erreicht



## Stärkung der wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung:

Erhöhung der Attraktivität für Handel und Gewerbe

→ Durchschnittlich erreicht



Entwicklung des Fremdenverkehrs

→ Durchschnittlich erreicht



Entwicklung des Wohnstandortes „Altstadt“

→ Überwiegend erreicht



## Wesentliche Sanierungsziele gemäß Rahmenplan aus dem Jahr 2000:

### Leinefelde als Mittelzentrum stärken und entwickeln:

Die Stärkung und Belebung des Stadtkerns als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum muss gefördert werden, damit Leinefelde neben anderen konkurrierenden Mittelzentren (z. B. Worbis, Heiligenstadt) bestehen und sich weiterentwickeln kann.

→ Durchschnittlich erreicht



Dies kann durch die Sicherung des Bestandes und die Erweiterung bzw. Verbesserung des Angebotes als Einkaufsstadt als kulturelles Zentrum erreicht werden.

→ Durchschnittlich erreicht



Wichtig bleibt es, eine ausgewogene Balance zwischen den Angeboten der Südstadt und der Innenstadt zu finden, damit die innerstädtischen Konkurrenzen sich nicht gegenseitig schwächen.

→ Durchschnittlich erreicht





## ZVN BL-SE SG Altstadt Leinefelde

---

### Leinefelde als Stadt der Leinequelle touristisch erschließen:

Historische Stadtquartiere, hier besonders der alte Dorfkern zwischen J.-C.-Fuhlrott-Straße und Ringau, soll gesichert und erhalten bleiben.

→ Durchschnittlich erreicht



Die Wohn- und Lebensqualität kann auch durch Erhaltung und Optimierung der natürlichen Lebensgrundlagen nachhaltig verbessert werden.

→ Überwiegend erreicht



Die Leinequellen, als besondere naturräumliche und städtebauliche Einheit, haben einen noch zu entwickelnden hohen touristischen Wert, der sich stärkend auf Gastronomie und Hotelgewerbe auswirken wird.

→ Durchschnittlich erreicht



### Leinefelde als Wohnstandort ausbauen:

Die sympathischen Seiten des Wohnens in der Überschaubarkeit Leinefeldes sollen weiterentwickelt werden.

→ Überwiegend erreicht



Gemischte Nutzungen, das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten sind heute noch erhaltene Strukturen, die es durch behutsame Erneuerung des alten Dorfkerns zu erhalten und zu stärken gilt.

→ Überwiegend erreicht



### Leinefelde – Balance zwischen dem städtischen Raum und Verkehrsraum:

Leinefelde ist schon immer mit und an seinen Verkehrsströmen, seien es Fahr- oder Schienenwege, gewachsen. Heute ist der motorisierte Verkehr eine Belastung für die alten Ortskerne und die Menschen die dort und an den Hauptverkehrsstraßen leben. Für das Sanierungsgebiet soll eine Balance zwischen dem städtischen Raum als Erlebnis- und dem Verkehrsraum Straße angestrebt werden.

→ Überwiegend erreicht





# ZVN BL-SE SG Altstadt Leinefelde

---

## Umsetzungshemmnisse

Wie der Übersicht zu entnehmen ist, konnten in dem Sanierungsgebiet „Altstadt Leinefelde“ nicht alle Missstände vollständig beseitigt und nicht alle Sanierungsziele vollständig erreicht werden. Als Gründe hierfür sind im wesentlichen **folgende Umsetzungshindernisse** zu nennen:

### Unzureichende Finanzausstattung mit Fördermitteln/ Miteleistungsanteil im kommunalen Haushalt

Zur Erreichung der Sanierungsziele ist die Umsetzung einiger weiterer Vorhaben erforderlich. Im bisherigen Sanierungsprozess wurden bereits zahlreiche Vorhaben unter Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln umgesetzt, jedoch konnten nicht alle beantragten Vorhaben eine Zuteilung bzw. Bewilligung über die Städtebauförderung erhalten. In einigen Jahren sind der Stadt zu wenig Fördermittel zugeteilt worden und in einigen Jahren gab es gar keine Zuteilungen. Dadurch konnten Vorhaben nicht angeschoben werden bzw. ihre Finanzierung war nicht gedeckt. Sowohl Planung als auch Umsetzung mussten um Jahre verschoben werden. Auch aus diesem Grund sind einige Vorhaben nach wie vor offen. Dabei sind auch die sprunghaften Preissteigerungen für Bauleistungen zu berücksichtigen. Für die Finanzierung der noch ausstehenden Maßnahmen werden auch in den nächsten Jahren Städtebaufördermittel zur Umsetzung benötigt und beantragt. Da bei allen Fördermittelzuweisungen durch die Stadt Leinefelde-Worbis ein Miteleistungsanteil zu erbringen ist, ist die Höhe der zu beantragenden Mittel von der Leistungsfähigkeit des kommunalen Haushaltes abhängig. Auch dieser hatte somit einen hemmenden Charakter für die Umsetzung aller geplanten Vorhaben im Rahmen der Sanierung.

### Knappe Personalressourcen/ Abstimmung mit weiteren beteiligten Akteuren

Der altersbedingte Umbruch in der Stadtverwaltung und andere Prioritätensetzungen in Verwaltung und Politik führten zu einer Häufung von Aufgaben beim verbliebenen Verwaltungspersonal. Weiterhin ist die zeitliche Einordnung der Ordnungsmaßnahmen zum großen Teil von der Mitwirkung der Ver- bzw. Entsorgungszweckverbände und des Straßenbauamtes abhängig. Auch bei diesen sind die begrenzten Finanzmittel und personelle Anforderungen an die Umsetzung vieler Vorhaben zu beachten.

### Steigender bürokratischer Aufwand

Parallel sind die bürokratischen Anforderungen durch Land, Bund und EU stetig gestiegen. Der bürokratische Aufwand stieg insbesondere bei den Antragstellungen, Nachweisen und Nachweisführung, Anfragen des TMIL und TLVwA, der Verfahrensführung sowie zusätzlichen Monitorings. Erheblicher Mehraufwand entsteht darüber hinaus durch die stetig steigenden Anforderungen des europäischen und nationalen Vergaberechts für alle Sektoren (Bau-, Dienst-, Lieferleistungen, freiberufliche Leistungen). Sowohl im Unterschwellen- als auch Oberschwellenbereich ist der Aufwand zur Einhaltung aller Anforderungen deutlich angestiegen. Durch die ständig steigende Komplexität werden vielmehr in der Praxis Barrieren für die Verwaltung und die Marktteilnehmer aufgebaut. Die eigentlichen Ziele, Transparenz, unbeschränkter



## ZVN BL-SE SG Altstadt Leinefelde

---

Wettbewerb und die faire Beteiligung von kleinen und mittleren Unternehmen, werden nicht mehr erreicht, sondern vielmehr verhindert. Viele klein- und mittelständige Handwerksbetriebe z.B. ziehen sich daher von öffentlichen Vergabeverfahren zurück und nehmen aufgrund der Bürokratie nicht mehr an öffentlichen Vergabeverfahren teil.

### Durchführung Landesgartenschau 2025

Durch die Vorbereitung auf die Durchführung der Landesgartenschau 2025 in Leinefelde wurden die finanziellen und personellen Ressourcen der Stadt Leinefelde-Worbis in den vergangenen und kommenden Jahren stark auf die hierfür umzusetzenden Vorhaben konzentriert. Aus diesem Grund mussten einige der geplanten Vorhaben im Sanierungsgebiet „Altstadt Leinefelde“ zunächst aufgeschoben und können erst in den kommenden Jahren umgesetzt werden.



# ZVN BL-SE SG Altstadt Leinefelde

---

## 5. Stadtbildprägende Einzelmaßnahmen

Im Sanierungsgebiet „Altstadt Leinefelde“ wurden Bau- und Ordnungsmaßnahmen durchgeführt, welche maßgeblich zur Erreichung der Sanierungsziele beigetragen haben. Einzelne Vorhaben werden im Folgenden exemplarisch dargestellt. Die ausgewählten Projekte haben sich aufgrund ihrer gelungenen Umsetzung und ihrer Funktion als „Katalysator“ der Stadtsanierung/ Stadtentwicklung insgesamt als positiv bewährt. Außerdem kommt den genannten Maßnahmen eine allgemein hohe Bedeutung für die Aufwertung der Gesamtstadt zu.

### Baumaßnahmen

Alle durchgeführten Baumaßnahmen sind in **Kapitel C.3. - Wichtige Vorhaben** vollständig aufgelistet. Die einzelnen Vorhaben sind räumlich im Bereich des gesamten Sanierungsgebiets verteilt. Insgesamt entsprechen die Baumaßnahmen den vorausgegangenen Planungen und den Sanierungszielen der Stadt Leinefelde-Worbis. Die **Gesamtkostenaufwendung für alle Baumaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes „Altstadt Leinefelde“ beträgt im Städtebauförderprogramm BL-SE insgesamt 2.906.867,32 €.**

Im Bereich der Baumaßnahmen sind folgende Gebäudesanierungen exemplarisch zu benennen, da diese besonders umfangreich und identitätsstiftend sind:

# ZVN BL-SE SG Altstadt Leinefelde

---

## **Sanierung des Eichsfelder Hofes**

Der Eichsfelder Hof wies erheblich bauliche, funktionelle und gestalterische Mängel auf. Die Sanierung des Gebäudes wurde im Jahr 1998 genehmigt. Der Saal des Eichsfelder Hofes ist nach umfangreichen Baumaßnahmen unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen und sanierungsrechtlichen Belange grundhaft instandgesetzt und modernisiert worden. Das Gebäude bietet nun wieder Raum für vielfältige Veranstaltungen, die das örtliche Leben stärken und fördern. Der Eichsfelder Hof dient als Zentrum für öffentliche und private Veranstaltungen, die zugehörige Gastronomie hat eine wichtige Versorgungsfunktion im Bereich Altstadt Leinefelde. Die ansprechende Fassadensanierung wurde der hohen städtebaulichen Bedeutung des Objektes in Leinefelde gerecht. Somit sind die Sanierungsziele sowohl nutzungsseitig als auch gestalterisch voll erreicht worden. Die Gesamtkosten im Rahmen der im Städtebauförderprogramm umgesetzten Bauabschnitte betragen 945.362,83 € und die zuwendungsfähigen Ausgaben 689.716,89 €.





# ZVN BL-SE SG Altstadt Leinefelde

---

## Sanierung der Lutherstraße 7

Die Gebäudesanierung der Lutherstraße 7 wurde im Jahr 1995 genehmigt. Die Renovierung gilt als eine der ersten größeren Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes Altstadt Leinefelde. Die Sanierung und Erweiterung des Hauptsitzes der Kreishandwerkerschaft und der IKK im Eichsfeld hat neben der städtebaulichen Aufwertung an der Lutherstraße zur Sicherung des Standortes und zur Erhaltung und Erweiterung der hier angesiedelten Arbeitsplätze geführt. Die Erweiterung und Modernisierung des Bestandsgebäudes wurde den Sanierungszielen entsprechend ausgeführt, so dass der Kreishandwerkerschaft und IKK nun entsprechende Funktions- und Repräsentationsräume zur Verfügung stehen. In Abstimmung mit der Stadt Leinefelde sind die Freiräume entlang des öffentlichen Fußweges so gestaltet und begrünt worden, dass sich die gesamte Baumaßnahme gelungen als Ensemble in das Stadtbild einfügt und es somit aufwertet. Die Gesamtkosten betragen 1.216.963,02 € und die zuwendungsfähigen Ausgaben 141.716,20 €.

**Vorher**



**Nachher**





# ZVN BL-SE SG Altstadt Leinefelde

---





# ZVN BL-SE SG Altstadt Leinefelde

---

## **Sanierung der Fuhlrott-Straße 45 („Alte Kirche“)**

Die Gebäudesanierung der Fuhlrott-Straße 45 wurde im Jahr 1999 genehmigt. Das Anwesen der barocken „Alten Kirche“ liegt im ältesten Siedlungskern von Leinefelde und stellt eines der herausragenden ortsbildprägenden Bauwerke dar. An den Kirchengebäuden wurden Sicherungsmaßnahmen im Zimmer-, Dachdecker- und Klempnergewerk durchgeführt, um die Erhaltung des Anwesens langfristig zu gewährleisten und es vor dem weiteren Verfall zu bewahren. Die Arbeiten sind bereits abgeschlossen und die Bauabrechnung ist geprüft. Mit der Umsetzung der Maßnahmen wurde ein wesentliches Ziel zur Sicherung der stadtbildprägenden Bausubstanz im Rahmen der Stadtsanierung erreicht.

**Vorher**



**Nachher**





# ZVN BL-SE SG Altstadt Leinefelde

---





# ZVN BL-SE SG Altstadt Leinefelde

---

## Ordnungsmaßnahmen

Alle Ordnungsmaßnahmen im Bereich des Sanierungsgebiets „Altstadt Leinefelde“ sind in **Kapitel C.3. - Wichtige Vorhaben** aufgelistet. Die einzelnen Vorhaben sind im gesamten Sanierungsgebiet verteilt. Insgesamt entsprechen die Ordnungsmaßnahmen den vorausgegangenen Planungen und den Sanierungszielen der Stadt Leinefelde-Worbis. Die **Gesamtkostenaufwendung für alle Ordnungsmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes „Altstadt Leinefelde“ beträgt im Städtebauförderprogramm BL-SE insgesamt 6.230.627,02 €.**

Zu den wichtigen Vorhaben im Bereich der Ordnungsmaßnahmen zählen unter anderen:

### Sanierung der Johann-Carl-Fuhlrott-Straße

Die Johann-Carl-Fuhlrott-Straße, eine Straße mit maßgeblicher Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion sowie stadtbildprägendem Charakter, wurde grundhaft saniert und aufgewertet. Die Sanierung wurde hierbei in zwei Bauabschnitte aufgeteilt:

Der erste Bauabschnitt wurde im Jahr 2001 genehmigt. Der grundhafte Ausbau der Johann-Carl-Fuhlrott-Straße erfolgte im ersten Bauabschnitt auf einer Länge von ca. 197 m zwischen den Anschlusspunkten Breitenbacher Straße (heutige Berliner Straße) und dem bereits fertiggestellten Knoten Johann-Carl-Fuhlrott-Straße/ Leinestraße im Bereich der Musikschule. Der Ausbau erfolgte niveaugleich ohne Abtrennung der Seitenbereiche durch Bordanlagen. Hierbei ist eine optische Trennung durch eine fünfreihe Muldenrinne gegeben. Die Fahrbahn wurde mit gerumpeltem grauem Betonpflaster im Läuferverband analog zur Leinestraße versehen. Die Seitenbereiche wurden hingegen mit Granitpflaster befestigt und bis an die Gebäude heran gepflastert. Die Wegeverbindung zur Leine wurde ebenfalls in Granitpflaster hergestellt, gerahmt von einer dreireihigen Rinne. Dieses Wegestück bleibt Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. Die Gesamtkosten betragen 315.453,09 € und die zuwendungsfähigen Ausgaben 315.453,09 €.

Die Stadt Leinefelde-Worbis hat mit dem Ausbau des zweiten Bauabschnittes der Johann-Carl-Fuhlrott-Straße im Jahr 2003 einen weiteren wichtigen Schritt der Altstadtsanierung abgeschlossen. Die Ausbaustrecke betrug 162 m. Konkret wurde der öffentliche Verkehrsraum ohne Abtrennung der Seitenbereiche als Mischverkehrsfläche ausgebildet (analog zur Gestaltung im 1.BA). Dabei ist die Fahrbahn in gekollertem Betonsteinpflaster verschiedener Steingrößen befestigt und die Nebenanlagen einschließlich der Rinnen mit Granitpflaster 9/11 gestaltet worden. Als weitere Gestaltungselemente wurden im Verkehrsraum Blutbuchen und Rotdorn gepflanzt. Mit der Sanierung wurden die städtebaulichen Verhältnisse im Umfeld der Wohnungen und Arbeitsstätten durch eine attraktive Gestaltung von Park-, Ruhe- und Fahrbereichen wesentlich verbessert. Mit der Fertigstellung dieses Abschnittes wurde die Umgestaltung des Kernbereiches des Sanierungsgebietes (die Leine mit ihren Quellen, die Leinestraße einschließlich Brücke, die Johann-Carl-Fuhlrott-Straße) abgeschlossen. Die Gesamtkosten betragen für diesen Abschnitt insgesamt 396.220,68 €.





# ZVN BL-SE SG Altstadt Leinefelde

**Vorher**



**Nachher**





# ZVN BL-SE SG Altstadt Leinefelde

## Sanierung des Leinelaufs

Die Gewässerparzelle Leinelauf/ Rödichengraben wurde entsprechend der Zielsetzung der Rahmenplanung in drei aufeinander abgestimmten Bauabschnitten naturnah ausgebaut. Die Vorhaben wurden in dem Zeitraum von 1999 bis 2004 durchgeführt. Zur Verbesserung der ökologischen Bedingungen wurde das Bachbett durch eine offene Kieselsohle hergestellt, „Störsteine“ eingebaut und unter Berücksichtigung der hydraulischen Berechnungen das Bachprofil gestaltet. Um das Flächendenkmal Leinequellen erleb- und erfahrbar zu machen, wurde eine fußläufige Wegeverbindung unter Einbeziehung von Brückenbauwerken neu gestaltet. Die durchgeführten Maßnahmen tragen wesentlich zur Aufwertung des Stadtbildes und der Attraktivitätssteigerung insbesondere des historischen Ortskernes und der touristisch genutzten sowie ortsbildprägenden Leinequellen bei.

**Vorher**

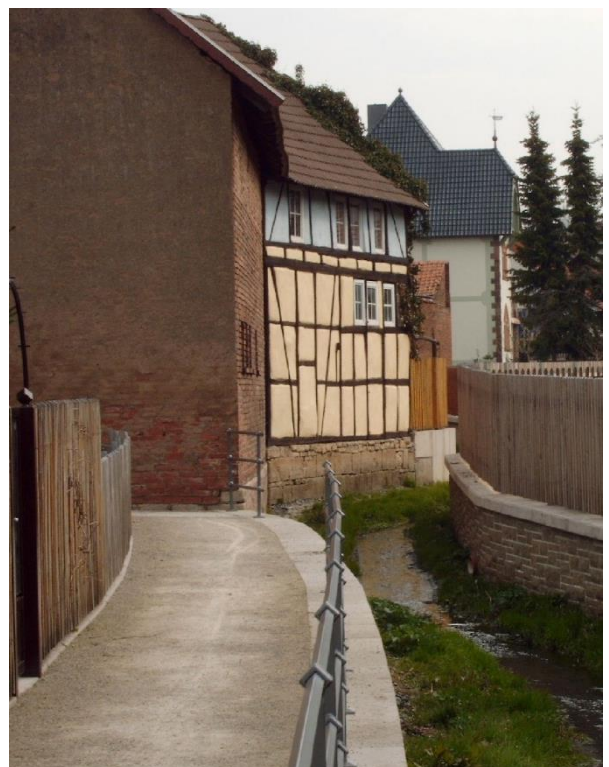
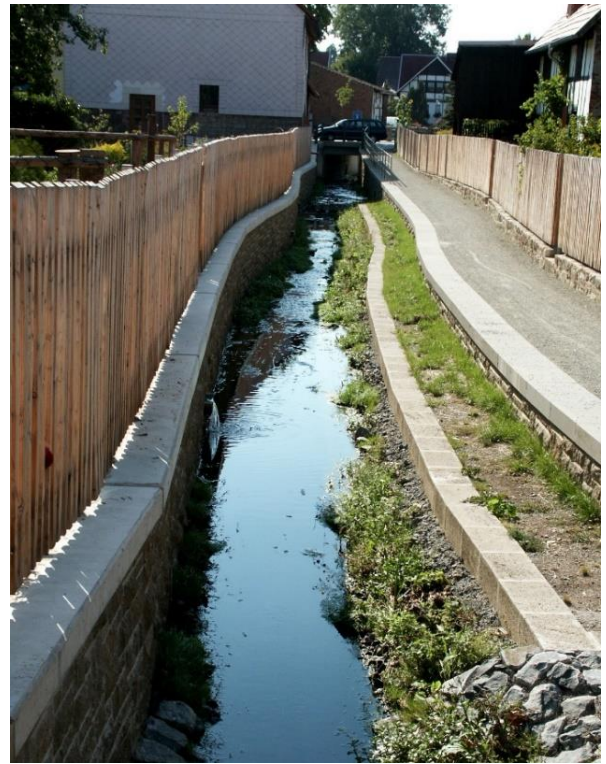


**Nachher**





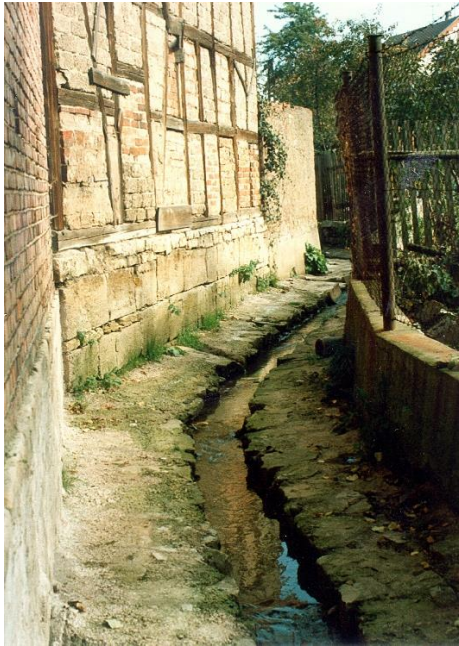
# ZVN BL-SE SG Altstadt Leinefelde







# ZVN BL-SE SG Altstadt Leinefelde





# ZVN BL-SE SG Altstadt Leinefelde

---

## **Umlegungsverfahren Alte Mühle**

Im Verfahrensgebiet wichen die tatsächlichen Besitzstandsgrenzen von den rechtlichen Grenzen teilweise in erheblichem Umfang ab. In der Folge nutzen Bürger öffentliches oder einfach fremdes Eigentum für private Zwecke oder umgekehrt liegen öffentlich-rechtliche Nutzungen auf privatem Grund und Boden. Diese Missstände lassen sich mit den Oberbegriffen „baurechtswidrige Zustände“, „rückständiger Grunderwerb“ und teilweise „zu verbessernder Grundstückszuschnitt“ gut umschreiben. Im Verfahrensgebiet werden diese Probleme durch die Existenz örtlich nicht mehr vorhandener, aber gebuchter Grabengrundstücke in größerer Zahl verschärft.

Zur Beseitigung dieser Missstände wurde das Sanierungsumlegungsverfahren „Alte Mühle“ angeordnet und durch den Umlegungsausschuss eingeleitet. Das Vorhaben wurde am 02.07.2012 begonnen. Die nachstehenden Verfahrensschritte zeigen den Ablauf des Verfahrens:

1. Einleitung des Verfahrens durch den Umlegungsausschuss: In dem Beschluss wurde eine zweckmäßige Abgrenzung des Verfahrensgebietes festgelegt.
2. Beschluss über die Bewertung der Einwurfs- und Zuteilungsgrundstücke: Basierend auf den vom Gutachterausschuss beschlossenen besonderen Bodenrichtwerten wurden die Flächen der Beteiligten gemäß der Karten für die Einwurfs- und Zuteilungsbewertung zugeordnet.
3. Erörterung mit den Verfahrensbeteiligten über die Wünsche zur Zuteilung und der Abwägung gegenüber den verfahrensbedingten und tatsächlichen, örtlichen Zwangspunkten: Die Regelungen bedurften noch konkretisierender Absprachen mit den Verfahrensbeteiligten. Rechte, insbesondere zur dinglichen Sicherung von Leitungs- und Betreiberrechten waren zu formulieren.

Nach Abrechnung des Vorhabens wurden zuwendungsfähigen Gesamtkosten in Höhe von 45.619,17 € nachgewiesen.



# ZVN BL-SE SG Altstadt Leinefelde

---

## 6. Fazit

Auf der Grundlage von städtebaulichen Konzepten, wie Rahmenplanungen oder einzelnen Maßnahmenkonzepten, wurde die Sanierung in den verschiedensten Bereichen im Gebiet in den vergangenen Jahren kontinuierlich durchgeführt. Durch die Realisierung von Vorhaben in guter bis sehr guter Qualität in städtebaulicher sowie architektonischer Hinsicht verbesserte sich der gestalterische Wert der Altstadt erheblich. Für die baulich-räumliche Erhaltung, die funktionelle Stärkung und die gestalterische Aufwertung war die Aufnahme der Altstadt Leinefeldes in das BL-Städte-Bauförderungsprogramms von ganz besonderer Wichtigkeit. Für die Entwicklung war das Instrument des Sanierungsgebietes mit all seinen Facetten Anschlag und Motor seit der 1990er Jahre. Daher fällt das Gesamtfazit zur Erreichung der Sanierungsziele und Behebung der städtebaulichen Missstände im Sanierungsgebiet überaus positiv aus.



Der Großteil der mit den Vorbereitenden Untersuchungen festgestellten Missstände und Mängel konnte vollständig oder zumindest überwiegend beseitigt werden. Im besonderen Maße betraf das die öffentlichen Bereiche, wie Straßen und Plätze einschließlich ihrer Ausstattungen. Hervorzuheben sind hierbei wichtige öffentliche Aufenthaltsbereiche wie der Bahnhofsvorplatz, die Bahnhofstraße (teilweise), der Eichsfelder Hof, die Johann-Carl-Fuhlrott-Straße, der Ringau und der Gewässerlauf der Leine mit angrenzenden Bereichen. Zudem wurden in weiten Teilen auch die Anlieger- bzw. Nebenstraßen saniert und aufgewertet.

Im Zuge der Neugestaltungsmaßnahmen an Straßen und Plätzen konnte die gesamte zugehörige technische Infrastruktur ebenfalls bedarfsgerecht saniert bzw. entwickelt werden. Die Koordinierung des entsprechenden Vorhabens zwischen städtebaulichen Ordnungsmaßnahmen und der stadttechnischen Ver- und Entsorgung gelang in allen Fällen. Auf diese Weise entstanden die Voraussetzungen für den weiteren Ausbau des Gebiets im Sinne einer uneingeschränkten Nutzung.

Bereits in den ersten Jahren der Durchführung öffentlicher und privater Maßnahmen ergaben sich positive Veränderungen beziehungsweise Entwicklungen, die durch sichtbare Ergebnisse die Mitwirkungsbereitschaft der Bewohner förderten. Die Bürgerschaft der Stadt begann sich wieder zunehmend mit der Altstadt Leinefeldes zu identifizieren.

Private Bauherren wurden bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit Fördergeldern aus dem Kommunalen Förderprogramm unterstützt. Viele der geförderten Privatmaßnahmen an Grundstücken mit Wohn- oder auch gemischten Nutzungen erfolgten in beispielhafter funktionaler und gestalterischer Qualität und haben bis in die jüngste Zeit Vorbildwirkung. Für viele Eigentümer, die für die Instandsetzung keine Städtebaufördermittel beantragen wollten oder konnten, spielte die Beratung durch die Bauverwaltung der Stadt und dem von ihr beauftragten Sanierungsberater eine entscheidende Rolle. In vielen Fällen wurde auch hierdurch eine gute bis zufriedenstellende architektonische Qualität erreicht



## ZVN BL-SE SG Altstadt Leinefelde

---

Über das Programm BL-SE sind zuwendungsfähige Ausgaben in Höhe von rund 10,5 Mio. € eingesetzt worden. Damit unterstützen der Bund und das Land Thüringen den Ortsteil Leinefelde der Stadt Leinefelde-Worbis mit Zuwendungen in Höhe von rund 7,8 Mio. €.

Die Gesamtkostenaufwendung für alle Baumaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes „Altstadt Leinefelde“ beträgt im Städtebauförderprogramm BL-SE insgesamt 2.906.867,32 €.

Die Gesamtkostenaufwendung für alle Ordnungsmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes „Altstadt Leinefelde“ beträgt im Städtebauförderprogramm BL-SE insgesamt 6.230.627,02 €.

Hinzu kommen die Bauherrenanteile, nicht förderfähige Kosten und umgesetzte Summen in Bau und Dienstleistungen, welche um ein Vielfaches höher waren. Für die ganze Region haben die Investitionen einen enormen Anschlag bedeutet, von welcher letztlich auch die lokale Wirtschaft (Handwerker, Planer, etc.) profitiert.

# ZVN BL-SE SG Altstadt Leinefelde

## D. HANDLUNGSBEDARF UND AUSBLICK

Trotz der recht positiven Bilanz bei der Erreichung der Sanierungsziele und Beseitigung der städtebaulichen Missstände im Sanierungsgebiet "Altstadt Leinefelde", sind noch nicht alle geplante Vorhaben durchgeführt worden und damit die Sanierungsziele nicht vollumfänglich erreicht. Zur Erreichung der Sanierungsziele, als Grundvoraussetzung zur Schließung des Sanierungsgebietes, sind daher weitere Vorhaben umzusetzen. Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen:

**Ordnungsmaßnahmen:** Neugestaltung Bergstraße 3. BA, Nebenanlagen Kreuzung B247/ Bahnhof- und Heiligenstädter Straße, Ergänzung Ausbau Bahnhofstraße 4. BA, Aufwertung der Randbereiche um die Kreuzung am Eichsfelder Hof, zu sanierende Teilbereiche An der Tränke einschließlich Verbindungsgasse und An der Försterei.

**Baumaßnahmen:** weitere Aufwertung und der Teilumbau des Bahnhofsgebäudes (auch in Hinblick auf die Ausführung der Landesgartenschau 2025).

Themenbereiche wie Grün- und Freiflächen mit Aufenthaltsqualität, die Lebendigkeit/ Urbanität im Stadtbild, Gastronomie sowie Einzelhandel und Versorgung bilden zudem weiterhin Handlungsschwerpunkte. Themen wie Digitalisierung und Barrierefreiheit sind längst im täglichen Bewusstsein der Bürger angekommen und spielen zukünftig verstärkt auch eine Rolle als Standortfaktor für die Innenstadt.

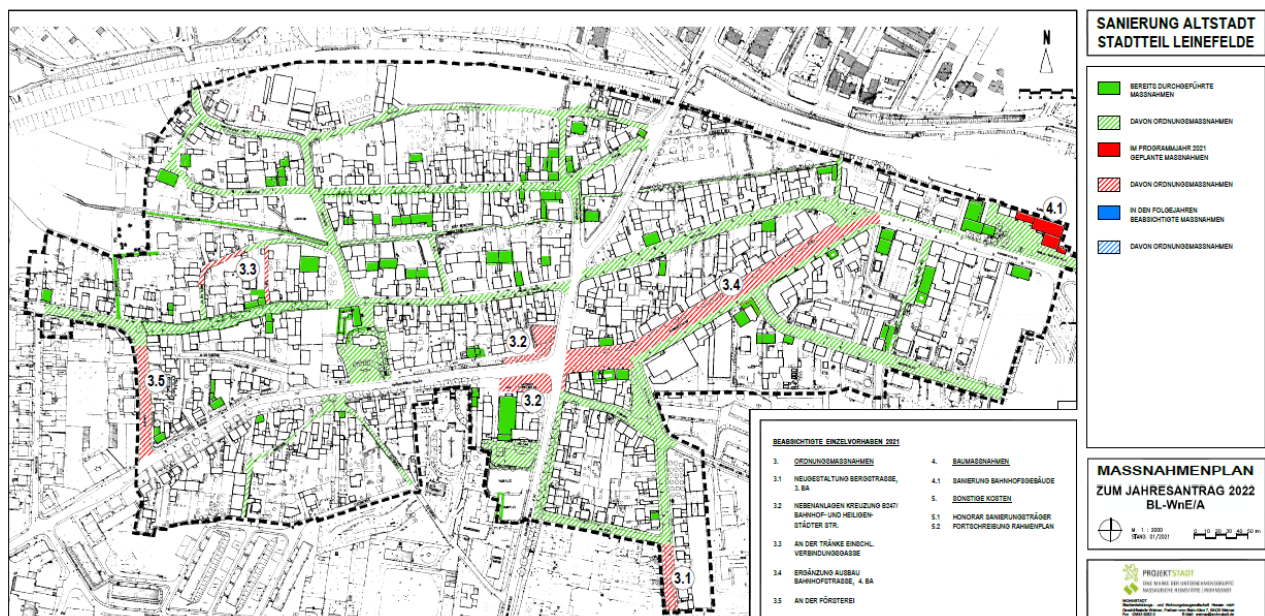


Abb. 2: Maßnahmenplan zum Jahresantrag 2022 [Quelle: Stadt Leinefelde-Worbis]

Die Durchführung der Sanierung der Innenstadt ist bis 2026 geplant und strukturiert. Die noch umzusetzenden Vorhaben sind mit Umsetzungshorizont in der Prioritätenliste zum Sanierungsgebiet „Altstadt Leinefelde“ enthalten.



## ZVN BL-SE SG Altstadt Leinefelde

---

Für die noch ausstehenden Maßnahmen werden in den nächsten Jahren Fördermittel aus unterschiedlichen Förderprogrammen zur Umsetzung beantragt und weiterhin sanierungsbedingte Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen eingesetzt. Da bei allen Fördermittelzuweisungen auch die Stadt Leinefelde-Worbis einen Miteleistungsanteil zu erbringen hat, ist die Höhe der zu beantragten Mittel von der Leistungsfähigkeit des kommunalen Haushaltes abhängig. Über die Beantragung ist jährlich durch den Stadtrat zu entscheiden.

Ein weiteres Ziel ist es, private Bauherren zu Gebäudesanierungen zu animieren und weitestgehend zu beraten. Dabei können Privateigentümer auch weiterhin die steuerlichen Vergünstigungen des EStG nutzen.

### WOHNSTADT

Stadtentwicklungs- und Wohnungsbau-  
gesellschaft Hessen mbH