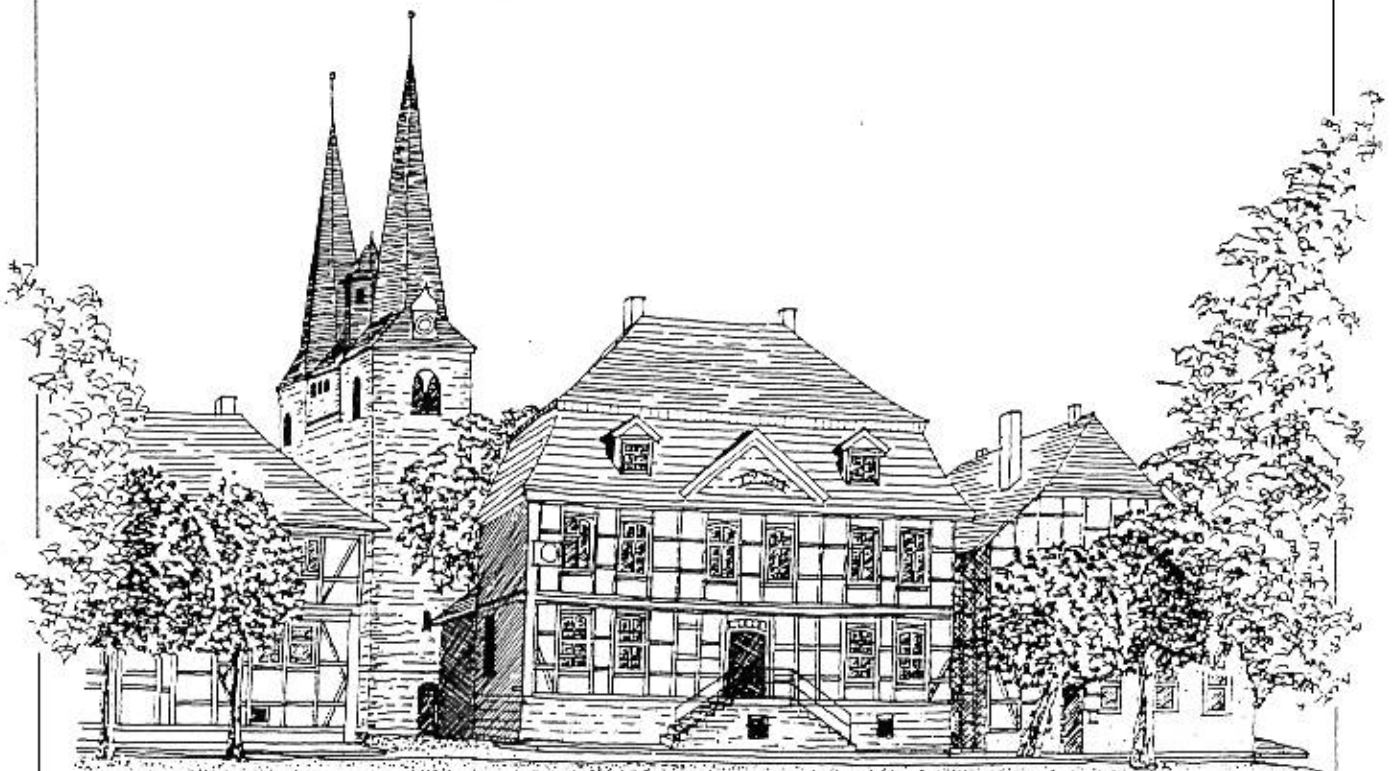












- Auszüge -



# DERENBURG

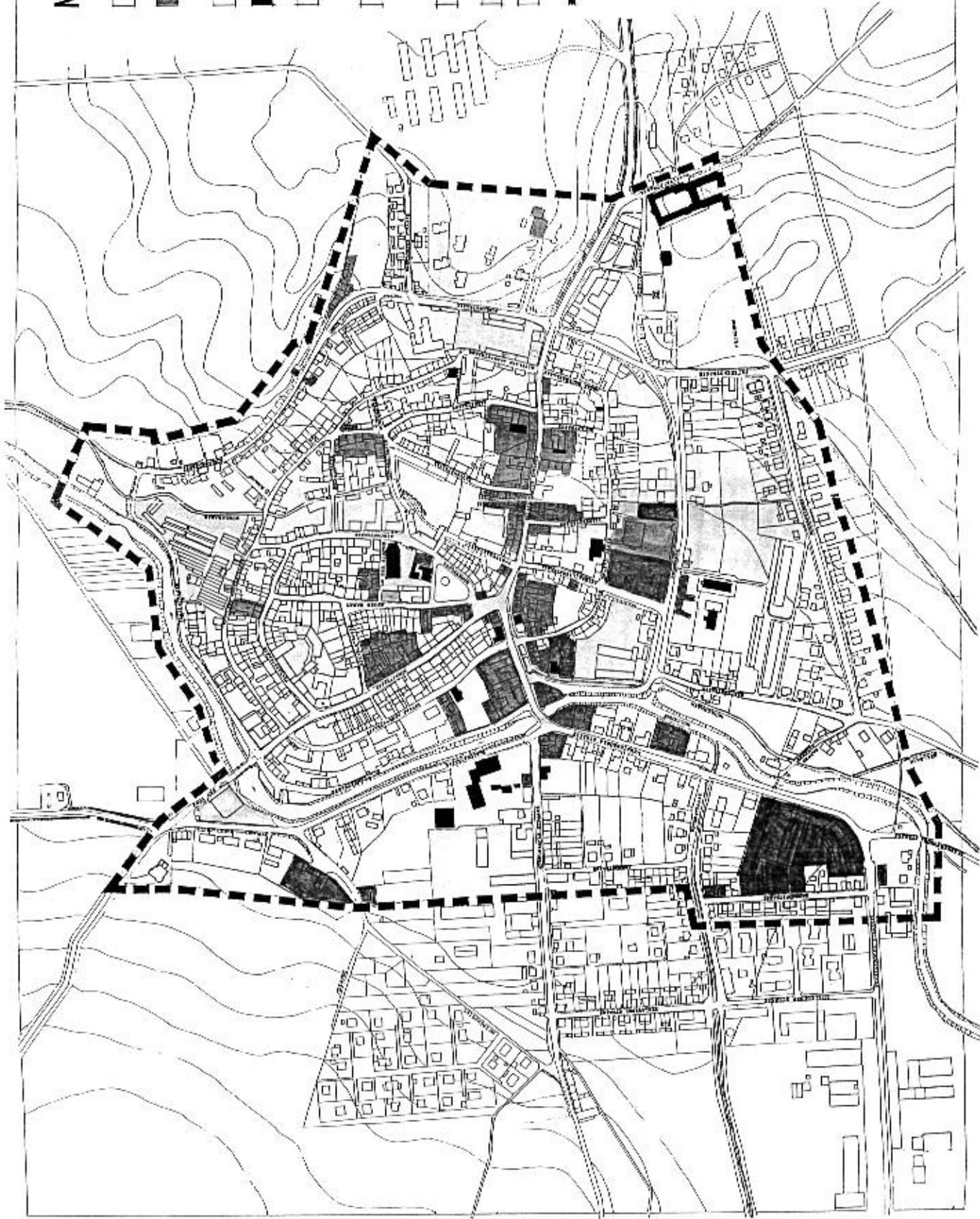
STÄDTEBAULICHE ERNEUERUNG  
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG GEMÄß § 141 BAUGESETZBUCH  
Überarbeitete Fassung (November 1997)

# NUTZUNGSSTRUKTUR

-  ÜBERWIEGEND WOHNEN
-  MISCHBEBIET - WOHNEN, HANDEL, KLEINGEWERBE, DIENSTLEISTUNGEN
-  HANDELFACHGEBIET, GEMEINDEVERBANDSGEBIET
-  ÖFFENTLICHE NUTZUNG
-  ÖFFENTLICHE BEDEUTSAME FLÄCHEN, WICHTIGE PLÄTZE, HAUPTGESCHÄFTSTRASSE
-  ÖFFENTLICHE BEDEUTSAME FLÄCHEN FÜR FREIZEIT, SPORT, ERHOLUNG, FREIZEIT-ROF
-  LANDWIRTSCHAFT, GARTENBAU
-  HANDEL, DIENSTLEISTUNGEN
-  LEERSTEHEND, UNTERGENUTZT
-  GRUNDE DES UNTERSUCHUNGS- GEBIETS

STADT DER ENTWICKLUNG

STADT PLAN 1987



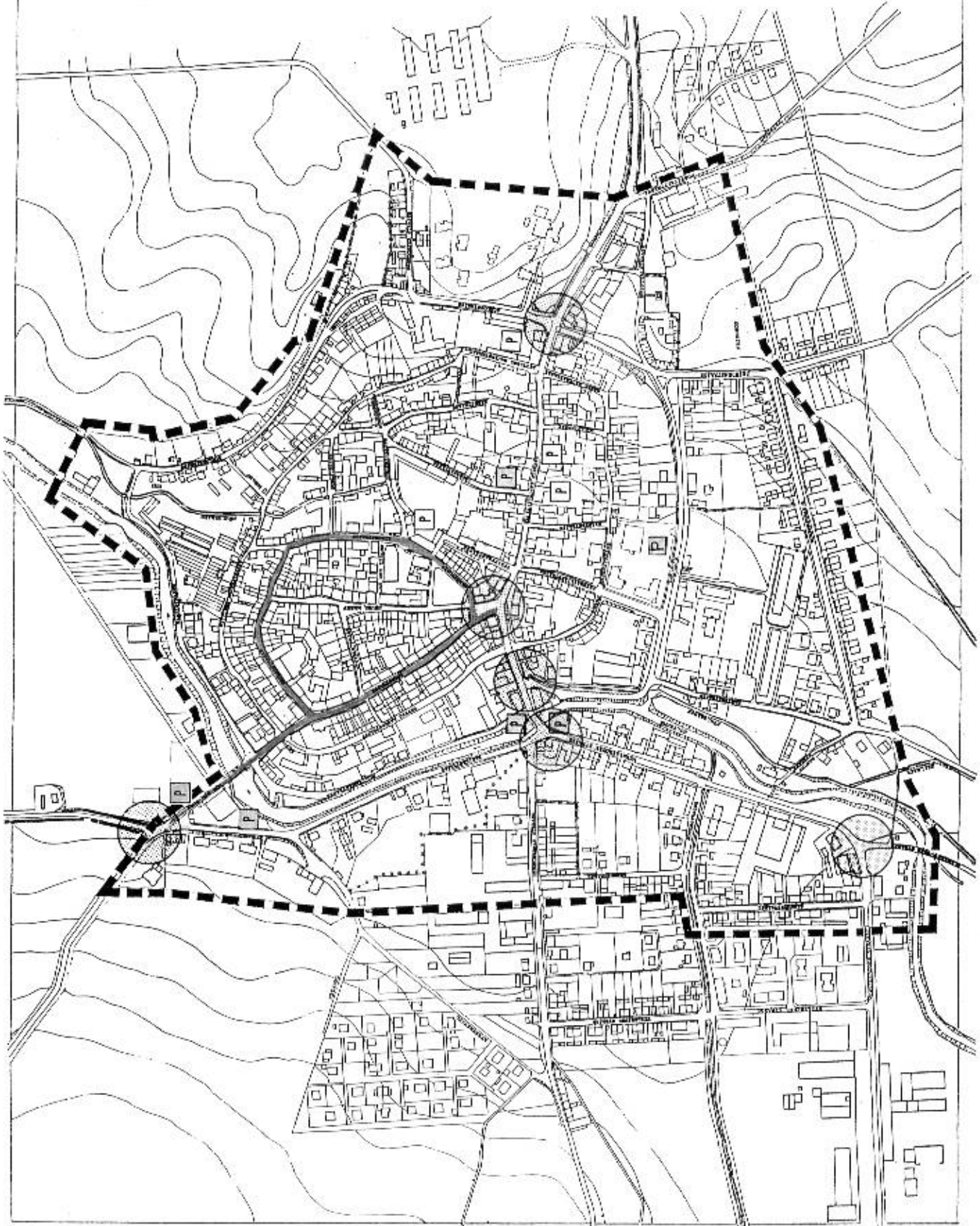
STADT DERENBURG  
STÄDTTECHNISCHE ERNEUERUNG

# VERKEHRSSTRUKTUR

- HAUPTVERKEHRSTRASSE, STRASSE MIT ÜBERMÖGLICHER BEDEUTUNG
- HAUPTSAMMELSTRASSE
- ERSCHEINUNGSSTRASSE
- ... FUSSWEGEVERBINDUNG
- P PARKPLATZ VORHANDEN
- P PARKPLATZ WÜNSCHENSWERT
- PROBLEMATISCHE VERKEHRSFÜHRUNG
- - - GRENZE DES UNTERSUCHUNGS-GEBIETS

STADT DERENBURG

STADT ENTWURFEN 1961



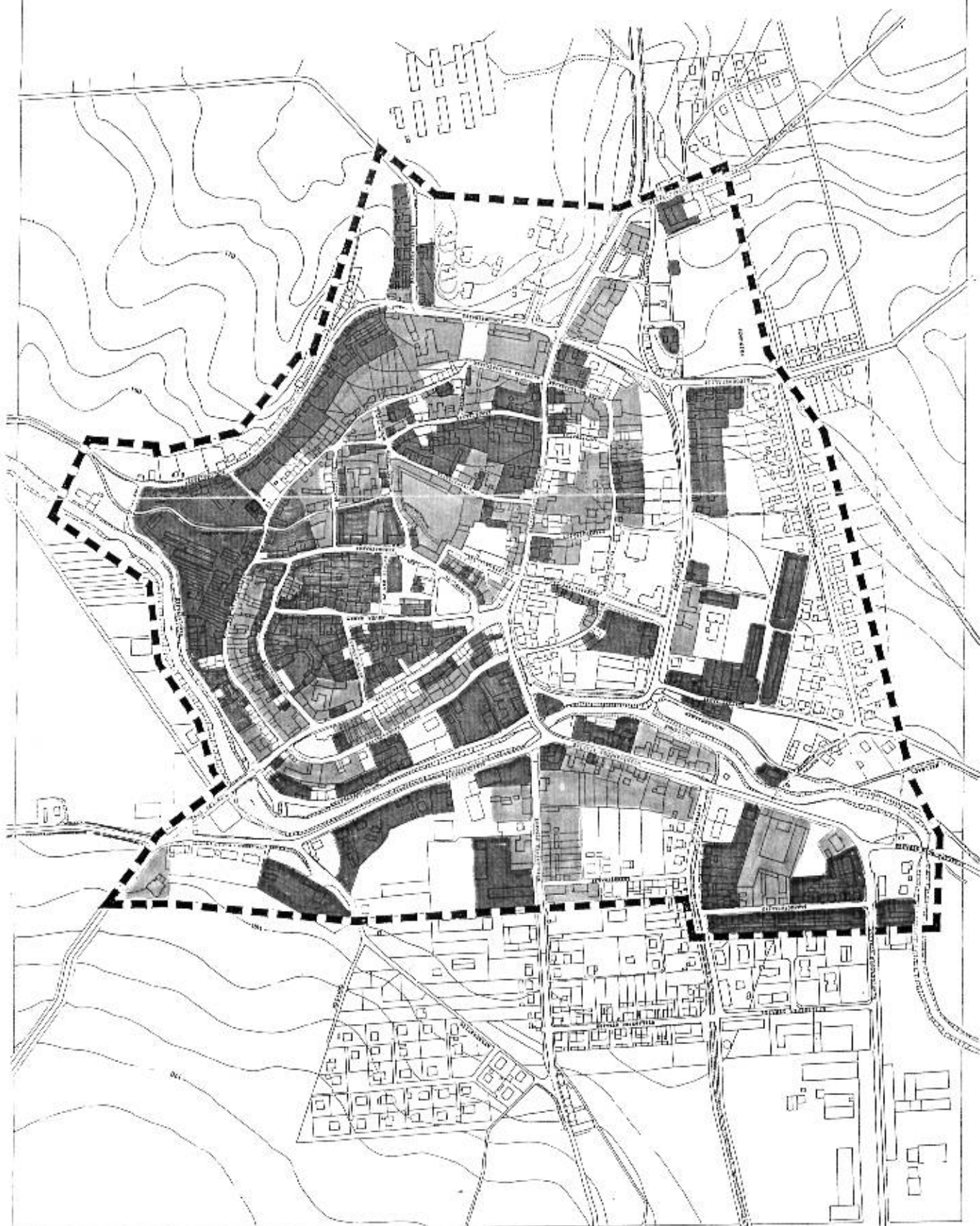
STADT DERENBURG  
STÄDTEDBAULICHE ERNEUERUNG



# BAUSUBSTANZ

- BEREICHE MIT ÜBERWIEGEND NEUERERER BEBAUUNG
- BEREICHE MIT ÜBERWIEGEND INTAKTER BAUSUBSTANZ. SCHONHEITS- BZW. REPARATURS-REPARATUREN NOTWENDIG
- BEREICHE MIT GENEHLL KONSTRUKTIV INTAKTER, PARTIELL ABER ERNEUERUNGS- BEDEÜFTIGER BAUSUBSTANZ. ERHALTMASSNAHMEN SIND ERFORDERLICH
- BEREICHE MIT STARK SANIER- UNSBEDÜFTIGER SUBSTANZ. EINGRIFFE IN DAS KONSTRUKTIVE SYSTEM SIND NOTWENDIG
- BEREICHE MIT NICHT SANIER- UNGSPÄTIGER SUBSTANZ. RUINEN
- GRANZE DES UNTERSUCHUNGS- GEBIETS

- GRANZE DES UNTERSUCHUNGS- GEBIETS
- STANDORT DER 1940



STADT DERENBURG  
STÄDTEDAULICHE ERNEUERUNG

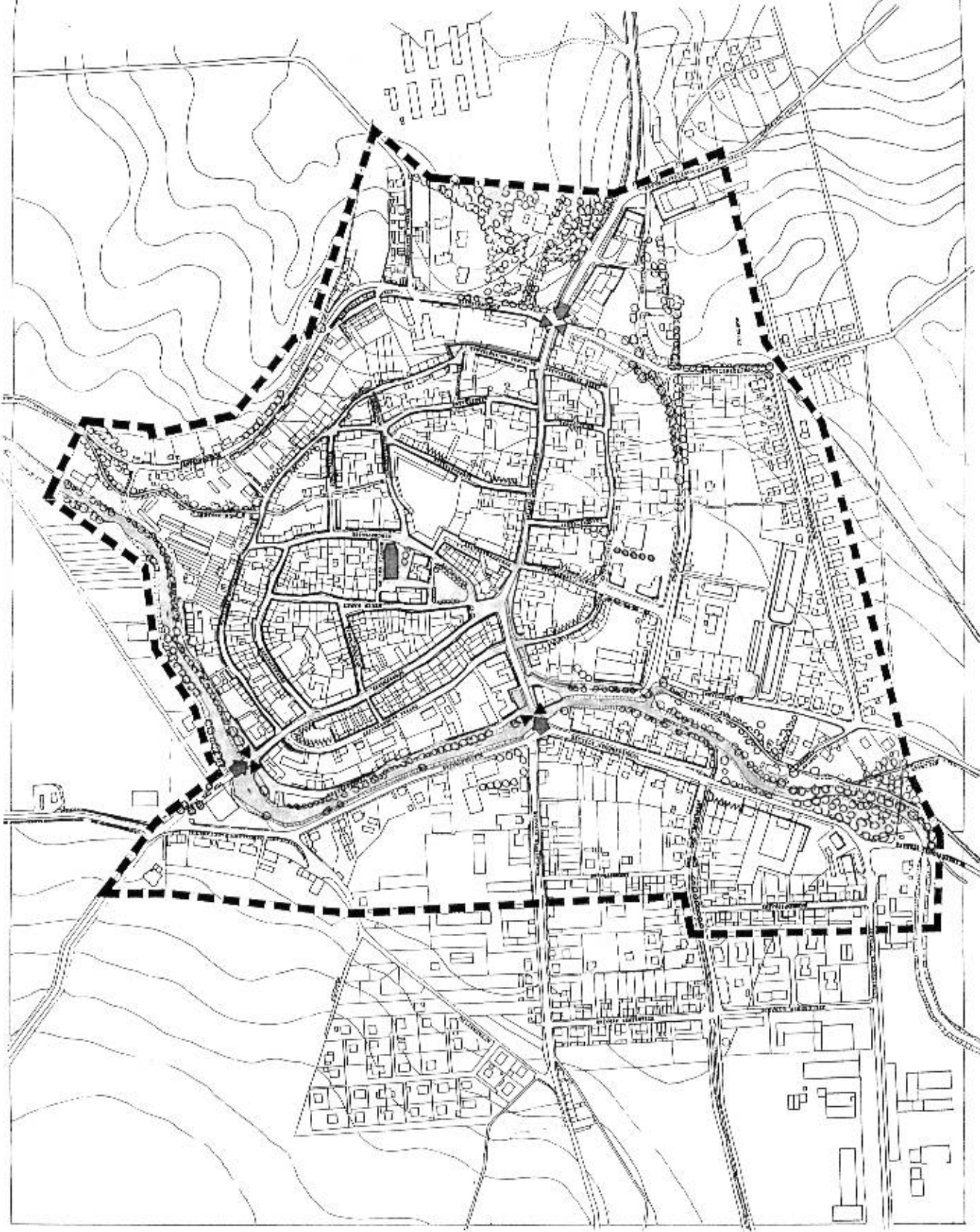
# STADTBILD

- STADTBILDPRÄGENDE STRASSE/  
PLATZ
- RAUMKANTEN
- FEHLENDE RAUMKANTEN
- RÄUMLICH WIRKSAMES GRÜN
- MANGELHAFT INTEGRIERTE  
FLÄCHEN/GEBÄUDE
- HAUPTZUGÄNGE ZUR ALTSTADT
- TORSITUATION
- TORSITUATION ZU VERBESSERN
- DOMINANTE
- HISTORISCHE STADTMATER
- WASSERLÄUFE
- GRENZE DES UNTERSUCHUNGS-  
GEBIETES



--- GRENZE DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

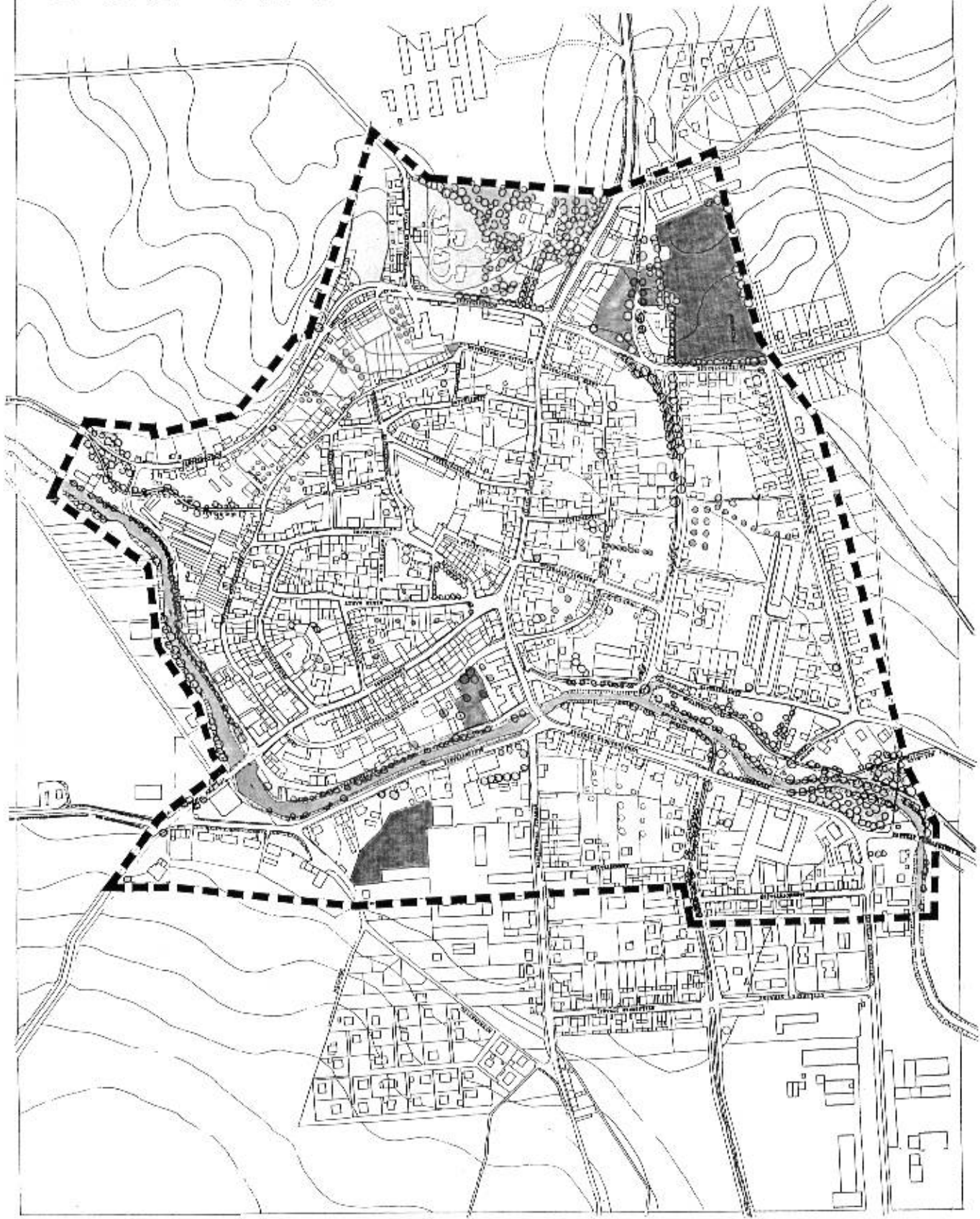
MAßSTAB 1:5000



STADT DERENBURG  
STÄDTEDBAULICHE ERNEUERUNG

# GRÜNSTRUKTUR

- ÖFFENTLICHES GRÜN
- PRIVATE NUTZGÄRTEN
- GROSSGRÜN
- ∞ RÄUMLICH WIRKSAMES GRÜN
- ▨ WASSERFLÄCHEN
- GRENZE DES UNTERSUCHUNGS-  
GEBIETES



STADT DERENBURG  
STÄDTEBAULICHE ERNEUERUNG



STADT DERENBURG 1971

STADT DERENBURG  
STÄDTEBAULICHE ERNEUERUNG



Der Abgrenzungsvorschlag vom Oktober 1997 umfaßt gemäß der Abbildung einen räumlich zusammenhängenden Bereich von ca. 20 ha. Er wird im Norden begrenzt durch die Nordseite der Kanalstraße bis zur westlichen Grundstücksgrenze der Gärtnerei; der Nordseite der Mittleren Mauerstraße, einschließlich der angrenzenden Bebauung incl. Grundstück, ohne Gewächshäuser bis zur nördlichen Grundstücksgrenze der ehemaligen Schäferei; im Osten durch die Mittlere Mauerstraße, einschließlich der Stadtmauer im Bereich der ehemaligen Schäferei und des südlichen Fußwegs entlang der Halberstädter Straße im Bereich des Grundstücks Obermauerstraße 1, sowie durch die Ostseite der Obermauerstraße, einschließlich der angrenzenden Bebauung incl. Grundstück, ohne das Grundstück Obermauerstraße 5; im Süden durch die Südseite der Obermauerstraße, einschließlich der angrenzenden Bebauung incl. Grundstück, wobei die Grenze im Süd-Osten die Flucht der Grundstücksgrenzen der Häuser Obermauerstraße 15-29 aufnimmt, sowie dem nördlichen Fußweg im Bereich der Halberstädter Straße 1; im Westen durch die Westseite der Holtemmestraße, die Holtemmebrücke in Verlängerung der Kornstraße ist ebenfalls eingeschlossen.

Bei der Abgrenzung des Sanierungsgebietes in dieser Form bleiben die Problembereiche westlich der Altstadt, die Gemengelage entlang der Wernigeröder Straße unberücksichtigt. Im Zusammenhang mit der Erstellung des Städtebaulichen Rahmenplanes können aber Konzepte für eine zukünftige Entwicklung aufgezeigt werden, um hier eine für die Gesamtstadt akzeptable zukünftige Nutzung und Gestaltung zu erreichen.

Oberste Priorität der Sanierung ist für den Kernbereich anzunehmen, der durch seine zentrale Lage eine besondere Rolle im Stadtgefüge einnimmt und im Norden durch die Straßen An der Kirche und Mühlenstraße, im Osten durch die Taubenstraße, im Süden durch die Halberstädter Straße und im Westen durch die Straße Neuer Markt, Marktplatz und Einmündung Kornstraße/Halberstädter Straße einschließlich der westlichen Bebauung begrenzt ist.

### 5. ERNEUERUNGS - UND DURCHFÜHRUNGSVORSTELLUNGEN

Das Erneuerungskonzept stellt einen Vorschlag zur Behebung der nachgewiesenen städtebaulichen Mißstände dar.

Grundmaxime des Sanierungsvorhabens muß das Prinzip der erhaltenden Erneuerung sein. Das baugeschichtliche Gebäudepotential ist als Erbe der vorangegangenen Generationen zu betrachten. Dieses Erbe sollte bewahrt und behutsam modernisiert werden. Um einen möglichen Bevölkerungsrückgang in der Altstadt zu stoppen, sind jedoch Modernisierungsmaßnahmen in Anpassung an heutige Wohnstandards zwingend erforderlich. Historische Gebäudesubstanz ist zu erhalten und zu modernisieren, um das innerstädtische Wohnungsangebot aufrechtzuerhalten. Eine Neubautätigkeit im Altstadtbereich zur Schaffung neuer Wohnraumkapazitäten ist aufgrund des historischen Grundrisses nicht möglich. Eine Ausnahme bilden Lückenschließungen z. B. in der Korn- oder Taubenstraße. In diesem Zusammenhang ist auf das zentral gelegene Gebäude- und Flächenpotential des ehemaligen Rittergutes, sowie die bereits zu hochwertigen Wohnungen umgenutzten Gebäude des ehemaligen Klosters, hinzuweisen.

Die Funktion "Grundzentrum" erfordert eine ausreichende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Es ist zu überlegen, historische, ehemals als Geschäftshäuser und heute leerstehende oder als Wohnhäuser genutzte Gebäude wieder ihrer angestammten Nutzung zuzuführen.

Dies ist auch insbesondere unter der zur Zeit zu erkennenden starken Nachfrage nach Gewerbe- und Bürofläche zu überdenken.

Das Abwandern zentraler Einrichtungen aus diesen Bereichen ist zu verhindern. Noch fehlende Einrichtungen sind im Zentrum in den Erdgeschossen der Altbauten oder auf zu räumenden Hofflächen mit Zugängen durch ehemalige Toreinfahrten oder durch andere Lösungen unter Erhaltung des Stadtbildes zu schaffen. Die Anlegung verkehrsfreier Fußgängerbereiche erscheint nicht notwendig.

Um die Funktionen ähnlich denen eines Grundzentrums zu erfüllen, sind ausreichende Verkehrsverhältnisse für den fließenden wie ruhenden Verkehr zu schaffen, die auf die spezifischen Eigenarten der Derenburger Altstadt Rücksicht nehmen müssen.

## ERNEUERUNGS- UND DURCHFÜHRUNGSVORSTELLUNGEN

- Pfarrgasse (bereits saniert)
  - Bockstraße
  - Kramerstraße
  - Obermauer-, Untermauer- und Mittlere Mauerstraße
  - Holtemmestraße;
  - Wiederherstellung des ortstypischen, einer historischen Altstadt angemessenen Natursteinpflasters bei asphaltierten Straßenoberflächen
  - Kornstraße
  - Teilstück Petersilienstraße
  - Teilstück Obermauerstraße;
  - Anlage von zusätzlichen öffentlichen Stellplätzen in den Blockinnenbereichen:
    - Halberstädter Straße
    - Kirchstraße;
  - Anlage von zusätzlichen privaten Stellplätzen innerhalb der Altstadt zur Freihaltung der öffentlichen Straßen und Plätze von privatem ruhendem Verkehr;
  - Stellplätze am Straßenraum als Garagen bzw. Carports hinter städtischen Mauern o.a.;
  - Stellplätze unter Beachtung einer minimierten Flächenversiegelung sowie entsprechenden Begrünung in Blockinnenbereichen;
  - Gestaltung öffentlicher Grünflächen und deren Einbindung in das Gefüge der Stadt;
  - Aufwertung der Uferzonen entlang der Holtemmestraße, insbesondere die Aufweitung zur Kornstraße;
  - Sanierung der Uferbefestigungen des Mühlengrabens;
  - Wasser- und Bettreinigung des Mühlengrabens;
  - Öffnung des verrohrten Mühlengrabens im Bereich der Halberstädter Straße / Promenade und des Blockinnenbereichs Kirch-, Taubenstraße;
  - Verstärkung der Begrünung bzw. besere Gestaltung der Stadteingänge Kornstraße, westliche und östliche Halberstädter Straße - ggf. Abriß vorhandener Bausubstanz in diesem Bereich;
  - Neugestaltung des Brückengeländers der alten Holtemme-Brücke in Verlängerung der Kornstraße
  - Wiederherstellung historischer Gebäudeensembles zur Reparatur der aufgerissenen Stadtstruktur durch Neubauten
    - Bebauung Kornstraße / Untermauerstraße
    - Baulückenschließung Korn- / Mittelstraße
    - Baulückenschließung Taubenstraße
    - Baulückenschließung Petersilienstraße (inzwischen bereits teilweise geschlossen)
    - Baulückenschließung Bockstraße
    - Baulückenschließung Bergstraße
    - Baulückenschließung Obermauerstraße
    - Baulückenschließung Mittlere Mauerstraße;
  - Zur Erhaltung der historischen Gebäudesubstanz ist der gesamte Altstadtbereich auf Substanzschwächen hin zu untersuchen.
- Der Blockbereich zwischen Pfeiffer-, Kirch-, Mühlen-, Tauben- und Halberstädter Straße ist vorrangig in substantieller und struktureller Hinsicht näher zu untersuchen, um insbesondere im Hinblick auf neue Nutzungen saniert, neu bebaut und gestaltet zu werden unter Beibehaltung der historischen Fluchten des Blockrandes.
- Dabei ist auch die Öffnung des in den Bereichen Promenade, Halberstädterstraße und Rittergut verrohrten Mühlengrabens vorzusehen.



### ERFORDERLICHE MASSNAHMEN AUS ÖKOLOGISCHER SICHT

Der aufgeführte Maßnahmenkatalog gilt grundsätzlich für die Gesamtstadt. Da sich aber die städtebauliche Voruntersuchung im wesentlichen auf die Altstadt beschränkt, werden sie für diesen Stadtbereich im Einzelnen aufgeführt. Lediglich die Aussagen zum gesamten Freifächensystem betreffen die Gesamtstadt:

- Erhaltung und Entwicklung der Holtemmeaue;
- Renaturierung der Holtemme;
- Renaturierung der Gewässer Rothe und Hellbach;
- Entsiegelung unnötig befestigter Flächen;
- der durch die Innenstadt fließende Mühlengraben muß breiträumig offengehalten bzw. wieder geöffnet und technisch saniert werden.
- Nutzungsextensivierung, Abriß von Nebengebäuden, Flächenentsiegelung und Bepflanzung von Blockinnenhöfen;
- aufgrund der historischen städtebaulichen Situation ist die Pflanzung von Straßenbäumen im Altstadtbereich nur an wenigen Stellen - z.B. Neuer Markt - begründbar. Auf privaten Grundstücken sollten jedoch verfügbare Flächen mit Einzelbäumen und -sträuchern bepflanzt werden;
- überalterte, geschädigte Bäume sollten nur dann erhalten und saniert werden, wenn sie aufgrund historischer Bedingungen und der Erscheinungsbilder schützens- und erhaltenswert sind bzw. bereits unter Schutz stehen. Ansonsten ist es sinnvoll, abgängige Bäume zu fällen und an geeigneter Stelle neue zu pflanzen;
- Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze. Sämtliche Koniferen sind im Gebiet Derenburgs standortfremd und sollten spätestens, wenn sie abgängig sind, durch heimische Gehölze ersetzt werden;
- Rasenflächen können in den Wallanlagen und den Auebereichen sich zu extensiven Wiesenflächen entwickeln. In intensiv genutzten Freiflächen müssen belastbare Rasenflächen erhalten werden;
- Fassadenbegrünung und Begrünung von Mauern, jedoch vornehmlich an Neben- und Hinterhofgebäuden;
- als Befestigungsarten sind anzustreben:  
Wegeflächen in Parkanlagen in wassergebundener Decke, ebenso Platzflächen, die nicht ständig befahren werden, Gossen, Randstreifen usw. können breitfugig mit Beton-, besser Naturpflaster gepflastert werden. Für selten oder gar nicht belastete Randstreifen ist auch Schotterrasen geeignet. Auf den Fahrbahnen sollte das historische Pflaster erhalten werden. Innen- und Hinterhöfe können besonders dann entsiegelt werden, wenn nicht die Gefahr der Bodenverunreinigung durch Öl, Benzin usw. entsteht. Dauerparkplätze, Werkstatthöfe usw. müssen zum Schutz von Boden und Wasser befestigt werden;
- Extensivbegrünung von Flachdächern;
- Recycling von Altmaterialien wie Ziegelsteine, Klinker, Natursteinpflaster usw. für Stützmauern, Bodenbeläge usw.;
- bei der Gebäudesanierung ist auf den Erhalt, bzw. die Schaffung von Nistmöglichkeiten und Unterschlupfe für Vögel, Insekten und Fledermäuse zu achten. Ruinen müssen nicht unbedingt abgerissen oder wieder intensiv genutzt werden, sie können gelegentlich auch in ihrem Bestand gesichert und erhalten werden (wie bei der Kalandskapelle bereits geschehen);
- durch Baum- und Strauchpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung, entsiegelte und begrünte Flächen wird der Abfluß von Regenwasser verringert und verzögert, weil das Wasser teilweise versickert, teilweise verdun-

stet, somit zur Grundwasserneubildung beiträgt, Staub bindet, die Luftfeuchtigkeit direkt durch Verdunstung und indirekt durch die Vegetation erhöht und somit zur Verbesserung des Stadtklimas beiträgt. Eine höhere Artenvielfalt bei den Pflanzen zieht automatisch eine höhere Tierartenzahl nach sich und umgekehrt;

Reinigung des abfließenden Oberflächenwassers in kleinen und kleinsten Retentionsräumen, wie Mulden, aufgeweiteten Gräben usw., bevor es in die Holtemme abgeleitet wird.

### 6. MASSNAHMEN UND KOSTENEINSCHÄTZUNG

Die Förderung von Sanierungsmaßnahmen ist unter anderem auch davon abhängig, ob die geforderte zügige Durchführung in einem absehbaren Zeitraum unter Berücksichtigung der finanziellen Mittel der Stadt zu gewährleisten ist. Dazu muß zum einen die Höhe der gesamten unrentierlichen Sanierungskosten ermittelt werden und zum anderen der Umfang der erforderlichen Sanierungsmittel aufgezeigt werden, die beim Land einzuwerben sind.

Die Besonderheiten der finanziellen Situation der Stadt Derenburg und des Landes Sachsen-Anhalt müssen berücksichtigt werden. Die folgenden Kostenübersichten gehen von der bisherigen Finanzierungspraxis aus.

Die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen vorgelegte Kosten- und Finanzierungsübersicht hat nicht die Detaillierung, die nach Paragraph 149 BauGB für die Übersicht nach der förmlichen Festlegung und für die Aufstellung der Bebauungspläne gefordert wird. Die Kosten wurden auf der Basis der gegenwärtigen Erfahrungswerte grob ermittelt. Eine laufende Fortschreibung entsprechend der Kostenentwicklung in dem jeweiligen Verfahrensstand ist erforderlich.

#### 6.1 ZUSAMMENGEFASSTE KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT

Die Sanierungskosten in der Derenburger Innenstadt werden auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes geschätzt auf:

23.170.000,00 DM

Bei einer voraussichtlich fünfzehnjährigen Durchführung der Sanierung ergeben sich damit im Durchschnitt pro Jahr Aufwendungen von:

ca. 1.545.000,00 DM

Nach derzeitiger Finanzierungspraxis (Stand Oktober '97) sind die Sanierungskosten von der Stadt Derenburg und dem Land Sachsen-Anhalt (einschließlich Bundesanteil) zu gleichen Teilen aufzubringen, beim vereinfachten Verfahren kommen dann noch die Straßenausbaubeiträge hinzu.

## MASSNAHMEN UND KOSTENEINSCHÄTZUNG

---

UNRENTIERLICHE KOSTEN IN TAUSEND DM  
(Grobschätzung nach dem Stand November 1997)

### A. AUSGABEN

1.	WEITERE VORBEREITUNG DER SANIERUNG	650 TDM
2.	ERWERB VON GRUNDSTÜCKEN	
2.1	Grundstückskosten	150 TDM
2.2	Grundstücke für öffentliche Maßnahmen	100 TDM
3.	ORDNUNGSMASSNAHMEN	
3.1	Bodenordnung	100 TDM
3.2	Umzug (Bewohner u. Betriebe)	100 TDM
3.3	Beseitigung baulicher Anlagen	1.000 TDM
3.4	Erschließung	11.500 TDM
3.5	Sonstige Ordnungsmaßnahmen	200 TDM
4.	BAUMASSNAHMEN	
4.1	Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden und Bauwerken	11.270 TDM
5.	SONSTIGE MASSNAHMEN	100 TDM
6.	VERGÜTUNG FÜR SANIERUNGSTRÄGER UND BEAUFTRAGTE	1.500 TDM
	Summe Kosten	<b>26.670 TDM</b>

---

### B. EINNAHMEN

1.	ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE BZW. GRUNDSTÜCKSV ERÄUSSERUNG	3.500 TDM
----	---	-----------

---

**C. UNRENTIERLICHE KOSTEN** **23.170 TDM**

---

---