

Zusammenfassung von Vorbetrachtungen

zum Sanierungsgebiet

„Bioenergiedorf Neu-Muldenstein / Bereich Bahnhof“ in der Gemeinde Muldestausee

Vorwort:

Die Gemeinde Muldestausee hat vor, langfristig das Gebiet in Muldenstein zu entwickeln, welches über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes mittels Satzung definiert werden soll.

Die Notwendigkeit zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes wird mit vorbereitenden Untersuchungen (§141 Abs. 1 BauGB) nachgewiesen. Gemäß §141 Abs.2 BauGB kann von den vorbereitenden Untersuchungen abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen.

Im Folgenden werden die bereits vorliegenden Unterlagen aufgezählt und die in diesen Unterlagen enthaltenen Aussagen zum betreffenden Gebiet zusammengefasst.

1. Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (IGEK)

Die Gemeinde Muldestausee erarbeitete von März 2017 bis April 2018 mit umfassender Bürger- und Trägerbeteiligung ihr IG EK. In diesem Konzept wurden die Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken für verschiedene Themenkomplexe der Gemeinde analysiert. Im Ergebnis der Erarbeitung dieses Konzeptes sind umfangreiche Handlungsschwerpunkte und Entwicklungsziele formuliert worden, die bis hin zu konkreten Vorhaben und Maßnahmen für die einzelnen Ortsteile reichen.

Das IG EK der Gemeinde Muldestausee wurde nach der Zustimmung/Anerkennung durch die zuständige übergeordnete Behörde veröffentlicht und steht somit der Öffentlichkeit dauerhaft zur Einsichtnahme auf der Homepage der Gemeinde Muldestausee zur Verfügung.

Im Punkt 4.7 „öffentlicher Personennahverkehr, Mobilität“ des IG EK wurde unter anderem die Bedeutung und Standortvorteile der Bahnhöfe Burgkernitz und Muldenstein genannt.

Dabei wurde festgestellt: (IG EK Seite 73 unten)

„Vollkommen unzureichend stellen sich dagegen die Bedingungen am Haltepunkt Muldenstein dar. Die Gebäude wurden von der Deutschen Bahn AG verkauft; die Eigentümer sorgen nicht für die Instandhaltung der Areale, das verwahrloste Bahnhofsgebäude bildet damit kein „Eingangstor“ in die Gemeinde.“

Aus dieser Feststellung ergab sich folgendes Handlungsziel für die Gemeinde: (IG EK Seite 74, Ziff.2)

„2. Mittelfristig soll der Bahnhof Muldenstein die zentrale Schnittstelle für den schienengebundenen ÖPNV, den Busverkehr und den Individualverkehr sein. Dies wird nur dann zu gewährleisten sein, wenn die Gebäudesubstanz grundhaft saniert und für einen modernen Haltepunkt ausgestattet werden kann. Voraussetzung hierfür ist die Klärung der Eigentumsverhältnisse zu Gunsten der Kommune. Das Gelände in Bereich des jetzigen

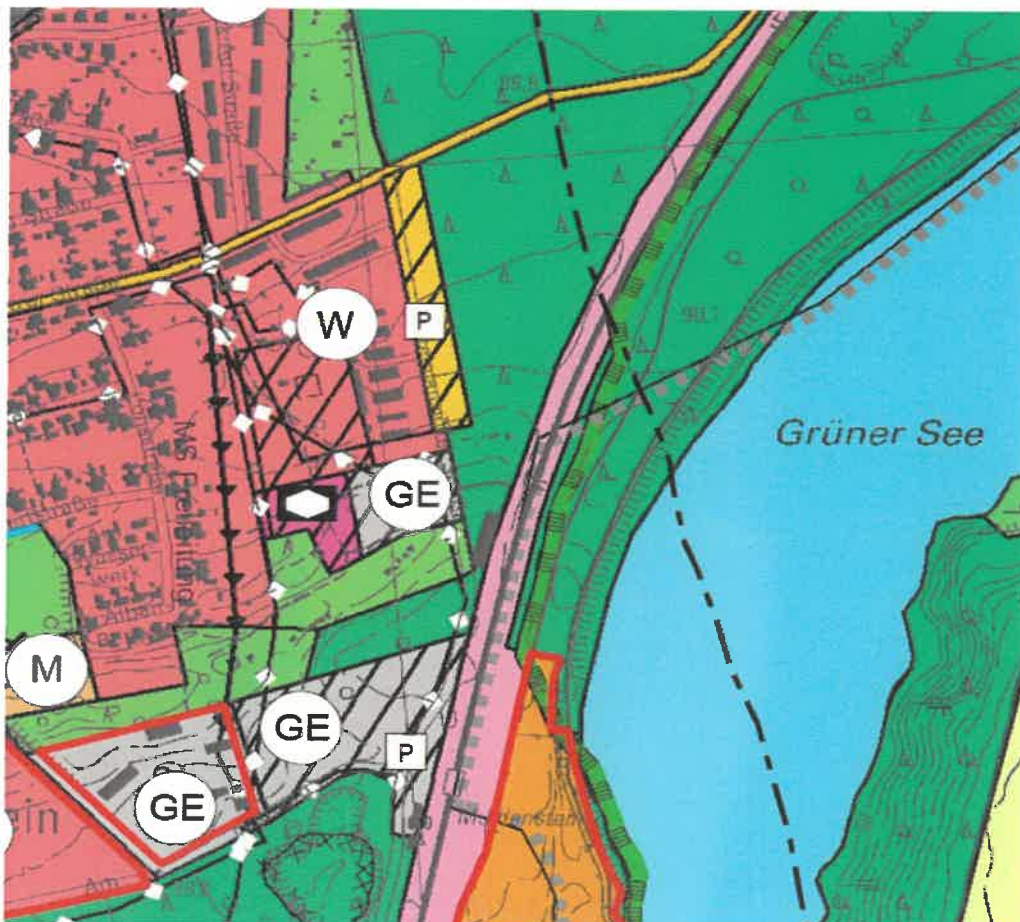
Bahnhofes bietet ausreichend Raum für Parkplätze (PKW, Fahrräder), Umsteigemöglichkeiten zu den Buslinien sowie für Ruhe- und Wartezonen. Die Gestaltung des Areals besitzt hohe Priorität im Rahmen des IGEK.“

2. Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Muldestausee

Die Gemeinde Muldestausee erarbeitete nach der Fertigstellung des IGEK ihren ersten gemeinsamen FNP für die aus 13 Ortsteilen bestehende Einheitsgemeinde. Dieses umfangreiche Planungsverfahren beinhaltete vier Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligungen und dauerte auf Grund seiner Komplexität fast 4 Jahre. Derzeit liegt die komplette Verfahrensakte zur Genehmigung im Landesverwaltungsamt Magdeburg. Die Gemeinde Muldestausee erwartet die Genehmigung in ca. 3 Monaten (Ende August 2022).

Im FNP ist, in Anlehnung an das IGEK, die Entwicklungsmöglichkeit für das Sanierungsgebiet östlich der Ortslage Muldenstein im Umfeld des Bahnhofes aufgegriffen worden. Hier sieht die Gemeinde zum einen Potenzial für die Erweiterung des eingeschränkten Gewerbegebietes (rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Bahnhof“ Muldenstein) in Richtung Bahnhofsvorplatz, sowie eine sinnvolle Abrundung und Erweiterung der Wohnbauflächen bis hin zur Steinlausigker Straße. Dabei wurde während des Planverfahrens zum FNP der Bebauungsplan „Sonnengrund“ entwickelt, der Bauflächen für den Gemeinbedarf (Vorhaben neue KITA) sowie weitere Flächen für die Ansiedlung von nichtstörendem Gewerbe vorsieht. Konkrete Ausführungen und Betrachtungen wurden in der Erarbeitung des Bebauungsplanes „Sonnengrund“ vorgenommen (siehe im Punkt 3. unten).

Auszug aus der Planzeichnung (Genehmigungsexemplar-Stand März 2022):



In der Begründung zum FNP ist das Thema „Bahnhof Muldenstein“ auf Seite 33 aufgegriffen worden.

„Als Chancen werden u.a. die Umgestaltung des Bahnhofs Muldenstein zur zentralen Schnittstelle für Pendler, gesehen.“

Auf Seite 79 der Begründung zum FNP wird auf das hier zu Rede stehende Gebiet als zukünftiger Siedlungsschwerpunkt eingegangen, wobei konkrete Planungen erst mit der Aufstellung von Bebauungsplänen darstellbar sind. Die Benennung des betreffenden Gebietes im FNP als zukünftigen Siedlungsschwerpunkt, dokumentiert die Willensbekundung der Gemeinde Muldestausee dieses Gebiet im öffentlichen Interesse zu entwickeln.

Nach der Genehmigung und dem Inkrafttreten ist der FNP auf Dauer auf der Homepage der Gemeinde und im Bauamt der Verwaltung einsehbar.

3. Bebauungsplan „Sonnengrund“ Muldenstein

Im Jahr 2020 begann die Gemeinde Muldestausee mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sonnengrund“ in Muldenstein. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Bioenergiedorf Neu-Muldenstein /Bereich Bahnhof“. Alle Flächen befinden sich im kommunalen Eigentum. Als Zielstellung der erforderlichen Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung sowie die Entwicklung eines Gewerbegebietes mit eingeschränkter Nutzung formuliert. Im Planverfahren wurden mehrere Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligungen durchgeführt sowie eine Standortuntersuchung vorgenommen.

Auszüge aus der Begründung zum Bebauungsplan „Sonnengrund“

(Seite 14-16 Planungsrechtliches Grundkonzept u. Erforderlichkeit der Aufstellung)

„Besonders hervorzuheben ist dabei die verkehrliche Lagegunst für einen Gewerbestandort, ...“

„Es ist ein großes Anliegen, dass in Muldenstein der Bau einer Kinderbetreuungseinrichtung in Bahnhofsnähe ermöglicht wird. In Bezug zur Ortslage von Muldenstein und den umgebenden Ortschaften ist der in Rede stehende Standort von besonderer infrastruktureller Lagegunst. Durch die Bahnhofsnähe können Berufspendler schnell die Großstädte per Bahn erreichen und zugleich die Betreuung ihrer Kinder in Einklang bringen.“

„Einen geeigneten Standort zu finden, war für die Gemeinde wichtig, da die Kinder von Muldenstein, als größte Ortschaft der Gemeinde, zur Betreuung derzeit in andere Ortschaften gebracht werden müssen, teilweise auch über Gemeindegebietsgrenzen hinaus.“

„Des Weiteren ist es für die Gemeinde Muldestausee wichtig für die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen einen Standort für einen Gewerbetreibenden anbieten zu können. Bei der guten verkehrsräumlichen Lage, den Voraussetzungen in Hinblick auf die Infrastruktur, die Nähe zum Bahnhof und die Ortsrandlage bezüglich der vorhandenen Wohnbebauung liegt es auf der Hand, dass eine solche Nutzung für das Gemeindegebiet förderlich ist. Mit dem Planverfahren sollen Möglichkeiten geschaffen werden, weitere Gewerbenutzungen im Ort zu ermöglichen.“

Lage des Bebauungsplangebietes innerhalb des Sanierungsgebietes:



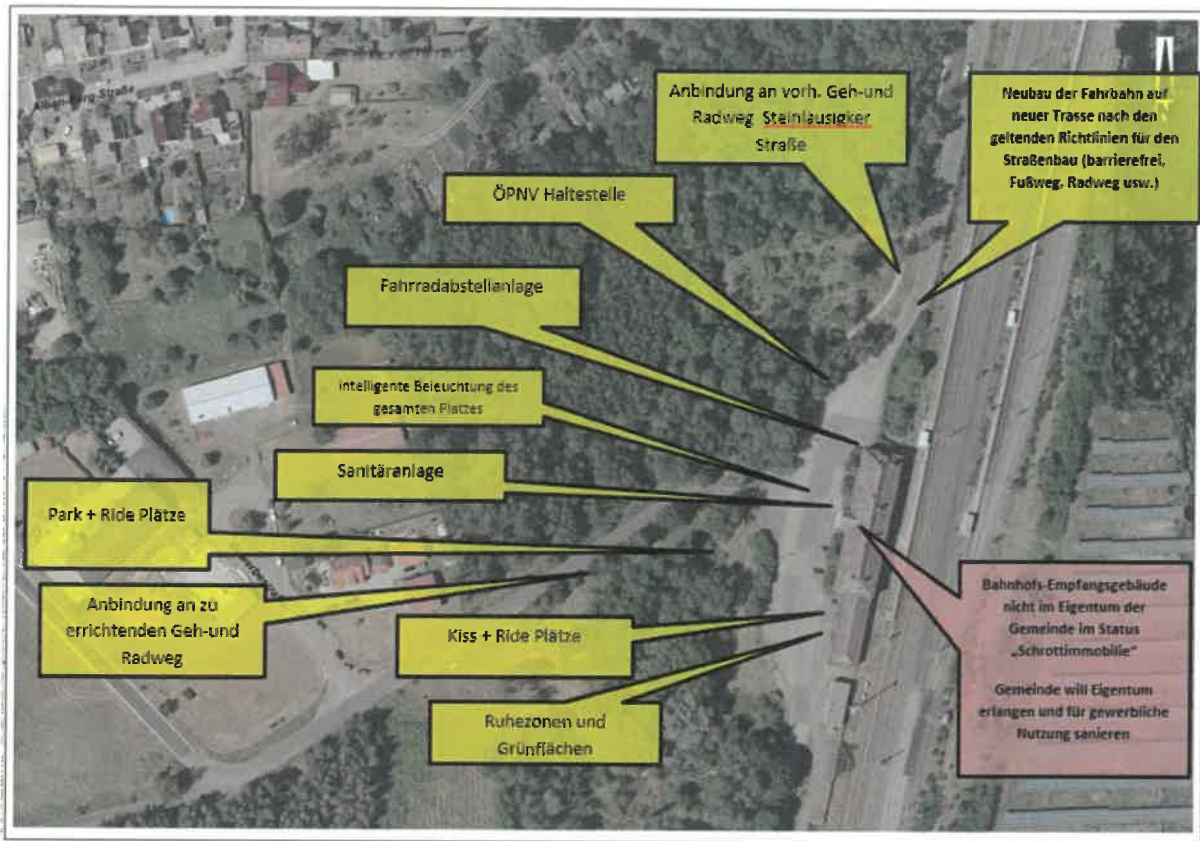
Der rechtskräftige Bebauungsplan „Sonnengrund“ OT Muldenstein ist auf Dauer auf der Homepage der Gemeinde und im Bauamt der Verwaltung einsehbar.

4. Anmeldung der Gemeinde für das Mehrjahresprogramm der Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt GmbH (NASA)

Bereits 2019 hat die Gemeinde Muldestausee eine Anmeldung für das Mehrjahresprogramm gemäß Ziff. 8 der Verwaltungsvorschriften zur Durchführung von § 3 Abs. 1 des Entflechtungsgesetzes (VV.EntflechtG/Verkehr) des Landes Sachsen-Anhalt vorgenommen. Das Vorhaben erhielt den Namen:

Umgestaltung und Sanierung des Bahnhofsvorplatzes Muldenstein nach den Prinzipien des Merkblattes zur Umgestaltung von SPNV Schnittstellen zu einem modernen Bahnhofsvorplatz mit zukunftsweisender Verkehrsraumgestaltung.

Es wurde dazu eine Vorhabensskizze (Lageplan mit erläuternden Kennzeichnungen der einzelnen Sanierungs- und Vorhabenschwerpunkte) eingereicht:



Des Weiteren wurde eine Beschreibung des Vorhabens wie folgt vorgenommen.

„Sowohl der Verkehrsraum vor der Immobilie des Bahnhofes, als auch die Immobilie des Bahnhofes Muldenstein selbst, befinden sich in einem desolaten Zustand. Leider befindet sich das ehemalige Bahnhofsgebäude noch nicht im Eigentum der Gemeinde, weshalb die erforderliche Investition in das Gebäude hier als optional zu betrachten ist.“

Durch die Vervollkommnung des Nahverkehrs und S-Bahn-Netz auch durch den Mitteldeutschen Verkehrsverbund gewinnt der Haltepunkt Muldenstein für die Gemeinde Muldestausee und die Ortslage Muldenstein weiter an Bedeutung.

Die Gemeinde ihrerseits wird bahnhofsnahe Wohngebiete ausweisen, die den Bahnhof „näher an den Ort heranholen“. Glücklicherweise liegen einige prädestinierte Grundstücke der Gemeinde in Bahnhofsnähe, sodass eine Entwicklung planmäßig vollzogen werden kann.

Im Einklang mit der weiteren Entwicklung der Bausubstanz des Ortes muss der Bahnhofsvorplatz saniert werden und ist mit modernen Funktionalitäten auszustatten.

Gegenwärtig wird am Bahnhof eine ÖPNV Haltestelle betrieben, die jedoch keine Voraussetzungen an einem modernen Haltepunkt aufweist.

Die Sanierung des Bahnhofsvorplatzes zur modernen Schnittstelle, muss insbesondere folgende Ziele haben:

- *Errichtung an der ÖPNV Haltestelle mit Fahrgastunterständen, Beleuchtung und Barrierefreiheit*
- *Beleuchtung des gesamten Bahnhofsumfeldes*
- *Errichtung von Park (Kiss) und Ride- Plätzen*

- Errichtung von Fahrradabstellmöglichkeiten.
- Entflechtung des gesamten Verkehrsraumes mit einer intelligenten Verkehrsführung für Fahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer incl. Anbindung an die vorhandenen örtlichen Trassen

Muldestausee, 13.06.2019“

Mit Schreiben vom 15.05.2020 hat die NASA mitgeteilt, dass die Gemeinde Muldestausee in das Mehrjahresprogramm aufgenommen wurde.

Die Gemeinde führt hierbei das Aktenzeichen: 3P020208. Die Förderung von bis zu 80 % ist möglich.

Eine Bestätigung des jährlich aufzustellenden ÖPNV-Investitionsprogramms des Landes Sachsen-Anhalt durch das zuständige Ministerium des Landes und die entsprechende Unterrichtung über die Aufnahme in das laufende Jahresprogramm steht jedoch noch aus.

Die NASA selbst hat den Bahnhof Muldenstein in einer mehrseitigen Betrachtung bewertet und Projektideen zusammengetragen:

(Auszüge aus der NASA-Bewertung)

Bahnhof Muldenstein



Bahnanbindung

Der Bahnhof Muldenstein wird wechselseitig durch die S2 (Lutherstadt Wittenberg – Leipzig-Stötteritz) und die S8 (Lutherstadt Wittenberg – Halle Hbf) bedient.

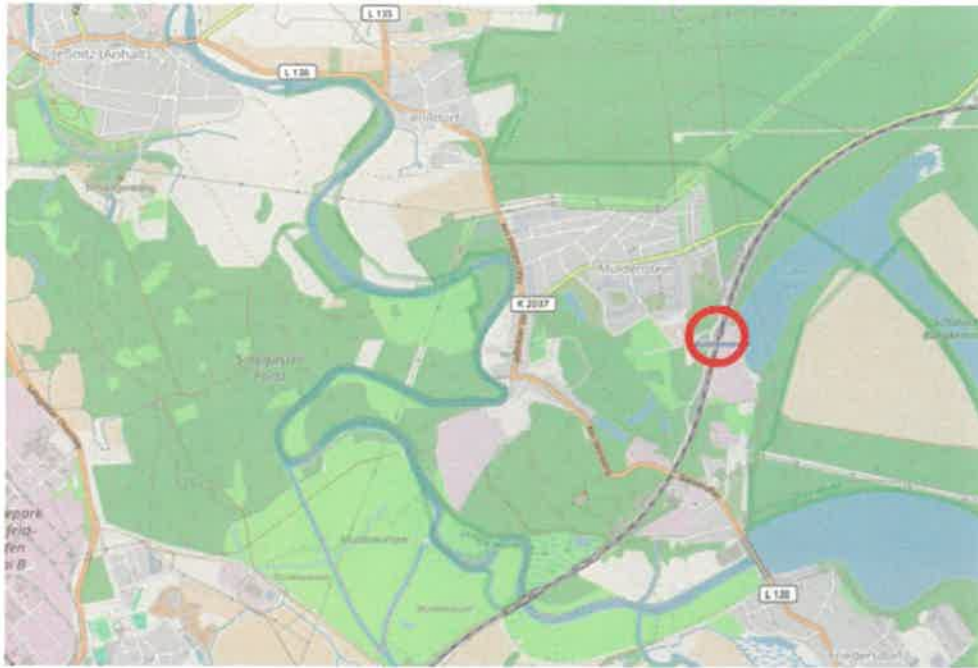
In der Hauptverkehrszeit werktags verkehren Verdichterzüge, einige Züge der S2 werden zudem über Wittenberg hinaus Richtung Falkenberg/Elster durchgebunden.

In Bitterfeld, Lutherstadt Wittenberg Hbf, Halle Hbf und Leipzig Hbf bestehen Umsteigemöglichkeiten zum Fernverkehr.

Verkehrliche Bedeutung

Einwohner Ortschaft Muldenstein	ca. 2.000
Einwohner Gemeinde Muldestausee	cs. 11.000
Reisende pro Tag am Haltepunkt	120

Bahnhof Muldenstein



Bahnhof Muldenstein heute



Ruine des früheren Bahnhofgebäude



Bahnsteigzugänge durch das Gebäude, nicht barrierefrei



Vorplatzfläche



Bahnsteige

Bahnhof Muldenstein - Anforderungen



Bahnhofsumfeld/Schnittstelle

- Moderne und barrierefreie Verkehrsanlagen
- Bushaltestellen mit Witterungsschutz in unmittelbarer Nähe des Bahnsteigzugangs
- Radabstellanlagen (offen und gesicherte Stellplätze)
- Elektromobilität: abschließbare Stellplätze für E-Bikes, privilegierte P+R-Plätze für E-Autos
- Park+Ride
- Attraktive Platzgestaltung mit Aufenthaltsqualität, Grüngestaltung und Informationen zu Verkehr und Tourismus
- Wegeanbindung für Fußgänger und Radfahrer in das Umfeld

Gebäude

- Varianten: a) vollständiger Rückbau, b) Teilerückbau, c) vollständiger Erhalt
- Variante a) Rückbau kann mit Neubau eines kleineren Servicepavillons kombiniert werden
- Vorteil: kein Bahnsteigzugang durch das Gebäude! (baurechtlich problematisch, keine Freistellung nach §23 AEG), klare Trennung der Zuständigkeiten DB / Gemeinde
- Nutzungsoptionen: Kiosk/Bistro mit öffentlichem WC/Wartebereich, Büro/Co-Working, soziale Einrichtungen
- Dringende Empfehlung: Sanierung nur bei gesicherter langfristiger wirtschaftlicher Nutzung!

Bahnsteiganlagen

- Derzeit keine barrierefreie Erschließung zum Bahnsteig 2 (Richtung Wittenberg)
- Neubau von zwei Aufzügen erforderlich (Bauraum nach Rückbau/Teilerückbau Gebäude und am Bahnsteig vorhanden)
- Kostenteilung DB / Gemeinde vorstellbar (Förderung aus Bahnhofsprogramm / Strukturstärkungsmitteln)

5. Bewertung des Sanierungsgebietes der Gemeinde Muldestausee im Rahmen der Projektentwicklung „Neu-Muldenstein“ Bio-Energiedorf und Radverkehrsanbindung zum Chemiepark Bitterfeld-Wolfen:

Das hier betrachtete Sanierungsgebiet ist Bestandteil des Gesamtprojektes „Neu-Muldenstein“.

Hier zur Verdeutlichung Auszüge aus der Projektskizze:

Projektziel ist es:

„Bedarfsangepasste, harmonisierte Quartiersentwicklung „Neu-Muldenstein“ zur Schaffung attraktiver Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten in Verbindung mit Revitalisierung und Stärkung der schienenengebundenen und radwegbezogenen Infrastruktur als wichtigen Anziehungs- und Haltefaktor für benötigte ArbeitnehmerInnen im Chemiepark Bitterfeld-Wolfen mit Wärmeversorgung des Gesamtensembles über ein innovatives Nahwärmenetz mit Nutzung regenerativer Energie.“

Die Projektbeschreibung wurde wie folgt vorgenommen:

„Das Gesamtprojekt „Quartiersentwicklung in unmittelbarer Bahnhofsnähe“ besteht aus 5 Säulen:

1. **Erschließung und Entwicklung eines neuen Wohnstandortes** auf dem gemeindlichen Grundstück „Feldberg“ (3,3 ha; 400m vom Bahnhof entfernt) zur Deckung der Nachfrage nach Wohneigentum und Mietwohnungen für unterschiedliche Zielgruppen (Einfamilienhausstandorte, kleine bis mittelgroße barrierefreie Wohnungen)

2. **Erschließung und Entwicklung eines Standortes für eine Kindertagesstätte und einer altengerechten Wohnanlage auf dem gemeindlichen Grundstück „Sonnengrund“ (1,6 ha; 300m vom Bahnhof entfernt) und Bau einer Kindertagesstätte (120 Betreuungsplätze) sowie eines Hortes (40 Betreuungsplätze).**
3. **Verbesserung der Anbindung an den ÖPNV durch**
 - Ausbau Bahnhofsvorplatz Muldenstein zur ÖPNV Schnittstelle
 - Erwerb und Umbau Bahnhof-, Empfangsgebäude Muldenstein als Mietobjekt für Gewerbetreibende
4. **Radanbindung an Stadt und Chemiapark Bitterfeld -Wolfen durch Sanierung des Mulderadwegs / der Querung am „Greppiner Wehr“ (siehe Anlage)**
5. **Planung, Umsetzung und störungsfreier, effizienter Betrieb eines lokalen Nahwärmenetzes „Neu-Muldenstein“ als (Bio)Energiedorf**
 - Aufbau und Betrieb einer dezentralen Struktur zur Energieversorgung (lokales Nahwärmenetz) der oben genannten Einrichtungen und potenziellen Anbindung weiterer gewerblicher Mietshäuser („Glückaufsiedlung“) durch Kooperation mit einem ansässigen Gewerbebetrieb
 - Versorgungsbereiche: öffentliche Gebäude: Kita- und Hort, Bahnhofsgebäude mit gewerblichen Einheiten, altengerechte Wohnanlage, Wohngebiet „Am Feldberg“, Sanierungsbereich „Wohnpark bzw. -siedlung Glückaufsiedlung“
 - Steigerung der lokalen Versorgungssicherheit unter Abstützung auf regenerative Energiesysteme. Nutzung ökonomischer, ökologischer und sozialer Wertschöpfungseffekte in der Gemeinde durch lokalen Bezug der Energieträger von leistungsfähigen Landwirtschafts- und Forstbetrieben der Dübener Heide
 - mit Option der Kapazitätserweiterung, um weitere Wohneinheiten des Ortes perspektivisch an Nahwärme anzubinden.

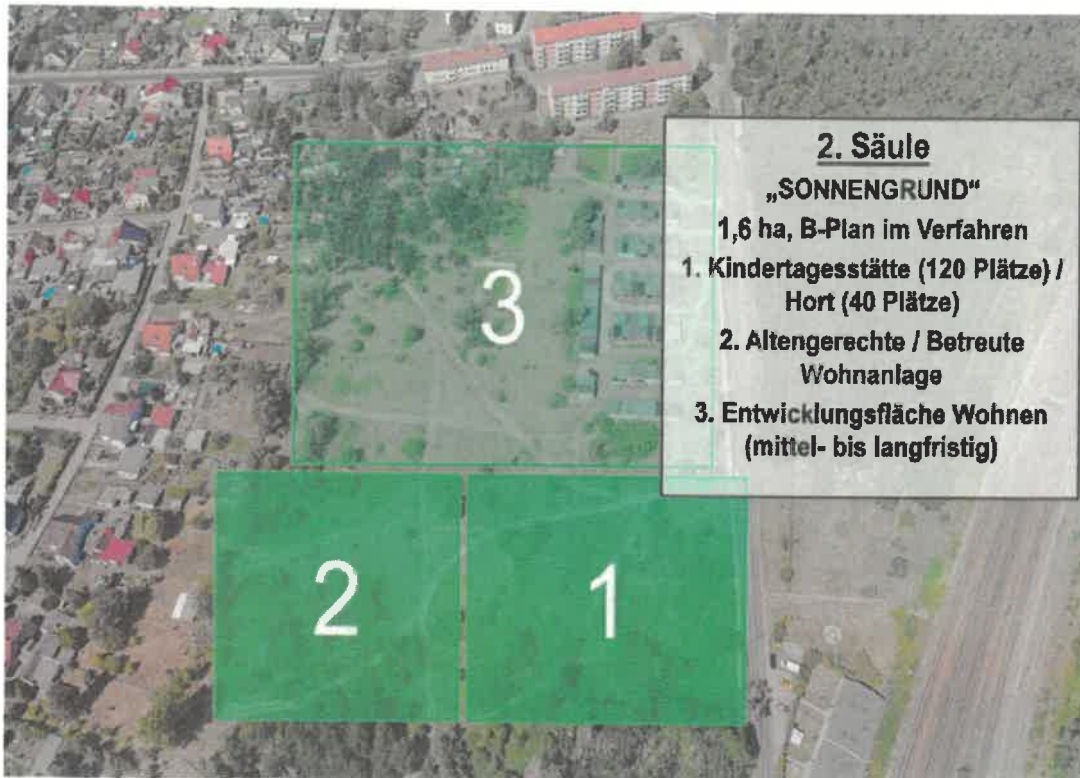
Durch den Erwerb sämtlicher Flächen durch die Gemeinde Muldestausee ist eine einheitliche und harmonisierte städtebauliche Entwicklung der unterschiedlichen Flächen entsprechend der Bedarfe gegeben.

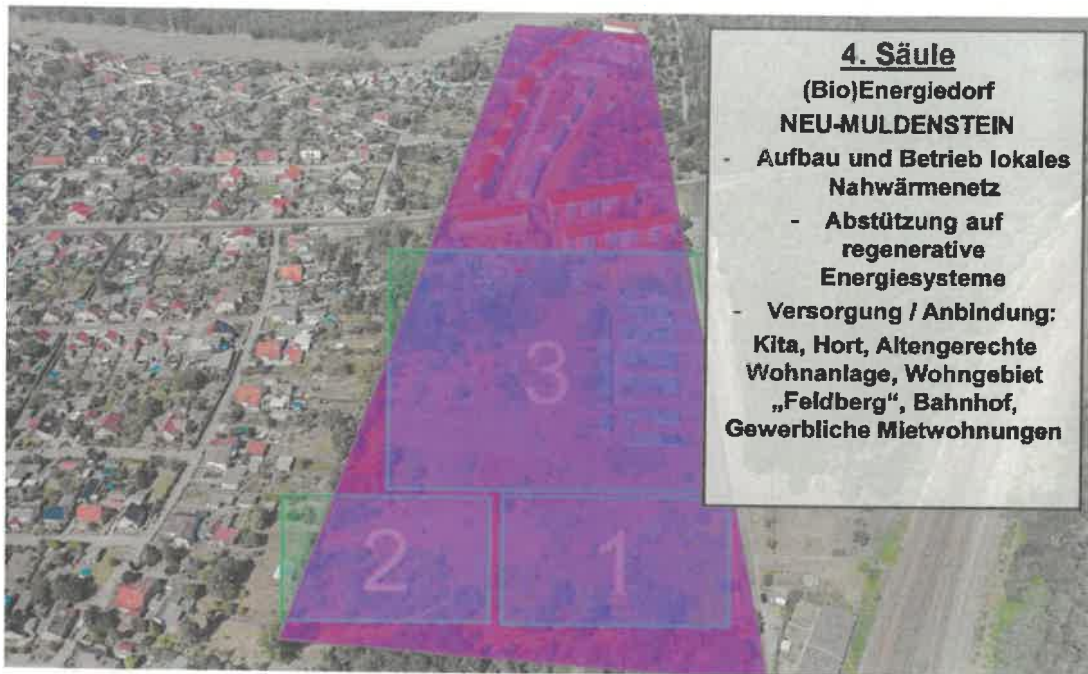
Mit den bereits rechtswirksamen, zum Teil noch im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen können erforderliche Erschließungsmaßnahmen kurzfristig begonnen werden.

Insbesondere die vernetzten Mobilitätsangebote und die Nutzung regenerativer Energiesysteme leisten einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz. Einerseits wird die Nutzung emissionsarmer Verkehrsmittel gefördert. Die Verbrennung fossiler Energieträger wird andererseits sukzessive reduziert und dezentrale (teure) Einzellösungen von Haushalten durch eine ganzheitliche Lösung mittels eines lokalen Nahwärmenetzes abgelöst.“

Das Sanierungsgebiet „Bioenergiedorf Neu-Muldenstein / Bereich Bahnhof“ ist hier in den Säulen 2-4 enthalten, wie in den folgenden Grafiken erkennbar ist.

(Auszüge aus den Grafiken zur Projektbeschreibung)





In der Zwischenzeit ist, wie oben im Punkt 3 erläutert, der Bebauungsplan „Sonnengrund“ rechtskräftig, wobei die ursprüngliche Idee eine altengerechte Wohnanlage in diesem Bebauungsplangebiet zu errichten, aus schallschutzrechtlichen Gründen nicht umsetzbar ist und hier, wie oben erwähnt, neben der Kinderbetreuungseinrichtung eine Gewerbefläche entstehen soll. Aus planungsrechtlicher Sicht sind somit die Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung der betreffenden Flächen im Bebauungsplangebiet gegeben.

Nunmehr gilt es weitere Säulen des Projektes „Neu-Muldenstein“ voranzubringen. Schlüsselfunktion hat hierbei der Bahnhof Muldenstein sowie die zu entwickelnden Freiflächen an der Steinlausiger Straße.

Fazit:

Es wurden für das betreffende Gebiet in verschiedenen Projekten und Konzepten vorbereitende Betrachtungen vorgenommen, die alle das Ziel haben, die vorwiegend gemeindlichen Flächen im OT Muldenstein zu sanieren, revitalisieren und neu zu gestalten.

Die Gemeinde Muldestausee kann gem. § 142 BauGB ein Sanierungsgebiet förmlich festlegen, wenn im betreffenden Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen und die Kommune die Absicht hat, diese insgesamt zu beheben.

Dies bezweckt die Gemeinde Muldestausee mit dem Beschluss zur Sanierungssatzung „Bioenergiedorf Neu-Muldenstein / Bereich Bahnhof“, die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen liegt hierbei im öffentlichen Interesse.

Bauamt, SB Planung

Gemeinde Muldestausee, 07.06.2022