



Stadt Bernburg (Saale)

Rahmenplan „Schauplatz Handel“

Maßnahmen zur Verbesserung der
Einzelhandelssituation und
zur Imageaufwertung

Endfassung

Verfasser: Amt für Stadterneuerung und Stadtplanung
unter Mitwirkung des Amtes für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften

Stand 16.12.2005/
28.02.2006

Warum ein Rahmenplan?

In der jüngsten Diskussion um die Entwicklungen im Einzelhandel und das Hinterfragen, ob eine Zentrenhierarchie noch zeitgemäß ist, sind vielfach Schlagworte über den Untergang des Handels gefallen. Bei vielen existiert augenscheinlich der Eindruck: „Wir sind so benachteiligt!“.

Zweifellos sind Anhaltspunkte für Defizite im Einzelhandel Bernburgs nicht von der Hand zu weisen. Doch unterliegen wir nicht auch dem scheinbar naturgemäßen Dilemma, uns immer mit dem Größeren, Höheren, Besseren vergleichen zu wollen?

Außenstehende - Besucher, Geschäftsreisende - geben oftmals einen ganz anderen Eindruck wieder. Sie sehen eine attraktive Stadt, die Einiges zu bieten hat.

Welcher Eindruck ist der Richtige? Die Wahrheit liegt gewiss irgendwo dazwischen.

Neben einem notwendigerweise immerwährenden Versuch, die objektiven Missstände abzubauen, muss Bernburg zudem seine vorhandenen Qualitäten „inszenieren“. Bernburg muss etwas anbieten können, was es von anderen positiv unterscheidet und dies zudem in Stadt und Region bekannt machen. **Bernburg soll Schauplatz werden, soll sagen können: „Wir haben etwas zu bieten!“.**

Mit diesem Rahmenplan werden Entwicklungsmöglichkeiten der Innenstadt sowie des Fachmarktzentrums und der Nahversorgungszentren aufgezeigt. Dabei benennt der Rahmenplan neben Maßnahmen zur Entwicklung neuer und bestehender Einzelhandelsstandorte auch Bausteine zur Verbesserung der Erreichbarkeit dieser Standorte, darüber hinaus Bausteine zur Aufwertung der öffentlichen Freiräume und zu Marketingstrategien.

Er stützt sich einerseits auf vorangegangene Ideen, etwa aus dem Stadtmarketingkonzept für Bernburg oder der Leitbilddiskussion, ebenso auf bereits beschlossene Rahmenplanungen, so z.B. auf das ISH-Zentrenkonzept und den Verkehrsentwicklungsplan, und entwickelt darüber hinaus auch neue Vorstellungen zur Stadtentwicklung.

Der Rahmenplan soll neben einer Handlungsverpflichtung für die Verwaltung auch Impulse für alle anderen Akteure geben. So ist im Ratssaal des Bernburger Rathauses zu lesen: *„Die Stadt ist nicht fest durch Mauer und Stein. Durch Bürgertugend kann sie's nur sein.“* Es bedarf vieler Mitstreiter, um absehbare Entwicklungen einzubinden und einen Rahmen für Zukunftsinvestitionen zu schaffen.

Als Zusammenspiel verschiedenster Bausteine dient der Rahmenplan der Verbesserung der Einzelhandelssituation in Bernburg, aber auch einer Imageaufwertung der Stadt. Die Bausteine verstehen sich dabei nicht als Dogma, welches keine anderen Entwicklungsmöglichkeiten zulässt. Sie sind wünschenswerte und aktiv voranzutreibende Entwicklungsziele, die in jedem Einzelfall auch städtebaulich vertretbare Abweichungen zulassen.

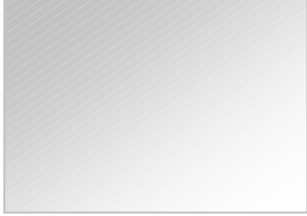
Der Rahmenplan „Schauplatz Handel“ kann schließlich nur als Mosaikstein aller Bemühungen betrachtet werden, die alle ein generelles Ziel haben sollten: Lebensqualität in Bernburg.

„Ob touristisches Aufblühen oder Erfolge als Einkaufsstadt, kulturelle Impulse oder Betriebsansiedlungen - unter dem Strich darf nur ein Ergebnis stehen, das ehrliche Empfinden der BürgerInnen der Stadt: „Hier leben wir gerne und gut!“ [Fürst Developments Salzburg: Nachhaltige Belebung der Stadt Judenburg, Salzburg 2004]

Hinweis:

Bei sämtlichen Übersichtsplänen handelt es sich um Ausdrucke mit Angaben aus dem gebietsdeckenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster, die nur für Zwecke nach dem Baugesetzbuch bestimmt sind.

Diese Erarbeitung ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Verfassers !

Standort bzw. Maßnahme	Baustein Nr. Entwicklungsbereich
 <p>Anhand einer Illustration wird der Standort für das Vorhaben bzw. das Vorhaben „zur Schau gestellt“.</p>	<p>Rahmendaten</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hier werden kurz Daten wie die Flächengröße oder die Eigentumsverhältnisse aufgeführt. ▪ Grundstücke, die privaten Eigentümern gehören und durch diese als Projekte umzusetzen sind, können nicht im selben Maße gesteuert werden, als wenn diese Grundstücke und Projekte durch die Stadt initiiert und durchgeführt werden können. <p>Zeithorizont</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hier wird der beabsichtigte Realisierungszeitraum dargestellt. Dabei wird eine Einordnung in kurz-, mittel- und langfristig vorgenommen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kurzfristig zu realisieren sind Projekte, die ohne große Vorleistungen durch die Stadt selbst vermarktet werden können bzw. wo Eigentümer zu Investitionen bewegt werden können. ▪ Mittelfristig können diejenigen Projekte realisiert werden, für die planerische/bauliche Vorleistungen, z.B. Bebauungsplanung etc. notwendig werden. In den Fällen sind konkretere Untersuchungen erforderlich, um das jeweilige Projekt umzusetzen. ▪ Als langfristig eingeordnet verstehen sich Projekte, deren Realisierung mit einem erheblichen finanziellen bzw. zeitlichen Aufwand verbunden ist oder auf deren Realisierung die Stadt keinen unmittelbaren Einfluss hat. <p>Finanzielle Auswirkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hier sind die unmittelbar erforderlichen Maßnahmen aufgeführt, die Ausgaben oder Einnahmen für den städtischen Haushalt verursachen. ▪ Auf der Ebene des Rahmenplanes können noch keine konkreten Kosten beziffert werden, diese sind weitergehenden Untersuchungen vorbehalten. So sind die tatsächlichen Kosten vom Umfang der jeweiligen Maßnahme abhängig. ▪ Einige Bausteine beinhalten mehrere Maßnahmeoptionen. Dabei können Kosten entstehen, soweit die Maßnahmen städtisches Engagement erfordern.
<p>Ausgangslage</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Ausgangslage beschreibt den gegenwärtigen Zustand. 	
<p>Zielstellung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Als Zielstellung aufgeführt sind die grundsätzlichen Entwicklungsvorstellungen für den jeweiligen Standort bzw. Bereich. 	
<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Für die Realisierung der grundsätzlichen Entwicklungsvorstellungen sind zumeist eine Vielzahl von Maßnahmen erforderlich. Hierunter fallen z.B.: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erarbeitung eines Bebauungsplanes: für die planungsrechtliche Beurteilung bzw. Zulässigkeit von Bauvorhaben, z.T. Voraussetzung für die Ansiedlung von Bauvorhaben ▪ Flächenmanagement: bedeutet Verkauf von städtischen Flächen, Zwischenerwerb von privaten Flächen durch die Stadt bzw. die Vermittlung zwischen Eigentümern und Investoren 	

ÜBERSICHT				
	Finanzielle Auswirkungen?	Zeithorizont für die Realisierung		
		kurzfristig	mittelfristig	langfristig
INNENSTADT				
Einblick				
I Nutzungsstruktur (Bausteine 1-12)				
Rheineplatz (1)	ja		0	
Alte Feuerwehr (2)	ja	0		
Kaufhalle Karlsplatz (3)	ja			0
Kaufhausquartier (4)	ja		0	
Bernburger Hoff (5)	nein			0
Postgelände an der Friedensallee (6)	nein			0
Neue Straße 21-25a (7)	evtl.		0	0
(8) <i>entfallen</i>				
Bahnhofsareal (9)	nein		0	
An der Marienkirche (10)	ja		0	
Marktgeschehen (11)	ja	0	0	
Aufzeigen von Verdichtungsmöglichkeiten (12)	nein	0		
II Erreichbarkeit (Bausteine 13-19)				
„Kleine“ Hallesche Straße (13)	ja			0
„Obere“ Lindenstraße (14)	ja		0	
Annenkreuzung (15)	ja			0
Marktbrücke (16)	ja			0
Zweirichtungsverkehr Karlstraße (17)	ja	0	0	
Parkraumreglement (18)	ja	0		
Radabstellanlagen (19)	evtl.		0	
III Stadtbild (Bausteine 20-26)				
Möblierung von Straßen und Plätzen (20)	nein	0		
Akzente auf Straßen und Plätzen (21)	ja	0		
Lindenplatz (22)	ja		0	
Louis-Braille-Platz (23)	ja		0	
Saaleufer (24)	ja		0	
Stadtpark „Alte Bibel“ (25)	ja		0	
Rundweg Innenstadt-Schloss-Saale (26)	ja		0	0
IV Marketing (Bausteine 27-28)				
Handelsflächenkataster (27)	nein	0		
Selbstdarstellung der Stadt, der Händler und der Industrie (28)	ja	0		
Ausblick				
NEBENZENTREN				
Nutzungsstruktur (Bausteine 29-33)				
PEP-Fachmarktzentrum ‚Bauen, Wohnen und Einrichten‘(29)	nein		0	
Grundversorgungszentrum Südwest (30)	nein	0		
Stadtteilzentrum Südost (31)	nein		0	
Grundversorgungszentrum Talstadt (32)	nein			0
Grundversorgungszentrum „Rabewerk“ (33)	evtl.		0	

Einblick

Das Stadtbild der Innenstadt hat sich in den letzten Jahren verändert. Es hat sich ein Wandel vollzogen. Die grauen, zementverstaubten Häuserfassaden zeigen vielfach ein freundlicheres Erscheinungsbild. Mit Hilfe von Städtebaufördermitteln konnte die Stadt Bernburg (Saale) den Erhalt und die Sanierung historischer Bausubstanz effektiv unterstützen. Eine unmittelbare Wirkung der Förderprogramme auf die Entwicklung der Innenstadt lässt sich eindrucksvoll darstellen. So wurden im Jahr 2004 private Bauvorhaben in Höhe von 795.000,00 € gefördert, einschließlich der privaten Finanzmittel entspricht das einer Gesamtinvestition von ca. 3.2 Mio. €. Mit diesem Investitionsvolumen konnten ca. 50 Arbeitskräfte im Baugewerbe beschäftigt werden. Für das Stadtbild und die Lebensqualität bedeutet das, 62 Gebäude mit 210 Wohnungen wurden baulich verbessert und aufgewertet. **Diese positiven Impulse im Stadtbild sind eine gute Basis für Entwicklungsmöglichkeiten im Einzelhandel.**

Wünschenswert sind Synergieeffekte, die z.B. aus der Sanierung der **ehemaligen Musikschule** am Saalplatz entstehen können. Das attraktive Wohn- und Geschäftshaus ist identitätsstiftend und prädestiniert, als Impulsgeber weitere Entwicklungen am Saalplatz voranzutreiben. Das „**Alte Rathaus**“ als städtebauliches Pendant wurde durch die Verlagerung von Fachbereichen der Hochschule Anhalt (FH) wiedergenutzt.

Gute Entwicklungschancen bestehen auch für das **ehemalige Kaufhaus in der Wilhelmstraße**. Eine Wiederbelebung eines Kaufhausbetriebes ist jedoch unrealistisch. Es existieren konkrete Pläne für die Umnutzung zu einer Seniorenresidenz. Die Rahmenbedingungen: zentrale Innenstadtlage, Nähe zum Stadtpark und zum Saaleufer sprechen für das Projekt. Synergien ließen sich mit dem **ehemaligen Hotel „Goldene Kugel“** erzielen. Entwürfe für eine seniorengerechte, barrierefreie Wohnanlage mit nutzerfreundlichen Strukturen liegen bereits vor. Der Reiz des Entwurfes liegt unter anderem in der Öffnung des Innenhofes. Passanten werden in die halböffentlichen Bereiche eingeladen. Gebaute Wirklichkeit hingegen ist bei dem geschichtsträchtigen Gebäude der **Schlossbrauerei** zu erleben. Träume von einer Reaktivierung der Brauerei konnten nicht verwirklicht werden. Nach großem Substanzverlust und jahrelangem Leerstand entstehen hinter der historischen Fassade moderne Wohnräume.

Hinter jedem der vorgenannten Projekte steht eine gründliche Vorbereitung und ein überdurchschnittliches Engagement der Stadt. Es wurden Prioritäten im Sanierungsgebiet gesetzt, die heute ein gezieltes Agieren ermöglichen und Fördervoraussetzungen schaffen.

Weitere Projekte sind durch ein konsequentes Flächenmanagement bereits initiiert, wie z.B. die Bebauung des **Areals am Erbsenspeicher**, welches mit der Lage an der Saale ideale Bedingungen für eine Wohnanlage bietet, oder die Bebauung des **Quartiers an der Marienkirche**. Vordringliches Ziel ist es hier, durch die Schließung der Raumkanten zur Breiten Straße und zur Marienkirche den städtebaulichen Raum wieder zu fassen. In den Erdgeschossbereichen bieten sich Nutzungen wie Gastronomie, Dienstleistungen und Geschäfte an.

Genau hier stecken die Potentiale, die in ihrer Summe zu einer Belebung der Innenstadt beitragen und einen urbanen Stadtorganismus ausmachen.

Die Talstadt hat in den letzten Jahren durch URBAN 21 eine große Aufwertung erfahren. Es gilt, an die Erfolge anzuknüpfen und konsequent an der Innenstadtentwicklung zu arbeiten. Die Beteiligung an der IBA 2010 (Internationale Bauausstellung Sachsen-Anhalt) mit dem Thema „Zukunftsbildung“ wird die Entwicklung entscheidend mitbestimmen.

Ein wichtiges Zeichen hat die Stadt Bernburg (Saale) durch die Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes gesetzt. Es ist Leitfaden für das zukünftige wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Handeln. Damit wurde der Weg für eine aktive Beteiligung am Stadtumbau Ost konzeptuell vorbereitet. In diesem Zusammenhang wurden Zuwendungen sowohl für den Rückbau (Plattenbaugebiet „Süd-West“) als auch für die Aufwertung (Bergstadt, Stadterweiterung ab 1900) bereits bewilligt. Die Stadt Bernburg (Saale) hat somit begonnen, den Folgeerscheinungen der demografischen Entwicklung wirksam zu begegnen. **Sie sieht ihre Schlüsselaufgabe zum Gelingen des Strukturwandels vorrangig in der Stärkung der Innenstadt.**

I Nutzungsstruktur

Aufbauend auf dem Zentrenkonzept der Stadt Bernburg (Saale) wird ein Innenstadtbereich definiert, in dem der überwiegende Anteil des Einzelhandels, aber ebenso synergieauslösende weitere Angebote, wie z.B. Gastronomie und Dienstleistung stattfinden sollen.

Der Innenstadtbereich erstreckt sich über die Fußgängerzone Lindenstraße und Poststraße, entlang der Wilhelmstraße bis einschließlich des Marktes in der Talstadt. Im Bereich des Karlsplatzes sind das alte Feuerwehrgelände und der Rheineplatz als wichtige Entwicklungsflächen sowie deren angrenzende Straßen als Innenstadtbereich einbezogen. Ebenso sind die an die Entwicklungsfläche Kaufhausquartier (Schulgelände an der Steinstraße) und den Lindenplatz angrenzenden Straßen als Innenstadtbereich definiert.

Unabhängig von den Zulässigkeitsvoraussetzungen/-bewertungen von Einzelhandel im übrigen Stadtgebiet liegt das Hauptaugenmerk auf der Entwicklung von neuen und vorhandenen Einzelhandelsstandorten bzw. deren Sicherung und Stärkung in diesem Innenstadtbereich.

Zielte vormals die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt darauf ab, das Hauptzentrum linear und beiderseits der Saale zu entwickeln, liegt nunmehr seit der letzten Aktualisierung des Zentrenkonzeptes aufgrund absehbarer Trends und Entwicklungen das Hauptaugenmerk auf einer Einzelhandelsentwicklung rund um den Karlsplatz und im Kaufhausquartier.

In diesem Zusammenhang sollen hier einerseits Standorte für großflächigen Einzelhandel entwickelt werden, die als „Magnete“ für sich und den bestehenden Einzelhandel wirken können. Als „Magnete“ werden dabei Geschäfte bzw. Märkte angesehen, die aufgrund ihrer Größe und ihres attraktiven Warenangebotes eine große Anziehungskraft gegenüber Kunden der Stadt und des Umlandes besitzen und somit Kaufkraft für sich und umliegende Geschäfte generieren. Andererseits sollen Entwicklungsmöglichkeiten für vorhandene Geschäfte aufgezeigt werden.

Grundlage für die Entwicklung neuer Einzelhandelsflächen sind durch die gutachterliche Stellungnahme des Büros ‚Junker und Kruse Stadtforschung Planung‘ ermittelte absatzwirtschaftliche Spielräume bei den Warengruppen Oberbekleidung, Schuhe und Lederwaren, Elektrowaren und Unterhaltungselektronik sowie eine derzeit fehlende wohnortnahe Versorgungsmöglichkeit mit Waren des täglichen Bedarfs für die Innenstadtbewohner.

Die genannten Warengruppen decken sich mit den 2001 durch das ‚Institut für Stadt-, Standort-, Handelsforschung- und -beratung Dr. H. Danneberg & Partner GmbH‘ (ISH) aufgezeigten Defiziten.

Neben Entwicklungsmöglichkeiten bzw. -zielen für Standorte im Innenstadtbereich werden ebenso Standorte aufgeführt, die zwar diesen Bereich lediglich tangieren, aber in einem sachlichen Zusammenhang mit der Innenstadtentwicklung stehen.

Zwar kann die Stadt Bernburg (Saale) selbst weder Einzelhandel, Dienstleistung noch Gastronomie etablieren, **doch geht es vor allen Dingen darum, in den genannten Entwicklungsbereichen gezielt Investitionsmöglichkeiten zu schaffen, um die gegenwärtigen Angebote zu ergänzen, zu erweitern und zu verbessern.**

Zweifellos sollten nicht alle Bausteine gleichzeitig zur Verfügung stehen, d.h. „auf dem Markt angeboten“ werden. Es wäre ansonsten zu befürchten, dass diejenigen Projekte, die einfach, bequem und preiswert umgesetzt werden können, als erstes realisiert würden, ohne das danach gefragt würde, was städtebaulich vorrangig angestrebt werden sollte. **Die aufgezeigten Möglichkeiten machen jedoch deutlich, das ausreichend Expansions- und Entwicklungsmöglichkeiten in der Innenstadt vorhanden sind.**

I Nutzungsstruktur



Bausteine


Mit konkretem Standort

- 1 Rheineplatz
- 2 Alte Feuerwehr
- 3 Kaufhalle Karlsplatz
- 4 Kaufhausquartier
- 5 Bernburger Hoff
- 6 Postgelände an der Friedensallee
- 7 Neue Straße 21-25a
- 8 *entfallen*
- 9 Bahnhofsareal
- 10 An der Marienkirche
- 11 Marktgeschehen

Ohne konkreten Standort

- 12 Aufzeigen von Verdichtungsmöglichkeiten

Legende

 Abgrenzung des Innenstadtbereiches

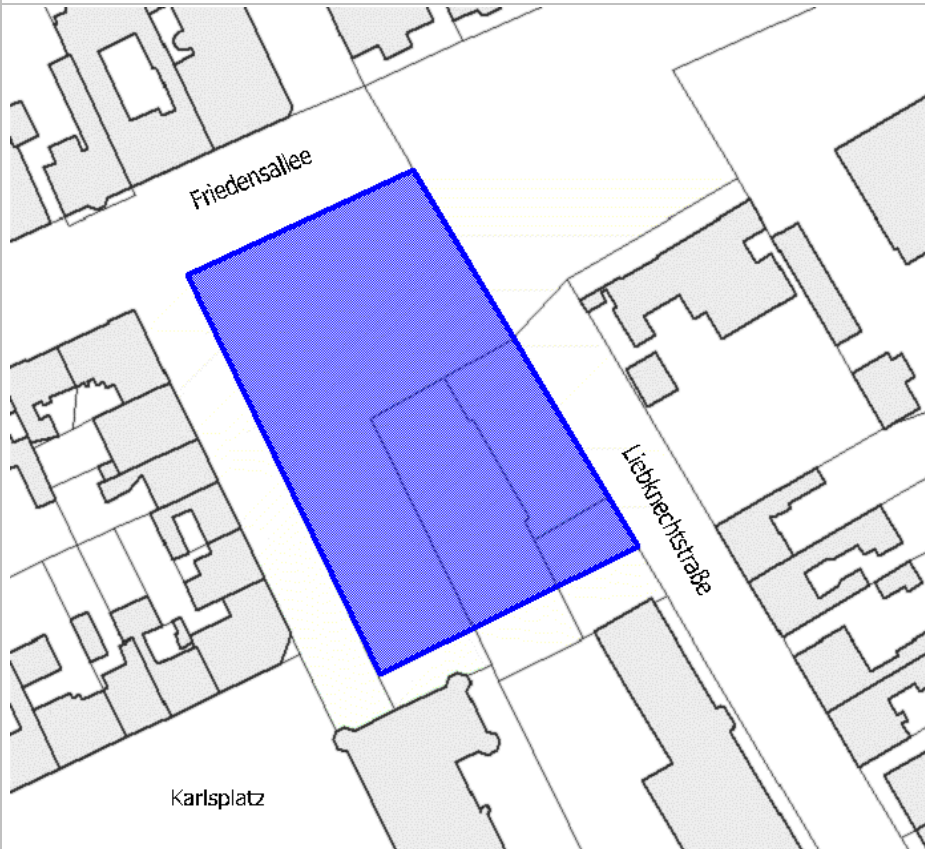
Entwicklungsziel

- Entwicklung von neuen Einzelhandelsflächen vorrangig im abgegrenzten Innenstadtbereich, um die Ansiedlung vermisser Warengruppen zu ermöglichen
- Etablieren von Magnetbetrieben mit Hauptaugenmerk rund um den Karlsplatz, um vermehrt Kaufkraft zu binden und Synergieeffekte für das bestehende Einzelhandelsangebot zu erzeugen
- Aufzeigen von bereits bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten ansässiger Einzelhandelsbetriebe, um auf den Strukturwandel im Einzelhandel reagieren zu können
- Perspektiven für den Innenstadtbereich tangierende Standorte

Rheineplatz

Baustein 1

Nutzungsstruktur



Rahmendaten

- Grundstück ca. 5.000 m²
- im Eigentum der Stadt, des Landkreises und Privateigentum

Zeithorizont

- mittelfristig

Finanzielle Auswirkungen

- Einnahmen aus Grundstücksverkauf durch die Stadt
- Einnahmeverlust aus Aufgabe der Parkraumbewirtschaftung

Ausgangslage

- nach Verlagerung des Busbahnhofes zwischenzeitlich Nutzung überwiegend als öffentlicher Parkplatz mit Parkraumbewirtschaftung, ca. 80 Stellplätze
- Teilflächen als privat genutzte Parkplätze des Landkreises und des Amtsgerichtes
- möglicher zusätzlicher Büroflächenbedarf durch Landkreisverwaltung

Zielstellung

- Ansiedlung eines großflächigen Einkaufskomplexes als Magnet für die Innenstadt, um vermehrt Kaufkraft zu binden und Synergieeffekte für das bestehende Einzelhandelsangebot zu erzeugen
- Einbeziehen der Stellplätze in ein Parkraumreglement (Baustein 18): gleiche Zeit bzw. gleiche Kosten, um Nutzungskonkurrenzen zwischen Kurzzeit- und Dauerparken zu regeln

Maßnahmen

- Erarbeitung eines Bebauungsplanes (Finanzierung durch einen Investor)
- Flächenmanagement
- Werbung und Beratung von Investoren

Alte Feuerwehr

Baustein 2

Nutzungsstruktur



Rahmendaten

- Grundstück ca. 4.500 m²
- im Eigentum der Stadt



Zeithorizont

- kurzfristig

Finanzielle Auswirkungen

- Einnahmen aus Grundstücksverkauf durch die Stadt

Ausgangslage

- brachgefallenes Feuerwehrgelände

Zielstellung

- Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgung durch Errichtung eines Lebensmittelmarktes
- Einbeziehen der Stellplätze in ein Parkraumreglement (Baustein 18), um Nutzungskonkurrenzen zwischen Kurzzeit- und Dauerparken zu regeln

Maßnahmen

- Verkauf des Grundstückes durch die Stadt
- Errichtung des Lebensmittelmarktes durch Investor

Kaufhalle am Karlsplatz - samt Kinderheimgelände

Baustein 3

Nutzungsstruktur



Rahmendaten

- Grundstück ca. 3.150 m²
- Privateigentum und im Eigentum der Stadt



Zeithorizont

- langfristig

Finanzielle Auswirkungen

- Einnahmen aus Grundstücksverkauf durch die Stadt

Ausgangslage

- leerstehende Gebäude eines ehemaligen Lebensmittelmarktes und eines Kinderheimes
- negatives städtebauliches Erscheinungsbild
- fehlende Raumkante des Karlsplatzes als Misstand

Zielstellung

- Ansiedlung von Geschäften als Magnet für die Innenstadt, um vermehrt Kaufkraft zu binden und Synergieeffekte für das bestehende Einzelhandelsangebot zu erzeugen bzw. Bau von Wohnhäusern zur Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes (auch als Wohn- und Geschäftshäuser)
- ‚Markthalle‘ zur Direktvermarktung einheimischer Produkte in Ergänzung zum Grünmarkt auf dem Karlsplatz (als Zwischenlösung oder dauerhaft)
- Umnutzung des Kinderheimgebäudes zu Wohn- und Geschäftshaus (sofern eine Nachnutzung durch Investoren in Betracht kommt), um innerstädtische Leerstände zu beseitigen
- Einbeziehen der Stellplätze in ein Parkraumreglement (Baustein 18), um Nutzungskonkurrenzen zwischen Kurzzeit- und Dauerparken zu regeln

Maßnahmen

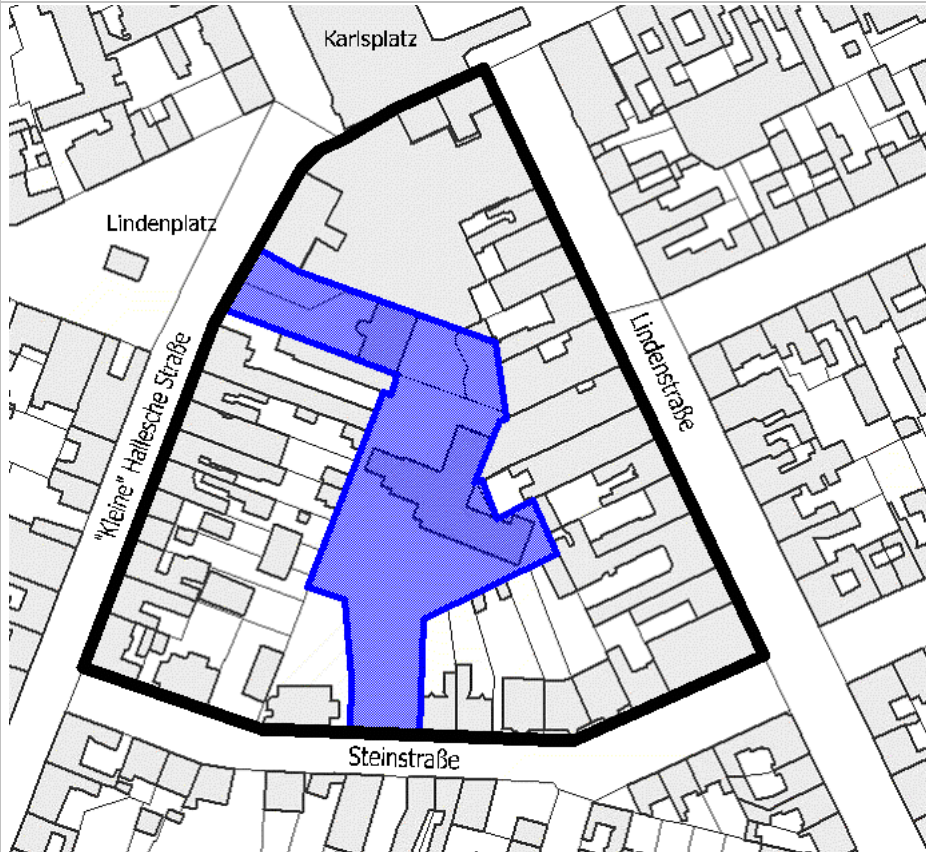
- Flächenmanagement
- Werbung und Beratung von Investoren

Kaufhausquartier

Karlsplatz - Lindenstraße - Steinstraße - Hallesche Straße - Lindenplatz

Baustein 4

Nutzungsstruktur



Rahmendaten

- ca. 5.500 m² Flächenpotential
- im Eigentum des Landkreises sowie Privateigentum

Legende

- Untersuchungsbereich

Zeithorizont

- mittelfristig

Finanzielle Auswirkungen

- Erwerb des Schulgrundstückes
- Abriss Schulgebäude
- Bebauungsplankosten

Ausgangslage

- Liebknecht-Schule ist ungenutzt
- Verkauf durch Landkreis beabsichtigt
- Anlieferung für das Kaufhaus am Karlsplatz über den Lindenplatz
- fehlende Raumkante zum Lindenplatz

Zielstellung

- temporäre Errichtung von Stellplätzen
- Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für das Kaufhaus sowie für angrenzende Läden
- Erweiterung des Flächenpotentials durch Einbeziehung privater Grundstücksteile
- konzeptionelle Einbeziehung des Pulvermagazins
- gemeinsames Erschließungs- und Andienungskonzept

Maßnahmen

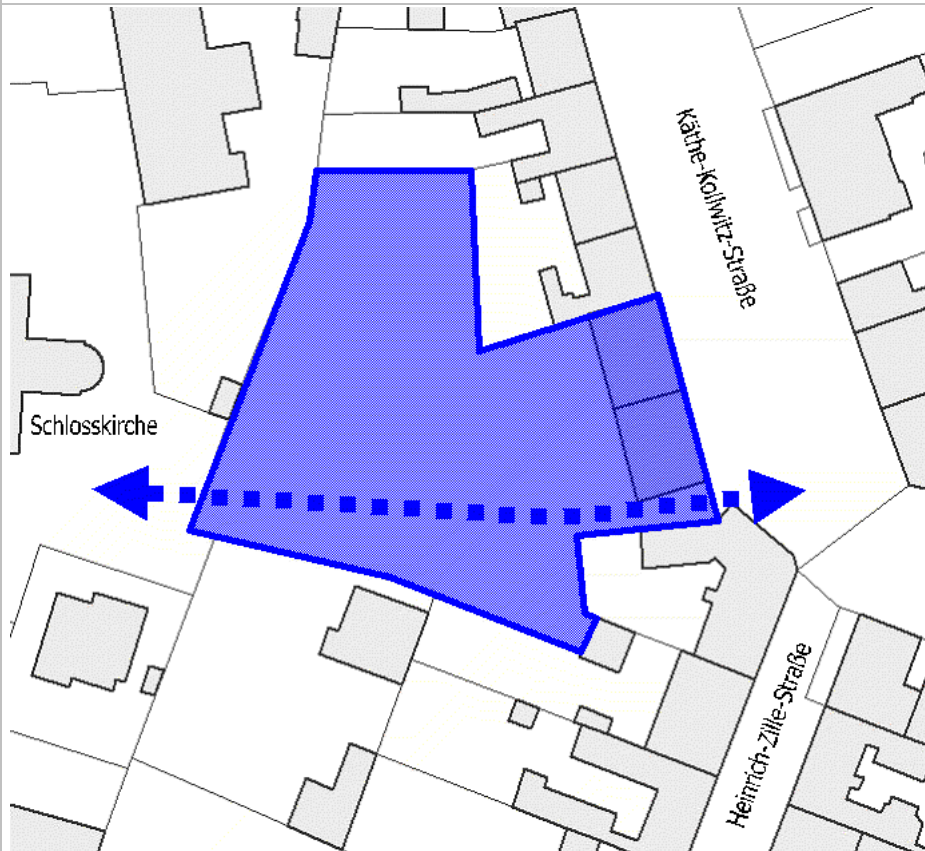
- Flächenmanagement
- Abriss des Schulgebäudes
- Erarbeitung eines Bebauungsplanes
- Werbung und Beratung von Investoren

Bernburger Hoff

Käthe-Kollwitz-Straße 12 - 14

Baustein 5

Nutzungsstruktur



Rahmendaten

- Grundstück ca. 3.200 m²
- Privateigentum

Legende

- ▲ mögliche Durchwegung

Zeithorizont

- langfristig

Finanzielle Auswirkungen

- keine

Ausgangslage

- jahrelanger Leerstand des sanierungsbedürftigen Gebäudes
- großes Gartengrundstück zwischen Käthe-Kollwitz-Straße und Schlosskirche

Zielstellung

- Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche
- mögliche Nutzungen: Dienstleistungen, Gastronomie, Einzelhandel, (Senioren-)Wohnen
- Durchwegung vom Lindenplatz zur Schlosskirche (Baustein 26)

Maßnahmen

- Flächenmanagement
- Werbung und Beratung von Investoren

Postgelände an der Friedensallee

Baustein 6

Nutzungsstruktur



Rahmendaten

- Grundstück ca. 3.000 m²
- im Privateigentum (Deutsche Post)



Zeithorizont

- langfristig

Finanzielle Auswirkungen

- keine

Ausgangslage

- Nutzung des Eckgebäudes zur Poststraße als Postfiliale mit Büro- und Technikräumen
- zweites Gebäude an der Friedensallee ist derzeit ungenutzt

Zielstellung

- Neu- bzw. Umbau zu Wohn- und Geschäftshäusern, um innerstädtische Leerstände zu beseitigen
- mögliche Nutzungen: Dienstleistung, Einzelhandel

Maßnahmen

- Beratung von Eigentümer und Investoren

Neue Straße 21 bis 25a

Baustein 7
Nutzungsstruktur



Rahmendaten

- Grundstück ca. 1.400 m²
- Privateigentum

Zeithorizont

- mittel- bis langfristig

Finanzielle Auswirkungen

- Grundstücksverfügbarkeit
- Herstellung einer Stellplatzfläche
- ggf. Errichtung eines Parkhauses (öffentlich oder als Quartiersgarage für Anwohner)

Ausgangslage

- Grundstück einer ehemaligen Autoverkaufs- und -reparaturwerkstatt ungenutzt
- unbebaute Fläche wird zum Parken genutzt

Zielstellung

- temporäre Nutzung als ebenerdige Stellplatzanlage, Einbeziehen der Stellplätze in ein Parkraumreglement (Baustein 18)
- Bebauung durch Wohn- und Geschäftshaus oder Parkhaus (evtl. als Quartiersgarage für die Anwohner)

Maßnahmen

- Flächenmanagement
- Werbung und Beratung von Investoren

entfallen

Baustein 8
Nutzungsstruktur

INNENSTADT	
Bahnhofsareal	Baustein 9 Nutzungsstruktur
	Rahmendaten <ul style="list-style-type: none"> ▪ im Eigentum der Bahn AG sowie der Stadt
	Zeithorizont <ul style="list-style-type: none"> ▪ mittelfristig
	Finanzielle Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> ▪ keine
Ausgangslage <ul style="list-style-type: none"> ▪ un- bzw. untergenutztes Gelände am Bahnhof ▪ nahezu leerstehendes Gebäude am Bahnhof ▪ Bauanfrage eines Lebensmittelmarktes ▪ Konzept der Hochschule Anhalt (FH) zur Belebung des Bahnhofes 	
Zielstellung <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufwertung und Belebung des Bahnhofs und dessen Umfeld ▪ Ansiedlung eines innenstadtnahen Lebensmittelmarktes 	
Maßnahmen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erarbeitung eines Bebauungsplans (Finanzierung durch Investor) ▪ Erarbeitung eines Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes für das gesamte Bahnhofsareal unter Einbeziehung des Konzeptes der Hochschule Anhalt (FH) ▪ Beratung der Eigentümer und Investoren 	

An der Marienkirche

Baustein 10

Nutzungsstruktur



Rahmendaten

- ca. 3.600 m²
- im Eigentum der Stadt



Zeithorizont

- kurzfristig

Finanzielle Auswirkungen

- Einnahmen aus Grundstücksverkauf durch die Stadt

Ausgangslage

- Brachfläche neben der Marienkirche
- fehlende Raumkante der Breiten Straße

Zielstellung

- Schließen der Raumkante durch Bebauung, um das städtebauliche Erscheinungsbild der Breiten Straße zu verbessern
- Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern (auch Pflegeheim möglich), um innerstädtische Brachen zu beseitigen
- mögliche Nutzungen im Erdgeschoss: Dienstleistung, Gastronomie, Geschäfte

Maßnahmen

- Flächenmanagement
- Werbung und Beratung von Investoren

Marktgesehen

Baustein 11

Nutzungsstruktur



Zeithorizont

- kurz- bis mittelfristig

Finanzielle Auswirkungen

- geringere Einnahmen durch Standmietenreduzierung
- größere Einnahmen durch Rückkehr von Händlern
- Machbarkeitsstudie
- temporäre Überdachung

Ausgangslage

- derzeit kaum Lebensmittelversorgung in der Innenstadt (abgesehen von Bäckereien, Fleischerei, Bioläden, Feinkostläden und zwei Markttagen in der Woche)
- unübersichtliche Marktstandanordnung und wetterabhängiges Marktgeschehen
- sehr reduziertes Marktangebot, hauptsächlich Imbiss-Verkäufer

Zielstellung

- gestalterische Aufwertung des Marktgeschehens bzw. des oberen Karlsplatzes als wetterunabhängiger Markt- und Festplatz der Stadt (durch z.B. temporäre Überdachung)
- Etablieren eines Marktes mit vielfältigem Frische-Angebot, Ergänzungssortimenten, saisonalen Events (Blumen, Flohmarkt, Messen, Freiluftveranstaltungen,...) in Kombination von stationären und mobilen Marktständen
- Einbindung in das vorhandene Einzelhandelsnetz

Maßnahmen

- Machbarkeitsstudie und Gestaltungswettbewerb, z.B. in Kooperation mit der Hochschule Anhalt (FH)
- Werbung und Beratung von Investoren

Aufzeigen von Verdichtungsmöglichkeiten

Baustein 12

Nutzungsstruktur



Rahmendaten

- Grundstücke im Privateigentum

Legende

- Abgrenzung der Beispielgrundstücke
- ▨ Verdichtungspotential

Zeithorizont

- kurzfristig, kontinuierlich

Finanzielle Auswirkungen

- keine

Ausgangslage

- vielfach un- bzw. untergenutzte Grundstücke, d.h. Grundstücke erlauben planungsrechtlich eine dichtere Bebaubarkeit, damit sind auch Verkaufsflächenerweiterungen möglich
- bestimmte Mietergruppen suchen Verkaufsflächen in Größenordnungen, die derzeit nicht in ausreichendem Maß vorhanden sind

Zielstellung

- Aufzeigen der planungsrechtlichen Möglichkeiten für das Erweitern von Verkaufsflächen, um auf den Strukturwandel im Einzelhandel reagieren zu können und damit langfristig Gewerbetreibenden und Mietern Entwicklungsperspektiven durch Vergrößerung ihrer Verkaufsflächen zu bieten

Maßnahmen

- Beratung von Eigentümern und Investoren

II Erreichbarkeit

Vielfach haben Innenstädte den Ruf, sie seien nicht erreichbar: wenig Parkplätze, hohe Parkplatzkosten, weite Wege zum Einkaufen. So auch hier. Eine dichte Stadtstruktur, Voraussetzung für eine große Funktionsvielfalt, belässt naturgemäß weniger Freiraum für die Bedürfnisse an Parkplätzen. Dennoch: es gibt durchaus Parkplätze in Bernburgs Innenstadt!

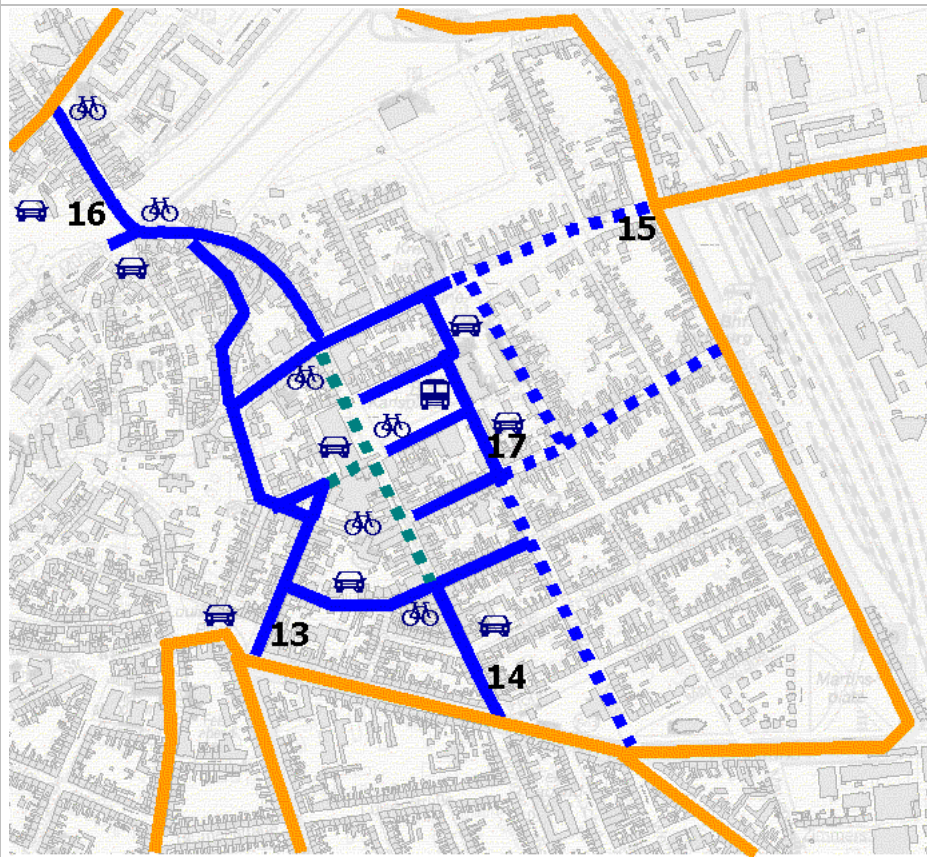
Zielstellung soll sein, für alle Verkehrsarten die gute Erreichbarkeit der Innenstadt deutlich zu machen und weiter zu verbessern. Dabei sind einerseits einige der raren Flächen für das Parken und Abstellen zu entwickeln - auch temporär - , andererseits die bereits bestehenden Möglichkeiten aufzuzeigen.

Eine Zielstellung ist ein die Fußgängerzone umgebender verkehrsberuhigter (Geschäfts)-Bereich mit einer einheitlichen Parkreglementierung. Dieser Bereich wird durch ein Angebot von Stellplatzanlagen aus vorhandenen und neuen Standorten ergänzt. Manche Standorte sind dabei zu optimieren, für einige müssen Alternativen gefunden werden, wenn sie aufgrund anderweitiger Nutzungskonzepte (z.B. Baustein 1 Rheineplatz) entfallen. Auch ein dichtes Angebot einheitlicher Radabstellanlagen unterstützt die gute Erreichbarkeit der Innenstadt und dient zudem einer Aufwertung des Stadtbildes.

Darüber hinaus soll durch Umgestaltung der Kreuzungen an den Innenstadttangenten und die dadurch ermöglichte Öffnung von Einbahnstraßen für Zweirichtungsverkehr eine direktere Erreichbarkeit des Zentrums erzielt werden. Auch die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer wird durch die Umgestaltung der Kreuzungen verbessert.

Aufgrund des Busbahnhofes im Mittelpunkt der Einzelhandelsentwicklung und der entlang der „Flaniermeile“ führenden Stadtbuslinie ist die Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel als recht gut zu bezeichnen und allenfalls durch Verkehrsorganisation (z.B. Taktfahrplan, besser lesbare Fahrpläne, elektronische Abfahrtszeitenanzeige etc.) weiter zu verbessern.

II Erreichbarkeit



Bausteine

Mit konkretem Standort

- 13 „Kleine“ Hallesche Straße
- 14 „Obere“ Lindenstraße
- 15 Annenkreuzung
- 16 Marktbrücke
- 17 Zweirichtungsverkehr Karlstraße
- 18 Parkraumreglement

Ohne konkreten Standort

- 19 Radabstellanlagen

Legende

- Stellplatzanlagen (zu Baustein 18)
- Radabstellanlagen (19)
- Busbahnhof
- regionale Stadtzufahrten
- innere Erschließung
- verkehrsberuhigte (Geschäfts)Bereiche + Parkraumreglement (18)
- Fußgängerbereich

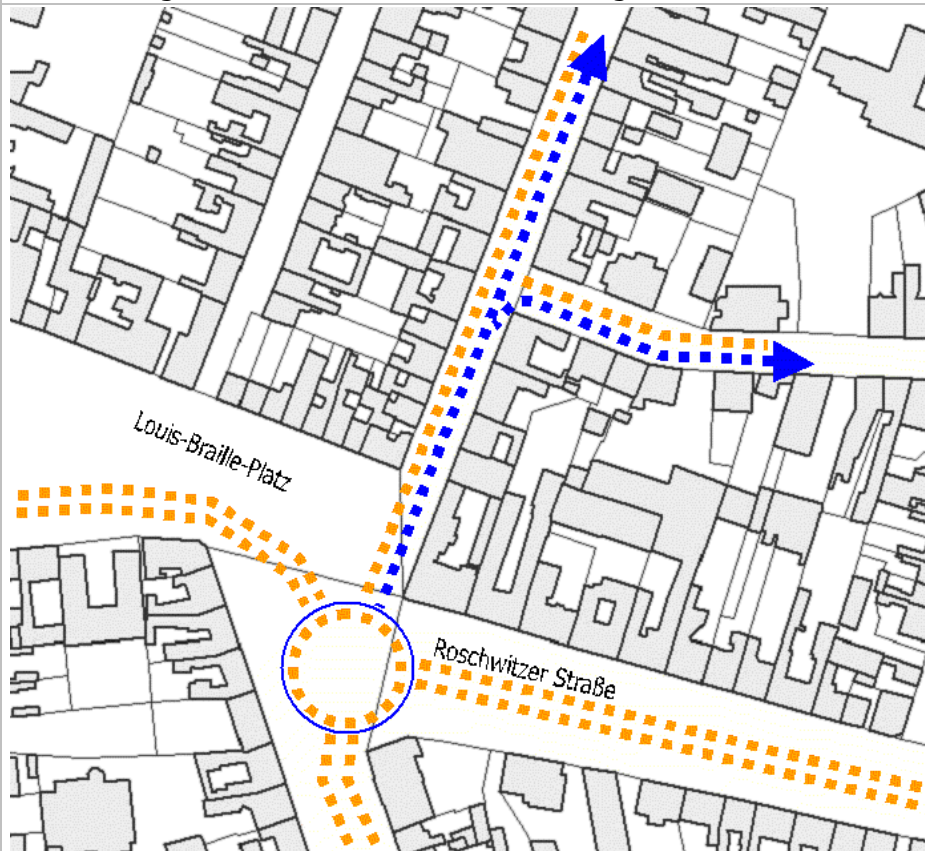
Entwicklungsziel

- gute Erreichbarkeit durch ein attraktives Wegenetz für den ÖPNV, Autoverkehr, Radverkehr und Fußgängerverkehr
- einfach strukturiertes, deshalb gut verständliches Parkraumreglement für den Autoverkehr
- weitere Optimierung des Parkplatzangebotes
- dichtes Netz aus guten Abstellanlagen für den Radverkehr - mit einheitlichem Erscheinungsbild
- fußgängerfreundliche Gestaltung der Straßen- und Platzräume
- übersichtliche Wegweisung

„Kleine“ Hallesche Straße -
Zweirichtungsverkehr und Umbau der Kreuzung mit Hallescher Straße

Baustein 13

Erreichbarkeit



Rahmendaten

- Knotenpunkt von Bundes-, Kreis- und Stadtstraßen
- „Kleine“ Hallesche Straße im Eigentum der Stadt

Legende

- ▲ zusätzliche Fahrbeziehungen
- vorhandene Fahrbeziehungen

Zeithorizont

- langfristig*

Finanzielle Auswirkungen

- Kreuzungsumbau durch Straßenbau- lastträger und Stadt

Ausgangslage

- „Kleine“ Hallesche Straße als stadtauswärts führende Einbahnstraße aufgrund der unübersichtlichen Kreuzung mit Roschwitzer Straße/Hallescher Straße
- damit ist westliche Innenstadt nur über Umwege (Leipziger Straße) erreichbar
- unübersichtliche Kreuzung mit der Roschwitzer Straße/Halleschen Straße
- Umbau der Kreuzung zu Kreisverkehr und Zweirichtungsverkehr als Zielstellung des Verkehrs- entwicklungsplanes 2002

Zielstellung

- Verbesserung der Erreichbarkeit der Innenstadt insbesondere des Kaufhausquartiers (Baustein 4) über die „Kleine“ Hallesche Straße
- Aufwertung der Innenstadtzufahrt als ‚Tor zur Innenstadt‘

Maßnahmen

- Umbau der Kreuzung mit Roschwitzer Straße/Hallescher Straße zu einem Kreisverkehr durch Stadt und weitere Straßenbaulastträger
- Gestaltung der „Kleinen“ Halleschen Straße als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich (vgl. Friedensallee oder Wilhelmstraße) und als ‚Tor zur Innenstadt‘ sowie Freigabe für den Zweirichtungsverkehr

* umgehendes Handeln für die Umsetzung der Maßnahmen notwendig

„Obere“ Lindenstraße - Öffnung für den Autoverkehr

Baustein 14

Erreichbarkeit



Rahmendaten

- Knotenpunkt von Bundes- und Stadtstraßen
- Lindenstraße im Eigentum der Stadt

Legende

- ↕ zusätzliche Fahrbeziehungen

Zeithorizont

- mittelfristig

Finanzielle Auswirkungen

- Anpassungsmaßnahmen durch Straßenbaulastträger und Stadt

Ausgangslage

- Lindenstraße als Fußgängerzone und Anwohnerparken in den angrenzenden Stichstraßen
- geringere Kundenfrequenz der anliegenden Geschäfte aufgrund der Entfernung zu Magnetbetrieben am Karlsplatz und Länge der Fußgängerzone
- eingeschränkte Erreichbarkeit der angrenzenden Straßen durch Einbahnstraßenregelung „Kleine“ Hallesche Straße und Fußgängerzone Lindenstraße

Zielstellung

- Verbesserung der Erreichbarkeit der anliegenden Geschäfte sowie der Steinstraße (Baustein 4)
- Aufwertung der Innentadtzufahrt als ‚Tor zur Innenstadt‘

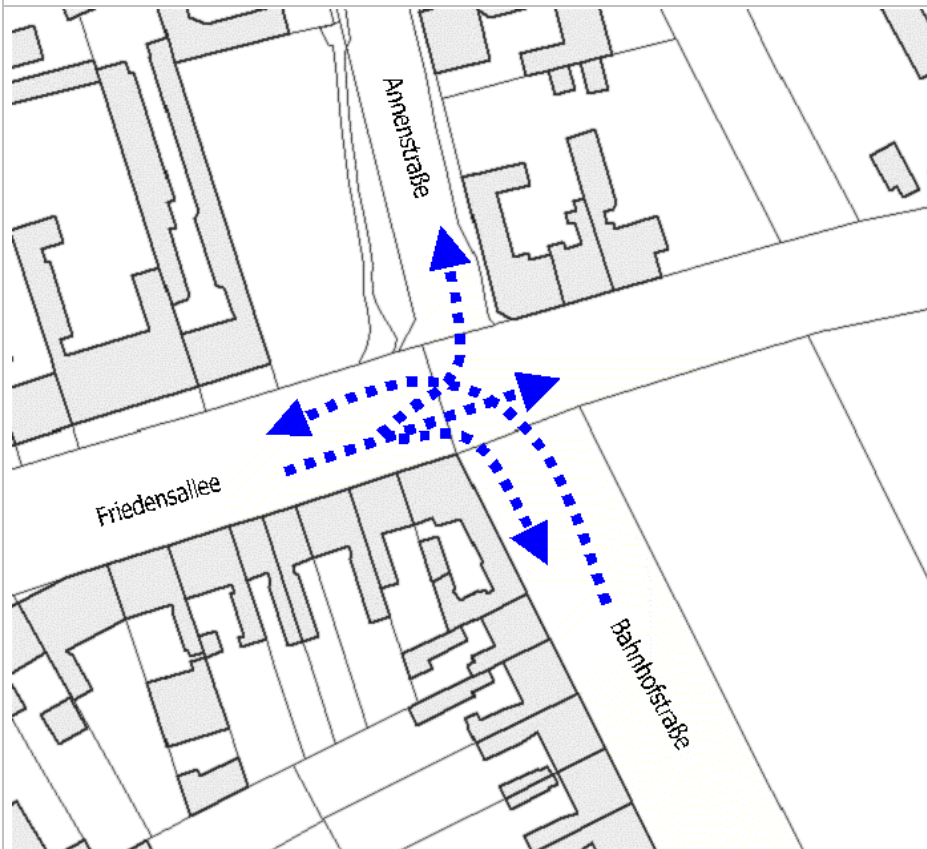
Maßnahmen

- Ausweisung der Lindenstraße zwischen Clara-Zetkin-Platz und Steinstraße als verkehrsberuhigter Bereich für eine hohe Aufenthaltsqualität und Öffnung für den Autoverkehr
- Schaffung von Parkmöglichkeiten für Kunden im Verlauf der Lindenstraße und in angrenzenden Straßen, z.B. Neue Straße 21-25a (Baustein 7)
- Anpassung der Kreuzung am Clara-Zetkin-Platz durch Stadt und weiteren Straßenbaulastträger sowie Anpassung der Kreuzungen im Verlauf durch Stadt
- Gestaltung eines ‚Tores zur Innenstadt‘ in der Lindenstraße

Annenkreuzung - Öffnung der zweiten Fahrspur für den Autoverkehr

Baustein 15

Erreichbarkeit



Rahmendaten

- Knotenpunkt von Bundes- und Stadtstraßen
- westliche Friedensallee im Eigentum der Stadt

Legende

- ↑ zusätzliche Fahrbeziehungen

Zeithorizont

- langfristig *

Finanzielle Auswirkungen

- Kreuzungsumbau durch Straßenbau- lastträger und Stadt

Ausgangslage

- aufgrund baulicher Umstände und Lichtsignalsteuerung ist die Friedensallee nur als Einbahnstraße befahrbar (mit Ausnahme des ÖPNV), Innenstadt ist damit in Richtung Norden und Osten nur über Umwege zu verlassen
- Busspur in der Friedensallee wird derzeit nicht genutzt
- Umbau der Kreuzung und Zweirichtungsverkehr in der Friedensallee als Zielstellung des Verkehrsentwicklungsplanes 2002

Zielstellung

- Verbesserung der Erreichbarkeit der Innenstadt über die Friedensallee
- freiraumgestalterische Aufwertung

Maßnahmen

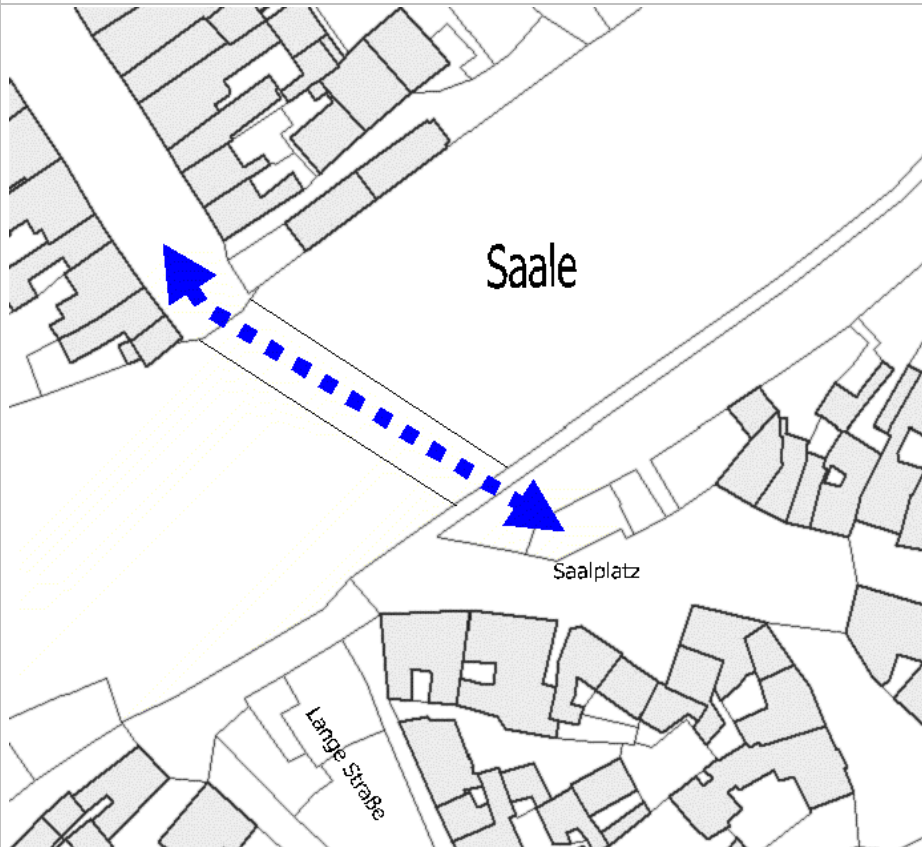
- Anpassung der Annenkreuzung und der Friedensallee durch Stadt und weiteren Straßenbau- lastträger, um sämtliche Fahrbeziehungen zu ermöglichen
- Freigabe der Friedensallee für den Zweirichtungsverkehr (damit auch bessere Erreichbarkeit für Straßenanlieger)

* umgehendes Handeln für die Umsetzung der Maßnahmen notwendig

Marktbrücke - Neu- bzw. Umbau zur Öffnung für den Autoverkehr

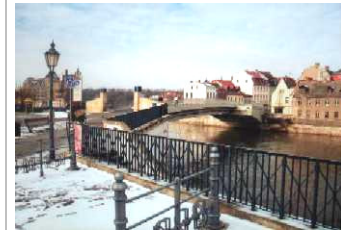
Baustein 16

Erreichbarkeit




Rahmendaten

- im Eigentum der Stadt



Legende

-  zusätzliche Fahrbeziehungen

Zeithorizont

- langfristig

Finanzielle Auswirkungen

- Brückenneu- bzw. -umbau durch die Stadt

Ausgangslage

- schmale Brücke zwischen Markt und Saalplatz ist derzeit Fußgängern, Radfahrern und ÖPNV vorbehalten
- Freigabe im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes 2002 geprüft und aus fachplanerischer Sicht verworfen, da nur marginale verkehrstechnische Vorteile, jedoch gravierende nachteilige Auswirkungen in Anbetracht der Umfeldnutzungen

Zielstellung

- Verbesserung der Erreichbarkeit der Innenstadt insbesondere der anliegenden Geschäfte der Wilhelmstraße und des Marktes über die Marktbrücke

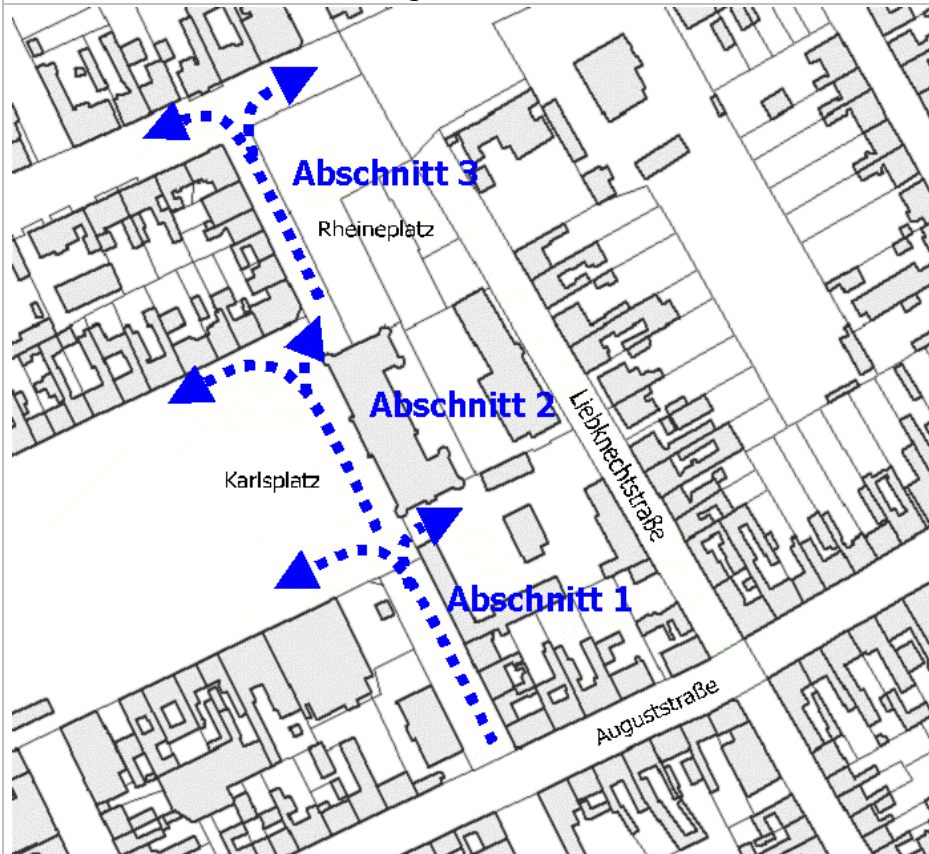
Maßnahmen

- Neu- bzw. Umbau der Marktbrücke für eine Freigabe der Brücke für den Autoverkehr!
- Gestaltung der angrenzenden Straßen als verkehrsberuhigter Bereich für hohe Aufenthaltsqualität
- Konzeption, um ein unerwünscht hohes Verkehrsaufkommen zu vermeiden (z.B. Einschränkungen)

Zweirichtungsverkehr Karlstraße
zwischen Friedensallee und Auguststraße

Baustein 17

Erreichbarkeit



Rahmendaten

- im Eigentum der Stadt

Legende

- ▲ zusätzliche Fahrbeziehungen

Zeithorizont

- Abschnitt 1 kurzfristig, Abschnitte 2 und 3 mittelfristig

Finanzielle Auswirkungen

- Anpassung der Tiefgarage
- Umbau der Straßenabschnitte 2 und 3

Ausgangslage

- Rheineplatz, Karlsplatz und Karlstraße bis Auguststraße als Einbahnstraße, deshalb sind Rheineplatz (Baustein 1), Alte Feuerwehr (Baustein 2) und Karlsplatz (Tiefgarage) aus Richtung Süden nur über Umweg (Liebknechtstraße) erreichbar
- aufgrund des Busbahnhofes entlang der Bussteige für Zweirichtungsverkehr zu geringer Straßenquerschnitt

Zielstellung

- direkte Erreichbarkeit des Rheineplatzes, der Alten Feuerwehr und (bei Wechseln der Tiefgaragein- und -ausfahrt) der Tiefgarage aus Richtung Süden über die Karlstraße

Maßnahmen

- Öffnung der Karlstraße für den Zweirichtungsverkehr, Realisierung ggf. abschnittsweise:
- mit Freigabe des 1. Abschnittes Wechseln der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage und Abstimmung mit Vorhaben Alte Feuerwehr (Baustein 2)
- Machbarkeitsstudie für 2. und 3. Abschnitt
- für Freigabe des 2. Abschnittes Umgestaltung des Busbahnhofes
- für Freigabe des 3. Abschnittes Abstimmung mit Vorhaben Rheineplatz (Baustein 1)

Parkraumreglement Innenstadt

Baustein 18

Erreichbarkeit

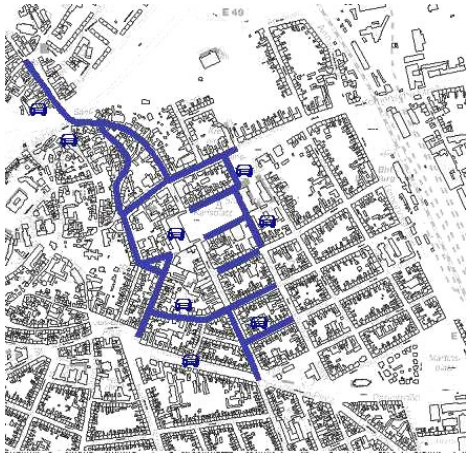


Rahmendaten

- Stellplatzanlagen im Eigentum der Stadt und Privateigentum
- Straßen im Eigentum der Stadt

Zeithorizont

- kurzfristig



Finanzielle Auswirkungen

- Markierung der Stellplätze und Beschilderung durch Stadt

Ausgangslage

- naturgemäß eingeschränkte Erreichbarkeit des Hauptgeschäftsbereiches durch Autoverkehr aufgrund der Fußgängerzone
- uneinheitliche Parkregelungen in den unmittelbar angrenzenden Straßen (Anwohnerparken, Parkscheibe, Parkscheinautomat)
- Einschränkungen aufgrund der Konkurrenz zwischen Kundenverkehr und Anwohnerparken
- (subjektiver) Eindruck fehlender Parkplätze im Innenstadtbereich

Zielstellung

- klare Hierarchie der Parkregelungen, z.B. ‚Park(reglementierte)-zone Innenstadt‘ als eine Regel für den gesamten Bereich
- Einbeziehen der öffentlichen und (soweit möglich) privaten Stellplatzanlagen in das Parkraumreglement, um Nutzungskonkurrenzen zwischen Kurzzeit- und Dauerparken zu regeln

Maßnahmen

- Ausweisung einer Zone mit einheitlichen Regeln, z.B. eine Parkzeit oder gleiche Kosten (vgl. Baustein 28 Selbstdarstellung ... der Händler: Parkgebührenerstattung)
- Markierung von Stellplätzen, Zonenbeschilderung
- Abstimmung zwischen Anwohnerparken und Kundenverkehr sowie mit privaten Stellplatzeigentümern

Radabstellanlagen

Baustein 19

Erreichbarkeit



Lindenstraße in Bernburg



Einheitliche und funktionelle Radabstellanlagen in Roßlau

Rahmendaten

- öffentlicher Straßenraum im Eigentum der Stadt

Zeithorizont

- mittelfristig



Roßlau: Abstellanlagen mit Werbung ...



... und ohne Werbung

Finanzielle Auswirkungen

- Möblierung durch Stadt
- Refinanzierung der Stellplatzanlagen durch Werbeflächen der Händlerschaft

Ausgangslage

- Fehlen von Radabstellanlagen entsprechend der Nachfrage
- wirres Aufstellen von z.T. mangelhaften Fahrradständern der einzelnen Geschäfte
- darüber hinaus ungeordnetes Abstellen von Fahrrädern an Bäumen, Hauswänden, Lampenmasten etc.

Zielstellung

- dichtes Netz von einheitlichen („corporate design“) und funktionellen Radabstellanlagen im Innenstadtbereich (nach Vorbild des Modellvorhabens ‚Ökologische Stadt - umweltgerechter Verkehr Roßlau‘), für Werbezwecke nutzbar: „Bei uns stehen Sie richtig!“

Maßnahmen

- Abstimmung mit der Händlerschaft bzgl. der Möblierung mit Abstellanlagen
- ggf. Finanzierung durch Werbeflächen

III Stadtbild

Dem Stadtbild kommt für das Inszenieren vorhandener Qualitäten eine besondere Bedeutung zu. **Da ist das Stadtbild selbst - Gebäude und Freiraumgestaltung - eine vorhandene Qualität, die es zu zeigen gilt.** Es ist in besonderem Maße identitätsstiftend für die Stadt und ihre Bürger.

Gebäude sind ideale Markenlogos für Städte. Welcher Besucher ist nicht beeindruckt, von dem auf Felsen hoch über dem Saaletal positionierten Renaissanceschloss oder dem behaglichen Ambiente des Carl-Maria-von-Weber-Theaters? Die ehemalige Musikschule am Saalplatz und das Alte Rathaus zeigen nach ihrer Sanierung wieder wunderschöne, verlorengegangene Details. **Die zusammenhängende historische Bausubstanz wird von Besuchern und Bürgern als besonders wertvoll empfunden. Diese Qualität gilt es zu erhalten.**

Die Stadt bedient sich zur Bewahrung der Stadtgestalt hinsichtlich ihrer baugeschichtlichen und historischen Bedeutung der Gestaltungssatzung. Sie regelt das Erscheinungsbild baulicher Anlagen und Werbeanlagen und stellt insbesondere sicher, dass typische Merkmale der Bebauung und des Straßen- und Platzbildes bei Anpassung an heutige Bedürfnisse und Anforderungen erhalten und damit Stadtgeschichte und Kulturgut langfristig bewahrt werden.

Die Gestaltungsvorschriften für Gebäude definieren Baukörper sowie die Dach- und Fassadengestaltung. Geregelt wird das Erscheinungsbild von Anlagen an Gebäuden, Freianlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten.

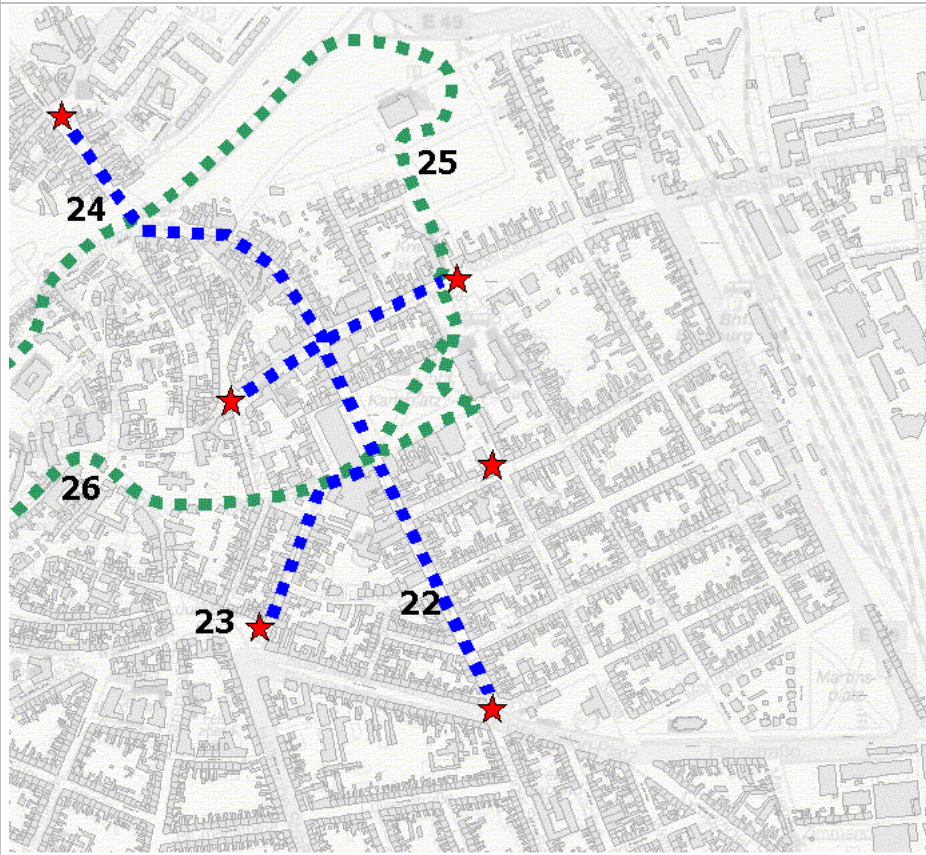
Die Stadt legt Wert darauf, ohne übertriebene Bürokratie grobe Verunstaltungen zu vermeiden. In diesem Sinne legt die Gestaltungssatzung eine Genehmigungspflicht nur für Werbeanlagen und Einfriedungen fest.

Die Gestaltungsvorschriften verstehen sich nicht als starres Korsett. Ein wichtiger Aspekt ist diesbezüglich die Möglichkeit der Gestattung von Abweichungen. Diese Regelung gibt Spielraum für neue planerische Ansätze und auf das Stadtbild positiv wirkende Gestaltungsideen. **Auf moderne Architektur soll bewusst nicht verzichtet werden, widerspiegelt sie doch die Baukunst unserer Zeit. Bernburg will einer zeitgemäßen Formensprache gegenüber offen sein.**

Auch der städtebauliche Rahmenplan für das Sanierungsgebiet sowie die Erhaltungssatzung dienen einem weiterhin vorzeigbaren Stadtbild, das Bernburg eine Einzigartigkeit verleiht.

Daneben sind die öffentlichen (Frei)Räume der Stadt zwischen den Gebäuden die „Bühne für das Stadtleben“, für Aktionen und Präsentationen. Durch Maßnahmen der Freiraumgestaltung werden nicht zuletzt die Angebote an Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung vernetzt und so auch attraktiver.

III Stadtbild



Bausteine

Ohne konkreten Standort

- 20 Möblierung von Straßen und Plätzen
- 21 Akzente auf Straßen und Plätzen

Mit konkretem Standort

- 22 Lindenplatz
- 23 Louis-Braille-Platz
- 24 Saaleufer
- 25 Stadtpark „Alte Bibel“
- 26 Rundweg Innenstadt-Schloss-Saale

Legende

- ★ Eingangstore Innenstadt (zu Baustein 21)
- Flaniermeile (zu 20)
- Rundweg Innenstadt-Schloss-Saale

Entwicklungsziel

- Definieren des Anspruches an Städtebau und Fassade als „Bühne für das Stadtleben“, um identitätsstiftend für die Stadt und ihre Bürger zu wirken
- Freiraumgestaltung zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Erlebniswertes der Stadt, um die Angebote an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung zu vernetzen und deren Attraktivität zu steigern

Möblierung von Straßen und Plätzen

Baustein 20

Stadtbild



Zeithorizont

- kurzfristig

Finanzielle Auswirkungen

- evtl. für Beauftragung



Möblierungsbeispiele

Ausgangslage

- Stadtmobiliar der Innenstadt in unterschiedlichsten Ausführungen

Zielstellung

- professionelles *corporate design* für die Möblierung entwickeln, welches in seinem Charakter über einen längeren Zeitraum unverwechselbar und jederzeit wiedererkennbar ist

Maßnahmen

- Aufstellen eines Möblierungskataloges mit einheitlichen, verbindlichen Richtlinien zur Gestaltung des Mobiliars in der Innenstadt (Sitzmöbel, Beleuchtung etc.), insbesondere für die „Flaniermeile“
- Fachleute mit der Aufstellung des Möblierungskataloges beauftragen bzw. Kooperation mit der Hochschule Anhalt (FH) Fachbereich Design im Rahmen eines Wettbewerbes oder einer Diplomarbeit

Ausgangslage

- in der Wahrnehmung durch Besucher vielfach attraktive Straßen- und Platzräume
- wichtiger Bestandteil des Wohnumfeldes, trägt wesentlich zur Wohnqualität und Identifikation bei
- Pflege besitzt vergleichsweise hohe Stellenwert
- stellenweise Fehlen von „Besonderheiten“ zur Erhöhung des Erlebniswertes und der Aufenthaltsqualität des Innenstadtbereiches

Zielstellung

- weitere Aufwertung der öffentlichen Freiräume durch gestalterische Maßnahmen
- Setzen von Akzenten: „Dinge zum Anfassen“ zur Steigerung des Erlebniswertes der Innenstadt
- Gestaltung von „Eingangstoren“ in die Innenstadt
- Kunst mehr in den Blickpunkt der Öffentlichkeit rücken
- Renaissance von historischen Denkmälern (Vereinsgründung zur ‚Wiederbelebung‘ der Bauten)

Zeithorizont und finanzielle Auswirkungen

- kurzfristig, Maßnahmekosten je nach Aufwand

Pflanzspiele



Maßnahmen

- Solitäre Pflanzmaßnahmen insbesondere in Hinblick auf den Erlebniswert von Bepflanzungen
- Umsetzung des Fassadenbegrünungskonzeptes
- vorübergehende Nutzung privater Brachflächen als öffentliche Grünflächen mit schlichten Gestaltungsmitteln („Oasen auf Zeit“)

Wasserspiele



Maßnahmen

- Installation von Wasser, auch mit einfachen Mitteln, bspw. Trinkbrunnen
- „Wasser zum Anfassen“

Akzente auf Straßen und Plätzen

Baustein 21

Stadtbild

Lichtspiele



Klangspiele



Maßnahmen

- Installation von Licht als Blickfang, z.B. Lichtstelen, Lichtpunkte als Wegweisung
- Beleuchtung markanter Gebäude

Maßnahmen

- Installation von Klangspielen als Spielgelegenheit zur Sinneserfahrung, zum Ausprobieren und Lernen und als Werbung für den Stadtpark „Alte Bibel“ (Baustein 25)

Pflasterspiele



Kunst im öffentlichen Raum



Maßnahmen

- Pflasterung als Blickfang
- Musterflächen für Kinderspiele
- Erfinden von Akzenten: z.B. „Meilensteine“, „Stolpersteine“, „Steine des Anstoßes“

Maßnahmen

- über vorgenannte Maßnahmen hinaus (auch temporäre) Installationen von Kunst in Straßen und auf Plätzen
- Kooperation mit ortsansässigen Künstlern und Firmen

Lindenplatz

Baustein 22

Stadtbild

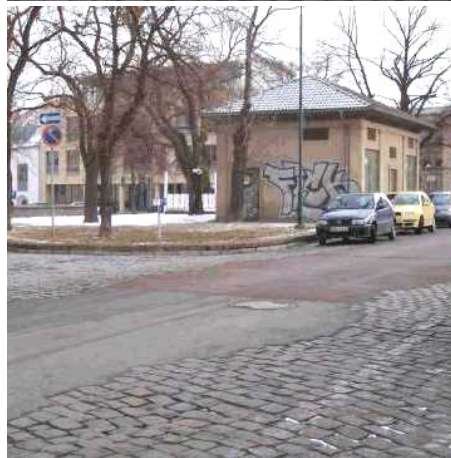
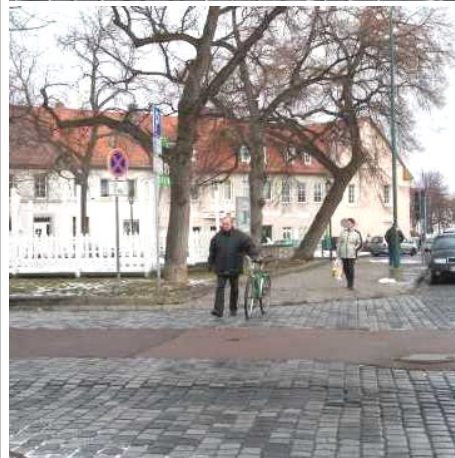


Rahmendaten

- Grundstück ca. 3.000 m²
- im Eigentum der Stadt

Zeithorizont

- mittelfristig



Finanzielle Auswirkungen

- Planungs- und Baukosten

Ausgangslage

- innerstädtischer, ungestalteter Platz ohne Aufenthaltsqualität
- repräsentative Nutzungen im Umfeld (Stadtinformation, Stadtbibliothek), temporäre Biergartenutzung
- Bindeglied zwischen Fußgängerzone (Karlsplatz), „Kleiner“ Hallescher Straße (Baustein 13) und Louis-Braille-Platz (Baustein 23)
- gestalterischer Misstand durch Trafostation

Zielstellung

- Neugestaltung zu einem attraktiven Platz mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Biergarten)
- Einbindung in den Rundweg Innenstadt-Schloss-Saale (Baustein 26)

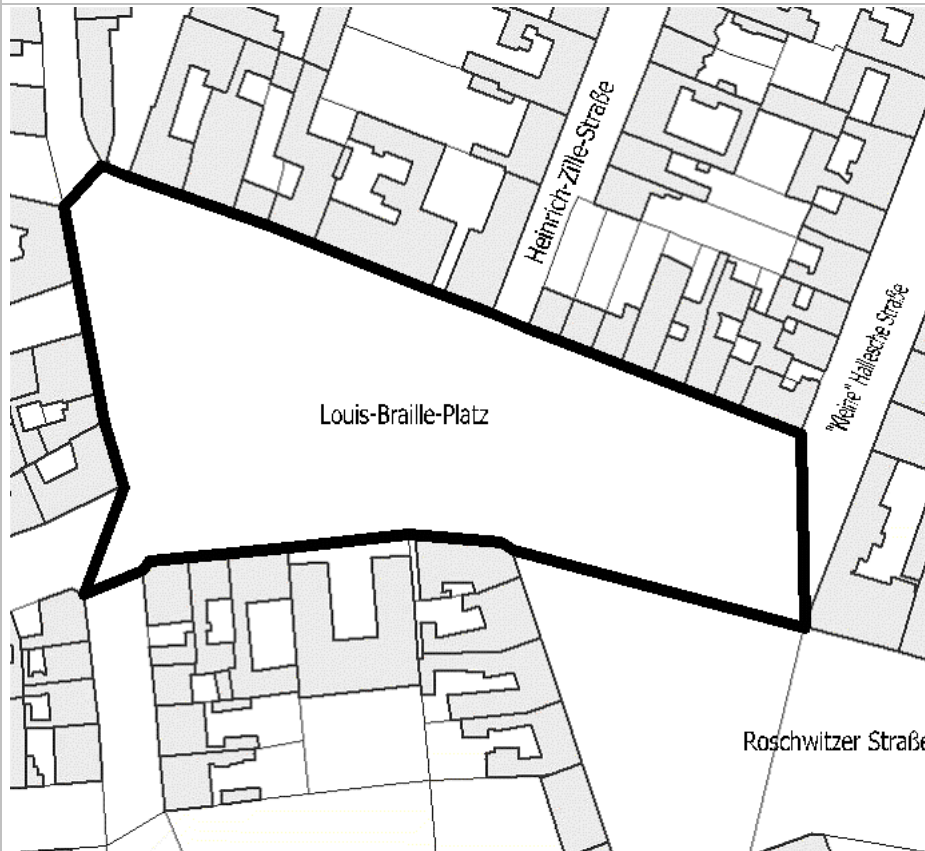
Maßnahmen

- Neugestaltung der Oberfläche mit unterschiedlichen Materialien zur optischen Trennung der Nutzungen (Aufenthaltsfläche, Verkehrsfläche)
- Gestaltung einer attraktiven Freifläche mit hoher Aufenthaltsqualität, Integration einer vorhandenen Biergartenutzung

Louis-Braille-Platz

Baustein 23

Stadtbild



Rahmendaten

- Grundstück ca. 7.500 m²
- im Eigentum der Stadt

Zeithorizont

- mittelfristig

Finanzielle Auswirkungen

- Gestaltungskonzept
- Maßnahmekosten

Ausgangslage

- eingeschränkt nutzbarer Platz (fehlende Funktionen) ohne Aufenthaltsqualität
- westliche Straßenverkehrsfläche nicht optimal an Kreisstraße angebunden

Zielstellung

- Neugestaltung des Platzes für verschiedene Funktionen (Stellplätze, Grünfläche, sauber organisierte Wertstoffsammelanlage)

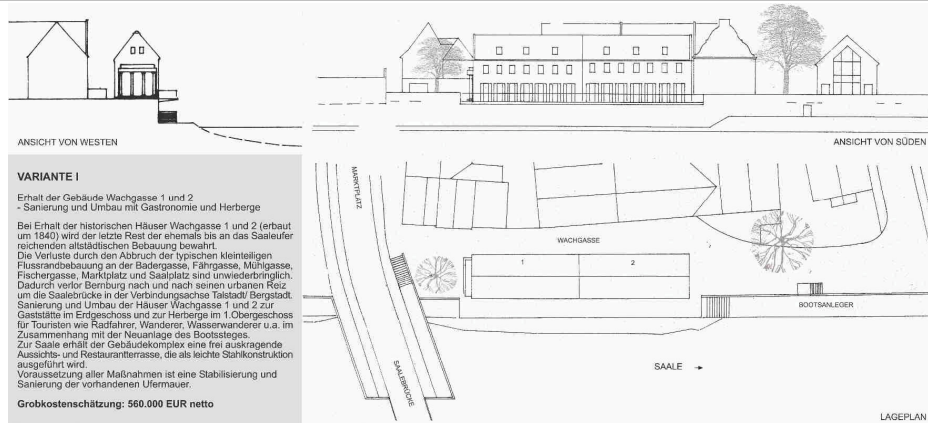
Maßnahmen

- Erarbeitung eines Gestaltungskonzeptes, z.B. in Kooperation mit der Hochschule Anhalt (FH)

Saaleufer

Baustein 24

Stadtbild



VARIANTE I
 Erhalt der Gebäude Wachgasse 1 und 2
 - Sanierung und Umbau mit Gastronomie und Herberge

Bei Erhalt der historischen Häuser Wachgasse 1 und 2 (erbaut um 1840) wird der letzte Rest der ehemals bis an das Saaleufer reichenden altstädtischen Bebauung bewahrt. Die Verluste durch den Abbruch der typischen kleinteiligen Flussrandbebauung an der Badergasse, Fährgasse, Mühlgasse, Fischer-gasse, Marktplatz und Saalplatz sind unwiederbringlich. Dadurch verlor Bernburg nach und nach seinen urbanen Reiz um die Saalebrücke in der Verbindungsgasse Talstadt/ Bergstadt. Sanierung und Umbau der Häuser Wachgasse 1 und 2 zur Gaststätte im Erdgeschoss und zur Herberge im 1. Obergeschoss für Touristen wie Radfahrer, Wanderer, Wasserwanderer u.a. im Zusammenhang mit der Neuanlage des Bootsteges. Zur Saale erhält der Gebäudekomplex eine frei auskragende Aussicht- und Restaurantterrasse, die als leichte Stahlkonstruktion ausgeführt wird.
 Voraussetzung aller Maßnahmen ist eine Stabilisierung und Sanierung der vorhandenen Ufermauer.

Grobkostenschätzung: 560.000 EUR netto



BERNBURG/ SAALE - STÄDTEBAULICHE UNTERSUCHUNG ZUR WACHGASSE IN VARIANTEN ARCHITECTURBÜRO UWE GRAUL NEUWERK 20_08108 HALLE (S)

Entwurfsbeispiel aus städtebaulicher Studie Wachgasse 1 und 2 mit Bootsanleger



Künstlich angelegte Strände zaubern ein Hauch von Urlaub in Städte. Bald auch in Bernburg.

Zeithorizont

- mittelfristig

Finanzielle Auswirkungen

- Planungs- und Baukosten
- Förderung im Rahmen „Blaues Band“

Ausgangslage

- „Naturgeschenk Saale“ – ein Potential, welches in der Innenstadt noch nicht genutzt wird

Zielstellung

- attraktive Ufer werten infrastrukturelle und städtebauliche Entwicklung der Innenstadt auf
- Identifikation mit der Stadt am Fluss/Alleinstellungsmerkmal bewusst machen

Maßnahmen

- Einbindung in den Rundweg Innenstadt-Schloss-Saale (Baustein 26)
- Bau eines Bootsanlegers auf der Talstadtseite (unterhalb Wachgasse) und auf der Bergstadtseite (unterhalb „Mi-Shell“) mit Serviceangebot für Wasser- und Radtouristen (Gastronomie, Dusche, WC, Radabstellanlagen, Schließfächer)
- Aufwertung der Bebauung Wachgasse 1 und 2 (städtebauliche Studie von März 2004)
- Bau einer Uferpromenade zwischen Wachgasse und Solbadstraße (URBAN 21-Projekt, Realisierung 2006) und Aufwertung der Uferpromenade unterhalb des Stadtparkes „Alte Bibel“
- Erholungs- und Unterhaltungswert steigern, z.B. Schaffung eines künstlichen Strandes - „An der Saale hellem Strande...“ mit Nutzungsmöglichkeiten für sportliche Angebote und kulturelle Events in Kooperation mit verschiedenen Akteuren (Baustein 28)

Stadtpark „Alte Bibel“

Baustein 25

Stadtbild



Rahmendaten

- Grundstück ca. 56.700 m²
- im Eigentum der Stadt

Zeithorizont

- mittelfristig

Finanzielle Auswirkungen

- Planungs- und Baukosten

Ausgangslage

- innerstädtischer Park ohne landschaftsgestalterischen Anspruch mit Entwicklungspotential
- Rücknahme von peripher angesiedeltem Wohnen führt zur Verdichtung des Wohnens in der Innenstadt (siehe Stadtentwicklungskonzept) und zu einem wachsenden Bedarf an innerstädtischen Freiraum- und Erholungsflächen

Zielstellung

- Steigerung der Erholungs- und Lebensqualität in der Innenstadt durch die Gestaltung des Stadtparkes „Alte Bibel“ zum „Aktivpark“ - Umsetzung eines IBA-Projektes mit überregionaler Wirkung

Maßnahmen

- Durchführung der IBA-Ideenwerkstatt - Herausarbeitung eines ganzheitlichen Ansatzes für die Freiraumgestaltung des Aktivparkes im Zusammenwirken unterschiedlichster Fachrichtungen wie Bildung, Landschaftsarchitektur und Medizin
- Realisierung des Projektes durch aktive Beiträge verschiedener Akteure (Beteiligungsmodelle) und Übernahme von Patenschaften
- Gründung eines „Aktivpark e.V.“ zur nachhaltigen Unterstützung des Projektes
- Einbindung in den Rundweg Innenstadt-Schloss-Saale (Baustein 26)

Rundweg Innenstadt-Schloss-Saale

Baustein 26

Stadtbild

Zeithorizont

- mittel- bis langfristig

Finanzielle Auswirkungen

- Beschilderung bzw. Markierung



Ausgangslage

- Schloss und Saale als Alleinstellungsmerkmale (Einzigartigkeit) sind touristischer Magnet
- Fehlen eines Rundweges mit einfacher Orientierung der Innenstadt, Schloss und Saale verbindet

Zielstellung

- Ausweisung eines Rundweges zur Einbindung der Innenstadt in die touristischen Sehenswürdigkeiten unter Einbeziehung einer Wegeverbindung zwischen Lindenplatz und Schlosskirche über das Grundstück ‚Bernburger Hoff‘ (Baustein 5)
- Verknüpfung von touristischem Angebot, Gastronomie, Dienstleistung und Einzelhandel

Maßnahmen

- Flächenmanagement
- Markierung des Rundweges und Verknüpfung mit bestehenden Angeboten (z.B. historischer Rundgang)

IV Marketing

Um letztlich die vorhandenen Qualitäten und neu geschaffenen Angebote in Stadt und Region bekannt zu machen, bedarf es einer offensiven Selbstdarstellung aller Akteure für den „Schauplatz Handel“. **Hierbei sind Stadt, Einzelhändler und die in Bernburg ansässige Industrie, aber auch die Hochschule gleichermaßen gefragt.** Da sind einerseits ein zu geringer Bekanntheitsgrad und wenig Verführungskraft gegenüber der Region - „Weshalb sollten wir gerade nach Bernburg fahren?“ - andererseits fehlt augenscheinlich in der Wahrnehmung der Einheimischen das Herausragende.

Bernburg muss ins Gerede kommen. Die Stadt besitzt Einzigartiges und das kann selbstbewusst herausgestellt werden. Als ‚Maßnahmen zur Verbesserung der Einzelhandels-situation‘ obliegt den Einzelhändlern dabei ein gewichtiger Anteil. Sie können durch gemeinschaftliches Handeln ihre vorhandenen Qualitäten herausstellen. Wahrgenommen werden jetzt schon die „Themensamstage“. Da ist Weiteres möglich.

Die Stadt selbst kann Rahmenbedingungen schaffen über die Nutzungsstruktur, die Erreichbarkeit, das Stadtbild - und das nach außen Tragen des Erreichten. Und sie ist Mittler für das Darstellen im öffentlichen Raum.

Doch auch der in Bernburg ansässigen Industrie kommt eine gewichtige Rolle bei der Präsentation der Stadt zu. Die Industrie gehört zum Stadtbild. Doch wer kann mit Bestimmtheit sagen, was hier eigentlich hergestellt wird? Warum wird solches nicht zur Schau gestellt? Ist es doch auch Einzigartiges von Bernburg. **Die Stadt kann durch ihren öffentlichen Raum hierfür eine Plattform bieten.**

IV Marketing

Fokus Innenstadt



Bausteine

- Ohne konkreten Standort
- 27 Handelsflächenkaster
- 28 Selbstdarstellung der Stadt, der Händler und der Industrie

Entwicklungsziel

- vorhandene Qualitäten inszenieren, um das Interesse für die Stadt zu wecken
- Impulse für Eigenengagement geben, um die augenscheinliche Lethargie (nicht nur der Händler) aufzubrechen: „Wir sind wer, wir haben was zu bieten!“

Handelsflächenkataster

Baustein 27

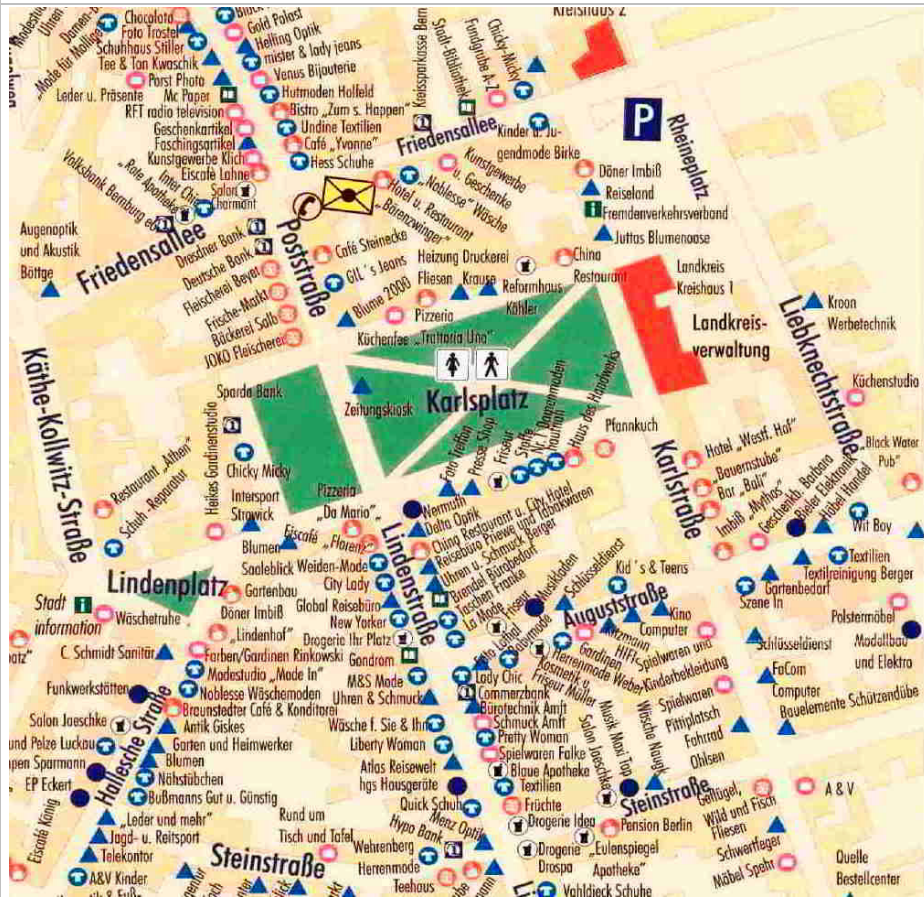
Marketing

Zeithorizont

- kurzfristig

Finanzielle Auswirkungen

- keine



Ausgangslage

- bedingte Kenntnis über Fluktuation von Gewerbeansiedlungen
- Anfragen hinsichtlich der Verfügbarkeit bestehender Gewerberäume und -flächen

Zielstellung

- Einrichtung eines fortschreibbaren Handelsflächenkatasters zur Beratung und Vermittlung von Investoren

Maßnahmen

- Erhebung sämtlicher Gewerbebetriebe (im Innenstadtbereich) mit Flächengröße, Eigentum, Leerstand
- Beratung und Vermittlung von Investoren hinsichtlich der Verfügbarkeit bestehender Gewerbeflächen

Ausgangslage

- geringer Bekanntheitsgrad der Stadt im weiteren Umfeld
- vorhandene Qualitäten werden bei Einheimischen nicht wahrgenommen oder als alltäglich empfunden: „Wie groß ist das Selbstwertgefühl?“
- Einzel-Händler werden oftmals zu wenig als Händler-(Gemein)schaft empfunden

Zielstellung

- Inszenierung vorhandener Qualitäten in der Stadt und in die Region
- Wahrnehmung als Händler-(Gemein)schaft
- Darstellung der Industrie in der Stadt „Wir sind gut für die Stadt!“

Zeithorizont und finanzielle Auswirkungen

- kurzfristig, Maßnahmekosten je nach Aufwand zulasten der Stadt, der Händlerschaft und der Industrie

„Verborgene Schätze“



Maßnahmen

- z.B. Bildübertragung der Astronomischen Uhr an immer zugängliche Stellen
- Wiederholung bzw. Initiierung von Aktionen, z.B. die „Schwimmenden Gärten“, um die Saale in den Blickpunkt der Stadt zu rücken
- „Spaziergangsforschung“: geführte Spaziergänge zu besonderen Orten
- Vergabe eines Sanierungspreises: eine Tafel kennzeichnet das Engagement der Eigentümer
- Publizieren der Städtepartnerschaften z.B. an Schautafeln und in Schaukästen
- temporäre Bürgerbüros zur Information über das Verwaltungshandeln (aktuelle Projekte etc.)
- und vieles mehr ...

Gemeinsames Handeln der Händlerschaft



Maßnahmen

- z.B. Parkgebührenerstattung durch Händler unter dem Motto „Das bekommen Sie zurück!“
- z.B. gemeinsame Rabattkarte
- einheitliche Öffnungszeiten
- „Themensamstage“ - Gestaltung von thematischen Einkaufstagen von Stadt und Händlerschaft
- Nutzung leerstehender Schaufenster als Präsentationsraum für Kunst, Fotowettbewerbe etc.

„Made in Bernburg“



Maßnahmen

- Präsentation von Produkten an Schautafeln und in Schaukästen in der Stadt
- temporäre Aktionen, z.B. ein großer Salzberg
- z.B. Fotoausstellung „Unsere Industrie in einem anderen Licht“
- „Tag der offenen Tür“ - Öffnung von Betrieben für Schaulustige
- Aktionstage für einheimische Produkte

...

Ausblick

Nun wurden viele Möglichkeiten aufgezählt, die in naher Zukunft auch durch einzelne kleine und örtliche Verbesserungen in ihrer Summe der Stadt Bernburg zu einem großen „Schritt nach vorn“ verhelfen können. Viele der genannten Bausteine ließen sich noch phantasievoll vertiefen. Im Stadium der Rahmenplanung würde man aber durch Festlegung von Details alle möglichen Entwicklungen zu sehr auf einen Weg beschränken. **Schließlich zeigt der Rahmenplan ein Programm auf und stellt die Bausteine als Möglichkeiten der Umsetzung dar, soll aber innerhalb dieser Möglichkeiten variabel bleiben.**

Derart nacheinander aufgelistet erscheinen die Bausteine auf den ersten Blick vielleicht recht zusammenhangslos, doch, vergegenwärtigt man sich nochmals die Struktur - Nutzungsstruktur, Erreichbarkeit, Stadtbild und Marketing -, so sind das die tragenden Säulen des öffentlichen Lebens in unserer Stadt.

Und die Bausteine stehen nicht plötzlich im Raum. Sie sind lediglich die logische Fortführung dessen, was seit Jahren die kontinuierliche Arbeit der Stadt zur Belebung der Innenstadt ausmacht. Über den gemeinsamen Einzelhandelsstammtisch konnte beispielsweise erreicht werden, dass an Sonnabenden die Citybus-Linie verkehrt und das Parkhaus gebührenfrei benutzt werden kann. In der letzten Stadtratssitzung 2004 wurden aufgrund gemeinsamer Abstimmungen die Sondernutzungsgebühren gesenkt. Auch die Initiativen „Zur Talstadtbelebung“ und „Wir für Sie“ werden aktiv von der Stadt unterstützt. Nicht nur hier nimmt die Stadt den Einzelhändlern bei der Vorbereitung von gemeinsamen Aktionen (Themensamstage, ...) die Genehmigungsverfahren ab und verzichtet auf Sondernutzungsgebühren. So konnte in den letzten Jahren eine gute Zusammenarbeit und Vertrauensbasis zwischen Stadt und Einzelhändlern geschaffen werden, die Grundlage für anstehende Entwicklungen des Einzelhandels, der Erreichbarkeit, des Stadtbildes und des Marketing ist.

Unter den Bausteinen befinden sich auch einige Impulsprojekte. Sie sind im Einzelnen nicht als solche benannt, aber leicht heraus zu finden, denn bei deren Umsetzung treten die oft beschworenen Synergieeffekte auf - Auswirkungen auf die Entwicklung des näheren Umfeldes. Dadurch können wiederum andere Bausteine „angeschoben“ werden, die das „Große Ganze“ erst vervollständigen. Sie geben einander die notwendigen Entwicklungsimpulse.

Man kann hier schwerlich eine Rang- oder Prioritätenliste aufzeigen (siedelt sich der Einzelhandel an, weil das Umfeld stimmt, oder entwickelt sich das Umfeld, weil der Einzelhandel da ist - Huhn oder Ei ?). **Tatsache ist eher, dass jeder Baustein ein erster Schritt in die richtige Richtung ist. Jeder Einzelne bringt einen Impuls in die Innenstadt, der ausreicht, die Defizite anzugehen, sie Schritt für Schritt zu bewältigen und so der Innenstadt nach außen und innen zu einem positiven Image zu verhelfen.**

Das könnte eigentlich als Schlusswort so stehen bleiben, ginge es hier nur um die Innenstadt.

Einzelhandel soll aber in allen seinen Schwerpunkten optimiert werden. Denn alles dient letztlich dem einen Ziel: Bernburg soll attraktiver werden. So attraktiv, dass es auch den Bernburgern auffällt, dass sie sich mit ihrer Stadt identifizieren, in der es sich gut lebt.

Deshalb werden in den nachfolgenden Bausteinen 29 bis 33 für die Nebenzentren Bernburgs die wesentlichen Zielstellungen und Maßnahmen beschrieben, die erforderlich sind, um den Einzelhandel der Stadt Bernburg als Ganzes in den Stadtentwicklungsprozess einzubinden.

Nutzungsstruktur

Wesentlicher Bestandteil der Handelsstruktur und somit Einzelhandelsentwicklung ist bei Stadtstrukturen mit mehreren Stadtteilen auch die Versorgungsstruktur mit Zentrum und Nebenzentren (Fachmarkt- und Grundversorgungszentren).

Eine der Prämissen ist, „dass der Markt diese Struktur schon regelt“. **Bedarf und Nachfrage provozieren Angebote und sich verändernde Nachfrage und Konkurrenzdruck verändern diese auch wieder. Diesen Prozess hat die Stadt Bernburg immer steuernd unterstützt.**

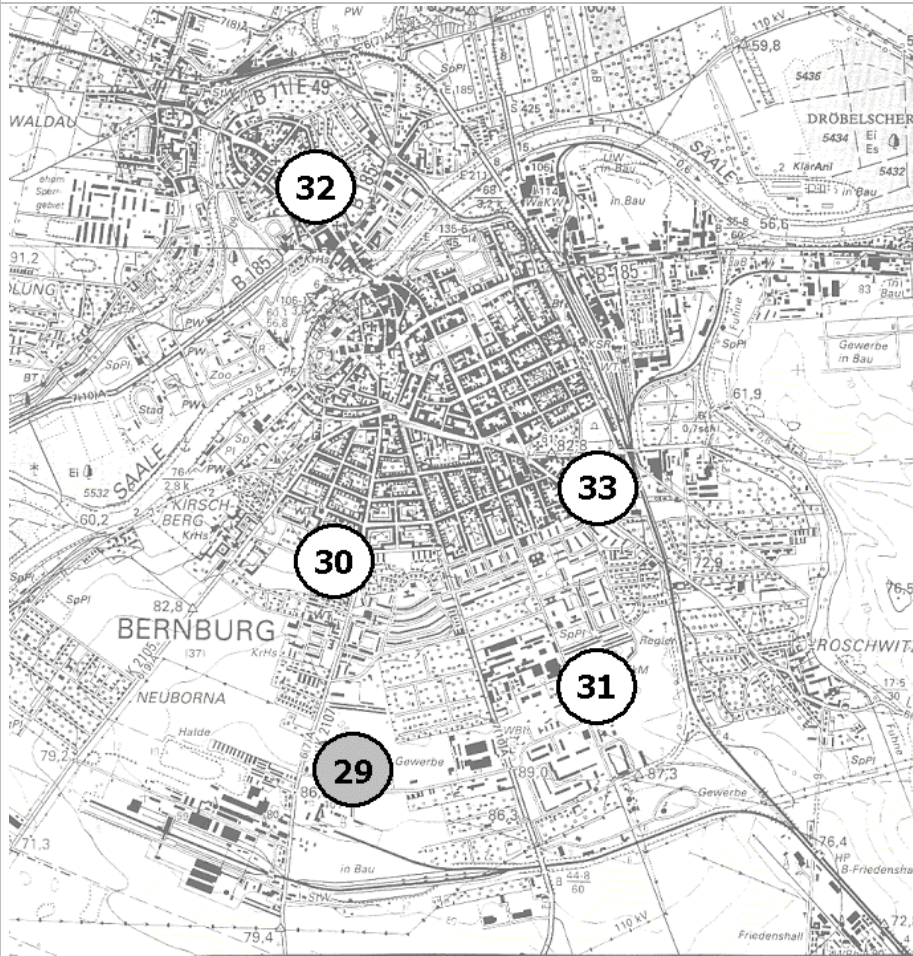
So ist als planerisch gesteuertes Nebenzentrum in Ergänzung zum Angebot der Innenstadt und der Nebenzentren für die wohnungsnah Grundversorgung das Fachmarktzentrum PEP auf der grünen Wiese entstanden. Hier wird das angeboten, was man in der Innenstadt, bzw. den zentralen Lagen aufgrund des dafür erforderlichen Flächenbedarfes nicht anbieten kann: z.B. Möbel, Bau- und Gartenmaterialien und -maschinen. Dieser Fachmarkt ist gut erreichbar für Pkw und Bus in einer peripheren Stadtrandlage angesiedelt, die durch nicht vorhandene umgebende Wohnbebauung („nicht integriert“) auch keine Konflikte hervorruft.

Entstanden ist der Fachmarkt in einer Zeit, da Bernburg noch nahezu 40.000 Einwohner hatte. Inzwischen ist die Bevölkerungszahl aber fast um $\frac{1}{4}$ geschrumpft und dieser Schrumpfungsprozess hält weiter an. Hier regelt nun der Markt innerhalb des zulässigen Sortiments Nachfrage und Angebot. So ist z.B. der nach der Wende erhöhte Bedarf an Baumarktartikeln auf den „normalerweise“ durchschnittlichen Bedarf (erheblich) gesunken. Also müssen die inzwischen entstandenen Überkapazitäten im Angebot mitschrumpfen, d.h. die Flächen umgenutzt werden können, um den Fortbestand des trotzdem immer noch erforderlichen Fachmarktes zu gewährleisten.

Um sicher zu stellen, dass die wohnungsnah Grundversorgung, wie sie der Gesetzgeber einfordert, auch angeboten wird, ist es oft notwendig, dass eine Stadt planend bzw. steuernd eingreift. Gleiches gilt für eine von vielfältigem und kleinteiligem Einzelhandel geprägte Innenstadt.

Die für die erforderliche Gesamtversorgung notwendigen Nebenzentren befinden sich idealerweise an den Kernpunkten der einzelnen Stadtteile. Nur so ist es möglich – vom Aktionsradius der Stadtteilbewohner bestimmt – die erforderliche wohnungsnah Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfes sicherzustellen. **Hier muss die Stadt, um den gesetzlichen und realen Anforderungen gerecht werden zu können, unter gutachterlicher Begleitung planerisch aktiv werden.** Dass das nicht immer so ideal passt oder passend gemacht werden kann, liegt ganz einfach an der gewachsenen Stadt- und Eigentumsstruktur. Dennoch konnten in Bernburg – unterstützt durch aktive Gutachter- und Planungstätigkeit – sog. „integrierte“ (d.h. wohnungsnah) Grundversorgungsstandorte geschaffen werden, die sehr gut angenommen werden.



Zielstellung Nutzungsstruktur



Bausteine

- 29 PEP-Fachmarktzentrum ‚Bauen, Wohnen und Einrichten‘
- 30 Grundversorgungszentrum Südwest
- 31 Stadtteilzentrum Südost
- 32 Grundversorgungszentrum Talstadt
- 33 Grundversorgungszentrum ‚Rabewerk‘

Legende

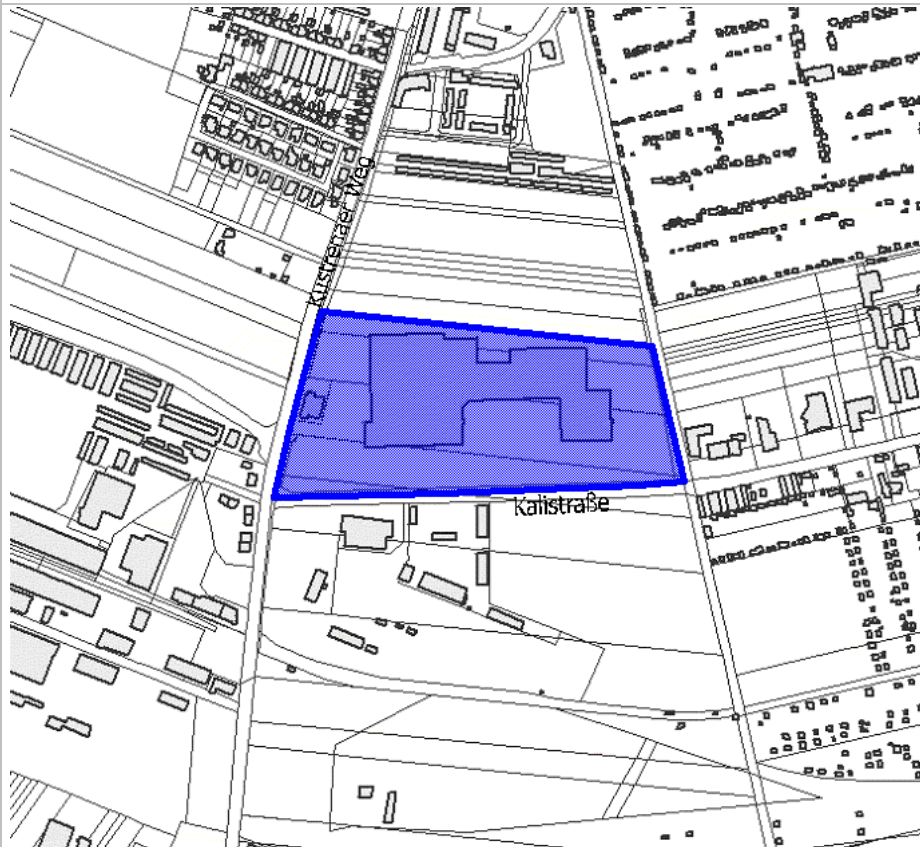
-  Fachmarktzentrum an der Kalistraße
-  Stadtteil- und Grundversorgungszentren

Zielstellung

- Sicherung des Fachmarktzentrums für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel
- Sicherung der integrierten Standorte zur Gewährleistung der wohnungsnahen Grundversorgung

PEP-Fachmarktzentrum ‚Bauen, Wohnen und Einrichten‘**Baustein 29**

Kalistraße

**Rahmendaten**

- ca. 27.000 m² Verkaufsfläche
- Privateigentum

Zeithorizont

- mittelfristig

Finanzielle Auswirkungen

- keine

Ausgangslage

- über 10 Jahre altes Fachmarktzentrum für großflächigen und überwiegend nicht zentrentypischen Einzelhandel
- teilweiser Leerstand u.a. durch Schließung eines Frischemarktes

Zielstellung

- Stärkung des PEP als Fachmarktzentrum für nicht zentrenrelevante Sortimente

Maßnahmen

- Änderung des Bebauungsplanes (Finanzierung durch Investor), um Entwicklungsperspektiven zu geben (unter der Voraussetzung einer gutachterlichen Begleitung), z.B.*:
 - Poolbildung für nicht zentrenrelevante Sortimente:
 - Festsetzung eines variablen Flächenpools bei bestimmten Sortimenten
 - anstatt der Festsetzung von genau definierten Fachmärkten mit ihren zulässigen Verkaufsflächen-Obergrenzen lediglich Festsetzung von Verkaufsflächen-Obergrenzen für das gesamte Plangebiet, Differenzierung nach Sortimenten
 - damit wird z.B. Anhebung der Verkaufsflächen-Obergrenze eines Fachmarktes möglich im Rahmen der Gesamtsumme
 - ebenso Möglichkeit der Ansiedlung weiterer nicht-zentrenrelevanter Fachmärkte
 - Flächen der zentrenrelevanten Randsortimente und maximale Verkaufsflächen-Obergrenzen auf Status quo festschreiben

Kalistraße

- Transfer solitärer Handelseinrichtungen:
 - (Unterstützung bei der) Verlagerung von solitären Anbietern aus anderen Bereichen der Stadt
 - durch Konzentration von bspw. Möbelmärkten Synergieeffekte erzielen
 - Altstandorte dürfen jedoch nicht erneut mit Einzelhandel belegt werden!
- Grauzone zentrenrelevanter Sortimente definieren:
 - Überprüfung der Sortimente auf ihre Zentrenrelevanz (z.B. Aufnahme von Lampen und Elektrogroßgeräten in die Liste nicht-zentrenrelevanter Sortimente)
- einzelhandelsaffine Nutzungen:
 - Ausbau einzelhandelsaffiner, d.h. -verwandter Nutzungen (z.B. Zulassung von Autohäusern, Motorradhäusern)
- Freizeit und Gastronomie:
 - Unterstützung bei der Anwerbung bereits zulässiger Nutzungen, insbesondere Freizeit- und Gastronomieeinrichtungen
 - Erweiterung des Katalogs zulässiger Freizeitnutzungen bzw. dessen Aufhebung zur Flexibilisierung (z.B. Eissporthalle, Fahrrad-, Skateboard-, Reithalle, Kartbahn)
- Gewerbe:
 - Zulassung verstärkter gewerblicher Nutzungen, hierbei ebenso Verlagerungen prüfen
 - damit Verringerung der maximalen Verkaufsflächen-Obergrenze
- Ergänzung um den Themenbereich „Hobby“

(* ggf. Anpassung an aktuelle Sachstände erforderlich)

Grundversorgungszentrum Südwest

Kustrener Straße 75

Baustein 30**Rahmendaten**

- ca. 2.800 m² Verkaufsfläche
- Privateigentum
- Straßen im Eigentum des Landkreises und der Stadt

Zeithorizont

- kurzfristig

Finanzielle Auswirkungen

- keine

Ausgangslage

- gut etablierter Lebensmittelmarkt mit kleineren Läden und Praxen und zu geringer Stellplatzkapazität, besonders in Stoßzeiten,
- planungsrechtliche Situation für eine Parkflächenerweiterung aufgrund eines veralteten Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht gegeben
- schwierige Verkehrssituation bei der Einbindung in die Kreisstraße (Kustrener Straße) bedarf einer Lösung.
- Bebauungsplan in Aufstellung

Zielstellung

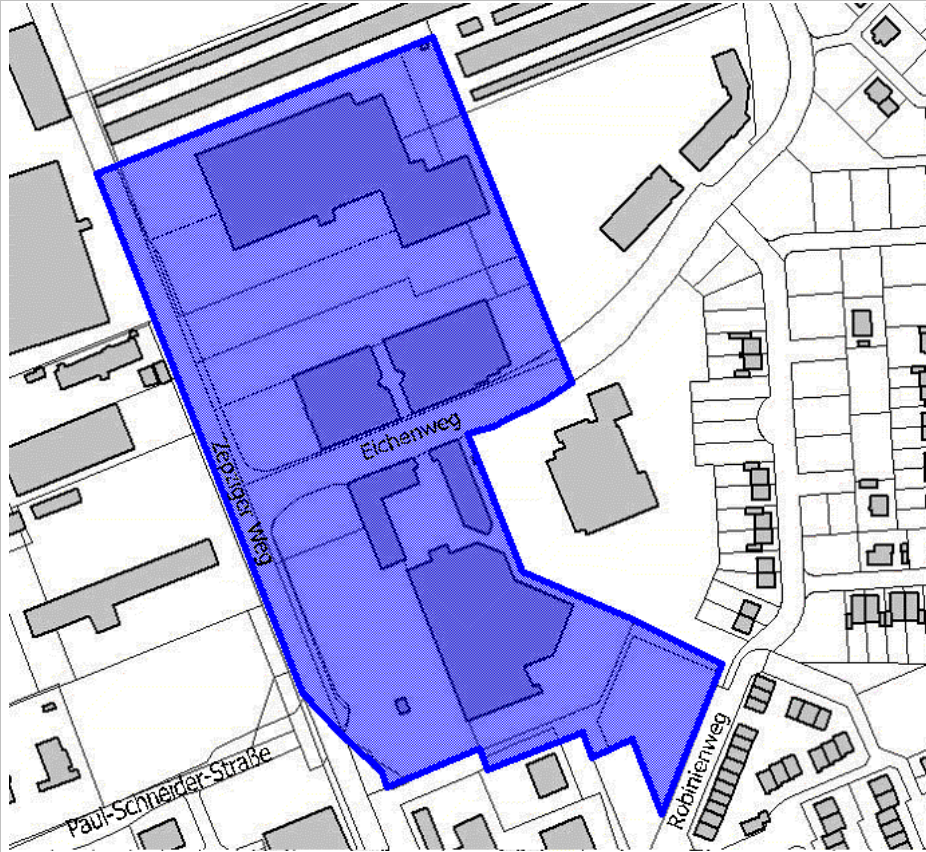
- Sicherung des Standortes zur wohnungsnahen Grundversorgung
- Lösung der verkehrlichen Anbindung von Parkierungsanlage, Robert-Koch-Straße/ Siedlung und Holbeinweg an die Kreisstraße

Maßnahmen

- Planung und Umbau der Anbindung des Grundversorgungszentrums
- Unterstützung bei der Anpassung bei Strukturveränderungen

Stadtteilzentrum Südost

Zepziger Weg

Baustein 31**Rahmendaten**

- ca. 13.100 m² Verkaufsfläche
- Privateigentum
- Straßen im Eigentum der Stadt

Zeithorizont

- mittelfristig

Finanzielle Auswirkungen

- Bebauungsplankosten

Ausgangslage

- Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans ist maximal ausgeschöpft
- maximale Größe an zentrenrelevanter Verkaufsfläche ist erreicht
- Parkplatzengepässe zu Stoßzeiten
- Verknüpfung der Stadtteile Roschwitz und Südost durch geplanten Haltepunkt Roschwitz

Zielstellung

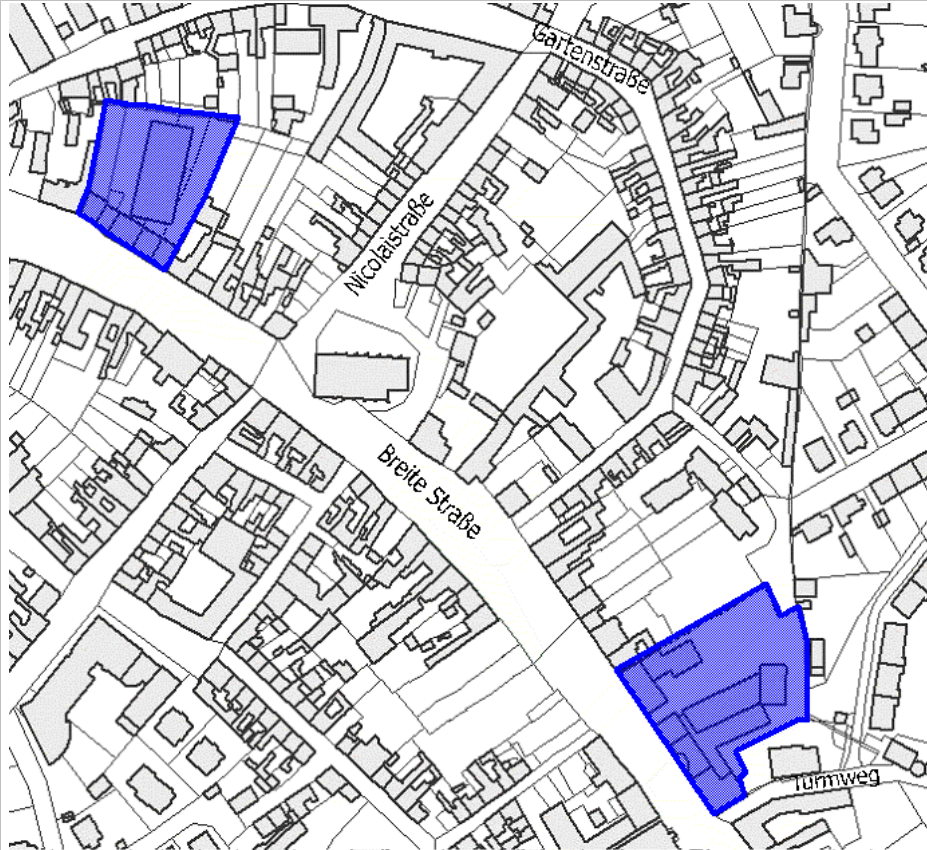
- Festschreibung des derzeit genehmigten Bestandes zur Sicherung des Standortes Innenstadt
- Parkflächenerweiterung zur Entspannung des ruhenden Verkehrs zu Stoßzeiten

Maßnahmen

- Erarbeiten eines Bebauungsplans

Grundversorgungszentrum Talstadt

Breite Straße 93 – 97

Baustein 32**Rahmendaten**

- Privateigentum

Finanzielle Auswirkungen

- keine

Ausgangslage

- Ansiedlung zweier Lebensmittelmärkte (Discounter), kleine Ladengeschäfte in unmittelbarer Umgebung entlang der Breiten Straße und in Marktnähe
- wohnungsnah Grundversorgung für den Bereich Talstadt und Waldau gesichert

Zielstellung

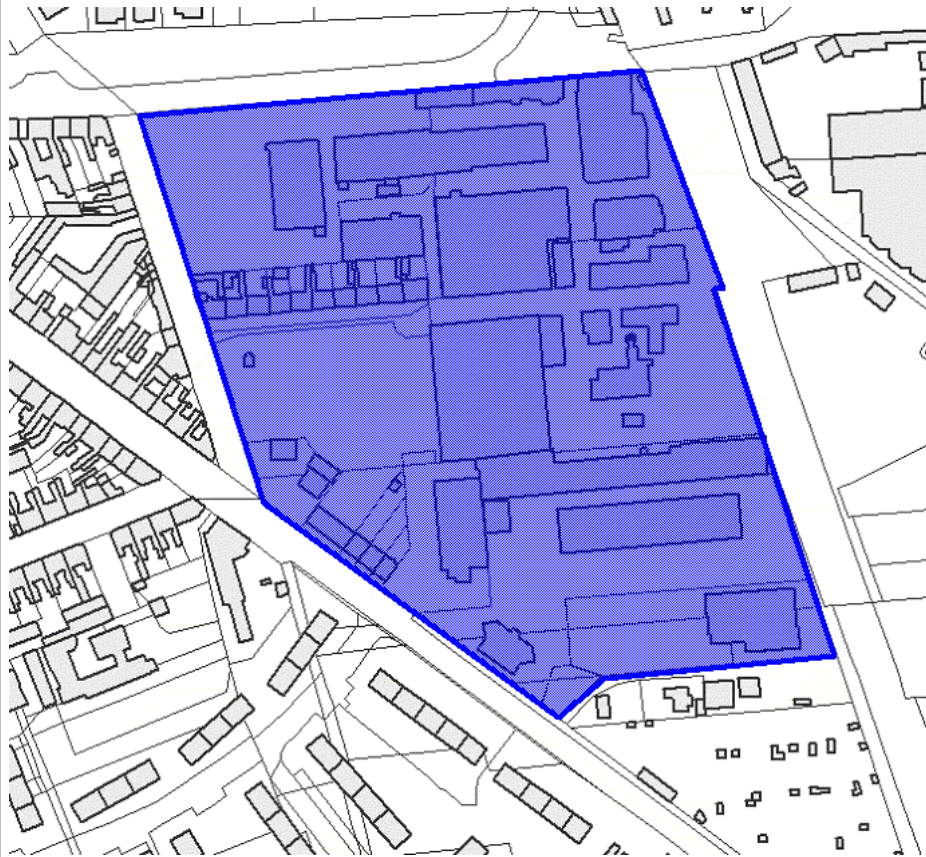
- Erhalt und Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung

Maßnahmen

- sind unmittelbar nicht erforderlich
- Weiterentwicklung des Wohnstandortes Talstadt durch Fördermaßnahmen (Programme Stadt-sanierung, URBAN 21)
- Unterstützung bei der Anpassung bei Strukturveränderungen

Grundversorgungszentrum "Rabewerk"

Parkstraße, Mauerstraße, Gröbziger Straße

Baustein 33**Rahmendaten**

- Privateigentum
- Straße im Eigentum der Stadt

Zeithorizont

- mittelfristig

Finanzielle Auswirkungen

- Bebauungsplankosten

Ausgangslage

- schrittweise Ansiedlung dreier Lebensmittelmärkte (Discounter)
- Überangebot an Waren des periodischen Bedarfs
- Wegzug eines Lebensmittelmarktes durch Verdrängungswettbewerb angekündigt

Zielstellung

- Sicherung des Standortes Innenstadt zur Gewährleistung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung
- planerische Steuerung neuer Ansiedlungen

Maßnahmen

- Erarbeitung eines Bebauungsplans für einen Teilbereich (unter der Voraussetzung einer gutachterlichen Begleitung)