Anlage / 288-2017

Bitterfeld-Wolfen

Innenstadtentwicklung
OT Stadt Bitterfeld

WIR HABEN DEN BOGEN RAUS.

Bitterfeld-Wolfen

ENTWURF

Geschäftsbereich III – Stadtentwicklung und Bauwesen
Sachbereich Stadtplanung

Kartengrundlage: Geobasisdaten©GeoBasis-DE/LVermGeo LSA 2016/A18-205-2010-7

Lage:

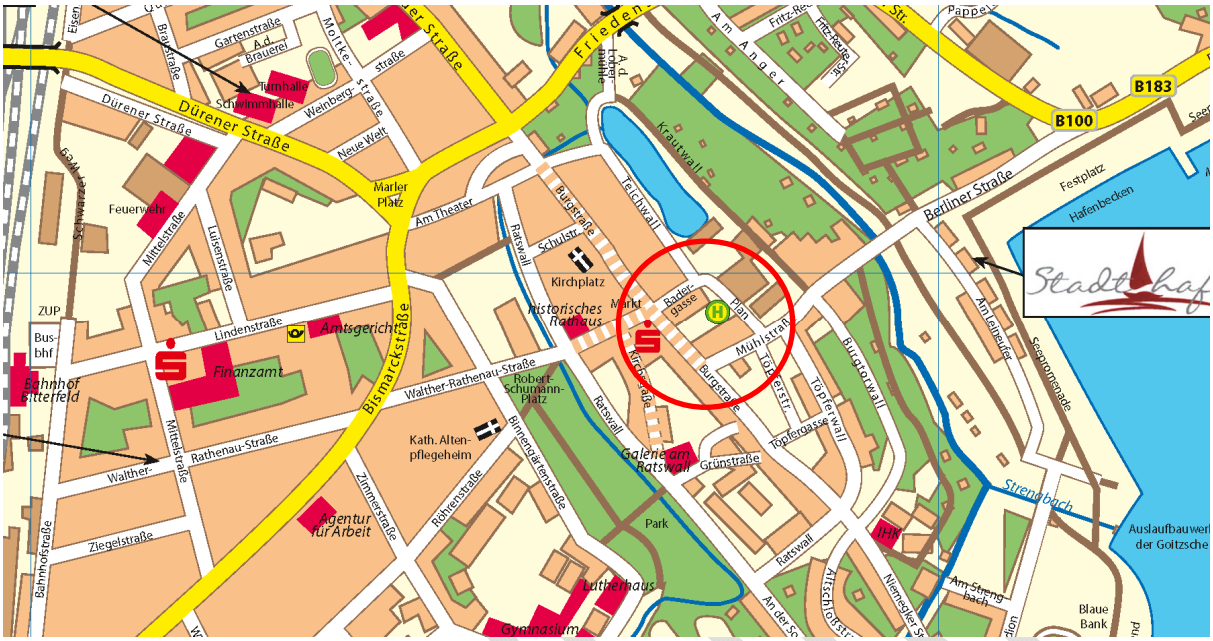

Abb. 1
Stadtplan

Abb. 2
Luftbild

Ausgangssituation:

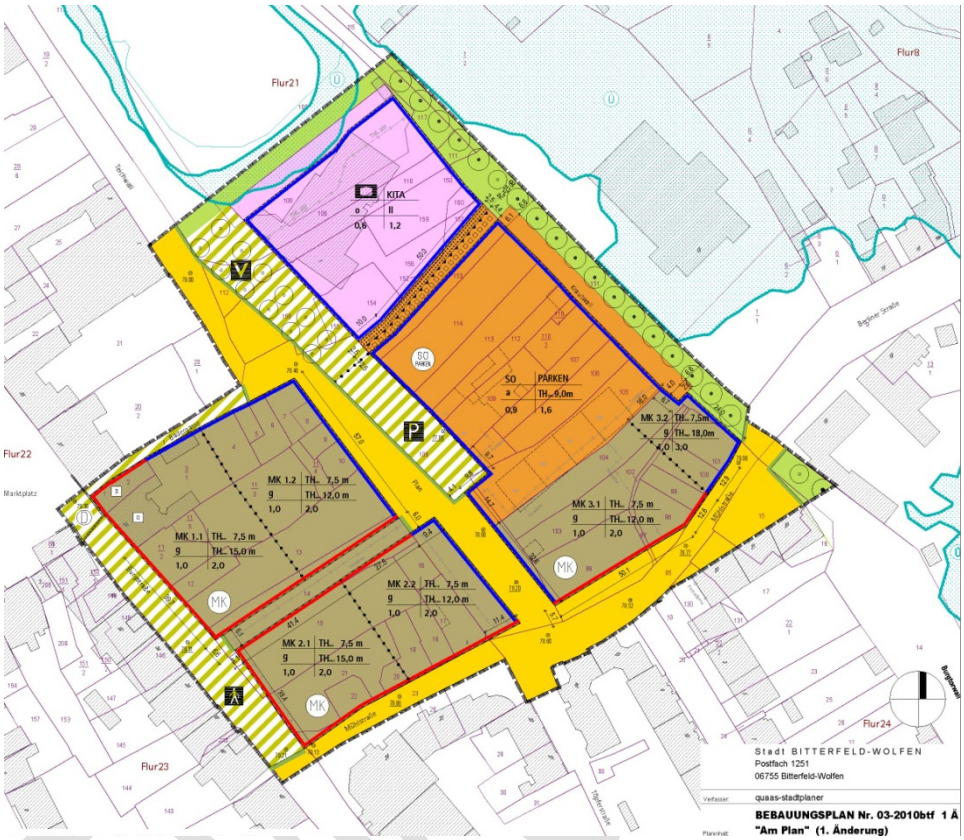

Abb. 3
Bebauungsplan 03-2010btf „Am Plan“

Plangebiet:

Abb. 4
Plangebiet

Bedarf:
Im neuen unmittelbaren Nebeneinander von historischem Stadtkern und neuem Stadthafen liegt das besondere und einzigartige Entwicklungspotenzial der gemeinsamen Stadt Bitterfeld-Wolfen. Daher stellt die städtebauliche Revitalisierung und Sanierung des Raumes zwischen Burgstraße, Plan und Mühlstraße sowie die Aufwertung der Berliner Straße als Verbindung zur Goitzsche einen besonderen Entwicklungsschwerpunkt der Stadt Bitterfeld-Wolfen bis 2020 dar. Mit der Überarbeitung eines Teils des Innenstadtbebauungsplanes 001a aus 1992 im Jahre 2003 und dem anschließenden Neubau des „zentralen Umsteigepunktes“ (ZUP) für den Stadtbusverkehr zwischen Bitterfeld und Wolfen erfolgte zwar ein erster Entwicklungsschritt, aber die gegenwärtige baulich-räumliche und funktionale Situation ist aus städtebaulicher Sicht immer noch als gravierender Missstand zu bewerten. Eine Reparatur des Organismus Stadt ist an diesem Ort nur durch eine Neubebauung nachhaltig zu sichern. Für eine geordnete funktionale und räumliche Entwicklung des Gebietes zu einem intensiv genutzten lebendigen Stadtquartier zwischen historischer Innenstadt und den neuen Ufern des Goitzsche-Sees ist dabei eine neue Ausrichtung und Anpassung der aktuellen Bauleitplanung mit Beginn der Maßnahme unerlässlich (Teilauszug: Begründung Bebauungsplan 03-2010btf „Am Plan“). Der vorhandene Bebauungsplan soll in den Bereichen der Verkehrsflächen, dem Sondergebiet für Parken (SO) und in Teilen der Kerngebiete (MK) angepasst werden, um der Konzeption zu entsprechen.

Ziel:
Ziel ist es, das Plangebiet in aufeinanderfolgenden Bauabschnitten zu entwickeln und einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen. Hierbei ist es von Vorteil, dass sich das Plangebiet im Besitz von zwei Eigentümern befindet und dadurch eine erhebliche Vereinfachung von Abstimmung und Planungsaufwand erreicht werden kann.
Zu Beginn sollen die Straßenführung und Wegebeziehungen neu geordnet werden, um einen übersichtlicheren und weniger konfliktbehafteten Straßenverlauf zu etablieren. Dabei soll der Einbahnstraßenring um die historische Innenstadt (Ratswall, Töpferwall, Teichwall) mit einer Fahrbahnbreite von 4,00 m sowie einem einseitigen Parkstreifen verbessert werden. Zusätzlich soll der Innenstadtverkehr durch eine Tempo-30-Zone entschleunigt werden, wodurch auch für den Radverkehr eine ausreichend sichere Befahrung im Mischverkehr gegeben ist. Eine beidseitige Befahrbarkeit der Einbahnstraßen für den Radverkehr ist nicht unbedingt nötig, da viele zusätzliche Wegeverbindungen für Radfahrer über andere Straßen (Burgstraße, Markt) oder die Wallanlagen angeboten werden. Nach Möglichkeit sollen die Gehwege verbreitert werden. Der ZUP bleibt weiterhin bestehen und dient der Erschließung des Gebietes für den Busverkehr.
In darauffolgenden Bauabschnitten sollen Einzelhändler, Parkdecks und Wohnungen auf den entstehenden Baufeldern errichtet werden. Für die Erfüllung dieser Ziele ist eine Änderung des vorhandenen Bebauungsplanes „Am Plan“ unausweichlich. Die Umsetzung der Maßnahme soll in den Jahren 2018-2024 stattfinden.

Abb. 5
Ansicht von Burgstraße

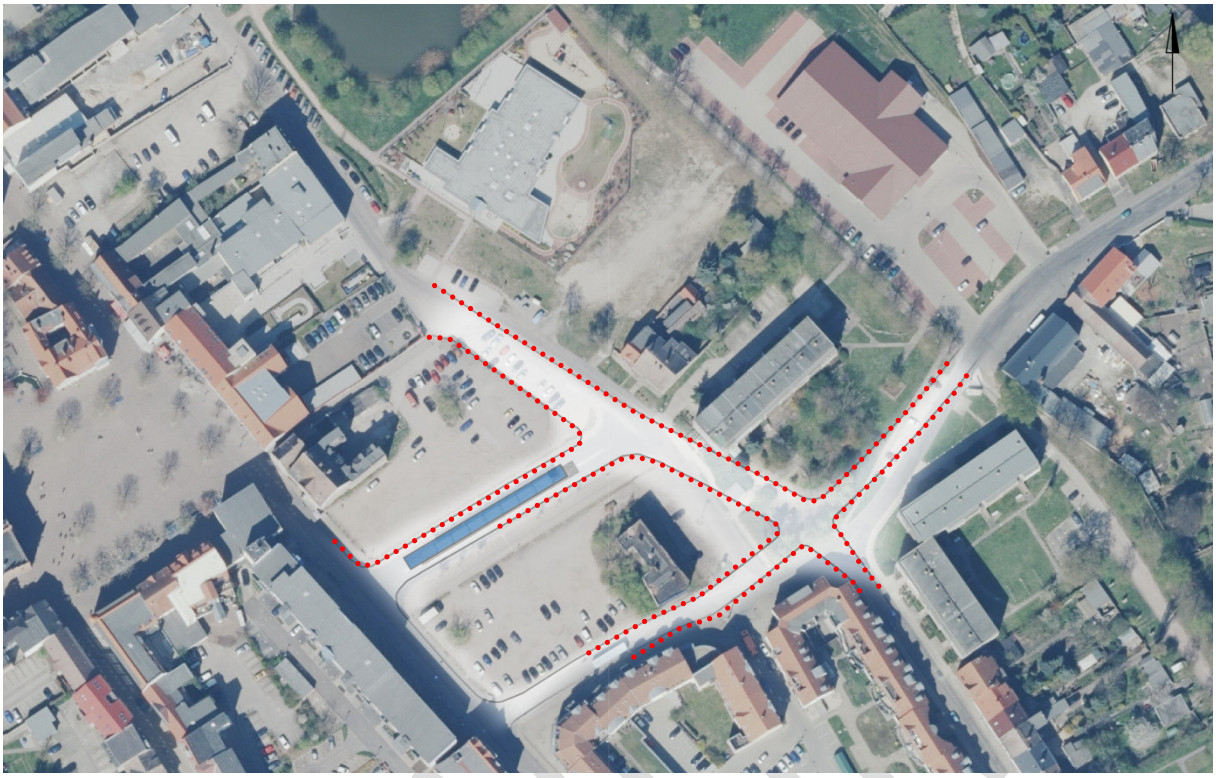

Abb. 6
Bauabschnitt 1 – Neuordnung Straße

Bauabschnitt 1 (voraussichtlich 2018-2019):

In Bauabschnitt 1 werden die Straßen neu geordnet und der Straßenverlauf vereinfacht.
Hierbei bleibt die Straßenführung als Einbahnstraßenring bestehen. Eine Ertüchtigung wird jedoch notwendig, um den Straßenring attraktiver zu gestalten. Dazu ist eine Verbesserung durch eine 4,00 m breite Fahrspur mit einem Parkstreifen (ca. 2,50 m) möglich.
Die Vorzugslösung für den Knoten Teichwall, Töpferwall und Mühlstraße ist der Ausbau zu einem vierarmigen Knotenpunkt (wie in der Abbildung 6 ersichtlich). Die Festlegung für die Straßenneuordnung wird im Verfahren der B-Planänderung und der EFRE-Förderung weiter qualifiziert.

Abb. 7
Bauabschnitt 2 – Baufeld südlich des ZUP

Bauabschnitt 2 (voraussichtlich bis 2020):

Die Entwicklung des Gebietes südlich des ZUP soll das erste zu entwickelnde Baufeld werden. Hierbei könnte die Fassade des „Fläminger Hofes“ in den Neubau integriert werden (keine Abbildung vorhanden).
Das Erdgeschoss stünde für einen Einzelhändler und ein Restaurant zur Verfügung.
Im ersten Obergeschoss würden Parkplätze in Form eines Parkdecks entstehen. Das Gebäude könnte um ein zweites Obergeschoss erweitert werden. Dadurch würden ausreichend Stellflächen entstehen, um die wegfallenden Parkplätze im Plangebiet zu kompensieren und dadurch eine Attraktivitätssteigerung des gesamten Gebietes zu erhalten. Nicht zu vergessen ist dabei die Bewirtschaftung der Stellflächen, wodurch auch die Planung der Parkraumbewirtschaftung der Innenstadt nötig wird.
Im möglichen 3. Obergeschoss könnten, durch ein Staffelgeschoss etwas zurückgesetzt, Wohneinheiten untergebracht werden.

Abb. 8
Blick von der Burgstraße, Variante mit 2 Parkdecks und Wohnen im obersten Geschoss

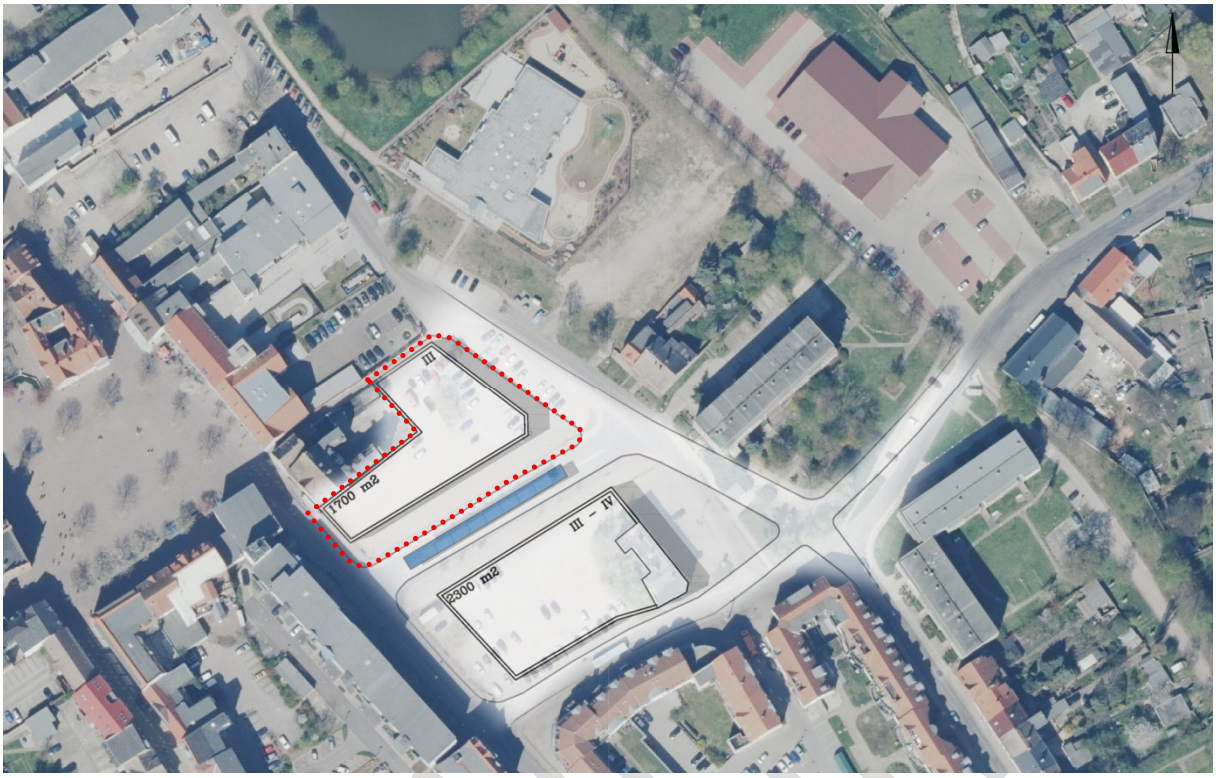

Abb. 9
Bauabschnitt 3 – Baufeld nördlich des ZUP

Bauabschnitt 3 (voraussichtlich bis 2024):

Der dritte Bauabschnitt nördlich des ZUP‘s soll im Erdgeschoss verschiedene Dienstleistungen (Bank, Fitness, Rechtsberatung, usw.) zur Ergänzung der Angebote in der Burgstraße beherbergen.
Die oberen Etagen stünden für Wohnungen zur Verfügung. Die wegfallenden Stellplätze werden im Gebäudekomplex südlich des ZUP zur Verfügung gestellt.

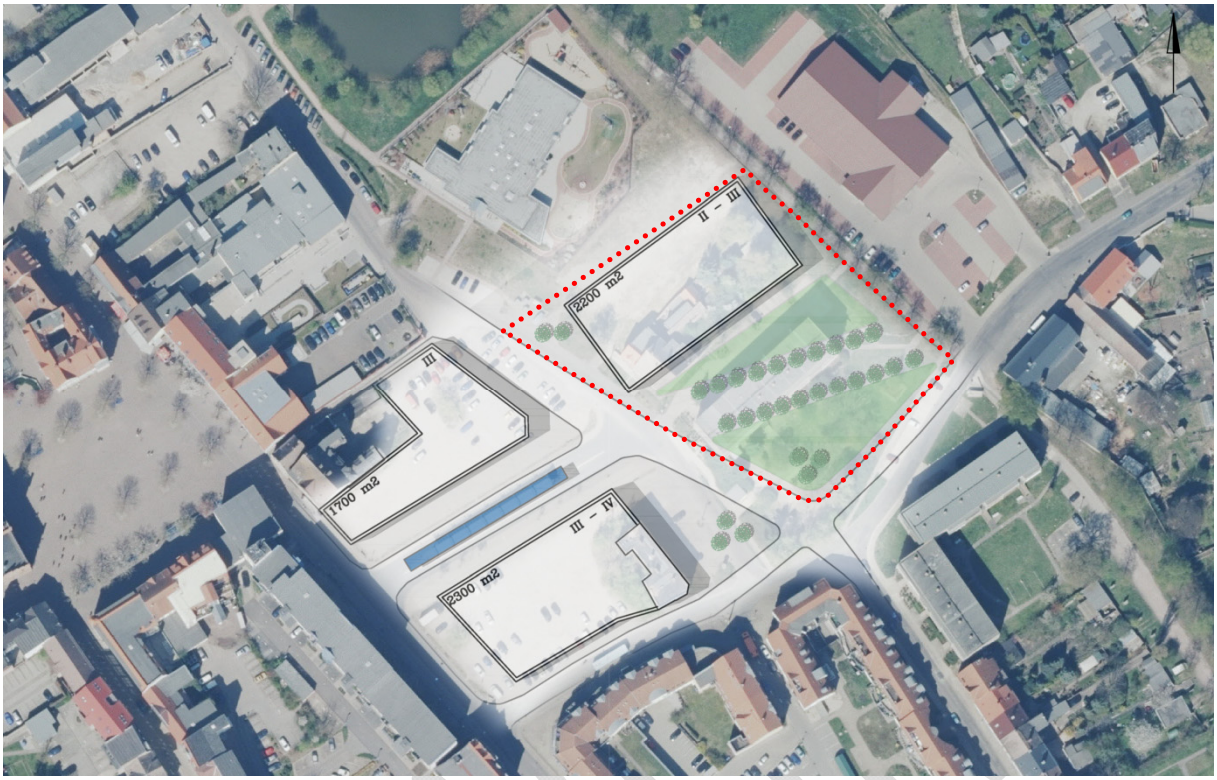

Abb. 10
Bauabschnitt 3 – Fertigstellung des Plangebietes

Bauabschnitt 4 (voraussichtlich bis 2024):

Im vierten Bauabschnitt wird das Plangebiet abgeschlossen und die Verbindung zur Goitzsche durch die Entwicklung einer Freifläche gestärkt. Erste Impulse zur Stärkung dieser Achse werden im Rahmen des Forschungsprojektes „Die re-produktive Stadt“ gesetzt. Eine Kennzeichnung der Wegeverbindung mit Leuchtelementen, Wegweisern und ähnlichen Elementen ist denkbar und wird im Rahmen der „Grünen Messe“ geprüft. Der Baukörper kann dazu beitragen, die Wohnnutzung in den Bereichen um die Innenstadt sinnvoll zu ergänzen.

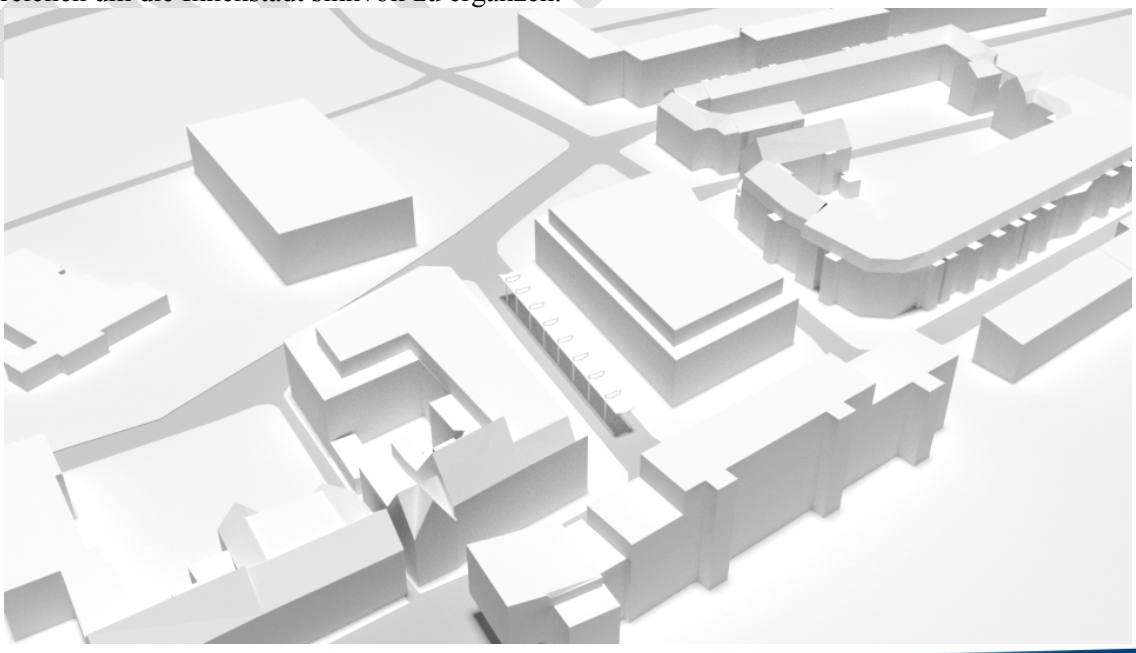

Abb. 11
3D-Modell