

## **Korrekturblatt**

### **Integriertes Stadtentwicklungskonzept Bernburg (Saale) 2030**

März 2021

## **Stadtumbaugebiete**

### **Neuaufnahme Städtebaufördergebiet „Waldau“**

Mit Stadtratsbeschluss 0159/20 unter dem Tagesordnungspunkt 14 vom 18. Juni 2020 wurde durch den Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) beschlossen, die Gesamtmaßnahme „Waldau“ als Stadtumbaugebiet gem. § 171 b Baugesetzbuch (BauGB) in das Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten“, neu aufzunehmen und bis zum Jahr 2030 fortzusetzen.

### **Ergänzung/Präzisierung zum Städtebaufördergebiet „Waldau“**

Mit Stadtratsbeschluss 0252/20 unter dem Tagesordnungspunkt 19 vom 26. November 2020 wurde durch den Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) beschlossen, die Gesamtmaßnahme „Waldau“ in die Fördersäule III „Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten“ als umzustrukturierenden Stadtteil mit vorrangiger Priorität gemäß §171 b Baugesetzbuch (BauGB) festzulegen und diese Ergänzungen als Bestandteil des ISEK zu werten.

Aktualisierung auf Seite 123 Abs. 1, Punkt 1

- Umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität Aufwertung: Talstadt, Bergstadt, Waldau, Östliche Stadterweiterung sowie die Südliche Stadterweiterung

Streichung auf Seite 123 Abs. 1, Punkt 3

~~Umzustrukturierende Stadtteile ohne vorrangige Priorität: Waldau.~~

## **1. Ergänzung zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030**

„Mit Stadtratsbeschluss 343/21 unter dem Tagesordnungspunkt 14 vom 29.04.2021 wurde durch den Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) folgendes beschlossen:“

### **5.1.1 Überführung in neue Städtebaufördergebietskulissen**

Ab dem Programmjahr 2020 wurde die Städtebauförderung unter dem Motto „einfacher, flexibler, grüner“ neu strukturiert. Aus den Veränderungen, die unter anderem die bisherige großflächige Überdeckung der einzelnen Fördergebiete nicht mehr ermöglicht, mussten die Gebietskulissen dementsprechend angepasst werden. Aus diesem Anlass wurden die gegenwärtig bestehenden Städtebaufördergebietskulissen der Stadt Bernburg (Saale) auf den Prüfstand gestellt und im Ergebnis folgende Entscheidung getroffen:

Aufgrund der vielzähligen Überschneidungen der einzelnen Förderprogramme in der Kernstadt werden die bisherigen Fördergebiete Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Städtebaulicher Denkmalschutz, Soziale Stadt und der Stadtumbau mit den Stadtumbauegebieten spätestens Ende des Haushaltsjahres 2023 schlussgerechnet.

Die Gesamtmaßnahme „Bernburg-Innenstadt“ aus dem Gebiet der Sozialen Stadt wird in die neue Säule 2 der Städtebauförderung „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ überführt. In diesem Zusammenhang wurde die Fördergebietskulisse an die neuen Voraussetzungen angepasst. Das Fördergebiet umfasst nun eine Fläche von 195,85 ha.

Maßnahmen zum Städtebaulichen Denkmalschutz sind künftig in allen Säulen der Städtebauförderung möglich. Grundlage zur Förderung von Denkmalschutzmaßnahmen ist ein Erhaltungssatzungsgebiet gem. Art. 5 Abs. 3 der VV Städtebauförderung auf Basis des § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Das Erhaltungssatzungsgebiet der Stadt Bernburg (Saale) liegt vollständig im Gebiet „Sozialer Zusammenhalt“ und Maßnahmen zum Denkmalschutz sind damit ferner in dieser Gebietskulisse förderfähig.

Die Gesamtmaßnahme Südliche Stadterweiterung nach 1900 sowie die Rückbauegebiete Süd-West und Zepziger Weg des Stadtumbaus werden in die neue Säule 3 der Städtebauförderung „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ überführt. Durch die Anpassung der Fördergebietskulissen umfasst die Gesamtmaßnahme Südliche Stadterweiterung nach 1900 jetzt ein Gebiet von 73,36 ha. Für die Rückbauegebiete ergeben sich keine Flächenveränderungen. Diese Gebietskulissen werden 1:1 überführt.

Die Belange des Programms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ ergeben sich im Kern aus den Belangen des Stadtumbaus. Im Einzelnen sind hierbei zu nennen:

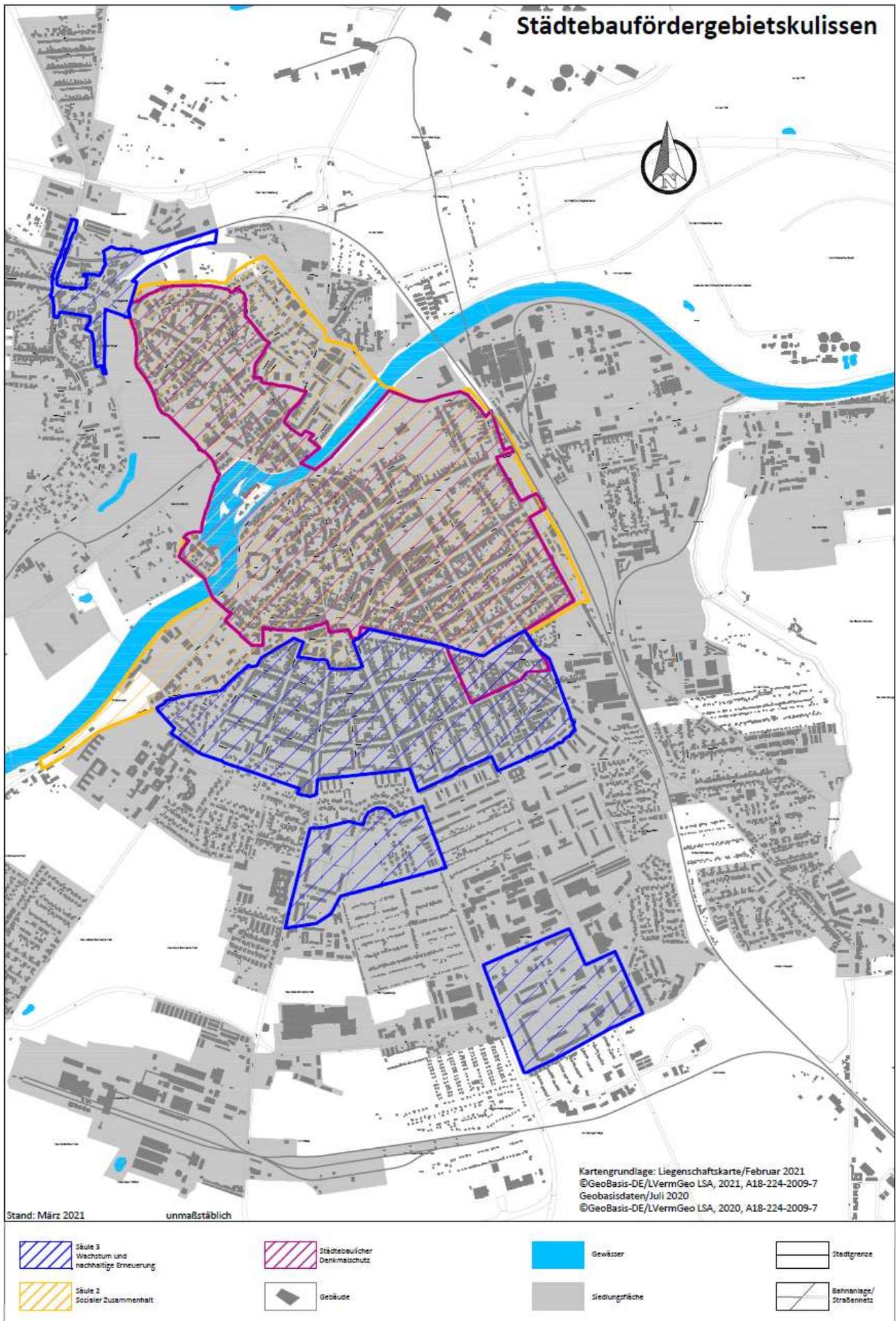
- Die Beseitigung bzw. Minimierung der erheblichen städtebaulichen Funktionsverluste und Strukturveränderungen in den betroffenen Fördergebieten der Säule 3, z. B. Schrumpfungerscheinungen der Bevölkerungsschichten, dadurch resultierender dauerhafter Wohnungsleerstand, gewerbliche und wohnbaulich Brachflächen, massive Straßen- und Fußwegschäden im Verkehrsraum, stark geschädigte Mauern (einschließlich) Stützmauern besonders in Hanglagen, unattraktive und vernachlässigte Frei- und Brachflächen, desolate Grundversorgungsleitungssysteme, teilweise starke Schädigungen im Gebäudebestand (auch stadtbildprägender Gebäude sowohl in erster als auch in zweiter Reihe).

Die Überführung in die Säulen 2 und 3 der Städtebauförderung wurden von der Stadt Bernburg (Saale) nach dem Vorschlag des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt mit Stadtratsbeschluss 0202/20 unter dem Tagesordnungspunkt 25 vom 27. August 2020 beschlossen.

Weiterhin wurde der Stadtteil Waldau zum umzustrukturierenden Stadtteil mit vorrangiger Priorität erklärt und als Stadtumbaufördergebiet „Waldau“ gem. § 171 b BauGB beschlossen.

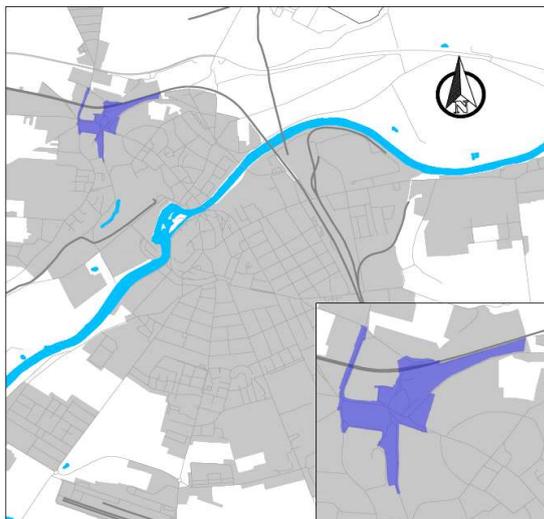
Die 5 neu beschlossenen Gebietskulissen in der Kernstadt existieren in der Überführungsphase parallel zu den auslaufenden Fördergebieten.

Die programmatischen Ziele und Handlungsschwerpunkte zur Entwicklung der überführten Gebiete werden übernommen und nicht neu definiert. Ein zusätzlicher Handlungsschwerpunkt aller neuen Gesamtmaßnahmen und zugleich Fördervoraussetzung ist die Umsetzung von Maßnahmen zum Klimaschutz und der Klimaanpassung in jedem Programmjahr.



1. Ergänzung zum Stadtentwicklungskonzept Bernburg (Saale) 2030

## Wachstum und nachhaltige Erneuerung, Gesamtmaßnahme „Waldau“



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte/Februar 2021  
 ©GeoBasis-DE/VerMGeo LSA, 2021, A18-224-2009-7  
 GeoBasisdaten/Juli 2020  
 ©GeoBasis-DE/VerMGeo LSA, 2020, A18-224-2009-7

Stand: März 2021

unmaßstäblich

Das Fördergebiet im Bernburger Stadtteil Waldau liegt am nordwestlichen Stadtzugang an der Magdeburger Straße (L 50 mit den Zufahrten zur B 6, A 36 und zur A 14) und umfasst eine Fläche von 9,15 ha.

Der Stadtteil wird vom Relief kleinerer Anhöhen am linken Ufer des Saaletals bestimmt, die im Osten und Südosten zur Saale deutlich sichtbar abfallen.

In die Silhouette des Landschaftsraumes eingebettet sind weit einsehbare Bauwerke, städtebauliche Landmarken und Grünzüge.

Die vorhandenen baulich-funktionalen

Misstände sind hier weithin sichtbar, insbesondere vom Schlossberg an der rechten Saaleseite. Die baulich-funktionalen Misstände beeinträchtigen das Bernburger Stadt- und Landschaftsbild in besonders starker Weise und ziehen erhebliche städtebauliche Funktionsverluste und Strukturveränderungen nach sich.

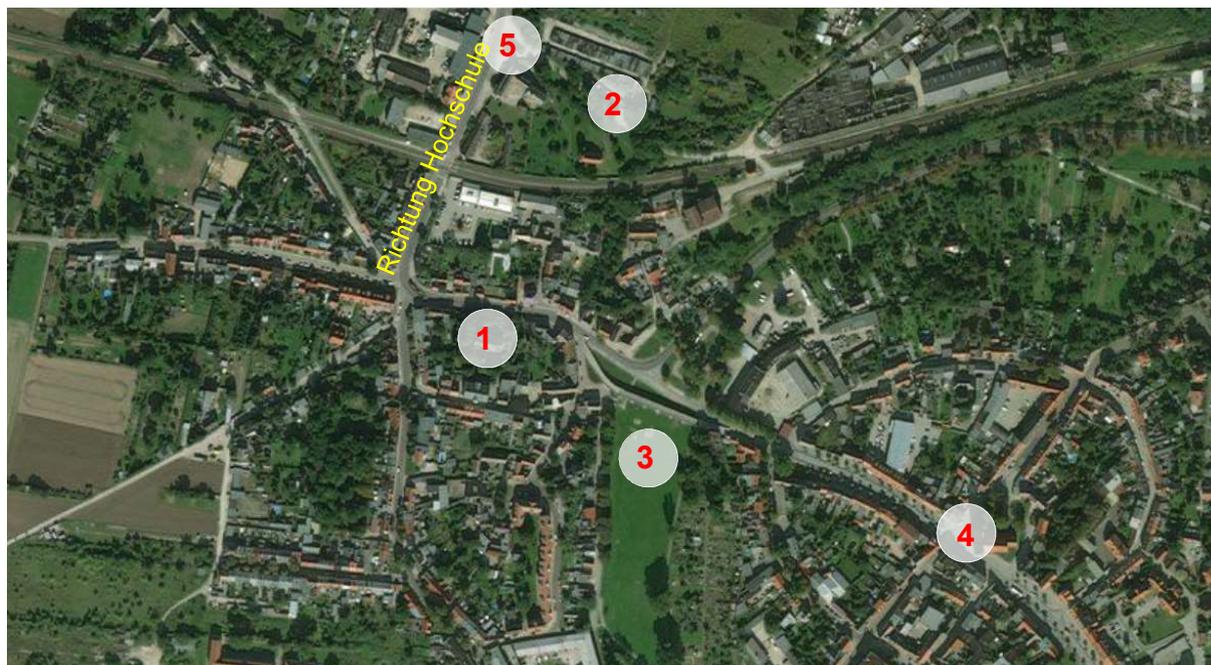
Der Stadtteil Waldau ist ein wichtiges funktionales Bindeglied

- zwischen dem Standort der Hochschule Anhalt im Ortsteil Strenzfeld und der Bernburger Innenstadt sowie
- dem Weinberg als touristischen und landschaftlichen Entwicklungsbereich und dem Naherholungsgebiet Krumbholz/ Saaleaue im Naturpark „Unteres Saaletal“.

Diese Verbindungsfunktionen erfüllt der Stadtteil bisher nur in mangelhafter Weise. Gewerbliche Brachflächen, die Ruine der Backsteinkirche „St. Stephan“ aus dem 19. Jahrhundert sowie mehrere leerstehende Gewerbeobjekte sind Zeichen des Funktionsverlustes als Folge von tiefgreifenden Strukturveränderungen im Stadtteil.

Die Verkehrswege und öffentlichen Straßenräume weisen erhebliche bauliche Mängel und funktionale Misstände auf. Die Freiräume an den Hängen sind durch bauliche Mängel geschädigt. Bei Starkregenereignissen ist ihre Stabilität gefährdet.

Waldau ist auf einer Erhebung am Flussbett der Saale gebaut worden. Auf dem gesamten Fördergebiet verteilt sind die häufig auftretenden Stütz- und Hangmauern stark geschädigt und müssen sukzessiv saniert werden.



Der Stadtteil Waldau mit der ruinösen „Roten Kirche“ im Zentrum (1), dem Weinberg (2) im Norden und dem Waldauer Anger (3) als Teil des Landschaftsraumes Saaletal im Osten. Durch den Stadtteil führt die Magdeburger Straße (5) aus Richtung Magdeburg, A 14, A 36, B6 in die Talstadt (4) und die Bernburger Innenstadt.

### **Städtebauliche Leitziele für „Waldau“**

**Leitziel 1:** Stärkung als funktionales Bindeglied zwischen dem Standort der Hochschule Anhalt im Ortsteil Strenzfeld und der Innenstadt

Alle Verbindungen zwischen der Bernburger Innenstadt und dem Hochschulstandort in Strenzfeld führen durch den Stadtteil Waldau. Das eröffnet die Chance, Grundstücke mit Funktionsverlusten neu zu strukturieren. Sie können für Nutzungen aktiviert werden, die die Daseinsvorsorge in einer Hochschulstadt stärken. Außerdem können Wohnfunktion für die Bedarfe des studentischen Wohnens weiterentwickelt werden.

**Leitziel 2:** Stärkung als funktionales Bindeglied zwischen dem landschaftlichen Entwicklungsbereich im Weinberg und dem Naturpark „Unteres Saaletal“

Der Stadtteil Waldau grenzt im Osten an den Naturraum des Waldauer Angers, der über das Kumbholz zum Naturpark „Unteres Saaletal“ führt.

Dieser Landschaftsraum erfüllt wichtige Aufgaben des vorbeugenden Hochwasserschutzes und des Klimaschutzes. Zugleich wird er für die Naherholung und des Wasser- und Fahrradtourismus funktional ertüchtigt.

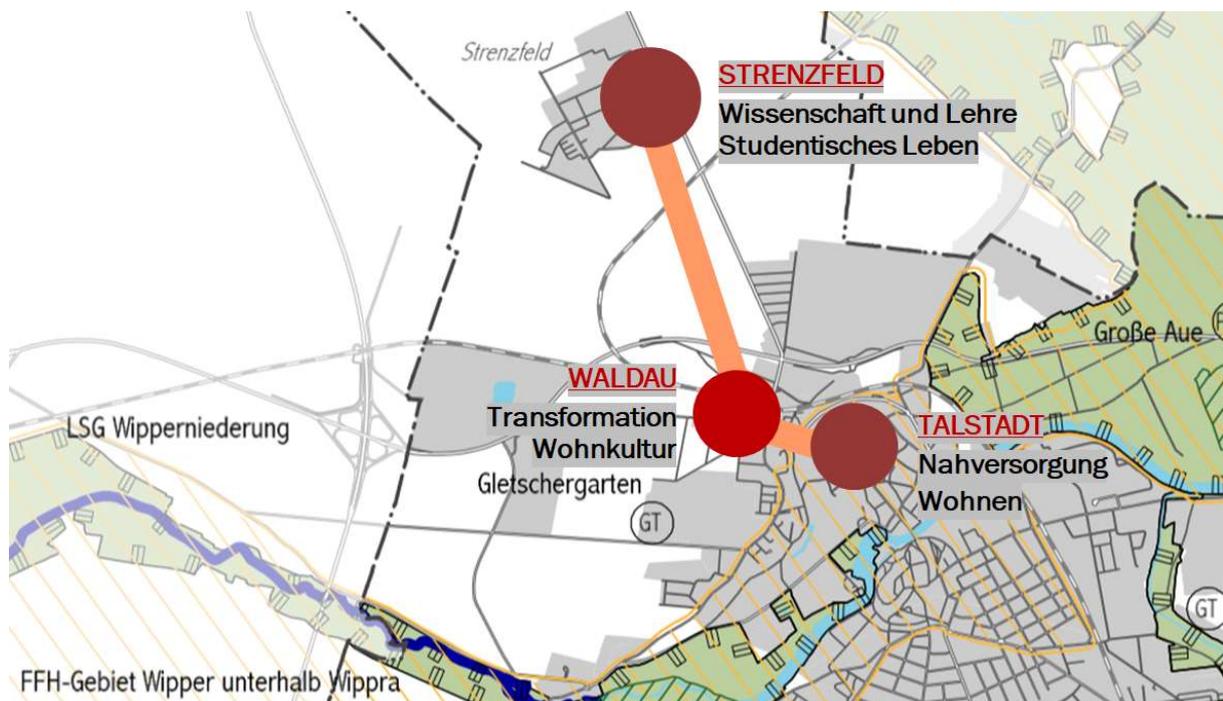
Im Norden des Stadtteils liegt der Weinberg. Hier befindet sich mit der romanischen Kirche eine bedeutende Station an der Straße der Romanik.

Auf dem Weinberg werden aktuell zwei landschaftliche Projekte realisiert, mit denen der touristische Zielort gestalterisch entwickelt und funktional gestärkt wird:

- der Rückbau eines Garagenstandortes mit 169 Garagen durch die Stadtverwaltung Bernburg (Saale) mit anschließender Renaturierung des Geländes (Bauende erfolgte zum 09.11.2020),
- sowie die Gestaltung und Bewirtschaftung eines ca. 7.000 m<sup>2</sup> großen Demonstrations- und Lehrweinberg durch die Hochschule Anhalt.

Das Fördergebiet „Waldau“ liegt zwischen beiden Landschaftsräumen. Die Verbindungen zwischen beiden Landschaftsräumen, die durch das Fördergebiet führen, sollen neu gestaltet werden. Hier eröffnen sich Chancen für eine klimasensible Gestaltung und die Beachtung ökologischer Prinzipien bei der Regenwasserableitung in den Hangbereichen.

### Leitziel im Handlungsfeld „Städtebaulich- funktionale Neustrukturierung“



Transformation des Stadtteils Waldau als Wohnort für alle Generationen und Studierende mit bedarfsgerechter Infrastruktur für Tourismus und Daseinsvorsorge (Kartengrundlage: ISEK Bernburg 2030, eigene Ergänzungen)

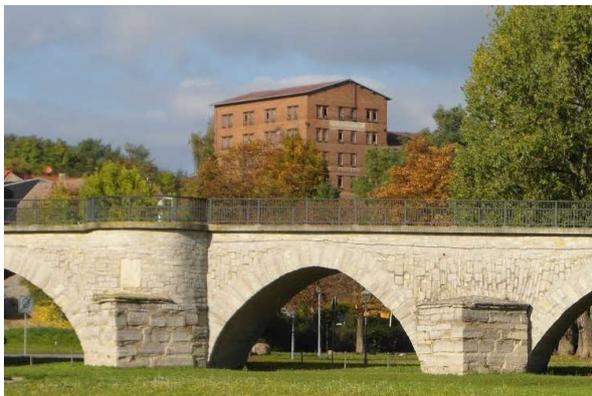


Abbildung links: Der Alte Speicher am Südhang des Weinberges als weithin sichtbare städtebauliche Dominante. Umnutzung eines leerstehenden Gewerbeobjektes für studentisches Wohnen.

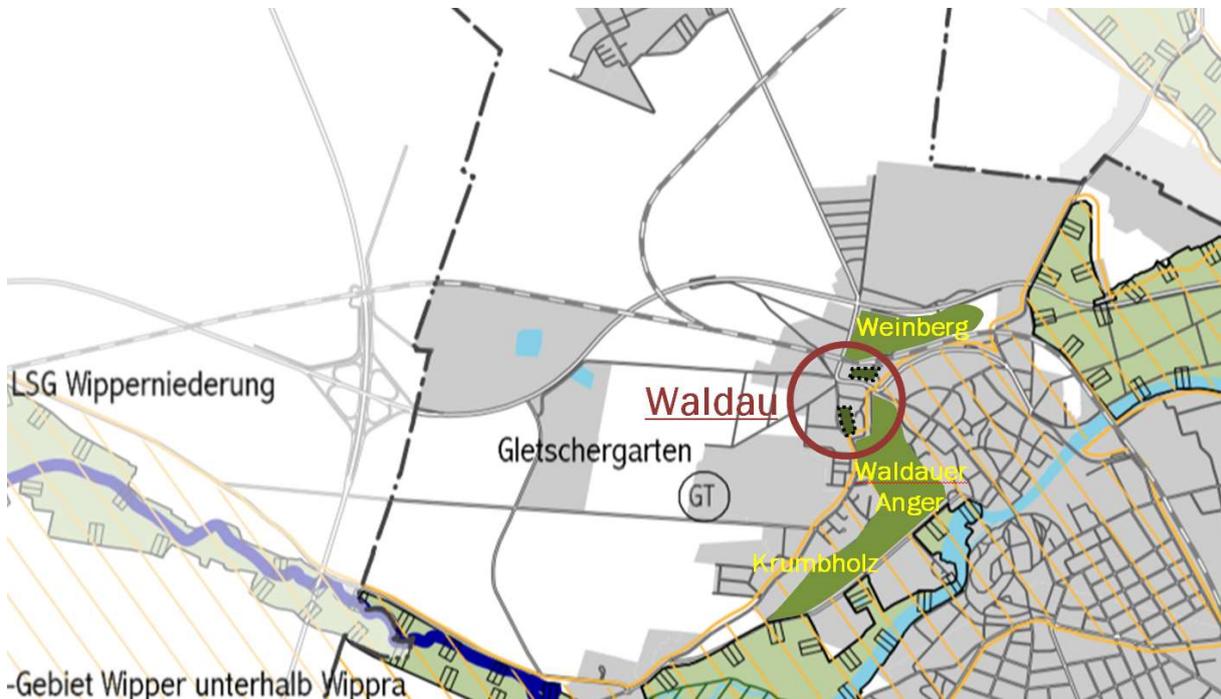
Abbildung rechts: Innenansicht der „Roten Kirche“ in Waldau, Sicherung eines stadtbildprägenden Baudenkmals



Abbildung links: Die Magdeburger Straße (L 50) als Verbindung zwischen der Bernburger Innenstadt und dem Hochschulstandort in Strenzfeld mit baulichen Mängeln, Leerstand und funktionalen Schwächen.

Abbildung rechts: Das Grundstück mit der Ruine „Roten Kirche“ im Zentrum des Stadtteils.

### Leitziel im Handlungsfeld „Klima- und Landschaftsschutz“



Transformationen des Stadtteils Waldau: Bindeglied für landschaftliche Vernetzung und Entwicklung von bioklimatisch gesunden Freiräumen (Kartengrundlage: ISEK Bernburg 2030 mit eigenen Ergänzungen).



Abbildung links: Der Waldauer Anger, wassersensible Freiraumplanung im Anschlussbereich zum Naturpark „Unteres Saaletal“, hier Blick auf den Hang zwischen dem Schäferberg und der Großen Wasserreihe.

Abbildung rechts: bauliche Mängel und fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen Straßenraum (hier Schäferberg)



Abbildung links: Demonstrations- und Lehrweinberg (Projekt WALADALA der Hochschule Anhalt zur Förderung des Wissenstransfers zu Klimawandel und regionalem Weinbau) – Richtlinie LEADER und CLLD

Abbildung rechts: Rückbau und Renaturierung der Garagenanlage am Weinberg, Projekt der Stadt, öffentlich gefördert nach der Richtlinie Bodenschutz als städtebauliche Neuordnung von öffentlichen Freiräumen

## Handlungsfelder: Zukünftige Maßnahmen im Einzelnen

### Instandsetzung und Modernisierung der Roten Kirche „St. Stephan“ und Entwicklung des alten Kirchhofs zur öffentlich nutzbaren Grünanlage

Die Maßnahme dient der Anpassung und Transformation städtischer Infrastruktur im Blick auf das städtebauliche Leitbild Kulturstadt Bernburg. Mit der baulichen Sicherung der Kirche (8) soll eine weithin sichtbare Dominante der Stadtstruktur erhalten und schrittweise für eine neue Nutzung (10) umgebaut werden.

Die Maßnahme dient der funktionalen Aktivierung sowie der gestalterischen Aufwertung des historischen Zentrums im Stadtteil Waldau (9 und 10).

### Der Alte Speicher auf dem Rosinenberg

Der „Alte Speicher“ und das dazugehörige Gelände, welches sich direkt an der anliegenden Bahnstrecke befindet, soll gesichert, aufgewertet und modernisiert werden. Im Gespräch sind Ideen zur nachhaltigen Nutzung mit der Hochschule Anhalt. An das Grundstück grenzt bereits jetzt ein Kooperationsprojekt zwischen Hochschule Anhalt und Stadt Bernburg (Saale) mit dem Namen „Weinberg WALADALA“. Mit dieser städtebaulichen Neuordnungsmaßnahme wird ein weiterer Meilenstein der wichtigen und notwendigen Verbindung von Stadt und Hochschulstandort (Strenzfeld) gesetzt werden. (3, 4, 5).

### Bauliche Erneuerung von öffentlichen Straßen und Wegen

- Rosinenberg (1) und Schulberg (2) führen zum Weinberg (Station an der Straße der Romanik) und zum „Alten Speicher“
- Fußwegesanierung an der Magdeburger Straße (6) und Erneuerung der Winzergasse (7) zur Erschießung des zentralen Quartiers an der Roten Kirche und als Teil der Wegeverbindung in die Talstadt

- Schäferberg (11) und Große Wasserreihe (14) als Verbindungswege zum Waldauer Anger

Mit der Verbesserung des öffentlichen Raumes sollen die Aspekte der Barrierefreiheit und die Belange einer energieeffizienten Straßenbeleuchtung beachtet werden. Die Erneuerung der Regenentwässerung dient dem vorbeugenden Klimaschutz zur Vermeidung von Schäden durch Starkregenereignisse.

### Ökologische Hangsicherungen und Grünflächenentwicklungen

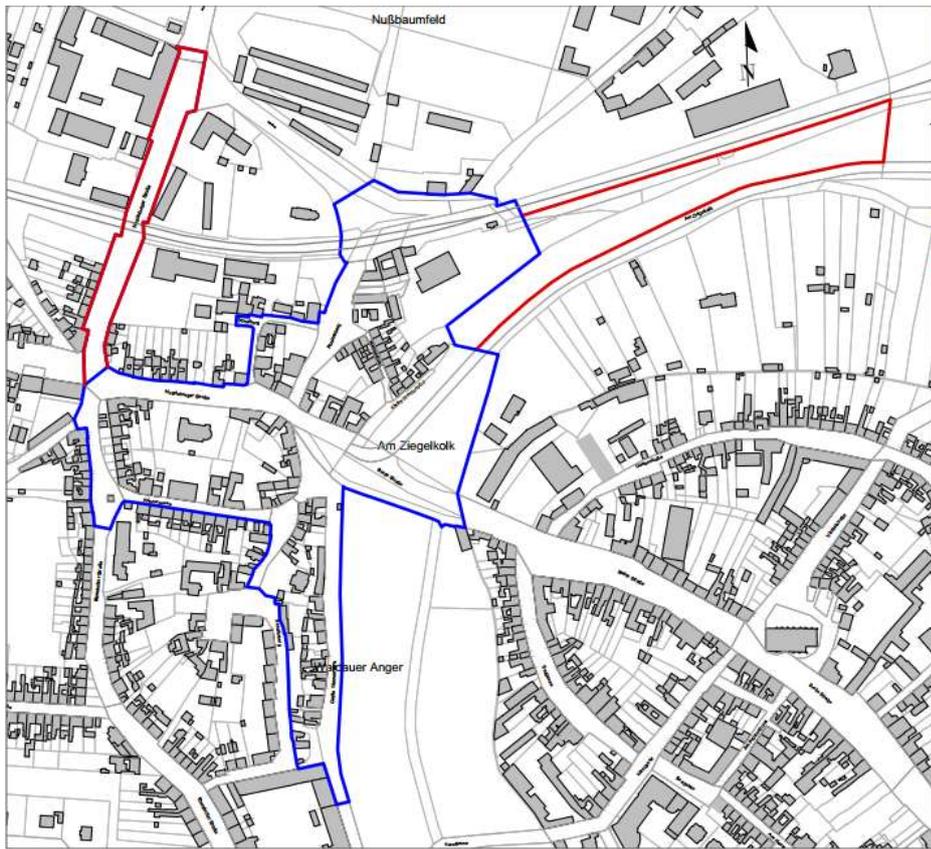
Die Hangbereiche zwischen der Großen Wasserreihe (12), dem Schäferberg (13) und der Kleinen Wasserreihe entlang der Straße Am Ziegelkolk (15) weisen erhebliche bauliche Mängel auf. Ökologische Maßnahmen (Stabilisierung durch Bepflanzung) sowie bauliche Maßnahmen (Sanierung von Stützmauern und Regenrinnen) sollen Ausspülungen im Hangbereich verhindern und damit die Standfestigkeit der vorhandenen Wohnbebauung dauerhaft gewährleisten.

### **Erweiterung der Fördergebietskulisse**

Auf Grund fortschreitender Planungen und unvorhergesehener Ereignisse ergab sich die Notwendigkeit der Erweiterung des Fördergebietes in zwei Bereichen.

Die nördliche Erweiterung erstreckt sich über den Bereich der Verlängerung der Magdeburger Straße in Richtung B 6 und Magdeburger Chaussee bis zum Abzweig „Weinberg“ und „Moorweg“. Parallel zur Instandsetzung der Magdeburger Straße durch den Bauträger des Landes, plant die Stadt die beidseitigen Fußwege und die Stützmauern zu sanieren. Fußwege und Stützmauern befinden sich in einem desolaten Zustand. Das Mosaikpflaster ist u. a. durch den alten Baumbestand aus seinem Sandbett gehoben bzw. durch starke Regenereignisse in Gefällelage über Jahrzehnte ausgewaschen worden (Fußwegabsenkungen sind ebenso zu erkennen). Die freiliegenden Pflastersteine brachen aus ihrem Gefüge und es entstanden Lücken im Fußwegpflaster. Diese Schädigungen schreiten von Jahr zu Jahr fort. Bei diesem Bauvorhaben ist ebenso die Erneuerung aller Medienleitungen geplant.

Die östliche Erweiterung beginnt mit dem Hangbereich hinter der Kleinen Wasserreihe und zieht sich Am Ziegelkolk entlang bis zur Wohnbebauung (Anlieger und Garagenkomplex). Hier zeigt sich ein Handlungsbedarf zur Ökologischen Hangsicherung, welcher nun mittelfristig geplant wird. Der Hang ist wahrscheinlich terrassenförmig angelegt worden. Im Moment ist die gestückelte Schadensbehebung der letzten Jahrzehnte in Form von Ziegelsteinen, Findlingen, Mauerbruchstücken, etc. erkennbar. Die Bäume haben sich stark in Richtung Wohnbebauung der Kleinen Wasserreihe und entlang der Straße Am Ziegelkolk geneigt. Toter Baumbestand muss entfernt und ersetzt werden. Auch hier haben die starken Regenereignisse, als auch die trockenen Sommerperioden ihre Spuren hinterlassen.



Förderprogramm: "Wachstum und nachhaltige Erneuerung"  
Gesamtmaßnahme: "Waldau"  
Programmjahr 2021

- bisheriges Fördergebiet
- gewünschte Erweiterung

urn:fa:st:ab:lich  
Februar 2021  
Stadt Bernburg (Scale)  
Schlossgartenstraße 16  
06406 Bernburg (Scale)  
Tel.: 03471 659 0 Fax: 03471 659 445  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Februar 2021  
© GeoInfo-DE / VermGeo LKA, 2021, A.18-224-2009-7