

Aktiver Kernbereich Bürstadt

Integriertes Handlungskonzept
Mai 2010

Teil A: Analyse
Leitlinien

AUFTRAGGEBER

Magistrat der Stadt Bürstadt

Rathausstraße 2

68642 Bürstadt

AUFTRAGNEHMER

NH | ProjektStadt

Eins Marke der Unternehmensgruppe
Nassaulische Heimstätte/Wohnstadt GmbH

Monika Fontaine-Kretschmer

Fachbereichsleiterin
Städtebauliche Maßnahmen

Untermainkai 12-13
60311 Frankfurt am Main

Telefon 069 / 6069 1473
Fax 069 / 6069 1446
Mobil 0178 - 600 1473
Email monika.fontaine-
kretschmer@nh-
projektstadt.de

www.nh-projektstadt.de

PROJEKTLEITUNG

Christian Schwarzer

Dipl.-Ing. Stadtplaner
Telefon 069 / 6069 1179
Fax 069 / 6069 51179
Email christian.schwarzer@nh-
projektstadt.de

PROJEKTTEAM

Jens Hettmann

Dipl.-Geograf

Nathalie Werner

Dipl.-Geografin

Bozena La Forgia

Dipl.-Ing. Architektur (FH)

Anil Paul

Cand.-Geograf

Die im Rahmen dieser Ausarbeitung verwendete männliche Schreibweise wird wertneutral eingesetzt. Sie dient einer vereinfachten Darstellung und Lesbarkeit und bezieht sich sowohl auf die weibliche wie männliche Form.

Inhalt

1.	Einführung und Aufgabenstellung	4
2.	Programmgebiet – Aktiver Kernbereich Bürstadt	6
3.	Partizipative Konzepterstellung	11
4.	Bestandsaufnahme und Analyse	15
4.1	Historische Entwicklung	15
4.2	Räumliche Einbindung und gesamtstädtische Situation	16
4.3	Bevölkerungsentwicklung	20
4.4	Einzelhandel und Gewerbe	28
4.5	Wohnen	43
4.6	Bildung, Soziales, Kultur, Freizeit, Sport	52
4.7	Baustruktur und Stadtgestalt	59
4.8	Verkehr	67
4.9	Freiraum und Grünstruktur	75
5.	Leitlinien der Kernbereichsentwicklung	82
6.	Entwicklungskonzept	86
6.1	Entwicklungsziele für den Kernbereich	86
6.2	Umsetzungsstrategien	90
7.	Maßnahmenbeschreibung Aktiver Kernbereich Bürstadt	100
8.	Zeit- und Finanzierungsplanung	165
8.1	Zeit- und Maßnahmenplan	165
8.2	Kosten- und Finanzierungsübersicht	168
9.	künftige Organisations- und Beteiligungsstruktur	170
10.	Zusammenfassung	173
	Quellenverzeichnis	177
	Kartenverzeichnis	
	Übersicht Programmgebiet	8
	Übersicht Gesamtstadt	31
	Nutzungsstruktur	39
	Stadtstruktur - Stadtgestalt	63
	Verkehr	71
	Freiraum und Grünstruktur	79
	Entwicklungsplan	87
	Maßnahmenplan	163
	Anhang	
A1.	Auswertung der Befragung [Eigentümer und Gewerbetreibende]	178

1.

Einführung und Aufgabenstellung

Als eine von 20 hessischen Kommunen ist Bürstadt Ende 2008 vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung in das neue Städtebauförderprogramm „Aktive Kernbereiche in Hessen“ aufgenommen worden.

Mit dem Programm „Aktive Kernbereiche in Hessen“ gibt das Land Hessen den Programmkommunen ein neues Instrument an die Hand, um die Unverwechselbarkeit und das städtische Leben in den Kernbereichen mit seiner Vielfalt aus Einzelhandel, Dienstleistung, Handwerk, Kultur, Gastronomie, öffentlichen Nutzungen und Wohnen nachhaltig zu stärken. Ermöglicht werden kann das durch die Förderung von öffentlichen und privaten Impulsmaßnahmen - wie die Neugestaltung von Straßen, Plätzen und innerstädtischen Grünflächen sowie die Modernisierung Stadtbild prägender Gebäude. Desgleichen können gemeinsame Marketingmaßnahmen, wie etwa die Einrichtung bzw. Stärkung eines bestehenden Citymanagements, Teil des Programms sein. Wesentlich für das Programm ist der integrierte Ansatz und die Erkenntnis, dass zu einer erfolgreichen Umsetzung der formulierten Ziele alle relevanten Akteure gemeinsam an einem Strang ziehen und ihre speziellen Kompetenzen und Ressourcen einsetzen müssen.

Für Bürstadt wurden aus dem Programm „Aktive Kernbereiche in Hessen“ im ersten Schritt 307.000 € Fördermittel bewilligt (Bescheid 2008). Zusammen mit einem von der Stadt Bürstadt zu erbringenden Eigenanteil von 118.000 € stehen so 425.000 € für die Bürstädter Innenstadt zur Verfügung. Mit dem Fördermittelbescheid 2009 wurden weitere Mittel in Höhe von

400.000 € (283.000 € Bund/Land; 117.000 € Eigenanteil Stadt) zugesichert.

Für die Förderung von Baumaßnahmen und für andere Investitionsmaßnahmen selbst können dann in den nächsten Jahren weitere Förderanträge gestellt werden. Das Programm hat eine Laufzeit von acht Jahren. Bis 2015 können also Förderungen beantragt werden. Insgesamt sind dabei für den Bürstädter Kernbereich Fördermittel von mehreren Millionen Euro zu erwarten.

Als erster Schritt in der Umsetzung des Programms wurde von der Stadt Bürstadt die Erarbeitung eines sogenannten „Integrierten Handlungskonzepts“ beauftragt, welches die Ziele und Maßnahmen des Programms in Bürstadt auf Grundlage einer analytischen Bewertung definiert. „Integriert“ ist es deswegen, weil es städtebauliche, wirtschaftliche, kulturelle, soziale und ökologische Aspekte der Innenstadt gleichzeitig einbezieht. Die Erarbeitung eines solchen Konzeptes ist wichtig, damit die Fördermittel zielgerichtet eingesetzt werden können. Die Vorlage eines Integrierten Handlungskonzepts wird daher vom Land Hessen auch ausdrücklich gefordert.

Mit der Erstellung des Integrierten Handlungskonzeptes wurde die „NH-ProjektStadt“ der Nassauischen Heimstätte aus Frankfurt beauftragt - eine Gesellschaft, die seit über 30 Jahren Erfahrung in der konzeptionellen Vorbereitung und praktischen Durchführung von Städtebaufördermaßnahmen in südhessischen Kommunen hat.

Im Vorfeld der Erstellung des Integrierten Handlungskonzepts wurde bereits ein Einzelhandelsstrukturgutachten durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbh (GMA) erarbeitet,¹ das eine wesentliche Grundlage für das Integrierte Handlungskonzept darstellt.

Aufgrund des besonderen Handlungserfordernisses im Bezug auf leer stehende Ladengeschäfte und schwach besetzte Branchen in der Innenstadt hat die Stadt Bürstadt die Aufnahme in das EFRE Förderprogramm „Lokale Ökonomie“ (LÖP) beantragt. Während das Programm „Aktive Kernbereiche“ den Schwerpunkt bei den öffentlichen Maßnahmen setzt, fördert das LÖP explizit private Investitionen im gewerblichen Bereich. Durch die erfolgreiche Aufnahme kann die Stadt nun auch Investitionen zur Bestandssicherung ansässiger Gewerbetreibender sowie von Gründern zur Neuansiedlung im Kernbereich unterstützen. Dieser Handlungsschwerpunkt wird in das Handlungskonzept integriert.



1 Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbh (GMA): Strukturgutachten für den Einzelhandel im Mittelzentrum, Ludwigsburg 2009

2.

Programmgebiet - Aktiver Kernbereich Bürstadt

Das Bürstädter Programmgebiet umfasst grundsätzlich den erweiterten Innenstadtbereich sowie die innenstadtnahen, vornehmlich gewerblich strukturierten Konversions- und Entwicklungsflächen, mit deren Entwicklung besondere Impulse für die Innenstadt zu erwarten sind.

Die ursprüngliche Abgrenzung des Wettbewerbs-Antrags sah ein flächenhaftes Programmgebiet vor, das im Norden an die Bahnstrecke Worms-Bensheim und im Osten an die Bahnstrecke Mannheim-Frankfurt heranreichte.

Mit Aufnahme des Planungsprozesses wurde das Programmgebiet nach eingehender Diskussion modifiziert und hinsichtlich der Flächenausdehnung verkleinert (vgl. Abb. Programmgebiet). Die bis dahin im Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienenden Bereiche sollten nicht mehr im Förderprogramm berücksichtigt werden, um den Schwerpunkt der Förderung auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Reaktivierung von innerstädtischen Leerständen und Brachflächen zu legen.

Die Ausweisung des Programmgebiets soll sich daher entsprechend des Programmgedankens vornehmlich am Kernbereich mit den gemischt genutzten Siedlungsstrukturen und Versorgungsbereichen orientieren. Diese finden sich vornehmlich entlang der Achsen Mainstraße und Nibelungenstraße sowie im Bereich der Wilhelminenstraße, der Heinrichstraße und der Marktstraße. Die Grundstücke an der Nibelungenstraße östlich der Bahnlinie bis zum Beetho-venplatz wurden ebenfalls einbezogen, da auch

hier kernbereichsrelevante Einzelhandelsnutzungen vorzufinden sind.

Im Programmgebiet befinden sich im Weiteren die teilweise kleinteiligen, durch ehemalige landwirtschaftliche Anwesen geprägten Grundstücke im Bereich der Peterstraße im Umfeld der Kirche St. Michael.

Einbezogen werden zudem die Gewerbebrachen im Nordwesten und im Südwesten, um eine Reaktivierung dieser innenstadtnahen Areale im Rahmen des Programms voranzutreiben. Im Nordwesten sind dies die beiden Teilflächen des ehemaligen OLI-Werkes (Otto Limburg KG), für die im Bereich des OLI 1 bereits die Entwicklung eines Wohnprojektes für ältere Menschen (Altersgruppe 55+) auf den Weg gebracht worden ist. Auch für das Areal OLI II ist eine Entwicklung mit ähnlicher Ausrichtung geplant.

Am südwestlichen Ortseingang wurden Teilflächen des Gewerbegebiets „Die Lächner“ einbezogen, die durch zwei Handelsleerstände (Neukauf und Aldi) geprägt sind.

Mit dem Bahnhof befindet sich zudem eine wichtige Infrastruktureinrichtung des ÖPNV im Gebiet. Das Anliegen hier ist die Anbindung an die Innenstadt zu stärken.

Die Einbeziehung des Stadt- und Bürgerhauses erfolgt vor dem Hintergrund möglicher Ko-Finanzierungsprogramme, die ggf. in Zukunft für öffentliche Einrichtungen innerhalb von Fördergebieten aufgelegt werden. Eine Förderung im Rahmen des Programms „Aktive Kernbereiche“ ist nicht beabsichtigt.

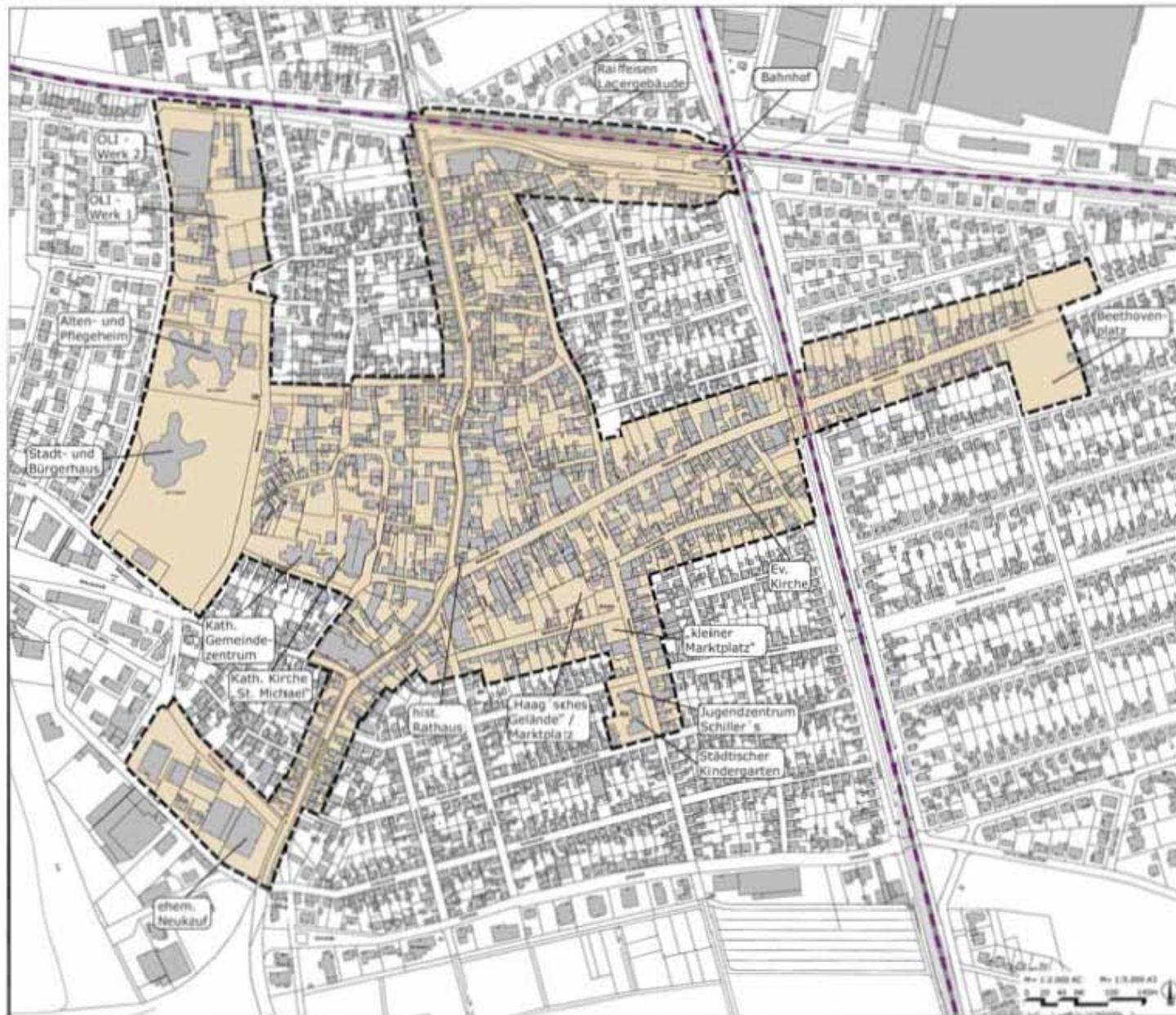
Mit dem Alten- und Pflegeheim nördlich des Rathauses wird eine soziale Einrichtung einbezogen, die insbesondere auch für die weitere Entwicklung des OLI-Geländes, auf dem gezielt Wohnprojekte für Ältere umgesetzt werden sollen, von Bedeutung ist.

Der neue Zuschnitt des Programmgebiets wurde am 02.07.2009 von der Stadtverordnetenversammlung förmlich beschlossen.



Lufthild des Programmgebietes





Legende:

 Programmgebiet: Aktiver Kernbereich

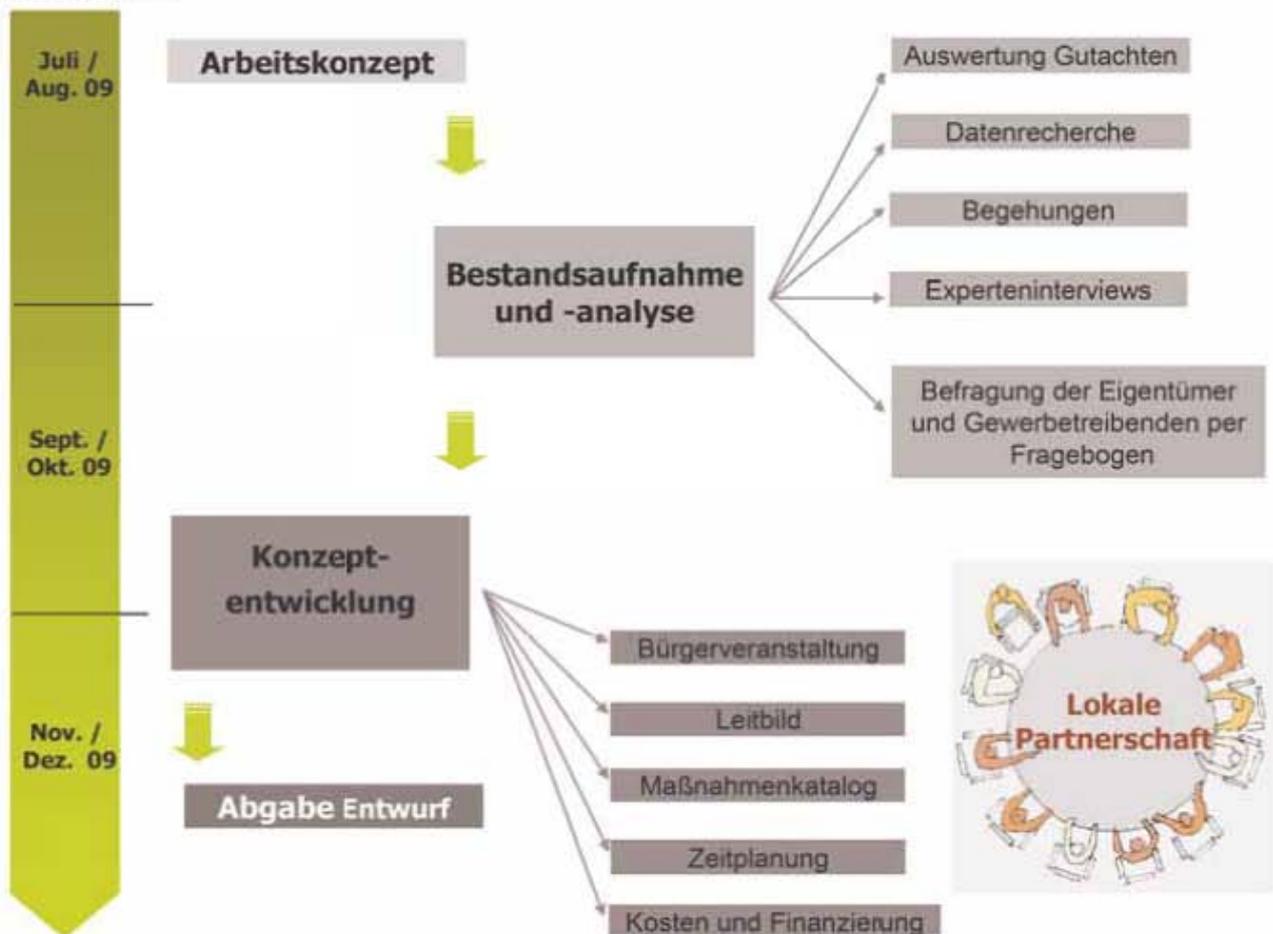
Übersicht Programmgebiet

3.

Partizipative Konzepterstellung

Die Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzepts erfolgte von Juli bis Dezember 2009. Der Arbeitsprozess gliederte sich dabei in folgende Arbeitsschritte:

Ablaufdiagramm



Ein wichtiger Bestandteil der konzeptionellen Arbeit war es, die Sicht der vor Ort lebenden Personen in die Überlegungen einzubeziehen. So wurde das Konzept nicht vom „grünen Tisch“ aus bearbeitet, sondern in Kooperation

mit Händlern, Grundstücks- und Immobilieneigentümern, Vertretern von Kultur- und Sozial-einrichtungen und unter Beteiligung der Bürger der Stadt.

Hierfür wurden von der Stadt Bürstadt und der NH-ProjektStadt mehrere Wege eingeschlagen:

Lokale Partnerschaft

Die Konzepterstellung erfolgte unter intensiver Mitarbeit und Begleitung durch die „Lokale Partnerschaft“, die auch als Kooperationsrunde für die Umsetzung des Programms gebildet wurde. Diese Runde setzt sich mehrheitlich aus Gewerbetreibenden, der Gastronomie, der Eigentümer- und Bewohnerschaft sowie aus Vertretern sozialer Einrichtungen zusammen. Gemeinsam mit den Vertretern verschiedener Fachreferate der Verwaltung und der NH-ProjektStadt wurden in dieser Runde intensiv die zentralen Zwischenschritte und -ergebnisse des konzeptionellen Prozesses diskutiert. Im Einzelnen fanden dabei folgende Sitzungen statt:

- 29. Juni 2009: Einführung in das Programm und das Programmgebiet sowie gemeinsame Diskussion und Festlegung der Inhalte und des Verfahrens für den Arbeitsprozess.
- 27. Juli 2009: Beschluss der Geschäftsordnung der Lokalen Partnerschaft, Besprechung der Förderziele und -möglichkeiten zur Leerstandsbehebung sowie Vorbereitung der Eigentümer- und Gewerbetreibendenbefragung.
- 07. September 2009: Berichterstattung über die durchgeführte Eigentümer- und Gewerbetreibendenbefragung durch die NH-ProjektStadt. Zudem wurde die Lokale Partnerschaft über den Ministerienbesuch informiert.
- 29. September 2009: Berichterstattung der Lokalen Partnerschaft über die Ergebnisse der am 09. September 2009 durchgeführten Bürgerveranstaltung

sowie über die Inhalte des Lokale-Ökonomie-Programms. Als Schwerpunkt des Treffens standen die zentralen Punkte des Integrierten Handlungskonzepts auf der Tagesordnung. Jedes Mitglied beschrieb die für ihn wichtigsten Handlungsfelder und Maßnahmenbereiche. Nach der Zusammenführung der Nennungen erarbeitete die Lokale Partnerschaft eine Prioritätenliste.

- 20. Oktober 2009: Diskussion und Verabschiedung des Leitbildes des Aktiven Kernbereichs sowie der Maßnahmenliste des Integrierten Handlungskonzeptes.
- 09. November 2009: Beratung über den Entwurf der Richtlinien des Lokale-Ökonomie-Programms sowie Vorstellung des weiterentwickelten Maßnahmenkonzeptes.
- 30. November 2009: Besprechung des von der NH-ProjektStadt formulierten Integrierten Handlungskonzeptes.
- 07. Dezember 2009: Abschließender Workshop, in dem Detailfragen zur Konzeptionierung des zentralen Kernbereichs erörtert wurden.

Die Runde wird auch weiterhin kontinuierlich den Prozess begleiten. Dabei stehen insbesondere die inhaltliche Konkretisierung der geplanten Projekte sowie die Begleitung des Lokale-Ökonomie-Programmes an.

Zusammensetzung der Lokalen Partnerschaft

Name, Vorname	Institution, Unternehmen, Behörde etc.	Funktion	Kategorie Ö = Öffentl., P = Priv., Z = Zivilgesellschaftlicher Akteur
Haag, Alfons	Stadt Bürstadt	Bürgermeister Vorsitzender der LoPa	Ö
Heiser, Jürgen	FDP-Fraktion im Magistrat	Stadtrat	Ö
Bauer, Alexander	CDU-Fraktion in der STVV	Stadtverordneter	Ö
Klag, Werner	SPD-Fraktion im Magistrat	Stadtrat	Ö
Daiker-Neumann, Brigitte	Wirtschafts- und Gewerbeverein	Vertreterin des Wirtschafts- und Gewerbevereins	P/Z
Diehlmann, Klaus	Raiffeisenbank Ried eG	Vertreter der Kreditwirtschaft	P/Z
Jötten, Friedolf	Ev. Kirchengemeinde	Pfarrer, Vertreter des Bereiches „Soziales“	Z
Hofmann, Hermann	Fa. Stadtmüller	Vertreter des Handwerks	P/Z
Limburg, Claudia	Café Flair im historischen Rathaus	Gastwirtevereinigung	P/Z
Müller, Hermann	Marien-Apotheke	Vertreter des Bereiches „Medizin, Gesundheit“ Stellv. Vorsitzender der LoPa	P/Z
Hartmann, Manuela	Fa. Betten-Studio am Markt	Vertreterin des Innenstadt-Handels	P/Z
Bayer, Christian	Regionalleiter JOB-Center Ried	Arbeitsverwaltung	Z

Expertengespräche

Parallel zu Gesprächen mit Mitgliedern der Lokalen Partnerschaft wurden mit verschiedenen „Experten“ gesonderte „Interviews“ geführt.

Neben den Fachämtern der städtischen Verwaltung sowie dem örtlichen Wirtschafts- und Gewerbeverein waren folgende externe Experten Gesprächspartner:

- der Bürgermeister der Nachbarstadt Lampertheim, Herr Erich Maier,
- die Industrie- und Handelskammer Darmstadt, Frau Maren Frangen,
- der Verband Region Rhein-Neckar mit Sitz in Mannheim, Herr Dr. Claus Peinemann, sowie
- die Wirtschaftsförderung Bergstraße mit Sitz in Heppenheim, Frau Dagmar Cohrs und Frau Diana Schilling.

Bürgerveranstaltung

Am 09. September 2009 wurde eine Bürgerveranstaltung durchgeführt, auf welcher über das Förderprogramm sowie die Vorgehensweise vor Ort informiert und zur aktiven Mitarbeit der Bevölkerung aufgefordert wurde.

Im Nachgang hatten die Bürger Gelegenheit, auf vorbereiteten Stellwänden ihre Anregungen und Vorstellungen zu Papier zu bringen. Vertreter der Stadt und der NH-ProjektStadt standen für Gespräche zur Verfügung.

Zudem bestand die Möglichkeit, einen Flyer mit Informationen zum Programm und der Aufforderung zur aktiven Beteiligung mitzunehmen. Auch in der Bürstädter Zeitung wurde zum Mitmachen aufgefordert und ein entsprechender Coupon zum Ausfüllen abgedruckt. So konnten die Bürger auch noch zu Hause Ihre Ideen und Anregungen diskutieren und zu einem späteren Zeitpunkt im Rathaus abgeben.

Befragungen

Im Rahmen der Konzepterstellung wurde in der Zeit vom 27.07.2009 bis 14.08.2009 eine Befragung (Fragebogen) der Eigentümer und Gewerbetreibenden des Aktiven Kernbereichs durchgeführt.

Ziel der Befragung war zum einen die Erhebung von Informationen zur Erstellung des integrierten Handlungskonzeptes, zum anderen sollten Anregungen für ein mögliches Citymanagement gewonnen werden. Erfragt wurden die Aspekte Eigentumsverhältnisse, Investitionsbereitschaft, zukünftige Entwicklung sowie Anregungen und Kritik. Der Fragebogen wurde an 713 Eigentümer und Gewerbetreibende im Kernbereich versandt, von denen sich 110 zurückmeldeten. Der daraus resultierende Rücklauf beträgt ca. 15,4 %.

Die Ergebnisse der Befragung fließen in das integrierte Handlungskonzept mit ein und werden abschließend im Anhang dargestellt.

 Die Ziele des Programms	 Der Programmgebiet	 Ihre Ideen	 Kontakt	  Ihre Ideen sind gefragt!
<ul style="list-style-type: none"> ■ Erhalt und Weiterentwicklung der Bausubstanz der Kernstädter Innenstadt, ■ Festlegung der Innenstadt als Zentrum öffentlichen Lebens, ■ Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit als Standort von Einzelhandel und Service-BIÖ, ■ Aufwertung der Straßen und Plätze, ■ Stärkung und Weiterentwicklung des Wohnens in der Innenstadt, ■ Verbesserung der Rahmenbedingungen für private Investitionen, Unterstützung der Dynamik der Private. <p>Um diese Ziele wirksam umsetzen zu können, werden wir in einem integrierten Handlungsprozess gemeinsame Strategien und Maßnahmen entwickeln.</p> <p>Das Programmziel, der „Aktive Kernbereich“, ist unter anderem abgegrenzt:</p> <p>Siehe gelten für diesen Kernbereich bis zum 12.01.2010 im Rathaus an der Pleite oder im Besatz AG.</p>		<p>Ihre Idee</p> <p>Wie ist auch Ihre Idee gefragt?</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Was ist für Sie das Besondere an der Bielefelder Innenstadt? ■ Wie wollen Sie sich die nächsten 10-20 Jahre vorstellen? ■ Welche Projekte würden Sie möglichst schnell umsetzen? 	<p>Bei Fragen oder weiteren Anregungen:</p> <p>Rebecca der Stadt Bielefeld, Petra Lindemann Projektkoordinatorinnen Tel. - 05208 70-260</p> <p>Geben Sie uns Ihre Kontaktdaten, falls Sie mit einem Gespräch interessiert sind. (Bitte Anrede)</p>	 <p>Ihre Ideen sind gefragt!</p> <p>NH ProjektStadt Bielefeld</p> <p>Regierungsamt 30. September 2009</p>

4.



Bestandsaufnahme und Analyse

4.1 Historische Entwicklung

Im Jahre 767 als „Birstather marca“ im Lorscher Codex erstmals urkundlich erwähnt, erhält Bürstadt 1.200 Jahre später 1967 die Stadtrechte². Doch Bodenfunde aus der Steinzeit weisen auf eine frühzeitliche Besiedlung bereits vor 767 des Bürstädter Raumes hin.

Die Zugehörigkeit Bürstadts wechselt aufgrund von Schenkungen und Verpfändungen im Laufe der Jahrhunderte mehrmals. Nach langer Zugehörigkeit zur Kurpfalz (seit 1461) ging Bürstadt Anfang des 19. Jahrhunderts zum Besitz des Großherzogtum Hessen über. Während des Dreißigjährigen Krieges von 1618 bis 1648 wird ein Großteil der Häuser in Bürstadt niedergebrannt weshalb ein hoher Bevölkerungsanteil flieht³. Von den Zerstörungen des 2. Weltkriegs hingegen bleibt Bürstadt weitestgehend verschont.

Mit ca. 7.144 Einwohnern im Jahr 1925, erfährt Bürstadt Anfang der 1970er Jahre aufgrund der Eingemeindung von Riedrode (1971) und Bobstadt (1972) im Zuge der Gemeindegebietsreform einen Anstieg der Einwohnerzahl um ca. 3.000 Personen.

Die meisten Bürstädter lebten in den ersten Jahrhunderten von der Forstwirtschaft, Viehzucht und dem Ackerbau, für welchen sich die fruchtbaren Böden des hessischen Rieds damals wie heute anboten. Die Nähe zu den Großstädten Mannheim, Worms und Darmstadt brachte im 19. Jahrhundert auch die Industrie nach Bürstadt. Handwerker, Geschäfte, Industrie und v. a. die Bahnverbindung nach Worms und Mannheim leiteten nach und nach den Aufschwung in Bürstadt ein. In der Nachkriegszeit entstanden zunehmend Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe am Standort Bürstadt. Der Strukturwandel von einer ehemals landwirtschaftlich geprägten Gemeinde hin zu einem Wohn- und Gewerbebestandort mit hohem gewerblichen Anteil hält bis heute an.



Die Nibelungenstraße Richtung Innenstadt (um 1950)

Abbildungen in Kopfzeile:

links: Die Nibelungenstraße vom „alten Rathaus“ in Richtung Eisenbahnbrücke (um 1900)

mitte: Der Ortskern 1926

rechts: Die Nibelungenstraße von der Eisenbahnbrücke Richtung Osten (um 1950)

Quelle: www.rathaus.buerstadt.de

² Homepage der Stadt Bürstadt

³ im Jahre 1648 nur noch 154 von ehemals 700 Einwohnern

4.2 Räumliche Einbindung und gesamtstädtische Situation

Das Mittelzentrum Bürstadt mit seinen rund 15.600 Einwohnern liegt im südhessischen Landkreis Bergstraße (rund 260.000 Einwohner) mitten im Drei-Länder-Eck Hessen/Baden-Württemberg/Rheinland-Pfalz. Die Region Südhessen überschneidet sich mit der Metropolregion Rhein-Neckar im Süden und der Metropolregion Frankfurt Rhein/Main im Norden, wobei Bürstadt der Region Rhein-Neckar angehört. An der Schnittstelle der beiden wirtschaftsstarke Regionen gelegen, bietet sich für Bürstadt eine besondere Entwicklungschance.

Landschaftlich liegt Bürstadt im Hessischen Ried zwischen der Oberrheinischen Tiefebene und dem Odenwald. Entlang der westlichen Grenze des Odenwalds verläuft die ebenfalls landschaftlich reizvolle Bergstraße.

Die Stadt gliedert sich in die Ortsteile Bobstadt, Bürstadt und Riedrode. Bobstadt und Riedrode liegen ca. 1 km von der Kernstadt Bürstadt entfernt. Im Norden grenzt Bürstadt an die Gemeinde Biblis, im Osten an das Mittelzentrum Lorsch, im Süden und im Westen an das Mittelzentrum Lampertheim bzw. in 7,5 km Entfernung jenseits des Rheines an das Mittelzentrum Worms mit Teilfunktion eines Oberzentrums.

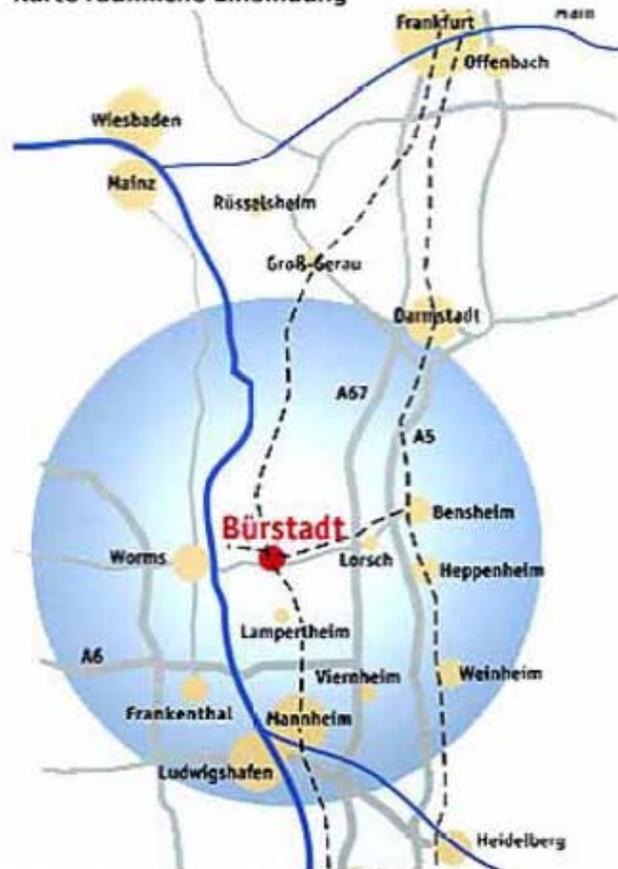
In seiner Funktion als Mittelzentrum steht Bürstadt in direkter Konkurrenz zu den benachbarten Mittelzentren im Verdichtungsraum. Die

**IHK DARMSTADT/
VERBAND REGION RHEIN-NECKAR**

Von den 6 Mittelzentren ist Bürstadt eines der kleinsten und durch die Nähe einem hohen Konkurrenzdruck ausgesetzt.

Oberzentren Mannheim, Heidelberg und Darmstadt sind mit dem Auto in ca. 30 bis 35 Min., der Flughafen Frankfurt in 40 Min. zu erreichen. Viele Bürstädter pendeln in die benachbarten Mittel- und Oberzentren zur Arbeit, aber auch zum Einkaufen oder aufgrund des kulturellen Angebots. Dies gilt insbesondere für Mannheim.

Karte räumliche Einbindung



Quelle: Homepage der Stadt Bürstadt

Die überregionale Anbindung Bürstadts erfolgt über die A 67 (Mönchhof Dreieck A 3 bis Viernheimer Dreieck A 6), die A 5 (Hattenbacher Dreieck A 7 bis Basel). Aber auch die linksrheinischen Autobahnen A 6 (Viernheimer Dreieck - Saarbrücken) und A 61 (Autobahndreieck Hockenheim - Worms - Mainz - Köln) sind schnell erreichbar. Die Anbindung Bürstadts an die

Autobahnen erfolgt durch die Bundesstraßen B 44 (Biblis-Lampertheim-Mannheim) und B 47 (Bensheim-Worms).

Des Weiteren ist Bürstadt an das Streckennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Eine Besonderheit in Bürstadt ist, dass der Bahnhof an dem Kreuzungspunkt der Riedbahn (Regionalbahn Mannheim-Frankfurt R 62) und der Nibelungenbahn (Regionalbahn Worms-Bensheim R 63) liegt, so dass sich die Gleise in alle vier Himmelsrichtungen erstrecken. Neben Bürstadt werden auch die Ortsteile Bobstadt (R 62) und Riedrode (R 63) von der Regionalbahn angefahren. Ergänzt wird die Erschließung durch fünf Buslinien, welche die Stadtteile untereinander und mit den Nachbargemeinden verbinden. Zudem besteht ein eigenständiger Stadtbus, der alle Quartiere der Stadt erschließt.

**IHK DARMSTADT/
WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG BERGSTRASSE**

Bürstadt ist aufgrund der attraktiven Lage und der guten regionalen Einbindung ein guter Wohnstandort.

Neben der guten Erreichbarkeit ist die Einbindung in attraktive Naherholungsbereiche ein weiterer wichtiger Positivfaktor. Die zahlreichen Wälder, Grünzüge, Naturschutzgebiete und Bachauen um Bürstadt und die Grünanlage am Stadt- und Bürgerhaus, die Grün- und Biotopfläche Im Röschen oder die Naturoase Lachgärten/Glücksbaumallee in Bürstadt sind besonders geeignet für die Naherholung. Insgesamt ergeben sich vielfältige Freizeit-, Erholungs- und Erlebnismöglichkeiten.

Konkurrenz im Verdichtungsraum

Trotz der für Bürstadt identifizierten Lagequalitäten muss berücksichtigt werden, dass die Gemeinden auf den verschiedenen Teilmärkten

(Wirtschaft, Wohnen, Einzelhandel, etc.) eng miteinander verflochten sind und sich in den folgenden Standortmerkmalen nur geringfügig unterscheiden:

- guter Anschluss an das regionale Straßen- und Schienennetz,
- attraktiver Landschaftsraum und Naherholungsmöglichkeiten.

Die enge Verflechtung führt auf den verschiedenen Teilmärkten zu einer Konkurrenzsituation unter den Gemeinden, die sich in Bezug auf den Einzelhandel beispielsweise auf dem Binden von Kaufkraft und einzelhandelsrelevanter Umsätze und auf dem Wohnungsmarkt in dem Wettbewerb um das Halten und Gewinnen von Wohnbevölkerung äußert. In diesem Zusammenhang ist die Ausprägung von Alleinstellungsmerkmalen von großer Bedeutung.

Baulandstrategie Bürstadt

Bürstadt hat einen besonderen Weg in der Bereitstellung von Bauland eingeschlagen und ein „Neues Baulandmodell“ entwickelt. Über die stadteigene Bürstädter Grundstücksentwicklungs-gesellschaft mbh (BGE) betreibt die Stadt eine aktive Baulandpolitik. So konnten in den letzten Jahren durch die Erschließung neuer Wohngebiete neue Einwohner aufgrund attraktiver Konditionen gewonnen und den allgemeinen Tendenzen rückläufiger Bewohnerzahlen entgegen gewirkt werden. Die BGE setzt dabei auf eine verstärkte Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit, beispielsweise über städtebauliche Vorkalkulationen und Realisierungsstudien für potenzielle Entwicklungsgebiete.

Das Modell sieht vor, dass die BGE in potenziellen Entwicklungsgebieten Bauerwartungsland zu festgelegten Preisen ankauft und anschließend



die Umlegung und Erschließung von Baugebieten durchführt. Neben einer teilweisen Rückübertragung der erschlossenen Baugrundstücke an die vorherigen Eigentümer erfolgt die Vergabe der Grundstücke an Bauwillige nach besonderen Vergabekriterien. Danach sollen 50 % der zur Verfügung stehenden Baugrundstücke an ortsansässige Bewerber zu einem „sozialem Kaufpreis“ und 50 % für auswärtige Bewerber vergeben werden. Bei der Vergabe werden u. a. Familien bevorzugt.

„Bürstadt setzt auf Sonne“ und regenerative Energien.

Bürstadt profiliert sich bereits seit einigen Jahren mit dem Thema Solarenergie: Mit der 2008 gestarteten Dachkampagne „Entente Solare“ versucht Bürstadt sich durch Werbekampagnen und Veranstaltungsaktionen weiter als Solarstandort zu positionieren. In Bürstadt stehen bereits mehrere Vorzeigeprojekte wie etwa die leistungsstärkste Dachphotovoltaik-Anlage der Welt. Diese entstand 2004 auf dem Dach der TTS Spedition in der Waldgartenstraße.

Im darauffolgenden Jahr wurde Bürstadt in der Kategorie Städte mit 10.000 bis 100.000 Einwohner Deutscher Meister der Solarbundesliga – ein sportlicher Wettbewerb unter allen deutschen Kommunen mit den meisten Solar- und Photovoltaikanlagen. Zudem gibt es ein flexibles Sonnensegel auf der Verkehrsinsel des

BÜRGERMEISTER VON LAMPERTHEIM

Bürstadt hat positive Entwicklung erfahren:

- *Profilierung durch regenerative Energien*
- *Gute Infrastruktur*
- *Ortsumgehungsstraßen*
- *Baulandpolitik mit Hilfe der BGE*
- *Gute Einkaufsmöglichkeiten*

Nordkreises, Solaranlagen in öffentlichen Einrichtungen (Kita „Villa Kunterbunt“, Bürgerhaus, solarbetriebenes städtisches Schwimmbad, Photovoltaik-Anlage an einer Lärmschutzwand) und Privathäusern. Weiteres Alleinstellungsmerkmal ist eines der größten und modernsten Biogaskraftwerke der Region in der Nähe der städtischen Kläranlage, von dem nun auch ein Nahwärmenetz zur Versorgung des Rathauses und des Altenheims in den Aktiven Kernbereich gelegt werden soll.

Im November diesen Jahres hat die Stadt Bürstadt zudem die hessische Charta „100 Kommunen für den Klimaschutz“ unterzeichnet. Die Stadt hat sich damit verpflichtet, einen verbindlichen Aktionsplan für den Klimaschutz aufzustellen, der die Analyse des gesamtstädtischen CO₂-Haushalts sowie die anschließende Aufstellung eines Klimaschutzkonzeptes einschließlich



eines Maßnahmenkatalogs beinhaltet.

Mit der Dachkampagne sollen nicht nur Familien als Zielgruppe angesprochen, sondern auch Investoren begeistert werden. Mit der Ausbildung eines wirtschaftsfreundlichen Klimas und günstiger Standortbedingungen geht es bei den Aktivitäten auch um gezielte Wirtschaftsförderung. Ziel ist die Clusterförderung, um weitere

Unternehmen aus dem Bereich innovativer Technologien und regenerativer Energien anzuziehen. Außerdem soll das Besucherinteresse bei Ingenieuren, Studenten, Schulen, Branchenkennern, Fachverbänden, Medien und Politikern geweckt werden.

Um allen gesellschaftlichen Gruppen (Bürgern, Vereinen, Schulen, Einzelhandel) das Thema Solarenergie näher zu bringen, wurden von der Stadt verschiedene Maßnahmen ergriffen, welche zum direkten oder indirekten Mitmachen anregen sollen:

IHK DARMSTADT

„Sofern Bürstadt in Zukunft weiterhin leistungsfähig sein möchte, gilt es sich zu profilieren.“

- Einrichtung eines Energieberatungsstützpunktes der Verbraucherzentrale Hessen,
- Errichtung eines Energiepfads mit Infotafeln entlang an bestehenden Projekten,
- Projektbezogene Gründung einer Solar-Bürger-Genossenschaft (Anlagemöglichkeiten für Kleinanleger),
- Ausrichtung der Messe „EnergieTrends+“ (fand 2009 zum zweiten mal in Folge statt),
- Kontinuierliche Präsenz des Themas Solarenergie bei Veranstaltungen wie z. B. an Fastnacht oder beim Public Viewing während der Fußball EM 2008 (Solararena).

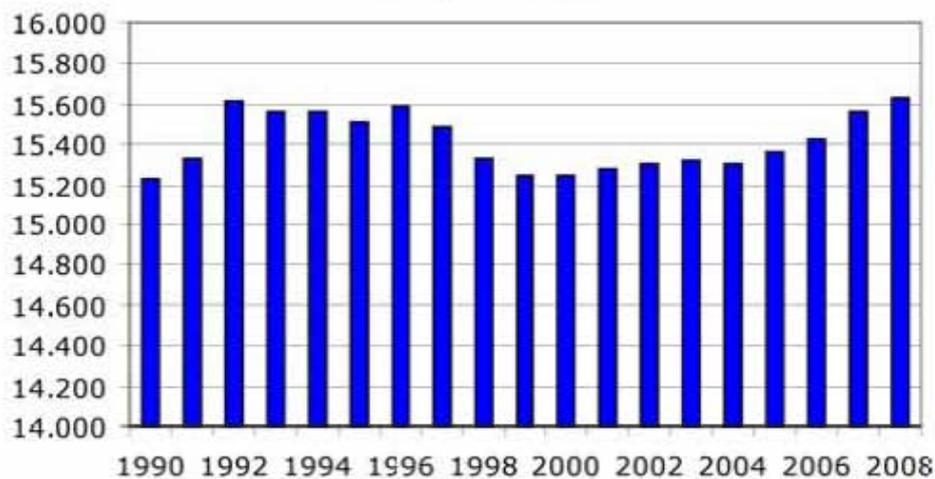
Stärken/Potenziale	Schwächen/Risiken
Guter Wohnstandort aufgrund der regionalen Einbindung und Anbindung	Starke Konkurrenz der Mittelzentren untereinander
(weitere) Profilbildung Solar / Erneuerbare Energie; Umsetzung weiterer energetischer Maßnahmen	Regenerative Energien ist kein „Monopolthema“; einige Kommunen setzen ebenfalls darauf
Ausbau als Wirtschafts- und Wissensstandort für regenerative Energien	
Betreiben der aktiven Baulandpolitik, moderate Baulandpreise	
Handlungsfelder	
Weiterentwicklung des eigenen Profils und entsprechende Vermarktung	
Schwerpunkt Thema Energie auch in die Innenstadt tragen	
Aktive Baulandpolitik in die Kernstadt / Innenstadt übertragen	

4.3 Bevölkerungsentwicklung

In der Gesamtstadt Bürstadt leben heute inklusive der zwei Ortsteile Bobstadt und Riedrode sowie dem Boxheimer Hof insgesamt 15.635 Einwohner⁴. Zwischen 1990 und 2008 schwankte die Einwohnerentwicklung nur geringfügig und bewegte sich zwischen 15.229 (1990) und 15.635 (2008). Gravierende quantitative Verluste oder Gewinne gab es nicht.



Abb.: Absolute Einwohnerentwicklung von Bürstadt seit 1990



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Darstellung



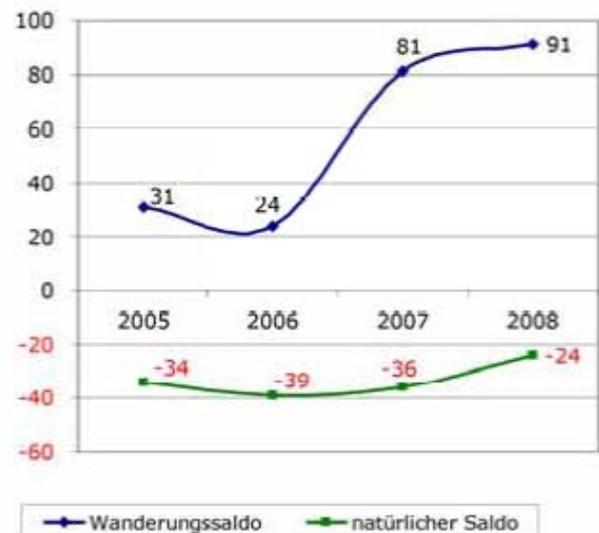
4 Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 31.12.2008

Derzeitige Einwohnerentwicklung

Die Einwohnerentwicklung wird durch den Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Differenz der Geburten und Sterbefälle) und dem Wanderungssaldo (Differenz der Zu- und Fortzüge) bestimmt. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist seit längerem durch einen Anstieg der Sterbefälle sowie einem Rückgang der Geburten geprägt. So auch in Bürstadt. Kompensiert wird/wurde diese Entwicklung durch Wanderungsüberschüsse. Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Salden 2005 bis 2008 in Bürstadt.

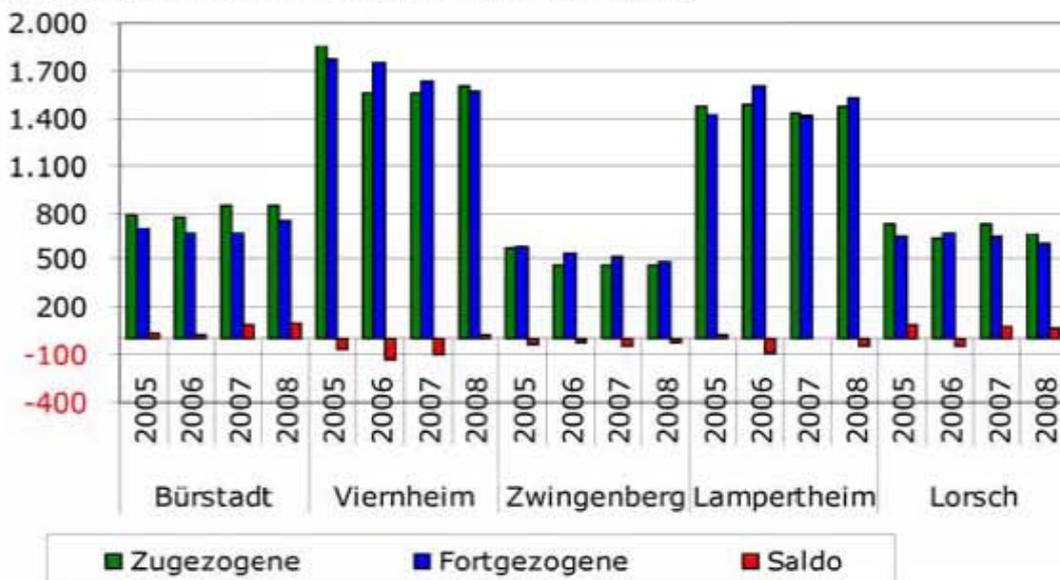
Anhand der Grafik wird die Bedeutung der Komponente Wanderung infolge der Baulandpolitik für die Einwohnerentwicklung von Bürstadt deutlich. Der Vergleich des Wanderungssaldos mit den Salden anderer Gemeinden in der Umgebung zeigt, dass nicht alle Gemeinden in der Region Wanderungsgewinne verzeichnen konnten.

Abb.: Absolute Entwicklung des natürlichen Saldos und des Wanderungssaldo in Bürstadt



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Darstellung

Abb. : Vergleich der Wanderungssalden (absolute Werte)

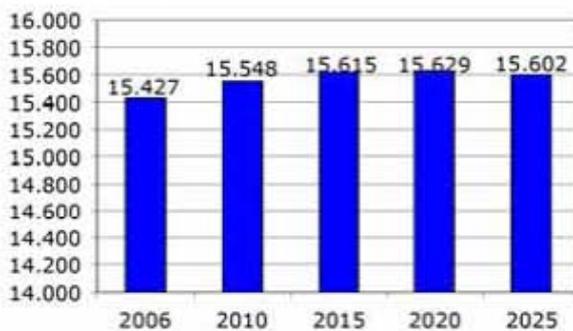


Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Darstellung

Künftige Einwohnerentwicklung

Die Bevölkerung Bürstadt's wird sich in Zukunft stark verändern und ein Einwohnerwachstum nur in einem noch geringeren Maße als bisher erfolgen. Bundesweit ist die Dynamik der Einwohnerentwicklung rückläufig, so auch in Hessen. Der Landkreis Bergstraße wird wie viele andere hessische Landkreise bis 2025 an Einwohnern verlieren. Dies zeigen sowohl die Prognosen der Forschungs- und Entwicklungsgesellschaft

Abb.: Absolute Entwicklung der Einwohnerzahl von Bürstadt bis 2025

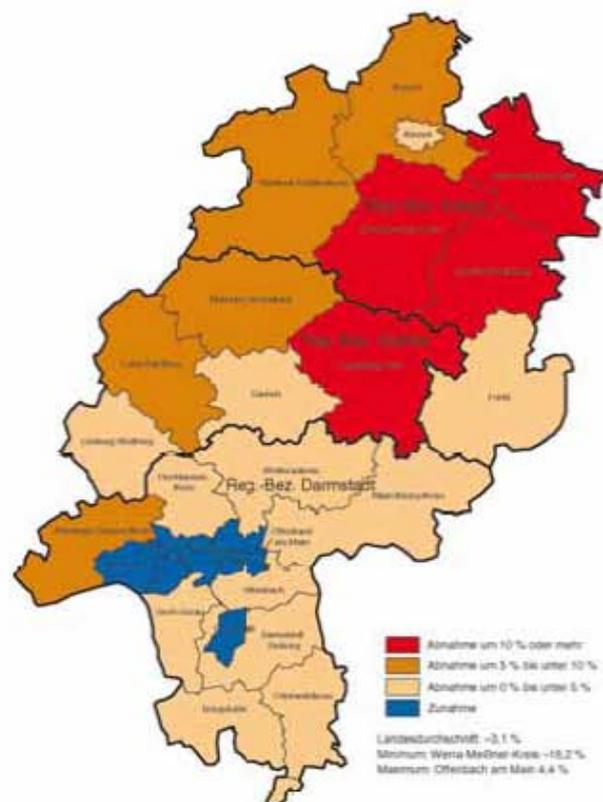


Quelle: Bertelsmann Stiftung, eigene Darstellung

Hessen mbH (FEH) als auch des Hessischen Statistischen Landesamtes.

Entgegen der Entwicklung im Landkreis wird Bürstadt gemäß den Prognosen bis voraussichtlich 2020 noch nicht von Einwohnerrückgängen betroffen sein. Allerdings wird sich das Wachstum stetig verlangsamen, so dass die Wachstumserwartungen für die Zukunft langfristig rückläufig sind.

Abb.: Zu- bzw. Abnahme der Bevölkerung 2025 gegenüber 2006 in den kreisfreien Städten und Landkreisen Hessens



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

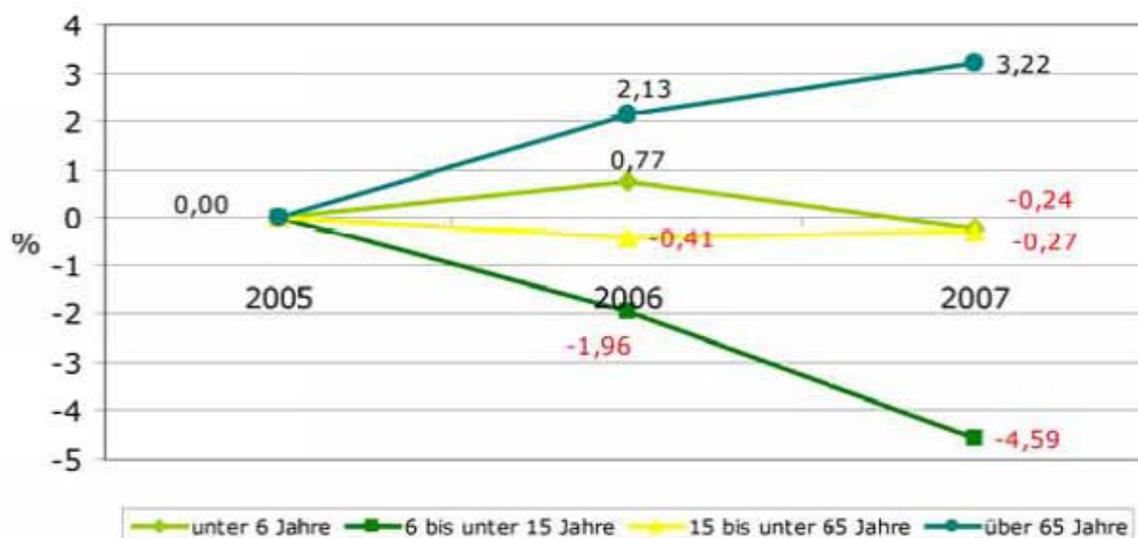
Veränderung der Altersstruktur

Weit gravierender als die Veränderung der Einwohnerzahlen wird sich die Veränderung der Altersstruktur auswirken. Auch in Bürstadt ist der bundesweite Trend zu einer Veränderung der Altersstruktur deutlich erkennbar. Bereits heute nimmt der Anteil der über 65-Jährigen an der Bürstädter Bevölkerung stetig zu, während der Anteil der Kinder und Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung abnimmt. Auch wenn die Altersgruppe der unter 6-Jährigen in 2006 einen moderaten Zuwachs erfahren hat, spiegelt sich in der Altersgruppe der 6 bis unter 15-Jährigen umso deutlicher der Trend des demographischen Wandels wider.



BÜRGERBETEILIGUNG
 „Bürstadt 2020 als Wohnstandort für alle Generationen!“

Abb. : Prozentuale Veränderung der Altersstruktur in Bürstadt (2005=0)



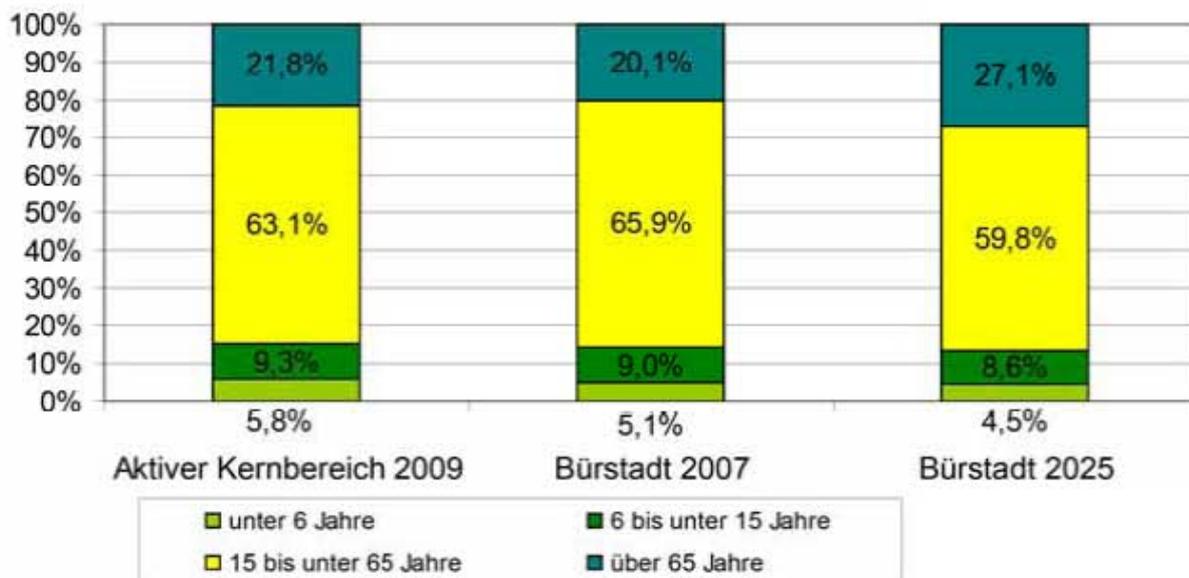
Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Darstellung

Da die Daten der Gesamtstadt und die Daten des Aktiven Kernbereichs aus verschiedenen Datengrundlagen stammen, ist ein exakter Vergleich der Altersstruktur nicht möglich. Dennoch lassen sich grobe Aussagen treffen. Die Altersstruktur im Aktiven Kernbereich ist unauffällig und entspricht, bis auf geringfügige Abweichungen, dem Altersaufbau der Gesamtstadt. Die größte Abweichung im Vergleich zur Gesamtstadt zeigt sich in der Altersgruppe der über 65-Jährigen. Der Anteil dieser Altersgruppe ist im Aktiven Kernbereich gegenüber

der Gesamtstadt leicht erhöht. Die Verschiebung der Altersstruktur zu Gunsten der älteren Bevölkerungsanteile wird sich in den nächsten Jahren noch stärker ausprägen. Besonders drastisch wird die Zunahme der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung sein.

IHK DARMSTADT/
WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG BERGSTRASSE
Auch Bürstadt wird von der negativen demographischen Entwicklung betroffen sein.

Abb.: Vergleich Altersstruktur Bürstadt 2007 bzw. 2009 und 2025

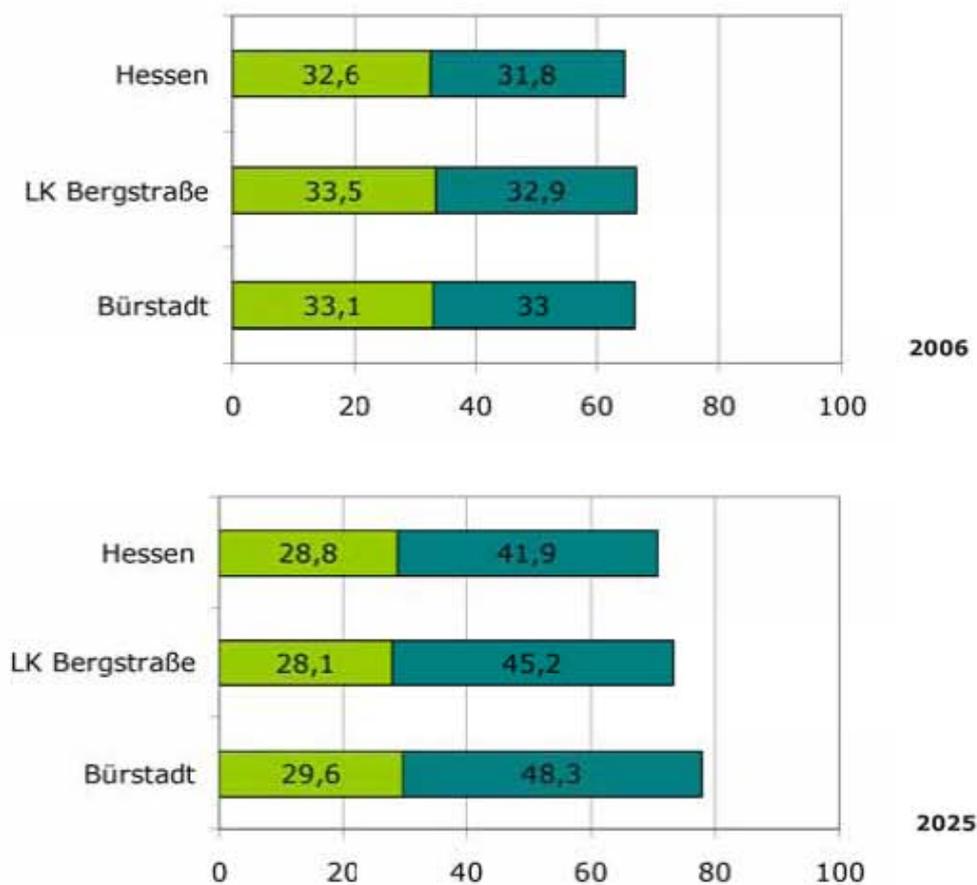


Quelle: Daten Aktiver Kernbereich von ekom21 (Stichtag 10.10.2009), Daten Gesamtstadt Bürstadt vom Hessischen Statistischen Landesamt (Stichtag 31.12.2007), Daten Gesamtstadt Bürstadt 2025 von der Bertelsmann Stiftung, eigene Darstellung

Dementsprechend prognostiziert die Bertelsmannstiftung eine starke Veränderung im Hinblick auf das Durchschnittsalter und den Jugend- und Altenquotient. Der Altenquotient spiegelt das Verhältnis von älteren Menschen (ab 65 Jahre, nicht mehr erwerbstätigen) zu jüngeren Menschen im erwerbstätigen Alter (20 bis unter 65 Jahre) wider. Während in Bürstadt 2006 noch 33 Ältere auf 100 Jüngere entfallen, werden für 2025 bereits 48,3 prognostiziert.

Im Landkreis Bergstraße und in Hessen fällt dieses ungünstige Verhältnis bis zum Jahr 2025 weniger drastisch aus (vgl. Abbildung *Jugend- und Altenquotient 2006 und 2025*). Damit wird sich der Vorsprung von Bürstadt hinsichtlich der Überalterung gegenüber Hessen bis 2025 weiter ausbauen.

Abb.: Jugend (grün)- und Altenquotient (türkis) 2006 und 2025

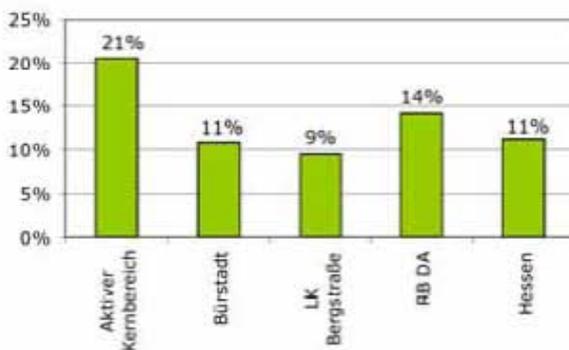


Quelle: Daten Bürstadt von der Bertelsmann Stiftung, Daten Landkreis Bergstraße und Hessen vom Hessischen Statistischen Landesamt, eigene Darstellung

Multinationalität

Neben einer langfristig rückläufigen Einwohnerzahl sowie einer Überalterung der Gesellschaft ist die zunehmend multinationale Zusammensetzung der Bevölkerung ein drittes Merkmal des demographischen Wandels. Der Anteil der nichtdeutschen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung liegt in Bürstadt mit 11 % im hessischen Schnitt, jedoch etwas über dem Durchschnitt des Landkreises Bergstraße (9 %). Deutlich über dem Durchschnitt der Gesamtstadt liegt mit 21 % der Anteil der Bevölkerung anderer Nationalität im Aktiven Kernbereich.

Abb.: Vergleich des Anteils der nichtdeutschen Bevölkerung 2007 (Daten Aktiver Kernbereich vom 10.10.2009)



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Daten Aktiver Kernbereich von ekom21, eigene Darstellung

Ausblick

Rückläufige Wachstumserwartungen, die Veränderung der Altersstruktur und die Multinationalität der Bevölkerung sind zentrale Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung des Aktiven Kernbereichs: Es gilt hier, sich frühzeitig veränderten Nachfragen insbesondere bezüglich des Wohnens, des Einzelhandels oder der sozialen und kulturellen Infrastruktur anzupassen. Ebenso muss die Gestaltung öffentlicher Räume den Veränderungen Rechnung tragen, etwa durch vermehrte Barrierefreiheit für die zunehmende Zahl der Seniorinnen und Senioren.

Zentrales Anliegen muss es sein, die bisher erfolgreich geführte Baulandpolitik fortzuführen und auf die Innenstadt zu fokussieren, so dass vor allem auch junge Menschen für Bürstadt und den Kernbereich gewonnen werden können.

Insgesamt muss der Aktive Kernbereich so entwickelt werden, dass er auch für eine veränderte Bevölkerung seiner Funktion als Zentrum und Herz von Bürstadt gerecht wird. Angesichts des hohen Anteils an Migranten im Aktiven Kernbereich sollten neben intergenerativen Ansätzen auch interkulturelle Aspekte eine wichtige Rolle spielen.

IHK DARMSTADT

Derzeit existieren Wohnbaugebiete im Außenbereich. Künftig wird sich Bürstadt mehr konzentrieren müssen!

Stärken/Potenziale	Schwächen/Risiken
Einwohnerentwicklung: Derzeit positiver Wanderungssaldo Prognostizierte Wanderungsgewinne werden die durch die Sterbeüberschüsse bedingten Bevölkerungsverluste dämpfen	Gemäß Prognosen stärkere Überalterung der Bevölkerung als im Kreis und Hessen
Internationalität als Chance für kulturelle Vielfalt	Rückläufige Wachstumserwartungen ab 2020
Bis voraussichtlich 2020 noch Einwohnerwachstum	Weniger junge Menschen in Bürstadt gefährden langfristig Auslastung bestimmter Gemeinbedarfs-einrichtungen z. B. für Kinder und bedeuten auch weniger Kunden für den örtlichen Einzelhandel
Handlungsfelder	
Fokussierung der Baulandpolitik auf den Kernbereich mit dem Ziel, ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Jung und Alt zu bewahren	
Frühzeitige Berücksichtigung der sich verändernden Nachfragen bezüglich Wohnen, Einzelhandel sowie der sozialen und kulturellen Infrastruktur	
Beachtung der Barrierefreiheit bei der zukünftigen Entwicklung	
Einbeziehung der Bedürfnisse von Migranten	

4.4 Einzelhandel und Gewerbe

Einzelhandel und Gewerbe in Bürstadt

Gesamtstadt

Die ähnlichen Lagequalitäten Bürstadts und der Nachbarkommunen (vgl. Kap. 4.2) bedingen eine permanente Konkurrenzsituation innerhalb der Gesamtregion, die sich auch im Einzelhandel bemerkbar macht. Für ein vergleichsweise kleines Mittelzentrum wie Bürstadt sind die Rahmenbedingungen besonders schwierig: So verfügen die umliegenden Mittel- und Oberzentren, abgesehen von Lorsch, über höhere Einwohnerzahlen⁵ und weisen im regionalen Vergleich höhere Einzelhandelzentralitäten auf. Die Kommunen versuchen ihrerseits die bestehenden Einzelhandelsstrukturen durch Ansiedlungsvorhaben langfristig zu stabilisieren und auszubauen. Hieraus ergeben sich für Bürstadt und insbesondere für die Innenstadt besondere Anforderungen hinsichtlich der nachhaltigen und funktionalen Stärkung der Wirtschaftsstruktur und Einzelhandelslandschaft.

IHK DARMSTADT /
VERBAND REGION RHEIN_NECKAR

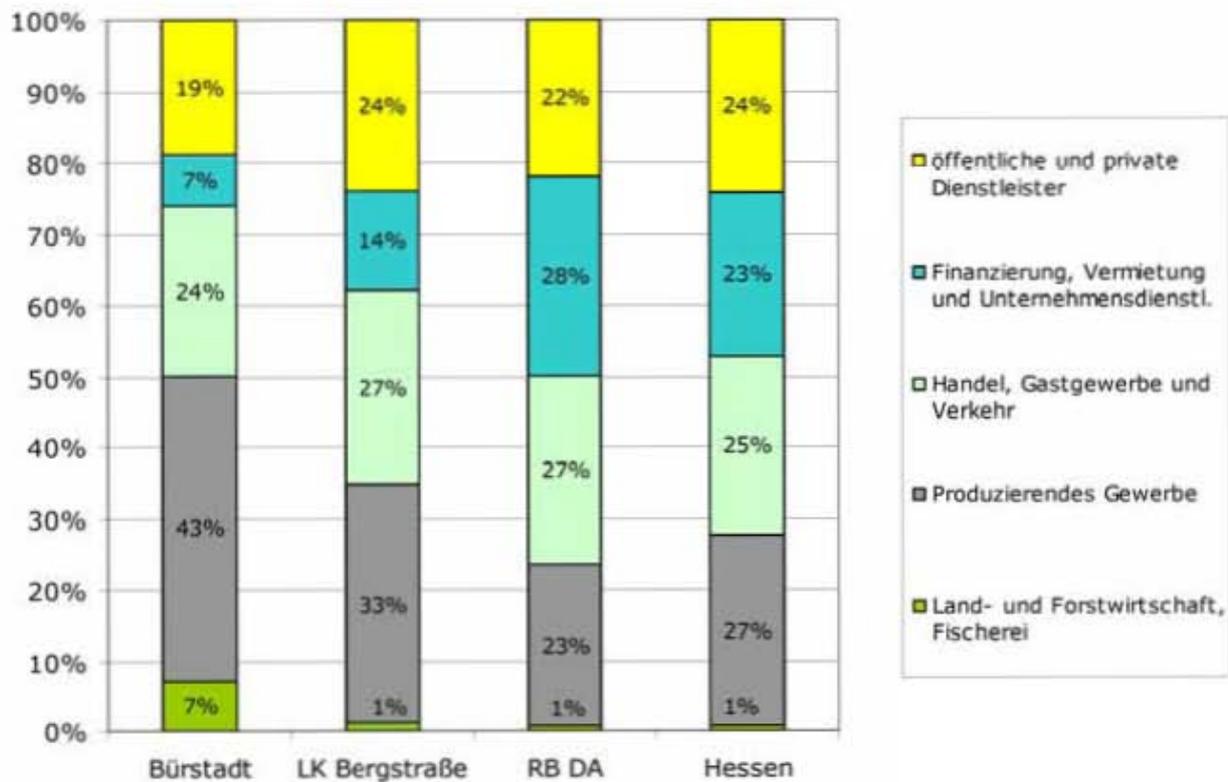
Da Bürstadt zu den kleineren Mittelzentren zählt, ist der Konkurrenzdruck nicht zuletzt durch die räumliche Nähe groß.

Wirtschafts- und Beschäftigtenstruktur

Seit 1998 ist der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um rund 17 % zurückgegangen. Heute sind rund 43 % der am Arbeitsort Bürstadt sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Produzierenden Sektor tätig. Dies ist im Vergleich zum Landkreis Bergstraße (33 %) und Hessen (27 %) ein überdurchschnittlicher Wert. Insbesondere der Maschinen- und Anlagenbau, sowie die Umwelt- und Energiewirtschaft prägen das Produzierende Gewerbe, während in Lampertheim vor allem Unternehmen aus Chemie und IT angesiedelt sind. Ebenso überdurchschnittlich ist mit 7 % der Anteil der Beschäftigten in der Land- und Forstwirtschaft in Bürstadt (Landkreis Bergstraße und Hessen 1 %). Der Dienstleistungsanteil von Bürstadt liegt entsprechend des hohen Beschäftigungsanteils im Produzierende Gewerbe nur bei unterdurchschnittlichen 50 % (Vergleich Landkreis Bergstraße 65 %, Hessen 72 %). Die stärksten Unternehmen am Standort Bürstadt sind die Firmen Fiage (Logistik), Peri (Gebäudeschalungen), GS (Wärmesysteme) und Bürstadt Furniture (Produzent für IKEA).

⁵ Bensheim (39.611 EW), Lampertheim (31.301 EW), Viernheim (32.502 EW), Heppenheim (25.279 EW), Bürstadt (15.635 EW), Lorsch (12.866 EW) (Stand 31.12.2008)

Abb. : Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Darstellung

Im Nordosten der Kernstadt liegt das größte Industrie- und Gewerbegebiet von Bürstadt (Industriegebiet Ost sowie Am Brückelsgraben) (siehe Abb. „Übersicht Gesamtstadt“). Entlang der B 44 im westlichen Stadtgebiet gibt es noch weitere, kleinere Gebiete mit gewerblicher Nutzung. In Bobstadt ist neben einem bestehenden Gewerbegebiet noch eine großflächige Erschließung (Gewerbegebiet „Bobstadt-Ost“) geplant. Seit einiger Zeit diskutieren Bürstadt und Lampertheim über ein gemeinsames Gewerbegebiet. Beide Städte haben die interkommunale Kooperation auf den Weg gebracht.

Einzelhandel

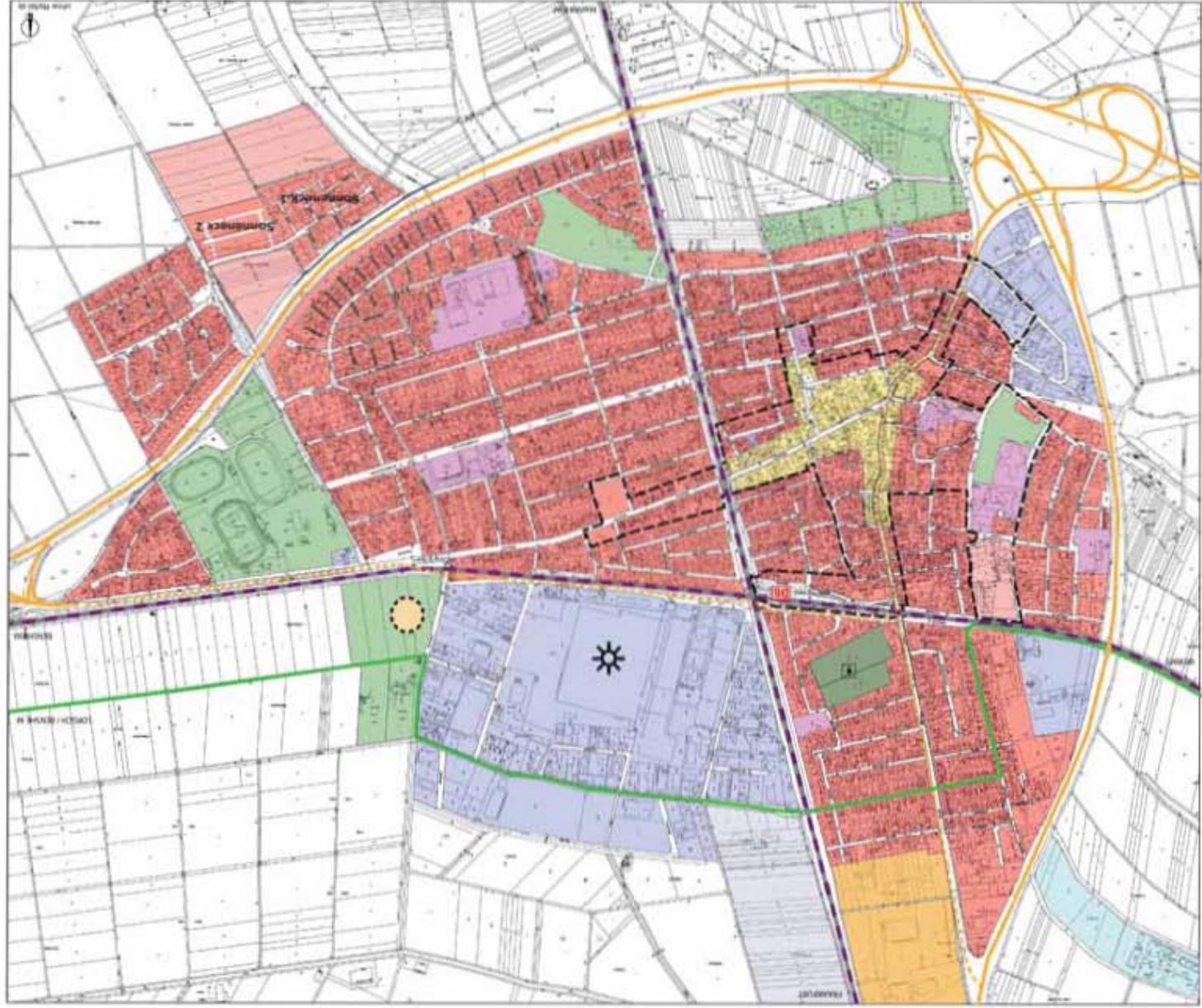
Innerhalb der letzten Jahre ist eine zunehmende Veränderung in der Einzelhandelslandschaft in Deutschland zu erkennen. Veränderungen der Betriebstypen erfordern ein hohes Maß an Flexibilität der Standorte. Ständig steigende Anforderungen an die Verkaufsflächengröße und Bereitstellung von ausreichend Parkraum führen häufig zu Engpässen in den klassischen Innenstadtlagen. Die innerstädtischen Standorte entsprechen darüber hinaus sowohl optisch als auch von der Aufteilung und Größe meist nicht den Bedürfnissen der Einzelhändler.

Die Folge war und ist eine verstärkte Ansiedlungspolitik der Einzelhändler und Gewerbetreibenden außerhalb der historischen Stadtzentren, auf der „grünen Wiese“ oder in nahegelegenen Stadtteilen. Verstärkt wird dieser Prozess zunehmend durch die sich wandelnden Konsumentenansprüche: gute Erreichbarkeit, wetterunabhängiges Einkaufen, Erlebniseinkauf und Preisbewusstsein.

Da die Anforderungen insbesondere aus dem Bereich des Lebensmitteleinzelhandels hinsichtlich der Verkaufsflächen mit 800 m² und mehr sowie des Parkplatzangebots nur noch selten im Innenstadtbereich gedeckt werden können, wurden Flächen für größere Einzelhandelsbetriebe an den Stadträndern ausgewiesen. Die zunehmende Nachfrage nach Standorten außerhalb der Ortschaften ist nach wie vor ungebrochen. Diese Entwicklung ist in Bürstadt gleichfalls zu erkennen. So wurde von der Stadt neben dem bestehenden zentralen innerstädtischen Einzelhandel eine entsprechende Flächenentwicklung an der Mainstraße/Biblisser Pfad im Norden der Stadt vorangetrieben. Eine weitere Ausweitung großflächiger Betriebe an Außenstandorten ist aufgrund regionalplanerischer Vorgaben jedoch nicht mehr möglich.

Im Fachmarktzentrum Biblisser Pfad haben sich folgende Lebensmittelmärkte angesiedelt: Edeka Neukauf, Aldi Süd und Penny Markt. Dabei musste sich Edeka Neukauf der Stadt gegenüber verpflichten, einen Lebensmittelmarkt in der Innenstadt zu betreiben, der als Treff 3000 in der Wilhelminenstraße eröffnet wurde.





- Legende:**
- Wohn- und Mischgebiete
 - Geplante Wohnbauflächen
 - Gewerbe und Industrie
 - Geplante Gewerbeflächen
 - Gemeindeflächen
 - Ver- und Entsorgung
 - Sondergebiete, großflächiger Einzelhandel
 - geplanter Standort für einen Lebensmittel Einzelhandel
 - Innerstädtische Haupteinkaufslage
 - öffentliche Grünflächen, Freizeit- und Erholungsflächen
 - Öffentliche Grünflächen, Friedhof
 - Bundesstraße, Umgehungsstraße
 - Invertierte Haupterschließung
 - Bahnrassen
 - Hessischer Radferweg R9, geplante Regionalparkroute
 - Programmgebiet Aktiver Kernbereich
 - Leistungsspitze Photovoltaik-Dachflächenanlage der Welt

Neben diesen, für Bürstadt relevanten Einkaufsorten bestehen weitere die zu einer erhöhten Einzelhandelskonkurrenz führen. Zu den wichtigsten nahegelegenen Einkaufsorten neben Bürstadt zählen:

- Das Oberzentrum Mannheim,
- Viernheim (Rhein-Neckar-Zentrum),
- Die Mittelzentren Worms und Bensheim.

Aufgrund der Nähe zu diesen Einzelhandelsstandorten kommt es zu Kaufkraftbewegungen zu Lasten Bürstadts. Im kurzfristigen Bedarf stellt sich die Situation noch als zufriedenstellend dar⁶, allerdings beschränkt sich dies räumlich nur auf den zentralen Versorgungsbereich und auf den Fachmarktstandort Mainstraße/Biblisser Pfad, der außerhalb des Aktiven Kernbereichs liegt. Im mittelfristigen und erst Recht im langfristigen Bedarfsbereich gibt es hingegen erhebliche Defizite, wodurch sich Abflüsse an Nachbargemeinden ergeben. So darf Bürstadt aufgrund seiner zugewiesenen zentralörtlichen Funktion im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfs Zuflüsse über den eigenen Deckungsbedarf von (100 %) erzielen. Hierbei ist jedoch nach Aussage der GMA in den letzten Jahren insbesondere im diesem Bereich eine rückläufige Entwicklung zu erkennen. Die Nachfrage nach bestimmten Sortimenten kann vor Ort nur noch in geringem Maße oder nicht mehr befriedigt werden.

Kaufkraft

Als allgemeine Kaufkraft wird diejenige Geldmenge bezeichnet, die den privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraumes zur Verfügung steht⁷. Auf dieser Basis ergibt sich für

die Gesamtbevölkerung Bürstadts ein Kaufkraftindex von 105. Dieser ist nur geringfügig niedriger als der des Landkreises Bergstraße mit 105,5⁸.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ist derjenige Anteil des verfügbaren Einkommens, der tatsächlich für Konsumzwecke ausgegeben wird (ohne KFZ- und Brennstoffhandel). Nach Angaben der IHK Darmstadt liegt der derzeitige Einzelhandelsumsatz je Einwohner in Bürstadt bei ca. 3.600,00 Euro. Gemessen an der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von Deutschland mit 5.201,00 Euro/EW ergibt sich für Bürstadt eine Umsatzbindung von 69,2 %⁹. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Kaufkraft von 5.463,00 Euro/EW und der, durch IHK Angaben tatsächlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von 3.600,00 Euro/EW in Bürstadt (56,3 Mio. Euro für gesamt Bürstadt), ergibt sich eine Differenz von 1.863,00 Euro und dementsprechend ein Umsatzpotenzial aufgrund der Bevölkerungsgröße von 29,1 Mio. Euro¹⁰.

Allgemein liegt die Einzelhandelszentralität nach Angaben der IHK Darmstadt in Bürstadt bei 62 % und damit unter der Einzelhandelszentralität der Bergstraße mit 92,6 %¹¹ (Bundesdurchschnitt 100). Als Mittelzentrum hat Bürstadt grundsätzlich das Potenzial eine Einzelhandelszentralität von 100 und mehr zu erreichen, wenn das Einzelhandelsangebot vielfältig und attraktiv genug ist, um tatsächlich Kunden aus den umliegenden Unterzentren anzuziehen.

6 Das GMA Einzelhandelsstrukturgutachten kam zu dem Ergebnis, dass das Angebot für den kurzfristigen Bedarf in Bürstadt gut ist.

7 Institut für Handelsforschung (IFH) 2006

8 Bundesdurchschnitt von 100

9 Laut GMA Gutachten 2008 ergibt sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 71 %

10 Kaufkraft-Umsatz anhand der möglichen Einzelhandelskaufkraft für Bürstadt 85,4 Mio. Euro

11 IHK Darmstadt, 2009

Aufgrund der niedrigen Einzelhandelszentralität und des geringen Einzelhandelsumsatzes besteht hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung noch Erweiterungspotenzial in Bürstadt.

Aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums (siehe Kap. 4.3) ergibt sich für die Zukunft ein zusätzliches Kaufkraftpotenzial für Bürstadt.

Tab. : Einzelhandelsrelevante Daten

	Bürstadt	Bergstraße	Deutschland
Einzelhandelszentralität	62	92,6	100
Mögliche Einzelhandelsrelev. Kaufkraft	5.463 Euro/EW (tatsächliche 3.600 Euro/EW)	5.489 Euro/EW	5.201 Euro/EW
Einzelhandelsrelev. Umsatz	56,3		
Allgemeine Kaufkraft	105	105,5	100

Quelle: IHK Darmstadt 2009

Aktiver Kernbereich

Die Dichte und Struktur des Einzelhandels in der Haupteinkaufslage (I) und dem restlichen Gebiet des Aktiven Kernbereichs (II) sind unterschiedlich ausgeprägt. Die Attraktivität dieses Bereiches für Kunden wird derzeit beträchtlich durch die hier verorteten kostenfreien, jedoch nur 0,5 bis 2 Stunden nutzbaren Parkplätze stabilisiert und unterstützt.

Das derzeitige Einzelhandelsangebot orientiert sich stark an den beiden Verkehrsachsen Nibelungenstraße und Mainstraße, die allerdings kaum Möglichkeiten für eine Entwicklung von Außengastronomie bieten.

Außerhalb der Haupteinkaufslage gibt es nur noch vereinzelte Einzelhandelseinheiten bzw. tendenziell Dienstleistungsbetriebe. Hierbei

handelt es sich überwiegend um kleine, eigen-tümergeführte Ladeneinheiten.

- I Haupteinkaufslage: Die innerstädtische Haupteinkaufslage von Bürstadt liegt im Wesentlichen in der Nibelungenstraße (zwischen der Bahnlinie im Osten und der Mainstraße im Westen) sowie der Marktstraße zwischen Nibelungenstraße und Magnusstraße, aufgrund der hier vorhandenen baulichen Dichte von Einzelhandelslokalen (vgl. Abb. Nutzungsstruktur). Der Besatz an innenstadtrelevanten Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben ist jedoch nicht durchgängig gegeben. So ist der Einkaufsbereich teilweise durch Wohnnutzung unterbrochen.

In der Nibelungenstraße sind auch einige Filialisten, KIK, NKD, Schlecker) angesiedelt.

Besondere Angebote bestehen zudem durch das Modehaus Vetter in Nähe des Bahndamms sowie die Neueröffnung eines Biokaufhauses im Januar 2010 (Umnutzung eines Woolworth-Leerstands). Freitags vormittags wird das Angebot durch einen kleinen Markt (ca. fünf Stände) auf dem „Haag’schen Gelände“ ergänzt. Die Stände sind in den letzten Jahren weniger geworden und wirken auf dem großen Parkplatz verloren. Dem Markt fehlt zudem die Anbindung an den Einkaufsbereich der Nibelungenstraße.

Die ansässigen Banken und Sparkassen sowie die Post bilden aufgrund ihrer Magnetwirkung einen wichtigen Standortfaktor für den Kernbereich. Auf der anderen Seite ist festzustellen, dass das Verwaltungszentrum außerhalb der Haupteinkaufslage liegt und als Anziehungsfaktor für die Innenstadt nicht zur Verfügung steht.



In den letzten Jahren sind verstärkt Mindernutzungen in die Ladenlokale eingezogen oder stehen leer. Beispielsweise gibt es mittlerweile gleich mehrere Spielcasinos und Wettbüros im Bereich Mainstraße /

Lampertheimer Straße. Rund um das historische Rathaus (Nibelungenstraße zwischen Markt- und Mainstraße, Kreuzungsbereich Main- und Nibelungenstraße sowie Luisenstraße) ist ein verkehrsberuhigter Geschäftsbereich (Zone 20) eingerichtet worden.

BÜRGERBETEILIGUNG

- *Ladenöffnungszeiten sollten aufeinander abgestimmt werden.*
- *Viele „Mindernutzungen“ vorhanden.*
- *Leerstände sollten neu vermietet werden.*

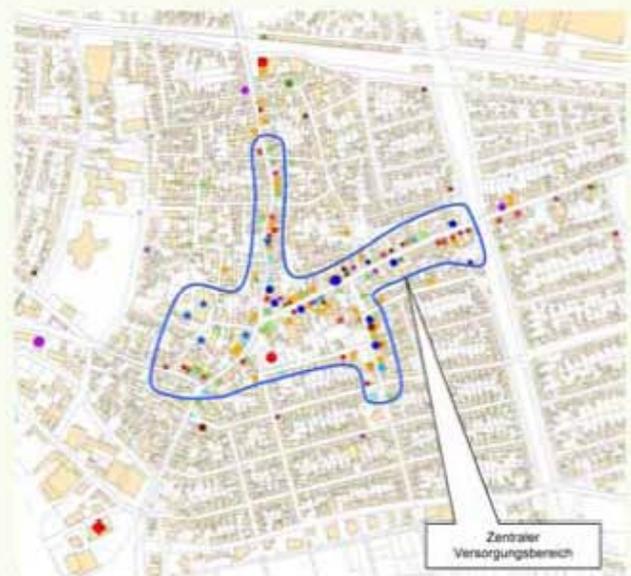
II Übriger Kernbereich: Im östlichen Verlauf der Nibelungenstraße, im Bereich der Mainstraße sowie in den angrenzenden Straßen verringert sich das Angebot des klassischen Einzelhandels aufgrund der räumlichen Struktur (Wohnbebauung). Die Einzelhandelsgeschäfte befinden sich in gestreuter, untergeordneter Lage. Entlang der Mainstraße bis Höhe Bahnhofsallee gibt es einen Profi Getränkemarkt sowie mehrere gastronomische Angebote, insbesondere im unteren Preissegment. Angrenzend zum Programmgebiet befindet sich im Südwesten des Stadtgebiets ein Lidl.



Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens¹²

Das Gutachten kommt hinsichtlich der Einzelhandelssituation zu dem Fazit, dass die Stadt Bürstadt in zahlreichen Sortimentsbereichen quantitativ gut ausgestattet ist (Drogerie, Blumen/Pflanzen, zoologischer Bedarf, Bekleidung, Schuhe, Sport) – allerdings viele davon in dezentraler Lage angesiedelt sind. Rein quantitativ besteht Nachholbedarf in den Bereichen Elektrowaren, Haushaltswaren/Einrichtung, Möbel und Heimwerkerbedarf. Das Angebot der Innenstadt sollte durch mittelpreisige bis hochpreisige bzw. qualitativ hochwertiger Bekleidung ergänzt werden. Ausbaubedarf wird im Bereich Orthopädiwaren gesehen, bevorzugt als Kombination mit medizinischen Dienstleistungen.

„Auch auf einzelbetrieblicher Ebene sind eine Reihe von Betrieben festzuhalten, die hinsichtlich ihres Sortimentes, ihrer Warenpräsentation und Schaufenstergestaltung nicht auf dem aktuellen Stand der Zeit sind. Um die Innenstadt als Einzelhandelsstandort, aber auch als multifunktionaler Kommunikationsraum mit einer Vielfalt von Nutzungen aus dem Dienstleistungs-, Gastronomie-, Verwaltungs- und Kultursektor weiter zu stärken und zu stabilisieren, sind insbesondere städtebauliche Maßnahmen (z. B. Stärkung der Aufenthaltsqualität, Zusammenlegung von kleineren Geschäftseinheiten, Reaktivierung von Leerflächen und Mindernutzungen) notwendig. Darüber hinaus sind die Auftritte der Einzelgeschäfte aber auch des gesamten Einzelhandelsplatzes Innenstadt Bürstadt noch deutlich optimierungswürdig.“



...
 „Im Rahmen einer Kundenbefragung gaben Passanten auf die Frage nach fehlenden Angeboten in der Stadt Bürstadt (v. a. in Bezug auf die Innenstadt) am häufigsten eine Ausweitung der gastronomischen Angebote als Verbesserungsvorschlag an. Darauf folgten die Sortimente Bau- und Heimwerkerbedarf sowie eine Ausweitung des Bekleidungsangebotes insgesamt wie auch speziell in Bezug auf hochwertige Bekleidung / Schuhe. Weiterhin wurde mehrfach eine Ausweitung des Angebotes im Nahrungs- und Genussmittelsektor sowie bei Schuhen und Elektrowaren angesprochen. Aus diesen Antworten lässt sich ablesen, dass den Befragten sowohl eine erhöhte Aufenthaltsqualität wichtig ist, die auch durch eine Ausweitung der gastronomischen Angebote erzielt werden kann, wie auch ein größeres Angebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Dies entspricht auch den Sortimenten, in denen heute ein hoher Kaufkraftabfluss in die umliegenden Städte zu verzeichnen ist.“

12: GMA Einzelhandelsgutachten, Ludwigsburg 2009



Legende:

Programmgebiet Aktiver Kernbereich

Einzelhandel

- Warenhaus
- Textil und Bekleidung
- Lebens- und Genussmittel
- Körperpflege
- Haushaltsbedarf
- Bildung und Kunst
- Sonstiger Einzelhandel

Dienstleistungen

- Banken
- Dienstleister
- Ärzte
- Gastronomie
- Handwerk, Verarbeitendes Gewerbe
- Besondere Wohnform, Betreutes Wohnen für Senioren
- Soziale und kulturelle Einrichtungen / Verwaltung und Bildung
- Kirche
- Stadtverwaltung / Bürgerhaus
- KiTa
- Museum
- Gemeindezentrum mit Bibliothek und Kleiderkammer
- Post
- Bühnen / Veranstaltungsräume
- Jugendzentrum
- Leerstand
- keine Nutzung

Nutzungsstruktur

NH | ProjektStadt

Aktive
Kernbereiche
Stadt Birstadt



Die Aussagen zum Sortimentsbesatz werden durch das Ergebnis des Experteninterviews mit dem Wirtschafts- und Gewerbeverein ähnlich eingeschätzt. Dieser verweist insbesondere auf folgende ergänzende/flankierende Sortimente: Geschenkartikel, Feinkost, Bekleidung, Schuhe, Haushaltswaren, Boutiquen, Kurzwaren, Bio-waren, Parfümerie und Unterhaltungselektronik.

Zukünftig gilt es die Ansiedlung weiterer zentrenrelevanter Sortimente an dezentralen Standorten zu vermeiden, die Aufenthaltsqualität durch gestalterische Mittel zu erhöhen und den Standort durch Marketingmaßnahmen zu stabilisieren. Darüber hinaus wird von Seiten der GMA zu einer Zusammenlegung der Flächen und Reaktivierung von Leerständen und Mindernutzungen geraten, die sich hinsichtlich der Eigentümer- und Gebäudestruktur teilweise als schwierig erweisen wird. Dies erfordert im Vorfeld ein hohes Maß an Überzeugungsarbeit bei den Eigentümern und Gewerbetreibenden. Hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung

NH BEFRAGUNG

14. Halten Sie das bestehende Angebot für ausreichend?

21 von 24 Gewerbetreibenden (=87,5 %) halten ihr bestehendes Angebot für ausreichend. Lediglich eine Person ist nicht dieser Meinung (Ifd. Nr. 102).

kann keine Aussage getroffen werden, da hierfür gesicherte Grundlagen fehlen. Allerdings ist den Geschäften im Kernbereich eine gewisse Kleinräumigkeit zu attestieren, die, wie bereits angesprochen, ein Hemmnis für die Ansiedlung größerer Einzelhandelsangebote darstellen.

Neben den für das Mittelzentrum eingeschränkten Sortimentsangebot und dem

bestehenden Mindernutzungen in den Haupteinkaufslagen, bestehen hohe Defizite hinsichtlich der Gestalt- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums (vgl. Kap. 4.8).

Auch in der Beteiligungsrunde und der Befragung wurde eine große Unzufriedenheit bezüglich der vielen Mindernutzungen, der Gestaltung und des Images deutlich.

Fußgängerzone – Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich

Innerhalb der Stadtverwaltung und der Gewerbetreibenden wird über einen längeren Zeitraum die Einrichtung einer Fußgängerzone diskutiert, wobei hierzu keine konkrete Entscheidung getroffen wird. Innerhalb des GMA Gutachtens wurde für den verkehrsberuhigt ausgebauten Teilabschnitt der Nibelungenstraße die Ausweisung einer Fußgängerzone empfohlen, um so eine höhere Aufenthaltsqualität für den betreffenden Bereich zu erzielen. Von Seiten der IHK wird die Entwicklung einer Fußgängerzone dagegen nicht empfohlen. Hierzu sollte in der weiterführenden Konzeptentwicklung der Sachverhalt mit der IHK und der GMA fachlich diskutiert werden. Viele Städte tendieren derzeit eher zu einer Verkürzung oder Aufhebung einer Fußgängerzone aufgrund des mangelnden An-

BÜRGERBETEILIGUNG

Ein Teil der Bevölkerung spricht sich für die Einrichtung einer Fußgängerzone aus.

gebots. Darüber hinaus sind die bestehenden Angebote in großen Teilen auf die Verkehrsfluktuation angewiesen. Dementsprechend würde eine Konzeptionierung als Fußgängerzone die gastronomischen Angebote stärken und zu einer Belastung des Facheinzelhandels und Fachhandwerks führen.

Leerstandsproblematik

In den geführten Expertengesprächen wurde mehrfach die Problematik einzelner bestehender Leerstände sowie insbesondere von Leerstand bedrohter Einheiten in der Bürstädter Innenstadt angesprochen. Dass es gleich mehrere Leerstände im Aktiven Kernbereich gibt, wurde durch die Kartierung und die Recherche in Immobilienportalen bestätigt. In den Immobilienportalen werden derzeit folgende Leerstände aktiv angeboten (Stand 11/06):

Spielraum für eine großflächige innerstädtische Entwicklung bietet das sogenannte „Heiser und Friedrich Kaufhaus“ in der Mainstraße 1. Dieses ist aufgrund der Nachbarschaft zum historischen Rathaus in prominenter Lage mit entsprechend

negativen Auswirkungen auf das Innenstadt-Gefüge behaftet. Alle Anstrengungen von Seiten der Stadt blieben bislang ohne Ergebnis. Bereits seit 2002 steht das Gebäude komplett leer.

Die Wiedernutzung der Leerstände sowie insbesondere das vorausschauende Handeln im Bezug auf ungesicherte Betriebe im Aktiven Kernbereich ist für die zukünftige Entwicklung von besonderer Bedeutung.

BÜRGERBETEILIGUNG

Aus der Sicht der Bürger sollten weitere Angebote angesiedelt und Leerstände vermietet werden.

Tab.: Leerstandsflächen im Aktiven Kernbereich

Lage	Größe
Büro/Ladenlokal nahe Fußgängerzone	75 m ²
Ladengeschäft im Zentrum	96 m ²
Ladengeschäft im Zentrum	88 m ²
Gebäude mit Ladengeschäft und Wohnungen im Zentrum (Mainstraße 1)	875 m ²

Quelle: Immobilienscout 24/Immonet (Stand 06.11.2009)



Ausblick

Für die Entwicklung des Einzelhandels im Kernbereich ist ein eigenständiges Konzept wichtig, das auf den bestehenden Potenzialen aufbaut und die vorhandenen Rahmenbedingungen wie Konkurrenz in und außerhalb Bürstadts beachtet. Neben der Stärkung der Aufenthaltsqualität müssen die Konzentration der Einzelhandelslage sowie das aktive Handeln hinsichtlich der Behebung und Vermeidung von Leerständen im Vordergrund stehen.

**IHK DARMSTADT/
WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG BERGSTRASSE**
Bürstadt muss sich hinsichtlich eigener Potenziale in der Gesamtregion als Standort profilieren.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass das bisherige Warenangebot laut GMA-Gutachten ausbaufähig ist und auch nur bedingt den Wünschen der Bürger entspricht. So besteht z. B. der Wunsch nach ergänzenden Sortimenten und damit auch einer Verbesserung des Branchenmixes aus dem Bereich Textilien, Haushaltswaren und Gastronomie.

Die Umgestaltung der öffentlichen Freiräume (v. a. „Haag ´sches Gelände“) sollte mit einer Konzeptionierung des Parkraumes einhergehen, um bestehende Nutzungskonkurrenzen frühzeitig zu mindern und eine entsprechende zentrale Parkraumvorsorge zu treffen.

**IHK DARMSTADT/
WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG BERGSTRASSE**
Anpassung an demographische Gegebenheiten ist erforderlich.

Um die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit der Bürstädter Innenstadt insgesamt zu steigern, ist auch die Inszenierung der Innenstadt – beispielsweise durch Feste und innenstadtrelevante Aktionen – von Bedeutung. Hieraus ergeben sich wichtige Handlungsoptionen für ein Citymanagement, das sich vor Ort um Gestaltung, Marketing, Sicherheitsmaßnahmen, Veranstaltungen etc. kümmert.

Stärken/Potenziale	Schwächen/Risiken
Gute Zentralität (Gesamtstadt) im Bereich Lebensmitteleinzelhandel	Geringe allgemeine Einzelhandelszentralität (Gesamtstadt)
Branchenmix (noch) vorhanden	Fortschreitende Ausdünnung des Sortiments durch Geschäftsaufgaben Sortimente ergänzungsbedürftig
Inhabergeführte Läden vorhanden	Verstreute Geschäftslagen, keine 1a Lagen
Nähe des Einzelhandels zu Wohnlagen	Leerstände, teilweise langjährig in exponierter Lage Weitere Betriebsaufgaben abzusehen
Gutes Parkplatzangebot in Nähe der Geschäfte	Übergewicht an Verkaufsfläche an dezentralen Standorten im Vergleich zu integrierten Lagen
Engagement von einzelnen Händlern vorhanden	Fehlendes flächendeckendes, differenziertes, qualitativvolles Gastronomieangebot
Ansatz des Citymanagements besteht bereits	Einrichtungen aus dem Rotlichtmilieu, Spielhallen in Innenstadt vorhanden; Bei Ausweitung ist weiteres Down-Grading abzusehen
Handlungsfelder	
Konzentration des innerstädtischen Einzelhandels, Behebung und Vermeidung von Leerständen (auch durch Zwischennutzungen)	
Erweiterung des Wochenmarktbetriebes	
Planungsrechtliche Regelung des „Zentralen Versorgungsbereichs“	
Entwicklung von Aufenthaltsqualität durch umfassendes Konzept zur Gestaltung des öffentlichen Raums	
Optimierung der Parkraumangebots und Weiterentwicklung des Parkleitsystems	
Verstetigung des Engagements der Gewerbetreibenden durch Gründung einer Standortgemeinschaft	

4.5 Wohnen

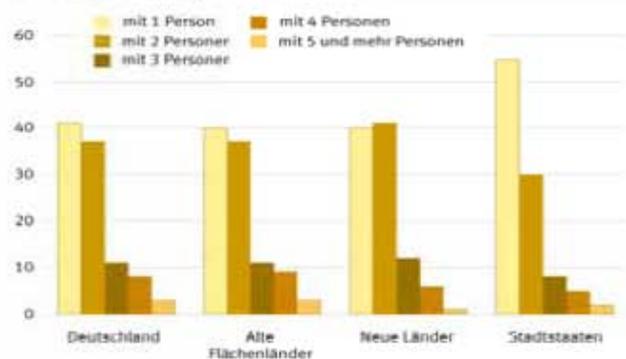
Wohnungsstruktur in Bürstadt

Allgemein sind der Bedarf und die Ansprüche an Wohnraum geprägt von übergeordneten Trends (siehe Exkurs am Ende dieses Kapitels). Diese Trends sind auch bei der Entwicklung des Wohnungsmarktes in Bürstadt zu berücksichtigen.

Auffällig ist, dass der Siedlungsbestand in Bürstadt von Ein- bis Zwei-Familienhäusern dominiert wird. Der Anteil von 90 % liegt über dem Anteil des Kreises (87,7 %), des Regierungsbezirks Darmstadt (79,7 %) und Hessens (83,7 %). Entsprechend gering ist der Anteil der Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen. Aus dem prognostizierten Rückgang der Bürstädter Bevölkerung ab 2020 ergibt sich ein quantitativer Rückgang der Nachfrage nach Wohnraum für die Zukunft. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Zahl der Haushalte die eigentliche Größe ist, welche die Wohnungsnachfrage bestimmt. Seit einigen Jahren steigt die Zahl der Haushalte kontinuierlich. Der allgemeine Trend einer künftigen Zunahme des Anteils der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte ist auch für Bürstadt zu erwarten.



Abb.: Privathaushalte nach Haushaltsgröße 2025 (Trendvariante)



Quelle: Destatis

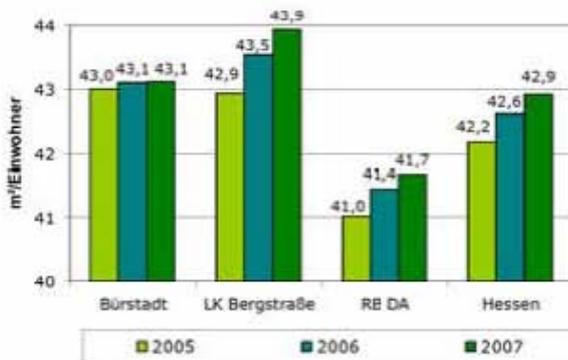
Tab.: Anteil der Wohngebäude und Wohnungen in Bürstadt

2007	Bürstadt	LK Bergstraße	Reg.-Bez. DA	Hessen
Anzahl Wohngebäude 1-2 FH (1-2 Whg.)	90,0%	87,7%	79,7%	83,7%
Anzahl Wohngebäude 1-2 FH	72,8%	63,0%	41,7%	49,9%
Anzahl Wohngebäude ab 3 Wohnungen	10,0%	12,3%	20,3%	16,3%
Anzahl Wohnungen in MFH	27,2%	37,0%	58,3%	50,1%

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

Parallel zu der Entwicklung der Haushaltszahlen und -größen steigt auch die Inanspruchnahme der Wohnfläche pro Kopf. Diesbezüglich weist Bürstadt einen Vorsprung gegenüber dem Regierungsbezirk Darmstadt und dem Land Hessen auf. Hier spiegelt sich der geringe Anteil an Mehrfamilienhäusern in Bürstadt wieder. Allerdings ist die Wohnfläche pro Kopf in Bürstadt in den vergangenen drei Jahren kaum gestiegen (von 43,0 auf 43,1 m²/EW).

Abb. : Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf



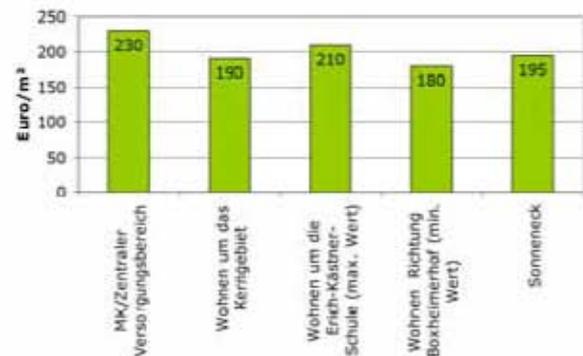
Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Darstellung

Der Bodenrichtwert für Wohnbauland beträgt in der Kernstadt Bürstadt in sehr guten Lagen 230 €/m². Damit liegt der Bodenpreis auf einem geringeren Niveau als für entsprechendes Wohnbauland in den umliegenden Gemeinden wie Lampertheim (300 €/m²), Lorsch (310 €/m²), Viernheim (485 €/m²), Zwingenberg (430 €/m²), Gernsheim (270 €/m²) oder Heppenheim und Bensheim (440 bzw. 450 €/m²) bezahlt werden muss¹³.

Eine Einschätzung der Mietpreise ist schwierig, da bisher für Bürstadt kein Mietpreisspiegel erarbeitet wurde.

13 Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Hessen, Stand 01.01.2008

Abb. : Übersicht Bodenrichtwerte Kernstadt Bürstadt



Quelle: Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Homepage Stadt Bürstadt, eigene Darstellung

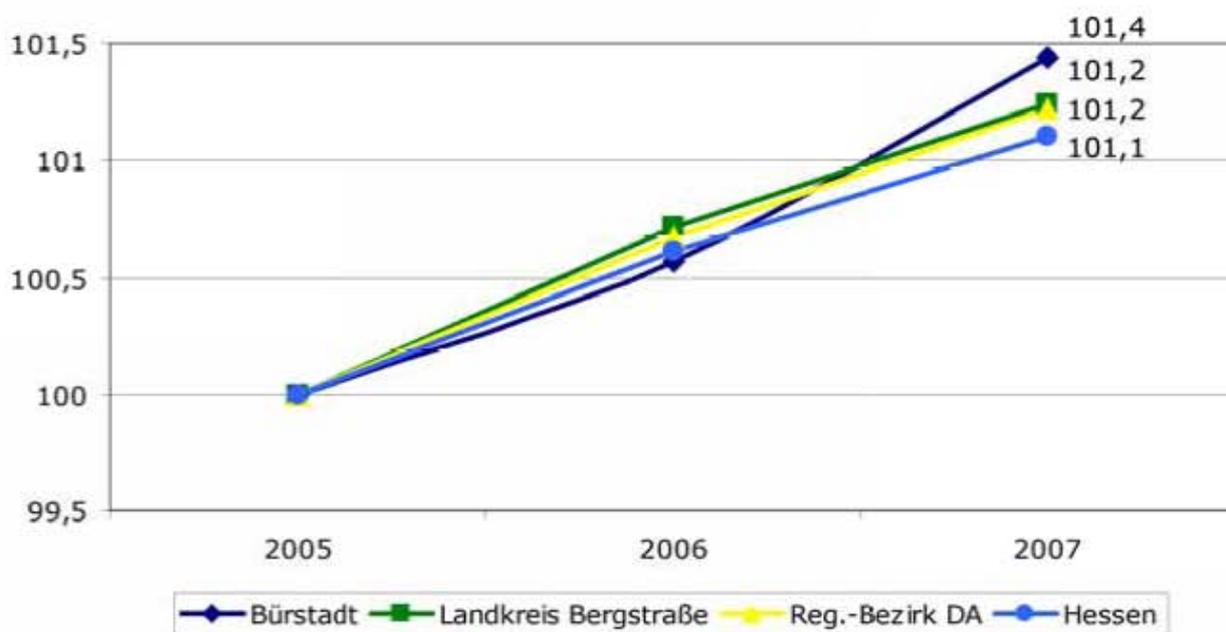
Beim Mikrozensus in Hessen 2006 wird der Landkreis Bergstraße vom Hessischen Statistischen Landesamt einer statistischen Einheit zugeordnet, in der die durchschnittliche Bruttokaltmiete je m² Wohnfläche 6,08 €/m² betrug (Vgl. Hessen: 6,58). Nach Einschätzung der Stadtverwaltung Bürstadt liegt die durchschnittliche Wohnraummiete aktuell zwischen 5 bis 6,50 €/m². Dies entspricht in etwa dem Kreisdurchschnitt aus 2006.

Neue Angebote auf dem Bürstädter Wohnungsmarkt

Der Bürstädter Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden ist in den letzten Jahren ähnlich stark gewachsen wie im Kreis Bergstraße, im Regierungsbezirk Darmstadt und Hessen. Ausgehend vom Jahr 2002 wurde für Bürstadt im aktuellen Regionalplan Süd ein zusätzlicher Siedlungsflächenbedarf von maximal 22 ha bis 2020 ermittelt (Vgl. Lorsch 21 ha, Zwingenberg 12 ha, Viernheim 58 ha, Lampertheim 51 ha, Heppenheim 40 ha, Bensheim 53 ha, Gernsheim 26 ha)¹⁴.

14 Regionalplan Südhessen 2009 – Entwurf, S. 31

Abb. : Entwicklung Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Darstellung

Während im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2002 noch Wohnreserveflächen südlich der Gartenstraße (19,12 ha) und westlich der Wasserwerkstraße (7,11 ha) ausgewiesen waren, fiel das Erweiterungspotenzial südlich der Gartenstraße weg, da weitergehende Untersuchungen eine für die Bebauung ungeeignete Bodenbeschaffenheit in diesem Bereich ergaben. Im aktuellen Entwurf des Regionalplan Süd 2009 ist dieses Gebiet bereits nicht mehr als Wohnreservefläche gekennzeichnet. Um dennoch über die Eigenentwicklung hinaus wachsen und Zuwanderung generieren zu können, wurden weitere Flächen westlich der Wasserwerkstraße zur Wohnentwicklung erschlossen (Erweiterung Sonneneck). Zu den genannten Neubauf Flächen kommen noch folgende kleinere Wohnflächenpotenziale hinzu:

- Innenentwicklung (Umnutzung)
- Boxheimerhof
- Am Biereck (Stadtteil Bobstadt)



Abb. : Auszug Bürstadt aus dem Regionalplan Südhessen, Entwurf 2009



Quelle: Regionalplan Südhessen 2009 - Entwurf

Differenzierung nach Zielgruppen:

Junge Familien: Die Neubaugebiete richten sich vor allem an die Zielgruppe junge Familien. Mit den vorhandenen Reserveflächen dürfte das Angebot für diese Zielgruppe künftig abgedeckt sein. Die Neubaugebiete (Sonneneck I und II) liegen am Stadtrand und werden durch die B 47 und einer Lärmschutzmauer vom restlichen Siedlungskörper getrennt. Die positiven Impulse der jungen Wohnbevölkerung gerade für den Einzelhandel bleiben somit gewissermaßen vor den Toren der Stadt. Außerdem stellen die Neubaugebiete eine Konkurrenz für die Bestände in der Innenstadt dar, denn es besteht die Tendenz, dass Häuser in der Innenstadt zu Gunsten der Neubauten außerhalb freigezogen werden, aber kaum jemand oder nur ein bestimmtes Klientel in die Altbestände nachzieht.

Senioren: Seniorenhaushalte sind eine künftig noch weiter an Bedeutung gewinnende Zielgruppe für Wohnraum. Da der Großteil der Senioren möglichst lange selbstständig in den eigenen vier Wänden wohnen möchte, ist es

wichtig, auf die nutzerspezifischen Bedürfnisse einzugehen und barrierefreie Wohnungen sowie ein altengerechtes Wohnumfeld zu schaffen (Senioren ggf. zum Umzug aus ihren meist großen Familienwohnungen in kleinere Wohnungen ermuntern). Dabei sollte berücksichtigt werden, dass der Begriff Seniorenwohnen weit über das traditionelle Altenwohnheim hinausgeht und differenzierte Wohnformen und Versorgungsstufen beinhaltet (selbstbestimmtes seniorenrechtliches Wohnen/Wohngemeinschaften mit sehr guten Nahversorgungsmöglichkeiten über seniorenrechtliches Wohnen/Wohngemeinschaften mit Serviceangeboten bis zu Vollversorgung und -pflege). Ein solch differenziertes Angebot sollte angesichts der Überalterungstendenzen in Bürstadt bedacht werden.

Die Entwicklung des OLI-Werks I mit einem Wohnprojekt für die Altersstufe 55+ steht bereits in den Startlöchern. Weitere Potenzialflächen bieten zusätzlich gute Voraussetzungen.

Mit den vorhandenen Flächenpotenzialen weist Bürstadt die notwendigen Voraussetzungen für die weitere Siedlungsentwicklung bzw. die „Unterbringung“ der prognostizierten Einwohnergewinn bis 2020 und auch einer älter werdenden Gesamtbevölkerung auf. Hinzu kommen die Möglichkeiten der Innenentwicklung durch Umnutzung, Nachverdichtung und Baulückenschließung. Damit hat Bürstadt die Chance auf künftige Wohntrends einzugehen und ein differenziertes und attraktives Wohnungsangebot zu schaffen.

Pendler

Die insgesamt gute verkehrliche Erschließung ermöglicht den Bewohnern eine hohe Mobilität. Auf den Straßen im Raum Bergstraße herrscht eine hohe Verkehrsbelastung aufgrund der intensiven Pendlerbeziehungen in die Wirtschaftsräume Rhein-Main und Rhein-Neckar. Dass es sich bei den Gemeinden im Raum Bergstraße überwiegend um Wohn- als um Arbeitsstandorte handelt, beweist auch der negative Pendlersaldo. Tagtäglich pendeln mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte aus Bürstadt aus als ein.



Abb.: Vergleich der Pendlersalden mit Gemeinden in der Umgebung (Stand 2007)



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Darstellung



Wohnen im Aktiven Kernbereich

Die Wohnnutzung im Aktiven Kernbereich ist aufgrund des über die Stadt relativ ausgedehnten Programmgebiets stark ausgeprägt. Allerdings handelt es sich zum großen Teil um überalterte Bestände, welche sich in einem energetisch schlechten Zustand befinden. Zudem liegt aufgrund der Grundstücksstruktur und der Bebauungsdichte oftmals eine eingeschränkte Wohnqualität vor.

Entlang der Haupteinkaufswege konzentriert sich die Nutzung durch Einzelhandel und Dienstleistung überwiegend auf die Erdgeschosse. In den Obergeschossen befindet sich z. T. Büronutzungen, in starkem Maß aber auch Wohnnutzungen. Das Wohnen in den zentralen Versorgungslagen ist durch eine dichtere, teilweise geschlossene Bebauung geprägt und bringt den Vorteil kurzer Wege. Sie birgt aber auch Nachteile: Einzelhandel, Gastronomie und Verkehr sind für die Anwohner Lärmquellen.

Exkurs

Der Bedarf und die Ansprüche an Wohnraum sind geprägt von bestimmten Trends bzw. gesellschaftlichen Wandlungsprozessen. Insbesondere die Veränderung der demographischen Struktur (langfristiger Einwohnerrückgang, Alterung der Gesellschaft und zunehmende Internationalisierung) trägt zu einer veränderten Wohnungsnachfrage bei.

- *Aus dem Rückgang bzw. Stagnation der Bevölkerung ergibt sich zunächst einmal ein quantitativer Rückgang der Nachfrage nach Wohnraum insgesamt. Auch in Regionen und Städten, die derzeit noch von einem Bevölkerungszuwachs geprägt sind, ist im Laufe der nächsten Jahrzehnte mit einem sinkenden Bedarf an Wohnraum zu rechnen.*
- *Aus der Alterung der Gesellschaft ergibt sich eine zunehmende Nachfrage nach altengerechtem Wohnen, welches sich nicht alleine mit den „klassischen“ Angeboten Seniorengerechten Wohnens, wie Altenheimen decken lassen wird. Hier werden insbesondere innovative Ansätze nachgefragt, die einen (kostengünstigen) und psychisch wichtigen Verbleib in häuslicher Umgebung ermöglichen, wie Wohnen mit bestimmten Serviceangeboten, Wohnformen wie Altenwohngemeinschaften und Mehrgenerationenhaushalte, aber auch betreutes Wohnen.*
- *Die Internationalisierung der Gesellschaft führt wiederum zu einem zunehmenden Bedarf nach Wohnraum, der den spezifischen Anforderungen von Migranten bzw. Menschen mit Migrationshintergrund entspricht. Da gerade in den jüngeren Generationen der Wunsch nach einer Rückkehr in das Herkunftsland kaum ausgeprägt ist, spielt dabei auch Eigentumsbildung eine zunehmende Rolle.*

Hinsichtlich der Haushaltsstruktur spielen drei Trends eine wichtige Rolle für die Wohnungsnachfrage:

- *Die zunehmende Zahl an Einpersonenhaushalten. Diese Entwicklung begründet sich mit der stetigen Zunahme der Ein- und Zwei-Personenhaushalte und einer insgesamt sinkenden/stagnierenden Anzahl der Haushalte mit 3 und 4 Personen. Dies führt zu einer verstärkten Nachfrage nach kleineren Wohnungen. Da sich die starke Bedeutung von Einzelpersonenhaushalte quer durch die sozialen Schichten zieht, besteht dieser Bedarf sowohl im niedrigen als auch im mittleren und hohen Miet- bzw. Kaufpreissektor. Aufgrund der Veränderung der Haushaltsgröße zu immer kleineren Einheiten und einer nach wie vor steigenden Inanspruchnahme von Wohnraum pro Kopf wird selbst bei einer stagnierenden Einwohnerzahl ein zusätzliches Wohnflächenangebot erforderlich.*
- *Nur noch in einem Drittel aller Privathaushalte in Deutschland lebt ein Kind. Dadurch wird die Nachfrage nach kindgerechtem Wohnen immer kleiner. Dies dürfte langfristig insbesondere Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnbauland für Einfamilienhäuser haben. So wird auf dem Immobilienmarkt derzeit eine Trendwende konstatiert: Zwar ist für Immobilienkäufer weiterhin das Einfamilienhaus der bevorzugte Wunsch, aber Etagenwohnungen insbesondere in innerstädtischen Altbauten gewinnen für Immobilienkäufer an Attraktivität.*
- *Schließlich ergibt sich auf der zunehmenden Dynamik von Lebens- und Wohnbiographien ein zunehmender Bedarf nach flexiblen Wohnstrukturen, die an die veränderten Lebensbedingungen angepasst werden können (variable Grundrisse).*

Ausdifferenzierung der Gesellschaft:

- *Einkommensstarke Bevölkerungsgruppen fragen attraktive und repräsentative Wohnstandorte nach.*
- *Für einkommensschwächere Haushalte wird es gerade in noch wachsenden Regionen immer schwieriger für sie bezahlbaren Wohnraum zu finden. Es besteht daher weiterhin eine hohe Wohnungsnachfrage im unteren Preissegment.*
- *Aus der Ausdifferenzierung der Bevölkerung in verschiedene Lebensstilmilieus, die nur bedingt mit dem Alter und der sozialen Schicht korrespondiert, ergibt sich eine Ausdifferenzierung der Nachfrage insgesamt, etwa bezüglich der Lage oder der Objektgestalt. Deshalb ist es für Neuplanungen oder Umstrukturierungen die Überlegung wichtig, für welches Milieu Wohnraum gestaltet werden soll und welche Präferenzen diesem Milieu wichtig sind.*

Ausblick

Für die Entwicklung des Kernbereichs ist vor diesen Hintergründen entscheidend, für welche Zielgruppen das Wohnen in der Innenstadt künftig interessant sein wird. Es gilt daher, spezifische Nachfragegruppen für die besondere Atmosphäre des Wohnens „mittendrin“ mit ihren Vor- und Nachteilen zu definieren und aktiv anzusprechen. Außerdem sollten innerstädtische Umnutzungspotenziale (Gewerbe in Wohnen) genutzt werden. Diese vermindern Leerstände und fördern innerstädtisches Wohnen.

Eine große Herausforderung für die Zukunft ist es, den Aktiven Kernbereich als Wohnstandort zu stärken und ihn somit attraktiv und konkurrenzfähig zu den Neubaugebieten am Siedlungsrand zu machen. Dazu ist eine Fokussierung der erfolgreichen Baulandpolitik Bürstadts auf den Kernbereich bzw. die Kernstadt erforderlich.

Schwächen/Risiken	Schwächen/Risiken
Aufgrund der guten Verkehrsanbindung ist Bürstadt ein attraktiver Wohnort für Arbeitspendler in die Metropolregionen Frankfurt/Rhein-Main und Rhein-Neckar; Weitere Verbesserung durch S-Bahn-Ausbau 2012	Schwach ausgeprägtes Profil und Positiv-Image nach außen insbesondere im direkten Vergleich mit Wohnstandorten an der Bergstraße (Stadt- und Landschaftsraum)
Für Kreis Bergstraße bzw. Lage zwischen Mannheim und Darmstadt relativ günstiger Wohnstandort hinsichtlich Boden- und Mietpreise	Überalterung der Wohnungsbestände, Modernisierungstau in großen Teilen der Kernstadt
Grundsätzlich gute Nahversorgung und Ausstattung mit Freizeiteinrichtungen	Im östlichen Stadtgebiet fehlen wohnortnahe Versorgungseinrichtungen
Gerade für das Familienwohnen genießt das Einfamilienhaus immer noch die höchste Attraktivität, auch kurz- und mittelfristig ist von einem Fortbestand der entsprechenden Nachfrage auszugehen. Für diese Nachfrage bietet Bürstadt ein gutes Angebot im Bestand und durch die Wohnbaulandpotenziale.	Fortzug von Bürgern aus der Kernstadt in Neubaugebiete. Folge sind teilweise Unternutzung / Leerstand von Immobilien oder Weitergabe an nicht modernisierungswillige Eigentümer
In Teilbereichen gute Ausstattung mit Freiflächen auf dem Wohngrundstücken	Stellenweise Beeinträchtigung von Wohnungsbeständen im Kernbereich durch Lärmemissionen durch Schienen- oder Straßenverkehr, zusätzlich temporär durch Veranstaltungen

<p>Derzeit Angebot für unterschiedliche Wohnformen (z. B. Mehrgenerationen-Wohnen) in der Entwicklung.</p>	<p>Schrumpfungstendenzen ab voraussichtlich 2020 sowie abnehmende Zahl an Familienhaushalten verursachen weniger Nachfolgenutzer für die große Zahl an Ein- und Zweifamilien-FH in Bürstadt sowie weniger attraktiven Altbestände, finden könnten. Als Konsequenz drohen Wertverluste sowie die Ausbildung von „Seniorenghettos“ falls der Zuzug junger Familien ausbleibt.</p>
<p>Potenzial für neuen Wohnraum durch Neubebauung oder Umgestaltung brachliegender Flächen und sowie Umnutzung baulicher Bestände.</p>	<p>Positive Impulse (Lebendigkeit, Kunden für Einzelhandel) durch Siedlungserweiterung (z. B. Sonneneck) gelangen durch Bundesstraße und Lärmschutzwall nicht bis in den Innenstadtbereich</p>
<p>Handlungsfelder</p>	
<p>Konzeptionelle perspektivische Betrachtung der weiteren Wohnraumentwicklung (Wohnraumentwicklungskonzept)</p>	
<p>Fokussierung der Baulandpolitik auf den Kernbereich</p>	
<p>Aktive Ansprache und Sensibilisierung der Immobilieneigentümer hinsichtlich der langfristigen Werterhaltung ihrer Gebäude (Stichwort Lebenszyklus von Wohngebäuden) durch Modernisierung</p>	
<p>Stärkung des Wohnumfelds</p>	



4.6 Bildung, Soziales, Kultur, Freizeit, Sport

Bürstadt verfügt über ein gutes Angebot in Bezug auf Freizeit, Kultur und Sport, sowie ein solides Angebot an Bildungs- und Sozialer Infrastruktur. Einrichtungen dieser Art leisten einen wichtigen Beitrag für die Lebensqualität, außerdem fungieren sie als Anziehungsfaktoren.

Bildung

Bürstadt weist eine solide Ausstattung an Bildungseinrichtungen auf und deckt mit seinem Angebot alle Bildungsstufen ab, wenn auch nicht alle Abschlüsse. In der Kernstadt Bürstadt gibt es eine Grundschule (Schillerschule, ca. 630 Schüler) sowie eine kooperative Gesamtschule (Erich-Kästner-Schule, ca. 1.200 Schüler), welche einen Haupt-, Real- und Gymnasialzweig umfasst (bis zur 10. Klasse). Abituranwärter müssen nach der 10. Klasse auf die umliegenden Gymnasien in Lampertheim, Bensheim, Heppenheim oder Worms ausweichen. Förderschulen oder berufliche Schulen befinden sich ebenfalls nur in den größeren Nachbargemeinden. Im Aktiven Kernbereich selbst liegt keine Schule.

Die Bürstädter Grundschulen bieten ihren Schülern ein Betreuungsangebot an. Unterstützung bei den Hausaufgaben erhalten die Schüler außerdem in der städtischen Lernstube im Jugendkulturhaus „Schillers“. Im Bereich der außerschulischen Bildungsangebote ist die Volkshochschule Lampertheim der nächstgelegene Anbieter. Die nächsten Hochschulen befinden sich in den Oberzentren Mannheim, Heidelberg, Mainz, Darmstadt und Frankfurt. Die Nähe zu den genannten Hochschuleinrichtungen kann durchaus als Standortvorteil genannt werden, wengleich ein Ausschöpfen der sich hieraus

ergebenden Potenziale z. B. Stärkung des Bürstadts als Wohnstandort auch für junge Erwachsene oder Fachkräfte für den lokalen Arbeitsmarkt nicht ermittelt werden kann.

Soziale Infrastruktur

Bürstadt verfügt über ein seiner Größe angemessenes Angebot an sozialen/gemeinnützigen Einrichtungen. Die vorhandenen Einrichtungen decken jedoch nicht alle Lebenssituationen ab.

Angebote für Kinder und Jugendliche: In der Kernstadt gibt es fünf Kindergärten in verschiedenen Trägerschaften (zwei städtische und drei katholische). Für Kinder unter drei Jahre gibt es eine Still- und Krabbelgruppe unter Eigenregie und zwei Kindergartengruppen für zwei bis drei Jährige welche von Erzieherinnen geleitet werden. Aufgrund der Landesgesetzgebung ist bis zum Jahre 2013 das Betreuungsangebot für die unter 3 Jährigen auszubauen. Die Stadt Bürstadt beabsichtigt daher im kommenden Jahr 30 weitere Betreuungsplätze für diese Altersgruppe einzurichten. Für die Erweiterung der Kinderbetreuung wird daher auch ein Standort im Kernbereich diskutiert.



Im Aktiven Kernbereich konzentrieren sich die Betreuungseinrichtungen auf die ehemalige Schillerschule, einen denkmalgeschützten Bau in der Magnusstraße /Augustinerstraße. Dort befindet sich auch das Jugendkulturhaus „Schillers“ – der einzige Jugendtreff in Bürstadt. Der Jugendtreff ist sehr aktiv und bietet jungen Bürstädtern ein vielfältiges Angebot (eigene Homepage, Bistro, Konzerte, Quizparties, Discoabende, Pokerliga, Kurse, Hip Hop Projekt). Außerdem organisiert die Stadtjugendpflege jährlich in den Sommerferien Ferienspiele¹⁵.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung weist die Jugendpflege auf die unzureichenden Räumlichkeiten des „Schillers“ am Standort Magnusstraße hin. Zudem wird von Beschwerden der Nachbarn aufgrund von Lärm z. B. durch Konzerte berichtet, so dass der Wunsch nach einer Verlagerung in ein nach Ansicht der Jugendlichen geeigneterem Gebäude geäußert wird.

Einrichtungen und Angebote für Kinder und Jugendliche im Aktiven Kernbereich	
Jugendkulturhaus „Schillers“	Alte Schillerschule (Magnusstraße 37/Augustinerstraße)
Kindergarten „Sonnenkäfer“	Alte Schillerschule (Magnusstraße 37/Augustinerstraße)
Still- und Krabbelgruppe „Krabbelkäfer“	Alte Schillerschule (Magnusstraße 37/Augustinerstraße)
Kindergarten „Sonnenschein“	Alte Schillerschule (Magnusstraße 37/Augustinerstraße)
Städtische Lernstube	Alte Schillerschule (Magnusstraße 37/Augustinerstraße)
Spielplatz im Briebelpark	Rathausstraße 2
Angebote der Kirchen und Vereine	

Der demographische Wandel spricht dafür, dass sich für die Zukunft eine sinkende Auslastung der Kinderbetreuungseinrichtungen ergibt. Diese könnte jedoch durch die prognostizierte Zuwanderung und dem damit verbundenen Einwohnerwachstum bis 2020 aufgefangen werden. Aus diesem Grund sind regelmäßige Einblicke in die aktuellen Bevölkerungsvorberechnungen ratsam, um Unter- oder Überauslastungen der Einrichtungen zu vermeiden und frühzeitig alternative Strategien für diese Einrichtungen anzustoßen. Neben dem allgemeinen Bildungsauftrag können Schulen und Kitas eine wichtige Funktion als multifunktionale Zentren und soziale Treffpunkte durch eine Öffnung der Raumpotenziale und Angebote übernehmen.

Auf Senioren zugeschnittene Einrichtungen und Angebote sind in einer alternden Gesellschaft von besonders großer Bedeutung und werden zukünftig weiter an Bedeutung gewinnen. Für diese Altersgruppe stehen in Bürstadt spezielle Dienstleistungsangebote durch den Ortsverband der Arbeiterwohlfahrt und der ökumenischen Sozialstation der Caritas, das Alten- und Pflegeheim St. Elisabeth (130 Belegbetten) sowie 19 betreute Wohnungen im ehemaligen Briebelpark / Rathausstraße zur Verfügung. Die beschriebenen Angebote werden durch die Leistungen der Kirchen und Vereine ergänzt, insbesondere im Bereich der Freizeitgestaltung. Alle relevanten Einrichtungen für Senioren befinden sich im Aktiven Kernbereich. Bis zum Oktober 2009 existierte eine Seniorenbegegnungsstätte bzw. Seniorentreff im Haus der AWO (Wilhelminenstraße 1). Der Treff musste aufgrund von mangelnden Raumkapazitäten aufgelöst werden. Das Gebäude sorgt aufgrund seines schlechten Zustands immer wieder für Diskussionen.

15 Homepage der Stadt Bürstadt



Einrichtungen und Angebote für Senioren im Aktiven Kernbereich

Ortsverband der Arbeiterwohlfahrt	Wilhelminenstraße 1
Alten- und Pflegeheim St. Elisabeth	Rathausstraße 6
Betreutes Wohnen	Rathausstraße
Ökumenische Sozialstation der Caritas	Rathausstraße 6 und Sankt-Michael-Straße 3
Angebote der Kirchen und Vereine	

Öffentliche und religiöse Einrichtungen: Die Einrichtungen der städtischen Verwaltung (Rathaus und Bürgerbüro) konzentrieren sich innerhalb des Aktiven Kernbereichs auf den Standort Rathausstraße 2. Das Kreisgesundheitsamt befindet sich ebenfalls in Bürstadt.

Die örtlichen katholischen und evangelischen Kirchen tragen erheblich zum Angebot für die spezifischen Bevölkerungsgruppen bei (eigene Kindergärten, Angebote für Senioren, Familien, Kinder und Jugendliche).

Öffentliche und religiöse Einrichtungen im Aktiven Kernbereich

Rathaus, Bürgerbüro	Rathausstraße 2
Katholische Kirche Sankt Michael	Sankt-Michael-Straße 1
Ev. Kirchengemeinde	Heinrichstraße 22



Medizinische Versorgung: Bürstadt verfügt über kein eigenes Krankenhaus, was bei dieser Gemeindegröße auch nicht ungewöhnlich ist. Allerdings besteht in Bürstadt ein Dialysezentrum. Die nächsten Krankenhäuser befinden sich in Lampertheim, Heppenheim und Worms. Am Standort Bürstadt sind ca. 20 Ärzte und Ärztinnen niedergelassen, sowie ein DRK Ortsverband, drei Apotheken und zwei ambulante Pflegedienste (AWO und Caritas).

Sonstige Angebote: Spezielle Angebote für Menschen mit Behinderung, Familien und Frauen oder Migranten sind hingegen rar gesät. Unterstützung für Frauen und Familien gibt es von der Caritas und der AWO sowie durch die städtische Frauenbeauftragte und die Frauengruppen der Kirchen. Für Migranten ist der städtische Ausländerbeirat einziger offizieller Ansprechpartner.

Kultur

Die Kulturszene beschränkt sich im Wesentlichen auf die Veranstaltungen im Bürgerhaus und im Ratskeller, bei dem eine alte Scheune in einen Veranstaltungssaal umgebaut wurde. Zusätzlich besteht ein kleiner Saal im Obergeschoss des historischen Rathaus, der jedoch nicht häufig genutzt wird. Die genannten Einrichtungen befinden sich im Aktiven Kernbereich.



Im Bürgerhaus treten sowohl lokale als auch bundesweit bekannte Comedians und Künstlergruppen auf. Die Stadt Bürstadt hat sich durch das regelmäßige und attraktive Programm bereits in der Region einen Namen gemacht. Hinzu kommt das vielfältige Angebot der Vereine und Kirchen.

In Bürstadts einzigem Museum, dem Heimatmuseum, belegen die Exponate die ehemals große Bedeutung der Landwirtschaft in Bürstadt. Eine Besonderheit sind die frühzeitlichen Funde, welche die rege geschichtliche Vergangenheit (Nibelungen, Römer) und frühzeitliche Besiedelung der Region wiederspiegeln (z. B. Menhir/Sackstein aus der Jungsteinzeit, ehemalige Grenzsteine). Bürstadt ist auch Teil der 110 km langen Ferienstraße „Nibelungenstraße“, die von Worms bis nach Wertheim führt. Insgesamt gibt es jedoch nur wenige Sehenswürdigkeiten in Bürstadt, wie z. B. das historische Rathaus und vereinzelte Fachwerkgebäude. Entsprechend schwach ist in Bürstadt der (Tages-)Tourismus ausgeprägt.

In Bürstadt werden das ganze Jahr über Feste gefeiert und Veranstaltungen ausgetragen: Fastnachtsumzug, der Frühjahrsmarkt im April, Stadtfest im Mai, Kerwe in den Stadtteilen, Kerwe in der Kernstadt mit Stadtlauf im Oktober, jeden Monat ein Flohmarkt und der Weihnachtsmarkt im Dezember. Hinzu kommen die zahlreichen Feste der Vereine.

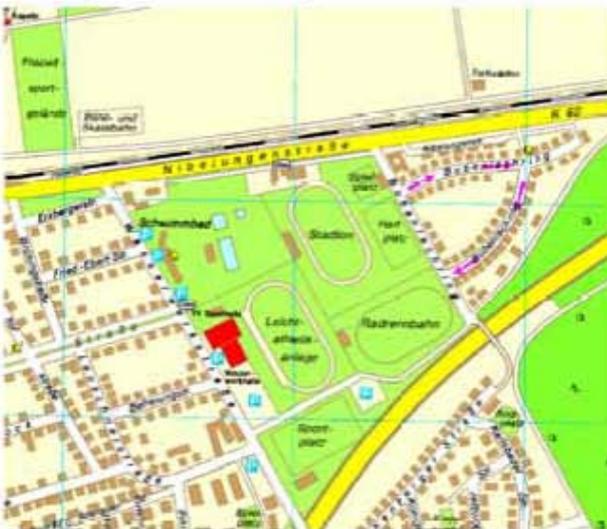
Kulturelle Einrichtungen im Aktiven Kernbereich	
Stadt- und Bürgerhaus	Rathausstraße 2
Ratskeller	Peterstraße 24
Heimatmuseum	Peterstraße 11
Historisches Rathaus	Nibelungenstraße 42
Angebote der Kirchen und Vereine	

Freizeit- und Sporteinrichtungen

Für die Freizeitgestaltung stehen den Kindern- und Jugendlichen in Bürstadt mehrere Spielplätze und zwei Bolzplätze zur Verfügung, allerdings liegt nur einer davon im Aktiven Kernbereich (Briebelpark). Weitere Spielplätze sind im Zuge des Ausbaus des Neubaugebiets „Sonneneck“ geplant.

Im Osten der Stadt (Wasserwerkstraße und Bubenlachring) liegt das größte Freizeit- und Sportangebot von Bürstadt. Hier befindet sich das städtische Freibad (Grundsanierung 2009), das Robert-Kölsch-Stadion, die ehemalige Radrennbahn, eine Leichathletikanlage, die TV Sporthalle sowie ein Hart-, Sport- und Spielplatz. Nördlich davon liegt ein Freizeitkickerfeld und eine Inline- und Skatebahn. Außerdem stehen noch die August-Held-Halle und die Turnhallen der Erich-Kästner-Schule und der Schillerschule zur Verfügung.

Abb.: Sport- und Freizeitgelände Bürstadt



Quelle: Stadtplan 1001

Die Bürstädter Vereine unterhalten weitere spezialisierte Sport- und Freizeitangebote für jedes Alter (z. B. Kegelbahnen, Tennis- und

Reitsportanlagen). Erholung bietet außerdem der ausgedehnte Briebelpark um das Stadt- und Bürgerhaus. Eine weitere Grünfläche liegt an der Graf-von-Scauffenberg-Straße. Darüber hinaus eignen sich die an den Siedlungskörper angrenzenden Natur- und Landschaftsräume ideal zur Freizeitgestaltung.

Das Bürstädter Vereinsleben ist mit über 100 Vereinen äußerst ausgeprägt und bietet ein vielfältiges Angebot. Allerdings findet das Vereinsleben überwiegend in den Sportanlagen in den Vereinsheimen am Stadtrand statt. So profitieren weder die innerstädtische Gastronomie noch das Stadtleben insgesamt von den Vereinsaktivitäten/-treffen.

BÜRGERBETEILIGUNG

Das Vereinsleben sollte wieder in die Stadt verlagert werden!



Sport- und Freizeitangebote im Aktiven Kernbereich

Briebelpark und Geologischer Garten	Rathausstraße 2
Spielplatz im Briebelpark	Rathausstraße 2
Angebote der Vereine	

Angebotssituation im Aktiven Kernbereich

Insgesamt gibt es im Aktiven Kernbereich nur wenige Aufenthalts- und Spielbereiche für Kinder und Jugendliche. Im Bereich des Jugendkulturhauses „Schillers“ kommt es zudem immer wieder zu Nutzungskonflikten zwischen der Einrichtung und den Nachbarn.

Ein großer Teil der Kulturveranstaltungen findet im Aktiven Kernbereich statt. Innerhalb des Aktiven Kernbereichs ist die Verteilung des kulturellen Angebotes relativ ausgewogen: während Auftritte und Bühnenshows zum großen Teil in der Stadthalle im Westen der Aktiven Kernbereichs veranstaltet werden, finden die Feste in den anderen Bereichen, insbesondere im zentralen Versorgungsbereich, Bürstadts statt. Dennoch fehlt es an Veranstaltungsorten im zentralen Versorgungsbereich. Ähnlich wie beim kulturellen Angebot befindet sich auch der Großteil der sozialen und öffentlichen Infrastruktur im Aktiven Kernbereich, die beiden Schwerpunkte bilden auch hier der westliche Rand des Aktiven Kernbereichs (Rathaus, Alten- und Pflegeheim, Sozialstationen) und der zentrale Versorgungsbereich (mehrere Ärzte, Apotheken, Jugendkulturhaus, Altes Rathaus).

Ausblick

Bei der weiteren Entwicklung des Kernbereichs ist die vorhandene Infrastruktur zu halten und weiter auszubauen. Insbesondere über die Errichtung eines Kindergartens sollte im Aktiven Kernbereich nachgedacht werden. Zudem sollte verhindert werden, dass wichtige Angebote an Standorte außerhalb des Kernbereichs abwandern. Dies gilt sowohl für öffentliche (wie das „Schillers“) als auch für private Angebote, etwa solche der medizinischen Versorgung. Angesichts der demographischen Wandlungsprozesse sollte dabei besonderen Wert auf den Erhalt und die Stärkung des Infrastrukturangebots für Senioren gelegt werden. In Anbetracht des hohen Anteils an Migranten im Aktiven Kernbereich kommt der Bereitstellung von Angeboten speziell für diese Bevölkerungsgruppe ebenfalls eine wichtige Bedeutung zu. Zudem sollte in Zukunft mehr auf die stärkere Integration der Vereine und deren Aktivitäten in den Kernbereich geachtet werden, da sich daraus positive Impulse für die Innenstadt generieren lassen.

NH BEFRAGUNG

21. Können Sie sich vorstellen, sich für die Interessen im Kernbereich der Stadt Bürstadt einzubringen und z.B. bei Aktionen mitzuwirken bzw. diese aktiv zu gestalten?

13 der 24 Gewerbetreibenden würden sich bei Aktionen für den Kernbereich beteiligen.

Angeregt wurden in diesem Zusammenhang:

- Promotions und Aktionen
- Kooperationsveranstaltungen mit anderen Gewerbetreibenden. Das Vereinsleben sollte wieder in die Stadt verlagert werden!

Stärken/Potenziale	Schwächen/Risiken
Kulturangebot im Bürgerhaus mit überörtlicher Bedeutung (insbesondere Kabarett)	Wenig Kulturangebot im Geschäftszentrum, fehlende Veranstaltungsorte
Regelmäßige Veranstaltungen („Events“) in der Innenstadt	Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten in der Innenstadt nicht vorhanden
Jugendkulturhaus („Schillers“) vorhanden	Jugendzentrum benötigt mehr Platz/Räume Außerdem Nutzungskonflikte Jugendzentrum / Wohnen
Reges Vereinsleben	Vereinsleben außerhalb der Innenstadt
Wohnortnahes Angebot für Senioren	
Handlungsfelder	
Bei eventueller Suche nach neuem Standort für das Jugendzentrum sollte Lage innerhalb des Aktiven Kernbereichs angestrebt, gleichzeitig Lärmsituation bedacht werden	
Stärkere Einbeziehung der Vereine und deren Aktionen in die Innenstadt	
Einbeziehung der Bedürfnisse von Migranten	
Schaffung von mehr Spielmöglichkeiten im Aktiven Kernbereich	
Bei Planung eines weiteren Kindergartens ist Standort innerhalb des Aktiven Kernbereichs anzustreben	
Vermehrte Durchführung bzw. Verlagerung von kulturellen Veranstaltungen und Vereinsaktivitäten in den zentralen Kernbereich	

4.7 Baustruktur und Stadtgestalt

Die Kernstadt Bürstadts ist heute stark geprägt durch die Lage der Hauptverkehrswege. Während die Bundesstraße 44 und 47 als Umgehungsstraßen den Siedlungskörper im Süden und Westen weitestgehend begrenzen, durchschneiden die beiden Bahntrassen Worms-Bensheim und Mannheim-Frankfurt diesen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung.

Der Kernbereich und damit die historische Zelle der Ortsentwicklung liegt im südwestlichen der durch die Bahnstrecken gebildeten „Quadranten“. Dieser hat sich an den Kreuzungspunkten der Verkehrswege Worms-Lorsch (heute Nibelungenstraße) – sowie Biblis-Lampertheim (heute Lampertheimer Straße/Mainstraße) entwickelt. Die weitere Entwicklung der Wohnbebauung folgte ab den 20er und 30er Jahren in einem strengem Straßenraster nach Süden und insbesondere nach Osten, später arrondierend nach Westen im Bereich des heutigen Rathauses und der westlich davon gelegenen Straßenzüge.

An die Innenstadt und die benachbarten, von Wohnnutzung dominierten, älteren Stadtgebiete grenzen im Nordwesten Misch- und Gewerbeflächen um das ehemalige OLI-Werk, im Westen der Briebelpark mit Rathaus und Altenheim und im Süden das Gewerbegebiet „Die Lächner“ an. Diese Bereiche sind ebenfalls Teil des Aktiven Kernbereichs.

Die Bahntrassen stellen stark ausgeprägte Zäsuren dar, die nur durch einzelne Straßenzüge überwunden werden können. Die räumliche Barrierewirkung tritt besonders stark hervor.

Die historischen Strukturen sind im Kernbereich insbesondere im Stadtgrundriss ablesbar.

So hebt sich der Bereich zwischen der Andreasstraße und der Petersstraße deutlich vom strengen Raster der anschließenden Straßenzüge ab. Neben stark verdichteten, kleinteiligen Grundstücksstrukturen, finden sich hier eine erhebliche Anzahl landwirtschaftlicher Hofanwesen, die – heutzutage überwiegend nicht mehr in Bewirtschaftung – auf die ursprünglich dörfliche und landwirtschaftliche Prägung der Gemeinde hinweisen. Insbesondere die landwirtschaftlichen Anwesen weisen einen Bestand an Gebäuden auf, die noch vor 1900 errichtet worden sind. Die Gebäude in den genannten Bereichen – vor allem die Wirtschafts- und Nebengebäude – befinden sich vorwiegend in einem schlechten Zustand.

Zwar ergab die Befragung, dass ein Teil der Eigentümer in den letzten Jahren Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt hat. Neben offensichtlichen baulichen Mängeln an verschiedenen Gebäuden im Programmgebiet sind jedoch auch nach nur äußerer Inaugenscheinnahme bei den meisten Gebäuden im Programmgebiet sowie in den angrenzenden Bereichen Modernisierungsrückstände – insbesondere auch in energetischer Hinsicht – zu erwarten.

NH BEFRAGUNG

8. Haben Sie in den letzten Jahren Investitionen in Ihre Immobilie getätigt?

76,2% (=77) der Eigentümer haben in den letzten Jahren Investitionen in Ihre Immobilien getätigt. Diese Investitionen bezogen sich auf allgemeine Instandsetzungsarbeiten der Immobilien im Innen- und Außenbereich, sowie energetischen Sanierungen.

Eine bemerkenswerte Ausnahme hinsichtlich der Pflege der historischen Substanz stellt der sanierte Hof Peterstraße 24 dar, in dem der Ratskeller mit einer zum Veranstaltungssaal umgebauten Scheune untergebracht ist.

Zentraler Kernbereich - Hauptgeschäftslagen

In den überwiegenden Teilen des Kernbereichs, insbesondere in den Hauptgeschäftslagen der Nibelungenstraße und der Mainstraße ist dagegen der Gebäudebestand durch Ergänzungs- und Ersatzbauten aus der Nachkriegszeit stark überformt. Ein historisches Zentrum, das gestalterisch die Identität und den Charakter der Stadt sowie der Innenstadt prägen könnte, ist nicht vorhanden. Allein das historische Rathaus, als historischer Solitär eingerahmt von Bauten aus den 60er Jahren, besitzt diese Ausstrahlung.



Das aufwändig sanierte, ursprünglich als Schule errichtete Gebäude aus dem 17. Jahrhundert beherbergt seit einigen Jahren ein sehr gut angenommenes Café sowie einen historischen Sitzungssaal, der für Veranstaltungen genutzt wird. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Als weitere Kulturdenkmäler sind einzelne Fachwerkgebäude in der Peterstraße, der Nibelungenstraße und der Mainstraße zu nennen. Die Anwesen Mainstraße 12 und 14 waren Teil eines Ensembles, das die nördlich angrenzende, nun als Parkplatz genutzte Brachfläche einschloss. Aufgrund der Bauälligkeit des Gebäudebestands auf den Anwesen Mainstraße 12 und 14

wird ein langfristiger Erhalt im Sinne der Denkmalpflege nicht leistbar sein. Die beiden Kirchen, das Bahnhofsgebäude und die ehemalige Schillerschule sind außerdem in der Denkmaltopographie gelistet.

Daneben bestehen einzelne Gebäude, die zwar nicht unter Denkmalschutz stehen, jedoch als weitestgehend historische Gebäude, die von entstellenden Um- und Einbauten verschont geblieben sind, das Stadtbild positiv prägen.

NH BEFRAGUNG

3. In welchem Jahr wurde das Gebäude errichtet?

Ein Großteil der der Befragten gab an, dass ihr Gebäude in der Zeit vor 1918 bis 1948 errichtet wurde.

Das Ortsbild des zentralen Kernbereichs ist in der Folge durch einen sehr heterogenen Bau- bestand gekennzeichnet. Dies zeigt sich zum einen durch die in den verschiedenen Entstehungszeiten der Gebäude verwendeten Gestaltelemente und Proportionen, so dass es zu Maßstabssprüngen kommt. Zum anderen ergibt sich ein ungeordnetes Bild durch Umbauten und Veränderungen an den Fassaden, dies betrifft insbesondere (Schau-) Fensterformate, massive Überdachungen, ungeeignete Verkleidungen und Anstriche sowie in Farbigkeit und Dimension unangemessene Werbeanlagen. Beeinträchtigt wird das Stadtbild im Weiteren durch einzelne Gebäude, deren schlechter baulicher Zustand an der Fassade abzulesen sind oder die durch Leerstände unbelebt wirken.

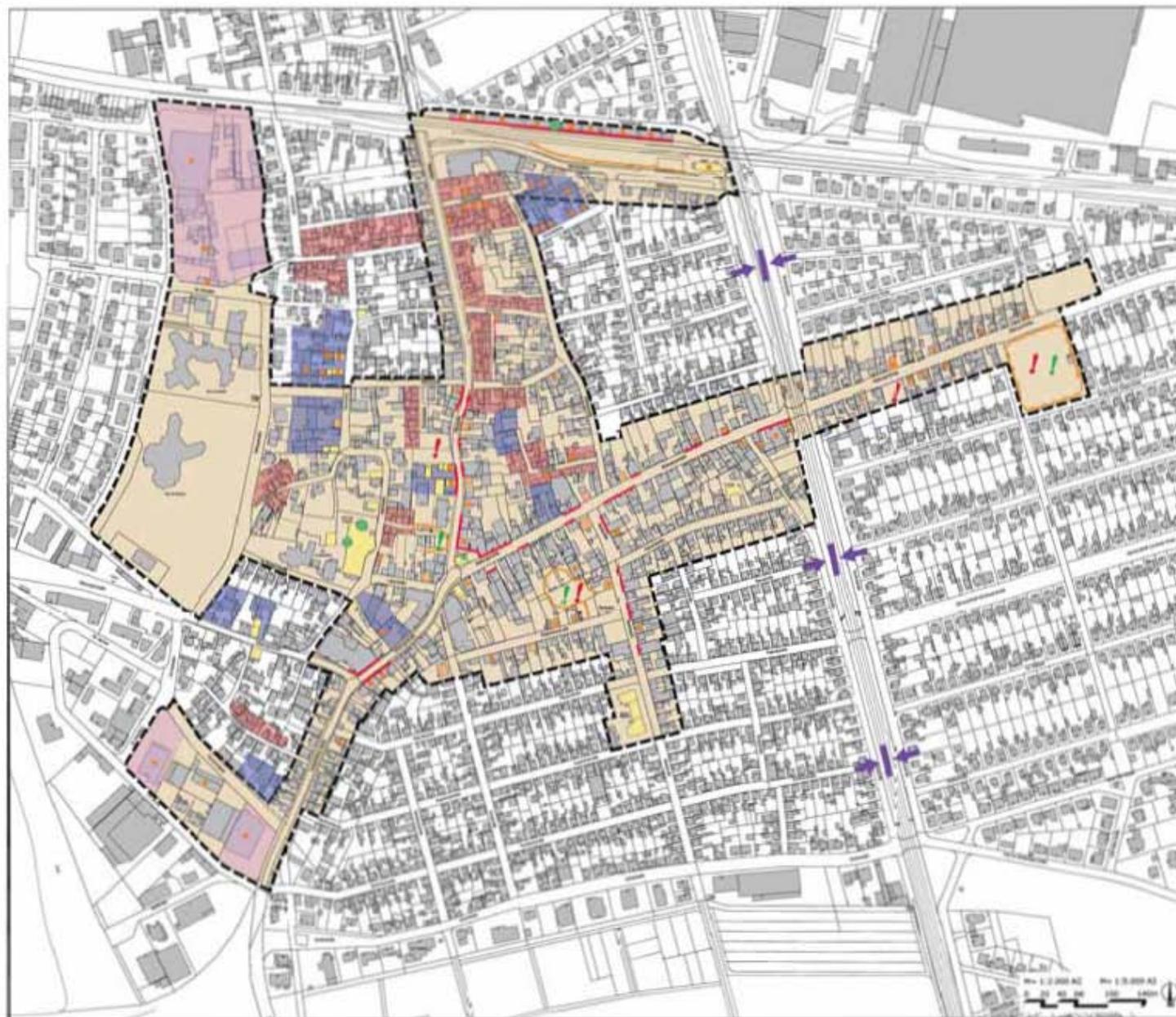
Diese Heterogenität wirkt sich vor allem auf das Erscheinungsbild und damit auch die Attraktivität der Haupteinkaufslagen störend aus. In der Nibelungenstraße stehen so beispielsweise das historische Rathaus, der fünfgeschossige



Auch für die Mainstraße ist dieses ungeordnete Bild kennzeichnend. Das Straßenbild prägen hier neben Wohn- und Geschäftshäuser mit den o. g. Gestaltungsdefiziten insbesondere der überdimensionierte Bau der Post, die abbruchwürdigen Fachwerkgebäude Haus-Nr. 12 und 14 und die hier angrenzende Stadtbrache sowie die leer stehenden Gebäude Haus-Nr. 1 und 3. Das Wohn- und Geschäftshaus Mainstraße 1, in dem ehemals ein Geschäft, das Teppiche und Haushaltswaren führte, steht bereits seit 2001 leer. Die Anstrengungen der letzten Jahre, Nachnutzer und Investoren zu finden, führten bisher nicht zum Erfolg. In unmittelbarer Nachbarschaft zum historischen Rathaus gelegen, erkennen die Vielzahl der Bewohner und Akteure in dem Leerstand einen erheblichen Missstand in der Innenstadt. Die Reaktivierung ist daher ein zentrales Anliegen, mit der besondere Impulse für die Kernbereich verbunden sind.

Bau der Raiffeisenbank, das klassische eingeschossige Gebäude mit Satteldach, ein altes landwirtschaftliches Gehöft ohne gestalterische Bezüge in unmittelbarer Nachbarschaft. Ziel muss es daher sein, einen harmonischeren Gesamteindruck der Einkaufsstraßen zu erreichen, um damit für Kunden und Anwohner eine längere Verweildauer zu erlangen.





Legende:

-  Programmgebiet: Aktiver Kernbereich
-  Kulturdenkmal / Denkmaltopografie
-  Stadtbildprägende historische Gebäude
-  kleinteilige Grundstücksstruktur mit hoher Verdichtung
-  landwirtschaftliches Anwesen (teilweise außer Nutzung) als Potenzialbereiche zukünftiger Innenentwicklung
-  Gewerbliche Flächen (teilweise noch in Nutzung) als Potenzialbereiche zukünftiger Innenentwicklung
-  Markantes Gebäude (Turm, Gebäude mit Orientierungsqualität)
-  Gebäude in schlechtem Zustand
-  Störung des Ortsbildes in den Geschäftsstraßen durch mangelnde Fassadengestaltung, fehlende Maßstäblichkeit oder schlechter baulicher Zustand
-  fehlende Raumkante
-  fehlende bauliche Fassung / räumliche Einbindung von öffentlichen Freiräumen
-  Freiflächen als Potenzialbereiche zur Entwicklung des öffentlichen Raumes/ zur Entwicklung baulicher Nutzung
-  Barrierewirkung der Bahn

Baustruktur-Stadtgestalt

NH | ProjektStadt
Planungsbüro

Aktive
 Kernbereiche
 Stadt Bürstadt 



Innenstadtnahe Bereiche im Aktiven Kernbereich

Nördlich des Briebelparks mit Rathaus und Altenpflegeheim befindet sich angrenzend zu teils gewerblich teils durch Wohnen genutzten Anwesen das OLI-Gelände, bestehend aus zwei Werksteilen. Bis 1987 hat hier die Otto Limburg KG Aluminiumtöpfe produziert. Das am Jahnplatz gelegene Areal OLI I wurde in den vergangenen Jahren aufwändig von Altlasten saniert, so dass hier bereits eine Umnutzung und Neuentwicklung angegangen wird. Nach dem bereits erfolgten Abbruch der Gebäude soll hier eine Bebauung mit Wohnangeboten für die Altersstufe 55+ entstehen. Die Entwicklung der hier gelegenen Areale soll künftig zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens beitragen. Die möglichen Synergieeffekte durch die Nähe zu den Pflege- und Versorgungseinrichtungen des Altenheims werden in die Planungsvorstellungen und die Ausrichtung des Wohnangebots einbezogen.

Am nördlichen Rand des Programmgebiets befindet sich der Bahnhof von Bürstadt mit den angrenzenden Flächen der Verladerampe südlich und der ehemaligen Raiffeisen-Lagergebäude im Norden der Strecke. Die Bereiche des ehemaligen Güterumschlags sind bereits vor Jahren außer Nutzung gefallen und liegen brach bzw. stehen leer. Diese ehemaligen Bahnflächen stehen im städtischen, das Bahnhofsgebäude, in dem sich eine Kneipe befindet, im privaten Eigentum. Die Brachflächen südlich der Bahn werden derzeit als Parkplatz ohne Gliederung und gestalterische Einbindung genutzt.

Das Gesamterscheinungsbild des abseits der Innenstadt gelegenen Bahnhofs ist angesichts des schlechten Gebäudezustands und der un- und mindergenutzten sowie ungestalteten

NH BEFRAGUNG

11. Besteht bei Ihnen Bedarf/Interesse an Beratungsleistungen?

Das größte Interesse bestehen im Bereich Finanzierung und Förderung von Maßnahmen (29=28,7%) und energetische Modernisierung (25=24,8%). Auch das Interesse an Fassadengestaltung ist noch 17,8% (=18) vertreten. Von geringerem Interesse ist die Beratungsleistungen im Bereich Bauwerkserhaltung (11=10,9%).

- Bauwerkserhaltung (11)
- Fassadengestaltung (18)
- Energetische Modernisierung (25)
- Finanzierung und Förderung von Maßnahmen (29)

Flächen und Nebengebäude als mangelhaft zu bezeichnen. Hinzu kommen Schäden beispielsweise an Treppen, Schildern und Unterstellmöglichkeiten. Kennzeichnend ist daher die geringe Aufenthalts- und Nutzqualität für den Bahnreisenden. Für Besucher der Stadt, die mit der Bahn anreisen, ergibt sich zu dem ein negativer Eindruck, der auf die Gesamtstadt zurückfällt.

Strukturelle Schwächen im Kernbereich sind zudem im Gewerbegebiet an der Straße Die Lächner festzustellen. Hier befinden sich die Altstandorte der Lebensmittelmärkte Edeka – Neukauf und Aldi. Die Leerstände prägen das Quartier sowie im Falle des Neukaufs auch die Ortseingangssituation negativ. Für den Neukauf (Lampertheimer Straße 21) war durch die Caritas Darmstadt, in deren Trägerschaft auch das Altenpflegeheim am Rathaus steht, ein Konzept zur Umnutzung durch ein soziales Projekt entwickelt worden. Das Nutzungsprogramm sah dabei eine Wäscherei, in deren Betrieb vor allem behinderte Menschen eingebunden sind, sowie ein Sozialkaufhaus und eine Tafel für Bedürftige vor. Die Maßnahme war in den Programmanträgen 2009 als vorrangig durchzuführende Maßnahme beantragt worden.

Anfang Dezember 2009 hat die Caritas ihre Planung aufgrund des nicht gesicherten wirtschaftlichen Betriebs der Einrichtung zurückgezogen. Die Stadt sieht jedoch weiterhin die

Notwendigkeit, das Objekt in der innenstadtnahen Lage zu revitalisieren und bemüht sich weiterhin den Standort einer angemessenen Nutzung zuzuführen.

Stärken/Potenziale	Schwächen/Risiken
Enorme Potenziale für die (Kern-) Stadtentwicklung auf brachgefallenen bzw. zukünftig außer Nutzung gehenden Gewerbestandorten und landwirtschaftlichen Anwesen	Gleichzeitig -> brachgefallene bzw. zukünftig außer Nutzung gehende Gewerbestandorte und landwirtschaftliche Anwesen bergen Risiko des Verfalls
Die kompakte Kernstadt bietet beste Voraussetzungen für kurze Wege und Nutzungsvielfalt	Mangelnde identitätsstiftende Merkmale im Stadtbild, stattdessen Defizite durch Heterogenität in Baustruktur und Stadtbild
Verbesserung der Gestaltungsmöglichkeiten bei Fassaden	Haupteinkaufslage / Ortszentrum ist durch gestalterische Mängel an den Fassaden sowie durch Maßstabssprünge der Gebäude gestört
	Modernisierungsrückstände bei Immobilien mit negativen Folgen für Stadtbild, Nutzungsintensität, Werterhalt, Umwelt sowie das Image der Quartiere / Straßenzüge
Handlungsfelder	
Perspektivische Ausrichtung der Stadtentwicklung auf die Innenentwicklung und frühzeitige Berücksichtigung der jetzigen und zukünftigen Brachflächen im Sinne eines Stadtumbaus	
Gestalterische Weiterentwicklung des Stadtbildes insbesondere in den Haupteinkaufslagen	
(Energetische) Modernisierung des privaten Gebäudebestands. Weitere Sensibilisierung und Beratung der Eigentümer	

4.8 Verkehr

Straßennetz und Hierarchien

In der ersten Hälfte der 80er Jahre führte der Bau der Ortsumgehungsstraßen der B 44 (Mannheim-Groß-Gerau) sowie der B 47 (Worms-Bensheim), die vormals innerstädtisch über die Nibelungenstraße sowie die Mainstraße/Lampertheimer Straße geleitet wurden, zu einer deutlichen Entlastung des Stadtzentrums vom Durchgangsverkehr und somit zu einer Aufwertung der Kernstadt.

Für die innerörtliche Haupteerschließung der Stadt ist jedoch die Mainstraße von besonderer Bedeutung, sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch in Verbindung mit der Industriestraße in Ost-West-Richtung. Die Mainstraße weist daher eine Verkehrsbelastung auf, die auch für den Kernbereich und die hier gelegenen Geschäften weiterhin zu Beeinträchtigungen führt. Durch die Führung der innerörtlichen Haupteerschließung in Ost-West-Richtung über die Industriestraße konnte die erschließungstechnische Bedeutung der Nibelungenstraße zurückgenommen und dadurch eine Reduzierung der Belastung erreicht werden. Vom Ortseingang im Osten kommend gilt bis zum Bahnviadukt zunächst Tempo 50, von hier bis in Höhe der Marktstraße wird die Geschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt. Das Teilstück zwischen Marktstraße und Mainstraße ist niveaugleich ausgebaut und als „verkehrsberuhigter Geschäftsbereich“ mit Tempo 20 ausgewiesen. Dieser Abschnitt wird in westlicher Richtung als Einbahnstraße geführt; den gegenläufigen Verkehr nimmt die Wilhelminenstraße auf. Die Luisenstraße sowie der Kreuzungsbereich Mainstraße / Nibelungenstraße sind ebenfalls als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich ausgebaut.

Gegenwärtig diskutiert die Stadt die Umwidmung des verkehrsberuhigten Geschäftsbereichs in eine Fußgängerzone um die Aufenthaltsqualität für die Besucher zu stärken. In diesem Zusammenhang wird seitens der lokalen Akteure eine solche Einrichtung intensiv diskutiert (vgl. Kap 4.4).



Ruhender Verkehr

Als „technische“ Voraussetzung für die Attraktivität der Innenstadt als Standort für den Einzelhandel gilt das Angebot von Parkraum. Die Attraktivität der Einkaufs- und Fachmarktzentren auf der „grünen Wiese“, wie dem Rhein-Neckar-Zentrum in Viernheim oder dem Loop 5 in Weiterstadt, wird oftmals auf das umfangreiche und kostengünstige oder gar kostenlose Parkierungsangebot zurückgeführt. Insgesamt ist der zentrale Versorgungsbereich sehr gut mit Parkmöglichkeiten ausgestattet: Öffentliche Parkplätze stehen im Haupteinkaufsbereich in der Regel für Kurzzeitparker (1-2 Stunden, kostenfrei) auf dem „Haag’schen Gelände“/Marktplatz sowie dem gegenüberliegenden Platz, dem rückwärtigen Bereich der Volksbank, an der Andreasstraße, an der Sparkasse sowie auf der Stadtbrache in der Mainstraße zur Verfügung. Darüber hinaus bestehen öffentliche Parkstände in der Mainstraße, der Nibelungenstraße, der Wilhelminenstraße und der Markstraße sowie etliche Kundenparkplätze auf den Geschäftsgrundstücken in der Nibelungenstraße. Die Abbildung „Verkehr“ gibt einen Überblick über die vorhandenen Parkplätze im Kernbereich.

Danach stehen in einem Radius von 200 m um die Hauptgeschäftslage Nibelungenstraße etwa 170 ausgewiesene öffentliche Parkstände auf Parkplätzen und in den Straßenräumen zur Verfügung. Bezieht man die Kundenparkplätze auf den geschäftseigenen Grundstücken mit ein, so erhöht sich diese Zahl auf etwa 280. Durch das großzügig bemessene Angebot an Parkplätzen sind zu keinem Zeitpunkt Engpässe zu verzeichnen. Weitere Parkplätze bestehen am Stadt- und Bürgerhaus sowie im Bereich des Bahnhofs. Aufgrund des regen Pendelverkehrs in auswärtige Arbeitsorte sind die hier vorhandenen Parkplätze sehr gefragt. Neben dem

Parkplatz am Bahnhof sowie den Parkständen östlich des Bahndamms wird hier auf den nicht gestalteten Flächen der ehemaligen Verladerrampe „wild“ geparkt.

NH BEFRAGUNG

24. Haben Sie weitere Anregungen und Kritik?

Hierzu äußerten sich 6 Gewerbetreibende. Danach besteht der Wunsch, die „Atmosphäre“ in der Innenstadt besser zu gestalten (gepflegte Einkaufsmeile und Verweilorte) sowie für das Einkaufen eine bessere Orientierung (Infotafeln) (siehe Anhang 24.). Des Weiteren wird das mangelnde Parkplatzangebot vor den Geschäften genannt. Größere Kritik fällt bei Veranstaltungen an, da es bei solchen keine Möglichkeit gibt, zu den Geschäften zu gelangen. Vor allem Anwohner sind stark betroffen, da diese nicht ungehindert in ihr Haus gelangen und es zu Sachbeschädigungen beim Auf- und Abbau der Festzelte kommt (ebd.).



Fußgänger und Radfahrer

Fußwege haben als Verbindung der verschiedenen Stadtbereiche, insbesondere für die Innenstadt und den dortigen Einzelhandel, eine wichtige funktionale Bedeutung. Der Kernbereich ist aufgrund der überwiegenden Tempo-30-Regelung fußgängerfreundlich gestaltet. Aufgrund des niveaugleichen Ausbaus und der gleichzeitigen Tempo-20-Regelung im verkehrsberuhigten Geschäftsbereich kann es zu einem eingeschränkten Sicherheitsempfinden bei tatsächlichem Ausnutzen der zulässigen Höchstgeschwindigkeit kommen. Eine Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer wie in verkehrsberuhigten Bereichen, in dem Schrittgeschwindigkeit einzuhalten ist, besteht hier nicht.

NH BEFRAGUNG

23. Was stört Sie besonders im Umfeld Ihres Ladenlokals?

12 Personen haben sich zu dieser Frage geäußert. Insbesondere wurden hier die Punkte Lärm und Sauberkeit im Erscheinungsbild der Stadt angesprochen sowie Leerstände und Billigläden (siehe Anhang 23.). Des Weiteren wurde das Parkplatzangebot hervorgehoben sowie das Verkehrsaufkommen/-verhalten. Weitere Punkte die genannt wurden:

- Kundenwege führen nicht in die Innenstadt
- fehlende 20er Zone bei Geschäften
- Stilllegung der Straße nach Worms
- zu wenige Spezialläden
- beschädigte Hausfassaden

Bürstadt ist in das überregionale Radwegenetz eingebunden, beispielsweise in die hessische Radfernroute 9 „vom Rhein zum Main“, die gleichzeitig als Regionalparkroute der Region Rhein-Neckar ausgewiesen werden soll. Der Radfernweg führt jedoch durch den Norden der Stadt, so dass die Radfahrer großräumig um die Bürstädter Innenstadt herumgeleitet werden und nicht als Besucher gewonnen werden können.

BÜRGERBETEILIGUNG

Aus Sicht der Bürger sollten Fahrradwege eingerichtet werden. Darüber hinaus wird ein Parkleitsystem als sinnvoll erachtet.

Ein innerstädtisches Radwegenetz existiert aufgrund der vorhandenen Straßenquerschnitte nicht. Erst östlich des Beethovenplatzes besteht ein separat ausgewiesener Fahrradweg entlang der Nibelungenstraße. Fahrradfahrer sind daher

NH BEFRAGUNG

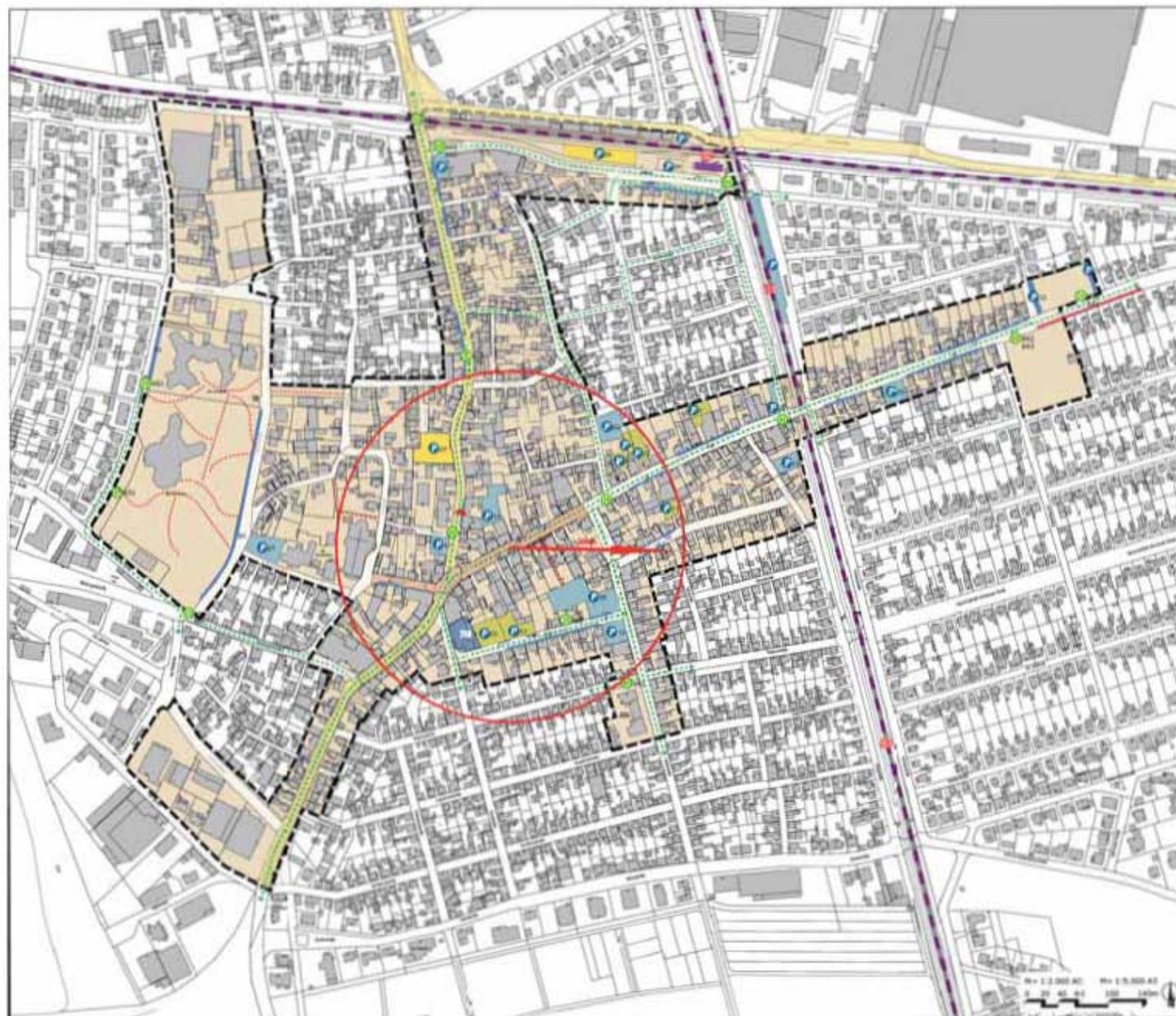
12. Was stört Sie besonders am Umfeld Ihrer Immobilie?

Zu dieser Frage haben sich 66 (=61,8%) von 101 Eigentümern geäußert. Als besonders störend werden folgende Punkte (siehe Anhang 12.) empfunden:

- Parkplatzsituation,
- fehlenden Parkmöglichkeiten für Anwohner,
- hohes Verkehrsaufkommen,
- Lärmbelästigung durch Verkehr,
- mangelnde Sauberkeit, insbesondere verschmutzte Bürgersteige,
- mangelnde Angebote in der Stadt sowie
- das Fehlen eines Marktplatzes

im Kernbereich darauf angewiesen, die Fahrbahn mitzubenuetzen, was insbesondere in der Mainstraße zu einer eingeschränkten Verkehrssicherheit führt.





Legende:

- Programmgebiet Aktiver Kernbereich
- Straßenverkehrsfläche
- innerörtliche Haupterschließung
- Einbahnstraße
- Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich (Zone 20)
- Radweg
- Fusswegeverbindungen
- Bahnhof
- Bahnhofsteppunkt
- Bahngleisstrecke
- Buslinie
- Bushaltestelle mit Angabe der Buslinien
- Öffentliche Parkplätze mit Anzahl
- Öffentliche Parkplätze (nicht ausgebaut) mit Anzahl
- Kundenparkplätze mit Anzahl
- Öffentliche Parkplätze im Straßenraum
- 200m Radius um die Haupteinkaufslage
- Enge, schlecht einsehbare Zufahrt zum Parkplatz

Verkehr

NH | ProjektStadt

Aktiver
Kernbereich
Stadt Bürstadt



ÖPNV

Bürstadt sowie der Aktive Kernbereich sind regional über den Bahnverkehr sowie örtlich und überörtlich über Buslinien erreichbar.

Regionalbahnen

- RE/RB 62, (Frankfurt-) Biblis - Mannheim (Riedbahn). Angefahren wird der Bahnhof in der Kernstadt Bürstadt und im Stadtteil Bobstadt. Etwa halbstündlicher Takt, nach Frankfurt (RE) So im 60 Min. Takt.
- RB 63 Worms Bensheim (Nibelungenbahn). Angefahren wird der Bahnhof in der Kernstadt Bürstadt und im Stadtteil Riedrode. Täglich im 60 Min. Takt. So im 120 Min. Takt

Fünf (Stadt)Buslinien

- 642 Richtung Bensheim Bahnhof und Worms Bahnhof (Mo-Sa nur zweimal abends, So und Feiertags zw. 9 und 19 Uhr alle 120 Min.)
- 643 Richtung Lampertheim Bahnhof (Mo-Fr alle 60 Min., Sa alle 120 Min., So kein Busverkehr)
- 645 Richtung Lampertheim Schulzentrum (Mo-Fr zweimal morgens, Sa und So kein Busverkehr)
- 651 Richtung Bürstadt Rodstücke (Mo-Fr vier mal täglich, Sa und So kein Busverkehr)
- 652 Richtung Bürstadt Schwimmbad – Bobstadt (Mo-Fr 8 bis 11 und 14 bis 17 Uhr im 60 Min. Takt, Sa und So kein Busverkehr)

Positiv ist, dass der zentrale Versorgungsbereich durch die vorhandenen Bushaltestellen gut mit dem ÖPNV zu erreichen ist. Insbesondere



entlang der Mainstraße und der Nibelungenstraße, aber auch der Magnusstraße, liegen gleich mehrere Haltestellen und es besteht somit eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Hauptgeschäftslagen, auch mit dem ÖPNV. Die Taktung der Busse ist nicht zufriedenstellend, da die Busse höchstens alle 60 Min., oftmals aber nur wenige Male am Tag und Samstag und Sonntag sogar überhaupt nicht verkehren.

Die Erreichbarkeit der Stadt mit der Bahn ist aufgrund der Lage am Kreuzungspunkt zweier Linien zwar als sehr gut zu bezeichnen. Aufgrund der etwas abseitigen Lage des Bahnhofs ist ein direkter Bezug zur Innenstadt jedoch nicht gegeben, so dass auch wichtige gegenseitige Impulse – wie die Belebung der Innenstadt durch Reisende und die Belegung des Bahnhofsumfeldes durch Kunden – ausbleiben.

Ausblick

Bei der weiteren Entwicklung des Kernbereich ist sowohl dem Bedürfnis der Fußgänger nach mehr Aufenthaltsqualität und Sicherheit als auch der Erreichbarkeit der Innenstadt durch den motorisierten Verkehrs gerecht zu werden. Wesentlich ist hierfür die Entscheidung über die zukünftige Verkehrsführung im zentralen Kernbereich und damit die Bedeutung und Gestaltung des niveaugleich ausgebauten Teilbereichs der Nibelungenstraße auf Grundlage einer verkehrstechnischen, freiraumplanerischen und handelswirtschaftlichen Begutachtung.

IHK DARMSTADT

Neben gestalterischen Maßnahmen muss der Branchenmix verbessert werden um Fußgängersfrequenz zu erzeugen.

Im Hinblick auf die angeregte Umgestaltung von Plätzen werden zudem Analysen zum Parkplatzbedarf verschiedener Nutzergruppen (Anwohner, Kunden, Beschäftigte) und die Erarbeitung eines Parkraumkonzepts für die Innenstadt erforderlich.

Neben der Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr wird es wichtig sein, auch die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer sowie mit den Buslinien zu erhalten bzw. zu stärken. Vor dem Hintergrund einer Umnutzung der OLI-Flächen, insbesondere zu Wohnangeboten für ältere Menschen, sind die Fußwegeverbindungen in die Innenstadt zu berücksichtigen. Hier sollte auf das erhöhte Sicherheitsbedürfnis und die Barrierefreiheit geachtet werden. Die Angebote des ÖPNV sind zu optimieren.

Stärken/Potenziale	Schwächen/Risiken
Gute Erreichbarkeit und überörtliche Erschließung	Eingeschränkte Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer in Teilbereichen
Sehr gute Ausstattung mit Parkplätzen in der Innenstadt	Abseitslage des Bahnhofs; damit schwache funktionale Anbindung an Innenstadt
Mehrere Bushaltestellen	Geringe Taktung des Busverkehrs
Grundsätzlich leistungsfähiges überörtliches und örtliches Straßennetz	Fehlender räumlicher Bezug zwischen Bahnhof und Innenstadt
Handlungsfelder	
Optimierung des Parkraumangebots und Weiterentwicklung Parkleitsystem	
Verbesserung von Fußwegeverbindungen und Verkehrssicherheit in Teilbereichen	
Umfassende Prüfung der Verkehrsführung im derzeitigen verkehrsberuhigten Geschäftsbereich und Entscheidungsfindung	
Erhalt des Stadtbusangebots	
Führung des Radfernweges durch die Innenstadt	



4.9 Freiflächen und Grünstruktur

Öffentliche Plätze, Straßen und Grünflächen dienen als Treffpunkte und Orte der Kommunikation. Sie sind wesentliche Identifikationspunkte in Ortskernen sowie Merkmale des Wohnumfeldes.

Grünflächen – privat oder öffentlich – übernehmen darüber hinaus mehrere bedeutsame Funktionen wie:

- kleinräumigen Natur- und Umweltschutz,
- die Reduzierung von Umweltbelastungen (Schadstoffe),
- die Verringerung thermischer Belastung (Stadtklima),
- als weicher Wirtschafts- bzw. Standortfaktor,
- Erholungsfunktion und Naturerlebnis für den Menschen in der Stadt.

Der Aspekt der thermischen Belastung ist für Bürstadt von großer Relevanz, da die Region Bergstraße/Hessisches Ried thermisch begünstigt ist und zudem die Kernstadt durch die B 44 und B 47 und die Bahndämme „eingekesselt“ ist. Entsprechend ist die Frischluftzufuhr in der Stadt eingeschränkt. Im Vergleich zur Siedlungsgröße und angesichts der Ortslage an zwei stark befahrenen Straßen sowie aufgrund der durch die Stadt verlaufenden Bahntrassen inkl. Lärmschutzwällen und Dämmen, gibt es in Bürstadt nur einen geringen Anteil an siedlungsklimatisch wirksamen Grün- und Freiflächen¹⁶.

Öffentlicher Raum

Der Aktive Kernbereich der Stadt Bürstadt ist grundsätzlich gut mit öffentlichen Freiräumen ausgestattet (vgl. Abb. Freiraum- und

Grünstruktur). Allerdings sind vielerorts wesentliche Defizite in der Nutzungs- und Aufenthaltsqualität erkennbar.

Die größte innerstädtische Grünfläche ist der **Briebelpark** mit dem Geologischen Garten um das Stadt- und Bürgerhaus. Der Park bietet Kindern auf dem Spielplatz Möglichkeiten zum Spielen, aber auch als Spaziergelegenheit für Erwachsene ist er attraktiv.

BÜRGERBETEILIGUNG

Wunsch nach

- mehr Raum zum Verweilen
- Unterhaltungsgelegenheiten (Schachspiel etc.)
- Sitzgelegenheiten



Der Park bietet eine hohe Aufenthalts- und Gestaltqualität. Bedeutsam ist, dass sich hier der einzige Spielplatz im Kernbereich befindet. Aus der 1998 neu verfassten DIN-Norm 18034 (Spielplätze und Freiräume zum Spielen) sind Vorgaben hinsichtlich der Erreichbarkeit von Spielplätzen zu entnehmen. Danach sollen Spielflächen im Nachbarschaftsbereich für Kinder unter 6 Jahren auf eine Entfernung bis zu 200 m zu erreichen sein. Spielflächen im Quartiersbereich für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren sollen einen Abstand bis zu 400 m

¹⁶ Flächennutzungsplan Bürstadt 2002, S. 50f.

haben. Spielflächen im Gemeinde/Ortsteilbereich für Kinder und Jugendliche über 12 Jahren sollen bis zu einer Distanz von 1.000 m erreichbar sein.

Für die Versorgung mit Kinderspielangeboten im Kernbereich besteht daher ein Ergänzungsbedarf.

Der **Pfarrgarten** der St. Michaelskirche stellt eine weitere innerstädtische Grünfläche dar, die reich an altem Baumbestand und durch Mauern eingefriedet ist. Er wird bei Veranstaltungen der Kirchengemeinde genutzt und steht grundsätzlich nicht als öffentlich nutzbarer Garten zur Verfügung.



Der zentrale Platz, auf dem die Kerwe, der Markttag, der Weihnachtsmarkt und weitere Veranstaltungen durchgeführt werden, befindet sich zwischen der Wilhelminenstraße und der Nibelungenstraße. Er besteht aus dem ursprünglichen Marktplatz, der mit dem kleinen Marktplatz ein gespiegeltes Pendant besitzt, sowie dem rückwärtig angrenzenden sogenannten „Haag'sche Gelände“. Der **Marktplatz** und das „**Haag'sche Gelände**“ sind derzeit großflächig als Parkplatz gestaltet, so dass auch das temporäre Aufstellen von Fahrgeschäften oder

Marktständen möglich ist. Bauliche Anlagen wie das öffentliche Toilettenhaus und der Wertstoffcontainer wirken deplaziert.



Der Platz lädt in dem vorhandenen Ausbauzustand und der bestehenden Nutzungszuweisung nicht zum längeren Verweilen, zur Begegnung oder zur Freizeitbetätigung ein. Ein zentraler Stadtplatz, der diesem Anspruch gerecht werden könnte, besteht in Bürstadt somit nicht. Für die zukünftige Entwicklung des Kernbereichs wird die entsprechende Umgestaltung des „Haag'schen Gelände“ und des Marktplatzes nach Auskunft der Bürger sowie der befragten Eigentümer und Gewerbetreibenden als besonders dringlich gesehen.

**WIRTSCHAFTS-UND
GEWERBEVEREINIGUNG BÜRSTADT**

Der Bereich Nibelungenstraße/ Wilhelminenstraße muss umgestaltet werden, um den Kernbereich attraktiver zu machen/ zu beleben.

Der Platzbereich ist im Wesentlichen nach Freimachung des Blockinnenbereiches entstanden. Durch Gebäude- und Grundstücksrückseiten begrenzt, fehlen dem „Haag'schen Gelände“ daher sowohl die städtebauliche und gestalterische Einbindung als auch die nötigen

Nutzungsimpulse von den Rändern her. Es besteht hier lediglich eine schmale Passage durch das Anwesen Nibelungenstraße 67, durch die die Anbindung an den Geschäftsbereich der Nibelungenstraße erfolgt.



Die **Nibelungenstraße** ist im Bereich zwischen der Mainstraße und der Marktstraße niveaugleich ausgebaut. Durch die durchgehende Pflasterung und vorhandene Baumpflanzungen besteht hier ein gestalterisch ansprechender öffentlicher Raum. Angesichts der derzeitigen Nutzungsstruktur erscheinen die Ansprüche des motorisierten und des nicht motorisierten Verkehrs grundsätzlich vereinbar. Beeinträchtigungen für Fußgänger ergeben sich jedoch durch fehlende Sitz- und Verweilgelegenheiten sowie durch erfolglosen Parksuchverkehr und erhöhte Geschwindigkeiten von Pkw's, insbesondere im östlichen Einfahrtsbereich (Marktstraße).

BÜRGERBETEILIGUNG

Es fehlt ein zentraler Stadtkern -> eine Markthalle auf dem Haag'schen Gelände wird gewünscht.

Der Ausbau der Nibelungenstraße im weiteren östlichen Verlauf bis zum Bahnviadukt erfolgte nicht nach dem o. g. Gestaltungsprinzip.

Entsprechend der Geschwindigkeitsabstufung vom östlichen Ortseingang her, ist die Straße in diesem Bereich in Gehwege, einseitigem Parkstreifen ohne Baumpflanzungen und Fahrbahn getrennt ausgebildet. Vor dem Hintergrund, dass auch dieser Straßenabschnitt der Haupteinkaufslage zuzurechnen ist, ist die Aufenthaltsqualität für den Kunden als eingeschränkt einzustufen. Vor allem für gastronomische Nutzungen, wie das vorhandene Eiscafé, bestehen keine Möglichkeiten, eine adäquate Außenbestuhlung einzurichten.

Der **Beethovenplatz** liegt östlich des Bahnviadukts an der Nibelungenstraße und wird in den letzten Jahren nur gelegentlich für Flohmärkte und als Standort für den Zirkus genutzt. Der Platz ist mit Bäumen umsäumt und mit einer wassergebundenen Decke ausgebildet. Angesichts seiner Ausmaße von etwa 75 m x 85 m und des Gestaltungszustands wird der Platz durch Bewohner für eine spontane oder alltägliche Bespielung nicht angenommen. Der derzeitige Ausbauzustand lässt jedoch auch öffentliche Sport- und Kulturveranstaltungen kaum zu.



Auffallend ist die in den meisten Straßenzügen fehlende **Straßenbegrünung** durch Bäume, die oft in den engen Straßenräumen begründet liegt. Baumpflanzungen in den Straßenräumen sind allein im verkehrsberuhigt ausgebauten Abschnitt der Nibelungenstraße sowie in der Bahnhofsallee im Bereich des Bahnhofs vorzufinden.



Private Hof- und Gartenflächen

Neben der Ausstattung mit öffentlichen Freiräumen ist auch die Qualität der privaten Freiflächen und Gärten für das Wohlbefinden der Bewohner des Kernbereichs bedeutend. Auffallend ist der hohe Versiegelungsgrad im

Kernbereich, die neben der Überbauung insbesondere auch durch Hof- und Erschließungsflächen bedingt ist. Dies betrifft neben den Anwesen in den Hauptgeschäftslagen, wo eine intensivere Ausnutzung für Geschäftsflächen und Kundenparkplätze erforderlich ist, auch die Grundstücke, die vornehmlich dem Wohnen dienen. Rückwärtige Neben- und Wirtschaftsgebäude, erschließende Hofflächen und teilweise kleinteilige Grundstücksstrukturen haben einen hohen Versiegelungsgrad zur Folge. „Inseln“ begrünter Gärten finden sich in den Innenbereichen des Untersuchungsgebiets nur vereinzelt. Grundstücke, die mit großzügigeren Gärten ausgestattet sind finden sich in den angrenzenden, jüngeren Quartieren im regelmäßigen Straßennetz.





Legende:

-  Programmgebiet Aktiver Kernbereich
 -  Öffentliche Grünflächen
 -  Grünbereiche in den Blockinnenbereichen
 -  Baumbestand im öffentlichen Raum
 -  Private Hof- und Gartenbereiche mit hoher Versiegelung
 -  Öffentliche Platzbereiche sowie niveaugleich ausgebaute Straßen
 -  Öffentliche Freiflächen - nicht gestalterisch angelegt
 -  Spielplatz
 -  Fußgängerverbindungen
- Öffentliche Freiräume mit:
-  hoher Aufenthaltsqualität
 -  eingeschränkter Aufenthaltsqualität
 -  geringer Aufenthaltsqualität
-  Gestaltungsdefizit des öffentlichen Raumes
 -  Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität durch Kfz-Verkehr

Grün- und Freiflächenstruktur

NH | ProjektStadt

Aktive
Kernbereiche
Stadt Bürstadt



Ausblick

Als wesentlicher Schwachpunkt der Bürstädter Innenstadt ist die mangelnde Aufenthaltsqualität für Besucher und Kunden festzustellen. Dies bekräftigen auch Aussagen der Bürger sowie die befragten Hauseigentümer und Gewerbetreibenden im Kernbereich. Die besondere Herausforderung in der Entwicklung der öffentlichen Räume wird ihre funktionale Vernetzung und Verbindung sein. Dies betrifft insbesondere das umzugestaltende „Haag´sche Gelände“ und die Nibelungenstraße, die nicht getrennt voneinander betrachtet werden dürfen. In diesem Zusammenhang kann auch das Defizit an Spielmöglichkeiten für Kinder an zentraler Stelle behoben werden.

In der weiteren Entwicklung ist zudem der Beethovenplatz zu berücksichtigen, der eine wichtige Ergänzungsfunktion für das „Haag´sche Gelände“ hinsichtlich der Austragung von Festen und sonstigen Veranstaltungen sowie Sport- und Freizeitaktivitäten übernehmen könnte. Grundsätzlich sind die Nutzungsprofile der Plätze aufeinander abzustimmen.

Für die Stärkung des Kernbereichs als Wohnstandort wird zum einen die gestalterische Aufwertung (Begrünung, Ordnung des ruhenden Verkehrs, partielle Aufpflasterungen) der Anliegerstraßen von Bedeutung sein. Zum anderen können durch private Entsiegelungs- und Entkernungsmaßnahmen auch attraktivere private Freiräume entstehen.

Stärken/Potenziale	Schwächen/Risiken
Großes Potenzial innerstädtischer Freiflächen	Ungenügende Gestaltung der Freiflächen, fehlende Aufenthaltsqualität
Gestaltungsansatz verkehrsberuhigter Geschäftsbereich	Mangelnde Straßenraumbegrünung
	Hoher Versiegelungsgrad privater Freiflächen
Handlungsfelder	
Konzept zur Gestaltung und Nutzung des öffentlichen Raums; integrierte Betrachtung Nibelungenstraße – „Haag´sches Gelände“	
Sensibilisierung der Immobilieneigentümer hinsichtlich Entsiegelungspotenzial auf den Grundstücken	
Stärkung des Wohnumfelds	

5.

Leitlinien der Kernbereichsentwicklung

Die Entwicklung der Stadt Bürstadt erfolgte in den letzten Jahrzehnten verstärkt in den Außenbereichen und auf der „grünen Wiese“ bzw. an den Rändern der Stadt. Dort bot sich ausreichend Platz für die Ansiedlung von Wohn- und Gewerbestandorten und folgte damit gängigen Tendenzen innerhalb der Stadtentwicklung. Als Folge, und im Zusammenhang mit den seit Jahren steigenden Flächenansprüchen im Einzelhandel, kam es zu einer Verlagerung der einzelhandelsbezogenen Zentrenfunktion zu Lasten des Kernbereichs von Bürstadt. Im Zuge dieser Belastung kam es zu Investitionsstaus und zur Entstehung von leerstehenden Wohn- und Geschäftshäusern in zentraler Lage, die nach wie vor für Bürstadt bei der Reaktivierung des Kernbereichs ein Problem darstellen.

Zukünftig muss der Fokus der Stadtentwicklung verstärkt auf den Kernbereich gelenkt werden. Dabei müssen alle relevanten Akteure gemeinsam an einem Strang ziehen, um den Kernbereich wieder als Wohn- und Wirtschaftsstandort zu aktivieren. Zukünftige Entwicklungen im Außenbereich sind hierbei als nachrangig zu betrachten und sind im Zusammenhang mit der Kernbereichsentwicklung in Einklang zu bringen.

Kernbereich als attraktiver Handels- und Dienstleistungsstandort

Die Innenstadt von Bürstadt ist langfristig als Handels- und Dienstleistungsstandort zu erhalten und weiterzuentwickeln. Eine bedeutende Säule stellt der Einzelhandel dar, der in einem möglichst breiten Branchenmix Bestand und Leitfunktion der Innenstadt bleiben muss. Der Fortbestand ist durch mittelfristige Aufhebung der Streulagen hin zu einer Konzentration der Geschäftslage in der Nibelungenstraße/ Marktstraße sicherzustellen.

Durch ein qualitativvolles kulturelles und gastronomisches Mehrangebot sollen die Einzelhandelsnutzungen gestärkt werden. Darüber hinaus sollen einzelhandelsnahe Dienstleistungen die derzeitige Angebotsstruktur unterstützend erhalten.

Die Anziehungskraft der Innenstadt und damit die Besucher- und Kundenfrequenz hängt insbesondere auch von der Gestaltung des öffentlichen Raums und seiner Verfügbarkeit für den Besucher ab. Die Schaffung attraktiver Verweilmöglichkeiten – insbesondere auch zur Stärkung der Außengastronomie – ist daher Voraussetzung für eine positive Entwicklung der Innenstadt als Wirtschaftsstandort.

Zurück in die Innenstadt: Jedes Vorhaben in der Stadt Bürstadt, das Relevanz für die Stadtentwicklung hat, ist zukünftig daraufhin zu prüfen, ob es im Kernbereich durchgeführt werden kann und welche Impulse für den Kernbereich damit verbunden sind.

Aus der Analyse (Kap. 4) ergeben sich leitbildbezogen folgende Handlungsansätze für die weitere Entwicklung im Kernbereich sowie für die Erarbeitung von Maßnahmen.

Weiterentwicklung des eigenen Profils und entsprechende Vermarktung
Konzentration des innerstädtischen Einzelhandels, Behebung und vorausschauende Vermeidung von Leerständen (auch durch Zwischennutzungen)
Perspektivische Ausrichtung der Stadtentwicklung auf die Innenentwicklung und frühzeitige Berücksichtigung der jetzigen und zukünftigen Brachflächen im Sinne eines Stadtumbaus
Planungsrechtliche Regelung des „Zentralen Versorgungsbereichs“
Optimierung der Parkraumangebots und Weiterentwicklung des Parkleitsystems. Umfassende Prüfung der Verkehrsführung im derzeitigen verkehrsberuhigten Geschäftsbereich und Entscheidungsfindung
Organisatorische Verstetigung des Engagements der Gewerbetreibenden (Standortgemeinschaft)
Erweiterung des Wochenmarktbetriebes
Führung des Radfernweges durch die Innenstadt zur Gewinnung von Besuchern

Kernbereich als versorgungsnaher und urbaner Wohnstandort

Das Wohnen stellt einen wichtigen Beitrag für die Lebensfähigkeit der Innenstadt dar. Die Innenstadt und die innenstadtnahen Gebiete sollen daher als wichtige Wohnstandorte langfristig gesichert und weiterentwickelt werden. Wer hier wohnt, kann auf kurzem Wege die unterschiedlichsten Bedürfnisse befriedigen, wie Arztbesuche, Einkäufe, aber auch den Besuch eines Restaurants oder kultureller Veranstaltungen. Letztere finden derzeit verstärkt im Bürgerhaus von Bürstadt statt. Zukünftig sollten Veranstaltungen ebenfalls im zentralen Kernbereich durchgeführt werden. Das Wohnen in fußläufiger und fahrradfreundlicher Nähe stärkt seinerseits die innerstädtischen Nutzungen.

Ein attraktives Wohnumfeld – ein gestalteter und begrünter öffentlicher Raum und die Nähe zu Freizeitflächen und -einrichtungen – ist zu entwickeln, so dass der Kernbereich von

Bürstadt als Wohnstandort langfristig erhalten bleibt. Dazu gehört auch der langfristige Bestand der innerstädtischen Nahversorgungsangebote.

Die Wohnraumentwicklung in der Innenstadt ist zukünftig vor dem Hintergrund des demographischen Wandels zu betrachten. So ist auf die Ausbildung eines differenzierten Angebots an Wohnformen zu achten, dass die Anforderungen von Familien und Senioren berücksichtigt. Zudem müssen (re)aktivierende Maßnahmen für bestehende und ehemalige landwirtschaftliche Anwesen und Kleinstgrundstücke im Kerngebiet erarbeitet werden, um negative Entwicklungen langfristig zu mindern bzw. zu vermeiden.

Aus der Analyse (Kap. 4) ergeben sich leitbildbezogen folgende Handlungsansätze für die weitere Entwicklung im Kernbereich sowie für die Erarbeitung von Maßnahmen.

Perspektivische Ausrichtung der Stadtentwicklung auf die Innenentwicklung und frühzeitige Berücksichtigung der jetzigen und zukünftigen Brachflächen im Sinne eines Stadtumbaus

Fokussierung der Baulandpolitik auf den Kernbereich mit dem Ziel, ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Jung und Alt zu bewahren

Konzeptionelle perspektivische Betrachtung der weiteren Wohnraumentwicklung

Aktive Ansprache und Sensibilisierung der Immobilieneigentümer hinsichtlich der langfristigen Werterhaltung ihrer Gebäude (Stichwort Lebenszyklus von Wohngebäuden) durch Modernisierung sowie ggf. Entkernung und Entsiegelung. Schaffung von Anreizen

Stärkung des Wohnumfelds

Kernbereich als Ort der Begegnung und Identifikation

Bürstadt besitzt kein zusammenhängendes Altstadtensemble, sondern nur vereinzelte historische Bauten. Neben der Erhaltung und Pflege einzelner historischer Gebäude muss es daher Ziel sein, gestalterische Qualität auch im heterogenen baulichen Bestand durch die Vorgabe gestalterischer Standards zu entwickeln.

Eine ansprechende Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen bindet nachhaltig Besucher und Kunden durch die Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Kernbereich. Hierdurch kann ein interessanter und ansprechender Charakter des Kernbereichs entwickelt werden und sich so von den Standorten im Außenbereich positiv abgrenzen.

Darüber hinaus prägt die Gestaltung des öffentlichen Raums die Visitenkarte und Anziehungskraft eines Ortes.

In Bürstadt sind daher die öffentlichen Räume – Straßen, Plätze, Brachflächen – für den Bürger (als Einwohner jecen Alters, Kunde, Sporttreibender, Kulturliebhaber, Gewerbetreibender) zu aktivieren und entsprechend der verschiedenen Nutzungsansprüche attraktiv zu gestalten. Hierbei ist in einem ersten Schritt die Beteiligung der späteren Nutzer frühzeitig zu initiieren, um langfristig die Akzeptanz zu garantieren. Neben Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie stellen die öffentlichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen wichtige Bausteine eines lebendigen Kernbereichs dar. Diese müssen im weiteren Verlauf im Kernbereich ergänzt werden.

Aus der Analyse (Kap. 4) ergeben sich leitbildbezogen folgende Handlungsansätze für die weitere Entwicklung im Kernbereich sowie für die Erarbeitung von Maßnahmen.

Entwicklung von Aufenthaltsqualität durch umfassendes Konzept zur Gestaltung des öffentlichen Raums; integrierte Betrachtung Nibelungenstraße – „Haag“'sches Gelände“

Gestalterische Weiterentwicklung des Stadtbildes insbesondere in den Haupteinkaufslagen

Vermehrte Durchführung bzw. Verlagerung von (kulturellen) Veranstaltungen und Vereinsaktivitäten in den zentralen Kernbereich

Kernbereich für alle Nutzergruppen

Aufgrund der demographischen Entwicklung ist Bürstadt auch zukünftig entsprechend der unterschiedlichen Nutzungsanforderungen der im Kernbereich lebenden Bewohner zu entwickeln. Hierunter zählt neben der Berücksichtigung der

älter werdenden Bevölkerung im Allgemeinen auch die Beachtung der zunehmenden Zahl der Einwohner mit Migrationshintergrund. Dies betrifft insbesondere die spezifische Ausprägung von Aufenthaltsorten, Wohnformen und Einrichtungen.

Aus der Analyse (Kap. 4) ergeben sich leitbildbezogen folgende Handlungsansätze für die weitere Entwicklung im Kernbereich sowie für die Erarbeitung von Maßnahmen.

Frühzeitige Berücksichtigung der sich verändernden Nachfragen bezüglich Wohnen, Einzelhandel sowie der sozialen und kulturellen Infrastruktur

Beachtung der Barrierefreiheit bei der zukünftigen Entwicklung

Einbeziehung der Bedürfnisse von Migranten

Bei Suche nach Standort für öffentliche Nutzungen (z.B. Jugendzentrum / Kindergarten) sollte Lage innerhalb des Aktiven Kernbereichs bevorzugt werden

Schaffung von mehr Spielmöglichkeiten im Aktiven Kernbereich

Stärkere Einbeziehung der Vereine und deren Aktionen in die Innenstadt

Verbesserung von Fußwegeverbindungen und Verkehrssicherheit in Teilbereichen und Erhalt des Stadtbusangebots

Ausbildung eines Profils

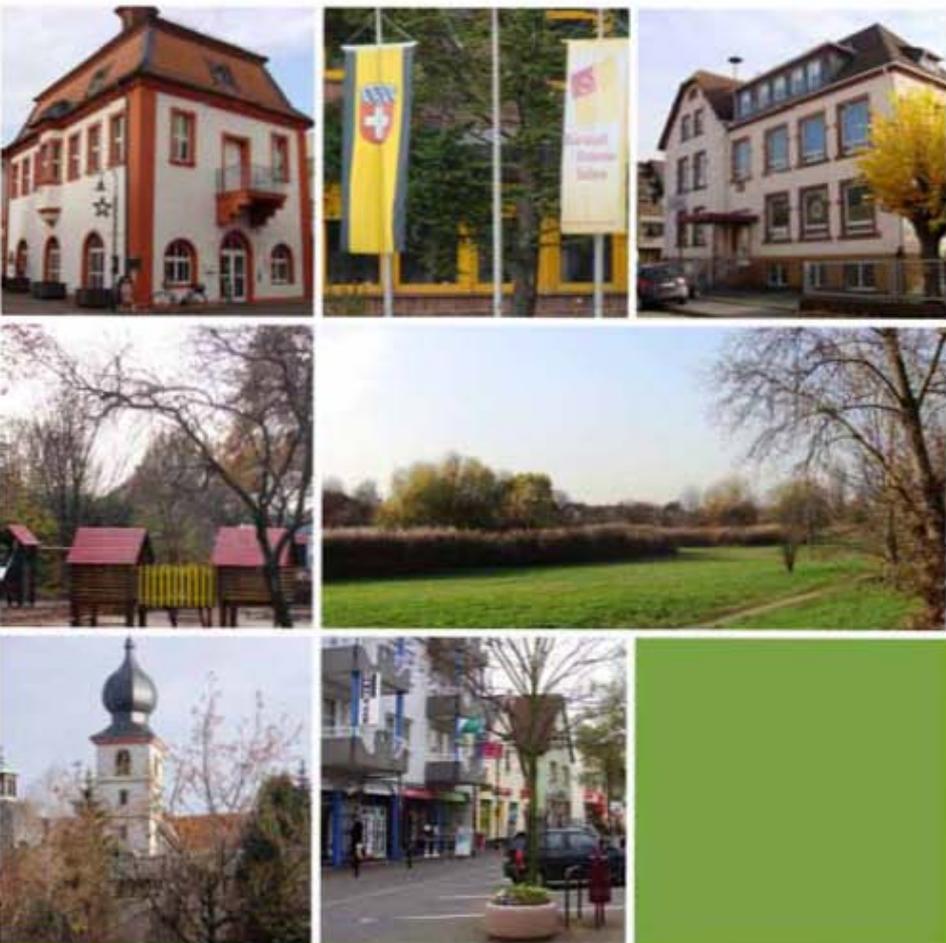
Neben den bisher genannten Leitzielen muss Bürstadt ein eigenes Profil nach Innen und Außen entwickeln, um sich langfristig von den umgebenden Standorten abzuheben/abzugrenzen. So können zukünftig neue Besucher, Kunden, Investoren und Betriebsgründer für Bürstadt gewonnen werden. Neben den bestehenden harten Standortfaktoren wird es daher in Zukunft darum gehen, für Bürstadt ein Image auf den bestehenden Potenzialen aufzubauen.

Der fehlenden historischen Baustruktur im Kernbereich sind neben den zukünftigen Gestaltungsmaßnahmen auch Merkmale wie:

- Branchenmix mit Spezialsortimenten,

- besondere Bedingungen für Gründer durch das Förderprogramm Lokale Ökonomie / Etablierung eines Leitbilds „Offene Arme für neue Ideen“,
- Weiterprofilierung der „Solarmetropole“/ Erneuerbare Energien (auch in der Innenstadt erlebbar machen),
- Schaffung eines besonderen Stadtplatzes mit regionaler Ausstrahlung,
- Initiierung und Anschub von innenstadtbezogenen kulturellen Veranstaltungen mit regionaler Ausstrahlung

gegenüber zu stellen. Diese gilt es effektiv nach Innen und Außen zu vermarkten, um innerhalb der Gesamtregion konkurrenzfähig zu bleiben.



Aktiver Kernbereich Bürstadt

Integriertes Handlungskonzept
Mai 2010

Teil B: Konzept
Maßnahmen

Inhalt

1.	Einführung und Aufgabenstellung	4
2.	Programmgebiet – Aktiver Kernbereich Bürstadt	6
3.	Partizipative Konzepterstellung	11
4.	Bestandsaufnahme und Analyse	15
4.1	Historische Entwicklung	15
4.2	Räumliche Einbindung und gesamtstädtische Situation	16
4.3	Bevölkerungsentwicklung	20
4.4	Einzelhandel und Gewerbe	28
4.5	Wohnen	43
4.6	Bildung, Soziales, Kultur, Freizeit, Sport	52
4.7	Baustruktur und Stadtgestalt	59
4.8	Verkehr	67
4.9	Freiraum und Grünstruktur	75
5.	Leitlinien der Kernbereichsentwicklung	82
6.	Entwicklungskonzept	86
6.1	Entwicklungsziele für den Kernbereich	86
6.2	Umsetzungsstrategien	90
7.	Maßnahmenbeschreibung Aktiver Kernbereich Bürstadt	100
8.	Zeit- und Finanzierungsplanung	165
8.1	Zeit- und Maßnahmenplan	165
8.2	Kosten- und Finanzierungsübersicht	168
9.	künftige Organisations- und Beteiligungsstruktur	170
10.	Zusammenfassung	173
	Quellenverzeichnis	177
	Kartenverzeichnis	
	Übersicht Programmgebiet	8
	Übersicht Gesamtstadt	31
	Nutzungsstruktur	39
	Stadtstruktur - Stadtgestalt	63
	Verkehr	71
	Freiraum und Grünstruktur	79
	Entwicklungsplan	87
	Maßnahmenplan	163
	Anhang	
A1.	Auswertung der Befragung [Eigentümer und Gewerbetreibende]	178

6.

Entwicklungskonzept

Ziel des in Bürstadt auf den Weg gebrachten Prozesses im Aktiven Kernbereich ist es, eine nachhaltig wirkende Belebung der Innenstadt zu gestalten. Dies ist nur in einer integrierten Herangehensweise möglich, in der die Innenstadt als Gesamtheit verschiedener Ansprüche, Nutzungen und Akteure begriffen wird.

Neben der Behebung städtebaulicher Mängel und der Umsetzung baulicher Maßnahmen ist vor allem die stete Einbindung der vor Ort Handelnden erforderlich. Zudem sind Rahmenbedingungen zu schaffen, die die Stärkung der Innenstadt fördern und Anreize für die Belebung schaffen.

6.1 Entwicklungsziele für den Kernbereich

Der „Entwicklungsplan“ stellt die Zielsetzungen der weiteren Entwicklung im Kernbereich dar.

Zentraler Kernbereich

Der Schwerpunkt der Entwicklung sowie der Maßnahmenumsetzung liegt im zentralen Kernbereich, in der der Einzelhandel in Verbindung mit Gastronomie, Kultureinrichtungen, öffentlichen Nutzungen und ergänzenden Dienstleistungen weiterentwickelt und konzentriert wird. Dabei ist es Ziel, das Sortimentsangebot im Sinne der von der GMA aufgestellten Liste innenstadtrelevanter Sortimente zu erweitern und diese Nutzungen in den genannten Straßenzügen zu verdichten sowie die zentralen Leerstände zu beheben.

Dieser zentrale Kernbereich umfasst die Nibelungenstraße vom Bahnviadukt bis zum historischen Rathaus sowie der erweiterte Kreuzungsbereich Nibelungenstraße/Mainstraße/Luisenstraße. Die Impulspole, zwischen denen sich der zentrale Kernbereich entwickeln soll, sind

- das historische Rathaus mit dem leerstehenden Wohn- und Geschäftshaus Mainstraße 1 (Heiser & Friedrich), das als prioritäre Maßnahme wiedergenutzt werden soll
- das neu zu gestaltende „Haag´sche Gelände“ sowie
- der östliche „Eingangsbereich“ zum zentralen Kernbereich am Bahnviadukt, der gestalterisch aufgewertet werden soll.

Der Schwerpunkt der Maßnahmen soll zunächst auf dem verkehrsberuhigt ausgebauten Teilbereich der Nibelungenstraße liegen, da hier bereits gestalterische Rahmenbedingungen im öffentlichen Raum geschaffen worden sind und eine funktionale Anbindung zum „Haag´schen Gelände“ hergestellt werden kann. (vgl. Maßnahmenbeschreibungen M_12 – M_13).

Langfristig soll darüber hinaus auch eine Aufwertung des öffentlichen Raums in angrenzenden Bereichen (Bereich Mainstraße/Kirchgässchen sowie Nibelungenstraße im Bereich zwischen Marktstraße und Bahnviadukt) durch ergänzende Maßnahmen- wie Begrünung und Aufpflasterungen von Platz- und Übergangsbereichen – erreicht werden.



Zielsetzungen Kernbereich - Legende

-  Kernbereich, in dem der Einzelhandel in Verbindung mit (Außen-) Gastronomie, Kultureinrichtungen, öffentlichen Nutzungen und ergänzenden Dienstleistungen weiterentwickelt und konzentriert werden soll.
-  Impulspole des zentralen Kernbereichs
-  Beibehaltung von Leerständen im zentralen Kernbereich
-  Erhalt der gemischt genutzten Strukturen entlang der Mainstraße.
-  Langfristige Zurückkennung störender und knaggschädigender Nutzungen.
-  Erhalt und Stärkung der innenstadtnahen Wohngebiete durch Aufwertung des Wohnumfeldes und Erhalt der Nahversorgung. (Energietische) Modernisierung des Gebäudebestands. Neuordnung, Entkernung, Entsiegelung. Ausweitung eines Sanierungsgebietes in Teilbereichen
-  Stärkung des historischen Bereichs um die Peterstraße: innenstadtnahes Wohnen, Verbindung von Wohnen und Arbeiten, Gastronomie im „historischen Ambiente“, Erhalt historischer Gebäude, punktuelle Aufwertung des öffentlichen Raum
-  Innenstadtnah Entwicklungsfächen zur Ansiedlung besonderer Wohnformen.
-  Potenziale auf landwirtschaftlich geprägten Anwesen zur weiteren (innenstadtnahen) Entwicklung (Wohnen/Arbeiten; Handel/Gastronomie).
-  Entwicklungsbereich Bahnflächen: Gestaltung und Stärkung des unmittelbaren Bahnhofsbereichs. Aufwertung des Bahnhofs, Anlage eines PBR, Abbruch Lagergebäude.
-  Bereich Im Lächner: Revitalisierung der Leerstände; Alternativ: Berichterung als Gesamtquartier mit Potenzial für die Innenentwicklung
-  Erhalt und Ausbau der öffentlichen, sozialen, kulturellen Nutzungen.
-  Erhalt und Entwicklung der innenstädtischen und innenstadtnahen Grünflächen; Gestaltung von Spiel-, Sport und Verweilmöglichkeiten.
-  Verbesserung / Stärkung der Wegebezüge / Durchlässigkeit
-  Gestaltung Öffentlich Ir Raum, Begrünung
-  Gestaltung der (Orts-)Eingangssituationen
-  Spiel-/Freizeitanlage Bestand / Entwicklung
-  Neugestaltung Aktive Mitte / Festplatz
-  Parkplatz Bestand / Neuorganisation, Erweiterung
-  Aufwertung und Gestaltung der Fassaden / Werbeanlagen
-  Ausbildung einer Raumkante durch Neubauten
-  Modernisierungs- / Umnutzungsmaßnahmen von öffentlichem Interesse
-  Abbruch von Einzelgebäuden in prioritären Maßnahmbereichen

Entwicklungsplan

NH | ProjektStadt

Übriger Kernbereich

Auch im übrigen Kernbereich sind die Nutzungen als Grundlage für eine lebendige Stadt zu stärken.

In der Mainstraße sollen grundsätzlich die gemischt genutzten Strukturen erhalten bleiben. Hier ist zwar im Sinne des Konzentrationsgedankens von einer Ansiedlung besonders öffentlichkeitswirksamer Nutzungen abzusehen, Dienstleistungen, Büro- und Handwerksnutzungen mit geringerem Publikumsverkehr sind hier angestrebt.

Die Wohnnutzung stellt eine tragende Säule für die Entwicklung des Kernbereichs dar. Ziel ist es, Rahmenbedingungen zu schaffen, die das Wohnen im Kernbereich attraktiv und konkurrenzfähig gegenüber dem Wohnen in den Neubaugebieten macht. Im Kernbereich ergeben sich Vorteile durch die Nähe zu den Versorgungseinrichtungen. Die bestehenden Defizite, die vor allem in überalterten Gebäudebeständen und verdichteten Grundstücksstrukturen liegen, sind zu beheben. Hier sind insbesondere die innerörtlichen landwirtschaftlichen Anwesen zu betrachten, die in der Zukunft umgenutzt oder neu geordnet werden sollen und besondere Potenziale bieten.

Wesentliche Impulse für den Kernbereich als Wohnstandort ergeben sich durch großflächige Potenziale der Innenentwicklung. Neben der Erschließung der OLI-Flächen steht die Entwicklung der Brachfläche an der Mainstraße in Zusammenhang angrenzenden mit baufälligen Anwesen Mainstraße 14 – 16 im Fokus. In Anbetracht des erhöhten Anteils älterer Menschen sowie differenzierterer Lebensstile und Lebenssituationen dieser Bevölkerungsgruppe soll auf diesen Flächen ein differenziertes Wohnangebot

für ältere Menschen – vom selbstständigen Wohnen über Angebote mit Serviceeinrichtungen bis zum betreuten Wohnen - entwickelt werden. Die Ansiedlung von Wohnangeboten für ältere Menschen auf den innenstadtnahen Flächen macht auch eine verbesserte Wegeverbindung (Sicherheit, Barrierefreiheit, Gestaltung) zur Innenstadt erforderlich. So ist insbesondere die Wegeführung des OLI-Flächen durch das Quartier der Peterstraße im Rahmen der Kernbereichsentwicklung zu berücksichtigen.

Weiteres Entwicklungspotenzial besteht auf den Gewerbegrundstücken zwischen den Straßen „Die Lächner“ und „Die Bruchwiese“ im Süden des Programmgebietes. Projekt von besondere Bedeutung ist es, im ehemaligen Neukauf-Gebäude, das auch die Ortseingangssituation bestimmt, eine Gemeinbedarfseinrichtung unterzubringen und den Bereich zudem städtebaulich aufzuwerten.

Als weiterer Entwicklungsbereich besteht der Bahnhof mit seinem Umfeld, von dem aufgrund seiner Frequentierung wichtige Impulse für die Kernbereichsentwicklung ausgehen. Neben einer langfristigen Entwicklung des mit den ehemaligen Raiffeisen-Lagergebäuden bestanden Arealen sind vorrangig die Aufwertung des direkten Bahnhofsumfeldes und eine attraktivere Anbindung an den zentralen Kernbereich anzugehen.

6.2 Umsetzungsstrategien

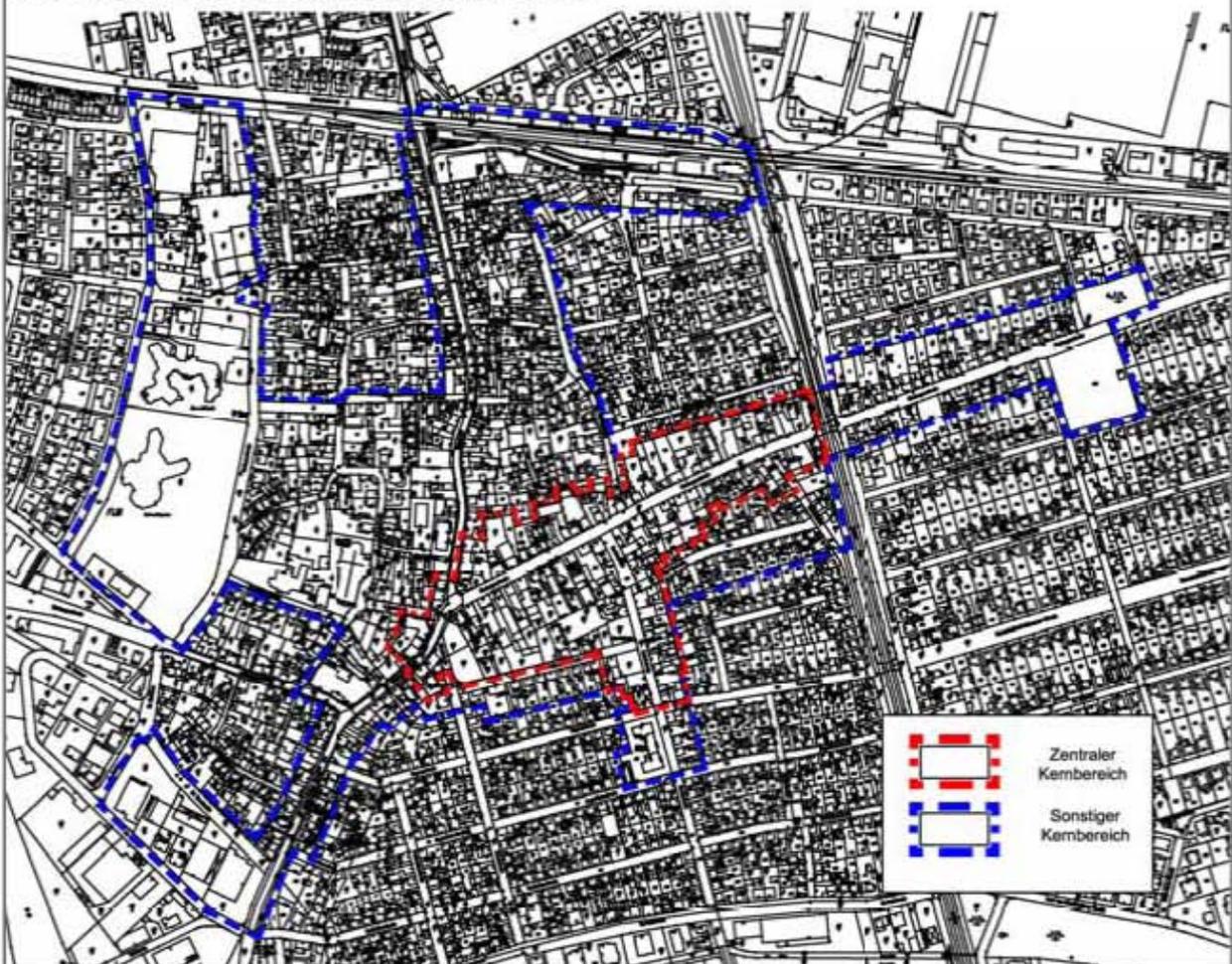
Durch bauliche Maßnahmen der öffentlichen Hand sowie von privaten Eigentümern sollen die Nutzungsqualität, die Aufenthaltsqualität und das Erscheinungsbild des Kernbereichs entsprechend der in 6.1 genannten Ziele nachhaltig gesteigert werden. Eine Vitalisierung des

Kernbereichs in Bürstadt kann jedoch nur durch den Einsatz flankierender, kontinuierlich bereitstehender Instrumente erreicht werden, die die entsprechenden Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Umsetzung der gesteckten Ziele schaffen sollen:

a	Kernbereichsmanagement
	Das Kernbereichsmanagement (vgl. Maßnahmenbeschreibung M_03) ist zentraler Dreh- und Angelpunkt der Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes. Durch das Kernbereichsmanagement werden die Akteure, Maßnahmen und Instrumente sowie die Förderstrukturen vernetzt und die vielfältigen Handlungsbereiche koordiniert. Der Kernbereichsmanager dient hier als zentraler Kümmerer und Ansprechpartner. Er soll durch ein leistungsfähiges Unternehmen mit vielfältiger Erfahrung in allen Programmen der integrierten Stadtentwicklung wahrgenommen werden.
b	Citymanagement
	Das Citymanagement (vgl. Maßnahmenbeschreibung M_04) kümmert sich in Abstimmung mit dem Kernbereichs- sowie dem Geschäftsflächenmanagement um ein aktives Standortmarketing, insbesondere durch Entwicklung eines Standortprofils, die Organisation von Veranstaltungen und Events sowie den regelmäßigen Austausch mit den Händlern/der Standortgemeinschaft. In Bürstadt werden die Aufgaben des Citymanagements bereits in Teilen durch die Verwaltung wahrgenommen. Ziel ist es, diese Tätigkeiten zu intensivieren und personell sowie inhaltlich zu stärken.
c	Geschäftsflächenmanagement
	Die Stadt Bürstadt beabsichtigt, ein Geschäftsflächenmanagement (vgl. Maßnahmenbeschreibung M_05) einzusetzen, um die langfristige Immobilienentwicklung unterstützend zu steuern, so dass eine Konzentration der innenstadtrelevanten Nutzungen im zentralen Kernbereich erreicht und Leerstände behoben werden können. Das Geschäftsflächenmanagement kümmert sich um die Vermarktung der innenstädtischen leerstehenden bzw. leer werdenden Geschäftsflächen, akquiriert Investoren bzw. Nutzer und vermittelt zwischen Eigentümern, Interessenten und Stadtverwaltung.

d	Förderprogramm Lokale Ökonomie
	<p>Ein Handlungsschwerpunkt der weiteren Kernbereichsentwicklung ist die Behebung bzw. vorausschauende Vermeidung von Geschäftsleerständen sowie die Erhöhung der Qualität der Innenstadtnutzungen. Neben den Fördermöglichkeiten des Programms „Aktive Kernbereiche“, sollen durch das Förderprogramm Lokale Ökonomie gezielt Gewerbetreibende und potenziellen Gründer mit ihren Vorhaben im Kernbereich finanziell unterstützt werden. Das Programm ist eine zentrale Säule in der Umsetzung des Ziels, die Innenstadtnutzungen zu konzentrieren und zu stärken.</p> <p>Ein wichtiger Baustein für die Umsetzung der im Integrierten Handlungskonzept enthaltenen Empfehlungen stellt das Lokale Ökonomie Programm (LÖP) dar. Das LÖP stellt finanzielle Mittel aus dem übergeordneten EU-Programm „Europäischer Fonds für regionale Entwicklung“ (EFRE) zur Förderung der regionalen Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung in Hessen im Zeitraum 2007-2013 bereit. Hessische Kommunen in ausgewählten Stadterneuerungsgebieten, so auch Aktive Kernbereiche, haben die Möglichkeit, für die folgenden grundsätzlichen Ziele des LÖP Fördermittel zu beantragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Schaffen von Arbeits- und Ausbildungsplätzen ■ Initiierung von Existenzgründungen ■ Sicherung und Erweiterung von bestehenden Betrieben ■ Verlagerung von Betrieben in Stadterneuerungsgebieten <p>Im Gegensatz zur Förderung im Rahmen des Programms Aktive Kernbereiche, ist im Rahmen des LÖP (auch) die Förderung bzw. Anschubfinanzierung von privatwirtschaftlichen Akteuren möglich (Zielgruppe Klein- und mittelständische Unternehmen). Aufgrund der vorhandenen Leerstandsproblematik von Gewerbe- bzw. Ladenlokalen, wurde Bürstadt vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (HMWVL) in das LÖP aufgenommen.</p> <p>Da die Stadt Bürstadt die inhaltlichen Schwerpunkte des LÖP auf Grundlage des Integrierten Handlungskonzepts selbst ausgestaltet, ist das LÖP ein wichtiger Baustein zur Umsetzung des Konzepts.</p> <p>Auf der Karte ist der durch die Stadt Bürstadt vorgeschlagene Geltungsbereich abgebildet, welches dem Programmgebiet „Aktiver Kernbereich“, mit der Differenzierung zentralen Kernbereich und „sonstigem“ Kernbereich, entspricht.</p> <p>Der Schwerpunkt der Förderung liegt dabei im zentralen Kernbereich, so dass die hierfür gesteckten Ziele der Nutzungskonzentration und der Leerstandsbehebung in besonderem Maße verfolgt werden können.</p>

Abb.: Abgrenzung der Geltungsbereiche des LÖP



Das bewilligte Programmvolumen in Bürstadt beträgt 900.000 €.

Es gliedert sich wie folgt:

- 50 % durch den (beantragten) EFRE-Zuschuss
- 10 % durch die Stadt (kommunaler (Mindest-)Eigenanteil),
- 40 % Eigenanteil durch den Investor/Gründer/Letztempfänger

Die Förderfähigkeit ist in der Förderrichtlinie der Stadt Bürstadt festgelegt. Grundsätzlich werden Investitionen gefördert, die zur Minderung der quantitativen und qualitativen Defizite der Wirtschafts- und Infrastruktur und des Arbeitsplatzangebotes beitragen (vgl. Förderrichtlinie Bürstadt). Dabei stehen Klein- und mittelständische Unternehmen (KMU) der gewerblichen Wirtschaft sowie Freiberufler im Vordergrund. Gefördert werden gemäß Förderrichtlinie:

- Investitionen von KMU sowie von Freiberuflern, die für eine Neuansiedlung/Existenzgründung in das Programmgebiet anfallen,
- Investitionen von KMU in ihre Standortsicherung, -erweiterung oder -verlagerung innerhalb des Programmgebiets und somit der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen dienen,
- Investitionen, die aufgrund einer Verlagerung des Unternehmens in das Programmgebiet für die Anpassung der angemieteten oder erworbenen gewerblichen Immobilie anfallen,
- Investitionen, welche der Verfügbarmachung von brachliegenden Grundstücken und Gebäuden dienen (Erschließung, Freimachung und Sanierung) und somit Ansiedlungspotenziale schaffen,
- Investitionen, Entwicklungs- und Anlaufkosten von Unternehmen zur Einführung neuer Techniken mit Innovationsgehalt,
- Aufwendungen, die für Unternehmen im Zuge ihres Markteintritts anfallen (z. B. Beratung, Marketing, Werbung, Internetpräsenz),
- Vorhaben von Betrieben der Kulturwirtschaft.

Nicht förderfähig sind:

- Energie- und Wasserversorgung, außer Anlagen, die überwiegend dem betrieblichen Eigenbedarf dienen,
- großflächiger Einzelhandel (VKF > 700 m²),
- Unternehmen aus dem Bauhauptgewerbe sowie Immobilienunternehmen und Wohnungsunternehmen,
- Unternehmen mit Beihilfeverbot der EU, sowie Unternehmen der Land- und Forstwirtschaft/Fischerei/Verkehr,
- Kreditinstitute, Versicherungsunternehmen, Wirtschaftsberatende Unternehmen, Stiftungen, Ärzte (Ausnahme Neuansiedlungen und Existenzgründungen sowie komplette Praxisverlagerungen),
- Vergnügungsstätten (u. a. Spielhallen, Wettbüros, Sexkinos, Sexshops, Nachtlokale, Bordelle), 1-Euro-Shops, Internetlokale,
- Gastronomische Betriebe mit Straßenverkauf oder Drive-In,
- Kfz-Betriebe.

Die Abwicklung des Förderverfahrens geschieht wie folgt:

Der Antragssteller stellt sein Vorhaben der Lokalen Partnerschaft vor, diese berät und empfiehlt ggf. an den Vergabeausschuss weiter. Dieser fällt letztendlich die fachliche Entscheidung nach pflichtgemäßem Ermessen über die Bewilligung des Antrags und die Höhe der Förderung. Der Antragssteller hat keinen Rechtsanspruch auf die Gewährung finanzieller Mittel.

Da insbesondere der zentrale Kernbereich gestärkt werden soll, liegt die Förderintensität dort bei bis zu 50 % der förderfähigen Kosten, im sonstigen Kernbereich hingegen bei bis zu 25 %²⁰. Die Auszahlung des Fördergeldes erfolgt in der Regel nach Umsetzung der Maßnahme („Erstattungsprinzip“). Für die Höhe der Förderquote will die Stadt Bürstadt noch zur Beurteilung des Investitionsvorhabens Kriterien aufstellen.

e

Bebauungsplan zentraler Versorgungsbereich

Auf Grundlage des Einzelhandelsstrukturgutachten und des hier entwickelten Sortimentkonzepts für die Bürstädter Innenstadt soll der **zentrale Versorgungsbereich** bauleitplanerisch festgesetzt werden. Nach § 9 (2a) BauGB kann eine Gemeinde festlegen, dass hier nur bestimmte Arten von Einzelhandel, Warengruppen oder bauliche Nutzungen zulässig, unzulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind. Zur Sicherung des zentralen Versorgungsstandorts der Bürstädter Innenstadt soll ein einfacher Bebauungsplan nach den inhaltlichen Maßgaben des Einzelhandelsgutachten aufgestellt werden.

Die Förderung der Bauleitplanung ist gem. Punkt 9.1.1. der RiLISE nicht vorgesehen und wird daher als Maßnahme in der Kosten- und Finanzierungsübersicht nicht berücksichtigt.

f

Standortgemeinschaft

Durch Bildung einer **Standortgemeinschaft** in einem klar umrissenen Bereich der Innenstadt können sich Eigentümer und/oder Gewerbetreibende konkret in die Weiterentwicklung der Innenstadt mit ihren Ideen einbringen.

Die Idee der Standortgemeinschaft baut auf ein gegenseitiges Einverständnis, einen räumlichen Teilausschnitt eines Gebietes weiterzuentwickeln. Dementsprechend ist die Kooperationsbereitschaft aller Beteiligten die Grundvoraussetzung einer Standortgemeinschaft.

Die Finanzierung kann mit Hilfe der Einrichtung eines „**Verfügungsfonds**“ (vgl. Maßnahmenbeschreibungen **M_11**) erfolgen. Grundvoraussetzung ist die genaue Regelung der finanziellen Abgaben aller Beteiligten in der Standortgemeinschaft.

²⁰ Stadt Bürstadt; Lokale Ökonomie Förderrichtlinie, S. 7, 2009

	<p>Im weiteren Verlauf hat die Standortgemeinschaft die Möglichkeit, die Mittel eigenständig für Maßnahmen zu verplanen. Diese können gestalterischen oder belebenden Charakter besitzen und somit zu einer Profilierung und Stärkung beitragen. Im Zusammenhang mit dem oben genannten Verfügungsfonds aus der Städtebauförderung wird ein zusätzlicher Anreiz geboten, da hierbei bis zu max. 50 % der eigen aufgebrauchten Fondssumme von Bund, Land und Gemeinde hinzugesteuert werden. Zu beachten sind hierbei allerdings die Verwendungszwecke, da nur unrentierliche Maßnahmen mit dem Bund-Land-Anteil gefördert werden können.</p> <p>Für die Entwicklung des Gebietes bestehen erhebliche Chancen durch die zusätzlichen finanziellen Mittel von Seiten der Eigentümer und Gewerbetreibenden. Gestalterische Maßnahmen können aufeinander abgestimmt durchgeführt werden. Darüber hinaus ergeben sich aufgrund der Zusammensetzung entsprechende Interessenschwerpunkte und Vorschläge zwischen den Eigentümern und Gewerbetreibenden.</p> <p>Neben den gestalterischen und baulichen Maßnahmen sind es aber auch diejenigen die den Standort wieder beleben und erlebbar machen, insbesondere Werbemaßnahmen und Veranstaltungen innerhalb der Standortgemeinschaft. Darüber hinaus wird der Standort durch entsprechende Maßnahmen langfristig gestärkt. Ziel ist die Minderung bzw. Umkehrung von Wertverlusten an Immobilien.</p> <p>Die Stadt Bürstadt bietet interessierten Gewerbetreibenden und Eigentümern Anregungen, Information und Begleitung hinsichtlich der Gründung einer Standortgemeinschaft an. Die Stadt ist sich jedoch bewusst, dass die Gründung einer Standortgemeinschaft angesichts weniger erfolgreicher Beispiele in Deutschland eine besondere Herausforderung darstellt.</p>
--	--

g	Gestaltungsleitlinien
	<p>Die Gebäude prägen das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums entscheidend mit. Durch die Aufstellung von Gestaltungsleitlinien (vgl. Maßnahmenbeschreibung M_07) für Fassaden, Werbeanlagen, Beleuchtung und Außenbestuhlung soll auf diesem Handlungsfeld Einfluss auf die Eigentümer und Gewerbetreibenden insbesondere im zentralen Kernbereich genommen werden.</p>

h	Wohnraumentwicklungskonzept
	<p>Neben strategischen Maßnahmen zur Attraktivierung des Geschäftszentrums sind Vorbereitende Maßnahmen geplant, die die Stärkung des Wohnens im Kernbereich im Blick haben.</p> <p>Zu diesem Zweck ist die Erarbeitung eines Wohnraumentwicklungskonzeptes für Bürstadt beabsichtigt, das insbesondere die Wohnraumversorgung und -entwicklung der Kernstadt im Fokus haben soll. Es bildet die Grundlage für die Zielrichtung der weiteren Innenentwicklung, wie insbesondere auch die Bebauung der innerstädtischen und innenstadtnahen Entwicklungsflächen (vgl. Maßnahmenbeschreibung M_06).</p>

i	Parkraum- und Verkehrsleitkonzept
	<p>Das Parkraum- und Verkehrsleitkonzept (vgl. Maßnahmenbeschreibung M_08) soll sich mit dem zukünftigen Bedarf an Parkplätzen auf Grundlage bestehender und zu erwartender Geschäftsflächen in der Innenstadt sowie insbesondere vor dem Hintergrund des Wegfalls von Parkraum infolge der zukünftigen Entwicklung befassen. Es sind Lösungswege, Verlagerungsmöglichkeiten, Nutzungsoptimierungen und ein Hinweissystem auf Flächen für den ruhenden Verkehr aufzeigen. Darüber hinaus beinhaltet das Konzept die Fragestellung, wie auf gesamtstädtischer Ebene Besucher besser in die Innenstadt geleitet werden können, um so die Frequenz zu erhöhen.</p>
j	Sanierungssatzung
	<p>Im Rahmen der Bestandsanalyse wurden teilweise erhebliche Mängel in der Bausubstanz und der Grundstücksstruktur erkannt. Da das Programm Aktive Kernbereiche eine breite Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen nicht vorsieht, erscheint es zielführend, über eine Sanierungssatzung den Eigentümern die Inanspruchnahme der erhöhten steuerlichen Abschreibung gem. § 7 EStG als Anreiz zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen zu ermöglichen. Zur Verabschiedung einer Sanierungssatzung sind weitere Untersuchungen erforderlich. Die Umsetzung und Begleitung der Eigentümer soll durch das Kernbereichsmanagement erfolgen.</p>
k	Beratung
	<p>Private Akteure sollen zudem die Möglichkeit haben, auf eine umfassende Beratung durch Verwaltung, Kernbereichsmanagement und ggf. externe Dienstleister zurückgreifen zu können. Diese Beratungstätigkeit soll insbesondere die Aspekte</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Energetische Modernisierung, ■ Fördermöglichkeiten (Lokale Ökonomie, KfW und andere), ■ Architektonische Gestaltung von Geschäftshäusern, ■ Unternehmensgründung, ■ Gestaltung von Läden, Schaufenstern etc., <p>umfassen. Durch das Kernbereichsmanagement koordiniert sollen für die Beratung die Verwaltung, das Geschäftsflächen- und Citymanagement sowie externe Dienstleister zur Verfügung stehen.</p>

I	Aktivierung der Öffentlichkeit und privater Investitionen
	<p>Die intensive Beteiligung der Öffentlichkeit und die Mitwirkung von lokalen Akteuren am Planungs- und Umsetzungsprozess im Aktiven Kernbereich sind ein wesentliches Ziel der angestrebten nachhaltigen Entwicklung. Planung und Umsetzung der Ziele und Maßnahmen sollen dadurch effizienter und stärker an den tatsächlichen Bedürfnissen orientiert und insbesondere besser auf örtliche Gegebenheiten abgestimmt werden.</p> <p>Die Einbeziehung und Aktivierung der Öffentlichkeit soll im Wesentlichen durch folgende Bausteine gewährleistet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Begleitung des Umsetzungsprozesses durch die Lokale Partnerschaft, die Ideengeber und Multiplikator ist, ■ Öffentlichkeitsarbeit über Presse und Internetseiten, ■ Beteiligungs- und Informationsveranstaltungen durch Bürgerforen und Workshops, ■ Marketing-Aktivitäten für die Innenstadt, ■ direkte Ansprache von Akteuren, ■ Veranstaltungen: Durch die regelmäßige Durchführung von kulturellen und sportlichen Veranstaltungen und anderen innenstadtbezogenen Events will die Stadt Bürstadt ihren Kernbereich stetig beleben und die Innenstadt auf unterschiedlichste Weise bespielen (lassen). Besucher, Kunden, Bewohner sollen aufgerufen sein, ihre Innenstadt neu zu entdecken und sich zu begegnen. In diese Aktivitäten soll insbesondere die Vielzahl der Vereine einbezogen werden. Hier wird angestrebt, auch Veranstaltungen und Feste der Vereine, die normalerweise außerhalb des Kernbereichs stattfinden würden, in die Innenstadt zu bringen. <p>Darüber hinaus werden private Investitionen zur Umsetzung der Ziele erforderlich sein. Neben Modernisierungsvorhaben sind auch Neubauvorhaben zur Schließung Bau- und Nutzungslücken geplant (z. B. Areal Mainstraße 14-20 sowie Wilhelminenstraße/„Haag’sches Gelände“)</p> <p>Im Rahmen des Programms Aktive Kernbereiche sollen private Maßnahmen hier mit der Projektsteuerung sowie der Baureifmachung von Grundstücken unterstützt werden.</p>

In Kapitel 5 wurden die Leitlinien für die weitere Kernbereichsentwicklung in verschiedenen Handlungsfeldern aufgeführt, Kapitel 6.1 stellt die räumlichen Entwicklungsziele im Kernbereich dar. Mit folgenden der im Rahmen des

Integrierten Handlungskonzepts ausgewählten o. g. Maßnahmen und Instrumente soll die Umsetzung der in den Leitbildern relevanten Ziele erreicht werden:

Leitbild	Umsetzung durch
<p>Kernbereich als attraktiver Handels- und Dienstleistungsstandort</p>	<ul style="list-style-type: none"> → (a) Tätigkeit des Kernbereichsmanagements → (b) Tätigkeit des Citymanagements → (c) Tätigkeit des Geschäftsflächenmanagements → (d) Durchführung des Programms Lokale Ökonomie → (e) Aufstellen eines Bebauungsplan zentraler Versorgungsbereich → (f) Bildung einer Standortgemeinschaft → (j) Beratungsleistungen für Eigentümer und Gewerbetreibende → (k) Aktivierung der Öffentlichkeit und privater Investitionen → <i>Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität, des Stadtbildes und der Erreichbarkeit (vgl. Maßnahmenbeschreibung M_12-M_20)</i>
<p>Kernbereich als versorgungsnaher und urbaner Wohnstandort</p>	<ul style="list-style-type: none"> → (a) Tätigkeit des Kernbereichsmanagements → (h) Erstellung eines Wohnraumentwicklungskonzept → (i) Aufstellen einer Sanierungssatzung → (j) Beratungsleistungen für Eigentümer → (k) Aktivierung der Öffentlichkeit und privater Investitionen → <i>Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Stadtbildes (vgl. Maßnahmenbeschreibung M_12-M_20) sowie Wohnumfeldmaßnahmen im weiteren Rahmen</i>

Kernbereich als Ort der Begegnung und Identifikation	<ul style="list-style-type: none"> → (a) Tätigkeit des Kernbereichsmanagements → (g) Erarbeiten eines Gestaltungsleitbildes → (k) Aktivierung der Öffentlichkeit und privater Investitionen → <i>Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Stadtbildes (vgl. Maßnahmenbeschreibung M_12-M_20)</i>
Kernbereich für alle Nutzergruppen	<ul style="list-style-type: none"> → (a) Tätigkeit des Kernbereichsmanagements → (h) Erstellung eines Wohnraumentwicklungskonzept → <i>Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität (vgl. Maßnahmenbeschreibung M_12-M_20) unter besonderer Berücksichtigung der Ansprüche der verschiedenen Nutzergruppen (z.B. Barrierefreiheit, Spielmöglichkeiten)</i>
Ausbildung eines Profils	<ul style="list-style-type: none"> → (a) Tätigkeit des Kernbereichsmanagements → (b) Tätigkeit des Citymanagements → <i>Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Stadtbildes (vgl. Maßnahmenbeschreibung M_12-M_20)</i>

7.

Maßnahmenbeschreibung – Aktiver Kernbereich Bürstadt

Neben den investitionsvorbereitenden und prozessorientierten Maßnahmen (Management und Konzepte) sollen konkrete investive Projekte umgesetzt werden, die zu mehr Lebendigkeit beitragen und die Attraktivität des Aktiven Kernbereichs fördern.

In der Antragsstellung für die Programmaufnahme sowie für das Förderjahr 2008 war die Modernisierung des ehemaligen Neukauf-Gebäudes (Lampertheimer Straße 23) als prioritäre Maßnahmen genannt, das die Umnutzung in eine soziale Einrichtung vorsah. Hier sollten eine Wäscherei, in deren Betrieb vor allem behinderte Menschen eingebunden sind, sowie ein Sozialkaufhaus und eine Tafel für Bedürftige betrieben werden. Ende November 2009 hat der Interessent die Planung aufgrund des nicht gesicherten wirtschaftlichen Betriebs der Einrichtung zurückgezogen. Die Umnutzung der Liegenschaft rückt an eine nachrangige Stelle, da keine weiteren Nutzungsabsichten bestehen.

Investive Maßnahmen sollen im Jahre 2010 daher zur Entwicklung einer lebendigen Mitte eingesetzt werden, die von dem verkehrsberuhigt ausgebauten Bereich der Nibelungenstraße sowie dem „Haag’schen Gelände“ geprägt wird. Beide Bereiche leiden jedoch unter einem Mangel an Gestalt- und Aufenthaltsqualität und sind zu dem unzureichend verknüpft.

Eine Entwicklung zu einem lebendigen Kern kann nur in einem Gesamtkonzept erfolgen, das als Voraussetzung eine funktionale Verbindung beider Bereiche verlangt. Diese Verbindung soll über ein noch zu erwerbendes Grundstück erfolgen.

Als investive Maßnahme höchster Förderpriorität wird daher nunmehr der Grunderwerb eines Verbindungsgrundstücks zwischen der Nibelungenstraße und dem „Haag’schen Gelände“ im Maßnahmenkatalog sowie im Finanz- und Zeitplan aufgeführt.

Die Stadt Bürstadt ist sich bewusst, dass die Umsetzung dieser Maßnahme in hohem Maße von der Verkaufsbereitschaft der in Frage kommenden Eigentümer abhängig ist. Sollte sich ein Einvernehmen über den Ankauf eines Grundstücks verzögern, so ist eine andere investive Maßnahme aus dem Maßnahmenbereich 1 vorzuziehen. Dabei handelt es sich um die Abbrüche der städtischen Liegenschaften Wilhelminenstraße 12 und 14, die im Rahmen der Neuordnung und Gesamtgestaltung des „Haag’schen Gelände“ weichen sollen.

Im Folgenden wird der Maßnahmenkatalog benannt, durch dessen Umsetzung eine nachhaltige Vitalisierung der Innenstadt erreicht werden sollen.

M_01_Integriertes Handlungskonzept

I. Eckdaten:

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Integriertes Handlungskonzept
Einzelmaßnahmenummer:	M_01
Durchführungszeitraum:	2009
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Kostenart gem. RiLiSe	I. Vorbereitung

II. Projektbeschreibung:

Ist-Situation/Problembeschreibung

Das Förderprogramm Aktive Kernbereiche verfolgt einen integrierten Ansatz: Zentrale Aufgaben aus Wirtschaft und Handel, Wohnen und Kultur sollen daher nicht isoliert voneinander, sondern integriert entwickelt werden. Es sollen Lösungsansätze zur Stärkung der Kernbereiche erarbeitet werden, die die Gesamtheit der Aufgaben der Kernbereiche und ihre Rolle in der Gesamtstadt im Blick haben.

Ziele/Planung

Ein entscheidendes Element für die Programmumsetzung ist das Integrierte Handlungskonzept als Ergebnis eines kooperativen Planungsprozesses, das im Hinblick auf die Stärkung von Kernbereichsfunktionen auch ein Einzelhandelskonzept einschließen kann. Auf dieser Grundlage sollen investitionsvorbereitende und investive Projekte entwickelt und realisiert werden.

Arbeitsstand/weitere Schritte

Die Stadt Bürstadt hat die NH-ProjektStadt (Marke der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt) 2009 mit der Erstellung des Integrierten Handlungskonzeptes beauftragt.

III. Finanzierung:

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	70.000 €
Im Programm Aktive Kernbereiche Förderfähige Kosten (in EUR)	70.000 €
Förderpriorität	

M_02_Einzelhandelsstrukturgutachten

I. Eckdaten:

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Einzelhandelsstrukturgutachten
Einzelmaßnahmenummer:	M_02
Durchführungszeitraum:	2009
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Kostenart gem. RiLiSe	I. Vorbereitung

II. Projektbeschreibung:

Ist-Situation/Problembeschreibung

Durch das Förderprogramm Aktive Kernbereiche sollen die Innenstädte nachhaltig gestärkt werden. Tragende Säule der Innenstadtentwicklung ist der örtliche Einzelhandel. Bei der Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes ist daher insbesondere die gegenwärtige Situation sowie die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten des örtlichen Einzelhandels zu berücksichtigen.

Ziele/Planung

Ziel des Einzelhandelsstrukturgutachtens ist es, die Weichen für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels zu stellen. Als Grundlage für die Erstellung des Integrierten Handlungskonzeptes sind Empfehlungen für die weitere Entwicklung und Stärkung der Handelslagen in der Innenstadt von Bürstadt sowie Steuerung des Einzelhandelsentwicklung durch Erarbeitung einer Sortimentsliste Schwerpunkte des Gutachtens.

Arbeitsstand/weitere Schritte

Die Stadt Bürstadt hat die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbh (GMA) mit der Erstellung des Einzelhandelsstrukturgutachtens beauftragt. Das Gutachten wurde im Mai 2009 als Grundlage für die Bearbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes vorgelegt.

III. Finanzierung:

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	20.000 €
Im Programm Aktive Kernbereiche Förderfähige Kosten (in EUR)	20.000 €
Förderpriorität	1

M_03_Kernbereichsmanagement

I. Eckdaten:

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Kernbereichsmanagement
Einzelmaßnahmenummer:	M_03
Durchführungszeitraum:	2010 – 2019
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Kostenart gem. RiLiSe	II. Steuerung

II. Projektbeschreibung:

Ist-Situation/Problembeschreibung

Das Kernbereichsmanagement ist zentraler Dreh- und Angelpunkt der Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes. Durch das Kernbereichsmanagement werden die Akteure, Maßnahmen und Instrumente sowie die Förderstrukturen vernetzt und die anfallenden Handlungsbereiche koordiniert.

Ziele/Planung

Der Leitfaden zum Förderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen definiert die Aufgabe des Kernbereichsmanagements folgendermaßen:

„AUFGABEN“

Der Kernbereichsmanager ist der zentrale „Kümmerer“ der Kernbereichsentwicklung. Seine Aufgabe ist:

- die Sicherstellung der Programmumsetzung Aktive Kernbereiche in Hessen vor Ort und
- die Koordination und Bündelung weiterer Aktivitäten zur Kernbereichsentwicklung durch private Dritte oder andere öffentliche Stellen (...).

„DER KERNBEREICHSMANAGER“

- steuert den komplexen Prozess der Kernbereichsentwicklung,
- moderiert und vermittelt zwischen den unterschiedlichen Interessen der Kernbereichsentwicklung mit dem Ziel einer integrierten Innenstadt- oder Ortskernentwicklung,
- fungiert dabei als Schnittstellenmanager und Informationsdrehscheibe zwischen der Kommune, der Lokalen Partnerschaft (...), den Bürgern und ggf. dem City-Management (...),

- ist Ansprechpartner und Sprachrohr für alle Prozessbeteiligten,
- fördert die öffentlich-private-zivilgesellschaftliche Partnerschaft,
- initiiert und steuert eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit,
- stellt die Programmumsetzung sowie Einhaltung der Zeit- und Finanzplanung sicher,
- übernimmt (sofern vorgesehen) treuhänderisch die Programmatwicklung im Auftrag der Kommune und
- kann ggf. auch die Funktion eines City-Managements (...) wahrnehmen.“

(Leitfaden zum Förderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen, S. 19/20)

Weitere wichtige Aufgaben ergeben sich im Bereich des Fördermittelmanagements:

- Erstellen der Förderanträge, Abruf von Fördermitteln
- Regelmäßiger Kontakt zu Fördergeber und Bewilligungsstellen (Ministerium, HessenAgentur, WI-Bank)
- Akquise weiterer Fördermittel
- Nachweis der Fördermittel gegenüber Bund und Land

Lokale Ökonomie Programm

Darüber hinaus übernimmt der Kernbereichsmanager in Bürstadt die Aufgabe der Abwicklung (Mittelvergabe und -verwendung, Nachweise gegenüber Fördergeber) für das Lokale Ökonomie Programm, in das Bürstadt 2009 aufgenommen wurde. Die Finanzierung der LÖP-spezifischen Tätigkeiten des Kernmanagements erfolgt über das LÖP.



Weitere für Bürstadt spezifische Aufgaben

In Bürstadt sind Leistungen im Rahmen der Projektentwicklung in verschiedenen Teilbereichen erforderlich. Hierzu gehören insbesondere,

- Identifizierung eines geeigneten Grundstücks zur Schaffung einer Verbindung zwischen Nibelungenstraße und „Haag'schem Gelände“ sowie Kontaktaufnahme mit den Eigentümern. Durch die Inanspruchnahme einer hier gelegenen Fläche können wichtige Impulse für die weitere Entwicklung des Kernbereichs geschaffen werden. Das Kernbereichsmanagement ist im Weiteren koordinierend in die Konzeptionierung und in die Umsetzung eingebunden.
- Projektentwicklung Mainstraße 14 – 20. Einbindung in
 - Zielvorstellungen / Nutzungskonzeption,
 - Kontaktaufnahme Eigentümer/-in Mainstraße 16,
 - Investorensuche und -abstimmung sowie
 - Umsetzung der Maßnahme.
- Projektentwicklung für weitere Entwicklungsflächen wie
 - OLI II,
 - Bahnflächen,
 - Beethovenplatz.

Neben den im Leitfaden benannten zentralen Tätigkeiten der Prozesssteuerung, des Fördermittelmanagements, der Moderation und der Öffentlichkeitsarbeit sollte das Kernbereichsmanagement auch folgende Leistungen abdecken:

- Vorbereitung eines Bebauungsplanes zur Festlegung eines zentralen Versorgungsbereichs
 - Vorbereitung einer Gestaltungssatzung für die Innenstadt
 - Verfügungsfonds initiieren und führen
 - Fortschreibung Integriertes Handlungskonzept
 - Anschluss von Verträgen und Vereinbarungen mit Eigentümern sowie Gewerbetreibenden (z. B. im Rahmen des LÖP)
 - Beratung der Hauseigentümer hinsichtlich
 - Gebäudegestaltung
 - Förderung (z.B. KfW)
 - Tätigkeiten im Rahmen eines Sanierungsgebietsvorbereitung der Sanierungssatzung,
 - Abstimmung und Begleitung privater Maßnahmen,
 - Ausstellen von Bescheinigungen gem. § 7h EStG
-

Arbeitsstand/weitere Schritte

Im Nachgang muss das Kernbereichsmanagement für den Umsetzungszeitraum des Integrierten Handlungskonzeptes nach Vorgabe des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung ausgeschrieben werden.

III. Finanzierung:

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR) Für M_01 Kernbereichsmanagement, M_02 Citymanagement und M_03 Geschäftsflächenmanagement	570.000 €
Im Programm Aktive Kernbereiche Förderfähige Kosten (in EUR)	570.000 €
Förderpriorität	1

M_04_Citymanagement

I. Eckdaten:

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Citymanagement
Einzelmaßnahmennummer:	M_04
Durchführungszeitraum:	2010 – 2019
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Kostenart gem. RLiSe	II. Steuerung

II. Projektbeschreibung:

Ist-Situation/Problembeschreibung

Das Citymanagement ist der umsetzungsorientierte Verwalter vor Ort. Er soll dazu beitragen, durch gezielte Maßnahmen die Nachfrage nach Innenstadtgütern zu erhöhen. Zu den Handlungsfeldern gehören im Einzelnen: Einzelhandel, Kultur, Gastronomie, Dienstleistungen sowie Aufenthaltsqualität.

In Bürstadt werden die Aufgaben des Citymanagements bereits in Teilen durch die Verwaltung wahrgenommen. Ziel ist es, diese Tätigkeiten zu intensivieren und personell sowie inhaltlich zu stärken.

Zu den Leistungen im Citymanagement gehören:

- Entwicklung von Strategien zum City- und Stadtmarketing für die Innenstadt Nibelungenstraße / „Haag“'sches Gelände“,
- Aufbau eines regelmäßigen Austauschs mit und zwischen den Einzelhändlern,
- Entwicklung eines gemeinsamen Auftritts (Logo, gemeinsame Werbeaktionen etc.), Öffentlichkeitsarbeit, Internet-Präsentation,
- Organisation von Veranstaltungen und Events,
- Veranstaltungsmanagement (verkaufsoffene Sonntage, Motto-Einkaufssamstage, Weihnachtsbeleuchtung), verstärkte Verlagerung kultureller Veranstaltungen in den Kernbereich; Einbeziehung der Vereine, insbesondere des Kulturvereins,
- Meinungsbildung in der Öffentlichkeit,
- Straßenbildgestaltung, Sauberkeit und Sicherheit,

- Mitgliederumfragen zu aktuellen Themen,
- Regelmäßige Rundschreiben mit aktuellen Informationen,
- Schulungen und Seminare,
- Zusammenarbeit mit anderen Organisationen.

Ziele/Planung

Das Citymanagement ist als pro-aktives Instrument bei der Vermarktung der Innenstadt nach Außen sowie innerstädtischer Geschäftsflächen zu betrachten, um die langfristige Entwicklung des Ortskerns nachhaltig zu sichern.

Arbeitsstand/weitere Schritte

Von Seiten des Ministeriums ist parallel zum Kernbereichsmanagement die Einsetzung eines Citymanagements vorgesehen, welches Hand in Hand mit dem Kernbereichsmanagement und einem noch zu installierenden Geschäftsflächenmanagement gehen soll.

Hierzu sind Leistungen, die die bestehende Tätigkeit der Verwaltung ergänzen, diese ggf. durch Begleitung und Coaching professionalisieren, extern zu vergeben.

III. Finanzierung:

Siehe M_03 Kernbereichsmanagement

M_05_Geschäftsflächenmanagement

I. Eckdaten:

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Geschäftsflächenmanagement
Einzelmaßnahmenummer:	M_05
Durchführungszeitraum:	2010 – 2019
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Kostenart gem. RILiSe	II. Steuerung

II. Projektbeschreibung:

Ist-Situation/Problembeschreibung

Derzeit bestehen in Bürstadt, insbesondere im Kernbereich, vereinzelt Leerstände, welche die derzeitige Situation als Wirtschafts- und Wohnstandort belasten und zu negativen Entwicklungen führen. Weitere Geschäftsaufgaben sind abzusehen. Daher soll im Verlauf der Programmteilnahme von der Stadt Bürstadt separat ein Geschäftsflächenmanagement aufgebaut werden, um die langfristige Immobilienentwicklung unterstützend zu steuern.

Ziele/Planung

Das Geschäftsflächenmanagement ist als pro-aktives Instrument bei der Vermarktung der Innenstädtischen leerstehenden bzw. leer werdenden Geschäftsflächen anzusehen. Darüber hinaus ist es die Aufgabe des Geschäftsflächenmanagements den Standort gegenüber Investoren zu vermarkten und als Kommunikationsebene zwischen Eigentümern, Interessenten und Stadtverwaltung zu agieren.

Hierbei geht es im Einzelnen um die Vermittlung von Geschäftsflächen, sowie um die Installation eines Frühwarnsystems bei zukünftig anfallenden minder genutzten Flächen. Hier übernimmt der Citymanager die Mittlerfunktion zwischen Eigentümer- und Mieterinteressen.

Ausgangspunkt für die Implementierung eines Geschäftsflächenmanagements ist eine genaue, detaillierte Datenerhebung und Bewertung der vorhandenen Geschäftsflächen (siehe Abbildung).

Hieraus ergeben sich bereits erste Handlungsoptionen, die in Absprache mit den lokalen und kommunalen Akteuren erarbeitet und diskutiert werden können.



Quelle: eigene Darstellung

Im weiteren Verlauf muss die zukünftige Nutzbarkeit und Inwertsetzung der Immobilie geprüft werden. Hieraus ergeben sich im Falle von zu Verfügung stehenden Flächen grundsätzlich folgende Handlungsoptionen (Bsp.):

Das Citymanagement sowie das integrierte Geschäftsflächenmanagement sind als pro-aktives Instrument bei der Vermarktung der Innenstadt nach Außen sowie innerstädtischer Geschäftsflächen zu betrachten, um die langfristige Entwicklung des Ortskerns nachhaltig zu sichern.

Arbeitsstand/weitere Schritte

Die Beauftragung des Geschäftsflächenmanagements soll parallel zu dem Kernbereichsmanagement und dem Citymanagement für die Programmlaufzeit von 2010 – 2015 erfolgen.

III. Finanzierung:

Siehe M_03 Kernbereichsmanagement

M_06_Wohnraumentwicklungskonzept

I. Eckdaten:

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Wohnraumentwicklungskonzept
Einzelmaßnahmenummer:	M_06
Durchführungszeitraum:	2010
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Kostenart gem. RiLiSe	I. Vorbereitung

II. Projektbeschreibung:

Ist-Situation/Problembeschreibung

Bürstadt stellt sich insbesondere aufgrund seiner regionalen Lage und Anbindung als wichtiger Wohnstandort dar. Mit einem kompakten Siedlungskörper ausgestattet, nimmt das innenstadtnahe Wohnen eine wichtige Stellung ein.

Bürstadt hat sich jedoch den künftigen Herausforderungen des Wohnungsmarkts zu stellen, die sich insbesondere durch Überalterung und Wertverlust der Bestandsimmobilien sowie einer veränderten Nachfragestruktur aufgrund des demographischen Wandels und neuer Lebensstile zeigen. Gerade vor dem Hintergrund der anvisierten Stärkung des Kernbereichs ist daher eine strategische Ausrichtung der kommunalen Wohnraumentwicklung erforderlich.

Ziele/Planung

Ziel ist es das innerstädtische und innenstadtnahe Wohnen attraktiv und konkurrenzfähig zu halten. Die Innenentwicklung wird angesichts der innerstädtischen Potenziale und begrenzten Flächenverfügbarkeit an den Rändern der Stadt insbesondere für die weitere Wohnraumversorgung von Bedeutung sein.

Das Wohnraumentwicklungskonzept soll als Grundlage für die weiteren Entscheidungen erarbeitet werden. Es ist als gesamtstädtisches Instrument zu betrachten. Der Fokus der Betrachtung liegt dabei auf dem Kernbereich.

Ein Wohnraumentwicklungskonzept sollte beinhalten:

- Situationsanalyse: Recherche, Zusammenstellung und Bewertung der zentralen Informationen zu wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der Wohnungsnachfrage (insbesondere demographische Entwicklung, Nachfragetrends) und des Wohnungsangebots (quantitativ und qualitativ),
- Prognostische Aussagen zur künftigen Entwicklung von Angebot und Nachfrage,
- Identifizierung von Marktsegmenten und Wohnungsbeständen mit besonderem Handlungsbedarf,
- Ziele und Strategien für die relevanten Handlungsfelder,
- Maßnahmen und Instrumente zur Umsetzung der Ziele und Strategien.

Gemäß Punkt 9.1.1. der RiLISE können die Kosten einer Planung nur anteilig berücksichtigt werden, soweit sie mit der Gesamtmaßnahme in Zusammenhang steht.

Arbeitsstand/weitere Schritte

Derzeit muss geprüft werden, in welchem Umfang ein Wohnraumversorgungskonzept für Bürstadt erstellt werden soll. Danach kann die Beauftragung eines entsprechenden Büros in 2010 erfolgen.

III. Finanzierung:

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	42.000 €
Im Programm Aktive Kernbereiche Förderfähige Kosten (in EUR)	21.000 €
Förderpriorität	1

M_07_Aufstellung eines Gestaltungsleitbildes

I. Eckdaten:

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Aufstellung eines Gestaltungsleitbildes
Einzelmaßnahmenummer:	M_07
Durchführungszeitraum:	2010
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Kostenart gem. RiLiSe	I. Vorbereitung

II. Projektbeschreibung:

Ist-Situation/Problembeschreibung

Bürstadt weist derzeit eine sehr stark heterogene Baustruktur auf, so dass sich Mängel hinsichtlich des Erscheinungsbildes und der Aufenthaltsqualität ergeben. Der Kernbereich wirkt infolgedessen für Besucher und Anwohner oft uninteressant. Durch das Programm Aktive Kernbereiche soll die Stärkung der Bürstädter Innenstadt als Handels- und Identifikationsmittelpunkt gestärkt werden. Angesichts der heterogenen Baustruktur und des Mangels an historischen Bauten kann die gestalterische Aufwertung des Stadtbildes hierfür wichtige Impulse geben.

Ziele/Planung

Es ist vorgesehen, für die zentralen Geschäftsbereiche im Programmgebiet ein Leitbild für die Gestaltung von Fassaden, Werbeanlagen, Beleuchtung und Außenbestuhlung zu erarbeiten.

Es ist zu klären, inwieweit die Ergebnisse im Rahmen einer Satzung verbindlich festgesetzt werden oder als deutliche Empfehlung informell gelten sollen.

Die Umsetzung soll mithilfe einer Broschüre und Einzelberatungen für die Eigentümer erfolgen.

Arbeitsstand/weitere Schritte

Für die Entwicklung ist ein entsprechendes Architektur-Büro zu beauftragen, das sich intensiv mit der Gestaltung in Absprache mit Eigentümern, Mietern und Stadtverwaltung auseinandersetzt. Die Beauftragung soll zu Beginn mit Hilfe der bereits zur Verfügung stehenden Fördermittel erfolgen.

III. Finanzierung:

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	25.000 €
Im Programm Aktive Kernbereiche Förderfähige Kosten (in EUR)	25.000 €
Förderpriorität	1

M_08_Parkraum- und Verkehrsleitkonzept

I. Eckdaten:

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Parkraum- und Verkehrsleitkonzept
Einzelmaßnahmenummer:	M_08
Durchführungszeitraum:	2010
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Kostenart gem. RiLiSe	I. Vorbereitung

II. Projektbeschreibung:

Ist-Situation/Problembeschreibung

Innerhalb des Kernbereichs der Stadt Bürstadt besteht ein großes Angebot an Parkplätzen, die an verschiedenen Orten angeboten werden.

Infolge der Absicht, das „Haag´sche Gelände“, das derzeit etwa 50 Parkstände bietet, zu einem multifunktionalen, verkehrsfreien Platz umzugestalten, werden Parkplätze in diesem Bereich entfallen. Darüber hinaus wird die Notwendigkeit einer Fußgängerzone intensiv von Seiten der Stadt, den Bürgern und der Einzelhändlerschaft diskutiert. Aus dieser Diskussion heraus ist auch die zukünftige Verkehrsführung in der Innenstadt zu prüfen und konzeptionieren.

Ziele/Planung

Das Parkraum- und Verkehrsleitkonzept soll sich mit dem zukünftigen Bedarf an Parkplätzen auf Grundlage bestehender und zu erwartender Geschäftsflächen sowie insbesondere vor dem Hintergrund des Wegfalls von Parkraum infolge der zukünftigen Entwicklung innerhalb des Kernbereichs befassen. Es sind Lösungswege, Verlagerungsmöglichkeiten, Nutzungsoptimierungen und ein Hinweissystem auf Flächen für den ruhenden Verkehr aufzeigen. Hierbei muss insbesondere die Entwicklung auf dem „Haag´schen Gelände“ und in der Nibelungenstraße in den Fokus rücken. Darüber hinaus muss es darum gehen, wie auf Gesamtstädtischer Ebene Besucher besser in die Innenstadt geleitet werden können, um so die Frequenz zu erhöhen.

Das Konzept ist in enger Abstimmung mit dem städtebaulichen Teilraumkonzept (M_12) zu entwickeln.

Arbeitsstand/weitere Schritte

Im Vorfeld der weiteren Maßnahmenplanungen ist die Vergabe eines Verkehrsleitkonzepts vorgesehen, dass die zukünftigen Planungen bei einer konzeptionellen Entwicklung mit einbeziehen. Die Vergabe ist für Anfang 2010 vorgesehen.

III. Finanzierung:

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	20.000 €
Im Programm Aktive Kernbereiche Förderfähige Kosten (in EUR)	20.000 €
Förderpriorität	1

M_09_Vorbereitung einer Sanierungssatzung / Ergänzende Untersuchungen

I. Eckdaten:

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Vorbereitung einer Sanierungssatzung / Ergänzende Untersuchungen
Einzelmaßnahmenummer:	M_09
Durchführungszeitraum:	2010
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Kostenart gem. RiLiSe	I. Vorbereitung

II. Projektbeschreibung:

Ist-Situation/Problembeschreibung

Im Rahmen der Bestandsanalyse wurden teilweise erhebliche Mängel in der Bausubstanz und der Grundstücksstruktur erkannt. Da das Programm Aktive Kernbereiche eine breite Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen nicht vorsieht, erscheint es zielführend, über eine Sanierungssatzung den Eigentümern die Inanspruchnahme der erhöhten steuerlichen Abschreibung gem. § 7 EStG als Anreiz zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen zu ermöglichen.

Ziele/Planung

Zur Vorbereitung und Beschlussfassung einer Sanierungssatzung sind weitere Schritte erforderlich. In Ergänzung des Integrierten Handlungskonzepts sind weitergehende grundstücksbezogene Erhebungen und Zielaussagen im Bereich der privaten Liegenschaften erforderlich. Zudem ist die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB und der Behörden gem. § 139 BauGB durchzuführen. Abschließend ist die konkrete Abgrenzung des Sanierungsgebiets sowie das geeignete Sanierungsverfahren abzuwägen und zu definieren.

Arbeitsstand/weitere Schritte

Für die erforderlichen Leistungen ist ein geeignetes Büro zu beauftragen, das diese in Zusammenarbeit mit dem Kernbereichsmanagement erbringt. Die Erarbeitung ist für 2010 vorgesehen.

III. Finanzierung:

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	15.000 €
Im Programm Aktive Kernbereiche Förderfähige Kosten (in EUR)	15.000 €
Förderpriorität	1

M_10_ Anreizprogramm Neugestaltung Ladenlokale / Geschäftshäuser

I. Eckdaten:

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Anreizprogramm Neugestaltung Ladenlokale / Geschäftshäuser
Einzelmaßnahmennummer:	M_10
Durchführungszeitraum:	2010
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Kostenart gem. RiLiSe	I. Vorbereitung

II. Projektbeschreibung:

Ist-Situation/Problembeschreibung

Das Erscheinungsbild der Bürstädter Innenstadt ist erheblich gestört durch Gestaltungsvielfalt und -mängel an den Gebäudefassaden. Gleichzeitig bestehen nicht mehr zeitgemäße Geschäftseinheiten, die eine langfristigen Erhalt von Läden bzw. Neuvermietung an Interessenten erschweren bzw. verhindern. Vernachlässigte oder leerstehende Gewerbeeinheiten wirken dabei meist sehr abwertend auf die gesamte Geschäftslage.

Ziele/Planung

Durch das Maßnahmenprogramm soll dem Eigentümer der Anreiz geschaffen werden, Geschäftsräume und Gebäudefassade gezielt zu modernisieren, um marktfähige Gewerbeeinheiten anbieten zu können und darüber hinaus einen Beitrag zu einem ansprechenden Ortsbild in den Geschäftsbereichen zu leisten. Das Anreizprogramm ist insbesondere auf jene Maßnahmen ausgerichtet, die nicht (vollständig) über das Lokale-Ökonomie-Programm (LÖP) unterstützt werden können. Das LÖP kann ausschließlich Maßnahmen von Gewerbetreibenden an Gewerbeeinheiten fördern. Immobilieneigentümer, die ihr Gebäude oder Teile davon einem Mieter zur gewerblichen Nutzung überlassen, sind dort nicht förderberechtigt. Ebenso können bauliche Maßnahmen an der Fassade nur auf den gewerblichen Teil begrenzt gefördert werden. Ziel ist es jedoch, eine weitreichende Modernisierung, die insbesondere auch die Vorgaben des zu entwickelnden Gestaltleitbildes umsetzt.

Arbeitsstand/weitere Schritte

Die Förderung und Beratung wird durch das Kernbereichsmanagement / Leerstandsmanagement in Berücksichtigung mit den Zielen des Lokale-Ökonomie-Programms durchgeführt.

III. Finanzierung:

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	150.000 €
Im Programm Aktive Kernbereiche Förderfähige Kosten (in EUR)	150.000 €
Förderpriorität	1

M_11_Verfügungsfonds

I. Eckdaten:

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Verfügungsfonds
Einzelmaßnahmenummer:	M_11
Durchführungszeitraum:	2010 - 2019
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Kostenart gem. RiLiSe	Verfügungsfonds

II. Projektbeschreibung:

Ist-Situation/Problembeschreibung

Das Programm „Aktive Kerne in Hessen“ bietet die Möglichkeit, zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen einen gemeinsame Verfügungsfonds einzurichten, der sich bis zu 50 % aus Mitteln des Programms Aktive Kernbereiche in Hessen (Bund, Land und Gemeinde) und zu mindestens 50 % aus Mitteln von Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften, Privaten oder zusätzlichen Mitteln der Gemeinde zusammensetzt.

Jene Mittel, die nicht aus der aus dem Programm Aktive Kernbereiche in Hessen stammen, können dabei auch für Einzelmaßnahmen eingesetzt werden, die im Programm „Aktive Kerne in Hessen“ nicht förderfähig sind.

Ziele/Planung

Die Einrichtung eines Verfügungsfonds ist für den gesamten Programmzeitraum vorgesehen. Die Entscheidung über die Verwendung der Fondsmittel soll durch die lokale Partnerschaft erfolgen. Diese setzt sich zu Teilen aus Akteuren der Verwaltung, sowie aus Akteuren der Privatwirtschaft (Gewerbetreibenden und Einzelhändlern) und Trägern von sozialen und kulturellen Einrichtungen zusammen.

Die Höhe des Verfügungsfonds richtet sich in der Folge nach der Mitwirkungsbereitschaft der Vor-Ort-Akteure. Ziele/Planung, Funktionsweise, örtliche Regelungsgrundlage etc. sind im weiteren Verlauf zu klären.

Arbeitsstand/weitere Schritte

Von Seiten der Stadt wird die Installation eines Verfügungsfonds begrüßt. Hierfür sind im Folgenden die Voraussetzungen zur Einrichtung zu prüfen und umzusetzen. Bisher gibt es zur Einführung eines Verfügungsfonds nur geringe Erfahrungswerte auf die zurückgegriffen werden kann.

III. Finanzierung:

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	100.000 €
Im Programm Aktive Kernbereiche Förderfähige Kosten (in EUR)	50.000 €
Förderpriorität	1

Städtebauliche Projekte zur Entwicklung des Aktiven Kernbereichs M_12–M_20

Im Zuge der Kernbereichsentwicklung ergeben sich konkrete konzeptionelle, bauliche Maßnahmen die insgesamt zu einer Verbesserung der Situation in einem räumlichen Bereich der Stadt Bürstadt beitragen – im Folgenden Maßnahmenbereiche genannt. Diese können nicht isoliert ohne das jeweilige Ziel betrachtet werden. So ist die Betrachtung in Hinblick auf die langfristige zukünftige Entwicklung notwendig.

Die Lokale Partnerschaft hat in intensiver Diskussion folgende drei Maßnahmenbereiche als bedeutsame Handlungsbereiche herausgearbeitet:

- **Maßnahmenbereich Innenstadt Nibelungenstraße/„Haag´sches Gelände“**
- **Maßnahmenbereich Mainstraße**
- **Maßnahmenbereich Bahnhof und Umfeld**

Die genannten Maßnahmenbereiche sind in unterschiedliche Teil-Maßnahmen aufgegliedert. Darüber hinaus nennt der Maßnahmenkatalog wichtige kernbereichsrelevante Projekte, die jedoch angesichts der Wichtigkeit der o. g. Maßnahmen von nachrangiger Priorität sind:

- **Entwicklung und Gestaltung des Beethovenplatzes (M_18)**
- **Entwicklung des Bereichs Lächner / Bruchweide (M_19)**
- **Entwicklung des Areals OLI II und angrenzende Flächen (M_20)**

Im Vorfeld muss es darum gehen, für die neurealgischen Bereiche im Kernbereich ein Entwicklungskonzept: **M_12_Erstellung Teilraumkonzept Nibelungenstraße/ „Haag´sches Gelände“/Mainstraße - Martinstraße** (in enger Abstimmung mit dem Parkraum- und Verkehrsleitkonzept M_08) zu erstellen. Ausgehend von der zukünftigen Entwicklung dieser Bereiche sind die flankierenden Maßnahmen zu initiieren.

M_12_ Erstellung Teilraumkonzept Nibelungenstraße/„Haag ´sches Gelände“/ Wilhelminenstraße /Mainstraße – Martinstraße

I. Eckdaten:

Gesamtmaßnahme	M_12_und M_13 Maßnahmenbereiche Innenstadt Nibelungenstraße/„Haag ´sches Gelände“ sowie Mainstraße
Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Erstellung Teilraumkonzept Nibelungenstraße/„Haag ´sches Gelände“ / Wilhelminenstraße / Mainstraße - Martinstraße
Einzelmaßnahmenummer:	M_12
Durchführungszeitraum:	2010
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Kostenart gem. RiLiSe	I Vorbereitung

II. Projektbeschreibung:

Ist-Situation/Problembeschreibung

Bei dem Bereich Innenstadt Nibelungenstraße/ „Haag ´sches Gelände“/ Wilhelminenstraße/ Mainstraße bis Martinstraße handelt es sich um den zentralen Bereich innerhalb der Kernstadt der funktional mit dem Begriff der Innenstadt als Wohn-, Handels- und Kommunikationsort gleichzusetzen ist, jedoch Defizite hinsichtlich Gestaltung und Aufenthaltsqualität besitzt.

Die Beschreibung der Ist-Situation ist in den Maßnahmenbereichen M_12 sowie M_13 dargestellt.

Ziele/Planung

Die Ziele sind in der Beschreibung der Maßnahmenbereiche M_12 sowie M_13 dargestellt.

Für den Bereich Nibelungenstraße/ „Haag ´sches Gelände“/ Wilhelminenstraße/ Mainstraße bis Martinstraße soll im Vorfeld ein Konzept erstellt werden, welches sich dezidiert mit den zukünftigen Entwicklungen des Gesamtbereichs als Wirtschafts- und Wohnstandort befasst.

Wesentliche Inhalte sind die Nutzungskonzeption für das Areal Mainstraße 14 – 20 sowie die zukünftige Ausgestaltung des zentralen Bereichs Nibelungenstraße/ „Haag ´sches Gelände“ als Grundlage für weitere Schritte und Entscheidungen.

Die städtebaulichen Studie hat hier in enger Abstimmung mit dem Parkraum- und Verkehrsleitkonzept die örtlichen Gegebenheiten unter verkehrstechnischen, freiraumplanerischen und handelswirtschaftlichen Aspekten zu betrachten und eine integrierte Lösung zu erarbeiten. Das Konzept dient insbesondere der Vorbereitung einer Grundsatzentscheidung über das Einrichten einer Fußgängerzone bzw. die Zulässigkeit von Kraftfahrzeugen im derzeit verkehrsberuhigten Geschäftsbereich der Nibelungenstraße und sowie der Entwicklung eines Nutzungskonzeptes für das „Haag´sche Gelände“.

Arbeitsstand/weitere Schritte

Nach der Erstellung des Integrierten Handlungskonzepts und der Festlegung der Maßnahmen mit der Lokalen Partnerschaft soll im weiteren Verlauf ein Teilräumliches Entwicklungskonzept beauftragt werden. Hierbei gilt es, auch die zukünftigen Nutzer frühzeitig in den Entwicklungsprozess mit einzubeziehen, um eine entsprechende Nachnutzung und Akzeptanz von Seiten der Bewohner zu schaffen.

III. Finanzierung:

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	35.000 €
Im Programm Aktive Kernbereiche Förderfähige Kosten (in EUR)	35.000 €
Förderpriorität	1

M_13_ Maßnahmenbereich Innenstadt Nibelungenstraße/ "Haag'sches Gelände"

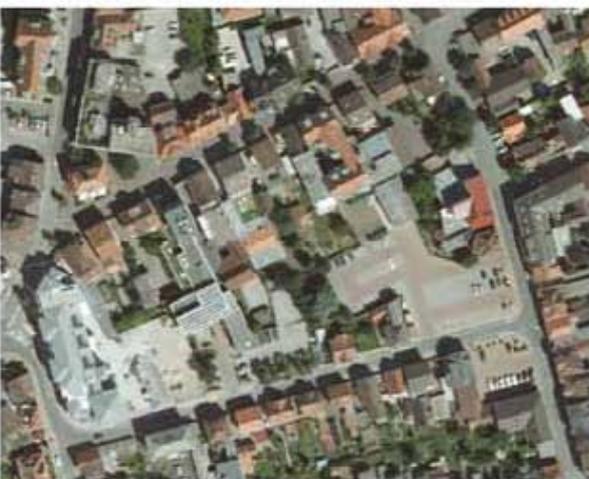
Gesamtmaßnahmenbezeichnung:

M_13_Innenstadt Nibelungenstraße/
„Haag'sches Gelände“

Ausgangssituation, Zielsetzung und Vorgehen

Die innerstädtische Haupteinkaufslage von Bürstadt liegt im Wesentlichen in der Nibelungenstraße (zwischen der Bahnlinie im Osten und der Mainstraße im Westen) sowie der Marktstraße zwischen Nibelungenstraße und Magnusstraße. Der Besatz an innenstadtrelevanten Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben ist hier jedoch nicht durchgängig gegeben.

Zudem befinden sich im weiteren östlichen Verlauf der Nibelungenstraße, im Bereich der Mainstraße sowie in den angrenzenden Straßen einzelne Einzelhandelsgeschäfte in gestreuter, untergeordneter Lage.



Neben den für das Mittelzentrum weiten Laufwegen und dem eingeschränkten Sortimentangebot bestehen hohe Defizite hinsichtlich

der Gestalt- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums. Ein Stadtplatz, der zum Verweilen einlädt, vielfältige Begegnung und Aktionen zulässt und fördert, besteht in dieser Form nicht. Der vorhandene, dem Geschäftszentrum angegliederte Platzbereich - das „Haag'sche Gelände“ - kann in Ausbauzustand und Nutzungszuweisung diesem Anspruch nicht gerecht werden.

Ziel ist es daher, durch:

- die Erhöhung der Besatzqualität und Kompaktheit der Nutzungen sowie
- die Steigerung der Gestalt- und Aufenthaltsqualität

eine Stärkung des Geschäftszentrums in der Innenstadt zu erreichen.

Handlungsschwerpunkt ist der verkehrsberuhigt ausgebaute Bereich der Nibelungenstraße (zwischen Main- und Marktstraße) sowie das „Haag'sche Gelände“. Beide Bereiche sollen im Rahmen einer Gesamtkonzeption funktional und gestalterisch zusammengeführt und als gewerblicher und kommunikativer Mittelpunkt und Anker der Innenstadt entwickelt werden.

Neben der gestalterischen Aufwertung der Nibelungenstraße durch Schaffung von Sitzgelegenheiten, Setzen von Spielpunkten sowie Verbesserung der Beleuchtung steht in diesem Bereich auch das Überdenken der derzeitigen Verkehrsführung und die Stärkung des nicht motorisierten Verkehrs an.

Das „Haag´sche Gelände“ soll als multifunktionaler Stadtplatz ausgebaut werden, der Raum zum Verweilen, Spielen und Begegnen für aller Altersgruppen sowie Möglichkeiten für Veranstaltungen und Markttreiben bietet. Die geplante Gestaltung erhebt den Anspruch, einen unverwechselbaren Ort in Bürstadt zu schaffen, der einen wesentlichen Beitrag zur Identität der Innenstadt leistet und zudem auch Anziehungskraft in die Region entwickelt.

Die Belebung und Bespielung des Platzes kann nur in Verbindung mit Impulsen angrenzender Funktionen gelingen. Ziel des Konzeptes ist es daher, die direkte fußläufige Verbindung zur Nibelungenstraße zu stärken. Derzeit besteht bereits eine nur enge Passage (Anwesen Nibelungenstr. Nr. 67). Die Konzeption sieht hingegen vor, eine großzügige Verknüpfung der beiden Bereiche durch Inanspruchnahme eines dazwischen gelegenen Grundstücks zu schaffen. Zur Klärung der Verfügbarkeit eines Grundstücks werden bereits erste Gespräche hinsichtlich der Verkaufsbereitschaft mit in Frage kommenden Eigentümern geführt. Von der Umsetzbarkeit der angestrebten Maßnahme kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausgegangen werden.

Nach Grunderwerb und Abbruch ist hier die Widmung und Gestaltung einer öffentlichen Freifläche geplant.

Darüber hinaus sollen durch eine sinnvolle Ergänzung von Nutzungen im Bereich des „Haag´schen Geländes“ Impulse zur Belebung des neu zu schaffenden Stadtplatzes gegeben werden. Angedacht ist hier die Ansiedlung eines Cafés mit Außenbewirtschaftung sowie ggf. die Unterbringung einer ergänzungsbedürftigen Gemeinbedarfsnutzung.

Das Konzept wird dabei insbesondere auch die im Randbereich des „Haag´schen Geländes“ bestehenden Gebäude – Wilhelminenstr. 12, 14 und 18 -, die sich im kommunalen Eigentum befinden, einbeziehen. Im Rahmen des Konzeptes ist zu prüfen, inwieweit diese Gebäude zugunsten der Freiraumkonzeption abgebrochen werden müssen.

Folgende Einzelmaßnahmen müssen im Zusammenhang mit dem Maßnahmenbereich M_13_ Innenstadt Nibelungenstraße/„Haag´sches Gelände“ umgesetzt werden:



M_13a_Verbindung Nibelungenstraße/„Haag´sches Gelände“

I. Eckdaten:

Gesamtmaßnahme	M_13_Maßnahmenbereich Innenstadt Nibelungenstraße/„Haag´sches Gelände“
Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Verbindung Nibelungenstraße/„Haag´sches Gelände“
Einzelmaßnahmenummer:	M_13a
Durchführungszeitraum:	2010 Grunderwerb 2011 Abbruch ab 2011 Planung und Bau der Freianlage
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Kostenart gem. RiLiSe	Schritt 1: V Grunderwerb Schritt 2: VI Ordnungsmaßnahmen Schritt 3: VIII Wohnumfeldmaßnahmen

II. Projektbeschreibung:

Ist-Situation/Problembeschreibung

siehe M_13_Innenstadt Nibelungenstraße/ „Haag´sches Gelände“

Ziele/Planung

Ziel ist die Schaffung einer großzügigen Wegeverbindung zwischen der Nibelungenstraße und dem „Haag´schem Gelände“ als Voraussetzung einer funktionalen Verbindung beider Bereiche, so dass eine Aktive Mitte entstehen kann.

Arbeitsstand/weitere Schritte

Hierzu gehören folgende Schritte:

1. Konkretiere Gespräche mit Eigentümern in Frage kommender Grundstücke (2010)
2. Grunderwerb einer Liegenschaft zwischen diesen öffentlichen Räumen. Wesentliche investive Maßnahme als grundsätzliche Voraussetzung zur Umsetzung des Innenstadt-Konzepts (2010)
3. Abbruch der bestehenden Gebäude auf den öffentlichen Flächen und dem erworbenen Grundstück (2011)
4. Planung und Bau der Freianlage (ab 2011)

III. Finanzierung:

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	Grunderwerb	500.000 €
	Ordnungsmaßnahmen	70.000 €
	Wohnumfeldmaßnahmen	200.000 €
Im Programm Aktive Kernbereiche Förderfähige Kosten (in EUR)		770.000 €
Förderpriorität		1

M_13b_Gestaltungsmaßnahmen Nibelungenstraße

I. Eckdaten:

Gesamtmaßnahme	M_13_Maßnahmenbereich: Innenstadt Nibelungenstraße/„Haag´sches Gelände“
Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Gestaltungsmaßnahmen Nibelungenstraße
Einzelmaßnahmenummer:	M_13b
Durchführungszeitraum:	ab 2010
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Kostenart gem. RiLiSe	VIII Wohnumfeldmaßnahmen

II. Projektbeschreibung:

Ist-Situation/Problembeschreibung

siehe M_13_ Innenstadt Nibelungenstraße/ „Haag´sches Gelände“

Ziele/Planung

Gestaltungsmaßnahmen im Bereich Nibelungenstraße:

- Platzbereich am Alten Rathaus
- Möblierung zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität/Verweildauer
- Spielpunkte für Kinder
- Parkplatzorganisation (Nutzungsoptimierungen/-umlegungen)
- Verbesserung der Beleuchtung

Arbeitsstand/weitere Schritte

Für die geplanten Maßnahmen muss im Vorfeld die weitere Entwicklung des Gesamtbereiches geklärt werden. Hierzu soll in einem ersten Schritt ein Teilräumliches Entwicklungskonzept erstellt werden. Die daraus abzuleitenden gestalterischen Maßnahmen sollen im weiteren Verlauf zeitnah umgesetzt werden. Hierzu ist im weiteren Verlauf mit Hilfe des Parkraum- und Verkehrsleitkonzeptes (M_08) die weitere Verkehrsführung sowie die Organisation bzw. ggf. die Umlegung der Parkflächen zu prüfen.

III. Finanzierung:

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	150.000 €
Im Programm Aktive Kernbereiche Förderfähige Kosten (in EUR)	150.000 €
Förderpriorität	1

M_13c_Umgestaltung „Haagsches Gelände“ als zentraler Stadtplatz

I. Eckdaten:

Gesamtmaßnahme	M_13_Maßnahmenbereich 1:Innenstadt Nibelungenstraße/„Haag´sches Gelände“
Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Umgestaltung „Haag´sches Gelände“ als zentraler Stadtplatz
Einzelmaßnahmennummer:	M_13c
Durchführungszeitraum:	ab 2010
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Kostenart gem. RiLiSe	VI Ordnungsmaßnahmen VIII Wohnumfeldmaßnahmen IX Neubau von Gebäuden

II. Projektbeschreibung:

Ist-Situation/Problembeschreibung

siehe M_13_ Innenstadt Nibelungenstraße/ „Haag´sches Gelände“

Ziele/Planung

siehe Beschreibung M_13.

Schaffung eines zentralen Platzes im Kernbereich als multifunktionaler Ort für kulturelle Veranstaltungen mit ansprechender Aufenthaltsqualität sowie der Möglichkeit der Anbindung von Außengastronomie. Dieser soll als (re-) aktivierte Mitte im Kernbereich eine ansprechende Innen- und Außenwirkung besitzen, um den Kernbereich für Bewohner und Besucher wieder interessanter zu machen.

Darüber hinaus sollen durch eine sinnvolle Ergänzung von Nutzungen im Bereich des „Haag´schen Geländes“ Impulse zur Belebung des neu zu schaffenden Stadtplatzes gegeben werden. Angedacht ist hier die Ansiedlung eines Cafés mit Außenbewirtschaftung sowie ggf. die Unterbringung einer ergänzungsbedürftigen Gemeinbedarfsnutzung.

Arbeitsstand/weitere Schritte

Abbruch Wilhelminenstraße 12

Abbruch Wilhelminenstraße 14

Abbruch Wilhelminenstraße 18 (Halle ehemalige Schreinerei Keilmann)

Planung und Bau eines Platzes sowie möglicher Nutzungsergänzungen (Gebäude-Neubau)

Gebäude-Neubau mit Nutzungsergänzungen (mit Anteil Gemeinbedarf)

III. Finanzierung:

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	Ordnungsmaßnahmen	70.000 €
	Wohnumfeldverbesserungen	800.000 €
	Neubau von Gebäuden	1.200.000 €
Im Programm Aktive Kernbereiche Förderfähige Kosten (in EUR)	Ordnungsmaßnahmen	70.000 €
	Wohnumfeldverbesserungen	800.000 €
	Neubau von Gebäuden	400.000 €
Förderpriorität		1

M_13d_Umnutzung städtische Liegenschaft Wilhelminenstraße 1

I. Eckdaten:

Gesamtmaßnahme	M_13_Maßnahmenbereich Innenstadt Nibelungenstraße/"Haag'sches Gelände"
Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Umnutzung städtische Liegenschaft Wilhelminenstraße 1
Einzelmaßnahmennummer:	M_13d
Durchführungszeitraum:	ab 2011
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Kostenart gem. RiLiSe	a) XI Modernisierung alternativ b) VI Ordnungsmaßnahme c) Verbesserung Verkehrsverhältnisse

II. Projektbeschreibung:

Ist-Situation/Problembeschreibung

Das städtische Gebäude Wilhelminenstraße 1 wird derzeit als AWO-Beratungsstelle sowie als Unterkunft für Bedürftige genutzt.

Es befindet sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand, aufgrund dessen die Unterbringung der sozialen Einrichtung in absehbarer Zeit nicht mehr aufrecht zu erhalten ist.

Ziele/Planung

Das Gebäude soll für den erforderlichen Ausbau der Kinderbetreuung in der Stadt genutzt werden. Die Notwendigkeit ergibt sich durch die verbindlichen Vorgaben des Landes, nach denen bis zum Jahr 2013 die Betreuung der unterdreijährigen Kinder („U3“) in den Kommunen gewährleistet sein muss. Darüber hinaus fordert die Hessische Landesregierung bis zum 1. September 2009 neue Standards bei den Gruppengrößen.



Die Modernisierung und Unterbringung eines Kindergartens in dem Gebäude stellt aufgrund der Lage in der Nähe des Haag'schen Geländes einen weiteren Baustein zur Revitalisierung der Innenstadt dar.

Arbeitsstand/weitere Schritte

Die Durchführbarkeit der Maßnahme wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie, in der die räumlichen und baulichen Anforderungen geprüft sowie eine Kostenschätzung erarbeitet wurden, positiv bewertet.

Die Maßnahme wurde daraufhin zunächst für den Investitionspakt zur energetischen Modernisierung der sozialen Infrastruktur angemeldet (Antragstellung 04/2010).

Aufgrund der besonderen Anforderungen der Nutzung werden für die Umnutzung der Liegenschaft ergänzend Gelder im Programm Aktive Kernbereiche eingestellt (Außenbereiche Kindergarten, Erweiterung)

Sollte keine Bewilligung im Rahmen des Investitionspakts erfolgen, ist eine Finanzierung des Projekts über den Aktiven Kernbereich beabsichtigt.

III. Finanzierung:

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	Modernisierung	1.100.000 €
Im Investitionspakt beantragte förderfähige Kosten (in EUR)		1.000.000 €
Im Programm Aktive Kernbereiche Förderfähige Kosten (in EUR)		100.000 €
Förderpriorität		1

M_14_Maßnahmenbereich Mainstraße

I. Eckdaten:

Gesamtmaßnahme	M_14_Maßnahmenbereich Mainstraße
----------------	----------------------------------

II. Projektbeschreibung:

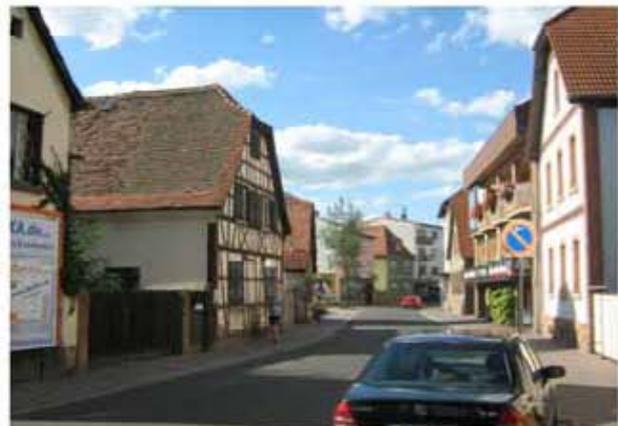
Ist-Situation/Problembeschreibung

Ergänzend zu der Haupteinkaufslage Nibelungenstraße besteht der mit weiteren Läden und Dienstleistungsbetrieben besetzte Innenstadtbereich in der Mainstraße, im Wesentlichen zwischen Schulstraße im Süden und Kanalstraße im Norden.

Der Bereich ist geprägt durch eine starke Heterogenität der Bebauung (Höhen, Kubaturen, Bauepochen, Gestaltelemente, Bauzustand, Nutzungsintensität).



Hervorstechend ist hier das auffällige Ensemble Mainstr. 14 und 16 in Zusammenhang mit der nördlich angrenzenden Stadtbrache, die derzeit als Parkplatz genutzt wird. Dieses Areal (Mainstraße 14 - 20) beeinträchtigt das Erscheinungsbild der Bürstadter Innenstadt nachhaltig. Der Leerstand Mainstraße 14 sowie die Freifläche sind städtisches Eigentum. Das Anwesen Mainstraße 16 befindet sich im privaten Eigentum und ist noch teilweise bewohnt.



Charakteristisch für die Örtlichkeit ist weiterhin der Stadtbild prägende Leerstand des Wohn- und Geschäftshauses Mainstraße 1 (sog. „Heiser und Friedrich“). Das seit 2002 komplett leerstehende Gebäude befindet sich benachbart zum historischen Rathaus in prominenter Lage mit entsprechend negativen Auswirkungen auf das Innenstadt-Gefüge.

Zudem mindert der starke Autoverkehr in der Mainstraße die Attraktivität der Geschäftslage. Im Vordergrund steht dabei die Entwicklung des Areals Mainstraße 14 – 20.

Als erster Schritt ist ein Teilraumkonzept zu erarbeiten, das den planerischen Rahmen zur Behebung der nachteiligen Situation in der Mainstraße und eine Nutzungskonzeption für das Areal darstellt (Maßnahme M_12). Auf dieser Grundlage wird eine konkrete Ansprache von Investoren möglich.

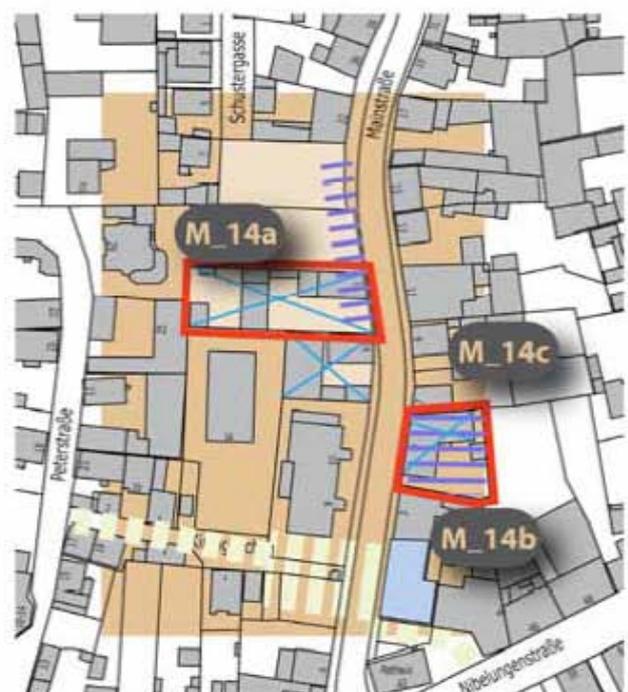
Als Vorbereitung der zukünftigen ist der Erwerb des Anwesens Mainstraße 16 und der Abbruch von Mainstraße 14 und 16 erforderlich.

Ziele/Planung

Neuorganisation und Nutzbarmachung des Bereichs Mainstraße 14-20

Modernisierung des Gebäudes Mainstraße 1

Für die geplanten Maßnahmen muss im Vorfeld die weitere Entwicklung des Gesamtbereiches geklärt werden. Hierzu soll in einem ersten Schritt ein Teilräumliches Entwicklungskonzept erstellt werden (M_12).



M_14a_Entwicklung Areal Mainstraße 14 -20

I. Eckdaten:

Gesamtmaßnahme	M_14_Maßnahmenbereich Mainstraße
Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Entwicklung Areal Mainstraße 14-20
Einzelmaßnahmenummer:	M_14a
Durchführungszeitraum:	ab 2011
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Kostenart gem. RiLiSe	V Grunderwerb VI Ordnungsmaßnahme VII Verbesserung der Verkehrsverhältnisse

II. Projektbeschreibung:

Ist-Situation/Problembeschreibung (mit Lageplan/ggf. Bestandsfotos)

siehe M_14_Maßnahmenbereich Mainstraße

Ziele/Planung

Durch Ordnungsmaßnahmen soll entsprechend der Programminhalte der Aktiven Kernbereiche die Wiedernutzbarmachung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen ermöglicht werden. Um das Areal in dieser Lage einer Nutzung zuführen zu können, ist es notwendig, die Flächen in einen marktgerechten Zustand zu bringen. Voraussetzung einer erfolgreichen Projektentwicklung und Veräußerung im Sinne der regionalplanerisch geforderten Innenentwicklung ist hier die Freilegung des Gesamtareals.

Bisher bestehen auf der brachliegenden Fläche etwa 20 Parkplätze, die nach der Bebauung fortfallen. In die Planung soll daher die Anlage von Parkplatzflächen (ca. 15 Parkstände) integriert werden.

Arbeitsstand/weitere Schritte

Für die geplanten Maßnahmen muss im Vorfeld die weitere Entwicklung des Gesamtbereiches geklärt werden. Hierzu soll in einem ersten Schritt ein Teilräumliches Entwicklungskonzept erstellt werden (M_12).

Danach soll der Erwerb (Mainstr. 16) und der Abbruch (Mainstr. 14-16), sowie die Schaffung von Bau-recht zeitnah erfolgen, um die weitere Entwicklung zu forcieren.

Nach der Erstellung des Teilräumlichen Konzeptes (M_12) sind folgende Schritte vorgesehen:

1. Schritt: Erwerb Mainstr. 16
2. Schritt: Abbruch Mainstraße 14 und 16
3. Schritt: Anlage von öffentlichen Parkplätzen

III. Finanzierung:

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	Grunderwerb	200.000 €
	Ordnungsmaßnahmen	60.000 €
	Verbesserung Verkehr	40.000 €
Im Programm Aktive Kernbereiche Förderfähige Kosten (in EUR)		300.000 €
Förderpriorität		2

M_14b_Modernisierung Mainstraße 1 (Heiser und Friedrich) – Stadtbild prägendes Gebäude

I. Eckdaten:

Gesamtmaßnahme	M_14_Maßnahmenbereich Mainstraße
Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Modernisierung Mainstraße 1 (Heiser & Friedrich) – Stadtbild prägendes Gebäude
Einzelmaßnahmenummer:	M_14b
Durchführungszeitraum:	2011 - 2012
Träger der Einzelmaßnahme:	Privater Eigentümer / Gewerbetreibender
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Privat
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Gewerbetreibender / Bewohner
Kostenart gem. RiLiSe	X Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden

II. Projektbeschreibung:

Ist-Situation/Problembeschreibung

siehe M_14_Maßnahmenbereich Mainstraße.

Modernisierung des Stadtbild prägenden Leerstands Mainstraße 1, seit 2002 komplett leer stehend.
Bestandssituation:

- Gewerbefläche über zwei Etagen mit nicht mehr zeitgemäßem Zuschnitt
- Schlechter baulicher und energetischer Zustand (undichtes Dach, veraltete Heizung, fehlende Dämmung)
- Gestalterische Mängel, die Stellung des historischen Rathauses beeinträchtigen.

Ziele/Planung

Aufgrund der Lage neben dem historischen Rathaus und am Kreuzungspunkt der Geschäftsstraßen ist mit der Modernisierung des Gebäudes ein besonderer Impuls für die Innenstadt verbunden. Hier stehen Geschäftsflächen in mittlerer Größe von etwa 200 m² zur Verfügung, die für die Einzelhandelsentwicklung in Bürstadt aufgrund des wenig vorhandenen Segments ein besonderes Potenzial bieten.

Als Ergänzung des Einzelhandelsangebots wird an diesem Standort ein Sortiment des im GMA-Gutachten empfohlenen Spektrums (Elektrowaren, Haushaltswaren/Einrichtung, mittelpreisige bis hochpreisige bzw. qualitativ hochwertige Bekleidung) angestrebt.

Die Planung sieht zum gegenwärtigen Zeitpunkt vor, das EG in eine zeitgemäße Ladeneinheit sowie die oberen beiden Geschosse in Wohnungen umzubauen. Neben der Erneuerung des Dachs und dem Einbau einer neuen Heizung steht die energetische Modernisierung des Objektes an.

Nutzungsanfragen der vergangenen Jahre führten aufgrund der unverhältnismäßigen Modernisierungskosten im Vergleich zum zu erwartenden Ertrag bisher nicht zum Erfolg. Aufgrund der städtebaulich prominenten Lage ist es notwendig, zeitnah eine Folgenutzung zu gewinnen. Zudem bestehen an dieser Stelle besondere Anforderungen zur Umgestaltung der Fassade. Die Modernisierungskosten sollen daher gefördert werden.

Hinsichtlich der Modernisierung der Gewerbeeinheit können Fördergelder in Höhe von max. 50.000 € aus dem Förderprogramm Lokale Ökonomie in Aussicht gestellt werden. Für die Modernisierung der Wohnnutzung sowie zur Umsetzung der Fassadengestaltung sollen weitere Fördergelder im Rahmen des Programms „Aktive Kernbereiche“ zur Verfügung gestellt werden.

Arbeitsstand/weitere Schritte

Zur Umsetzung ist eine Abstimmung mit dem Eigentümer erforderlich. Zudem sind Anstrengungen in die Suche eines Investors und Betreibers der Ladeneinheit zu finden.

III. Finanzierung:

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	600.000 €
Im Programm Aktive Kernbereiche Förderfähige Kosten (in EUR) Im Programm Lokale Ökonomie	120.000 € max. 50.000 €
Förderpriorität	1



M_14c_Anlage Parkplatz Mainstraße 5

I. Eckdaten:

Gesamtmaßnahme	M_14_Maßnahmenbereich 2: Mainstraße
Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Anlage Parkplatz Mainstraße 5
Einzelmaßnahmenummer:	M_14c
Durchführungszeitraum:	2011.ff
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Kostenart gem. RiLiSe	V Grunderwerb VI Ordnungsmaßnahmen VII Verbesserung der Verkehrsverhältnisse

II. Projektbeschreibung:

Ist-Situation/Problembeschreibung

siehe M_14_Maßnahmenbereich Mainstraße. sowie M_13 Maßnahmenbereich Innenstadtbereich
Das „Haag´sche Gelände“, das bisher als zentraler Parkplatz mit Anbindung an die Haupteinkaufslagen der Nibelungenstraße dient, soll als multifunktionaler Platz umgebaut werden. In diesem Zuge wird ein Großteil der Parkplätze (aktuell 50 Stück) entfallen.

Es besteht daher die Notwendigkeit, einen Teil der Platzflächen zu verlagern, um die gute Erreichbarkeit der Innenstadt weiterhin aufrecht erhalten zu können.

Ziele/Planung

Die Verlagerung der Parkplätze soll im Bereich des bereits bestehenden Parkplatzes im rückwärtigen Bereich der Volksbank (Nibelungenstraße 48) umgesetzt werden. Da hier die Zufahrt zu diesem Parkplatz von der Mainstraße her sehr eng und schlecht einsehbar ist, kann in diesem Zuge eine Verbesserung der Situation für den Gesamtbereich herbeigeführt werden.

Die Planung sieht daher vor, städtischerseits das Anwesen Mainstraße 5 zu erwerben, das leerstehende, und schlecht erhaltene Gebäude abzurechen und hier öffentliche Parkplätze anzulegen.

Durch einen Durchgang besteht für Fußgänger die Anbindung an Nibelungenstraße

Arbeitsstand/weitere Schritte

Zur Umsetzung ist der Erwerb des Grundstücks erforderlich. Derzeit wird die Abstimmung mit dem Eigentümer eingeleitet.

III. Finanzierung:

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	Grunderwerb	120.000 €
	Ordnungsmaßnahme	50.000 €
	Verbesserung Verkehr	70.000 €
Im Programm Aktive Kernbereiche Förderfähige Kosten (in EUR)		240.000 €
Förderpriorität		2-3

M_15_Maßnahmenbereich Bahnhof und Umfeld

I. Eckdaten:

Gesamtmaßnahmenbezeichnung:

M_15_Maßnahmenbereich Bahnhof und Umfeld

Ausgangssituation, Zielsetzung und Vorgehen

Am nördlichen Rand des Programmgebiets befindet sich der Bahnhof von Bürstadt mit den angrenzenden Flächen der Verladerrampe südlich und der ehemaligen Raiffeisen-Lagergebäude im Norden der Strecke. Die Bereiche des ehemaligen Güterumschlags sind bereits vor Jahren außer Nutzung gefallen und liegen brach bzw. stehen leer. Diese ehemaligen Bahnflächen stehen im städtischen, das Bahnhofsgebäude, in dem sich eine Kneipe befindet, im privaten Eigentum. Die Brachflächen südlich der Bahn werden derzeit als Parkplatz ohne Gliederung und gestalterische Einbindung genutzt.

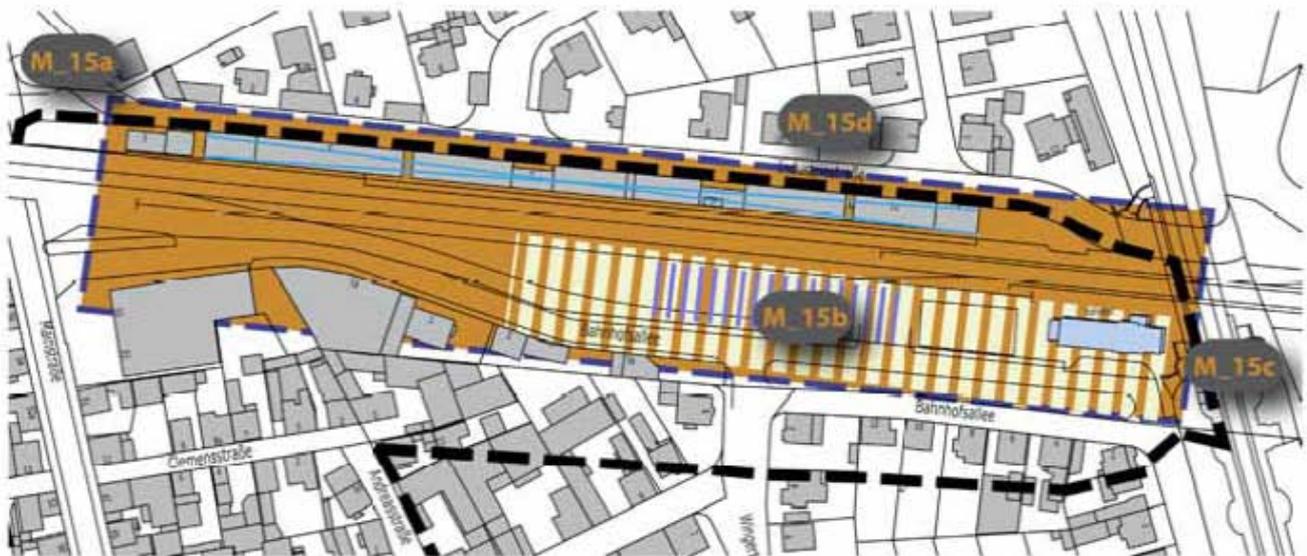
Das Gesamterscheinungsbild des abseits der Innenstadt gelegenen Bahnhofs ist angesichts des schlechten Gebäudezustands und der un- und mindernutzten sowie ungestalteten Flächen und Nebengebäude als mangelhaft zu

bezeichnen. Hinzu kommen Schäden beispielsweise an Treppen, Schildern und Unterstellmöglichkeiten. Kennzeichnend ist daher die geringe Aufenthalts- und Nutzqualität für den Bahnreisenden. Für Besucher der Stadt, die mit der Bahn anreisen, ergibt sich zu dem ein negativer Eindruck, der auf die Gesamtstadt zurückfällt.

Es ist daher ein Konzept erforderlich, durch das der Bahnhof und sein Umfeld in seiner Gesamtheit aufgewertet werden kann.

Von Seiten der Deutschen Bahn bzw. des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar ist bis zum Jahre 2015 der S-Bahn gerechte Ausbau der Bahnstrecke geplant. Dies betrifft insbesondere Maßnahmen, die das barrierefreie Ein-, Aus- und Umsteigen ermöglichen (Fahrstuhl, Bahnsteige).





Im diesem Zuge sieht es die Stadt Bürstadt als erforderlich an, das gesamte Umfeld aufzuwerten. Priorität hat hier die Gestaltung der öffentlichen Freiflächen einschließlich der Anlage eines Park- & Ride-Platzes.

Im Weiteren sind in Abstimmung mit dem Eigentümer die Sanierung des Bahnhofsgebäudes sowie die Aufwertung der hier ansässigen (gastronomischen) Nutzung angestrebt.

Neben der kurzfristigen Option, die bestehenden Lagergebäude einer Zwischennutzung zuzuführen, ist langfristig die Verwertung der Grundstücksflächen anzugehen. Dazu ist der Abbruch der Gebäude erforderlich.

M_15a_Teilraumkonzept Bahnhofsbereich

I. Eckdaten:

Gesamtmaßnahme	M_15_Maßnahmenbereich Bahnhof und Umfeld
Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Teilraumkonzept Bahnhofsbereich
Einzelmaßnahmenummer:	M_15a
Durchführungszeitraum:	2011
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Kostenart gem. RiLiSe	I Vorbereitung

II. Projektbeschreibung:

Ist-Situation/Problembeschreibung

Erstellung eines Teilraumkonzeptes als Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Bahnhofumfeldes.

Ziel / weitere Schritte

Für die weitere Entwicklung soll ein Teilräumliches Entwicklungskonzept erstellt werden, das Defizite und Potenziale für die zukünftige Entwicklung aufzeigt. Diese soll als Grundlage für die weiteren Maßnahmen dienen.

III. Finanzierung:

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	15.000 €
Im Programm Aktive Kernbereiche Förderfähige Kosten (in EUR)	15.000 €
Förderpriorität	2

M_15b_Gestaltungsmaßnahmen Bahnhofsumfeld, Aufenthaltsbereiche, ruhender Verkehr, Begrünung

I. Eckdaten:

Gesamtmaßnahme	M_15_Maßnahmenbereich Bahnhof und Umfeld
Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Gestaltungsmaßnahmen Bahnhofsumfeld, Aufenthaltsbereiche, ruhender Verkehr, Begrünung
Einzelmaßnahmennummer:	M_15b
Durchführungszeitraum:	2012 - 2015
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Kostenart gem. RiLiSe	VIII Wohnumfeldmaßnahmen

II. Projektbeschreibung:

Ist-Situation/Problembeschreibung

siehe M_15_Maßnahmenbereich Bahnhof und Umfeld

Ziele/Planung

Aufwertung des Bahnhofsumfeldes durch gestalterische Maßnahmen. Hierdurch sollen die Aufenthaltsqualität, Benutzbarkeit und Sicherheit der Freiflächen und die Gestaltung und Organisation des ruhenden Verkehrs verbessert werden.

Arbeitsstand/weitere Schritte

Als Grundlage für die Gestaltungsmaßnahmen und Nutzungsoptimierungen soll in einem ersten Schritt ein teilräumliches Entwicklungskonzept für den Bereich erstellt werden (M_13a). Aufbauend auf den Ergebnissen sollen entsprechende Gestaltungsmaßnahmen zeitnah umgesetzt werden.

III. Finanzierung:

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	300.000 €
Im Programm Aktive Kernbereiche Förderfähige Kosten (in EUR)	300.000 €
Förderpriorität	3

M_15c_Modernisierung Bahnhofsgebäude / Aufwertung der Nutzung – Stadtbild prägendes Gebäude

I. Eckdaten:

Gesamtmaßnahme	M_15_Maßnahmenbereich Bahnhof und Umfeld
Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Modernisierung Bahnhofsgebäude, Aufwertung der Nutzung
Einzelmaßnahmenummer:	M_15c
Durchführungszeitraum:	2012 - 2015
Träger der Einzelmaßnahme:	Privater Eigentümer
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Privat
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Kostenart gem. RiLiSe	X Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden

II. Projektbeschreibung:

Ist-Situation/Problembeschreibung

siehe M_15_Maßnahmenbereich Bahnhof und Umfeld

Ziele/Planung

Neben den gestalterischen Maßnahmen ist das Bahnhofsgebäude ein wichtiger Faktor in der weiteren Entwicklung und gleichzeitig Eingangstor der Stadt für Besucher, die via Bahn nach Bürstadt kommen. Durch eine Modernisierung des Stadtbild prägenden Bahnhofgebäudes trägt man der Gesamtentwicklung des Bahnhofumfeldes Rechnung und trägt zu einer langfristigen und stabilisierenden Entwicklung bei, in dem darüber hinaus Nutzungen gestärkt und erweitert werden können.

Arbeitsstand/weitere Schritte

Zur Umsetzung ist eine Abstimmung mit dem Eigentümer erforderlich. Die entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten und Modernisierungsmaßnahmen sind im Vorfeld auf die Bedürfnisse der Nutzer zu prüfen.

III. Finanzierung:

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	100.000 €
Im Programm Aktive Kernbereiche Förderfähige Kosten (in EUR)	20.000 €
Förderpriorität	3

M_15d_Zwischennutzung/Abbruch/Verwertung Lagergebäude**I. Eckdaten:**

Gesamtmaßnahme	M_15_Maßnahmenbereich Bahnhof und Umfeld
Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Zwischennutzung/Abbruch/ Verwertung Lagergebäude
Einzelmaßnahmenummer:	M_15d
Durchführungszeitraum:	ab 2012
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Kostenart gem. RiLiSe	

II. Projektbeschreibung:**Ist-Situation/Problembeschreibung**

siehe M_15_Maßnahmenbereich Bahnhof und Umfeld

Ziele/Planung

Umnutzung/Wiedernutzung/Verwertung der ehemaligen Lagergebäude

Arbeitsstand/weitere Schritte

Im Vorfeld sind für die einzelnen Optionen die Nutzungen zu erheben. Hierbei kann im Vorfeld ein Nutzungskonzept erstellt werden, dass auf den Entwicklungspotenzialen des Gesamtbereichs im Zuge des Teilräumlichen Entwicklungskonzeptes abzuleiten ist.

III. Finanzierung:

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	€
Im Programm Aktive Kernbereiche Förderfähige Kosten (in EUR)	€
Förderpriorität	nachrangig

M_16_Ergänzende Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum

I. Eckdaten:

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Ergänzende Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum
Einzelmaßnahmennummer:	M_16
Durchführungszeitraum:	2015 ff.
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Kostenart gem. RiLiSe	VIII Wohnumfeldmaßnahmen

II. Projektbeschreibung:

Ist-Situation/Problembeschreibung

Der öffentliche Raum im Kernbereich von Bürstadt weist hinsichtlich Aufenthaltsqualität und Gestaltung Defizite auf.

Neben den zentralen Handlungsbereichen Haag'sches Gelände / Nibelungenstraße (M_13) sind dabei weitere punktuelle Aufwertungsmaßnahmen erforderlich.

Ziele/Planung

Ziel ist es, durch räumlich begrenzte Maßnahmen an Eingangsbereichen, Platzaufweitungen, Kreuzungen u.ä. Gestaltungsmaßnahmen durchzuführen. In diesem Zusammenhang sind an ausgewählten Bereichen Aufpflasterungen, Baumpflanzungen, Ergänzung von Mobiliar und Spielpunkten sowie Kunstobjekte geplant.

Arbeitsstand/weitere Schritte

Die genaue Festlegung von Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Erstellung des Teilräumlichen Konzepts M_12

III. Finanzierung:

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	350.000 €
Im Programm Aktive Kernbereiche Förderfähige Kosten (in EUR)	350.000 €
Förderpriorität	3

M_17_Herrichtung und Modernisierung für Zwischennutzungen

I. Eckdaten:

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Herrichtung und Modernisierung für Zwischennutzungen
Einzelmaßnahmennummer:	M_17
Durchführungszeitraum:	2015 ff.
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Kostenart gem. RiLiSe	XI Zwischennutzung

II. Projektbeschreibung:

Ist-Situation/Problembeschreibung

Im Kernbereich von Bürstadt befinden sich un- bzw. untergenutzte Flächen und Gebäude bzw. Räumlichkeiten, die teilweise die angrenzenden Bereiche negativ beeinflussen. Eine kurzfristige Umnutzung / Entwicklung dieser Örtlichkeiten ist in vielen Fällen jedoch nicht möglich. Dennoch sind die Potenziale möglichst zeitnah zu nutzen, um diese Flächen oder Räume wieder in das innerstädtische Nutzungsmosaik zurückzuführen.

Ziele/Planung

Die Strategie der Zwischennutzung dient der Wiederbelebung von leer stehenden Räumen und Liegenschaften. Sie trägt zur Weiterentwicklung von Standortqualitäten bei und bietet eine Chance zur Mitgestaltung in der Stadt. Die Finanzierung von Lösungen der Zwischennutzung hält Gebäude und Freiflächen im städtischen Bewusstsein und vermeidet Leerstand und Missnutzung.

Arbeitsstand/weitere Schritte

Konzeption und Vermittlung von Flächen erfolgt im Rahmen des Kernbereichs- und Geschäftsflächenmanagements.

III. Finanzierung:

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	100.000 €
Im Programm Aktive Kernbereiche Förderfähige Kosten (in EUR)	100.000 €
Förderpriorität	3

M_18_Entwicklung und Gestaltung Beethovenplatz

I. Eckdaten:

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Entwicklung und Gestaltung Beethovenplatz
Einzelmaßnahmenummer:	M_18
Durchführungszeitraum:	2015 ff.
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Kostenart gem. RiLiSe	VIII Wohnumfeldmaßnahmen

II. Projektbeschreibung:

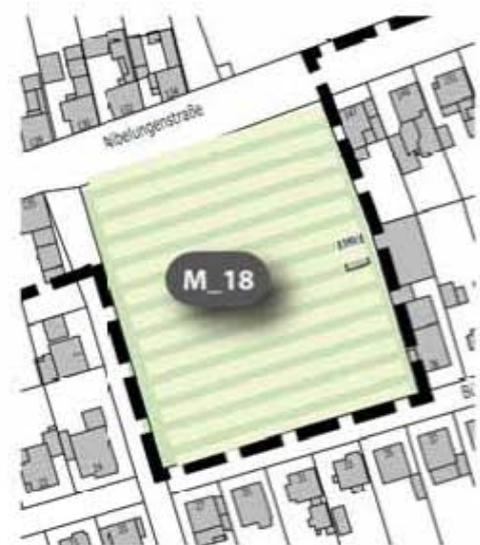
Ist-Situation/Problembeschreibung



Der Beethovenplatz liegt östlich des Bahnviadukts an der Nibelungenstraße und wird in den letzten Jahren nur gelegentlich für Flohmärkte und als Standort für den Zirkus genutzt. Der Platz ist mit Bäumen umsäumt und mit einer wasser-gebundenen Decke ausgebildet. Angesichts seiner Ausmaße von etwa 75 m x 85 m und des Gestaltungszustands wird der Platz durch Bewohner für eine spontane oder alltägliche Be-spielung nicht angenommen. Der derzeitige Ausbauzustand lässt jedoch auch öffentliche Sport- und Kulturveranstaltungen kaum zu.

Ziele/Planung

Ziel ist es, den Beethovenplatz städtebaulich in das Umfeld ein-zubinden und die Voraussetzungen für die Nutzung für Veran-staltungen und offene Freizeitaktivitäten zu schaffen. Gleich-zeitig ist zu prüfen, inwieweit Teilflächen einer Bebauung zu geführt werden können, um die städtebauliche Einbindung zu verbessern und die Chancen der Innenentwicklung zu nutzen.



Arbeitsstand/weitere Schritte

Für den Beethovenplatz ist zunächst ein Gestaltungskonzept in Alternativen zu entwickeln, durch das die Nutzung näher definiert wird und eine Teilbebauung geprüft wird.

III. Finanzierung:

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	500.000 €
Im Programm Aktive Kernbereiche Förderfähige Kosten (in EUR)	500.000 €
Förderpriorität	4

M_19a_Entwicklung Bereich Lächner / Bruchweide

I. Eckdaten:

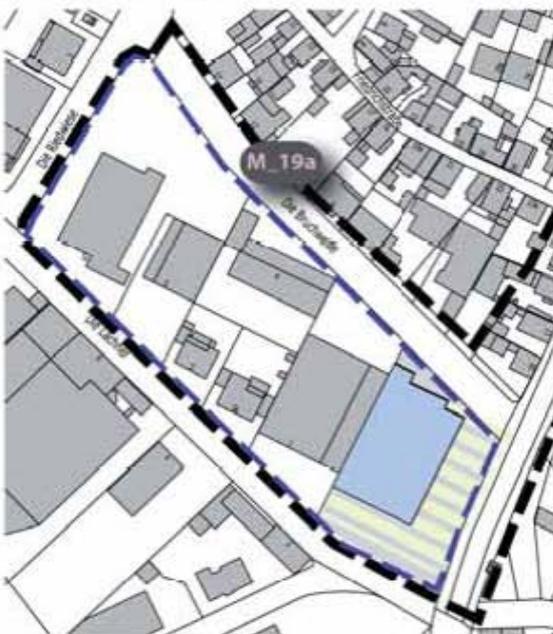
Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Entwicklung Bereich Lächner / Bruchweide
Einzelmaßnahmenummer:	M_19a
Durchführungszeitraum:	2012
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Kostenart gem. RiLiSe	I Vorbereitung

II. Projektbeschreibung:

Ist-Situation/Problembeschreibung

Das im Programmgebiet liegende Quartier zwischen den Straßen Die Lächner und Die Bruchweide ist durch strukturelle Schwächen gekennzeichnet. Hier befinden sich die Altstandorte der Lebensmittelmärkte Edeka-Neukauf und Aldi sowie weitere untergenutzte Liegenschaften. Diese Entwicklung prägt das Quartier sowie im Falle des Neukaufs auch die Ortseingangssituation negativ.

Ziele/Planung



Die gescheiterten Umnutzungsabsichten für den Neukauf (Lampertheimer Straße 21) erfordern neue Bemühungen, das Areal einer dem Standort angemessenen Nutzung zuzuführen.

Dabei soll vor dem Hintergrund weiterer untergenutzter Grundstücke durch ein Teilraumkonzept geklärt werden, welche Neuentwicklung für das Gesamtareal zwischen den Straßen Die Lächner und Die Bruchweide möglich ist.

Arbeitsstand/weitere Schritte

Für den Bereich zwischen den Straßen Die Lächner und Die Bruchweide ist ein Konzept in Alternativen zu entwickeln, das die Potenziale als innerstädtische Entwicklungsfläche erörtert.

III. Finanzierung:

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	15.000 €
Im Programm Aktive Kernbereiche Förderfähige Kosten (in EUR)	15.000 €
Förderpriorität	4

M_19b_Umnutzung Lampertheimer Straße 21 (ehem. Neukauf)

I. Eckdaten:

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Umnutzung Lampertheimer Straße 21 (ehem. Neukauf)
Einzelmaßnahmenummer:	M_19b
Durchführungszeitraum:	Ab 2013
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt nach Ankauf
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Kostenart gem. RiLiSe	X Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden Ggf. alternativ VI Ordnungsmaßnahme

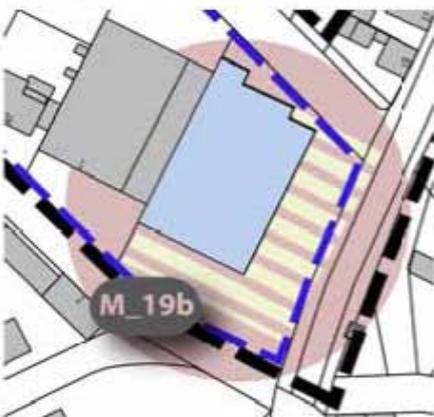
II. Projektbeschreibung:

Ist-Situation/Problembeschreibung

Der Leerstand des Neukaufs prägt die Ortseingangssituation sowie das Quartier negativ. Für das Gebäude war durch die Caritas Darmstadt ein Konzept zur Umnutzung durch ein soziales Projekt entwickelt worden, das jedoch aufgrund des nicht gesicherten wirtschaftlichen Betriebs der Einrichtung zurückgezogen werden musste.



Ziele/Planung



Die Stadt sieht auch nach Fortfall der bisher projektierten Nutzung weiterhin die Notwendigkeit, das Objekt in der innenstadtnahen Lage zu revitalisieren und einer angemessenen Nutzung zuzuführen.

Die Umnutzung der Immobilie hat Kosten für die Modernisierung zur Folge. Durch die Freiflächengestaltung ist die Aufwertung des Ortseingangs zu leisten.

Alternativ wird zu prüfen sein, ob das Entwicklungsziel nur durch einen Abbruch des Gebäudes erreicht werden kann.

Arbeitsstand/weitere Schritte

Die Entwicklung von Nutzungsperspektiven sowie die Ansprache von möglichen Trägern und Nutzern finden im Rahmen der Tätigkeit des Kernbereichs- und Geschäftsflächenmanagements statt.

III. Finanzierung:

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	Modernisierung	1.000.000 €
Im Programm Aktive Kernbereiche Förderfähige Kosten (in EUR)		500.000 €
Förderpriorität		3

M_20_Entwicklung Areal OLI II und angrenzende Flächen

I. Eckdaten:

Einzelmaßnahmenbezeichnung:	Entwicklung Areal OLI II
Einzelmaßnahmennummer:	M_20
Durchführungszeitraum:	2014 ff
Träger der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Eigentümer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Nutzer der Einzelmaßnahme:	Stadt Bürstadt
Kostenart gem. RiLiSe	I Vorbereitung VI Ordnungsmaßnahme

II. Projektbeschreibung:

Ist-Situation/Problembeschreibung

Das im Programmgebiet liegende Quartier zwischen den Straßen Krämersweide, Am Weiher und Am Jahnplatz/Jahnstraße ist aufgrund der vorgefundenen Bau- und Nutzungsstruktur und sowie der schlechten Bausubstanz im Flächennutzungsplan der Stadt Bürstadt als Innenentwicklungsfläche gekennzeichnet. Hier befinden sich die beiden Teilflächen des ehemaligen OLI-Werkes (Otto Limburg KG) sowie angrenzende Mischgebiets- und Wohngrundstücke.

Für den Bereich des OLI 1 wurde bereits die Entwicklung eines Wohnprojektes für ältere Menschen (Altersgruppe 55+) auf den Weg gebracht. Die Altlastensanierung sowie der Abbruch der Gebäude sind hier bereits erfolgt. Ein Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung. Auch für das Areal OLI II ist eine Entwicklung mit ähnlicher Ausrichtung geplant. Dabei ist die Entwicklung des Gesamt-Quartiers in die Überlegungen einzubeziehen.



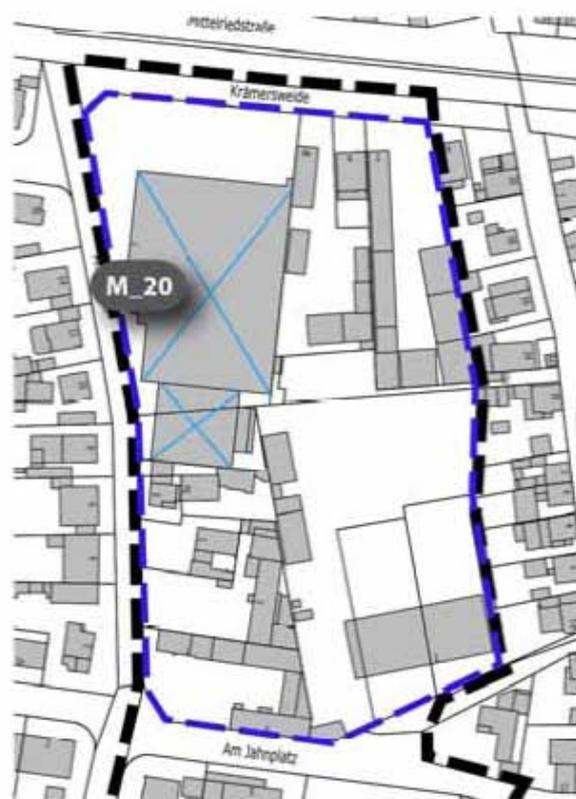
Ziele/Planung

Die Entwicklung der OLI-Werksflächen soll künftig zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens beitragen. Die möglichen Synergieeffekte durch die Nähe zu den Pflege- und Versorgungseinrichtungen des Altenheims werden in die Planungsvorstellungen und die Ausrichtung des Wohnangebots einbezogen.

Bei der Erschließung des OLI-Werks II ist jedoch die langfristige Entwicklung des Gesamtquartiers zu betrachten. Die Überplanung des OLI II soll daher auf Grundlage eines Gesamtkonzepts erfolgen.

Arbeitsstand/weitere Schritte

Das Areal OLI II soll als Bauland vorbereitet werden. Dazu sind die Konzeptentwicklung für das Gesamtquartier zwischen den Straßen Krämersweide, Am Weiher und Am Jahnplatz/Jahnstraße, der Abbruch, die Bauleitplanung sowie Leistungen der Projektsteuerung erforderlich.



III. Finanzierung:

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR) Teilraumkonzept Gesamtquartier	30.000 €
Im Programm Aktive Kernbereiche Förderfähige Kosten (in EUR)	30.000 €
Förderpriorität	3



Legende

- Grunderwerb
- Korridor für die Grundstückssuche
- Umgestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen
- Neuanlage Parkplätze
- Gebäudeabruch
- Modernisierung
- Neubau mit Anteil öffentlicher Nutzung innerhalb Raumkante
- Erstellung Teilraumkonzept

Maßnahmen

- M_12 Erstellung Teilraumkonzept Nibelungenstraße / „Haag“'sches Gelände / Wilhelminenstraße / Mainstraße / Martinstraße
- M_13a Verbindung Nibelungenstraße / „Haag“'sches Gelände
- M_13b Gestaltungsmaßnahmen Nibelungenstraße
- M_13c Umgestaltung „Haag“'sches Gelände als zentraler Stadtplatz
- M_13d Umnutzung städtische Liegenschaft Wilhelminenstraße 1
- M_14a Entwicklung Areal Mainstraße 14-20
- M_14b Modernisierung Mainstraße 1 (Heiser und Friedrich) - Stadtbild prägendes Gebäude
- M_14c Anlage Parkplatz Mainstraße 5
- M_15a Teilraumkonzept Bahnhofsbereich
- M_15b Gestaltungsmaßnahmen Bahnhofsumfeld, Aufenthaltsbereiche, ruhender Verkehr
- M_15c Modernisierung Bahnhofsgelände / Aufwertung der Nutzung - Stadtbild prägendes Gebäude
- M_15d Zwischennutzung / Abruch / Verwertung Lagergebäude
- M_16 Ergänzende Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum (Beispiele)
- M_18 Entwicklung und Gestaltung Beethovenplatz
- M_19a Teilraumkonzept Bereich Lächner / Bruchweide
- M_19b Umnutzung Lamportheimer Straße 21 (ehem. Neukauf)
- M_20 Entwicklung Areal OLI II und angrenzende Flächen

Maßnahmenplan

NH | ProjektStadt

8.

8. Zeit- und Finanzierungsplanung

8.1 Zeit- und Maßnahmenplan

Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Umsetzungszeitraum								
		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
I	Vorbereitung									
M_01	Integriertes Handlungskonzept		■							
M_02	Einzelhandelsstrukturgutachten		■							
M_06	Wohnraumentwicklungskonzept (50%)			■						
M_07	Aufstellung eines Gestaltungsleitbildes (Konzept)			■						
M_08	Parkraum- und Verkehrskonzept			■						
M_12	Teilraumkonzept (Nibelungenstraße / Haag'sches Gelände / Mainstraße bis Martinstraße)			■						
M_15a	Teilraumkonzept Bahnhofsumfeld				■					
M_19a	Teilraumkonzept Lächner / Bruchweide					■				
M_20	Teilraumkonzept OLI und angrenzende Flächen					■				
II	Steuerung									
	Beitrag Zentrum Aktive Kerne		■	■	■	■	■	■	■	■
M_03, M_04, M_05	Kernbereichsmanagement, City- und Geschäftsfächenmanagement		■	■	■	■	■	■	■	■
IV	Öffentlichkeitsarbeit									
	Informationsveranstaltung		■							
	Sonstige Öffentlichkeitsarbeit (Erstellung Homepage, etc.)			■	■	■	■	■	■	■
	Informationsbroschüre für Bürger			■	■	■	■	■	■	■

Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Umsetzungszeitraum							
		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
IX	Neubau von Gebäuden								
M_13c	Ergänzungsgebäude Wilhelminenstraße / Haag'sches Gelände - öffentlich genutzter Anteil								
X	Modernisierung und Instandsetzung								
M_10	Anreizprogramm Ladenlokale								
M_14b	Modernisierung Mainstraße 1 (Heiser & Friedrich) (Maßnahmenbereich 2)								
M_15c	Modernisierung Bahnhofsgebäude								
M_19b	Umnutzung Lampertheimer Str. 21 (ehem. Neukauf)								
XI	Zwischennutzung								
M_17	Herrichtung und Modernisierung für Zwischennutzungen								
	Verfügungsfonds								
M_11	Verfügungsfonds								

8.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Priorität	2008	2009	2010	2011	2012 ff.	Gesamt förderfähige Kosten	Nicht förderfähige Kosten	Gesamtkosten
I	Vorbereitung							266.000		
M_01	Integriertes Handlungskonzept	1	70.000					70.000		70.000
M_02	Einzelhandelsstrukturgutachten	1	20.000					20.000		20.000
M_06	Wohnraumentwicklungskonzept (50%)	1			21.000			21.000	21.000	42.000
M_07	Aufstellung eines Gestaltungseitbildes (Konzept)	1		25.000				25.000		25.000
M_08	Parkraum- und Verkehrsleitkonzept	1	20.000					20.000		20.000
M_09	Ergänzende Untersuchungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes	1		15.000				15.000		15.000
M_12	Teilraumkonzept (Nibelungenstraße / Haag'sches Gelände / Mainstraße bis Martinstraße)	1	35.000					35.000		35.000
M_15a	Teilraumkonzept Bahnhofsbereich	2		15.000				15.000		15.000
M_19a	Teilraumkonzept Lächner/Bruchweide	4			15.000			15.000		15.000
M_20	Teilraumkonzept OLI und angrenzende Flächen	3				30.000		30.000		30.000
II	Steuerung							600.000		
	Beitrag Zentrum Aktive Kerne		30.000					30.000		30.000
M_03, M_04, M_05	Kembereichsmanagement, City- und Geschäftsfächenmanagement	1	245.000				325.000	570.000		570.000
III	Vergütung von Beauftragten									
IV	Öffentlichkeitsarbeit							85.000		
	Informationsveranstaltung		5.000					5.000		5.000
	Sonstige Öffentlichkeitsarbeit (Erstellung Homepage, etc.)			10.000	20.000		40.000	70.000		70.000
	Informationsbroschüre für Bürger			5.000			5.000	10.000		10.000
V	Grunderwerb							820.000		
M_13a	Verbindungsgrundstück Nibelungenstraße / Haag'sches Gelände	1		310.000	190.000			500.000		500.000
M_14a	Mainstraße 16	3					200.000	200.000		200.000
M_14c	Mainstraße 5	2				120.000		120.000		120.000
VI	Ordnungsmaßnahmen							250.000		
M_13a	Abbruch Verbindungsgrundstück Nibelungenstraße/ Haag'sches Gelände	1			70.000			70.000		70.000
M_13c	Abbrüche Wilhelminenstraße 12, 14 und 18	1			70.000			70.000		70.000
M_14a	Abbrüche Mainstraße 14 und 16	2				60.000		60.000		60.000
M_14c	Abbruch Mainstraße 5	2				50.000		50.000		50.000

Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Priorität	2008	2009	2010	2011	2012 ff.	Gesamt förderfähige Kosten	Nicht förderfähige Kosten	Gesamt-kosten
VII	Verbesserung Verkehrsverhältnisse							410.000		
M_14a	Herstellung von Parkplätzen an der Mainstraße (15 Stück)	2			40.000			40.000		40.000
M_14c	Anlage Parkplatz auf Grundstück Mainstraße 5 (Ersatz „Haag’sches Gelände“)	2				70.000		70.000		70.000
M_15b	Gestaltungsmaßnahmen Bahnhofsumfeld (ruhender Verkehr, u.a.)	3					300.000	300.000		300.000
VIII	Wohnumfeld							2.000.000		
M_13a	Gestaltungsmaßnahmen Verbindungsgrundstück Nibelungenstraße / Haag’sches Gelände	1				200.000		200.000		200.000
M_13b	Gestaltungsmaßnahmen Nibelungenstraße	1			150.000			150.000		150.000
M_13c	Umgestaltung Haag’sches Gelände als zentraler Stadtplatz	1				800.000		800.000		800.000
M_16	Ergänzende Gestaltungsmaßnahmen öffentlicher Raum	4					350.000	350.000		350.000
M_18	Umgestaltung Beethovenplatz	4					500.000	500.000		500.000
IX	Neubau von Gebäuden							400.000		
M_13c	Ergänzungsgebäude Wilhelminenstraße / Haag’sches Gelände - öffentlich genutzter Anteil	3					400.000	400.000	800.000	1.200.000
X	Modernisierung und Instandsetzung							890.000		
M_10	Anreizprogramm Ladenlokale	1			45.000	45.000	60.000	150.000		150.000
M_13d	Modernisierung Wilhelminenstraße 1	1			100.000			100.000		100.000
M_14b	Modernisierung Mainstraße 1 (Heiser & Friedrich)	1			120.000			120.000	480.000	600.000
M_15c	Modernisierung Bahnhofsgebäude	3					20.000	20.000	80.000	100.000
M_19b	Umnutzung Lampertheimer Str. 21 (ehem. Neukauf)	3				250.000	250.000	500.000		500.000
XI	Zwischennutzung							100.000		
M_17	Herrichtung und Modernisierung für Zwischennutzungen	3				100.000		100.000	50.000	150.000
	Verfügungsfonds							50.000		
M_11	Verfügungsfonds	1		20.000			30.000	50.000	50.000	100.000
	Summe		425.000	400.000	841.000	1.725.000	2.480.000	5.871.000	1.481.000	7.352.000

Finanzierung von Projekten über andere Förderprogramme

1	Bund-Länder-Programm zur Förderung der energetischen Modernisierung sozialer Infrastruktur:	M_13d Modernisierung Wilhelminenstraße 1	Beantragt	1.000.000
2	Förderprogramm Lokale Ökonomie		Bewilligt	900.000

9.

9. Künftige Organisations- und Beteiligungsstruktur

Nach der Vorlage des integrierten Handlungskonzeptes müssen im nächsten Schritt nun geeignete Strukturen für die Umsetzung der Maßnahmen geschaffen werden. Die Strukturierung des weiteren Prozesses ist dabei eine zentrale Aufgabe des Kernbereichsmanagements, dass auch bei der Durchführung Umsetzungsprozesses eine zentrale Rolle einnimmt. Berücksichtigt werden müssen insbesondere folgende Aspekte:

■ Kernbereichsmanagement

Nach den Vorgaben des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung ist das Kernbereichsmanagement für die Programmkommunen obligatorisch. Wobei die Aufgabe aufgrund des Aufwands nicht von der Kommune selbst erbracht werden sollte.

Das Kernbereichsmanagement ist als zentraler „Kümmerer“ und „Motor“ für die Programmumsetzung innerhalb der Kommune verantwortlich und koordiniert und bündelt in Absprache mit dem AK Verwaltung, dem Citymanagement und der Lokalen Partnerschaft die zukünftige Kernbereichsentwicklung.

■ AK Verwaltung

Der Arbeitskreis der Verwaltung setzt sich aus Kämmerei, Bauamt, Kulturbeauftragten Bauverwaltungsamt sowie dem Bürgermeister zusammen und ist ebenfalls ein wichtiger Faktor in der Kernbereichsentwicklung. Dieser Kreis schafft von Seiten der jeweiligen Ämter die Voraussetzungen für

die Umsetzung des Programms und steht in engem Austausch mit dem Kernbereichsmanagement sowie mit der Kommunalpolitik Bürstadts

■ Citymanagement

Das Citymanagement ist in Bürstadt bereits im Vorfeld installiert worden und soll zukünftig die Kernbereichsentwicklung proaktiv begleiten und fördern. Dabei ist der intensive Austausch mit dem Kernbereichsmanagement für eine positive Gesamtentwicklung unabdingbar. Das Citymanagement wird bei seiner Aufgabe von dem Kernbereichsmanagement unterstützt. Möglich wäre hier im Vorfeld ein fachspezifisches Coaching, das den Citymanager nur in den ersten Jahren begleitet und diesen fit macht für die weitere selbstständige Ausführung dieser Position.

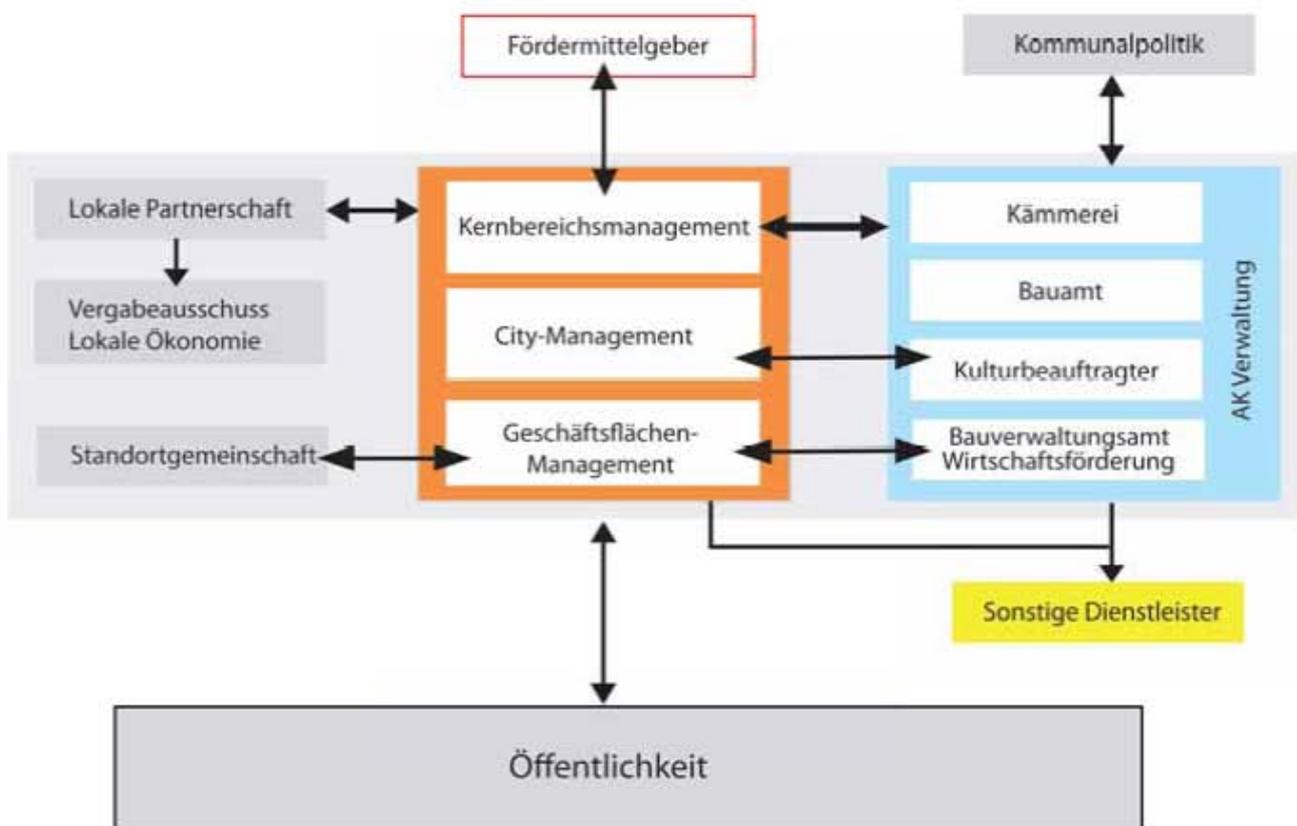
■ Geschäftsflächenmanagement

Das Geschäftsflächenmanagement ist in Bürstadt ein wichtiger Faktor im weiteren Umgang mit den zur Verfügung stehenden Immobilien (Leerstände). Dabei wird es zukünftig um die Wiedernutzung leer stehender Ladenlokale gehen. Hierzu gehört nicht zuletzt das Aufzeigen von Nutzungsmöglichkeiten und -alternativen. Das Geschäftsflächenmanagement liegt in der Verantwortung des Bauverwaltungsamts. Die Aufgaben werden durch das Bauverwaltungsamt sowie das Kernbereichsmanagement wahrgenommen. Hier sind die Schnittstellen noch zu definieren.

Mit den Eigentümerinnen und Eigentümern sind hier spezielle Netzwerke und Kommunikationsstrukturen aufzubauen. Wichtig ist insbesondere ein Monitoring über Leerstände, Unternutzungen, Verkaufsabsichten etc., die ein gezieltes Intervenieren möglich macht. Objektbezogen sollten hier Perspektiven für eine künftige Nutzung sowohl in baulicher als auch in wirtschaftlicher Hinsicht aufgezeigt werden. Eine solche Kommunikation erfordert eine sehr hohe Vertrauensbasis, die sich das Kern- und Geschäftsflächenmanagement erarbeiten muss.

■ Lokale Partnerschaft

Die Lokale Partnerschaft setzt sich aus örtlichen Akteuren aus Verwaltung, Politik und Privaten zusammen. Diese berät und entscheidet als Gremium über die zukünftige Entwicklung des zentralen Kernbereichs von Bürstadt. Dabei findet ein intensiver Austausch mit dem Kernbereichsmanagement statt. Darüber hinaus gibt die Lokale Partnerschaft Empfehlungen von Projekten im Zusammenhang mit dem LÖP an den Vergabeausschuss.



■ Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Umsetzung der Maßnahmen sind geeignete Formen der Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern zu definieren. Dabei sollten maßnahmenbezogen geeignete Methoden eingesetzt werden und ggf. spezielle Zielgruppen angesprochen und eingebunden werden (z.B. Kinder über die Schule, Senioren und Seniorinnen über das Altenzentrum).

Zudem muss eine Struktur für die Einbindung der Stadtöffentlichkeit in das Programm Aktive Kernbereiche geschaffen werden. Dies beinhaltet die Durchführung von öffentlichen Diskussionsveranstaltungen, die Information der lokalen Medien, ggf. den Aufbau eines eigenen Internetauftritts etc.

■ Standortgemeinschaft

Die Standortgemeinschaft baut auf die Kooperation der örtlichen Akteure untereinander auf und basiert auf der Idee der Business Improvement Districts. Somit sollen in Bürstadt die Eigentümer und Gewerbetreibenden in einem zusammenhängenden Gebiet aktiviert und motiviert werden, eine Kooperation miteinander einzugehen, die nachhaltig die Entwicklung des Teilgebietes im Kernbereich von Bürstadt stärkt. In diesem Zusammenhang ist der Austausch mit dem Geschäftsflächenmanagement unerlässlich um frühzeitig mögliche Fehlentwicklungen (Leerstand, Mindernutzungen) zu vermeiden und entsprechende Gegenmaßnahmen zu treffen. Hierbei ist unter anderem die Verbesserung des Branchenmixes durch Zwischennutzungen von Einzelhändlern möglich, die in einer Startphase anteilig über die Standortgemeinschaft/ Verfügungsfonds gefördert werden könnten.

10.

Zusammenfassung

Das Integrierte Handlungskonzept stellt den Handlungsrahmen für die Umsetzung des Förderprogramms „Aktive Kernbereiche“ und damit die Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Bürstädter Innenstadt dar.

Das Bürstädter Programmgebiet der „Aktiven Kerne“ hat eine Größe von 34,5 ha und umfasst grundsätzlich den erweiterten Innenstadt- und Geschäftsbereich entlang der Achsen Mainstraße und Nibelungenstraße sowie angrenzende gemischt genutzte Quartiere. Darüber hinaus befinden sich im Programmgebiet innenstadtnahe, vornehmlich gewerblich strukturierten Konversions- und Entwicklungsflächen, mit deren Entwicklung besondere Impulse für die Innenstadt zu erwarten sind: die Flächen der ehemalige OLI-Werke, Teilflächen eines Gewerbegebiets mit Handelsleerständen (ehem. Neukauf und Aldi) sowie der Bahnhof mit ungenutzten bzw. mindergenutzten Flächen.

Das Konzept fußt auf eine breit angelegte Analyse, die auf Grundlage von bestehenden Gutachten (insbesondere das Einzelhandlungsstrukturgutachten der GMA, Datenrecherchen, Begehungen, Experteninterviews sowie Befragungen der Eigentümer und Gewerbetreibenden erstellt wurde.

Stärken-/Schwächen-Analyse

Als wesentliche Stärken Bürstadt und seiner Innenstadt können genannt werden:

- Die gute Anbindung Bürstadts zu den beiden Metropolregionen Rhein-Main und Rhein-Neckar. Bürstadt ist daher ein guter Wohnstandort hinsichtlich der Nähe zu Mannheim sowie Darmstadt und Frankfurt.
- Die Profilierung Bürstadt mit dem Thema Solarenergie: Mit der 2008 gestarteten Dachkampagne „Entente Solare“ versucht Bürstadt sich durch Werbekampagnen und Veranstaltungsaktionen weiter als Solarstandort zu positionieren.
- Die aktive Baulandpolitik durch die stadteigene Bürstädter Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbh (BGE). So konnten in den letzten Jahren durch die Erschließung neuer Wohngebiete neue Einwohner aufgrund attraktiver Konditionen gewonnen und den allgemeinen Tendenzen rückläufiger Bewohnerzahlen entgegen gewirkt werden.
- Das rege Vereinsleben (ca. 100 Vereine).
- Das (noch) breite Sortimentangebot im Einzelhandel mit inhabergeführten Geschäften.
- Das sehr gute Parkplatzangebot in der Nähe der Geschäfte.

Dagegen konnten folgende Schwächen identifiziert werden:

- In seiner Funktion als Mittelzentrum steht Bürstadt in direkter Konkurrenz zu den benachbarten Mittelzentren im Verdichtungsraum.
- Bürstadt weist eine geringe allgemeine Einzelhandelszentralität auf (62%). In den Hauptgeschäftsbereichen besteht kaum hochwertiger Besatz. Viele Geschäfte befinden sich in einer „Streulage“. Z.T. sind Leerstände vorhanden.
- Der Kernbereich ist gekennzeichnet durch

Mängel im Stadtbild (Ortseingänge, Fassaden, Begrünung, innerstädtische Freiflächen); ein entsprechend ausgeprägter historischer Ortskern existiert nicht. An Gebäuden besteht Modernisierungs- und Gestaltungsbedarf.

- Die öffentlichen Freiräume im Kernbereich weisen hohe Defizite hinsichtlich Gestaltung, Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität auf.
- Mit gewerblichen Leerständen und Branchen sowie dem Bahngelände bestehen innenstadtnahe Bereiche mit hohem Umstrukturierungsbedarf.

Leitlinien der Kernbereichsentwicklung

Auf Grundlage der Bestandsanalyse und der intensiven Diskussion der Lokalen Partnerschaft werden die folgenden Leitlinien für die weitere Kernbereichsentwicklung aufgestellt:

- Zurück in die Innenstadt: Jedes Vorhaben in der Stadt Bürstadt, das Relevanz für die Stadtentwicklung hat, ist zukünftig daraufhin zu prüfen, ob es im Kernbereich durchgeführt werden kann und welche Auswirkungen bzw. Impulse für den Kernbereich damit verbunden sind
- Der Kernbereich ist als attraktiver Handels- und Dienstleistungsstandort weiterzuentwickeln. Dabei gilt es primär, die Innenstadtnutzungen im Bereich der Nibelungenstraße und Marktstraße zu konzentrieren und einen breiten Branchenmix aufzubauen.
- Der Kernbereich ist als versorgungsnaher und urbaner Wohnstandort zu erhalten und auszubauen. Die Entwicklung und Erhaltung des baulichen Bestandes und die Schaffung eines attraktiven Wohnum-

feldes, aber auch die Berücksichtigung der weiteren demografischen Entwicklung sind hier wesentliche Handlungsansätze.

- Der Kernbereich ist als Ort der Begegnung und der Identifikation zu entwickeln. Zielsetzung ist die Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sowie die Aufwertung des Stadtbildes.
- Bei der Weiterentwicklung des Kernbereichs sind die jeweiligen Bedürfnisse der Menschen verschiedener Generation und kultureller Herkunft zu berücksichtigen.
- Bürstadt muss ein eigenes Profil nach innen und außen entwickeln, um sich langfristig von den umgebenden Standorten abzuheben.

Maßnahmen und Strategien

Ziel des in Bürstadt auf den Weg gebrachten Prozesses im Aktiven Kernbereich ist es, eine nachhaltig wirkende Belebung der Innenstadt zu gestalten. Dies ist nur in einer integrierten Herangehensweise möglich, in der die Innenstadt als Gesamtheit verschiedener Ansprüche, Nutzungen und Akteure begriffen wird.

Durch bauliche Maßnahmen der öffentlichen Hand sowie von privaten Eigentümern sollen dabei die Nutzungsqualität, die Aufenthaltsqualität und das Erscheinungsbild des Kernbereichs nachhaltig gesteigert werden.

Im Integrierten Handlungskonzept werden drei prioritäre Maßnahmenbereiche entwickelt:

1. Der Zentrale Innenstadtbereich als wichtigster Handlungsbereich: der verkehrsberuhigte Bereich der Nibelungenstraße und das „Haag´sche Gelände“ (große innerstädtische

Freifläche) sollen funktional und gestalterisch zusammengeführt und als gewerblicher und kommunikativer Mittelpunkt und Anker der Innenstadt ausgestaltet werden.

2. Im Bereich Mainstraße sollen die bestehenden Defizite beseitigt werden, in dem die Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung des Areals Mainstraße 14-20, das durch eine Brachfläche sowie auffällige Gebäude geprägt ist, geschaffen werden.

Das sog. Wohn- und Geschäftshaus Mainstraße „Heiser und Friedrich“ – ein langjähriger Leerstand in prominenter Lage neben dem historischen Rathaus – soll modernisiert und umgenutzt werden.

3. Bahnhof und Umfeld. Hier sollen das Gesamterscheinungsbild und die Nutzerfreundlichkeit des Bahnhofsbereiches aufgewertet und die Voraussetzungen für ein geordnetes Parken geschaffen werden.

Darüber hinaus sind langfristig weitere Maßnahmen geplant:

4. Entwicklung und Gestaltung des Beethovenplatzes als Veranstaltungsort am östlichen Rand des Programmgebietes
5. Reaktivierung der großflächigen Gewerbebrachen am südlichen Rand des Programmgebietes (Aldi, Neukauf)
6. Neuordnung und Erschließung des ehemaligen Werkgeländes OLI II und der angrenzenden Flächen als wichtige innerstädtische Entwicklungsfläche für den Wohnungsbau am östlichen Rand des Programmgebietes

Die baulichen Maßnahmen sollen durch kontinuierlich bereitstehende Instrumente flankiert werden, die die Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Umsetzung schaffen:

- Tätigkeit des Kernbereichsmanagements als zentraler Kümmerer und Steuerer in der Umsetzung des Programms
- Tätigkeit des Citymanagements sowie
- Tätigkeit des Geschäftsflächenmanagements als zentraler Ansprechpartner und Kümmerer für den Einzelhandel u.a. mit dem Ziel einer vorausschauenden Steuerung Einflussnahme der Geschäftsflächenentwicklung
- Aufstellen eines Bebauungsplan zentraler Versorgungsbereich zur planungsrechtlichen Sicherung des zentralen Geschäftsbereichs
- Bildung einer Standortgemeinschaft und Gründung eines Verfügungsfonds zur Mobilisierung der Geschäftstreibenden und Eigentümer
- Erarbeiten eines Gestaltungsleitbildes für Fassaden, Werbeanlagen, Beleuchtung und Außenbestuhlung
- Erstellung eines Wohnraumentwicklungskonzepts zur langfristigen Ausrichtung der städtischen Wohnungsbaupolitik
- Erarbeitung eines Parkraum- und Verkehrsleitkonzepts zur Optimierung und Wegweisung des ruhenden Verkehrs
- Aufstellen einer Sanierungssatzung zur Ermöglichung der erhöhten Abschreibung notwendiger privater Investitionen zur Behebung baulicher Mängel
- Beratungsleistungen für Eigentümer und Gewerbetreibende

- Bündelung und Erweiterung der Beratungsleistungen für private Akteure (z.B. energetische Modernisierung, Fördermöglichkeiten, Architektonische Gestaltung, Unternehmensgründung, Ladengestaltung)
- Aktivierung der Öffentlichkeit und privater Investitionen zur Mitwirkung am Planungs- und Umsetzungsprozess sowie regelmäßige Durchführung von kulturellen und sportlichen Veranstaltungen und anderen innenstadtbezogenen Events zur stetigen Belebung der Innenstadt.

Durchführung des Programms

Lokale Ökonomie

Aufgrund des besonderen Handlungserfordernisses im Bezug schwach besetzte und abgängiger Branchen in der Innenstadt wurde die Stadt Bürstadt in das EFRE Förderprogramm „Lokale Ökonomie“ (LÖP) aufgenommen. Während das Programm „Aktive Kernbereiche“ den Schwerpunkt bei den öffentlichen Maßnahmen setzt, fördert das LÖP explizit private Investitionen im gewerblichen Bereich wie Investitionen zur Bestandssicherung ansässiger Gewerbetreibender sowie von Gründern zur Neuansiedlung. Die Höhe der Förderung wird dabei je nach Lage differenziert: durch die höhere Förderung im „Zentralen Kernbereich“ im Gegensatz zum „Sonstigen Kernbereich“ soll die Konzentration der Geschäftflächen gestärkt werden.

Quellenverzeichnis

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune;
<http://wegweiser-kommune.de/>;
Demographiebericht Bürstadt, 2007

Hessisches Statistisches Landesamt (HSL),
Gemeindestatistik 2005 bis 2008

Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr
und Landesentwicklung (HMWVL): Leitlinien
zum Förderprogramm „Aktive Kernbereiche
in Hessen“, 2009

Immobilienscout 24;
www.immobilienscout24.de

Immonet; www.immonet.de

Industrie- und Handelskammer (IHK)
Darmstadt: Gewerbliche Mietpreise und
Wirtschaftsdaten 2009

Institut für Handelsforschung (IFH), 2006

Radroutenplaner Hessen; [http://www.
radroutenplaner.hessen.de/rph_
themenrouten_01.asp](http://www.radroutenplaner.hessen.de/rph_themenrouten_01.asp)

Regierungspräsidium Darmstadt; Regionalplan
Süd Hessen – Entwurf 2009

Stadt Bürstadt / Homepage der
Stadtverwaltung

Stadt Bürstadt; Denkmalliste Stadt Bürstadt

Stadt Bürstadt; Gesellschaft für Markt-
und Absatzforschung mbh (GMA):
Strukturgutachten für den Einzelhandel im
Mittelzentrum, Ludwigsburg 2009

Stadt Bürstadt; Ekom 21: Einwohnerdaten
Aktiver Kernbereich, 2009

Stadtplan 2001; www.1001-stadtplan.de

Statistisches Bundesamt Deutschland
(Destatis); www.destatis.de;
Haushaltsvorausberechnung 2025

Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN); [http://
www.vrn.de/presse/2001/artikel/02954/](http://www.vrn.de/presse/2001/artikel/02954/)

Anhang

Auswertung der Befragung [Eigentümer und Gewerbetreibende]¹

I. Hintergrund

Im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Aktive Kernbereiche in Hessen“ wurde in der Stadt Bürstadt eine Befragung (Fragebogen) der Eigentümer und Gewerbetreibenden des abgegrenzten Aktiven Kernbereichs durchgeführt.

Ziel der Befragung ist zum einen die Erhebung von Informationen zur Erstellung des Integrierten Handlungskonzeptes, das als Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Aktiven Kernbereichs Maßnahmen konzipiert, zum anderen sollten hieraus Anregungen für ein mögliches Citymanagement gewonnen werden.

Inhaltlich wurden folgende Aspekte erhoben:

- Eigentumsverhältnissen
- zukünftige Entwicklung
- Anregungen und Kritik

Die Ergebnisse der Befragung werden nachstehend zusammenfassend erläutert, um daraus Handlungsempfehlungen (Integriertes Handlungskonzept) für die Entwicklung des Kernbereichs abzuleiten.

II. Ergebnisse der Eigentümer- und Gewerbetreibendenbefragung

Im Zuge der Befragung wurde an 713 Eigentümer und Gewerbetreibende im Kernbereich der Fragebogen versandt, von denen sich 110 zurückmeldeten. Der daraus resultierende Rücklauf beträgt ca. 15,4%.

ALLGEMEINE ANGABEN

1. Zu welcher der folgenden Kategorien zählen Sie sich?

Von den 110 beantworteten Fragebögen wurde die Mehrheit von Eigentümern (85=77,3%) im Kernbereich ausgefüllt. Ein geringerer Anteil (16=14,5%) ist Gewerbetreibende und Eigentümer. Lediglich 8 (=7,3%) Fragebögen wurden von Personen ausgefüllt, die zur Gruppe der Gewerbetreibenden zählt.

	Anzahl	%
k.A.	1	0,9%
Eigentümer	85	77,3%
Eigentümer +Gewerbetreibender	16	14,5%
Gewerbetreibender	8	7,3%

¹ Der Anhang zur Auswertung (SPSS Häufigkeitsverteilung sowie die Aufführung der Nennung aller offenen Fragen) befinden sich auf der mitgelieferten CD-Rom.

2. Seit wann betreiben/besitzen Sie Ihr Ladenlokal/Immobilie in Bürstadt?

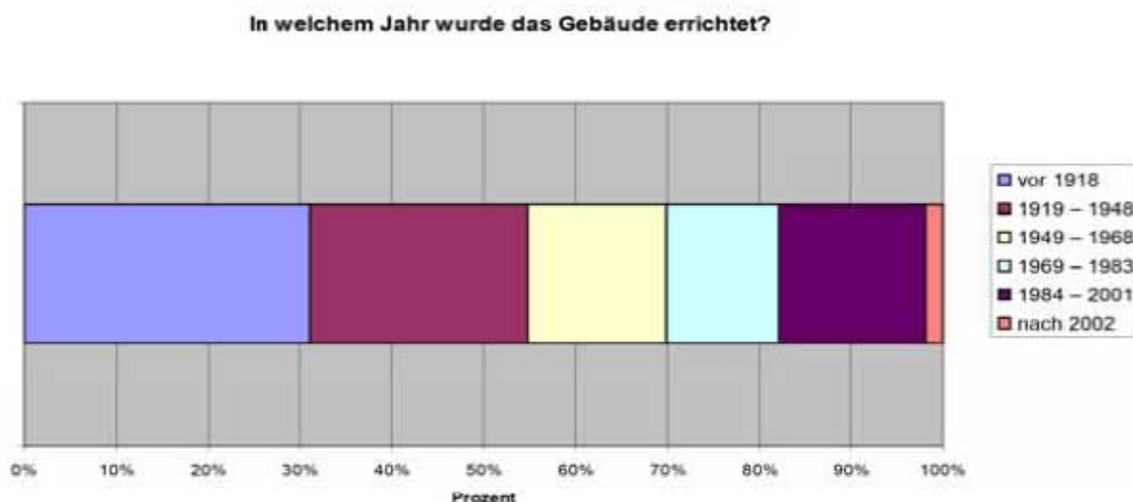
Insgesamt besitzen/betreiben 66 der Befragten (=60,0%) ihre Immobilie/ihr Ladenlokal seit mehr als 15 Jahren in Bürstadt. 31 (=28,2%) besitzen/betreiben ihre Immobilie/Ihr Ladenlokal seit 1 bis 15 Jahren. Damit ist der Großteil der Eigentümer bzw. Gewerbetreibenden seit mehr als 10 bzw. 15 Jahren in Bürstadt. Lediglich 14 Eigentümer besitzen Ihr Eigentum seit 10 bis 15 Jahren.

Insgesamt fällt hierbei auf, dass der Großteil der Gewerbetreibenden sein Geschäft mehr als 15 Jahre betreibt (14=58,3%). Zwischen 10 und 15 Jahren wird das Geschäft von 12,5% (=3) sowie zwischen 1 und 5 Jahre von 16,7% (=4) betrieben. Nur ein geringer Anteil (2=8,3%) betreibt sein Geschäft erst zwischen 5 und 10 Jahre.

Allgemein	Eigentümer		Gewerbetreibende			
	Anzahl	%	Anzahl	%		
k.a.	13	11,8	12	11,9	1	4,2
1 bis 5 Jahre	8	7,3	5	5,0	4	16,7
5 bis 10 Jahre	9	8,2	8	7,9	2	8,3
10 bis 15 Jahre	14	12,7	14	13,9	3	12,5
mehr als 15 Jahre	66	60,0	62	61,4	14	58,3
gesamt	110	100,00%	101	100,10%	24	100,00%

3. In welchem Jahr wurde das Gebäude errichtet?

Ein Großteil der der Befragten gab an, dass ihr Gebäude in der Zeit vor 1918 bis 1948 errichtet wurde. Hierzu haben sich 97 Befragte geäußert und 13 machten keine Angaben.



Gruppierung	Baualtersklasse	Zeitraum	Anzahl
1	A, B	vor 1918 (Fachwerk) vor 1918	33
2	C	1919 – 1948	25
3	D, E	1949 – 1968	16
4	F, G	1969 – 1983	13
5	H, I	1984 – 2001	17
6	J	nach 2002	2

4. Besitzen Sie noch weitere Ladenlokale/Immobilien in Bürstadt?

101 (=91,8%) der Befragten besitzt/betreibt zum Zeitpunkt der Befragung eine Immobilie/ein Ladenlokal im Kernbereich. Von den Befragten ist ein Großteil nur Eigentümer. 16 Personen hiervon sind zu der Gruppe der Gewerbetreibenden zu zählen. Ein geringer Anteil (6) der Gewerbetreibenden besitzt mehr als ein Ladenlokal, bzw. der Eigentümer (11) mehr als eine Immobilie im Kernbereich.

	Eigentümer	Gewerbetreibender	E + G
Ja	11	6	17
Nein	73	10	83
k. A.	1	1	1
2-3 Läden/Immobilien	9	5	14
> 3 Läden/Immobilien	1	1	2

17 Eigentümer besitzen mehr als eine Immobilie im Kernbereich, wobei hiervon 14 Eigentümer mehr als 2-3 Immobilien und zwei mehr als 3 Immobilien besitzen.

EIGENTÜMER IM KERNBEREICH

5. Wie wird Ihre Immobilie derzeit genutzt?

Der Großteil der bestehenden Immobilien wird derzeit zum Wohnen (94=93,1%) genutzt. Die Nutzung für Handwerk und Gewerbe sowie Einzelhandel machen hierbei nur einen geringen Teil (12=11,9% und 18=17,8%) aus. Der Anteil der Praxis- und Büroräume fällt in diesem Zusammenhang eher gering aus (9=8,2%).

Nutzung	Wohnen	Gewerbe	Einzelhandel	Praxis	Fälle
Nutzung allgemein	94	12	18	9	94

5.1. Wie ist der derzeitige Nutzungsstatus ihrer Immobilie

Die Immobilien werden größtenteils von den Eigentümern selbst genutzt (72=73,3%). Die Eigennutzung der Immobilie bezieht sich hierbei zum größten Teil (58=77,1%) aufs Wohnen. Ein geringer Anteil entfällt auf Gewerbe und Handwerk (7=9,7%), Einzelhandel (6=8,3%) und Praxis bzw. Büroräume (2=2,8%).

Von den insgesamt 94 Angaben zu dieser Frage, gaben 48 (=47,5%) der Eigentümer an, dass Ihre Immobilie vermietet wird. Der Großteil der vermieteten Immobilien (37=77,1%) wird zum Wohnen genutzt. Auf den Einzelhandel entfallen 11 (=22,9%) Nennungen, Praxis bzw. Büroräume (7=14,6%) und Gewerbe und Handwerk (4=8,3%).

Nutzung	Wohnen	Gewerbe	Einzelhandel	Praxis	Fälle
vermietet	37	4	11	7	48
Eigennutzung	58	7	6	2	72

6. Gibt es derzeit in Ihrer Immobilie einen Leerstand

Von den 101 Angaben zur Leerstands-Situation der Immobilien besteht in 91 Fällen (91%) kein Leerstand. In 9 Fällen besteht derzeit ein Leerstand. Hierbei handelt es sich in 4 Fällen um Wohnungen, in 2 Fällen um Ladenlokale und in 3 Fällen um Häuser im Kernbereich.

7. Möchten Sie Ihr Eigentum in den nächsten 5 Jahren verkaufen?

Nur ein geringer Anteil (6=5,9%) der Eigentümer hat die Absicht sein Eigentum in den nächsten 5 Jahren zu veräußern.

Die Gründe für die Veräußerung liegen nach Angaben der Eigentümer in „Erbfolge“, kein Interesse seitens der Erbengemeinde, der Ablauf des Einsitzrechts einer Person sowie der Erwerb einer anderen Immobilie. Zudem wird der Verkauf aufgrund der wirtschaftlichen Situation erwogen und ist in einem Fall auch unter bestimmten Umständen denkbar. Hinzukommt die Unzufriedenheit mit der Immobilie aufgrund der Wohnlage und Umgebung. (Lfd. Nr. 17, 20, 26, 28, 29, 31, 70, 89)

8. Haben Sie in den letzten Jahren Investitionen in Ihre Immobilie getätigt?

76,2% (=77) der Eigentümer haben in den letzten Jahren Investitionen in Ihre Immobilien getätigt. Diese Investitionen bezogen sich auf allgemeine Instandsetzungsarbeiten der Immobilien im Innen- und Außenbereich, sowie energetischen Sanierungen. Der Großteil dieser Investitionen wurde u. a. im Bereich (siehe Anhang Frage 8.):

- Heizung (=24)
- Fenster (=13)
- Solaranlagen Isolierung (=11) investiert

9. Besteht ihres Erachtens nach Erneuerungsbedarf an Ihrer Immobilie?

46,5% (=47) der Eigentümer haben diese Frage mit „Ja“ beantwortet. Danach sind nach Angaben der Eigentümer insbesondere das Erscheinungsbild der Immobilie und die Durchführung von energetische Maßnahmen (siehe Anhang Frage 9.):

- Fassadenerneuerung (=16)
- Isolierung (=11)

10. Beabsichtigen Sie in Ihre Immobilie zu investieren?

44,6% (=45) der befragten Eigentümer beabsichtigen zukünftig in Ihre Immobilie zu investieren.

Von den 45 Eigentümer möchten 38 (=84,4%) in:

- den kommenden 1-2 Jahre (=13)
- > 2 Jahre (=14) investieren.

Zudem beabsichtigen 68,9% (=31) energetisch Modernisierungen vorzunehmen.

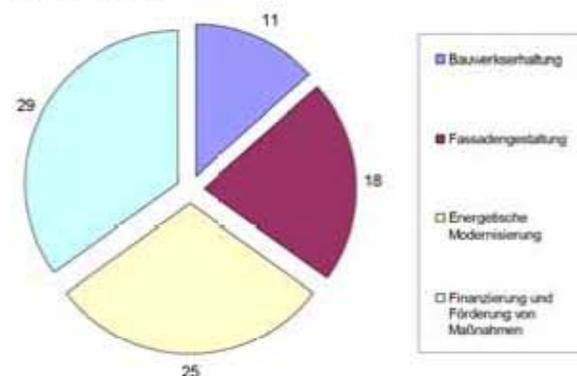
Andere Maßnahmen werden von 42,2% (=19) in Form von sonstigen Maßnahmen vorgenommen. Dazu gehören (siehe Anhang 10c):

- Isolierung
- Solarzellen
- Brandschutz
- Dachsanierung

11. Besteht bei Ihnen Bedarf/Interesse an Beratungsleistungen?

Das größte Interesse bestehen im Bereich Finanzierung und Förderung von Maßnahmen (29=28,7%) und energetische Modernisierung (25=24,8%). Auch das Interesse an Fassadengestaltung ist noch 17,8% (=18) vertreten. Von geringerem Interesse ist die Beratungsleistungen im Bereich Bauwerkserhaltung (11=10,9%).

- Bauwerkserhaltung (11)
- Fassadengestaltung (18)
- Energetische Modernisierung (25)
- Finanzierung und Förderung von Maßnahmen (29)



12. Was stört Sie besonders am Umfeld Ihrer Immobilie?

Zu dieser Frage haben sich 65 (=61,8%) von 101 Eigentümern geäußert. Als besonders störend werden folgende Punkte (siehe Anhang 12.) empfunden:

- Parkplatzsituation,
- fehlenden Parkmöglichkeiten für Anwohner,
- hohes Verkehrsaufkommen,
- Lärmbelästigung durch Verkehr,
- mangelnde Sauberkeit, insbesondere verschmutzte Bürgersteige,
- mangelnde Angebote in der Stadt sowie
- das Fehlen eines Marktplatzes

GEWERBETREIBENDER IM KERNBEREICH**13. Über wie viel m² verfügt Ihr Ladenlokal/Ihre Büro- und Praxisräume ohne Lagerflächen?**

Die durchschnittliche Fläche für Ladenlokale beträgt 109,5m² sowie 100,6m² im Bereich Büro- und Praxisräume. Für den Großteil der Gewerbetreibenden (20=83,3%) ist diese Fläche ausreichend. Lediglich zwei benötigen, über das vorhandene Raumangebot hinaus, eine Erweiterung von ca. 30 und 50m² (Ifd. Nr. 88 und 102).

14. Halten Sie das bestehende Angebot für ausreichend?

21 von 24 Gewerbetreibenden (=87,5%) halten das bestehenden Angebot für ausreichend. Lediglich eine Person ist nicht dieser Meinung (Ifd. Nr. 102).

15. Haben Sie vor Ihr Angebot zu erweitern?

Der Großteil der Gewerbetreibenden (19=79,2%) hat nicht vor, dass bestehende Angebot zu erweitern, zwei hingegen beabsichtigen eine Angebotserweiterung (Ifd. Nr. 33, 25 und 102) diese beinhalten die evtl. Umgestaltung des Biergartens sowie Neuerscheinungen im Sortiment und ein Steh- bzw. Sitzcafé einzurichten.

16. Besteht bei Ihnen Bedarf/Interesse an Beratungsleistungen zu:

Es besteht kein größerer Bedarf bzw. Interesse an Beratungsleistungen. Lediglich bei 4 (=16,7%) der Gewerbetreibenden besteht ein Interesse an einer Außenmöblierung.

Leistung	Nennungen
Schaufenstergestaltung/Warenpräsentation	2
Sortimentsanpassung	2
Außenmöblierung	4

17. Haben Sie weitere Angestellte

13 der Gewerbetreibende beschäftigen weiteres Personal in ihrem Lokal/Büro und Praxis. Mit Ausnahme einer Bäckerei (22 Mitarbeiter) und eines Betriebes mit 11 Mitarbeitern, bewegt sich die Beschäftigtenzahl im Bereich von 4 bis 5 Mitarbeitern.

18. Machen Sie Werbung in Bürstadt?

Der Großteil der Befragten Gewerbetreibenden (20 von 24) machen Werbung in Bürstadt. Wobei hierfür unterschiedliche Medien genutzt werden.

19. Wenn ja, welche Medien nutzen Sie dafür?

Der Großteil wirbt durch die Gestaltung der Schaufenster sowie Außenwerbung und Tageszeitungen (je 14).

Medium	Angabe
Tageszeitung	14
Wochenzeitung	12
Prospekt/Werbezettel	10
Lokal-Rundfunk	-
langjährige Vertrautheit mit Geschäften und Angebot	5
Schaufenstergestaltung	14
Außenwerbung	14
Gelbe Seiten	4
Internet	11
sonstiges	2

20. Haben Sie vor Ihr Ladenlokal in nächster aufzugeben?

2 von 24 Gewerbetreibenden haben die Absicht ihr Geschäft aufzugeben. In beiden Fällen ist diese Geschäftsaufgabe bereits in den nächsten 1 bis 2 Jahren vorgesehen. Beide Geschäfte werden weitergeführt und es gibt keine Probleme einen Nachfolger zu finden. Gründe für die Geschäftsaufgabe liegen nach Angaben der Befragten im Bereich wirtschaftlicher und gesundheitlicher Aspekte sowie Altersbedingt.

21. Können Sie sich vorstellen, sich für die Interessen im Kernbereich der Stadt Bürstadt einzubringen und z.B. bei Aktionen mitzuwirken bzw. diese aktiv zu gestalten?

13 der 24 Gewerbetreibenden würden sich bei Aktionen für den Kernbereich beteiligen.

Angeregt wurden in diesem Zusammenhang:

- Promotions und Aktionen
- Kooperationsveranstaltungen mit anderen Gewerbetreibenden.

22. Wären Sie bereit sich an bestimmten Maßnahmen finanziell zu beteiligen?

12 der 24 Gewerbetreibenden wäre bereit sich bei bestimmten Maßnahmen finanziell zu beteiligen, wobei diese Beteiligung in 9 Fällen abgelehnt wird. In den verbleibenden Fällen wurden hierzu keine Angaben gemacht.

23. Was stört Sie besonders im Umfeld Ihres Ladenlokals?

12 Personen haben sich zu dieser Frage geäußert. Insbesondere wurden hier die Punkte Lärm und Sauberkeit im Erscheinungsbild der Stadt angesprochen sowie Leerstände und Billigläden (siehe Anhang 23.). Des Weiteren wurde das Parkplatzangebot hervorgehoben sowie das Verkehrsaufkommen/-verhalten. Weitere Punkte die genannt wurden:

- Kundenwege führen nicht in die Innenstadt
- fehlende 20er Zone bei Geschäften
- Stilllegung der Straße nach Worms
- zu wenige Spezialläden
- beschädigte Hausfassaden

24. Haben Sie weitere Anregungen und Kritik?

Hierzu äußerten sich 6 Gewerbetreibende. Danach besteht der Wunsch die „Atmosphäre“ in der Innenstadt besser zu gestalten (gepflegte Einkaufsmeile und Verweilorte) sowie für das Einkaufen eine bessere Orientierung (Infotafeln) (siehe Anhang 24.). Des Weiteren wird das mangelnde Parkplatzangebot vor den Geschäften genannt. Größere Kritik fällt bei Veranstaltung an, da es bei solchen keine Möglichkeit gibt zu den Geschäften zu gelangen. Vor allem Anwohner sind stark betroffen, da diese nicht ungehindert in ihr Haus gelangen und es zu Sachbeschädigungen beim Auf- und Abbau der Festzelte kommt (ebd.).

NH | ProjektStadt

Eine Marke der Unternehmensgruppe
Nassaulsche Heimstätte/Wohnstadt GmbH

Fachbereich Städtebauliche Maßnahmen

Monika Fontaine-Kretschmer

(Fachbereichsleiterin)

Untermainkai 12-13

60311 Frankfurt am Main

