

Stadt Delmenhorst

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme

Städtebauliches Entwicklungskonzept - östliche Innenstadt



Luftbild (2007) Quelle: Geobasisdaten der Stadt Delmenhorst



Foto: Hertie-Immobilie

Quelle: Stadt Delmenhorst



Inhaltsverzeichnis

0.	Einleitung.....	3
1.	Delmenhorst – Lage im Raum	5
2.	Die Delmenhorster Innenstadt	5
3.	Bestandsaufnahme	6
3.1	Lage des Quartiers in der Innenstadt.....	6
3.2	Städtebauliche Struktur	7
3.3	Nutzungen	8
3.4	Erschließung / Verkehr	8
3.5	Baurecht	8
3.6	Sanierungsziele.....	9
3.8	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)	11
3.9	Masterplan Innenstadt	11
4.	Zusammenfassende Betrachtung.....	12
4.1	Qualitäten und Mängel	13
4.2	Zusammenfassende Ziele aus der Bestandsanalyse.....	13
4.3	Betroffenenbeteiligung/TöB-Beteiligung	14
5.	Städtebauliches Entwicklungskonzept	15
5.1	Vorbemerkungen	15
5.2	Erhalt und Nachnutzung durch Modernisierung und Instandsetzung	16
5.2.1	Auswirkungen auf die Einzelhandelsflächen.....	17
5.3	Sonstige Hinweise.....	18
	Quellenverzeichnis.....	19
	Anlagenverzeichnis	20
	Abbildungsverzeichnis.....	20



0. Einleitung

Die kreisfreie Stadt Delmenhorst mit rd. 74 000 Einwohnern (Stand: März 2015) liegt als Mittelzentrum (mit oberzentralen Teilfunktionen) zwischen den beiden Städten Bremen und Oldenburg (Oldenburg). Der Einzelhandel hat in Delmenhorst in den letzten Jahren einen wirtschaftlichen Strukturwandel durchlaufen.

Die homogene und gründerzeitlich geprägte Fußgängerzone der Stadt ist mit Gebäuden aus der Nachkriegszeit durchmischt und liegt in dem seit 2006 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Innenstadt-Zentrum“.

Die seit 2009 leerstehende Kaufhausbrache (Hertie) befindet sich am östlichen Ende der Delmenhorster Fußgängerzone. Das zugehörige Parkhaus steht ebenfalls seit der Schließung leer und grenzt unmittelbar an.

Der Leerstand der Immobilie hat zu weiteren gewerblichen Leerständen im östlichen Teil der Fußgängerzone geführt. Die ansässigen Gewerbetreibenden und die Delmenhorster Bevölkerung beklagen seit dem Leerstand den langsamen Verfall der östlichen Fußgängerzone.

Am 15.05.2013 beschließt der Rat der Stadt ein erstes fortzuschreibendes städtebauliches Konzept für einen Bereich in der östlichen Innenstadt und erklärt die Absicht, eine städtebauliche Erneuerungsmaßnahme durchzuführen.

Parallel dazu hat die Stadt in den Jahren 2012 / 2013 unter großer Beteiligung der Öffentlichkeit ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. Der Ratsbeschluss zum ISEK erfolgte im Dezember 2013.

Im Anschluss an den ISEK-Beteiligungsprozess nahm die Stadt erfolgreich am forschungsbegleitenden Förderprogramm „Weißbuch Innestadt“ teil. Zur Durchführung des Projektes wurden vom Bund Fördermittel zur Verfügung gestellt.

Neben Delmenhorst nahmen acht weitere Städte an dem Modellprojekt teil. Ziel des Projektes war eine höhere Aufmerksamkeit für Innenstädte in Politik und Gesellschaft zu erzielen sowie die Erarbeitung konkreter Vorschläge für attraktive Innenstädte.

Der Prozess zum „Masterplan Innenstadt“ wurde ebenfalls unter Beteiligung der breiten Öffentlichkeit durchgeführt und am 29. Juli 2014 durch den Rat der Stadt beschlossen.

In den Jahren 2013 und 2014 erfolgte der Programmantrag beim Niedersächsischen Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau West“.



Die Aufnahme erfolgt für das Programmjahr 2015 im Juli 2015.

Die Betroffenenbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde im September / Oktober 2015 durchgeführt. Änderungen des Entwicklungskonzeptes haben sich hieraus nicht ergeben.

In der Zwischenzeit liegt ein aktualisiertes und fortgeschriebenes Entwicklungskonzept vor.

Das aktuelle Entwicklungskonzeptes sieht als Hauptziel die Verbesserung der städtebaulichen Struktur vor, um dem Leerstand mit einer Wiedernutzung / Nachnutzung zu beseitigen und den östlichen Teil der Fußgängerzone wiederzubeleben.

Auf Grundlage des Entwicklungskonzeptes erfolgte die Abgrenzung des Stadtumbaugebietes (vgl. Anlage 1).

Im Stadtumbaugebiet sollen Städtebaufördermittel eingesetzt werden. Schwerpunkt des Einsatzes von Städtebaufördermitteln in den ersten beiden Jahren (Förderzeitraum 2015 und 2016) soll die Modernisierung- und Instandsetzung der Kaufhausbrache mit zugehörigem Parkhaus (ehemaligen Hertie-Immobilie) sein.



Foto: Ehemalige Hertie-Immobilie



1. Delmenhorst – Lage im Raum

Lage im Raum

Die kreisfreie Stadt Delmenhorst liegt in der Region Oldenburger Land, zwischen der Hansestadt Bremen und der Stadt Oldenburg (Oldenburg).

Delmenhorst gehört mit vier weiteren kreisfreien Städten und elf Landkreisen zur Metropolregion Bremen / Oldenburg. Darüber hinaus ist Delmenhorst Mitglied des Kommunalverbund Niedersachsen Bremen e.V. Durch die Nähe zu den Autobahnen A1 und A 28 verfügt Delmenhorst über eine sehr gute überregionale Anbindung. Über die Bundesstraße B 75 ist das benachbarte Bremen direkt zu erreichen. Mit den Bundesstraßen B 212 und 213 wird Delmenhorst an das westliche und nördliche Umland angebunden.

Gemäß dem Landes – Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ist Delmenhorst ein Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen.

2. Die Delmenhorster Innenstadt

Innenstadt

Die Stadt gliedert sich in zehn Stadtteile, wobei kaum klassische Stadtteilzentren im Stadtgebiet existieren. Das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Stadt bildet die Delmenhorster Innenstadt.

Der Hauptgeschäftsbereich befindet sich in der Fußgängerzone – der Langen Straße. Die homogene und gründerzeitlich geprägte Fußgängerzone der Stadt ist mit Gebäuden aus der Nachkriegszeit durchmischt.

Die Fußgängerzone (Lange Straße) liegt innerhalb des Sanierungsgebietes Innenstadt - Zentrum (vom 04.08.2006).

Sanierungsgebiet

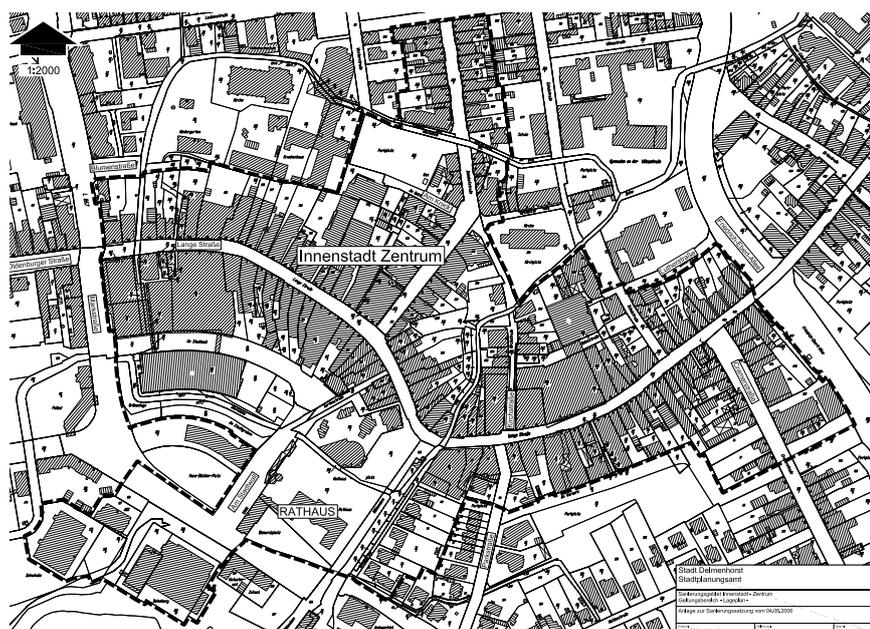


Abb. 1: Sanierungsgebiet Innenstadt – Zentrum

Quelle: Stadt Delmenhorst



3. Bestandsaufnahme

3.1 Lage des Quartiers in der Innenstadt

Abgrenzung

Das rd. 23 000 m² große Untersuchungsgebiet befindet sich im östlichen Teil der Fußgängerzone und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Verlauf der Delme sowie durch die Lutherstraße,
- im Süden durch die Lange Straße (Hauptgeschäftsbereich),
- im Westen durch die Kirchstraße und im Osten durch die Friedrich-Ebert-Alle.



Foto: Blick in die Fußgängerzone, Lange Straße

Das leerstehende Kaufhaus (Hertie) kann fußläufig von der Langen Straße (Fußgängerzone) und rückwärtig durch die Bebelstraße mit dem PKW / LKW angefahren werden. Das leerstehende Parkhaus ist über die Schulstraße und die Bebelstraße an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

Stadtumbaugebiet

Im Stadtumbaugebiet (vgl. Anlage 1) sollen Städtebaufördermittel eingesetzt werden. Die Grenzen des Gebietes entsprechen dem Vorschlag des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und sind zweckmäßig.

Nicht vom Stadtumbau betroffene Gebiete sind nicht einbezogen.



3.2 Städtebauliche Struktur

Teilräume

Der Untersuchungsbereich lässt sich sowohl baulich als auch funktional in drei Teilräume unterteilen.

- Teilraum 1: Lange Straße / Bebelstraße:

Kaufhausbrache (Hertie), Leerstand Hertie-Immobilie seit 2009, geschlossene, massiv wirkende Fassade, IV-Geschosse, Ausrichtung der Schaufenster zur Fußgängerzone (Lange Straße).

Geschlossene überwiegend IV-geschossige Bebauung mit Gebäuden aus der Nachkriegszeit, heterogenes (uneinheitliches) Erscheinungsbild durch die Fassadengestaltung.

- Teilraum 2: Bebelstraße / Delme:

Ebenfalls Leerstand des Parkhauses seit 2009, rd. 200 Stellplätze, Verbindung zur Kaufhausbrache durch eine Brücke. Trennung der Teilräume 1 + 2 durch die Bebelstraße.

Kirchstraße / Kirchengelände: überwiegend II-geschossige Bebauung aus der Anfangszeit des vorherigen Jahrhunderts mit rückwärtigen Gärten, homogenes (einheitliches) Erscheinungsbild durch die Fassadengestaltung, Nebenlage der Fußgängerzone.

- Teilraum 3: Lange Straße / Lutherstraße:

Überwiegend II – III-geschossige Bebauung mit Gebäuden aus unterschiedlichen Bauepochen, heterogenes Erscheinungsbild aufgrund der Geschossigkeit und der Fassadengestaltung.

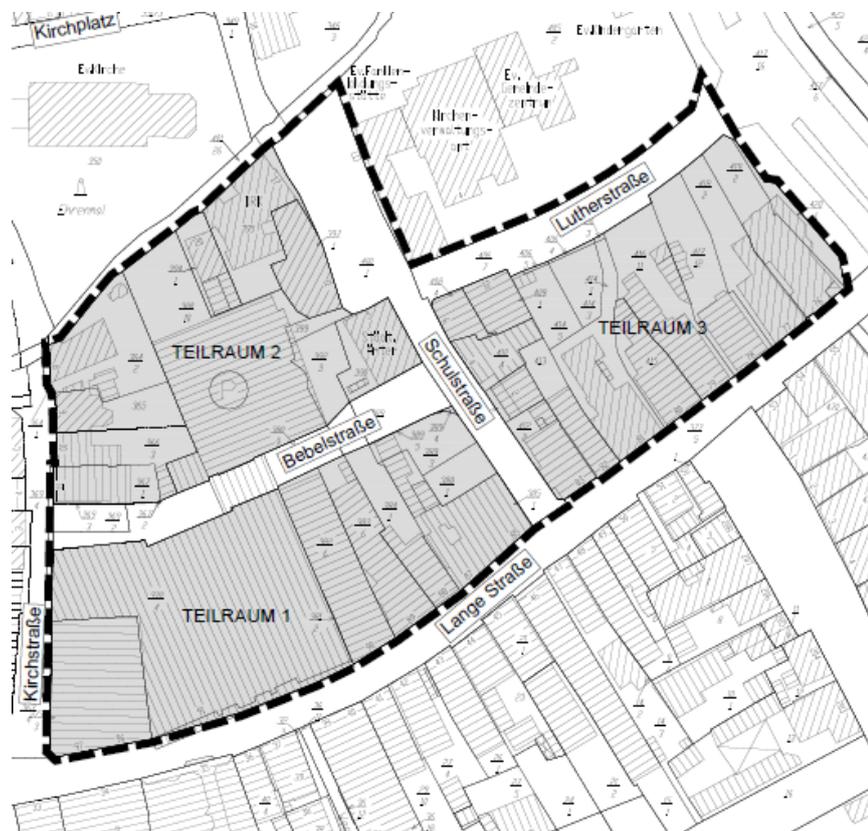


Abb. 2: Darstellung Teilräume Quelle: Geobasisdaten der Stadt Delmenhorst



3.3 Nutzungen

Nutzungen

- Teilraum 1: Lange Straße / Bebelstraße:

Leerstand Kaufhaus, gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss, überwiegend Wohnen in den oberen Geschossen. Vereinzelt sind Leerstände im Erdgeschoss und Obergeschoss (Einzelhandel / Dienstleistung) vorhanden.

- Teilraum 2: Bebelstraße / Delme:

Leerstand Parkhaus, überwiegend Einzelhandel / Dienstleistung, 1 Vergnügungsstätte (Spielhalle), Wohnen in den oberen Geschossen, 1 kirchliche Einrichtung und rückwärtige Gartenutzungen, Stadtverwaltung (Baudenkmal).

- Teilraum 3: Lange Straße / Lutherstraße:

Vereinzelt sind Leerstände im Erdgeschoss und Obergeschoss (Einzelhandel / Dienstleistung) vorhanden. Überwiegend Einzelhandel / Dienstleistung, 1 Vergnügungsstätte (Spielhalle) sowie rückwärtig Stellplatzanlagen.

3.4 Erschließung / Verkehr

Erschließung

Die Haupteerschließung des Stadtumbaugebietes erfolgt aus östlicher Richtung über die Friedrich-Ebert-Allee / Lutherstraße / Schulstraße. Aus westlicher Richtung erfolgt die Erschließung über die Kirchstraße.

Die Bebelstraße verbindet die beiden Erschließungsstraßen Kirchstraße und Schulstraße miteinander. Ursprünglich wurde die Bebelstraße zur Belieferung des Kaufhauses und zur Erschließung des Parkhauses genutzt. Die Bebelstraße steht dem öffentlichen Verkehr zur Verfügung (ist öffentlich gewidmet) und ist auch künftig für den Anlieferverkehr sowie die Ver- und Entsorgung von Bedeutung.

Die Zu- und Abfahrt des Parkhauses (Bestand) entsprechen den heutigen Anforderungen im Hinblick auf die Stadtgestalt und Befahrbarkeit nicht mehr. Sofern ein neues Parkhaus errichtet wird ist im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude ein Erschließungskonzept gemäß heutigen Anforderungen zu entwickeln.

Das Stadtumbaugebiet ist ebenfalls über den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. In fußläufiger Entfernung liegt die Bushaltestelle „Lange Straße“ die von mehreren Buslinien sowie Freizeitlinien bedient wird.

3.5 Baurecht

Für den Teilraum 1 + 2 gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. TA 3 (rechtskräftig seit 22.01.1971). Für den Teilraum 3 gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. TA 8 (rechtskräftig seit 29.09.1991).



3.6 Sanierungsziele

Das Untersuchungsgebiet liegt vollständig innerhalb des seit 2006 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innenstadt-Zentrum“.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen, durch das Institut GEWOS (2003), wurden folgende allgemeine Sanierungsziele für den Bereich Innenstadt / Lange Straße / Bahnhofstraße aufgeführt, die auch für den Untersuchungsbereich gelten:

Ziele der Sanierung

- *„Stärkung der Zentrumsfunktion und Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes durch Sicherung der Funktionsfähigkeit dieses Gebietes*
- *[...]*
- *Stärkung und Weiterentwicklung des Wohnstandortes Innenstadt durch Verbesserung der Wohnqualität und des Wohnumfeldes*
- *Erhalt der vorhandenen historischen Bausubstanz und der allgemeinen städtebaulichen Strukturen*
- *Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum“*

(GEWOS 2003: S.121)

Die aufgeführten allgemeinen Sanierungsziele wurden vom Rat am 07.08.2006 beschlossen.



Foto: Blick in die Fußgängerzone, Lange Straße Ecke Kirchstraße



3.7 Einzelhandelskonzept

Einzelhandelskonzept Vom Stadtforschungs- und Planungsbüro Junker und Kruse wurde 2008 ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Delmenhorst erstellt. Mit Ratsbeschluss vom 28.02.2008 wurde das Einzelhandelskonzept beschlossen.

Gemäß dem Einzelhandelskonzept liegt der Untersuchungsbereich in dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt (Hauptgeschäftsbereich Innenstadt).

Für die Delmenhorster Innenstadt werden im Einzelhandelskonzept Handlungsempfehlungen gegeben:

Zwingende Maßnahmen:

- [...] *Hauptlage Lange Straße gestalten*
- *Sauberkeit verbessern / Mobiliar pflegen*
- *Fördern von Kooperation: City-Marketing, Standortgemeinschaften und Initiativen*

Dringende Maßnahmen:

- *Funktionale Stärkung der Hauptlage durch bauliche Nachverdichtung*
- *Einkaufserlebnis qualifizieren (Adressen bilden)*
- *Außendarstellung verbessern*
- *Kundenservice verbessern*

Wünschenswerte Maßnahmen:

- [...] *Architektonische und städtebauliche Ansprüche an Einzelhandelsstandorte umsetzen*
- *Gastronomie, Kultur und Wohnen im Hauptgeschäftsbereich fördern*
- *Ladenleerstandsmanagement"*

(Junker und Kruse 2008: S. 140 – 141)



3.8 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Zur Entwicklung von Handlungsperspektiven, Visionen und Leitziele für Delmenhorst hat die Stadt 2012 / 2013 ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) durch das Institut GEWOS erstellen lassen. Das ISEK wurde unter Mitwirkung der breiten Öffentlichkeit erarbeitet. Der Ratsbeschluss zum ISEK erfolgte am 18.12.2013.

Handlungsfeld
Innenstadt

Zusammenfassend wurden für das „Handlungsfeld Innenstadt“ folgende Ziele formuliert:

- *„Reaktivierung leerstehender Einzelhandelsimmobilien*
- *Schaffung einer großen Sortimentsvielfalt*
- *Aufwertung des Straßenraumes und Ortsbildes*
- *Schaffung einheitlicher Öffnungszeiten und eines City-Managements*
- *Förderung des Wohnens in der Innenstadt“*

(GEWOS 2013: S. 103)

3.9 Masterplan Innenstadt

Ziel des Masterplanes für die Delmenhorster Innenstadt war es, die Bürgerinnen und Bürger der Stadt aktiv in öffentlicher Form am Prozess zu beteiligen. Der für die Projektleitung zuständige Fachdienst Stadtplanung hatte die Fa. GEWOS, Hamburg, mit der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Dokumentation des Erarbeitungsprozesses beauftragt. Das Projekt wurde vom Bund im Rahmen des forschungsbegleitenden Programms „Weißbuch Innenstadt“ als Modellvorhaben gefördert.

Bürgerbeteiligung

Mit den Bürgerinnen und Bürgern wurden in zwei Bürgerforen die positiven Merkmale der Innenstadt und die Bereiche mit einem besonderen Handlungsbedarf herausgearbeitet.

In einzelnen Arbeitsgruppen wurde über umsetzungsfähige Projektideen und Maßnahmen diskutiert. Die Ideen für die Innenstadt aus dem Diskussionsprozess zum ISEK (integriertes Stadtentwicklungskonzept) wurden aufgegriffen, weiterentwickelt und präzisiert.

Zur fachlichen Begleitung der Bürgerforen fanden an vier Terminen Expertengespräche statt. Das Gremium diskutierte die Bürgerideen und ergänzte diese aus fachlicher Sicht bzw. brachte weitere Ideen ein.

Des Weiteren wurden zwei Planungswerkstätten durchgeführt. Die Bürger- und Anwohnervertretung sowie Akteure aus der Wirtschaft, Verbänden und der Verwaltung hatten hier Gelegenheit, die herausgearbeiteten Handlungsschwerpunkte, deren Ziele und zugeordnete Projektideen zu umsetzungsfähigen Projekten weiterzuentwickeln.



Leitlinien für die
Innenstadt

Per Online-Befragung konnten ebenfalls Interessierte weitere Projektideen zur Gestaltung und Weiterentwicklung der Innenstadt beitragen. Insbesondere die Akteure, die sich nicht an den Bürgerforen beteiligen konnten, hatten so die Gelegenheit sich in das Projekt einzubringen.

Der Masterplan bildet die Grundlage für eine nachhaltige und strategische Stadtplanung.

Als Leitlinien für die Innenstadt wurden herausgestellt:

- *Erreichbarkeit und Mobilität für alle Nutzergruppen sicherstellen*
- *Funktionale Stärkung der Innenstadt als Gewerbestandort und qualitative Ergänzung der Einzelhandelsstrukturen*
- *Bedarfsgerechte Anpassung der Wohnstandortqualitäten in der Innenstadt*
- *Attraktive und sichere Gestaltung und Belebung des öffentlichen Raumes für Jung bis Alt*
- *Nutzerorientierte Freizeit- und Naherholungsangebote unter besonderer Berücksichtigung des Alleinstellungsmerkmal „Grüne Stadt am Wasser“ bereitstellen*
- *Die Innenstadt als Bühne von Kultur und Stadtgeschichte erlebbar machen*

(GEWOS 2014: S. 56)

Mit Beschluss am 29.07.2014 (Rat) wurde der Endbericht Masterplan Innenstadt beschlossen. Der Endbericht vom Juni 2014 dient als Orientierungsrahmen (Rahmenplan) für die künftige Entwicklung der Innenstadt mit einem Zeithorizont bis zum Jahr 2025.

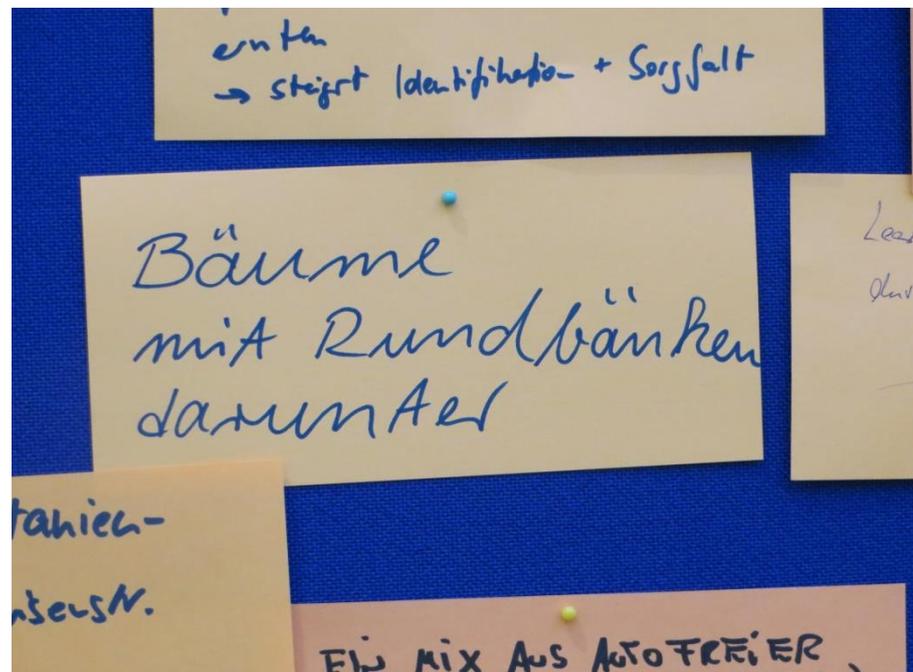


Foto: Ergebnisse aus einem der Bürgerforen



4. Zusammenfassende Betrachtung

4.1 Qualitäten und Mängel

Qualitäten und Mängel

Zusammenfassend ergeben sich aus der Bestandsaufnahme des Untersuchungsbereiches (für das Stadtumbaugebiet) die nachfolgenden Qualitäten und Mängel.

Qualitäten:

- Modernisierte / sanierte Gebäude mit kleineren Geschäften in der Kirchstraße
- Idyllische Lage der Gebäude mit ihren Gärten in nördlicher Richtung (Kirchhof)
- Vorhandene Mischnutzung aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistung

Mängel:

- Großflächige Kaufhausbrache (Hertie) mit Parkhaus und rückwärtigem Anlieferungsbereich dominiert das Quartier (Gebäudekubatur)
- Bauschäden durch unterlassene Instandsetzung (Kaufhausbrache)
- Klassischer Angstrum Anlieferungsbereich (Bebelstraße)
- Leerstand der Kaufhausbrache hat zu weiteren Leerständen in der Fußgängerzone geführt
- Mangelnde Aufenthaltsqualität in der Fußgängerzone

4.2 Zusammenfassende Ziele aus der Bestandsanalyse

Zusammenfassende Ziele

Aus dem Einzelhandelskonzept, dem Sanierungsgebiet, ISEK sowie dem Masterplan Innenstadt lassen sich folgende übereinstimmende Ziele feststellen:

- Stärkung des Einzelhandels / Reaktivierung leerstehender Einzelhandelsimmobilien
- Gestaltung der Fußgängerzone / des Umfeldes
- Wohnen in der Innenstadt weiterentwickeln



4.3 Betroffenenbeteiligung/TöB-Beteiligung

Die Betroffenenbeteiligung erfolgt in der Zeit vom 21.09. bis einschließlich 09.10.2015. Das Entwicklungskonzept (Textteil + Pläne) konnten in dieser Zeit eingesehen werden.

Mit Schreiben vom 24.09.2015 wurden die Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie die Behörden am Verfahren beteiligt. Die TöB-Beteiligung wurde in der Zeit vom 28.09. bis 30.10.2015 durchgeführt.

Änderungen des Entwicklungskonzeptes haben sich hieraus nicht ergeben. Einzelne Hinweise (beispielsweise zur Delme und zur Erschließung) wurden ergänzt.



5. Städtebauliches Entwicklungskonzept

5.1 Vorbemerkungen

Entwicklungskonzept

Der langjährige Leerstand (Leerstand seit 2009) der Kaufhausimmobilie und des dazugehörigen Parkhauses hat zu weiteren Leerständen in der Fußgängerzone / im näheren Umfeld geführt. Die in diesem Baukörper befindliche Verkaufsfläche befindet sich auf vier Ebenen und wird am Markt nicht angenommen.

Die unmittelbar angrenzenden gewerblichen Leerstände nehmen Teil am Niedergang und stehen zum großen Teil ebenfalls seit mehreren Jahren leer. Nur durch eine bauliche Anpassung des ehemaligen Hertie-Gebäudes kann den städtebaulichen Funktionsverlusten in dem östlichen Teil der Fußgängerzone entgegen gewirkt werden.

Regelmäßig werden von der Wirtschaftsförderung der Stadt die gewerblichen Leerstände in der Innenstadt erhoben. Werden die Leerstände zwischen den Jahren 2004 bis heute für den östlichen Teil der Fußgängerzone verglichen, so wird die Zunahme der gewerblichen Leerstände seit 2009 deutlich.

Neben der baulichen Anpassung ist ein weiteres Ziel, dass das Gesamtbild der Fußgängerzone verbessert wird. Dazu sind ein Rückbau der Fassade der Kaufhausbrache und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Fußgängerzone dringend notwendig.

Bei einer Nachnutzung der Kaufhausbrache ist auch eine städtebauliche Verbesserung der Situation in der Bebelstraße, heute ein klassischer Angstrraum, erforderlich.

Ziel ist die Verbesserung der städtebaulichen Struktur im östlichen Teil der Fußgängerzone von Delmenhorst, um den Leerstand entgegen zu wirken sowie zur Wiederbelebung des östlichen Teils der Fußgängerzone.

Um das Ziel zu erreichen, wird das nachfolgende Entwicklungskonzept dargestellt.



5.2 Erhalt und Nachnutzung durch Modernisierung und Instandsetzung

Angestrebt wird, dass die Kaufhausbrache (Hertie) und das zugehörige Parkhaus erhalten bleiben. Beide Gebäude werden umfassend modernisiert und instandgesetzt. Sofern eine Modernisierung und Instandsetzung des Parkhauses nicht mehr möglich ist, ist das Parkhaus rückzubauen. Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme schließt eine Entkernung des Geschäftsgebäudes und eine komplette Erneuerung der Fassade ein.

Beschreibung des Entwicklungskonzeptes:

Teilraum 1

Fußgängerzone (Teilraum 1)

Zur Umsetzung des Entwicklungskonzeptes ist die Kaufhausbrache vollständig zu entkernern und die Fassade zur Fußgängerzone zurückzubauen. Die neue Gebäudefassade ist geschossweise zu gliedern und der Innenausbau den künftigen Nutzung anzupassen.

Durch den Teilrückbau wird die heute geschlossene Fassade aufgebrochen und einzelne Gebäudeabschnitte lassen den gesamten Baukörper nicht mehr so massiv wirken.

Ein Ausbau für Einzelhandel ist im Kellergeschoss, Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss möglich. In den übrigen Geschossen sind Dienstleistungen und / oder eine Wohnnutzung möglich.

Geschossigkeit: wie vorhanden.

Bauflicht: Die vorhandene Bauflucht ist einzuhalten bzw. durch einen Teilabriss der Fassade ist die ursprünglich geschwungene Straßenführung wieder aufzunehmen.

Die Umgestaltung der Fußgängerzone im 2. Bauabschnitt (östlicher und westlicher Teil der Langen Straße) erfolgt im Rahmen der Innenstadtsanierung (Sanierungsgebiet Innenstadt-Zentrum) ab Januar 2016 für die Dauer von rund 2 Jahren. Die Lange Straße ist daher nicht Bestandteil des Stadtumbaugebietes.

Teilraum 2

Blockinnenbereich (Teilraum 2)

Sofern das Parkhaus erhalten bleibt, erfolgt die Anbindung des Parkhauses an die Fußgängerzone durch eine Einkaufspassage mit Geschäften im Erdgeschoss und einem direkten Zugang zum Parkdeck über das 1. Obergeschoss.

Nutzungen: Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sind gewerbliche Nutzungen (Ladenflächen mit einer Passage, kleinere Läden) zulässig. Ab dem 2. Obergeschoss sind Dienstleistungen und / oder Wohnnutzung zulässig.



Teilraum 3	<p><u>Teilraum 3</u></p> <p>Die vorhandene Gebäudestruktur ist zu erhalten, ggf. sind Neuordnungen im rückwärtigen Bereich (Lutherstraße) möglich. Ziel ist hier die Erhaltung und Modernisierung der Bestandsgebäude - eine Anpassung der Immobilien am Markt unter energetischen Gesichtspunkten.</p>
Fazit	<p>Mit der Sanierung und dem Teilabriss wird es zu einer spürbaren Verbesserung in Hinblick auf die Aufenthaltsqualität in der Fußgängerzone kommen. Dies wirkt sich wiederum positiv auf die umgebenen Gebäude aus.</p> <p>Mit der Umsetzung des Entwicklungskonzeptes entstehen neue attraktive Gewerbeflächen. Durch die bauliche Anpassung, insbesondere der Fassade, durch die Gliederung des Gebäudekörpers, wird es zu einer spürbaren Verbesserung der städtebaulichen Struktur im östlichen Teil der Fußgängerzone kommen, da die historische, kleinteilige Bebauung im Stadtgrundriss wieder sichtbar und erlebbar wird.</p> <p>Vergleiche Anlage 4: Entwicklungskonzept</p>

5.2.1 Auswirkungen auf die Einzelhandelsflächen

Auswirkungen	<p>Im Jahr 2007 wurde vom Büro Junker & Kruse im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt eine Bestandserhebung zum Einzelhandel vorgenommen. Vergleicht man die Entwicklung zwischen 2007 und 2011 so wird deutlich, dass die genutzten Verkaufsflächen in der Innenstadt deutlich zurückgegangen sind.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Einzelhandelsflächen Innenstadt 2007: 27 150 m²▪ Einzelhandelsflächen Innenstadt 2011: ca. 21 550 m² <p>Durch den langjährige Leerstand (seit 2009) der Kaufhausimmobilie ist es aber auch zu weiteren Leerständen im näheren Umfeld gekommen.</p> <p>Um dem Leerstand im östlichen Teil der Fußgängerzone entgegen zu wirken und wiederzubeleben, ist an anderer Stelle Verkaufsfläche zu reduzieren, die nicht mehr am Markt gefragt ist.</p> <p>Gemäß vorliegendem Verkehrswertgutachten (Mai 2012) besteht das Kaufhaus aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und drei Obergeschossen.</p> <p>Die vermietbare Fläche liegt insgesamt bei rund 8.170 m². Bei Umsetzung des Entwicklungskonzeptes ändern sich die vermietbaren Flächen nicht gravierend.</p>
--------------	--



5.3 Sonstige Hinweise

Verbandsgewässer

Der Planbereich wird im Norden zwischen Kirchstraße und Schulstraße durch die Delme begrenzt. Die Delme ist ein Verbandsgewässer II. Ordnung des Ochtumverbandes Harpstedt. Auf § 6 der Verbandssatzung wird hingewiesen; es bestehen Beschränkungen zur Bebauung und Bepflanzung in einem Abstand von 5 m (von der oberen Böschungskante) parallel zum Gewässer.

Hochwasser

Durch die Delme können gemäß Angaben des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) in dem Bereich des Stadtumbaugebietes Hochwasserschäden auftreten.

Kampfmittel

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Stadtumbaugebiet Kampfmittel vorhanden sind. Bei Bauarbeiten werden aus Sicherheitsgründen Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen.



Quellenverzeichnis

Gewos, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Delmenhorster Innenstadt – Vorbereitende Untersuchungen, Hamburg, 2003, im Auftrag der Stadt Delmenhorst

Gewos, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Integriertes Stadtentwicklungskonzept Delmenhorst, Endbericht, Hamburg, 2013, im Auftrag der Stadt Delmenhorst

Gewos, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Masterplan Innenstadt Delmenhorst, Hamburg, 2014, im Auftrag der Stadt Delmenhorst

Junker & Kruse, Stadtforschung und Planung, Einzelhandelskonzept Delmenhorst, Dortmund, 2008, im Auftrag der Stadt Delmenhorst



Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Stadtumbaugebiet

Anlage 2: Darstellung der Teilräume

Anlage 3: Nutzungsplan

Anlage 4: Entwicklungskonzept

Abbildungsverzeichnis

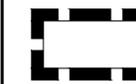
Abb. 1: Sanierungsgebiet Innenstadt – Zentrum

Abb. 2: Darstellung Teilräume





LEGENDE



Untersuchungsbereich
Stadtumbaugebiet

Stadt Delmenhorst
Fachdienst 51 - Stadtplanung



Städtebauliches Entwicklungskonzept -
östliche Innenstadt

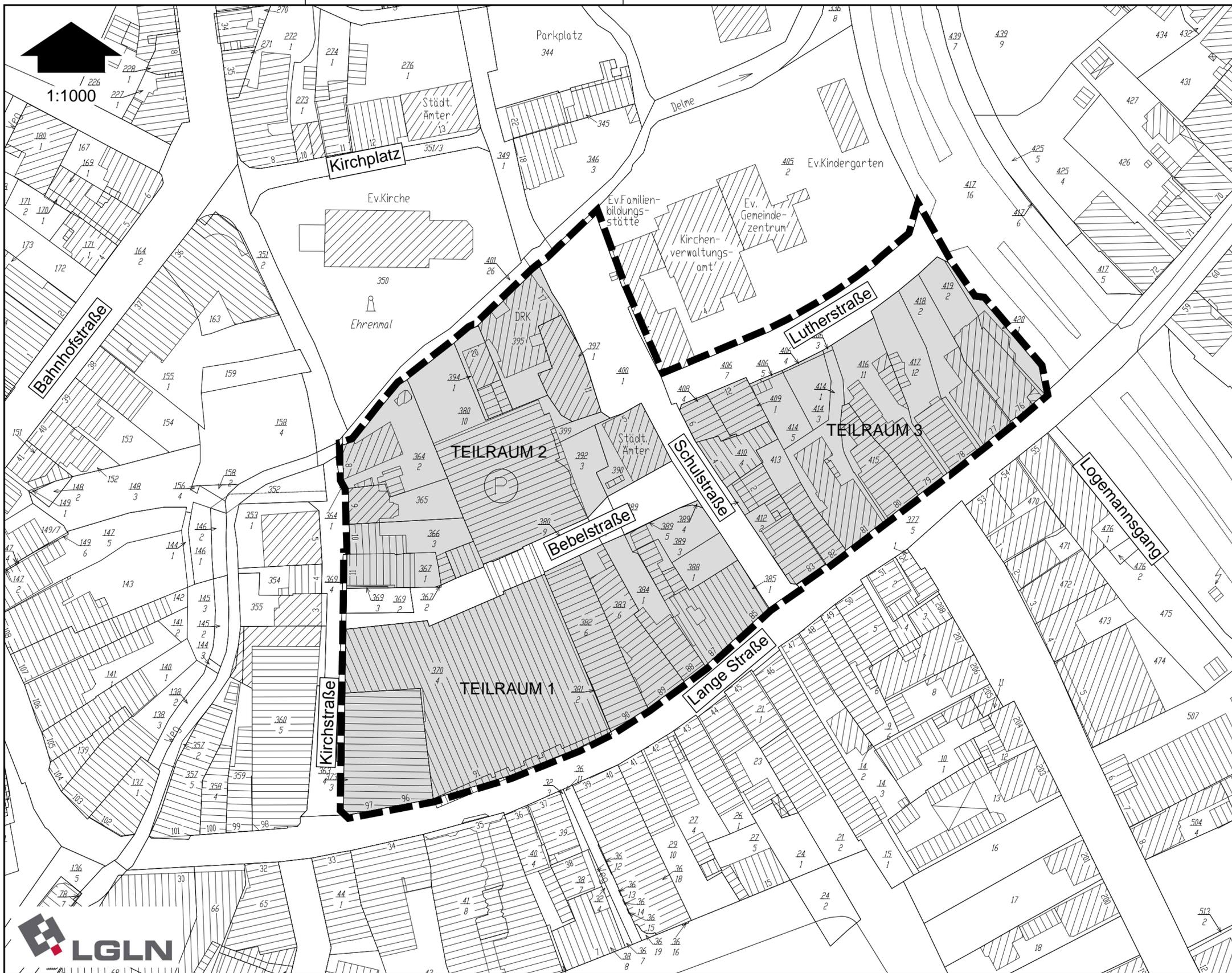
Untersuchungsbereich / Stadtumbaugebiet

Anlage 1

Entwurf:
Dipl.-Ing. Claudia Schulze

Zeichnung:
Anke Eilers

Datum:
Sept. 2015



LEGENDE

-  Untersuchungsbereich
Stadtumbauegebiet
-  Teilraum

Stadt Delmenhorst
 Fachdienst 51 - Stadtplanung



Städtebauliches Entwicklungskonzept -
 östliche Innenstadt

Darstellung der Teilräume

Anlage 2

Entwurf:
 Dipl.-Ing. Claudia Schulze

Zeichnung:
 Anke Eilers

Datum:
 Sept. 2015





LEGENDE

	Wohnen		Fußgängerzone
	Einzelhandel / Dienstleistung		Private Straßenverkehrsflächen (Zufahrten Parkhaus / ehem. Kaufhaus)
	Denkmal		Parkhaus
	Vergnügungstätte (Spielhalle)		Gärten
	Verwaltung		Stellplätze
	Kirchliche Einrichtung		Durchgänge
	Deutsches Rotes Kreuz		
	Leerstand		
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen		

Stadt Delmenhorst
Fachdienst 51 - Stadtplanung 

Städtebauliches Entwicklungskonzept -
 östliche Innenstadt

Nutzungsplan Anlage 3

Entwurf: Dipl.-Ing. Claudia Schulze	Zeichnung: Anke Eilers	Datum: Sept. 2015
--	---------------------------	----------------------



LEGENDE

-  Untersuchungsbereich
Stadtumbaugebiet
-  vorh. Gebäude entkernen /
Fassade anpassen
-  Nutzungen (Haus Nr. 91)
EG / 1. OG: Ladenpassage
ab 2. OG: Wohnen / Dienstleistungen
-  Parkhaus
Modernisierung & Instandsetzung
-  Durch- / Übergang zum Parkhaus
-  vorhandene Gebäude
-  Gebäude neu
Wohnen / Gewerbe / Dienstleitung
-  Gärten / Hofflächen
-  Neuordnung Stell- / Parkplätze
-  Öffentliche Straßenverkehrs-
flächen

Stadt Delmenhorst
Fachdienst 51 - Stadtplanung



Städtebauliches Entwicklungskonzept -
östliche Innenstadt

Entwicklungskonzept

Anlage 4

Entwurf:
Dipl.-Ing. Claudia Schulze

Zeichnung:
Anke Eilers

Datum:
Sept. 2015