

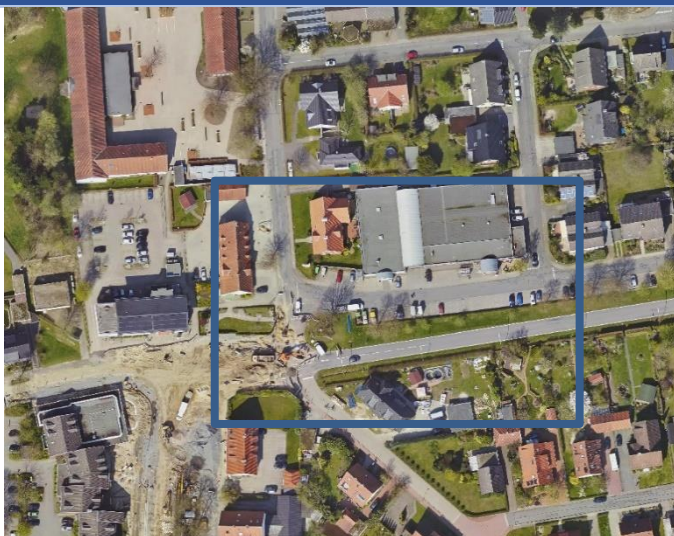
HF-1	Lebensmittel-Markt mit Umfeld	
Ortschaft	Rulle	
Priorität	1B	Aktueller Handlungsbedarf
entspricht Handlungsfeld	Daseinsvorsorge und Soziales Baukultur, Ortskerne und Öffentlicher Raum	

Aufgabenbeschreibung - Problemstellung

Der vorhandene Lebensmittel-Markt hat Probleme seinen Standort in der Lage zu halten. Für eine langfristige Sicherung und Konkurrenzfähigkeit ist eine Erweiterungsmöglichkeit auf ca. 1.400 qm zu schaffen. Einher geht damit eine schwierige Parkplatzsituation, wobei eine Vielzahl der erforderlichen Parkplätze derzeit auf gemeindlichem Grund der Straßenparzelle nachgewiesen sind. Zudem ist das Verkaufsgebäude aufgrund der heutigen Gegebenheiten nicht ohne weiteres umzugestalten oder zu erweitern. Unmittelbar angebaut an das Verbrauchermarktgebäude befindet sich ein Getränkemarkt. Zwischen den beiden Ladeneinheiten ist die Anlieferung angeordnet. Während der Getränkemarkt neben einem vermieteten Wohnhaus (Gebäude Alte Försterei) auf einem Eigentumsgrundstück untergebracht ist, befindet sich der Verbrauchermarkt auf einem Erbpachtgrundstück.

Mit dem Wegfall des Verbrauchermarktes verliert Rulle den einzigen im zentralen Versorgungsbereich gelegenen Anbieter für Waren des täglichen Bedarfs. Besondere Bedeutung hat der Standort aufgrund der Eigenschaft Rulles als Wallfahrtsort mit erweiterten Ladenöffnungszeiten. Die Lage ist zentral im Versorgungsbereich sowie im Einzugsbereich der ÖPNV-Haltstellen situiert. Die vorhandenen Gegebenheiten (Parkplätze, Verkaufsflächengröße) erschweren das Auffinden eines Nachfolge-Betreibers. Es ist daher das vordringliche Ziel der Gemeinde Wallenhorst, die langfristige Sicherung und Nachfolgenutzung des Standorts mit einem Lebensmitteleinzelhandel zu unterstützen. Die Sicherung der Grundversorgung der ländlichen Bevölkerung ist explizites Förderziel der ZILE-Richtlinie und damit auch Bestandteil der Dorferneuerung.

Projektskizzen / Fotos

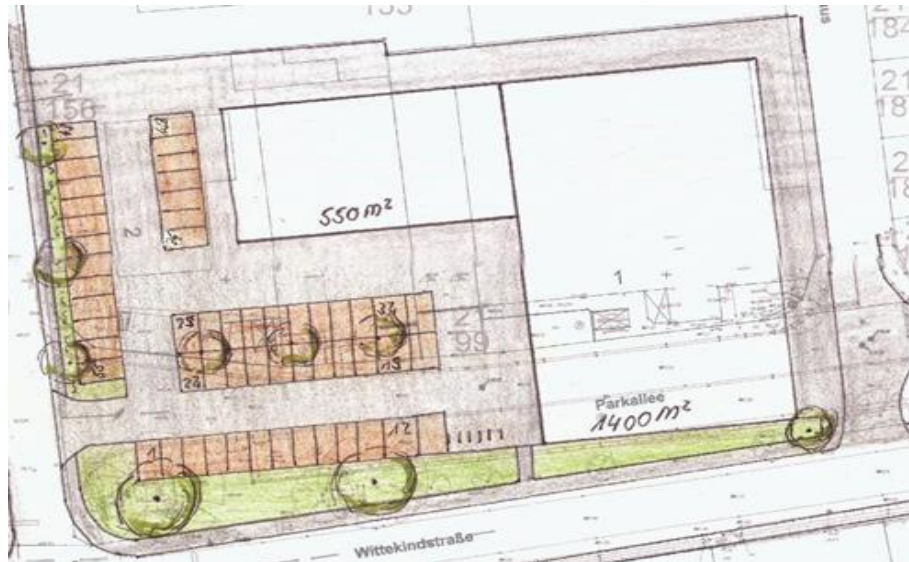


Das Handlungsfeld umfasst die Grundstücke Parkallee 1, St. Bernhardsweg 2 sowie die vor den Gebäuden liegende gemeindliche Straßenparzelle der Parkallee

Projektträger	Gemeinde Wallenhorst (Bauleitplanung), Investor (Bauvorhaben).	
Weitere Akteure	Arbeitskreis DE, Umsetzungsbegleitung DE	
Kostenannahme	Kosten derzeit nicht zu ermitteln (ggf. Förderung bei ortstypischer Bauweise über die ZILE-Richtlinie möglich - privater Antragsteller als Investor nicht als Betreiber)	
Zeitrahmen	Planungszeitraum mindestens 2 Jahre, Umsetzung 1 Jahr	
erfüllt Bewertungs- kriterien	<input checked="" type="checkbox"/> Innenentwicklung <input checked="" type="checkbox"/> Arbeitsplätze <input checked="" type="checkbox"/> Neuschaffung / Verbesserung von Grundversorgung <input type="checkbox"/> Überörtliche Versorgung <input type="checkbox"/> Bausubstanz <input type="checkbox"/> Gefährdete Bausubstanz <input type="checkbox"/> Beseitigung Leerstand / Unternutzung <input type="checkbox"/> Alternative / ergänzende Mobilität <input checked="" type="checkbox"/> Multifunktionale Nutzung	<input checked="" type="checkbox"/> Soziale, kulturelle, wirtschaftliche Entwicklung <input checked="" type="checkbox"/> Gleichstellung <input type="checkbox"/> Klimarelevanz <input checked="" type="checkbox"/> Verbesserung des Ortsbildes <input checked="" type="checkbox"/> Verkehrssicherheit <input type="checkbox"/> Ehrenamtliches Engagement <input type="checkbox"/> Startprojekt der Förderung <input checked="" type="checkbox"/> Ortsbildprägend / Kulturdenkmal <input type="checkbox"/> Besondere Anforderungen
Lösungsansätze		
<p>Unter Berücksichtigung der Verkehrsfunktionen in dem Bereich in Bezug auf Kundenparkplatz, Anlieferung, Zu- und Abfahrt und Verkehrslenkung im Umfeld im Zusammenhang einer ca. 1.400 m² großen Einzelhandelsnutzung wurden städtebaulich sinnvolle Lösungsmöglichkeiten erarbeitet und durch städtebauliche Gestaltungsmöglichkeiten ergänzt. Hinweise auf mögliche künftige Konflikte im städtebaulichen oder verkehrlichen Zusammenhang, sowie auf einen erforderlichen Untersuchungsumfang zur Vertiefung der Planungen wurden in diesem Zusammenhang benannt bzw. mit in die Diskussion eingebracht.</p> <p>Diese besondere Aufgabenstellung erfordert eine Abwägung zwischen dem Erhalt eines unzweifelhaft ortsbildprägenden Gebäudes Alte Försterei und/oder dem Erhalt bzw. der nachhaltigen Sicherung der Grundversorgung (Lebensmittelmarkt, Bäcker, Getränkemarkt, Poststelle) in der Ortsmitte. Die Anforderungen an einen heutigen Standard für einen Lebensmittelmarkt werden mit einem Flächenbedarf von 1.400 qm angegeben. Der weitere Flächenbedarf (Getränkemarkt/Bäcker) wurde mit 550 qm zugrunde gelegt.</p> <p>Eine Variantenstudie hat ergeben, dass vielfältige Faktoren und Restriktionen (u.a. Lage an Wohnbauflächen, Abstand und Lärmemissionen, Verkehrssicherheit) in der weiteren Umsetzung zu berücksichtigen sind. Ergebnisse der Nutzungsstudien (s. Anlage) zeigen, dass für den erforderlichen Flächenbedarf einschl. Parkplatzflächen eine sinnvolle städtebauliche Lösung in der oben beschriebenen Angebotskombination nur unter Einbeziehung des Grundstückes Alte Försterei entwickelt werden kann, wobei weitere fachliche Prüfungen z.B. bzgl. der Andienung der Märkte erfolgen müssen.</p> <p>Im Hinblick auf den bisherigen Erkenntnisstand wird eine Weiterverfolgung der Planvariante 4 empfohlen, die den Erhalt eines ortsbildprägenden Gebäudes zugunsten der Sicherung eines zentralen Versorgungsangebotes mit Gütern des täglichen Bedarfs zurückstellt. Zwingende Voraussetzung muss aber sein, dass die Gebäudegestaltung der Neubauten sich harmonisch in das Ortsbild einfügen, die städtebauliche Ausrichtung der Gesamtanlage sich der Ortsmitte (Kreisverkehr) zuwendet</p>		

und ansprechend gestaltet wird. Dies beinhaltet eine hochwertige Fassadengestaltung mit ansprechender Ausrichtung der Öffnungen und eine qualitätvolle Freianlagengestaltung, die dem Standort angemessen ist (Container, Müll etc. sind auf der sichtabgewandten Seite abgeschlossen unterzubringen). In die Betrachtung der Gesamtsituation einzubeziehen, ist die Lösung der Verkehrsführung für Radfahrer und Fußgänger. Hierbei ist die Ergänzung der Wittekindstraße um eine Geh- und Radweganlage in den Blick zu nehmen (s. Handlungsfeld 2).

Variante 4



	Vorteile	Nachteile
Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> Städtebauliche Neuordnung und Schaffung neuer Raumkanten Neubau/Nachnutzung Feuerwache unter ordnenden Vorgaben 	<ul style="list-style-type: none"> Entfall Alte Försterei
Dorfentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> Verbleib und dauerhafte Sicherung der Verbrauchermärkte im Ortszentrum Vorplatz Supermarkt mit Aufenthaltsqualität Gestaltung der Straßenräume mit mehr Grün und hoher Fußgängerqualität Belebung des Außenraumes am Standort Feuerwache 	<ul style="list-style-type: none"> Entfall von 2 ortsbildprägenden Gebäuden
Verkehrsführung	<ul style="list-style-type: none"> Verbesserte Schulwegsicherung und Lenkung der Verkehrsströme 	

Handlungsempfehlungen

1. Grundsatzentscheidungen über die städtebauliche Ausrichtung für die Ortsmitte Rulle im Rat der Gemeinde Wallenhorst
2. Klärende Gespräche mit den Grundstückseigentümern/möglichen Investoren und Betreibern
3. Weitere Untersuchungen / weitergehende Planungen mit Architekten, Verkehrsplanern, Straßenbauverwaltung, Schallschutz auf Machbarkeit der Umsetzung bzgl. Anlage Fuß-/Radweg an der Wittekindstrasse, Einzug der Parkallee, Andienungsvarianten Markt, Neubau Markt/ ggf. Getränkemarkt
4. Ggf. Änderung der Bauleitplanung
5. Ggf. Festlegung der Gestaltungsgrundlagen Lebensmittel-Markt