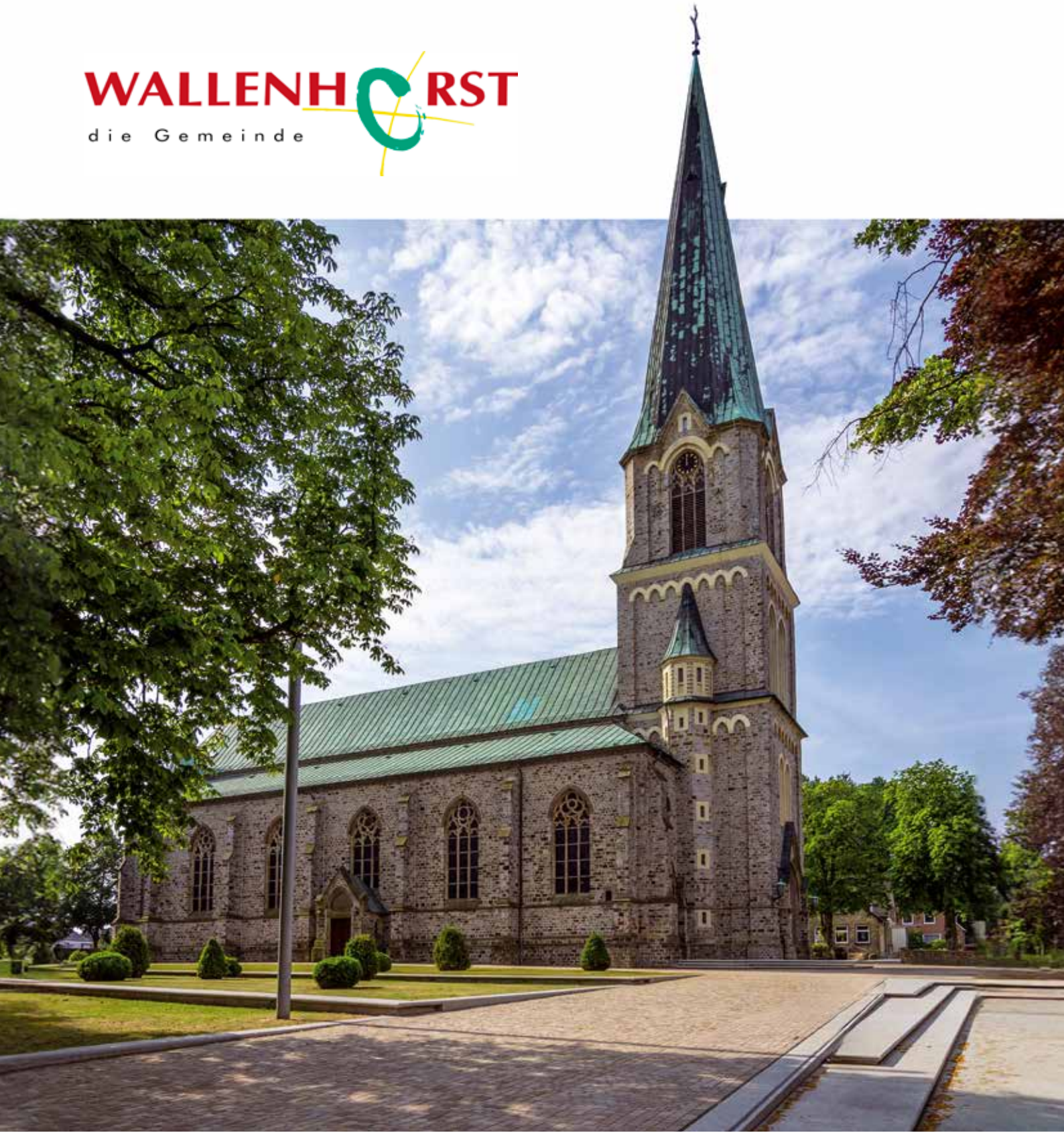
WALLENHORST
die Gemeinde



Abschlussdokumentation zur Sanierungsmaßnahme

Wallenhorst Zentrum 2008 - 2023

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH

Inhalt

Vorwort 3

Einleitung 4

1. Ausgangslage und Struktur des Betrachtungsgebiets 5

2. Vorbereitung der Sanierung – Grundlagen schaffen 6
- Städtebauliche Missstände und Sanierungsziele 6
- Aufnahme in die Städtebauförderung 10
- Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets 10
- Realisierungswettbewerb Kirchplatz St. Alexanderkirche 12
- Öffentlichkeitsbeteiligung 16

3. Durchführung der Sanierung – Ordnungs- und Baumaßnahmen 18
- Gestaltung Kirchumfeld und Alter Pyer Kirchweg 18
- Umgestaltung Areal Töwerland 19
- Sanierung Große Straße 20
- Gestaltung öffentlicher Platzbereiche 23
- Sanierung Leinengasse und Parkplatz vor der Volksbank 25
- Sanierung Franksmannstraße und Drosselweg 26
- Kreisverkehrsplätze 27
- Grundstücksentwicklung Altes Feuerwehrgerätehaus 28
- Modernisierung erhaltenswerter Bausubstanz durch Privateigentümer 28
- Weitere Maßnahmen privater Akteure 31

4. Abschluss der Sanierung – Sicherung und Finanzierung 32
- Bauleitplanung 32
- Ausgleichsbetragserhebung 32

5. Kosten und Finanzierung der Gesamtmaßnahme 33

6. Fazit - Ergebnisse, Resultate, Erfolge 35

Für eine leichtere Lesbarkeit des Textes wurde von einer geschlechtsspezifischen Differenzierung von Worten und Formulierungen abgesehen. Entsprechende Textstellen gelten gleichwertig für alle Geschlechter.

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

ich freue mich, Ihnen die Abschlussdokumentation zur städtebaulichen Sanierung der Ortsmitte von Wallenhorst präsentieren zu dürfen.

Diese Dokumentation gibt einen Überblick über die baulichen und gestalterischen Maßnahmen, die im Sanierungsgebiet „Wallenhorst Zentrum“ in den letzten rund 15 Jahren umgesetzt werden konnten. Mithilfe des Bund-Länder-Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ beziehungsweise des späteren Programms „Lebendige Zentren“ profitierten wir von einer hohen Förderquote, ohne die diese Aufgabe nicht so leicht angepackt worden wäre.

Sie erfahren hier neben den formalen Anforderungen eines Sanierungsgebiets mehr über die Neugestaltung des zentralen, historischen Kirchplatzes der St.-Alexander-Kirche, den Umbau der Großen Straße, die Neuentwicklung des ehemaligen Töwerland-Areals sowie über zahlreiche weitere städtebauliche Maßnahmen von privater und öffentlicher Hand. Ziel der Sanierung war die Aufwertung des öffentlichen Raumes und der privaten, insbesondere ortsbildprägenden Bausubstanz, um damit zur nachhaltigen Steigerung der Aufenthaltsqualität und Belebung unserer Ortsmitte sowie Stärkung der örtlichen Wirtschaft beizutragen. Dieses Ziel ist meines Erachtens erreicht worden.

Ich hoffe, dass diese Dokumentation nicht nur informativ ist, sondern auch das Bewusstsein für die Bedeutung einer gelungenen städtebaulichen Sanierung schärft. Gemeinsam gestalten wir die Zukunft unserer Gemeinde und setzen uns für eine lebenswerte Umgebung ein.

Vielen Dank an alle, die an diesem Prozess beteiligt waren!

Ihr Bürgermeister
Otto Steinkamp

Einleitung

Luftbild Gemeinde Wallenhorst 2007, Ortskern

Die Gemeinde Wallenhorst im Landkreis Osnabrück hat aufgrund ihrer verkehrsgünstigen und naturräumlichen Lage viel zu bieten. Den Ortsmittelpunkt bildet das Verwaltungs- und Geschäftszentrum entlang der Großen Straße mit der St. Alexanderkirche als städtebaulichem Identifikationspunkt.

2008 warb die Gemeinde erfolgreich Städtebauförderungsmittel aus dem Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, seit 2020 umfirmiert in „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“, ein, um das Ortszentrum weiterzuentwickeln, zu modernisieren und zu beleben und damit das ansässige Gewerbe und den Handel nachhaltig zu stärken.

Das von Bund, Ländern und Kommunen zu gleichen Teilen finanzierte Städtebauförderprogramm dient dem Ziel der Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder betroffen sind. Die Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche als identitätsstiftende Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben steht im Fokus.

Innerhalb von dreizehn Jahren der durchgreifenden Sanierung des öffentlichen Raumes im Ortskern und des Neubaus sowie der Modernisierung von privaten Gebäuden unter intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit hat die Mitte Wallenhorsts inzwischen ein frisches, neues Gesicht erhalten.

Wallenhorst, 19.Jahrundert Kirche St Alexander

Ausgangslage und Struktur des Betrachtungsgebiets

1

Die Gemeinde Wallenhorst liegt im Osnabrücker Land an den südlichen Ausläufern des Wiehengebirges im Natur- und Geopark TERRA vita etwa acht Kilometer nördlich der Stadt Osnabrück. Sie ist Wohn- und Arbeitsort für rund 23.000 Einwohner. Die Siedlungsstruktur ist durch den 1972 erfolgten Zusammenschluss der vier Gemeinden Rulle, Alt-Wallenhorst, Hollage und Lechtingen zur Einheitsgemeinde Wallenhorst geprägt.

Im Hauptort der Gemeinde Wallenhorst liegt die im ausgehenden 19. Jahrhundert entwickelte „Neue Mitte“ mit der St. Alexanderkirche sowie den Funktionen Verwaltung, Handel, Gewerbe sowie weiteren Versorgungseinrichtungen im Umfeld der Großen Straße und dem Alten Pyer Kirchweg.

1995 wurden alle Verwaltungsfunktionen mit einem neuen Rathausbau gebündelt. Angegliedert daran wurde zwischen den Straßen ‚Rathausallee‘ und ‚Alte Hofstelle/ Alte Webschule‘ eine neue Wohn- und Geschäftsbebauung errichtet, die den zentralen Versorgungsbereich entlang der Großen Straße erweitert. Westlich angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich befindet sich der Bereich der ‚Grünen Wiese‘, eine innerörtliche Brachfläche mit hohem Entwicklungspotenzial.

Die ‚Große Straße‘ bildet die gewachsene Hauptgeschäftsstraße sowie die Haupterschließungsstraße innerhalb des Ortszentrums. Als ehemalige Bundesstraße, die inzwischen als B 68 östlich des Ortskerns über eine Umgehungsstraße geführt wird, weist sie weiterhin die größte Verkehrsbelastung im Ort auf.

Die Nähe zum Oberzentrum Osnabrück und zu den Autobahnen BAB 1 und BAB 30 hat in Wachstumsperioden zu einer verstärkten Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben und zur Ausweisung und Realisierung umfassender Wohngebiete in Wallenhorst geführt. Das Grundzentrum stand jedoch auch immer im Spannungsfeld zwischen dem nördlich angrenzenden Mittelzentrum Bramsche sowie dem Oberzentrum Osnabrück. Der Wettbewerbsdruck der konkurrierenden Innenstädte erzeugte Kaufkraftabflüsse und führte zu einer mangelnden Frequentierung der zentralörtlichen Funktionen entlang der Haupteinkaufsstraße in Wallenhorst, der Großen Straße.

Bedeutendes Entwicklungsziel gemeindlicher Planungen war die Ausbildung einer zentralen, attraktiven Ortsmitte in Wallenhorst. Einer langfristigen Verödung und Gebäudeleerständen sollte entgegengewirkt werden. Somit bedurfte die „Neue Mitte“ als Ort des alltäglichen Lebens einer städtebaulichen und gestalterischen Aufwertung zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

Vorbereitung der Sanierung – Grundlagen schaffen

2

Im Mai 2007 hat die Gemeinde Wallenhorst den ersten Programmantrag zur Aufnahme in das Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ für das Jahr 2008 gestellt und dazu verschiedene Konzepte und Untersuchungen angestellt, um die städtebaulichen Missstände zu dokumentieren und die Sanierungsziele zu konkretisieren.

Städtebauliche Missstände und Sanierungsziele

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Im November 2007 wurde mit Unterstützung des Büros Ingenieurplanung Wallenhorst/ IPW ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt. Das ISEK diente der Analyse der städtebaulichen Situation und der Formulierung der städtebaulichen Planungsziele. Mit der zusammenfassenden Kosten- und Finanzierungsübersicht bildete es die Grundlage zur Einwerbung von Städtebaufördermitteln. Insgesamt wurde zu diesem Zeitpunkt ein Kostenrahmen von 6 Mio. € für die Sanierung der Ortsmitte vorgesehen.

Neben einer grundlegenden Bestandsanalyse der sozialen, wirtschaftlichen, planungsrechtlichen und ökologischen Rahmenbedingungen der Gemeinde wurden bestehende Konzepte und Planungsansätze zur Zentrenentwicklung ausgewertet:

Ein 2005 durch das Büro Kantorski erarbeiteter „Masterplan für die Neugestaltung der Ortsmitte“ entlang der Großen Straße bildete die Grundlage für weitere Diskussionen. Es folgten verschiedene Konzepte von Investoren zur Erweiterung der Bebauung des Kernbereichs zwischen Niedersachsenstraße und Alte Hofstelle/ Rathausallee (Bsp. Möller, Profilia). Diese führten jedoch bis dato nicht zu einer Umsetzung.

Auch wurde im April 2008 an die GMA Köln ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben, um ein Handlungskonzept für den Einzelhandel aufzustellen, insbesondere vor dem Hintergrund erheblicher Kaufkraftabflüsse aus der Gemeinde zugunsten des Mittelzentrums Bramsche und des Oberzentrums Osnabrück.

Vorbereitende Untersuchungen (VU)

Im Jahr 2008 wurden im Hinblick auf die Auswahl der Gebietskulisse für den Einsatz von Städtebaufördermitteln Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB (Baugesetzbuch) durchgeführt. Dieser Verfahrensschritt war notwendig zur Feststellung des städtebaulichen Sanierungs- und Erneuerungsbedarfs und die Beurteilung der Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme als städtebauliche Gesamtmaßnahme gemäß §§ 136 f. BauGB.

Die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen wurde durch den Rat am 06.05.2008 beschlossen. Am 28.10.2008 erfolgte der Beschluss des Ergebnisberichts der Vorbereitenden Untersuchungen.

Das 33 ha große Untersuchungsgebiet umfasste den zentralen Versorgungsbereich der Ortslage Wallenhorst gemäß Abgrenzung im `Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Wallenhorst´ und darüber hinaus angrenzende Schlüsselbereiche zur Entwicklung und Sanierung.

Der große, unbebaute Bereich westlich des Rathauses wurde in die Untersuchungen mit einbezogen, fiel jedoch bei der Abgrenzung des Sanierungsgebiets später weg.

Zusammengefasst wurden neben Stärken und Chancen folgende Schwächen bzw. Risiken der städtebaulichen Entwicklung identifiziert:

- Mangelhaftes Erscheinungsbild und Gestaltung der ‚Großen Straße‘
- Desolate Verkehrssituation in der ‚Großen Straße‘
- Fehlende identitätsstiftende Ortsmitte mit qualitativ hochwertigen Aufenthaltsbereichen
- Mangelnde Auffindbarkeit und mangelnde funktionale Verknüpfung des erweiterten Wohn- und Geschäftsbereichs ‚Rathausallee/ Alte Hofstelle/ Leinengasse/ ‘Niedersachsenstraße‘ zur gewachsenen Ortsmitte
- Abgängiges Hotelgebäude mit unmaßstäblicher Bausubstanz bildet einen baulich-räumlichen Mängelbereich am Schlüsselstandort der gewachsenen Ortsmitte (Ecke Franksmannstraße/ Große Straße)
- Freiflächenpotenzial in zentraler Lage mit Fehl- und Mindernutzung
- Beginnende gewerbliche Leerstände im Kernbereich
- Geringes auf verschiedene Zielgruppen ausgerichtetes Versorgungsangebot, fehlende „Magnet-Handelsbetriebe“
- Angebotslücken bei Dienstleistungen und kulturellen Einrichtungen
- Mangelnde Orientierung für Ortsfremd
- Kaufkraftabfluss in das nahegelegene Umland – Städte Osnabrück und Bramsche (großflächiger Einzelhandel an der Peripherie des Oberzentrums)

[1] *vorgelegt durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln im April 2008*

Kirchparkplatz an der Großen Straße

Große Straße Fußweg

Vorplatz Kapelle Alter Pyer Kirchweg

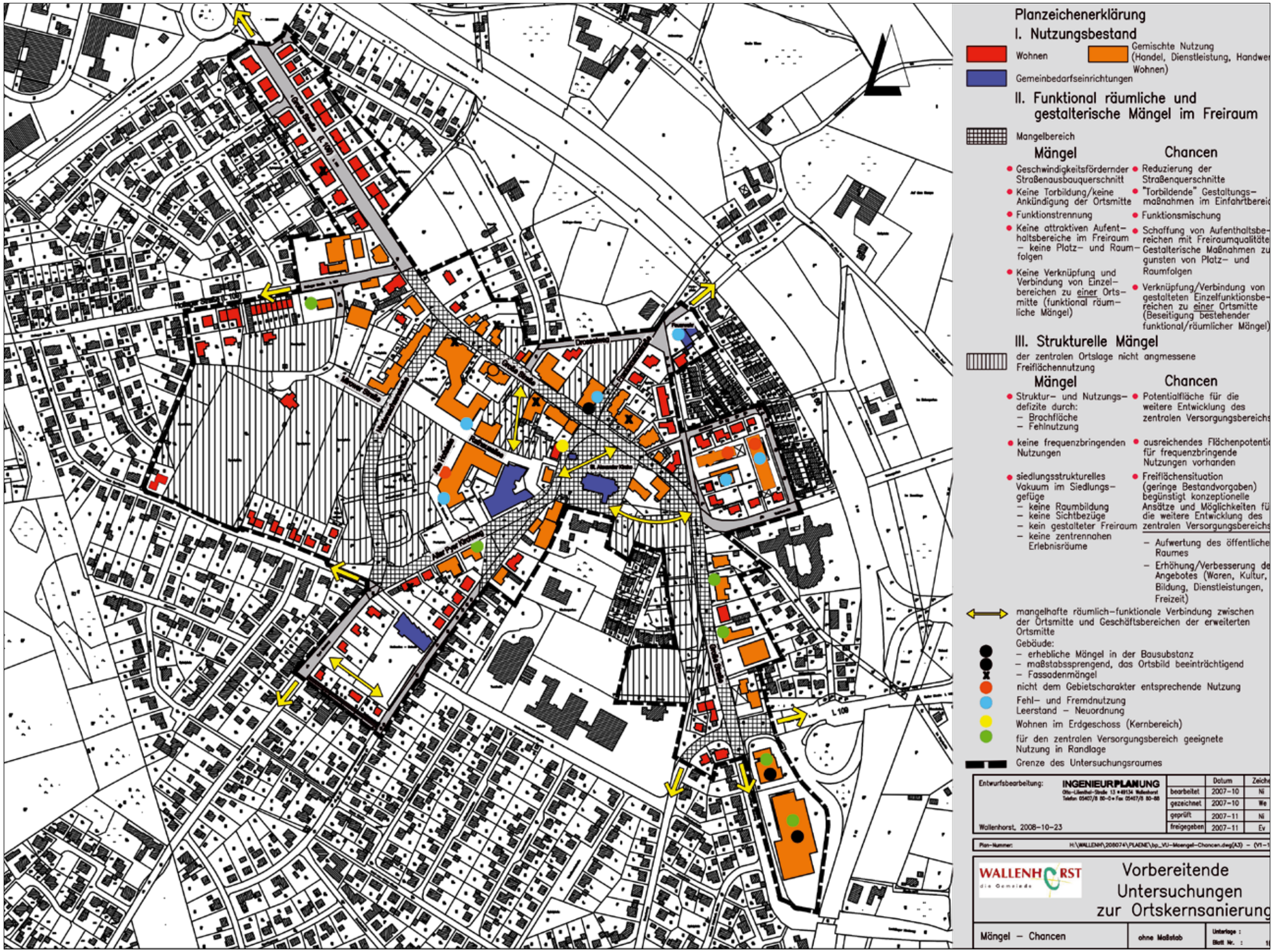
Kirchplatz aus Richtung Alter Pyer Kirchweg

Töwerland-Brache

Kolpingplatz

Vorbereitung der Sanierung – Grundlagen schaffen

Missstände gemäß Vorbereitender Untersuchungen 2008



Große Straße Nord

Schneidling Ecke Alter Pyer Kirchweg

Alter Pyer Kirchweg

Tischlerei am Heerweg

Vorbereitung der Sanierung – Grundlagen schaffen

Sanierungsziele

Um das Zentrum weiter zu entwickeln und attraktiver zu gestalten, plante die Gemeinde Wallenhorst für die Ortsmitte verschiedene Maßnahmen. Diese ließen sich drei großen Zielen zuordnen:

1. Aktivierung, Neugestaltung und Neuordnung der Ortsmitte (auf Grundlage des Masterplans von 2006)

- Umgestaltung der Großen Straße, insbesondere des zentralen Bereichs zwischen Alexanderkirche, Rathaus, Geschäftsbereich ‚Große Straße'/ ‚Franksmannstraße' mit den Zielen:
- Steigerung der Aufenthalts- und Freiraumqualität,
- Verbesserung der Verbindung zwischen Ortsmitte und ‚Rathausallee'

2. Bau- und Ordnungsmaßnahmen defizitär genutzter Grundstücke und Gebäude im Bereich Ortsmitte

- Beseitigung/Veränderung der Gebäude auf dem Grundstück ‚Franksmannstraße'/'Große Straße' (Bauruine, leerstehendes Hotelgebäude),
- Neubebauung der Baulücke an der Großen Straße sowie des Grundstücks, ‚Franksmannstraße'/'Große Straße' mit Gebäuden, die der örtlichen Struktur entsprechen,
- Bebauung weiterer Baulücken sowie von Grundstücken mit Fehlnutzung

3. Erweiterung und Ausbau der Ortsmitte durch Nutzung vorhandener Brachflächenpotenziale (Brachflächen, Flächen mit zurzeit belegten Fehlnutzungen, Auslagerung der Sportplatzflächen)

- Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Ansiedlung eines „Einzelhandelsmagneten", Ergänzung des Versorgungsbereichs mit weiterem hochwertigen Einzelhandel sowie von Einrichtungen für Kultur und Bildung
- Aussiedlung der Sportplatzanlage zugunsten der
- Ansiedlung verschiedener Wohnformen wie zum Beispiel Altenwohnungen oder Maisonette-Wohnungen, ergänzt um Freizeiteinrichtungen

Städtebaulicher Rahmenplan

Die Maßnahmenpläne waren nicht statisch und wurden im Laufe der Zeit auf Basis neuer gewonnener Erkenntnisse konkretisiert, Ziele neu justiert.

2012 ist ein städtebaulicher Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Wallenhorst Zentrum" mit seinen Anschlussbereichen von der Arbeitsgemeinschaft ARGE WAL 03, bestehend aus Frei[RAUM]planung Uwe Gernemann, Landschaftsarchitektur+, Tovar & Partner GbR (heute ibt Ingenieure und Planer) und PlanConcept Architekten GmbH, erarbeitet woden.

Der städtebauliche Rahmenplan zeigte größere städtebauliche Zusammenhänge auf und dokumentierte planerische Zielsetzungen. Damit stellte er eine Beurteilungsgrundlage für alle städtebaulichen Maßnahmen in seinem Geltungsbereich dar. Er diente insbesondere als Vorentwurf für den gesamten Bereich an der Großen Straße. Bereits vorliegende Planungen (Kirchumfeld / Alter Pyer Kirchweg) wurden aufgenommen und ergänzt. Er war Grundlage für die weitere Sanierung im Zentrum von Wallenhorst und formulierte in den Themenkomplexen Städtebau, Freiraum/ öffentlicher Raum und Verkehr fortschreibungsfähige Leitbilder und Maßnahmen.

Aufnahme in die Städtebauförderung

Die Gemeinde meldete mit Unterstützung des späteren Sanierungsträgers die Sanierungsmaßnahme „Wallenhorst Zentrum" im Jahr 2007 erstmalig zur Programmaufnahme in die Städtebauförderung für das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" an. Am 10.07.2008 erhielt sie den förmlichen Aufnahmebescheid des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration über die Regierungsvertretung Oldenburg, das spätere Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems. Das war der offizielle Startschuss für die Investitionen in die städtebauliche Erneuerung der Innenstadt Wallenhorsts.

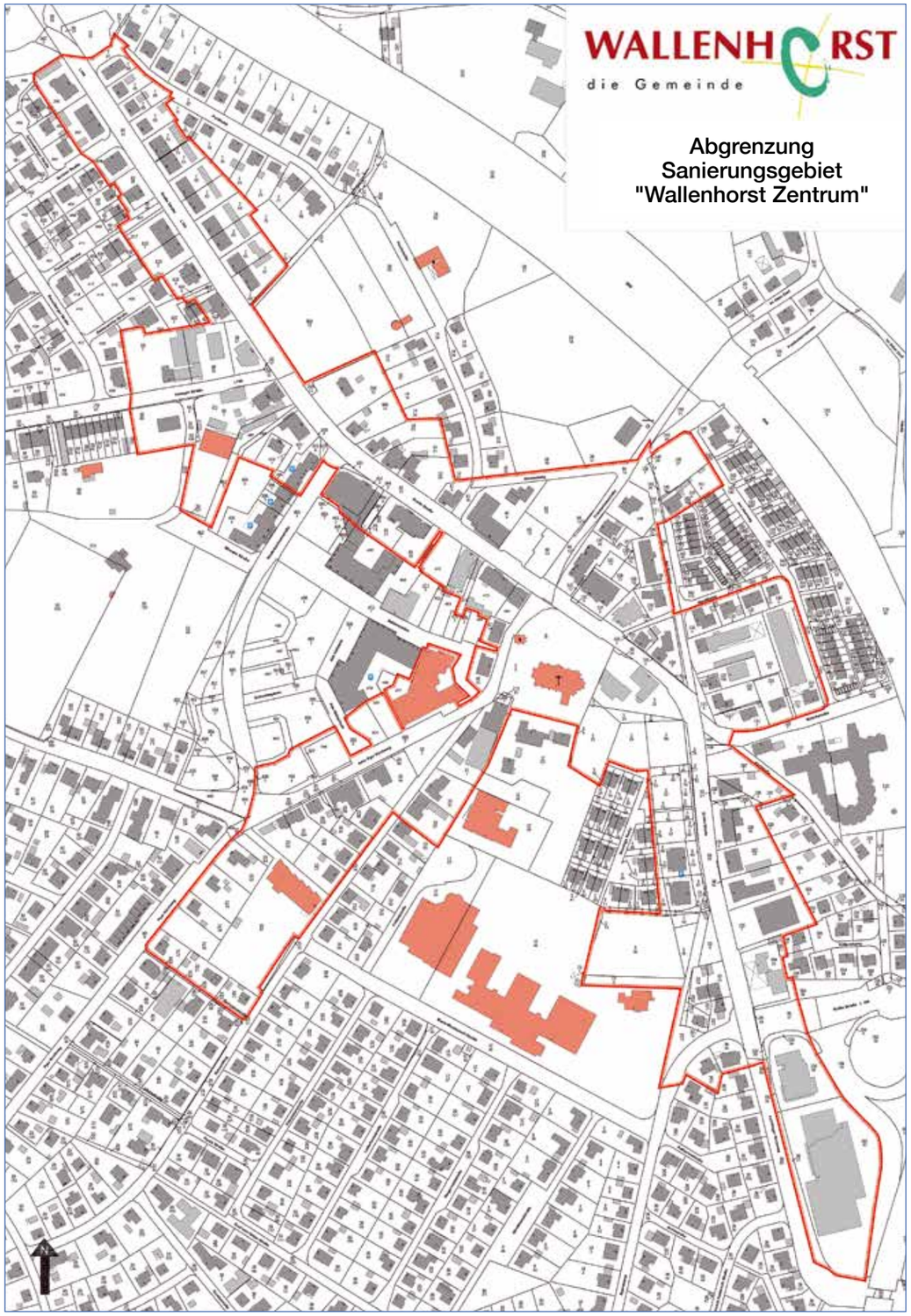
Als treuhänderischen Sanierungsträger gemäß §§ 157 ff. BauGB zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme beauftragte die Gemeinde Anfang 2009 die BauBeCon Sanierungsträger GmbH.

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Auf Basis der Vorbereitenden Untersuchungen musste zunächst die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Wallenhorst-Zentrum" beschlossen werden. Dieser Beschluss wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung am 15.01.2009 rechtskräftig. Nur auf Basis der Sanierungssatzung konnten Fördergelder von Bund und Land zur Stärkung des Ortskerns eingenommen werden. Rund fünf Jahre später, am 01.10.2013, wurde das Sanierungsgebiet um die Straße ‚Drosselweg' erweitert.

Für die Durchführung der Sanierung hat der Rat zunächst acht Jahre vorgesehen. Die Frist lief bis zum 31.12.2016. Als feststand, dass für den erfolgreichen Abschluss aller vorgesehenen Maßnahmen mehr Zeit benötigt wurde, wurde im Einklang mit dem BauGB am 28.03.2017 politisch beschlossen, die Durchführung um weitere fünf Jahre zu verlängern.

Das Sanierungsgebiet umfasste den nördlichen, mittleren und südlichen Teil der Großen Straße mit ihrer angrenzenden Bebauung. Daneben wurden einzelne angrenzende Bereiche, die von städtebaulichen Missständen betroffen sind, ebenfalls einbezogen. Mit Aufnahme der Straße „Drosselweg" umfasste die Gebietsgröße 21,25 ha.



Realisierungswettbewerb Kirchplatz St. Alexanderkirche

Die erste große Leuchtturmmaßnahme zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im historischen Bereich des Ortskerns und Stärkung der Zentralität um Große Straße, Kirche und Rathaus startete mit einem freiraumplanerischen Wettbewerb.

Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat im Oktober 2009 die Durchführung des freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs ‚Kirchplatz St. Alexanderkirche/ Alter Pyer Kirchweg mit Teilgebiet Große Straße' beschlossen, um realisierbare Lösungen zu erhalten. Mit den Auslobungsunterlagen wurden zwölf Büros zur Teilnahme aufgefordert. Nach zehn Wochen Bearbeitungszeit gaben insgesamt neun Planungsbüros einen Wettbewerbsbeitrag ab. Am 29. Januar 2010 fand die Preisgerichtssitzung unter Vorsitz von Prof. Günter Nagel aus Hannover statt.

Als Wettbewerbssieger ging Uwe Gernemann, Landschaftsarchitekt aus Bissendorf, mit einer Arbeitsgemeinschaft aus Landschaftsarchitekten, Verkehrs- und Lichtplanern hervor. Gemäß Preisgerichtsprotokoll hat dieser mit seiner Arbeit „durch eine angemessene Gestaltung, die die Besonderheit des Ortes als Identität des zentralen Bereichs von Wallenhorst herausarbeitet", überzeugt.

Das Wettbewerbsergebnis sollte unter Überarbeitung der Parkplätze wie geplant weiterbearbeitet und umgesetzt werden.

Siegerentwurf

Vorbereitung der Sanierung – Grundlagen schaffen

Im Protokoll zur Preisgerichtssitzung wurde der Siegerentwurf wie folgt beurteilt:

„(…) „Unverwechselbare Figur des Wallenhorster Zentrums ist die erhaben auf einem Bergsporn ruhende Kirche St. Alexander.“ Zentrale Entwurfsidee der Arbeit ist dieses Bild wieder deutlich herauszuarbeiten. Dies gelingt durch eine gut überlegte Terrassierung des Geländes. Durch die Ausformung der Topografie entstehen unterschiedliche Höhenniveaus, durch die die einzelnen Baukörper (Kirche St. Alexander, Kapelle St. Anna und Alte Küsterei) gemäß ihrer zeitlichen Entstehung in eine wechselvolle und spannungsreiche Beziehung gesetzt werden. Der Kirchplatz ist richtig dimensioniert. Durch das Herausnehmen einzelner Bäume wird der gewünschte Sichtbezug zur Alten Küsterei und Rathaus geschaffen, dennoch wird der Rathausplatz als eigenständiger, städtischer Raum akzeptiert. Durch die Fahrbahnverkleinerung des Alten Pyer Kirchweges gelingt dem Verfasser eine eindeutige und realisierbare Verkehrslösung. Die behindertengerechte Erschließung der Kirche St. Alexander ist gut gelöst. Die vorgeschlagene Anordnung der Parkplätze wird kontrovers diskutiert. Die Verfasser machen detaillierte Angaben zu Material und Beleuchtung. Insgesamt besticht die Arbeit durch eine angemessene Gestaltung, die die Besonderheit des Ortes als Identität des zentralen Bereiches von Wallenhorst herausarbeitet.“

Im Februar 2010 hat der Wettbewerbssieger seine Entwürfe den Vertretern des Rates, der Kaufmannschaft (Wallenhorster Hanse e.V.) sowie des Kirchenvorstands und Kirchengemeinderates erläutert und aufkommende Fragen beantwortet. Die weiteren Planungsschritte wurden jeweils intensiv mit dem Grundstückseigentümer, der Katholischen Kirchengemeinde St. Alexander, sowie dem Bistum Osnabrück abgestimmt.

Siegerentwurf

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die in § 137 BauGB festgeschriebene Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme hatte in Wallenhorst große Bedeutung.

Eine frühzeitige Beteiligung der von der Sanierung betroffenen Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Betroffenen fand durch eine Bürgerinformationsveranstaltung am 03.06.2008 im Ratssaal der Gemeinde Wallenhorst statt. Weitere frühe Informationsveranstaltungen zur geplanten Sanierungsmaßnahme wurden im August und Oktober desselben Jahres im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt und stießen auf reges Interesse.

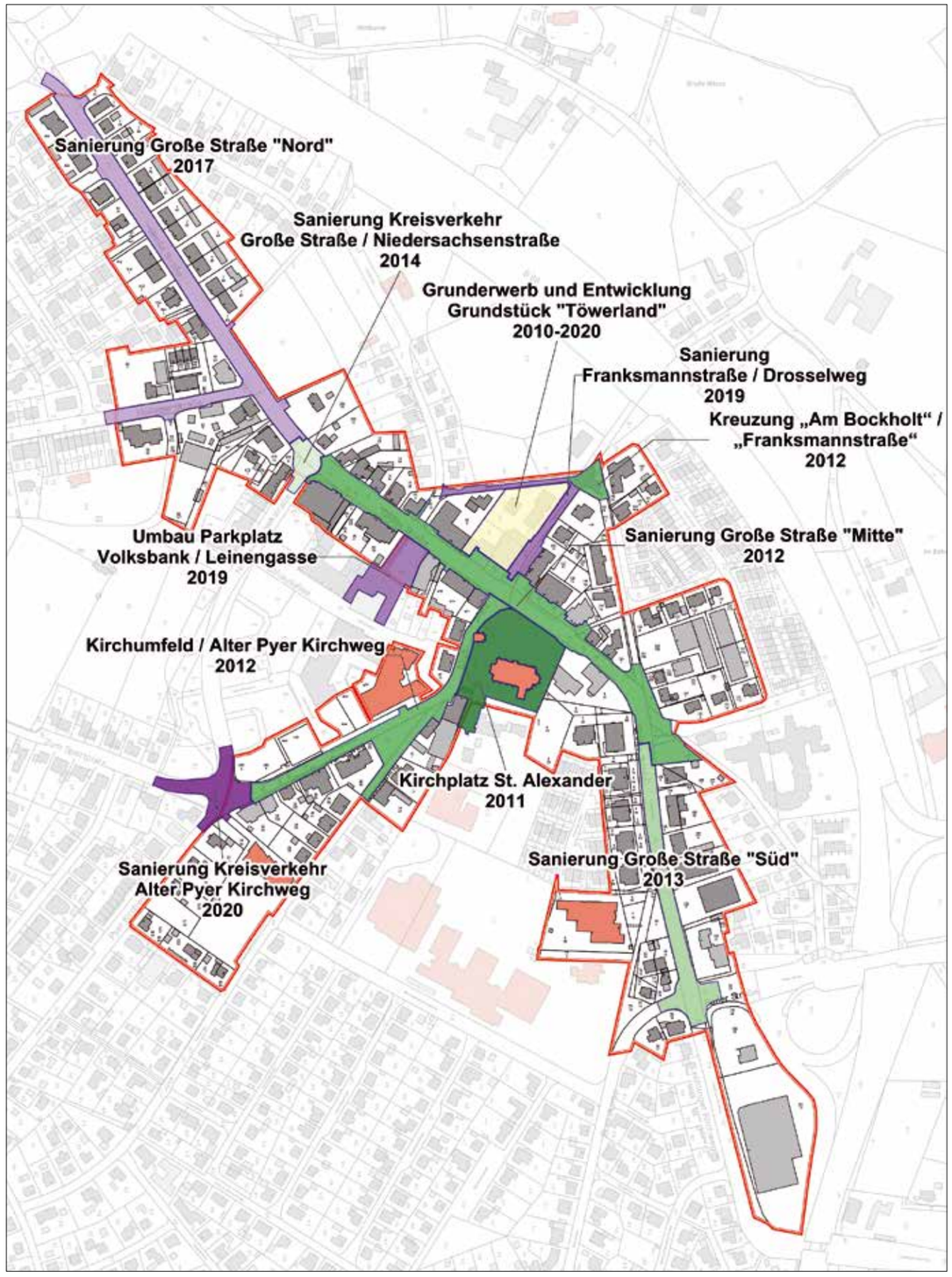
Während des Durchführungszeitraumes bestand für die Betroffenen die Möglichkeit, Gesprächstermine mit der Verwaltung zu vereinbaren, um in einem persönlichen Gespräch die geplanten Sanierungsmaßnahmen zu erörtern sowie Anregungen und Bedenken vorzutragen.

Insbesondere im Rahmen der Planung und des Ausbaus der Großen Straße wurde die Öffentlichkeit intensiv eingebunden. Den Auftakt bildete ein offener Gedanken- und Meinungsaustausch, zu dem die Gemeinde Anfang Mai 2011 die Anliegerinnen und Anlieger eingeladen hatte. Am Ende der Veranstaltung konnten sich Interessierte für den Arbeitskreis „Umbau Große Straße“ melden.

Der Arbeitskreis tagte viermal zwischen September 2011 und April 2014. Mit dabei waren Eigentümer der Großen Straße, Vertreter des Rats und der Verwaltung, die Arbeitsgemeinschaft frei[RAUM]planung (fRp) / Landschaftsarchitektur + (L+) / Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner GbR (ibt) und der Sanierungsträger BauBeCon. Ebenfalls war die Wallenhorster Hanse im Arbeitskreis vertreten.

Im Internet wurden alle Planungsphasen dokumentiert und die Entwurfs- und Ausführungspläne veröffentlicht. Ebenfalls wurde auf Bauschildern über laufende Maßnahmen informiert. Wünsche und Anregungen konnten jederzeit an die Verwaltung gerichtet werden.

Es wurden zwei Informationsfaltblätter herausgegeben und an die Eigentümer verteilt, die grundlegende und aktuelle Informationen über die Sanierungsmaßnahmen enthielten.



Durchgeführte öffentliche Maßnahmen im Rahmen der Sanierung

Durchführung der Sanierung – Ordnungs- und Baumaßnahmen

Nach den vorbereitenden formalrechtlichen und planerischen Schritten begann die Sanierung, durch bauliche Maßnahmen auch in der Öffentlichkeit Gestalt anzunehmen.

Im ersten Schritt erhielt das zentrale Kirchumfeld der St. Alexanderkirche ein neues Gesicht. Die Planungen zur Umgestaltung der Großen Straße wurden bewusst zeitversetzt im Anschluss behandelt. Neben den umfassenden Straßenbaumaßnahmen und Platzgestaltungen, lag ein weiterer Schwerpunkt auf der Neugestaltung der Brachfläche „Töwerland“.

Gestaltung Kirchumfeld und Alter Pyer Kirchweg

Der gewachsene Kern rund um die St. Alexanderkirche wies sowohl funktionale als auch gestalterische Mängel auf. Die Neugestaltung sollte den Aufenthaltscharakter des Kirchumfeldes verbessern und die Verbindung über den Alten Pyer Kirchweg zum Geschäfts- und Verwaltungszentrum stärken. Grundlage bildete der Siegerentwurf des freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs, dessen Verfasser mit dieser Erschließungsplanung weiter beauftragt wurden.

Die qualitativ hochwertige Neugestaltung erfolgte innerhalb von sieben Monaten Bauzeit zwischen September 2011 und Mitte 2012. Verwirklicht wurde die planerische Vision eines zentralen ‚Grünen Zimmers‘. Angelegt wurden gestufte Grünterrassen, die die topographisch exponierte Lage des Kirchenbaus betonen und gleichzeitig die historische Beziehung zwischen Alexanderkirche und Annnakapelle wiederherstellen sollen. Durch das Heranrücken an die Große Straße rückt der Kirchplatz zugleich stärker ins öffentliche Leben. Großzügige Rampen garantieren die barrierefreie Erschließung. Die Begrünung wurde optimiert: während durch die Rücknahme von kleingliedrigem Bewuchs der markante Baumrahmen aus Kastanien und Linden betont wurde, säumen solitäre Anpflanzungen ‚pilgerähnlich‘ den Kirchweg.

Auch der Bestand der alten Linden und Kastanien rund um die Kirche wurde begleitend untersucht und ihre Standortbedingungen im Wurzelbereich verbessert.

Durch die Neugestaltung des Kirchenumfeldes sowie des Alten Pyer Kirchwegs und weitere kleinräumige Straßenplätze in der Großen Straße gibt es nun viele Möglichkeiten zum Verweilen.

Altes Gasthaus Bockholt Bitter in Wallenhorst um 1900

Umgestaltung Areal Töwerland

Von der historischen Dorfgaststätte mit Scheune aus dem 19. Jahrhundert über ein Hotel für Kongress- und Tagungsbetrieb bis zum Fitnessstudio - das zentral gelegene Grundstück an der Ecke Große Straße/ Franksmannstraße erlebte eine wechselvolle Geschichte.

Nachdem ein Großbrand im Jahr 2004 die historischen Gebäudeteile vernichtete, verblieb ein sechsstöckiger Hotelbau aus den 1970er Jahren, das Hotel „Töwerland“. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit für einen Weiterbetrieb als Hotel war allerdings schon längere Zeit nicht mehr gegeben. Nach Insolvenz des Betreibers stand das rund 4.800 m² große Grundstück in bester Lage leer und ging über in den Besitz der Gläubigerbank Sparkasse.

Grunderwerb und Abbruch

2009 erwarb die Gemeinde Wallenhorst durch den Sanierungstreuhänder BauBeCon das Grundstück an der Großen Straße 26 und erhielt damit wieder die Handlungsvollmacht. Die Gebäude wurden im darauffolgenden Jahr schrittweise abgebrochen, um einer Neuentwicklung Platz zu machen.

Zeitliche Verzögerungen traten bei der Beräumung der Fläche ein, da vor einem Abriss des Hotelgebäudes Rücksicht auf langjährige Mietverträge mit Mobilfunkbetreibern genommen und ein neuer Standort für die auf dem Hotel platzierten Antennen gefunden werden musste.

2011 war das Grundstück vollständig beräumt und auch Bodenaltlasten entsorgt.

Durchführung der Sanierung – Ordnungs- und Baumaßnahmen

Neues Wohn- und Geschäftshaus auf ehemaligem Töwerlandareal

Vermarktungskiosk

Investorensuche und Neubau

Zunächst wurde intensiv aber letztlich vergeblich nach Investoren für einen Hotelneubau gesucht, eine zweite „Grüne Wiese“ als Baulücke mitten im Ortskern, sollte jedoch vermieden werden. So gab im Jahr 2015 ein Interessenbekundungsverfahren den Ausschlag für eine Neuentwicklung.

In einem zweistufigen Prozess reichten leistungsfähige Investoren zunächst eine Interessensbekundung ein. Nach einer Vorauswahl von drei Bietern hatten diese dann die Gelegenheit ihre städtebaulichen Konzepte auszuarbeiten. Die Auswahl der überzeugendsten Konzepte traf im Juli 2015 eine Jury aus politischen Vertretern, dem Bürgermeister und Mitarbeitern der Verwaltung sowie Vertretern der BauBeCon Sanierungsträger GmbH als externem Berater.

Die Jury und den Rat überzeugte der Entwurf „Wallenhorst 21“ der Projektpartner SM Bau & Wohnen Immobilien GmbH, Futura Invest GmbH und Wiekowski Architekten, der einen Mix aus Gewerberäumen und barrierefreien Wohnungen unterschiedlicher Größe verteilt auf drei Gebäudekomplexe mit einer gemeinsamen Tiefgarage vorsah.

Im Anschluss wurde das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes, der Kaufvertragsabschluss und die Vermarktung durch den Investor durchgeführt. Nach einer Vermarktungsquote von 50% fand am 10.11.2017 der erste Spatenstich statt. Die Fertigstellung des Neubaus erfolgte zu Beginn des Jahres 2020.

Auf dem Eckgrundstück Große Straße/ Franksmannstraße entstanden insgesamt drei Gebäudekomplexe mit einer gemeinsamen Tiefgarage. Entlang der Geschäftsstraße Großen Straße befinden sich gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss. Im weiteren Verlauf der Franksmannstraße ist ein sogenannter Riegelbau mit überwiegender Wohnnutzung errichtet worden. Abgerundet wird das Konzept durch eine Stadtvilla für mehrere Parteien im Bereich des Drosselweges. Auf dem Grundstück sind insgesamt 34 barrierefreie Wohnungen entstanden.

Sanierung Große Straße

Nach der Neugestaltung des Kirchplatzes und des daran anschließenden Alten Pyer Kirchweges wurden durch den vollständigen Umbau der Großen Straße in drei Bauabschnitten temporär weitere große Baustellen im öffentlichen Raum mitten im Ortskern eingerichtet.

Ehemals lief der Verkehr der heutigen Bundesstraße B68 mitten durch den Ort. Nach Fertigstellung der Umgehungsstraße war die Gestaltung der Ortsdurchfahrt noch nicht an die neue Funktion einer verkehrsberuhigten Hauptgeschäftsstraße angepasst worden.

Um die Große Straße als Hauptgeschäftsstraße sowie als attraktive Wohnadresse aufzuwerten und den Verkehr zu entschleunigen, wurde der Umbau in drei Abschnitten vorgenommen. Die Maßnahmen zielten auf die Senkung der Pkw-Geschwindigkeit auf 30 km/h, die Förderung des Fahrradverkehrs, die attraktive Gestaltung der Gehwege und Aufenthaltsflächen sowie die Begrünung und Neuordnung der Parkierungsflächen ab.

Grundlage für die gesamte Neugestaltung bildeten die Pläne des Planungsbüros frei[RAUM]planung aus Bissendorf in Zusammenarbeit mit dem Büro Landschaftsarchitektur+ aus Hamburg sowie des Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner GbR (ibt).

Entwurfsplan Große Straße Mitte

Große Straße Mitte

Der Startschuss fiel am 03.09.2012 mit dem Beginn der Bauarbeiten im zentralen mittleren Bereich der Großen Straße. Der innere Ortskernbereich zwischen dem Kreisverkehr an der Niedersachsenstraße und dem Kolpingplatz (gegenüber Einmündung Brunings Kamp) wurde innerhalb eines Jahres hochwertig umgestaltet. Die Asphaltfahrbahn wurde auf vier Meter verengt und beidseitig ein eineinhalb Meter breiter gepflasterter Mehrzweckstreifen eingerichtet, der für Radfahrer aber auch den Begegnungsverkehr nutzbar ist. Daran anschließend wurde, wo möglich, ein zwei Meter breiter Längsparkstreifen, unterbrochen durch Baumscheiben für eine Straßenbaumallee und eine Hecke zum Gehweg eingerichtet. Platzartige Aufpflasterungen an den Knotenpunkten gliedern den langen Straßenkorridor in überschaubare Zonen. Die Gehwege sind ebenfalls hell gepflastert.

Blick auf den sanierten Bereich Große Straße Mitte

Gewährleistet werden konnte eine annähernd gleichbleibende Stellplatzbilanz (vorher-nachher) sowie das unmittelbare Parken vor den Geschäften der Großen Straße und angrenzender Straßenzüge.

Durchführung der Sanierung – Ordnungs- und Baumaßnahmen

Blick auf den sanierten Bereich Große Straße Süd

Große Straße vor Kirchplatz

Große Straße Mehrzweckstreifen

Um den Verkehr zwischen Kirche und Rathaus zu verlangsamen und dort die Aufenthaltsqualität zu erhöhen, wurde die Vorfahrtsregelung im Bereich des „Schneidling“ geändert. Wer aus Richtung der „Großen Straße“ kommt, muss seitdem die abknickende Vorfahrtberechtigung des „Schneidling“ beachten.

Große Straße Süd

In direktem Anschluss an den ersten Straßenabschnitt wurde zwischen September 2013 und März 2014 der Bereich Große Straße Süd vom Kolpingplatz bis zur Kreuzung Boerskamp funktionsgerecht umgebaut. Analog zur Straßengestaltung im Zentrum wurde eine vier Meter breite Asphaltfahrbahn mit beidseitig anderthalb Meter breiten Mehrzweckstreifen sowie Park- und Gehwegflächen geschaffen.

Anders als im Bereich „Große Straße - Mitte“ beschränkte sich die Umgestaltung ausschließlich auf die öffentlichen Fahrbahn- und Gehwegflächen. Aufgrund der günstigen Witterungsverhältnisse konnte die Maßnahme acht Wochen früher als geplant fertig gestellt werden.

Große Straße Nord

Im Jahr 2017 erfolgte der Umbau des Bereiches Große Straße Nord, der auch einen Teil der Hollager Straße bis zur nördlichen Grenze des Sanierungsgebietes einschloss. Auch hier wurde das gleiche Ausbaukonzept mit demselben Straßenquerschnitt wiederaufgenommen. Die Brachfläche vor der Lärmschutzwand zur B 68 ganz im Norden wurde mit wenigen einfachen Maßnahmen aufgewertet und begrünt, um wildes Parken zu unterbinden.

Zur Beweissicherung im Falle auftretender Schäden durch die Straßenbauarbeiten wurden alle Gebäudefassaden an der Großen Straße im Vorfeld fotografisch erfasst.

Im Rahmen der Straßensanierung wurden ebenfalls zwei Kreuzungspunkte durch die Einrichtung von effizienten Kreisverkehren funktional verbessert, am südlichen Ortskerneingang an der Ecke Boerskamp/ Ruller Straße/ Große Straße sowie am nördlichen Eingang an der Ecke Niedersachsenstraße/Große Straße.

Arbeitskreis Große Straße

Intensiv begleitet wurden alle Planungen seit Mai 2011 durch einen Arbeitskreis, bestehend aus den Grundstückseigentümer:innen sowie Vertreter:innen aus Politik, Verwaltung sowie des Sanierungsträgers und der Wallenhorster Hanse. Jede Vertiefung der Planungen von der Vorentwurfs- bis zur Ausführungsplanung wurde erst nach ausführlicher Diskussion politisch beschlossen. Präsentationen und Protokolle der Arbeitskreissitzungen konnten im Internet eingesehen und somit konnten Wünsche und Anregungen direkt an die Gemeindeverwaltung herangetragen werden.

Kolpingplatz

Gestaltung öffentlicher Platzbereiche

Gestaltung Kolpingplatz

Der in die Jahre gekommene Kolpingplatz an der Wetrihstraße bildete die einzige grüne Verweilmöglichkeit im Übergang zwischen dem mittleren und dem östlichen Teil der Großen Straße. Dieser wurde im Rahmen des Ausbaus der Großen Straße Teil Süd hochwertig und einladend gestaltet.

Vorplatz Kapelle

Kolpingplatz Skulptur

Durchführung der Sanierung – Ordnungs- und Baumaßnahmen

Platz Aler Pyer Kirchweg Schneidlung

Platzgestaltung Am Schneidling

Gleich zu Beginn der Sanierungsmaßnahme wurden schon kleinere, unattraktive Straßenräume als einladende Aufenthaltsflächen gestaltet. So erfuhr der aufgeweitete Straßenraum im Einmündungsbereich Alter Pyer Kirchweg/ Schneidling ein neues Gesicht als grüner Stadtplatz.

Platzgestaltung gegenüber dem Rathaus

Auch der Einmündungsbereich der Rathausallee auf den Alten Pyer Kirchweg wurde neugestaltet und aufgewertet. Die Außengastronomie der ansässigen Bäckerei belebt den neuen Platz im Spannungsfeld zwischen Rathaus und Kirche.

Vorplatz Bäckerei Kirchstraße 11

Fußweg Leinengasse

Sanierung Leinengasse und Parkplatz vor der Volksbank

Als weitere Sanierungsmaßnahme wurde die Umgestaltung der Leinengasse und des angrenzenden Parkplatzes der Volksbank Bramgau-Wittlage, inzwischen Vereinigte Volksbank, vorgenommen.

Ziel in diesem zentralen Ortsbereich war es, eine städtebaulich anspruchsvolle und ortsbildverträgliche, einheitliche Frei- und Parkraumgestaltung in Zusammenhang mit den bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen zu schaffen. Damit konnte einerseits dem öffentlichen Parkdruck begegnet und andererseits der Geschäftsbereich in der Rathausallee besser an die Große Straße angebunden werden.

Durch die Verlagerung von Parkplätzen der Volksbank aus dem Bereich entlang der Großen Straße in einen rückwärtigen an die Leingasse grenzenden Bereich konnten zudem zusätzliche öffentliche Parkflächen geschaffen, um dem zunehmenden Parkdruck in der Ortsmitte zu begegnen.

Öffentlicher Parkplatz vor der Volksbank

Für den Flächentausch wurde im Januar 2021 ein Gestattungsvertrag zwischen der Gemeinde Wallenhorst und der Volksbank Bramgau-Wittlage geschlossen. Die Volksbank profitierte zudem von der gestalterischen Aufwertung ihrer bestehenden Parkplätze, deren Kosten sie selbstverständlich selbst übernahm.

Konkret wurde im gesamten Bereich der Leinengasse das Pflaster erneuert und hier einheitlich das muschelsandfarbene Pflaster verlegt, welches den Gehwegbereich im gesamten Sanierungsgebiet kennzeichnet. Die Aufenthaltsqualität wird durch neu angelegte Beete aufgewertet.

Durchführung der Sanierung – Ordnungs- und Baumaßnahmen

Drosselweg vorher

Drosselweg vorher

Franksmannstraße vorher

Franksmannstraße nachher

Sanierung Franksmannstraße und Drosselweg

Als eine der letzten großen öffentlichen Maßnahmen wurden im Jahr 2019 der Drosselweg und die Franksmannstraße analog zu den bereits erneuerten Straßen umgebaut. Der Drosselweg wurde als Einbahnstraße eingerichtet, um Schleichverkehre zu vermeiden, und erhielt in diesem Zuge erstmals eine Regenwasserkanalisation. Bei den Tiefbauarbeiten musste Rücksicht auf die entlang der benachbarten Grundstücksfläche stehenden Eichen genommen werden.

Die Einmündung der ‚Franksmannstraße' in die Straße ‚Am Bockholt' wurde bereits im Zuge des Ausbaus ‚Große Straße Mitte' erneuert.

Kreuzung Franksmannstraße und Am Bockholt

Kreisverkehrsplätze

Neben dem Sanierungsziel, die Große Straße in voller Länge funktionsgerecht neu zu gestalten, wurde die Verbesserung der Einfahrtsbereiche der Großen Straße angestrebt. Ziel war jeweils die Aufwertung der Torsituationen.

Im Rahmen des Ausbaus „Große Straße - Süd" wurde ein Minikreisel an dem ehemals ampelgesteuerten Kreuzungspunkt zu Ruller Straße, Boerskamp und Lechtinger Kirchweg eingerichtet. Im Bereich „Große Straße - Nord" verbesserte der Umbau des Kreisverkehrsplatzes zur Niedersachsenstraße die Verkehrssituation und wertete den Bereich gestalterisch auf.

Daneben wurde der Kreisverkehrsplatz Alter Pyer Kirchweg/ Niedersachsenstraße, am südlichen Rand des Sanierungsgebietes gelegen und ebenfalls einen wichtigen Eingangsbereich zum Ortszentrum bildend, saniert.

Schon in den Vorbereitenden Untersuchungen wurde in der Gestaltung ein Gefahrenpotenzial für insbesondere den Schülerverkehr sowie für Fußgänger und Radfahrer auf dem Weg ins Ortszentrum durch wild parkende Pkw sowie die Lage der Bushaltestelle festgestellt. Das Radverkehrskonzept sah daher hier Verbesserungen zur Entschleunigung des Verkehrs und Sicherheit der Radfahrer vor.

Zu den Aufwertungsmaßnahmen im Jahr 2020 gehörten der Rückbau von Rampen und Bordsteinabsenkungen, die optische Verengung der Kreisverkehrsfahrbahn, die Anlage von Fußgängerüberwegen mit taktilem System und Beleuchtung sowie die Anlage von Grünbeeten und die Aufstellung von Fahrradabstellbügeln. Gestalterisch passte sich der zum Ortszentrum gewandte Bereich dem muschelsandfarbenen Pflaster in Materialwahl und Verlegungsart an.

Ein Teilbereich des Kreisverkehrsplatzes liegt zwar außerhalb der Sanierungsgebietsgrenze. Da jedoch durch die Sanierung bedingte Erschließungsanlagen gemäß gesetzlicher Vorgaben auch außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets liegen können, ist der komplette Kreisverkehrsplatz zunächst gefördert worden.

Kreisverkehrsplatz Pyer Kirchweg

Durchführung der Sanierung – Ordnungs- und Baumaßnahmen

Grundstück Altes Feuerwehrgerätehaus

Grundstücksentwicklung Altes Feuerwehrgerätehaus

Das leerstehende ehemalige Feuerwehrgerätehaus auf dem Grundstück ‚Am Bockholt 22', inmitten eines gut entwickelten Wohngebiets nahe des Ortszentrums und der denkmalgeschützten Hofstelle ‚Duling' gelegen, stellte einen städtebaulichen Missstand dar und war als Neuordnungsbereich in den Vorbereitenden Untersuchungen und im ISEK gekennzeichnet. Eine Wiedernutzung dieser unmassstäblichen Gebäudekubatur durch private Dritte wäre nicht zielführend gewesen, so dass der Erwerb des Grundstücks und die Veräußerung durch die Gemeinde vorgenommen wurden.

Nach einer rahmenplanerischen Konzeptstudie zur Neunutzung des Grundstücks und dem Kontakt zu verschiedenen Kaufinteressenten hat der Rat der Gemeinde der Heilpädagogischen Hilfe Osnabrück gGmbH (HHO) den Zuschlag erteilt und das Grundstück verkauft. Diese verpflichtete sich, auf Basis eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, den Abbruch und Neubau durchzuführen. Entstanden ist ein städtebaulich sich einfügender, gegliederter dreigeschossiger Baukörper, der Raum für ein Wohnprojekt für Menschen mit Behinderung auf dem Grundstück schafft.

Modernisierung erhaltenswerter Bausubstanz

Die privaten Grundstückseigentümer konnten ganz unmittelbar von der öffentlichen Sanierungsmaßnahme profitieren. Im Sanierungsgebiet konnten sie städtebauliche Missstände an ihren Gebäuden mithilfe von direkten und indirekten Zuschüssen beheben.

Dazu hat die Gemeinde am 30.09.2009 eine Modernisierungsrichtlinie erlassen, die eine Förderquote von bis zu 30% für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Privatgebäuden vorsah. Darüber hinaus konnten besondere steuerliche Vorteile durch erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten innerhalb des Sanierungsgebiets genutzt werden.

Das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems hat aus einer von der Gemeinde vorgelegten Liste 23 Gebäude im Ortskern als ortsbildprägend eingestuft. Diese sowie weitere Gebäude mit leerstehenden oder von Leerstand bedrohten Ladenlokalen konnten von einer direkten Förderung profitieren.

Sieben Eigentümer nutzten die Gelegenheit der direkten oder indirekten Modernisierungsförderung und trugen so zur Aufwertung ortsbildprägender Bausubtanz sowie des öffentlichen Straßenraumes bei. Beispielsweise wurde das historische Gesicht der Fassade der Alten Schule, Kirchplatz 4, wiederhergestellt.

Kirchplatz 4 nachher

Große Straße 40 vorher

Große Straße 40 nachher

Kirchplatz 2 nachher

Kirchplatz 2 vorher

Durchführung der Sanierung – Ordnungs- und Baumaßnahmen

Kirchplatz 11 vorher

Kirchplatz 11 nachher

Große Straße 25 vorher

Große Straße 25 nachher

Kirchplatz 4 vorher

Kirchplatz 4 nachher

Weitere Maßnahmen privater Akteure

Raiffeisenmarkt und Tischlerei

Der Bereich zwischen ‚Wetrihstraße', ‚Horstkamp' und der Straße ‚Am Bockholt' bot aufgrund seiner Zentrumsnähe ein großes Entwicklungspotenzial für eine Weiterentwicklung des Wohnquartiers. Der Bereich war gekennzeichnet durch Fehl- und Mindernutzungen.

Die städtebauliche Rahmenplanung sah daher den Abbruch der leerstehenden Fertigungsgebäude einer ehemaligen Tischlerei sowie langfristig die Verlagerung des Raiffeisenmarktes vor. Aufgrund der dort vorhandenen unmaßstäblichen, hallenartigen Anbauten fügte er sich nicht in die umgebende Wohnbebauung ein. Da kein geeigneter Alternativstandort für den Markt gefunden wurde, blieb der Standort bestehen. Der Markt investierte positiv in seine Optimierung.

Am Bockholt 4

Die Fertigungsgebäude der ehemaligen Tischlerei in der rückwärtigen Lage konnten im Rahmen der Sanierung leider nicht abgebrochen werden.

Der Bebauungsplan wurde an dieser Stelle dennoch angepasst, um eine künftige Neuentwicklung an dieser Stelle vorzubereiten.

EDEKA-Standort

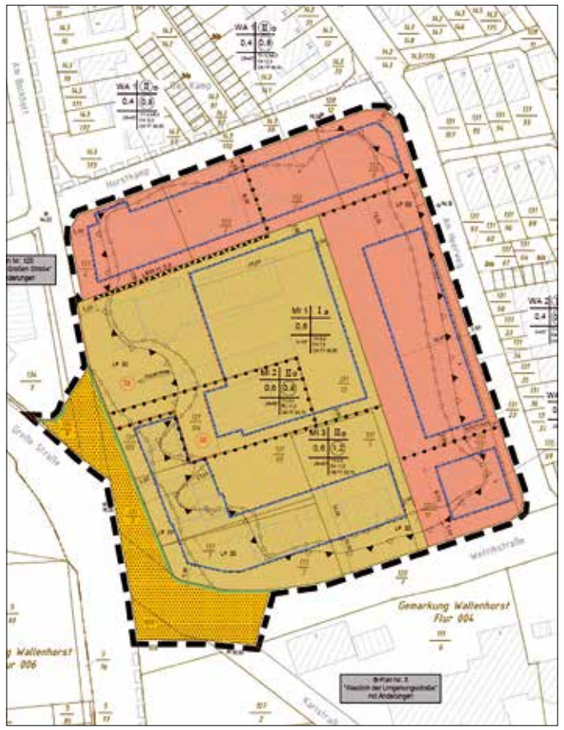
Im südöstlichen Bereich des Sanierungsgebiets an der Zufahrt zur Bundesstraße B 68 befindet sich ein EDEKA-Lebensmittelmarkt als großflächige Einzelhandelsnutzung. Aufgrund der abgekoppelten Lage war ursprüngliches Ziel der Sanierung die Verlagerung in den zentralen Versorgungsbereich auf die sogenannte ‚Grüne Wiese', um hier den Geschäftsbereich Große Straße als Einkaufsmagnet zu beleben.

Die Vertragsbemühungen sind zwar gescheitert. Der Betreiber hat den bestehenden Standort jedoch durch umfangreiche private Investitionen in den Gebäudebestand hochwertig gestaltet und damit nachhaltig gestärkt.

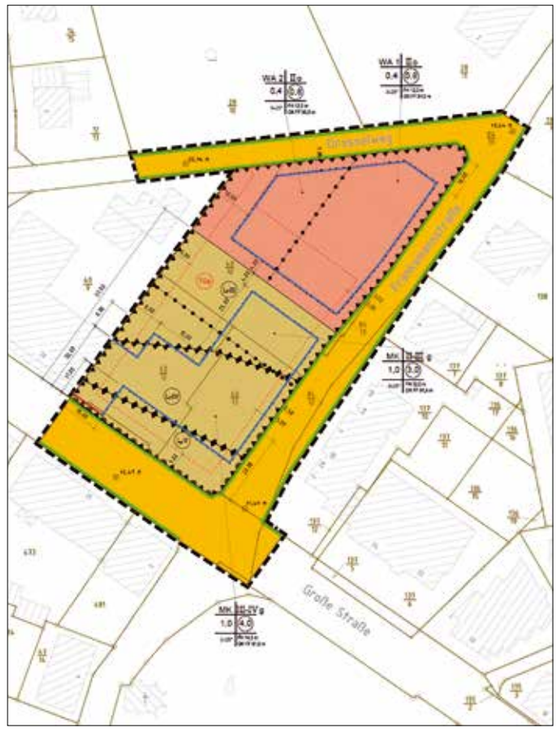
Lechtinger Kirchweg 3

Abschluss der Sanierung – Sicherung und Finanzierung

4



Am Bockolt 1. Änderung



zw. Große Straße und Franksmannstraße 1. Änderung

Bauleitplanung

Im Rahmen der Sanierung wurden drei Bebauungspläne angepasst.
Der Bebauungsplan Nr. 248 „Große Straße/ Franksmannstraße“ konnte geändert werden, als Käufer und Konzept für die die Neubebauung des ehemaligen Areals „Töwerland“ feststanden.

Der Bebauungsplan Nr. 188 „Am Bockholt“ (1. Änderung) wurde im Hinblick auf den zukünftigen Abbruch des Tischlereigeländes geändert. Mit der angepassten Bauleitplanung sind die Weichen für eine zukünftige Weiterentwicklung als Wohn- und Mischgebiet gestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 265 „Zwischen Lechtinger Kirchweg und B 68“ wurde aufgestellt, um die Voraussetzungen zur Neustrukturierung des Einzelhandelsstandortes des EDEKA-Marktes zu gewährleisten. Unter anderem mit der Ausweisung eines Sondergebiets konnte der Marktstandort als großflächiger Einzelhandel nachhaltig gestärkt werden.

Ausgleichsbetragserhebung

Gemäß § 154 BauGB sind die Eigentümer von in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten gelegenen Grundstücken verpflichtet, zur Finanzierung der Sanierung einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten.

Die Einzelmaßnahmen zur Umsetzung der Sanierungsziele standen schon frühzeitig fest, so dass schon 2013 die voraussichtliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung auf den privaten Grundstücksflächen ermittelt werden konnte. Dazu wurde der Gutachterausschuss Osnabrück-Meppen, Geschäftsstelle Osnabrück, eingebunden. Die Gemeinde konnte dann auf Basis der fortgeschriebenen Anfangswerte (sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte) und den ermittelten Endwerten (sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte) allen EigentümerInnen im Sanierungsgebiet anbieten, den voraussichtlichen Ausgleichsbetrag vorzeitig freiwillig abzulösen. Diese Einnahmen musste die Gemeinde vorrangig vor dem Abruf von Fördermitteln zur Finanzierung der Sanierungskosten einsetzen.

Zahlreiche Eigentümer machten von dieser Möglichkeit Gebrauch und trugen so dazu bei, dass die Gemeinde ihren Eigenanteil zur Sanierung nicht in voller Höhe aus dem laufenden Haushalt decken musste.

Kosten und Finanzierung der Gesamtmaßnahme

5

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme erfolgte im Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sowie seit dem Jahr 2020 im Programm „Lebendige Zentren“.

Insgesamt wurden zwischen 2009 und 2023 rund 11 Mio. Euro in öffentliche Mittel in die Aufwertung der Ortsmitte investiert. Die höchsten Kosten entstanden mit rund 8,4 Mio. Euro durch die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen an den drei zentralen Bauabschnitten der Großen Straße sowie ihrer anliegenden Platzbereiche. Daneben ist der Grunderwerb des ehemaligen „Töwerland“-Areals sowie die damit verbundene Flächensanierung als kostenintensive Maßnahme hervorzuheben. Diese Ausgaben konnten jedoch größtenteils durch Einnahmen aus der Veräußerung der Flächen refinanziert werden. Die Modernisierung und Instandsetzung an privaten Gebäuden sowie der gesamte Bereich der Planungen und Maßnahmenvorbereitung und –begleitung nahm eine ähnliche Höhe ein.

Die Finanzierung erfolgte im Wesentlichen durch Fördermittel des Bundes und des Landes, Eigenmittel der Gemeinde sowie zweckgebundene Einnahmen aus Grundstückserlösen sowie Ausgleichbeträgen und Bewirtschaftungsüberschüssen.

Städtebauförderungsmittel wurden in Höhe von rund 8,54 Mio. Euro eingesetzt. Dieser Betrag setzt sich zu jeweils einem Drittel aus den Mitteln von Bund, Land und der Gemeinde Wallenhorst zusammen.

Die vorrangig vor Abruf von Städtebaufördermitteln einzusetzenden zweckgebundene Einnahmen beliefen sich auf eine Höhe von rd. 2,36 Mio. Euro. Grundstückserlöse wurden dabei rd. 1,25 Mio. Euro erzielt. Hierin enthalten sind bereits die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen für die veräußerten Grundstücke, die bei rd. 130 bis 280 Euro pro Quadratmeter lagen.

Zum Ende der Sanierung sind zudem weitere Ausgleichsbeträge in Höhe von rd. 1,1 Mio. Euro als bedeutender Finanzierungsanteil zu verzeichnen.

Kosten der Sanierung

Planungen, Gutachten, Öffentlichkeitsarbeit	227.920 €
Grunderwerb	1.013.000 €
Abbruchmaßnahmen	269.860 €
Erschließungsmaßnahmen	8.444.670 €
Sonstige Ordnungsmaßnahmen	126.750 €
Private Baumaßnahmen	224.420 €
Sonstiges	34.240 €
Leistungen Sanierungsträger und Beauftragter	570.250 €
Summe	**10.911.110 €**

Finanzierung der Sanierung

Grundstückserlöse und Wertausgleich	1.254.230 €
Ausgleichsbeträge	1.109.890 €
Zinsen und Hausbewirtschaftung	2.110 €
Bundes-/ Landesanteil an Städtebauförderung (vorauss.)	5.696.587 €
Eigenanteil Gemeinde an Städtebauförderung (vorauss.)	2.848.293 €
Zusätzlicher Eigenanteil der Gemeinde (vorauss.)	1.254.230 €
Summe	**10.911.110 €**

Basis: gerundete Werte auf Basis des Schlussverwendungsnachweises 2023 sowie Schätzung des Fördermittelanspruch

Fazit - Ergebnisse, Resultate, Erfolge

6

Die von 2008 bis 2022 durchgeführte Sanierungsmaßnahme „Wallenhorst - Zentrum“ konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Viele der zu Beginn formulierten Sanierungsziele wurden erreicht.

Die zentrale Durchfahrtsstraße ‚Große Straße‘ wurde hochwertig stadträumlich gestaltet und funktional verbessert. Hochborde wurden zugunsten von Barrierefreiheit entfernt, der nicht-motorisierte Verkehr gefördert, wegeführende Gestaltungsmerkmale und Aufenthalts- und Verweilmöglichkeiten geschaffen. Damit konnte die ehemalige Bundessstraße ihrer aktuellen Funktion als Hauptgeschäfts- und Wohnstraße angepasst werden.

Die Verbindung zum erweiterten Wohn- und Geschäftsbereich ‚Rathausallee/ Alte Hofstelle/ Leinengasse/ Niedersachsenstraße‘ ist durch die Umgestaltung des mit der Volksbank kombiniert genutzten Parkplatzes und einer entsprechenden Wegeverbindung verbessert und die Sichtbarkeit gestärkt worden.

Die die Attraktivität des Ortskerns jahrelang enorm beeinträchtigende ‚Töwerland_-Brachfläche an der Ecke ‚Franksmannstraße/Große Straße‘, entstanden durch den Verfall des ehemaligen Hotelareals, konnte beseitigt werden. Die nach dem Grunderwerb und Abbruch der Bauruine eingeleitete Grundstücksvermarktung brachte eine ansprechende Neubebauung an diesem herausgehobenen Standort hervor.

Das Herz der Gemeinde, der zentrale Kirchplatz und der umgebende Alte Pyer Kirchweg, konnten identitätsstiftend auf Basis eines anerkannten Wettbewerbsergebnisses umgestaltet werden. Damit konnte die Freiraum- und Aufenthaltsqualität mitten im Ort gesteigert und auch die Verknüpfung des gewachsenen Zentrums mit dem erweiterten Wohn- und Geschäftsbereich verbessert werden.

Nicht zuletzt trugen die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden sehr positiv zur Verbesserung des Ambientes des Wallenhorster Ortskerns bei.

Insgesamt hat der Sanierungsprozess dazu beigetragen, das Zentrum von Wallenhorst attraktiver zu gestalten, die Lebensqualität für Bewohnerinnen und Bewohner zu verbessern sowie Impulse für weitere städtebauliche Maßnahmen, zum Beispiel die Entwicklung der ortskernnahen ‚Grünen Wiese‘, zu geben.

Weitere Informationen und Ansprechpartner finden Sie auf der Website der Gemeinde Wallenhorst unter: **www.wallenhorst.de/wirtschaft-bauen/gemeindeentwicklung/sanierung-zentrum.**

HERAUSGEBER

Gemeinde Wallenhorst
Rathausallee 1
49134 Wallenhorst
www.wallenhorst.de

TEXT UND REDAKTION

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Geschäftsstelle Osnabrück
Kamp 1c
49074 Osnabrück
www.baubeconstadtsanierung.de

- Katrin Soffner
- Philine Schneider

Gemeinde Wallenhorst
Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt

- Claudia Broxtermann
- Martina Fänger
- Nils Tiedemann

LAYOUT

www.both-design.de

ABBILDUNGEN

- ArGe WAL 03
- BauBeCon Sanierungsträger GmbH
- Gemeinde Wallenhorst
- IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & CO. KG

Wallenhorst, Juni 2024