Gemeinde Wallenhorst

L a n d k r e i s O s n a b r ü c k

Vorbereitende Untersuchungen für den zentralen Versorgungs- und Entwicklungsbereich

Bearbeitet durch:

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Anne-Conway-Straße 1 28359 Bremen

Bearbeitung:
J. Markendorf

Fon 0421 - 32901 – 27
Fax 0421 - 32901 – 22
www.baubeconstadtsanierung.de

INGENIEURPLANUNG
Ingenieure Landschaftsarchitekten Stadtplaner
Otto-Lilienthal-Straße 13 49134 Wallenhorst

Bearbeitung:
U. Nicolay
J. Eversmann

Fon 05407 – 880-66
Fax 05407 – 880-88
www.ingenieurplanung.de

im Auftrag und in Zusammenarbeit mit

Gemeinde Wallenhorst

Ansprechpartner:

T. Stüber
T. Michelberger
FB Planen Bauen Umwelt

Fon 05407 – 888-600 / 888-711
Fax 05407 – 888-998
www.wallenhorst.de

Bearbeitet:
Bremen / Wallenhorst,
2008-10-28

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass und Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen 3

2 Rechtliche Grundlagen 4

2.1 „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ 4
2.2 Vorbereitende Untersuchungen 4

3 Städtebauförderung / Einsatz öffentlicher Mittel 7

4 Örtliche und überörtliche Einordnung 7

4.1 Raumordnerische, landesplanerische und zentralörtliche Einordnung 7
4.2 Gemeindegebiet und Ortsteile der Gemeinde Wallenhorst 10
4.3 Ortsentwicklung 12
Stadtgeschichtliche Entwicklung 12
4.4 Bevölkerung, Wirtschaft und Arbeitsmarkt 13
Bevölkerungsentwicklung 13
Auswirkungen des demographischen Wandels 18
4.5 Wirtschaft- und Arbeitsmarkt 19
Kurzcharakteristik der Gemeinde Wallenhorst gem. RROP: 19
Standortprofil 19

5 Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen 21

5.1 Städtebauliche Ausgangslage 21
5.2 Untersuchungsraum der Vorbereitenden Untersuchung 22
5.3 Problembeschreibung / Städtebauliche Defizite 24
Bau- und Nutzungsstruktur im zentralen Versorgungsbereich 24
Erweiterter zentraler Versorgungsbereich 25
Brachflächen in zentraler Ortskernlage 26
Bausubstanz 26
Straßenverkehr / Öffentliche Straßen- und Wegeverbindungen 29
5.4 Bauleitplanung im Untersuchungsgebiet 33
Wirksame Flächennutzungsplandarstellung 33
Rechtsverbindliche Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet 34
Rechtsverbindliche Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet 35
5.5 Baudenkmale 36
5.6 Sanierungsgebiete, städtebauliche Rahmenpläne, Gestaltungsatzungen 36

6 Planungsansätze 39

6.1 Masterplan „Große Straße“./ „Alter Pyer Kirchweg“./ „St. Alexander Kirche“ 39
Ziele und Maßnahmen 40
6.2 Investorenkonzepte für den zentralen (erweiterten) Versorgungsbereich der Gemeinde Wallenhorst 44

6.3 Situation des Einzelhandels – Einzelhandelsgutachten der GMA 47

7 Grundstücksverfügbarkeit und Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen 51

8 Erneuerungs-, Maßnahmen- und Handlungskonzept.....52

8.1 Städtebauliche Planungsziele 52
8.2 Handlungsfelder und Erneuerungsmaßnahmen 53

9 Abgrenzung des Sanierungsgebiets 57

10 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Bürgerbeteiligung 61

11 Kosten und Finanzierung 62

11.1 Zusammengefasste Kosten- und Finanzierungsübersicht 62
11.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht 64
Kosten 64
Einnahmen 65
Öffentliche und private Maßnahmen 65
Finanzierungsrahmen 65

12 Empfehlungen für das weitere Vorgehen.....66

12.1 Sanierungsverfahren 66
12.2 Öffentliche und private Maßnahmen.....67
12.3 Finanzierungsrahmen.....67
12.4 Sanierungsmanagement 67
12.5 Städtebauliche Planungen.....68
12.6 Gemeinbedarfseinrichtungen 68
12.7 Sozialplan 68

13 Fazit und weiteres Vorgehen / Ausblick.....69

Anlagen - Abwägungsvorlagen 70

1 Anlass und Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen

Durch die Errichtung des neuen Rathauses mit der Zusammenlegung aller Verwaltungsgremien in zentraler Lage der Ortslage Wallenhorst und die dem Rathausneubau räumlich zugeordnete und neu errichtete Wohn- und Geschäftsbebauung im Bereich „Rathausallee“ / „Alte Hofstelle“ / „Alte Webschule“ konnten die ursprünglich völlig unzureichenden Versorgungsstrukturen und -angebote im zentralen Versorgungsbereich maßgeblich verbessert werden.

- Der Wettbewerb mit dem Mittelzentrum Bramsche und dem Oberzentrum Osnabrück,
- strukturelle, baulich-räumliche Mängel und offensichtliche Entwicklungsrückstände im öffentlichen Raum des gewachsenen Geschäftsbereichs entlang der „Großen Straße“, die im Wesentlichen noch auf Strukturen und Nutzungsbedingungen der „Altgemeinde Wallenhorst“ beruhen und den Anforderungen einer Gemeinde mit rd. 24.000 Einwohnern nicht mehr genügen (Auswirkungen: Kaukraftabflüsse etc.) sowie
- mangelhafte funktionale Bezüge und Verbindungen zwischen dem Geschäftsbereich an der „Großen Straße“ und dem erweiterten neuen Geschäftsbereich an der „Rathausallee“ und der „Alten Hofstelle“,

führen letztendlich zu einer mangelnden Akzeptanz der Ortsmitte als Erlebnis- und Wirtschaftsbereich bei der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Dieser Entwicklung soll entgegengewirkt werden.

Die Finanzierung der erforderlichen Neuordnungsmaßnahmen ist ohne eine adäquate Förderung durch die Kommune, das Land und den Bund nicht realisierbar. Die städtebauliche Gesamtmaßnahme umfasst u.a. Maßnahmen zur Bodenordnung, Substanzentschädigungen, Umbau und Ergänzung von Erschließungsanlagen sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden, die das Ortsbild prägen. Deshalb hat die Gemeinde Wallenhorst die Arbeitsgemeinschaft BauBeCon Sanierungsträger GmbH, Bremen / INGENIEURPLANUNG GbR, Wallenhorst mit der Aktualisierung und Fortschreibung des Entwicklungskonzepts für den Ortskern und seinen zentralen Versorgungsbereich sowie mit der Ausarbeitung dieser Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB beauftragt.
Die Vorbereitenden Untersuchungen dienen als Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln aus der Programmkomponente der Städtebauförderung „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“.
Da auf Grundlage des bereits erarbeiteten integrierten Entwicklungskonzeptes umfassende Angaben zu den innerörtlichen und überörtlichen Verflechtungen aufgezeigt wurden, wird – um Wiederholungen zu vermeiden – im Rahmen dieser Vorbereitenden Untersuchungen auf das o.a. Entwicklungskonzept verwiesen.
Für das gesamte Gemeindegebiet sowie zum Untersuchungsgebiet im Besonderen ist im April 2008 ein Fachgutachten für ein Einzelhandelskonzept durch die GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Köln im Hinblick auf künftige Perspektiven und Erfordernisse für den Einzelhandel erarbeitet worden. Darin werden die Funktionsschwächen der Innenstadt als zentralem Versorgungsbereich sowie das hohe Entwicklungspotenzial des vorgeschlagenen Sanierungsgebiets bestätigt und anhand von Zahlen, Daten und Fakten belegt.
Die Ergebnisse des `Integrierten Entwicklungskonzeptes für den zentralen Versorgungsbereich´ und der v.g. Fachgutachten sind in die Planungsempfehlungen und in die Konzeption der Vorbereitenden Untersuchungen eingeflossen.

2 Rechtliche Grundlagen

2.1 „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Bei der Aktivierung und Attraktivierung der Ortskerne und Innenstädte, unter anderem durch die Steuerung des Einzelhandels, spielen „zentrale Versorgungsbereiche“ eine besondere Rolle. Durch sie sollen die Innenentwicklung gestärkt und die wohnungsnahe Versorgung gesichert werden. Städtebaurechtliche Instrumente zur Schaffung und Sicherung dieser Bereiche wurden im Zuge der Novellierungen des BauGB 2004 und 2007 bereitgestellt. Die Bedeutung der „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ im Rahmen der Bauleitplanung wurde besonders durch den mit der BauGB-Novelle 2007 eingefügten § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB hervorgehoben.

Vor diesem Hintergrund haben Bund und das Land Niedersachsen in der Städtebauförderung erstmals für das Jahr 2008 eine neue Programmkomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ in die Förderung aufgenommen. Gemäß dem Niedersächsischen Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit *„sind die Finanzhilfen des Bundes zur Förderung von „Aktiven Stadt- und Ortsteilzentren“ für die Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen bestimmt, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder betroffen sind. Sie werden eingesetzt zur Vorbereitung und Durchführung von Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben.“*
Eine rechtsverbindliche Städtebauförderungsrichtlinie (R-StBauF) des Landes Niedersachsen wurde mit Bekanntmachung im Nds. Ministerialblatt vom 09.07.2008 vorgelegt (RdErl. d. MS v. 20.5.2008 - 501.1-21201.2.17 -). Ziel städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen i.S. der §§ 136 bis 164 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. den Städtebauförderungsrichtlinien (R-StBauF) des Landes sowie den Verwaltungsvorschriften zum BauGB (VV-BauGB) ist die Behebung städtebaulicher Missstände in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten durch bodenrechtliche Maßnahmen und den Einsatz von Städtebaufördermitteln.

2.2 Vorbereitende Untersuchungen

Rechtsgrundlage für die Vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung ist § 141 BauGB. In Verbindung mit den Verwaltungsvorschriften zum BauGB werden die Vorbereitenden Untersuchungen als zwingende verfahrensrechtliche Voraussetzung für den Erlass einer Sanierungssatzung aufgeführt. Von Vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn bereits hinreichende Beurteilungsunterlagen vorliegen (§ 141 Abs. 2 BauGB). Diese Regelung bezieht sich jedoch nur auf einzelne Untersuchungen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen, nicht aber auf die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen als Verfahrensabschnitt insgesamt.
Aufgabe und Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen sind nach § 141 Abs. 1 BauGB:

- **<u>Feststellung der Notwendigkeit der Sanierung</u>**

  Zielsetzung der Vorbereitenden Untersuchungen ist neben der Feststellung des städtebaulichen Sanierungs- und Erneuerungsbedarfs auch die Beurteilung der Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme als städtebauliche Gesamtmaßnahme im betreffenden Gebiet.

Die Feststellung der Durchführbarkeit als städtebauliche Gesamtmaßnahme ist rechtliche Voraussetzung für den Erlass einer Sanierungssatzung. Aus den Vorbereitenden Untersuchungen müssen sich daher ergeben:

- Vorschlag zur **Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets**, erforderlichenfalls auch von Ersatz- und Ergänzungsgebieten;
- Nachweis der **städtebaulichen Missstände** im betreffenden Gebiet. Städtebauliche Missstände können in diesem Zusammenhang **Substanzschwächen** sein, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht. Städtebauliche Missstände können auch **Funktionsschwächen** sein, wenn das Gebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen (vgl. § 136 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB);
- Begründung der **Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen**, d. h. Sanierung als städtebauliche Gesamtmaßnahme unter Anwendung des Sanierungsrechts muss das geeignete und notwendige Mittel zur Behebung der städtebaulichen Missstände sein;
- Nachweis des **öffentlichen Interesses** an der Sanierung. Das öffentliche Interesse i. S. v. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist nicht bereits mit dem Nachweis der städtebaulichen Missstände gegeben, sondern muss als weiteres Merkmal hinzutreten, damit das Sanierungsrecht angewendet werden kann. Ob ein öffentliches Interesse besteht, ist anhand der Gesamtsituation des Einzelfalls festzustellen. Das öffentliche Interesse ist zu verneinen, wenn die Sanierung lediglich den Interessen von privaten Eigentümern oder Betrieben dient;
- Abstimmung mit den **Zielen der Raumordnung und Landesplanung**. Sanierungsmaßnahmen haben nicht in jedem Falle raumordnerische Bedeutung. Hat die Sanierung jedoch die Behebung von Funktionsschwächen zum Ziel, können die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in zweifacher Hinsicht von Bedeutung sein:
  1) Aus ihnen kann sich in besonderen Fällen die Aufgabe und Zielsetzung des Gebiets und damit die Begründung für die Sanierungsbedürftigkeit ergeben.
  2) Die Funktionsverbesserung oder Funktionsänderung des Gebiets kann sich auf die Verwirklichung der festgelegten Ziele der Raumordnung und Landesplanung auswirken, z. B. bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Zu erarbeiten im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen sind in diesem Zusammenhang folgende Punkte:

- Bestandsaufnahme und Bewertung der **sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge**. In diesem Sinne ist auch zu berücksichtigen wie sich diese Verhältnisse entwickeln würden, falls die Sanierung nicht durchgeführt würde.
  Im Rahmen der Bestandsaufnahme sind auch die planungsrechtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Erfasst und ausgewertet werden müssen:
  - die Ziele der Landes- und Regionalplanung,
  - Fachplanungen,
  - Darstellungen des Flächennutzungsplanes,
  - Bebauungspläne, Erhaltungssatzungen, örtl. Bauvorschriften über die Gestaltung.

Sind innerhalb des Sanierungsgebietes rechtskräftige Bebauungspläne vorhanden, muss geprüft werden, ob auf deren Grundlage die Sanierung durchgeführt werden kann oder ob eine Umplanung erforderlich ist.

- Festlegung der anzustrebenden **allgemeinen Ziele der Sanierung**.

  Die Bewertung der Verhältnisse und Zusammenhänge im vorgesehenen Sanierungsgebiet muss zu Aussagen darüber führen, ob und ggf. welche Änderungen, Umgestaltungen oder Erhaltungsmaßnahmen erforderlich sind. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen sind in diesem Zusammenhang die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung festzulegen.

- Begründung der **Durchführbarkeit** im Allgemeinen.

  Die in Aussicht genommene städtebauliche Sanierungsmaßnahme muss im Hinblick auf die festgelegten allgemeinen Ziele der Sanierung gebietlich, inhaltlich und finanziell durchführbar sein. Dies ergibt sich aus dem Gebot der zügigen Durchführung in § 136 Abs. 1 BauGB. Im Hinblick darauf müssen die Vorbereitenden Untersuchungen Aussagen enthalten über:

  - die zweckmäßige Abgrenzung und die Größe des Sanierungsgebietes,
  - die Mitwirkungsbereitschaft der Träger öffentlicher Belange,
  - die Abstimmung mit Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Aufgabenträger und Bedarfsträger in sachlicher, zeitlicher und finanzieller Hinsicht,
  - die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen,
  - die Verwaltungskraft der Gemeinde, Bestellung eines Beauftragten,
  - die voraussichtlichen Gesamtkosten der Sanierung als überschlägige Kostenermittlung,
  - die Festlegung von Durchführungsabschnitten und Durchführungszeiten,
  - die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB,
  - die Finanzierbarkeit.

- Ermittlung **nachteiliger Auswirkungen**.

  Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen sind auch die nachteiligen Auswirkungen der beabsichtigten Sanierung auf die hiervon unmittelbar Betroffenen zu ermitteln, soweit sie erkennbar sind. Nachteilig betroffen sein können:

  - die persönlichen Lebensumstände,
  - die wirtschaftlichen Verhältnisse (z. B. höhere Mieten, Veränderung des Kundenstamms bei Gewerbebetrieben),
  - die sozialen Verhältnisse.

Entsprechend § 141 (3) BauGB leitet die Gemeinde die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen ein. Der Beschluss ist ortsüblich bekanntzumachen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

3 Städtebauförderung / Einsatz öffentlicher Mittel

Der Bund beteiligt sich an der Finanzierung der förderfähigen Kosten von Maßnahmen der Innenentwicklung anteilig mit einem Drittel, analog dem Grundprogramm der Städtebauförderung. Die Bundesmittel sind durch Landes- und kommunale Mittel - mit jeweils einem weiteren Drittel - zu komplementieren.

4 Örtliche und überörtliche Einordnung

4.1 Raumordnerische, landesplanerische und zentralörtliche Einordnung

- **Großräumliche Verflechtungen**

Die nationalen und internationalen Verflechtungen der Gemeinde Wallenhorst lassen sich aus der Konzeptstudie „europaregion-nordwest.de“ vom November 2005 ableiten, die im Auftrag der nordwestdeutschen Industrie- und Handelskammern erstellt worden ist.
Hierin werden mit besonderer Bedeutung auch für die Gemeinde Wallenhorst die großräumigen Entwicklungsachsen im Nordwesten Deutschlands und der Bezug zu den Transeuropäischen Korridoren beschrieben (siehe nachstehende Abbildungen aus „europaregion-nordwest.de“).

Die Erreichbarkeit und Anbindung des Gemeindegebietes Wallenhorsts an diese Verkehrskorridore ist enorm günstig (siehe vorstehende Ausführungen und Abbildungen zum RROP und LROP).

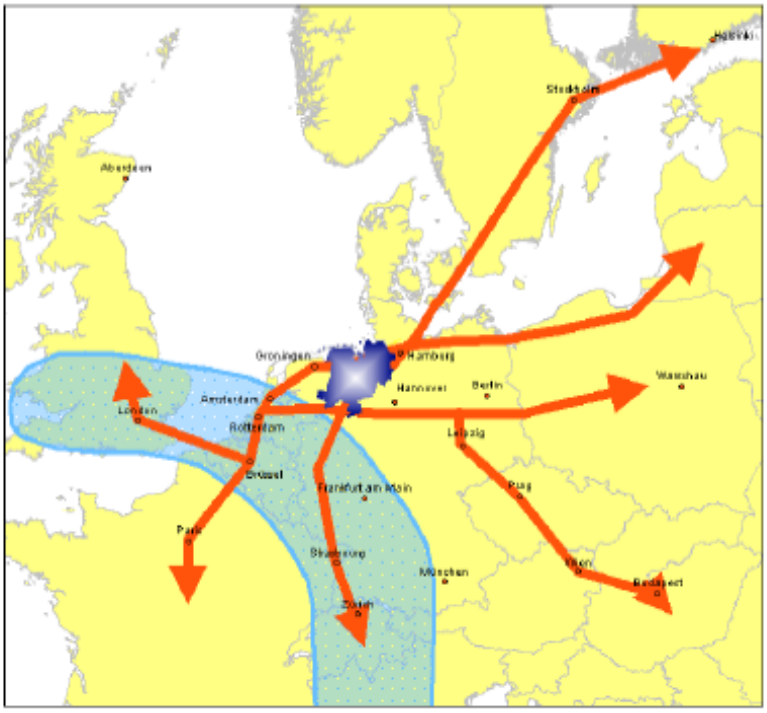
In der Konzeptstudie der IHKs wird darauf hingewiesen, dass *„[...] ihre großräumige Lage die Nordwest-Region für eine Rolle als Transfer- und Distributionsraum mit europaweiter Ausstrahlung prädestiniert.“ ist. „Der Infrastrukturausbau bietet die Chance, diese Rolle mit größtmöglichem wirtschaftlichem Nutzen für die Region auszufüllen. Denn die Wirtschaftsgeographie Europas hat mit der Erweiterung der Europäischen Union nach Osteuropa entscheidende Veränderungen erfahren. Aufbauend auf ihren infrastrukturellen Stärken ergeben sich für die Nordwestregion neue Perspektiven in der wirtschaftlichen Zusammenarbeit mit den skandinavischen Ländern sowie den baltischen und mitteleuropäischen Beitrittsländern.“*

Schon heute durchziehen großräumige, multimodale Verkehrsachsen den Nordwesten. Zusammen mit den Seehäfen der Region erfüllen sie wichtige Funktionen in den von der EU ausgewiesenen „Transeuropäischen Netzen“ und stellen grenzüberschreitende Verbindungen zu den Wachstums- und Innovationsräumen Westeuropas („blaue Banane“) sowie Nordost- und Mittelosteuropas her.

Die Gemeinde Wallenhorst liegt im unmittelbaren Randbereich dieses zentralen Wachstums- und Innovationsraums innerhalb Europas.

: Großräumige Entwicklungsachsen im Nordwesten

: Transeuropäische Korridore



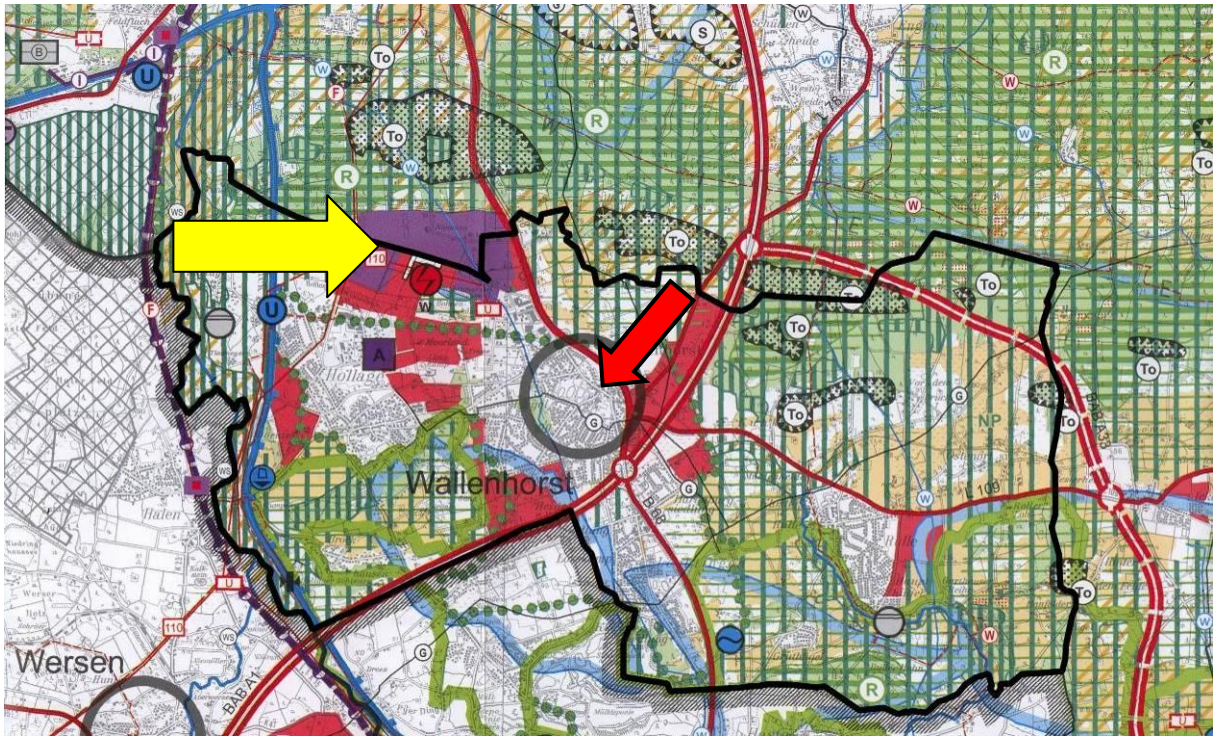
- **Regionales Raumordnungsprogramm**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück von 2004 ist Wallenhorst als **Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“** dargestellt. Hierzu führt das RROP in Kapitel D 1.6.02 aus:

„Innerhalb des Landkreises Osnabrück wird den Grundzentren Belm, Bersenbrück, Bohmte, Dissen a. T. W. und Wallenhorst aufgrund ihrer besonders günstigen verkehrlichen Erschließung (im Bereich der Autobahn A1 und dem geplanten Lückenschluss der A 33, der A 33 bzw. an der B 51) diese Schwerpunktaufgabe zuerkannt.
[...]
Für die Gemeinde Wallenhorst wird neben der besonders günstigen Erschließung auch die Nachbarschaft zum Oberzentrum Osnabrück und zum Mittelzentrum Bramsche berücksichtigt. Ebenso sind auch die guten Ansiedlungsmöglichkeiten und die bereits gewachsenen Strukturen für Handwerk, Handel und Industrie im Gewerbepark Wallenhorst mit einbezogen.
[...]
Die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten bezieht sich nicht immer nur auf die Bereitstellung ausreichender Fläche, sondern auch auf Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur und der sonstigen wirtschaftnahen Infrastruktur.
Die Schaffung und Erhaltung eines umfangreichen, möglichst vielfältigen Angebotes an Arbeitsplätzen bedeutet, dass in den dafür vorgesehenen Gemeinden ein Arbeitsplatzangebot vorhanden sein soll, das über die örtliche Nachfrage hinausgeht, um damit Impulse für eine Belebung des Arbeitsmarktes zu geben.“

Die Gemeinde Wallenhorst hat darüber hinaus in ihrer Funktion als Grundzentrum die erforderlichen zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs bereitzustellen.

Ausschnitt RROP LK Osnabrück 2004



Wesentliche Aussagen aus dem regionalplanerischen Leitbild für den Landkreis Osnabrück von 2004 betreffen den Entwicklungsschwerpunkt „Arbeitsstätten“.

Aus der Schwerpunktaufgabe „Schaffung von Arbeitsplätzen“ sowie der damit einhergehenden Sicherstellung einer arbeitsstättennahen Wohnversorgung der Bevölkerung entspricht die angestrebte **Stärkung und Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte als zentralem Versorgungsbereich der in der Gemeinde wohnenden und arbeitenden Bevölkerung dieser raumordnerischen Entwicklungsaufgabe.**

4.2 Gemeindegebiet und Ortsteile der Gemeinde Wallenhorst

Die Gemeinde Wallenhorst besteht aus vier Ortsteilen, die mit Einwohnerzahl in der folgenden Tabelle aufgelistet sind.

Tabelle 1: Ortsteile und Einwohner der Gemeinde Wallenhorst[1]

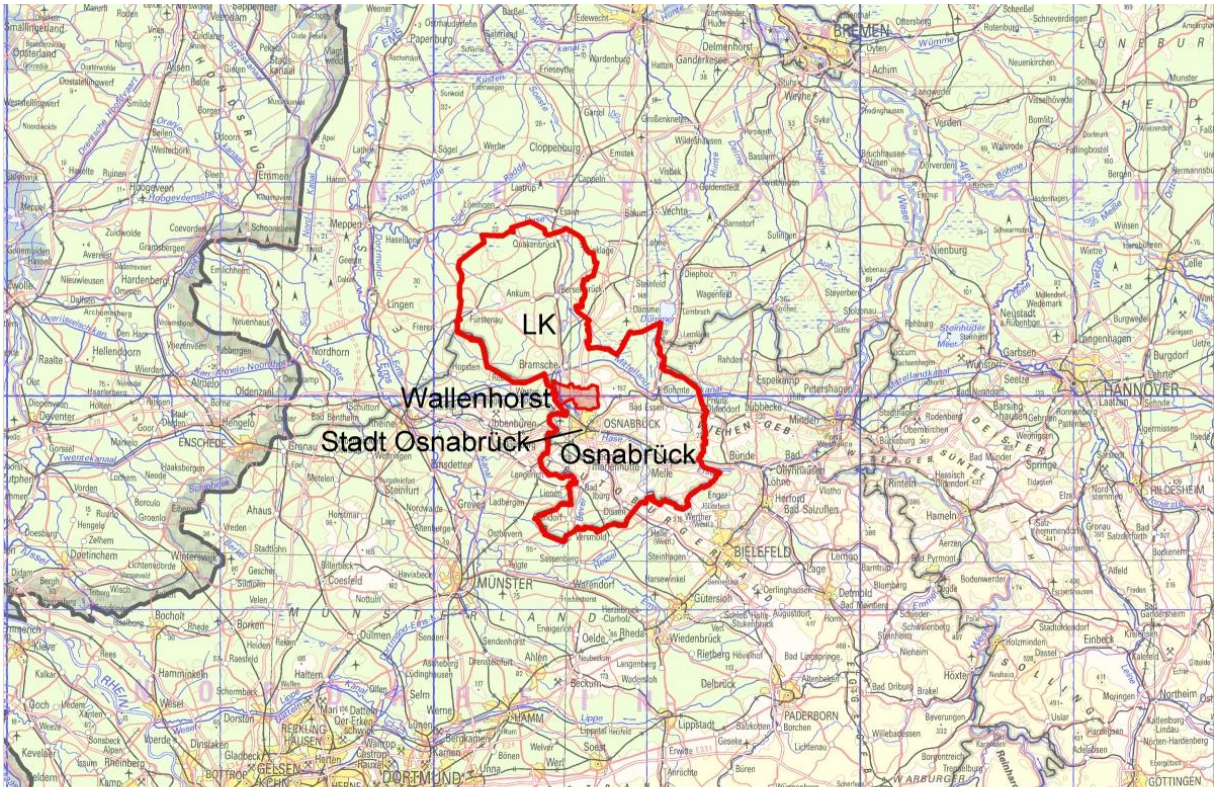
Ortsteil	**Einwohner 2008 (Stand 28.10.2008)**
Hollage	9.463
Lechtingen	4.970
Rulle	4.797
Wallenhorst	4.977
Gemeinde Wallenhorst gesamt	**24.207**

Die vier vormals selbstständigen Gemeinden wurden im Zuge der niedersächsischen Gebietsreform 1972 zur Gemeinde Wallenhorst zusammengefasst.

Die Gemeinde Wallenhorst liegt zentral im Landkreises Osnabrück im Bundesland Niedersachsen. Westlich grenzt das Bundesland Nordrhein-Westfalen mit dem Kreis Steinfurt an das Gemeindegebiet.

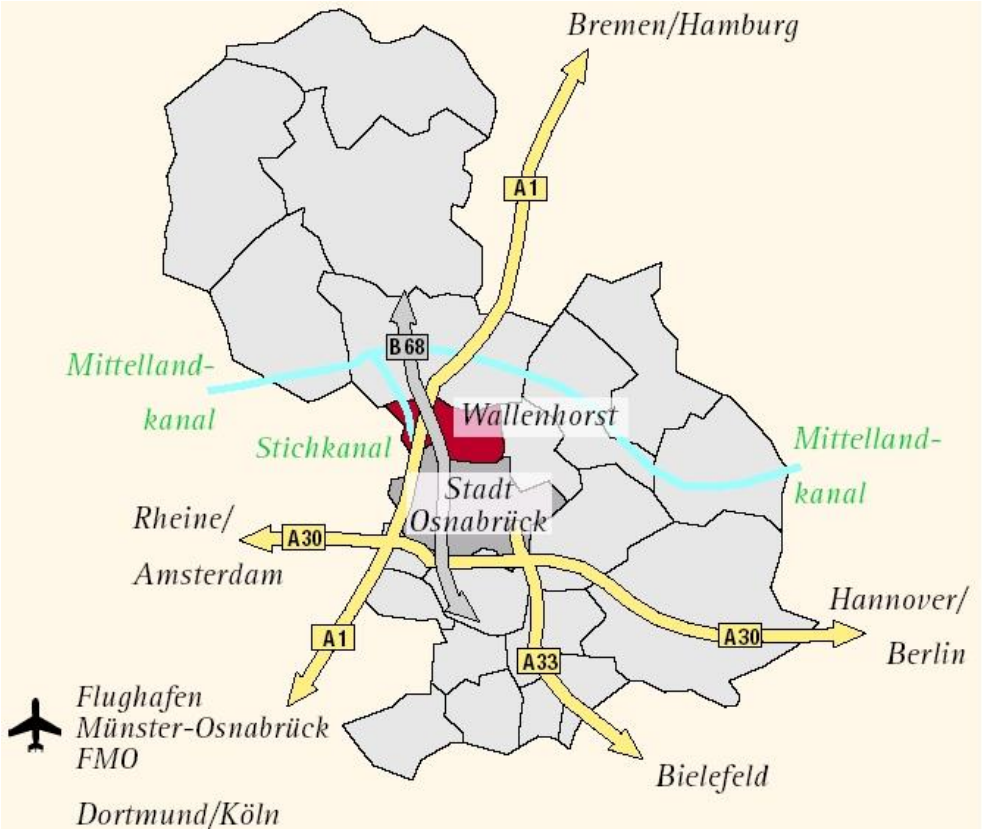
[1] Quelle: Angaben Gemeinde Wallenhorst

Lage im Raum



Quelle: TOP 50 Niedersachsen – eigene Bearbeitung

Wallenhorst im Landkreis Osnabrück - Verkehrliche Anbindung



Quelle: www.wallenhorst.de

Hauptverkehrswege im Bereich der Gemeinde Wallenhorst sind die BAB 1 und die B 68. Der Flughafen Münster/Osnabrück befindet sich rd. 50 km entfernt von Wallenhorst und ist über die BAB 1 zu erreichen.

4.3 Ortsentwicklung

Stadtgeschichtliche Entwicklung

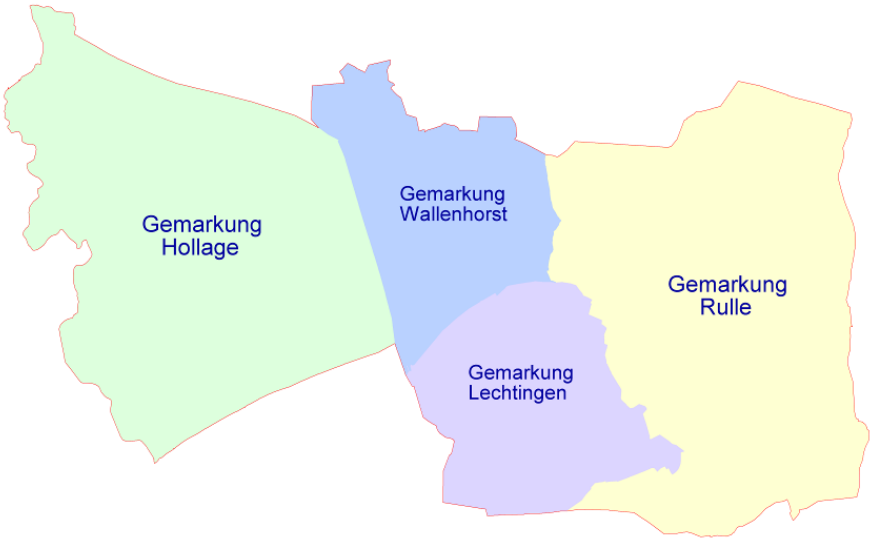
851 n. Chr.: Erste urkundliche Erwähnung Wallenhorsts als im Zusammenhang mit der Übertragung der Gebeine des Heiligen Alexanders von Rom nach Wildeshausen ein Mann aus dem Ort Wallenhorst (hier „villa Wallonhurst“) durch die Heilkraft des toten Märtyrers sein Augenlicht zurückerlangte.

11. – 13. Jhd.: Die Orte Hollage, Lechtingen und Rulle oder vielmehr die damaligen Bauernschaften werden erstmals urkundlich erwähnt.

Bis Mitte 20. Jhd.: Landwirtschaftliche Prägung der Gemeinden Hollage, Lechtingen, Rulle und Wallenhorst. Andere Erwerbsmöglichkeiten fanden sich bis dahin vor allem im Bereich des Piesbergs.

Ab Mitte 20. Jhd.: Eine allmähliche Umstrukturierung setzte nach dem Zweiten Weltkrieg ein. Seit Mitte der 50er Jahre entstanden durch rege Bautätigkeit neue Siedlungsgebiete, die Bevölkerung wuchs stetig. Parallel dazu entstanden die daraus resultierenden, notwendigen neuen Versorgungsanlagen sowohl öffentlicher als auch privater Natur.

1972: Die bis dahin selbständigen Gemeinden Hollage, Lechtingen, Rulle und Wallenhorst werden im Zuge der niedersächsischen Gebietsreform zur Einheitsgemeinde Wallenhorst zusammengefasst.



4.4 Bevölkerung, Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Bevölkerungsentwicklung

	Wallenhorst	LK Osnabrück	Niedersachsen
Bevölkerung (E)	24.079	359.340	7.982.685
Fläche (ha)	4.718	212.154	4.761.793
Einwohnerdichte (E/ha)	5,1	1,7	1,7
Beschäftig-te 1. Sektor (%)	1,1	2,2	1,6
Beschäftig-te 2. Sektor (%)	33,4	43,4	33,0
Beschäftig-te 3. Sektor (%)	65,6	54,4	65,4
Siedlungsstruktureller Kreistyp	Typ VI: Verstädter-te Räume – Verdichtete Kreise	Typ VI: Verstädter-te Räume – Verdichte-te Kreise	–
Demographietyp	Typ 5: Stabile Städte und Gemeinden im ländlichen Raum mit hohem Familienanteil	–	–

Quelle: Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung, Stand: 2006 (http://www.wegweiser-kommune.de/)

Auszüge aus der Bewertung der Bertelmann-Stiftung (Quelle, siehe oben):

„[...] Die Bevölkerungsentwicklung verläuft entgegen dem bundesweiten Trend leicht positiv: Zwischen 1996 und 2003 stieg sie um 5 Prozent an und wird voraussichtlich bis 2020 um mehr als 2 Prozent zulegen. Dies ist sowohl auf die hohe Geburtenrate zurückzuführen als auch auf die Wanderungsgewinne bei den Familien [...].

Die Städte und Gemeinden im Demographietyp 5 verfügen aktuell über eine vergleichsweise starke soziale, wirtschaftliche und demographische Stabilität. Den demographischen Handlungsdruck gibt es hier (noch) nicht. Diese Städte und Gemeinden verfügen damit über stabile Strukturen und können diese nachhaltig sichern, wenn sie eine frühzeitige Vorsorgepolitik einleiten. Daraus erwachsen folgende Herausforderungen:

- *Die Stabilität darf nicht mit Sicherheit verwechselt werden. Bei einer - auch durch die bundesweite demographische Entwicklung - verschärften Standortkonkurrenz kann Stabilität ohne pro-aktive Entwicklungssteuerung gerade bei kleineren und mittelgroßen Kommunen und im ländlichen Raum schnell in Labilität umschlagen. Die Abwanderung der 18- bis 24-Jährigen u. a. zu Bildungs- und Ausbildungszwecken ist ein Indiz dafür, wie stark die Entwicklung von der Attraktivität als Wohnstandort für Familien und Rückwanderer einerseits und der regionalen Arbeitsplatzsituation andererseits abhängt.*
- *Diese Städte und Gemeinden haben die Chance, frühzeitig eine gestaltende Vor sorge für eine nachhaltige stabile Entwicklung zu treffen.*
- *Aus ihrer pointierten Profilierung als Familien-Wohnstandorte resultiert die eindeutige Vorgabe, diese Stärke weiter auszubauen. Dies ist vor allem auch deshalb wichtig, weil Veränderungen der Erwerbstätigkeiten und Arbeitsmarktbedingungen sehr intensive Wechselwirkungen zur Belastbarkeit familienorientierter Strukturen haben.*

- *Die starke Abhängigkeit von der regionalen Entwicklung erfordert regionale Partnerschaften, um genügend Substanz im Standortwettbewerb zu versammeln. Dazu braucht es eine zukunftsrobuste Siedlungsentwicklung und Infrastrukturausstattung im regionalen Kontext mit dem Ziel der Stärkung der Zentren.*
- *Zur Vorbereitung auf die zunehmende Alterung der Bevölkerung ist in den strategischen Zukunftsplanungen eine zukunftsorientierte Seniorenpolitik zwingend mit einzubeziehen [...].*

In den Handlungsempfehlungen wird u.a. ausgeführt:

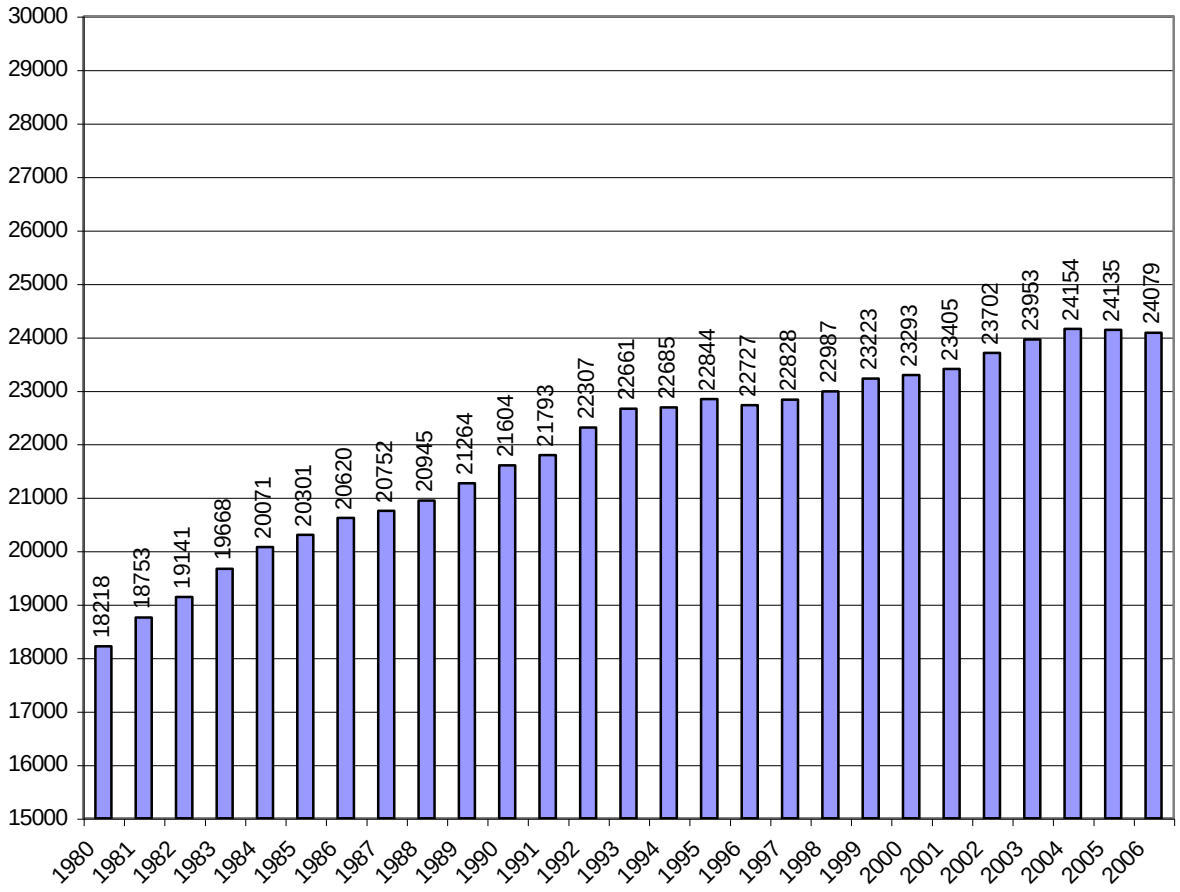
„[...] Anders als in den zurückliegenden Jahren ist in vielen Städten und Gemeinden [...] von einem allenfalls moderaten Anstieg des Wohnflächenbedarfs auszugehen, der sich aus der stagnierenden bis leicht wachsenden Bevölkerungsentwicklung und auch bei leicht schrumpfenden Gemeinden aus einer weiteren Verkleinerung der Haushaltsgrößen ableitet. Die Gemeinden sind aufgefordert, eine langfristige, angepasste und bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung zu betreiben, bei der die Nachfolgekosten für nicht ausreichend genutzte Infrastrukturen bedacht werden, auch vor dem Hintergrund der leicht unterdurchschnittlichen kommunalen Steuereinnahmen.

Spätestens unter den Rahmenbedingungen der demographischen Entwicklung hat die Erwartung, dass Flächenwachstum auch Wohlstandswachstum bedeutet, ihre Berechtigung verloren. Bei einer abnehmenden oder auch nur stagnierenden (und alternden) Bevölkerung sind neue Infrastrukturen nur noch in seltenen Fällen amortisierbar. Alle Städte und Gemeinden sind deshalb gefordert, ***zunächst ihre Innenentwicklungspotenziale*** *zu nutzen und sich der Aufgabe zu stellen, dass Siedlungsentwicklung letztlich nur in regionalem Kontext erfolgreich gesteuert werden kann.*

Die Städte und Gemeinden [...] (in diesem Demographietyp) unterliegen - unbeschadet ihrer aktuellen Leistungskraft - nach ihrer Größe dem hohen Risiko, allein auf sich gestellt eine umfassende leistungsfähige Infrastruktur nicht weiterentwickeln und die notwendige wirtschaftliche Innovationsfähigkeit in der zunehmenden Standortkonkurrenz mit den großen Zentren nicht aufweisen zu können. Eine Schwächung ihrer Funktionskraft könnte aber - im regionalen Maßstab - mittelfristig zu einer deutlichen Verminderung der Wohn-und Lebensqualität führen.“

Nachfolgend werden die Daten aus dem Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung (Stand 2006) ergänzt und letztlich gestützt durch die Daten der Bevölkerungsstruktur und den Prognosedaten der Gemeinde bzw. des Landkreises Osnabrück.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Wallenhorst (1980 – 2006)



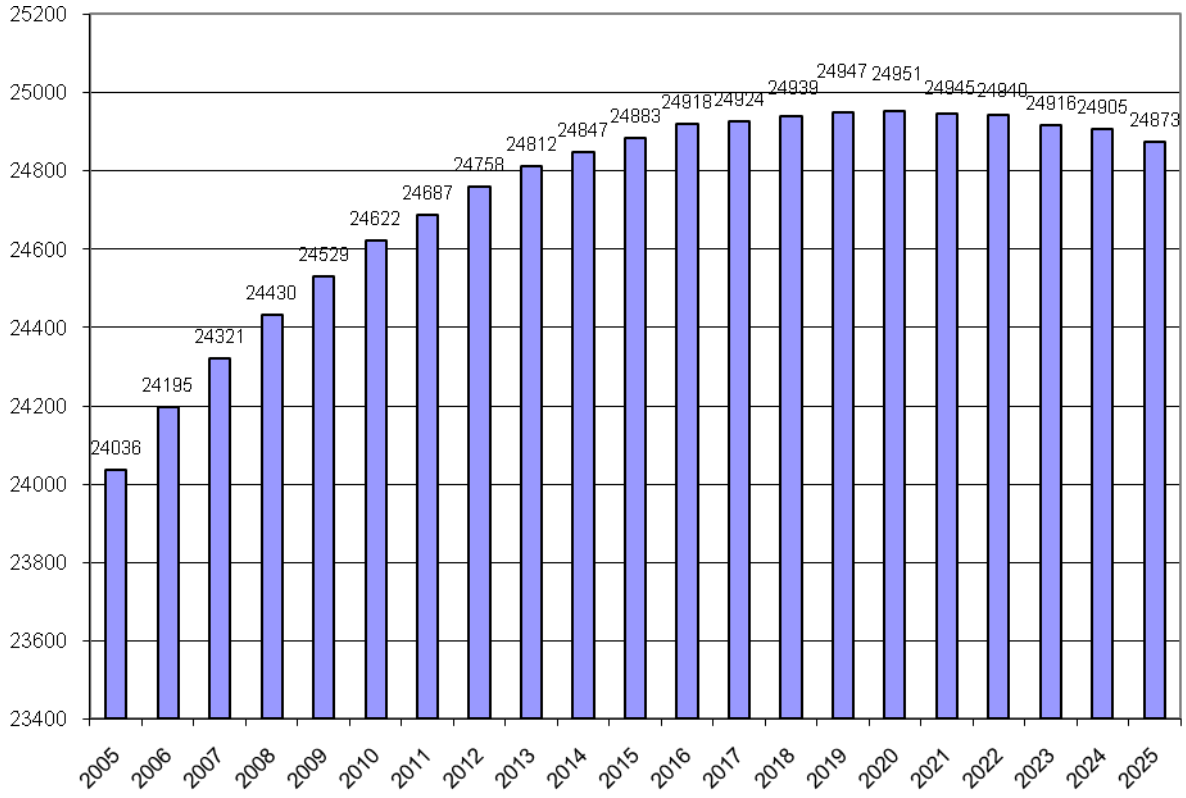
Quelle: Angaben Gemeinde Wallenhorst - eig. Bearbeitung

Nach Angaben der Gemeinde Wallenhorst hat die Bevölkerungszahl von 18.218 EW im Jahr 1980 auf 24.154 im Jahr 2004 zugenommen. Hieraus ergibt sich ein gemittelter Zuwachs von rd. 247 EW pro Jahr. Werden nur diese vergangenen zehn Jahre zwischen 1994 und 2004 betrachtet, ergibt sich immer noch ein jährlicher Zuwachs von rd. 146 EW.
Allerdings ist festzustellen, dass für das Jahr 2006 eine Abnahme der Bevölkerung zu verzeichnen ist. Von 2005 auf 2006 nahm die Bevölkerung erstmals wieder (siehe auch 1995 zu 1996) geringfügig ab. Allerdings hat sich diese Entwicklung nicht fortgesetzt. Derzeit wohnen zum Stand Oktober 2008 24.207 Einwohner in der Gemeinde.

Hieraus ist zu folgern, dass die grundsätzlichen Rahmenbedingungen der Gemeinde als attraktiver und nachgefragter Wohnstandort weiterhin stabil sind, mit den entsprechenden Anforderungen an einen attraktiven Ortskern als zentralem Versorgungsschwerpunkt der Gemeinde.

Basierend auf den Berechnungen des Landkreises Osnabrück werden für die Gemeinde Wallenhorst folgende Bevölkerungszahlen prognostiziert:

Bevölkerungsprognose Landkreis Osnabrück 2005 – 2025 für die Gemeinde Wallenhorst



Quelle: Bevölkerungsprognose 2006 - 2025 Landkreis Osnabrück - eig. Bearbeitung

Insgesamt wird für die Gemeinde Wallenhorst eine weitere Bevölkerungszunahme bis zum Jahr 2019 vorausgeschätzt. Dem Ausgangswert von 24.036 EW im Jahr 2005 steht ein prognostizierter Wert von 24.947 EW im Jahr 2019 gegenüber, der dann allerdings auf 24.873 im Jahr 2025 zurückgeht. Insgesamt wird seitens des Landkreises Osnabrück von 2005 bis 2025 immer noch ein Bevölkerungszuwachs von 837 EW erwartet. Das entspricht einem jährlichen Zuwachs von rd. 42,85 EW.

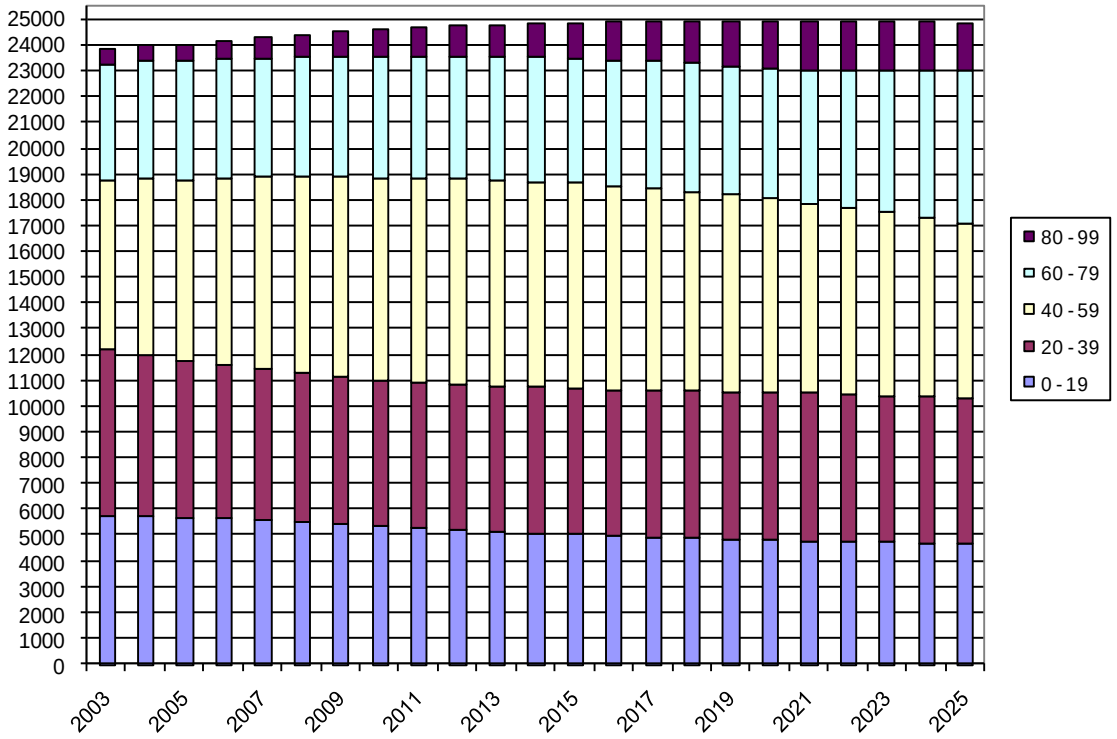
Dies wiederum entspricht einem absoluten Zuwachs von 1.456 EW in 18 Jahren. Durchschnittlich linear gemittelt entspricht dieser Wert einem jährlichen Zuwachs von 85,65 EW.

Die Graphik macht allerdings deutlich, dass die Bevölkerungsentwicklung gemäß Prognose nicht linear, sondern in einer abflachenden Kurve verlaufen wird.

Auf Basis der Bevölkerungsprognose 2006 - 2025 durch den Landkreis Osnabrück (Datenbasis 31.12.2005) wird die Altersstruktur der Gemeinde Wallenhorst dargestellt. Zum besseren Vergleich werden die absolute Altersentwicklung und die relative Entwicklung aufgezeigt, die der relativen Altersstrukturentwicklung des Landkreises Osnabrück gegenübergestellt werden. Die weiteren Ausführungen zur Auswirkung demographischer Veränderungen auf den Wohnungsmarkt sind der „Wohnungsprognose 2015“ der LTS (Niedersächsische Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen) unter Bearbeitung der IES (Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung an der Universität Hannover) entnommen.

Die angeführten Untersuchungen und Prognosen der IES beziehen sich auf ein Lebensphasenmodell dem andere Altersgruppeneinteilungen zu Grunde liegen als der Bevölkerungsprognose durch den Landkreis Osnabrück. Dennoch ist ein ausreichender Überblick bzw. eine Übertragbarkeit der Werte für die Gemeinde Wallenhorst auf die prognostizierten Entwicklungstendenzen gewährleistet.

Abbildung 2: Entwicklung der Altersstruktur in der Gemeinde Wallenhorst 2003 bis 2020 – absolut



Quelle: Lk Osnabrück, Bevölkerungsprognose 2006-2025 - eig. Bearbeitung

Deutlich werden eine prognostizierte absolute Bevölkerungszunahme in der Gemeinde Wallenhorst bis zum Jahr 2020 und ein prognostizierter darauf folgender Rückgang der Bevölkerung bis 2025. Ebenso lässt sich die Zunahme in der Altersgruppe der hochbetagten Menschen von 80 Jahren und mehr ablesen. Fanden sich im Jahr 2003 584 Personen in dieser Altersklasse, so wird für das Jahr 2022 ein Zuwachs auf 1.901 Menschen prognostiziert. Dieser Wert sinkt dann bis 2025 auf 1.846 EW. Die stärksten Zuwächse sind in der Altersklasse 60 bis 79 Jahre zu finden. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung steigt von 4.483 Personen im Jahr 2003 auf 5.909 Personen im Jahr 2025. Offensichtliche Zuwächse sind auch im Alterssegment von 40 bis 59 Jahren zu verzeichnen. Im Jahr 2003 waren 4.483 Personen in dieser Altersklasse zu finden, der Anteil steigt bis 2013 auf 7.981 Personen und geht dann auf 6.778 im Jahr 2025 zurück. Dem gegenüber geht der Bevölkerungsanteil der Altersgruppe unter 19 Jahre ebenso zurück wie der Anteil der 20 bis 39 Jährigen.

Auswirkungen des demographischen Wandels

Wesentliche Auswirkungen des demographischen Wandels sind für die Bereiche sozialer Infrastruktur zu erwarten. Entsprechend der Verschiebung der Altersklassenanteile ist von einer verstärkten Nachfrage nach altengerechten Einrichtungen (Pflege, Betreuung etc.) auszugehen. Die quantitative Nachfrage nach Kinder- und Jugendeinrichtungen wird nach Angaben dieser Prognose entsprechend zurückgehen. Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt lassen sich durch die zunehmende Alterung der Bevölkerung nach Aussagen der „Wohnungsprognose 2015“ der Niedersächsischen Landestreuhandstelle wie folgt ableiten:

Haushaltsgröße

Der allgemeine Rückgang der Haushaltsgröße wurde bereits festgestellt. Ein wesentlicher Grund für diese Entwicklung ist die stark abnehmende Haushaltsgröße mit zunehmendem Alter. Lag die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 1999 in Niedersachsen bei rd. 2,2 Personen/Haushalt, so liegt die Durchschnittsgröße in der Altersklasse 65 Jahre und älter nur noch bei rd. 1,5 Personen/Haushalt.

Mobilität / Wanderungsverhalten

Die Träger der Mobilität sind ganz überwiegend junge Erwachsene in der Altersgruppe 18 – 29 Jahre. Ebenfalls ausgeprägt sind die Wanderungstendenzen bei jungen Kindern, deren Familien noch relativ häufig den Wohnort wechseln, wobei die Mobilität mit Erreichen des Schulalters stark zurück geht. Entsprechend der Stellung im Lebenszyklus sinkt die Mobilität mit zunehmendem Alter aufgrund von abnehmender Flexibilität und Risikobereitschaft. Erst bei den Menschen über ca. 75 Jahren ist wieder ein Anstieg der Mobilität festzustellen, dieser beruht aber vermutlich weniger auf einer beabsichtigten Verbesserung der Wohnqualität als vielmehr auf den altersbedingten Ansprüchen an das Wohnumfeld, wie z. B. durch den Verlust des Lebenspartners oder zunehmender Pflege- und Betreuungsbedürftigkeit, die zu einem Umzug in eine kleinere, altengerechte Wohnung führen. Hierdurch werden im Gegenzug größere Wohnungen und Eigenheime freigesetzt.

Weitere Veränderungen der demographisch induzierten Wohnungsnachfrage

Entsprechend dem gleichbleibenden Anteil der jungen Erwachsenen im Alter von 18-29 Jahren wird die Nachfrage nach kleineren Wohnungen zur Haushaltsgründung stabil bleiben. Steigende qualitative Ansprüche an den Wohnraum und Entspannungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt lassen bei den Einkommensstärkeren eine verstärkte Nachfrage nach größeren und hochwertigeren Wohnungen vermuten. Besonders mobil und aktiv auf den Wohnungsmärkten sind die jungen Familien in der Altersklasse von 30 bis 44 Jahren. Hier ist in der Gemeinde Wallenhorst kein Rückgang festzustellen, so dass von einer weiteren Nachfrage dieser Altersgruppe ausgegangen werden kann.

In der Zusammenfassung lassen sich aus diesen Daten bzw. der prognostizierten Entwicklung folgende Anforderungen im Hinblick auf die Ortskernentwicklung ableiten:

- Notwendigkeit attraktiver Standortbedingungen durch ein funktionierendes Versorgungszentrum in der Gemeinde, welches wesentliche Angebote der Versorgung, von Dienstleistungen und der Kultur bündelt.

- Konkurrenzfähiges Zentrum im Wettbewerb mit den Nachbargemeinden, um die Standortvoraussetzungen für eine stabile Bevölkerungsentwicklung, aber auch für die o.g. Veränderungen in der demographischen Entwicklung zu bieten.

4.5 Wirtschaft- und Arbeitsmarkt

Kurzcharakteristik der Gemeinde Wallenhorst gem. RROP:

- mittelgroßer Wirtschaftsstandort
- ausgewogene Wirtschaftsstruktur
- Auspendlerüberschuss
- leicht überdurchschnittliche Einzelhandelszentralität
- direkte Anbindung an die A1 und die B 68
- im unmittelbaren Umland der Stadt Osnabrück gelegen

Standortprofil

Kennzahlen MEZ 2	2003	2004	2005	2006	2007
Wirtschaftsförderung					
Anzahl der Firmen	1.602	1.382	1.411	1.454	1.471
Anzahl der Insolvenzen in der Periode	13	25	40	31	33
Arbeitnehmer					
Anzahl der sozialversicherungspfl. Beschäftigten am Stichtag 30.06.	5.105	5.094	4.892	4.953	5.107
Höhe der Arbeitslosenquote	7,7%	8,7%	8,4%	6,9 %	5,4 %
Gewerbesteuer					
Gewerbesteuer insgesamt in €	5.504052	4.601360	5.321.096	7.908.922	7.574.847
Standortfaktoren					
Gesamte Gewerbefläche in m²	1.269.053 m²	1.400.681 m²	1.400.681 m²	1.400.922 m²	1.400.922 m²
Vermarktbare gemeindl. Gewerbefläche in m²	24.100 m²	24.100 m²	24.100 m²	24.100 m²	24.100 m²
Verkaufte gemeindl. Gewerbefläche in m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Kennzahlen MEZ 4					
Einkaufsstandort					
Anzahl der Geschäfte im inneren Kern	54	58	56	60	60
Anzahl der dort vorhandenen Geschäftsflächen im Erdgeschoss	11.448 m²	11.448 m²	11.448 m²	10.244 m²	10.244 m²
davon leerstehende Geschäftsflächen	1.450 m²	849 m²	449 m²	345 m²	345 m²
%ualer Leerstand im Zentrum	12,7%	7,4%	3,9 %	3,4 %	3,4 %

Kennzahlen MEZ 5

Arbeitsplätze

	2003	2004	2005	2006	2007
gesamt	5.105	5.094	4.892	4.933	5.107
davon mit abgeschlossener Berufsausbildung	3.017	2.947	2.874	2.886	2.913
davon ohne Berufsausbildung	809	813	738	747	722
davon mit Fachhochschul- / Universitätsabschluss	218	231	235	252	263

Ausbildungsplätze

Anzahl unversorgter Schüler zum 30.06.	16	3	27	6	0

Die Gewerbeflächenentwicklung in der Gemeinde Wallenhorst hat sich in den Jahren von 2003 (ca. 1.250.000 m²) bis 2007 grundsätzlich positiv entwickelt (ca. 1.400.000 m²). So wurde in den vergangenen Jahren zumindest erreicht, dass die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wieder den Stand von 2003 erreicht hat und die Zahl der vorhandenen Betriebe sich wieder der Zahl von 2003 nähert.
Gleichwohl wird aus den jüngeren Zahlen im Verhältnis zu 2003 deutlich, dass hier noch Entwicklungspotenzial besteht und insoweit auch eine Verbesserung der Standortbedingungen im Ortskern wie auch in den Gewerbe- und Industriegebieten ein wesentlicher Bestandteil der Entwicklungszielsetzungen und Maßnahmen sein muss.

5 Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen

5.1 Städtebauliche Ausgangslage

Die Gemeinde Wallenhorst ist dem Ordnungsraum Osnabrück mit den Entwicklungsaufgaben eines Grundzentrums zugeordnet. Aufgrund der günstigen verkehrsgeographischen Lage der Gemeinde und der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Osnabrück ist der Gemeinde die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ regionalplanerisch zugewiesen. Vor dem Hintergrund dieser regionalen Entwicklungsaufgabe ist die gewerbliche Entwicklung sowie die Wohnsiedlungsentwicklung in der Gemeinde Wallenhorst in den letzten Jahren grundsätzlich positiv verlaufen, da die Arbeitslosenquote rückläufig ist und die Anzahl der Firmen in den letzten Jahren ebenso wieder steigt wie die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Es werden gerade wieder die Werte von 2003 erreicht. Demnach besteht noch Entwicklungsspielraum nach oben und dementsprechend Handlungsbedarf für weitere Ansiedlungen und die weitere Entwicklung im Sinne der regionalplanerisch zugewiesenen Schwerpunktaufgabe zur Entwicklung von Arbeitsstätten.
Nach einem geringen Rückgang der Bevölkerung in 2006 ist in der Folge der Ausweisung weiterer Wohngebiete die Zahl der Einwohner wieder ansteigend.

Bedingt durch die entwicklungshistorische Besonderheit der Gemeinde Wallenhorst, die erst 1972 im Zuge der Verwaltungs- und Gebietsreform aus den ehemals selbstständigen Gemeinden Hollage, Lechtingen, Rulle und Alt-Wallenhorst entstanden ist sowie durch die Nähe zum Oberzentrum Osnabrück und zum Mittelzentrum Bramsche ist im Gesamtzusammenhang der gemeindlichen Entwicklungsziele die Entwicklung und Ausbildung einer zentralen, attraktiven Ortsmitte in der Ortslage Wallenhorst vorrangiges Entwicklungsziel gemeindlicher Planungen.

Die ehemals selbständigen Gemeinden Hollage, Lechtingen, Rulle und Alt-Wallenhorst verfügen entwicklungsbedingt jeweils über gewachsene Ortskernbereiche mit entsprechenden (Nah-)Versorgungseinrichtungen. Aus dem Zusammenschluss der ursprünglich vier selbstständigen Gemeinden zur Gemeinde Wallenhorst resultierte insbesondere das städtebauliche Erfordernis, den Kernbereich der ehemaligen Gemeinde „Alt-Wallenhorst“, der sich ausschließlich auf den Bereich entlang der „Großen Straße“ beschränkte, zu einer neuen und zentralen Ortsmitte auszubauen und zu entwickeln.

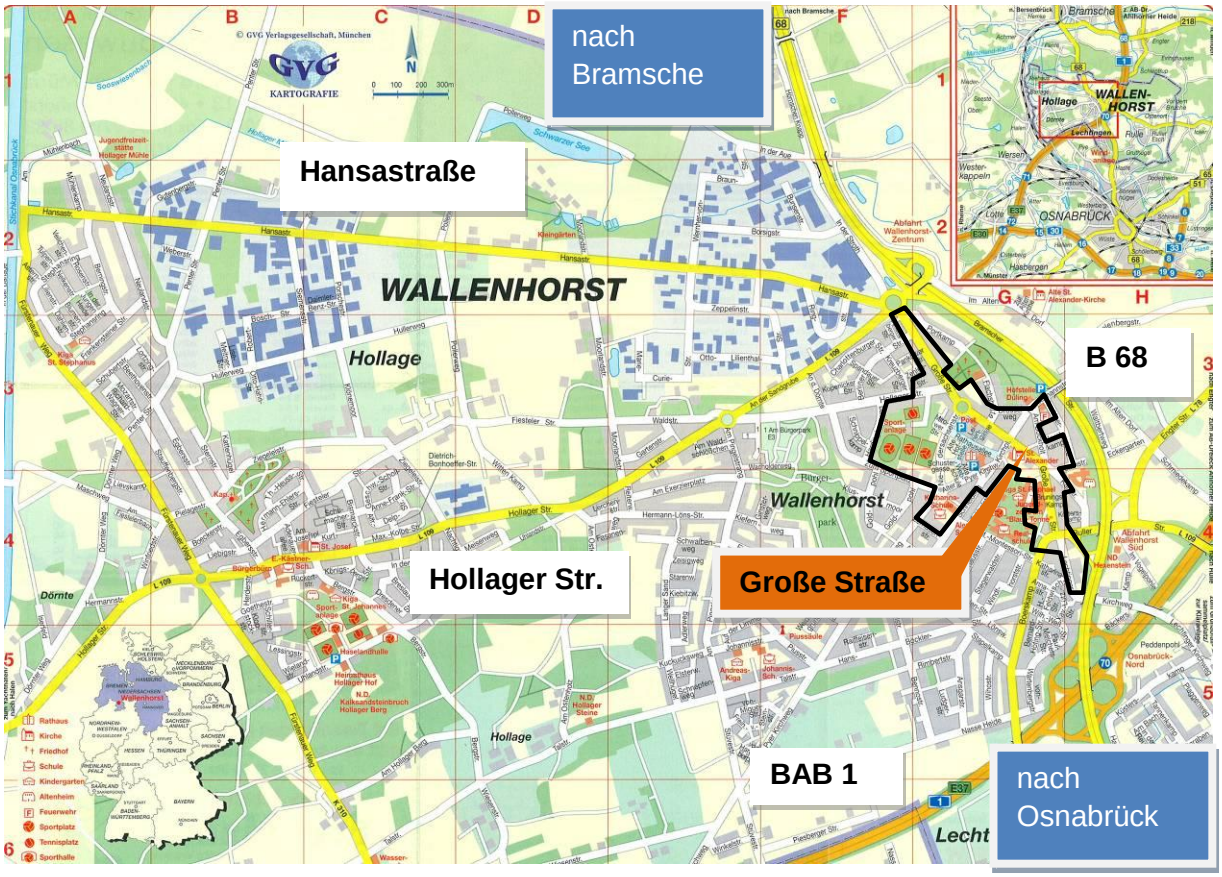
Durch die Fertigstellung des Rathauses 1995 nördlich der Gemeindestraße „Alter Pyer Kirchweg“ wurde in Zuordnung zur „Alexanderkirche“ zumindest dem verwaltungspolitischen Anspruch auf Zentralität Rechnung getragen. Mittlerweile konnten alle kommunalen Verwaltungs- und Fachbereiche unter einem Dach in einem modernen Verwaltungsgebäude vereint werden.

Zeitgleich entstand im Zusammenhang mit dem Rathaus auch ein neuer Wohn- und Geschäftsbereich südwestlich der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße (ehem. B 68, „Große Straße“). Dieser erweiterte Geschäftsbereich wird durch die „Rathausallee“ und die Straße „Alte Hofstelle“ erschlossen; beide sind nicht befahrbar und somit als Fußgängerzone konzipiert.

Auch entlang der „Niedersachsenstraße“, die über einen Kreisverkehrsplatz an die „Große Straße“ angebunden ist, hat sich mittlerweile eine Wohn- und Geschäftshausbebauung etabliert. Zwei weitere Wohn- und Geschäftshäuser entstanden im Eckbereich „Große Straße“ / „Niedersachsenstraße“ bzw. nördlich der Straße „Große Straße“:

Hier liegen weitere Entwicklungspotenziale, die den grundsätzlichen Ansatz zur Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme bilden.

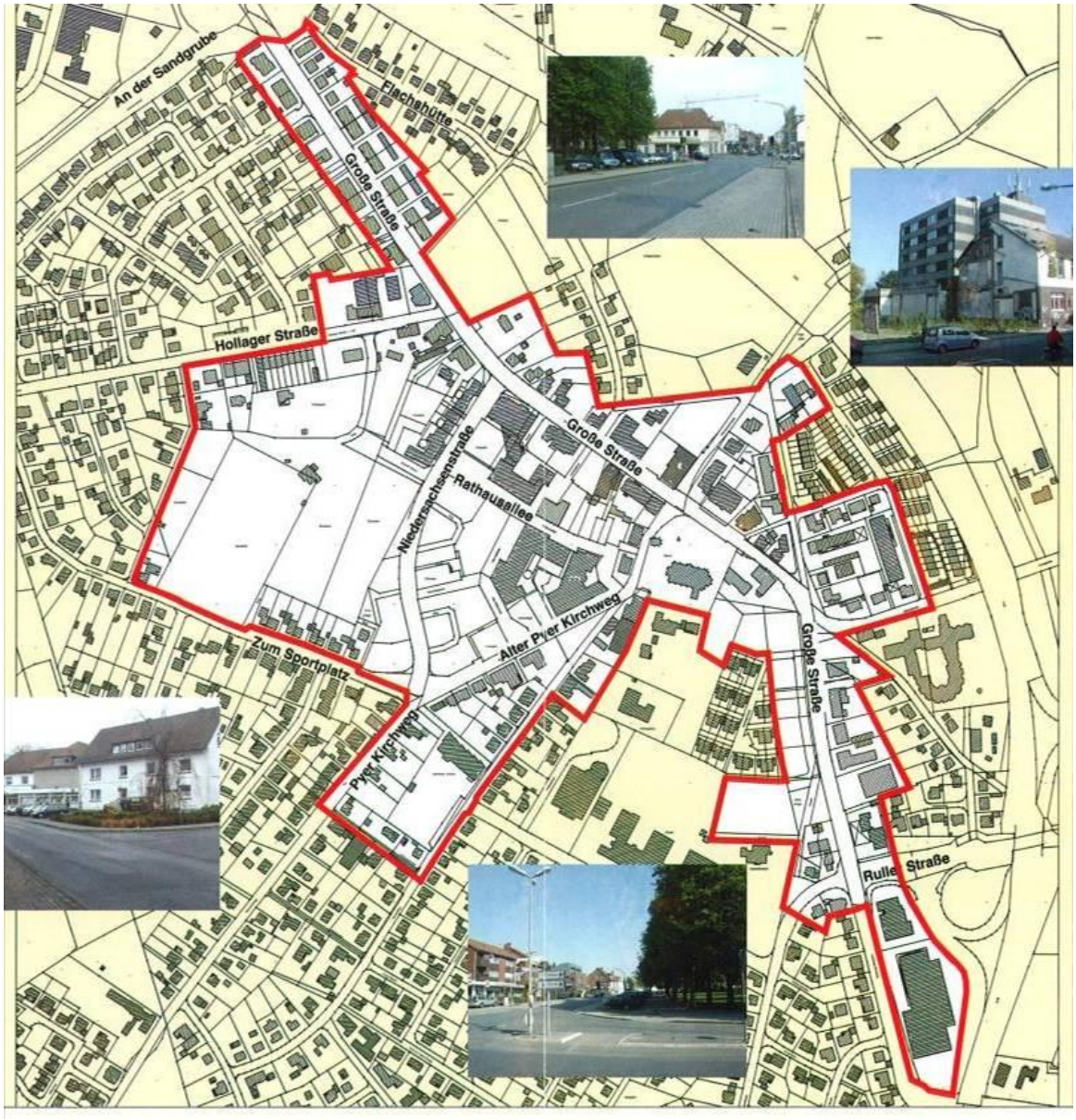
5.2 Untersuchungsraum der Vorbereitenden Untersuchung



Lage des Gebiets der Vorbereitenden Untersuchungen in der Ortslage Wallenhorst

Das Untersuchungsgebiet umfasst den zentralen Versorgungsbereich der Ortslage Wallenhorst, wie er im `Einzelhandelskonzept für die Gemeine Wallenhorst´, vorgelegt durch die GMA, Köln im April 2008 abgegrenzt wurde sowie angrenzende Schlüsselbereiche, die aufgrund ihrer städtebaulichen Besonderheiten wesentlichen Einfluss auf die Entwicklungs- und Sanierungsziele im Ortskern Wallenhorst nehmen.

Das Gebiet der <u>Vorbereitenden Untersuchungen</u> umfasst demnach eine Gesamtflächengröße von rd. 33 ha.



Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen

(Auszug aus dem „Informations-Flyer“ der Gemeinde Wallenhorst für die Öffentlichkeit über die Vorbereitenden Untersuchungen zum geplanten Sanierungsgebiet im Ortskern der Gemeinde Wallenhorst)

5.3 Problembeschreibung / Städtebauliche Defizite

Bau- und Nutzungsstruktur im zentralen Versorgungsbereich

Der aus der Situation vor der kommunalen Gebietsreform gewachsene „traditionelle“ zentrale Geschäftsbereich der ehemals selbständigen Gemeinde „Alt-Wallenhorst“ befindet sich entlang der „Großen Straße“.

Der nördliche Teilabschnitt der „Großen Straße“ (nördlich ab „Niedersachsenstraße“) ist geprägt durch eine betont offene und kleinteilige Bebauung in ein- und zweigeschossiger Bauweise. Im Erdgeschoss befinden sich teilweise Ladengeschäfte, vereinzelt auch Wohnungen. Im südlichen Teilabschnitt dominiert hingegen weitgehend zwei- bis dreigeschossige, zu Zeilen zusammengefasste Bebauung (zzgl. Dachgeschossebene). Wohnungen im Erdgeschoss kommen in diesem Teilabschnitt der „Großen Straße“ nicht vor.
Insgesamt variiert die Zahl der Vollgeschosse im Ortsbild - insbesondere im Zentrum - erheblich, je nach Realisierungsabschnitt und -phase.
Die älteren, hier ansässigen Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe dienten ursprünglich der Versorgung der selbständigen Gemeinde Wallenhorst (heute Ortsteil „Wallenhorst“). Erst durch die Fertigstellung des Rathauses 1995 nördlich der Gemeindestraße „Alter Pyer Kirchweg“ wurde in Zuordnung zur „Alexanderkirche“ zumindest dem verwaltungspolitischen Anspruch auf Zentralität Rechnung getragen.

Mittlerweile konnten alle kommunalen Verwaltungs- und Fachbereiche unter einem Dach in einem modernen Verwaltungsgebäude vereint werden.

Erweiterter zentraler Versorgungsbereich

Um den Anspruch auf Zentralität auch durch Steigerung des Versorgungsangebotes der mittlerweile durch die Gebietsreform sprunghaft gewachsenen Gemeinde Wallenhorst zu erfüllen, wurde zeitgleich mit dem Bau des Rathauses auch ein neuer Wohn- und Geschäftsbereich südwestlich der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße (ehem. B 68, „Große Straße“) errichtet. Dieser erweiterte Geschäftsbereich wird durch die „Rathausallee“ und die Straße „Alte Hofstelle“ erschlossen; beide sind für den Individualverkehr nicht freigegeben und als Fußgängerzone konzipiert.

Auch entlang der „Niedersachsenstraße“, die über einen Kreisverkehrsplatz an die „Große Straße“ angebunden ist, hat sich mittlerweile eine Wohn- und Geschäftshausbebauung etabliert. Zwei weitere Wohn- und Geschäftshäuser entstanden im Eckbereich „Große Straße“/ „Niedersachsenstraße“ bzw. nördlich der Straße „Große Straße“.

Der erweiterte zentrale Versorgungsbereich liegt westlich der „Großen Straße“ und weist eine von der heterogenen kleinteiligen Bebauungsstruktur des sonstigen Ortskerns abweichende Bauweise auf. Es dominiert eine urbane zwei- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftshausbebauung, die durch eine zusammenhängende einheitliche Gestaltung als städtebauliche Einheit erscheint. Es handelt sich hierbei um lineare Bauzeilen, blockartig zusammengefasste Geschossbauten, die Höfe und Räume umschließen. Der Erweiterungsbereich unterscheidet sich als neuer Zeit- und Bauabschnitt deutlich vom älteren Geschäftsbereich an der „Großen Straße“.

Erweiterter zentraler Versorgungsbereich – „Alte Hofstelle“ / „Niedersachsenstraße“

Zusammenfassung:
Der zentrale Versorgungsbereich, der durch den Untersuchungsraum erfasst wird, gliedert sich in zwei voneinander erheblich abweichende Geschäftsbereiche mit unterschiedlichen Nutzungs- und Baustrukturen und somit auch in zwei Geschäftsbereiche mit unterschiedlichem Charakter.

Voneinander abweichend sind vor allem
- **die Gebäudehöhen,**
- **die Bauvolumen,**
- **die Bauweise,**
- **die Gebäudetypologie.**

Kleinteilige bzw. kleinmaßstäbliche Gebäude prägen die Randbereiche sowie den älteren Geschäftsbereich, während die Wohn- und Geschäftsbebauung insbesondere im neuen Geschäftsbereich sich betont urban darstellt. Hier dominiert eine betont homogene zwei- bis dreigeschossige Zeilenbebauung, die zum Teil auch blockartig strukturiert ist.

Brachflächen in zentraler Ortskernlage

In unmittelbarer Zuordnung zum zentralen Ortskern und Versorgungsbereich befindet sich zwischen „Niedersachsenstraße“ und dem Fußgängerbereich „Alte Hofstelle“ eine Brachfläche. Westlich der „Niedersachsenstraße“ schließt eine Sportanlage an, die einer urbanen Zentrumsentwicklung entgegensteht. Hinsichtlich Zuordnung und Lage zu den zentralen Funktionsbereichen des Ortskerns ist diese Nutzung als Entwicklungshemmnis und Fehl- bzw. Mindernutzung zu bewerten.

Eine Auslagerung dieser Nutzung zu Gunsten einer urbanen Siedlungsentwicklung, in der u.a. auch besondere Wohnformen, Dienstleistungsunternehmen, Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke o.ä. Einzug finden sollen, soll den zentralen Versorgungsbereich des Ortskerns im Südwesten der „Großen Straße“ angemessen abrunden.

Bausubstanz

Im zentralen Versorgungsbereich des Ortskerns von Wallenhorst in zentralster Lage befindet sich gegenüber der „St. Alexander Kirche“ auf dem Eckgrundstück „Große Straße“/ „Franksmannstraße“ ein „Gebäudekonglomerat“, das aus einem sechsgeschossigen leerstehenden Hotelgebäude und einem ehemaligen, abgängigen Gaststättengebäude besteht. Das Saalgebäude, das ursprünglich Bestandteil des Gaststättengebäudes war, ist infolge eines Brandschadens mittlerweile entfernt worden, so dass gegenwärtig zwischen der Wohn- und Geschäftsbebauung an der „Großen Straße“ und dem abgängigen Gaststättengebäude eine Baulücke klafft.

Die noch vorhandene Gebäudesubstanz steht seit längerer Zeit leer und sprengt bei weitem den üblichen Bau- und Siedlungsmaßstab des zentralen Versorgungsbereichs, so dass das Ortsbild des zentralen Versorgungsbereichs auf unzumutbare Weise gestört und beeinträchtigt wird. Der durch diesen Missstand verursachte Imageschaden für den zentralen Versorgungsbereich ist offensichtlich und muss zeitnah beseitigt werden.

Vorhandene Bebauung „Große Straße 25“

Der ruinöse Gebäudebestand befindet sich auf Schlüsselgrundstücken des gewachsenen älteren Geschäftsbereichs an der „Großen Straße“. Die Grundstücke sind dem verkehrsgeographisch zentralen Knotenpunkt „Große Straße“ / „Franksmannstraße“ / „Alter Pyer Kirchweg“ direkt zugeordnet und der „Alexanderkirche“ und der „Anna-Kapelle“ quasi vorgelagert. Von hier aus entwickelt sich der zentrale Versorgungsbereich in nördliche und südliche Richtung entlang der „Großen Straße“.

Über den „Alten Pyer Kirchweg“ besteht eine weitere zentrale Verbindung zum erweiterten Versorgungsbereich „Alte Hofstelle“ / „Alte Webschule“, die zurzeit noch erhebliche funktional-räumliche Mängel aufweist und einer dringenden Neuordnung bedarf.

Vor diesem besonderen städtebaulichen Hintergrund ist eine grundlegende Erneuerung der baulichen Nutzung auf den o.a. Grundstücken unbedingt zeitnah umzusetzen, wobei die künftigen Nutzungen sowohl der zentralen Lage im Versorgungsbereich als auch den künftigen Ansprüchen an eine lebendige, kommunikative Ortsmitte mit hoher Aufenthaltsqualität entsprechen müssen.

Die übrige Bausubstanz im Geschäftsbereich der „Großen Straße“ ist nicht abgängig; entspricht aber nur bedingt heutigen Anforderungen an eine attraktiv gestaltete und zeitgerechte Wohn- und Geschäftsbebauung. Leere Schaufenster und Ausstellungsflächen sowie fehlende gestaltete Aufenthaltsbereiche (z.B. keine gestalterische Einheit durch einen einheitlich und hochwertig gestalteten Straßenraum mit Fußgängerbereichen mit Aufenthaltsqualität, einheitlichem Stadtmobiliar und einer einheitlichen Gestaltung von publikumsintensiven Bereichen, wie z.B. durch Überdachungen o.ä.) prägen den Geschäftsbereich. Als ortsbildprägende und Identifikation stiftende Gebäude gelten im zentralen Versorgungsbereich:

- **Kirchengebäude „St. Alexander“,**
- **„St. Anna-Kapelle“,**
- **Gaststätte „Alte Küsterei“ (sanierter Altgebäudebestand),**
- **Rathausneubau mit Rathausvorplatz.**

Auch die einheitliche Formensprache der neuen Wohn- und Geschäftshausarchitektur des neuen Geschäftsbereichs ist als vielversprechender Ansatz für die weitere Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs zu bewerten. Anzustreben ist nicht nur eine bessere funktionale Verbindung der Geschäftsbereiche untereinander, sondern auch eine qualitative Verbindung und Aufwertung der Geschäftsbereiche durch eine strukturelle Erneuerung des älteren Geschäftsbereichs.

Die vorhandene Bausubstanz im Geschäftsbereich der „Großen Straße“ mit seinen Ausläufern („Kirchplatz“, „Alter Pyer Kirchweg“ und den sonstigen aus der „Großen Straße“ abzweigenden Straßen), weist zudem erhebliche energetische Mängel auf (Fehlen von Wärmedämmung etc.). Abschließend und zusammenfassend bleibt festzustellen, dass mit Ausnahme der vor einigen Jahren errichteten Neubauten an der „Großen Straße“ erheblicher Modernisierungsbedarf an der vorhandenen Substanz besteht, der auch der Verbesserung des Ortsbildes zugute kommen muss.

Franksmannstraße 2-4	Große Straße 31
Große Straße 18	Alter Pyer Kirchweg 7

Die neue Bausubstanz des erweiterten zentralen Versorgungsbereichs („Alte Hofstelle“ / „Alte Webschule“) ist ohne nennenswerte Beanstandung und zeichnet sich durch eine gute und einheitliche, materielle Gestaltung aus. Durch differenzierte Formgebung tritt diese dennoch nicht gleichförmig, sondern vielfältig strukturiert in Erscheinung (s.o.).

Straßenverkehr / Öffentliche Straßen- und Wegeverbindungen

Der ursprüngliche Versorgungs- und Geschäftsbereich hat seinen Ursprung beidseits der „Großen Straße“. Geprägt ist der Bereich noch heute insbesondere durch die (fehlende) straßenräumliche Gestaltung der ehemaligen Bundesstraße B 68, die ursprünglich durch den zentralen Ortskern im Bereich der Ortslage Wallenhorst führte. Ausbau und Gestaltung der Straße sind auf rein verkehrliche Funktionen und Anforderungen ausgerichtet. Die Temporeduzierung auf 30 km/h für den motorisierten Verkehr ist nur rein faktisch vorhanden und lässt sich nicht durch die Ausgestaltung des Straßenraums ableiten. Die fußläufige Erschließung des Bereichs findet heute rein funktional durch die beidseitig der Fahrbahn angeordneten Gehwege statt. Diese bilden gegenwärtig auch den öffentlichen Aufenthaltsbereich für Fußgänger in der Geschäftslage. Gestaltete Aufenthaltsqualitäten, die der Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches im Ortszentrum entsprechen, und zu einer Aktivierung und Attraktivierung des Ortszentrums führen, sind nicht vorhanden.

Der erweiterte zentrale Versorgungsbereich mit der neuen Wohn- und Geschäftsbebauung um das Rathaus ist über die „Rathausallee“ und die Wegeverbindung „Alte Hofstelle“/ „Alte Webschule“ ausschließlich und entsprechend seiner Aufenthaltsqualität nur für den Fußgängerverkehr freigegeben. Hier befinden sich großzügige, gestaltete Fußgängerbereiche, die auch Aufenthaltsqualität - insbesondere in Verbindung mit gastronomischen Betrieben - aufweisen.

Die fußläufigen Verbindungen zwischen dem Geschäftsbereich an der „Großen Straße“ und dem erweiterten Wohn- und Geschäftsbereich an der „Rathausallee“ und der „Alten Hofstelle“/ „Alten Webschule“ sind hinsichtlich Qualität und Auffindbarkeit mangelhaft zu bewerten. Es fehlen hier eindeutig gestaltete Auffindungsmerkmale sowie wegebegleitende Nutzungen zentraler Versorgungseinrichtungen. Hinsichtlich der Verbindungsfunktion ist der Ausbau und die Gestaltung der Wegeverbindungen als völlig unzureichend einzustufen.

Die Gemeinde Wallenhorst ist unmittelbar an die Bundesstraße B 68 sowie die Bundesautobahn BAB 1 angebunden. Der Gewerbestandort Wallenhorst ist somit optimal an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Die BAB 30 (Ost-West-Verbindung) ist über die BAB 1 auf direktem Wege zu erreichen. Über die B 68 ist die Stadt Osnabrück ebenfalls gut erreichbar.

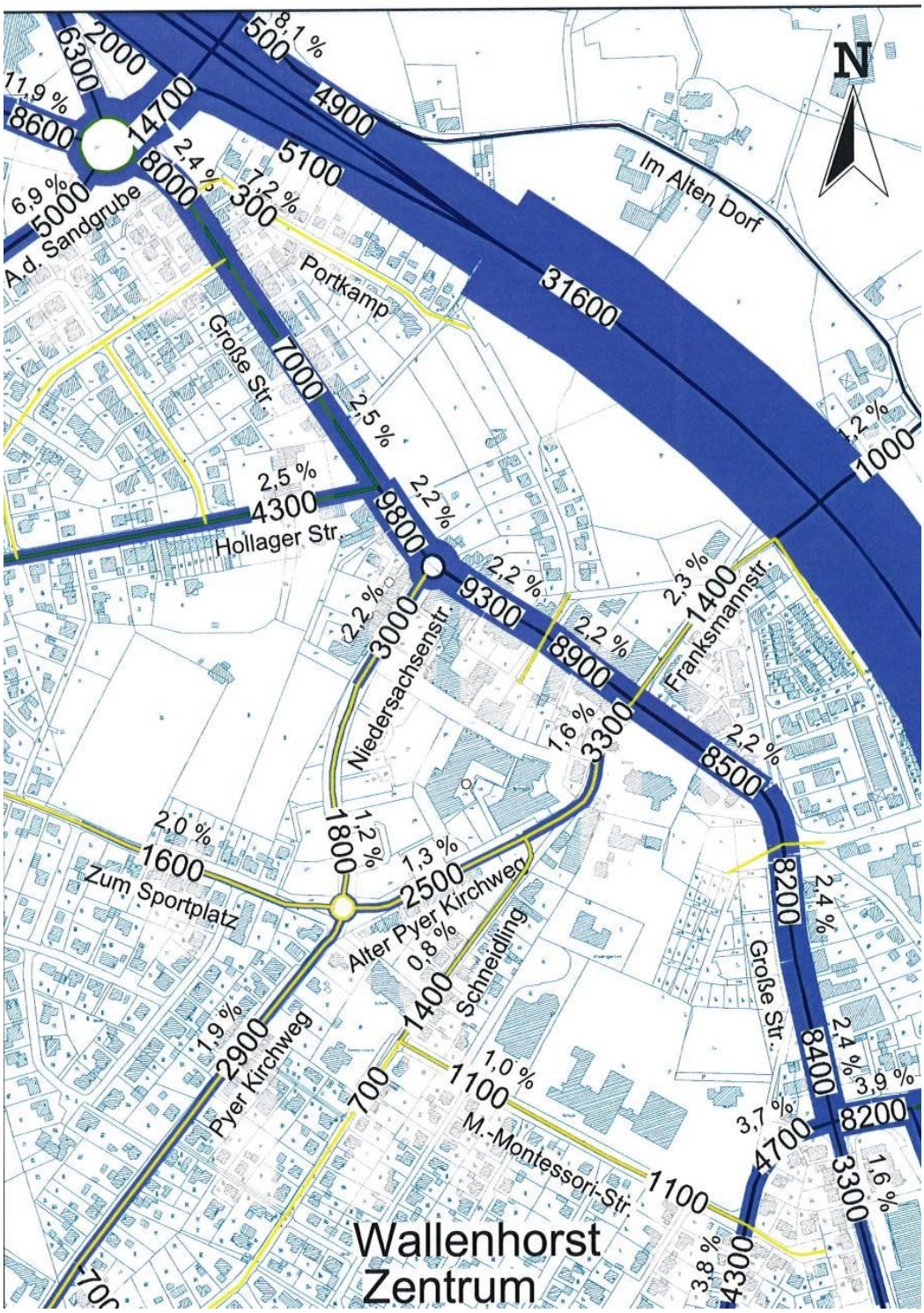
Mit der „Großen Straße“, der „Niedersachsenstraße“ sowie dem „Alten Pyer Kirchweg“ / „Pyer Kirchweg“ befinden sich drei innerörtliche Hauptverkehrszüge innerhalb des Untersuchungsraumes, die diesen umfassend erschließen.

Die öffentlichen Straßen und Wege im Untersuchungsgebiet sind entsprechend ihrer Erschließungsaufgabe auf rein verkehrliche Funktionen reduziert bzw. begrenzt. Insbesondere trifft dies auf die ehemalige Bundesstraße B 68 - heutige „Große Straße“ - zu, die ursprünglich durch die zentrale Ortslage von Wallenhorst verlief. Seit Errichtung der östlich des Ortskerns verlaufenden Umgehungstraße der heutigen B 68 ist die „Große Straße“ als Gemeindestraße umgewidmet worden. Beidseits der Fahrbahn befinden sich Gehwege (Hochbord). Wegeführende gestalterische Merkmale oder gar qualitativ hochwertige Aufenthaltsbereiche sind im öffentlichen Straßenraum nicht vorhanden.

In dem zurzeit in Aufstellung befindlichen **Verkehrsentwicklungsplan** (Einstieg in den Jahren 2005 / 2006) der Gemeinde Wallenhorst stellt sich die Verkehrsbelastung für das Ortszentrum wie folgt dar:

Im Zentrum von Wallenhorst treten auf der „Großen Straße“ die höchsten Verkehrsbelastungen des gesamten Gemeindegebietes außerhalb des klassifizierten Straßennetzes auf.
Das Maximum wird dabei mit 8.900 Kfz/24h bis 9.800 Kfz/24h zwischen der „Franksmannstraße“ und der „Hollager Straße“ erreicht. Auch die übrigen Querschnitte im untergeordneten Straßenverkehrsnetz weisen im Vergleich zu den anderen Ortsteilen hohe Belastungen auf.

VEP Wallenhorst 2005 / 2006



Die hohe Verkehrsbelastung im zentralen Versorgungsbereich wirkt sich äußerst negativ auf die Funktionen und auf die Aufenthaltsqualität des zentralen Versorgungsbereichs im Verlauf der „Großen Straße“, der „Franksmannstraße“ und der Straße „Alter Pyer Kirchweg“ aus.

Im Zentrum gibt es rund 665 öffentliche bzw. öffentlich zugängliche Stellplätze, davon rund 1/3 in Tiefgaragen. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (im Jahr 2000) wurden folgende Belegungsdaten ermittelt, die auch heute noch als relevant einzustufen sind:

„[...] Erfasst wurde die Belegung und teilweise die Parkdauer im Zentrum von Wallenhorst auf rd. 420 Stellplätzen (darunter alle Tiefgaragen) am 17.10.2000 im Zeitbereich von 09.00 Uhr bis 19.00 Uhr.
Von den rd. 420 Stellplätzen waren maximal rd. 200, d. h. weniger als die Hälfte, belegt. im Tagesverlauf ist die Nachfrage relativ konstant, von 9 bis 12 Uhr schwankt die Belegung nur um rd. 10 Fahrzeuge und nachmittags zwischen 15 und 16 Uhr ist eine vergleichbare Nachfrage festzustellen. Eine um rd. 25% geringere Nachfrage ist zwischen 12 und 14 Uhr festzustellen. Die Nachfrage und Belegung differiert allerdings deutlich in Abhängigkeit von Art und Lage des Parkplatzes:
In der Großen Straße (von Niedersachsenstr. bis zur Kirche) waren von den 60 Stellplätzen maximal rd. 50 (= 83%) belegt. Im Abschnitt zwischen Niedersachsenstr. und Flachshütte war zweimal eine Vollbelegung zu verzeichnen.
Von den max. 50 parkenden Fahrzeugen waren 10 (= 20%) als „Langzeitparker" (mehr als 5 Stunden) einzustufen, der größte Anteil (7 Fahrzeuge) davon im Bereich des Parkplatzes zwischen Kirche und Großer Straße. Die „Kurzzeitparker" (weniger als 2 Stunden) hatten in den Spitzenzeiten nur eine Anteil von rd. 50% an der Nachfrage.
Von den Tiefgaragen wies lediglich die TG Rathaus mit durchschnittlich rd. 75% Belegung eine hohe Auslastung auf.
Die beiden anderen Tiefgaragen mit 107 bzw. 115 Stellplätzen Kapazität waren maximal mit rd. 30 bis 35 Fahrzeugen (= rd. 30%) belegt [. ..].“

Schienenverkehr
Die Gemeinde Wallenhorst ist nicht an das Schienennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in der Stadt Osnabrück (ca. 13 km entfernt: InterCity- und InterCity-Express-Haltepunkt) und in der Stadt Bramsche (ca. 15 km entfernt). Im Ortsteil Halen der Gemeinde Lotte, welcher westlich an Wallenhorst angrenzt, befindet sich eine Regionalstation der Nordwestbahn.

ÖPNV
Das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs wird in der Gemeinde Wallenhorst durch den Buslinienverkehr der „Verkehrsgemeinschaft Osnabrück“ getragen. Es werden insgesamt fünf Taktlinien und drei Ergänzungslinien bedient.
Sowohl die Siedlungsschwerpunkte als auch ein Großteil des Außenbereiches sind weitgehend erschlossen. Insgesamt kann das ÖPNV-Angebot in Wallenhorst als ausreichend angesehen werden. Als zusätzliches Angebot steht im Ortsteil Halen der Nachbargemeinde Lotte ein Haltepunkt des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV) auf der Nordwestbahn-Linie „Osnabrück – Wilhelmshaven“ zur Verfügung.

Plandarstellung:

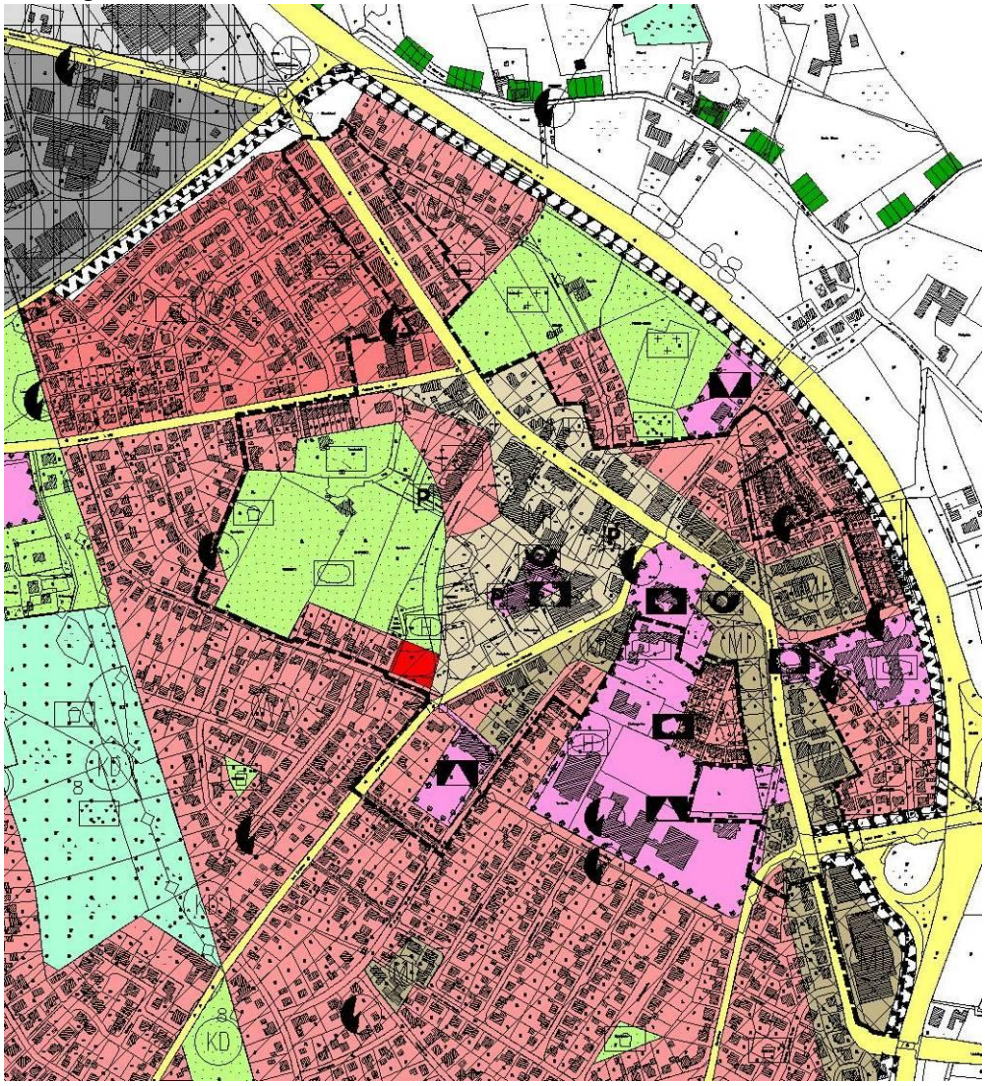
<u>Übersichtsplan Rahmenbedingungen Verkehr:</u>

5.4 Bauleitplanung im Untersuchungsgebiet

Wirksame Flächennutzungsplandarstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wallenhorst wurde 1980 aufgestellt. In das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird zurzeit eingestiegen, um geänderten städtebaulichen Anforderungen, Rahmenbedingungen und Zielsetzungen einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung gerecht zu werden. Geplant ist u.a. die Entwicklung eines rd. 150 ha großen interkommunalen Gewerbegebietes mit der Stadt Bramsche nördlich der Hansastraße im nördlichen Gemeindegebiet. Als Schwerpunkte der künftigen Wohnsiedlungsentwicklung sind maßvolle Arrondierungen bereits vorhandener Wohnsiedlungsschwerpunkte sowie die Nutzung und Intensivierung von Innenbereichsflächen zu nennen.

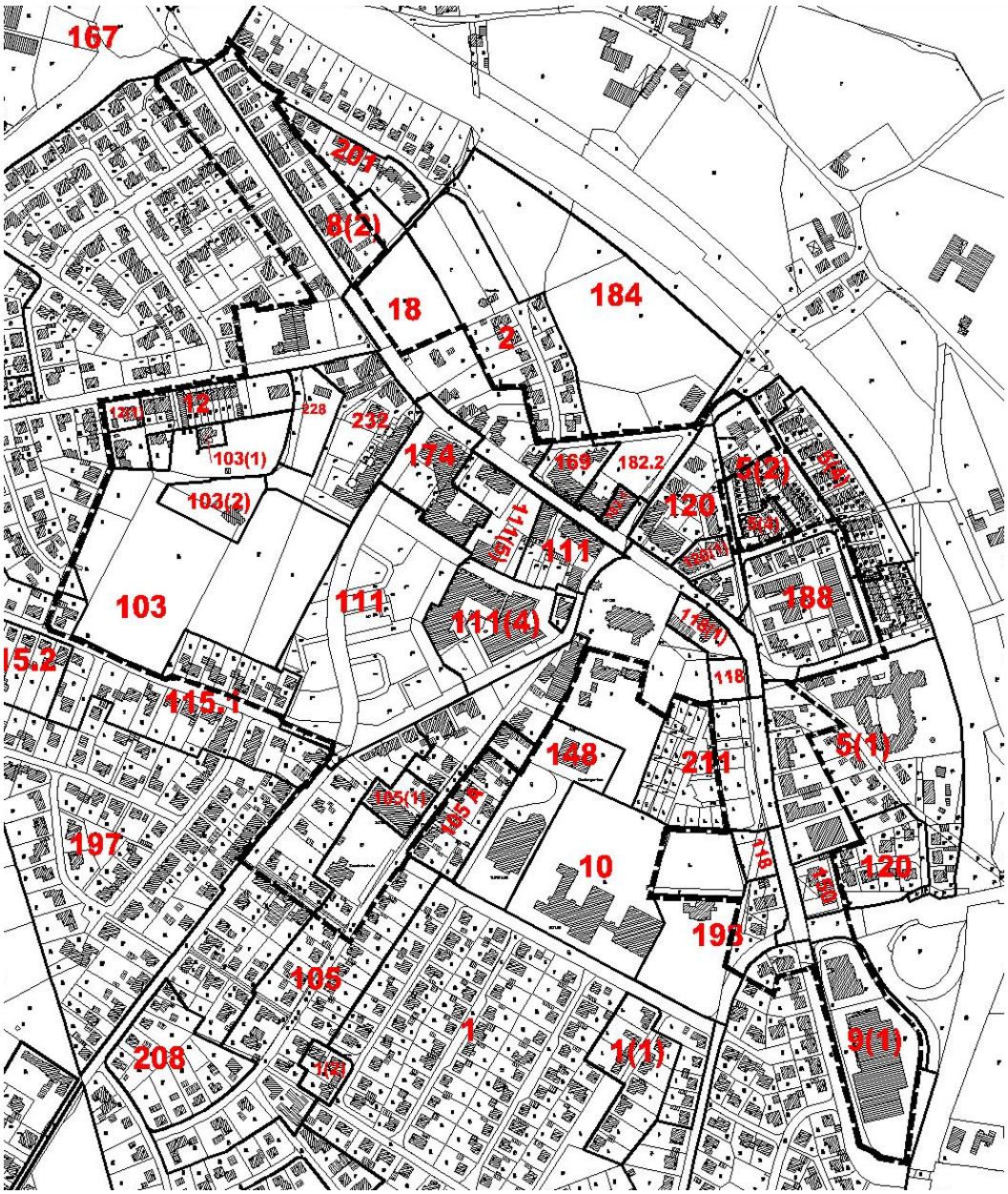
Für den Entwicklungsbereich der Ortsmitte Wallenhorst weist der wirksame FNP folgende Flächennutzungen aus:



Auszug aus dem wirksamen FNP für die Gemeinde Wallenhorst

Für die überwiegenden Teilbereiche des Untersuchungsraumes weist der FNP bereits gemischte Bauflächen i.S. von Versorgungsnutzungen aus; gleichwohl sind Anpassungen insbesondere für die Teilflächen der Sportanlage erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine urbane und zentrumsbezogene Siedlungsentwicklung vorzubereiten.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet



Übersicht rechtsverbindlicher Bebauungspläne im Untersuchungsbereich

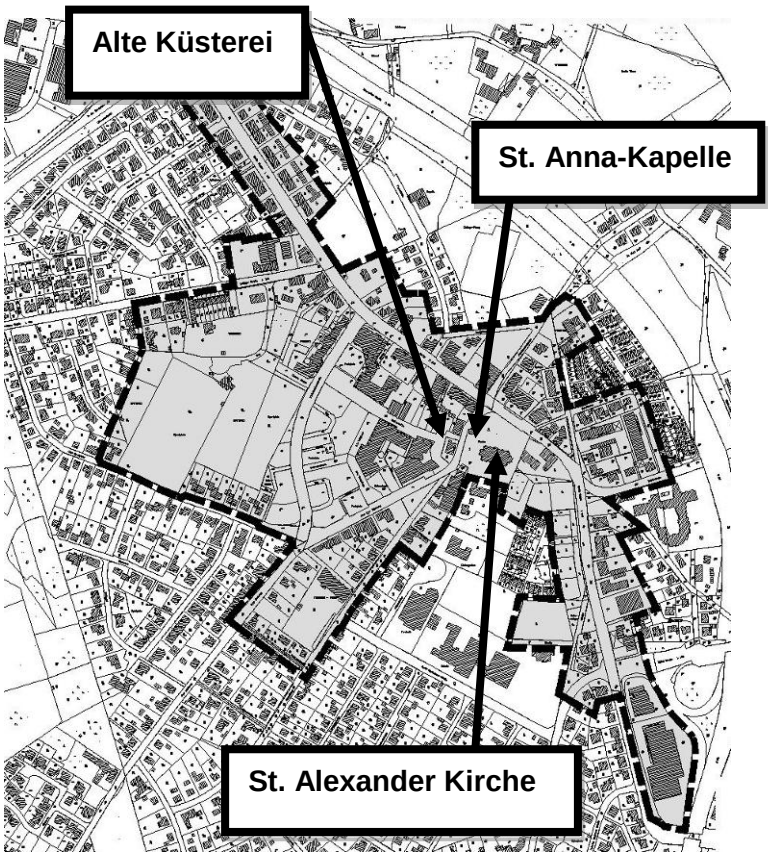
Die städtebaulichen Zielsetzungen der verbindlichen Bauleitpläne sind im Hinblick auf die Realisierung der künftigen Sanierungs- und Entwicklungsziele innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs auf eine mögliche Anpassung hin zu überprüfen und ggf. im Rahmen der Durchführung der Sanierung anzupassen.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet

- Nr. 5 (1) „Westlich der Umgehungsstraße“,
- Nr. 5 (2) „Westlich der Umgehungsstraße“,
- Nr. 8 (2) „Portkamp II“,
- Nr. 9 (1) „In den Kötterkämpen“,
- Nr. 12 „Hollager Straße“,
- Nr. 12 (1) „Hollager Straße“,
- Nr. 18 „Große Straße“,
- Nr. 103 „Sportzentrum“,
- Nr. 103 (1) „Sportzentrum“,
- Nr. 103 (2) „Sportzentrum“,
- Nr. 105a „Schneidling“,
- Nr. 105 (1) „Schneidling“,
- Nr. 111 „Zentrum Wallenhorst“,
- Nr. 111 (4) „Zentrum Wallenhorst“,
- Nr. 111 (5) „Zentrum Wallenhorst“,
- Nr. 118 „Westlich der Großen Straße“,
- Nr. 118 (1) „Westlich der Großen Straße“,
- Nr. 120 „Östlich der Großen Straße“,
- Nr. 120 (1) „Östlich der Großen Straße“,
- Nr. 150 „Große Straße / Ruller Straße“,
- Nr. 169 „Große Straße / Flachshütte“,
- Nr. 174 „Kreisverkehrsplatz Große Straße / Niedersachsenstraße“,
- Nr. 182.1 „Große Straße / Franksmannstraße”,
- Nr. 182.2 „Große Straße / Franksmannstraße”,
- Nr. 188 „Am Bockholt“,
- Nr. 198 „Jugendzentrum“
- Nr. 211 (1) „Brunings Kamp“
- Nr. 228 “Heilpädagogisches Reiten – Mirower Straße”,
- Nr. 232 „Mirower Straße”,

5.5 Baudenkmale

Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich folgende Baudenkmale gem. Baudenkmalliste des Landkreises Osnabrück:



Es handelt sich hierbei um zwei kirchlich genutzte Baudenkmale sowie die „Alte Küsterei“, die mittlerweile als gehobene gastronomische Einrichtung genutzt wird.
Weitere denkmalgeschützte Gebäude sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

5.6 Sanierungsgebiete, städtebauliche Rahmenpläne, Gestaltungsatzungen

Ein Sanierungsgebiet ist in der Gemeinde Wallenhorst bislang nicht festgelegt worden. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wurden noch nicht durchgeführt. Rahmenplanungen, die auf der Abgrenzung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes - Sanierungssatzung - beruhen, sind demnach außerhalb des Untersuchungsbereichs dieser Vorbereitenden Untersuchungen nicht aufgestellt worden

Für den zentralen Bereich „Große Straße“ / „Alter Pyer Kirchweg“ / „St. Alexander Kirche“ wurde im Rahmen eines Gutachterwettbewerbes ein Masterplan vom Büro Kantorski, Münster erarbeitet.

Die im Rahmen dieser Masterplanung aufgezeigten Planungs- und Lösungsansätze für die Neugestaltung der „Großen Straße“ und die angrenzenden Bereiche des Zentrums rund um das Rathaus und die „St. Alexander Kirche“ sollen u.a. Berücksichtigung finden, soweit diese nicht den Sanierungszielen und konkreten Sanierungsmaßnahmen entgegenstehen.

Im nachfolgenden Kapitel 6 sind die Grundzüge des Masterplanes für den Bereich der Ortsmitte dargelegt.

Des Weiteren wurden für den Entwicklungsbereich zwischen „Niedersachsenstraße“ und der vorhandenen Wohn- und Geschäftsbebauung im Bereich „Alte Hofstelle“ Investorenkonzepte erarbeitet und den Ratsgremien vorgestellt. Im zwischenzeitlich vorgelegten Einzelhandelsgutachten der GMA wird empfohlen, die bislang erarbeiteten Konzepte („Marktgalerie" der plangruppe Möller und „Einkaufszentrum" der PROFILIA von 2006) nicht weiter zu verfolgen, da diese weder aus wirtschaftlicher noch aus städtebaulicher Sicht tragfähige Lösungen bieten. Demgemäß wird eine Neukonzeption für den Bereich zwischen „Alte Hofstelle“ und „Niedersachsenstraße“ empfohlen.

Die zusammenfassende Betrachtung der vorangestellten Ausgangslage kommt zu folgendem Ergebnis:

Schwächen und Risiken

- Kaufkraftabfluss in das nahegelegene Umland - Stadt Bramsche und Stadt Osnabrück (großflächiger Einzelhandel an der Peripherie des Oberzentrums Osnabrück),
- Erscheinungsbild / Gestaltung der „Großen Straße“ (Freiraumnutzung und -gestaltung),
- keine identitätstiftende Ortsmitte mit qualitativ hochwertigen Aufenthaltsbereichen,
- mangelhafte funktionale Verbindung und Verknüpfung zwischen der gewachsenen, traditionellen Ortsmitte und dem bereits erweiterten Wohn- und Geschäftsbereich im Bereich „Alte Hofstelle“, „Rathausallee“, „Leinengasse“ und „Niedersachsenstraße“ - mangelhafte Auffindbarkeit der erweiterten Ortsmitte,
- Freiflächenpotenzial in zentraler Lage mit Fehl- und Mindernutzung,
- baulich-räumlicher Mängelbereich am Schlüsselstandort der alten gewachsenen Ortsmitte - abgängiges Gebäude/ unmaßstäbliche Bausubstanz (Hotelgebäude),
- beginnende gewerbliche Leerstände im Kernbereich,
- geringes, auf verschiedene Zielgruppen ausgerichtetes Versorgungsangebot, fehlende „Magnet-Handelsbetriebe“,
- „Angebotslücken“ bei Dienstleistungen und kulturellen Einrichtungen,
- mangelhafte Orientierung für Ortsfremde,
- desolate Verkehrssituation „Große Straße“

Stärken und Chancen

- historisches Ensemble mit „Alexanderkirche“, „Alte Küsterei“, „Anna-Kapelle“ (= ursprünglich gewachsener, zentraler Bereich als Ansatz für die weitere Ortsmittenentwicklung),
- kleinteiliger, zentraler Stadtraum entlang der „Großen Straße“ – Urbanität,
- günstige Entfernungen zu vorhandenen und künftigen Geschäftsbereichen (trotz mangelhafter funktionaler und gestalterischer Verbindungen),
- hohe Kaufkraft der Wallenhorster Bevölkerung,
- Stellplatzangebot im Kernbereich,
- Schwerpunktstandort gewerblicher Nutzungen- und Einrichtungen,
- Ansiedlung eines „Kunden- und Einzelhandelsmagneten“ im zentralen Bereich,
- Schaffung neuer Arbeitsplätze,
- Herausstellung/ Stärkung/ Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte durch Erhöhung des kulturellen Angebots (mehr Veranstaltungen im Kernbereich) – Stadtmarketing,
- vorhandene (potenzielle) Entwicklungsflächen im Zentrum

Plandarstellung:

Untersuchungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) - Mängel-/ Chancen-Plan:

6 Planungsansätze

6.1 Masterplan „Große Straße"./ „Alter Pyer Kirchweg"./ „St. Alexander Kirche"

Im Jahr 2005 wurde von dem Büro Kantorski der Masterplan für die Neugestaltung des zentralen Versorgungsbereichs im Bereich „Große Straße"/ „Alter Pyer Kirchweg"/ „St. Alexander Kirche" erarbeitet. Auf dieser Grundlage sollen weitere Planungsansätze verfolgt werden.

[2]Masterplan für die Neugestaltung der Ortsmitte Wallenhorst

"[...] ***Erläuterungen***

- ***Die „Persönlichkeit" Wallenhorsts ist zu definieren, zu entwickeln und als Standortvorteil herauszustellen.***

Kommunen stehen untereinander im Wettbewerb. Dieser Wettbewerb betrifft auch eindeutig den Städtebau und die Stadtgestaltung, d.h. die funktionellen Aspekte und das Erscheinungsbild. Dies gilt ganz besonders für den Ortskern, denn dort dokumentiert sich am spürbarsten die „Persönlichkeit" einer jeden Kommune. Ein gut funktionierender und einprägsam gestalteter Ortskern ist ein klarer Standortvorteil. Hier hat Wallenhorst einen deutlichen Nachholbedarf. Es bedarf daher einer tragenden „Vision", um Vorhandenes stimmig so zu entwickeln, damit Außenstehende Wallenhorster Lebensqualität als ganz selbstverständliche Unverwechselbarkeit erleben.

- ***Wallenhorst braucht eine möglichst starke Mitte, eine „Gute Stube"***

[2] Quelle: Dipl.-Ing. Kantorski, Stadtplaner u. Architekt BDA, Bergstraße 67, 38143 Münster

Es ist bekannt, dass die wesentlichen Merkmale der „Persönlichkeit“ eines Ortes sich normalerweise in einem räumlichen Schwerpunkt, üblicherweise einem Platz, entfalten. Ein derartiger Schwerpunkt ist in Wallenhorst nicht angemessen definiert und ausgebildet. Die „Vision“ des Planverfassers für Wallenhorst ist daher die Schaffung eines identitätsstiftenden kommunalen Platzes, der den vorhandenen, noch besser zu entwickelnden kirchlichen Platz ergänzt. Also die

- Anlage eines öffentlichen / kommunalen Bereichs, mit dem Ziel der Schaffung eines Platzes,

( )

kurzum eine "Gute Stube" mit Aufenthaltsqualität, Anziehungskraft und Multifunktionalität, geeignet für kommunale Darstellung und Repräsentation (Ausschmückung!), mit hohem Grad an Erreichbarkeit und Durchlässigkeit.

Der harmonische Zweiklang von kommunalem und kirchlichem Platz könnte die besondere Qualität, die „Persönlichkeit“ Wallenhorsts, herausstellen. Wie die Umsetzung dieses Ziels, ausgehend von vorhandenen Qualitäten aussehen kann, zeigt der Masterplan: eine starke Mitte, eine „Gute Stube“, als wesentliches Element der Standortsicherung.

- Wallenhorst braucht ein ganzheitliches und auf einander abgestimmtes städtebauliches Erscheinungsbild

(...)

Der räumlichen Mitte, der „Guten Stube“, wird höchste Priorität zugewiesen. Sie erhält ihre Kraft auch dadurch, dass andere Plätze bzw. platzähnliche Situationen nicht mit ihr konkurrieren. Städtische Plätze benötigen ohnehin räumliche Fassungen mit attraktiven Gebäudenutzungen. Im Plangebiet ist so gesehen kein überzeugender Anlass für die Ausbildung weiterer „Plätze“ gegeben. Der Verfasser hat es daher vermieden, weitere große Flächen platzartig zu gestalten und zu pflastern.

- Wallenhorst braucht einen verkehrsberuhigter Geschäftsbereich („Tempo-20km/h - Bereich“)

Ein entsprechender, seit längerem von der Gemeinde getroffener Beschluss ist richtig und überfällig. Er zielt auf die Notwendigkeit der Sicherung des Standorts in der Region. Denn „Tempo 20-km/h“ bedeutet die Gleichstellung aller Verkehrsteilnehmer und somit Sicherheit und Bewegungskomfort für Fußgänger und Fahrradfahrer. Er ist Voraussetzung für eine deutliche Steigerung der Lebens- und Aufenthaltsqualität und damit der Anziehungskraft des Ortskerns. „Tempo-20 km/h“ ist darüber hinaus nicht nur eine gute, sondern zwingende Voraussetzung für das vom Planverfasser herausgestellte Leitbild der „Guten Stube“.

Die Ausbildung einer „Tempo-20 km/h-Zone“ ist daher ein überzeugender Beitrag für die Entwicklung einer anziehenden „Persönlichkeit“ Wallenhorsts. Allerdings sind für die bauliche Umsetzung dieses Ziels geeignete und kreative Ideen und Konzepte gefragt. Denn Tempo-20 benennt ja nicht die Mindest- oder Regelgeschwindigkeit, sondern deren Höchstgrenze.

Ausgangspunkt einer guten Lösung für die gestellte Aufgabe ist immer eine stadtgestalterische Vision. Verkehrsplanerische und straßenbautechnische Aspekte sind zu berücksichtigen. Sie haben allerdings eine dienende Funktion.

Die gesamte Anlage der befahrbaren Flächen, ihre Dimensionierung und ihre baulichen Merkmale müssen für den angestrebten Erfolg auch im Detail dem Ziel „Tempo-20 km/h“ entsprechen. Ansonsten kann sich die wünschenswerte Wohnlichkeit im Ortskern nicht entfalten.

Ziele und Maßnahmen

- Ausbildung einprägsamer „Tore“ zum Ortskern (Anfang und Ende der "Mitte" markieren): „Dreiklang“ von Kreisverkehren, Baumtoren, Straßenbelagswechsel...:

Anordnung eines, den eigentlichen Ortskern auch nach Osten markierenden Kreisverkehrs

- Ablesbarkeit des Ortskerns:

Ausbildung eines einheitlichen/aufeinander abgestimmten Erscheinungsbildes aller neugestalteten Straßenräume, einschließlich der Fußgängerzone (Straßenbeläge, Großgrün, Leuchten, Straßenmobiliar, Beleuchtungskonzept, ...), dabei auf vorhandenen Qualitäten aufbauen,

- ***Bereichsinternen Strukturen schärfen, Herausarbeiten einer eigenen Identität und Persönlichkeit für den Ortskern:***

Entwicklung prägnanter städtebaulicher Strukturen, dabei Aufgreifen und Herausstellen vorhandener Qualitäten (historische Gebäude, Baumbestände....)

- ***Herausarbeiten von eigenständigen, in sich prägnanten Raumbereichen/-abschnitten:***

Teilbereich 1 „Große Straße“ (zw. „Niedersachsenstraße“ und „Pyer Kirchweg“ / „Franksmannstr.“)
als Einkaufs- und Dienstleistungsort (geschäftiger, lebhafter Ort mit eher flüchtigen Kontakten, eher monofunktional).
Teilbereich 2 „Gute Stube“ (zw. „Pyer Kirchweg“ / „Franksmannstr.“ und „Am Bockholt“, einschl. Kirchumfeld) als multifunktionaler Treffpunkt zu unterschiedlichen Anlässen, Ort für Repräsentation in vielfältiger Hinsicht (öffentlichkeitsbezogene Handlungen, öffentliches Auftreten und öffentliche Darstellung...)
Teilbereich 3 Bereich „Pyer Kirchweg“, zw. „Großer Str.“ und „Alte Webschule“
als Übergangsbereich bzw. städtebauliches Bindeglied, multifunktional.
Teilbereich 4 Bereich zw. „Am Bockholt“ und „Brunings Kamp“
als Übergangsbereich bzw. städtebauliches Bindeglied, multifunktional, ohne Geschäftigkeit.

- ***Die beschlossene maximale KFZ - Geschwindigkeit "Tempo 20 km/h" gewährleisten***

Anordnung einer „Tempo 20 km/h – Zone“ für das gesamte Plangebiet:
Einsatz geeigneter baulicher und gestalterischer Maßnahmen:
Wahl einer geeigneten, „Tempo 20“ begünstigenden Straßenraumgestaltung:

- ***Grundsätzliche Aspekte einer geeigneten Gestaltung***

Ausschluss von KFZ-verkehrstypischen Gestaltungsmerkmalen (Asphaltflächen, Bordsteine, Querungshilfen, Trennung von KFZ- und Fahrradfahrern), zu komfortablen Fahrzonenbreiten und -radien, optische Leitlinien, Reduzieren der Übersichtlichkeit, keine Ampelanlagen

- ***Ausbildung in der Straßentiefe***

Abschnittsbildung, Beschränken der freien Durchsicht
Alleenbildung, Baumtore
alternierende "Fahrzonen"-führung

- ***Ausbildung im Straßenquerschnitt***

niveaugleicher Ausbau
Einsatz von Mindestbreiten gem. EAE für die Fahrzonen
zurückhaltende, gestalterische Darstellung einer „Fahrzone“
optisches, auch stufenweises Einengen der Fahrzone mit Bäumen, Leuchten,
Einengungen mit festen Einbauten wie Pollern, Pflanzflächen usw.

- ***Sonstiges***

verkehrsbehindernde Verkehrsvorgänge als selbstverständliche und geschwindigkeitsdämpfende Mittel betrachten (Bus-Stops, Ein- und Ausparkvorgänge, rechts-vor-links-Regelungen,

- ***Wirtschaftliche Aspekte berücksichtigen***

- ***Sichern und Verstärken der Zentralität der Ortsmitte:***

Zusätzlicher Weg zum zentralen Bereich / Kirchumfeld (vom Altenheim, vom Schul- und Sportbereich), Verbessern der Zugänglichkeit in jedweder Hinsicht.

- ***Verknüpfungen mit der vorhandenen Fußgängerzone optimieren / maximieren:***

Ausbau eines zusätzlichen „Weges“ zwischen „Großer Straße“ und „Rathausallee“, sowie Attraktivierung der anderen, vorhandenen fußläufigen Verbindungen zwischen diesen beiden Straßenräumen (Erhöhung der Durchlässigkeit zwischen „Großer Straße“ und „Rathausallee“).

- ***Bessere Ausnutzung der vorhandenen Parkplätze:***

Verdrängen der Dauerparker, dadurch größeres Angebot an Kurzzeitparkplätzen im öffentlichen Straßenraum: Parkraumbewirtschaftung,

Teilbereich 1 („Große Straße“ zwischen „Niedersachsenstraße“ und „Franksmannstraße“)

- *Schärfung der Raumkanten: Ergänzung durch Gebäude, alternativ raumbildende Bäume. Besonders für die „Baulücke“ zwischen Haus Nr. 27 und 30 wäre eine bauliche Entwicklung im Sinne des gültigen Bebauungsplans sehr wünschenswert. In jedem Fall: Rückbau der Volksbankparkplatzzufahrt:*
- *Verhinderung des weiträumigen Durchblicks für den KFZ - Fahrer in dieser Straße durch Gliederung des Straßenverlaufs in zwei Teilabschnitte mit Hilfe von versetzter, alleeartiger Begrünung und Anordnung von Baumtoren am Anfang und Ende der Teilabschnitte, sowie am „Eingang“ zum Ortskern am Ende der „Flachshütte“. Im Zusammenhang damit alternierende Fahrzonenführung und Wechsel der Stellplatzanordnung (Längsparker – Senkrechtparker).*
- *Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten und der Verkehrssicherheit durch konsequente Reduzierung der befahrbaren Flächen, mehr Raum für Fußgänger, Außenverkauf und Restaurationsangebote im Straßenraum, niveaugleiche Straßenflächen …..*
- *Gliederung des Straßenraums in Querrichtung: Fahrzone, beiderseitig Multifunktions- und Gehzonen:*
  Fahrzone als eigentliche KFZ–Verkehrsfläche, Erhöhung der Aufenthaltsqualität des Straßenraums durch Reduzierung des Fahrbahnquerschnitts auf 5,50 m und Reduzierung von Schleppkurven auf das Mindestmaß.
  Vor den Gebäuden Maximierung der Gehzonenbreiten. Individuelle Lösungen für Stufenanlagen und Rampen zur Überwindung topografisch bedingter Höhenunterschieden vor den Gebäuden auf den jeweiligen sich davor befindenden privaten Grundstücksflächen.
  Zwischen Fahrzone und Gehzonen Anordnung von Multifunktionszonen für KFZ-Parkplätze, Fahrradstellplätze, Aufenthalt - Bewirtung - Spielen, Pflanzflächen und Straßenmöblierungen (Leuchten, Bänke, Kunst …).
  konsequenter Einsatz weiterer gestalterischer und baulicher Mittel zur Erreichung von "Tempo 20", Straßenflächengliederungen (Materialwechsel, Fahrzonenverengungen, ….)

Teilbereich 2 („Große Straße“ zw. „Pyer Kirchweg“ / „Franksmannstr.“ und Straße „Am Bockholt“, einschließlich Kirchvorplatz / Kirchumfeld)

- *Ausbildung eines vielfältigen Bereiches, der sich signifikant als die **"Mitte"** Wallenhorsts darstellt, bestehend aus dem ausgewogenen Zweiklang eines öffentlichen und eines kirchlichen Teilbereichs.*
- *Schärfen der Raumkanten dieses Bereichs durch Baumstellungen („Pyer Kirchweg“ Nr. 2 + 4, „Große Straße“ Haus Nr. 18 + 20, sowie 20 + 22 und vor den Garagen der "Alten Post").*
- *Verbesserungen am raumbildenden grünen Rahmen aus Großbäumen des Kirchumfelds (Entfernen von und Aufasten an Bäumen, Reduzieren der Baumvielfalt, ggf. Neupflanzung der Baumreihe an der "Großen Straße"), dadurch*
- *Herausstellen vorhandener Qualitäten: Sichtbarmachen / Freistellen der Kirche und der Kapelle (Reduzieren verstellender Vegetation).*
- *Verlagerung der "Großen Straße" nach Süden als Voraussetzung für die notwendige*
  Anlage eines öffentlichen Platzes („Gute Stube") *in der Ortsmitte, dadurch Schaffung ausgewogener Platz- / Bereichsproportionen (öffentlicher / kirchlicher Bereich). Ebenfalls als Voraussetzung: Rückbau der "Großen Straße", des „Pyer Kirchwegs“ und der „Franksmannstraße“ (Mindestfahrzonenbreiten, Reduzierung der Schleppkurven ...), dadurch Flächengewinne für Fußgänger zur Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten, optische Einengungen mit Bäumen, Straßenleuchten, Pflanzbeeten, Kurzzeitparkplätzen, Pollern, Vermeidung von „optischen Leitlinien“ für den KFZ-Verkehr;*
  im einzelnen:
  - *Einbeziehung von nördlichen privaten Grundstückteilen,*

- *Anordnung / Ausbildung einer nördlichen Begrenzung (z.B. Stufenanlage) zur Lösung der vorhandenen topografischen Problematik, bei gleichzeitiger Anlage einer, die nördliche Raumkante schärfenden und vermittelnden Baumreihe,*
- *optische und funktionelle Verknüpfung des kommunalen Bereichs mit dem Kirchumfeld (Abbau und Vermeidung von Barrieren, Auflösen / Überspielen von begrenzend wirkenden Elementen, großzügig verbindende niveaugleiche Pflasterung ....),*
- *auf dem Platz Baumdächer rechts und links einer mittigen Freifläche (A), bei Dunkelheit mit Bodenstrahlern von unten illuminiert, und zwei ausschmückenden (künstlerisch gestalteten) Akzenten (B1 u. B2) an den Endpunkten, auch als gewichtige Visierpunkte aus größerer Entfernung (bestehend aus z.B. Kunstobjekt, Wasserspiel, Informationspunkt, Leuchten- oder Fahnenbündel),*
- *Freifläche (A) auch denkbar mit einer ständigen oder temporären multifunktionalen Überdachung,*
- *zentrale Bushaltestelle und Neuordnung der Parkplätze (Kurzzeitparker!) mit dem Ziel einer guten Versorgung der angrenzenden Gebäudenutzungen (Sparkasse, Friseur, Imbisse, Kirchgänger, ...)*
- *an der "Alten Post" Neuordnung des westlichen Freiraums: Verlagerung der Außenrestauration als Bestandteil der „Guten Stube“, Abschirmung des Stellplatzes mit Hecke und Bäumen.*

Neuordnung des kirchlichen Teilbereichs:

- *Verbesserungen des Kirchenvorfelds ("Kirchplatz"): Zusammenfassen der Stufenanlagen / Vereinfachung der topographischen Verhältnisse, Sicherung der vorhandenen Großbäume, Herstellen eines niveaugleichen durchgängigen und multifunktionalen Kirchplatzes zwischen neuer Stufenanlage und ehemaligem Küsterhaus,*
- *Fassung dieses Platzes (Ergänzungen an der südlichen Kirchhofsmauer und Pflasterwechsel zum Kapellenumfeld, Sandsteinpoller am „Pyer Kirchweg“ als „Relikt“ der Kirchhofsmauer), Verbesserung der Aufenthaltsqualität (Sitzgelegenheiten, Schmuckleuchten …) ,*
- *Verbesserungen des südlichen Kirchumfelds: Neuordnung des Stellplatzangebots für Kirchgänger: Bestand: 8 (a. d. Kirche) + 19 (a. d. „Großen Str.“) = 27 Stellplätze, Planung: 17 (a. d. Kirche) + 10 (a. d. „Großen Str.“) = 27 Stellplätze, durchgehender Pflanzstreifen entlang der ergänzten Kirchmauer,*
- *Belebung und gestalterische Verbesserungen des nördlichen Kirchumfelds mit dem Ziel der besseren Erlebbarkeit von Vorhandenem und der besseren Verknüpfung mit dem nördlich geplanten kommunalen Platz: Entkrauten der Umfelder der Kapelle und des Ehrenmals, Kapelle mit Natursteinpflasterumfeld, zusätzlicher Weg durch Grünfläche, „urbane“ Fassung der Pflanzfläche mit Platten- / Pflasterstreifen, Anlage von akzentuierenden Pflanzenschmuckflächen, Wasserspiel.*

Teilbereich 3: „Pyer Kirchweg“ zwischen „Großer Straße“ und „Alte Webschule“)

- *Entwickeln neuer bzw. Schärfen bestehender Raumkanten,*
- *Markieren der Bereichsübergänge durch Baumtore,*
- *Rückbau der Straßenflächen, u.a. Flächengewinn für*
- *Fußgänger und Aufenthalt (Außenrestauration im Bereich Bäckerei), für Pflanzflächen und für vorhandenen Parkplatz (alternativ Bauplatz denkbar), Parkplatz neu ordnen,*
- *Neuordnung der vorhandenen Straßenrandparkplätze (Ausschließen von Dauerparkern, Parken nur für Kurzzeitparker, darüber hinaus Halteerlaubnis für “schnelles“ Einkaufen in Höhe der Bäckerei).*
- *im gesamten Bereich qualitätsvolles Entwickeln der Vegetation gemäß Rathausvorzone (hohe Bäume über Bodendeckern und grünen Randeinfassungen), Heckenabgrünung des Parkplatzes, teilweises Verstellen der mangelhaften Gebäudefassade des Hauses Nr. 11 durch Baum,*

Teilbereich 4: („Große Straße“ zwischen „Am Bockholt“ und Eichengruppe im Südwesten der „Großen Straße“):

- *Anordnung eines (dritten) überfahrbaren Kreisverkehrs („Mini-Kreisverkehr“) zur Markierung von Anfang / Ende der eigentlichen Ortszentrums, Sichtbarkeit des Kreisverkehrs aus beiden Richtungen der „Großen Straße“.*

- *Neuorganisation des östlichen Bereichs zwischen Gebäude „Am Bockolt“ Haus Nr. 2 und „Kolping Platz“ mit dem Ziel einer einheitlichen Gestaltung unter Vermeidung eines KFZ-verkehrsdominierten Erscheinungsbilds (unter Einziehung der vorhandenen öffentlichen Parkplätze, Aufpflasterung des Einmündungsbereichs der Wetrihstraße),*
- *Bebauung des Grundstücks südlich der „Alten Post“ mit straßenraumfassenden Gebäuden, Vermeidung von Baulücken, straßenraumbegleitende Baumstellungen,*
- *charaktervolle Ausbildung des südlichen Straßenabschnitts als Allee, beginnend am Haus Nr.8 Schuhgeschäft gegenüber Eichengruppe), Neuorganisation des Straßenraums zwischen den raumbegrenzenden vorhandenen und geplanten Gebäuden, diesen Bereich als einleitenden Straßenabschnitt geschwindigkeitsdämpfend rückbauen.*
- *Organisation der Vorfläche vor den westlich der Straße geplanten Gebäuden unter Vermeidung einer weiteren (Privat-)Straße (Verkehrsdominanz, Versiegelungsgrad, ...), öffentliche Längsparkplätze auf der Ostseite der Straße. [...]“*

Das Konzept ist ein erster Planungsansatz für den künftigen Umbau und die Ausgestaltung der Ortsmitte mit der Zielsetzung, diese als „urbane Mitte“ der Gemeinde Wallenhorst erlebbar zu machen.

Die Mehrheit der politischen Gremien in der Gemeinde Wallenhorst hat sich dafür ausgesprochen, die im Konzept aufgezeigten Grundzüge der Planung als Leitfaden für weiter zu konkretisierende Planungen und Entwürfe zu berücksichtigen. Erst wenn diese vorliegen, kann über konkrete Maßnahmen unter Beteiligung der von der Planung Betroffenen entschieden werden.

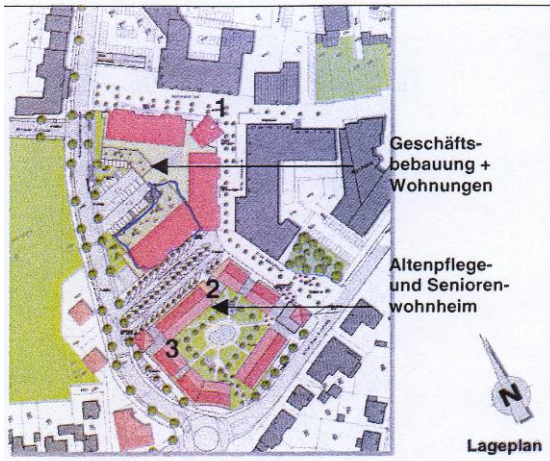
6.2 Investorenkonzepte für den zentralen (erweiterten) Versorgungsbereich der Gemeinde Wallenhorst

Für die noch unbebauten Bereiche zwischen „Niedersachsenstraße“ und „Alte Hofstelle“ sind in den vergangenen Jahren diverse Investorenkonzepte und Planungsansätze für den o.a. Bereich erarbeitet und diskutiert worden, um ein tragfähiges Konzept für die Erweiterung des Kernbereichs auf den Weg zu bringen. U.a. wurden im Jahr 2006 die Investorenkonzepte der „Plangruppe Möller“ sowie dem Büro „Profilia“ vorgestellt. Zum Beispiel sollte ein sogenannter `Einzelhandel-Frequenzbringer´ auf der Fläche untergebracht werden.

Das Konzept „Möller“, das vom Rat der Gemeinde Wallenhorst zunächst favorisiert wurde, berücksichtigte die Errichtung einer großflächigen Einzelhandelseinheit sowie eine Altenpflege- und Seniorenwohnanlage, während das Konzept „Profilia“ ausschließlich eine Einzelhandelsnutzung berücksichtigte - als großflächige Einzelhandelseinheit sowie mit einzelnen Geschäften des Fachhandels.

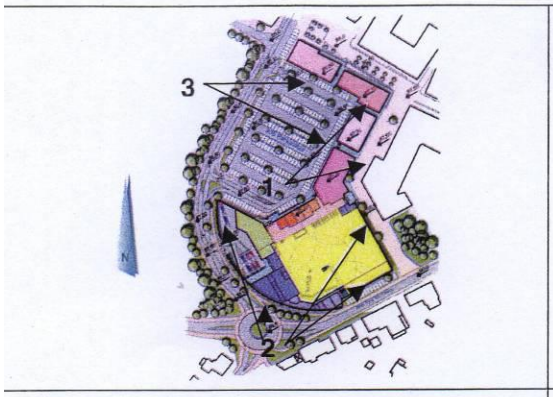
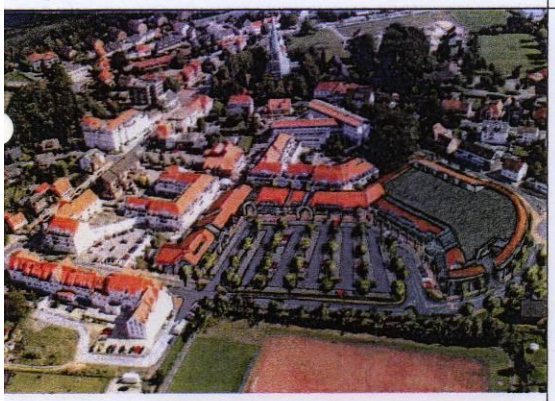
Die o.a. Konzepte sind nachfolgend zusammengefasst einschließlich einer Kurzbewertung seitens der Gemeinde aufgeführt:

KONZEPT PLANGRUPPE MÖLLER

	Städtebauliches Anforderungsprofil / Beurteilungskriterien	Bewertung / Einschätzung / Empfehlungen
 Lageplan	• Vernetzung mit dem vorhandenen Ortszentrum mit lagerichtiger Orientierung der Geschäftsbebauung / des Frequenzbringers zum Ortszentrum Außenraumbildung mit Aufenthaltsqualität • Berücksichtigung des Ortsgrundrisses (Baustruktur u. Bauvolumen) --- • ausreichendes Stellflächenangebot, • gut erreichbar, • städtebaulich integriert (möglichst ohne negative Auswirkungen auf das Ortsbild) ---	1 • Neue zentrale Ladeneinheiten sind lagerichtig an die Geschäftsstraßen-Achse „Rathausallee" angebunden. • Platzausbildung mit Aufenthaltsqualität im Verbindungsbereich „Rathausallee" – Haupteingang Geschäftsbereich". 2 • Die Nutzungseinheit „Altenpflege- und Seniorenwohnanlage" ist gut an die zentralen Versorgungseinrichtungen. • Fügt sich ein hinsichtlich Baumasse und Baustruktur durch Blockbildung --- 3 • Stellplatzangebot – funktional differenziert in Tiefgarage und Stellflächen im öffentlichen Raum. • Stellflächen im öffentlichen Raum sind durch Lage zwischen den Nutzungsschwerpunkten gut integriert.
 Nord - Ost - Ansicht Rathausallee	• architektonische Verbindung mit dem baulichen Bestand des Ortszentrumsvorhandenen --- • Integration in den baulichen Bestand - Maßstäblichkeit	• Fassadengliederung, Bauvolumen und Baukörpergliederung in Anlehnung der vorhandnen Wohn- und Geschäftsbebauung im Ortszentrum.
 Nord - West - Ansicht Niedersachsenstrasse Nord - Ost - Ansicht Rathausallee	• Orientierung der Nutzungen zum öffentlichen Raum – Vermeidung von funktionalen Mängeln gegenüber dem öffentlichen Raum sowie negativen Auswirkungen auf das Ortsbild des öffentlichen Raumes	• keine Einfassung des Straßenraumes durch Gebäudekanten – funktional - räumlicher Mangel
	• differenziertes Nutzungskonzept	• **klar gegliedertes Nutzungskonzept mit zwei Schwerpunktnutzungen**
 Süd - Ost - Ansicht Pflegeheim Alter Pyer Kirchweg Nord - West - Ansicht Betr. Wohnen Schustergasse		• **funktional als auch stadträumlich gut gelöst durch Fassadenorientierung gegenüber dem öffentlichen Straßenraum;** • **Innenliegender und somit beruhigter Innenbereich mit Aufenthaltsqualität für die Nutzer;** • **Angemessene Fassadengliederung, die sich in den Gestaltungskanon des städtebaulichen Umfeldes einfügt.** • **Einfache Dachgestaltung ohne Gliederung der Dachlandschaft.**

BEWERTUNGSTENDENZEN:
positiv zu beurteilen
negativ zu beurteilen

KONZEPT PROFILIA

	-Städtebauliches Anforderungsprofil / Beurteilungskriterien	Bewertung / Einschätzung / Empfehungen
	• Vernetzung mit dem vorhandenen Ortszentrum mit lagerichtiger Orientierung der Geschäftsbebauung / des Frequenzbringers zum Ortszentrum Außenraumbildung mit Aufenthaltsqualität • Berücksichtigung des Ortsgrundrisses (Baustruktur u. Bauvolumen)	1 • Warenhaus + Stellplatzfläche nehmen rd. 80 % der Ortszentren-Erweiterungsfläche ein – funktional räumliche Verbindung zwischen den Ladeneinheiten und der Parkplatzfläche sind unzureichend und ohne Aufenthaltsqualität. • Baustruktur- und volumen entspricht nicht dem örtlichen bau- und Nutzungsgefüge. 2 • Funktional mangelhafte Orientierung zum öffentlichen Straßenraum - Warenhaus gegenüber „Alter Pyer Kirchweg" und Niedersachsenstraße
	• ausreichendes Stellflächenangebot, • gut erreichbar, • städtebaulich integriert (möglichst ohne negative Auswirkungen auf das Ortsbild) • Orientierung der Nutzungen zum öffentlichen Raum – Vermeidung von funktionalen Mängeln gegenüber dem öffentlichen Raum sowie negativen Auswirkungen auf das Ortsbild des öffentlichen Raumes	• Stellflächenangebot ausreichend und gut erreichbar. • nimmt Großteil der Erweiterungsfläche ein– entlang der Niedersachsenstraße wird auf eine Straßenraumeinfassung / Randbebauung verzichtet – keine stadträumliche Verbesserung gegenüber der gegenwärtigen Situation in diesem Bereich. 3 • Randbebauung Parkplatz als Rückseite einer Geschäftsbebauung führt zwangsläufig sowohl zu gestalterischen als auch funktionalen Mängeln im Ortszentrum – mangelhafter Umgang mit dem öffentlichen Raum; • keine Orientierung des Frequenzbringers zur Rathausallee.
		• Aufgrund der Baumasse / Bauvolumen ist das eingeschossige Gebäude für das geplante Warenhaus möglicherweise noch in den Ortsgrundriss integrierbar. • Die funktionale An- und Einbindung zum vorhandenen Ortszentrum wird durch den Parkplatz und die riegelhafte eingeschossige Randbebauung nicht erreicht.
	• architektonische Verbindung mit dem baulichen Bestand des Ortszentrumsvorhandenen, • Integration in den baulichen Bestand - Maßstäblichkeit	• Die eingeschossige Ladenbebauung grenzt den überwiegenden Teil der Erweiterungsfläche vom bestehenden Ortszentrum weitgehend ab. Frequenzbringer und Parkplatz bilden eine separate funktionale Einheit gegenüber dem Zentrum, ohne dieses einzubeziehen. • **Die eingeschossige Bebauung entspricht nicht dem Bebauungsmaßstab im Bereich „Alte Hofstelle" – wird einer Ortszentrenbebauung hinsichtlich Maßstäblichkeit nicht gerecht.**

Da der von der Gemeinde favorisierte Konzeptvorschlag innerhalb einer von der Gemeinde gesetzten Frist keine geeigneten Investoren bzw. Betreiber fand, ist die Entwicklung dieser Flächen wieder offen.

Zudem kommt die von der Gemeinde Wallenhorst beauftragte GMA[3] in ihrem Einzelhandelsgutachten vom April 2008 u.a. zu dem Ergebnis, dass die bislang planerisch konkretisierten Konzepte zum Ausbau des Ortskerns Wallenhorst („Marktgalerie" der „plangruppe möller“ und „Einkaufszentrum" der „PROFILIA“ von 2006) nicht weiter verfolgt werden sollten, da diese weder aus wirtschaftlicher noch aus städtebaulicher Sicht tragfähige Lösungen bieten. Demgemäß wird eine Neukonzeption für den Bereich zwischen „Alte Hofstelle“ und „Niedersachsenstraße“ empfohlen.

Um die weiteren Erfordernisse der Zentrumsentwicklung möglichst effektiv steuern und koordinieren zu können, wurde die Lenkungsgruppe „Zentrum“, bestehend aus Vertretern der Verwaltung, der Politik sowie Fachleuten (Planer) formiert. Derzeit werden durch die „Lenkungsgruppe Zentrum“ in Zusammenarbeit mit potenziellen Investoren weitere Investorenkonzepte geprüft und erörtert. Sobald konkrete Ergebnisse vorliegen, werden diese der Öffentlichkeit vorgestellt.

6.3 Situation des Einzelhandels – Einzelhandelsgutachten der GMA

Die Gemeinde Wallenhorst steuert ihre Einzelhandelsentwicklung durch Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Gewerbe- und Industriegebieten innerhalb ihres Gemeindegebietes.
Als Grundlage für die Anwendung entsprechender Steuerungsinstrumentarien wurde von der Gemeinde aktuell ein Einzelhandelskonzept in Auftrag gegeben, dessen Inhalte mit der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche und einer „Wallenhorster Sortimentsliste“ als Grundlage für die Einzelhandelssteuerung in Wallenhorst zeitnah durch den Rat der Gemeinde beschlossen werden sollen.

Das Einzelhandelsgutachten entspricht den allgemein anerkannten Anforderungen und berücksichtigt in seinen Betrachtungen und Empfehlungen die landesplanungs- und raumordnungspolitischen Ziele und Grundsätze einer zentrenhierarchischen Entwicklung der Versorgungsstrukturen in der Klassifizierung nach Grund- Mittel-, und Oberzentren im Sinne des Kongruenzgebotes. Es ist vorgesehen, dass der Rat der Gemeinde Wallenhorst den Beschluss fasst, das Konzept als Leitlinie für die Bewertung und Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen im Gemeindegebiet im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB anzuwenden. Zudem sollen die vorgeschlagenen zentralen Versorgungsbereiche und die vorgeschlagene „Wallenhorster Sortimentsliste“ als Grundlage für künftige Festsetzungen in Bebauungsplänen beschlossen werden. Die Sanierungsziele entsprechen den inhaltlichen Empfehlungen des Gutachtens. Die Empfehlungen des Gutachtens und damit die Anforderungen der landesplanungs- und raumordnungspolitischen Ziele und Grundsätze werden auch im Rahmen der geplanten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Zuge der noch anstehenden Planungsschritte für die Entwicklung und Aktivierung des Zentrums weiter beachtet und umgesetzt.

Die angestrebte räumliche Steuerung von Einzelhandelsnutzungen in der Bauleitplanung der Gemeinde wird durch den Landkreis Osnabrück unterstützt. Der Landkreis plant die Schaffung einer verbindlichen Planungsgrundlage für die Steuerung von großflächigem Einzelhandel über die Festlegung „zentraler Versorgungsbereiche“ im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP). Der Beschluss des Einzelhandelskonzeptes und der darin vorgeschlagenen

[3] GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, April 2008

Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche sowie einer „Wallenhorster Sortimentsliste“ zur Festlegung zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente geht mit den Absichten des Landkreises Osnabrück konform. Innerhalb des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Wallenhorst findet auch eine Betrachtung des Entwicklungsspielraums auf den vorhandenen Freiflächen im Ortszentrum statt. Auf Grundlage der Ergebnisse und Vorschläge des Einzelhandelskonzeptes soll die künftige Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen im Gemeindegebiet erfolgen. Insofern ist das Einzelhandelskonzept auch für die Sanierungsmaßnahme, die den zentralen Versorgungsbereich des Ortskerns umfasst sowie für mögliche Entwicklungen auf den heutigen Freiflächen relevant. Die Sanierungsmaßnahme soll dazu dienen, die Attraktivität des Ortszentrums über aufwertende gestalterische Maßnahmen wieder zu erhöhen, das Zentrum zu beleben und damit als Handelsstandort wieder attraktiver zu machen. Dadurch kann über die Sanierungsmaßnahme ein langfristiger Beitrag für ein attraktives und lebendiges Ortszentrum und für den Erhalt seiner Versorgungsfunktion geschaffen werden. Die im Entwicklungskonzept dargelegten Maßnahmen zielen auf die Stärkung und Entwicklung der innerörtlichen Versorgungsstrukturen sowie auf die Gestaltung eines öffentlichen Raumes mit hoher Aufenthaltsqualität, der auch den sozialen Anforderungen als Kommunikationsraum, Begegnungsstätte, Veranstaltungs- und Treffpunktbereich etc. gerecht wird.

Auszug aus dem Einzelhandelsgutachten der GMA:

„[…]
VI. Fazit der Untersuchung

Als Fazit der vorliegenden Untersuchung werden nachfolgend die Ergebnisse der Bestandsanalyse und die Handlungsempfehlungen zusammengefasst, die aus gutachterlicher Sicht vorrangig sind:
*« Unter Einzelhandelsgesichtspunkten ist das Grundzentrum Wallenhorst mit ca. 24.080 Einwohnern als **„Selbstversorgergemeinde"** zu bewerten, die nur in geringem Umfang übergemeindliche Versorgungsfunktion wahrnimmt. Das Einzugsgebiet des Einzelhandels beschränkt sich im Wesentlichen auf das Gemeindegebiet.*

• *Der Bevölkerung in der Gemeinde Wallenhorst steht gegenwärtig ein **einzelhandelsbezogenes Kaufkraftpotenzial** von ca. 126,7 Mio. € zur Verfügung, von dem durch den ansässigen Einzelhandel aktuell ca. **69 % gebunden** werden. Mit auswärtigen Kunden wird ein Umsatzanteil von ca. 33 % erzielt, so dass insbesondere in den Sortimentsbereichen Spielwaren, Möbel, Haushaltswaren / GPK und Bau- / Heimwerkerbedarf eine regionale Ausstrahlungskraft des Einkaufsstandortes Wallenhorst festzustellen ist. Der Kaufkraftabfluss aus der Gemeinde Wallenhorst liegt in einer Größenordnung von ca. 39,4 Mio. €; als Wettbewerbsstandorte sind vorrangig das benachbarte Oberzentrum Osnabrück und das benachbarte Mittelzentrum Bramsche zu bewerten.*

• *Die **Einzelhandelsausstattung** der Gemeinde Wallenhorst umfasst aktuell insgesamt 136 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 73.675 m² und einer Umsatzleistung von ca. 129,8 Mio. €. Der Verkaufsflächenschwerpunkt liegt mit knapp 40 % im Nahrungs- und Genussmittelsektor. Einwohnerbezogen ist im Vergleich zu Gemeinden ähnlicher Größe eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung vorhanden, wobei jedoch in einzelnen Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs (Bekleidung / Schuhe / Sport, Elektrowaren) Ausstattungsdefizite bestehen.*

- *Der **Ortsteil Wallenhorst** stellt unter räumlichen Gesichtspunkten den eindeutigen Angebotsschwerpunkt dar; hier sind ca. 53 % der Betriebe mit ca. 72 % der Verkaufsfläche und ca. 67 % des Umsatzes der Gesamtgemeinde ansässig. Innerhalb des Ortsteils Wallenhorst ist standortbezogen insbesondere zwischen dem innerörtlichen Versorgungszentrum mit vergleichsweise kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben*
und dem Gewerbegebiet als Schwerpunkt des großflächigen Einzelhandels zu unterscheiden.

- *Von den insgesamt 19 **großflächigen Einzelhandelsbetrieben** der Gemeinde Wallenhorst befinden sich fünf Betriebe innerhalb der abgegrenzten vier integrierten Versorgungszentren, so dass die Kopplungseffekte für den integrierten Einzelhandel als vergleichsweise gering zu bewerten sind. Mit insgesamt ca. 14 % der Betriebe, ca. 78 % der Verkaufsfläche und ca. 61 % des Umsatzes ist eine im interkommunalen Vergleich überdurchschnittliche Bedeutung des großflächigen Einzelhandels in der Gemeinde festzustellen.*

- *Die **Befragung der Bürger** der Gemeinde Wallenhorst zeigt, dass Artikel des täglichen bzw. kurzfristigen Bedarfs von der Wohnbevölkerung überwiegend in Wallenhorst eingekauft werden. Beim mittel- und langfristigen Bedarf sind starke Kaufkraftabflüsse insbesondere in die Nachbarstädte Osnabrück und Bramsche festzustellen. In erster Linie beziehen sich diese auf die Branchen Bekleidung / Schuhe / Sport, Elektrowaren und Uhren / Schmuck. Die Außenorientierung der Bürger ist bei den jüngeren Altersgruppen besonders hoch. Neben der eingeschränkten Auswahl werden besonders die Angebotsvielfalt und die Einkaufsatmosphäre bemängelt. Als Gründe für den Einkauf in Wallenhorst werden die Nähe bzw. Erreichbarkeit aber auch die Angebotsvielfalt genannt. Aus den Befragungsergebnissen ist abzulesen, dass die befragten Bürger z.T. durchaus gegenteilige Meinungen zum Einzelhandelsstandort Wallenhorst vertreten.*

- *Die **Imagefaktoren** des Einzelhandels der Gemeinde Wallenhorst werden von den Verbrauchern überwiegend positiv bewertet. Handlungsbedarf des örtlichen Einzelhandels ist insbesondere hinsichtlich der Angebotsvielfalt und der Geschäftsgestaltung gegeben. Positiv werden die Freundlichkeit und Qualität der Bedienung sowie das vorhandene Angebot zur Grundversorgung bewertet. Weitere Verbesserungswünsche werden im Hinblick auf die Einkaufsatmosphäre geäußert.*

- *Die derzeitige Einzelhandelsstruktur lässt vor dem Hintergrund einer zu erwartenden positiven Einwohner- und Kaufkraftentwicklung bis 2020 einen Entwicklungskorridor von bis zu 5.100 m² **zusätzlicher Verkaufsfläche** zu, der insbesondere zur Ergänzung des Einzelhandelsangebotes und zur Schließung von Angebotslücken genutzt werden sollte. Unter standortplanerischen Aspekten ist zu empfehlen, zusätzliche Einzelhandelsbetriebe innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Ortskerns Wallenhorst zu konzentrieren. Insbesondere das nahversorgungs- und zentrenrelevante Angebot (u.a. Gesundheit / Körperpflege, Bekleidung / Schuhe / Sport, Elektrowaren) bedarf eines Ausbaus durch Erweiterung ansässiger Unternehmen oder der Ansiedlung weiterer, leistungsfähiger Betriebe im Ortskern Wallenhorst.*

- *Der vorgeschlagene **kartografisch dargestellte Entwicklungsbereich** des Ortskerns Wallenhorst sollte **als Schwerpunkt des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums** weiterentwickelt werden, so dass sowohl eine Ergänzung des kleinteiligen Einzelhandelsbesatzes als auch die Ansiedlung größerer bzw. großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- / Zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich infrage kommt.*

*Durch eine Angebotserweiterung könnte eine **Stärkung der Kopplungseinkäufe / Dienstleistungserledigungen** und eine stärkere Kundenfrequenz erreicht werden. Im Sinne einer funktionsfähigen wohnungsnahen Versorgung sollte zudem der Einzelhandel in den übrigen Ortsteilzentren (Hollage, Lechtingen, Rulle) erhalten und moderat ergänzt werden.*

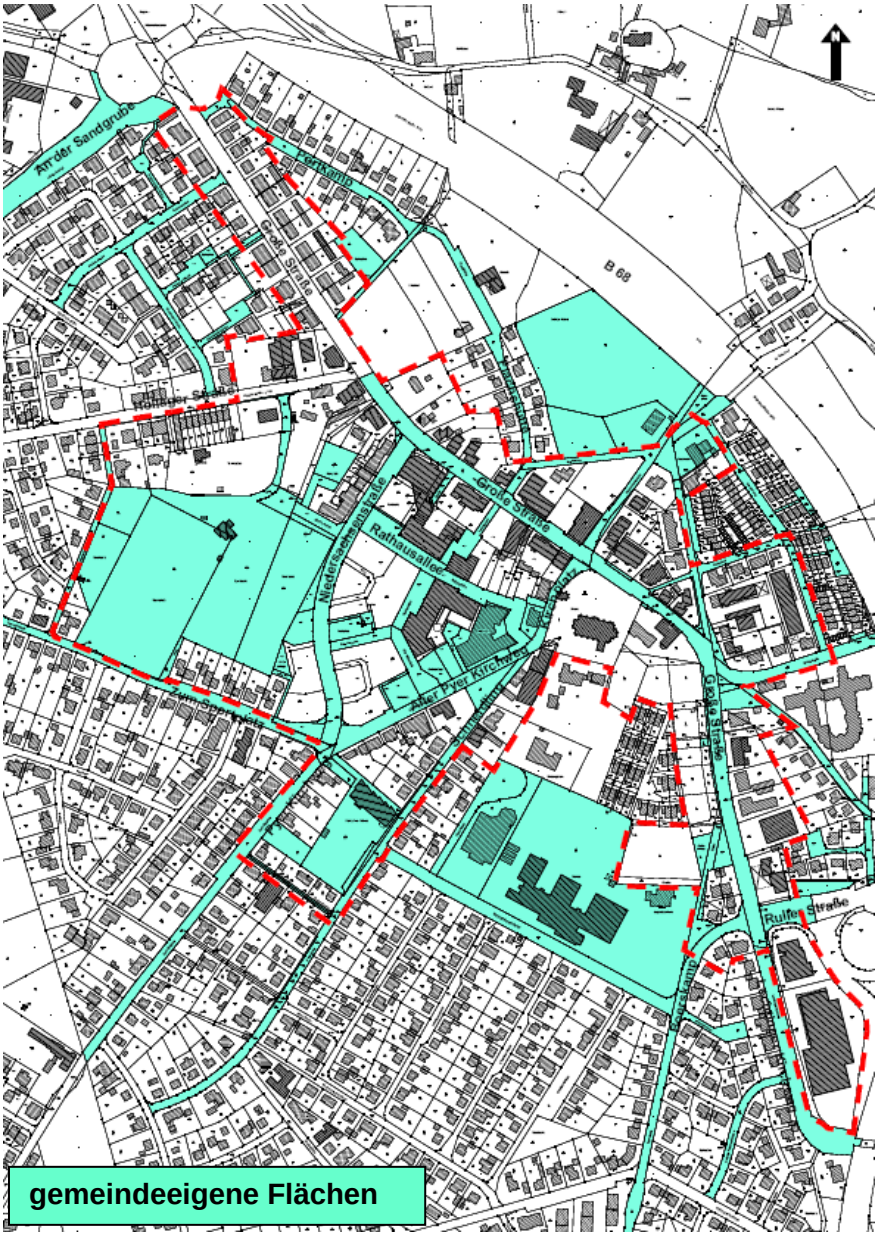
- *Die bisher planerisch konkretisierten Konzepte zum Ausbau des Ortskerns Wallenhorst („Marktgalerie" der PLANGRUPPE MÖLLER und „Einkaufszentrum" der PROFILIA von 2006) bieten **weder aus wirtschaftlicher noch aus städtebaulicher Sicht tragfähige Lösungen**. Demgemäß wird eine **Neukonzeption für den Bereich zwischen Alte Hofstelle und Niedersachsenstraße empfohlen**.*

- *Zum Schutz der städtebaulich integrierten Versorgungszentren vor einer wirtschaftlichen Verödung sind **bauleitplanerische Rahmensetzungen** für dezentrale Ansiedlungsstandorte erforderlich (Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs-/zentrenrelevanten Hauptsortimenten, Begrenzung der diesbezüglichen Randsortimente). Hierfür wurde ein gutachterlicher Vorschlag zur Gliederung der Sortimente in Zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente erarbeitet (Wallenhorster Sortimentsliste).*

- *Damit künftige Bauleitpläne der Gemeinde Wallenhorst für großflächige Einzelhandelsvorhaben ebenso wie diesbezügliche Baugenehmigungen rechtssicher sind, wird der Gemeinde Wallenhorst empfohlen, das vorliegende **Einzelhandelskonzept als Grundlage der künftigen Einzelhandels- und Standortplanung zu beschließen** (Selbstbindung der Gemeinde) [...]."*

7 Grundstücksverfügbarkeit und Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen

Die Gemeinde Wallenhorst verfügt über Eigentum innerhalb des Untersuchungsgebiets. Insbesondere verfügt sie über die öffentlichen Verkehrsflächen sowie über die Flächen der Sportanlage.
Inwieweit die für die weitere Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs zu erwerbenden Schlüsselgrundstücke kurzfristig verfügbar bzw. erwerbbar sind, wird im Rahmen von Verhandlungen mit den Eigentümern geklärt. Einige Eigentümer haben gegenüber der Gemeinde Wallenhorst bereits Mitwirkungsbereitschaft signalisiert.
Die hierzu bisher auch durchgeführten Einzelgespräche und durchgeführten Informationsveranstaltungen zeigen jedoch, dass von einem hohen Interesse an einer Umsetzung der Maßnahmen, gerade auch von Seiten der Kaufmannschaft und unmittelbaren Anlieger ausgegangen werden kann.



8 Erneuerungs-, Maßnahmen- und Handlungskonzept

8.1 Städtebauliche Planungsziele

Der zentrale Versorgungsbereich in der Ortslage Wallenhorst ist Kristallisationspunkt wirtschaftlicher, gesellschaftlicher und kultureller Aktivitäten, ist Standort der Gemeindeverwaltung mit dem Rathaus, ist Imageträger und stiftet über die Ortslage hinaus regionale Identität. Als Grundzentrum übernimmt die Gemeinde Wallenhorst auch die **Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“**.
Die Lebensqualität und die Einstellung der Bevölkerung zu ihrer Gemeinde als Lebensmittelpunkt wird durch die Qualität ihres Zentrums - der `Ortsmitte´ und ihres zentralen Versorgungsbereichs - entscheidend beeinflusst. Ein attraktiver, zentraler Versorgungsbereich ist ein wichtiger Standortfaktor, der wesentlichen Einfluss bei der Wahl von Wohnort, Arbeitsplatz und Betriebsstandort hat.

Die entwicklungshistorischen Rahmenbedingungen der Gemeinde Wallenhorst stellen hohe Anforderungen an künftige städtebauliche Planungen der Gemeinde, um die Ortsmitte der Gemeinde Wallenhorst (zusammengeschlossen aus den ehemals selbstständigen Gemeinden „Rulle“, „Hollage“, „Alt-Wallenhorst“ und „Lechtingen“) als Zentrum und Mittelpunkt wirtschaftlicher, gesellschaftlicher und kultureller Aktivitäten zu entwickeln. Das räumliche Potenzial hierfür ist vorhanden.

Eine Steigerung der Attraktivität und Anziehungskraft des zentralen Versorgungsbereichs soll durch die Beseitigung der innerörtlichen Brachflächen, Baulückenschließungen und einer baulichen Nachverdichtung des Ortskerns mit deutlicher Steigerung der Qualität und der Quantität des Einzelhandelsbesatzes erreicht werden. Parallel hierzu ist als weiteres wichtiges Handlungsfeld die gestalterische Aufwertung und Vernetzung öffentlicher Räume innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zu nennen.

Die **Standortvorteile** der Gemeinde

- **die verkehrsgeographisch günstige Lage,**
- **die bereits umgesetzte Erweiterung der Ortsmitte im Westen der „Großen Straße“ mit hoher gestalterischer und architektonischer Qualität,**
- **das noch vorhandene Bauflächenpotenzial östlich und westlich der „Niedersachsenstraße“ bietet Raum für eine Ausweitung des Versorgungsangebotes im Zentrum und auch für innerstädtische und besondere Wohnformen,**
- **das Parkraumangebot,**
- **das Arbeitsplatzangebot und**
- **das hohe Nachfragepotenzial von über 24.000 Einwohnern**

bieten die Grundlage, entscheidende städtebauliche Impulse für eine Verbesserung der Einkaufs- und Aufenthaltsqualität im Bereich der Ortsmitte zu setzen, Defizite abzubauen und eine den gestalterischen und funktionalen Anforderungen gerecht werdende Verbindung zwischen allen Geschäftsbereichen der Ortsmitte zu schaffen. Zielsetzung ist es, eine sich als Einheit darstellende „starke Ortsmitte“ mit hoher Anziehungskraft und Aufenthaltsqualität zu entwickeln.

Das vorgehaltene Flächenpotenzial im zentralen Bereich der Ortslage Wallenhorst bietet die Möglichkeit, die Struktur und das Angebot des Einzelhandels im Zentrum auszuweiten und zu verbessern. Einrichtungen aus dem Kultur-, Gastronomie- und Freizeitbereich sowie die Entwicklung von Wohnraum im Verflechtungsbereich der Ortsmitte (westlich der „Niedersachsenstraße“) sollen zur weiteren Belebung des Zentrumsunmittelbar beitragen.

An die städtebauliche Qualität der Maßnahmen sind hohe gestalterische und funktionale Ansprüche zu stellen, die der angestrebten Attraktivität gerecht werden. Neben einem vielfältig strukturierten Einzelhandel (in diesem Falle Frequenzbringer + gehobener Facheinzelhandel) tragen insbesondere auch Einrichtungen aus dem Gastronomie-, dem Kultur- und dem Freizeitbereich zu einer hohen Anziehungskraft bei. Attraktiv gestaltete öffentliche Straßen und Plätze mit einer hohen Aufenthaltsqualität bilden die Voraussetzung für ein lebendiges vielfältiges öffentliches Leben.

Die Gemeinde verfolgt zur Weiterentwicklung und Attraktivitätsverbesserung ihrer Ortsmitte folgende Planungsziele, die in insgesamt drei Maßnahmenkategorien zusammenzufassen sind:

- **Aktivierung, Neugestaltung und Neuordnung des zentralen Versorgungsbereichs der Ortsmitte u.a. in Anlehnung der Empfehlungen des Masterplanes** (s. o.);
- **Bau- und Neuordnungsmaßnahmen defizitär genutzter Grundstücke und Gebäude im zentralen Versorgungsbereich an der „Großen Straße“;**
- **Erweiterung und Ausbau der Ortsmitte durch Nutzung vorhandener Bauflächenpotenziale (Brachflächen, Flächen, die zurzeit mit Fehlnutzungen belegt sind, Auslagerung der Sportplatzflächen)**

Abgeleitet aus dem **Kapitel 5.3 Problembeschreibung/ städtebauliche Defizite** und den Darstellungen des **Mängel- / Chancen- Planes** ergeben sich nachfolgend benannte Handlungsfelder, Maßnahmen- und / oder Entwicklungsbereiche mit unterschiedlichen Prioritätsstufen:

8.2 Handlungsfelder und Erneuerungsmaßnahmen

Prioritätsstufe I
<u>Handlungsfeld „Große Straße“</u> -

- **Beseitigung von baustrukturellen Mängeln / Bausubstanzmängeln**

1. <u>Hotelgebäude</u>
Das den örtlichen Siedlungsmaßstab sprengende und leerstehende Gebäude ist zurückzubauen oder zu beseitigen. Eine Neubebauung des Grundstücks muss sowohl den gestalterischen als auch den nutzungsstrukturellen Anforderungen der zentralen Ortsmitte entsprechen. Angestrebt wird eine qualitativ hochwertig gestaltete Wohn- und Geschäftshausbebauung, die sich in den Kontext der unmittelbar benachbarten Neubebauung an der „Großen Straße“ einfügt.

2. <u>Gaststättengebäude</u>
Das abgängige Gaststättengebäude ist abzuräumen und durch ein markant gestaltetes Eckgebäude im Bereich „Große Straße“ / „Franksmannstraße“ zu ersetzen. Es handelt sich hier

um das Schlüsselgrundstück des zentralen Versorgungsbereichs. Der Knotenpunkt „Große Straße“ / „Franksmannstraße“ / „Alter Pyer Kirchweg“ ist künftig der zentral gestaltete Bereich, von dem aus alle Versorgungsfunktionen zu erreichen bzw. anzusteuern sind. Insofern muss hier eine hochwertige Nutzung mit Außenwirkung etabliert werden, die sich möglichst auch in den Außenraum entwickelt (z.B. Außengastronomie im öffentlichen Raum).

3. Baulücke

Das abgeräumte Gelände muss durch eine ortsbildgerechte Neubebauung wieder genutzt bzw. revitalisiert werden. Die Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens sind hinsichtlich der künftigen Nutzung umzusetzen. Da es sich hier um ein weiteres Schlüsselgrundstück im zentralen Versorgungsbereich handelt, ist auch der Außenraum in das künftige Nutzungs- und Gestaltungskonzept einzubeziehen. Gestaltung und Bauvolumen sind auf die unmittelbar angrenzende Wohn- und Geschäftsbebauung sowie auf die künftige Eckbebauung abzustimmen.

Die Neuordnung des o.a. Bereichs ist als Schlüsselprojekt der künftigen Sanierung herauszuheben, da es sich um eine Stadtreparaturmaßnahme handelt, die erst die Voraussetzung für die weitere Umgestaltung der „Großen Straße“ schafft. Insoweit ist dieser Maßnahme die höchste Prioritätsstufe bei der Umsetzung der Sanierungsziele einzuräumen.
Um den zentralen Versorgungsbereich als Geschäfts- und Dienstleistungszentrum weiter zu entwickeln, ist eine möglichst zeitnahe und städtebaulich angemessene Lösung für eine Neubebauung und Nutzung der Schlüsselgrundstücke anzustreben.

- Umgestaltung der „Großen Straße“

Ebenfalls der Prioritätsstufe 1 zuzuordnen ist die Umgestaltung und Neuordnung von Teilabschnitten der „Großen Straße“, die insbesondere die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes verbessern soll (mögliche Maßnahmen, s. „Masterplan Kantorski“). Die funktionale Verbindung und Vernetzung zwischen der Geschäftslage an der „Großen Straße“ und dem erweiterten neuen Geschäftsbereich im Umfeld des Rathauses ist im Rahmen der generellen Umbau- und Umgestaltungsmaßnahmen in den Vordergrund zu stellen. Umgestaltungsbedarf ergibt sich auch für die Einfahrtbereiche der „Großen Straße“ im Nordwesten und Südosten.

Maßnahmen (z.B.):

- Rückbau des gegenwärtigen Straßenquerschnitts einschließlich verkehrsrechtlicher Geschwindigkeitsreduzierung,
- materialübergreifender und niveaugleicher Ausbau von Straßen- und Plätzen mit Begrünung,
- Möblierung des öffentlichen Straßenraumes (Bank- und Sitzmöbel, Straßenbeleuchtung).

Prioritätsstufe I bis III
Handlungsfeld Brachfläche zwischen „Niedersachsenstraße“ und „Alte Hofstelle“ -

- Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs als Geschäfts- und Dienstleistungszentrum

Gleichrangig ist die Entwicklung der o.a. zentralen Brachfläche zu bewerten. Hier sind Konzepte zu prüfen, zu entwickeln und umzusetzen, die sowohl eine Ergänzung des kleinteiligen Einzelhandelsbesatzes als auch die Ansiedlung größerer bzw. großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten zum Inhalt haben.

Durch eine diesbezügliche Angebotserweiterung soll eine **Stärkung der Kopplungseinkäufe / Dienstleistungserledigungen** und eine **stärkere Kundenfrequenz** erreicht werden (s. auch Auszug aus dem Einzelhandelsgutachten).

Von wesentlicher und zentraler Bedeutung sind aber Maßnahmen, die zu einer besseren und vor allem zu einer den Anforderungen angemessenen Verbindung zwischen dem traditionellen und erweiterten Versorgungsbereich beitragen. Die vorhandenen Zuwegungen zwischen der „Großen Straße“ und der „Rathausallee“ (einschließlich „Alter Pyer Kirchweg“) sind sowohl aus stadtgestalterischer Sicht, als auch funktional als mangelhaft und völlig unzureichend zu bewerten. Hier gilt vor allem, vorhandene und neue Verbindungen funktionsgerecht auszubauen und mit zusätzlichen Geschäfts- und Dienstleistungseinrichtungen zu ergänzen. Als vorbereitende Maßnahmen ist der Erwerb von Garten- und Brachflächen sowie von Schlüsselgrundstücken erforderlich.

Die Summe aller im Entwicklungskonzept aufgeführten Maßnahmen stellt ein tragfähiges Leitkonzept dar, dass auch schritt- bzw. abschnittsweise umgesetzt werden kann. Sicherlich sind nicht alle Maßnahmen gleichzeitig realisierbar. Auch hinsichtlich der Dringlichkeit und Wirkung der Maßnahmen ist generell zu entscheiden, welche Maßnahmen kurzfristig, mittelfristig oder langfristig anzugehen sind. Insoweit erscheint es grundsätzlich auch sinnvoll, die Maßnahmen in Prioritätsstufen einzuordnen, da die städtebaulichen Missstände hinsichtlich ihrer Auswirkungen unterschiedlich zu bewerten sind.

- Umsiedlung vorhandener Nutzungen

Im südöstlichen Bereich des Untersuchungsbereichs befindet sich als großflächige Einzelhandelsnutzung der EDEKA-Markt. Dieser Einzelhandelsstandort liegt abgekoppelt vom zentralen Funktions- und Versorgungsbereich und sollte dorthin verlagert bzw. umgesiedelt werden. Im Hinblick auf die vorhandene Gebäudesubstanz und die abgekoppelte Lage besteht ein besonderes Erfordernis zur Einbeziehung dieses Teilgebietes in den Untersuchungsbereich.
Durch die Verlagerung bzw. Umsiedlung des Marktes in den zentralen Versorgungsbereich wird die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs grundlegend gestärkt. (Optimierung des Versorgungsangebots, Wegfall eines Standortes, der bislang die Versorgungsfunktion der zentralen Ortsmitte eher geschwächt hat). Das Gelände könnte somit künftig einer standortgerechten Nutzung zugeführt werden. Der Bereich sollte als Sanierungsteilaufgabe in das Fördergebiet aufgenommen werden, um eine geeignete, verträgliche und der Örtlichkeit angepasste Nachfolgenutzung steuern zu können.

- Investorenwettbewerb

Die bislang vorgelegten Investorenkonzepte sind bislang von der Mehrheit der politischen Gremien abgelehnt worden. An der grundsätzlichen Strategie derartiger Wettbewerbsverfahren soll aber festgehalten werden.

Insofern sollen Investorenkonzepte auch künftig auf Eignung und Zielausrichtung geprüft werden. Es soll zudem geprüft werden, ob bereits dem Rat vorgestellte Investorenkonzepte weiter optimiert werden können, um den städtebaulichen und funktionalen Ansprüchen der künftigen Ortskernentwicklung zu genügen.

Prioritätsstufe III
Handlungsfeld Sportstätten - Aussiedlung der Sportstätten zugunsten einer urbanen Wohnsiedlungsentwicklung - besondere Wohnformen (Wohnen + Arbeiten, generationenübergreifendes Wohnen, Seniorenwohnen o.ä.) -

Als flankierende Maßnahme, die unmittelbar Einfluss auf eine positive Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs nehmen soll, zählt auch die Aussiedlung der im Ortskernbereich befindlichen Sportplatzanlage. Die Sportplatzfläche westlich der „Niedersachsenstraße“ ist hinsichtlich ihrer zentralen Lage und Zuordnung zu dem zentralen Versorgungsbereich als fehlgenutzte Fläche zu bewerten. Eine Auslagerung dieser Nutzung zu Gunsten einer urbanen Siedlungsentwicklung, in der u.a. auch besondere Wohnformen, aber auch Dienstleister, Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke o.ä. Einzug finden können, wird die Ortsmitte westlich der „Großen Straße“ und der „Niedersachsenstraße“ aus städtebaulicher Sicht abrunden und einen angemessenen Übergang zu den bestehenden Siedlungsbereichen schaffen.

Prioritätsstufe II
Handlungsfeld „Große Straße“ / „Am Bockholt“
Zwischen „Wetrihstraße“, „Horstkamp“ und der Straße „Am Bockholt“ befindet sich in zentralörtlicher Lage angrenzend an die „Große Straße“ eine Gemengelage, die durch Wohnen, gewerblichen Handel (Raiffeisenwarengenossenschaft) sowie durch ein ehemals gewerblich genutztes Grundstück mit einer abgängigen Gewerbehalle (Möbeltischlerei) geprägt ist.
Auch dieser Bereich strahlt unmittelbar auf die Qualität des zentralen Versorgungsbereichs der „Großen Straße“ aus. Sowohl aus stadtgestalterischer als auch aus siedlungsstrukturelller Sicht besteht hier das Erfordernis einer generellen Neuordnung zur Vermeidung von Konflikten, die sich negativ auf die Sanierungsziele für den zentralen Versorgungsbereich und auf den Geschäftsbereich „Große Straße“ auswirken würden.

Prioritätsstufe III
Handlungsfeld „Katharina-Schule“
Der Bereich birgt ein generelles Potential für die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung der Siedlungsbereiche an den zentralen Versorgungsbereich. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum zentralen Versorgungsbereich soll der Schulstandort auch als kultureller und sozialer Schwerpunktstandort fortentwickelt werden.

Prioritätsstufe I-III
Handlungsfeld südliche „Große Straße“ – Umsiedlung „EDEKA“
Durch die Verlagerung bzw. Umsiedlung des Marktes in den zentralen Versorgungsbereich wird die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs grundlegend gestärkt (Optimierung des Versorgungsangebots, Wegfall eines Standortes, der bislang die Versorgungsfunktion der zentralen Ortsmitte eher geschwächt hat). Das Gelände könnte somit künftig einer standortgerechten Nutzung dienen. Der Bereich sollte als Sanierungsteilaufgabe in das Fördergebiet aufgenommen werden, um eine geeignete, verträgliche und der Örtlichkeit angepasste Nachfolgenutzung steuern zu können.

Plandarstellung:

Entwicklungskonzept für den VU – Bereich:

9 Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Unter Berücksichtigung der im Untersuchungsraum aufgezeigten städtebaulichen Defizite und Funktionsschwächen und der vom Bund und dem Land Niedersachsen in die Städtebauförderung für das Jahr 2008 aufgenommene Programmkomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ergibt sich im Verhältnis zum Untersuchungsraum der Vorbereitenden Untersuchungen eine Abgrenzung für das künftige Sanierungsgebiet, die in Teilbereichen hinter der Abgrenzung des Untersuchungsraumes zurückbleibt, da gemäß dem o.a. Förderprogramm

„die Finanzhilfen des Bundes zur Förderung von „Aktiven Stadt- und Ortsteilzentren“ für die Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen bestimmt sind, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder betroffen sind. Sie werden eingesetzt zur Vorbereitung und Durchführung von Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben“.

Die in den Untersuchungsraum der Vorbereitenden Untersuchungen einbezogene Sportplatzfläche sowie die innerörtliche Brachfläche als Erweiterungsfläche für den zentralen Versorgungsbereich (sog. „Grüne Wiese“) stellen zweifelsohne für die weitere künftige Entwicklung des zentralen Versorgungsbereich in ihrer heutigen Nutzung eine Funktionsschwächung im zentralen Gesamtgefüge des Ortskerns dar.
Dieses städtebauliche Defizit gilt es zu beseitigen. Die im Rahmen dieser Vorbereitenden Untersuchungen aufgezeigten Entwicklungserfordernisse und Zielsetzungen sollen durch entsprechend zielgerichtete Investorenkonzepte Umsetzung finden.

Die gegenwärtig fehl- und mindergenutzten und nicht den Anforderungen eines Ortszentrums genügenden Brachflächen im zentralen Ortskernbereich werden demnach nicht in die künftige Abgrenzung des Sanierungsgebietes einbezogen, um die Synergieeffekte von Maßnahmen im Bestand des zentralen Versorgungsbereichs im Bereich „Große Straße“, „Franksmannstraße“, „Alter Pyer Kirchweg“ zu konzentrieren.
Entsprechend den programmatischen Anforderungen des Förderprogramms „Aktive Stadt und Ortsteilzentren“ wird die künftige Abgrenzung des Sanierungsgebiets ausschließlich die zentralen Dienstleistungs- und Einzelhandelsbereiche erfassen, die einer Neuordnung und Funktionsverbesserung bedürfen, um den zentralen Einkaufs- und Dienstleistungsbereich des Kernortes qualitativ zu stärken und durch Steigerung der Aufenthaltsqualität insgesamt aufzuwerten. In der Umsetzung ergeben sich dabei eindeutige Schwerpunktbereiche für die künftigen Erneuerungsmaßnahmen.

Die im Zuge der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs neu angelegten Erschließungsanlagen (u.a. „Rathausallee“, „Alte Webschule“, „Alte Hofstelle“, „Niedersachsenstraße“ sind nicht Bestandteil des künftigen Sanierungsgebietes, da für diese Anlagen kein Sanierungsbedarf besteht. Demgemäß verbleiben auch die über diese Erschließungsanlagen erschlossenen nicht-öffentlichen Grundstücksflächen außerhalb der Abgrenzung des Sanierungsgebietes.

Gleichwohl ist hervorzuheben, dass diese vorgenannten Bereiche einschl. der sog. „Grünen Wiese“ in den kommunalen Maßnahmen- und Handlungsschwerpunkten für die Entwicklung des Ortskerns höchste Priorität besitzen.

Die Aktivierung dieser Flächen und eine entsprechend im Entwicklungskonzept vorgesehene bauliche Nutzung dieser Flächen als Ergänzung und zwingende Vervollständigung des zentralen Versorgungsbereichs kann über private Investorenkonzepte erfolgen und erfüllt nicht die Voraussetzungen einer Förderfähigkeit über eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme.

Mit Hilfe der Städtebauförderung sollen innerhalb des Sanierungsgebietes zunächst „Schlüsselprojekte“ realisiert werden, wie z.B. die städtebauliche Neuordnung auf dem „Töwerland-Grundstück“ im Bereich „Große Straße“ / „Franksmannstraße“ und die Umgestaltung der „Großen Straße“ zur „guten Stube“ des Ortszentrums Wallenhorst. Diese in Angriff zu nehmenden Projekte werden erfahrungsgemäß in der Folge eine Initialwirkung auf private Investitionen im gesamten zentralen Versorgungsbereich auslösen.
Dringlich ist auch die Verbindung zwischen dem älteren Geschäftsbereich und den Geschäften und Dienstleistungseinrichtungen im Bereich „Rathausallee“ und „Alte Hofstelle“ zu verbessern. Zur Realisierung dieser städtebaulichen Zielsetzung sind Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum sowie weitreichende Neuordnungsmaßnahmen im Hinblick auf die künftige Nutzung von Grundstücksflächen im zentralen Versorgungsbereich erforderlich.

Die Gemeinde Wallenhorst verfügt über das erforderliche Potenzial, um die Attraktivität und die Anziehungskraft des Ortszentrums zu steigern und weitere Entwicklungsimpulse nachhaltig auslösen zu können. Als Entwicklungspotenzial ist zu nennen:
- neuer und attraktiv gestalteter Geschäftsbereich im Bereich „Rathausallee“ und „Alte Hofstelle“,
- gut erhaltene denkmalgeschützte Gebäude im zentralen Versorgungsbereich („St. Alexander Kirche“, „St. Anna-Kapelle“, „Alte Küsterei“),
- zentrale Grünanlage mit Altbaumbestand vor der Kirche „St. Alexander“,
- inhabergeführter Facheinzelhandel,
- kleinteilig gegliederter Stadtraum,
- Möglichkeit zum Rundgang im zentralen Versorgungsbereich.

Der Bereich zwischen „Wetrihstraße“, „Horstkamp“ und der Straße „Am Bockholt“ ist mit dem zentralen Versorgungsbereich eng verflochten. Es handelt sich hier um eine zentralörtliche Gemengelage, angrenzend an die „Große Straße“, die durch Wohnen, gewerblichen Handel (Raiffeisenwarengenossenschaft) sowie durch ein ehemals gewerblich genutztes Grundstück mit einer abgängigen Gewerbehalle (Möbeltischlerei) geprägt ist.
Der Bereich wirkt sich sowohl verkehrlich als auch aus stadtgestalterischer und siedlungsstruktureller Sicht auf die Qualität des zentralen Versorgungsbereichs aus und soll demnach Bestandteil des künftigen Sanierungsgebietes werden. Sowohl aus stadtgestalterischer als auch aus siedlungsstruktureller Sicht besteht hier das Erfordernis einer generellen Neuordnung zur Vermeidung von Konflikten, die sich negativ auf die Sanierungsziele für den zentralen Versorgungsbereich und den Geschäftsbereich „Große Straße“ auswirken.

Im südöstlichen Bereich des Fördergebietes befindet sich als großflächige Einzelhandelsnutzung ein EDEKA-Lebensmittelmarkt. Dieser Einzelhandelsstandort liegt abgekoppelt vom zentralen Funktions- und Versorgungsbereich und sollte dorthin verlagert bzw. umgesiedelt werden, um den zentralen Versorgungsbereich als Einkaufsmagnet mit zu beleben.

Die Gebäudesubstanz ist als nicht hochwertig einzustufen und sprengt den städtebaulichen Siedlungsmaßstab am vorhandenen Standort. Mit der Verlagerung und Umsiedlung dieser Nutzung in den zentralen Versorgungsbereich zwischen „Niedersachsenstraße“ und der „Alten Hofstelle“ würden drei Sanierungsziele miteinander verbunden und umgesetzt:

1. Der zentrale Versorgungsbereich wird in seiner Versorgungsfunktion nachhaltig gestärkt.
2. Der vom zentralen Versorgungsbereich abgekoppelte Versorgungsstandort entfällt.
3. Der Standort steht für eine dem Standort gerechte Nutzung zur Verfügung.

Durch die Einbeziehung des Standortes in das Sanierungsgebiet soll zudem die Nachfolgenutzung den Sanierungszielen für die „Große Straße“ als „Tor“ zum zentralen Versorgungsbereich Rechnung tragen.

Einbezogen in das Sanierungsgebiet ist der Bereich zwischen „Schneidling“, „Alter Pyer Kirchweg“, „Pyer Kirchweg“ und „Zerhusenstraße“.
Das Quartier einschließlich der „Katharinaschule“ wird Bestandteil des Sanierungsgebietes, da die Gemeinde hier ein generelles Potenzial für die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung aus den umliegenden Siedlungsbereichen an den zentralen Versorgungskernbereich sieht. Die Grundschule als öffentliche Einrichtung weist zudem eine direkte Zuordnung zur Ortsmitte auf. Der Schulstandort soll im Rahmen der Sanierung als kultureller und sozialer Schwerpunktstandort entwickelt werden. Insofern besteht hier das Erfordernis, diesen in das Sanierungsgebiet einzubeziehen.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes entsprechend der nachfolgenden Kartendarstellung erfüllt die Voraussetzungen

- eines effizienten Einsatzes der Sanierungsmittel,
- einer zeitnahen und zielgerichteten Umsetzbarkeit,
- einer Bündelung der Maßnahmen auf einen überschaubaren und eng umgrenzten Bereich des eigentlichen Versorgungszentrums der Gemeinde,
- einer Zusammenführung von öffentlichen und privaten Maßnahmen außerhalb und innerhalb des vorgesehenen Sanierungsgebietes.

Das nunmehr vorgesehene Sanierungsgebiet umfasst eine Größe von rd. 21,6 ha.

Plandarstellungen:

- **Abgrenzung des Sanierungsgebietes**

und

- **Entwicklungskonzept Sanierungsgebiet**

10 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Bürgerbeteiligung

Der Einleitungsbeschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen wurde durch den Rat der Gemeinde Wallenhorst in seiner Sitzung am 08.05.2008 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen mit dem Hinweis auf die Auskunftspflicht des § 138 BauGB ist am 09.05.2008 erfolgt.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB wurde zwischenzeitlich in der Zeit vom 19.05.2008 bis einschließlich 18.06.2008 durchgeführt. Die Abwägungsvorlage ist als Anlage dieser VU beigefügt. Bedenken, die zu einer Änderung der beabsichtigten Sanierungsziele führen, wurden seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht vorgebracht.

Eine Bürgerbeteiligung nach § 137 BauGB fand am 03.06.2008 im Rahmen einer ersten Bürgerinformationsveranstaltung statt. Weitere Informationsveranstaltungen, zu denen die Grundstückseigentümer im Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen im Speziellen persönlich angeschrieben wurden und zu denen zudem über die Presse eingeladen wurde, erfolgten weitergehend am 26.08.2008 und am 28.10.2008. Hauptsächlich wurden seitens der Betroffenen Fragen zu der beabsichtigen Sanierungsmaßnahme gestellt, die im Rahmen der Informationsveranstaltungen weitestgehend beantwortet werden konnten.

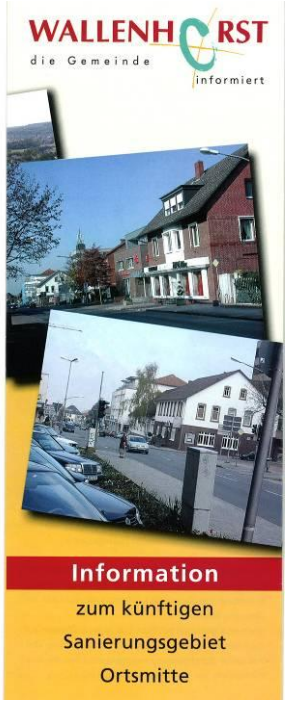
Ein großer Fragenkomplex betraf die Erhebung der Ausgleichsbeträge und deren voraussichtliche Höhe. Genauere Angaben konnten hierzu aus Seriösitätsgründen heute noch nicht getroffen werden. Weiterhin wurden im kompletten Zeitraum der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen bei Bedarf Einzelgespräche seitens der Verwaltung für die von der Sanierung Betroffenen angeboten, in denen weiterhin Fragen zu der Sanierung gestellt werden konnten und auch die Möglichkeit zur Vorbringung von Bedenken und Anregungen bestand. Hauptsächlich wurden in diesem Zusammenhang auch allgemeine Fragen zu der Sanierung vorgebracht, die im Rahmen der Gespräche beantwortet werden konnten. Bedenken oder Anregungen, die zu einer Änderung der beabsichtigten Sanierungsziele führen, wurden durch die Betroffenen nicht vorgebracht.

Die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierung gemäß § 140 BauGB und § 146 ff. BauGB soll selbstverständlich unter fortwährender Beteiligung der Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte) abgewickelt werden. Je nach Erfordernis und Bedeutung wird hierbei die nachfolgende Informationspalette genutzt:

- Einzelerörterungen vor Ort oder im Fachbereich II „Planen, Bauen, Umwelt“ sowie mit dem zu beauftragenden Sanierungsträger / Treuhänder;
- gezielte Presseveröffentlichungen in Tageszeitungen;
- öffentliche Sitzungen des Rates und der Fachausschüsse;
- Broschüren, Informationsflyer, s.u. und
- Informationsveranstaltungen und Ausstellungen.

Fazit / Zusammenfassung:
Die Gemeinde hat früh- bzw. rechtzeitig in enger Zusammenarbeit mit den von der Gemeinde Beauftragten die üblichen, verfahrensrechtlich vorgeschriebenen Informationsvorbereitungen durchgeführt und die Eigentümer und Beteiligten über die geplante Ortskernsanierung informiert.

Im Rahmen öffentlicher Veranstaltungen und Erörterungs- und Anhörungsterminen wurde ausführlich und umfassend über die Sanierungsziele für den zentralen Versorgungsbereich informiert. Verteilt wurde an die Grundstückseigentümer auch ein Informations-Flyer als schriftliche Information über die Sanierungsziele, der insbesondere auf die sanierungsbedingten Auswirkungen für Grundstückseigentümer hinweist. U.a. wurde hier auch auf die Vorteile und Fördermaßnahmen für Grundstückeigentümer sowie auf den sanierungsbedingten Wertzuwachs hingewiesen. Den Eigentümern im Sanierungsgebiet eröffnen sich demnach auch Chancen auf Zuschüsse zu Modernisierungsmaßnahmen.



11 Kosten und Finanzierung

11.1 Zusammengefasste Kosten- und Finanzierungsübersicht

Das dieser städtebaulichen Voruntersuchung zugrundeliegende Sanierungs- und Entwicklungskonzept stellt die Grundlage für die Ermittlung der zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme erforderlichen finanziellen Mittel dar.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist für Maßnahmen der Innenentwicklung inkl. der Vorbereitungs-, Durchführungs- und Abwicklungsphase ein Zeitrahmen von maximal acht Jahren vorgesehen.

Da vor der zu erstellenden Rahmenplanung noch keine detaillierten Planungen vorliegen, kann die nachfolgend aufgeführte Kostenschätzung nur ein erster Anhaltspunkt im Sinne einer groben Einschätzung sein. Die Ausgaben- und Einnahmepositionen können erst nach einer weiteren Detaillierung der städtebaulichen Planung und der Objektplanungen beziffert werden.

Auch können die vom Bund und vom Land der Gemeinde zufließenden Städtebauförderungsmittel nur sukzessive belegt und konkretisiert werden. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht soll als Planungs- und Steuerungsinstrument der städtebaulichen Innenentwicklung genutzt und eingesetzt werden.

Mit diesem Instrument soll belegt werden, dass die Gesamtmaßnahme innerhalb des vorgesehen Zeitraums von acht Jahren durchgeführt werden kann. Sie dient überdies der städtischen Haushaltsplanung und der Abstimmung mit Investitionen anderer Planungs- und Bedarfsträger.

Es wird eine laufende Aktualisierung dieser Kosten- und Finanzierungsübersicht vorgenommen Sie wird im Verlauf der weiteren Vorbereitungs- und Durchführungsphase ständig dem Planungsfortschritt entsprechend angepasst. Unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführung ist die Finanzierbarkeit der einzelnen Maßnahmen nachzuweisen.

Gemäß nachfolgender Kosten- und Finanzierungsübersicht betragen die unrentierlichen Gesamtkosten nach Abzug der Einnahmen ca. 5.580.000. €. Durch die Reduzierung des als förmliches Sanierungsgebiet vorgeschlagenen Bereichs aus dem Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen von 33,2 ha auf 21,6 ha ergeben sich in den Kostenannahmen allerdings keine Veränderungen.

Hierfür sind folgende Gründe zu nennen:

- Der Schwerpunkt der vorgesehenen Maßnahmen – auch in dem zum Zeitpunkt der Antragstellung und des Einleitungsbeschlusses der Vorbereitenden Untersuchungen abgegrenzten Bereich – lag und liegt im eigentlichen Kernbereich entlang der „Großen Straße“, „Alter Pyer Kirchweg“ und den unmittelbar angrenzenden Bereichen, also in dem nunmehr förmlich festzulegenden Sanierungsgebiet.
- Im Bereich des Sportplatzes und der sogenannte „Grünen Wiese“ waren allenfalls kleinere Maßnahmen vorgesehen bzw. angenommen worden, da hier grundsätzlich von einer Entwicklung über Investorenkonzepte ausgegangen worden ist, also keine größere Kostenannahmen getroffen wurden.
- Gegenüber dem Zeitpunkt der Antragstellung 2007 und dem Beschluss zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen sind drei kleinere Bereiche in das Gebiet einbezogen worden (Raiffeisenmarkt, Katharina-Schule und südliche Spitze der „Großen Straße“), die bei der Gesamtkostenkalkulation seinerzeit nicht berücksichtigt worden sind, nunmehr aber in den Gesamtkostenansatz einfließen.

Insoweit ist eine Beibehaltung des Kostenrahmens begründet.

Bezogen auf einen Acht–Jahreszeitraum ergibt das einen durchschnittlichen kommunalen Eigenanteil zur Städtebauförderung von ca. 232.500,- € p.a., der im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung finanzierbar ist.

11.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Kosten

1.	**Vorbereitung der Sanierung** (Städtebauliche Rahmenplanung / Gutachten, Bebauungspläne, Vorentwurfsplanungen Freiräume und Verkehrsräume, Altlastenuntersuchungen, sonstige Gutachten)	ca.	500.000,- €
.			
2.	**Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit** (Informationsbroschüren / Infoblätter, Dokumentationen Vorbereitung und Durchführung von Bürgerversammlungen)	ca.	10.000,- €
3.	**Grunderwerb**	ca.	400.000,- €
4.	**Substanzentschädigungen** (für Gebäude auf den zu erwerbenden Flächen)	ca.	200.000,- €
5.	**Ordnungsmaßnahmen**		
5.1	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung oder Grenzregelung, Neuvermessung von Grundstücken	ca.	20.000,- €
5.2	Abbruchkosten und Abbruchfolgekosten	ca.	380.000,- €
6.	**Umbau und Ergänzung von Erschließungsanlagen** (Ausbau, Umbau „Große Straße“, „Alter Pyer Kirchweg“, Ausbau fußläufiger Verbindungen)	ca.	2.800.000,- €
7.	**Baumaßnahmen**		
7.1	Modernisierung und Instandsetzung von stadtbildprägenden Gebäuden (Fassaden, Dächer, u.ä.)	ca.	800.000,- €
7.2	Umbau bestehender Gebäude	ca.	490.000,- €
8.	**Zwischensumme**	ca.	5.600.000,- €
9.	**Vergütung Projektmanagement, etc.**		
9.1	Sanierungsträger und sonstige Beauftragte	ca.	400.000,- €
9.	**Summe Kosten gesamt**	ca.	6.000.000,- €
10.	**Einnahmen** (Grundstückserlöse durch Reprivatisierung, Ausgleichsbeträge, u.ä.)	ca.	420.000 €
11.	**Unrentierliche Kosten** Aus der Gegenüberstellung von Kosten und Einnahmen ergibt sich der aus der Städtebauförderung zu finanzierende Gesamtbetrag von		**ca. 5.580.000 €**

Einnahmen

Die zweckgebundenen Einnahmen (Erlöse durch die Reprivatisierung von Grundstücken, u.ä.) können zum jetzigen Zeitpunkt nur grob kalkuliert werden.
Erst nach Ermittlung der Ausgleichsbeträge (für sanierungsbedingte Wertsteigerungen der Grundstücke im Sanierungsgebiet) und der fortgeschriebenen städtebaulichen Planung kann die Einnahmesituation präzisiert werden.

Öffentliche und private Maßnahmen

Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln soll in dem geplanten Sanierungsgebiet u. a. zu einer Beseitigung einzelner Leerstände und einer nachhaltigen Stärkung und Attraktivitätsverbesserung des zentralen Versorgungsbereichs in der Ortslage Wallenhorst führen. Die näher beschriebenen und verfolgten Leitziele können alleine mit öffentlichen Mitteln nicht erreicht werden. Die zum Einsatz kommenden Städtebauförderungsmittel sollen daher ökonomisch relevante Anstoßwirkung erzielen im Hinblick auf:

- andere öffentliche Investitionen,
- private Investitionen,
- die Bündelung öffentlicher Mittel (z. B. Städtebau- und Wirtschaftsförderung) bei privaten Investitionen,
- die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Standortkultur.

Hierbei liegt der Erfolg der Gesamtmaßnahme besonders im abgestimmten Zusammenwirken zwischen öffentlichen und privaten Vorhaben.

Finanzierungsrahmen

Der in der Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesene Kostenrahmen von ca. 5.580.000 € für das geplante Sanierungsgebiet stellt den unabweisbaren Bedarf dar. Nur mit der Bereitstellung von Städtebauförderungsmitteln - ergänzt durch den Anteil der Gemeinde - kann auch privates Kapital mobilisiert und zu einer nachhaltigen Innenentwicklung genutzt werden.

Die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ bildet die wesentliche finanzielle Grundlage. Darüber hinaus sollen auch andere Mittel, z. B. aus der Wirtschaftsförderung, u. ä. als Komplementärfinanzierung eingesetzt werden.

12 Empfehlungen für das weitere Vorgehen

12.1 Sanierungsverfahren

Für die Abwicklung der Sanierung wird das **umfassende Sanierungsverfahren** angewandt. Beim umfassenden Sanierungsverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 152 – 156 a BauGB) Anwendung. Das umfassende Verfahren lässt sich insbesondere durch die Anwendung der nachfolgend aufgeführten Vorschriften charakterisieren:

- § 144 BauGB (Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge)
- § 145 BauGB (Genehmigung)
- § 153 BauGB (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegungen)
- § 154 BauGB (Ausgleichsbetrag des Eigentümers)
- § 155 BauGB (Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen),
- § 156 BauGB (Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung) und
- § 156a BauGB (Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme)

Während im Rahmen des vereinfachten Verfahrens Erschließungsbeiträge im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB zu erheben sind, fällt die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen im Rahmen des umfassenden Sanierungsverfahrens nicht an.
Im vorliegenden Fall soll die Sanierung nach Maßgabe des umfassenden (klassischen) Sanierungsverfahrens erfolgen. Die Wahl zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren der Sanierung steht grundsätzlich nicht im freien Ermessen der Gemeinde Wallenhorst. Die Wahl des Verfahrens muss im Zusammenhang mit den erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Verfügung stehenden rechtlichen Instrumenten beurteilt werden.

Die Gemeinde Wallenhorst hat die Anwendung des besonderen Sanierungsrechts auszuschließen, wenn es für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung voraussichtlich nicht wesentlich erschwert wird. Ein wichtiges Kriterium für das umfassende Verfahren sind die zu erwartenden sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen.

Die Wahl, die Sanierung unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften durchzuführen, findet ihre Begründung in der ortsbezogenen städtebaulichen Situation sowie in den hierauf bezogenen Aussagen des im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen vorläufig entwickelten Sanierungskonzeptes. Die hieraus abgeleiteten städtebaulichen Verbesserungen, die einen konkreten Ansatz in der Behebung städtebaulicher Defizite finden, bewirken einen Erneuerungs- und Entwicklungsrahmen, in dessen Folge sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen auf jeden Fall zu erwarten sind. Die Anwendung der „Bodenpolitischen Konzeption“ gem. §§ 152 – 156 a BauGB ist geboten, um

- private Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen nicht unnötig zu erschweren;
- Grundstücke für öffentliche Aufgaben zu einem von der Sanierung unbeeinflussten Bodenwert (A-Wert) kaufen zu können;
- Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierung erzielen zu können.

Die angestrebte funktionale und städtebauliche Verbesserung lässt sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen erwarten, und deshalb ist unter Berücksichtigung der o. a. dargestellten Rahmenbedingungen die Durchführung der Sanierung im umfassenden Verfahren zu empfehlen. Nur so ist sichergestellt, dass eine zügige Durchführung der Sanierung als Gesamtmaßnahme gewährleistet ist.

Die Anwendung des besonderen Sanierungsrechts sowie die einheitliche Vorbereitung und Durchführung stellen sicher, dass die festgestellten städtebaulichen Defizite und Funktionsschwächen beseitigt bzw. abgemildert werden.

12.2 Öffentliche und private Maßnahmen

Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln in dem geplanten Sanierungsgebiet soll zur Beseitigung der festgestellten städtebaulichen Defizite und zu einer Aufwertung und Attraktivitätsverbesserung für den gesamten zentralen Versorgungsbereich führen. Die näher beschriebenen und verfolgten Leitziele können alleine mit öffentlichen Mitteln nicht erreicht werden. Die zum Einsatz kommenden Städtebauförderungsmittel sollen daher ökonomisch relevante Anstoßwirkung erzielen im Hinblick auf:

- andere öffentliche Investitionen,
- private Investitionen,
- die Bündelung öffentlicher Mittel (z. B. Städtebau- und Wirtschaftsförderung) bei privaten Investitionen,
- die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Standortkultur.

Hierbei liegt der Sanierungserfolg besonders im abgestimmten Zusammenwirken zwischen öffentlichen und privaten Vorhaben. So wird z. B. die Qualität verkehrsberuhigter Zonen oder enger Straßenräume entscheidend durch das Bild der sie begrenzenden Bausubstanz geprägt. Auf der anderen Seite kann der Wohn- und Nutzwert modernisierter Häuser nur nachhaltig mit verkehrsgerechtem Ausbau / Verkehrsberuhigung / Aufenthaltsqualität verbessert werden.

12.3 Finanzierungsrahmen

Der in der Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesene Kostenrahmen von rd. 5.580.000 € für das Sanierungsgebiet stellt den unabweisbaren Bedarf dar. Nur mit der Bereitstellung von Städtebauförderungsmitteln - ergänzt durch den Anteil der Gemeinde Wallenhorst - kann das private Kapital mobilisiert und zur Erneuerung genutzt werden.

Die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm des Landes bildet die wesentliche finanzielle Grundlage. Die Städtebauförderungsmittel sollen als Komplementärfinanzierung zu anderen Mitteln subsidiär eingesetzt werden.

12.4 Sanierungsmanagement

Die Steuerung des Sanierungsverfahrens hat im Hinblick auf die Verpflichtung der einheitlichen und zügigen Durchführung der Gesamtmaßnahme und im Hinblick auf eine positive Außendarstellung durch klar geregelte Verantwortlichkeiten eine besondere Bedeutung.

Das Sanierungsmanagement wird unter Berücksichtigung der eindeutig geregelten Verantwortlichkeiten innerhalb der Gemeindeverwaltung Wallenhorst gemeinsam vom Fachbereich „Planen, Bauen, Umwelt“ und dem - noch zu beauftragenden - treuhänderischen Sanierungsträger umgesetzt. Die Einbeziehung eines Sanierungsträgers ist erforderlich, da die Gemeinde Wallenhorst - insbesondere aus personellen Gründen - allein nicht in der Lage ist, das Sanierungsverfahren vorzubereiten und die notwendigen Maßnahmen durchzuführen. Unter Berücksichtigung der kommunalen Entscheidungsbefugnisse wird deshalb seitens der Verwaltung eine mit den entsprechenden Kompetenzen ausgestattete Sanierungsstelle zur Erleichterung der verwaltungsinternen Koordination eingesetzt.

Der Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt der Gemeinde Wallenhorst und der Sanierungsträger sind erste Ansprechpartner für betroffene Bürgerinnen und Bürger, Investoren und beteiligte Landesbehörden. Innerhalb dieser Arbeitsgemeinschaft Gemeinde / Sanierungsträger erfolgt die verantwortliche Bearbeitung und Beteiligung der zuständigen Verwaltungsebenen und politischen Gremien. Im Vordergrund steht jeweils ein effektives Zusammenwirken aller an der Sanierung beteiligten Akteure, um so die Grundvoraussetzungen für eine positive städtebauliche Entwicklung der zentralen Ortslage von Wallenhorst zu schaffen.

12.5 Städtebauliche Planungen

Die erforderliche weitere Ausarbeitung bzw. Konkretisierung der Sanierungs- und Entwicklungskonzeption erfolgt nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung sowie der Vorentwurfs-, Entwurfs- und Ausführungsplanung für die benannten Maßnahmen im Rahmen dieser Vorbereitenden Untersuchungen.
Wie der Bestandsaufnahme zu entnehmen ist, ist das künftige Sanierungsgebiet durch rechtskräftige Bebauungspläne überplant, die allerdings voraussichtlich an die Sanierungsziele für diesen Bereich angepasst werden müssen.
Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Sanierungsgebiet überwiegend als gemischte Baufläche dar, so dass eine Änderung nicht notwendig ist.
Es ist beabsichtigt, zunächst durch die Ausarbeitung von Vorentwürfen und den Ausbau der Erschließungsstraßen die Ziele und Zwecke der Sanierung zu konkretisieren und die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung zu schaffen. Interessenten für eine Projektentwicklung der Gesamtmaßnahme sind bereits bei der Gemeinde Wallenhorst vorstellig geworden.

12.6 Gemeinbedarfseinrichtungen

Ein Erfordernis für ergänzende Gemeinbedarfseinrichtungen besteht derzeit nicht.

12.7 Sozialplan

Zum jetzigen Zeitpunkt lassen sich keine besonderen Hinweise auf schwerwiegende nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen erkennen. Die Erarbeitung und Aufstellung eines Sozialplans, der die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Gemeinde Wallenhorst und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung aufnimmt, erscheint nicht notwendig. Die angestrebten Sanierungsmaßnahmen sollen in der Form der behutsamen Stadterneuerung durchgeführt und umgesetzt werden.

13 Fazit und weiteres Vorgehen / Ausblick

Die in diesem Bericht zusammengefassten Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass das Sanierungsgebiet städtebauliche Missstände und Funktionsschwächen im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB aufweist. Es bestehen gravierende Funktionsschwächen des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Wallenhorst.

Insbesondere der Umfang der festgestellten Funktionsschwächen innerhalb des Untersuchungsgebiets kann von der Gemeinde Wallenhorst nicht ohne finanzielle Unterstützung durch öffentliche Fördermittel auch nur ansatzweise beseitigt werden.
Deshalb liegt eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der im Erneuerungs- und Entwicklungskonzept aufgeführten Maßnahmen zur Beseitigung der hier dargelegten städtebaulichen Defizite im besonderen öffentlichen Interesse im Sinne von § 136 Abs. 1 BauGB.

Die Sanierungsmaßnahme kann zügig und zweckmäßig mit den beantragten Fördermitteln durchgeführt werden.

Die Gemeinde Wallenhorst ist überzeugt, dass die geplanten städtebaulichen Maßnahmen innerhalb ihres zentralen Versorgungsbereichs die Innenentwicklung positiv vorantreiben, die zentrale Ortslage als zentralen Versorgungsbereich nachhaltig sichern und damit der gesamtgemeindlichen Entwicklung zugute kommen.

Wallenhorst, 2008-10-28
INGENIEURPLANUNG

.....
Johannes Eversmann

Für die Gemeinde Wallenhorst:

Wallenhorst, 2008-10-28

.....
(Der Bürgermeister)

Anlagen - Abwägungsvorlagen

Abwägungsvorlage zur Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gem. § 137 BauGB und zur Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gem. § 139 BauGB