

INNENSTADT SÜD

Stadterneuerung Bremervörde



Stadt Bremervörde

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Fortschreibung
Städtebaulicher Rahmenplan

28.8.2014

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh





Stadt Bremervörde

Fachbereich Bauverwaltung, Bauplanungswesen
Rathausmarkt 1, 27432 Bremervörde
Tel. 04761/ 987-0, Fax 04761/ 987-174
www.bremervoerde.de
Kurt Koopmann, Ulf Busch

Bearbeitet durch:



Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH

Struenseestraße 37, 22767 Hamburg
Tel. 040/ 380 375 670, Fax -1
stadtplanung@cap-plan.de
Peter Kranzhoff, Philipp Hachenberg

Inhalt

1 Vorbemerkungen.....	4
2 Grundlagen/ Ausgangssituation.....	5
Änderung der Abgrenzung des Plangebietes.....	5
Verändertes Planungsrecht.....	6
3 Fortgeschriebenes Städtebauliches	
Entwicklungskonzept.....	7
Verkehrskonzept.....	7
Nutzungskonzept.....	8
Gestaltungskonzept.....	9
Maßnahmenkonzept.....	10
Maßnahmenübersicht.....	23
4 Verzeichnis der Anlagen, Quellen und Literatur	25
Anlagen	26
Quellen- und Literaturverzeichnis.....	26

1 Vorbemerkungen

Die Stadt Bremervörde verfolgt das Ziel, mit Unterstützung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Innenstadt Süd“ den Bereich zwischen Alte Straße/ Bremer Straße/ Am Bahnhof Süd/ Bahngelände und Johann-Kleen-Straße als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben sowie als Standort für Wirtschaft und Kultur zu erhalten und zu entwickeln. Insbesondere soll der zum zentralen Versorgungsbereich der Stadt gehörende Teil der Kernstadt, der von Funktionsverlusten betroffen ist, gestärkt werden.

vorbereitende Untersuchungen 1986/ 1987 und 2003, überarbeitet 2006

Zu diesem Zweck wurden bereits 1986/ 1987 vorbereitende Untersuchungen zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes durchgeführt. Eine Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm erfolgte nicht. Da sich die Probleme im Gebiet im Laufe der Zeit verschärften, wurden im Jahr 2003 erneut vorbereitende Untersuchungen durchgeführt, die letztmalig im Jahr 2006 überarbeitet und aktualisiert wurden. Das Vorliegen städtebaulicher Missstände wurde bestätigt.

In der Zwischenzeit mit Einzelmaßnahmen begonnen

Obwohl die Anmeldungen bis 2007 vom Land nicht positiv beschieden wurden, hatte die Stadt Bremervörde mit einzelnen Maßnahmen im öffentlichen Raum begonnen, um zügig eine Verbesserung der städtebaulichen Situation zu erreichen. Dazu gehörte vor allem die Umgestaltung des Bahnhofs und Bahnhofsvorplatzes, die zusammen mit der EVB angegangen und im Jahr 2007 fertig gestellt wurde.

2008 Aufnahme in Programmkomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Zum 01.01.2008 nahm das Land dann das Gebiet südlich der Alten Straße in das Städtebauförderungsprogramm, Programmkomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, auf. Auf der Grundlage der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wurde daraufhin das Sanierungsgebiet „Innenstadt Süd“ förmlich festgelegt. Die BauBeCon Sanierungsträger GmbH wurde mit der Betreuung der Sanierung als Sanierungstreuhand und das Büro Cappel + Partner mit der städtebaulichen Rahmenplanung beauftragt.

Rahmenplanung zwischen Sommer 2008 und Winter 2009

Der Rahmenplan wurde im Zeitraum vom Sommer 2008 bis Herbst 2009 erarbeitet. Grundlage waren die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen (Stand 2006) unter Berücksichtigung der inzwischen eingetretenen veränderten Rahmenbedingungen und der Ergebnisse der Beteiligungsprozesse – vor allem aus den Arbeitskreisen. Am 15.12.2009 wurde der Rahmenplan vom Rat der Stadt Bremervörde beschlossen und fungiert seitdem als Handlungs- und Orientierungsrahmen der städtebaulichen Entwicklung im Sanierungsgebiet „Innenstadt Süd“.

Die jüngsten Entwicklungen machen eine Fortschreibung des Rahmenplanes erforderlich

Vor dem Hintergrund einer fortschreitenden städtebaulichen Entwicklung in verschiedenen Teilbereichen des Sanierungsgebiets (Umbau der Alten Straße, Neubau Familia-Markt etc.) und den sich daraus ergebenden veränderten Zielen und Maßnahmen ist es erforderlich, den Rahmenplan anzupassen. Das Büro Cappel + Kranzhoff wurde im Sommer 2013 mit der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes beauftragt.

2 Grundlagen/ Ausgangssituation

Änderung der Abgrenzung des Plangebietes

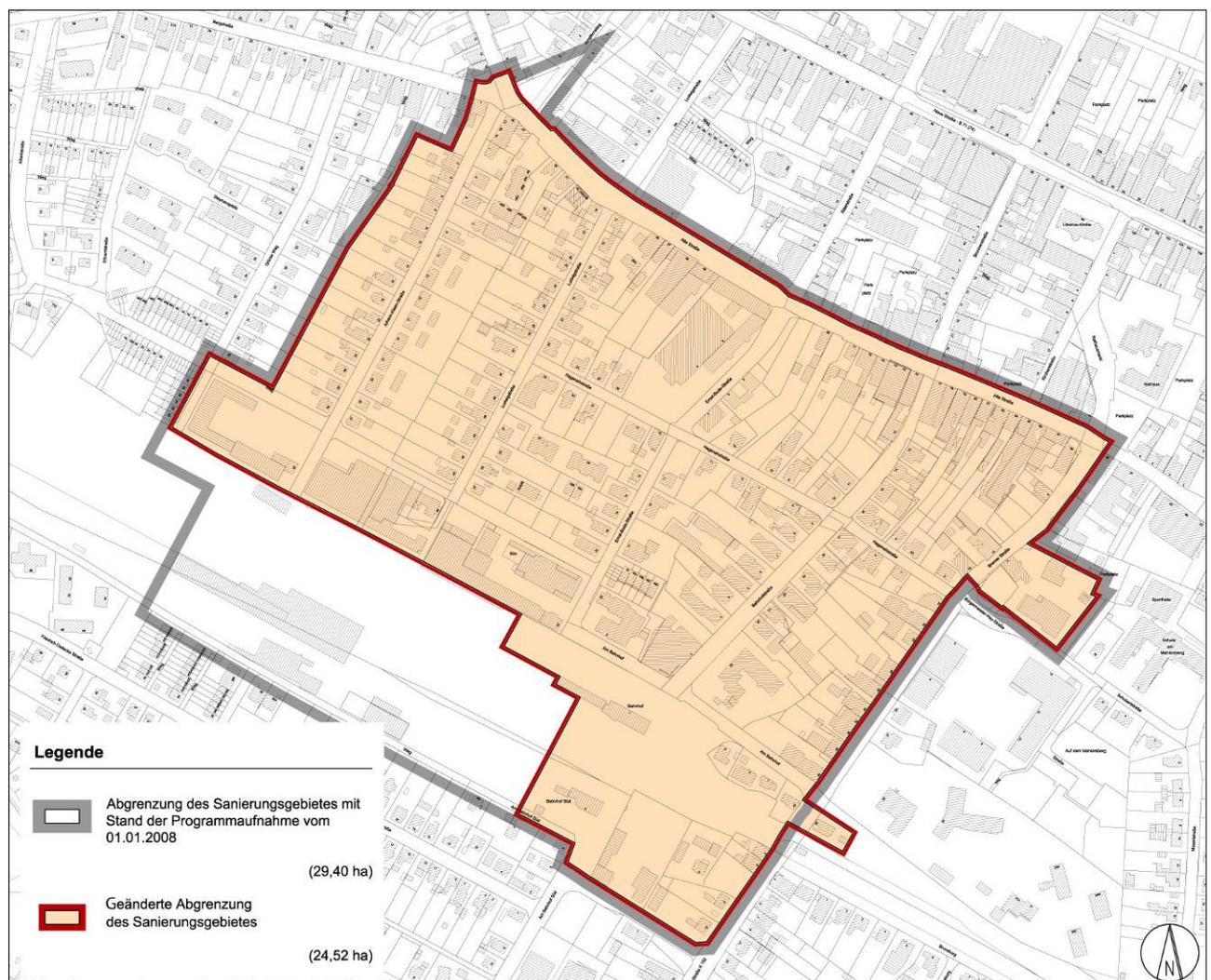
Auf der Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurde im Jahr 2008 das Sanierungsgebiet „Innenstadt Süd“ förmlich festgelegt. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes entsprach den Abgrenzungen des Untersuchungsgebietes der VU.

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse des Rahmenplanes 2009 wurde ein Großteil der Bahnflächen der EVB und ein im Eigentum der Stadt stehendes unbebautes Grundstück im Eckbereich Alte Straße/ Jungfernstieg aus dem Sanierungsgebiet herausgenommen, da hier keine Maßnahmen vorgesehen sind.

Dafür wurde das Grundstück mit einem alten Bahngelände östlich der Bremer Straße in das Gebiet aufgenommen, da dieses Gebäude Teil des Ensembles von Stadtbild prägenden Eisenbahnerhäusern ist.

Insgesamt wurde das Sanierungsgebiet dadurch von 29,4 ha auf rd. 24,5 ha verkleinert. Die Verkleinerung wurde mit einer Änderung der Sanierungssatzung durch den Rat der Stadt Bremervörde beschlossen.

Verkleinerung des Sanierungsgebiets von 29,4 ha auf rd. 24,5 ha



Straßenbezeichnungen und Hausnummern innerhalb des Sanierungsgebietes:

- Alte Straße 46 bis 88
- Bergstraße 1
- Johann-Kleen-Straße 1 bis 32
- Ludwigstraße 11 bis 46
- Hagenahstraße 1 bis 25
- Ernst-Bode-Straße 3 bis 23
- Bahnhofstraße 2 bis 23
- Am Bahnhof 1 bis 7
- Am Bahnhof Süd 2 und 3
- Gnarrenburger Straße 2, 4, 8, 10
- Bremer Straße 6 bis 40 (nur gerade Hausnummern)
- Bremer Straße 11, 35

Verändertes Planungsrecht

Bebauungspläne

Im Plangebiet und seinem Umfeld gibt es eine Reihe von Bebauungsplänen, aber auch größere unbeplante Innenbereichsflächen (siehe Rahmenplan). Seit der Aufstellung des Rahmenplanes 2009 haben sich planungsrechtliche Änderungen im Sanierungsgebiet ergeben.

Neuer Bebauungsplan Nr.63 c „Innenstadt III“

Gegenwärtig befindet sich ein neuer Bebauungsplan Nr.63 c „Innenstadt III“ im Aufstellungsverfahren. Der Geltungsbereich liegt im nord-östlichen Bereich des Sanierungsgebiets und ist ca. 2,25 ha groß. Er wird begrenzt

- im Norden durch die nördliche Straßengrundstücksgrenze der Alten Straße,
- im Osten durch die östliche Straßengrundstücksgrenze der Bremer Straße,
- im Süden durch die südliche Straßengrundstücksgrenze der Hagenahstraße und
- im Westen durch die östliche Straßengrundstücksgrenze der Bahnhofstraße.

Die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr.9 „Stadtkern“, Nr.10 „Stadtkern West“, Nr.14 „Flutstraße“, Nr.34 „Zwischen Bundesbahn und Hagenahstraße“ und Nr.93 „Bremer Straße/ Schubertstraße“ in der jeweils geltenden Fassung, die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.63 c „Innenstadt III“ überdeckt werden, werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr.63 c „Innenstadt III“ aufgehoben.

Unbeplant sind weiterhin die gewerblich genutzten Flächen an der Bahn und unmittelbar nördlich angrenzende Bereiche mit Wohnnutzung sowie große Teile der Bahnanlagen.

Ggf. Änderung / Aufstellung weiterer Bebauungspläne

Ggf. ist es nötig, einzelne Bebauungspläne zu ändern, um die Ziele der Sanierung verwirklichen zu können. Dies wird die Stadt Bremervörde auf der Grundlage der Rahmenplanung sowie der Fortschreibung prüfen und entsprechend den Erfordernissen auch durchführen.

3 Fortgeschriebenes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Verkehrskonzept

Im Rahmenplan 2009 wurden folgende Verkehrsziele formuliert. Diese besitzen in der Fortschreibung 2014 weiterhin Gültigkeit.

Verkehrsziele
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufheben der Barriere Alte Straße (zur besseren Anbindung des Quartiers an den Stadtkern) ▪ Schaffen einer Haupt-Radverkehrsachse Engeo – Bahnhof – Bahnhofstraße – Innenstadt – Vörder See ▪ Vermeiden von Durchgangsverkehr im Gebiet ▪ Vermeiden von Lkw-Verkehr in den Wohnstraßen ▪ Verbesserung der Anbindung des Gewerbes an der Bahn ▪ Neue Parkmöglichkeiten in innenstadtnahen Blockinnenbereichen ▪ Verbesserung der Anlieferung für Geschäfte der Alten Straße ▪ Gestalterische Verbesserungen im Straßenraum, insbes. Gehwege ▪ Beseitigung von Gefahrenpunkten (insbes. Knoten/ Einmündungen)

Verkehrsziele

Gegenüber dem Rahmenplan 2009 haben sich Änderungen in einigen Maßnahmen ergeben, deren Beschreibung im Rahmen des Maßnahmenkonzepts erfolgt. In der folgenden Tabelle sind die Bausteine des Verkehrskonzepts, einerseits des Rahmenplanes 2009, andererseits der Fortschreibung 2014 sowie der Status der Umsetzung dargestellt.

Bausteine Verkehrskonzept Rahmenplan 2009	Fortschreibung 2014
Verbesserung der Anbindung an das Geschäftszentrum	Umsetzung in Vorbereitung
Alte Str. (Ost) als verkehrsberuhigter Geschäftsbereichs, Tempo 20 km/h	Umsetzung in Vorbereitung
Vermeidung von Durchgangsverkehr: Tempo 30 km/h im Quartier, einzelne Abschnitte als Einbahnstraßen	besteht weiter/ Teilumsetzung in Vorbereitung
Verbesserung beim ruhenden Verkehr im Straßenraum	besteht weiter/ Teilumsetzung in Vorbereitung
Geordnete Stellplatzanlagen in Blockinnenbereichen	Umsetzung in Vorbereitung
Hauptverbindungsachse Engeo – Bahnhof – Innenstadt – Vörder See	besteht weiter
Unterführung unter der Bahn für Radfahrer und Fußgänger	entfällt
Neue Erschließung für Gewerbe an der Bahn	besteht weiter
Stärkung der Knotenfunktion des Bahnhofs für den ÖPNV	besteht weiter/ Teilumsetzung ist erfolgt
Beseitigung von Gefahrenschwerpunkten an Knoten und Einmündungen	besteht weiter/ Teilumsetzung in Vorbereitung
	Neue Bausteine
	höhengleiche Bahnquerung für Fußgänger und Radfahrer
	Funktionale Neuordnung Alte Straße/ Dammstraße ab Ernst-Bode-Straße

Nutzungskonzept

Nutzungsziele

Hinsichtlich der Nutzungsziele im Sanierungsgebiet gibt es gegenüber dem Rahmenplan 2009 keinen Änderungsbedarf. Folgende Nutzungsziele haben in der Fortschreibung 2014 weiterhin Gültigkeit.

Nutzungsziele

- Stärkung der innerstädtischen Versorgungsfunktionen (Einzelhandel, Dienstleistungen) entlang Alte Straße und Bahnhofstraße
- Standortsicherung für Gewerbe an der Bahn
- Entwicklung von Gemeinbedarfsflächen (für soziale Einrichtungen)
- Stärkung des Bahnhofsbereichs als Knotenpunkt für den ÖPNV
- Entwicklung der Blockinnenbereiche für eine geordnete Stellplatznutzung für die Geschäfte an der Alten Straße
- Stärkung der Wohnfunktion

Im Wesentlichen Übernahme und Stärkung der vorhandenen Nutzungen

Im Nutzungskonzept sind die Grundstücke im Wesentlichen entsprechend ihrer heute prägenden Nutzungen dargestellt, da weitestgehend die vorhandenen Nutzungen gestärkt werden sollen.

Ausweitung des zentralen Versorgungsbereichs

Die im Jahr 2013 Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts erfolgte Ausweitung des zentralen Versorgungsbereichs („rote Linie“) entlang der Bremer Straße wurde in das Nutzungskonzept übernommen.

Festsetzung eines Sondergebiets Einzelhandel

Gegenüber dem Rahmenplan 2009 haben sich Änderungen hinsichtlich der gegenwärtigen und geplanten Nutzungen ergeben. Dies betrifft die Festsetzung des „Sondergebietes Einzelhandel“ an der Bremer Straße/ Hagenahstraße. Zudem wurde das Ziel „Entwicklung von Gemeinbedarfsflächen auf dem ehemaligen Stadtwerkegelände“ aufgegeben.

Daraus ergeben sich Änderungen in einigen Maßnahmen, deren Beschreibung im Rahmen des Maßnahmenkonzepts erfolgt. In der folgenden Tabelle sind die Bausteine des Nutzungskonzepts einerseits des Rahmenplanes 2009 und andererseits der Fortschreibung 2014 gegenübergestellt. Zudem wird der Status der Umsetzung dargestellt.

Bausteine Nutzungskonzept Rahmenplan 2009	Fortschreibung 2014
Ansiedlung von Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich	besteht weiter
Vorhandene Ergänzungsstandorte an der Bahn sichern	besteht weiter
Stärkung der Dienstleistungen, Praxen entlang der Bahnhofstraße	besteht weiter
Busbahnhof und Bahnhof attraktiv halten und ausbauen	besteht weiter
Bündelung von Gemeinbedarfseinrichtungen (Jugendbegegnungsstätte, Kinderkrippe, Familienzentrum) auf ehemaligem Stadtwerkegelände	entfällt
Innerstädt. Wohnen mit Qualitäten (innenstadtnah und grün) bewahren	besteht weiter
behutsame Nachverdichtung mit neuer Wohnbebauung im Blockinnenbereich zwischen Ludwigstraße und Johann-Kleen-Straße	besteht weiter
	Neuer Baustein
	Angebotsplanung Rahmen einer Mehrfachbeauftragung im Blockinnenbereich zwischen Ludwigstraße und Johann-Kleen-Straße

Gestaltungskonzept

Im Rahmenplan 2009 wurden folgende Gestaltungsziele formuliert. Diese besitzen in der Fortschreibung 2014 weiterhin Gültigkeit.

Gestaltungsziele

- Verbesserung der städtebaulich-räumlichen Qualität durch Raumkanten und angepasste Bebauungsstruktur
- gestalterische Qualität bei Neubebauung und Neuordnungsmaßnahmen
- Erhaltung positiv prägender Gebäude, Verbesserung des Erscheinungsbildes von Stadtbild prägenden Gebäuden
- Erhaltung und Entwicklung städtebaulicher Ensembles
- Schaffung gestalterischer Qualitäten im Straßenraum (z.B. Gehwegbefestigungen, Beleuchtungskonzept Alte Str./ Bahnhofstraße)
- gestalterische Aufwertung der Alten Straße zwischen Ernst-Bode-Straße und Bremer Straße

Gestaltungsziele

Gegenüber dem Rahmenplan 2009 haben sich Änderungen ergeben, die eine Fortschreibung des Gestaltungskonzepts erfordern. So wird mit dem geplanten Neubau des Familia-Marktes ein großflächiger Verbrauchermarkt etabliert. Damit geht eine Neuordnung des Blockinnenbereichs des Quartiers 1 (südlich Alte Straße/ westlich Bremer Straße) einher. Weitere Neuordnungsmaßnahmen sind für das Quartier 2 (südlich Alte Straße/ westlich Bahnhofstraße) in Planung. Die bauliche Neuordnung der Betriebsfläche der Firma Autohaus Spreckelsen (Alte Straße/ Ernst-Bode-Straße) ist in weiten Teilen bereits abgeschlossen.

Neubau Familia-Markt

Neuordnungsmaßnahmen in Planung

Mit den Gebäuden Alte Straße Nr.72, Nr.77 und Nr.78 wurden bereits Stadtbild prägende Gebäude mit Entwicklungspotenzial saniert. Für weitere Gebäude in der Alten Straße sind Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der Vorbereitung. Auf Grundlage der zwischenzeitlich erstellten „Zusammenstellung und Dokumentation der Stadtbild prägenden Gebäude“ ist zudem eine Aktualisierung der Stadtbild prägenden Gebäude erfolgt.

Sanierung erster Stadtbild prägender Gebäude abgeschlossen

Darüber hinaus wurden die Ergebnisse der zwischenzeitlich erarbeiteten „Dokumentation von fehl- oder mindergenutzten Gebäuden oder Leerständen im zentralen Versorgungsbereich“ in die Fortschreibung 2014 eingearbeitet sowie die Sanierung dieser Gebäude als neue Maßnahme ergänzt.

Sanierung von fehl- oder mindergenutzten Gebäuden oder Leerständen im zentralen Versorgungsbereich

Durch die veränderte Abgrenzung wird das Gebäude Bremer Straße Nr.35 Teil des Sanierungsgebiets. Es gehört zum Ensemble der Eisenbahnerhäuser, welches in seiner Gesamtheit erhalten werden soll.

Komplettierung des Ensembles der Eisenbahnerhäuser

Im Gegensatz dazu soll das Gebäude-Ensemble an der Johann-Kleen-Straße zugunsten einer Neubaumaßnahme von der Wohnstätte Stade abgerissen werden. Damit einhergehend wird im rückwärtigen Blockinnenbereich der Gebäude (zwischen Johann-Kleen-Straße und Ludwigstraße) weiterhin eine behutsame Nachverdichtung angestrebt.

Abriss des Ensembles an der Johann-Kleen-Straße

Mit der Umgestaltung der Alten Straße steht die Realisierung einer zentralen Maßnahme des Rahmenplanes kurz bevor. In diesem Zuge erfolgt auch ein Teilrückbau der Bahnhofstraße zur Einbahnstraße. Das geplante Lichtkonzept entlang der Bahnhofstraße wurde bereits

Umgestaltung der Alten Straße kurz vor Realisierung

Teilumsetzung des Lichtkonzepts ist erfolgt

Einrichtung einer Kunstmeile

umgesetzt. Die Weiterführung des Beleuchtungskonzepts entlang der Bahnquerung und der Alten Straße ist weiterhin beabsichtigt.

Eine besondere gestalterische Maßnahme ist die Einrichtung einer Kunstmeile in der Bahnhofstraße, als Teil der Achse Bahnhof - Bahnhofstraße mit der Fortsetzung über die Brunnenstraße zum Vörder See. Diese ersetzt den im Rahmenplan 2009 ursprünglich angedachten Skulpturenpark.

Daraus ergeben sich Änderungen in einigen Maßnahmen, deren Beschreibung im Rahmen des Maßnahmenkonzepts erfolgt. In der folgenden Tabelle sind die Bausteine des Nutzungskonzepts einerseits des Rahmenplanes 2009 und andererseits der Fortschreibung 2014 gegenübergestellt. Zudem wird der Status der Umsetzung dargestellt.

Bausteine Gestaltungskonzept Rahmenplan 2009	Fortschreibung 2014
Gebäude-Neubau: Baulückenschließung, Nachverdichtung	besteht weiter/ Teilumsetzung in Vorbereitung
Bildung von Raumkanten zum Straßenraum	besteht weiter/ Teilumsetzung in Vorbereitung
Schaffung gestalterischer Qualitäten bei Neubauten und Neuordnungsmaßnahmen	besteht weiter
Aufwertung Stadtbild prägender Gebäude mit Entwicklungspotenzial	besteht weiter/ Teilumsetzung ist erfolgt
Erhaltung von das Stadtbild positiv prägenden Gebäuden	besteht weiter
Erhaltung des Ensemble-Charakters	besteht weiter
Ausschöpfung des Ensemble-Potenzials	besteht weiter/ das Ensemble an der Johann-Kleen-Straße entfällt
Alte Straße: Entwicklung einer attraktiven zusammenhängenden Geschäftsstraße	besteht weiter/ Teilumsetzung in Vorbereitung
Bahnhofstraße und Alte Straße: Aufwertung und Inwertsetzung durch die Umsetzung eines Lichtkonzeptes	Umsetzung in der Bahnhofstraße ist erfolgt / besteht weiter
Aufwertung des Straßenraums durch Umsetzung gestalterischer Qualität	besteht weiter
	Neuer Baustein
	Einrichtung einer Kunstmeile in der Bahnhofstraße
	Aufwertung von fehl- oder mindergenutzten oder leerstehenden Gebäuden

Maßnahmenkonzept

Im Folgenden werden die Maßnahmen, die zur Umsetzung von Verkehrs-, Nutzungs- und Gestaltungskonzept durchgeführt werden sollen, textlich beschrieben. Die Maßnahmen werden in der Fortschreibung des Rahmenplanes 2014 zeichnerisch dargestellt.

Der Rahmenplan ist ein Konzept, in dem die Rahmenvorgaben für die Maßnahmen dargestellt sind, die im Zuge der Sanierung umgesetzt werden sollen. Folglich sind die Darstellungen für einzelne Maßnahmenbereiche zum Teil nur schematisch angelegt. Die Rahmenvorgaben sind bei der späteren Umsetzung einzuhalten.

Der Rahmenplan entfaltet über die §§144 und 145 BauGB hinaus keine nach außen gerichtete Rechtswirkung, aber eine selbstbindende Wirkung für die Stadt Bremervörde bei der Umsetzung von förderfähigen Maßnahmen.

M1. Umgestaltung der Alten Straße zwischen Bremer Straße und Ernst-Bode-Straße

Anlass der Fortschreibung:

- o Umbau der Alten Straße zwischen Bremer Straße und Ernst-Bode-Straße

Ziele/ Maßnahmen Rahmenplan 2009	Fortschreibung 2014
Gestalterische Aufwertung/ Funktionale Neuordnung des Straßenraums	Umsetzung in Vorbereitung
Verringerung der Verkehrsbelastung	Umsetzung in Vorbereitung
Geschwindigkeitsdämpfung an den Einmündungsbereichen	Umsetzung in Vorbereitung
Geschwindigkeitsbegrenzung Tempo 20 km/h	Umsetzung in Vorbereitung
Funktionale Neuordnung von Kreuzungs- und Einmündungsbereichen, Beseitigung von Gefahrenschwerpunkten	Umsetzung in Vorbereitung
	Neue Ziele/ Maßnahmen
	Funktionale Neuordnung des Straßenraums Alte Straße/ Dammstraße zwischen Ernst-Bode-Straße und B 71/ 74

Die Umgestaltung der Alten Straße zwischen der Ernst-Bode-Straße und der Bremer Straße stellt eine zentrale Einzelmaßnahme im Rahmenplan „Innenstadt Süd“ dar. Die Neugestaltung des Straßenabschnitts geschieht auf Grundlage des „Städtebaulichen Realisierungswettbewerbs Alte Straße“, den die Stadt Bremervörde im Jahr 2010 ausgelobt hat. Die Ausführungsplanung erfolgt durch den Wettbewerbssieger schaper + steffen + runtsch und befindet sich gegenwärtig in der Umsetzung. Die Auslobung des Wettbewerbs folgte wesentlichen Sanierungszielen des Rahmenplanes 2009, v.a. der Beseitigung der Barrierewirkung und Erhöhung der Attraktivität der Alten Straße zur Förderung der Geschäftsnutzung.

Umgestaltung der Alten Straße

Im Zuge der Neugestaltung des Straßenabschnitts wird der Umbau zum verkehrsberuhigten Bereich (Tempo 20km/h) erreicht. Die gestalterische Aufwertung des Straßenraums, die funktionale Neuordnung von Kreuzungs- und Einmündungsbereichen, geschwindigkeitsverringende Maßnahmen, das Beleuchtungskonzept sowie die Integration einer leitungsgebundenen Versorgungsinfrastruktur für Veranstaltungen sind Teil der Ausführung. Zudem ist die Erneuerung des Regenwasserkanals im Verlauf der gesamten Alten Straße erforderlich.

Umbau zu Tempo 20km/h, Geschwindigkeitsdämpfung an den Einmündungsbereichen

In einem weiteren Schritt ist die funktionale Neuordnung des Straßenraums Alte Straße/ Dammstraße zwischen der Ernst-Bode-Straße und der B71/ 74 vorgesehen. Auf der Grundlage einer Machbarkeitsstudie zur Führung des Radverkehrs sowie in Abstimmung mit den Verkehrsbehörden soll an der Nordseite der Alten Straße ein Schutzstreifen für Radfahrer angelegt werden.

Funktionale Neuordnung des Straßenraums Alte Straße/ Dammstraße

Im Bereich zwischen dem Knotenpunkt Rathausmarkt/ Alte Straße/ Bremer Straße und der Ludwig-Jahn-Straße werden im Straßenverlauf Anpassungsmaßnahmen (Erneuerung des Fußwegs und der Fahrbahndecke) erforderlich, die im Zuge der Umbaumaßnahmen Alte Straße durchgeführt werden sollen.

Der Bebauungsplan Nr.63 c „Innenstadt III“ trifft zudem Festsetzungen zur Bauweise und örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung von Dächern und Fassaden im Abschnitt Alte Straße Nr.77 bis Nr.88.

Umgestaltung der öffentlichen Stellplatzanlage Alte Straße/ Kirchstraße

Darüber hinaus wird die öffentliche Stellplatzanlage Alte Straße/ Kirchenstraße umgestaltet. Im Schnittstellenbereich am Ende der Fußgängerzone Kirchenstraße und der Alten Straße wird Aufenthaltsqualität geschaffen, um damit die Zielsetzung der Umgestaltung der Alten Straße zu stützen und zu fördern.

M2. Umgestaltung der Bahnhofstraße

Anlass der Fortschreibung:

- Umbau der Alten Straße zwischen Bremer Straße und Ernst-Bode-Straße
- Einrichtung einer Kunstmeile

Ziele/ Maßnahmen Rahmenplan 2009	Fortschreibung 2014
Gestalterische Aufwertung/ Funktionale Neuordnung des Straßenraums	besteht weiter/ Teilumsetzung in Vorbereitung
Geschwindigkeitsbegrenzung Tempo 30 km/h	besteht weiter
Führung des Radverkehrs auf der Fahrbahn/ Einrichtung einer Radspur	besteht weiter
Einrichtung einer Einbahnstraße in einem kurzen Teil im nördlichen Bereich	Umsetzung in Vorbereitung
Verbesserung der Anbindung zur Brunnenstraße und im Bereich des Bahnhofvorplatzes	besteht weiter
Stärkung der Hauptradverkehrsverbindung	besteht weiter
Aufwertung und Stärkung der Bahnhofstraße als Bindeglied zwischen Bahnhof, Geschäftszentrum und Vörder See	besteht weiter/ Teilumsetzung in Vorbereitung
	Neue Ziele/ Maßnahmen
	Einrichtung einer Kunstmeile
	Beleuchtung von Gebäudefassaden als Bestandteil des Beleuchtungskonzepts

Rückbau eines Teilstücks der Bahnhofstraße zur Einbahnstraße

Der nördliche Bereich der Bahnhofstraße ist Teil des „Städtebaulichen Realisierungswettbewerbs Alte Straße“. Im Zuge der Umbaumaßnahme wird der Teilabschnitt von der Alten Straße bis zur Zufahrt zur Stellplatzanlage im Quartier 1, wie im Rahmenplan 2009 vorgesehen, zur Einbahnstraße umgewandelt.

Umsetzung des Beleuchtungskonzepts

Das im Rahmenplan 2009 vorgesehene Beleuchtungskonzept für den Abschnitt Bahnhofstraße wurde bereits ausgeführt. In einem weiteren Schritt ist die Beleuchtung der Gebäudefassaden als Bestandteil des Beleuchtungskonzepts umgesetzt worden.

Die Stärkung der Hauptradwegeverbindung über die Bahnhofstraße in der Radverkehrsachse Engeo – Bahnhof – Bahnhofstraße – Innenstadt – Vörder See wird weiterhin verfolgt.

Einrichtung einer Kunstmeile

Zudem soll die Bahnhofstraße mit Kunst im öffentlichen Raum gestalterisch aufgewertet werden. Im Auftrag der Stadt Bremervörde haben Studierende der „Hochschule für Künste im Sozialen“ in Ottersberg Ideen für die Bahnhofstraße entwickelt. Sechs ausgewählte Projekte,

davon fünf im Sanierungsgebiet, sollen zu einer Kunstmeile arrangiert und zeitnah im öffentlichen Raum aufgestellt werden.

Eine Fortführung der Kunstmeile bis zum Vörder See ist gewünscht, jedoch aufgrund der Lage außerhalb des Sanierungsgebiets nicht über die Städtebauförderung finanzierbar.

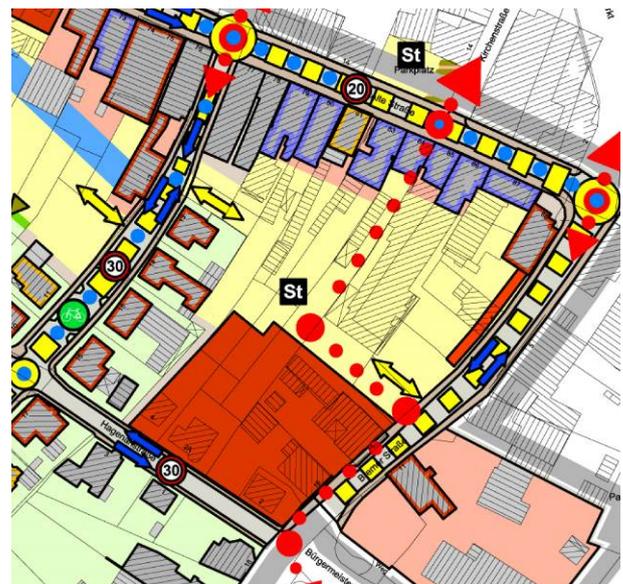
M4. Neuordnung des Blockinnenbereichs zwischen Bremer Straße, Alte Straße, Bahnhofstraße und Hagenahstraße (Quartier 1)

Anlass der Fortschreibung:

- o Geplanter Neubau Famila-Verbrauchermarkt mit entsprechender Stellplatzanlage
- o Aufstellung des Bebauungsplans Nr.63c „Innenstadt III“



Ausschnitt Quartier 1, Rahmenplan 2009



Ausschnitt Quartier 1, Fortschreibung 2014

Ziele/ Maßnahmen Rahmenplan 2009	Fortschreibung 2014
Neuordnung des Blockinnenbereichs, Entkernung, Baulückenschließung, Schaffung von Stellplätzen	besteht weiter/ Teilumsetzung in Vorbereitung
Anbindung an das nördlich angrenzende Geschäftszentrum und das südöstlich angrenzende Fachmarktzentrum	Umsetzung in Vorbereitung
Gebäude-Neubau: Baulückenschließung, Nachverdichtung	Umsetzung in Vorbereitung
bauliche Neuordnung, Erweiterung, Modernisierung	Umsetzung in Vorbereitung,
Neuordnung, Entwicklung Anlieferungsbereich	entfällt
Freiraumgestaltung, Grünzug	entfällt
Sanierung stadtbildprägender Gebäude	besteht weiter
Neubau, Neuordnung Stellplatzanlage	Umsetzung in Vorbereitung
Zu- und Ausfahrt Bremer Straße, Bahnhofstraße	Umsetzung in Vorbereitung

mögliche Stellplatzverbindung im Blockinnenbereich	entfällt, Umsetzung als eine Anlage
Wege- Neubau (fußläufig)	veränderte Umsetzung in Vorbereitung
Lärmabschirmung zur angrenzenden Wohnbebauung	entfällt
	Neue Ziele/ Maßnahmen
	geschlossene Raumkante entlang der Bremer Straße
	Verbreiterung des Geh- und Radweges entlang der Bremer Straße
	Sanierung von fehl- oder mindergenutzten oder leerstehenden Gebäuden

Geplanter Neubau Familia-Markt / neuer Bebauungsplan Nr.63c „Innenstadt III“

Stärkung der Funktion der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich

Zusätzliche Belebung der Innenstadt

Abriss von Gebäuden erforderlich

Bereich entlang Bremer Straße/ Hagenahstraße:

Aufgrund des geplanten Neubaus eines Familia-Marktes ändern sich die bisherigen Entwicklungsvorgaben des Rahmenplanes 2009 vor allem entlang der Bremer Straße. Der sich gegenwärtig in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr.63c „Innenstadt III“ (Gebiet zwischen der Alten Straße, Bremer Straße, Hagenahstraße und Bahnhofstraße) setzt die für den Verbrauchermarkt vorgesehene Fläche entlang der Bremer Straße/ Hagenahstraße als Sondergebiet (SO) „Einzelhandel“ fest. Dies eröffnet die Möglichkeit, die großflächige Nutzung städtebaulich konkret zu regeln. Die Ansiedlung eines großen Verbrauchermarktes folgt dem Sanierungsleitziel, die Funktion der Innenstadt als zentralen Bereich für die Versorgung der Bevölkerung zu stärken.

Gleichzeitig steht die Maßnahme im Einklang mit den wesentlichen Zielsetzungen des im Jahr 2013 fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts der Stadt Bremervörde, der Sicherung der Versorgungsfunktion als Mittelzentrum sowie der Sicherung der quartiersnahen Versorgungsstruktur. Der Standort ermöglicht die Integration eines großflächigen Verbrauchermarktes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Aufgrund der Größe des Marktes ist jedoch auch von Verbundverkäufen und somit einer zusätzlichen Belebung der Innenstadt auszugehen.

Der zweigeschossige Neubau sieht eine Verkaufsfläche von rund 3.000m² für den Verbrauchermarkt sowie zusätzlich rund 500m² für Konzessionäre (Tabak, Blumen etc.) vor. Im Obergeschoss befinden sich Büros, Sozialräume und technische Einrichtungen. Die erforderlichen Stellplätze sollen im Blockinnenbereich und auf dem gegenüberliegenden Grundstück östlich der Bremer Straße (Flurstück 45/ 16) untergebracht werden.

Der Raumbedarf des neuen Marktes und der Stellplatzanlage machen den Abriss von Gebäuden entlang der Bremer und der Hagenahstraße unausweichlich. Die derzeitige Bebauungsstruktur entlang der Bremer Straße ist durch ein- und zweigeschossige Bauten verschiedenen Baualters geprägt. Durch unterschiedliche Bauhöhen, die sowohl trauf- als auch giebelständige Anordnung von Gebäuden und die breiten, raumwirksamen Zwischenräume zwischen den Baukörpern, durch die die rückwärtigen Stellplatzanlagen im Straßenraum deutlich wahrnehmbar sind, ist die Gesamtwirkung der Bebauung in diesem Bereich der Bremer Straße, trotz einer meist straßenbegleitenden Struktur, als sehr inhomogen, „lückenhaft“ und unruhig zu beschreiben. Die Einzelgebäude haben zudem keine herausragende städtebauliche Qualität.

Herausragend gegenüber der Nachbarbebauung und als ortsbildprägend einzustufen ist das Gebäude Bremer Straße Nr.14 („Alt-Bremervörde“). Das Gebäude hat jedoch eher einen historisch gewachsenen, geschichtlichen Wert für Bremervörde. Der tatsächliche baukulturelle Wert ist untergeordnet zu sehen. Zudem befindet sich das Gebäude in einem baulich sehr schlechten Unterhaltungszustand. Dach und Fassaden sind erheblich sanierungsbedürftig. Die Fassaden sind insbesondere durch die großformatigen, überdimensionierten Schaufenster überformt, so dass ein Rückbau nur mit einem erheblichen finanziellen Aufwand zu bewerkstelligen wäre.

Der Erhalt dieser historischen, für Bremervörde typischen Bebauung ist grundsätzlich durchaus wünschenswert, verhindert jedoch eine städtebauliche Neuordnung als raumwirksame Blockbebauung. Das Gebäude springt zudem aus der Flucht der angrenzenden Gebäude hervor und bildet mit dem gegenüberliegenden Gebäude eine Engstelle, die als Einfahrt zur Altstadt fungieren könnte. Dieses Motiv übernimmt deshalb auch der geplante Famila-Neubau mit dem an dieser Stelle hervorspringenden und den Straßenraum gliedernden Kopfgebäude. Die vorhandenen, räumlich wirksamen Strukturen werden also berücksichtigt und weiter entwickelt. Der an dieser Stelle bislang besonders schmale und schlecht zu begehende Fußweg kann zu einer verkehrssicheren, bequem zu begehenden fußläufigen Verbindung entwickelt werden.

Abriss eröffnet Chance, den schmalen Geh- und Radweg zu verbreitern

Es gilt also abzuwägen, ob es sich an dieser Stelle um einen unverwechselbaren Bestand handelt, der, auch ohne den Kontext seiner historischen gewachsenen, straßenbegleitenden Nachbarbebauung, geschützt und für nachfolgende Generationen erhalten werden soll, oder ob das Ortsbild an dieser Stelle mit einer zeitgemäßen Architektur- und Formensprache als straßenbegleitende Blockbebauung weiterentwickelt werden soll.

Im weiteren Verlauf der Bremer Straße in Richtung Norden wird auf die bislang vorhergesehene Baulückenschließung zugunsten der Stellplatzanlage und -einfahrt des Verbrauchermarktes verzichtet. Die Raumkante soll durch eine Pergola o.ä. optisch geschlossen werden.

Optische Schließung der Raumkante durch eine Pergola o.ä.

Im Kreuzungsbereich Bremer Straße/ Hagenahstraße wird das bisherige Ziel einer angemessenen Formulierung der Ecksituation weiterverfolgt. Der geplante Grünzug und die darin verlaufende Wegeverbindung sind aufgrund des Neubauvorhabens Famila nicht mehr realisierbar und entfallen daher. Der Abriss der Wohngebäude Hagenahstraße Nr.2a und 4 ist aufgrund der geringen Dichte insofern zu verkraften, dass dadurch der Neubau des Verbrauchermarktes realisiert werden kann und die Funktion der Innenstadt als zentraler Bereich für die Versorgung der Bevölkerung gestärkt wird.

Zentraler Bereich:

Im Blockinnenbereich ist eine durchgängige Stellplatzanlage vorgesehen. Die Erschließung erfolgt von der Bremer Straße und der Bahnhofstraße aus. Der überwiegende Teil des Verkehrsaufkommens entfällt dabei auf die Zu- und Ausfahrt Bremer Straße. Dafür wird eine Abbiegehilfe für Linksabbieger eingerichtet.

Durchgängige Stellplatzanlage im Blockinnenbereich

Aufgrund des Bauvorhabens Famila-Markt wird die im Rahmenplan 2009 vorgesehene Lärmabschirmung zu den benachbarten Gebäuden an der Hagenahstraße (Abriss) und der Bahnhofstraße obsolet und entfällt daher. Es werden Lärmemissionskontingente im Bebauungsplan Nr.63c festgesetzt.

Die im Rahmenplan 2009 vorgesehene Fläche für die Entwicklung eines Anlieferungsbereich an den Rückseiten der Geschäftsbebauung Alte Straße Nr.80-84 entfallen zugunsten der Stellplatzanlage des neuen Familia-Marktes. Eine Anlieferung der Gebäude ist jedoch über die Stellplatzanlage realisierbar.

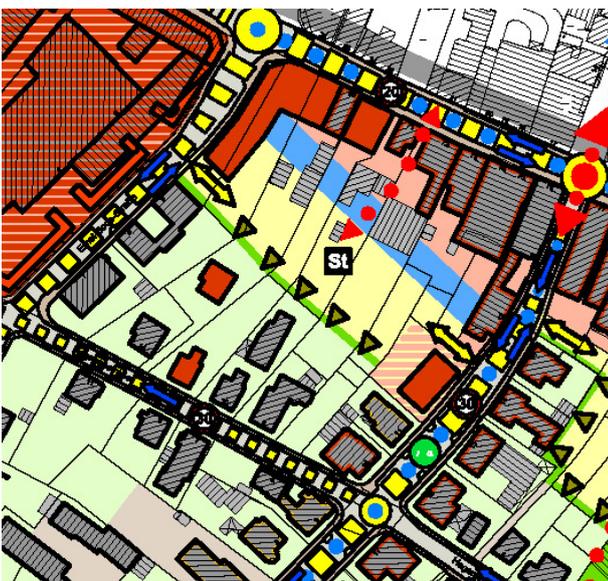
Fußwegeverbindung zur Alten Straße und zum Fachmarktzentrum Bremer Straße

Die vorgesehene Fußwegeverbindung von dem Fachmarktzentrum Bremer Straße zur Alten Straße erfährt durch das Bauvorhaben eine Änderung. Die Wegeführung soll entlang der Bremer Straße durch den entstehenden Familia-Markt und von dort als überdachter Fußweg über die neue Stellplatzanlage verlaufen. Eine Weiterführung des Weges ist als öffentliche Passage zur Kirchstraße vorgesehen. Derzeit werden mögliche Alternativen zur genauen Lage der Passage im Rahmen einer Modernisierungsvoruntersuchung überprüft. In der Verlängerung der Kirchenstraße wird damit der Anschluss an das Geschäftszentrum in der Innenstadt verbessert.

M5. Neuordnung des Blockinnenbereiches zwischen Alte Straße, Ernst-Bode-Straße, Hagenahstraße, Bahnhofstraße (Quartier 2)

Anlass der Fortschreibung:

- Bau einer Stellplatzanlage im Blockinnern



Ausschnitt Quartier 2, Rahmenplan 2009



Ausschnitt Quartier 2, Fortschreibung 2014

Zentraler Bereich:

Das zentrale Entwicklungsziel des Quartiers ist die Neuordnung des Blockinnenbereichs, die Entkernung, Baulückenschließung und die Schaffung von Stellplätzen. Grundlage für die Umsetzung ist eine

Ziele/ Maßnahmen Rahmenplan 2009	Fortschreibung 2014
Neuordnung der Blockinnenbereiche, Entkernung, Baulückenschließung, Schaffung von Stellplätzen	besteht weiter
Gebäude-Neubau: Baulückenschließung, Nachverdichtung	veränderte Umsetzung/ Umsetzung ist teilweise bereits erfolgt
bauliche Neuordnung, Erweiterung, Modernisierung	besteht weiter
Neuordnung, Entwicklung Anlieferungsbereich	besteht weiter
Sanierung stadtbildprägender Gebäude	besteht weiter/ Teilumsetzung in Vorbereitung
Neubau, Neuordnung Stellplatzanlage	Umsetzung in Vorbereitung
Zu- und Ausfahrt Bahnhofstraße, Ernst-Bode-Straße	besteht weiter/ Teilumsetzung in Vorbereitung
Wege-Neubau (fußläufig)	entfällt
Lärmabschirmung zur angrenzenden Wohnbebauung	Umsetzung in Vorbereitung
	Neue Ziele/ Maßnahmen
	Zu- und Ausfahrt Alte Straße
	Sanierung von fehl- oder mindergenutzten oder leerstehenden Gebäuden

städtebauliche Studie. Darin ist der Bau einer Stellplatzanlage im Blockinnenbereich mit Zufahrt von der Bahnhofstraße vorgesehen. Diese setzt sich aus einer öffentlichen Anlage mit 34 Stellplätzen und einer privaten Anlage mit 21 Stellplätzen zusammen. Eine Fläche für eine optionale Erweiterung wird vorgehalten.

Bau der Stellplatzanlage auf Grundlage einer städtebaulichen Studie

Die ursprünglich geplante zweite Zufahrt von der Ernst-Bode-Straße wird durch eine neue Zufahrt von der Alten Straßen kompensiert. In einem zukünftigen Realisierungsabschnitt wird jedoch das städtebauliche Ziel einer Fortführung der Stellplatzanlage in den westlichen Blockinnenbereich und der Anbindung an die Ernst-Bode-Straße anvisiert.

Zweite Zufahrt von der Alten Straße

Die vorgesehene Lärmabschirmung zu der südlich angrenzenden Wohnbebauung wird im Zuge des Neubaus der Stellplatzanlage umgesetzt. Die bauliche Neuordnung der Rückseiten der Geschäftsgebäude der Alten Straße für Ladenerweiterungen und Anlieferungsbereiche wird weiterhin angestrebt.

Aufgrund der geänderten Planung der Stellplatzanlage mit der Öffnung zur Alten Straße zwischen den Gebäuden Alte Straße Nr.69 und Nr.71 entfällt die vorgesehene Anlage eines Fußwegs zwischen den Gebäuden Alte Straße Nr.70 und Nr.71.

Bereich entlang Alte Straße/ Bahnhofstraße:

Auch der geplante Neubau (Baulückenschließung) auf dem Grundstück Alte Straße Nr.70 entfällt zugunsten der neuen Parkplatzzufahrt. Jedoch ist im Zuge einer Neuordnung des Grundstücks Alte Straße Nr.71 der Abriss des Gebäudes und ein Ersatzneubau vorgesehen. Im rückwärtigen Bereich dieses Grundstücks wird ggfs. eine weitere private Stellplatzfläche angelegt.

Gebäude-Neubauten in Planung

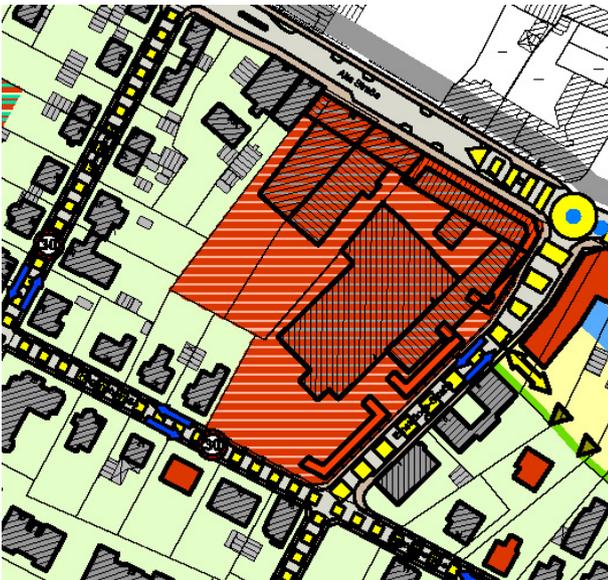
Das Neubauvorhaben auf dem Grundstück zwischen Bahnhofstraße Nr.11 und Nr.12 entfällt zugunsten der privaten Stellplatzanlage. Anstatt einer Baulückenschließung wird die Stellplatzanlage an die Bahnhofstraße herangeführt, in diesem Bereich ist auch die neue Zufahrt lokalisiert.

Auf dem Grundstück Alte Straße, Ecke Ernst-Bode-Straße wurde ein Neubauvorhaben (Zahnarztpraxis) auf einer vormals als Parkplatz genutzten städtischen Fläche realisiert. Auf der südlich davon gelegenen Fläche ist dem Rahmenplan 2009 entsprechend ein weiterer Neubau vorgesehen.

M6. Neuordnung der Grundstücksflächen zwischen Alte Straße und Ernst-Bode-Straße

Anlass der Fortschreibung:

- o Neubauvorhaben auf dem Grundstück des Autohauses



Ausschnitt Grundstücksfläche zwischen Alte Straße und Ernst-Bode-Straße, Rahmenplan 2009



Ausschnitt Grundstücksfläche zwischen Alte Straße und Ernst-Bode-Straße, Fortschreibung 2014

Ziele/ Maßnahmen Rahmenplan 2009	Fortschreibung 2014
Entwicklung zum Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort	entfällt
Gebäude-Neubau: Baulückenschließung, Nachverdichtung	Umsetzung ist bereits erfolgt
bauliche Neuordnung, Erweiterung, Modernisierung	Umsetzung ist bereits erfolgt
geschlossener Blockrand	veränderte Umsetzung/ Umsetzung ist teilweise bereits erfolgt
	Neue Ziele/ Maßnahmen
	Entwicklung des bestehenden Gewerbestandorts

Das Grundstück des ansässigen Unternehmens Autohaus Spreckelsen sollte im Rahmenplan 2009 ursprünglich im Falle von Folgennutzungen als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort am Rande des

zentralen Versorgungsbereich gesichert werden. Unter Einbeziehung der benachbarten Grundstücke (Michaelis Schuhe und Sport sowie ehemals Meyerhoff Polsterwelt) wurde eine im Verbund geordnete und standortgerechte Entwicklung angestrebt.

Nunmehr hat sich das Unternehmen jedoch für den Verbleib und die Weiterentwicklung am Standort entschieden. Die damit einhergehende bauliche Neuordnung des Betriebsgrundstücks im Bereich zwischen der Alten Straße, der Ernst-Bode-Straße und der Hagenahstraße ist bereits größtenteils erfolgt.

Der Neubau entlang der Alten Straße, Nahbereich Ernst-Bode-Straße steht im Einklang mit dem städtebaulichen Ziel des Rahmenplanes 2009, dem geschlossenen Blockrand. An der Ecksituation Alte Straße/ Ernst-Bode-Straße wird im Anschluss mittels einer Einfriedung (Mauer) eine Raumkante geschaffen. Diese wird zudem den nördlichen Einmündungsbereich der Ernst-Bode-Straße räumlich fassen.

Die im Rahmenplan 2009 vorgesehene Schließung des Blockrandes entlang der Ernst-Bode-Straße in südlicher Richtung entfällt aufgrund der relativ beengten Lage des Grundstücks. Im Zuge der baulichen Neuordnung wurden dort die Aufstellflächen des Autohauses errichtet.

Bauliche Neuordnung des Betriebsgrundstücks

Geschlossener Blockrand entlang der Alten Straße bleibt bestehen

Schließung des Blockrands entlang der Ernst-Bode-Straße entfällt

M7. Nachverdichtung im Blockinnenbereich zwischen Johann-Kleen-Straße und Ludwigstraße

Anlass der Fortschreibung:

- o Bauvoranfrage der Wohnstätte Stade eG für Abbruch von Gebäuden sowie Ersatz- und Ergänzungsneubauten



Ausschnitt Blockinnenbereich zwischen Johann-Kleen-Straße und Ludwigstraße, **Rahmenplan 2009**



Ausschnitt Blockinnenbereich zwischen Johann-Kleen-Straße und Ludwigstraße, **Fortschreibung 2014**

Ziele/ Maßnahmen Rahmenplan 2009	Fortschreibung 2014
Realisierungsplanung/ Angebotsplanung im Blockinnenbereich zwischen Ludwigstraße und Johann-Kleen-Straße mit dem Ziel der Innenverdichtung ggfs. auf der Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs	Wettbewerb entfällt zugunsten einer Mehrfachbeauftragung für denselben Bereich
Gebäude-Neubau: Baulückenschließung, behutsame Nachverdichtung	besteht weiter/ Umsetzung in Vorbereitung
Ausschöpfung des Ensemble-Potenzials	entfällt
Wohnumfeldverbesserung	entfällt
Zu- und Ausfahrt Johann-Kleen-Straße	besteht weiter

Nachverdichtung im Blockinnenbereich

Der Rahmenplan 2009 stellt eine Neuordnung des Blockinnenbereichs zwischen Ludwigstraße und Johann-Kleen-Straße dar, in dessen Zuge die Grün- und Freiflächen zwischen den beiden Straßen nachverdichtet werden sollen. Um eine verträgliche und behutsame Entwicklung mit einer qualitätsvollen Bebauung zu sichern, war ursprünglich ein städtebaulicher Wettbewerb beabsichtigt. Der Rahmenplan 2009 unterscheidet dabei zwischen den Flächen der Wohnstätte Stade, auf denen eine Realisierungsplanung, und den angrenzenden Flächen, auf denen eine Angebotsplanung für die jeweiligen Eigentümer vorgesehen ist.

Die Wohnstätte Stade sieht nunmehr von einer Modernisierung der Gebäude Johann-Kleen-Straße 11-17 und 21, 23 ab. Die Gebäude sollen aufgrund ihres baulichen Zustands nach und nach abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden. Der Abriss ermöglicht eine bauliche Neuordnung und bessere Ausnutzung der Grundstücksflächen (Nachverdichtung).

Neubau von Doppel- und ggfs. Reihenhäusern beabsichtigt

Das im fortgeschrittenen Planungsstadium begriffene Bauvorhaben der Wohnstätte Stade beabsichtigt den Neubau von Doppel- und Reihenhäusern. Es ist eine straßenbegleitende Bebauung an der Johann-Kleen-Straße vorgesehen, die im rückwärtigen Bereich um weitere Gebäude ergänzt werden soll. Die Erschließung soll über Stichstraßen von der Johann-Kleen-Straße organisiert werden. Im Bereich Ludwigstraße 36 und 40 soll auf den rückwärtigen Flächen eine ergänzende Bebauung erfolgen. Die Erschließung ist ebenfalls über die Stichstraßen von der Johann-Kleen-Straße oder über die bereits vorhandenen Grundstückszufahrten von der Ludwigstraße möglich.

Durchführung einer Mehrfachbeauftragung

Die gestalterische Qualität der Neubebauung soll über eine einheitliche Gebäudestruktur (Ensemblecharakter) sowie über die Durchführung einer so genannten „Mehrfachbeauftragung“ gesichert werden. Mit dieser Mehrfachbeauftragung können verschiedene Entwurfsvorschläge erarbeitet werden, die als Grundlage für eine abschließende Entscheidung dienen. Die planungsrechtliche Sicherung der Ergebnisse wird gegebenenfalls über die Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgen.

Die zukünftige Bebauungsstruktur soll zudem die Möglichkeit bieten, die Erschließung nach Osten zu erweitern, um die angrenzenden Flächen im rückwärtigen Bereich der Ludwigstraße sukzessive mit einbinden zu können. Die im Rahmenplan 2009 beabsichtigte Angebotsplanung für die angrenzenden Anwohner in diesem Bereich wäre somit zu einem späteren Zeitpunkt weiterhin möglich.

Damit deren Interessen ausreichend Berücksichtigung finden, haben die Anwohner und benachbarte Eigentümer vor der Auslobung im

Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 15.07.2014 die Gelegenheit zur Diskussion der Planungsziele und Vorgaben für die Mehrfachbeauftragung erhalten.

Die bislang im Rahmenplan 2009 angestrebte Wohnumfeldverbesserung kann entfallen, da im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens eine ansprechende und qualitative Gestaltung der Freiräume im Wohnumfeld zu erwarten ist.

M10. Gemeinbedarfszentrum auf dem ehemaligen Stadtwerkegelände „Am Bahnhof Süd“

Anlass der Fortschreibung:

- o Erwerb des Grundstücks durch die EVB

Ziele/ Maßnahmen Rahmenplan 2009	Fortschreibung 2014
Neubau/ Umnutzung Jugendbegegnungsstätte, Familienzentrum und Kinderkrippe	entfällt
Bündelung von Gemeinbedarfseinrichtungen	entfällt

Mit dem Verkauf des brachliegenden ehemaligen Stadtwerkegeländes (heute EWE) an die Eisenbahnen und Verkehrsbetriebe Elbe-Weser GmbH (EVB) kann dem Ziel des Rahmenplanes 2009, Gemeinbedarfseinrichtungen zu bündeln (Jugendbegegnungsstätte, Familienzentrum, Kinderkrippe), nicht mehr Folge geleistet werden.

Verkauf des ehemaligen Stadtwerkegeländes an die EWE

M11. Höhengleiche Bahnquerung für Fußgänger und Radfahrer

Anlass der Fortschreibung:

- o Herstellung einer höhengleichen Bahnquerung für Fußgänger und Radfahrer

Ziele/ Maßnahmen Rahmenplan 2009	Fortschreibung 2014
Herstellung einer Fußgänger- und Radfahrerunterführung	entfällt
bauliche Neuordnung, Erweiterung, Modernisierung	besteht weiter
Verbesserung der Anbindung zwischen der Bahnhofstraße und der Straße „Am Bahnhof“	besteht weiter/ veränderte Umsetzung in Vorbereitung
	Neue Ziele/ Maßnahmen
	höhengleiche Bahnquerung für Fußgänger und Radfahrer

Ausführung der Bahnquerung durch die EWE

Der ursprünglich im Rahmenplan 2009 beabsichtigte Bau einer Fußgänger- und Radfahrerunterführung der Bahngleise unmittelbar östlich des Bahnhofsgebäudes wird v.a. aufgrund der hohen Kosten aufgegeben. Stattdessen beabsichtigt die EVB in Abstimmung mit der Stadt Bremervörde die Herstellung einer höhengleichen Bahnquerung an selber Stelle im Zuge der Neuordnung der angrenzenden Bereiche des Bahnhofsgeländes. Die Ausführung des Vorhabens wird als Abschnitt der Hauptachse für den Radverkehr durch die EVB übernommen.

Zudem soll die Bahnquerung als Teil der Hauptverbindungsachse Engeo – Bahnhof – Innenstadt – Vörder See, wie bereits im Rahmenplan 2009 vorgesehen, in das Beleuchtungskonzept für die Verlängerung der Bahnhofstraße integriert werden.

M16. Modernisierung des Eisenbahnerhauses Bremer Str. 35

Anlass der Neuaufnahme:

- Anfrage des gemeinnützigen Tandem e.V. zur Nutzung des Gebäudes zur Unterbringung der Bremervörder Tafel

	Neue Ziele/ Maßnahmen
	Unterbringung der Bremervörder Tafel
	Einrichtung von Sozialwohnungen

Das stark modernisierungsbedürftige städtische Gebäude gehört zu dem stadtbildprägenden Ensemble der Eisenbahnerhäuser zwischen Bremer Straße und Bahnhofstraße, die eine für diese Bauzeit typische Architektur aufweisen.

Im Rahmen einer Modernisierungsvoruntersuchung wurde festgestellt, dass das Gebäude inklusive Nebengebäude modernisierungsfähig und eine Anpassung der vorhandenen Bausubstanz an die geplante Nutzung mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Geplant sind die umfassende Modernisierung des Gebäudes, der Umbau des Erdgeschosses zur Lebensmittelausgabe der Bremervörder Tafel, die Einrichtung von jeweils zwei Sozialwohnungen im ersten Obergeschoss und im Dachgeschossausbau sowie die Erneuerung des Nebengebäudes.

Maßnahmenübersicht

Ziffer	Maßnahme	Kurzbeschreibung
1	Umgestaltung der Alten Straße zwischen Bremer Straße und Ernst-Bode-Straße (mit Fortführung bis Dammstraße/ Wesermünder Straße (B 71/ 74) bzw. Ludwig-Jahn-Straße)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umbau zum verkehrsberuhigten Geschäftsbereich (Tempo 20 km/h); Gewährleistung von Barrierefreiheit; Einbeziehung in das Beleuchtungskonzept; Berücksichtigung der Fassadengestaltung; Einrichtung einer leitungsgebundenen Versorgungsinfrastruktur für Veranstaltungen ▪ Erneuerung der Regenwasserkanalisation zwischen Bremer Straße und Dammstraße ▪ Anpassungsmaßnahmen im Straßenverlauf (Erneuerung Fußweg, Erneuerung Fahrbahndecke) zwischen der Bremer Straße und der Ludwig-Jahn-Straße ▪ Anlage eines Schutzstreifens für Radfahrer an der Nordseite der Alten Straße/ Dammstraße zwischen Ernst-Bode-Straße und B 71/ 74
2	Umgestaltung der Bahnhofstraße	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einbahnstraße im Teilabschnitt zwischen Alte Straße und Zufahrt Parkplatz in Quartier 1; gestalterische Einbeziehung in den Umbau der Alten Straße ▪ Einbeziehung in das Beleuchtungskonzept, Beleuchtung von Gebädefassaden; gestalterische Aufwertung durch Einrichtung einer Kunstmeile ▪ Aufwertung zur Hauptradverkehrsachse (Engeo – Bahnhof – Zentrum - Vörder See)
3	Beleuchtungskonzept	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Umbaubereich der Alten Straße sowie entlang der Hauptradverkehrsachse (Bahnhofstraße, Bahnquerung) mit Verlängerungsoption durch die Innenstadt zum Vörder See ▪ Energieeffizienz; Einschaltung eines Fachplaners für beste Wirkung (Auswahl Leuchten und Standorte)
4	Neuordnung des Blockinnenbereiches zwischen Bremer Straße, Alte Straße, Bahnhofstraße und Hagenahstraße (Quartier 1)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zentral: Stellplatzanlage Verbrauchermarkt mit Zufahrt von der Bahnhofstraße; Fußwegeverbindung von der zentralen Stellplatzanlage zur Alten Straße und in Richtung Fachmarktzentrum Bremer Straße ▪ Bereich entlang Bremer Straße: Neubau eines Verbrauchermarktes (SO Einzelhandel) an der Ecksituation Bremer Straße/ Hagenahstraße; optische Schließung des Blockrands; Zufahrt zur Stellplatzanlage von der Bremer Straße aus; Abriss von Wohn- und Geschäftsgebäuden entlang Bremer Straße/ Hagenahstraße; Verbreiterung des Geh- und Radwegs entlang der Bremer Straße ▪ Bebauungsplan
5	Neuordnung des Blockinnenbereiches zwischen Alte Straße, Ernst-Bode-Straße, Hagenahstraße und Bahnhofstraße (Quartier 2)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zentral: Stellplatzanlage mit Zufahrt von der Bahnhofstraße und der Alten Straße, perspektivisch auch Zufahrt von der Ernst-Bode-Straße; Lärmabschirmung zur südlich angrenzenden Wohnbebauung; Schaffung von Flächen für Ladenerweiterungen und Anlieferung für Geschäfte der Alten Straße; ggf. Realisierung in Abschnitten ▪ Schließen der Blockränder durch Bebauung im Bereich der Ecke Alte Straße/ Ernst-Bode-Straße ▪ Bebauungsplan
6	Neuordnung der Grundstücksflächen zwischen Alte Straße und Ernst-Bode-Straße	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Autohaus Spreckelsen und benachbarte Grundstücke: Neuordnung; Entwicklung des bestehenden Gewerbestandorts; Sicherung eines geschlossenen Blockrands zur Alten Straße

Ziffer	Maßnahme	Kurzbeschreibung
7	Nachverdichtung im Blockinnenbereich zwischen Johann-Kleen-Straße und Ludwigstraße	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauliche Neuordnung; Abriss und Neubau von Wohnbebauung entlang der Johann-Kleen-Straße ▪ behutsame, qualitätsvolle Nachverdichtung auf der Grundlage einer Mehrfachbeauftragung; Zufahrt von der Johann-Kleen-Straße; Realisierungsbereich Grundstücke Wohnstätte Stade; Angebotsplanung für benachbarte Grundstücke; Beteiligung von Anwohnern/ benachbarten Eigentümern ▪ Bebauungsplan
8	Straßenneubau Raiffeisenstraße und Verbindung zwischen Johann-Kleen-Straße und Ludwigstraße	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bau einer neuen Straße („Raiffeisenstraße“) zwischen dem Bereich Am Bahnhof und EVB-Grundstück (Johann-Kleen-Straße 32) als alleinige Erschließung für das Gewerbe entlang der Bahn ▪ Verbindung der Johann-Kleen-Straße mit der Ludwigstraße durch Neubau eines befahrbaren Wohnwegs; keine Verbindung zur neuen Raiffeisenstraße, um Liefer- und Kundenverkehr der Gewerbebetriebe aus den Wohnstraßen herauszuhalten und die Etablierung von „Schleichverkehren“ in und aus Richtung Am Bahnhof/ Bremer Straße zu unterbinden
9	Neuordnung der gewerblich genutzten Flächen entlang der Bahn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abriss von Gebäuden auf dem Grundstück der Stader Saatzucht und Errichtung eines neuen Haus- und Gartenmarkts, Schaffung von Stellplätzen für Kunden unter Berücksichtigung des Bedarfs der westlich angrenzenden Betriebe ▪ Bebauungsplan
10	Gemeinbedarfszentrum auf dem ehemaligen Stadtwerkegelände „Am Bahnhof Süd“	<ul style="list-style-type: none"> ▪ entfällt
11	Höhengleiche Bahnquerung für Fußgänger und Radfahrer	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Herstellung einer höhengleichen Bahnquerung für Fußgänger und Radfahrer als Abschnitt der Hauptachse für den Radverkehr; Einbeziehung in das Beleuchtungskonzept, Schaffung von neuen Zugängen zu den Bahnsteigen
12	Neuordnung von Flächen östlich der Bremer Straße	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauliche Neuordnung, Gebäude-Neubau; Sicherung von Flächen für Einzelhandel und Dienstleistungen oder Gemeinbedarf ▪ Ggf. Bebauungsplan
13	Maßnahmen im Straßenraum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gestalterische Aufwertung: u.a. Befestigung von Gehwegen unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit ▪ Funktionale Neuordnung: Änderung des Straßenprofils (z.B. bei Einrichtung von Einbahnstraßen und Schaffung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereichs in der Alten Straße), dabei in den Wohnstraßen Verbesserung der Situation für Fußgänger, geordnetes Parken ▪ Erneuerung des Regenwasserkanal Alte Straße
14	Schließen von Baulücken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzung des Potenzials für eine Innenentwicklung durch behutsames Schließen städtebaulich störender Baulücken
15	Sanierung Stadtbild prägender Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs durch Sanierung Stadtbild prägender Gebäude, insbesondere Entwicklung des Potenzials an der Alten Straße (Geschäftsbereich)
16	Modernisierung des Eisenbahnerhauses Bremer Str. 35	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umbau des Erdgeschosses zur Lebensmittelausgabe der Bremervörder Tafel ▪ Einrichtung von Sozialwohnungen im ersten Obergeschoss und im Dachgeschossausbau

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Kosten- und Finanzierungsübersicht

"Bremervörde / Sanierungsgebiet Innenstadt Süd"

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Kosten EURO

Schätzung Stand August 2014

	Gesamt	
	Stand Dezember 2009	Schätzung August 2014
EUR		
A Kosten		
1. Weitere Vorbereitung der Sanierung	110.000	515.000
Rahmenplanung, Bauleitplanung, Gutachten		
Verkehrsuntersuchung		
2. Öffentlichkeitsarbeit/Bürgerbeteiligung*	60.000	
3. Erwerb von Grundstücken	500.000	750.000
4. Ordnungsmaßnahmen		
4.1 Bodenordnung	80.000	30.000
4.2 Umzug von Betrieben	30.000	30.000
4.3 Beseitigung baulicher Anlagen	250.000	250.000
4.4 Altlastenerkundung	350.000	400.000
4.5 Erschließung	5.550.000	5.090.000
4.6 Ver- und Entsorgung/Kanalisation	190.000	750.000
5. Sonstige Ordnungsmaßnahmen	28.000	43.000
6. Baumaßnahmen		
6.1 Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden (Wohnungsbauförderung)	350.000	350.000
Spitzenfinanzierung Mod. aus Städtebauförderungsmitteln (Gewerbeobjekte)	860.000	600.000
6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen	700.000	500.000
6.3 Neubau von Wohnungen	3.500.000	3.500.000
6.4 Neubau von Gewerbebetrieben	1.500.000	1.500.000
7. Sanierungsträger/Beauftragte	400.000	400.000
Summe Kosten	14.458.000	14.708.000

Anteil Städtebau-förderung		Flankierende Förderung, ergänzende Programme			
Stand Dezember 2009	Schätzung August 2014	Anteil Wohnungsbauförderung	Anteil privater Investoren	Anteil GVFG	Anteil KFW-Modernisierungsprogramm
EUR		EUR	EUR	EUR	EUR
100.000	500.000		10.000		
55.000			5.000		
500.000	750.000				
80.000	30.000				
			30.000		
250.000	250.000				
	50.000		350.000		
4.600.000	4.200.000		200.000	50.000	
190.000	750.000				
18.000	33.000		10.000		
		250.000			100.000
860.000	600.000				
700.000	500.000				
			3.500.000		
			1.500.000		
400.000	400.000				
7.753.000	8.063.000	250.000	5.605.000	50.000	100.000

B	Einnahmen Ausgleichsbeträge u. weitere zweckgebundene Einnahmen geschätzt
C	durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten
D	Städtebauförderung

Anteil Städtebau-förderung		Anteil Wohnungsbauförderung	Anteil privater Investoren	Anteil GVFG	Anteil KFW
500.000	810.000				
7.253.000	7.253.000	250.000	5.605.000	50.000	100.000
7.253.000	7.253.000				

E.	Finanzierungsübersicht Städtebauförderung
----	--

Gesamtkosten	Gesamtkosten	Anteil Stadt	Anteil Bund/Land
7.253.000	7.253.000	2.417.667	4.835.333

* in der Schätzung für 2014 im Punkt weitere Vorbereitung enthalten

4 Verzeichnis der Anlagen, Quellen und Literatur

Anlagen

- Fortgeschriebenes Verkehrs-, Nutzungs- und Gestaltungskonzept
- Fortgeschriebener Rahmenplan „Innenstadt Süd“

Quellen- und Literaturverzeichnis

Städtebaulicher Rahmenplan „Innenstadt“ Süd, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Stadt Bremer Straße, cappel+partner mit BauBeCon Sanierungsträger GmbH, 2009

Verkehrstechnische Untersuchung zur Erschließung des geplanten Famila an der Bremer Straße in der Stadt Bremer Straße, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover 2013

Fortschreibung des Einzelhandelskonzept für Bremer Straße, GMA GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZ-FORSCHUNG mbh, Hamburg 2013

Gestaltungsleitfaden der Stadt Bremer Straße, 2010

Bebauungsplan Nr.63c „Innenstadt III“ (Vorentwurf), Stadt Bremer Straße, 2013

Städtebaulicher Realisierungswettbewerbs „Alte Straße“, Dokumentation, Bremer Straße 2011

Entwurfsplanung zur Umgestaltung der Alten Straße, Stadt Bremer Straße, schaper+steffen+runsch mit Landschaftsarchitektur+, 2013

Städtebauliche Studie Alte Straße Nr.69-71, Stadt Bremer Straße, cappel+partner, Himmelpforten 2012

Machbarkeitsstudie zur Führung des Radverkehrs in der Dammstraße/ Alte Straße, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover 2013

SüdSeiten. Die Zeitung zur Stadtsanierung Bremer Straße, Stadt Bremer Straße, Ausgabe 01/2013

Lageplan Neubau Famila Bremer Straße (Vorentwurf), J. Buenting Beteiligungs AG, Leer

Bauvoranfrage Johann-Kleen-Straße/ Ludwigstraße, Wohnstätte Stade EG, Stade 2013

Zusammenstellung und Dokumentation der Stadtbild prägenden Gebäude, Innenstadt Süd Stadterneuerung Bremer Straße, cappel+partner mit BauBeCon Sanierungsträger GmbH, 2009

Dokumentation von fehl- und mindergenutzten Gebäude sowie Leerständen im zentralen Versorgungsbereich, Innenstadt Süd Stadterneuerung Bremer Straße, cappel+partner, 2011