



INNENSTADT SÜD

Stadterneuerung Bremervörde



Stadt Bremervörde

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Vorbereitende Untersuchung
„Erweiterung Sanierungsgebiet Innenstadt Süd“ (Entwurf)

02.02.2015

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh





Stadt Bremervörde

Fachbereich Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung
Rathausmarkt 1, 27432 Bremervörde
Tel. 04761 / 987-0, Fax 04761 / 987-174
www.bremervoerde.de

Kurt Koopmann

Bearbeitet durch:



**Cappel + Kranzhoff
Stadtentwicklung und Planung GmbH**

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

Charlotte Koch, Kerstin Oesterling

Inhalt

Vorbemerkungen	5
Rechtliche Grundlagen	8
Städtebauförderprogramm: Programmkomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“.....	8
Vorbereitende Untersuchungen nach dem BauGB.....	8
1. Das Untersuchungsgebiet	10
2. Bestandsanalyse	13
2.1 Besondere städtebauliche Gesichtspunkte in der Stadt Bremervörde	13
2.2 Bisher durchgeführte Sanierungsmaßnahmen.....	14
2.3 Stadtbild und Bebauungsstruktur	20
2.4 Ortsbildprägende Elemente	24
2.5 Gebäudesubstanz	29
2.6 Erschließungsstruktur	31
2.6.1 Motorisierter Verkehr	31
2.6.2 Ruhender Verkehr	32
2.6.3 Geh- und Radwege	34
2.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	37
2.7 Gebäudenutzung	41
2.8 Fazit: Mängel und Konflikte, Chancen und Potenziale	47
2.8.1 Mängel und Konflikte	47
2.8.2 Chancen und Potenziale	49
3. Städtebauliche Missstände	51
3.1 Funktionsschwächen	51
3.2 Substanzschwächen	55
4. Konzept/ Allgemeine Sanierungsziele	57
4.1 Entwicklungsschwerpunkte innerhalb des Untersuchungsgebietes	57
4.2 Übergeordnete Leitziele für die Entwicklung des Untersuchungsgebietes	60
4.2.1 Leitziel 1: Erhöhung der Attraktivität der Innenstadt.....	62
4.2.2 Leitziel 2: Erhalt eines attraktiven Standortes für Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe	62
4.2.3 Leitziel 3: Durchmischung von Nutzungen zur Belebung der Innenstadt.....	63
4.2.4 Leitziel 4: Vielfältiger Standort für Kultur und Gemeinschaft.....	64
4.2.5 Leitziel 5: Ausbau als erfolgreicher touristischer Anziehungspunkt.....	65
5. Erneuerungskonzept	66
5.1 Nutzungsaspekte	66
5.2 Gestalterische Aspekte	68
5.3 Verkehrliche Aspekte	70
5.4 Maßnahmen	73
6. Kosten und Finanzierung	76

6.1	Kosten- und Finanzierungsübersicht	77
7.	Abgrenzung des Sanierungsgebietes	78
8.	Beteiligungsmöglichkeiten	78
8.1	Kommunale Mitwirkungsmöglichkeit	78
8.2	Mitwirkung der Bürger	79
9.	Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht.....	79
10.	Literatur- / Quellenverzeichnis.....	81

Kartenverzeichnis

Karte 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	11
Karte 2: Ortsgestalt und Baustruktur	28
Karte 3: Verkehr und Freiräume.....	39
Karte 4: Nutzungsstruktur	46
Karte 5: Maßnahmen	75

Vorbemerkungen

Mit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Innenstadt Süd“ verfolgt die Stadt Bremervörde das Ziel, den Bereich zwischen Alte Straße/ Bremer Straße/ Am Bahnhof Süd/ Bahngelände und Johann-Kleen-Straße als lebendigen Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben sowie als Standort für Wirtschaft und Kultur weiter zu entwickeln.

Bereits 1986/ 1987 wurden hier vorbereitende Untersuchungen zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes durchgeführt. Eine Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm erfolgte jedoch zunächst nicht. Die Probleme im Gebiet verschärften sich im Laufe der Zeit weiter, so dass im Jahr 2003 erneut vorbereitende Untersuchungen durchgeführt wurden, die im Jahr 2006 zudem überarbeitet und aktualisiert wurden. Das Vorliegen städtebaulicher Missstände wurde bestätigt.

vorbereitende Untersuchungen 1986/ 1987 und 2003, überarbeitet 2006

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

In der Zwischenzeit mit Einzelmaßnahmen begonnen

Zum 01.01.2008 nahm das Land dann das Gebiet südlich der Alten Straße in das Städtebauförderungsprogramm, Programmkomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, auf.

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

Mit der Betreuung der Sanierung wurden die BauBeCon Sanierungsträger GmbH als Sanierungstreuhand und das Büro Cappel + Partner mit der städtebaulichen Rahmenplanung beauftragt.

Auf Grundlage der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wurde das Sanierungsgebiet „Innenstadt Süd“ förmlich festgelegt und es wurde ein Rahmenplan erarbeitet, der am 15.12.2009 vom Rat der Stadt Bremervörde beschlossen wurde.

*Rahmenplan 2009 beschlossen
Seit 2013 Fortschreibung des Rahmenplanes erforderlich*

Vor dem Hintergrund einer fortschreitenden städtebaulichen Entwicklung in verschiedenen Teilbereichen des Sanierungsgebietes (Umbau der Alten Straße, Neubau Familia-Markt etc.) und der sich daraus ergebenden veränderten Ziele und Maßnahmen war es erforderlich, den Rahmenplan anzupassen und fortzuschreiben. Diese Planung wurde im September 2014 abgeschlossen.

Wesentliches Ziel der Sanierungsmaßnahme „Innenstadt Süd“ ist es, den besonders stark von Funktionsverlusten betroffenen Handels – und Dienstleistungsbereich südlich der Alten Straße zu stärken.

Das Gebiet nördlich der „Alten Straße“ wird von dem festgesetzten Sanierungsgebiet „Innenstadt Süd“ bislang nicht erfasst, da hier bereits im Zuge der Sanierungsmaßnahme „Innenstadt I“ erhebliche Neuordnungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen erfolgten. Das Sanierungsgebiet „Innenstadt I“ wurde 1995 aufgehoben.

An der Alten Straße und somit unmittelbar nördlich an das Sanierungsgebiet „Innenstadt Süd“ angrenzend, befindet sich das Stammhaus des überregional bekannte Kaufhaus Kammann, welches neben dem Einkaufszentrum Steffen (Brunnenstraße/ Neue Straße) einer der wesentlichen Frequenzbringer für die gesamte Breitenbrunner Innenstadt ist.

Negative Auswirkungen auf den Innenstadtbereich durch die Schließung des Traditionskaufhauses Kammann werden erwartet

Das Kaufhaus Kammann mit einer Verkaufsfläche von immerhin rund 4.500 m² wurde Ende 2014 geschlossen, wodurch enorme negative Auswirkungen auf den gesamten Innenstadtbereich erwartet werden. Besonders die Fußgängerzone in der Brunnenstraße und die Kirchenstraße mit dem Übergang zum Rathausmarkt werden davon betroffen sein.

Leerstände prägen zunehmend das Ortsbild negativ

Gerade in diesem zentralen Innenstadtbereich Breitenbrunn prägen zunehmend Leerstände das Ortsbild negativ. Durch die Aufgabe des Kaufhauses Kammann verstärkt sich der bereits erhebliche Handlungsdruck, die Attraktivität der Innenstadt zu erhalten bzw. wieder zu erhöhen. Auch fallen funktionale und gestalterische Mängel im öffentlichen Raum und oft eine Überformung der wenigen noch vorhandenen ortsbildprägenden Gebäude ins Auge, so dass sich ein akuter Handlungsbedarf ergibt.

Sanierungsziele und -erfolge im angrenzenden Sanierungsgebiet werden als gefährdet angesehen

Es ist vor allem auch zu befürchten, dass die Sanierungsziele und -erfolge im angrenzenden Sanierungsgebiet „Innenstadt Süd“ durch weitere ungebremste Erosionsprozesse gefährdet werden.

Das bereits festgesetzte Sanierungsgebiet „Innenstadt Süd“ soll deshalb um eine etwa 7,5 ha große Fläche in den zentralen Innenstadtbereich hinein nach Norden auf nun insgesamt 32 ha erweitert werden. Durch diese vorbereitende Untersuchung (VU) wird die Erweiterungsfläche im Hinblick auf städtebauliche Missstände analysiert, um eine belastbare Grundlage für die Erweiterung des „Sanierungsgebiets Süd“ zu erhalten. Zudem werden erste konkrete Maßnahmenvorschläge erarbeitet.

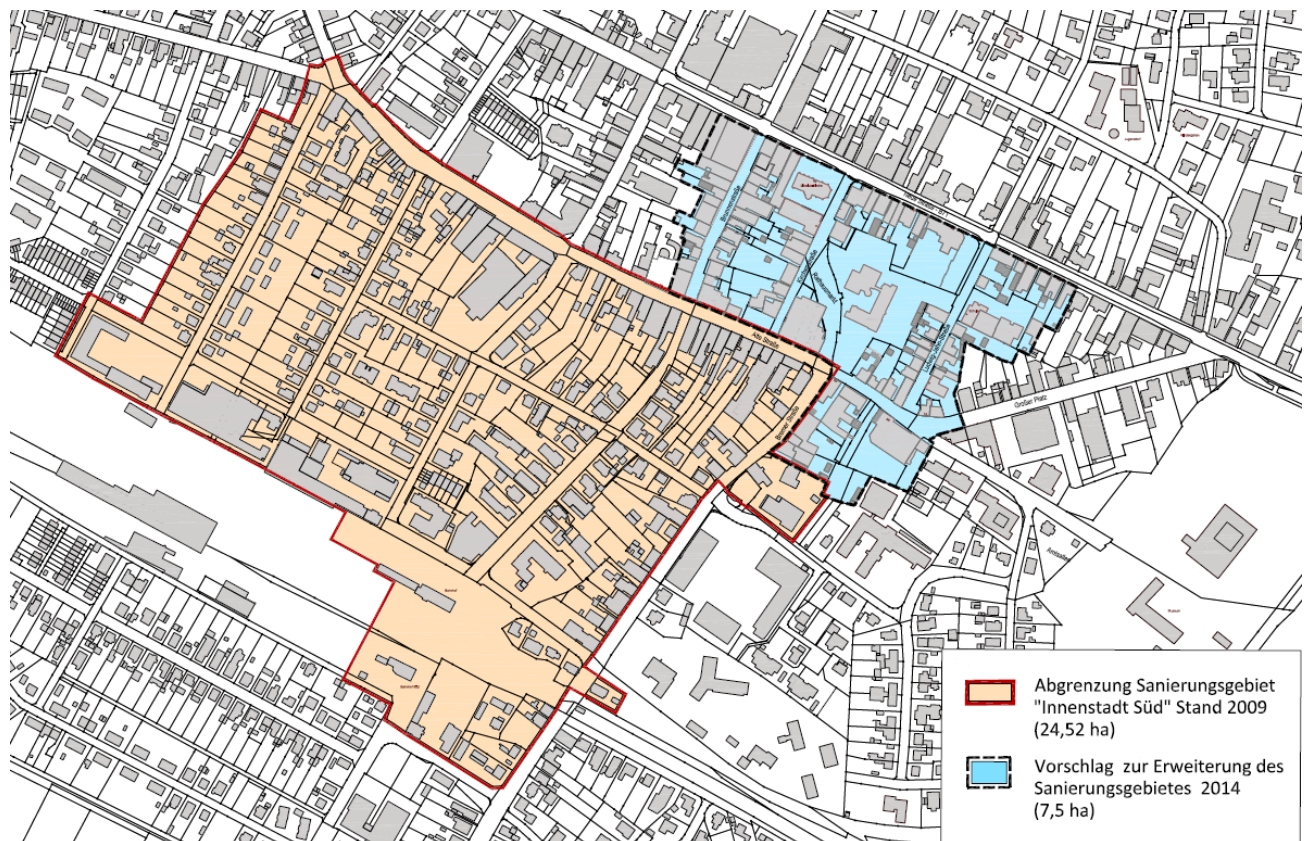


Abbildung 1: Abgrenzung des bestehenden Sanierungsgebiet „Innenstadt Süd“ und Vorschlag zur Erweiterung

Das leitende Ziel der angestrebten Entwicklung ist die Stärkung des Ortskerns Bremervördes als zentrale Versorgungslage und als Ort mit besonderen kulturellen Qualitäten. Angemessene Nachnutzungskonzepte für die bereits leerstehenden und die von Leerständen bedrohten Gebäude, wie das Kammann Gebäude, das Polizeikommissariat und die Grundschule Stadtmitte zu finden, ist neben der Attraktivierung des Rathausmarktes und der Fußgängerzone eines der Hauptziele.

Stärkung als zentrale Versorgungslage und als Ort mit besonderen kulturellen Qualitäten

Zudem ist im Sinne einer Belebung des Zentrums auch das Wohnen in der Stadtmitte wieder mehr in den Fokus zu rücken. Dabei sind besondere, integrierte Wohnformen für verschiedene, auch zunehmend älter werdende Bevölkerungsgruppen zu berücksichtigen.

Belebung des Zentrums durch Wohnen in der Stadtmitte

Außerdem sollte der Standort Bremervörde für Touristen noch attraktiver gemacht werden.

Im Jahr 2008 wurde ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzeptes (ISEK) für die Stadt Bremervörde erarbeitet, in dem zwei potenzielle Stadtumbaugebiete festgestellt wurden. Parallel zur den sog. „Vorbereitenden Untersuchungen“, die Voraussetzung für die Erweiterung der Sanierungssatzung sind, ist auch das integrierte Stadtentwicklungskonzept fortgeschrieben worden. Dem Büro Cappel + Kranzhoff wurde im Herbst 2014 der entsprechende Planungsauftrag erteilt.

Rechtliche Grundlagen

Städtebauförderprogramm: Programmkomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Mit der Baugesetzbuchnovelle 2007 ist in § 1 Abs. 6 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) die Bedeutung der „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ bei der Bauleitplanung besonders hervorgehoben worden.

Vor diesem Hintergrund ist im Jahr 2008 das Förderprogramm für die Innenentwicklung „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgelegt worden. Gemäß dem ersten Entwurf der Förderrichtlinie „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“.

Auch für die hier vorgesehenen Erweiterung eines bereits bestehenden Sanierungsgebietes ist die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB, einhergehend mit einer Analyse der städtebaulichen Missstände und der Fortführung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes erforderlich.

Vorbereitende Untersuchungen nach dem BauGB

Aufgabe und Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen sind nach § 141 Abs. 1 BauGB:

- Nachweis der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet,
- Nachweis, dass eine einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt,
- Ermittlung evtl. nachteiliger Auswirkungen für die Betroffenen und Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger im Untersuchungsgebiet,
- Begründung der Durchführbarkeit und Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen sowie
- Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes.

Entsprechend § 141 Abs. 3 BauGB hat der Rat der Stadt Bremervörde in seiner Sitzung am 16.12.2014 die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen eingeleitet. Der Beschluss ist am XX

ortsüblich bekannt gemacht worden. Dabei wurde auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hingewiesen worden.

Mit Unterstützung der Verwaltung wurden von den Auftragnehmern folgende Arbeitsmethoden angewandt:

- Intensive Begehung des Untersuchungsgebietes und seines Umfeldes
- Vor-Ort-Besichtigung von vergleichbaren Standorten
- Umfangreiche Informationsrecherchen (Presse, Fachliteratur, Internet)
- Auswertung von Datenbanken und Unterlagen der Auftragnehmer
- Gespräche mit relevanten Experten vor Ort (Anwohner, Geschäftsinhaber, Verwaltungsmitarbeiter, Verkehrsplaner u.a.)

Die Ergebnisse der Untersuchungen werden im Folgenden dargestellt, wobei die einzelnen Untersuchungsschritte inhaltlich aufeinander aufbauen.

1. Das Untersuchungsgebiet

Die Vorbereitenden Untersuchungen erstrecken sich auf den südlich der Neuen Straße liegenden Teil des zentralen Versorgungsbereichs. Das Untersuchungsgebiet umfasst die Brunnenstraße, die Kirchenstraße, den Rathausmarkt, die Ludwig-Jahn-Straße und einen kleineren Abschnitt der Alten und der Bremer Straße.

Im Süden grenzt das Untersuchungsgebiet direkt an das Sanierungsgebiet „Innenstadt Süd“ in seinen bisherigen Abmessungen. Dadurch können sich Maßnahmen in Teilbereiche der Alten und der Bremer Straße überlagern bzw. ergänzen.

Das Untersuchungsgebiet umfasst den zentralen Stadtkern Bremervördes mit seinen vielfältigen Versorgungs- und öffentlichen Einrichtungen als einen Bereich in dem städtebauliche Missstände sowie Funktionsverluste bereits bekannt sind.

Insgesamt umfasst das Untersuchungsgebiet ein Areal von etwa 7,5 ha.



Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung des Untersuchungsgebietes





Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Stand: 26.11.2014



Legende

-  Untersuchungsgebiet (7,5 ha)
-  Sanierungsgebiet "Innenstadt Süd"

Maßstab 1:2.500

2. Bestandsanalyse

2.1 Besondere städtebauliche Gesichtspunkte in der Stadt Bremervörde

Die Stadt Bremervörde ist zunehmend von strukturellen Veränderungen in den Bereichen Demographie und Wirtschaft betroffen (siehe auch Fortschreibung des ISEK 2015).

Auch die Aufgabe des Bundeswehrstandortes und die Schließung der „Vörde-Kaserne“ im Jahr 2003 haben die Stadt Bremervörde schwer getroffen. Mit der Standortaufgabe war zunächst ein erheblicher Kaufkraftverlust verbunden und weitere tief greifende strukturelle Veränderungen sind spürbar.

*Schließung der „Vörde-Kaserne“,
Leerstände*

Ladenleerstände im Bereich der Innenstadt und nicht angemessen genutzte innenstadtnahe Freiraum- und Gewerbeflächen sind eines der Hauptprobleme im Stadtgefüge.

Problematisch ist zudem die trennende Wirkung durch den Verkehr auf den Hauptverkehrswegen im Stadtkern, der B 71/74 und der Bahntrasse. Die Weiterentwicklung des Städtebaus ist erheblich auf die Reduzierung der Verkehrsbelastung angewiesen. Gehofft wird, dass die geplante Küstenautobahn A20 Abhilfe schaffen wird. Diese soll zur Bewältigung der zunehmenden Transitverkehre und zur verkehrlichen und wirtschaftlichen Erschließung des norddeutschen Raumes beitragen.

*trennende Wirkung durch B 71/74 und
Bahntrasse*

Neben baulichen Mängeln an Gebäudesubstanz und Leerständen gibt es im öffentlichen Raum auch stadtgestalterische Defizite wie z.B. vereinzelt sehr dominante Gebäudekomplexe, fehlende Raumkanten am Rathausplatz, fehlende bzw. nicht wahrnehmbare Verbindungsachsen durch die Innenstadt und zwischen einzelnen Stadtbereichen oder auch eine weitestgehend barrierefreie Erschließung innerhalb des Zentrums.

stadtgestalterische Defizite

Mit der Landesausstellung „Natur im Städtebau“ im Jahr 1991 und den in diesem Zuge realisierten Anlagen am Vörder See ist eine Attraktion in Bremervörde entstanden, die nicht nur Einheimische sondern auch viele auswärtige Besucher und Besuchergruppen anzieht.

Dies geschieht in wesentlichen Teilen auch im Verbund mit dem Bahnangebot. Weitere Maßnahmen zur Stärkung der Verbindungsachse zwischen Bahnhof und dem Vörder See sind von städtebaulicher Bedeutung und werden zur Stärkung der Innenstadt und des Tourismus als notwendig erachtet.

Vor dem Hintergrund der benannten Standortnachteile (Verkehr/ Bevölkerungsrückgang/ Kaufkraftverlust usw.) ergibt sich eine gewaltige Aufgabe, welche die Stadt nicht allein aus eigenen Mitteln bewältigen kann.

2.2 Bisher durchgeführte Sanierungsmaßnahmen

In Bremervörde wurden seit 1985 drei Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im zentralen Innenstadtbereich vorbereitet und z.T. bereits abgeschlossen. Darüber hinaus wurden 2009 zwei Gebiete als Stadtumbaugebiete festgelegt und in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen (siehe hierzu Fortschreibung ISEK 2015).

Die Sanierungsmaßnahmen haben unstrittig erheblich dazu beigetragen, dass insbesondere die städtebaulichen und strukturellen Verhältnisse in den Sanierungsgebieten verbessert wurden und dass aus gesamtstädtischer Sicht eine durchgreifende positive Veränderung eingetreten ist.

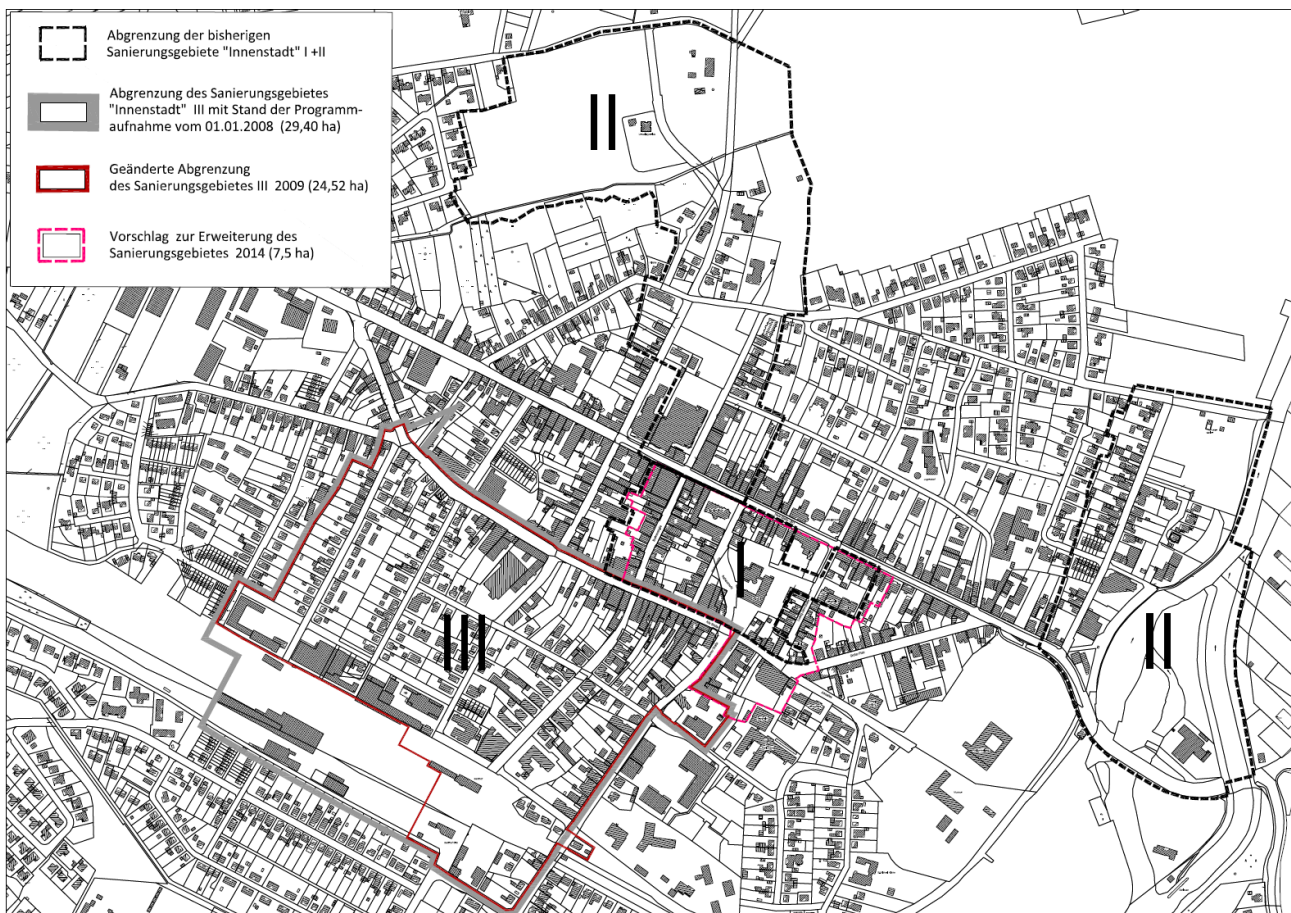


Abbildung 3: Übersicht der bisherigen Sanierungsgebiete Innenstadt I + II sowie „Innenstadt Süd“ (III) und Vorschlag zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Süd“

Sanierungsgebiet „Bremervörde - Innenstadt (I)“

Im Kontext der aktuellen Planung ist besonders das 1985 festgesetzte Sanierungsgebiet „Bremervörde – Innenstadt (I)“ hervorzuheben, welches das Gebiet zwischen der Neuen Straße, der Alten Straße, der Brunnenstraße und der Ludwig-Jahn-

Straße – und somit ebenfalls den zentralen Ortskern Bremervördes – umfasste.

Diese Sanierungsmaßnahme, wurde bereits 1995 mit einem Gesamtkostenrahmen von rd. 3,09 Mio. Euro erfolgreich abgeschlossen.

Für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen wurden durch die Stadt Grundstücke erworben, bauliche Anlagen beseitigt, Lücken im Stadtgefüge durch Neubebauung geschlossen und Gebäude modernisiert.

Wesentlich im Rahmen der Sanierungsmaßnahme waren der Neubau des Rathauses, die Auflösung nördlicher Teile der Bremer Straße und der Bahnhofstraße und deren Weiterentwicklung zum Rathausvorplatz und zur Fußgängerzone „Brunnenstraße“.

Im Zuge der Neuordnung der Verkehrsführung wurde auch der Rathausplatz für den motorisierten Verkehr geschlossen. Heute sind lediglich Anlieger-, Anliefer- und Busverkehre zulässig. Beim Rathaus wurde zudem eine zentrale, verkehrsgünstig gelegene und gut gestaltete Parkplatzanlage eingerichtet.

Einrichtung einer Fußgängerzone

Neubau Rathaus und Schaffung eines zentralen Platzes

Neuordnung der Verkehrsführung

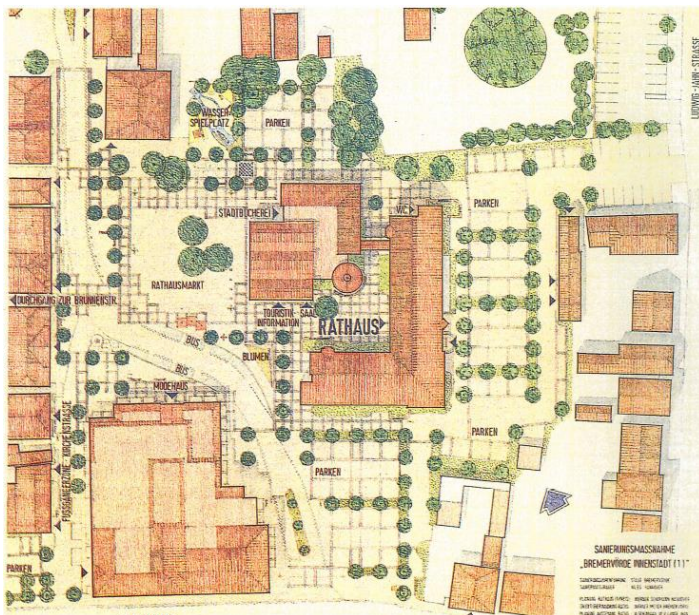
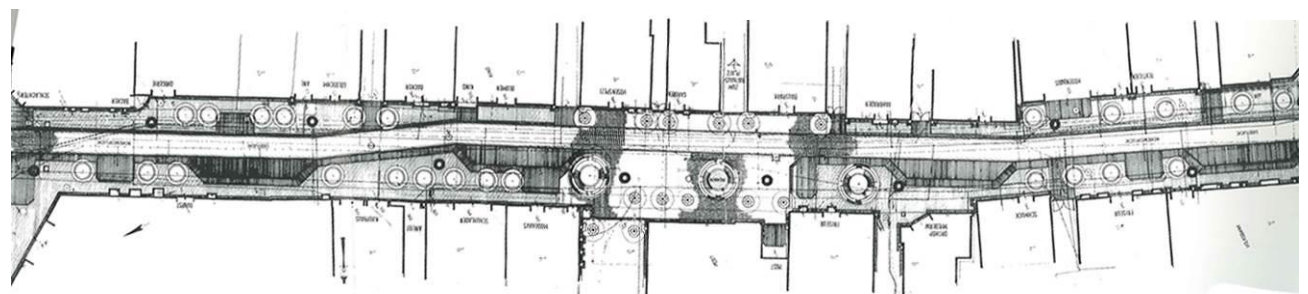


Abbildung 4: Gestaltungsplan Rathausplatz (o.l.), Bahnhofstraße wird zur Brunnenstraße (o.r. und Mitte), Gestaltungsplan Brunnenstraße 1985 (unten) (Q.: Stadt Bremervörde (1996): Sanierungsgebiet "Innenstadt (I)"



Problematische Erschließungen konnten dadurch zum großen Teil verbessert werden. Der Neubau des Rathauses schaffte erst die städtebauliche Voraussetzung zur Bildung eines zentralen Platzes, den es historisch in Bremerörde nicht gab. Diese Maßnahme ist als besonders wichtig und wirksam anzusehen. Sie hat das Ortsbild nachhaltig verändert und geprägt.

Dies hat erheblich zur Attraktivierung der Innenstadt beigetragen und führte zunächst zu einer nachhaltigen Stärkung des örtlichen Einzelhandels und des gesamten Wirtschaftsstandortes Bremerörde. Zahlreiche, oft inhabergeführte, Fachgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe sind in dem Bereich auch heute noch anzutreffen. Gleichwohl sind, trotz augenscheinlicher wirtschaftlicher und gestalterischer Verbesserungen, einige der Maßnahmen nach über 25 Jahren überholt. Nutzungs- und Funktionsverluste in dieser zentralen Lage, die Schließung des Frequenzbringers Kaufhaus Kammann und gestalterische Mängel im öffentlichen Raum führen zu erneutem dringlichen Handlungsbedarf um den Wirtschaftsstandort Bremerörde und den örtlichen Einzelhandel nachhaltig zu stärken.

Sanierungsgebiet „Bremerörde - Innenstadt (II)“

Die Sanierungsmaßnahme „Bremerörde – Innenstadt (II)“ bezieht sich in zwei abgegrenzten Teilbereichen auf die Flächen Hafenstraße/ ehem. Schabbelsches Mühlengrundstück sowie Marktstraße/ Huddelberg/ Bleiche/ Markt- und Messegelände/ Vörder See. Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Bremerörde – Innenstadt (II)“ begann 1989 und wurde im Jahr 2003 mit einem Gesamtkostenrahmen von rd. 9,5 Mio. Euro abgeschlossen.

Sie knüpfte zum Teil an die Sanierungsmaßnahme „Innenstadt (I)“ an. Dies wird besonders in der Marktstraße deutlich, wo durch eine entsprechende Umgestaltung des Straßenraumes eine optische Weiterführung der Fußgängerzone Brunnenstraße in Richtung des Vörder Sees mit seinen Freizeitanlagen erreicht wurde. Dadurch konnten die Attraktivität des Marktstraßenbereiches und die Aufenthaltsqualität für Besucher erheblich verbessert werden.



Abbildung 5: Marktstraße vor und nach dem Umbau. Q: Stadt Bremerörde (2008): Sanierungsmaßnahmen "Bremerörde - Innenstadt (II)"

In diesem Zusammenhang ist auch die Ansiedlung zusätzlicher Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe im Bereich der Marktstraße zu erwähnen, die die Angebotsvielfalt Bremervördes stärken.

Der im Rahmen der Sanierung vorgenommene Abbruch der Markthalle machte den Weg frei für die Herstellung eines Großraumparkplatzes, der sowohl dem Einkaufsbereich der Innenstadt als auch dem Vörder See zugutekommt. Der Vörder See hat sich stetig zu einer überregionalen Freizeitanlage und einem naturnahen Naherholungszentrum mit hohem touristischem Wert weiter entwickelt.

Im Teilbereich „Hafenstraße“ konnte durch Altlastenbeseitigung, die Aussiedlung von Kläranlage, städtischem Bauhof und weiterem störenden Gewerbe sowie der Schaffung von Grünbereichen die Wohnqualität erheblich gesteigert werden. Zudem wurde aus einer Industriebrache das Areal des Oste-Hotels entwickelt, das heute den Eingangsbereich der Stadt aus Richtung Osten prägt.

Darüber hinaus führten Einzelmaßnahmen im Bereich des Bremervörder Hafens zu einer weiteren Stärkung der Stadt im touristischen Sektor. Defizite im Naherholungs-, Sport-, Freizeit- und kulturellen Bereich konnten abgebaut werden.

Für den aktuell untersuchten Erweiterungsbereich des Sanierungsgebiets Innenstadt Süd gibt es nach wie vor Anknüpfungspunkte an das Sanierungsgebiet „Bremervörde – Innenstadt (II)“. Von besonderer Bedeutung sind die nachhaltige Stärkung der Verbindungsachse zum Vörder See und ein weiterer Abbau der noch erheblichen Barrierewirkung der Neuen Straße.

Zentraler Großraumparkplatz

Abbau von Defiziten im Bereich Naherholung, Sport, Freizeit und Kultur

Barrierewirkung der Neuen Straße weiter abbauen

Sanierungsgebiet „Bremervörde - Innenstadt Süd“

Das Sanierungsgebiet „Innenstadt Süd“ grenzt im Süden direkt an die vorgesehene Erweiterungsfläche und ist mit dieser funktional eng verwoben. Der Bereich zwischen Alte Straße/ Bremer Straße/ Am Bahnhof Süd/ Bahngelände und Johann-Kleen-Straße soll als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben sowie als Standort für Wirtschaft und Kultur weiter entwickelt werden. Das Gebiet wurde 2008 in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen. Der Rahmenplan wurde vom Sommer 2008 bis Herbst 2009 erarbeitet. Durch fortschreitenden Planungen wie dem Wettbewerb zum Umbau der Alten Straße, dem geplanten Neubau des Familia-Marktes oder der Entwicklung eines Wohnbaulichen Konzeptes in der Johann-Kleen-Straße veränderte sich die städtebauliche Ausrichtung in Teilbereichen, so dass eine Anpassung im Hinblick auf Ziele und Maßnahmen erforderlich wurde. Die Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans wurde Ende 2014 fertiggestellt.

Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans

Stärkung der Achsverbindung vom Bahnhof bis zum Vörder See

Mit der Sanierungsmaßnahme soll der vorwiegend durch Einzelhandel und Dienstleistung geprägte Bereich aufgewertet und besser an den nördlich angrenzenden Bereich des ehemaligen Sanierungsgebiet „Innenstadt“ (I) bzw. das geplante Erweiterungsgebiet Innenstadt Süd angebunden werden. Auch hier wird die enge Verknüpfung der beiden Teilbereiche deutlich.

Ein Hauptaugenmerk wird auf die Stärkung der Achsverbindung vom Bahnhof bis zum Vörder See gelegt. Zudem soll das innenstadtnahe Wohnen durch entsprechende Maßnahmen im Sanierungsgebiet attraktiver werden. Das Sanierungsverfahren ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen.

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb „Alte Straße“

Als herausragende Einzelmaßnahme, mit hoher Relevanz für den Erweiterungsbereich stellt sich die Umgestaltung der Alten Straße zwischen Ernst-Bode-Straße und Bremer Straße dar. Mit dieser Maßnahme soll die Bedeutung Breitenvördes als Lebens-, Kommunikations- und Arbeitsraum nachhaltig verbessert und gestärkt werden. Mit einem städtebaulichen Realisierungswettbewerb „Alte Straße“ wurde mit den Planungen für die Umgestaltung 2010 begonnen. Die Wettbewerbsergebnisse zeigen Möglichkeiten auf, wie die Aufenthaltsqualität gesteigert, das Stadtbild verbessert und städtebauliche Akzente gesetzt werden können.¹



**Abbildung 6: 1. Preis Realisierungswettbewerb Alte Straße Architekten Schüch & Cassau/ Stade zusammen mit schaper+steffen+runtsch und Landschaftsarchitektur+/ Hamburg
Q.: Stadt Breitenvörde (2011): Städtebaulicher Realisierungswettbewerb Alte Straße.**

¹ Vgl. Stadt Breitenvörde (2011): Städtebaulicher Realisierungswettbewerb Alte Straße.

Neben der gestalterischen Aufwertung des Straßenraums sind die Aufhebung der Barrierewirkung des Straßenraums und die Verknüpfung des südlichen Quartiers mit dem zentralen Bereich der Innenstadt um die Fußgängerzone und den Rathausplatz weitere wichtige Ziele.

Aufhebung der Barrierewirkung des Straßenraums

Die Umgestaltung der Alten Straße nach dem Gestaltungsvorschlag der Sieger des Realisierungswettbewerbs befindet sich derzeit in der Umsetzungsphase.

Auch die Planungen zu den sogenannte „Quartieren 1 und 2“, die zwischen Ernst-Bode-Straße und Bremer Straße direkt an die Alte Straße grenzen, sind relevant für die Weiterentwicklung des Sanierungsgebietes in Richtung Norden. Zur Unterstützung der hier ansässigen Geschäftslagen ist die Einbeziehung der Blockinnenbereiche notwendig, denn Ladenerweiterungen, Anlieferung und erforderliche Stellplätze lassen sich nur dort unterbringen. Vor diesem Hintergrund wurden verschiedene Varianten erarbeitet, die als Diskussionsgrundlage für Möglichkeiten und Grenzen dienen. Das Quartier 2 zwischen Ernst-Bode Straße und Bahnhofstraße befindet sich im Ausbaustand.

Verknüpfung mit dem Zentrum



Abbildung 7: Ausbaustand der Entwicklung des Blockinnenbereichs "Quartier 2" (Stand 2012)
 Q.: cappel+ partner 2012

2.3 Stadtbild und Bebauungsstruktur

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen den Stadtkern Bremervördes. Die Brunnenstraße stellt als Fußgängerzone einen besonderen Versorgungsbereich der Stadt dar. Im Norden grenzt das Untersuchungsgebiet an die stark befahrende Bundesstraße B71/74 (Neue Straße) und im Süden an die Alte Straße als wichtiges Verbindungsglied zum bestehenden Sanierungsgebiet „Innenstadt Süd“. Die Bremer Straße ist die Verbindungsachse zum Bahnhof und zum Stadtteil „Engeo“.

Im geographischen Mittelpunkt des Bremervörder Stadtzentrums liegt das Rathaus mit dem Rathaus(vor)platz und den das Gebäude umgebenden Stellplatzflächen. Besonders prägend, durch die Lage am Kopf des Platzes und seine auch im Vergleich zum Rathaus erhebliche Baumasse, ist in diesem Bereich das Gebäude des ehemaligen Kaufhauses Kammann. Im nördlichen Bereich der Kirchenstraße befindet sich die Liborius Kirche mit angrenzendem Gemeindehaus und umgebender, meist kleinteiliger ein- und zweigeschossiger Bebauung.



*Überwiegend straßenbegleitende
Bebauung*

Mit Ausnahme des Bereichs rund um das Rathaus wird das Untersuchungsgebietes durch eine straßenbegleitende Bebauung mit nur vereinzelt Lücken und eine gemischte Nutzungsstruktur geprägt. In der Ortsmitte befinden sich wesentliche Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen, die sich auch auf die Obergeschossnutzungen erstrecken. Aber auch das Wohnen findet in den Obergeschossen statt.

In der Ludwig-Jahn-Straße im Osten des Untersuchungsgebiets überwiegt hingegen die Wohnnutzung. Mit der Grundschule Stadtmitte und dem Polizeikommissariat gibt es mittlerweile nur noch einige Gemeinbedarfseinrichtungen aber keine sonstigen Dienstleistungen mehr.

Dominant sind die Stellplatzflächen

Dominant im gesamten Stadtkern sind die öffentlichen/ teilöffentlichen und auch privaten Stellplatzflächen, rund um das Rathaus und südlich der Alten Straße.

Insgesamt können im Untersuchungsgebiet vier strukturell und baulich unterschiedlich geprägte Bereiche festgestellt werden.

Die Brunnenstraße und die Kirchenstraße (1) sind gekennzeichnet durch zentrale Einkaufsmöglichkeiten, die Fußgängerzonen sowie den Blockinnenbereich mit der Fußwegeverbindung zwischen den beiden Straßen.



Brunnen- und Kirchenstraße

Brunnen- wie Kirchenstraße sind geprägt durch einen Wechsel trauf- und giebelständiger Gebäude. Die ein- bis zweigeschossigen Gebäude sind in ihrer Höhenentwicklung und auch in der Gestaltung der Fassade gut aufeinander abgestimmt und lassen den Straßenraum harmonisch wirken. Die kleinteiligen Einzelgebäude sind meist durch Traufgassen oder auch Hofdurchgänge voneinander getrennt, die Einblicke in mehr oder weniger gut gestaltete, zurückliegende Höfe erlauben. Am nördlichen und südlichen Eingang zur Brunnenstraße dominieren Bauten neueren Datums, die drei oder mehr Geschosse aufweisen und sich zudem über mehrere historische Parzellen erstrecken. Da auch die Fassaden eher monoton und im städtebaulichen Kontext nur unzureichend gegliedert sind, wird hier ein sehr starker Kontrast zu den ansonsten kleinteiligen Strukturen erzielt, der in der vorliegenden Form nicht wünschenswert ist.

Der Bereich rund um das Rathaus (3) ist durch die beiden großvolumigen Solitärgebäude Rathaus und Kammann-Gebäude, den Rathausplatz und die großen Parkplatzflächen rund um das Rathaus geprägt. Dominant in diesem Bereich sind die recht ansprechend gestalteten öffentlichen und auch die im Gegensatz dazu oft ungeordneten privaten Stellplatzflächen. Die kleinteiligen Strukturen entlang der Kirchenstraße bilden wiederum einen sehr reizvollen Kontrast zu dem moderne Rathauskomplex und dem Kammann-Solitär.

Rathaus

Weitere Bereiche (2) können an der Neuen Straße und entlang der Alten Straße abgegrenzt werden. Dort befindet sich eine straßenbegleitende Bebauung mit einer Mischnutzung. Die Nordseite der Alten Straße wird ebenfalls bereits durch Gebäude mit drei und mehr Geschossen und deren oft unzureichende Fassadengliederung geprägt. Kleinteilige Strukturen finden sich insgesamt eher im östlichen Straßenverlauf. Hier ist die Bausubstanz aber häufig in einem schlechten Zustand oder bereits erheblich überformt oder verfremdet.

Neue und Alte Straße

Nur der südliche Teil der Neuen Straße befindet sich im Untersuchungsgebiet. Obwohl der Bereich hinsichtlich seiner Nutzungen ähnlich strukturiert ist wie die Alte Straße, ist der Eindruck ein anderer. Die Bebauungsstrukturen sind auf weit größeren Teilabschnitten homogener und noch durch traditionelle, meist giebelständige, ebenfalls ein- bis zweigeschossige Gebäude geprägt. Moderne, sehr großvolumige Bauten fallen deshalb besonders auf. Die Frequenz in diesem belebten und durch das hohe Verkehrsaufkommen der Hauptortsdurchfahrt geprägten Teil der Innenstadt ist deutlich höher als in der Alten Straße. Der Gebäudebestand zeichnet sich auch hier durch einen teils durchgreifenden Sanierungsbedarf aus, der das Stadtbild bereits negativ prägt. Wie in der Alten Straße beginnen die Nutzungen vakant zu werden, so dass hier Handlungsbedarf beim Erhalt und einer adäquaten Nachnutzung des Gebäudebestandes besteht.

An der Kreuzung Alte Straße/ Bremer Straße befindet sich ein großes Einrichtungshaus, das mit seiner überwiegend horizontalen Ausrichtung der Fassadengestaltung den städtebaulichen Rahmen an dieser Stelle sprengt. Am östlichen Ende der Alten Straße prägt ein großes Gebäude mit Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungen das Bild.



Der Versuch, die Fassade kleinteilig und angemessen zu gliedern, wird hier durch das übertrieben große Vordach mit seiner „reißerisch“ wirkenden Werbung zunichte gemacht.

Das Erdgeschoss steht zum größten Teil (ehemaliges Sonnenstudio) leer. Im hinteren Bereich befindet sich eine sehr große, aber leider weitgehend ungegliederte und dadurch monoton wirkende Stellplatzfläche, die u.a. für die Kunden des Kammann-Hauses bereitgestellt wurde. Die Zufahrt zu diesem großen Parkplatz wird erst auf den zweiten Blick ersichtlich und ist für ortsunkundige kaum zu finden. Der Parkplatz erschließt aber auch einige schöne Altbauten, die als ehemalige Werkstattgebäude mit zum Teil einfach verglasten historischen Metallfenstern und ebenfalls meist erheblichem Sanierungsbedarf derzeit nur schwer angemessen nutzbar sind.

Der vierte Bereich (4) erstreckt sich entlang der Ludwig-Jahn-Straße. Dort befinden sich neben der Schule und der Polizei

Ludwig-Jahn-Straße

(beides Gebäude, die in absehbarer Zeit leer fallen) relativ kleine Gebäude mit ein bis höchsten zwei Geschossen, die überwiegend der Wohnnutzung dienen. Die Gebäude stehen zum Teil leer, etliche wurde im Zuge diverser Umbauten erheblich überformt. Sie haben quasi ihr „Gesicht“ verloren und wirken nun langweilig und teils auch ungepflegt. Selbst liebevoll unterhaltene Gebäude haben durch die Verwendung unangemessener Materialien bei der Gestaltung der Fassaden leider ihren ursprünglichen Charakter verloren.

Ältere Bebauungsstrukturen sind im gesamten Untersuchungsgebiet zu finden jedoch mit unterschiedlicher Konstanz und Ausprägung. Das von dem Architekturbüro Tabery im Zusammenhang mit dem Gestaltungsleitfaden Bremervörde herausgestellte typische Bremervörder Haus ist das giebelständige Satteldachgebäude mit relativ großem Krüppelwalmdach. In vielfältiger Ausprägung ist es z.B. in der Brunnenstraße (s. Abb. unten)² zu finden, wo es in der Aneinanderreihung einen sehr harmonischen und homogen wirkenden Straßenraum bildet.

Gestaltungsleitfaden Bremervörde

Durch verbindende Elemente wie die Giebelständigkeit, kleinteilige auf die Parzelle abgestimmte Strukturen, ähnliche Trauf- oder Gebäudehöhe, ist der Altstadtcharakter an dieser Stelle trotz im Detail oft ganz unterschiedlicher Gestalt ablesbar und prägt hier ganz deutlich den Kern Bremervördes.



Abbildung 8: Beispiele für Bremervörder Haus in der Brunnenstraße

² Stadt Bremervörde (2010): Gestaltungsleitfaden. Merkmale und Empfehlungen.

2.4 Ortsbildprägende Elemente

Ortsbildprägende Elemente verteilen sich im gesamten Untersuchungsgebiet, allerdings in ganz unterschiedlicher Ausprägung. Hervorzuheben sind hier insbesondere die noch sehr homogen wirkenden Gebäudebestände in der Kirchenstraße, der Neuen Straße und der Brunnenstraße.

Mischung aus ein und zweigeschossigen, giebel- und traufständigen Gebäuden

Insgesamt besteht eine Mischung aus ein und zweigeschossigen, giebel- und traufständigen Gebäuden, wobei das typische Bremervörder Haus als die ältere Bauform meist giebelständig und eingeschossig war. Nahezu alle älteren Gebäude sind mit geneigten Dächern versehen. Vorherrschend ist im Ortszentrum Bremervördes nach wie vor das rotgedeckte Dach, d.h. die rote Tonpfanne.

An der Alten Straße, zwischen Bremer Straße und Bahnhofstraße, unterscheidet sich der Baucharakter der historisch geprägten südlichen Straßenseite deutlich von dem der Nordseite. Die sehr heterogene Gebäudeabfolge auf der im Untersuchungsgebiet liegenden Seite weist keinen erhaltenswerten Gebäudebestand auf. Hier bedarf es in Abstimmung mit der gegenüberliegenden Südseite und demnach mit dem bestehenden Sanierungsgebiet Innenstadt Süd, einer gesonderten städtebaulichen Betrachtung.

Die Erdgeschosse diverser Gebäude im Gebiet sind oftmals über die gesamte Breite durch Schaufenster ohne Gliederungsbezug zu den Obergeschossen ausgeführt. Die traditionellen, eher kleingliedrigen Fensterteilungen wurden dabei häufig aufgegeben. Da die Fenster das augenfälligste und prägendste Element einer Fassade sind, wirken Fassaden durch zu große Fensterelemente meist „leiblos“ und auch langweilig.

Erhaltung der historischen Gebäudetypen

Zusammenfassend kann man sagen, dass der Ortskern Bremervördes insbesondere durch seinen Altbaubestand positiv geprägt wird. Soweit historische Gebäudetypen noch eine gute Grundsubstanz aufweisen, sollten sie deshalb erhalten und fachgerecht restauriert werden.

Aus diesem Grund wurden Altbauten sofern sie in ihrer Grundsubstanz noch gut erhalten und nicht übermäßig verfremdet wurden, generell als erhaltenswert und ortsbildprägend eingestuft.



Gleiches gilt natürlich auch für die fünf im Untersuchungsgebiet vorhandenen Baudenkmäler. Neben der Kirche sind das ehemalige Postamt in der Brunnenstraße, ein Wohn- und Geschäftshaus an der Neuen Straße sowie zwei weitere Wohn- und Geschäftshäuser in der Kirchenstraße denkmalgeschützt.

Die Einstufung als erhaltenswertes und ortsbildprägendes Gebäude sagt zunächst noch nichts über den baulichen Zustand aus. Wie im nächsten Kapitel erläutert wird, gibt es auch bei den als erhaltenswert bezeichneten Gebäuden eine Vielzahl von Gebäuden mit durchgreifendem Sanierungsbedarf.

Je älter die Gebäude sind, desto wahrscheinlicher wird eine sog. Kernsanierung, um einen annähernd neuwertigen Zustand zu erhalten, erforderlich. Dies erfordert in der Regel einen Rückbau bis auf die tragenden Strukturen, wie Fundamente, tragende Wände und Decken und ist meist mit einem erheblichen Aufwand verbunden. Auch Baumängel, über Jahre nicht erfolgte Unterhaltungsmaßnahmen oder schlecht ausgeführte Modernisierungsmaßnahmen können im Nachgang erhebliche Kosten verursachen.

Je älter die Gebäude sind, desto wahrscheinlicher wird eine sog. Kernsanierung

Eine detaillierte Bestandsaufnahme zur Bewertung der Bausubstanz ist deshalb im Einzelfall erforderlich, um Investitionserfordernisse abschätzen und auch abwägen zu können.

Der Erhalt historischer Gebäude, die noch eine gute Grundsubstanz aufweisen, ist grundsätzlich wünschenswert, muss aber auch immer mit einer langfristig gesicherten Nutzung einhergehen. Auch dies ist im Hinblick auf eine zukunftsfähige städtebauliche Entwicklung zu berücksichtigen.

Hervorzuheben ist an dieser Stelle, dass private Gebäude per se immer öffentlich sind, denn sie prägen das Ortsbild. Entsprechend hat die Gestaltung in der Regel eine besondere Qualität wenn Gebäude im Kontext mit der übrigen Bebauung errichtet oder verändert werden, sich an ihre Umgebung anpassen und sich im Sinne des Gesamtbildes ggf. auch unterordnen. Dies gilt insbesondere auch für Neubauten.

Der Gestaltungsleitfaden der Stadt Bremervörde zeigt neben den Hinweisen zu Gestaltungsverbesserungen auch die Notwendigkeit eines solch gemeinschaftsorientierten Denkansatzes auf.

Gemeinschaftsorientierter Denkansatz

Prägung des Ortsbildes in BremerVörde erfolgt durch einige in ihrer Baumasse sehr dominante Gebäude

Eine weitere allerdings anders gelagerte Prägung des Ortsbildes in BremerVörde erfolgt durch einige in ihrer Baumasse sehr dominante Gebäude, wie z.B. das ehemalige Kammann-Kaufhaus, das Kaufhaus Steffen, das Möbelhaus an der Bremer Straße oder ein Wohn- und Geschäftshaus im Süden der Brunnenstraße. Diese vorhandene Neubebauung ist oft zu groß dimensioniert und orientiert sich nicht mehr an den ursprünglichen kleinteiligen Parzellenstrukturen. Deshalb wirkt sie an einigen Stellen des Innenstadtbereichs unmaßstäblich und städtebaulich nicht integriert.

Besonders prägend sind auch die beiden Solitärgebäude Rathaus und Kirche sowie der angrenzende Rathausmarkt. Dieser wurde erst im Zuge der Sanierungsmaßnahmen Ende der 1980er angelegt. Bis dahin fehlten umbaute innerstädtische Orte für Märkte, Treffpunkte, Versammlungen oder ähnliches in BremerVörde gänzlich. Dem Rathausmarkt fehlt auch heute noch die Geschlossenheit eines Platzes. An der Nordseite läuft der Platz in Hinterhofsituationen bzw. Spielplatzflächen aus und an der Süd-Ost-Ecke endet der Platz mit einem offenen Parkplatz. Durch die Schaffung von Raumkanten könnte der Platz neu gefasst werden.



Des Weiteren prägen besondere Blickbezüge, wie z.B. von der Brunnenstraße in Richtung Vörder See, das Stadtgebiet. Für eine Stärkung dieser wichtigen Verbindungsachse zwischen Bahnhof und Vörder See sollte die Barrierewirkung der Neuen Straße weiter abgebaut werden. Von der Neuen Straße gibt es weitere Blickachsen in Richtung Kirche und über die Hinterhöfe in Richtung Rathaus. Dort könnten Wegeverbindungen geschaffen werden. Die Blickbeziehungen geben bereits Orientierungsmerkmale vor. Im Bereich des Rathauses gibt es besondere Blickbezüge in Richtung der besonders schönen rückwärtigen Ansicht des Burfeindt Textilgeschäftes und in Richtung der denkmalgeschützten Fachwerkgebäude in der Kirchenstraße. Aus Richtung der Alten Straße könnten die Blickbeziehungen in Richtung Innenblockbereich zwischen Kirchenstraße und Brunnenstraße durch die Schaffung einer Wegeverbindung gestärkt werden. Von der Kreuzung Alte Straße/ Bremer Straße führt der Blick direkt auf das Rathaus und wenn man sich Richtung Osten wendet fällt der Blick auf das ehemalige Feuerwehrgebäude mit seinem markanten Turm im Kreuzungsbereich Großer Platz.

Zusammenfassung ortsbildprägende Elemente

- Die traditionellen Gebäude prägen Bremervörde. Sie geben dem Ort eine Identität, ein „Gesicht“, das durchaus erhalten werden sollte.
- Hervorzuheben sind Gebäudebestände in der Kirchenstraße, der Neuen Straße und der Brunnenstraße.
- In den letzten Jahrzehnten hat sich das Ortsbild verändert. Durch eine zunehmend dichtere Bebauung im zentralen Versorgungsbereich werden die überkommenen kleinteiligen Strukturen zerstört.
- Einen besonderen Bereich stellt der Rathausplatz dar, dessen besondere städtebauliche Qualität jedoch noch unterstützt werden kann.
- Einige hinsichtlich ihrer Baumasse sehr dominante und nur ungenügend untergliederte Gebäude prägen das Ortsbild durchaus negativ.
- Besondere Blickbezüge und Sichtachsen können hervorgehoben werden.

Bremervörde - Vorbereitende Untersuchungen "Erweiterung Sanierungsgebiet Innenstadt Süd"



Bestandsanalyse

Ortsgestalt + Bausubstanz

Stadtraum - Bestand

- überwiegend befestigte Flächen
- private Freiflächen (überwiegend nicht befestigt)
- Straßen/ nur Anlieferung bzw. Busse
- prägender Baumbestand / Hecken
- besondere Blickbeziehung

Stadtraum - Missstand

- Fehlende Raumkante

Gebäude - Bestand

- Nebengebäude
- erhaltenswerte und ortsbildprägende Gebäude
- dominante/teilweise überdimensionierte Gebäude
- Baudenkmal

Gebäude - Missstand

- Gestaltungsmangel
- erheblicher Sanierungsbedarf
- Sanierungsbedarf
- überformte Fassaden

- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

2.5 Gebäudesubstanz

Zur Feststellung des Erhaltungszustandes der Bausubstanz wurde eine augenscheinliche Einzelhausbetrachtung durchgeführt, in der aufgrund der von außen erkennbaren Merkmale eine Einstufung der Gebäude vorgenommen wurde. Die Einstufung erfolgt nach den folgenden Gliederungsmerkmalen:

- Gebäude in einem guten Zustand, ohne wesentliche Schäden
- Gebäude mit Sanierungsbedarf, geringeren bis mittleren Schäden und/ oder Mängeln
- Gebäude mit erheblichen Sanierungsbedarf, erhebliche Schäden und/ oder Mängeln

Die Erhebung erfasst 82 Hauptgebäude, die innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen. Dies sind in erster Linie die Gebäude, die in ihrer Hauptnutzung Geschäfts- und z.T. Wohnzwecken dienen.

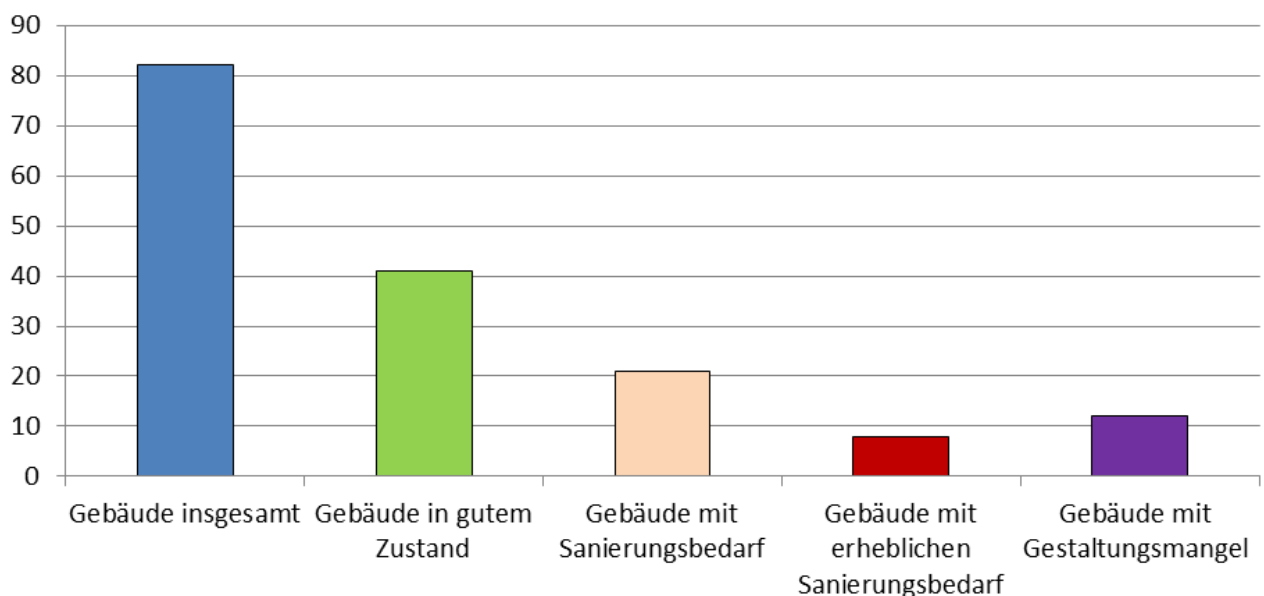


Abbildung 9: Zustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet

Die Gebäude wurden in erster Linie unter auf den ersten Blick erfassbaren Aspekten, wie z.B. dem Zustand des Daches, der Fassade und der Fenster bewertet. Die Einstufungen erfolgen ausdrücklich unter Vorbehalt. Eine abschließende Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit kann in diesen Vorbereitenden Untersuchungen nicht geleistet werden.

Für das Untersuchungsgebiet ergeben sich daraus folgende Werte:

- etwa 50 % der Gebäude befinden sich in einem guten baulichen Zustand
- etwa 26 % der Gebäude haben Sanierungsbedarf
- etwa 10% der Gebäude haben erheblichen Sanierungsbedarf
- etwa 15% der Gebäude weisen Gestaltungsmangel auf



Von den kartierten Gebäuden ohne sichtbare äußere Bauzustandsmängel weist ein Teil gestalterische Mängel auf. Diese werden in erster Linie durch bauliche Verfremdungen der ursprünglichen Fassadenstruktur hervorgerufen, indem z.B. große Schaufenster oder „moderne“ Fassadenelemente ohne Rücksicht auf bestehende Gliederungs- oder Gestaltmerkmale eingebaut wurden oder indem ortsbildfremde Materialien für eine Fassadenverkleidung genutzt wurden.

Bei der räumlichen Verteilung der erhobenen Gebäudemängel ist festzustellen, dass eine Häufung mit Blick auf gestalterische Mängel vor allem in der Neuen Straße zu finden ist. Dort befinden sich überwiegend die erhaltenswerten und ortsbildpägenden Gebäude sowie die Gebäude mit Sanierungsbedarf und/oder Gestaltungsmangel. Auch in der Ludwig-Jahn-Straße finden sich vermehrt Gebäude in schlechtem baulichem Zustand bzw. mit Gestaltungsbedarf. Auffällig ist, dass in Gebäuden mit einem schlechten baulichen Zustand häufig Leerstände zu verzeichnen sind. Leerstand geht in der Regel also einher mit einer augenscheinlich schlechten Bausubstanz, so dass sich hier eine Entwicklung abzeichnet, die schon jetzt zu erheblichen negativen Auswirkungen im Ortsbild führt.

Zusammenfassung Gebäudesubstanz

- Die quantitative Bewertung der Gebäude nach ihrem äußeren Zustand von Fassade, Fenstern und Dach zeigt auf, dass die Hälfte der Gebäude im Untersuchungsgebiet in einem mittlerem bis schlechten Zustand durch Gebäudemängel aber auch Gestaltungsmängeln ist.
- Trotz äußerer Instandsetzungen kann bei einigen weiteren Gebäuden von einem Modernisierungstau im Inneren ausgegangen werden.
- Ferner gibt es zahlreiche Gebäude, die zwar ständig unterhalten wurden, die aber aufgrund der alten Bausubstanz nicht mehr dem heutigen Standard entsprechen und deshalb einen Sanierungsbedarf haben.

2.6 Erschließungsstruktur

Die zentrale Lage Bremervördes im Schnittpunkt mehrerer Bundesstraßen, die fehlende Umgehungsstraße und der Engpass der Ostequerung führen zu einer sehr großen verkehrlichen Belastung der Innenstadt und der dortigen Geschäftslagen. Insbesondere auf den kommunalen Hauptverkehrsstraßen, der Alten Straße, der Bremer Straße und auf der Bundesstraße 71/74 (Neue Straße) ist ein hohes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen.

Hohes Verkehrsaufkommen in der Innenstadt

Die Fertigstellung der westlichen Umfahrung hat laut Verkehrsgutachter³ zu den prognostizierten Entlastungen der Bremer Straße und der Alten Straße geführt. Die Verkehrsbelastung auf der Neuen Straße hat sich dagegen erwartungsgemäß nicht erheblich verringert. Durch das hohe Verkehrsaufkommen sowie parkende PKW ist die Wohn- und Einkaufssituation immer noch erheblich beeinträchtigt.

Westumfahrung hat kaum zur Verkehrsentslastung in der Innenstadt geführt

Mit der geplanten Küstenautobahn A20 und der dadurch besseren Anbindung Bremervördes an das Fernstraßennetz erhofft sich die Stadt positive Auswirkungen auf die Verkehrsströme und eine deutliche Entlastung der Verkehrssituation in der Innenstadt.

Küstenautobahn A20 – Entlastung der Verkehrssituation?

2.6.1 Motorisierter Verkehr

Die Verkehrssituation in der Innenstadt wird durch die Hauptverkehrsstraßen, die Alte Straße und Neue Straße, mit ihren hohen Verkehrsbelastungen geprägt. Zwischen Alter Straße und Neuer Straße befinden sich zwei Fußgängerzonen (Brunnenstraße und Kirchenstraße) und der Rathausmarkt, der lediglich für den Busverkehr freigegeben ist. Erst im Zuge der Sanierungsmaßnahmen in den 1990er Jahren wurden diese Straßen für den Durchgangsverkehr geschlossen. Der Kfz-Verkehr wird seither überwiegend über die östlich verlaufende Straße Großer Platz bzw. die Alte Straße geführt. Die Ludwig-Jahn-Straße ist in ihrem südlichen Teil Einbahnstraße, so dass hier Durchgangsverkehre von Süden vermieden werden.

Die erneute Freigabe des Rathausplatzes für den sonstigen Verkehr wird derzeit diskutiert und wird vor allem von anliegenden Geschäftstreibenden gewünscht, die sich dadurch eine höhere Besucherfrequenz erhoffen. Die Öffnung des Platzes für den sonstigen Verkehr steht jedoch dem Ziel der Erhöhung der Aufenthaltsqualität in diesem Bereich entgegen. Zudem besteht die Gefahr, dass die Verbindung als Abkürzung genutzt wird. Eine abschließende Lösung kann im Rahmen dieser Vorberei-

Erneute Freigabe des Rathausmarktes für den sonstigen Verkehr?

³ Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert

tenden Untersuchung nicht dargelegt werden. Weitere Untersuchungen sind notwendig.

Verkehrsuntersuchung zum Rahmenplan „Innenstadt-Süd“ 2009

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum Rahmenplan „Innenstadt-Süd“ 2009 wurden folgende für die Erweiterungsfläche relevante Schwächen herausgestellt:⁴

Die Alte und Neue Straße haben durch ihre hohe Verkehrsbelastung eine starke Trennwirkung gegenüber den anderen Stadtgebieten. Auch auf der Bremer Straße gibt es eine hohe Verkehrsbelastung und auf der Alten Straße kommt es häufig zu Behinderungen durch Lieferverkehre. Diese Schwächen sind auch heute noch vorhanden.

Die im Rahmenplan 2009 und 2014 noch aktuellen Verkehrsziele beziehen sich insbesondere auf die Verbesserung der Anbindung der Stadtgebiete und die Stärkung der Hauptverbindungsachse aus dem Süden in Richtung Vörder See, die Verkehrsentlastung der Alten Straße und die allgemeine Vermeidung von Durchgangsverkehren im Innenstadtbereich.⁵

Die Neugestaltung und Verkehrsberuhigung der Alten Straße befindet sich derzeit in der Umsetzung (s.o.). Die Verkehrsbelastung soll reduziert und die Aufenthaltsqualität erhöht werden.

2.6.2 Ruhender Verkehr

Der Bereich rund um das Rathaus ist geprägt durch großflächige Stellplatzanlagen. Weitere großflächige Stellplätze befinden sich im hinteren Bereich an der Alten Straße, einst Kundenparkplatz für Kammann und ein kleinerer Parkplatz im Süden der Kirchenstraße. Rund um das Rathaus und auch an der Ludwig-Jahn-Straße sind die Parkplätze öffentlich. Nur Teile des Kammann-Parkplatzes und ein kleinerer Parkplatz im Hinterhof an der Bremer Straße sind nicht öffentlich sondern Kunden und Besuchern vorgehalten.

⁴ Vgl. Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert (2009): Verkehrsuntersuchung zum Rahmenplan „Innenstadt Süd“ in der Stadt Bremervörde.

⁵ Vgl. cappel + kranzhoff (2014): Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt Süd.

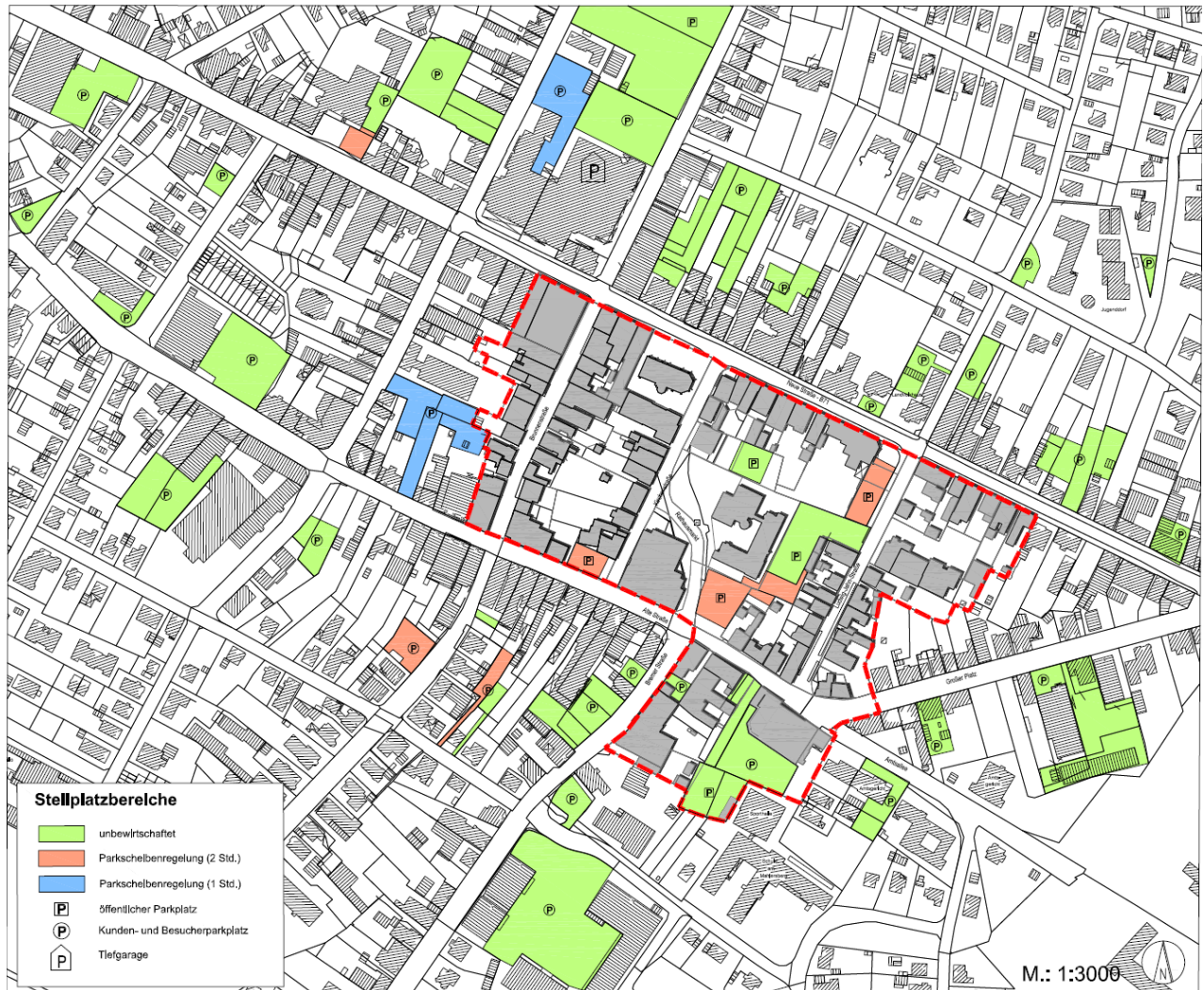


Abbildung 10: Stellplatzbereiche in und außerhalb des Untersuchungsgebiets. Q: Eigene Darstellung nach Stadt Bremervörde (2014): Unterlagen zur Verkehrsentwicklungsplanung - ruhender Verkehr.

Rund um das Untersuchungsgebiet gibt es weitere großflächige Stellplatzanlagen, z.B. am Mühlencenter an der Bremer Straße zwischen Bahnhof und Untersuchungsgebiet oder im Bereich der Marktstraße im Norden. Im Osten sowie auch im Westen befinden sich weitere Kunden- und Besucherparkplätze für Lebensmittelmärkte. Zusätzlich befinden sich Parkstreifen im Straßenraum, teilweise entlang der Neuen Straße, im südlichen Bereich der Ludwig-Jahn-Straße und teilweise auf der südlichen Straßenseite in der Alten Straße.

Zudem gibt es diverse kleinteilige Stellplätze in den Hinterhöfen, die meist direkt hinter den einzelnen Geschäften und Wohnhäusern liegen. Im Zuge der Sanierungsmaßnahme „Innenstadt Süd“ werden die rückwärtigen Hinterhöfe der Alten Straße zwischen Ernst Bode Straße und Bremer Straße neu strukturiert und mit zusätzlichen Stellplätzen versehen.

In unmittelbarer Innenstadt-nähe gibt es noch genügend Parkflächen

Gestaltung und Neuordnung der vorhandenen Plätze



Auch im Zuge der Ansiedlung des Familia-Marktes wird eine erhebliche Anzahl zusätzlicher Stellplätze im Innenstadtbereich neu geschaffen.

Insgesamt gibt es im Untersuchungsgebiet derzeit ca. 170 öffentliche Stellplätze und ca. 120 private Stellplätze, die in der Regel öffentlich zugänglich und kostenfrei für Kunden und Besucher sind. Einschränkungen gibt es durch zumeist auf 2 Stunden begrenzte Parkscheibenregelungen.

Nach einer aktuellen Stellplatz-Untersuchung⁶ verzeichnen hauptsächlich die Stellplätze im Zentrum, nördlich und östlich des Rathauses (unbewirtschaftet) und der kleine Parkplatz am südlichen Ende der Kirchenstraße (Parkscheibenregelung 2 Std.) eine Überbelegung. Der Parkplatz südlich des Rathauses ist nur zu 30-50% und der Parkplatz an der Ludwig-Jahn-Straße ist zu 71-85% belegt. Auch der ehemalige Kammann-Parkplatz (unbewirtschaftet und z.T. öffentlich) ist nur maximal zu 50% belegt. Die außerhalb gelegenen großflächigen Stellplatzflächen am Markt und am Mühlencenter sind ebenso nur bis maximal 50% belegt. Demnach gibt es in unmittelbarer Innenstadt-nähe noch genügend Parkflächen, die z.T. stark untergenutzt sind.

Zudem sind die großflächigen Stellplatzanlagen, abgesehen von dem Parkplatz neben dem Rathaus, wenig gestaltet und bedürfen einer Neuordnung.

Insgesamt erscheint der ruhende Verkehr als sehr dominant. Dennoch besteht der Wunsch nach mehr Stellplätzen. Durch eine Beschilderung und besseren Verknüpfung könnten die vielen Stellplatzmöglichkeiten besser wahrgenommen und nutzbar gemacht werden. Die Schaffung neuer Stellplatzflächen könnte dann vernachlässigt werden.

2.6.3 Geh- und Radwege

Breitenvörde bietet insgesamt hervorragende Bedingungen für den Radverkehr. Das Radwegenetz in der Innenstadt ist allerdings lückenhaft. Insbesondere auf den Hauptstraßen ist Radfahren durch räumliche Enge und hohes Verkehrsaufkommen gefährlich. Vielfach ist daher lediglich ein kombinierter Geh- und Radweg mit stark reduzierter Breite vorhanden, was zwangsläufig zu Konfliktsituationen zwischen den einzelnen Nutzern führt. Zudem weisen für Radfahrer ausgewiesene Bereiche zum Teil bauliche Mängel auf bzw. entsprechen nicht einem bedarfsgerechten Ausbaustandard.

Im Untersuchungsgebiet gibt es keine/ kaum eigenständig geführten Radwege. Entlang der Hauptstraße lässt der zur Verfü-

⁶ Stadt Breitenvörde (Dezember 2014): eigenen Erhebung

gung stehende Raum die Ausweisung ausreichend bemessener Flächen für den Radverkehr in großen Bereichen auch nicht zu.

Dies ist z.B. in der Alten Straße der Fall. Dort sind, neben der zweispurigen Fahrbahn, auf der Südseite abschnittsweise ein Geh- sowie ein Radweg vorhanden, der in zwei Richtungen freigegeben ist. Auf der Nordseite ist nur ein Gehweg ausgewiesen.

Starke Radverkehrsbeziehungen sind zwischen den Wohngebieten im Norden und dem Schulzentrum vorhanden. Die Schüler aus nördlichen Wohngebieten könnten, abseits der Hauptverkehrsstraßen, auf direktem Wege das Schulzentrum erreichen. Die Querungsstellen Alte Straße und Neue Straße sind signalgesichert. Jedoch entsprechen die Erschließungsanlagen in Teilen nicht dem heutigen Standard und die Radwege sind nicht ausreichend ausgeschildert.

Besonders wichtige Wegeverbindungen/ Wegeachsen befindet sich zwischen Brunnen- und Kirchenstraße und in Verlängerung bis zur Ludwig-Jahn-Straße. Der Durchgang von der Kirchenstraße zur Brunnenstraße wurde im Zuge der Sanierungsmaßnahmen in den 1990er Jahren geschaffen.

Zum Teil bedarf das bestehende straßenunabhängige Wegenetz noch Ergänzungen. So fehlt z.B. eine fußläufige Verbindung in Richtung des bestehenden Sanierungsgebietes, insbesondere in Richtung des geplanten Familia-Marktes.

Attraktive fußläufige Verbindungen fehlen zwischen den Einkaufsbereichen oder sind nicht ausreichend wahrnehmbar, z.B. zwischen Rathausparkplatz und Neuer Straße oder zwischen den Fußgängerzonen.

Zudem sind vorhandene Hinterhoferschließungen von gewerblichen Nutzungen oft gestaltungsbedürftig. Auch diese Bereiche könnten teilweise für den Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes genutzt und gestaltet werden.

Eine barrierefreie Ausgestaltung der Freiräume, Wegeverbindung und Plätze ist dabei stets zu verfolgen.



Barrierefreie Ausgestaltung

Fußgängerzone

Die Brunnenstraße wurde im Zuge der Sanierungsmaßnahmen in den 1990er Jahren zur einzigen reinen Fußgängerzone Bremervördes umgestaltet. Dieser Bereich stellt den mittleren Abschnitt der Achse Bahnhofstraße-Marktstraße-Vörder See dar und bildet zusammen mit dem Rathausmarkt das Zentrum Bremervördes.

Bei den Sanierungsmaßnahmen Ende der 1990er Jahren war die Stärkung des Hauptgeschäftsbereichs in der Brunnenstraße

Nach über 25 Jahren gibt es in der Brunnenstraße erneuten Handlungsbedarf

ein wesentliches Sanierungsziel. Ziel der Umstrukturierung war es, eine Fußgängerzone als städtischen Einkaufs-, Erlebnis- und Aufenthaltsraum zu schaffen.

Nach über 25 Jahren gibt es in diesem Bereich erneuten Handlungsbedarf. So ist der vorhandene Kopfsteinpflasterbelag weder für eine gute Radwegeverbindung zwischen dem nördlichen und südlichen Teil der Stadt, noch für Fußgänger barrierefrei gestaltet. Das stellt sich besonders im Hinblick auf den demographischen Wandel nun als Problem heraus. Erneute Funktionsverluste und gestalterische Mängel im öffentlichen Raum führen zu wiederkehrendem dringlichen Handlungsbedarf (siehe auch Kapitel zu Sanierungsgebiet „Innenstadt I“).

In einem modularen Freiraumkonzept⁷ herausgestellte und ergänzte Problempunkte in diesem Bereich sind:

- ein schlecht begehbare Großsteinpflaster, viele verschiedene Materialien, Einzelne Fehlstellen im Pflaster,
- eine optische Verengung des Straßenraums durch mittig geführte „Fahrbahn“,
- das Fehlen von geordneten und sicheren Abstellmöglichkeiten für Fahrräder,
- ein hoher Flächenverbrauch der Möblierung im Straßenraum. Diese ist zudem pflegebedürftig und teilweise nicht aufeinander abgestimmt (Bänke, Mülleimer, Beleuchtung),
- der hohe Pflegeaufwand und die Sanierungsbedürftigkeit des Brunnens,
- eine Überfüllung des Straßenraums durch Werbeaufsteller, Möblierung der Außengastronomie (nicht abgestimmt und hoher Flächenverbrauch),
- zu hoch gewachsene Bäume, die z.T. zu dicht an Gebäuden und nicht ordentlich beschnitten sind.

Zur Beseitigung der Mängel werden im benannten Freiraumkonzept folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Entrümpelungs- bzw. Reduktionsmaßnahmen (z.B. bei der Beschilderung/ Werbung, Außenpräsentation der Waren, bei Bäumen etc.)
- Qualitätsverbesserung (z.B. Pflasterung, Abfalleimer, Sitzmöbel, Beleuchtung, Brunnen)

Zunächst sollten die obsoleten Bäume entfernt und die Straßenraummöblierung einheitlich geklärt werden. Für eine bessere Begehrbarkeit der „Fahrbahn“ sollte das Großsteinpflaster

⁷ Planring 4 (2013): Modulares Freiraumkonzept Bremervörde.

gegen Ziegelpflaster ausgetauscht werden. Parallel dazu sollte die Außenwerbung und Beleuchtung verbessert werden.

Anfang 2014 wurde bereits mit der Umsetzung einzelner Maßnahmenbestandteile begonnen. Insgesamt wurden in 2014 ca. 15 Bäume gefällt und die Eigentümer und Geschäftsbetreiber haben sich zusammengetan und begonnen einzelne Vorschläge aus dem Freiraumkonzept umzusetzen. Die sog. Aufsteller wurden aus den frequentierten Bereichen an die Häuser herangeholt, private Möblierungen erfolgen zurückhaltender und Pflasterschäden wurden zum Teil beseitigt.

Einzelne Maßnahmen wurden bereits umgesetzt

2.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Bahnhof ist unweit des Untersuchungsgebiets gelegen und fußläufig zu erreichen.

Auf dem Rathausmarkt befindet sich eine Bushaltestelle, die am Tag sehr hoch frequentiert ist, da fast alle Buslinien die Ortsmitte anfahren bzw. queren. Zwischen 9:00 und 19:00 an einem Schultag wurden 120 Anfahrten des Rathausmarktes gezählt. Derzeit wird, auch aufgrund der durch die Aufgabe des Schulstandortes Stadtmitte voraussichtlich zurückgehender Fahrgastzahlen, diskutiert ob diese Haltestelle verlagert werden soll, um den Rathausmarkt zu entlasten. Ein abschließendes Ergebnis konnte noch nicht erzielt werden.

Die gute ÖPNV-Anbindung in Bremervörde ist ein besonderer Standortvorteil und ein Baustein auf dem Weg zu klimaschonenden Mobilitätskonzepten.

Zusammenfassung Verkehr

- Die Hauptstraßen, insbesondere die Neue Straße (B71/74) sind von einem sehr hohen Verkehrsaufkommen mit immensem Durchgangsverkehr betroffen.
- Die stark mit Kfz-Verkehr belasteten Hauptverkehrsachsen zerschneiden Nutzungsbezüge und weisen zudem erhebliche Gestaltungsmängel auf.
- Das Parkplatzangebot in der Innenstadt ist ausreichend. Es gibt jedoch Gestaltungsbedarf bei vielen Stellplatzanlagen. Zudem fehlt die Verknüpfung von Stellplatzanlagen.
- Der Bedarf ist zu Gunsten einer Umgestaltung der Geh- und Radwege zu prüfen. Stellplätze scheinen mancherorts entbehrlich.
- Es fehlt ein eigenständiges und sicheres Wegesystem für Radfahrer, insbesondere auch zur Schulwegsicherung. Kombinierte Geh- und Radweg bergen ein erhebliches Gefahrenpotenzial.

- Es fehlen attraktive/ sichere / geschützte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder im Zentrum.
- Fußläufige Verbindungen zwischen den zentralen Einkaufsbereichen fehlen oder sind nicht angemessen gestaltet.

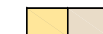








Bremervörde - Vorbereitende Untersuchungen "Erweiterung Sanierungsgebiet Innenstadt Süd"








Bestandsanalyse


Verkehr + Freiräume

Stadtraum - Bestand

-  Straße/ nur Anlieferung bzw. Busse
-  Stellplatzanlagen öffentlich bzw. halböffentlich
-  Stellplatzanlagen privat
-  Fußwegeverbindung
-  Bushaltestelle
-  Fußgängerübergang / Ampel
-  Hauptwegeachsen
-  Hauptradwegeachsen
-  Einbahnstraße

Stadtraum - Missstand

-  mangelnde Platz- bzw. Hinterhofgestaltung
-  fehlende Fußwegeverbindung
-  kaum wahrgenommene Hauptwegeachsen
-  Gestaltungsmangel im Straßenraum
-  fehlende räumliche Verbindung, u.a. in andere Stadtbereiche

-  Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

M.: 1:1750



2.7 Gebäudenutzung

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen den zentralen Bereich Bremervördes - die Mitte um die Kirche und das Rathaus. Städtebaulich stellt der Bereich den verdichteten, historischen Ortskern mit einer deutlichen Konzentration von Geschäften und sonstigen Versorgungseinrichtungen dar. Die Nutzung wird überwiegend durch eine Mischung aus Geschäfts-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen sowie den Gemeinbedarfseinrichtungen, Rathaus, Kirche, Schule und Polizei geprägt. Außerdem sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (Einkaufszentrum Steffen, Rossmann) im Ortskern ansässig. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot künftig durch den geplanten Famila Vollsortimenter im bestehenden Sanierungsgebiet südlich der Alten Straße.

Zum Großteil befindet sich das Untersuchungsgebiet in dem durch das Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereich Bremervördes. Nur der Bereich im Osten, der hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägt ist, befindet sich nicht im zentralen Versorgungsbereich.

Das Untersuchungsgebiet ergänzt das bestehende Sanierungsgebiet vor allem funktional. Das bestehende Sanierungsgebiet ist auf einen funktionierenden Kern angewiesen, auch deshalb ist eine Einbeziehung des nördlichen Citybereichs notwendig.

Die Übersichtskarte zur Nutzungsstruktur zeigt auf, dass sich in der Brunnenstraße, entsprechend ihrer Funktion als Fußgängerzone, eine deutliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben befindet. Der nördliche Endpunkt wird durch das sehr dominante Gebäude des Einkaufszentrums Steffen, geprägt. Das EKZ Steffen ist ein wesentlicher Frequenzbringer für Bremervörde. Am südlichen Ende der Straße befindet sich die Geschäftsstelle der Volksbank. Das gegenüberliegende Gebäude hat derzeit im Erdgeschoss keine Nutzung. In der Straße befinden sich noch drei weitere Leerstände, u.a. im Obergeschoss der denkmalgeschützten Alten Post. Kleinere Gastronomiebetriebe, wie ein Eiscafé, ein Imbiss und ein Bäckereicafé sind im mittleren Bereich der Straße zu finden. Dienstleistungen finden sich ebenfalls vereinzelt in der Straße, meist in den Obergeschossen. Wohnen findet ebenso teilweise in den Obergeschossen statt.

Der Bereich rund um das Rathaus mit der Kirchenstraße ist als Ortsmitte, geschichtlich auch von Einzelhandelsbetrieben geprägt gewesen. Mit der Schließung des Kaufhauses Kammann gibt es heute in diesem Bereich jedoch kaum noch Einzelhandelsgeschäfte. Ohne Kammann fehlt zudem der Frequenzbringer in diesem Bereich. Heute befinden sich dort nur noch eine Apotheke, ein Handarbeitsgeschäft und ein kleiner Fahrradladen. Der Rathausplatz dient zweimal die Woche mit einem Wo-





chenmarkt als Ergänzung für die Nahversorgung. Dominant in diesem Bereich sind die Gemeinbedarfseinrichtungen, die Kirche mit Gemeindehaus und das Rathaus. Die zunehmenden Leerstände fallen deutlich ins Auge. Insgesamt fünf Gebäude bzw. Erdgeschossflächen haben derzeit keine Nutzung. Dabei könnte die Kirchenstraße mit ihren historischen Strukturen, der Kirche und den denkmalgeschützten Fachwerkhäusern eine klassische Flanierstraße mit kulturellen und gastronomischen Angeboten sowie Einzelhandelseinrichtungen bilden.

Die Verbindung zwischen Brunnenstraße und Kirchenstraße sollte deutlich hervorgehoben werden, um die Bereiche, auch funktional besser miteinander zu verknüpfen. Im Innenblockbereich könnten durch eine Neuordnung und Gestaltung verschiedene Nutzungen miteinander verknüpft und ggf. ein Treffpunkt geschaffen werden. In diesem Bereich ist besonderes Nachverdichtungspotenzial vorhanden.

Die Ludwig-Jahn-Straße stellt im Großen und Ganzen eine Wohnstraße dar. Daneben befinden sich dort auch eine Grundschule und die Polizeistation. Beide Gebäude werden jedoch bis 2016 leerfallen. Aufgrund von teilweise sehr maroder Bausubstanz stehen heute auch schon zwei Wohngebäude leer. Im Norden ist der Bereich durch eine Stellplatzfläche geprägt.

Der Bereich entlang der Alten Straße ist geprägt durch besonders dominante Gebäudekomplexe im Osten und Westen sowie in der Mitte, die z.T. komplett leer stehen (Kammann). Im Gebäudekomplex im Osten des Untersuchungsgebietes befindet sich ein Fachhandel für Reitsport, Dienstleistungseinrichtungen und Wohnungen. Ein großer Teil des Erdgeschosses steht jedoch leer. An der Kreuzung Bremer Straße befindet sich das ehemalige, nun leerstehende Kammann-Kaufhaus und am westlichen Ende des Teilstückes der Alten Straße ist die Volksbank ansässig. Daneben befindet sich ein größerer Gebäudekomplex, der im Erdgeschoss ebenfalls leer steht. In den Obergeschossen befinden sich Dienstleistungsangebote und Wohnungen. Neben diesen Nutzungen finden sich unter anderem noch eine Fleischerei, ein Textilgeschäft und eine Wäscherei sowie ein Handarbeitsgeschäft und ein Pflegedienst in diesem Bereich.

Im Bereich der Bremer Straße befinden sich lediglich ein Möbelkaufhaus und ein Goldankaufsgeschäft.

Die nördliche Grenze des Untersuchungsgebietes, die Neue Straße, ist geprägt durch Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomie und vereinzelt Einzelhandel. Das Bekleidungsgeschäft Burfeindt, an der Ecke zur Ludwig-Jahn-Straße ist ein weiterer Frequenzbringer für Bremervörde. Leerstände in Gebäuden mit erheblichen bausubstanziellen Mängeln finden sich auch in diesem Bereich.

Typisch für die Nutzungsstruktur ist, dass sich bei der älteren Bausubstanz die gewerbliche Nutzung auf die Erdgeschoss-ebenen der jeweiligen Gebäude beschränkt, und dass ein darüber liegendes Geschoss in der Regel bewohnt wird. Dieses ist ein Hinweis auf die ursprünglich charakteristische inhaberbezogene Betriebsstruktur, bei der Arbeiten und Wohnen in einem Gebäude stattfanden.

Insgesamt gibt es im Untersuchungsgebiet in den Erdgeschossen, entsprechend eines zentralen Versorgungsbereichs einen relativ hohen Besatz an Einzelhandelseinrichtungen (33%). Dienstleistungseinrichtungen sind mit 20% vertreten. Der Anteil an Leerständen ist wie bereits beschrieben mit 16% sehr hoch.

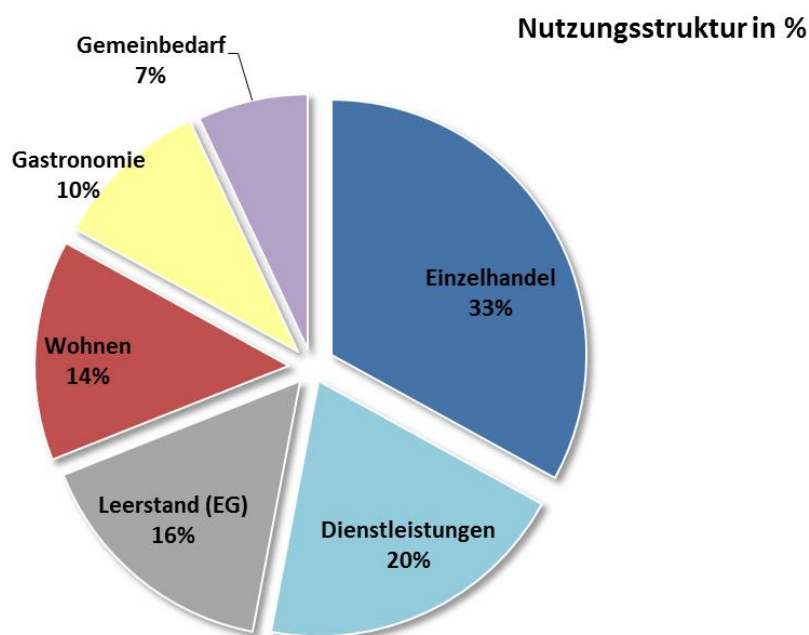


Abbildung 11: Prozentuale Verteilung der Erdgeschossnutzung im Untersuchungsgebiet (Q.: Eigene Darstellung nach eigener Erhebung Oktober 2014)

Eine Wohnnutzung in den Erdgeschossen ist durch den Wohnanteil in der Ludwig-Jahn Straße für diesen zentralen Bereich mit 14% ebenfalls relativ häufig vertreten. Eine gastronomische Nutzung schlägt sich mit 10% nieder. Der Anteil an Gemeinbedarfseinrichtung macht nur 7% aus, wobei die Flächeninanspruchnahme der Gemeinbedarfseinrichtungen weitaus höher ist, als bei anderen Nutzungen (siehe auch Abbildung 11).

Im Untersuchungsgebiet wirtschaften neben den handels- und dienstleistungsorientierten Betrieben nur noch sehr wenige Handwerksbetriebe. Sichtbar sind während dieser Vorbereitenden Untersuchung lediglich ein Friseur, ein Schlüsseldienst und ein Fahrrad-Service. Diese wurden jeweils den Dienstleistungen zugeschlagen.

Gebäudeleerstand

Zusammenfassend betrachtet lässt sich feststellen, dass alle Bereiche, aber insbesondere und auffallend die Kirchenstraße von Leerstand bedroht bzw. betroffen sind (Insgesamt 16%).

Viele der leerstehenden Gebäude sind stark sanierungsbedürftig

Viele der leerstehenden Gebäude sind stark sanierungsbedürftig oder weisen im Erdgeschoss eine sehr große Verkaufsfläche auf. Hinzukommen Leerstände im Wohnungsbestand in der Ludwig-Jahn-Straße und teilweise in den Obergeschossen. Vor allem entlang der Hauptverkehrsstraße, der Neuen Straße, ist die Vermietung von Wohnungen in dieser eher ländlich geprägten Region mit einem vergleichsweise schwachen Immobilienmarkt vermutlich schwierig.

Einige der Gebäude haben aufgrund ihrer Größe und exponierten Lage Potenzial für besondere Nachnutzungen

Insbesondere die leerstehenden Gebäude des alten Kammann-Gebäudes und die leerstehende Erdgeschossfläche gegenüber der Volksbank sowie die zukünftig leerfallenden Gebäude der Schule und der Polizei haben aufgrund ihrer Größe und der exponierten Lage Potenzial für besondere Nachnutzungen, sind aufgrund der Größe jedoch auch schwieriger zu vermarkten. Nutzungskonzepte sollten für diese Gebäude erstellt werden. Teilweise sollte auch über Abriss und Neubau nachgedacht werden. Als Nachnutzung für das Schulgebäude können Gemeinbedarfseinrichtungen, wie z.B. aus dem Bildungsbereich LEB (Ländliche Erwachsenen-Bildung) und der Volkshochschule in Erwägung gezogen werden.

Nur wenige Gebäude stehen komplett leer. Dazu gehören das ehemalige Kaufhaus Kammann und drei Wohngebäude, die sich in einem sehr schlechten Zustand befinden.

Im Bereich des Rathausmarktes befindet sich ein weiteres größtenteils leerstehendes, stark sanierungsbedürftiges Gebäude. Dieses Gebäude wurde bereits von der Stadt erworben. Erste Vorentwurfsstudien schlagen dort ein neues Gebäude mit einem gastronomischen Betrieb im Erdgeschoss, Wohnungen, Büros und Praxen im Obergeschoss vor. Derzeit wird das bestehende Gebäude im Obergeschoss als Wohnung genutzt und im Erdgeschoss fanden in den letzten Monaten einige kulturelle Veranstaltungen statt. Die Bereitstellung eines Raumes für kulturelle Veranstaltungen wird insbesondere vom Bremervörder Kultur- und Heimatkreis e.V. gewünscht.

Neuordnung mit Schwerpunkt Wohnen in der Ludwig-Jahn-Straße

In der Ludwig-Jahn-Straße würde sich aufgrund der bestehenden Leerstände, der zukünftig erwarteten Leerstände der Schule und Polizei und des teilweise desolaten Zustandes der Gebäude eine Neuordnung für den gesamten Bereich anbieten. Der Schwerpunkt Wohnen sollte in diesem Bereich beibehalten werden.

Die aus städtebaulichen, sozialen und versorgungsstrukturellen Gründen wünschenswerte Erhaltung des Ortskerns als vielfälti-

ges Versorgungszentrum der gesamten Stadt erfordert planerische Weichenstellungen, die dem Einzelhandel als wichtigen Funktionsträger der Versorgungsstruktur eine Vorrangstellung im Kernbereich zuweist und nicht integrierte Standorte verhindert.

Zusammenfassung

- Die Nutzung wird durch eine Mischung aus Geschäfts-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen geprägt.
- Gebäude mit Ladenlokalen im Erdgeschoss und darüber liegenden Wohnungen sind charakteristisch für das Nutzungsgefüge im zentralen Ortskernbereich.
- Die Innenstadt Bremervördes ist stark von Leerständen betroffen und bedroht.
- Viele der leerstehenden Gebäude sind stark sanierungsbedürftig.
- Neuordnung großflächiger Bereiche, z.B. in der Ludwig-Jahn Straße bieten sich an.

Bremervörde - Vorbereitende Untersuchungen "Erweiterung Sanierungsgebiet Innenstadt Süd"



Bestandsanalyse

Nutzungsstruktur

GEBÄUDE

- E Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gemeinbedarf
- G Gastronomie
- Handwerk
- Wohnen im EG und OG
- Wohnen im OG oder Hinterhaus
- Mischnutzung (z.B. Wohnen und Dienstleistung)
- L Leerstand (ggf. mit Zwischennutzung)
- L drohender Leerstand
- Gebäude

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

M.: 1:1750



2.8 Fazit: Mängel und Konflikte, Chancen und Potenziale

Vor dem Hintergrund der Bestandsanalyse des Gebietes und der vorangegangenen gesamtstädtischen Analyse lassen sich zusammenfassend folgende Aussagen zum Untersuchungsgebiet treffen:

2.8.1 Mängel und Konflikte

- Der Altstadtkern Bremervördes wird zunehmend von Leerständen geprägt. So ist das Kaufkraftniveau gem. dem aktualisierten GMA Einzelhandelskonzept Bremervörde 2013 mit 98,7 in Bremervörde leicht unterdurchschnittlich (Bundesdurchschnitt = 100) und im Vergleich zu den Vorjahren (s. 2005: 102,0) auch leicht gesunken. Weitere Kaufkraftverluste werden befürchtet.
- Besonders prekär sind die (teils) ungenutzten sehr großvolumigen Baukörper, wie aktuell das Kammann-Gebäude aber z.B. auch der Baukomplex Alte Straße/ Ecke Brunnenstraße für die nur sehr schwer adäquate Nachnutzungen zu finden sind.
- Viele, insbesondere der kleinteiligen noch inhabergeführten Geschäfte haben keinen Nachfolger, so dass auch hier Geschäftsaufgaben drohen.
- Die fußläufige Verbindung zwischen Brunnenstraße und Kirchenstraße ist vorhanden, wird als öffentliche Wegeführungen jedoch nicht ausreichend wahrgenommen. Es gibt keine begleitenden Nutzungen und die Gestaltung (Garagen/ Hinterhofcharakter) ist verbesserungsbedürftig.
- Vereinzelt fehlen wünschenswerte fußläufige Wegeverbindungen bei entsprechenden Nutzungsangeboten z.B. Verbindung von der Kirche zum rückwärtigen Hof, Verbindung vom Parkplatz Alte Straße zum rückwärtigen Gebäudeteil Kirchenstraße Haus Nr. 14, Verbindung Rathaus zu Neuer Straße z.B. in Höhe Haus Nr. 115 usw.
- Die Brunnenstraße ist in „die Jahre gekommen“ und nicht barrierefrei gestaltet, was sich im Hinblick auf den demographischen Wandel nun als Problem herausstellt.
- Die Brunnenstraße weist im Hinblick auf die „Stadtmöblierung“ und die Nutzbarkeit funktionale als auch gestalterische Mängel auf.
- Die Brunnenstraße als Haupttrasseachse zwischen Bahnhof und Vörder See birgt Konfliktpotenzial zwischen Rad- und Fußgängerverkehr.
- Der Rathausmarkt ist in seiner Struktur nicht gefasst und wirkt deshalb schnell überdimensioniert. Es fehlen deutliche

Raumkanten und es mangelt an einem durchgehenden Geschäftsbesatz und an frequenzsteigernden Nutzungen.

- Die Innenstadt ist abends oft „ausgestorben“. Es fehlen Nutzungen, die den Stadtkern auch nach Geschäftsschluss beleben. Eine der Innenstadtlage angemessene „Vitalität“ fehlt derzeit.
- Derzeit ist der Straßenausbau für Radfahrer ungenügend. Attraktive separate Fuß- und Radwege, ausgenommen die Fußgängerzonen, existieren im Kerngebiet nicht.
- Viele Hinterhöfe sind von den Haupteinkaufslagen einsehbar, bieten aber nur selten attraktive Einblicke.
- Es besteht teils erheblicher Sanierungsbedarf im Gebäudebestand. Es gibt Straßenabschnitte die durch den schlechten Zustand der Bausubstanz bereits negativ geprägt sind.
- In der BremerVörder „Altstadt“ gibt es nur noch wenige gut erhaltene historische Bauten, die das Stadtbild prägen.
- Vielfach ist der Altbestand nachhaltig überformt oder es wurde, aus heutiger Sicht, mit unangemessenen Neubauten ergänzt.
- Ein erheblicher Teil der Ludwig-Jahn-Straße ist durch eine schlechte Bausubstanz und absehbar auch durch drohende Leerstände gekennzeichnet. Hier besteht städtebaulich betrachtet ein erheblicher Entwicklungsbedarf.
- Es gibt einige Gebäude, die allein aufgrund ihrer Baumasse den ansonsten eher kleinteilig strukturierten, noch auf historischen Stadtparzellen aufbauenden Stadtkern überprägen. Die mangelnde Anfahrbarkeit von Geschäften in der Brunnen- und Kirchstraße wird kritisiert.
- Die Stellplätze in der zentralen Innenstadtlage (rund um das Rathaus) sind meist belegt. Die Vielzahl der sonstigen Stellplätze in der BremerVörder Innenstadt entzieht sich der allgemeinen Wahrnehmung. Diese sind oftmals nur für Ortskundige nutzbar.
- Trotz unmittelbarer Nähe zwischen Altstadt und Vörder See gibt es nur eine eher verkehrsgerechte und nur mäßig attraktive Anbindung über den Großparkplatz.
- Insbesondere die Neue Straße als B71/74 und Ortsdurchfahrt weist ein immenses Verkehrsaufkommen auf. Durch die daraus resultierenden Trennwirkungen und Lärmbelastungen ergeben sich erhebliche Nachteile für den Handel und die Dienstleistungsbetriebe sowie für die angrenzende Wohnnutzung. Die Attraktivität der Innenstadt – auch im Blick auf den Tourismus – leidet erheblich unter diesem Zustand. Auch die Verkehrsbelastungen im östlichen Teil der Alten Straßen sind sehr groß.

- Bremervörde ist nur über vergleichsweise lange Wege an das übergeordnete Autobahnnetz angebunden.

2.8.2 Chancen und Potenziale

- Die direkte Innenstadtlage mit der gleichzeitig guten Anbindung an das Freizeitzentrum Vörder See birgt erhebliche Potenziale. Die Innenstadt Bremervördes bietet neben einer guten Gewerbelage auch eine herausragende Wohn-, aber auch Freizeitlege.
- Es ist davon auszugehen, dass gerade im Hinblick auf die demographische Entwicklung und der damit einhergehenden Verschiebung der Altersstrukturen, das Wohnen in attraktiven, interessanten Innenstadtlagen verstärkt nachgefragt werden wird.
- Das Untersuchungsgebiet ist gut geeignet, den zentrenrelevanten Ausbau der Versorgungsfunktion durch weitere vielfältige Angebote zu unterstützen (z.B. Etablierung von unterschiedlichen Wohnformen im Zentrum, Ausbau und Ergänzung von Kultureinrichtungen, Erhalt und Ausbau vorhandener ÖPNV-Anbindungen, Attraktivierung des Einzelhandelsstandortes, bessere Ausnutzung des hohen Freizeitwertes Bremervördes, weitere Stärkung des Tourismus usw.).
- Trotz eines in der Vergangenheit leicht gesunkenen Kaufkraftniveaus liegt die Kaufkraft nahe dem Bundesdurchschnitt und in der Region noch vergleichsweise hoch. So wird ein Kaufkraftindex über 100 in der Regel nur in den Ballungsräumen und deren „Speckgürtel“ erreicht.
- Für die Gestaltung der Alten Straße wurden im Rahmen eines Wettbewerbs ein Konzept entwickelt, das derzeit im Zuge der Sanierungsmaßnahme „Innenstadt Süd“ umgesetzt wird. Auch für die Neue Straße ist ein Verkehrskonzept, insbesondere im Hinblick auf die Führung des Fußgänger- und Radverkehrs, in Planung.
- Es gibt einige Baudenkmäler und Altbaubestände, die sich in einem sehr guten Unterhaltungszustand befinden und die ein nicht unerhebliches Identifikationspotenzial für Bremervörde besitzen.
- Die Brunnenstraße liegt auf der zentralen Achse zwischen Bahnhof und Vörder See und stellt ein wichtiges Bindeglied im städtischen Gefüge dar.
- Durch den aktiven Austausch zwischen der Stadt Bremervörde und engagierten Geschäftsinhabern und -betreibern hat sich die Brunnenstraße im vergangenen Jahr sehr positiv entwickelt. Sog. Aufsteller wurden aus den



- frequentierten Bereichen an die Häuser herangeholt, private Möblierungen erfolgen zurückhaltender, störende, zu große Bäume wurden entfernt und Pflasterschäden z.T. beseitigt.
- Eine weitergehende partnerschaftliche Zusammenarbeit aller Akteursgruppen „auf Augenhöhe“ kann den Stadtentwicklungsprozess fördern.
 - Es gibt sehr schöne Beispiele für eine attraktive Gestaltung der einsehbaren Privatfläche und Hinterhöfe (s. z.B. Blumenladen in der Brunnenstraße). Diesbezüglich ist ein Sensibilisierungsprozess im Gange, der auch auf andere Bereiche ausstrahlen kann.
 - Es gibt viele direkte Anknüpfungspunkte an das im Süden direkt angrenzende, bestehende Sanierungsgebiet „Innenstadt-Süd“ so dass Synergien im Entwicklungsprozess zu erwarten sind.
 - Der zentrale Innenstadtbereich Bremervördes bietet in den rückwärtigen Bereichen noch einen vergleichsweise hohen Anteil an Grünstrukturen, die als gliederndes Element, aber als private Freiräume nur bedingt in ein Gestaltungskonzept einfließen könnten. Unter diesem Aspekt sollte auch das Freihalten besonderer Sichtachsen innerhalb des Stadtgefüges betrachtet werden.
 - Auch bislang kaum beachtete, rückwärtig gelegen Flächen haben ggf. ein weiteres Lagepotenzial und können ebenfalls der Aufwertung des öffentlichen Raumes dienen.
 - Aus dem nur unzureichend genutzten und bereits in Ansätzen negativ geprägten Bereich entlang Ludwig-Jahn-Straße resultiert ein hohes Entwicklungspotenzial für die Schaffung unterschiedlichster Wohnangebote an einem attraktiven, hochwertigen Standort.
 - Ein neuer, zentraler Wohnstandort kann starke Impulse im Sinne einer zukunftsfähigen Ausrichtung Bremervördes setzen und ggf. auch die weitere Zentrenentwicklung durch die Konzentration auf den Kernbereich positiv beeinflussen.
 - Durch die Schließung des Kaufhauses Kammann rücken Gestaltung und Nutzung des Rathausmarktes wieder in den Fokus. Der Handlungsbedarf ist erkannt.
 - Der Rathausmarkt als zentraler Platz Bremervördes kann besonders durch eine Aufwertung und Belebung mit neuen ggf. nach außen, deutlich auf den Platz orientierten Nutzungen den Einzelhandelsstandort stärken.
 - Eine Stärkung des Einzelhandelsstandortes stärkt die Zentralität Bremervördes und somit die Funktion als Mittelzentrum.

- Die Innenstadt Bremervördes verfügt über ausreichende und kostenfreie Stellplätze.
- Durch die Nähe zum Vörder See und zur Oste gibt es attraktive und gleichzeitig zentrale, innenstadtnahe Naherholungsmöglichkeiten.
- Die fußläufigen Verbindungen sind weitgehend vorhanden aber ausbaufähig.

3. Städtebauliche Missstände

Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände im Untersuchungsgebiet.

Gemäß § 136 BauGB liegen städtebauliche Missstände vor, wenn ein Gebiet mit seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht entspricht (**Substanzschwächen**) oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist (**Funktionsschwächen**).

Substanz- und Funktionsschwächen

Die vorangegangene Bestandsanalyse hat aufgezeigt, dass auch im Untersuchungsgebiet für das erweiterte Sanierungsgebiet „Innenstadt Süd“ deutliche Substanzmängel erkennbar sind.

Außerdem sind darüber hinaus zunehmend Funktionsschwächen erkennbar. Diese ergeben sich zum einen aus leerstehenden Gewerbeeinheiten und den oft fehlenden adäquaten Nachnutzungen.

Besonders im Hinblick auf die Funktion als Mittelzentrum muss zudem dem demographischen Wandel stärker als bisher Rechnung getragen werden. Neben geeigneten Neubauwohnquartieren sind deshalb insbesondere innerstädtische Wohnlagen auszubauen und weiter zu entwickeln um der zunehmenden Konkurrenz des Umlandes standhalten zu können.

Innerstädtische Wohnlagen ausbauen

Im erweiterten Untersuchungsgebiet „Innenstadt Süd“ liegen städtebauliche Missstände vor, die das Ortszentrum Bremervörde derzeit in der Erfüllung seiner, auch überregionalen, Aufgaben erheblich beeinträchtigen.

Nachfolgend werden die wichtigsten ermittelten städtebaulichen Missstände noch einmal zusammengefasst dargestellt.

3.1 Funktionsschwächen

Bremervörde liegt vergleichsweise weit entfernt von Anschlüssen an das Bundesautobahnnetz. Die Anbindung erfolgt vor allem über die B74 und die B71, die als „Neue Straße“ die zent-

Vergleichsweise schlechte überregionale Anbindung

Hohes Verkehrsaufkommen beeinträchtigt Einzelhandelsstandort Bremervörde

rale Ortsdurchfahrt Bremervördes darstellt. Diese Hauptverkehrsachse hat bei einem vergleichsweise schmalen Straßenquerschnitt erhebliche Durchgangsverkehre aufzunehmen, so dass Belastungen durch den grundsätzlich starken Verkehrsfluss, Schwerlastverkehre und die täglichen Staus zur Hauptverkehrszeit das Bild der Stadt Bremervörde prägen. Auch wenn sich durch die nun fertiggestellte Umgehung von Südwesten aus Richtung Bevern neue Zufahrtsmöglichkeiten in die Innenstadt ergeben, hat dies keinen erheblichen Einfluss auf die Verkehrsmenge der Neuen Straße als Ortsdurchfahrt. Durch das hohe Verkehrsaufkommen wird der Einzelhandelsstandort Bremervörde beeinträchtigt und die Attraktivität der Innenstadt bleibt weiterhin massiv gestört.

Rückgang der Einwohnerzahlen und strukturelle Veränderungen

Der Demographische Wandel lässt auch in Bremervörde weitere Rückgänge der Einwohnerzahlen und erhebliche strukturelle Veränderungen z.B. im Hinblick auf die Bevölkerungszusammensetzung erwarten.

Leerstand, sanierungsbedürftige Bausubstanz, Modernisierungsdefizite

Dies wird sich auch im Ortsbild niederschlagen. Leerstehende Gewerbeeinheiten durch Geschäftsaufösungen, eine zunehmend sanierungsbedürftige Bausubstanz und Modernisierungsdefizite prägen schon heute den Ortskern Bremervördes.

Durch die Schließung des Kaufhauses Kammann im Dezember 2014 fehlt ein wichtiger Frequenzbringer in Bremervörde, was sich insbesondere auf dem, im Hinblick auf den Geschäftsbesatz, deutlich unterrepräsentierten Rathausplatz bemerkbar machen wird.

Hier gilt es schnellstmöglich gegenzusteuern, um die Attraktivität Bremervördes nicht nachhaltig zu schwächen.

Dies gilt umso mehr, da sich das Einkaufsverhalten im Wandel befindet. Während in den Großstädten der Einzelhandel meist weiterhin gut aufgestellt ist, wird es vor dem Hintergrund des zunehmenden Online-Handels für Kleinstädte immer schwieriger konkurrenzfähig zu bleiben.

Konkurrenz für den Einzelhandel

Dabei gerät zunehmend der inhabergeführte Einzelhandel in Klein- und Mittelstädten an seine Grenzen, weil ihm - im Gegensatz zu großen Ketten - durch den Online-Handel Kunden und Umsätze verloren gehen.

Einzelhandel muss sich positionieren und von der Masse abheben

Gerade kleinere Städte müssen sich deshalb umorientieren und „etwas Besonderes“ bieten, um weiterhin konkurrenzfähig zu bleiben. Regionale Produkte, ansprechende gastronomische Einrichtungen, ein gutes ausgewogenes Sortiment vor Ort, besonders qualifizierte Mitarbeiter – all dies können Entwicklungsansätze sein, durch die sich der Einzelhandel positionieren und von der breiten Masse abheben kann.

Möglichst schnell angemessene Nachnutzungen finden

Die Qualität der Beratung und die Vorteile eines kleinteiligen Einzelhandels werden den Kunden in Bremervörde nicht oder nur ungenügend als besonderes Potenzial präsentiert. Es fehlt

hier noch an einer gemeinsamen, abgestimmten Vermarktungsstrategie für attraktive, kleinteilige Nutzungen. Auch ist es im Sinne des Erhalts einer attraktiven Innenstadt wichtig, möglichst schnell angemessene Nachnutzungen für die Leerstände im Zentrum zu finden, damit keine Abwärtsspirale (sog. trading down-effect) in Gang gesetzt wird, durch die die Kaufkraft ins Umland abwandert.

Durch die Ansiedlung eines großflächigen Vollversorgers im Sanierungsgebiet „Innenstadt-Süd“ an der südlichen Grenze des Untersuchungsgebietes werden Synergieeffekte erwartet. Um das Potential für das Zentrum als höherwertigen aber auch kleinteiliger strukturierten Geschäftsstandort entsprechend nutzen zu können, ist die direkte fußläufige Verbindung zwischen Einkaufsstraße und Supermarkt von existenzielle Bedeutung.

Synergieeffekte durch Familien-Ansiedlung

Ansonsten besteht die Gefahr, dass zusätzlich Teile der Kaufkraft aus dem Kern abgezogen werden und ein gegenteiliger Effekt entsteht.

Wesentlicher Indikator für die Innenstadt als funktionierendes Versorgungszentrum ist aber in jedem Fall auch ein attraktiv gestaltetes Stadtbild mit hoher Aufenthaltsqualität, das dafür sorgt, dass man gerne vor Ort kauft, flaniert und verweilt.

Die Stärkung der Aufenthaltsqualität im zentralen Versorgungsbereich ist in Bremervörde demnach vor dem Hintergrund einer wirtschaftlich nachhaltigen Entwicklung und gleichzeitig im Sinne einer demographisch tragbaren Zukunftsausrichtung von besonderer Bedeutung.

Das Zentrum Bremervördes weist eine Vielzahl kleinerer und größerer, halbprivater und öffentlicher Plätze, Höfe oder geschützter Straßenräume mit durchaus Atmosphäre auf.

Häufig sind sie allerdings nur ungenügend gestaltet und weisen Mängel hinsichtlich ihrer Aufenthaltsqualität auf.

Mangelnde Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität

So haben einige Möblierungselemente im Stadtraum ihr Lebensalter erreicht. Sie entsprechen nicht mehr modernen gestalterischen Ansprüchen, sind veraltet, schlecht nutzbar oder sehr pflegeintensiv und dadurch nur schwer sauber und attraktiv zu halten.

Während vorhandene Angebote, z.B. die Bänke in der Brunnenstraße oder der Spielplatz am Rathausmarkt, nicht angemessen genutzt werden, fehlen andernorts Angebote zum Verweilen gänzlich. So gibt es auf dem Rathausplatz nur vereinzelt Sitzgelegenheiten, die zudem auf Grund ihrer Lage „auf dem Präsentierteller“ auch nur wenig genutzt werden.

Außerdem fehlt eine rahmengebende, identitätsfördernde Gestaltung und Ausstattung im gesamten zentralen Versorgungsbereich, z.B. durch eine ansprechende, zurückhaltende Wer-

Identität fördernde Gestaltung und Ausstattung

Barrierefreie Gestaltung des Stadtraumes notwendig

bung, eine übersichtliche Beschilderung oder ein einheitliches Beleuchtungskonzept.

Im Zuge der demographischen Entwicklung ist von einer zunehmend älter werdenden Bevölkerung auszugehen. Aber auch vor dem Hintergrund der Inklusion ist der Aspekt einer barrierefreien bzw. barrierearmen Gestaltung des Stadtraumes nicht zu vernachlässigen.

Nur so werden die Voraussetzungen geschaffen, dass alle Menschen, auch eingeschränkte wie die Mutter mit Kinderwagen, der Mann mit Krücken, der ältere Mensch mit Rollator oder Menschen mit einer sonstigen Einschränkung oder Behinderung, auch wirklich selbstbestimmt am gesellschaftlichen Leben teilnehmen können.

So stellt z.B. in der Brunnenstraße das unebene Kopfsteinpflaster im Hauptlaufbereich in der Mitte des Straßenraumes ein Problem dar, auch wenn es in gestalterischer Hinsicht seine Funktion gut erfüllt. Ein barrierefreies Laufen ist in den mit Klinker versehenen Randbereichen durchaus möglich. Hier stehen jedoch häufig die Auslagen oder Aufsteller der Geschäfte im Weg und auch der Wechsel von einer Straßenseite zur anderen wird unnötig erschwert.

Maßstäblichkeit und Gestalt des Gebäudebestands

Ebenfalls wesentlich für die Attraktivität eines Straßenraumes und somit für das Stadtbild sind Maßstäblichkeit und Gestalt des Gebäudebestands.

Bremervörde besitzt noch einige historische Gebäude. Nur wenige sind allerdings in ihrer ursprünglich fein abgestimmten Fassadengliederung erhalten geblieben.

Überformung von Fassaden und Dächern

Auch durch die Überformung von Fassaden und Dächern durch Aus- und Aufbauten, Verkleidungen, fehlende Fenstergliederungen und fast immer zu große Schaufensteröffnungen ohne Bezug zu den Obergeschossen geht ein Teil der Attraktivität einer historischen Ortsmitte im zentralen Versorgungsschwerpunkt verloren.

Die neueren Gebäude haben auf Grund ihre Baumasse oder ihrer teils monotonen, nur wenig gegliederten Fassaden oft eine städtebauliche Dominanz, die den Altstadtcharakter Bremervördes nicht betont, sondern ihn überformt und stört.

Besonders in einem kleinstädtischen Gefüge ist die Konzentration von Geschäften in einem definierten Zentrum notwendig, um lange Wege für die Kunden zu vermeiden. Wichtig ist dabei ein möglichst geschlossener Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz, der durch die vielen Leerstände in der Innenstadt und besonders auch rund um den Rathausplatz, in Bremervörde derzeit nicht vorhanden ist.

Attraktive Wegeverbindungen schaffen und Wahrnehmbarkeit verbessern

Die Besucher sollten durch attraktive Wegeverbindungen in die einzelnen Geschäftsbereiche der Innenstadt gelenkt werden.

In Bremervörde gibt es bereits solche fußläufigen Wegeverbindungen, die es in ihrer Wahrnehmbarkeit allerdings deutlich zu verbessern gilt. Auch hier lässt zudem die Gestalt und somit die Attraktivität teils zu wünschen übrig.

Kleine fußläufige Verbindungswege, mit zum Teil eher halbprivatem Charakter prägen oft historische Stadtbilder. Gibt es in Teilen auch einen hofseitigen Zugang in die Geschäfte, so kann dies der Belebung dienen, Besucher dirigieren und durch attraktive Wegeverbindungen „locken“. Auch unter diesem Aspekt besteht in Bremervörde Ergänzungsbedarf um kurze Wege zu schaffen, Wege untereinander besser zu verknüpfen und Wegeverbindungen attraktiver zu machen.

Neben den Hauptfassaden stehen auch die Zufahrten, Anlieferzonen, Hofeingänge und sogar Einfriedungen und Gärten in der öffentlichen Wahrnehmung. Dies wird auch in Bremervörde oft zu wenig berücksichtigt und so trifft man hier auf weitere stadträumlich-gestalterische Defizite, die sich auch auf teils großflächige, unstrukturierte öffentliche oder private Stellplätze ausdehnen lassen.

Insbesondere entlang der stark befahrenen Neuen Straße aber auch im Bereich der Alten Straße sind die Flächen für Fußgänger und Radfahrer zu schmal. Der Straßenraum wird durch den motorisierten Verkehr dominiert. Zudem fehlt es an einem geeigneten Parkraumkonzept. Aktuelle Zählungen haben ergeben, dass in der Innenstadt Bremervördes grundsätzlich genügend Stellplätze vorhanden sind. Lediglich einige wenige Parkplätze in Rathausnähe sind nahezu voll belegt. Für ortsunkundige Besucher sind die freien zentralen Stellplätze jedoch unübersichtlich und kaum auffindbar. Hier besteht, auch im Hinblick auf einen Ausbau der touristischen Nutzungen und eine bessere Anbindung von Vörder See und Innenstadt, ein erheblicher Nachbesserungsbedarf. Die Wege sind kurz in Bremervörde und das gilt es auch dem Besucher zu vermitteln.

Flächen für Fußgänger und Radfahrer sind zu schmal

Grundsätzlich sind genügend Stellplätze vorhanden

Unter dem Aspekt einer gezielten Entwicklung des zentralen Ortskerns ist die Ludwig-Jahn-Straße als Adresse mit direktem Innenstadtbezug nicht ausreichend entwickelt. Für einen großen Teil des Gebäudebestands ist die Nutzung vakant. Zudem weist die Bausubstanz der meisten Gebäude erhebliche gestalterische und bauliche Mängel auf, so dass ein erhebliches Neuordnungspotenzial besteht.

3.2 Substanzschwächen

In Bremervörde weisen einige Gebäude zum Teil erheblichen Sanierungs- und/ oder Modernisierungsbedarf auf. Die Mängel reichen (nach erster Inaugenscheinnahme) von energetischen Mängeln bis zu augenscheinlich drohendem Substanzverlust und nicht zeitgemäß nutzbaren Ladenflächen. So sind Ver-

Sanierungs- und/ oder Modernisierungsbedarf

Zunehmend weniger erhaltenswerte Gebäude im zentralen Innenstadtbereich

kaufsflächen von bis zu 4.000 m², wie sie für das ehemalige Kaufhaus Kammann zutrafen, zukünftig in BremerVörde für den Einzelhandel nicht mehr wirtschaftlich darstellbar. Hier gilt es kleinteiligere Nachnutzungen zu finden und die Gebäude baulich anzupassen.

Im Bereich des historischen Stadtkerns zwischen Neuer Straße und Alter Straße herrscht überwiegend noch eine kleinteilige, an der historischen Parzellenstruktur orientierte Bauweise vor.

Gleichwohl hat sich in den letzten Jahrzehnten das Ortsbild verändert und es gibt zunehmend weniger erhaltenswerte Gebäude im zentralen Innenstadtbereich.

Bei der historischen Bausubstanz treten substantielle Missstände besonders durch die Überformung der Fassaden auf. Bei den modernen Gebäuden fällt auf, dass sie sich hinsichtlich der Gebäudeproportionen und der Stellung der Baukörper oft nicht an die vorhandenen ortstypischen städtebaulichen Strukturen anpassen. Mit ihrer eher geschlossenen, an städtische Blockstrukturen erinnernde Bauweise, oft mit Flachdächern und meist mit mehr als zwei Geschossen, bilden sie einen harten Gegensatz zu den kleinteiligen ein- bis zweigeschossigen, meist giebelständigen Einzelhäusern mit den zwischenliegenden Zufahrten oder Traufgassen. Insbesondere wenn die Fassaden dazu nur wenig gegliedert sind, prägen einige dieser Gebäude das Ortsbild negativ.

Mangelnde Gliederung und Gestaltung von Stellplatzanlagen

Neben dem Gebäudebestand ist die mangelnde Gliederung und Gestaltung von Stellplatzanlagen als städtebaulicher Missstand zu sehen. Insbesondere kleinere Kundenparkplätze sind überwiegend einfach versiegelt und weisen nur wenig gestalterischer Qualitäten auf. Es fehlt auch hier an verbindenden gestalterischen Elementen, die das städtebauliche Erscheinungsbild einfassen.

Im Bereich der öffentlichen Straßen und Plätze stehen, neben der Verbesserung der Aufenthaltsqualität, eine möglichst barrierefreie Ausgestaltung und die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer und Nutzer im Vordergrund.

Die Gestaltung der Freiräume in zentraler Lage sollte sich nicht nur auf den öffentlichen Raum beschränken. Auch private Freiflächen vor oder hinter den Gebäuden sind oft wenig ansprechend gestaltet, möbliert oder bepflanzt.

4. Konzept/ Allgemeine Sanierungsziele

4.1 Entwicklungsschwerpunkte innerhalb des Untersuchungsgebietes

Auf der Grundlage der Bestandsanalyse lassen sich zunächst drei besondere Entwicklungsschwerpunkte differenzieren.

Teilbereich 1 umfasst die gesamte Ludwig-Jahn-Straße.

Ludwig-Jahn-Straße

Hier gibt es nur wenige ortsbildprägende und erhaltenswerte Gebäude. Die Bausubstanz vieler Gebäude ist in einem vergleichsweise schlechten Zustand, so dass hier ein durchgreifender Sanierungsbedarf festgestellt werden kann.

Gleichzeitig sind die Fassaden überformt und weisen teils erhebliche Gestaltungsmängel auf. Es gibt bereits Gebäudeleerstände und weitere Nutzungsverluste zeichnen sich u.a. durch die geplante Schließung der Grundschule Stadtmitte und die Standortaufgabe der Polizei im Jahr 2016 ab.

Für das ortsbildprägende Schulgebäude gilt es eine angemessene Nachnutzungen für Eingangsgebäude, Gymnastikhalle und Klassentrakte zu entwickeln. Eine Nachnutzung für das Waschbetongebäude der Polizei aus den 1960er Jahren dürfte deutlich schwerer zu finden sein.

Vor diesem Hintergrund sollte eine städtebauliche Neuordnung des Bereiches mit einem deutlichen Entwicklungsschwerpunkt Wohnen betrachtet werden. Da neben allen Dienstleistungs- und Versorgungsstrukturen auch der Vörder See und die Oste als Naherholungsschwerpunkte auf kurzen Wegen erreichbar sind, hat das Gebiet zugleich einen hohen Freizeitwert.

Entwicklungsschwerpunkt Wohnen

Auch ist der Bereich durch die derzeitige Verkehrsführung / Einbahnstraßenregelung bereits verkehrsberuhigt.

Entstehen könnte ein attraktives, kleinteiliges, innerstädtisches Quartier, das eine gewisse Dichte aufweist und die Bremervörder Innenstadt im Hinblick auf zukünftige Wohnbedarfe sinnvoll ergänzt und auch belebt.

Hier ist zu prüfen, welche Gebäude erhaltenswert sind und welche Gebäude nach dem Verlust ihrer Funktion nicht ohne umfangreiche Um- und Rückbaumaßnahmen nachhaltig neuen Nutzungen zugeführt werden können.

Ziel ist es demnach, die vielfältigen Lagepotenziale für eine nachfrageorientierte Innenentwicklung und städtebauliche Neuordnung zu nutzen.

Rathausmarkt

Teilbereich 2 umfasst den Rathausmarkt inklusive seiner Erschließung.

Auch im Bereich der Kirchenstraße sind bereits Geschäftsleerstände zu verzeichnen. Zudem sind hier viele Dienstleister angesiedelt, die eine nur geringe Präsenz in ihren Auslagen haben, sich nur wenig zum Platz öffnen und entsprechend auch nur wenig Laufkundschaft anziehen.

„Frequenzbringer“ fehlt

Durch die Schließung des Modehauses Kammann mit seiner überdurchschnittlich großen Verkaufsfläche verschärft sich die Leerstandssituation im Innenstadtbereich erheblich und es gibt keinen nennenswerten „Frequenzbringer“ mehr am Rathausmarkt.

Charakter eines städtischen Platzes fehlt

Der Rathausmarkt weist darüber hinaus nicht den Charakter eines städtischen Platzes auf, da er an seinem nördlichen Rand nur ungenügend baulich gefasst ist. Hier hat die Mischung aus Stellplätzen, dem nur mäßig genutzten Spielplatz und diversen kleinteiligen „Nebengebäuden“ zur Folge, dass man sich auf einem Hinterhof wähnt.

Rathausmarkt wird kaum genutzt

Außer an den Markttagen und bei Sonderveranstaltungen wird der Rathausmarkt kaum genutzt. Er dient als repräsentativer Vorplatz für das Rathaus, hat ansonsten aber nur wenig Aufenthaltsqualitäten zu bieten.

Hier gilt es deshalb dauerhafte Nutzungen zu etablieren, die den Platz auch beleben.

Gerade in der Kirchenstraße gibt es noch eine Anzahl denkmalgeschützter und ortsbildprägender Gebäude, die nach Möglichkeit erhalten werden sollten. Prägende historische Gebäude sind in der Regel in der öffentlichen Wahrnehmung und stellen dadurch ein nicht unerhebliches Identifikationspotenzial dar.

Auch Ergänzungen des Bestandes sollten abgestimmt auf das sensible Umfeld erfolgen und sich in Kubatur und Fassadengliederung an den kleinteiligen Parzellenstrukturen orientieren. Auch eine zeitgemäße Bebauung kann sich dabei in den Kontext mit der umgebenden Bebauung setzen.

Seitens der Kaufmannschaft wurde eine Wiederöffnung des Rathausplatzes für den Verkehr angeregt, um Geschäfte bei Bedarf direkt anfahren zu können. Auch die Nutzung als Stellplatz außerhalb der Marktzeiten wurde in Erwägung gezogen, da es dadurch zu einer höheren Frequenz und automatisch auch zu einer Belebung des Platzes kommen würde.

Im Gegenzug gab es Stimmen, die auch den bestehenden Busverkehr vom Platz verlagern wollen, um diesen zukünftig attraktiver gestalten und ungestörter nutzen zu können.

Lösung mit zukünftigen Nutzungen abstimmen

Argumente gibt es sowohl für als auch gegen jede Variante. Wichtig ist insbesondere, dass eine Lösung auch in Abstimmung mit den zukünftigen Nutzungen erfolgt.

So macht z.B. eine Nutzung mit teilweise außergastronomischer Nutzung und ggf. einer Einbeziehung des Rathausmarktes keinen Sinn, wenn der Verkehr daran entlang geführt wird.

Andererseits werden ggf. durch eine ergänzende kleinteiligere Nutzung durch Büros, Praxen oder auch Wohnen, die z.B. in Zusammenhang mit der Nachnutzung des Kammann-Gebäudes entwickelt werden, eine direkte Anfahrbarkeit oder objektnahe Stellplätze erforderlich.

Bei der Erarbeitung einer konzeptionellen Studie zur verkehrlichen Situation auf dem Rathausmarkt sind also alternative Nutzungskonzepte zu berücksichtigen, um flexible und nachhaltige Lösungsansätze zu erhalten.

Zur Aufwertung des Rathausmarktes gehört auch eine verbesserte Anbindung an die Brunnenstraße als die zentrale Geschäftsstraße und Fußgängerzone Bremervördes.

Die vorhandene Wegeverbindung wird noch ungenügend wahrgenommen und birgt zudem noch ein Gestaltungspotenzial.

Teilbereich 3 umfasst die Fußgängerzone Brunnenstraße.

Fußgängerzone Brunnenstraße

Ende der 1980er Jahre wurde ein Teil der früheren Bahnhofstraße zur Fußgängerzone umgewandelt, völlig neu gestaltet und in Brunnenstraße umbenannt.

Nach gut 25 Jahren ist die Stadtmöblierung in die Jahre gekommen. Der namensgebende Brunnen ist defekt und stellt mit seinem im Sommer brackigen Wasser ein Ärgernis dar.

Zudem hat sich inzwischen herausgestellt, dass die großkronigen kanadischen Eichen zu mächtig für das vorhandene Straßenraumprofil sind. Durch das Wurzelwerk wurde das Straßenpflaster in Teilen angehoben und aufgeworfen. Darüber hinaus besiedeln Krähen und Tauben die Bäume, so dass die darunter liegenden Sitzgelegenheiten häufig durch Vogelkot verreckt sind.

Mittlerweile wurden auf Anregung der Eigentümer und Geschäftsleute der Fußgängerzone gut die Hälfte der Bäume gefällt und das Pflaster an den Stellen ausgeflickt.

Dadurch entstanden an beiden Seiten der Kopfsteinpflasterzone weitere besser begehbbare Freibereiche für Fußgänger.

Die Eigentümer und Geschäftsbetreiber haben zudem in einer gemeinschaftlichen Aktion die Fußgängerzone „aufgeräumt“. So wurde die Zahl der Aufsteller und Auslagen deutlich reduziert und aus den Laufflächen herausgenommen.

Diese gemeinsamen Bestrebungen sollen weiter geführt werden. In einem möglichst begleiteten Dialog sollte versucht werden, sich auf einheitliche Lösungen z.B. im Hinblick auf Waren-

Ein gemeinschaftliches Agieren stärkt den Zusammenhalt

präsentation im Straßenraum, Werbung aber auch die Gestaltung von Außengastronomie zu verständigen.

Durch ein strukturierteres Bild, die Verwendung einheitlicher Materialien und eine Reduktion auf das Notwendige wird die Brunnenstraße attraktiver und das Augenmerk lenkt sich auf das Wesentliche.

Ein gemeinschaftliches Agieren stärkt den Zusammenhalt, schafft Akzeptanz für die Maßnahmen und kann ein gemeinsames Standortmarketing fördern.

Die Brunnenstraße ist zudem die Hauptfahradachse zwischen Bahnhof und Vörder See. Auch vor diesem Hintergrund bleibt weiterhin zu prüfen, ob der schlecht begeh- und befahrbare Kopfsteinpflasterbelag zumindest teilweise ersetzt werden sollte.

4.2 Übergeordnete Leitziele für die Entwicklung des Untersuchungsgebietes

Das übergeordnete Ziel des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ist die Stärkung der Stadtmitte Breitenvörides und der Erhalt als aktives Ortszentrum.

Die weiteren, miteinander zu verknüpfenden, Rahmenziele dienen der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs und orientieren sich an der Schaffung von Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit im Zentrum, an einem sozialen Zusammenhalt durch vielfältige Wohnformen und Infrastruktureinrichtungen, an der Aufwertung des öffentlichen Raumes, der Pflege der Stadtbaukultur, der Optimierung einer stadtverträglichen Mobilität und vor allem auch an einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit zwischen allen Akteursgruppen der Zentrenentwicklung.

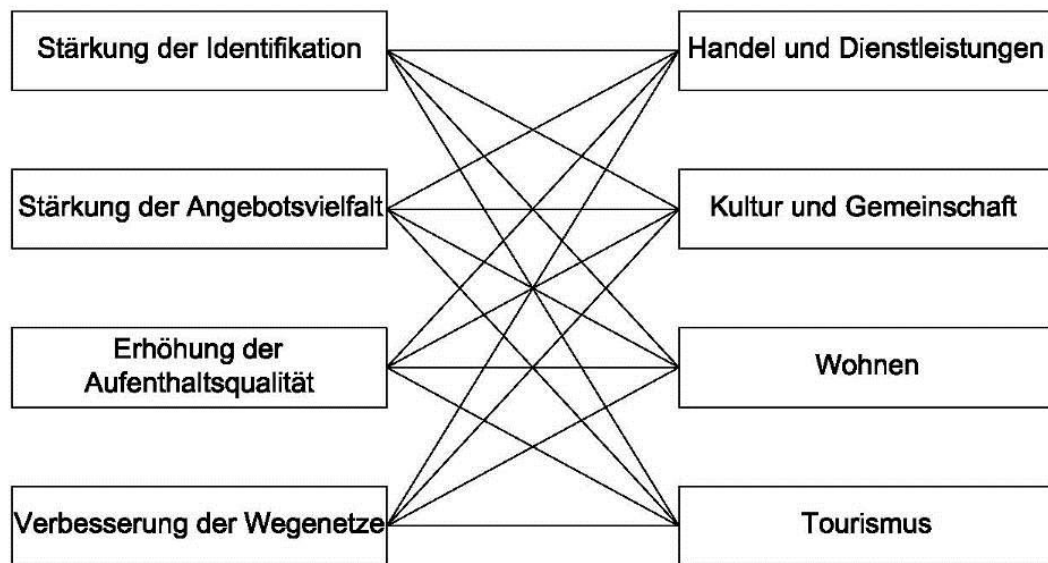


Abbildung 12: wechselseitige Abhängigkeiten zwischen Zielen, Strategien und einzelne Themenschwerpunkten

Der zentrale Versorgungsbereich hat dabei nicht nur eine Bedeutung für Bremervörde selbst, sondern hat aufgrund der Funktion als Mittelzentrum auch Bedeutung als kultureller Lebensmittelpunkt für die Bevölkerung der Region.

Neben sozialen und kulturellen Nutzungen sind insbesondere auch gastronomische Angebote und hochwertige Dienstleistungen gefragt, die einerseits vom besonderen Umfeld im Ortskern profitieren und andererseits selbst einen Beitrag zur Aufenthaltsqualität leisten können. Bestehende öffentliche Angebote im gesellschaftlichen und kulturellen Bereich (Rathaus, Bibliothek, Familienbüro, Kirchen, Schulen etc.) sollen erhalten, punktuell ausgebaut und durch private Angebote und Dienstleistungen ergänzt werden.

Durch eine möglichst große Nutzungsvielfalt, insbesondere auch im Zusammenhang mit einer vermehrten Wohnfunktion im Ortskern soll die Stadtmitte Bremervördes als kulturelles und gesellschaftliches Zentrum weiter entwickelt werden.

möglichst große Nutzungsvielfalt

Bremervörde hat zudem einen hohen Freizeitwert. Die nahegelegene Oste, die ab Bremervörde schiffbar ist, der Vörder See und der Park der Sinne sind auch überregional und sollten auch hinsichtlich der Innenstadtentwicklung als Potenzial eine Rolle spielen.

Im Folgenden werden Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich und die Innenstadt Bremervördes in verschiedene Themenbereiche aufgliedert und als „Leitziele“ beschrieben.

4.2.1 Leitziel 1: Erhöhung der Attraktivität der Innenstadt

- Aufwertung des öffentlichen Raumes, der als wesentliches steuerndes und verbindendes Element fungiert,
- Stärkung der Identifikation über die entwickelten historischen Strukturen (Gebäudesanierung / -modernisierung, Verbesserung der städtebaulichen Ensemblewirkung und Gestaltung der Außenräume etc.)
- Stärkung und Erhalt der Angebotsvielfalt im Stadtzentrum (gemeinnützig und gewerblich, für unterschiedliche Nutzergruppen und Bedürfnisse etc.)
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch die Gestaltung von Plätzen und Wegen, die Schaffung von Räumen zur Kommunikation und zum Verweilen, Barrierefreiheit, die Verbesserung der verkehrlichen Situation etc.,
- Sicherheit und Sauberkeit des öffentlichen Raumes gewährleisten,
- Leerstände vermeiden, ggf. Interimsnutzungen anstreben,
- Belebung der Innenstadt auch außerhalb der Geschäftszeiten, z.B. durch Nutzungsmischung, Gastronomie etc.,
- Erhalt und behutsame Ergänzung historischer Baustrukturen,
- Beratung bei Neubau-, Umbau und Erneuerungsmaßnahmen und gezielte Förderung bei Sanierungs- und Modernisierungsbedarf,
- Berücksichtigung des Gestaltungsleitfadens Bremerörde.

4.2.2 Leitziel 2: Erhalt eines attraktiven Standortes für Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe

- Erhalt bzw. Schaffung einer Angebotsvielfalt, dabei gezielte Steuerung unterrepräsentierter Sortimente,
- Sicherung kleinteiliger Strukturen als besonderes Dienstleistungspotenzial,
- Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben / Büros sowie weiterem nicht störendem Gewerbe,
- ggf. gezielte Beratung von Existenzgründern (Handel, Dienstleistung, Gastronomie),
- Herausstellen besondere Qualitätsmerkmale des örtlichen Einzelhandels (besondere Beratungsangebot, Lieferservice etc.), um sich von standardisierten Angeboten abzuheben,
- einheitliche Öffnungszeiten,

- Kooperationen der Einzelhändler fördern, gemeinsames Vermarktungsstrategien/ offensives Standortmarketing und Sonderaktionen fördern,
- Durchlässigkeit von Geschäften verbessern, s. Anbindung über rückwärtige Parkplätze oder Höfe,
- ggf. bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der räumlichen Qualität von Gewerbeflächen (s. auch Barrierefreiheit),
- ggf. Umsiedlung nicht lagegerechter Gewerbebetriebe (s. z.B. Möbelmarkt),
- Schaffung von Anreizen für die schrittweise Umstrukturierung oder Sanierung von Gewerbeflächen,
- Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen.

4.2.3 Leitziel 3: Durchmischung von Nutzungen zur Belegung der Innenstadt

- Förderung eines lebendiges Nebeneinander von Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieben, Gastronomie und Wohnen schafft städtische Qualitäten,
- Aktivierung von brachliegenden / mindergenutzten Flächen oder Gebäuden,
- räumlichen Bedingungen für kleinteilige, moderne Gewerbenutzungen überprüfen und ggf. durch bauliche Maßnahmen verbessern,
- Schaffung innerstädtischen Wohnraums als Alternative zum „Eigenheim am Stadtrand“, bessere Etablierung von Wohnnutzungen in der Innenstadt, mehr Wohnen in den Obergeschossen,
- Verknüpfung des Versorgungsbereiches mit Wohnnutzungen,
- aufgrund der Verkehrsberuhigung sowie aufgrund der direkten Nähe zu den zentralen Versorgungseinrichtungen dürfte die Ludwig-Jahn-Straße besonders für das innerstädtische Wohnen für Familien mit kleinen Kindern, aber auch für ältere oder pflegebedürftige Menschen (s. demographische Entwicklung) interessant sein,
- im Rahmen eines zu stärkenden Wohnangebote ist neben einer reinen Baulückenentwicklung auch eine nachhaltige Neuordnung und Quartiersbildung in Teilbereichen zu erwägen (s. auch Schaffung von Alternativen zum Wohnen im Altbaubestand),

- Schaffen eigener Identitäten durch eine abwechslungsreiche Bebauung in auf den Bestand angepasster, maßvoll verdichteter Form,
- Schaffen hochwertiger Lebensbedingungen im Quartier, mit Angeboten für unterschiedliche Nutzergruppen und Bedürfnisse, ggf. Förderung von Baugruppen Mehrgenerationenwohnen o.ä.,
- bezahlbaren Wohnraum schaffen,
- gemischte und somit urbane Strukturen erhalten und neu etablieren, d.h. auch Büronutzungen, nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetriebe als wichtigen Wirtschaftsfaktor im Zentrum, z.B. in den Hinterhöfen, erhalten oder ansiedeln (s. auch positive Auswirkung auf das Arbeitsstättenangebot),
- größeres gastronomisches Angebot an zentralen Plätzen, dass auch die Möglichkeiten im öffentlichen Raum nutzt,
- aktive und auf den Bedarf abgestimmte Bauleitplanung, ggf. auch reglementierend,
- Stadt wieder als Lebensmittelpunkt ansehen.

4.2.4 Leitziel 4: Vielfältiger Standort für Kultur und Gemeinschaft

- Weiterentwicklung der Stadtmitte als kulturelles und gesellschaftliches Zentrum nicht für Bremervörde selbst, sondern auch für die umliegende Region,
- bestehende öffentliche Angebote im gesellschaftlichen und kulturellen Bereich (Stadtverwaltung, Mehrgenerationenhaus, Museum etc.) sollen erhalten, punktuell ausgebaut und durch private Angebote und Dienstleistungen ergänzt werden,
- neben sozialen und kulturellen Nutzungen fehlen insbesondere gastronomische Angebote und hochwertige Dienstleistungen, die einerseits von der zentralen Lage profitieren und andererseits selbst einen Beitrag zur Qualität der Angebote im Zentrum leisten können,
- Nutzung leerstehender Gebäude für kulturelle Zwecke/ Interimslösungen,
- Erhalt und Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudebestands / ggf. als Impulsprojekte.

4.2.5 Leitziel 5: Ausbau als erfolgreicher touristischer Anziehungspunkt

- Verbesserung der Wegverbindungen (An- und Verbindungen, Sicherheit, Gestaltung, Barrierefreiheit etc.) vor allem in der zentrale Ost-West-Verbindung zwischen Brunnenstraße und Rathausplatz mit ihrem weiteren Verlauf und in der Brunnenstraße als zentrale Fußgängerzone,
- Verbesserung des (eigenständigen) Fuß- und Radwegesystems,
- Verknüpfung innerörtlicher Verbindungsachsen z.B. durch Schaffung auch halbprivater Wegeverbindungen,
- Schaffung attraktiver öffentlicher/ halböffentlicher Freiräume, Vernetzung durch Grün- und Wegeverbindungen, ggf. Hervorheben des Wasserbezugs (s. Vörder See/ Oste) Bremervördes, z.B. durch neuen Brunnen/ Wasserspiel o.ä.,
- Anbindung an verschiedene Bereiche der Naherholung innerhalb und außerhalb Bremervördes,
- Betonung und Freihalten von Blickbeziehungen im Stadtraum und Sichtachsen erlebbar machen,
- vorhandenen touristischen Sehenswürdigkeiten als Bestandteil eines Tourismuskonzeptes erlebbar machen und durch zusätzliche werden Nutzungsangebote etablieren,
- Entwicklung städtebaulich angemessener Grünstrukturen als gliedernde Elemente für Straßen und Plätze,
- Steigerung des Erholungs- und Erlebniswertes durch gestärkte Aufenthaltsqualität in den öffentlichen und halböffentlichen Räumen.

5. Erneuerungskonzept

Das Erneuerungskonzept stützt sich in erster Linie auf die Aufwertung des öffentlichen Raums im Bereich des Rathausplatzes und der Brunnenstraße. Neben der bedarfsgerechten Sanierung und Modernisierung von ortsbildprägenden Gebäuden geht es in Bremervörde insbesondere um die Nachnutzung teilweise großflächiger Geschäftsgebäude und Ladenflächen im Zentrum. Hinzu kommt eine Verbesserung der verkehrlichen Situation im Bereich von Stellplatzflächen, der ÖPNV-Anbindung, der Ergänzung des Wegenetzes usw.

5.1 Nutzungsaspekte

Mit geeigneten öffentlichen Maßnahmen soll die Qualität der Ortsmitte als Standort für Versorgungseinrichtungen, Einzelhandel und Dienstleistungen verbessert werden.

Modernisierung und Schaffung marktgerechter Laden- und Verkaufsflächengrößen

Unter diesem Aspekt sind auch die Modernisierung (s. auch Barrierefreiheit) und die Schaffung marktgerechter Laden- und Verkaufsflächengrößen zu unterstützen, um die Zahl der Leerstände zu minimieren.

Als Voraussetzung für eine bedarfsgerechte Entwicklung, muss dabei der zukünftige Bedarf zunächst ermittelt oder auch bei den Anliegern und Nutzern abgefragt werden.

ergänzende Angebote für Touristen

Denkbar sind ergänzende Angebote für Touristen in der Region, im Gesundheitssegment, im kulturellen Bereich und vieles mehr.

Einige Gebäude im Untersuchungsgebiet haben bereits durchgreifenden Sanierungsbedarf und müssen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

verbesserte Selbstorganisation der Einzelhändler

Als Ergänzung zu den baulich-räumlichen Maßnahmen ist auch eine verbesserte Selbstorganisation der Einzelhändler oder ein umfassenderes Citymanagement wünschenswert. Dadurch können unter anderem eine verbesserte Zielgruppenorientierung, eine gemeinsame Bewerbung von Aktivitäten, einheitliche Öffnungszeiten und z.B. die Erstellung einer modernen Internetpräsenz unterstützt werden.

Nicht zuletzt können durch ein Citymanagement auch bauliche Einzelmaßnahmen der Städtebauförderung vorbereitet bzw. entsprechend beraten werden.

möglichst nachhaltige Nutzungskonzepte

Im Untersuchungsgebiet gibt es eine Anzahl größerer Gebäudekomplexe, die in absehbarer Zeit leer stehen werden. Hier gilt es neue, möglichst nachhaltige Nutzungskonzepte zu entwickeln und Nutzungen auch langfristig zu etablieren. Die gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen soll dabei grundsätzlich weiter angestrebt und gestärkt werden. Ausnahmen dürfen aber nicht ausgeschlossen werden, um Leerstände und Un-

ternutzungen zu vermeiden. Hier sind flexible Gebäudemoder-
nisierungen und Regelungen besonders gefragt.

An erster Stelle ist hier das Kammann Gebäude mit seinen
großflächigen Verkaufsflächen und dem sehr dominanten
Standort am Rathausplatz zu betrachten. Derart großflächige
Nutzungen, wie die eines Kaufhauses lassen sich nach ersten
Marktanalysen potenzieller Interessenten in Bremervörde auf
absehbare Zeit nicht mehr wirtschaftlich darstellen. Wün-
schenswert sind kleinteilige, möglichst öffentlichkeitsbezogene
Nutzung in den Erdgeschossen, während in den Obergeschos-
sen auch Büros, Praxen (Stichwort Ärzte- oder Gesundheits-
haus, Fitness und Wellness), kulturelle Einrichtungen aber auch
Wohnen und weiteres durchaus denkbar sind.

Kammann

Die Grundschule Mitte mit ihrem sehr schönen Hauptgebäude
und der anschließenden Turnhalle könnte ggf. ohne erhebliche
bauliche Umbaumaßnahmen weiter genutzt werden. Hier sollte
ein ausgewogenes Nutzungskonzept entwickelt werden, das
insbesondere zur Stärkung der Angebotsvielfalt beiträgt. Vor-
stellbar ist hier insbesondere für das Hauptgebäude eine weiter
andauernde Nutzung für Bildungseinrichtungen (Volkshoch-
schule, Erwachsenenbildung usw.) oder kulturelle Zwecke. An-
sichts der Lage und der Gebäudeformen könnten hier auch
kreative Nutzungsmodelle für Kunst, Musik, Bildung und sport-
lich orientierte Freizeitbereiche entwickelt werden. Ob auch die
Klassentrakte auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich in ein
solches Konzept einbezogen werden können bzw. auch sollten
bleibt zu prüfen. Vorstellbar wäre hier auch eine Wohnnutzung,
ggf. für besondere Wohnformen, wie z.B. Mehrgenerationen-
wohnen, betreutes Wohnen oder sonstige Wohngruppen.

Grundschule Mitte

Auch das Polizeigebäude ist hinsichtlich seiner Nachnutzungs-
möglichkeit zu untersuchen. Da gerade in der Ludwig-Jahn-
Straße die Bausubstanz oft erhebliche Mängel aufweist, weitere
Leerstände drohen und in diesem Straßenabschnitt viele der
kleinteiligen Gebäude in ihren Fassaden verfremdet und über-
formt sind, sollte hier unbedingt eine Gesamtbetrachtung des
Straßenabschnitts im Hinblick auf eine Neuordnung
/Neuentwicklung in Betracht gezogen werden. Eine Ausrichtung
auf den Schwerpunkt innenstadtnahes Wohnen ist denkbar. Um
aussagekräftige und abwägungsrelevante Ergebnisse zu erhal-
ten, wird für diesen Bereich deshalb die Durchführung eines
städtebaulichen Wettbewerbes oder einer Bebaubarkeitsstudie
empfohlen.

Polizei

Der Rathausmarkt als einer der zentralen Plätze Bremervördes
bedarf ebenfalls einer strukturellen aber auch funktionalen
Neuordnung. Durch die Schaffung von Raumkanten erhält der
Platz urbane Qualitäten, kann auch in seiner Aufenthaltsfunktio-
n aufgewertet und seiner für das Rathaus auch repräsentativen
Eingangsfunktion gerechter werden. Besonders in diesen

Bereich des Bremervörder Zentrums gilt es attraktive, frequenzfördernde Nutzungen zu etablieren. Im Hinblick auf die Nutzung des Platzes wäre zudem eine Gastronomie mit Außenbezug wünschenswert. Auch für den Rathausplatz ist daher ein Gesamtkonzept zum Umbau im Außenbereich in Bezug auf Gestaltung aber auch Nutzungsalternativen zu entwickeln. In diesem Zusammenhang ist auch die Verkehrsführung über den Platz in die Gesamtbetrachtung einzubeziehen. In diesem Zusammenhang sollten auch Lösungen für den mindergenutzten und bereits verwahrlosten Kinderspielplatz am Rathausmarkt gefunden werden.

Die Nutzungen hier sollten sich in Zukunft der repräsentativen Ankunftssituation gestalterisch besser unterordnen. Neben einer weitgehend barrierefreie Gestaltung ist auch eine übersichtlicher Organisation von Stellplätzen und Zufahrtsmöglichkeiten sowohl für Pkw als auch für Fahrradfahrer anzustreben, damit insbesondere auch ortsunkundige durch das Zentrum Bremervördes geführt werden.

Vörder See

Der Vörder See, der als Freizeitstandort in den vergangenen Jahrzehnten sukzessive weiter entwickelt und ausgebaut wurde, liegt außerhalb des Untersuchungsgebietes, sollte aber in im Sinne eines Gesamtkonzeptes auch bei der weiteren Innenstadtentwicklung berücksichtigt werden. Damit sollen sowohl die Nutzung als wichtiger Naherholungsbereich und besonderer Identifikationsort für die Bewohner als auch die Stärkung des Standortes für den Tourismus gefördert werden.

5.2 Gestalterische Aspekte

Ein wichtiger Bestandteil des Erneuerungskonzeptes zur Stärkung der Ortsmitte als aktives Ortszentrum sind die unterschiedlichen Umgestaltungsmaßnahmen an öffentlichen Plätzen, Wegen, Straßen- und Freiräumen. Hinzu kommt die besondere Bedeutung der noch vorhandenen ortsbildprägenden Baustrukturen.

Besondere Bedeutung der noch vorhandenen ortsbildprägenden Baustrukturen.

An vielen Gebäuden im Ortskern ist deren Baugeschichte und Entstehungszeit gut ablesbar. Die ortstypischen Proportionen und Formen der Gebäude, die Fassadengliederung, die Dachlandschaft und die an einigen Gebäuden erhaltenen historischen Bauteile bilden eine Grundlage, die wichtige Anhaltspunkte für den Maßstab liefern, der bei der Erneuerung von Gebäuden und insbesondere auch für Neubauten im Ortskern von Bremervörde zu Grunde zu legen ist.

Bauliche Maßnahmen im Bestand sollten immer den ursprünglichen Gebäudecharakter und den städtebaulichen Zusammenhang berücksichtigen. Neubauten sollen sich städtebaulich sensibel in das Erscheinungsbild ihrer Umgebung einordnen und den räumlichen Gesamteindruck nicht beeinträchtigen.

Neue architektonische Akzente sind dabei möglich, eine Auseinandersetzung mit den baulich-räumlichen Qualitäten der Umgebung muss dabei aber stets Voraussetzung einer angemessenen Architekturlösung sein.

Die noch vorhandene kleinteilige und an den historischen Parzellen orientierte Bebauungsstruktur prägt noch in weiten Teilen die Innenstadt und sollte bei allen zukünftigen Entwicklungen weiterhin die gestalterische Basis bilden, um das historisch gewachsene Ortsbild zu erhalten. In der Regel bilden giebelständige, dicht nebeneinander stehende Gebäude mit Traufgängen oder vereinzelt auch Hofzufahrten zwischen den Gebäuden die Grundlage der Bebauung im Stadtkern. Hier sollen insbesondere bei Um- oder erforderlichen Neubauten geeignete Nutzungs- und Bebauungsformen gefunden werden, die diesen Charakter unterstützen.

In vielen Bereichen des Ortskerns sind Maßnahmen erforderlich, die sich positiv auf die Entwicklung des Geschäftsbereiches auswirken. Die Aufenthaltsqualität muss durch gestalterische Maßnahmen aufgewertet werden, um so die vorhandenen Geschäftsstrukturen zu stärken und den Standort für neue Angebote attraktiv zu machen.

Aufenthaltsqualität durch gestalterische Maßnahmen aufwerten

Die Brunnenstraße weist als Fußgängerzone aufgrund der relativ dichten Bebauung eine besondere Atmosphäre auf, die diese als hochwertigen Gewerbe- und Einzelhandelsstandort (sog. 1A-Lage Bremervördes) aber auch als Wohnbereich in zentraler Lage der Ortsmitte auszeichnet.

Für die Steigerung der Aufenthaltsqualität im Bereich der Brunnenstraße soll ein Rahmenkonzept zur Beleuchtung, Möblierung und zu Fahrradstellplätzen entwickelt werden. Das Rahmenkonzept kann sich vom Ersatz bzw. der Ergänzung der Straßenbaumbestände, über die Art der Möblierung im öffentlichen Raum von Sitzbänke über Flächen für Außenbewirtung, über Gestaltungsempfehlungen für Gewerbetreibende bis zu den konkreten Umgestaltungsplänen für die Ausstattung entwickeln.

Die Vorbereiche der Geschäfte aber auch rückwärtige Geschäftsbereiche und Hinterhöfe sollten, soweit sie einsehbar sind, ebenfalls in ein Rahmenkonzept einbezogen werden. Auch die Modernisierung von Ladenflächen und ein Citymanagement, das gestalterische Aspekte besonders berücksichtigt, steigern die Aufenthaltsqualität.

Auch auf dem benachbarten Rathausmarkt kann die Aufenthaltsqualität durch Anpflanzungen, Sitzbänke, Flächen für Außenbewirtung und weitere Verkaufsangebote anliegender Geschäfte deutlich verbessert werden, so dass eine einheitliches aufeinander abgestimmtes Gesamtbild entsteht, das die örtliche Charakteristik unterstützt und das Ortszentrum gestalterisch prägt und zusammenfasst.

zentrale fußläufige Ost-West-Achse

Eine zentrale fußläufige Ost-West-Achse verbindet die unterschiedlichen Geschäftsbereiche untereinander. Im Sinne kurzer und attraktiver Wege soll diese wichtige stadträumliche Anbindung insbesondere zwischen der Brunnenstraße und dem Rathausmarkt aber auch im weiteren Verlauf belebt und aufgewertet werden.

In die Planung einzubeziehen sind auch die Neue Straße als vom Verkehr stark belastete Durchgangsstraße mit erheblicher Barrierewirkung und die Alte Straße, die den Untersuchungsraum im Süden an das bestehende Sanierungsgebiet Bremervörde Süd anbindet.

Mit den geplanten Maßnahmen kann die bestehende Situation und Aufenthaltsqualität noch wesentlich verbessert werden.

5.3 Verkehrliche Aspekte

Ein wesentlicher Punkt im Rahmen der Umgestaltung im öffentlichen Raum ist die Entschärfung der verkehrliche Situation in Bremervördes Innenstadt.

Wegenetze für Fußgänger und Radfahrer

Insgesamt sollen im Bereich der Ortsmitte die Wegenetze für Fußgänger und Radfahrer ergänzt und ausgebaut werden. In der Ortsmitte müssen Bereiche für die besonderen Ansprüche von Radfahrern und Fußgängern überplant werden, damit die Sicherheit gewährleistet werden kann. Zu prüfen ist, ob eine veränderte Verkehrsflächenaufteilung zugunsten der Flächenanteile für Fußgänger und Radfahrer hergestellt werden kann.

Zur besseren Vernetzung auch im Sinne der Naherholung und der Anbindung umgebender Bereiche müssen Verbindungen im Stadtgebiet verbessert und ergänzt werden.

Zur Verbesserung der Stellplatzsituation im Sinne einer besseren Auslastung sollte ein Parkraumkonzept erarbeitet werden.

Die Stellplätze wurden mittlerweile hinsichtlich Ihrer Lage, Bewirtschaftung und Frequentierung erfasst. Die Stellplätze in Bremervörde sind grundsätzlich kostenfrei und in der Summe verfügt Bremervörde eindeutig über ausreichende Stellplätze.

Die direkt im Zentrum vorhandenen Stellplätze sind dabei erwartungsgemäß gut ausgelastet, während im Rest des zentralen Versorgungsbereiches Stellplätze noch deutlich untergenutzt werden.

Vor diesem Hintergrund werden in der Summe keine zusätzlichen Stellplätze benötigt:

Beschilderung oder Parkleitsystem

Zur besseren Orientierung insbesondere für auswärtige Besucher wären eine gute Beschilderung oder ein Parkleitsystem zur Ausweisung freier Plätze sinnvoll.

Durch eine bessere Verknüpfung der etwas abseits liegenden Stellplatzbereiche mit den zentralen Punkten, könnte eine bessere Auslastung erzielt und andere stark frequentierte Bereiche, wie die Stellplätze direkt am Rathaus könnten entlastet werden.

Um den Stellplatzdruck im Kernbereich weiter zu mindern, könnten Stellplätze im Zentrum für Kurzzeitparker vorgehalten werden und die Langzeitparker könnten etwas aus der Innenstadtlage heraus genommen werden.

Der zukünftige Bedarf an Stellplätzen für die Kammann-Nachnutzung ist derzeit noch nicht abzusehen. Es ist davon auszugehen, dass es bei kleinteiligerer Nutzung (Wohnen / Praxen und Geschäfte) einen zusätzlichen Bedarf an objektnahen Stellplätzen geben wird. Auch dies ist im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen.

ÖPNV

Bezüglich des Busverkehrs auf dem Rathausmarkt wurden bereits verschiedenen Alternativen diskutiert.

- grundsätzlicher Wegfall der Buslinie nach Verlagerung der Schule,
- Befahrung im Einbahnstraßensystem mit Zufahrt über den Rathausmarkt und Abfluss über die Ludwig Jahn-Straße,
- Verlagerung der Haltestelle auf dem Rathausplatz, z.B. in den Randbereich ,
- Verlagerung der Haltestelle in die umliegenden Straßen, z.B. Alte Straße, Neue Straße oder auch Bremer Straße (hier befindet sich die Ausweichhaltestelle während des Weihnachtsmarktes auf dem Marktplatz)

Ein abschließendes Ergebnis konnte noch nicht erzielt werden.

Derzeitig wird aber ein Vorteil in der Beibehaltung einer Bushaltestelle an zentraler Stelle gesehen. Die nächste Haltestelle am Bahnhof ist zu weit aus dem Zentrum entfernt.

Insbesondere die Bestrebungen nach innenstadtnahem Wohnen könnten einen weiteren Bedarf nach öffentlichen Verkehrsmitteln generieren, da diese Klientel ggf. bewusst auf einen eigenen PKW verzichtet.

Innenstadtnahes Wohnen könnte Bedarf nach ÖPNV erhöhen

Zur besseren Beurteilung der Situation wurde die Nutzung der Haltestellen auf dem Rathausmarkt in der Zeit zwischen ca. 7:00 bis 18:00 Uhr im Hinblick auf Schüler (s. auch Schule am Malerstieg) und sonstige Fahrgäste durch eine Zählung der Stadt ermittelt.

Die Haltestelle Rathausmarkt wird in der Zeit von 7:00 bis 18:00 Uhr von 120 Bussen angefahren, die je etwa zur Hälfte aus Richtung Neue Straße und Bremer Straße kommen.

*Der ÖPNV in ländlich strukturierten
Räumen führt eher ein Schattendasein*

Insgesamt wurden an der Haltestelle 145 Ausstiege gezählt, wovon ca. 60 Fahrgäste am Morgen dem Schülerverkehr zuzuordnen sind. Ansonsten wurde die Haltestelle am Rathausmarkt im Durchschnitt von weniger als einem Fahrgast / Bus genutzt.

Die Zählergebnisse verdeutlichen, dass der ÖPNV in ländlich strukturierten Räumen eher ein Schattendasein führt. Das liegt insbesondere an den langen Wegen, die zu hohen Fahrzeiten im Busverkehr führen, der hohen Pkw-Verfügbarkeit, den staufreien Straßen und dem guten Angebot an Stellplätzen. Der ÖPNV wird daher – anders als in Großstädten – nur von Personen genutzt, denen kein Pkw zur Verfügung steht. Das wird sich vermutlich auch in Zukunft kaum ändern, so dass im Hinblick auf die Demographie eher noch von sinkenden Fahrgastzahlen auszugehen ist. Dennoch muss auch diesen Fahrgästen weiterhin ein Angebot im ÖPNV – in welcher Form auch immer – zur Verfügung gestellt werden.

Auch in Bezug auf die Freigabe des Rathausplatzes für sonstige Verkehre werden verschiedenste Ansätze diskutiert.

Eine Wiederöffnung des Rathausplatzes für den Individualverkehr wird vor allem von den anliegenden Geschäftsleuten in Erwägung gezogen, die sich dadurch eine höhere Besucherfrequenz erhoffen.

Zu bedenken sind die vorhandenen Nutzungen (Markt, Geschäfte) aber auch ggf. zukünftige Nutzungen wie Gastronomie auf dem Platz und kleinteiligere Nutzungseinheiten im Kammann-Gebäude.

Es wurden verschiedene Anfahrts- und auch Durchfahrmöglichkeiten durchgesprochen, teils im Einbahn- teils im Zweirichtungsverkehr. Auch eine lediglich bessere Verknüpfung und Anbindung der Stellplätze wäre eine Option.

Wichtig wird sein, dass die Verbindung nicht als Abkürzung zwischen Neuer und Alter Straße herangezogen werden kann.

Angesprochen wurde auch eine Teilnutzung als Parkplatz außerhalb der Markt- und sonstigen Nutzungszeiten. Dies kommt oft in kleineren Altstädten vor – in der Regel aber bei Plätzen, die bereits durch eine Verkehrsnutzung beeinträchtigt sind. Diesbezüglich ist zu prüfen, ob diese Möglichkeit mit den auch repräsentativen Aufgaben des Bremervörder Rathausplatzes vereinbar ist.

Fakt ist, dass der Platz sowie die Kirchenstraße zwar als Fußgängerzone ausgewiesen sind, aber neben dem Busverkehr bereits jetzt von Anwohnern und Lieferverkehren befahren werden kann. Zudem gibt es Beobachtungen, dass auch sonstige Anlieger zum Be- und Entladen in die Fußgängerzone einfahren.

Im Bereich der Brunnenstraße soll das vorliegende Konzept des Büros „Planring 4“ verfolgt werden. Der Ersatz des Kopfsteinpflasterbelags bleibt weiter eine Option (s. Begehbarkeit, Befahrbarkeit; Fahrräder/ Rollatoren usw.). Ansonsten stehen gestalterische und ordnende Maßnahmen im Vordergrund.

Die Anlage von zentralen Fahrradabstellanlagen bleibt zu prüfen.

Auf der Ebene einer Voruntersuchung reicht aber das Aufzeigen des Missstandes mit ersten optionalen Handlungsansätzen. Eine weitere Konkretisierung der Maßnahmen ist in diesem Planungsstadium noch nicht erforderlich. Es wird für den weiteren Planungsverlauf empfohlen, insbesondere bezüglich der Überfahbarkeit des Rathausmarktes weitere Verkehrsuntersuchungen durchzuführen. Die zu erwartenden Verkehrsbelastungen auf dem Rathausmarkt aber auch die Auswirkungen auf die umliegenden Straßen sind im Hinblick auf den Verkehrsablauf aber auch die Verkehrssicherheit zu untersuchen.

Auch zu den Erhebungen des ruhenden Verkehrs werden Prognosen zur zukünftigen Entwicklung und weitere Untersuchungen zu einer Optimierung der Stellplatzbewirtschaftung oder einem Parkraumkonzept notwendig.

Bezüglich des Buslinienetzes gilt es zu prüfen, ob alternative Führungen der Buslinie oder eine Verlegung von Haltestellen technisch machbar und in der gesamtstädtischen Sicht auch sinnvoll sind.

Es wird davon ausgegangen, dass die Bewertung der verkehrlichen Situation im Untersuchungsgebiet von besonderem öffentlichem Interesse ist und einen wesentlichen Baustein im Stadtentwicklungsprozess darstellt.

5.4 Maßnahmen

Die im Folgenden zeichnerisch dargestellten und textlich aufgezählten Maßnahmen gliedern sich in drei übergeordnete Bereiche:

- Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes; dazu gehören insbesondere gestalterische Maßnahmen, Maßnahmen zur Anbindung und Verkehrssicherung, aber z.B. auch ein Beleuchtungskonzept,
- Maßnahmen zur städtebaulichen Neukonzeptionierung von unter- oder fehlgenutzten Flächen,
- sowie bauliche Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung von Ortsbild prägenden Gebäuden, die mindergenutzt sind oder leer stehen.

Alle Maßnahmen sind Bestandteil des Gesamtkonzeptes und tragen zur Erfüllung der allgemeinen Sanierungsziele bei.

Bremervörde - Vorbereitende Untersuchungen "Erweiterung Sanierungsgebiet Innenstadt Süd"



Maßnahmen

GEBÄUDE

- Umgestaltung Gebäude (Fassadengestaltung + Maßstäblichkeit)
- Gebäudesanierung
- Neugestaltung Fassaden
- Nachnutzungskonzept

STADTRAUM

- Flächenkonzeptionierung + Platzgestaltung (Neuordnung und -gestaltung brachliegender oder minder genutzter Flächen (Nutzungskonzept, Gewerbeansiedlung, Modernisierung))
- Raumkante schaffen
- Beleuchtungskonzept
- 1 Platzgestaltung (Verbund Gastronomie und Platzgestaltung)
- 2 Umgestaltung Brunnenstraße (Straßenbelag (mitte), Möblierung, Baumbesatz)
- 3 Neuordnungskonzepte für untergenutzte Bereiche der zentralen Ortsmitte
- 4 Beleuchtungskonzept Innenstadt (Kirchenstraße, Brunnenstraße, Rathausmarkt, Alte Straße u. Durchgänge)

VERKEHRSFLÄCHEN

- P öffentliche Parkflächen
- Straßenraumgestaltung (Aufwertung Straßenraum (Parkstreifen, Gliederung durch Bäume, Fußwege, Verkehrsführung, Beleuchtung))
- Anbindungen schaffen
- fußläufige Wegeverbindung schaffen
- Wegeachse stärken
- 🚲 Hauptradwegeachse stärken
- 5 Verkehrsuntersuchung "Autoverkehr Rathausmarkt" und Verlegung Bushaltestelle

- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

6. Kosten und Finanzierung

Unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführung der Gesamtmaßnahme ist die Finanzierbarkeit der einzelnen Maßnahmen nachzuweisen. Die Komplexität der Aufgabe und das geschätzte Kostenvolumen lassen Realisierungschancen nur erwarten, wenn das Sanierungsgebiet Süd/ BRV um das Untersuchungsgebiet ergänzt werden kann und es der Stadt Bremervörde gelingt, auch mit der Erweiterungsfläche in das Städtebauförderprogramm Programmkomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen zu werden.

Die in der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesenen Maßnahmen und Kostenansätze sind aus dem Sanierungskonzept entwickelt und den förderspezifischen Kostengruppen zugeordnet worden.

Die Städtebauförderung ist nach dem Prinzip der Subsidiarität als Basis- und Leitprogramm anzusehen. Flankierende Finanzierungen wie Wohnungsbaufinanzierung sowie privates Investitionskapital sind zu synchronisieren.

Der auf die Städtebauförderung entfallende, durch Einnahmen nicht gedeckte Gesamtbetrag ergibt bei einer unterstellten 5-jährigen Durchführungszeit einen jährlichen mittleren Finanzierungsansatz von rd. XXX T€, an dem sich die die Stadt Bremervörde mit einem Drittel (rd. XXX T€ p.a.) zu beteiligen hat.

Dieser Betrag wird im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung als finanzierbar angesehen.

Möglichkeiten der Inanspruchnahme anderer Förderprogramme werden bei der Konzepterarbeitung, Formulierung und Umsetzung der einzelnen Maßnahmen geprüft und – soweit möglich – wahrgenommen.

6.1 Kosten- und Finanzierungsübersicht

7. Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet ist nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen durch Beschluss der Stadt Bremervörde in seinem räumlichen Umfang so festzulegen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen. Dies geschieht im Wesentlichen durch die Kombination von zeichnerischer Darstellung und Beschreibung. Die Abgrenzung durch die zeichnerische Darstellung in einer Karte muss zum Bestandteil der Satzung erklärt werden.

Die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB sind geeignet und dazu bestimmt, erkennbare städtebauliche Missstände zu konkretisieren und zu lokalisieren. Die diesem Zweck dienende Analyse hat ergeben, dass der Kernbereich des Untersuchungsgebietes städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 BauGB aufweist. Zudem gibt es räumliche und funktionale Verflechtungen der einzelne Bereiche untereinander, die eine Abgrenzung erschweren. Das gesamte Untersuchungsgebiet soll deshalb als Sanierungsgebiet ausgewiesen werden.

Dieses Fördergebiet schließt die Fußgängerzone Brunnenstraße, den Rathausplatz und den von erheblichen Substanz- und Gestaltungsmängeln betroffenen Bereich der Ludwig-Jahn-Straße ein. Im Süden wird das vorgeschlagene Gebiet im Wesentlichen durch die Alte Straße begrenzt und sichert dadurch die Anbindung an das bestehende Sanierungsgebiet „Innenstadt Süd“. Im Norden werden die Gebäude im Süden der Neuen Straße ebenfalls einbezogen, da sie gerade für die gewünschten Verbesserungen von Wegeverbindungen aber auch für die Nutzung rückwärtiger Grundstücksbereiche in Rathausnähe von besonderer Bedeutung sind.

8. Beteiligungsmöglichkeiten

Grundsätzlich liegt die Steuerung des Prozesses in der Hand der betroffenen Fachressorts der Stadt Bremervörde, die Art und Umfang der Beteiligung bedarfsgerecht steuern kann. Die zügige Abwicklung wird durch den Einsatz eines Sanierungsträgers unterstützt.

8.1 Kommunale Mitwirkungsmöglichkeit

Die Stadt Bremervörde wird sich am Prozess durch Maßnahmen im öffentlichen Raum und entsprechender finanzieller Beteiligung aktiv beteiligen. Sie wird erforderliche Fachplanungen in die Wege leiten, diese aktiv begleiten und ggf. die erforderliche Öffentlichkeit herstellen. Durch bodenordnende Maßnahmen und die Unterstützung von privaten Maßnahmen können

zudem Prozessabläufe gezielt unterstützen und auch gesteuert werden.

Ein großer Teil der umzusetzenden Maßnahmen sind öffentliche Maßnahmen. Das ermöglicht eine zügige Umsetzung des Konzeptes und kann ggf. eine Anstoßwirkung entfalten.

8.2 Mitwirkung der Bürger

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Innenstadt Süd“ hat bereits eine umfassende Bürgerbeteiligung stattgefunden. Auch der Erweiterungsbereich soll in einer öffentlichen Bürgerversammlung vorgestellt werden, um den konkreten Anlass für die der Erweiterung des Sanierungsgebiets, die vorgesehenen Maßnahmen und die weiter Vorgehensweise für den Stadtumbau, die Bürgerbeteiligung, die Finanzierung und das Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht zu erläutern.

Dadurch soll insbesondere Mitwirkungsbereitschaft der Bürger angeregt werden, um gemeinsam mit Anliegern, Geschäftsleuten, Fachplaner, Stadt und Sanierungsträger die Sanierungsziele weiterzuentwickeln und ihre zügige Umsetzung zu erreichen.

9. Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht

Die Notwendigkeit der Erweiterung des Sanierungsgebiets „Innenstadt Süd“ und die Abgrenzung des Bereichs wurde in den vorangehenden Kapiteln dargelegt.

Die Stadt Bremervörde hat in der Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes und damit zur Umsetzung des komplexen Erneuerungskonzeptes abzuwägen, welche Verfahrensart zur Anwendung kommen soll (vgl. § 142 Abs. 4 BauGB). Zu unterscheiden ist zwischen

- dem umfassenden Sanierungsverfahren und
- dem vereinfachten Verfahren.

Bei umfassenden Sanierungsverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (vgl. § 152-156a BauGB) Anwendung, die Zahlungsverpflichtung von Erschließungsbeiträgen entfällt dabei. Neben der Überprüfung der Bemessung von Kaufpreisen und Entschädigungsleistungen findet die Ausgleichsbetragsregelung nach § 154 BauGB Anwendung. Danach hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung nach Abschluss des Sanierungsverfahrens an die Stadt einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht. Die Grundlagen zur Ermittlung des

Ausgleichsbetrages erarbeitet der unabhängige Gutachterausschuss.

Im Rahmen des vereinfachten Sanierungsverfahrens kann diese Regelung ausgeschlossen werden. Allerdings sind in diesem Fall für die Erstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB Erschließungsbeiträge zu erheben.

Die Wahl des Verfahrens bestimmt sich aus den Inhalten der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumenten. Dabei ist die Anwendung des umfassenden Sanierungsverfahrens auszuschließen, wenn es für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung dadurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

In Bremervörde stehen teilweise komplexe städtebauliche Erneuerungskonzepte an, die weitere rechtliche Verfahrensschritte zur Sicherung der Maßnahmen nach sich ziehen können.

Da das städtebauliche Konzept durch investive Maßnahmen im öffentlichen Raum auf eine nachhaltige städtebauliche Erneuerung und Verbesserung der Bausubstanz und des Ortsbildes ausgerichtet ist, sind, wenn auch in eher begrenztem Umfang, auch Bodenwertsteigerungen zu erwarten.

Der Stadt Bremervörde wird deshalb eine Durchführung im umfassenden Verfahren empfohlen.

10. Literatur- / Quellenverzeichnis

cappel + kranzhoff (2014): Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt Süd.

cappel + partner (2012): Ausbaustand der Entwicklung des Blockinnenbereichs "Quartier 2" (Stand 2012)

cappel + partner (2009): Stadt BremerVörde. Aktive Stadt- Ortsteilzentren. Städtebaulicher Rahmenplan.

Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert (2009): Verkehrsuntersuchung zum Rahmenplan „Innenstadt Süd“ in der Stadt BremerVörde.

Planring 4 (2013): Modulares Freiraumkonzept BremerVörde.

Stadt BremerVörde (2014): Unterlagen zur Verkehrsentwicklungsplanung - ruhender Verkehr.

Stadt BremerVörde (2011): Städtebaulicher Realisierungswettbewerb Alte Straße. Dokumentation.

Stadt BremerVörde (2010): Gestaltungsleitfaden. Merkmale und Empfehlungen.

Stadt BremerVörde (2008): Sanierungsmaßnahmen "BremerVörde - Innenstadt (II).

Stadt BremerVörde (1996): Sanierungsgebiet "Innenstadt (I).