

Stadt Walsrode ISEK und Vorbereitende Untersuchungen „Innenstadt“



Stand: 26.08.2015

Stadt Walsrode ISEK und Vorbereitende Untersuchungen „Innenstadt“

August 2015

Bearbeitung:	Stadt Walsrode Abteilung Stadtentwicklung Lange Straße 22, 29664 Walsrode www.stadt-walsrode.de Herr Süßmann
Bearbeitung:	BauBeCon Sanierungsträger GmbH Anne-Conway-Straße 1, 28359 Bremen Tel. 0421 329 010, Fax 0421 329 0122 Klaus von Ohlen, Torben Pöplow
Bearbeitung:	Cappel + Kranzhoff Stadtent- wicklung und Planung GmbH Struenseestr. 37, 22767 Hamburg Tel. 040 380 375 670 Fax 040 380 375 671 www.cap-plan.de Charlotte Koch, Ulrike Marggraf

Inhalt

Vorbemerkungen	4
Teil A - ISEK Gesamtstadt Walsrode	5
1. Planerische Rahmenbedingungen	5
2. Städtebauförderung	5
3. Aktualisierung Bestandsdaten.....	7
4. Entwicklungsziele und Einbindung des Untersuchungsgebiets „Walsrode Innenstadt“	10
Teil B - Vorbereitende Untersuchungen „Innenstadt“	13
1. Das Untersuchungsgebiet	13
2. Bestandsanalyse	19
3. Fazit: Mängel und Konflikte, Chancen und Potenziale	41
4. Städtebauliche Missstände	44
5. Erneuerungskonzept	47
6. Maßnahmen-, Kosten und Finanzierungsübersicht	61
7. Abgrenzung des Sanierungsgebiets	63
8. Beteiligungsmöglichkeiten.....	65
9. Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht	65
10. Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses an der Sanierung	66
Literatur- und Quellenverzeichnis	67
Anhang	68

Kartenverzeichnis

Karte 1: Abgrenzung des ehemaligen Sanierungsgebietes und des aktuellen Untersuchungsgebietes	15
Karte 2: Stadtbildprägende Gebäude	24
Karte 3: Stadtgestalt	26
Karte 4: Gebäudebestand	30
Karte 5: Darstellung des zentralen Versorgungsbereiches.....	31
Karte 6: Gebäudenutzung	35
Karte 7: Entwicklungsbereiche	50
Karte 8: Maßnahmen.....	60
Karte 9: Abgrenzung des Sanierungs- und Fördergebietes.....	64

Vorbemerkungen

Das vorliegende „Integrierte städtische Entwicklungskonzept“ (ISEK) ist die Fortschreibung bzw. Aktualisierung des „Integrierten städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzepts“, das im Jahr 2007 anlässlich der Beantragung von EFRE-Fördermitteln erstellt worden war.

Die Ausführungen der gesamtstädtischen Betrachtung beziehen sich auf die in der Ausgangsfassung des ISEK bereits dargestellten Aspekte der Stadtentwicklung. Dazu werden die Daten sowie die Schlussfolgerungen auf den Fortbestand ihrer Gültigkeit hin überprüft und – sofern sich signifikante Veränderungen ergeben haben – in einen aktuellen Zusammenhang gebracht.

Über die gesamtstädtische Betrachtung hinaus wird der Fokus insbesondere auf die Entwicklung der Innenstadt gerichtet, die Gegenstand der in dieses ISEK integrierten vorbereitenden Untersuchungen ist. Im Vordergrund steht die Sicherung und Entwicklung der Innenstadt Walsrode als regionales Mittelzentrum sowie als attraktiver Einkaufs-, Arbeits- und Wohnort mit kulturellem und Freizeitwert im städtischen Zusammenhang.

Die Ausführungen des gesamtstädtischen Teils konzentrieren sich auf die für das angestrebte Sanierungs- und Städtebaufördergebiet wesentlichen Aspekte.

Das Entwicklungskonzept verfolgt die Zielsetzung der Zugänglichkeit i.S. von Artikel 9 der UN-Behindertenrechtskonvention und berücksichtigt dabei auch die besonderen Belange von sehbehinderten Menschen.

Die Verfahrenssteuerung und Kostenaufstellung oblag der BauBeCon Sanierungsträger GmbH. Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchung wurde das Büro Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH beauftragt.

Teil A - ISEK Gesamtstadt Walsrode

1. Planerische Rahmenbedingungen

Bezüglich der planerischen Rahmenbedingungen haben sich seit Fertigstellung des nun fortzuschreibenden Integrierten städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzepts für Walsrode aus dem Jahr 2007 insbesondere folgende Änderungen ergeben:

1.1. LROP und RROP

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2000 für den Landkreis Heidekreis (RROP) trat rückwirkend zum Februar 2011 die 1. Änderung zur Windenergienutzung in Kraft. Diese legt u.a. für Walsrode sechs Vorranggebiete fest.

1.2. Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) wurde seit seiner Aufstellung 1980 rund 50 Mal geändert. Ein neuer Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Aufstellung.

1.3. Verkehrskonzept Walsrode

Das Verkehrskonzept Walsrode wurde im Jahr 2013 erarbeitet. Im Rahmen der Untersuchung wurden für den Innenstadtbereich der Kernstadt Walsrode Belastungen durch ein hohes Kfz-Verkehrsaufkommen festgestellt. Besonders ins Gewicht fallen dabei der Durchgangs- und der Parkplatzsuchverkehr sowie der Schwerlastverkehr. Neben den objektiven Beeinträchtigungen durch Lärm, Abgas und Schadstoffe sind besonders FußgängerInnen und RadfahrerInnen betroffen. An den für sie vorgesehenen Wegen fehlt es oftmals an Sicherheit, Breite sowie Querungsmöglichkeiten. Es werden Maßnahmen für die Handlungsfelder Ortsumgehung, Geschwindigkeitsreduzierung, Vermeidung von Umwegen (Öffnung Kirchplatz), Stellplätze, Fußgängerzone/Fußgängerbereiche sowie Radverkehr empfohlen.

1.4. Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept wurde im Jahr 2007 erstellt. Die u.a. im ISEK 2007 zusammengefasste Zielsetzung besitzt noch Gültigkeit. Das Konzept soll jedoch in Kürze aktualisiert werden. Einige leicht veränderte Daten zum Einzelhandel sind in Abschnitt 3.2 dargestellt.

2. Städtebauförderung

2.1. Sanierungsmaßnahmen (1986-2010)

Sanierungsgebiet „Innenstadt Walsrode“

Das Sanierungsgebiet „Innenstadt Walsrode“ wurde 1986 mit der Hauptzielsetzung, die Walsroder Innenstadt funktionell zu entwickeln

und unter Berücksichtigung der vorhandenen Mischung von Wohnen und Arbeiten als Wohn- und Geschäftsstandort zu sichern, förmlich festgelegt.

Im Einzelnen lauteten die Sanierungsziele:

- Stärkung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt als Geschäfts- und Wohnstandort,
- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen in der Innenstadt durch Verbesserung des Wohnumfeldes und der Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume,
- Verbesserung der Entwicklungschancen des ortsansässigen Einzelhandels und Gewerbes,
- Erhaltung und Sicherung ortsbildprägender Bausubstanz und Baudenkmäler sowie
- Verbesserung der Wohnqualität durch Modernisierung und Instandsetzung überalterter Gebäude.

Im Rahmen der 24 Jahre andauernden Stadtsanierung wurden Maßnahmen in den Bereichen Verkehr (Verkehrsführung, Parkleitsystem, Straßenraumgestaltung), Platzgestaltung und Gebäudesanierung (Sanierung, Modernisierung) durchgeführt. Eine 1995 rechtswirksam gewordene Gestaltungssatzung bildete das Fundament der gestalterischen Sanierungsziele. Nach Abschluss der Maßnahmen wurde die Sanierungssatzung im Jahr 2010 aufgehoben.

2.2. ERF (2007-2013)

Zusätzlich wurden in der Innenstadt in einem abgegrenzten Gebiet Maßnahmen im Rahmen des ERF –Förderprogramms 2007-2013 „Erneuerung und Entwicklung städtischer Gebiete“ durchgeführt. Diese betrafen u.a. die Umgestaltung des Bahnhofsumfelds, Umgestaltungen des öffentlichen Raums zur Barrierefreiheit und die Umnutzung des Jugendzentrums zum generationenübergreifenden Zentrum für Jugend und Kultur (s. ISEK Walsrode 2007).

2.3. Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Für den Innenstadtbereich der Kernstadt Walsrode werden im Rahmen dieser ISEK-Fortschreibung vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. Ziel ist die Sicherung und Entwicklung der Zentrumsfunktion der Innenstadt für die Stadt Walsrode und als Mittelzentrum in der Region. Zu diesem Zweck sollen die städtebaulichen, sozialen und funktionalen Missstände identifiziert werden und entsprechende Entwicklungsziele und Maßnahmen erarbeitet werden. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse und eines ersten groben Maßnahmenkonzepts soll die Innenstadt als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und Fördermittel aus dem Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ beantragt werden.

Laut Bekanntmachung des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 28.1.2015 stärkt das Programm „die zentralen Versorgungsbereiche, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder betroffen sind. Es werden Gesamtmaßnahmen

gefördert, die der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortsteilzentren als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben dienen“ (Nds. MBI. Nr. 7/2015).

3. Aktualisierung Bestandsdaten

3.1. Demografische Entwicklung

Bevölkerungszahlen

Entgegen den im ISEK 2007 beschriebenen (leichten) Wachstumsprognosen von LSN und Bertelsmann ist die Bevölkerungszahl der Gesamtstadt Walsrode seit Juli 2006 um ca. 4,3 % von rund 24.400 auf heute rund 23.370 Einwohner gesunken (LSN 2014, Stichtag: 30.09.2014). Die Prognosen von LSN und Bertelsmann Stiftung sagen bis zum Jahr 2030 eine weitere Bevölkerungsabnahme voraus.

Altersgruppenverteilung

Die Altersgruppenverteilung in der Stadt Walsrode ist nahezu deckungsgleich mit der im Landkreis Heidekreis und Niedersachsen und weist somit für die Gesamtstadt keine Besonderheiten auf (s. Abbildung 1):

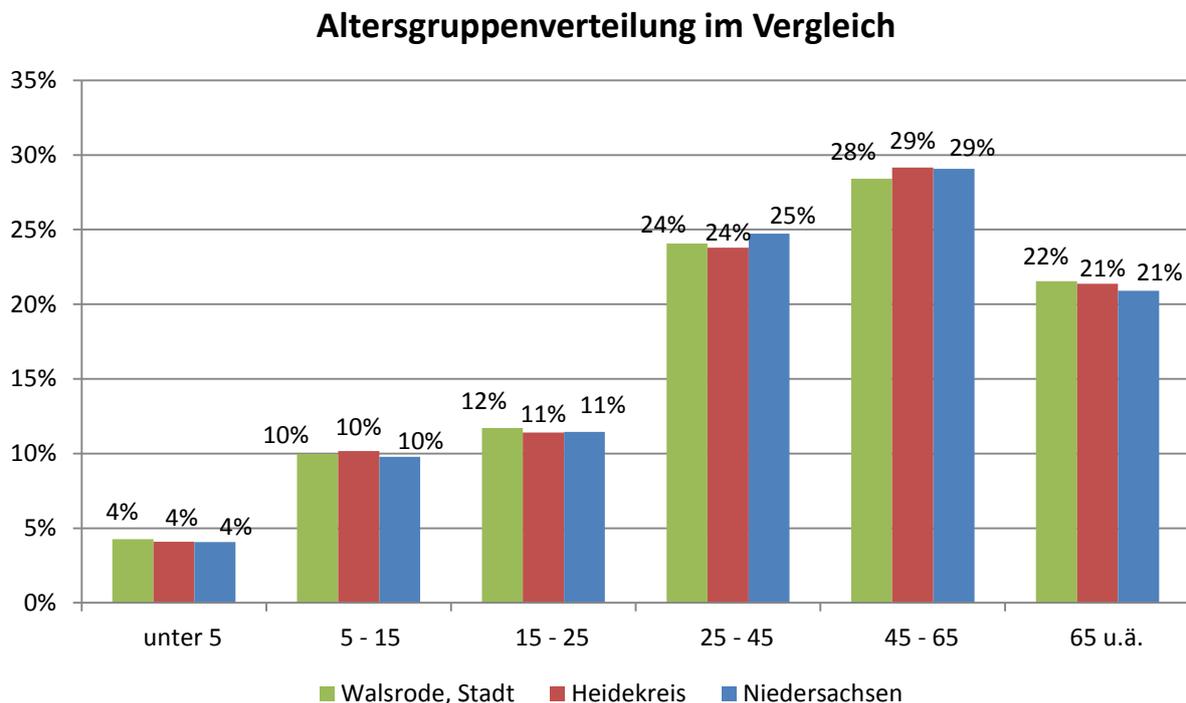


Abbildung 1: Altersgruppenverteilung im Vergleich mit Landkreis und Land (Datengrundlage: LSN 2014, Tabelle P1000001)

Die Prognose für die Altersstrukturentwicklung in Walsrode zeigt in der Tendenz für den Zeitraum 2011-2021 weiterhin eine Zunahme der älteren und einen Rückgang der jüngeren Altersgruppenanteile an der Gesamtbevölkerung, wenn auch nicht so stark wie im ISEK 2007 prognostiziert. Demnach wird in Walsrode lediglich die Gruppe der über 64-Jährigen wachsen, während insbesondere die 25-45-Jährigen weniger werden (s. Abbildung 2):

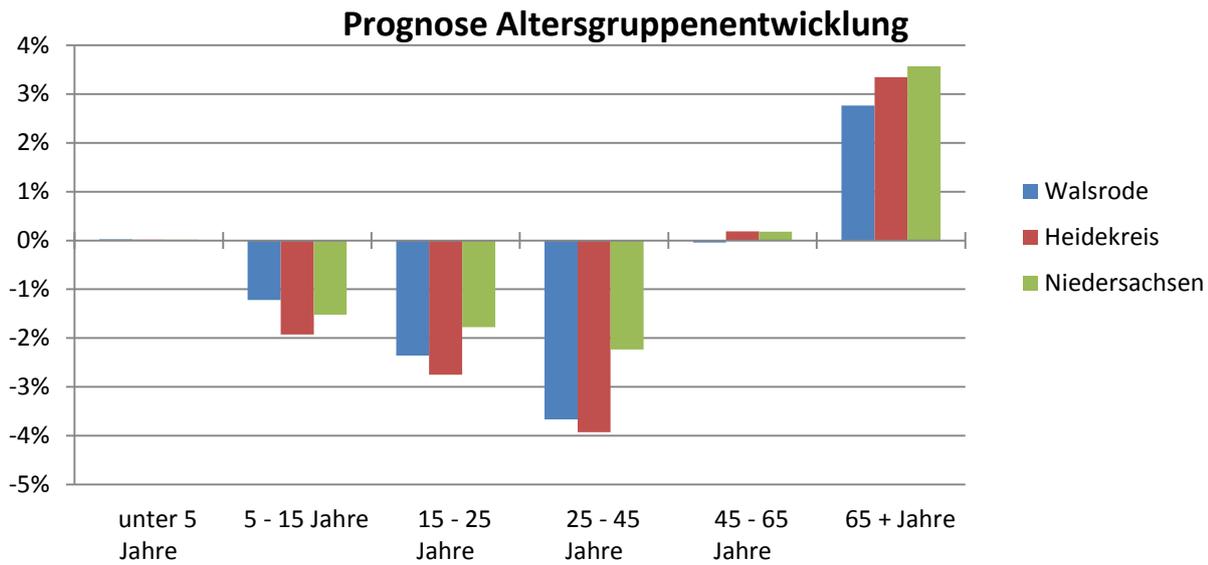


Abbildung 2: Prognose Altersgruppenentwicklung 2011-2021 in Prozent (Datengrundlage: LSN 2014, Tabelle P1000001)

Demografiertyp

Die Bertelsmann Stiftung ordnet die Stadt Walsrode anders als noch im Jahr 2007 dem Demografiertyp 5 „Städte und Gemeinden in strukturschwachen ländlichen Räumen“ zu. Damals wurde sie der Bertelsmann Stiftung zufolge noch den Kriterien des Typs 1 „Stabile Mittelstädte und regionale Zentren mit geringem Familienanteil“ gerecht (Bertelsmann Stiftung 2015).

3.2. Wirtschaft und Beschäftigung

Die Verteilung der Beschäftigten auf die vier Wirtschaftssektoren hat sich im Vergleich zu 2007 nicht signifikant verändert. Dienstleistungen (55 %, vormals 54 %) und Handel, Gastgewerbe und Verkehr (26 %, vormals 25 %) sind mit insgesamt 81 % der Beschäftigten gegenüber dem produzierenden Gewerbe mit 18 % (vormals 19 %) und der Land- und Forstwirtschaft mit 1 % (vormals 2 %) der Beschäftigten stark dominant (Regio GmbH 2015).

Gewerbegebiete

Die Menge der zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen sowie ihre Auslastung haben sich von 2007 bis heute signifikant verändert. Das Gewerbegebiet „Große Schneede“ ist zu dem nun wesentlich größeren Gewerbe- und Industriegebiet „A27park Walsrode“ erweitert worden (rund 55 ha). Derzeit sind hier 37 ha Nettofläche verfügbar (im Vergleich zu 9,6 ha im Jahr 2007). Das 30 ha große Gewerbegebiet Honerdingen weist hingegen nur noch 4,5 ha verfügbarer Flächen auf (2007 21 ha). Hier ist großflächiger Einzelhandel, soweit er Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich bzw. die verbraucher-nahe Versorgung hat, ausgeschlossen, analog zu den Festsetzungen im „A27park Walsrode“. Darüber hinaus stehen in der Quintusstraße 2,7 ha Gewerbefläche zur Verfügung (Deltaland mbH 2015).

Einzelhandel

Die Einzelhandelszentralität ist von 115,2 im Jahr 2007 auf 117,5 im Jahr 2012 gestiegen. Gleichzeitig haben die Verkaufsflächen in der Innenstadt abgenommen. 2007 betrug diese noch 42,3 %, im Jahr 2012 nur noch 33 % (Netzwerk EWH 2012).

Beschäftigung

Nachdem die Zahl der Beschäftigten im Zeitraum 2003-2006 noch um 10 % zurückgegangen war und im Jahr 2007 bei 52,3 % lag, ist sie von 2008-2013 wieder um 7 % auf 59,4 % angestiegen. Der Frauenanteil an den Beschäftigten ist in etwa gleich geblieben und mit immer noch fast 57 % gegenüber dem Kreis- und dem Landesdurchschnitt hoch (LSN 2013).

PendlerInnen

Das Pendlersaldo hat sich nicht gravierend verändert. Mit -1.013 ist es etwas geringer als im Jahr 2006 (-1.315), jedoch nach wie vor negativ. Insgesamt gab es im Jahr 2013 4.069 Ein- und 5.082 AuspendlerInnen (Regio GmbH 2015).

Arbeitslosigkeit

Die Arbeitslosenquote lag laut KomSis.de (2015), basierend auf der Statistik der Bundesagentur für Arbeit, am 01.03.2015 bei 6,5 %. Damit beträgt sie etwas mehr als die Hälfte der im ISEK 2007 angegebenen Arbeitslosenquote von 12 %.

3.3. Tourismus

Trotz gestiegener Gästezahl ist bei der Bettenauslastung ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen. 2006 lag die Bettenauslastung bei ca. 26 % in ca. 28 Beherbergungsbetrieben (mit mindestens 8 Betten) bei 44.227 Gästeankünften. Da die Gästeankünfte ab 2009 stiegen, wurden die Schlafgelegenheiten bis 2012 stark ausgebaut. Durch den nun wieder einsetzenden leichten Rückgang der Übernachtungsgäste

sowie die gesteigerte Anzahl an Betten sank die Auslastung in den Beherbergungsbetrieben kontinuierlich. 2014 waren 56.400 Gästeankünfte in 27 Beherbergungsbetrieben (mit mindestens 10 Betten) zu verzeichnen, jedoch lediglich eine Auslastung von 15 % der Betten (LSN 2015).

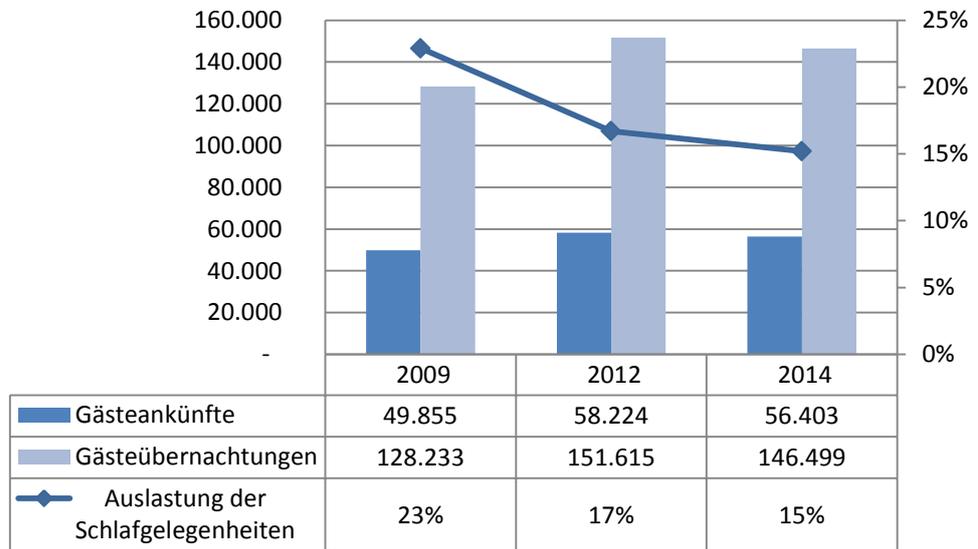


Abbildung 3: Auslastung der Schlafgelegenheiten in Walsrode (Datengrundlage: LSN 2015, Tabelle K7360001)

3.4. Verkehr

Die Verkehrssituation ist insbesondere in der Kernstadt Walsrode problematisch, da die B 209 mitten durch die Innenstadt verläuft. Die Quintusstraße, ein Teilbereich dieser Bundesstraße, soll jedoch in Kürze umgestaltet werden. Für eine neue stadtverträgliche Verkehrsplanung in der Gesamtstadt sind Verhandlungen mit Bund und Land avisiert.

Für die Bergstraße ist in den nächsten Jahren ein Aus- und Umbau geplant.

Darüber hinaus soll die Stadt bis Ende des Jahres neue Lichtsignalanlagen bekommen, wofür bereits Zählungen durchgeführt werden.

4. Entwicklungsziele und Einbindung des Untersuchungsgebiets „Walsrode Innenstadt“

Das ISEK 2007 zeigt die folgenden vorrangigen Entwicklungsziele auf:

- Stärkung des Einzelhandels und Dienstleistungsstandorts Walsrode durch Verbesserung der Wirtschaftsstruktur mit Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität,
- Verbesserung der Attraktivität der Innenstadt durch Maßnahmen zur Stadtbildpflege und Gestaltung öffentlicher Freiräume,

- Reaktivierung und Entwicklung brachliegender Flächen und Gebäude von Bahn und Post,
- Erhöhung der Erreichbarkeit der Stadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln,
- Verminderung der Belastung durch den Durchgangsverkehr,
- Ausbau bzw. Entwicklung der sozialen Infrastruktur (insbesondere für die Zielgruppen Kinder, Jugendliche und Senioren).

Diese Ziele bleiben weiterhin bestehen und werden in großen Teilen durch das neue Sanierungs- und Städtebauförderungsvorhaben unterstützt. Die in den folgenden Kapiteln dargestellten Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen zeigen den konkreten Handlungsbedarf und die erforderlichen Maßnahmen auf, mit denen die Innenstadt in ihrer Funktion als Stadtzentrum und als regionales Mittelzentrum gesichert und gestärkt werden soll. Die Umsetzung des dort dargestellten Entwicklungskonzepts ist somit auch für die Entwicklung der Gesamtstadt maßgeblich.

Für die Gesamtstadt soll darüber hinaus in absehbarer Zeit ein Leitbild erarbeitet werden. Dazu ist ein umfassender Beteiligungsprozess vorgesehen, in den die Bevölkerung sowie die Träger öffentlicher Belange einbezogen werden sollen. Ein solcher Leitbildentwicklungsprozess verspricht sowohl eine mögliche Unterstützung der angestrebten Innenstadtentwicklung, als auch die Schaffung einer fundierten Grundlage für die Entwicklung eines neuen umfassenden und nachhaltigen Stadtentwicklungskonzepts.

Teil B - Vorbereitende Untersuchungen „Innenstadt“

Entsprechend § 141 Abs. 3 BauGB hat der Rat der Stadt Walsrode in seiner Sitzung am 23.05.2015 die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen eingeleitet. Der Beschluss ist am 27.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Dabei wurde auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hingewiesen.

Mit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Innenstadt“ verfolgt die Stadt Walsrode das Ziel, den Bereich vom Bahnhof über die Quintusstraße, zwischen Moorstraße und Lange Straße bis hin zur Neuen Straße/Bergstraße als lebendigen Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben sowie als Standort für Wirtschaft und Kultur weiter zu entwickeln.

1986 wurde in diesem Bereich bereits ein Sanierungsgebiet festgelegt. Nach Abschluss der Maßnahmen wurde die Sanierungssatzung im Jahr 2010 aufgehoben. Wobei die letzten baulichen Maßnahmen in den 1990er Jahren durchgeführt worden sind. In den letzten knapp 30 Jahren haben sich jedoch neue Probleme und städtebauliche Missstände ergeben.

Gerade in diesem zentralen Innenstadtbereich Walsrodes prägen zunehmend Leerstände das Ortsbild negativ. Auch fallen funktionale und gestalterische Mängel im öffentlichen Raum und oft eine Überformung der noch vorhandenen ortsbildprägenden Gebäude ins Auge, so dass sich ein akuter Handlungsbedarf ergibt.

Durch diese vorbereitenden Untersuchungen (VU) wird der Bereich im Hinblick auf städtebauliche Missstände analysiert, um eine belastbare Grundlage für die erneute Einrichtung eines Sanierungsgebietes zu erhalten. Zudem werden erste konkrete Maßnahmenvorschläge erarbeitet.

Das leitende Ziel der angestrebten Entwicklung ist die Stärkung des Ortskerns Walsrodes als Ort der zentralen Versorgung mit besonderen kulturellen Qualitäten und Aufenthaltsmöglichkeiten. Das Hauptaugenmerk liegt hier auf der Entwicklung angemessener Nachnutzungskonzepte für die bereits leerstehenden und die von Leerstand bedrohten Gebäude, wie die Alte Post oder der Bahnhof mit Nebengebäude sowie auf der Schaffung einer attraktiven Fußwegeverbindung durch die Blockinnenbereiche und der Attraktivierung der Einkaufsbereiche.

1. Das Untersuchungsgebiet

1.1. Abgrenzung

Die vorbereitenden Untersuchungen beinhalten die Quintusstraße, die Brückstraße, Teile des Kirchplatzes, die Moorstraße, die Lange Straße, die Neue Straße, die südlichen Teile der Bergstraße und Poststraße, den kleinen Graben sowie die Diagonalen Großer Graben und Worth. Die südliche Grenze des Untersuchungsgebietes stellen die Fulde und die Stadthalle dar.

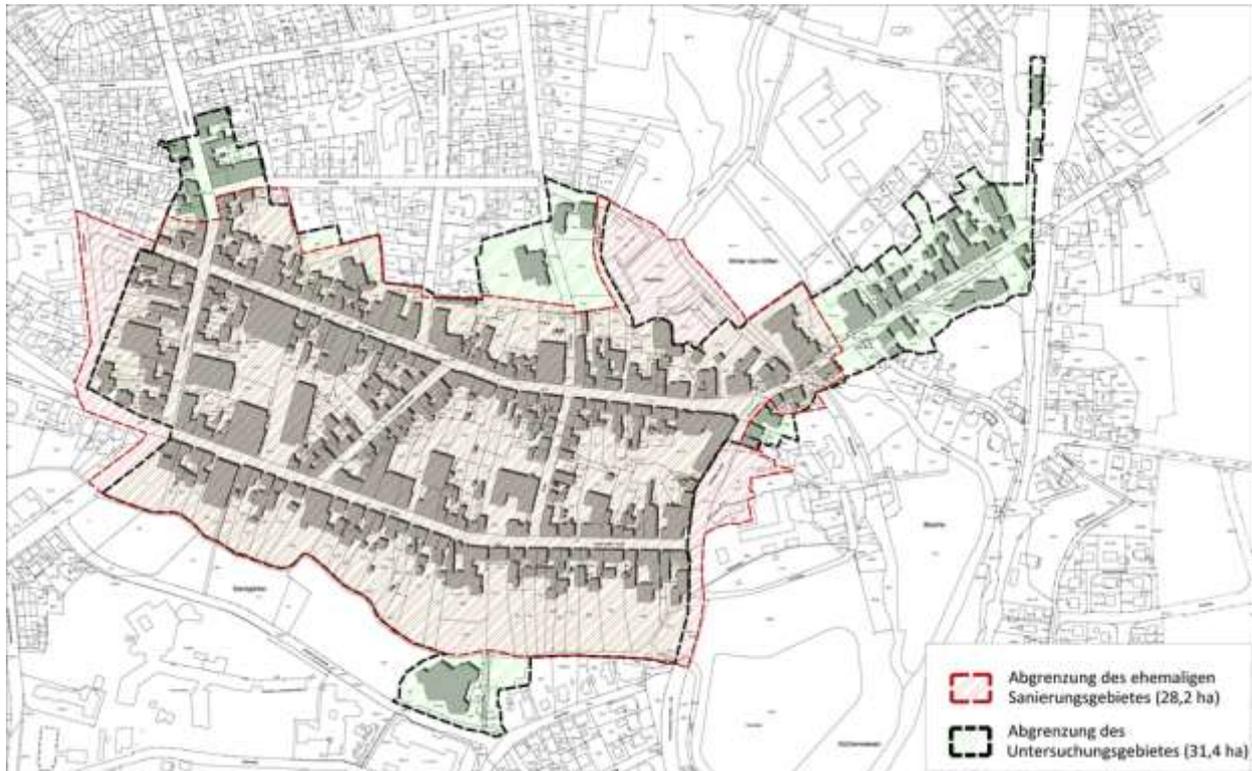
Das Untersuchungsgebiet enthält den zentralen Stadtkern Walsrodes mit seinen vielfältigen Versorgungs- und öffentlichen Einrichtungen als

einen Bereich in dem städtebauliche Missstände sowie Funktionsverluste bereits bekannt sind. Insgesamt umfasst das Untersuchungsgebiet ein Areal von etwa 31,4 ha (siehe Abbildung 4).

In wesentlichen Teilen überschneidet sich das Untersuchungsgebiet mit dem ehemaligen, inzwischen aufgehobenen Sanierungsgebiet (s. Karte 1).



Abbildung 4: Luftbild mit Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



Karte 1: Abgrenzung des ehemaligen Sanierungsgebietes und des aktuellen Untersuchungsgebietes (eigene Darstellung)

1.2. Methodik

Es wurden folgende Arbeitsmethoden angewandt:

- intensive Begehung des Untersuchungsgebietes und seines Umfeldes mit Bestandsaufnahme,
- Vor-Ort-Besichtigung von vergleichbaren Standorten,
- umfangreiche Informationsrecherchen (Presse, Fachliteratur, Internet),
- Auswertung von Datenbanken und Unterlagen,
- Gespräche mit der Verwaltung der Stadt Walsrode,
- Bürgerbeteiligungsveranstaltung.

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

1.3. Bisher durchgeführte Sanierungsmaßnahmen

Wie in Kapitel 2 bereits erwähnt, wurde 1986 das Sanierungsgebiet „Innenstadt Walsrode“ förmlich festgelegt. Nach Abschluss der Maßnahmen wurde die Sanierungssatzung im Jahr 2010 aufgehoben.

Der Umbau des Innenstadtrings

Im Bereich Verkehr wurden verkehrsberuhigende Maßnahmen auf der B 209 (Moorstraße, Lange Straße, Neue Straße, Brückstraße/Kirchplatz) eingeleitet. Der Umbau des Innenstadtrings wurde 1992 begonnen und Ende 1994 abgeschlossen. In der Moorstraße und in der Langen Straße erfolgte eine Reduzierung der Zweispurigkeit auf Einspurigkeit zu Gunsten eines einseitigen Radweges und der Verbreiterung der Fußwege. Auch die Querverbindungen „Großer Graben“ und „Worth“ wurden umgestaltet. Zusätzlich zum Umbau des Innenstadtrings wurde ein Parkleitsystem angelegt. Zum Teil wurden auch die Parkplätze umgestaltet. Mit der Umgestaltung des öffentlichen Parkplatzes „Am Stadtgraben“ wurde ein Beispiel geschaffen, das für die Gestaltung von privaten Stellflächen als Vorbild gesehen werden kann. Auch im Bereich der Banken wurde die Stellplatzfläche neu gestaltet.

*Parkleitsystem**positives Beispiel*

Als positives Beispiel für eine Platzgestaltung ist der Kirchplatz hervorzuheben. Hier finden nun auch Veranstaltungen, wie z.B. der Weihnachtsmarkt statt.



Abbildung 5: Neugestalteter Kirchplatz und neuer Stadtplatz (Q: eigene Fotos)

Der Stadtplatz

Ein neuer Platz ist im Zuge der Sanierungsmaßnahmen direkt an der Böhme entstanden. Auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Lederfabrik Brehme, dem heutigen Stadtplatz, findet nun freitags der Wochenmarkt statt.

private Maßnahmen

Nicht nur öffentliche, sondern auch private Maßnahmen wurden umgesetzt. Insgesamt konnten 43 private Modernisierungsmaßnahmen mit direkten Zuschüssen aus Sanierungsfördermitteln gefördert werden. Zusätzlich wurden auch die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten genutzt. Insgesamt wurden somit 57 Maßnahmen im Rahmen der Innenstadtsanierung gefördert. Einige der Sanierungsmaßnahmen können für die geplanten Sanierungsmaßnahmen als positive Beispiele herangezogen werden und als Motivation für die Durchführung weiterer Sanierungsmaßnahmen dienen (vgl. Stadt Walsrode 2009).



Abbildung 6: Lange Straße 1-3 vor und nach der Sanierung (Q: Stadt Walsrode 2009)



Abbildung 7: Moorstraße 8 vor und nach der Sanierung (Q: Stadt Walsrode 2009)

Die 1995 rechtswirksam gewordene Gestaltungssatzung fundamentierte die damaligen gestalterischen Sanierungsziele.

Bereiche, in denen bereits erfolgreich Maßnahmen umgesetzt wurden, wie das Brehme-Gelände und der Kirchplatz, werden aus dem Untersuchungsgebiet ausgeklammert. Andere Bereiche, wie das Postgelände, die Quintusstraße und der Bahnhof sowie die Stadthalle und Bereiche der Bergstraße, wurden in das Untersuchungsgebiet mit aufgenommen - dort haben sich neue Probleme durch Leerstand bzw. leerfallende Gebäude und ein akuter Modernisierungsbedarf ergeben.

Im zentralen Bereich wurden während der letzten Sanierungsmaßnahmen bereits einige Maßnahmen umgesetzt. Auch das ERFE Förderprogramm 2007-2013 „Erneuerung und Entwicklung städtischer Gebiete“ hat die Umsetzung von Einzelmaßnahmen, wie die Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes, die barrierefreie Ausgestaltung von öffentlichen Räumen in Teilbereichen oder die Umnutzung des Jugendzentrums zum generationsübergreifenden Zentrum für Jugend und Kultur ermöglicht.

Gleichwohl genügen einige der Maßnahmen aus den 1990er Jahren, trotz augenscheinlicher wirtschaftlicher und gestalterischer Verbesserungen in der damaligen Zeit, nicht mehr den heutigen städtebaulichen Anforderungen. Die Neuordnung bzw. Gestaltung der Park- und Stellplatzbereiche wurde zwar in Teilen umgesetzt, in einigen Arealen zeigen sich jedoch noch erhebliche Defizite und eine sinnvolle Verknüpfung der Blockinnenbereiche und eine Grünflächengestaltung fehlt gänzlich. Nutzungs- und Funktionsverluste in dieser zentralen Lage und gestalterische Mängel im öffentlichen Raum führen zu erneuten dringlichem Handlungsbedarf, um den Standort Walsrode und den örtlichen Einzelhandel nachhaltig zu stärken.

ERFE Förderprogramm 2007-2013

Trotz Verbesserungen sind einige Maßnahmen überholt

2. Bestandsanalyse

2.1. Bevölkerungsstruktur

Die Altersverteilung der Stadt und des Stadtkerns Walsrode ist ähnlich wie im Kreis und im Land. Die Altersstruktur im Untersuchungsgebiet stellt sich jedoch erheblich jünger dar. Insgesamt leben im Untersuchungsgebiet 786 Menschen. Die unter 15-Jährigen sind mit 13% ähnlich vertreten wie in der Stadt, im Kreis und im Land. Die Gruppen der 16- bis 45-Jährigen sind mit 47% deutlich stärker vertreten. Die Gruppe der 46- bis 65-Jährigen ist mit 27% etwas kleiner und die über 65-Jährigen sind mit 14% weitaus weniger vertreten (s.a. Abbildung 8). Insgesamt ist die Bevölkerungszusammensetzung im Untersuchungsgebiet demnach vergleichsweise jung. Die Wohnungen in den Obergeschossen sind oftmals kleiner und nicht barrierefrei und dadurch interessanter für junge Singles oder Paare. Nach einem deutschlandweiten Trend finden vor allem die 18- bis 39-Jährigen die Innenstädte als Wohnort attraktiv.

Altersgruppenverteilung im Vergleich

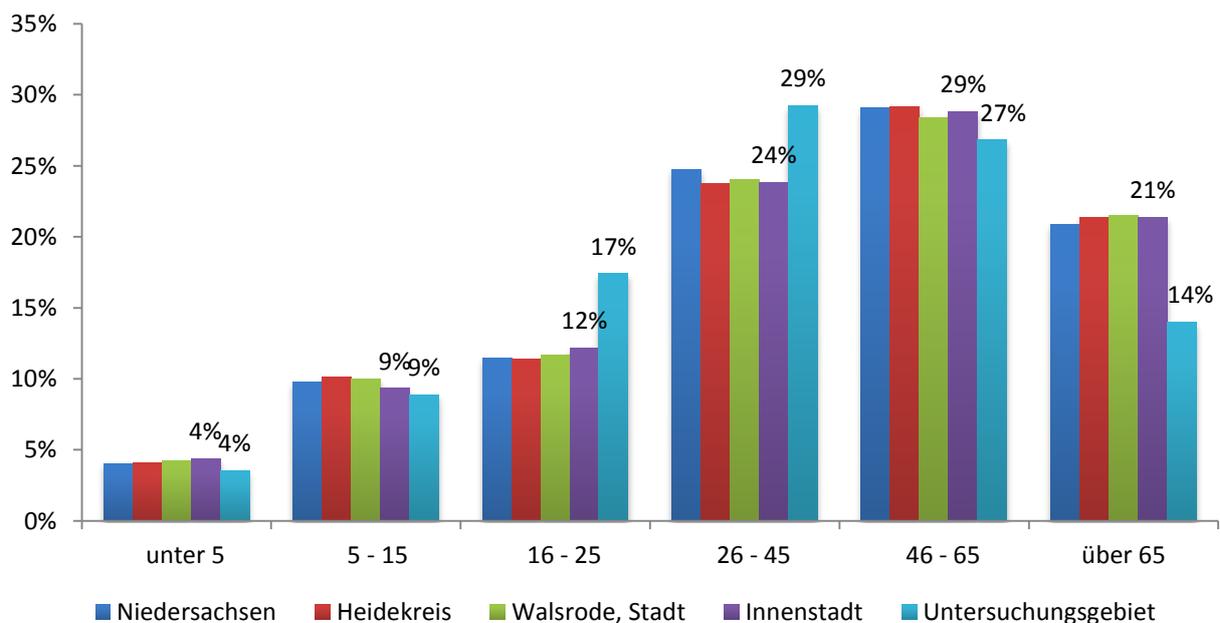


Abbildung 8: Altersgruppenverteilung im Vergleich (Datengrundlage: LSN 2014, Tabelle P1000001 und Stadt Walsrode 2015)

2.2. Bebauungsstruktur und Stadtbild

Wichtige und schützenswerte Landschaftsbereiche

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen den Stadtkern Walsrodes. Im Norden grenzt das Untersuchungsgebiet an eine Wohnlage und im Süden an den neugestalteten Fuldepark und das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Böhmetal. Im Westen beginnt eine Waldfläche, die sich innerhalb des LSG entlang der Fulde erstreckt. Im Osten grenzen das Kloster mit dem Klostersee, die Böhme als geschütztes Fließgewässer, ein FFH-Gebiet sowie das LSG Böhmetal an das Gebiet. Das Untersuchungsgebiet liegt somit unmittelbar an wichtigen und schützenswerten Landschaftsbereichen. Zusätzliche Grünflächen mit privaten Nutzgärten befinden sich zum Teil auch in den Blockinnenbereichen und v.a. im südlichen, an das LSG angrenzende Areal.

Straßenbegleitende Bebauung

Mit Ausnahme der Poststraße und der Blockinnenbereiche wird das Untersuchungsgebiet durch eine überwiegend geschlossene straßenbegleitende Bebauung sowie eine gemischte Nutzungsstruktur geprägt. Das Stadtbild zeugt grundsätzlich von einem Nebeneinander von ein- und zweigeschossigen Gebäuden und wird wesentlich bestimmt durch die grundsätzliche Einhaltung einer Bauflucht an der Straßengrenze.

Leitersystem

Durch die Straßengliederung und den strengen Stadtgrundriss, geprägt durch das sogenannte Leitersystem lässt sich das Stadtzentrum Walsrode gut in mehrere Bereiche gliedern. Im geographischen Mittelpunkt des Untersuchungsgebiets liegt das Rathaus mit einem kleinen Rathaus(vor)platz und Parkplatzflächen im hinteren Bereich. Vor dem Rathaus, direkt an der Langen Straße liegt das alte Rathaus, ein Backsteinbau im neugotischen Stil.

Rathaus



Abbildung 9: Altes und neues Rathaus (eigene Fotos)

Quintusstraße

Insgesamt lassen sich sechs weitere strukturell und baulich unterschiedlich geprägte Bereiche unterscheiden:

Die Quintusstraße stellt das Eingangstor zur Innenstadt aus Richtung Nordosten dar. Sie ist als Bundesstraße im Verhältnis zu den anderen Straßen sehr breit ausgebaut. Die Bebauungsstruktur in diesem Bereich ist sehr heterogen und durch einen Wechsel trauf- und giebelständiger Gebäude geprägt. Auch die Gebäudehöhen und die Gestaltung der Fassaden wirken nicht aufeinander abgestimmt und lassen den Straßenraum unharmonisch wirken. Während die Neubauten der Seniorenwohnanlage dreigeschossig mit Staffellgeschoss sind, ist die übrige Bebauung zumeist ein- bis zweigeschossig. Ausnahmen bilden

der Gebäudekomplex des ehemaligen Möbelhauses und die gegenüberliegende Wohnbebauung.



Abbildung 10: Quintusstraße (eigene Fotos)

Am Kirchhof konzentrieren sich die großen Gebäudekomplexe der Banken. Die denkmalgeschützten Gebäudeteile der Volksbank wurden durch Neubauten ergänzt. Im Anschluss daran befindet sich ein weiterer Bestandteil des historischen Stadtensembles aus dem 18. Jh. der als gutes Beispiel einer vorbildlichen Sanierungsmaßnahme dient. Daran angeschlossen erstreckt sich der Neubau der Sparkasse.

Am Kirchhof



Abbildung 11: Am Kirchhof (eigene Fotos)

Die Stadthalle liegt als einziges Gebäude des Untersuchungsgebiets südlich der Fulde im Fuldepark. Sie steht nicht im Zusammenhang mit der restlichen Bebauung sondern ist Teil der Grünstrukturen in diesem Bereich.

Stadthalle

Einen weiteren speziellen Bereich stellt das Fachmarktzentrum dar. Dieser durch Gebäudekomplexe des Einzelhandels bebaute Blockinnenbereich wirkt in der zentralen Lage Walsrodes überdimensioniert. Die Gebäude sind rund um eine großflächige Stellplatzanlage angelegt. Neben drei Neubauten wurde versucht, den bestehenden Getränkemarkt zu integrieren. Dieser wirkt aufgrund seiner niedrigen Höhe und der wenig gestalteten Fassade städtebaulich nicht angepasst.

Fachmarktzentrum



Abbildung 12: Stadthalle und Fachmarktzentrum (eigene Fotos)

Der Bereich der südlichen Poststraße ist durch großflächige und kleinteilige Stellplatzflächen und die Gebäudekomplexe der Post und der Stadtwerke geprägt. Insgesamt wirkt der Bereich ungeordnet.

Zentrale Einkaufsbereiche

Moorstraße, Lange Straße, Neue Straße und die verbindenden Diagonalen Großer Graben und Worth sind gekennzeichnet durch Geschäftszonen in den Erdgeschossen sowie durch die Blockinnen- bzw. Hinterhofbereiche, die größtenteils zum Parken genutzt werden. Insbesondere im östlichen Teil der Langen Straße, aber auch in den anderen Straßenabschnitten, gibt es viele denkmalgeschützte Gebäude. Ergänzt werden sie durch einige nicht geschützte, aber erhaltenswerte historische Gebäude. Durch die überwiegend traufständige Gebäudegliederung und eine in großen Teilen gleichmäßige Höhenentwicklung mit zum größten Teil zweigeschossiger Bauweise wirkt der Straßenraum aufeinander abgestimmt und harmonisch.



Abbildung 13: Langestraße, BKN-Stellplatzfläche, Moorstraße/Ecke Poststraße (eigene Fotos)

Moorstraße

Die Moorstraße wirkt durch den Erhalt der Baufluchten und Dachformen trotz unterschiedlicher Geschossigkeit gestalterisch geschlossen. In Teilbereichen wird diese Harmonie durch unmaßstäbliche Bebauung, den Versatz in der Bauflucht, fehlende Dachneigung und Gliederung des Baukörpers sowie fensterlose Fassaden gebrochen. Diese Gebäude sind zumeist neueren Datums mit drei oder mehr Geschossen und Flachdach. Teilweise handelt es sich auch um Eingeschossener mit Flachdach bzw. eingeschossige Anbauten, die ebenfalls einen Bruch in der Straßenrandgliederung hervorrufen. Zudem erstrecken sie sich meist über mehrere historische Parzellen. Da auch die Fassaden eher monoton und im städtebaulichen Kontext nur unzureichend gegliedert sind, besteht hier ein sehr starker Kontrast zu den ansonsten kleinteiligen Strukturen.

Bergstraße

Die Bergstraße ist eher durch eine Wohnbebauung geprägt. Teilweise sind die Erdgeschosse für Geschäftsnutzungen umgebaut. Keines der Gebäude in diesem Bereich ist denkmalgeschützt - einige können jedoch als erhaltenswert bzw. stadtbildprägend eingestuft werden. Ähnlich wie in der Quintusstraße prägen eine schlechte Bausubstanz und Leerstand das Straßenbild.



Abbildung 14: Bergstraße (eigene Fotos)

Dominant im gesamten Stadtkern sind die öffentlichen, teilöffentlichen und auch privaten Park- und Stellplatzflächen in den Blockinnenbereichen bzw. in den Hinterhofbereichen (s.a. Karte 3).

Stadtbildprägende Elemente

Stadtbildprägende Elemente verteilen sich im gesamten Untersuchungsgebiet, allerdings in ganz unterschiedlicher Ausprägung und Konstanz. Hervorzuheben sind hier insbesondere die noch sehr homogen wirkenden Gebäudebestände im östlichen Teil der Langen Straße. Hier befinden sich viele ursprünglich bereits zweigeschossige Bauten, die insbesondere auch in ihrer gestalterischen Geschlossenheit wirken. Hier sind auch einige der für die Region typischen mit natursteinquaderimitierenden Holzverbohlung verblendeten Fachwerkgebäude zu finden.

Stadtbildprägende Gebäude in unterschiedlicher Ausprägung und Konstanz

Das Bild der Stadt ist im Wesentlichen von zwei Haustypen bestimmt, dem eingeschossigen Handwerker- und Ackerbürgerhaus und dem zweigeschossigen Kaufmannshaus. Beide sind traufständig ausgebildet. Viele der eingeschossigen Gebäude wurden in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts ein- oder beidseitig aufgestockt. Zudem erhielten zu der Zeit viele der Fachwerkgebäude eine Holzverkleidung in Quaderimitation, die ihnen ein „steinernes Aussehen“ gab (vgl. Stadt Walsrode 1995).

Fachwerkgebäude mit Holzverkleidung in Quaderimitation

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 „leblos“ und auch eintönig.

Überformte Erdgeschosszonen

Zusammenfassend kann man sagen, dass der Stadtkern Walsrodes insbesondere durch seinen Altbaubestand positiv geprägt wird. Soweit historische Gebäudetypen noch eine gute Gebäudesubstanz aufweisen, sollten sie deshalb erhalten und entsprechend der Gestaltungssatzung fachgerecht restauriert werden. Entsprechende Gebäude wurden im Rahmen dieser vorbereitenden Untersuchung als erhaltenswert und stadtbildprägend eingestuft (s.a. Anhang Erhaltenswerte Gebäude).

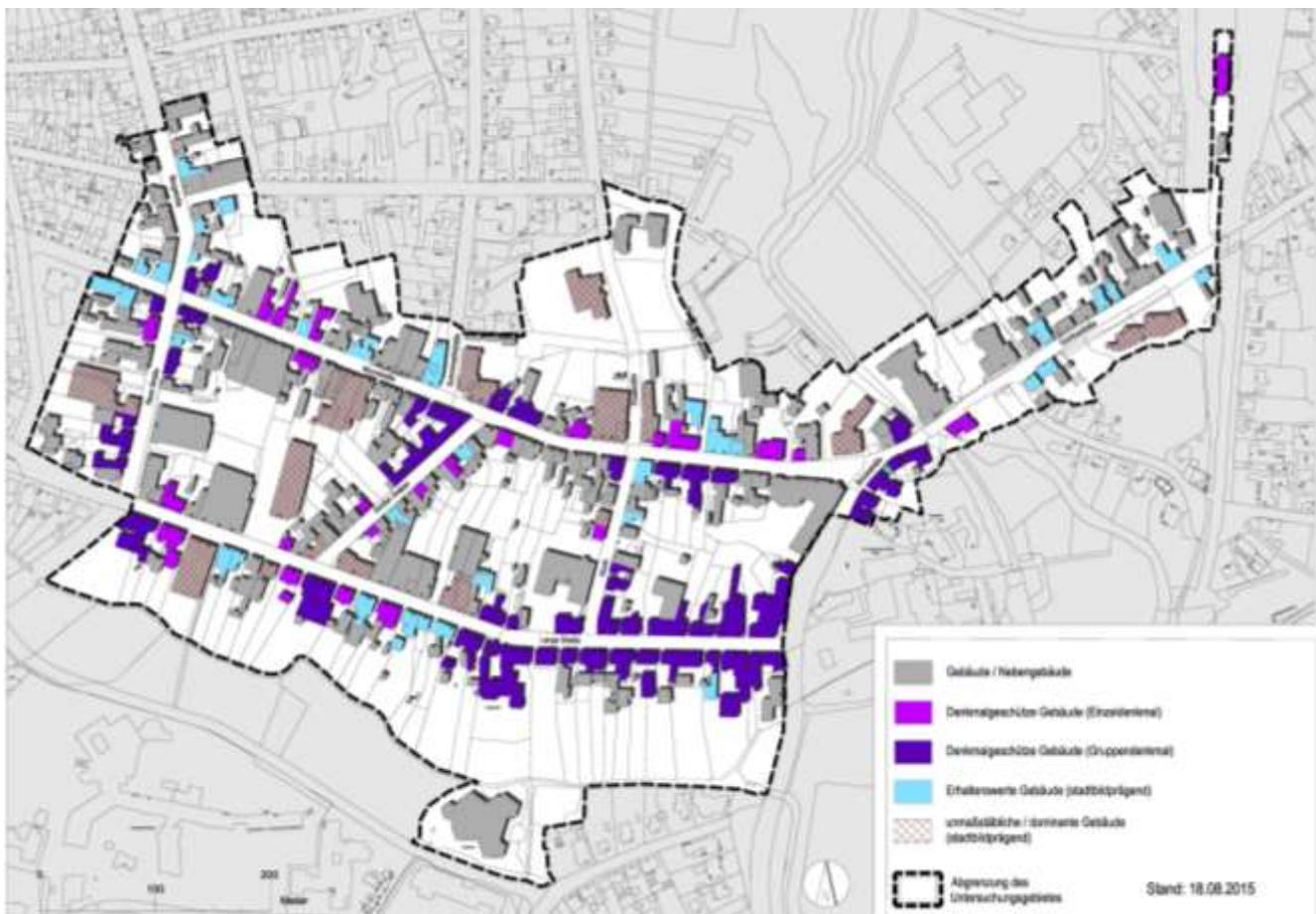
Gestaltungssatzung

Klassifiziert wurden auch die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Baudenkmäler. Neben dem alten Rathaus, dem Bahnhofsgebäude und dem jetzigen Amtsgericht sind weitere denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshäuser im Untersuchungsgebiet zu finden. In Walsrode wird zwischen Einzeldenkmälern und Gruppendenkmälern unterschieden. Bei den Einzeldenkmälern besteht aus geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse an ihrem Erhalt. Ein Gruppendenkmal ist die Gesamtheit mehrerer einzelner Gebäude, die für sich allein keine Einzeldenkmäler darstellen müssen, zusammen jedoch ein Denkmal bilden. Insgesamt gibt es ca. 75 Gruppendenkmäler und 28 Einzeldenkmäler im Untersuchungsgebiet. 39 weitere Gebäude werden als erhaltenswert und stadtbildprägend und 14 Gebäude als unmaßstäblich aber auch stadtbildprägend eingeordnet (s.a. Karte 2). Diese Zahlen sollten unter Vorbehalt gesehen werden, da sie mit der Denkmalbehörde noch abgestimmt werden müssen.

Baudenkmäler

Die Einstufung als erhaltenswerte und stadtbildprägende 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.

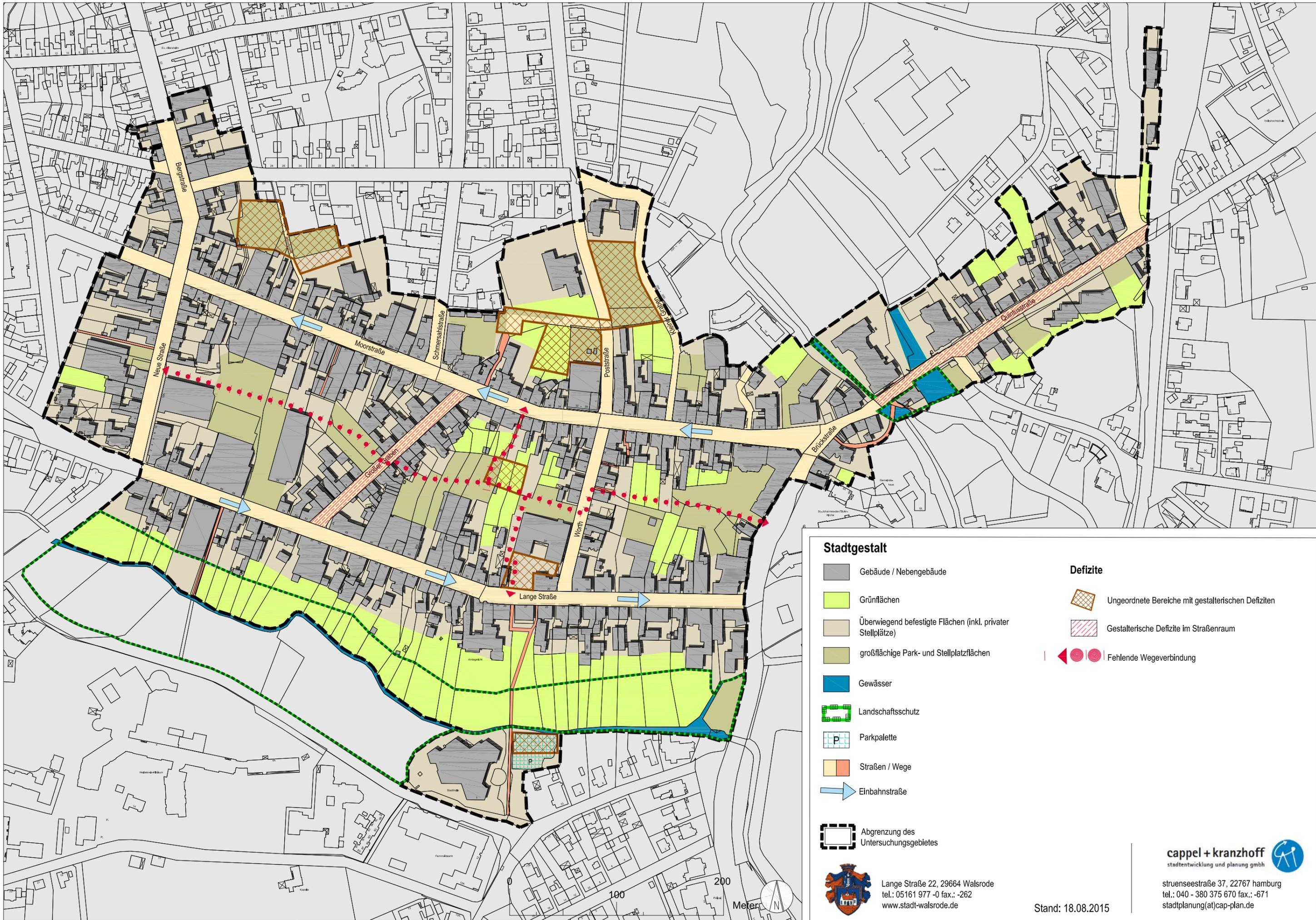
Eine weitere, allerdings anders gelagerte Prägung erhält das Ortsbild in Walsrode durch einige entweder in ihrer Baumasse sehr dominante Gebäude, wie das ehemalige Möbelhaus an der Quintusstraße, oder durch ihre zu niedrige Gebäudehöhe, wie beim Getränkehandel an der Langen Straße. Diese vorhandene Neubebauung ist oft zu groß bzw. zu flach dimensioniert und orientiert sich nicht mehr an den ursprünglichen kleinteiligen Parzellenstrukturen. Deshalb wirkt sie an einigen Stellen des Innenstadtbereichs unmaßstäblich und städtebaulich nicht integriert.



Karte 2: Stadtbildprägende Gebäude

Fazit Stadtbild und Bebauungsstruktur

Potenziale	Defizite
<ul style="list-style-type: none"> • Historische Gebäude prägen Stadtbild und geben dem Ort eine Identität, die erhalten werden sollte. • Historische Gebäudebestände in der Langen Straße, Brückstraße und am Kirchplatz sind potenziell identitätsstiftend. • Positive Prägung der Straßenzüge zum größten Teil durch geschlossene und homogene Bebauung. 	<ul style="list-style-type: none"> • Fassaden sind in den Erdgeschosszonen vermehrt überformt. • Historische Bausubstanz ist häufig nur in Obergeschossen erkennbar. • Zunehmend dichtere Bebauung zerstört kleinteilige Strukturen. • Die Blockinnenbereiche sind stark versiegelt und die Hinterhöfe oft ungeordnet. • Einige hinsichtlich ihrer Baumasse sehr dominante bzw. nicht integrierte Gebäude mit historisch untypischen Flachdächern und nur ungenügend untergliederte Fassaden beeinflussen das Stadtbild negativ.
<p>Die Innenstadt Walsrode wird durch ihre historische Bebauung und ihre Funktion als zentraler Versorgungsbereich geprägt. Durch die Sanierung und Modernisierung der historischen Bausubstanz können die historischen Stadtstrukturen erhalten bzw. wieder hergestellt werden. Dabei ist es wichtig auch Neubauten städtebaulich sensibel zu integrieren und gestalterische Defizite an Gebäuden und in Stadtraumbereichen zu beseitigen.</p>	



Stadtgestalt

- Gebäude / Nebengebäude
- Grünflächen
- Überwiegend befestigte Flächen (inkl. privater Stellplätze)
- großflächige Park- und Stellplatzflächen
- Gewässer
- Landschaftsschutz
- Parkpalette
- Straßen / Wege
- Einbahnstraße
- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Defizite

- Ungeordnete Bereiche mit gestalterischen Defiziten
- Gestalterische Defizite im Straßenraum
- Fehlende Wegeverbindung


 Lange Straße 22, 29664 Walsrode
 tel.: 05161 977 -0 fax.: -262
 www.stadt-walsrode.de

Stand: 18.08.2015

cappel + kranzhoff
 stadtentwicklung und planung gmbh
 

 struenseestraße 37, 22767 hamburg
 tel.: 040 - 380 375 670 fax.: -671
 stadtplanung(at)cap-plan.de

2.3. 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, mit geringeren bis mittleren Schäden oder Mängeln
- Gebäude mit erheblichen Sanierungsbedarf, mit erheblichen Schäden oder Mängeln
- Gebäude mit Gestaltungsbedarf/Fassadenüberformung (ohne weitere Schäden)
- Unmaßstäbliche Gebäude mit Gestaltungsbedarf (ohne weitere Schäden)

Die Erhebung erfasst 288 Gebäude, die innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen. Dies sind in erster Linie Gebäude, die in ihrer Hauptnutzung Geschäfts- und z.T. Wohnzwecken dienen.

Sie 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 erfordert gesonderte Modernisierungsvoruntersuchungen.

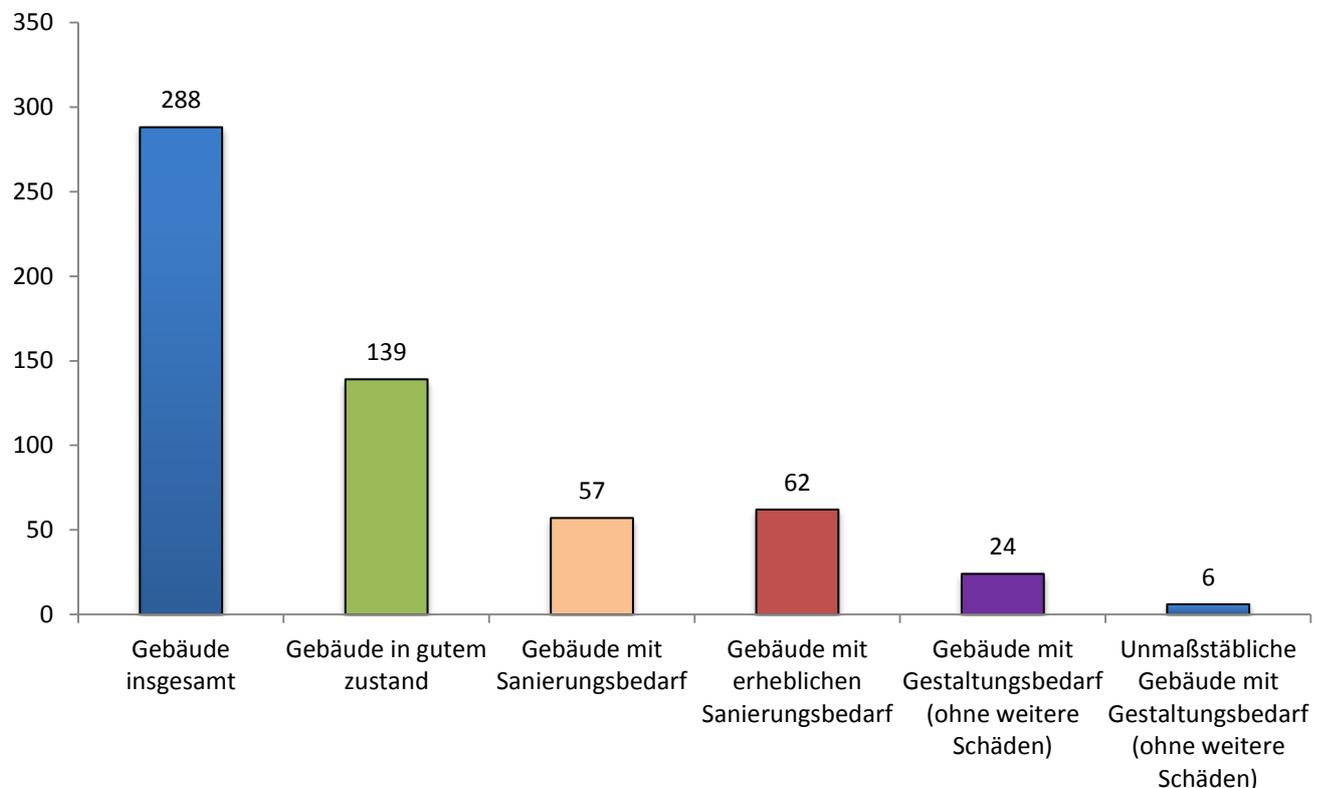


Abbildung 15: Zustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet nach erster Inaugenscheinnahme (eigene Darstellung)

Nach hier erfolgter Einschätzung ergeben sich für das Untersuchungsgebiet folgende Werte (s.a. Abbildung 15):

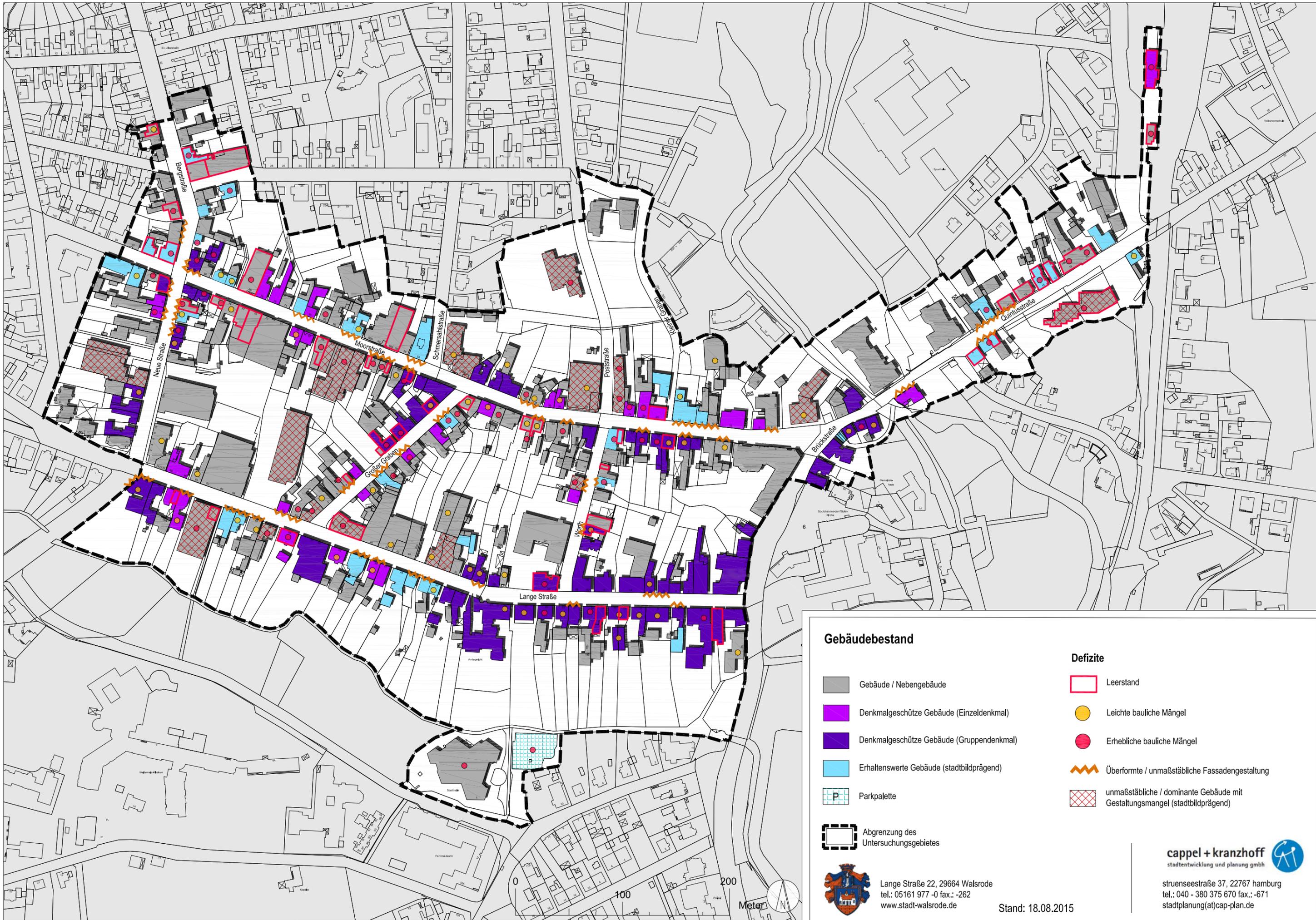
- Etwa 48 % der Gebäude befinden sich in einem guten Zustand.
- Etwa 20 % der Gebäude haben Sanierungsbedarf.
- Etwa 22 % der Gebäude haben erheblichen Sanierungsbedarf.
- Etwa 8 % der Gebäude weisen Gestaltungsmängel auf.
- Etwa 2 % der Gebäude weisen Gestaltungsmängel aufgrund ihrer Unmaßstäblichkeit auf.

Trotz äußerer Instandsetzungen kann bei einigen weiteren Gebäuden von einem Modernisierungserfordernis im Inneren ausgegangen werden. Ferner gibt es Gebäude, die zwar ständig unterhalten wurden, die aber aufgrund der alten Bausubstanz nicht mehr dem heutigen, insbesondere energetischen, Standard entsprechen und deshalb einen Sanierungsbedarf haben. Von den kartierten Gebäuden ohne sichtbare äußere Bauzustandsmängel weist ein Teil gestalterische Mängel auf. Teilweise haben die Gebäude jedoch auch zusätzlich zum Sanierungsbedarf Gestaltungsbedarf der Fassaden bzw. Eingänge und Werbeanlagen. Die Gestaltungsmängel werden in erster Linie durch bauliche Verfremdung der ursprünglichen Fassadenstruktur hervorgerufen, indem z.B. große Schaufenster oder „moderne“ Fassadenelemente ohne Rücksicht auf bestehende Gliederungs- oder Gestaltungsmerkmale eingebaut wurden oder indem ortsbildfremde Materialien für eine Fassadenverkleidung genutzt wurden.

Zusätzlich gibt es neuere Gebäude, die sich aufgrund ihrer Gebäudeproportionen und der Stellung der Baukörper nicht an den Altstadtcharakter anpassen, sondern ihn überformen. Sie weisen ohne weitere augenscheinliche bauliche Schäden Gestaltungsmängel auf (s.a. Karte 4).

Fazit Gebäudesubstanz

Potenziale	Defizite
<ul style="list-style-type: none"> • Ca. die Hälfte der Gebäude befindet sich in einem guten baulichen Zustand. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ca. die Hälfte der Gebäude befindet sich in einem mittleren bis schlechten baulichen Zustand durch Gebäude- oder Gestaltungsmängel. • Auch Gebäude ohne sichtbare Schäden weisen Gestaltungsmängel in Form und Erscheinung auf. • Auch bei Gebäuden ohne sichtbare Schäden kann Sanierungsbedarf im Inneren vermutet werden.
<p>Knapp die Hälfte der Gebäude weisen Mängel bzw. Gestaltungsbedarf auf. Neben der Beseitigung der Mängel sollte auch die Nutzungsanpassung der Gebäude im Vordergrund stehen. Zunächst ist eine detaillierte Bestandsaufnahme zur Bewertung der Bausubstanz im Einzelfall erforderlich, um Investitionsanforderungen abschätzen und auch abwägen zu können.</p>	



Gebäudebestand

- Gebäude / Nebengebäude
- Denkmalschutz Gebäude (Einzeldenkmal)
- Denkmalschutz Gebäude (Gruppendenkmal)
- Erhaltenswerte Gebäude (stadtbildprägend)
- Parkpalette
- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Defizite

- Leerstand
- Leichte bauliche Mängel
- Erhebliche bauliche Mängel
- Überformte / unmaßstäbliche Fassadengestaltung
- unmaßstäbliche / dominante Gebäude mit Gestaltungsmangel (stadtbildprägend)

Lange Straße 22, 29664 Walsrode
 tel.: 05161 977-0 fax.: -262
 www.stadt-walsrode.de

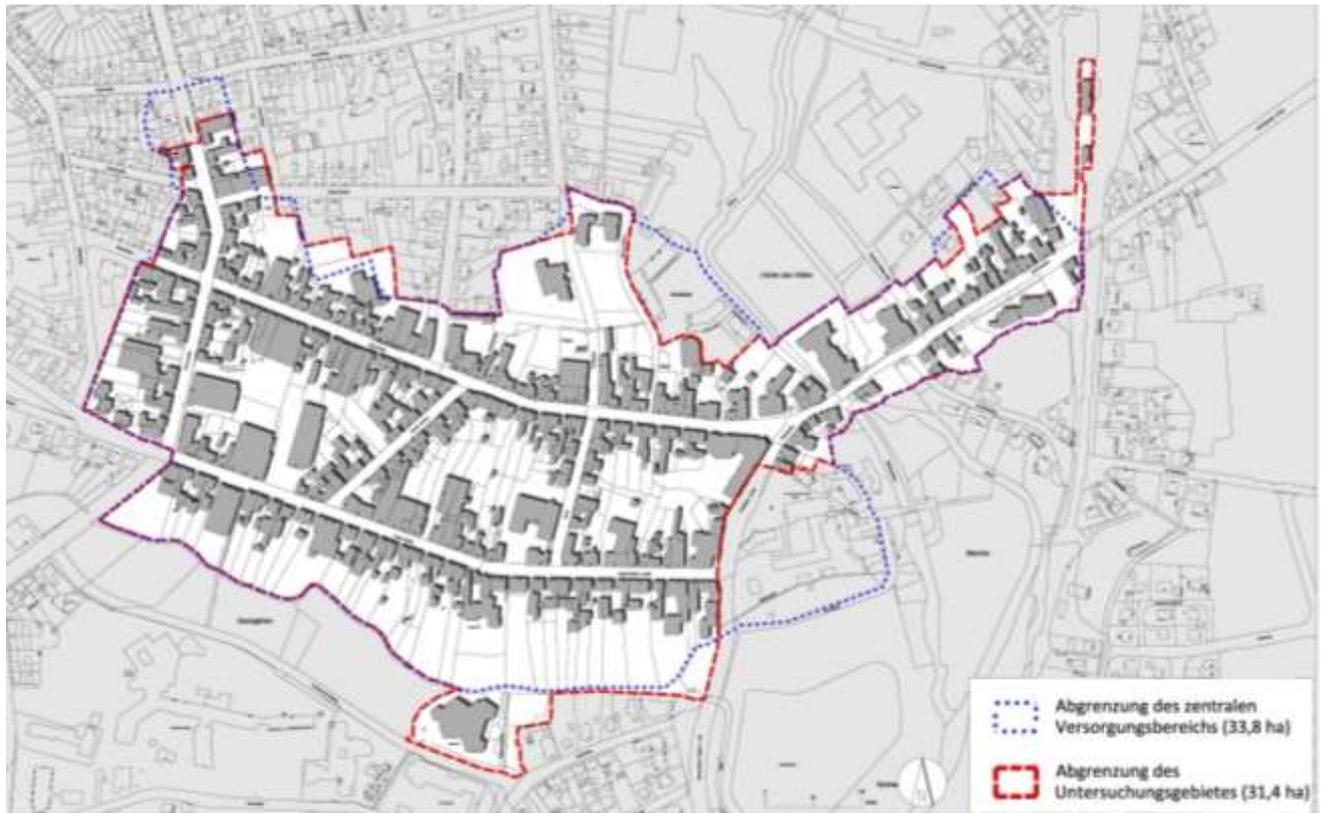
cappel + kranzhoff
 stadtentwicklung und planung gmbh

struenseestraße 37, 22767 hamburg
 tel.: 040 - 380 375 670 fax.: -671
 stadtplanung(at)cap-plan.de

Stand: 18.08.2015

2.4. Gebäudenutzung

Das Untersuchungsgebiet befindet sich zum größten Teil in dem durch das Einzelhandelskonzept 2007 festgelegten zentralen Versorgungsbereich der Stadt und deckt diesen weitgehend ab. Nur der nordöstlich gelegene Bahnhof liegt nicht im zentralen Versorgungsbereich (s.a. Karte 5). Städtebaulich bildet das Untersuchungsgebiet den verdichteten historischen Ortskern mit einer deutlichen Konzentration von Geschäften und sonstigen Versorgungseinrichtungen ab.



Karte 5: Darstellung des zentralen Versorgungsbereiches (eigene Darstellung nach CIMA 2007)

In der Stadtmitte befinden sich wesentliche Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen, die sich teilweise auch auf die Obergeschossnutzungen erstrecken. Vermehrt findet in den Obergeschossen jedoch das Wohnen statt. Die Übersichtskarte zur Nutzungsstruktur zeigt, dass insbesondere die Moorstraße, aber auch die Lange Straße, als Einkaufsstraßen der Stadt eine hohe Konzentration an Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Handwerks- und Gastronomiebetrieben zeigen, obwohl die Straßen als Teil der B 209 einen relativ hohen Verkehr aufweisen.

Stadtmitte

Im östlichen Eingangsbereich der Moorstraße befindet sich die Hauptstelle der Kreissparkasse Walsrode. Im folgenden Verlauf der Straße sind kleinere Einzelhandelsbetriebe, wie z.B. ein Schuhladen, Stoffmarkt und ein Blumengeschäft angesiedelt. Kleine Gastronomiebetriebe, wie ein Eiscafé, Restaurants und Bistros, teilweise mit Außen-gastronomie, sind im gesamten Straßenverlauf zu finden. Im westlichen Teil der Moorstraße zwischen Großem Graben und Neuer Straße dient das Fachmarktzentrum seit 2013 als Nahversorgungszent-

Moorstraße



Gebäudenutzungen in der Moorstraße



Gebäudenutzungen in der Langen Straße

rum für die Innenstadt Walsrode. Dort haben sich ein Lebensmittel-discounter, Bekleidungsgeschäfte, ein Drogeriemarkt und ein Einrichtungsfilialist angesiedelt. In diesem Bereich stehen auch zwei Läden leer. In Richtung Feuerwehr befinden sich zwei Gemeinbedarfseinrichtungen, eine Kinderbetreuung und das neu gestaltete Kultur- und Jugendzentrum. Insgesamt stehen in der Moorstraße 18 Erdgeschossseinheiten bzw. Ladenflächen leer.

Die Lange Straße ist zum einen durch ihre historisch bedeutsame Bebauung und kleinteilige Strukturen, zum anderen durch größere Gebäudekomplexe im westlichen Teil geprägt. Auch dieser Bereich kann als Einkaufsstraße bezeichnet werden - hier konzentrieren sich ebenfalls Einzelhandel und Dienstleistungen. Zudem befinden sich an der Langen Straße das neue und das alte Rathaus sowie das Amtsgericht. Im hinteren Bereich liegt die Stadthalle mit der Bücherei und einem Gastronomiebetrieb. Gastronomische Betriebe sind ebenfalls vereinzelt entlang der Straße angesiedelt. Hier befindet sich auch noch eines der wenigen Kinos der Region. Direkt angrenzend prägt zurzeit noch das marode ehemalige Hotel Walsroder Hof das Straßenbild. Zudem gibt es 7 weitere Leerstände in der Straße.

Der als verkehrsberuhigte Zone ausgebildete Große Graben verbindet Lange Straße und Moorstraße miteinander. Auch in diesem Bereich gibt es einige Dienstleistungs-, Einzelhandels- und Handwerksbetriebe, wie Friseure, aber auch Leerstände.

Auch die Straße Worth dient als (diagonale) Verbindung zwischen den beiden Straßen, jedoch finden sich hier hauptsächlich Dienstleistungen, eine Vergnügungsstätte und eine Gastronomie sowie drei Leerstände. Der Parkplatz zum Rathaus ist von dieser Seite befahrbar.

Im Bereich der Quintusstraße befinden sich einige Wohngebäude, die jedoch zu großen Teilen leer stehen. Zusätzlich sind in dem Bereich drei Einzelhandels- und sechs Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Zu den Dienstleistungen zählt auch das Seniorenzentrum an der Böhme mit insgesamt 109 Pflegeplätzen in zwei Gebäuden. Durch die Nähe zur Ortsmitte und in die Natur ist der Bereich auch für ältere Menschen interessant. Das auffällige leerstehende Gebäude eines ehemaligen Wohnausstatters und sechs weitere Leerstände prägen das Straßenbild. Am Ende der Quintusstraße verläuft die Zugangsstraße zum Bahnhof. Das Nebengebäude des Bahnhofes steht komplett leer. Das Hauptgebäude wird nur zum Teil durch einen kleinen Kiosk mit Gastronomie genutzt. Im Obergeschoss des Bahnhofes sind noch Wohnungen untergebracht. Insgesamt wirkt die Quintusstraße durch die Leerstände und die unharmonisch wirkende Bebauungsstruktur vom Kernbereich Walsrodes abgekoppelt.

Der Klosterplatz ist vorwiegend Standort von Dienstleistungseinrichtungen wie Banken, Planungs- und Beratungsbüros. Dienstleistungen dominieren auch in der Poststraße. Dort befinden sich die Post und die Stadtwerke. Das Postgebäude dient nur noch als Verteilstelle, die Postfiliale wurde bereits geschlossen. In den nächsten Jahren wird die Post diesen Standort komplett verlassen und eine Nachnutzung des Gebäudekomplexes wird notwendig. Erste Ideen wurden bereits entwickelt.

Die Neue Straße und die Bergstraße sind weitere gemischtgenutzte Straßen in der Innenstadt, wobei die Bergstraße besonders durch

Wohngebäude geprägt wird. Das ehemalige Peugeot-Autohaus und ein ehemaliges Gasthaus in der Bergstraße bedürfen einer Nachnutzung. Zusätzlich stehen drei Wohngebäude leer.

Typisch für die Nutzungsstruktur ist, dass sich bei der älteren Bausubstanz die gewerbliche Nutzung auf die Erdgeschosssebenen 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.

Ladennutzung im Erdgeschoss, Wohnen im Obergeschoss

Insgesamt gibt es im Untersuchungsgebiet in den Erdgeschossen, entsprechend seiner Funktion als zentraler Versorgungsbereich einen relativ hohen Besatz an Dienstleistungseinrichtungen (34 %) und Einzelhandelsbetrieben (27 %). Der Anteil der Leerstände nach Wohn- bzw. Ladeneinheiten ist mit 15 % sehr hoch. Die gastronomische Nutzung schlägt sich mit 9 % nieder. Die Wohnnutzung in den Erdgeschossen ist für diesen zentralen Bereich mit 7 % entsprechend wenig vertreten. Handwerksbetriebe, dominiert durch Friseure, sind mit 4 % vertreten. Gemeinbedarfseinrichtungen machen nach dieser Zählung nur 2 % aus, ihre Flächeninanspruchnahme, v.a. des Rathauses, des Amtsgerichtes und der Stadthalle ist jedoch weitaus höher, als bei anderen Nutzungen. Vergnügungsstätten sowie Kultur- und Bildungseinrichtungen sind jeweils nur mit 1 % vertreten (s.a. Abbildung 16).¹

Nutzungsanteile

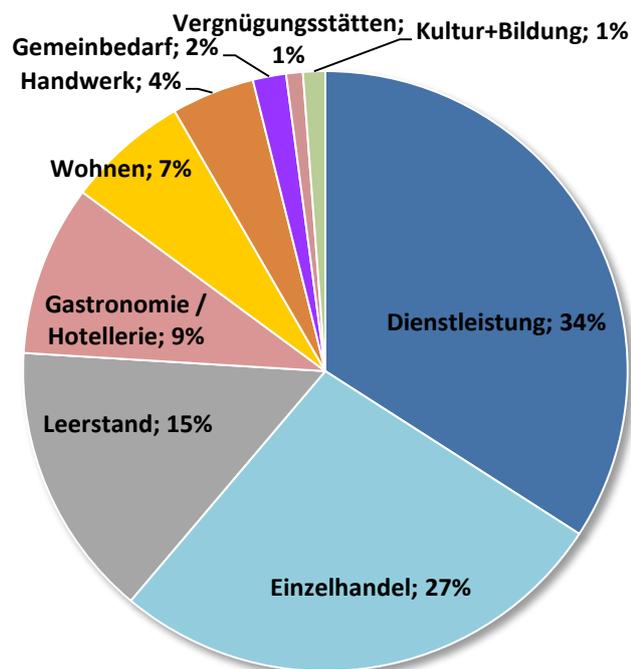


Abbildung 16: Prozentuale Verteilung der Erdgeschossnutzung nach Wohn- bzw. Ladeneinheiten im Untersuchungsgebiet (Eigene Darstellung nach eigener Erhebung Mai 2015)

¹ Einteilung erfolgte nach Tabelle zur Branchenstruktur (siehe Anhang)

Gebäudeleerstand

Alle Bereiche, besonders aber die Moorstraße, die Lange Straße, die Quintusstraße und die Bergstraße sind von Leerstand bedroht bzw. betroffen (Insgesamt 15 %).

Viele der leerstehenden Gebäude sind stark sanierungsbedürftig und einige weisen eine sehr große Verkaufsfläche auf, wie das ehemalige Möbelhaus oder das ehemalige Peugeot-Autohaus. Hinzu kommen Leerstände im Wohnungsbestand in der Quintusstraße und in der Bergstraße sowie teilweise in den Obergeschossen insgesamt. Vor allem entlang der Hauptverkehrsstraßen ist die Vermietung von Wohnungen in dieser eher ländlich geprägten Region offenbar schwierig.

Insbesondere die leerstehenden Gebäude des alten Möbelhauses und des Peugeot-Autohauses sowie das Bahnhofsgebäude, das ehemalige Hotel Walsroder Hof, das alte Rathaus und das zukünftig leerfallende Gebäude der Post haben aufgrund ihrer Größe und der exponierten Lage Potenzial für besondere Nachnutzungen, sind aufgrund der Größe jedoch auch schwierig zu vermarkten.

Nur wenige Gebäude stehen komplett leer. Dazu gehören das ehemalige Möbelhaus, die Werkstatthalle des Autohauses, ein paar Wohngebäude in der Quintusstraße und Bergstraße sowie der Walsroder Hof an der Langen Straße.

Das stark sanierungsbedürftige Gebäude in der Langen Straße 69 - 71, das im Obergeschoss und im hinteren Bereich von Sozialhilfempfängern und Asylbewerbern bewohnt wird, steht ebenfalls teilweise leer. Im Erdgeschoss befinden sich noch ein Modegeschäft und ein Imbiss.

Fazit Gebäudenutzung



Abbildung 17: Leerstände in der Bergstraße



Abbildung 18: Ehemaliges Möbelhaus an der Quintusstraße

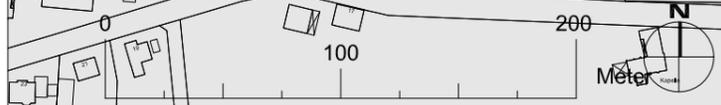
Potenziale	Defizite
<ul style="list-style-type: none"> • Im Ortskern ist eine vielfältige Mischung aus Geschäfts-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen, Gastronomie- und Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden. • Gebäude mit Ladenlokalen im Erdgeschoss und darüber liegenden Wohnungen unterstreichen das charakteristische Nutzungsgefüge im zentralen Stadtkernbereich. • Leerstehende Gebäude bieten Nachnutzungsmöglichkeiten 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Innenstadt Walsrode ist stark von Leerständen betroffen und bedroht. • Viele leerstehende Gebäude sind stark sanierungsbedürftig • Viele leerstehende Gebäude sind aufgrund ihrer Größe schwer zu vermarkten. • Leerstände gibt es auch im Wohnungsbestand, u.a. da die Vermietung von Wohnungen entlang der Hauptverkehrsachsen schwierig ist.

Die aus städtebaulichen, sozialen und versorgungsstrukturellen Gründen wünschenswerte Erhaltung des Stadtkerns als vielfältiges 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. Mit Maßnahmen zur Förderung der Wohnnutzung in der Innenstadt kann der Leerstandsproblematik zumindest in Teilen entgegengewirkt werden. Dabei sind besondere, integrierte Wohnformen für verschiedene, auch zunehmend älter werdende Bevölkerungsgruppen zu berücksichtigen. Hier sollte auch über ein neues Nutzungskonzept nachgedacht werden, auch um die Wohnverhältnisse in den Obergeschossen zu verbessern.



Gebäudenutzung

	Hauptgebäude		Einzelhandel
	Nebengebäude		Dienstleistung
	Gemeinbedarf		Handwerk
	Behbergungsstätten		Gastronomie
	Wohnnutzung im EG / Wohnnutzung im OG		Vergnügungsstätten
	Leerstand		Augenklinik (geplant)
	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes		Kultur- und Bildungseinrichtungen



Lange Straße 22, 29664 Walsrode
 tel.: 05161 977-0 fax.: -262
 www.stadt-walsrode.de

Stand: 18.08.2015
 Erhebung vom 06.05.2015



struenseestraße 37, 22767 hamburg
 tel.: 040 - 380 375 670 fax.: -671
 stadtplanung(at)cap-plan.de

2.5. Erschließungsstruktur

Die Stadt Walsrode liegt am Schnittpunkt der Bundesautobahnen A 7 und A 27. Die Verkehrssituation in der Innenstadt wird durch die Bundesstraße B 209, die direkt durch das Zentrum führt und eine hohe Verkehrsbelastung aufweist, bestimmt. Eine Ortsumgehung gibt es nicht. Durch das hohe Verkehrsaufkommen sowie parkende PKW ist die Wohn- und Einkaufssituation erheblich beeinträchtigt. Diese Belastungen werden auch durch das 2013 erarbeitete Verkehrskonzept bestätigt (vgl. Zacharias Verkehrsplanung 2013).

Neben den objektiven Beeinträchtigungen durch Lärm, Abgas und Schadstoffe sind hinsichtlich Sicherheit und Aufenthaltsqualität besonders FußgängerInnen und RadfahrerInnen durch das hohe Verkehrsaufkommen betroffen.

Motorisierter Verkehr

Im Zentrum werden die Hauptverkehrsstraßen über einen Einbahnring geführt (Lange Straße, Moorstraße und Am Kirchplatz). Die Diagonalen Großer Graben und Worth dienen als beidseitig befahrbare Verbindungsachsen. Während der Große Graben als Spielstraße verkehrsberuhigt ist, gilt im restlichen Innenstadtgebiet, trotz Einkaufsberreichs, Tempo 50.

Einbahnring

In der Innenstadt ergeben sich durch die hohe Verkehrsbelastung, insbesondere zu den Stoßzeiten, häufig Störungen im Verkehrsfluss.

Hohe Verkehrsbelastung

Während der letzten Sanierungsmaßnahme wurde der Innenstadtring neu gestaltet und die Fahrspur wurde zugunsten der FußgängerInnen und FahrradfahrerInnen verkleinert. Die Quintusstraße ist als Einfahrtsstraße in das Zentrum und Anbindung zum Bahnhof dagegen noch sehr breit ausgebaut und wenig repräsentativ gestaltet. Aufgrund nur weniger Grünbezüge und Bäume wirkt der Straßenraum sehr trist.

Quintusstraße



Abbildung 19: Straßenraum Lange Straße, Großer Graben, Worth (eigene Fotos)

Großer Graben

Der Große Graben ist zwar verkehrsberuhigt und neu gestaltet, weist jedoch ein relativ starkes Verkehrsaufkommen mit für einen verkehrsberuhigten Bereich hohen Geschwindigkeiten auf. Derzeit nimmt die Straße ca. 2.500 Kfz pro Tag auf. Teilweise wird der Große Graben auch als Abkürzung zwischen der Moorstraße und der Langen Straße genutzt (vgl. Zacharias Verkehrsplanungen 2013). Die parkenden Autos am Straßenrand scheinen keine deutliche Verkehrsberuhigung zu erzeugen, haben jedoch eine starke, Unübersichtlichkeit erzeugende Wirkung auf den Straßenraum (s.a. Karte 3).

Ruhender Verkehr

Die Anzahl der Parkplätze in der Stadtmitte Walsrodes ist laut Verkehrsuntersuchung ausreichend. Allerdings wird bemängelt, dass die Dauer der zulässigen Parkzeit und die Zeit, in der die Beschränkungen gelten, nicht einheitlich sind (s.a. Abbildung 20).

Zusätzlich zu den großflächigen Park- und Stellplatzanlagen gibt es zahlreiche kleine Stellplatzflächen in den Hinterhofbereichen. Oftmals sind die Zu- und Abfahrten in diesen Bereichen jedoch sehr schmal, so dass BesucherInnen diese Stellplätze meiden (s.a. Karte 3). Zum Teil wurden während der letzten Sanierungsmaßnahmen bereits Stell- und Parkplatzflächen, z.B. am Stadtgraben oder im Bereich der Banken erneuert. Andere Bereiche bedürfen noch einer Aufwertung bzw. Umgestaltung.

Unübersichtliches Parkleitsystem

Walsrode verfügt über ein Parkleitsystem. Dieses ist jedoch kaum wahrnehmbar und unübersichtlich. Für Ortsfremde ist die Parkplatzsuche eher beschwerlich und es kommt zu zusätzlichem Parksuchverkehr in der Innenstadt.

Dominanter ruhender Verkehr

Insgesamt erscheint der ruhende Verkehr als sehr dominant. Dennoch besteht oftmals der Wunsch nach mehr Stellplätzen in unmittelbarer Nähe der Geschäfte.

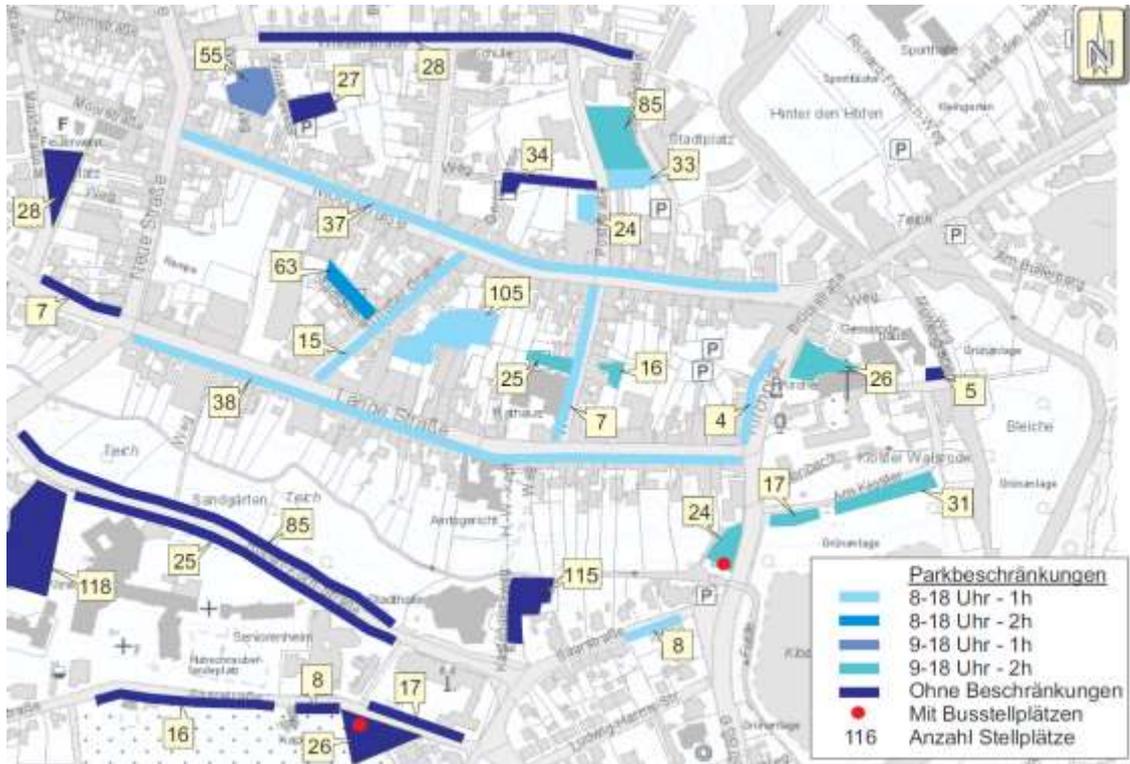


Abbildung 20: Park- und Stellplatzflächen - Anzahl und Parkbeschränkungen (Q: Zacharias Verkehrsplanungen 2013)

Geh- und Radwege

Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen in den 1990er Jahren wurden die Moorstraße und die Lange Straße für den motorisierten Verkehr verkleinert und der Bereich für FußgängerInnen und RadfahrerInnen vergrößert. Dadurch wurde auch die Möglichkeit geschaffen, in kleinem Rahmen Außengastronomie an der Straße zu betreiben. Entlang der stark vom Kfz-Verkehr befahrenen Straßen ist das Gehen bzw. Radfahren sowie das Verweilen jedoch nicht immer angenehm (Lärm, Abgase, Schadstoffe). Zusätzlich kommt es häufig zu Nutzungskonflikten zwischen FußgängerInnen und RadfahrerInnen, da die Radwege in beiden Richtungen entgegen der Einbahnstraßen genutzt werden und viele Nutzungsansprüche miteinander konkurrieren.



Fahrradabstellplätze

In der Moorstraße, im Großen Graben und in der Langen Straße stehen in regelmäßigen Abständen Fahrradbügel für das Abstellen der Fahrräder zur Verfügung. Auf den ersten Blick scheint diese Lösung momentan ausreichend zu sein.

Das hohe Verkehrsaufkommen und die teilweise überhöhten Geschwindigkeiten im Zentrum führen zu einer Trennwirkung der Straßen. Es fehlen Querungshilfen bzw. Ampelanlagen, so dass Straßenquerungen besonders für mobilitätseingeschränkte Personen erschwert werden.

Trennwirkung der Straßen

Die Einmündung der Poststraße in die Moorstraße wird als ein Gefahrenpunkt identifiziert. In diesem Bereich kommt es aufgrund der etwas unübersichtlichen Verkehrsführung gehäuft zu Unfällen bzw. gefährlichen Situationen.

Attraktive fußläufige Wegeverbindungen zwischen den Einkaufsstraßen fehlen bzw. sind nicht ansprechend gestaltet. So weist z.B. der Große Graben aufgrund der Dominanz des ruhenden Verkehrs und des immer noch hohen Durchgangsverkehrs trotz Verkehrsberuhigung keine attraktiven Verweilmöglichkeiten auf. Eine rückwärtige Erschließung der Geschäftsbereiche ist nur in Teilen gegeben. Zudem sind vorhandene Hinterhoferschließungen von gewerblichen Nutzungen oft gestaltungsbedürftig.

Attraktive fußläufige Wegeverbindungen fehlen

Die großflächigen Stellplatzanlagen sind zum Teil sehr fußgängerunfreundlich gestaltet und fußläufig nicht gut miteinander verknüpft.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befindet sich ein Haltepunkt des Schienenpersonenverkehrs an der Strecke Hannover-Soltau-Buchholz (Nordheide). Zusätzlich wird die Kernstadt nahezu flächendeckend durch die vorhandenen Buslinien erschlossen. Innerhalb des Untersuchungsgebietes bzw. unmittelbar angrenzend befinden sich drei Bushaltestellen (Mitte der Moorstraße, Worth, Am Kirchplatz).

Konkurrenz verschiedener Nutzungsansprüche

Als nachteilig bewertet wird die unzureichende Taktung des ÖPNV. Dieser ist v.a. auf den Schülerverkehr ausgerichtet.

Unzureichende Taktung des ÖPNV

Fazit Verkehr

Potenziale	Defizite
<ul style="list-style-type: none"> • Der Innenstadtring wurde bereits neu gestaltet und die Fahrspur zugunsten der FußgängerInnen und FahrradfahrerInnen verkleinert. • Es sind ausreichend Stellplatzmöglichkeiten gegeben. • Fahrradabstellmöglichkeiten sind vorhanden. • Der ÖPNV ist flächendeckend gegeben. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die durchs Zentrum führende B 209 ist von einem sehr hohen Verkehrsaufkommen mit Durchgangsverkehr betroffen. • Die stark mit Kfz-Verkehr belasteten Straßen und hohe Geschwindigkeiten zerschneiden Nutzungsbezüge. • Mängel im Radwegenetz entstehen insbesondere durch die gegenseitige Beeinträchtigung von FußgängerInnen und RadfahrerInnen. • Fußläufige Verbindungen zwischen den Einkaufsstraßen und zwischen den Stellplatzanlagen fehlen oder sind nicht angemessen gestaltet. • Der ruhende Verkehr wirkt sehr dominant. • Die großflächigen Park- und Stellplatzflächen sind oft ungeordnet und bedürfen einer Attraktivierung und Verknüpfung untereinander. • Das Parkleitsystem ist unübersichtlich und insbesondere für Ortsfremde nicht aufschlussreich. • Der ÖPNV weist eine unzureichende Taktung auf.
<p>Trotz der Einrichtung des Einbahnringes und bereits erfolgter Sanierungsmaßnahmen im Straßenraum sind einige Straßenzüge noch von erhöhten Fahrgeschwindigkeiten bzw. einem hohen Verkehrsaufkommen betroffen. Dies schränkt die Aufenthaltsqualität für PassantInnen und FahrradfahrerInnen sowie die Wohnqualität erheblich ein. Durch neue Wegemöglichkeiten durch die Blockinnenbereiche, eine bessere und übersichtlichere Beschilderung, eine neue Gestaltung der Park- und Stellplatzflächen sowie eine punktuelle Gestaltung im Straßenraum kann den Konflikten entgegengewirkt werden.</p>	

3. 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:

Mängel und Konflikte

- Der Stadtkern Walsrode wird zunehmend von Leerstand geprägt. Die Gesamtverkaufsflächen haben in der Innenstadt abgenommen, obwohl die Einzelhandelszentralität von 115,2 im Jahr 2007 auf 117,5 im Jahr 2012 gestiegen ist. Dies liegt v.a. an Geschäftsaufgaben großflächiger EinzelhändlerInnen, wie dem Möbelhaus.
- Besonders prekär sind die (teils) ungenutzten sehr großvolumigen Baukörper, wie das ehemalige Möbelhaus an der Quintusstraße, das ehemalige Hotel an der Langen Straße oder das ehemalige Peugeot-Autohaus an der Bergstraße, da sie einerseits das Stadtbild negativ prägen und andererseits keine Funktion innehaben. Für diese Objekte ist es schwer, adäquate Nachnutzungen zu finden.
- Eine fußläufige Verbindung durch die Blockinnenbereiche ist nur teilweise vorhanden. Eine Durchwegung und rückwärtige Erschließung der Geschäfte an der Moorstraße und der Langen Straße ist nicht gegeben.
- Die Quintusstraße ist in die Jahre gekommen und bietet keine Aufenthaltsqualität. Als Einfahrtsstraße in das Zentrum ist sie nicht repräsentativ gestaltet.
- Der Große Graben weist im Hinblick auf die „Stadtmöblierung“ und die Nutzbarkeit sowohl funktionale als auch gestalterische Mängel auf. Der Kfz-Verkehr ist trotz Verkehrsberuhigung in diesem Bereich sehr störend.
- Die Park- und Stellplatzflächen wirken in großen Teilen ungeordnet und teils auch untergenutzt. Eine Vielzahl der sonstigen Stellplätze in der Walsroder Innenstadt entzieht sich der allgemeinen Wahrnehmung. Diese sind oftmals nur für Ortskundige nutzbar.
- Insbesondere die Flächen in den Blockinnenbereichen sind überwiegend einfach versiegelt und weisen nur wenig gestalterische Qualitäten.
- Insbesondere die Moorstraße und die Lange Straße weisen als B 209 und Ortsdurchfahrt trotz Umgestaltung ein immenses Verkehrsaufkommen auf. Durch die daraus resultierenden Trennwirkungen und Lärmbelästigungen ergeben sich erhebliche Nachteile für den Handel und die Dienstleistungsbetriebe sowie für die Wohnnutzung in den Obergeschossen. Die Attraktivität der Innenstadt – auch im Blick auf den Tourismus sowie den Fuß- und Radverkehr – leidet erheblich unter diesem Zustand.

- Der Rathausplatz weist als räumlich und funktional zentraler Platz eine deutlich eingeschränkte Aufenthaltsmöglichkeit auf und bedarf einer Neugestaltung.
- Die Aufenthaltsqualität der Plätze im Untersuchungsgebiet ist sehr eingeschränkt.
- Die Innenstadt ist abends oft „ausgestorben“. Es fehlen Nutzungen, die den Stadtkern auch nach Geschäftsschluss beleben. Eine der Innenstadtlage angemessene „Vitalität“ fehlt derzeit.
- Das Sicherheitsempfinden im öffentlichen Raum bei Dunkelheit wird von BewohnerInnen als unzureichend beschrieben.
- Es besteht teils erheblicher Sanierungsbedarf im Gebäudebestand. Die sichtbaren Schäden an der Bausubstanz prägen das Stadtbild negativ.
- Vielfach ist der Altbestand nachhaltig überformt oder es wurde, aus heutiger Sicht, mit unangemessenen Neubauten ergänzt, wodurch das noch historisch geprägte Stadtbild beeinträchtigt wird.
- Einige Gebäude sind aufgrund ihrer Baumasse überdimensioniert und überprägen den ansonsten eher kleinteilig strukturierten, noch auf historischen Stadtparzellen aufbauenden Stadtkern.

Chancen und Potenziale

- Die Innenstadt Walsrode bietet neben ihrer guten Gewerbelage auch sehr gute Voraussetzungen für das Wohnen und Freizeitaktivitäten. Ihre Nähe zur Klosteranlage mit dem Klostersee und zum Landschaftsschutzgebiet Böhmetal sowie zum Fuldepark ist als Qualitätsmerkmal positiv hervorzuheben. Durch die Nähe zu den Landschaftsschutzgebieten gibt es attraktive und gleichzeitig zentrale, innenstadtnahe Naherholungsmöglichkeiten.
- Das Untersuchungsgebiet ist aufgrund seiner besonderen Lage und der historischen Prägung gut geeignet, den zentrenrelevanten Ausbau der Versorgungsfunktion durch weitere vielfältige Angebote zu unterstützen (z.B. Etablierung von unterschiedlichen Wohnformen im Zentrum, Erhalt und Ausbau vorhandener ÖPNV-Anbindungen, Attraktivierung des Einzelhandelsstandortes, bessere Ausnutzung des hohen Freizeitwertes Walsrodes, weitere Stärkung des Tourismus usw.). Eine Stärkung des Einzelhandelsstandortes stärkt die Zentralität Walsrodes und somit die Funktion als Mittelzentrum.
- Es gibt einige Baudenkmäler und Altbaubestände, die sich in einem sehr guten Unterhaltungszustand befinden und ein erhebliches Identifikationspotenzial für Walsrode aufweisen.
- Es gibt gute Beispiele für eine gelungene Sanierung von Baudenkmälern, die als Vorbild für weitere Sanierungsmaßnahmen dienen können.

- Es gibt zudem gute Beispiele für eine attraktive Gestaltung der einsehbaren Privatflächen und Hinterhöfe (z.B. das Café Samocca in der Moorstraße). Dadurch wird ein Sensibilisierungsprozess initiiert, der auch auf andere Bereiche ausstrahlen kann.
- Der zentrale Innenstadtbereich Walsrodes bietet in den rückwärtigen Bereichen noch einen vergleichsweise hohen Anteil an Freiflächen. Diese sind oftmals als Stellplatzflächen versiegelt, bieten jedoch Gestaltungspotenzial.
- Einige bislang kaum beachtete rückwärtig gelegene Flächen haben ein besonderes Lagepotenzial und können durch adäquate Nutzungen und Gestaltungen ebenfalls zur Aufwertung des öffentlichen Raumes beitragen.
- Die Innenstadt Walsrode verfügt über ausreichende, zwar zeitlich beschränkte aber kostenfreie Park- und Stellplätze.
- Fußwegverbindungen sind zum Teil vorhanden und können durch Ausbau und Instandsetzung funktional und gestalterisch erheblich aufgewertet werden.
- Der Bahnhof liegt in fußläufiger Erreichbarkeit aus der Innenstadt. Das Bahnhofsgebäude bietet besonderes Entwicklungs- und Nutzungspotenzial für öffentliche Nutzungen.
- Eine weitergehende partnerschaftliche Zusammenarbeit aller Akteursgruppen „auf Augenhöhe“ kann den Stadtentwicklungsprozess fördern.

4. Städtebauliche Missstände

Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist der Nachweis vorliegender städtebaulicher Missstände im Untersuchungsgebiet.

Gemäß §136 BauGB liegen städtebauliche Missstände vor, wenn ein Gebiet mit seiner vorhandenen Bebauung oder nach einer 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**).

Die vorangegangene Bestandsanalyse hat aufgezeigt, dass im Untersuchungsgebiet deutliche Substanzmängel erkennbar sind.

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

Die in der Innenstadt vorhandenen Missstände beeinträchtigen das Stadtzentrum Walsrode zudem erheblich in der Erfüllung seiner überregionalen Aufgaben.

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

4.1. Funktionsschwächen

Hohes Verkehrsaufkommen

Durch das hohe Verkehrsaufkommen (Abgase, Lärm, Unfallgefahr, Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität) wird der Einzelhandelsstandort Walsrode beeinträchtigt und die Attraktivität der Innenstadt bleibt auch nach der bereits erfolgten Änderung der Verkehrsleitung und dem Ausbau der Straßen weiterhin massiv gestört.

Demographischer Wandel

Der demographische Wandel lässt auch in Walsrode weitere Rückgänge der Einwohnerzahlen und erhebliche strukturelle Veränderungen z.B. im Hinblick auf die Bevölkerungszusammensetzung erwarten. Dies wird sich auch im Stadtbild niederschlagen. Leerstehende Gewerbeeinheiten durch Geschäftsaufösungen, eine zunehmend sanierungsbedürftige Bausubstanz und Modernisierungsdefizite prägen schon heute das Zentrum Walsrodes.

Leerstand + mangelnde Bausubstanz

Probleme des Einzelhandels

Ebenso befindet sich das Einkaufsverhalten im Wandel. Während in den Großstädten der Einzelhandel meist weiterhin gut aufgestellt ist, wird es vor dem Hintergrund des zunehmenden Online-Handels für Klein- und Mittelstädte immer schwieriger, konkurrenzfähig zu bleiben. 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.

Die Vorteile eines kleinteiligen Einzelhandels, wie z.B. die mögliche Qualität der Beratung, werden den Kunden in Walsrode nicht oder nur ungenügend als Potenzial präsentiert. Zudem zieht womöglich das großflächige Fachmarktzentrum Kunden von den kleinteiligeren Einzelhändlern ab. Es droht eine Abwärtsspirale (Trading-down-effect),

wenn keine Nachnutzungen gefunden werden und die Kaufkraft ins Umland abwandert.

Für die Innenstadt als funktionierendes Versorgungszentrum fehlt es in Teilen an Aufenthaltsqualität, die dafür sorgt, dass man gerne vor Ort kauft, flaniert und verweilt.

Eine nicht nur für die Stärkung touristischer Nutzungen notwendige besondere Aufenthaltsqualität im Bereich des zentralen Versorgungsbereichs ist bisher nicht vorhanden, so dass eine daraus wieder erstarrende Versorgungs- und Beschäftigungsstruktur nicht generiert werden kann. Die mangelnde Aufenthaltsqualität und fehlende Gestaltung im öffentlichen Raum macht sich z.B. durch fehlende Verweilbereiche bzw. Plätze bemerkbar. So haben einige Möblierungselemente im Stadtraum ihr Lebensalter erreicht. Sie entsprechen nicht mehr modernen gestalterischen Ansprüchen, sind veraltet oder schlecht nutzbar. Während vorhandene Angebote, z.B. die Bänke im Großen Graben zwischen den parkenden Autos nicht angemessen genutzt werden, fehlen anderorts außergastronomische öffentliche Angebote zum Verweilen gänzlich. So gibt es auf dem Rathausvorplatz nur Sitzmöglichkeiten in den angrenzenden gastronomischen Einrichtungen. Vor dem Hintergrund einer wirtschaftlich nachhaltigen Entwicklung und gleichzeitig im Sinne einer demographisch tragbaren Zukunftsausrichtung ist eine gezielte Entwicklung des zentralen Stadtkerns unerlässlich.

Durch Unmaßstäblichkeit, schlechte Bausubstanz sowie Überformungen historischer Baustrukturen verliert die Innenstadt nach und nach einen Teil der Attraktivität der historischen Stadtmitte.

Für BesucherInnen aber auch Ortsansässige fehlt es an attraktiven Wegeverbindungen in die einzelnen Geschäftsbereiche. Eine rückwärtige Erschließung der Geschäfte ist kaum vorhanden bzw. nicht wahrnehmbar.

Ebenso weisen einzelne Straßenräume, wie die Quintusstraße Gestaltungsmängel auf.

4.2. Substanzschwächen

Die Substanzschwächen reichen von energetischen Mängeln bis zu offensichtlich drohendem Verfall von Gebäuden und nicht mehr zeitgemäß nutzbarem Wohnraum. In den letzten Jahrzehnten hat sich das Stadtbild erheblich verändert und es gibt zunehmend weniger erhaltenswerte Gebäude im zentralen Innenstadtbereich.

Bei der historischen Bausubstanz treten substanzielle Missstände besonders durch Überformungen der Fassaden auf. Diese prägen das Stadtbild negativ, indem sie sich nicht in das historisch geprägte Stadtbild einfügen und von der kleinteiligen Parzellenstruktur abweichen. 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 nur wenig gegliedert sind, prägen einige dieser Gebäude das Stadtbild negativ.

Fehlende Aufenthaltsqualität



Großer Graben

Maßstäblichkeit und Gestalt des Gebäudebestands

Attraktive Wegeverbindungen fehlen

Gestaltungsmängel im Straßenraum

Sanierungs- und Modernisierungsbedarf

Überformungen der Fassaden bei historischer Bausubstanz

Gebäudeproportionen moderner Gebäude nicht angepasst

Mangelnde Gestaltung von Park- und Stellplatzanlagen

Neben dem Gebäudebestand ist die mangelnde Gestaltung von Park- und Stellplatzanlagen als substanzieller Missstand zu sehen. Insbesondere die Flächen in den Blockinnenbereichen sind überwiegend einfach versiegelt und weisen nur wenig gestalterische Qualitäten auf bzw. sind in die Jahre gekommen. Es fehlt auch hier an verbindenden, gestalterischen Elementen, die das städtebauliche Erscheinungsbild einfassen.



Abbildung 21: Beispiele für städtebauliche Missstände (eigene Bilder)

5. Erneuerungskonzept

Im Folgenden werden zunächst die Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich und die Innenstadt Walsrode in verschiedene Themenbereiche aufgliedert und als „Leitziele“ mit möglichen Handlungsansätzen beschrieben. Anschließend werden die Entwicklungsbereiche innerhalb des Untersuchungsgebietes erläutert und erste Maßnahmenvorschläge gemacht. Darauf aufbauend werden die Maßnahmen in den Kategorien Nutzung, Gestaltung und Verkehr untergliedert. Die einzelnen Maßnahmen werden kurz erläutert und finden sich auf einem Maßnahmenplan wieder.

Das Erneuerungskonzept stützt sich in erster Linie auf die Aufwertung des öffentlichen Raums durch die Gestaltung und Schaffung einer Wegeverbindung durch die Blockinnenbereiche und die rückwärtige Erschließung der Geschäftsbereiche sowie auf die Gestaltung des Rathausplatzes und Schaffung eines kleinen Parks mit Aufenthaltsqualität im Blockinnenbereich. Neben der bedarfsgerechten Sanierung und Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden geht es in Walsrode insbesondere um die Nachnutzung teilweise großflächiger Geschäftsgebäude und Ladenflächen im Zentrum. Hinzu kommt eine Verbesserung der verkehrlichen Situation durch eine Neuordnung und Gestaltung der großflächigen Park- und Stellplatzbereiche sowie eine punktuelle Gestaltung von Straßenzügen.

5.1. Leitziele für die Entwicklung des Untersuchungsgebiets

Leitziel 1: Erhöhung der Attraktivität der Innenstadt

- Aufwertung des öffentlichen Raums, der als steuerndes und verbindendes Element fungiert,
- Stärkung der Identifikation über die entwickelten historischen Strukturen (Gebäudesanierung und -modernisierung, Verbesserung der städtebaulichen Ensemblewirkung und Gestaltung der Außenräume etc.),
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch die Gestaltung und Schaffung von Plätzen (Rathausplatz, Park im Blockinnenbereich) und Wegen, die Schaffung von Räumen zur Kommunikation und zum Verweilen, Barrierefreiheit etc.,
- Sicherheit und Sauberkeit im öffentlichen Raum,
- Vermeidung von Leerständen, ggf. Einrichtung von Interimsnutzungen,
- Erhalt und behutsame Ergänzung historischer Baustrukturen,
- Beratung bei Neubau-, Umbau und Erneuerungsmaßnahmen und gezielte Förderung bei Sanierungs- und Modernisierungsbedarf,
- Schaffung eigener Identitäten durch eine abwechslungsreiche Bebauung in auf den Bestand angepasster, maßvoll verdichteter Form,
- Berücksichtigung der Gestaltungssatzung Walsrode.

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,
- ggf. gezielte Beratung von ExistenzgründerInnen (Handel, Dienstleistung, Gastronomie),
- Herausstellen besonderer Qualitätsmerkmale des örtlichen Einzelhandels (besondere Beratungsangebote, Lieferservice etc.), um sich von standardisierten Angeboten abzuheben,
- Weitere Unterstützung des Vereins Stadtmarketing Walsrode in seinen Aktionen - Kooperationen der EinzelhändlerInnen fördern, gemeinsame Vermarktungsstrategien/ offensives Standortmarketing und Sonderaktionen fördern,
- Verbesserung der Durchlässigkeit von Geschäften, s. Anbindung über Blockinnenbereiche oder Hinterhofbereiche,
- ggf. bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der räumlichen Qualität der Gewerbeeinheiten (s. auch Barrierefreiheit),
- Schaffung von Anreizen für die schrittweise Umstrukturierung oder Sanierung von Gewerbeflächen,
- Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Leitziel 3: Durchmischung von Nutzungen zur Belebung der Innenstadt

- Förderung eines lebendigen Nebeneinanders von Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieben, Gastronomie und Wohnen,
- Stärkung und Erhalt der Angebotsvielfalt im Stadtzentrum (gemeinnützig und gewerblich, für unterschiedliche Nutzergruppen und Bedürfnisse etc.),
- Aktivierung von mindergenutzten Flächen oder Gebäuden,
- Überprüfung der räumlichen Bedingungen für kleinteilige, moderne Gewerbenutzungen und ggf. Verbesserung durch bauliche Maßnahmen,
- bessere Etablierung von Wohnnutzungen in der Innenstadt,
- Erhalt und Neuetablierung gemischter und somit urbaner Strukturen, d.h. auch Büronutzungen, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe als wichtige Wirtschaftsfaktoren im Zentrum, Ansiedlung z.B. in den Hinterhöfen,
- aktive und auf den Bestand abgestimmte Bauleitplanung, ggf. auch reglementierend.

Leitziel 4: Vielfältiger Standort für Kultur und Gemeinschaft

- Weiterentwicklung der Stadtmitte als kulturelles und gesellschaftliches Zentrum für die gesamte Region,

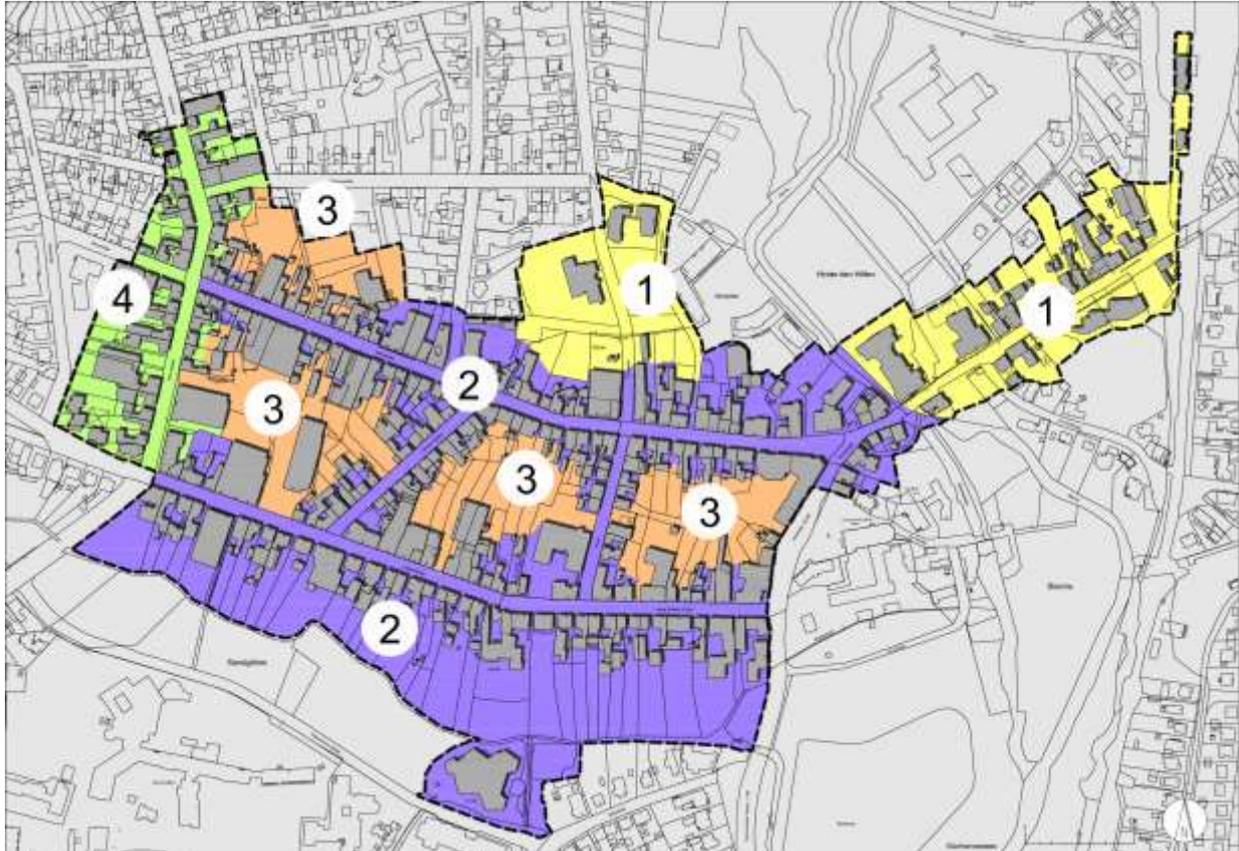
- Erhalt und punktueller Ausbau bestehender öffentlicher Angebote im gesellschaftlichen und kulturellen Bereich (Stadtverwaltung, Stadthalle, Kultur- und Jugendzentrum) und Ergänzung durch private Angebote und Dienstleistungen,
- Nutzung leerstehender Gebäude für kulturelle Zwecke/Interimslösungen,
- Rückgewinnung der Stadt als Lebensmittelpunkt,
- Erhalt und Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudebestands, ggf. als Impulsprojekte.

Leitziel 5: Ausbau als erfolgreicher touristischer Anziehungspunkt

- Verbesserung bzw. Schaffung von Wegeverbindungen durch die Blockinnenbereiche und Verbesserung der Anbindung zum Bahnhof,
- Schaffung attraktiver öffentlicher und halböffentlicher Freiräume, Vernetzung durch Grün- und Wegeverbindungen, ggf. Hervorheben des Wasserbezugs (Böhme, Fulde), z.B. durch Wasserspiel o.ä.
- Anbindung an verschiedene Bereiche der Naherholung, z.B. ins Landschaftsschutzgebiet Böhmetal,
- Nutzung des touristischen Anziehungspunkts „Vogelpark Walsrode“ und Ergänzung durch weitere Nutzungsangebote innerhalb der Stadt,
- Ansiedlung einer Touristeninformation in zentraler Lage, z.B. im Alten Rathaus oder am Bahnhof,
- Entwicklung städtebaulich angemessener Grünstrukturen als gliedernde Elemente für Straßen und Plätze (z.B. Quintusstraße, Blockinnenbereiche),
- Steigerung des Erholungs- und Erlebniswertes durch gestärkte Aufenthaltsqualität in den öffentlichen und halböffentlichen Räumen.

5.2. Entwicklungsbereiche innerhalb des Untersuchungsgebiets

Auf der Grundlage der Bestandsanalyse lassen sich zunächst vier besondere Entwicklungsbereiche differenzieren.



Karte 7: Entwicklungsbereiche (eigene Darstellung)

Quintusstraße und Poststraße

Sanierungsbedarf

*Behebung von Gestaltungsmängeln,
Leerstand und Nutzungsverlusten*

*Nachnutzung bzw. Prüfung von Um-,
Rück- und Neubau*

Teilbereich 1 „ Quintusstraße und Poststraße“

Hier gibt es nur wenige denkmalgeschützte, aber ein paar erhaltenswerte ortsbildprägende Gebäude. Die Bausubstanz vieler Gebäude ist in einem vergleichsweise schlechten Zustand, so dass hier ein durchgreifender Sanierungsbedarf festzustellen ist.

Gleichzeitig sind die Fassaden überformt und weisen teils erhebliche Gestaltungsmängel auf. Es gibt bereits viele und auch großflächige Gebäudeleerstände, wie das ehemalige Möbelhaus oder der Bahnhof. Weitere Nutzungsverluste zeichnen sich u.a. durch die geplante Schließung der Hauptpoststelle ab.

Für das ortsbildprägende Bahnhofsgebäude gilt es, eine angemessene Nachnutzung für Eingangsgebäude, die Obergeschosse und die Nebengebäude zu entwickeln. Eine Nachnutzung für das ehemalige Möbelhaus, aufgrund seiner Großflächigkeit und Glasfassade dürfte deutlich schwerer zu finden sein.

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.

Zudem sind die Verkehrsflächen in diesem Bereich sehr dominant – in der Quintusstraße durch den breiten Straßenausbau und in der Poststraße v.a. durch den ruhenden Verkehr auf den großflächigen Park- und Stellplatzanlagen. Diese Flächen gilt es zu gestalten.

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Der Straßenraum in der Quintusstraße sollte zugunsten der Fußgänger und Radfahrer verkleinert und neu gestaltet werden. Durch die Anpflanzung von Bäumen könnte ein für die Ortseinfahrt angemessener Allee-Charakter hergestellt und durch Möglichkeiten zum Verweilen die Aufenthaltsqualität für Fußgänger erhöht werden. Zudem könnte die Anbindung zum Bahnhof aufgewertet werden.

Fußgänger und Radfahrerfreundlichkeit

Anpflanzung von Bäumen

Im Bereich der Poststraße könnten die vorhandenen Stellplatzflächen besser verknüpft und durch kleine Grünflächen gegliedert werden. Dadurch können die Flächen besser ausgenutzt und der übermäßigen Versiegelung könnte entgegengesteuert werden.

Gestaltung der Park- und Stellplatzflächen

Teilbereich 2 Einkaufsstraßen Lange Straße, Moorstraße und Diagonalen Großer Graben und Worth.

Einkaufsstraßen

Die hohe Verkehrsbelastung stellt in diesen Bereich ein großes Problem dar. Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität sollten im Bereich des Großen Grabens punktuelle Maßnahmen vorgenommen werden. Trotz Verkehrsberuhigung sind der Durchfahrtsverkehr und der ruhende Verkehr sehr dominant. Zudem ist das Mobiliar veraltet und entspricht nicht den heutigen Nutzungsansprüchen bzw. lädt nicht zum Verweilen ein.

Verkehrsberuhigende Maßnahmen

Insbesondere in der Moorstraße und im Großen Graben gibt es eine hohe Anzahl an kleinteiligeren Leerständen. Diesen Leerständen gilt es mit Nutzungskonzepten entgegenzuwirken, um das lebhaftes Bild einer Einkaufsstraße zu erhalten. An der Langen Straße befindet sich zudem ein großflächiger Leerstand, der ehemalige Walsroder Hof. Für das ehemalige Hotel wurden bereits erste Nachnutzungskonzepte entworfen. Die Gebäudefläche soll in mehrere Teilbereiche untergliedert werden (vgl. Walsroder Hof o.J.).

Nutzungskonzepte für leerstehende Läden

Der aufgrund seiner dominanten Baustruktur stadtbildprägende gelbe Gebäudekomplex im westlichen Teil der Langen Straße weist erheblichen Sanierungsbedarf und teilweise Leerstände auf. Um insbesondere die Wohnverhältnisse in den Obergeschossen und im hinteren Bereich zu erhöhen wird ein Abriss und städtebaulich angepasster Neubau empfohlen.

Lange Str. 69 - 71

Gerade in der Langen Straße gibt es eine hohe Anzahl an 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.

Denkmalgeschützte und ortsbildprägende Gebäude erhalten

Für das alte Rathaus an der Langen Straße gilt es eine angemessene Nachnutzung für das Hauptgebäude zu entwickeln. Aufgrund der zentralen Lage würde sich die Ansiedlung der Touristinfo in diesem Bereich anbieten. Die Entwicklung eines Nachnutzungskonzepts muss mit Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen des denkmalgeschützten Gebäudes einhergehen.

Nutzungskonzept und Sanierung/Modernisierung des alten Rathauses

Ergänzung durch zeitgemäße/angepasste Bebauung

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

Gestaltung des Rathausplatzes als Aufenthaltsort

Der kleine Rathausplatz könnte als Aufenthaltsort dienen, wenn Verweilmöglichkeiten geschaffen werden. Bislang ist es nur in den angrenzenden gastronomischen Einrichtungen möglich sich zu setzen.

Sanierung/Modernisierung der Stadthalle

Die Stadthalle liegt etwas abseits der Straßen, im Bereich des Fuldeparks. Hier gibt es in zentraler Lage die Möglichkeit Spaziergänge durch das Landschaftsschutzgebiet zu unternehmen. Die Stadthalle mit Bibliothek und Gastronomie dient als Ort für Alle. Die über 35 Jahre alte Halle ist in die Jahre gekommen und weist erheblichen Modernisierungsbedarf, v.a. im Hinblick auf Brandschutzaufgaben und energetische Ansprüche auf. Damit die Stadthalle auch weiterhin von den Walsrodern und für Veranstaltungen genutzt werden kann, sind Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen notwendig.

Aufenthaltsmöglichkeiten sollten auch im restlichen Straßenverlauf geschaffen werden.

*Blockinnen- und Hinterhofbereich***Teilbereich 3 „Blockinnenbereiche und Hinterhofbereiche“**

Die Blockinnen- und Hinterhofbereiche sind zum größten Teil zwar privat aber öffentlich zugänglich. Überwiegend werden diese Bereiche zum Parken genutzt, wie der Pulsparkplatz im Norden, der Parkplatz beim FMZ, der Parkplatz von GNH, der Parkplatz am Stadtgraben, am Rathaus oder im Osten hinter der Sparkasse. Dazwischen gibt es noch weitere kleinere private Stellplatzmöglichkeiten. Ein großer Anteil der Blockinnen- und Hinterhofbereiche ist versiegelt und nur wenige sind ansprechend gestaltet oder weisen eine Aufenthaltsqualität auf. Durch die Gestaltung einer Verbindungsachse durch die Blockinnenbereiche kann dieser Bereich erheblich aufgewertet und eine rückwärtige Erschließung der Geschäftsräume ermöglicht werden. Teilweise sind die Wegeverbindungen bereits vorhanden, diese werden jedoch noch ungenügend wahrgenommen und bürden zudem noch ein Gestaltungspotenzial. Insbesondere die Wegeverbindungen über die großflächigen Stellplatzanlagen sind fußgängerunfreundlich und wenig gestaltet. Durch ein übergeordnetes Gestaltungs- und Beleuchtungskonzept kann eine durchgängige Wegeverbindung geschaffen werden.

*Gestaltung einer Fußwegeverbindung durch die Blockinnenbereiche**Gestaltung eines Parks*

Im Bereich des Rathauses könnte zudem ein kleiner Park als neuer Aufenthaltsort geschaffen werden. In diesem Bereich gibt es auch noch ein paar grüne Nutzgärten.

*Bergstraße und Neue Straße***Teilbereich 4 Bergstraße und Neue Straße***Aufwertung und Nachnutzung der leerstehenden Gebäude*

In dem Teil der Bergstraße, der im Untersuchungsgebiet liegt gibt es nur wenige stadtbildprägende und erhaltenswerte Gebäude. Eine Wohnbebauung, die zu großen Teilen leer steht überwiegt in diesem Bereich. Zudem befindet sich hier der großflächige Leerstand in einem ehemaligen Autohaus. Diesen Gebäuden gilt es neue Nutzungen zuzuführen. Eine Nachnutzung des ehemaligen Autohauses dürfte aufgrund seiner Größe und Zweckbestimmung schwierig sein. Die Wohngebäude könnten durch eine Aufwertung der Bausubstanz oder auch Abriss und Neubau wieder nutzbar gemacht werden.

Der Bereich an der Kreuzung Moorstraße/Neue Straße könnte durch Kultur- und Freizeiteinrichtungen in der ehemaligen Gasstätte und der angegliederten Scheune wiederbelebt werden. Eine derartige Nutzung würde ein Pendant zum neugestalteten Kultur- und Jugendzentrum in der Moorstraße bilden.

Belebung durch neue Kultur- und Freizeiteinrichtungen

In der Neuen Straße befinden sich mehr erhaltenswerte und stadtbildprägende Gebäude. Die meisten befinden sich in einem guten bis mittleren Gebäudezustand, weisen jedoch auch Überformungen auf. Die historische Straßenrandbebauung ist durch neuere Gebäude, dem Hifi-Fachmarkt und dem Lebensmitteldiscounter gebrochen. Durch den Rückbau von Überformungen kann das Erscheinungsbild des Straßenraumes attraktiviert werden.

Rückbau von Überformungen

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

Um- und Rückbaumaßnahmen

5.3. Nutzungserfordernisse

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

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

Barrierefreiheit

Als Voraussetzung für eine bedarfsgerechte Entwicklung, muss dabei der zukünftige Bedarf zunächst ermittelt oder auch bei den Anliegern und Nutzern abgefragt werden. Gerade kleinere Städte müssen sich 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. Denkbar sind zudem ergänzende Angebote für TouristInnen in der Region im Bildungssegment, im kulturellen Bereich und vieles mehr.

Positionierung durch Besonderheiten

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

Adäquate Nachnutzungen

Als Ergänzung zu den baulich-räumlichen Maßnahmen ist es wichtig die Aktionen des Vereins Stadtmarketing Walsrode weiter zu unterstützen bzw. ein umfassendes Citymanagement einzurichten um eine verbesserte Selbstorganisation der Einzelhändler weiter voranzutreiben. Zu den zu unterstützenden Maßnahmen gehören u.a. eine verbesserte Zielgruppenorientierung, eine gemeinsame Bewerbung von Aktivitäten, einheitliche Öffnungszeiten und z.B. die Erstellung einer modernen Internetpräsenz. Nicht zuletzt können durch ein Citymanagement auch bauliche Einzelmaßnahmen der Städtebauförderung vorbereitet bzw. entsprechend beraten werden.

Stadtmarketing und Citymanagement

Im Untersuchungsgebiet gibt es eine Anzahl größere Gebäudekomplexe, die leer stehen bzw. in absehbarer Zeit leer stehen werden.

Bewältigung des Leerstands

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 Unternutzungen zu vermeiden. Hier sind flexible Gebäudemodernisierungen und Regelungen besonders gefragt.

Wohnen

Das Thema Wohnen in der Innenstadt sollte auch mehr in den Fokus rücken, um dem Leerstand in Teilen auch durch Wohnnutzung entgegenzuwirken. Dabei sind besondere, integrierte Wohnformen für verschiedene, auch zunehmend älter werdende Bevölkerungsgruppen zu berücksichtigen.

Bahnhof

Der Bahnhof Walsrode mit seinem sehr schönen Hauptgebäude und dem kleineren Nebengebäude bedürfen erhebliche bauliche Umbaumaßnahmen um weiter genutzt zu werden. Hier sollte ein ausgewogenes Nutzungskonzept entwickelt werden, das insbesondere zur Stärkung der Angebotsvielfalt beiträgt und für den Gemeinbedarf von Nutzen ist. Vorstellbar ist hier eine Kooperation mit den Heidewerkstätten zur Entwicklung einer Kochschule bzw. eines Cateringbetriebs zur Essensbelieferung von Schulen, Kitas etc. Erste Ideen werden bereits entwickelt. Angesichts der Lage und der Gebäudeformen könnten hier auch kreative Nutzungsmodelle für Kunst, Musik und Bildung entwickelt werden. Als Ankunftsort für TouristInnen könnte in diesem Bereich auch über die Ansiedlung der Touristinfo nachgedacht werden. In Teilbereichen wäre zudem eine Gastronomie mit Außenbezug wünschenswert.

Altes Rathaus

Auch das historische Rathaus, als zentraler Punkt der Stadt, ist hinsichtlich seiner Nachnutzungsmöglichkeit zu untersuchen. Die gastronomische Nutzung im Anbau soll zur Belebung des Rathausplatzes erhalten werden. Als weitere öffentlichkeitsbezogene Nutzung in den Erdgeschossen könnte auch hier über den Standort der Touristinfo nachgedacht werden. Zudem bieten sich hier aufgrund der kulturhistorischen Bedeutung des Gebäudes Kultur- und Bildungseinrichtungen an. Die Obergeschosse könnten zu Wohnungen mit besonderem Charme umgebaut werden. Eine Barrierefreie Ausgestaltung wäre aus Denkmalschutzgründen jedoch nur in den Erdgeschossen möglich.

Ehemaliges Möbelhaus

Das ehemalige Möbelhaus an der Quintusstraße ist bezüglich seiner Nachnutzungsmöglichkeiten zu prüfen. Derart großflächige Nutzungen lassen sich auf den ersten Blick nur schwer vermarkten. Entweder es lässt sich ein entsprechend großflächiger Einzelhandelsbetrieb finden oder das Gebäude muss entsprechend alternativer Nutzungen modernisiert werden. Vorstellbar wäre zum Beispiel die Einrichtung von Coworking-Spaces. Dadurch kann Freiberuflern, kleineren Startups oder digitalen Nomaden die Möglichkeit gegeben werden günstig, flexibel und kooperativ einen Arbeitsplatz zu nutzen.

Ehemaliges Peugeot-Autohaus

Auch das ehemalige Peugeot-Autohaus weist eine in seiner jetzigen Form nur eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit auf. Die Fläche ist sehr groß und die Decken sind in der Halle entsprechend einer Werkstatt sehr hoch. Im vorderen Bereich ist eine möglichst öffentlichkeitsbezogene Nutzung im Erdgeschoss wünschenswert. Das Obergeschoss kann und sollte weiterhin zu Wohnzwecken genutzt werden. Für die anschließende Halle sollte gezielt nach jemanden gesucht werden,

der das Gebäude weiter als Werkstatt oder gar als Autohaus nutzen will.

Für das ehemalige Hotel wurden bereits erste Nachnutzungskonzepte entworfen und mit den Behörden abgestimmt. Durch ein Zusammenspiel von neuen Nutzern und den Nachbarnutzungen soll ein moderner Gewerbekomplex mit einer Hotel- oder Wohnnutzung in exponierter Lage entstehen (vgl. Walsroder Hof o.J.). Um eine zügige Nachnutzung und Modernisierung dieses prägnanten/stadtbildprägenden Gebäudes zu erreichen sollten die Eigentümerbestrebungen beratend unterstützt werden.

Walsroder Hof

Das dominante und stadtbildprägende Gebäude der Post, wird schon jetzt nur noch als Verteilstelle für die Postzusteller genutzt und wird in absehbarer Zeit leer fallen. Derzeit sind Nutzungen wie ein Verlags- haus und eine kleine Postfiliale, die seit der Schließung des Gebäudes für die Öffentlichkeit fehlte, im Gespräch. Ob das Gebäude modernisiert wird oder durch einen Abriss und Neubau neue Nutzungen ermöglicht werden, ist noch nicht abschließend entschieden.

Post

5.4. Gestalterische Erfordernisse

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

An vielen Gebäuden in der Stadtmitte 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 Stadtkern Walsrodes zu Grunde zu legen ist.

Stadtbildprägende Baustrukturen

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.

Berücksichtigung des ursprünglichen Gebäudecharakters und des städtebaulichen Zusammenhangs

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 Stadtbild zu erhalten.

Erhaltung des gewachsenen Stadtbilds

Hervorzuheben ist an dieser Stelle, dass private Gebäude per se immer öffentlich sind, denn sie prägen das Stadtbild. 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.

Berücksichtigung der Öffentlichkeit privater Gebäude

<i>Kernsanierung</i>	Je älter die Gebäude sind, desto wahrscheinlicher wird eine sogenannte 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.
<i>Bewertung der Bausubstanz</i>	<p>Eine detaillierte Bestandsaufnahme zur Bewertung der Bausubstanz ist deshalb im Einzelfall erforderlich, um Investitionserfordernisse abschätzen und auch abwägen zu können.</p> <p>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.</p>
<i>Erhöhung der Aufenthaltsqualität</i>	In vielen Bereichen der Stadtmitte 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 auch in den Blockinnenbereichen attraktiv zu machen.
<i>Wegeverbindung durch die Blockinnenbereiche und Gestaltungskonzepte</i>	Für die Schaffung und Gestaltung einer Wegeverbindung durch die Blockinnenbereiche und die Anlage eines kleinen öffentlichen Parks soll ein Rahmenkonzept zur Beleuchtung, Beschilderung, Möblierung und Grünraumgestaltung entwickelt werden. Das Rahmenkonzept kann sich von den Baumbeständen, über die Art der Möblierung im öffentlichen Raum, über Flächen für Außenbewirtung, über Gestaltungsempfehlungen für Gewerbetreibende bis zu den konkreten Umgestaltungsplänen für die Ausstattung entwickeln.
<i>Rahmenkonzepte</i>	Die Vorbereiche der Geschäfte, die rückwärtigen Geschäftsbereiche und die Hinterhöfe in den Blockinnenbereichen sollten, soweit sie einsehbar sind, ebenfalls in ein Rahmenkonzept einbezogen werden. Durch attraktive Wegeverbindungen in die einzelnen Geschäftsbereiche der Innenstadt und durch die Blockinnenbereiche können die Wahrnehmbarkeit einzelner Geschäfte und auch die rückwärtigen Erschließung von Geschäftsbereichen verbessert werden. Die großflächigen Park- und Stellplatzflächen sollten neugeordnet und einheitlich gestaltet werden – auch dafür wird ein rahmengebendes Konzept benötigt.
<i>Aufenthaltsqualität für Rathausvorplatz</i>	Auch auf dem Rathausvorplatz kann die Aufenthaltsqualität durch Anpflanzungen und Möglichkeiten zum Verweilen deutlich verbessert werden, so dass ein einheitliches aufeinander abgestimmtes Gesamtbild entsteht, das die örtliche Charakteristik unterstützt und das Stadtzentrum gestalterisch prägt und zusammenfasst.
<i>Barrierefreiheit</i>	Eine barrierefreie Ausgestaltung der Freiräume, Wegeverbindungen und Plätze ist dabei stets zu verfolgen.

5.5. Verkehrliche Erfordernisse

In die Planung einzubeziehen sind auch die Quintusstraße als vom Verkehr stark dominierte Straße und der Große Graben. Der Straßenraum in der Quintusstraße sollte zu Gunsten der FußgängerInnen und RadfahrerInnen gestaltet und durch Anpflanzung aufgewertet werden, um die Anbindung der Innenstadt zum Bahnhof zu attraktivieren.

Aufwertung Quintusstraße und Großer Graben

Im Großen Graben sind punktuelle Gestaltungsmaßnahmen, wie eine ansprechende Möblierung und die Reduzierung des ruhenden und auch fließenden Verkehrs anzustreben. Im Zuge eines Rahmenplans könnte die Möblierung, Beleuchtung und auch die Fahrradabstellmöglichkeiten überprüft werden. Die Umwidmung des Großen Grabens als Fußgängerzone oder als Einbahnstraße würde sich anbieten. Der Parkplatz „Stadtgraben“ könnte von dem Parkplatz des Fachmarktzentrums oder aus einer Richtung des Großen Grabens befahrbar sein.

Zusätzlich zur Neugestaltung und Verknüpfung der großflächigen Park- und Stellplatzanlagen sollte das vorhandene Parkraumkonzept überarbeitet und das Parkleitsystem übersichtlicher gestaltet werden. In einem rahmengebenden Konzept sollte auch die Dauer der Beschränkung und der Zeitraum in dem die Beschränkung gilt für den Innenstadtbereich vereinheitlicht werden, wobei die Stellplätze im Straßenraum den Kurzzeitparkern vorbehalten sein sollten.

Parkleitsystem

Als sinnvoll wird zudem eine Fußgängerachse erachtet, die die Blockinnenbereiche parallel zu den Einkaufsbereichen durchquert, so die Wege kürzer bzw. attraktiver macht und die rückwärtige Erschließung der Geschäfte ermöglicht. Kurze Wegeverbindungen führen zu einer höheren Attraktivität für die umweltfreundlichen und stadtverträglichen Verkehrsmittel. Bei attraktiven und kurzen Wegeverbindungen wird der PKW auch mal auf einem größeren Parkplatz am Rande des Zentrums abgestellt und der Weg ins Zentrum zu Fuß erledigt oder gleich per Rad. Dafür sind genügend Fahrradabstellplätze zur Verfügung zu stellen.

Fußgängerachse

5.6. Maßnahmen

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

- Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums; dazu gehören insbesondere gestalterische Maßnahmen, Maßnahmen zur Gestaltung des Straßenraums, aber auch Rahmenkonzepte zu Möblierung, Beleuchtung und Wegeführung,
- Maßnahmen zur städtebaulichen Neukonzeptionierung von unter- oder fehlgenutzten Flächen sowie
- bauliche Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden, die mindergenutzt sind oder leerstehen.

01 Sanierung und Modernisierung von Gebäuden für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (Öffentliche Baumaßnahmen)

Das Bahnhofsgebäude und seine Nebengebäude haben ihre ursprüngliche Nutzung verloren und stehen zu großen Teilen leer. Um den Gebäuden neue Nutzungen zuzuführen, benötigen Sie eine umfassende Sanierung/Modernisierung. Der Erwerb der Gebäude durch die Stadt ist wünschenswert. Zunächst sollte ein Nutzungskonzept erstellt und mit potenziellen Nutzergruppen ins Gespräch gegangen werden. Zu Teilen sollte das Gebäude durch eine Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung genutzt werden. In den Obergeschossen ist weiterhin eine Wohnnutzung, vielleicht auch durch besondere Wohngruppen, denkbar (s. Maßnahmenplan Nr. 1).

Auch die Stadthalle als öffentliche Einrichtung benötigt eine grundlegende Modernisierung (s. Maßnahmenplan Nr. 3).

Das alte Rathaus wird derzeit lediglich zu Teilen vom Standesamt genutzt. Als denkmalgeschütztes, besonders prägendes Gebäude im Zentrum der Stadt ist eine umfassende Modernisierung erforderlich, um weitere Nutzungen zu ermöglichen (s. Maßnahmenplan Nr. 2).

02 Sanierung und Sicherung denkmalgeschützter bzw. erhaltenswerter Gebäude mit Schäden

Bei der Sanierung geschützter Gebäude und Ensembles stehen die Aspekte des Denkmalschutzes im Vordergrund. Bestandteil der Einzelmaßnahmen müssen detaillierte Untersuchungen der Bausubstanz sein. Durch eine erste Inaugenscheinnahme der Straßen- und Platzfassaden sowie einiger exemplarischer Neben- und Hinterhofgebäude wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sowohl die denkmalgeschützten, als auch weitere besonders bedeutende Gebäude mit Sanierungsbedarf ermittelt.

Insgesamt 62 Gebäude haben u.a. auffällige Schäden der Fassaden, der Fenster, der Dächer sowie eine mangelnde Bausubstanz. Davon sind 25 der Gebäude denkmalgeschützt bzw. erhaltenswert und sollen saniert werden.

03 Modernisierung stadtbildprägender Gebäude (Fasadengestaltung + Maßstäblichkeit)

Einige Gebäude sind aufgrund ihrer Dominanz und Unmaßstäblichkeit als stadtbildprägend zu bezeichnen. Durch Gestaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die den städtebaulichen Zusammenhang berücksichtigen kann das Stadtbild aufgewertet werden.

Insgesamt ca. 15 Gebäude sind aufgrund ihrer Unmaßstäblichkeit und Fassadengestalt sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftig.

04 Umgestaltungen nicht angepasster/unmaßstäblicher Fassaden

Viele der Gebäude weisen Gestaltungsmängel auf. Zu diesen Gestaltungsmängeln gehören Überformungen der Fassaden, insbesondere in den Erdgeschosszonen.

Im Untersuchungsgebiet weisen ca. 43 Gebäude Überformungen in den Erdgeschosszonen auf. Durch den Rückbau der Überformungen und die Wiederherstellung eines klaren Bezugs der Fassadengestaltung zur Umgebung und zu den noch gut erhaltenen Obergeschosse

können historische Stadtstruktur und einzelne Gebäude besser zur Geltung kommen.

05 Nutzungskonzepte zur Beseitigung von langfristigen Leerständen

Im Untersuchungsgebiet gibt es ca. 27 Gebäude, die von langfristigen bzw. großflächigen Leerständen geprägt sind. Für diese Gebäude gilt es möglichst nachhaltige Nutzungskonzepte zu entwickeln und Nutzungen auch langfristig zu etablieren.

06 Abbruch + Neubau oder umfangreiche Sanierung inkl. Nutzungskonzept

Bei ca. fünf bis sieben Gebäuden kommt aufgrund ihrer schlechten Bausubstanz und Leerstand auch Abriss und Neubau in Frage. Ob sich eine umfangreiche Sanierung und die Entwicklung von Nachnutzungskonzepten lohnt, muss vorher geprüft werden.

07 Herstellung/Neuordnung von Plätzen, Park- und Stellplatzflächen

Im Untersuchungsgebiet gibt es sechs Areale, in denen die Park- und Stellplätze oder mögliche Aufenthaltsorte Gestaltungsbedarf aufweisen.

Hierfür ist ein zu erstellendes rahmengebendes Konzept im Sinne von allgemeinen, übertragbaren Gestaltungskriterien hilfreich.

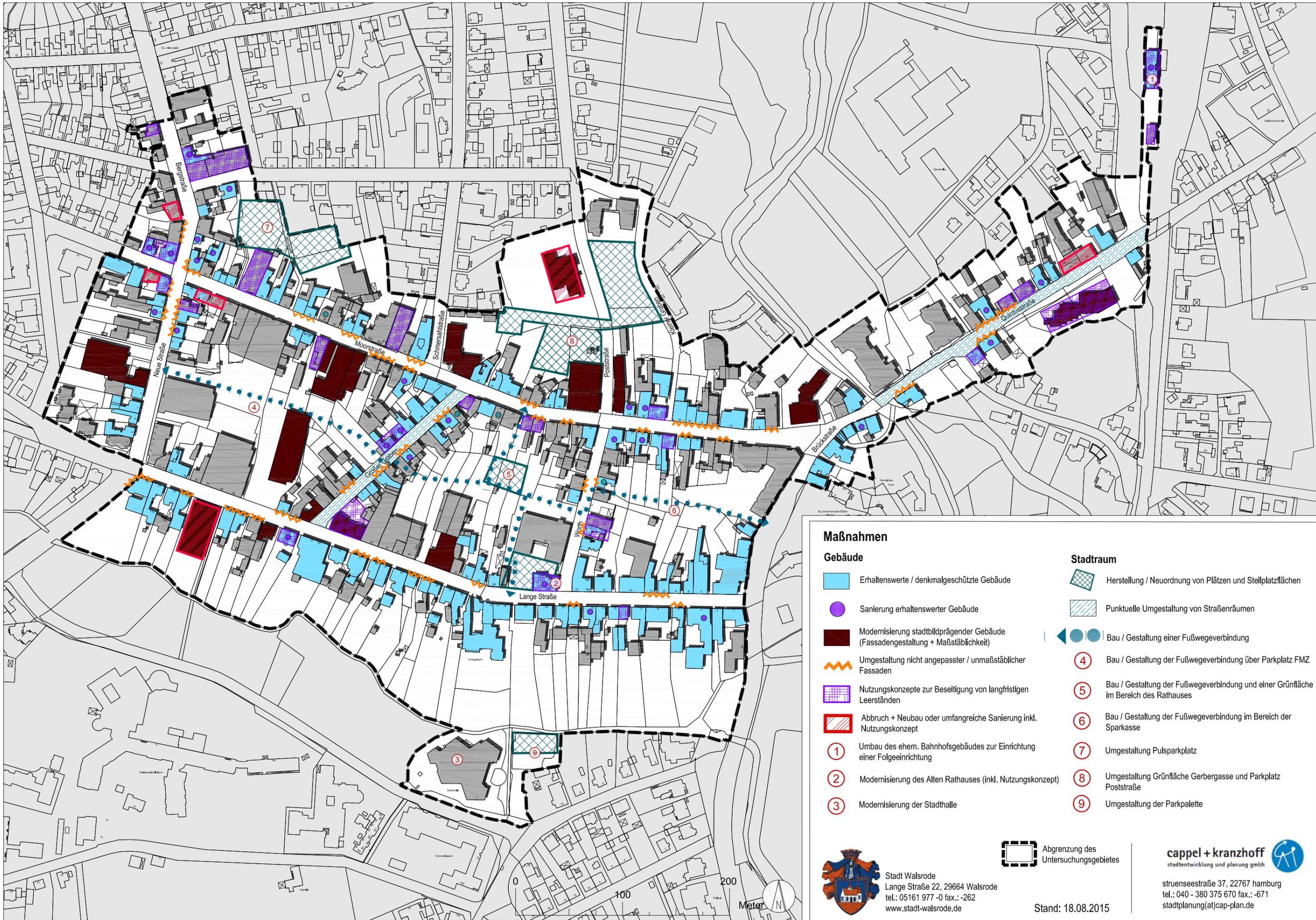
08 Punktuelle Gestaltung von Straßenräumen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität

Einige Straßenbereiche weisen aufgrund der Dominanz des Verkehrsraums bzw. des ruhenden Verkehrs punktuellen Gestaltungsbedarf auf. Mobiliar muss erneuert bzw. ergänzt und der Straßenraum durch Begrünung gegliedert werden.

09 Bau/Gestaltung einer Fußwegeverbindung durch die Blockinnenbereiche

Öffentliche Wegeverbindungen für FußgängerInnen und RadfahrerInnen durch Blockinnenbereiche sollen insbesondere unter Berücksichtigung von Sicherheitsempfinden und Barrierefreiheit aufgewertet bzw. geschaffen werden.

Die Gestaltung soll als Merkmal - als Markenzeichen - der Innenstadt herausgebildet werden. Dazu werden in einem rahmengebenden Konzept die einzelnen Gestaltungselemente - Materialien, Gliederung, Möblierung - und ihre Verwendung festgelegt.



Maßnahmen

Gebäude

-  Erhaltenswerte / denkmalgeschützte Gebäude
-  Sanierung erhaltenswerter Gebäude
-  Modernisierung stadtbildprägender Gebäude (Fassadengestaltung + Maßstäblichkeit)
-  Umgestaltung nicht angepasster / unmaßstäblicher Fassaden
-  Nutzungskonzepte zur Beseitigung von langfristigen Leerständen
-  Abbruch + Neubau oder umfangreiche Sanierung inkl. Nutzungskonzept
-  Umbau des ehem. Bahnhofsgebäudes zur Einrichtung einer Folgeeinrichtung
-  Modernisierung des Alten Rathauses (inkl. Nutzungskonzept)
-  Modernisierung der Stadthalle

Stadtraum

-  Herstellung / Neuordnung von Plätzen und Stellplatzflächen
-  Punktuelle Umgestaltung von Straßenräumen
-  Bau / Gestaltung einer Fußwegeverbindung
-  Bau / Gestaltung der Fußwegeverbindung über Parkplatz FMZ
-  Bau / Gestaltung der Fußwegeverbindung und einer Grünfläche im Bereich des Rathauses
-  Bau / Gestaltung der Fußwegeverbindung im Bereich der Sparkasse
-  Umgestaltung Pulsarkplatz
-  Umgestaltung Grünfläche Gerbergasse und Parkplatz Poststraße
-  Umgestaltung der Parkpalette

 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



Stadt Walsrode
 Lange Straße 22, 29664 Walsrode
 tel.: 05161 977 -0 fax.: -262
 www.stadt-walsrode.de

Stand: 18.08.2015



struenseestraße 37, 22767 hamburg
 tel.: 040 - 380 375 670 fax.: -671
 stadtplanung(at)cap-plan.de

6. Maßnahmen-, Kosten und Finanzierungsübersicht

Unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme ist die Finanzierbarkeit der einzelnen Maßnahmen nachzuweisen. Die Komplexität der Aufgabe und das geschätzte Kostenvolumen lassen Realisierungschancen nur erwarten, wenn es der Stadt Walsrode gelingt, mit dem Untersuchungsgebiet „Innenstadt“ in die Städtebauförderung aufgenommen zu werden. Die Vorbereitenden Untersuchungen haben dabei ergeben, dass die erforderlichen Maßnahmen der Programmkomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ der Städtebauförderung zuzuordnen sind. Die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches ist als Ziel der Programmkomponente anzuführen. Die zentralen Versorgungsbereiche sind von Funktionsverlusten betroffen. Die Funktionsverluste sind besonderes durch einen gewerblichen Leerstand zu charakterisieren, von dem die Kommunen bereits betroffen oder bedroht sind. Die Förderung bezieht sich auf Maßnahmen, die der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortsteilzentren hinsichtlich der wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung sowie den Bereichen Wohnen, Arbeiten und Leben dienen.

Die in der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesenen Maßnahmen und Kostenansätze sind aus dem Erneuerungskonzept 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 von rd. 7.455 T€, an dem sich die Stadt Walsrode mit einem Drittel zu beteiligen hat (rd. 2.485 T€) ergibt bei einer unterstellten 8-jährigen Durchführungszeit einen jährlichen mittleren Finanzierungsansatz von rd. 310 T€. Dieser Betrag wird von der Stadt Walsrode im Rahmen der mittelfristigen Finanzierung als finanzierbar gesehen.

Der Rat der Stadt Walsrode hat daher in seiner Sitzung am Xx.Xx.2015 den Billigungsbeschluss über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen gefasst und der Bereitstellung des kommunalen Eigenanteils zugestimmt.

1. Entwurf_ Kosten- und Finanzierungsübersicht						
A. Ausgaben - Untersuchungsgebiet Stadt Walsrode "Innenstadt"					Stand:	02.07.2015
1	Vorbereitung der Sanierung	Menge	Einheit	EP	Kosten	
1.1	Städtebauliche Rahmenplanung, Leitbild, Gutachten, Bebauungspläne, Nutzungskonzepte, Leerstandsmanagement, sonstige Gutachten	1	pschl.	200.000 €	200.000 €	
1.2	Einrichtung und Bewirtschaftung eines Verfügungsfonds zum Abbau struktureller Benachteiligungen und zur Aufwertung sowie Attraktivierung der Innenstadt; 100.000€, davon 50% durch private Investitionen	1	pschl.	50.000 €	50.000 €	
2	Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit					
	Bürgerveranstaltungen, Flyer, Pressearbeit	1	pschl.	50.000 €	50.000 €	
3	Grunderwerb					
3.1	Grunderwerb im geringfügigen Umfang kann bei der Umsetzung von Straßenbaumaßnahmen erforderlich sein; pauschal	1	pschl.	5.000 €	5.000 €	
3.2	Grunderwerb in den Blockinnenbereichen zur Herstellung von Wegebeziehungen in den Bereichen 1 (FMZ): 60m²; 2 (Rathaus): 160m² und 3 (Banken); EP = gemittelter Schätzwert; Verkehrswertgutachten erforderlich	334	m²	200 €	66.800 €	
3.3	Grunderwerb zur Herstellung/ Neuordnung von Stellplatzflächen im Blockinnenbereich 4 (Nördlich Moorstraße); EP = gemittelten Schätzwert; Verkehrswertgutachten erforderlich	1.800	m²	150 €	270.000 €	
3.4	Grunderwerb Bahnhofsgebäude zur Einrichtung einer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung; EP = gemittelter Schätzwert; Verkehrswertgutachten erforderlich	1	pschl.	70.000 €	70.000 €	
3.5	Grunderwerb im Blockinnenbereich 2 (Rathaus) zur Herstellung von Platz- und Parkflächen; EP = gemittelter Schätzwert; Verkehrswertgutachten erforderlich	556	m²	180 €	100.080 €	
4	Ordnungsmaßnahmen					
4.1	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung oder Grenzregelung, Neuvermessung von Grundstücken; pauschal	1	pschl.	15.000 €	15.000 €	
4.2	Gebäudeabbruch und Geländefreimachung in den Bereichen a. Lange Straße 69-71 mit 1.261m² Grundfläche (2-3 G.), b. Poststraße 5 mit 965m² Grundfläche (3 G.), c. Moorstraße 81 + 83 mit 214 m² Grundfläche (1 G.) und d. Quintusstraße 19-21 mit 452 m²	17.500	m³	30 €	525.000 €	
4.5	Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen					
4.5.1	Umgestaltung des Platzes (Rathausplatz)	1.067	m²	180 €	192.060 €	
4.5.2	Gestaltung eines Platzes / einer Grünfläche im Bereich des Rathauses	556	m²	180 €	100.080 €	
4.5.3	Punktuelle Umgestaltung der Straße (Mobiliar) Großer Graben	2.144	m²	50 €	107.200 €	
4.5.4	Punktuelle Umgestaltung der Straße / Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger (Mobiliar, Bepflanzung) Quintusstraße (300 m Länge)	3.360	m²	100 €	336.000 €	
4.5.5	Bau / Gestaltung von Fußwegeverbindungen in den Blockinnenbereichen (1-Fachmarktzentrum, 2-Rathaus, 3-Banken)	1.566	m²	90 €	140.940 €	
4.5.6	Umgestaltung Parkplatz Pulsparkplatz	3.400	m²	120 €	408.000 €	
4.5.7	Umgestaltung Parkpalette "Stadthalle" (1.200 m² Grundfläche); pauschal	1	pschl.	250.000 €	250.000 €	
4.5.8	Umgestaltung Grünfläche und Parkplatz (Blockinnenbereich 5 - südlich alter Post)	6.780	m²	120 €	813.600 €	
4.5.9	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Nebenanlagen im gesamten Maßnahmengebiet hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Querungserleichterungen und Zugänglichkeiten; pauschal (rd. 10 % der Ordnungsmaßnahmen)	1	pschl.	100.000 €	100.000 €	
4.6	Sonstige Ordnungsmaßnahmen wie Härteausgleich; Bewirtschaftungsverluste für Grundstücke des Treuhandvermögen, für Änderungen und Folgemaßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgung; pauschal	1	pschl.	15.000 €	15.000 €	
5	Baumaßnahmen					
5.1	Öffentliche Baumaßnahmen					
5.1.1	Umbau des eh. Bahnhofsgebäudes zur Einrichtung einer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung; anteilige Förderung pauschal 600.000 €	1	pschl.	600.000 €	600.000 €	
5.1.2	Grundhafte Modernisierung der Stadthalle; anteilige Förderung pauschal	1	pschl.	750.000 €	750.000 €	
5.1.3	Modernisierung des alten Rathauses; anteilige Förderung pauschal 500.000 €	1	pschl.	500.000 €	500.000 €	
5.2	Private Baumaßnahmen					
5.2.1	Sanierung und Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden (durch Fassadengestalt + Maßstäblichkeit) mit erheblichen Defiziten (Funktions-, Gestalt- und Substanzmängel). Zuschuss vorerst für 25 Gebäude; pauschal	25	pschl.	40.000 €	1.000.000 €	
5.2.2	Sanierung und Modernisierung von erhaltenswerten oder ortsbildprägenden Gebäuden mit erheblichen Defiziten (Funktions-, Gestalt- und Substanzmängel), Entwicklung von Nachnutzungskonzepten. Zuschuss vorerst für 15 Gebäude; pauschal	15	pschl.	40.000 €	600.000 €	
5.2.1	Umgestaltung von städtebaulich nicht angepassten Fassaden und / oder unmaßstäblichen Baukörperstrukturen. Zuschuss vorerst für 40 Gebäude; pauschal	40	pschl.	25.000 €	1.000.000 €	
5.3	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Bauanlagen hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Zugänglichkeit; inkl. einer behindertengerechten Toilette (rd. 10 % der Baumaßnahmen).	1	pschl.	260.000 €	260.000 €	
Zwischensumme Positionen 1 bis 5					8.524.760 €	
6	Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte					
6.1	Sanierungsträger, 6 % (Kappungsgrenze) von gesamt ohne Grunderwerb				480.773 €	
6.2	Citymanagement, pauschal 150.000 €	1	pschl.	150.000 €	150.000 €	
Summe Ausgaben					9.155.533 €	
B. Einnahmen						
B.1	Die Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen, KAG-Beiträgen sowie aus sonstigen Erlösen (z.B. Grundstücksveräußerungen) können zzt. nicht explizit ermittelt werden. Vorerst werden die Einnahmen pauschal geschätzt				1.700.000 €	
Summe Einnahmen					1.700.000 €	
C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten					7.455.533 €	
D. Finanzierung						
zu finanzierende Summe					7.455.533 €	
Anteil Bund (1/3 von gesamt)					2.485.178 €	
Anteil Land Niedersachsen (1/3 von gesamt)					2.485.178 €	
Anteil Stadt Walsrode (1/3 von gesamt)					2.485.178 €	
Anteil Stadt Walsrode p.a. (8 Jahre Laufzeit)					310.647 €	

7. Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB sind dazu bestimmt, städtebauliche Missstände in einem zuvor festgelegten Untersuchungsbereich aufzuzeigen und zu lokalisieren.

Die diesem Zweck dienende Analyse hat ergeben, dass große Teile des Untersuchungsgebietes städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 BauGB aufweisen und dass es Lösungsansätze gibt, wie diese beseitigt werden können.

Im Sinne der zügigen Durchführung und unter der Berücksichtigung der Realisierbarkeit wird daher empfohlen, das eigentliche Sanierungsgebiet gegenüber dem Untersuchungsgebiet zu verkleinern. Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet konzentriert sich auf Bereiche, in denen sich städtebaulichen Missstände konzentrieren.

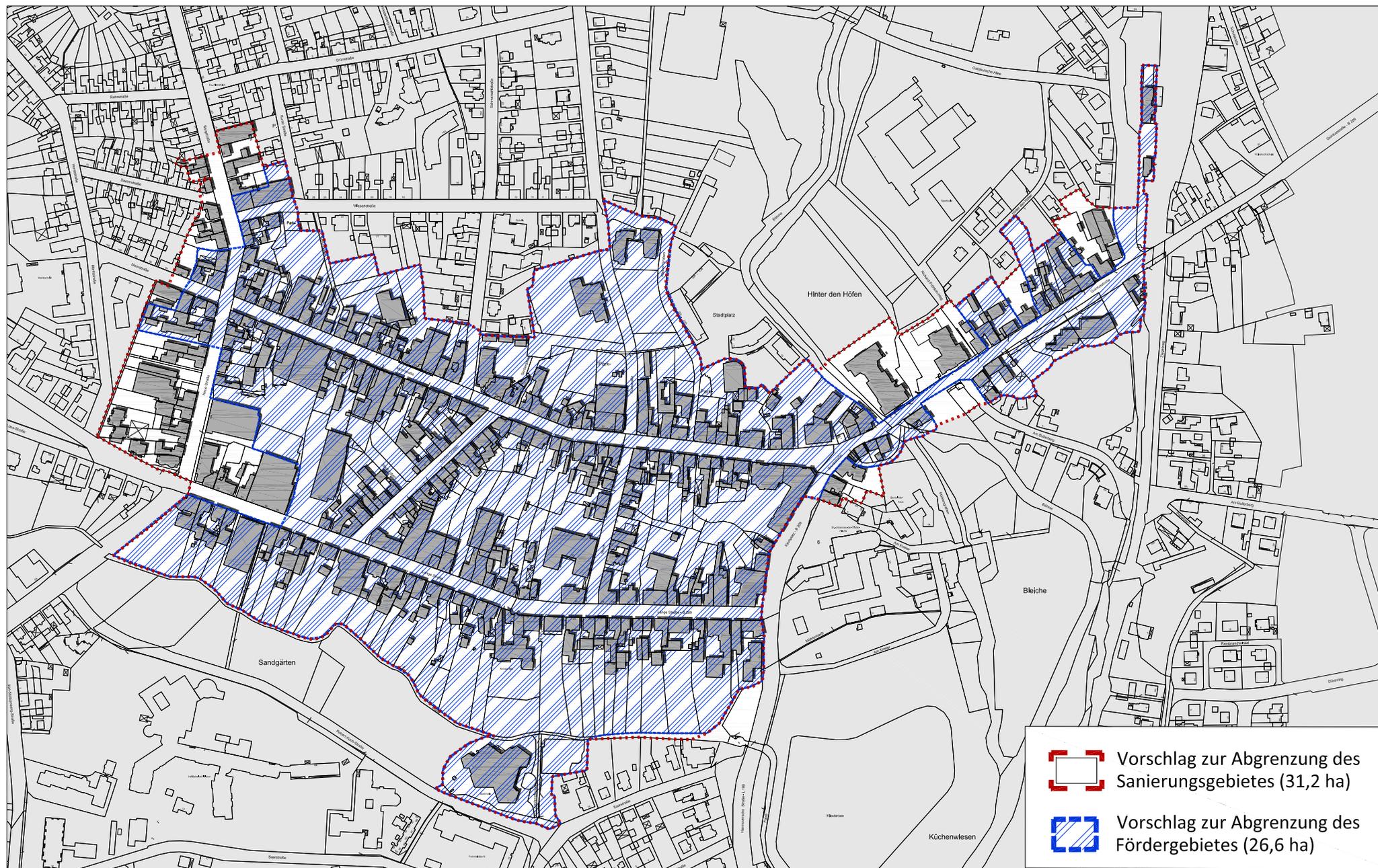
Das potenzielle Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 31,2 ha.

Die genaue Abgrenzung ist der folgenden Abbildung „Abgrenzung des Sanierungs- und Fördergebietes“ zu entnehmen.



Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes/Fördergebietes

Stand: 18.08.2015



8. Beteiligungsmöglichkeiten

8.1. Mitwirkungsbereitschaft der Bürger

Die Thematik der Stadtsanierung wurde bereits vor dem Beginn der Arbeiten zu den Vorbereitenden Untersuchungen im Verwaltungsausschuss behandelt. Hierbei wurde anhand von Beispielen verdeutlicht, welche Möglichkeiten dieses Förderprogramm für die Stadt Walsrode bieten könnte.

In einer öffentlich angekündigten Bürgerversammlung wurden die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen analysierten Missstände und darauf bezogene Erneuerungsmaßnahmen erläutert.

Auf dieser Veranstaltung wurden auch grundlegende Informationen zu den formalen Regelungen eines Sanierungsverfahrens erläutert.

Aus der Diskussion war zu erkennen, dass die anwesenden Bürger und Bürgerinnen die Bestrebungen der Stadt um eine Aufnahme in das Städtebauförderungs-Programm befürworten und das Konzept zur Erneuerung des Untersuchungsgebietes im Grundsatz für notwendig ansehen und positiv bewerten.

8.2. Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen Walsrode „Innenstadt“ wurden in der Zeit vom 11.06.2015 bis zum 17.07.2015 25 öffentliche Aufgabenträger per Informations- und Fragebogen beteiligt. Von diesen haben bis zum 17.07.2015 12 öffentliche Aufgabenträger zurückgeschrieben und 9 Anmerkungen bzw. Anregungen zur vorbereitenden Untersuchung und der vorgeschlagenen Anmeldung in das Programm Stadtumbau West gemacht.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen lässt sich die grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung entnehmen. Von einigen Behörden und Aufgabenträgern wird darum gebeten, weiterhin in die beabsichtigten Maßnahmen eingebunden zu werden. Dieses wird im Zuge der weiteren Planungen berücksichtigt werden. Besondere Problemstellungen, die eine Umsetzung der Sanierungsziele gefährden würden, wurden nicht mitgeteilt.

Eine tabellarische Auswertung der Befragung befindet sich im Anhang dieser Ausarbeitung.

9. Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht

Die Stadt Walsrode hat in der Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes und damit zur Umsetzung des komplexen Erneuerungskonzeptes zu bestimmen, 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 Kommune 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. Somit steht die Wahl zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren der Sanierung grundsätzlich nicht im freien Ermessen der Stadt Walsrode. Die Stadt hat die Anwendung des besonderen Sanierungsrechtes auszuschließen, wenn es für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Wichtige Kriterien für das umfassende Verfahren sind notwendige rechtliche Verfahrenssicherungen zur Umsetzung des komplexen städtebaulichen Erneuerungskonzeptes. Dieses Erfordernis trifft für die notwendigen Maßnahmen in Walsrode zu.

Die Umsetzung des Konzeptes lässt keine grundlegenden Bodenwertsteigerungen erwarten, da es auf die Erneuerung und Verbesserungen im Bereich von Erschließungen sowie auf private Baumaßnahmen ausgerichtet ist. Deshalb wird eine Durchführung im vereinfachten Verfahren empfohlen.

10. Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses an der Sanierung

Die Notwendigkeit der Sanierung des Quartiers „Innenstadt“ der Stadt Walsrode ist in den vorangegangenen Kapiteln dargelegt worden. Die Komplexität des Erneuerungskonzeptes erfordert qualifizierte Rechts- und Verfahrensinstrumente.

In der Abwägung der gebotenen Instrumente reichen Maßnahmen des allgemeinen Städtebaurechts dafür nicht aus. Deshalb ist für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung die Anwendung des besonderen Städtebaurechts (vgl. § 136 ff. BauGB) sowohl das geeignete als auch notwendige Mittel.

Der Nachweis des qualifizierten öffentlichen Interesses ist auch darin zu sehen, dass die Erneuerung des Quartiers dem Gemeinwohl der Stadt Walsrode insgesamt dient, da der Bereich grundlegende Wohnversorgungsfunktionen für die Gesamtkommune erfüllt.

Literatur- und Quellenverzeichnis

Bertelsmann Stiftung (2015): <http://www.wegweiser-kommune.de/demographietypen> (abgerufen am 24.08.2015).

CIMA Stadtmarketing (2007): Einzelhandelskonzept für die Stadt Walsrode.

Deltaland mbH (2015): Wirtschaftsförderungsgesellschaft Deltaland mbH: <http://www.deltaland.de/standort/flaechenangebote.html> (abgerufen am 24.08.2015).

KomSIS.de (2015): Kommunales Standort-Informations-System Niedersachsen. <http://www.komsis.de/hk-gem-si/de/profile/SI-40579> (abgerufen am 24.08.2015).

LSN (2013): Landesamt für Statistik Niedersachsen: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort in Niedersachsen (Gebietsstand: 1.11.2013). LSN-Online: Tabelle K70H5101.

LSN (2014): Landesamt für Statistik Niedersachsen, Hannover: Tabelle P1000001.

LSN (2015): Landesamt für Statistik Niedersachsen : Beherbergung im Reiseverkehr. LSN-Online: Tabelle K7360001.

Netzwerk EWH (2012): Netzwerk Erweiterter Wirtschaftsraum Hannover: Konsensprojekt Großflächiger Einzelhandel im Erweiterten Wirtschaftsraum Hannover. Berichte zum Erweiterten Wirtschaftsraum Hannover Heft Nr. 2, August 2012.

Regio GmbH (2015): KomSIS.de – Kommunales Standort-Informations-System Niedersachsen. Stadt Walsrode: Beschäftigte nach Wirtschaftsabschnitten (Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2013).

Regio GmbH (2015a): KomSIS.de – Kommunales Standort-Informations-System Niedersachsen. Stadt Walsrode: Wirtschaftskraft.

Stadt Walsrode (1995): Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung. Gestaltungssatzung Innenstadt Walsrode.

Stadt Walsrode (2009): Abschlussbericht Stadtsanierung „Innenstadt Walsrode“.

Stadt Walsrode (2015): <http://www.stadt-walsrode.de/Leben-Wohnen/Stadtentwicklung/Stadtsanierung> (abgerufen am 1.6.2015)

StÄBL (2014): Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Zensus 2011.

Walsroder Hof (o.J.): Realisierung Walsroder Hof. Online unter: <http://www.walsroderhof.de/> (zuletzt abgerufen am 14.07.2015).

Zacharias Verkehrsplanungen (2013): Verkehrskonzept Walsrode.

Anhang

Erhaltenswerte und Stadtbildprägende Gebäude in der Innenstadt von Walsrode

Erhaltenswerte und stadtbildprägende Gebäude in der Innenstadt Walsrode



Abb. 1: Brückstraße 5A



Abb. 2: Moorstraße 14-18



Abb. 3: Moorstraße 25



Abb. 4: Moorstraße 54



Abb. 5: Moorstraße 62



Abb. 6: Moorstraße 64



Abb. 7: Moorstraße 72



Abb. 8: Moorstraße 82



Abb. 9: Moorstraße 84



Abb. 10: Moorstraße 87



Abb. 11: Moorstraße 89



Abb. 12: Neue Straße 18



Abb. 13: Bergstraße 1



Abb. 14: Bergstraße 1 (Hintergeb.)

Erhaltenswerte und Stadtbildprägende Gebäude in der Innenstadt von Walsrode



Abb. 15: Bergstraße 2a



Abb. 16: Bergstraße 4



Abb. 17: Bergstraße 6 (Hintergeb.)



Abb. 18: Bergstraße 10



Abb. 19: Lange Straße 67



Abb. 20: Lange Straße 65



Abb. 21: Lange Straße 51



Abb. 22: Lange Straße 45 (+Hintergebäude)



Abb. 23: Lange Straße 43



Abb. 24: Lange Straße 41



Abb. 25: Lange Straße 39



Abb. 26: Lange Straße 32 hinten

Erhaltenswerte und Stadtbildprägende Gebäude in der Innenstadt von Walsrode



Abb. 27: Großer Graben 6



Abb. 32: Quintusstraße 9



Abb. 28: Großer Graben 20



Abb. 33: Quintusstraße 15



Abb. 29: Kleiner Graben 1



Abb. 34: Quintusstraße 17



Abb. 30: Quintusstraße 4



Abb. 35: Quintusstraße 18



Abb. 31: Quintusstraße 6

Erhaltenswerte und Stadtbildprägende Gebäude in der Innenstadt von Walsrode

Gebäude, die aufgrund ihrer Maßstäblichkeit und Gestalt stadtbildprägend sind



Abb. 36: Quintusstraße 10-14



Abb. 37: Moorstraße 2



Abb. 38: Moortsraße 30-32



Abb. 39: Moorstraße 50-52



Abb. 40: Moorstraße 61-63



Abb. 41: Neue Straße 11-15



Abb. 42: Lange Straße 69-71



Abb. 43: Lange Straße 61



Abb. 44: Lange Straße 56



Abb. 45: Lange Straße 50



Abb. 46: Lange Straße 48



Abb. 47: Lange Straße 34-36



Abb. 48: Poststraße 1-3



Abb. 49: Poststraße 5

AnhangII

Branchenstruktur
1) Einzelhandel
1.1. Einzelhandel Bekleidung
• Bekleidung Damen/Herren/Kinder
• Outdoor, Adventure
• Schuhe
• Second Hand
• Sonstige
1.2. Einzelhandel Lebensmittel
• Bäcker (ohne Café)
• Bio / Natur, Reformhaus
• Discounter
• Metzger
• Kaffee / Tee
• Obst, Gemüse
• Süßwaren
• Vollsortimenter
• Sonstige
1.3 Einzelhandel Fachhandel
• Apotheke
• Blumen
• Bücher
• Drogerie
• Antiquitäten
• Hausrat / Geschenke
• Heimtextilien / Teppiche
• Hifi / Computer / Technik
• Kiosk / Tabak / Zeitschriften
• Lederwaren
• Musik / Instrumente
• Parfümerie
• Spielwaren
• Sport

• Fahrräder
• Erotik
• Fotowaren
• Galerie
• Juwelier
• Möbel
• Motorradbedarf
• Optiker / Hörgeräte
• Orthopädie
• Waffen
• Sonstige
2) Dienstleistung
• Arzt
• Bank
• Büro einer Bank
• Fitness-Center
• Druck-/Kopierservice
• Massage / Heilpraktiker
• Rechtsanwalt / Notar
• Reisebüro
• Reinigung
• Sonnenstudio
• Sozialer Dienst
• Steuerberater
• Telefon / Handy
• (Kranken-)Versicherung
• Videothek
• Werbeagentur
• Zeitarbeit
• Zeitungsredaktion
• Kosmetikinstitut
• Sonstige
3) Handwerk
• Friseur
• Schneider

• Schreiner
• Schumacher
4) Vergnügensstätten
• Diskothek
• Erotik, Nachtbar
• Spielhalle
• Wettbüro
• Sonstige
5) Kultur- und private Bildung
• Bibliothek
• Kino
• Museum
• Theater
• Erwachsenenbildung
• Kinderbetreuung
6) Gemeinbedarf
• Öffentliche Schulen
• Rathaus
• Polizei
• Gericht
• Stadthalle
• Städtisches Jugendzentrum
• Kita / Kiga
7) Gastronomie
• Café
• Bäcker mit Café
• Hotel
• Kneipe
• Restaurant
• Imbiss
• Internet-Café
• Eiscafé
• Sonstige

Anhang

Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung (Stand: 05.08.2015).

Die Beteiligung wurde mit Schreiben vom 11.06.2015 eingeleitet, der Fristablauf für die Stellungnahme war der 17.07.2015.

Beteiligte Behörde / Institution	Stellungnahme vom	Anregungen, Hinweise, Mitwirkungsbereitschaft
Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg, Geschäftsstelle Verden		Keine Rückmeldung
Arbeitsamt Celle		Keine Rückmeldung
Behörde für Geoinformation, Landesentwicklung und Liegenschaften, Katasteramt Verden	09.07.2015	Ich möchte anregen, den Gutachterausschuss frühzeitig Grundstückswerte einzubinden.
Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND), Kreisgruppe Soltau-Fallingbostal - Geschäftsstelle -		Keine Rückmeldung
Bundespolizei aus- und Fortbildungszentrum Walsrode	06.07.2015	Keine Anregungen
Bundesvermögensamt		Keine Rückmeldung
Unterhaltungsverband Böhme - Dachverband Aller-Böhme	14.07.2015	Gegen die uns vorliegende Durchführung Vorbereitender Untersuchung nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich "Stadtkern" der Stadt Walsrode, bestehen unsererseits keine Einwände. In den weiteren Planungen möchten wir unbedingt mit einbezogen werden. Wir weisen darauf hin, dass eine unserer Hauptaufgaben die Gewässerunterhaltung ist. Diese dürfen durch die im Betreff genannten Bebauungspläne (vorher, während und auch nachher) nicht beeinträchtigt werden. Ein Randstreifen von 5 m ist am Gewässer II. Ordnung zur Unterhaltung freizuhalten (siehe WHG § 38 Gewässerstreifen). Dies ist auch zu beachten bei Kompensationen, die am, im oder in der Nähe von Gewässern II. Ordnung stattfinden sollen. In solchen Fällen ist der UHV Böhme, wie auch in der Vergangenheit praktiziert wurde, mit in die konkrete Planung einzubinden. Die Gewässer sind vor Eintragungen (Sedimente etc.) jeglicher Art zu schützen. Der Wasserabfluss ist jederzeit zu gewährleisten. Sollten uns wider Erwarten Kosten entstehen, werden wir diese dem Bauherrn bzw. dem Antragsteller in Rechnung stellen.
DB Service Immobilien GmbH	13.07.2015	Im Untersuchungsgebiet befindet sich der Bahnhof Walsrode
Deutsche Post Real Estate		Keine Rückmeldung

Beteiligte Behörde / Institution Germany, Property Management Tenant	Stellungnahme vom	Anregungen, Hinweise, Mitwirkungsbereitschaft
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	29.06.2015	<p>Im Untersuchungsgebiet befinden sich Telekommunikationslinien, Kabelschächte, oberirdische Gehäuse (Kabelverzweiger) und Technikgebäude an diversen Standorten. Nach Bedarf werden Erweiterungen und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, das sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführungen vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Wir bitten uns an weiteren Detail-Planungen zu beteiligen, damit wir Auswirkungen auf bestehende Telekommunikationslinien prüfen können. Bitte beachten Sie, dass wir in der Regel für Arbeiten unsererseits eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigen.</p>
Förderverein Stadtmarketing Walsrode e. V., Herr Reinhard Plötz	21.06.2015	<p>Das Stadtmarketing Walsrode betreut mehr als 100 Geschäftsleute im Raum Walsrode. Es setzt sich ebenfalls für das Image und die Vermarktung der Stadt ein. Wir arbeiten mit der Stadt an einer Öffnung der Innenstadt (fußläufige Erschließung), an einer sinnvollen Möblierung und besucherfreundlichen Gestaltung. Außer den geplanten Maßnahmen sollte die Beschilderung, die Parkzeiten, mehr Freiflächen und Sitzplätze an der Straße berücksichtigt werden.</p>

Beteiligte Behörde / Institution	Stellungnahme vom	Anregungen, Hinweise, Mitwirkungsbereitschaft
Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	16.07.2015	<p>Als Interessenvertretung des Handwerks im Kammerbezirk Braunschweig-Lüneburg-Stade weisen wir darauf hin, dass dem immissions- und Nachbarschutz zur Vermeidung von Nutzungskonflikten eine besondere Bedeutung zukommt; insbesondere für eine Reihe traditioneller Gewerke, die betriebsbedingt mit Emissionen verbunden sind. Für bestehende Betriebe dürfen sich mit den geplanten städtebaulichen Maßnahmen keine wirtschaftlichen Nachteile oder existentiellen Einschränkungen ergeben, zum Beispiel durch mit der Sanierung zusammenhängende Gestaltungsvorschriften oder Satzungen. Auch die Notwendigkeit betrieblicher Entwicklungsmöglichkeiten ist zu berücksichtigen. Einer mit der Planung verbundenen Standortsicherung des örtlichen Handwerks sehen wir sehr positiv entgegen. Die Betriebe sollten frühzeitig in die städtebaulichen Maßnahmen einbezogen und existentiell geschützt werden. Dringen empfehlenswert ist, geplante Vorhaben mit den Betriebsinhabern rechtzeitig abzustimmen. Das ortsansässige Handwerk übernimmt sicherlich gerne Aufgaben und Aufträge für die bevorstehenden Sanierungsmaßnahmen. Die örtliche Kreishandwerkerschaft könnte zur Unterstützung angefragt werden. Benachrichtigen Sie uns bitte hinsichtlich bauleitplanerischer Vorhaben wie Änderungen von Baugebieten oder Nutzungsarten, die im Zusammenhang mit bevorstehenden Sanierungsmaßnahmen initiiert werden. Unsere mit diesem Schreiben verfassten Anregungen verstehen sich als Stellungnahmen zu den vorbereitenden Untersuchungen und zum grundsätzlichen Vorhaben der städtebaulichen Sanierung, nicht als Hinweise zu möglichen Bauleitplänen.</p>
Industrie- und Handelskammer		Keine Rückmeldung
Kirchenamt Celle für die Kirchenkreise Celle, Soltau und Walsrode		Keine Rückmeldung
Kommunalservice Böhmetal GmbH	02.07.2015	<p>Im Untersuchungsgebiet befinden sich Schmutzwasserkanäle, Regenwasserkanäle und Abwasserpumpwerke in allen im Sanierungsgebiet befindlichen Straßen. Im Untersuchungsgebiet planen wir Kanalsanierungsmaßnahmen in allen im Sanierungsgebiet befindlichen Straßen. Außer den geplanten Maßnahmen sollte die Gefährdung von Ver- und entsiegelungsleitungen durch Baumbepflanzungen vermieden werden.</p>

Beteiligte Behörde / Institution	Stellungnahme vom	Anregungen, Hinweise, Mitwirkungsbereitschaft
Kreisbeauftragter für Archäologische Denkmalpflege, Herr Dirk Hering	20.07.2015	Im Untersuchungsgebiet befinden sich möglicherweise Fundstellen und archäologische Strukturen. Es sind möglicherweise baubegleitende, denkmalpflegerische Maßnahmen nach Vorgabe der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises.
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	17.07.2015	Keine Anregungen
Landkreis Heidekreis	08.07.2015	Keine Anregungen
Nds. Landesamt für Denkmalpflege		Keine Rückmeldung
Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden	16.07.2015	<p>Gegen das o. g Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn die folgenden Punkte beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die im Rahmen der o. .g "Vorbereitenden Untersuchungen" vorgesehenen Maßnahmen im Zuge der Bundesstraße 209 sowie der Landesstraßen 161 und 190 sind mit der hiesigen Straßenbauverwaltung - Geschäftsbereich Verden - unter Vorlage detaillierter Planunterlagen einvernehmlich abzustimmen. Ausdrücklich mach ich darauf aufmerksam, dass der Straßenbauverwaltung keine Kosten entstehen dürfen. - Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundes- und Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung gehen. - Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Bundes- und Landesstraßengelände nicht zugeführt werden. <p>Im Laufe der nächsten Monate werden im Innenstadtring von Walsrode (B209) Baumaßnahmen zur Erneuerung von Lichtsignalanlagen durchgeführt. Die Standorte sind in dem beiliegenden Plan dargestellt. Weitere Lichtsignalanlagen im Zuge der B 209 im Innenstadtring von Walsrode befinden sich ebenso in der Zuständigkeit der NLStBV GB - Verden.</p>
Polizeiinspektion Heidekreis		Keine Rückmeldung
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt		Keine Rückmeldung
Stadtwerke Böhmetal GmbH		Keine Rückmeldung
Verden-Walsroder Eisenbahn		Keine Rückmeldung
Wasserversorgungsverband, Landkreis Soltau-Fallingbostal		Keine Rückmeldung