WALLENHORST
die Gemeinde

LANDKREIS OSNABRÜCK

# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## Städtebaulicher Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Wallenhorst Zentrum“ mit Anschlussbereichen

erarbeitet durch:

**ARGE WAL 03**
Königstraße 3  49143 Bissendorf

Bearbeitung:
frei[**RAUM**]planung Uwe Gernemann
Landschafts**architektur** +
Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner GbR
Planconcept Architekten GmbH

Fon 05402 / 641164
Fax 05402 / 641165
www.landschaftsarchitekt-os.de

WALLENHORST
die Gemeinde

Rathausallee 1, 49134 Wallenhorst
Fon 05407 / 888-0
Fax 05407 / 888-999

**BauBeCon Sanierungsträger GmbH**
Kamp 1c  49074 Osnabrück

Bearbeitung:
Jens Markendorf
Birgit Schulze Roberg

Fon 0541 / 28727
Fax 0541 / 27107
www.baubeconstadtsanierung.de

# Inhaltsverzeichnis


| | | |
|---|---|---|
| **1.** | **Grundlagen** | **4** |
| **2.** | **Aufgabe des städtebaulichen Rahmenplans** | **4** |
| **3.** | **Bestandssituation** | **6** |
| 3.1 | Städtebau | 8 |
| 3.1.1 | Anlass und Ziel der stadtraumgestalterischen Ordnungsmaßnahmen | 8 |
| 3.1.2 | Allgemeine Bestandsanalyse und Handlungsfelder | 9 |
| 3.2 | Öffentlicher Raum, Freiraum | 11 |
| 3.3 | Verkehr | 14 |
| **4.** | **Leitbild** | **15** |
| 4.1 | Städtebaulicher Zielplan Nutzungskonzept | 15 |
| 4.1.2 | Städtebauliche Gestaltungsziele und Nutzungskonzepte | 15 |
| 4.2 | Stadtbild | 16 |
| 4.2.1 | Allgemeine stadtgestalterische Defizite und Mängel | 16 |
| 4.2.2 | Allgemeine stadtgestalterische Analysen und Chancen | 16 |
| 4.2.3 | Gebäudezustand / -gestaltung | 17 |
| 4.3 | Öffentlicher Raum, Freiraum-, Grünkonzept | 27 |
| 4.4 | Verkehrskonzept | 27 |
| **5.** | **Maßnahmen und Durchführung** | **29** |
| 5.1 | Große Straße Mittelteil | 29 |
| 5.1.1 | Einzelmaßnahmen | 32 |
| 5.2 | Große Straße Teilgebiet West | 39 |
| 5.2.1 | Einzelmaßnahmen | 39 |
| 5.3 | Große Straße Teilgebiet Ost | 40 |
| 5.3.1 | Einzelmaßnahmen | 41 |
| **6.** | **Fazit** | |

**Anlage Pläne**

| | |
|---|---|
| Durchführungsplan | WAL_01 |
| Bestandsplan - Analyse | WAL_02 |
| Freiflächenplan 1 | WAL_03 |
| Freiflächenplan 2 | WAL_04 |
| Bestandsanalyse / Handlungsfelder | WAL_05 |
| Planungsziele Städtebau / Neuordnung | WAL_06 |
| Zielplan / Nutzungskonzept | WAL_07 |
| Analyse Verkehrssituation | WAL_08 |
| Verkehrsplan | WAL_09 |

## 1. GRUNDLAGEN

Im Jahr 2008 haben Bund und Land Niedersachsen in der Städtebauförderung die Programmkomponente "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" in die Förderung aufgenommen (Artikel 8 Absatz 1 Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung). Diese soll die zentralen Versorgungsbereiche stärken, die durch Funktionsverluste betroffen oder bedroht sind.

Mit der Komponente werden Gesamtmaßnahmen unterstützt, die zur Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortsteilzentren als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben beitragen.

Als Maßnahmen zur Profilierung und Aufwertung von Standorten werden vorrangig genannt:

- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze)
- Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden, die das Stadtbild prägen
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leer stehenden, fehl oder minder genutzten Gebäuden und von Brachflächen einschließlich städtebaulich vertretbarer Zwischennutzung

Die Gemeinde Wallenhorst wurde 2008 in das Programm aufgenommen. Die Laufzeit beträgt acht Jahre.

## 2. AUFGABE DES STÄDTEBAULICHEN RAHMENPLANS

Der städtebauliche Rahmenplan erfüllt die Aufgabe, größere städtebauliche Zusammenhänge aufzuzeigen und planerische Zielsetzungen zu dokumentieren und stellt somit eine Beurteilungsgrundlage für alle städtebaulichen Maßnahmen in seinem Geltungsbereich dar.

Auf Grundlage des Realisierungswettbewerbes aus 2009 soll nach dem ersten fertiggestellten Ausführungsabschnitt ‚Kirchenumfeld St. Alexander‘ und dem derzeit im Bau befindlichen ‚Alter Pyer Kirchweg‘ für die Große Straße zwischen ‚Porta-Kreisel‘ und ‚Ruller Straße/Aral Tankstelle‘ mit einem städtebaulichen Rahmenplan die konzeptionelle Grundlage für die weitere räumliche und funktionale Entwicklung erarbeitet werden.

Dieser Rahmenplan liefert auch mit Bezug auf das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept des Büros INGENIEURPLANUNG aus November 2007 und die Vorbereitenden Untersuchungen aus Oktober 2008 Leitideen mit Einzelmaßnahmen, die als flexibles Planwerk im Fortgang der Umsetzung und damit sich ändernden Gegebenheiten fortzuschreiben und weiterzuentwickeln sind.

Der städtebauliche Rahmenplan dient als Vorstufe zur Konkretisierung weiterer Planungen.

Gleichzeitig kann er aber auch Ziele und Maßnahmen definieren, die unmittelbar auf Grundlage des Rahmenplanes umgesetzt werden können. Er basiert auf den „Vorbereitenden Untersuchungen für den zentralen Versorgungs- und Entwicklungsbereich“ sowie dem „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept für den Ortskern der Gemeinde Wallenhorst“ und konkretisiert deren Ergebnisse. Sein Geltungsbereich umfasst das Sanierungsgebiet „Wallenhorst-Zentrum“ mit Anschlussbereichen.

Mit dem städtebaulichen Rahmenplan sollen die Grundlagen erarbeitet werden für die:

- Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches,
- Sanierung vorhandener Ortsbild prägender Bausubstanz,
- Erneuerung und den Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen,
- Verbesserung der Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten im Ortskern,
- Aktivierung des Rathausumfeldes,
- Folgenutzung nicht mehr entwicklungsfähiger Bausubstanz,
- Vorbereitung und Koordinierung weiterer Fachplanungen,
- Beteiligung der Öffentlichkeit und der anderen öffentlichen Auftraggeber,
- Beratung von Grundstückseigentümern und Bauherren.

Der Rahmenplan ist ein informelles Planungsinstrument, in dem die städtebaulichen, verkehrlichen und freiraumrelevanten Belange im Sanierungsgebiet aufgezeigt und abgewogen werden. Aufgrund der gegebenen Situation wird dem freiraumplanerischen Aspekt besondere Bedeutung beigemessen. Aus Basis umfangreicher Bestandsaufnahmen und Analysen werden Maßnahmen vorgeschlagen, dessen Entwicklungsziele in weiteren Entwurfsplanungen veranschaulicht werden.

Aufgrund seines informellen Status ermöglicht der Rahmenplan, die flexiblen Anforderungen und Anpassungen an weiteren Planungs- und Umsetzungsprozessen aufzuzeigen, die jeweiligen Teilschritte und das Gesamtergebnis darzustellen und den beteiligten Akteuren transparent zu erläutern.

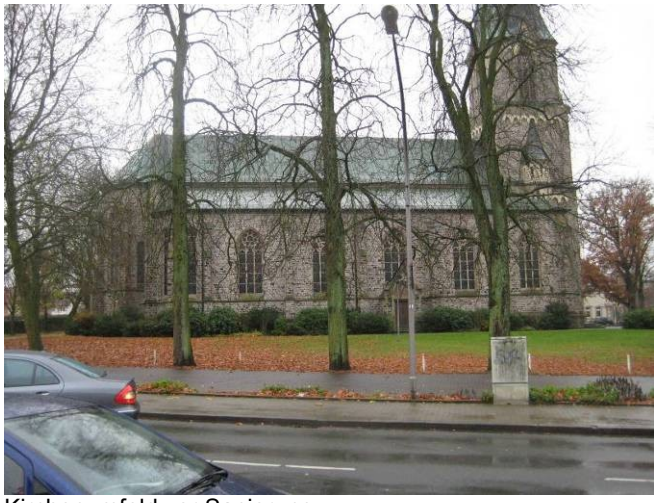
## 3. BESTANDSSITUATION

Für eine umfassende entwicklungsgeschichtliche Darstellung der Gemeindeentstehung Wallenhorsts verweisen wir auf die ausführlichen Vorbereitenden Untersuchungen des Büros INGENIEURPLANUNG aus 2008.

Erwähnt sei hier das aus unserer Sicht grundlegende Initial-Ereignis:
Vor der Zusammenlegung der ehemals selbständigen Gemeinden Hollage, Lechtingen, Rulle und Wallenhorst in der Gebietsreform 1973 zum heutigen Wallenhorst, erhielt die damalige Altgemeinde Wallenhorst mit dem Bau der Neuen Alexanderkirche im ausgehenden 19. Jahrhundert ihren neuen Siedlungsmittelpunkt.

Diese Neue Mitte mit Kirche, Verwaltung, Geschäften, Gewerbe und Versorgungseinrichtungen im Umfeld Große Straße und Alter Pyer Kirchweg bedarf einer funktionalräumlichen Aufwertung bezüglich Aufenthaltsqualität und Ort des alltäglichen Lebens.

Die ursprüngliche Absicht, die Alexanderkirche möglichst dominant und am Berghang exponiert zu platzieren und dabei die direkte Beziehung zur Annakapelle am historischen Kirchweg zu suchen, war vor Beginn der Sanierung im heute erwachsenen Wallenhorster Ortskern nur noch schwer ablesbar.


Kirchenumfeld vor Sanierung

Unverwechselbare Figur des Wallenhorster Zentrums ist die erhaben auf einem Bergsporn ruhende Kirche St. Alexander. Dieses Bild galt es deutlicher herauszuarbeiten.

Das topographische Spiel wurde in Terrassierungen inszeniert und mit großzügig begleitenden Rampen barrierefrei erschlossen.

Kleingliederndes Grün wurde zurückgenommen und der markante Baumrahmen aus Kastanien und Linden freigestellt.

Pflanzensolitärs pilgern entlang des historischen Kirchweges Richtung Kirche.

Kirchenumfeld nach Sanierung

Die seit Beginn beabsichtigte Beziehung zwischen Annakapelle und Alexanderkirche wurde mit einer Stufenanlage hergestellt.

Der behutsam gestufte Kirchplatz mit den Grünterrassen des gestalteten Kirchberges wird somit als zentraler Platz des örtlichen Lebens erfahrbar und tritt näher an die ‚Große Straße‘ heran.

Durch die Neugestaltung des Kirchumfeldes, des Alten Pyer Kirchwegs und weiterer kleinräumlicher Straßenplätze in der Großen Straße kann sich eine zentrumsüberspannende Verweil- und Erlebnislandschaft etablieren.

Alter Pyer Kirchweg vor Sanierung

Alter Pyer Kirchweg nach Sanierung

## 3.1 STÄDTEBAU

### 3.1.1 ANLASS UND ZIEL DER STADTRAUMGESTALTERISCHEN ORDNUNGSMASSNAHMEN

Der Gemeinde Wallenhorst ist es ein großes Anliegen, das Zentrum zu stärken und städtebauliche Missstände zu bereinigen. Bereits heute ist für die ortsansässigen Bewohner, Gewerbetreibenden und Eigentümer eine neue Identifikation durch die bereits begonnenen Ausbauschritte der modernen Freiraumgestaltung um den Kirchplatz und im Zentrum wieder hergestellt. Im Rahmenplan sollen auch städtebaulich notwendige Entwicklungsschritte aufgezeigt und festgelegt werden, damit eine langfristige, positive und vor allem nachhaltige Entwicklung gesichert ist.

Die Analyse und den Nachweis der städtebaulichen Missstände im Zentrum, sowie die Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen wurden bereits im Oktober 2008 in *„Gemeinde Wallenhorst - Vorbereitende Untersuchungen für den zentralen Versorgungs- und Entwicklungsbereich“* von der Ingenieurplanung Wallenhorst in Gänze zusammengetragen und niedergeschrieben. Diese Ausarbeitung liegt der weiterführenden Rahmenplanung zu Grunde, so dass auf eine sich wiederholende Darstellung verzichtet wird. In den vergangenen drei Jahren erfuhr das ein oder andere Grundstück eine bauliche Veränderung, was bereits deutlich zur Verbesserung der innerörtlichen Strukturen führte. Andere Grundstücke sind mit konkreten Planungen belegt. Eine wesentliche städtebauliche Komponente, die entscheidend auf die Stärkung des Zentrums wirken wird, ist die Realisierung des Investorenkonzeptes „Arkaden Center“ im Bereich Niedersachenstraße/Alter Pyer Kirchweg. Aus diesem Grund wird die derzeitig favorisierte Planung in der Darstellung nachrichtlich mit aufgenommen. Die städtebauliche Situation stellt sich heutige wie folgt dar:

### 3.1.2 ALLGEMEINE BESTANDSANALYSE UND HANDLUNGSFELDER

Städtebauliche Missstände

- Bereich Lechtinger Kirchweg 3: Heutiger Lebensmitteleinzelhandel vernachlässigte, unmaßstäbliche und ungegliederte Bausubstanz
- Bereich Große Straße – Ortseinfahrt von Norden: Teilweise fehlende Raumkanten, ungegliedertes Erscheinungsbild durch fehlende Straßenfluchten und unterschied-liche Geschossigkeit der Gebäude, Leerstand
- Bereich Große Straße/Kreuzung Franksmannstraße: Der ruinöse Gebäudebestand des 6-geschossigen Hotelkomplexes ist abgeräumt. Das großflächige, zur Bebauung vorbereitetes Baufeld sollte zeitnah bebaut werden
- Bereich Wetrihstraße, Horstkamp und Am Bockholt: Ungegliederte, teilweise abgängige Bausubstanz und fehlende Raumkanten. Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen wie Gewerbe (Raiffeisenmarkt), Wohnen, Leerstand der ehemalige Tischlerei
- Bereich Rathausallee: Fehlende städtebauliche Raumkanten für eine Platzsituation in Zentrumsmitte
- Bereich Hollager Straße/Mirower Straße: keine dem Gebietscharakter angemessene Bebauung und Straßenraum-gliederung, Konflikt mit nicht zentrenrelevanter Nutzung

Aus dem Gutachten „Gemeinde Wallenhorst - Vorbereitende Untersuchungen *für den zentralen Versorgungs- und Entwicklungsbereich*“ abgeleitet und durch weitere Planungsüberlegungen gefestigt, sollen im Rahmenplan die städtebaulichen Hauptziele für die Planung wie folgt formuliert und festgelegt werden*:*

Städtebauliche Ziele

- Aufzeigen der städtebaulich notwendigen Handlungsfelder
- Bereich Große Straße: Stärkung der städtebaulichen Identität und Verbesserung des Ortsbildes durch Neugestaltung von Fassaden, Ergänzung von wichtigen Raumkanten und Erhöhen der städtebaulichen Dichte mit zentrumsrelevanten Nutzungen, z. B. mit dem Schwerpunkt besondere Wohnformen
- Bebauung von Baulücken und freien Baufeldern mit einer verträglichen und zentrumsrelevanten Nutzung (Wohnen, Hotel, Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistung).
- Rückbau von nicht zentrenrelevanten und nicht nachhaltig weiter zu nutzenden Betrieben (z. B. ehemalige Tischlerei, alte

Glastreibhäuser), Verlagerung des Raiffeisenmarktes und Verdichten der ortsnahen Grundstücksflächen mit innerörtlichen Wohnformen, z. B. mit dem Schwerpunkt junge- und familienfreundliche Wohnformen.

- Nutzungsziele: Festlegung von Ausgewogene Nutzungsarten für die Flächen des „inneren Zentrums“ im Hinblick auf eine gesunde, wirtschaftliche Entwicklung des Zentrums. Ansiedlung neuer Nutzungsgruppen

Anregungen aus der Öffentlichkeit

Bereits im Vorfeld wurden Anwohnern, Eigentümern und Gewerbetreibenden die Planungsansätze vorgestellt, so dass Anregungen aus der Öffentlichkeit bereits in die Planung einfließen konnten.

Der baulichen Umgestaltung ihrer Immobilien stehen die Eigentümer grundsätzlich offen und positiv gegenüber. Eine Investition kommt für die Betroffenen jedoch nur in Frage, wenn sich daraus eine Wertschöpfung für die Eigentümer ableiten lässt.

Gebietsabgrenzung

Die Gebietsabgrenzung für den Rahmenplan ist weitestgehend identisch mit dem Sanierungsgebiet. Das Rahmenplangebiet umfasst eine Fläche von etwa 28 ha und schließt, im Gegensatz zum Sanierungsgebiet, den „erweiterten zentralen Versorgungsbereich“ westlich der Großen Straße mit ein.

Den Kern des städtebaulichen Rahmenplanes bildet der Zentrumsbereich im Umfeld der Alexanderkirche. Darüber hinaus wurden der Hauptzufahrtsbereich in das Gebiet (Lechtinger Kirchweg / Große Straße) und die dort einmündenden Nebenstraßen (Wetrihstraße, Am Bockholt, Franksmannstraße, Kirchplatz, Leinengasse, Niedersachsenstraße, Hollager Straße) integriert.

Nach Nordosten reicht das Rahmenplangebiet bis an die Bebauung der alten Hofstelle Duling heran.

Nach Osten erstreckt sich das Gebiet entlang der Straße Am Heerweg und schafft damit die Möglichkeit einer Neuordnung des heute gewerblichen Nutzungsbereiches (ehemalige Tischlerei und Raiffeisenmarkt) für zentrumsrelevante Wohnformen.

Im Süden greift das Gebiet bis an die Fläche des „Edeka-Marktes“. Die zukünftige Auslegung dieses Gebietes ist offen.

Im Westen wird die städtebauliche Entwicklung durch die Planung des „Arkaden Centers“ tangiert. Nachrichtlich wird aus diesem Grund die aktuelle Planung in den Rahmenplan übernommen. Wenngleich die Fläche

nicht Bestandteil des Sanierungsgebietes ist, wurde sie in das Rahmenplangebiet mit aufgenommen, um die städtebaulichen Zusammenhänge für die Bebauung am Alten Pyer Kirchweg darzustellen. Die Bebauung am Pyer Kirchweg kann eine Nachverdichtung verkraften.
Der weitere Verlauf des Sanierungsgebietes erstreckt sich nach Norden. Die Große Straße ist von alten und neuen Wohn- und Geschäftshäusern, geprägt und weist baulich ein hohes Maß an Integration auf.

Eigentumsverhältnisse

Der Rahmenplan wurde auf der Grundlage eines Liegenschaftskatasters erstellt, welches nicht dem aktuellen Stand entspricht. Die Unterzeichner möchten hiermit den bereits begonnen Sanierungsprozess dokumentieren und bereits vollzogene, strukturelle Änderungen im Gebiet kenntlich machen.

Im Hinblick auf die Umsetzung einzelner städtebaulicher Maßnahmen bleiben die Eigentumsverhältnisse einzelner Grundstücke nicht immer unberührt. Aus diesem Grund hat die BauBeCon als Sanierungsträger bereits im Vorfeld mit den Eigentümern, bezüglich des Tauschs oder eines Verkaufs von Flächen, Gespräche geführt.

## 3.2 ÖFFENTLICHER RAUM, FREIRAUM

Bezüglich der Freiraumqualitäten wird ein Betrachtungsschwerpunkt auf den Bereich Große Straße, Alter Pyer Kirchweg und Rathausallee mit ihren jeweiligen Querverbindungen gelegt.

Aufgrund ihrer Versorgungs- und Verkehrsfunktion weist die Große Straße ein hohes Maß an Öffentlichkeit auf. Sie bestimmt bei derzeit überwiegend schwacher Gestaltqualität des Straßenraums wesentlich die Wahrnehmung des Zentrums von außen.

So findet man ein nennenswertes Straßenbegleitgrün trotz des komfortablen meist über 20 m breiten Straßenprofils lediglich im westlichen Teilabschnitt zwischen Porta-Kreisel und Hollager Straße.

Im Übergangsbereich des mittleren zum östlichen Teilabschnitt (Einmündung Wetrih-, Karlstraße) liefert der etwas in die Jahre gekommene Kolpingplatz die einzige grüne Verweilmöglichkeit im direkten Straßenraum.

Kolpingplatz

Das im Zuge der laufenden Sanierungsmaßnahme mittlerweile neu gestaltete Kirchenumfeld der St. Alexanderkirche markiert das zentrale Grüne Zimmer der Ortsmitte.

Kirchumfeld St. Alexander nach Sanierung

Kirchumfeld St. Alexander nach Sanierung

Im Alten Pyer Kirchweg wird derzeit die Platzaufweitung im Einmündungsbereich des Schneidling als Grüner Stadtplatz neu gestaltet.

Einmündungsbereich Schneidling mit Grünfläche

Der Einmündungsbereich der Rathausallee auf den Alten Pyer Kirchweg markiert das städtebauliche Spannungsfeld zwischen Kirche und Rathaus. Mit der Neugestaltung und außengastronomischen Nutzung der Bäckerei Berelsmann ist dieser Stadtplatz aufgewertet und belebt.

Platzartige Verbindung Rathaus – Kirche
(aufgehellte Straßendecke fehlt noch)

## 3.3 VERKEHR

Analog zu den Maßnahmen im öffentlichen Raum konzentriert sich der Betrrachtungsschwerpunkt bezüglich der Maßnahmen im Bereich Verkehr auf die Große Straße, und hier vor allem zunächst auf den Bereich zwischen Kreisel Niedersachsenstraßen bis zum Kolpingplatz.

Blick auf die Große Straße

Ausbau und Gestaltung der Großen Straße sind zurzeit auf rein verkehrliche Funktionen und Belange ausgerichtet. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass vor der Errichtung der Umgehungsstraße die B 68 auf der Großen Straße verlief. Eine gestalterische Anpassung an die mittlerweile auf Tempo 30 reduzierte Straße ist bisher nicht erfolgt, so dass die verminderte Geschwindigkeit oftmals nicht eingehalten wird.

Der Radverkehr wird zurzeit auf der Fahrbahn geführt. Durch den vorrangig auf den Kraftverkehr ausgerichteten Ausbau der Großen Straße wird der Radfahrer als „Störfaktor“ für den fließenden Verkehr empfunden. Umgekehrt ist das Sicherheitsempfinden der Radfahrer in diesem Verkehrsraum als sehr eingeschränkt zu beschreiben.

Um die Erreichbarkeit der in der Großen Straße und in den angrenzenden Straßen befindlichen Geschäfte zu gewährleisten, sind Parkstreifen für Längsparker über die gesamte Länge der Straße angeordnet. Darüber hinaus befinden sich private Stellplatzflächen z.B. auf dem Grundstück der Volksbank, beim Einkaufsmarkt Große Straße Nr. 33 (REWE) oder hinter der Sparkasse/Apotheke.

Die fußläufige Erschließung findet rein funktional durch beidseitig der Fahrbahn angeordnete Gehwege statt, die den gestalterischen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich nicht gerecht werden.

Die derzeitige (auto-)verkehrsgerechte Gestaltung weist insgesamt ungenügende Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum auf und dient nicht der Aktivierung und Attraktivierung des Ortszentrum.

# 4. LEITBILD

Nachfolgend werden die wesentlichen Leitbilder und Planungsziele, die der Rahmenplanung zugrunde liegen und Grundlage der Maßnahmenrealisierung werden sollen, erläutert.

Insbesondere gilt es, die Große Straße mit ihren diversen Anschlüssen an die nördlich und südlich gelegenen Quartiere als Haupt- und Einkaufsstraße, attraktive Wohnadresse und entschleunigten Verkehrsraum aufzuwerten. Hierbei kommt der Berücksichtigung der Bedürfnisse und Anforderungen der unterschiedlichen Nutzungen und Nutzergruppen größte Bedeutung bei.

In Verbindung mit den bestehenden Stadträumen rund um die Rathausallee, das neu gestaltete Kirchenumfeld St. Alexander und den im Umbau befindlichen Alten Pyer Kirchweg soll ein Zentrum von homogener Gestaltqualität und wiedererkennbarer Wertigkeit zusammenwachsen.

Im Jahr 2008 wurde vom Büro INGENIEURPLANUNG die Zunahme der Verkehrsbelastung unter Annahme einer Bebauung mit Einzelhandelsnutzung der noch freien Flächen im Zentrum Wallenhorsts berechnet. Diese Prognosezahlen zeigen in den untersuchten Straßenabschnitten unterschiedliche Zunahmen auf. Aus verkehrlicher Sicht sind jedoch laut Gutachten keine gravierenden Verschlechterungen der Verkehrsqualität und der Umweltverträglichkeit zu befürchten.

## 4.1 STÄDTEBAULICHE ZIELPLANUNG NUTZUNGSKONZEPTE

### 4.1.2 Städtebauliche Gestaltungsziele und Nutzungskonzepte

Die städtebaulichen Gestaltungsziele und Nutzungskonzepte im gesamten Rahmenplangebiet sind in drei wichtige Themenbereiche zu ordnen:

- Städtebauliche Neuordnung und Verdichtung
- Stadtgestalterische Schwerpunkte Fassadengestaltung
- Nutzungsstrukturen definieren

Die aufgeführten Planungsbeispiele stellen die heutige Situation dar und zeigen einen Planungsansatz auf, welcher beispielhaft für die betroffenen Eigentümer, Nutzer und Bürger eine positive und konkrete Chance auf Veränderung deutlich machen kann.

Der Rahmenplans stellt eine städtebauliche Empfehlung zu innerörtlichen Verdichtung und Gestaltung dar.

Es sollen Schwerpunkt im neuen Nutzungskonzept verankert werden. So ist zum Beispiel der Standort für eine gastronomische Nutzung direkt gegenüber der ortsbildprägenden Kirch St. Alexander als außerordentlich positiv zu bewerten und sollte entsprechend festgesetzt werden.

## 4.2 STADTBILD, REPARATUR-, ERGÄNZUNGSMASSNAHMEN

### 4.2.1 Allgemeine stadtgestalterische Defizite und Mängel

Im Verlauf der Großen Straße ist durchgehend eine sehr unterschiedliche Baustruktur vorzufinden. Im zentrumsnahen Bereich, dem heutigen Geschäftsbereich der „Großen Straße“ ist das Erdgeschoss meistens mit Verkaufsflächen, mit Gastronomie oder Dienstleistung belegt. Teilweise entsprechen die Ladenzuschnitte und Schaufenster jedoch nur bedingt den heutigen Anforderungen an eine attraktiv gestaltete und zeitgemäße Geschäftsbebauung.

Städtebauliche Defizite wie, unterschiedliche Geschossigkeiten, unproportional gestaltete Fassaden und Vordächer, sowie die erheblichen energetischen Mängel der Gebäude aus den 60ziger und 70ziger Jahren, sollten im Verlauf des Sanierungsverfahrens eine gestalterische Aufwertung erfahren.

Unterschiedliche Geschossigkeiten

Unzeitgemäße Wohn- und Geschäftshäuser

### 4.2.2 Allgemeine stadtgestalterische Analyse und Chancen

„Alte Schule“ vor der Sanierung

„Alte Schule“ nach der Sanierung

Ein wesentliches Potenzial um die Attraktivität und die Anziehungskraft des Zentrums, aber auch des Geschäftsbereiches „Große Straße“ zu steigern, sind Sanierungsmaßnahmen, die stadtgestalterisch die vorhandene Bausubstanz aufwerten. Die bauliche Gestaltung des gesamten Areals ist für die Identität von Wallenhorst von großer Bedeutung.

Ortsbildprägende Gebäude haben hier eine Schlüsselrolle, auf sie sollte ein besonderes Augenmerk gelegt werden. Ein gelungenes Beispiel ist die Sanierung der „Alten Schule“, Kirchplatz 4. Von diesem Sanierungsbeispiel geht eine positive Strahlkraft aus, die anderen Eigentümern Mut machen könnte ähnliche Schritte einzuschlagen.

Das im Rahmenplan festgeschriebene freiraumplanerische Gestaltungskonzept und die vorgeschlagenen stadtplanerischen Gestaltfelder ergänzen sich, sie können im Sinne einer bauleitplanerischen Vorplanung allerdings ausschließlich ein gestalterisches Grundkonzept darstellen.

Für den Bereich Am Bockholt/Am Heerweg bedeutet das im Wesentlichen:
neue, kleinteilige Grundstückszuschnitte mit neuer Nutzung für das Quartier.

Sowohl die Festlegungen der Nutzungskonzepte für das gesamte Rahmenplangebiet, als auch die Vorgaben zu Baumassen und Baufluchten für die Bereiche Große Straße, Franksmannstraße, Rathausallee und Hollager Straße, stellen Chancen für die weitere Entwicklung des Zentrum dar.

Um gestalterischen Defizite einzelner Gebäude zu beheben, oder eine angemessen Fassadengestaltung herbeizuführen sind Vorschläge im Einzelfall gemeinsam mit den Eigentümer und Nutzer zu erarbeiten.

Mit diesen Festsetzungen kann ein städtebauliches Leitbild festgeschrieben werden.

Im Rahmen der Sanierungssatzung können zudem städtebauliche Fördermittel für die Umgestaltung und Verbesserung einzelner Baumaßnahmen im Bestand bereit gestellt werden, wenn die Maßnahmen sich mit den für das Sanierungsgebiet festgeschriebenen Leitbildern identifizieren.

Für einige, das Ortsbild prägende Bestandsgebäude könnten Gestaltungsstudien entwickelt werden. Eigentümer könnten dann, bei Sanierungsmaßnahmen, auf diese Gestaltungsvorschläge zurückgreifen und in Abstimmung mit dem Sanierungsträger eine Förderung ihrer Maßnahmen abstimmen. So besteht die Möglichkeit, auch durch kleinere Sanierungsmaßnahmen und Fassadenaufwertungen das Sanierungsgebiet aufzuwerten.

### 4.2.3 Gebäudezustand / -gestaltung

Gebäude Lechtinger Kirchweg – heute Edeka Markt

Lechtinger Kirchweg - monotone Fassade

Lebensmittelladen - unstrukturierter Baukörper mit Attrappengiebel

- Bestand und Defizite

  Die Bebauung sprengt den Maßstab und ist ohne gestalterischen Ausdruck, die einfache Bausubstanz entspricht in keiner Weise mehr den heutigen Anforderungen an einen Lebensmittel – Frische Markt, die Lage ist suboptimal, da die Nähe zum zentralen Versorgungsbereich fehlt.

  Die ungegliederte Raumkante ist ohne jede Ausformung und Gestaltung. Die monotonen Fertigteile können keine Identität für eine Nutzung erzeugen. Die Gestaltungsmängel im Fassadenbereich sind gravierend.

- Analyse und Chancen

  Die zukünftige Nutzungsauslegung dieser Fläche ist zum heutigen Zeitpunkt nicht abschließend zu klären. Eine gewerbliche Nutzung ist allerdings nach wie vor denkbar.

  Eine Chance für eine städtebauliche Aufwertung, könnte eine wesentlich kleinteiligere Bebauung sein, welche analog zur gegenüberliegenden Nachbarschaft entwickelt würde.

Große Straße 4 – heute Postenbörse

Zurückliegende Bebauung - unstrukturierter Baukörper mit Attrappengiebel

- Bestand und Defizite

  Durch den vorgelagerten Parkplatz ist der Straßenraum Richtung Zentrum sehr gestört, da bereits an dieser Stelle die innerörtliche „Struktur und Baudichte“ zunehmen sollte. Der eingeschossige Flachbau wird heute als „Postenbörse“ genutzt und hat keine gestalterischen Qualitäten.

- Analyse und Chancen

  Langfristig sollte die Nutzungsfestlegung „Wohnen/Einzelhandel“ an dieser Stelle getroffen werden. Die städtebaulich neu definierten Baufelder, für eine zweigeschossige Bebauung, können die Entwicklung des Grundstücks sichern. Eine fußläufige Verbindung vom Kötterskamp, über die Große Straße zum Schulzentrum, unterstützt diese Entwicklungschance und wertet die städtischen Zusammenhänge an dieser Stelle auf.

Große Straße 10 – zukünftig Bäckerei

Eingeschossiges Ladenlokal – unvollständige Raumkante

- Bestand und Defizite

  In die Jahre gekommen und nicht sehr aktuell ist diese Art des Ladenlokals. Bei einer neuen Nutzung (Nutzungsänderung) sollte darauf Wert gelegt werden, dass eine gestalterische und energetische Aufwertung der Fassade durchgeführt wird.

- Analyse und Chancen
  Städtebaulich könnte sich an dieser Stelle, geprägt durch die vorhandene Bebauung und durch die neuen Wohngebäude des unmittelbaren Umfeldes, auch ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Mischnutzung, Einzelhandel und Wohnen, gut einfügen.

Flächen Raiffeisen Markt und ehemalige Tischlerei

Parkplätze und Lagerflächen

Alte Fertigungshalle Tischlerei

- Bestand und Defizite

  Durch ihre unmittelbare Zentrumslage ist die derzeitige Nutzung der Fläche nur mäßig bis nicht vereinbar. Das Gebäude der ehemaligen Tischlerei steht leer und ist für eine Nachnutzung nicht geeignet. Die Raumkante Am Heerweg wurde durch eine Tannenreihe gebildet.

  Das zweigeschossige Hauptgebäude des Raiffeisen Marktes entspricht vom Duktus zunächst einem Wohngebäude, der Gesamteindruck wird aber durch die hallenartigen Anbauten, den vorgelagerten Parkplatz und die großen Lagerflächen negativ geprägt. Die heutige Nutzung entspricht nicht dem unmittelbar anschließenden Wohngebiet und sollte langfristig verlagert werden.

- Analyse und Chancen

  Nach Rückbau des ehemaligen Fertigungsgebäudes der Tischlerei sollte die Raumkante Am Heerweg durch zweigeschossige Baukörper mit ausgebautem Dachgeschoss und angemessenem Bauvolumen, welches der vorhandenen Wohnbebauung entspricht, wieder hergestellt werden.

  Wenn die Verlagerung des Raiffeisen Marktes gelingt, birgt die gewonnene Fläche ein großes Entwicklungspotenzial. Zum Beispiel könnte auf dieser Fläche eine kleinteilige und maßstäbliche Wohnbebauung mit „Quartiers – Charakter“ entstehen. Starterhäuser für junge Paare und Familien mit optimal zugeschnittenen und dadurch für junge Bürger erschwinglichen Grundstücken mit großer Flächenausbeute wären eine Option.

  Die Randbebauung sollte die Zweigeschossigkeit der umliegenden Bebauung aufnehmen, im Blockinnern kann eine Ein- oder Zweigeschossigkeit mit einem Staffelgeschoss städtebaulich für Auflockerung sorgen.

## Ecke Große Straße/Franksmannstraße – ehemals Töwerland

Unmaßstäbliche ehemalige Bebauung im Zentrum

Freies Eckgrundstück in bester Zentrumslage

- Bestand und Defizite

  Das Eckgrundstück nimmt eine Schlüsselrolle im städtebaulichen Kontext ein. Nachdem der Rückbau der 6-geschossigen unmaßstäblichen ehemaligen Hotelbebauung erfolgreich abgeschlossen wurde, steht der Neuentwicklung des Grundstücks nichts mehr im Wege.

- Analyse und Chancen

  Um der besonderen, zentralen städtebaulichen Lage zu entsprechen, ist es zwingend notwendig eine raumschließende, dreigeschossige Bebauung mit Dachgeschoss oder Staffelgeschoss für den Bereich Große Straße und den Einmündungsbereich Franksmannstraße vorzusehen. Erdgeschossig sollten Läden, Gastronomie und andere öffentlich zugängliche Nutzungen

vorgesehen werden, um die unmittelbare Zentrumsnähe als auch den künftigen Anspruch an eine lebendige, kommunikative Ortsmitte mit hoher Aufenthaltsqualität zu dokumentieren und zu stärken. Die Bebauung sollte zeitnah erfolgen.

Die Bebauung des Grundstücks im weiteren Verlauf der Franksmannstraße sollte die Maßstäblichkeit der umgebenden Einzelhäuser nicht sprengen und sich dieser anpassen. Eine aufgelockerte und zweigeschossige Bebauung mit einer Wohnnutzung könnten den Abschluss der Bebauung an dieser Stelle markieren und den Übergang in die angrenzende Parkanlage einleiten.

Gebäude Hollager Straße 2 heute DRK

Eingeschossiges Verkaufsgebäude ehem. Gärtnerei

- Bestand und Defizite

  Die städtebauliche Situation an der Hollager Straße ist einerseits durch eine historische Hofbebauung auf der Südseite und einer ehemaligen Gärtnerei auf der Nordseite geprägt. Auch der in die Jahre gekommene Baumbestand erinnert eher an die frühere Siedlungsstruktur, als an das unmittelbar angrenzende Zentrum.

- Analyse und Chancen

  Der eingeschossige Verkaufsraum und Bereiche der alten Glastreibhäuser der ehemaligen Gärtnerei werden heute vom DRK genutzt. Eine Aufstockung des eingeschossigen Gebäudeteils an der Straße wäre wünschenswert, der Rückbau der Treibhäuser und eine Nachverdichtung der großen rückwärtigen Fläche aus städtebaulicher Sicht sinnvoll.

## Große Straße 41/Hollager Straße - Hofanlage

Bäuerliche geprägte Hofsituation Große Straße 41/ Hollager Straße

Einfache Halle mit Reitplatz/Blick auf die Blockbebauung Niedersachsenstraße

- Bestand und Defizite

  Auf der alten Hofanlage sind die alten Stall- und Nebengebäude erhalten und entsprechen nicht einer zentrumsnahen Baustruktur. Im südlichen Bereich ist in den letzten Jahren eine Reithalle in zweckmäßiger Bausubstanz erbaut worden. Hinter der Reithalle schließt ein offener Reitplatz mit Weide an.

- Analyse und Chancen

  Gerade an dieser Stelle könnte langfristig eine innerörtliche Blockstruktur wachsen. Die Rückseite der zweigeschossigen (mit ausgebauten Dachgeschossen) Wohn- und Geschäftsbebauung von der Niedersachsenstraße ist gut gestaltet und stellt hierfür bereits die Weichen. Für eine Nachverdichtung spricht auch die unmittelbare Nähe zum neuen „Arkaden-Center“.

## Hollager Straße 1 – heute Sport Dierker

Aufklaffende Straßenfluchten ohne Anbindung

- Bestand und Defizite

  Das Mehrfamiliengeschäftsgebäude verspringt nicht nachvollziehbar in der Bauflucht, wodurch ein Abriss zur angrenzenden Wohnbebauung entsteht. Es wirkt als Solitär der seine Strahlkraft verloren hat. Die vorgelagerte Stellplatzfläche wirkt überdimensioniert und kahl, auch wenn die heutige Nutzung im Erdgeschoss durch ein Sportbekleidungsgeschäft diese sicher benötigt.

- Analyse und Chancen

  Durch ergänzende bauliche Raumkanten, die gestalterische und energetische Sanierung der Fassade und einen begrünten und gestalteten Parkplatz, könnte auch an dieser Stelle die Maßstäblichkeit der Gesamtsituation behoben werden.

## Rathausallee

Fluchtpunkt Alte Küsterei / St. Alexander / Fehlende Raumkante links im Bild

- Bestand und Defizite

  Im Verlauf der Rathausallee löst sich die Bebauung in Richtung Zentrum auf. Das Volksbankgebäude steht isoliert, da hier die Raumkante abbricht und die gewünschte städtebauliche Dichte fehlt. Die unmittelbare Nähe zum denkmalgeschützten „Küstereigebäude“ und der ortsbildprägenden „Alten Schule“ verlangen eine räumliche Fassung der Platzsituation.

- Analyse und Chancen

  Auch wenn das Sanierungsgebiet diesen Teil der Rathausallee nicht berührt, soll der Hinweis für eine notwendige räumliche Ergänzung im Bereich der Rathausallee 1, direkt gegenüber des neuen Rathausgebäudes, im Rahmenplan nicht fehlen. An dieser Stelle ist eine zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss und einer hochwertigen Gestaltung gefordert und würde die stadträumliche Situation vollenden.

## 4.3 ÖFFENTLICHER RAUM, FREIRAUM-, GRÜNKONZEPT

Verbindendes Instrument der einzelnen Bereiche und Bauabschnitte ist eine einheitliche Ausgestaltung mit im Zentrum allgemeingültig definierten Ausbauqualitäten für Straßen-, Wege- und Platzbeläge, Stadtmobiliar, Außenbeleuchtung und Stadtgrün.

Der Umbau der Großen Straße erfolgt unter verstärkter Beachtung der Aufenthaltsqualität.

Vorhandene Grünflächen werden entwickelt und durch neues Stadtgrün ergänzt und vernetzt.

## 4.4 VERKEHRSKONZEPT

Um die im Leitbild formulierten Ziele zu erreichen, sind gestalterische Eingriffe in das derzeitige Straßenraumprofil vonnöten.

Die derzeitig vorhandenen Straßenbreiten werden beibehalten und gestalterisch aufgewertet. Für die Umgestaltung der Großen Straße ist folgende Ausgestaltung vorgesehen:

Die Fahrbahnbreite beträgt zukünftig insgesamt 7 m und wird unterteilt in einen 4 m breiten Asphalt- und zwei 1,5 m breite Pflasterstreifen. Der somit eindeutig dem motorisierten Individualverkehr, kurz MIV zuzuordnende

Bereich der Großen Straße wird somit auf den 4 m breiten Asphaltstreifen reduziert. Flankiert wird die Fahrbahn von jeweils parallel dazu verlaufenden 1,5 m breiten Pflasterstreifen, die für Begegnungsfälle überfahrbar sein werden und gleichzeitig den Radverkehr aufnehmen sollen.

Der Radverkehr wird somit wie bisher auf der Straße geführt mit dem Vorteil, dass Radfahrer vor allem im Einmündungsbereich von Straßen besser von Autofahrern gesehen werden können. Der 1,5 m breite Pflasterstreifen ist kein Radweg, für Begegnungsfälle wird er auch vom motorisierten Verkehr mitzunutzen sein. Trotzdem steigert er signifikant das subjektive Sicherheitsempfinden der Radfahrer und stärkt somit das Ziel, einen Verkehrsraum für alle Verkehrsteilnehmer zu schaffen sowie eine deutliche Reduzierung der Durchschnittsgeschwindigkeit zu erreichen.

An den Pflasterstreifen angrenzend soll der ruhende Verkehr in Längsaufstellung entlang der Großen Straße aufgenommen werden. Die genaue Lage dieser einzelnen Stellplätze ist abhängig von der jeweiligen örtlichen Situation (Grundstückzufahrten etc.).

Die Gehwegbereiche werden mit Betonsteinpflaster gestaltet.
An den verschiedenen Einmündungen von Straßen, die auf die Große Straße führen, soll der Pflasterbelag auch auf der Fahrbahn verlegt werden. Dieser Belagswechsel von Asphalt zu Pflaster stellt einen weiteren Baustein zur gewünschten Reduktion der Geschwindigkeit dar und unterstreicht auch optisch die Absicht, dem Fußgänger entlang der Großen Straße eine größere Bedeutung zukommen zu lassen und die Große Straße zu einem Boulevard, der zum Flanieren einlädt, umzugestalten. Ergänzend zum Belagswechsel ist in einzelnen Bereichen ein Zebrastreifen vorgesehen.

Darüber hinaus sind teilweise bereits bestehende und zu verbessernde bzw. neu zu schaffende Fußwegebeziehungen hervorzuheben:

- Rathausallee <-> Große Straße in Höhe Volksbank: Im Gegensatz zur bestehenden Verbindung entlang der Leinengasse besteht hier die Möglichkeit, eine wichtige Sichtbeziehung zwischen Rathausallee und Großer Straße herzustellen. Somit wird die Beziehung zwischen diesen beiden für das Wallenhorster Zentrum wichtigen Straßen deutlicher herausgestellt.

- Große Straße/Wetrihstraße <-> St. Alexanderkirche: Hierbei handelt es sich um eine neu zu schaffende Wegeverbindung, die eine Beziehung zwischen Seniorenwohnheim/neuer Bushaltestelle/Wohngebiet hin zur Kirche und zum Rathaus und somit zum Zentrum herstellen soll.

- Kötterskamp <-> Große Straße: Mit der geplanten Erweiterung des Schulzentrums stellt diese Fußwegeverbindung die Verbindung des Wohngebietes an die Große Straße und weiter zur Schule her.

- Weitere zu stärkende bzw. neu zu schaffende Fußwegeverbindungen sind die Verbindungen vor der Heilpädagogischen Hilfe Osnabrück (ehemals Feuerwehr) sowie eine Verbindung vom Alten Pyer Kirchweg zum Schneidling (ggf. unter Einbeziehung des Schulhofes).

Im Jahr 2008 wurde vom Büro INGENIEURPLANUNG die Zunahme der Verkehrsbelastung unter Annahme einer Bebauung mit Einzelhandelsnutzung der noch freien Flächen im Zentrum Wallenhorsts berechnet. Diese Prognosezahlen zeigen in den untersuchten Straßenabschnitten unterschiedliche Zunahmen auf. Aus verkehrlicher Sicht sind jedoch laut Gutachten keine gravierenden Verschlechterungen der Verkehrsqualität und der Umweltverträglichkeit zu befürchten.

In Bezug auf den Öffentlichen Personennahverkehr ist die Verlagerung der Bushaltestelle in der Großen Straße von der St. Alexanderkirche zur Wetrihstraße der wichtigste Eingriff. In Abstimmung mit dem noch zu planenden zentralen Bustreffpunkt in der Mitte Wallenhorsts sind für die Große Straße jeweils ein Haltepunkt in Höhe Einmündung Wetrihstraße sowie ein Haltepunkt zwischen Kreisel Niedersachsenstraße/Einmündung Hollage Straße vorgesehen.

# 5. MASSNAHMEN UND DURCHFÜHRUNG

## 5.1 Große Straße Mittelteil

Der Straßenraum soll wie bereits dargestellt mit folgendem Regelquerschnitt ausgebaut werden:

- Mittig 4,0 m breite Asphaltdecke
- Anschließend rechts und links je 1,5 m breite Betonpflasterstreifen oberflächenbündig mit Asphalt
- Daran anschließend 2,0 m breiter Längsparkstreifen oder 2,0 m breite Baumscheibe für zweireihige Straßenbaumallee
- Beidseitiger Gehweg

Die vorgenannte Kombination von Geschwindigkeitsbegrenzung 30 km/h, der optisch reduzierten Fahrbahnbreite und der Verengung des Lichtraumprofils durch die Straßenbäume unterstützen weiter eine intuitive Geschwindigkeitsreduzierung.

Durch die in Kreuzungs- und Einmündungsbereichen vorgesehene Unterbrechung des Asphaltbandes und platzartige Auspflasterung dieser Knotenpunkte wird eine Gliederung des langen Straßenkorridors in überschaubare einzelne Zonen erreicht.

Für den ruhenden Verkehr werden an einigen Stellen (vor den Häusern Große Straße Nr. 20-24, Einmündung Wetrihstraße sowie in der Franksmannstraße 2-4) Stellplätze in Senkrechtaufstellung vorgesehen. Ansonsten sind die Parkplätze im öffentlichen Raum parallel zur Fahrbahn in Längsaufstellung geplant. Größere private Stellplatzflächen befinden sich auf dem Grundstück der Volksbank (Große Straße Nr. 29) und im rückwärtigen Bereich des Gebäudes Große Straße Nr. 31. Zudem ist eine mögliche signifikante Erweiterung von privaten Stellplätzen neben dem Gasthof Zur Post (Große Straße Nr. 17) zu nennen. Das Konzept gewährleistet somit weiterhin das unmittelbare Parken vor den Geschäften in der Großen Straße und den angrenzenden Straßen. Die Anzahl der Stellplätze im öffentlichen Raum soll in etwa beibehalten werden. Das private Stellplatzangebot wird durch den Bau des Arkaden-Centers um ca. 250 Stellplätze (ca. 230 vor dem Center plus ca. 20 auf der gegenüberliegenden Fläche) ergänzt. Darüber hinaus könnte ein neuer Parkplatz am Gasthof Zur Post weitere ca. 55 PKW aufnehmen. Trotz Umgestaltung und Aufwertung des Parkplatzes der Volksbank bleibt die Anzahl der Stellplätze erhalten.

Die Betonpflastermaterialien der Verkehrsflächen werden bezüglich Format, Verlegung und Oberbau schwerlastgeeignet sein.

Bedenken wegen erhöhter Lärmemissionen im Vergleich zu reinen Asphaltflächen konnten für eine Geschwindigkeit von 30 km/h entkräftet werden. Untersuchungen belegen, dass bei dieser Geschwindigkeit die Eigengeräusche des Fahrzeugs die Abrollgeräusche der Reifen (im Vergleich engfugiges Betonpflaster/Asphalt) überlagern (Untersuchung der SF-Kooperation-GmbH - internationale Gruppe führender Baustoff- und Betonsteinhersteller-).

Bei der Befestigung der Gehwege wird das gleiche Betonpflaster Verwendung finden, das bereits im Alten Pyer Kirchweg verlegt wird. Dieses oberflächengestrahlte nuancierte Betonpflaster harmoniert farblich sowohl mit dem Natursteinpflaster des Kichplatzes und Kirchumfeldes als auch mit dem Natursteinpflaster der Rathausallee, Alte Webschule, Alte Hofstelle und Leinengasse.

In Anlehnung an das Gestaltungsprinzip der Rathausallee, in der in den Gehzonen Natursteinkleinpflaster und in den Geschäfts- und Gebäudevorbereichen Natursteinplatten verlegt wurden, werden auch in der Große Straße die eigentlichen Gehwege mit Betonpflaster und (bei ausreichender Breite) die Geschäftsvorflächen mit gestrahlten Betonplatten befestigt.

In Einzelsituationen wie beispielsweise der Sparkasse (Große Straße Nr. 20) oder der Apotheke (Große Straße Nr. 31 a) wird sich der bereits vorhandene und zum jeweiligen Innenbereich passende Fußbodenbelag wie ein Teppich in den Gehweg als ‚begrüßende Geste‘ herauslegen.
Diese Sonderlösungen beleben das Straßenbild und wurden mit den Anliegern abgestimmt.

Eingangsbereich Sparkasse an der Großen Straße

In den Abschnitten, in denen die Gebäude-, Geschäftseingangshöhen nicht höhengleich an das Straßen-, Gehwegniveau anschließen, werden möglichst gleichartige Stufenanlagen in Verbindung mit Pflanzkübeln entwickelt.

Es wird angestrebt, solche höhergelegenen Eingangsplateaus sowohl von West als auch von Ost barrierefrei zu erschließen.

barrierefreier Zugang vor der Bäckerei

gestufter Zugang vor dem Brillengeschäft

Für erforderliche oder hilfreiche Hinweisschilder, Beschriftungen etc. wie beispielsweise Zufahrten zu Geschäftsparkplätzen, Geschäftsnamen u.ä. sollen einheitliche Trägersysteme im Straßenraum entwickelt werden.
All diese Elemente tragen in Verbindung mit einem einzigen Typ von Straßenleuchten, Mülleimern, Sitzbänken, Absperrpollern und einer geeigneten Straßenbaumsorte zu einer angestrebten Durchgängigkeit und optischen Zusammenhalt bei.

### 5.1.1 EINZELMASSNAHMEN

- Mit dem **Einkaufsmarkt REWE Große Straße Nr. 33** und dem **Pizza-Service Große Straße Nr. 36** beginnt der Mittelteil Große Straße ab dem Kreisel Niedersachsenstraße aus westlicher Richtung. Der Vorplatz Nr. 36 wird bis an die Fassade erneuert und für Außenbestuhlung hergerichtet.

Beginn Mittelteil Große Straße

Vorplatz - Pizza-Service

- Der Anschluss der Leinengasse und der Parkplatz der **Volksbank Große Straße Nr. 27** könnten soweit neu geordnet und überarbeitet werden, dass bei gleichem Stellplatzangebot ein neuer Verbindungsweg zwischen Großer Straße und Rathausallee entstehen kann.

Durchblick bis zur Rathausallee über den Parkplatz Volksbank

Dieser Weg hat im Vergleich zur Leinengasse den großen Vorteil, dass hier eine Sichtbeziehung zwischen den beiden Straßen besteht.

Leinengasse ohne Sichtverbindung

- Um eine barrierefreie Erschließung der Geschäfte **Große Straße Nr. 25** und **Kirchplatz 2** auch aus westlicher Richtung zu ermöglichen, wird neben der Durchfahrt Jasper eine gewendelte Rampenanlage geplant. Dieser Rampenanlage würde allerdings mindestens ein privater Stellplatz zum Opfer fallen.

  Die barrierefreie Zuwegung von Ost ergibt sich aus dem höhengleichen Niveau von Gehweg und Eingängen.

nicht barrierefreie Erschließung der Geschäfte Große Straße Nr. 25

- Der Einmündungsbereich der Straße Am Bockholt in die Franksmannstraße, seinerzeit großdimensioniert für die Belange der Feuerwehr, entspricht der heutigen Nutzung des Wohnens der **Heilpädagogischen Hilfe Osnabrück** nicht mehr. Die Straßenführung wird durch eine Einengung deutlich definiert und die HHO erhält ein ausreichendes Abstandsgrün. Die Fußwegausbildung wird synonym der gegenüberliegenden Straßenseite.

Einmündung Am Bockholt in Franksmannstraße, HHO

- Dem Vorbereich der Gebäude **Franksmannstr Nr. 2** und **Große Straße Nr. 22-24** kommt insofern eine besondere Bedeutung zu, als er der ‚Neuen Mitte‘ des Kirchenumfeldes St. Alexander direkt gegenüber liegt.

  Um den gastronomisch genutzten Betrieben auch Außengastronomie zu ermöglichen und so diese prominente Stelle zu beleben und positiv zu gestalten, wird ausreichendes Stellplatzangebot mit Senkrechtparken im Straßenraum etabliert und die bisherigen Flächen des ruhenden Verkehrs freigezogen.

  Der Geländehöhenversprung zwischen Imbiss Wiechers und der Apotheke wird mit einer neuen Stufenanlage so aufgelöst, dass eine deutlich freiere Anbindung an den Straßenraum erfolgt. Auch dem Türkischen Imbiß wird eine Außenfläche eingeräumt.

Vorbereich der Gebäude Franksmannstr Nr. 2 und Große Straße Nr. 22-24

- An der Sparkasse **Große Straße Nr. 20** wird die derzeitige Problematik der Kurzzeitparker komplett neu geordnet und gelöst. Dies führt auch zu einer Entspannung der Zufahrt und Eingangssituation des Nachbarn Friseur Witte **Große Straße Nr. 18**.

  Die Zufahrt zu dem in zweiter Reihe liegenden Parkplatzes hinter Nr. 22-24 wird freigeräumt und damit kenntlich.

Derzeitiges Kurzzeitparken Sparkasse

Versteckte Zufahrt zum Parkplatz der Sparkasse

- Der Knotenpunkt der Einmündungsbereiche Am Bockholt und Wetrihstraße zusammen mit dem Kolpingplatz wird als Östlicher Beginn des Mittelteils Große Straße verstanden.

  Hier gilt es die indifferente parallele Durchfahrt von Am Bockholt zur Wetrihstraße zugunsten einer Vorplatzausbildung des Friseurgeschäftes Brünger **Große Straße Nr. 14** zu schließen. Die Schaufenster des Geschäftes werden von parkenden Autos befreit und gegenüberliegend Kurzzeitparker eingerichtet.

  Direkt an der Große Straße werden Senkrechtparker ausgebildet.

Parkplatzsituation vor dem Friseurgeschäft Brünger

- Der Kolpingplatz stellt als Verbindungsglied zwischen dem Altenheim und dem Zentrum eine Verweilmöglichkeit mit Aufenthaltspotenzial dar und sollte renoviert und umgestaltet werden. Zusätzlich werden an dieser Stelle die zusammengelegten Bushaltestellen eingerichtet.

Kolpingplatz

- Im Anschluß an die Gaststätte ‚Zur Post‘ **Große Straße Nr. 17** wird angestrebt, gemeinsam mit dem Grundstückseigentümer Warning einen Parkplatz anzulegen, der synergetisch sowohl von der Öffentlichkeit als auch den Gastronomiebesuchern genutzt werden kann.

Grundstück für möglichen Parkplatz, Gaststätte zur Post

- Um die fußläufige Durchlässigkeit im Zentrumsbereich zu optimieren, wird entlang dieses Parkplatzes vom Kolpingplatz bis zur Kirche ein neuer Fußweg geplant. Dieser schafft eine direkte Anbindung des Altenheims an Kirche und Zentrum.

Mögliche Anbindung des Altenheims an Kirche und Zentrum

## 5.2 Große Straße Teilgebiet Ost bis Aral Tankstelle

Der Ausbau in Anlehnung an den Mittelteil gilt hier wie auch für das Teilgebiet West beschrieben.

### 5.2.1 EINZELMASSNAHMEN

- Der Eichenhain gegenüber der Aral-Tankstelle besitzt eine wichtige und förderliche Pufferfunktion sowohl für das anschließende Wohnen als auch für eine mögliche Schulerweiterung. Der Eichenhain ist somit zu belassen und gestalterisch als Grünfläche zu fördern. Er fungiert zudem als ‚Grünes Tor‘ aus land(wirt)schaftlich geprägtem Umland in das sich verdichtende Ortszentrum.

Eichenhain gegenüber der Tankstelle mit Blick auf die Schule

- Zur Verbesserung der fußläufigen Durchlässigkeit und Verbindung der einzelnen Quartiere empfiehlt sich eine zusätzliche Fußwegeanbindung von der Sackgasse Kötters Kamp zur Großen Straße und darüber hinaus Richtung Schulerweiterung/Wohnen.

## 5.3 Große Straße Teilgebiet West bis Porta-Kreisel

Im Sinne eines durchgängigen Erscheinungsbildes der Großen Straße sollen sowohl das Teilgebiet West wie auch das Teilgebiet Ost mit den für den Mittelteil beschriebenen Ausbaustandards umgebaut werden.

Das heißt der Straßenquerschnitt erhält die gleiche Kombination aus 4,0 m Asphalt und seitlich je 1,5 m Betonpflasterstreifen. Auch wird eine doppelreihige Straßenbegrünung mit Längsparkern geplant.

Das Teilgebiet West liefert dank der vorhandenen einseitigen kapitalen Baumreihe und der straßenraumgliedernden Heckenstrukturen ein gestalterisch deutlich geordneteres und belebteres Bild als der Mittelteil und das Teilgebiet Ost.

Grünstrukturen der Großen Straße im westlichen Abschnitt

Allerdings fallen bei näherer Betrachtung die erheblichen Wurzelschäden der Bestandsplatanen im Gehwegbereich auf.

Zu bemängeln ist die direkte Einmündungssituation in den Kreisel mit der ungestalteten Brachfläche vor dem Lärmschutzwall.

Einmündung in den Porta - Kreisel

### 5.3.1 EINZELMASSNAHMEN

- Aus Gründen der Verkehrssicherung sind die Platanen mittelfristig zu fällen. Diese Baumart ist für einen derart beengten Straßenstandort mit deutlich begrenztem Wurzelraum zu großformatig und wüchsig.

  Auch zur Etablierung eines Alleecharakters ist es hilfreich Bäume gleicher geeigneter Art und Größe in den Straßenraum zu pflanzen.

- Die westliche Einfahrt in die Große Straße sollte mit einem neu gepflanzten Eichenhain auf der Brachfläche am Lärmschutzwall markiert werden. Ein solcher Hain belegt diese Restfläche sinnvoll und kann als Pendant oder Zitat der Einfahrtsituation Ost, wie unter Punkt 5.2.1 beschrieben, verstanden werden.

## 6. FAZIT

Der Rahmenplan bildet die städtebauliche Grundlage für die weiteren baulich-räumlichen Maßnahmen im Sanierungsgebiet Wallenhorst Zentrum. Als solche ist er flexibel angelegt und im Planungsprozess weiter fortzuschreiben. Insbesondere der Maßnahmenschwerpunkt ‚Große Straße Mittelteil‘ als konsequente Fortsetzung des ersten Bauabschnitts ‚Kirchenumfeld St. Alexander‘ und zweiten Bauabschnitts ‚Alter Pyer Kirchweg‘ ist planerisch zu vertiefen.

Wesentliches Element des Rahmenplanprozesses war die frühzeitige und intensive Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger, Grundstückseigentümer, Kaufmannschaft und Gewerbetreibende um die Akzeptanz der Ergebnisse zu sichern und eine Bindung an das Zentrum zu steigern.

Bissendorf, 24.02.2012
ARGE WAL 03