

„GRÜNE WIESE“ _ NEU DENKEN



Luftbild: Gemeinde Wallenhorst

DOKUMENTATION Expertenworkshop _ 07. und 11. Mai 2021

Fachliche Begleitung | Moderation | Dokumentation
büro frauns kommunikation | planung | marketing
Elke Frauns _ Peter Kleine Büning

ÜBERSICHT

1. DER EXPERTENWORKSHOP IM PLANUNGSPROZESS „GRÜNE WIESE“	3
Ausgangslage und Aufgabe	
1.1 Historie und Ausgangslage der „Grünen Wiese“	3
1.2 Der Expertenworkshop	5
2. „GRÜNE WIESE“ _ HEUTE	7
Wahrnehmungen und Einschätzungen der Experten	
2.1 „Grüne Wiese“	8
2.2 Kontext	9
2.3 Qualitäten	10
2.4 Handlungsbedarfe	11
3. „GRÜNE WIESE“ _ MORGEN	12
Nutzungs- und Gestaltungsszenarien für die „Grüne Wiese“	
3.1 Szenarien _ Funktionen Nutzungen	12
3.2 Szenarien _ Städtebau Gestaltung	16
3.3 Ideenskizzen der Experten	18
3.4 Vertiefende Betrachtung der Nutzungs- und Raumskizzen mit Empfehlungen der Experten	20
4. „GRÜNE WIESE“ _ BILANZIERENDES RESÜMEE	29
Empfehlungen der Experten (auf einen Blick)	

1. DER EXPERTENWORKSHOP IM PLANUNGSPROZESS „GRÜNE WIESE“

1.1 Historie und Ausgangslage der „Grünen Wiese“

Seit über 25 Jahren beschäftigen sich Politik, Verwaltung und Bürgerschaft der Gemeinde Wallenhorst mit der Entwicklung der „Grünen Wiese“ im Wallenhorster Zentrum. Dabei waren die Flächen in der Vergangenheit mehrmals Gegenstand verschiedener städtebaulicher Planungen und Überlegungen. Eine Entwicklung der „Grünen Wiese“ hat jedoch bisher nicht stattgefunden. Der folgende Rückblick vermittelt einen kompakten Überblick zur Historie und aktuellen Ausgangslage der „Grünen Wiese“.

Die ersten städtebaulichen Planungen und Überlegungen fanden bereits in den 1990er-Jahren statt. Der erste Bebauungsplan (Nr. 111), der im Rahmen der Zentrumsplanung die vorhandene Bebauung abbildet, ist 1992 rechtskräftig geworden. Nach mehreren kleinen Änderungsverfahren ist die „Grüne Wiese“ die einzige Fläche im Zentrum, die noch nicht entwickelt worden ist.

Einige Jahre ohne neue Planungsansätze verstrichen, bis im Jahr 2007 der Politik acht Investorenkonzepte zur Entscheidung vorgestellt wurden. Der Wallenhorster Rat stimmte per Ratsbeschluss für die Weiterentwicklung des Projektvorschlags „Arkaden-Center“. Der im Anschluss erarbeitete vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 227 „Arkaden-Center“ ist 2012 parallel mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 111 in Kraft getreten. Nachdem das Vorhaben in der beabsichtigten Form nicht umgesetzt werden konnte, kam es im Jahr 2015 zu einem Wechsel der Investoren.

Das neue Vorhaben unter dem neuen Investor sah ein „abgeschwächtes“ Einkaufszentrum mit einer Größe von 6.300 m² vor, davon sollten 2.200 m² mit einem Vollsortimenter und 400 m² mit Gastronomie oder Dienstleistungen belegt werden. Darüber hinaus war im ersten Obergeschoss Platz für 18 Wohneinheiten. Zu diesem Vorhaben wurden an zwei Terminen im August 2016 Bürgerdialoge in Form einer Messe im Ratssaal durchgeführt. Hierbei standen einzelne Mieter (Rewe, Lidl, dm etc.) für Fragen der Bürgerinnen und Bürger bereit. In einer Wunschbox konnten Anregungen schriftlich vorgebracht werden, die im Anschluss von Verwaltung und Investor ausgewertet und der Politik zur Entscheidung vorgelegt wurden.

Im September 2016 wurde konkret zu diesem Vorhaben eine Bürgerbefragung durchgeführt. Dem knappen Ergebnis der Bürgerschaft gegen das Projekt ist der Rat gefolgt und die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde eingeleitet. Außerdem war zu erkennen, dass der Investor das Vorhaben nicht mehr innerhalb der im Durchführungsvertrag vereinbarten Fristen umsetzen konnte. Im März 2017 wurde die Aufhebung rechtskräftig und bekannt gemacht.

Da sich mit der Aufhebung des Bebauungsplanes das Gebiet in einem bisher unbebauten Bereich und bedeutsamen Bereich im Zentrum von Wallenhorst befindet, wurde parallel zum Aufhebungsverfahren im Dezember 2016 ein neuer Bebauungsplan aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung zu steuern.

Mit dem Bebauungsplan soll vornehmlich „das Wohnen mit untergeordneten gemischten Nutzungen“ umgesetzt werden. Konkrete Planungen über die Entwicklung dieser Fläche gibt es bisher nicht.

Die Gemeinde Wallenhorst ist seit dem Sommer 2020 vollständig im Besitz aller Grundstücke der „Grünen Wiese“. Die Gesamtfläche beträgt 23.320 m², davon sind 3.650 m² Straßenfläche und 19.670 m² Grün- bzw. Parkplatzfläche.



„Grüne Wiese“ im Wallenhorster Zentrum _ Luftbild: Gemeinde Wallenhorst



Planausschnitte _ Kartengrundlagen: Gemeinde Wallenhorst; Bearbeitung: büro frauns

1.2 Der Expertenworkshop

Grundsätzlich bestehen in Wallenhorst der Wunsch und Anspruch, neue Perspektiven für die „Grüne Wiese“ zu entwickeln und diese auch umzusetzen. Vor dem Hintergrund der Genese des Vorhabens wurde ein Verfahren gesucht, das es ermöglicht, den Blick nach vorne zu richten und gemeinschaftlich sowie kooperativ zu einer guten und wirkungsvollen Lösung für die Nutzung und Gestaltung der „Grünen Wiese“ führt.

Um vorhandene Denkstrukturen und Haltungen „aufzubrechen“ und „neues Denken“ zu ermöglichen, wurde ein Workshop mit Experten durchgeführt. Die interdisziplinäre Zusammensetzung der Expertenrunde, das Fachwissen sowie die Praxiserfahrung der ausgewählten Personen sollen dabei effektiv und kompakt für die zukunftsfähige Entwicklung der „Grünen Wiese“ eingesetzt werden.

Als Experten wurde folgende Personen eingeladen:

Clemens A. Leushacke _ Dipl.-Ing. Raumplanung
Stadtbaurat der Stadt Dülmen a.D., unabhängiger Berater bei städtebaulichen Projekten
Schwerpunkt: Stadtentwicklung | Projektmanagement | Projektentwicklung

Hellmut Neidhardt _ Dipl.-Ing. Landschaftsplanung, Landschaftsarchitektur
Landschaft planen und bauen NRW GmbH, Dortmund
Schwerpunkt: Landschaftsplanung | Städtebau

Dr. Holger Pump-Uhlmann _ Dipl.-Ing. Architekt BDA ao.M.
hpu, Braunschweig
Schwerpunkt: Einzelhandel | Städtebau | Architektur

Joachim Sterl _ Dipl.-Ing. Bauassessor / Stadtplaner AKNW
Post + Welters mbB | Architekten und Stadtplaner BDA/SRL, Dortmund
Schwerpunkt: Wohnen | Städtebau | Stadtentwicklung



Experten vor Ort unterwegs _ Foto: büro frauns

Zur Vorbereitung auf den Expertenworkshop erhielten die Experten folgende Materialien:

- Ursprungs B-Plan Nr. 111 1988
- B-Plan Nr. 227 Arkaden Center 2012
- Flächennutzungsplan 2015
- Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Wallenhorst – Fortschreibung 2018
- Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Osnabrück 2017
- Städtebaulicher Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Wallenhorst Zentrum“ mit Anschlussbereichen 2012
- Verkehrsentwicklungsplan 2014
- Demografische Daten zur Gemeinde Wallenhorst 2019
- Projektgebiet als Kartenausschnitte und Luftbilder

Ursprünglich war geplant, dass die Experten zwei Tage lang vor Ort in Wallenhorst gemeinsam arbeiten und zum Ende des zweiten Tages die Ergebnisse der Wallenhorster Politik persönlich vorstellen. Aufgrund der coronabedingten Verordnungen und Einschränkungen wurde dieses Vorgehen angepasst und leicht modifiziert. Der erste Teil des Workshops wurde am 07. Mai 2021 als Präsenzveranstaltung (unter Beachtung der Corona-Auflagen) durchgeführt, der zweite Teil fand am 11. Mai 2021 als Videoworkshop statt. Anschließend wurden die Erkenntnisse und Empfehlungen der Experten am 20. Mai 2021 der Wallenhorster Politik im Rahmen eines Videoaustausches vorgestellt. Das Programm des Expertenworkshops fokussierte sich dabei auf folgende Schwerpunkte:

EXPERTEN _ VOR ORT UNTERWEGS

Kontext _ Qualitäten _ Handlungsbedarfe

EXPERTEN _ IM AUSTAUSCH

Wahrnehmung und Einschätzung zur „Grünen Wiese“ aus Sicht der Experten

„GRÜNE WIESE“ _ MORGEN

Nutzungs- und Gestaltungsszenarien für die „Grüne Wiese“

Funktionen und Nutzungen

- Welche Funktionen kann die „Grüne Wiese“ in Zukunft übernehmen?
- Was können zukunftsfähige / tragfähige Nutzungen sein?
- Was ist bei diesen Nutzungen in der weiteren Planung zu beachten?

Städtebau und Gestaltung

- Welche Chancen ergeben sich für die Fläche und den Kontext?
- Welche Herausforderungen sind mit der Entwicklung der Fläche verbunden?
- Welche Impulse können / sollen von Städtebau und Gestaltung ausgehen?
- Welche städtebaulichen Leitplanken empfehlen die Experten?

BILANZIERENDES RESÜMEE

Empfehlungen der Experten

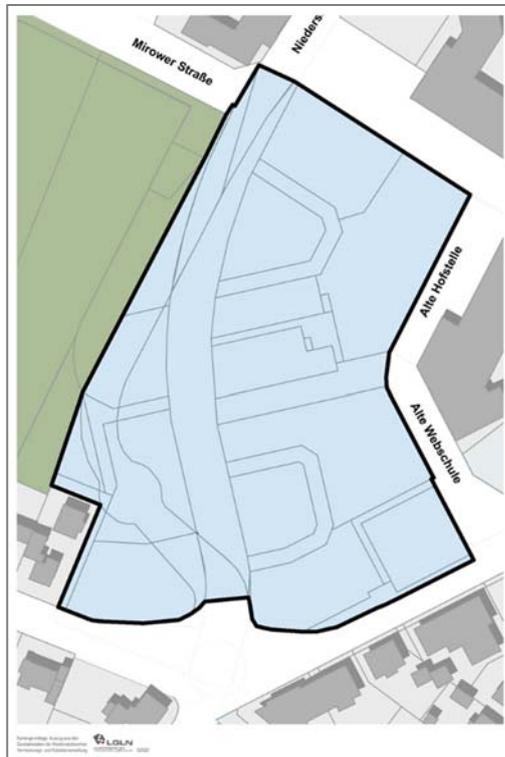
2. „GRÜNE WIESE“ _ HEUTE Wahrnehmungen und Einschätzungen der Experten

Zum Start in die gemeinsame Arbeit unternahmen die Experten einen gemeinsamen Rundgang durch das Wallenhorster Zentrum. Nachfolgend sind die Wahrnehmungen und Einschätzungen der Experten zu den Flächenpotenzialen „Grüne Wiese“, zum Kontext „Wallenhorster Zentrum“ sowie zu grundsätzlichen Qualitäten und Handlungsbedarfen mit Blick auf die „Grüne Wiese“ in ihrem Kontext zusammengestellt.



Eindrücke aus der Ortsbegehung „Grüne Wiese“ _ Fotos: büro frauns

2.1 Wahrnehmungen und Einschätzungen zur „Grünen Wiese“



Kartengrundlage: Gemeinde Wallenhorst, Bearbeitung: büro frauns

Schlüsselposition der Fläche _ Potenzial für das Zentrum

- die „Grüne Wiese“ kann verschiedene Funktionen übernehmen: als „Vermittler“, „Verdichter“, „Überleitung“, „Abschluss“ zwischen dem Zentrum und dem angrenzenden Wohngebiet

Raumkante des Ortszentrums

- die „Grüne Wiese“ kann das Zentrum / die unvollendete Mitte vollenden (die Fläche ruft nach einer funktionalen und räumlichen Bebauung)
- der Fußgängerzone fehlt ein gebautes Gegenüber / der Blick ins „Grüne“ ist unüblich

Topografie

- deutliche Höhenunterschiede auf der „Grünen Wiese“ sind eine Herausforderung für die Planung

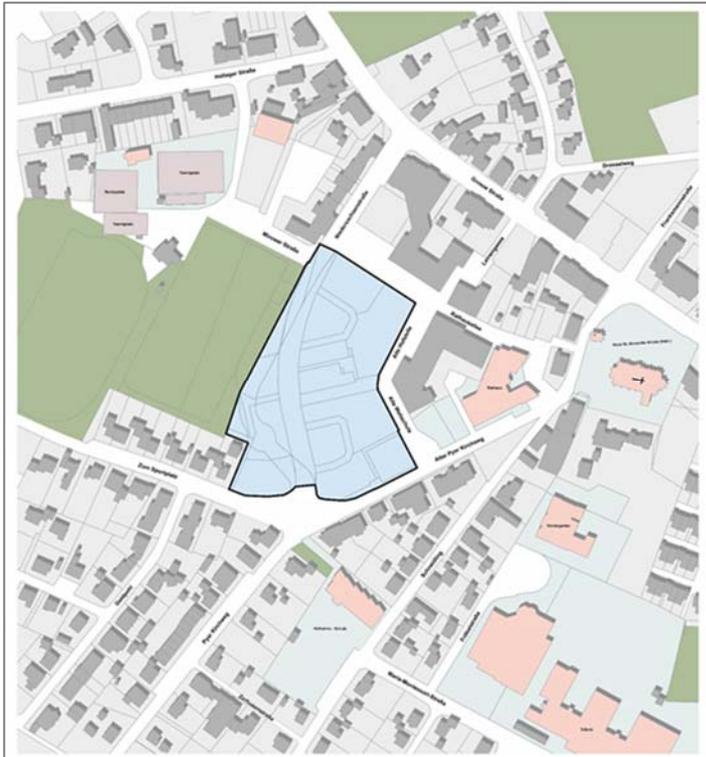
Eichenbestand Sportplatz und Fläche Alte Webschule / Alter Pyer Kirchweg

- dieses raumprägende Grün hat Potenzial und einen Wert und sollte bei den Planungen betrachtet werden

Niedersachsenstraße

- der heutige Verlauf der Straße „zerschneidet“ und mindert die Flächenpotenziale der „Grünen Wiese“

2.2 Wahrnehmungen und Einschätzungen zum Kontext „Wallenhorster Zentrum“



Kartengrundlage: Gemeinde Wallenhorst, Bearbeitung: büro frauns

Einzelhandel / Versorgung

- für die Größe des Ortes gibt es eine erstaunlich gute Versorgung und einen positiven Einzelhandelsbesatz (siehe Einzelhandelskonzept 2018)
- die Mitte scheint als Versorgungszentrum akzeptiert zu werden

Bild des Zentrums / öffentliche Räume

- sehr gepflegt - keine Verwahrlosung
- grundsätzlich hochwertige Materialwahl und Ausgestaltung
- potenziell hohe Aufenthaltsqualität

Struktur des Zentrums

- das Zentrum ist nicht „historisch“, „funktional“ und „baulich“ gewachsen – so ist eine Gleichförmigkeit in der Zeitschiene entstanden („aus einem Guss“)
- es gibt keine „klassische“ Ortsmitte / historisches Zentrum

Funktion der Fußgängerzone „Rathausallee“

- heute überwiegend mit Dienstleistungsfunktion – der klassische Einzelhandel ist nur noch punktuell vorhanden (kein Aufforderungscharakter) – assoziativ keine Wahrnehmung als Fußgängerzone
- in Abhängigkeit von den zukünftigen Nutzungen auf der „Grünen Wiese“ können Potenziale entstehen, die die Funktion der Fußgängerzone als „Handelszone“ wieder befördern (Zentrale Frage: Was erzeugt Frequenz?)

Sport- und Tennisplätze

- grundsätzliche Zukunftsoffenheit für denkbare Entwicklungen auf diesen Flächen sollte gegeben sein

2.3 Wahrnehmungen und Einschätzungen zu den grundsätzlichen Qualitäten der Fläche „Grüne Wiese“

Eigentumsverhältnisse

- die „Grüne Wiese“ befindet sich im Eigentum der Gemeinde Wallenhorst – dies sichert Handlungsmöglichkeiten

Restriktionen

- es bestehen keine „gravierenden“ Restriktionen bei der Entwicklung der Fläche (z. B. keine Altlasten oder Sicherheit bei Überflutungsgefahr und Entwässerung)
- bei der Niedersachsenstraße sind bzgl. Abwasser bereits Vorkehrungen getroffen worden

Topografie

- die topografische Situation ist eine Herausforderung, kann aber auch als Chance für eine Gestaltung gesehen werden

Nachbarschaft „Grüne Wiese“

- die Immobilien in der Nachbarschaft befinden sich in einem grundsätzlich guten Zustand

Erreichbarkeit

- die Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit der „Grünen Wiese“ sind gut

2.4 Wahrnehmungen und Einschätzungen zu den grundsätzlichen Handlungsbedarfen „Grüne Wiese“ und Kontext

Wallenhorster Zentrums-Identität

- Identifikation mit dem Wallenhorster Zentrum ist aufgrund der fehlenden „organischen, historischen Entwicklung“ nicht besonders ausgeprägt
- mit der gemeinsamen Entwicklung der „Grünen Wiese“ besteht großes Potenzial, die Identifikation mit dem Wallenhorster Zentrum zu befördern

„Vollendung“ des Zentrums

- das Zentrum benötigt eine räumliche Arrondierung (und eine „emotionale Vollendung“)

Neue Nutzungen mit positiven Wirkungen für den Bestand

z. B. Flächenpotenziale für

- einen Wochenmarkt / Feierabendmarkt
- für Veranstaltungen
- für Einzelhandel / Versorgung
- für neue Wohnformen, die das bestehende Angebot in Wallenhorst zukunftsgerecht ergänzen

Aufenthaltsqualitäten

- gut gestaltete und identitätstragende Räume / Orte bereichern und rhythmisieren das Zentrum

Wegebeziehungen

- die Wegebeziehungen zur „Grünen Wiese“ und auf der „Grünen Wiese“ müssen in die Planungen eingebunden werden

3.

„GRÜNE WIESE“ _ MORGEN

Nutzungs- und Gestaltungsszenarien für die „Grüne Wiese“

Beim Entwurf und der Konkretisierung von Nutzungs- und Gestaltungsszenarien für die „Grüne Wiese“ haben sich die Experten in aufeinander aufbauenden Arbeitsschritten an die Aufgabe herangetastet. Dabei haben sie grundsätzliche Denkrichtungen in Bezug auf Funktionen und Nutzungen sowie Städtebau und Gestaltung formuliert und sich mit den Arbeitsfragen des Workshops beschäftigt. Nachfolgend sind die Erkenntnisse der Experten aus dem Arbeitsgespräch dargestellt.



ARBEITSFRAGEN

Funktionen und Nutzungen

- Welche Funktion kann die „Grüne Wiese“ in Zukunft übernehmen?
- Was können zukunftsfähige / tragfähige Nutzungen sein?
- Was ist bei diesem Nutzungen in der weiteren Planung zu beachten?

Städtebau und Gestaltung

- Welche Chancen ergeben sich für die Fläche und den Kontext?
- Welche Herausforderungen sind mit der Entwicklung der Fläche verbunden?
- Welche Impulse können / sollen von Städtebau und Gestaltung ausgehen?
- Welche städtebaulichen Leitplanken empfehlen die Experten?

„Grüne Wiese“ _ MORGEN
 Nutzungs- und Gestaltungsszenarien

3.1 Szenarien _ Funktionen | Nutzungen

Grundsätzliche Denkrichtungen _ FUNKTIONEN | NUTZUNGEN

- ▶ funktionale „Verdichtung“ / Vollendung des Zentrums
- ▶ Synergieeffekte für den Bestand
- ▶ belebend und frequenzerzeugend
- ▶ für Menschen

FRAGE 1

Welche Funktionen kann die „Grüne Wiese“ in Zukunft übernehmen?

... in Bezug auf das Wallenhorster Zentrum

- funktionale „Verdichtung“ / Vollendung des Wallenhorster Zentrums
- Schaffung eines Übergangs in die angrenzenden Wohngebiete
- Herausbildung eines neuen Platzes im Zentrum von Wallenhorst

... in Bezug auf wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeit

- Erzeugung von Synergieeffekten in Richtung Fußgängerzone sowie Handels-, Gastronomie-, Dienstleistungsnutzungen im Bestand
- Stärkung des Einzelhandelsstandortes insgesamt mit Ansiedlung von Frequenzbringern / Belebung des Zentrums

... in Bezug auf die Nutzung „Wohnen“

- Weiterentwicklung des Wohnens im Zentrum mit neuen Wohnformen und für unterschiedliche Nutzende

... in Bezug auf Identität und Identifikation

- Stärkung der Wallenhorster Identität sowie der Identifikation mit dem Zentrum durch attraktive und zukunftsfähige Nutzungen (eine neue Marke „Grüne Wiese“)

FRAGE 2

Was können zukunftsfähige / tragfähige Nutzungen sein?

Nördlicher Bereich „Grüne Wiese“ _ grundsätzlich:

Ökonomisch orientierte Nutzungen

- multifunktionale Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen, soziale und öffentliche Infrastruktur, Stellplätze für Pkw und Rad, ...
- der Schwerpunkt der Handelsnutzung kann / sollte im Bereich der Lebensmittelversorgung liegen (dies ist durch das Einzelhandelsgutachten bestätigt worden), ergänzender kleinteiliger Einzelhandel ist in Richtung Fußgängerzone vorstellbar
- Herausbildung eines neuen Platzes im Bereich der Rathausallee
- eine vertikale Mischung der Nutzungen fördert die Frequenz und erzeugt Synergien (z. B. Kita, Fitnessstudio, ärztliche Versorgung, Tagespflege, Seniorenwohnen, ... im Obergeschoss - incl. Nutzung der Dachfläche)
- notwendig sind: Stellplätze und Parkflächen für Pkw (aufgrund der „Mentalität“ der Menschen im nördlichen Bereich der Fläche eher ebenerdig als in einer Tiefgarage)

Mittlerer Bereich „Grüne Wiese“ _ grundsätzlich:

Die grüne Fuge

- Grün- und Sichtachsen auf der Fläche (u. a. auch Verbindung / Sichtbeziehung des Eichenbestandes Ecke Alte Webschule / Alter Pyer Kirchweg und Sportplatz)
- Freiraumbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität (z. B. für Pocketparks, Spielmöglichkeiten, ...)
- Abgrenzung / Schutz der unterschiedlichen Nutzungen auf der „Grünen Wiese“ (ökonomische Nutzungen - Wohnnutzung)

Südlicher Bereich „Grüne Wiese“ _ grundsätzlich:

Wohnnutzungen

- Wohnen für eine gemischte Bewohnerschaft und unterschiedliche Zielgruppen
- Etablierung neuer Wohnformen, die sich als Ergänzung des Bestandes verstehen
- verdichtetes Wohnen mit (öffentlichen) grünen Innenhöfen
- Pkw-Stellplätze sollten hier in einer Tiefgarage vorgesehen werden
- möglicherweise ist an der Ecke Alter Pyer Kirchweg / Alte Webschule die Herausbildung eines kleinen Platzes / einer Verweilfläche denkbar

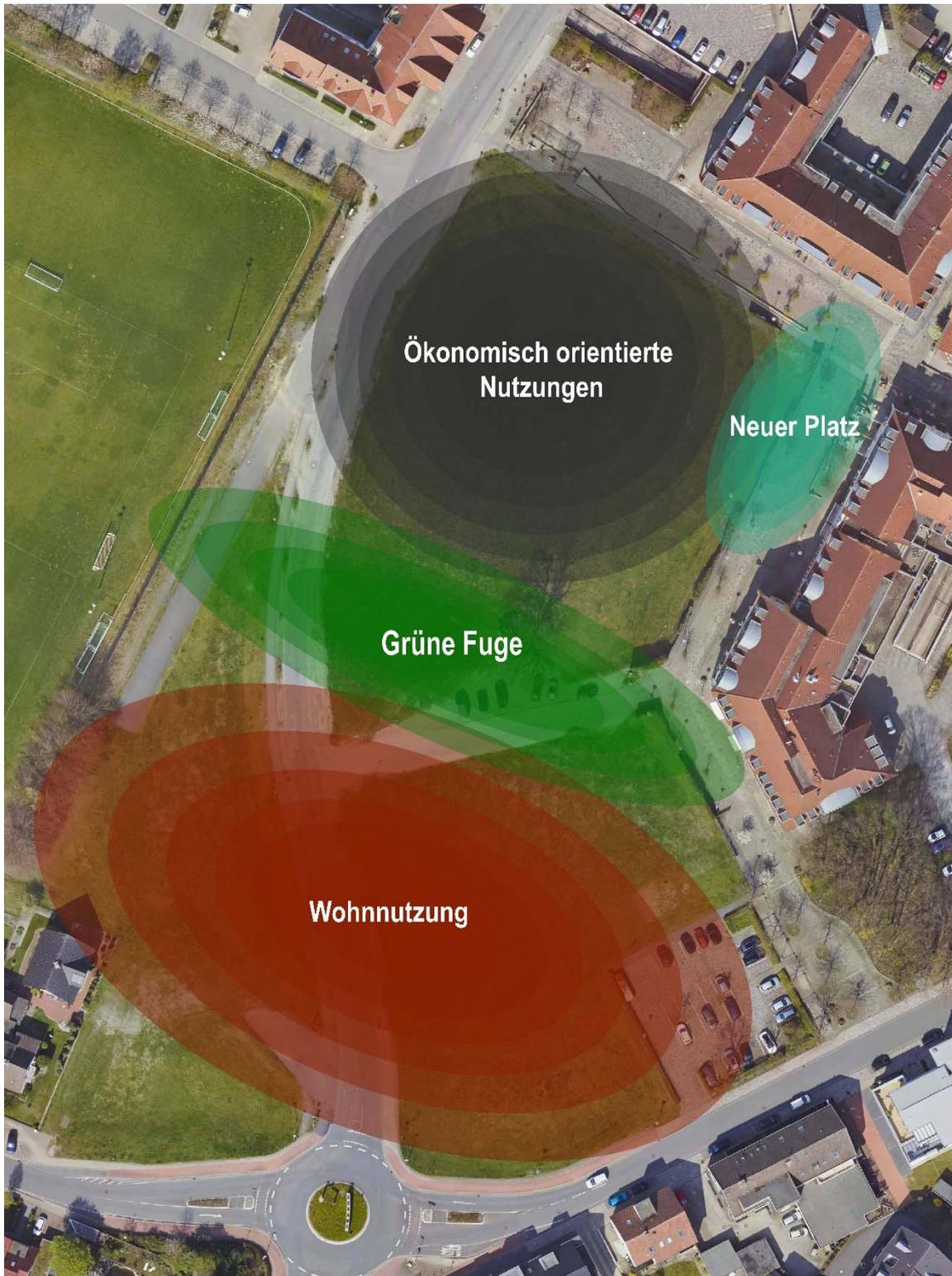
Rathausallee (Fußgängerzone) / Ecke Alte Webschule _ grundsätzlich:

Ein neuer (Markt)Platz im Zentrum

- Herausbildung eines neuen, lebendigen Platzes im Wallenhorster Zentrum
- Schaffung eines zentralen Ortes der Begegnung, für Treffen und Kommunikation
- attraktive Gestaltung eines wichtigen „Eingangs“ auf die „Grüne Wiese“
- Chance zur Bildung einer vitalen neuen Mitte

Grundsätzliche zukunftsfähige / tragfähige Nutzungen auf der „Grünen Wiese“

Mit Blick auf die Nutzung und Funktion der Gesamtfläche „Grüne Wiese“ kristallisierte sich bei den Experten übereinstimmend folgende grundsätzliche Struktur heraus:



Nutzungsschwerpunkte „Grüne Wiese“ _ Luftbild: Gemeinde Wallenhorst; Darstellung: büro frauns

FRAGE 3

Was ist bei diesen Nutzungen | Funktionen auf der „Grünen Wiese“ grundsätzlich in der weiteren Planung zu beachten?

Verkehr / Mobilität

- gute Lösungen für Pkw-Stellplatz, Fahrradmobilität und Anlieferverkehr / das Thema „Zukunftsmobilität“ beachten
- kurze Wege im Zentrum – Reaktion auf den demographischen Wandel

Einzelhandel

- mögliche Verlagerung der Geschäfte aus dem umliegenden Bereich auf das Gebiet – gegenseitige Befruchtung möglichst nah an bestehende Nutzung bringen

Flächeneigenschaften

- aufgrund des Bodenpreises besteht Nutzungsdruck
- Umgang mit dem Höhenunterschied auf der „Grünen Wiese“
- zukünftiger Verlauf der Niedersachsenstraße: ggf. Verlegung in Richtung des Sportplatzes

Bevölkerung

- Konsequenzen, die sich aus der Verdichtung ergeben (z. B. Nachbarschaften, ...)
- demografischer Wandel: neue und angepasste Wohnformen etablieren
- Zukunftsoffenheit für denkbare Entwicklungen auf dem Sportplatzgelände

3.2 Szenarien _ Städtebau | Gestaltung

Grundsätzliche Denkrichtungen _ STÄDTEBAU | GESTALTUNG

- ▶ räumliche Arrondierung des Zentrums
- ▶ räumlich, bauliche Qualitäten
- ▶ kurze Wege
- ▶ eine Visitenkarte
- ▶ gestaltete Eingangssituationen
- ▶ zeitgemäße Architektursprache
- ▶ Verbindung von Architektur und öffentlichem Raum
- ▶ Überwindung der Höhenunterschiede
- ▶ Barrierearmut

FRAGE 1

Welche Chancen ergeben sich für die „Grüne Wiese“ und den Kontext?

„Vollendung“ und Arrondierung des Wallenhorster Zentrums

- räumlicher Abschluss der Fußgängerzone / Fassung der Räume durch Raumkanten (z. B. an der Niedersachsenstraße und Rathausallee)
- Darstellung der Raumgliederung (Zentrum und Wohngebiet) / verbesserte Wahrnehmung des Zentrums

Städtebauliche Qualitäten

- Schaffung neuer räumlicher und baulicher Qualitäten
- Schaffung von gestalterischen Eingangssituationen (z. B. Eichenwäldchen Ecke Pyer Kirchweg / Alte Webschule)
- Schaffung eines neuen Platzes / Visitenkarte des neuen Quartiers

Dichte und Urbanität

- kurze Wege im Zentrum durch neue, vertikale Mischungen (z. B. Einzelhandel mit weiteren Nutzungen „auf dem Dach“)

FRAGE 2

Welche Herausforderungen sind mit der Entwicklung der „Grünen Wiese“ verbunden?

Einzelhandel

- Topografie: ebenerdiger Zugang zum Einzelhandel ist notwendig – wenig „Widerstand“ für Kunden/innen mit Implementierung einer Rampe bzw. Freitreppe / Barrierefreiheit denkbar
- notwendig ist eine intelligente Anordnung des neuen Einzelhandels - kein „Angriff“ auf den vorhandenen Einzelhandel
- Beachtung des Lärms bei der Nutzung des Sportplatzes und beim Anlieferungsverkehr (insbesondere mit Blick auf eine Wohnbebauung)
- Pkw-Stellplätze für den Einzelhandel: oberirdisch oder unterirdisch?

Klima und Ökologie

- evtl. Erhalt des Baumes auf der Mitte der Fläche
- Wert der „Grünen Wiese“ für die Bevölkerung beachten – das Thema „Grün“ in die Planung aufnehmen / Werte der Flächen sichtbar machen
- Stadtklima der Zukunft und ökologische Ausstattung des Viertels beachten (Gefahren: Starkregenereignisse, Regenversickerung, Überflutungsgefährdung, Hitze)

Architektur und Stadtplanung

- Niedersachsenstraße _ Verlegung oder Erhalt des jetzigen Verlaufs?
- abgestimmte zeitgemäße Architektursprache weiterführen – kein Nachbau des Bestehenden

3.3 Ideenskizzen der Experten

Auf der Grundlage der gemeinsam diskutierten und reflektierten grundsätzlichen möglichen Nutzungs- und Gestaltungsszenarien haben die Experten – jeweils aus dem Blickwinkel ihrer eigenen fachlichen Expertise – erste Ideenskizzen für Zukunftsentwicklungen auf der „Grünen Wiese“ angefertigt.

Dabei haben sich die Experten an der zuvor diskutierten Nutzungsstruktur für die „Grüne Wiese“ orientiert:

- ▶ nördlicher Bereich _ ökonomisch orientierte Nutzungen
- ▶ mittlerer Bereich _ grüne Fuge
- ▶ südlicher Bereich _ Wohnnutzungen
- ▶ Rathausallee (Fußgängerzone) / Ecke Alte Webschule _ neuer (Markt)Platz im Zentrum

Hinweis: Diese Skizzen verstehen sich als Zwischenschritt (eine Annäherung an die Aufgabe) zur gemeinsamen Verständigung auf Nutzungsempfehlungen und ein „Raumprogramm“ für die „Grüne Wiese“

Ideenskizzen _ Hellmut Neidhardt



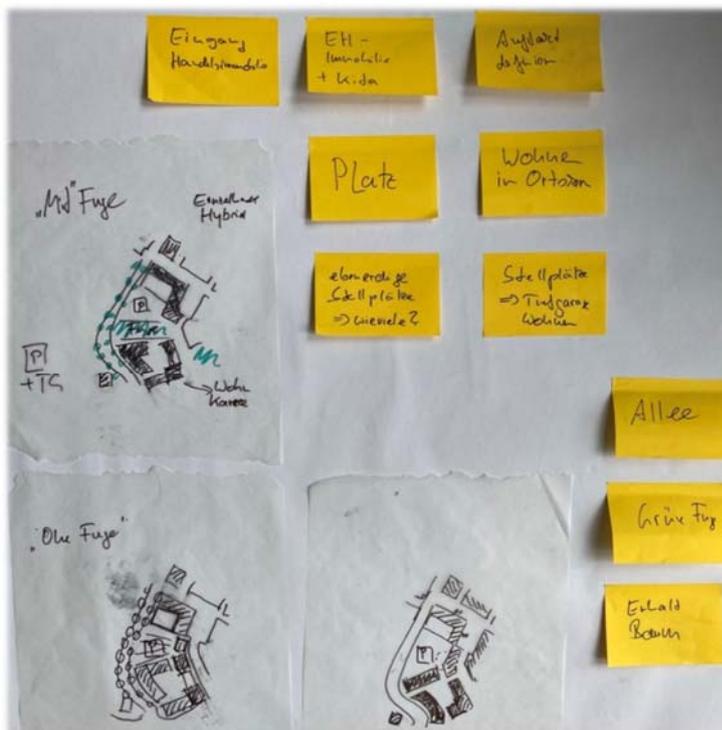
Skizzen: Hellmut Neidhardt

Ideenskizzen _ Dr. Holger Pump-Uhlmann



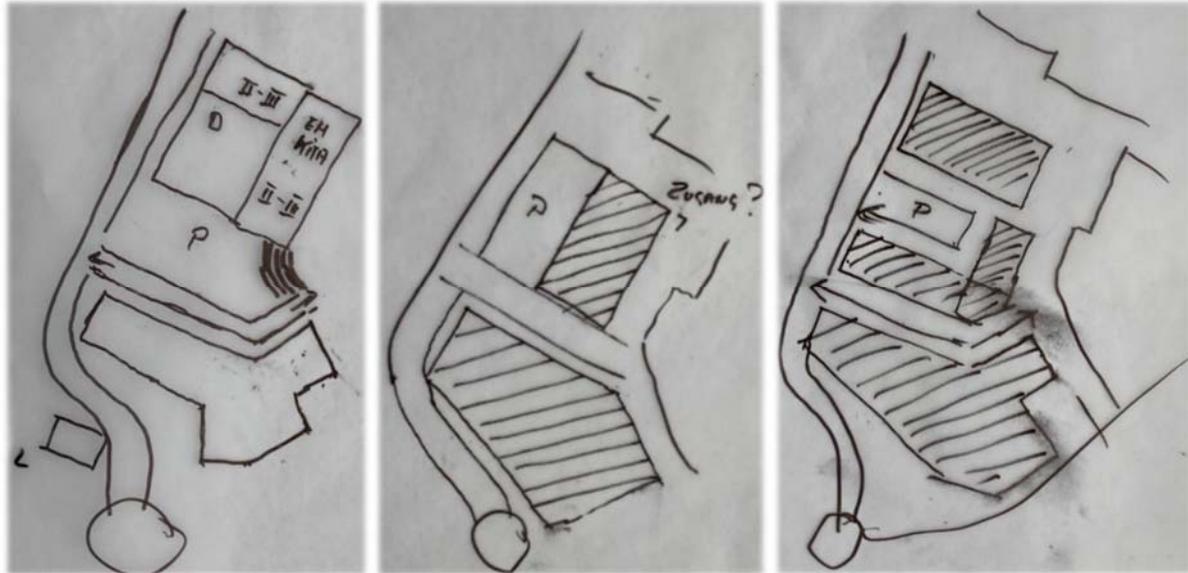
Skizzen: Dr. Holger Pump-Uhlmann

Ideenskizze _ Joachim Sterl



Skizze: Joachim Sterl

Ideenskizzen _ Clemens Leushacke



Skizzen: Clemens Leushacke

3.4 Vertiefende Betrachtung der Nutzungs- und Raumskizzen mit Empfehlungen der Experten

Im Anschluss an diese „Entwurfsphase“ haben die Experten die jeweiligen Ideenskizzen und wesentlichen Erkenntnisse diskutiert, abgewogen und zu zwei Nutzungs- und Raumskizzen weiterentwickelt (Dr. Holger Pump-Uhlmann und Clemens Leushacke). Diese Skizzen definieren die Qualitäten, Potenziale, Herausforderungen und Handlungsansätze und illustrieren beispielhafte räumliche Antworten zur definierten Aufgabenstellung. Ergänzend haben Joachim Sterl und Hellmut Neidhardt vertiefende Hinweise und Empfehlungen für die Bereiche „Wohnen | Gestaltung“ sowie „Aufenthaltsqualität | Freiraum“ formuliert.

(Hinweis: Die folgenden Nutzungs- und Raumskizzen sind lediglich handgezeichnete Beispiele und verstehen sich nicht als städtebaulicher Entwurf.)

Vertiefende Betrachtung _ Dr. Holger Pump-Uhlmann

Grundsätzliches: Dieser Entwurf sieht im Norden einen Lebensmitteleinzelhändler zur Grundversorgung für das Wallenhorster-Zentrum vor. Aus heutiger Perspektive, insbesondere verstärkt durch die Entwicklungen im Zuge der Corona-Pandemie, aber auch der generellen fortschreitenden Stärkung des Online-Handels, sind Bereiche wie Textil und Schuhe weniger relevant als noch im Einzelhandelsgutachten von 2018 festgestellt. Perspektivisch werden sich diese Sortimente eher aus Zentrumslagen zurückziehen. Demnach geht es bei den Planungen der „Grünen Wiese“ in erster Linie darum, den Bestand und die durchaus gute Ausstattung an Einzelhandelsflächen zu erhalten und gleichzeitig dahingehend zu ergänzen, dass ein Mehrwert für das Wallenhorster Zentrum entsteht.

Der motorisierte Verkehr wird über die Niedersachsenstraße auf einer zweiten Ebene auf einen überirdischen und ebenfalls ebenerdigen Parkplatz gelenkt. An dieser Stelle wird dann auch die Erschließung für die LKWs der Zulieferer durch ein Tiefgeschoss ermöglicht, welches sowohl die Lagerräume beinhaltet als auch Parkplätze für die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des Gebäudes. Die Kunden und Kundinnen gelangen mit dem Einkaufswagen über eine Rampe auf den Marktplatz und von dort in das Gebäude.

- Das Obergeschoss sieht eine Wohnbebauung für seniorengerechtes Wohnen oder Wohngruppen vor. In der Mitte des Gebäudes befindet sich ein Lichthof, der die allseitige Belichtung der Räume des Obergeschosses ermöglicht. Der Parkplatz grenzt das Gebäude räumlich von einem zweiten Baukörper ab. Dieser bauliche „Querriegel“ an der Schusterstraße, der ebenfalls als zweigeschossiger Baukörper geplant ist, grenzt den Parkplatz räumlich ab.

Südliche Teilfläche

- Im südlichen Bereich entsteht der dritte Baukörper, der ausschließlich der Wohnnutzung dient. Durch die Bauweise, ob als geschlossene oder offene Blockrandbebauung, entsteht ein begrünter Innenhof, der in Richtung des existierenden Baumbestands im süd-östlichen Bereich des Plangebietes geöffnet ist, sodass hier ein „grünes Tor“ entsteht.

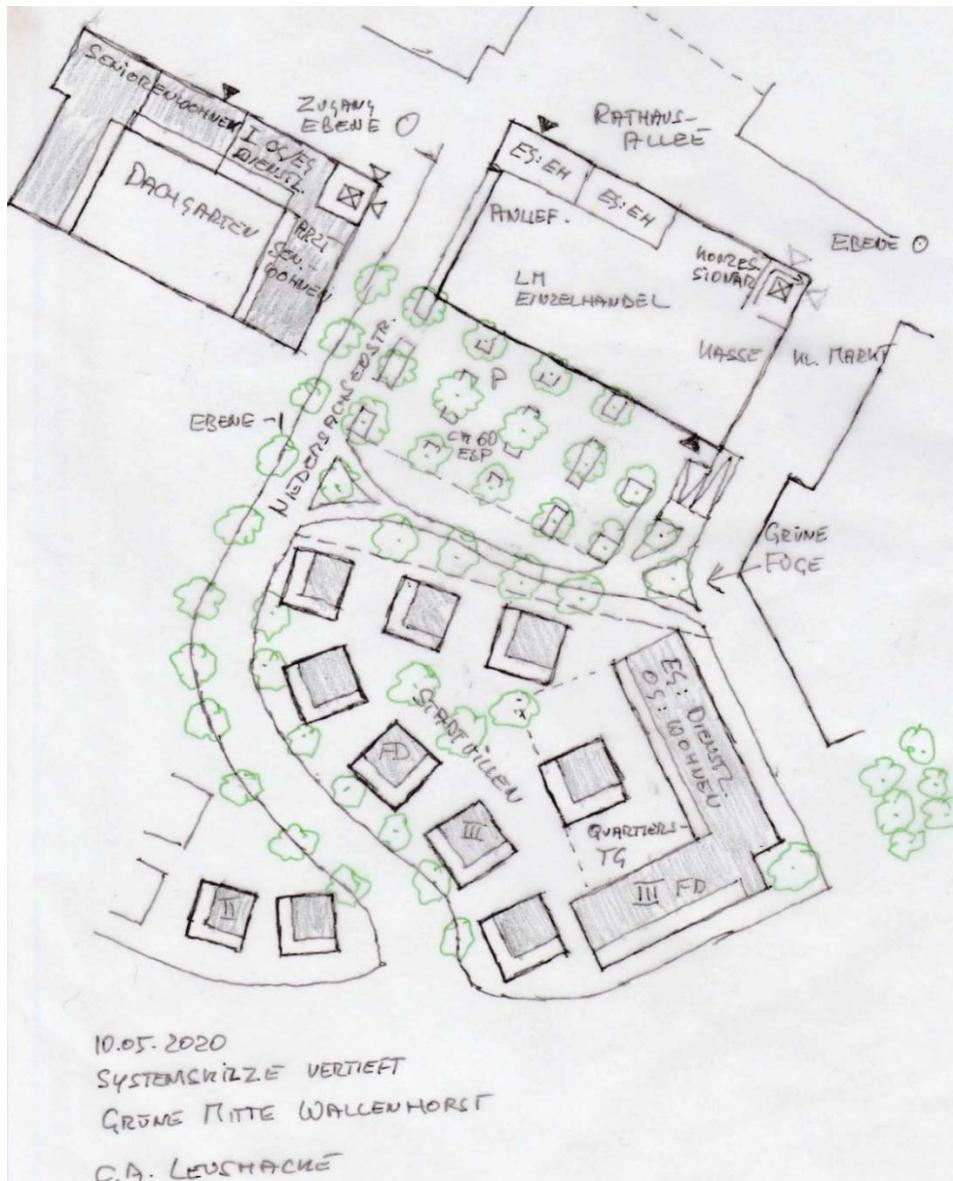
Niedersachsenstraße

- Die Niedersachsenstraße wird im westlichen Bereich noch etwas weiter nach Westen verlegt, um auf der „Grünen Wiese“ grundsätzlich einen größeren Baubereich zu ermöglichen. Das Plangebiet erhält im Westen demnach eine klare Raumkante, die durch Straßenbegleitgrün abgeschlossen wird. Gleichzeitig wird das Zentrum von dem umfließenden Verkehr lärmtechnisch beruhigt.

Fußgängerzone / (Markt)Platz

- Der Pkw-Verkehr verläuft nicht im Bereich des Marktplatzes und der Rathausallee. Der aktuelle beruhigte und den Fußgängern und Radfahrern vorbehaltende Bereich bleibt bestehen, mit Ausnahme des Anlieferverkehrs für die Geschäfte in der Fußgängerzone.

Vertiefende Betrachtung _ Clemens Leushacke



Skizze: Clemens Leushacke

Die Ideenskizze unterteilt die künftige „Grüne Wiese“ in die drei diskutierten Teilflächen. Auf der nördlichen Teilfläche ist der Einzelhandel mit weiteren multifunktionalen Nutzungen verortet. Durch eine „Grüne Fuge“ getrennt, entwickelt sich in der südlichen Hälfte des Plangebiets ein innenstadtnahes Wohngebiet.

Nördliche Teilfläche

- Der strukturell sinnvolle Lebensmittelversorger einschließlich des zugehörigen Parkplatzes wird aufgrund des Höhenunterschieds zur vorhandenen Rathausallee im „Untergeschoss“ verortet. Der Höhenunterschied von ca. 2,40 m ist bei üblichen Geschosshöhen (> 3,50 m) allerdings herausfordernd, wenn die Erdgeschosslage (Ecke Rathausallee / Alte Hofstelle) barrierefrei gestaltet werden soll. Die Überwindung der Höhenunterschiede kann durch die Höhenlage, der in südlicher Richtung zunächst noch leicht abfallende Niedersachsenstraße genutzt werden.

Zusammen mit der Absenkung des Parkplatzes und einer geringeren Geschosshöhe im Bereich der Konzessionäre und der Kassenzone im Markt unterhalb der Kopfbebauung zum (Markt)Platz kann eine Niveaugleichheit erreicht werden.

- Die Gebäude entlang der Rathausallee folgen dem Straßenniveau. Höhenunterschiede zu dem dahinter liegenden Lebensmittelversorger resp. zum Dachgarten müssen im Grundriss und in den Geschosshöhen aufgefangen werden. Wichtig ist, dass die Erdgeschosszone, die für zwei kleine Läden oder Dienstleistungen genutzt werden sollte, offen und einladend ist. Der Lebensmittelversorger ist auf diese Weise von der Rathausallee wie auch von dem neuen (Markt)Platz aus als Gebäude nicht wahrnehmbar. Die Gebäudefront verschwenkt Richtung Niedersachsenstraße geringfügig nach Süden, um einen Durchblick in die Mirower Straße zu ermöglichen.
- Im nordöstlichen Eckbereich befindet sich der Zugang zum Lebensmittelversorger sowie zum Erdgeschoss und den Obergeschossen des flankierenden Gebäudes. Dieses beherbergt z. B. Dienstleistungen oder ein Ärztezentrum. In den Obergeschossen wären Seniorenwohnungen mit angegliederten Serviceeinheiten sinnvoll. Gleiches ist für die weiteren Obergeschosse entlang der Rathausallee sowie der Niedersachsenstraße denkbar. Es bildet sich eine U-förmige Umschließung eines begrünter Dachgartens. Das letzte Geschoss der III-geschossigen Bebauung (Straßenansicht) wird jeweils von einem Staffelgeschoss gebildet, was zum Dachgarten orientierte bzw. nach Süden, Westen und Osten hin ausgerichtete Dachterrassen zuließe.
- Der Parkplatz bietet selbst bei großzügiger Begrünung mindestens 60 Einstellplätze, was mit Blick auf die Innenstadtlage für eine Verkaufsfläche von ca. 1600 m² ausreichen dürfte, und liegt auf derselben Ebene wie die Verkaufsfläche. Dies ist für die Attraktivität aus Sicht potenzieller Betreiber ebenso wichtig wie für die Kundschaft. Die Anbindung an die Fußgängerzone wird über das Treppenhaus in der nordöstlichen Gebäudeecke sichergestellt. Es gibt also für die Kassenzone und die Konzessionäre zwei Zugänge, was den Betrieb des Einzelhandels in keiner Weise beeinträchtigt. Die unmittelbare Erreichbarkeit der Fußgängerzone mit Einkaufswagen ist definitiv nicht notwendig. Wer vor oder nach seinem Großeinkauf die Fußgängerzone besuchen will, hat daher einen attraktiven und kurzen Zugangsweg über das Treppenhaus im Nordosten.
- Die Anlieferung für den LM-Markt befindet sich an der Niedersachsenstraße, geschützt durch einen Gebäudevorsprung.

Grüne Fuge

- Die Verbindung zwischen Parkplatz und "Alte Hofstelle" ist über eine großzügige Freitreppenanlage mit einer Fußgänger- und Fahrradrampe sichergestellt und eröffnet gleichzeitig den Zugang zur Grünen Fuge. Einerseits ist die Grüne Fuge eine Grün- und Wegeverbindung zwischen Ortsmitte und dem Sportgelände (und eventueller zukünftiger Wohngebiete) und bildet andererseits eine räumliche und gestalterische Trennung zwischen der Einzelhandelszone im Norden und dem Wohnen im Süden. Hier könnten z. B. Ruhebänke, ein kleiner Spielplatz und Fitnessgeräte angeboten werden. Gemeinsam mit dem begrünter Parkplatz erhält die Grüne Fuge den Blick Richtung Osten und wird nicht durch Gebäude verstellt.

Südliche Teilfläche

- Das Wohnen in Richtung Stadtmitte orientiert sich an der Geschlossenheit der Bebauung auf der Ostseite der Alten Webschule und wird in dem Teilbereich am Alten Pyer Kirchweg fortgeführt. Vorstellbar ist eine dreigeschossige Eckbebauung, wobei das Erdgeschoss bei Bedarf ergänzende Dienstleistungen beherbergen könnte.

Der Schwerpunkt sollte unbedingt auf dem Wohnen liegen. Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss vorgesehen, mit Dachterrassen Richtung Süden und Westen. Unterhalb dieses Gebäudes ist eine Quartierstiefgarage konzipiert, die den Stellplatzbedarf für das gesamte Wohngebiet abdeckt und vom Alter Pyer Kirchweg anfahrbar ist. Gegenüber der Eichengruppe am Rathaus sollte ein kleineres grünes Pendant geschaffen werden.

- Die lockere Baustruktur, die das Stadtbild westlich der „Grünen Wiese“ prägt, sollte angrenzend aufgenommen und für einen Übergang fortgeführt werden. Die „Stadtvillen“ mit einem modifizierten Staffelgeschoss in dreigeschossiger Bauweise könnten jeweils fünf Wohnungen beherbergen, wobei die „Penthouses“ in den Staffelgeschossen durch die zweiseitige, nach Süden und Westen orientierte Dachterrasse eine besondere Qualität aufweisen. Diese „Stadtvillen“ gruppieren sich um einen grünen Innenhof. Das Bauprinzip wird auf der Dreiecksfläche im Eckbereich Niedersachsenstraße/Alter Pyer Kirchweg fortgeführt, allerdings zweigeschossig. Das Gebiet böte also eine sehr große Wohnqualität in zentraler Lage. Die „Stadtvillen“ sind keine großzügigen Einfamilienhäuser, sondern Mehrfamilienhäuser, die für Miet- und Eigentumswohnungszwecke konzipiert sind. Diese können auch im geförderten Wohnungsbau realisiert werden und gleichzeitig eine hohe gestalterische Qualität aufweisen.

Ergänzende Hinweise zur Konzeption der Handelsimmobilie

Die Höhenentwicklung auf der „Grünen Wiese“ ist eine Herausforderung. Frühzeitige Gespräche mit potenziellen Betreibern tragen dazu bei, dass die wichtigen stadtfunktionalen Aspekte und die Betreiberanforderungen - bevor es Festlegungen gibt, die sich später als Entwicklungshemmnis herausstellen – koordiniert werden können. Die Offenheit des baulichen Konzepts für einen einzigen großflächigen Anbieter wie auch für zwei / drei kleinere Anbieter (z. B. Biomarkt) sollte im Vorfeld abgeklärt werden. Wenn die Forderung bestehen sollte, dass die Handelsfläche pro Einheit kleiner sein und keine Großfläche entstehen soll, dann wäre die städtebaulich richtige Antwort, diese in separaten Gebäuden der Höhenentwicklung der Rathausallee anzupassen, damit die Flächen von dieser resp. dem kleinen Platz zugänglich sind. Die hinterliegenden Parkplätze könnten dann über die "Alte Hofstelle" oder die Niedersachsenstraße oder eine kleine Passage zwischen den neuen Gebäuden angebunden werden.

Beide vorgestellten Konzepte sehen eine niveaugleiche große Handelsfläche vor. Eine spätere Aufteilung der Handelsflächen wäre ebenfalls möglich, allerdings mit dem Nachteil der suboptimalen Zugänglichkeit. Sollten die Kleinflächen präferiert werden, so muss im Vorfeld geklärt werden, ob überhaupt eine Nachfrage besteht. Weiter ist zu bedenken, dass solche "Kleinflächen" vermutlich bereits im Bestand potenziell verfügbar sein dürften.

Vertiefende Empfehlungen zu Wohnen | Gestaltung _ Joachim Sterl

Wohnen im Quartier

Ziel:

gemischte Bewohnerschaft, Wohnangebot für unterschiedliche Zielgruppen

Wohnungsmix

- Mischung aus freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen
- marktgerechtes Angebot unterschiedlicher Wohnungsgrößen (z. B. kleine Wohnungen für Singles, Mehr-Raum-Wohnungen für Familien, Loft-Wohnen)
- auch alternative Wohnangebote, z.B. Wohngruppenprojekte / gemeinschaftliches Wohnen für einzelne Baufelder

Wohnqualität

- wichtige Aspekte: Barrierefreiheit, großzügige Außenwohnbereiche (Balkone)
- Pkw-Stellplätze in Tiefgarage
- qualitätsvolle, sichere Fahrradabstellplätze (u. a. auch für E-Bikes)

Wohnumfeld

- direkt erreichbarer (halb-öffentlicher) Freiraum mit Aufenthaltsqualität (grüner Wohnhof), Angebot von Mietergärten
- Integration von naturnaher Regenwasserbehandlung
- Minimierung der Versiegelung
- Begrünung mit klimaresilienten, großkronigen Laubbäumen

Gestaltung im Quartier

Ziel:

eigenständige, zeitgemäße Architektur, die den gewünschten kleinteiligen Quartierscharakter unterstützt
- keine homogene Architektursprache, sondern Vorgabe eines »Gestaltungsrahmens«

Architektursprache Wohnquartier und Einzelhandel

- Fassade: regionstypischer Klinker in rot-braun Tönen
- begrüntes Flachdach
- Vorgaben für Werbeanlagen (Einzelhandel)
- Sicherung über ein Gestaltungshandbuch

Vertiefende Empfehlungen zu Aufenthaltsqualität | Freiraum _ Hellmut Neidhardt

Identität + Identifikation

- Die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit „ihrer“ Gemeinde unterscheidet sich von Ortsteil zu Ortsteil. Ein Grund ist die multizentrale Struktur der Gemeinde, verbunden mit der Tatsache, dass einer der kleineren Ortsteile in der Gemeindereform zum Zentrum bestimmt wurde.
- Ein historisches Zentrum fehlt bzw. liegt außerhalb heutiger baulicher Verdichtung; das neu gebaute Zentrum wirkt einerseits „aus einem Guss“, andererseits fehlt dadurch die städtebaulich / gestalterische „Reibung“ zwischen Alt und Neu, die gewachsenen Zentren in den meisten Fällen attraktiv erscheinen lässt.
- Die zentralen Herausforderungen des Zentrums stellen jedoch aus funktionaler Sicht die fehlenden und in diesem Sinne durch Dienstleister abgelösten Handels- und Gastronomieangebote dar sowie aus städtebaulicher Sicht die Tatsache, dass das Zentrum „nicht weitergebaut“ wurde.

Aufenthaltsqualität im Bestand

Der öffentliche Raum des Geschäftszentrums ist zum Teil als Fußgängerzone mit grundsätzlich hochwertiger Materialwahl und Ausstattung gestaltet und bietet so potenziell hohe Aufenthaltsqualität. Innerhalb des öffentlichen Raums der Fußgängerzone befindet sich ein Kinderspielplatz, die befestigten Flächen sind gestalterisch, dem Maßstab des Ortskerns entsprechend, gegliedert und über Baumreihen bzw. angelegte Baumdächer wird raumprägendes Grün in die Fußgängerzone geführt. Dennoch will derzeit nur wenig Verweilqualität aufkommen:

- Aufgrund der oben beschriebenen stadträumlichen Einschränkungen fehlt in Teilen der Fußgängerzone ein gebautes Gegenüber; die Fußgängerzone grenzt an eine offene, ungestaltete Grünanlage.
- Innerhalb der Fußgängerzone ist weder in städtebaulich / gestalterischer noch in funktionaler Sicht ein echter Höhepunkt erkennbar. Das platzartige westliche Ende der Rathausallee wird in diesem Sinne derzeit nicht als Platz erkannt, sondern erscheint, auch aufgrund der an dieser Stelle beidseitig fehlenden baulichen Fassung mit Erdgeschossnutzung, wie ein Aufenthaltsbereich im Grünen.
- Der vorherrschende Besatz mit Dienstleistern kann keinen Aufforderungscharakter zum Verweilen aufkommen lassen, wie das im Vergleich Einzelhandel und Gastronomie schaffen können.
- Die Brunnenanlage ist außer Betrieb und in ihrer derzeitigen Nutzung als Blumenbeet wenig strahlkräftig.
- Öffentliche Bänke beschränken sich weitestgehend auf einzelne, auf die ehemalige Brunnenanlage montierte Sitzaufgaben ohne Lehne.
- Das gestalterisch hochwertige Natursteinpflaster hat sich als nicht ausreichend frosthart erwiesen und zerfällt vor Ort.

Darüber hinaus wirkt die Große Straße mit ihrer großformatigeren Bebauung und der Anbindung an den Kirchplatz der St. Alexander Kirche derzeit stärker als Geschäftszentrum als die eigentliche Fußgängerzone. Grund dafür ist der erkennbare Besatz mit Angeboten und die in städtebaulich / funktionaler Sicht in dieser Funktion zwar als Paradoxon einzuschätzende, jedoch gegebene Belebung durch den Verkehr.

Grün und Grünverbindungen

Trotz der gegebenen Verdichtung der Bebauung wirkt die Innenstadt von Wallenhorst aufgrund des hohen Anteils von Grünflächen und raumprägenden Grün relativ grün geprägt. Aus städtebaulich / gestalterischer Sicht sind dabei jedoch zwei Arten von Grünbereichen zu unterscheiden:

- Die ungestaltete Grünfläche im Anschluss an die Fußgängerzone lässt nicht nur diese „ins Leere“ laufen, sondern konterkariert mit ihrer Anmutung zwischen landwirtschaftlicher Nutzfläche und Hundeauslauf die an dieser Stelle vermisste, städtebaulich notwendige Innenstadtatmosphäre, ohne auf der anderen Seite eine funktionale Ergänzung darstellen zu können.
- Durch die westlich anschließende, großformatige Sportanlage wird der oben beschriebene Eindruck noch verschärft.

Die im Gegensatz dazu tendenziell urbaneren Grünbereiche wie der Eichenhain am Südauftritt der Fußgängerzone bzw. die Grünanlage im Kontext des Innenstadtsplatzes wirken wenig eingebunden bzw. sind im Fall des Eichenhains nicht erschlossen.

Empfehlungen aus freiraumplanerischer Sicht

Der Kirchplatz der St-Alexander Kirche zeigt, wie gut gestaltete und identitätstragende Stadträume ein Ortszentrum bereichern und rhythmisieren können. Die im Rahmen des Workshops erstellten und im Weiteren detaillierten Entwicklungsansätze zum „Weiterbau“ des Zentrums gehen daher trotz verschiedener räumlicher Interpretationen aus freiraumplanerischer / städtebaulicher Sicht grundsätzlich davon aus, durch die künftige Anlage eines der Maßstäblichkeit von Wallenhorst entsprechenden (Markt)Platzes der Fußgängerzone einen neuen Ankerpunkt zu geben.

Von diesem ausgehend soll die Gestaltung der Fußgängerzone den öffentlichen Raum in Form einer gestalterischen Klammer als Zentrum definieren. In diesem Sinne ist die notwendige Überarbeitung der Fußgängerzone aufgrund der oben beschriebenen Materialermüdung in jedem Fall im Zusammenhang mit der künftigen baulichen Zentrenentwicklung zu betrachten. Darüber hinaus sollte versucht werden, die „Vielfalt in der Einheit“ zu erreichen; innerhalb eines durchgängigen Gestaltungskonzeptes kleine Orte besonderer Identität zu schaffen, um die Attraktivität des öffentlichen Raums zu stärken. Ein Einbeziehen der vorhandenen Grüninseln erscheint dafür sinnvoll, ebenso einzelne historische Bauten mit besonderem Flair.

Weiterhin sollte ein Mobiliarkonzept erstellt werden, um die Zentrenmöblierung konsistent zu entwickeln und auch von dieser Seite den Zusammenhang zu betonen. Des Weiteren ist zu prüfen, inwieweit die Verbindungsbereiche zwischen öffentlichen Raum und der diesen fassenden Bebauung im Rahmen künftiger baulicher Entwicklungen einladender und barrierefreier gestaltet werden können. Die derzeit immer wieder anzutreffenden, lang ausgezogenen podestartigen Bereiche mit Treppenanlagen sollten durch einen stärkeren Höhenbezug innerhalb der dann zumindest im Erdgeschoss gestaffelten Gebäude minimiert werden.

4.

„GRÜNE WIESE“ _ BILANZIERENDES RESÜMEE Empfehlungen der Experten (auf einen Blick)

Empfehlungen für die Entwicklung der „Grünen Wiese“ (insgesamt)

Die zukünftigen Funktionen der „Grünen Wiese“ müssen im Kontext des Wallenhorster Zentrums integriert betrachtet werden!

- wesentlich ist die Stärkung / Reaktivierung des Bestandes und die Herausbildung einer eigenen „Marke“

Die Eigenschaften der homogen gewachsenen Zentrumsstruktur der Gemeinde aufnehmen und auf der „Grünen Wiese“ vollenden und arrondieren!

- klare Gliederung des Raumes für eine verbesserte Wahrnehmung des Zentrums
 - Schaffung eines Übergangs zwischen Zentrum und Wohngebiete
 - räumlicher Abschluss der Fußgängerzone durch Raumkanten
- Topografie als Ideengeberin für die bauliche Umsetzung
 - Orientierung und Struktur schaffen
 - städtebauliche Highlights ermöglichen (z. B. Freitreppe)
- neuer Ankerpunkt (Markt)Platz
 - Ausgangspunkt für die Gestaltung des öffentlichen Raums und neuer Begegnungsort für Menschen

Städtebauliche Qualitäten auf der „Grünen Wiese“ gestalterisch und funktional umsetzen!

- räumlich bauliche Qualitäten schaffen
- Eingangssituationen ins neu geschaffene Quartier gestalten
- eigenständige und zeitgemäße Architektur zur Förderung des eigenen Quartierscharakters

Vorhandenen Einzelhandel durch passende Impulse erhalten und stärken!

- Synergieeffekte für den Bestand schaffen (Handels-, Gastronomie-, Dienstleistungsnutzungen)
- Stärkung des Einzelhandelsstandortes durch Ansiedlung eines Frequenzbringers (z. B. Lebensmittelmarkt, Biomarkt, Fahrradgeschäft, ...)
 - zur Stärkung der Multifunktionalität
 - zur (wohnnahen) Versorgung der Bevölkerung
 - als Entwicklungsmotor
- „Reaktivierung“ der Fußgängerzone

Wohnen im Zentrum weiterentwickeln!

- neue Wohnformen für unterschiedliche Nutzergruppen (demografischer Wandel)
- kurze Wege im Zentrum durch multifunktionale Nutzungsmischung
- im Wohnumfeld direkt erreichbarer Freiraum mit Aufenthaltsqualität

Die „Grüne Wiese“ ist für die Menschen in Wallenhorst!

- Stärkung der Wallenhorster Zentrums-Identität und Identifikation mit neuen Nutzungen im öffentlichen Raum
- Entwicklung von Aktivitäten zur Nutzung des neuen (Markt)Platzes
- barrierearmes / -freies Bauen

Städtebau und Verkehr integriert betrachten!

- Entwicklung von Verkehrslösungen / Umgang mit Mobilitätsfragen der Zukunft
- Vermeidung von Verkehr durch die Schaffung von „kurzen Wegen“
- Einbindung in bestehende Wegebeziehungen im Wallenhorster Zentrum

Kommunale Strategien und Potenziale für das Stadtklima der Zukunft entwickeln!

- Wert der „Grünen Wiese“ beachten / Einbeziehen der vorhandenen „Grüninseln“
- ökologische Ausstattung des neuen Quartiers beachten / Klimaschutz
- ökologische Qualitäten in der Bebauung (z. B. Dachbegrünung und grüne Innenhöfe)
- Zukunftsmobilität und städtebauliche Gestaltung kombiniert betrachten

Empfehlungen für die Teilräume der „Grünen Wiese“

NÖRDLICHER BEREICH

Ökonomisch orientierte Nutzungen mit dem Fokus auf einen Lebensmittelversorger

Thema: Nutzungsmischung

- multifunktionale Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen und sozialer Infrastruktur
- Weiterentwicklung der umliegenden innerstädtischen Nutzung („Übergänge“ schaffen)
- vertikale Nutzungsmischung fördert die Frequenz und Synergien
- Herausbildung eines (Markt)Platzes

MITTLERER BEREICH

Grüne Fuge als Freiraumbereich

Thema: Entspannung / grüne „Oase“

- Bereich mit hohen Aufenthaltsqualitäten
- Grün- und Sichtachse zwischen der Bebauung / Abgrenzung der verschiedenen Nutzungen

SÜDLICHER BEREICH Wohnnutzung

Thema: Urbanes Wohnen

- Wohnen für eine gemischte Bewohnerschaft und unterschiedliche Zielgruppen
- neue Wohnformen etablieren
- ansprechende Architektursprache bei Gebäuden und Wohnumfeld

Ecke Rathausallee / Alte Webschule (Markt)Platz

Thema: Identität und Erlebnisse

- Platz mit Aufenthaltsqualität und potenzieller Ort für Veranstaltungen / Begegnungen
- Chance zur Bildung einer neuen Mitte / Gemeindeplatz als Ankerpunkt

Empfehlungen zu weiteren möglichen Verfahrensschritten

Die Experten betonen, dass es mit Blick auf weitere anstehende Verfahrensschritte zur Entwicklung der „Grünen Wiese“ notwendig ist, auch hier hohe Ansprüche an die Qualität der Umsetzung zu verfolgen.

Folgende Schritte können dabei eine Orientierung sein:

- Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans (auf der Grundlage der Erkenntnisse und Empfehlungen der Experten)
- Durchführung einer Bürgerbeteiligung auf der Grundlage der Rahmenplanung
- Erarbeitung eines/r Gestaltungshandbuchs / -satzung zur Sicherung von Qualität
- bei Bedarf: Erstellung eines Mobiliarkonzeptes für eine konsistente Zentrumsmöblierung
- Durchführung von (Investoren-)Wettbewerb(en) / Konzeptverfahren
- bei Bedarf: Schließen von zivilrechtlichen Vereinbarungen von Standards (insbesondere beim Handelsobjekt)



Fotos: büro frauns