

Nr. 4

Nr. 4



## Ihre Ansprechpartner



Stadt Visselhövede  
Bau- und Umweltamt  
Gaswerkstraße 8  
27374 Visselhövede

Herr Gerd Köhnken  
Tel.: 042 62 | 301-332  
Fax: 042 62 | 301-338  
E-Mail: stadt.koehnken@visselhoevede.de



BauBeCon Sanierungsträger GmbH  
– als Sanierungstreuhänder der  
Stadt Visselhövede –  
Anne-Conway-Straße 1  
28359 Bremen

Frau Cornelia Henkner  
Tel.: 0421 | 329 01-45  
Fax: 0421 | 329 01-22  
E-Mail: CHenkner@baubecon.de

Sprechstunde im Sanierungsbüro  
Große Straße 6  
Visselhövede  
Donnerstags von 14.00 – 17.00 Uhr  
oder nach telefonischer Vereinbarung  
Tel.: 042 62 | 95 67-18  
Fax: 042 62 | 95 67-45

## Impressum

Herausgeber: Stadt Visselhövede  
Redaktion und Texte:  
BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Städtebaulicher Rahmenplan:  
Architektengruppe Lepère & Partner GbR  
Osterdeich 131  
28205 Bremen

Stand: Juli 2005

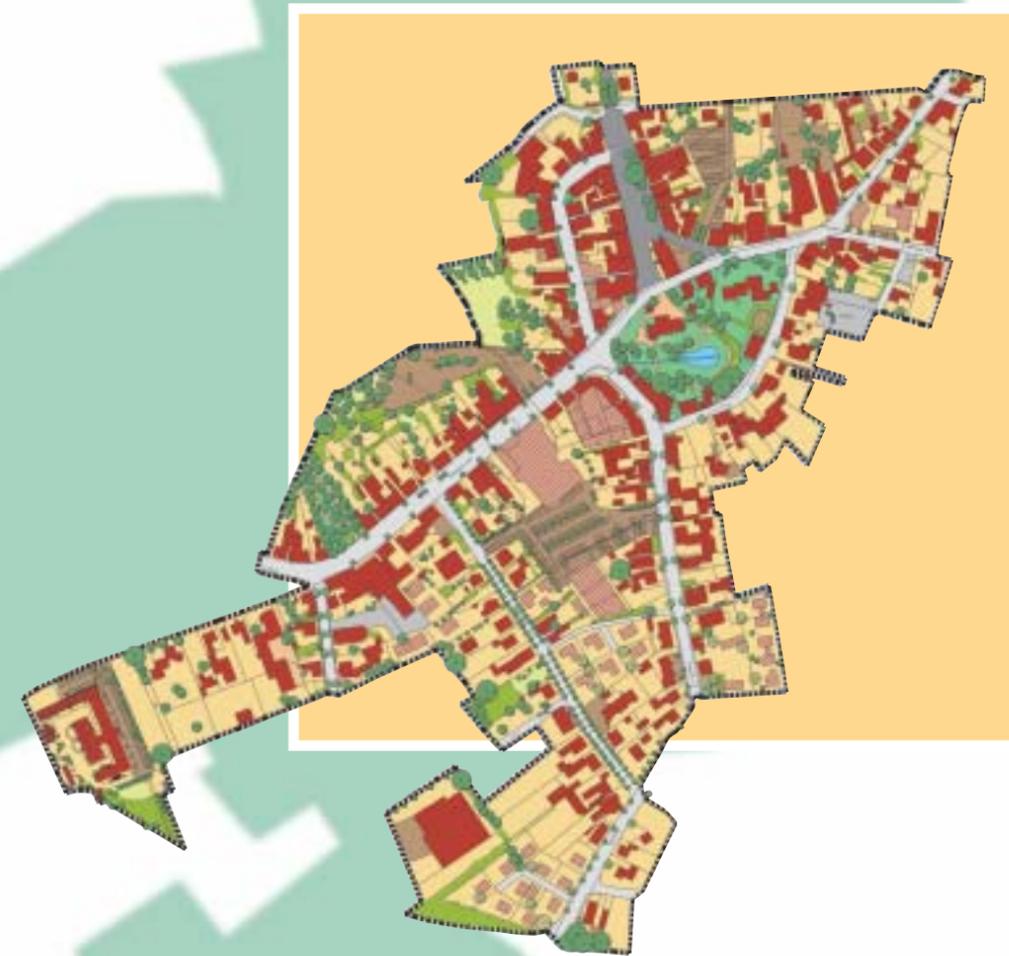
Diese Broschüre wurde aus  
Städtebauförderungsmitteln finanziert.

B ü r g e r i n f o r m a t i o n

B ü r g e r i n f o r m a t i o n



# S t a d t Visselhövede



## S t ä d t b a u l i c h e r R a h m e n p l a n

für das Sanierungsgebiet Visselhövede-Stadtkern

# Der Rahmenplan

Der städtebauliche Rahmenplan ist das zentrale Element zur Steuerung der Stadtsanierung. In ihm werden grundlegende und wesentliche Ziele der Sanierung dargestellt. Der Rahmenplan baut auf der Bestandserfassung auf, er erfasst und beurteilt die vorhandene Infrastruktur, den Zustand der Gebäude, ihre Nutzung und ihre Bedeutung für den öffentlichen Raum (Gestaltungsqualität). Der städtebauliche Rahmenplan ist Grundlage für viele wichtige Verfahrensschritte, wie das Beteiligungsverfahren mit den Trägern öffentlicher Belange und die Gespräche mit Bauwilligen. Der Rahmenplan dient weiter als Grundlage für vertiefende Sanierungsplanungen in Teilbereichen (z. B. die Entwicklung des Marktplatzes) sowie die Aufstellung von Sanierungsbebauungsplänen, wenn diese zur städtebaulichen Entwicklung erforderlich sind.



Der städtebauliche Rahmenplan hat selbst keine unmittelbare Rechtsbindung; er ist vielmehr Grundlage für die Entscheidungen über Genehmigungen und Förderungen im Sanierungsgebiet.

Die Arbeiten zum städtebaulichen Rahmenplan sind im Herbst 2001 begonnen und mit

Ratsbeschluss vom 10.09.2003 abgeschlossen worden. Bereits während der Bearbeitung der Rahmenplanung hat sich herausgestellt, dass Teilbereiche des Sanierungsgebietes keiner Sanierungsmaßnahmen bedürfen und andererseits unmittelbar angrenzende Gebiete städtebauliche Missstände aufweisen, die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit Teilen des Sanierungsgebietes stehen. Aus diesem Grund hat die Stadt Visselhövede in 2003 die Bereiche „Lönsstraße“ und „Hallenfreibad“ entlassen, die angrenzenden Gebiete „Sonnentau“, „Wiesenstraße“ und „Schäferstraße“ ins Sanierungsgebiet aufgenommen. Da diese Strukturänderungen Auswirkungen auf den Handlungsrahmen für die Gesamtanierungsmaßnahme haben, wurde der bereits aufgestellte städtebauliche Rahmenplan fortgeschrieben. Die im Jahr 2004 erarbeitete Fortschreibung ist am 24.02.2005 vom Rat der Stadt Visselhövede beschlossen worden.

Auf den folgenden Seiten wollen wir Ihnen im Nachgang zur Bürgerversammlung die einzelnen Konzepte und insbesondere das Gestaltungskonzept nochmals vorstellen.

# Das Nutzungskonzept



Planausschnitt Nutzungskonzept

Der Bereich I „Historie“ umfasst den Abschnitt Marktplatz, Burgstraße und Kirchenumfeld. Die Potentiale dieses Bereiches liegen eindeutig im historischen Ambiente im Bereich Gastronomie, Hotellerie und Tourismus sowie in der Anhebung des Niveaus durch spezifische Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen. Diese Potentiale können jedoch nur genutzt werden, wenn Strukturänderungen in diesem Bereich vorgenommen werden.

Hervorzuheben sind die geplanten Maßnahmen der Umgestaltung des Marktplatzes, u. a. durch Schaffung zusätzlicher Stellplätze im rückwärtigen Bereich (östlich des Marktplatzes), der Umnutzung der Gebäude Am Rathaus 2 und 4 als Bau- und Umweltamt sowie die Ausweisung eines Bereiches für das Heimatmuseum westlich der Burgstraße.

Der Bereich II „Kerngebiet“ umfasst den Hauptgeschäftsbereich Goethestraße zwi-

schen Süder- und Worthstraße. Zur Sicherung und Zentralisierung des Hauptgeschäftsbereiches wurde bereits im ersten Schritt der Stellplatzbereich Goethestraße Süd von der Wiesen- und Süderstraße durch öffentliche Zufahrten erschlossen. Dies war Voraussetzung zur Erweiterung des Verbrauchermarktes an der Goethestraße. Daran anschließen soll sich nun ein SB-Markt, so dass eine Magnetwirkung für die Einzelhandelsgeschäfte an der Goethestraße erzeugt werden kann.

Für den Bereich III „Gemischte Bauflächen“ sind verschiedene Neuordnungskonzepte erforderlich. In diesem Bereich steht die Förderung und Attraktivität von Wohnnutzung an erster Stelle. Weiter sollen die alten Industriebrachen Honig- und Bonbonfabrik „Sonnentau“ sowie die Anhängerfabrik Maack wiederhergestellt werden, so dass der Stadtkern insgesamt gestärkt wird.

# Das Verkehrskonzept



Planausschnitt Verkehrskonzept

	Hauptverkehrsstraße		Anliegerstraße im historischen Stadtkern		Parkplatz (Anzahl geschätzt)
	Sammelstraße		Verkehrsberuhigter Bereich		
	Anliegerstraße in Wohngebieten		Fuß- und Radweg		

Das Nutzungskonzept zeigt bereits deutlich, dass sich die Kernmaßnahmen der Sanierung auf die Neuordnung der innerstädtischen Nutzungsstrukturen beziehen. Da diese Maßnahmen sich ohne wesentliche Eingriffe in die Infrastruktur realisieren lassen, beziehen sich die Änderungen zur Verkehrsstruktur im Wesentlichen auf arrondierende Maßnahmen. Eine Ausnahme stellt hier lediglich die Änderung im Bereich Lindenstraße / Große Straße dar sowie die Entwicklung des Marktplatzes.

# Das Gestaltungskonzept



Planausschnitt Gestaltungskonzept

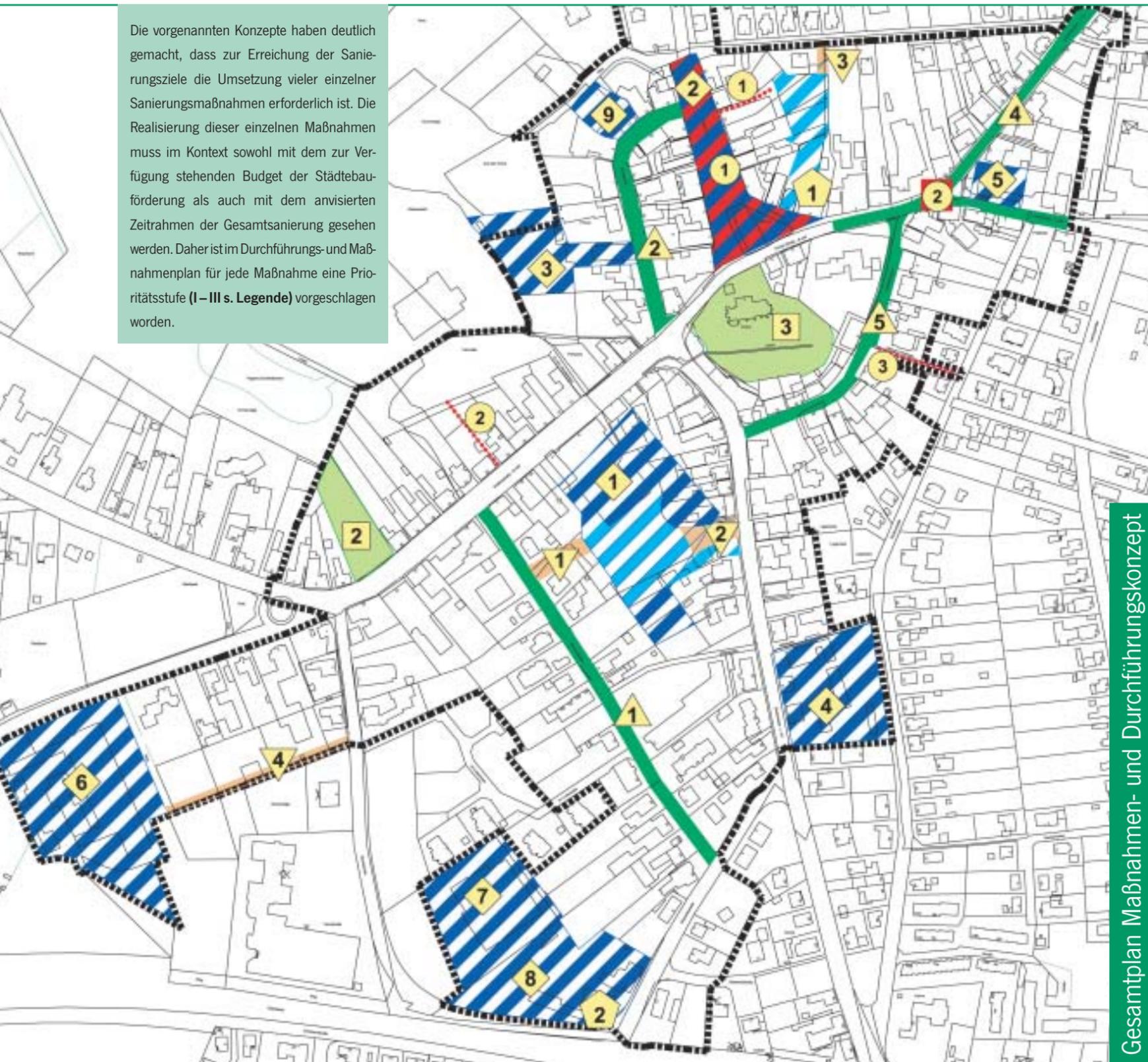
	Geschäftsstraße		Parkplatz, stark durchgrünt		Private Hof- und Freiflächen		Baum vorhanden/geplant
	Verkehrsberuhigte Straße im historischen Kern		Öffentliche Grünfläche, naturnah		Offenes Gewässer		Bestehendes Gebäude
	Parkplatz		Öffentliche Grünfläche, gestaltet		Fuß- und Radwegeverbindung		Neubauung

Das Gestaltungskonzept ist in zwei Bereiche zu unterteilen – 1. Bebauung, 2. Frei- und Straßenräume. Innerhalb der Bebauung ist oberstes Sanierungsprinzip die Erhaltung und Sanierung der historischen Bausubstanz. Bei der Gestaltung von Frei- und Straßenräumen steht insbesondere die Aufwertung des Marktplatzes nebst Umfeld im Mittelpunkt. Die Revitalisierung dieses Abschnitts des Sanierungsgebietes umfasst neben der Sanierung der geschädigten Gebäudesubstanz auch die Umgestaltung des Platzes und der angrenzenden Straßen.

# Das Maßnahmen - und

# Durchführungskonzept

Die vorgenannten Konzepte haben deutlich gemacht, dass zur Erreichung der Sanierungsziele die Umsetzung vieler einzelner Sanierungsmaßnahmen erforderlich ist. Die Realisierung dieser einzelnen Maßnahmen muss im Kontext sowohl mit dem zur Verfügung stehenden Budget der Städtebauförderung als auch mit dem anvisierten Zeitrahmen der Gesamtsanierung gesehen werden. Daher ist im Durchführungs- und Maßnahmenplan für jede Maßnahme eine Prioritätsstufe (I – III s. Legende) vorgeschlagen worden.



Gesamtplan Maßnahmen- und Durchführungskonzept



### Umgestaltung von Straßen

1. Wiesenstraße (I)
2. Burgstraße (I)
3. Lindenstraße hier nur in Nebenanlagen (II)
4. Große Straße (III)
5. Schäferstraße (II)



### Neubau von Straßen

1. Parkplatzanbindung Wiesenstraße / Goethestraße (fertiggestellt)
2. Parkplatzanbindung Süderstraße / Goethestraße (fertiggestellt)
3. Rückwärtige Erschließung Markt (I)
4. Erschließung Sonnentau (II)



### Platzgestaltung

1. Marktplatz und Umfeld (I)
2. Kreuzungsbereich Große Straße / Lindenstraße (II)



### Bau- bzw. Gestaltung von Parkplätzen

1. Parkplatz südlich der Goethestraße (fertiggestellt)
2. Parkplatz rückwärtig des Marktplatzes (I)



### Herrichtung von Fuß- und Radwegen

1. Zwischen dem geplanten Parkplatz östlich des Marktes und dem Marktplatz (II)
2. Zwischen Goethestraße und Parkplatz Goethestraße (II)
3. Sanierung des Ottinger Kirchweges (II)
4. Ohne Darstellung:  
Überprüfung und ggf. Instandsetzung sämtlicher Fuß- und Radwege



### Gestaltung von Grünflächen

1. Ohne Darstellung:  
Umsetzung des Grünkonzeptes (I)
2. Verbesserung der Vegetationsvielfalt auf der Parkanlage nördlich der Goethestraße (III)
3. Gestaltung und Attraktivierung des Kirchumfeldes (III)



### Öffentliche Baumaßnahmen

1. Umbau des Wohngebäudes am Rathaus 2 zur Zentralisierung der Verwaltung am Marktplatz (I)
2. Abbruch Bauhof (II)



### Private Baumaßnahmen

1. Förderung bzw. Initiierung von privaten Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen nach folgender Priorität:
  - A. Bereich Markt und Burgstraße zur Revitalisierung des Marktbereiches (I)
  - B. Bereich Goethestraße (Förderung des Hauptgeschäftsbereiches) (II)
  - C. Restliches Sanierungsgebiet (III)



### Förderung von Gebäudeabrissen

1. Süderstraße 14 (I)
2. Süderstraße 16 (I)
3. Große Straße 10 (I)
4. Am Rathaus 4 (II)
5. Goethestraße 5 (Nebengebäude) (II)
6. Süderstraße 8A (Nebengebäude) (II)
7. Süderstraße 19 (Hofstelle) (II)
8. Süderstraße 11 (Nebengebäude) (III)



### Neuordnungskonzepte

1. Blockbereich Goethestraße / Süderstraße (fertiggestellt)
2. Marktplatz und Umfeld (Gutachterverfahren) (fertiggestellt)
3. Bereich an der Burgstraße (Neuordnungskonzept) (III)
4. Bereich östlich der Süderstraße (Neuordnungskonzept, Bebauungsplan) (III)
5. Bereich Große Straße / Lindenstraße (Neuordnungskonzept) (III)
6. Sonnentau Gelände (I)
7. Metallbauhalle (II)
8. Bauhofgelände (II)
9. Dunnecke-Gelände, Burgstraße 11 (Neuordnungskonzept) (II–III)