



# Stadt Bremervörde Stadtumbau West

Städtebaulicher Rahmenplan Stand: Februar 2017





#### Stadt Bremervörde

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

Kurt Koopmann



Bearbeitet durch:

Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH Struenseestraße 37, 22767 Hamburg Tel. 040/ 380 375 670, Fax -1

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

Peter Kranzhoff, Ulrike Marggraf, Silvio Cabraja

## Inhalt

1	Anla	ass und Aufgabenstellung	1
2	Gru	ndlagen / Ausgangssituation	2
2.1 2.2 2.3	Erge	renzung und derzeitige Nutzung des Plangebiets ebnisse der vorbereitenden Untersuchungenelle planerische Rahmenbedingungen	3
3	Leit	ziele der Rahmenplanung	8
4	Plar	nungsprozess	10
4.1	Plan	ungsvarianten	10
	4.1.1	Standortuntersuchung 2010	10
	4.1.2	Varianten zum Verkehrsknotenpunkt Waldstraße/Wesermünder Straße (2013)	13
	4.1.3	Weiterentwicklung von Grünzug, Erschließung und Nutzung (2015)	14
4.2		ehrstechnische Untersuchung zu Erschließung und Verkehrsführung auf der Weseriße	
	4.2.1	Vierarmiger Kreisverkehrsplatz	16
	4.2.2	Lichtsignalgeregelte Kreuzung	19
4.3	Marl	ktanalyse und Businessplan Indoorspielplatz	20
5	Städ	dtebauliches Entwicklungskonzept	21
5.1	Nutz	ungen	21
	5.1.1	Nördlicher Gebietsteil	21
	5.1.2	Südlicher Gebietsteil	24
	5.1.3	Ziele Nutzung	24
	5.1.4	Nutzungskonzept	25
5.2	Verk	ehr/Erschließung	27
	5.2.1	Kreuzungsausbau	27
	5.2.2	Nördlicher Gebietsteil	27
	5.2.3	Südlicher Gebietsteil	28
	5.2.4	Ziele Verkehr und Erschließung	28
	5.2.5	Verkehrskonzept	29
5.3	Ges	taltung	31
	5.3.1	Nördlicher Gebietsteil	31
	5.3.2	Südlicher Gebietsteil	32
	5.3.3	Straßenraum	32
	5.3.4	Ziele Gestaltung	32
	5.3.5	Gestaltungskonzept	33
5.4	Rah	menplan	35

6	Realisierungskonzept	39
6.1	Maßnahmenübersicht und -beschreibung	39
6.2	Integratives Handlungskonzept	
	Kosten- und Finanzierungsplanung	
7	Quellen und Literatur	45

## 1 Anlass und Aufgabenstellung

Anlässlich bereits eingetretener Funktionsverluste, die mit strukturellen, wirtschaftlichen und demografischen Veränderungen einhergegangen waren und auch heute weiter fortschreiten, hatte die Stadt Bremervörde im Jahr 2008 im Gebiet "Westerende" durch das Büro cappel + kranzhoff, stadtentwicklung und planung gmbh, vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchführen lassen. Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse wurde das Gebiet vom Rat der Stadt Bremervörde nach § 171b BauGB als Stadtumbaugebiet festgelegt und im Jahr 2009 vom Niedersächsischen Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit in das Städtebauförderungsprogramm "Stadtumbau West" aufgenommen.

Die im Rahmen des Stadtumbaus angestrebte Um- und Nachnutzung insbesondere des nördlichen Gebietsbereichs stand und steht in unmittelbarer Abhängigkeit der Erschließungsmöglichkeiten und der hiermit verbundenen Notwendigkeit des Kreuzungsumbaus Wesermünder Straße/Waldstraße. Dies machte – auch aufgrund übergeordneter verkehrsplanerischer Entwicklungen – einen mehrjährigen Abstimmungs- und Entwicklungsprozess erforderlich, der mit dem vorliegenden Rahmenplan abgeschlossen werden konnte.

Der Rahmenplan wurde auf Basis der Ziele und konzeptionellen Bausteine aus den vorbereitenden Untersuchungen sowie unter Einbeziehung der aktuellen stadtentwicklungspolitischen Anforderungen und Voraussetzungen entwickelt. Mit ihm liegt nun eine Grundlage für die nachhaltige und zeitgemäße Entwicklung des lange Zeit untergenutzten und umstrukturierungsbedürftigen innenstadtnahen Stadtumbaugebiets "Westerende" vor.

## 2 Grundlagen / Ausgangssituation

# 2.1 Abgrenzung und derzeitige Nutzung des Plangebiets

Gebietsgrenzen wie in vorbereitenden Untersuchungen vorgeschlagen Das Stadtumbaugebiet entspricht der Fördergebietsabgrenzung, die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen vorgeschlagen worden war. Aufgrund der geplanten neuen Radwegverbindung und in diesem Zuge ggf. erforderlicher Ordnungsmaßnahmen soll das Gebiet um die nordöstlich gelegene Grünfläche, die zwischenzeitlich von der BauBeCon Sanierungsträger GmbH treuhänderisch für die Stadt erworben wurde, erweitert werden.

Das Stadtumbaugebiet erstreckt sich auf Höhe der Waldstraße nördlich und südlich der Wesermünder Straße (B 71/74) und wird durch diese geteilt. Es hat eine Gesamtgröße von 7 bzw. 7,1 ha (s. Abbildung 1).



Abbildung 1: Abgrenzung des Stadtumbaugebiets

Abgrenzung und Nutzung nördlicher Gebietsteil

Der nördliche Teil des Plangebiets bezieht im Westen einen kleinen Abschnitt der Waldstraße ein und grenzt im Norden und Osten an eine bestehende Wohnbebauung. In diesem Bereich befinden sich neben einem alten Baumbestand derzeit noch das erhaltenswerte Fachwerkhaus mit der Gaststätte "Tivoli" und einem Wohnbereich, zwei ehemals im Besitz der Bachmannstiftung befindliche und kulturell genutzte Fachwerkgebäude – ein Wohnhaus und eine Scheune – sowie ein Wohngebäude neueren Alters, an das die außerhalb des Plangebiets liegende Wohnbebauung der Wesermünder Straße anschließt. Für das verbliebene Lagergebäude im Norden dieses Gebietsteils steht der Abbruch noch aus. Die Flächen befinden sich mittlerweile mit Ausnahme des "Tivoli"-Grundstücks im Eigentum der BaußeCon Sanierungsträger GmbH als Treuhänderin der Stadt Bremervörde.

Der südlich der Wesermünder Straße gelegene Gebietsteil ist gewerblich genutzt. Er erstreckt sich zwischen Wesermünder Straße, Dammstraße, Grüner Weg und Bergstraße. Die westlich und östlich verlaufenden Gebietsgrenzen sind durch Flurstücksgrenzen definiert. Das Gelände beherbergt derzeit das Bremervörder Busunternehmen Stoss sowie mehrere Betriebe aus der Baustoff- bzw. Baufachhandelsbranche, eine Tankstelle, eine Bar, ein Reifen- und Autoservice, eine Tischlerei und im Süden ein Betriebswohnhaus. Das gesamte Gelände des südlichen Gebietsteils befindet sich im Eigentum zweier privater Eigentümer.

Abgrenzung und Nutzung südlicher Gebietsteil

#### 2.2 Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden erhebliche städtebauliche Missstände festgestellt, die mit Funktionsverlusten einhergehen. Diese betreffen das städtebauliche Erscheinungsbild, die teilweise weggebrochenen bzw. nicht mehr zeitgemäßen Nutzungen auf den innenstadtnah gelegenen Grundstücken und die den heutigen Anforderungen nicht mehr genügende Verkehrs- und Erschließungssituation.

Städtebauliche Missstände und Funktionsverluste

Anzeichen und gleichzeitig Katalysatoren für die Funktionsverluste waren leerstehende Gebäude, die inzwischen weitgehend abgebrochen wurden, und eine wenig attraktive gewerblich geprägte Bebauung im Eingangsbereich zur Innenstadt – und somit in exponierter Lage. Aufgrund fehlender adäquater Nutzungen wurde festgestellt, dass der Ort seiner innenstadtbezogenen Lagegunst nicht gerecht wird.

Leerstand und Unternutzung

Gleichzeitig bestand zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen aufgrund der planungsrechtlichen Situation (unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB) die Gefahr der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten, die somit eine Konkurrenz für den innerstädtischen Einzelhandel darstellen würden. Im Jahr 2008 begann das Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan, der die Berücksichtigung dieser Problematik beinhaltete. Das Planverfahren wurde jedoch abgebrochen, weil der Planungsanlass mit dem Rückzug des Bauinteressenten entfallen war.

Unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB

Darüber hinaus wurden Lärm- und Verkehrsbelastungen festgestellt, die von dem im südlichen Gebietsteil ansässigen Busunternehmen ausgehen. Ursache ist die auch heute noch bestehende Erschließung des Betriebsgeländes über die Bergstraße, so dass der gesamte Busverkehr durch das angrenzende Wohngebiet geführt wird. Die verkehrliche Anbindung von Betrieben über die Wesermünder Straße wurde aufgrund ihres hohen Verkehrsaufkommens insgesamt jedoch ebenfalls als problematisch beurteilt.

Lärm- und Verkehrsbelastung durch Erschließung des Busbetriebs durch Wohngebiet

Zur Zeit der vorbereitenden Untersuchungen stand in Aussicht, dass die drei großen Betriebe im südlichen Teilbereich des Untersuchungsgebiets (Bauunternehmen, Baustoffhandel und Busunternehmen) auf außerhalb gelegene Grundstücke verlagert werden könnten. Vor diesem Hintergrund sollten die dann disponiblen Flächen umgenutzt werden. Die künftigen Nutzungen sollten "zentral bedeutsam und intensiv" sein und die Funktion des Gebiets als westlichen Eingangsbereich in die Innenstadt angemessen repräsentieren. Dabei sollten hier, wie im Rahmenplan von 2007 vorgeschlagen, Strategien

Stärkung des Ortes in der Funktion als Eingang zur Innenstadt erforderlich angewandt werden, die eine Schwächung des Innenstadthandels durch Konkurrenzbetriebe nachhaltig vermeiden. Die Verlagerung des Baustoffhandels und des Busunternehmens ist jedoch derzeit nicht mehr vorgesehen. Lediglich das Bauunternehmen hat den Betriebssitz verlagert.

In der folgenden Übersicht werden die in den vorbereitenden Untersuchungen genannten Ziele bzw. Handlungsempfehlungen aufgelistet und hinsichtlich ihrer heutigen Aktualität kommentiert:

Tabelle 1 (auf der Folgeseite): Übersicht über die Aktualität der Ziele und Handlungsempfehlungen von 2008

	Ziele und Handlungsempfehlungen VU 2008	Stand 2016		
	Aufbereitung der Grundstücke für neue Nutzungen: Sanierung von Altlasten, Rückbau von Leerständen	Altlastenbeseitigung und Rückbau weitgehend abgeschlossen		
nbaugebiets	Umnutzung, die sich mit hohem Verkehrsaufkommen auf Wesermünder Straße verträgt und die Bebauung der Umgebung sinnvoll ergänzt und fortführt (Wohnnutzung wegen Immissionsbelastung (Lärm) problematisch)	aktuell		
Nördlicher Bereich des Stadtumbaugebiets	Ggf. Nutzung durch Gebäude für Büros oder Praxen, Dienstleistungs- und nicht zentrenrelevante Einzelhandelseinrichtungen, (betreutes) Wohnen – mit Lärmabschirmung; ggf. auch Schnellrestaurant und Tankstelle	Planung zu möglichen Nutzungen wird aktualisiert		
er Bereich	Berücksichtigung der Ziele des Einzelhandelskonzepts und des Rahmenplans – keine Gefährdung der Versorgungsstruktur im Innenstadtbereich	aktuell		
Nördliche	Städtebauliche Schließung der unterbrochenen Raumkante nördlich der Wesermünder Straße (auch punktuell möglich)	aktuell		
	Lärmminderung für die nördlich an das Stadtumbaugebiet angrenzende Wohnbebauung	aktuell		
	Entwicklung eines Misch- oder Sondergebiets für die Ansiedlung eines großflächigen Baufachmarkts und ein im Süden anschließendes Wohngebiet	wird aktualisiert, derzeit keine Betriebsverlagerungen mehr vorgesehen		
biets	Vermeidung der Ansiedlung zentrumsrelevanter Einzelhandelsbetriebe	aktuell		
dtumbaugebiets	Forcierung der Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben und sonstigen Einrichtungen für die ortsnahe Versorgung (z.B. Ärzte, Frisör)	offen, abhängig von Veränderungen bestehender Nutzungen		
າ des Stad	Restrukturierung der Flächen	wird in Abhängigkeit möglicher Veränderungen bestehender Nutzungen und der Erschließungsplanung aktualisiert		
südlicher Bereich des Sta	Schaffung einer Erschließung des rückwärtigen Bereichs (Wohngebiet) durch neuen Kreuzungsast an der Wesermünder Straße gegenüber der Waldstraße nach Fertigstellung der Anbindung der Kreisstraße K 105 (neu) in Verlängerung der K 102	Kreuzungsast zur Erschließung aktuell. Zu erschließende Flächen bzw. Nutzungen werden aktualisiert. Anbindung der Kreisstraße K 105 ist zwischenzeitlich erfolgt.		
sür	Realisierung der Ziele des städtebaulichen Rahmenplans (2007) und des Einzelhandelskonzepts (2005)	aktuell entsprechend vorliegendem Rahmenplan (2016) und Fortschrei- bung Einzelhandelskonzept (2013)		
	Aufstellung eines Bebauungsplans	aktuell, für gesamtes Gebiet		

Flächennutzungsplan

Bebauungspläne

Rahmenplan von 2007 obsolet

#### 2.3 Aktuelle planerische Rahmenbedingungen

#### **Planungsrecht**

Der geltende Flächennutzungsplan von 1989 stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar.

Im Jahr 2007 wurde für den nördlichen Teil des Plangebiets der Bebauungsplan Nr. 108 "Wesermünder Straße/Waldstraße" erarbeitet. Er wurde aufgrund anhaltender Planungsungewissheiten jedoch nicht beschlossen. Mit dem Bebauungsplan sollte ein Mischgebiet festgesetzt werden, wobei Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden sollten. Somit sind für beide Teile des Plangebiets keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne vorhanden.

#### Rahmenplan 2007

Noch vor Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen war im Jahr 2007 von der Planungsgemeinschaft Nord GmbH (PGN) ein städtebaulicher Rahmenplan für das heutige Stadtumbaugebiet erarbeitet und von der Stadt Bremervörde beschlossen worden. In diesem Rahmenplan wurde von einer Verlagerung der vorhandenen Betriebe ausgegangen. Für frei werdenden Flächen war die Entwicklung eines Wohngebiets vorgesehen (s. Abbildung 2). Diese Planung ist inzwischen obsolet. Der Rahmenplan von 2007 wird durch den hiermit vorgelegten neuen Rahmenplan ersetzt. Weiterhin aktuell bleibt jedoch die Maßgabe des Ausschlusses von innenstadtrelevanten Sortimenten im Stadtumbaugebiet, da dieses außerhalb des im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs in Bremervörde liegt.

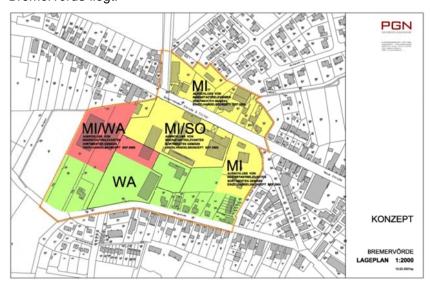


Abbildung 2: Städtebaulicher Rahmenplan 2007 (PGN)

#### Voraussetzungen für Neuordnung und Umnutzung der Flächen

Für die Umstrukturierung bzw. Neuordnung des nördlich der Wesermünder Straße gelegenen Teils des Plangebiets wurden die dort be-

Nördlicher Gebietsteil

findlichen Grundstücke und die verbliebenen Gebäude durch den Sanierungsträger für die Stadt treuhänderisch erworben. Eine Ausnahme bildet das Grundstück mit dem Gaststätten- und Wohngebäude "Tivoli", das voraussichtlich im Besitz seiner jetzigen Eigentümer bleiben, möglicherweise jedoch für neue Nutzungen zur Verfügung stehen wird.

Mit Ausnahme der historischen Gebäude Tivoli, Scheune und Wohnhaus (letztere ehemals im Eigentum der Bachmann-Stiftung), dem Wohnhaus Wesermünder Straße 2 sowie eines zum Abbruch vorgesehenen Lagergebäudes wurden die Grundstücke bereits von den Gebäuden freigeräumt. Altlasten wurden durch Sanierung bzw. die Reinigung kontaminierter Böden beseitigt.

Im südlich der Wesermünder Straße gelegenen Bereich des Stadtumbaugebiets stehen derzeit keine Betriebsverlagerungen mehr in Aussicht. Die beiden Eigentümer der Grundstücke sind an einer Verbesserung der Erschließung interessiert. Ein Verkauf bzw. eine Umnutzung der südlich (an der Bergstraße) gelegenen, derzeit ungenutzten Fläche ist für sie denkbar. Diese Fläche ist aufgrund der Nachbarschaft zu den bestehenden Lärm emittierenden Gewerbebetrieben als Wohngebiet jedoch nicht geeignet.

Als Voraussetzung für eine verkehrsgerechte Erschließung des Stadtumbaugebiets wurde auf Grundlage der Verkehrsbelastungsdaten aus dem Verkehrsentwicklungsplan für Bremervörde (Stadt Bremervörde, 2009) die Entlastung der stark befahrenen Waldstraße durch eine großräumige Ortsumgehung Bremervördes benannt. Die Ortsumgehung über die neugebaute K 125 im Süden und Westen Bremervördes und ihre Verbindung über die Gutenbergstraße mit der K 105 nördlich der Waldstraße wurde inzwischen fertig gestellt. Aufgrund der erfolgten Entlastung der Waldstraße und der Wesermünder Straße vom Durchgangsverkehr besteht verkehrstechnisch nun die Möglichkeit, die nördlich und südlich der Wesermünder Straße liegenden Grundstücke im Stadtumbaugebiet über die Waldstraße und die Wesermünder Straße zu erschließen.

Das für den Anschluss einer im Rahmen der Stadtumbaumaßnahme geplanten neuen Fuß- und Radwegverbindung (siehe u.a. Kapitel 3 und 5) benötigte, an das Stadtumbaugebiet angrenzende Grundstück wurde bereits von der BauBeCon treuhänderisch für die Stadt erworben.

Südlicher Gebietsteil

Verkehr und Erschließung

## 3 Leitziele der Rahmenplanung

Lagegunst der Zentrumsnähe nutzen, Eingang zur Innenstadt gestalten und auf Konkurrenzfreiheit zu Innenstadtnutzungen achten 1) Mit der Rahmenplanung für das Stadtumbaugebiet Westerende werden Ziele und Handlungsansätze für die Um- bzw. Neunutzung des Stadtumbaugebiets definiert und ihre Umsetzung vorbereitet. Aufgrund der Lage des Gebiets am Eingang zur Innenstadt und an einer der Hauptzufahrten über die Wesermünder Straße steht die Entwicklung des Stadtumbaugebiets auch in gesamtstädtischem Zusammenhang. Hier kommt es darauf an, einerseits die Lagegunst in Zentrumsnähe durch geeignete Nutzungen zu würdigen und andererseits das "Eingangstor zur Innenstadt" städtebaulich einladend zu gestalten. Hierzu gehört auch die Etablierung von Nutzungen, die die Innenstadt bereichern und beleben, für den Einzelhandel dort jedoch keine Konkurrenz darstellen.

Nachnutzung brachgefallener Flächen und von Grundstücken mit leerstehenden Gebäuden 2) Für neue Nutzungen steht derzeit vor allem der nördlich der Wesermünder Straße gelegene Bereich des Stadtumbaugebiets im Fokus, da hier die vorangegangenen Nutzungen fast komplett aufgegeben wurden und eine Nachnutzung der mittlerweile freigelegten Grundstücke und ggf. der noch vorhandenen Gebäude unbedingt erforderlich ist. Für den südlichen Bereich des Plangebiets stellt sich diese Frage zurzeit nicht akut, da die vorhandenen gewerblichen Nutzungen auf dem Gelände bis auf weiteres nicht verlagert werden sollen. Hier gilt es, für den Fall möglicher künftiger Veränderungen der Nutzungen, Miet-, Pacht- und Eigentumsverhältnisse einen Rahmen für eine zeitgemäße und lagegerechte Entwicklung des Gebiets festzulegen (siehe Punkt 5). Auf diese Weise sollen auch Möglichkeiten und Anreize geschaffen werden, ggf. brachfallende oder untergenutzte Grundstücksbereiche einer neuen, lagegerechten Nutzung zuzuführen.

Anpassung der Verkehrsführung an die heutigen Erschließungserfordernisse

3) Ein wesentlicher Aspekt für die Entwicklung des Gebiets ist die Verkehrsführung, die an die neuen Bedarfe angepasst werden muss. Die Erschließung des südlichen Bereichs des Stadtumbaugebiets ist aufgrund der betrieblichen Anforderungen bzw. der verkehrlichen Auswirkungen des Busunternehmens auf die Umgebung nicht mehr zeitgemäß. Der nördliche Bereich erfordert für die Ausnutzung der gesamten Fläche eine neue Erschließung. Diese neuen Erfordernisse sind angesichts des hohen Verkehrsaufkommens auf der Wesermünder Straße heute nur durch ihren partiellen Umbau zu bewältigen.

Schaffung eines Grünzugs mit Fußund Radwegverbindungen 4) Ein wesentliches Ziel von gesamtstädtischem Interesse besteht zudem darin, die beiden Naherholungsgebiete Bürgerpark und Vörder See durch einen Fuß- und Radweg über das Gelände des nördlichen Bereichs des Stadtumbaugebiets zu verbinden und so einen durchgehenden Grünzug zu schaffen. Hierdurch wird zugleich das Ziel, den Fahrradverkehr als zeitgemäße Form der Fortbewegung zu fördern und das derzeit zu hohe Radverkehrsaufkommen auf der hierfür nicht ausgelegten Wesermünder Straße – besonders im Eckbereich "Tivoli" – zu entzerren, unterstützt.

Schaffung von Planungsrecht durch die Aufstellung von Bebauungsplänen

5) Darüber hinaus soll für das gesamte Stadtumbaugebiet durch die Aufstellung von Bebauungsplänen ein verbindliches Planungsrecht geschaffen werden, um künftige Entwicklungen im gesamtstädtischen Interesse sicherzustellen. Dies beinhaltet gleichermaßen funktionale und gestalterische Aspekte.

#### Die Leitziele im Überblick

- Inwertsetzung der Lagegunst der Planfläche
- Funktionale und städtebauliche Aufwertung des Eingangsbereichs in die Bremervörder Innenstadt
- Nachnutzung brachgefallener Flächen
- Schaffung zeitgemäßer Erschließungs- und Verkehrsverhältnisse
- Verbesserung der Fahrradwegverbindungen
- Inwertsetzung der Lage als Bindeglied zwischen Bürgerpark und Vörder See
- Schaffung städtebaulicher Qualitäten durch Gestaltung
- Schaffung von Planungsrecht

## 4 Planungsprozess

Die Entstehungsgeschichte der vorliegenden Rahmenplanung lässt auf einen langen, durch viele unterschiedliche, sich gegenseitig beeinflussende Faktoren geprägten Planungsprozess zurückblicken.

Abhängigkeit Erschließbarkeit – Verkehrsführung auf Wesermünder Straße – Nutzbarkeit Eine große Herausforderung stellte die Frage nach der Erschließbarkeit der Stadtumbauflächen dar, da sie in hohem Maße in Abhängigkeit mit der Verkehrsführung der B 71/74 (Wesermünder Straße, Haupteinfallstraße in Richtung Innenstadt) steht. So ist die Erschließung des Stadtumbaugebiets unumgänglich mit Umbaumaßnahmen an der Wesermünder Straße verbunden. Die Realisierbarkeit der unterschiedlichen vorstellbaren Nutzungsmöglichkeiten steht wiederum in engem Zusammenhang mit der Erschließbarkeit.

Suche nach städtebaulich und funktional adäquaten Nutzungen Auch stellte sich die Frage, welche Nutzungsarten gewählt werden sollten, um der Lage des Gebiets funktional und städtebaulich gerecht zu werden. Im Vordergrund standen hier die Aspekte

- Ansiedlung lagegerechter Nutzungen in Innenstadtnähe,
- Gestaltung des Eingangstors zur Innenstadt,
- Verträglichkeit der Nutzung mit den angrenzenden Wohngebieten,
- Ausreichende Unempfindlichkeit gegenüber der Verkehrslärmbelastung der Wesermünder Straße,
- Verbindung der Naherholungsgebiete Bürgerpark und Vörder See durch einen Grünzug,
- Verbesserung der Radverkehrssituation etc.

Im Folgenden werden einige Planungsideen skizzenhaft dargestellt, um den Planungsverlauf zu veranschaulichen. Zur Klärung der Realisierbarkeit und des Nutzens der im Laufe des Planungsprozesses entwickelten Lösungsideen für die Erschließung und Verkehrsführung auf der Wesermünder Straße wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem weiteren Abschnitt dieses Kapitels zusammenfassend dargestellt sind. Der Idee folgend, nördlich der Wesermünder Straße einen Indoorspielplatz zu errichten, wurde eine Marktanalyse erstellt, deren Ergebnisse im dritten Abschnitt dieses Kapitels zusammengefasst sind. Die Darstellung der aktuellen Planung erfolgt im Kapitel 5.

#### 4.1 Planungsvarianten

#### 4.1.1 Standortuntersuchung 2010

Die folgenden Skizzen aus dem Jahr 2010 gehen grundsätzlich von einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Büros und Kultur aus.

Idee: Zwei Kreisverkehre, um Verkehrsfluss in alle Richtungen zu gewährleisten Zur Ermöglichung der Erschließung (auch des südlichen Bereichs) von der Wesermünder Straße aus werden zunächst zwei Kreisverkehrsplätze vorgeschlagen. Diese sollen schnelle Wendemöglichkeiten für die aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens nur einseitig möglichen Ein- und Ausfahrten in das Stadtumbaugebiet sicherstellen. Wie die im Jahr 2014 von der Ingenieursgemeinschaft Dr.-Ing. Schu-

bert vorgelegte verkehrstechnische Untersuchung (s. Kapitel 4.2) zeigt, ist die Realisierung der Kreisverkehrsplätze aufgrund ihrer platzbedingt zu geringen Größe so jedoch nicht möglich.



Abbildung 3: Standortuntersuchung 2010 (Variante 1)

#### Variante 1:

- Erhalt Bestandsgebäude
- Riegelartige Baukörper zur Lärmabschirmung
- Grünzug noch ohne Verbindung zum Bürgerpark
- Doppelte Erschließung von Wesermünder Straße (aus verkehrstechnischen Gründen nicht möglich)



Abbildung 4: Standortuntersuchung 2010 (Variante 2)

#### Variante 2:

- Kleinteilige, giebelständige Wohnbebauung entlang der Wesermünder Straße in Fortführung der angrenzenden Wohnbebauung
- Abriss der historischen Scheune
- Abschirmung des hinteren Bereichs vom Verkehrslärm der Wesermünder Straße nicht gegeben
- Fuß- und Radwegverbindung mit Anschluss an Bürgerpark
- Durchgehende innere Erschließung über Waldstraße und Wesermünder Straße

#### Variante 3:

- Fortführung der straßenseitigen rhythmischen Gliederung
- Mehrfache Erschließung von der Wesermünder Straße aus (verkehrstechnisch nicht möglich)
- Riegelbebauung in Nord-Süd-Richtung schwer erschließbar
- Fehlende Lärmabschirmung
- Durchgehender Grünzug zwischen Bürgerpark und Vörder See
- Erhalt des historischen Gebäudebestands



Abbildung 5: Standortuntersuchung 2010 (Variante 3)

#### Variante 4:

- Erhalt des historischen Gebäudebestands
- Lärmabschirmung gegeben, aber
- Erschließungsproblematik (s. Varianten 1 und 3)



Abbildung 6: Standortuntersuchung 2010 (Variante 4)



Abbildung 7: Standortuntersuchung 2010 (Variante 5)

#### Variante 5:

- Abriss Scheune
- Zweiwegeerschließung von Waldstraße und Wesermünder Straße ohne Verbindung
- Lärmabschirmung durch riegelartige Bebauung gegeben
- Keine Grünverbindung als separater Fuß- und Radweg

### 4.1.2 Varianten zum Verkehrsknotenpunkt Waldstraße/Wesermünder Straße (2013)

Die beiden folgenden Ideenskizzen gehen ebenfalls von einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe, Büros und Kultur aus. Hier steht die Frage im Vordergrund, ob der Verkehrsknotenpunkt Waldstraße/Wesermünder Straße zu einem vierarmigen Kreisverkehr oder einer vierarmigen Kreuzung ausgebaut werden soll, um auch den südlichen Bereich des Stadtumbaugebiets anzuschließen. Ebenfalls im Fokus der Überlegungen steht die innere Erschließung. Die mittlerweile als fester Bestandteil der Planung geltende Grünverbindung im Norden ist jedoch noch nicht zwingend mit der Wesermünder Straße verbunden.

Überlegungen: Kreuzung oder Kreisel, innere Erschließung und Grünverbindung



Abbildung 8: Ausbau Verkehrsknotenpunkt Variante A: Kreuzung (2013)

#### Variante A: Kreuzung

- Tivoli kann erhalten bleiben, da Platz für Kreuzung ausreicht
- Erschließung ausschließlich über Wesermünder Straße so nicht sinnvoll, da an Wesermünder Straße nur jeweils rechts ein- und ausgefahren werden kann
- zweifache Erschließung an Wesermünder Straße nicht möglich
- Anbindung des Grünzugs an Wesermünder Straße im Westen (für Fuß- und Radverkehr)

#### Variante B: Kreisel

- Kreisel erfordert Abbruch des Tivoli
- "Bypass" notwendig (s. verkehrstechnische Untersuchung)
- Erschließung von beiden Straßen mit Verbindung
- Zweifacherschließung von Wesermünder Straße nicht möglich
- Keine direkte Verbindung des grünen Fuß- und Radwegs mit der Wesermünder Straße



Abbildung 9: Ausbau Verkehrsknotenpunkt Variante B: Kreisel (2013)

# 4.1.3 Weiterentwicklung von Grünzug, Erschließung und Nutzung (2015)

Zum Zeitpunkt der Entstehung der folgenden Skizze (s. Abbildung 10) hatte die Idee eines Kreisverkehrsplatzes noch Bestand. Auch wird hier weiterhin von einer Mischnutzung aus Wohnen, Kultur, Dienstleistungen und Büros ausgegangen. Eine wesentliche Weiterentwicklung gegenüber den vorangegangenen Planungsideen besteht hier in der Anbindung des grünen Fuß- und Radwegs an die Wesermünder Straße durch Fortführung entlang des Balbecksbachverlaufs. Besonders betont werden hier die Gestaltungselemente Bäume und Wasser.

## Variante Mischnutzung, Kreisel und Grünzug:

- Kreisel und Abriss Tivoli
- verbundene innere Erschließung über Waldstraße und Wesermünder Straße
- Lärmabschirmung durch riegelartige Bebauung, Wohnen besonders im hinteren Bereich
- rückwärtige Erschließung der Reihenhäuser
- Anbindung des Grünzugs an Wesermünder Straße im Osten und über Wohnstraße im Westen
- Gestaltungselemente Bäume und Wasser



Abbildung 10: Variante Mischnutzung, Kreisel und Grünzug (2015)

Nutzungsidee Indoorspielplatz und Bürger- und Vereinshaus Der folgenden Variante liegt die Idee zugrunde, auf dem Stadtumbaugelände einen Indoorspielplatz sowie ein Bürger- und

Vereinshaus zu errichten. Diese Nutzungen sind öffentlich und für ein breites Publikum interessant, wodurch die Lage am Eingang zur Innenstadt in Wert gesetzt werden könnte. Die Skizze wurde angefertigt, bevor die entsprechende Marktanalyse vorlag, weshalb für den Indoorspielplatz zunächst ein zu großer Platzbedarf angenommen wurde. Unter diesen Bedingungen erscheint bei Realisierung beider dargestellten Nutzungen der Abbruch zumindest eines der historischen Gebäude erforderlich. Darüber hinaus wäre eine Vielzahl an Stellplätzen notwendig, wodurch die Qualität der Grünzugverbindung sowie des im Norden angrenzenden Wohngebiets beeinträchtigt würde. Die Erschließung des südlichen Bereichs des Stadtumbaugebiets (und damit der erforderliche Umbau des Verkehrsknotenpunkts Wesermünder Straße/Waldstraße) wurde in dieser Skizze außer Acht gelassen.



Abbildung 11: Ideenskizze Indoorspielplatz und Vereinshaus (2015)

Variante Indoorspielplatz und Bürgerund Vereinshaus:

- Kreuzungssituation unberücksichtigt
- Abriss eines historischen Gebäudes
- großdimensionierte Bebauung
- Lärmschutz aufgrund großer Sammelparkplätze fraglich
- Grünzuganbindung an Wesermünder Straße
- Erschließung aufgrund vorgeschriebener Ein- und Ausfahrt ausschließlich in Fahrtrichtung rechts an Wesermünder Straße ungünstig

### 4.2 Verkehrstechnische Untersuchung zu Erschließung und Verkehrsführung auf der Wesermünder Straße

Infolge der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wurden unterschiedliche Lösungen für eine sinnvolle Erschließung beider Gebietsteile über die Wesermünder Straße sowie für eine Verbesserung der Situation für den Radverkehr auf der Wesermünder Straße in Betracht gezogen.

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens sind die Möglichkeiten der Erschließung der beiden Plangebietsteile über die Wesermünder Straße auch nach erfolgter Fertigstellung der Ortsumfahrung stark eingeschränkt. So ist sowohl die Einfahrt in als auch die Ausfahrt aus den Grundstücken hier jeweils nur in Richtung rechts möglich. Aus diesem Grund wurde zunächst eine Kreisverkehrslösung mit zwei Kreisverkehrsplätzen an den Knotenpunkten Wesermüder Straße/Waldstraße und Wesermünder Straße/Dammstraße erwogen, um

Eingeschränkte Erschließungsmöglichkeiten über Wesermünder Straße Kreisverkehrslösung am Knotenpunkt Waldstraße/Wesermünderstraße grundsätzlich durchführbar

Untersuchung Kreisverkehrs- und Kreuzungsvarianten

Vertiefende Betrachtung vierarmiger Kreisverkehrsplatz in drei Varianten neben der Erschließung der Grundstücke und dem Verkehrsfluss auch nahegelegene Wendemöglichkeiten zu gewährleisten.

In einer verkehrstechnischen Untersuchung der Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert (Stadt Bremervörde, 2014) wurde ein Kreisverkehr am Knotenpunkt Waldstraße/Wesermünder Straße grundsätzlich für durchführbar erklärt und in unterschiedlichen Varianten einer genaueren Prüfung unterzogen. Ein Kreisverkehrsplatz am Knotenpunkt Wesermünder Straße/Dammstraße wurde aufgrund der erforderlichen großen Eingriffe in die angrenzende Bebauung bei ausbleibendem adäquatem Nutzengewinn (zum Beispiel durch Erschließungsvorteile) nicht für sinnvoll gehalten und daher nicht weiter verfolgt.

Untersucht wurden drei Varianten eines Kreisverkehrs am Knotenpunkt Waldstraße/Wesermünder Straße sowie die Variante einer lichtsignalgeregelten Kreuzung. Alle Varianten wurden unter dem Aspekt des Verkehrsflusses im Zusammenhang mit einer koordinierten Lichtsignalsteuerung am Knotenpunkt Wesermünder Straße/Dammstraße betrachtet. Grundlage für die Untersuchung bildeten die Verkehrsbelastungsprognosen aus dem Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Bremervörde (Stadt Bremervörde, 2009) unter Berücksichtigung der mittlerweile fertiggestellten Umfahrung Bremervördes, die zur Entlastung der Waldstraße, der Wesermünder Straße sowie des Knotenpunkts der beiden Straßen führt.

#### 4.2.1 Vierarmiger Kreisverkehrsplatz

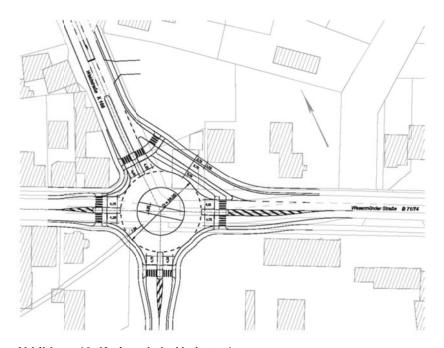
Mit einem Kreisverkehrsplatz an der Einmündung der Waldstraße in die Wesermünder Straße könnten alle verkehrsplanerischen Ziele erreicht werden. Durch einen vierarmigen Kreisverkehr würde sowohl die Erschließung des südlichen Plangebietsteils ermöglicht, als auch die Erreichbarkeit der Innenstadt vom nördlichen Plangebietsteil gewährleistet (Ausfahrt an der Wesermünder Straße nur nach rechts mit Wendemöglichkeit im Kreisverkehr). Auch die bisher eingeschränkten Sichtverhältnisse für den Radverkehr an der Wesermünder Straße könnten verbessert werden. Durchfahrten für Großraumtransporte sowie überlange Schwertransportfahrzeuge wurden bei den Kreisverkehrsvarianten entsprechend der Anforderungen der B 71/74 berücksichtigt.

Im Folgenden sind die drei in Frage kommenden Varianten des Kreisverkehrs dargestellt (siehe Varianten 1-3). Bei allen Ausführungen gelten jedoch folgende (einschränkende) Grundvoraussetzungen:

- Aufgrund des Verkehrsaufkommens ist aus Richtung Innenstadt kommend zusätzlich zum Kreisverkehr ein Bypass bzw. eine Rechtsabbiegespur von der Wesermünder Straße in die Waldstraße erforderlich. Dies wiederum würde den Abriss des Wohnund Gaststättengebäudes ("Tivoli") an der Ecke Waldstraße/Wesermünder Straße voraussetzen.
- 2. Die Bushaltestelle an der Südseite der Wesermünder Straße müsste verlegt werden.
- Es besteht die Notwendigkeit von Flächenankäufen, Gebäudeabbruch sowie Vollausbau zusätzlicher Straßenflächen und somit ein relativ hoher Kostenaufwand.

#### Varianten 1 und 2

Bei den Varianten 1 und 2 beträgt der Außendurchmesser des Kreisverkehrs 36 m und die Fahrbahnbreite 7,50 m. Vorgesehen sind in den vier Zufahrten Fahrbahnteiler mit getrennter Fuß- und Radwegführung, die in gemeinsame umlaufende Rad- und Gehwege übergehen. Beide Varianten unterscheiden sich durch die Lage des Kreismittelpunktes und die daraus folgenden Möglichkeiten für die Breite des Bypasses sowie den Abstand zu der nördlichen Bebauung (s. zu den Varianten Abbildung 12-Abbildung 14):



Variante 1: Außendurchmesser 36 m, Kreismittelpunkt in Fahrbahnachse der Wesermünder Straße bei schmalem Bypass, Querungshilfe für Fuß- und Radverkehr bei zweistreifiger Kreisverkehrszufahrt möglich

Abbildung 12: Kreisverkehr Variante 1

Variante 2: Verschiebung Kreismittelpunkt nach Süden, breiterer Bypass und größerer Abstand zu Gebäude, sonst wie Variante 1

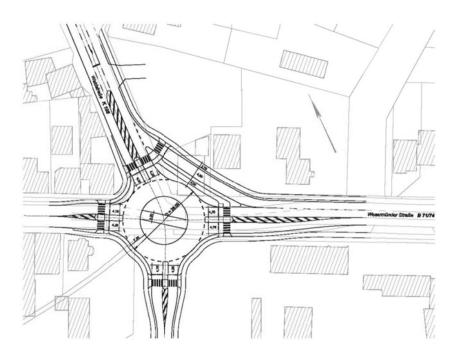


Abbildung 13: Kreisverkehr, Variante 2

#### Variante 3

In Variante 3 ist der Bypass ohne bauliche Trennung direkt an die Kreisfahrbahn angelegt. Der Außendurchmesser der Kreisfahrbahn erhöht sich dadurch auf 40 m. An der östlichen Einfahrt in den Kreisverkehr ist aufgrund der zwei Fahrstreifen keine Geh-/Radwegüberquerung möglich.

Variante 3: Außendurchmesser 40 m, Bypass ohne bauliche Trennung an Kreisfahrbahn, hier aufgrund Zweistreifigkeit kein Überweg möglich

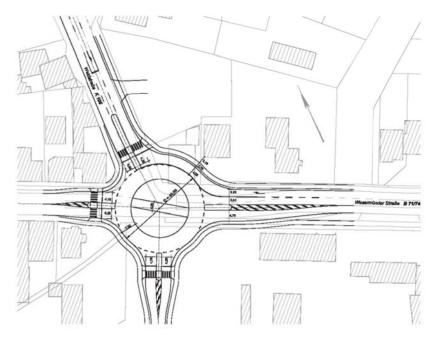


Abbildung 14: Kreisverkehr, Variante 3

#### 4.2.2 Lichtsignalgeregelte Kreuzung

Als Alternative zu den Varianten des Kreisverkehrs wurde eine vierarmige Kreuzung mit Lichtsignalregelung geprüft. Der südliche Kreuzungsarm zur Erschließung des südlichen Plangebietsteils besteht noch nicht und wäre neu zu bauen. Eine lichtsignalgesteuerte Kreuzung erfordert zudem auf der Ostzufahrt eine Linksabbiegerspur in Richtung Süden. Da hier vom Erhalt des Eckgebäudes "Tivoli" ausgegangen wird, ist die für den Linksabbieger notwendige Straßenverbreiterung nur auf der Südseite der Wesermünder Straße möglich, wobei auch die Lage der Haltebucht der Linienbushaltestelle zu beachten ist. Unter diesen Voraussetzungen wurden zwei Varianten entwickelt (s. Abbildung 15 - Abbildung 16), von denen Variante 1 für die weitere Planung zugrunde gelegt werden soll. Eine Verbesserung der Situation des Radverkehrs an der Wesermünder Straße ist mit dem Bau einer Kreuzung jedoch nicht möglich, da für diesen Zweck keine zusätzliche Fläche gewonnen werden kann.

Zwei Varianten zum Kreuzungsausbau



Verlagerung der südlichen Bushaltebucht nach Westen mit entsprechender Fahrbahnverbreiterung

Abbildung 15: Kreuzungsausbau Variante 1 (Präferenz)

Geprüft wurde auch eine Variante 2, die sich durch die Lage der Bushaltestelle von Variante 1 unterscheidet. Da Variante 1 jedoch bezüglich der Flächenaufteilung und der direkten Verbindung der Bushaltestelle zur Straßenüberquerung die günstigere Lage aufweist, wird Variante 2 nicht weiter verfolgt.

Verbleib der südlichen Bushaltebucht bei entsprechender Fahrbahnverbreiterung



Abbildung 16: Kreuzungsausbau Variante 2 (verworfen)

#### Eignung des Standorts für Indoorspielplatz bestätigt

#### 4.3 Marktanalyse und Businessplan Indoorspielplatz

Um die Idee der Einrichtung eines Indoorspielplatzes nördlich der Wesermünder Straße auf ihre Machbarkeit hin zu untersuchen, wurde 2015 im Auftrag der Stadt Bremervörde eine Marktanalyse durchgeführt und anschließend ein Businessplan erstellt. Das Gutachten bestätigt die grundsätzliche Eignung des Standorts und ein angemessenes Nachfragepotenzial.

Bei einer unterstellten Besucherzahl von 46.000 pro Jahr geht der Gutachter für den Indoorspielplatz von einer Gesamtfläche von 1.200 m² aus. Dabei kann ein Teil der Halle, maximal ein Drittel der Grundfläche) zweigeschossig bzw. mit einer Empore versehen sein. Zwei Drittel der Halle sollten über eine Höhe von 7-8 m² verfügen.

Der Businessplan enthält eine Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Vorausschau für die nächsten drei Jahre.

Als gutes Beispiel wird vom Gutachter der professionell geführte Indoorspielplatz "KITO – Kinderwelt" in Rotenburg herangezogen, der Anregungen, speziell für die Ausgestaltung des Gebäudes, aber auch bezüglich Ambiente und Angebot bietet. Ein Konkurrenzdruck bestehe hier nicht, da die genannte Einrichtung weit genug von Bremervörde entfernt liege.

## 5 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Das städtebauliche Entwicklungskonzept ist an den in Kapitel 3 erläuterten Leitzielen ausgerichtet.

Die drei für die Rahmenplanung wesentlichen Betrachtungsebenen sind Nutzung, Verkehr und Gestaltung. Die zunächst auf die einzelnen Bereiche fokussierte Darstellung der Ziele und Handlungsansätze ermöglicht die thematische Durchdringung der einzelnen Bereiche in Text und Plan. Aufgrund ihrer grundsätzlich unterschiedlichen Ausgangssituation und der entsprechend verschiedenen Handlungserfordernisse erfolgt die Beschreibung der Planung für den nördlich und den südlich der Wesermünder Straße gelegenen Gebietsteil jeweils getrennt voneinander.

Drei Betrachtungsebenen

Im vierten Abschnitt dieses Kapitels werden schließlich alle Ziele und Handlungsansätze zusammengeführt und im Rahmenplan grafisch dargestellt.

Zusammenführung im Rahmenplan

## 5.1 Nutzungen

Eine grundlegende Änderung der Nutzungen wird im Rahmen dieser Planung vornehmlich im nördlich der Wesermünder Straße gelegenen Bereich des Stadtumbaugebiets erfolgen. Die für den Umbau benötigten Flächen sind im Auftrag der Stadt Bremervörde bereits treuhänderisch erworben und die Grundstücke von nicht mehr benötigter Bebauung freigeräumt worden. Damit sind die Voraussetzungen für eine Neubebauung grundsätzlich gegeben.

Nutzungsänderung derzeit nur im Norden konkret

Im südlichen Gebietsteil steht weniger die Änderung der Nutzung im Vordergrund des Stadtumbaus, als vielmehr die Anpassung der Erschließung an die aktuellen Anforderungen, da die beiden Eigentümer die Flächen wie bisher weiter nutzen wollen. Lediglich im an die Bergstraße angrenzenden südlichen Bereich ist eine Nutzungsänderung bzw. eine Neunutzung in Erwägung zu ziehen, da dieser Bereich bisher untergenutzt ist. Hier sollte dann ein Übergang zwischen den teilweise lärmemittierenden Gewerbebetrieben und dem an der Bergstraße beginnenden Wohngebiet geschaffen werden. Die Eigentümer der Flächen haben sich diesbezüglich verhandlungsbereit erklärt.

Im Süden Anpassung der Erschließung und ggf. Nutzungsanpassung

Insgesamt soll für beide Teile des Stadtumbaugebiets durch die Aufstellung von Bebauungsplänen Planrecht geschaffen werden.

Schaffung von Planungsrecht

#### 5.1.1 Nördlicher Gebietsteil

Für die Entwicklung des nördlichen Teils des Stadtumbaugebiets stehen drei übergeordnete Ziele im Vordergrund:

- Funktionale Stärkung des Eingangsbereichs zur Bremervörder Innenstadt
- Führung einer neuen Grünverbindung als Fuß- und Radweg zwischen Waldstraße, Balbecksbach und Vörder See mit Anbindung an die Wesermünder Straße durch das Gebiet
- Schaffung von Planungsrecht

Die Voraussetzungen für die Planung neuer Nutzungen bilden folgende Kriterien:

- Das Gelände ist für eine Neubebauung großflächig freigeräumt.
- Die ehemals kulturell genutzten Gebäude der Bachmann-Stiftung (Wohnhaus und Scheune) wurden von der BauBeCon Sanierungsträger GmbH für die Stadt treuhänderisch erworben und aufgrund ihrer ortstypischen historischen Architektur bisher erhalten. Sie stehen für eine geeignete Nachnutzung zur Verfügung. Ein Abbruch zugunsten einer Neubebauung ist jedoch nicht zwingend ausgeschlossen.
- Das Wohn- und Gasthaus "Tivoli" soll in jedem Fall erhalten bleiben. Auch dieses Haus steht grundsätzlich für eine Nachnutzung zur Verfügung.
- Es liegen ansatzweise Ideen für die Nutzung der bestehenden Gebäude für Wohnprojekte (Mehrgenerationenwohnen) vor.
- Die Eignung des Standorts für die Eröffnung eines Indoor-Spielplatzes (1.200 m²) auf dem Gelände wurde in einer Marktanalyse bestätigt.
- Eine Wohnnutzung ist aufgrund der Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr auf der Wesermünder Straße nur eingeschränkt bzw. in Verbindung mit Schallschutzmaßnahmen möglich.
- Das östliche Grundstück mit Wohnhaus an der Wesermünder Straße 2 wurde von der BauBeCon Sanierungsträger GmbH zusammen mit dem benachbarten nördlich gelegenen Grundstück treuhänderisch für die Stadt erworben, um eine sinnvolle Fuß- und Radwegführung zwischen Wesermünder Straße und Balbecksbach zu ermöglichen. Was mit dem Wohnhaus geschehen soll, ist noch offen.
- Für die nördlich an das Stadtumbaugebiet angrenzende Wohnbebauung soll durch die Stadtumbaumaßnahmen eine Verminderung der von der Wesermünder Straße ausgehenden Lärmimmissionen erreicht werden. Die Lärmabschirmung soll – sofern erforderlich – möglichst in den Grünzug integriert sein.

Vor diesem Hintergrund wurden in Ideenskizzen unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten dargestellt. Zwei im Folgenden abgebildete Varianten sind wesentlich für die Entwicklung der Rahmenplanung:

# Variante A: Mischnutzung aus Wohnen, Büros, Dienstleistungen und Gastronomie

In dieser Variante wird davon ausgegangen, dass die historischen Gebäude im südöstlichen Bereich des Gebiets bestehen bleiben. Hier ist eine öffentliche, gastronomische oder auch kulturelle Nutzung denkbar. Weiterhin sind an der Wesermünder Straße Gebäuderiegel mit einer Mischnutzung aus Wohnen, Büros und Dienstleistungen vorstellbar. Im dahinterliegenden Bereich bietet sich dann in abgeschirmter Lage die Möglichkeit für ruhigeres Wohnen an. Die vorgesehene Fuß- und Radwegeverbindung erfolgt im Norden unabhängig von der Gebietserschließung als Grünzugverbindung von der Waldstraße zum Balbecksbach. Neben der Einmündung der Erschlie-

ßungsstraße an der Waldstraße ist Raum für einen Sammelstellplatz. Weitere Stellplätze sind entlang der innen gelegenen Wohnstichstraße angeordnet.



Abbildung 17: Mischnutzung aus Wohnen, Büros, Dienstleistungen und Gastronomie

#### Variante B: Mischnutzung mit Freizeiteinrichtung

Die zweite Skizze zeigt eine Variante der Mischnutzung aus Wohnen, Gastronomie und Freizeiteinrichtung in Form eines Indoorspielplatzes. Die verkehrsplanerischen Vorgaben (Kreuzungsbereich mit verlegter Bushaltestelle, durchgehende Zweiwegeerschließungsstraße mit Richtungsvorgabe an der Wesermünder Straße) wurden hier berücksichtigt. In dieser Variante wurde versucht, den Indoorspielplatz entsprechend der Größenempfehlungen in der Marktanalyse (1.200 m²) in die Gebäude- und Nutzungsanordnung von Variante A zu integrieren. Bestimmende städtebauliche Elemente bleiben dabei die Führung und Anbindung des Grünzugs, die möglichst lärmabschirmende Gebäudeanordnung, sowie der Erhalt der historischen Gebäude.



Abbildung 18: Mischnutzung aus Wohnen, Gastronomie und Freizeit

#### 5.1.2 Südlicher Gebietsteil

Ziel für den südlich der Wesermünder Straße gelegenen Bereich des Stadtumbaugebiets ist die Schaffung einer den (vorhandenen) Nutzungen angemessenen Erschließung. Dies bedeutet auch, dass die an der südlichen Gebietsgrenze gelegene Bergstraße, die durch ein Wohngebiet führt, vom Busverkehr aus dem Gewerbegebiet entlastet werden soll.

Nutzungsänderung ggf. im Süden, dort planungsrechtliche Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet

Ziel: Neue Erschließung über Weser-

münder Straße

Für diesen Bereich sind keine grundsätzlichen Nutzungsänderungen vorgesehen. Lediglich für den derzeit untergenutzten südlichen Bereich, der an die Bergstraße angrenzt, soll eine zwischen dem bestehenden Gewerbe und dem benachbarten Wohnen vermittelnde Nutzung ermöglicht werden. Ein aufzustellender Bebauungsplan soll diesen Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet ausweisen.

Anpassung an veränderte Bedingungen

Die vorgesehenen Maßnahmen betreffen jedoch vorwiegend die Anpassung der Erschließung der Grundstücke an die veränderten Nutzungsanforderungen und an die daraus resultierenden qualitativen Ansprüche und verkehrstechnischen Erfordernisse.

Darüber hinaus soll eine eingezäunte öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Bergstraße und Wesermünder Straße über das Gelände geführt werden. Dies wird auch von den Eigentümern befürwortet, da ihre privaten Betriebsflächen derzeit ohnehin schon von vielen Passanten als Abkürzung genutzt werden.

#### 5.1.3 Ziele Nutzung

- Nachnutzung der ehemaligen Gewerbeflächen und bestehen bleibenden Gebäude nördlich der Wesermünder Straße (Mischnutzungsgebiet)
- Schaffung eines Grünzugs am nördlichen Gebietsrand
- Vermittlung zwischen Wohnen und Gewerbe im Süden des Gewerbegebiets durch Festlegung des Bereichs als eingeschränktes Gewerbegebiet

Plan Nutzungskonzept

### 5.2 Verkehr/Erschließung

Sowohl für den nördlich als auch den südlich der Wesermünder Straße gelegenen Bereich des Gebiets "Westerende" ist die Schaffung einer neuen Erschließung ein wesentlicher Aspekt des Stadtumbaus. Sie wird durch die neuen bzw. funktional anzupassenden Nutzungsstrukturen erforderlich. Die neue Erschließung setzt einen Ausbau der bestehenden Kreuzung Wesermünder Straße/Waldstraße voraus und bedingt somit auch nutzungsbedingte Anpassungen der allgemeinen Verkehrsführung an der Wesermünder Straße (B 71/74).

Kreuzungsausbau ist Voraussetzung für neue Erschließung

Ein weiteres verkehrsplanerisches Anliegen ist die Schaffung einer neuen Grünverbindung für den Fuß- und Radverkehr zwischen dem Bürgerpark und dem Vörder See. Diese soll auch zur Entzerrung häufig gefährlicher Situationen auf dem gemeinsamen Fuß- und Radweg an der Wesermünder Straße beitragen.

Neue Fuß- und Radwegverbindung

#### 5.2.1 Kreuzungsausbau

Der Kreuzungsbereich Wesermünder Straße/Waldstraße soll aufgrund der Ergebnisse einer verkehrstechnischen Untersuchung (s. Kap. 4.2) zu einer vierarmigen lichtsignalgesteuerten Kreuzung ausgebaut werden.

Lichtsignalgesteuerte Kreuzung

Ziel ist es, den südlichen Bereich des Stadtumbaugebiets durch einen neu zu schaffenden Kreuzungsast zu erschließen. Durch diese neue Erschließung erfährt die Bergstraße – und damit das Wohngebiet an der südlichen Grenze des Stadtumbaugebiets – eine Entlastung, da der vom Busbetriebshof ausgehende Busverkehr dann über die Wesermünder Straße geführt werden kann.

Zusätzlicher Kreuzungsast

Im Zuge des Kreuzungsausbaus wird auf der Wesermünder Straße von Osten kommend eine Linksabbiegerspur zum neuen südlichen Kreuzungsarm erforderlich. Zu diesem Zweck muss die Fahrbahn nach Süden hin verbreitert werden. Die Haltebucht der Bushaltestelle "Bremervörde – Weiße Brücke" in Fahrtrichtung Osten (Richtung Innenstadt) soll aus praktischen Erwägungen heraus unmittelbar an die Kreuzung anschließend, direkt an die Straßenüberquerung für FußgängerInnen verlegt werden.

Straßenverbreiterung aufgrund erforderlichen Linksabbiegers und Verlagerung südliche Bushaltestelle

Sowohl für den Ausbau des südlichen Kreuzungsarms als auch für die Verbreiterung der Fahrbahn ist der Erwerb der zusätzlich benötigten privaten Flächen durch die Stadt Bremervörde erforderlich.

Grundstücksankauf

#### 5.2.2 Nördlicher Gebietsteil

Die Erschließung des nördlich der Wesermünder Straße gelegenen Stadtumbaubereichs kann unabhängig von der künftigen Grundstücksnutzung nur von der Waldstraße und der Wesermünder Straße aus erfolgen. An der Wesermünder Straße ist die Ein- und Ausfahrt aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens jeweils nur nach rechts möglich. Für das Verlassen des Gebiets in Richtung Innenstadt soll eine innere Erschließungsstraße auf die Waldstraße führen, in die auch links eingebogen werden kann. Das Linksabbiegen von der Waldstraße in die Wesermünder Straße in Richtung Innenstadt ist an der Kreuzung ebenfalls möglich.

Erschließungsbedingungen

Grünzug als Fuß- und Radwegverbindung

Am nördlichen Gebietsrand soll die Fuß- und Radwegverbindung als Bestandteil des Grünzugs zum Vörder See verlaufen. Sie soll den auf der anderen Seite der Waldstraße gelegenen Teil des Bürgerparks mit einem teils vorhandenen und teils noch zu schaffenden Weg entlang des Balbecksbachs zum Vörder See verbinden. Ein Abzweig des Fuß- und Radwegs soll den Grünzug entlang des Balbecksbachs am östlichen Gebietsrand mit der Wesermünder Straße und damit der Innenstadt verbinden. Dieser Weg soll darüber hinaus die Erreichbarkeit des Grünzugs für den Fuß- und Radverkehr von der Dammstraße aus ermöglichen.

Eine weitere Erreichbarkeit der Grünverbindung aus südlicher Richtung ist über die von der Wesermünder Straße ausgehende Erschließungsstraße gegeben.

#### 5.2.3 Südlicher Gebietsteil

Die Erschließung des südlichen Teils des Stadtumbaugebiets erfolgt derzeit über die Bergstraße bzw. Einfahrten zu einzelnen Betriebsflächen an der Wesermünder Straße und dem Grünen Weg.

Anstelle der einzelnen kleineren Zuwegungen soll mit dem Ausbau der Kreuzung ein vierter Kreuzungsast als Erschließungsstraße für das gesamte Betriebsgelände gebaut werden. Dieser soll entlang der westlichen Grundstücksgrenzen der Baustoffbetriebe geführt werden und vor dem Betriebsgelände des Busunternehmens mit einer Wendemöglichkeit enden. Von dieser Erschließungsstraße ausgehend können weitere private Zuwegungen zu den unterschiedlichen Bereichen des Betriebsgeländes eingerichtet werden.

Darüber hinaus soll ein eingezäunter öffentlicher Fußweg mit einem entsprechenden Beleuchtungskonzept über das Gelände geführt werden. Auf diese Weise soll der vorhandene, bisher inoffizielle, Fußgängerverkehr geordnet und von den Betriebsflächen ferngehalten werden und eine offizielle Abkürzungsmöglichkeit zwischen Bergstraße und Wesermünder Straße geschaffen werden.

Für die Anlage der Erschließungsstraße sowie den Bau des eingezäunten Fußwegs ist der Erwerb privater Grundstücksflächen durch die Stadt Bremervörde erforderlich.

Bezüglich der Beleuchtung des Fußwegs sind aufgrund einer dort bestehenden privaten Sternwarte Absprachen mit den Eigentümern zu treffen.

#### 5.2.4 Ziele Verkehr und Erschließung

- Sicherung und Gestaltung der Erschließung des nördlich der Wesermünder Straße gelegenen Planungsbereichs
- Erschließung des südlich der Wesermünder Straße gelegenen Gewerbegebiets über die Wesermünder Straße und Entlastung des südlich angrenzenden Wohngebiets vom Ein- und Ausfahrtverkehr des Busunternehmens (Bergstraße)
- Entzerrung des Radverkehrs auf der Wesermünder Straße

Gesamterschließung über neuen Kreuzungsast

Ordnung des inoffiziellen Fußgängerverkehrs durch neuen öffentlichen Weg

Grundstückserwerb

Plan Verkehrskonzept

#### 5.3 Gestaltung

Die äußere Gestaltung der beiden Gebietsteile wirkt sich unmittelbar charakterisierend auf die das Gebiet durchquerende B 71/74 bzw. den Eingang in die Bremervörder Innenstadt aus. Aus diesem Grund ist auf eine städtebaulich harmonierende Ausgestaltung der neu anzulegenden Nutzungen und der dafür erforderlichen Neubauten zu achten. Dies betrifft insbesondere die Nordseite der Wesermünder Straße, da die Nutzungen auf der Südseite zunächst bestehen bleiben sollen.

Schaffung städtebaulicher Qualitäten insbesondere auf der Nordseite der Wesermünder Straße

Grundsätzlich wird bei baulichen Veränderungen jedoch auf beiden Straßenseiten angestrebt, dass die Baukörper straßensäumend angeordnet werden, um die westlich und östlich des Stadtumbaugebiets vorhandene raumgebende Struktur der Wesermünder Straße fortzusetzen bzw. die bestehenden Lücken hier zu schließen. Hier wird empfohlen, die rhythmische Gliederung der angrenzenden kleinteiligen Einzelhausbebauung am Straßenrand als städtebauliches Motiv aufzugreifen. Dies bedeutet beispielsweise, dass die Stellplätze für einen Indoorspielplatz rückwärtig bzw. seitlich angeordnet sein sollten, um den Straßenraum durch das Gebäude zu fassen und ihm so eine städtebauliche Ordnung zu verleihen. Auf ausreichenden Immissionsschutz für die angrenzende Wohnbebauung ist dabei zu achten. Darüber hinaus sollte beim Neubau von größer dimensionierten Gebäuden, wie zum Beispiel der Halle für einen Indoorspielplatz, darauf geachtet werden, dass sich die beschriebene rhythmische Gliederung in der Architektur wiederfindet.

Aufnahme der straßenseitigen rhythmischen Gebäudegliederung der Umgebung für Neubebauung

Insgesamt ist bei der Gestaltung des öffentlichen und halböffentlichen Raums auf Barrierefreiheit auf Wegen und in Straßenräumen zu achten. Hierzu zählt nach Artikel 9 der UN-Behindertenrechtskonvention auch die Berücksichtigung der besonderen Belange von Sehbehinderten Menschen.

Barrierefreiheit

#### 5.3.1 Nördlicher Gebietsteil

Der nördliche Teil des Stadtumbaugebiets ist landschaftlich durch Höhenversprünge, einen alten Baumbestand und die Lage am Balbecksbach charakterisiert. Zudem prägen das Gelände derzeit noch drei für Bremervörde ortstypische historische Wohngebäude. Diese Elemente sollen die Basis für die Gestaltung der Umnutzung und Neubebauung bilden.

Insbesondere für die Führung der geplanten Grünverbindung sollten die Bäume sorgsam in die Gestaltung einbezogen werden. Dies gilt auch für das Element Wasser, da der für den östlichen Gebietsrand vorgesehene Fuß- und Radweg hier entlang des Balbecksbachs verlaufen soll. Vorhandene und neue Bäume, Wasser und Höhenversprünge sind prägende Merkmale des Geländes und als Gestaltungselemente für die Neuanlage der Nutzungen prädestiniert.

Einbeziehung natürlicher Gegebenheiten als Gestaltungselemente

Für die Führung der Fuß- und Radwege bzw. den öffentlichen Raum ist ein auf die Nutzungen abgestimmtes, energetisch sinnvolles Beleuchtungskonzept erforderlich. Hier sollte darauf geachtet werden, dass die Beleuchtung ansprechend ist und sich auf die für die Sicherheit erforderlichen Flächen beschränkt, um die anliegende Wohnnutzung nicht durch zu viel Helligkeit in den Nachtstunden zu beeinträchtigen.

 $Be {\it leuchtungskonzept}$ 

Auch riegelartige Baukörper mit rhythmischer Fassadengliederung mit Lärmminderungseffekt denkbar Aufgrund der Verkehrslärmbelastung wird empfohlen, die Kleinteiligkeit der Einzelhausbebauung entlang der Wesermünder Straße durch angepasste Geschosshöhen und Fassadengestaltungen wiederzugeben, jedoch auch riegelartige Baukörper (mit Unterbrechungen) in Erwägung zu ziehen, um so eine Lärmminderung für die dahinter liegenden Nutzungen zu erreichen. Gestalterisch wäre dies vertretbar, da eine so erzeugte Raumkante ein strukturierendes Gegenüber für das weniger geordnete Gewerbe auf der anderen Straßenseite bilden könnte.

Empfehlung zum Erhalt der historischen Gebäude

Der Erhalt und die Einbeziehung der bestehenden historischen Gebäude in das Nachnutzungskonzept für diesen Teil des Stadtumbaugebiets werden empfohlen. Je nach Nutzung könnten die ehemaligen Wohngebäude als stadtbildprägende Blickfänge am Ortseingang in Szene gesetzt werden.

#### 5.3.2 Südlicher Gebietsteil

Barrierefreiheit und Beleuchtung des neuen Weges und der neuen Erschließungsstraße Im südlichen Gebietsteil beschränkt sich der Gestaltungsaspekt derzeit auf die geplante Neuanlage der Erschließung im Norden sowie eines öffentlichen Fußwegs. Dabei sind die oben bereits erwähnte Barrierefreiheit und eine funktionale, energetisch sinnvolle und ästhetisch ansprechende Beleuchtung zu berücksichtigen. Dem Eigentümer ist bei Anlage eines beleuchteten Fußwegs über das private Betriebsgelände eine Vereinbarkeit mit seiner dort befindlichen privaten Sternwarte wichtig.

Festsetzung städtebaulicher Gestaltungskriterien in neu aufzustellendem Bebauungsplan Für den Fall einer zu einem späteren Zeitpunkt möglichen baulichen Veränderung infolge etwaiger Nutzungsänderungen wird empfohlen, auch auf dieser Straßenseite, eine straßensäumende, rhythmisch gegliederte und eher kleinteilige Bebauung vorzusehen und planungsrechtlich festzusetzen.

#### 5.3.3 Straßenraum

Gestaltungskriterien für den Straßenraum an der Wesermünder Straße

Bei der Gestaltung des neu zu ordnenden Straßenraums der Wesermünder Straße, insbesondere an Kreuzung und Bushaltestelle sowie an den Einmündungen der neuen Erschließungsstraßen, ist auf Fußgänger- und Radfahrfreundlichkeit zu achten. Dies betrifft Barrierefreiheit, Beleuchtung und Querungsmöglichkeiten.

#### 5.3.4 Ziele Gestaltung

- Neugestaltung des Straßenraums Wesermünder Straße
- Lärmabschirmung zur Wohnbebauung im Norden
- Prüfung Erhalt positiv stadtbildprägender Gebäude
- Fortführung der rhythmischen Gliederung der Bebauung an der Nordseite der Wesermünder Straße
- Beleuchtungskonzept Fuß- und Radwege (Sicherheit, energetische Aspekte, Aufenthaltsqualität)
- Aufnahme städtebaulich-gestalterischer Kriterien in aufzustellende Bebauungspläne
- Barrierefreiheit und Fußgänger- und Radfahrfreundlichkeit

Plan Gestaltungskonzept

## 5.4 Rahmenplan

Der Rahmenplan auf der folgenden Seite fasst die im Nutzungs-, Verkehrs- und Gestaltungskonzept dargestellten Aspekte zusammen und zeigt die Gesamtplanung für das Stadtumbaugebiet. Hier sind zudem die Planungsabsichten mit den zugehörigen Maßnahmen beschrieben und verortet.

Rahmenplan

## 6 Realisierungskonzept

Das Realisierungskonzept beinhaltet eine Auflistung und Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen, die Zusammenführung von Handlungsbereichen, Zielen, Maßnahmen und Akteuren in einer Gesamtübersicht als integratives Handlungskonzept sowie die Kostenund Finanzierungsplanung. Das Realisierungskonzept ist entsprechend in drei Abschnitte gegliedert:

## 6.1 Maßnahmenübersicht und -beschreibung

Ziffer	Maßnahme	Beschreibung
M1	Vierarmiger Ausbau der Kreuzung	Der Verkehrsknotenpunkt Wesermünder Straße/Waldstraße soll in Richtung Süden um einen weiteren Kreuzungsast erweitert werden, um den südlichen Bereich des Stadtumbaugebiets zu erschließen. Diese Maßnahme setzt sich aus den Teilmaßnahmen M1a-M1f zusammen.
M1a	Prüfung, inwieweit der vierte Kreuzungsarm öffentlich oder privat sein soll	Von der Prüfung der Zuordnung der Liegenschaft des geplanten vierten Kreuzungsasts hängt u.a. der Umfang der zu erwerbenden Grundfläche ab.
M1b	Schaffung einer Linksabbie- gerspur inklusive erforderli- cher Verbreiterung der Fahr- bahn	Für die Erschließung des südlichen Bereichs des Stadtumbaugebiets über die Kreuzung ist eine Linksabbiegerspur auf der Wesermünder Straße erforderlich, um Verkehrsstauungen zu vermeiden. Hierzu ist die Verbreiterung der Straße in Richtung Süden notwendig.
M1c	Verlegung der Bushaltestelle	Die bisher vor der Tankstelle gelegene Haltestelle für den stadteinwärts führenden Linienbusverkehr auf der südlichen Seite der Wesermünder Straße soll nach Westen, unmittelbar an die Kreuzung angrenzend, verlegt werden. Grund hierfür ist die günstigere Lage direkt an den Fußgängerüberwegen und dort vorhandene relativ einfach erschließbare Platzreserven für die Haltebucht. Mit dem neuen Standort werden auch potenzielle Engpässe vor der Tankstelleneinfahrt vermieden.
M1d	Einrichtung einer Lichtsignal- anlage	Für die Verkehrsregelung an der neuen Kreuzung ist eine Lichtsignalanlage erforderlich, die einen sicheren Verkehrsablauf gewährleistet. Dies betrifft den Kfz-, den Fuß- und den Radverkehr. Die Schaltung der Lichtsignalanlage soll mit derjenigen an der Dammstraße gekoppelt werden.
M1e	Schaffung von Fußgänger- überwegen	Zusätzlich zu den im Norden und Westen der geplanten Kreuzung bereits vorhandenen Querungsmöglichkeiten für FußgängerInnen sind auch an den anderen Kreuzungsästen (östlich der Waldstraße über die Wesermünder Straße und südlich über den neuen Kreuzungsast) Fußgängerquerungen erforderlich. Diese sollen mit der Bushaltestelle im Zusammenhang realisiert werden.
M1f	Grunderwerb	Grunderwerb wird für die Straßenraumerweiterung mit Verlagerung der Bushaltestelle sowie für den südlichen Kreuzungsast erforderlich sein. Der Flächenbedarf hängt von den Ergebnissen der Prüfungsmaßnahme M1a ab. Der erforderliche Flächenumfang für die Erweiterung des Straßenraums ergibt sich aus den verkehrsplanerischen Vorgaben.

Ziffer	Maßnahme	Beschreibung
M2	Anlage einer Erschlie- ßungsstraße mit einseitigem Fußweg und Wendemög- lichkeit für den südlichen Bereich	Der südliche Kreuzungsast dient der Erschließung des südlichen Bereichs des Stadtumbaugebiets. Entlang dieser Erschließungsstraße soll ein einseitiger Fußweg geführt werden. Am Endpunkt soll eine Wendemöglichkeit Fahrzeugen, die außerhalb der Betriebsöffnungszeiten einfahren, die Umkehr ermöglichen. Ein privater Abzweig in Richtung Osten für die weitere innere Erschließung ist möglich und mit den Eigentümern abzusprechen. Die Liegenschaft für die Kreuzungsanbindung und die Berechnung des erforderlichen Grunderwerbs setzt eine Klärung im Rahmen der Maßnahme M1a voraus.
М3	Aufgabe der bisherigen Erschließung des Betriebs- geländes an der Südseite der Wesermünder Straße	Die derzeitige Einfahrt auf das Betriebsgelände des Baustoffhandels an der Wesermünder Straße soll geschlossen werden. Die Erschließung soll künftig über den neu zu schaffenden Kreuzungsast in Verbindung mit einer inneren Erschließungsstraße erfolgen.
M4	Anlage einer eingezäunten öffentlichen Fuß- und Rad- wegverbindung über das Gelände des südlichen Be- reichs des Stadtumbauge- biets inklusive Grunderwerb	Zur Ordnung des derzeit inoffiziellen und unerwünschten Fußgängerverkehrs über die Betriebsgrundstücke soll ein eingezäunter öffentlicher Weg entlang der Grundstücksgrenzen der beiden Eigentümer geführt werden. Es wird davon ausgegangen, dass das Gelände sonst weiterhin ohne Erlaubnis als Abkürzung durchquert würde. In Verbindung mit Maßnahme M7 dient dieser Weg einer Verbesserung der fußläufigen Verbindung zwischen den südlich der Bergstraße und nördlich der Wesermünder Straße gelegenen Stadtteilen sowie der Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete. Bei der Ausgestaltung des Weges ist Barrierefreiheit zu gewährleisten.
M5	Beleuchtungskonzept für den öffentlichen Fußweg über das Betriebsgelände	Der in Maßnahme M4 beschriebene Fußweg benötigt eine angemessene Beleuchtung, die jedoch mit der bestehenden privaten Sternwarte in Einklang gebracht werden muss. Bei der Konzeptentwicklung sollen Sicherheits- und energetische Aspekte berücksichtigt werden.
M6	Schließung der südlichen Einfahrt des Busbetriebsge- ländes	Die Einfahrt des Busbetriebs an der Bergstraße wird durch den Eigentümer geschlossen.
М7	Anlage eines Grünzugs mit Fuß- und Radweg	An der Nordgrenze des Stadtumbaugebiets soll ein Grünzug mit Fuß- und Radweg als Verbindung zwischen Bürgerpark und Vörder See angelegt werden. Der Weg soll dem Balbecksbach an der östlichen Gebietsgrenze folgend auch einen Abzweig nach Süden bis zur Wesermünder Straße erhalten. Die Gestaltung des Grünzugs soll auch eine Lärmabschirmung (M8) zum nördlich angrenzenden Wohngebiet beinhalten. Wasser, Bäume und Höhenversprünge sollen aufgrund der Topografie als Gestaltungselemente einbezogen werden.
M8	Lärmabschirmung	Die Lärmabschirmung am nördlichen Gebietsrand soll in den Grünzug (s. M7) integriert sein und die von der Wesermünder Straße und ggf. von der Freizeitnutzung aus dem Stadtumbaugebiet ausgehende Lärmbelastung für das angrenzende Wohngebiet mindern.

Ziffer	Maßnahme	Beschreibung
<b>M</b> 9	Beleuchtungskonzept für Grünzug und weitere öffent- liche Räume	Das Beleuchtungskonzept für den Grünzug und die weiteren öffentlichen Räume im Stadtumbaugebiet soll sowohl energetische, als auch Sicherheitsaspekte beinhalten. Darüber hinaus sollen die Leuchtmittel so gewählt und angeordnet werden, dass der Grünzug als ein angenehmer Ort wahrgenommen werden kann.
M10	Anlage einer Erschlie- ßungsstraße	Die Erschließungsstraße für den nördlichen Bereich des Stadt- umbaugebiets soll jeweils eine Ein- bzw. Ausfahrt an der Wesermünder Straße und der Waldstraße haben und diese verbinden. Dies ist erforder- lich, da an der Wesermünder Straße nur jeweils rechts ein- und ausgefah- ren werden kann. So kann für den Weg in Richtung Innenstadt die Ausfahrt an der Waldstraße genutzt werden. Das Konzept der inneren Erschließung steht in Abhängigkeit der künftigen Nutzung und Bebauung.
M11	Entwicklung eines Nutzungskonzepts	In das Nutzungskonzept sollen die landschaftlichen Gegebenheiten, die Frage nach dem Umgang mit dem historischen Gebäudebestand sowie die Beeinträchtigung des Gebiets durch die Lärmimmissionen von der Wesermünder Straße einbezogen werden.  Darüber hinaus soll die Architektur den städtebaulichen Anforderungen (Aufnahme der rhythmischen Gliederung der angrenzenden straßenseitigen Bebauung, angemessene Dimensionierung, Lärmabschirmung für den hinteren Bereich etc,) gerecht werden.  Aus städtebaulichen Gründen sollen Parkplätze hinter den Gebäuden oder seitlich angeordnet werden.
M11a	Prüfung Wohnnutzung	Zur Prüfung einer Wohnnutzung für den nördlichen Bereich des Stadtum- baugebiets ist eine politische Abwägung der Interessen, Bedarfe und der Eignung des Ortes erforderlich.
M11b	Prüfung Erhalt historischer Gebäude	
M12	Aufstellung eines Bebau- ungsplans für den nördli- chen Bereich des Stadtum- baugebiets	
M13	Aufstellung eines Bebau- ungsplans für den südli- chen Bereich des Stadtum- baugebiets	

## 6.2 Integratives Handlungskonzept

Handlungsbe- reich	Ziele / Aufgaben	Maßnahmen	Akteure
Kreuzungs- ausbau	<ul> <li>Anbindung des südlichen Bereichs des Stadtumbau- gebiets an die Wesermün-</li> </ul>	Prüfung, inwieweit der vierte Kreuzungsarm öffentlich oder privat sein soll	Stadt Verkehrsplanung
	<ul><li>der Straße</li><li>Gewährleistung des Verkehrsflusses</li><li>Erreichung von Fußgänger-</li></ul>	Schaffung einer Linksabbiegerspur inklusive erforderlicher Verbreiterung der Fahrbahn	Stadt Verkehrsplanung Tiefbau
	freundlichkeit	Verlegung der Bushaltestelle	Stadt EVB Tiefbau
		Einrichtung einer Lichtsignalanlage	Stadt
		Schaffung von Fußgängerüberwegen	Stadt Tiefbau
		Grunderwerb	Stadt Sanierungsträger
Erschließung	<ul> <li>Erschließung der Stadtumbaugebietsbereiche nördlich und südlich der Wesermünder Straße</li> <li>Verbesserung der Wohnsituation südlich der Bergstraße</li> <li>Ordnung des Anliegerverkehrs</li> </ul>	Anlage einer Erschließungsstraße mit einseitigem Fußweg und Wendemöglichkeit für den südlichen Bereich	Stadt Eigentümer Verkehrsplanung Tiefbau
		Aufgabe der bisherigen Erschließung des Betriebsgeländes an der Südseite der We- sermünder Straße	Eigentümer Stadt
		Schließung der südlichen Einfahrt des Busbetriebsgeländes	Eigentümer
		Anlage einer Erschließungsstraße	Stadt Verkehrsplanung Tiefbau
Nutzungen	<ul><li>Nachnutzung brachgefallener Flächen</li><li>Nachnutzung von Gebäuden</li></ul>	Erstellung eines Nutzungskonzepts	Stadt Planer/in
	oder Abbruch und Neubau	Prüfung Wohnnutzung	Stadt Planer/in

Handlungsbe- reich	Ziele / Aufgaben	Maßnahmen	Akteure
Grünzug	<ul><li>Erhöhung der Freiraum- qualität</li><li>Verbindung der Naherho- lungsgebiete</li></ul>	Anlage eines Grünzugs mit Fuß- und Radweg	Stadt Planer/in BürgerInnen
	<ul> <li>Schaffung von Fuß- und Radwegen</li> <li>Gestaltung des Stadtum- baugebiets</li> </ul>	Lärmabschirmung	Stadt Planer/in
		Beleuchtungskonzept für Grünzug und weitere öffentliche Räume	Stadt Planer/in BürgerInnen
Planungs- recht	Schaffung von Planungs- sicherheit	Aufstellung eines Bebauungsplans für den nördlichen Bereich des Stadtumbaugebiets	Stadt Planer/in
		Aufstellung eines Bebauungsplans für den südlichen Bereich des Stadtumbaugebiets	Stadt Planer/in

## 6.3 Kosten- und Finanzierungsplanung

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht auf der Folgeseite wurde von der BauBeCon Sanierungsträger GmbH erstellt.

#### Stadtumbau Bremervörde - Westerende Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. § 149 BauGB

		Gesamt	Anteil Städtebau- förderung	Flankierende Förderung, ergänzende Programme			
				Investitionen über Arbeitsförderm aß- nahm en	Anteil privater Investoren	Anteil GVFG	Anteil KFW- Modernisie- rungspro- gramm
A Koster				EUR	EUR	EUR	EUR
1.	Weitere Vorbereitung der Sanierung	120.000	120.000				
	Rahmenplanung						
<u> </u>	Verkehrswertgutachten und Bodenuntersuchungen						
<u> </u>	Nutzungskanzept Nord (M11)						
	Bebauungsplan Nord (M12)						
<u></u>	Bebauungsplan Süd (M13)						
<u></u>	Beleuchtungskonzept Fuß- und Radweg Süd (M5)						
	Beleuchtungskonzept Grünzug Nord (M9)						
<u></u>	Modernisierungsvoruntersuchungen hist. Gebäude (M11b)						
<u></u>	Standortanalyse/Wettbewerb Indoorhalle (M11c)						
	Verkehrsuntersuchungen						
2.	Öffentlichkeitsarbeit	10.000	10.000				
3.	Erwerb von Grundstücken	1.000.000	1.000.000				
	Grunderwerb für Kreuzungsausbau (M1f)						
	Grundwerwerb Fuß- und Radweg Süd (M4)						
	Waldstraße 2						
L	Wesermünder Straße 2						
L	Wesermünder Straße 4						
	Wesermünder Straße 6						
	Wesermünder Straße 12						
	Westermünder Straße 20						
	Wesermünder Straße 24						
4.	Ordnungsmaßnahmen						
4.1	Bodenordnung						
4.2	Um zug von Betrieben	65.000	45.000		20.000		
	Bachmann Stiftung						
4.3	Rückbau von Gebäuden	320.000	320.000			()	
	Waldstraße 2						
	Wesermünder Straße 8 - 12						
	Rückbau Halle Wesermünder Straße 20						
4.4	Entsorgung von Altlasten	80.000	50.000		30.000		
4.5	Erschließung	1.320.000	920.000		400.000		
	Kreuzungsausbau Wesermünder Straße (M1)		500.000				
	Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit Süd (M2)				100.000		
	Erschließungsstraße Nord (M10)				300.000		
	Fuß- und Radweg Süd (M4)		120.000			i i	
	Grünzug mit Fuß- und Radweg Nord (M7)		300.000				_
4.6	Leitungsgebunde technische Infrastruktur	100.000			100.000		
5.			155,000				
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen	155.000					
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen Hausbewirtschaftung	155.000					
	Hausbewirtschaftung	155.000	100.000				
		155.000					
6.	Hausbewirtschaftung Verschwenkung Balbeck	155.000					
6. 6.1	Hausbewirtschaftung Verschwenkung Balbeck Baumaßnahmen				2,000.000		
6. 6.1	Hausbewirtschaftung Verschwenkung Balbeck	2.000.000			2.000.000		
6.1	Hausbewirtschaftung Verschwenkung Balbeck Baumaßnahmen Neubau Gewerbe	2.000.000					
	Hausbewirtschaftung Verschwenkung Balbeck Baumaßnahmen				2.000.000		
6.2	Hausbewirtschaftung Verschwenkung Balbeck Baumaßnahm en Neubau Gewerbe Neubau von Wohnungen	2.000.000			3.000.000		
6.1	Hausbewirtschaftung Verschwenkung Balbeck Baumaßnahmen Neubau Gewerbe	2.000.000	200.000				
6.2 6.3	Hausbewirtschaftung Verschwenkung Balbeck  Baumaß nahm en Neubau Gewerbe  Neubau von Wohnungen  Gebäudemodernisierung	2.000.000 3.000.000 500.000	200.000		3.000.000		
6.2	Hausbewirtschaftung Verschwenkung Balbeck Baumaßnahm en Neubau Gewerbe Neubau von Wohnungen	2.000.000			3.000.000		
6.2 6.3	Hausbewirtschaftung Verschwenkung Balbeck  Baumaß nahm en Neubau Gewerbe  Neubau von Wohnungen  Gebäudemodernisierung	2.000.000 3.000.000 500.000	200.000	0	3.000.000		

В	Einnahmen	
	Grundstücksverkäufe	
С	durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten	
D	Städtebauförderung	

	Investitionen über Arbeits-förder- maßnahmen	Anteil privater Investoren	Anteil GVFG	Anteil KFW
400.000				
2.520.000	120.000	5.970.000		
2.520.000				

#### 7 Quellen und Literatur

#### Gutachten im Auftrag der Stadt Bremervörde

#### Stadt Bremervörde (2009):

Verkehrsentwicklungsplan 2009, Aktualisierung der Verkehrsprognose und der Straßennetzgestaltung, Ingenieursgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover

#### Stadt Bremervörde (2008):

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept als vorbereitende Untersuchungen zum Programm "Stadtumbau West", Cappel + Partner Architektur und Stadtplanung in Zusammenarbeit mit der BauBeCon Sanierungsträger GmbH.

#### Stadt Bremervörde (2013):

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für Bremervörde, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA Beratung und Umsetzung).

#### Stadt Bremervörde (2014):

Verkehrstechnische Untersuchung zum Rahmenplan "Westerende" an der Wesermünder Straße in der Stadt Bremervörde, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover.

#### Vitamin B2, Konzept- und Werbeagentur (2015):

Marktanalyse & Ermittlung des Besucherpotentials eines Indoorspielplatzes für den Standort Bremervörde (NS).

#### Vitamin B2, Konzept- und Werbeagentur (2016):

Businessplan zur Eröffnung eines Indoorspielplatzes in Bremervörde (NS).

# Kartengrundlage der zeichnerischen Darstellungen des Fördergebiets

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitstellung der Daten durch das LGLN, 2015

