

## **Protokoll 2. Sitzung der Expertenrunde**

Masterplan Innenstadt für die Stadt Delmenhorst

18.03.2014, 14:30-17:00 Uhr, Multifunktionsraum, City-Center Delmenhorst

### **Tagesordnung der 2. Expertenrunde**

TOP 1: Begrüßung und Einführung

TOP 2: Ergebnisbericht des 1. Bürgerforums und Zusammenfassung bisheriger Ergebnisse

TOP 3: Ableitung und Diskussion der Leitlinien und Handlungsfelder mit Zielvorgaben

TOP 4: Fazit und Ausblick

### **Teilnehmer/-innen:**

Herr Ahrens	Jugendvertretung
Herr Anders	Anwohnerversammlung
Frau Beuthner	Bürgerversammlung
Herr Bödeker	Seniorenbeirat
Herr Heckmann	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Herr Heimlich	Fachdienst Stadtplanung Delmenhorst
Herr Hettler	OLB Immobiliendienst GmbH
Herr Ibelings	Landessparkasse zu Oldenburg (LzO)
Herr Jankowsky	Fachdienst Stadtentwicklung und Statistik Delmenhorst
Herr Mahlstedt	Immobilienmakler
Frau Müller	Plan Zwei - wissenschaftliche Begleitung ExWoSt
Frau Reimers	Anwohnerversammlung
Herr Rosowski	Bürgerversammlung
Herr Schröter	Polizeiinspektion DEL / OL-L / WEMA, Präventionsteam - BfK
Frau Schulze	Fachdienst Stadtplanung Delmenhorst
Herr Steinhoff	Landessparkasse zu Oldenburg (LzO)
Frau Tewes-Meyerholz	Stellv. Fachdienstleiterin FD 51
Frau Holst	GEWOS
Herr Klosa	GEWOS



## **TOP 1: Begrüßung und Einführung**

Frau Holst (GEWOS) begrüßt die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Expertenrunde und stellt einleitend das Team von GEWOS vor. Als neue Mitglieder der Expertenrunde heißt Frau Holst Frau Reimers und Herrn Anders als Anwohnervertreter sowie Frau Beuthner und Herrn Rosowski als Bürgervertreter willkommen. Die Anwohner- und Bürgervertretungen wurden von den Teilnehmern des 1. Bürgerforums vom 5. März 2014 in der Markthalle gewählt. Des Weiteren stellt Frau Holst Frau Müller von Plan Zwei - Stadtplanung & Architektur - aus Hannover vor. Plan Zwei hat im Rahmen des ExWoSt<sup>1</sup>-Forschungsprogramms „Innovationen für Innenstädte“ für den Baustein „Kommunale Weißbücher“ die wissenschaftliche Begleitung im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (neu: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit) übernommen. Im Anschluss erläutert Frau Müller die Entstehung des „Weißbuch Innenstadt“ und den Auftrag der wissenschaftlichen Begleitung des Forschungsfeldes „Kommunale Weißbücher“. Neben der Stadt Delmenhorst sind sieben weitere Kommunen durch die Aufnahme in das ExWoSt-Programm mit der Erstellung von kommunalen Weißbüchern beauftragt worden.

## **TOP 2: Ergebnisbericht des 1. Bürgerforums und Zusammenfassung bisheriger Ergebnisse**

Frau Holst erläutert das Vorgehen im 1. Bürgerforum und stellt als erstes die räumlichen Schwerpunkte vor, die von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern auf dem 1. Bürgerforum zusammengetragen wurden. Diese werden anschließend von der Expertenrunde diskutiert und ggf. ergänzt bzw. vereinzelt gestrichen. Im Folgenden werden die Inhalte dieser Diskussion und die Ergebnisse (Ergänzungen/Streichungen) festgehalten (siehe Punkt 2a). Im Anschluss an die Diskussion räumlicher Schwerpunkte des Masterplans Innenstadt werden den Teilnehmern die bisherigen Ergebnisse der Bürgerbeteiligungen zusammenfassend dargestellt und von der Expertenrunde ergänzt (siehe Punkt 2b). Die bisherigen Ergebnisse umfassen dabei die Inhalte der Auftaktveranstaltung des Masterplans (Stärken-Schwächen-Erwartungen) ergänzt um relevante Aspekte der Stärken-Schwächen-Analyse des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) aus dem Jahr 2013 sowie des 1. Bürgerforums. Daneben wurden auch die Inhalte der Befragung der City-Kaufleute aus dem Jahr 2012 und des Einzelhandelskonzept (2007) bei der Aufbereitung bisheriger Ergebnisse berücksichtigt. Die bisherigen Ergebnisse wurden nach verschiedenen Themenbereichen (Aufenthaltsqualität/Freizeit, Gestaltungsqualität, Gewerbe/Einzelhandel, Wohnen, Mobilität/Erreichbarkeit, Kultur, Sicherheit, Gesundheit, Themenübergreifendes) aufbereitet.

---

<sup>1</sup> Die Abkürzung ExWoSt steht für das Forschungsfeld „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).



## 2a) Diskussion & Ergänzung räumlicher Schwerpunkte (siehe Anlage 2)

### Diskussion räumlicher Schwerpunkte

- **Belebung der Fußgängerzone im östlichen Teil Lange Straße**
  - Zur Belebung der Fußgängerzone im östlichen Teil der Langer Straße wurde eine Öffnung der Fußgängerzone für den motorisierten Verkehr vom Schweinemarkt bis zur Schulstraße thematisiert
  - Ziel 1: Verbesserung der Anbindung zur Friedrich-Ebert-Allee über die Lutherstraße
  - Ziel 2: Belebung der Fußgängerzone
  - Lange Umwege würden auf diese Weise vermieden und eine Belebung und Attraktivitätssteigerung für diesen Bereich erreicht werden. In diesem Zusammenhang wurde diskutiert, dass Verkehrsführung und Attraktivitätssteigerung keinen Widerspruch darstellen müssen.
  - Es wird festgehalten, dass dieser Vorschlag als erste Idee vermerkt wird und bei der Überprüfung der Wege- und Straßenführung, der Neugestaltung des Schweinemarktes und vor dem Hintergrund einer Belebung der Fußgängerzone im östlichen Teil der Langer Straße u.a. im 2. Bürgerforum diskutiert werden sollte. Unter Umständen besteht hier ein Nutzungskonflikt mit den Interessen der Anwohner, hierfür sind im Rahmen des 2. Bürgerforums erste Lösungsansätze ggf. zu diskutieren.
  - Motorisierter und Nicht-motorisierter Verkehr gemeinsam denken: es wird festgehalten, dass, wenn in einem Innenstadtbereich die Fußgängerzone verkleinert wird, an anderer Stelle Bereiche für Fußgänger attraktiver gemacht werden sollen. Aus Sicht der Expertenrunde müssen diese beiden Aspekte zusammen gedacht werden.
- **Punkt 12:** Im rückwärtigen Bereich der Langer Straße ist „Wohnen“ generell vorstellbar.
- **Punkt 6: Vosteen-Gelände**
  - Die „Wohnfunktion“ in der ehemaligen Vosteen Immobilien wurde noch einmal als Nachnutzungsoption betont. Im nördlichen Teil zur Ludwig-Kaufmann-Straße wären aber insbesondere aufgrund der Nähe zu den Bahnschienen auch Büroflächen neben weiteren Nutzungen für kulturelle Zwecke beispielsweise denkbar. Im südlichen Bereich zur Oldenburger Straße könnten Wohnungen insbesondere im Bereich von 80 - 100 qm gebaut werden. Erster Vorschlag zur Aufteilung: 1/3 Büro, 2/3 Wohnen.
- **Nutzungsänderungen erleichtern**

Im Falle von Nutzungsänderungen von Gewerbe zu Wohnen sollte es aus Sicht der Expertenrunde erleichtert werden, diese durchsetzen zu können. Kostenintensive



Vorgaben sollten bewältigt werden können und nicht zu einem Stopp der Umnutzungsbemühungen führen. Dieser Aspekt wurde bereits im Rahmen der 1. Expertenrunde diskutiert und durch den Handlungsbedarf „Machbarkeitsstudie für die Umnutzung von Gewerbe zu Wohnen“ sowie die Überprüfung und ggf. Änderung von Bebauungsplänen festgehalten.

### **Ergänzung räumlicher Schwerpunkte**

- **Übergang Fußgängerzone/Am Stadtwall**  
Der Übergang des Ende der Fußgängerzone bei der Markthalle zur Straße „Am Stadtwall“ wird als problematisch angesprochen, da insbesondere Kindern das Ende der Fußgängerzone nicht immer bewusst wäre und die Straße Am Stadtwall eine potenzielle Gefahr für sie darstelle. Dieser Aspekt sollte bei der Gestaltung<sup>2</sup> der „Eingangstore“ für die Fußgängerzone mitgedacht werden.
- **Außengastronomie an der Westdelme**  
Als potenzieller, attraktiver Standort für Außengastronomie wird der Bereich westlich und östlich der Bahnhofstraße an der Westdelme in der Karte ergänzt.
- **Delmebogen**  
Als geeigneter Standort mit viel Potenzial hinsichtlich Gestaltung und Aufenthaltsqualität („grüne Oase“) mit z.B. Außen-Gastronomie wird der Delmebogen zwischen Lange Straße, Kirchstraße und Bahnhofstraße als räumlicher Schwerpunkt ergänzt.
- **Wasserwegekonzept**  
Hinsichtlich des Aspektes Wasserläufe in der Innenstadt wird festgehalten, dass ein Konzept für wasserbegleitende Fußwege im Rahmen des Masterplans Innenstadt erarbeitet werden sollte, dass die bestehenden Wasserbegleitwege überprüft und weitere Wasserrundläufe ggf. ergänzt. In diesem Zusammenhang wird ergänzend festgehalten:
  - Der Weg entlang der Delme von der Langen Straße über die Kirchstraße bis hin zum Haus Coburg, der zum Teil bereits besteht
  - Eine Begeharmachung der Delme zwischen Lange Straße und Blumenstraße
- **Parkplatz des ehemaligen „La Palma“/Gebäude und Grundstück der ehemaligen IKK, Lange Straße**  
Als räumlicher Schwerpunkt wird das Gebäude der ehemaligen AOK Hannover an der Ecke Lange Straße/Friedrich-Ebert-Allee sowie der Parkplatz des ehemaligen

---

<sup>2</sup> Auch in Zusammenhang des Gutachtens des Büros Casa 2 „Innenstadtentwicklung Delmenhorst (2000) wurde für diesen Bereich bereits eine Gestaltung empfohlen.



„La Palma“ ergänzt. Hier können sich die Experten eine kulturelle Nutzung des Gebäudes/Geländes gut vorstellen.

- **Ehemalige Wäschefabrik und angrenzendes Grundstück**  
Die ehemaligen Gebäude sowie das Gelände der Wäschefabrik werden als Punkt ergänzt, wo Wohnen zukünftig möglich gemacht werden könnte.
- **Platzsituationen in der Fußgängerzone schaffen (mit Sitzgelegenheiten)**  
Von der Expertenrunde wird festgehalten, dass in der Fußgängerzone noch mehr Möglichkeiten zum Verweilen eingerichtet werden sollte, daher wird dieser räumliche Schwerpunkt ergänzend aufgenommen.

### Streichung räumlicher Schwerpunkte

- **Punkt 4:** Die Erhöhung der Wohnqualität in der Louisenstraße durch Fällung der Kastanienbäume wird gestrichen
- **Punkt 9:** Die Einrichtung einer Einbahnstraße in der Willmsstraße Richtung Friedrich-Ebert-Alle wird gestrichen.
- **Punkt 18: Durchfahrt für den motorisierten Verkehr von der Kirchstraße zur Parkstraße ermöglichen**  
Laut Verwaltung der Stadt Delmenhorst wird dieser Bereich momentan saniert und neu gepflastert. Eine Durchfahrt wäre mit einem Aufbrechen der neu verlegten Pflasterung verbunden. Daher wird dieser Punkt gestrichen.

### **2b) Diskussion & Ergänzung der Zusammenfassung bisheriger, inhaltlicher Stärken/Potenzialen - Schwächen/Handlungsbedarf nach Themenbereichen**

#### Aufenthaltsqualitäten/Freizeit

- Die Einrichtung eines **Boule-Platzes am Rathausmarkt** wird als Handlungsbedarf gestrichen, da dieser Standort aufgrund der Pflasterung als hierfür ungeeignet eingestuft wird und bereits in unweiter Entfernung in den Graftanlagen ein entsprechender Platz eingerichtet ist. Stattdessen sollte der vorhandene Boule-Platz in den Graftanlagen besser gestaltet und sichtbar gemacht werden.
- **Fehlende Unterstellungsmöglichkeiten bei Regen, Toiletten und Rattenbekämpfung in den Graftanlagen** werden als Handlungsbedarf gestrichen. Rattenbekämpfung wird aber als genereller Punkt mit aufgenommen in Punkto Aufenthaltsqualität.
- **Fehlender Fußballplatz in der Innenstadt**  
Es wird festgehalten, dass ein Fußball- oder Bolzplatz in den Randgebieten/Außenbereichen der Innenstadt sinnvoll wäre. Außerdem wird



festgehalten, dass es am Jugendhaus in der Wittekindstraße bereits einen Fußballplatz gibt.

### Gestaltungsqualitäten

- Die Beleuchtung in der Innenstadt sollte auf Nutzerfreundlichkeit und Energiekosten hin überprüft werden. Dieser Handlungsbedarf wird daher von den Experten ergänzt. Dabei sollte die Arbeitshilfe der niedersächsischen Sicherheitspartnerschaft im Städtebau „Sicherheit für wohnbezogene Infrastrukturen in der Kommune“ berücksichtigt werden (siehe Themenbereich „Sicherheit“)

### Gewerbe/Einzelhandel

- Generell wird angemerkt, dass die Vereinheitlichung von Öffnungszeiten für inhabergeführte Geschäfte nicht immer umgesetzt werden kann. Für Ladenketten machen einheitliche Öffnungszeiten eher Sinn. Dieses sollte vom City Management berücksichtigt werden.

### Wohnen

- Der Punkt „Wohnqualität in der Louisenstraße verbessern (Fällen der Kastanien)“ wird gestrichen (siehe Anmerkungen zu räumlichen Schwerpunkten)
- **Konkretisierung der Stärke „gute Lebensqualität“**  
Die Stärke „gute Lebensqualität“ sollte konkretisiert werden. Seitens der Experten ist diese in Bezug der Überschaubarkeit (Stadt der kurzen Wege), guten Luftqualität, Nähe zu Naherholungsflächen wie den Graftanlagen, zentrale Einrichtungen für die Kinderbetreuung (Kindertagesstätten, Schulen, etc.) gegeben.
- Die Besteuerung von Leerständen wird als Handlungsbedarf gestrichen, da Leerstand ja bereits steuerlich berücksichtigt wird und von Eigentümern abgeschrieben werden kann, dies fördert derzeit jedoch nicht die Umnutzung leerstehender Immobilien, sondern führt eher dazu, dass Leerstände bewusst in Kauf genommen werden, um steuerliche Verluste geltend machen zu können. Zudem ist das Steuerrecht Bundessache; seitens der Kommune besteht daher wenig Einflussnahme.
- Neben der Schaffung von Single und barrierefreien Seniorenwohnungen wird die Schaffung von größerem und höherwertigem Wohnraum in der Größenordnung von 90 - 120 m<sup>2</sup> für Familien und Wohngemeinschaften (Miete/Eigentum) als Handlungsbedarf ergänzt. Nach Meinung der Experten wären Kaufpreise von 2.000 EUR/m<sup>2</sup> erzielbar. Auch studentisches Wohnen zur Miete in größeren Wohnungen sollte angeboten werden.



### **Mobilität/Erreichbarkeit**

- Das kostenfreie Parken auf den Graftwiesen wird als Stärke ergänzt, der Punkt „Ausreichende Parkplätze“ wird hierfür gestrichen, da er sich mit dem dargestellten Handlungsbedarf widerspricht.
- Erhöhung der Brötchentaste: eine geforderte Erhöhung auf 60 Minuten wird als unrealistisch seitens der Experten eingestuft, stattdessen wird maximal eine Erhöhung auf 30 Minuten als realistisch eingestuft. In diesem Zusammenhang wird jedoch auch betont, dass die Brötchentaste generell eine Stärke der Innenstadt Delmenhorst darstelle.
- **Eindeutige Straßennamen**  
Generell wurde eine eindeutige Straßenbeschilderung und -bezeichnung gewünscht. Die genannten Straßen liegen jedoch außerhalb des Betrachtungsraums des Masterplans Innenstadt. Daher ist dieser Punkt unrelevant.
- Die Förderung des nicht-motorisierten Verkehrs (Fahrradfahren u.a.) wird als Handlungsbedarf ergänzt. In diesem Zusammenhang werden die Bremer Straße, Cramerstraße und Oldenburger Straße als Standorte genannt, wo sich die Situation u.a. ändern sollte. Beispielsweise in der Oldenburger Straße sei ausreichend Platz, um eine abgetrennte Fahrbahnspur für Radfahrer auf der Straße einzurichten.

### **Kultur**

- Die Hotelwiese wird als Potenzial ergänzt
- Der Weihnachtsmarkt sollte nicht auf die Hotelwiese ausgedehnt werden und wird daher in diesem Zusammenhang gestrichen
- Der Handlungsbedarf „Stärkere Nutzung der Burginsel für kulturelle Events (Konzertmuschel)“ wird gestrichen. Dabei wurde auf den Naturschutz in den Graftanlagen hingewiesen. Die Graftanlagen sollten nicht über das bisherige Maß hinaus für kulturelle Events genutzt werden aus Gründen des Naturschutzes.

### **Sicherheit**

- Der Handlungsbedarf „mehr Videoüberwachung in der Innenstadt“ wird aufgrund des Datenschutzes seitens der Experten als nicht umsetzbar eingestuft und gestrichen. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass die derzeitige Videoüberwachung am Bahnhof bereits mit großen Hürden verbunden war.



- Der Handlungsbedarf „zeitweise Anwesenheit der Polizei in der Langen Straße u.a. zur Kontrolle absteigender Radfahrer“ wird gestrichen, da die Polizei hier bereits Kontrollen durchführt.
- Die Arbeitshilfe der niedersächsischen Sicherheitspartnerschaft im Städtebau „Sicherheit für wohnbezogene Infrastrukturen in der Kommune“ bietet Analyse- und Lösungswege für stark frequentierte Bereiche einer Kommune wie beispielsweise öffentliche Plätze, Fußgängerzonen oder Bahnhöfe. Dort wird auch das Thema Beleuchtung behandelt. Diese Arbeitshilfe soll im Masterplan beachtet werden. Die Berücksichtigung dieser Arbeitshilfe wird daher als Handlungsbedarf ergänzt.

### **Gesundheit/Themenübergreifendes**

- Zu beiden Themenbereichen wurden keine Anmerkungen seitens der Expertenrunde gemacht.

### **TOP 3: Ableitung und Diskussion der Leitlinien und Handlungsfelder mit Zielvorgaben**

Aufgrund der vorangeschrittenen Zeit wird auf eine Diskussion und Ergänzung der Leitlinien, Handlungsfelder und Zielsetzungen für die Handlungsfelder auf die dritte Expertenrunde verschoben. Lediglich der Vorschlag der vier Handlungsfelder wird den Teilnehmerinnen und Teilnehmern präsentiert und erhält eine erste allgemeine Zustimmung. Im Nachgang der Sitzung wurden die Handlungsfelder im Arbeitsgespräch mit Plan Zwei und der Stadtverwaltung Delmenhorst überarbeitet und werden im Rahmen des Protokollversands den Experten präsentiert (siehe GEWOS-Präsentation vom 18.03.2014 (überarbeitet nach Sitzung)).

### **TOP 4: Fazit und Ausblick**

Das zweite Bürgerforum wird am 01. April in der Markthalle Delmenhorst von 17 bis 20 Uhr stattfinden. Dort werden in Arbeitsgruppen für jedes Handlungsfeld Projektideen und Maßnahmen diskutiert und festgehalten werden.

Am 15. April wird sich die Expertenrunde zum dritten Mal wieder zusammenfinden. Zur Vorbereitung auf die Sitzung werden die Experten gebeten, sich die Leitlinien und Zielsetzungen der Handlungsfelder durchzulesen (siehe Anlage). Treffpunkt der dritten Expertenrunde ist die Markthalle Delmenhorst von 14.30 bis 17 Uhr. Neben der Festlegung der Leitlinien und Zielsetzungen für die Handlungsfelder soll Inhalt der dritten Expertenrunde die Vorstellung der Ergebnisse des 2. Bürgerforums sowie die Diskussion und Ergänzung der dort erarbeiteten Projektideen und Maßnahmen sein. Zusätzlich soll ein Austausch in Bezug auf die Vorbereitung der Planungswerkstätten mit der Expertenrunde stattfinden.





## **Anlagen**

- Anlage 1: GEWOS-Präsentation der 2. Expertenrunde vom 18. März 2014 (überarbeitet nach Sitzung)
- Anlage 3: Arbeitshilfe der niedersächsischen Sicherheitspartnerschaft im Städtebau „Sicherheit für wohnbezogene Infrastrukturen in der Kommune“
- Anlage 4: Verfahrensvorschläge zur Anwendung der Arbeitshilfe „Sicherheit für wohnbezogene Infrastrukturen in der Kommune“

