

Städtebauliche Studie

Anbindung des Areals zwischen der Sportanlage Wulsdorf und der Weserstraße an das Stadtteilzentrum





Europäische Union
„Investition in Ihre Zukunft“
Europäischer Fonds für
regionale Entwicklung

Auftraggeber

Seestadt Bremerhaven
Postfach 21 03 60
27524 Bremerhaven



über:

BIS



Bremerhavener Gesellschaft für
Investitionsförderung und
Stadtentwicklung mbH
Am Alten Hafen 118
27568 Bremerhaven

Planer

LATZ+PARTNER

LandschaftsArchitekten, Stadtplaner

Ampertshausen 6
D - 85402 Kranzberg
post@latzundpartner.de
Tel.: +49 (0) 8166 6785 0
Fax: +49 (0) 8166 6785 33
www.latzundpartner.de

Inhalt

Einleitung	4
Analyse	6
Potentielle Entwicklungsszenarien	11
Szenario 1 Großinvestition Einkaufszentrum	12
Szenario 1 Vorschlag Wesercarré	12
Szenario 1a - Reduzierung der Vkf. auf 6.000m ²	19
Szenario 2-4 Initiatorsetzung durch Vollversorger	25
Maßnahmenkatalog	26
Szenario 2 - Bestehenden Discounter zum Vollversorger ausbauen	27
Szenario 3 - Zwei Plätze und ein Park	28
Szenario 4 - Zentraler Platz als Kommunikationsraum	29
Architektur	31
Plätze	32
Schützenfest und Marktaufstellung	38
Verknüpfungen	39
Freiraum Weserstraße	43
Fazit - Nächste Schritte	47

Einleitung

Problemstellung

Die Einzelhandelsstrukturen in Wulsdorf haben sich entlang der Weserstraße entwickelt. Sie erstrecken sich auf einer Länge von 900m zwischen der Osnabrücker Straße und der Kreuzung Am Jedutenberg. Das Stadtteilzentrum befindet sich auf Höhe der Kreuzung Weserstraße-Lindenallee. In ihm befinden sich neben einigen Einzelhändlern für den täglichen Bedarf und darüber hinaus, das Wulsdorf-Center, Banken und eine Post. Seit einigen Jahren ist in Wulsdorf ein Nutzerrückgang für den Einzelhandel zu verzeichnen, der sich negativ auf die Strukturen auswirkt. Ein Investitionsstau hat stattgefunden. Immer mehr wird das Bild von Leerständen und sanierungsbedürftigen Strukturen dominiert.

Rückseitig zum Wulsdorf-Center befindet sich der Heinrich-Kappelmann-Platz, der zur östlichen Seite von lockeren Wohnstrukturen, Gärten und dem Wulsdorf-Center und auf der westlichen Seite vom Sportzentrum Wulsdorf, mit zwei Sportplätzen, einer Tennisanlage und dem Vereinsheim, flankiert wird. Der Platz wird als Veranstaltungsplatz insbesondere für das Schützenfest, Gewerbeschau und den Wochenmarkt genutzt und dient sonst als großflächiger Parkplatz. Der Platz ist unternutzt und aufgrund seiner Lage in zweiter Reihe für Wulsdorf, trotz seiner großen Bedeutung für den Stadtteil, nicht präsent. Die Aufenthaltsqualitäten auf dem Platz sind mangelhaft und der Bauzustand insbesondere der Heinrich-Kappelmann-Straße ist schlecht.



Bestandssituation Weserstraße und Heinrich-Kappelmann-Platz

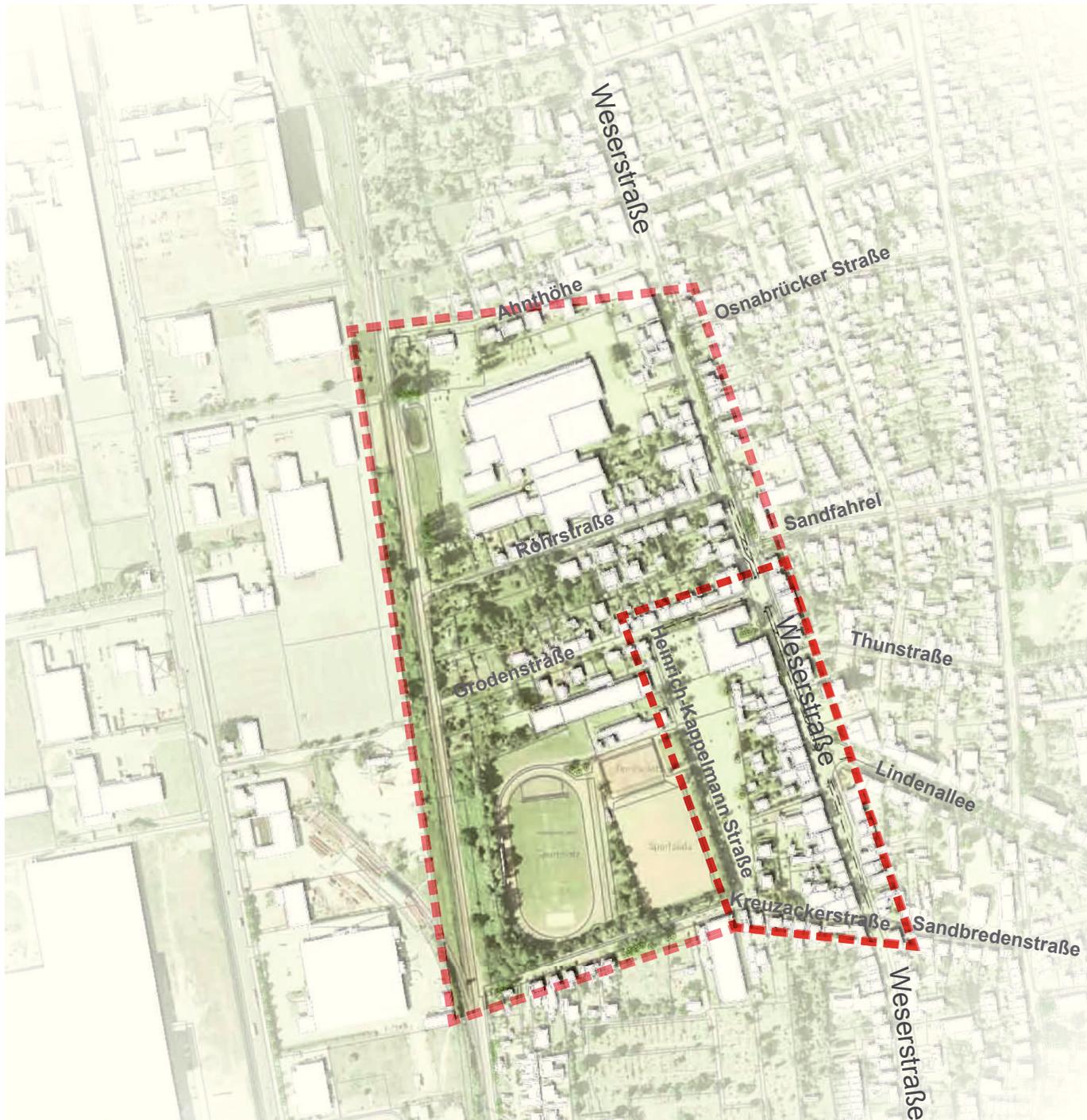
Aufgabenstellung

Der innere Betrachtungsraum der Studie wird im Norden und Süden von der Grodenstraße und der Kreuzackerstraße, im Osten von der Weserstraße und im Westen von der Sportanlage der Sport- und Turnvereinigung Wulsdorf begrenzt. Die Studie entwickelt Lösungsansätze zur besseren Durchgängigkeit und Verknüpfung des Heinrich-Kappellmann-Platzes mit dem zentralörtlichen Bereich des Stadtteils. Auf Konzeptebene werden städtebauliche und freiraumplanerische Gestaltungsansätze zur Aufwertung der öffentlichen Freiräume sowie der Heinrich-Kappellmann-Straße entwickelt und Handlungsempfehlungen für die Stadt formuliert.

Da die Ansiedlung eines Vollversorgers oder eines Einkaufszentrums in der Diskussion für Wulsdorf stehen, wird der Betrachtungsraum auf stadtplanerischer Ebene bis zum nördlich befindlichen ehemaligen Warringsgelände erweitert. Es werden potentielle Entwicklungsszenarien für Wulsdorf dargestellt und ausgewertet und Handlungsempfehlungen für die Entwicklung des Einzelhandels, den öffentlichen Freiräumen und einem Verkehrskonzept erarbeitet.

Insbesondere setzt sich die Studie mit folgenden Themen und Fragestellungen auseinander:

- Analyse städtische und freiraumplanerische Bestandssituation
- Standort für gewünschter Vollversorger mit mind. 1.500m² Vkf.
- Einkaufszentrum mit 10.000m² und 6.000m² prüfen
- Attraktivierung des Einzelhandelsbereichs
- Steigerung der Attraktivität der Weserstraße
- Freiraumkonzept für Heinrich-Kappellmann-Platz
- Handlungsempfehlungen
- Überprüfung Verknüpfungsmöglichkeiten Wulsdorf mit Fischereihafen



Betrachtungsraum

Analyse bestehende Stadtstruktur

① ehemaliges Gewerbe auf dem Warringsgelände

PROBLEM:

- Leerstand
- Bruch im städtischen Kontext
- welche Nutzung ist hier möglich?

② Stadtteilzentrum Wulsdorf

POTENTIAL:

- Nahversorgung im quartiersbezogenen Maßstab

PROBLEM:

- fortschreitender Leerstand, Investitionsstau
- begrenzte lokale Versorgung, da kein Vollversorger vorhanden

③ Zentrum für Sport und Aktivität

wohnortnahe Sportplätze, Tennisplätze, Vereinsheim

PROBLEM:

- Standort auf ehemaliger Deponie
- H. Kappelmann-Straße im desolaten Zustand

④ Bahntrasse

als Verkehrsstrasse nur sekundär genutzt, Zwischenzone zwischen Wulsdorf und Fischereihafen

POTENTIAL:

- Grünverbindung auf Nebenflächen als innerstädtische Verknüpfung
- Naherholung

⑤ Einkaufszentrum Lunepark (Bohmsiel)

Auf überregionalen Bedarf und Erschließung durch PKWs ausgerichtet. Nur nördlicher und südlicher Anschluss durch ÖPNV

PROBLEM:

- Supermärkte, Bekleidungsmärkte, Gastronomie ziehen Nutzerschichten aus Stadtteilzentrum ab
- fußläufig nicht erreichbar

⑥ Weserstraße

Hauptverkehrsader, die Wulsdorf von Norden nach Süden durchläuft, Sie ist der wichtige südliche Zubringer für die Stadt Bremerhaven nach der Schließung der Anschlussstelle Lindenallee und verzeichnet daher ein höheres Verkehrsaufkommen

PROBLEM:

- hohes Verkehrsaufkommen
- unattraktiver Freiraum



Erreichbarkeit

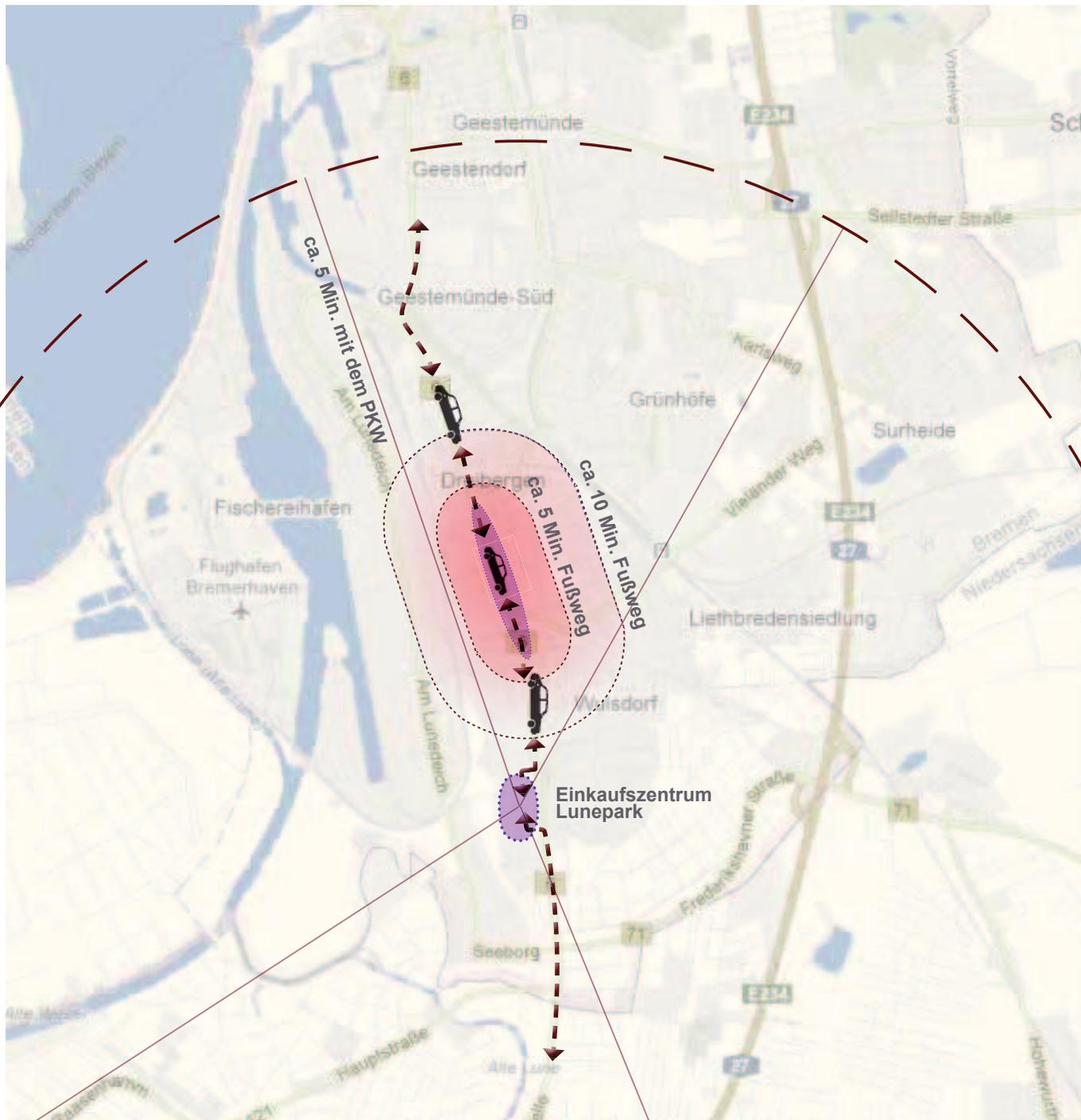
Der Bereich des Stadtteilzentrums von Wulsdorf entstand im Zuge der Anbindung an Geestemünde und hat den Charakter eines Straßendorfes. Eine Mischung aus Nutzungen von Gastronomie, Einzelhandel und Wohnen entlang der Weserstraße bildet das charakterisierende Gesicht und damit den Identitätsträger des Stadtteils. In zweiter Reihe gliedern sich Sekundärnutzungen wie Handwerk, Gewerbe und Freizeit in die Wohnstandorte ein. Durch die lineare Verteilung des Einzelhandels entlang der Weserstraße ist bei einer ausgewogenen Durchmischung des Angebotes eine gute fußläufige Erreichbarkeit für den Norden Wulsdorfs vorhanden. Die gewachsenen Strukturen stellen einen auf das Quartier ausgelegten Maßstab der Versorgung dar.

Vor einigen Jahren ist im Süden Wulsdorfs im Gewerbegebiet Bohmsiel ein Einkaufszentrum mit regionaler Bedeutung entstanden, dass auf eine Anbindung mit dem PKW ausgerichtet ist. Sein Einzugsgebiet reicht bis nach Geestemünde hinein. Es ist in ca. 5 Minuten von dem gesamten Stadtteil Wulsdorf aus erreichbar. Das Einkaufszentrum Lunepark bietet neben Fachmärkten für Tiernahrung, Möbel und Schuhen auch einen Vollversorger an. Zusätzlich haben sich mehrere Angebote in der Gastronomiebranche angesiedelt.

Das Einkaufszentrum ist für eine fußläufige Anbindung unattraktiv.

Das Stadtteilzentrum von Wulsdorf verzeichnet seit einigen Jahren einen Kundenrückgang, der zu Leerständen und einem Stop der Investitionen geführt hat.

Es ist davon auszugehen, dass die Degradierung der Einzelhandelsstrukturen im Stadtteilzentrum mit der direkten Konkurrenz durch das Einkaufszentrum Lunepark in Zusammenhang steht.



Bestehendes Einzugsgebiet Einzelhandel

Analyse

Auszug aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept Dr. Lademann und Partner

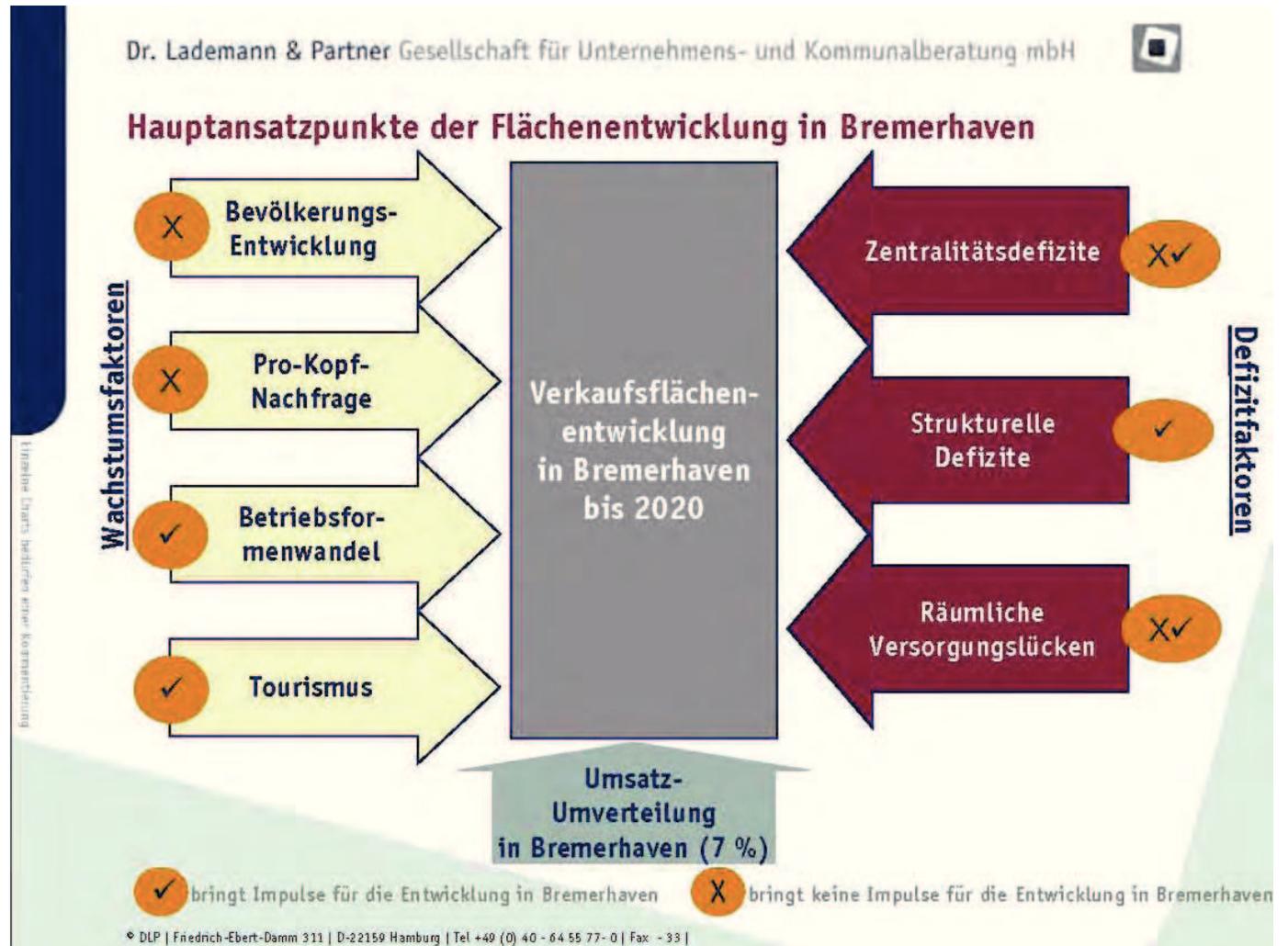
Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Seestadt Bremerhaven“ aus dem Jahr 1999 und Erarbeitung eines Zentrenkonzepts im Februar 2011 von Dr. Lademann und Partner

Das vorliegende Gutachten von Dr. Lademann und Partner betrachtet die gesamte Stadt und stellt Entwicklungspotentiale für die Stadtteile bis 2020 auf.

Die Betrachtung der Innenstadt wird aufgrund der übergeordneten Erkenntnisse für Wulsdorf kurz mit dargestellt. Die Innenstadt hat im Vergleich zu anderen Oberzentren 21% zu wenig Läden. Sie hat im Durchschnitt eine zu hohe Verkaufsflächendichte, unter Berücksichtigung des Einzugsbereichs ist dieser jedoch im Durchschnitt zu gering.

Leerstände in der Innenstadt liegen im Wesentlichen bei Läden vor, die eine kleinere Ladenfläche als 300m² haben. 90% der gesamten Leerstände liegen jedoch außerhalb der Innenstadt! Die Innenstadt hat eher kleine bis mittlere Ladengrößen, während im Gewerbepark Bohmsiel das Einkaufszentrum Lunepark die größten Ladenflächen aufweist. (2/3 der Ladenflächen im Stadtgebiet Bremerhaven fallen auf Betriebe die größer als 800m² sind)

Bremerhaven wird rein quantitativ eine gute Ausstattung in der Nahversorgung bescheinigt, jedoch ist der Anteil an Discountern zu Lasten von Vollversorgern mit Frischeabteilung gemessen am Durchschnitt deutlich zu hoch.



Auszug aus Einzelhandelsentwicklungskonzept Lademann und Partner, S.48

Expansionspotenziale

Bei der Ansiedlung von neuen Strukturen ist mit einer Umverteilung aus dem Bestand zurechnen. Im Einzelhandelskonzept wird eine maximale Umverteilung mit 7% zu Lasten des bestehenden Einzelhandels als Verträglich gesehen und für die Ermittlung des Expansionspotentials angesetzt.

Als tragfähiger Expansionsrahmen wurde für Bremerhaven somit bis zum Jahr 2020 von ca. 27.000 bis 41.000qm Verkaufsfläche errechnet.

Nach Abzug in baubefindlicher Maßnahmen ergibt sich ein rechnerischer Nettoexpansionsrahmen in Branchen untergliedert von:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente: 0-300 qm
- Zentrenrelevante Sortimente: 6.400-12.100 qm
- Nicht-zentrenrelevante Sortimente: 18.500-22.400 qm

Anmerkung Latz+Partner

- Die Berücksichtigung des Handels im Internet ist im Einzelhandelskonzept nicht ablesbar. Der Marktanteil des Onlinehandels ist in den letzten Jahren schnell gewachsen und sollte mit bedacht werden.
- Das Einzugsgebiet ist aus unserer Sicht zu positiv bewertet.
- Die zu geringe Verkaufsflächendichte von 21% für die Innenstadt ist aus unserer Sicht sehr optimistisch dargestellt. Die Sogkraft von Bremen aufgrund der guten Erreichbarkeit, und dem geringen Angebot im gehobenen Segment in Bremerhaven ist nicht zu unterschätzen.

Wir empfehlen daher das Expansionspotenzial in der Erwartung geringer einzustufen.

Expansionspotenziale Wulsdorf

In Wulsdorf sind ca. 2200qm Verkaufsfläche im Bestand.

Potentiale

- gute Erreichbarkeit
- im Norden des Stadtteilzentrums Ausweitungspotential (Warringsgelände)

Defizit

- erodierender Einzelhandel
- fehlender Magnetbetrieb
- keine Ausweitungsmöglichkeit im Zentrum

In dem Einzelhandelskonzept werden für Wulsdorf folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Signifikante Ansiedlung Einzelhandel zur Wiedererlangung der Funktionswahrnehmung als Stadtteilzentrum
- Ausweitung des Zentrumsbereichs
- Geplantes Einkaufszentrum kann dazu beitragen, das erodierte Einzelhandelsangebot zu erhöhen und damit einen neuen Zentrums Kern zu schaffen.
- Eine städtebauliche Verknüpfung zu bestehenden Nutzungen ist anzustreben
- Konzentration auf Nahversorgung
- ggf. Ergänzung durch zentrenrelevante Fachmärkte
- städtebauliche Aufwertung
- Einzelbetriebliche Modernisierungsempfehlung

Rechnerisch wird der Expansionsrahmen bis 2020 im Periodischen Bedarf mit rd. 3.600- 3.800 qm, im zentrenrelevanten Sortimentsbereich rd. 2.800 bis 3.000 qm ermittelt. Zur Nahversorger wird keine Fläche ausgewiesen.

Übertragene und kommentierte Aussagen des Einzelhandelskonzepts auf Wulsdorf

- Kleine Läden (< 300m²) haben nach Aussage Dr. Lademann kaum Entwicklungschancen. Leerstände zu 90% außerhalb der Innenstadt.

In Wulsdorf liegen eher kleine Läden

- Größte Ladenstrukturen liegen in unmittelbarer Nähe im Einkaufszentrum Lunepark

Starke Konkurrenzsituation aufgrund der Laden-größenunterschiede.

- Für Bremerhaven wird die Nettoexpansionsfläche für Nahversorgung nach Abzug geplanter Maßnahmen auf 0-300m² ermittelt.

Der geringe Bedarf könnte auf eine Umverteilung hinweisen, z. B. Vollversorger anstelle Discounter.

- Expansionsfläche wird im Norden gesehen (Warringsgelände)
Damit ist die Verlagerung des Zentrums Kerns zu erwarten

Interpretation des Einzelhandelsgutachten und Ableitung von Planungsansätzen

Das Einzelhandelsgutachten deutet mit dem Erweiterungspotential im Norden und mit dem Maßnahmenpaket eine Verlagerung des Zentrums auf das Warringsgelände an, dessen Erfolg unter anderem auf einer Umverteilung der Handelsflächen aus dem Bestand basiert. Die städtebaulichen Auswirkungen bleiben weitestgehend unberücksichtigt.

Es wird zwar eine städtebauliche Verknüpfung zum bestehenden Zentrum als Maßnahme zur Stützung des bestehenden Einzelhandels vorgeschlagen, diese kann aufgrund der räumlichen Situation jedoch nur über die Weserstraße erfolgen. Der Straßenraum muss damit eine deutliche Verbesserung der Aufenthaltsqualität erfahren. Die Zuständigkeit für die Aufwertung der Straße liegt damit in der öffentlichen Hand. Ob mit der Verknüpfung mit dem neuen Zentrum der bestehende Einzelhandel gestützt werden kann und ob die Händler in der Lage sind eine Erneuerung ihrer Strukturen zu tragen ist mit den gelieferten Daten der Studie nicht abgesichert und in Frage zu stellen.

In der Studie werden daher zwei grundsätzlich unterschiedliche Herangehensweisen ausgearbeitet, die die Auswirkungen der vorgeschlagenen Maßnahmen städtebaulich betrachten, mögliche Entwicklungsszenarien aufzeigen und weitere Anforderungen zum Gelingen des Strukturwandels in Wulsdorf definieren.

Großinvestition Einkaufszentrum



oder
Initiatorsetzung durch Vollversorger



Szenario 1 Großinvestition Einkaufszentrum

Vorschlag Wesercarré

Die ehemaligen Warringshallen wurden nach dem Konkurs von Warrings von einem Verdener Kaufmann aufgekauft, um in ihnen eine Indoor-Spielewelt, einen Flohmarkt und ein Fitnessstudio zu etablieren.

Nachdem die Hallen sich schlecht vermieten ließen und bereits ein Verfall von Teilen der Hallen begonnen hat, wurde ein Großteil der Hallen an die Stadt verkauft.

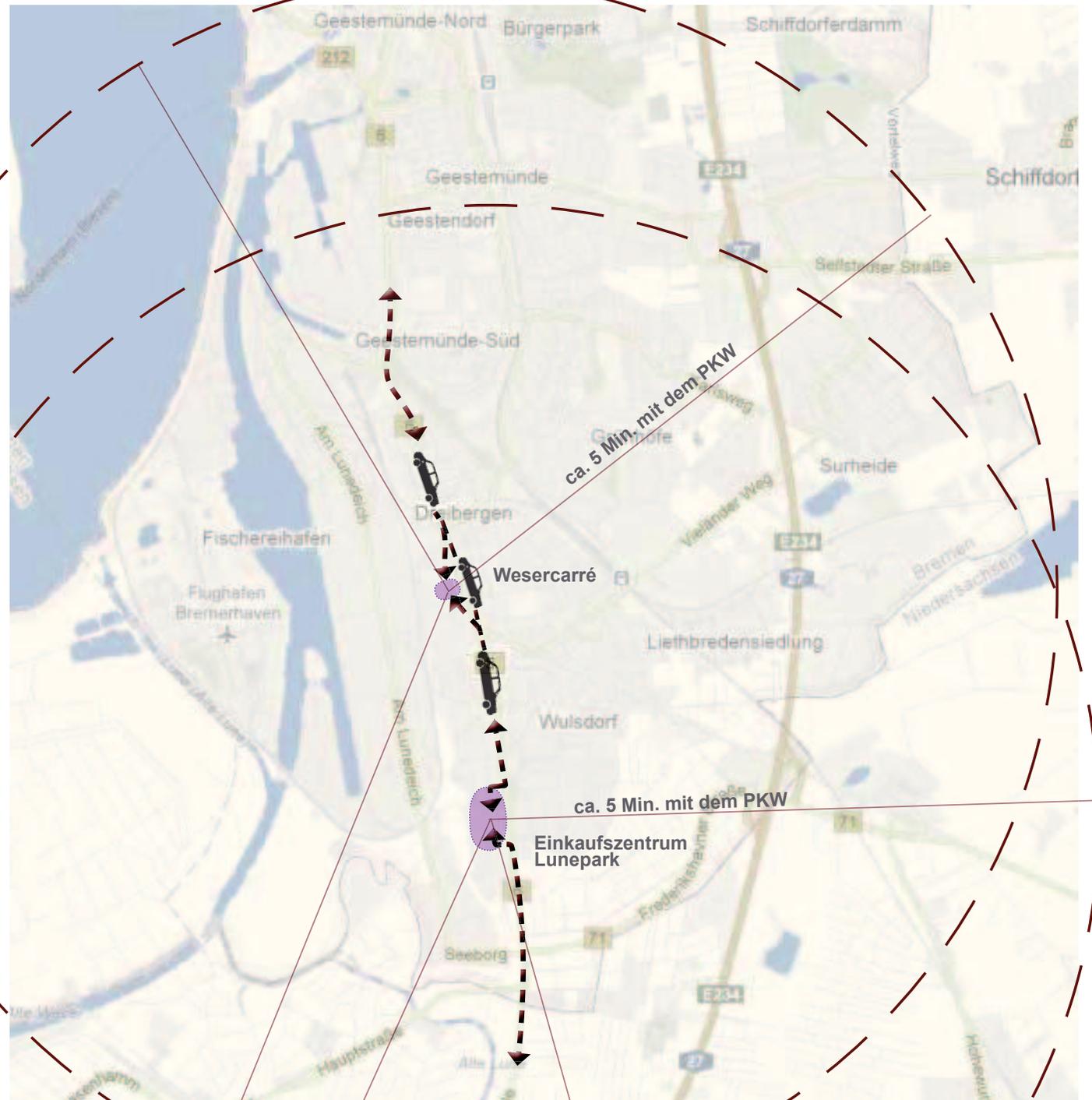
Die Flächen stehen für eine Entwicklung zur Verfügung.

Ein erster Investitionsvorschlag für ein Einkaufszentrum wurde von Ten Brinke bereits erarbeitet, der im Folgenden vorgestellt und analysiert wird.

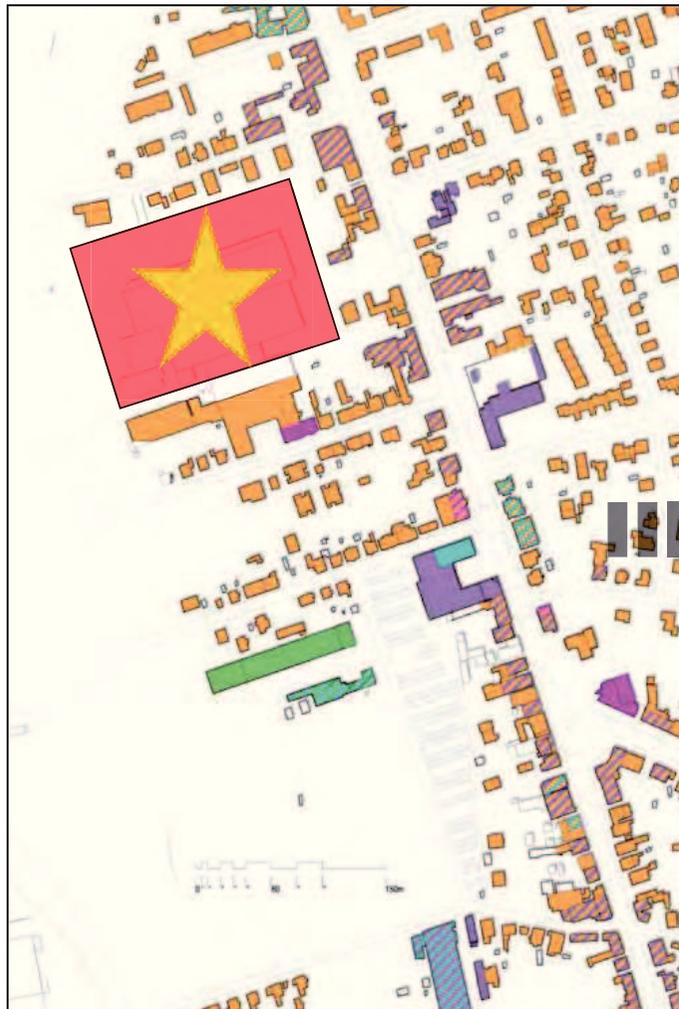


Szenario1 - Erreichbarkeit

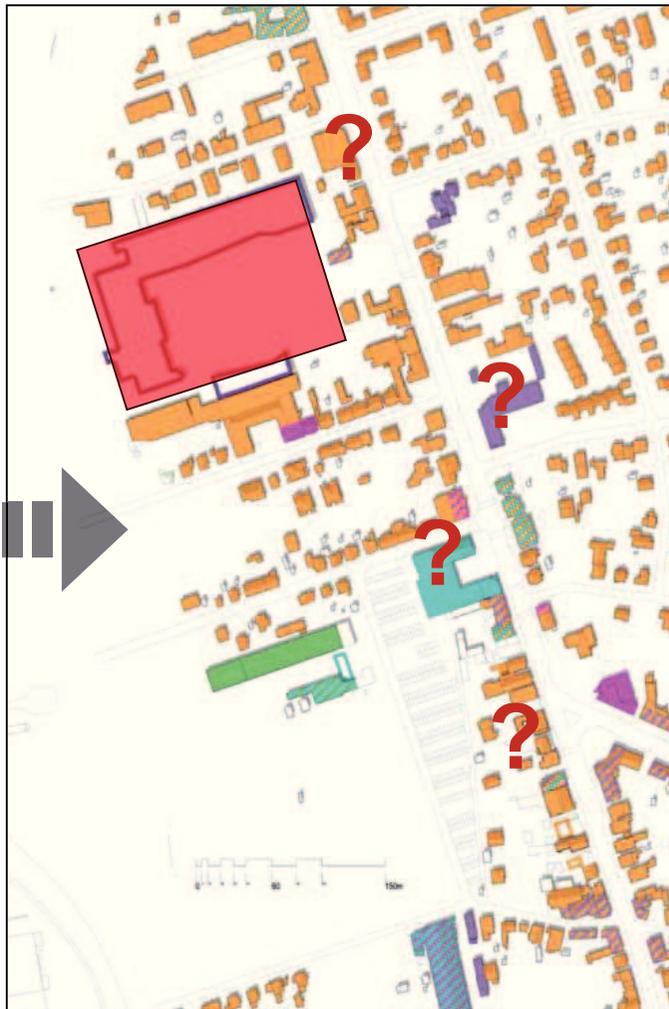
- starke Überlagerung des bestehenden Einzugsgebietes mit bestehendem Einkaufszentrum Lunepark im Gewerbegebiet Bohmsiel
- starke Konkurrenz für Einzelhandel in Wulsdorf und Geestemünde durch Einzugsgebiet ablesbar
- erhöhtes Verkehrsaufkommen durch vorgeschlagenes Einkaufszentrum, da mit großen Parkangebot attraktiv für motorisierten Verkehr
- durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und notwendigen Straßenumbau wird die Weserstraße zur Barriere für Fußgänger



Zu erwartendes Einzugsgebiet Wesercarré, Bohmsiel



Großinvestition Einkaufszentrum auf Warringsgelände entsteht



Kleinteiliger Einzelhandel kann sich nicht halten, was kann entlang Weserstraße stattdessen entstehen?

- Wohnen
- Gewerbe
- Gastronomie
- Freizeit
- Gemischte Nutzungen

Szenario1 - Folgen auf wirtschaftliche Entwicklung

Der von Lademann und Partner ermittelte Nettoexpansionsrahmen im Einzelhandelsentwicklungskonzept beläuft sich auf rd. 35.000m² für Bremerhaven. Der Bedarf für die Nahversorgung ist lediglich mit 300m² angegeben. Für Wulsdorf ist ein Expansionsrahmen von 3.600-3.800m² periodischer Bedarf und 2.800-3.000m² zentrenrelevanten Sortimentsbereich, insg. max. 6.800m² bis 2020 ermittelt. Eine Investition in dieser Größe würde zentrenrelevante Sortimente mit aufnehmen müssen und dadurch Konkurrenzsituationen zum Bestand herstellen. Ein Einkaufszentrum in dieser Größe wird selbst bei optimistischer Auslegung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts von Lademann und Partner nicht gedeckt.

Die Nähe des im Süden befindlichen Einkaufszentrums Lunepark und die Überschneidung der Einzugsgebiete lassen zusätzlich den Erfolg eines so groß dimensionierten Einkaufszentrums auf dem ehemaligen Warringsgeländes in Frage stellen.

Das großzügige Parkplatzangebote ermöglicht ein bequemes Anfahren des Zentrums und kurze Wege vom Parkplatz zu den Geschäften und zu den Geschäften untereinander. Die gewachsenen Gewerbestrukturen entlang der Weserstraße werden sich voraussichtlich bei einer Konkurrenz durch ein Einkaufszentrum mit der vorgeschlagenen Größe nicht halten können.

Das Wulsdorf-Center kann ggf. durch Umbau und Sanierung zu einem Kultur- oder Gastronomiestandort ausgebaut werden. Die anderen Einzelhandelsstrukturen können dies jedoch aufgrund der fehlenden Laufkundschaft nicht leisten. Wohnen entlang der Weserstraße auf Erdgeschossniveau ist aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens, das durch das Einkaufszentrum zu erwarten ist, auf der Weserstraße ebenfalls als problematisch anzusehen.

Erfahrungswerte - Beispiel Stadtgalerie Hameln

(Quelle: Wirkung innerstädtischer Einkaufszener auf die Stadtwirtschaft in Mittelzentren

Beispiel: ECE Stadtgalerie Hameln, Dr. Klaus Peter Möhler, 2010)



2008 wurde in Hameln angelagert an das Stadtzentrum die Stadtgalerie eröffnet. Da eine Diskrepanz zwischen den Prognosen aus der vorgeschalteten Verträglichkeitsstudie und den nach der Eröffnung der Stadtgalerie beobachteten Entwicklung besteht wurde eine Studie zur Analyse der Wirkung innerstädtischer Einkaufszener auf die Stadtwirtschaft durchgeführt.

Die Grafiken rechts zeigen, dass nicht wie gewünscht ein Großteil der Umsätze aus der Peripherie Hamelns und dem Umland in die Altstadt geholt wurden (nur 8 Mio.), sondern fast zwei Drittel (38 Mio.) vom Altstadteinzelhandel 2005 verlagert worden sind. Dies führte zu starken Umsatzeinbußen, mit einhergehenden Leerständen und Fluktuation in der Altstadt.



Leerstände und Restposten in der Innenstadt

Index des Durchschnitts der Jahresumsätze von 15 Einzelhandelsbetrieben in der Altstadt von Hameln 2005 - 2009 (Ende 2005 = 100)

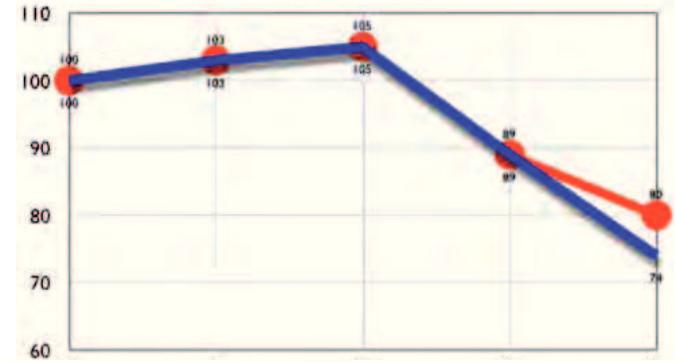
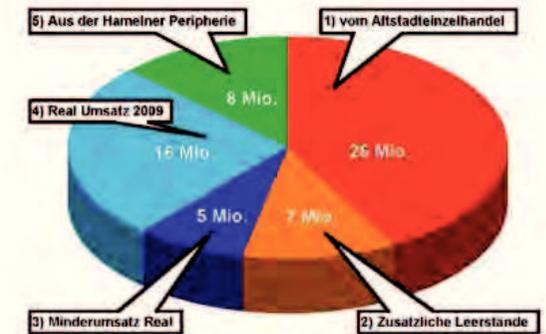


Abbildung 4

Schätzung der Herkunft der Umsätze der Stadtgalerie Hameln im ersten vollen Geschäftsjahr 2009

Umsatz insgesamt 62 Mio. EUR
lt. Dewezet vom 17.03.2010



- 1) Minderumsatz 2009, geschätzt nach Stichproben der Umsätze von 15 Einzelhändlern
- 2) Minderumsatz von 2.330 EUR/qm Leerstandfläche
- 3) Minderumsatz Real gegenüber 2005
- 4) Real Umsatz 2009
- 5) Übriger Umsatz bis 62 Mio. EUR aus der Hamelner Peripherie

Fazit - WESERcarré

„Schon die Ankündigung einer Großinvestition führt zu Investitionsstopp für Einzelhändler und Immobilienbesitzer“

(Quelle: IMORDE Projekt- & Kulturberatung GmbH, Münster)

Das Einkaufszentrum Lunepark im Gewerbegebiet Bohmsiel und die Ankündigung einer möglichen Großinvestition auf dem ehemaligen Warringsgelände haben zu Investitionsstopp in Wulsdorf geführt.

Moderate tragfähige Erweiterung von Einzelhandelsstrukturen in durchschnittlich ausgestatteten Innenstädten:

- Erweiterung <15%

- Bei 200.000 Einwohnern nicht mehr als 15.000m²

(Quelle: Arbeitshilfe zum Umgang mit großen innerstädtischen Einkaufszentren, Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr, NRW)

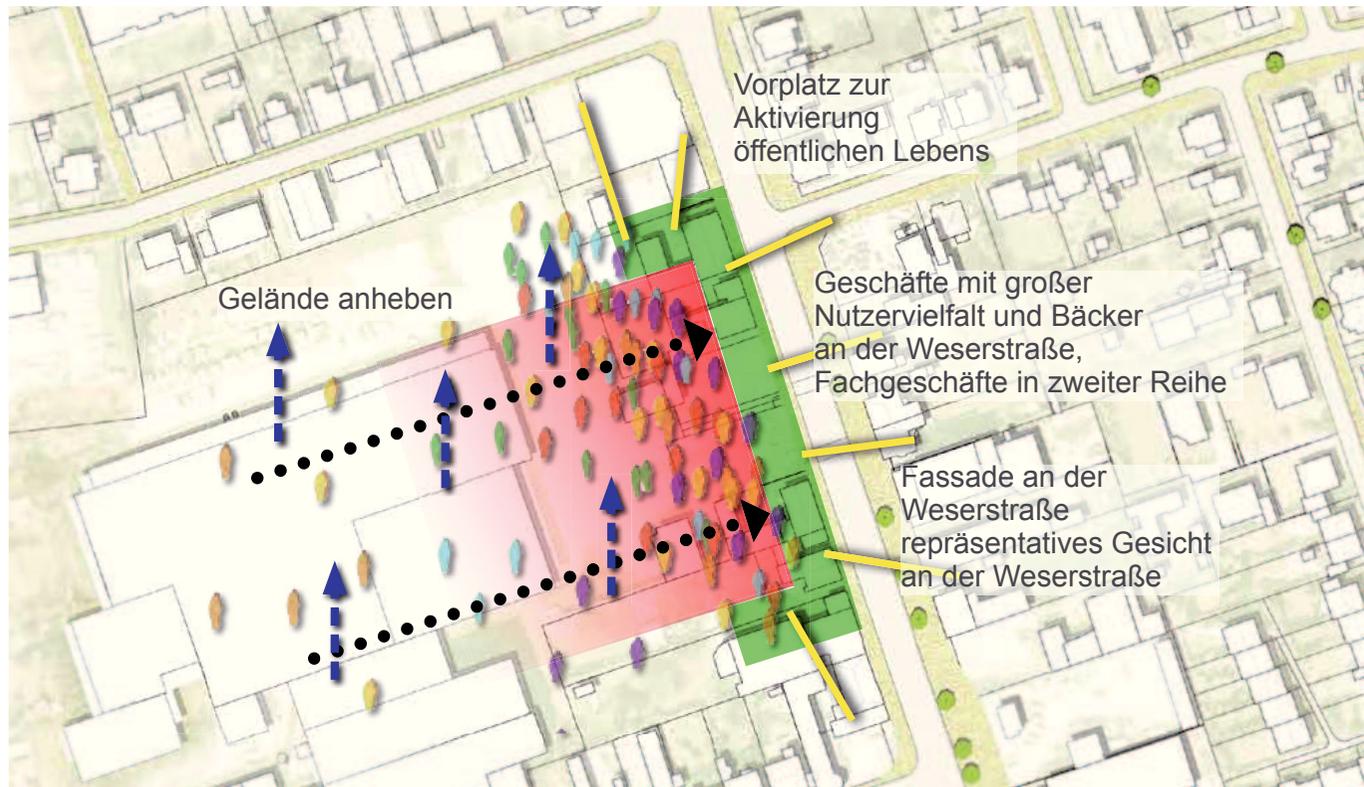
Vorgeschlagenes Investment Wesercarré liegt mit 10.000m² schon 33% über der Empfehlung!

Ein Einkaufszentrum in dieser Größe ist auch über das optimistisch ausgelegte Einzelhandlesenwicklungskonzept von Lademann un Partner nicht abgedeckt.

- Tragfähigkeit des Invests in Nähe zu Bohmsiel fragwürdig
- negative Auswirkung auf Einzelhandel in Geestemünde zu erwarten
- Durch die Größe des Invests können kleine Einzelhandelstrukturen nicht gehalten werden
- Der bereits eingetretene Investitionsstau wird sich fortsetzen, da Anlieger Entwicklung abwarten werden und aufgrund ihrer wirtschaftlichen Lage kaum Mittel zur Umstrukturierung aufbringen können.

→ Vorhaben ist nicht zu empfehlen

Szenario 1a - Reduzierung der Vkf. auf 6.000m²



Auch bei einer Verringerung der Verkaufsflächengröße auf ca. 6.000m² wird eine Großinvestition starke und unvorhersehbare Folgen für die bestehenden Strukturen in Wulsdorf haben. Um eine positive Stadtentwicklung durch das Investment zu begünstigen, sind daher 3 entscheidende Faktoren bei der Planung zu beachten:

1. Fassade, Haupteingängen, sowie die Hauptzufahrten des Einkaufszentrums müssen an die Weserstraße rücken.

Wennmöglich ist das Gelände anzuheben, um einen niveaugleichen Zugang herzustellen.

Das Einkaufszentrum wird nicht nur eine Handels-, sondern auch eine repräsentative Funktion für den Stadtteil haben. Es muss raumwirksam sein und seine Bedeutung durch ein Gesicht zur Straße deutlich machen. Zukünftige Entwicklungen entlang der Weserstraße können sich initiiert durch die neuen Strukturen langfristig entwickeln.

2. Öffentlichkeitswirksame Geschäften an die Weserstraße

Die vorgeschlagenen Geschäfte im Einkaufszentrum haben unterschiedliche Nutzergruppen und -durchmischungen. Geschäfte wie Drogerien, Vollversorger sprechen eine große Nutzergruppe an und sollten daher an repräsentativer Stelle mit Gesicht zur Weserstraße angesiedelt sein. Es wird empfohlen diese Geschäfte durch ein Café oder Bäcker zu ergänzen, um das öffentliche Leben entlang der Weserstraße zu fördern.

3. Öffentliches Leben durch positive Freiräume

Raumpotentiale wie eine Verknüpfung der Weserstraße zum potentiellen Grünzug entlang der Bahntrasse sollten nicht verbaut werden.

Es wird empfohlen, eine platzartige Aufweitung des Fußgängerbereiches vor den Fassaden entlang der Weserstraße zu entwickeln. Der Parkplatz sollte potentielle Flächen für Nutzungen wie Markt, etc. bieten.

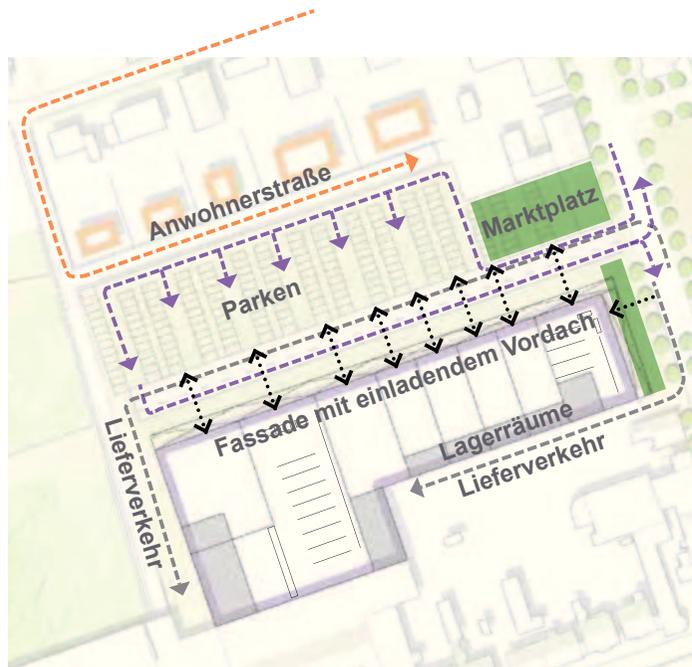
Empfehlung I

Für 6.000m² VKF geringer Erwerb von zusätzlichen Grundstücken

Für eine optimale Anbindung an den Stadtteil sind die zuvor dargestellten Aspekte von entscheidender Bedeutung:

- Kurze Wege zur Weserstraße, optimal Fassaden an der Weserstraße
- Verknüpfung an angrenzenden Grünzug
- Optimierung der Flächen für potentielle öffentliche Nutzungen, z.B. Markt

Hier werden zwei Optimalversionen dargestellt, die eine Auffüllung des Geländes vorsehen und damit eine Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen bis an die Weserstraße ermöglichen. Die Flächen und das Einkaufszentrum treten so in die erste Reihe und können ggf. Funktionen eines Stadtteilzentrums übernehmen.



Realisierungsaufwand (notwendiger Flächenankauf):

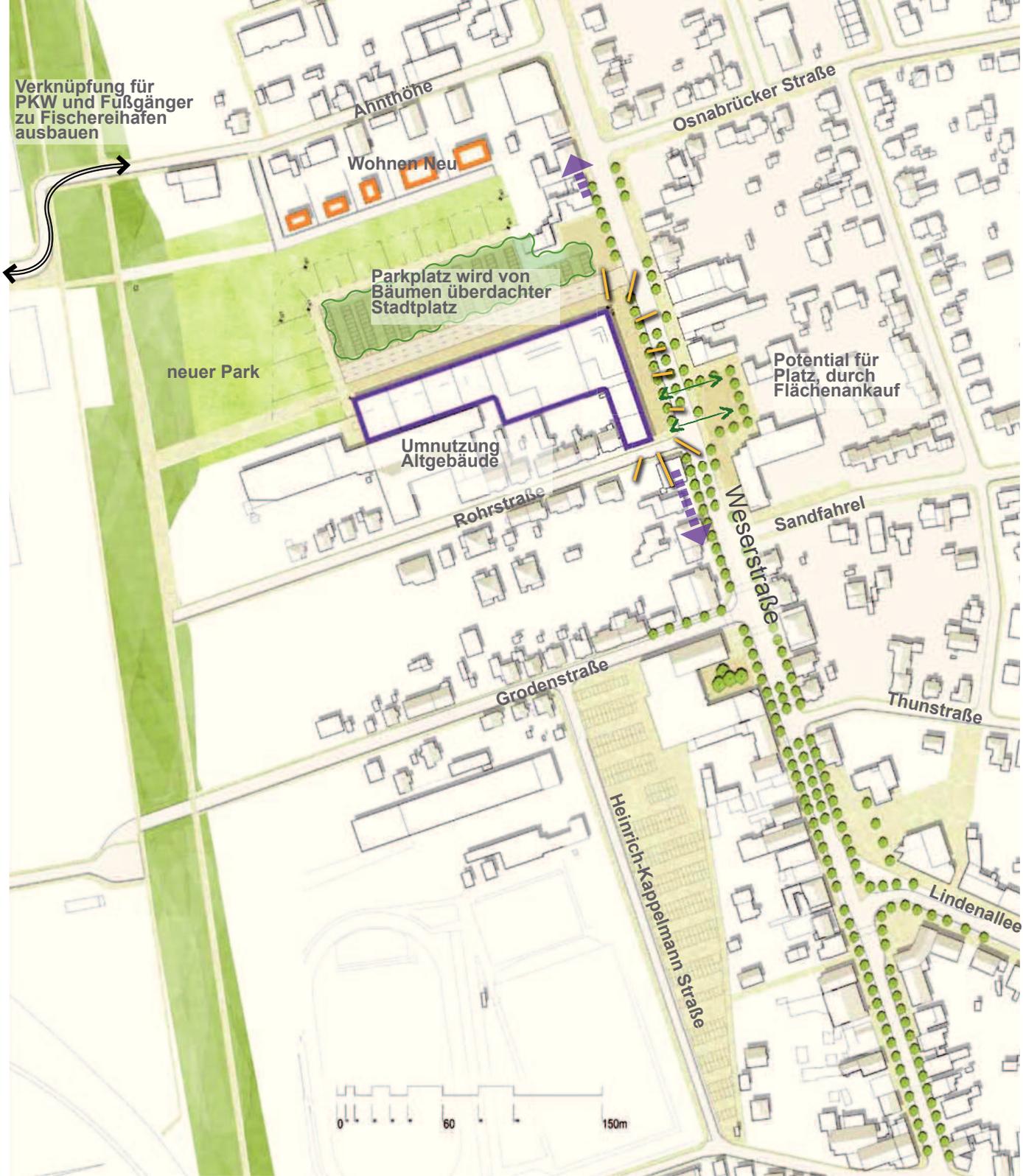
- Ankauf zusätzliche Flächen auf Warringsgelände + 2 Grundstücke an der Weserstraße.

städttebauliche Raumwirksamkeit:

- ++ von Weserstraße und vom Parkplatz Eingänge organisiert
- ++ Parkplatz wird Stadtplatz
- + Gesicht zur Straße mit vorgelagerter Platzaufweitung, auf anderer Weserstraße Potential für einen Platz
- + Zufahrt zum Parkplatz führt an Einzelhandelsstrukturen entlang, attraktive Einfahrtssituation
- Auffüllung für benachbarte Grundstücke negativ

Entwicklungspotentiale:

- + Das Einkaufszentrum kann langfristig nach Süden und Norden entlang der Weserstraße erweitert werden
- + Verknüpfung über Ahnthöhe oder über Parkplatz Einkaufszentrum zum Fischereihafen herstellen



Empfehlung II Für 6.000m² VKF geringer Erwerb von zusätzlichen Grundstücken

Realisierungsaufwand (notwendiger Flächenankauf):

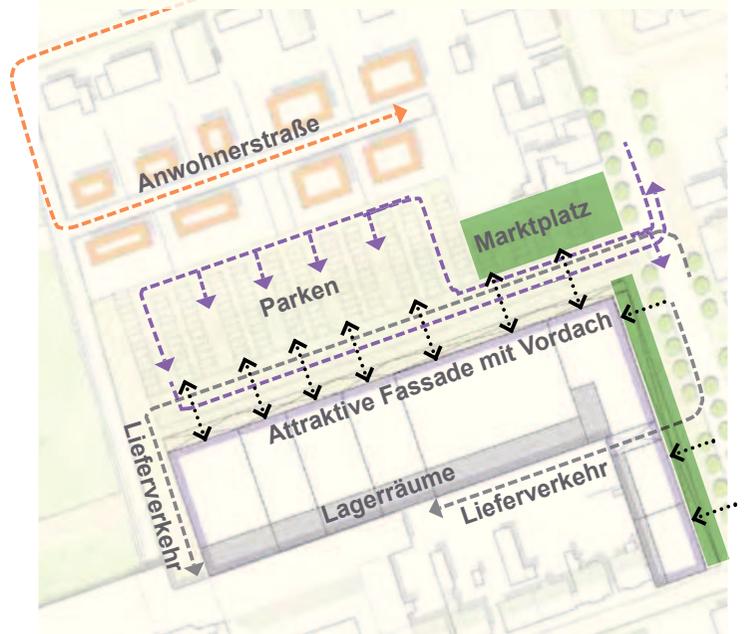
-- Ankauf zusätzliche Flächen auf Warringsgelände + 6 Grundstücke an der Weserstraße

städtebauliche Raumwirksamkeit:

- ++ von Weserstraße und vom Parkplatz Eingänge organisiert
- ++ Parkplatz wird Stadtplatz
- ++ Gesicht zur Straße mit vorgelagerter Platzaufweitung, auf anderer Weserstraße Potential für einen Platz
- + Zufahrt zum Parkplatz führt an Einzelhandelsstrukturen entlang, attraktive Einfahrtssituation

Entwicklungspotentiale:

- + Das Einkaufszentrum kann langfristig nach Süden und Norden entlang der Weserstraße erweitert werden
- + Wohnbebauung im Norden möglich, Erweiterung der Wohnbebauung im Westen möglich
- + Verknüpfung über Ahnhöhe zum Fischereihafen herstellen



Szenario 1a - Vkf. 6.000m²

Fazit

Bei einer Entscheidung für ein großes Einkaufszentrum, ob mit 6.000m² oder gar 10.000m² wird die Basis für ein neues Stadtzentrum gelegt. Dieser Entscheidung muss man sich bewusst sein. Für den neuen Einzelhandel entstehen sehr gute Bedingungen. Es wird zu einer Umverteilung der bestehenden Einzelhandelstrukturen führen.

Wichtig für den Erfolg dieser Maßnahme sind

- Fassaden, Haupteingänge und Zufahrten müssen an Weserstraße gelegt werden. Grundstücke müssen dazu angekauft werden
- Öffentlichkeitswirksame Geschäfte an die Weserstraße legen
- Positive Freiräume herstellen, um öffentliches Leben an die Weserstraße zu bekommen

Das bestehende Ortszentrum mit dem Heinrich-Kappelmann-Platz wird seine Bedeutung als Marktplatz weiter verlieren. Wie die bestehenden Einzelhändler mit der Situation umgehen werden ist ungewiss. Eine Umplanung des Platzes zum Ortszentrum ist damit in Frage zu stellen.

Aufgrund des großen Eingriffes und des dadurch zu erwartenden Umbruchs ist die Großinvestition nicht zu empfehlen.

Szenario 2-4 Initiatorsetzung durch Vollversorger

- Vollversorger als Initiator
- Sicherstellung der Versorgung des täglichen Bedarfs für Wulsdorf
- Quartiersbezogener Maßstab der Infrastruktur und der Versorgung
- langfristige Attraktivierung der Geschäftsachse entlang der Weserstraße



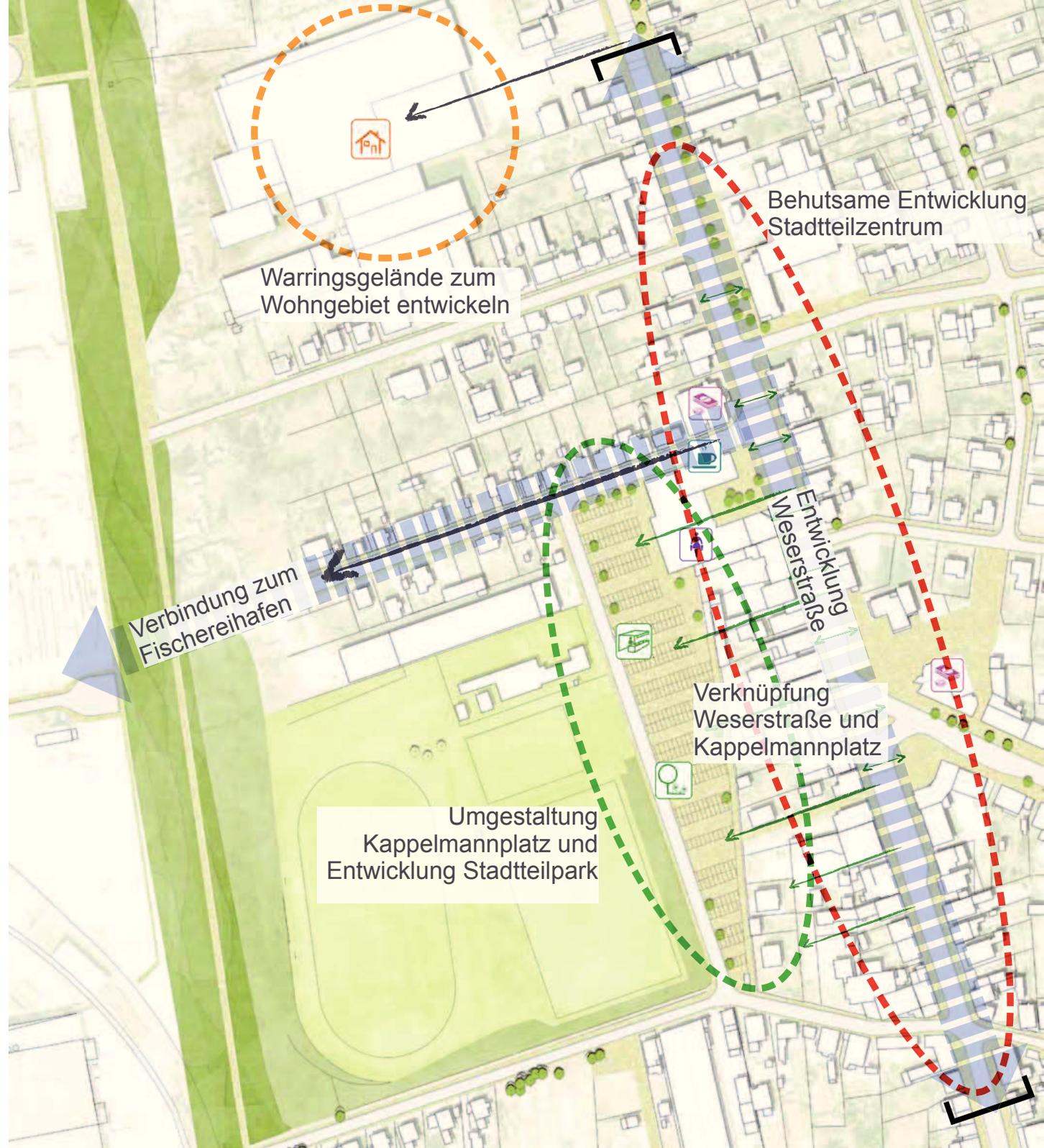
Maßnahmenkatalog

Für eine Aktivierung des bestehenden Stadtteilzentrums wird als erster Schritt eine Initiatorsetzung durch einen Vollversorger empfohlen, da damit eine Grundversorgung für Wulsdorf gewährleistet ist und zugleich durch eine attraktive neue Struktur Folgeinvestitionen in der Nachbarschaft gefördert werden können. Die Lage des Vollversorgers spielt für die Entwicklung des Stadtteils eine entscheidende Rolle.

In dem folgenden Kapitel werden drei Szenarien vorgestellt und auf die daraus resultierenden Potentiale und Folgen für die Stadtteilentwicklung geprüft.

Es wird eine Empfehlung ausgesprochen, an der eine detaillierte Betrachtung der einzelnen Bearbeitungsschwerpunkte vorgenommen wird. Für eine Revitalisierung der bestehenden Strukturen in Wulsdorfs Stadtteilzentrum sind neben der Lage und der Architektur des Vollversorgers folgende Themen zu betrachten:

- Behutsame Entwicklungskonzepte für das Stadtteilzentrum
- Entwicklung Weserstraße
- Verknüpfung Weserstraße und Heinrich-Kappelman-Platz
- Umgestaltung Heinrich-Kappelman-Platz und Entwicklung eines Stadtteilparks
- Verknüpfung zum Fischereihafen
- Nutzungsstrategien für Warringsgelände entwickeln





Discounter zum Vollversorger ausbauen

Umgestaltung Kappelmanplatz und Entwicklung Stadtteilpark

Szenario 2 - Bestehenden Discounter zum Vollversorger ausbauen

Potentiale für den Stadtteil

Es besteht momentan ein Discounter auf Höhe Sandfahrelstraße. Dieser Standort kann auf dem im Norden angrenzenden Grundstück zu einem Vollversorger erweitert werden. Wie in Szenario 1 bereits dargestellt ist die Lage eines Vollversorgers in erster Reihe an der Weserstraße zu empfehlen, der Standort ist somit grundsätzlich als positiv einzuschätzen.

Auf dem ausgewählten Standort ist keine Erweiterung des Vollversorgers oder ein Angliedern von anderen Einzelhandelsstrukturen möglich. Durch die Nähe zum bestehenden Stadtteilzentrum ist aber eine positive Wirkung des Vollversorgers auf das bestehende Stadtzentrum zu erwarten. Die von der Ansiedlung eines Vollversorgers erhoffte Initiatorwirkung findet jedoch am nördlichen Ende des bestehenden Stadtteilzentrums statt. Direkte Synergien zwischen dem Heinrich-Kappelman-Platz, dem Wulsdorf-Center und dem Vollversorger sind damit nicht voll ausgeschöpft.

Fazit

- ++ Entwicklung eines fließenden und positiven Freiraums
- ++ Wulsdorfs Gesicht zur Weserstraße bleibt erhalten und wird attraktiviert und ausgebaut
- +/- Verbindung zum Fischereihafen über Grodenstraße bringt mehr Frequenz für Handel, aber auch mehr Verkehr; intensive Abstimmung mit Anliegern notwendig
- Potential des gewachsenen Stadtzentrums nicht voll ausgeschöpft

→ nördliche Lage des Standortes für Vollversorger möglich, aber nicht ideal, Synergien zwischen Vollversorger und bestehendem Stadtteilzentrum können nur bedingt stattfinden

Szenario 3 - Zwei Plätze und ein Park Potentiale für den Stadtteil

Potentiale für den Stadtteil

Das Wulsdorf-Center definiert das aktuelle Stadtteilzentrum von Wulsdorf. Eine Revitalisierung des Zentrums kann durch angegliederte neue Strukturen gefördert werden. Direkte Synergien können durch räumliche Nähe der Einzelhandelsstrukturen ausgenutzt werden.

Da ein Großteil des Parkplatzes auf dem Heinrich-Kappelman-Platz Eigentum der Stadt ist, wird in diesem Szenario ein neuer Vollversorger auf städtischem Grund vorgeschlagen. Das Wulsdorf-Center kann sich parallel zu den neuen Strukturen entwickeln und Abstimmungsarbeiten werden so gering wie möglich gehalten. Eine Entwicklung eines Vollversorgers in zweiter Reihe kann jedoch nur durch eine großzügige Verknüpfung mit der Weserstraße erfolgreich sein. Es wird daher eine fußläufige Einkaufspassage dargestellt, die ein Gesicht zur Weserstraße herstellen kann und durch Einzelhandel zum Heinrich-Kappelman-Platz leiten kann. Hierfür ist ein Flächenankauf notwendig.

Fazit

- ++ Stärkung des gewachsenen Stadtteilzentrums; Synergien zwischen neuen und bestehenden Strukturen können entstehen
- ++ Entwicklung eines fließenden und positiven Freiraums; Einzelhandel und attraktive Fußgängerwege lenken auf den Platz
- ++ Vollversorger auf öffentlichen Grund
- +/- Verbindung Fischereihafen über Grodenstraße; intensive Abstimmung, aber positive Auswirkung auf rückwärtigen Versorger (Vollversorger und Platz rücken in die erste Reihe)
- Vollversorger ohne direktes Gesicht zur Straße
- Undefinierte Platzgestalt auf dem Heinrich-Kappelman-Platz

→ Lage des Vollversorger im Stadtteilzentrum positiv, Raumpotentiale auf dem Platz und in bestehender Gebäudestruktur nicht voll ausgeschöpft



Szenario 4 - Zentraler Platz als Kommunikationsraum

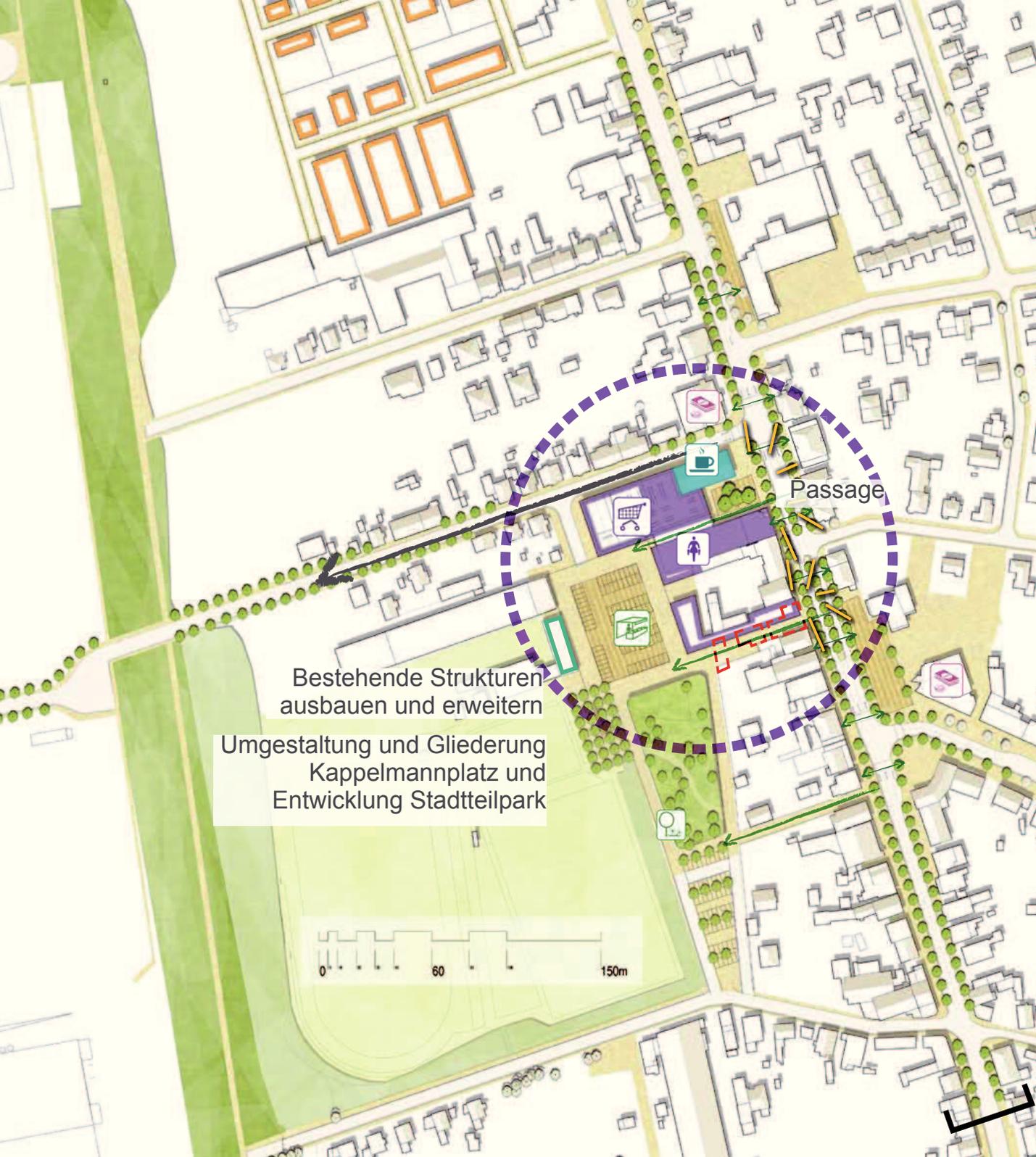
Potentiale für den Stadtteil

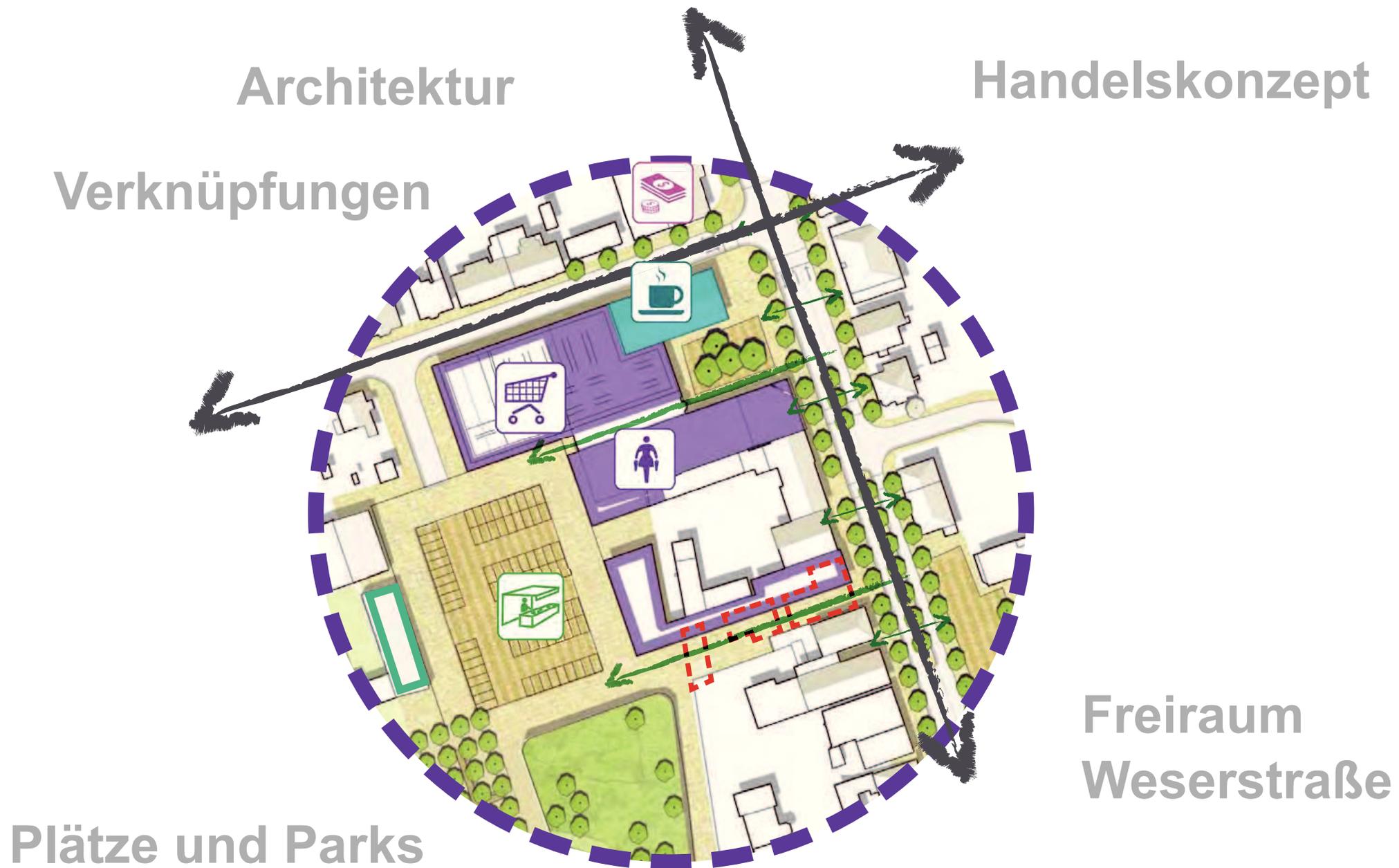
Um eine optimale Platzgestaltung und Nutzung der bestehenden Strukturen zu gewährleisten ist in diesem Szenario ein Umbau des Wulsdorf-Centers dargestellt. Eine architektonische Umorganisation mit einer direkten Verbindung zwischen der Weserstraße und dem Heinrich-Kappelman-Platz durch eine geradlinige Passage ist in jeden Fall anzustreben. Durch die Integration des Vollversorgers in die bestehende Architektur ist ein Gesicht an der Weserstraße herzustellen. Eine Erweiterung der Einzelhandelsflächen durch eine weitere Geschäftspassage im Süden kann eine bessere Verknüpfung mit dem rückwärtigen Platz herstellen.

Fazit

- ++ Stärkung des gewachsenen Stadtteilzentrums; Synergien zwischen neuen und bestehenden Strukturen können entstehen
- ++ Entwicklung eines fließenden und positiven Freiraums; Einzelhandel und attraktive Fußgängerwege lenken auf den Platz
- ++ ausgewogenes Raumkonzept, der Marktplatz wird zum Kommunikationsraum
- +/- Verbindung Fischereihafen über Grodenstraße; intensive Abstimmung, aber positive Auswirkung auf rückwärtigen Versorger (Vollversorger und Platz rücken in die erste Reihe)
- Vollversorger auf privatem Grund, intensive Abstimmung

→ Empfehlung Latz + Partner





Architektur mit Gesicht zur Straße

Neben der funktionalen Bedeutung eines Vollversorgers für Wulsdorf, spielt auch die Architektur eine wichtige Rolle als Wegweiser für weitere Entwicklungen im Stadtteil. Eine attraktive und hochwertige Investition kann auf bestehende Investoren abfärben.



Ladenzentrum Aschenbrennerstraße, München Hasenberg



Hochwertige Architektur: M-Preis, Tirol Weißenbach



Hochwertige Architektur: M-Preis, Tirol Kematen



Anlieferung Ladenzentrum Differenzierung von Vorder- und Rückseite



Transparenz zwischen Innen und Außen herstellen um Kommunikationsräume zu schaffen

Plätze

Bestandsanalyse





Undefinierte Fläche auf Höhe Kreuzung Lindenallee, von Verkehr dominiert



durch Wulsdorf-Center gerahmter Platz als positive Eingangssituation

Plätze entlang der Weserstraße

Bestandssituation

- undefinierter Platz an der Kreuzung Lindenallee, fehlende Raumkanten, keine Nutzung vorgesehen
- Platz vor Wulsdorf-Center mit baulicher Rahmung, aber durch Grünfläche verbaut, Nutzung findet nicht statt
- Kaum Aufenthaltsqualität

Heinrich-Kappelman-Platz

Bestandssituation

- großer Parkplatz unternutzt
- Kaum Grün, fehlende Raumkanten
- Kaum Aufenthaltsqualität
- schlechter Zustand der Heinrich-Kappelman-Straße



Marktplatzgestaltung geht auf der Größe des Heinrich-Kappelman-Platzes unter



Parkplatzflächen unternutzt



Heinrich-Kappelman-Straße in schlechtem Zustand

Plätze - Empfehlungen

Plätze und Parks sind die Plattformen des öffentlichen Lebens. Sie können unterschiedlichen Nutzungen entsprechen und verschiedene Bedeutungen im städtischen Gefüge haben.

Der Heinrich-Kappelman-Platz ist mit seiner Größe und seiner langegezogenen Form für Wulsdorf überdimensioniert und schlecht bespielbar. Seine Berechtigung erhält er lediglich durch das einmal im Jahr stattfindende Schützenfest, ansonsten ist die Fläche trotz Nutzung als Parkplatz unternutzt.

Es wird empfohlen die Fläche in Bereiche zu unterteilen und eine Abfolge aus Plätzen und einem Nachbarschaftspark zu entwickeln. Entlang der Weserstraße sind zudem kleine untergeordnete Plätze als „stepping stones“, die öffentliches Leben entlang der Weserstraße animieren, eingefügt.



Zentraler Platz als Kommunikationsraum

Beispiele



Platz und Park, in enger Nachbarschaft



offene vielseitige Räume



Mögliche Platzsituationen, ein Baumdach macht den Übergang zwischen Park und Platz fließend



Platz als Kommunikationsraum

Ein Nachbarschaftspark für Wulsdorf Gestaltungsansätze

Durch die Neuordnung der Fläche auf dem Heinrich-Kappelmann-Platz kann ein Nachbarschaftspark für Wulsdorf entstehen, der ein Treffpunkt für den Stadtteil darstellen kann und gemeinsam mit den Einzelhandelstrukturen und dem Marktplatz Raum für öffentliches Leben schafft.

Der Park kann dabei verschiedene Charaktere haben, die auf unterschiedliche Nutzungsansprüche ausgelegt sind.

Die Nutzung der Flächen für das Schützenfest sind dabei ebenso integrierbar wie klassische Parknutzungen.



Wassergebundene Decken lassen eine vielfältige Nutzung zu. Spielflächen können integriert werden; die Flächen sind für das jährliche Schützenfest nutzbar



Offene Wiesenflächen, freies Spiel wird ermöglicht, temporäre Nutzung für Schützenfest



offene und geschlossene Flächen, unterschiedliche Nutzungen können nebeneinander stattfinden

Schützenfest und Marktaufstellung

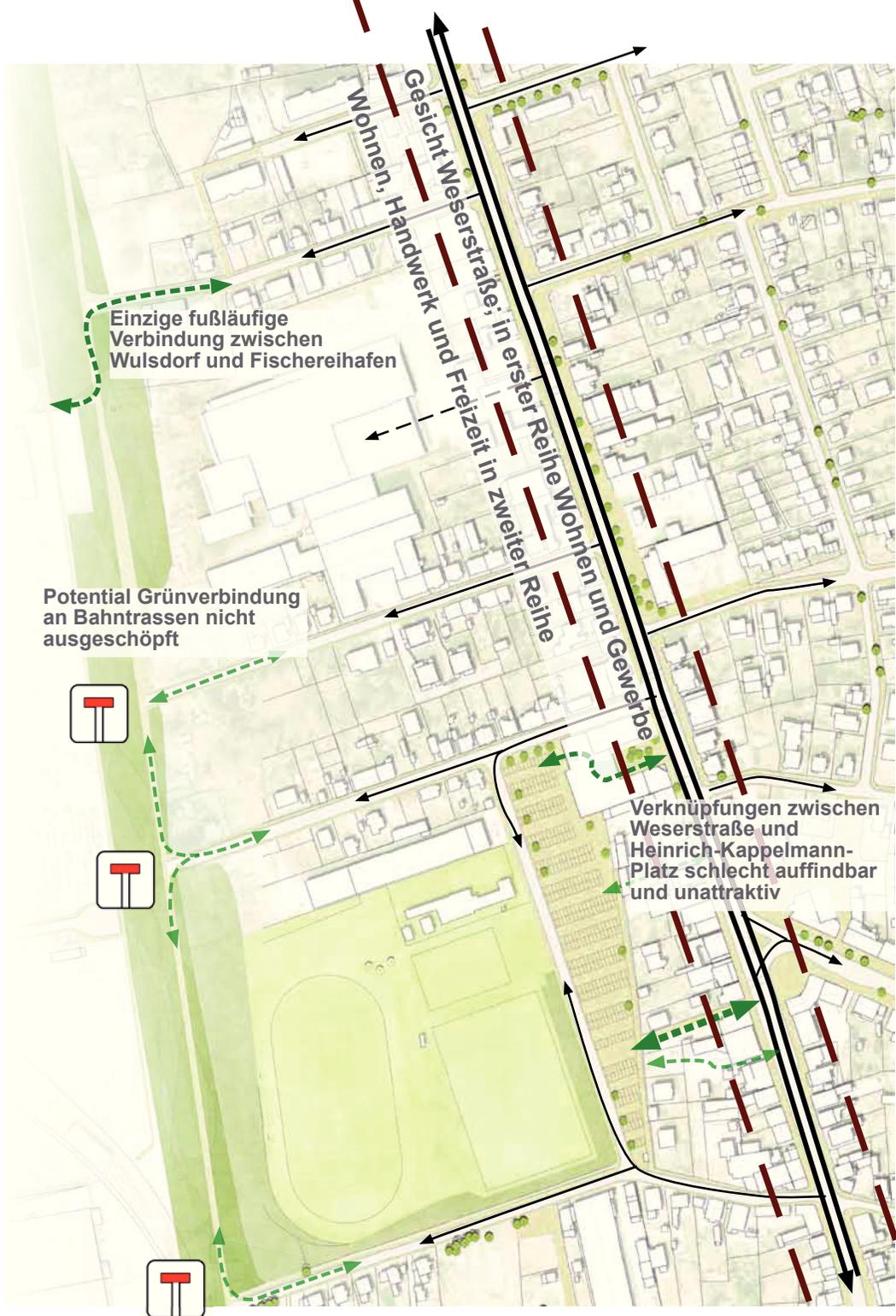
Auf dem Heinrich-Kappelmann-Platz findet jährlich das Wulsdorfer Schützenfest statt. Die Flächenaufteilung in einen großzügigen Platz und einen Nachbarschaftspark lassen verschiedene Möglichkeiten für die Schützenfestaufstellung zu.

Hier werden zwei Varianten dargestellt:

- freie Verteilung der Buden im Parkbereich, Markt kann parallel stattfinden, großes Parkplatzangebot
- kompakte Aufstellung der Buden auf dem Platz; fügt sich in Gebäudestruktur zu einem geschlossenen Ensemble zusammen, im Süden verbleibt ein kleines Parkplatzangebot



Schützenfestaufstellung, zwei mögliche Varianten



Verknüpfungen Bestandsanalyse

Es besteht aktuell ein großes Defizit an funktionierenden Verknüpfungen innerhalb des Stadtteils, aber auch darüber hinaus. Die Weserstraße als die Lebensader von Wulsdorf und der in zweiter Reihe liegende Heinrich-Kappelmann-Platz stehen aktuell in keinem Kontakt zueinander. Die bestehenden Verbindungen sind schwer auffindbar und unattraktiv.

Verbindungen Weserstraße zum Heinrich-Kappelmann-Platz

Bestehende Verknüpfungen

- schlecht auffindbar
- unattraktiv
- „Angsträume“

Wulsdorf hat den Charakter eines linear ausgerichteten Straßendorfes. Dadurch ist eine klare Differenzierung in eine Vorderseite entlang der Weserstraße und eine Rückseite hinter der Bebauung entstanden. Flächenpotentiale auf den Rückseiten, wie der Heinrich-Kappelmann-Platz sind ohne eine angemessene Verknüpfung und Sichtbarmachung nur schwer zu aktivieren.



Verbindung zum Heinrich-Kappelmann-Platz ist durch das Wulsdorf-Center nicht ersichtlich, stattdessen Labyrinthcharakter



Verknüpfung wird als Angstraum wahrgenommen



Rückseiten der Gebäude flankieren die bestehenden Verknüpfungen



Bestehender Zugänge zum Heinrich-Kappelmann-Platz wirkt wie privater Eingang

Anbindung Fischereihafen und Grünräume entlang der Bahntrasse



Bestand Grodenstraße
Blick von Heinrich-Kappelmann-Platz in Richtung Fischereihafen



Bestand Grodenstraße
Blick von Bahntrassen in Richtung Wulsdorf-Center

Grodenstraße

- Sackgasse, ruhige und attraktive Lage für Wohnen
- auf Höhe des Heinrich-Kappelmann-Platzes und der Sportanlagen Wohnbebauung, im hinteren Bereich nahe der Bahntrasse Kleingärten mit Anbindung über Schotterweg

Bahntrasse

- Resträume mit kleinen Trampelpfaden
- starker Bewuchs mit Ruderalvegetation, große Bereiche nicht nutzbar
- keine durchgängige Verbindung vorhanden

Neben der Pufferwirkung zwischen Fischereihafen und Wulsdorf stellt die Bahntrasse, bzw. die benachbarten Flächen ein großes Potential als attraktive Fahrradverbindung in die Innenstadt dar, die aktuell nicht wahrgenommen wird.



Nebenflächen Bahntrasse, Trampelpfad und Brombeerhecken



Zugängigkeit nur bis Garteneingänge, keine durchgängige Verbindung



Verknüpfungen - Empfehlungen

Verknüpfung Weserstraße - Heinrich-Kappelmann-Platz

Im Bereich des Heinrich-Kappelmann-Platzes wird empfohlen, das bestehende Stadtteilzentrum von der Weserstraße in das Quartier in den Platz hinein auszuweiten. Eine höhere Durchlässigkeit der Bebauung und eine Umkehrung der Rückseiten in Vorderseiten ist hierfür notwendig.

- deutliche Beziehungen schaffen - Umbau Wulsdorf-Center mit geradliniger Einkaufspassage
- Rückseiten in Vorderseiten verwandeln - Schaffung von zusätzlicher Einkaufspassage, Einzelhandel lenkt zum Platz
- großzügige Verbindungen schaffen - Abriss von Nebenbauten und Entwicklung von breiten einladenden Verknüpfungen für Fußgänger und Radfahrer

Verknüpfung Wulsdorf Fischereihafen über Grodenstraße

- Überfahrt über Bahntrasse herstellen - Kurze Wege werden geschaffen
- Ausbau der Grodenstraße mit Fokus auf Fußgänger und Radfahrer
- Schwerlastverkehr durch Beschilderung und enge Kurvenradien unterbinden

Auswirkungen

Die Frequenz entlang der Grodenstraße wird erhöht, dadurch bekommen der Vollversorger und der Heinrich-Kappelmann-Platz ein Gesicht zu zwei Seiten

„Grüne“ Verbindung zum Stadtzentrum

Fahrrad- und Fußgängerwege zum Stadtzentrum entlang der Bahntrasse

- ruhige Verkehrsanbindung
- Verbesserung der Vernetzung
- Aufwertung des Freiraumangebotes
- Erhöhung der Frequenz

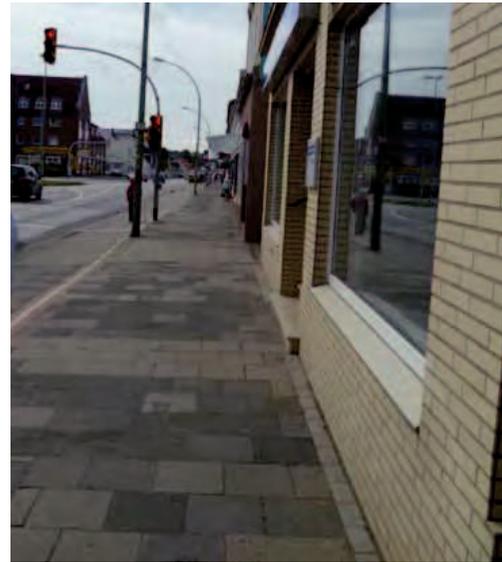


Freiraum Weserstraße

Bestandsanalyse

Bestandssituation

- Fahrbahn überdimensioniert
- Fußweg durch Kombination mit Radweg eng
- kaum Grün
- Leerstand und Sanierungsbedarf



Überdimensionierte Straßenquerschnitte; Fußgänger und Radfahrer müssen sich enge Räume teilen



Leerstände entlang der Weserstraße



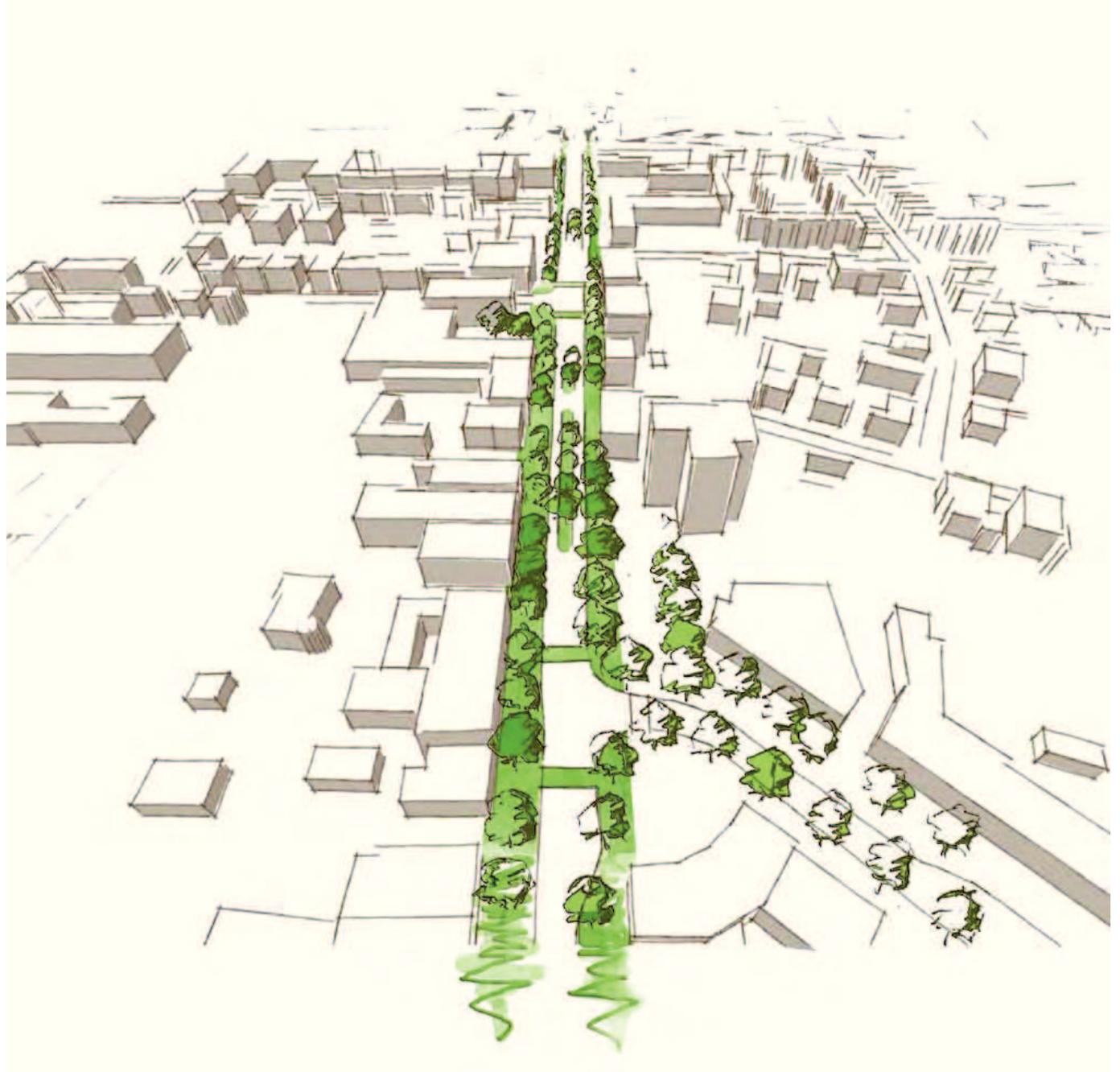
Marode Bausubstanz

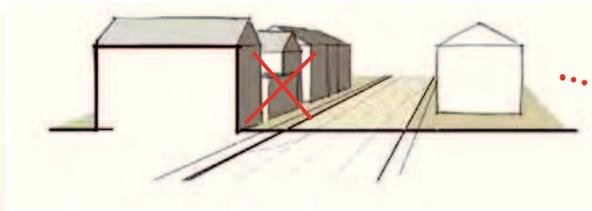


Freiraum Weserstraße

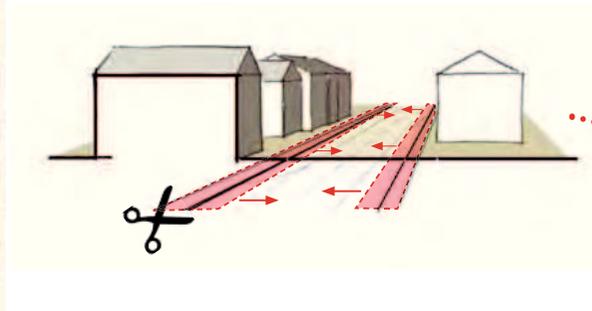
Die Weserstraße ist der Hauptzubringer vom Süden in die Stadt Bremerhaven und damit Imageträger und Gesicht von Wulsdorf. Aktuell ist die Weserstraße funktional auf den PKW-Verkehr ausgerichtet, um der Bedeutung als Süd-Zubringer gerecht zu werden.

Es wird empfohlen den PKW-Verkehr im Zentrumsbereich von Wulsdorf gezielt zu entschleunigen und über die reine Verkehrsfunktion hinaus einen neuen attraktiven Stadtraum zu entwickeln. Die Planung der Weserstraße ist von großer Bedeutung für eine positive Entwicklung des ganzen Stadtteils. Sie birgt das Potential nicht nur Verkehrsachse, sondern Lebensader für Wulsdorf zu sein.

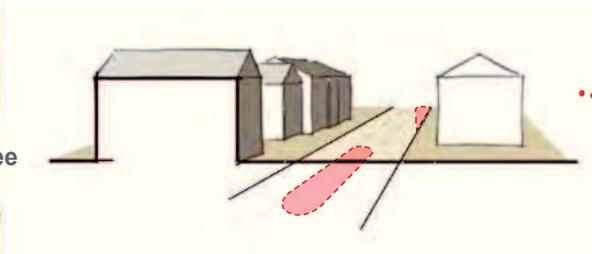




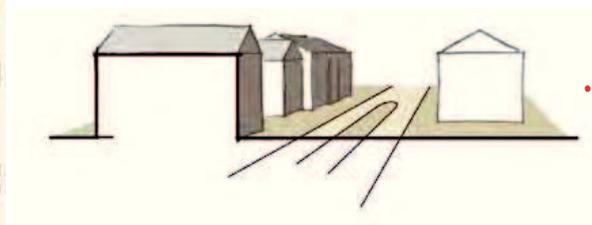
Aufwerten der Bausubstanz
 Abriss von Nebenbauten,
 Sanierung der Gebäude



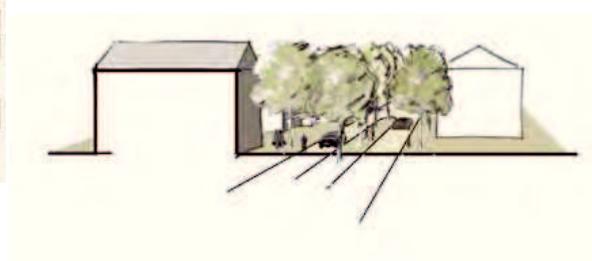
Optische Reduzierung der Straßenbreite
 Parkbereiche werden in der Oberfläche dem Fußweg zugeordnet,
 Fahrradfahrer kommen auf die Straße



+ Insel
 Integrierung von Verkehrinseln im Zentrumsbereich
 Querungshilfen werden geschaffen



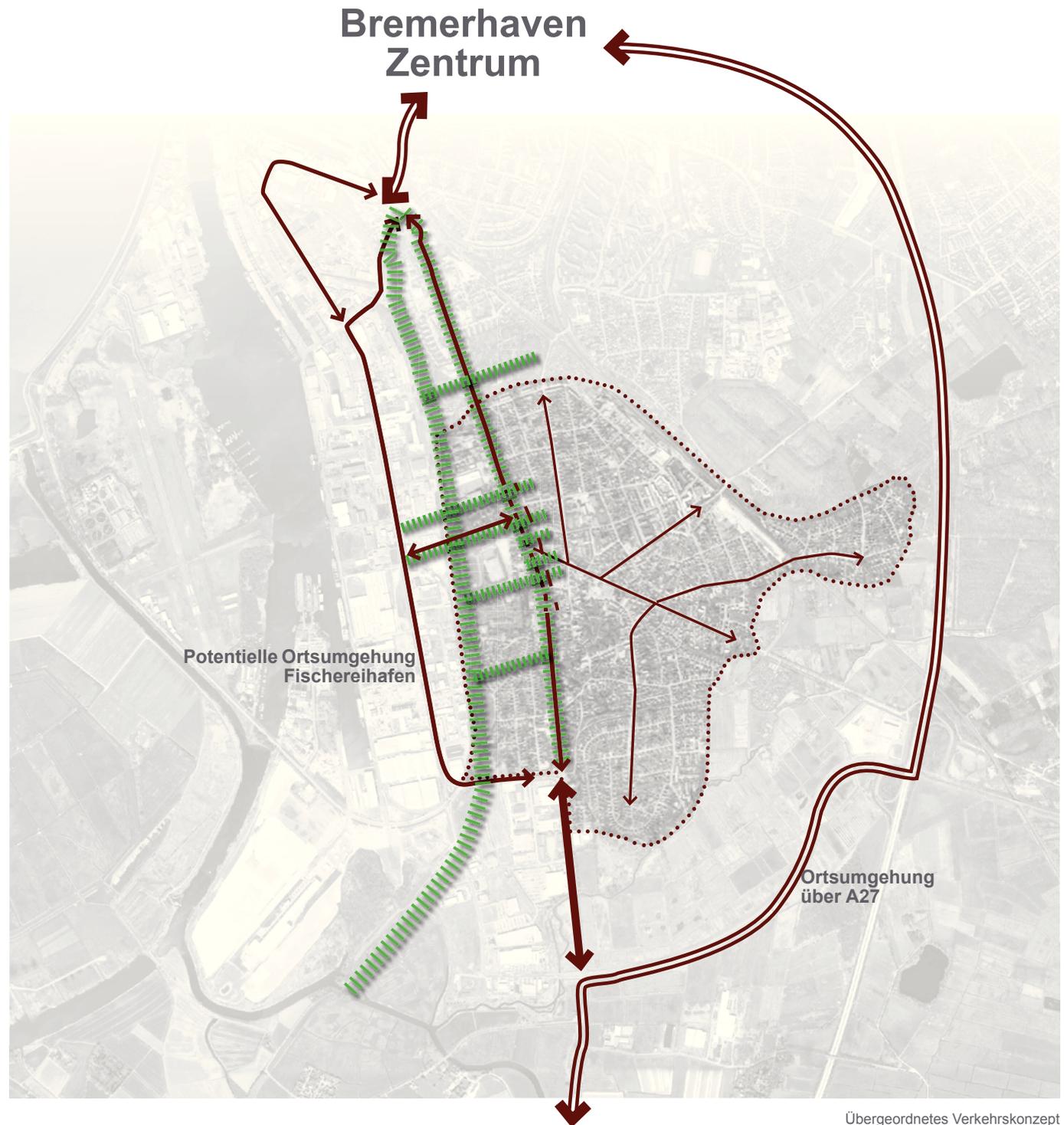
+ 
 Integrierung von Baumreihen,
 positiver Straßenquerschnitt



Übergeordnetes Verkehrskonzept

Verlangsamung des Verkehrs im Zentrum von Wulsdorf.
Bewusst den Weg durch Wulsdorf für Durchfahrtsverkehr ungemütlich machen.

- Entschleunigung der Weserstraße
- Verknüpfung Fußgänger- und Radwege
- Ortsumgehung über Fischereihafen entwickeln
- Ortsumgehung über A27 stärken
- Grodenstraße als zusätzliche Verbindung zwischen Zentrum Wulsdorf und Fischereihafen entwickeln



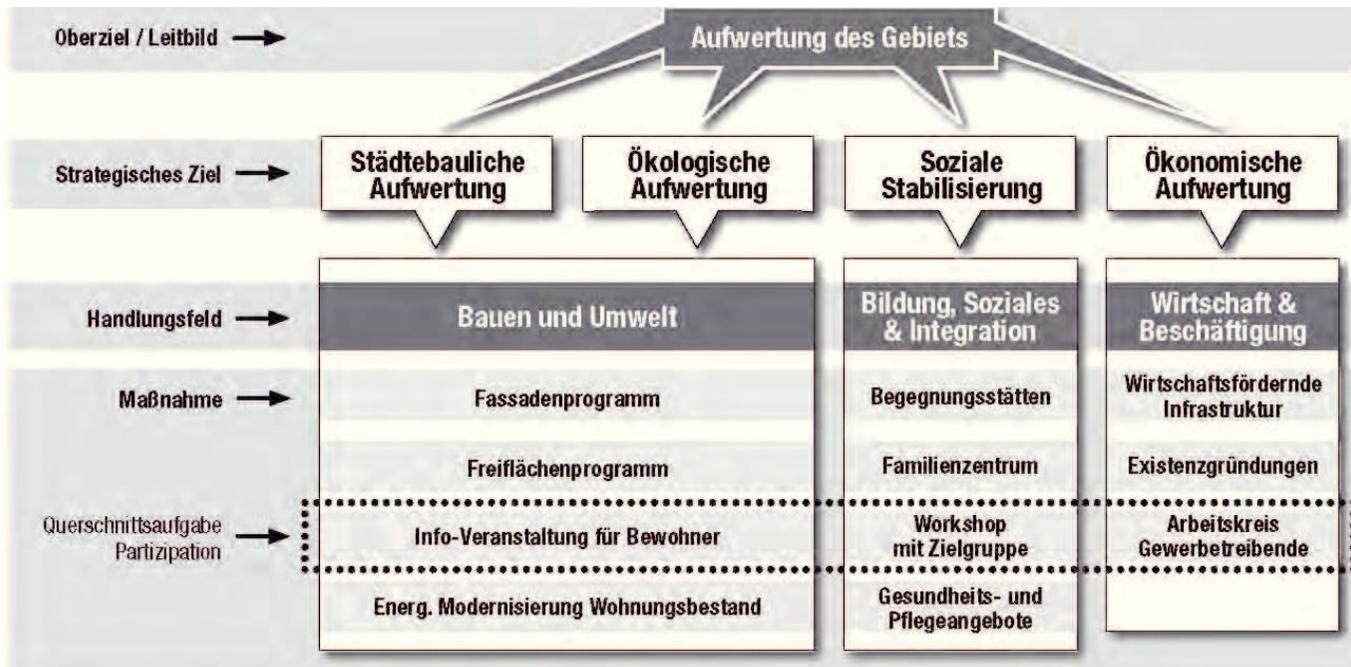
Fazit - Nächste Schritte

Die Zukunft des Stadtteilzentrums Wulsdorf hängt von den Entscheidungen für die geplanten Investitionen ab. Eine Großinvestition ist sicherlich leicht umzusetzen, da das Grundstück und ein potentieller Investor zur Verfügung stehen. Im Falle einer Entscheidung für die Investition auf dem ehemaligen Warringsgelände sollten unbedingt die Größe auf den Stadtteil eingestellt werden und die Fassaden an die Weserstraße geführt werden, um dem neuen Einkaufszentrum ein Gesicht zu geben. Mit einer Entscheidung für eine Großinvestition ist das alte Stadtteilzentrum in seiner heutigen Form jedoch nicht mehr zu halten und es wird zu einem weiter erodierendem Einzelhandel kommen. Es werden langfristig Investitionen zur Aufwertung des erodierenden Stadtteilzentrums stattfinden müssen, die zum Teil mit öffentlichen Mitteln zu finanzieren sind.

Das alte Stadtteilzentrum hat seine Potentiale, die durch eine behutsame Umstrukturierung und angemessenen Ergänzungen wieder zu einem lebendigen Ortskern geführt werden können. Dieser Prozess erfordert eine intensive Abstimmung mit den Anliegern und eine enge Zusammenarbeit der Beteiligten und damit mehr Zeit, bis die ersten Ergebnisse sichtbar werden.

Für die weitere Vorgehensweise in Wulsdorf schlagen wir folgende nächsten Schritte vor:

- Zielsetzung für Wulsdorf definieren
- Berechenbare Vorgehensweise (der Politik)
- Zusammenarbeit der Akteure
- Zeitlich abgestimmte Umsetzung der Maßnahmen
- Nachhaltigkeit des Programms
- Prüfung der Wirkung der Maßnahmen



Quelle: Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW 2012

In NRW seit 2008 verpflichtende Grundlage für alle Teilprogramme der Städtebauförderung

Zielsetzung: Abstimmung der Maßnahmen und Handlungsfelder

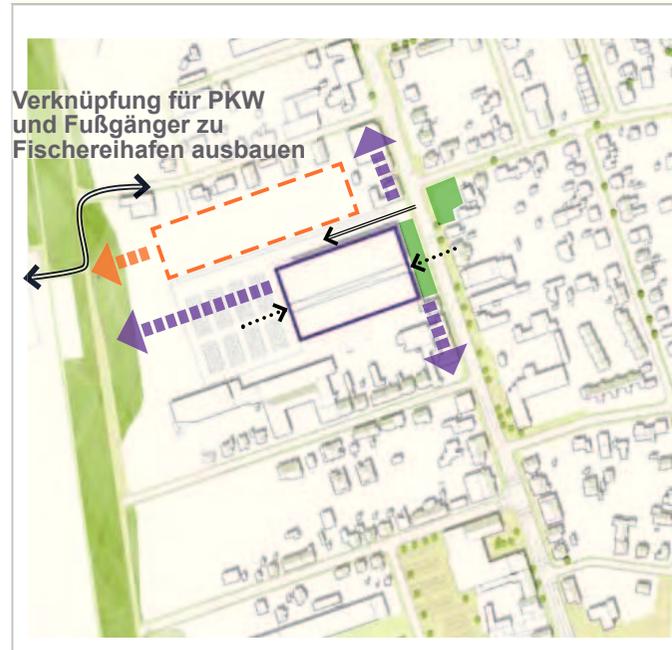
Anhang

Varianten aus dem Entwicklungsprozess der Studie zu Investitionen Warringsgelände und Wulsdorf-center

Szenario 1a - Standortstudie - Arbeitsschritte

Es wurden verschiedene städtebauliche Varianten skizzenhaft entwickelt und auf ihre städtebauliche Raumwirksamkeit, die daraus entstehenden Entwicklungspotentiale und den Realisierungsaufwand untersucht.

I. GEBÄUDE AUF ZUFAHRTSBEREICH WARRINGSGELÄNDE



Realisierungsaufwand (notwendiger Flächenankauf):

+/- Warringsgelände + 3 Grundstücke an der Weserstraße

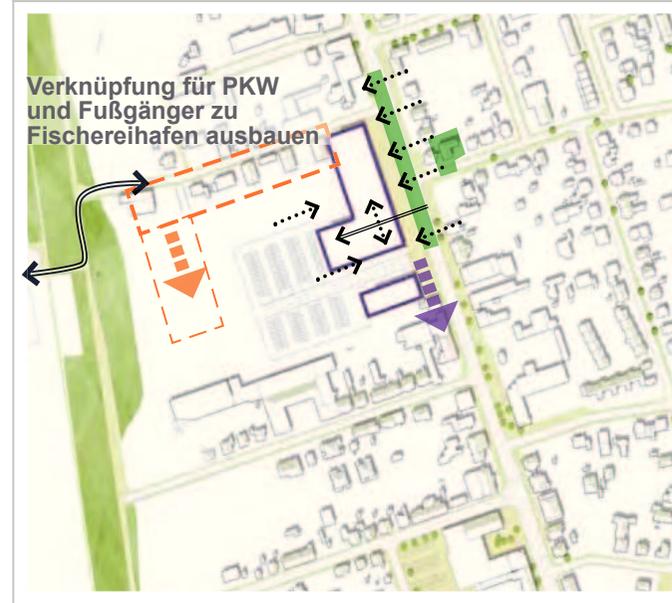
städttebauliche Raumwirksamkeit:

- ++ von Weserstraße und vom Parkplatz Eingänge organisiert, innere Passage führt an den Geschäften entlang
- +/- Gesicht zur Straße mit vorgelagerter Platzaufweitung, auf anderer Weserstraße Potential für einen Platz, sonst wenig Spielraum für Freiraumentwicklung entlang der Weserstraße
- Zufahrt zum Parkplatz führt an der Rückseite des Einkaufszentrums entlang (unattraktiv)

Entwicklungspotentiale:

- + Das Einkaufszentrum kann langfristig nach Süden und Norden entlang der Weserstraße und nach Westen in das Warringgrundstück hinein erweitert werden
- +/- Wohnbebauung im Norden möglich, durch Rückseite des Einkaufszentrums und Parkplatzzufahrt unattraktiv
- + Verknüpfung über Ahnthöhe zum Fischereihafen herstellen

II. 2 GEBÄUDE AN WESERSTRASSE



Realisierungsaufwand (notwendiger Flächenankauf):

-- Warringsgelände + 7 Grundstücke an der Weserstraße

städttebauliche Raumwirksamkeit:

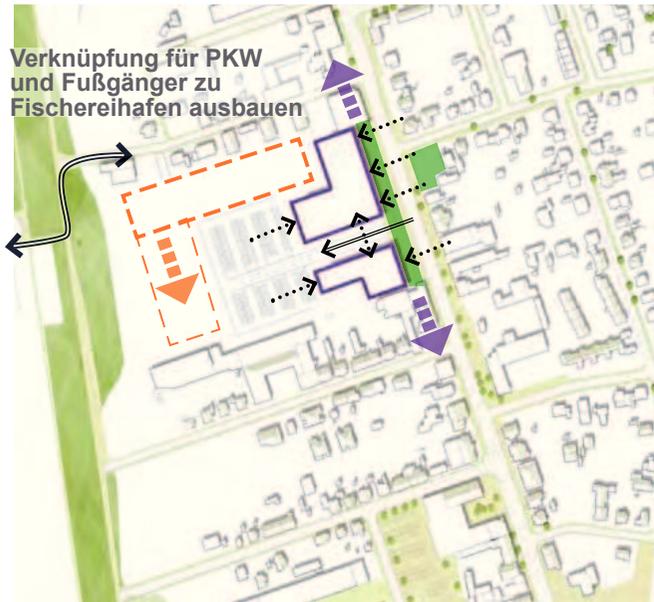
- ++ von Weserstraße und vom Parkplatz Eingänge organisiert
- ++ Gesicht zur Straße mit vorgelagerter Platzaufweitung, auf anderer Weserstraße Potential für einen Platz
- + Zufahrt zum Parkplatz führt zwischen Einzelhandelsstrukturen hindurch, attraktive Einfahrtssituation

Entwicklungspotentiale:

- + Das Einkaufszentrum kann langfristig nach Süden entlang der Weserstraße erweitert werden
- +/- Wohnbebauung im Norden möglich, durch Rückseite des Einkaufszentrums und Parkplatz unattraktiv
- + Verknüpfung über Ahnthöhe zum Fischereihafen herstellen

- Wohnen
- Gewerbe
- Gastronomie
- Freiraum

III. 2 GEBÄUDE WESERSTRASSE



Realisierungsaufwand (notwendiger Flächenankauf):

-- Warringsgelände + 6 Grundstücke an der Weserstraße

städtebauliche Raumwirksamkeit:

- ++ von Weserstraße und vom Parkplatz Eingänge organisiert
- ++ Gesicht zur Straße mit vorgelagerter Platzaufweitung, auf anderer Weserstraße Potential für einen Platz
- + Zufahrt zum Parkplatz führt zwischen Einzelhandelsstrukturen hindurch, attraktive Einfahrtssituation
- Konflikt Fußgängerquerung und Zufahrt Parkplatz

Entwicklungspotentiale:

- + Das Einkaufszentrum kann langfristig nach Süden und Norden entlang der Weserstraße erweitert werden
- +/- Wohnbebauung im Norden möglich, durch Rückseite des Einkaufszentrums und Parkplatz unattraktiv
- + Verknüpfung über Ahnthöhe zum Fischereihafen herstellen

V. 6000m² VKF IN KOMBINATION MIT WULSDORFCENTER



Realisierungsaufwand (notwendiger Flächenankauf):

- Umbau Wulsdorf-Center

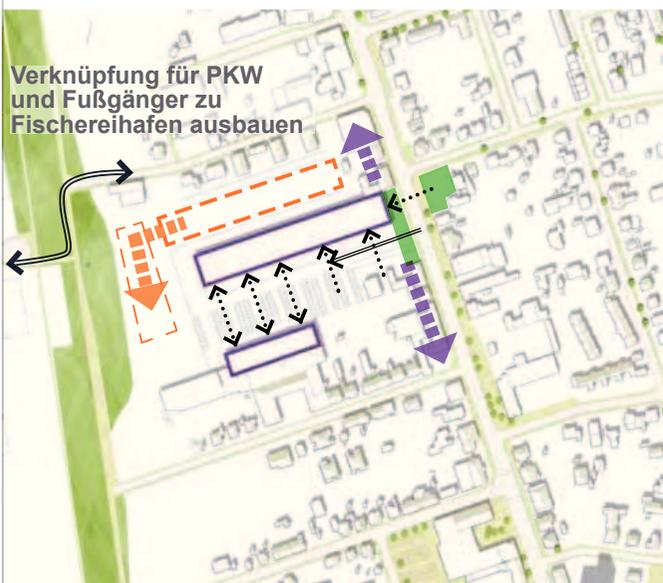
städtebauliche Raumwirksamkeit:

- ++ Belebung von Bestandsstrukturen
- ++ Gesicht zu zwei Straßen
- ++ von Weserstraße und vom Parkplatz Eingänge organisiert
- +/- Gesicht zur Straße mit vorgelagerter Platzaufweitung, Entwicklung eines Platzes in zweiter Reihe
- Zufahrt zum Parkplatz führt an der Rückseite des Einkaufszentrums entlang

Entwicklungspotentiale:

- ++ Sanierung und Ausbau der bestehenden Einzelhandelsstruktur entlang der Weserstraße
- ++ Belebung des Heinrich-Kappelmann-Platzes
- + Verknüpfung über Grodenstraße zum Fischereihafen herstellen

VI. GEBÄUDE SCHMALER ANSCHLUSS AN WESERSTRASSE



Realisierungsaufwand (notwendiger Flächenankauf):

- Warringsgelände + 2 Grundstücke an der Weserstraße

städtebauliche Raumwirksamkeit:

- ++ von Weserstraße und vom Parkplatz Eingänge organisiert
- + Gesicht zur Straße mit vorgelagerter Platzaufweitung, jedoch klein, auf anderer Weserstraße Potential für einen Platz
- + Zufahrt zum Parkplatz führt an Einzelhandelsstrukturen entlang, attraktive Einfahrtssituation
- lange Wege durch den langezogenen Bau

Entwicklungspotentiale:

- + Das Einkaufszentrum kann langfristig nach Süden und Norden entlang der Weserstraße erweitert werden
- +/- Wohnbebauung im Norden möglich, durch Rückseite des Einkaufszentrums unattraktiv
- + Verknüpfung über Ahnthöhe zum Fischereihafen herstellen