

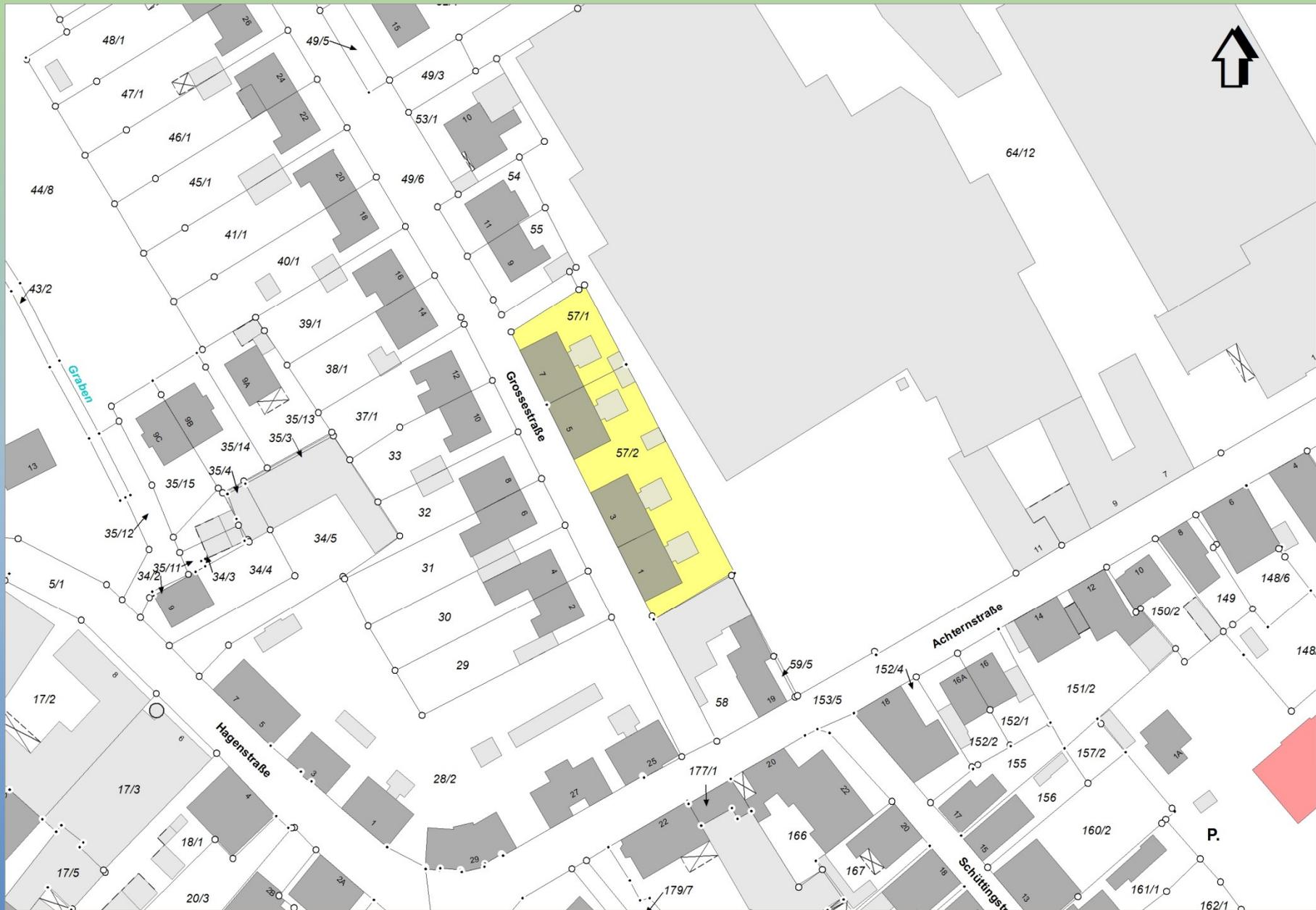
Innenstadtsanierung

Fortschreibung des
Städtebaulichen Rahmenplanes

Bereich Grossestraße 1 - 7







Nutzung / Struktur / Funktion

Bereich Grossestraße 1 - 7

Prioritätsstufe II von IV

Beibehaltung der industriellen Nutzung –
Potentielle Nutzungskonflikte mit angrenzender Wohnbebauung

Klärung der verkehrlichen Anbindung insbesondere für den Schwerlastverkehr
(Dangaster Straße) – Erörterung bzw. Aufzeichnung von Standortsicherungsmaßnahmen



STADT VAREL

INNENSTADTSANIERUNG STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

Probleme - Chancen I

NUTZUNG / STRUKTUR / FUNKTION

	BEREICHE
	HANDLUNGSBEDARF
	Prioritätsstufe I von IV
	Prioritätsstufe II von IV
	Prioritätsstufe III von IV
	Prioritätsstufe IV von IV

I	Bereich zwischen Hindenburgstraße 2 - 16 und Neßsälze
ZUSTAND	Unübersichtlicher Parkplatz - SB-Discount als flächenmäßig größter Einzelhandel innerhalb der Fußgängerzone - mangelhaftes Erscheinungsbild - Passagen vom Parkplatz zur Fußgängerzone - Bauliche Umgestaltung erforderlich - Parkplatzerweiterungsfächen belich angrenzend möglich (Gärten)
PROBLEMSTELLUNG	Aufstellung eines umfassenden Blockkonzeptes (mit Parkplatzplanung) erforderlich - Abgleichung mit dem Einzelhandelsgutachten zur Klärung des Verbleibs des SB-Discounters innerhalb der Fußgängerzone - Aufnahme von Gesprächen mit den Grundstückseigentümern (vorrangig Hindenburgstraße 4 - 10, Oberstraße 4 und 6, Neßsälze 7) vor allem zur Einbeziehung weiterer Flächen für den Einzelhandel bzw. zur Erweiterung des Parkplatzangebotes
II	Bereich Oberstraße ab Neue Straße und Abschnitt Neumühlenstraße
ZUSTAND	Bezüglich der Gebäudestruktur Hauptgeschäftsbereich - erheblicher Leerstand im Bereich der Geschäftsräume - relative hohe Verkehrsbelastung (subjektive Einschätzung)
PROBLEMSTELLUNG	Abgleichung mit dem Einzelhandelsgutachten - Weichenstellung zur zukünftigen Nutzung: Hauptgeschäftsbereich (evtl. FußZ als Perspektive?) oder Neben- und Ergänzungstandort für den Hauptgeschäftsbereich
III	Bereich Am Pfarrgarten
ZUSTAND	Grundsätzlich ist der Standort "SB-Discount" in diesem Bereich zu präferieren (auch im Kontext mit der starken "SB-Meile" entlang der B 437) - unübersichtlicher Parkplatz mangelhaftes Erscheinungsbild - Passagen vom Parkplatz zur Fußgängerzone - Bauliche Umgestaltung erforderlich - Parkplatzerweiterungsfächen belich angrenzend möglich (Gärten) - zukünftige Verkehrsstruktur ist zu klären (Verbindung zur Oberstraße?) - Einbeziehung Flurstück 92/3 und 93/1 in die Gesamtsituation - Gebäude "Dänisches Bettenhaus" ist auf Erhaltungswürdigkeit zu untersuchen
PROBLEMSTELLUNG	Abgleichung mit dem Einzelhandelsgutachten - Weichenstellung zur zukünftigen Nutzung: Verbleib des SB-Discounters innerhalb des Einzugsbereichs der FußZ (?) Aufstellung eines umfassenden Blockkonzeptes erforderlich (Parkplatzplanung) erforderlich - Aufnahme von Gesprächen mit den Grundstückseigentümern (vorrangig: Neue Straße 6 - 10, Anlieger Am Pfarrgarten) - Modernisierungsvoruntersuchungen Oberstraße 21
IV	Bereich Neue Straße
ZUSTAND	Standort "SB-Discount" - relativ hohe Verkehrsbelastung (subjektive Einschätzung) - Kurzzeitparkplätze in Konkurrenz zu benachbarten Sammelparkplätzen (Parksuchverkehr)
PROBLEMSTELLUNG	Verkehrsanalytische Festlegung zur zukünftigen Bedeutung der Neue Straße: FußZ oder verkehrsbenutzte Geschäftsstraße mit oder ohne Parken(?)

V	Bereich Am Rathaus
ZUSTAND	Erheblicher Anteil der vorhandenen Bebauung steht leer (Postbereich) - Verbindungen zwischen den Parkplätzen und der Fußgängerzone sind nicht vorhanden bzw. unterbrochen - gestalterische Mängel
PROBLEMSTELLUNG	Prüfung der Erhaltungswürdigkeit der Postgebäude - Nachnutzungskonzepte bzw. Neuvorkonzepte sind aufzuwerfen
VI	Bereich Schloßplatz
ZUSTAND	Der Schloßplatz ist als historisch und städtebaulich bedeutsamer Platz nicht erkennbar - die Wohnfläche nimmt wesentliche Teile der Platzrandbebauung vom eigentlichen Platz ab - nicht alle umliegend am Platz stehenden Gebäude werden geschäftlich genutzt
PROBLEMSTELLUNG	Vertiefung und Problemlösung der bereits bestehenden Planungen zur Umgestaltung des Schloßplatzes - der Schloßplatz muß ein zentraler Ort der Innenstadt werden
VII	Bereich Parkplatz an der Lange Straße
ZUSTAND	Der Bereich wird zzt. als Parkplatz genutzt - das Erscheinungsbild dieser Freifläche ist verbesserungswürdig
PROBLEMSTELLUNG	Untersuchung der Bedeutung der Freifläche im Stadtbild - Entwicklung erster Umgestaltungsskizzen - Prüfung einer Bebaubarkeit - Untersuchung der zukünftigen Bedeutung der Lange Straße als Geschäftsstandort
VIII	Bereich Ecke Lange Straße / Achternstraße
ZUSTAND	Seit Jahren nicht bebauter Bereich innerhalb des Quartiers Achternstr. / Lange Straße - die Fläche ist als Brachfläche zu bezeichnen
PROBLEMSTELLUNG	Abklärung der momentanen Rechts- und Eigentumsituation - Bebauungsvorschläge - Nutzungskonzept
IX	Bereich zwischen Lange Straße und B 434
ZUSTAND	Hintergrundfläche der Lange Straße - zzt. als Gärten genutzt
PROBLEMSTELLUNG	Abklärung der momentanen Rechts- und Eigentumsituation - Bebauungsvorschläge - Nutzungskonzept - unter besonderer Berücksichtigung der zukünftigen verkehrlichen Entwicklung
X	Bereich Maschinenfabrik an der Achternstraße
ZUSTAND	Beibehaltung der industriellen Nutzung - potenzielle Nutzungskonflikte mit angrenzender Wohnbebauung - z. T. Brachflächen an der östlichen Grundstücksecke - Erschließung problematisch
PROBLEMSTELLUNG	Klärung der verkehrlichen Anbindung insbesondere für den Schwerlastverkehr (Dampfer Straße) - Erläuterung bzw. Ausweitung von Standort sicherungsmaßnahmen
XI	Bereich Drostestraße
ZUSTAND	Erschließungsstraße mit Parkplätzen (Eibachstraße, Sackgasse) im Einzugsbereich der FußZ
PROBLEMSTELLUNG	Zukünftige Einordnung innerhalb des Einzugsbereichs der Fußgängerzone ist zu entscheiden - Prüfung, in wie weit der Bereich die Funktion eines Marktplatzes übernehmen kann
XII	Bereich Marktplatz
ZUSTAND	Erschließungsstraße mit Parkplätzen im Einzugsbereich der Fußgängerzone
PROBLEMSTELLUNG	Zukünftige Einordnung innerhalb des Einzugsbereichs der Fußgängerzone ist zu entscheiden - Prüfung, inwieweit der Bereich die Funktion eines Marktplatzes übernehmen kann
XIII	Bereich Neumühlen / Bahnhofstraße
ZUSTAND	Geschäftsstraße am Rande des Hauptgeschäftsbereichs - wichtige Verbindungsfunktion dieses Straßenzuges zwischen Kemstedt und Bahnhof wird nicht deutlich
PROBLEMSTELLUNG	Heranhebung des Straßenniveaus als Verbindungstraße zum Bahnhof - Attraktivierung des Straßenraums

Maßstab 1:1000 verkleinert auf DIN A3
18. Dezember 2002
Architektengruppe Lepore und Partner GbR
Anja Oetken
Klaus von Orben
Luc Lepore (s. u.)
Büro für Stadt- und Freizeiplanung
Osterdeich 131 D - 26205 Bremen
Telefon (04 21) 44 40 25
Telefax (04 21) 44 40 27
Buerro.lepore@horlma.de



Gebäudesubstanz / Erhaltenswürdigkeit



Erhaltenswerte bzw. denkmalgeschützte Gebäude, die nach einer ersten augenscheinlichen Einschätzung Substanzschäden oder Gestaltungsmängel aufweisen. Nach einer weiteren Vertiefung der Untersuchungen sollten für die ausgewiesenen Objekte Modernisierungsvoruntersuchungen durchgeführt werden.



Probleme - Chancen II

Gebäudesubstanz / Erhaltenswürdigkeit



ARCHITEKTONISCH / STÄDTEBAULICH RELEVANTES GEBÄUDE

Gebäude, die sich nach einer ersten augenscheinlichen Einschätzung aus architektonischer, städtebaulicher oder historischer Sicht aus dem Stadtbild hervorheben.



SUBSTANZSCHÄDEN / FASSADENQUALITÄT

1. Gebäude, die nach einer ersten augenscheinlichen Einschätzung Substanzschäden aufweisen.
2. Gebäude, die erhebliche (negative) Eingriffe in die Fassadenstruktur bzw. die Gebäudehülle aufweisen (Fassadenaufbrüche, Vorbauten, unmaßstäbliche Fenstereinbauten, Dacheinbauten, untypische oder grelle Farbgebungen etc.)
3. Gebäude, die nach einer ersten augenscheinlichen Einschätzung das Stadtbild stören.



ERHALTENSWERTE GEBÄUDE MIT MODERNISIERUNGSBEDARF

Erhaltenswerte bzw. denkmalgeschützte Gebäude, die nach einer ersten augenscheinlichen Einschätzung Substanzschäden oder Gestaltungsmängel (siehe Legendenpunkt 2) aufweisen.

Nach einer weiteren Vertiefung der Untersuchungen sollten für die ausgewiesenen Objekte Modernisierungsvoruntersuchungen durchgeführt werden.



BAUDENKMALE

Gebäude, die nach der Denkmalliste (Stadt Varel, Stand 16. August 2002) als Baudenkmale eingestuft worden sind.



Grenze des Sanierungsgebiets

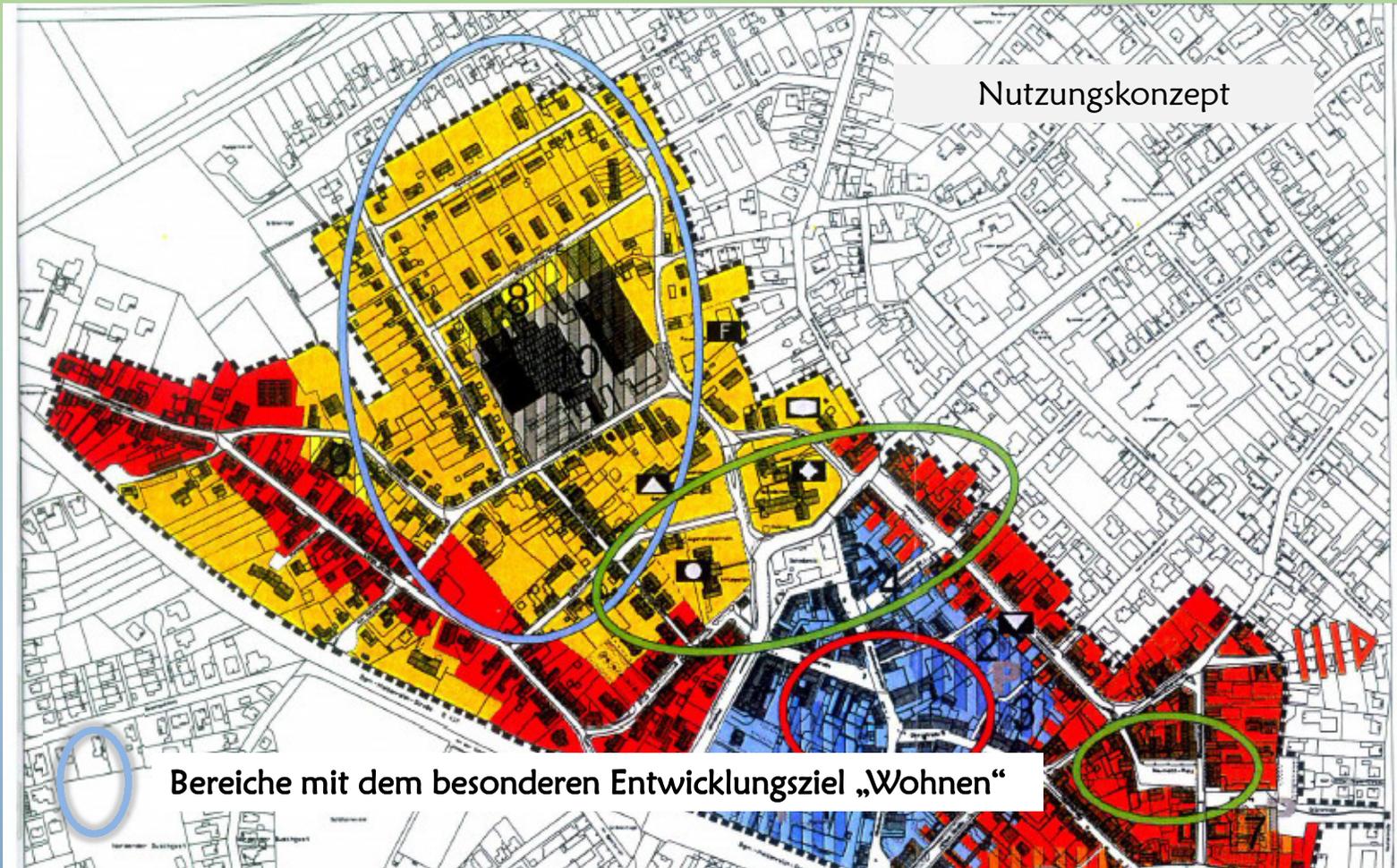


Maßstab 1: 1000 verkleinert auf DIN A3

18. Dezember 2002

Architektengruppe	Anke Deeken	Büro für	Osterdeich 131 D - 28205 Bremen
Lepère und	Klaus von Ohlen	Stadt- und	Telefon (04 21) 44 40 25
Partner GbR	Luc Lepère (fax 97)	Freiraumplanung	Telefax (04 21) 44 40 27
			Buerolepere@t-online.de





Ziele:

- Gebäudemodernisierung (unter dem besondere Gesichtspunkt „Wohnen“)
- Langfristig Auslagerung von Betrieben, die das Wohnen nachhaltig stören (Immissionen)
- Verbesserung des Erschließungsnetzes durch flächendeckende verkehrsberuhigte Zonen
- Verbesserung des Angebotes von Gemeinbedarfseinrichtungen



STADT VAREL

INNENSTADTSANIERUNG STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

Nutzungskonzept

Zentrale Hauptgeschäftsbereiche

Baugebietstypus: Kerngebiet / Mischgebiet
Anforderungen:

- Läden und Dienstleistungsbetriebe mit hohem Publikumsverkehr im Erdgeschoss, Gemeinbedarfseinrichtungen
- Wohnnutzungen im Gebäudeschliessendem Geschoss (Gebäude < 1. Geschoss)
- kontinuierliche Schaufensterfronten
- Fußgängerzone / stark verkehrsberuhigte Strassen

Neuordnungsbereiche

1 Post-/ Rathausareal an der B 437
Ziele:

- Abriss bzw. Teilabriss der Post- und Telekombäude unter Beibehaltung eines Post-Shops
- Errichtung eines geschäfts- und Wohnhauses (parallel zur B 437)
- Herstellung eines zusammenhängenden Parkplatzes mit fußläufigen Verbindungen zur Fußgängerzone
- rückwärtige Erschließung der Grundstücke an der Hindenburgstrasse und der Schlossstrasse
- Erweiterung der Grundstücksfläche (Hindenburgstrasse 9, 13, 15, 17 und B 437 Nr. 37)

2, 3 Areal City-Passage
Ziele:

- Neuorganisation der Stellplatzfläche
- Erweiterung der Stellplatzfläche auf dem Hintergrunds-Eck Nebsaal 7
- Neuordnung der fußläufigen Verbindungen / Umgestaltung der angrenzenden Gebäude bzw. deren Fassaden
- Umgestaltung der platzangrenzenden Gebäudeteile

4 Drostenstrasse
Ziele:

- Widmung der Drostenstrasse zu einer Fußgängerzone
- Aufwertung der Aufenthaltsqualität in der Drostenstrasse
- Schaffung von Ersatzstellplätzen im unmittelbaren Umfeld

Innerstädtische Geschäftsbereiche

Baugebietstypus: Mischgebiet
Anforderungen:

- Läden, Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe mit Publikumsverkehr, Gemeinbedarfseinrichtungen
- Wohnnutzungen
- punktuelle Schaufensterfronten
- stark verkehrsberuhigte Strassen / in Teilbereichen Fußgängerzone

Neuordnungsbereiche

5 Am Pfarrgarten / Kurze Strasse
Ziele:

- Neuordnung des gesamten Areals (der Abriss, Teilabriss bzw. der Umbau von Gebäuden ist zu klären)
- Neubau (oder Umbau) des SB-Discounters
- Neubau der Passage zwischen Parkplatz und Kurze Strasse

6 Am Pfarrgarten

Ziele:

- Teilbebauung der Gartenflächen des Grundstücks Oberstrasse 21 a

7 Ecke Haferkampstrasse / Neumarktstrasse

Ziele:

- Neuordnung des Straßenrandbereichs, Schließung der Baulücken mit dem Umfeld entsprechenden Gebäuden
- Neuordnung der rückwärtigen Stellplatzanlage
- Verbindung der Grünanlage mit der Neumarktstrasse

Wohn- und Geschäftsbereiche

Baugebietstypus: Mischgebiet / Wohngebiet
Anforderungen:

- Wohnen, Läden, Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe
- punktuelle Schaufensterfronten
- verkehrsberuhigte Strassen

Innerstädtische Wohnbereiche

Baugebietstypus: Wohngebiet
Anforderungen:

- Wohnen und Wohngebietstypische Versorgungseinrichtungen, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, Gemeinbedarfseinrichtungen
- stark verkehrsberuhigte Wohnstrassen

Neuordnungsbereiche

8 Anton-Helene-Strasse
Ziele:

- Bestandsicherungsmaßnahmen (Lärmschutz, Erschließung etc.) oder Umwandlung von Teilen der Gewerbeflächen in Wohngebiete

9 Achternstrasse

Ziele:

- Bestandsicherungsmaßnahmen (Lärmschutz, Erschließung etc.) oder Umwandlung von Teilen der gewerblich genutzten Flächen in Wohngebiete

Innerstädtischer Produktionsstandort

Baugebietstypus: Gewerbliche Baufläche
Anforderungen:

- Schwerlastverkehr
- Standorticherungsmaßnahmen

Neuordnungsbereiche

10 Achternstrasse
Ziele:

- Neustrukturierung der Produktionsanlagen
- Verlegung des Parkplatzes in den rückwärtigen Bereich
- Gebäudeneubau (Forschung, Verwaltung) im Bereich Achternstrasse

- Neubau und Umgestaltung (bei Erweiterung oder Anzahl) der Stellplatzflächen
 - Neubau einer Verbindungsstrasse zwischen Oberstrasse und Am Pfarrgarten

Besondere Entwicklungsziele

Bereiche mit dem besonderen Entwicklungsziel "Tourismus / Gastronomie / Historie"

Ziele:

- Herausstellung städtebaulich-historisch bedeutsamer Räume, Gebäude und Ensembles
- Gebäudemodernisierung unter besonderer Berücksichtigung des historischen Ensembles
- Aufwertung des öffentlichen Raumes durch die historische entsprechende Gestaltung (Material, Zonierung, Ausstattung)
- Förderung gastronomischer, kultureller und touristischer Einrichtungen und Betriebe

Bereiche mit dem besonderen Entwicklungsziel "zentraler Einzelhandel"

Ziele:

- Förderung des Einzelhandels (z.B. Förderung der Läden- und Fassadensanierung)
- Aufwertung des öffentlichen Raumes durch die Verbesserung der Aufenthaltsqualität (Möblierung, Beleuchtung etc.)
- Verbesserung der Erschließung und des Parkplatzangebotes
- Verbesserung der Vernetzung des Bereichs mit den angrenzenden Wohnquartieren

Bereiche mit dem besonderen Entwicklungsziel "Wohnen"

Ziele:

- Gebäudemodernisierung (unter dem besonderen Gesichtspunkt "Wohnen")
- langfristig Auslagerung von Betrieben, die das Wohnen nachhaltig stören (Immissionen)
- Verbesserung des Erschließungsnetzes durch flächen-deckende verkehrsberuhigte Zonen
- Verbesserung des Angebots von Gemeinbedarfseinrichtungen

P Stellplatzanlagen

Vorhandene Gemeinbedarfseinrichtungen

Kindergarten, Schule, Kirchen, Rathaus, Amtsgericht, Feuerwehr, Bibliothek

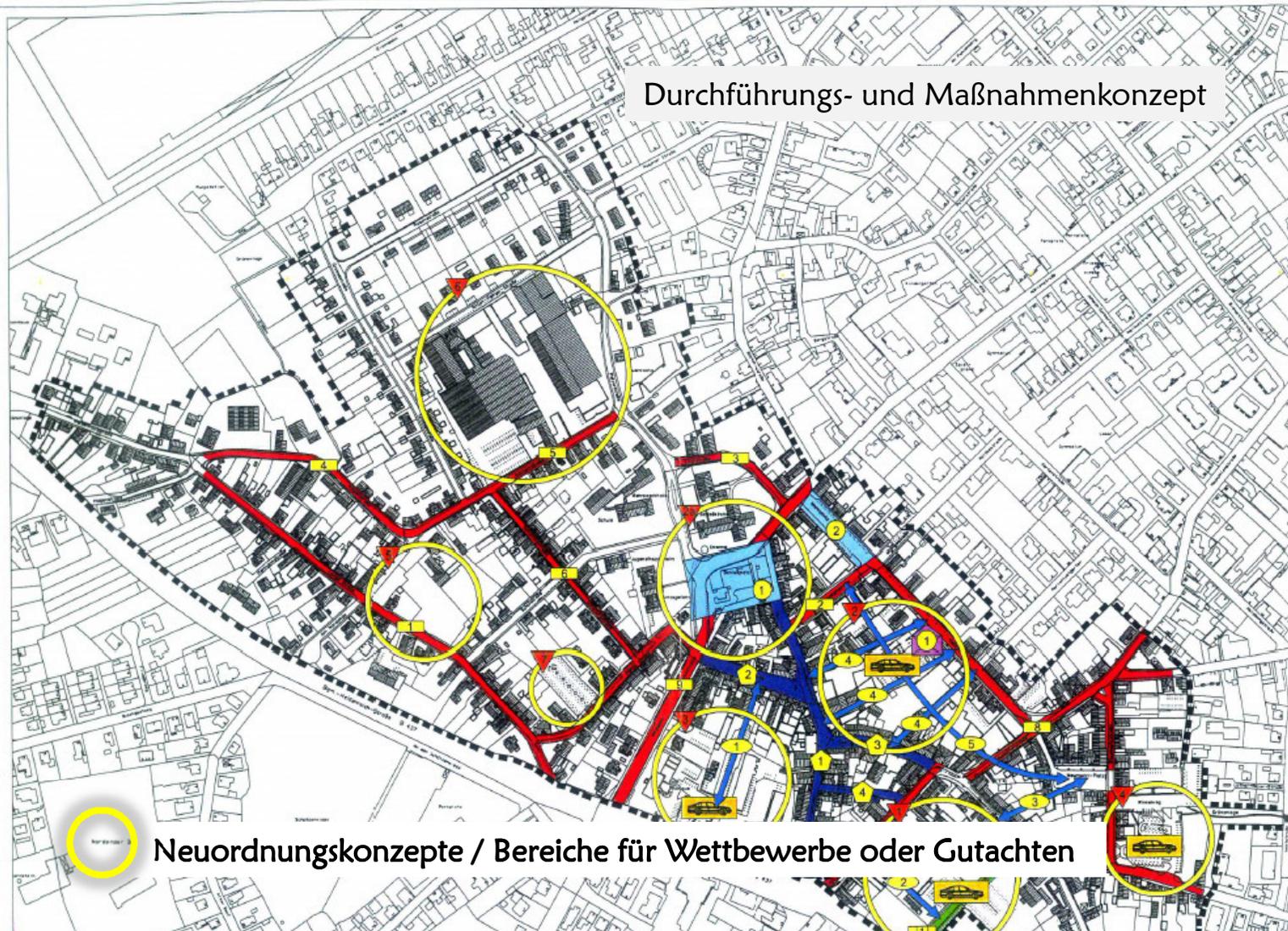
Grnze des Sanierungsgebiets

Nord

Maßstab 1: 1000 verkleinert auf DIN A3 12. Mai 2003
 Architektengruppe Lepère und Partner GbR Anke Desken, Klaus von Ohlen, Luc Lepère (i. V. S.)
 GfZro IGR Stadt- und Freiraumplanung
 Osterdeich 131 D - 28266 Bremen
 Telefon (04 21) 44 40 25
 Telefax (04 21) 44 40 27
 Büro: cl.lope@t-online.de



Durchführungs- und Maßnahmenkonzept



Neuordnungskonzepte / Bereiche für Wettbewerbe oder Gutachten

6. Neuordnung der Geländeenutzung in Abstimmung mit dem Eigentümer – Prioritätsstufe I-IV



DURCHFÜHRUNGS- UND MASSNAHMENKONZEPT



Umgestaltung von Strassen

Gestalt, Zonierung, Belag, Begrünung, Ausstattung
(optional Kanalisation nach Prüfung)

- | | |
|--|--------------------------|
| 1. Lange Strasse (in Abschnitten) | Prioritätsstufe
II-II |
| 2. Drosenstrasse | II-III |
| 3. Kirchstrasse | II |
| 4. Hagenstrasse | II-III |
| 5. Achternstrasse | II-III |
| 6. Schüttingstrasse | I-II |
| 7. Neue Strasse | III |
| 8. Nebbsallee/ Neumühlenstrasse/ Neumarktstr./ Haferkampstr. | III-IV |
| 9. Windallee (Teilabschnitte) | IV |



Neubau von Strassen

- | | |
|---|--------------------------|
| 1. Verlängerung Am Pfarrgarten bis zur Obernstrasse | Prioritätsstufe
II-II |
|---|--------------------------|



Platzgestaltung

- | | |
|----------------------------------|-------------------------|
| 1. Schlossplatz (Teilabschnitte) | Prioritätsstufe
I-II |
| 2. Marktplatz | II-III |



Fußgängerzone

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| 1. Hindenburgstrasse | Prioritätsstufe
IV |
| 2. Schloßstrasse | IV |
| 3. Obernstrasse | IV |
| 4. Kleine Strasse | IV |



Bau bzw. Gestaltung vorhandener bzw. geplanter Parkplätze

- | | |
|--|----------------------|
| 1. City-Parkplatz (Nebbsallee) | Prioritätsstufe
I |
| 2. Am Pfarrgarten | I |
| 3. Bgm. Heldenreichstrasse (zwischen Post und Rathaus Neumarktstrasse) | II-III |
| 4. Neumarktstrasse | III-IV |



Bau bzw. Umgestaltung von Fuss- und Radwegeverbindungen

- | | |
|---|-----------------------|
| 1. Bau zwischen Blockinnenbereich Bgm.-Heldenreich-Str. / Windallee und der Fußgängerzone | Prioritätsstufe
II |
| 2. Bau zwischen Am Pfarrgarten und der Neuen Strasse | I |
| 3. Bau zwischen der Obernstrasse und dem Neumarktplatz | III |
| 4. Umgestaltung der bestehenden Passagen zwischen der Nebbsallee und der Fußgängerzone | II-III |
| 5. Bau zwischen der Drosenstrasse und der Neumarktstrasse (Querverbindung) | IV |



Neuordnungskonzepte / Bereiche für Wettbewerbe oder Gutachten

- | | |
|--|-----------------|
| Bereich: | Prioritätsstufe |
| 1. Am Pfarrgarten (Neuordnung Verbrauchermarkt und Parkplätze) | I |
| 2. Cityparkplatz und umgebende Bebauung bzw. Freiflächen (Bebauungs- und Freiflächenkonzept) | I |
| 2a. Schloßplatz | I-II |
| 3. Blockinnenbereich Bgm.-Heldenreichstr. / Windallee (Nutzungs- und Bebauungskonzept) | II-III |
| 4. Eckbereich Neumarktstrasse/ Haferkampstrasse (Bauarrondierung) | III-IV |
| 5. Grundstück Ecke Achternstrasse/ Lange Strasse (Bebauungskonzept) | I-II |
| 6. Neuordnung der Gelände- und Industriebetrieb an der Achternstrasse in Abstimmung mit dem Eigentümer | I-IV |
| 7. Parkplatz Lange Strasse (Nutzungskonzept) | III-IV |



Private Baumassnahmen

Durchführung von Modernisierungsvoruntersuchungen an privaten Gebäuden, Realisierung der Sanierung nach Prüfung



Öffentliche Baumassnahmen

- | | |
|---------------------------------------|----------------------|
| 1. Bibliothek (Sanierung / Ergänzung) | Prioritätsstufe
I |
|---------------------------------------|----------------------|



Grenze des Sanierungsgebiets

Maßstab 1:1000 verkleinert auf DIN A3

21. März 2003

Architektengruppe Lepère und Partner GbR	Anke Deeken Klaus von Ohlen Luc Lepère (i. d. V.)	Büro für Stadt- und Freiraumplanung	Osterdeich 131 D - 28205 Bremen Telefon (04 21) 44 40 25 Telefax (04 21) 44 40 27 Buerolepere@t-online.de
--	---	---	--

