

Ausgangssituation

Planungsanlass:

Die Innenstadt ist ein wichtiger Identifikationspunkt der Bürger von Georgsmarienhütte. Aus diesem Grund ist es seit Beginn der Stadtwerdung der Stadt Georgsmarienhütte der Politik immer wieder ein Anliegen den Innenbereich Oesedes und vor allem die Oeseder Straße, welche als Stadtzentrum ausgebaut wurde, zu gestalten und zu attraktiveren. Zusätzlich wurde der Geschäftsbesatz im Bereich Am Rathaus erweitert. Zusammen handelt es sich hierbei um den stadtgeschichtlich gewachsenen, zentralen Versorgungsbereich der Stadt Georgsmarienhütte. Dennoch weist die aktuelle Situation einen städtebaulichen Missstand auf, der sich gerade durch Corona erheblich verschlechtert hat.

Wirtschaftlich gesehen, ist das Stadtzentrum geprägt durch eine heterogene Struktur von Einzelhandel und Dienstleistungsunternehmen. Neben dem kleinteiligen Besatz von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben befinden sich im Zentrum Versorgungseinrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur sowie einige großflächige Betriebe. Zusätzlich ist der Innenbereich geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie entlang der Oeseder Straße aus Kombination zwischen Gewerbe- und Wohnhäusern. Weiterhin ist das Stadtzentrum geprägt von verschiedenen Verkehrsströmen sowie ruhendem Verkehr. Mitten durch das Stadtzentrum verläuft die L 95 (Glückaufstraße).

Die fußläufige Erlebbarkeit wird vor allem durch die starke Längenausdehnung der einachsigen Struktur mit nur geringer Verästelung des Geschäftsbesatzes in den Seitenstraßen eingeschränkt. Auch lädt die Innenstadt nur an vereinzelten Stellen zum Verweilen ein.

Wobei es vor Corona schon schwer war für den Einzelhandel Kunden nicht an den Onlinehandel zu verlieren, wird es nach Corona umso schwerer, Kunden zu überzeugen, wieder in die Läden zukommen. Vor allem, wenn es kaum attraktive Möglichkeiten in der Innenstadt gibt, um zu Residieren und den Einkauf zu einem Bummelerlebnis zu machen. Auch ist die verkehrliche Situation nicht förderlich für die Innenstadt. Mit Hilfe des Innenstadtkonzeptes sollen Maßnahmen entwickelt werden, die die Innenstadt als lebendiges Zentrum für Handel, Dienstleistung, Wohnen, Kultur und Freizeit attraktiver machen.

Planungsgebiet

Im Norden wird das Gebiet von dem Bahntrassenverlauf des Haller Willem abgegrenzt. Im Westen grenzt die B 51 das Gebiet ein. Im Süden wird das Gebiet durch die Wellendorfer Straße begrenzt. Lediglich im Osten gibt es keine klare Abgrenzung. Östlich beginnt der Bereich bei der Schnittstelle des Trassenverlaufes des Haller Willem mit der Glückaufstraße. Von diesem Punkt verläuft die Abgrenzung in Richtung Westen entlang der Glückaufstraße bis zur Georg-Elser-Straße und verläuft weiter in Richtung Süden eben an dieser Straße. Hier sollen ebenfalls östlich gelegenen Freiflächen mit betrachtet werden. Dieser Bereich ist im Süden begrenzt von der Straße Feuerstätte. Nach weiter südlich ist der Bereich im Osten begrenzt von der Graf-Staufenberg-Straße

Planungsziele:

Das Innenstadtkonzept hat als Ziel die Aufwertung der Innenstadt von Georgsmarienhütte und dem damit verbundenen öffentlichen Raum. Dabei soll die Verkehrsführung betrachtet und bereits vorhandenen Konzepte mit einbezogen werden. Neben der Stärkung des Einzelhandelns, soll die urbane Nutzungsmischung, sowie die Wohnnutzung gestärkt werden. In dem Konzept sind neben städtebaulichen, wirtschaftlichen und verkehrlichen Aspekten freiraumplanerische Aspekte zur Attraktivierung zu betrachten. Die lebendige Innenstadt soll durch typische Nutzungsvielfalt aus Arbeiten, Wohnen, Einkaufen, Freizeit,

Gastronomie und Kultur ausgebaut werden. Ziel ist es, eine Grundlage für die Umsetzung zu einem Rundumerlebnis Innenstadt zu schaffen.

Planungsverlauf:

Schon vor Erstellung des Innenstadtkonzeptes hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte am 15.07.2021 eine Vorkaufsrechtsatzung für den innerstädtischen Bereich verabschiedet. Daraufhin erfolgt die Erstellung eines Innenstadtkonzeptes. Zunächst ist hierfür eine Bestandsermittlung durchzuführen, sowie vorhandene Konzepte und Ausarbeitungen zu betrachten und auszuwerten, um später konzeptionelle Aussagen treffen zu können. Danach ist ein offener Planungsprozess gewünscht. Sowohl Bürger, City Gemeinschaft Oesede und Politik sollen mit einbezogen werden. Nach Fertigstellung des Konzeptes mit Maßnahmenkatalog erfolgt eine öffentliche Präsentation der Ergebnisse.

Leistungsbild

1. Bestandsanalyse

1.1. Verkehrsentwicklung

1.1.1. Erhebung des Verkehrsaufkommens im motorisierten und nicht motorisierten Individualverkehr

Zu erheben sind die Verkehrsströme an den vorhandenen Knotenpunkten sowie im speziellen des Durchgangsverkehrs an der Oeseder Straße und an der Grafstauenbergstraße an mindestens drei Werktagen.

1.1.2. Erhebung der Auslastung der vorhandenen Parkplätze

1.1.3. Analyse der vorhandenen ÖPNV Verbindungen sowie die Erfassung der Ausstattung der sich im Planungsgebiet befindlichen Bushaltestellen sowie des Bahnhofes.

1.1.4. Ermittlung der für die einzelnen Verkehrsteilnehmer zur Verfügung stehenden Breiten in den Straßen: Oeseder Straße, Schoonebeekstraße, Roggenkamp, Am Rathaus. Der genaue Standort ist mit dem AG abzustimmen

1.1.5. Erstellung einer Übersicht von Laufwegen und Bewegungsprofilen sowie Erarbeitung einer Übersicht von zumutbaren Wegelängen für Fußgänger und Radfahrer

1.1.6. Ermittlung der Barrierefreiheit

Kostenschätzung: 46.500,00 €

1.2. Stadtbild

1.2.1. Auswertungen von Planungsrechtlicher Vorgaben und Prüfung auf erforderliche Änderungserfordernisse sowie Auswertung vorhandener Konzepte, Studien, gestalterischen Planungen etc.

1.2.2. Ermittlung und Bewertung des Öffentlichen Raumes in Bezug auf Aufenthaltsqualitäten unter Berücksichtigung der angrenzenden Privatflächen bzw. der Friedhofsfläche.

1.2.3. Bewertung der Grünstrukturen des öffentlichen Raumes sowie angrenzender Grünflächen bzw. Privatgärten zur Hilfe gezogen werden kann das

vorhanden Grünflächenkatasters für den öffentlichen Bereich

- 1.2.4. Überprüfung des Geschäftsbesatzes, die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von 2019 steht zur Verfügung
- 1.2.5. Analyse der energetischen Infrastruktur bezogen auf den öffentlichen Raum z.B. Ladestationen, Verteilerkästen, Pumpwerk
- 1.2.6. Betrachtung der durch Corona hervorgerufenen Veränderungen

Kostenschätzung: 6.000,00 €

Gesamt: 52.500,00 €

2. Beteiligungen / Vorstellung in politischen Gremien

2.1. Öffentlichkeitsbeteiligung

- 2.1.1. Die Öffentlichkeitsbeteiligung/Bürgerbeteiligung ist für ein halbes Jahr anzusetzen. Beteiligungsformate für eine digitale Öffentlichkeitsbeteiligung in Form von Simulationen, Videos oder ähnliches sind vorzusehen. Das Beteiligungsformat ist zusätzlich digital durchzuführen. Die Bürgerbeteiligung erfolgt in mindestens zwei Phasen / Veranstaltungen. Die erste Phase / Veranstaltung soll nach der Bestandaufnahme erfolgen, die zweite Phase / Veranstaltung soll nach der ersten Präsentation für die Politik erfolgen. Am Ende der Konzepterstellung ist in Form einer Abschlussveranstaltung und in Form der oben genannten digitalen Formen die Öffentlichkeit zu informieren.

Kostenschätzung: 8.000,00 €

2.2. Vorstellung in politischen Gremien

- 2.2.1. Vorstellung in politischen Gremien an der Zahl zwei. Für die erste Präsentation sind die Ergebnisse aus der Bestandsanalyse, der Bürgerbeteiligung und der konzeptionellen Vorüberlegungen zusammenzustellen. Die zweite Präsentation dient zur Vorstellung des Konzeptes, um dieses beschließen zu können.

Kostenschätzung: 2.500,00 €

Gesamt: 10.500,00 €

3. Formulierung von Zielen und Erstellung von Vorentwürfen

3.1. Verkehrliche Ziele und Vorüberlegungen

- 3.1.1. Definition von verkehrlichen Zielen als Grundlage für die Entwicklung von verkehrlichen Konzeptionen. Die Ziele sind mit dem AG abzustimmen und der Politik zur Abstimmung vorzulegen.
- 3.1.2. Erarbeitung von Vorentwürfen für Konzepte zur verkehrlichen Steuerung, Lenkung, zur eventuellen Verlagerung des Verkehrs. Einzubeziehen sind alle

Verkehrsteilnehmer, motorisierter Verkehr (fahrend und ruhend), ÖPNV, Fußgänger und Radfahrer

Kostenschätzung: 4.500,00 €

3.2. Städtebauliche Ziele und Vorüberlegungen

3.2.1. Erstellung von städtebaulichen Zielen. Die Ziele sind mit dem AG abzustimmen und der Politik zur Abstimmung vorzulegen.

3.2.2. Erstellung eines Vorentwurfes bezüglich des städtebaulichen Konzeptes, erste kartographische Darstellungen

Kostenschätzung: 2.000,00 €

Gesamt: 6.500,00 €

4. Erstellung von Plänen

4.1. Teilbereich I Verkehrliches Konzeption

4.1.1. Einarbeitung der Ergebnisse aus den Bürgerbeteiligungen und der Änderungswünsche der Politik. Erarbeitung der Plandarstellungen je nach Übersichtlichkeit in 1:1000, 1:2000, 1:2500 oder 1:5000

Kostenschätzung. 2.500,00 €

4.2. Teilbereich II Stadtbild Konzeption

4.2.1. Erstellung auf Grundlage des Zielkataloges von Konzeptplänen und Handlungskatalogen

Kostenschätzung: 2.500,00 €

Gesamt: 5.000,00 €

5. Innenstadtkonzept

5.1. Erstellung eines informellen Rahmenplanes als Leitbild für zukünftige städtebauliche Entwicklungen

Kostenschätzung. 2.000,00 €

5.2. Erstellung eines Maßnahmenkataloges zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt.

Kostenschätzung. 2.000,00 €

Kostenschätzung: 4.000,00 €

Zusammenfassung Kostenschätzung

1. Bestandsanalyse		52.500,00 €
2. Beteiligungen / Vorstellung in politischen Gremien		10.500,00 €
3. Formulierung von Zielen und Erstellung von Vorentwürfen		6.500,00 €
4. Erstellung von Plänen		5.000,00 €
5. Innenstadtkonzept		<u>4.000,00 €</u>
		78.500,00 €
Nebenkosten	7 %	<u>5.495,00 €</u>
Kostenschätzung netto		83.995,00 €
Mehrwertsteuer	19 %	<u>15.959,05 €</u>
Kostenschätzung brutto		99.954,05 €