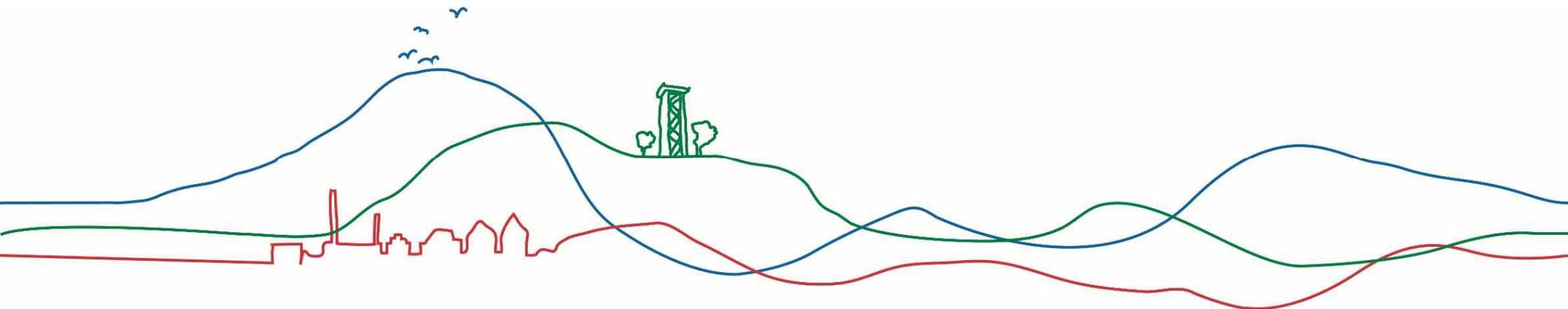


TOP 5 - Innenstadtkonzept

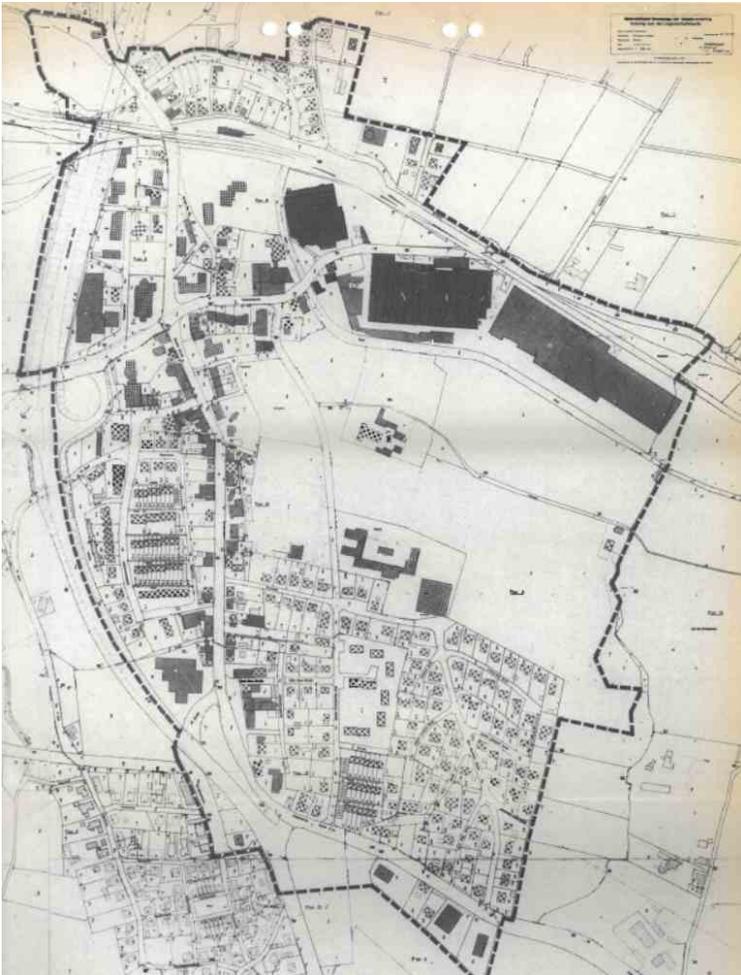
Bereits vorliegende Planungen seit 1986



Übersicht

- 1986 Stadt Georgsmarienhütte – Stadtzentrum – Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen (Sanierungsgebiet)
- 1987 Neugestaltung Oeseder Straße (Wettbewerb)
- 1991 Rahmenplanung Stadtzentrum
- 1995 Städtebauliche Untersuchung zur Bebauung des Rathausvorplatzes
- 2003 Zentrumsentwicklung Städtebauliche Konzeptionen und Vorschläge
- 2004 Diplomarbeit: Ortsentwicklung Oesede Ost – Entwicklungskonzept für den Stadtteil Oesede
- 2007 Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadtzentrum Oesede (Ost)
- 2008 Entwicklungskonzept
- 2009 Entwicklungskonzept Fortschreibung
- 2010 Stadtentwicklungsprozess
- 2012 Städtebauliches Entwicklungskonzept Oesede Ost Erweiterung
- 2015 Freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb – Neugestaltung Stadtplatz in Georgsmarienhütte
- 2018 Oeseder Straße 2030

1986 Stadt Georgsmarienhütte – Stadtzentrum – Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen (Sanierungsgebiet)



- der Niedersächsischen Landentwicklungsgesellschaft mbH (kurz NILEG) wurde der Auftrag erteilt, im Stadtzentrum Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 4 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) durchzuführen.
- Die Vorbereitenden Untersuchungen dienten der Gewinnung von Beurteilungsunterlagen über
 - die Notwendigkeit der Sanierung,
 - die sozialen, strukturellen, städtebaulichen, Verhältnisse und Zusammenhang und
 - die Möglichkeiten der Planung und Durchführung der Sanierung einschließlich der zweckmäßigen Abgrenzung des Sanierungsgebietes
- Im Januar 1986 wurden umfangreiche Bestandsaufnahmen und Gespräche vor Ort durchgeführt und anschließend rahmenplanerische Aussagen erarbeitet.
- Zusammenfassend wurde festgestellt, dass städtebauliche Missstände und insbesondere funktionale Schwächen vorliegen.

1986 Stadt Georgsmarienhütte – Stadtzentrum – Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen (Sanierungsgebiet)

erkannte Missstände:

- In Teilbereichen Mängel in der baulichen Beschaffenheit und der Ausstattung der Wohngebäude
 - Negative Einwirkungen, die von Betrieben und Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm und Verunreinigungen (Abgase, Staub)
 - Mängel in der Verkehrserschließung einzelner Bereiche
 - Funktionsmängel in Bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr
 - Starke Beeinträchtigungen des Fußgängerverkehrs, teilweise Gehwege erneuerungsbedürftig
 - Unterversorgung des Gebietes mit Radwegen
 - Unterversorgung der Wohn- und Geschäftsgebäude, insbesondere aber der Gewerbebetriebe mit privaten Einstellplätzen
 - Mängel in der wirtschaftlichen Situation und Entwicklungsfähigkeit in Teilbereichen des Untersuchungsgebietes
 - Mängel in der Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich.
-
-
-

1986 Stadt Georgsmarienhütte – Stadtzentrum – Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen (Sanierungsgebiet)

Ziele der Sanierung:

- Beseitigung bestehender Lärm-, Abgas- und Staubbelastigungen im Untersuchungsgebiet
- Stärkung der Wohnfunktion im Untersuchungsgebiet
- Qualitätsverbesserung im Wohnumfeld durch verkehrsberuhigende Straßenbaumaßnahmen
- Verbesserung der verkehrlichen Gebietserschließung
- Aufwertung der vorhandenen Plätze und Straßenzüge, Betonung ortstypischer Elemente
- Stärkung des Fußgänger- / Fahrradverkehrs durch Verbesserung und Schaffung von eigenen Wegeverbindungen
- Einrichtung von Grün- und Erholungsanlagen im Stadtzentrum
- Stärkung der überörtlichen Einzelhandelsfunktion u.a. durch Erhöhung der Erlebnisqualität im Stadtbild, Schaffung von Parkraum und verkehrsberuhigende Maßnahmen,
- Behutsame Verdichtung durch Neubebauung auf vorhandenen Flächenreserven.
- Arrondierung des Stadtzentrums nach Osten.

1987/89 Neugestaltung der Oeseder Straße

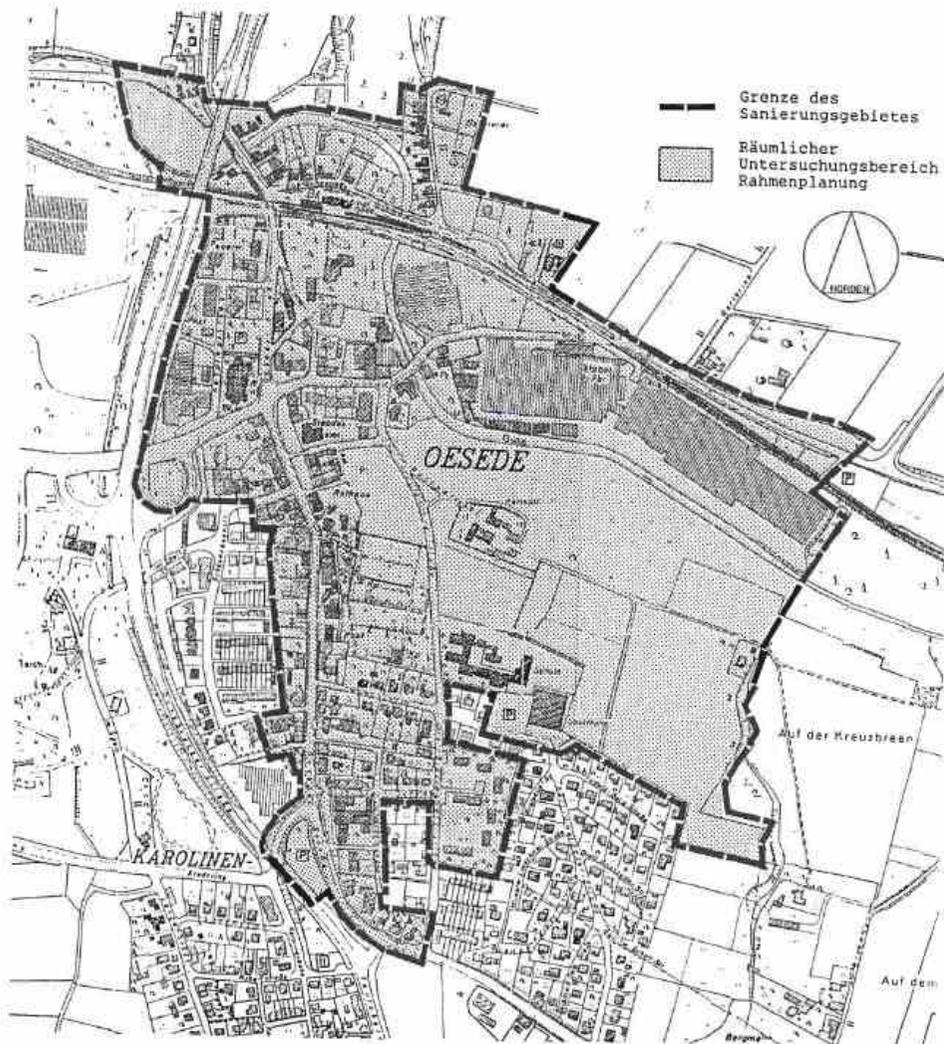
- 1987 wurden erste Ideen entwickelt wie die Oeseder Straße umgestaltet werden kann, daraus erfolgte 1989 ein Ideenwettbewerb Oeseder Straße
- Konzept sieht für den langgestreckten Straßenverlauf neben der Platzsituation „Roter Platz“ sowie dem südl. Geschäftsbereich K+K-Markt, einen weiteren platzartigen Bereich im mittleren Teil vor
- Schwerpunkt wird auf die Nachverdichtung gelegt
- Straßenraum der Oeseder Str. wird mit der Gebäudestellung harmonisiert
- Fahrbahnbreiten werden auf dem gesamten Abschnitt auf ein angemessenes Maß reduziert
- Bereich „Auf dem Thie“ kann aufgrund seiner geschichtlichen Bedeutung für den OT Oesede, einen „Altstadt“-Charakter erhalten
- Stärkere Durchgrünung
- Bei Sanierung von Gebäuden sollten die genauen Maße und Proportionen für bspw. Dächer oder Schaufenster berücksichtigt werden, (Örtliche Bauvorschrift)
- auf Grundlage des Konzeptes ist die Oeseder Straße so wie sie heute vorzufinden ist ausgebaut worden

1987/89 Neugestaltung der Oeseder Straße



1991 Sanierungsmaßnahmen

Erläuterungsbericht – Rahmenplanung Stadtzentrum



- städtebauliche Planungsgrundlage für das Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Georgsmarienhütte“
- Planungsbüro F.L. Hahm – VBI wurde mit der Erstellung beauftragt.
- die Vorbereitenden Maßnahmen von 1986 sowie das Ergebnis aus dem Wettbewerb zur Oeseder Straße wurden mit aufgenommen
- viele Mängel wurden konkreter definiert und Lösungen entwickelt

1991 Sanierungsmaßnahmen

Erläuterungsbericht – Rahmenplanung Stadtzentrum

erkannte Missstände:

- Langgestrecktes Zentrum ohne fußläufiges Akzeptanz
- an vielen Stellen keine zentrumsgerechte Verdichtung mit Geschäftsbesatz, gastronomischen Betrieben, Arztpraxen, Büros etc.
- keine Konzentration auf einen dominanten Mittelpunkt
- Publikumsmagnete fehlen im Geschäftsbereich an der Oeseder Straße und liegen nur in der Peripherie
- kritische Nutzungsvermischungen z.B. Verkehrssituation steht nicht im Einklang mit der Kirche, vorhandene Nutzung teilweise nicht zentrumsgerecht (Emission der Gewerbebetriebe)
- nur wenige große zusammenhängende Grünbereiche, Privatgärten oft nicht ökologisch wertvoll, da Verwendung von vielen Koniferen und Nadelgehölzen
- Baulücken direkt an der Straße
- Leerstehende Gebäude
- nur mäßiger Geschäftsbesatz an der Oeseder Straße

1991 Sanierungsmaßnahmen

Erläuterungsbericht – Rahmenplanung Stadtzentrum

erkannte Missstände:

- kein geschlossenes Netz von Radwegen vorhanden und dementsprechend nicht alle Ziele auf Radwegen zu erreichen
- an vielen Stellen mangelnde Verkehrssicherheit und Konfliktpunkte
- viele überbreite Fahrbahnen
- zu hohes Verkehrsaufkommen in zentralen Bereichen
- fehlende Schulwegsicherung und fehlende Bushaltestelle im Mittelteil der Oeseder Straße
- relativ langer gerader Verlauf der Oeseder Straße
- hoher Versiegelungsgrad
- gestalterische Mängel an Einzelobjekten
- fehlende Raumkanten → kein geordneter Übergang zwischen Stadt und Freifläche, fehlende oder unattraktive Aufenthaltsflächen
- mangelnde Gestaltung der öffentliche Verkehrsfläche
- zahlreiche große, versiegelte Freiflächen, die meist als Parkplatzflächen genutzt werden

1995 Städtebauliche Untersuchung zur Bebauung des Rathausvorplatzes G.M.-Hütte

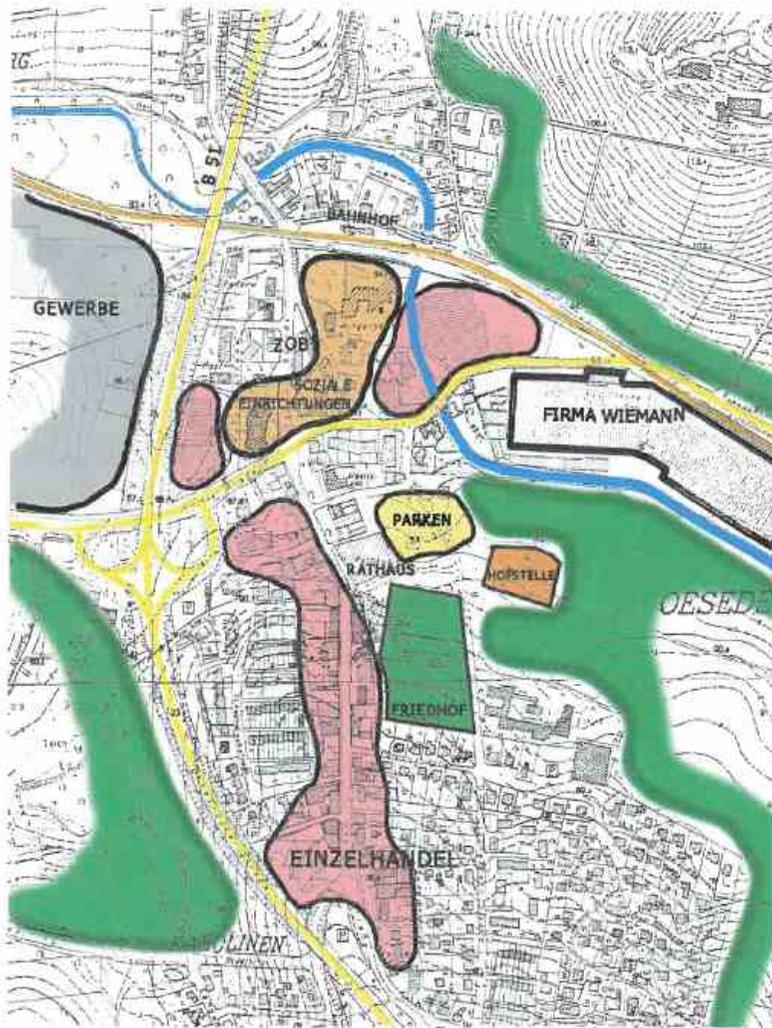
1. Lageplan 1 : 1000



Blick vom Rathaus zum Platz

- Auftrag war es Lösungen für die schlechte städtebauliche und gestalterische Qualität des Roten Platzes zu entwickeln
- beauftragt wurde Architekturbüro Hülsmeier
- es wurden vier Varianten entwickelt, die alle beinhalten kleinere Bebauungen in Form von Pavillons oder ähnlichem im Bereich der Platanen zu realisieren.
- Keiner der Lösungsansätze wurde umgesetzt

2003 Zentrumsentwicklung Georgsmarienhütte Städtebauliche Konzeptionen und Vorschläge



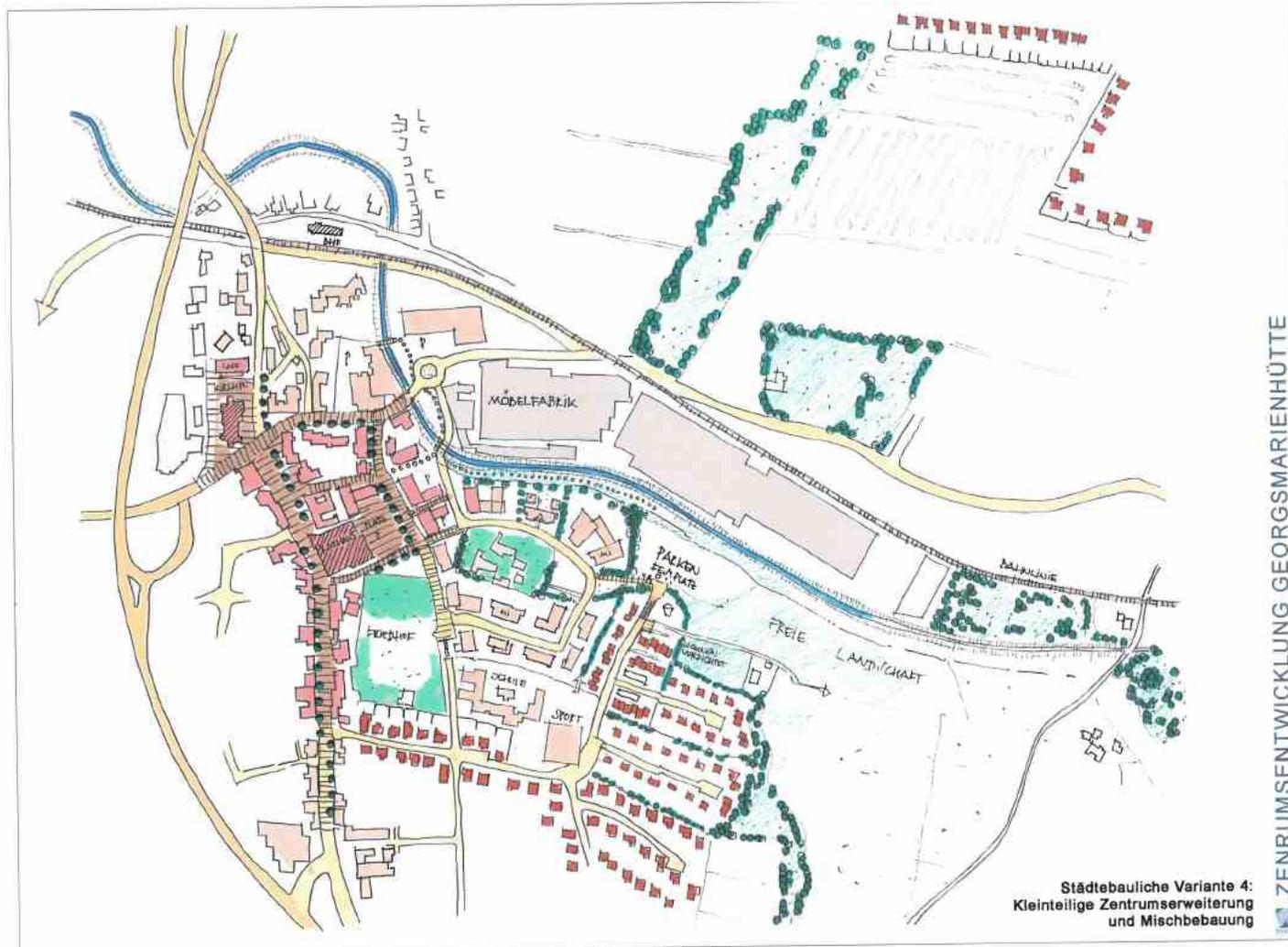
- Diese Untersuchung befasst sich mit den Potentialen für die Zentrumsentwicklung in Georgsmarienhütte
- in Georgsmarienhütte wurden immer wieder Ansätze verfolgt eine neue Zentrumserweiterung an die Hauptgeschäftsstraße anzulagern. Diese Planungsüberlegungen wurden 2003 wieder aufgenommen
- beauftragt wurde THALEN CONSULT GmbH Oldenburg
- Erkenntnisse und Zielsetzungen früherer Jahre wurden auf ihre aktuelle Tragfähigkeit hin überprüft und je nach Ergebnis übernommen oder modifiziert oder sind weggefallen

2003 Zentrumsentwicklung Georgsmarienhütte Städtebauliche Konzeptionen und Vorschläge

erkannte Missstände:

- ausgehende Emissionen von Firma Wiemann, allerdings wurde davon ausgegangen, dass durch Weiterentwicklungen in der Gebäudetechnik und auf der Grundlage durchgeführte Unterhaltungs- und Sanierungsarbeiten sich weiterhin Verringerungen von Schallemissionen ergeben, als sie bis dahin schon verzeichnet wurden
- hohe Verkehrsbelastung unmittelbar am und im Zentrum, die Verkehrsmengen führen zu Abgas- und Lärmemissionen, die für Anlieger und Kunden in den Geschäftsbereichen negativ zu buche schlagen.
- auf Grund des starken Verkehrsflusses wirkt die L 95 (Klößner Straße / Glückaufstraße) als Trennung des Innenstadtbereiches und beeinträchtigt die Zentrumsfunktion
- kritische Verkehrsmenge auf der L 95 für eine sichere und flüssige Verkehrsabwicklung, es fehlt eine Stadtzentrumsentlastungsstraße
- nur durch die Stadtzentrumsentlastungsstraße und eine drastische Verkehrsberuhigung im Innenbereich können viele Bereiche wieder erlebbar gemacht werden.
- Hauptproblem wird hier eindeutig im Bereich des Verkehrs gesehen

2003 Zentrumsentwicklung Georgsmarienhütte Städtebauliche Konzeptionen und Vorschläge



2004 Ortsentwicklung Oesede Ost

Entwicklungskonzept für den Stadtteil Oesede von G.M.-Hütte

Diplomarbeit

- es wurde hauptsächlich die Möglichkeit der Ortserweiterung nach Osten untersucht.
- Sehr umfangreiche Analyse mit den Unterpunkten Landschaftsbild, Klima, Geologie, Gewässer, Grün- und Freiflächen, Bevölkerungsstruktur, Nutzungsstruktur, Verkehr, Immissionen
- Ziele waren:
 - eine für den Ortskern angemessene und verträgliche Bebauung, die den steigenden Wohnraumbedarf deckt und sich positiv auf das Erscheinungsbild auswirkt
 - Ein Verkehrskonzept, welches den Ortskern nicht stärker belastet
 - Die Integration von Einzelhandelsgewerbe zur Deckung des steigenden Bedarfs.
 - Eine nach ökologischen Aspekten optimale Kombination von Bebauung und Landschaft
- Rahmenplanung Stadtzentrum Georgsmarienhütte von 1986 wurde mit betrachtet

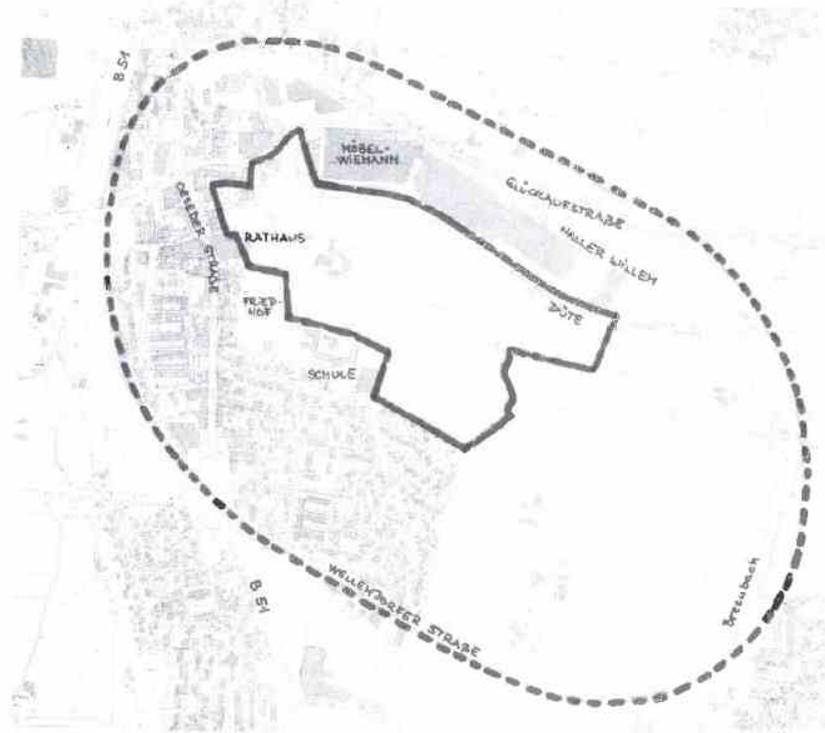
2004 Ortsentwicklung Oesede Ost

Entwicklungskonzept für den Stadtteil Oesede von G.M.-Hütte

Diplomarbeit



2007 Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadtzentrum Oesede (Ost)



- Ziel der planerischen Überlegungen war es, die Attraktivität des Stadtzentrums durch eine behutsame und nachhaltige städtebauliche Weiterentwicklung zu verbessern
- Auftrag wurde an Ingenieurplanung Wallenhorst erteilt
- die Planung hat hauptsächlich ein Augenmerk auf die innerstädtischen Freiflächen gelegt, allerdings wird in diesem Zusammenhang der gesamte inneren Bereich südlich der L 95 betrachtet und in den Kontext gestellt
- Bei diesem Konzept geht es nicht darum Missstände zu ermitteln und diese durch Maßnahmen zu beheben, sondern festgesetzte Ziele mit Hilfe eines Konzeptes zu entwickeln

2007 Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadtzentrum Oesede (Ost)



2008 Entwicklungskonzept für den zentralen Bereich der Stadt Georgsmarienhütte 2009 Fortschreibung

- Auftrag wurde an Planungsbüro Flaspöhler vergeben
- Entwicklung der Ziele aus den vorhandenen analysierten Missständen und allgemeinen Kriterien zur Innenstadtattraktivität
- Ziele:
 - Gezielt das Stadtbild verbessern
 - Fußgängerbereiche aufwerten
 - individuelle, positiv besetzte Identität schaffen
 - Hinterhofsituation des zentralen Bereichs beseitigen
 - Kristallisationspunkt – Einkaufen, Freizeit, Begegnung, Kultur
 - Neue Besucher gewinnen
 - Aufenthaltsqualität verbessern
 - Serviceleistungen anbieten
 - Einkaufsvergnügen bei jedem Wetter
 - Verkaufsflächen für größere Ladeneinheiten mit zentrenrelevantem Angebot schaffen
 - innerstädtisches Wohnen fördern

2008 Entwicklungskonzept für den zentralen Bereich der Stadt Georgsmarienhütte 2009 Fortschreibung

erkannte Missstände

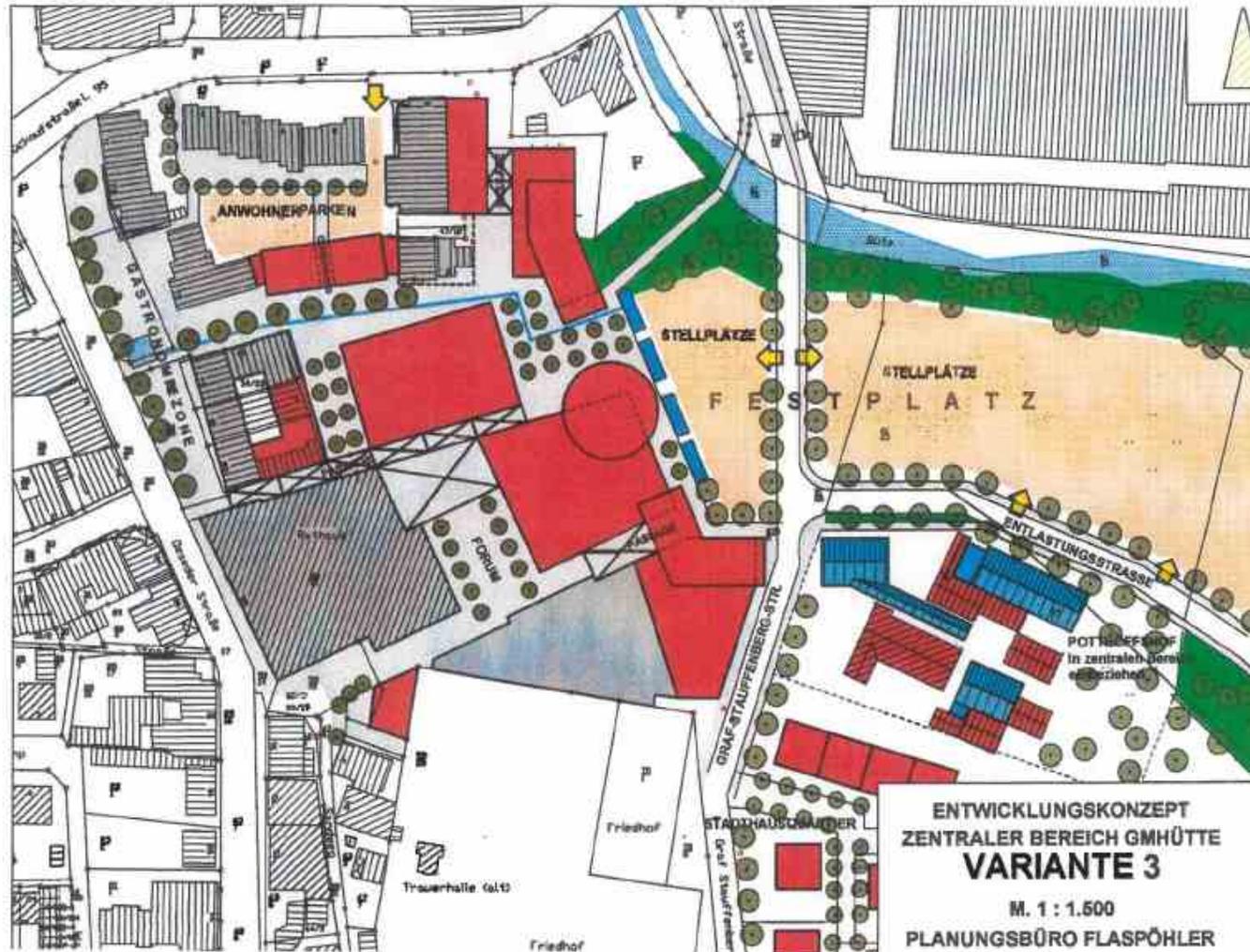
- im zentralen Bereich dominieren Autos, sowohl hinter dem Rathaus als auch an der Oeseder Straße
- das Parkplatzangebot ist umfangreich und wird nicht ausgeschöpft, am Parkplatz hinterm Rathaus versperrt ein Zaun die direkte Wegebeziehung. Die Parkplätze sind erhöht und dadurch noch dominanter
- Wegeverbindung führt durch die Ladezone von damals JIBI heute Rossmann
- im Bereich der Fußgängerzone (Wegeführung zwischen Am Rathaus und Roter Platz) sind keine zentrenrelevanten Nutzungen auszumachen.
- einige Gebäuderückseiten an Wegebeziehungen
- Bebauung in Richtung Osten fehlt
- damals aktuelle Straßenführung der Graf-Stauffenberg-Straße erschwert die erforderliche gestalterische Aufwertung
- stark befahrene L 95

2008 Entwicklungskonzept für den zentralen Bereich der Stadt Georgsmarienhütte 2009 Fortschreibung

erkannte Missstände

- zwischen L 95 und der Straße Am Rathaus ist die Wohnruhe durch Verkehrslärm stark beeinträchtigt.
- Gastronomie und Außensitzplätze fehlen am roten Platz
- Leerstand im Rathausgebäude
- Kaum Läden mit größerer Verkaufsfläche im Innenstadtbereich
- mangelnde Aufenthaltsqualität
- kaum identitätsbildende Bereiche und Gebäudesubstanz
- kaum ergänzende Angebote wie Kultur
- kaum witterungsgeschützte Einkaufs- und Aufenthaltsbereiche
- keine attraktiven Wohnungen im zentralen Bereich.

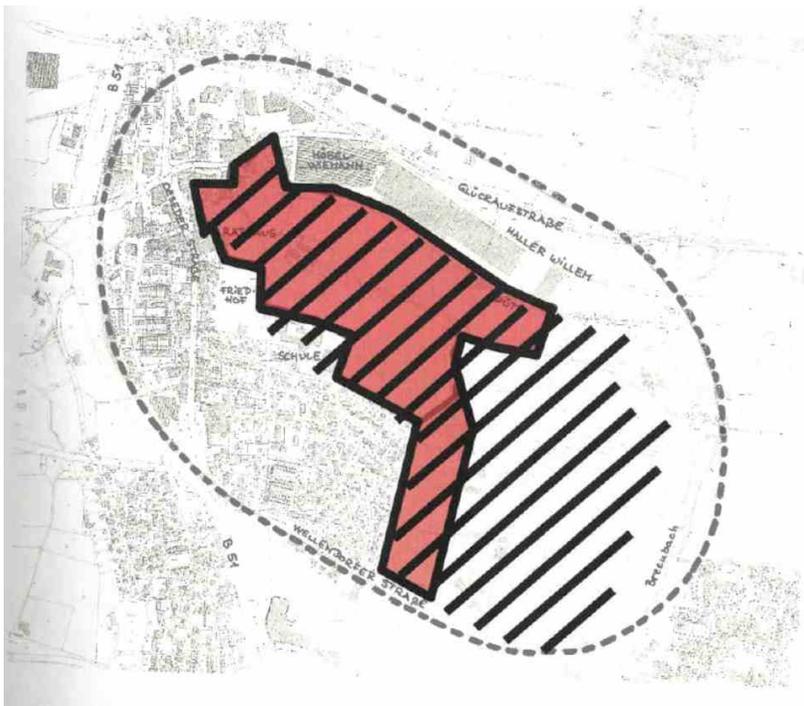
2008 Entwicklungskonzept für den zentralen Bereich der Stadt Georgsmarienhütte 2009 Fortschreibung



2010 Stadtentwicklungsprozess

- Es wurden Ziele für die Stadtentwicklung formuliert, doch leider nicht weiter daran gearbeitet
- es folgte keine konkrete Ausarbeitung zu einem umfangreichen Konzept mit Maßnahmen

2012 Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadtzentrum Oesede (Ost)



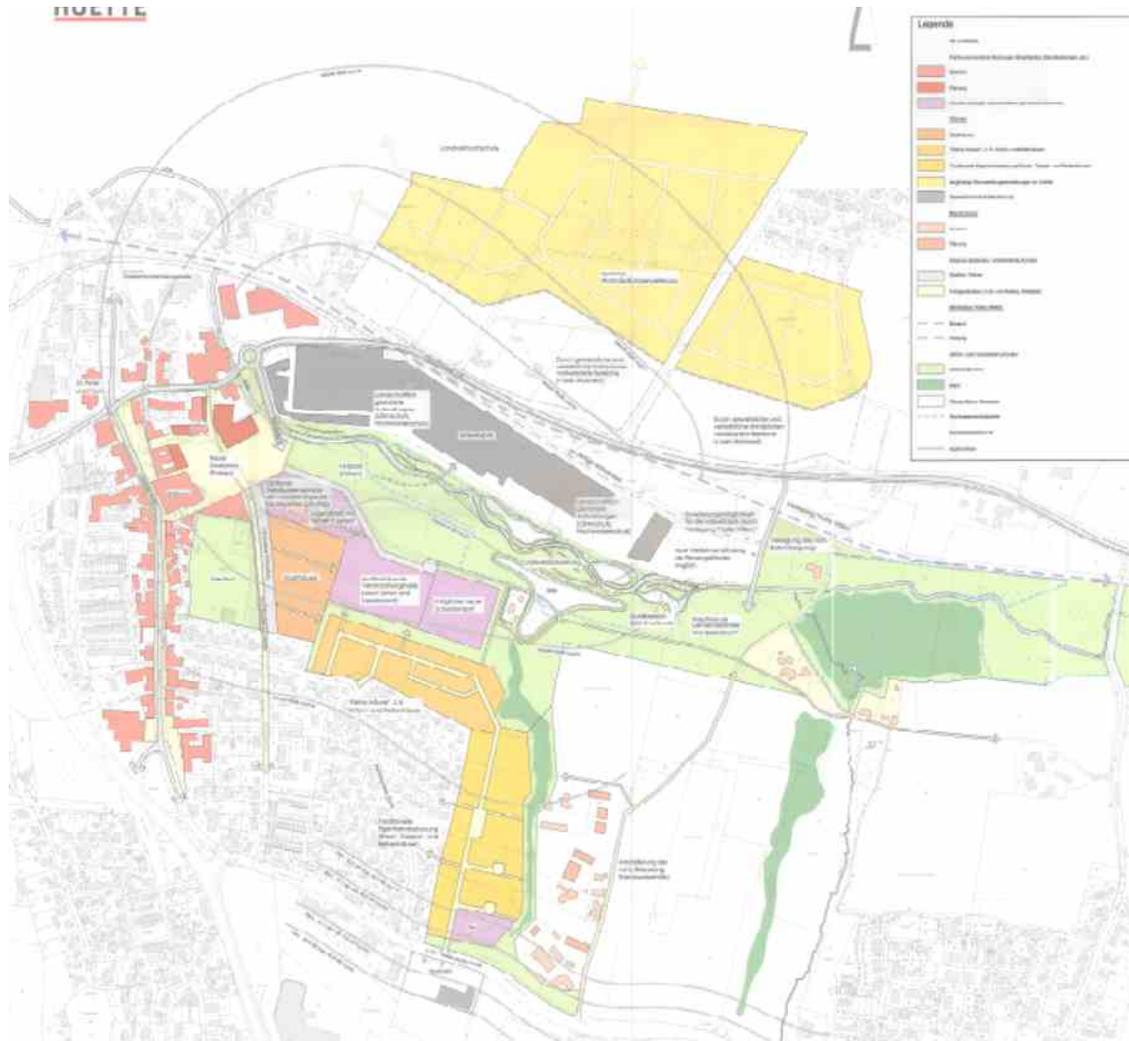
- Erneuerung der Ausführungen von 2007
- das engere Plangebiet umfasst die zur damaligen Zeit überwiegend unbebauten Freiflächen östlich des vorhandenen Geschäftszentrums (rot). unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist langfristig ein größerer Gesamtbereich mit betrachtet worden (schraffiert)

2012 Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadtzentrum Oesede (Ost)

erkannte Missstände

- keine platzräumliche Wirkung (fehlende Raumkanten)
- teilweise „unter – Wert – Nutzung“ des zentralen Bereichs (Einfamilienhäuser, eingeschossige Bauweise, Nebengebäude, ebenerdiges Parken)
- konkurrierende Flächenansprüche: Erschließung / Parken, Einzelhandel / Dienstleistungen, Wohnen, Gewerbe, Kirmes, Wasserwirtschaft (Hochwasserschutz, Regenwasserrückhaltung), Urbanität / Aufenthaltsqualität

2012 Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadtzentrum Oesede (Ost)



2015 freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb – Neugestaltung Stadtplatz in Georgsmarienhütte



- gewonnen hat WES LandschaftsArchitektur
- Planung zur Umsetzung einer konkreten Maßnahme
- Der Stadtplatz als Bindeglied zwischen Urbanität und Landschaft wird städteräumlich nördlich durchweitere Gebäude mit Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss deutlicher gefasst.
- Die vorhandene Baumreihe entlang der nördlichen Straße „Am Rathaus“ wird konsequent verlängert, als grünes Bindeglied vom Marktplatz bis zum Landschaftsraum der Düte.
- Parken, Kirmes, Platzgestaltung, offene Landschaft wird durch diesen Entwurf vereint.

2018 Oeseder Straße 2030

- Die Beteiligung der Anwohner*innen und des Rates sollte Ideen zur Sicherung des Wirtschaftsraumes Oeseder Straße und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität erbringen.
- In einem zweistufigen Verfahren wurden unter Hinzuziehung von internen (Städte-, Straßen- und Tiefbau) verschiedene Themen (Mobilität, Einzelhandel, neue Nutzungen, Gestaltung) aus unterschiedlichen Perspektiven beleuchtet.
- Die „allgemeine Öffentlichkeit“ war nicht die Zielgruppe
- Beauftragt war IKU_Die Dialoggestalter
- es fanden zwei Workshops statt in denen nur die Oeseder Straße betrachtet wurde.

2018 Oeseder Straße 2030

erkannte Missstände

- die Oeseder Straße ist von zu wenig Branchenmix geprägt
- Die Aufenthaltsqualität ist nicht ausreichend, unattraktive bzw. zu wenig Straßenmöblierung
- die Straße ist nicht behindertengerecht ausgebaut, auch fehlt ein Fahrradweg, sowie Fahrradabstellmöglichkeiten
- zu wenig gastronomische Angebote
- ÖPNV ist verbesserungswürdig
- keine attraktive Grünflächengestaltung
- „Schrottimmobilien“

2021 Ist – Zustand / Fazit



Vielen Dank für
Ihre
Aufmerksamkeit