Stadt Oerlinghausen

Vertiefungskonzept Nutzungen

ISEK Innenstadt

Bielefeld, August 2020

Drees Huesmann Planer

Impressum

Auftraggeber
Stadt Oerlinghausen
Der Bürgermeister

Begleitung
Fachbereich 4
Bauen Umwelt
Rathausstraße 1
33813 Oerlinghausen
Thomas Reimeier
t.reimeier@oerlinghausen.de
Marc Plaßmann
m.plassmann@oerlinghausen.de
Helmut Holthöfer
h.holthoefer@oerlinghausen.de

Auftragnehmer
Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
05205 7298-0
www.dhp-sennestadt.de

Bearbeitung
Alois Lompa
alois.lompa@dhp-sennestadt.de

© 2020
Stadt Oerlinghausen
Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB
Gestaltung
Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planung

2. Untersuchungsgebiet / Bestandssituation

3. Bestandsanalyse Gebäudenutzungen

4. Zonierung

5. Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt
5.1 Neuordnungsbereich Rathaus
5.2 Neuordnungsbereich Rathausstraße 3 und 5
5.3 Neuordnungsbereich Rathausstraße 11
5.4 Neuordnungsbereich Hauptstraße 14

6. Kostenschätzungen der Maßnahmen

Anhang
Auftaktworkshop ISEK-Fortschreibung Innenstadt

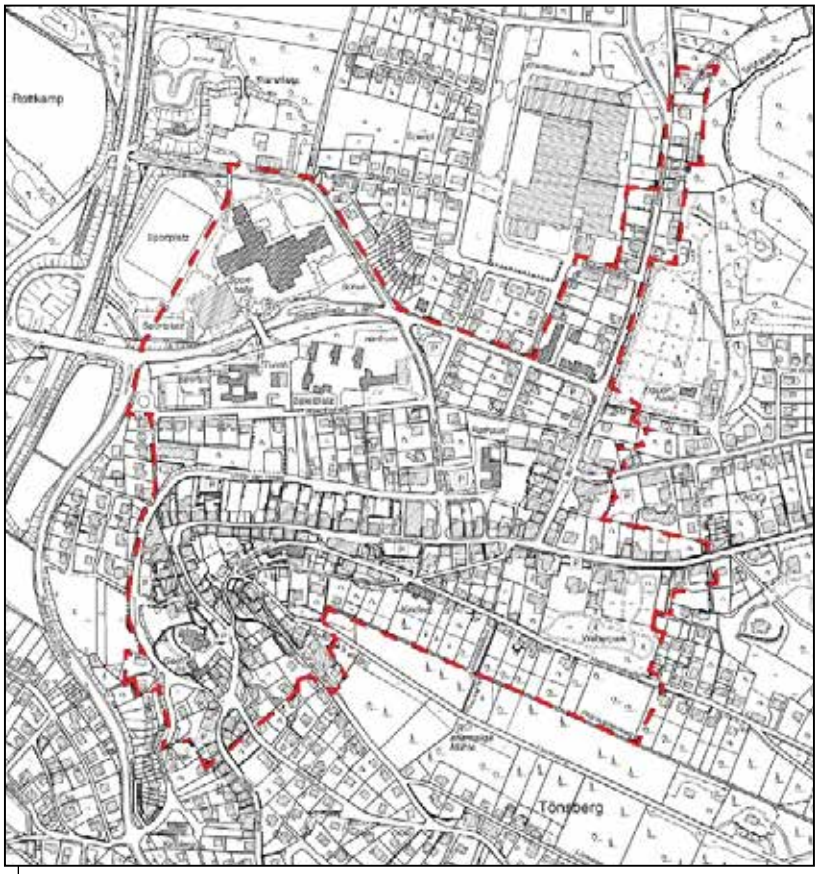
1 Anlass und Ziel der Planung

Im November 2018 wurde das Büro Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB mit der Erarbeitung des Vertiefungskonzeptes Nutzungen im Bereich der Innenstadt von der Stadt Oerlinghausen beauftragt. Bei dem Vertiefungskonzept Nutzungen handelt es sich um eine Maßnahme des „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes“ (ISEK) Oerlinghausen-Innenstadt, das der Rat der Stadt Oerlinghausen am 25.08.2016 beschlossen hat. Im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beabsichtigt die Kommune im Sanierungsgebiet / Fördergebiet „Oerlinghausen-Innenstadt“ unter anderem folgende Ziele zu erreichen:

- Strukturelle und funktionale Stärkung der Innenstadt mit einem eigenständigen Profil
- Belebung der Innenstadt als gesellschaftliche Mitte von Oerlinghausen
- Sicherung sowie Vernetzung der Daseinsvorsorge und Angebotsstruktur von Handel, Kultur, Gastronomie und Dienstleistungen
- Stärkung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und Initiierung einer gestalterischen und baukulturellen Offensive

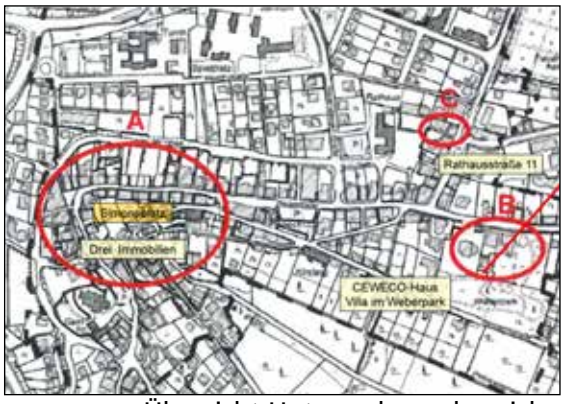
Des Weiteren haben sich in der Bearbeitugsphase des Vertiefungskonzeptes folgende Ziele herauskristalisiert:

- Zonierung der Innenstadt in einzelne Bereiche mit ortsspezifischen Schwerpunkten
- Erarbeitung des Standortprofils für die entsprechenden Innenstadtbereiche
- Entwicklung von einzelnen Maßnahmen zur Stärkung und Weiterentwicklung des Rathausplatzes und der benachbarten Bebauung
- Verknüpfung des Rathausplatzes mit seinem städtebaulichen Umfeld durch Aufwertung der entsprechenden Zuwegung (Twete)
- Beseitigung von fehlenden Raumkanten durch neue oder erweiterte Gebäude
- Entwicklung eines Nutzungskonzeptes / Raumprogrammes für leerstehende Gebäude und zusätzliche Raumangebote im Sinne der Innenstadtbelebung
- Neuordnung von ausgewählten Immobilien, die einerseits zur Reduzierung des Leerstandes und anderseits zur Attraktivierung der Innenstadt beiträgt
- Schaffung von Freiraumangeboten mit Aufenthaltsqualität auf privaten Grundstücksflächen mit Ausrichtung zum öffentlichen Raum

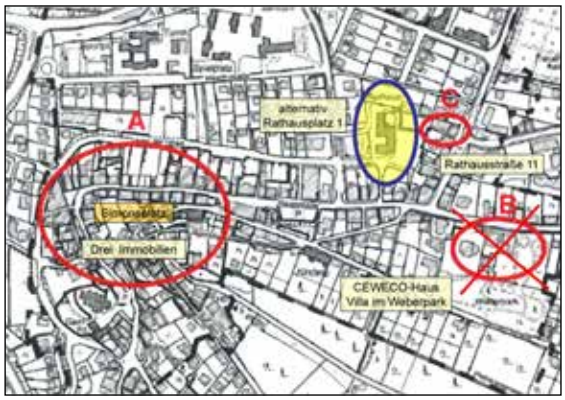


Abgrenzungung des Sanierungsgebietes ISEK

2 Untersuchungsgebiet / Bestandssituation



Übersicht Untersuchungsbereiche
Ausgangslage



Übersicht Untersuchungsbereiche - neue Situation

Ausgangslage: Die ursprüngliche Aufgabenstellung sah die Neuordnung der Bebauung Rathausstraße 11 und das CEWECO-Haus mit der Villa im Weberpark sowie drei weitere Immobilien im Bereich des Simonsplatzes vor.

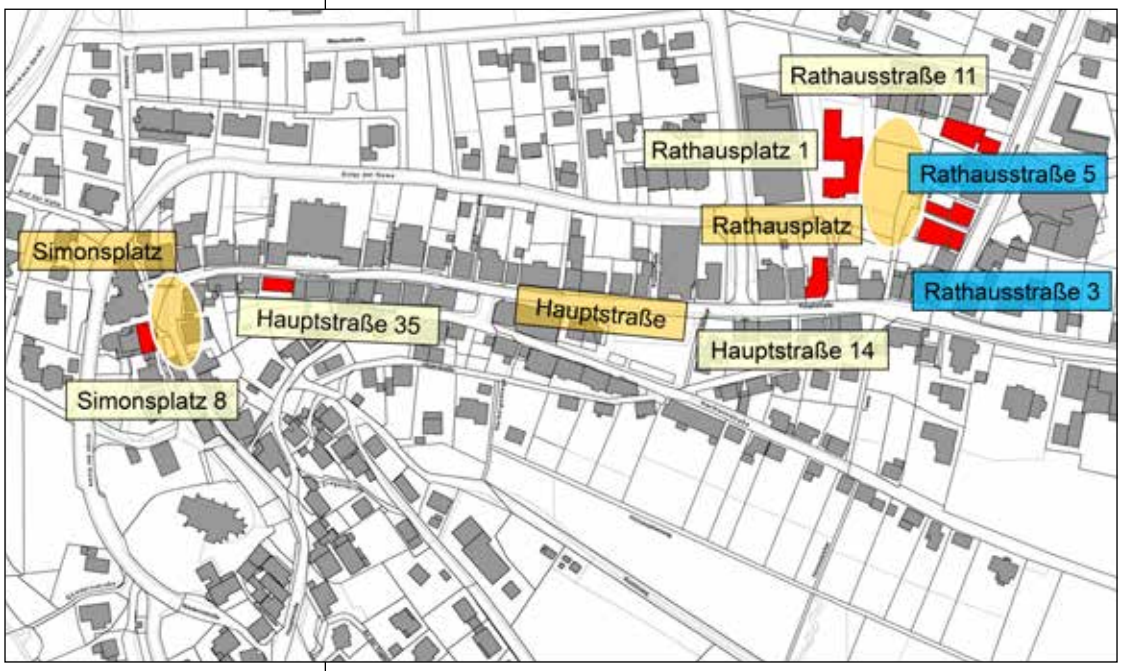
Neue Situation: Aufgrund einer neuen Situation ist das CEWECO-Haus mit der Villa im Weberpark aus der Untersuchung entfallen. Alternativ wurde das Gebäude Rathausplatz 1 (Rathaus) wegen seiner zentralen Bedeutung und vergleichbaren Größenordnung in die Untersuchung aufgenommen.

Die Immobilien: Simonsplatz 8, Hauptstraße 14 und 35 wurden unter thematischen Aspekten gemeinsam mit Vertretern der Werbegemeinschaft vorerst ausgewählt und im Hauptausschuss, 29.8.2019, vorgestellt und beraten.

Aktueller Stand: Aufgrund der Neuordnungsbedarfe seitens der Eigentümer wurden die Immobilien Rathausstraße 3 und 5 in den Untersuchungsbereich aufgenommen und bilden somit neben den Gebäuden, Rathausstraße 11, Rathausplatz 1 und Hauptstraße 14 ,den eigentlichen Kern des Vertiefungskonzeptes Nutzungen. Somit handelt es sich bei der relevanten Abgrenzung des Plangebietes vorrangig um den Bereich des neuen Rathausplatzes, der mit Hilfe der nachfolgend dargestellten Maßnahmen im Innenstadtgefüge gestärkt werden soll. Dieser Tatbestand wurde im Workshop am 31.1.2010 mit den politischen Vertretern erläutert und im Sinne der Stärkung des Rathausplatzes akzeptiert.

Die Immobilien Simonsplatz 8 und Hauptstraße 35 entsprachen somit nicht mehr der Zielsetzung des Gesamtkonzeptes und wurden daher nicht weiterverfolgt.

Übersicht Untersuchungsbereiche
aktueller Stand



3 Bestandsanalyse - Gebäudenutzungen

Gemeinbedarf

- **Öff. Einrichtungen**
  Rathaus, Bürgerhaus, Kultur, Polizei, Post, Jobcenter, KiTa, etc.
- **Kirchliche Einrichtungen**
  Kirche, Gemeindehaus,etc.

Dienstleistungen

- **Beauty**
  Friseure, Nagelstudio, etc.
- **Gesundheit**
  Physiotherapie, Ärzte, Logopädie, etc.
- **Pflege / Betreuung**
  Altenpflege, Begegnung, Bestatter, etc.
- **Büronutzungen**
  Banken, Kanzleien, Immobilien, Versicherungen, Redaktion, Handelsvertretung, Reisebüro, etc.

- **Kunstgewerbe**
- **Einzelhandel**
- **Gastronomie**
  Gaststätten, Hotels, Cafés, Eisdielen, etc.
- **Vergnügungsstätten**
  Spielhallen, etc.
- **Wohnen**
  im Erdgeschoss (Wohnen in den Obergeschossen nicht erfasst)

- **Leerstand**
  in den Erdgeschossen
- **Nebengebäude**
  in den Erdgeschossen
- **Gebäude ohne Nutzungserhebung**

Gebäudenutzungen und Leerstände

Die vorliegende Erhebung dient der Verdeutlichung der Nutzungsverteilung im Innenstadtbereich. Eine Konzentration der Einzelhandelsnutzungen um das Rathaus mit dem neugestalteten Rathausplatz ist hierdurch gut erkennbar.

4 Zonierung

Entsprechend der derzeitigen Nutzungsverteilung wird die heutige Hauptstraße in zwei unterschiedliche Abschnitte gegliedert. Während im östlichen Abschnitt und in der südlichen Rathausstraße neben Dienstleistung, Gewerbe und Gastronomie hauptsächlich der Einzelhandel zu finden ist, sind im westlichen Abschnitt und im Bereich des Simonsplatzes kaum Einzelhandelsangebote zu finden. Hier wird der Innenstadtbereich von Nutzungen wie Dienstleistung, Gewerbe und Gastronomie geprägt.

Zonierung
des Untersuchungsbereiches

Aus diesem Grund wird im Rahmen des Nutzungskonzeptes eine Zonierung der Innenstadt mit ortsspezifischen Schwerpunkten vorgeschlagen. So soll der vorhandene Einzelhandel gesichert und durch gezielte Maßnahmen gestärkt und weiterentwickelt werden.

Eine räumliche Konzentration, die die Bildung von Nachbarschaften, eine bessere Orientierung und kurze Wege ermöglicht, kann zur Begünstigung einer höheren Akzeptanz des Innenstadtpublikums beitragen.

Publikumswirksame Nutzungen wie Gastronomie sollen neben dem Einzelhandel und kulturellen Angeboten zur Belebung der Innenstadt beitragen. Insbesondere im Bereich des neu gestalteten Rathausplatzes sollen solche Angebote die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sichern und zur Kommunikation der Bürger anregen. Diese Entwicklung soll durch gezielte Maßnahmen bei zukünftigen Neuordnungen unterstützt werden.

Neben innenstadtrelevanten Nutzungsangeboten ist das städtebauliche Umfeld durch Schaffung von ergänzenden Raumkanten mit einladender Fassadengestaltung und attraktiven Wege- und Sichtbeziehungen aufzuwerten.

So können sowohl die öffentlichen wie auch die privaten Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtbildes wie auch zur wünschenswerten Urbanität der Innenstadt beitragen.

5 Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt

Bei den nachfolgend dargestellten Maßnahmen handelt es sich um beispielhafte, unverbindliche Vorschläge. Die Konzepte berücksichtigen neben den Belangen der Nutzung insbesondere die städtebaulich räumliche Einfügung in das Stadtbild.

5.1 Neuordnungsbereich - Rathaus

Situation heute: Bei dem Oerlinghauser Rathaus handelt es sich um ein historisches Gebäude, das im nördlichen Bereich durch einen späteren Anbau erweitert wurde. Das heutige Denkmal bildet die westliche Raumkante des angrenzenden und neu gestalteten Rathausplatzes und somit die Ortsmitte der Innenstadt.

Neuordnungsbedarf: Die dezentrale Unterbringung des Raumprogrammes und die fehlende Barrierefreiheit erfordern eine Neustrukturierung des Gebäudes. Die Schaffung einer zentralen Eingangssituation und die Überplanung von abgängigen und nicht mehr sanierungsfähigen Gebäudeteilen ist ein weiteres Erfordernis der Neuordnung.

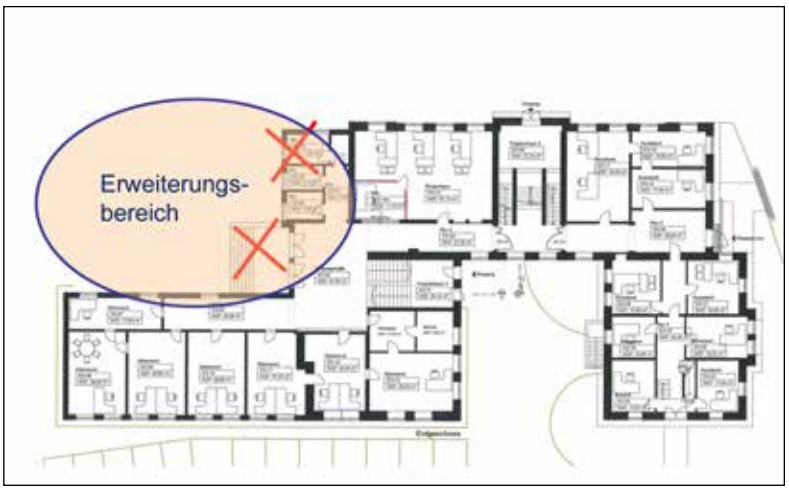
Foto Rathaus
nördlicher Eingangsbereich

Foto Rathaus von Norden

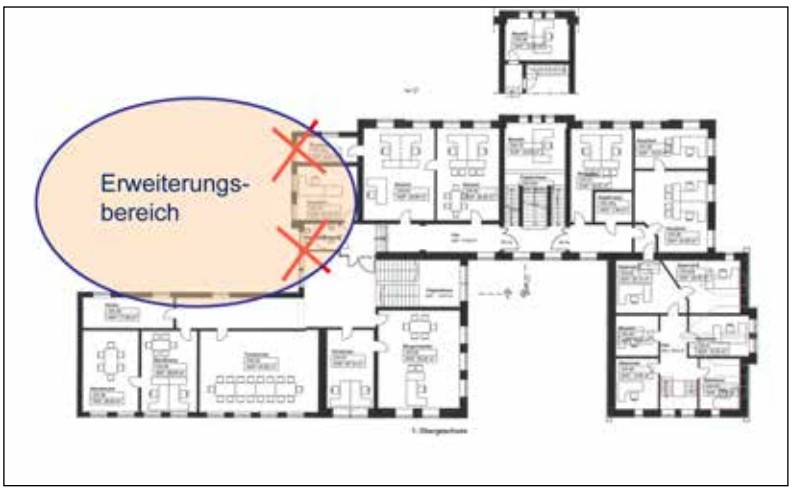
Foto Rathaus von Osten mit Rathausplatz

5.1 Neuordnungsbereich - Rathaus

Neuordnungskonzept:
Die Unterbringung des gesamten Raumprogrammes am heutigen Standort erstreckt sich über zwei Hauptgeschosse und löst eine Gebäudeerweiterung im nordöstlichen Bereich aus. Hier sind neben der neuen Eingangshalle weitere publikumsintensive Nutzungen, wie das Bürgerbüro oder das Trauzimmer, barrierfrei zu erreichen. Die transparente Gestaltung erlaubt eine räumliche Verknüpfung des Innenraumes mit dem Außenbereich und trägt zur Verbesserung des Stadtbildes bei.
Zur Belebung des Rathausplatzes wurden im Südwesten Gastronomieangebote sowohl im Erdgeschoss des historischen Gebäudes als auch Außengastronomie auf der öffentlichen Freifläche geschaffen.
Die Lage und die funktionale Anordnung aller Fachbereiche ermöglichten eine gute Orientierung für Mitarbeiter und Besucher.
Die Neuordnung soll zur Sicherung der Infrastruktur des Standortes beitragen, der eine bedeutende funktionale und städtebauliche Rolle spielt.

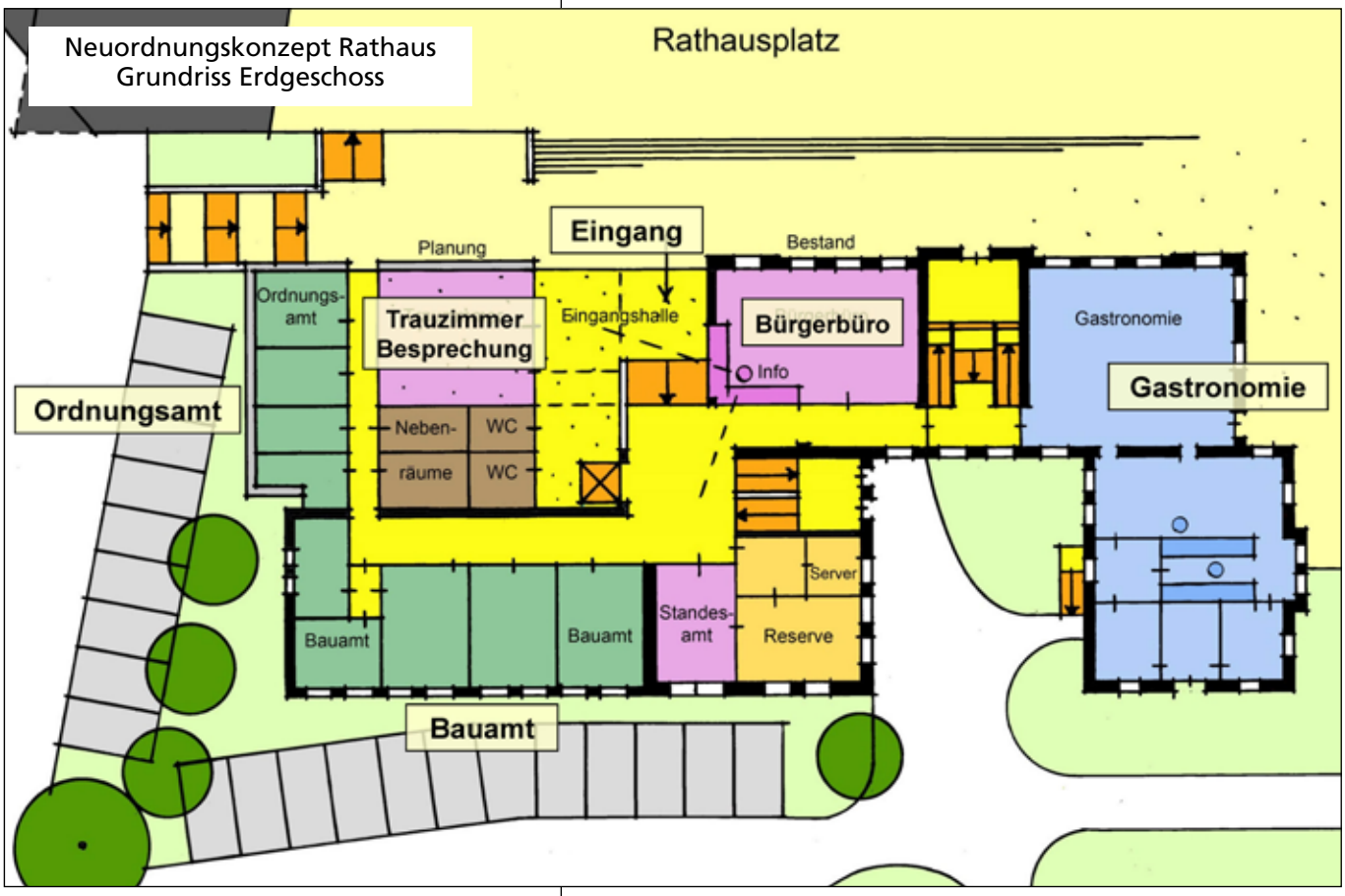


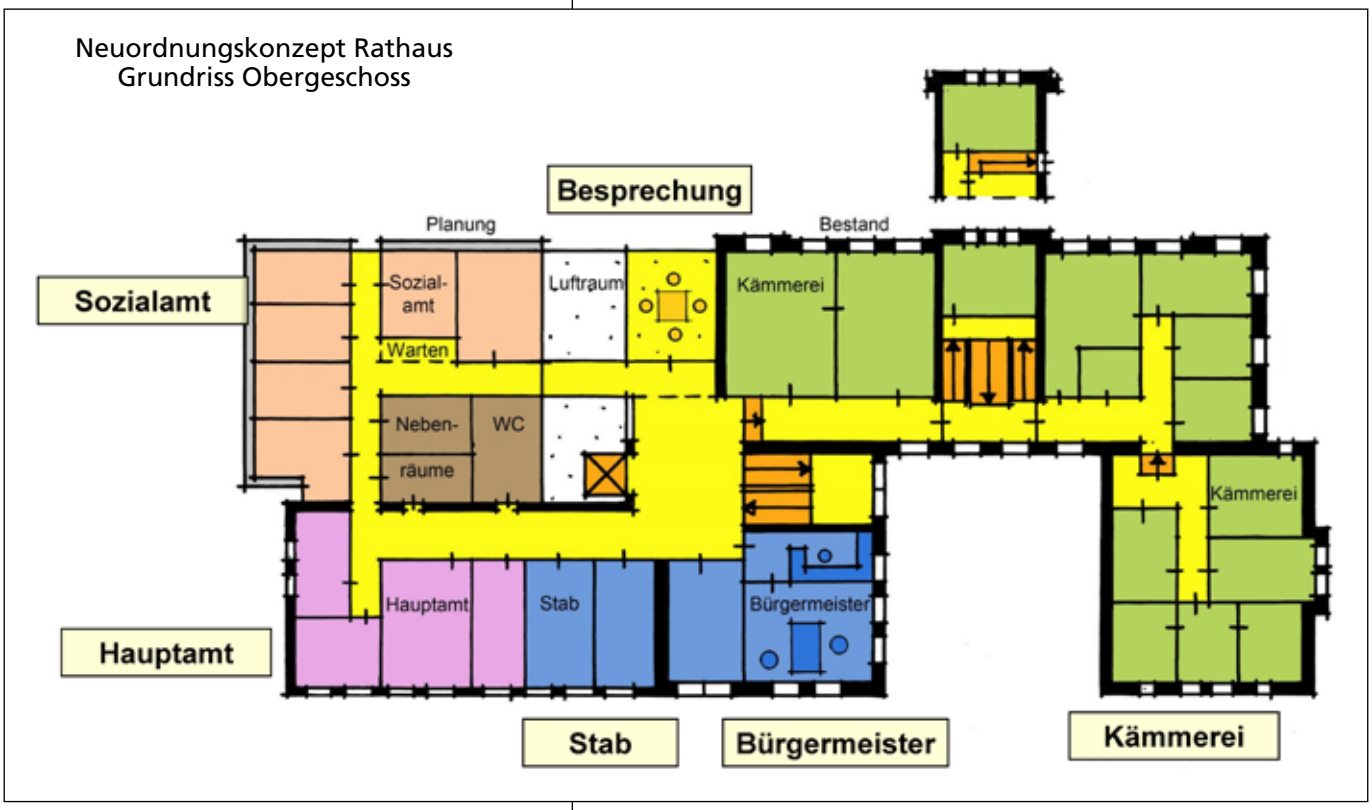
Grundriss Erdgeschoss Bestand und Erweiterungsbereich



Grundriss Obergeschoss Bestand und Erweiterungsbereich

5.1 Neuordnungsbereich - Rathaus

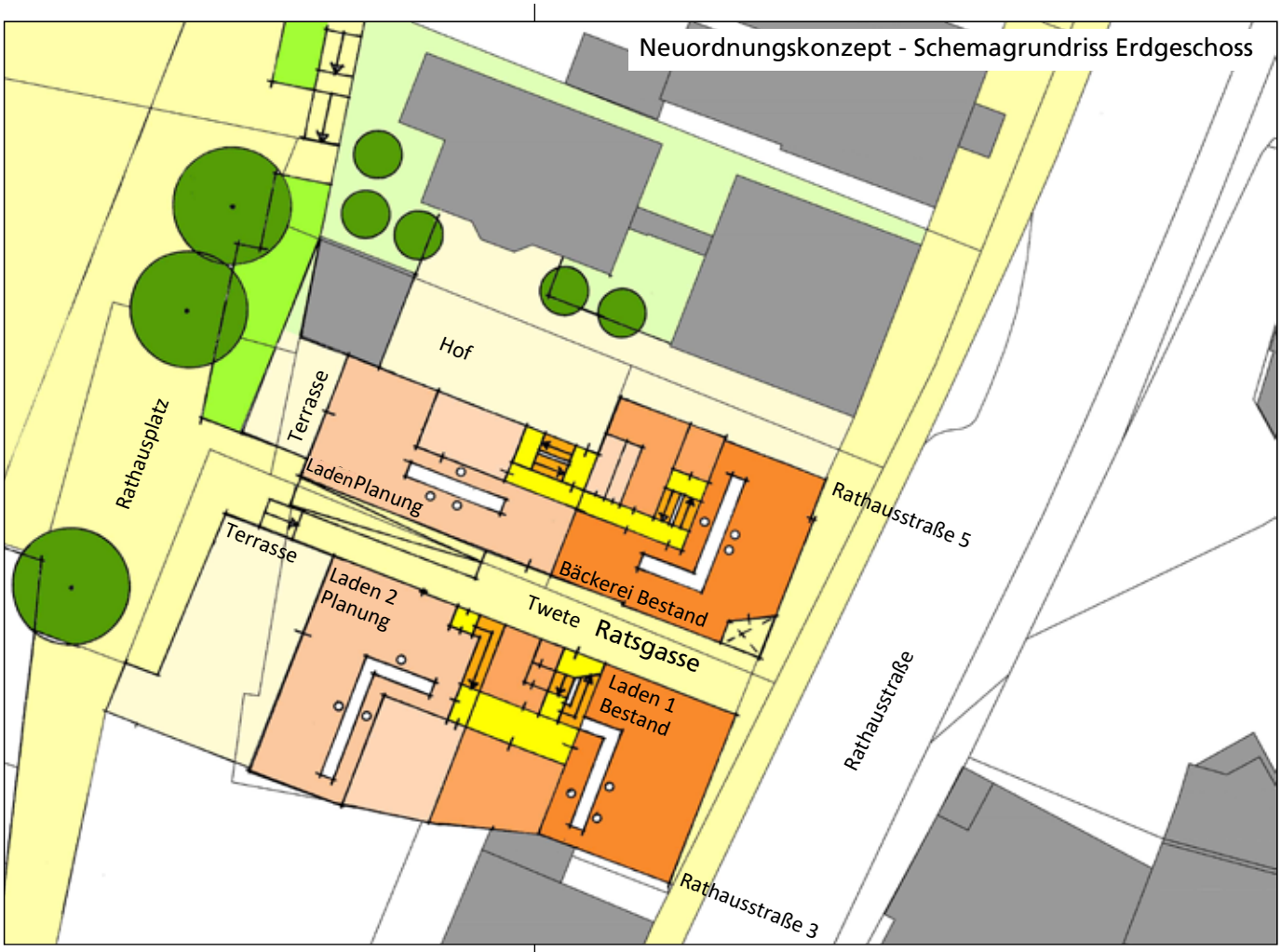




5.2 Neuordnungsbereich Rathausstraße 3 und 5

Ausgangspunkt für die Entwicklung der vorliegenden Konzeption war die Schaffung von neuen Raumkanten im östlichen Bereich des Rathausplatzes und von zum Rathausplatz orientierten Freiraumangeboten mit Aufenthaltsqualität auf privaten Grundstücksflächen.
Durch die Neuordnung beider Nachbargebäude soll der zwischen den Gebäuden verlaufende Weg, die Ratsgasse (Twete), der die räumliche Verknüpfung und Sichtbeziehung zwischen der Rathaustraße und dem Rathausplatz ermöglicht, durch eine attraktive Gestaltung aufgewertet werden.

Rathausstraße 3
Situation heute: Die Immobilie gliedert sich in ein großflächiges Ergeschoss mit einer Einzelhandelsnutzung, das sowohl zur Rathausstraße wie auch zum Rathausplatz ausgerichtet ist, und zwei zur Rathausstraße orientierte Obergeschosse mit einer wesentlich geringeren Grundfläche.
Neuordnungsbedarf: Das sich im Erdgeschoss befindende Ladenlokal wird in der heutigen Größe nicht mehr benötigt und bedarf deshalb einer Flächenreduzierung. Aufgrund der hohen Wohnraumnachfrage sollen neue Wohnraumangebote in der Innenstadt geschaffen werden.
Neuordnungskonzept: Im Sinne der Standortsicherung wird der großflächige Einzelhandel im Erdgeschoss in zwei kleinere Läden mit Nebenräumen und separaten Eingängen für noch festzulegende Nutzungen gegliedert. Durch eine Aufstockung des zum Rathausplatz orientierten Gebäudeteiles wird zum einen in den Obergeschossen zusätzlicher Wohnraum und zum anderen eine städtebaulich wünschenswerte Raumkante geschaffen.



5.2 Neuordnungsbereich Rathausstraße 3 und 5

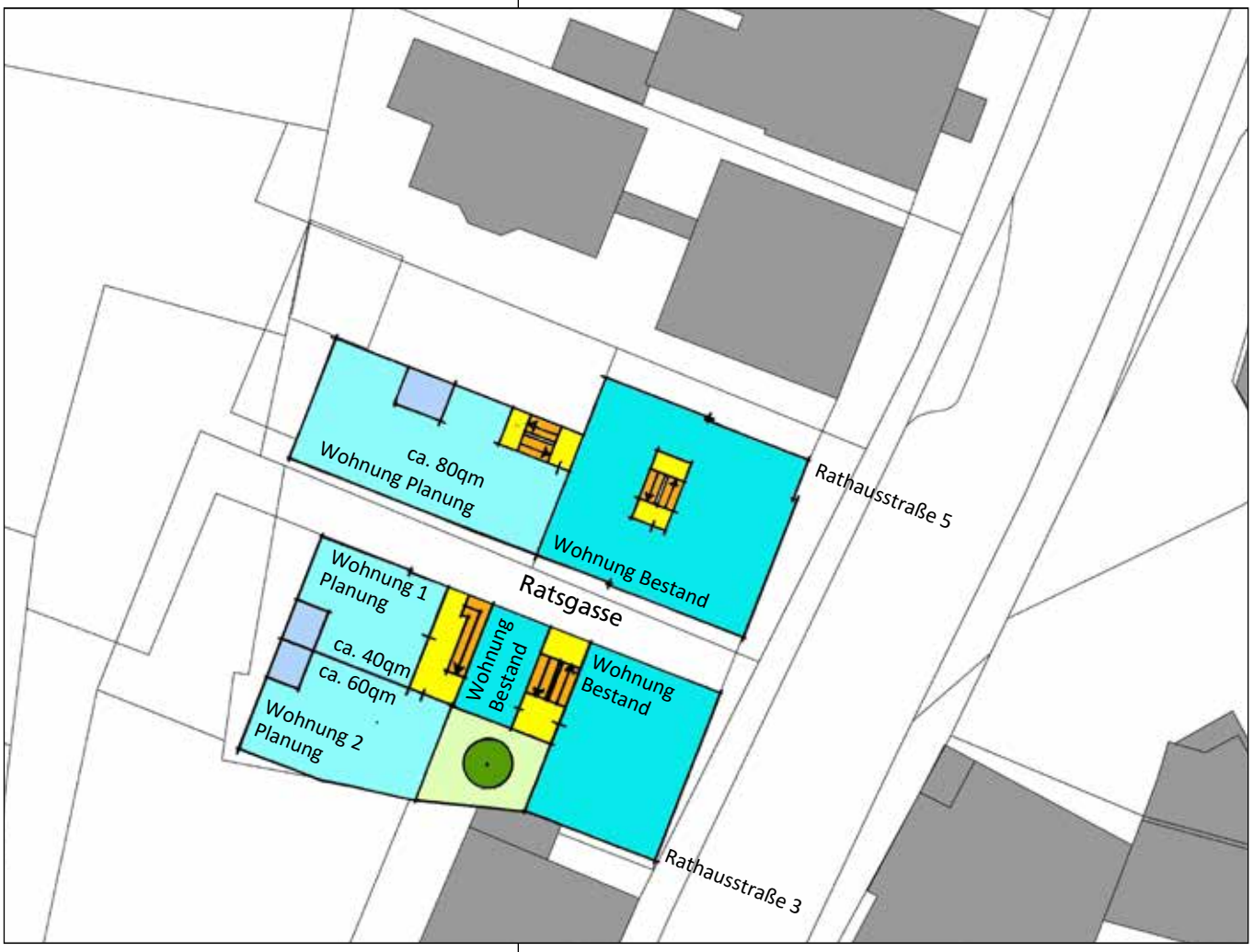
Rathausstraße 5

Situation heute: Die Immobilie besteht aus einem zur Rathausstraße orientierten Hauptgebäude mit einer Bäckerei im Ergeschoss und einem zum Rathausplatz ausgerichteten, mindergenutzten Nebengebäude. Die heutige Ausbildung des Nebengebäudes entspricht nicht den städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen, die an einen so zentralen Standort, wie hier den Rathausplatz, üblicherweise gestellt werden.

Neuordnungsbedarf: Für die sich im Erdgeschoss des Hauptgebäudes befindende Bäckerei besteht kein hinreichendes Nutzflächenangebot. Überplanung des Nebengebäudes aufgrund der kleinteiligen Gebäudestruktur und des hohen Sanierungsbedarfes. Hohe Wohnraumnachfrage und fehlende Wohnraumangebote in der Innenstadt.

Neuordnungskonzept: Durch die Überplanung des Nebengebäudes werden im geplanten Neubau für die bestehende Bäckerei ergänzende Raum- und Nutzungsangebote, die zur Belebung des Rathausplatzes beitragen, geschaffen. Durch die Zweigeschossigkeit des zum Rathausplatz orientierten Gebäudes wird zum einen im Obergeschossen zusätzlicher Wohnraum und zum anderen eine städtebaulich wünschenswerte Raumkante geschaffen.

Neuordnungskonzept - Schemagrundriss Obergeschoss



5.2 Neuordnungsbereich Rathausstraße 3 und 5

Foto
Rathausstraße 3 und 5
mit Ratsgasse
von der Rathausstraße
Bestand

Foto
Rathausstraße 3 und 5
vom Rathausplatz
Bestand

Visualisierung
Rathausstraße 3 und 5
Blick vom Rathausplatz
Planung

5.3 Neuordnungsbereich - Rathausstraße 11

Situation heute: Die Immobilie besteht aus einem zur Rathausstraße orientierten denkmalgeschützten Gebäude, in dem sich heute das Ordnungsamt befindet, und dem zum Rathausplatz ausgerichteten ehemaligen Kinogebäude, das derzeit eine Jackpot Spielstätte beheimatet. Die geschlossene Gebäudefassade mit einem eher abweisenden Charakter trägt weder zur Attraktivität des Standortes noch zur Belebung des Rathausplatzes bei. Des Weiteren weist insbesondere dieser Gebäudeteil einen sehr hohen Sanierungsrückstau auf.

Neuordnungsbedarf: Aufgrund der negativen äußeren Gestaltung und des schlechten baulichen Zustands bildet der nicht unter Denkmalschutz stehende Gebäudeteil einen städtebaulichen Missstand im Stadtbild und bedarf somit einer Überplanung. Die großräumige Gebäudestruktur bedingt durch die frühere Kinonutzung, erlaubt für den städtebaulich bedeutenden Standort keine geeignete Nutzung. Der hohe energetische und bauliche Sanierungsbedarf ist ein weiterer Grund für eine städtebauliche und architektonische Neuordnung.

Foto Rathausstraße 11 - Straßenansicht

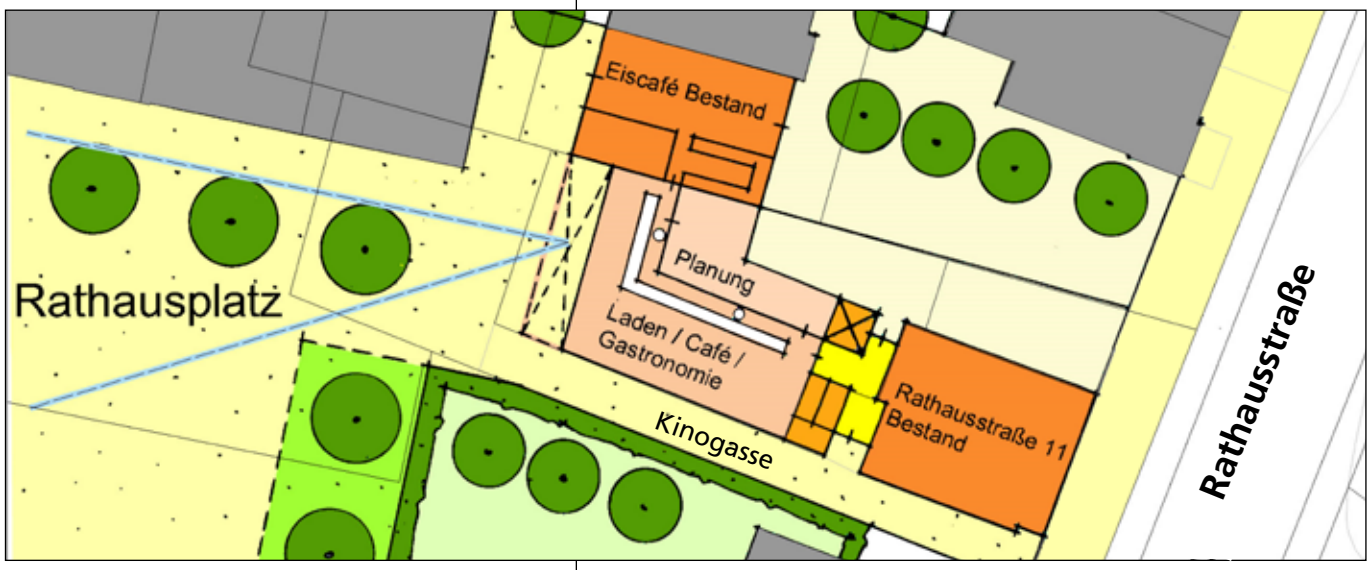
Foto Rathausstraße 11 - Rathausplatzansicht

Neuordnungskonzept: Mit der Überplanung des nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeteils eröffnet sich für das benachbarte Eiscafé die Chance stadträumlich näher an den Rathausplatz zu rücken und bei Bedarf im Ergeschoss des Neubaus ergänzende Raumangebote zu erhalten.

Durch die städtebauliche Anordnung des neuen Gebäudes wie z. B. das Verlassen der alten Gebäudeflucht in Richtung Rathausstraße und Anordnung einer Gebäudearkade zum Rathausplatz wird eine bessere Sichtbeziehung zwischen dem Eiscafé und dem Platzraum geschaffen und somit die wünschenswerte, räumliche Verknüpfung beider Bereiche gewährleistet.

Neben Gastronomie und Einzelhandel im Ergeschoss sind in den Obergeschossen des Neubaus Angebote für das innerstädtische Wohnen oder Dienstleistung vorgesehen.

Im zur Rathausstraße orientierten Denkmal wird nach Wegfall der heutigen Rathausnutzung eine Wohnnutzung oder auch eine Einzelhandelsnutzung vorgeschlagen.



5.4 Neuordnungsbereich - Hauptstraße 14

Foto Haupstraße 14 - Straßenansicht

Foto Tabakgasse mit Blick auf das Rathaus

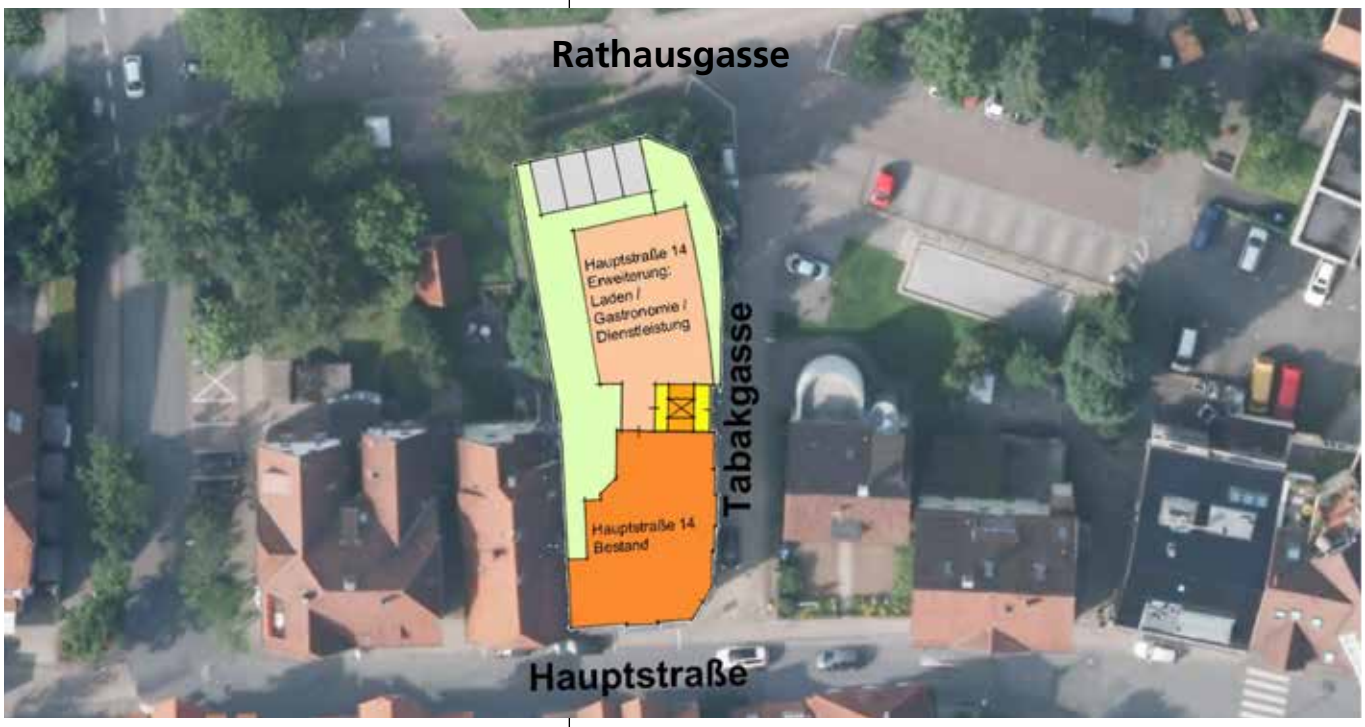
Situation heute: Die Immobilie befindet sich im Eckbereich der Hauptstraße und der Tabakgasse. Die Tabakgasse bildet, wie auch die Kinogasse und die Ratsgasse, eine wichtige stadträumliche Verknüpfung zwischen der Hauptstraße und dem Rathausplatz. Neben der historischen Fassade im Stadtbild erfährt das Gebäude aufgrund der exponierten Lage eine besondere städtebauliche Bedeutung im Stadtgrundriss. Trotz der prominenten Lage konnte aufgrund der kleinteiligen Raumstruktur für das Erdgeschoss keine adäquate Nutzung gefunden werden. Die Gebäudesubstanz weist einen hohen Sanierungsbedarf auf.

Neuordnungsbedarf: Die kleinteilige Raumstruktur und das geringe Flächenangebot im Erdgeschoss sowie der hohe Sanierungsbedarf lösen eine Neuordnung für die Immobilie aus.

Neuordnungskonzept: Aufgrund der Flächenreserven im nördlichen Gartenbereich entlang der Tabakgasse wird zur Stärkung des Standortes ein an die historische Bausubstanz direkt anschließendes Erweiterungsgebäude vorgeschlagen.

Mit dem neuen Gebäude wird ein größeres und barrierfreies Flächenangebot im Sinne der Leerstandsbeseitigung für eine neue innerstädtische Nutzung geschaffen.

Außerdem wird durch die neu entstehende Raumkante ein stadträumlich wirksamer Beitrag zur besseren Verknüpfung des Rathausplatzes mit der Hauptstraße und somit zur Aufwertung bzw. Attraktivierung des Innenstadtbereiches geleistet.



Anhang
Auftaktworkshop ISEK-Fortschreibung Innenstadt

31. Januar 2000

Plenum

Im Rahmen des Workshops wurde das Thema Gebäudenutzungen im Plenum und in den Arbeitsgruppen diskutiert. Die Wortmeldungen und Beiträge der Teilnehmer wurden in einer Mitschrift und einem späteren Protokoll dokumentiert.

Thema	Anmerkung
Nutzungskonzentration / Zonierung	▶ Stärkung der Innenstadt durch Nutzungskonzentration / Zonierung ▶ Einzelhandel und Gastronomie primär in der östlichen Hauptstraße, in der südlichen Rathausstraße und im Bereich des Rathausplatzes
Rathausplatz	▶ Öffnung und Verknüpfung des Rathausplatzes mit dem städtebaulichen Umfeld durch attraktive Gestaltung der Zugänge / Gassen ▶ Publikumsintensive Nutzungen in neuen Gebäuden, die sich zum Rathausplatz öffnen werden ausdrücklich begrüßt
Rathaus	▶ Zusammenführung der einzelnen Verwaltungsbereiche in einem Gebäude (Bestand und Erweiterung) ▶ Neben der funktionalen Neuordnung soll das Rathaus inkl. Erweiterung auch optisch / gestalterisch aufgewertet werden und somit zum positiven Stadtbild beitragen ▶ Öffnung des Rathauses zum Rathausplatz hin durch entsprechende Nutzungsangebote wie z. B. Gastronomie und Begegnung im Erdgeschoss sowie eine transparente Gestaltung (Blickbeziehung) ▶ Im Rahmen einer möglichen Rathausaufstockung sollten statt Wohnungen eher Hotelzimmer realisiert werden
Rathausstraße 3 + 5	▶ Eine Neuordnung der Immobilien wird ausdrücklich begrüßt und für die städtebauliche Entwicklung des Rathausbereiches als eine große Chance gesehen
Rathausstraße 11	▶ Die heutige Spielothek soll erhalten und im Kellergeschoss eines „schönen" Neubaus integriert werden
Stadtbild	▶ Historische Gebäude und insbesondere deren Stadtbild prägende Fassaden sowie die dazugehörigen Gärten sollen erhalten werden ▶ Aufwertung der Tweten (Verbindungswege / Zwischengassen) entlang der Hove
Private Eigentümer	▶ Im Sinne der Innenstadtstärkung soll die Stadtverwaltung mit den privaten Eigentümern proaktiv in Kontakt treten ▶ Private Eigentümer, die bereit sind deren Gebäude durch neue Nutzungen attraktiver zu gestalten und damit einen wesentlichen Beitrag zur Aufwertung des Stadtbildes leisten, sollen im Rahmen der derzeitigen Möglichkeiten (Förderprogramme, städtebauliche Beratung usw.) unterstützt werden

Mitschrift der Wortmeldungen