

Stadt Elsfleth

**Städtebauliches
Entwicklungskonzept**

Innenstadt

**Teil A:
Kommunale Entwicklungssituation**

**Teil B:
gebietsbezogener Teil:
Vorbereitende
Untersuchungen**

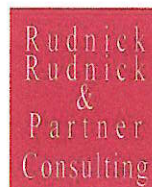
**zur Anmeldung in die Städtebauförderung
Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren**

**Mai 2010 / August 2010 /
Juli 2014**

re.urban
Stadterneuerungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg

&

Rudnick Rudnick & Partner Consulting
Gehrdener Straße 2
30890 Barsinghausen



TEIL B – VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN INNENSTADT

Teil B	Vorbereitende Untersuchungen „Innenstadt“	1
1	Einleitung	1
2	Zusammenfassung der Ergebnisse	2
2.1	Situation im Untersuchungsgebiet	2
2.2	Erneuerungskonzept	2
3	Das Untersuchungsgebiet Karte 1	3
3.1	Lage, Abgrenzung und Größe	3
3.2	Übergeordnete Planaussagen	3
3.3	Kommunale Entwicklungsziele für das Untersuchungsgebiet	4
4	Bestandsdarstellung	6
4.1	Nutzungsstruktur Karte 2/ 2a	6
4.2	Verkehr/ Erschließung Karte 3/ 3a	16
4.3	Baualter und Baustruktur Karte 4	19
4.3.1	Historischer Stadtkern	20
4.3.2	Historische Stadterweiterung	21
4.3.3	Nachkriegsbauten	22
4.3.4	Neubauten	23
4.3.5	Baudenkmale Karte 5	24
4.3.6	Ortsbildprägende Gebäude Karte 5	29
4.3.7	Gestaltungsfibel	31
4.4	Eigentümerstruktur Karte 6	31
5	Erneuerungskonzept	32
5.1	Potentiale für die Entwicklung und Handlungsbedarf Karte 7,8	33
5.1.1	Potentiale und Handlungsbedarf - Tourismus	33
5.1.2	Potentiale und Handlungsbedarf - Maritimer Bildungs-, Dienstleistungs- und Wirtschaftsstandort	35
5.1.3	Potentiale und Handlungsbedarf - Einzelhandel und Gastronomie im Zentrum	36
5.1.4	Potentiale und Handlungsbedarf - Wohnen in der Innenstadt	38
5.2	Zusammenfassung: Erneuerungskonzept	38
6	Städtebauliche Missstände Karte 9/ 9a	39
6.1	Funktionale Mängel	39
6.2	Mängel in der Nutzungsstruktur	40
6.3	Gestalterische Mängel	41
7	Maßnahmen Karte 10/ 10a	44
8	Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen – 2014	46
8.1	Vorbemerkung	46
8.2	Bestandssituation 2014	47
8.2.1	Nutzungs-, Erschließungs- und Eigentümerstruktur	47
8.2.2	Ortsbildprägende Gebäude	50
8.3	Erneuerungskonzept 2014	52

8.4 Städtebauliche Missstände	53
8.5 Maßnahmen 2014.....	59
9 Kosten- und Finanzierungsübersicht - 2014.....	62
10 Weiteres Vorgehen	63
10.1 Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes	63
10.2 Verfahrensempfehlung.....	63
10.3 Erforderlichkeit und Dringlichkeit der Sanierung.....	63
10.4 Vorschlag zum weiteren Vorgehen	64
11 Beteiligung der Betroffenen – Mitwirkungsbereitschaft	64
12 Anhang 1 – Karten, Fortschreibung 2014	66
13 Anhang 2 – Übersicht ortsbildprägende Gebäude – April 2014 (4 Seiten)	67
14 Anhang 3 – Protokoll der Informationsveranstaltungen März 2010, 17.07. 2014.....	71

Teil B Vorbereitende Untersuchungen „Innenstadt“

Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden im Jahr 2010 erstellt; allerdings kam es in 2010 nicht zu einer Antragstellung auf Aufnahme in die Städtebauförderung.

Die Antragstellung erfolgt in 2014 für das Programmjahr 2015. Im Jahr 2014 erfolgten eine Veränderung des Untersuchungsgebietes (Konzentration auf die Innenstadt) und eine Aktualisierung der Darstellungen für die Innenstadt.

Die Aktualisierung ist in den Kapiteln 8 und folgende dargestellt.

1 Einleitung

Die Stadt Elsfleth hat für Bereiche im Hauptort Elsfleth Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB in Auftrag gegeben.

Anlass für diese Untersuchungen sind im Bereich des Einzelhandelszentrums der Gemeinde auftretende Probleme, insbesondere:

- Funktionsmängel die sich ausdrücken in
 - Leerständen im Einzelhandel
 - unzureichender Besucher- und Kundenfrequenz insgesamt sowie
 - einer Verödung des Gebiets außerhalb der Geschäftszeitensowie
- unzureichende Gestaltqualitäten /Umfeldqualitäten (im öffentlichen Raum, an den privaten Gebäuden)

Aufgrund der Veränderungen im Einzelhandel insgesamt – gewandelte Anforderungen an Flächengrößen, Erreichbarkeiten und Parkmöglichkeiten sowie Einzugsbereiche – und auch am Ort – Standort Oberrege mit großflächigem Lebensmitteleinzelhandel in etwa 2 km Entfernung – ergibt sich Entwicklungsbedarf für die mittel- und langfristige Stabilisierung des Zentrums im Bereich der Steinstraße.

In das Untersuchungsgebiet aufgenommen wurden neben dem Bereich der Steinstraße, in dem die Probleme augenfällig werden, auch die Peterstraße, in der sich weitere Einzelhandels-Leerstände befinden sowie diejenigen Einrichtungen im Hauptort, die als mögliche Potentiale für die Weiterentwicklung in die Betrachtung einbezogen werden sollen:

- Die Wasserkante
- Der Bahnhof als wichtiges Element von Anbindung und Erreichbarkeit sowie als Stadteingang (Inkl. der Flächen des Bebauungsplanes im Bereich Bahnhof)
- Die historische Bebauung / Stadtstruktur entlang der Weserstraße / Mühlenstraße bzw. Bahnhofstraße / Deichstraße
- Seefahrtschule, maritimer Campus und Freizeithafen nördlich der Innenstadt

Der gebietsbezogene Teil des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Teil B) soll die städtebaulichen Missstände im Detail aufzeigen und Handlungsansätze für ihre Beseitigung bzw. Minderung formulieren;

Zweck ist es, für das Gebiet ein Entwicklungskonzept zu erarbeiten, es als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen und für die Förderung im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ anzumelden; entsprechend liegt ein Schwerpunkt der Darstellung auf den zentrumsbezogenen Funktionen.

Grundlagen der Untersuchungen sind:

- Bestandsaufnahme
- Datenauswertung
- Informationen der Verwaltung
- Einzelhandelsgutachten der Stadt Elsfleth von der BulwienGesa AG

2 Zusammenfassung der Ergebnisse

2.1 Situation im Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst große Bereiche der Elsflether Innenstadt:

- Die zentralen Einrichtungen der Innenstadt im Bereich des Rathausplatzes
- Die Einzelhandelszone Steinstraße, die den zentralen Teil des Untersuchungsgebietes ausmacht
- Die Wasserkante „vor“ der Innenstadt
- Die Bildungs- und Forschungseinrichtungen der Fachhochschule und des Maritimen Campus

Die Situation im Untersuchungsgebiet ist gekennzeichnet durch einen deutlichen **Funktionsverlust der Einkaufsstraße in der Elsflether Innenstadt**, der sich vor allem in Leerständen abbildet.

In Ergänzung hierzu gibt es nach Einschätzung der Bearbeiter bei vorhandenen Einrichtungen / Nutzungen bisher ungenutzte Potentiale für eine Belebung der Innenstadt.

Darüber hinaus liegen gestalterische Defizite im öffentlichen Raum vor und es besteht Modernisierungs- und Gestaltungsbedarf an den ortsbildprägenden Gebäuden.

2.2 Erneuerungskonzept

Das Erneuerungskonzept setzt an den am Ort vorhandenen Potentialen an und schlägt vor, über die Einzelhandelszone hinaus ein Konzept zu erarbeiten und zu realisieren, das die vorhandenen Potentiale bündelt und für die Innenstadtentwicklung mobilisiert:

- über eine Ausweitung von Inanspruchnahme und Nachfrage eine Stärkung des Einzelhandels und der sonstigen Angebote in der Innenstadt gelingt,
- ein ausgeprägter (und erlebbarer) Standort der Maritimen Bildung / Forschung / Wirtschaft die Attraktivität des touristischen Zieles Elsfleth stärkt
- der Tourismus eine Stärkung der Nachfrage vor allem auch in „typischen“ Lagen und Nachfragesegmenten (historische Gebäude, maritime Angebote,...) bedingt,
- die Attraktivität des Bildungs- und Arbeitsortes Elsfleth von einer attraktiven Innenstadt und auch von attraktiven Wohnangeboten (auch abweichend vom freistehenden Einfamilienhaus am Ortsrand – „knappe, besondere Angebote“) profitiert.

Bei den sich ergebenden Maßnahmen handelt es sich zu einem Teil um städtebauliche / bauliche Maßnahmen, darüber hinaus ergeben sich jedoch auch umfangreiche Management- und Marketingaufgaben.

3 Das Untersuchungsgebiet

Karte 1

3.1 Lage, Abgrenzung und Größe

Das Untersuchungsgebiet ist etwa 64 ha groß. Es umfasst das Zentrum der Stadt Elsfleth, nördlich entlang der Wasserkante den Fachhochschulcampus und den Yachthafen sowie südlich das Bahnhofsareal.

Das Gebiet wird jeweils durch die Bebauung entlang der Peterstraße im Westen, Am Yachthafen im Norden, der Wasserkante entlang der Hunte im Osten und der Friedrich- August-Straße bzw. dem Timpen im Süden begrenzt.

Die Hauptzufahrtstraße sind die Hafen- und Peterstraße; im Gebiet liegt auch die Fußgängerzone (östlicher Abschnitt der Steinstraße).

Im Untersuchungsgebiet liegen folgende zentrale Einrichtungen:

- der Verwaltungssitz der Stadt (Rathaus)
- der Bahnhof
- das Schifffahrtsmuseum
- das Gebäude der Gerhard-Cornelius-Heye-Stiftung mit städtischer Bücherei, Bürger- und Kulturbüro sowie Standesamt mit Trauzimmer und einem Mehrzweckraum
- die Berufsschule
- der maritime Campus mit dem Fachbereich Seefahrt der Jade-Hochschule
- die Fußgängerzone
- der Schwerpunkt der Dienstleistungs- und Gastronomieangebote, sowie touristischer Anlaufpunkte.

Nördlich und westlich des Untersuchungsgebietes schließen sich Wohngebiete mit vorwiegend Einfamilienhausbebauung sowie Sportplatz, Hallenbad und die Haupt- und Realschule an. Im Süden schließen Kleingartenanlagen und weiter entfernt (ca. 1km) das Industriegebiet mit der Elsflether Werft an.

3.2 Übergeordnete Planaussagen

Im **Landesraumordnungsprogramm** Niedersachsen (2008) finden sich ausschließlich Darstellungen der überregionalen Anbindungen für die Stadt Elsfleth, jedoch keine flächenhaft dargestellten Sonderausweisungen.

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** für den Landkreis Wesermarsch (2003) wird die Stadt als Grundzentrum dargestellt.

In der textlichen Begründung des **Regionalen Raumordnungsprogramms** wird unter dem Titel „Zentrale Orte und zentralörtliche Funktionen“ u.a. die Funktion der Grundzentren definiert:

Grundzentren haben in ihrem Verflechtungsbereich die Funktion der Lebensmittelgrundversorgung, sowie der Grundversorgung mit öffentlichen Einrichtungen für den näheren Einzugsbereich.

Außerdem obliegt Elsfleth nach Regionalem Raumordnungsprogramm die besondere Schwerpunktaufgabe der **Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten**. Hiermit sind laut RROP 2003 verbunden:

- *Maßnahmen zur Bereitstellung von Industrie- und Gewerbeflächen (-ansiedlung)*
- *Erhöhung/ Beibehalt des Angebots an vielfältigen Arbeitsplätzen*

- *Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse (insbesondere der wirtschaftsnahen Infrastruktur)*
- *Bereitstellung vielfältiger Möglichkeiten der Aus- und Fortbildung*
- *Sicherstellung ausreichender Wohnbaulandflächen und bedarfsgerechter Wohnraumversorgung für die dort voraussichtlich arbeitende Bevölkerung*

Vorranggebiete für die Siedlungsentwicklung sind laut RROP 2003 in Elsfleth westliche Stadterweiterungsgebiete, entlang des Moorriemer Kanals und nördlich der K213.

Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Ländliche Siedlung“ sind laut RROP 2003 die Ortsteile Moorriem und Neuenfelde.

Weitere Planaussagen gemäß RROP sind:

- Die B212 (Oberrege) ist als ‚Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung‘ und die K213 (Nordermoorer Hellmer über die Hafenstraße zur Peterstraße) als ‚Hauptverkehrsstraße regionaler Bedeutung‘ dargestellt.
- Der Bereich des Yachthafens ist als ‚Erholungsgebiet mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung‘ und als ‚regional bedeutsame Wassersportanlage‘ gekennzeichnet.
- Entlang der Deichlinie verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg.

Weitere zentrale Orte im Umkreis von Elsfleth sind:

- Grundzentrum: Berne
- Mittelzentrum: Brake
- Oberzentren: Bremen, Bremerhaven, Oldenburg

3.3 Kommunale Entwicklungsziele für das Untersuchungsgebiet

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Elsfleth (wirksam seit 2006) finden sich folgende Darstellungen:

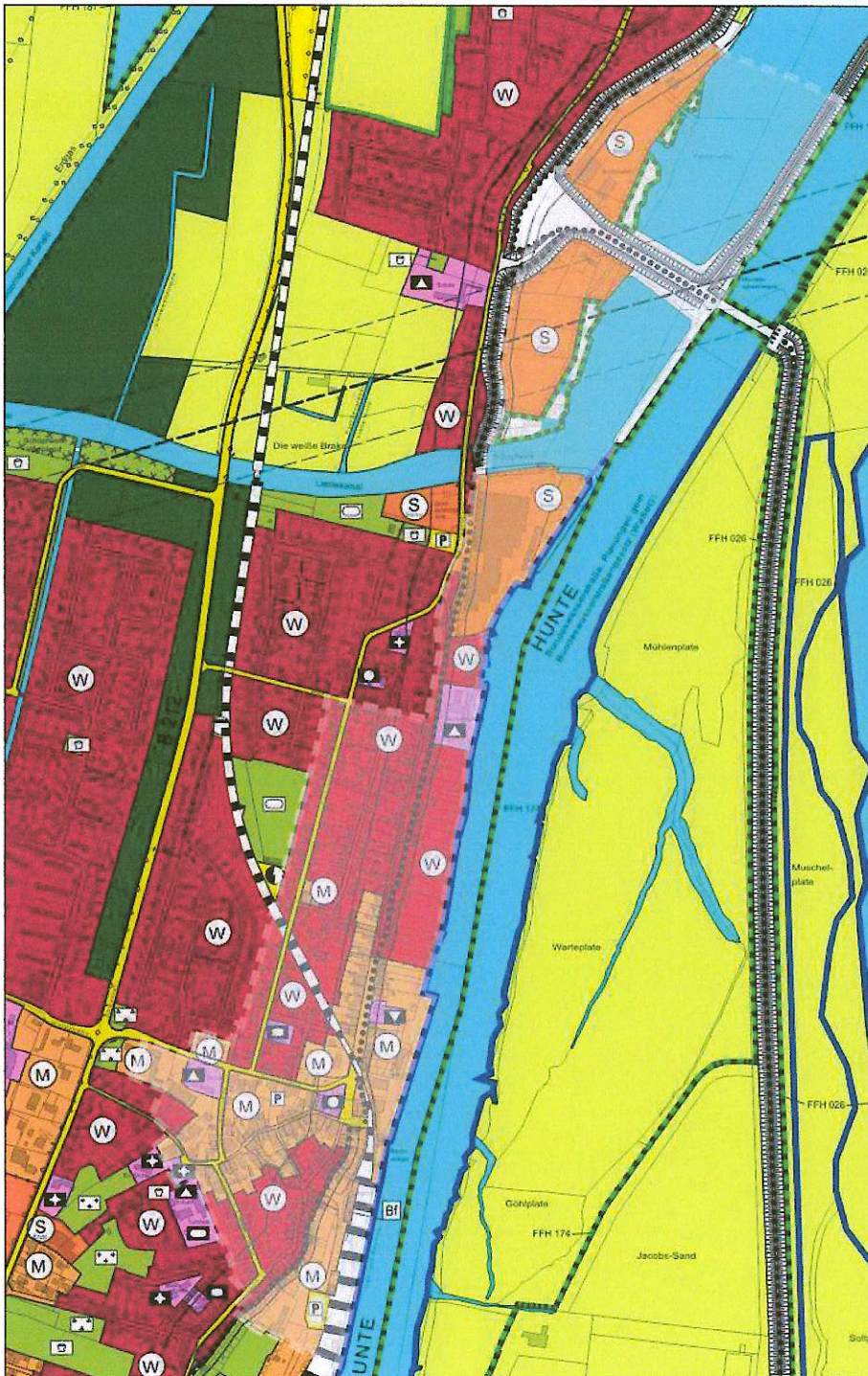
Südlich der Hafenstraße:

- südlich direkt an die Hafenstraße grenzend befindet sich von der Wasserkante über die Bebauung der Steinstraße bis zum Getränkemarkt (Steinstraße 41) ein Mischgebiet (mit Ausnahme der Gemeinbedarfsflächen Berufsschule und Rathaus)
- der Bereich des Bahnhofs (zwischen Bahnschienen bis zur Deichlinie) ist ebenfalls Mischgebiet
- der restliche südliche Teil ist als Wohngebiet dargestellt.

Nördlich der Hafenstraße:

- der Bereich zwischen Peterstraße und Wasserkante ist als Wohngebiet dargestellt - mit Ausnahme eines Mischgebietsbereichs: An der Kaje und der Grundstücke entlang der südlichen Mühlenstraße
- im nordöstlichen Bereich der Weserstraße befinden sich die Sondergebiete des Fachhochschulcampus sowie des Yachthafens.

Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Im Untersuchungsgebiet gibt es mehrere rechtswirksame **Bebauungspläne**:

- Kernbereich Innenstadt (B-Plan Nr. 12a):
Festsetzung der Steinstraße als Fußgängerbereich und der gesonderten Festlegung für einzelne angrenzende Flurstücke als Kerngebiet bzw. Mischgebiet (am Ritters-

weg) mit der Möglichkeit der zweigeschossigen Bebauung und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6.

- Zwischen Peterstraße und Hafen (B-Plan Nr. 12B):
Festsetzung eines Multifunktionsplatzes am Platz des Kulturdenkmals Krananlage An der Kaje sowie einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kultur/ Museum an der Weserstraße 14.
- An der Weinkaje (B-Plan Nr. 48):
Festsetzung als Sondergebiet 'Maritime Bildungseinrichtung' mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einem Campus (öffentliche Freifläche) zwischen den Gebäuden bis an die Wasserkante.
- Zwischen Hunteufer und Bahnhofstraße (B-Plan Nr. 44):
Festsetzung vorwiegend als Mischgebiet, einer Parkplatzanlage und öffentlicher Grünfläche entlang der Gleise sowie der Wohngebietsausweisung im südlichen Bahnhofstraßen- Abschnitt. Die Geschossigkeit nimmt nach Entfernung zum Zentrum von zwei auf ein Geschoss ab - mit Ausnahme von Bauungen entlang der Hunte.
- Zwischen Peterstraße und Hunte (B-Plan 12c)
Festsetzung im wesentlichen als Allgemeine Wohngebiete, ein kleineres Mischgebiet, Gemeinbedarfsfläche Fachhochschule sowie private Grünflächen entlang der Hunte.

4 Bestandsdarstellung

Das Untersuchungsgebiet bildet in seinem Kern die historische Grundstruktur der Stadt Elsfleth ab: Das historische Handelszentrum an der Steinstraße sowie der südlichen Mühlenstraße, der Kaje als Umschlagsort und die Deichrandbebauung entlang der Hunte. Zudem wurden das Gelände des Maritimen Campus (ehemalige Heringsfischerei) und des Yachthafens einbezogen.

4.1 Nutzungsstruktur

Karte 2/ 2a

Das Untersuchungsgebiet umfasst einen erheblichen Teil der zentralörtlichen Einrichtungen der Stadt bzw. der Einheitsgemeinde Elsfleth:

- öffentliche Einrichtungen / Bildungseinrichtungen
 - Einzelhandel
 - Dienstleistungen
 - Gastronomie
 - Freizeiteinrichtungen
 - Wohnen (als ergänzende Nutzung in den Obergeschossen und als Einzelnutzung)
 - sowie in geringem Umfang auch Gewerbe
 - und die Wasserkante entlang der Hunte
- **Öffentliche Einrichtungen**
 - Das **Rathaus** liegt am nord-östlichen Ende der Fußgängerzone am Rathausplatz. Parkmöglichkeiten bestehen vor dem Rathaus am Rathausplatz und hinter dem Gebäude über die Einfahrt von der Hafenstraße.
 - In der Weserstraße mit dem Zugang zur Wasserkante An der Kaje befindet sich das **Schiffahrtsmuseum**, dessen Außenanlagen neu strukturiert werden (s. Kap. 9)
 - Die **Polizeistation** befindet sich in einem Neubau am Rittersweg.

- Die **Berufsschule** am Rittersweg gehört zu den Berufsbildenden Schulen im Landkreis Wesermarsch und bietet die Ausbildung zum Sozialassistent im Schwerpunkt Sozialpädagogik.
- Das **Maritime Kompetenzzentrum** An der Weinkaje (verschiedene Weiterbildungsangebote – Durchführung An der Weinkaje und auf dem Campus).
- Der **Fachbereich Seefahrt** der Jade Hochschule (Wilhelmshaven/Oldenburg/Elsfleth) befindet sich in der Weserstraße; die maritime Hochschuleinrichtung kooperiert eng mit der maritimen Wirtschaft.
- Zudem liegt die **Trauerhalle** der St.-Nicolai-Kirche in der Steinstraße im Untersuchungsgebiet.

Abbildung 2: Rathaus am Rathausplatz



Abbildung 3: Schiffahrtsmuseum (links) und Berufsschule



Abbildung 4: Fachhochschule, Fachbereich Seefahrt (links) und Maritimes Kompetenzzentrum



Quelle: eigene Aufnahmen

• **Einzelhandel**

Der Einzelhandel im Untersuchungsgebiet findet in den Erdgeschossen der Gebäude vor allem in der Steinstraße sowie vereinzelt in der Peterstraße statt und wird vor allem in der Fußgängerzone durch Wohnen im Obergeschoss ergänzt.

- Versorgungseinrichtungen des **täglichen Bedarfs** im Untersuchungsgebiet:
 - 1 Getränkemarkt (Hol ab)
 - 1 Drogeriemarkt (Schlecker)
 - 2 Bäcker (1x mit Stehcafé, 1x in der Steinstraße mit Sitzmöglichkeit)
 - 1 Obsthändler
 - 2 Apotheken

- Einrichtungen des **aperiodischen Bedarfs**:
 - 2 Bekleidungsgeschäfte (einfachen bis mittleren Standards)
 - 1 Optiker- und Hörgeräteakustiker,
 - 1 Buchladen,
 - 2 Blumenläden,
 - 2 Hartwaren-/Haushaltswarenläden
 - 3 Tabakwaren- und Zeitschriftenläden

- Ein **Wochenmarkt** findet an einem Tag in der Woche auf dem Rathausplatz statt.

Abbildung 5: Fußgängerzone in der Steinstraße



Abbildung 6: Markt auf dem Rathausplatz



Quelle: eigene Aufnahmen

- **Dienstleistungen**

Als Stadtzentrum stellt das Untersuchungsgebiet auch einen zentralen Dienstleistungsstandort dar: Die Dienstleister finden sich sowohl in den Erdgeschossen als auch in Obergeschossen.

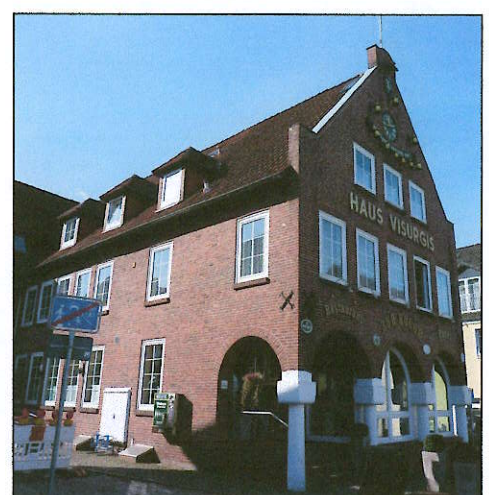
- Banken/ Versicherungen:
 - 3 Banken (größere eigene Gebäude),
 - 4 Versicherungen
- Gesundheit / personenbezogene Dienstleistungen:
 - 4 Ärzte (Allgemeinmediziner, Zahnarzt)
 - 2 Physiotherapeuten
 - 1 Sprachtherapie
 - 1 ambulanter Pflegedienst,
 - 3 Frisöre,
 - 1 Kosmetikstudio,
 - 1 Solarium,
 - 2 Fußpflege
 - 1 Ernährungsberatung
 - 1 Sanitätshaus
 - 2 Seniorenpflegeheime
- Weitere Dienstleister:
 - 2 Reedereien
 - 1 Maritime Dienstleitungen
 - 3 Rechtsanwälte
 - 1 Steuerberatung
 - 1 Reinigung
 - 1 Kopierservice
 - 1 Otto- Bestell- Shop
 - 1 Nordwestzeitung

- **Gastronomie**

Die gastronomischen Betriebe im Untersuchungsgebiet konzentrieren sich in der Steinstraße. Mehrheitlich handelt es sich um Imbisse / Kneipen eher einfachen Standards. Ein Restaurant am Rathausplatz bietet an zentraler Stelle hochwertige regionale Küche.

- 3 x ausländische Spezialitäten (2 Italiener, Griechen)
- 2 x Regionale Spezialitäten (Rathausplatz, Am Yachthafen)
- 4x Cafés (1x EG eines Pflegeheims
1x OG Touristeninformation
1x im Bäcker, 1x Steinstraße)
- 3x Kneipen (2x Steinstraße, 1x Wohngebiet)
- 2x Biergärten (Steinstraße)
- Mensa (auf dem Campus)
- Eiscafé (Steinstraße)

Abbildung 7: Gastronomie in der Steinstraße / am Rathausplatz



Quelle: eigene Aufnahme

- **Tourismus / Freizeit / Kultur**

Im Untersuchungsgebiet liegen die Schwerpunkte touristischer und freizeitbezogener Aktionsmöglichkeiten und Sehenswürdigkeiten. Folgende Denkmale und historisch bedeutende Bau- und Kulturgüter bzw. „besondere Orte“ finden sich im Untersuchungsgebiet:

- Anker und Kanonen auf dem Rathausplatz (der Anker als Wahrzeichen der Seefahrerstadt Elsfleth)
- Schifffahrtsmuseum
- Jagdschloss des Grafen Anton Günther (heute Cornelius-Heye-Stiftung) mit der Bronzestatue des Landgrafen¹
- Kapitänshaus an der Weserstraße (s. Abb. 8) als Beispiel dieses Gebäudetyps
- Der historische Stadtkern insgesamt im Bereich Steinstraße/ Mühlenstraße/Weserstraße/ Bahnhofstraße/Deichstraße (Deichrandbebauung mit der ortstypischen engen, kleinteiligen Bebauung)
- Der Nicolai-Platz mit Seefahrer-Brunnen und Wempe-Uhr
- Die Wasserkante mit:

¹ Als einzige Statuen- Abbildung des Grafen „ein einzigartiges Kunsthandwerk und touristischer Magnet“. (Quelle: Kulturland Oldenburg 2008/ Nr.4)

- Krananlage an der Kaje als Kulturdenkmal des Hafenumschlags
 - Anlegeplatz An der Kaje (für Privatboote und dem Segelschulschiff Großherzogin Elisabeth)
 - Rad- und Wanderweg über die Kaje bis zur Weserstraße zum Yachthafen
 - Noch fertig zu stellende Freiraumgestaltung am Maritimen Campus
 - Yachthafen
- Fachhochschule und Maritimer Campus

Abbildung 8: Beispiel für ein Kapitänshaus an der Weserstraße (links), Kran An der Kaje



Abbildung 9: Platz An der Kaje (links) und Rad-/ Wanderweg an der Hunte

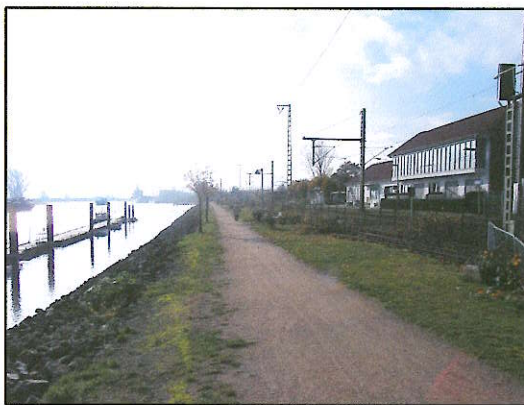
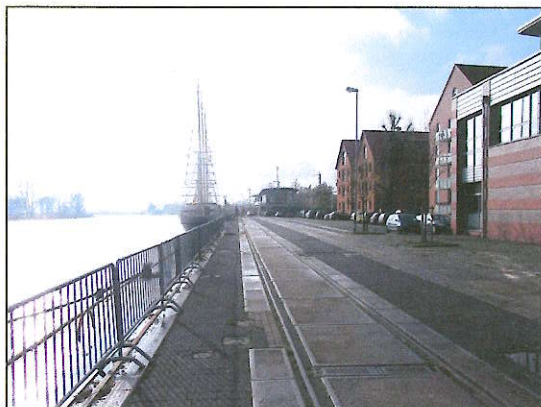


Abbildung 10: ortstypische Bebauung (links: Deichrandbebauung)



Quelle: eigene Aufnahmen

- **Wohnen**

Das Wohnen im Untersuchungsgebiet findet in unterschiedlichen Formen und Situationen statt:

- In Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern, freistehend bzw. in reihenhausähnlicher Struktur.
- in Kombination mit anderen Nutzungen:
Neben den reinen Wohngebäuden findet das Wohnen auch in Kombination mit anderen Nutzungen statt: mit Dienstleistungen, mit Einzelhandel und auch mit öffentlichen Einrichtungen. Mehrheitlich ist das Wohnen in den Obergeschossen organisiert, die anderen Nutzungen in den Erdgeschossen. Vereinzelt findet diese Wohnform westlich der Mühlenstraße statt und vermehrt in der Steinstraße.
- Darüber hinaus gibt es ein Pflegeheim in der Hafensstraße sowie ein Seniorenheim am Rathausplatz mit direktem Anschluss an das Stadtzentrum. Die Häuser bieten sehr umfassende Angebote (Komplettversorgung) und sind daher als Sonderform des Wohnens zu sehen.

Abbildung 11: Wohnbebauung



Quelle: eigene Aufnahmen

- **Gewerbe:**

Das Gewerbe spielt im Untersuchungsgebiet eine eher untergeordnete Rolle. Es befinden sich vereinzelt handwerkliche Betriebe in den Wohngebieten.

- Tischlereien
- Maler/ Lackierer, Bodenbeläge
- Elektroniker
- Gas- Wasser- Heizungs- Installateur

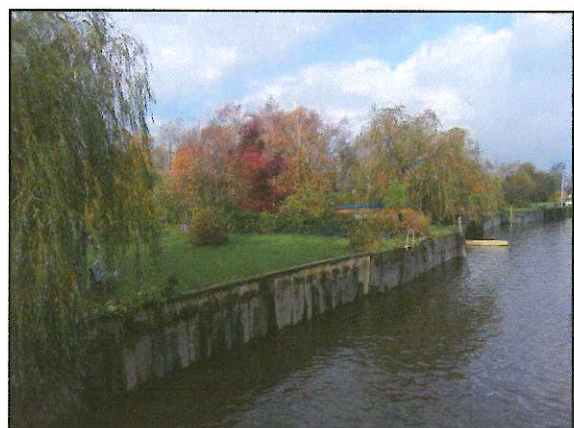
- **Freiflächen**

- Es gibt eine gestaltete öffentliche Grün-/Freiflächen im Untersuchungsgebiet zwischen Weserstraße und Wasserkante (Huntepark).
- Im nördlichen Bereich der Kaje befindet sich ein derzeit ungestalteter Wohnmobilstellplatz (Schotterplatz). (Planungen zur Umstrukturierung zu einem multifunktionalen Platz in Verbindung zum Schifffahrtsmuseum liegen vor.
- Des Weiteren gibt es viele private Grünflächen entlang der Deichlinie, der Wasserkante sowie zwischen Wohngebäuden im südlichen Untersuchungsgebiet. Gegenüber des Busbahnhofs liegen Kleingartenparzellen.

Abbildung 12: öffentliche Grünfläche an der Weserstraße (links) und Kleingärten



Abbildung 13: Schotterplatz An der Kaje und private Grünflächen an der Wasserkante



Quelle: eigene Aufnahmen

- **Leerstand/ untergenutzte Flächen**

Leerstände bei den Wohneinheiten befinden sich im Obergeschoss gemischt genutzter Gebäude oder sie liegen als kompletter Gebäudeleerstand vor.

Leerstehende Gewerbeeinheiten finden sich vor allem als Erdgeschoss-Leerstände in der Steinstraße und ihrer engen Umgebung (9 Ladeneinheiten) – darunter auch der ehemalige Aldi am Rittersweg (Wohnungen im OG).

In der Peterstraße steht die ehemalige Poststelle komplett leer (Nebengebäude derzeit noch genutzt).

In der Hafensstraße wird vermutlich das Gebäude des ehemaligen Briefmarkengroßhandels leer fallen, da der Betrieb verlagert wurde.

Untergenutzte Flächen liegen im Bereich des Bahnhofs vor.

Das Gelände südlich des Bahnhofs dient als Zufahrt und ist unstrukturiert, bzw. liegt z.T. brach; dies betrifft sowohl Flächen in Bahn- als auch in Privatbesitz .

Abbildung 14: Beispiele für Leerstände in der Steinstraße



Abbildung 15: Leerstand 'Aldi' am Rittersweg und Brache Bahnhof



Quelle: eigene Aufnahme

4.2 Verkehr/ Erschließung

Karte 3/ 3a

Das Untersuchungsgebiet ist aufgrund der Lage am Wasser nur nördlich, südlich und westlich an das Verkehrsnetz angebunden. Durch die Deichlinie ergeben sich im Untersuchungsgebiet Unterschiede der Höhenlagen der Straßen: die Weserstraße, wie die Bahnhofstraße liegen erhöht.

Von Westen kann das Gebiet ausschließlich über die Hafenstraße (K213) und die Steinstraße erreicht werden. Beide Straßen gehen von der Bundesstraße 212 ab, die als Hauptschließungsstraße der Stadt (Nord-Süd-Anbindung) fungiert. Laut Verkehrsgutachten von 1994 trennt die B212 die Stadt in einen Ost- und einen Westbereich. Als zusätzliche räumliche Barrieren wirken im Nordwesten die Bahnleihe und im Südwesten der Friedhof.

Die innere Erschließung des Bereichs nördlich der Hafenstraße erfolgt in Nord-Süd-Richtung über die Peterstraße und Mühlenstraße/Holzkontor sowie entlang der Wasserkante durch die Weserstraße, die Ost-West-Anbindung erfolgt über Menkestraße und Henriettenstraße.

Die innere Erschließung des Bereichs südlich der Hafenstraße erfolgt hauptsächlich über Rittersweg, Steinstraße und Rathausplatz.

Die Steinstraße ist zwischen Boltenhof und Rathausplatz Fußgängerzone und auf Rad/Fußwegen durch die Mittelstraße, den Parkplatz an der Hafenstraße und einen Gang zwischen Steinstraße 6 und 8 zu erreichen. Der Boltenhof und die Mittelstraße sind Sackgassen. Die Straße am Bahnhofplatz mündet in die Deichstraße.

Umliegende Wohngebiete werden über die Anliegerstraßen Friedrich- August- Straße, Deichstraße, Bahnhofstraße erschlossen.

Der ÖPNV dient vor allem dem Schülerverkehr, die Linie verläuft über die Steinstraße und Rittersweg sowie entlang der Hafen- und Peterstraße.

Abbildung 16: südliche Steinstraße - Übergang aus der Fußgängerzone (links), Weser-/Mühlenstraße



Quelle: eigene Aufnahme

- **Fuß- und Radwege**

- An den Straßen verlaufen mehrheitlich beidseitig kombinierte Fuß- und Radwege.
- Aufgrund der engen Bebauung ist an der Mühlenstraße und der Deichstraße nur einseitig ein sehr schmaler Fußweg vorhanden.
- Straßen ohne separaten Fuß-/ Radweg sind die Fußgängerzone, die Bahnhofstraße und die Weserstraße
- Wege ausschließlich zur Nutzung durch Radfahrer und Fußgänger befinden sich entlang der Wasserkante aus dem Süden kommend (bis zum Platz an der Kaje), vom Boltenhof zur Deichstraße, vom Bahnhofplatz zum Rathausplatz, von der Schulstraße zur Hafenstraße und von der Hafen- zur Steinstraße.

Abbildung 17: Fuß-/ Radweg vom Bahnhofsplatz zum Rathausplatz



Quelle: eigene Aufnahme

- **Ruhender Verkehr**

- Der ruhende Verkehr, der dem Wohnen zuzuordnen ist, ist vornehmlich auf den privaten Grundstücken untergebracht.
- Der ruhende Verkehr, der dem Einzelhandel und den Dienstleistungen zuzuordnen ist, findet auf den Stellplatzflächen im Gebiet statt, die sich im unmittelbaren Umfeld der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen befinden:
 - o öffentliche Parkplätze befinden sich am Rittersweg, nördlich der Steinstraße (mit Zufahrt von der Hafenstraße) sowie auf dem Rathausplatz und östlich der Neubauten an der Kaje,
 - o hinter dem Rathaus und östlich des Rathausplatzes befinden sich weitere Parkplätze der jeweils benachbarten Einrichtungen (Rathaus, Bank).
- Am Bahnhof gibt es die Möglichkeit des Park & Ride- Service (Bus und Bahn).
- An der Kaje liegt am nördlichen Ende ein ungestalteter Schotterplatz, der als Wohnmobilstellplatz gekennzeichnet ist. Weiterhin wird der Platz insgesamt (in den Randbereichen) zum Parken genutzt.

Abbildung 18: Parkplatz Rittersweg (am ehemaligen Aldi) (links) und Parken An der Kaje



Abbildung 19: Park & Ride am Bahnhof



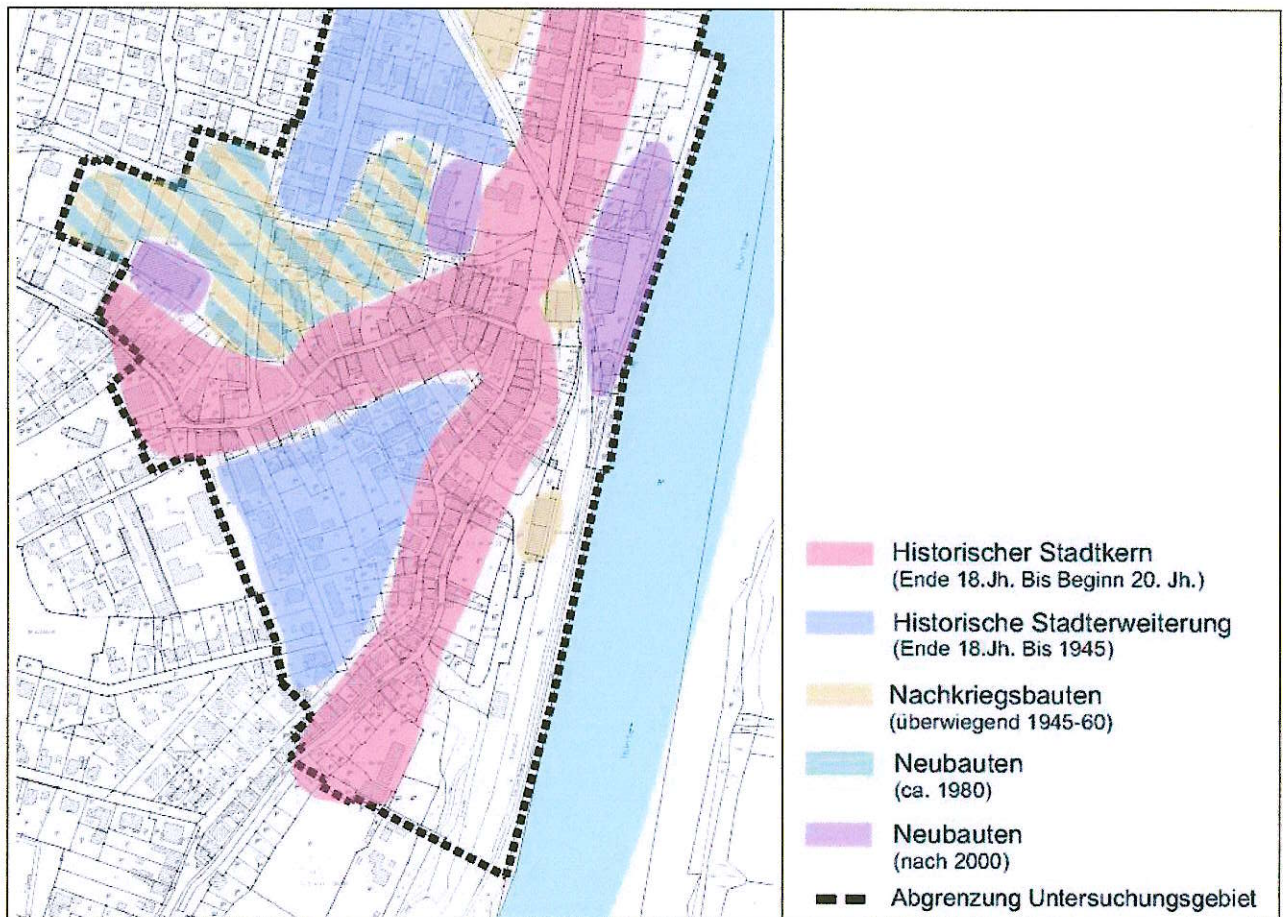
Quelle: eigene Aufnahmen

4.3 Bualter und Baustruktur

Karte 4

Im Untersuchungsgebiet lassen sich ausgehend von Bualter und Baustruktur unterschiedliche Bereiche abgrenzen:

Abbildung 20: Bereiche nach Gebäudealter und Bebauungsstruktur



4.3.1 Historischer Stadtkern

Abbildung 21: Historischer Stadtkern



Der **historische Stadtkern** ist in der Bebauungsstruktur im Untersuchungsgebiet ablesbar und wahrnehmbar.

Wie die nebenstehende Karte von 1844 zeigt, liegt die historische Baustruktur entlang der Steinstraße (westlicher Bereich), der Weser- und Mühlenstraße (nördlich) und der Deich- und Bahnhofstraße (südlich). Die Bebauung in diesen Bereichen ist dementsprechend die älteste im Untersuchungsgebiet. Sie stellt den Siedlungskern Elsfleths dar, wobei die Bebauung der Weser- und Mühlenstraße geringfügig jünger ist als im Rest der Altstadt.

Quelle: Stadt Elsfleth, eigene Bearbeitung

Die Gebäude in diesem Bereich stammen überwiegend aus dem 18. bis Anfang des 20. Jahrhunderts, vereinzelt auch aus dem 17. Jahrhundert (z.B. Rathaus und Jagdschloss).

Typische Bebauung:

Abbildung 22-24: typische Bebauung historischer Stadtkern

- Steinstraße/ Rathausplatz:



- ausschließlich giebelständige Spitzdachbauten mit Mauerwerks- oder Putzfassaden
- Gegliederte Fassadengestaltung mit klassizistischen Elementen (bspw. profilierte Gesimse, Segmentbögen) der Typologie Wohn- und Geschäftshaus, eingeschossig
- Enge Straßenbreiten und geschlossene Bebauung auf kleinteiligen Parzellen

Hervorzuhebende Gebäude: Rathaus (17. Jh.), Stadtschänke Steinstr. 3 (17. Jh.)

- Deich-/ Bahnhofstraße:



- Überwiegend giebelständige Bauten mit vorwiegend Putzfassaden (z. T. Schmuckelemente)
- Hauptsächl. Typologie Wohnhaus, 1-2 geschossig
- Besonderheit der rückwärtigen Aneinanderreihung der Gebäude der parallel verlaufenden Straßen
- Aufgelockerte Bebauung freistehender historischer `Stadtvillen` zum nördlichen Uferbereich
- Enge Straßenbreiten und überwiegend geschlossene Bebauung auf kleinteiligen Parzellen

Hervorzuhebende Gebäudereihe im Anschluss zum Rathausplatz (18. Jh.)

- Weser- / Mühlenstraße:



- Giebel- als auch traufständige Wohnbebauung
- Bebauung Weserstr. liegt auf dem Deich, die der Mühlenstr. am Deichfuß. Mittig der Straßen liegende Bauten sind z.T. zweiseitig erschlossen
- Enge Straßenverhältnisse, kein getrennter Verkehr
- Weserstr. aufgelockerte Bebauung durch freistehende Gebäude
- 1-2 geschossig

Hervorzuhebende Gebäude: Weserstr. 13 (Kapitäns-haus) und 14 (Schiffahrtsmuseum, 19. Jh.)

4.3.2 Historische Stadterweiterung

Die Bausubstanz im Bereich der `historischen Stadterweiterung` ist überwiegend Ende des 18. Jahrhunderts errichtet, vereinzelte Baulücken wurden in der Nachkriegszeit geschlossen.

Die Bebauungsstruktur stellt sich als heterogen dar und ist überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung gekennzeichnet (Mehr- und Einfamilienwohnhäuser). Die Gebäude stehen giebel-, sowie traufständig und weisen überwiegend geneigte Dachformen auf. Die Grundstücke zeichnen sich neben der Bebauung durch einen privaten Gartenanteil aus. Es handelt sich z.T. um Villen des Historismus, die ebenfalls klassizistische Schmuckelemente aufweisen, aber im Gegensatz zum historischen Stadtkern mit Anbauten, Erker, Wintergärten oder Loggien versehen sind.

Abbildung 25: Beispielhafte Bebauung im Bereich historische Stadterweiterung



Quelle: eigene Aufnahmen

4.3.3 Nachkriegsbauten

Die **Nachkriegsbauten** zwischen der Mühlen- und der Peterstraße sind vorwiegend zwischen 1940 und 1960 entstanden. Es handelt sich vorwiegend um Wohnhäuser – als Ein- und Mehrfamilienhäuser –, die mehrheitlich freistehend sind (giebel-, sowie traufständig) und über einen privaten Gartenbereich verfügen. Ebenso gibt es den Haustyp Reihenhaus entlang des Holzkontors und der Menkestraße.

Das Gebäude der Jadehochschule an der Weserstraße wurde ebenfalls in dieser Zeit errichtet.

Im Bereich der Hafensstraße ist die Baustruktur sehr heterogen. Nachkriegsbauten sind hier die Berufsschule am Rittersweg und das ehemalige Amtsgericht an der Hafensstraße 8.

Abbildung 26: Berufsschule am Rittersweg, Seefahrtsschule an der Weserstraße



le: eigene Aufnahme

Quel-

4.3.4 Neubauten

Gebäude der Kategorie **Neubauten** sind großformatiger Baustruktur und, soweit nicht anders erwähnt, mit roter Klinkerfassade und geneigter Dachform mit roten Ziegeln.

Neubauten gibt es

- am Yachthafen (Bootshalle, Lagerhalle und Vereinshaus mit gastronomischer Einrichtung), weiterhin im nördlichen Teilbereich zwei Einfamilienhäuser, die etwa in den 1980er Jahren entstanden sind.
- Das Pflegeheim ist ebenfalls ein Neubau, das L-förmige Gebäude hat 2 Geschosse und steht traufständig zur Hafen- und Grünen Straße.
- Die jüngsten Bauten im Untersuchungsgebiet liegen im Bereich des Maritimen Campus und An der Kaje. Bei den Gebäuden auf dem Campusgelände handelt es sich um großstrukturierte 2-3geschossige Flachdachbauten in Stahlbetonkonstruktion mit modernen Fassadenelementen. Die Gebäude An der Kaje konnten erst nach Aufgabe der gewerblichen Hafennutzung und Rückbau vorhandener Betriebe und Anlagen entstehen (um 2000). Die Gebäude sind überwiegend großmaßstäblich. Das „Panorama“ ist ein zweigeschossiger Flachdachbau mit Touristeninformation und gastronomischer Nutzung im Obergeschoss. Des Weiteren befindet sich ein dreigeschossiger Bürobau, ein dreigeschossiger Pultdachbau der Jadehochschule und ein viergeschossiges Mehrfamilienwohnhaus am Platz an der Kaje.

Abbildung 27: Neubauten An der Kaje





Quelle: eigene Aufnahmen



4.3.5 Baudenkmale

Karte 5

Im Untersuchungsgebiet liegen folgende Baudenkmale:

Adresse	Nutzung	Art und Baujahr	Schutzbegründende Bedeutung:	Foto
Bahnhofstraße 2	Wohnhaus ehem. Speicher (mit Deichstr. 1)	Einzelndenkmal Baujahr: 1777	Typus-/Stilprägung	
Deichstraße 1	Wohnhaus (mit Bahnhofstr. 2)	1777 datiert		
Bahnhofstraße 18	Wohnhaus	Einzelndenkmal, erbaut wohl 1. H. 19. Jahrhundert	Typus-/Stilprägung	

Stadt Eisleth
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Deichstraße 14	Wohnhaus	Einzeldenkmal, erbaut um 1800		
(Mühlenstraße 29/31 – nicht mehr vorhanden)				
Peterstraße 27	Wohnhaus Mit älterem Baumbestand	Einzeldenkmal Erbaut um 1905	Typus-/Stilausprägung	



Stadt Eisleth
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Rathausplatz 1	Ehem. Zollamt (Rathaus)	Einzeldenkmal Im Kern 17. Jhdt., um 1820 Umbau / Erweiterung	Ortsgeschichte	
Rathausplatz 2	Ehem. Amtsgericht	Einzeldenkmal Erbaut 1879	Typus-/Stilausprägung	
Rathausplatz 3	Ehem. Jagdschloß	Einzeldenkmal 1657 errichtet, um 1880 umgebaut	Landesgeschichte	

Stadt Eisfleth
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Schulstraße 2	Ehem. Schule	Einzeldenkmal Erbaut um 1880	Ortsgeschichte	
Timpen 1	Wohn-/Wirtschaftsgebäude	Einzeldenkmal Erbaut 2. H. 19. Jhdt.	Typus-/Stilausprägung	
Weserstraße 4	Wohnhaus	Einzeldenkmal Erbaut um 1900	Typus-/Stilausprägung	

Stadt Elsfleth
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Weserstraße 14	Wohnhaus	Einzelndenkmal Ende 19. Jhdt.	Typus-/Stilausprägung	
Weserstraße 18	Villa „Haus Weinberg“	Einzelndenkmal Erbaut um 1905	Siedlungs- und Stadtbaugeschichte	

4.3.6 Ortsbildprägende Gebäude

Karte 5

Über die Baudenkmale hinaus gibt es in größerem Umfang Gebäudebestand, der als ortsbildprägend einzustufen ist.

Unterschieden werden können verschiedene Typen:

- **Typ A:**
"Oldenburger Giebelhäuser" des Klassizismus/Historismus od. der Gründerzeit mit variierenden Eingangsbereichen, typischer symmetrischer Fassadengliederung und Stilelementen (i. d. R. Putzfassade, horizontale Schmuckfugen)
- **Typ B:**
größere Wohn-Speicherhäuser (Packhausarchitektur)

Abbildung 28: Beispiel Typ A (Steinstraße 15); Beispiel Typ B (Deichstraße 1)



Quelle: eigene Aufnahmen

- **Typ C:**
Das klassizistische/historistische Walmdachhaus mit typischer symmetrischer Fassadengliederung und Stilelementen (Putzfassade, horizontale Schmuckfugen)
- **Typ D:**
Das traufständige Wohnhaus (- und Geschäftshaus)

Abbildung 29: Beispiel Typ C (Steinstraße 5), Beispiel Typ D (Deichstraße 25)



Quelle: eigene Aufnahmen

- **Typ E:**
Villen und Wohn- und Geschäftshäuser des gehobenen Bürgertums
- **Typ F:**
ehemalige Wohnwirtschaftsgebäude (Putz- oder Mauerwerksbau, Krüppelwalmdach)

Abbildung 30: Beispiel Typ E (Weserstraße 18); Beispiel Typ F (Steinstraße 34)



Quelle: eigene Aufnahmen

- **Typ G:**
schlichte Sattel- od. Walmdachgebäude vor oder zur Wende des 18. zum 19. Jahrhundert
- **Typ H:**
Sonderformen aufgrund ihrer Nutzung mit wesentlicher schutzbegründender Bedeutung für die Ortsgeschichte (meist Mauerwerksbau mit typischer Fassadengliederung und Krüppelwalmdach)

Abbildung 31: Beispiel Typ G (Steinstraße 33); Beispiel Typ H (Rathausplatz 1)



Quelle: eigene Aufnahmen

Eine ausführliche Tabelle mit einer Übersicht der Gebäude findet sich im Anhang.

4.3.7 Gestaltungsfibel

Auf die besondere Bedeutung der historischen Bausubstanz hat die Stadt Elsfleth im Jahr 1995 bereits reagiert und eine Gestaltungsfibel aufgelegt, in der die besondere Bedeutung der Bauweise erläutert wird und Gestaltungsempfehlungen gegeben werden

4.4 Eigentümerstruktur

Karte 6

Die in Karte 6 abgebildete Eigentümerstruktur ist charakterisiert durch kleinteiliges und überwiegend privates Eigentum.

Der Großteil zentraler Flächen gehört der Stadt, bzw. dem Landkreis oder dem Land Niedersachsen.

5 Erneuerungskonzept

Das Erneuerungskonzept geht davon aus, dass es für die Erneuerung (Wiederbelebung) der Innenstadt nicht reicht, die Innenstadt zu betrachten – ausgehend von Maßnahmen nur in der Innenstadt wird eine Wiederbelebung nach Einschätzung der Bearbeiter nicht gelingen.

Für die Entwicklung sollten alle Nutzungen im Untersuchungsgebiet

- (Maritimer) Tourismus
- (Maritimer) Bildungs- und Wirtschaftsstandort
- Einzelhandels- und Gastronomieangebote
- Wohnen

in ein Konzept eingebunden werden.

In diesen Nutzungen liegen Potentiale für eine Weiterentwicklung der Innenstadt insgesamt; es gilt, diese Nutzungen

- jeweils zu stärken und weiter zu entwickeln
- in eine gemeinsame Richtung zu lenken, so dass die jeweiligen Qualitäten sich gegenseitig stützen

Alleinstellungsmerkmale herausarbeiten:

Zur Stärkung der genannten Nutzungen sollten vor allem Elsflether Besonderheiten stärker herausgestellt und kommuniziert werden. Dies sind z.B.

- Fachhochschule, Fachbereich Seefahrt
- Maritimes Kompetenzzentrum mit Gesellschafter beluga – der Standort in Elsfleth ist einer von 5 Marikom-Standorten in Deutschland (neben Leer, Bremen, Hamburg, Travemünde) und formuliert das Ziel „zu einem in der Welt einzigartigen Maritimen Ausbildungszentrum“ zu werden; die Aktivitäten der beluga-Reederei als Gesellschafter des Marikom bieten ebenfalls Ansätze
- Erster Standort der Fa. Wempe (Uhren, Schmuck, Navigationsgeräte) (vgl. Kap. 5.1, Teil A)

Die Maßnahmen zur Mobilisierung der Potentiale sind nur zu einem Teil bauliche und städtebauliche Maßnahmen, zu einem erheblichen Teil handelt es sich um Management-Aufgaben.

5.1 Potentiale für die Entwicklung und Handlungsbedarf

Karte 7,8

5.1.1 Potentiale und Handlungsbedarf - Tourismus

Für eine Stärkung des **Maritimen Tourismus** in Elsfleth stehen folgende Potentiale zur Verfügung:

- Lage an Hunte und Weser
- Stadtzentrum mit zentralen Angeboten in großer Nähe zum Wasser
- Platzsituation an der Wasserkante
- Attraktives Ortsbild („historische Stadt“)/ erkennbare Ortsgeschichte als „Stadt am Wasser“
- Attraktive Orte und vorhandene Angebote: Museum, Segelschulschiff Großherzogin Elisabeth, Bootsanleger, Yachthafen, historischer Ladekran, Seefahrer-Brunnen und Wempe-Uhr am Nicolai-Platz, Reiterstandbild Graf Anton Günther, Denkmal „Schwarzer Herzog“, ...
- Ortstypische Deichrandbebauung
- Fachhochschule („Seefahrtschule“) und hochschulnahe Einrichtungen als mögliche Anlaufstelle mit Alleinstellungsmerkmal (bei entsprechenden Angeboten)

Diese Potentiale gilt es stärker als bisher zu mobilisieren durch

- Verbesserung der Erlebbarkeit der Lage am Wasser (Maßnahmen, welche die Orte am Wasser verstärkt einbeziehen bzw. neue Angebot am Wasser machen - z.B. zusätzliche Veranstaltungen, Wegebeziehungen am Wasser, Bänke,...)
- Erlebbarkeit der „maritimen Einrichtungen“ für Besucher (Nutzung der modernen maritimen Einrichtungen vor Ort für eine eher technikorientierte Ausrichtung der Angebote: z.B. Simulator, „Rescue-Center“, Aktivitäten des Marikom, .. einbeziehen, um jüngere technikinteressierte Zielgruppen anzusprechen. Hinweis: Bereitschaft der FH ist da, aber Kosten müssen extern getragen werden.) *(Im Ausschuss wurde zum Thema die Einführung eines „Maritimen Öffentlichkeitstags“ angeregt; Finanzierungsmöglichkeiten für die Nutzung der hochschuleigenen Einrichtungen durch (geringe) Eintrittspreise, verstärktes Marketing und Vorfinanzierung).*
- Erhöhung der Erkennbarkeit der Ortsgeschichte im Stadtbild

Mögliche Maßnahmen – Tourismus

- Herstellung einer Wegeverbindung entlang der Hunte (durchgängiger Fuß-/Radweg)
- Verbesserung des Übernachtungsangebotes (aus Sicht der Hochschule ist eine Ausweitung des Angebotes sinnvoll z.B. zum Anlass von Seminaren – die Hochschule plant die Einrichtung eines eigenen Gästehauses)
- Beschilderte Route durch den historischen Ort (z.B. Ergänzung des Maritimen Landgangs um Übersichtspläne mit allen Orten, um den Zusammenhang darzustellen und die Orientierung zu gewährleisten, deutlichere Kennzeichnung der Orte und Wege)
- Aufwertung historisches Ortsbild (Gebäude, ggf. öffentlicher Raum)
- Aufwertung der Gestaltung Platz `An der Kaje` (Aufenthaltsqualität / Aufenthaltsangebote) (inkl. Organisation und Aufwertung Wohnmobilstellplatz durch z.B. Abgrenzung von Stellplätzen in der Pflasterung, Begrünung, Strom/Wasser, ...)
- Belebung Platz An der Kaje (Veranstaltungen)

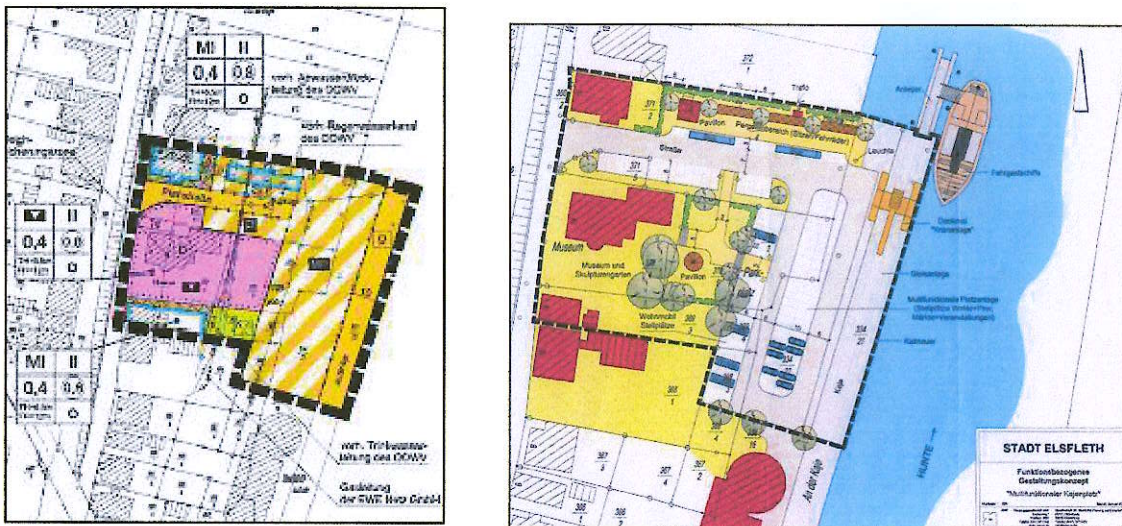
- Angebote im Kontext Seefahrtschule / Campus – Campus auch als „touristischen Ort“ ausbilden
- ggf. eine Ausweitung der Parkmöglichkeiten vor allem im Bereich der Wasserkante.

Nutzung von Alleinstellungsmerkmalen:

*In Elsfleth bietet sich der **MARITIME TOURISMUS** zur Ausprägung eines Alleinstellungsmerkmals an – und dies nicht nur in der **historischen Komponente**, sondern vor allem mit den vorhandenen „**modernen**“ **Aspekten** – Maritimes Kompetenzzentrum, Simulator und neue Tendenzen der Schifffahrt, für die Beluga als Gesellschafter des Maritimen Kompetenzzentrums steht (Nordostpassage, SkySails,...)*

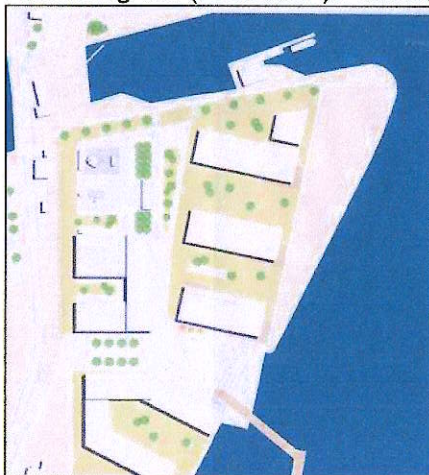
Maßnahmenvorschläge zur Attraktivierung der Fläche An der Kaje liegen bereits vor (inkl. planungsrechtlicher Sicherung), konnten jedoch bisher nicht umgesetzt werden:

Abbildung 29: Bebauungsplan und Gestaltungskonzept Platz an der Kaje / nördlicher Bereich



Quelle: Stadt Elsfleth

Die Gestaltung eines Platzes im Bereich des Campus ist ebenfalls bereits geplant:
Abbildung 30: (Freiraum-) Planungen Maritimer Campus Elsfleth



Quelle: Städtebaulich-freiraumplanerischer Rahmenplan, Stadt Elsfleth

5.1.2 Potentiale und Handlungsbedarf - Maritimer Bildungs-, Dienstleistungs- und Wirtschaftsstandort

Für die Attraktivität Elsfleths als Bildungs- und Arbeitsort ist die

- Attraktivität der Innenstadt (als Ort) und das vorhandene
 - Versorgungs- und
 - Freizeitangebot
- von großer Bedeutung.

Die vor Ort Arbeitenden / Lernenden wiederum sind potentielle Nachfrager für

- Versorgungsangebote (Einzelhandel, Gastronomie)
- Wohnangebote
- Freizeitangebote.

Es gilt, die potentiell vorhandene Nachfrage nach zentralen Angeboten / Einrichtungen durch die Bewohner, aber auch durch Studierende und Angestellte für die Innenstadt zu mobilisieren durch:

- Weiterentwicklung des Angebotes im Hinblick auf die Nachfrage - ggf. auch spezialisiert (Wohnangebote für Studierende, die sich vom Angebot auf dem Campus unterscheiden,... spezielle Service-Angebote wie Mittagstisch / Salatbar, Wäscheservice – der genaue Bedarf ist zu erkunden).
- die Dienstleister auf die beiden Pole „Campus“ und „Zentrum“ (inkl. Wasserkante) zu konzentrieren und damit die Besucher-/ Kundenfrequenz zu konzentrieren.
- Ausbildung eines zentralen Dienstleistungsstandortes in der Innenstadt - z.B. eines Standortes für Gesundheitsdienstleistungen - , der auch die Frequenz in der Innenstadt erhöht.

Mögliche Maßnahmen – Bildungs-, Dienstleistungs- und Wirtschaftsstandort

Erforderlich ist vor allem die Initiierung und Begleitung von

- Kooperation zwischen Fachhochschule (Lehrkörper/Verwaltung) und lokalen Einzelhändlern / Dienstleistern / Touristikern und Immobilieneigentümern sowie der Verwaltung initiieren und begleiten (z.B. Bildung einer „Standortgemeinschaft“ zur Diskussion und Konkretisierung von Zielen und Maßnahmen, in der alle relevanten Einrichtungen / Akteure vertreten sind. Um die Funktionsfähigkeit eines solchen Kreises sicher zu stellen, sollten Kapazitäten für die Begleitung der Arbeit zur Verfügung stehen – Einladungen, Protokolle aber auch Übernahme inhaltlicher Aufgaben, die von den anderen Beteiligten nicht „nebenher“ übernommen werden können; vgl. auch Kap. 9.4)
- Dienstleistungsansiedlungen – diejenigen Dienstleistungsansiedlungen, die zur Ergänzung des Angebotes sinnvoll sind (wie z.B. das bereits genannte Hotelangebot, ggf. auch Angebote im Bereich Gesundheit; von der Fachhochschulleitung wird auch Bedarf nach freizeitbezogenen Dienstleistungen gesehen) sollten genutzt werden, um räumliche Schwerpunkte zur Stützung der Innenstadt auszubilden.
- sowie ggf. bauliche Maßnahmen zur Herrichtung von Gebäuden für die jeweilige Nutzung

5.1.3 Potentiale und Handlungsbedarf - Einzelhandel und Gastronomie im Zentrum

BulwienGesa formuliert in der Einzelhandelsuntersuchung folgende Potentiale, Hemmnisse sowie Bedarfe und Maßnahmen für die Innenstadt (*kursiv: zitiert aus dem Gutachten der BulwienGesa*):

Potentiale:

- *Attraktive städtebauliche Situation, historischer Ortskern mit Identifikationspotential*
- *z.T. attraktiver, inhabergeführter Besatz*
- *Ergänzendes Angebot an Dienstleistungen und Gastronomie*

Hemmnisse:

- *Abgeschnitten von der MIV-Frequenzachse B 212 sowie dem Nahversorgungsschwerpunkt Oberrege: Fußwegverbindung zu lang, ohne Einzelhandelslauf, z.T. mit „Schleichwegcharakter*
- *(Fast) nur kleinteiliger Besatz - keine Erweiterungsmöglichkeiten*
- *Wenig Magnetanbieter (Großflächen, Filialisten)*
- *keine „Knochenstruktur“ im Besatz Steinstraße,*
- *eher schwache Frequenzen*
- *z.T. Ladenleerstände Steinstraße im südlichen Bereich, Ansätze „trading down“,*
- *Uneinheitliche Ladenöffnungszeiten*
- *Gastronomische Angebote nicht allzu „zugkräftig“, zu wenig Freisitze*

Bedarf:

- *Super- oder Verbrauchermarkt,*
- *Lebensmitteldiscounter*
- *Geschäfte im Bereich Einrichtung*
- *Frequenzbringende Geschäfte, idealtypischer Weise an beiden Enden der Fußgängerzone*
- *Gastronomische Einrichtungen mit Ausstrahlung*
- *Attraktive Freisitze*

Vorgeschlagene Maßnahmen:

- *Intensivierung Marketing/ Frequenzsteigerung,*
- *Leerstandsmanagement², gegebenenfalls mit langfristiger Perspektive Flächen- und Besatzmanagement,*
- *Stärkung Gastronomie*
- *Verbesserung Fußwegverknüpfung zum Standort Oberrege*

Nach Einschätzung der Bearbeiter der Vorbereitenden Untersuchungen wird für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes bzw. eines Lebensmitteldiscounters in der Innenstadt kaum Chancen gesehen.

Folgende Maßnahmen sollten weiterverfolgt werden:

² Im Rahmen eines Leerstandsmanagements werden leer stehende Geschäftseinheiten detailliert erfasst; ausgehend von einer Prüfung, für welche Nutzungen der jeweils leerstehende Laden geeignet ist, erfolgt eine gezielte Suche / Ansprache potentieller neuer Nutzer sowie die Beratung von Vermietern und potenziellen Mietern. Die Aufgabe besteht ggf. auch in der Organisation von Zwischennutzungen (z.B. Werbemaßnahmen anderer Anbieter, Kulturelle Einrichtungen,...).

Mögliche Maßnahmen – Einzelhandel / Gastronomie

- Konzeptentwicklung gemeinsam mit den Akteuren vor Ort
Inhalte:
 - Ansiedlungskonzept
 - Verkehrskonzept (Fußgängerzone beibehalten? Dies sollte mit dem Gewerbe- und Handelsverein bzw. den Einzelhändlern diskutiert werden (sinnvoll wäre eine Befragung aller betroffenen Einzelhändler). Aufgrund der Straßenbreite ist voraussichtlich nur ein Einbahnverkehr möglich; in welchem Umfang Parkplätze im Verlauf der Straße möglich sind, ist zu prüfen. Weiterhin führt die Aufhebung der Fußgängerzone dazu, dass z.B. Außengastronomie nur noch in geringerem Umfang möglich ist)
 - Gemeinsames Marketing / Vereinheitlichung Öffnungszeiten u.a.
 - Leerstandsmanagement - gemeinsame Anstrengungen von Kaufleuten und Immobilienbesitzern zur Bekämpfung von Ladenleerständen (*hierzu wurde im Ausschuss angeregt, die Möglichkeit zu prüfen, eine Genossenschaft zu gründen, die die Läden „übernimmt“ und gezielt neue Betreiber suchen sowie Fördermittel einwerben kann oder auch, Behörden in der Innenstadt anzusiedeln*).
- Neuansiedlung Einzelhandel
 - Eine Ansiedlung im Segment Lebensmittel wäre von Bedeutung für eine Stärkung auch der übrigen Nutzungen in der Innenstadt, hier scheint vor allem eine Ansiedlung im spezialisierten Lebensmittel-Einzelhandel (Bio-Supermarkt) vorstellbar
 - Auch für die lt. Einzelhandelsuntersuchung sinnvolle Ansiedlung im Bereich Einrichtung müsste ein Betreiber gesucht werden
 - Weitere Neuansiedlungen im Segment Bekleidung / Schuhe könnten zur Belebung beitragen
 - Prüfung von Perspektiven durch lokale Nachfrage (Studierende, Mitarbeiter Fachhochschule - spezieller Bedarf)
- Weiterentwicklung Gastronomie
 - Prüfung von Perspektiven im Hinblick auf die potentielle Nachfrage am Ort durch Studierende, Arbeitnehmer, Touristen,... (z.B. Vergrößerung regionaltypischer Angebote)
 - Aufwertung der gastronomischen Einrichtungen: die Gespräche im Zusammenhang der Untersuchung haben ergeben, dass ein Investitionsstau vorliegt; Eigentümer /Betreiber halten z.T. Investitionen in Elsfleth zurück.
- Einrichtung Citymanagement
Bei einem Teil der genannten anfallenden Aufgaben handelt es sich um Management-Aufgaben – Koordination der Akteure, Konkretisierung der Ziele, Ableitung von Maßnahmen und Befördern der Umsetzung von Maßnahmen,.... Es sollte geklärt werden, wer diese (City)Managementaufgaben übernimmt; ggf. ist die Einbindung Externer sinnvoll.
- Ggf. bauliche Maßnahmen zur Herrichtung von Gebäuden für die Nutzung
- Maßnahmen zur Attraktivierung der durch Einzelhandel / Gastronomie genutzten Gebäude (Modernisierung / Fassadengestaltung u.a.)

Nutzung von Alleinstellungsmerkmalen:

*In Elsfleth wurde die **Firma Wempe** gegründet. Das Gebäude, in dem die erste Werkstatt / der erste Laden eingerichtet wurden, befindet sich im Untersuchungsgebiet an der westlichen Steinstraße. Es sollte geprüft werden, ob das Unternehmen Interesse hat, am Gründungsstandort präsent zu sein - zumal es Schnittstellen mit der Fachhochschule gibt (Herstellung von Navigationsgeräten).*

5.1.4 Potentiale und Handlungsbedarf - Wohnen in der Innenstadt

Eine Perspektive für die Belebung des Zentrums kann auch die Ansiedlung von Wohnnutzungen unmittelbar im Zentrum sein (ggf. auch in den Erdgeschosszonen). Gerade für die Herausbildung von Alleinstellungsmerkmalen kann ein Angebot an regional-typischen Wohngebäuden eine Rolle spielen (das „Kapitänshaus“ in Elsfleth als Alternative zum Standard-Einfamilienhaus)

Als mögliche Zielgruppen vor allem für einfamilienhausähnliche-Angebote ergeben sich

- 2-Personenhaushalte bzw. Familien (z.B. aus der Gruppe der im Bereich Wissenschaft und Bildung Tätigen – aber auch ältere Haushalte, die einen zentralen, attraktiven Wohnstandort suchen, nicht jedoch ein spezielles „Senioren-Wohnangebot“)
- Studierende (vor allem für die Wohnform „WG“ bzw. Hausgemeinschaft) – es ist zu prüfen, inwieweit über das Angebot am Campus hinaus Bedarf besteht (ggf. gerade nach „anderen“ Wohnformen als sie der Campus bietet)
- Bedarf nach speziellen Angeboten für Senioren wird weniger gesehen, da bereits 2 Senioren-Wohneinrichtungen in der Innenstadt vorhanden sind. (Allerdings handelt es sich hierbei um ein Pflegeheim sowie ein „Senioren-domizil“ mit sehr umfassender Versorgung zu entsprechend hohen Kosten. Ein reines Wohnangebot, dass eigenständiges Wohnen in sicherer Umgebung (barrierefreie Wohnung, barrierefreier Zugang...) an zentralem Standort ermöglicht, gibt es derzeit nicht; dieses ist jedoch im Gebäudebestand auch kaum umsetzbar).

Bei einer Stärkung der Wohnnutzung in der Innenstadt ist zu berücksichtigen:

- Die Erreichbarkeit muss gewährleistet sein
- Das Vorhandensein von Angeboten zumindest für den täglichen Bedarf stellt eine zentrale Qualität des Wohnstandortes Innenstadt dar
- Durch neue Wohnnutzungen sollte nicht die Einkaufszone in der Form „fragmentiert“ werden, dass sie nicht mehr als durchgängige Zone wahrnehmbar ist.

Die Diskussion darüber, ob eine Ausweitung des Wohnens in der Innenstadt und vor allem in den Erdgeschossen sinnvoll ist, ist noch vertiefend zu führen – unter Einbindung der Einzelhändler.

Mögliche Maßnahmen – Wohnen

- Anpassung Bebauungsplan
- Modernisierung und Umbau der Gebäude
- Sicherstellung der Erreichbarkeit (Erschließung)
- Marketing – Wohnen in der Elsflether Innenstadt

5.2 Zusammenfassung: Erneuerungskonzept

Zusammenfassend wird ein Erneuerungskonzept verfolgt, in dem

- über eine Ausweitung von Inanspruchnahme und Nachfrage eine Stärkung des Einzelhandels und der sonstigen Angebote in der Innenstadt gelingt,
- ein ausgeprägter (und erlebbarer) Standort der Maritimen Bildung / Forschung / Wirtschaft die Attraktivität des touristischen Zieles Elsfleth stärkt
- der Tourismus eine Stärkung der Nachfrage vor allem auch in „typischen“ Lagen und Nachfragesegmenten (historische Gebäude, maritime Angebote,...) bedingt,
- die Attraktivität des Bildungs- und Arbeitsortes Elsfleth von einer attraktiven Innenstadt und auch von attraktiven Wohnangeboten (auch abweichend vom freistehenden Einfamilienhaus am Ortsrand – „knappe, besondere Angebote“) profitiert.

6 Städtebauliche Missstände

Karte 9/ 9a

Im Hinblick auf das beschriebene Erneuerungskonzept ergeben sich die folgenden städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet:

6.1 Funktionale Mängel

- **Funktionsverlust Einzelhandelszone**
Der Funktionsverlust der innenstädtischen Einzelhandelszone, der sich in
 - Leerständen
 - Situationen der Vernachlässigungäußert,
stellt den zentralen Misstand im Untersuchungsgebiet dar.
- **Unzureichende Mobilisierung vorhandener Potentiale**
Einen weiteren funktionalen Mangel stellt die bisher unzureichende Verknüpfung der Nutzungen und Potentiale in der Innenstadt für eine Gesamtentwicklung dar.
- **Mängel im Erschließungssystem**
 - Technische Mängel liegen in der Hafenstraße vor (z.B. eingerissener, z.T. ausgebesserter Fahrbahnbelag, unebener Belag im Fuß-/Radwegbereich, keine Begrünung,... Insgesamt für die Funktion als Eingangs-/Zufahrtsbereich zur Innenstadt mangelhafte Gestaltung; s. Abb. 31).
 - Der zentrale Parkplatz entlang der Hafenstraße ist durch die Organisationsweise der Stellplätze ineffizient (Durch eine Neuordnung der Stellplätze könnten mehr Stellplätze mehr auf der Fläche untergebracht werden – im nebenstehenden Beispiel ergeben sich 4 Stellplätze zusätzlich) Der Parkplatz vor dem leerstehenden Gebäude Rittersweg 3a wird zusätzlich genutzt.
 - Entlang der Hunte, parallel zur Weserstraße, ist das Ufer auf ganzer Länge (Ausnahme der öffentlichen Grünfläche mit Breite von ca. 15m) nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Private Gärten reichen bis zur Wasserkante.
 - In der Einzelhandelsuntersuchung wird zudem die fehlende Anbindung der Fußgängerzone an die B212 (Oberrege) mit weiteren Versorgungseinrichtungen als Mangel formuliert. Eine direkte Verbindung besteht nur über einen Rad-/Fußweg entlang des Friedhofs.

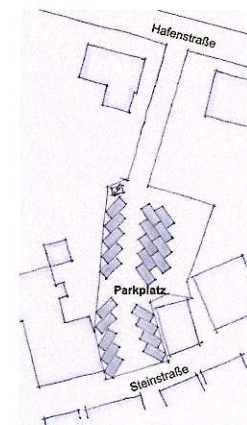


Abbildung 31: Hafensstraße (links), Parkplatz zwischen Hafens- und Steinstraße



Quelle: eigene Aufnahmen

6.2 Mängel in der Nutzungsstruktur

➤ **Fehlnutzung: Parken an der Wasserkante**

Die Mischnutzung des Platzes „An der Kaje“ – vor allem das Parken – mindert die Aufenthaltsqualität

Abbildung 32: Platz an der Kaje



Quelle: eigene Aufnahme

➤ **öffentliche Grünflächen**

Es gibt keine Grünfläche an zentralem Standort.

➤ **Brachflächen / untergenutzte Flächen**

Im Untersuchungsgebiet befinden sich unbebaute Flächen (z.B. nördlich der Friedrich-August-Straße, südlich des Bahnhofs, östlich entlang der Weserstraße), die Entwicklungspotentiale darstellen (die Nutzungsperspektiven sind vor allem im Bereich südlich des Bahnhofs durch z.B. Hochwasserschutz allerdings eingeschränkt).