

6.3 Gestalterische Mängel

➤ Eingangssituationen

Die Eingangssituationen zum Stadtkern sind aktuell unzureichend ausgestaltet:

- die direkte Zufahrt zur Fußgängerzone in der Steinstraße ist von der B212 durch eine Beschilderung zwar erkennbar, baulich jedoch nicht ersichtlic.
- Auch in der Hafensstraße und im Rittersweg sind keine Eingangsbereiche ausgebildet

➤ Straßen und Wege

- Unzureichende Gestaltung/ Begrünung des Straßenraumes (vor allem Straßenrandbereiche) im Bereich Weserstraße als Rad-Wanderwegroute
- Unzureichende Gestaltung Deich- und Bahnhofstraße (z.B. unebene, triste Fahrbahndecke mit Betonsteinen).
- Der `Bahnpatt` als fußläufige Verbindung von Bahnhof und Innenstadt weist gestalterische Mängel auf, insbesondere die Grünstrukturen sind pflegebedürftig.
- Die Gestaltung des Weges zwischen Hafens- und Steinstraße ist – wie auch die Gestaltung der Fußgängerzone insgesamt – nicht mehr zeitgemäß (vgl. Punkt „Fußgängerzone“ auf der Folgeseite)

Abbildung 33: gestalterisch mangelhafter Straßenraum in der Weserstraße (links) und Deichstraße



Abbildung 34: mangelhafte Gestaltung von Rad-/Fußwegen in Richtung Innenstadt (Bahnpatt und zwischen Hafen- und Steinstraße)



Quelle: eigene Aufnahmen

➤ **Fußgängerzone / Plätze**

Gestalterische Mängel liegen vor

- in der Fußgängerzone: fehlende Verweilmöglichkeiten, kaum Straßenbegrünung. Zudem weist die Steinstraße einen im Vergleich zum benachbarten Rathausplatz qualitativ weniger hochwertigen, uneinheitlichen und nicht mehr zeitgemäßen Bodenbelag auf (etwa beginnend ab Steinstraße 2). Dies gilt auch für den in die Fußgängerzone führenden Weg zwischen Hafen- und Steinstraße. Um den Zusammenhang in der Innenstadt zu verdeutlichen wäre ein einheitlicher Bodenbelag sinnvoll oder Gestaltungselemente, die verbindend wirken.
- im Bereich des Platzes `An der Kaje` (Vorschlag für die Verbesserung liegt vor - Gestaltungsplan für nördlichen Teilbereich; bisher nicht umgesetzt)
- bei den Platzsituationen entlang der Steinstraße (südlicher Eingangsbereich zur Fußgängerzone / Eckbereich Höhe Steinstraße 8)
- im Bahnhofsumfeld (Vorschlag für die Verbesserung liegt vor; bisher nicht umgesetzt).
- des Platzes auf dem Campus (Planungen liegen vor, bisher nicht umgesetzt).

Abbildung 35: unzureichend gestalteter öffentlicher Raum Fußgängerzone



Abbildung 36: Qualitative Unterschiede der Ausgestaltung des öffentlichen Raums (Bodenpflaster) (links Rathausplatz, rechts Steinstraße)



Abbildung 37: Bahnhofsumfeld



Quelle: eigene Aufnahmen

➤ **Gebäude / private Grundstücke**

Mängel an ortsbildprägenden Gebäuden ergeben sich z.B. durch Überformung der ursprünglichen Fassadengestaltung / Fensteröffnungen/ Farben und Materialien,....

In den Erdgeschossen wurden in den letzten Jahrzehnten zum Teil Anpassungen zugunsten der jeweiligen Nutzung vorgenommen, die das historische Stadtbild in der Innenstadt beeinträchtigen (Art und Größe von Schaufenstern, Werbeanlagen,...)

Es besteht

- Modernisierungsbedarf an den ortsbildprägenden Gebäuden zur Aufwertung des Stadtbildes (Erhaltung / Wiederherstellung der historischen Gebäude).
- Erneuerung und Aufwertung der Erdgeschosszonen von Gebäuden in der Steinstraße.

7 Maßnahmen	Karte 10/ 10a
--------------------	----------------------

Es ergibt sich Bedarf nach folgenden Maßnahmen:

- **Erkennbarkeit „historische Stadt“ erhöhen Gebäude / Orte / Stadtstruktur durch**
 - Modernisierung von Gebäuden
 - Gestaltung / Aufwertung öffentlicher Raum
- **Verbindung der Orte herstellen / aufwerten durch**
 - Hinweise / Beschilderung
 - Wege am Wasser / ans Wasser
 - Funktionale und gestalterische Verbesserung vorhandener Verbindungen
- **Erlebbarkeit Wasserlage erhöhen durch**
 - Wege am Wasser / ans Wasser
 - Aufenthaltsangebote am Wasser (z.B. „Rastplätze“ für Radfahrer oder auch kleine Außen-Ausstellungen)
 - Veranstaltungen am Wasser
- **Stärkere Einbindung „maritime Wirtschaft“ in den Stadtkontext als**
 - potentielle Nachfrager für Angebote im Zentrum (Einzelhandel, Gastronomie, Wohnen,...)
 - Ansätze für touristische Angebote
- **Weiterentwicklung der Angebote im Zentrum (lt. Einzelhandelsgutachten: Einzelhandel/ Gastronomie):**
 - Super-/ Verbrauchermarkt
 - Geschäften im Bereich Einrichtung
 - Frequenzbringern
(möglichst an beiden Enden der Fußgängerzone)
 - Gastronomischen Einrichtungen mit Ausstrahlung
 - Attraktiven Freisitzen

Bei den genannten Maßnahmen handelt sich um

1. Bauliche / Städtebauliche Maßnahmen

- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Plätze, Straßen, Wege)

- Herstellung von Wegebeziehungen
- Modernisierung und gestalterische Aufwertung von (ortsbildprägenden) Gebäuden
- bauliche Maßnahmen an Gebäuden, um diese zu Einzelhandels- / touristischen Zwecken zu nutzen bzw. eine innenstadtgerechte Fassadengestaltung zu erreichen
- ggf. Anpassung Bebauungspläne

2. Maßnahmen zur Mobilisierung der Potentiale und Akteure: Strategieentwicklung und –umsetzung (Citymanagement):

- Initiierung und Begleitung der Kooperation der Akteure
- Konzeptentwicklung
- Marketing

8 Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen – 2014

8.1 Vorbemerkung

Eine Antragstellung auf Aufnahme in die Städtebauförderung erfolgte im Jahr 2010 zunächst nicht – unter anderem, weil der kommunale Haushalt mit dringenden Sanierungsaufgaben von Grundschulen stark belastet war.

In den Folgejahren wurde das Erneuerungskonzept konkretisiert bzw. der Aktivierungsprozess fortgesetzt:

Im Jahr 2013 initiierte die Stadt Elsfleth einen Citymanagement-Prozess. In diesem Rahmen wurde zunächst eine aktivierende Befragung der Einzelhandels- und Gewerbebetreiber sowie Immobilienbesitzer durchgeführt – insgesamt wurden 20 Gespräche geführt, weitere 8 Akteure nahmen schriftlich Stellung.

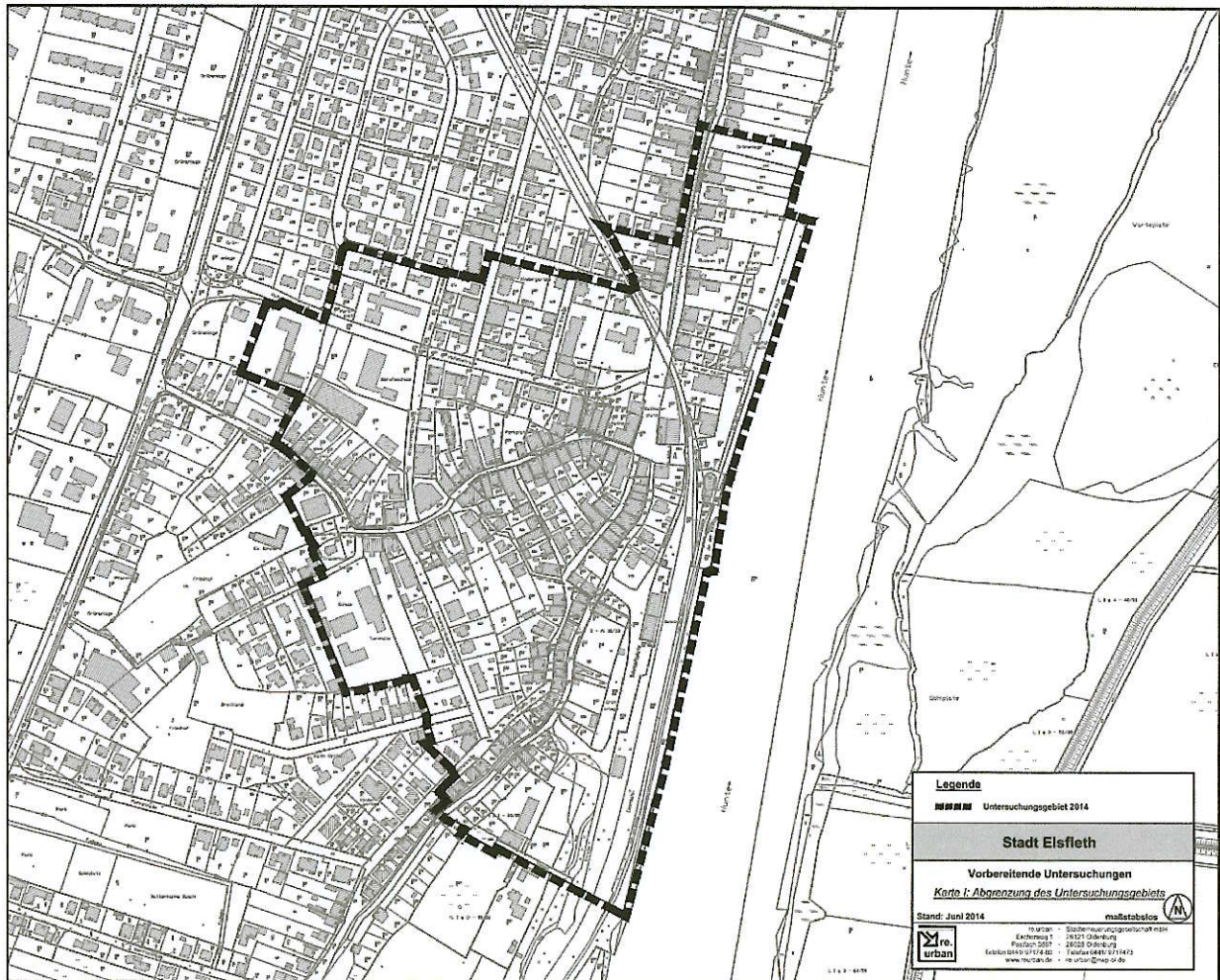
Hintergrund der zielgerichteten Diskussion vor Ort war die Klärung bestehender Bedarfe und Potenziale – v.a. im Hinblick auf zukünftige Investitionen. Zudem dienten die Gespräche der Identifikation von möglichen Mitgliedern einer Standortgemeinschaft, deren Initiierung Teil des Prozesses sein soll.

Mit dem Ziel, Maßnahmen für die Stadt Elsfleth aus der Unternehmerschaft heraus anzuschieben, wurde – aufbauend auf den Gesprächen – Anfang 2014 ein Initiativkreis Standortgemeinschaft gegründet. Rund 20 Teilnehmer nahmen an den ersten Treffen im März und April 2014 teil. Gemeinsam wurden aufbauend auf der durchgeführten Befragung zunächst die Handlungsfelder „Gestaltung der Innenstadt/Kaje“, „wasseraffiner Tourismus“ sowie „Innenstadt für junge Menschen“ definiert, die in weiteren Initiativkreis-Sitzungen konkretisiert und zu denen Maßnahmen entwickelt werden sollen.

Im Hinblick auf den Antrag auf Aufnahme in die Städtebauförderung wird mit der Fortschreibung im Jahr 2014 die eigentliche Innenstadt in den Fokus gerückt – die Maßnahmen in den übrigen Teilbereichen des Untersuchungsgebietes verlieren hierdurch nicht an Bedeutung, im Zusammenhang einer Sanierung „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ soll jedoch ein klarer räumlicher und inhaltlicher Schwerpunkt auf die eigentliche Innenstadt gelegt werden (die folgenden Darstellungen sind somit als Konkretisierung der vorhergehenden Kapitel zu verstehen).

Im Frühjahr 2014 wurde das Untersuchungsgebiet verändert – am Westrand um einige Grundstücke erweitert und in seiner Nordausdehnung im Hinblick auf die Konzentration auf die Innenstadt deutlich verkleinert.

Karte I – Abgrenzung Untersuchungsgebiet 2014



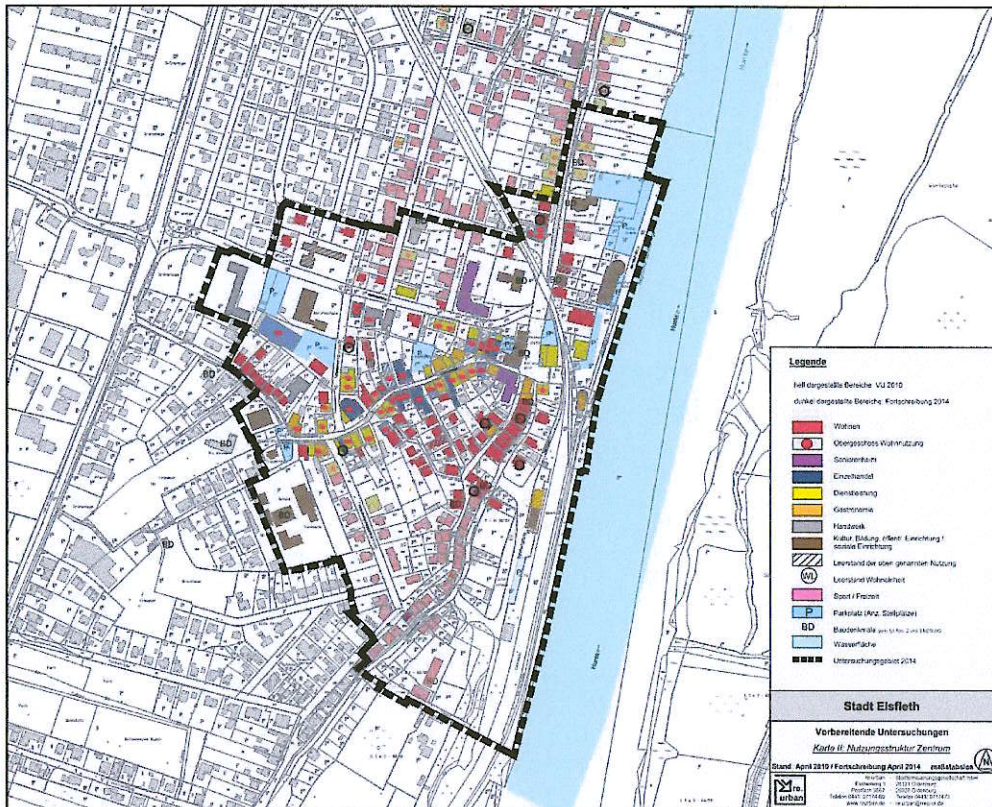
8.2 Bestandssituation 2014

8.2.1 Nutzungs-, Erschließungs- und Eigentümerstruktur

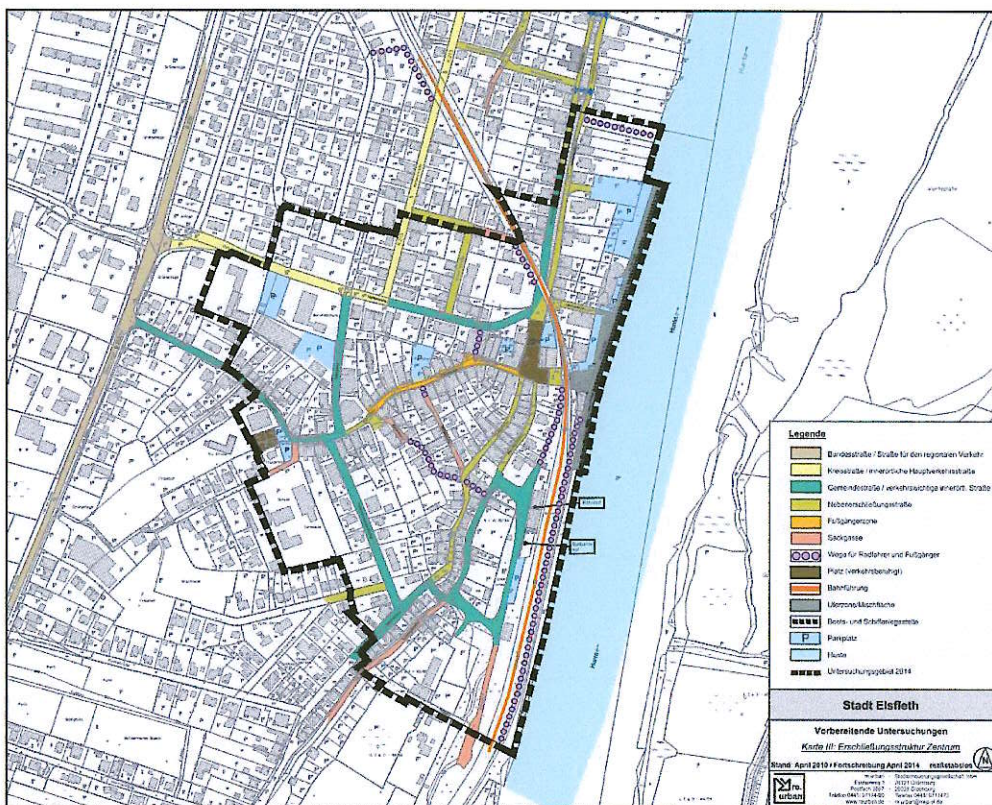
Gegenüber den Darstellungen in Kapitel 4 haben sich keine gravierenden Veränderungen ergeben. Die Leerstände haben sich leicht verringert (von 9 auf 7 im Bereich Steinstraße Rittersweg – u.a. durch die Neunutzung des ehem. Aldi am Rittersweg durch einen Getränkemarkt; dieser hatte seinen Standort früher in der Steinstraße, das Gebäude soll als Gemeindehaus umgenutzt werden).

Die folgenden Abbildungen zeigen die Situation für den Kern des Untersuchungsgebietes; die Bestandsaufnahme zur Nutzungsstruktur wurde im Frühjahr 2014 aktualisiert.

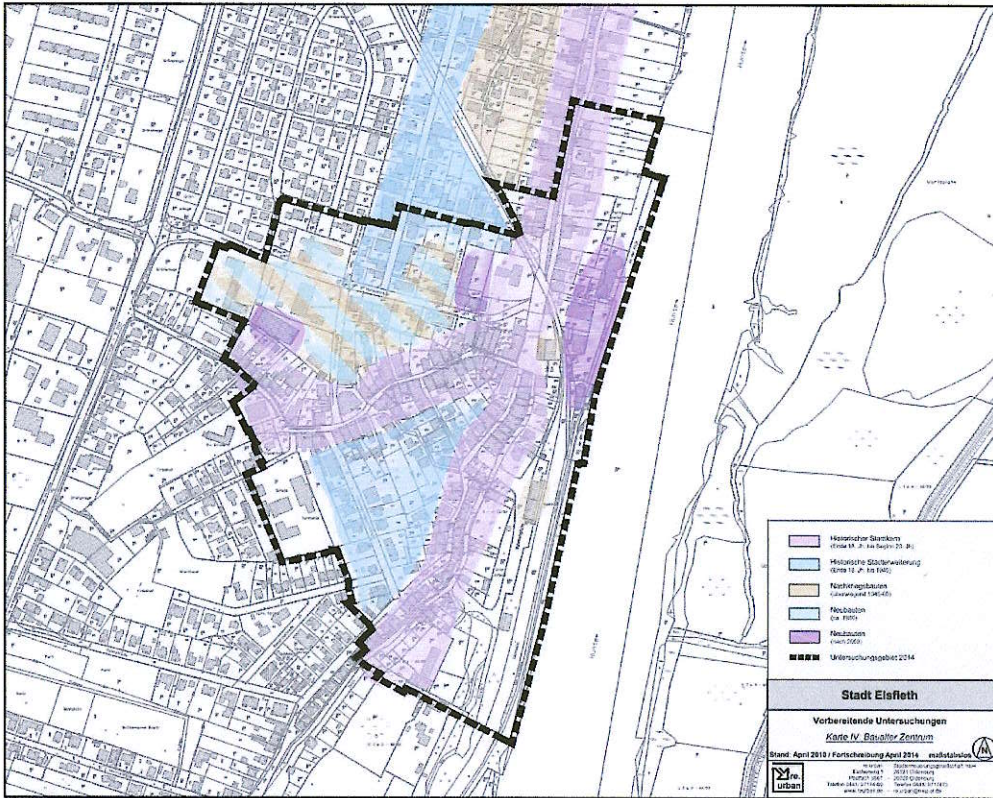
Karte II: Nutzungsstruktur



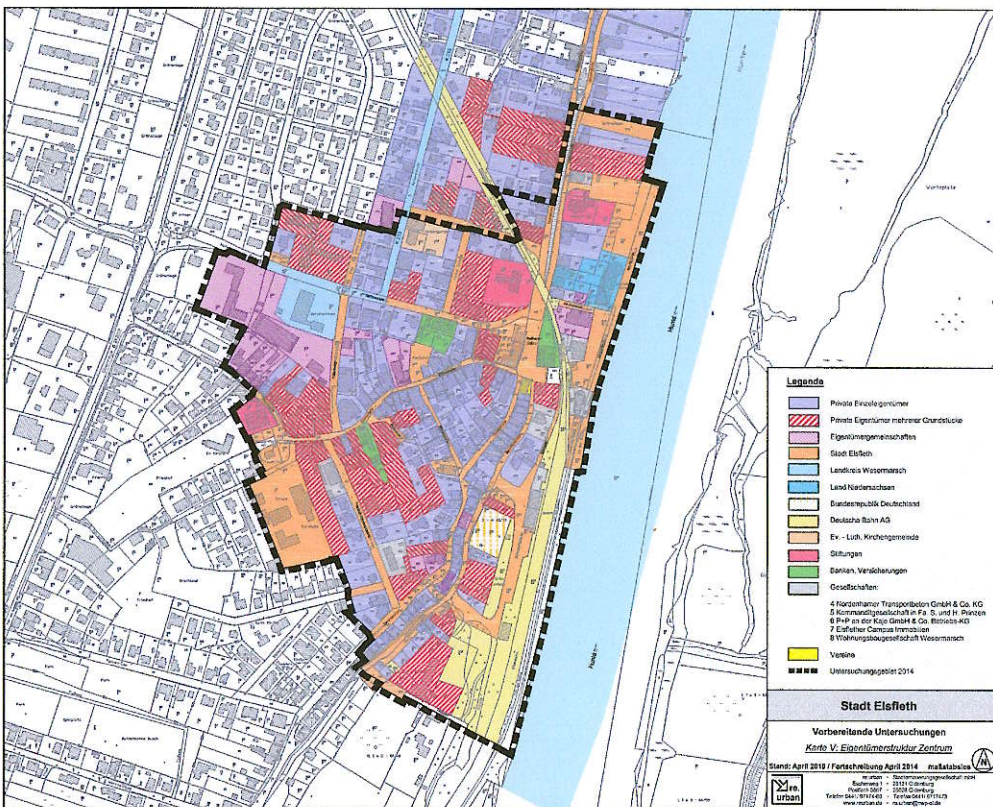
Karte III: Erschließungsstruktur



Karte IV: Baualter



Karte V: Eigentümer



8.2.2 Ortsbildprägende Gebäude

Aktualisiert wurde die Liste der ortsbildprägenden Gebäude, d.h. jener Bauwerke, die typisch für das Bild des Ortes sind. Definiert werden diese ortsbildprägenden Gebäude über städtebauliche Merkmale (z.B. Lage, Bauweise) oder als Bauten einer spezifischen Nutzungsgeschichte oder Tradition. Nicht selten sind sie Bauten mit lokaler Bauhandwerkstradition.

Es wird zwischen sechs Typen ortsbildprägender Gebäude unterschieden (vgl. Kap. 4.3.6).

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)

Typ C:

Das klassizistische/historistische Walmdachhaus mit typischer symmetrischer Fassadengliederung und Stilelementen (Putzfassade, horizontale Schmuckfugen)

Typ D:

Das traufständige Wohnhaus (- und Geschäftshaus)

Typ E:

Villen und Wohn- und Geschäftshäuser des gehobenen Bürgertums

Typ F:

ehemalige Wohnwirtschaftsgebäude (Putz- oder Mauerwerksbau, Krüppelwalmdach)

In Karte V ist zudem in der Deichstraße/Bahnhofsstraße ein Bereich dargestellt, der als Ensemble ortsbildprägender Gebäude besonders schützenswert ist – hier ist ggf. die Aufstellung einer Erhaltungssatzung zu diskutieren.

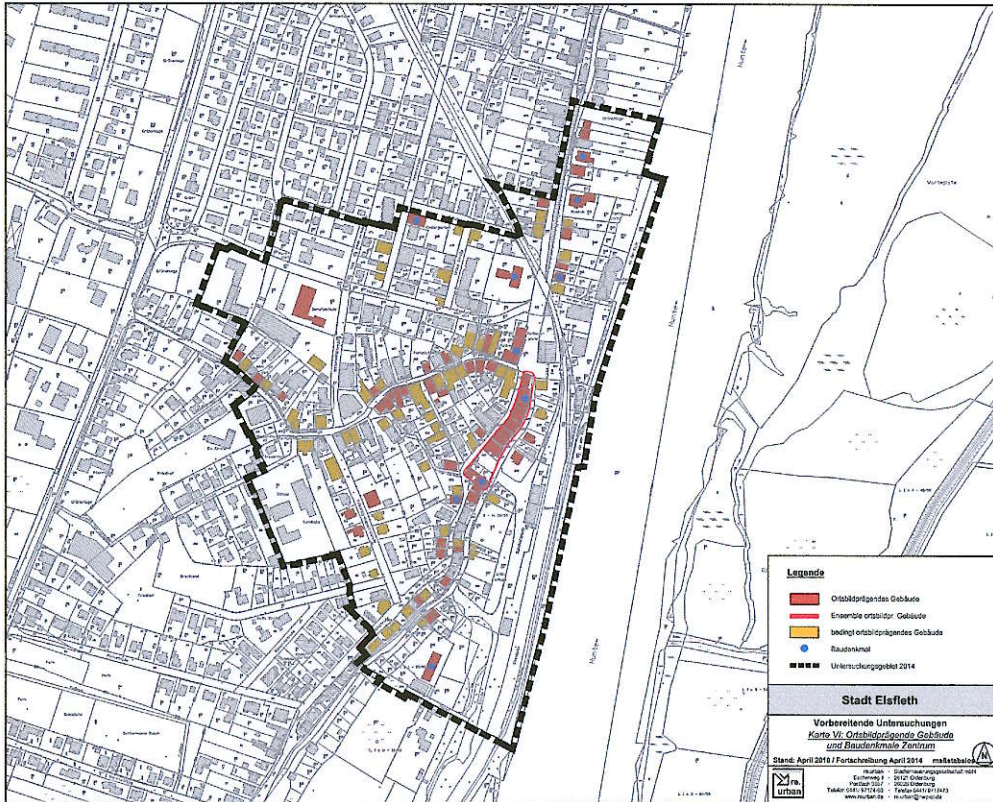
Als bedingt ortsbildprägend werden solche Gebäude eingeordnet, die grundsätzlich eine Ortsbildprägung aufweisen, jedoch hinsichtlich z.B. der Fassadengliederung oder nachträglicher Anbauten nicht mehr als unbedingt ortsbildprägend zu kategorisieren sind. Um hier eine Ortsbildprägung wieder herzustellen, sind bauliche Maßnahmen notwendig (z.B. Rückbau).

Einzelne Gebäude sind so stark überformt, dass eine Herstellung der ursprünglichen „Ortsbildprägung“ nicht mehr möglich ist – diese sind nicht als ortsbildprägend dargestellt (auch nicht als bedingt).

Im Folgenden ist eine erste Einschätzung ortsbildprägender bzw. bedingt ortsbildprägender Gebäude vorgenommen worden - die endgültige Bestimmung der förderfähigen / ortsbildprägenden Gebäude erfolgt nach Aufnahme in die Förderung im Zuge der Konkretisierung der Ziele und der Aufstellung einer Modernisierungsrichtlinie. Im Hinblick auf eine mögliche Förderung wird davon ausgegangen, dass Maßnahmen an ortsbildprägenden Gebäuden förderfähig sind sowie an bedingt ortsbildprägenden, sofern die erforderlichen Maßnahmen für die Wiederherstellung des ortsbildprägenden Charakters vorgenommen werden.

Im Anhang 2 befindet sich eine tabellarische Übersicht der ortsbildprägenden Gebäude.

Karte VI: ortsbildprägende Gebäude



8.3 Erneuerungskonzept 2014

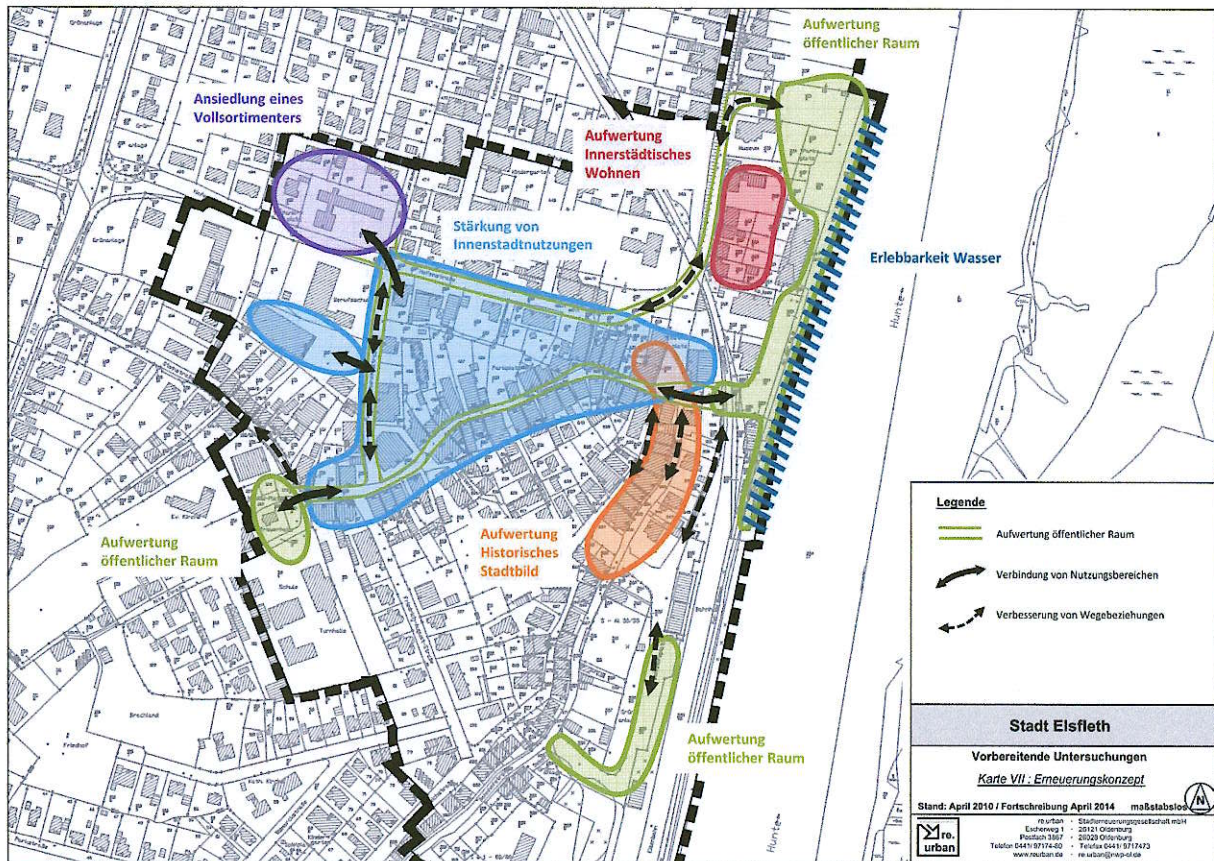
Das Erneuerungskonzept für die Innenstadt / Fortschreibung 2014 setzt an folgenden konkreten Entwicklungsüberlegungen an:

- Es gibt einen Vollsortimenter, der an einem Standort am Rand der Innenstadt interessiert ist (derzeit Gebäudeleerstand) (es handelt sich um einen Umzug mit Vergrößerung innerhalb des Ortes)
- mit Ansiedlung eines solchen Vollsorbitmenters könnte sich die Kundenfrequenz und somit Attraktivität der Lage „Innenstadt“ deutlich erhöhen
- parallel ist auch die Sicherung / Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt erforderlich (öffentlicher Raum – gestalterische und funktionale Aufwertung), um die Attraktivität der Innenstadt zu steigern
- und in der Folge möglichst weitere Ansiedlungen in der Innenstadt zu realisieren.
- Zur Belebung der Innenstadt sollen auch die touristischen Potenziale (Wasserlage – Kaje) ausgebaut werden.
- Das Wohnen in der Innenstadt soll weiter gestärkt und
- die innerstädtischen Verbindungen zwischen den Teilbereichen qualifiziert werden, so dass sich attraktive Beziehungen ergeben

Es ergeben sich folgende Handlungsfelder

- **Innenstadtnutzungen stärken** durch
 - Ansiedlung eines Vollsorbitmenters am Rand der Innenstadt (Fläche / Gebäude stehen derzeit leer)
 - Möglichst weitere Ansiedlungen im Bereich Steinstraße / Hafenstraße / Rittersweg
 - Attraktivierung des öffentlichen Raumes (Straßen / Plätze)
 - Attraktivierung der Verbindungen innerhalb der Innenstadt, insbesondere:
 - zwischen den Teilbereichen der Innenstadt (Steinstraße, Hafenstraße, Rittersweg)
 - zwischen der Innenstadt und der Wasserkante / Kaje
 - zwischen Innenstadt und Bahnhof
 - Eingangsbereiche in die Innenstadt (Nicolaipplatz, Hafenstraße)
- **Wohnnutzung in der Innenstadt stärken** durch Ausweitung attraktiver, ggf. altengerechter Angebote (innenstadtnah, wassernah,...)
- **Erlebbarkeit der Lage am Wasser erhöhen**
- **Erhöhung der Erkennbarkeit der Ortsgeschichte im Stadtbild** – u.a. durch Modernisierung der ortsbildprägenden Bausubstanz

Karte VII: Erneuerungskonzept Zentrum

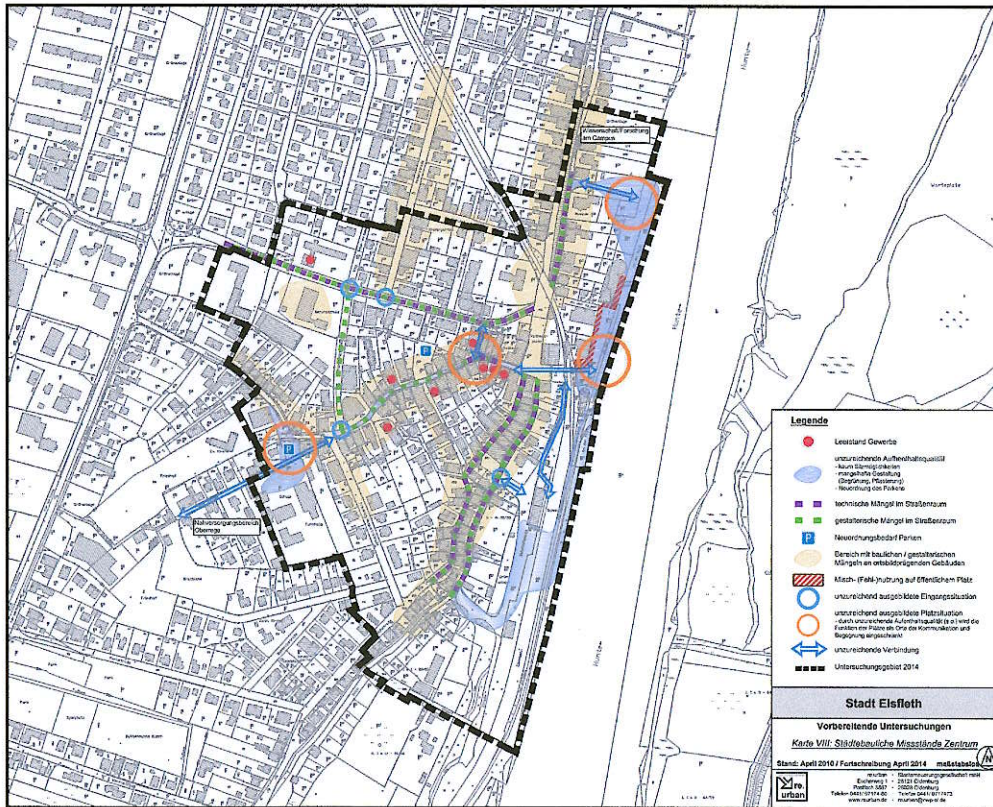


8.4 Städtebauliche Missstände

Im Hinblick auf die Umsetzung dieses Konzeptes ergeben sich folgende Missstände:

- Leerstände/ Mindernutzungen in gewerblichen Einheiten
- Gestalterische und technische Mängel im Straßenraum, technische Mängel im Bereich der Kaje (Spundwand)
- Unzureichend ausgebildete Eingangssituationen in die Innenstadt
- Unzureichende Verbindungen (gestalterische Mängel an Fuß-/Radwegeverbindungen, unzureichende Mobilisierung vorhandener Potenziale wie Wasserlage,...)
- Unzureichend ausgebildete / gestaltete Platzsituationen
- Unzureichende Organisation von Verkehr und Parken im Bereich westliche Steinstraße / Schule / Leichenhalle
- Unzureichende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum (insbesondere Fußgängerbereich/ Steinstraße und Nicolaiplatz sowie Kaje und auch Bahnhofsumfeld)
- Bauliche / gestalterische Mängel an ortsbildprägenden Gebäuden

Karte VIII: Städtebauliche Missstände Zentrum



Leerstände in gewerblichen Einheiten



leerstehendes Ladenlokal in der Steinstraße



leerstehendes Ladenlokal in der Steinstraße



leerstehende Gewerbeimmobilie Hafenstr

Gestalterische und technische Mängel im Straßenraum



Hafenstraße – technische und gestalterische Mängel



Hafenstraße – technische und gestalterische Mängel



Rittersweg - gestalterische Mängel



Deichstraße - technische und gestalterische Mängel

Unzureichend ausgebildete Eingangssituationen



Orteingang Hafenstraße – Ecke Peterstr.



Ortseingang Steinstr. – Ecke Rittersweg

Unzureichende Verbindungen:

Gestalterische Mängel an Fuß-/Radwegeverbindungen



Fuß-/Radweg Innenstadt - Bahnhof



Fußweg Steinstr. - Hafenstr.

unzureichende Mobilisierung vorhandener Potenziale



unübersichtlicher Übergang von der Innenstadt zur Kaje



wenig einladender Übergang Weiserstr./Museum zur Kaje

Unzureichend ausgebildete Platzsituationen



Mischnutzung auf öffentlichem Platz Kaje



Mangelnde Platzsituation in der Steinstr.
(Fußgängerbereich)

Unzureichende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum:

Fußgängerbereich



Baulich / gestalterische Mängel an ortsbildprägenden Gebäuden



Deichstraße 8 bis 16



Steinstr. 5



Weserstr. 6



Steinstr. 3



Steinstr. 33 – Gründerhaus Wempe
(bedingt ortsbildprägend)



Steinstr. 35
(bedingt ortsbildprägend)

8.5 Maßnahmen 2014

Zur Umsetzung des Erneuerungskonzeptes werden folgende Maßnahmen verfolgt:

- **Baureifmachung eines zentrumsnahen Standortes für einen Vollsortimenter** (Abriss des vorhandenen Leerstands)
- **Weiterentwicklung der Angebote im Zentrum (Einzelhandel/ Gastronomie):**
 - Super-/ Verbrauchermarkt (siehe oben – Ansiedlung Vollsortimenter)
 - Möglichst weitere Ansiedlungen:
 - Frequenzbringer
(möglichst an beiden Enden der Fußgängerzone)
 - Gastronomischen Einrichtungen mit Ausstrahlung
 - Attraktive Freisitze
- **Stärkung des Wohnens in der Innenstadt**
Durch Schaffung innenstadtnaher Angebote
- **Aufwertung des öffentlichen Raumes / Erneuerung der Erschließungsanlagen (technisch und / oder gestalterisch), insbesondere:**
 - Steinstraße (Fußgängerzone)
 - Weserstraße
 - Deichstraße
 - Kaje
 - Hafenstraße
 - Rittersweg
 - Eingangsbereiche in die Innenstadt
 - Bereich Nicolaiplatz und angrenzend
 - Fläche zwischen Kaje und Weserstraße / nördlich Museum
 - Bahnhofsumfeld
- **Erkennbarkeit „historische Stadt“ erhöhen (Gebäude / Orte / Stadtstruktur) durch**
 - Modernisierung von Gebäuden³
 - Gestaltung / Aufwertung öffentlicher Raum
 - Hinweise / Erläuterungen
- **Verbindung der Orte herstellen / aufwerten durch**
 - Hinweise / Beschilderung
 - Wege am Wasser / ans Wasser
 - Funktionale Verbesserung vorhandener Verbindungen (Barrierearmut, Sicherheit,..)
 - Gestalterische Verbesserung vorhandener Verbindungen (Erkennbarkeit, Attraktivität)
 - Ggf. Herstellung / Einrichtung neuer Verbindungen
- **Erlebbarkeit Wasserlage erhöhen durch**
 - Wege am Wasser / ans Wasser
 - Attraktivierung der Flächen am Wasser (Kaje, Fläche nördlich Museum)
 - Aufenthaltsangebote am Wasser (z.B. „Rastplätze“ für Radfahrer oder auch kleine Außen-Ausstellungen)
 - Veranstaltungen am Wasser
 - Wohnen am Wasser
 - Schiffs- und Wassertourismus

³ endgültige Bestimmung der förderfähigen / ortsbildprägenden Gebäude im Zuge der Konkretisierung der Ziele und der Aufstellung einer Modernisierungsrichtlinie nach Aufnahme in die Förderung

- **Stärkere Einbindung „maritime Wissenschaft“ in den Stadtkontext als**
 - potenzielle Nachfrager für Angebote im Zentrum (Einzelhandel, Gastronomie, Wohnen,...)
 - Ansätze für touristische Angebote (Wissenschaftstourismus)
- **Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen / Rahmenplanung**
Da die Entwicklung dynamisch verläuft sind ggf. Anpassungen bzw. Weiterentwicklungen des Erneuerungskonzeptes und in der Folge der geplanten Maßnahmen erforderlich.

Bei den genannten Maßnahmen handelt sich um

- a) **Bauliche / Städtebauliche Maßnahmen**
 - Aufwertung des öffentlichen Raumes (Plätze, Straßen, Wege)
 - Herstellung von Wegebeziehungen
 - Modernisierung und gestalterische Aufwertung von (ortsbildprägenden) Gebäuden
 - bauliche Maßnahmen an Gebäuden, um diese zu Einzelhandels- / touristischen Zwecken zu nutzen bzw. eine innenstadtgerechte Fassadengestaltung zu erreichen
 - ggf. Anpassung Bebauungspläne
- b) **Maßnahmen zur Vorbereitung baulicher Maßnahmen / weitere Vorbereitung**
 - **Konkretisierung des Erneuerungskonzeptes / Planung**
 - **Öffentlichkeitsarbeit**
 - **Mobilisierung der Potenziale und Akteure: Strategieentwicklung und –umsetzung (Citymanagement):**
 - Initiierung und Begleitung (der Kooperation) der Akteure
 - Konzeptentwicklung
 - Ansiedlungsmanagement
 - Marketing
- c) **Verfahrensbetreuung**

Mit den genannten Maßnahmen – insbesondere den öffentlichen Maßnahmen – wird das Ziel der Zugänglichkeit im Sinne von Artikel 9 der UN-Behindertenrechtskonvention verfolgt unter besonderer Berücksichtigung der Belange von sehbehinderten Menschen.