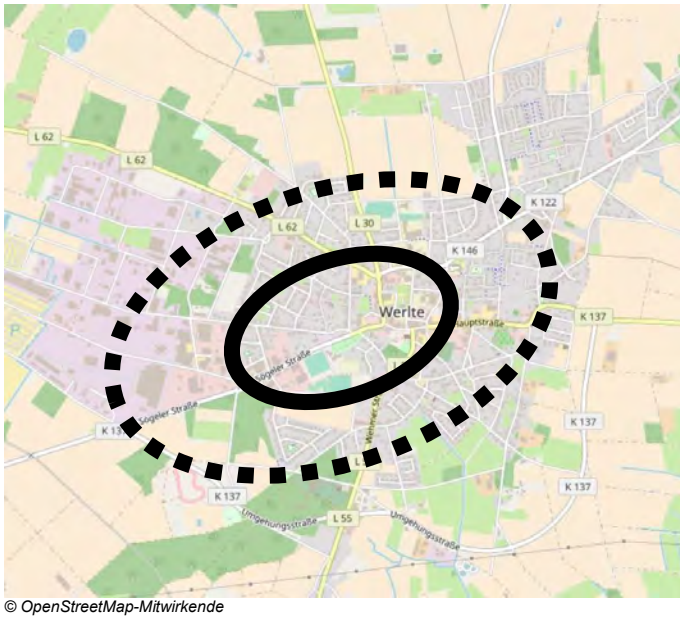
Stadt Werlte

L a n d k r e i s E m s l a n d

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Bearbeitet durch:

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst
Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88

Bearbeitung:
Matthias Desmarowitz
Moritz Richling

Fon 05407 – 880-66
Fax 05407 – 880-88
www.ingenieurplanung.de

im Auftrag und in Zusammenarbeit mit

Stadt Werlte

Ansprechpartner:
Ludger Kewe, Stadtdirektor
Dieter Cloppenburg, Leiter Fachdienst
Planen, Bauen, Wohnen

Fon 05951 – 201-40
Fax 05901 – 201-53
www.sgwerlte.de

Bearbeitet:

Werlte / Wallenhorst,
2018-05-24

INHALTSVERZEICHNIS

1 Vorbemerkungen 7

1.1 Planungsanlass / Aufgabenstellung 7
1.2 Städtebauförderung / Einsatz öffentlicher Mittel 7
1.3 Bearbeitungsschwerpunkt 8

2 Planungsrechtliche Einordnung 10

2.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 10
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm 11
2.3 Flächennutzungsplan 12
2.4 Bebauungspläne 13

3 Bestandserhebung (Stadtgebiet) 15

3.1 Lage im Raum 15
3.2 Geschichtliche Entwicklung 16
3.3 Siedlungs- und Freiraumstruktur 16
3.4 Verkehrliche Einbindung 17
3.5 Bisherige Planungsansätze 19
3.6 Bevölkerungsstruktur 22
3.7 Wirtschaft und Finanzen 24
3.8 Kaufkraft und Einzelhandel 26
3.9 Bildung 28
3.10 Sport, Freizeit, Kultur und Tourismus 28
3.11 Gesundheit und Soziales 29

4 Schwerpunktbereich (Stadtmitte) 30

4.1 Städtebauliche Situation 30
4.2 Ortskernsanierung 31

5 SWOT-Analyse 32

5.1 Stärken und Chancen 32
5.2 Schwächen und Risiken 32

6 Gesamtstrategie und Handlungsschwerpunkte 33

7 Städtische Entwicklungsziele und -schwerpunkte 35

8 Integriertes Maßnahmen- und Handlungskonzept 36

8.1 Bereich 1 – Umfeld des Rathauses 37
8.2 Bereich 2 – Umfeld des Alten- und Pflegeheims.....41
8.3 Bereich 3 – Umfeld des Bahnhofs 42

9 Fazit und weiteres Vorgehen / Ausblick.....45

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungsanlass / Aufgabenstellung

Die Stadt Werlte beabsichtigt, öffentliche Fördermittel für verschiedene Problembereiche in der Stadtmitte einschließlich des Bereichs der westlichen Hauptzufahrt entlang der „Sögeler Straße“ zu beantragen und somit hier eine städtebauliche Aufwertung und Attraktivitätsverbesserung zu erreichen.

Die Stadtmitte von Werlte und der engere Verflechtungsbereich weisen teilweise bereits seit längerem einige offensichtliche städtebauliche Missstände auf, weshalb derzeit bereits Maßnahmen der Dorferneuerung in diesem Bereich des Stadtgebiets umgesetzt werden (insbesondere Umbau der „Hauptstraße“ als östliche Hauptzufahrt zum Stadtzentrum und Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs).

Die aktuellen Diskussionen und Planungsüberlegungen hinsichtlich Sanierung oder Neubau des Rathauses, zur Nachnutzung von Brachflächen sowie absehbar brachliegender Flächen (z.B. Grundschulgrundstück, Bahnanlagen), zur Wiederbelegung leerstehende Geschäftsflächen sowie zur Auslagerung störender Gewerbebetrieb verdeutlichen das Erfordernis zu einer umfassenden Betrachtung der Stadtmitte von Werlte und einer städtebaulichen Neuordnung.

Vor diesem Hintergrund bemüht sich die Stadt Werlte um Aufnahme in das Förderprogramm „Stadtumbau“, mittels dessen Städte und Gemeinden darin befähigt werden sollen, sich frühzeitig auf Strukturveränderungen und die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen einzustellen und städtebauliche Funktionsverluste zu beheben.

Die Ausarbeitung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) ist für die Beantragung von Städtebauförderungsmitteln erforderlich. Die Stadt Werlte hat daher im September 2017 das Büro **IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG** aus Wallenhorst mit der Ausarbeitung des vorliegenden Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts beauftragt.

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept bezieht sich grundsätzlich auf gesamtstädtische Zusammenhänge und zeigt die sozialen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Strukturen und Zusammenhänge auf. Der Schwerpunkt der Bearbeitung liegt anschließend aber auf den einzelnen Problembereichen in der Stadtmitte von Werlte und deren Verflechtungen und Wechselwirkungen im Gefüge der Stadt.

1.2 Städtebauförderung / Einsatz öffentlicher Mittel

Die Stadt Werlte ist aufgrund der Haushaltssituation allein nicht in der Lage, alle erforderlichen Maßnahmen zur Behebung der städtebaulichen Missstände und zu einer nachhaltigen Attraktivitätssteigerung der Stadtmitte selbstständig umzusetzen. Daher ist beabsichtigt, für verschiedene städtebauliche Problem- und Entwicklungsbereiche im Stadtzentrum öffentliche Fördermittel zu beantragen.

Die Ausarbeitung eines „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts“ (ISEK) ist für die Beantragung von Fördermitteln aus den Städtebauförderprogrammen des Bundes und des Landes Niedersachsen erforderlich. Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept bezieht sich auf gesamtstädtische Zusammenhänge. Es soll Entwicklungsziele und Handlungsschwerpunkte innerhalb einer Kommune für einen längerfristigen Zeitraum aufzeigen.

Das vorliegende Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) ist – in Verbindung mit den gleichzeitig durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für die Stadtmitte von Werlte – Grundlage für die Beantragung von Mitteln aus dem Städtebauförderprogramm „Stadtumbau“.

Das Programm „Stadtumbau“, mit dem die Behebung städtebaulicher Funktionsverluste, die aus dem strukturellen Wandel resultieren, gefördert wird, entspricht in besonderem Maße den Problemlagen in der Stadtmitte von Werlte. Auch andere Förderungsmöglichkeiten, wie z.B. auf der Grundlage des Regionalen Entwicklungskonzepts, werden weiter geprüft.

1.3 Bearbeitungsschwerpunkt

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept bezieht sich grundsätzlich auf gesamtstädtische Zusammenhänge.

Der räumliche Bearbeitungsschwerpunkt wurde allerdings auf die einzelnen Problembereiche in der Stadtmitte einschließlich des Bereichs der westlichen Hauptzufahrt entlang der „Sögeler Straße“ und deren Verflechtungen und Wechselwirkungen im Stadtgefüge gelegt.

Übersichtsplan: Bearbeitungsschwerpunkt *(© OpenStreetMap-Mitwirkende)*

Ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept soll nach den einschlägigen Bestimmungen und Richtlinien über die Gewährung von Städtebauförderungsmitteln folgende Inhalte umfassen:

- Beschreibung des Ist-Zustandes (Bestandsanalyse, Stärken und Schwächen), insbesondere städtebauliche, wirtschaftliche, kulturelle, ökologische und/oder soziale und demographische Situation einschließlich ggf. vorhandener Missstände sowie quantitativer Angaben (z.B. Bevölkerungszahl im Gebiet, Arbeitslosenquote, …)

- Darstellung manifester oder latenter Entwicklungspotentiale für nachhaltige Stadtentwicklung (Chancen und Risiken); Bedeutung des Gebietes für die gesamtstädtische und/oder regionale Entwicklung, Einbindung in (Leitbild-)Strategien der möglichen Zuwendungsempfänger (Entwicklungsziele, Visionen)

- Darstellung der vorgesehenen Einzelvorhaben einschließlich Finanzierung (Bedeutung für die zukünftige städtebauliche, wirtschaftliche, soziale, kulturelle und ökologische Qualität des Gebietes); Angaben zur Kofinanzierung (insbesondere Darstellung des Finanzmitteleinsatzes privater Akteure; Zeitrahmen für die Umsetzung); Festlegung von Prioritätengruppen

- Darstellung der Art und Weise, wie unterschiedliche teilräumliche, sektorale Pläne oder politische Maßnahmen aufeinander abgestimmt werden und wie sichergestellt wird, dass die geplanten Investitionen eine ausgeglichene Entwicklung des städtischen Raumes fördern

- Darstellung der geplanten/vorhandenen Koordination auf lokaler Ebene, Einbeziehung von Bürgerinnen und Bürgern und weiteren Beteiligten

- Darstellung von Vorhaben/Projekten, die mit anderen öffentlichen Mitteln gefördert werden oder von Privaten finanziert werden und im Rahmen des integrierten Konzeptes Auswirkungen auf Wachstum und Beschäftigung haben

- Fläche des vorgesehenen Gebietes, vorgesehene Abgrenzung des Gebietes einschließlich Übersichtskarte

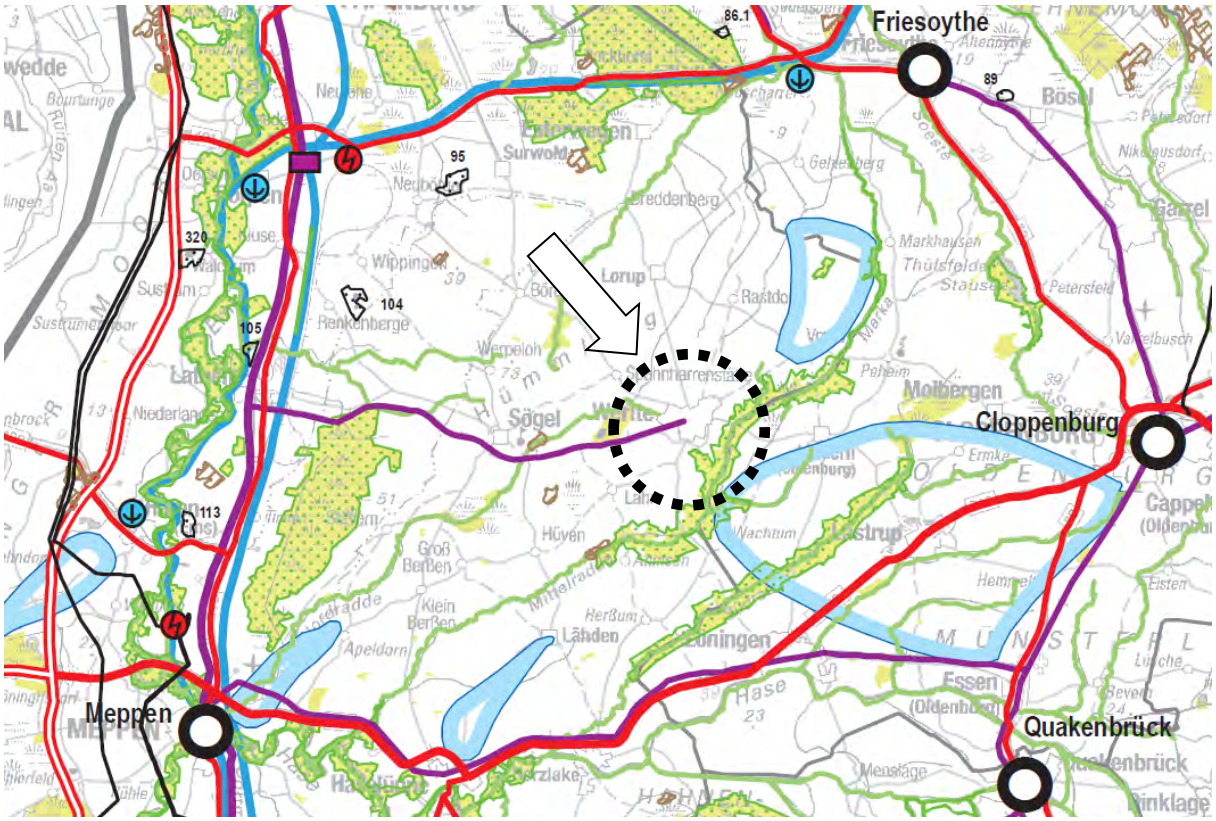
Die Bearbeitung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts erfolgt unabhängig von der Fragestellung, für welche Programmkomponente eine Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm beantragt werden soll.

2 Planungsrechtliche Einordnung

2.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Im Landes-Raumordnungsprogramm sind die Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes „Niedersachsen“ und seiner Teilräume sowie inhaltliche Regelungen zu deren Umsetzung in die Regionalen Raumordnungsprogramme der Landkreise und kreisfreien Städte festgelegt.

Das wirksame Landes-Raumordnungsprogramm stellt im Stadtzentrum von Werlte die Bahnstrecke nach Lathen über Sögel als sonstige Eisenbahnstrecke dar; zudem sind Biotopverbundfläche (flächig und/oder linienförmig) sowie Natura2000-Gebiete im Stadtgebiet ausgewiesen.



Landes-Raumordnungsprogramm, zeichnerische Darstellungen *(Neubekanntmachung 2017)*

Die Stadt Werlte ist den ländlichen Regionen zugehörig. Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm von 2017 sind die ländlichen Regionen – als Grundsatz der Raumordnung – in ihren gewerblich-industriellen Strukturen und als Lebens-, Wirtschafts- und Naturraum mit eigenem Profil weiterzuentwickeln, mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien zu versorgen und an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume anzubinden (LROP 2017, Abschnitt 1.1, Nr. 07, Satz 1-3).

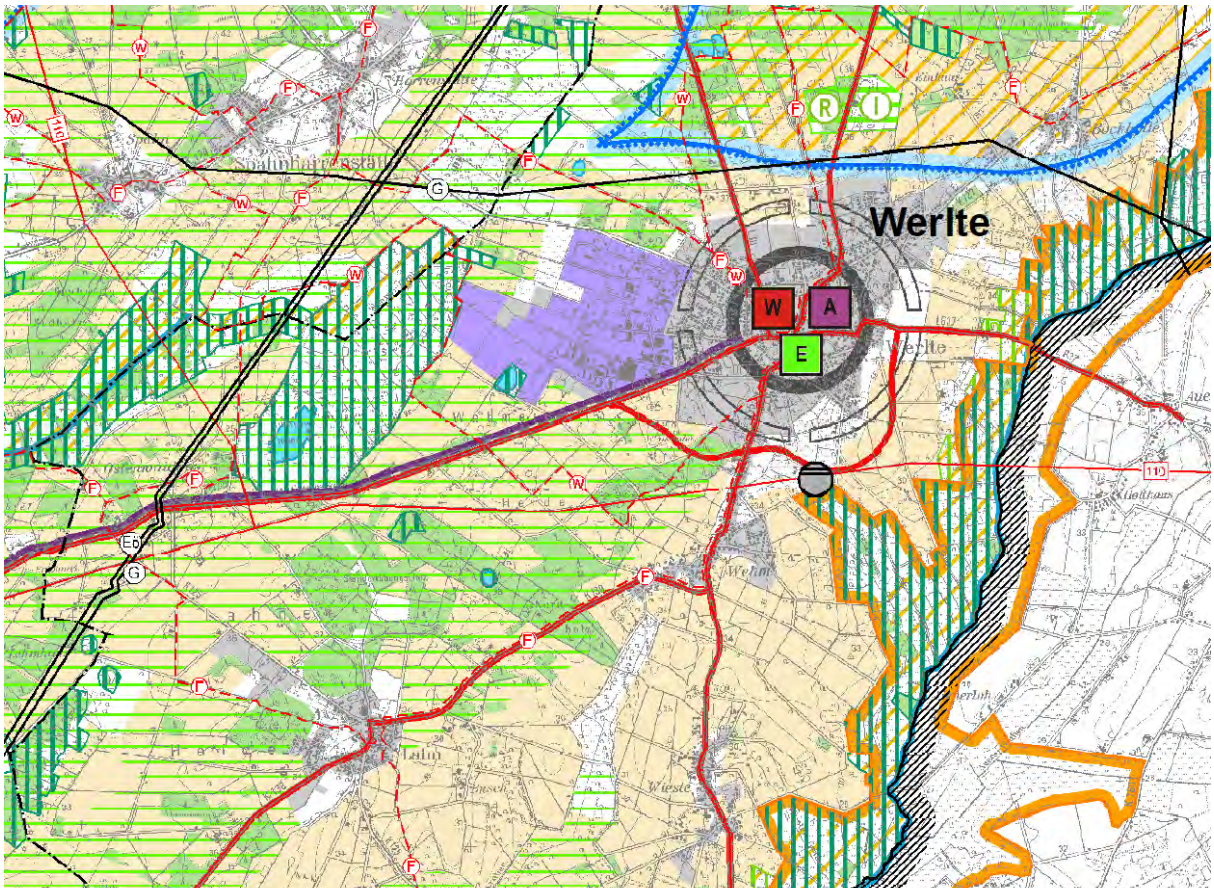
Darüber hinaus soll die Entwicklung ländlicher Regionen gefördert werden, *„um*

- *insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können,*

- *die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft zu verbessern und deren Wettbewerbsfähigkeit zu stärken,*
- *die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit hoher Lebensqualität zu erhalten,*
- *die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung dauerhaft bereitstellen zu können,*
- *die natürlichen Lebensgrundlagen durch Maßnahmen zum Trinkwasser,-, Gewässer- und Bodenschutz zu sichern sowie den vorbeugenden Hochwasserschutz zu unterstützen sowie*
- *die Umwelt, die ökologische Vielfalt, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten und zu verbessern. (ebd., Abschnitt 1.1, Nr. 07, Satz 4)“*

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Im wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland von 2010 ist Werlte als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion festgelegt, wonach hier zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln sind (RROP, Abschnitt 2.2, 06).



Regionales Raumordnungsprogramm

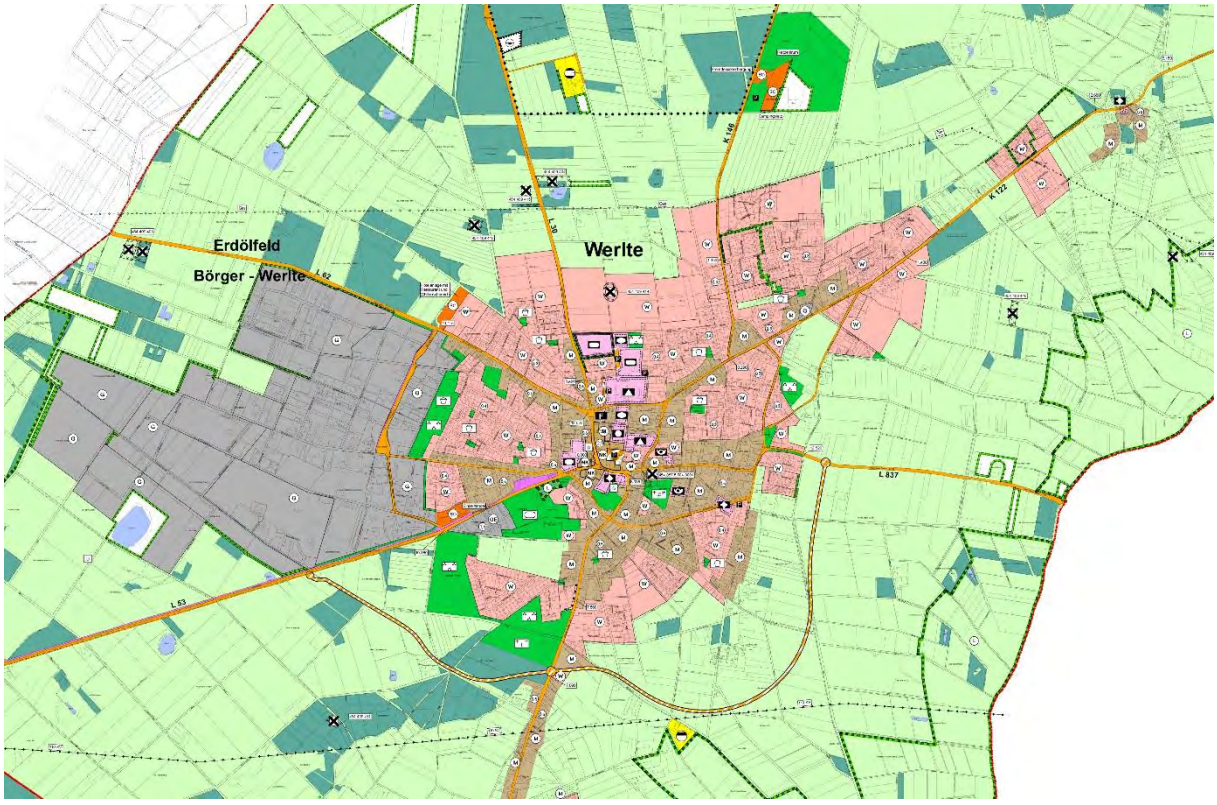
Die Stadt Werlte ist Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten, für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie mit der besonderen Entwicklungsaufgabe

Erholung (RROP, Abschnitt 2.1, 05). Daneben ist Werlte zudem Standort mit der mittelzentralen Teilfunktion „Klimaschutz- und Energieberatung“ (RROP, Abschnitt 2.2, 05). Das Gewerbe- und Industriegebiet im Westen von Werlte ist als Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe dargestellt. Die Trassenführung der Bahnstrecke bis zum ehemaligen Bahnhof ist als „Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke“ ausgewiesen.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Werlte umfasst das gesamte Stadtgebiet von Werlte (sowie der übrigen Mitgliedsgemeinden) und stellt als vorbereitender Bauleitplan die geplante Flächennutzung in ihren Grundzügen dar. Der Plan wurde im Dezember 2006 neu bekannt gemacht und danach noch mit zahlreichen Änderung angepasst. Die Aussagen dieses Flächennutzungsplans beziehen sich auf die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung eines längeren Zeitraums (in der Regel zwischen 10 und 15 Jahren) und kennzeichnen somit die städtebaulichen Zielvorstellungen für die Stadt.

Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Werlte sind Möglichkeiten für die Wohnsiedlungsentwicklung insbesondere im Norden der zusammenhängend bebauten Ortslage vorgesehen. Die weitere gewerbliche Entwicklung soll sich schwerpunktmäßig im Westen der Stadt im Gewerbe- und Industriegebiet vollziehen.

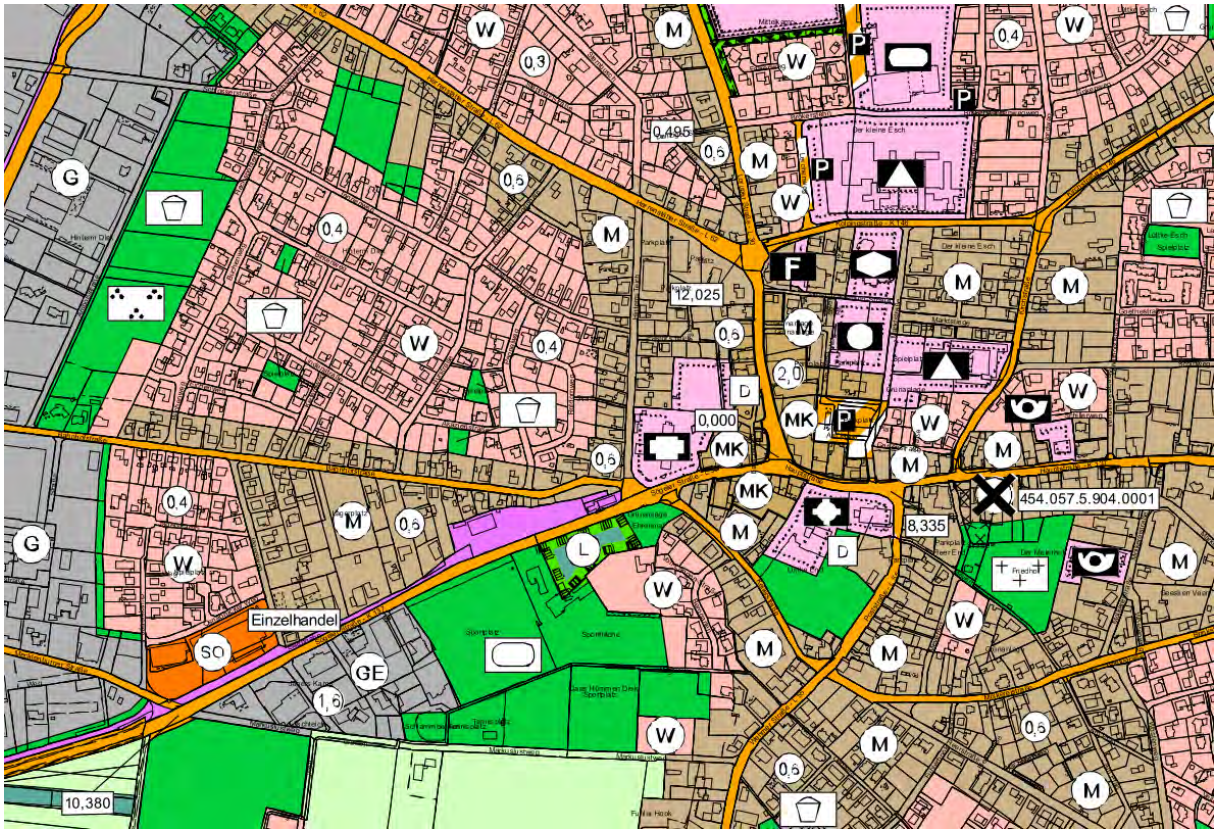


Flächennutzungsplan *(Stand: Juni 2012)*

Für das Stadtzentrum sind im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend gemischte Bauflächen dargestellt. Daneben sind die Standorte der öffentlichen Verwaltung, Schul- und Sporteinrichtungen, Kirchen, Feuerwehr, Post sowie der sozialen Einrichtung als Flächen für

den Gemeinbedarf ausgewiesen. Diese Darstellungen entsprechen den funktionalen Anforderungen an das Gebiet als zentraler Versorgungsbereich der Stadt Werlte.

Daneben sind im Bereich der westlichen Hauptzufahrt zum Stadtzentrum entlang der „Sögeler Straße“ die Bahnanlagen, die Sportanlagen (öffentliche Grünflächen) sowie gemischte Bauflächen, Gewerbegebietsflächen und die Fachmarktagglomeration an der Einmündung der „Mecklenburger Straße“ (Sondergebiet „Einzelhandel“) gesondert dargestellt.

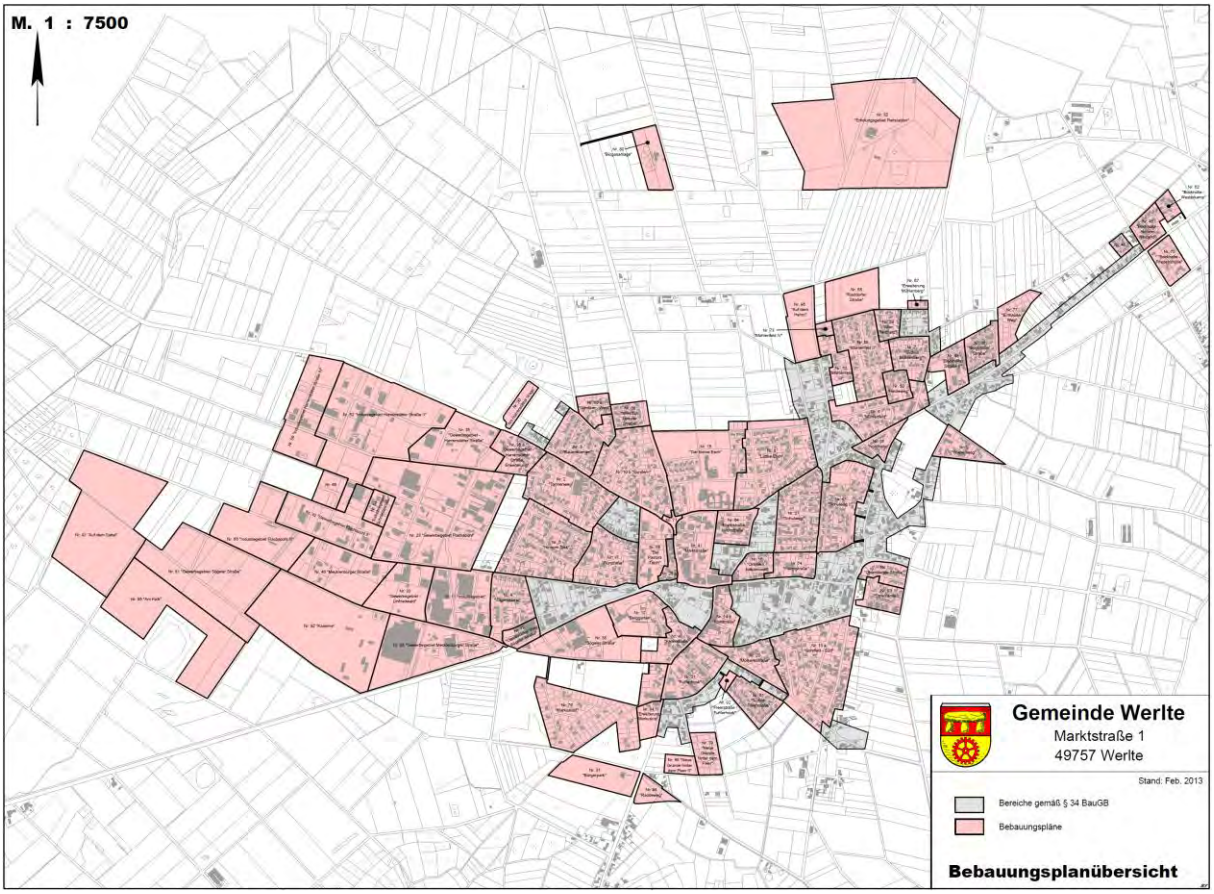


Flächennutzungsplan (Stadtzentrum)

2.4 Bebauungspläne

Während der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan die städtebauliche Entwicklung nach Art der baulichen Nutzung für das gesamte Samtgemeindegebiet darstellt, treffen die Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne für ein begrenztes Teilgebiet der Stadt rechtsverbindliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Anordnung der Bebauung, der Erschließung von Grundstücken und der Grünordnung.

Weite Teile des Stadtzentrums wie auch des Gewerbe- und Industriegebiets im Westen sowie umliegender Wohnsiedlungsbereiche sind durch rechtsverbindliche Bebauungspläne überplant. Die übrigen Bereiche im Untersuchungsgebiet sind derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen („im Zusammenhang bebaute Ortsteile).


M. 1 : 7500
Gemeinde Werlte
Marktstraße 1
49757 Werlte
Stand: Feb. 2013
Bereiche gemäß § 34 BauGB
Bebauungspläne
Bebauungsplanübersicht

3 Bestandserhebung (Stadtgebiet)

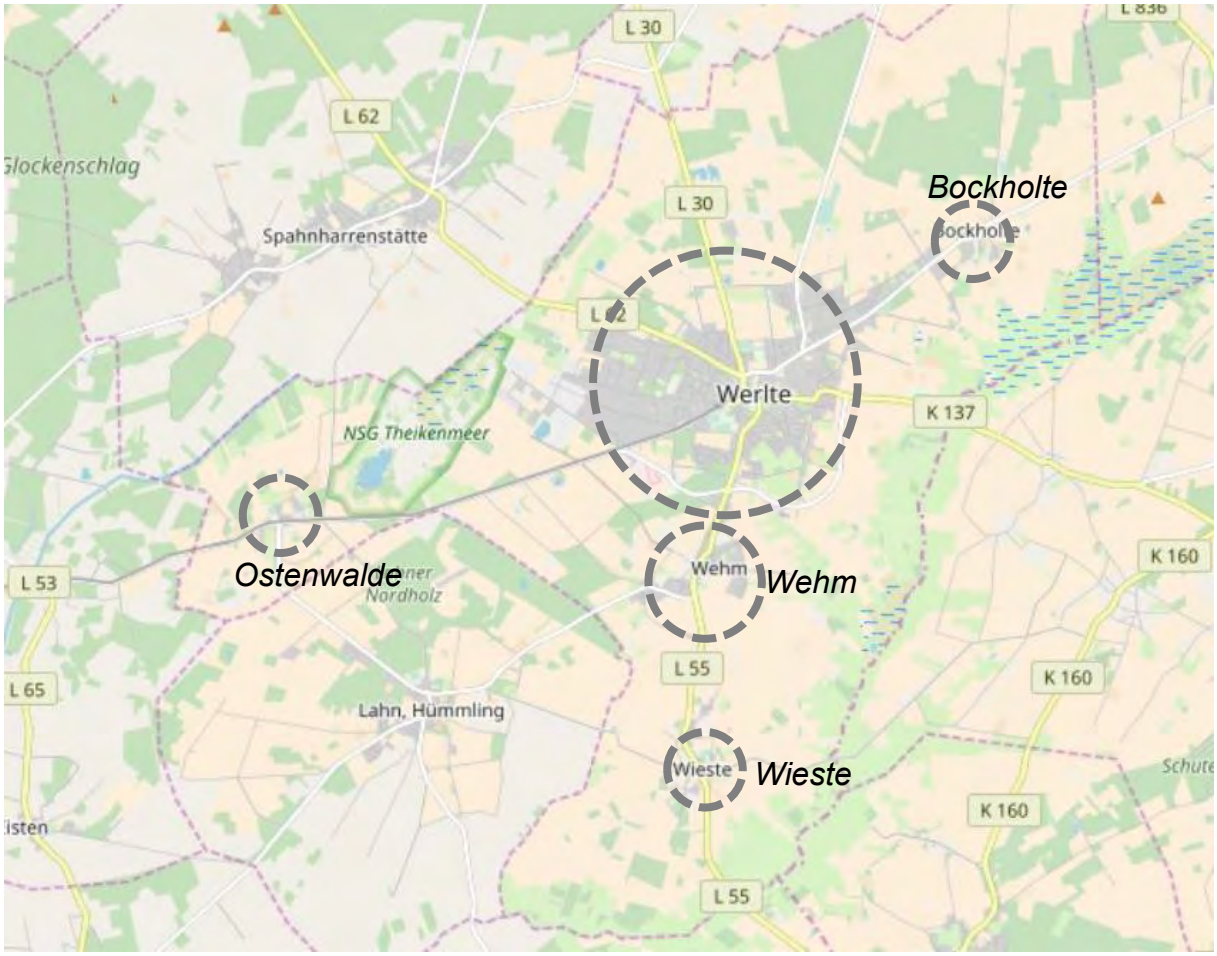
3.1 Lage im Raum

Die Stadt Werlte liegt im Nordosten des Landkreises Emsland und ist Hauptort und Verwaltungssitz der gleichnamigen Samtgemeinde. Die damalige Gemeinde Werlte hat den Status einer Stadt im März 2017 nach Übergabe der sogenannten „Stadt“-Urkunde durch das Niedersächsische Innenministerium erhalten.

Zur Samtgemeinde Werlte gehören neben der Stadt Werlte die dörflich geprägten Mitgliedsgemeinden Lahn, Lorup, Rastdorf und Vrees.

Die Stadt Werlte umfasst eine Gesamtfläche von ca. 63,75 km² mit ca. 10.100 Einwohnern (Stand: 31.12.2015), was einer Bevölkerungsdichte von rund 158 Einwohner je km² entspricht (Landkreis Emsland: etwa 111 Einwohner je km²; Oldenburg 1.591 Einwohner je km²).

Zur Stadt Werlte gehören neben dem zusammenhängenden, historisch gewachsenen Siedlungskörper des Zentralortes die dörflich geprägten Ortsteile Bockholte, Ostenwalde, Wehm und Wieste.



Stadtgliederung ohne Maßstab *(© OpenStreetMap-Mitwirkende)*

Im Norden grenzen die Gemeinden Rastdorf und Vrees, im Westen die Gemeinden Sögel, Spahnharrenstätte und Lahn und im Süden die Gemeinde Lähden an. Im Osten grenzt der Landkreis Cloppenburg mit der Stadt Löningen und der Gemeinde Lindern (Oldenburg) an.

Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Oldenburg, deren Stadtzentrum sich etwa 50 km nordöstlich von Werlte befindet.

3.2 Geschichtliche Entwicklung

834	Erste Erwähnung Werltes in einer Corveyer Urkunde (Schenkung)
1100	Kirchenbau in Werlte (Neubau im 14. Jahrhundert)
1829	Abriss und Neubau der katholischen Kirche in Werlte
1881	Bau der „Kreutzmanns Mühle“ an der „Kirchstraße“
1883	Einweihung des Krankenhauses „St. Raphael Stift“ (Erweiterung im Jahr 1898) Umstrukturierung zu Alten- und Pflegeheim bis zum Jahr 1994
1898	Inbetriebnahme der „Hümmlinger Kreisbahn“ zwischen Lathen und Werlte
1951	Einweihung des Neubaus der evangelischen St. Lukas Kirche (Erweiterung im Jahr 2003)
1953-1964	Erste Erschließung des Gewerbe- und Industriegebiets (Beginn an der „Mecklenburger Straße“)
1968	Inbetriebnahme der „Hümmling Kaserne“ (Bezug durch Transportbataillon)
1973/1974	Auflösung der selbstständigen Gemeinden Bockholte, Ostenwalde, Wehm und Wieste und Zuschlagung an die damalige Gemeinde Werlte Zusammenschluss der Gemeinden Lorup, Lahn, Rastdorf, Vrees und Werlte zur Samtgemeinde Werlte (mit Sitz in Werlte)
2003	Schließung der „Hümmling Kaserne“ Inbetriebnahme des 3N-Kompetenzzentrums im Jahr 2006 und Eröffnung des „Klimacenters Werlte“ im Jahr 2008 auf Kasernengelände
2007	Einrichtung des eigenständigen Gymnasiums Werlte (ohne Oberstufe)
2017	Vergabe der Stadtrechte am 22.03.2017

3.3 Siedlungs- und Freiraumstruktur

Die Stadt Werlte hat ca. 10.000 Einwohner und umfasst eine Fläche von ca. 63,75 km²; sie hat eine Ausdehnung von ca. 11 km in Ost-Westrichtung und ca. 14 km in Nord-Südrichtung. Die mittlere Höhe beträgt 32 m über Normalhöhennull.

Die Siedlungs- und Nutzungsstruktur der Stadt ist durch die zentrale Bedeutung des Hauptorts Werlte geprägt. Die Verkehrsstruktur mit den klassifizierten Landes- und Kreisstraßen ist ebenfalls auf den Hauptort ausgerichtet.

Die dörflich geprägten, ehemals selbstständigen Gemeinden Bockholte, Ostenwalde, Wehm und Wieste wurden im Zuge der Verwaltungs- und Gebietsreform im Jahr 1973 in die damalige Gemeinde Werlte eingegliedert. Die Ortsteile können als Haufenwegedörfer bzw. -siedlungen charakterisiert werden, wobei in Bockholte und Wehm zusätzliche Wohnbaugebiete erschlossen worden sind. Daneben prägen zahlreiche Einzelhofanlagen die Landschaft.

Die grundzentralen Einrichtungen befinden sich überwiegend in Werlte. Im Hauptort sind öffentliche Einrichtungen wie Kindergarten, Grundschule, Oberschule und Gymnasium (ohne gymnasiale Oberstufe), Bücherei, Kirche, Friedhof, Heimathaus, Freiwillige Feuerwehr, Polizei-Außenstelle, Bauhof, Hallenbad, Sporthalle und Sportfreianlagen vorhanden. Das Rathaus ist Verwaltungssitz von Stadt und Samtgemeinde.

Auch die vorhandenen Nahversorgungsmärkte sind überwiegend in Werlte angesiedelt. Die Einrichtungen der Gesundheits- und Altersvorsorge, wie Ärzte, Apotheken, therapeutische Praxen und Alten- und Pflegeheim, Seniorenzentrum, befinden sich ebenfalls hauptsächlich im Stadtzentrum von Werlte.

Im Osten des Hauptorts Werlte ist – im Umfeld der „Hümmling Kaserne“ – ein zusammenhängendes Gewerbe- und Industriegebiet entwickelt worden, das bis zum Jahr 2010 über einen Bahnanschluss verfügte. Nach Umbau und Sanierung wird das ehemalige Kompagniegebäude nunmehr durch das Klimacenter genutzt.

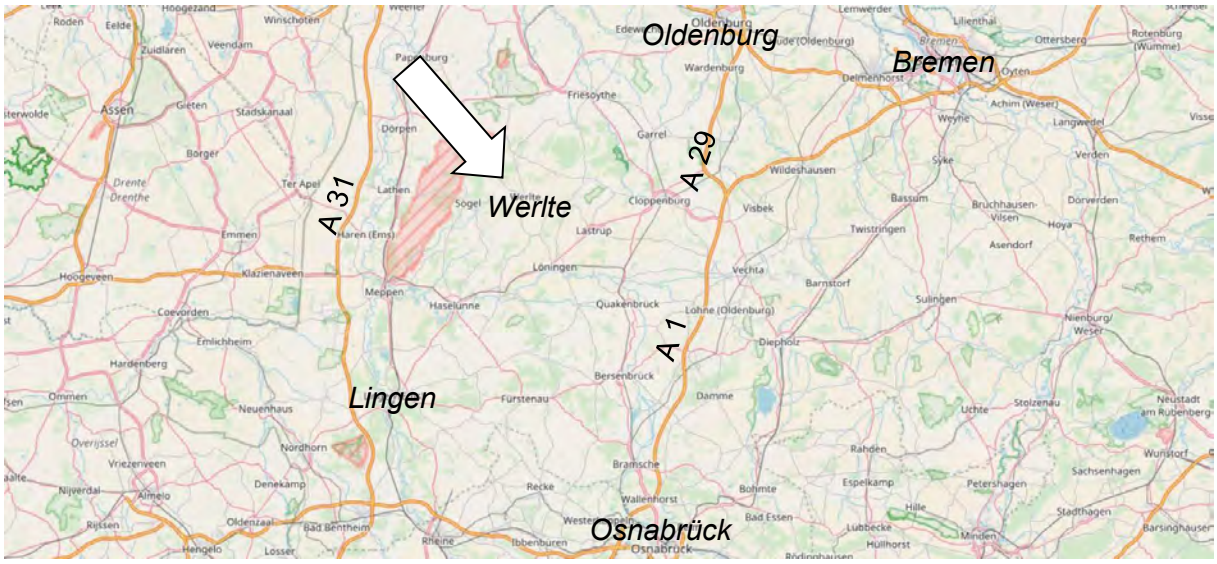
Die einzelnen Ortslagen sind eingebettet in eine naturräumlich sehr reizvolle Umgebung im Naturpark „Hümmling“. Außerhalb der bebauten Ortslagen hat die landwirtschaftliche Nutzung eine hohe Bedeutung; landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung liegen vornehmlich östlich des Hauptortes. Im Norden des Stadtgebiets befinden sich größere zusammenhängende Waldflächen; im Osten liegt das Naturschutzgebiet „Theikenmeer“ (Hochmoor).

3.4 Verkehrliche Einbindung

Kfz-Verkehr

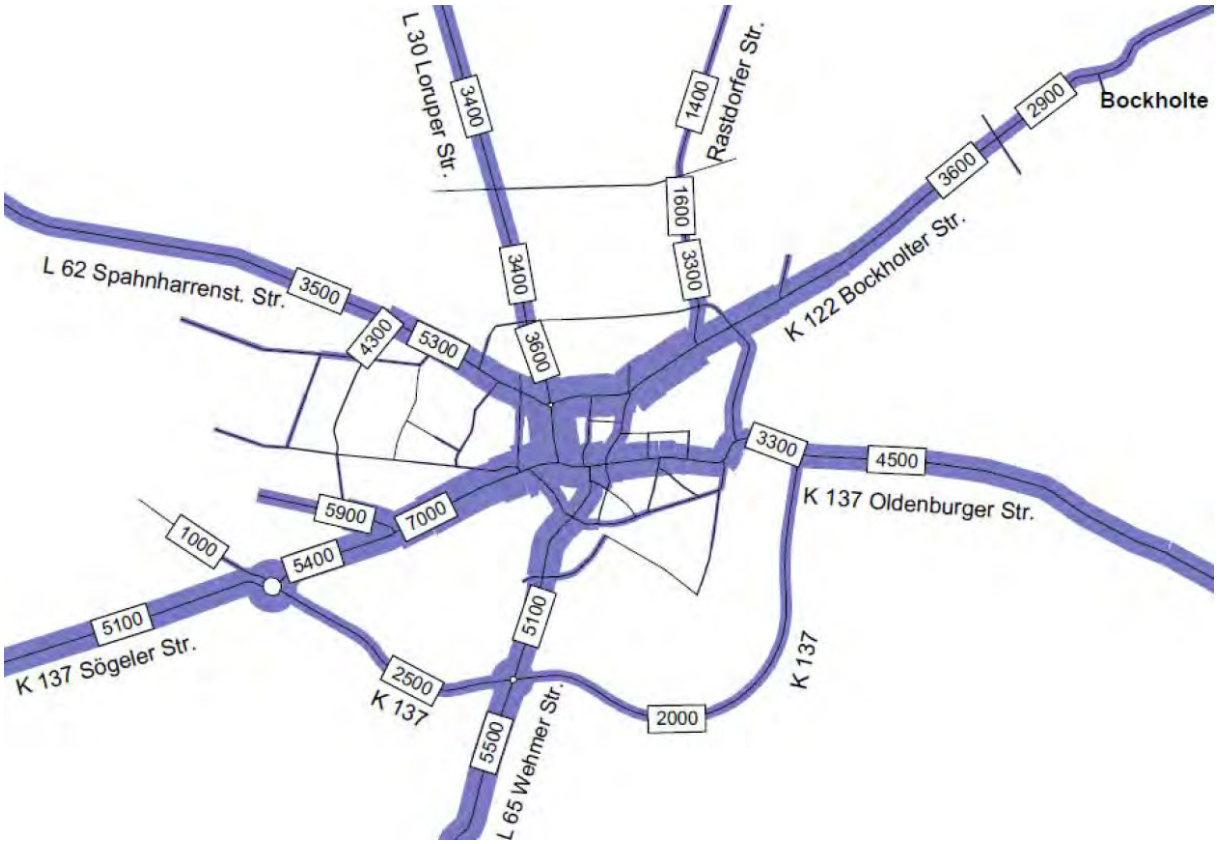
Die Stadt Werlte verfügt über keinen direkten Autobahnanschluss. Die Autobahne A 31 verläuft ca. 30 km westlich der Stadtmitte von Werlte, die A 1 und A 29 verlaufen jeweils ca. 35 km östlich von Werlte.

Werlte ist durch die Landesstraßen L 30 (nach Norden zur B 401), L 55 (nach Süden zur B 213), L 62 (nach Nordwesten zur B 401) und die Kreisstraße K 137 (südliche Ortsumgehung) in das regionale Verkehrsnetz eingebunden.



Übersichtsplan ohne Maßstab *(© OpenStreetMap-Mitwirkende)*

Im Rahmen der im Jahr 2016 beschlossenen Neuaufstellung des Verkehrsentwicklungsplans durch das Büro **IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG** aus Wallenhorst wurde festgestellt, dass der derzeitige Gesamtverkehr auf den Hauptverkehrsstraßen im Stadtzentrum von Werlte durch die Realisierung der „Ortskernentlastung Süd“ deutlich gesunken ist (insbesondere beim Schwerverkehr). Dennoch ist die Verkehrsbelastung im Stadtzentrum nach wie vor hoch, weshalb derzeit verschiedene Maßnahmen zur weiteren Verkehrsentlastung untersucht und diskutiert werden.



Verkehrsmenge im Hauptort, Bestand in 2016 *(© Verkehrsentwicklungsplan 2016)*

Bahn und Bus

Der Personenverkehr auf der Bahnstrecke Lathen-Werlte ist zum 30 Mai 1970 eingestellt worden. Die Strecke ist in den letzten Jahren für den Güterverkehr saniert und vollständig reaktiviert worden. Im Zuge dessen soll bis zum Jahr 2020 südlich des vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiets an der „Sögeler Straße“ – im Bereich der Einmündung“ der „Kasernenstraße“ – ein neuer Güterbahnhof errichtet werden; der alte Bahnhofsstandort wird dann aufgegeben.

Die nächstgelegenen Regionalbahnhöfe befinden sich in Lathen (Emslandstrecke von Rheine nach Emden bzw. Norden) und Cloppenburg (Oldenburg-Osnabrück). Der nächstgelegene Intercity-Haltepunkt ist in Meppen (ca. 30 km entfernt). Der Hauptbahnhof Oldenburg als nächstgelegener Haltepunkt des Intercity-Express (ICE) befindet sich in einer Entfernung von ca. 50 km.

Die Verkehrsgemeinschaft „Busverkehr Emsland-Mitte/Nord“ betreibt innerhalb des Landkreises Emsland ein Linienbusnetz, an das auch die Stadt Werlte angeschlossen ist. Es bestehen Busanbindungen nach Haselünne, Sögel und Vrees. Der zentrale Busbahnhof von Werlte befindet sich am Schulzentrum.

Luftverkehr

Die nächstgelegenen Flughäfen befinden sich in der Stadt Greven (Flughafen Münster/Osnabrück) und der Stadt Bremen jeweils in einer Entfernung von ca. 80 km.

3.5 Bisherige Planungsansätze

Regionalmanagement (LEADER)

Da der ländliche Raum vor großen Herausforderungen steht, haben sich die drei Samtgemeinden Nordhümmling, Sögel und Werlte sowie seit 2014 die rechtsemsischen Gemeinden der Samtgemeinde Lathen (Fresenburg, Lathen und Renkenberge) im nordöstlichen Emsland entschieden, die Zukunft ihrer Region gemeinsam voranzutreiben. Zusammen haben sie ein Regionales Entwicklungskonzept (kurz: REK) erarbeitet, um die vorhandenen Potentiale in der Region „Hümmling“ zu erkennen und um ihre Ansprüche und Wünsche zu formulieren.

Ein wesentlicher Baustein dieser Regionalentwicklung ist die Aufnahme in das Förderprogramm „LEADER“, mit dem die Europäische Union die Entwicklung der ländlichen Räume unterstützt. Die Region „Hümmling“ ist für die Förderperiode 2014-2020 auf Grundlage des partizipativ erarbeiteten Regionalen Entwicklungskonzept erneut in das LEADER-Programm aufgenommen worden.

Das Regionale Entwicklungskonzept bildet die Grundlage für Investitionen und Förderungen durch Land, Bund und EU. Das Konzept soll dazu beitragen, dass anstelle örtlich isolierter Einzelmaßnahmen eine gebietsübergreifende Entwicklung entwickelt und umgesetzt wird. Dazu bedarf es einer intensiven Zusammenarbeit der Regionen, wie sie in der Region „Hümmling“ auf den Weg gebracht wurde.

Das Regionale Entwicklungskonzept der Region „Hümmling“ stellt das Leitbild und die Handlungsfelder – mit jeweils zugeordneten Unterthemen – als Entwicklungsstrategie dar:

Leitbild der Region Hümmling

Die Region Hümmling zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität inmitten einer unverwechselbaren Landschaft aus. Die engen sozialen Netzwerke in der Region prägen das gesellschaftliche und politische Miteinander und tragen dazu bei, die Region vor dem Hintergrund demografischer Veränderungsprozesse sozial, wirtschaftlich und ökologisch weiterzuentwickeln.

Handlungsfelder

LEBEN auf dem Hümmling
Demografie | Gesundheit | Soziales | Mobilität | Kultur

WIRTSCHAFT auf dem Hümmling
(Land-)Wirtschaft | Energie | Digitalisierung | Tourismus

NATUR auf dem Hümmling
Ressourcen | Landschaft | Tierwelt | Klimaschutz | Landschaftsschutz

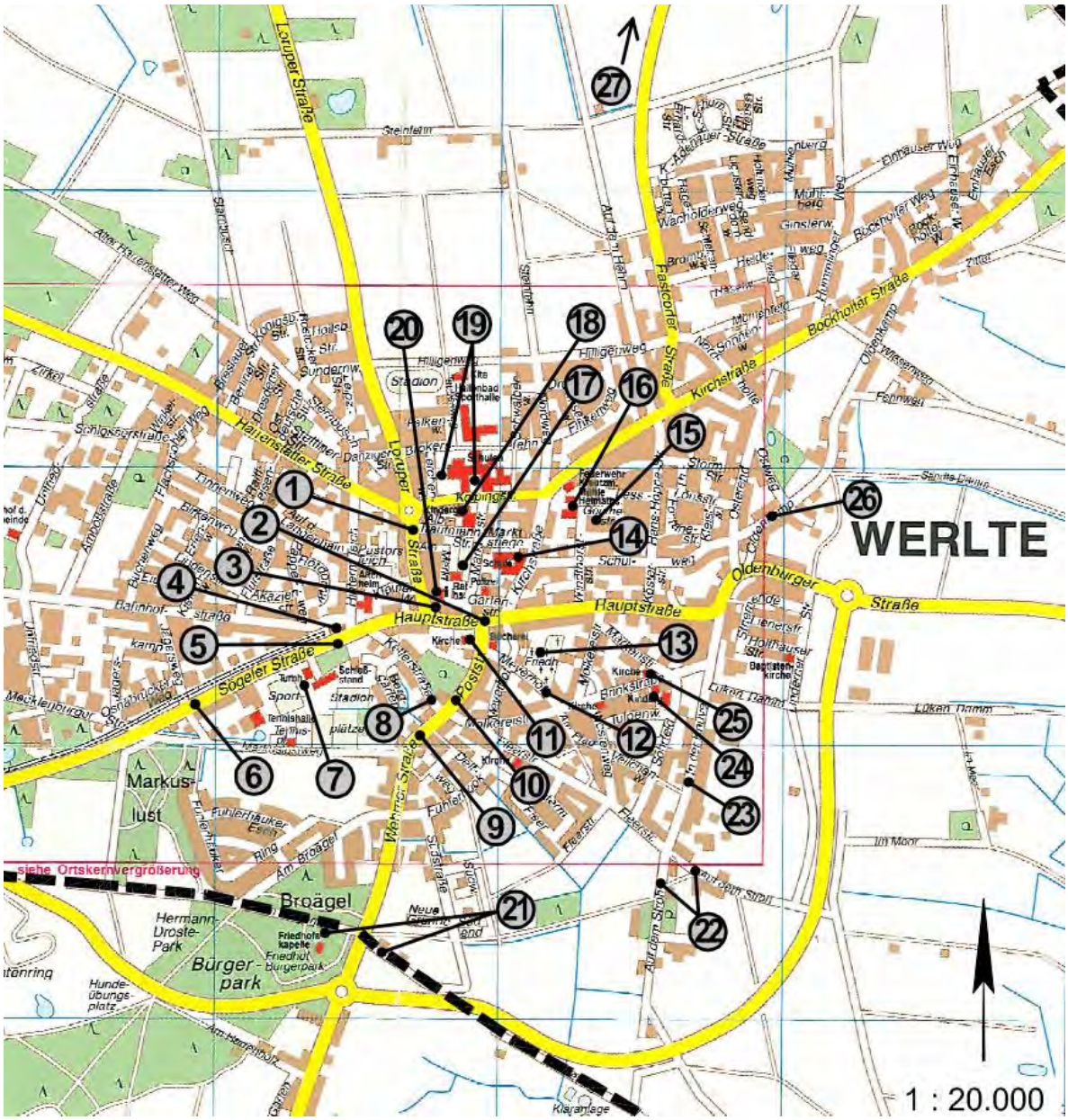
Mit der Prozessorganisation zur Erstellung des Regionalen Entwicklungskonzepts wurde gleichzeitig eine Basis für die weitere Einbindung der unterschiedlichen Akteure geschaffen. Gemäß dem „bottum-up-Ansatz“ findet eine starke Einbindung der Bevölkerung statt.

Einige der im Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzept angesprochenen Maßnahmenbereiche und Projektideen können sich unmittelbar auch positiv auf die Entwicklung des Werlter Stadtzentrums auswirken. Teilweise ergänzen und komplementieren diese Mittel die beabsichtigte Städtebauförderung für die Stadtmitte von Werlte.

Dorferneuerung

Der Hauptort Werlte ist durch Verfügung des Amts für regionale Landesentwicklung mit Datum vom 01.07.2010 in das Dorferneuerungsprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen worden. In den Ortsteile Wehm, Wieste, Bockholte und Ostenwalde ist die Dorferneuerung bereits abgeschlossen.

Der zentrale Ansatz der Dorferneuerung besteht darin, die „Hauptstraße“ als östliche Hauptzufahrt zum Stadtzentrum von Werlte nach Fertigstellung der südlichen Ortsumgehung (K 137) zurückzubauen und hierbei *„ein Gleichgewicht zwischen Verkehr und Aufenthaltsqualität“* (Bericht zum Dorferneuerungsplan, Juni 2013) herzustellen. Daneben sind zahlreiche weitere Maßnahmen im Stadtzentrum sowie den angrenzenden (Wohn-)Siedlungsbereichen vorgesehen bzw. bereits umgesetzt:



Maßnahmenübersicht *(Quelle: Bericht zum Dorferneuerungsplan, Juni 2013)*

Legende:

1. Loruper Straße zwischen Hauptstraße und Kreisverkehrsplatz
2. Hauptstraße
3. Werlter Center
4. Bahnhof
5. Sögeler Straße
6. Querungsinsel in der Sögeler Straße
7. Sport- und Schützengelände mit Schützenhaus
8. Kellerstraße
9. Wehmer Straße
10. Poststraße
11. Kath. Kirche
12. Straße 'Meyerhof'
13. Alter Friedhof
14. Grundschule
15. Mehrgenerationenplatz an der Goethestraße
16. Heimathaus
17. Rathausumfeld
18. Jugendheim
19. Schulzentrum / Busbahnhof
20. Marktplatz
21. Neuer Friedhof / Straße 'Raddeweg'
22. Auf dem Stroh
23. In der Knüve
24. Ev. Kindergarten
25. Ev. Kirche
26. Oldenkamp
27. Großsteingrab 'De hoogen Stainer'

3.6 Bevölkerungsstruktur

Bevölkerungsstand und-entwicklung

Aufgrund der geringen Flächengröße der Stadt Werlte ist die Bevölkerungsdichte deutlich höher als in den übrigen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Werlte sowie den angrenzenden Städten und Gemeinden im ländlichen Raum des Landkreises Emsland:

	Werlte, Stadt	Werlte, Samtgemeinde	Emsland, Landkreis	Niedersachsen
Bevölkerung (E)	10.077	16.989	319.488	7.926.599
Fläche (km²)	63,75	200,11	2.882,07	47.614,85
Bevölkerungs-dichte (E/km²)	158	85	111	166
Bevölkerungs entwicklung (2005-2015)	9,47	8,04	3,03	-0,84

Bevölkerungsstand *(Quelle © Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN); Statistische Berichte Niedersachsen, Stand: 31.12.2015)*

Die Bevölkerungszahl in der Stadt Werlte und der Samtgemeinde Werlte sind zwischen 2005 und 2015 deutlich stärker angestiegen als im Landkreis Emsland; im Land Niedersachsen ist im Vergleichszeitraum sogar ein leichter Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. (Quelle: Statistische Berichte Niedersachsen)

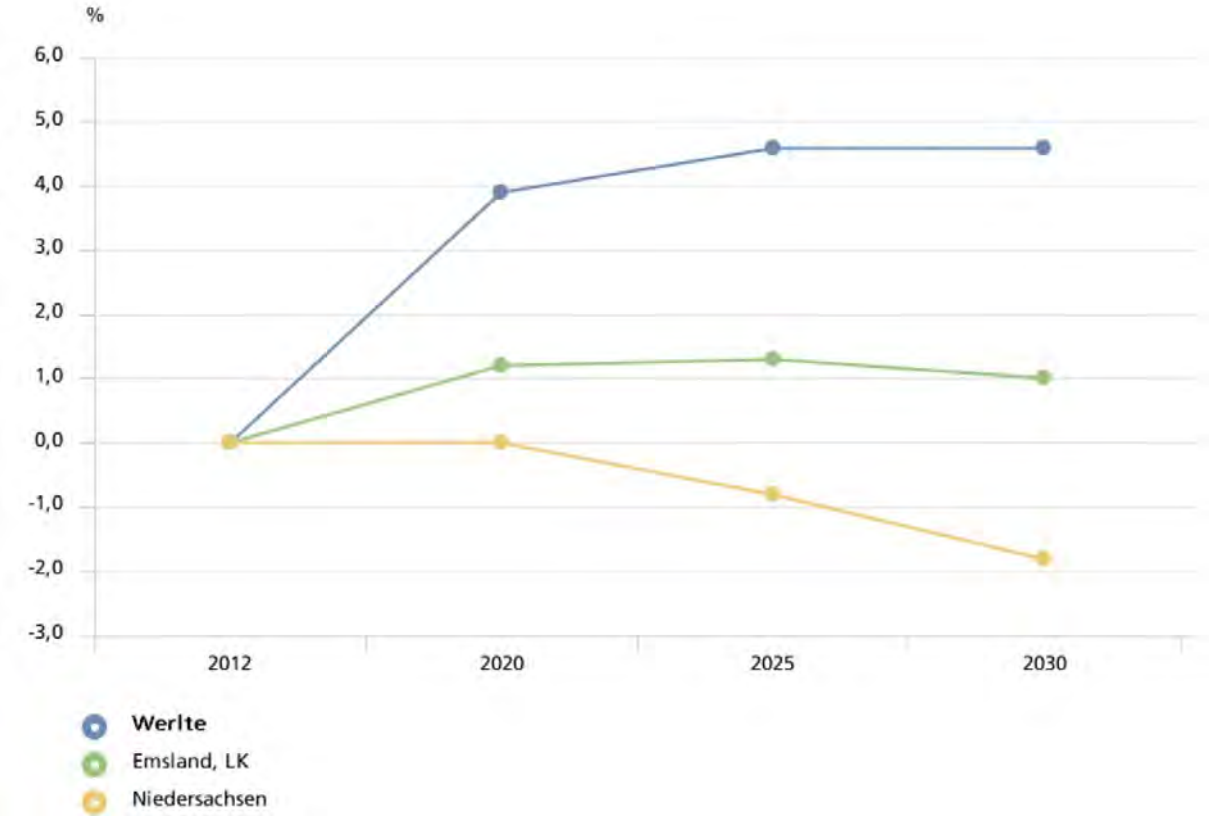
Bevölkerungswanderungen

Der Bevölkerungsanstieg in der Stadt Werlte und der Samtgemeinde Werlte ist vornehmlich auf positive Wanderungssalden zurückzuführen; der natürliche Saldo ist allerdings in den letzten Jahren auch positiv gewesen. (Quelle: Statistische Berichte Niedersachsen)

Bei einer weiteren Differenzierung der positiven Wanderungssalden fällt auf, dass die Samtgemeinde Werlte insbesondere im Bereich der sogenannten Familienwanderung profitieren kann: Nach Auswertungen des Demographieberichts der Bertelsmann-Stiftung zogen im Jahr 2015 14,9 Personen der Altersgruppen der unter 18-Jährigen und der 30- bis 49-Jährigen (berechnet auf je 1.000 Personen der jeweiligen Altersgruppe) mehr zu als daraus fortgezogen sind.

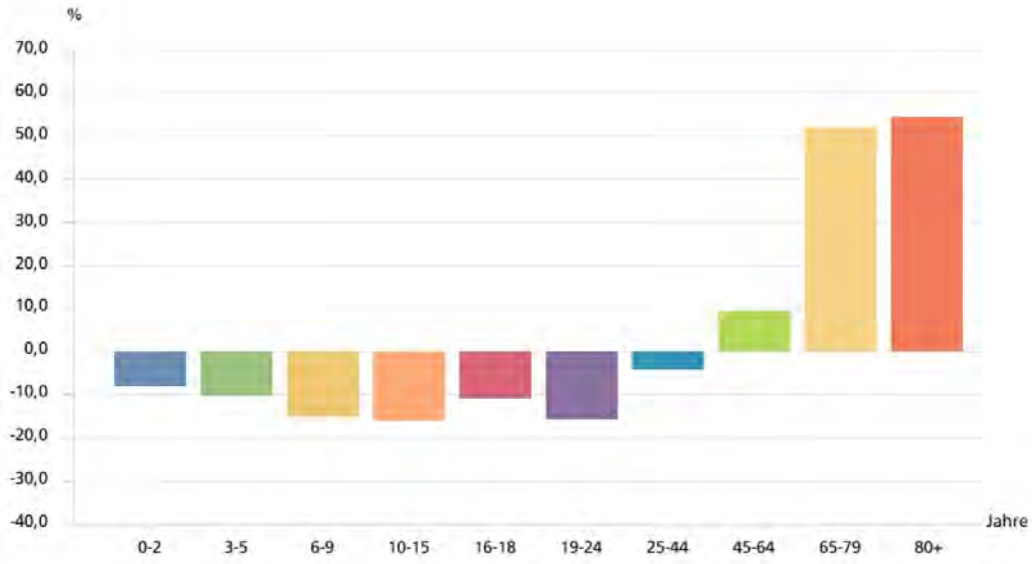
Bevölkerungsprognose

Der Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung prognostiziert für die Samtgemeinde Werlte bis zum Jahr 2030 einen gegenüber Landkreis und Land vergleichsweise starken Bevölkerungsanstieg um rund ca. 5 %:



Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 *(Quelle: Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung)*

Der generelle Trend zu einer alternden Gesellschaft wird auch für die Samtgemeinde Werlte nach Prognose des Demographieberichts der Bertelsmann-Stiftung voranschreiten:



Änderung der Altersstruktur von 2012 bis 2030 *(Quelle: Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung)*

3.7 Wirtschaft und Finanzen

Wirtschaftsstruktur

Die Stadt Werlte weist eine gewerblich-industrielle Wirtschaftsstruktur auf, was in der fortlaufenden Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebiets im Westen des Hauptorts begründet liegt. Das Gewerbe- und Industriegebiet hat zwischenzeitlich eine Größe von etwa 300 ha erreicht und bietet rund 2.000 Arbeitsplätze.

Bedeutendster Arbeitgeber in Werlte ist die KRONE Nutzfahrzeug Gruppe, die der zweitgrößte Hersteller von LKW-Anhängern und Sattelaufliegern in Europa ist. Vor diesem Hintergrund sind in Werlte auch zahlreiche mittelständische Zulieferbetriebe ansässig, die einzelne Teile für den Produktionsprozess der Firma KRONE fertigen.

Die Stadt Werlte ist mit dem 3N-Kompetenzzentrum und dem Klimacenter zudem Vorreiter im Bereich Umweltforschung und Klimaschutz. Hier können sich Unternehmen und Privatpersonen über Förder- oder Kooperationsmöglichkeiten oder Technologietransfers informieren, Netzwerke aufbauen, Informationen über die Wertschöpfungskette nachwachsender Rohstoffe vom Anbau über die Verarbeitung und Verfahrenstechnik bis zur Vermarktung erhalten oder Ausstellungen besuchen.

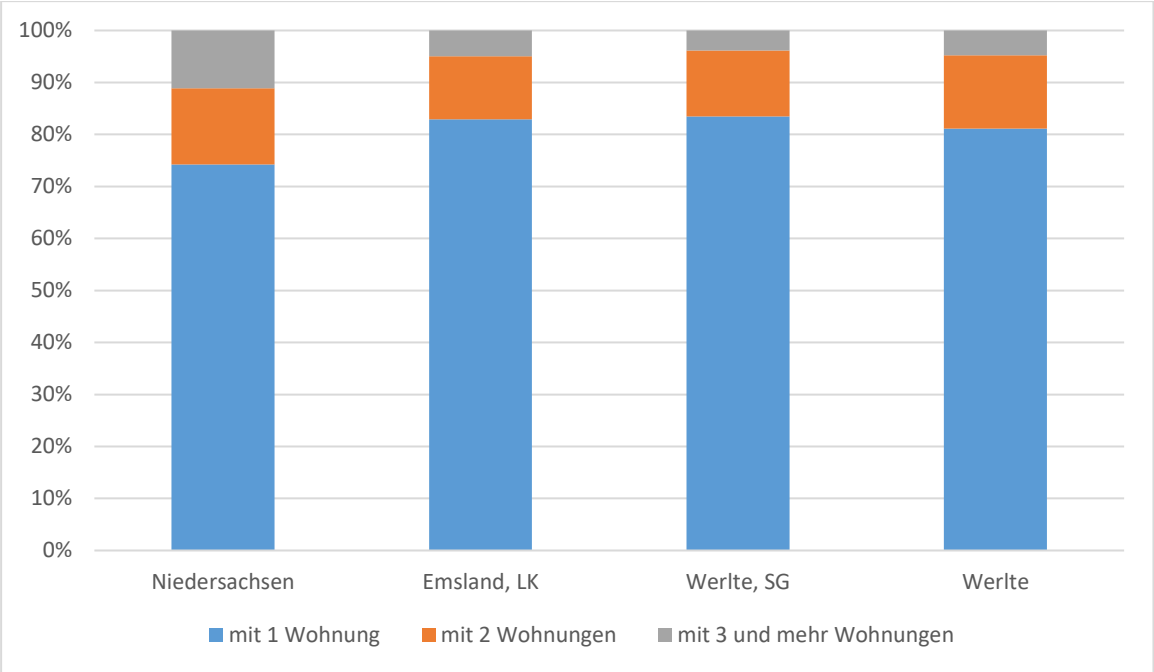
Arbeitsmarkt

Die Anzahl an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist in der Stadt Werlte zwischen 2013 und 2016 um ca. 10 % angestiegen. (Quelle: © Landesamt für Statistik Niedersachsen, LSN-Online: Tabelle K70I5101)

Hinsichtlich der Pendlerbewegungen ist für das Jahr 2016 ein geringfügiger Auspendlerüberschuss festzustellen.

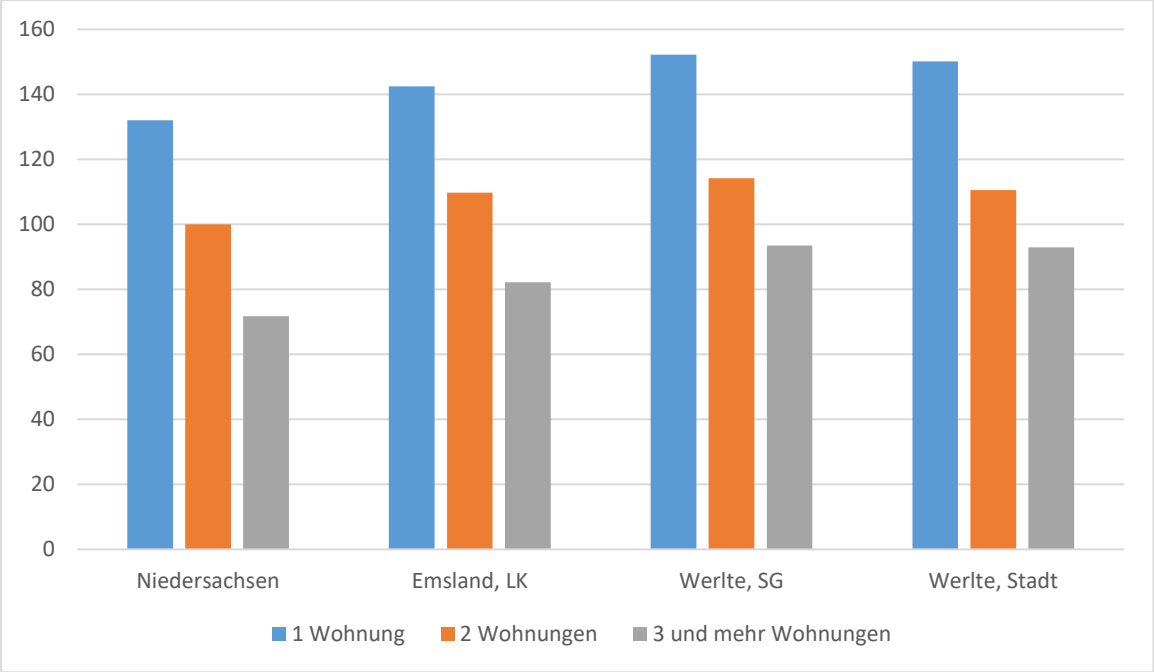
Wohnungsmarkt und Wohnungsbestand

Aufgrund der ländlich geprägten Strukturen ist der Anteil an Einfamilienhäusern am gesamten Wohngebäudebestand im Landkreis Emsland (ca. 83%) höher als im Landesschnitt (ca. 74%). Die Samtgemeinde Werlte weist gegenüber dem Landkreis Emsland keine deutlichen Unterschiede auf. Demgegenüber weist die Stadt Werlte aufgrund der verdichteten Strukturen im Stadtzentrum – mehr Zweifamilienhäuser – einen geringfügig niedrigeren Anteil an Einfamilienhäusern auf (ca. 81%).



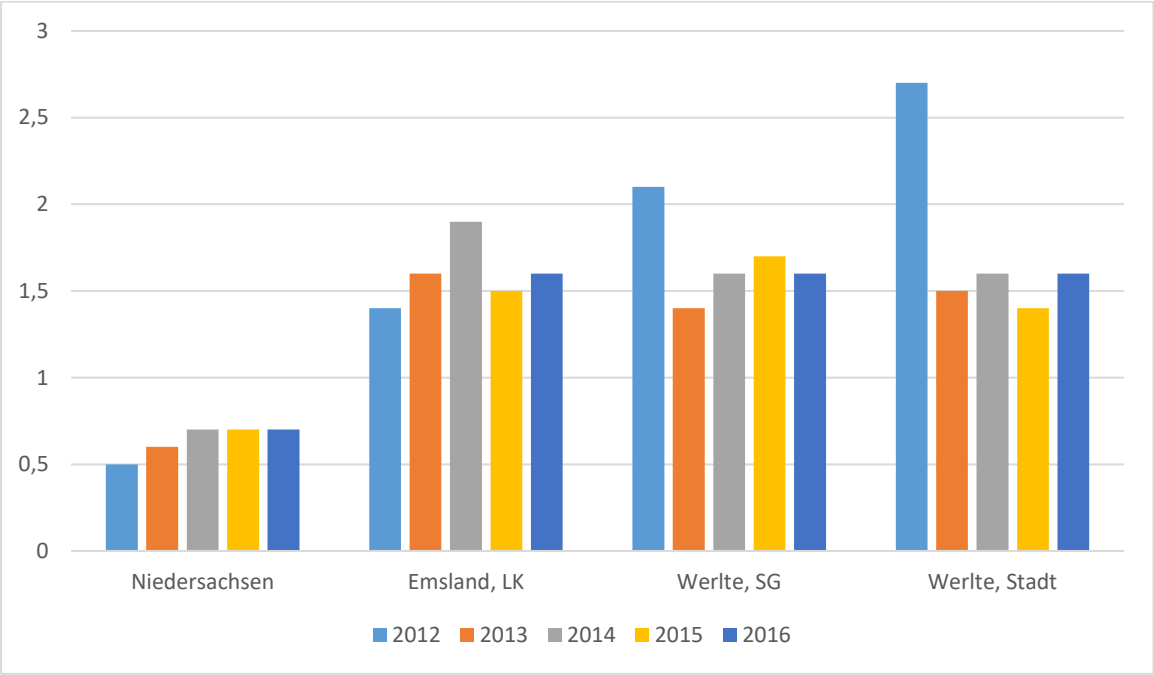
Anteil der Wohngebäude mit ... Wohnungen *(Quelle: © Landesamt für Statistik Niedersachsen, LSN-Online: Tabelle: M8051021, Stand: 31.12.2016; eigene Bearbeitung)*

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung ist grundsätzlich bei Einfamilienhäusern deutlich größer als bei Zwei- und Mehrfamilienhäusern. Bei einem differenzierten Blick auf die Gebietseinheiten wird deutlich, dass die durchschnittliche Wohnfläche umso größer ist, als die Fläche ländlich geprägt ist. Hierbei ist allerdings wiederum festzustellen, dass die Werte der Stadt Werlte aus den oben dargelegten Gründen geringfügig unter denen der Samtgemeinde Werlte liegen.



Durchschnittliche Wohnfläche in m² pro Wohnung in Wohngebäuden mit ... Wohnungen
(Quelle: © Landesamt für Statistik Niedersachsen, LSN-Online: Tabelle: M8051021, Stand: 31.12.2016; eigene Bearbeitung)

Der Wohnungsbestand hat in den letzten Jahren im Landkreis Emsland deutlich stärker zugenommen als im Landesschnitt. Diese grundsätzlichen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt schließt auch die Samtgemeinde und die Stadt Werlte mit ein, wobei hierbei jeweils die Zunahme im Jahr 2012 hervor zu heben ist.



Prozentuale Zunahme der Wohnungen in Wohngebäuden im Jahr … *(Quelle: © Landesamt für Statistik Niedersachsen, LSN-Online: Tabelle: Z8051012, Stand: 31.12.2016; eigene Bearbeitung)*

Finanzausstattung der Stadt

Der Haushaltsansatz der Stadt Werlte für das Jahr 2017 weist mit ordentlichen Erträgen von ca. 12,2 Mio. € und ordentlichen Aufwendungen von ca. 11,9 Mio. € ein ordentliches Ergebnis von ca. 0,3 Mio. € auf.

3.8 Kaufkraft und Einzelhandel

Die Samtgemeinde Werlte verfügt nach der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts – durch das Büro Stadt + Handel erstellt – für die damalige Gemeinde Werlte aus Mai 2015 über eine quantitativ hohe Einzelhandelsausstattung (3,6 m² Verkaufsfläche je Einwohner), was neben dem Besatz im Stadtzentrum auch in dem großflächigen Angebot im Möbelbereich – innerhalb des Gewerbegebiets – begründet liegt. (Quelle: Einzelhandelskonzept, Mai 2015, S. 2)

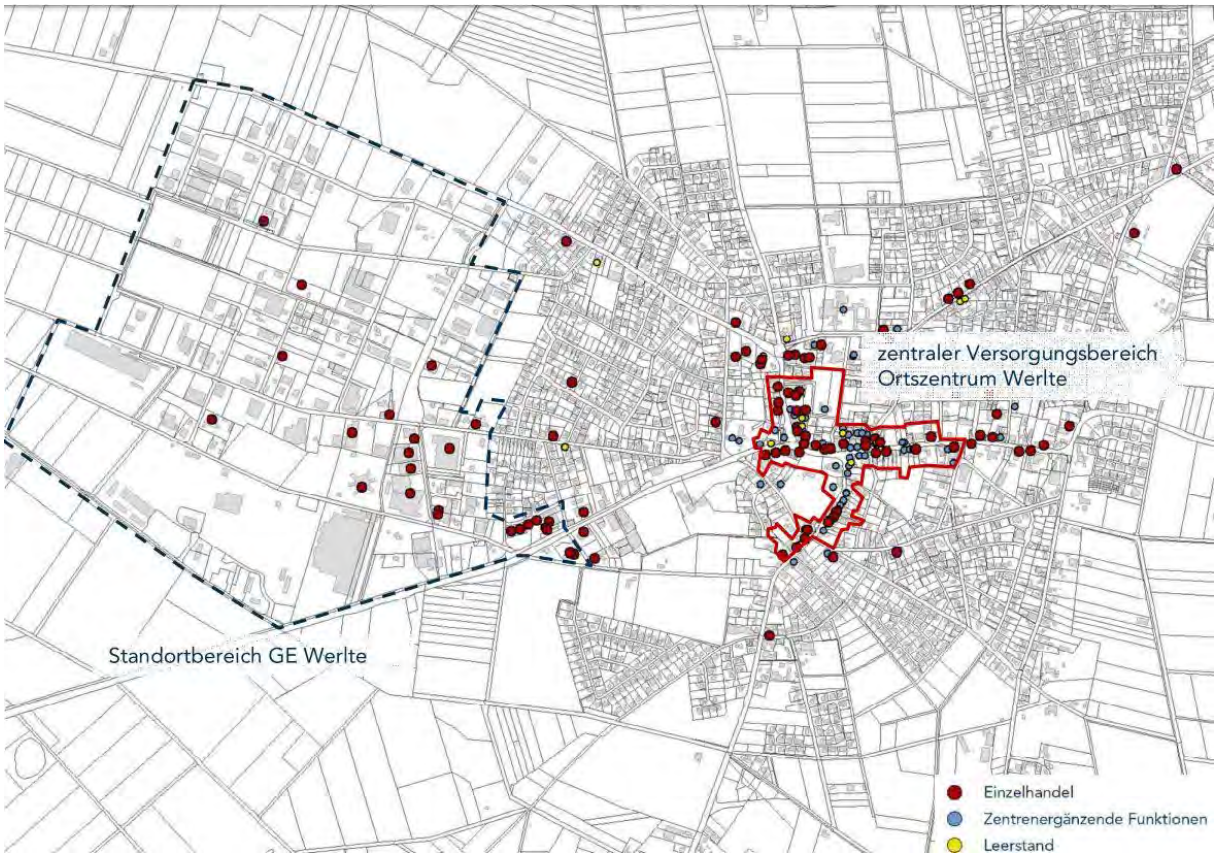
Die Einzelhandelszentralität – Verhältnis des Einzelhandelsumsatzes zur Kaufkraft vor Ort – wird vom Gutachter „als gut“ (ebd., S. 30) bewertet, was auf Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland zurückzuführen ist. Daneben konstatiert der Gutachter eine „stabile Nachfragesituation“ (ebd., S. 2).

Die Anzahl an Einzelhandelsbetrieben in der Samtgemeinde ist allerdings zwischen 2007 und 2013 leicht rückläufig (2013: 130 Betriebe). Auch die Gesamtverkaufsfläche ist im angegebenen Zeitraum um ca. 3.700 m² gesunken. (ebd., S. 21)

Die Samtgemeinde Werlte verfügt – nach Einschätzung des Gutachters – quantitativ wie räumlich über ein gutes Nahversorgungsangebot. Im Hauptort Werlte ist die wohnortnahe Grundversorgung für die meisten Siedlungsbereiche vorhanden; ausschließlich die Wohnsiedlungsbereiche im Nordosten der Stadt können fußläufig keine Lebensmittelmärkte erreichen. (ebd., S. 83ff)

Die zentrenrelevanten Sortimentsgruppen sind zu einem hohen Anteil im Stadtzentrum von Werlte verortet (zentraler Versorgungsbereich). Der Angebotsschwerpunkt liegt hier im Bereich „Nahrungs- und Genussmittel"; daneben hat der Bereich „Bekleidung" einen bedeutenden Anteil (ebd., S. 51ff).

Die großflächigen Baumärkte sowie Möbel- und Küchenhäuser sind vornehmlich in den städtebaulich nicht integrierten Lagen – insbesondere im Gewerbe- und Industriegebiet – angesiedelt (ebd., S. 21).



Zentren- und Standortstruktur *(Quelle: Einzelhandelskonzept, Mai 2015, S. 34)*

Im Ergebnis einer Kundenherkunftsbefragung ist im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts ermittelt worden, dass der überwiegende Anteil (rund 2/3) der Kunden im Einzelhandel aus der Samtgemeinde Werlte selbst kommt. (ebd., S. 24)

Im Rahmen einer Befragung der Einzelhändler wurde festgestellt, dass vornehmlich gastronomische Angebote vermisst werden; daneben wurden auch ein Elektronikfachmarkt (neuer Markt im Jahr 2016 eröffnet), ein Sportartikelmarkt, Angebote für die Jugend, Bekleidungsmärkte sowie Angebote an Lederwaren, Koffer und eleganten Schuhmoden mehrfach gewünscht. (ebd., S. 27)

Aus Sicht der Einzelhändler werden das Einzelhandelsangebot sowie die Parkmöglichkeiten grundsätzlich positiv bewertet, wohingegen die langen Laufwege für Kunden sowie die Aufenthaltsqualität im Stadtzentrum überwiegend negativ beurteilt werden. (ebd., S. 28f)

3.9 Bildung

In der Stadt Werlte sind alle Bildungsangebote eines Grundzentrums vorhanden, wobei sich die Einrichtungen – mit Ausnahme der Grundschule in Wehm – im Hauptort befinden. Die Kindergärten sind vornehmlich in konfessioneller Trägerschaft und liegen innerhalb der Wohnsiedlungsbereiche bzw. im Stadtzentrum. Die Grundschule Werlte mit angeschlossenem Schulkindergarten liegt derzeit noch östlich des Rathauses, die weiterführenden Schulen einschließlich gymnasialer Oberstufe im Schulzentrum an der „Kolpingstraße“ nördlich des Stadtzentrums. Im Bereich der Erwachsenenbildung ist hervorzuheben, dass die Volkshochschule Papenburg in Werlte eine Zweigstelle unterhält. Daneben betreiben sowohl die katholische als auch die evangelische Kirche im Hauptort eine Bücherei bzw. Bibliothek.

3.10 Sport, Freizeit, Kultur und Tourismus

Die Sportanlagen sind sowohl südwestlich des Stadtzentrums von Werlte an der „Sögeler Straße“ als auch nordwestlich an der „Loruper Straße“ bzw. am „Taubenweg“ konzentriert. An der „Sögeler Straße“ befinden sich ein Fußballstadion mit zusätzlichen Trainingsplätzen, eine Tennishalle mit Außenplätzen sowie das Schützenhaus mit Schießplatz. An der „Loruper Straße“ liegt ein Sportplatz mit Leichtathletikanlage, der sowohl von den Schulen als auch Sportvereinen genutzt wird. In diesem Bereich befindet sich auch das städtische Hallenbad. Im Norden des Stadtgebiets an der „Rastdorfer Straße“ ist der Reit- und Fahrverein Werlte mit Reithalle und Außenreitplätzen beheimatet.

Die Stadt Werlte zeichnet sich durch eine rege Vereinsarbeit aus. Die Vielzahl an Vereinen und Verbänden kümmert sich um Kultur-, Natur- und Heimatpflege sowie Brauchtum, wobei die größten Vereine der Sportverein, der Schützenverein und der Heimatverein sind. Auf dem Anwesen der „Kreutzmannschen Mühle“ befindet sich das Heimathaus der Stadt Werlte, das für Vereinstätigkeiten genutzt werden kann. Freizeitangebote für Jugendliche werden insbesondere von den konfessionellen Jugendheimen im Hauptort sowie den städtischen Einrichtungen in Wehm und Wieste angeboten. Der Handels- und Gewerbeverein veranstaltet im Stadtzentrum jährlich wiederkehrende Veranstaltungen wie die „Werlter Woche“ und den „Werlter Herbstmarkt". Auf dem Markplatz findet daneben auch der Wochenmarkt statt.

Die Stadt Werlte liegt im Naturpark „Hümmling“. Der Naturpark im Nordosten des Landkreises Emsland bietet eine Vielzahl an touristischen Attraktionen. Als Schwerpunkte mit regionaler Bedeutung können die zahlreichen vor- und frühgeschichtlichen Großsteingräber und mehrere Gräberfelder herausgestellt werden, die in die „Straße der Megalithkultur“ eingebunden sind. Das bedeutendste Großsteingrab („De hoogen Steener“) liegt rund 3 km nördlich der Stadtmitte von Werlte, stammt aus der Jungsteinzeit und liefert somit den frühesten Beleg einer Besiedlung des Raumes.

Westlich des Hauptortes befindet sich das Naturschutzgebiet „Theikenmeer“, das ein Hochmoor mit See umfasst, Lebensraum für bedrohte Tier- und Pflanzenarten ist und eine große Bedeutung für Wiesen- und Wasservogelarten hat.

Als Bauwerke mit touristischer Relevanz sind vornehmlich die katholische Kirche St. Sixtus mit angeschlossenem Bibelgarten sowie die „Kreutzmanns Mühle“ anzuführen, die sich beide in der Stadtmitte von Werlte befinden. Auch das fürstbischöfliche „Jagdschloss Clemenswerth“ mit seinen Außenanlagen am östlichen Ortsrand von Sögel ist für Touristen ein attraktives Ziel. Zur inneren Einkehr kann der „Hümmlinger Pilgerweg“ auf einer Gesamtlänge von ca. 90 km zwischen Sögel, Werlte, Lorup, Esterwegen und Börger beschritten werden.

Für die Beherbergung von Touristen stehen im Hauptort kleine Hotels, Motels, Ferienhäuser, private Unterkünfte sowie der Campingplatz „Hümmlinger Land“ an der „Rastdorfer Straße“ - im Anschluss an die Anlagen des Fahr- und Reitvereins - zur Verfügung.

3.11 Gesundheit und Soziales

Die allgemeinmedizinische, internistische, frauenärztliche und zahnärztliche Versorgung wird im Hauptort abgedeckt; auch eine Tierarztpraxis ist vorhanden. Darüber hinaus gehende fachärztliche Behandlungen sind in den benachbarten Städten sowie den Mittelzentren Meppen und Papenburg zu veranlassen. Im Hauptort sind auch drei Apotheken ansässig.

Nach Schließung des örtlichen Krankenhauses ist das katholische „St. Raphael Stift“ ab 1980 zu einem Alten- und Pflegeheim umstrukturiert worden. Daneben befindet sich an der „Goethestraße“ ein Seniorenzentrum. Darüber hinaus gehend wird ein ambulanter Krankenpflegedienst einschließlich Seniorenwohngemeinschaft und Sozialstation betrieben.

In Trägerschaft des SKFM Papenburg wird auch in Werlte an der „Hauptstraße“ ein Soziales Kaufhaus betrieben, in dem gut erhaltene Bekleidung, Hausrat, Spielsachen und Bücher angeboten werden. Bedürftige Menschen können an der Werlter Verteilstation des „Hümmlinger Agape Tisch“ zudem Nahrungsmittel erhalten.

4 Schwerpunktbereich (Stadtmitte)

4.1 Städtebauliche Situation

Die „Hauptstraße“ ist die zentrale Verkehrsachse im Hauptort Werlte, die das Stadtzentrum in Ost-West-Richtung erschließt und entlang derer die erste Siedlungsentwicklung stattgefunden hat. An der „Hauptstraße“ hat sich das Versorgungszentrum von Werlte - mit einer in Teilen geschlossenen Bauweise - entwickelt.

Die katholische St. Sixtus Kirche - als eines der ältesten Bauwerke in der Stadt Werlte - befindet sich am zentralen Einmündungsbereich der „Poststraße“ (südliche Haupterschließung) in die „Hauptstraße“. Mit ihrem leicht erhöhten Standpunkt und den umliegenden funktional zugeordneten Gebäuden prägt sie den Bereich im Süden der Stadtmitte.

Nördlich der „Hauptstraße“ hat sich - innerhalb eines Straßenvierecks - die Stadtmitte von Werlte gebildet. Die Stadtmitte wird im Westen von der „Loruper Straße“ (nördliche Haupterschließung) im Norden von der „Kolpingstraße“ und im Osten von der „Kirchstraße“ eingefasst.

In der Stadtmitte sind zahlreiche öffentliche Einrichtungen wie das Rathaus mit Marktplatz und die Grundschule angesiedelt worden. Das zentrale gelegene Rathaus ist allerdings aufgrund fehlender Sichtbezüge von den Hauptverkehrsstraßen aus kaum wahrnehmbar. Der Marktplatz wird in Verbindung mit den angrenzenden Parkplatz- und alleeartige begrünten Freiflächen auch als Festplatz genutzt.

An der Ostseite der „Loruper Straße“ hat sich - zwischen „Kolpingstraße“ und „Hauptstraße“ – das Einkaufszentrum Werlte mit dem herausgehobenen Werlte Center entwickelt, das derzeit in Teilen leer steht. Das Werlte Center lädt aufgrund der wenig ansprechenden Architektur sowie der unzureichenden Freiraumgestaltung - fehlende Begrünung, unmoderner Möblierung - derzeit nicht zum Verweilen ein.

Südwestlich der Stadtmitte liegt das St. Raphaels Stift im Übergang von der Stadtmitte zu den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen. In Verlängerung der „Hauptstraße“ befindet sich an der „Sögeler Straße“ (westliche Haupterschließung) der historische Bahnhof von Werlte, der seit 2010 außer Betrieb ist. Das Bahnhofsgebäude ist bereits einer städtebaulich sinnvollen Nachnutzung zugeführt worden (Dienstleistungsbetriebe).

Östlich der Wohnsiedlungsbereiche des Hauptorts befindet sich das zusammenhängende Gewerbe- und Industriegebiet; ansonsten ist das Stadtzentrum von zusammenhängenden Wohnsiedlungsbereichen - vornehmlich mit freistehenden Einfamilienhäusern - umschlossen. Die baulichen Anlagen der ehemaligen „Hümmling-Kaserne“ sind in das Gebiet integriert worden.

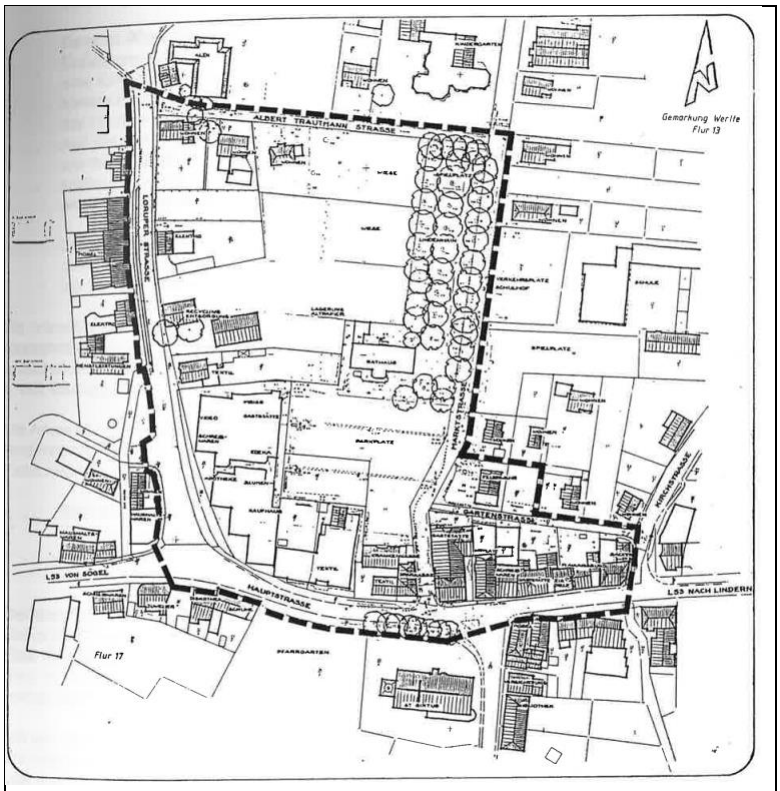
Nördlich der Stadtmitte schließt sich das zuletzt sanierte und um einzelne Gebäude erweiterte Schulzentrum von Werlte mit dem Gymnasium und der Albert-Trautmann-Oberschule an der „Kolpingstraße“ an. Auf der Westseite des Schulzentrums befindet sich der zentrale Busbahnhof von Werlte, der vornehmlich im Schülerverkehr genutzt wird. Auf der Nordseite des Schulzentrums liegen umfangreiche Sportanlagen mit Sporthalle, Hallenbad, Leichtathletikanlage und Bogenschießanlage.

Östlich der Stadtmitte liegt an der „Kirchstraße“ die historische „Kreutzmannsmühle“, deren Umfeld zuletzt um touristische Nutzungen erweitert worden ist (Heimathaus, Mühlencafé etc.).

Die großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind überwiegend an den klassifizierten Straßen angesiedelt; dabei liegen sie in Randlage des Stadtzentrums bzw. des Gewerbegebiets.

4.2 Ortskernsanierung

Die damalige Gemeinde Werlte war durch Bewilligungsbescheid des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 29.12.1987 in das Modellvorhaben „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau – Städtebauliche Dorferneuerung“ des Bundesbauministeriums und gleichzeitig in das Städtebauförderungsprogramm des Landes aufgenommen worden.



Städtebauliches Sanierungsgebiet „Ortskern“ (Quelle: Dokumentation zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Ortskernsanierung, Februar 1996, S. 7)

Mit der Sanierungsmaßnahme sollte der Entwicklung der damaligen Gemeinde Werlte zu einem Grundzentrum im ländlichen Raum Rechnung getragen werden, das aufgrund der fehlenden Zuordnung zu einem Mittelzentrum auch mittelzentrale Teilfunktionen erfüllt.

Als städtebaulicher Beitrag zur Entwicklung der damaligen Gemeinde Werlte kam *„im wesentlichen eine Aufwertung des Ortszentrums in Betracht, das aufgrund der baulichen Entwicklung der letzten 30 Jahre deutliche strukturelle und gestalterische Mängel aufweist“* (Quelle: Dokumentation zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Ortskernsanierung, Februar 1996, S. 6)

Im Zuge der Sanierung sind bis ins Jahr 1995 folgende Maßnahmen umgesetzt worden:

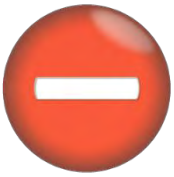
- Neugestaltung und Erweiterung des Marktplatzes / Bau einer Veranstaltungs- und Ausstellungshalle / Umgestaltung des Werlte Center sowie der benachbarten Bebauung an der „Loruper Straße“
- Auslagerung eines störenden Gewerbebetriebs
- Neugestaltung der verkehrlichen Anbindung des Rathauses („Gartenstraße“ und „Albert-Trautmann-Straße“)
- Umgestaltung und/oder Modernisierung einzelner Gebäude an der „Hauptstraße“

5 SWOT-Analyse

Werlte zeichnet sich durch eine zentrale, kompakte Siedlungsstruktur um die gewachsene Stadtmitte und ein zusammenhängendes Gewerbe- und Industriegebiet mit Bahnanschluss im Westen der Ortslage aus.
Die zusammenfassende Betrachtung der städtischen Ausgangslage ist das Ergebnis der städtebaulichen Bestandsaufnahme und der bisherigen Diskussionen vor Ort. Die Bestandsaufnahme erfolgte durch das Sichten und Auswerten vorhandener Unterlagen (Konzepte, Pläne, Gutachten, Wettbewerbe etc.) sowie durch verschiedene Ortsbegehungen. Die SWOT-Analyse kommt zu folgendem Ergebnis:

5.1 Stärken und Chancen

- Stadtzentrum mit hoher Bedeutung für Gesamtstadt und Umland
- Dorferneuerung (insbesondere Umgestaltung der „Hauptstraße“)
- Positive Bevölkerungsentwicklung (und -prognose)
- Ausreichend Bauflächen vorhanden (Wohnen/Gewerbe)
- gute Einzelhandelszentralität
- Gewerbe- und Industriegebiet mit hohem Arbeitsplatzangebot
- Vollständig reaktivierte Bahnstrecke nach Lathen über Sögel (Güterverkehr)
- Gute Erreichbarkeit der Stadtmitte (zu Fuß oder mit dem Fahrrad)
- Ausreichende Anzahl an Parkplätzen in der Innenstadt
- Einzelne historische Bauwerke mit touristischer Relevanz (Kirchen, Mühle, Bahnhof etc.)
- Bürgerschaftliches Engagement
- Alle Schulformen vorhanden
- Vielfältiges Angebot an Sportstätten
- Landschaftlich attraktive Umgebung (Naturpark „Hümmling“)
- Vorreiter im Bereich Umweltforschung und Klimaschutz (Klimacenter Werlte / 3N-Kompetenzzentrum)



5.2 Schwächen und Risiken

- Werlte Center mit Teilleerstand
- Unklare (Nutzungs-)Perspektiven für Rathaus und Grundschule im Stadtzentrum
- Lange Laufwege für Kunden im Stadtzentrum
- Brachliegenden Flächen am ehemaligen Bahnhof
- Störende Gewerbebetriebe in Wohnsiedlungsbereichen bzw. im Stadtzentrum
- Hohe Verkehrsbelastung und Straßenschäden im Stadtzentrum
- Relativ große Entfernung zum Mittelzentrum Lingen (ca. 45 km) sowie zu den Oberzentren Oldenburg (ca. 50 km) und Osnabrück (ca. 70 km)
- Relativ große Entfernung zu Autobahnen (ca. 30-35 km)
- Gewerblicher Leerstände im Stadtzentrum
- Geringe Aufenthaltsqualität im Stadtzentrum (Straßen und Plätze)
- Gestaltungsdefizite an Grünanlagen
- Fehlende gymnasiale Oberstufe
- Gastronomisches Angebot im Stadtzentrum

6 Gesamtstrategie und Handlungsschwerpunkte

Die vorangegangene SWOT-Analyse zeigt, dass besondere Aufgaben der Stadtentwicklung in der städtebaulichen Neuordnung des Stadtzentrums sowie in einer Entwicklung der westlichen Hauptzufahrt zur Stadtmitte liegen.

Gleichzeitig hat die Analyse gezeigt, dass insbesondere durch die städtischen Aktivitäten der letzten Jahre eine gute Ausgangslage für die zukünftige Stadtentwicklung besteht: die zentrale Funktion als Grundzentrum, die positive Wirtschaftsentwicklung und das anhaltende Bevölkerungswachstum sind die Basis für eine erfolgreiche Entwicklung der Stadtmitte von Werlte.

Vor diesem Hintergrund gilt es, die Entwicklungspotentiale etwa durch die Verlagerung des Grundschulstandorts zu nutzen, die städtebaulichen Missstände durch entsprechende Maßnahmen von Stadt, Bürgern und Investoren im städtebaulichen Kontext zu beseitigen und zukunftsorientierte Nutzungsstrukturen zu etablieren.

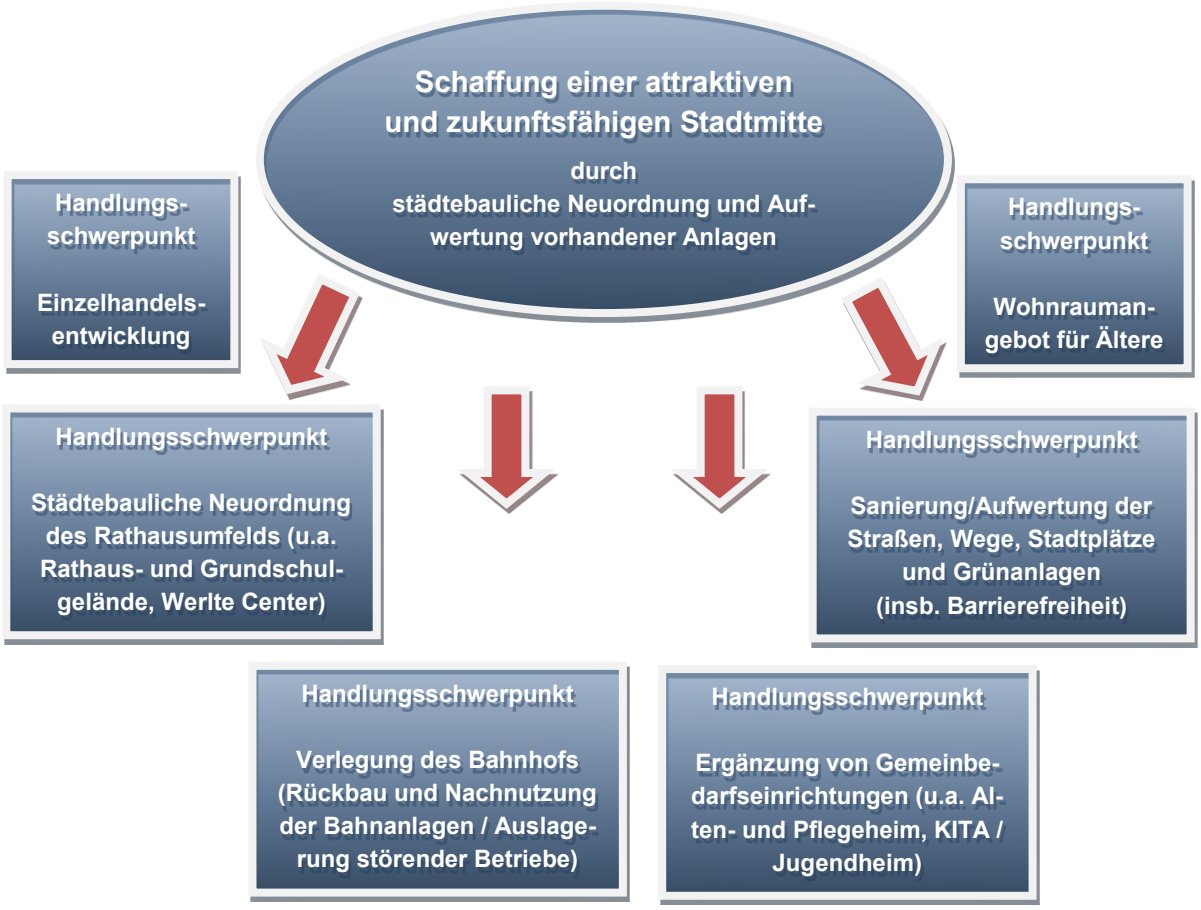
Ziel der Stadt Werlte ist die Schaffung einer attraktiven und zukunftsfähigen Stadtmitte, die die gewachsene Rolle Werltes abbildet. Hierbei geht es darum, die Stadtmitte in ihrer Funktion als Versorgungs- und Identifikationszentrum für die Stadt und Samtgemeinde Werlte zu stärken und städtebauliche Missstände nachhaltig zu beheben.

Auf der Grundlage der Erörterungen in Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit sind die sogenannten „Top-Ten-Ziele“ für die Entwicklung der Stadtmitte von Werlte sowie angrenzender Bereiche erarbeitet worden. Die „Top-Ten-Ziele“ erfassen alle relevanten thematischen Bereiche und stellen gewissermaßen ein sektorenübergreifendes Zielsystem dar, in das die einzelnen Handlungsansätze des städtebaulichen Entwicklungskonzepts integriert sind:

1. Siedlungs- und Nutzungsstruktur	Städtebauliche Neuordnung in Stadtmitte / Entflechtung bestehender Gemengelage im Bereich der westlichen Hauptzufahrt / (begrenzte) Eigenentwicklung der Ortsteile
2. Einzelhandel	Schaffung von Entwicklungspotentialen für den Einzelhandel in der Stadtmitte und im Bereich der westlichen Hauptzufahrt / Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels gegenüber der Konkurrenz im Umland
3. Gewerbe / Wirtschaft / Arbeitsmarkt	Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiets / Auslagerung störender Betriebe aus Bereich der westlichen Hauptzufahrt
4. Wohnen / Demographischer Wandel	Weiterentwickelung innerörtlicher Wohnquartiere unter Berücksichtigung des demographischen Wandels (Generationenwohnen, Betreutes Wohnen, Singlewohnungen / Geschosswohnungsbau etc.)
5. Freiraum / Natur und Landschaft	Vorhandene Freiraumqualitäten ausbauen / Ambiente und Flair in Stadtmitte verbessern
6. Verkehr	Verkehrliche Entlastung der Stadtmitte (insbesondere vom Schwerlast- und Durchgangsverkehr) / ausreichend Querungshilfen anlegen / Verlagerung des Güterbahnhofs zum Gewerbe- und Industriegebiet

7. Tourismus, Fremdenverkehr	Weiterentwicklung der touristischen Anziehungspunkte (Stadtmitte und De hoogen Steener)
8. Klimaschutz	Weitere energetische Sanierung der kommunalen Gebäude, Förderung des Fahrrad-und Busverkehrs, Ausbau und Nutzung regenerativer Energien
9. Bildung, Erziehung und Gesundheit	Förderung der zeitgemäßen Erziehung und Bildung junger Menschen / gymnasiale Oberstufe einrichten
10. Haushalt und Finanzen	Ausgeglichener kommunaler Haushalt

Angesichts wachsender Herausforderungen an die Entwicklung der Städte gilt es, Prioritäten zu setzen. Aus dem Bearbeitungs- und Planungsprozess haben sich sechs thematische Handlungsschwerpunkte herauskristallisiert, die Grundlage für die weitere Planung sein sollen:



Gleichzeitig werden sämtliche öffentlichen Baumaßnahmen innerhalb des Untersuchungsgebiets den Anforderungen einer barrierefreien Gestaltung im Sinne des Artikels 9 der UN-Behinderten-rechtskonvention angepasst. Dieses kann z. B. durch einen niveaugleichen Ausbau öffentlicher Flächen und Anlage von Leitsystemen für Sehbehinderte erfolgen.

7 Städtische Entwicklungsziele und -schwerpunkte

Die Stadtmitte von Werlte ist Kristallisationspunkt wirtschaftlicher, gesellschaftlicher und kultureller Aktivitäten. Als Imageträger stiftet es über das Stadtzentrum hinaus Identität für die gesamte Samtgemeinde und die Hümmling-Region.

Als Grundzentrum übernimmt Werlte zentrale Funktionen für das gesamte Samtgemeindegebiet. Die Lebensqualität und die Einstellung der Bevölkerung zu ihrem Wohnort als Lebensmittelpunkt werden maßgeblich durch die Qualität ihres Stadtzentrums beeinflusst.

Ein attraktives Stadtzentrum ist ein wichtiger Standortfaktor, der wesentlichen Einfluss bei der Wahl von Wohnort, Arbeitsplatz und Betriebsstandort hat. Zu einer hohen Attraktivität und Anziehungskraft trägt in erster Linie ein interessanter Einzelhandel, aber auch Einrichtungen aus dem Gastronomie-, dem Kultur- und dem Freizeitbereich sowie hochwertig gestaltete und ausgestattete öffentliche (Frei-)Räume bei.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels soll die Umgestaltung des Stadtzentrums inklusiv im Sinne des Artikels 9 der UN-Behindertenrechtskonvention sein und dann sowohl für die wachsende Gruppe der Senioren als auch für Kinderwagen und Menschen mit Handicap an Attraktivität gewinnen.

Planungsziel der Stadt Werlte ist es, die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit ihres Zentrums einschließlich des Bereichs der westlichen Hauptzufahrt durch städtebauliche Neuordnung und Aufwertung vorhandener Anlagen nachhaltig zu verbessern. Vorhandene Defizite und Funktionsverluste sollen durch den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln beseitigt werden.

Der lokale Zukunftsprozess setzt auf die Qualifizierung der o.g. Aktionsfelder für ein sektorenübergreifendes Stadtentwicklungskonzept. Hierfür muss das Bewusstsein für Potentiale geschärft werden, Motivation und Stärkung für neue Partnerschaften erfolgen. Vor allem aber geht es darum, den kritischen Blick auf die eigene Lage zu schärfen und ein tragbares Leitbild zu entwickeln. Um ein strategisches Ziel erreichen zu können, ist es notwendig, dass die verschiedenen gesellschaftlichen Akteure nicht weiter an Symptomen arbeiten, sondern vor dem Hintergrund knapper Ressourcen Prioritäten setzen.

8 Integriertes Maßnahmen- und Handlungskonzept

Die Stadt Werlte verfolgt zur Behebung der städtebaulichen Missstände sowie zur Weiterentwicklung und Attraktivitätsverbesserung der Stadtmitte – differenziert in drei Prioritätsstufen – folgende Planungsziele:

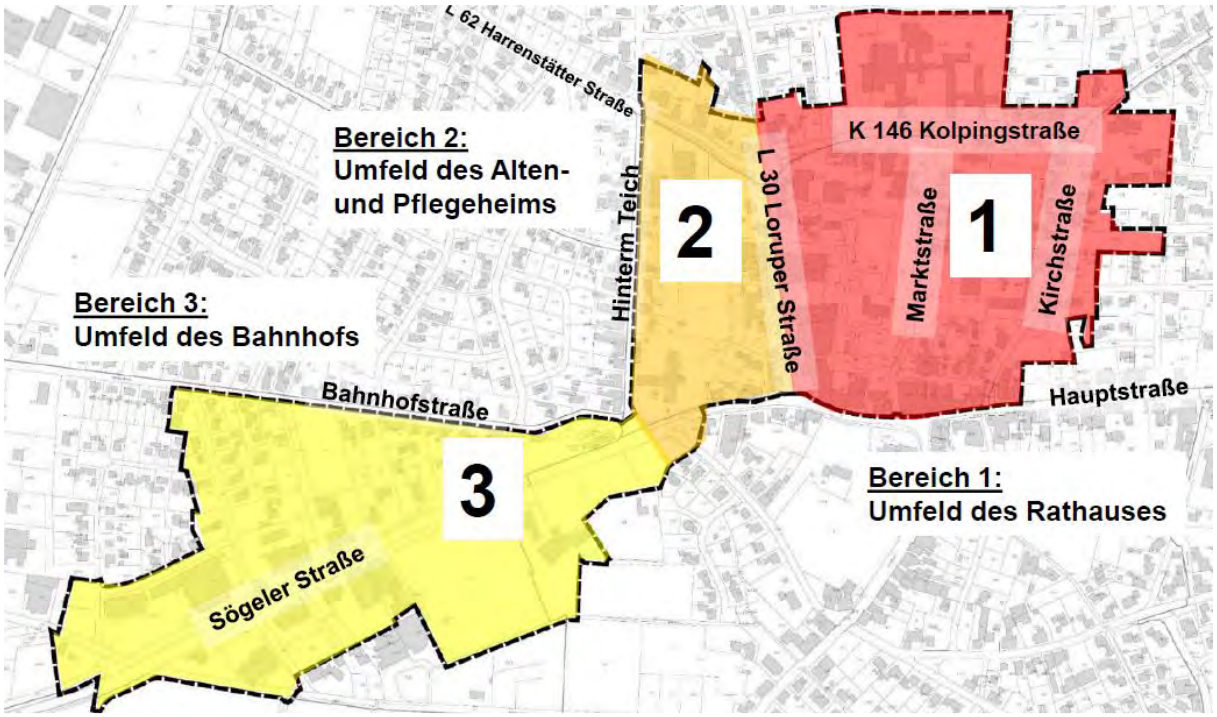
- städtebauliche Neuordnung des Rathausumfelds (u.a. Rathaus- und Grundschulgelände, Werlte Center) sowie des Bereichs der westlichen Hauptzufahrt an der „Sögeler Straße“ (Rückbau und Nachnutzung der Bahnanlagen / Auslagerung störender Betriebe),
- Sanierung/Aufwertung der Straßen, Wege, Stadtplätze und Grünanlagen (insb. im Hinblick auf die Barrierefreiheit) sowie
- Ergänzung von Gemeinbedarfseinrichtungen (u.a. Alten- und Pflegeheim, KITA / Jugendheim).

Das integrierte Maßnahmen- und Handlungskonzept soll sich als wichtiger Motor für die weitere Entwicklung der Stadtmitte von Werlte bewähren. Es wird mehr denn je darauf ankommen, die öffentlichen Mittel konzentriert und koordiniert in den vordringlichen Handlungsschwerpunkten einzusetzen.

Die eingesetzten Städtebauförderungsmittel sollen mit ihrer Anstoß- und Multiplikatorwirkung den Erneuerungsprozess initiieren und zu einem selbsttragenden Aufschwung beitragen. Bevor Mittel aus der Städtebauförderung beantragt werden, sollen allerdings andere Finanzierungsmöglichkeiten – soweit möglich – primär in Anspruch genommen.

Das nachfolgend aufgezeigte Handlungskonzept soll für die komplexe Aufgabe erste integrierte Lösungsansätze aufzeigen und die erforderlichen Einzelmaßnahmen mit dem Verfahrens- und Finanzierungsmanagement synchronisieren. Es bedarf selbstverständlich der Fortschreibung in der weiteren Vorbereitungs- und Durchführungsphase.

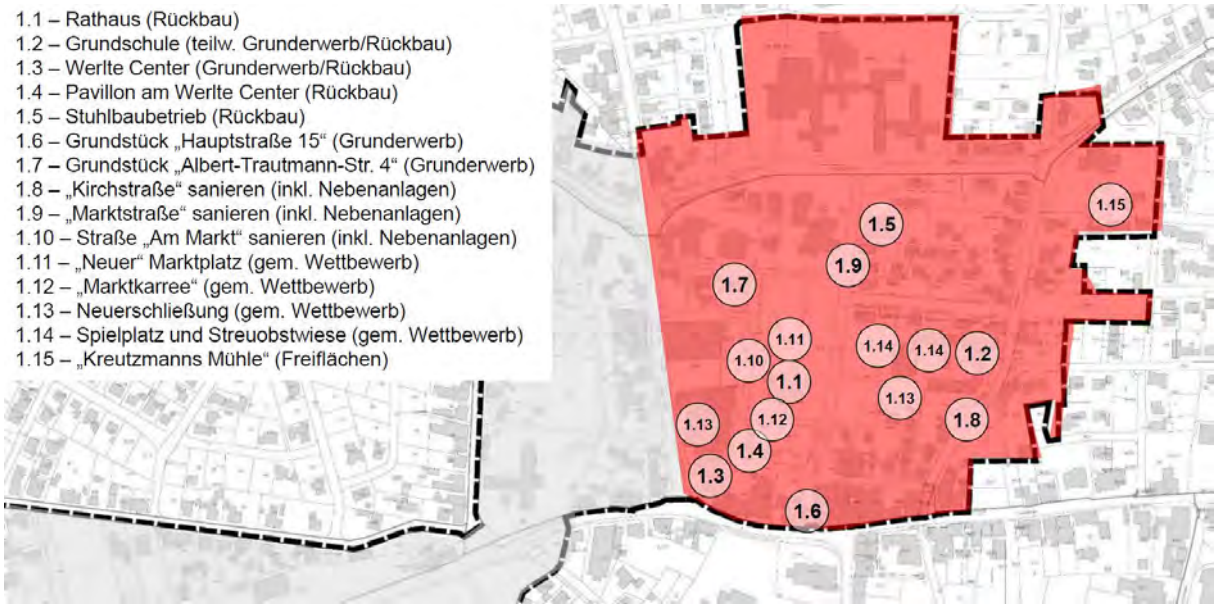
Die Erläuterung der vorgesehenen Maßnahmen gliedert sich in drei Bereiche (s. nachfolgenden Übersichtsplan) und folgt ansonsten der Nummerierung aus der Kosten- und Finanzierungsübersicht.



Schwerpunktbereiche *(Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, LGLN)*

8.1 Bereich 1 – Umfeld des Rathauses

Der Bereich im Umfeld des Rathauses soll mittels städtebaulicher Neuordnung – auf Grundlage der Ergebnisse des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs – in seiner Funktion als zentraler Ort in der Stadtmitte von Werlte gestärkt werden.



Schwerpunktbereich 1 - Umfeld des Rathauses *(Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, LGLN)*

1.1 - Rathaus

Da das vorhandene Rathaus an seine Kapazitätsgrenze gelangt ist und eine energetische Sanierung ohnehin angezeigt wäre, ist ein Ersatzneubau nördlich des bestehenden Standorts vorgesehen (unmittelbar südlich der „Albert-Trautmann-Straße“). Der Neubau eines Rathauses ist allerdings vermutlich nicht förderfähig.

Da der bestehende Standort des Rathauses – mit Blick auf die Ergebnisse des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs – neu entwickelt werden soll, ist ein Abbruch der vorhandenen Bausubstanz erforderlich.

1.2 - Grundschule

Da für die bestehende Grundschule bereits ein alternativer Standort gefunden ist und die bestehenden baulichen Anlagen aufgrund des baulichen und energetischen Zustands nicht anderweitig genutzt werden können, sind – anders als im Rahmen der Dorferneuerung vorgesehen – ein Abbruch der vorhandenen baulichen Anlagen sowie eine städtebaulich Nachnutzung vorgesehen (gemäß Erneuerungskonzept: private Baumaßnahmen D und E). Da einzelne Teilflächen derzeit noch nicht im Besitz der Stadt Werlte sind, besteht im Hinblick auf eine wohnbauliche Entwicklung dieses Bereichs das Erfordernis eines Grunderwerbs. Die wohnbauliche Entwicklung der Grundschulflächen greift die bestehende Gliederung des Stadtzentrums auf und sieht folglich eine wohnbauliche Entwicklung vor.

1.3 - Werlte-Center

Das Werlte Center fügt sich an der exponierten Lage im Stadtzentrum nicht in den umliegenden Siedlungsbestand ein und weist zudem erheblichen Leerstand auf. Anders als im Rahmen der Dorferneuerung vorgesehen, soll nunmehr keine Bestandssanierung erfolgen (z.B. Fassadenumgestaltung, Leerstandsbeseitigung etc.), sondern ein Abbruch der vorhandenen Bausubstanz vorgenommen werden. Um die Flächen einer städtebaulich sinnvollen Nachnutzung – im Sinne des Realisierungswettbewerbs – zu führen zu können, ist ferner ein Grunderwerb vorgesehen (gemäß Erneuerungskonzept: private Baumaßnahme A).

1.4 - Pavillon am Werlte-Center

Der Pavillon an der Ostseite des Werlte-Centers soll ebenfalls abgebrochen werden, um somit Raum für eine städtebauliche Gesamtentwicklung dieses zentralen Bereichs im Stadtzentrum zu geben.

1.5 - Stuhlbau Pohlmann

Da die Tischlerei (Stuhlbau) mittelfristig den Betrieb einstellt und der Gewerbebetrieb sich nicht in den umliegenden Siedlungsbestand einfügt, ist ein Abbruch der vorhandenen Bausubstanz vorgesehen. Nach dem Abbruch ist eine städtebauliche Nachnutzung durch Wohnbebauung geplant (gemäß Erneuerungskonzept: private Baumaßnahme F).

1.6 - Grundstück „Hauptstraße 15“

Der Erwerb des Grundstücks „Hauptstraße 15“ ist vorgesehen, um nach Abbruch der baulichen Anlagen den Ausbau der „Marktstraße“ zur die Ausbildung einer direkten Verbindung zwischen „neuem“ Marktplatz und St.-Sixtus-Kirche umsetzen zu können.

1.7 - Grundstück „Albert-Trautmann-Straße 4“

Der Erwerb des Grundstücks „Albert-Trautmann-Straße 4“ ist vorgesehen, um hier nach Abbruch der baulichen Anlagen zusätzliche Parkplätze anzulegen. Das Ergebnis des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs wird noch angepasst, um mehr Parkplätze zu erhalten.

1.8 - „Kirchstraße“

Die „Kirchstraße“ soll aufgrund erheblicher Schäden an Fahrbahn- sowie Geh- und Radwegen saniert und entsprechend ihrer Funktion als östliche Einfassung des Stadtzentrums entsprechend ausgebaut werden.

1.9 - „Marktstraße“

Die „Marktstraße“ soll einschließlich der Nebenanlagen saniert und baulich aufgewertet werden. Zu beachten ist, dass der Straßenverlauf im südlichen Bereich an die Ergebnisse des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs angepasst wird und hierbei den Bereich der privaten Baumaßnahme C einfasst. Hiermit soll eine Bezugsachse zwischen dem „neuen“ Marktplatz und der St. Sixtus-Kirche ausgebildet werden.

Die „Marktstraße“ soll im Bereich des „neuen“ Marktplatzes vornehmlich zur Erschließung straßenbegleitender Parkplätze dienen und nördlich hiervon vom bestehenden Verlauf abgebunden werden.

1.10 - Straße „Am Markt“

Die Straße „Am Markt“ wird einschließlich der Nebenanlagen saniert und im Sinne des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs als äußere Einfassung des sogenannten „Marktkarees“ verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut. Ferner wird die geplante Bebauung auf der rückseitigen Fläche des Werlte-Centers über die Straße „Am Markt“ neu erschlossen.

1.11 - „Neuer Marktplatz“

Unmittelbar südlich des geplanten Rathausneubaus soll ein „neuer“ Marktplatz mit repräsentativerem Charakter und hoher Aufenthaltsqualität entwickelt werden, wobei die vorgesehene offene Gestaltung multifunktionale Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die östlich angrenzenden, alleeartig gestalteten Freiflächen werden in die Gestaltung miteinbezogen.

Die Freiflächengestaltung soll sich an den Ergebnissen des Realisierungswettbewerbs orientieren und ortstypischen Materialien aufgreifen, die bereits im Rahmen der umgesetzten Maßnahmen aus der Dorferneuerung verwendet worden sind.

1.12 - „Marktkarree“

Das unmittelbare Umfeld des bestehenden Rathauses einschließlich der südlich gelegenen Freiflächen (heute: Parkplatz) soll mit einer offenen Blockrandbebauung neu bebaut werden (gemäß Erneuerungskonzept: private Baumaßnahme B), wobei im Blockinnenbereich eine öffentlich-zugängliche Freifläche entstehen soll („Marktkarree“). In ihrer Gestaltung soll sich die Freifläche an dem „neuen“ Marktplatz im Norden orientieren.

1.13 - Neuerschließung zwischen „Loruper Straße“ und der Straße „Am Markt“ (gemäß Kosten- und Finanzierungsübersicht: Nr. 4.4.12)

Infolge der städtebaulichen Nachnutzung auf der Fläche des Werlte-Centers wird an der nördlichen Grundstücksgrenze eine „Planstraße angelegt (Bezeichnung gemäß Wettbewerb: „Am Rathaus“), mittels derer die „Loruper Straße“ und die Straße „Am Markt“ verbunden und die geplante Bebauung im Norden der Fläche des Werlte-Centers erschlossen werden.

1.13 - Neuerschließung zwischen „Marktstraße“ und „Kirchstraße“

Um die wohnbauliche Entwicklung der Grundschulflächen umsetzen zu können, wird eine „Planstraße“ zwischen der „Marktstraße“ im Westen und der „Kirchstraße“ im Osten angelegt (Bezeichnung gemäß Wettbewerb: „Marktstraße“).

1.13 - Neuerschließung zwischen „Marktstiege“ und weiterer „Planstraße“ im Süden

Zur wohnbaulichen Entwicklung der Grundschulflächen ist es ferner erforderlich, eine „Planstraße“ anzulegen (Bezeichnung gemäß Wettbewerb: „Zur Stiege“), die die „Marktstiege“ im Norden mit einer weiteren „Planstraße“ im Süden verbindet (Bezeichnung gemäß Wettbewerb: „Marktstraße“). Es ist ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen. Durch die vorgesehene Straße werden die Wohnbauflächen in einen westlichen und einen östlichen „Nachbarschaftshof“ gegliedert.

1.14 - Spielplatz und Streuobstwiese

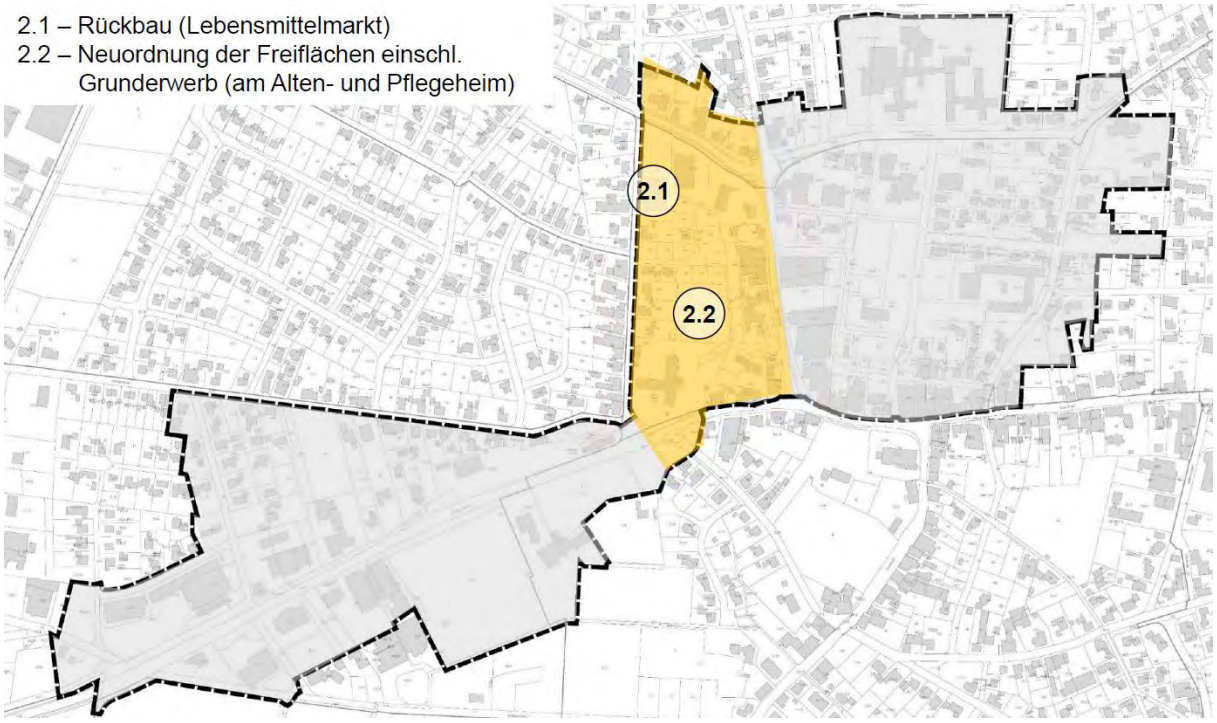
Die geplante Wohnbebauung auf den Flächen der Grundschule wird jeweils um einen öffentlich-zugänglichen, grünbezogenen Freiraum gruppiert (Bezeichnung gemäß Wettbewerb: Rasenspielplatz und Streuobstwiese/Picknick).

1.15 - Öffentliche Freiflächen an der „Kreutzmanns Mühle“

Das Umfeld der denkmalgeschützten Kreutzmanns Mühle soll aufgewertet werden, wobei die Interessen aller Generationen berücksichtigt werden sollen.

8.2 Bereich 2 – Umfeld des Alten- und Pflegeheims

Der Bereich westlich der „Loruper Straße“ soll mittels städtebaulicher Einzelmaßnahmen in seiner Funktion als Randbereich des Stadtzentrums gestärkt werden.



Schwerpunktbereich 2 - Umfeld des Alten- und Pflegeheims *(Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, LGLN)*

2.1 - Lebensmittelmarkt

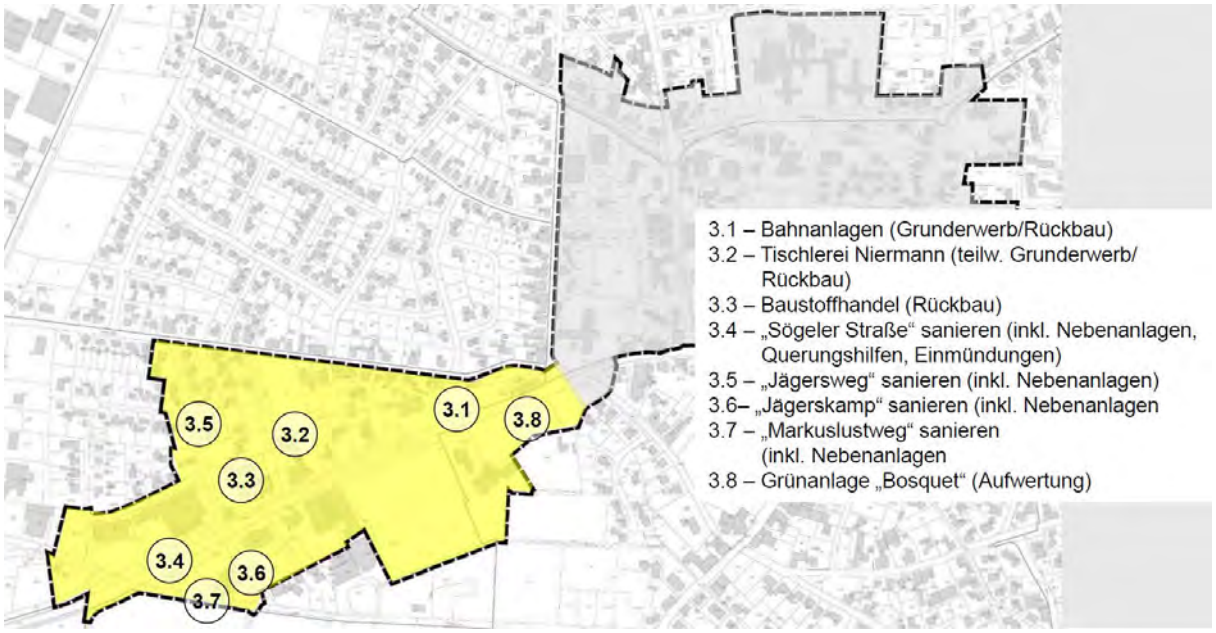
Die Fläche des leerstehenden Lebensmittelmarkts soll nach Abbruch des Gebäudes und Rückbau der vorhandenen Stellplatzanlage einer erneuten Bebauung zugeführt werden (gemäß Erneuerungskonzept: private Baumaßnahme G). Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der angrenzenden Landesstraße (L 30) sind im Zuge der städtebaulichen Entwicklung verkehrliche Schallimmissionen zu berücksichtigen.

2.2 - Öffentliche Freiflächen am St. Raphael Stift einschl. Grundstücke an „Pastors Teich“

Die katholische Kirchengemeinde Werlte beabsichtigt, die derzeit brachliegende Fläche nördlich des Alten- und Pflegeheims an die Stadt Werlte zu veräußern. Die Stadt Werlte plant, auf der brachliegenden Fläche ein Regenrückhaltebecken mit Einbindung in eine parkähnlich gestaltete, öffentlich-zugängliche Grünanlage anzulegen.

8.3 Bereich 3 – Umfeld des Bahnhofs

Der Bereich entlang der „Sögeler Straße“ soll mittels städtebaulicher Neuordnung in seiner Funktion als westliche Hauptzufahrt zum Stadtzentrum gestärkt werden.



Schwerpunktbereich 3 - Umfeld des Bahnhofs *(Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, LGLN)*

3.1 - Bahnanlagen

Die Stadt Werlte plant, einen neuen Güterbahnhof im Nahbereich zum bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund sollen, anders als im Rahmen der Dorferneuerung vorgesehen, die derzeit ohnehin nicht genutzten Bahnanlagen im Stadtzentrum zurückgebaut werden.

Hinsichtlich des Rückbaus der bestehenden Bahnanlagen ist zu berücksichtigen, dass zunächst eine eisenbahnrechtliche Entwidmung sowie ggf. eine Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms erforderlich werden.

Um im Anschluss an den Rückbau der Bahnanlagen eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung für die frei werdenden Flächen umsetzen zu können, wird ein Grunderwerb erforderlich. Denkbar ist eine gemischte Nutzung aus Wohnen sowie Einzelhandel, Dienstleistungen und ggf. Gastronomie, wobei aufgrund der Verkehrsbelastung auf der „Sögeler Straße“ verkehrliche Schallimmissionen zu berücksichtigen sind.

Da bei Großveranstaltungen auf dem Sport- und Schützenzentrum an der „Sögeler Straße“ nicht genügend Stellplätze zur Verfügung stehen, sollen auf den nahegelegenen Flächen am Bahnhof im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung, wie bereits im Rahmen der Dorferneuerung vorgesehen, zudem zusätzliche öffentliche Parkplätze angelegt werden.

3.2 - Tischlerei Niermann

Die Tischlerei an der „Sögeler Straße“ soll in ein Gewerbegebiet ausgelagert werden, um die bestehende Gemengelage zu beseitigen. Nach Auslagerung soll die vorhandene Bausubstanz abgebrochen werden, um die frei werdenden Flächen einer städtebaulich sinnvollen Nachnutzung zuführen zu können und somit das Erscheinungsbild der „Sögeler Straße“ als westliche Haupterschließung aufzuwerten. Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der angrenzenden „Sögeler Straße“ sind im Zuge der städtebaulichen Entwicklung verkehrliche Schallimmissionen zu berücksichtigen.

Da die brachliegenden Flächen nördlich der Tischlerei – im Hinblick auf die umgebenden Wohnbaugrundstücke – zu einer wohnbaulichen Nachverdichtung herangezogen werden soll, ist hier ein Grunderwerb vorgesehen.

3.3 - Baustoffhandel

Der Baustoffhandel an der „Sögeler Straße“ soll ebenfalls in ein Gewerbegebiet ausgelagert werden, um das Erscheinungsbild der „Sögeler Straße“ als westliche Haupterschließung aufzuwerten. Nach Auslagerung soll die vorhandene Bausubstanz abgebrochen werden, um die frei werdenden Flächen einer städtebaulich sinnvollen Nachnutzung zuführen zu können. Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der angrenzenden „Sögeler Straße“ sind im Zuge der städtebaulichen Entwicklung verkehrliche Schallimmissionen zu berücksichtigen.

3.4 - „Sögeler Straße“

Die „Sögeler Straße“ soll aufgrund erheblicher Schäden an Fahrbahn- sowie Geh- und Radwegen saniert und entsprechend ihrer Funktion als westliche Hauptzufahrt zum Stadtzentrum ausgebaut werden.

Der kombinierte Geh- und Radweg auf der Südseite der „Sögeler Straße“ ist im Rahmen der Dorferneuerung vom Stadtzentrum aus nur bis zum Sportzentrum saniert worden. Im weiteren Verlauf in westlicher Richtung ist nunmehr auch die Ausbildung eines Hochbords vorgesehen. Im weiteren Verfahren ist daneben zu klären, ob hier auch eine Verbreiterung des kombinierten Geh- und Radwegs möglich ist.

Der Bereich an der Einmündung der „Mecklenburger Straße“ in die „Sögeler Straße“ soll hinsichtlich seiner städtebaulichen Funktion als westlicher Ortseingang umgebaut werden. Daneben ist beim Ausbau der „Sögeler Straße“ im weiteren Verfahren zu prüfen, ob die Einmündung des „Jägerswegs“ und des „Jägerskamps“ dahingehend angepasst werden können, dass eine tatsächliche Straßenkreuzung ausgebildet wird.

Da die „Sögeler Straße“ im Bereich der Verbrauchermärkte – auf Höhe der Straßen „Jägerskamp“ und „Markuslustweg“ – nur unzureichend gequert werden kann, soll ergänzend eine Querungsinsel angelegt werden. Dabei soll die in das Stadtzentrum hineinführende südliche Fahrbahn, wie im Rahmen der Dorferneuerung bereits vorgesehen, verschwenkt werden.

3.5 - „Jägersweg“

Der „Jägersweg“ soll aufgrund erheblicher Schäden an Fahrbahn- sowie Geh- und Radwegen saniert und entsprechend seiner Funktion als Anliegerstraße entsprechend ausgebaut werden.

3.6 - „Jägerskamp“

Die Straße „Jägerskamp“ soll aufgrund erheblicher Schäden an Fahrbahn- sowie Geh- und Radwegen saniert und entsprechend ihrer Funktion als Anliegerstraße entsprechend ausgebaut werden.

3.7 - „Markuslustweg“

Der „Markuslustweg“ soll aufgrund erheblicher Schäden an Fahrbahn- sowie Geh- und Radwegen saniert und entsprechend seiner Funktion als Sammelstraße entsprechend ausgebaut werden.

3.8 - Grünanlage Bosquet

Die öffentliche Grünanlage „Bosquet“ soll – einschließlich der östlich angrenzenden Flächen am Ehrenmal – aufgewertet werden. Die Umgestaltung soll sich an den Gestaltungsmustern der umgesetzten Maßnahmen aus der Dorferneuerung orientieren und ortstypische Materialien Verwendung finden (z.B. „Albert-Trautmann-Platz“).

9 Fazit und weiteres Vorgehen / Ausblick

Durch verschiedene Aktivitäten, wie z.B. die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs zur Neuordnung und Umgestaltung des Rathausumfelds sowie die Verlegung der Grundschule, hat die Stadt Werlte bereits einige wesentliche Grundlagen für die Umsetzung von Erneuerungsmaßnahmen und damit die Attraktivitätsverbesserung ihrer Stadtmitte eingeleitet.

Die Stadt Werlte ist überzeugt, dass die geplanten städtebaulichen Maßnahmen die städtebauliche Neuordnung innerhalb der Stadtmitte positiv vorantreiben, die Verbesserung des öffentlichen Raums einschließlich Maßnahmen der Barrierearmut bzw. -freiheit sowie die Aufwertung und den Umbau des Gebäudebestandes nachhaltig sichern und ggf. den Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile ermöglichen.

Es ist vorgesehen, die Umsetzung der geplanten Maßnahmen und Aktivitäten – im Sinne eines „Monitoring“ – einer kontinuierlichen Kontrolle und ggf. Fortschreibung zu unterziehen.

Der Rat der Stadt Werlte hat das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept in seiner Sitzung am 19.06.2018 als Grundlage für die zukünftige Innenstadtentwicklung sowie die Beantragung von Städtebauförderungsmitteln beschlossen.

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept ist bei Bedarf entsprechend fortzuschreiben.

Werlte , ……

Der Bürgermeister

.....