

STADT  TELGTE



Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept für die Gestaltung der Telgter Altstadt / Orkotten

Stand Juli 2011



stadt telgte Altstadt und Orkotten

Zentrale Herausforderungen	S.02
Altstadt und Orkotten	S.04
Prozess	S.06
Potenziale zur Stärkung der Stadtgestalt	S.08
Leitziele und Handlungsfelder	S.10
Räumliches Strukturkonzept	S.12
Stärkung der funktionalen Verflechtung von Altstadt und Orkotten	S.14
Projekte und Maßnahmen zur Stärkung der Telgter Innenstadt	S.20
Bildung räumlicher Szenarien zur Darstellung funktionaler Entwicklungsoptionen	S.24
Fixierte Entwicklungsschwerpunkte	S.26
Skizzenhafte Vertiefung zur Erläuterung der fixierten Entwicklungsschwerpunkte	S.28
Szenario A: Akzentuierung der Versorgungsfunktionen in der Altstadt	S.32
Skizzenhafte Vertiefung zum Szenario A	S.36
Szenario B: Stärkung der Funktionsergänzung von Altstadt und Orkotten	S.40
Skizzenhafte Vertiefung zum Szenario B	S.42
Szenario C: Dezentralisierung der Telgter Versorgungsangebote	S.46
Skizzenhafte Vertiefung zum Szenario C	S.48
Bewertung aus gutachterlicher Sicht	S.52
Nächste Schritte	S.54
Abgrenzung des städtebaulichen Programmgebietes	S.56

INHALT

2

Zentrale Herausforderungen

Mit diesem Handlungs- und Entwicklungskonzept werden für die Altstadt und den Orkotten in einer integrierten Konzeption Perspektiven für die zukünftige Stadtentwicklung aufgezeigt. Dabei spielen neben den Rahmenbedingungen der Altstadt, den Gegebenheiten des Orkotten auch die Verknüpfungen der beiden Bereiche eine wesentliche Rolle. In der Ausgangslage werden die relevanten Themen - Wohnen, öffentlicher Raum, Kultur und Tourismus - dargestellt, die in Telgte im Vordergrund stehen. Der Themenkomplex Einzelhandel steht im folgenden Kapitel „Verknüpfung Altstadt und Orkotten“ im Vordergrund, da der Orkotten die Einzelhandelsfunktion der historischen Altstadt ergänzt und somit beide Bereiche im Zusammenhang betrachtet werden müssen.



Abb. oben: Luftbild der Telgter Altstadt und des Orkotten

Ausgangslage

Aufgrund des demografischen Wandels und sich ändernder Wohn- und Lebensformen werden vermehrt in historischen Stadtkernen und besonders in der Telgter Altstadt Bevölkerungsverluste befürchtet. Die kleinteiligen Strukturen bieten für unterschiedliche Anforderungen an Wohnnutzungen wenig Gestaltungsspielräume. Dennoch lässt sich in einigen Städten wieder ein Trend zurück in die Innenstadt verzeich-

nen, weil derzeit von älteren Menschen oder von Singles die Nähe zu kulturellen oder sozialen Einrichtungen gesucht wird. Daher ist es vorrangiges Ziel des Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzeptes, die Wohnfunktion in der Telgter Altstadt zu stärken, um dieser Nachfrage entsprechen zu können.

Der historische Gebäudebestand der Altstadt ist an zeitgemäße

Wohnstandards und besondere Wohnbedürfnisse anzupassen, wobei die Sicherung stadtbildprägender Gebäude und die Modernisierung erhaltenswerter Gebäude im Vordergrund stehen. Dieses Ziel ist mit einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum in historischen Gebäuden mit moderner Ausstattung und großzügigen Grundrissen zu begründen. Es gilt, vielfältige und barrierefreie Wohnungen für alle

gesellschaftlichen Gruppen zu etablieren. Es müssen sowohl Angebote für ältere Menschen als auch Wohnraum für junge Familien mit Kindern bereitgestellt werden, da eine barrierefreie Gestaltung von Wohnraum nur dann zukunftssicher ist, wenn sie den Bedürfnissen aller künftigen Bewohner entsprechen. Diese Anforderungen sind im historischen Gebäudebestand teilweise nur schwer zu realisieren, daher stellt die Entwicklung von Baulücken oder Umgestaltung von Brachflächen im Sinne einer Neubebauung eine weitere Möglichkeit dar, innerstädtisches Wohnen möglich zu machen. Die Verdichtung ist gründlich abzuwägen, wobei viele Beispiele zeigen, dass Alt und Neu miteinander harmonieren können.

Neben der Substanz der historischen Gebäude ist der öffentliche Raum im Stadtgefüge mit den engen Straßen und attraktiven Plätzen wichtiges Thema, welches den

besonderen Reiz einer historischen Stadt ausmacht. Dabei muss die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der öffentlichen Räume auch in Telgte sichergestellt werden. Straßen und Plätze, die einen besonderen historischen, kulturellen oder städtebaulichen Wert haben, müssen daher erhalten und gepflegt werden. Die öffentlichen Räume übernehmen wichtige Aufgaben der Aufenthaltsfunktion und sind in der Nutzbarkeit für alle gesellschaftlichen Gruppen zugänglich zu gestalten.

Die Stärkung der Kultur stellt eine Möglichkeit dar, weitere Akzente in der Telgter Altstadt zu setzen. Der historische Altstadtkern ist aufgrund des Gebäudebestandes und vorhandener Kunst- und Kultureinrichtungen – wie dem Kornbrennereimuseum, dem Museum Heimathaus und dem Krippenmuseum – in besonderem Maße für die Vermittlung zeitgenössischer Kultur geeignet. Um die touristische Infrastruktur zu

stärken, sind die Besonderheiten der historischen Altstadt noch weiter in den Vordergrund zu setzen. Auch die Stadt Telgte profitiert vom Trend der Naherholung und sollte das Angebot an Gastronomie, Hotels oder Pensionen weiter ausbauen. Dazu bietet sowohl die Altstadt als auch die Emsaue besondere Potenziale. Durch neue Nutzungen in der Emsaue kann das Gebiet stärker in den Vordergrund der Bewohnerschaft gestellt werden, auch Touristen profitieren stärker von den vorhandenen Freiraumqualitäten. Der sehr enge Bezug zwischen Stadt und Landschaft muss deutlicher hervorgehoben werden, da die Grünstrukturen das Stadtbild der historischen Altstadt verbessern. Zudem erhöhen attraktive Grünflächen auch den Wohnwert der Stadt. Vorrangige Ziele sind daher die Stärkung der Aufenthaltsqualität auf der Emsinsel und das Herstellen der Erlebbarkeit der Ems und deren Sichtbezüge in Richtung historischer Altstadt.

Altstadt und Orkotten

Neben den Wohn-, Kultur- und Freizeitangeboten nimmt die Telgter Altstadt im Themenbereich Einzelhandel mit dem Hauptgeschäftsbereich einen zentralen Stellenwert ein. Es gilt, die Einzelhandelsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches langfristig zu stabilisieren, so dass die Versorgungsqualität der Altstadt gestärkt wird. Der Orkotten ergänzt mit seinen Flächen das Angebot der Altstadt, da es aufgrund der kleinteiligen Baustruktur nur wenige Entwicklungsmöglichkeiten für die gestiegenen Flächenbedarfe des Einzelhandels in der historischen Altstadt gibt. Es sollten aber grundsätzlich in der Stadt Telgte keine erheblichen Erweiterungen von Einzelhandelsflächen geben.

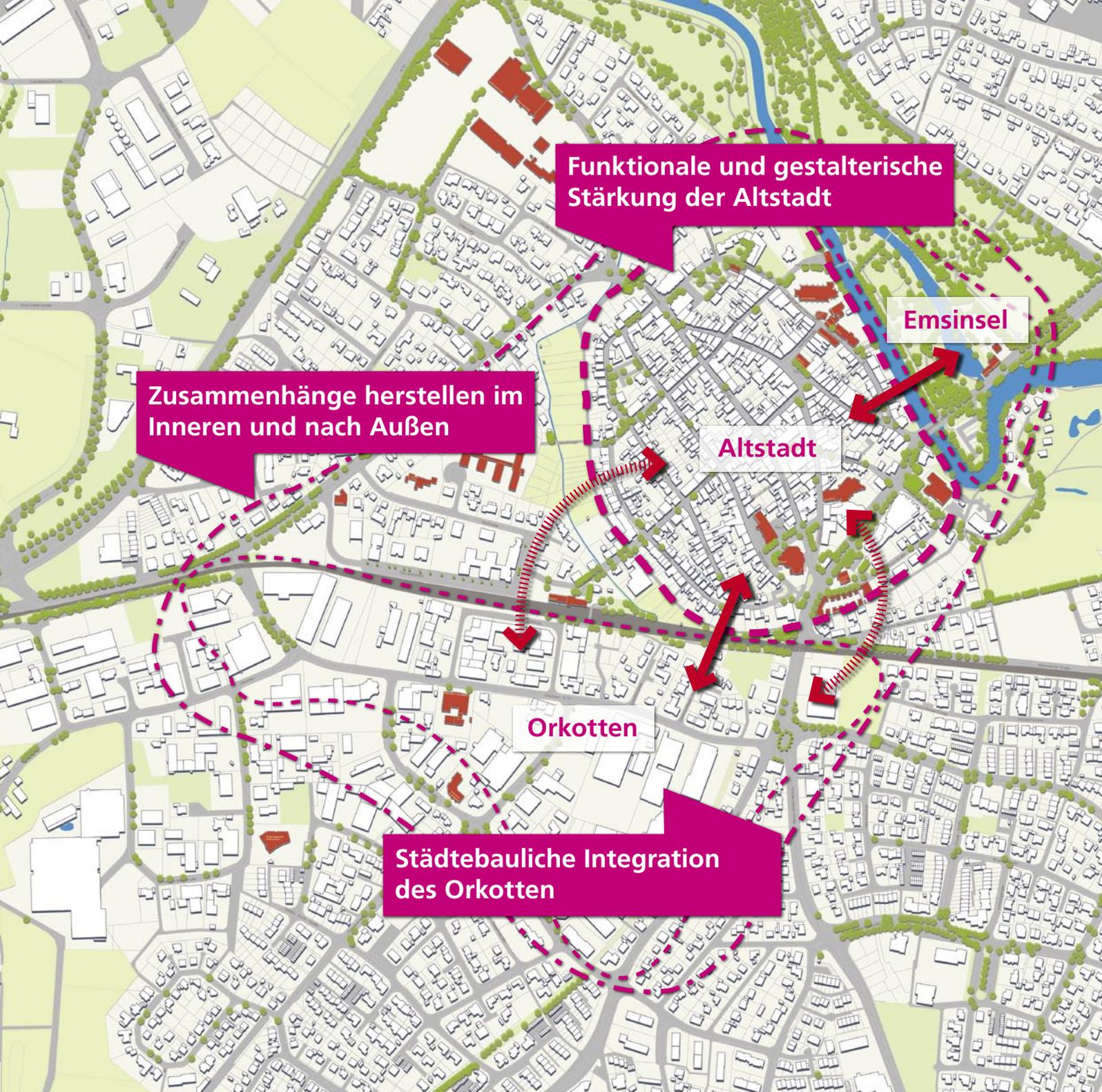


Abb. oben: Darstellung der identifizierten Flächenpotenziale

Altstadt und Orkotten

Die Straßenzüge der Altstadt vermitteln mit ihrem historischen Stadtgrundriss einen hohen Identifikationswert für die Telgter Bevölkerung. Allerdings lassen dieser kleinteilige Stadtgrundriss und die dichte Bebauung der Altstadt moderne, wirtschaftliche Größen von Einzelhandelsflächen, insbesondere von Filialisten und im Lebensmitteleinzelhandel, nur schwer realisieren. Der Lebensmitteleinzelhandel ist

daher fast komplett aus der Altstadt verschwunden und hat sich großflächig im angrenzenden Gewerbegebiet Orkotten angesiedelt.

Neben dem innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich in der Altstadt besteht damit mit dem Orkotten ein weiterer wichtiger Einzelhandelschwerpunkt, der als Ergänzungsstandort zur Innenstadt dient. Der Orkotten umfasst zwei verschiede-

ne Einzelhandelsstandorte (Orkotten Ost und Orkotten West), die im Flächennutzungsplan der Stadt Telgte beide als Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel gekennzeichnet sind. Derzeit ist am Orkotten Ost als Lebensmittelnahversorger der Vollsortimenter Kaufpark und der Lebensmitteldiscounter Aldi ansässig und im Orkotten West besteht der Vollsortimenter Edeka. Trotz der schlechten Verbindung zur

Altstadt übernehmen die Standorte derzeit Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt und ergänzen die Altstadt in den Funktionen, die die Altstadt aufgrund ihrer Kleinteiligkeit nicht erfüllen kann.

Mit dem städtebaulichen Handlungs- und Entwicklungskonzept werden Lösungsvorschläge in einer integrierten Konzeption erarbeitet, in der die Altstadt und der Orkotten in einem funktionalen und gestalterischen Zusammenhang betrachtet werden und Handlungsprioritäten für ausgewählte Standorte in der Altstadt und im Orkotten gegeben werden. Wesentliche Zielsetzung ist es, die historische Altstadt in ihren Kernfunktionen zu stabilisieren.

Grundlegend für eine Stärkung der Altstadt sind neben der Bildung attraktiver Stadträume Fragestellungen, wie die Qualitäten der Altstadt gestärkt und ergänzt werden können. Um die Attraktivität der

Innenstadt als Wohnstandort zu verbessern, ist insbesondere unter demografischen Gesichtspunkten eine gute Versorgung mit Lebensmitteln erforderlich. Um den innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich attraktiv zu gestalten, ist dabei die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten auf den zentralen Versorgungsbereich zu konzentrieren, um die Nahversorgung für die Wohnlagen zu sichern. Da in der Konzeption die Stärkung der Wohnfunktionen in der Altstadt einen hohen Stellenwert einnimmt, ist die Frage nach der Nahversorgung in direkter Nähe zu den Wohnnutzungen entscheidend.

Der Orkotten verzeichnet mit den leerstehenden, fehl- oder minder genutzten Gebäuden oder Brachen Funktionsverluste, die ein Erscheinungsbild des Orkotten erzeugen, welches wenig attraktiv ist und die Qualitäten im Umfeld der angren-

zenden Wohnlagen abmindert. Gleichzeitig besitzt der Ergänzungsstandort durch seine räumliche Nähe zur Altstadt von Telgte und die Anbindung an die Verkehrsnetze (Bahnhof und K50) auch eine optimale Standortgunst.

Ziel ist es, Funktionsverluste abzubauen und brachliegende Grundstücke und leer stehende Gebäude wiederzunutzen. Der Standort ist dabei für eine Ansiedlung von Funktionen zu nutzen, die aufgrund der Flächengrößen in der Altstadt nicht mehr untergebracht werden können. Der Orkotten kann die Funktionen des Altstadtbereichs ergänzen, da die kleinteilige Gebäudestruktur im Stadtkern für den Einzelhandel mit gestiegenen Flächenbedarfen nur wenige Entwicklungsperspektiven beinhaltet. Für die zukünftige Entwicklung der Stadt Telgte ist es zudem entscheidend, dass keine weitere Erweiterung von Einzelhandelsflächen durchgeführt wird.

Zentrale Fragestellungen

- Wie können die Altstadt und der Orkotten funktional und gestalterisch aufgewertet werden?
- Wie lassen sich die Kernfunktionen der historischen Altstadt von Telgte funktional stabilisieren und erweitern?

- Wie kann der Wohnstandort Innenstadt durch eine verbesserte Nahversorgung - gerade im Hinblick auf den demografischen Wandel - verbessert und gestärkt werden?
- Wie kann die Innenstadtfunktion Wohnen erweitert werden?

Prozess

Arbeitsauftrag

Im Herbst 2010 hat die Arbeit am Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzept der Telgter Altstadt und des Orkotten begonnen. Dieses Konzept wird gemeinsam mit dem Büro Runge und Kuchler aus Düsseldorf, welches für die Verkehrsentwicklung verantwortlich ist, erarbeitet. Die Ergebnisse sollen die wesentliche Grundlage für zukünftige Anträge auf Städtebauförderung darstellen.

Arbeitsablauf

Damit eine integrierte Entwicklungsstrategie zum Tragen kommen kann, bedarf sie einer aktiven Beteiligung von Schlüsselakteuren der Stadtentwicklung und des Einbezugs der Bürgerschaft. In diesem Sinne ist das Integrierte Handlungs- und Entwicklungskonzept Anlass für einen breit angelegten öffentlichen Beteiligungsprozess, der mit einer Auftaktveranstaltung im November 2010 begonnen hat.



Mit der Darstellung „Bestandsaufnahme: Mängel und Chancen“ werden die wesentlichen Wünsche und Anregungen an die Altstadt und an den Orkotten gebündelt zusammengefasst. Dieser Plan ist das Ergebnis der verschiedenen Anregungen aus der Flyeraktion und aus den unterschiedlichen Gesprächen.

Die Veranstaltung im Herbst 2010 fand gemeinsam mit dem Auftakt zum Demografiefprozess statt.

Im Nachgang der Veranstaltung, in der erste Anregungen für das Integrierte Handlungs- und Entwicklungskonzept gegeben werden konnten, wurde eine Flyeraktion in Telgte gestartet, welche die Bewohnerschaft aufgefordert hat, Anregungen, Wünsche und Kritik

zur Altstadt und zum Orkotten zu benennen. Zudem haben Gespräche mit den Schlüsselpersonen der Stadtentwicklung stattgefunden, die verschiedene Sichtweisen und Meinungen zur Altstadt und zum Orkotten in den Prozess miteingebracht haben. Alle Anregungen aus der Flyeraktion und die Ergebnisse der Gespräche wurden in der Darstellung „Bestandsaufnahme: Mängel und Chancen“ gebündelt.

Weiterhin fand sich ein fester Personenkreis zu verschiedenen Werkstätten zusammen, in denen unterschiedliche Themenbereiche auch in kleineren Arbeitsgruppen diskutiert wurden. Wesentliche Zwischenschritte werden in regelmäßigen Abständen von einem Lenkungs-

Legende

Flächenpotenziale



Flächen mit kurz- / mittel-
fristiger Umsetzungs-
perspektive



Entwicklungspotenzial
mit mittel- / langfristiger
Umsetzungsperspektive

Potenziale zur Stärkung der Stadtgestalt

Dem nebenstehenden Plan sind all jene Flächen zu entnehmen, die im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzeptes als potenzielle Entwicklungsflächen für eine stadträumliche Gestaltung der Stadt Telgte identifiziert wurden.



Abb. oben: Darstellung der identifizierten Flächenpotenziale

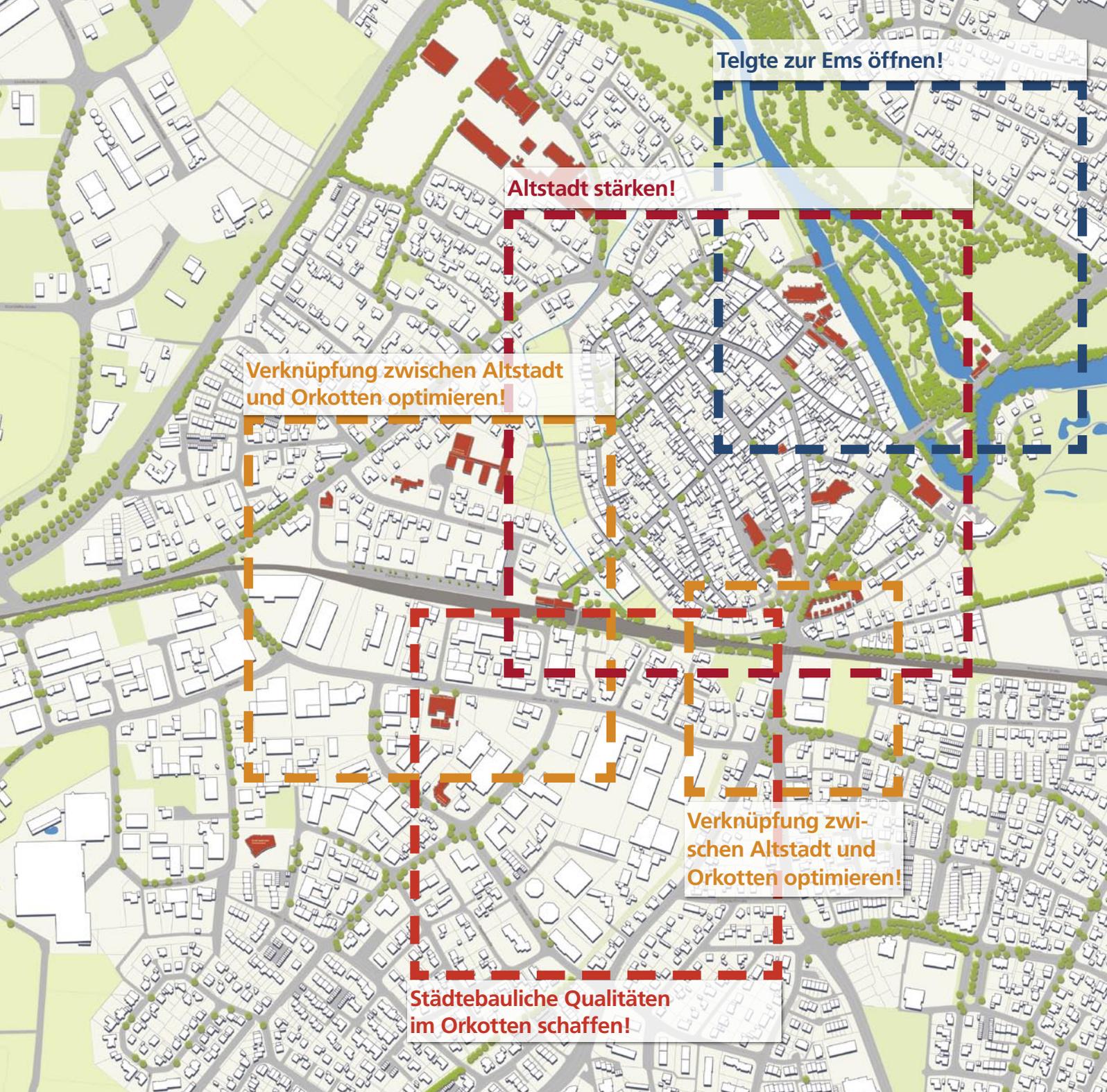
Potenzialflächen

Die im Plan gekennzeichneten Untersuchungsflächen der Stadt Telgte zeigen die Bereiche in der Altstadt und im Orkotten, bei denen potenzielle Entwicklungen zu erwarten sind. Unterschieden werden dabei zwei Kategorien. Dargestellt sind zum einen Flächen, die eine kurz- bzw. mittelfristige Verfügbarkeit besitzen und Flächen, die eine mittel- bis langfristige Verfügbarkeit aufweisen.

Da die Flächenverfügbarkeiten der unterschiedlichen Standorte die Entwicklungsperspektiven der Telgter Altstadt und des Orkotten im Wesentlichen beeinflussen, müssen die Interessen der Eigentümer der Grundstücke mit in den Prozess einbezogen werden. Um die Entwicklungsperspektive des Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzeptes in Zukunft umsetzen zu können, ist es zwingend erforderlich,

gemeinsam mit den verschiedenen Akteuren an der Realisierung des städtebaulichen Handlungs- und Entwicklungskonzeptes zu arbeiten.

Unabhängig davon ist es im Vorfeld jedoch erforderlich, Entwicklungsmöglichkeiten für diese Potenzialflächen exemplarisch zur Diskussion zu stellen und damit Perspektiven für die zukünftige Gestaltung der Altstadt und des Orkotten zu eröffnen.



Leitziele und Handlungsfelder

Mit den Leitziele zur städtebaulichen Entwicklung der Telgter Altstadt und des Orkotten werden die wesentlichen Zielsetzungen für die wichtigen Schwerpunktbereiche benannt.

Im Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzept werden allgemeine Rahmenbedingungen beschrieben, bevor Leitziele und Handlungsfelder der Stadtentwicklung im Überblick dargestellt werden. Im Anschluss daran werden die Konsequenzen für die räumliche Entwicklung gezogen, indem erst ein räumliches Strukturkonzept vorgestellt wird und abschließend in Form von städtebaulichen Entwürfen konkrete Maßnahmen für verschiedene Teilbereiche erarbeitet werden.

Zentrale Zielsetzungen

ALTSTADT STÄRKEN!

Historischen Altstadtcharakter erhalten, neue Akzente setzen!

- Funktionale und gestalterische Stärkung
- Sicherung des Hauptgeschäftsbereiches
- Stadtverträgliche Mobilität schaffen

Stärkung des innerstädtischen Wohnens!

- Barrierefreie Wohnformen, Wohnraumalternativen schaffen
- Angebot für alle gesellschaftlichen Gruppen weiterentwickeln
- Neubebauung und Bestandsentwicklung vorantreiben

Zugänglichkeit und Nutzbarkeit öffentlicher Räume stärken!

- Aufwertung und Anpassung der Nutzbarkeit öffentlicher Räume
- Aufenthaltsbereiche für unterschiedliche Zielgruppen entwickeln
- Weiterentwicklung und Ergänzung der Wegestruktur

DIE STADT IN RICHTUNG EMS ÖFFEN!

- Zugänglichkeit zum Wasser optimieren
- Erlebbarkeit der Ems erhöhen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität auf der Emsinsel
- Verbesserung der touristischen Infrastruktur

VERKNÜPFUNGEN ZWISCHEN ALTSTADT UND ORKOTTEN OPTIMIEREN!

- Stärkung der Verbindung zwischen Altstadt, Orkotten und Telgte Süd
- Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen

STÄDTEBAULICHE QUALITÄTEN IM ORKOTTEN SCHAFFEN!

- Aufwertung des Orkotten als Ergänzungsstandort
- Konzentration großflächigen Einzelhandels
- Wiedernutzung von Grundstücken mit leer-, fehl- oder minder-genutzten Gebäuden oder Brachen

Legende

Flächendarstellungen

-  Wohnnutzung
-  Einzelhandelsnutzung
-  Gewerbliche Nutzung
-  Grünflächen
-  Landwirtschaftliche Nutzung
-  Gewässerfläche

Hervorhebung besonderer Raumcharakteristika

-  Bedeutende Einrichtungen der Stadt Telgte
-  Haupteerschließungsachse der Telgter Altstadt
-  Zu stärkende Fuß- und Radwegeverbindungen
-  Bedeutende Fuß- und Radwegeverbindungen
-  Abgrenzung funktionaler Schwerpunktbereiche
-  Ausdehnungsrichtung funktionaler Schwerpunkte

Schwerpunkte zukünftiger Nutzungen

-  Schwerpunkt Gewerbenutzung
-  Schwerpunkt Wohnnutzung
-  Räumlicher Schwerpunkt für zentrenrelevanten Einzelhandel
-  Attraktiver Landschaftsraum
-  Konzentration kultureller Einrichtungen
-  Fuß- und Radwegeverbindungen

Räumliches Strukturkonzept

Für die Erarbeitung des Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzeptes werden mit dem räumlichen Strukturkonzept die wichtigen räumlichen Teilbereiche vorgestellt und deren Zusammenhang im Gesamtgefüge erörtert. Zu jedem Bereich lässt sich im nachfolgenden Plan die Funktion des jeweiligen Gebietes erkennen. Es wird deutlich, ob ein Bereich ein Schwerpunkt für Wohnnutzungen darstellt, ein Gewerbegebiet ist oder vorrangig Einzelhandelsfunktionen in dem Teilgebiet bestehen. Zudem werden Hinweise gegeben, welche Funktionen in unterschiedlichen Bereichen künftig empfohlen werden. Es werden Aussagen zu zukünftigen Erweiterungsbereichen im Einzelhandel gegeben (z.B. „Am Steintor“) oder Gebiete mit einem Nutzungsmix aus neuem Wohnen und Dienstleistungsnutzungen beschrieben (z.B. südlich des Bahnhofes).



Abb. oben: Darstellung der identifizierten Flächenpotenziale

Ausgangspunkte

Die historische Altstadt von Telgte stellt den Ausgangspunkt der Betrachtung dar, da sie neben der Bereitstellung von Wohnraum und Kultur- und Freizeitangeboten zentrale Einzelhandelsflächen zur Verfügung stellt. Die Altstadt von Telgte untergliedert sich in verschiedene Teilbereiche. Ein Schwerpunkt in der Wohnnutzung liegt im südwestlichen Teilbereich der Altstadt und kulturelle Einrichtungen kon-

zentrieren sich in der Nähe der Ems. Den funktionalen Mittelpunkt des Hauptgeschäftsbereiches der Altstadt stellt der Marktplatz mit der angrenzenden Kapellenstraße dar, von dem zwei weitere Hauptlagen in Richtung Südosten abgehen. Der dichteste Einzelhandelsbesatz ist in der Steinstraße zwischen Lappenbrink und Markt zu finden.

Östlich an die Altstadt angrenzend

liegt die Emsaue, die zahlreiche Rad- und Wanderwege in die Region besitzt. Durch die bestehende Bahnlinie in Telgte wird im Süden der Altstadt eine hohe Barrierewirkung zu angrenzenden Nutzungen hervorgerufen. Das südlich der Bahntrasse liegende Gewerbegebiet Orkotten verfügt daher nur über eine unzureichende Anbindung an die Altstadt. Der Orkotten umfasst die beiden verschiedenen Einzelhan-

delsstandorte (Orkotten Ost und Orkotten West), die als „großflächiger Einzelhandel“ gekennzeichnet sind. Neben den Einzelhandelsnutzungen finden sich vorrangig Gewerbeansiedlungen entlang der Straße Orkotten. Direkt südlich des Steintors im Eingangsbereich des Orkotten finden sich Wohnnutzungen, genau wie im südlichen Bereich des großflächigen Einzelhandelsstandortes entlang der Wolbecker Straße.

Die Flächen im Orkotten wurden in den 1950er Jahren als Gewerbegebiet aufgrund der Lagegunst zum Gleisanschluss besiedelt. Im Süden des Gewerbegebietes Orkotten sind im Laufe der Jahre durch weitere Siedlungsentwicklung neue Wohngebiete entstanden. Mit der Zeit haben sich vermehrt Leerstände in den Gewerbebetrieben des Orkotten eingestellt, so dass sich Einzelhandelsnutzungen ansiedeln konnten. Auch wenn dadurch Nutzungen auf vorhandenen Brachflächen gefunden werden konnten, so entstehen durch diese Entwicklungen, aufgrund der unmittelbaren Lage zur Altstadt, gewisse Konkurrenzsituationen. Neben bestehenden Funkti-

onsverlusten in Form von Brachflächen oder Zwischennutzungen, die nicht zukunftsfähig erscheinen, bestehen neben gestalterischen Mängeln auch verkehrliche Probleme, die durch die gesamtstädtische Verkehrsstruktur (Hauptverkehrsströme Richtung Münster und Konzentration auf zwei Bahnübergänge) und durch die Zunahme des Individualverkehrs begründet sind.

Wichtigste Haupteerschließungsachse zwischen der Altstadt und dem Orkotten ist die Verbindung vom Baßfeld über das Steintor in Richtung Wolbecker Straße. Dabei stellen die Nahtstelle an der Bahnquerung und das Telgter Ei Teilbereiche da, die gewisse Konfliktsituationen mit sich bringen.

Vorrangiges Ziel des Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzeptes ist es, die Aufgaben und Funktionen der Altstadt und des Orkotten zu definieren, damit sich die Altstadt und der Orkotten langfristig gegenseitig ergänzen und fördern - dies gilt insbesondere für Standortfragen des Einzelhandels.

Stärkung der funktionalen Verflechtung von Altstadt und Orkotten

Vorrangige Entwicklungsperspektive für die Entwicklung der Stadt Telgte ist die Sicherung des historischen Altstadtcharakters und gleichzeitig das Setzen neuer Akzente im historischen Kern. Dazu werden im Folgenden Projekte und Maßnahmen vorgestellt, die für die Stadtentwicklung von Telgte entscheidend sind, um die Altstadt zu erhalten und zukunftsfähig weiter zu entwickeln. Um das Erscheinungsbild der Telgter Altstadt nachhaltig zu stärken, spielt daneben ebenso die Sicherung der gestalterischen Qualität auf Ebene der späteren Umsetzung eine bedeutende Rolle. Die Entwicklung der Telgter Innenstadt ist aber auch eine gemeinsame Aufgabe, die nicht isoliert von der öffentlichen Hand zu gestalten ist. Die Impulswirkung zukünftiger Entwicklungen wird daher maßgeblich ebenso davon abhängen, inwieweit Aktivitäten kommunaler und privater Akteure angesichts der schwierigen Haushaltslage Hand in Hand gehen. Neben der Benennung baulich struktureller Maßnahmen soll mit dem folgenden Kapitel ebenfalls Anregungen für die Gestaltung eines integrativen Handelns zur Förderung der Telgter Stadtbaukultur gegeben werden.

Sicherung der historischen Stadtstruktur und des Stadtfloirs von Telgte

Die kleinteiligen Strukturen in der Altstadt bieten den unterschiedlichen Ansprüchen an das Wohnen kaum Gestaltungsspielräume. Derzeit lässt sich generell ein Trend zurück in die Innenstädte verzeichnen. Daher muss es auch in Telgte Ziel sein, die Wohnfunktion in der historischen Altstadt zu stärken, um dieser Nachfrage gerecht werden zu können. Das bedeutet eine Anpassung des Gebäudebestandes an zeitgemäße Wohnstandards und besondere Wohnbedürfnisse, wobei die Sicherung stadtbildprägender Gebäude und die Modernisierung erhaltenswerter Baustrukturen im Vordergrund stehen. Um Wohnalternativen zu erzeugen, gilt es neben der Bestandserneuerung die Neubebauung von Wohnungen voran zu treiben. Dazu sind Baulücken oder Brachflächen in der Altstadt zu entwickeln, um Wohnformen anbieten zu können, die der historische Gebäudebestand nicht bietet. Im Kern geht es in diesem Zuge um eine behutsame Weiterentwicklung vorhandener räumlicher Qualitäten und einer der Altstadt und dem Stadtbild verträglichen Entwicklung.

Neben der baulichen Gestaltung ist ein weiteres wesentliches Ziel, die

öffentlichen Räume im historischen Kern zu stärken, da diese wichtige Aufenthaltsfunktionen für die Bewohnerschaft aber auch für Touristen bereitstellen. Im Zuge der Weiterentwicklung gilt es, das Angebot öffentlicher Räume für alle Bevölkerungsschichten von Jung bis Alt zu verbessern und attraktiv zu gestalten. Insbesondere die Nutzbarkeit sollte für unterschiedliche Zielgruppen verbessert wie auch die Aufenthaltsqualität als Orte des Erlebens und Handelns gestärkt werden.

Im Freizeit- und Tourismussektor sind ein stärkerer Bezug der Altstadt an die Ems und eine verbesserte Erlebbarkeit des gesamten Emsbereiches nötig, um das Standortpotenzial besser nutzen zu können. Es sollte die Chance aufgegriffen werden, Angebote direkt am Wasser zu etablieren. Dazu sind neue Wegeverbindungen zur Dümmert-Halbinsel und Sichtbeziehungen in Richtung Emsinsel zu stärken, um die direkte Lage der Altstadt am Wasser deutlicher in den Vordergrund zu stellen.

Telgte kann die individuellen handwerklichen und kulturellen Qualitäten stärker als ökonomische Alleinstellungsmerkmale herausarbeiten, in dem z.B. handwerkliche und regionale Produkte im Stadtkern selbst produziert und verkauft werden. So kann künftig die Altstadt für Touristen an zusätzlicher Attrak-

tivität gewinnen. Darüber hinaus ist es Ziel, das Einkaufs- und Freizeiterlebnis in Telgte zu stärken. Mittels verkaufsoffener Sonntage, Kunst- oder Handwerkermärkten an Wochenenden können zusätzliche Besucher gewonnen werden.

Um den Einzelhandelsstandort Telgte und den historischen Charakter der Altstadt langfristig zu sichern, muss die Einzelhandelsentwicklung in den Bereichen Altstadt und Orkotten gemäß ihrer zuerkannten Versorgungsfunktion erfolgen. Innenstädte sind traditionell Orte des Handels. Die Vielzahl an Geschäften trägt zur Lebendigkeit des Zentrums bei. Auch können die Stärkung von Dienstleistungsnutzungen, die Umnutzung leer stehender, historisch wertvoller Gebäude und Nutzungsmischungen Strategien sein, die das Zentrum stabilisieren. Für eine Weiterentwicklung der Telgter Altstadt ist es daher wichtig, städtebauliche Restflächen zu gestalten und dort Funktionen zu etablieren, die den Standort Altstadt stärken.

Schwerpunktmäßig sind dazu auch die Verbindungen zwischen der Altstadt und dem Orkotten auszubauen, um den großflächigen Einzelhandel stärker mit den Funktionen in der Altstadt zu verbinden. Für einen besseren Verkehrsfluss für den motorisierten Individualverkehr ist

die Nahtstelle der Bahnquerung am Steintor zu entschärfen und die Verkehrssituation am Telgter Ei zu optimieren. Es geht auch um eine Aufwertung der fußläufigen Verbindung und um einen verbesserten Ausbau des Radverkehrsnetzes. Entlang der Straße Orkotten und auch direkt an der Bahnlinie sind Fahrradwege anzulegen, die die Erreichbarkeit von Nutzungen im Orkotten verbessern.

Um den Orkotten besser an die Altstadt anzubinden, ist neben der Stärkung der Verbindung über das Steintor eine verbesserte Bahnquerung für Fußgänger und Radfahrer direkt am Bahnhof anzustreben. Bislang

existiert nur eine Fußgängerbrücke, die über die Gleise führt. Im Zuge der Errichtung des Ärztehauses an der Bahnhofstraße ist der Bahnhofsvorplatz neu zu gestalten. Zudem gilt es, die Südseite des Bahnhofes aufzuwerten, um einen neuen, attraktiven Eingangsbereich in die Stadt und an der Nahtstelle zum Orkotten zu schaffen. Um den öffentlichen Raum im Orkotten attraktiver zu gestalten, sind einige Straßenzüge wie die Straße Orkotten oder die Daimlerstraße durch eine städtebauliche Gestaltung aufzuwerten. Zudem sollte das Potenzial des Böhmer Baches im Bereich des Orkotten stärker genutzt werden, indem seine Erlebbarkeit hergestellt wird.

Sicherung von Gestaltqualitäten mit Hilfe von Instrumenten

Das Erscheinungsbild der Telgter Altstadt ist nicht nur für das Image der Stadt Telgte maßgebend, sondern auch für die Identifikationsbindung der Telgter Bevölkerung mit Ihrem Lebensraum. Daher wird es in erheblichem Maße darauf ankommen, gestalterische Anforderungen an zukünftigen Planungen schon frühzeitig zu entwickeln und im Rahmen ihrer weiteren Umsetzung zu sichern. Daher wird für eine Reihe von Entwicklungsschwerpunkten angeregt, die Gestaltqualität mittels Qualifizierungsverfahren – der

Legende

... textliche Fortführung auf Seite 18

Hervorhebung räumlicher Merkmale der Altstadt

-  Bedeutende Einrichtungen der Stadt Telgte
-  Hauptverkehrsachsen der Telgter Altstadt

Flächenpotenziale

-  Flächen mit kurz-/ mittelfristiger Umsetzungsperspektive
-  Entwicklungspotenzial mit mittel-/ langfristiger Umsetzungsperspektive

Maßnahmen zur räumlichen Verknüpfung von Altstadt und Orkotten

-  Stärkung der Fuß- und Radwegeverbindungen
-  Optimierung verkehrlicher Knotenpunkte
-  Neuordnung der Verkehrsführung
-  Maßnahmen zur Verbesserung des MIV
-  Maßnahmen zur Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur
-  Maßnahmen zur Verbesserung des Fußwegenetzes
-  Maßnahmen zur Verbesserung des Radwegenetzes

Maßnahmen zur Verbesserung der funktionalen Stadtstruktur

-  Räumlicher Bereich zur Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes
-  Räumlicher Bereich zur Aufwertung zentraler Räume der Altstadt
-  Räumlicher Bereich zur Aufwertung der Haupteinkaufslage
-  Projekte zur Verbesserung des Stadtraumes (Stadtbild + Stadtstruktur)
-  Projekte zur Verbesserung gastronomisch + touristischer Angebote
-  Projekte zur Aufwertung attraktiver Grünräume
-  Verbesserung der Sichtbeziehungen

Projektziele zur Stärkung der räumlichen Verknüpfung von Altstadt und Orkotten:

- Sichere und qualitätvolle Fuß- und Radwegeverbindung parallel zur Wolbeckerstraße über die Bahnhofstraße, Gildeweg und Daimlerstraße errichten
- Barrierefreien Bahnquerungspunkt im Bahnhofsumfeld etablieren - ebenerdigen Bahnübergang (wahlweise eine Unterführung) prüfen
- Getrennte Fuß- und Radwege entlang des Orkotten in Ost-West-Richtung anlegen
- Verkehrsführung entlang des Orkottens für die Einrichtung einer Einbahnstraße im östlichen Bereich zwischen der Daimlerstraße und des Telgter Ei's unter Berücksichtigung des Verkehrsflusses an der Von-Siemens-Straße, der Daimlerstraße und der Wolbecker-Straße prüfen, mit dem Ziel, eine Verbesserung der Verkehrssicherheit am Telgter Ei herbeizuführen
- Verbesserung der Fuß- und Radwegeanbindung an die Ems



Abb. oben: Maßnahmen zur Verbesserung der räumlichen Verknüpfung von Altstadt und Orkotten

Konkrete Maßnahmen:

- Den Lückenschluss vom Hagen an die Ems über den Stadtgraben herstellen
- Querung zur Dümmert-Halbinsel stärken
- Anbindung an den Busparkplatz sicherer gestalten
- Wegeführung des Hagen am Münstertor besser markieren
- Verbesserung der Fuß- und Radwegeanbindung an die Ems
- Aufwertung der bestehenden Wegeverbindungen parallel zur Bahntrasse
- Lückenschluss im westlichen Bereich südlich der Bahntrasse entwickeln durch die Sicherung der Wegeflächen
- Verkehrsfloss am Telgter Ei, am Steintor und am Knotenpunkt der Wolbecker-Straße mit der Von-Siemens-Straße optimieren
- Haltepunkt für Reisebusse in Höhe des Bürgerhauses entwickeln
- Parkleitsystem optimieren

Durchführung von Wettbewerben, Workshops, Gutachter- oder Investorenauswahlverfahren – zu sichern.

Neben der Durchführung von Wettbewerbsverfahren bietet die Einbeziehung eines Gestaltungsbeirates die Möglichkeit, während der Entwicklung einzelner Projekte die Gestaltungsqualitäten prozessbegleitend zu verbessern. Von Vorteil ist, dass das Gremium zu kontroversen Diskussionen fachlich Stellungnahme bezieht und durch seine beratende Tätigkeit neue Qualitäten in aktuelle Planungen herbeizuführen vermag, die mit einer Rechtssatzung nicht abschließend geregelt werden können.

Ein wesentlicher Identifikationsträger für den Charakter einer Stadt ist ihr Kern, der meist durch die Fußgängerzone mit den angrenzenden Einzelhandelslagen und den kulturellen Einrichtungen gebildet wird. Prägend für das Erscheinungsbild und die Atmosphäre eines Zentrums sind die den Raum fassenden Fassaden und die Gestaltung der Straßenoberflächen, wie auch die verschiedenen Elemente des Straßenmobiliars. Darüber hinaus ist aber auch der Umgang der Anrainer mit dem öffentlichen Raum, die Gestaltung der Auslagen und der Schaufenster entscheidend für den Eindruck. Da der Einfluss der öffentlichen Hand auf die Gestaltung des öffentlichen

Raumes begrenzt ist, kommt der Aktivierung privaten Engagements eine hohe Bedeutung zu.

Zur Verbesserung des Altstadtflairs wird daher angeregt, das Instrument des Gestaltheftbuches für die Nutzung des öffentlichen Raumes in der Telgter Altstadt zu entwickeln. Neben dem Gestaltheftbuch, mit dem eher Richtlinien für die Gestaltung öffentlicher Räume und Orientierungen zum Umgang mit dem Stadtmobiliar gegeben werden, kann mittels einer Gestaltungssatzung ein Mindestmaß an Gestaltungsqualitäten vereinbart werden. Hierfür ist die Festlegung eines Geltungsbereiches grob abzuste-

Legende

... textliche Fortführung auf Seite 20

Hervorhebung räumlicher Merkmale der Altstadt

-  Bedeutende Einrichtungen der Stadt Telgte
-  Hauptverkehrsachsen der Telgter Altstadt

Flächenpotenziale

-  Flächen mit kurz-/ mittelfristiger Umsetzungsperspektive
-  Entwicklungspotenzial mit mittel-/ langfristiger Umsetzungsperspektive

Maßnahmen zur räumlichen Verknüpfung von Altstadt und Orkotten

-  Stärkung der Fuß- und Radwegeverbindungen
-  Optimierung verkehrlicher Knotenpunkte
-  Neuordnung der Verkehrsführung
-  Maßnahmen zur Verbesserung des MIV
-  Maßnahmen zur Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur
-  Maßnahmen zur Verbesserung des Fußwegenetzes
-  Maßnahmen zur Verbesserung des Radwegenetzes

Maßnahmen zur Verbesserung der funktionalen Stadtstruktur

-  Räumlicher Bereich zur Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes
-  Räumlicher Bereich zur Aufwertung zentraler Räume der Altstadt
-  Räumlicher Bereich zur Aufwertung der Haupteinkaufslage
-  Projekte zur Verbesserung des Stadtraumes (Stadtbild + Stadtstruktur)
-  Projekte zur Verbesserung gastronomisch + touristischer Angebote
-  Projekte zur Aufwertung attraktiver Grünräume
-  Verbesserung der Sichtbeziehungen

Projektziele zur Stärkung der Stadtstruktur und des Stadtbildes:

- Altstadtflair sichern und weiterentwickeln
- Aufwertung der öffentlichen Räume im Kernbereich der Altstadt durch eine Verbesserung der Nutzbarkeit in Teilbereichen für alle Altersgruppen
- Funktionale Verflechtung zwischen Altstadt und Orkotten mit den potenziellen Entwicklungsflächen im Umfeld der Steinstraße herbeiführen
- Stadträumliche Aufwertung des Bahnhofsbereiches und des südlichen Umfeldes entwickeln
- Potenziale der Emsauen zur Naherholung verbessern
- Funktionale Umstrukturierungspotenziale der identifizierten Entwicklungsflächen ausloten

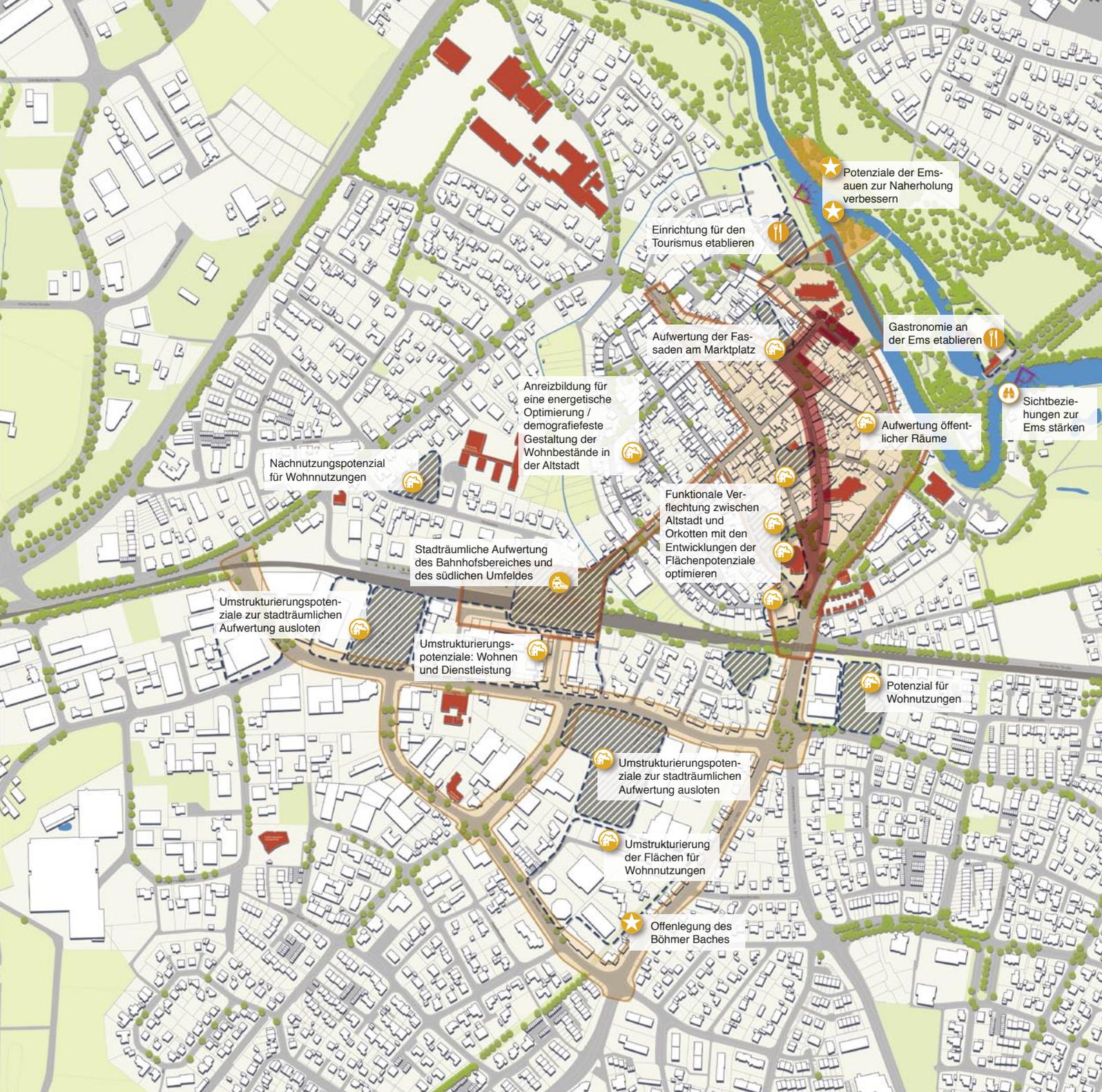


Abb. oben: Maßnahmen zur Verbesserung der funktionalen Struktur von Altstadt und Orkotten

Konkrete Maßnahmen:

- Aufwertung der Fassaden am Marktplatz herbeiführen
- Sichtbeziehungen in Richtung Ems stärken
- Einrichtung für den Tourismus etablieren
- Gastronomie auf der Dümmertinsel entwickeln
- Offenlegung des Böhrner Baches im Zuge einer Neustrukturierung

- der Flächenpotenziale an der Von-Siemens-Straße herbeiführen
- Touristisches Leitsystem für die Altstadt entwickeln

Strategische Ansätze:

- Anreizbildung für eine energetische Optimierung, demografiefeste Gestaltung der Wohnbestände in der Altstadt entwickeln

cken. Um die Schaufensterfunktion des zentralen Einzelhandelsbereiches und damit das Image der Stadt Telgte zu stärken, wird vorgeschlagen, diese Abgrenzung recht eng zu fassen und nur für die zentralen Bereiche der Altstadt – ausgehend von dem Kardinal-von-Galen-Platz über die Kapellenstraße, dem Marktplatz über die Steinstraße bis zum Baßfeld – festzulegen.

Aktivierung privaten Engagements

Die Gestaltung der Telgter Altstadt ist nicht nur eine Daueraufgabe im Wettbewerb mit benachbarten Städten der Region, sondern sie ist

auch eine Gemeinschaftsaufgabe, bei der es gilt, die unterschiedlichen Interessenslagen der verschiedenen Akteure der Innenstadtentwicklung untereinander abzuwägen. Die Bildung neuer Kooperationen mit privaten Akteuren, die frühzeitige und intensive Beteiligung aller Betroffenen spielen bei der Entwicklung der Innenstadt eine zentrale Rolle. Angesichts knapper Kassen wird es zukünftig um so mehr von Bedeutung sein, Maßnahmen zur Entwicklung der Stadt Telgte nicht allein von der Kommune „durchführen zu lassen“, sondern diese partnerschaftlich auf möglichst viele Schultern zu verteilen. In diesem Zuge gilt es, Projekte anzustoßen, die durch finanzielle Unterstützung

seitens der öffentlichen Hand private Folgeinvestitionen auszulösen.

Dabei spielt die Aktivierung bürgerschaftlichen und privatwirtschaftlichen Engagements eine zentrale Rolle. Die Bereitschaft seitens der Geschäftsleute in den freiwilligen Zusammenschlüssen – wie der Telgter Hanse – lässt dies im gesellschaftlichen Leben der Stadt Telgte und in den vielfältigen Bestrebungen zur Vitalisierung der Telgter Altstadt schon erkennen. Hiermit existiert ein maßgeblicher Partner in der Kooperation und Kommunikation, um die Altstadt nachhaltig zu stärken. Dies bildet eine gute Ausgangslage zur Weiterentwicklung der be-

Legende für die Seiten 21 und 23

... textliche Fortführung auf Seite 22

Hervorhebung räumlicher Merkmale der Altstadt

-  Bedeutende Einrichtungen der Stadt Telgte
-  Hauptverkehrsachsen der Telgter Altstadt

Flächenpotenziale

-  Flächen mit kurz-/ mittelfristiger Umsetzungsperspektive
-  Entwicklungspotenzial mit mittel-/ langfristiger Umsetzungsperspektive

Maßnahmen zur räumlichen Verknüpfung von Altstadt und Orkotten

-  Stärkung der Fuß- und Radwegeverbindungen
-  Optimierung verkehrlicher Knotenpunkte
-  Neuordnung der Verkehrsführung
-  Maßnahmen zur Verbesserung des MIV
-  Maßnahmen zur Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur
-  Maßnahmen zur Verbesserung des Fußwegenetzes
-  Maßnahmen zur Verbesserung des Radwegenetzes

Maßnahmen zur Verbesserung der funktionalen Stadtstruktur

-  Räumlicher Bereich zur Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes
-  Räumlicher Bereich zur Aufwertung zentraler Räume der Altstadt
-  Räumlicher Bereich zur Aufwertung der Haupteinkaufslage
-  Projekte zur Verbesserung des Stadtraumes (Stadtbild + Stadtstruktur)
-  Projekte zur Verbesserung gastronomisch + touristischer Angebote
-  Projekte zur Aufwertung attraktiver Grünräume
-  Verbesserung der Sichtbeziehungen

Projekte und Maßnahmen zur Stärkung der Telgter Altstadt

Der nachfolgende Plan stellt für die zukünftige Entwicklung der Telgter Altstadt die zentralen Aufgaben zur funktionalen und gestalterischen Stärkung des Stadtkerns dar. Neben den zentralen Projekten, mit denen innerhalb der bestehenden Stadtstruktur neue städtebauliche Akzente gesetzt werden, sind ebenfalls eine Reihe einzelner Maßnahmen zur Gestaltung von öffentlichen Stadträumen wie auch der Entwicklung von Freiräumen dargestellt. Daneben wurden im Rahmen des Erarbeitungsprozesses eine Vielzahl von Anregungen aufgenommen, die nicht unmittelbar im Stadtraum zu verorten sind. Da diese Anregungen jedoch wichtige Hinweise für die Nutzbarkeit der Innenstadt und deren Entwicklung haben, wurden diese in dem Plan ebenfalls festgehalten.

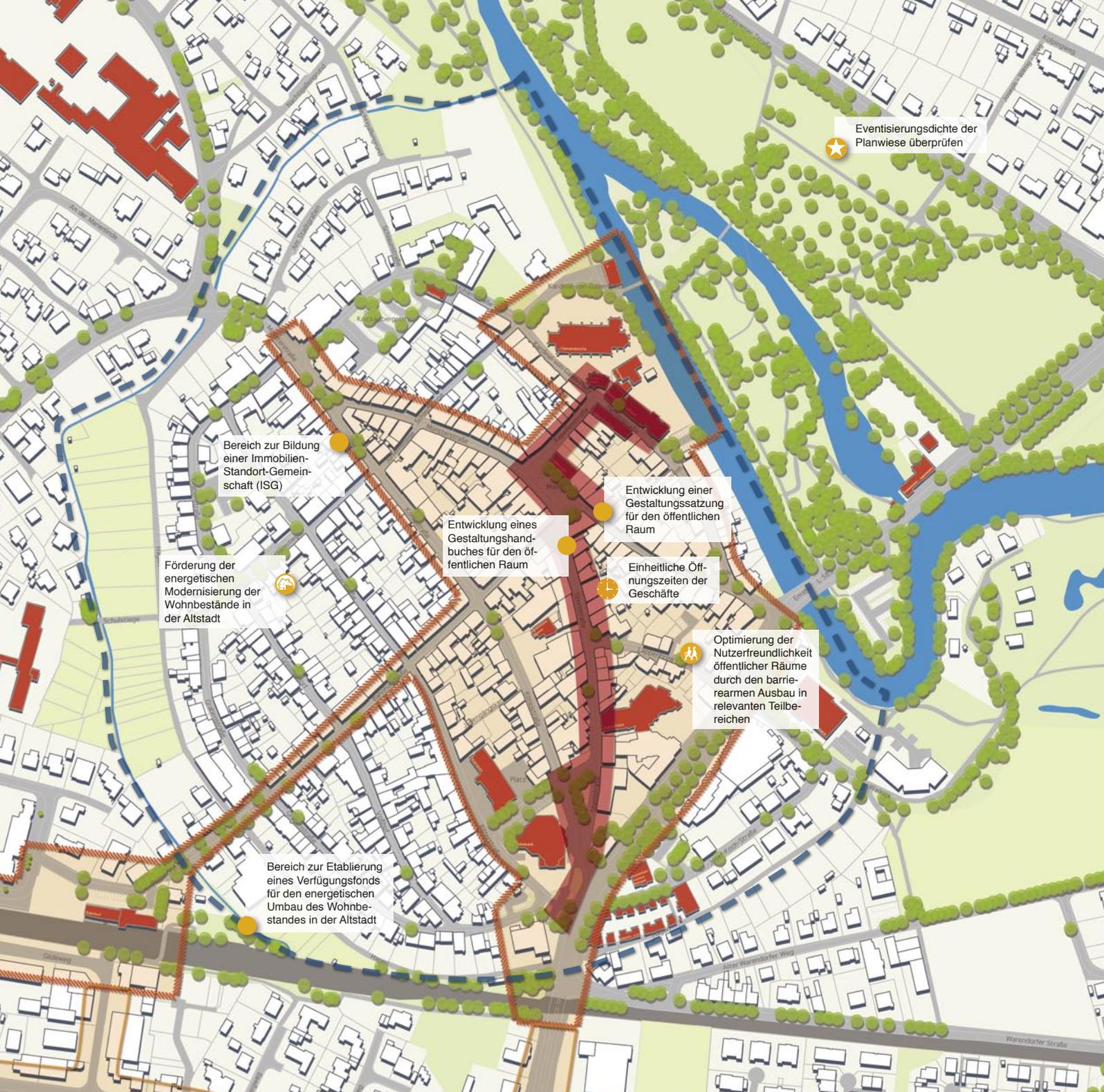


Abb. oben: Schwerpunkträume für strategische Handlungsansätze 21

Strategische Ansätze zur Stärkung der Stadtstruktur und des Stadtbildes in der Altstadt:

- Entwicklung eines Gestaltungshandbuchs und einer Gestaltungssatzung für die Ausstattung des öffentlichen Raumes im Kern der Altstadt
- Anreizbildung für eine energetische Optimierung und demografiefeste Gestaltung der Wohnbestände in der Altstadt
- durch die Etablierung eines Verfügungsfonds
- Bildung einer Immobilien-Standort-Gemeinschaft zur Förderung und Entwicklung eines abgestimmten Aktionsprogramms zur Unterstützung der Attraktivität in der Altstadt
- Einheitlicher Öffnungszeiten der
- Geschäfte in der Altstadt
- Veranstaltungsdichte der Planweise überprüfen, Regenerationszeiten für Grünstrukturen berücksichtigen

stehenden Kooperationsformen – wie die Gründung einer Immobilien-Standort-Gemeinschaft (ISG).

Gründung einer Immobilien-Standort-Gemeinschaft (ISG)

Der Gesetzgeber fördert die Bildung von ISG's, um private Initiativen finanziell zu unterstützen, die einen Beitrag zur städtebaulichen Verbesserung in funktionaler und gestalterischer Hinsicht leisten. ISG's bestehen aus einem Zusammenschluss privater Grund- und Immobilienbesitzer mit öffentlichen Planungsträgern.

Voraussetzung ist die Eigeninitiative und das freiwillige Engagement der

Grundeigentümer und Gewerbetreibenden. Den Betroffenen vor Ort soll die Möglichkeit eröffnet werden, in eigener Organisation und weitgehender Finanzverantwortung Maßnahmen zur Stabilisierung und Stärkung ihrer Stadt durchzuführen. Durch die gesetzliche Regelung wird ein Rechtsrahmen geschaffen, der für die privaten Initiativen ein hohes Maß an Planungssicherheit schafft und private Akteure in die Initiative einbindet, die von der Realisierung durchgeführter Maßnahmen ebenso wirtschaftlich profitieren.

Gefördert werden beispielsweise Maßnahmen zur Bespielung öffentlicher Räume – Veranstaltungsreihen – aber auch Maßnah-

men zur Verbesserung der Gestaltung öffentlicher Räume für einen vorher definierten Bereich. Die ISG hat auch die Möglichkeit, Dritte mit der Konzeption und Durchführung zu beauftragen. Mit dem Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzept wird angeregt, für den zentralen Bereich der Telgter Altstadt eine ISG seitens privater Zusammenschlüsse zu initiieren, um eine stärkere Unterstützung für das bestehende Engagement der öffentlichen Hand erhalten zu können.

Etablierung eines Verfügungsfonds

Zur Mobilisierung und langfristigen Sicherung eines breit gestreuten,

... textliche Fortführung auf Seite 24

Projekte zur Stärkung der Stadtstruktur und des Stadtbildes:

- Umstrukturierung des Mühlenhof-Areal zu einem Hotel- und Gastronomie-Standort mit Errichtung eines Bettenhauses
- Terrasse für einen Biergarten unmittelbar an der Ems neben der Alten Mühle anlegen
- Neubau der Brücke an der Alten Mühle zur Ertüchtigung für den Radverkehr
- Gastronomie an der Musikschule auf der Dümmert-Halbinsel etablieren
- Errichtung eines Anbaus an das Heimatmuseum zur Erweiterung der Einrichtung sowie Umgestaltung des direkten Umfeldes
- Gestalterische Aufwertung der Fassaden am Marktplatz durch den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses auf dem Standort des ehemaligen Hotel Althaus herbeiführen
- Sanierung und Ertüchtigung des Hotels „Telgter Hof“
- Städtebauliche In-Wert-Setzung des ehemaligen Kornbrennereigeländes

- Errichtung eines Ärztehauses am Bahnhof sowie Nachnutzung des Bahnhofsgebäudes
- Entwicklung einer Bebauung für den Standort der derzeitigen Feuerwache – in diesem Zuge die Einbeziehbarkeit des Geländes der Volksbank sowie des Standortes des Roten-Kreuzes prüfen

Maßnahmen zur Gestaltung öffentlicher (Frei-)Räume:

- Naturstrand errichten
- Sichtbeziehungen zur Ems verbessern
- Spielplatz und „Klein Borkum“ aufwerten
- Sicherheitsgefühl und Barrierefreiheit im Zuge der gestalterischen Aufwertung der Freiräume auf der Dümmert-Halbinsel verbessern
- Weiterentwicklung von Straßen und Wegeverbmit dem Ziel, größere Barrierefreiheit unter Siche-

rung der gestalterischen Qualitäten

- Umfeldaufwertung des Einzelhandelsbereiches durch die Entwicklung barrierefreier Zu- und Aufgänge zu den Geschäften und Wohneingängen
- Aufwertung und Sicherung der attraktiven Wegeverbindung entlang der Bahnhofsstraße
- Stadträumliche Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes sowie des südlichen Umfeldes
- Städtebauliche Umgestaltung des Platzes an der Steinstraße als Pendant zum Marktplatz
- Orientierungswirkung der Fuß- und Radwegebeziehungen vom Baßfeld zum Orkotten im Rahmen der Umgestaltung der Freiflächen um die Volksbank stärken



Abb. oben: Maßnahmen zur Verbesserung der Stadtstruktur und des Stadtbildes in der Telgte Altstadt

Maßnahmen zur Verbesserung der räumlichen Verknüpfungen:

- Sichtbeziehungen zur Ems durch die Freilegung von Blickachsen verbessern
- Sichtbarkeit der Altstadtsilhouette von der Emsinsel aus verbessern
- Lückenschluss des Hagen an das Emsufer und Orientierungswirkung der Querung des Hagen an der Münsterstraße verbessern
- Durchgangshöhe unter der Brücke am Busparkplatz erhöhen und attraktive Wegeverbindung zum Stadtkern herstellen
- Anlage einer Querungshilfe am Bassfeld sowohl in Höhe der Einfahrt zum Busparkplatz wie in Höhe des Zuganges zum Parkplatz auf der Emsinsel
- Haltestelle für Reisebusse am Bassfeld in Höhe des Bürgerhauses errichten
- Aufwertung und Erweiterung der Fuß- und Radwegeverbindungen entlang der Wege parallel zur Bahntrasse erwirken
- Bahnebene Querung am Bahnhof prüfen alternativ baulichen Flächenbedarf für eine Unterführung entwickeln

kontinuierlichen Engagements seitens der privaten Hand bedarf es eines gezielten Impulses, um einen verstärkten Anreiz für Investitionen in die Innenstadt zu bilden. Da im Zuge der Bestandsentwicklung der Telgter Altstadt viele der notwendigen Maßnahmen zur Aufwertung der Innenstadt auf privaten Investitionen und Aktivitäten beruhen – somit außerhalb des Handlungsbereiches der Kommune liegen – bietet sich mit dem Instrument eines Verfügungsfonds die Möglichkeit, einen verstärkten Anreiz zur Förderung privater Investitionen in der Innenstadt zu erzeugen.

Der Fonds kann z.B. dafür eingesetzt werden, Anreize zur energetischen Ertüchtigung des Wohnbestandes in der Altstadt zu bilden. Mit dem Fonds können organisatorische Din-

ge finanziell unterstützt werden, wie die Durchführung von Informationsveranstaltungen. Es können aber auch Maßnahmen zur Modernisierung und energetischen Erneuerung von Fassaden an Bestandsgebäuden innerhalb der Telgter Altstadt sein oder zur Verbesserung der Außendarstellung von Geschäften (Werbeanlagen / Vordächern) sowie zur bedarfsgerechten Modernisierung und Aufwertung von Verkaufs- und Innenräumen im Zentrumsbereich. In einem nächsten Schritt sind Richtlinien des Entwicklungsfonds zu definieren. Darüber hinaus gilt es, einen Empfehlungskatalog für die Gestaltungsmaßnahmen – beispielsweise in Form eines Handbuchs mit positiven Beispielen – zu entwickeln.

Zur Abgrenzung des Fördergebietes wird der in diesem Konzept

dargestellte Handlungsbereich der Altstadt vorgeschlagen. Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit, verschiedene Bereiche zu formulieren, in denen Aufwertungsmaßnahmen zur Steigerung der Attraktivität von Innenstadtlagen verstärkt gefördert werden. Einen zusätzlichen Impuls zur Anreizbildung durch das Instrument des Verfügungsfonds und zur Steigerung seines Bekanntheitsgrades in der Startphase bietet die Durchführung eines Fassadenwettbewerbes, in dessen Rahmen öffentlichkeitswirksam Preisträger und gute Beispiele zu publizieren sind. Damit vermag die Einführung des Instrumentes nicht nur dazu beizutragen, private Investitionen gezielt in die Weiterentwicklung der Altstadt zu lenken, sondern auch zusätzliche Synergieeffekte durch die Nachahmung positiver Beispiele zu erzeugen.

Legende

Flächenpotenziale



Flächen mit kurz-/ mittel-
fristiger Umsetzungspers-
pektive



Entwicklungspotenzial mit
mittel-/ langfristiger Um-
setzungsperspektive

Räumliche Schwerpunkte



Räumliche Entwicklungss-
chwerpunkte



Fixierte Entwicklungss-
chwerpunkte

Nutzungsschwerpunkte



Entwicklung Telgter Wohn-
angebote zur Stärkung
der Wohnformen



Stärkung von Dienstleistungs-
angeboten



Entwicklungsraum für
Einzelhandel



Stärkung der attraktiven
Lage für Gastronomie



Stärkung touristischer
Angebote

Bildung räumlicher Szenarien zur Darstellung funktionaler Entwicklungsoptionen

Neben der vorherigen Darstellung, die vorrangig eine Reihe von Projekten und Maßnahmen zur Stärkung der stadträumlichen Struktur der Altstadt und zur besseren Verknüpfung des Stadtkerns mit den angrenzenden Innenstadtlagen beinhaltete, wird im Folgenden der Fokus auf verschiedene räumliche Schwerpunkte gerichtet, denen für die zukünftige Entwicklung eine hohe Impulswirkung zugesprochen wird, um eine räumliche Neuordnung herbeizuführen und das funktionale Gefüge der Altstadt zu stärken.



Schwerpunktbereiche

Folgende sieben Schwerpunktbereiche wurden während des Prozesses für die zukünftige Gestaltung identifiziert: „Emsbereich“, „Bahnhofsumfeld“, „Am Böhmer Bach“, „Am Telgter Ei“, „Am Steintor“, „Orkotten Ost“ und „Orkotten West“. Für diese Schwerpunktbereiche wurden skizzenhaft deren räumliche Entwicklungsoptionen aufgezeigt. Die Entwurfsskizzen umfassen zur Profilierung des räumlich-funktionalen Zusammenspiels der Telgter

Altstadt und des Orkotten vorrangig Aussagen für die zukünftige Nutzungsstruktur. Anhand einer skizzenhaften Darstellung werden erste Anforderungen an die städtebaulichen Gestaltung sichtbar und Ansprüche an die funktionale und gestalterische Ausgestaltung der Umfelder benannt.

Durch eine Profilierung und teilweise Neuorientierung der bestehenden Nutzungsstruktur soll eine

räumlich geordnete Struktur herbeigeführt werden. Das räumliche Strukturkonzept bildet hierin einen ersten Orientierungsrahmen für die Formulierung der Nutzungsschwerpunkte.

Ziel der Neuordnung ist es, bestehende Gemengelage weitestgehend aufzulösen, das nebeneinander von Nutzungen verträglicher zu gestalten und damit bestehende Nutzungskonflikte aufzulösen.

Für vier Entwicklungsschwerpunkte haben sich im Rahmen des Erarbeitungsprozesses folgende zukünftige Nutzungsschwerpunkte herauskristallisiert:

- **Emsbereich:** Verbesserung der Erlebbarkeit des Flusses in unmittelbarer Nähe des kulturellen Schwerpunktes der Altstadt
- **Bahnhofsumfeld:** Ausbilden eines Entréebereiches für die Telgter Altstadt
- **Am Böhmer Bach:** Verbesserung der Anbindung der Telgter Altstadt an die südlichen Wohnlagen durch die Entwicklung neuer Wohnnutzungen
- **Am Telgter Ei:** Profilierung des Standortes für innenstadtaffine Dienstleistung sowie für die Entwicklung neuer Wohnformen

Neben diesen vier oben genannten Entwicklungsbereichen besteht für die übrigen drei Räume noch Unentschiedenheit über die Zuweisung ihrer jeweiligen Nutzungsschwer-

punkte. Zentrales Anliegen ist es, die Nahversorgungssituation in der Telgter Altstadt zu verbessern. Dabei wird deutlich, dass geeignete Flächen in der Altstadt aufgrund geringer Flächengrößen (nur unter 500 Quadratmetern) aktuell nicht vorhanden sind. Darüber hinaus erweist sich die Anlieferung innerhalb der Altstadtstruktur aufgrund enger Straßen und der hohen Wohnnutzung in der Altstadt als konfliktreich.

Bei einer Analyse der Versorgungssituation in Telgte wird deutlich, dass der Bedarf an Einzelhandelsflächen durch die Ansiedlung eines neuen Selbstbedienungsmarktes für die Stadt Telgte nahezu gedeckt ist. Dem aktuellen Einzelhandelskonzept ist zu entnehmen, dass nur noch geringe Zuwächse an Verkaufsflächen bis 2017 benötigt werden. Eine Verbesserung der bestehenden Nahversorgungssituation für die Telgter Altstadt herbeizuführen ist somit nur durch eine räumliche

Umstrukturierung der bestehenden Einzelhandelskonstellationen zu erreichen. Dennoch existieren für die Entwicklung der Telgter Lebensmittelmärkte Interessenslagen, welche eine Erweiterung der jeweiligen Verkaufsfläche vorsehen. Hierin spielt auch die Anpassung Ihrer Auslagen an veränderte Kaufgewohnheiten für eine älter aber auch mobiler werdende Bevölkerung eine wichtige Rolle.

Für eine Entwicklung der Nahversorgungssituation stehen derzeit drei Standorte in der Diskussion, die sich aufgrund verschiedener Aspekte für die Erweiterung bestehender Märkte in unterschiedlichem Grad eignen. Aufgrund des begrenzten Flächenbedarfes ist der Schwerpunkt der Einzelhandelsentwicklung auf einen der drei Standorte zu begrenzen. Je nach Wahl des Standortes für die Einzelhandelsentwicklung werden für die beiden weiteren Standorte andersartige Nutzungsschwerpunkte notwendig.

Fixierte Entwicklungsschwerpunkte

Der „Emsbereich“, das „Bahnhofsumfeld“, das Gebiet „Am Böhmer Bach“ an der Von-Siemens-Straße sowie der Bereich um das „Telgter Ei“ stellen für die zukünftige Entwicklung der Stadt Telgte zentrale Areale für eine Neuordnung der räumlichen Struktur dar.

Ziel ist es, durch eine Profilierung - in Teilen auch Neuausrichtung - der Nutzungsschwerpunkte existierende räumliche Konflikte aus der bestehenden Gemengesituation abzumildern bzw. aufzuheben. Im Weiteren werden die einzelnen Entwicklungsperspektiven, deren Zielsetzungen unabhängig der später erörterten Szenarien zu realisieren sind, detaillierter beschrieben und – wie die folgende Abbildung aufzeigt - in den städtischen Kontext eingeordnet.



EMSBEREICH

Die Flächen nördlich der Clemenskirche in Telgte bieten durch die direkte Lage an der Ems hohe Qualitäten, um die Erlebbarkeit des Flusses in der Altstadt zu verbessern. Diese Standortgunst gilt es künftig besser zu nutzen. Dazu gehört, die Aufenthaltsqualitäten in dem Bereich deutlich zu stärken. So sind in diesem Bereich die Wegeverbindungen in Richtung Ems aufzuwerten, indem qualitätvolle Fuß- und Radwegeverbindungen geschaffen

werden. Zum anderen gibt es die Möglichkeit, die Fläche nördlich des Mühlenhofes für einen Hotelstandort zu nutzen und eine Gastronomieeinrichtung zu etablieren, um den Telgter Bürgern und Touristen neue Anlaufpunkte an der Ems anbieten zu können. Eine Verknüpfung mit kirchlichen Nutzungszielen wäre hierbei denkbar.

Die Verbesserung der Zugänglichkeit zur Ems und die Errichtung neuer Angebote für Touristen werden neben der Lagegunst an der Ems auch

durch die direkte Nähe zu den kulturellen Einrichtungen begründet. Für den gesamten EMSbereich gilt es, die hohen Freiraumqualitäten zu sichern. Dabei ist die Berücksichtigung unterschiedlicher Zielgruppen wichtiges Ziel der Stadtentwicklung. Die Spitze der Emsinsel und der nördliche Bereich an der Ems sind als Naturstrände aufzuwerten. Auch ist eine Verbesserung der Emsquerung anzustreben, damit ein schnelles Erreichen des Freiraumes und seiner verschiedenen Aufenthaltsbereiche gegeben ist.

BAHNHOFSUMFELD

Der Bahnhofsbereich in Telgte stellt einen wichtigen Eingang in die Telgter Altstadt dar. Das Erscheinungsbild dieses Bereiches wird jedoch durch das derzeit nicht genutzte Bahnhofsgebäude stark beeinträchtigt. Das Umfeld weist mit der nicht barrierefreien und sanierungsbedürftigen Fußgängerüberführung auch einen Mangel bei der Verknüpfung mit den südlichen Stadtgebieten auf.

Ziel der künftigen Entwicklung ist es daher, den Bereich als Entrée der Stadt Telgte aufzuwerten. Das beinhaltet eine Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes mit Aufwertung des öffentlichen Raumes und der Verlagerung der Fahrradstellplätze sowie eine Neugestaltung der Bahnquerung, wodurch eine verbesserte Anbindung zwischen Altstadt und dem Orkotten geschaffen wird.

Die Entwicklungsperspektive beinhaltet gleichermaßen eine Neustrukturierung der Südseite des Bahnhofes. Aufgrund der Nähe zu den östlichen Wohnlagen bietet sich zur Auflösung von Nutzungskonflikten an, die gewerblichen Nutzungen sukzessive als Büro- und Dienstleistungsstandort mit Wohnnutzungen umzustrukturieren. Am östlichen Gildeweg sind außerdem Wohnnutzungen vorstellbar.

AM BÖHMER BACH

Im südlichen Bereich des Orkotten besteht die Chance am derzeitigen Standort des Baustoffhandels neue Wohnnutzungen für verschiedene Zielgruppen (junge Familien bis hin zu Mehrgenerationenwohnungen) zu entwickeln, was eine Verlagerung des Baustoffhandels und somit eine Aufhebung der Gemengelage bedeutet. Mit dieser Umgestaltung des Teilbereiches kann die Chance aufgegriffen werden, neue Wohnformen in direkter Verbindung an den Orkotten und somit auch in unmittelbarer Nähe an die Telgter Altstadt zu entwickeln. Die unterschiedlichen Funktionen im Orkotten könnten durch die Realisierung der neuen Nutzungen in diesem Bereich weiter geordnet werden.

Um hohe Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum zu erzeugen, sind im Zuge der Umgestaltung des Bereiches verschiedene kleinere Aufenthaltsbereiche und Platzbereiche in Kombination mit Grünbereichen zu erzeugen. Besondere Maßnahme stellt in diesem Zusammenhang das Freilegen des Böhmer Baches dar, was künftig zusätzliche Standortqualitäten für das neue Wohngebiet, aber auch angrenzende Bereiche bedeutet. Gelingt es die Erlebbarkeit des Böhmer Baches herzustellen, bedeutet das unmittelbare positive Effekte für

das angrenzende Wohnen. Neue Aufenthaltsqualitäten stellen einen besonderen Reiz für unterschiedliche Wohnformen dar. Um das Herstellen einer fußläufigen Anbindung zum neuen Wohnstandort zu erzeugen, ist eine Querung über den Böhmer Bach und ein Anschluss an die Wolbecker Straße herzustellen. Weiterhin gilt es, die Von-Siemens-Straße durch eine alleeartige Baumpflanzung städtebaulich zu gestalten und die fußläufige Anbindung an den Einzelhandelsstandort Orkotten zu stärken.

TELGTER EI

Direkt am Steintor bestehen weitere Entwicklungsoptionen für neue Funktionen in unmittelbarer Nähe zur Telgter Altstadt. Der Standort im östlichen Bereich der Wolbecker Straße wird für neue innenstadtaffine Dienstleistungen sowie für die Entwicklung neuer Wohnformen empfohlen.

Im westlichen Bereich der Wolbecker Straße werden Potenziale in der Offenlegung des Böhmer Baches gesehen, was die dort ansässigen Nutzungen aufwertet. Die im rückwärtigen Bereich gelegene Grünfläche sollte in diesem Zusammenhang von weiteren Nutzungen freigehalten werden, um Freiraumqualitäten in dem Bereich zu sichern.

Skizzenhafte Vertiefungen zur Erläuterung der fixierten Entwicklungsschwerpunkte

Nachfolgend werden für die Entwicklungsschwerpunkte „Emsbereich“, „Bahnhofsumfeld“ und „Am Böhmer Bach“ skizzenhaft erste Ideen für die städtebauliche und freiräumliche Gestaltung der Räume aufgezeigt. Neben der Darstellung der städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten werden einzelne Projekte und wesentliche Maßnahmen textlich hervorgehoben, die für eine spätere Realisierung dieser Gestaltungsperspektive wesentlich sind. Diese gilt es, in den nächsten Jahren detaillierter auszuarbeiten.



Emsbereich

Projekte:

- Entwicklung eines Hotel- und Gastronomie-Standortes auf dem Gelände des Mühlenhofes mit Errichtung eines Bettenhauses in Abstimmung mit den Anforderungen des Naturschutzes
- Anlage eines Biergartens und eines Steges an der Ems für die gastronomische Angebote
- Errichtung eines Anbaus an das Heimatmuseum zur Umsetzung der neuen Museumskonzeption
- Neubau der Brücke an der Alten Mühle als Fuß- und Radwegeverbindung über die Ems

Maßnahmen im Umfeld:

- Öffnung der Grünfläche nordwestlich des Kardinal-Von-Galen-Platzes mit Anlage einer Umfahrt zur Erschließung des Hotelstandortes
- Landschaftsgestalterische Aufwertung der Emsinsel und Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten am Spielplatz an der Mühle und „Klein-Borkum“
- Neugestaltung des südlichen Umfeldes am Heimatmuseum

Strategische Ansätze:

- Durchführung eines landschaftsplanerischen Werkstattverfahrens zur Gestaltung der Freiräume auf der Emsinsel und der Uferbereiche
- Erarbeitung einer Gestaltungsfibel für den Marktplatz und die Kapellenstraße sowie der Hauptgeschäftsbereiche
- Entwicklung eines abgestimmten Nutzungs- und Bepflanzungskonzeptes für die Planwiese, den Marktplatz sowie den Platz an der Steinstraße



Errichtung eines
Ärztehauses

Umgestaltung des
Bahnhofsvorplatzes

Entwicklung eines ebener-
digen Übergangs (alternativ
Prüfung einer Unterfö-
hrung - hier dargestellt)

Attraktive Gestaltung der
Südseite des Bahnhofes

Entwicklung des Standortes
für Dienstleistungs- und
Wohnangebote

Entwicklung neuer
Wohnangebote

Bahnhofsumfeld

Projekte:

- Reaktivierung des Bahnhofsgeläudes für gewerbliche Nutzung oder Dienstleistungsangebote
- Errichtung eines Ärztehauses westlich des Bahnhofsgeläudes
- Entwicklung eines ebenerdigen Bahnüberganges - alternativ einer Bahnunterföhrung für Fußgänger und Radfahrer
- Sukzessive Umwandlung des Areals am Gildeweg für Dienstleistungsnutzungen und der Gründung neuer Wohnangebote zur Aufhebung von Gemengelage

Maßnahmen im Umfeld:

- Umgestaltung des Bahnhofsvorbereiches mit Neuordnung der Fahrradabstellflächen und -unterstände
- Aufwertung der südlichen Bahnsteigflächen mit Neuordnung der Abstell- und Unterstellflächen für Fahrräder
- Neugestaltung der Fußgänger- und Radfahrwege im gesamten Bahnhofsumfeld
- Anlage separater Fuß- und Radwege entlang des Gildeweges und der Daimlerstraße sowie der Straße Orkotten
- Errichtung eines westlichen Wegeanschlusses entlang der südlichen Bahntrasse

Strategische Ansätze:

- Anreizbildung für Umsiedlungsprozesse - beispielsweise durch Flächentausche
- Durchführung von Einzelgesprächen mit den Eigentümern zur Förderung möglicher Umstrukturierungsprozesse
- Städtebaulicher Wettbewerb zur Sicherung von Freiraumqualitäten sowie der Etablierung innovativer Wohnformen



Am Böhmer Bach

Projekte:

- Verlagerung des Baustoffhandels zur Aufhebung von Gemengelagen
- Entwicklung eines Wohnstandortes für junge Familien und Mehrgenerationenwohnformen

Maßnahmen im Umfeld:

- Freilegen des Böhmer Baches sowie Anlage eines begleitenden Fußweges
- Schaffung attraktiver Zugangsräume mit Aufenthaltsqualität
- Fußläufige Anbindung an den Einzelhandelsstandort Orkotten Ost herstellen
- Querung über den Böhmer Bach und Anschluss an die Wolbecker-Straße schaffen
- Gestalterische Aufwertung der Von-Siemens-Straße durch eine alleearartige Baumbepflanzung

Strategische Ansätze:

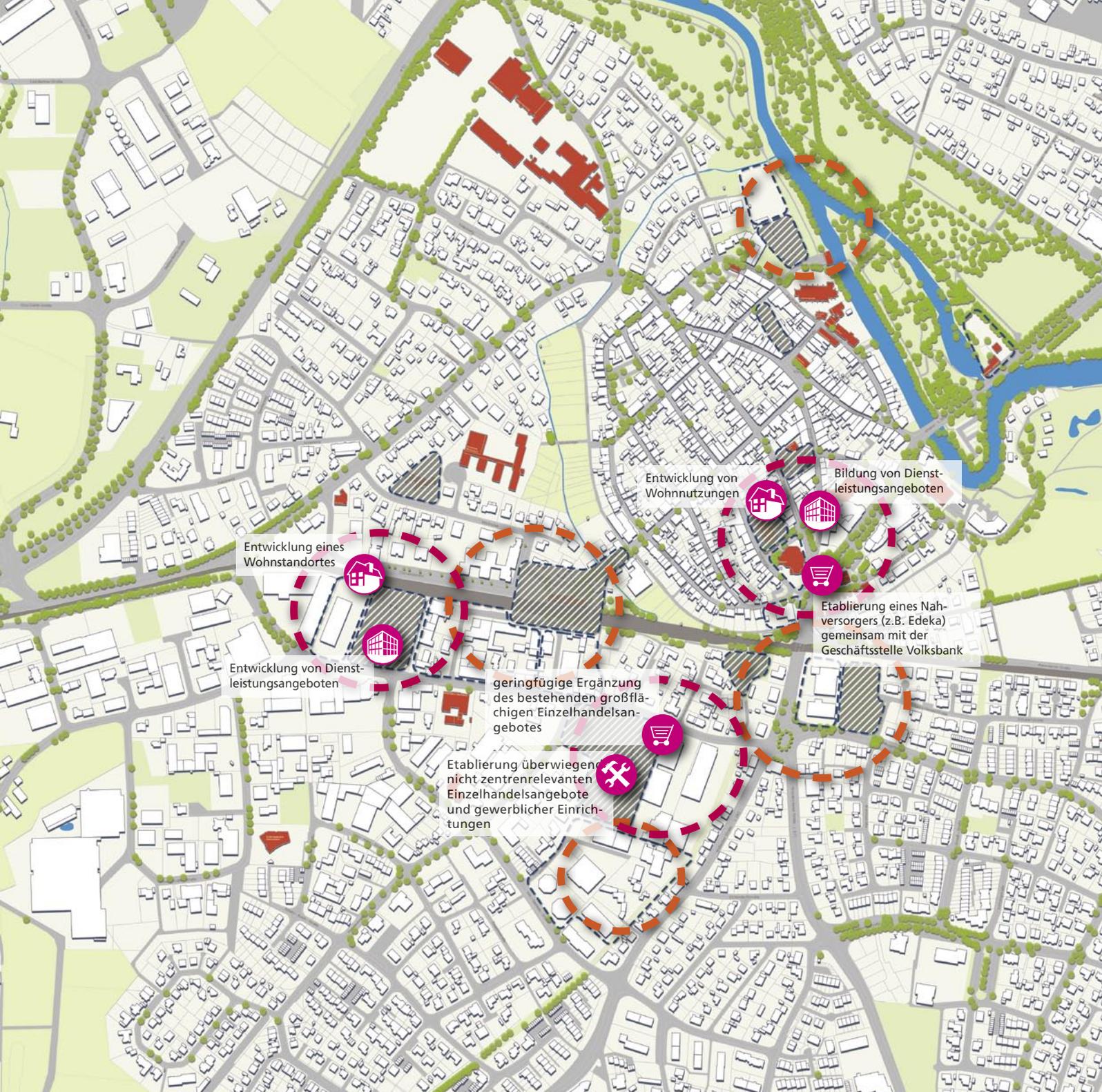
- Anreizbildung für Umsiedlungsprozesse - beispielsweise durch Flächentausche
- Durchführung von Einzelgesprächen mit den Eigentümern zur Förderung möglicher Umstrukturierungsprozesse
- Städtebaulicher Wettbewerb zur qualitativen Sicherung der Freiräume sowie der Entwicklung innovativer Wohnformen

Szenario A

Akzentuierung der Versorgungsfunktion in der Altstadt

Um die Einzelhandelsfunktionen in Telgte nachhaltig zu ordnen, bestehen drei verschiedene Szenarien, die im Folgenden vorgestellt werden. Wichtig ist dabei nochmals zu betonen, dass die vorgeschlagenen neuen Einzelhandelsstandorte nicht für Neuansiedlungen gedacht sind, die das Einzelhandelsangebot in Telgte erweitern. Es handelt sich dabei um Umstrukturierungen der bestehenden Einzelhandelsfunktionen.

In jedem Szenario werden skizzenhaft stadträumliche Entwicklungsoptionen aufgezeigt, welche die Teilbereiche „Am Steintor“, „Orkotten Ost“ und „Orkotten West“ betreffen. Die erwarteten Impulswirkungen der verschiedenen Entwicklungen sind unterschiedlich einzustufen, weshalb im Anschluss an die Szenarien eine gutachterliche Bewertung der drei Szenarien vorgenommen wird.



Um die Altstadt von Telgte mit ihrem zentralen Versorgungsbereich zu stärken und dadurch langfristig die Wohn- und Lebensqualität in der Innenstadt zu verbessern, wird die Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers direkt in der Altstadt vorgeschlagen.

Neben der Wohnfunktion und den touristischen Einrichtungen stellt der in der Altstadt ansässige Einzelhandel einen wichtigen Baustein dar, der für eine ausreichende Besucherfrequenz der Stadt Telgte sorgt. Da

eine hohe Frequenz die gewünschte Lebendigkeit und Attraktivität einer historischen Altstadt zur Folge hat, sollte dieses Themenfeld in der Stadt Telgte deutlich gestärkt werden. Folgende Entwicklungsmöglichkeit stellt das erste Szenario „Akzentuierung der Versorgungsfunktion in der Altstadt“ dar.

Für die Ansiedlung eines Einzelhandelsvorhabens, welches unterhalb von 500 qm Verkaufsfläche liegt, werden mögliche Entwicklungen durchaus in den Beständen der Alt-

stadt von Telgte gesehen. Größere Einheiten sind aufgrund der vorhandenen Gebäudestruktur und der nötigen verkehrstechnischen Erschließung einer solchen Ansiedlung allerdings nur unter großen Eingriffen in die bestehende Stadtstruktur in der Altstadt zu realisieren. Einziger Standort für eine Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandel in der Altstadt mit rund 1.500 qm wird aus gutachterlicher Sicht in der Entwicklung des Bereiches der Volksbank und der Feuerwehr gesehen.

Die Entwicklung des Feuerwehrstandortes muss daher in Zusammenhang mit der Umstrukturierung des Grundstückes der Volksbank betrachtet werden, um die Lagequalitäten richtig ausschöpfen zu können. Diese Standorte werden aufgrund der optimalen Lage als Verbindungsglied zwischen der Altstadt und dem Orkotten, der direkten Verkehrsanbindung an die Straße „Am Baßfeld“ und wegen der Größe des zusammenhängenden Areals als einzig möglicher neuer Standort für einen Vollsortimenter in der Altstadt gesehen. Bei einer Ansiedlung eines Nahversorgers in der Altstadt wird davon ausgegangen, dass – entsprechend den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes – keine zusätzlichen Angebote bzw. Flächen in Telgte erzeugt werden, sondern eine Verlagerung des Edeka-Standortes im Orkotten West in die Altstadt stattfindet.

Dieser Nahversorger ist gemeinsam mit der Geschäftsstelle der Volksbank, weiteren Dienstleistungsflächen und Wohnfunktionen in den Obergeschossen realisierbar. Weitere Büronutzungen in der Altstadt von Telgte stabilisieren die Innenstadt im positiven Sinne. Der Wan-

del zu einer Dienstleistungs- und Wissensgesellschaft kann räumlich durch ein attraktives Angebot an Büroflächen entsprochen werden. Dabei ist auf vielfältige Nutzungsmischungen an einem Standort zu setzen, da diese die Lebendigkeit einer Innenstadt steigern. Der Standort ist für innerstädtisches Wohnen für unterschiedliche Zielgruppen zu entwickeln, was sowohl altengerechte Wohnformen oder Mehrgenerationenwohnen bedeutet, als auch Wohnungen für junge Familien oder 1-Personen-Haushalte, um den Ansprüchen der verschiedenen Bevölkerungsgruppen gerecht zu werden. Für eine ausreichende Versorgung des Standortes mit Parkplätzen ist eine neue Anlage einer Tiefgarage im Verbund mit der bestehenden Garage der Volksbank angedacht.

Südlich der Grabenstraße besteht zudem die Möglichkeit, weitere Dienstleistungsnutzungen in zentraler Lage der Altstadt von Telgte zu entwickeln.

Im Zuge der Umgestaltung des Teilbereiches wird neben den neuen Nutzungen eine Neugestaltung des Platzbereiches im östlichen Ab-

schnitt des Entwicklungsbereiches vorgeschlagen, um weitere Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum anzubieten zu können und ein Pendant zum Marktplatz zu erzeugen. Der markante Vorbereich des neuen Wohn- und Geschäftshauses an zentraler Stelle sollte als südliches Entrée für die Telgter Altstadt inszeniert werden.

Für den Standort Orkotten bedeutet diese Entwicklung, dass eine Ausweitung von Einzelhandelsflächen mit innenstadtrelevanten Sortimenten nicht mehr oder nur im begrenzten Umfang als Erweiterung bestehender Angebote möglich ist. Der Einzelhandel kann in der historischen Altstadt verstärkt werden, so dass die Bestandssituation am Orkotten an zentrenrelevanten Sortimenten nicht erweitert werden muss.

Der östliche Abschnitt des Orkotten mit den Entwicklungsflächen der ehemaligen Druckerei Hansen bietet durch die Stärkung des Einzelhandels in der Altstadt nun Möglichkeiten zur Ansiedlung gewerblicher sowie Einzelhandelsnutzungen für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel wie z.B. einen Bau- markt. Vorstellbar wären eine Verla-

gerung des Telgter Baustoffhandels auf die Fläche Orkotten Ost und im Bereich des derzeitigen Baustoffhandels neue Wohnnutzungen. Dadurch würde die Wohnnutzung im südlichen Bereich des Orkotten aufgegriffen und gestärkt werden. Damit kann eine Aufwertung des bestehenden Wohnumfeldes erfolgen. Bei der Ansiedlung von neuen Gebäuden für den großflächigen Einzelhandel am Standort Orkotten Ost sind attraktive Raumkanten zum Straßenraum auszubilden. Das gesamte Gelände ist über die Straße Orkotten zu erschließen. Um eine direkte Erreichbarkeit der Nutzungen an die Daimlerstraße zu ermöglichen, ist der Textildiscounter KiK zu verlagern.

Das Grundstück des heutigen Edeka-Standortes und das angrenzende ehemalige Betonsteinwerk bieten ebenfalls verbesserte Entwicklungsmöglichkeiten für eine städtebauliche und funktionale Neuordnung. Im Zusammenhang mit den bestehenden Wohnfunktionen im gesamten nördlichen Abschnitt des Orkotten sind am Orkotten West neben neuen differenzierten Wohnfunktionen auch Büro- und Dienstleistungsnutzungen in einem ver-

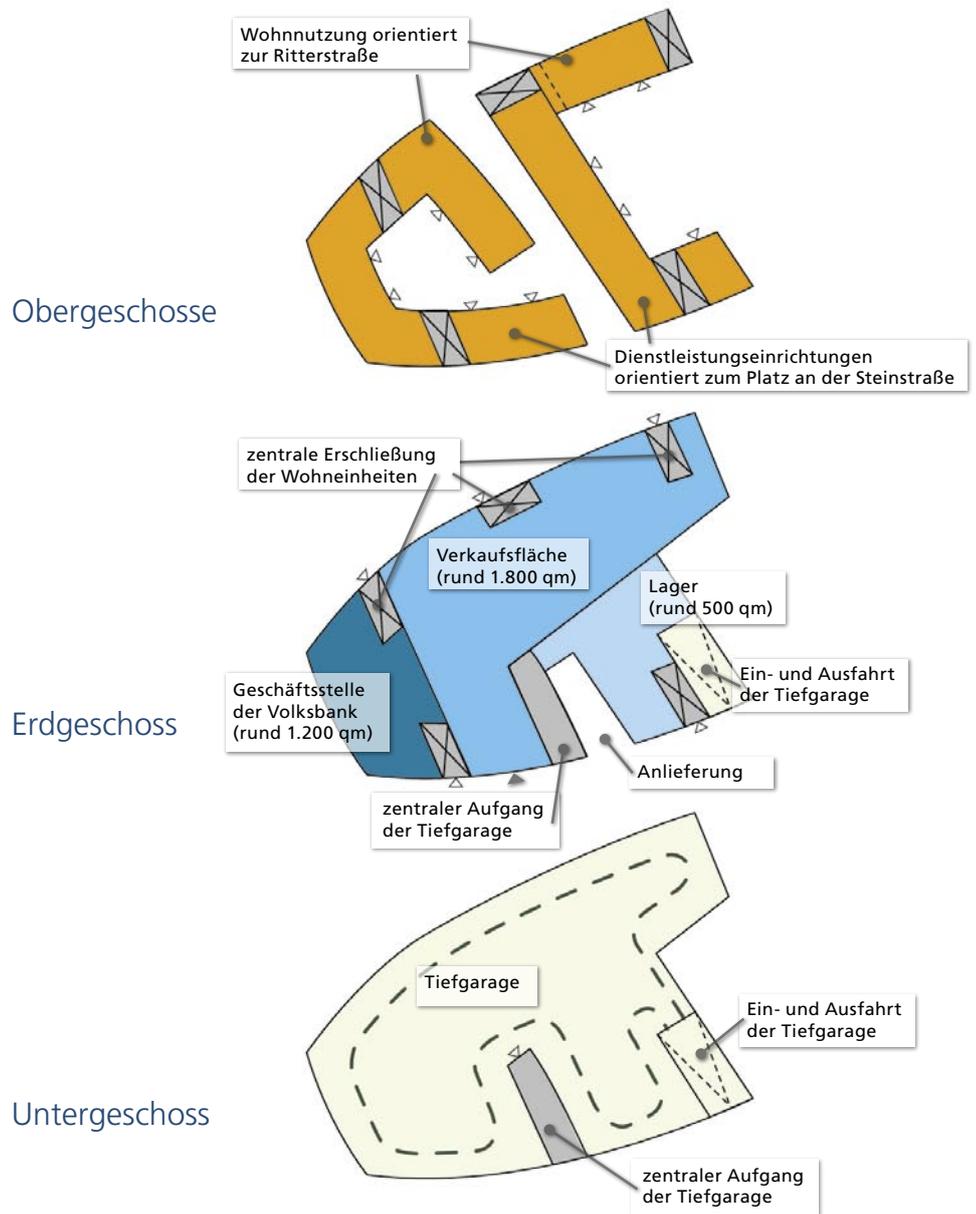
träglichen Nutzungsmix mögliche Entwicklungsoptionen. Sie können Angebote der Altstadt ergänzen. Für eine qualitätvolle Gestaltung des Bereiches ist die Ausbildung von Rändern durch eine attraktive Grüngestaltung entscheidend. Weiterhin ist die Entwicklung eines zentralen Quartiersplatzes angestrebt, um besondere Qualitäten im öffentlichen Raum zu erzeugen, die als Treffpunkte für die Bewohnerschaft genutzt werden können.

Im öffentlichen Raum können durch eine attraktive Grüngestaltung im Orkotten Ost Aufenthaltsqualitäten geschaffen werden. Unter dem Motto „Parken unter Bäumen“ sollen nutzerfreundliche Parkplätze für die Kundschaft des Orkotten Ost bereitgestellt werden. Im Zuge dieser Neuordnung der Parkmöglichkeiten ist für den großflächigen Einzelhandel eine Anbindung an die Daimlerstraße vorgesehen.

Für den östlichen Bereich der Straße Orkotten ist die Errichtung einer Einbahnstraße zu prüfen. Diese Maßnahme im Straßenraum ordnet den Verkehrsfluss vor den Einzelhandelslagen am Orkotten Ost, entlastet das Telgter Ei und verbreitert

den Straßenquerschnitt. Erst ein neuer, breiterer Straßenquerschnitt ermöglicht qualitätvolle, getrennte Fuß- und Radwege in diesem Bereich und erzeugt eine stärkere Verbindung zwischen der Altstadt und dem Orkotten.

Weitere Maßnahmen im Orkotten sind, neben der Ausbildung einer alleeartigen Straßengestaltung der Straße Orkotten, die Anlage von den eben angesprochenen Fuß- und Radwegen entlang der Straße Orkotten und auch der Daimlerstraße, um die unterschiedlichen Nutzungen im Orkotten deutlich stärker mit der Telgter Altstadt zu verbinden. Für eine eindeutige Wegführung für den Fuß- und Radverkehr ist mit der Umstrukturierung der Straße Orkotten auch die Kreuzung Gildeweg, Straße Orkotten und Daimlerstraße neuzugestalten. Neben der Verbesserung dieser bereits genannten Wegeverbindungen, stärkt ein qualitätvoller bahnparalleler Fuß- und Radweg mit einer qualitätvollen Grüngestaltung die Verknüpfung zwischen Altstadt und Orkotten.



Funktionsschema für die Konzeption des Wohn- und Geschäftshauses

Skizzenhafte Vertiefungen zum Szenario A

In den folgenden Skizzen werden die relevanten Teilbereiche der Altstadt und des Orkotten mit künftigen Projekten und Maßnahmen im Umfeld dargestellt.



Szenario A

Am Steintor

Projekte:

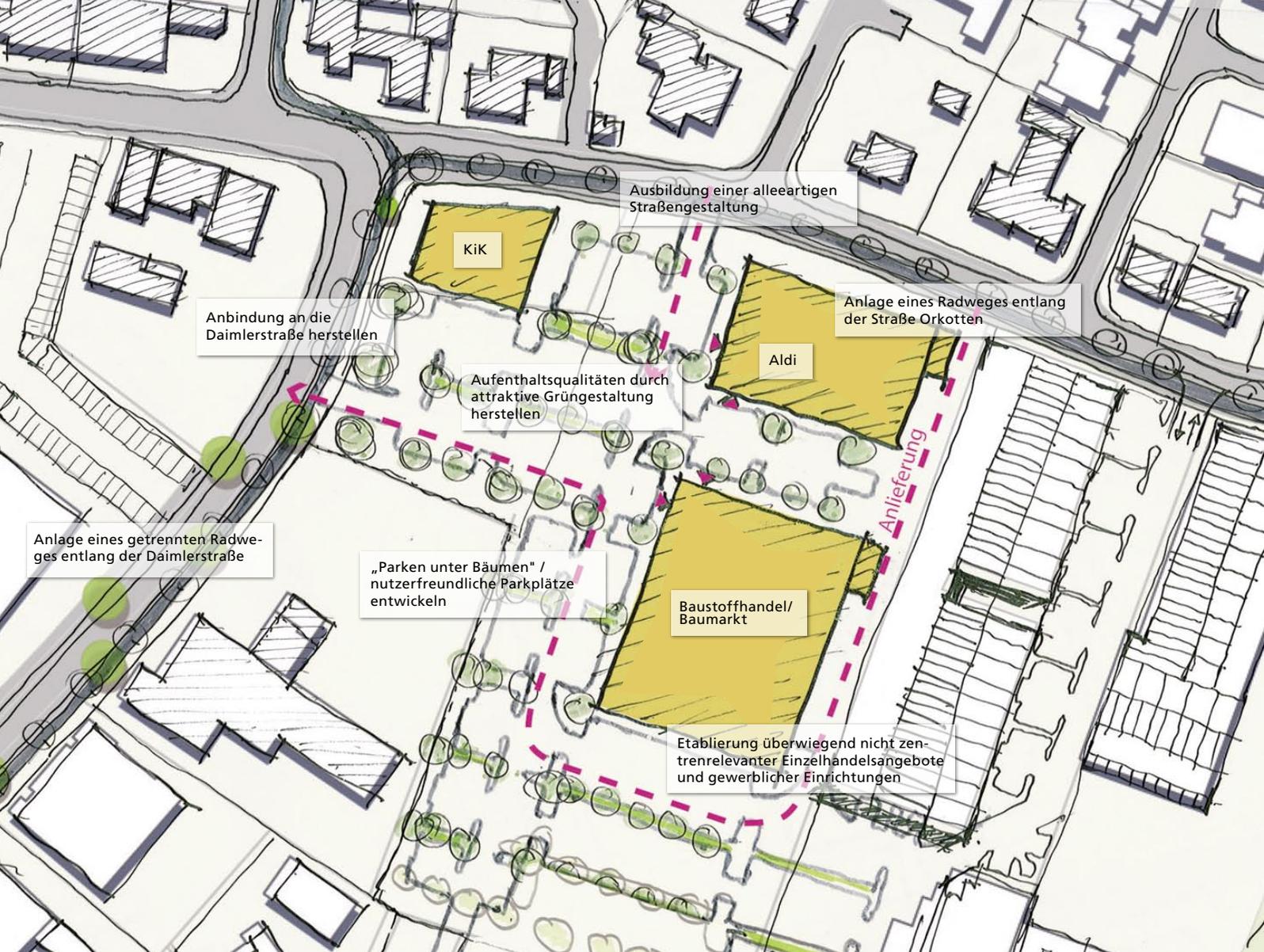
- Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Etablierung eines Nahversorgers (z.B. Edeka) sowie der Geschäftsstelle der Volksbank auf dem heutigen Standort zusammen mit der Feuerwache
- Entwicklung von differenzierten Wohnformen und Dienstleistungsangeboten in den Obergeschossen des neuen Gebäudes
- Arrondierung der Stadtstruktur Ritterstraße / Ecke Grabenstraße
- Entwicklung von Dienstleistungsnutzungen südlich der Grabenstraße
- Anlage einer Tiefgarage mit Anbindung an die Königstraße

Maßnahmen im Umfeld:

- Neugestaltung des Platzbereiches im östlichen Teil des Entwicklungsbereiches als Pendant zum Marktplatz
- Errichtung einer Tiefgarage zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs für die Altstadt und den Nahversorger mit Einfahrt an der Königstraße
- Stärkung der fußläufigen Verbindung Altstadt und Orkotten
- Inszenierung des markanten Vorplatzes als südliches Entrée in die Telgter Altstadt
- Neuordnung der verkehrlichen Erschließung des Nahversorgers für eine Abkopplung der Anlieger- und Kundenverkehre

Strategische Ansätze:

- Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens für die Planungen des Wohn- und Geschäftshauses sowie der Neugestaltung des städtebaulichen Umfeldes



Orkotten Ost

Szenario A

Projekte:

- Etablierung überwiegend nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote und gewerblicher Einrichtungen am Orkotten Ost
- Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum durch attraktive Grüngestaltung herstellen
- „Parken unter Bäumen“: Nutzerfreundliche Parkplätze für die Kundschaft bereitstellen
- Erschließung des Geländes über die Straße Orkotten sowie durch eine direkte Anbindung an die Daimlerstraße
- Verlagerung des KiK-Standortes, um eine Erschließung an die Daimlerstraße zu ermöglichen

Maßnahmen im Umfeld:

- Evtl. Einrichtung einer Einbahnstraße im östlichen Abschnitt der Straße Orkotten prüfen
- Anlage eines getrennten, attraktiven Fahrradweges entlang der Straße Orkotten sowie der Daimlerstraße
- Ausbildung einer alleartigen Straßengestaltung entlang der Straße Orkotten
- Anbindung der Angebote an die Daimlerstraße herstellen
- Neugestaltung des Kreuzungsbereiches Gildeweg, Orkotten und Daimlerstraße mit Kennzeichnung einer eindeutigen Wegeführung für den Fuß- und Radverkehr

Strategische Ansätze:

- Bildung einer auf freiwilliger Mitwirkung gründender Immobilien-Standort-Gemeinschaft „Orkotten“ für die Aufwertung des Stadtraumes



Projekte:

- Entwicklung eines neuen Wohnstandortes für unterschiedliche Zielgruppen am Standort Orkotten West
- Entwicklung von Dienstleistungsangeboten entlang der Straße Orkotten in einem verträglichen Nutzungsmix
- Erzeugen von Gestaltqualitäten im öffentlichen Raum durch einen neuen Quartiersplatz

Maßnahmen im Umfeld:

- Anlage einer attraktiven Fuß- und Radwegeverbindung südlich der Bahntrasse als Wegeverbindung in Ost-West-Richtung zum Bahnhofsbereich mit Ausbildung einer qualitätvollen Grüngestaltung
- Aufwertung der Straße Orkotten durch die Anlage einer alleeartigen Bepflanzung und der Einrichtung separater Fuß- und Radwege
- Städtebauliche Gestaltung der Straße Orkotten durch die Bildung attraktiver Raumkanten

Strategische Ansätze:

- Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens für die städtebauliche Planungen des Wohnraums mit seinem Umfeld

Szenario B

Stärkung der Funktionsergänzung von Altstadt / Orkotten

Im zweiten Szenario wird eine geordnete Konzentration des großflächigen Einzelhandels im Bereich des Orkotten Ost dargestellt, es gibt also keine Einzelhandelserweiterungen in der Telgter Altstadt. Das Ziel, die historische Altstadt von Telgte durch eine Ansiedlung von Einzelhandel direkt in der Altstadt in ihren Funktionen zu stärken, wird in dieser Variante nicht erfüllt.



Falls keine Erweiterungsmöglichkeiten für den Einzelhandel in der historischen Altstadt von Telgte gefunden werden können, bietet der Orkotten Ost aufgrund der Lage gute Chancen, den Einzelhandel in diesem Bereich zu konzentrieren und räumlich wie funktional eng mit der Altstadt zu verknüpfen.

Diese Konzentration bedeutet die Aufgabe der Einzelhandelslage Orkotten West, also eine Verlagerung des Supermarktes Edeka an den Standort Orkotten Ost. Damit

verbunden ist eine städtebauliche Qualifizierung im Orkotten Ost, insbesondere der Standorte des Textildiscounters KiK und des Lebensmitteldiscounters Aldi.

Für diese städtebauliche Qualifizierung gilt es auch in diesem Szenario, attraktive Raumkanten der neuen Gebäude am Standort Orkotten Ost zum Straßenraum auszubilden und einen gemeinsam nutzbaren Parkplatzbereich mit hohen Gestalt- und Nutzungsqualitäten, z.B. durch das Konzept „Parken unter

Bäumen“ mit nutzerfreundlichen Ein- und Ausstiegsmöglichkeiten der Parkmöglichkeiten zu erzeugen. Das gesamte Gelände ist über die Straße Orkotten zu erschließen. Um eine direkte Erreichbarkeit der Nutzungen an die Daimlerstraße zu ermöglichen, ist der Textildiscounter KiK zu verlagern.

Das freigewordene Grundstück des Edeka-Standes und das angrenzende ehemalige Betonsteinwerk müssen für künftige Nutzungen im Zusammenhang gedacht werden. In

diesem Bereich sind Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen vorstellbar, so dass sich diese Lage als möglicher neuer Standort des Telgter Baustoffhandels eignet. Daraufhin ist auf dem derzeitigen Grundstück des Telgter Baustoffhandels künftig Wohnnutzung realisierbar.

Bei der Entwicklung neuer Gebäude sind im Orkotten West auch in diesem Szenario attraktive Raumkanten zur Straße Orkotten und zum Verbindungsweg entlang der Bahntrasse zu erzeugen. Es gilt, einen durchgängigen Fuß- und Radweg mit einer qualitätvollen Grüngestaltung südlich der Bahntrasse als Wegeverbindung in Ost-West-Richtung zu realisieren. Weitere Maßnahmen im öffentlichen Raum sind auch in diesen Überlegungen die Neugestaltung des Straßenraums Orkotten sowie der Daimlerstraße mit Anlage separater Fuß- und Radwegever-

bindungen, um die Verbindung zwischen der Altstadt und dem Orkotten zu stärken. Eine Verbesserung der Gestaltqualität entlang der Straße Orkotten kann auch in dieser Konzeption durch die Einrichtung einer alleeartigen Bepflanzung erreicht werden. Es gilt, die Kreuzung Gildeweg, Straße Orkotten und Daimlerstraße nezugestalten und eine Einbahnstraße für den östlichen Bereich der Straße Orkotten zu überprüfen.

An den Standorten Volksbank und Feuerwehr wird in diesem Szenario keine neue Einzelhandelslage für einen Nahversorger entwickelt. Eine gemeinsame Umstrukturierung der Lagen Volksbank und Feuerwehr wird nicht angedacht. Vorstellbar wäre eine Entwicklung des Bereiches der ehemaligen Feuerwehr für innerstädtisches Wohnen für unterschiedliche Zielgruppen. An diesem

Standort sind - genau wie in Szenario A an dem gemeinsamen Standort Volksbank und Feuerwehr - sowohl altengerechte Wohnformen oder Mehrgenerationenwohnen als auch Wohnungen für junge Familien zu entwickeln.

Die straßenbegleitenden Erdgeschosszonen können zukünftig als Büro- und Dienstleistungsnutzungen qualifiziert werden. Um den Nutzern der neuen Funktionen an diesem Standort genügend Parkplätze sicherstellen zu können, ist eine neue Anlage einer Tiefgarage im Verbund mit der bestehenden Garage der Volksbank angedacht. Im öffentlichen Raum steht die Gestaltung des Platzbereiches an der Steinstraße als Pendant zum Marktplatz und die Gestaltung des Vorbereiches der Volksbank im Zusammenhang mit der Einfahrt zur Tiefgarage im Vordergrund.

Skizzenhafte Vertiefungen zum Szenario B

In den folgenden Skizzen und Erläuterungen werden die relevanten Teilbereiche der Altstadt und des Orkotten für das zweite Szenario mit künftigen Projekten, Maßnahmen im Umfeld und strategischen Elementen dargestellt.



Entwicklung von differenzierten Wohnnutzungen

Bildung von Dienstleistungsangeboten

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Verbinden der Tiefgaragen

Gestaltung der Vorplatzbereiche

Stärkung der fußläufigen Verbindung Altstadt - Orkotten



Szenario B

Am Steintor

Projekte:

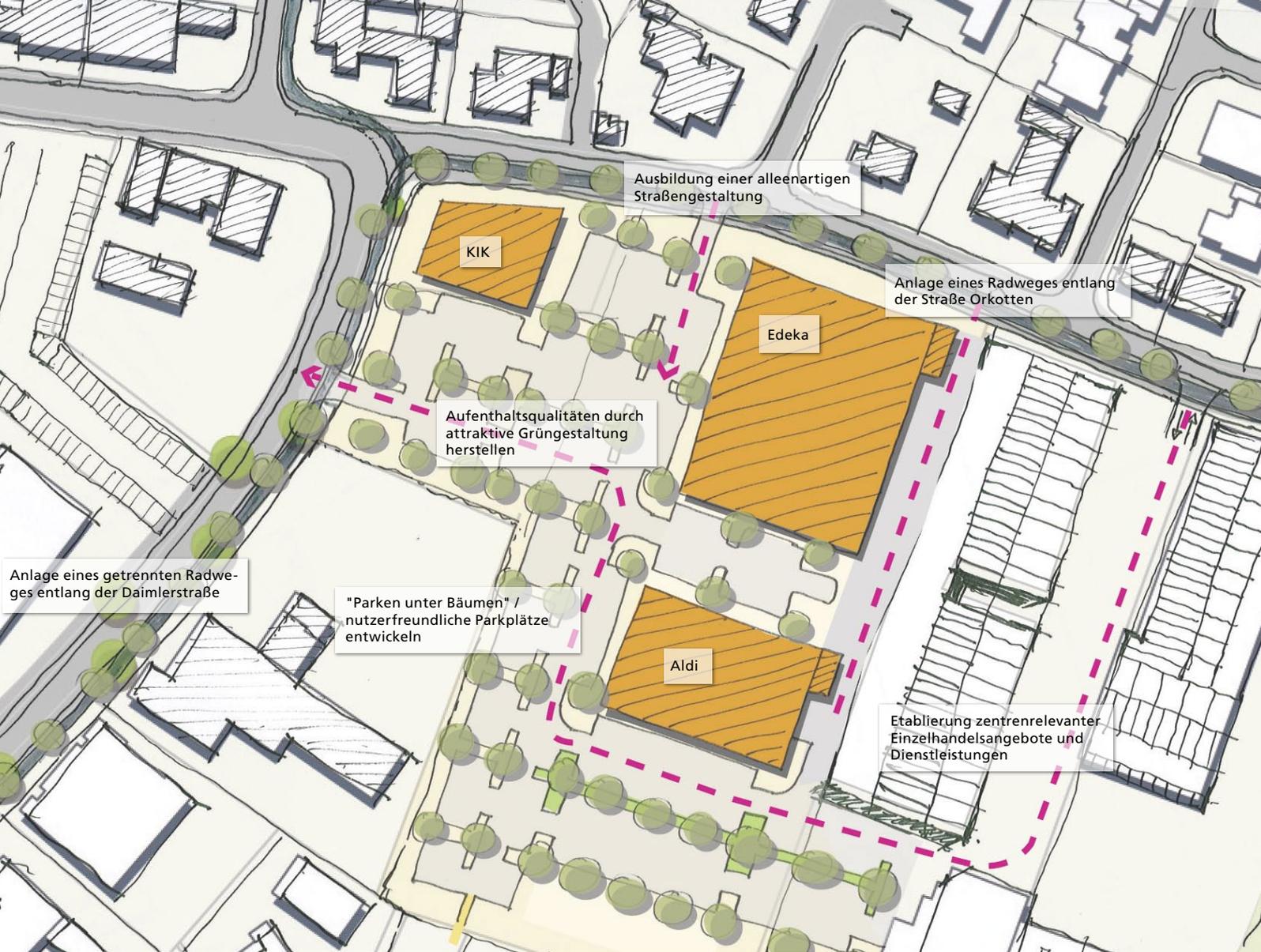
- Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Standort der ehemaligen Feuerwache zur Entwicklung innovativer Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen (Altengerechte Wohnformen / Mehrgenerationenwohnen)
- Anlage einer Tiefgarage im Verbund mit der bestehenden Garage der Volksbank

Maßnahmen im Umfeld:

- Gestaltung des Vorplatzbereiches an der Volksbank in Zusammenhang mit der Einfahrt zur Tiefgarage und den Parkierungsanlagen
- Aufwertung des Platzbereiches an der Steinstraße als Pendant zum Marktplatz
- Verbesserung der Wegebeziehung über Steinstraße, Baßfeld und Steintor zum Orkotten

Strategische Ansätze:

- Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens für die Planungen des Wohn- und Geschäftshauses sowie des städtebaulichen Umfeldes



Ausbildung einer alleenartigen Straßengestaltung

Anlage eines Radweges entlang der Straße Orkotten

Aufenthaltsqualitäten durch attraktive Grüngestaltung herstellen

Anlage eines getrennten Radweges entlang der Daimlerstraße

"Parken unter Bäumen" / nutzerfreundliche Parkplätze entwickeln

Etablierung zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote und Dienstleistungen



Orkotten Ost

Szenario B

Projekte:

- Ansiedlung eines hochwertigen Nahversorgers sowie eines Discounters auf dem brachliegenden Gelände der ehemaligen Hansen Druckerei mit Ausbildung einer attraktiven Raumkante zum Straßenraum
- Errichtung eines gemeinsam nutzbaren Parkplatzbereiches mit hohen Gestalt- und Nutzungsqualitäten (z.B. Parken unter Bäumen etc.)
- Erschließung des Geländes über die Straße Orkotten und Anbindung an die Daimlerstraße
- Verlagerung des KiK-Standes, um eine Erschließung an die Daimlerstraße zu ermöglichen

Maßnahmen im Umfeld:

- Verbesserung der Straße Orkotten durch die Einrichtung einer Einbahnstraße im östlichen Abschnitt und Neugestaltung des Straßenraumes (separate Fuß- und Radwege)
- Anlage separater Fuß- und Radwege entlang der Daimlerstraße
- Verbesserung der Gestaltqualität entlang des Orkotten durch die Errichtung einer alleartigen Bepflanzung
- Neugestaltung des Kreuzungsbereiches Gildeweg, Orkotten und Daimlerstraße mit Kennzeichnung einer eindeutigen Wegführung für den Fuß- und Radverkehr

Strategische Ansätze:

- Bildung einer auf freiwilliger Mitwirkung basierender Immobilien-Standort-Gemeinschaft „Orkotten“ für die Aufwertung des Stadtraumes



Ausbildung der Ränder durch qualitativvolle Grüngestaltung

Anlage eines qualitativvollen Fuß- und Radwegs

Ansiedlung nicht zentrenrelevanten Einzelhandels und nicht störenden Gewerbes

Ausbildung attraktiver Grünstrukturen

Baumarkt

Ausbildung einer attraktiven Raumkante

Ansiedlung von Dienstleistungsnutzungen

Städtebauliche Gestaltung der Straße Orkotten



Szenario B

Orkotten West

Projekte:

- Entwicklung des ehemaligen Betonsteinwerkes sowie des bestehenden Einzelhandelsstandortes als Gebiet für die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Gewerbeunternehmen
- Erzeugen attraktiver Raumkanten sowohl zur Straße Orkotten als auch zum Verbindungsweg entlang der Bahntrasse

Maßnahmen im Umfeld:

- Anlage einer attraktiven Fuß- und Radwegeverbindung südlich der Bahntrasse als Wegeverbindung in Ost-West-Richtung zum Bahnhofsbereich mit Ausbildung einer qualitativvollen Grüngestaltung
- Aufwertung der Straße Orkotten durch die Anlage einer alleeartigen Bepflanzung und der Einrichtung separater Fuß- und Radwege
- Städtebauliche Gestaltung der Straße Orkotten durch die Bildung attraktiver Raumkanten

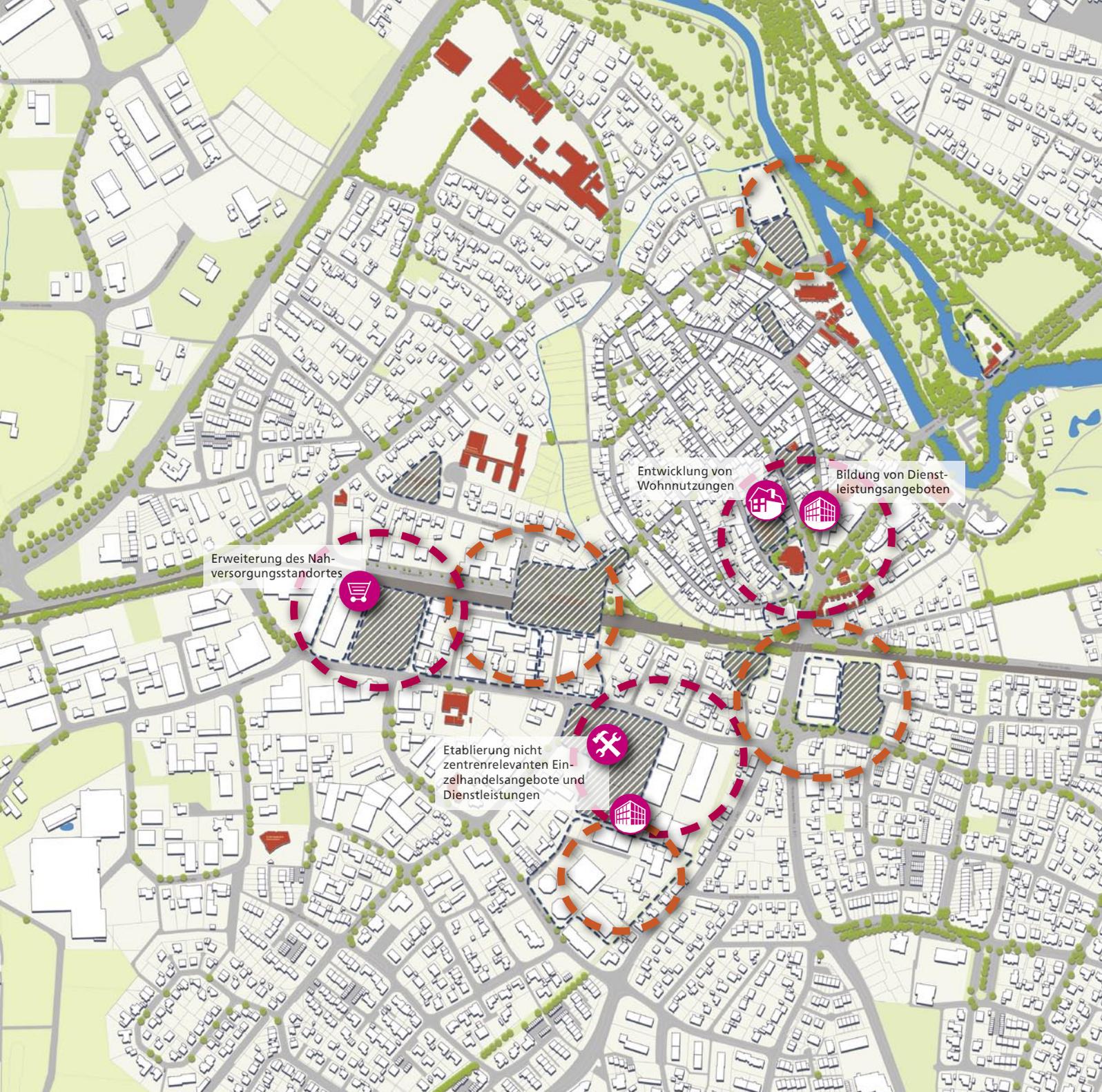
Strategische Ansätze:

- Bildung einer auf freiwilliger Mitwirkung basierender Immobilien-Standort-Gemeinschaft „Orkotten“ für die Aufwertung des Stadtraumes

Szenario C

Dezentralisierung der Telgter Versorgungsangebote

Im dritten Szenario wird eine dezentrale Entwicklung des großflächigen Einzelhandels im Bereich des Orkoten und der Altstadt untersucht. Auch hier gibt es keine Einzelhandelserweiterungen zur Nahversorgung in der Telgter Altstadt. Das Ziel die historische Altstadt von Telgte durch eine Ansiedlung von Einzelhandel direkt in der Altstadt in ihren Funktionen zu stärken, wird in dieser Variante daher ebenfalls nicht erfüllt.



Das dritte Szenario geht von einer „Dezentralisierung der Telgter Versorgungsangebote“ aus und steht somit im Widerspruch zu dem aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Telgte.

Diese Entwicklungsperspektive beinhaltet, dass der Edeka-Standort im Orkotten West auch künftig an dem Standort bestehen bleibt, sich erweitern kann und auch der Lebensmitteldiscounter Aldi dort angesiedelt wird. Zudem besteht die Möglichkeit, neue Dienstleistungs-

nutzungen im östlichen Bereich des Orkotten West anzusiedeln. Das ehemalige Betonsteinwerk sowie die dort bereits bestehenden Einzelhandelsnutzungen werden somit als Gebiet für die Ansiedlung innerstadtrelevanten Einzelhandels entwickelt. Dabei sind attraktive Raumkanten sowohl zur Straße Orkotten als auch zum Verbindungsweg entlang der Bahntrasse zu erzeugen.

Am Standort Orkotten Ost geht ein Teil der vorhandenen Handelsfunktion durch die Verlagerung des Aldis

verloren, der durch eine Neuansiedlung nicht ersetzt werden kann, da die Potenziale laut Einzelhandelsgutachten ausgeschöpft sind. Der Telgter Baustoffhandel kann sich durch die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters Aldi am Standort Orkotten Ost neu strukturieren. Die aktuelle Fläche des Telgter Baustoffhandels würde somit für neue Wohnnutzungen frei werden. Auch in diesem Szenario bedeutet die Neustrukturierung des Orkotten Ost - neben den neuen Nutzungen am Standort - die Errichtung eines

gemeinsam nutzbaren Parkplatzbereiches mit hohen Gestalt- und Nutzungsqualitäten und eine Verlagerung des Textildiscounters KiK, um die Erschließung der Funktionen am Orkotten Ost an die Daimlerstraße zu ermöglichen.

Weitere Maßnahmen im Orkotten sind auch bei diesen Überlegungen die Prüfung eines Einrichtungsverkehrs im östlichen Abschnitt der Straße Orkotten, so dass separate Fuß- und Radwegeverbindungen möglich werden und die Anlage neuer Fuß- und Radwegeverbindungen entlang der Daimlerstraße. Um die Wegeverbindungen in Ost-West-Richtung zu stärken, ist entlang der Bahntrasse eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung anzulegen. Für eine eindeutige Wegführung für Fuß-

gänger und Radfahrer ist auch der Kreuzungsbereich Gildeweg, Straße Orkotten und Daimlerstraße nezugestalten. Entlang der Straße Orkotten ist eine alleeartige Bepflanzung angestrebt, um die Gestaltqualität in diesem Bereich zu verbessern.

Bei einer Stärkung der Einzelhandelsfunktionen im Orkotten West wird die Beziehung über den Bahnhof in Richtung Telgter Altstadt noch wichtiger, eine verbesserte Bahnquerung wird deutlich relevanter als in den anderen beiden Szenarien. In der Altstadt wird es keine neuen Handelslagen geben und auch im Bereich Orkotten Ost wird es zu keiner Konzentration von Handelslagen kommen, was dem aktuellen Einzelhandelskonzept widerspricht. Die Volksbank und die Feuerwehr

werden in diesem Szenario nicht im Zusammenhang betrachtet. Der Feuerwehr-Standort wird separat als neue innerstädtische Wohnanlage in Kombination mit Büro- und Dienstleistungsnutzungen entwickelt. Dort finden unterschiedliche Zielgruppen genau wie in Szenario A und B neue Wohnalternativen. Auch wird im Zuge der Umgestaltung der Feuerwehr die Anlage einer Tiefgarage vorgeschlagen, welche in Verbindung mit der bestehenden Garage der Volksbank strukturiert werden muss. Es gilt, den Platzbereich an der Steinstraße als Pendant zum Marktplatz aufzuwerten und den Vorplatzbereich der Volksbank im Zusammenhang mit der Einfahrt der Tiefgarage neu zugestalten.

Skizzenhafte Vertiefungen zum Szenario C

In den folgenden Skizzen werden die relevanten Teilbereiche der Altstadt und des Orkotten mit künftigen Projekten und Maßnahmen im Umfeld dargestellt.



Projekte:

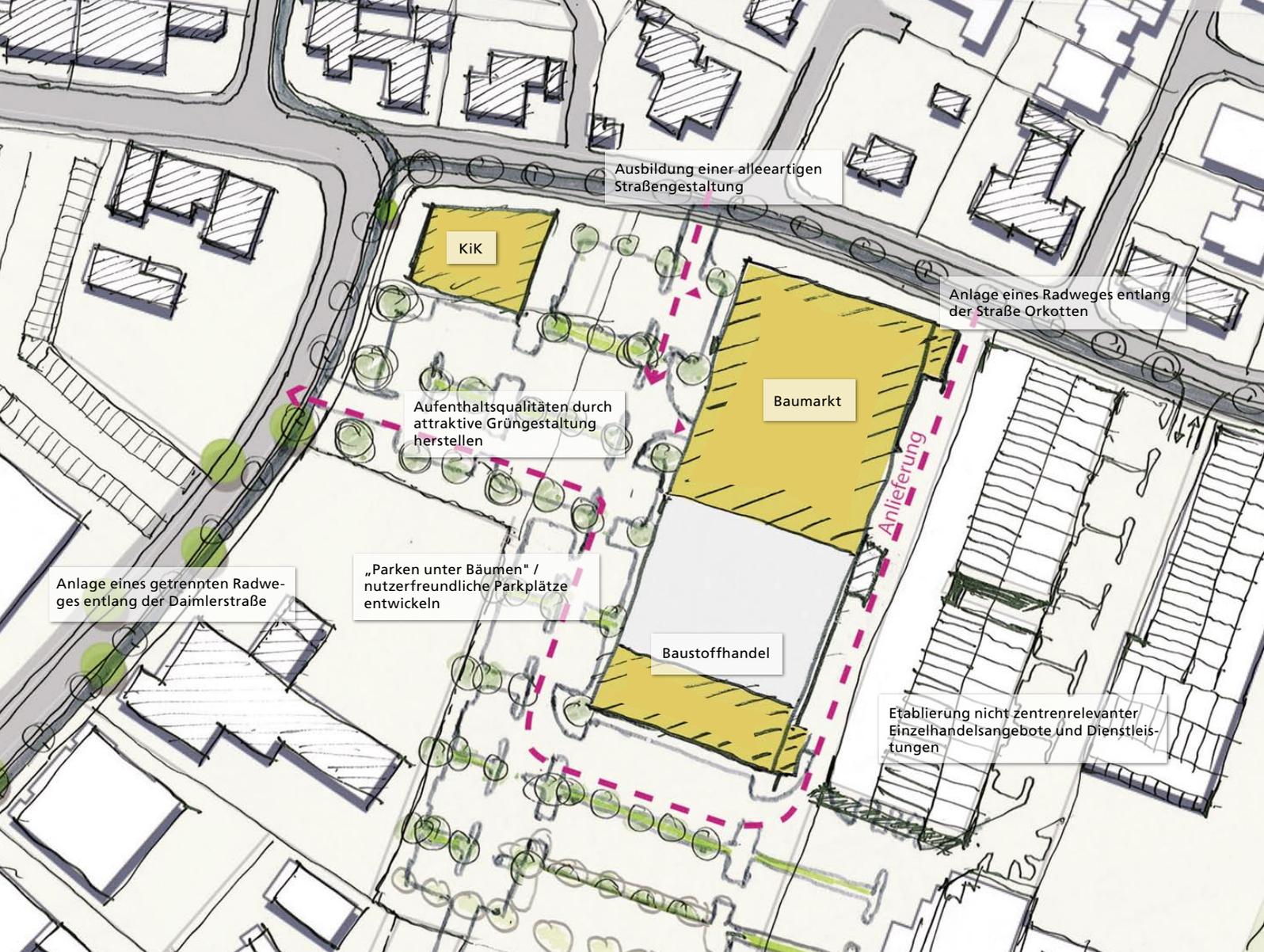
- Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Standort der ehemaligen Feuerwache zur Entwicklung innovativer Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen (Altengerechte Wohnformen / Mehrgenerationenwohnen)
- Anlage einer Tiefgarage in Verbund mit der bestehenden Garage der Volksbank

Maßnahmen im Umfeld:

- Gestaltung des Vorplatzbereiches an der Volksbank in Zusammenhang mit der Einfahrt zur Tiefgarage und den Parkieranlagen
- Aufwertung des Platzbereiches an der Steinstraße als Pendant zum Marktplatz
- Verbesserung der Wegebeziehung über Steinstraße, Baßfeld und Steintor zum Orkotten

Strategische Ansätze:

- Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens für die Planungen des Wohn- und Geschäftshauses sowie des städtebaulichen Umfeldes



Ausbildung einer alleeartigen Straßengestaltung

Anlage eines Radweges entlang der Straße Orkotten

Aufenthaltsqualitäten durch attraktive Grüngestaltung herstellen

Baumarkt

Anlage eines getrennten Radweges entlang der Daimlerstraße

„Parken unter Bäumen“ / nutzerfreundliche Parkplätze entwickeln

Baustoffhandel

Etablierung nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote und Dienstleistungen

5 10 20

Orkotten Ost

Szenario C

Projekte:

- Ansiedlung gewerblicher Einrichtungen (z.B. eines Baumarktes) auf dem brachliegenden Gelände der ehemaligen Hansen Druckerei mit Ausbildung einer attraktiven Raumkante zum Straßenraum Orkotten
- Errichtung eines gemeinsam nutzbaren Parkplatzbereiches mit hohen Gestalt- und Nutzungsqualitäten (z.B. „Parken unter Bäumen“ etc.)
- Erschließung des Geländes über die Straße Orkotten und Anbindung an die Daimlerstraße
- Verlagerung des KiK-Standes, um eine Erschließung an die Daimlerstraße zu ermöglichen

Maßnahmen im Umfeld:

- Verbesserung der Straße Orkotten durch die Einrichtung einer Einbahnstraße im östlichen Abschnitt und Neugestaltung des Straßenraumes (separate Fuß- und Radwege)
- Anlage separater Fuß- und Radwege entlang der Daimlerstraße
- Verbesserung der Gestaltqualität entlang des Orkotten durch die Errichtung einer alleeartigen Bepflanzung
- Neugestaltung des Kreuzungsbereiches Gildeweg, Orkotten und Daimlerstraße mit Kennzeichnung einer eindeutigen Wegführung für den Fuß- und Radverkehr

Strategische Ansätze:

- Bildung einer auf freiwilliger Mitwirkung basierender Immobilien-Standort-Gemeinschaft „Orkotten“ für die Aufwertung des Stadtraumes



Ausbildung der Ränder durch eine
qualitätvolle Grüngestaltung

Anlage eines qualitativollen Fuß-
und Radweges

Erweiterung des Nahversorgungs-
standortes

Ansiedlung von Dienstleistungs-
nutzungen

EDEKA

ALDI

Städtebauliche Gestaltung der
Straße Orkotten



Projekte:

- Entwicklung des ehemaligen Betonsteinwerkes sowie des bestehenden Einzelhandelsstandortes als Gebiet für die Ansiedlung innenstadtrelevanten Einzelhandels (Nahversorger >500qm mit Discounter und ergänzenden Angeboten)
- Errichtung attraktiver Raumkanten sowohl zur Straße Orkotten als auch zum Verbindungsweg entlang der Bahntrasse

Maßnahmen im Umfeld:

- Anlage einer attraktiven Fuß- und Radwegeverbindung südlich der Bahntrasse als Wegeverbindung in Ost-West-Richtung zum Bahnhofsbereich mit Ausbildung einer qualitativollen Grüngestaltung
- Aufwertung der Straße Orkotten durch die Anlage einer alleeartigen Bepflanzung und der Einrichtung separater Fuß- und Radwege

Strategische Ansätze:

- Bildung einer auf freiwilliger Mitwirkung basierender Immobilien-Standort-Gemeinschaft „Orkotten“ für die Aufwertung des Stadtraumes

Legende

Erwartete Verbesserungen gegenüber der bestehenden Situation in Telgte



erhebliche Verbesserung



keine Veränderung



Verschlechterung

Bewertung aus gutachterlicher Sicht

Die zuvor erläuterten Entwicklungsoptionen stellen verschiedene Varianten zur Entwicklung der Versorgungssituation der Stadt Telgte dar. Ziel dieser Auseinandersetzung ist es, zur Lösungsfindung für die zentrale Fragestellung beizutragen, wie innerhalb der Altstadt das Angebotsspektrum zur Nahversorgung gestärkt werden kann. Im Fokus der Szenarienbildung stand daher, verschiedene räumliche Möglichkeiten innerhalb des Betrachtungsraumes aufzuzeigen und deren funktionale Wirkzusammenhänge für die Telgter Altstadt darzulegen. Wie anfänglich schon angesprochen, lassen die einzelnen Entwicklungsoptionen recht unterschiedliche Effekte erwarten, deren verschiedene Wirkungen anhand einer folgend dargestellten Bewertungsmatrix näher veranschaulicht werden sollen.

A**Städtebauliche Kriterien****Funktionale Zielsetzungen**

-  Angebote innenstadtnahen Wohnens
-  Versorgungsfunktion der Altstadt
-  funktionale Verflechtung von Altstadt und Orkotten
-  Lage nicht zentrenrelevanten Einzelhandels und Gewerbes

Strategische Zielsetzungen

-  Konformität mit dem Einzelhandelskonzept
-  Einschätzung der Förderfähigkeit

Akzentuierung der Versorgungsfunktion in der Altstadt

B**Städtebauliche Kriterien****Funktionale Zielsetzungen**

-  Angebote innenstadtnahen Wohnens
-  Versorgungsfunktion der Altstadt
-  funktionale Verflechtung von Altstadt und Orkotten
-  Lage nicht zentrenrelevanten Einzelhandels und Gewerbes

Strategische Zielsetzungen

-  Konformität mit dem Einzelhandelskonzept
-  Einschätzung der Förderfähigkeit

Stärkung der Funktionsergänzungen von Altstadt und Orkotten

C**Städtebauliche Kriterien****Funktionale Zielsetzungen**

-  Angebote innenstadtnahen Wohnens
-  Versorgungsfunktion der Altstadt
-  funktionale Verflechtung von Altstadt und Orkotten
-  Lage nicht zentrenrelevanten Einzelhandels und Gewerbes

Strategische Zielsetzungen

-  Konformität mit dem Einzelhandelskonzept
-  Einschätzung der Förderfähigkeit

Dezentralisierung der Telgter Versorgungsangebote

Bewertungsmatrix

Neben Fragen zur benutzerfreundlichen Umgestaltung der Telgter Altstadt, wie der Umgestaltung von Straßenoberflächen für eine barrierearme Nutzung, oder der energetischen Ertüchtigung der Gebäudebestände wird es zukünftig maßgeblich darauf ankommen, nicht nur für die älter werdenden Bevölkerungsgruppen sondern für die gesamte Bewohnerschaft eine gut erreichbare Nahversorgung in der Altstadt sicherzustellen.

Aus gutachterlicher Sicht wird für die Stärkung der Versorgungssituation das erste vorgestellte Szenario (A) präferiert. Die hierin dargestellten Entwicklungen weisen einen

gangbaren – wenn auch nicht einfachen – Weg auf, einen Lebensmittelmarkt innerhalb der Telgter Altstadt anzusiedeln. Mit der Erweiterung des freiwerdenden Areals der Feuerwache bietet sich die Chance, eine ausreichende Gesamtfläche für die Ansiedlung verschiedener Einrichtungen – wie der Volksbank und einem Lebensmittelmarkt – zu erhalten, die durch die unmittelbar angrenzende Lage zur Haupterschließungsachse „Baßfeld“ eine günstige Andienung der Flächen erhält, ohne zusätzlichen Anlieferverkehr durch die Altstadt zu führen. Auch wenn die Gesamtmaßnahme aufgrund von Restriktionen, wie der Freiräumung des Standortes

der Feuerwache und ebenfalls des Areals der Volksbank, nicht zeitnah realisiert werden kann, so sollte die Chance nicht vertan werden, für die nächste Zukunft eine Stärkung der Nahversorgungssituation unmittelbar in der Altstadt sicher zu stellen.

Weniger Vorzug wird dem Szenario „Stärkung der Funktionsergänzung von Altstadt und Orkotten“ (B) gegeben. Aus gutachterlicher Sicht kann die Konzentration des großflächigen Einzelhandels im östlichen Bereich des Orkotten als günstiger gegenüber der gegenwärtigen Situation in Telgte eingeschätzt werden, zumal diese Lage in der Wahrnehmung der Telgter Bevölkerung

weniger weit entfernt vom Stadtkern liegt, als der westliche Standort. Ein Vorzug des Szenarios (B) ist die Flächenverfügbarkeit, die eine schnellere Umsetzung erlaubt. Auch wenn die Aussagen zur räumlichen Entwicklung des großflächigen und zentrenrelevanten Einzelhandels in diesem Szenario (B) ebenso dem Einzelhandelskonzept entspricht,

wie dem des Szenarios A, erfolgt jedoch für die Versorgungssituation unmittelbar in der Altstadt keinerlei Verbesserung.

Von dem dritten Szenario „Dezentralisierung der Telgter Versorgungsangebote“ wird aus gutachterlicher Sicht abgeraten. Nicht nur die „gefühlte“ Nähe zur Altstadt erweist

sich als unzureichend, hinzu kommt, dass eine Erweiterung der Einzelhandelsflächen an dem westlichen Standort nicht konform mit den Ergebnissen des Einzelhandelsgutachten geht. Dieser Widerspruch würde nach bestehender Einschätzung die Förderfähigkeit dieses Konzeptes stark gefährden.

Nächste Schritte

In dem vorliegenden Konzept sind zahlreiche Projekte und Maßnahmen zur Stärkung der Telgter Altstadt und des Orkotten benannt worden. Neben städtebaulichen Projekten, mit denen es in Zukunft gilt, Schritt für Schritt wichtige Impulse zur Steigerung der Attraktivität der Telgter Innenstadt (Altstadt und Orkotten) als Standort für das Wohnen und Arbeiten sowie zur Stärkung der Nahversorgung in der Altstadt zu setzen, sind ebenfalls eine ganze Reihe handlungsorientierter Maßnahmen zur Gestaltung zukünftiger Prozesse benannt worden. Für die Vielzahl an Projekten und Maßnahmen gilt es im Nachgang der Abwägung des wünschenswerten Szenariums, klare Prioritäten der zukünftigen Entwicklung zu benennen und die Projektbausteine für ein strukturiertes Vorgehen der künftigen Umsetzung in eine geordnete Reihenfolge zu bringen. So stellt das integrierte Handlungskonzept gefestigt durch den Beschluss im Rat einen zentralen Handlungsrahmen für die zukünftige Entwicklung Telgtes dar.

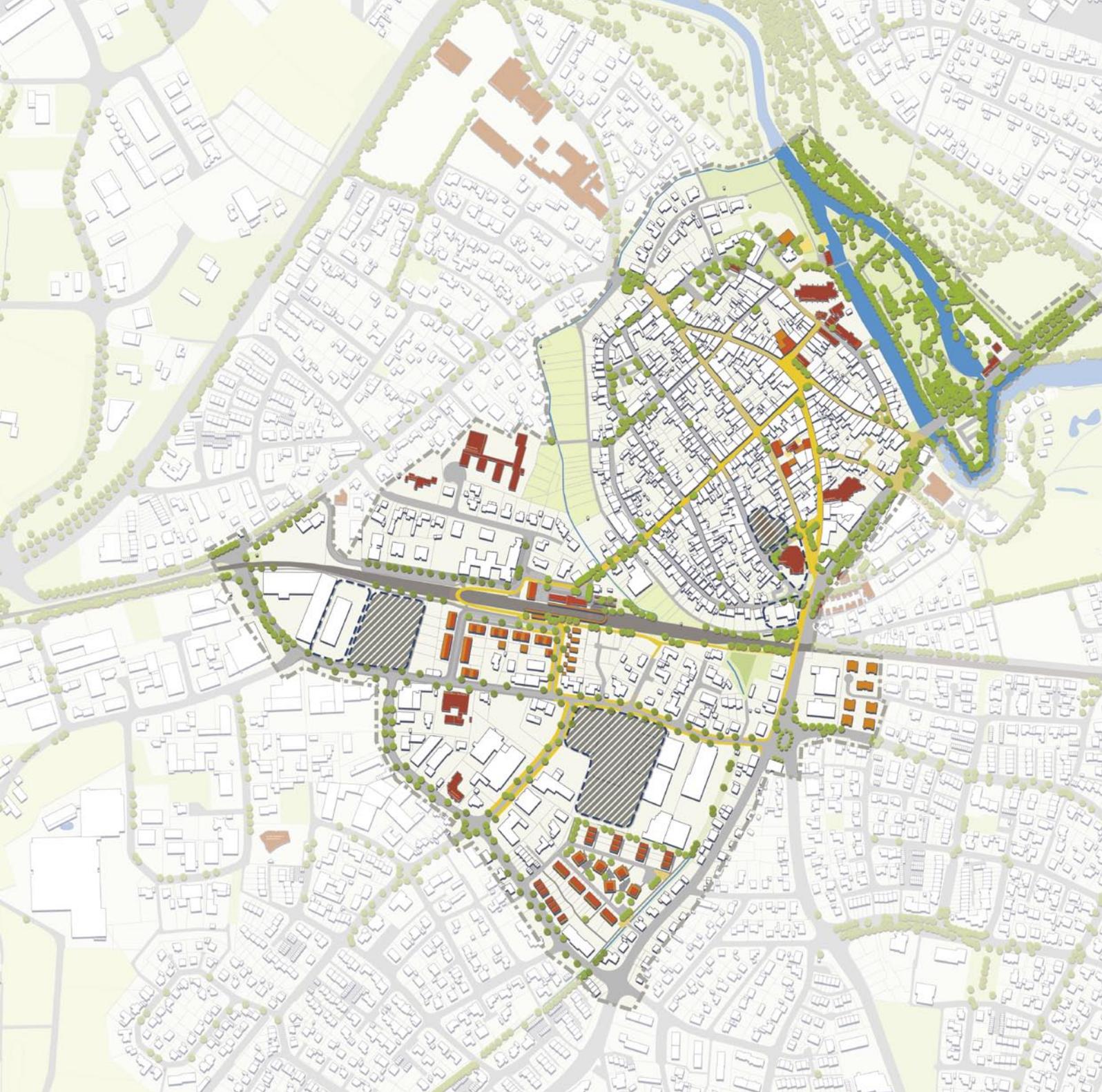


Abb. oben: Städtebauliche Gesamtdarstellung der geplanten Projekte und Maßnahmen 55

Nicht alle mit dem Konzept vorgeschlagenen Projekte und Maßnahmen sind Ad hoc zu verwirklichen. Einerseits sind planerische Konzepte im Vorfeld zu detaillieren, andererseits sind Finanzierungsfragen und Akteurskonstellationen zu klären. Für die Konkretisierung von Einzelmaßnahmen sind vorbereitende Untersuchungen, Wettbewerbe, Moderationsverfahren zwischen den

Beteiligten und weitere strategische Überlegungen notwendig, die mit Mitteln der Städtebauförderung finanziert werden können. Daher ist nach Beschlussfassung des Rates eine Abstimmung mit der Förderbehörde zu treffen, für welche Maßnahmen die Zuschüsse zu beantragen sind.

Darüber hinaus sind unter den ge-

genwärtigen Rahmenbedingungen Veränderungen im Zuge zukünftiger Entwicklungsaktivitäten nie losgelöst bestehender Besitzverhältnisse und Interessenslagen zu erreichen. Daher wird es im Rahmen der Realisierung des Konzeptes verstärkt darauf ankommen, den begonnenen Beteiligungsprozess mit der Telgter Bevölkerung und zentralen Akteuren vor Ort fortzuführen.

Für die Planung und Durchführung einzelner Projekte ist daher der Dialog zu suchen, um das Engagement und die Bereitschaft an der Mitwirkung der Gesamtperspektive aktiv zu fördern. Hierzu wird es notwendig sein, eine Reihe von Einzelgesprächen und Runden Tischen durchzuführen. Im Rahmen der Förderung des Engagements wird es entscheidend darauf ankom-

men, die benannten Zielsetzungen in der Telgter Bürgerschaft zu verankern. Daher sollen die Ergebnisse im Rahmen der Durchführung einer Abschlussveranstaltung einer breiten Öffentlichkeit vorgestellt und die Zielsetzungen des integrierten Handlungskonzeptes mit der Telgter Bevölkerung gemeinsam diskutiert werden.

Legende



Abgrenzung des städtebaulichen Programmgebietes



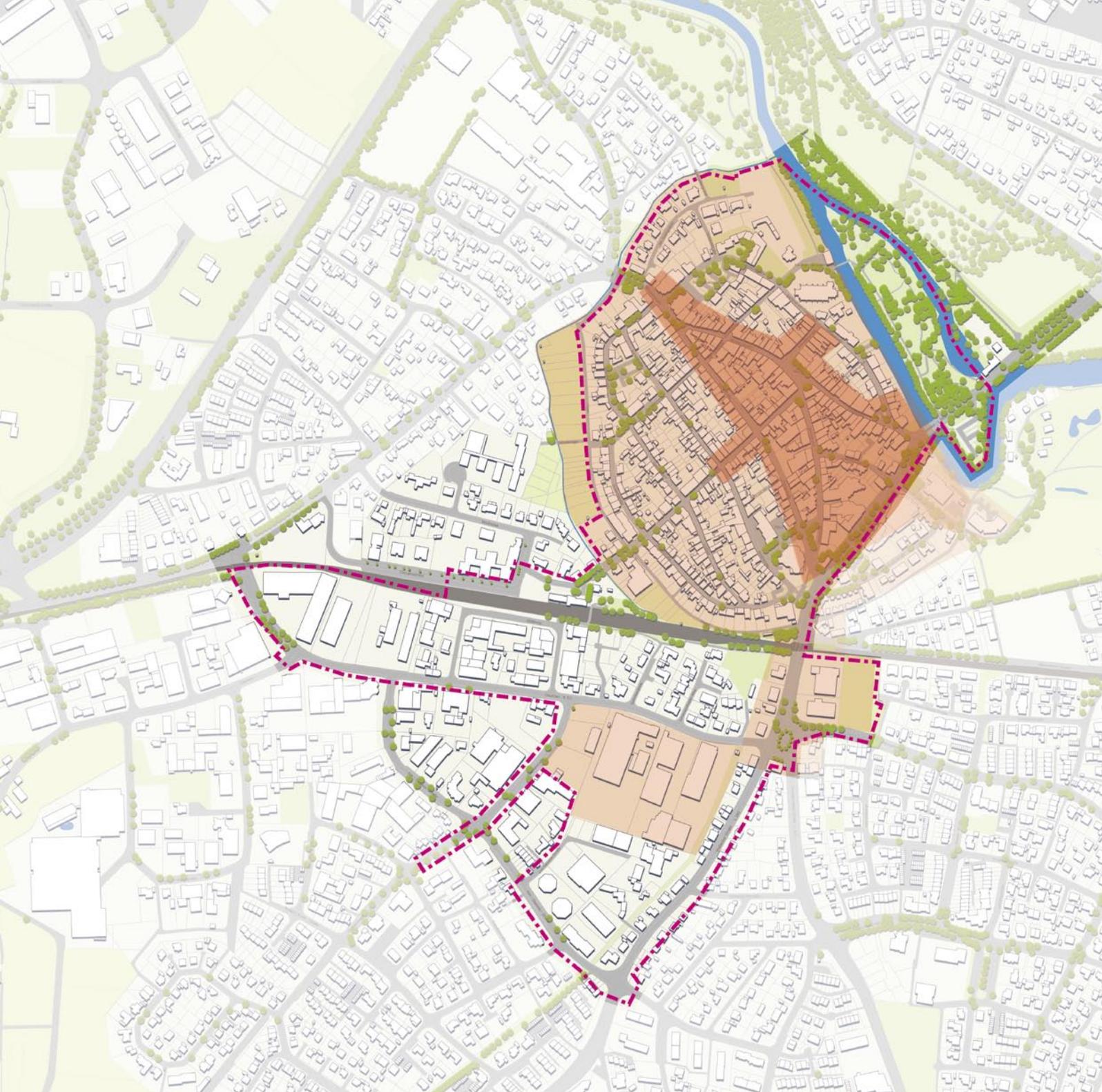
Zentraler Versorgungsbereich



Hauptgeschäftsbereich

Vorschlag für den Abgrenzungsbereich

Es wird vorgeschlagen, auf der Grundlage des Entwicklungs- und Handlungskonzeptes in Verbindung mit der Variante A den räumlichen Bereich förmlich im Sinne des § 171 b Absatz 2 BauGB festzulegen mit dem Ziel, die innerhalb dieses Bereichs aufgezeigten Entwicklungspunkte durch verbindliche Bauleitplanung zu sichern und entsprechende Förderzugänge gemäß Städtebauförderungsprogrammen zu ermöglichen.



Um Förderzugänge für künftige Städtebauförderungsmaßnahmen zu ermöglichen, ist die Abgrenzung eines Programmgebietes, in dem Maßnahmen umgesetzt werden, zwingend erforderlich.

Der Übersichtsplan zeigt die Abgrenzung des Programmgebietes für Maßnahmen in der Altstadt und im Orkotten. Dabei umfasst das Gebiet neben der Altstadt von Telgte mit dem Hauptgeschäftsbereich und dem Schwerpunkt kultureller Einrichtungen auch den Bereich

direkt an der Ems und den Telgter Bahnhof. Die im Übersichtsplan eingetragenen Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches und des Hauptgeschäftsbereiches von Telgte decken sich mit den Abgrenzungen aus dem aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Telgte.

Das Programmgebiet beinhaltet neben der Altstadt auch den Einzelhandelschwerpunkt Orkotten, der als Ergänzungsstandort zur Innenstadt dient. Es werden alle nördlichen Standorte entlang der Straße

Orkotten vom Münstertor bis zum Steintor in die Betrachtung miteinbezogen und auch der wesentliche Bereich zwischen der Daimlerstraße und der Wolbecker Straße aufgenommen. Somit liegen die beiden Standorte, die im Flächennutzungsplan der Stadt Telgte als Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel (Orkotten West und Orkotten Ost) ausgewiesen sind, auch im Kernbereich der Betrachtung.

Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept
zur Gestaltung der Telgter Altstadt / Orkotten

Stand Juli 2011

im Auftrag der Stadt Telgte

Bearbeitung:

scheuevens + wachten

Büro für Stadt- und Regionalplanung
Friedenstr. 18
D-44139 Dortmund

Tel. +49 231 554 082
Fax +49 231 554 083

E-mail: info@scheuevens-wachten.de
Internet: www.scheuevens-wachten.de

in Zusammenarbeit mit:

Runge + Kuechler

Ingenieure für Verkehrsplanung
Hohenstaufenstraße 4
D-40547 Düsseldorf

Telefon +49 211 553350
Telefax +49 211 553558

E-Mail: info@runge-kuechler.de
Internet: www.runge-kuechler.de