

## Beschlussvorlage **21/51/004/BV-R**

Status: **ÖFFENTLICH**

Ableitung Strategisches Konzept (Ziel):  
**keines**

<b>Sanierungsgebiet Wollepark - Sozialer Zusammenhalt</b> <b>Hier: Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenkonzeptes Wollepark</b> <b>2021</b>
---

### Beratungsfolge

<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>	<u>Zuständigkeit</u>
<b>16.03.2021</b>	<b>Ausschuss für Planen, Bauen und Verkehr</b>	<b>Vorberatung</b>
<b>17.03.2021</b>	<b>Verwaltungsausschuss</b>	<b>Vorberatung</b>
<b>25.03.2021</b>	<b>Rat der Stadt Delmenhorst</b>	<b>Entscheidung</b>

<i>Federführende Organisationseinheit:</i>	<i>Unterzeichner:</i>
<b>FD 51 - Fachdienst Stadtplanung</b>	<b>Lehmann (FDL)</b>
	<b>Donaubauer (FBL)</b>

### Ergebnis:

Der Rat der Stadt beschließt die Fortschreibung 2021 des städtebaulichen Rahmenplanes zum Sanierungsgebiet Wollepark.

---

### Sachstandsdarstellung der Verwaltung:

#### Notwendigkeit der Fortschreibung

Im vergangenen Jahr wurde im Rat die Beschlussvorlage 20/51/077/BV-R zur Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes für das Sanierungsgebiet Wollepark um Maßnahmen des Klimaschutzes, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Verbesserung der grünen Infrastruktur am 28.04.2020 beschlossen. Damals wurde bereits angekündigt, dass eine umfassende Fortschreibung der Sanierungsziele in diesem Jahr erfolgen soll. Dies war seinerzeit aufgrund der extrem engen Zeitschiene nicht zu verwirklichen.

Diese ganzheitliche Fortschreibung des Rahmenplanes wird nun zum Beschluss vorgelegt.

Die lange Laufzeit des Sanierungsgebietes und die damit einhergehenden Entwicklungen und Prozesse führen dazu, dass sich verschiedene Sanierungsziele über die Jahre geändert haben, ohne dass eine tatsächliche Fortschreibung erfolgt ist. Es wurden zwar Beschlüsse für Teilbereiche oder Einzelmaßnahmen beschlossen, aber kein ganzheitliches Konzept. Dies soll nun erfolgen.

Leitziele der Rahmenplanfortschreibung 2021

**Klimafolgenanpassung bei Sanierungsmaßnahmen berücksichtigen**

- Stärkung der Funktionen des Landschaftsparks sowie Qualifizierung der Baumaßnahmen unter ökologischen und klimarelevanten Gesichtspunkten

**Brachflächen mit neuem Leben füllen**

- Steigerung der Freiraum-, Wohn- und Lebensqualität im Wollepark durch eine ganzheitliche Neuordnung, die das Quartier für die Gesamtstadt öffnet und für alle attraktiviert

**Stärkung von Gemeinbedarfsnutzungen im Quartier**

- Langfristige Stabilisierung durch Sicherung und Stärkung von Kitas / Schule / Nachbarschaftsarbeit, Beteiligungs- und Bildungsangeboten

**Optimierung der Wege und Straßen**

- Wege, Straßen und Nebenanlagen für alle Nutzergruppen (Fußgänger, Radfahrer, Mobilitätseingeschränkte und motorisierten Verkehr) anpassen und barrierearm gestalten

Die einzelnen Maßnahmen sind aus dem städtebaulichen Rahmenplan von 2003, der Fortschreibung 2013, der Bedarfserhebung aus der Quartiersarbeit vor Ort, dem Integrierten Klimaschutzkonzept, dem Wohnraumentwicklungskonzept sowie der Rahmenplanfortschreibung um klimaschützende und klimaanpassende Maßnahmen 2020 abgeleitet. Sie sind in dem Übersichtsplan der Einzelmaßnahmen räumlich verortet.

Teilweise befinden sich die Maßnahmen, da sie bereits in der Vergangenheit beschlossen und aus alten Konzepten abgeleitet wurden, bereits in der Umsetzung. Der Vollständigkeit halber sind diese Maßnahmen aber aufgenommen und dargestellt.

Bei sämtlichen Maßnahmen handelt es sich um Maßnahmen, die gemäß Kapitel 2 des Baugesetzbuches „Besonderes Städtebaurecht“ aus dem Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ (ehem. „Soziale Stadt“) gefördert werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Maßnahmen werden im Rahmen der Städtebauförderung zu 2/3 von Bund und Land finanziert, die Stadt trägt ein Drittel der Kosten. Für die bereits in Umsetzung befindlichen Maßnahmen stehen entsprechende Mittel im Haushalt bereit. Eine Quantifizierung der künftigen Maßnahmen erfolgt – sofern sie kostenrelevant sind – im Rahmen der Konkretisierung der Einzelmaßnahme. In diesem Rahmen werden auch die Akteure, Bewohner und Gremien konkret beteiligt.

**Fördermöglichkeiten:**

	Es wurde geprüft, ob Förderprogramme für dieses Vorhaben genutzt werden könnten. Für dieses Projekt werden <b>keine</b> Fördermöglichkeiten angeboten.
<b>x</b>	Für dieses Projekt werden/wurden Fördermittel aus dem Programm Sozialer Zusammenhalt <b>beantragt</b> (s. Sachstandsdarstellung).
	Zu der Thematik gibt es keine Fördermöglichkeiten.

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

+ positiv	x
o keine	
- negativ	

---

**Anlage/n:**

- Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes Wollepark 2021
- Übersichtsplan der Einzelmaßnahmen

# Lebenslauf

## Beschlüsse:

16.03.2021	Ausschuss für Planen, Bauen und Verkehr	ungeändert beschlossen
17.03.2021	Verwaltungsausschuss	ungeändert beschlossen
25.03.2021	Rat der Stadt Delmenhorst	ungeändert beschlossen

## zur Vorlage

**Stadt Delmenhorst**  
Der Oberbürgermeister



**Beschlussvorlage 21/51/004/BV-R**  
Status: **ÖFFENTLICH**

**Ableitung Strategisches Konzept (Ziel):**  
**keines**

**Sanierungsgebiet Wollepark - Sozialer Zusammenhalt**  
**Hier: Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenkonzeptes Wollepark**  
**2021**

### Beratungsfolge

<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>	<u>Zuständigkeit</u>
16.03.2021	Ausschuss für Planen, Bauen und Verkehr	Vorberatung
17.03.2021	Verwaltungsausschuss	Vorberatung
25.03.2021	Rat der Stadt Delmenhorst	Entscheidung

<i>Federführende Organisationseinheit:</i>	<i>Unterzeichner:</i>
<b>FD 51 - Fachdienst Stadtplanung</b>	<b>Lehmann (FDL)</b>
	<b>Donaubauer (FBL)</b>

### Ergebnis:

Der Rat der Stadt beschließt die Fortschreibung 2021 des städtebaulichen Rahmenplanes zum Sanierungsgebiet Wollepark.

### Sachstandsdarstellung der Verwaltung:

#### Notwendigkeit der Fortschreibung

Im vergangenen Jahr wurde im Rat die Beschlussvorlage 20/51/077/BV-R zur Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes für das Sanierungsgebiet Wollepark um Maßnahmen des Klimaschutzes, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Verbesserung der grünen Infrastruktur am 28.04.2020 beschlossen. Damals wurde bereits angekündigt, dass eine umfassende Fortschreibung der Sanierungsziele in diesem Jahr erfolgen soll. Dies war seinerzeit aufgrund der extrem engen Zeitschiene nicht zu verwirklichen.

Diese ganzheitliche Fortschreibung des Rahmenplanes wird nun zum Beschluss vorgelegt.

Die lange Laufzeit des Sanierungsgebietes und die damit einhergehenden Entwicklungen und Prozesse führen dazu, dass sich verschiedene Sanierungsziele über die Jahre geändert haben, ohne dass eine tatsächliche Fortschreibung erfolgt ist. Es wurden zwar Beschlüsse für Teilbereiche oder Einzelmaßnahmen beschlossen, aber kein ganzheitliches Konzept. Dies soll nun erfolgen.

### Leitziele der Rahmenplanfortschreibung 2021

#### **Klimafolgenanpassung bei Sanierungsmaßnahmen berücksichtigen**

- Stärkung der Funktionen des Landschaftsparks sowie Qualifizierung der Baumaßnahmen unter ökologischen und klimarelevanten Gesichtspunkten

#### **Brachflächen mit neuem Leben füllen**

- Steigerung der Freiraum-, Wohn- und Lebensqualität im Wollepark durch eine ganzheitliche Neuordnung, die das Quartier für die Gesamtstadt öffnet und für alle attraktiviert

#### **Stärkung von Gemeinbedarfsnutzungen im Quartier**

- Langfristige Stabilisierung durch Sicherung und Stärkung von Kitas / Schule / Nachbarschaftsarbeit, Beteiligungs- und Bildungsangeboten

#### **Optimierung der Wege und Straßen**

- Wege, Straßen und Nebenanlagen für alle Nutzergruppen (Fußgänger, Radfahrer, Mobilitätseingeschränkte und motorisierten Verkehr) anpassen und barrierearm gestalten

Die einzelnen Maßnahmen sind aus dem städtebaulichen Rahmenplan von 2003, der Fortschreibung 2013, der Bedarfserhebung aus der Quartiersarbeit vor Ort, dem Integrierten Klimaschutzkonzept, dem Wohnraumentwicklungskonzept sowie der Rahmenplanfortschreibung um klimaschützende und klimaanpassende Maßnahmen 2020 abgeleitet. Sie sind in dem Übersichtsplan der Einzelmaßnahmen räumlich verortet.

Teilweise befinden sich die Maßnahmen, da sie bereits in der Vergangenheit beschlossen und aus alten Konzepten abgeleitet wurden, bereits in der Umsetzung. Der Vollständigkeit halber sind diese Maßnahmen aber aufgenommen und dargestellt.

Bei sämtlichen Maßnahmen handelt es sich um Maßnahmen, die gemäß Kapitel 2 des Baugesetzbuches „Besonderes Städtebaurecht“ aus dem Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ (ehem. „Soziale Stadt“) gefördert werden.

---

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Maßnahmen werden im Rahmen der Städtebauförderung zu 2/3 von Bund und Land finanziert, die Stadt trägt ein Drittel der Kosten. Für die bereits in Umsetzung befindlichen Maßnahmen stehen entsprechende Mittel im Haushalt bereit. Eine Quantifizierung der künftigen Maßnahmen erfolgt – sofern sie kostenrelevant sind – im Rahmen der Konkretisierung der Einzelmaßnahme. In diesem Rahmen werden auch die Akteure, Bewohner und Gremien konkret beteiligt.

**Fördermöglichkeiten:**

	Es wurde geprüft, ob Förderprogramme für dieses Vorhaben genutzt werden könnten. Für dieses Projekt werden <b>keine</b> Fördermöglichkeiten angeboten.
<b>x</b>	Für dieses Projekt werden/wurden Fördermittel aus dem Programm Sozialer Zusammenhalt <b>beantragt</b> (s. Sachstandsdarstellung).
	Zu der Thematik gibt es keine Fördermöglichkeiten.

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

<b>+ positiv</b>	<b>x</b>
<b>o keine</b>	
<b>- negativ</b>	

**Anlage/n:**

- Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes Wollepark 2021
- Übersichtsplan der Einzelmaßnahmen

## **Städtebauliche Sanierung**

**Sozialer Zusammenhalt –  
Zusammenleben im Quartier gemeinsam  
gestalten**

## **Sanierungsgebiet Wollepark**

Fortschreibung des Rahmenplanes  
2021



# Sanierungsgebiet Wollepark – Sozialer Zusammenhalt

## Fortschreibung des Rahmenplanes 2021



### ***Änderung der Prämissen seit Aufstellung des Rahmenplanes***

Der Rahmenplan für den Wollepark ist in großen Teilen seit Beginn der Sanierungsmaßnahme noch nicht überarbeitet worden. Auch die erste Fortschreibung für den südlichen Teilbereich ist bereits aus dem Jahr 2013. Die im Jahr 2018 angestoßene Überarbeitung der Fortschreibung für den südlichen Wollepark konnte aus verschiedenen Gründen nicht aufrechterhalten werden.

Zwar wurde bereits Anfang 2020, wie vom Fördergeber gefordert, eine Fortschreibung unter Klimaaspekten vorgenommen, die räumliche Verortung jedoch und die vollständige Fortschreibung hinsichtlich der Baumaßnahmen konnte in diesem Zuge aus Zeitgründen nicht umgesetzt werden.

Daher ist es dringend erforderlich, den Rahmenplan nun großflächig fortzuschreiben. Die gesellschaftliche und wohnungspolitische Entwicklung im Quartier Wollepark hat in den vergangenen sechs Jahren teilweise dazu geführt, dass völlig neue Erkenntnisse darüber bestehen, welche Bedarfe in dem Quartier vorherrschen. Diese Dynamik macht die Fortschreibung erforderlich.

### ***Deutliche Verringerung des Leerstandes***

Es beginnt bereits mit der Änderung des ursprünglichen baulichen Ziels im Sanierungsgebiet, das lautete: Abbruch in Höhe des Leerstandes, da damals im gesamten Sanierungsgebiet hoher Leerstand und modernisierungsbedürftige bis verfallende Bausubstanz verzeichnet wurde.

Im südlichen Bereich wurden und werden leerstehende und baufällige Gebäude in großem Umfang zurückgebaut. Im nördlichen Bereich wurde mit der Westfalenstraße 8 ebenfalls ein seit 2003 leerstehendes und im Verfall begriffenes Mehrparteienhaus zurückgebaut.

Mittlerweile herrscht im übrigen nördlichen Bereich des Sanierungsgebietes aber Vollvermietung, die Eigentümerin, eine Wohnungsgesellschaft, hat den Wohnungsbestand 2013/2014 übernommen und begonnen ihre Bestände im Gebiet instand zu setzen und zu modernisieren. Es besteht kein Leerstand neben der normalen Fluktuation auf dem Mietmarkt. Dies stellt gegenüber der ursprünglich vorgefundenen Situation und den daraus abgeleiteten Zielen eine völlig veränderte Lage dar.

### ***Neue Quartiersmitte im nördlichen Wollepark***

Das ursprüngliche Ziel zur Schaffung einer Quartiersmitte für die Fläche Westfalenstraße ist zwar persistent, die Ausgestaltung an die Bedarfe, die durch die geänderte Situation entstanden sind, ist jedoch dringend anzupassen. Die seinerzeit vorgesehene großzügige Platzgestaltung als Stadtteilzentrum ist überholt. Es leben viele Menschen im Quartier mit verschiedenen Ethnien und Nationalitäten sowie unterschiedlichen Problemlagen, deren Belange es in Einklang zu bringen gilt. "Kümmerer" als Netzwerker\*innen, Moderator\*innen, Koordinator\*innen im Quartier sind dafür unverzichtbar.

Die dauerhafte Ansiedelung von Angeboten des Gemeinbedarfs im Quartier wird dazu beitragen die Erfolge der städtebaulichen Sanierung und der umfassenden Sozialarbeit zu erhalten und fortzusetzen.

Um diesem Anspruch gerecht werden zu können, ist ein Nachbarschaftszentrum (NBZ) mit verbesserten und bedarfsgerechteren Raumkapazitäten zu schaffen. Es leben viel mehr Bewohner mit Unterstützungsbedarf im Quartier, als bei Einrichtung des NBZ im





Bestandsgebäude Westfalenstraße 6 auf lange Frist vermutet wurde. Das NBZ ist damals aus einer Wohnung im südlichen Wollepark in ein Bestandsgebäude des ehemaligen Kurbades gezogen, als der restliche Teil des Kurbads abgebrochen wurde. Eine andere Option zur Unterbringung des NBZ in einem städtischen Gebäude gab es seinerzeit nicht.

Der Umbau und die Herrichtung des Gebäudes waren damals sinnvoll und erforderlich, um Angebote zum Aufbau von Nachbarschaften und Unterstützung im Sinne des Programms Soziale Stadt im Quartier zu etablieren. Heute sind jedoch neue zusätzliche Aufgaben und Herausforderungen des NBZ auch im Hinblick auf das Raumangebot und die technische Ausstattung vorhanden, die im Bestandsgebäude nicht umgesetzt werden können. Städtebaulich fügt sich jetzt das verbliebene eingeschossige Gebäude neben dem Geschosswohnungsbau nicht mehr in das Umfeld ein. Eine städtebauliche Neuordnung der Brachfläche im Herzen des nördlichen Wolleparcs unter dem Gesichtspunkt einer wirtschaftlichen und ökologischen Flächenausnutzung erfordert den Rückbau des Gebäudes.

### ***Gemeinbedarfsnutzungen als Quartiersmitte***

Ein weiterer Aspekt, der sich geändert hat, ist die Zusammensetzung der Bevölkerung durch Zuwanderung. Es besteht ein sehr großer allgemeiner Beratungsbedarf, der durch eine mittlerweile verstetigte EU- und allgemeine Migrationsberatung sehr gut abgedeckt ist. Hierfür werden zum Teil auch Wohnungen im Quartier genutzt, da der Raum im Gebäude des jetzigen NBZ nicht ausreicht. Es gibt einen hohen Bedarf an niedrigschwelligen Sprachkursen; die bestehenden Angebote werden sehr gut angenommen.

Der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen in der gesamten Stadt ist durch eine hohe Zuwanderung junger Menschen, insbesondere durch die EU-Osterweiterung und die Migration im Jahr 2015, massiv gestiegen. Die Bedeutung frühkindlicher Bildung für die Integration ist insbesondere in Fachkreisen unbestritten.

Der politische Beschluss zum Kita-Standort auf der Fläche Westfalenstraße ist daher folgerichtig. Er hat die Zielsetzung für die Flächenentwicklung als Quartiersmitte aber stark beeinflusst.

Statt der Einrichtung eines großzügigen Quartiersplatzes auf der Brache der Westfalenstraße, die durch den Abbruch der Westfalenstraße 8, des Kurbads und Kiosks sowie künftig ggf. des Nachbarschaftszentrums (Westfalenstraße 6) entstanden ist, steht nun die öffentliche Gemeinbedarfsnutzung in einem neuen Gebäude im Vordergrund: Die Errichtung einer Kita, die Verstetigung der Quartiersarbeit im Nachbarschaftszentrum in einem Neubau, barrierearmes Wohnen oder ähnliche Nutzungen in den Obergeschossen. Weitere untergeordnete Nutzungen, wie die seit Jahren in einer Wohnung untergebrachte Fahrradwerkstatt, der Nachbarschaftsgarten, der bereits mehrfach umziehen musste, oder ein von der Bevölkerung gewünschter Kiosk sollen im neuen Konzept Berücksichtigung finden.

Die Verstetigung des Nachbarschaftszentrums in einem energetisch zeitgemäßen Neubau in Verbindung mit weiteren Gemeinbedarfsnutzungen und der Schaffung von Wohnraum dient den Zielen des Förderprogramms. Vor allem die so entstehende direkte Nachbarschaft von Kita und NBZ und die vorhandene inhaltliche Nähe der Nachbarschaftsarbeit mit frühkindlicher Bildung bietet eine große Chance für die langfristige Quartiersentwicklung. Junge Eltern sind oft ein wichtiger Motor für die Schaffung funktionierender Nachbarschaften.

Im Zuge der Neuordnung der Fläche ist es sinnvoll, den umliegenden großzügigen Verkehrsraum ebenfalls zu betrachten und unter Klimaaspekten zu überarbeiten. Pflanzinseln und Straßenbäume anzulegen, kann das Mikroklima positiv beeinflussen. Der an den Wendehammer anschließende Parkzugang soll ebenfalls umgestaltet, attraktiviert und an die neuen Wegebezüge angepasst werden.



### ***Gemischte Nutzungen im südlichen Wollepark***

Im südlichen Bereich sind die wesentlichen Bestandteile der Fortschreibung von 2013 persistent. Die Gebäude Am Wollepark 11+12 haben sich durch die nicht erfolgte Instandsetzung durch die Eigentümergemeinschaft zu einem massiven städtebaulichen Missstand entwickelt. Sie stehen seit 2017 leer und sind dem Verfall preisgegeben. Den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes hat die Politik im Herbst 2020 gefasst. Ziel ist eine aufgelockerte Wohnbebauung, die dem bisherigen Riegel aus Wohngebäuden seine städtebauliche Wucht nehmen und den baulichen Missstand dauerhaft beseitigen soll.

Die Nachbargebäude Am Wollepark 6-10 sind zum Teil von den Eigentümern bereits energetisch saniert worden. Für die noch nicht modernisierten Gebäude soll die Beratung und Unterstützung der Eigentümer intensiviert werden. Der Wohnungsbesatz mit Mietern entspricht in diesem Bereich der Vollvermietung. Der Rückbau der Hausnummer 10 ist daher nicht mehr Sanierungsziel, wie dies noch in der Fortschreibung 2013 der Fall war.

Die Bezuschussung privater Eigentümer bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgt zum Beispiel bei der energetischen Fassadensanierung der Eigentümergemeinschaft Am Wollepark 7-9. Der zweite Bauabschnitt wird derzeit umgesetzt.

Für die große, entlang der Stedinger Straße entstandene Brachfläche hat sich das Nutzungsziel geändert. Aufgrund des hohen Bedarfs an modernen Wohnungen in der Gesamtstadt kann diese Fläche für die Wohnentwicklung der Stadt Delmenhorst zumindest in Teilen herangezogen werden. Derzeit ist das Thema „Studentenwohnen“ durch die Bahnhofsnähe und Zentralität der Lage ebenfalls im Gespräch. Ein Nutzungsmix wird daher für diese Fläche als optimal angesehen. Eine Änderung des bestehenden Baurechts ist hierfür erforderlich. Entsprechend der künftigen Nutzung ist auch der Verkehrsraum der Straße Am Wollepark anzupassen. Mehr Straßenbegleitgrün und Entsiegelung ist das grundsätzliche Ziel.

### ***Historischer Landschaftspark, Spielplätze und Spielflächen***

Der historische Landschaftspark wurde im ursprünglichen Rahmenplan kaum thematisiert. Dieser hat jedoch für die Bewohner als öffentliche Grün- und Aufenthaltsfläche eine hohe Bedeutung. Allerdings ist der Park derzeit häufig recht einseitig genutzt. Ihm haftet das Stigma eines Angstraumes und Drogenumschlagsplatz an, welches es zu überwinden und zu ändern gilt. Durch die Aufwertung der Parkeingänge soll er für die Delmenhorster insgesamt besser sichtbar und für verschiedene Nutzergruppen interessant werden. Insbesondere der neue Parkzugang im Bereich an der Stedinger Straße / Nordwollestraße soll nach der Entsiegelung durch die Abbrüche der Parkgarage sowie der ehemaligen Wohnblöcke Am Wollepark 13+14 und dem Teilrückbau der Straße ökologisch und städtebaulich aufgewertet werden. Durch die zentrale Lage in Bahnhofsnähe und einer der wichtigsten Verkehrsachsen in Delmenhorst wird so der Quartierseingang ein völlig neues Gesicht erhalten. Die Integration des Radroutennetzes durch die Stadt soll bei der Neuplanung erfolgen. Statt den Radschnellweg an der äußerst engen Nordwollestraße entlang zu führen, ist es das Ziel, den Weg über die Nordwolle zu verschwenken und über den neuen Parkeingang wieder auf den bestehenden breiten Radweg zurückzuführen.

Die öffentlichen Kinderspielplätze im Quartier – Spielplatz Am Wollepark und Spielplatz Am Fabrikhof – konnten bereits unter intensiver Beteiligung der heutigen Nutzer neugestaltet werden. Beide Spielplätze sind bei der Bevölkerung sehr beliebt.

Der Nutzungsdruck auf die Spielflächen im Quartier ist durch die hohe Bewohnerzahl enorm. Daher soll auch die Außenfläche der Grundschule im Sanierungsgebiet an die Bedarfe



angepasst werden und robuster gestaltet werden. Die Beteiligung der Kinder und der Schule, sowie aller betroffenen Bereiche in der Verwaltung sind im Herbst 2020 gestartet. Auch die Außenflächen der Jugendhäuser müssen dringend an die gestiegenen Kinderzahlen und den Nutzungsdruck angepasst werden.

### ***Beteiligung im Fortschreibungsprozess***

Aufgrund der aktuellen Pandemie-Situation kann eine Beteiligung an der Fortschreibung des Rahmenplans im Wollepark – insbesondere angesichts der geringen Digitalisierung und Alphabetisierung der Bewohnerschaft - nicht zielführend umgesetzt werden.

Die Beteiligung der Akteure, Bewohner und Interessierten wird daher bei der Umsetzung der Einzelmaßnahmen erfolgen. Über etablierte Instrumente wie den GISS-Beirat, das Forum Wollepark, das Akteursnetzwerk sowie Veranstaltungen und Projekte im NBZ oder an den Projektstandorten konnten in der Vergangenheit große Erfolge bei der Beteiligung erzielt werden. Viele der Einzelmaßnahmen, die Bestandteil der Fortschreibung sind, wurden hier bereits diskutiert. Die Akzeptanz der Bewohnerschaft und Akteure für die umgesetzten und geplanten Maßnahmen ist entsprechend groß.

Aktuell können diese Beteiligungsformate durch die hohen Infektionszahlen nicht durchgeführt werden. Es ist jedoch anzunehmen, dass im kommenden Jahr bei der Durchführung der Einzelmaßnahmen eine entsprechende Beteiligung erfolgen kann.

### ***Leitziele der Rahmenplanfortschreibung 2021***

#### **Klimafolgenanpassung bei Sanierungsmaßnahmen berücksichtigen**

→ Stärkung der Funktionen des Landschaftsparks sowie Qualifizierung der Baumaßnahmen unter ökologischen und klimarelevanten Gesichtspunkten

#### **Brachflächen mit neuem Leben füllen**

→ Steigerung der Freiraum-, Wohn- und Lebensqualität im Wollepark durch eine ganzheitliche, nachhaltige Neuordnung, die das Quartier für die Gesamtstadt öffnet und für alle attraktiviert

#### **Stärkung von Gemeinbedarfsnutzungen im Quartier**

→ Langfristige Stabilisierung durch Sicherung und Stärkung von Kitas / Schule / Nachbarschaftszentrum, Beteiligungs- und Bildungsangeboten

#### **Optimierung der Wege und Straßen**

→ Wege, Straßen und Nebenanlagen sollen für alle Nutzergruppen (v.a. Fußgänger, Radfahrer, Mobilitätseingeschränkte, aber auch motorisierten Verkehr) nachhaltig angepasst und barrierearm gestaltet werden



## Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten

### Sanierungsgebiet Wollepark - Übersicht Einzelmaßnahmen -



Einzelmaßnahme	Beschreibung
Kinderspielplatz Am Wollepark	<p>Um dem erheblichen Defizit von Angeboten an Spielplatzflächen für Kinder im Sanierungsgebiet entgegenzusteuern wurde der Spielplatz Am Wollepark neu angelegt - Leitgedanke der Spielplatzentwicklung war es, die Stadtgeschichte für Kinder greifbar zu machen. Die Herstellung der Wolle - vom Schaf bis zur Verarbeitung der Wolle zu Garn und Faden - ist daher der „rote Faden“, der sich durch die Gestaltung des Spielplatzes zieht. Kinder konnten sich von der Planung bis zur Gestaltung bunter Zaunelemente an der Neuordnung des Spielplatzes beteiligen. Der Spielplatz wurde für jüngere Kinder konzipiert. Die Maßnahme ist umgesetzt.</p>
Kinderspielplatz Am Fabrikhof	<p>Spielplatz Am Fabrikhof - Formgebende Idee für die Planer war das Weben und Verweben - angelehnt an die Arbeitswelt der ehemaligen Nordwolle-Fabrik. Verschiedene Spielbereiche, unterschiedliche Bodenbeläge und Funktionen wechseln sich wie ein ineinander gewebter Teppich auf dem Spielplatz ab. Die Ideen Jugendlicher, die in Workshops vor Ort und im NBZ entwickelt wurden, sind wichtiger Impulsgeber bei der Neuordnung gewesen. Der Spielplatz wurde für ältere Kinder konzipiert. Die Maßnahme ist umgesetzt.</p>
Neugestaltung Neuordnung Verkehr / Nebenanlage	<p>Ziele im Verkehrsraum sind v.a. die Bodenentsiegelung, Förderung klimafreundlicher und barrierefreier Mobilität und das Pflanzen klimaresilienter Bäume, aber auch die Berücksichtigung der Bedürfnisse der Menschen, die diese Verkehrsräume als Spaziergänger*innen, Radfahrende, Nutzer*innen mit Rollator oder Kinderwagen, aber auch als Autofahrer*innen nutzen und als Freiräume erleben.</p> <p>Schwabenstraße – der überdimensionierte Straßenraum soll im Zuge der Umstrukturierung rückgebaut und mit der Neugestaltung der Nebenanlagen durch Entsiegelung und Vernetzung mit dem Landschaftspark zur Erhöhung der Biodiversität im Siedlungsraum beitragen.</p> <p>Straße Am Wollepark – Die Straße soll als Sackgasse mit Wendehammer am neuen Parkeingang ausgeführt werden. In diesem Zuge wird der Anschluss der Straße Am Wollepark an die Stedinger Straße überprüft. Die Nebenanlagen werden unter Berücksichtigung der Neuordnung auf den angrenzenden Bauflächen angepasst.</p> <p>Pommernstraße – Anpassung der Verkehrsflächen an den tatsächlichen Bedarf, Entsiegelung und Straßenbegleitgrün soweit möglich in den Nebenanlagen, Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Gestaltungsmaßnahmen und</p>



	<p>barrierefreie Übergänge. Ein erstes Kooperationsprojekt zur Aufwertung eines Aufenthaltsbereichs mit der Wohnungsgesellschaft hat stattgefunden.</p>
Neuordnung Wohnen	<p>Am Wollepark 11 + 12 – die Sanierung der seit 2017 leerstehenden Bestandsgebäude der Eigentümergemeinschaft ist wirtschaftlich nicht mehr darstellbar. Sanierungsziel ist daher der Abbruch und die Neuordnung der Fläche mit aufgelockerter, weniger verdichteter aber bedarfsgerechter Wohnnutzung. Das klimagerechte und energieeffiziente Bauen steht im Fokus. Die Stadt Delmenhorst hat Kontakt mit den Eigentümern aufgenommen und ein Verkehrswertgutachten beauftragt sowie das Bauleitplanverfahren eingeleitet.</p>
Neuordnung gemischte Nutzung	<p>Sanierungsziel ist die Neuordnung der Flächen an der Stedinger Straße mit einer durchmischten Nutzung, die Reprivatisierung und Neubebauung der Fläche. Für die Vermarktung der Mischgebietsfläche zum sanierungsbedingten Endwert wird die Qualität des Konzeptes ausschlaggebend sein. Die sozialorientierte Förderkulisse soll sich wiederfinden. Das klimagerechte und energieeffiziente Bauen steht im Fokus.</p>
Neugestaltung Parkzugänge	<p>Neuer Parkeingang Nordwollestraße / Stedinger Straße – die Stadt Delmenhorst hat die Gebäude Am Wollepark 13+14 über die Ausübung des Vorkaufsrechts (2015 – Eigentumsübergang nach Klage erst 2019) erworben. Der Abbruch wird derzeit durchgeführt und die Fläche entsiegelt. Anschließend soll der Bereich gemäß B-Plan Nr. 339 mit der Wiederherstellung der historischen Brücke über die Delme als neuer Parkeingang mit klimaresilienter Bepflanzung hergerichtet werden und den Innenstadtbereich mit dem historischen Landschaftspark verbinden. Der Radschnellweg Bremen - Delmenhorst soll in Teilen bei der Neuplanung integriert werden.</p> <p>Parkzugang Am Wollepark – der Parkzugang ist als schmaler Weg zwischen einem Garagenhof und dem Riegel der Wohnbebauung wenig einladend und von einer dunklen Hecke geprägt, er stellt eher einen Angstrraum dar. Es ist nicht wahrnehmbar, dass sich dahinter der historische Landschaftspark befindet. Der heutige Weg befindet sich zudem teils auf privatem Grund einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die Eigentumssituation soll im Rahmen der Neugestaltung bereinigt werden.</p> <p>Parkzugang Thüringer Straße / Pommernstraße – der heutige Parkzugang ist ungeordnet, schlecht beleuchtet und durch Trampelpfade gekennzeichnet. Die heutige Wegführung ist offensichtlich nicht bedarfsgerecht. Hochborde stehen der Barrierefreiheit entgegen, die nahe gelegene Bushaltestelle ist für mobilitätseingeschränkte Personen nur über zahlreiche Hindernisse zu erreichen. Die Entwurfsplanung für den Parkzugang liegt vor und wurde bereits politisch beschlossen. Die Umsetzung der Planung soll zeitnah erfolgen.</p>








	<p>Die weiteren Parkzugänge im östlichen Bereich des Parks sollen künftig ebenfalls überplant und neugestaltet werden. Insgesamt ist es das Ziel, die Parkzugänge barrierefreier und klimafreundlicher zu gestalten, sowie für das Nebeneinander verschiedener Nutzer zu optimieren.</p>
<p>Neuordnung Brachfläche Westfalenstraße und Nachbarschaftszentrum (NBZ)</p>	<p>Durch den Abbruch des ehemaligen Kurbades, des jahrelang leerstehenden und verfallenden Wohngebäudes Westfalenstraße 8 sowie des Kiosks ist zentral im nördlichen Wollepark eine großzügige Brachfläche entstanden. Derzeit wird diese Brachfläche für die Zwischennutzung durch Gemeinschaftsprojekte des Nachbarschaftszentrums Wollepark genutzt.</p> <p>Ziel ist es, auch das eingeschossige, nicht mehr bedarfsgerechte Gebäude Westfalenstraße 6, das aktuell als Nachbarschaftszentrum genutzt wird, abzurechen um die gesamte Fläche neu entwickeln zu können. Kern der Neuordnung soll die Gemeinbedarfsnutzung aus Kita und NBZ sein. Das NBZ soll so dauerhaft über die Sanierung hinaus verstetigt werden. Langjährige erfolgreiche Projekte im Stadtteil wie u.a. der Gemeinschaftsgarten und die Fahrradwerkstatt sollen hier einen dauerhaften Platz finden. In den Obergeschossen ist u.a. Wohnen vorstellbar. Konkret soll dieses Sanierungsziel in einem Wettbewerb entwickelt und durch einen Investor umgesetzt werden. Das klimagerechte und energieeffiziente Bauen steht im Fokus.</p>
<p>Landschaftspark – verschiedene Projekte</p>	<p>Im Landschaftspark wurden zum Beispiel in den angrenzenden Freiflächen der Wohnungsgesellschaft Pflanzkisten von Bewohnern aufgestellt, um die mehrgeschossigen Wohngebäude und deren halböffentliche Flächen deutlicher vom öffentlichen Raum des Parks abzugrenzen.</p> <p>Als Aktionsraum wurde der Park schon mehrfach in die Quartiersarbeit einbezogen, zuletzt z.B. bei den Spielpaziergängen (ein Gesundheitsangebot für Familien), dem Sprachkurs „walking and talking“ oder den Wolleforschern (umweltpädagogisches Angebot für Kinder). Ähnliche Beteiligungsprojekte sind auch in der Zukunft vorgesehen. Barrierefreie Wegführung, insektenfreundliche Beleuchtung und die ökologische Aufwertung sollen Angsträume beseitigen und Potentiale wecken.</p>
<p>Erneuerung Außenspielflächen</p>	<p>Parkschule – die Außenfläche / der Schulhof soll im Sommer 2021 umgestaltet werden. Der Nutzungsdruck ist durch massiv gestiegene Schülerzahlen sowie Zuzug ins Quartier und die damit verbundene hohe nachmittägliche Benutzung der Fläche enorm. Eine bedarfsgerechte Gestaltung im Sinne der Kinder soll künftig auch bei starker Nutzung die Fläche attraktiv halten.</p> <p>Jugendhäuser – über den GISS-Beirat im Quartier, an dem die Akteure der Jugendhäuser regelmäßig teilnehmen, wurde herangetragen, dass auch hier durch den geänderten Nutzungsdruck ein hoher Bedarf besteht, die Außenflächen den Anforderungen anzupassen.</p>





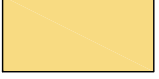


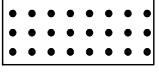






**LEGENDE**

ALLGEMEINE DARSTELLUNG

-  Sanierungsgebiet
-  Wasser
-  Verkehr
-  Wohnen
-  Gemeinbedarf (vorhanden)

EINZELMASSNAHMEN

-  Kinderspielplatz - neu (umgesetzt)
-  Neugestaltung Neuordnung Verkehr / Nebenanlagen
-  Neuordnung Wohnen
-  Neuordnung gemischte Nutzung
-  Neugestaltung Parkzugänge
-  Brachfläche Westfalenstraße
-  Landschaftspark verschiedene Projekte
-  Neuordnung Gemeinbedarf
-  Erneuerung Außenflächen
-  energetische Fassaden-sanierung Am Wollepark 7-9

Stadt Delmenhorst  
Stadtplanungsamt



Projekt: Sozialer Zusammenhalt - Zusammenleben  
im Quartier gemeinsam gestalten

Titel: Sanierungsgebiet Wollepark  
- Einzelmaßnahmen -

Bearbeitung: Juliane Hesse	Zeichnung: Anke Eilers	Datum: Februar 2021
-------------------------------	---------------------------	------------------------