

– Innovationen für Innenstädte  
Modellprojekt Peine

-Auszug Innenstadtkonzept; Kapitel 4.2 Ehemals City Center-



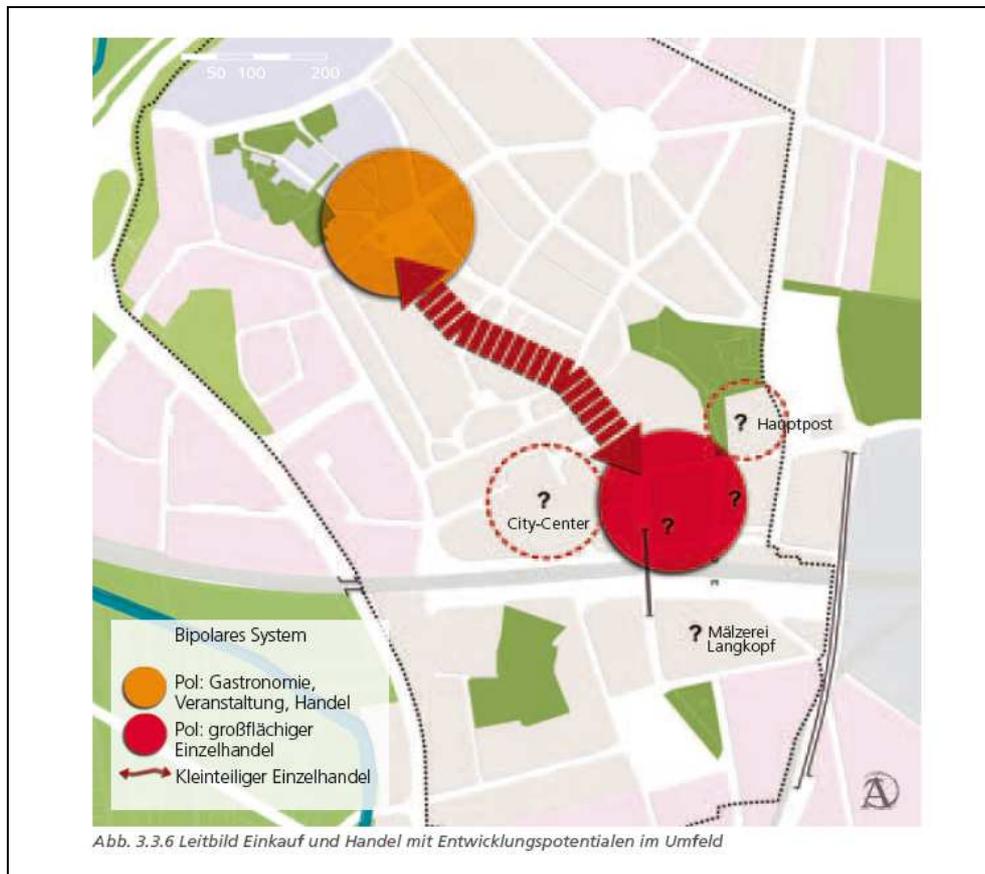
**2 City-Center**

**Kenndaten**

Fläche: 1,7 ha  
 Eigentümer: privat, tlw. Stadt Peine  
 FNP-Darstellung: Gemischte Bauflächen

**Entwicklungsalternativen**  
 (s. Kap. 4.2 S. 63 ff.)

1. Reaktivierung für Handel und attraktive Anbindung an die Haupteinkaufslage
2. Entwicklung von ergänzenden Dienstleistungen und Konzentration des Handels auf die Hauptachse
3. Neustrukturierung für Wohnen und Konzentration des Handels auf die Hauptachse



### 3.3 Marktplatz Innenstadt: Bipolares System weiterentwickeln

#### Ziele

- Stärkung der Innenstadt als Ort für Einkauf und Handel
- Handelsfunktion auf die Nord-Süd-Raumfolge konzentrieren (Marktplatz bis nördliche Bahnhofstraße): Gezielte Ergänzungen des bestehenden Einzelhandelsangebotes, aber Ausbildung einer Querachse Einzelhandel zwischen Schützenplatz und City-Center vermeiden
- Marktplatz als Pol (Veranstaltungsschwerpunkt) stärken
- City-Galerie als Pol attraktiv halten
- Städtebaulichen Missstände im Bereich City-Center beseitigen: Gebiet revitalisieren und räumlich und funktional in die Innenstadt integrieren

#### Innenstadt Peine: attraktiver und leistungsfähiger Einkaufsstandort

Charakteristisch für die Innenstadt muss die Vielfalt eines Warenangebots mit gehobenem Niveau bleiben. Insofern ist eine arbeitsteilige Abgrenzung zum großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment nördlich der Autobahn notwendig, wie dies im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt verankert ist.

Erwartet wird in diesem Konzept auch, dass die Peiner Innenstadt als ausstrahlungsstarker Einzelhandelsstandort gezielt ausgebaut werden soll. Grundlage bietet hierfür der aufgezeigte Bedarf von Waren des periodischen und persönlichen Bedarfs.

Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt des Einzelhandelskonzepts entspricht der Abgrenzung der Innenstadt im Innenstadtkonzept. Der Zentrale Versorgungsbereich wurde vorsorglich weit gefasst. Er beinhaltet selbstverständlich auch andere charakteristische Nutzungen wie öffentliche Einrichtungen, verdichtetes Wohnen und Parkanlagen.



Abb. 3.3.1/2 Marktplatz als Veranstaltungsort

In der Untersuchung zur Einzelhandelsentwicklung der Stadt Peine mit Schwerpunkt-betrachtung der Innenstadt durch die CIMA Beratung + Management GmbH im Jahre 2011 wird der Einkaufsstandort Innenstadt Peine wie folgt beschrieben (Auszug, S. 17 f.):

*Die Haupteinkaufslage erstreckt sich entlang der Fußgängerzone. Beginnend am Markt verläuft sie über den Straßenzug Breite Straße - Gröpern bis zur City-Galerie. Auch die angrenzenden Bereiche von Schützenstraße, Bahnhofstraße, Rosenthaler Straße und Echternplatz sind der Haupteinkaufslage zuzurechnen. Die weiteren Teile der Innenstadt wie Echternstraße, Lindenstraße, Marktstraße, Winkel und nördliche Stedersdorfer Straße stellen eher Nebenlagen dar. Einzelhandelsbesatz und Fußgängerfrequenz sind hier deutlich geringer (s. S. 23 Abb. 2.3.4).*

*In der Fußgängerzone sind diverse wichtige Einzelhandelsbetriebe ansässig, darunter mit der Buchhandlung Gillmeister, Schuh Lege, dem Rauntex-Studio Klawitter sowie dem Eisenwaren- und Hausratsfach-*

geschäft Möllring auch größere inhabergeführte Anbieter. Hinzu kommen ... überregionale Filialisten aus unterschiedlichen Branchen. Durch den dichten Besatz an Einzelhandels- und ergänzenden Dienstleistungsbetrieben vermittelt die Fußgängerzone eine typische Innenstadt-Atmosphäre. Leerstände gibt es nur wenige. Diese konzentrieren sich vor allem auf den Übergangsbereich zur leer stehenden Hertie-Immobilie, der aktuell nur noch bedingt als Einkaufslage charakterisiert werden kann.

Aufgrund der zahlreichen Veränderungen der Einzelhandelsstrukturen hat die Innenstadt der Stadt Peine einen leichten Umsatz- und Verkaufsflächenrückgang erfahren. Trotzdem präsentiert sich die Innenstadt im Jahr 2011 als attraktiver und leistungsfähiger Einkaufsstandort.

Durch den Bau der City-Galerie ist im südlichen Bereich der Fußgängerzone ein neuer Einzelhandelsschwerpunkt entstanden, der die Schließung des Hertie-Kaufhauses funktional und warengruppenspezifisch – mit Ausnahme des Bereichs Elektronik – weitestgehend kompensieren kann. Der Wegfall des früheren Magnetbetriebs hat für die innerstädtische Einzelhandelsstruktur der Stadt Peine daher nur geringe negative Auswirkungen erzeugt.

...

Abb. 3.3.3 City-Center, Leerstand (Stand: November 2011)



Mit einem innerstädtischen Verkaufsflächenanteil von deutlich unter 25 % wird die für ein Mittelzentrum notwendige »kritische Masse« (von mindestens 30 %) aktuell nicht erreicht. Dies stellt eine Diskrepanz in der gesamtstädtischen Angebotsstruktur dar und verdeutlicht den Bedarf für gezielte Ergänzungen des bestehenden Einzelhandelsangebots in der Innenstadt.

Absatzwirtschaftliche Potentiale für Einzelhandelsansiedlungen bestehen aus Sicht der CIMA in den Warengruppen Bekleidung / Wäsche, Schuhe / Lederwaren, Elektroartikel/ Unterhaltungselektronik / Foto / PC, Sportartikel sowie Geschenke / Glas / Porzellan / Hausrat. Dafür ist die Bereitstellung geeigneter Flächenangebote im Bereich der Haupteinkaufslage erforderlich.«

Das Innenstadtkonzept konzentriert seine Überlegungen und Abwägungen zu kommerziellen innerstädtischen Nutzungen auf die großen Entwicklungspotentiale City-Center, Hauptpost und Mälzerei Langkopf auf der Südseite der Bahn. In den sonstigen Gebieten des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sind kleinere, dem örtlichen Charakter angepasste Einzelhandelsentwicklungen denkbar.

### Handelsfunktion auf die Nord-Süd-Raumfolge konzentrieren

Mit dem Bau des City-Centers wurde seit dem Städtebaulichen Gutachten 2007 ein Schlüsselprojekt der Stadtentwicklung realisiert. Die Bahnhofstraße mit der City-Galerie bildet als Schwerpunktbereich für großflächigen Einzelhandel einen sogenannten Pol im Einzelhandelsgefüge der Innenstadt aus.

Ergänzt wird dieser durch einen weiteren Pol im Bereich des Marktplatzes. Dieser ist stärker durch eine Mischung von Gastronomie, Veranstaltungen und Handel geprägt.

Dazwischen erstreckt sich eine durch kleinteiligen Einzelhandel geprägte Raumfolge mit unterschiedlichen Atmosphären. Der Jakobikirchplatz ist zwar in die historischen Stadtstrukturen eingebunden, hat aber im Sinne des Einzelhandels Defizite. Zum einen sind die vorhandenen Randnutzungen nicht kundenwirksam. Zum anderen wird die Kontinuität der Schaufenster hier unterbrochen. In den Abendstunden ergibt sich daraus außerdem eine stark abfallende Beleuchtungsintensität, die von der öffentlichen Straßenbeleuchtung nicht überzeugend kompensiert wird. Die Schwachstelle in der Einzelhandelskontinuität im Bereich des Jakobikirchplatzes muss mit Freiraumqualitäten überbrückt werden.

Die Innenstadt Peines wird sich im Wettbewerb der Einzelhandelsstandorte eher durch eine Konzentration der Handelsfunktion auf die Nord-Süd-Raumfolge vom Markt bis zur Bahnhofstraße und in der Ausbildung von zwei starken Polen an den Endpunkten profilieren und weniger durch eine flächenintensiven Ausdehnung von Einzelhandel. Projekte zur Weiterentwicklung des Handels sollen die Hauptachse nicht schwächen. Eine Ausweitung des Hauptgeschäftsbereichs über die Bahngleise wird ebenfalls nicht angestrebt werden, da die Bahnlinie für Kunden ein Bruch in der Einzelhandelskontinuität ist und bleiben wird (vgl. Kap.4.3 Mälzerei S. 73 ff).

### Querachse Einkauf und Handel vermeiden

Raum ist kein ästhetischer Selbstzweck. Öffentlicher Raum hat die Aufgabe, unserem Handeln Rahmen zu geben: vom Austausch der Meinungen bis zum Austausch der Waren. Funktionen wie Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Unterhaltung leben von der Öffentlichkeit und geben ihr Anregung. Die innerstädtischen Lagen sortieren sich entsprechend Erreichbarkeit und



Abb. 3.3.4 City-Galerie: Blick Richtung Bahnhofstraße



Abb. 3.3.5 Eingeschossige Ladenzeilen, November 2012

Fußgängerfrequenz. So bilden sich funktionale Schwerpunkte, die jedoch offen bleiben sollten für Entwicklungen. Einseitige funktionale Zielvorgaben lassen das System allzu leicht erstarren, schaffen Monostrukturen und erzeugen nicht beherrschbare Zwänge. Hohe Frequenzschwankungen und Zeiträume, in denen das Leben erstirbt, sind Folge einseitiger Funktionen.

Die Stadtplanung will es sich jedoch zur Aufgabe machen, Entwicklungen in geeignete Strukturen zu lenken und Fehlentwicklungen zu vermeiden. Abseits der Achse Marktplatz-Bahnhofstraße sollte deshalb keine flächenintensive Ausdehnung des Einzelhandels stattfinden.

Die Altstadt könnte durch zu große Konzentration und Bildung einer Querachse für Einkauf und Handel zwischen City-Center, Bahnhofstraße, Post und Schützenplatz von der Entwicklung abgehängt werden. Bei einer Umnutzung der Postflächen sollte deshalb auf größere Einzelhandelsflächen verzichtet werden. Der Schwerpunkt sollte hier auf ergänzenden Funktionen liegen wie z.B. Ärztezentrum, Gesundheit, Wellness, Fitness, Sport, Freizeit und Wohnen.

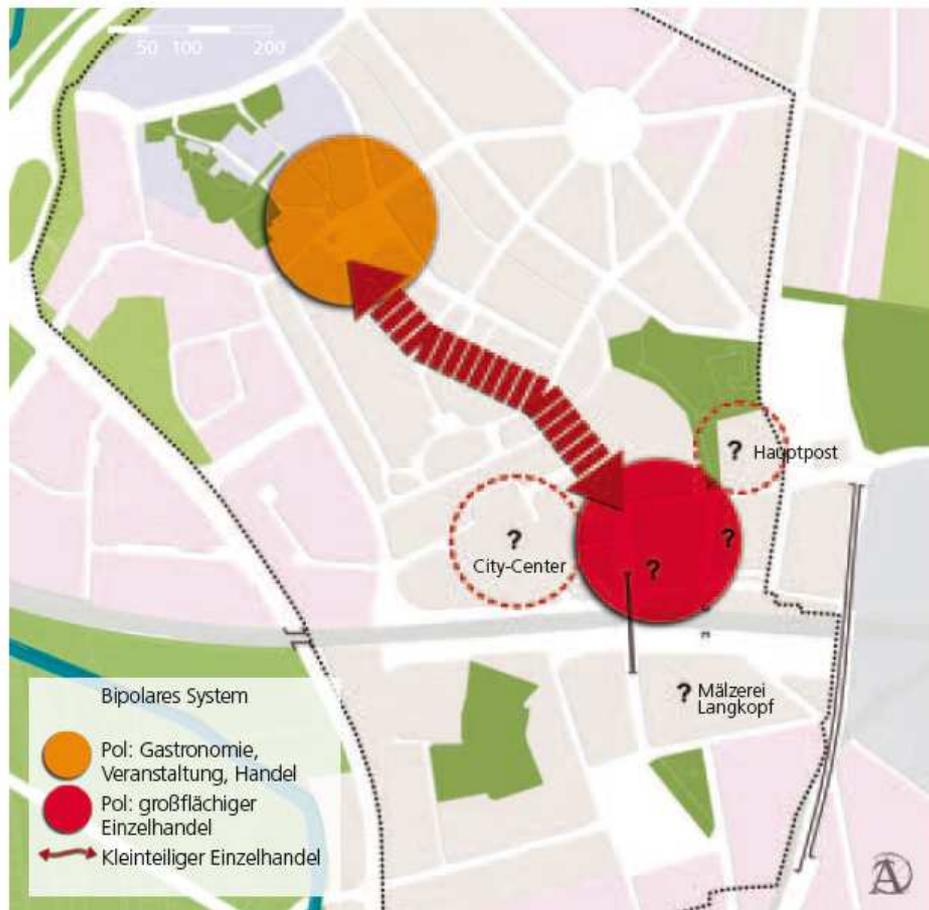


Abb. 3.3.6 Leitbild Einkauf und Handel mit Entwicklungspotentialen im Umfeld

### Marktplatz als Pol stärken

Der historische Marktplatz ist als Endpunkt der Fußgängerzone und als ein geschichtlicher Höhepunkt der Innenstadt ein attraktiver Pol des Systems. Die vorhandenen qualitativollen und zu erhaltenden Baustrukturen erlauben keine großflächigen Ladenlokale. Es bieten sich dadurch aber auch keine derzeit erkennbaren räumlichen Entwicklungspotentiale zur Stärkung des Einzelhandels (vgl. Kap. 2.2 Baustrukturen S. 18 f.). Die ergänzenden Funktionen wie Gastronomie, Aktionen und Veranstaltungen tragen zur Attraktivität bei. In jedem Fall soll eine regelmäßige Bespielung

des historischen Marktplatzes erfolgen, um somit Besucher zum alten Kern der Stadt zu leiten. Hier werden mittel- bis langfristig ergänzende Potentiale im Burgpark gesehen - gestützt durch eine verbesserte Erschließung des Burgparks (vgl. S. 35).

Der Wochenmarkt ist auf dem nahe gelegenen Hagenmarkt angesiedelt und dort gut integriert. Eine Verlagerung des Marktbetriebs auf den »historischen« Marktplatz wurde bereits im Rahmen des Städtebaulichen Gutachtens 2007 diskutiert und aus organisatorischen und finanziellen Gründen ausgeschlossen.



Abb. 3.3.7/8 Schützenstraße, Ecke Glockenstraße; oben: City-Galerie 2012; unten: Ecksituation 2006

### City-Galerie als Pol attraktiv halten

Mit dem Bau der City-Galerie wurde nicht nur das vorhandene Warenangebot ergänzt bzw. der Wegfall des City-Centers weitgehend kompensiert, sondern auch strukturelle Defizite des Blocks größtenteils beseitigt. Hierzu zählt vor allem die klare Ausbildung der einstmaligen eingeschossigen Ecksituation Schützenstraße, Ecke Glockenstraße. Das Gebäude nimmt räumlich-architektonisch Bezug zum Bahnhofs-Platz auf. Der im Süden angrenzende übrige Blockbereich einschließlich der an der Luisenstraße gegenüberliegenden eingeschossigen, provisorisch wirkenden Bebauung bedarf einer weiteren Erneuerung und Aufwertung (vgl. Kap. 2.3 Öffentlicher Raum S. 22 ff).

### Städtebauliche Missstände im Bereich City-Center beseitigen

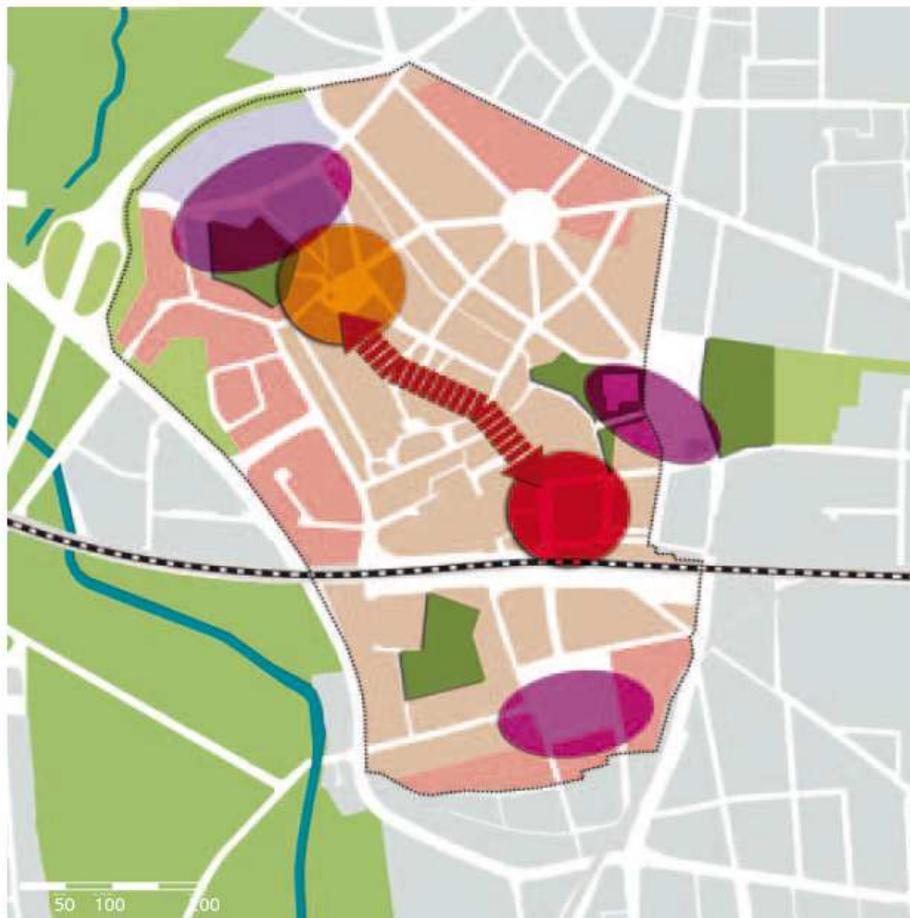
Das City-Center mit dem ehemaligen Karstadt-Kaufhaus stellte lange Zeit einen Schwerpunkt für den Handel in der Peiner Innenstadt dar. In rückwärtiger Lage angesiedelt, birgt es die größten strukturellen Widersprüche und gestalterischen Defizite in Peine, die zu klären sind. Das Gebiet soll revitalisiert und räumlich sowie funktional in die Innenstadt integriert werden. Aufgrund der Problemlage und der Bedeutung des City-Centers für die Entwicklung der Innenstadt werden Handlungsansätze und bauliche Studien im Rahmen eines eigenen Kapitels (vgl. Kap. 4.2 City-Center S. 60 ff.) erläutert.

### 3.4 Funktional-räumliches Leitbild Innenstadt

Das Funktional-räumliche Leitbild Innenstadt abstrahiert und veranschaulicht die wesentlichen funktionalen Strukturen von Bestand und Entwicklung und ergänzt somit das Baulich-räumliche Leitbild. Hier werden die funktionalen Aspekte eingeordnet.

-  Pol: Gastronomie, Veranstaltung, Handel
-  Pol: großflächiger Einzelhandel
-  Kleinteiliger Einzelhandel
-  Schwerpunkte öffentlicher Einrichtungen
-  Städtische Mischung: Wohnen, Dienstleistung, ...
-  Städtisches Wohnen
-  Gemeinbedarf
-  ..... Abgrenzung Innenstadt

Abb. 3.4.1 Funktionales Leitbild Innenstadt



## 4.2 City-Center: Städtebauliche Studie

### Mangelnde Integration in das Umfeld und Leerstand

Zum sogenannten Entwicklungsstandort City-Center gehört der Bereich der ehemaligen Hertie-Immobilie (vormals Karstadt) mit dem Parkhaus, die angrenzenden bzw. gegenüberliegenden Ladenzeilen entlang der Lindenstraße und der westliche Abschnitt der Lindenstraße.

Das City-Center stellte lange Zeit einen wichtigen und attraktiven Schwerpunkt innerhalb der Peiner Einzelhandelsstruktur dar (s. Abb. 3.3.6 Leitbild Einkauf und Handel S. 49). Es wurde in den 70er Jahren in rückwärtiger Lage mit einer Distanz von mindestens 90 m zwischen Hauptgebäude und Haupteinkaufslage Gröpfern angesiedelt.

Das Kaufhaus wurde auf der ehemaligen Lindenstraße errichtet und durch kleinteilige eingeschossige Ladenzeilen an zwei Stellen an die Haupteinkaufslage Gröpfern angebunden. Der nördliche Anschluss gegenüber dem Härke-Ausschank führt als breiter Fußgängerbereich auf das Kaufhaus-Gebäude zu (Abb. 4.2.1). Vor allem die nördliche frei stehende Ladenzeile ignoriert die nach Norden anschließenden Grundstücke und deren Bebauung und bildet unwirtschaftliche Rückräume aus. Die **städtebaulich wenig gefasste Gesamtsituation** wird durch das südliche eingeschossige Eckgebäude und das nördliche, ebenfalls für den Gröpfern zu flache Eckgebäude noch verstärkt.

Der südliche Anschluss an die Haupteinkaufslage Bahnhofstraße ist deutlich schmaler und insgesamt untergeordnet.

Nach Westen schließt sich eine ungestaltete Hinterhofsituation an das Kaufhaus-Gebäude an, die geprägt ist durch Anlieferverkehr und die baulich prägnante Rampenzufahrt zum Parkdeck auf dem Hauptgebäude.

Der im Süden und Westen unmittelbar angrenzende Bereich ist vor allem durch zwei



Abb. 4.2.1 Blick vom Gröpfern Richtung ehemaliges Kaufhaus (Stand: März 2012)



Abb. 4.2.2 Blick vom Parkhaus auf die Lindenstraße und in Richtung Gröpfern (Stand: Juli 2011)

Wohntürme und eine parkartige Durchgrünung gekennzeichnet. Ein attraktiver Übergang zwischen dem Freiraum an den Wohngebäuden und dem Hauptgebäude ist nicht gegeben.

Durch den Bau des Kaufhauses wurde eine **Wegeverbindung innerhalb der Innenstadt zerstört** bzw. zu einem schlecht gestalteten »Notweg« mit unklaren Übergängen zwischen öffentlichen und privaten Flächen degradiert. Teile der Freiflächen mit scheinbar öffentlichem Charakter sind nicht im Eigentum und liegen damit nicht im Handlungsfeld der Stadt Peine. Die Lindenstraße ist im städtischen Gefüge nicht mehr ablesbar.

Das Hertie-Kaufhaus mit rd. 5.000 qm Verkaufsfläche wurde im August 2009 geschlossen. Seit dem liegt das City-Center mit Parkdeck und eingeschossigen Ladenzeilen (über 1.000 qm Verkaufsfläche) weitgehend brach. Der Leerstand und der damit verbundene **Verfall der Gebäudesubstanz** sowie die Verwahrlosung der privaten Freiflächen führen zu einem negativen Erscheinungsbild und einem mangelnden Sicherheitsempfinden der Passanten. Dieses negative Bild ist auch von der Haupt-

einkaufslage Gröpern deutlich wahrnehmbar und wirkt sich entsprechend auf den Gesamteindruck der Innenstadt aus.

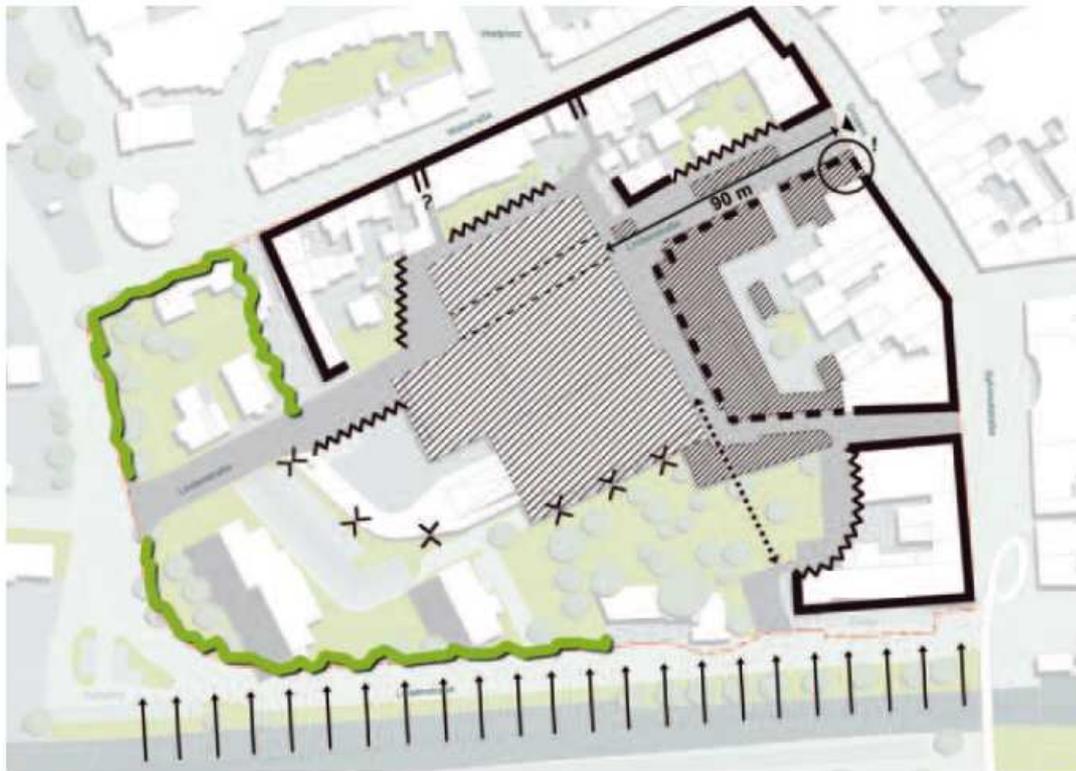
Bei den Bestandsimmobilien und in der Tiefe des Areals bestehen in unterschiedlichem Maße Abhängigkeiten. Hierzu zählt vor allem die Eigentümerstruktur. Das City-Center mit ehemaligem Hertie-Kaufhaus einerseits und der angekoppelten Ladenzeile andererseits gehört – ineinander verwoben – unterschiedlichen insolventen internationalen Finanzkonstrukten.



Abb. 4.2.4 Zufahrt zum Parkdeck / Anlieferzone (Stand: Juli 2011)

- |   |   |                                       |
|---|---|---------------------------------------|
| Öffentlicher Raum defizitär                           | Gebäudeerhalt fragwürdig                  | Nutzungskonflikte: Handel - Wohnen    |
| Übergang Öffentlich - privat problematisch            | Raumkante intakt                          | Verlauf der ehemaligen Lindenstraße   |
| Rückwärtige Lage hinter der Haupteinkaufslage Gröpern | Durchwegung: untergeordnet                | Fuß- und Radwegeverbindung: Potential |
| Zufahrt Feuerwehr und rückwärtige Erschließung        | Städtebaulich wenig gefasste Ecksituation | Wegeverbindung ggf. nicht notwendig   |
| Anpassung Gebäudebestand notwendig                    | Raumkante defizitär                       | Geltungsbereich                       |
|   | Grüne Raumkante                           |                                       |
|   | Lärmquelle Bahn                           |                                       |

Abb. 4.2.3 Analyse der Bestandssituation



### Ausrichtung der Studie

Mit der städtebaulichen Studie sollen Entwicklungsmöglichkeiten ausgelotet werden, wie die städtebaulichen Missstände beseitigt, also das Gebiet revitalisiert, ggf. umstrukturiert und wieder räumlich und funktional in die Innenstadt integriert werden kann.

Aufgrund der unklaren Perspektive der Grundstücksmobilisierung soll die städtebauliche Studie weitestgehend frei von den Eigentumsfragen »Denkräume« eröffnen.

Oberste Zielsetzung für jede potentielle Entwicklung ist die Sicherung der bipolaren Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt (vgl. Kap. 3.3 S. 46 ff.). Allerdings ist der öffentliche Handlungsspielraum zur Sicherung dieser Zielsetzung aufgrund der Eigentumsverhältnisse gering. Außerdem bestand in den letzten Jahren keine große Nachfrage am Peiner Gewerbe- und Wohnungsmarkt.

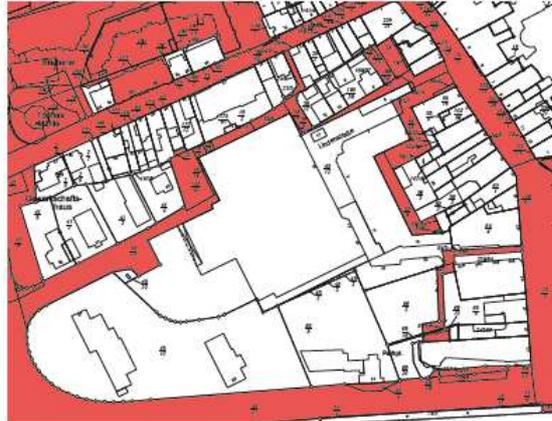


Abb. 4.2.6 Flächen im Eigentum der Stadt Peine  
(Quelle: Stadt Peine)

In anderen Bausteinen des ExWoSt-Forschungsprojektes werden die Hemmnisse bei der Umsetzung von Um- und Nutzungsstrategien ebenso aufgezeigt, wie der Umgang mit ihnen und welche Konstellationen und strategischen Maßnahmen für eine erfolgreiche Umsetzung besonders förderlich sind.

Abb. 4.2.5 Bereich des heutigen City-Centers um 1930





Abb. 4.2.7 Öffentlicher Weg nördlich des ehemaligen Hertie-Kaufhauses

### Alternative Handlungsansätze

Es wurden drei alternative Handlungsansätze entwickelt, die auf den folgenden Seiten erläutert werden. Ggf. können diese in Zusammenarbeit mit Investoren weiter ausgearbeitet und realisiert werden. Die alternativen Handlungsansätze bilden den Ausgangspunkt für städtebauliche Studien, die ebenfalls auf den folgenden Seiten erläutert werden. Im Rahmen der Untersuchung zur Einzelhandelsentwicklung der Stadt Peine mit Schwerpunkt Betrachtung der Innenstadt durch die CIMA Beratung + Management GmbH 2011 wurden die Studien aus Einzelhandelssicht gutachterlich bewertet. Die entsprechende Bewertung ist in Auszügen beigefügt.

Es soll und kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Festlegung auf einen Handlungsansatz geben. Vielmehr soll die Bandbreite der Möglichkeiten in der Öffentlichkeit aufgezeigt und auch über die Beteiligungsebenen des Innenstadtkonzepts hinaus diskutiert werden.

Abb. 4.2.8 City-Center von Süden: rückwärtige Lage des Kaufhauses



## Handlungsansatz 1

### Reaktivierung für Handel und attraktive Anbindung an die Haupteinkaufslage

Im Einzelhandelsgutachten wird der Verkaufsflächenanteil der Innenstadt mit 22% beziffert. Die für ein Mittelzentrum sogenannte notwendige kritische Masse wird bei mindestens 30% angesetzt. In diesem Sinne sollen die vorhandenen Ladenflächen durch die Ansiedlung von attraktiven Fachmärkten reaktiviert werden, so dass die Einzelhandelsflächen der Innenstadt um rd. 6.000 qm auf rd. 27% erhöht werden. Die Sortimentsausrichtung soll unter Berücksichtigung der im Einzelhandelsgutachten aufgezeigten Umsatzpotentiale und / oder durch das »Zurückholen«, d.h. die Verlagerung von Standorten der Peripherie in die Innenstadt erfolgen.

Abb. 4.2.9 Handlungsansatz 1

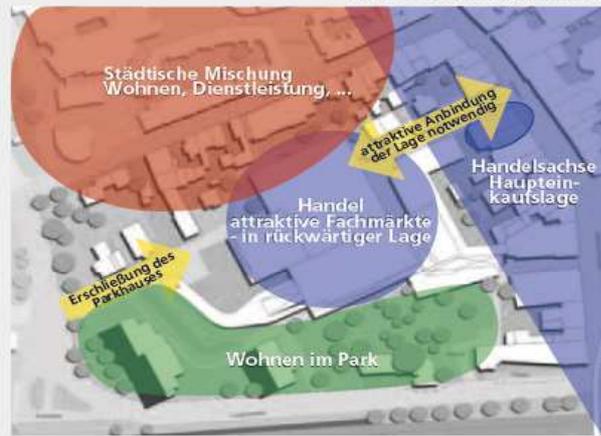


Abb. 4.2.10/11 Eingangssituation am Gröpern (Visualisierung nachher / Situation heute)



### Variante 1 A (Minimalvariante)

In der Minimalvariante wird der Gebäudebestand weitestgehend erhalten und durch Modernisierung bzw. Umbau für neue Einzelhandelsnutzungen aufgewertet (z.B. Verlegung der Fluchttreppe vom Eingangsbereich in die Seitenbereiche, Lichthöfe im Hauptgebäude, Erneuerung der Fassade).

Die Ladenzeile auf der nördlichen Seite der Lindenstraße wird ersatzlos entfernt. Die daran anschließenden Wohngebäude bilden nun den räumlichen Abschluss der Lindenstraße und können für neue Nutzungen teilweise aktiviert und baulich ergänzt werden.

An der südlichen Ecksituation Gröpern / Lindenstraße entsteht ein Neubau auf der vorhandenen Fläche. Die Höhenentwicklung erfolgt in Anlehnung an die südlich angrenzende Bebauung am Gröpern.

Die Freiflächen der Lindenstraße werden östlich und westlich des Hauptgebäudes durch neu gestaltete Oberflächen, eine

neue Möblierung sowie eine Lindenallee (Doppelreihe) optisch aufgewertet.

Durch diese Maßnahmen wird die Eingangssituation vom Gröpern attraktiver gestaltet und die Nutzung im eigentlichen Bereich City-Center tritt optisch in den Hintergrund (s. Abb. 4.2.12).

#### Auszug Bewertung Einzelhandel (CIMA Beratung + Management GmbH 2011)

- Unter einzelhandelsrelevanten Gesichtspunkten würde die Modellvariante für die Weiterentwicklung des Standorts keine Vorteile erzeugen.
- Die Neufassung der Ecksituation Gröpern / Lindenstraße durch Neubau und Baumreihe würde jedoch zu einer Aufwertung der Haupteinkaufslage Gröpern an dieser Stelle beitragen.
- Die Gefahr eines möglicherweise verstärkten Übergreifens von »Trading down«-Effekten würde minimiert, da die vorhandenen Leerstände und Problemimmobilien aus dem Blickfeld der potentiellen Kunden verschwinden würden.

Abb. 4.2.12 Variante 1 A (Minimalvariante)



### Variante 1 B

Hier werden größere Eingriffe in die Bau- substanz vorgenommen als bei Variante A. Die eingeschossigen Ladenzeilen werden komplett entfernt, ebenso der über die Ladenzeilen auskragende Teil des Parkhauses.

An der südlichen Ecksituation Gröpern / Lindenstraße entsteht wiederum ein mehrgeschossiger Neubau auf der vorhandenen Fläche. Die Freiflächen der Laden- straße werden analog zur Variante 1 A neu gestaltet und durch eine Doppelreihe Bäume aufgewertet. Darüber hinaus wird die Lindenstraße als Passage durch das Hauptgebäude fortgeführt.

Der frei werdende Raum zwischen der Bebauung am Gröpern und dem Hauptge- bäude wird durch ein neues Gebäude, z.B. eine Markthalle besetzt, um so eine attrak- tive Verbindung zur Hauptlage zu schaffen.

Südlich der angedachten Markthalle entsteht ein weiterer Neubau, der die Zugangssituation von der Bahnhofstraße



Abb. 4.2.14 Markthalle als verbindendes Element

räumlich klärt. Es wird ein kleiner Platz ausgebildet und eine zusätzliche Wegever- bindung zur Luisenstraße angeboten.

#### Auszug Bewertung Einzelhandel (CIMA Beratung + Management GmbH 2011)

- Der durch die rückwärtige Lage bedingte grundsätzliche Standortnachteil würde nur unwesentlich verändert.
- Inwieweit das Konzept einer Markthalle am Standort City-Center wirtschaftlich umzusetzen wäre, kann auf Grundlage der aktuellen Planung nicht beurteilt werden und müsste gesondert untersucht werden.
- Voraussetzung für das Funktionieren (der Markthalle) ist eine hohe Passantenfre- quenz - eine gleichzeitige Revitalisierung der leer stehenden Hertie- Immobilie als Einzelhandelsobjekt (ist) unabdingbar.

Abb. 4.2.13 Variante 1 B



# B

## Handlungsansatz 2

### Entwicklung Dienstleistungen und Konzentration des Handels auf die Hauptachse

Die rückwärtige Lage zur eigentlichen Haupteinkaufsachse in der Innenstadt ist aus heutiger Sicht nicht mehr tragfähig. Bei diesem zweiten Handlungsansatz wird daher davon ausgegangen, dass kein ausreichend starker Anziehungspunkt geschaffen werden kann, um Passanten zu einem fußläufigen »Umweg« zu bewegen. Der Einzelhandel soll daher in diesem Bereich zukünftig eine deutlich geringere Rolle wahrnehmen und sich entsprechend des Leitbildes auf die Hauptachse konzentrieren. Das Hauptgebäude wird umgebaut und modernisiert für ergänzende Dienstleistungen (ggf. Nahversorgung), mit einer untergeordneten Anbindung an die Haupteinkaufslage.

Abb. 4.2.17 Handlungsansatz 2



Abb. 4.2.15/16  
Eingangssituation  
zur Lindenstraße  
(Situation heute /  
Visualisierung nachher)



### Variante 2 A

Ähnlich wie bei der baulichen Studie 1 A wird bei dieser Variante der Gebäudebestand größtenteils erhalten. Lediglich die nördliche Ladenzeile in der Luisenstraße wird entfernt. Die verbleibenden Gebäude werden für Dienstleistungen modernisiert bzw. umgebaut. Die Lindenstraße wird ebenfalls gestalterisch aufgewertet.

Der Neubau am Gröpfern ist hingegen größer und schließt die Lücke bis auf eine überdachte Durchfahrt / einen Durchgang (s. Abb. 4.2.18).

#### Auszug Bewertung Einzelhandel (CIMA Beratung + Management GmbH 2011)

- Durch die bauliche Schließung der Ecksituation würde die Haupteinkaufslage Gröpfern an dieser Stelle deutlich aufgewertet.
- Für die Lindenstraße würde die Maßnahme eine weitere Schwächung als Einzelhandelsstandort bedeuten. Obwohl eine Durchgangsmöglichkeit zum Gröpfern weiterhin gegeben wäre, würde die Lindenstraße aufgrund der fehlenden Sichtbeziehung faktisch von der Fußgängerzone abgekoppelt.
- Das Modell wäre dabei auch eine langfristige Entscheidung gegen eine eventuell denkbare Umnutzung der ehemaligen Hertie-Immobilie für Einzelhandelsnutzungen.



Abb. 4.2.19 Weitesgehend bauliche Schließung am Gröpfern

Abb. 4.2.18 Variante 2 A



### Variante 2 B

Die eingeschossigen Ladenzeilen werden komplett abgerissen. Die Bebauung am Gröpern wird durch einen Neubau geschlossen, der sich in die vorhandene Nachbarbebauung einfügt.

Je nach Bedarf kann expansionsorientierten bzw. neuen interessierten Unternehmen unter Einbeziehung der nördlich angrenzenden Grundstücke eine größere Fläche für Einzelhandel (dargestellte Fläche im Erdgeschoss ca. 2.500 qm Brutto) angeboten werden.

#### Auszug Bewertung Einzelhandel (CIMA Beratung + Management GmbH 2011)

- Durch die bauliche Schließung der Ecksituation würde die Haupteinkaufslage Gröpern an dieser Stelle deutlich aufgewertet.
- Die neu geschaffene moderne Ladenfläche würde aufgrund von Größe und Lage ein attraktives Angebot für expandierende Handelsunternehmen darstellen, welches in vergleichbarer Form in der Innenstadt aktuell nicht vorhanden ist. ... mindestens

ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (ist) als Mieter erforderlich.

- Sofern eine rückwärtige Anfahrbarkeit für PKWs gegeben wäre, könnte die Immobilie auch für einen mittelgroßen Elektronikfachmarkt in Betracht (kommen).
- Mit Realisierung (dieser Variante)... würde die Lindenstraße als innerstädtische Einzelhandelslage aufgegeben.

Aus der Bürgerbeteiligung ergab sich eine weitere Detailvariante hierzu (s. Abb. 4.2.21). Ziel dieser Detailvariante ist, die vorhandene Nachbarbebauung am Gröpern durch ein Zurücksetzen des Neubaus unter Gestaltung eines kleinen Vorplatzes stärker zu berücksichtigen bzw. zu erhalten.

Die unmittelbare Präsenz des Neubaus am Gröpern wird dadurch reduziert. Bei Erhalt des eingeschossigen Gebäudes bliebe die städtebaulich unbefriedigende Ecksituation erhalten. Daher wird eine Aufstockung bzw. ein Neubau weiter favorisiert.

Diese Detailvariante lag zum Zeitpunkt der Beurteilung durch die CIMA nicht vor.

Abb. 4.2.10 Variante 2 B

Abb. 4.2.21  
Variante 2 B' mit Vorplatz



### Handlungsansatz 3: Neustrukturierung für Wohnen und Konzentration des Handels auf die Hauptachse

Im ISEK werden unter Beteiligung der Öffentlichkeit Potentiale für neue vielfältige Wohnungsangebote in der Innenstadt herausgearbeitet. Für eine vielgestaltige Innenstadt reicht eine einseitige Ausrichtung auf Handel nicht aus. Vielmehr können neue Bewohner deutlich zur Belebung der Innenstadt beitragen, vor allem in den Abend- und Nachtzeiten. Besonders das City-Center und das Postgelände wurden in diesem Zusammenhang von einer großen Mehrheit der beteiligten Bürger genannt. Beide Bereiche können wichtige Entwicklungsschwerpunkte für Wohnen in der Innenstadt darstellen.

Im letzten und weitgehendsten Handlungsansatz wird daher die Einzelhandelsfunktion auf die Hauptlage konzentriert und der gesamte rückwärtige Bereich für



Abb. 4.2.24. Handlungsansatz 3

Wohnen und ggf. kleinteilige integrierte Dienstleistungen neu strukturiert. Voraussetzung hierfür ist der Abriss des Hauptgebäudes einschließlich der Ladenzeilen.

Als Rahmenbedingungen für eine Wohnentwicklung im Bereich des City-Centers ist die Lärmsituation von der Bahn bzw. die daraus resultierenden Maßnahmen zu klären.



Abb. 4.2.22/23  
Blick in die Westliche Lindenstraße  
(Situation heute / Visualisierung nachher)

### Variante 3

Der komplette Gebäudebestand des City-Centers wird abgerissen. Das Gebiet wird als neues Wohnquartier entwickelt. Hier sind verschiedenste städtebauliche Konzepte und Wohntypen denkbar.

An dieser Stelle wird lediglich eine Möglichkeit dargestellt um ein Bild für eine solche Entwicklung aufzuzeigen – die Spannweite ist um ein Vielfaches größer. Bei einer bestehenden Realisierungsperspektive für diese Variante sollten die Möglichkeiten durch geeignete Verfahren weiter ausgelotet werden, z.B. durch ein geeignetes Wettbewerbsverfahren. Darüberhinaus sollte auch der Erhalt des Parkhauses eine Option darstellen.

Am Gröpern entsteht wiederum ein Neubau für Einzelhandel, der lediglich eine untergeordnete Wegeverbindung in den rückwärtigen Bereich der Lindenstraße offen hält.

Der Verlauf der ehemaligen Lindenstraße wird als gliederndes Element aufgenommen. Eine zusätzliche Wegeverbindung wird nach Süden in Richtung Luisenstraße angelegt. Die Verbindung zur Bahnhofstraße entfällt.

Es entstehen drei Adressen für unterschiedliches städtischen Wohnen:

- Der nördliche Bereich im Übergang zur vorhandenen Bebauung an der Wallstraße ist durch Hofstrukturen gekennzeichnet.
- Südlich der Lindenstraße entstehen locker in ein Grünkonzept eingebettete Gebäude für Geschosswohnungsbau.
- Nach Osten wird eine klare Baukante durch Stadthäuser gebildet.

**Auszug Bewertung Einzelhandel**  
(CIMA Beratung + Management GmbH 2011)

- Durch die bauliche Schließung der Ecksituation würde die Haupteinkaufslage Gröpern an dieser Stelle deutlich aufgewertet.
- Die Umstrukturierung des City-Centers als Wohnstandort würde gleichzeitig eine

Abb. 4.2.25 Neustrukturierung für Wohnen



langfristige Stärkung der bestehenden Haupteinkaufslage bedeuten. Eine Entscheidung für die Weiterentwicklung des innerstädtischen Einzelhandels im vorhandenen Bestand kann insbesondere für die dortigen Immobilieneigentümer ein wichtiges Signal sein. Indem ein potenti-

eller Standort für die Entwicklung neuer Flächenangebote verschwindet, stiege die Sicherheit einer dauerhaften Vermietbarkeit der eigenen Ladenlokale. Dies kann ein Grund sein, verstärkt in die Modernisierung der eigenen Substanz zu investieren.



Abb. 4.2.26 Variante 3

#### Grundsätzliche Erkenntnisse und Ziele

Aus den baulichen Studien ergeben sich grundsätzliche Erkenntnisse bzw. Zielsetzungen für das Entwicklungsgebiet:

- Die Aufwertung der Zugangssituation Gröpern / Lindenstraße (und damit auch der Haupteinkaufslage am Gröpern) durch die Neugestaltung der Lindenstraße (Bäume, Oberflächen) erscheint als Minimalvariante notwendig, um die vorhandenen Leerstände und Problemimmobilien aus dem Blickfeld der potentiellen Kunden verschwinden zu lassen. Die Schaffung einer attraktiven neuen Einzelhandelsfläche kann dies ab-
- runden. Die Gefahr eines Übergreifens von »Trading down«-Effekten würde minimiert. Für die Lindenstraße ergäben sich allerdings noch keine neuen Perspektiven.
- Die Revitalisierung des City-Centers für Einzelhandel und damit die Inkaufnahme von »Umwegen« ist nur durch einen starken Anziehungspunkt gegeben.
- Die eingeschossigen Ladenzeilen sind schwer funktional und städtebaulich integrierbar.
- Eine Aufwertung der Freiflächen ist grundsätzlich notwendig.
- Für die Nachnutzung des Hauptgebäudes erscheint ein grundsätzlicher Umbau oder ein Neubau notwendig.