



Stadt Lübecke Rahmenplan Innenstadt

Erläuterungsbericht

Stadt Lübbecke
Rahmenplan Innenstadt
Erläuterungsbericht

Auftraggeber

Stadt Lübbecke
Postfach 1453

32294 Lübbecke

Auftragnehmer

Landschaftsverband Westfalen- Lippe
LWL-Amt für Landschafts- und Baukultur in Westfalen
Fürstenbergstraße 15

48147 Münster

Bearbeitung

Dipl.- Ing. Jürgen Reuter, Architekt/ Stadtplaner
Wolfram Zalberg, Bauzeichner

Inhalt

Anlass.....	5
Lage im Raum	7
Historische Entwicklung.....	8
Planungsgebiet.....	13
Städtebauliche Neuordnung am Marktplatz von 1963 – 1990	14
Einzelhandelsgutachten 2001.....	17
Örtliche Planungsvorgaben	20
Städtebauliche Bestandsaufnahme im Plangebiet	22
Bau- und Raumstruktur 2003/2004	24
Nutzungen im Erdgeschoss 2003/ 2004	32
Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr	35
Durchgrünung und raumwirksames Grün im Bestand	39
Problemfelder und ortstypische Merkmale.....	44
Beschreibung der Handlungsfelder	50
Bau – und Freiflächenpotenziale	52
1. Entwicklungskonzept Marktplatz	52
3. Entwicklungskonzept Gänsemarkt	63
4. Entwicklungskonzept Busbahnhof incl. Neuordnung Niedernstraße/Ecke Wallstraße.....	67
Das Instrument der Bauberatung.....	72
Gerichtsstraße - zwischen Lange Straße und Niedernstraße	72
Beispiel Neugestaltung Fassade am Kaufhaus Deerberg.....	76
Immobilien- und Standortgemeinschaften - Arbeitskreis Innenstadt.....	79
Quellen	81

Planverzeichnis

Vergleich Urkataster mit Bestand - Kataster 2003/ 2004	11
Übersicht der vorhandenen Bebauungspläne - Stand 2004	19
Bestand Bau- und Raumstruktur 2003/ 2004	22
Bestand Geschossigkeit (Darstellung der Maßstäblichkeit)	23
Bestand Nutzungen im Erdgeschoss 2003/2004	31
Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr	34
Durchgrünung und raumwirksames Grün im Bestand	38
Problemfelder und ortstypische Merkmale	43
Beschreibung der Handlungsfelder	49
Entwicklungskonzept Marktplatz	55
Entwicklungskonzept Fußgängerzone incl. Gehwol Betriebsgelände	62
Entwicklungskonzept Gänsemarkt Verbindung Gerbergasse – Ostertorstr.	66
Entwicklungskonzept Busbahnhof incl. Neuordnung Niedernstraße/Ecke Wallstraße	70

Anlass

Im August 2002 traf sich die Verwaltungsspitze der Stadt Lübbecke mit Vertretern der Kaufmannschaft und des damaligen Westfälischen Amtes für Denkmalpflege (heute: LWL–Amt für Denkmalpflege in Westfalen), um über die Aufwertung und Aktivierung der Bereiche Marktplatz und Burgmannshof zu diskutieren.

Hauptgeschäftsstraße und Rückgrat der Innenstadt von Lübbecke ist die Lange Straße. Marktplatz und Burgmannshof liegen „abseits“ und sind über die Scharnstraße und den Steinweg mit der Fußgängerzone verbunden. Vorschlag der Kaufmannschaft war es, die Mauer des Burgmannshofes „aufzubrechen“. Diese Öffnung sollte die optische Wahrnehmung des gesamten Bereiches von der Hauptgeschäftsstraße aus verbessern.

Aus Gründen der Erhaltung des Gesamtensembles Burgmannshof war das damalige Amt für Denkmalpflege gegen diesen Eingriff in die Bausubstanz des Denkmals. Vorgeschlagen wurde dagegen die Neugestaltung der Freiflächen auf dem Marktplatz und im Innenhof des Burgmannshofes. Neuordnung und Neugestaltung sollten die Attraktivität und die Aufmerksamkeit am Marktplatz steigern.



Burgmannshof um 1910



Burgmannshof 2004

Für die Erarbeitung des Gestaltungskonzeptes wurde von Frau Dr. Seifen unser Amt vorgeschlagen. Mit dem Denkmalamt und dem damaligen Westfälischem Amt für Landschafts- und Baukultur (heute LWL–Amt für Landschafts- und Baukultur in Westfalen) fand im September 2002 eine erste Ortsbegehung statt. Der Ortstermin zeigte deutlich, dass durch eine neue Oberflächengestaltung und die Öffnung in der Mauer des Burgmannshofes die angestrebte Einbeziehung der Flächen in das merkantile Gesamtgefüge der Stadt nicht allein zu erzielen ist. Außerdem offenbarte die Gesamtansicht der Innenstadt eine Vielzahl von städtebaulichen Problemen, die in Verbindung mit der Aktivierung des Marktplatzes nur durch ein Gesamtkonzept zu lösen sind. Aus diesen Gründen wurde vom LWL-Amt für Landschafts- und Baukultur in Westfalen die Aufstellung eines städtebaulichen Rahmenplanes für den Innenstadtbereich von Lübbecke empfohlen.

Die Stadt Lübbecke erteilte darauf im Frühjahr 2003 unserem Amt den Auftrag zur Erarbeitung der Rahmenplanung. Ziel war und ist es, durch die Konzeption eine zukunftsorientierte und nachhaltige Stadtentwicklung zu erreichen.

Lage im Raum

Lübbecke liegt am Nordhang des Wiehengebirges, im Städtedreieck zwischen Bielefeld, Osnabrück und Minden, in NRW. Als Teil des Kreises Minden-Lübbecke ist die Stadt der Bezirksregierung Detmold unterstellt.

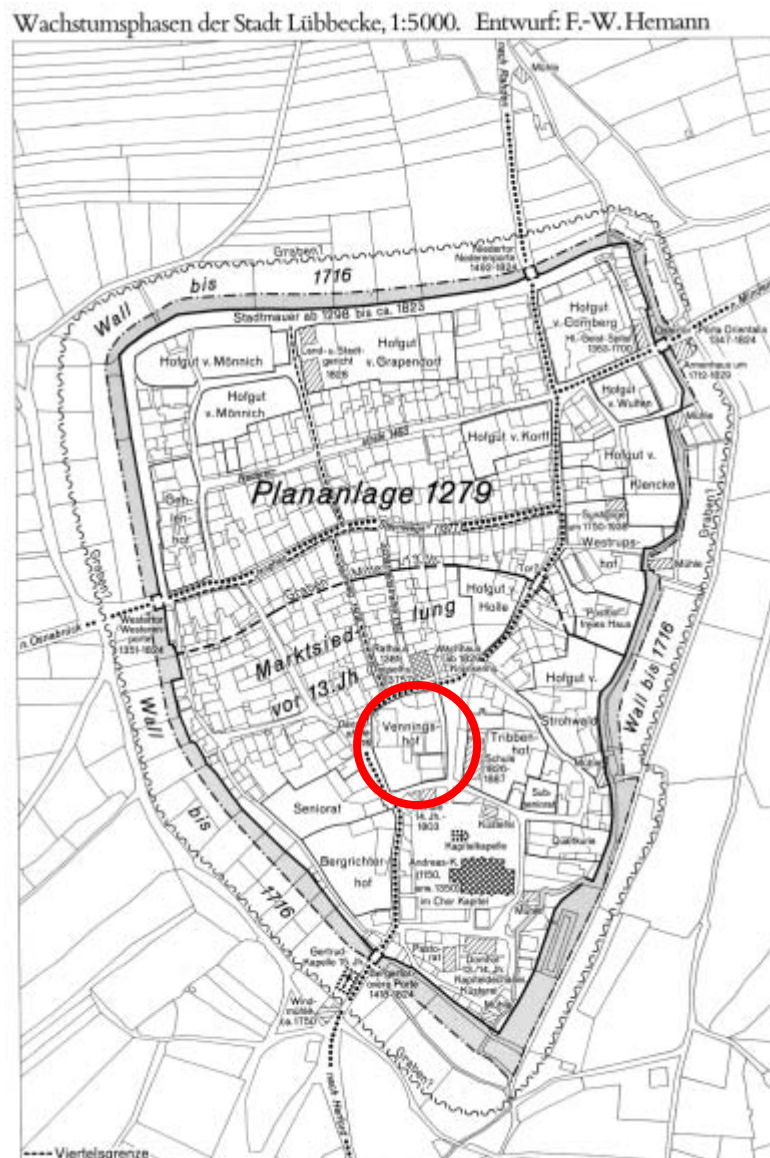
Die Bundesstraßen B 239 und B 65 kreuzen sich im nördlichen Innenstadtbereich und binden Lübbecke an das überörtliche Verkehrsnetz an. Im Norden des Stadtgebietes, an der Grenze zur Nachbargemeinde Espelkamp, verläuft der Mittellandkanal.

Nachbargemeinden sind neben der Stadt Espelkamp im Norden, die Gemeinde Hüllhorst im Süden, Preußisch Oldendorf im Westen und die Gemeinde Hille im Osten.

Lübbecke war bis 1973 eigene Kreisstadt. Im Zuge der kommunalen Gebietsreform wurde aus den Kreisen Minden und Lübbecke, der Kreis Minden-Lübbecke. Zum Stadtgebiet kamen durch die Reform die ehemals eigenständigen Gemeinden Blasheim (mit den Ortschaften Stockhausen und Obermehnen), Gehlenbeck, Eilhausen, Nettelstedt und die Bauerschaft Alswede. Lübbecke nimmt heute noch zentralörtliche Funktionen für den westlichen Teil des Kreises wahr.

Historische Entwicklung

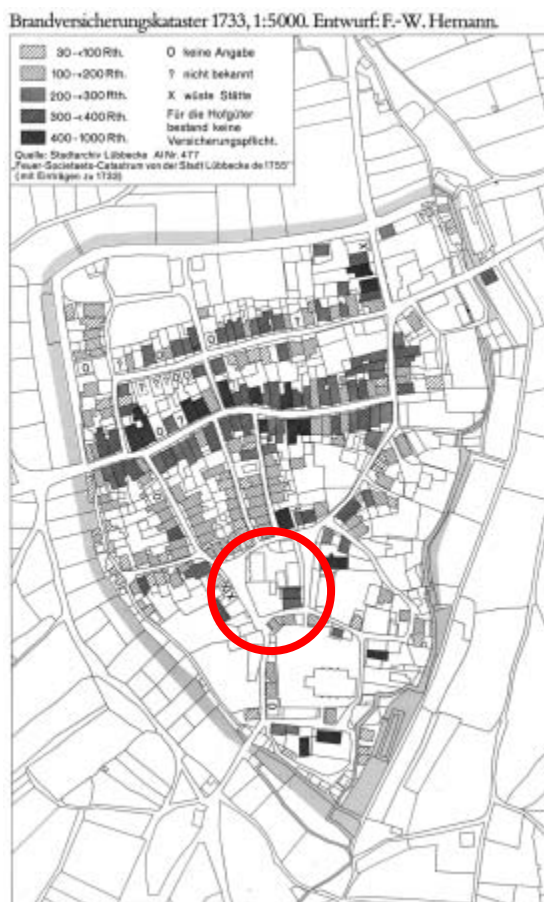
Lübbecke ist über 1200 Jahre alt und wurde erstmals 775 erwähnt. 1279 wurde die Siedlung durch den Bischof Volkwin zur Stadt erhoben. Das mittelalterliche Stadtbild wurde von den Burgmannshöfen geprägt, von denen es im Bereich Ost- und Niederwall 12 Höfe gab. Von den ehemals 12 Höfen, die nicht nur das Stadtbild prägten, sondern auch Sitz der sogenannten Burgmannen war, ist heute nur noch der Burgmannshof am Marktplatz erhalten. Burgmannshöfe waren durch Mauern abgesicherte Stadthöfe. Die Übernahme schloss die Verpflichtung ein, für den Lehnsherren Militärdienste zu leisten.



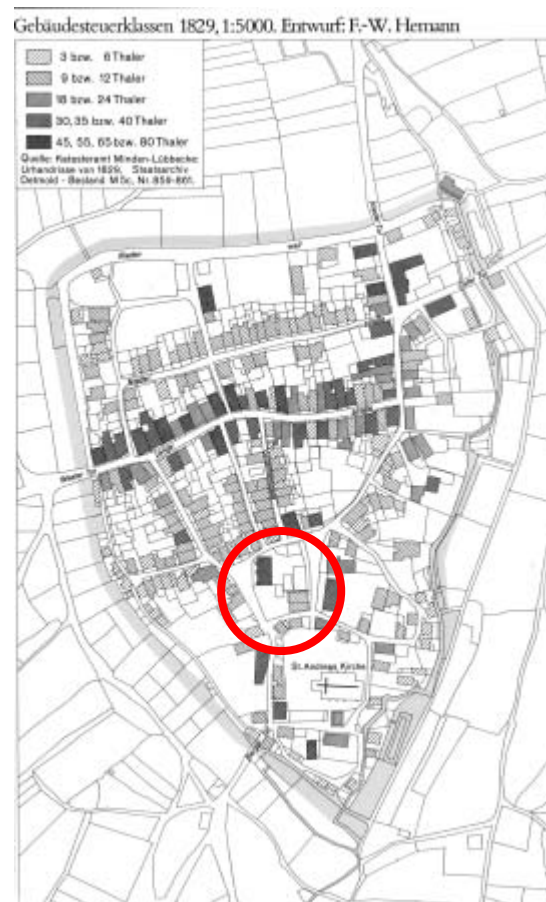
1279

Karte aus Westfälischer Städteatlas (III-5-1990) Lübbecke-Tafel 2

Das Ansichtsbild der Stadt Lübbecke wird Mitte des 15. Jahrhunderts als eine von allen Seiten mit Mauer, Wällen, Türmen, Toren und Gräben befestigte Stadt beschrieben. Straßennamen sind aus der Zeit bis heute überliefert. Da ist die „Nederstrate“ (Niedernstraße) und die „Scarne“ (Scharnstraße) zu nennen. Der Vergleich der Karten aus dem Westfälischen Städteatlas von 1733 und 1829 zeigt die Entwicklung im Rahmen der ursprünglichen Ausdehnung. Große Veränderungen sind im Stadtgrundriss bis 1829 nicht zu erkennen.



1733

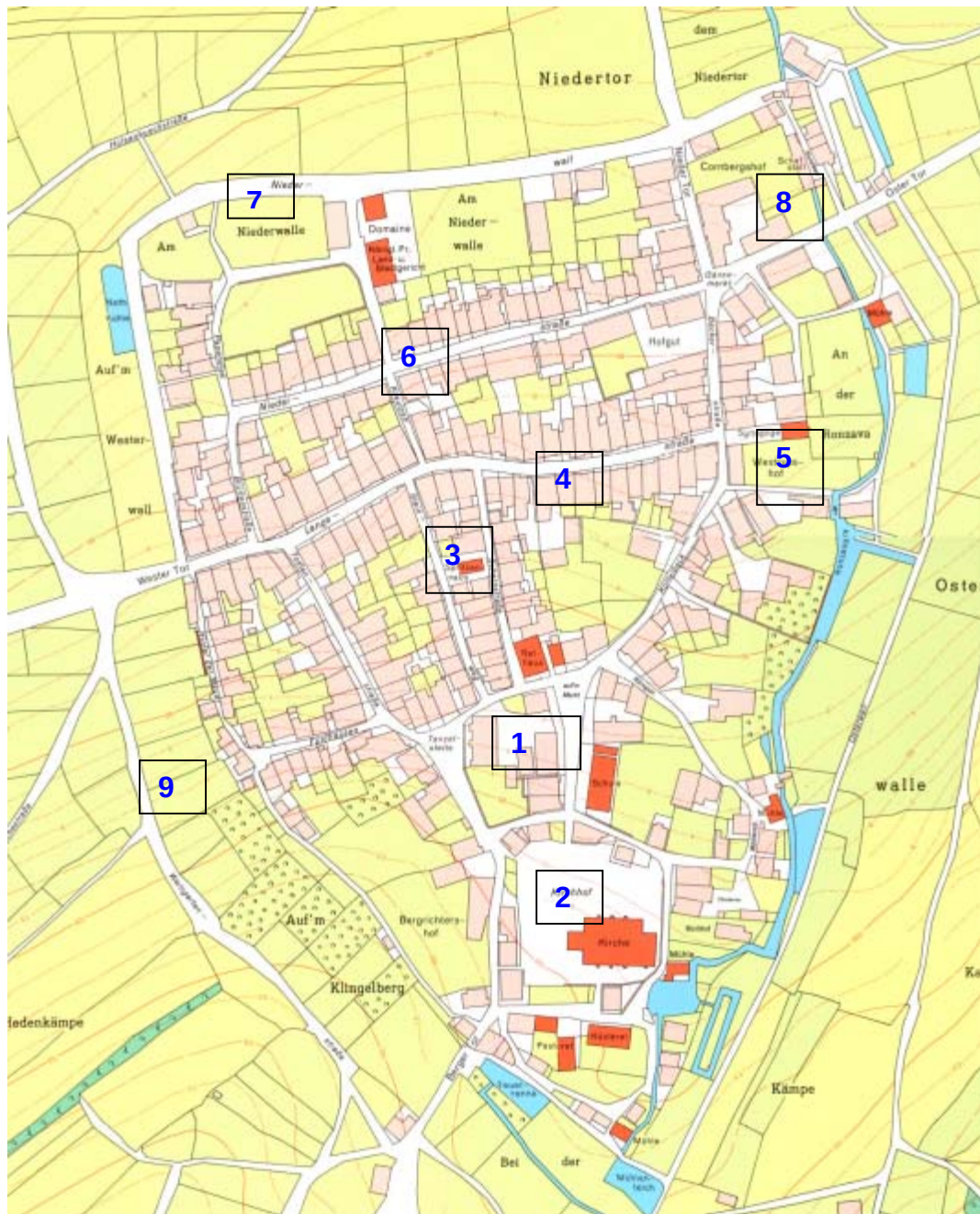


1829

Karten aus Westfälischer Städteatlas (III-5-1990) Lübbecke-Tafel 2

Die Befestigungen wurden Anfang des 19. Jahrhunderts bis etwa 1830 abgetragen. Dadurch veränderte sich das äußere Erscheinungsbild der Stadt gründlich. In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wandelte sich das Stadtbild durch die Entwicklung und Ansiedlung von Industriefirmen außer- und innerhalb der Stadt.

Im 2. Weltkrieg blieb Lübbecke von Zerstörungen verschont. Der mittelalterliche Stadtgrundriss ist auch deshalb bis heute im Kern erhalten. Im direkten Vergleich durch Überlagerung von Urkataster und heutigem Stadtgrundriss ist dies deutlich zu erkennen.



Urkataster 1829
aus Westfälischer Städteatlas - Lübbecke

1. Marktplatz und Burgmannshof
2. Kirchplatz
3. Scharnstraße und Steinweg
4. Lange Straße
5. Synagoge
6. Niedernstraße
7. Busbahnhof
8. Gänsemarkt
9. Rathaus

[Bitte hier klicken um den Plan „Vergleich Urkataster mit Bestand – Kataster 2003 / 2004“ anzusehen.](#)

Ausgangspunkt für den Vergleich von Urkataster und Bestand ist der heutige Standort von Burgmannshof und St. Andreas Kirche. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Gebäude am ursprünglichen Standort stehen.

Die Überlagerung der beiden Stadtgrundrisse zeigt deutlich, dass die heutigen Baufluchten, vor allem im eigentlichen Innenstadtkern (Lange Straße, Niedernstraße, Scharnstraße, Steinweg und in Teilen der Bäckerstraße), mit den Baulinien aus dem Urkataster identisch sind. Durch diese Entwicklung wurden die prägenden, kleinräumigen Stadtstrukturen im Stadtkern erhalten. Dies führte zu gestalterischen und stadträumlichen Qualitäten.

Ausnahmen von dieser allgemeinen Regel in den genannten Straßenräumen sind Neubauvorhaben, die den ursprünglichen Maßstab des Ortes sprengen und dadurch zu Unverträglichkeiten im Stadtbild führen.

Eingriffe in den Stadtgrundriss, die die Stadtansicht im besonderen Maße verändert haben, findet man am Gänsemarkt mit der Anlage der großen Stellplatzfläche, im Bereich des Standortes Parkhaus Niedernstraße und vor allem in der südlichen Innenstadt durch die Veränderungen am Marktplatz. Auch die Wohnbebauung westlich der Bergertorstraße bis zur Straße Fünfhausen ist hier zu nennen.

Die Stadtentwicklung nach Osten über den natürlichen Lauf der Ronceva hinaus hat das Ansichtsbild der Stadt stark verändert und einen überlieferten Standort der ehemaligen Burgmannshöfe ohne Rücksicht auf historische Vorgaben überbaut.

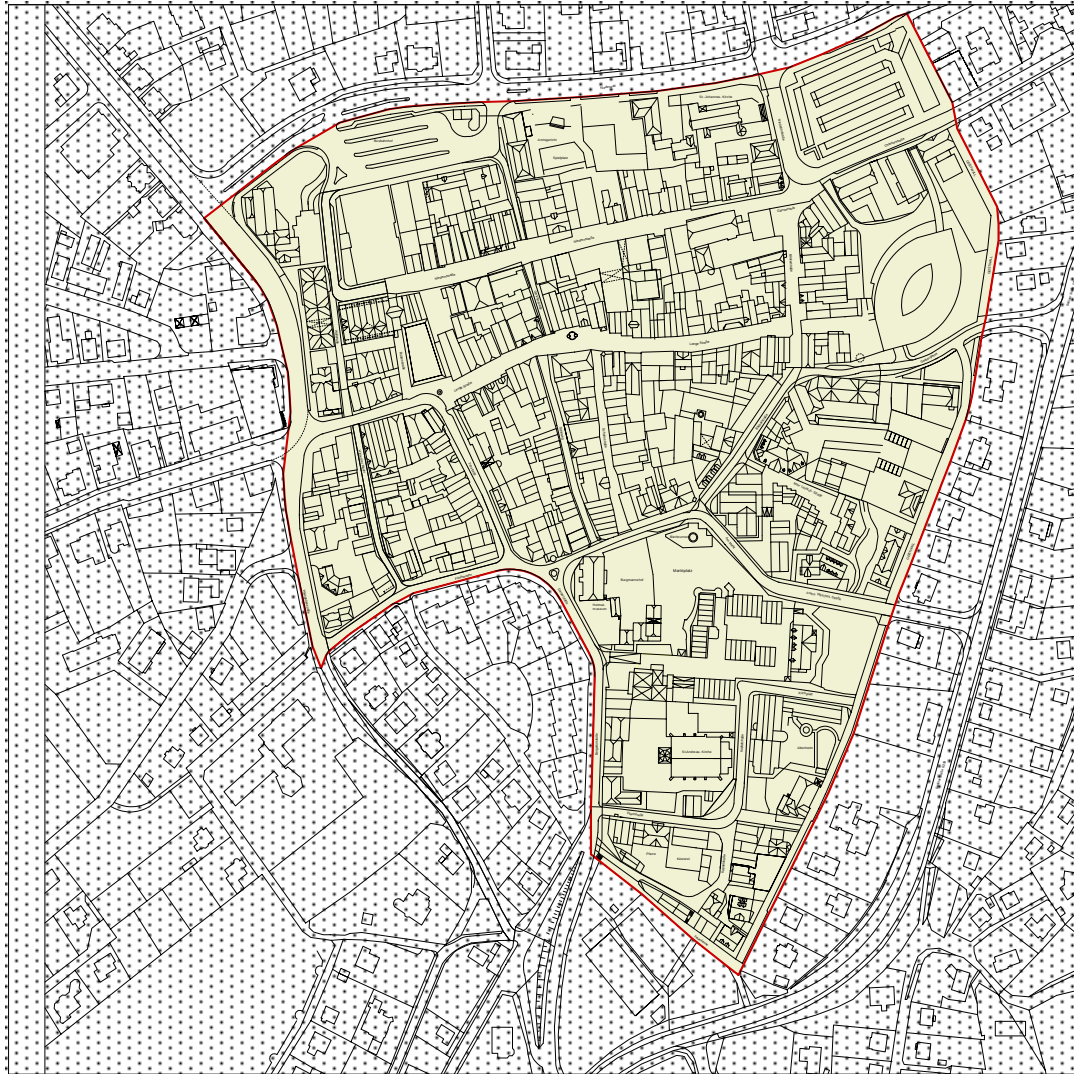


Gänsemarkt St. Paulus Innung 1928



Gänsemarkt 2004

Planungsgebiet



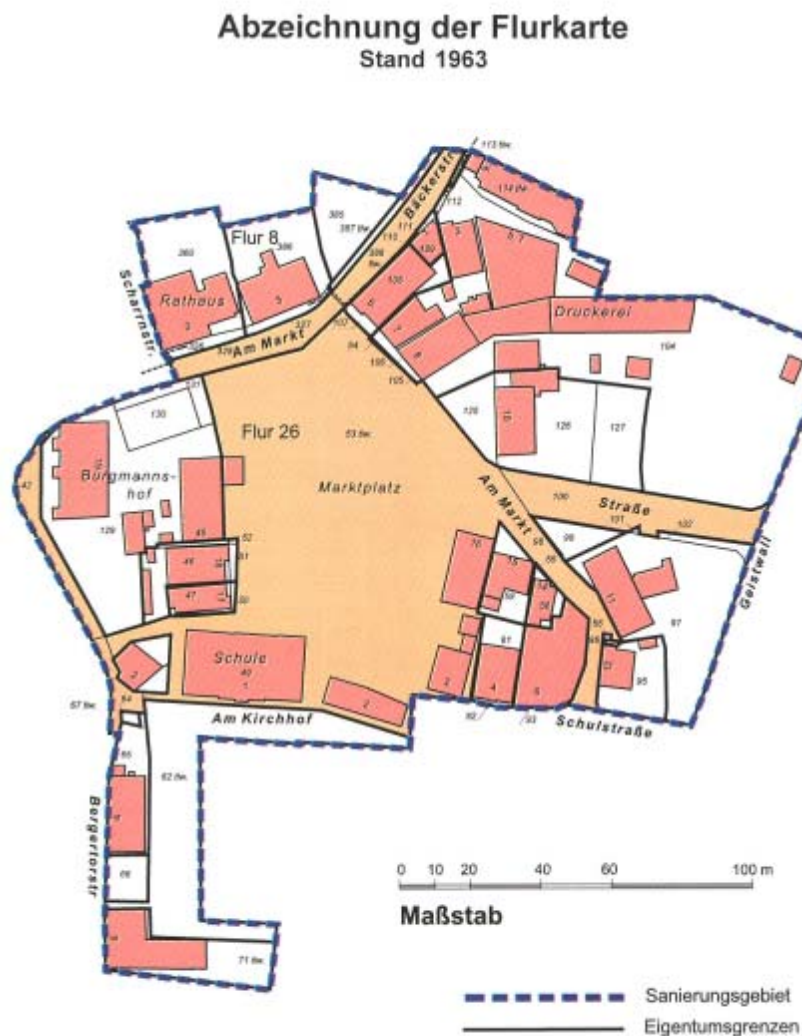
Das Plangebiet für den Rahmenplan wird im Norden durch den Niederwall, im Osten durch den Geist- und Osterwall begrenzt. Südlich der Innenstadt bilden die Fußwegeverbindung Feuerrenne zwischen Bergertorstraße und B 239, die Bergertorstraße und die Straße Fünfhausen die Grenze der Planung.

Das Gewerbegrundstück auf der Spitze zwischen B 239 und Bergertorstraße wurde nicht in die Planung einbezogen. Zum Zeitpunkt der Auftragserteilung war eine Veränderung und Verlagerung des Betriebes nicht zu erkennen. Mittlerweile bestehen jedoch Absichten, dass Grundstück einer neuen Nutzung zuzuführen. Diese geplante Bebauung bleibt in der Rahmenplanung unberücksichtigt.

Weingartenstraße und in der Verlängerung bis zum Kreuzungspunkt mit dem Niederwall die Bahnhofsstraße begrenzen das Gebiet im Westen.

Städtebauliche Neuordnung am Marktplatz von 1963 – 1990

Bereits in den sechziger Jahren wurde eine städtebauliche Sanierung mit dem Ziel sogenannte „Missstände“ zu beseitigen im Bereich des Marktplatzes durchgeführt. Es sollte ein neuer Platz, mit einer Dominanz und der Bindung von zentralen Funktionen am Marktplatz, als Mittelpunkt der Stadt entstehen. Damit begann eine flächenhafte Sanierung, die keine Rücksicht auf vorhandene Strukturen nahm. Gebäude wurden abgerissen und durch neue Wohn- und Geschäftshäuser ersetzt. Zusätzlich sollte eine neue Oberflächengestaltung die Aufenthaltsqualität auf dem neuen Marktplatz und im Innenhof des Burgmannshofes sichern.



Geplantes Sanierungsgebiet 1963

Erforderlich war dafür die Verlagerung des damals zentralen Busbahnhofes vom Marktplatz an den heutigen Standort Niederwall. Aber auch die ständige Zunahme des Individualverkehrs forderte eine Neuverteilung der Verkehrsströme und die Entlastung des Marktplatzes durch die Anlegung eines Verteilerringes im Stadtkern.

Gleichzeitig wurde die Verlegung der in der Innenstadt vorhandenen Gewerbebetriebe geplant. An diesen Standorten wurde die Innenstadt erweitert. Gleichzeitig sollten ausreichende Grünflächen mit Naherholungsfunktion geschaffen werden. Lediglich die Firma Gehwol befindet sich noch heute an ihrem Standort in der Innenstadt.

Die für die Sanierung notwendige Bauleitplanung führte zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, der 1968 zum erstenmal rechtskräftig wurde. Mit der Rechtskraft war bereits die erste Baumaßnahme abgeschlossen, wie die Aufnahme von 1968 zeigt.



Luftbild vor der Sanierung



Marktplatz und Burgmannshof 1968

Das Ansichtsbild des Marktplatzes veränderte sich vor allem im südlichen Abschnitt. Auch wurden im Zuge der Sanierung Gebäudeteile des Burgmannshofes abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Erhalten blieben die Nordseite mit altem Rathaus und das Fachwerkhaus auf der Ostseite des Marktplatzes.

Von 1968 bis 1976 veränderte sich die städtebauliche Planung und führte zu einer Änderung des Bebauungsplanes. Der geplante Rathausneubau und die Gliederung des Marktplatzes in unterschiedliche Teilräume wurde nicht umgesetzt. Dadurch konnten vorhandene Altstadtstrukturen erhalten werden.

Danach wurden neue Zielvorstellungen formuliert. Dazu kam die Erweiterung des Sanierungsgebietes, um die bestehenden Betriebe endgültig aussiedeln zu können. Nach der Aussiedlung der Betriebe wurde die Innenstadt durch neue Wohn- und Geschäftshäuser mit unterschiedlicher Qualität erweitert. Das neue Gebäude am Marktplatz/Ecke Bäckerstraße ist beispielhaft für die negative bauliche Entwicklung im Sanierungsprozess der Stadt Lübbecke. Es entstand hier ein Neubau, der keine Rücksicht auf vorhandene Strukturen oder Maßstäbe genommen hat. Dagegen wurde die 1 bis 2-geschossige, stadtbildprägende Gebäudesubstanz durch den Neubau ersetzt.

**1968****2001****1963****2001**

Das ursprüngliche Ziel, die Aufenthaltsqualität und die Einbindung des Marktplatzes in das Gesamtgefüge der städtebaulichen Einzelhandelsstrukturen einzubinden, wurde nicht erreicht. 1990 wurde die Sanierung abgeschlossen.

Einzelhandelsgutachten 2001

2001 wurde eine Einzelhandels-Strukturuntersuchung in Auftrag gegeben. Ziel war in Ergänzung zur Sanierung am Marktplatz ein Konzept für den Einzelhandel zu entwickeln, dass nicht nur die zentralörtliche Bedeutung des Handels, sondern auch die standortprägenden, städtebaulichen Rahmenbedingungen aufzeigt. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass Lübbecke als Mittelzentrum über eine kompakte Innenstadt mit gewachsenem Stadtgrundriss und **Zitat:** „einer unverwechselbaren, historisch geprägten Hauptgeschäftszone“ verfügt.



Lange Straße 2004

An dieser einachsigen Hauptgeschäftsstraße mit ihrer großen baulichen und nutzungsstrukturellen Dichte konzentrieren sich die Versorgungseinrichtungen des Einzelhandels. Die angrenzenden Straßenzüge zeigen dagegen deutliche Unterschiede in der Besatzdichte und ihrer städtebaulichen Qualität. Diese Querachsen lenken aufgrund ihrer Bau- und Besatzstruktur den Passantenlauf als Kundenrundlauf nicht durch die Nebenstraßen. Der Versuch den Marktplatz durch die Integration von Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen unter städtebaulich- funktionalen Aspekten, in das innerstädtische Versorgungszentrum zu integrieren, ist nicht gelungen. Mindernutzungen zeigen aufgrund der „Randlage“ problematische Standortrahmenbedingungen.

Durchgeführte Befragungen der Bürger und Einzelhändler zeigen den deutlichen Wunsch nach einer Attraktivitätssteigerung des Stadtbildes und einer stärkeren Durchgrünung der Innenstadt auf. Im Ranking der positiven Besonderheiten liegt das Stadtbild erst auf Platz 7 der Bewertungsliste. Weitere Vorschläge beziehen sich auf eine Erweiterung des Kultur-, Freizeit- und Gastronomieangebotes. Dagegen wird die Parkplatzsituation zum Zeitpunkt der Befragung von den Interviewten unterschiedlich bewertet.

Bezogen auf die Einzelhandelszentralität lässt die Stadt eine überdurchschnittliche Einzelhandelsausstattung erkennen. Damit übt Lübbecke mittelzentrale Versorgungsfunktionen aus. Auf Grundlage der vorhandenen Situation wurde der Stadt empfohlen, die Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt zu stabilisieren und maßvoll zu ergänzen. Der Bedarf an zusätzlichen Verkaufsflächen wird in 2001 auf 4.000 qm geschätzt. Aufgrund des vorhandenen Stadtgrundrisses mit seiner kleinteiligen Parzellenstruktur verfügt die Innenstadt über wenige, großflächige und damit auch frequenzstarke Betriebe des Einzelhandels. Diese Geschäfte sprengen jedoch in aller Regel den Maßstab der Innenstadt.



Lange Straße Kaufhaus Kolck



Lange Straße Kaufhaus Deerberg

Die weitere Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel im Planungsgebiet bleibt eingeschränkt und lässt sich nur auf dem Grundstück des ZOB oder auf dem Parkplatz am Gänsemarkt realisieren. Die Umsetzung der Standortempfehlungen können jedoch nur durch das Zusammenwirken von Bauleitplanung, Stadtgestaltung und grundstückspolitischen Maßnahmen der Stadt, gleichzeitig mit einer Initiative aus dem örtlichen Einzelhandel, erreicht werden.

[Bitte hier klicken um den Plan „Übersicht der vorhandenen Bebauungspläne - Stand 2004“ anzusehen.](#)

Örtliche Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan stellt die geplante Flächennutzung für das gesamte Stadtgebiet dar. Er muss sich an die Vorgaben aus dem GEP anpassen und liegt damit in der Kette der Bauleitplanung zwischen GEP und Bebauungsplan.

Der FNP der Stadt Lübbecke war zum Zeitpunkt der Auftragsvergabe für den Rahmenplan Innenstadt bereits 27 Jahre alt. Er wurde im Jahre 1976 aufgestellt. Bereits 1993 sollte er fortgeschrieben und damit an zukünftige Entwicklungen angepasst werden. Erst 2004, nach Genehmigung des GEP, ist die Fortschreibung des FNP beschlossen worden. Mitte 2006 wurde er durch die Bezirksregierung Detmold genehmigt. Der FNP bindet die Stadt bei ihrer verbindlichen Bauleitplanung, da die Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln sind.

Die vorhandenen Bebauungspläne sind mittlerweile in die Jahre gekommen und in ihrer planerischen Aussage nicht oder nur noch bedingt zukunftsfähig. Der „jüngste“ B-Plan im Bereich der Innenstadt ist aus den achtziger Jahren und überplant die Fläche zwischen der Max-Lazarus Straße und der Franz-Welschoff Straße. Damit eine zukunftsfähige und nachhaltige Stadtentwicklung gesichert ist, sollte der Rahmenplan Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sein.

Mit den Aufstellungsbeschlüssen für den Innenstadtbereich „südlich Niedernstraße / nördlich Lange Straße“ und dem B-Plan im Bereich Ostertorstraße sind erste Ansätze für eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemacht. Planungen für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsflächen und Bauvorhaben mit besonderer Bedeutung für die Innenstadt können auch über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesteuert werden. Es wird empfohlen, vor Aufstellung der Bebauungspläne, ein Wettbewerbsverfahren für den Standort durchzuführen.



ZOB mit Parkhaus



Parkplatz Gänsemarkt

Durch die neu aufzustellenden und fortzuschreibenden Bebauungspläne werden nicht nur Neubauvorhaben gesteuert, sondern auch erhaltenswerte, stadtbildprägende Elemente und Strukturen erhalten

Der städtebauliche Rahmenplan

Im Jahre 1987 wurde durch das Planungsbüro F.L. Hahm ein erster Rahmenplan für Lübbecke erstellt. Das Instrument der Rahmenplanung ergänzt die vorgeschriebenen Planungsinstrumente der Bauleitplanung. Der Rahmenplan ist zwischen FNP und Bebauungsplan angesiedelt. Er ist eine informelle Planung ohne Rechtsbindung und verdeutlicht städtebauliche Probleme auf der Grundlage einer fundierten städtebaulichen Bestandsaufnahme. Durch Einzelplanungen zeigt der Rahmenplan mittel- bis langfristige Problemlösungen auf. Zum Abschluss der Vorbemerkungen aus dem Jahre 1987 schreibt der damalige Verfasser der Planung

Zitat:– „Die Chancen für eine auch in Zukunft erfolgreiche Vermeidung städtebaulicher Fehler, wie sie andernorts begangen wurden, stehen in Lübbecke recht gut“. – **Zitat Ende**

Damit diese Chance auch weiterhin genutzt wird, sollte die aktuelle Rahmenplanung in die zukünftige Bauleitplanung der Stadt eingebunden sein. Der Rat der Stadt Lübbecke sollte deshalb einen Selbstbindungsbeschluss formulieren. Dadurch erhält der Rahmenplan seinen Charakter als Leitfaden für eine zukünftige Stadtentwicklung an dem sich Verwaltung und Rat orientieren können.

Ein erstes Vorentwurfskonzept wurde bereits im September 2004 vorgestellt und vom Bauausschuss zur Kenntnis genommen. Im Sommer 2005 wurde die Planung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Anliegerversammlung präsentiert. Die Resonanz auf die vorgestellte Planung kann als positiv bewertet werden.

Städtebauliche Bestandsaufnahme im Plangebiet

[Bitte hier klicken um den Plan „Bestand Bau- und Raumstruktur 2003 / 2004“ anzusehen.](#)

[Bitte hier klicken um den Plan „Bestand Geschossigkeit \(Darstellung der Maßstäblichkeit\)“ anzusehen.](#)

Bau- und Raumstruktur 2003/2004

Die Innenstadt von Lübbecke liegt westlich der B 239, die Herford, Löhne, Lübbecke und Espelkamp in Richtung Norden verbindet. Der Stadtgrundriss wird gegliedert durch die in Ost-West Richtung verlaufenden Straßen der Lange Straße, Niedernstraße und im Norden durch den Niederwall. Kleinere Stichstraßen verbinden die Hauptachsen in Nord-Süd Richtung. Südlich der dicht bebauten Innenstadt mit seiner Hauptgeschäftszone sind Marktplatz und der Kirchplatz von St. Andreas angebunden.



Luftbild Stadt Lübbecke

Das eigentliche Zentrum befindet sich nördlich des Marktplatzes und südlich der Niedernstraße. Die Innenstadt wird östlich durch die Bäckerstraße und im Westen durch die Bahnhofsstraße begrenzt. Die vorhandenen, engen Straßenräume bilden mit der Blockrandbebauung und den stark überbauten Innenhöfen eine kompakte Baustruktur. Geprägt wird diese Bebauung nach außen von 2-3 geschossigen Gebäuden mit Satteldach. Der Neubau an der Niedernstraße/Ecke Gerichtsstraße überzieht den Maßstab des Ortes, zeigt aber in seiner Architektursprache Qualität. In den direkten Randbereichen der Innenstadt hat sich das Ansichtsbild und das Raumgefüge durch ergänzende Neubauten stark verändert. Hier zeigt sich ein heterogenes Stadtbild. Hervorzuheben ist der westliche Rand der Innenstadt zwischen Lange Straße und Niedernwall sowie der Entwicklungsbereich zwischen Gerbergasse und Franz-Welschhof Straße. Die Stadtansicht südlich vom Niederwall wird geformt von einer indifferenten Raum- und Freiflächenstruktur mit einer rückwärtigen Ansicht der Niedernstraße. Das Parkhaus an der Gerberstraße, dass von seiner Funktion am richtigen Standort liegt, sprengt in seiner Größe und Darstellung den Maßstab, weil es nicht in die vorhandene Bebauung eingebunden wurde.

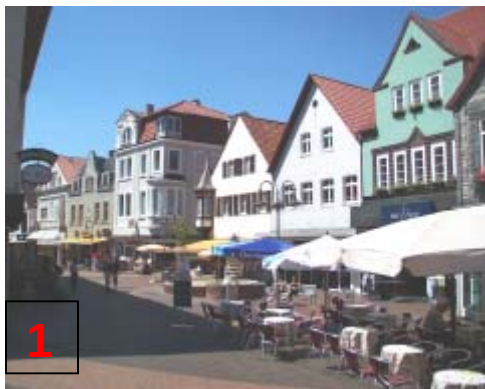
Der Marktplatz ist durch die Flächensanierung der sechziger und siebziger Jahre geprägt und zeigt im Zusammenspiel der vorhandenen Bebauung keine eindeutige Raumbildung. Auch der Übergang zum Kirchplatz mit seiner nördlichen Kirchringbebauung stammt aus dieser Zeit. Im Übergang zum Südwesten und südlich des Kirchplatzes prägt eine lockere 1-2 geschossige Bauweise das Stadtbild. Südlich von St. Andreas zeigt die Bebauung streckenweise das historische Ansichtsbild.

Im gesamten Innenstadtbereich findet sich eine Durchmischung der Fassaden mit Klinker, Putz und eine geringe Anzahl von Fachwerkgebäuden. Vereinzelt stören durch falsche Materialwahl das ansonsten positive Gesamtbild.

Umschlossen wird die Innenstadt im Umfang des Plangebietes von einer lockeren, stark durchgrünzten Wohnbebauung.



Die Beispiele aus dem Bereich zwischen Lange Straße und ZOB zeigen unterschiedliche Qualitäten in der Bau- und Raumstruktur durch hochbauliche Veränderungen und im Gegensatz dazu, durch die Erhaltung vorhandener Gebäudesubstanz.



Lange Straße 2004



um die Jahrhundertwende



Im Scharn 1912



Scharnstraße 2004

**Lange Straße / Ecke Steinweg****östlicher Steinweg**

Auch diese Beispiele aus der Lange Straße, dem Steinweg und der Scharnstraße zeigen unterschiedliche Ansichten in der Bau- und Raumstruktur durch hochbauliche Veränderungen und im Gegensatz dazu die Erhaltung vorhandener, stadtbildprägender Gebäudesubstanz.

Im Vergleich der Bau- und Raumstruktur wird die ursprüngliche Bausubstanz von einer 1- 2 geschossigen, giebelständigen Bauweise mit steilgeneigtem Satteldach geprägt. Diese Gebäude zeigen den natürlichen Maßstab der Innenstadt. Auffallend ist, dass die neuen Wohn- und Geschäftshäuser aus den vergangenen 30 Jahren, fast ausschließlich, als 3-geschossige Baukörper erstellt wurden. Diese Baustrukturen bestimmen mittlerweile den Maßstab der Innenstadt.

Wie unterschiedlich das Stadtbild in seiner Struktur sein kann, ist an der Niedernstraße zu sehen. Die Nordseite wird, bis auf die Neubaumaßnahmen an der Kreuzung Gerichtsstraße und das Parkhaus, von einer kleinteiligen Bebauung geprägt. Dagegen zeigt die Südseite Veränderungen, die den Maßstab sprengen und das Erscheinungsbild der Straße verändert haben. Auch wenn durch Gliederung, Material und der Aufnahme von Gestaltungselementen aus dem Umfeld versucht wurde die großvolumigen Gebäude in die Baustruktur einzubinden, sprechen die massiven, über mehrere Parzellen erstellten Baukörper dagegen. Analog kann dies auch für das neue Wohn- und Geschäftshaus an der Scharnstraße gesagt werden.

Im Gegensatz zur Qualität des Steinweges auf der Westseite zeigt die Ostseite ein anderes Bild. Nebengebäude und untergeordnete Nutzungen Bestimmen das Ansichtsbild der Fassaden und Freiflächen. Von der Lange Straße hat der Betrachter direkten Einblick in diese „Hinterhofatmosphäre“. Besondere Bedeutung erhält das Ansichtsbild durch die Blickachse zum Burgmannshof und dem Kirchturm von St. Andreas.



Die Bilder aus dem Steinweg zeigen eine Qualität in der 1-geschossigen Wohnbebauung auf der westlichen Seite vor dem 2. Weltkrieg und im Jahre 2004. Die Baustruktur ist hier in seiner Maßstäblichkeit und seiner Nutzung erhalten. Lediglich zwei Häuser in der Zeile sind in der Vergangenheit abgerissen worden. Die freien Grundstücke werden heute als Garten bzw. als Stellplatzanlage genutzt.

Das Ansichtsbild der Gebäude zeigt das massive Erdgeschoss mit aufgesetztem Dachgeschoss als Fachwerkfassade und steil geneigtem Dach mit einer Ziegeldeckung. Die Oberfläche der Straße präsentiert ein vollkommen verändertes Bild durch den Ausbau zu einem verkehrsberuhigten Bereich, im Gegensatz zum frühen Ausbau mit Hochbord, Rinne und Fahrbahn.



Die Bilder zeigen die Nordseite des Marktplatzes vor dem 1. Weltkrieg mit dem Torwärterhäuschen als Begrenzung des Burgmannshofes und im Bestand 2004. Auch hier, wie am Steinweg, ist das historische Ansichtsbild in der Bebauung auf der Nordseite erhalten. Deutlich ist das alte Rathaus und die versetzte, 2-geschossige Bebauung im Hintergrund zu erkennen. Durch den Verlust des Torwärterhäuschens rückt der Burgmannshof stärker in das Bild.

[Bitte hier klicken um den Plan „Bestand Nutzungen im Erdgeschoss 2003 / 2004“ anzusehen.](#)

Nutzungen im Erdgeschoss 2003/ 2004

Nach Analyse der vorhandenen Nutzungen konzentrieren sich die Versorgungseinrichtungen in einem fußläufig erlebbaren Bereich. Der Kernbereich der Innenstadt weist einen Mix aus Fachgeschäften und privaten Dienstleistungen auf. Dabei liegt der Schwerpunkt der Nutzungen im Bereich Bekleidung, Schuhe und Sport. Durch die vielseitige Nutzungsstruktur erfreut sich die Innenstadt von Lübbecke einer relativ starken Besucherfrequenz. Bemängelt wird durch das Einzelhandelsgutachten das Fehlen von Spezialitäten, Oberbekleidung des gehobenen Sortiments, Kinderkleidung und Elektrowaren.

Positiv zu bemerken ist, dass die Nahversorgung durch den Lebensmitteleinzelhandel an der Gerbergasse in der Innenstadt gesichert ist. Trotzdem wäre die Ansiedlung eines weiteren „Frequenzbringers“ von Vorteil. Der Wochenmarkt, in Ergänzung zur Grundversorgung auf dem Marktplatz, ist im Verhältnis zur Standortgröße von Lübbecke kaum von Bedeutung.

An der Niedernstraße, am Marktplatz und an der Bäckerstraße ist das gastronomische Angebot zu finden, in der Fußgängerzone der „Langen Straße“ dagegen Eisdiele und Stehcafés.



Lange Straße

Gemeinbedarfseinrichtungen befinden sich an der Peripherie der Innenstadt direkt am Niederwall, am Marktplatz und als Teil der Kirchringbebauung an der St. Andreas Kirche. Eine Wohnnutzung ist verstärkt im östlichen, südlichen und südwestlichen Einzugsbereich der Kernstadt im Übergang zu den allgemeinen Wohngebieten vorhanden.

**Wohnnutzung Kapitelstraße****Leerstand oberhalb des Marktplatzes**

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme gab es in den Randlagen der Hauptgeschäftszone eine relativ hohe Anzahl von Leerständen. Dies vor allem am Marktplatz und in der Niedernstraße. Leerstände in der „Lange Straße“ sind kaum und dann nur kurzfristig festzustellen.

Die Nutzungen im öffentlichen Raum beschränken sich hauptsächlich auf Angebote der Außengastronomie. Räume für Kommunikation und Begegnung, ohne Konsumzwang, sind kaum bzw. nur in untergeordneter Qualität vorhanden. Auch ist in Teilbereichen eine schleichende Funktionsentleerung festzustellen.

**öffentlicher Raum Lange Straße****Bäckerstraße**

Der Wunsch der Lübbecke Bevölkerung nach mehr Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und die Möglichkeit zum Verweilen für alle Altersgruppen sollte in Zukunft berücksichtigt werden. Auch die Ausweitung der Fußgängerzone und die Forderung nach „mehr Grün in der Stadt“ sollte die Nutzungsgestaltung im öffentlichen Raum bestimmen.

Unter Berücksichtigung der Innenstadtgröße ist eine maßvolle Nutzungsergänzung durch Einzelhandel und Dienstleistung denkbar. Ungenutzte oder mindergenutzte Grundstücke sind durch gezielte Planung vorrangig zu entwickeln.

[Bitte hier klicken um den Plan „Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr“ anzusehen.](#)

Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr

Das qualifizierte Straßennetz in Form der Bundesstraße 239 verläuft östlich am Stadtkern vorbei und kreuzt nordöstlich der Innenstadt die B 65. Die Bundesstraßen dienen überwiegend dem Durchgangsverkehr und nur indirekt der Erschließung der Kernstadt.

Haupterschließungsstraßen für die Innenstadt sind dagegen der Niederwall von Norden und die Bahnhofsstraße mit Osnabrücker Straße von Westen. Im Gegensatz zur guten Erreichbarkeit des Standortes aus Westen und Norden ist die Anbindung von der B 239, über Bergertorstraße und Weingartenstraße, für den auswärtigen Besucher verwirrend und unübersichtlich. Durch die schmale Weingartenstraße, die in ihrem Querschnitt und dem Erscheinungsbild einer Wohnstraße zuzuordnen ist, fließt ein großer Teil der innerstädtischen Verkehrsströme. Der Individualverkehr über Bergertorstraße und Danzelstätte wird am Marktplatz vorbei und wieder zurück zur B 239 geleitet. Das führt zu einer relativ hohen Verkehrsbelastung am Marktplatz. Diese belastende Verkehrsführung dient nicht der Standortqualität und der Einbindung des Platzes in das fußläufige Netz der Innenstadt. Die Gerbergasse erschließt als Sackgasse das Parkhaus Ost.

Das gesamte Straßennetz wurde in der Vergangenheit als verkehrsberuhigter Mischbereich gestaltet. Über dieses Straßennetz läuft der Ziel- und Quellverkehr der Innenstadt. Hoch belastet sind die Niedernstraße, die Tonstraße, der Marktplatz und der südliche Abschnitt der Bäckerstraße. Als Fußgängerzone ist die Lange Straße bis zur Tonstraße und der nördliche Bereich der Bäckerstraße bis zum Gänsemarkt ausgebaut.

Subjektiv gibt es nach Einschätzung der Besucher zu wenig Stellplätze. Das Angebot der vorhandenen Parkhäuser, Tiefgaragen, dem Parkplatz am Gänsemarkt und der Stellplätze innerhalb der Straßenräume zeigt ein quantitativ ausreichendes Angebot mit unterschiedlicher Anbindung und Qualität. Aufgrund der guten Erschließung ist eine große Anzahl von öffentlichen Stellplätzen im nördlichen Innenstadtbereich zu finden. Im Stadtgrundriss eingestreut und besonders an der Peripherie der Innenstadt vervollständigen private Stellplätze und Garagen das System des ruhenden Verkehrs.



Parkhaus Ost – Gerbergasse



Parkhaus West am ZOB



öffentliche Stellplätze in der Tonstraße



private Stellplätze im rückwärtigen Bereich der Ostertorstraße

Auch wenn der kompakte Stadtgrundriss die fußläufige Erreichbarkeit innerhalb der Hauptgeschäftsbereiche der Innenstadt fördert, sind die vorhandenen Fußwegeverbindungen durch die Quartiere unvollständig. Diese sollten, wo möglich, sinnvoll ergänzt werden.

Ein Radwegenetz, dass die Wohnbezirke mit der Innenstadt verbindet, ist nicht vorhanden. Die Beobachtungen vor Ort im Rahmen der Bestandsaufnahme haben gezeigt, dass aufgrund der Topographie ein Radwegenetz nicht oder nur wenig angenommen würde.

Lübbecke ist über den ZOB am Niederwall gut an das Busliniennetz des ÖPNV angebunden. Jedoch zeigt das Verkehrsgutachten zum ZOB, dass die Verkehrsfläche für den Busbahnhof am Standort Niederwall zu groß ist.



Zentraler Busbahnhof am Niederwall

-

[Bitte hier klicken um den Plan „Durchgrünung und raumwirksames Grün im Bestand“ anzusehen.](#)

Durchgrünung und raumwirksames Grün im Bestand

Im Stadtkern von Lübbecke findet man kaum differenzierte Grün- und Freiräume, die für die Öffentlichkeit als Aufenthaltsbereich nutzbar sind. Zu nennen ist nur der Kirchplatz von St. Andreas und der Innenhof des Burgmannshofes mit dem großkronigen und stadtbildprägenden Baumbestand. Kirchplatz und Burgmannshof zeigen eine hohe Qualität der Freiraumnutzung. Diese Qualitäten sind eng mit der städtebaulichen Entwicklung verbunden.



Zugang Kirchplatz mit Baumbestand



Ansicht Burgmannshof vom Marktplatz

Prägende Einzelbäume an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet ergänzen das „bescheidene“ Bild im Rahmen der Grüngestaltung. Indessen wird der Niederwall, die Niedernstraße und die Ostseite der Bahnhofsstraße von straßenbegleitenden Baumpflanzungen, als Ergänzung der Straßengestaltung in unterschiedlichen Größen und Qualitäten, geprägt.



prägender Einzelbaum am Marktplatz



straßenbegleitende Baumpflanzung in der Niedernstraße

Der Marktplatz und die Fläche im Übergang zum Kirchplatz wird durch Baumpflanzungen verstellt. Der Platz ist als städtischer Platzraum durch die Anpflanzungen und die nicht eindeutig auf allen Seiten vorhandenen „Platzwände“ kaum erkennbar.



Marktplatz Richtung Innenstadt



Übergang zum Kirchplatz

Raumbildprägende Hecken und Mauern formen das Stadtbild südlich des Kirchplatzes zwischen Pfarrstraße und Feuerrenne. Im rückwärtigen Bereich der Niedernstraße, im Quartier zwischen Niedertorstraße und Gerichtsstraße, zeigen sich Reste der historischen Stadtmauer.



Hecken und Mauern an der Kapitelstraße



Niedernstraße vom Niederwall mit Stadtmauer

Private Gärten werden als Ziergarten mit Zierrasenflächen genutzt. Dazu gehören auch die Freiflächen am Altenwohnheim an der Kapitelstraße. Eine Ausnahme findet sich auf der Rückseite der Küsterei. Hier wird ein Teil des Gartens als Nutzgarten gepflegt.

Im Eingangsbereich der Franz-Welschhof Straße bestimmt eine große Brachfläche, die mit Gehölzen und Buschwerk bewachsen ist, das Erscheinungsbild der Straße. Auch neben dem Parkhaus am ZOB ist eine Fläche, die als „wilder Parkplatz“ genutzt wird.



Eingang Franz-Welschhof Straße



Freifläche am ZOB

Die dichte Bebauung, die im Bereich der Nutzungen als Vorteil gesehen wird, reduziert den Rest der Freiflächen auf „grüne“ Funktionsflächen ohne gestalterischen Wert.

Die vorwiegend privat genutzten Wohnhäuser im Randbereich der Innenstadt bilden mit ihren großen Gärten einen aufgelockerten und „grünwertigen Ring“ um das Plangebiet. Besonders hervorzuheben ist der Abschnitt östlich Geistwall, nördlich Niederwall und die Wohnbebauung an der Weingartenstraße.

Bei der Betrachtung der Freiräume darf die „Feuerrenne“ als südliche Grenze der Kernstadt nicht unerwähnt bleiben. Sie bildet mit ihrem Baumbestand, den Hecken und Mauern einen historischen Freiraum von besonderer Bedeutung.



Feuerrenne vom Bergertor 1905



Feuerrenne 2004

[Bitte hier klicken um den Plan „Problemfelder und ortstypische Merkmale“ anzusehen.](#)

Problemfelder und ortstypische Merkmale

Aus der Bestandsaufnahme und dessen Analyse ergeben sich Erkenntnisse, die sich unterschiedlichen Problemfeldern zuordnen lassen. Die ortstypischen Merkmale sind im Rahmen der städtebaulichen Zukunftsplanung zu sichern.

Zu den wichtigen und bedeutenden Merkmalen in der Innenstadt gehören die Denkmäler. Sie konzentrieren sich im Umfeld von Burgmannshof, Marktplatz und am St. Andreas Kirchplatz. Vereinzelt sind sie auch an der Lange Straße, Niedernstraße und an der Niedertorstraße zu finden. Ergänzt werden diese Gebäude durch stadtbildprägende und damit erhaltenswerte Häuser, die häufig in der Nachbarschaft der Denkmäler zu finden sind. Denkmäler und stadtbildprägende Gebäude erzielen durch ihre Konzentration eine Ensemblewirkung, die zu einer Identifikation mit der vorhandenen Baustruktur führt. Auch wenn viele Gebäude gestalterische Mängel durch Veränderungen in den Fassaden aufweisen sind diese jedoch reversibel, da der städtebauliche Maßstab im Zusammenwirken von Denkmal und stadtbildprägender Bausubstanz erhalten wurde.



ortsbildprägendes Ensemble an der Scharnstraße



Ensemble von Denkmal und ortsbildprägenden Gebäuden

Dagegen steht eine große Anzahl an Gebäuden, die ohne Beziehung zu Maßstab, Material oder Form das vorhandene Ansichtsbild der Stadt negativ verändert haben. Sie sprengen häufig den Maßstab in ihrem direkten Umfeld oder zeigen durch ihre Architektursprache und ihre Materialwahl nicht die gewünschte Sensibilität gegenüber der vorhandenen Nachbarbebauung.

Hervorzuheben sind hier vor allem die großen Kaufhäuser in der Fußgängerzone, die zusammenhängende Wohn- und Geschäftshausbebauung in der Scharnstraße, die den Abschluss der westlichen Innenstadt bildenden Neubauten und der Entwicklungsbereich an der Bäckerstraße zwischen Gerbergasse und Markt. Die Wohnbebauung westlich der Bergertorstraße zeigt im Besonderen wie neue Gebäude ohne Rücksicht auf gewachsene Baustrukturen das maßstäbliche Bild der Stadt zerstören können. Der „Neubaukomplex“ aus den sechziger Jahren am Marktplatz im Übergang zum Kirchplatz nimmt hochbauliche Gestaltungselemente aus dem Bestand auf, fügt sich aber in seiner großvolumigen Anordnung und durch die Darstellung seiner Frei- und Erschließungsflächen nicht in den städtischen Kontext ein.

**Kaufhaus in der Fußgängerzone****Abschluss westliche Innenstadt****Wohnbebauung an der Danzelstätte 2004****Danzelstätte 1940**

**Bebauung oberhalb des Marktplatzes****Ansicht vom Marktplatz- Untergeschoss**

Marktplatz und die kleine Platzfläche am einstigen Standort der Synagoge zeigen mittlerweile durch die vorhandene Platzgestaltung Nutzungsdefizite. Der Gedenkstein am ehemaligen Platz der Synagoge wird kaum zur Kenntnis genommen, da er im Zusammenhang mit der Freiflächengestaltung seines Umfeldes keine Besonderheit darstellt.

**Marktplatz um die Jahrhundertwende****Marktplatz 2004****Gedenkstein****Standort ehemalige Synagoge**

Die dichte Bebauung und der Nutzungsschwerpunkt durch Nebengebäude führt in einigen Innenhöfen der Quartiere zu funktionalen und gestalterischen Defiziten.

Das Quartier zwischen Lange Straße, Scharnnstraße, Bäckerstraße und Marktplatz wird seit über 100 Jahren von der Fa. Gehwol geprägt. Durch die Auslagerung bestünde die Möglichkeit, Lange Straße und Marktplatz nutzungsstrukturell miteinander zu verbinden. Marktplatz und der östliche Teil der Innenstadt könnten dadurch eine Aufwertung erfahren. Auch der nördliche Rand der Kernstadt am Niederwall mit ZOB, Parkhaus West und den untergeordneten Flächen am Platz zwischen Niedertorstraße und Gerichtsstraße zeigen erhebliche Beeinträchtigungen in ihrer Nutzung und dadurch auch in ihrer Gestaltung. Ein besonderes Maß an gestalterischem Defizit weisen die versiegelten Flächen im Wohnumfeld der Wohnbebauung an der Max- Lazarus Straße auf.



Beispiel Innenhof



Fa. Gehwol von der Bäckerstraße

Durch die vorhandene Dichte der Bebauung in der Innenstadt gibt es nur wenige Bereiche in denen eine bauliche Ergänzung in Form einer Straßenraumbegrenzung wünschenswert und notwendig erscheint. Dazu gehören in erster Linie der Stadteingang an der Franz- Welschhof Straße und die südliche Seite am Niederwall.

Die großen Kaufhäuser an der Lange Straße wurden bis zur Niedernstraße durchgebaut. Dadurch besitzen die Gebäude zwei Forderfronten. Leider zeigen die Fassaden zur Niedernstraße eine geschlossene oder unattraktive Anlieferzone. Das mindert die städtebauliche Qualität in der Niedernstraße.



Ansicht der Kaufhäuser von der Niedernstraße

Die Gestalt- und Nutzungsdefizite im öffentlichen Raum wurden bereits im Kapitel Durchgrünung und raumwirksames Grün im Bestand beschrieben.

Schwächen im Einzelhandelsbestand findet man besonders am Marktplatz und im Umfeld des Kaufhauses Deerberg. Dies ist u.a. auf die städtebauliche Entwicklung und die hochbauliche Darstellung der Gebäude zurückzuführen.

Die Verkehrsführung in der Zufahrt zur Innenstadt über den Wilhelmsplatz und die Weingartenstraße bzw. in der Verlängerung bis zur Danzelstätte über dem Marktplatz führt zu einer mangelhaften Orientierung für auswärtige Besucher.

Hauptsichtachsen vom Kirchplatz über den Marktplatz zum alten Rathaus und von der Lange Straße durch den Steinweg, auf Burgmannshof und Kirchturm, prägen das städtebauliche Gefüge im Besonderen und sollten nicht durch eine Bebauung verstellt werden.

Die Beeinträchtigung der Kernstadt durch eine hohe Verkehrsbelastung wird in erster Linie in den Zufahrten und damit in den Haupteerschließungsstraßen gesehen. Besonders belastet wird hier die Einfahrt in die Lange Straße von Westen und die Niedernstraße.

Die Fußgängerzone und die verkehrsberuhigten Bereiche der Innenstadt zeigen in der Oberfläche durch Farbgestaltung der achtziger Jahre und durch bauliche Mängel an der Möblierung deutliche Defizite auf. Dazu kommen häufig Mängel in der Gestaltung der begleitenden Wohn- und Geschäftshausbebauung. Hier sind viele Erdgeschossfassaden durch unmaßstäbliche Schaufensteranlagen und überzogene Außenwerbung entstellt.

[Bitte hier klicken um den Plan „Beschreibung der Handlungsfelder“ anzusehen.](#)

Beschreibung der Handlungsfelder

Ziel ist es, eine funktional zusammenhängende Innenstadt zu entwickeln, die interessante Angebote bereit hält und den öffentlichen Raum ansprechend gestaltet. Der Autoverkehr soll sich dem Zweck unterordnen. Dabei ist der historisch vorhandene Stadtgrundriss möglichst zu erhalten.

Aus der Bestandsanalyse ergeben sich planerische Vorgaben, die bereits in den vorangegangenen Erläuterungen des Bestandes angedeutet wurden. Ausgangspunkt und besonderes Ziel für die zukünftige Entwicklung der Innenstadt von Lübbecke wird die Verknüpfung der Hauptgeschäftszone mit dem Marktplatz sein. Dabei ist es wichtig, auch die merkantile Zunahme in den Verbindungsachsen zwischen Lange Straße und Marktplatz zu fördern. Nur die Attraktivierung und Erweiterung der Fußgängerzone führt zu dem gewünschten Ziel, durch einen „Kundenrundlauf“ den Marktplatz in den Einzelhandelsschwerpunkt einzubeziehen.

Dazu gehört die Neuordnung der Flächen und baulichen Anlagen am Marktplatz unter Einbeziehung der Bebauung oberhalb des Marktplatzes. Veränderungen im vorhandenen Nutzungsspektrum durch gezieltes Flächen- und Immobilienmanagement sind notwendig. Die Ansiedlung einer „kleinen Markthalle“ ist denkbar. Auch könnten am Marktplatz Flächen für öffentliche und allgemeine Dienstleistungen zur Verfügung gestellt werden. Alternative Standorte bieten das Umfeld des ZOB und der Platz der ehemaligen Synagoge. Aufenthaltsflächen als Erlebnisbereich und Spielraum für Kinder sind möglich. Auch bieten sich die Flächen am Niederwall und die Freifläche im Innenbereich an der Bäckerstraße dafür an. Diese Fläche hat den zusätzlichen Vorteil einer direkten Einbindung in den Hauptgeschäftsbereich. Eine städtebauliche Neuordnung auf dem Grundstück der Fa. Gehwol würde in Ergänzung zur Fußgängerzone den Einzelhandel in Lübbecke stärken. Eingriffe in das städtebauliche Gefüge der Stadt sind besonders im Bereich ZOB und Gänsemarkt notwendig. ZOB, „Gänsemarkt“, Marktplatz und Gehwol Betriebsgelände werden im Kapitel – (Bau- und Freiflächenpotenziale) – detaillierter beschrieben.

Die Mängel innerhalb der Quartiere sind angesprochen. Eine Nutzungsmischung durch Neuplanung, Neugestaltung und ergänzen der Fußwegeverbindungen durch die Quartiere könnte die gesamte Innenstadt aufwerten. Eine Entdichtung wäre auch im Hinblick auf die mangelhafte Freiraumausstattung in der kompakten Innenstadt von Lübbecke wünschenswert.

Ein wichtiger Faktor für die Stärkung der Innenstadt ist das Wohnen in der Stadt. Wohnen trägt zur Funktionsvielfalt in der Stadt bei, und ist Voraussetzung für einen lebendigen Einzelhandel. Eine maßvolle und ein dem Standort angemessener Ausbau der Wohnfunktion,

im gesamten Innenstadtquartier, ist möglich. Dabei ist das Verhältnis zwischen neu zu bebauenden Flächen, Bauen im Bestand und die Erhaltung notwendiger Freiflächen für die Öffentlichkeit zu beachten.

Die Aufwertung und Neugestaltung vorhandener Platz- und Freiräume, mit dem Ziel einer Steigerung der Aufenthaltsqualität, ist von besonderer Bedeutung. An diese Flächen werden unterschiedliche Nutzungsanforderungen gestellt. Sie dienen dem Konsum, der Unterhaltung, der Erholung oder anderen Aktivitäten. Eine genaue Festschreibung der Nutzung sollte unterbleiben. Die Freiräume sollten untereinander verbunden sein und dadurch ein grünes Netzwerk innerhalb der Stadt bilden.

Zu den Freiräumen gehört auch das Wasser in der Stadt. In dem Quartier zwischen Geistwall und Max-Lazarus Straße wird das Element Wasser in Lübbecke bereits erlebbar. Leider endet der begleitende Fußweg vor einer privaten Grundstücksmauer.



Wasser in der Stadt zwischen Geistwall und Max- Lazarus Straße

Wo die Möglichkeit besteht sollte der Versuch unternommen werden, im Bereich des ehemaligen Bachlaufes der Ronceva, den Bach als prägendes und historisches Element wieder freizulegen. Lübbecke besitzt eine kompakte Innenstadt. Alle Einrichtungen sind fußläufig zu erreichen. Dies eröffnet die Chance die Innenstadt vom MIV durch Umleitung der Verkehrsströme zu entlasten, ohne die Erreichbarkeit der Kernstadt für den Individualverkehr einzuschränken. Gestalterische Veränderungen in den Kreuzungspunkten könnten dieses Ziel unterstützen. Die großen städtebaulichen Zielvorstellungen und die damit verbundenen Eingriffe in das Gesamtgefüge der Stadt erfordern die Klärung über ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren. Denn nur so ist die beste Lösung für den jeweiligen Standort in Lübbecke zu finden.

Bau – und Freiflächenpotenziale

1. Entwicklungskonzept Marktplatz



Marktplatz mit nördlicher „Platzwand“ und Torwärterhäuschen um 1910



Marktplatz Bestand 2004

Der Marktplatz wird im Bestand durch die geschlossene Anlage des Burgmannshofes und durch die neu errichteten Wohn- und Geschäftshäuser der jüngeren Vergangenheit geprägt. Den nördlichen Abschluss bildet eine massive Aufenthaltsfläche aus rotem Klinker mit dem traditionellen „Bierbrunnen“ im Mittelpunkt. Die eigentliche „Platzwand“ im Norden, die aus der historisch gewachsenen Bebauung mit altem Rathaus und Rathausturm besteht, ist durch die verkehrliche Erschließung der Innenstadt vom Platz abgekoppelt. Eine direkte Anbindung an die Innenstadt ist nicht vorhanden. Insgesamt bildet die vorhandene Bebauung keinen eindeutig definierten Platzraum, sondern formt ein heterogenes Gesamtbild mit unterschiedlichen Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten. Eine ungenutzte „große Brachfläche“ bildet den Auftakt im Zugang vom Osten. Erschlossen wird der Platz von der Franz- Welschhof Straße und über die Danzelstätte. Die Bebauung oberhalb des Marktplatzes zeigt aufgrund ihrer Lage und Erschließung deutliche Gestaltungs- und Nutzungsdefizite.



Aufenthaltsfläche mit „Bierbrunnen“ im Hintergrund der Rathausturm



massiver Abschluss des Marktplatzes



Zufahrt über Franz-Welschhof Straße mit Burgmannshof im Hintergrund



Zufahrt über Danzelstätte

Der Vorentwurf gliedert die vorhandene Fläche durch eine maßvolle Ergänzung der Bebauung in zwei unterschiedlich genutzte Teilflächen mit verschiedener Größe. Durch die Gliederung der vorhandenen Fläche entsteht in Ergänzung zum neuen Marktplatz auf der Ostseite eine kleine Piazza, die durch individuelle Gestaltung und Nutzung zusätzliche Aufenthaltsqualität in der Stadt bietet. Die Umgestaltung der Straßenflächen in Verbindung mit der Neugestaltung des Marktplatzes bindet den Platz optisch in das innerstädtische Fußwegenetz ein.

Der eingeschobene, 2-geschossige Riegel auf der Ostseite des neuen Marktplatzes bildet die neue Platzwand, während die Erweiterung der vorhandenen Bebauung auf der Südseite, am Durchgang zum Kirchplatz, hier den Abschluss bildet. Durch die Einbeziehung der Verkehrsfläche auf der Nordseite rückt die nördliche Platzwand wieder an den Marktplatz heran. Am Standort des ehemaligen Torwärterhäuschens entsteht ein eingeschossiger Neubau, der die Proportionen des verlorenen Gebäudes aufnimmt. Der Marktplatz erhält durch die neuen Gebäude seine Maßstäblichkeit zurück. Die neuen Baukörper werden so angeordnet, dass vorhandene Sichtachsen nicht verstellt werden.

Erschlossen wird der neue Marktplatz und die Bäckerstraße nur für Anlieger über die Einzelstätte. Die Franz-Welschhof Straße ist nur noch bis zur Zufahrt der Tiefgarage zu befahren, dadurch werden die neuen Platzflächen vom MIV entlastet.

Der Nutzungsmix am Marktplatz sollte durch Handel und Gastronomie geprägt sein. Im Eingangsbereich, auf der im Bestand vorhandenen Brachfläche, entsteht eine lockere Wohnbebauung mit einem grünen Innenbereich. Dieser „Innenhof“ ergänzt das Angebot an Freiflächen mit Aufenthaltsqualität in der Innenstadt.

Die Bebauung oberhalb des Marktplatzes wird zum Wohnhof mit neu gestalteten Außenflächen umgebaut, da eine Geschäftsnutzung an diesem Standort nur schwer zu etablieren ist. Mit Hilfe einer neuen Wohnbebauung und der Umnutzung oberhalb des Marktplatzes kann die notwendige Wohnfunktion in der Innenstadt und vor allem am Standort gestärkt werden. Mittels der Gesamtkonzeption könnte durch die Umsetzung südlich der Innenstadt eine Abfolge von kleinen Plätzen und Freiflächen entstehen, in deren Nutzungsmittelpunkt der neue Marktplatz liegt.

Ein erster Schritt zur Belebung des Marktplatzes wird mit der Umnutzung des alten Rathauses zu einem Kultur- und Medienzentrum gemacht. Daran angegliedert wird im Außenbereich ein Lesegarten eingerichtet, der die Aufenthaltsqualität im Umfeld des Platzes steigern wird.

[Bitte hier klicken um den Plan „Entwicklungskonzept Marktplatz“ anzusehen.](#)

2. Entwicklungskonzept Fußgängerzone incl. Betriebsgelände der Firma Gehwol



Lange Straße 1905 mit Haus Nr. 39/41 Fa. Gehwol

und 2004



Bestand Innenstadt 2004

Wie die Lübbecke Kreiszeitung in ihrer Ausgabe vom 16. Juni 2005 so treffend schreibt, **Zitat:** „ist die Fußgängerzone in Lübbecke in die Jahre gekommen“. Über 30 Jahre nach ihrer Fertigstellung entspricht sie in ihrer Gestaltung nicht den heutigen Vorstellungen von einer attraktiven und mit hoher Aufenthaltsqualität verbundenen Einkaufsstraße.

Aber nicht nur der Bestand ist zu verändern, sondern eine Ausweitung der Fußgängerzone ist in der Zukunft anzustreben. In die Planung sind die Verbindungsachsen zum Marktplatz, die Verlängerung bis zur Bahnhofsstraße und die Ergänzung in der Bäckerstraße einzubeziehen.

Damit verbunden darf eine Fußgängerzone nicht nur die fußläufige Verbindung zwischen den einzelnen Geschäften sein, sondern in ihrer Aufgabe als Mittelpunkt des Einzelhandels der Stadt muss sie mittlerweile eine Nutzungsvielfalt anbieten. Zum Einkaufen gehören heute Unterhaltung, Kultur und andere Events. Der Wandel und die Ergänzungen im Nutzungsspektrum erfordern auch eine Änderung in der Gestaltung und Materialwahl der Oberflächen. Der Bestand zeigt das Gesicht der siebziger Jahre und damit eine unruhige, durch unterschiedliche Material- und Farbdarstellung geprägte Oberfläche. Die ursprüngliche Ansicht der Lange Straße mit Fahrbahn, Rinne und Hochbord wurde durch die Gestaltung in den siebziger Jahren nicht aufgegriffen. Die vorhandenen Einbauten aus Klinkersteinen mit aufgesetzten Blumentrögen aus „Waschbeton“ zeigen deutliche Schäden. Aber auch der Rest der Möblierung incl. Beleuchtung ist nach über 30 Jahren zu erneuern.



Fußgängerzone Lange Straße – Bestand

Der Platz am Standort der ehemaligen Synagoge ist in seiner Bedeutung, als Ort der Erinnerung, durch eine veränderte Gestaltung hervorzuheben. Auch die kleine Fläche zwischen Scharnstraße und Steinweg ist zukünftig als Aufenthaltsfläche auszubilden. Im Bestand wird sie als Abstellfläche für den privaten PKW missbraucht.

Die Auslagerung der Fa. Gehwol könnte die Ansiedlung von zusätzlichen Einzelhandelsflächen fördern und damit den Standort Lübbecke in seiner Bedeutung für den Mühlenkreis nachhaltig entwickeln.

**Hauptzufahrt Fa. Gehwol, Bäckerstraße****Platz zwischen Scharnstraße und Steinweg**

Die Neuordnung in der Lange Straße nimmt die ursprünglichen Gestaltungselemente wie Fahrbahn, Rinne und Gehweg auf. Diese Grundelemente werden bei der Neugestaltung der Fußgängerzone niveaugleich berücksichtigt. Zwei parallel laufende Natursteinrinnen begrenzen die „Lauffläche“ aus einem großformatigen Pflaster in einheitlichem Farbton. Die Seitenflächen erhalten ein Kleinpflaster aus dem gleichen Material. Der Übergang bzw. der Abschluss an den Gebäuden wird durch ein Mosaikpflaster hergestellt. Die beschriebene Gestaltung wird auch in der Bäckerstraße und deren Verlängerung bis zum Marktplatz und in der Erweiterung der Fußgängerzone bis zur Bahnhofsstraße umgesetzt. In den schmalen Verbindungsstraßen zum Marktplatz, wie Scharnstraße und Steinweg, wird das gleiche Material in Form und Farbe verwendet. Die Straßenführung wird hier durch eine Mittelrinne betont. Die Fußgängerzone erhält an markanten Punkten neue Baumstandorte, die den neu gestalteten Straßenraum gliedern und durchgrünen. Möblierung und besonders neue Lampenstandorte sind in einer Detailplanung zu klären.

**Beispiel Fußgängerzone Bad Lippspringe****Vorher und****nach der Umgestaltung**

An der Ecke Lange Straße/Steinweg dominiert ein 3-geschossiger Baukörper mit vorgehängter Alu-Fassade den Straßenraum an exponierter Stelle. Das vorhandene Gebäude sollte durch eine Umgestaltung in der Fassade in das Stadtbild integriert werden. Alternativ könnte auch ein neues Wohn- und Geschäftshaus im Maßstab des Standortes entstehen. Auf der Rückseite des Gebäudes befindet sich ein Garagenhof, der das Erscheinungsbild am Steinweg und damit an einer zukünftigen Hauptachse zum Marktplatz empfindlich stört. Dieser Abschnitt bis zur Piazza bedarf der Arrondierung durch ein neues Gebäude mit innerstädtischer Nutzungsstruktur. Nur durch die Umnutzung verliert dieser Abschnitt, in der Hauptsichtachse zum Burgmannshof und zum Kirchturm, seinen Hinterhofcharakter. Die Piazza ist als Aufenthaltsbereich mit dem vorhandenen Baum als Mittelpunkt zu gestalten.



Steinweg mit Eckgebäude an der Lange Straße und Garagenhof in der Hauptsichtachse

Die durch den Abriss des Fachwerkgebäudes an der Niedernstraße/Ecke Gerichtsstraße entstandene Baulücke ist maßstäblich zu schließen. Eine notwendige Ergänzung bildet der Raumabschluss im Bereich der nördlichen Bäckerstraße/Ecke Niedernstraße. Der an dieser Stelle aufgeweitete Straßenraum wird durch die geplante Gebäudeerweiterung neu gefasst. Die Planung zeigt in der ergänzenden Darstellung die Quartiersöffnungen, die durch das hindurchführen fußläufiger Verbindungswege entstehen könnten. Besonders hervorzuheben sind hier die Passagen durch eine geplante Neubebauung auf dem Gehwol Betriebsgelände und die Führung durch das Quartier nördlich der Lange Straße / westlich Bäckerstraße. In Ergänzung dazu zeigt das geplante Beispiel an der Lange Straße, wie durch modernes

Flächenmanagement eine Grund- und Nutzungsgemeinschaft entstehen könnte. Dadurch könnte die Attraktivität des einzelnen Standortes deutlich gesteigert werden.

Besonders die Neubelebung der Freifläche im Innenraum an der Bäckerstraße, durch die Nutzung als Spielraum für Kinder, könnte der gesamten Innenstadt positive Impulse geben.

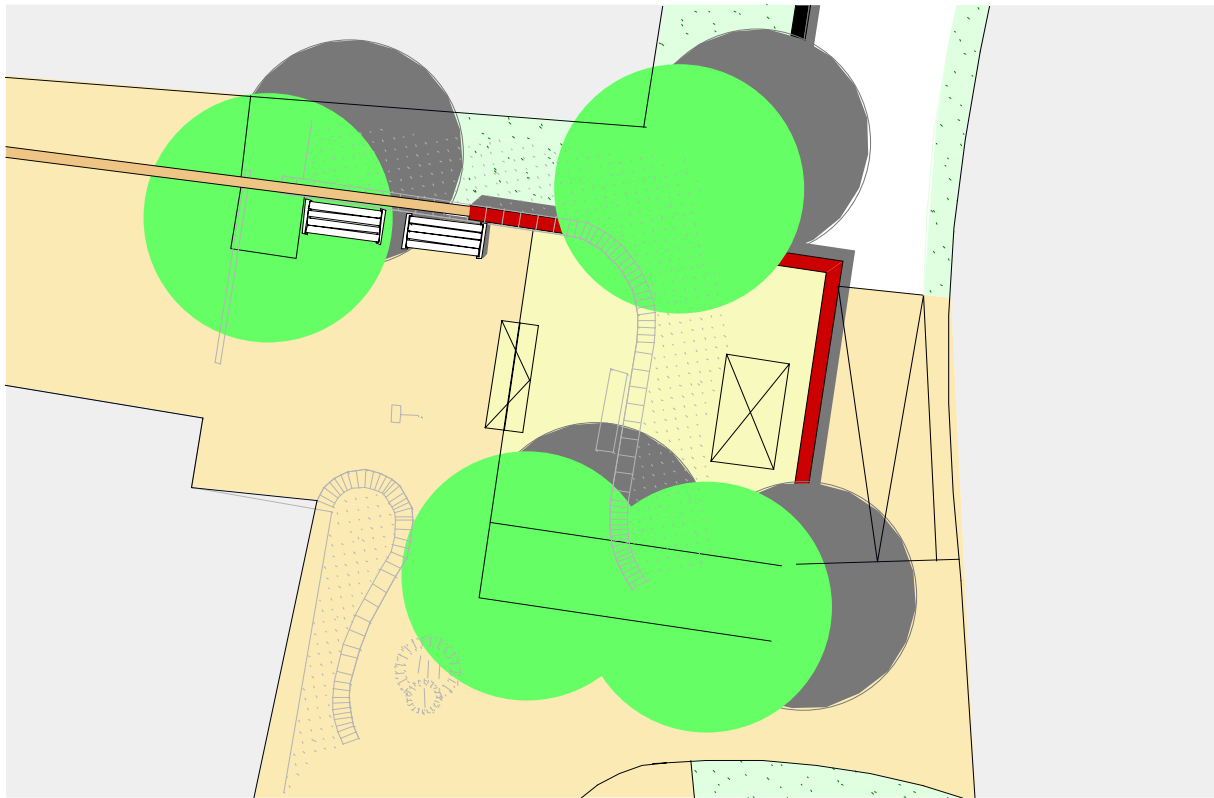


**aufgeweiteter Straßenraum Bäckerstraße
Ecke Niedernstraße**



**Innenhof an der Bäckerstraße
Neubelebung durch Spielraum für Kinder**

Das Quartier zwischen Lange Straße, Scharnstraße, Bäckerstraße und Marktplatz wird seit über 100 Jahren von der Fa. Gehwol geprägt. Durch die Auslagerung der Fa. Gehwol aus dem Quartier besteht die Möglichkeit, Lange Straße und Marktplatz nutzungsstrukturell miteinander zu verbinden. Dadurch würde der Standort Marktplatz und damit der östliche Bereich der Innenstadt aufgewertet. Der städtebauliche Ansatz der Planung geht von einer für die Stadt Lübbecke verträglichen Größenordnung aus. Neue Nutzung und bauliche Ausprägung sollen die Impulse der Stadtentwicklung in Lübbecke auf den Kernbereich der Innenstadt konzentrieren. Im Erdgeschoss wird eine dem Standort gerechte Geschäftsnutzung entstehen, die durch die direkte Anbindung an die Häuserzeile der Lange Straße eine Verknüpfung mit der Fußgängerzone bekommt. Neue Passagen durch das Quartier beleben den östlichen Bereich der Innenstadt und den Marktplatz, der durch den Rathaustrum angebunden wird. In den Obergeschossen wird anstelle einer überzogenen Geschäfts- und Büronutzung innerstädtisches Wohnen angeboten. Dies wird einseitig geprägte Nutzungsstrukturen verhindern und die Innenstadt von Lübbecke als urbanen Wohnstandort sichern. Die neue Begegnungs- und Bildungseinrichtung im historischen Rathaus wird dann ein Bindeglied zwischen dem „neuen“ Marktplatz und dem Quartier sein.



Planung für den ehemaligen Standort der Synagoge

Der kleine Platz am östlichen Endpunkt der Lange Straße zeigt in seiner Abgrenzung zum Parkhaus und als Eingang zur Innenstadt eine mangelhafte Gestaltung ohne besondere Aufenthaltsqualität. Der Gedenkstein für die im Jahre 1938 zerstörte Synagoge steht ungeschützt in der Mitte der Fußgängerzone.

Der kleine Platz sollte durch ein neues Gebäude auf der Südseite geschlossen werden. Dadurch entsteht ein maßstäblicher Platzraum, der alle notwendigen Funktionen am Standort aufnehmen kann. Der Gedenkstein wird bis zum Durchgang am Parkhaus an den Rand des Platzes gesetzt. Deutliche Abgrenzung zwischen Denkmal und Parkhaus bildet eine abgestufte Mauer, die gleichzeitig als Rückwand für den Gedenkstein dient. Diese Mauer umschließt das Mahnmal auf einer um zwei bis drei Stufen erhöhten Terrasse. Diese Abstufung erhält nach Süden eine kleine Grünfläche mit neuen Bäumen. Durch die Terrasse und deren Einfassung entsteht ein intimer Bereich für den Gedenkstein.

Das bestehende Geschäftshaus könnte seine geschlossene Fassade, unter Rücksichtnahme auf die Bedeutung des Platzes, bescheiden öffnen. Durch die öffentlichen und privaten Maßnahmen bekommt die Fläche eine für den Standort angemessene Qualität.

[Bitte hier klicken um den Plan „Entwicklungskonzept Fußgängerzone incl. Gehwol Betriebsgelände“ anzusehen.](#)

3. Entwicklungskonzept Gänsemarkt



Nieder- und Oster- und Bäckerstraße, im Hintergrund Eingang
Bäckerstraße am Gänsemarkt 1905



Situation 2004 mit der unter Denkmalschutz
stehenden Bebauung



Bestand Gänsemarkt mit Nieder- und Oster- und Bäckerstraße 2004

Der „Gänsemarkt“ liegt im Kreuzungspunkt von Niedernstraße, Niedertorstraße, Ostertorstraße und Bäckerstraße. Über die Niedertorstraße wird die Bebauung an der Ostertorstraße, die nördliche Zufahrt zum Parkhaus Ost und der Parkplatz am „Gänsemarkt“, erschlossen. Die Niedernstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut, zeichnet sich aber trotzdem durch eine hohe Verkehrsbelastung aus. Dieser Verkehr wird im Bestand über den „Gänsemarkt“ gelenkt. Lage und das Zusammenführen ungleich genutzter Straßenräume am Knotenpunkt „Gänsemarkt“ bewirken eine Durchmischung unterschiedlicher Verkehrsarten. Baulich geprägt wird die städtebauliche Struktur durch eine straßenbegleitende, 2- bis 3-geschossige Bebauung, mit heterogener Qualität. Der Parkplatz bildet im Sinne einer geordneten, städtebaulichen Planung, keinen Abschluss.

Die Westseite der Niedertorstraße wird durch den Standort der St. Johannes Kirche geprägt. In Ergänzung dazu schließt eine unter Denkmalschutz stehende Gebäudegruppe die Zeile bis zur Niedernstraße. Die Bebauung südlich der Ostertorstraße zeigt eine offene Bauweise mit Einzelgebäuden. Auch diese Gebäude zeichnen sich durch eine große gestalterische Qualität aus und prägen an dem Standort das Stadtbild im Besonderen. Im Zugang zur Fußgängerzone der Bäckerstraße zeigt die vorhandene Bebauung gestalterische Defizite.



Ecke Niedern- und Niedertorstraße
Verkehrsführung über den „Gänsemarkt“



St. Johannes Kirche



prägende Bausubstanz südlich Ostertorstraße



Bebauung Zugang Fußgängerzone

Die Planung geht von einer Vergrößerung der bereits im Urkataster vorhandenen Platzfläche aus. Es entsteht ein Platz, der den nördlichen Endpunkt in der Fußgängerzone an der Bäckerstraße bilden wird. Den hochbaulichen Abschluss am neuen „Gänsemarkt“ modelliert ein neues Wohn- und Geschäftshaus. Das Gebäude formt die nordöstliche Platzwand. Der Platz erhält durch die Bebauung seine Maßstäblichkeit und durch seine Nutzung die gewünschte Aufenthaltsfunktion. Neue Einzelgebäude ergänzen die vorhandene Baustruktur im Quartier. Der Neubau am Niederwall arrondiert die bauliche Entwicklung am Standort.

Erschlossen wird der Bereich über eine neue Planstraße in Verlängerung der nördlichen Zufahrt zum Parkhaus Ost. Die Niedertorstraße in der Verlängerung zum Niederwall und die Ostertorstraße zwischen Planstraße und „Gänsemarkt“ werden verkehrsberuhigt. Durch eine Neuordnung der Verkehrsströme soll ein Überfahren der Platzfläche nur für Anlieger möglich sein. Die durch eine Neubebauung am Parkplatz „Gänsemarkt“ verloren gegangenen Stellplätze werden in einer Tiefgarage ausgewiesen. Ein Teil der Stellflächen kann oberirdisch angeordnet sein.

Die vorhandene Grünfläche mit ihrem prägenden Baumbestand bleibt in ihrer Größe erhalten. Neue Baumstandorte ergänzen das städtebauliche Gestaltungskonzept am neuen „Gänsemarkt“.

Der Standort eignet sich auch für die Ansiedlung eines sogenannten „Frequenzbringers“ für die Innenstadt.

[Bitte hier klicken um den Plan „Entwicklungskonzept Gänsemarkt
Verbindung Gerbergasse – Ostertorstr.“ anzusehen.](#)

4. Entwicklungskonzept Busbahnhof incl. Neuordnung Niedernstraße/Ecke Wallstraße



Bestand ZOB mit Parkhaus West 2004

Der Busbahnhof ist heute die zentrale Ankunfts- und Abfahrthaltestelle für die Innenstadt von Lübbecke. Die für die Nutzung zur Verfügung stehende Verkehrsfläche hat im Bestand eine Größe von ca. 5.200 qm. Diese Fläche ist allein für den ZOB überdimensioniert. Das wurde auch durch die gutachterliche Stellungnahme zum Ausdruck gebracht. In Ergänzung dazu stellt sich das Areal optisch unbefriedigend dar.

Räumlich wird der ZOB im Norden vom Niederwall begrenzt. Südlich wird das Ansichtsbild vom Parkhaus West dominiert und durch Einzelgebäude ergänzt. Neben dem Parkhaus prägt eine Brachfläche mit Einblick in den Innenbereich das Stadtbild. Den westlichen Abschluss bildet eine Grünfläche mit großkronigem Baumbestand. Das bestehende Parkdeck der Volksbank rückt in den Vordergrund. Lediglich die Zufahrt über die Gerichtsstraße zur Niedernstraße ist städtebaulich gefasst und wird durch das Gebäude des ehemaligen Amtsgerichtes geprägt. Das Parkhaus West sprengt in seiner Dimension den kleinteiligen Maßstab der Innenstadt am Standort.



**ZOB Ostseite im Hintergrund das ehemalige
Amtsgericht**



ZOB Südseite



**Grünfläche als westlicher Abschluss
und Parkdeck der VB**



**Einzelgebäude am ZOB im Hinter-
grund das Parkhaus West**

Grundlage für die Umsetzung des Planungskonzeptes ist der Abriss des Parkhauses West. Auf dem Grundstück und der benachbarten Brachfläche entsteht eine kleinteilige Wohn- und Geschäftshausbebauung, die den Maßstab des Ortes aufnimmt und sich in den städtebaulichen Kontext einfügt. Die Bebauung gruppiert sich um einen neuen Innenhof, der zum Verweilen einladen soll. Durch die Verknüpfung der Fußwegeverbindungen entsteht eine direkte Anbindung des neuen Busbahnhofes durch den Innenhof und durch die Passage am Kaufhaus Deerberg zur Fußgängerzone. Die Aufstockung der Parkpalette hinter der Volksbank arrondiert den städtebaulichen Raum an der Stelle. In Ergänzung zur Niedernstraße werden Wallstraße und Gerichtsstraße verkehrsberuhigt.

Die Planung auf der Fläche des ZOB geht von einer deutlichen Verkleinerung der Gesamtfläche für den Busverkehr aus. Im Konzept entsteht dadurch am Niederwall eine platzsparende Rendezvouslösung für den ÖPNV. Die verbliebene Fläche wird durch eine Bebauung neu geordnet.

Für den sogenannten Frequenzbringer, dass bedeutet großflächigen Einzelhandel, bietet sich die östliche Seite des ehemaligen ZOB an. Hier steht eine zusammenhängende Grundstücksfläche in der erforderlichen Größe zur Verfügung. Daneben kann dieser Bereich, unter Ausschluss der Fläche für die neue Haltestelle, kleinteilig erweitert werden. Die notwendigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage unter dem neuen Quartier und in das Gebäude für den „Frequenzbringer“ zu integrieren. Eine Belastung der Niedernstraße, über den Anliegerverkehr hinaus, sollte ausgeschlossen sein.

Mittlerweile wurden die ersten Planungen für die Neugestaltung und damit verbunden die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel am Standort des ZOB vorgestellt. Zusammenfassend muss dazu gesagt werden, dass die Projektentwickler von einer maximal zu erzielenden Nutzfläche ausgehen. Im Zusammenhang mit dem Ersatz für die Stellplätze aus dem Parkhaus West, erfordert dies eine große Anzahl von zusätzlichen Parkplätzen. Bei der Planung der Einzelhandelsfläche kann eine bestimmte Größe nicht unterschritten werden. Aufgrund der wesentlichen Eingriffe in das Stadtgefüge ist eine differenzierte Lösung erforderlich, die den neuen Baukörper in den städtischen Kontext einbindet.

Der Stadt wird dringend empfohlen, den Standort über ein Wettbewerbsverfahren mit einheitlichen und von der Stadt formulierten Zielvorgaben neu zu definieren. Ein zweistufiges Bewerberauswahl- und Realisierungsverfahren könnte der Stadt dabei helfen.

[Bitte hier klicken um den Plan „Entwicklungskonzept Busbahnhof incl. Neuordnung Niedernstraße/Ecke Wallstraße“ anzusehen.](#)

Die vorgestellten Entwicklungskonzepte für die Innenstadt von Lübbecke sind in der Hauptsache Maßnahmen der öffentlichen Hand. In der Regel prägen jedoch private Investitionen die Entwicklung und das Bild einer Stadt. Dies wird durch gebaute Beispiele aus der jüngeren Vergangenheit und durch die Bauberatungen vor Ort deutlich.



Neubau an der Niedernstraße / Ecke Gerichtsstraße



Fachwerkhaus Am Markt



Erweiterung Ostertorstraße – Am Geistwall

Das Instrument der Bauberatung

Gerichtsstraße - zwischen Lange Straße und Niedernstraße

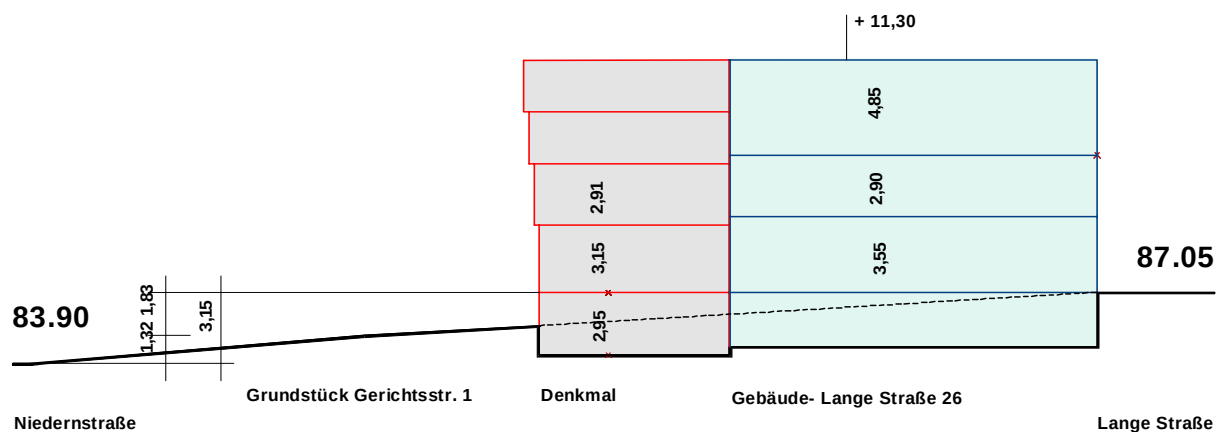
Die Gerichtsstraße zwischen Lange Straße und Niedernstraße ist Teil der Fußgängerzone. Der Straßenraum wird beidseitig durch eine 2-geschossige Bebauung begrenzt. An der Ecke Niedernstraße dominiert der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses das Stadtbild. Im Bestand von 2004 befand sich gegenüber dem Neubau ein stadtbildprägendes Fachwerkhaus, dass mittlerweile abgerissen wurde. Hinter dem Fachwerkgebäude steht ein Denkmal mit einem Fachwerkgiebel. Das Erscheinungsbild der Gasse zeigt im Erdgeschoss der vorhandenen Bebauung keine bzw. nur wenige Fenster.



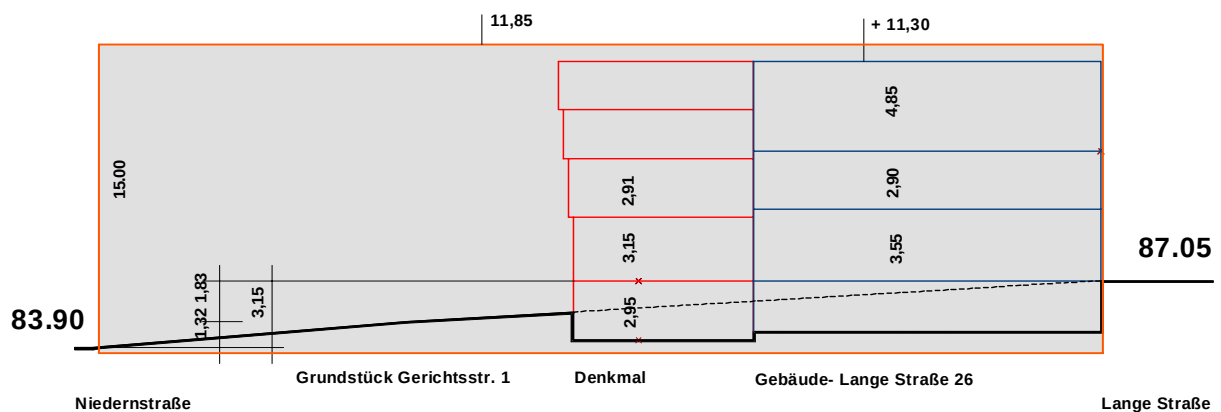
Bestand Gerichtsstraße 2004

Die östliche Zeile incl. dem Denkmal sollte abgebrochen und durch ein neues Geschäftshaus ersetzt werden. In einem ersten Schritt wurde das Fachwerkgebäude an der Niedernstraße abgerissen. Da es sich bei dem mittleren Gebäude um ein Denkmal handelt und dies mit dem Haus an der Lange Straße verbunden ist, konnte im zweiten Schritt ein weiterer Abriss verhindert werden.

Der schematisierte Schnitt zeigt den Bestand nach dem Abriss und die geplante Neubebauung durch den Investor. Das Gebäude hätte am Standort den Maßstab gesprengt und sich nicht in den vorhandenen Kontext eingefügt.



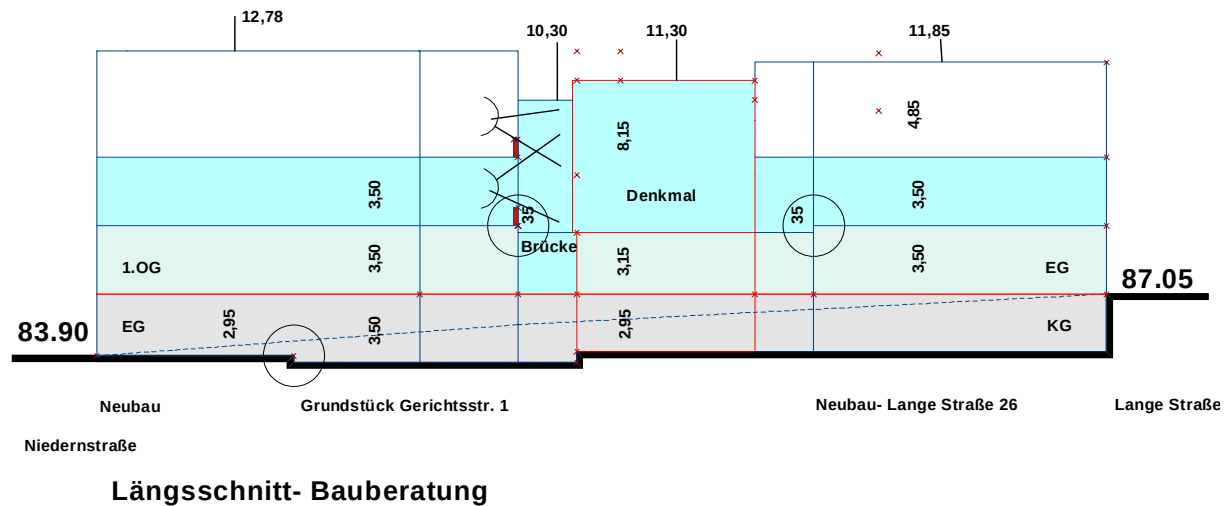
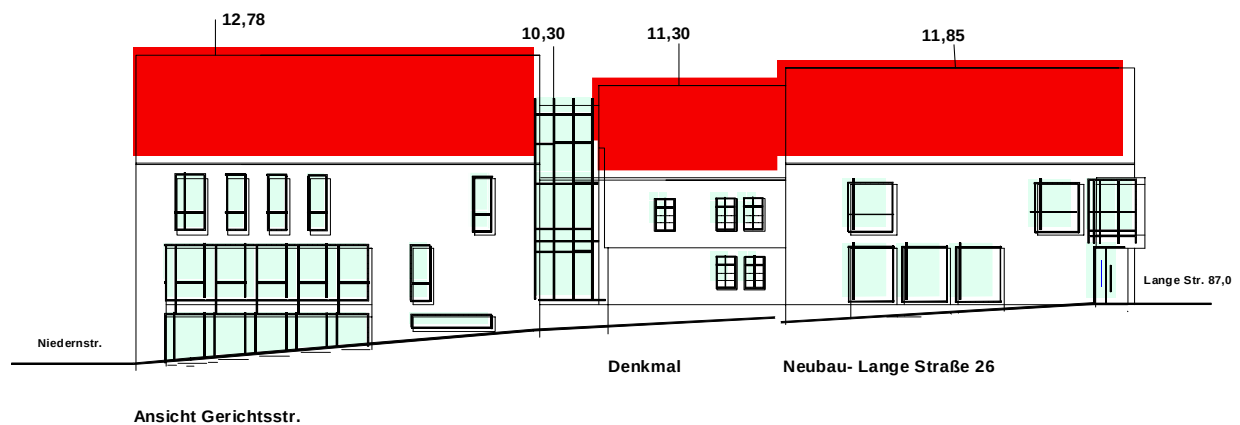
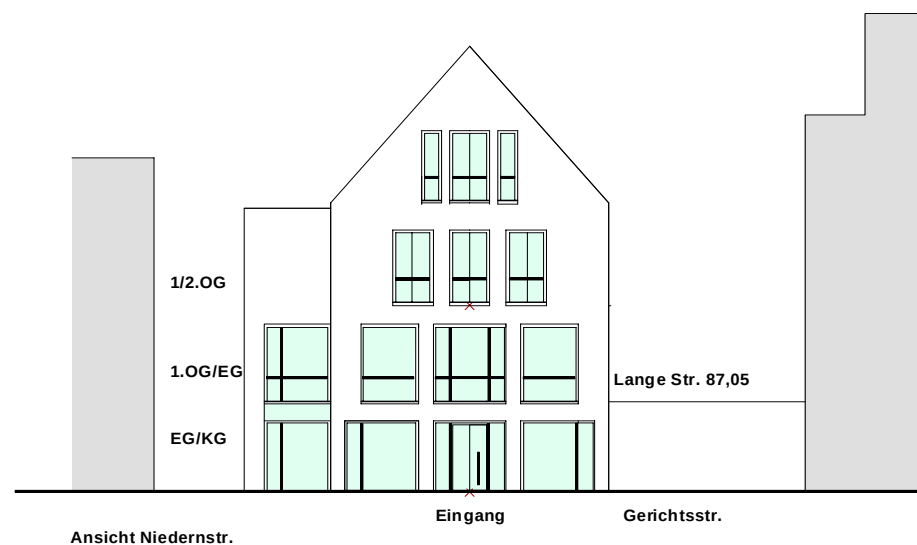
Bestand- Längsschnitt



Längsschnitt- Planung Investor

Die Beratung durch das LWL-Amt für Landschafts- und Baukultur in Westfalen geht von einer differenzierten Bebauung aus. Das Denkmal wird erhalten und durch zwei Neubauten an der Lange Straße und an der Niedernstraße ergänzt. Die Nutzungsansprüche des Investors wurden dabei berücksichtigt. Der Neubau an der Lange Straße wird im Kubus des vorhandenen Gebäudes erstellt und wieder mit dem Denkmal verbunden.

Ein Baukörper aus Glas verbindet das sanierte Denkmal mit dem Neubau an der Niedernstraße. Der sanierte Fachwerkgiebel ist Bestandteil des Innenraums. Geplante Schau-
fenster in der Fassade öffnen das Gebäude zur Fußgängerzone.



Der Entwurf wurde vom Investor nicht realisiert. Die Gespräche führten dann zu einer Erhaltung der noch vorhandenen Bausubstanz. Heute wird das Gebäude an der Fußgängerzone von einer Optikerkette genutzt.



vorher

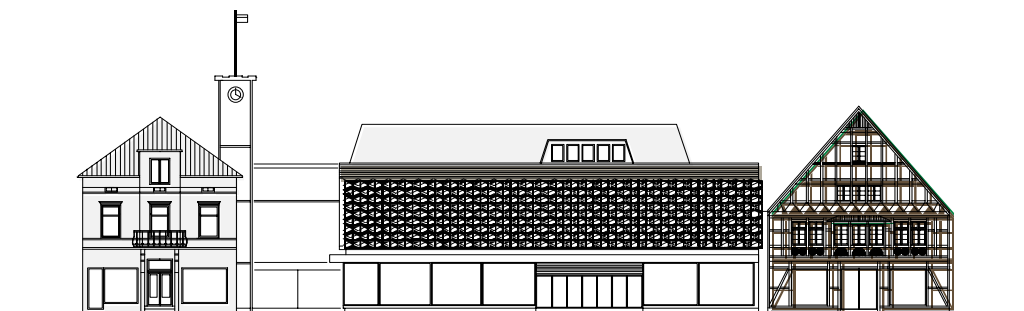


und nach der Sanierung

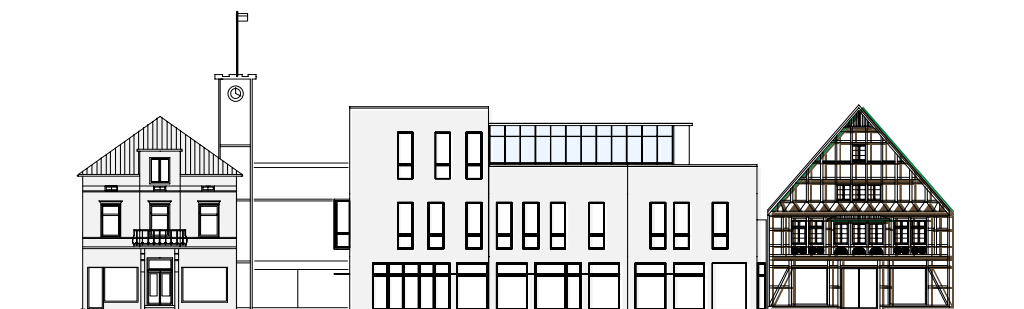
Beispiel Neugestaltung Fassade am Kaufhaus Deerberg



Lageplan mit Bestand, Urkataster und Planung – Kaufhaus Deerberg



Bestand Langestraße Nr. 8 -14



Planung Langestraße Nr. 8 -14

Im aktuellen Stadtgrundriss wird der Straßenraum im Bereich des Kaufhauses Deerberg durch die Stellung des Gebäudes unnatürlich aufgeweitet. Der Gebäudekörper dreht sich aus der Bauflucht der Lange Straße und orientiert sich zur Passage durch die Blütenstraße. Im Vergleich zwischen Bestand und Urkataster zeigt der Grundriss im Kataster eine deutliche Engstelle durch die Bebauung.

Die Planung nimmt die ursprüngliche Situation zum Anlass das Kaufhaus in Richtung Fußgängerzone zu erweitern, ohne in die Konstruktion des Gebäudes einzugreifen. Die Fassade nimmt die Bauflucht an der Lange Straße auf und orientiert sich in Richtung des Gebäudes Lange Straße 8. Die Dreiteilung in der Fassade übernimmt den kleinteiligen Maßstab der Nachbargebäude und gibt dem Kaufhaus dadurch dem Standort entsprechende Proportionen.



Bestand 2004



Planung

Immobilien- und Standortgemeinschaften - Arbeitskreis Innenstadt

Lübbecke als Mittelzentrum bietet mit seiner kompakten Innenstadt günstige Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung. Das lebendige Zentrum benötigt weiterhin einen funktionierenden Einzelhandel, der durch die Stärkung der Wohnfunktion in der Stadt unterstützt wird. Auch die Erhaltung vorhandener städtebaulicher und hochbaulicher Qualitäten fördert den Standort Innenstadt.

Auch wenn die demographische Entwicklung von einem Rückgang der Bevölkerungszahlen ausgeht, bedeutet dies nicht unbedingt auch eine „Schrumpfung“ bei den vorhandenen Einzelhandelsflächen. Denn viele Einzelhandelsflächen sind im Bestand nicht mehr „einzelhandelstauglich“. Ziel muss es sein, die negativen Formen, durch qualitätsorientierte und nachhaltige Entwicklungen zu ändern. Die Attraktivität der Innenstadt und des einzelnen Standortes kann gesteigert werden, wenn Handelsaktivitäten gebündelt und mit anderen Leistungen wie:

- Unterhaltung und Spaß
- Info und Bildung
- Erholung und Entspannung
- Freizeit und Kultur
- Kinderspielräume

verknüpft werden. Damit diese Ziele gemeinsam erreicht werden gibt es das Instrument der Immobilien- und Standortgemeinschaften. ISG sind räumlich abgegrenzte, meist innerstädtische Standorte, in denen sich Haus- und Grundeigentümer sowie Gewerbetreibende mit öffentlichen Planungsträgern zusammenschließen, um nachhaltig wirksame Maßnahmen verschiedenster Art, zur Attraktivitätssteigerung der jeweiligen Quartiere, durchzuführen. Denn erst durch die Beschäftigung mit der jeweiligen örtlichen Situation und dem daraus resultierenden Handlungsbedarf ist eine Sensibilisierung der Beteiligten möglich. Die Mitglieder bestimmen die Inhalte ihrer Maßnahmen selbst. Eine Betreuung durch neutrale Planer oder Agenturen kann jedoch von Vorteil sein. Durch die aktive Selbsthilfe kann auf die unterschiedlichsten Maßnahmen Einfluss genommen werden. Häufig sind es die kleinen und kostengünstigen Sofortmaßnahmen, die Defizite offensichtlich und sofort beseitigen.

Arbeitsfelder einer ISG können sein:

- Stadtgestaltung
- Image, Werbung
- Branchenmix
- Events, Kultur
- Bausubstanz

- Sauberkeit
- Sicherheit
- Verkehr
- Besatzstabilisierung
- Wir-Gefühl

Dies fördert in der Gesamtheit aller Maßnahmen die Wettbewerbsfähigkeit.

Das in NRW auf Freiwilligkeit basierende Modell der Immobilien- und Standortgemeinschaften wird zur Zeit noch durch Fördermittel des Landes unterstützt. Für das Jahr 2007 sind die Mittel jedoch erschöpft. In der Regel werden ISG mit 60% maximal bis 200.000 € der Kosten gefördert. Stadt und die Mitglieder tragen jeweils 10 %. Die restlichen 20% werden frei aufgeteilt, wobei das Land es gerne sieht wenn die privaten Mitglieder der ISG die Kosten übernehmen.

Sollte es nicht vorstellbar sein eine ISG zu installieren, besteht die Möglichkeit zur Bildung eines Arbeitskreises Innenstadt. In diesem Arbeitskreis sollten der Einzelhandel, die Werbegemeinschaft, das Stadtmarketing, Politik und Verwaltung sowie ein beratender Gutachter als neutraler Berater mitarbeiten. Bereits bei der Vorstellung des städtebaulichen Rahmenplanes am 16. Juni 2005, im Rahmen einer Bürgerversammlung, wurde die Bildung einer sogenannten Projektgruppe diskutiert. Der Gruppe sollte neben den Anliegern auch Vertreter aus Politik und Verwaltung angehören.

Quellen

Hüffmann, Helmut	Bilder und Ansichten aus der Geschichte der Stadt Lübbecke, 1980
Hüffmann, Helmut	1200 Jahre Lübbecke, 1975
GMA Köln	Einzelhandelsgutachten für die Innenstadt von Lübbecke Westfälischer Städteatlas (III-5-1990) Lübbecke-Tafel 2

LWL- Amt für Landschafts-und Baukultur in Westfalen

- eigene Bestandsaufnahme
- Fotosammlung aus 2004 und 2005
- Plandarstellungen und Entwürfe