

Vorwort

Kurzinhalt aus dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept zur Anmeldung in die Städtebauförderung; Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren:

Einleitung

Für den Antrag 2014, für das laufende Programmjahr, wurde das Untersuchungsgebiet aus dem Jahre 2010 verändert:

- -Verkleinerung / Konzentration auf die Innenstadt
- Aktualisierung der Darstellungen für die Innenstadt. *(Das Untersuchungsgebiet ist der eingestellten Karte zu entnehmen.)*

Die Stadt Elsfleth hat für Bereiche im Hauptort Elsfleth Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB in Auftrag gegeben. Anlass für diese Untersuchungen sind im Bereich des Einzelhandelszentrums der Gemeinde auftretende Probleme, insbesondere:

Funktionsmängel die sich ausdrücken in

- - Leerständen im Einzelhandel
- - unzureichender Besucher- und Kundenfrequenz insgesamt sowie
- - einer Verödung des Gebiets außerhalb der Geschäftszeiten sowie
- - unzureichende Gestaltqualitäten /Umfeldqualitäten (im öffentlichen Raum, an den privaten Gebäuden).

Das Untersuchungsgebiet ist etwa 64 ha groß.

Situation im Untersuchungsgebiet

Die Situation im Untersuchungsgebiet ist gekennzeichnet durch einen deutlichen Funktionsverlust der Einkaufsstraße in der Elsflether Innenstadt, der sich vor allem in Leerständen abbildet.

In Ergänzung hierzu gibt es nach Einschätzung der Bearbeiter bei vorhandenen Einrichtungen / Nutzungen bisher ungenutzte Potentiale für eine Belebung der Innenstadt. Darüber hinaus liegen gestalterische Defizite im öffentlichen Raum vor und es besteht Modernisierungs- und Gestaltungsbedarf an den ortsbildprägenden Gebäuden.

Erneuerungskonzept

Das Erneuerungskonzept setzt an den am Ort vorhandenen Potentialen an und schlägt vor, über die Einzelhandelszone hinaus ein Konzept zu erarbeiten und zu realisieren, das die vorhandenen Potentiale bündelt und für die Innenstadtentwicklung mobilisiert:

Zusammenfassend wird ein Erneuerungskonzept verfolgt, in dem

- über eine Ausweitung von Inanspruchnahme und Nachfrage eine Stärkung des Einzelhandels und der sonstigen Angebote in der Innenstadt gelingt,
- ein ausgeprägter (und erlebbarer) Standort der Maritimen Bildung / Forschung / Wirtschaft
- die Attraktivität des touristischen Zieles Elsfleth stärkt der Tourismus eine Stärkung der Nachfrage vor allem auch in „typischen“ Lagen und Nachfragesegmenten (historische Gebäude, maritime Angebote,...) bedingt,
- die Attraktivität des Bildungs- und Arbeitsortes Elsfleth von einer attraktiven Innenstadt und auch von attraktiven Wohnangeboten (auch abweichend vom freistehenden Einfamilienhaus am Ortsrand – „knappe, besondere Angebote“) profitiert.

Städtebauliche Missstände

Im Hinblick auf das beschriebene Erneuerungskonzept ergeben sich die folgenden städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet:

- **Funktionale Mängel**
 - Funktionsverlust Einzelhandelszone
 - Unzureichende Mobilisierung vorhandener Potentiale
 - Mängel im Erschließungssystem

- **Mängel in der Nutzungsstruktur**
 - Fehlnutzung: Parken an der Wasserkante
 - öffentliche Grünflächen
 - Brachflächen / untergenutzte Flächen
- **Gestalterische Mängel**
 - Eingangssituationen
 - Straßen und Wege
 - Fußgängerzone / Plätze
 - Gebäude / private Grundstücke

Maßnahmen

Es ergibt sich Bedarf nach folgenden Maßnahmen:

- **Erkennbarkeit „historische Stadt“ erhöhen Gebäude / Orte / Stadtstruktur durch**
 - Modernisierung von Gebäuden
 - Gestaltung / Aufwertung öffentlicher Raum
- **Verbindung der Orte herstellen / aufwerten durch**
 - Hinweise / Beschilderung
 - Wege am Wasser / ans Wasser
 - Funktionale und gestalterische Verbesserung vorhandener Verbindungen
- **Erlebbarkeit Wasserlage erhöhen durch**
 - Wege am Wasser / ans Wasser
 - Aufenthaltsangebote am Wasser (z.B. „Rastplätze“ für Radfahrer oder auch kleine Außen-Ausstellungen)
 - Veranstaltungen am Wasser
- **Stärkere Einbindung „maritime Wirtschaft“ in den Stadtkontext als**
 - potentielle Nachfrager für Angebote im Zentrum (Einzelhandel, Gastronomie, Wohnen,...)
 - Ansätze für touristische Angebote
- **Weiterentwicklung der Angebote im Zentrum (lt. Einzelhandelsgutachten: Einzelhandel/Gastronomie)**

Die Stadt Elsfleth erhofft Fördermittel, um notwendige Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung des Innenstadtzentrums als Standort für Wirtschaft, Kultur sowie als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben vorbereiten und durchführen zu können.

Auskünfte hierzu erteilt Herr Kopka vom Fachdienst 4; Telefon 04404-50433.