

2014

STADT NORDEN



Quelle: Bing-Maps



Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept als
Vorbereitende Untersuchungen
„Doornkaatgelände und Umfeld“
Programmkomponente
„Stadtumbau West“


BaubeCon
Sanierungsträger GmbH
Ein Unternehmen der DSK-Gruppe

**INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT als
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN
zum Programm „Stadtumbau West“**

DOORNKAATGELÄNDE UND UMFELD

STADT NORDEN

2014

Auftraggeber

Stadt Norden

Ringstraße 38 b

26721 Norden

Tel.: 04921 - 87 0

Ansprechpartner:

Herr Johann Memmen

Herr Dietrich von Hardenberg

Auftragnehmer

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Anne-Conway-Straße 1

28359 Bremen

Tel.: 0421 - 32901 0

Fax.: 0421 - 32901 63

Bearbeitung:

Herr Torben Pöplow

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
1 Vorbemerkungen	5
2 Rechtliche Grundlagen	9
2.1 Städtebauförderungsprogramm: Programmkomponente „Stadtumbau West“	9
2.2 Vorbereitende Untersuchungen nach dem BauGB.....	11
3 Beurteilungsgrundlagen	13
4 Das Untersuchungsgebiet	17
4.1 Lage und Abgrenzung.....	17
4.2 Siedlungsentwicklung.....	21
4.3 Planerische Rahmenbedingungen	24
4.3.1 Regionale Handlungsstrategie Weser-Ems.....	24
4.3.2 Flächennutzungsplan	27
4.3.3 Bebauungspläne.....	29
4.4 Nutzungsstruktur und Bausubstanz	33
4.6 Verkehrsstruktur.....	45
4.7 Freiraumstruktur	55
5 Öffentlichkeitsbeteiligung	57
5.1 Beteiligung Träger öffentlicher Belange.....	57
5.2 Bürgerbeteiligung.....	58
6 Städtebauliche Missstände	59
6.1 Missstände bezüglich der Funktion	61
6.2 Missstände bezüglich der Substanz.....	62
7 Erneuerungskonzept / Sanierungsziele.....	66
7.1 Sanierungsziele.....	67
7.2 Städtebauliches Leitbild / Maßnahmen	68
8 Kosten- und Finanzierungsübersicht	73
9 Abgrenzung des Sanierungsgebietes	77
10 Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht	81
11 Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses an der Sanierung.....	83
Abbildungsverzeichnis	84
Literatur- und Quellenverzeichnis	86
Anhang.....	87
I.) Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	87

1 Vorbemerkungen

Der gesellschaftliche und ökonomische Wandel verändert zunehmend die Städte und Gemeinden. Stellvertretend hierfür sind Verluste an Unternehmen, Arbeitsplätzen und Einwohnern zu verzeichnen, sodass die einzelnen Kommunen vor der Herausforderung stehen, sich an die demografischen und wirtschaftlichen Veränderungen anzupassen. Aus diesem Grund initiierte die Bundesregierung 2004 das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“. Mit Hilfe dieser Programmkomponente soll die Vorbereitung und Realisierung von Umbauvorhaben gefördert werden, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt. Dies betrifft in erster Linie Gebiete, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten, beispielsweise durch Wohnungsleerstand, Brachflächen etc. betroffen sind. Dort sollen zukunftsfähige Strukturen geschaffen werden. Der Einsatz von Städtebaufördermitteln soll zur Verbesserung der Infrastruktur beitragen.¹

Herausforderung demografischer und wirtschaftlicher Wandel

Zielsetzung

Die Stadtumbaumaßnahmen sollen insbesondere dazu beitragen, dass:

Stadtumbau im BauGB

- nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden (gem. § 171a Abs. 3 Satz 2 Nr. 4 BauGB),
- einer anderen Nutzung nicht zufühbare bauliche Anlagen rückgebaut werden können (gem. § 171a Abs. 3 Satz 2 Nr. 5 BauGB),
- brachliegende oder freigelegte Flächen einer nachhaltigen, insbesondere dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienenden städtebaulichen Entwicklung oder einer mit dieser verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden können (gem. § 171a Abs. 3 Satz 2 Nr. 6 BauGB),

¹ Vgl. MS Niedersachsen 2014.

Stadtumbau in Norden

Strukturveränderungen in Form von städtebaulichen Missständen, ausgelöst durch den demografischen Wandel, veranlassen Städte und Gemeinde - u. a. auch die Stadt Norden - in den betroffenen Gebieten zu Stadtumbaumaßnahmen. In Norden, auf den Flächen der ehemaligen Doornkaatbrennerei, werden vermehrt von Funktionsverlusten betroffene Brachflächen und untergenutzte Bereiche sowie zum Teil offensichtlich erheblicher Sanierungsbedarf sichtbar. Mit Hilfe einzelner Maßnahmen des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau West“ und somit durch die Finanzierung des Programms, will sich die Stadt Norden in die Lage versetzen, frühzeitig auf die erkennbaren Strukturveränderungen und auf die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen zu reagieren.

**Ausgangslage für
Vorbereitende
Untersuchungen**

Das Quartier „Doornkaatgelände und Umfeld“ ist aufgrund seiner grundlegenden städtebaulichen und funktionalen Defizite als Problemgebiet ermittelt worden, weswegen sich der Rat der Stadt Norden dazu entschlossen hat, auf Basis eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Vorbereitende Untersuchungen im Bereich „Doornkaatgelände und Umfeld“ durchzuführen.

Aufbau der VU

In diesem Gutachten, das als gebietsbezogener Teil des integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes von 2014 zu verstehen ist, werden die Vorbereitenden Untersuchungen dokumentiert. In Folge einer Bestandsanalyse hinsichtlich Gebäudezustand, Nutzungsstruktur und Verkehrsstruktur erfolgt eine Bestimmung und Lokalisierung des Konfliktpotenzials auf Grundlage der Bestandsuntersuchung im Sinne des § 136 Abs. 3 BauGB (städtebauliche Missstände).

Darauf aufbauend wurde ein Erneuerungskonzept aufgestellt, dessen zentrales Ziel ist es, durch geeignete aufeinander abgestimmte, städtebauliche Maßnahmen zukunftsfähige Strukturen in dem von erheblichen Funktionsverlusten betroffenen Gebiet langfristig wieder herzustellen.

***Zentrales Ziel
dieser VU***

2 Rechtliche Grundlagen

2.1 Städtebauförderungsprogramm: Programmkomponente „Stadtumbau West“

Die städtebauliche Erneuerung soll die Erhaltung und Modernisierung von Gebäuden und die Verbesserung des Wohnumfeldes in den Städten und Gemeinden ermöglichen sowie die Innenstädte stärken und / oder revitalisieren. Daher stellt die Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen eine wichtige kommunalpolitische Aufgabe dar, die i. d. R. ohne die finanzielle Unterstützung des Bundes und der Länder nicht zu bewältigen ist. Auf der Grundlage von Art. 104 b des Grundgesetzes (GG) i.V.m. §§ 164 a und 164 b Baugesetzbuch (BauGB) beteiligen sich daher Bund und Länder mit Finanzhilfen für die Kommunen.

***Städtebauliche Erneuerung /
Rechtsgrundlagen***

Die Finanzhilfen zur Städtebauförderung müssen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches eingesetzt werden. Die Einzelheiten ergeben sich für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen aus § 136 bis 164b BauGB. Fördergegenstand ist jeweils die städtebauliche Sanierungsmaßnahme als Einheit (Gesamtmaßnahme).

Um die Städte bei der Herstellung nachhaltiger Strukturen zu unterstützen, wurde das Programm „Stadtumbau West“ gestartet. Mit dem Programm will der Bund in den alten Bundesländern die Städte veranlassen, sich frühzeitig auf die notwendigen Anpassungsprozesse einzustellen. Daher soll das Programm „Stadtumbau West“ gezielt vorbeugend eingesetzt werden, um zukünftigen Leerstand zu vermeiden sowie die Konversion industrieller und militärischer Liegenschaften zu unterstützen.

***Programmkomponente
„Stadtumbau West“***

Mit der Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau) hat der Gesetzgeber die Bedeutung des Stadtumbaus als neue Aufgabe hervorgehoben.

2.2 Vorbereitende Untersuchungen nach dem BauGB

Grundlage für Vorbereitende Untersuchungen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung in der Stadt Norden ist der § 141 BauGB. In Verbindung mit den Verwaltungsvorschriften zum BauGB werden Vorbereitende Untersuchungen als zwingende verfahrensrechtliche Voraussetzung für den Erlass einer Sanierungssatzung aufgeführt. Die identifizierten städtebaulichen und funktionalen Defizite des Gebietes „Doornkaatgelände und Umfeld“ machen deutlich, dass erhebliche Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind. Nach dem derzeitigen Stand der Kosten- und Maßnahmenschätzung ist die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme nur möglich, wenn die zu erwartenden erheblichen Bodenwertsteigerungen zu deren Deckung umgesetzt werden können. Aufgrund dessen ist die Ausweisung eines Sanierungsgebietes das geeignete Verfahren, um Grundstücke ggf. zum sanierungsunbeeinflussten Wert zu erwerben und zum Neuordnungswert zu veräußern bzw. eine Abschöpfung durch Ausgleichbeträge zu ermöglichen.

Von Vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn bereits hinreichende Beurteilungsunterlagen vorliegen (vgl. § 141 Abs. 2 BauGB). Diese Regelung bezieht sich jedoch nur auf einzelne Untersuchungen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen, nicht aber auf die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen als Verfahrensabschnitt insgesamt.

Aufgabe und Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen sind nach § 141 Abs. 1 BauGB:

- Nachweis der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet,
- Begründung der Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen,
- Nachweis, dass eine einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt,

***VU als zwingende Voraussetzung
für den Erlass einer
Sanierungssatzung***

Aufgabe und Inhalt von VUs

- Ermittlung der nachteiligen Auswirkungen für die Betroffenen und Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger im Untersuchungsgebiet,
 - Begründung der Durchführbarkeit und Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen,
 - Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes.

Weitere Verfahrensschritte

Entsprechend § 141 Abs. 3 BauGB hat der Rat der Stadt Norden den Beginn der Vorbereitenden Untersuchung für das Gebiet „Doornkaatgelände und Umfeld“ am 28.10.2014 einstimmig beschlossen und diesen am 21.11.2014 ortsüblich im Ostfriesischen Kurier bekannt gemacht.

3 Beurteilungsgrundlagen

Mit der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) wurde im Jahr 2008 ein Konzept für die Stadtentwicklung der nächsten Jahre vorgelegt.

STEK 2008 als Konzept der Stadtentwicklung

Parallel bzw. in den Folgejahren wurden mit dem Integrierten Städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzept (2007) sowie der Standortprofilanalyse der NordLB (2011/2012) weitere Betrachtungen vorgelegt, die sich auf Teilbereiche (inhaltlich / räumlich) der Stadtentwicklung beziehen. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Norden aus dem Jahr 2014 wurden die wesentlichen Inhalte des Konzepts wie folgt zusammengefasst:

3 weitere Konzepte(fortschreibungen) als Beurteilungsgrundlage

- der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2007/ 2008,
- des Integrierten Städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzeptes aus dem Jahr 2007 / Fortschreibung 2012 sowie
- des Berichtes „Standortprofil und strategische Handlungsansätze für die Wirtschaftsförderung und das Stadtmarketing der Stadt Norden“ aus dem Jahr 2012.

Die hier vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen wurden auf Grundlage dieses Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2014 erarbeitet.

VU 2014 auf Grundlage des ISEKs

Das ISEK identifizierte eine Vielzahl von Handlungsbereichen, die in ihrer Gesamtheit für die Entwicklung der Stadt Norden eine zentrale Bedeutung einnehmen. Aus der Aufstellung der Maßnahmen wurde die Notwendigkeit einer Revitalisierung des Doornkaatgeländes ersichtlich. Dennoch soll an dieser Stelle nicht auf eine Darstellung aller Handlungsbereiche verzichtet werden. Folgende grundlegende Handlungsbereiche und Projektziele wurden für die Stadt Norden festgelegt.

Grundlegende Handlungsbereiche

„Westliche Entlastungsstraße - zur weiteren Entlastung der Innenstadt von Verkehren wird die Errichtung einer Westumgehung diskutiert.“

Doornkaatgelände und Umfeld

„Reaktivierung der **Flächen der ehemaligen Firma Doornkaat** - die ehemals von Doornkaat genutzten Flächen stellen eine derzeit untergenutzte Fläche in zentraler Lage zur Innenstadt dar; ein Nachnutzungskonzept gibt es derzeit nicht, die Flächen und teilweise auch die Gebäude stellen jedoch ein erhebliches Entwicklungspotential dar.“

„**Aufwertung des Umfeldes der Flächen der ehemaligen Firma Doornkaat** (nördlich angrenzende Flächen bis zur Osterstraße) zur Sicherung der Umgebungsqualität für künftige Entwicklungen in diesem Bereich.“

„**Umnutzung der Fläche der Raiffeisen- Bezugs- und Absatzgenossenschaft:** Die derzeitige Nutzung der Flächen am Hafen durch Raiffeisen stellen eine Unternutzung dar; zudem rücken durch die Entwicklungen in der südlichen Innenstadt (Bahnhof, südlicher Stadteingang) hochwertige Nutzungen an diesen Standort heran, so dass sich Nutzungskonflikte abzeichnen. Zudem bietet der Standort für Raiffeisen keine Erweiterungspotentiale.“

„**Umsetzung „Wohnen am Wasser“ im Bereich südlicher Stadteingang:** auf der nördlichen Teilfläche am Norder Tief ist die Entwicklung von Wohnangeboten vorgesehen“

„Entwicklung des ehem. Tankstellengrundstücks“

„**Mehrfamilienhausbereich Martensdorf** Sicherung der preiswerten Mietwohnungen, städtebauliche und bauliche Aufwertung (Vorbereitende Untersuchungen wurden begonnen, ein Antrag auf Aufnahme in die Städtebauförderung jedoch nicht gestellt).“

„**Mehrfamilienhausbereich Tidofeld** - Im Ortsteil Tidofeld gibt es ebenfalls einen Mehrfamilienhausbereich mit baulichen / städtebaulichen Mängeln und einer beginnenden Häufung sozialer Problemlagen; der Bedarf nach Maßnahmen zur baulichen / städtebaulichen Aufwertung sowie zur sozialen Stabilisierung zeichnet sich ab.“

*„**Wiedernutzung** der Flächen in der **Ortsmitte Norddeich** nach Verlagerung der Parkplatzflächen (unter Einbindung der benachbarten Sportflächen); ein detailliertes Nachnutzungskonzept gibt es derzeit noch nicht, die Flächen sollen für eine hochwertige Entwicklung des Ortsteils Norddeich genutzt werden; ein städtebaulicher Ideenwettbewerb als Masterplan liegt vor (vorgesehen ist die Entwicklung des nördlichen Endpunktes der Norddeicher Straße zu einer Wohn- und Geschäftsanlage mit Marktplatz).“*

*„**Neuordnung und Nutzung des bisherigen Fährhafens** als Tourismus- und Freizeitbereich (Verkehrsdrehscheibe Norddeich)“*

*„**Vernetzung** der unterschiedlichen Bereiche miteinander“*

*„**Errichtung eines sog. SwinGolfplatzes** in Norddeich (südwestlicher Ortsrand / im Bereich Itzendorfer Str. / Fledderweg).“*

Inzwischen ist diese Maßnahme erfolgreich abgeschlossen worden und befindet sich in Nutzung.

Für die Innenstadt und die innenstadtnahen Bereiche ergeben sich unter Hinzunahme des Integrierten Städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzeptes sowie der im Nachgang erfolgten Konkretisierungen / Weiterentwicklungen folgende Entwicklungsziele für die Flächen der ehemaligen Doornkaatbrennerei:

Entwicklung der Flächen der ehemaligen Firma Doornkaat als Ergänzung der Innenstadt und unter Ausnutzung der Lage am Tief sowie unter Einbindung der vorhandenen Altbausubstanz zu einem Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbestandort.

**STEK und Weiterentwicklungen
identifizieren die Entwicklung des
Doornkaatgelände als Ziel**

Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbestandort auf dem Doornkaatgelände

4 Das Untersuchungsgebiet

4.1 Lage und Abgrenzung

Die Vorbereitenden Untersuchungen erfolgen in einem abgegrenzten Gebiet, das sich strukturell oder funktional als zusammenhängender Bereich darstellt und in dem städtebauliche Missstände bereits bekannt sind. Das Norder Untersuchungsgebiet „Doornkaatgelände und Umfeld“ umfasst nahezu die gesamten Grundstücksflächen des ehemaligen Unternehmens Doornkaat AG inkl. der nördlich angrenzenden Flächen bis zur Osterstraße. Etwa 120 Menschen leben im Untersuchungsgebiet. Im östlichen Stadtgebiet gelegen, befindet sich das Gelände zwischen Innenstadt und der Straße Im Horst.

Die folgende parzellenscharfe Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ergibt sich aus der besonderen Lage des Plangebiets im Norder Stadtgebiet. Östlich und nördlich angrenzend an das Untersuchungsgebiet befindet sich das Sanierungsgebiet „Historischer Marktplatz“ (Städtebauförderungsprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz). Um sowohl Überschneidungen beider Gebiete als auch eine Lückenbildung zwischen den Gebieten zu vermeiden, treffen die Grenzen des Untersuchungsgebietes „Doornkaatgelände und Umfeld“ und des Sanierungsgebietes „Historischer Marktplatz“ im Norden und im Osten gegeneinander.

Das Untersuchungsgebiet verläuft im Westen entlang des Flusses „Norder Tief“ zwischen der Einmündung „Brückstraße“ / „Doornkaatlohne“ bis zur Straße „Im Horst“, weiter entlang der Westseite der Straße „Im Horst“ bis zur südlichen Grenze der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der „Osterstraße“ und von hier bis zur Ostseite der Straße „Glückauf“. Die Straße „Glückauf“ einschließlich verläuft die Grenze weiter in südlicher Richtung bis zur Westseite der Straße „Kleine Hinterlohne“. An der Westseite dieser Straße verläuft die Grenze in nördlicher Richtung bis zur nordöstlichen Ecke des Grundstücks „Kleine Hinterlohne“ Nr. 17 und von hier aus in westliche Richtung zum nordwestlichen Winkel des Grundstücks „Kleine Hinterlohne“ Nr. 17.

Untersuchungsgebiet als strukturell und funktional zusammenhängender Bereich

Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Von hier aus verläuft die Grenze weiter nach Norden bis zur Südseite der „Osterstraße“ und von dort bis zur Westseite der Straße „Große Hinterlohne“. Im Westen verläuft die Grenze des Untersuchungsgebietes entlang der westlichen Straßengrenze „Große Hinterlohne“ und von hieraus in Richtung Südosten bis zur „Großen Hinterlohne“. Von dort in östlicher Richtung grenzt es an die Straße „Kleine Hinterlohne“ und von hier aus an der Westseite der Straße „Kleine Hinterlohne“ entlang in südliche Richtung bis zur südlichen Höhe des Grundstücks Flur 14, Flurstück 6 / 3. Im Süden schließt das Untersuchungsgebiet wiederum an der Nordseite des Flusses „Norder Tief“. Die Größe des Untersuchungsgebietes beträgt insgesamt ca. 9 ha.

Abb. 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



(Quelle: Eigene Darstellung gemäß der Stadt Norden 2014)

4.2 Siedlungsentwicklung²

Die Besiedlung des Norder Geestrückens kann mindestens bis ins zweite Jahrtausend vor unserer Zeitrechnung zurückverfolgt werden, wobei eine verfestigte städtische Besiedlungsform seit dem Beginn des zweiten Jahrtausends nach Christi unterstellt werden kann. Umgeben von Meer, Marsch und Moor ergab sich für Norden eine natürliche Insellage, die selbst im Mittelalter nie künstlich geschaffene Befestigungs- und Verteidigungsanlagen erforderlich machte. Schon damals war zentraler Punkt der Besiedlung der fast rechteckige Marktplatz (etwa 280 mal 220 Meter), der heute mit genau 66.780m² in seiner Art als der größte Deutschlands gilt.

Norden beging im Jahre 2005 sein 750jähriges Stadtjubiläum; es wurde die erste urkundliche Erwähnung gewürdigt und gefeiert. Am 21. April 1255 unterzeichneten hier geistliche und weltliche Vertreter der damaligen Landesgemeinden Norderland und Emsgau sowie der Stadt Bremen einen Friedens- und Handelsvertrag. Genaue Daten über eine Stadtgründung existieren nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht. Der alte Markort hatte allerdings um diese Zeit bereits den Charakter einer städtisch geprägten Siedlung.

Der Marktplatz ist eingerahmt von alten Bürgerhäusern, die größtenteils zwischen 1550 und 1900 entstanden sind. In der Mitte des Marktplatzes befindet sich ein mächtiges, schon von weitem sichtbares, romanisch-gotisches Kirchenbauwerk mit freistehendem Glockenturm. Die Ludgeri Kirche, deren baulicher Ursprung sich bis ins 13. Jahrhundert zurückverfolgen lässt, ist Nationaldenkmal und weist im Innern die berühmte Arp Schnitger Orgel aus dem Jahr 1688 auf. Die alte Bebauung im Stadtzentrum ist von den Kriegen verschont geblieben und bis heute überwiegend erhalten. Bei der Entwicklung als regionaler Markort profitierte Norden von seiner Lage am Schnitt- und Endpunkt alter Handelsstraßen (Emsweg von Münster und Küstenweg von Bremen).

***Erste Besiedelung
Nordens 2000 v. Chr.***

***Erste urkundliche Erwähnung
Nordens 1255***

***Marktplatz und Umfeld stammt aus
dem Zeitraum 1550 bis 1900***

Erhalt des Stadtzentrums

² ISEK der Stadt Norden 2014, S. 6-8.

Im Jahr 1744 wurde Norden, wie das gesamte Ostfriesland, dem Königreich Preußen zugehörig. Der preußische Staat förderte in den folgenden Jahrzehnten durch Moorkolonisierung und Eindeichungen den Landesausbau Ostfrieslands. Auf dem heutigen Norder Stadtgebiet, südlich des Stadtkerns, wurden drei Polder eingedeicht: 1769 der Ley-sander Polder, 1770 der Hagenpolder und 1781 der Schulenburger Polder.³

1794 wurde die Fehnsiedlung *Norderfehn* als Torfabbaugelände von sieben Norder Kaufleuten und Bürgern gegründet. Hierfür wurde der heutige Berumerfehnkanal gegraben, der den Norder Hafen mit der neuen Fehnkolonie verband. Auf rund 1500ha wurde seit 1797 der Torf gestochen und auf dem Kanal nach Norden transportiert. Norden wurde somit unabhängig vom zuvor nötigen Import von Brennmaterial.⁴

Nach der napoleonischen Besatzungszeit 1806 bis 1813, als Norden zunächst dem Königreich Holland (bis 1810) und schließlich als Teil des Départements Ems-Oriental Frankreich angehörte, fiel die Stadt nach dem Wiener Kongress 1815 an das Königreich Hannover. In dieser Zeit, 1806, wurde das Unternehmen von dem aus Groningen stammenden Jan ten Doornkaat Koolman gegründet.⁵

Historisches zum Unternehmen Doornkaat⁶

- Unternehmensgründung 1806 in Norden
- Durchsetzung des Unternehmens auf dem Markt trotz großer Konkurrenz (es gab seinerzeit in Norden 24 Kornbrennereien)
- Steigender deutschlandweiter Bekanntheitsgrad im Laufe der Jahrzehnte

³ Vgl. Wikipedia 2014

⁴ Vgl. ebd.

⁵ Vgl. ebd.

⁶ Vgl. CANZLER 2002

- Anmeldung der Marke „Doornkaat“ am 1. Oktober 1894
- Eintragung ins deutsche Markenregister am 8. Dezember 1894
- 1882 Eröffnung eine Bierbrauerei als weiteres Unternehmensstandbein im Norder Stadtteil Westgaste.
- Ab 1930 eigener Teevertrieb der Firma Doornkaat und Schiffsbeteiligungen
- Großer konjunktureller Aufschwung nach dem Zweiten Weltkrieg
- Ende der 1960er Jahre letzte Hochblüte
- Schneller Unternehmensabstieg in den siebziger und achtziger Jahren mit anschließendem Verkauf des Unternehmens. Gründe dafür waren u. a. personelle Fehlentscheidungen, Fehlinvestitionen und das Fehlen einer wirksamen Strategie, auf das veränderte Trinkverhalten der Bevölkerung zu reagieren. Nicht zuletzt setzte die Produktverteuerung durch die Branntweinsteuer dem Unternehmen zu
- Erwerb der Aktienmehrheit durch die Firma Berentzen 1992
- Ausgliederung des Spirituosensektors mit anschließender Verkauf im Jahr 1994 nach Umfirmierung in NORDAG Immobilien AG an die WCM-Gruppe

Das besondere des Doornkaatgeländes besteht in seiner Geschichte, Bekanntheit und seinem Image. Es zeigt eine Industriekultur, wie sie in Ostfriesland nicht mehr zu finden ist. Zusätzliche Attraktivität erhält das traditionsreiche Gelände durch seine Lage am Norder Tief.

In direkter Lage Nähe des Doornkaatgeländes befindet sich die Innenstadt mit der Fußgängerzone Neuer Weg und dem neu errichteten Bahnhof.

Ein Teil der Gebäude auf dem etwa 5 ha großen Areal ist bis heute äußerlich unverändert erhalten. Mehrere kleine Betriebe nutzen die teilweise sanierten Altbauten.

Auf dem östlichen Bereich des Grundstücks befinden sich Industriehallen. Auf der westlichen Seite befinden sich einige historische Industriebauten darunter der Korn- und Kohlespeicher. Die übrigen Bereiche sind unbebaut.⁷

4.3 Planerische Rahmenbedingungen

4.3.1 Regionale Handlungsstrategie Weser-Ems

Die Landesregierung hat die stärkere Regionalisierung der Landesentwicklungs- und Strukturpolitik zu einem Schwerpunktthema erklärt. Hierbei steht das Land Niedersachsen, wie andere Bundesländer auch, vor großen Herausforderungen. Zu nennen wären hier insbesondere die wachsenden regionalen Unterschiede in den Bereichen Demographie und Wirtschaft. Hinzu kommen die begrenzten finanziellen Spielräume der öffentlichen Haushalte. Ziel der neuen regionalen Landesentwicklungspolitik ist es daher, strukturelle Benachteiligungen einzelner Landesteile zu erkennen, diese durch eine integrierte Entwicklungspolitik abzumildern und die Zukunftsfähigkeit dieser Regionen nachhaltig zu stärken.

Dies hat die Landesregierung dazu bewegt, die stärkere Regionalisierung der Landesentwicklungs- und Strukturpolitik zu einem Schwerpunktthema zu erklären. Strukturelle Benachteiligungen einzelner Landesteile sollen durch eine integrierte Entwicklungspolitik abgemildert und die Zukunftsfähigkeit dieser Regionen nachhaltig gestärkt werden. Um eine stärkere Verzahnung von den auf kommunaler Ebene erarbeiteten Entwicklungskonzepten und der Landespolitik zu erreichen, werden seit dem 01.01.2014 in den Ämtern für regionale Landesentwicklung regionale Handlungsstrategien erarbeitet.

⁷ Vgl. Stadt Norden o. J.

Die Regionalen Handlungsstrategien verknüpfen die landespolitischen Zielsetzungen mit den strategisch wichtigen Handlungsfeldern und Entwicklungszielen in der Region. Sie werden in Zukunft verstärkt den strategischen Rahmen für die Vergabe von Fördermitteln sowohl aus der EU-Förderung als auch der Bundes- und Landesförderung bilden.

Die Region hat in den 10 identifizierten Handlungsfeldern 11 strategische Ziele entwickelt. Diese richten sich vorrangig an den Möglichkeiten und Anforderungen der künftigen EU-Förderung bei einem deutlich reduzierten Mittelvolumen und neuen inhaltlichen Anforderungen im EFRE und ESF aus. Dabei hat die Region in Fortentwicklung der bewährten Strategie der Schwerpunktsetzung und der intelligenten Spezialisierung bei knapper werden Fördermitteln Rechnung getragen. Dabei geht es der Region im besonderen Maße um die Fortentwicklung in einer wissensbasierten Gesellschaft.

Für die Region Weser-Ems liegt seit September 2014 ein Entwurf der Regionalen Handlungsstrategie vor. Die wesentlichen Themenschwerpunkte sind:

- Zukunftssicherung Bioökonomie u. a. durch nachhaltigen Ausgleich von Ökologie und Ökonomie Zukunftssicherung der maritimen Wirtschaft u. a. durch nachhaltigen Ausgleich von Ökologie und Ökonomie,
- Zukunftssicherung der Energiewirtschaft,
- Stärkung und Zukunftssicherung der KMU-Struktur in allen Branchen wie,
- z. B. Kunststoff, Logistik, Metall- und Maschinenbau, Luftfahrt, Gesundheitswirtschaft etc. in der Region,
- Zukunftssicherung Tourismus u. a. durch innovative Fortentwicklungen und durch Sicherung höchster Standards,
- Ansiedlung und Ausbau anwendungsorientierter Forschungsinstitute in den Bereichen hoher regionaler Systemkompetenz und gleichzeitige Stärkung und Professionalisierung des Wissenstransfers über projektspezifische Netzwerkbildung,

- Bedarfsgerechte Steigerung des Wissens- und Bildungsniveaus in der Region,
- Sicherstellung einer ausreichenden verkehrlichen und digitalen Infrastruktur für die regionale Wirtschaft im Ausgleich von Ökologie und Ökonomie,
- Bewältigung der Herausforderungen des Klimawandels, Senkung des CO² -Ausstoßes und Schutz der natürlichen Ressourcen Wasser, Boden und der Naturräume,
- Innovative Bewältigung der sich aus dem demografischen Wandel und der ländlichen Struktur ergebenden Herausforderungen,
- Ausbau und Modernisierung des kulturellen Erbes, auch zur Senkung des CO²-Verbrauchs,

Ein Abgleich mit den strategischen Zielen der Region wurde bei der Bearbeitung des vorliegenden Konzeptes vorgenommen.

4.3.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Norden mit Stand des Jahres 2000 stellt die (flächenhaften) Ziele der Stadtentwicklung dar:

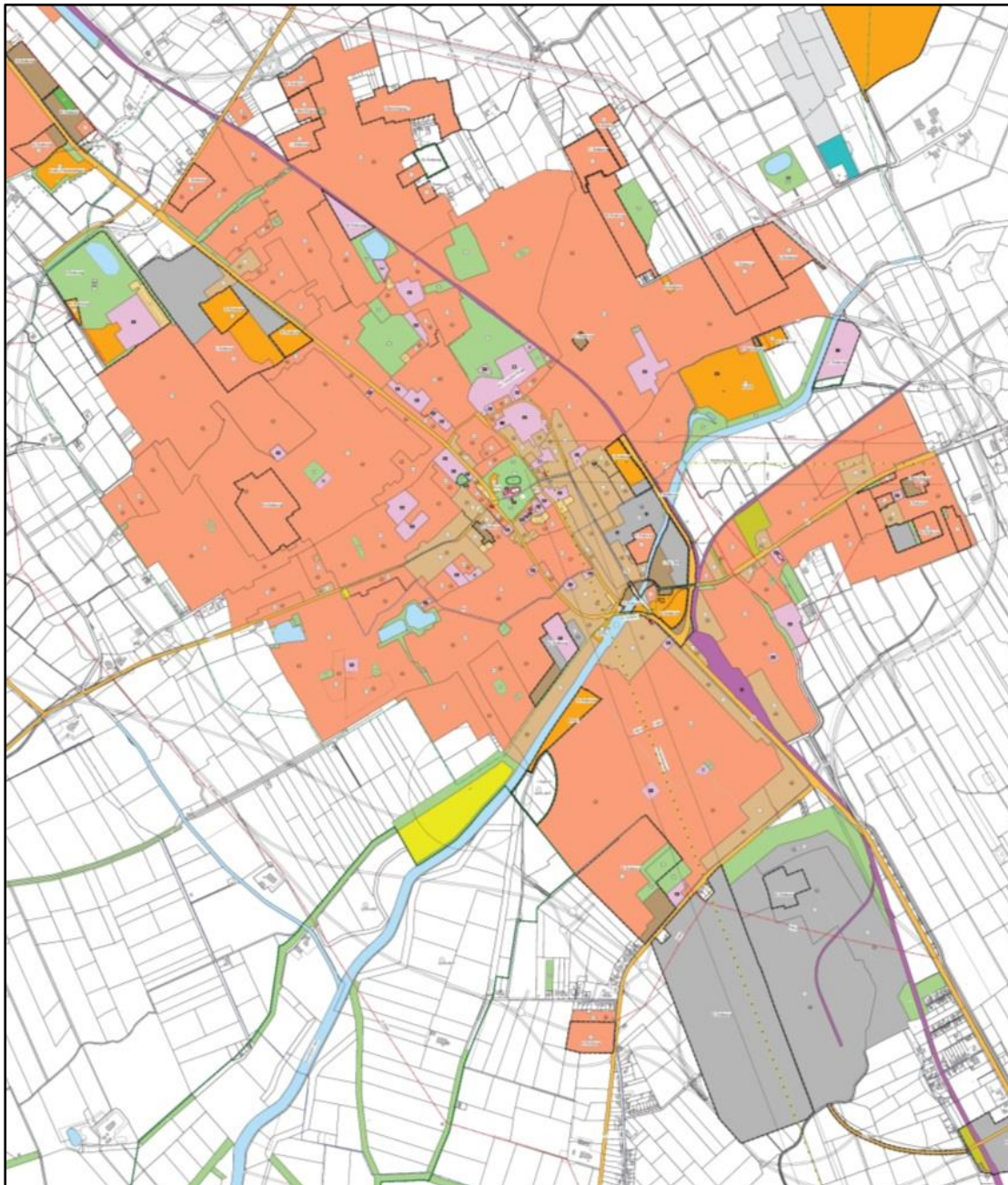
***Flächennutzungsplan
aus dem Jahr 2000***

Im Bereich des Untersuchungsgebietes werden u. a.

- die ehemals von Doornkaat genutzte Fläche am östlichen Innenstadtrand (als Gewerbe-, Mischbau- und Sonderbauflächen für eine Einkaufszentrum),

***Eintragungen des FNP im
Bereich des Doornkaat-
geländes***

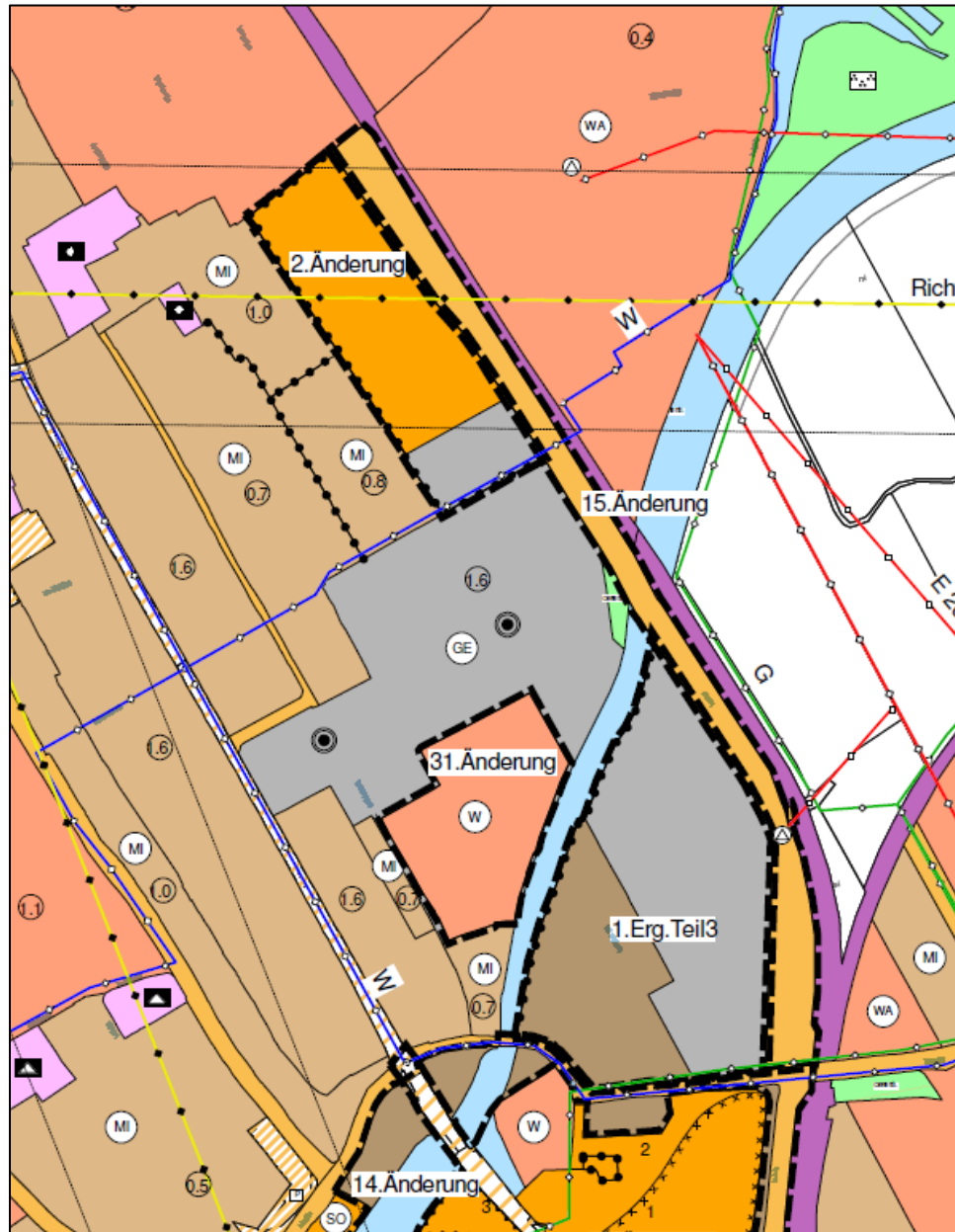
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet der Stadt Norden



(Quelle: Stadt Norden 2014)

- die kleinteilige Struktur der historischen Stadt entlang der Nord-Süd-Achse „Neuer Weg“ sowie der Ost-West-Achse (Osterstraße, Westerstraße), dargestellt.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Norden
Bereich Doornkaatgelände)



(Quelle: Stadt Norden 2010)

4.3.3 Bebauungspläne

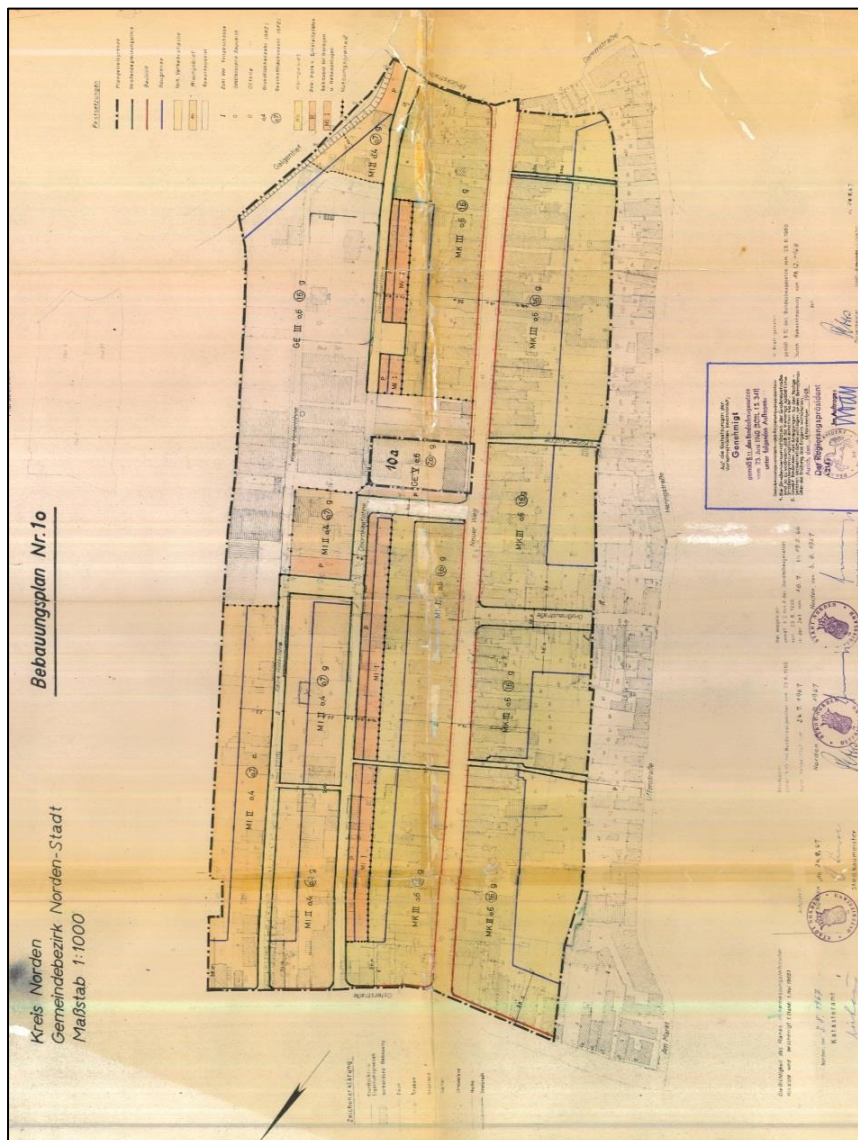
Im Untersuchungsgebiet befinden sich vier rechtskräftige Bebauungspläne, die zum Teil vollständig oder lediglich zum Teil das Bauplanungsrecht für das Untersuchungsgebiet festsetzen.

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Neuer Weg / Doornkaatlohne“ aus dem Jahr 1968 setzt für den östlichen Teil der Kleinen Hinterlohne die Bebauung als Gewerbebauflächen (3-geschossig) fest. Sowohl für den westlichen Teil der Kleinen Hinterlohne als auch für den westlichen Abschnitt der Großen Hinterlohne ist die Bebauung als Mischgebiet mit bis zu zweigeschossiger Bauweise festgesetzt.

Vier rechtskräftige B-Pläne im Untersuchungsgebiet

B-Plan Nr. 10 im Bereich Kleine Hinterlohne

Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 10 „Neuer Weg / Doornkaatlohne“ der Stadt Norden

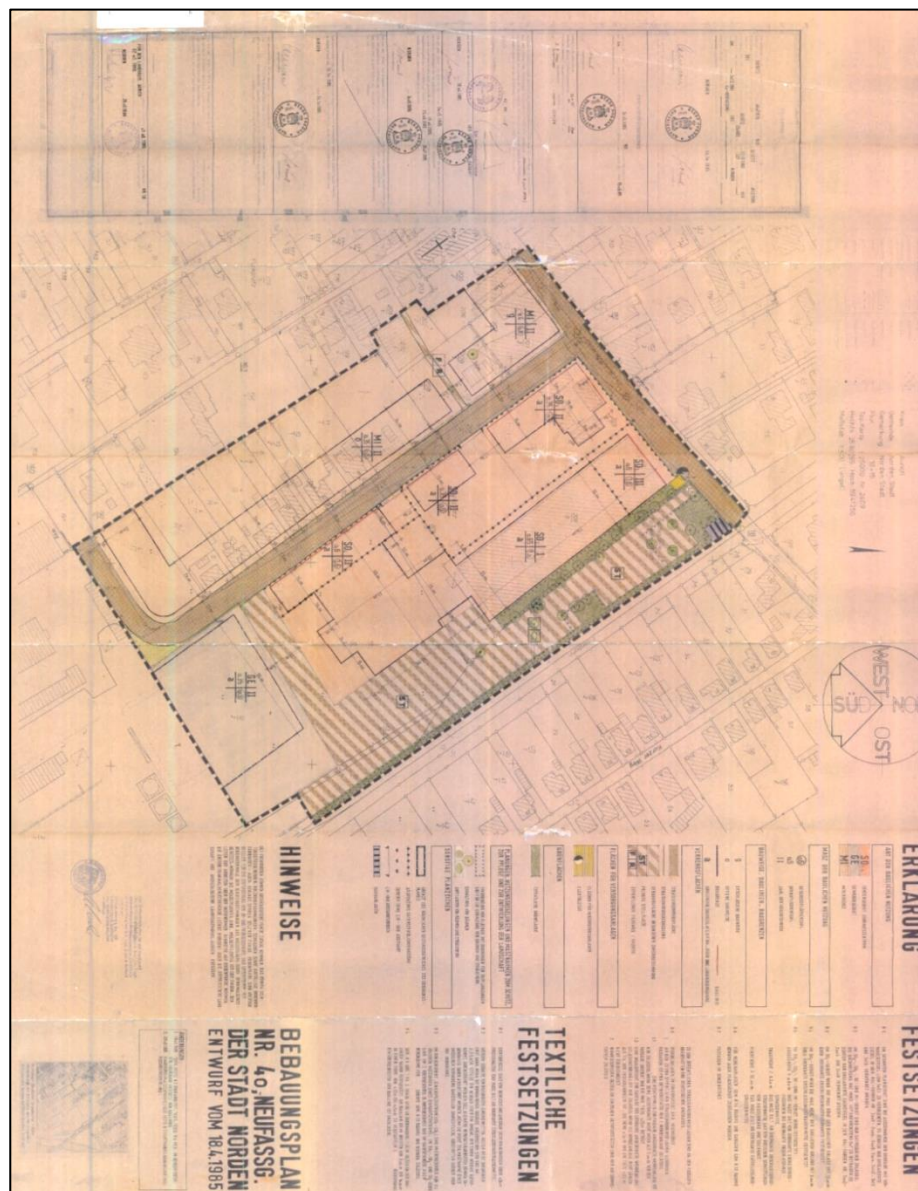


(Quelle: Stadt Norden 1968)

**B-Plan Nr. 40 umfasst im
Weiten das real-Warenhaus**

Der Bebauungsplan Nr. 40 „Glückauf“ aus dem Jahr 1986 umfasst im Weiten den Nahversorger nördlich der Straße Glückauf. Für diesen Bereich setzt der Bebauungsplan das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ in zweigeschossiger Bauweise fest. Zudem sind die Gebäudeeinheiten südlich der Straße als Mischgebiet in ebenfalls zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Südöstlich der Sonderbauflächen schließt sich der Bereich Gewerbe (2-geschossig) an. Zwischen den beiden Flächen setzt der Bebauungsplan Stellflächen fest.

Abb. 5: Bebauungsplan Nr. 40 „Glückauf“ der Stadt Norden

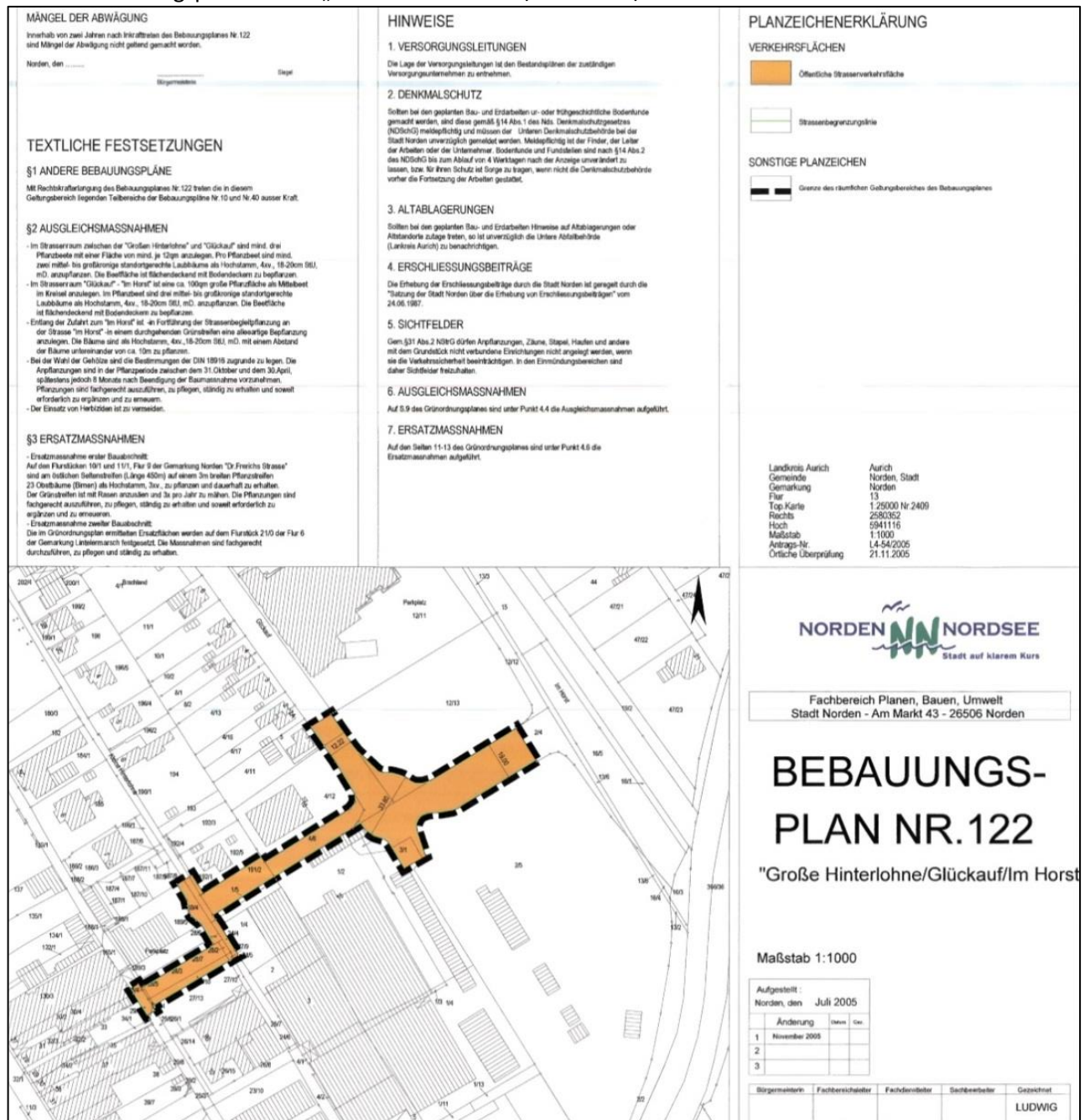


(Quelle: Stadt Norden 1986)

Der Bebauungsplan Nr. 122 „Große Hinterlohne / Glückauf / Im Horst“ setzt die Flächen für die Erschließung von der Großen Hinterlohne, über die Straße Glückauf, den real-Stellplatz bis hin zur Straße Im Horst fest. Der Bebauungsplan ist im südlichen Abschnitt von der Großen Hinterlohne bis zur Glückauf umgesetzt, die Flächen auf dem real-Stellplatz sind noch zu realisieren.

B-Plan Nr. 122 „Große Hinterlohne / Glückauf / Im Horst“ umfasst die Wegeverbindung Glückauf / Kleine Hinterlohne

Abb. 6: Bebauungsplan Nr. 122 „Große Hinterlohne / Glückauf / Im Horst“ der Stadt Norden



(Quelle: Stadt Norden 2006)

**B-Plan Nr. 40.1 umfasst den
östlichen Teil der
Straße Glückauf**

Der Bebauungsplan Nr. 40, 1. Änderung „Glückauf“ aus dem Jahr 2010 erweitert die baulichen Nutzungsmöglichkeiten des Mischgebietes gemäß des Bebauungsplanes Nr. 40 nach Osten entlang der Straße Glückauf. Auch dieser Bereich setzt das Mischgebiet in bis zu zwei-geschossiger Bauweise fest.

Abb. 7: Bebauungsplan Nr. 40.1 „Glückauf“ der Stadt Norden

[illegible]

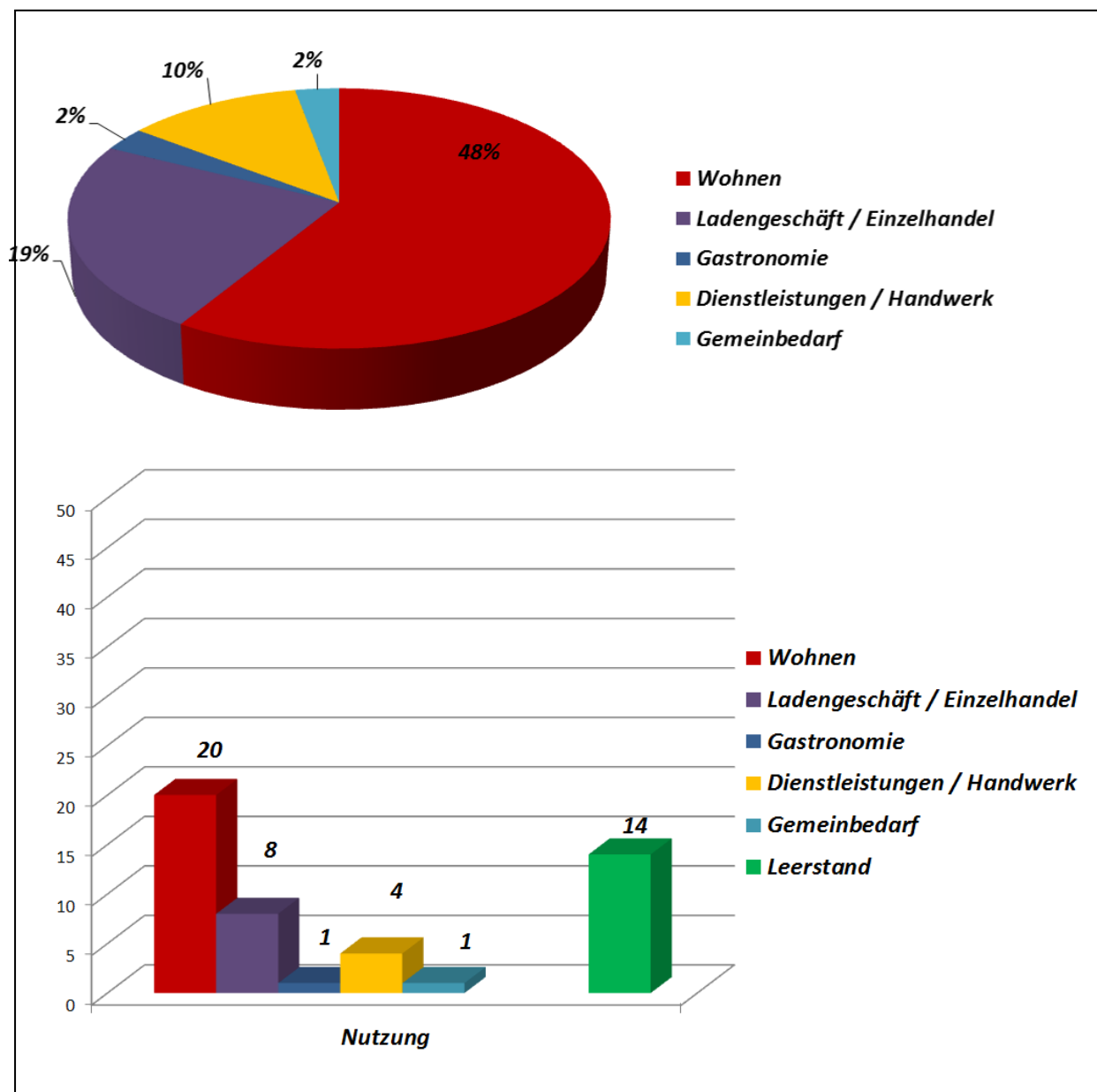
(Quelle: Stadt Norden 2010)

4.4 Nutzungsstruktur und Bausubstanz

Die Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet ist geprägt durch eine Mischung von Gebäuden mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, Gastronomie, öffentlichen Einrichtungen und einem hohen Anteil an Wohnungen.

Nutzungsmix u. a. aus Einzelhandel, Dienstleistung und großem Wohnungsanteil

Abb. 8: Prozentuale (oben) und absolute Einheiten (unten) der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Erdgeschossnutzungen der Hauptgebäude (insgesamt 42, inkl. Leerstand)



(Quelle: Eigene Darstellung nach eigener Erhebung 2014)

***Augenscheinliche
Bestandsanalyse***

Im Zuge der Bestandsanalyse sind zudem alle Nebengebäude wie Scheunen, Schuppen oder sonstige Unterstellplätze und Garagen aufgenommen und augenscheinlich untersucht worden. Dies umfasst in den Straßen Glückauf, Kleine Hinterlohne und Große Hinterlohne hauptsächlich die straßenabgewandten ehemaligen Scheunen und kleineren Schuppen.

Zwei markante Flächennutzungen im Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet wird durch zwei markante Flächennutzungen geprägt. Zum einen ist das real-Warenhaus im Nordosten ein durch sein vielfältiges, über den täglichen Bedarf hinaus bereit gestelltes Angebot, ein Punkt mit starker Magnetwirkung. Zum anderen erhöht die hohe Anzahl der vorbehaltenden Pkw-Stellplätze in Innenstadt Nähe die Frequentierung des Gebietes.

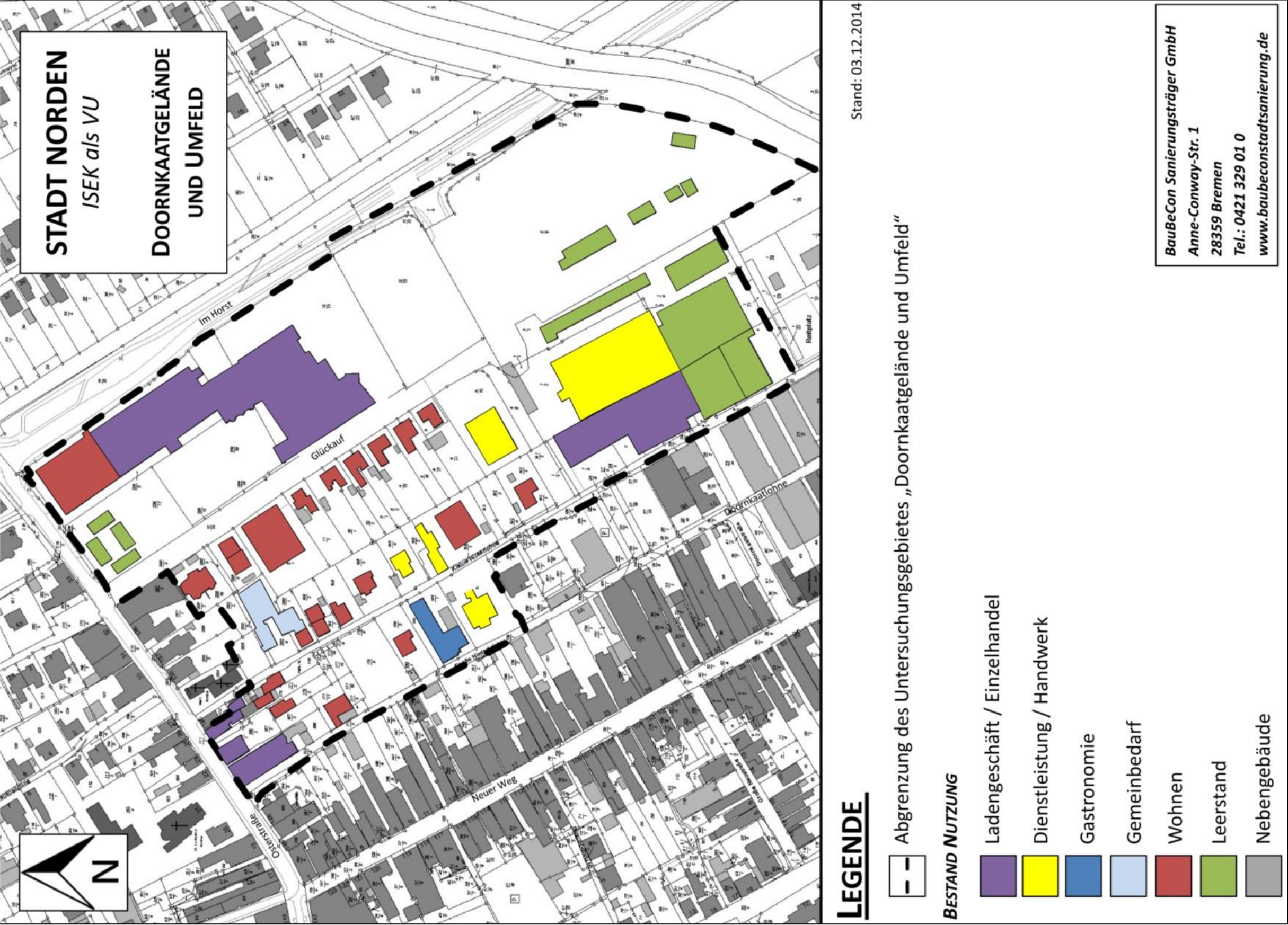
Wohnnutzungen dominieren das Bild des Untersuchungsgebietes

Der folgenden Abbildung ist die Diversität der Nutzung im Untersuchungsgebiet zu entnehmen. Eine funktionale Ausdünnung des Nutzungsmixes erfolgt im Gebiet nicht. Zwar dominieren die Wohnnutzungen, dennoch kann von einem Gebiet gesprochen werden, welches aufgrund der Innenstadtlage - und hier speziell zur Fußgängerzone „Neuer Weg“ - verhältnismäßig stark durchmischt ist.

Ca. 30 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet stehen leer

Prägend bei dieser Übersicht ist der Gebäudeleerstand, der sich insbesondere auf die Gebäude der ehemaligen Firma Doornkaat konzentriert. 14 der 48 begutachteten Gebäude stehen leer (ca. 30 %).

Abb. 9: Bestandssituation der Gebäudenutzung im Untersuchungsgebiet



(Quelle: Eigene Darstellung gemäß der Stadt Norden 2014)

Einer groben Gliederung des Gebietes entsprechend lassen sich die vorhandenen Gebäude in drei wesentliche Nutzungstypen zusammenfassen:

Drei wesentliche Nutzungstypen

Die homogene, relativ dichte Bebauung für Wohn- und Dienstleistungsnutzungen ist zwischen der Straße Glückauf und der Großen Hinterlohne, die großflächige Gewerbebebauung des real-Warenhauses entlang der Straße Glückauf sowie die aktuell zum Teil gewerblich geprägte Bausubstanz der ehemaligen Doornkaat-Industriehallen im Osten des Untersuchungsgebietes verortet.

***Wohn- und Gewerbenutzungen
sowie Doornkaatgelände***

Der erste Nutzungstyp umfasst die Wohnhäuser zwischen den Straßen Glückauf und Großer Hinterlohne. Hierbei handelt es sich um Einfamilienhäuser unterschiedlichen Alters. Während die Straße Glückauf hauptsächlich mit neu errichteten Wohnhäusern bebaut ist, handelt es sich bei den Häusern in der Kleinen und in der Großen Hinterlohne um ältere, aus der Zeit um 1900 stammende Gebäude. Dennoch weisen die Gebäude dieses Bereiches auffallende Gemeinsamkeiten auf:

***Typische EFH mit solider
Bausubstanz***

- Ein-Dreigeschossige Gebäude,
- Hauptsächlich Sichtmauerwerk in rotbraunem Ziegelstein (Fassaden wurden vereinzelt überputzt),
- vorwiegend Sattel-, aber auch Walmdächer.

Die Erdgeschossgrundflächen der Häuser liegen bei 90 - 500 m². Beide Angaben bilden hierbei jedoch die Ausnahme, sodass die Mehrzahl der Gebäude eine Grundfläche von ca. 115 m² aufweist. Nach augenscheinlicher Betrachtung sind die Häuser in einem soliden konstruktiven Zustand. Wegen des Baualters lässt sich allerdings vermuten, dass eine energetische Sanierung notwendig ist. Die Grundstückszuschnitte weisen noch immer die kleinteilige Struktur der angrenzenden historischen Stadt auf und liegen bei Größenordnungen von ca. 800 m² bis ca. 1.200 m². Diese zeichnen sich durch großzügige rechteckige Zuschnitte aus, wobei die rückwärtigen Grundstücksbereiche i. d. R. zum Zwecke der Gartenpflege genutzt werden.

***Untypisch für den Teilbereich
ist das Fahrradgeschäft,
Oderstraße 144***

Untypisch für diesen Teilbereich, auch aufgrund der Lage in der Einmündung Osterstraße / Große Hinterlohne ist das Gebäude Osterstraße 144, welches derzeit als Fahrradgeschäft genutzt wird. Dieses Gebäude überragt die umliegenden Gebäude in der Großen Hinterlohne um ein Geschoss und tritt durch die untypisch Fassadenbekleidung (Putzverkleidung) und durch die lang gezogene Gebäudekubatur hervor.

Aktuell ist das Geschäft aufgrund von Umbaumaßnahmen geschlossen. Diese Sanierungen umfassen zum einen Abbruchmaßnahmen im Hinterhaus sowie erhebliche Instandsetzungsmaßnahmen im Innenbereich. Diese Renovierungen verdeutlichen sowohl die Sanierungsbedürftigkeit einzelner Gebäude im Untersuchungsgebiet, als auch beispielhaft die Bereitschaft und das Verständnis der Eigentümer, grundsätzlich zu sanieren.

Abb. 10: Fahrradgeschäft in der Osterstraße 144 (Blick von der Osterstraße aus)



(Quelle: Eigenes Foto 2014)

Abb. 11: Fahrradgeschäft in der Osterstraße 144 (Blick von der Großen Hinterlohne aus)



(Quelle: Eigenes Foto 2014)

***real-Warenhaus ist der
Hauptgewerbebereich***

Der zweite Nutzungstyp ist der großflächige Gewerbebereich des real-Warenhauses mit dem 1- und 2-geschossigen real-Warenhaus selbst und dem Gebäude zugehörigen direkt nordwestlich angrenzenden Wohnblock. Hinzu kommen vier z. T. leerstehende Gebäude des real-Warenhauses in quadratischer Anordnung.

***Neuzeitliches Warenhaus
mit solider Bausubstanz***

Das Haupthaus des real-Warenhauses wurde in den 1990er errichtet und befindet sich in einem soliden, dem Baualter entsprechendem Zustand. Die Grundfläche des Warenhauses beträgt ca. 5.800 m² auf einem ca. 23.400 m² großen Betriebsgelände. Auf demselben Grundstück befindet sich auf ca. 700 m² Grundfläche das 3-geschossige Wohn- und Dienstleistungsgebäude Osterstraße 134. Dieses aus den 1980er Jahren stammende Gebäude weist ebenfalls keinen dringenden Sanierungsbedarf auf, sondern macht hinsichtlich der Bausubstanz augenscheinlich, wie das real-Warenhaus, einen soliden Eindruck.

***Vier Ausstellungsgebäude
mit erkennbaren Schäden***

Die vier in quadratischer Anordnung, westlich des real-Warenhauses liegenden Ausstellungsgebäude weisen im Gegensatz zu den übrigen Gebäuden des Gewerbebereiches eine sanierungsbedürftige Substanz auf. Da die vier Gebäudeeinheiten dem real-Warenhaus zugehörig sind, kann von einem etwa gleichen Gebäudealter ausgegangen werden. Die vier Gebäude besitzen jeweils eine Grundfläche von etwa 100 m².

Abb. 12: real-Warenhaus
(Blick von der Straße Glückauf)



Abb. 13: Wohnblock Oderstraße 134



Abb. 14: Ausstellungsgebäude des
real-Warenhauses



Abb. 15: Ausstellungsgebäude des
real-Warenhauses



(Quelle: Eigene Fotos 2014)

***Flächen der ehemaligen
Doornkaat-Brennerei***

***Einzelhändler nutzen das
Gebiet***

***Doornkaatbauten bilden ein
besonderes Ensemble***

Der dritte Nutzungstyp umfasst die Flächen, auf denen die ehemalige Doornkaat-Brennerei steht, nördlich der Kleinen Hinterlohne gelegen. Die Flächen der ehemaligen Firma Doornkaat prägen das Gebiet aufgrund der Flächengröße und der großen Lager- und Industriehallen. Zum Teil stehen die Hallen der ehemaligen Brennerei leer (südliche Gebäudeteile und östliche Lagerhallen) und zum Teil werden die Industriehallen heute durch gewerbliche Betriebe genutzt (insb. Gebäudeteile entlang der Kleinen Hinterlohne) (vgl. Abb. 9). Hierzu zählen der Eisenwarenhandel C.E. Popken und die Ostfriesische Möbelbörse. Die Gebäude wurden zwischen dem Anfang des 19. bis Mitte des 20. Jahrhunderts errichtet. So besteht hier die historische Architektur eines Hochlagers- und Produktionsgebäudes neben funktionalen Maschinengebäuden aus dem 20. Jahrhundert. Die Doornkaatbauten bilden zusammen ein besonderes Ensemble, das als Dokument für die eigenständige industrielle Entwicklung in Ostfriesland nach 1815 zu sehen ist.

Abb. 16: Gewerbe- und Handwerksbetriebe auf dem ehem. Doornkaatgelände



Abb. 17: Firma C.E. Popken in den Hallen der ehemaligen Doornkaat-Brennerei



Abb. 18: Mittelgasse zwischen den leer stehenden ehem. Industriehallen



Abb. 19: Typisches Bild einer Industriehalle auf dem Doornkaatgeländes



(Quelle: Eigene Fotos 2014)

Abb. 20: Gebäudesubstanz im Untersuchungsgebiet



4.6 Verkehrsstruktur

Fließender Verkehr

Das Untersuchungsgebiet liegt südlich angrenzend an den T-Kreuzungspunkt Osterstraße / Im Horst. Die Kreisstraße Osterstraße dient in nördlicher Richtung als Zubringer an die Bundesstraße 72. In Richtung Süden wird durch die Kreisstraße des Norders Stadtzentrums und somit die Fußgängerzone Neuer Weg erreicht. Die Straße Im Horst verbindet den innenstadtnahen Bereich an die Landesstraße 9 in Richtung Westen. Gleichzeitig wird somit die Anbindung über die Bahnhofstraße des westlichen Stadtgebietes gewährleistet.

Die Straßen Im Horst und Osterstraße binden das Untersuchungsgebiet verkehrlich an

Abb. 21: Nördliche Begrenzung Im Horst (Blickrichtung Nord)



Abb. 22: Nördliche Begrenzung Im Horst (Blickrichtung Nord)



Abb. 23: Nordgrenze Osterstraße (Blickrichtung West; entlang des real-Warenhauses)



Abb. 24: Nordgrenze Osterstraße (Blickrichtung Ost)



(Quelle: Eigene Fotos 2014)

***Osterstraße als Anbindung
nach Norden und Süden***

Von der Osterstraße aus wird das Untersuchungsgebiet in westliche Richtung durch die drei Anliegerstraßen Glückauf, Kleine und Große Hinterlohne (parallel von Nord nach Süd) jeweils ohne Ampelsteuerung erschlossen. Während durch die Straße Glückauf das real-Warenhaus mit dessen Pkw-Stellflächen sowie das Doornkaatgelände erreicht wird, wird durch die Kleine und Große Hinterlohne (und in Verlängerung die Doornkaatlohne) die Erschließung von Anwohnern und einzelner Dienstleister sichergestellt.

Abb. 25: Straße Glückauf
(in Blickrichtung Südost)



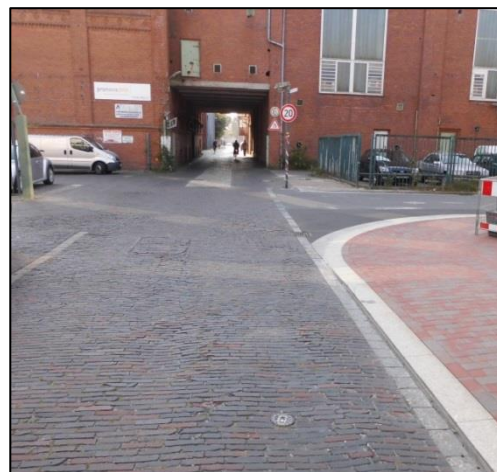
Abb. 26: Blick in die Kleine Hinterlohne
von der Osterstraße aus



Abb. 27: Typisches Bild der Großen Hinterlohne
im östlichen Bereich



Abb. 28: Einmündung der Doornkaatlohne
(von Südost) in die Große Hinterlohne



(Quelle: Eigene Fotos 2014)

Die Verkehrsfläche in der Straße Glückauf besteht in weiten Teilen aus einer Asphaltdecke, der Gehweg hingegen aus gut erhaltenem Betonsteinpflaster. Lediglich der Zugang zum Doornkaatgelände am südöstlichen Straßenende und die Querverbindung zur Kleinen Hinterlohne sind mit Splitt-Asphalt bedeckt. Der Zustand aller Bodenbeläge ist in einem soliden Zustand und weist keinen grundsätzlichen Instandsetzungsbedarf auf.

Straße Glückauf als Zubringer zum Doornkaatgelände

Abb. 29: Einblick in die Querverbindung zur Kleinen Hinterlohne



Abb. 30: Splitt-Asphalt am östlichen Ende der Straße Glückauf



(Quelle: Eigene Fotos 2014)

Abb. 31: Zuordnung der Aufnahmen Abb. 25 bis Abb. 30



Quelle (Eigene Darstellung gemäß der Stadt Norden 2014)

***Kleine Hinterlohne als
Anliegerstraße in Zentrums-
nähe***

Die Straße Kleine Hinterlohne ist wie die Straße Glückauf weitestgehend asphaltiert, jedoch in einigen Bereichen in einem sehr schlechten Zustand und somit sanierungsbedürftig. Hierzu zählt zum einen der Straßenbelag, der eine Asphaltdecke aufweist, die durch Beläge aus Kopf- und Betonsteinpflaster ausgebessert wurde. Zum anderen beeinträchtigt das ungeordnete Straßenbegleitgrün und unterschiedlichste Befestigungen der Anliegereinfahrten das Bild der zentrumsnahen Straße. Hier besteht dringender Handlungsbedarf, da diese Straße einerseits für Besucher den Stadteingang darstellt. Andererseits ist die Straße aufgrund der Unebenheiten für eine sichere Benutzung durch die Fußgänger und insbesondere auch für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen eingeschränkt geeignet.

Abb. 32: Die Kleine Hinterlohne in
Blickrichtung Nord



Abb. 33: Straßenschäden im nördlichen Bereich
der Kleinen Hinterlohne



(Quelle: Eigene Fotos 2014)

Abb. 34: Straßenschäden im nördlichen Bereich der Kleinen Hinterlohne



Abb. 35: Die Kleine Hinterlohne in Blickrichtung Süd



(Quelle: Eigene Fotos 2014)

Bei der Straße Große Hinterlohne handelt es sich um die dritte parallele Anliegerstraße, deren Bild sich ab einer Entfernung von ca. 100 m von der Osterstraße her ändert. Hier wird die von der Osterstraße aus beginnende, mit Rissen versehene Asphaltdecke durch einen etwa einen Meter breiten gepflasterten Streifen in Längsrichtung durchzogen. Die Fahrbahn wird durch einen beidseitigen Gehweg begleitet. Ab einer Länge von 100 m besteht die Fahrbahn aus Naturkopfsteinpflaster, welches lediglich auf nördlicher Seite von einem Gehweg begleitet wird. Diese Struktur setzt sich bis zur südöstlichen Grenze des Untersuchungsgebietes und darüber hinaus fort. Schwerwiegende Schäden sind nicht zu identifizieren, die ungeordnete Asphaltdecke, die unterschiedlichen Fahrbahnbeläge sowie Fahrbahnrisse beeinträchtigen jedoch das Bild der sich in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt befindenden Straße. Aufgrund der Ein- und Zugangsfunktion der Straße ist ein einheitliches Erscheinungsbild (hinsichtlich der historischen Altstadt) von Bedeutung.

**Große Hinterlohne als
Anliegerstraße in Zentrumsnähe**

Abb. 36: Unterschiedliche Fahrbahndecken
in der Großen Hinterlohne



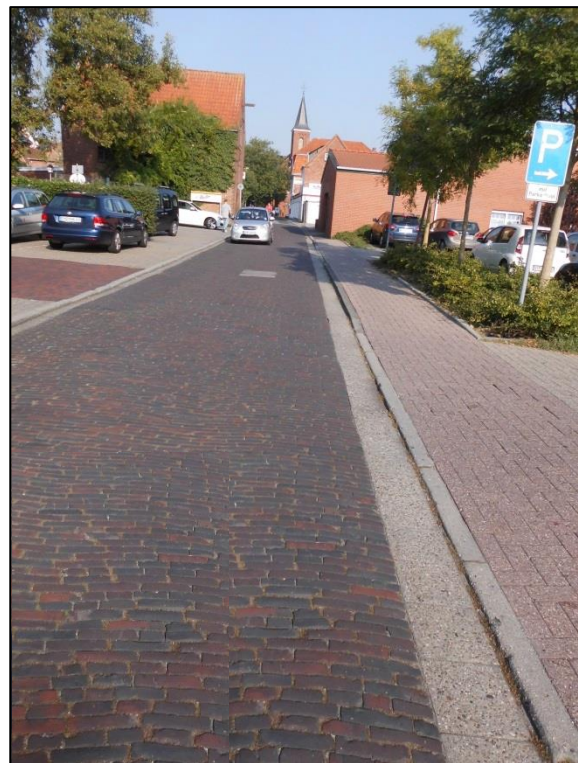
Abb. 37: Blick in die Große Hinterlohne
nach Norden



Abb. 38: Übergang von Asphalt- zu Pflasterdecke
in der Großen Hinterlohne



Abb. 39: Typisches Bild der Großen Hinterlohne
im östlichen Bereich



(Quelle: Eigene Fotos 2014)

Öffentlicher Personennahverkehr

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind keine Haltestellen des ÖPNVs vorhanden. Dennoch liegen die nächsten Bushaltestellen fast unmittelbar an den Gebietsgrenzen. So sind die Haltestellen Mittelmarkt (in ca. 350 m Entfernung zu den Quartiersgrenzen) im Innenstadtbereich und Bengen (ca. 250 m südöstlich vom Quartier) fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Die Haltestelle Mittelmarkt wird insgesamt von sieben Buslinien (442 / 446 / 361 / 412 / 413 / 411 / 417) in regelmäßiger Taktung frequentiert und sorgt dabei u. a. mit der Linie 442 (nach Norden) und mit der Linie 361 (nach Esens) für eine regionale Anbindung Nordens. Die Haltestelle Bengen ist Teil des Norder Schulverkehrsbetriebes und wird dementsprechend zu Beginn und zu Ende der Unterrichtsstunden stark frequentiert. Mit dieser Linie wird Norden lediglich stadintern angebunden.

Keine Haltestellen des ÖPNVs im Untersuchungsgebiet

Haltestellen Mittelmarkt und Bengen fußläufig in geringer Zeit erreichbar

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird zum Großteil von dem Besucherverkehr zum Stadtzentrum genutzt. Die Stellplätze des real-Warenhauses (ca. 320 Stellplätze) werden somit nicht ausschließlich von den Kunden frequentiert. Entlang der Erschließungsstraßen Glückauf stehen ca. 50 straßenbegleitende Stellplätze zur Verfügung. In den Straßen Kleine und Große Hinterlohne ist das straßenbegleitende Parken zwar gestattet, hier parkende Autos sind jedoch aufgrund der schmalen Straßenbreite Hindernisse. Der kostenpflichtige Parkplatz zwischen den Anliegerstraßen Kleine und Große Hinterlohne stellt ebenfalls mit 48 Stellplätzen die Versorgung mit Parkraum für den Innenstadtbereich sicher. Anlieger sind auf den Grundstücken mit Parkfläche versorgt.

Parkplatz mit großer Stellplatzzahl am real-Warenhaus

Parkplätze der Erschließungsstraßen

Angrenzend an das Untersuchungsgebiet befinden sich auf der Südseite der Großen Hinterlohne ca. 35 Stellplätze. Weiter östlich auf der Nordseite der Straße gibt es ca. 30 weitere, jedoch nicht-öffentliche Parkmöglichkeiten.

Stellplatzsituation ist als ausreichend zu bezeichnen

Grundsätzlich ist durch die Vielzahl an Stellplätzen die Parkraumsituation bei der derzeitigen Struktur des Untersuchungsgebietes als ausreichend zu bezeichnen.

Abb. 40: Parkflächen des real-Warenhauses



Abb. 41: Nördlicher Parkplatz zwischen Kleiner und Großer Hinterlohne



Abb. 42: Parkplatz zwischen Großer Hinterlohne und Neuer Weg



Abb. 43: Südlicher Parkplatz zwischen Kleiner Hinterlohne und der Straße Glückauf



(Quelle: Eigene Fotos 2014)

Geh- und Radwege

Die Straße Glückauf verfügt beidseitig - über die gesamte Länge - über mit Betonsteinen gepflasterte Gehwege. Somit ist die Erreichung des Doornkaatgeländes im Süden von der Osterstraße im Norden aus durchweg auf einem straßenbegleitenden Gehweg möglich.

Die Anliegerstraße Kleine Hinterlohne verfügt über keine straßenbegleitende Geh- oder Radwege. Lediglich Grünstreifen begleiten die Straße in nahezu voller Länge.

Die Straße Große Hinterlohne verfügt lediglich von Norden her, etwa 100 m, über einen beidseitigen Gehweg. Ab etwa dem Beginn der Änderung des Straßenbelages von Asphalt zu Kopfsteinpflaster bildet sich der südliche Gehweg zurück, sodass Fußgänger lediglich auf der Nordseite die Straße auf einem separaten Gehweg begleiten können.

Radfahrer sind auf allen Anliegerstraßen gezwungen die Straße als Fahrbahn zu nutzen.

Die Straße Glückauf verfügt über beidseitige Gehwege

Die Kleine Hinterlohne verfügt über keine straßenbegleitende Rad- und Gehwege

Die Große Hinterlohne verfügt auf ca. 100m über einen beidseitigen Gehweg, der später einseitig wird

Abb. 44: Erschließungssituation im Untersuchungsgebiet



Quelle (Eigene Darstellung gemäß der Stadt Norden 2014)

4.7 Freiraumstruktur

Aus den Grundzügen der Nutzung und der Erschließung folgen die wesentlichen Merkmale der Freiraumstruktur. Es gibt öffentliche Straßen und Wege sowie private Grundstücke, die entweder zum Wohnen oder gewerblich bzw. industriell genutzt werden bzw. wurden.

Die östlich und nördlich tangierenden Hauptstraßen (Osterstraße / Im Horst) sind sowohl hinsichtlich der Fahrbahnen als auch der Nebenanlagen in einem guten baulichen Zustand. Sie verfügen beidseitig über separate bzw. gemeinsame Geh- und Radwege. Alle Straßenverkehrsflächen sind weitgehend versiegelt. Lediglich im östlichen Teil der Straße Glückauf befinden sich alte Baumbestände bzw. sind im Zuge von Umbaumaßnahmen in den Seitenräumen einige Straßenbäume gepflanzt wurden.

Die Grundstücksfreiflächen der gewerblich genutzten Flächen sind ebenfalls weitgehend versiegelt. Vorherrschende Materialien sind bituminöse Decken sowie Betonpflasterbeläge unterschiedlicher Formate und Färbungen.

Durch den hohen Anteil an großen Wohngrundstücken im Untersuchungsgebiet gibt es vergleichsweise viele Grundstücke mit Zier- und Nutzgartengestaltungen sowie teilweise prägendem Baumbestand, insbesondere auf den älteren Grundstücken.

Auf der Fläche des ehemaligen Doornkaatgeländes befindet sich im Südosten eine etwa 1,4ha große Freifläche, die sowohl mit Betonsteinpflasterung und Asphalt versiegelt ist, gleichzeitig jedoch auch Grünflächen und Baumbestände aufweist. Die Fläche liegt angrenzend an die Hauptverkehrsstraße Im Horst, an die ehemaligen Industriehallen und auch auf ca. 150m Länge entlang des Flusslaufes Norder Tief. Die Freifläche kann zukünftig als Ergänzung bzw. als zentrale Anlaufstelle zu der umliegenden wichtigen Naherholungsqualität, der „Grünen Lunge Norden“, zentral in der Stadt dienen. Der als „Grüner Finger“ bekannte Grünflächenzug, der die Stadt Norden in Nord-Ost- / Süd-West-Richtung tangiert, würde so um den im östlichen Untersuchungsgebiet gelegenen Freiraum ergänzt und dadurch aufgewertet.

Hauptstraßen sind in guten baulichen Zustand

Gewerblich genutzte Flächen meist versiegelt

Wohngrundstücke mit Zier- und Nutzgartengestaltungen

Ca. 1,4 ha große Freifläche auf dem Doornkaatgelände

5 Öffentlichkeitsbeteiligung

5.1 Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen Norden „Doornkaatgelände und Umfeld“ wurden in der Zeit vom 26.11.2014 bis zum 12.01.2015 49 öffentliche Aufgabenträger per Informations- und Fragebogen beteiligt. Von diesen haben bis zum 12.01.2015 27 öffentliche Aufgabenträger zurückgeschrieben und 20 Anmerkungen bzw. Anregungen zur VU und der vorgeschlagenen Anmeldung in das Programm Stadtumbau West gemacht.

***49 TÖBs wurden beteiligt;
20 eingegangene
Anregungen***

Der Landkreis Aurich erbat eine Fristverlängerung zur Abgabe der Stellungnahme bis zum 30.01.2015. Dieser Bitte wurde durch die Stadt Norden entsprochen. In diesem Zuge wurden alle bis zu diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen lässt sich die grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung entnehmen. Von einigen Behörden und Aufgabenträgern wird darum gebeten, weiterhin in die beabsichtigten Maßnahmen eingebunden zu werden. Dieses und die weiteren Anregungen werden im Zuge der weiteren Planungen berücksichtigt werden. Besondere Problemstellungen, die eine Umsetzung der Sanierungsziele gefährden würden, wurden nicht mitgeteilt.

Eine tabellarische Auswertung der Befragung befindet sich im Anhang dieser Ausarbeitung.

***tabellarische Auswertung
im Anhang***

5.2 Bürgerbeteiligung

Die Thematik der Stadtsanierung wurde bereits vor dem Beginn der Arbeiten zu den Vorbereitenden Untersuchungen im Verwaltungsausschuss behandelt. Hierbei wurde anhand von Beispielen verdeutlicht, welche Möglichkeiten dieses Förderprogramm für die Stadt Norden bieten könnte.

Bürgerversammlung am 15.07.2015

In einer öffentlich angekündigten Bürgerversammlung wurden die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen analysierten Missstände und darauf bezogene Erneuerungsmaßnahmen erläutert. Auf dieser Veranstaltung wurden auch grundlegende Informationen zu den formalen Regelungen eines Sanierungsverfahrens erläutert. In der anschließenden Diskussion wurden insbesondere folgende Schwerpunkte erörtert:

- Beginn der Fördermittelbereitstellung
- Kooperationsbereitschaft der Eigentümer von Schlüsselgrundstücken
- Möglichkeiten der Bürgerbeteiligung an Planungsprozessen
- Verkehrsmisstände in der Kleinen Hinterlohne, verbunden mit der Diskussion um das Für und Wider von Einbahnstraßen
- Hinweis auf die ungeordnete Parkplatzsituation auf der Höhe des Hotels Stadt Norden,
- Anregung zur Anlage eines Parkplatzes nahe der Innenstadt
- Anfrage, ob sanierungsbedingte Wertverluste von Grundstücken den privaten Eigentümern ausgeglichen würden.

Aus der Diskussion war zu erkennen, dass die anwesenden Bürger und Bürgerinnen die Bestrebungen der Gemeinde um eine Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm befürworten und das Konzept zur Erneuerung des Untersuchungsgebietes im Grundsatz für notwendig ansehen und positiv bewerten.

6 Städtebauliche Missstände

Gemäß § 136 BauGB liegen städtebauliche Missstände vor, wenn ein Gebiet mit seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht entspricht (Missstände bezüglich der Substanz) oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist (Missstände bezüglich der Funktion):

Städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB

a. Substanzschwächen sind vorhanden,

wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht.

Dabei sind zu berücksichtigen:

- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- die vorhandene Erschließung.

Funktionsschwächen liegen vor wenn das Gebiet bei der Erfüllung der Aufgaben beeinträchtigt ist

b. Funktionsschwächen sind vorhanden,

wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Dabei sind zu berücksichtigen:

- der fließende und ruhende Verkehr,
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

Substanzielle und Funktionelle Missstände liegen vor

Die Bestandsanalysen des Untersuchungsgebietes innerhalb des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes hat eine Vielzahl von funktionalen und substanziellen Missständen aufgezeigt, die im Folgenden zusammenfassend angeführt werden.

Neuordnung des Gebietes als Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnstandort

In Hinblick auf die übergeordnete städtebauliche Zielsetzung, das Untersuchungsgebiet als Gewerbe- und Dienstleistungs- sowie Wohnstandort neu zu ordnen, liegen Sanierungsmissstände gemäß § 136 Abs. 2 und 3 BauGB vor, die auf Grund der zu lösenden Aufgaben eine Sanierungsmaßnahme nach den Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuches erfordern.

Zügige Durchführung liegt aufgrund der enormen städtebaulichen Missstände im öffentlichen Interesse

Die einheitliche Vorbereitung und die zügige Durchführung dieser Sanierungsmaßnahme liegt im Sinne des öffentlichen Interesses (gem. § 136 Abs. 1 BauGB), da die städtebauliche Sanierungsmaßnahme dem Wohl der Allgemeinheit dient. Die Behebung der städtebaulichen Missstände kann nicht ausschließlich durch die Stadt und / oder der Nutzungsberechtigten im Gebiet erfolgen.

6.1 Missstände bezüglich der Funktion

Stadtumbaumaßnahmen dienen der Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten. Hierbei führt das BauGB ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen als Beispiel für erhebliche städtebauliche Funktionsverluste an. Derartige städtebauliche Funktionsverluste in der Stadt Norden liegen im Untersuchungsgebiet „Doornkaatgelände und Umfeld“ vor. Auf dem Doornkaatgelände selbst ist geprägt durch ein Überangebot von industriellen Einrichtungen wie Werkstattgebäuden, Lagerhallen und Speichern etc. Mit der Aufgabe als Produktionsstandort 1994 wurde das in zentraler innenstädtischer Lage gelegene Gebiet im östlichen Bereich zu einer „Brache“. Auf der Fläche des real-Warenhauses bezieht sich der Leerstand auf die vier quadratisch angeordneten Ausstellungsgebäude.

Ein Zugang vom Doornkaatgelände zum Zentrum der Stadt Norden ist bis heute geblieben. Drei Querverbindungen führen vom real-Warenhaus im Untersuchungsgebiet ins Zentrum. Für Touristen gestaltet sich ein Zugang in das Stadtzentrum nicht problemlos. Zum einen ist keine Beschilderung in Richtung Innenstadt vorhanden, zum anderen sind die Querverbindungen unübersichtlich angelegt.

Sollte insbesondere das Areal der ehemaligen Doornkaatbrennerei einer neuen Nutzung zugeführt werden, ist die innere Erschließung zudem nicht mehr als funktional zu beschreiben. Die technische Infrastruktur des Quartiers, insbesondere auf den Flächen des Doornkaatgeländes, ist ebenfalls erneuerungsbedürftig.

Die Missstände lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Industrielle Nutzung im Untersuchungsgebiet in räumlicher Nähe zur Wohnbebauung.

Die städtebaulichen Missstände und Probleme formulieren den städtebaulichen Handlungsansatz

Funktionsverluste im Untersuchungsgebiet

Zugang vom Doornkaatgelände aus ins Zentrum

Innere Erschließung nicht mehr funktional

Ergebnisse der Bestandsanalyse

- Die industrielle Nutzung ist durch Teilnutzungen und Leerstände gekennzeichnet. Zwar ist ein gewisser Besatz an Unternehmen im westlichen Teil des Doornkaatgeländes vorhanden, großflächige Hallen und Speicher stehen leer und auch Grünflächen, teils in unmittelbarer Gewässernähe, liegen brach. Die Entwicklung eines potenziellen Naherholungsgebietes und gewerblicher Flächen bzw. Wohnbauflächen wird hier verhindert.
- Die Erschließungsstruktur des Industriegebietes im Untersuchungsgebiet führt zu unübersichtlichen Querverbindungen zwischen den Ankern real-Warenhaus und Innenstadt. Grundsätzlich sind Teilflächen der Erschließungsanlagen als dringend sanierungsbedürftig zu bezeichnen.

Priorität liegt darin, das Untersuchungsgebiet vor einer verstärkten Abwärtsspirale zu bewahren

Umnutzung bzw. Modernisierung der Ausstellungsgebäude erscheint fraglich

Nachnutzungsmöglichkeit der Gebäude auf dem Doornkaatgelände ungewiss

6.2 Missstände bezüglich der Substanz

Die Gebäude des Untersuchungsgebietes sind in einer ersten augenscheinlichen Bestandsuntersuchung eingeschätzt worden. Erhebliche Missstände bezüglich Substanz (Gebäudezustand) konnten lediglich in den Bereichen real-Warenhaus und ehemaliges Doornkaatgelände festgestellt werden.

Hinsichtlich der vier Gebäudeeinheiten des real-Warenhauses, wird von einem etwa gleichen Gebäudealter wie das dem Haupthaus ausgegangen. Im Gegensatz zum Hauptgeschäftshaus weisen die vier Gebäudeelemente ungleich höhere Defizite auf. Die Modernisierung und Umnutzung der Gebäude wird jedoch als kritisch eingeschätzt. Die Gebäude werden nur schwer einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen sein.

Ähnliches gilt für einige Gebäude auf dem Gelände der ehemaligen Doornkaat-Brennerei, deren Nachnutzung teilweise in Bezug auf den Kosten-Nutzen-Aufwand zu hinterfragen ist. Bodenuntersuchungen sind bisher noch nicht durchgeführt worden.

Auf Grund der ehemaligen Nutzung der Fläche als industrieller Standort wurden im Rahmen einer Orientierenden Bodenuntersuchung Sondierungen im Auftrag des Landkreises Aurich und der Stadt Norden durchgeführt, Bodenproben entnommen und auf Bodenkontaminationen untersucht. Insgesamt wurden 50 Bodenproben entnommen. Die Untersuchungen ergaben eine geringe Überschreitung der Wertung gemäß BBodSchV von drei Bodenproben und liegen im Maßnahmenschwellenbereich. Nur eine Probe weist Werte oberhalb des Zuordnungswerts auf und ist zukünftig fachgerecht zu entsorgen. Im Rahmen von Baumaßnahmen sind ausgehobene Böden erneut analytisch zu untersuchen und entsprechend dem Ergebnis einer Verwertung oder Beseitigung zuzuführen.

Die städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet lassen sich wie folgt beschreiben:

Zusammenfassung der städtebaulichen Missstände

- Das Untersuchungsgebiet weist hinsichtlich des Zustandes der Bausubstanz einiger Gebäude erhebliche Mängel auf. Durch Bedeutungsverluste der industriellen Nutzungen, durch Leerstände und durch eine geringe Anzahl an Nachnutzungen sind Investitionen in die Gebäudemodernisierung in den letzten Jahren i. d. R. nicht getätigt oder im Einzelnen auf das minimal notwendige Maß beschränkt worden.
- Da diese ältere Bausubstanz den zeitgemäßen Anforderungen an Produktions- und Verarbeitungsabläufe teilweise nicht mehr entspricht, muss davon ausgegangen werden, dass unter Marktbedingungen nachhaltige Investitionen auch in Zukunft nicht umfassend getätigt werden. Die Folge wird eine Zunahme der Leerstände und Restnutzungen sein.
- Die modernisierungsbedürftige Bausubstanz stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des nördlichen Stadtbilds dar.
- Nicht nur der Gebäudeleerstand, sondern der vermehrt mangelhafte Gebäudezustand zeigt den Bedarf an Sanierungen auf. Auffällige Schäden an Gebäudefassaden und an der Gebäudesubstanz deuten auf eine Unternutzung der (Gebäude-) Flächen und gleichzeitig Vandalismusaktivitäten auf.

Abb. 45: Städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet



Quelle: Eigene Darstellung gemäß der Stadt Norden

7 Erneuerungskonzept / Sanierungsziele

Die Darlegung der städtebaulichen Missstände im vorangegangenen Kapitel verdeutlicht erhebliche städtebauliche Funktionsverluste, für die nachfolgend geeignete Umbaumaßnahmen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgeschlagen werden.

Für die angestrebte Sanierung des Gebietes „Doornkaatgelände und Umfeld“ der Stadt Norden werden als Bewertungsgrundlage für die mittel- und langfristigen Entwicklungsziele im nachfolgenden die Chancen des Quartiers analysiert, die sich zum einen aufgrund der bereits vorhandenen Ressourcen und zum anderen durch Erweiterungen und Stärkungen von Nutzungsangeboten ergeben können. Diese Zielformulierungen werden dabei in folgende Themenbereiche aufgegliedert:

- baulich-energetische Modernisierung des Gebäudebestandes auf dem Gelände der ehemaligen Doornkaat-Brennerei und u. U. der vier Ausstellungsgebäude des real-Warenhauses,
- Modernisierung und Neuordnung der Querverbindungen für Fußgänger und Radfahrer zum nahliegenden Stadtzentrum,
- Modernisierung öffentlicher Wege, Straßen und Plätzen, insbesondere im Bereich Kleine und Große Hinterlohne, inklusive einer generationsgerechten und für seh- und / oder gehbehinderte Menschen gerechten Gestaltung

Mittel- und langfristige Entwicklungsziele durch vorhandene Ressourcen und Stärkung von Nutzungsangeboten

7.1 Sanierungsziele

Das Untersuchungsgebiet ist hinsichtlich der Nutzung und Baustruktur heterogen (Gemengelagenproblematik). In großen Teilen des Untersuchungsgebietes sind Gebäude vorhanden, die keine oder keine nennenswerten bauliche Mängel vorweisen oder leer stehen. Die Grundstücksstruktur ist heterogen. Die Erschließungssituation ist grundsätzlich als ausreichend, jedoch auf dem Doornkaatgelände als unstrukturiert zu bezeichnen.

Weiterentwicklung des Quartiers durch gestalterische Gebäudeaufwertungen

Ziel der Erneuerung ist die Sanierung bzw. der Abriss abgängiger Gewerbegebäude, die Schaffung einer inneren Gebieterschließung für das Doornkaatgelände, die Schaffung von zentrumsnahen hochwertigem Wohn- und Arbeitsraum und eine verstärkt direkte Anbindung des Doornkaatgeländes an das Stadtzentrum.

Aus diesem Städtebaulichen Entwicklungskonzept lassen sich für das Doornkaatgeländes aktuell folgende Ziele ableiten:

- Entwicklung von **Gewerbe- und Dienstleistungsflächen sowie von hochwertigem Wohnraum**
- ggf. Entwicklung eines **Dienstleistungszentrums**
- Gestaltung einer verstärkt direkten und übersichtlichen Anbindung des Quartiers an das Stadtzentrum

7.2 Städtebauliches Leitbild / Maßnahmen

Zentrale Bedeutung kommt der Umnutzung der Gebäude auf dem Doornkaatgelände

Die folgende Abbildung zeigt eine städtebauliche Neuordnung, die im Rahmen eines künftigen Sanierungsverfahrens angestrebt werden kann. Zentrale Bedeutung hat hierbei die Umnutzung der auf dem Doornkaatgelände befindlichen Gebäude.

Erarbeitung von Umnutzungskonzepten mit oder ohne den aktuellen Eigentümer

Die Gebäude, die zum Teil gewerblich bzw. handwerklich genutzt oder zum Teil leer stehen, befinden sich in privatem Eigentum. Zur Entwicklung der Flächen ist die Einbindung des Eigentümers unabdinglich. So wurde bereits im Vorfeld das Gespräch mit dem Eigentümer gesucht, sodass die Stadt Norden aktuell im Dialog über die Entwicklungsperspektive mit der Gesellschaft steht. Die Entwicklung der Fläche, gemeinsam mit dem Eigentümer steht für die Stadt Norden im Vordergrund.

Zurzeit bestehen Überlegungen, wie mit den auf den o. g. Flächen bestehenden Gebäuden und Gewerbebetrieben weiter verfahren werden kann und soll. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, die Verträge mit den ansässigen Unternehmen auslaufen zu lassen und die Flächen mit einem eigens konzipierten Nutzungskonzept zu „befüllen“.

Auf diese Weise kann eine optimale Achse von Stadtzentrum zum Gewerbe- und Wohnstandort „Doornkaatgelände“ entstehen.

Eine Alternative besteht darin, gemeinsam mit den aktuellen Mietern und Pächtern der Gebäude auf dem Doornkaatgelände ein neues innenstadtnahes „Wohn- und Versorgungszentrum“ zu schaffen. Weitere Untersuchungen und Konzepte werden bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm die effizienteste und nachhaltigste Entwicklung aufzeigen.

Entbehrlich gewordene, nicht denkmalgeschützte Betriebsgebäude sind für eine optimierte Grundstücksnutzung abzureißen. Damit können alle Grundstücksparzellen auf den Flächen des Doornkaatgeländes langfristig einer Bebauung zugeführt werden. Zudem kann mittel- und langfristig durch die Optimierung von Grundstücksflächen und -zuschnitten eine bessere Voraussetzung für künftige Entwicklungen im gesamten Mischgebiet geschaffen werden. Die Wohnhäuser in der Straßen Glückauf, Große und Kleine Hinterlohne werden gleichermaßen aufgewertet.

Die Erschließungsanlagen bedürfen zum Teil sowohl gestalterische, funktionelle als auch substanzielle Sanierungsmaßnahmen. So sind bspw. die Fahrbahnoberflächen der Kleinen und der Großen Hinterlohne auszubessern und ggf. einheitlich (mit Bezug zum historischen Stadtzentrum) zu gestalten. Gleichzeitig müssen zur verbesserten Übersicht und Orientierung die Querverbindungen vom Doornkaatgelände über die Kleine und Große Hinterlohne hin zur Innenstadt umgestaltet und optimiert werden.

Auf die Umgebung ausstrahlende Wirkung durch die Umnutzung des Doornkaatgeländes

Gestalterische Aufwertung von Erschließungen

Zielgerichtete Investitionen zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände

Die Schaffung von einheitlichen Fahrbahndecken und zentrumsweisenden Beschilderungen sowie Optimierungen von weiten sichtbaren Zugängen zur Innenstadt (optimierte Querverbindungen) gilt neben der Revitalisierung der „Doornkaatbrache“ als zentrale Maßnahme der Stadt Norden.

Mit den beabsichtigten Maßnahmen sollen zielgerichtet Städtebauförderungsmittel zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen und die städtebauliche Entwicklung des Gebietes mit der höchst möglichen Synergieeffizienz eingesetzt werden.

Überblick über geplante Maßnahmen im Untersuchungsgebiet

Nachfolgend abgebildet ergibt sich ein Überblick über die geplanten Maßnahmen im Gebiet „Doornkaatgelände und Umfeld“ zur Erreichung der o.g. Ziele, u. a.:

- Kauf der Flächen des ehemaligen Doornkaatgeländes bzw. Aufstellen eines nachhaltigen Nutzungskonzeptes gemeinsam mit oder ohne dem jetzigen Eigentümer,
- Abriss der vier Ausstellungsgebäude des real-Warenhauses,
- barrierefreie generationsgerechte Gestaltung bzw. Aufstellen eines entsprechenden Nutzungskonzeptes für die Flächen des Doornkaatgeländes und des aktuellen Gebäudebestandes; insbesondere für seh- oder gehbehinderte Menschen,
- einheitliche Straßengestaltung der Kleinen und Großen Hinterlohne mit Bezug auf die Fußgängerzone Neuer Weg,
- Bau eines Erschließungsnetzes für das geplante Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsgebiet ,
- Anlage eines Grünzuges entlang des Flusslaufes Norder.

Senioren- und behindertengerechte Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut

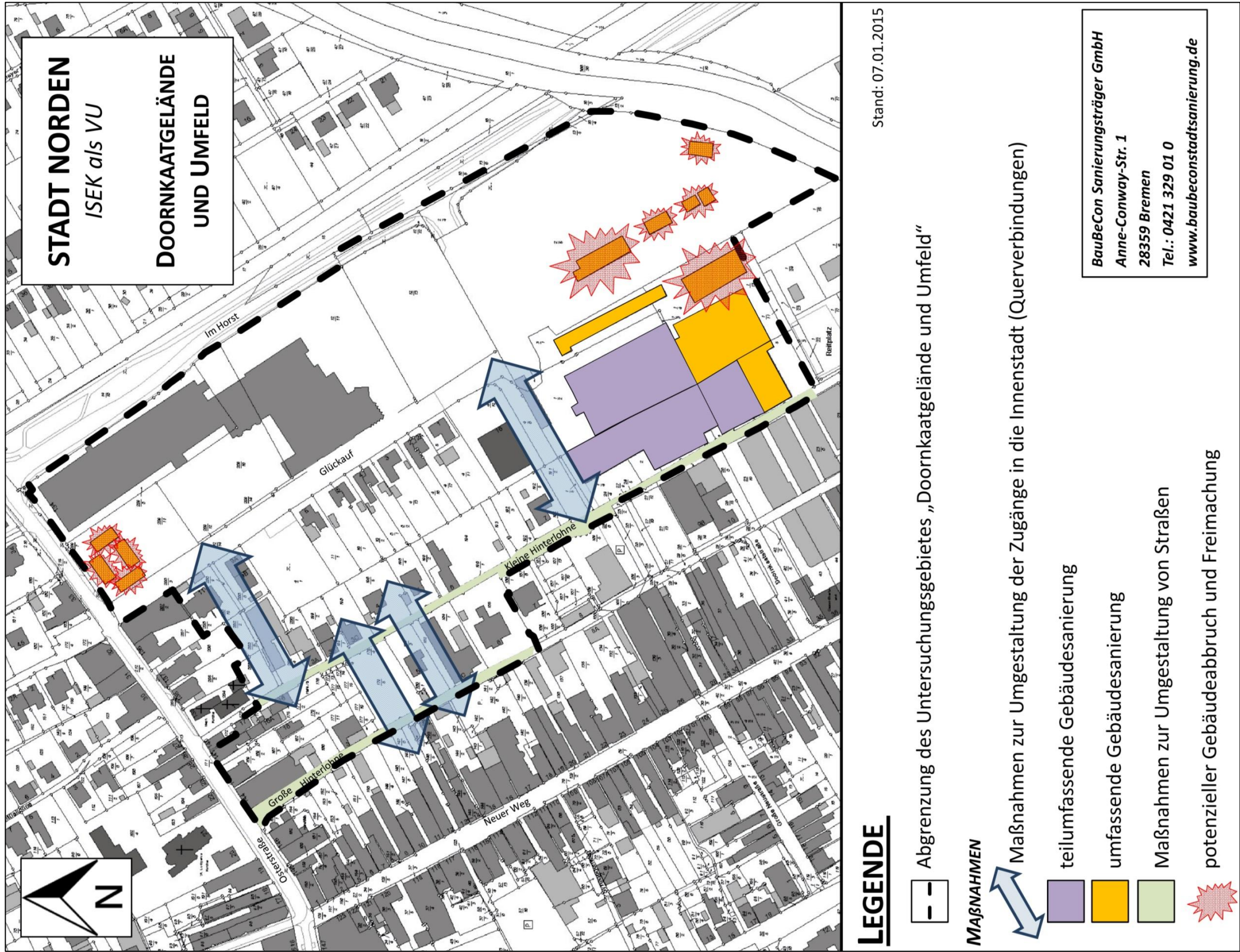
Ein ausdrückliches Ziel der Stadt Norden ist es, die Barrierefreiheit im gesamten Stadtgebiet zu erhöhen und somit hindernisfreien Raum für Senioren und benachteiligte Menschen zu schaffen. Das potenzielle Sanierungsgebiet „Doornkaatgelände und Umfeld“ soll hierfür exemplarisch entwickelt werden, um somit den Herausforderungen des demografischen Wandels zu begegnen. Es ist geplant, die Barrierefreiheit durch weitere Tiefbaumaßnahmen mit Absenkungen der Gehwege im Bereich der Kreuzungen und Einmündungen zu erhöhen. Die Zahl der Behindertenparkplätze soll zusätzlich erhöht werden.

In enger Zusammenarbeit mit dem Seniorenbeirat Norden sollen diese Maßnahmen dafür sorgen, auch älteren sowie mobil eingeschränkten Einwohnern und Touristen das Doornkaatgelände samt des Umfeldes zugänglich und erlebbar zu machen.

Hinsichtlich der Konzeptionierung zur Neunutzung des Doornkaatgeländes sind sowohl die Wohnstandorte als auch die potenziellen Gewerbe- und Dienstleistungsstätten barrierefrei zu gestalten (Fahrstühle, rollstuhlgerichte Rampen an den Zugängen etc.). Ein verstärktes Interesse der Stadt Norden ist die Erlebarmachung des Norder Tiefs. Auch hier ist der Zugang zum Wasserlauf barrierefrei zu gestalten. Im Falle der Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm werden Untersuchungen und Konzepte zeigen, in welcher gestalterischen Art und auf welche Weise das Doornkaatgelände barrierefrei bzw. -arm umgestaltet werden kann.

Erhöhte Barrierefreiheit im Untersuchungsgebiet als ausdrückliches Ziel der Stadt Norden

Abb. 46: Städtebauliches Erneuerungskonzept für das Untersuchungsgebiet



8 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme ist die Finanzierbarkeit der einzelnen Maßnahmen nachzuweisen. Die Komplexität der Aufgabe und das geschätzte Kostenvolumen lassen Realisierungschancen nur erwarten, wenn es der Stadt Norden gelingt, mit dem Untersuchungsgebiet „Doornkaatgelände und Umfeld“ in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen zu werden. Die vorgehenden Untersuchungen haben dabei ergeben, dass die erforderlichen Maßnahmen der Programmkomponente „Stadtumbau West“ zuzuordnen sind.

Die in der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesenen Maßnahmen und Kostenansätze sind aus dem Erneuerungskonzept entwickelt und den förderspezifischen Kostengruppen zugeordnet worden.

Die Städtebauförderung ist nach dem Prinzip der Subsidiarität als Basis- und Leitprogramm anzusehen. Flankierende Finanzierungen wie Wohnungsbaufinanzierung sowie privates Investitionskapital sind zu synchronisieren.

Der auf die Städtebauförderung entfallende, durch Einnahmen nicht gedeckte Gesamtbetrag von rd. 3.365.960 €, an dem sich die Stadt Norden mit einem Drittel zu beteiligen hat (rd. 1.121.199 €), ergibt bei einem 10-jährigen Durchführungszeitraum einen jährlichen mittleren Finanzierungsansatz von rd. 112.199 € für die Stadt Norden.

Dieser Betrag wird von der Stadt Norden im Rahmen der mittelfristigen Finanzierung als finanzierbar gesehen.

Der Rat der Stadt Norden wird daher den Billigungsbeschluss über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchung fasst und der Bereitstellung des kommunalen Eigenanteils zustimmen.

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben gezeigt, dass die erforderlichen Maßnahmen der Programmkomponente „Stadtumbau West“ zuzuordnen sind

Kosten- und Finanzierungsübersicht zeigt die Kosten der ausgewiesenen Maßnahmen

Gesamtbetrag 3.365.960 €

Jährlicher Finanzierungsansatz der Kommune bei 112.199 €

Kosten- und Finanzierungsübersicht

A. Ausgaben - Untersuchungsgebiet Norden "Doornkaatgelände und Umfeld"		
1	Vorbereitung der Sanierung	Kosten
	Städtebauliche Rahmenplanung, Gutachten, Bebauungspläne, sonstige Gutachten	100.000 €
2	Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit	
	Bürgerveranstaltungen, Flyer, Pressearbeit	25.000 €
3	Grunderwerb	
3.1	Kann in geringfügigem Umfang bei der Umsetzung von Ordnungsmaßnahmen erforderlich sein; pauschal	15.000 €
3.2	Grunderwerb zzgl. Nebenkosten / "Doornkaatgelände" (errechnet über den Bodenrichtwert)	1.625.000 €
4	Ordnungsmaßnahmen	
4.1	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung oder Grenzregelung, Neuvermessung von Grundstücken; pauschal	50.000 €
4.2	Abbruch von Bausubstanz zur besseren Verknüpfung der Innenstadt mit dem Untersuchungsgebiet; pauschal	100.000 €
4.3	Gebäudeabbruch und Freimachung des "Doornkaatgeländes"; pauschal	850.000 €
4.4	Abbruch von Bausubstanz zur Vorbereitung der planerischen Ziele (Gebäude des real-Warenhauses und Garagenhöfe auf dem Buntingareal); pauschal	75.000 €
4.5	Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen	
4.5.1	Gestaltung von drei Verbindungszonen zwischen dem Untersuchungsgebiet und der Innenstadt (ca. 2.600m ² x 160€/m ²)	242.000 €
4.5.2	Sanierung der Straßen Kleine Hinterlohne, Große Hinterlohne und des Teilstücks der Straße Glückauf (ca. 2.650m ² x 160€/m ²)	424.000 €
4.6	Neuerschließung des revitalisierten Doornkaatgeländes (ca. 5.000m ² x 160€/m ²)	1.000.000 €
4.7	Sonstige Ordnungsmaßnahmen wie Härteausgleich; Bewirtschaftungsverluste für Grundstücke des Treuhandvermögen, für Änderungen und Folgemaßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgung; pauschal	50.000 €
5	Private Baumaßnahmen	
5.1	Standortsicherung der gewerblichen Betriebe auf dem Buntingareal; ggf. Abbruch (Entscheidung nach Modernisierungsvoruntersuchungen)	500.000 €
5.2	Sicherung, Erhalt und Sanierung erhaltenswerter Wohn- und Geschäftsgebäude im Untersuchungsgebiet; pauschal	500.000 €
Zwischensumme Positionen 1 bis 5		5.556.000 €
6	Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte	
6.1	Sanierungsträger (6 % von gesamt ohne Grunderwerb)	234.960 €
Summe Ausgaben		5.790.960 €

B. Einnahmen		
B.1	Einnahmen durch Ausgleichsbeträge außerhalb des Doornkaatgeländes	150.000 €
B.2	Einnahmen durch Veräußerung der Grundstücke	1.625.000 €
B.3	Einnahmen durch Ausgleichsbeträge "Doornkaatgelände"	650.000 €

C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten	3.365.960 €
---	--------------------

D. Finanzierung	
zu finanzierende Summe	3.365.960 €
Anteil Bund ($\frac{1}{3}$ von gesamt)	1.121.987 €
Anteil Land Niedersachsen ($\frac{1}{3}$ von gesamt)	1.121.987 €
Anteil Stadt Norden ($\frac{1}{3}$ von gesamt)	1.121.987 €
kommunaler Anteil p.a. (10 Jahre Laufzeit)	112.199 €

9 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB sind dazu bestimmt, städtebauliche Missstände in einem zuvor festgelegten Untersuchungsgebiet aufzuzeigen und zu lokalisieren. Die diesem Zweck dienende Analyse hat ergeben, dass nahezu das gesamte Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 BauGB aufweist. Darüber hinaus haben die Vorbereitenden Untersuchungen gezeigt, dass die Missstände mit Hilfe eines Sanierungsverfahrens nach § 136 BauGB und mit Fördermitteln des Bundes und Landes Niedersachsen ein zügige und zweckmäßige Sanierung des Untersuchungsgebietes gewährleisten.

Im Sinne der zügigen Durchführung und unter der Berücksichtigung der Realisierbarkeit wird die Abgrenzung des festzulegenden Sanierungsgebietes in den Grenzen des Untersuchungsgebietes vorgeschlagen:

Das potenzielle Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 9 ha und entspricht der folgenden Abbildung „Abgrenzung des Sanierungsgebietes“.

***Sanierungsgebiet umfasst
ca. 9 ha***

Abb. 47: Abgrenzung des Sanierungsgebietes



(Quelle: Eigene Darstellung gemäß der Stadt Norden 2014)

10 Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht

Die Stadt Norden hat in der Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes und damit zur Umsetzung des komplexen Erneuerungskonzeptes zu bestimmen, welche Verfahrensart zur Anwendung kommen soll (vgl. § 142 Abs. 4 BauGB). Zu unterscheiden ist zwischen

- dem umfassenden Sanierungsverfahren und
- dem vereinfachten Verfahren.

Bei umfassenden Sanierungsverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (vgl. § 152-156a BauGB) Anwendung, die Zahlungsverpflichtung von Erschließungsbeiträgen entfällt dabei. Neben der Überprüfung der Bemessung von Kaufpreisen und Entschädigungsleistungen findet die Ausgleichsbetragsregelung nach § 154 BauGB Anwendung. Danach hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung nach Abschluss des Sanierungsverfahrens an die Stadt einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht.

Die Grundlagen zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages erarbeitet der unabhängige Gutachterausschuss. Im Rahmen des vereinfachten Sanierungsverfahrens kann diese Regelung ausgeschlossen werden. Allerdings sind in diesem Fall für die Erstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB Erschließungsbeiträge zu erheben.

Die Wahl des Verfahrens bestimmt sich aus den Inhalten der erforderlichen Sanierungsmaßnahme und den zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumenten, der konkreten städtebaulichen Situation sowie der erwarteten Auswirkungen der Gesamtmaßnahme.

Die Stadt Norden kann nach Zweckmäßigkeit entscheiden, ob sie die Ausweisung des Sanierungsgebietes oder Teile hiervon mittels einer Sanierungssatzung förmlich festlegt (gem. §142 BauGB) oder ob sie das Gebiet gem. § 171b BauGB durch einen Beschluss als Stadtumbaugebiet festlegt.

Die Stadt hat die Anwendung des besonderen Sanierungsrechtes auszuschließen, wenn es für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Durchführung im umfassenden Verfahren

Der Inhalt des vorgeschlagenen Konzeptes lässt Bodenwertsteigerungen erwarten, da Ordnungsmaßnahmen (Erschließung, Flächengestaltung) im größeren Maße vorgesehen sind. Deshalb wird eine Durchführung im umfassenden Verfahren empfohlen.

11 Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses an der Sanierung

Die Notwendigkeit der Sanierung des Quartiers „Doornkaatgelände und Umfeld“ der Stadt Norden ist in den vorangegangenen Kapiteln dargelegt worden. Die Komplexität des Erneuerungskonzeptes erfordert qualifizierte Rechts- und Verfahrensinstrumente.

In der Abwägung der gebotenen Instrumente reichen Maßnahmen des allgemeinen Städtebaurechts dafür nicht aus. Deshalb ist für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung die Anwendung des besonderen Städtebaurechts (vgl. § 136 ff. BauGB) sowohl das geeignete als auch notwendige Mittel.

Der Nachweis des qualifizierten öffentlichen Interesses ist auch darin zusehen, dass die Erneuerung des Quartiers dem Gemeinwohl der Stadt Norden insgesamt dient, da der Bereich grundlegende Wohnversorgungsfunktionen für die Gesamtkommune erfüllt.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	19
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet der Stadt Norden.....	27
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Norden Bereich Doornkaatgelände).....	28
Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 10 „Neuer Weg / Doornkaatlohne“ der Stadt Norden	29
Abb. 5: Bebauungsplan Nr. 40 „Glückauf“ der Stadt Norden	30
Abb. 6: Bebauungsplan Nr. 122 „Große Hinterlohne / Glückauf / Im Horst“ der Stadt Norden	31
Abb. 7: Bebauungsplan Nr. 40.1 „Glückauf“ der Stadt Norden	32
Abb. 8: Prozentuale (oben) und absolute Einheiten (unten) der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Erdgeschossnutzungen der Hauptgebäude (insgesamt 42, inkl. Leerstand).....	33
Abb. 9: Bestandssituation der Gebäudenutzung im Untersuchungsgebiet	35
Abb. 10: Fahrradgeschäft in der Osterstraße 144 (Blick von der Osterstraße aus).....	38
Abb. 11: Fahrradgeschäft in der Osterstraße 144 (Blick von der Großen Hinterlohne aus) ...	39
Abb. 12: real-Warenhaus (Blick von der Straße Glückauf)	41
Abb. 13: Wohnblock Oderstraße 134.....	41
Abb. 14: Ausstellungsgebäude des real-Warenhauses	41
Abb. 15: Ausstellungsgebäude des real-Warenhauses	41
Abb. 16: Gewerbe- und Handwerksbetriebe auf dem ehem. Doornkaatgelände.....	43
Abb. 17: Firma C.E. Popken in den Hallen der ehemaligen Doornkaat-Brennerei	43
Abb. 18: Mittelgasse zwischen den leer stehenden ehem. Industriehallen	43
Abb. 19: Typisches Bild einer Industriehalle auf dem Doornkaatgeländes	43
Abb. 20: Gebäudesubstanz im Untersuchungsgebiet.....	44
Abb. 21: Nördliche Begrenzung Im Horst (Blickrichtung Nord)	45
Abb. 22: Nördliche Begrenzung Im Horst (Blickrichtung Nord)	45
Abb. 23: Nordgrenze Osterstraße (Blickrichtung West; entlang des real-Warenhauses)	45
Abb. 24: Nordgrenze Osterstraße (Blickrichtung Ost)	45

Abb. 25: Straße Glückauf (in Blickrichtung Südost)	46
Abb. 26: Blick in die Kleine Hinterlohne von der Osterstraße aus	46
Abb. 27: Typisches Bild der Großen Hinterlohne im östlichen Bereich	46
Abb. 28: Einmündung der Doornkaatlohne (von Südost) in die Große Hinterlohne	46
Abb. 29: Einblick in die Querverbindung zur Kleinen Hinterlohne	47
Abb. 30: Splitt-Asphalt am östlichen Ende der Straße Glückauf	47
Abb. 31: Zuordnung der Aufnahmen Abb. 25 bis Abb. 30	47
Abb. 32: Die Kleine Hinterlohne in Blickrichtung Nord	48
Abb. 33: Straßenschäden im nördlichen Bereich der Kleinen Hinterlohne	48
Abb. 34: Straßenschäden im nördlichen Bereich der Kleinen Hinterlohne	49
Abb. 35: Die Kleine Hinterlohne in Blickrichtung Süd	49
Abb. 36: Unterschiedliche Fahrbahndecken in der Großen Hinterlohne	50
Abb. 37: Blick in die Große Hinterlohne nach Norden	50
Abb. 38: Übergang von Asphalt- zu Pflasterdecke in der Großen Hinterlohne	50
Abb. 39: Typisches Bild der Großen Hinterlohne im östlichen Bereich	50
Abb. 40: Parkflächen des real-Warenhauses	52
Abb. 41: Nördlicher Parkplatz zwischen Kleiner und Großer Hinterlohne	52
Abb. 42: Parkplatz zwischen Großer Hinterlohne und Neuer Weg	52
Abb. 43: Südlicher Parkplatz zwischen Kleiner Hinterlohne und der Straße Glückauf	52
Abb. 44: Erschließungssituation im Untersuchungsgebiet	54
Abb. 45: Städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet	65
Abb. 46: Städtebauliches Erneuerungskonzept für das Untersuchungsgebiet	72
Abb. 47: Abgrenzung des Sanierungsgebietes	79

Literatur- und Quellenverzeichnis

BauBeCon Sanierungsträger GmbH (2014): Darstellung der Planungssektoren der Stadtentwicklung. Bremen.

Stadt Norden (o. J. b.): Dat Otto Huus,

URL: <http://www.Norden-touristik.de/themen/kunst-kultur/dat-otto-huus.html>,

Abrufdatum 07.08.2014.

Stadt Norden (o. J. c.): Neubürgerhandbuch,

URL:

<https://www.Norden.de/fileadmin/media/stadtNorden/PDF/Allgemein/Broschueren/neubuergerhandbuch.pdf>, Abrufdatum 07.08.2014.

Wikipedia (o. J.): Stichwort Norden,

URL: <http://de.wikipedia.org/wiki/Norden>, Abrufdatum 30.06.2014.

Anhang

I.) Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung (Stand: 30.01.2015).

Die Beteiligung wurde mit Schreiben vom 26.11.2014 eingeleitet, der Fristablauf für die Stellungnahme war der 12.01.2014.

Der Landkreis Aurich erbat eine Fristverlängerung zur Abgabe der Stellungnahme bis zum 30.01.2015. Dieser Bitte wurde durch die Stadt Norden entsprochen. In diesem Zuge wurden alle bis zu diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt.

<i>Beteiligte Behörde / Institution</i>	<i>Stellungnahme vom</i>	<i>Anregungen, Hinweise, Mitwirkungsbereitschaft</i>
Agentur für Arbeit Osnabrück, Inter-ner Service	05.01.2015	Keine Anregungen
Amt für regionale Landes-entwicklung Weser-Ems - Domänenamt -	04.12.2014	Die Belange des Landes Niedersachsen (Domänenverwaltung) sind von der o.g. Maßnahme nicht betroffen. In dem Untersuchungsgebiet befinden sich keine landeseigenen Flächen.
Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Geschäftsstelle Aurich	19.12.2014	Keine Anregungen
Arbeitskreis Umweltschutz Norden Ostfriesland,		Keine Rückmeldung
Biologische Schutzgemeinschaft Hunte-Weser-Ems e.V. (BSH)		Keine Rückmeldung
Bischöfliches Generalvikariat		Keine Rückmeldung
Bund für Umwelt- u. Naturschutz		Keine Rückmeldung
Bund für Umwelt- u. Naturschutz, Regionalstelle Ostfriesland Geschäftsstelle Aurich		Keine Rückmeldung
Chemisches Untersuchungsamt Emden		Keine Rückmeldung

Deichacht Norden / Entwässerungsverband Norden	27.11.2014	1. Zwar haben und planen wir im Untersuchungsgebiet keine eigene Einrichtungen, aber der Eigentümer der an das Verbandsgewässer „Norder Tief“ angrenzenden Flächen muss für unsere Zwecke durchgehend einen 10m breiten Streifen frei halten. 2. Der unter den Defiziten aufgeführte Punkt „Hoher Versiegelungsgrad“ sollte Ihre Gedanken auch auf Maßnahmen zur Regen-Rückhaltung lenken - 300 m³/ha sind ein Anhaltswert.
Deutsche Bahn AG - DB Immobilien	04.12.2014	Gegen die Vorbereitende Untersuchung für den o.g. Bereich bestehen aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken. Das Untersuchungsgebiet grenzt an einer Stelle an unserer Grundstücksgrenze, ansonsten liegt der Geltungsbereich in einer Entfernung von 15-27m zur Grundstücksgrenze. Vorsorglich möchten wir Sie auf folgendes Hinweisen: Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Aus den gesamt aufgeführten (Bau-)Maßnahmen der Stadt Norden bzw. von dieser beauftragten Dritter, dürfen keine Forderungen an die DB AG gestellt werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen können Immissionen und Emissionen entstehen (insb. Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls in der weiteren Planung festzusetzen. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrsanlagen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z. B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z. B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

zu Deutsche Bahn AG - DB Immobilien	Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern. Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Immissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes (Urteil VGH Kassel 29.03.2012, Az: 4 C 694/10.N). Die Flächen befinden sich in Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhalten einschlägigen Bestimmungen. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z. B. (Mobil-)Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Hake verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. Wir bitten um weitere Beteiligung im Planungsverfahren. Die späteren Anträge zur Genehmigung von Bauabsichten in der Nähe von Bahnanlagen sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten und weitere Bedingungen und Auflagen vor.
--	--

Deutsche Telekom AG	22.12.2014	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.
Einzelhandelsverband Ostfriesland e.V.	28.11.2014	In oben bezeichneter Angelegenheit bedanken wir uns für die Übersendung Ihres Schreibens vom 25.11.2014 und bitten darum, den Einzelhandelsverband Ostfriesland im Fall von Planungen einzelhandelsrelevanter Vorhaben frühzeitig zu beteiligen.
Ev. luth. Kirchenamt in Aurich		Keine Rückmeldung
Ev. ref. Kirche in Nordwestdeutschland		Keine Rückmeldung
EWE Netz GmbH	05.12.2014	In dem angefragten Bereich betreibt die EWE NETZ GmbH keine Versorgungsleitungen und zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine aktuellen Planungen für den Bereich vor. Somit bestehen seitens der EWE NETZ GmbH keine Bedenken.
Gemeinde Juist		Keine Rückmeldung
Gemeinde Krummhörn		Keine Rückmeldung
Hafengesellschaft Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG Niederlassung Norden	01.12.2014	Nports wird durch die Planung in keiner Weise betroffen
Handwerkskammer für Ostfriesland		Keine Rückmeldung
Industrie- und Handelskammer	28.11.2014	Im Untersuchungsgebiet befinden sich Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft
Jägerschaft Norden	10.01.2015	Die Belange der Jägerschaft Norden sind nicht betroffen

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH	14.01.2015	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an PL_NE3_Leer@kabeldeutschland.de, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z. B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unseren Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind. Weiterhin informieren wir Sie darüber, dass die Schutzmaßnahmen gemäß der Festlegungen im „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ (Anlage) zu berücksichtigen und entsprechend auszuführen sind. Beim Einbau von parallelen Trennwänden ist wie in beiliegender Anlage zu verfahren.
Katholische Kirchengemeinde		Keine Rückmeldung
Kreishandwerkerschaft Norden		Keine Rückmeldung
Kreisnatschutzbeauftragter		Keine Rückmeldung
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	08.12.2014	keine Anregungen
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Nds. - Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Norden -	28.11.2014	keine Anregungen
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Nds. - Regionaldirektion Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst	28.11.2014	Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenforschung empfohlen wird, mach ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden und als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erforschung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung

zu Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Nds. - Regionaldirektion Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst		oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Nds. Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Nds. Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.
Landesfischereiverband Weser-Ems		Keine Rückmeldung
Landesjägerschaft Niedersachsen e.V.	10.01.2015	Die Belange der Landesjägerschaft sind nicht betroffen.
Landkreis Aurich	03.02.2015	- Die Innenstadt ist ein Treffpunkt für Kinder, Jugendliche und Familien aus Norden und auch der näheren Umgebung. Bei der Vorbereitenden Untersuchung sollte daher berücksichtigt werden, wie der untersuchte Bereich für Kinder, Jugendliche und Familien ansprechend und freundlich gestaltet werden kann. (z.B. Spielmöglichkeiten, Spielgeräte etc.). Gleichzeitig ist im Untersuchungsgebiet eine Kindertagesstätte angesiedelt. Daher sollte auch der Aspekt der Verkehrssicherheit besondere Berücksichtigung finden. - Im Hinblick des im Entwurf befindlichen RROP's sollte bei der Erneuerung an die kulturelle Identität gedacht werden um dies auch für den Tourismus, der hier Hauptwirtschaftsfaktor ist, zu erhalten bzw. nutzbar zu machen. Daher sind städtebauliche Planungen behutsam und unter Berücksichtigung der geschichtlichen Bedeutung durchzuführen. - Aufgrund der Ausstattung der unbebauten Fläche mit diversen Gehölzen ist nicht auszuschließen, dass im Zuge der geplanten Bebauung Baumfällungen und Gebüschbeseitigungen notwendig werden und verschiedene Vogelarten Nist- und Brutmöglichkeiten verlieren. Zur Baufeldräumung sollte deshalb über eine Bauzeitenreglung ein unnötiger Verlust von nistenden Vögeln und anderer Tierarten eingeschränkt werden. Der Zeitraum ist vom 01.10 bis zum 29.02 festzulegen (s. a. §§ 39,44 Abs. 1 BNatSchG). - Nach diesseitigem Kenntnisstand liegt auf dem Gebiet, auf das sich die Anfrage zur Vorbereitenden Untersuchung bezieht, ei-

		ne Altlast vor. (s. dazu Auszug aus der Fachanwendung „GIS“). Diese befindet sich im Bereich der Straße „Glückauf“, auf dem Gelände der „Intersparwarenanlagen mbH“. Dort befindet sich ein Altöllager. Auf der dortigen Fläche von 1,00m x 1,20m ist ein Umschlagplatz für wassergefährdende Stoffe im Altlastenkataster erfasst. Darüber hinaus wurde das zu beplanende Gebiet bereits altlastenrelevant untersucht. Das Ingenieurbüro Dr. Mustafa (ib-m) aus Aurich führte eine Gefährungsabschätzung auf dem Gelände durch und erstellte hierzu im März 2013 - nach Durchführung einer historischen Recherche sowie einer in der Zeit vom 15.01.-17.01.2013 auf dem Gelände durchgeführten orientierenden Untersuchung mit insgesamt 51 Sondierungen - ein Gutachten zum ehemaligen Betriebsgelände „Doornkaat“. Zu den Einzelheiten wird auf das Gutachten zum Projekt 1337/März 2013 Bezug genommen, das der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vorliegt und auf Wunsch zur Verfügung gestellt werden kann. Die mit den Sondierungen entnommenen Bodenproben wurden auf Schadstoffverunreinigungen untersucht. Hinsichtlich der Bewertung gemäß BBodSchV überschritten drei Proben die vorgegebenen Prüfwerte, vier Proben wiesen erhöhte PAK-Werte (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) bis in den Maßnahmenschwellenwertbereich auf. Von 37 untersuchten Bodenproben wiesen 19 Belastungen auf, sofern man die Werte der LAGA M20 zugrundelegt. Hierbei wies eine Probe Belastungen mit PAK auf, die oberhalb des Zuordnungswertes Z2 lagen. Weitere sechs Proben waren der Einbauklasse 2 ($\geq Z_i < Z_2$) und die übrigen zwölf Proben der Einbauklasse 1 ($\geq Z_0 < Z_1$) zuzuordnen. Die Bodenmaterialien, die oberhalb des LAGA-zuordnungswertes Z2 liegen, sind im Rahmen von Bautätigkeiten fachgerecht auszubauen und zu entsorgen. Ein Entsorgungsnachweis ist der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vorzulegen. Die auszuhebende und zu entsorgende Menge wird nach vorläufiger Schätzung des Gutachtens auf ein Volumen von etwa 1.140m³ geschätzt. Böden sind, sofern sie im Zuge von Baumaßnahmen ausgehoben werden,
--	--	--

		generell analytisch zu untersuchen und entsprechend ihrem Ergebnis, in Absprache mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde, einer Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Sofern Bodenmaterialien unterhalb des LAGA-Zuordnungswertes Z2 im Boden verbleiben, gelten die unter „I,C“ angeführten Kriterien. Hinsichtlich des Verbleibs auf dem Gelände bzw. eines evtl. möglichen Wiedereinbaus, wird auf die unter „I,C“ aufgeführte Auflage Bezug genommen. Im Übrigen kann sich im Zuge weiterer Untersuchungen ergeben, dass ein Ausbau des Materials zu erfolgen hat. Bei künftigen Hinweisen auf bisher unbekannte Altablagerungen und Rüstungsaltslasten auf dem betroffenen Gebiet („Doornkaat-Gelände“) ist meine Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde hierüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Hinweise: - Treten bei Aushub- und Tiefbauarbeiten Abfälle i. S. d. § 3 Abs. 1 S. 1 KrWG zu Tage, sind die Bauarbeiten einstweilen einzustellen. Meine Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde ist hierüber unverzüglich zu informieren. Im Falle einer Verunreinigung des Bodens durch Bautätigkeiten sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf grund- bzw. Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen (z.B. durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche) zur Folge haben. Meine Untere Wasserbehörde sowie die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde sind hierüber zeitnah zu informieren. Sofern für Bauvorhaben Bauschutt als Füllmaterial eingesetzt werden soll. Hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehaltes die Zuordnungswerte Z0 der LAGA-Mitteilung 20 (1997,2004) zu erfüllen. Sofern Bauschutt mit den Zuordnungswerten Z1 und Z2 verwendet werden soll, bedarf diese eines schriftlichen Antrags und einer einzelfallbezogenen Prüfung durch meine Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde. Die Abfallentsorgung im Planbereich ist sicherzustellen. Sie soll durch den Landkreis Aurich erfolgen. demgemäß ist nach § 16 (1) der Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung (GUV 7.8) in der neuesten Fassung, die Zufahrt zu den Abfallbehälter-
--	--	---

		standplätzen so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist. Bei Sackgasen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden. Dafür ist ein Wendehammer von 18m für das Wenden der Müllfahrzeuge erforderlich. Bei Nichteinhaltung der vorgenannten Vorschrift kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Straße durch das Entsorgungsunternehmen nicht angefahren wird. Im Übrigen ist durch mich als öffentlich-rechtlicher Abfallentsorger ein geeigneter Stand- und Aufstellplatz zu bestimmen, der durch die Entsorgungsfahrzeuge erreicht werden kann. Gemäß den Angaben des LBEG handelt es sich bei dem in Rede stehenden Gebiet um einen anthropogen überprägten Boden, sodass es aufgrund der vorhandenen Bebauung bereits zu erheblichen Eingriffen und Umlagerungen von Böden auf der Fläche gekommen ist. Der ursprüngliche Charakter der Bodenformationen ist nicht mehr gegeben. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen die geplante Baumaßnahmen. Grundsätzlich liegt dort der Bodentyp Podsol vor. Hinsichtlich der Flächen, die versiegelt werden sollen, (Parkplätze, Zuwegungen, An- und Abfahrten, Gehwege), wird darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung der Verschlechterung der Bodenqualität und zu Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes hierbei möglichst wasserdurchlässige Materialien eingesetzt werden sollten. Im Rahmen der Erschließungs- und Baumaßnahmen ist neben dem ordnungsgemäßen Umgang mit dem Bodenaushub auch ein qualitätserhaltender Umgang mit dem vorhandenen und für die Baumaßnahme benötigten Bodenflächen (zur Ablagerung von entnommenen Boden, Maschinenabstellplatz etc.) erforderlich. Aus diesem Grund weise ich bereits jetzt schon darauf hin, dass jegliche Verdichtung der umliegenden Bodenflächen zu vermeiden ist. Die im Zuge der Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die im unversiegelten Bereich entstehen, sind nach Beendigung der Maßnahmen in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.
--	--	--

Landwirtschaftlicher Hauptverein für Ostfriesland e.V.		Keine Rückmeldung
Landwirtschaftskammer Niedersachsen -	03.12.2014	keine Anregungen
Naturschutzbund Deutschland,		Keine Rückmeldung
Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Nds .e.V.		Keine Rückmeldung
Naturschutzverband Niedersachsen e.V.		Keine Rückmeldung
Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz - Betriebsstelle Norden		Keine Rückmeldung
Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz - Betriebsstelle Aurich	09.12.2014	Es sind keine Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GBIII (Gewässerkundlicher Landesdienst) durch die Planungen nachteilig betroffen. Im Untersuchungsgebiet und Umgebung befinden sich verschiedene Grundwassermessstellen. Diese sollten bei der Planung frühzeitig miteinbezogen werden. Stammdaten zu den einzelnen Messstellen liegen bei uns im Hause vor. Nähere Informationen hierzu können Sie bei Herrn Grünfeld bekommen.
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Aurich-	02.12.2014	keine Anregungen
Oldenburgisch- Ostfriesischer Wasserverband	04.12.2014	keine Anregungen
Ostfriesische Landschaft, Archäologische Forschungsstelle	19.12.2014	Bisher ist nicht bekannt, ob sich Bodendenkmale im Untergrund [des Untersuchungsgebietes] befinden. Damit sind auch Größe und Art bekannt. Frühzeitige Baggerprospektionen sind hier hilfreich. Besonders berücksichtigt werden sollte die frühzeitige Verzahnung von Bodeneingriffen mit der Bodendenkmalpflege.
Polizeiinspektion Aurich / Wittmund	19.01.2015	im Untersuchungsgebiet (26506 Norden, Am Markt 10 und Am Markt 38) befindet sich das Polizeikommissariat Norden, welches organisatorisch an die Polizeiinspektion Aurich/Wittmund angegliedert ist. Es besteht derzeit die Absicht, die derzeitige Unterbringung des Polizeikommissariates Norden zu verbessern. Dazu wird polizeiintern an eine Raumbedarfsplanung gearbeitet. Die zukünftige Standortfrage für solch ein neues Gebäude wird zu gegebener Zeit zu klären sein. Grundsätzlich käme aus derzeitiger Sicht neben anderen Standorten auch das "Doornkaatgelände" in Frage. Zudem kann ich Ihnen mitteilen, dass das derzeitige Aufkommen an

		Delikten im Bereich des Doornkaatgeländes in Zusammenhang mit den brachliegenden Flächen / Gebäuden zu sehen ist. Wenn diese Flächen / Gebäude wieder revitalisiert werden, sollte ein Rückgang der entsprechenden Delikte zu verzeichnen sein.
Samtgemeinde Brookmerland		Keine Rückmeldung
Samtgemeinde Hage	05.12.2014	Der Aufgabenbereich der Samtgemeinde Hage und ihrer Mitgliedsgemeinden wird durch die Realisierung der angestrebten Sanierungsmaßnahme nicht berührt
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden		Keine Rückmeldung
Stadt Norderney	02.12.2014	Die Stadt Norderney bittet - als Nachbargemeinde - um Beteiligung im weiteren Verfahren.
Verwaltung des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer	04.12.2014	Alle Maßnahmen sollten das Ziel einer nachhaltigen Entwicklung verfolgen.
Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH	17.12.2014	Die Stadtwerke Norden sind mit dem Plangebiet mit Strom, Gas, Wasser und Fernwärme zuständig. Seit einigen Jahren betreiben sie Stadtwerke Norden, angrenzend an das Plangebiet, ein Holzheizwerk, dass mit nachwachsenden Rohstoffen beheizt wird. Von diesem Heizwerk aus werden mittels Fernwärmeleitungen, die teilweise durch das Sanierungsgebiet verlaufen, die Wärmekunden mit Wärme beliefert. Die Anlieferung der Rohstoffe erfolgt mit Lastkraftwagen über die Zuwegungen innerhalb des Sanierungsgebietes in eine unterirdische Holzabladestation, dessen Zugänglichkeit weiter gewährleistet sein muss. Zukünftige Projekte könnten mit Wärmeenergie aus nachwachsenden Rohstoffen durch die Stadtwerke Norden versorgt werden. Falls sie dies mit in die Begutachtung aufnehmen würden, könnten wir noch die Nachweise für den Primärenergiefaktor zur Verfügung stellen. Vorhandene Infrastrukturen für Strom, Gas und Wasser können nicht immer ohne weiteres verlegt werden. Dazu gehört auch eine Transformatorstation im Bereich der Straße "Im Horst". Im beigefügten Plan sind das Heizwerk, die Holzabladestation, die Fernwärmeleitungen und Transformatorstation erkennbar. Weitere Anmerkungen können nicht gegeben werden.

II.) Anwesenheitsliste der Bürgerinformationsveranstaltung am 15.07.2015 im Hotel Stadt Norden

Teilnehmerliste		Norden, den 15.07.2015		
Vorbereitende Untersuchungen „Doornkaatgelände“				
Veranstaltung im Rahmen der Beteiligung und Mitwirkung der der Betroffenen gem. § 137 BauGB				
Seite 1				
Lfd. Nr.	Name, Vorname	Adresse	Ggf. Institution	Unterschrift
1	L. Oltjen		BBC	
2	von Harsing, Dietrich	Am Markt 43 26506 Norden	Stadt Norden	
3	U. Garbe	Am Markt 32 Norden	F.F.	
4	VOLKENHART	STADT NORDEN		
5	Eiben, Gerhard	Am Esow 16 26506 Norden		
6	Eiben, Gerald			
7	Bolde, Gabriele	26506 Norden Doornkaatstr. 11		
8	Elisabeth Dorweiler	Doornkaatstr. 11		
9	Fröhlich Annela	Nordseestr. 349		
10	Jahn, Klaus	Doornkaatstr. 11		
11	St.-P. Lück	A. Fiedemannstr. 11		
12	Masberg, Elfr.	Rau Fiedemannstr. 14		
13	Jansen, Peter	Ekeberg Weg 24		
14	Oster, Petra	Doornkaatstr. 15	Nordsee KATHEMANNSGARTEN	
15	OSTER MICHAEL	- 11 -	- 11 -	
16	Heide, Robert	Kunde 1111 Frey-Siedel-Farm	Frey-Siedel-Farm Kunde 11	
17	Bernd T. Damm	H. CONRING STR.		
18	Bernd Damm	Doornkaatstr. 11	Mietel	
19	Bolter, Kurt	In Thues 1A, Nord	Karte. Körner Nord	
20	Hepner, V. L.	Grenzweg 1		
21	M. Kirsten	Freudweg 1		

Teilnehmerliste

Norden, den 15.07.2015

Vorbereitende Untersuchungen „Doornkaatgelände“

Veranstaltung im Rahmen der Beteiligung und Mitwirkung der der Betroffenen gem. § 137 BauGB

Seite 2

Lfd. Nr.	Name, Vorname	Adresse	Ggf. Institution	Unterschrift
	Wieser, Ute	Linkerstr. 31		U. Wieser
22	Klos, Monika	Osterstr. 128		M. Klos
23	Rüting, Dirk	Frickerstr. 27	C.E. Popken	D. Rüting
24	Albrecht-Schmidt, J.	Neuweg 12	Med. & Zahn	J. Albrecht-Schmidt
25	Dr. Rätz, Uwe	fr. Hinfußweg 8	Praxis	U. Rätz
26	Julius, Christoph	Hahnland 15a		C. Julius
27	Theedinga, Onno	Oberstr. 144	Zugangsgang	O. Theedinga
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				
41				
42				