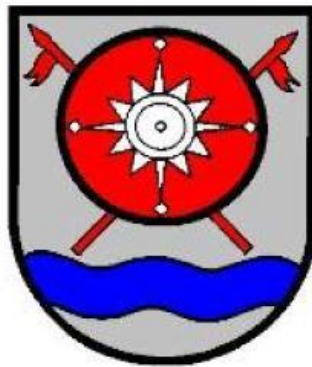


Gemeinde Westoverledingen

**Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
&
Vorbereitende Untersuchungen**

Ortsmitte Ihrhove



09. März 2020

re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH



info@reurban.de

Escherweg 1
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441/97 17 4 80
Telefax 0441/97 17 4 73

Inhaltsverzeichnis

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT & VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

Teil A: Gebietsbezogene Darstellung

1	Vorbemerkung	4
1.1	Grundlagen der Untersuchung	4
2	Das Untersuchungsgebiet	5
2.1	Lage und Abgrenzung	5
2.2	Übergeordnete Planungen	7
2.2.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	7
2.2.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	8
2.2.3	Flächennutzungsplan (FNP).....	8
2.2.4	Bebauungspläne	9
2.3	Auswertung vorhandener Studien/Untersuchungen/Planungen.....	11
2.3.1	Einzelhandelskonzept	11
2.3.2	Verkehrsentwicklungsplan.....	13
2.3.3	Bahnhaltepunkt.....	14
3	Historische Entwicklung des Untersuchungsgebietes	17
3.1	Siedlungsstruktur Ihrhoves	17
3.2	Bahnhof Ihrhove	18
3.3	Das Fahrrad als wichtiges Fortbewegungsmittel.....	20
3.4	Gaststättentradition Ihrhoves.....	20
3.5	Irhove als wirtschaftlicher Mittelpunkt der Region	20
3.6	Entwicklungskonzept Ihrhove 1978	21
4	Bevölkerung im Untersuchungsgebiet	22
5	Städtebauliche und bauliche Struktur	23
5.1	Nutzungsstruktur	23
5.1.1	Zentraler Versorgungsbereich	23
5.1.2	Wohngebiete	25
5.1.3	Standorte der sozialen Infrastruktur.....	25
5.1.4	Gewerbestandort Schwoog, Alter Bahnhof	27
5.1.5	Leerstand	29
5.2	Erschließungsstruktur – Straßen, Wege, Parken	30
5.3	Baustruktur, Gebäudebestand und Baudenkmale	33
5.3.1	Baustruktur im Kern des Untersuchungsgebietes	33
5.3.2	Gebäudebestand.....	34
5.3.3	Baudenkmale	36
5.4	Freiraumsituation.....	38
5.5	Eigentümerstruktur.....	39
6	Städtebauliche Missstände und Handlungsbedarf	41

6.1	Funktionale Mängel.....	41
6.1.1	Funktionsverlust / Funktionswandel in der Bahnhofstraße.....	41
6.1.2	Weitere Bereiche mit Funktionsverlust	42
6.1.3	Funktionsmängel soziale Infrastruktur	44
6.1.4	Funktionale Mängel im öffentlichen Raum.....	44
6.2	Gestalterische Mängel im öffentlichen Raum.....	45
6.3	Bauliche Mängel.....	46
7	Erneuerungskonzept.....	48
7.1	Potentiale	48
7.2	Ziele	48
7.3	Erneuerungskonzept	48
7.4	Maßnahmen	51
7.4.1	...im Hinblick auf die Nutzungsstruktur	51
7.4.2	... an den Erschließungsanlagen.....	56
7.4.3	... an den Gebäuden	58
7.5	Einordnung: Regionale Handlungsstrategie / UN-Behindertenkonvention	61
7.6	Klimafolgenanpassung und Grün in der Stadt	61
8	Kosten- und Finanzierungsübersicht	63
9	Empfehlungen für das weitere Verfahren	65
9.1	Vorschlag zur Abgrenzung des Fördergebietes.....	65
9.2	Förderprogramm und Verfahren	66
10	Erforderlichkeit und Dringlichkeit der Sanierung	68
11	Information und Beteiligung der Bürger/Betroffenen	69
12	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	70
13	Anhang.....	71
13.1	Ratsbeschlüsse.....	71
13.2	Information und Beteiligung der Bürger/Betroffenen	71
13.2.1	Informationsveranstaltung im Mai 2019.....	71
13.2.2	Workshop im November 2019	72
13.3	Pläne / Kosten- und Finanzierungsübersicht	74

1 Vorbemerkung

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat am 27. Juni 2019 die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 BauGB für die Ortsmitte Ihrhoves beschlossen.

Folgende Anlässe hierfür lassen sich benennen:

- Ein in den letzten Jahren sukzessiver Funktionsverlust in Teilen der Ortsmitte bzw. eine Verschiebung der Funktionen und Verlagerung des Standortes für den Einzelhandel
- Der damit einhergehende Verlust des Ortsbildes
- Die begrenzten Wachstumsmöglichkeiten des Ortes Ihrhoves aufgrund der Lage zwischen B70 und Bahnstrecke und den sich hieraus ergebenden Bedarfen nach Innenentwicklung sowie
- Der Entscheidung, den Bahnhofspunkt Ihrhoves wieder in Betrieb zu nehmen und den sich hieraus ergebenden Potentialen und Anforderung
- Der steigende Bedarf an sozialer Infrastruktur, der neue Standorte und eine adäquate Einbindung erforderlich macht

1.1 Grundlagen der Untersuchung

Grundlage des ISEKs sind insbesondere folgende bereits vorliegende Konzepte und Untersuchungen:

- Einzelhandelskonzept der Gemeinde Westoverledingen (Juli 2016) der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) aus Hamburg
- Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Westoverledingen (Februar 2014) der Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert aus Hannover
- Ortschronik „Irhoves Wirtschaft und Verwaltung seit dem Ausgang des 16. Jahrhunderts“ von Wilhelm Korte aus Oldenburg (1971)
- Daten der Gemeinde Westoverledingen (Bevölkerungsdaten für das Untersuchungsgebiet, Eigentümerdaten)

2 Das Untersuchungsgebiet

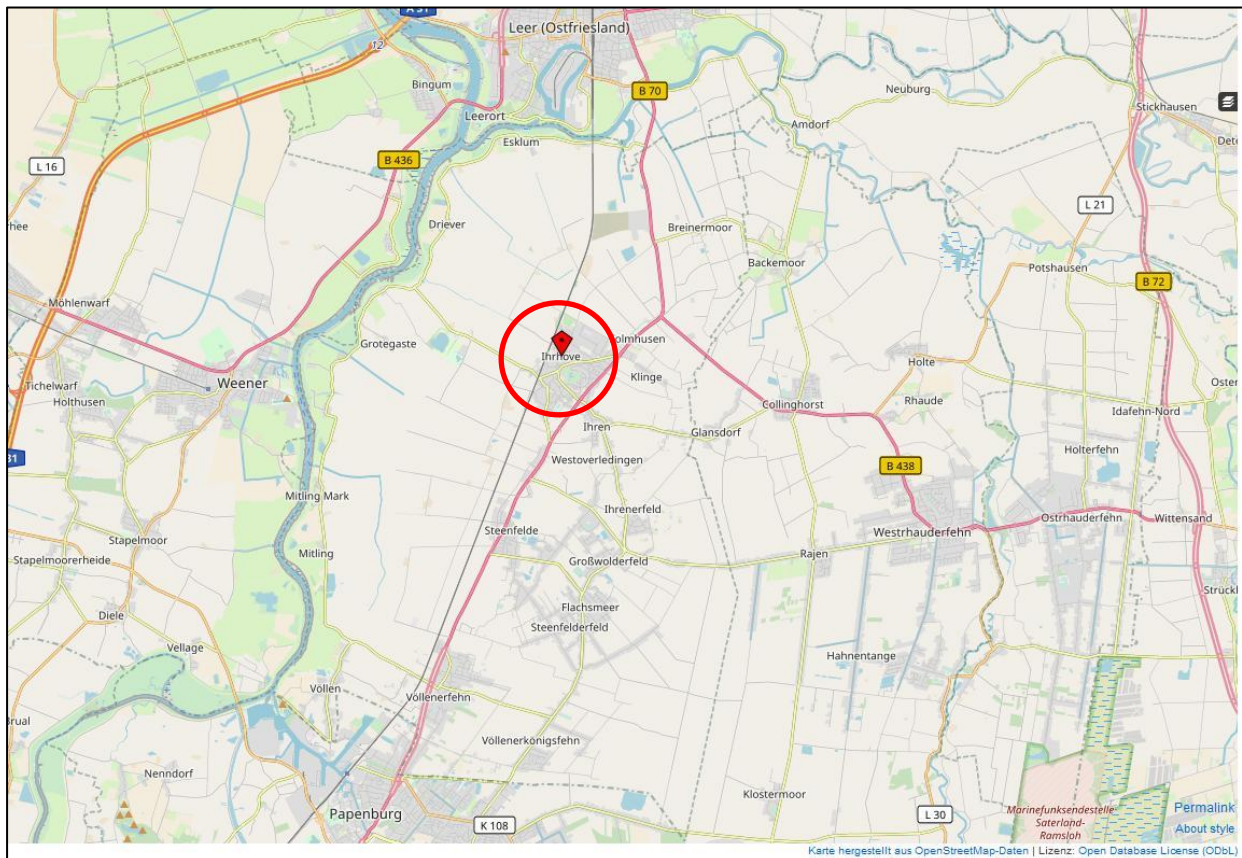
2.1 Lage und Abgrenzung

Die Ortschaft Ihrhove – Verwaltungssitz der Gemeinde Westoverledingen - liegt zwischen den Städten Papenburg und Leer im südlichen Teil des Landkreises Leer.

Unmittelbar westlich des Ortskerns verläuft die Bahnlinie Ruhrgebiet – Emden/Norddeich und östlich die B 70 – beide Achsen führen zu Einschränkungen im Hinblick auf die Ortsentwicklung.

Während früher Ihrhove der größte Ortsteil der Gemeinde war, ist es inzwischen Flachsmeer.

Abb. 1: Lage im Raum



Quelle: Open Streetmap

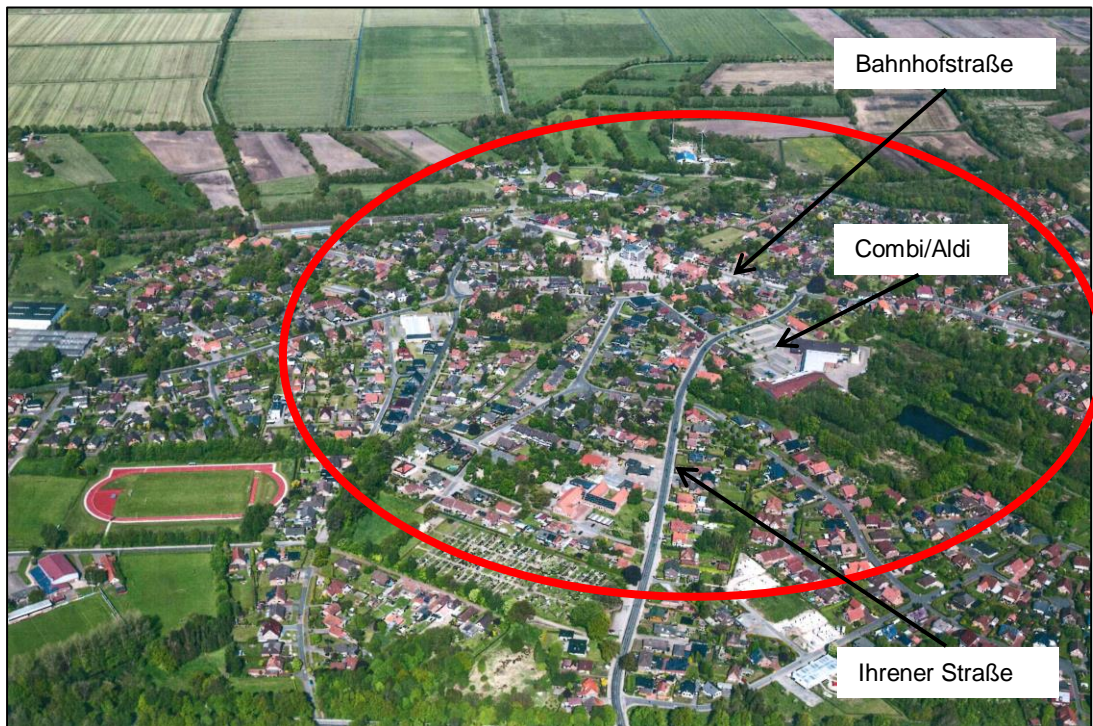
Das Untersuchungsgebiet umfasst die Ortsmitte der Ortschaft Ihrhove. Es erstreckt sich entlang der Bahnhofstraße - im Osten wird es durch die Schubertstraße begrenzt, im Süden verläuft die Gebietsgrenze entlang der Ihrener Straße bis zum Ortsausgang und entlang der Planckstraße. Im Westen stellt hinter den Bahnschienen die Westergaste die Gebietsgrenze dar. Im Norden umfasst das Gebiet die Waldflächen bis zum Leegmedlandsweg.

Das Untersuchungsgebiet ist etwa 74,3 ha groß.

Abb. 2: Untersuchungsgebiet



Abb. 3: Luftbild



Quelle: Gemeinde Westoverledingen (Manitzke, 2017)

2.2 Übergeordnete Planungen

2.2.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm für das Bundesland Niedersachsen aus dem Jahre 2012 ist die Bahnstrecke Ruhrgebiet – Emden/Norddeich, die westlich der Ortschaft Ihrhove verläuft, als Haupteisenbahnstrecke festgelegt. Auch die B 70 ist als Hauptverkehrsstraße mit überregionaler Bedeutung festgelegt.

Abb. 4: Auszug aus dem LROP



Quelle: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm, 2012

2.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

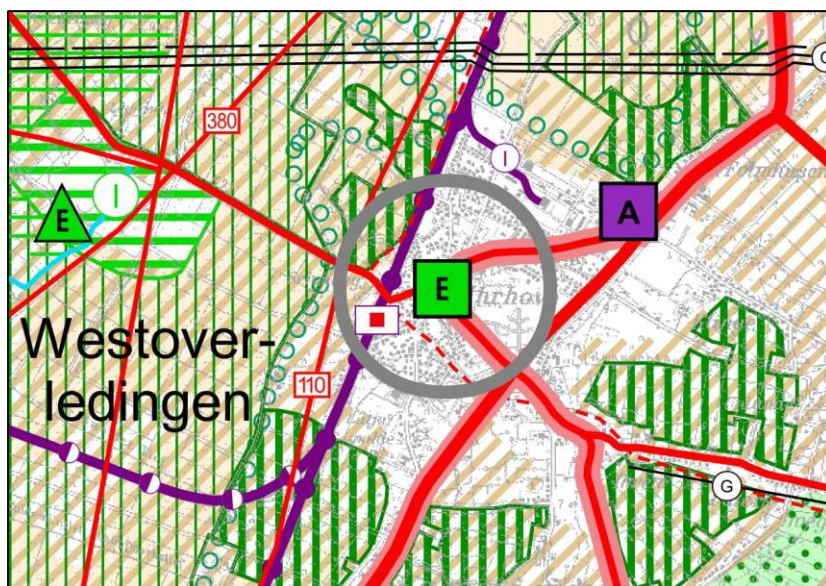
Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer aus dem Jahre 2006 wird Ihrhove als (einziges) Grundzentrum der Gemeinde Westoverledingen ausgewiesen.

Gemäß RROP gilt Ihrhove als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung, das Gewerbegebiet Ihrhove (außerhalb des Untersuchungsgebietes) ist als Standort „Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ festgelegt.

Das RROP formuliert die Reaktivierung des Bahnhofs Ihrhove mit Funktionen für den ÖPNV oder übrige Verkehre als Ziel.

Zudem liegt Ihrhove an einer Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung (B70). Durch den Ort – Ihrener Straße / Bahnhofstraße - verläuft eine regional bedeutsame Strecke für Busverkehr (Linie 600: Leer, Ihrhove, Flachsmeer, Papenburg; 622: Leer, Ihrhove, Völkenerkönigsfehn, Papenburg).

Abb. 5: Auszug aus dem RROP



Quelle: Auszug aus dem Regionalen-Raumordnungsprogramm, 2006

2.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

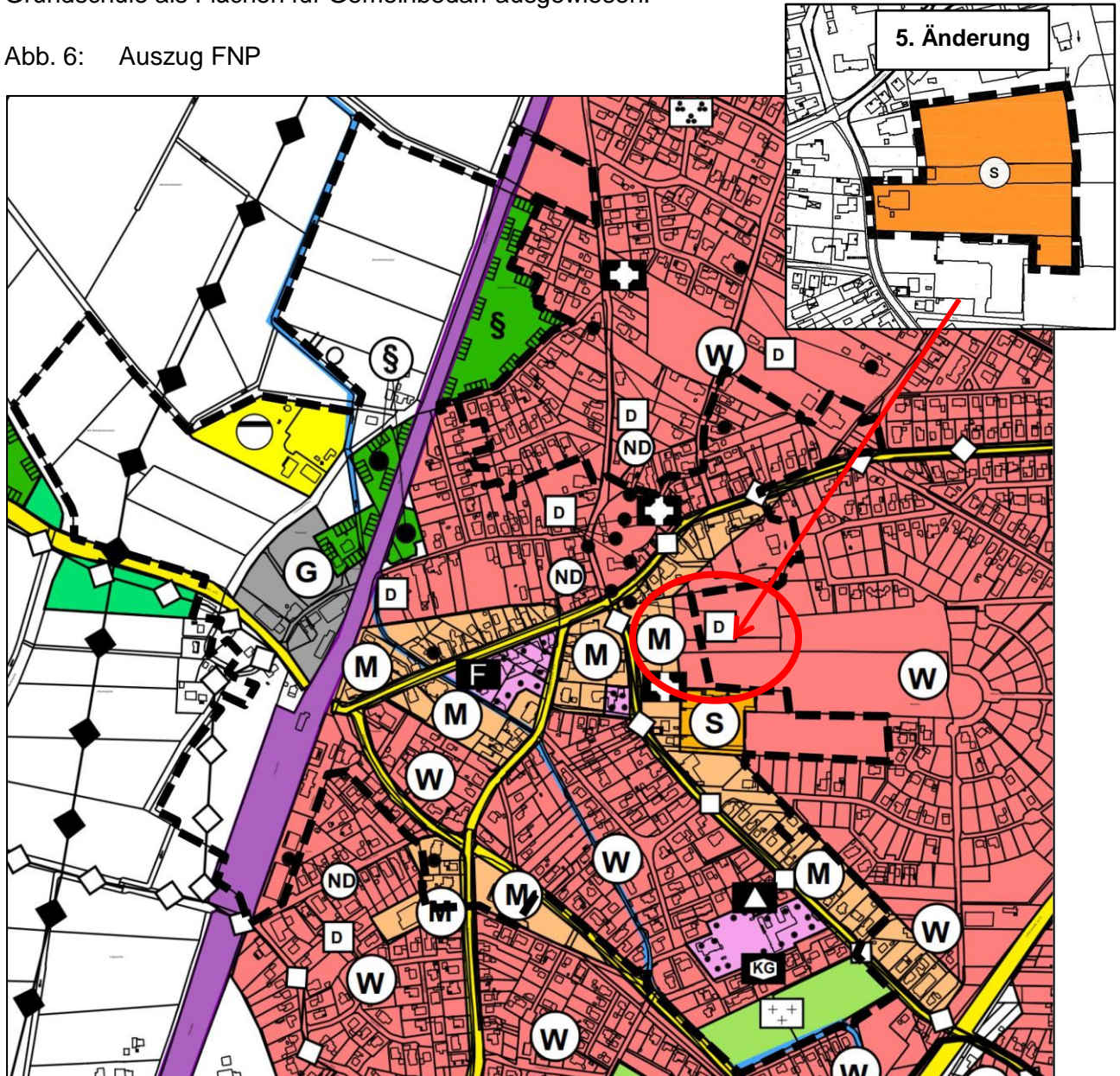
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen setzt für das Untersuchungsgebiet überwiegend Mischgebiet (entlang der Bahnhofstraße sowie östlich der Ihrener Straße) und Wohnnutzung (weitere Flächen des Untersuchungsgebietes) fest.

Das Rathaus und die dazugehörigen Flächen werden als Flächen für den Gemeinbedarf und der Standort der Verbundlage Combi/Aldi als Sondergebiet ausgewiesen. Im Rahmen der 5. Änderung des FNP wurden die nördlich daran angrenzenden Flächen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ ergänzt (zuvor: Gemischte Bauflächen).

Die Flächen der Alten Molkerei entlang der Bahnstrecke sind als Gewerbeflächen und daran angrenzend sind Waldflächen als besonders geschütztes Biotop ausgewiesen.

Im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes sind die Flächen des Kindergartens und der Grundschule als Flächen für Gemeinbedarf ausgewiesen.

Abb. 6: Auszug FNP



Quelle: Gemeinde Westoverledingen

2.2.4 Bebauungspläne

Für den Großteil der Flächen des Untersuchungsgebietes gibt es Bebauungspläne (vgl. Abb. 7).

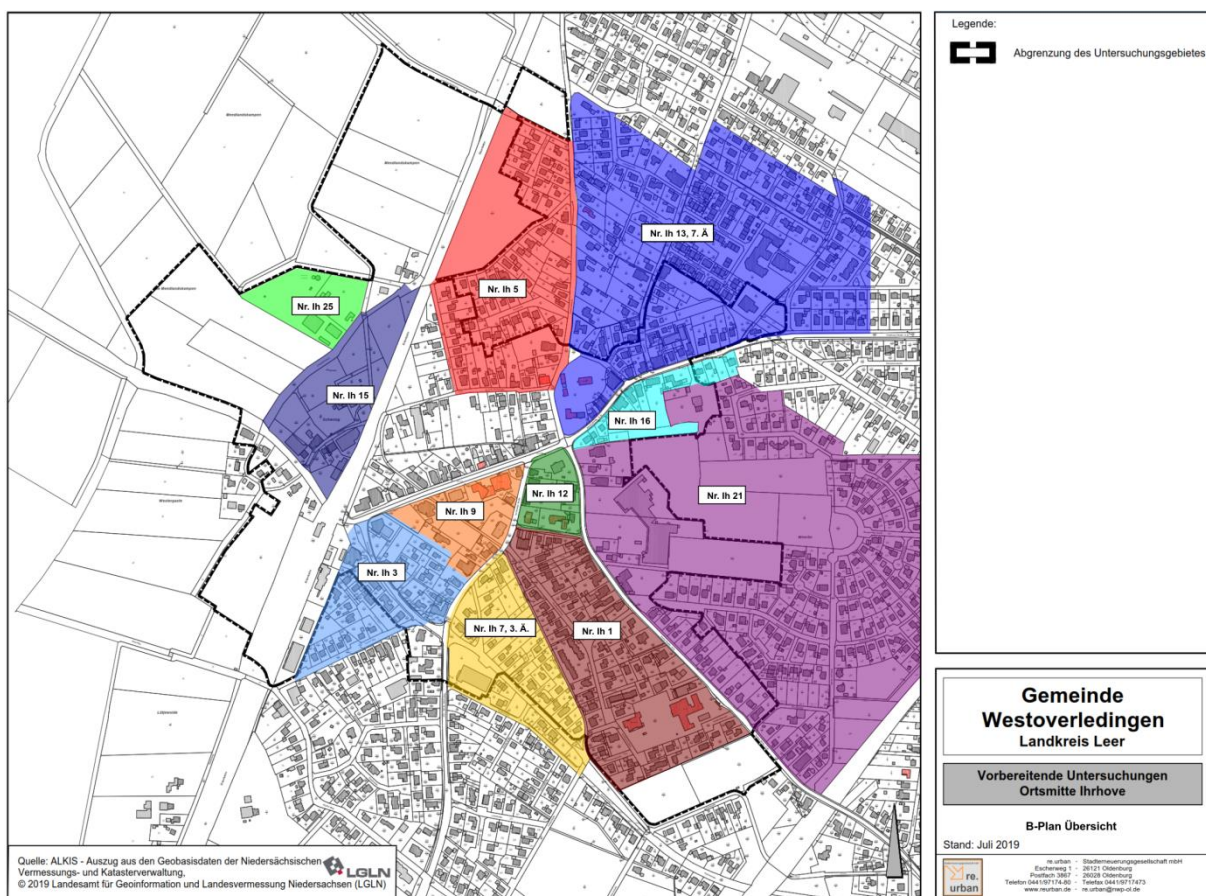
Für den zentralen Bereich nördlich der Bahnhofstraße zwischen Bahnschienen und Kreuzungsbereich Ihrer Straße (hauptsächlich Teil des zentralen Versorgungsbereichs) allerdings gibt es derzeit keinen gültigen Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan Nr. Ih 9 (orange dargestellt) legt für die Flächen rund um das Rathaus eine Gemeinbedarfsnutzung fest. Die weiteren Flächen gelten als Mischgebiet. Auch die weiteren Flächen entlang der südlichen Bahnhofstraße (B-Pläne Nr. 12 und 16) sind überwiegend als Mischgebiet festgelegt.

Die Flächen des Combi / Aldi sind gemäß B-Plan Nr. Ih 21, 3. Änderung Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel.

Die Flächen der Grundschule und des Kindergartens an der Ihrener Straße sind gemäß B-Plan Nr. 1 als Gemeinbedarfsflächen festgelegt.

Abb. 7: B-Plan Übersicht

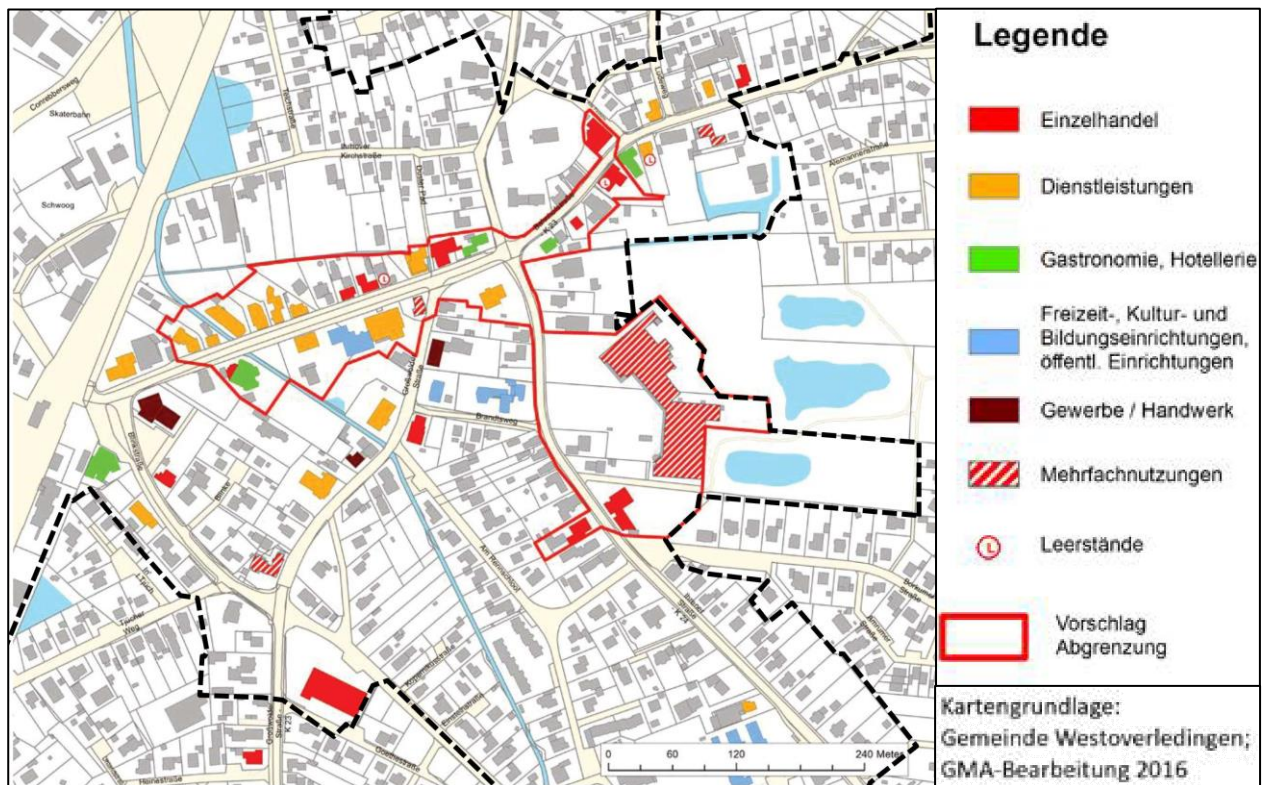


2.3 Auswertung vorhandener Studien/Untersuchungen/Planungen

2.3.1 Einzelhandelskonzept¹

Im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Westoverledingen (Juli 2016) wird folgender zentraler Versorgungsbereich (ZVB) in der Ortsmitte Ihrhove vorgeschlagen²:

Abb. 8: Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Ihrhove



Quelle: Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Westoverledingen, GMA, (Juli 2016)

Die dort ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe übernehmen demnach „eine Versorgungsfunktion für fast alle Ortsteile der Gemeinde (Ausnahme: Südgemeinde). Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Bahnhofstraße.“

„Insgesamt sind 16 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 5.500 m² ansässig, wobei Combi / Aldi die wesentlichen Frequenzbringer darstellen. [...] Bezeichnend ist im Vergleich zu anderen Grundzentren die geringe Anzahl von Leerständen, wobei diese z.T. aufgrund des Zustands der Gebäude nur schwer an Einzelhandel vermietbar sein dürften. Das Einzelhandelsangebot wird durch über 20 Komplementärnutzungen, wie Ärzte, Physiotherapie, Rechtsanwalt / Notar, Versicherungen, Sparkasse [ergänzt]“.

¹ Das folgende Kapitel wurde auf Basis des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Westoverledingen (Juli 2016) der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) aus Hamburg erarbeitet. Direkte Zitate werden kursiv dargestellt.

² Am 29.09.2016 wurde das von der GMA ausgearbeitete und beigefügte Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Westoverledingen als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs.6 Nr.11 BauGB beschlossen.

„Im Vergleich zu anderen Orten ähnlicher Größe ist für Westoverledingen eine geringe Betriebszahl (Betriebe / 1.000 Einwohner) bezeichnend. Insbesondere im Nichtlebensmittelsektor fällt die Betriebsanzahl gering aus“:

	Food	Nonfood	insgesamt
Westoverledingen:	1,3	2,2	3,5
Referenzwert:	2,6	4,6	8,2

Die Verkaufsfläche / 1.000 Einwohner fällt in Westoverledingen eher gering aus:

	Food	Nonfood	insgesamt
Westoverledingen:	411 m ²	719 m ²	1.130 m ²
Referenzwert:	590 m ²	1.420 m ²	2.010 m ² .

Dies sei insbesondere „der „Sandwich-Position“ zwischen den Mittelzentren Leer und Papenburg, welche ein umfangreiches Einzelhandelsangebot aufweisen, geschuldet. Auch im benachbarten Grundzentrum Rhaderfehn sind verschiedene Einkaufslagen in großflächigen Märkten, z.B. E-Center in Verbindung mit Marktkauf, Bau- und Heimwerkermarkt, Fachmärkten oder das Modehaus Böckmann vorhanden, sodass auch hier Kaufkraft abfließen dürfte.“

Potentiale:

Im Einzelhandelskonzept wird angemerkt, dass „das Sortiment Drogeriewaren [...] momentan noch nicht durch einen Fachmarkt vertreten“³ und „das Angebot bei Bekleidung [...] für die Größe Westoverledingens unterdurchschnittlich ausgeprägt“ sind. Im Schuhsegment gebe es zudem auch „Ergänzungsbedarf“.

Hinweis: Im Frühjahr 2019 hat an der Bahnhofstraße (Hs.-Nr. 21) mit dem „Barfußladen“ ein (weiteres) Schuhgeschäft eröffnet.

Für den Ort Ihrhove wird darauf hingewiesen, dass „die Verkaufsfläche von Aldi etwas unter den mittlerweile angestrebten Formaten (ca. 1.200 – 1.400 m²) von Aldi Nord“ liegen.

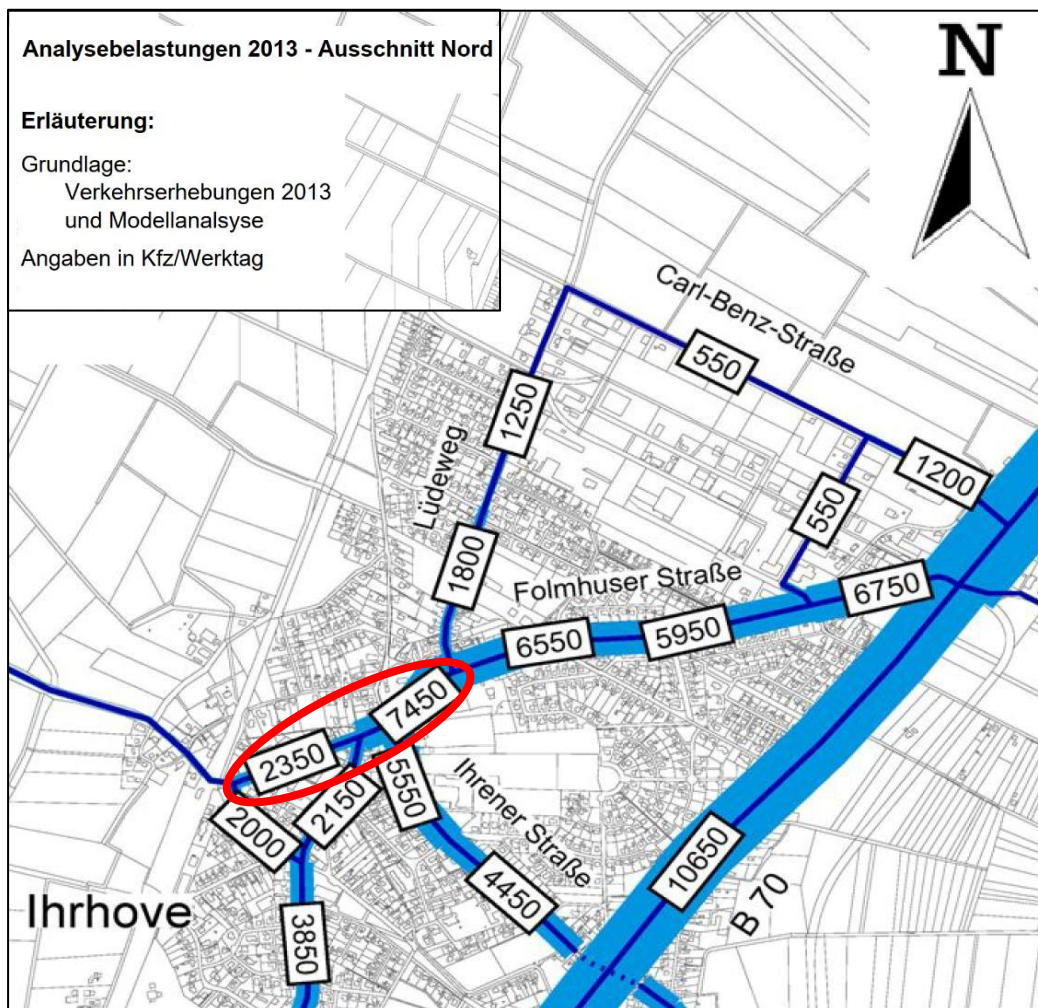
³ Die Gemeinde plant bereits die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in unmittelbarer Nähe zur Verbundlage Combi/Aldi, siehe auch: <https://www.ga-online.de/-news/artikel/547917/Ihrhove-soll-einen-Drogeriemarkt-bekommen>.

2.3.2 Verkehrsentwicklungsplan⁴

Im Jahr 2014 wurde von der Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert aus Hannover ein Verkehrsentwicklungsplan für die Gemeinde Westoverledingen erstellt.

Für Ihrhove wurde im Zuge einer Verkehrserhebung im Jahr 2013 entlang weiter Teile der Bahnhofstraße eine Belastung von 2.350 Kfz/Werktag und im Kreuzungsbereich zur Ihrener Straße von 7.450 Kfz/Werktag ermittelt. Entlang der Ihrener Straße betrug die Belastung gemäß Verkehrserhebung 5.550 Kfz/Werktag.

Abb. 9: Analysebelastungen 2013



Quelle: Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Westoverledingen, Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert (Februar 2014)

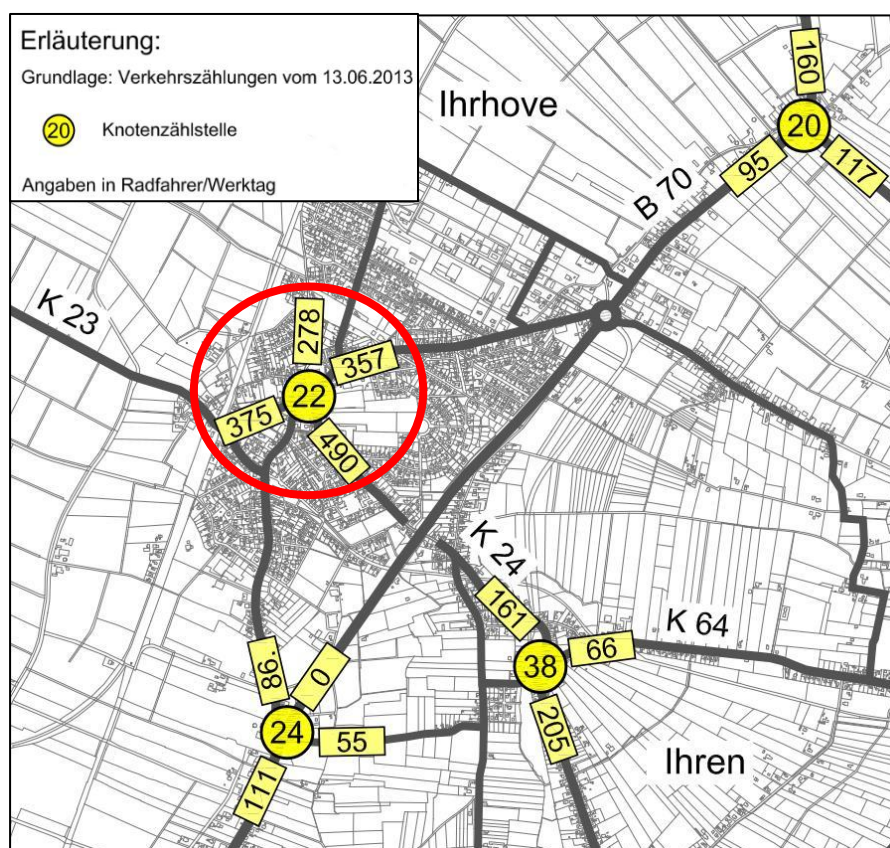
⁴ Das folgende Kapitel wurde auf Basis des Verkehrsentwicklungsplanes der Gemeinde Westoverledingen (Februar 2014) der Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert aus Hannover erarbeitet. Direkte Zitate werden kursiv dargestellt.

Radverkehr:

„Im Rahmen der Knotenstromzählungen ist auch der Radverkehr mit erfasst worden. [...] Innerhalb der Ortschaften wurde z. T. eine beachtliche Anzahl an Radfahrern erhoben. Diese Zahlen belegen die **hohe Bedeutung des Rads** insbesondere für den **innerörtlichen Verkehr**.“

Abbildung 10 zeigt, die Bedeutung der Ortsdurchfahrten Ihrhoves für den Fahrradverkehr: Ihrhove verzeichnete bei der Verkehrszählung im Juni 2013 im Vergleich zu den umliegenden Ortschaften eine deutlich höhere Zahl an Radfahrern/Werktag. Entlang der westlichen Bahnhofstraße (Ortsdurchfahrt) wurden 375 und in der Ihrener Straße (Hauptverkehrsstraße, die zur Grundschule führt) 490 Radfahrer/Werktag ermittelt. In der Nachbarortschaft Ihren wurden 161 bzw. 205 Radfahrer/Werktag entlang der Ortsdurchfahrt gezählt (vgl. Abb. 10).

Abb. 10: Zählergebnisse Radverkehr 2013



Quelle: Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Westoverledingen, Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert (Februar 2014)

2.3.3 Bahnhaltepunkt

Derzeit gibt es Planungen, die niederländische Stadt Groningen durch eine internationale Bahnlinie, die sogenannte „Wunderline“, ab 2024 über die Städte Leer und Oldenburg direkt mit der Stadt Bremen zu verbinden. Diese Expressverbindung soll zur besseren Vernetzung der Regionen beitragen und die Zusammenarbeit bzw. den Austausch über die Grenzen hinaus fördern. Im Zuge dessen stellte die niedersächsische Landesregierung auch die Reaktivierung des Bahnhofes Ihrhove in Aussicht. Dies wurde im März 2019 durch die

Unterzeichnung von Rahmenverträgen vom Niedersächsischen Verkehrsminister bekräftigt: Insgesamt sollen 19 Bahnstationen wieder in Betrieb genommen oder neu gebaut werden⁵.



Quelle: Nordwest-Zeitung vom 06. Februar 2019

In der niedersächsischen Koalitionsvereinbarung 2017 – 2022 heißt es: „SPD und CDU wollen durch die Reaktivierung von Bahnstrecken und Haltepunkten sowie verbesserte Taktungen den Schienenpersonennahverkehr stärken und länderübergreifende Kooperationen ausbauen.“

„Zuständig für die Prüfung möglicher Reaktivierungen stillgelegter Haltepunkte oder des Baus neuer Stationen sind die Aufgabenträger für den Schienenpersonennahverkehr in Niedersachsen, die Landesnahverkehrsgesellschaft mbH (LNVG), die Region Hannover sowie der Regionalverband Großraum Braunschweig. Sie planen und bestellen die Nahverkehrsleistungen auf der Schiene.“

Möglichkeiten zur Reaktivierung sind in den letzten Jahren auf Vorschlag der Kommunen unter enger Einbindung des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Digitalisierung für eine große Anzahl von Haltepunkten geprüft worden. Erste Ergebnisse wurden im Mai 2015 präsentiert. Anhand von sieben Kriterien wurden die möglichen Stationen im LNVG-Gebiet untersucht:


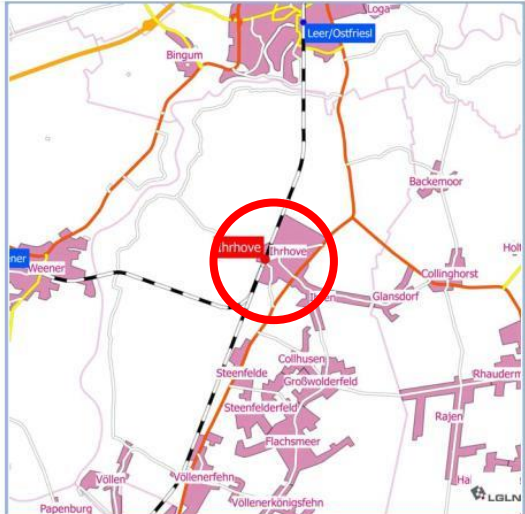
- Das Einwohnerpotential im 1,5 km-Radius liegt über 2.000 Einwohner
- Die Entfernung zum nächsten Haltepunkt/Bahnhof beträgt mehr als drei Kilometer
- Der Hauptort liegt direkt an der Schienenstrecke
- Die Strecke wird von einer Regional (RB)- oder S-Bahn bedient
- Die Anschlüsse in den Knotenbahnhöfen sind nicht gefährdet
- Es entsteht möglichst kein Mehraufwand durch zusätzliche Fahrzeuge
- Die fahrplantechnische Machbarkeit ist gegeben

[...] Zur Umsetzung der genannten Stationen im Rahmen des Projektes Stationsoffensive der Deutschen Bahn (DB) haben Land und Aufgabenträger am 28. März 2019 mit der DB

⁵ <https://www.mw.niedersachsen.de/aktuelles/presseinformationen/verkehrsminister-unterzeichnet-rahmenvertraege-zur-reaktivierung-und-zum-neubau-von-bahnstationen-175474.html>

Rahmenvereinbarungen in Bezug auf die Finanzierung und Umsetzung geschlossen. Entsprechend der Rahmenvereinbarungen steht im nächsten Schritt nunmehr eine Durchführung der erforderlichen Vorplanung seitens der Standortkommunen für die einzelnen neuen Haltepunkte an, auf deren Grundlage dann erst die abschließenden Vereinbarungen zur Realisierung und Finanzierung geschlossen werden können. Das Land Niedersachsen und die Aufgabenträger übernehmen nach der Vorplanung grundsätzlich 75% der förderfähigen Kosten für die Realisierung, die nach Abzug einer Eigenbeteiligung der Deutschen Bahn von mindestens 25% verbleiben. Die restlichen Kosten tragen die Aufgabenträger. Anschließend erfolgen die Planfeststellung und die bauliche Umsetzung⁶.

Ihrhove wurde bereits von der LNVG zur Reaktivierung vorgeschlagen und einer Vorprüfung unterzogen:

Projekt	Ihrhove	Ergebnis der Vorprüfung:		
Landkreis:	Leer	1. Haltepunkt wird von einer Regional- oder S-Bahn bedient	✓	
Gemeinde:	Westoverledingen	2. Hauptort liegt direkt an der Schienenstrecke	✓	
Strecke:	Leer - Rheine	3. Einwohnerpotenzial im 1,5 km-Radius liegt über 2.000 Einwohner	✓	
Linien:	(RE 15 Emden - Rheine - Münster) RB 57 Leer - Groningen	4. Nächste Station liegt im Umkreis von mehr als 3 km entfernt	✓	
		5. Fahrplantechnische Machbarkeit ist gegeben	✓	
		6. Anschlüsse in den Knotenbahnhöfen sind nicht gefährdet	✓	
		7. Keine negativen Auswirkungen auf den Fahrzeugeinsatz	✓	
		<p>Aufgrund des Einwohnerpotenzials (ca. 3.500 EW) im Einzugsbereich der Station, der Lage der Station zu den benachbarten Stationen sowie zum Ortszentrum Ihrhove wird das Projekt hinsichtlich der Nachfragewirkung positiv beurteilt. Obwohl für das Projekt hohe Investitionskosten abgeschätzt wurden (zwei Bahnsteige an zweigleisiger Hauptstrecke), sind gesamtwirtschaftlich Vorteile zu erwarten.</p> <p>Die Integration eines zusätzlichen Zughalts bei der Linie RB57 (Leer – Groningen) in den heutigen Fahrplan ist nach Studien der DB Netz AG machbar; ein Zughalt bei der Linie RE15 (Emden - Münster) dagegen nicht. Einschränkend ist zu erwähnen, dass neben Ihrhove bisher noch zwei weitere Projekte (Möhlenwarf, Bunde) an der Strecke zwischen Leer und Groningen gemeldet wurden und durch die Linie RB57 zu bedienen wären. Nach Studien von DB Netz ist wegen der Einseitigkeit im Abschnitt Staatsgrenze NL – Ihrhove nur ein Halt umsetzbar. Eventuell ist ein weiterer Halt umsetzbar, wenn Fahrplanänderungen auf niederländischer Seite möglich sind.</p> <p>Hier wird im Dialog mit den Kommunen und dem ÖPNV-Aufgabenträger und evtl. auf Basis eines Gesamtkonzepts zu entscheiden sein, welche Haltepunkte sich für eine Reaktivierung am ehesten eignen.</p>		
		<p>Fazit:</p> <p>- Verkehrliche Bewertung: positiv</p> <p>- Umsetzung in Abhängigkeit von Umsetzung Bunde oder Möhlenwarf möglich</p>		

Quelle: Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Digitalisierung (2018).

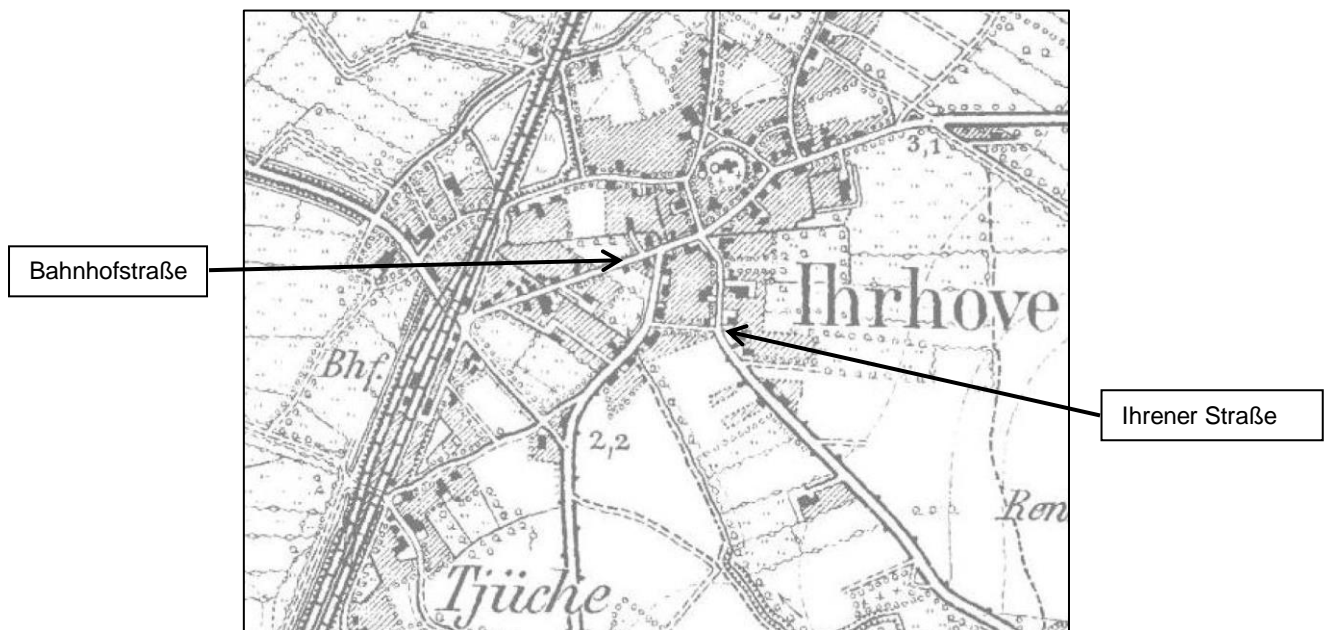
⁶ https://www.mw.niedersachsen.de/startseite/themen/verkehr/schiene_und_oeffentlicher_personen_nahverkehr/reaktivierung_von_bahnhaltepunkten/reaktivierung-von-bahnhaltepunkten-136555.html

3 Historische Entwicklung des Untersuchungsgebietes⁷

3.1 Siedlungsstruktur Ihrhoves

Betrachtet man die historische Karte (1877-1912), fällt auf, dass die heutige Siedlungsstruktur entlang der Bahnhofstraße und im Kreuzungsbereich zur Ihrener Straße bereits damals vorhanden war. Im Zentrum der damaligen Bebauung befand sich wie heute die Kirche. Auch die heute untergenutzte Bebauung entlang der Bahngleise existierte bereits.

Abb. 11: Historische Karte (1877-1912)



Quelle: www.geobasis.niedersachsen.de

Auch in der Chronik „Ihrhoves Wirtschaft und Verwaltung seit dem Ausgang des 16. Jahrhunderts“ aus dem Jahr 1971 wird deutlich, dass die heutige Struktur der Ortschaft bis zum Ersten Weltkrieg entstanden ist: *„Zwischen 1770 und 1800 war die Bautätigkeit in den neuen Kolonien hinter Folmhusen und Ihren sehr forciert worden. Im Kirchdorf Ihrhove blieb die Errichtung neuer Häuser an der Bahnhofstraße nach 1855 bemerkenswert. [...] Bis zum Ausbruch des ersten Weltkrieges hatte auch Ihrhove durch zahlreiche geschäftliche und private Neubauten in etwa sein heutiges Gesicht erhalten. [...] Das Gebiet der Bahnhofstraße war allerdings schon mit Gebäuden fast voll besetzt. Überhaupt zeigte das Kirchdorf damals in seiner ganzen Länge von der Folmuser Straße bis zur Station ein vorteilhaftes Bild, das Gewerbefleiß und Initiative offenlegte.“*

⁷ Das folgende Kapitel wurde auf Basis der Ortschronik „Ihrhoves Wirtschaft und Verwaltung seit dem Ausgang des 16. Jahrhunderts“ von Wilhelm Korte aus Oldenburg (1971) erarbeitet. Direkte Zitate werden kursiv dargestellt.

3.2 Bahnhof Ihrhove

Als Standort mit einem eigenen Bahnhof seit der Errichtung der Eisenbahnlinie Emden – Rheine bekam der Ort eine wichtige Funktion und auch die Einwohnerzahl stieg stetig an:

„Um 1850 hatte sich das innerdeutsche Eisenbahnnetz bereits sehr schnell verdichtet. [...] das heutige Weser– Emsgebiet wurde allerdings von diesem Fortschritt noch nicht erfasst.“

Anfang der 1850er Jahre wurde dann die hannoversche Westbahn von Emden nach Rheine gebaut und *„sollte großen Einfluss auf eine positive Entwicklung des Wirtschafts- und Verkehrsleben der Gemeinde und ihrer weiteren Umgebung haben.“*

„In beiden Richtungen [der neuen Bahnstrecke Papenburg-Emden] verkehrte ab 24. November morgens und nachmittags bzw. abends je ein Zugpaar. [...] Am 20. Juni 1856 fand die feierliche Einweihung der inzwischen von Rheine bis Emden durchgehend fertiggestellten ‘Westbahn’ statt.“

Im Zuge dieser Entwicklungen regte sich *„in der Nähe des Bahnhofs die Bautätigkeit. In den sechziger Jahren gab es dort schon zwei Gastwirte.“*

1870 verkehrten bereits in beiden Richtungen (Leer und Papenburg) je vier Züge. *„1876 konnte die neue Bahnstrecke [Ihrhove-Neuschanz] dem Verkehr übergeben werden.“*

„Durch die Eröffnung der neuen Bahnstrecke nach Weener war Ihrhove schon zu einem kleinen Knotenpunkt im damaligen Eisenbahnverkehr geworden.“

Diese Funktion Ihrhoves wurde durch die Inbetriebnahme der Kleinbahnstrecke Ihrhove-Westrhauderfehn im Jahr 1912 weiter gestärkt: *„Die wachsende Bedeutung der großen Fehngebiete im Osten des Overledingerlandes drängte schon lange Zeit vor dem ersten Weltkrieg dazu, eine Schienenverbindung von dort nach Ihrhove, und damit einen Anschluss an das Staatsbahnnetz, herzustellen. Die projektierte Bahn konnte darüber hinaus einen wertvollen Beitrag zur Wirtschaftsförderung der zwischen Ihrhove und Westrhauderfehn liegenden Gebiete leisten.“*

„Nach dem ersten Weltkrieg kam es infolge der Besetzung des Ruhrgebietes zu einem fühlbaren Brennstoffmangel. Die Torfproduktion in den Overledinger Mooren erlebte, ebenso wie im Raum Papenburg, eine Blütezeit. Viele Arbeitskräfte wurden bei hohen Tagelöhnen eingestellt. Für den Torfversand erwies sich nun die Kleinbahn Ihrhove – Westrhauderfehn [als] ein wichtiger Verkehrsträger.“

„Vor und während des zweiten Weltkrieges war die Kleinbahn für die einheimische Wirtschaft ein wertvoller und wichtiger Verkehrsträger. [...] Ende April 1945 kam der Schienenverkehr zum Erliegen, denn kurz vor Westrhauderfehn war eine Brücke gesprengt worden. Nach ihrer Wiederherstellung konnte der Bahnbetrieb aber Anfang September 1945 wieder in Gang gebracht werden. Seit diesem Zeitpunkt nahm besonders die Personenbeförderung in einem starken Ausmaß zu. Es trat eine Überbelastung der veralteten Bahnanlagen ein. [...] Am 27.

Mai 1961 wurde der Schienenverkehr für die Personenbeförderung eingestellt und von großen Bahnbussen weitergeführt. Der Güterverkehr blieb bestehen.“

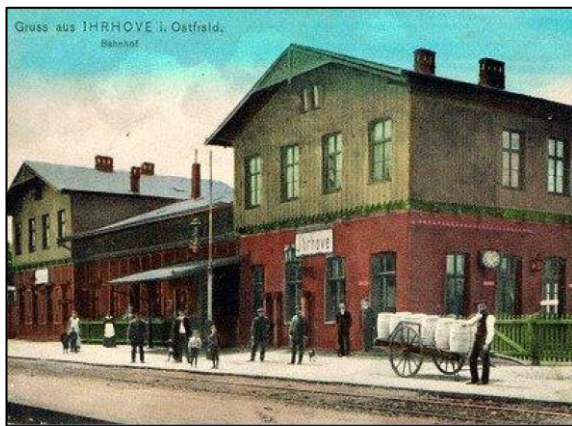
Derzeit gibt es keinen Bahnhofpunkt in Ihrhove, ein neuer Bahnhofpunkt soll jedoch bis 2024 wieder errichtet werden (vgl. Kap. 2.3.3).



Historische Aufnahme Ihrhove



Ihrhove 1958



Postkarte Bahnhof Ihrhove



Ehemalige Molkerei an den Bahnschienen



Ehemalige Tankstelle Ihrener Straße



Bahnhofstraße

Quelle: Präsentation Öffentliche Informationsveranstaltung Integriertes Städtebauliches Konzept für die Ortsmitte Ihrhove - Gemeinde Westoverledingen, 16.05.2019

3.3 Das Fahrrad als wichtiges Fortbewegungsmittel

In der Ortschronik wird ausdrücklich die Bedeutung des Fahrrads betont: *„Auch das Fahrrad gehörte mit zur Ihrhover Verkehrsgeschichte. Vor dem ersten Weltkrieg gab es bereits in der Umgebung Radfahrervereine, die Wettfahrten abhielten und ihre Sommerfeste mit Tanzvergügen feierten.“*

„Zweiräder müssen bereits vor 1870 in Leer von einem Handwerksmeister gebaut worden sein, der auch ein Musterstück für den Grafen von Wedel anfertigte. Nun war in unserem Gebiet eine Verwendungsmöglichkeit für die breite Masse erst gefunden, als um die Jahrhundertwende wenigstens einige Hauptstraßen durch das Overledingerland führten. Bis zum Ausbruch des ersten Weltkrieges – also in wenig mehr als einem Jahrzehnt – kamen dann viele Fahrräder in den Verkehr. So dass diese damit schon zu einem wichtigen Volksfortbewegungsmittel wurden.“

Auch heutzutage nimmt der Fahrradverkehr insbesondere innerhalb der Ortschaft eine zentrale Rolle ein (vgl. Kap. 2.3.2).

3.4 Gaststättentradition Ihrhoves

„Im alten Ostfriesland gehörte zu jedem größeren Dorf auch eine Schenke, die Einheimischen, aber auch Durchreisenden Gelegenheit zu Rast- und Ruhepause bieten sollte. Das Gewerbe der Schankwirte erfüllte damit eine nicht unwichtige Aufgabe, denn die Landwirte waren oft beschwerlich und schlecht. Deshalb benötigten Menschen und Tiere häufigere Erholungspausen, als das heute vielleicht für notwendig erachtet wird.“

Wie bereits erwähnt, siedelten sich mit der Entwicklung des Bahnhofs Gaststätten im Bahnhofsumfeld an. Bereits im 19. Jahrhundert gab es in Ihrhove also einige Wirtshäuser, in denen sich regelmäßig *„viele Vorgänge des Täglichen Lebens abspielten. Die zentrale Lage des Ortes bot auf jeden Fall beste Möglichkeiten, Versammlungen aller Art abzuhalten.“* So wurden zum Beispiel Kontrollversammlungen für Reservisten, Versteigerungen oder Verpachtungen in den 1870er Jahren in den Ihrhover Gastwirtschaften abgehalten. In der Ortschronik wird deshalb von einer *„alten Ihrhover Gaststättentradition“* gesprochen, die bis zur Erstellung der Chronik (1971) angehalten habe.

3.5 Ihrhove als wirtschaftlicher Mittelpunkt der Region

In der Ortschronik wird betont, *„dass die Ihrhover Genossenschaften viel dazu beigetragen haben, der einheimischen Wirtschaft, insbesondere den landwirtschaftlichen Betrieben, starken Auftrieb zu geben und wirksame Hilfen zu bieten.“*

Obwohl Ihrhove als *„wirtschaftlicher Mittelpunkt des Overledingerlandes“* einen *„erheblichen Geldumlauf zu verzeichnen“* hatte, gab in Ihrhove vor 1914 neben *„der erst einige Jahr bestehenden Spar- und Darlehenskasse kein weiteres Kreditinstitut.“*

Im Laufe der Zeit entwickelten sich in Ihrhove jedoch einige, zumeist genossenschaftlich organisierte Geldinstitute, die zur Stärkung des Ortes als Wirtschaftsstandort für die gesamte

Region beigetragen haben.

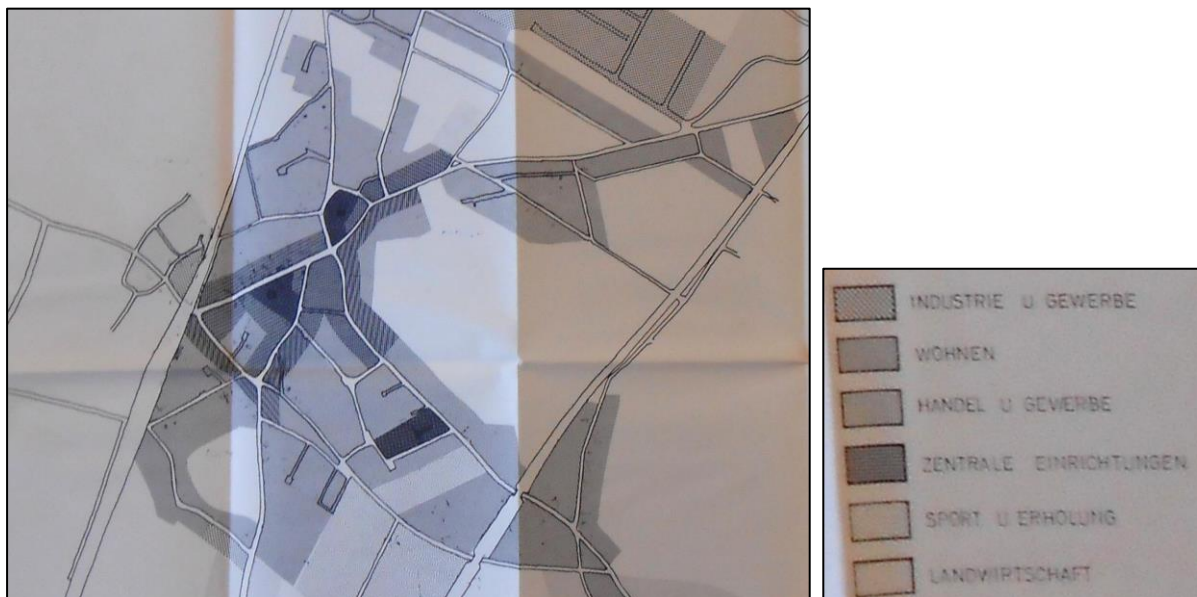
„Die Gründung der ursprünglichen Spar- und Darlehnskasse e.G.m.u.H., Ihrhove firmierten Genossenschaft fand am 25. April 1908 unter Beteiligung von 21 Persönlichkeiten statt. Schon Ende 1908 war bereits ein Mitgliederbestand von 33 Genossen erreicht. Mit einem 1970 wertmäßig betragenden Warenumsatz von 1,8 Mill. DM leistet die Genossenschaft einen wertvollen Beitrag zur Förderung der wirtschaftlichen Interessen ihrer Mitglieder und bäuerlichen Betriebsinhaber. Ausreichende Betriebsanlagen dienen diesem Warenverkehr.“

1907 riefen Landwirte aus Ihrhove und Umgebung die Raiffeisen-Molkerei Ihrhove e.G.m.b.H. ins Leben, „um eine Verbesserung der in ihren Betrieben anfallenden Milch auf molkereimäßiger Grundlage zu erzielen. Schon bald nach ihrer Inbetriebnahme zeigte das neue Unternehmen beachtliche Erfolge. Bereits im Geschäftsjahr 1911 wurde eine Gesamtlieferung von mehr als vier Millionen Kilogramm Milch verzeichnet. [...] Mit einer im Jahre 1970 erreichten Gesamtlieferung von fast 31 Mill. Kg. Milch gehört die Raiffeisen-Molkerei Ihrhove [...] zu den größten Ostfrieslands.“

3.6 Entwicklungskonzept Ihrhove 1978

Ein Entwicklungskonzept für die Ortschaft Ihrhove aus dem Jahr 1978 zeigt, dass „im Bereich Bahnhofstraße, Großwolder Straße, Blinkstraße durch die Nutzung Handel und Gewerbe überlagert wird. Hier befinden sich auch die zentralen Einrichtungen.“⁸

Abb. 12: Nutzungsstruktur Ihrhove 1978



Quelle: Entwicklungskonzept Ihrhove von der Niedersächsischen Landgesellschaft (NLG) aus Hannover (1978)

⁸ Entwicklungskonzept Ihrhove von der Niedersächsischen Landgesellschaft (NLG) aus Hannover (1978)

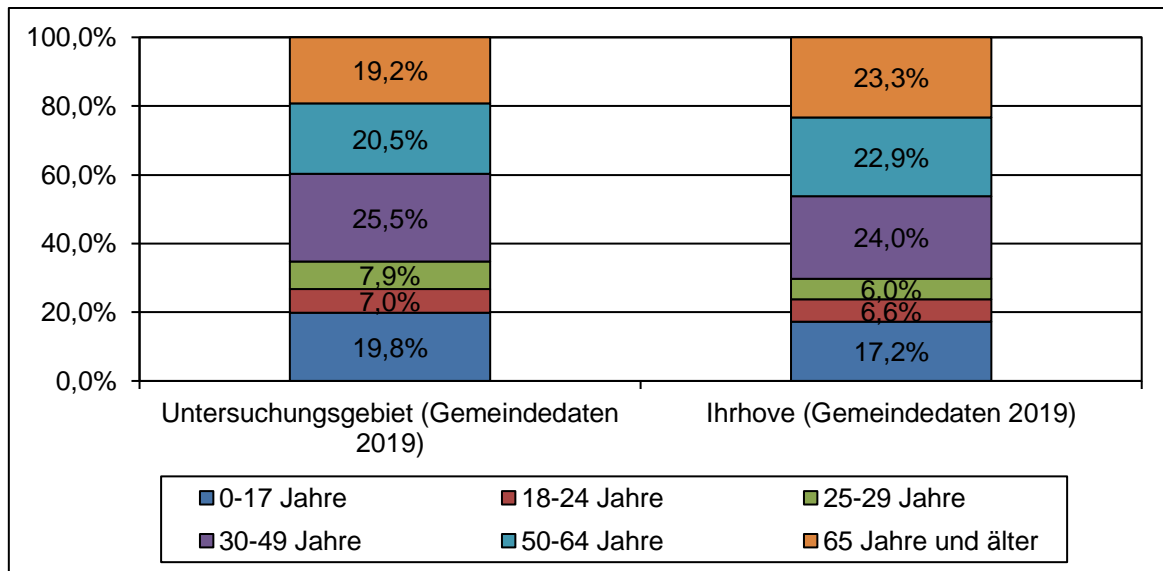
4 Bevölkerung im Untersuchungsgebiet

Aus dem Einwohnermeldeamt der Gemeinde Westoverledingen liegen Daten zur Bevölkerung im Untersuchungsgebiet vor: Im Jahr 2019 (Stichtag: 24.07.2019) lebten 717 Personen und somit rund ein Fünftel der Bevölkerung Ihrhoves (3.624) im Untersuchungsgebiet.

Verglichen mit der Altersstruktur des Gesamtortes Ihrhove, unterscheidet sich die Altersstruktur der im Untersuchungsgebiet lebenden Personen. Im Vergleich zu Ihrhove leben im Untersuchungsgebiet mehr Personen unter 30 Jahre (+5 Prozentpunkte) und weniger Personen über 50 (-6,5 Prozentpunkte).

(Außerhalb des Untersuchungsgebietes sind die Pflegeeinrichtung Lindenhof sowie daran angrenzend seniorengerechte Wohneinheiten verortet).

Abb. 13: Altersstruktur im Untersuchungsgebiet im Vergleich zum Gesamtort Ihrhove (Stichtag: 24.07.2019)



Quelle: Einwohnermeldeamt der Gemeinde Westoverledingen. Darstellung: re.urban.

5 Städtebauliche und bauliche Struktur

Im Untersuchungsgebiet Ihrhove gibt es im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Zentraler Versorgungsbereich (Bahnhofstraße / Ihrener Straße)
- Wohngebiete
- Standorte der sozialen Infrastruktur

5.1 Nutzungsstruktur

5.1.1 Zentraler Versorgungsbereich⁹

„In Ihrhove konzentriert sich der Geschäftsbesatz auf die Bahnhofstraße, den nordwestlichen Bereich der Ihrener Straße sowie unmittelbar angrenzende Teilbereiche der Großwolder Straße. Neben dem Combi Supermarkt, dem Aldi-Discounter, den Filialisten Kik und Schuh Mann, sind eine Reihe an inhabergeführten Fachgeschäften und ein Möbelhaus ansässig. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, öffentliche Einrichtungen und ein Hotel.“

Irhove übernimmt als Grundzentrum der Gemeinde Westoverledingen (vgl. Kap. 3.3.1) *„die Funktion eines Zentrums zur Versorgung der Kommune bzw. eines Teilbereichs der Kommune mit einem bestimmten Spektrum an Waren und Dienstleistungen.“*

Dies ist gegeben, *„wenn die Gesamtheit der auf eine Versorgung der Bevölkerung ausgerichteten baulichen Nutzungen in dem betreffenden Bereich aufgrund der Zuordnung dieser Nutzungen innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung die Funktion eines Zentrums mit einem bestimmten Einzugsbereich hat, nämlich die Versorgung des gesamten Stadtgebiets oder eines Teilbereichs mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs sicherzustellen.“*

Im Kern des Untersuchungsgebietes befindet sich das Ortszentrum mit dem zentralen Versorgungsbereich:

Der zentrale Versorgungsbereich umfasst rund 8 ha und verläuft hauptsächlich entlang der Bahnhofstraße (eine Gebäudetiefe) sowie entlang der Ihrener Straße bis zur Verbundlage Combi/Aldi.

Im zentralen Versorgungsbereich lassen sich zwei Teilbereiche unterschiedlicher Struktur voneinander unterscheiden:

1. Die Bahnhofstraße mit einem Schwerpunkt bei **gastronomischen Angeboten sowie gewerbliche und öffentliche Dienstleistungen sowie vereinzelt Einzelhandel** (sowie Wohnen in den Obergeschossen) und

⁹ Das folgende Kapitel wurde auf Basis des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Westoverledingen (Juli 2016) der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) aus Hamburg erarbeitet. Direkte Zitate werden kursiv dargestellt.

2. die Ihrener Straße im Kreuzungsbereich zur Bahnhofstraße mit dem Schwerpunkt
(großflächiger) Einzelhandel

Der Einzelhandel hat sich in den letzten Jahren zunehmend von der Bahnhofstraße in die Ihrener Straße verlagert. Bedingt ist dies insbesondere durch die Verbundlage Combi/Aldi bzw. die Entwicklungen im Einzelhandel zur Großflächigkeit, die innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen kaum umgesetzt werden kann.

Fachgeschäfte wie zum Beispiel der ortsansässige Schlachter¹⁰ haben in der Folge ihren Standort in zentraler Lage aufgegeben und wurden durch die Verbundlage (eigene Fleischabteilung bzw. Kühlregale mit Fleischwaren) ersetzt. Zukünftig wird in unmittelbarer Nähe zu dieser Verbundlage ein Drogeriemarkt entstehen und diese Entwicklung fortsetzen.



Verbundlage Combi/Aldi in der Ihrener Straße



Entlang der Bahnhofstraße gibt es noch vereinzelt (kleinteilige) Einzelhandelsnutzungen. Der Anfang des Jahres 2019 eröffnete Barfußladen zeigt, dass auch in dieser Lage Potential für kleinteiligen Einzelhandel besteht.

Weiterhin ist vor allem eine Ausweitung bei den (Gesundheits)Dienstleistern und der Gastronomie erfolgt: So ist im Jahr 2016 zum Beispiel das „Haus der Gesundheit“, ein Ärztehaus mit mehreren Haus- und Fachärzten (u.a. Haut- oder Zahnarzt) sowie weiteren medizinischen Dienstleistern (u.a. Physio- oder Psychotherapie) entstanden.

Im Jahr 2014 wurden das griechische Restaurant Kreta¹¹ und das frühere Hotel-Restaurant Jacobsbrunnen (mittlerweile Restaurant Bei Filip)¹² im Ortskern Ihrhoves an der Bahnhofstraße (wieder) eröffnet.

Im Vergleich zur Situation im Jahre 2016, die im Einzelhandelskonzept dargestellt wird, gibt es in der Nutzung der Gebäude im zentralen Versorgungsbereich entlang Bahnhofstraße und Ihrener Straße kaum Veränderungen (vgl. Kap. 2.3.1).

¹⁰ <https://www.oz-online.de/-printartikel/4769464/Kein-Nachfolger-fuer-Schlachtereie-gefunden>

¹¹ <https://www.oz-online.de/-printartikel/4829955/Ein-Griechen-im-Ihrhove-Ortskern>

¹² <https://www.oz-online.de/-printartikel/4713626/Ihrhove-Hotel-eroeffnet-im-Oktober-wieder>



Ärztelhaus Ihrhove



Restaurant Kreta



Restaurant/Hotel Bei Filip
Fotos: re.urban



Barfußladen

5.1.2 Wohngebiete

Darüber hinaus überwiegt im Untersuchungsgebiet die Wohnnutzung (insbesondere in den Bereichen hinter den Hauptverkehrsachsen Bahnhofstraße und Ihrener Straße).

Vereinzelt sind entlang der Ihrener Straße bzw. entlang der Blinkstraße und der Großwolder Straße weitere Dienstleistungen oder Einzelhandelsnutzungen sowie soziale Infrastruktureinrichtungen angesiedelt.

5.1.3 Standorte der sozialen Infrastruktur

Insbesondere im südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets finden sich mit dem Kindergarten und der Grundschule wichtige soziale Infrastruktureinrichtungen an einem Standort.

Im Norden des Untersuchungsgebietes befinden sich die Gebäude der evangelischen Kirchengemeinde Ihrhove.

Im Zentrum der Ortsmitte Ihrhove befindet sich das Rathaus der Gemeinde. Zudem ist in den Räumlichkeiten die Bücherei des Ortes untergebracht.

Weiterhin haben in der Großwolder Straße 7 bzw. 25 die Polizei und die Post ihren Standort. An der Ihrener Straße gibt es zudem die evangelisch-altreformierte Kirchengemeinde Ihrhove (Freikirche mit reformiertem Bekenntnis).



Ev.-ref. Kirche



Ev.-altref. Freikirche Ihrhove



Grundschule Ihrhove



Grundschule Ihrhove
Fotos: re.urban



Rathaus Ihrhove

5.1.4 Gewerbestandort Schwoog, Alter Bahnhof

Westlich der Bahnlinie befindet sich entlang der Straße Schwoog ein kleiner Standort mit gewerblichen Nutzungen (Autowerkstatt, Auto-/ Motorradteilehandel, Metallbau – aber auch Versicherung / Immobilien; u.a. befindet sich hier das Gelände der Alten Molkerei, das in Teilen nachgenutzt wird.)

Auch das ehemalige Bahnhofsgebäude, das sich unmittelbar östlich an der Bahnlinie befindet (südlich der Bahnkreuzung) wird gewerblich genutzt.



Schwoog



Alte Molkerei



Ehemaliges Bahnhofsgebäude

Fotos: re.urban



Abb. 14: Nutzungsschwerpunkte im Untersuchungsgebiet

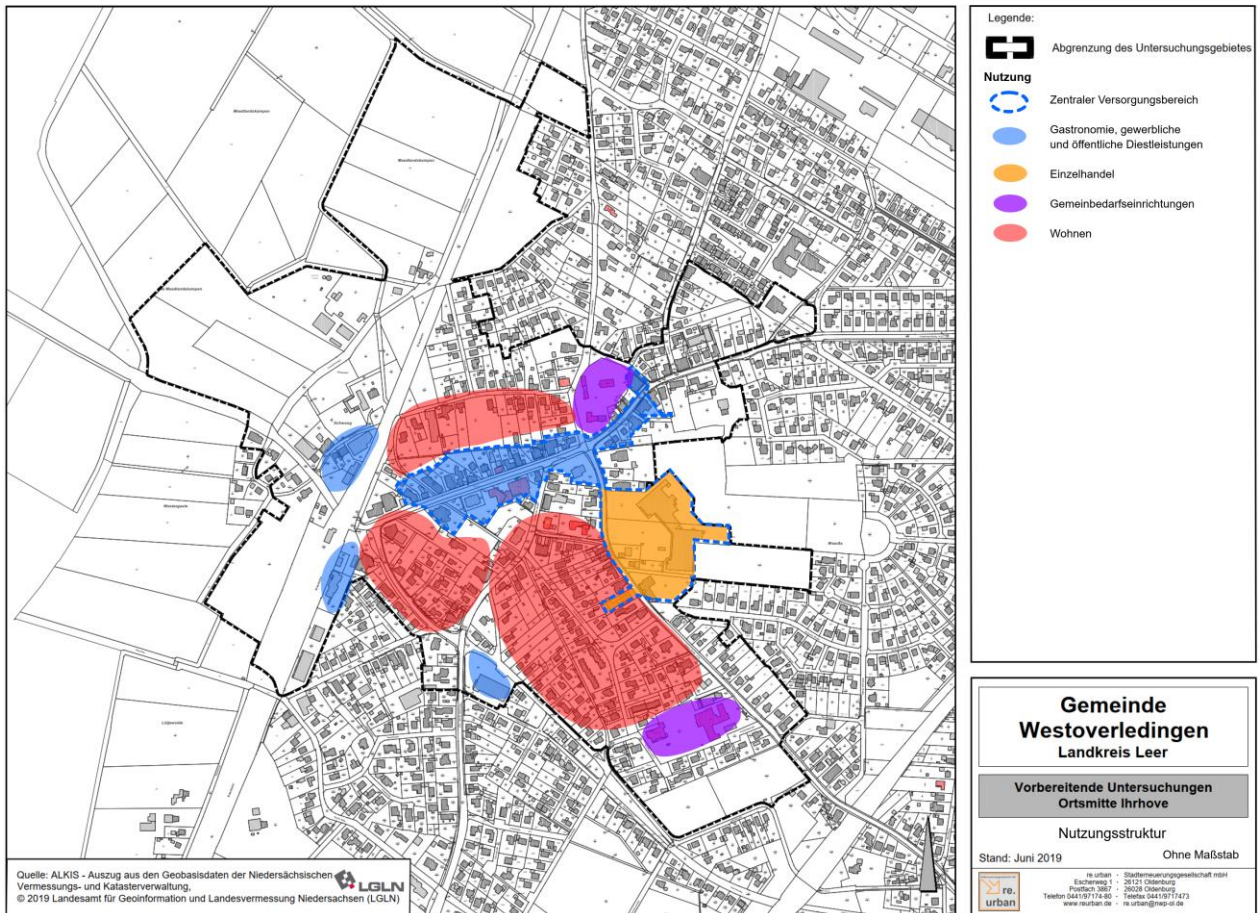
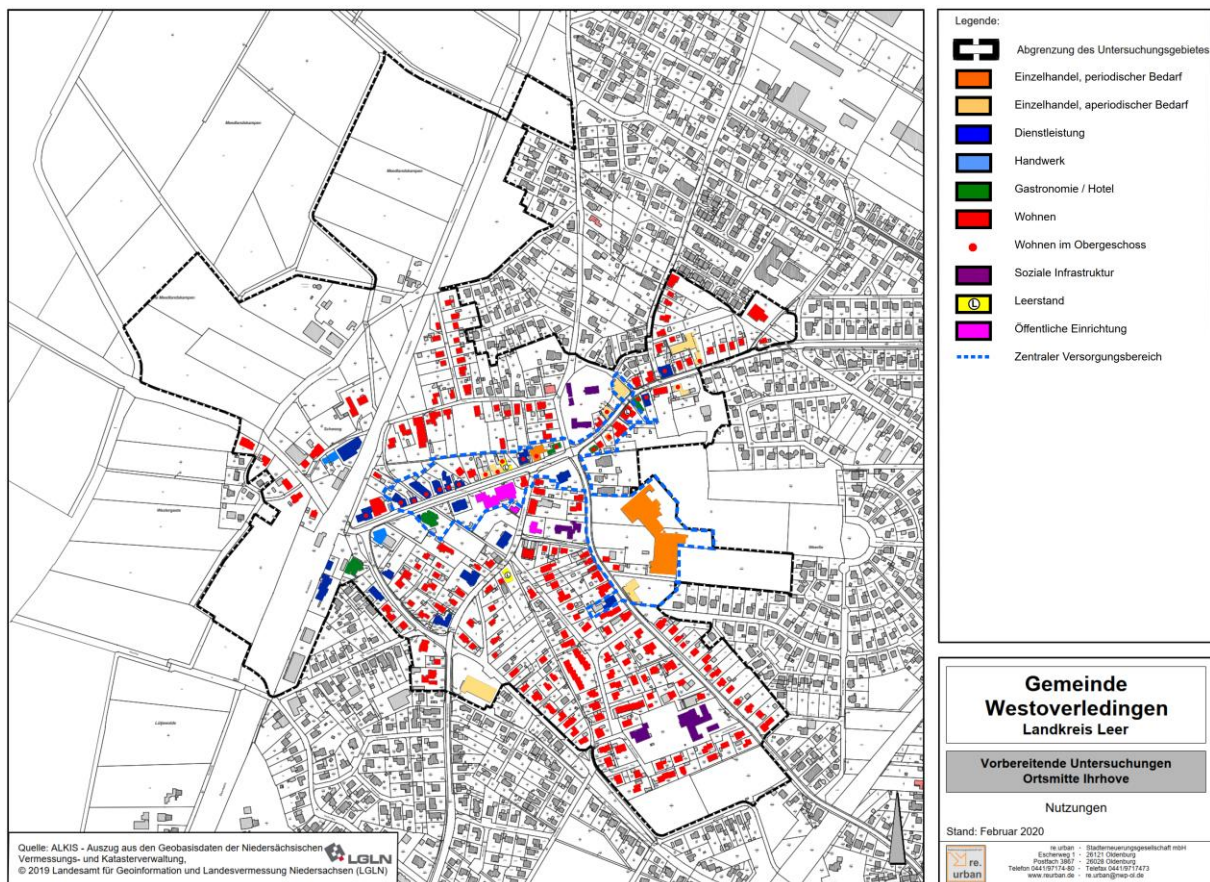


Abb. 15: Nutzungen im Untersuchungsgebiet



5.1.5 Leerstand

Im Untersuchungsgebiet wurden im Sommer 2019 insgesamt 3 Leerstände (Erdgeschoss oder komplett) ermittelt:

- Bahnhofstraße 25 (das Obergeschoss wird bewohnt)
- Bahnhofstraße 32
- Großwolder Straße Nr. 9 (im Januar 2020 finden Bauarbeiten statt)

Im Vergleich zur Bestandssituation im Jahr 2016, die im Zuge der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes ermittelt wurde (vgl. Kap. 2.3.1), gibt es kaum Veränderungen: Zwei dieser Leerstände (Bahnhofstraße 25 und 32) bestehen bereits seit 2016, ein Leerstand aus der Analyse 2016 wurde einer neuen Nutzung zugeführt.

Zudem gibt es im Sommer 2019 außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches einen weiteren Leerstände (Großwolder Straße 9) im Untersuchungsgebiet.

5.2 Erschließungsstruktur – Straßen, Wege, Parken

☐ Straßen

Das Untersuchungsgebiet wird im Wesentlichen durch zwei Hauptstraßen (Kreisstraßen) erschlossen:

- Die Bahnhofstraße (K23) verläuft von West nach Ost und bildet die Ortsdurchfahrt.
- Die Ihrener Straße (K 24) erschließt ausgehend von der Bahnhofstraße den Ort in Richtung Süden und verbindet Ihrhove mit dem Nachbarort Ihren.

Auf diesen Hauptverkehrsstraßen gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h.

Gemäß Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 2014 (vgl. Kap. 2.3.2) wurde entlang der westlichen Bahnhofstraße eine Belastung von 2.350 Kfz/Werktag und im Kreuzungsbereich zur Ihrener Straße von 7.450 Kfz/Werktag ermittelt. Entlang der Ihrener Straße betrug die Belastung gemäß Verkehrserhebung 5.550 Kfz/Werktag.

Entlang dieser Hauptverkehrsstraßen gibt es beidseitig schmale Gehwege, in der Ihrener Straße ist die Nutzung der Nebenanlagen für Fahrradfahrer teilweise gestattet.

Im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Ihrener Straße gibt es eine Ampel (Querung der Bahnhofstraße)



Bahnhofstraße
Fotos: re.urban



Ihrener Straße

Die weitere Erschließung der Wohngebiete im Ort Ihrhove erfolgt über Anliegerstraßen - teilweise mit lediglich einseitigen Gehwegen, entlang der Straßen Am Rennschloot, Blink-/Plankstraße und Großwolder Straße gibt es beidseitig schmale Gehwege, in der Großwolder Straße ist teilweise der Gehweg für Radfahrer freigegeben.

Zwischen Bahnhofstraße und Ihrhover Kirchstraße sowie am südlichen Rand des Schulgrundstücks verlaufen jeweils reine Geh-/Radwege.



Großwolder Straße



Planckstraße



Ihrhover Kirchstraße

Fotos: re.urban



Am Rennschloot

Parken

Entlang der Bahnhofstraße gibt Parkstreifen. Weitere öffentliche Parkplätze befinden sich zudem in der Bahnhofstraße hinter dem Rathaus (teilweise private Parkplätze für Mitarbeiter des Rathauses bzw. Besucher des Ärztehauses.)

Im Kreuzungsbereich mit der Ihrener Straße bei der Sparkasse sowie der Verbundlage Combi/Aldi gibt es zudem großflächige Kundenparkplätze.



Seitenstreifen Bahnhofstraße



Parkplatz Rathaus / Ärztehaus

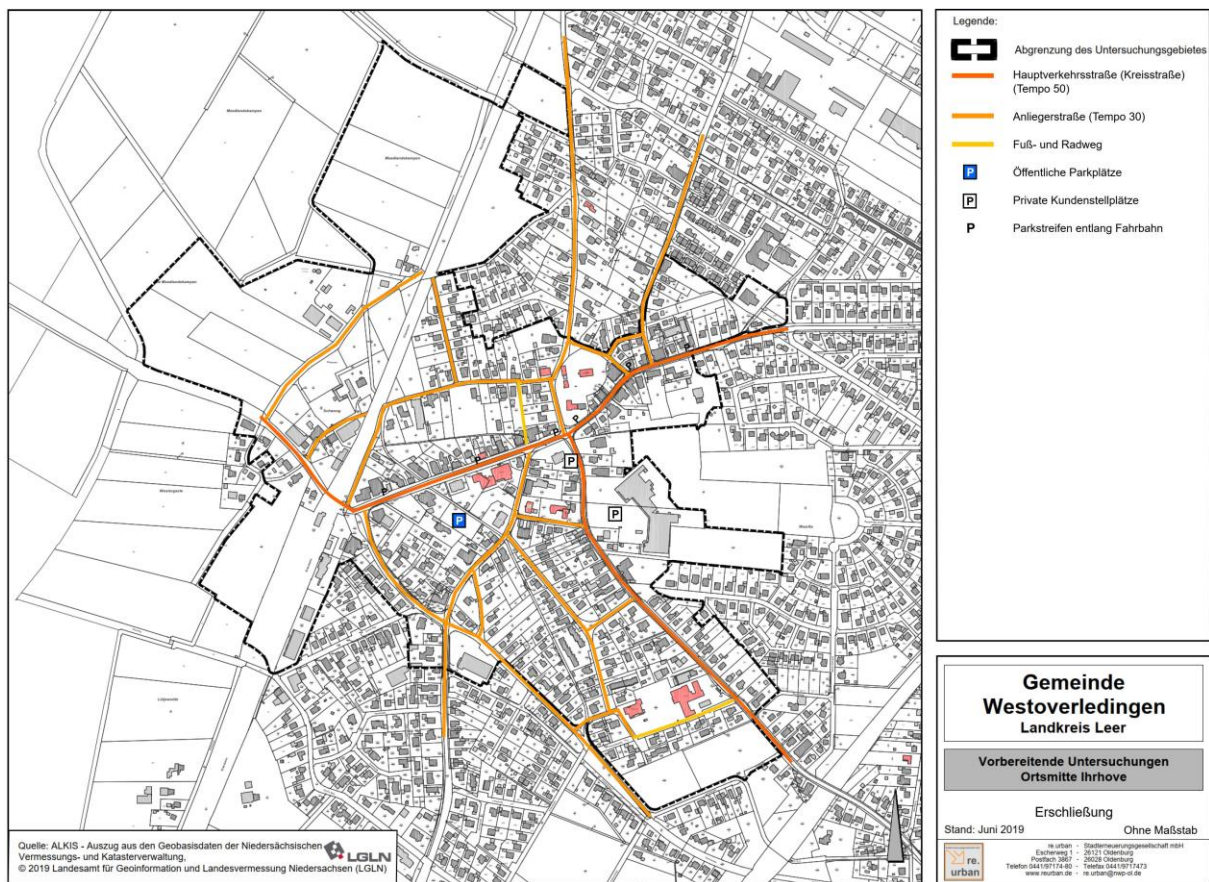


Kundenparkplätze Sparkasse
Fotos: re.urban



Kundenparkplätze Combi/Aldi

Abb. 16: Erschließungssituation im Untersuchungsgebiet



5.3 Baustruktur, Gebäudebestand und Baudenkmale

5.3.1 Baustruktur im Kern des Untersuchungsgebietes

Die Bahnhofstraße ist für die Ortschaft Ihrhove von erheblicher Bedeutung, da sie zum einen als Ortsdurchfahrt fungiert und zum anderen im Bereich zwischen Ihrer Straße und Blinkstraße das (historisch gewachsene) geschäftliche Zentrum der Ortschaft Ihrhove darstellt. Somit ist sie zentraler Bestandteil der zukünftigen Entwicklung der Ortschaft.

Die Baustruktur in der Bahnhofstraße stellt sich wie folgt dar:

- Auf der nördlichen Seite findet sich die entsprechende Baustruktur aus ein- und zweigeschossigen gemischtgenutzten Wohn- und Geschäftshäusern in einer durchgängigen und klaren Bauflucht.
- Auf der südlichen Straßenseite befinden sich zum Teil moderne Solitärebauten mit ortstypischen Gebäudehöhen (Rathaus, Ärztehaus, Restaurant). Auch diese Gebäude sind klar zur Bahnhofstraße orientiert.

Somit bildet sich ein öffentlicher Raum mit einer durchschnittlichen Breite von 22 – 23 Metern zwischen den Frontfassaden der Gebäude beidseitig der Bahnhofstraße.



Bestandssituation Bahnhofstraße vor dem Ärztehaus
Foto: re.urban

5.3.2 Gebäudebestand

Im Untersuchungsgebiet gibt es geschichtlich gesehen zwei wichtige Kristallisationspunkte für die städtebauliche Entwicklung:

Einerseits die Kirche aus dem 12. Jahrhundert. Die Kirche war über viele Jahrhunderte das Zentrum von Ihrhove. Dies lässt sich auch im Gemeindegrundriss immer noch ablesen: die wichtigen Zufahrtsstraßen – Großwolder Straße, Ihrener Straße und Bahnhofstraße – laufen auf die Kirche zu. Hier befinden sich die deutlich älteren historischen Gebäude. Einerseits die Kirchengebäude mit den angrenzenden Nutzgebäuden selbst, aber auch alte Bürger- und Bauernhäuser. Es dominieren regions- und zeittypische Klinkerbauten mit klaren Formen und wenigen Verzierungen.

Gemeinde Westoverledingen
ISEK & Vorbereitende Untersuchungen Ortsmitte Ihrhove
Teil A



Blick durch den Glockenturm auf die historische Kirche



Nebengebäude der Kirche - Leichenhalle



EC und landeskirchliche Gemeinschaft Ihrhove



Standort der Kirche mit Kirchhof und den historischen Gebäuden in der direkten Nachbarschaft

Der zweite wichtige Entwicklungspunkt in Ihrhove ist der nicht mehr existente Bahnhof mit Bahnhof. Durch den Bahnanschluss in den 1850er Jahren hat Ihrhove wie so viele Gemeinden in der Zeit der Industrialisierung einen Entwicklungsschub erhalten. Im Grundriss lässt sich dies besonders gut im Verlauf der westlichen Bahnhofstraße erkennen. Im Gegensatz zu den organischen Verläufen der weiteren Straßen führt diese schnurgerade vom historischen Zentrum (Kirche) zum alten Bahnstandort. Entlang dieses Straßenzuges sind zeitliche Wohn- und Geschäftshäuser mit einer klaren Baulinie entstanden. Klinker war nicht mehr das einzige Fassadenmaterial, sondern wurde teilweise von Putz verdrängt. Es entstanden klare Baufluchten mit schmalen ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach, die auch der Repräsentation dienen. Während die Gebäude nur zum Teil erhalten sind, besteht die zugrundeliegende Gebäudestruktur vor allem auf der nördlichen Seite der Bahnhofstraße weiter.



Historische Gebäude in der Bahnhofstraße mit repräsentativen und verzierten Fassaden



Trotz Gebäudeabriss und Neubau ist die Struktur (Baukante, Geschossigkeit, Satteldach) erhalten geblieben



Entlang der Bahnhofstraße dominieren Neubauten, die städtebauliche Struktur ist aber erhalten geblieben.

5.3.3 Baudenkmale

Im Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Ihrhove“ gibt es folgende Baudenkmale:

- Bahnhofstr. 11 (Wohn- und Geschäftshaus), Einzeldenkmal
- Bahnhofstr. 35 (Pfarrhaus), Einzeldenkmal
- Denkmalstr. 4 /4a (Leichenhalle, Kirche mit Wurt / Grabsteinen), Gruppe baulicher Anlagen
- Denkmalstr. 6 (ehem. Schule), Gruppe baulicher Anlagen
- Denkmalstr. 6 (Glockenturm), Gruppe baulicher Anlagen
- Denkmalstr. 11 (Jugendheim), Einzeldenkmal
- Großwolder Str. 28 (Villa), Einzeldenkmal



Bahnhofstraße 11



Ev.-ref. Kirche



Glockenturm der ev.-ref. Kirche

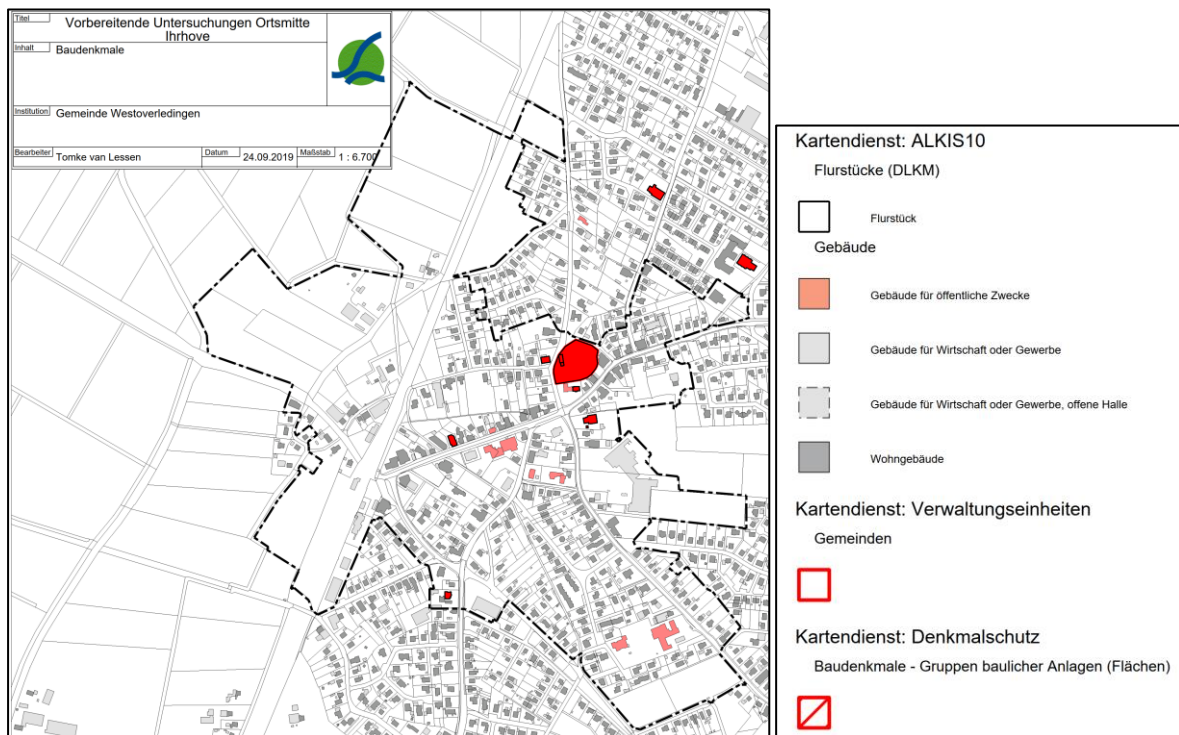


Leichenhalle von 1911
Fotos: re.urban



Das alte Pfarrhaus von 1894

Abb. 17: Baudenkmale Ihrhove



Quelle: Gemeinde Westoverledingen

5.4 Freiraumsituation

Im Norden des Untersuchungsgebiets gibt es in der Ihrhover Kirchstraße eine Grünfläche mit Gewässer. Gemäß FNP handelt es sich hierbei um ein Biotop (vgl. Kap. 2.2.3). Das Biotop verläuft beidseitig der Bahngleise zwischen Teichstraße und Conrebbersweg. Weiter nördlich gibt es ein weiteres Biotop, das im Norden vom Leegmeedlandsweg sowie westlich von den Bahnschienen und östlich von der Denkmalstraße begrenzt wird.

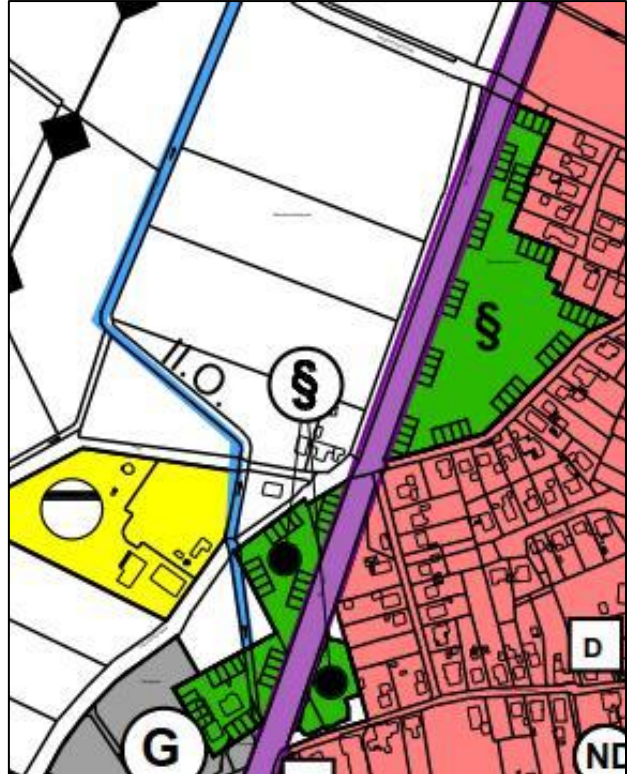
Die Flächen westlich der Bahnschienen im (Nord-) Westen des Untersuchungsgebietes sind landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Für die Bevölkerung nutzbare Freiflächen gibt es im Untersuchungsgebiet kaum

- Im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Blinkstraße / Am Bahnhof befindet sich ein kleiner Aufenthaltsbereich mit Sitzecke; hier wurden im Herbst 2019 Stelen errichtet zum Gedenken an die jüdischen BürgerInnen, die im 2. Weltkrieg ermordet wurden.



Biotop Ihrhove Kirchstraße
Fotos: re.urban



Auszug FNP
Quelle: Gemeinde Westoverledingen

5.5 Eigentümerstruktur

Abbildung 18 zeigt, dass

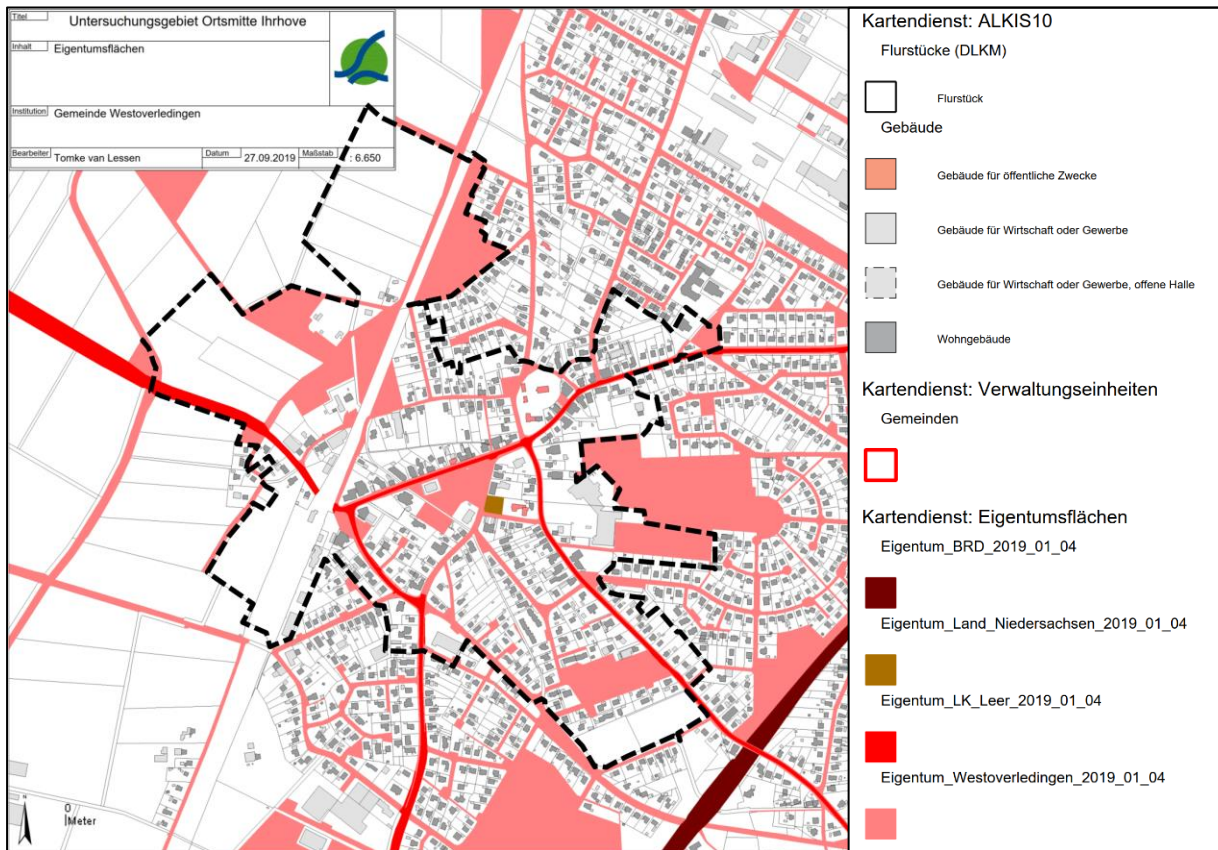
- ein Teil der Straßen sowie vor allem die Flächen der sozialen Einrichtungen (inkl. Rathaus) im Besitz der Gemeinde Westoverledingen sind.
- Die Bahnhofstraße, die Ihrener Straße sowie die Blinkstraße /im weiteren Verlauf Großwolder Straße sich im Eigentum des Landkreises befinden,
- die Bahntrasse Eigentum des Bundes ist,
- eine Parzelle in der Ortsmitte (Polizeistation) sich im Eigentum des Landes Niedersachsen befindet.

Ein Großteil der Flächen im Untersuchungsgebiet ist im Privateigentum.

Die Eigentumsstruktur ist geprägt durch kleinteiliges Privateigentum: in den Bereichen Bahnhofstraße / Schwoog, die für die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes neben den Straßen und den Campus-Flächen von großer Bedeutung sind, befindet sich der größte Teil der Grundstücke im Eigentum von ein bzw. zwei Privatpersonen; in wenigen Fällen gehören Einzelnen größere Flächen/ mehrere Parzellen, in wenigen Fällen sind die Parzellen im Eigentum größerer Eigentümergemeinschaften.

Gemeinde Westoverledingen
ISEK & Vorbereitende Untersuchungen Ortsmitte Ihrhove
Teil A

Abb. 18: Flächen im öffentlichen Eigentum



Quelle: Gemeinde Westoverledingen

6 Städtebauliche Missstände und Handlungsbedarf

Im Hinblick auf die heutige Situation im Gebiet lassen sich folgende städtebauliche Missstände formulieren:

- Funktionale Mängel
- Gestalterische Mängel
- Bauliche Mängel

6.1 Funktionale Mängel

6.1.1 Funktionsverlust / Funktionswandel in der Bahnhofstraße

Entlang der Bahnhofstraße gibt es im zentralen Versorgungsbereich, wie er im Einzelhandelskonzept vorgeschlagen wird, kaum noch Einzelhandelsnutzungen, sondern zunehmend Dienstleistungen und gastronomische Nutzungen.

Die vorhandene kleinteilige Gebäudestruktur in diesem Bereich ist nicht geeignet für die Ansiedlung des heute vielfach großflächigeren Einzelhandels. Da weiterhin im Zusammenhang des großflächigen Einzelhandels auch Angebote übernommen werden, die vorher kleinteilig an der Bahnhofstraße vorhanden waren (Schlachter, Bäcker,...), konzentrieren sich die Lebensmittelnutzungen sowie klassischen Ergänzungsnutzungen am neu ausgebildeten Standort in der Ihrener Straße. Diese Entwicklung wird sich wahrscheinlich fortsetzen (vrs. Ansiedlung eines Drogeriemarktes direkt neben Combi/Aldi).

Der Wandel zu einem Dienstleistungs- und Gastronomiestandort zeigt sich auch in einem inzwischen breiten Angebot an Gesundheitsdienstleistungen (u.a. das im Jahr 2016 errichtete Ärztehaus neben dem Rathaus).

Allerdings gibt es derzeit die Parallelität von (Wieder)nutzung (durch Einzelhandel/Gastronomie), Neuentwicklungen und Leerstand – der Wandel konnte bisher nicht die gesamte alte Struktur füllen - zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme standen vier Ladeneinheiten entlang der Bahnhofstraße leer.

Leerstände¹³:



Bahnhofstraße 25 (im ZVB)



Bahnhofstraße 32 (im ZVB)

Fotos: re.urban

Insbesondere nördlich der Bahnhofstraße gibt es weiterhin derzeit untergenutzte Flächen.

6.1.2 Weitere Bereiche mit Funktionsverlust

Die Alte Molkerei im Westen des Untersuchungsgebiets entlang der Bahngleise wird seit langem nicht mehr als Molkerei genutzt (teilweise erfolgt im Gebäude der alten Molkerei eine Nachnutzung als Autoteilehandel / Werkstatt). Die Garagen werden als privater Unterstellraum genutzt.

Auch der ehemalige Bahnhof (inkl. Umfeld) hat mit Aufgabe des Haltepunktes im Jahr 1979 seine Funktion verloren. Die Bahnhofsgebäude werden teilweise von einer Wäscherei genutzt.

Eine längere Zeit mindergenutzte Fläche liegt an der Ihrener Straße 40 und 42 neben der Grundschule im Süden des Gebietes. Die Altlastensanierung dieser Fläche ist seit Mai 2019 abgeschlossen (die Fläche ist Bestandteil des Entwicklungskonzeptes Campus)

¹³ Für die Gebäude Bahnhofstr. 25 und 32 ist zu beachten, dass nur die Gewerbeeinheiten im EG leer stehen, das OG aber noch bewohnt ist.

Mindernutzungen:



Alte Molkerei



ehemaliges Bahnhofsumfeld



ungenutzte Fläche Ihrener Straße 40 und 42

Fotos: re.urban

6.1.3 Funktionsmängel soziale Infrastruktur

Insbesondere die Kindergärten entsprechen hinsichtlich Größe und Raumausstattung nicht den Bedarfen und Anforderungen. Auch die Bücherei, die sich derzeit im Rathaus befindet, hat Erweiterungsbedarf.

Weiterhin mangelt es derzeit in der Ortsmitte an

- Angeboten und Räumlichkeiten insbesondere für Jugendliche und Senioren (es gibt ein Jugendcafé, das sich als Zwischenlösung derzeit im Haus Wohltat befindet)
- Im Außenbereich Angebote zum Sich-Treffen machen

6.1.4 Funktionale Mängel im öffentlichen Raum

Der öffentliche Verkehrsraum in Ihrhove ist auf den motorisierten Verkehr ausgerichtet und bietet kaum Platz für Fußgänger bzw. Radfahrer - die Nebenanlagen der Ortsdurchfahrten (Bahnhofstraße, Ihrener Straße) sind schmal, es ist **überwiegend keine Barrierefreiheit** gegeben.



Bahnhofstraße



Ihrener Straße

Die Fahrbahnen von Bahnhofstr. und Ihrener Straße verlaufen geradlinig und verleiten dazu, schnell zu fahren.

Bahnhofstraße:

Derzeit teilt sich der Raum für eine urban-geschäftliche Nutzung der Bahnhofstraße ungünstig auf: Eine breite Verkehrsfläche für PKW (ca. 7,0 m Breite, Tempo 50, kaum Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung, keine Querungshilfen) mit durchgängigen Längsparkstreifen beidseitig (ohne Parkzeitbegrenzung) wird eingefasst von vor allem auf der Nordseite schmalen Fußwegen. Obwohl die Verkehrsbelastung auf dem Teilstück gering ist (vgl. Kap. 2.3.2) entsteht durch die hohen möglichen Geschwindigkeiten auf der Fahrbahn ein unsicheres Gefühl bei Querungsversuchen.

Zudem stellt die derzeitige Gestaltung kein attraktives Umfeld für Dienstleistungen und insbesondere Gastronomie (Außengastronomie) dar.



Gestaltung der Nebenanlagen in der Bahnhofstraße
Fotos: re.urban

Anliegerstraßen:

Die Anliegerstraßen befinden sich zum Teil in schlechtem Zustand und sind relativ schmal gestaltet, sodass insbesondere Fußgänger und Radfahrer im Begegnungsfall mit motorisiertem Verkehr ausweichen müssen.



Am Rennschloot
Fotos: re.urban



Teichstraße

Verkehrliche Gefahrensituationen:

- Die Bahnhofstraße verläuft zwischen den Kreuzungsbereichen Ihrer Straße und Lüdweg als langgezogene Kurve. In diesem Bereich sind die Nebenanlagen besonders schmal und die Fahrbahn ist insbesondere für Radfahrer schwer einsehbar.
- Im Bereich Grundschule und Kindergarten führt die Zunahme an Elterntaxis zu Gefahrensituationen. Dort stehen nur wenige Parkplätze zur Verfügung und es kommt täglich zu erheblichen Behinderungen der Verkehrsteilnehmer.
- Der Kreuzungsbereich Großwolder Straße/Blinkstraße ist ebenfalls schwer einsehbar, es kommt nach Auskunft der Gemeinde vermehrt zu Unfällen.

6.2 Gestalterische Mängel im öffentlichen Raum

Insbesondere im öffentlichen Raum entlang der Hauptverkehrsachsen Bahnhofstraße und

Ihrener Straße liegen gestalterische Mängel vor:

- Beleuchtung und Möblierung (Sitzbänke, Fahrradständer) sind vereinzelt zu finden, befinden sich aber in einem schlechten Zustand.
- Zudem verfügt der öffentliche Raum (v.a. im Bereich Bahnhofstraße) über wenig Aufenthaltsqualität.

6.3 Bauliche Mängel

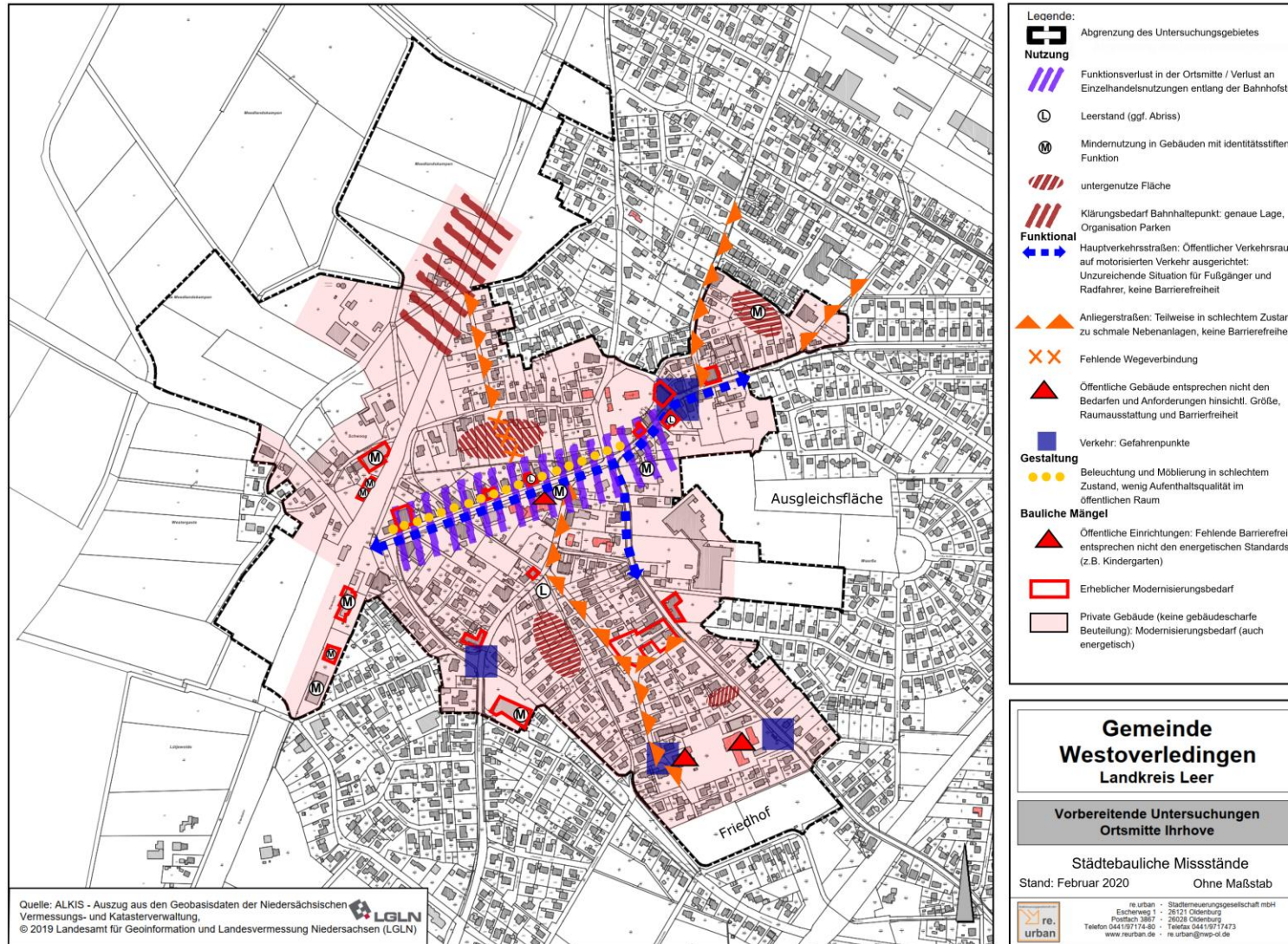
Bauliche Mängel liegen sowohl an öffentlichen Einrichtungen als auch privaten Gebäuden vor¹⁴:

- öffentliche Einrichtungen:
 - entsprechen nicht den energetischen Standards (z.B. Kindergarten)
 - fehlende Barrierefreiheit
- private Gebäude:
 - Modernisierungsbedarf (auch energetisch)
 - Gestaltungsbedarf (im zentralen Versorgungsbereich: Verbesserung des Ortsbildes, Erhöhung der Attraktivität)

¹⁴ Eine detaillierte Beurteilung aller Gebäude erfolgte im Rahmen von VU/ISEK nicht, es wurde eine Einschätzung auf Grundlage von Inaugenscheinnahme vorgenommen.

Gemeinde Westoverledingen
 ISEK & Vorbereitende Untersuchungen Ortsmitte Ihrhove
 Teil A

Abb. 19: Zusammenfassende Darstellung der städtebaulichen Misstände



7 Erneuerungskonzept

7.1 Potentiale

Potentiale für die Entwicklung der Ortsmitte liegen in

- der Tradition als Zentrum der Gemeinde Westoverledingen
- der Lage zwischen Papenburg und Leer: Attraktiver Wohnstandort bietet ausreichend Nachfragepotential (v.a. wenn Bahnhaltepunkt aktiviert wird)
- der geplanten Bahnanbindung, da zu erwarten ist, dass diese den Standort stärkt
- der Entwicklung als Wohnstandort mit guter Nahversorgung und Gesundheitsdienstleistungen - für ältere und alte Menschen (aus den ländlichen Bereichen der Gemeinde aber auch darüber hinaus)
- der Entwicklung als familienfreundlicher Wohnstandort mit guten Betreuungsangeboten

7.2 Ziele

Ziel ist

- die Stabilisierung und Stärkung der Ortsmitte Ihrhove als zentralörtlicher Bereich mit Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten, Gastronomie und Gewerbe sowie einem attraktiven öffentlichen Raum und einer attraktiven baulichen Struktur
- die Stärkung des Wohnens in der Ortsmitte (um zum einen ein ausreichendes Angebot an Wohnangeboten in zentraler Lage zu schaffen und um im Nahbereich Nachfrage zur Belebung des Zentrums zu stärken...)
- die Verkehrsberuhigung (Reduktion motorisierter Individualverkehr) in der Ortsmitte / Stärkung von ÖPNV und nichtmotorisiertem Verkehr
- die Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur als Standortfaktor
- die Wiedernutzung heute leerstehender Gebäude

7.3 Erneuerungskonzept

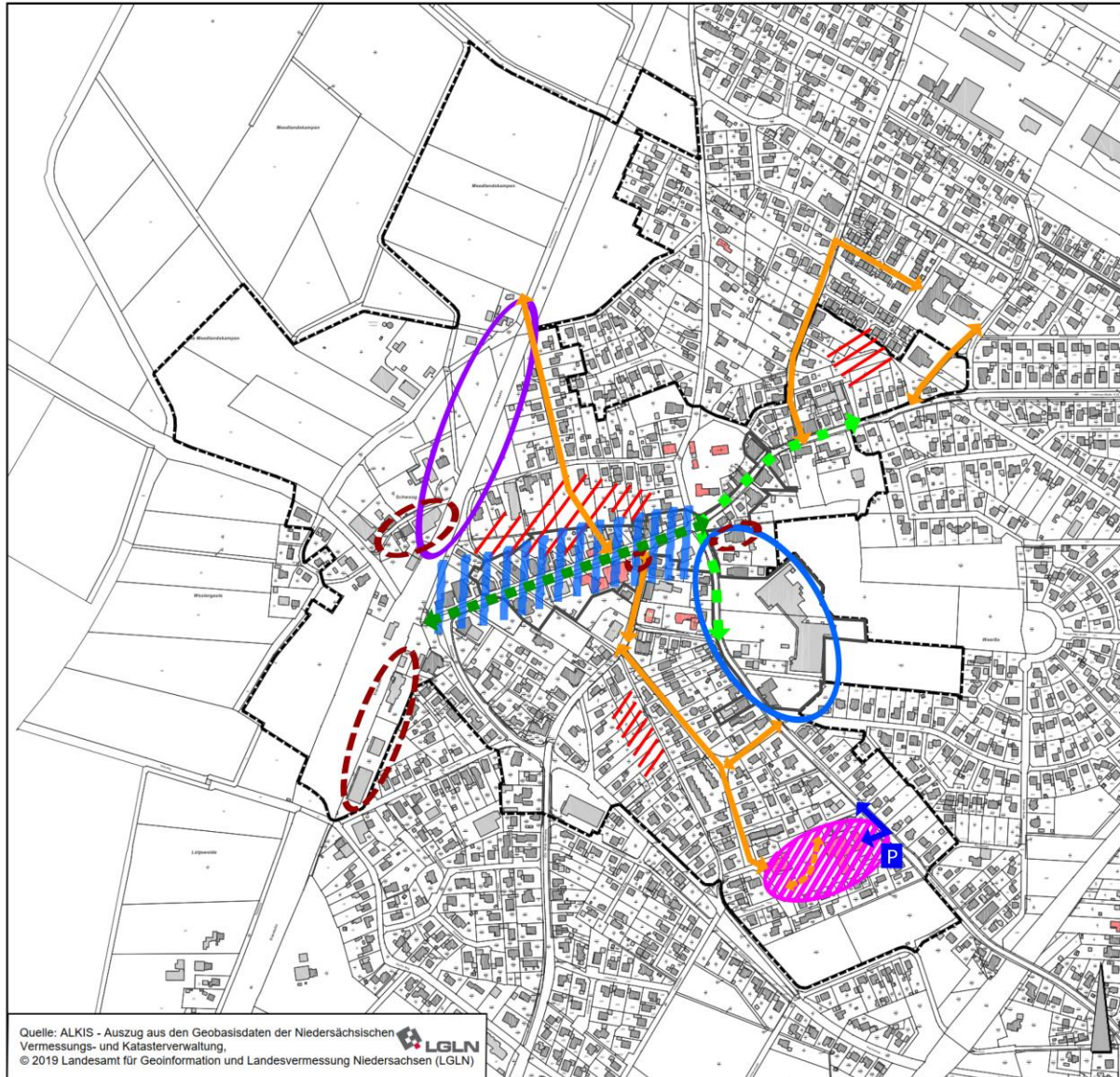
Vor diesem Hintergrund zielt das Erneuerungskonzept auf

- Die Stärkung der westlichen Bahnhofstraße als Bereich für Gastronomie, gewerbliche und öffentliche Dienstleistungen sowie kleinteiligen Einzelhandel
- Verstärkung des Standortes Ihrerer Straße (im Umfeld von Combi/Aldi) als zukünftiger (großflächiger) Einzelhandelsstandort des Ortes Ihrhove
- Ausbildung des Campus Ihrhove als starken Standort für Gemeinbedarfs- und Betreuungseinrichtungen
- Reaktivierung des Bahnhaltepunktes in möglichst großer räumlicher Nähe zum zentralen Versorgungsbereich

Sowie auf die

- Herstellung attraktiver Verbindungen aller Bereiche in der Ortsmitte
- Stärkung des Wohnens in zentraler Lage – z.B. durch Schaffung weiterer Wohnangebote bzw. die Modernisierung der vorhandenen Gebäude
- Schaffung sicherer Wege (insbes. für Kinder und Senioren) – der vorgesehene Standort des Campus (bereits heute u.a. Grundschulstandort) liegt im südlichen Untersuchungsgebiet. Zudem liegen unmittelbar angrenzend an das Untersuchungsgebiet die Seniorenresidenz Lindenhof sowie die Seniorenwohnungen in der Zellerstraße. Die (teilweise neu herzustellenden) Verbindungen in die Ortsmitte sollen daher im Rahmen der Erneuerung als Geh- und vor allem Radweg für Kinder und Senioren zu wichtigen Einrichtungen qualifiziert und barrierefrei werden.

Gemeinde Westoverledingen
 ISEK & Vorbereitende Untersuchungen Ortsmitte Ihrhove
 Teil A



- Legende:
- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
 - Zentraler Versorgungsbereich:
Stärkung Einzelhandel
 - Weiterentwicklung Bahnhofstraße
als Standort für kleinteiligen Einzelhandel,
Gastronomie und Dienstleistungen
 - Bahnhofsallee - begrünter,
verkehrsberuhigter Bereich / Fläche für
Aufenthalt und Außengastronomie
 - Östliche Bahnhofstraße /
Kreuzungsbereich Ihrerer Straße:
Gestaltung der Nebenanlagen
 - Großflächiger Einzelhandel
 - Campus Ihrhove: Standort für
Gemeinbedarfsseinrichtungen
 - Potenzialflächen für Wohnen?
 - Organisation Bahnhofpunkt an einem
neuen Standort und Schaffung eines
attraktiven Bahnhofsumfeldes,
Organisation Parken
 - Anbindung für Fußgänger und
Fahrradfahrer verbessern
 - Zufahrt + Parken Campus
(motorisierter Verkehr)
 - Innere Erschließung optimieren
 - Nachnutzung Alte Molkerei / ehemaliges
Bahnhofsumfeld / Hof Telkamp, ehemals
Charlys Fischecke
- Flächenhaft: Modernisierung

**Gemeinde
 Westoverledingen
 Landkreis Leer**

**Vorbereitende Untersuchungen
 Ortsmitte Ihrhove**

Erneuerungskonzept

Stand: Februar 2020 Ohne Maßstab

re.urban - Stadterneuerungsgesellschaft mbH
 Eschenweg 1 26121 Oldenburg
 Postfach 3967 26028 Oldenburg
 Telefon 044197174-0 Telefax 044197174-73
 www.reurban.de re.urban@nwp-ol.de

7.4 Maßnahmen

7.4.1 ...im Hinblick auf die Nutzungsstruktur

- Stärkung von Gastronomie, gewerbliche und öffentliche Dienstleistungen, kleinteiliger Einzelhandel entlang der Bahnhofstraße durch
 - Modernisierung / gestalterische Aufwertung der Gebäude
 - Ggf. Neuordnung der Gebäude in der Ortsmitte entlang der Bahnhofstraße zur Ergänzung des bestehenden Angebotes
 - Z.B. Zusammenlegen mehrerer Einheiten, z.B. zur Ergänzung vorhandener Einheiten bzw. Ergänzung des Sortiments um noch benötigte Nutzungen (insbesondere im Nichtlebensmittelsektor). Gemäß EHK (sh. Kap. 3.3.1) fehlt es u.a. an Angeboten im Bereich Bekleidung / Schuhsortiment.
 - Ggf. Abriss vorhandener Gebäude (z.B. Bahnhofstr. 25) und Neubau benötigter Einheiten
 - Mittel- bis langfristig: Verlagerung von im Ort verteilten Nutzungen in den Bereich Bahnhofstraße, z.B. Standort Sonderposten Sika in der Großwolder Straße
 - Attraktivierung des öffentlichen Raumes als Umfeld von Dienstleistung, Wohnen und vor allem Gastronomie,
 - Schaffung von Flächen für Außengastronomie, Begrünung, ...
 - Reduzierung / Verlangsamung des Verkehrs in der westlichen Bahnhofstraße
 - Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger, Einrichtung weiterer Querungshilfe/n, Beleuchtung
 - Unterstützung bei der Nachnutzung leerstehender bzw. mindergenutzter Gebäude (Prüfung von Nachnutzungspotentialen, ggf. Unterstützung bei Betreibersuche - im Rahmen des Bürgerworkshops wurden verschiedene Ideen formuliert: Café, Fleischerei,...)
 - Ggf. Abriss von Gebäuden zur Mobilisierung von Flächen für Innenentwicklung
- Prüfung von Möglichkeiten zur Entschärfung von gefährlichen Verkehrssituationen:
 - Kurvensituation Bahnhofstraße (zwischen Ihrener Straße und Lüdeweg)
 - Kreuzungsbereich Großwolderstraße / Blinkstraße
 - Situation im Bereich der Grundschule Am Rennschloot (Hol- und Bringverkehr) (Maßnahmen im Zusammenhang „Campus Ihrhove“ vorgesehen)
- Schaffung von Rahmenbedingungen für Nachverdichtung / Rückwärtige Bebauung zur Stärkung des Wohnens (Schaffung von Angeboten, die es derzeit nicht ausreichend

gibt: kleine Einheiten, barrierefreie Einheiten¹⁵) vor allem nördlich der Bahnhofstraße sowie hinter dem Gebäude der Gärtnerei Groenewold (zurzeit Gewächshäuser) und im Bereich Am Rennschloot / Plankstraße durch

- Schaffung von Planungsrecht, Entwicklung von Kriterien für die Innenentwicklung (Dichte, Kubatur, Gestaltung...),
- ggf. Maßnahmen zur Bodenordnung

Skizzen aus dem Jahr 2013 zeigen mögliche Entwicklungspotentiale nördlich der Bahnhofstraße:

„Das städtebauliche Konzept zeigt (ohne Berücksichtigung von Eigentumsverhältnissen), Möglichkeiten der Nachverdichtung zwischen der Bahnhofsstraße und der Ihrhover Kirchstraße auf.“

Die Skizzen zeigen, wie eine Erschließung von Hintergrundstücken von Seiten der Ihrhover Kirchstraße erfolgen könnte. In einem ersten Schritt wurden zudem mögliche Baufelder (pink) skizziert. Zudem werden in der zweiten Skizze mögliche Baukörper dargestellt – hier v.a. Einzel- und Doppelhäuser sowie südlich der Bahnhofstraße kleine Reiheneinheiten.“



Quelle: Ansätze für ein Erneuerungskonzept / Entwicklungskonzept für die Ortsmitte der Ortschaft Ihrhove im Hinblick auf eine mögliche Antragstellung auf Aufnahme in die Städtebauförderung, re.urban. Juli 2013

¹⁵ Gemäß NBank Prognose werden zumindest bis 2020 mehr Wohnungen in EZFH benötigt als in den letzten (seit 2011) Jahren im Durchschnitt fertiggestellt wurden (vgl. gesamtgemeindlicher Teil Kap. 4.6).



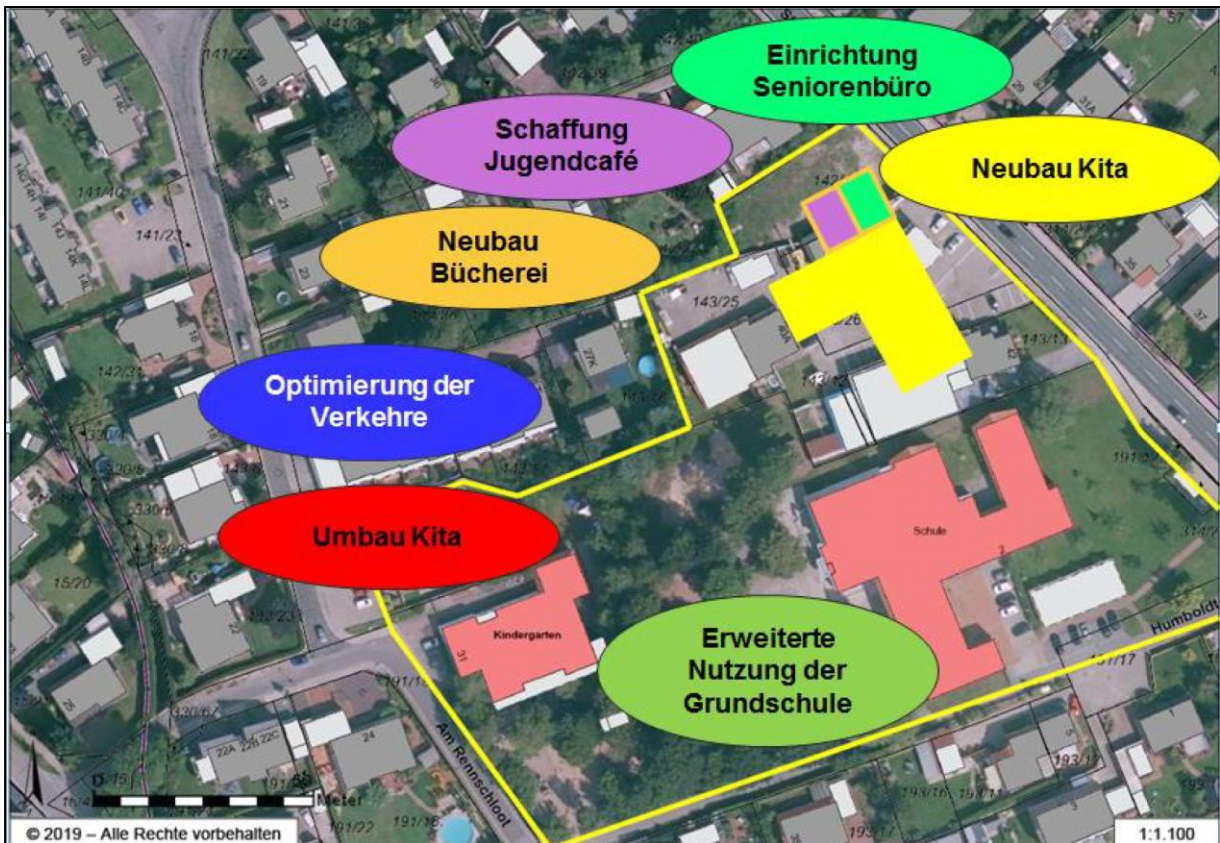
Quelle: Ansätze für ein Erneuerungskonzept / Entwicklungskonzept für die Ortsmitte der Ortschaft Ihrhove im Hinblick auf eine mögliche Antragstellung auf Aufnahme in die Städtebauförderung, re.urban. Juli 2013

- Ausbildung eines starken multifunktionalen Standortes mit vielfältigen Gemeinbedarfseinrichtungen und Angeboten für alle Altersgruppen (Campus Ihrhove):
 - Errichtung einer zentralen Gemeinbedarfseinrichtung (Multifunktionsgebäude)¹⁶ mit
 - Jugendcafé
 - Seniorenbüro als feste Anlaufstelle des Seniorenbeirats
 - Bücherei (derzeit im Rathaus)
 - Kindergarten (Neubau)
 - Kinderkrippe (Umnutzung des derzeitigen Kindergartens)¹⁷
 - Erweiterte Nutzung der Grundschule (z.B. Kooperation mit Bücherei, Kindergarten/-krippe, Seniorenbeirat und Jugendpflege):
 - Durch Kooperation der Jugendpflege mit der Grundschule lassen sich auch Kinder aus schwierigen Elternhäusern oder aus Familien mit Migrations- oder Flüchtlingshintergrund leichter auffangen und in die Arbeit einbeziehen.
 - Vorlesepatenschaften (in Zusammenarbeit mit der Bücherei)
 - Vermittlung der plattdeutschen Sprache

¹⁶ Diese Maßnahme wird im Rahmen des Städtebauförderungsprogrammes „Investitionspakt Soziale Integration“ umgesetzt.

¹⁷ Prüfung bzgl. Einsatz von RAT Mitteln

- Stärkung des Übergangs zwischen Kinderkrippe und Kindergarten bzw. Kindergarten und Grundschule (u.a. Frühleseförderung und Nachmittagsbetreuung)
 - Durch die Ansiedlung des Seniorenbeirats auf dem Campus Ihrhove kann die Zusammenarbeit mit den Kindertagesstätten und der Grundschule weiter gesteigert werden.
 - Für größere Veranstaltungen des Seniorenbeirats kann auf dem Campus die Mensa der Grundschule genutzt werden.
- Weiterhin ist die Neuorganisation der Verkehre zum Standort erforderlich – An-/Abfahrt bzw. Bring- und Holverkehr, Parken, Wege auf dem Gelände

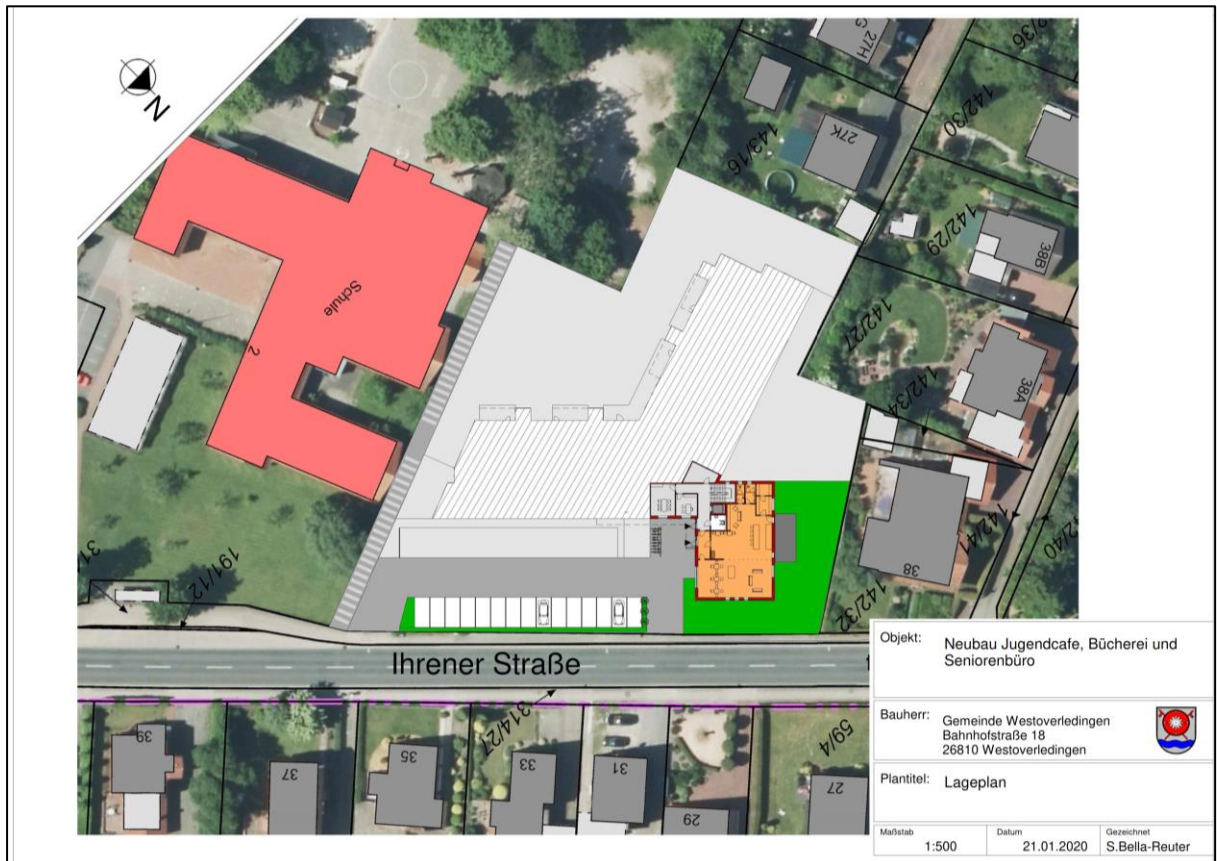


Quelle: Gemeinde Westoverledingen

Gemeinde Westoverledingen
 ISEK & Vorbereitende Untersuchungen Ortsmitte Ihrhove
 Teil A



Quelle: Gemeinde Westoverledingen



Quelle: Gemeinde Westoverledingen



Quelle: Gemeinde Westoverledingen

7.4.2 ... an den Erschließungsanlagen

An den Erschließungsanlagen sind insbesondere folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Funktionale und gestalterische Verbesserung von Nebenanlagen
- Funktionale und gestalterische Verbesserung von Straßen / Wegebeziehungen
- Herstellung neuer Verbindungen in die Ortsmitte
- Herstellung Umfeld Bahnhofpunkt

Erneuerung der Nebenanlagen im Zentralen Versorgungsbereich

Die Nebenanlagen im Zentralen Versorgungsbereich sollen im Hinblick auf die angrenzenden Nutzungen erneuert werden – Ziel ist eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität insbesondere im westlichen Teil der Bahnhofstraße. Mögliche Maßnahmen sind

- Reduzierung störender Elemente in den Nebenanlagen - „Aufräumen“

- Erhaltung und Verbesserung ausgewählter Bäume und Pflanzbereiche
- Verbesserung der Beleuchtung
- Verbesserung der Begrünung
- Erhöhung der Sicherheit / Nutzbarkeit für alle Bewohnergruppen (Barrierefreiheit, Querungshilfen,...)
- ggf. Schaffung kleiner Aufenthaltsbereiche mit zeitgemäßem Mobiliar

Weiterhin sinnvoll, im Hinblick auf die Funktion „Kreisstraße“ jedoch voraussichtlich nicht umsetzbar sind:

- Verbreiterung Gehweg Nordseite
- Einrichtung breiter Grünstreifen mit Großbäumen
- Reduzierung des Dauerparkens entlang der Straße

Eine spätere maßnahmebezogene Detailplanung sollte sich soweit möglich am früheren Alleecharakter der Bahnhofstraße orientieren:

Abb. 20: Historische Aufnahme der Bahnhofstraße



Quelle: Gemeinde Westoverledingen

Erneuerung vorhandener Verbindungen

Im Hinblick auf die Erneuerung von Erschließungsanlagen wird das Ziel verfolgt,

- den Fußgänger- und Radverkehr soweit möglich entlang der Wohnstraßen zu führen - insbesondere auch, um sichere (Schul)Wege für Kinder bzw. barrierefreie Wegebeziehungen für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen; eine Erneuerung Wohnstraßen soll entsprechend im Hinblick auf den motorisierten Anliegerverkehr und den Radverkehr erfolgen
- den motorisierten Verkehr auf den Hauptachsen zu führen

Für die Umsetzung des Erneuerungskonzeptes ergeben sich folgende Maßnahmen:

- Erneuerung der Straße am Am Rennschloot als Fahrradachse zum Campus / vom Campus in die Ortsmitte / zum Bahnhof
- Sicherstellung des Anschlusses zur Bahnhofstraße (Großwolder Str., ggf. Führung über Parkplatz des Rathauses)
- Organisation der motorisierten Verkehre im Bereich des Campus am Rand des Geländes abzufangen (keine Verkehre auf dem eigentlichen Campusgelände). Hierfür ist eine Neuorganisation des Zufahrtbereiches für PKW (An-/Abfahrt, „Kiss and Ride“) sowie für den Busverkehr erforderlich.
- Erneuerung des Lüdewegs / der Nebenanlagen des Lüdewegs bzw. der Schubertstraße, um die barrierefreie Anbindung der Seniorenwohnungen in der Zellerstraße an die Ortsmitte zu verbessern.
- Erneuerung der Teichstraße als Verbindung zum Bahnhof im Hinblick auf die Belange des Anliegerverkehrs und des Fußgänger- und Radverkehrs

Herstellung neuer Verbindungen in die Ortsmitte

- Anbindung des neu entstehenden Bahnhaltepunktes durch Herstellung einer Wegeverbindung in Verlängerung der Teichstraße zur Bahnhofstraße
- Im Fall von Neuentwicklungen im Bereich des heutigen Gärtnerestandortes sollte eine neue Wegeverbindung über die Fläche erstellt werden, um eine straßenunabhängige Verbindung zwischen Seniorenresidenz Lindenhof und der Ortsmitte herzustellen

Umfeld Bahnhaltepunkt

Im Rahmen der Reaktivierung des Bahnhaltepunktes wird die Herstellung der haltepunktbezogenen Infrastruktur voraussichtlich mit Fördermitteln der LNVG erfolgen, die Gestaltung eines Vorplatzes / Übergangsbereiches in Richtung Ortsmitte im Rahmen der Städtebauförderung ist vorgesehen.

7.4.3 ... an den Gebäuden

Im gesamten Gebiet ist die Modernisierung der Gebäude im Hinblick auf

- Aspekte des Klimaschutzes

- Erhöhung der Barrierefreiheit in den Gebäuden

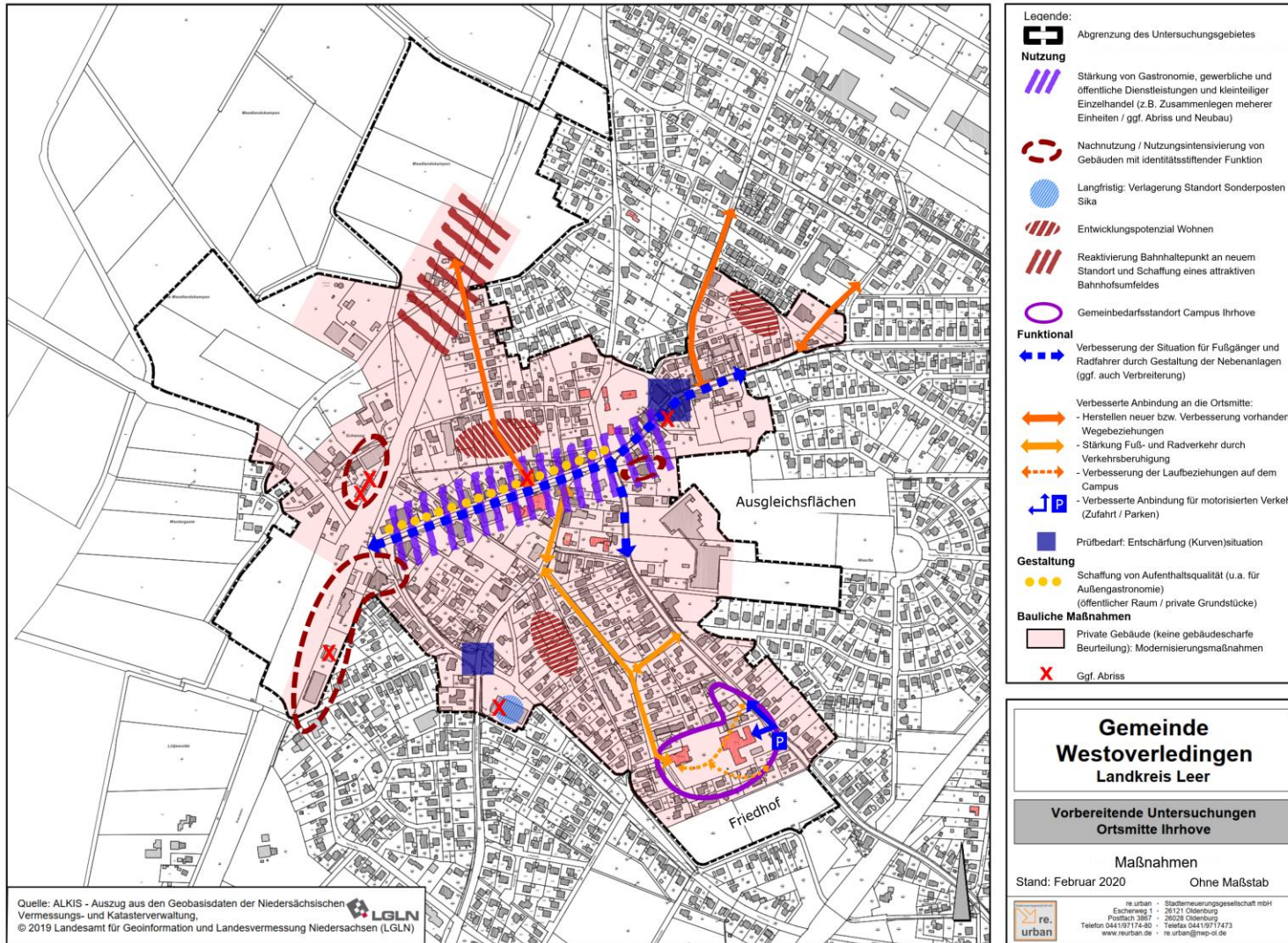
Ziel der Erneuerung

Im Zentralen Versorgungsbereich, insbesondere in der Bahnhofstraße,

- sind auch gestalterische Maßnahmen Ziel zur Verbesserung der baulichen und städtebaulichen Qualität
- sowie bauliche Maßnahmen zur Wiedernutzung leerstehender / untergenutzter Gewerbeeinheiten

Gemeinde Westoverledingen
 ISEK & Vorbereitende Untersuchungen Ortsmitte Ihrhove
 Teil A

Abb. 21: Zusammenfassender Maßnahmenplan



7.5 Einordnung: Regionale Handlungsstrategie / UN-Behindertenkonvention

Die Entwicklungsziele und Maßnahmen entsprechen folgenden operativen Zielen / Maßnahmen, die im Rahmen der Regionale Handlungsstrategie Weser-Ems 2014 – 2020 formuliert werden:

- insbesondere Handlungsfeld „Soziale Innovation & Daseinsvorsorge“
 - Schutz und Stärkung der Zentralen Orte bzw. Schutz und Entwicklung flächendeckender Nahversorgungsstrukturen als Rückgrat der lokalen und regionalen Daseinsvorsorge
 - Aufbau von generationsübergreifenden Familienzentren als tragendes Zentrum der Dorf-/Kommunalstruktur
 - Förderung von Pilotprojekten zur flexiblen baulichen Gestaltung von Sozial-/Bildungseinrichtungen, um auf wechselnde Bedarfe antworten zu können
- sowie Handlungsfeld Umwelt & Natur
 - Vorhaben zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, insbesondere Leerstandsmanagement, Nutzung von Baulücken
 - Reduzierung der CO₂-Emissionen und Nutzung erneuerbarer Energien jeweils im Wohngebäudebestand
 - Projekte zur Erprobung und Verstetigung von Sanierungsberatung von Wohnungseigentümern

Die Zielsetzung der Zugänglichkeit i.S. von **Artikel 9 der UN-Behindertenkonvention**, insbesondere die Belange von sehbehinderten Menschen, wird bei der Konkretisierung der Planung bzw. Umsetzung von Maßnahmen insbesondere im öffentlichen Raum Berücksichtigung finden (Wegeführung/Schwellenfreiheit/Erkennbarkeit, ...) – z.B.

- Erhöhung der Barrierearmut im öffentlichen Raum
z.B. barrierefreie Gestaltung der Wegeverbindungen in die Ortsmitte (u.a. vom Bahnhofhaltepunkt / Campus / Lindenhof)
(z.B. Einbau von Richtungsfeldern, Sperrfeldern, abgesenkten Bordsteinen, taktil erfassbare Begrenzungsstreifen, akustische Lichtsignalanlagen)
- barrierefreie Qualifizierung von öffentlichen und privaten Gebäuden im Zuge der Modernisierung

7.6 Klimafolgenanpassung und Grün in der Stadt

Das Erneuerungskonzept „Ortsmitte Ihrhove“ zielt auf eine **Stärkung des Radverkehrs** in der Ortschaft Ihrhove:

- Gestaltung der Nebenanlagen entlang der Bahnhofstraße und im Kreuzungsbereich Ihrerer Straße
- Schaffung neuer Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer in die Ortsmitte (z.B. Anbindung Lindenhof, Bahnhofhaltepunkt)
- Qualifizierung bereits vorhandener Fuß- und Radwegeverbindungen

(z.B. Am Rennschloot)

Weiterhin wird eine **Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30** für die Bahnhofstraße zwischen den Kreuzungen Lüdeweg und Blinkstraße angestrebt, die zu verminderten Lärm- und Schadstoffbelastungen beitragen soll.

Weiteres ausdrückliches Ziel des Konzeptes ist die **energetische Modernisierung des Gebäudebestandes**.

Schließlich zielt die Stärkung der Ortsmitte (insbes. Bahnhofstraße und Umgebung) als zentrumsnahen Wohn- und Dienstleistungsstandort auf eine **flächensparende Baulandpolitik** (verdichtete Bauweise, Einschränkung des Flächenverbrauchs am Siedlungsrand) und gleichzeitig auf die **Schaffung kurzer Wege**.

Bei der Umsetzung der Einzelmaßnahmen werden **Aspekte der Klimafolgenanpassung** berücksichtigt:

- Bei der Ergänzung/Erneuerung der Beleuchtung wird auf **insektenfreundliche und energiesparende Beleuchtung** geachtet.
- Bei der Ergänzung/Erneuerung der Bepflanzung (insbes. entlang Bahnhofstraße sowie im Bereich Campus)
- werden **insektenfreundliche Arten** gewählt sowie heimische Pflanzenarten/Saatgut verwendet.

Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist vorgesehen.

8 Kosten- Finanzierungsübersicht

Die nachfolgende Tabelle zeigt, dass sich Gesamtkosten in Höhe von knapp 12,3 Mio. € bzw. förderfähige Kosten in Höhe von 10,2 Mio.€ ergeben. Weiterhin ist von Einnahmen aus Grundstücksverkäufen sowie Erschließungs-/Anliegerbeiträgen in Höhe von insgesamt knapp 2 Mio. € auszugehen.

Es ergeben sich durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten in Höhe von 6,67 Mio. €. Die bei Bund und Land beantragte Förderung beträgt somit 4,444 Mio. €, der Eigenanteil der Kommune liegt bei 2,222 Mio. €.

Das Multifunktionsgebäude Campus wird im Programm „Investitionspakt soziale Integration“ finanziert. Die Aufnahme in das Programm erfolgte im April 2020.

Für die Maßnahme „Umbau Kindergarten zur Krippe“ wurden keine Städtebaufördermittel angesetzt in der Annahme, dass Mittel aus dem Programm RAT in Anspruch genommen werden.

Gemeinde Westoverledingen ISEK & Vorbereitende Untersuchungen Ortsmitte Ihrhove Teil A

Gemeinde Westoverledingen / Ortsmitte Ihrhove
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
zur Anmeldung in die Städtebauförderung
Wachstum und Nachhaltige Erneuerung

Kosten- und Finanzierungsübersicht

27.04.2020

	Fläche (qm)		Kostenansatz (€)	förderfähige Kosten (€)	andere Fördermittel (€)	Eigentümer (€)	Gemeinde (€)
weitere Vorbereitung			370.000,00	370.000,00			
Sanierungsbeauftragter / -treuhänder			300.000,00				
Öffentlichkeitsarbeit			20.000,00				
ggf. Planungskosten			50.000,00				
Ordnungsmaßnahmen:			5.347.500,00	5.347.500,00			
Grunderwerb / Bodenordnung			1.200.000,00	1.200.000,00			
Abriss			200.000,00	200.000,00			
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen			3.947.500,00	3.947.500,00			
<i>insbesondere unter Berücksichtigung von Klimafolgenanpassung und Barrierefreiheit (z.B.: insektenfreundliche und energiesparende Beleuchtung, insektenfreundliche / heimische Bepflanzung, etc.)</i>							
<i>Kostenansatz in €/qm:</i>	230						
- Am Rennschloot	4.510	4.500	1.035.000,00	1.035.000,00			
- Anbindung Bahnhofpunkt	2.000	2.000	460.000,00	460.000,00			
- Nebenanlagen Bahnhofstraße	4.449	4.500	1.035.000,00	1.035.000,00			
- Anbindung Lindenhof (nur Flächen im Gebiet berücksichtigt)	478	500	115.000,00	115.000,00			
- Anbindung Seniorenwohnungen (nur Flächen im Gebiet berücksichtigt)	754	750	172.500,00	172.500,00			
Umfeld Bahnhofpunkt (Parken, Fahrradabstellmöglichkeiten, Bushaltestellen, Wartebereiche, Vorplatz,...)	Ansatz: Vorplatz	1000	230.000,00	230.000,00	ggf. LNVG		
- Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit			500.000,00	500.000,00			
- Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung / Grün in der Stadt			400.000,00	400.000,00			
Baumaßnahmen			6.525.000,00	2.875.000,00	2.115.000,00	1.275.000,00	260.000,00
<i>insbesondere unter Berücksichtigung von Klimafolgenanpassung und Barrierefreiheit (z.B.: energetische Modernisierung, barrierefreier Zugang)</i>							
Gebäudemodernisierung (Ansatz 15 Gebäude; je Gebäude 100.000 Euro, 20% unrentierlich)	20.000 (psch.)	20000	1.500.000,00	300.000,00		1.200.000,00	
Maßnahmen zur Wiedernutzung leerstehender oder mindergenutzter Gebäude (5 Gebäude / Ansatz 30.000 Euro Kosten / 50% Förderung)	pauschaler Ansatz		150.000,00	75.000,00		75.000,00	
Nachverdichtung auf hinteren Flächen: Schaffung Planungsrecht, ggf. Bodenordnung - Ansätze siehe oben							
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen:							
Campus (Antrag im Programm Investitionspakt soziale Integration wurde gestellt):							
Neubau Multifunktionsgebäude (Jugend-Cafe, Seniorenbüro, Bücherei) inkl. Planung - Antrag Investitionspakt wurde gestellt			1.575.000,00		1.575.000		
Kosten Kindergarten	ggf. RIT / ggf. Kombination		2.500.000,00	2.500.000,00			
Umbau Kindergarten zur Krippe	Finanzierung ggf. durch RAT Mittel		800.000,00		540.000,00		260.000,00
Verfügungsfond			50.000,00	25.000,00		25.000,00	
Summe - Maßnahmen			12.292.500,00	8.617.500,00	2.115.000,00	1.300.000,00	260.000,00
zu erwartende Einnahmen				1.950.875,00			
	Grundstückverkäufe		200.000,00				
Straßenausbaubeiträge gemäß Straßenausbaubeitragsatzung der Gemeinde	Ansatz für Gehwege, etc. als Bestandteil der öffentlichen Einrichtung (Durchgangsverkehr): 40% Ansatz Anliegerverkehrsstraßen: 75%		414.000,00 1.336.875,00				
nicht durch Einnahmen gedeckte Kosten				6.666.625,00			
beantragte Fördermittel bei Bund/Land (2/3)				4.444.416,67			
Eigenanteil der Gemeinde (1/3)				2.222.208,33			

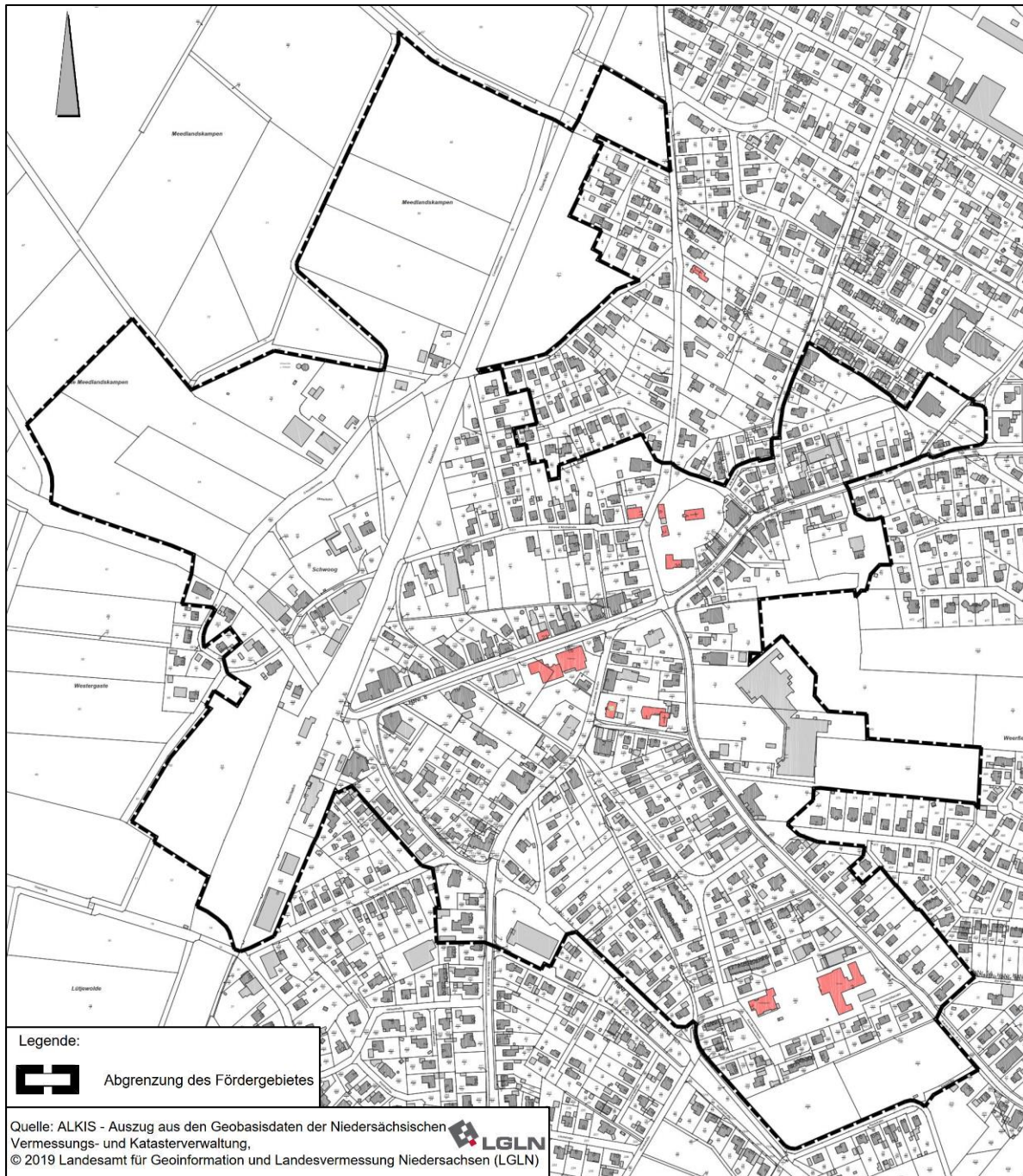
9 Empfehlungen für das weitere Verfahren

9.1 Vorschlag zur Abgrenzung des Fördergebietes

Vorgesehen ist, das gesamte Untersuchungsgebiet als Fördergebiet festzulegen.

Das vorgeschlagene Gebiet hat eine Größe von 74,3 ha.

Abb. 22: Vorschlag Fördergebiet



9.2 Förderprogramm und Verfahren

Im Untersuchungsgebiet liegen

- ein erheblicher Nutzungswandel in der Bahnhofstraße
- Nutzungsverluste in benachbarten Bereichen
- ein Mangel an der Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen / sozialer Infrastruktur

vor.

Der angestrebte Einsatz der Städtebauförderung soll dazu dienen,

1. die bereits erkennbare Umstrukturierung der (westlichen) Bahnhofstraße zu einem Dienstleistungs- und Gastronomiestandort zu unterstützen durch
 - Attraktivierung des umgebenden öffentlichen Raumes (Verminderung / Verlangsamung Verkehr, Erhöhung der Sicherheit, Schaffung eines attraktiven Umfeldes für Außengastronomie,...)
 - Modernisierung der historischen Gebäude,...
2. Zur Unterstützung des Umstrukturierungsprozesses in der Ortsmitte Potentiale für ergänzenden Wohnungsbau zu mobilisieren (Belebung, Generieren von Nachfrage im unmittelbaren Umfeld)
3. Den neuen Bahnhofsteil bestmöglich einzubinden
4. Möglichst Nachnutzungen für die Alte Molkerei und das ehemalige Bahnhofsumfeld zu finden, die beide Orte wieder stärker in den Zusammenhang der Ortsmitte rücken
5. Die soziale Infrastruktur auszubauen, um den Ort Ihrhove attraktiv zu halten
6. Die Verbindungen zu optimieren, um das Inanspruchnehmen der Angebote im Ort möglichst attraktiv zu machen

Vor diesem Hintergrund zielt der Antrag vorrangig auf eine Aufnahme in das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ (auch Inhalte des Programms „Lebendige Zentren“ werden erfasst).

Hinsichtlich des Sanierungsverfahrens unterscheidet der Gesetzgeber zwischen

- dem klassischen/umfassenden Sanierungsverfahren und
- dem vereinfachten Sanierungsverfahren einerseits (§ 142 BauGB) sowie
- Stadtumbaumaßnahmen (§ 171a BauGB) bzw.
- Maßnahmen der Sozialen Stadt (§ 171e BauGB andererseits)

Die Gemeinde Westoverledingen plant eine Durchführung der Maßnahme als Stadtumbaugebiet nach § 171a/ b BauGB:

(1) Stadtumbaumaßnahmen in Stadt- und Ortsteilen, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, können auch anstelle von oder ergänzend zu sonstigen Maßnahmen nach diesem Gesetzbuch nach den Vorschriften dieses Teils durchgeführt werden.

(2) ¹Stadtumbaumaßnahmen sind Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. ²Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen insbesondere vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für

bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, besteht oder zu erwarten ist oder wenn die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung nicht erfüllt werden.

(3) ¹Stadtumbaumaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. ²Sie sollen insbesondere dazu beitragen, dass

1. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft sowie den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung angepasst wird,
2. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden,
3. innerstädtische Bereiche gestärkt werden,
4. nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden,
5. einer anderen Nutzung nicht zufühbare bauliche Anlagen zurückgebaut werden,
6. brachliegende oder freigelegte Flächen einer nachhaltigen, insbesondere dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienenden städtebaulichen Entwicklung oder einer mit dieser verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden,
7. innerstädtische Altbaubestände nachhaltig erhalten werden.

Ziel bei der Umsetzung in der Gemeinde Westoverledingen ist die Umsetzung im Konsens mit den Eigentümern. Vor diesem Hintergrund, der zu erwartenden eingeschränkten Mitwirkungsbereitschaft bei der Wahl des umfassenden Sanierungsverfahrens gem. § 142 BauGB und der Einschätzung, dass die Regelungen der besonderen Sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 ff BauGB) nach jetzigem Stand nicht erforderlich sein werden, erfolgt die Wahl des Stadtumbauverfahrens.

Nachteilige Auswirkungen sind nach jetzigem Stand nicht zu erwarten – falls sich im Zuge der Konkretisierung/Umsetzung nachteilige Auswirkungen ergeben, werden entsprechende Sozialpläne erstellt.

Das vorgeschlagene Fördergebiet (vgl. Abb. 23) ist 74,3 ha groß und entspricht dem Untersuchungsgebiet (vgl. Abb. 22).

10 Erforderlichkeit und Dringlichkeit der Sanierung

Die zusammenfassende Darstellung der Missstände im Untersuchungsgebiet hat die Defizite umfassend dargestellt. Der Handlungsbedarf liegt zum einen im funktionalen sowie im baulichen und städtebaulichen Bereich.

Die Beseitigung der dargelegten städtebaulichen Missstände liegt im besonderen öffentlichen Interesse (gem. § 136 Abs. 1 BauGB).

Mit den Mitteln aus dem Förderprogramm sollen erkennbare städtebauliche Missstände und bauliche Mängel sowie funktionale und strukturelle Defizite im Bereich des Untersuchungsgebietes beseitigt werden.

Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude im Untersuchungsgebiet sowie die Gemeinde selbst sind angesichts des Handlungsbedarfes und der entstehenden Kosten nicht in der Lage, diese Probleme ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln in absehbarer Zeit zu beheben. Die Städtebauförderung ist daher als zentrales Finanzierungsinstrument zur Behebung der aufgelisteten Missstände notwendig.

Die Gemeinde Westoverledingen wird im Rahmen ihrer Haushaltsplanung die erforderlichen Haushaltsmittel entsprechend den zu erwartenden Bewilligungsbescheiden bereitstellen.

Es wird von einem Durchführungszeitraum von etwa 8 Jahren ausgegangen.

11 Information und Beteiligung der Bürger/Betroffenen

Zur Information und Beteiligung der Bürger an den Planungen haben im Laufe des Jahres 2019 sowie im Frühjahr 2020 mehrere Veranstaltungen stattgefunden:

- Informationsveranstaltung im Mai 2019 (vgl. Anhang)
- Workshop im November 2019 (vgl. Anhang)
- Vorstellung der Ergebnisse des ISEK und der Vorbereitenden Untersuchungen am 2. März 2020 (Vorstellung anhand einer Präsentation, Fragen bzw. Anregungen aus dem Plenum gab es nicht)

Die Veranstaltungen haben gezeigt, dass auch aus Sicht der betroffenen Eigentümer / Gewerbetreibenden sowie der Bewohner*innen Handlungsbedarf in der Ortsmitte gesehen wird und es ein großes Interesse an der Entwicklung und Umsetzung eines Konzeptes gibt.

Vorbehalte gegenüber der Umsetzung im umfassenden Sanierungsverfahren allerdings wurden in allen Veranstaltungen deutlich.

12 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange


Die Bitte um Stellungnahme wurde Anfang Februar 2020 an die Träger öffentlicher Belange versandt.

Für die Zusammenfassung der Stellungnahmen sh. Anhang

13 Anhang

13.1 Ratsbeschlüsse

Der Ratsbeschluss über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde am 27. Juni 2019 gefasst und ortsüblich bekannt gemacht:

<p style="text-align: right;">Az.: 61 14 01</p> <p>Gemeinde Westoverledingen Der Bürgermeister</p> <p style="text-align: center;"><u>BEKANNTMACHUNG</u></p> <p style="text-align: center;">Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept und Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen für die Ortsmitte der Ortschaft Ihrhove</p> <p>Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 27. Juni 2019 folgende Beschlüsse gefasst:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Der Rat der Gemeinde beauftragt die Verwaltung ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für die Ortsmitte der Ortschaft Ihrhove zu erarbeiten. Bei der Konzeptentwicklung soll die Öffentlichkeit eingebunden werden.2. Der Rat der Gemeinde beschließt für ein Teilgebiet der Ortsmitte der Ortschaft Ihrhove die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen. Den Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wird damit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.3. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist mit den Erweiterungen in Anlage 1 dargestellt. Die Karte ist Bestandteil des Beschlusses. <p>Das Untersuchungsgebiet kann der nebenstehenden Karte entnommen werden.</p> <p>Die Auskunftspflicht ergibt sich aus dem nachstehenden § 138 BauGB:</p> <p>(1) Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die</p>	<p>Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen, erhoben werden.</p> <p>(2) Die nach Absatz 1 erhobenen personenbezogenen Daten dürfen nur zu Zwecken der Sanierung verwendet werden. Wurden die Daten von einem Beauftragten der Gemeinde erhoben, dürfen sie nur an die Gemeinde weitergegeben werden; die Gemeinde darf die Daten an andere Beauftragte im Sinne des § 157 sowie an die höhere Verwaltungsbehörde weitergeben, soweit dies zu Zwecken der Sanierung erforderlich ist. Nach Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets sind die Daten zu löschen. Soweit die erhobenen Daten für die Besteuerung erforderlich sind, dürfen sie an die Finanzbehörden weitergegeben werden.</p> <p>(3) Die mit der Erhebung der Daten Beauftragten sind bei Aufnahme ihrer Tätigkeit nach Maßgabe des Absatzes 2 zu verpflichten. Ihre Pflichten bestehen nach Beendigung ihrer Tätigkeit fort.</p> <p>(4) Verweigert ein nach Absatz 1 Auskunftspflichtiger die Auskunft, ist § 208 Satz 2 bis 4 über die Androhung und Festsetzung eines Zwangsgelds entsprechend anzuwenden. Der Auskunftspflichtige kann die Auskunft auf solche Fragen verweigern, deren Beantwortung ihn selbst oder einen der in § 383 Absatz 1 Nummer 1 bis 3 der Zivilprozessordnung bezeichneten Angehörigen der Gefahr strafrechtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten aussetzen würde.</p> <p style="text-align: center;">Westoverledingen, 28. Juni 2019</p> <p style="text-align: center;"> (Theo Douwes)</p> <p style="text-align: center;">Aushang im Bekanntmachungskasten beim Rathaus vom 01. Juli – 08. Juli 2019</p>
--	---

13.2 Information und Beteiligung der Bürger/Betroffenen

Zur Information und Beteiligung der Bürger an den Planungen haben im Laufe des Jahres 2019 sowie im Frühjahr 2020 mehrere Veranstaltungen stattgefunden:

13.2.1 Informationsveranstaltung im Mai 2019

Am 16.05.2019 fand eine erste öffentliche Informationsveranstaltung zur Erstellung des ISEK Ortsmitte Ihrhove statt:



Großes Interesse an der Entwicklung Ihrhoves

Rund 90 Interessierte informierten sich über ein städtebauliches Konzept für die Ortsmitte

Sollte es Überlegungen für eine Umgestaltung der Bahnhofstraße in Ihrhove geben, dann möchten die ansässigen Firmen auch künftig Parkplätze direkt vor den Geschäften behalten.

BILD: AMMERMAN

Wie soll sich der Ortskern von Ihrhove künftig weiterentwickeln? Antworten auf diese und weitere Fragen will die Gemeinde zusammen mit Einwohnern finden. Gemeinsam soll ein Städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet werden.

VON C. AMMERMAN

IHRHOVE - Begeistert von dem Interesse zeigte sich Westoverledingens Bürgermeister Theo Douwes. Mit 30 bis 40 Gästen hatte der Verwaltungschef gerechnet. Am Ende hatten sich rund 90 Bürger im Rathaussaal eingefunden, um sich über das geplante Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) zu informieren. Dabei geht es speziell um ein Konzept zur künftigen Entwicklung der Ortsmitte von Ihrhove.

IDEEN SAMMELN

Gleich zu Beginn der Infoveranstaltung machte Douwes deutlich, dass man ganz am Anfang stehe. „Auch wir von der Verwaltung wissen nicht genau, wohin die Reise geht. Wir sind an einem Punkt, an dem wir Ihre Ideen mit aufnehmen wollen, Dinge mit Ihnen besprechen wollen“,

sagte der Bürgermeister. Anschließend referierte Douwes kurz über die Geschichte Ihrhoves, zeigte Ausschnitte einer Karte aus dem Jahr 1840 von der Kernsiedlung und eine Karte aus dem Jahr 1854, auf der die Bahnlinie zu sehen war. „Die bauliche Entwicklung von Ihrhove wurde um 1880 in Gang gesetzt“, sagte Douwes.

BAHNHALTEPUNKT

Der Bürgermeister wies darauf hin, dass Ihrhove bis in die 1970er Jahre noch einen Bahnhof hatte. „Bis zu 30 Mitarbeiter hatte der Bahnhofstelegraph. Jetzt setzen wir uns dafür ein, dass wir wieder eine Bahnhaltestelle bekommen. Früher gab es eine große Molkerei im Ort, mehrere Baustoffhändler, ein Hotel und mit Schlecker auch einen Drogeriemarkt. „Ihrhove war das Handelszentrum des Overledingerlandes“, so der Bürgermeister.

Douwes machte deutlich, dass man die künftige Entwicklung des Ortskerns von Ihrhove nicht dem Zufall überlassen dürfe. „Um Fördergeld für bestimmte Projekte einwerben zu können, müssen wir ein Konzept vorlegen können. Gemeinsam mit Ihnen möchten wir von der Verwaltung ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeiten. Ihre Ideen und Visionen sind gefragt“, sagte Douwes. Und er betonte: „Nein, Ihrhove soll

Das Programm

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) sieht eine sogenannte Drei-Drittel-Förderung vor. Das bedeutet, dass Bund, Land und Kommune jeweils ein Drittel der Kosten übernehmen. Sollten Privatpersonen eine Förderung beantragen, dann müssen die sich an den Kosten beteiligen. Der Zeitplan sieht vor, dass das Vorhaben Ende Mai den Fraktionen

vorgelegt wird. Ende Juni soll der Rat über den Beginn des Projektes entscheiden.

In der zweiten Jahreshälfte soll es weitere Infoveranstaltungen und auch Workshops für die Bürger geben. Fertiggestellt werden soll das Konzept bis Mai 2020. Bis zum 1. Juni 2020 müsste der Antrag offiziell eingereicht werden. Mit einer Aufnahme in das Förderpro-

gramm sei frühestens 2021 zu rechnen.

Wer Ideen, Anregungen, Vorschläge oder Fragen hat, der kann sich im Rathaus in Ihrhove an Nina Lenger (Telefon 04955/933222) oder an Marco Smit (Telefon 04955/933170) wenden. Kontakt kann auch unter folgender E-Mail aufgenommen werden: ihrhove@westoverledingen.de

keine Stadt werden, das Förderprojekt heißt nur so.“

DER ORTSKERN

„Wir haben uns gefragt, wie wir gemeinsam den Ort weiterentwickeln können“, sagte Projektleiter Marco Smit. Sie ist zusammen mit Bauamtsleiter Marco Smit Ansprechpartner für das Projekt. Lenger ging auf den Ortskern als zentraler Versorgungsbereich ein. Ein Bürger wollte wissen, was mit der gerade sanierten Fläche bei der Grundschule werden soll. Sie teilte mit, dass sich die Fläche im Privatbesitz befindet. Allerdings habe die Gemeinde Interesse, es zu erwerben. „Wir suchen noch einen Standort für die Kin-

derkrippe. Außerdem wünschen sich die Kinder und Jugendlichen ein Jugendcafé. Reden müssen wir auch über die Gemeindeförderung, die schon jetzt sehr eng mit der Grundschule zusammenarbeitet“, sagte Lenger. „Aber ohne Fördergeld geht heute fast nichts mehr. Deshalb müssen wir versuchen, dass Ihrhove in das Städtebauförderprogramm aufgenommen wird.“ Das sieht auch Karen Strack von der Stadterneuerungsgesellschaft re.urban aus Oldenburg so. Bei dem Konzept geht es unter anderem um die Verbesserung des öffentlichen Raumes – also um Straßen und Plätze – und um die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden.

MISSSTÄNDE

„Es muss erörtert werden, welche Missstände es in Ihrhove gibt und wo Handlungsbedarf besteht“, sagte die Expertin, die die Gemeinde bei dem Prozess begleiten wird. Beim Thema Straßen wird erörtert sich eine Geschäftsfrau zu Wort. Sie wies darauf hin, dass bei einer möglichen Umgestaltung der Bahnhofstraße auf jeden Fall die Parkplätze direkt vor den Geschäften erhalten bleiben müssten.

Der Startschuss für die Erarbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wird laut der Projektbeauftragten offiziell erst nach den Sommerferien fallen.

Quelle: Ostfriesen Zeitung vom 22.05.2019

13.2.2 Workshop im November 2019

Am 07. November 2019 wurde mit rd. 40 Teilnehmenden im Rahmen eines Workshops das Entwicklungskonzept anhand der Schwerpunktthemen „Weiterentwicklung Wohnen“, „Verkehr & Mobilität“, „Soziale Einrichtungen“ und „Nahversorgung“ abgestimmt und Vorschläge für mögliche Maßnahmen diskutiert:

OBERLEDINGERLAND

Viele gute Ideen für die Ortsentwicklung

Projekt Ihrhove bringen sich mit interessanten Vorschlägen ein

Irhove - Die Gemeinde Westoverledingen hatte zur 2. Veranstaltung zum Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) für die Ortsmitte von Ihrhove in den Rathaussaal eingeladen. „Rund 40 Gäste zeigten reges Interesse am geplanten Konzept“, heißt es in einer Mitteilung der Gemeinde.

Gemeindemitarbeiterin Tomke van Lessen, die seit September Projektbeauftragte für das ISEK ist, informierte die Teilnehmer über den aktuellen Planungsstand und das Untersuchungsgebiet. Sie stellte das weitere Vorgehen und das Ziel des Konzeptes vor. Die Re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH aus Oldenburg ist mit der Einleitung der vorbereitenden Untersuchung und mit der Erstellung des ISEK beauftragt. Der Konzeptentwurf wurde von Karen Strack vorgestellt. „Im Laufe des Abends wurden auch aktuelle Entwicklungsthemen angesprochen“, heißt es weiter. So informierte der Bürgermeister Theo Douwes die Teilnehmer über den ab 2024 geplanten Bahnhofspunkt Ihrhove und über die Vision eines „Campus Ihrhove“. In diesem Zusammenhang hob Douwes die Bedeutung und

Wichtigkeit des Konzeptes hervor. „Das städtebauliche Entwicklungskonzept ist eine große Chance für die Ortschaft Ihrhove“, so der Bürgermeister.

Der Fokus der Veranstaltung lag darauf, die Einwohner aktiv zu beteiligen. Unter der Leitfrage „Wie kann die Ortsmitte von Ihrhove attraktiver gestaltet werden?“ konnten die Teilnehmer ihre Wünsche und Ideen in kleinen Workshops zu verschiedenen Themenschwerpunkten einbringen. In der einstündigen Workshop-Arbeit wurden zahlreiche Anregungen der Einwohner aufgenommen. Insbesondere die Themen Wohnen, Nahversorgung, Mobilität und soziale Einrichtungen sollen demnach weiterentwickelt werden. Abschließend wurden die gesammelten Ideen im Plenum vorgestellt. Die nächste Bürgerbeteiligung zum ISEK wird voraussichtlich im Februar 2020 stattfinden. Die Abgabe weiterer Anregungen und Wünsche ist bis Ende Januar 2020 unter irhove@westoverledingen.de erwünscht.



Rund 40 Gäste zeigten reges Interesse und beteiligten sich mit Vorschlägen am Entwicklungskonzept für Ihrhove. Bild: Privat

Quelle: Generalanzeiger vom 20.11.2019

13.3 Pläne / Kosten- und Finanzierungsübersicht

B e g l a u b i g t e r A u s z u g

aus dem Protokoll über die Sitzung des Gemeinderates
am 27. Juni 2019

Punkt 21 der Tagesordnung:

Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für die Ortsmitte der Ortschaft Ihrhove und Einleitung von Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB (DS-10-740)

(Hochbauausschuss, 18.06.2019)
(Verwaltungsausschuss, 19.06.2019)

Die Verwaltung erläutert den Sachverhalt und stellt den durch den Hochbauausschuss erweiterten Geltungsbereich dar.

Es wird seitens der Gruppe CDU/ERM und der Gruppe SPD/B´90-Die Grünen ein Dank an die Verwaltung ausgesprochen.

Die Abstimmung erfolgt nach Vorlage.

Beschluss: einstimmig

1. Der Rat der Gemeinde beauftragt die Verwaltung ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für die Ortsmitte der Ortschaft Ihrhove zu erarbeiten. Bei der Konzeptentwicklung soll die Öffentlichkeit eingebunden werden.
2. Der Rat der Gemeinde beschließt für ein Teilgebiet der Ortsmitte der Ortschaft Ihrhove die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen. Den Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wird damit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
3. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist mit den Erweiterungen in Anlage 1 dargestellt. Die Karte (Anlage 9) ist Bestandteil des Beschlusses.

Beschlussfähigkeit: gesetzl. Mitgliederzahl: 32 + 1 anwesend: 29

Abstimmung: Ja: 29 Nein: 0 Stimmenthaltung: 0

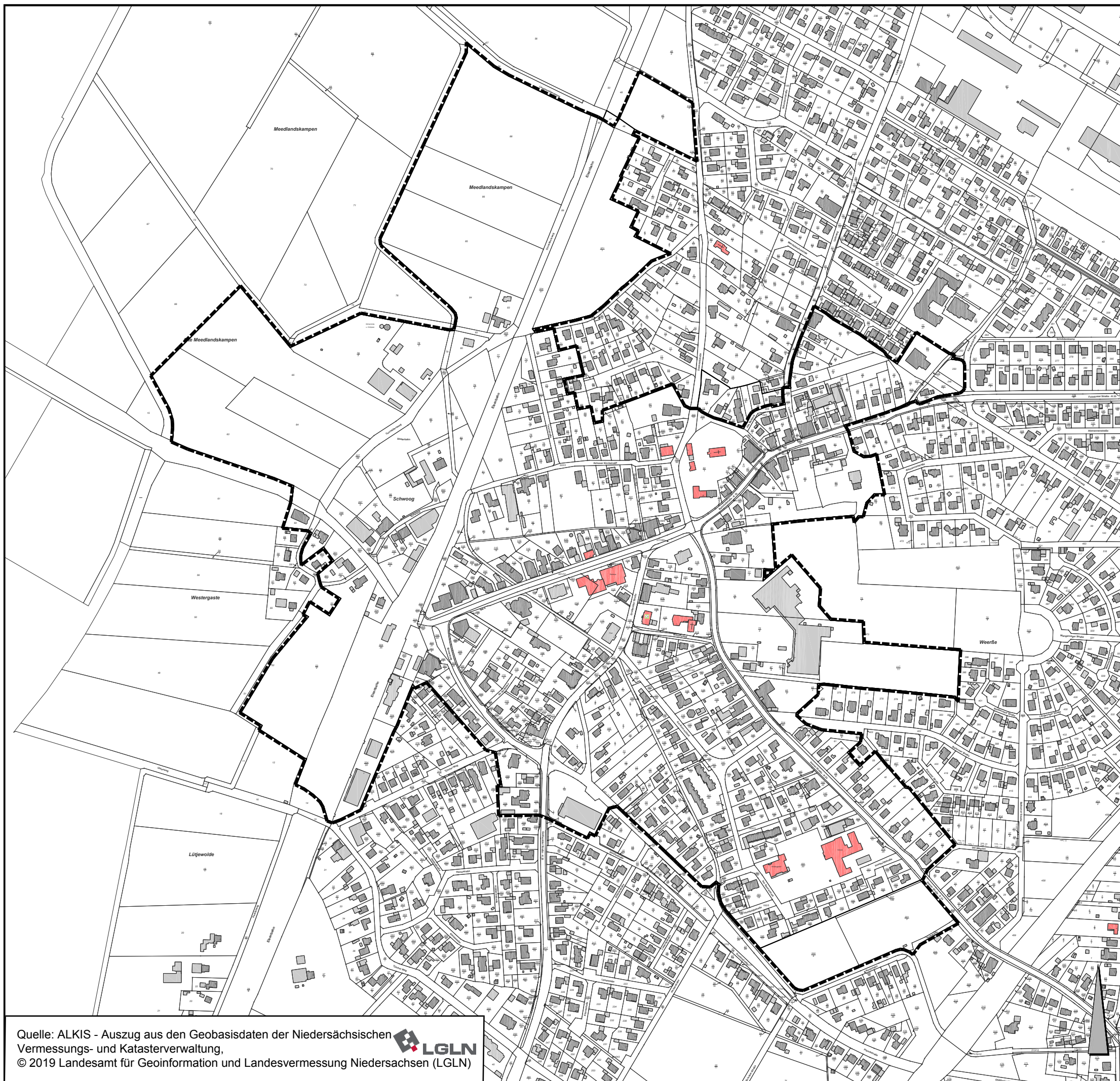
Die Richtigkeit des Auszuges und der Angaben über Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden beglaubigt. Gleichzeitig wird bescheinigt, dass zur Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen wurde.

Der Gemeinderat war beschlussfähig.

Westoverledingen, den 11. Oktober 2019



Gemeinde Westoverledingen
Der Bürgermeister
Im Auftrage:



Legende:



Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

**Gemeinde
Westoverledingen
Landkreis Leer**

**Vorbereitende Untersuchungen
Ortsmitte Ihrhove**

Untersuchungsgebiet

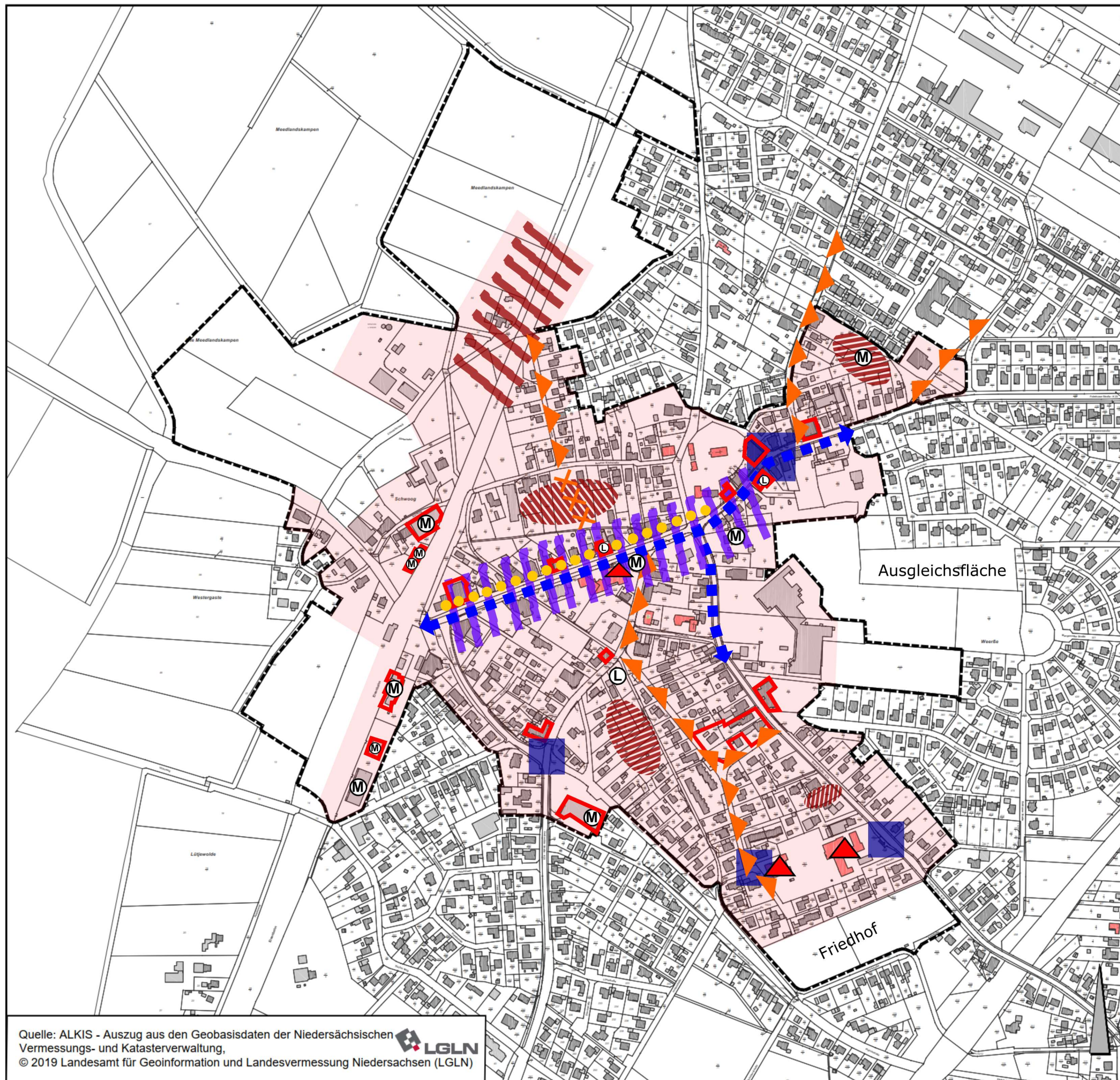
Stand: Juni 2019



re.urban · Stadterneuerungsgesellschaft mbH
 Eschenweg 1 · 26121 Oldenburg
 Postfach 3867 · 26028 Oldenburg
 Telefon 0441/97174-80 · Telefax 0441/9717473
 www.reurban.de · re.urban@nwp-ol.de

Quelle: ALKIS - Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)





- Legende:**
- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
 - Nutzung**
 - Funktionsverlust in der Ortsmitte / Verlust an Einzelhandelsnutzungen entlang der Bahnhofstr.
 - Leerstand (ggf. Abriss)
 - Mindernutzung in Gebäuden mit identitätsstiftender Funktion
 - untergenutzte Fläche
 - Klärungsbedarf Bahnhofstempel: genaue Lage, Organisation Parken
 - Funktional**
 - Hauptverkehrsstraßen: Öffentlicher Verkehrsraum auf motorisierten Verkehr ausgerichtet: Unzureichende Situation für Fußgänger und Radfahrer, keine Barrierefreiheit
 - Anliegerstraßen: Teilweise in schlechtem Zustand, zu schmale Nebenanlagen, keine Barrierefreiheit
 - Fehlende Wegeverbindung
 - Öffentliche Gebäude entsprechen nicht den Bedarfen und Anforderungen hinsichtl. Größe, Raumausstattung und Barrierefreiheit
 - Verkehr: Gefahrenpunkte
 - Gestaltung**
 - Beleuchtung und Möblierung in schlechtem Zustand, wenig Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
 - Bauliche Mängel**
 - Öffentliche Einrichtungen: Fehlende Barrierefreiheit entsprechen nicht den energetischen Standards (z.B. Kindergarten)
 - Erheblicher Modernisierungsbedarf
 - Private Gebäude (keine gebäudescharfe Beuteilung): Modernisierungsbedarf (auch energetisch)

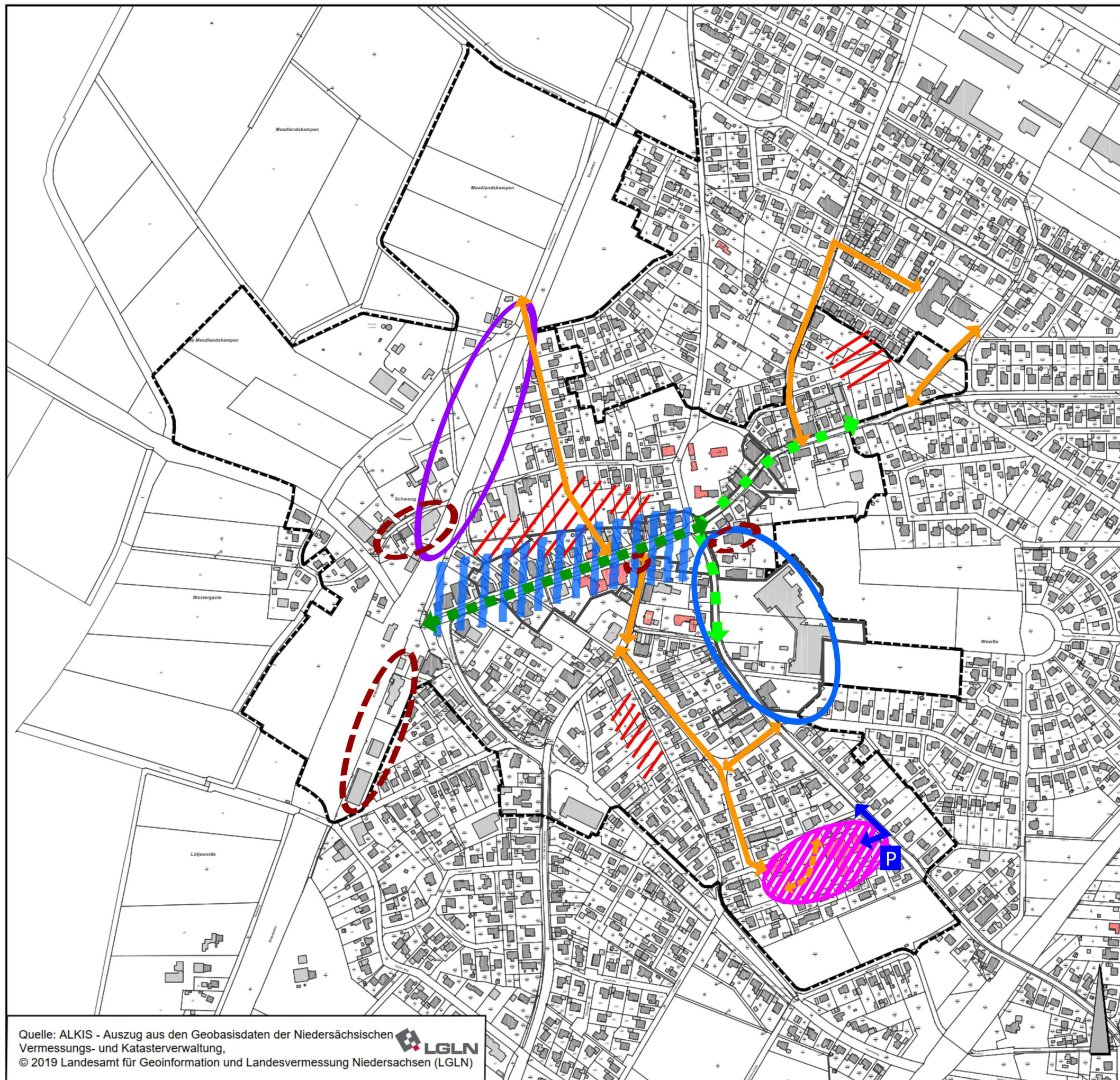
**Gemeinde
Westoverledingen
Landkreis Leer**














**Vorbereitende Untersuchungen
Ortsmitte Ihrhove**

Städtebauliche Missstände
Stand: Februar 2020 Ohne Maßstab

re.urban · Stadterneuerungsgesellschaft mbH
 Escherweg 1 · 26121 Oldenburg
 Postfach 3867 · 26028 Oldenburg
 Telefon 0441/97174-80 · Telefax 0441/9717473
 www.reurban.de · re.urban@nwp-ol.de

Quelle: ALKIS - Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, LGLN
 © 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



- Legende:**
-  Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
 -  Zentraler Versorgungsbereich:
Stärkung Einzelhandel
 -  Weiterentwicklung Bahnhofstraße
als Standort für kleinteiligen Einzelhandel,
Gastronomie und Dienstleistungen
 -  Bahnhofsallee - begrünter,
verkehrsberuhigter Bereich / Fläche für
Aufenthalt und Außengastronomie
 -  Östliche Bahnhofstraße /
Kreuzungsbereich Ihrer Straße:
Gestaltung der Nebenanlagen
 -  Großflächiger Einzelhandel
 -  Campus Ihrhove: Standort für
Gemeinbedarfseinrichtungen
 -  Potenzialflächen für Wohnen?
 -  Organisation Bahnhofepunkt an einem
neuen Standort und Schaffung eines
attraktiven Bahnhofsumfeldes,
Organisation Parken
 -  Anbindung für Fußgänger und
Fahrradfahrer verbessern
 -  Zufahrt + Parken Campus
(motorisierter Verkehr)
 -  Innere Erschließung optimieren
 -  Nachnutzung Alte Molkerei / ehemaliges
Bahnhofsumfeld / Hof Telkamp, ehemals
Charlys Fischecke
- Flächenhaft: Modernisierung

**Gemeinde
Westoverledingen
Landkreis Leer**

**Vorbereitende Untersuchungen
Ortsmitte Ihrhove**

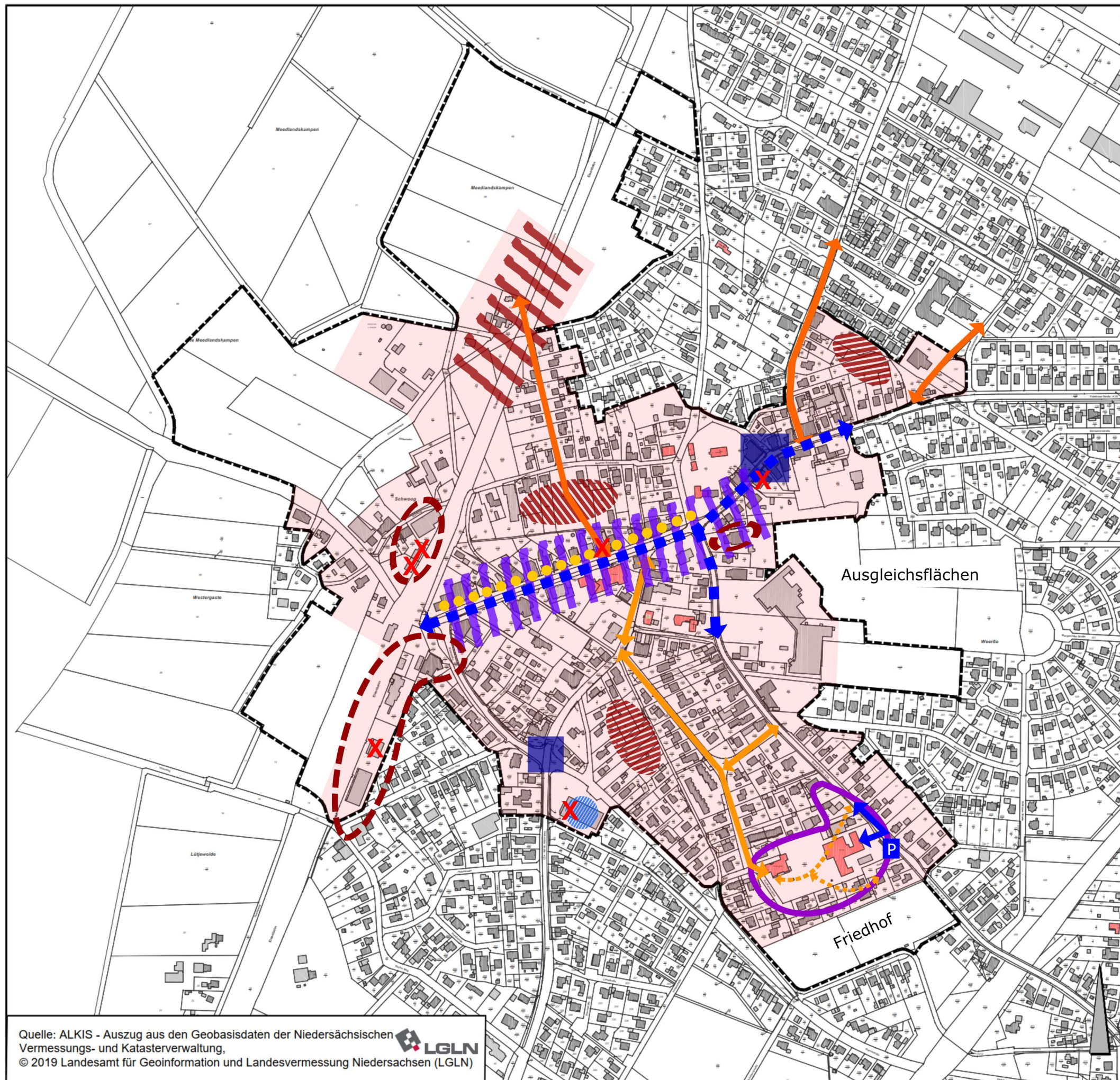
Erneuerungskonzept

Stand: Februar 2020

Ohne Maßstab



re.urban · Stadterneuerungsgesellschaft mbH
Escherweg 1 · 26121 Oldenburg
Postfach 3867 · 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97174-80 · Telefax 0441/9717473
www.reurban.de · re.urban@nwp-ol.de



Legende:

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Nutzung

- Stärkung von Gastronomie, gewerbliche und öffentliche Dienstleistungen und kleinteiliger Einzelhandel (z.B. Zusammenlegen mehrerer Einheiten / ggf. Abriss und Neubau)
- Nachnutzung / Nutzungsintensivierung von Gebäuden mit identitätsstiftender Funktion
- Langfristig: Verlagerung Standort Sonderposten Sika
- Entwicklungspotenzial Wohnen
- Reaktivierung Bahnhofpunkt an neuem Standort und Schaffung eines attraktiven Bahnhofsumfeldes
- Gemeinbedarfsstandort Campus Ihrhove

Funktional

- Verbesserung der Situation für Fußgänger und Radfahrer durch Gestaltung der Nebenanlagen (ggf. auch Verbreiterung)
- Verbesserte Anbindung an die Ortsmitte:
 - Herstellen neuer bzw. Verbesserung vorhandener Wegebeziehungen
 - Stärkung Fuß- und Radverkehr durch Verkehrsberuhigung
 - Verbesserung der Laufbeziehungen auf dem Campus
- Verbesserte Anbindung für motorisierten Verkehr (Zufahrt / Parken)
- Prüfbedarf: Entschärfung (Kurven)situation

Gestaltung

- Schaffung von Aufenthaltsqualität (u.a. für Außengastronomie) (öffentlicher Raum / private Grundstücke)

Bauliche Maßnahmen

- Private Gebäude (keine gebäudescharfe Beurteilung): Modernisierungsmaßnahmen
- Ggf. Abriss

**Gemeinde
Westoverledingen
Landkreis Leer**

**Vorbereitende Untersuchungen
Ortsmitte Ihrhove**

Maßnahmen

Stand: Februar 2020 Ohne Maßstab

re.urban · Stadterneuerungsgesellschaft mbH
 Escherweg 1 · 26121 Oldenburg
 Postfach 3867 · 26028 Oldenburg
 Telefon 0441/97174-80 · Telefax 0441/9717473
 www.reurban.de · re.urban@nwp-ol.de

Quelle: ALKIS - Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, LGLN
 © 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Kosten- und Finanzierungsübersicht

27.04.2020

	Fläche (qm)		Kostenansatz (€)	förderfähige Kosten (€)	Fördermittel (€)	Eigentümer (€)	Gemeinde (€)
weitere Vorbereitung			370.000,00	370.000,00			
Sanierungsbeauftragter / -treuhänder			300.000,00				
Öffentlichkeitsarbeit			20.000,00				
ggf. Planungskosten			50.000,00				
Ordnungsmaßnahmen:			5.347.500,00	5.347.500,00			
Grunderwerb / Bodenordnung			1.200.000,00	1.200.000,00			
Abriss			200.000,00	200.000,00			
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen			3.947.500,00	3.947.500,00			
<i>insbesondere unter Berücksichtigung von Klimafolgenanpassung und Barrierefreiheit (z.B. insektenfreundliche und energiesparende Beleuchtung, insektenfreundliche / heimische Bepflanzung, etc.)</i>							
<i>Kostenansatz in €/qm: 230</i>							
- Am Rennschloot	4.510	4.500	1.035.000,00	1.035.000,00			
- Anbindung Bahnhofpunkt	2.000	2.000	460.000,00	460.000,00			
- Nebenanlagen Bahnhofstraße	4.449	4.500	1.035.000,00	1.035.000,00			
-Anbindung Lindenhof (nur Flächen im Gebiet berücksichtigt)	478	500	115.000,00	115.000,00			
-Anbindung Seniorenwohnungen (nur Flächen im Gebiet berücksichtigt)	754	750	172.500,00	172.500,00			
Umfeld Bahnhofpunkt (Parken, Fahrradabstellmöglichkeiten, Bushaltestellen, Wartebereiche, Vorplatz,...)		Ansatz: Vorplatz 1000	230.000,00	230.000,00	ggf. LNVG		
- Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit			500.000,00	500.000,00			
- Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung / Grün in der Stadt			400.000,00	400.000,00			
Baumaßnahmen			6.525.000,00	2.875.000,00	2.115.000,00	1.275.000,00	260.000,00
<i>insbesondere unter Berücksichtigung von Klimafolgenanpassung und Barrierefreiheit (z.B.: energetische Modernisierung , barrierefreier Zugang)</i>							
Gebäudemodernisierung (Ansatz 15 Gebäude; je Gebäude 100.000 Euro, 20% unrentierbar)	20.000 (psch.)	20000	1.500.000,00	300.000,00		1.200.000,00	
Maßnahmen zur Wiedernutzung leerstehender oder mindergenutzter Gebäude (5 Gebäude / Ansatz 30.000 Euro Kosten / 50% Förderung)	pauschaler Ansatz		150.000,00	75.000,00		75.000,00	
Nachverdichtung auf hinteren Flächen: Schaffung Planungsrecht, ggf. Bodenordnung - Ansätze siehe oben							
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen:							
Campus (Antrag im Programm Investitionspakt soziale Integration wurde gestellt): Neubau Multifunktionsgebäude (Jugend-Cafe, Seniorenbüro, Bücherei) inkl. Planung - Antrag Investitionspakt wurde gestellt		Finanzierung durch Mittel des Investitionspakts	1.575.000,00		1.575.000		
Kosten Kindertagesstätte		ggf. RIT / ggf. Kombination	2.500.000,00	2.500.000,00			
Umbau Kindergarten zur Krippe		Finanzierung ggf. durch RAT Mittel	800.000,00		540.000,00		260.000,00
Verfügungsfond			50.000,00	25.000,00		25.000,00	
Summe - Maßnahmen			12.292.500,00	8.617.500,00	2.115.000,00	1.300.000,00	260.000,00
zu erwartende Einnahmen				1.950.875,00			
Grundstückverkäufe			200.000,00				
Straßenausbaubeiträge gemäß Straßenausbaubeitragssatzung der Gemeinde		Ansatz für Gehwege, etc. als Bestandteil der öffentlichen Einrichtung (Durchgangsverkehr): 40%	414.000,00				
		Ansatz Anliegerverkehrsstraßen: 75%	1.336.875,00				
nicht durch Einnahmen gedeckte Kosten				6.666.625,00			
beantragte Fördermittel bei Bund/Land (2/3)				4.444.416,67			
Eigenanteil der Gemeinde (1/3)				2.222.208,33			

Inhaltsverzeichnis

TEIL B: ENTWICKLUNGSSITUATION DER GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

1.	Städtebauliche Rahmenbedingungen.....	3
1.1	Lage im Raum.....	3
1.2	Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen.....	4
1.2.1.	Landes-Raumordnungsprogramm (LROP).....	4
1.2.1.	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP).....	5
2.	Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur.....	6
2.1	Bevölkerungsentwicklung.....	6
2.2	Ursachen der Bevölkerungsentwicklung.....	7
2.3	Altersstruktur.....	9
2.4	Künftige Bevölkerungsentwicklung.....	11
3.	Haushalte und Haushaltsstruktur.....	14
3.1	Haushalte.....	14
3.2	Haushaltsstruktur.....	15
4.	Wohnungsmarkt.....	17
4.1	Gebäude- und Wohnungsbestand.....	17
4.2	Wohnungsgrößenstruktur.....	18
4.3	Wohnungsnutzung / Leerstand.....	19
4.4	Baualter.....	20
4.5	Bautätigkeit.....	20
4.5.1.	Mietniveau.....	22
4.5.2.	Bodenrichtwert / Immobilienpreise.....	23
4.6	Bedarf an Wohnungen.....	25
5.	Soziale Infrastruktur.....	26
5.1	Betreuungsangebote für Klein- und Vorschulkinder.....	26
5.1.1.	Kinder bis 3 Jahre.....	26
5.1.2.	Kinder 3 bis 6 Jahre.....	27
5.2	Schulen.....	28
5.3	Außerschulische Angebote für Kinder und Jugendliche.....	29
5.4	Angebote für Senioren.....	30
5.5	Gesundheitswesen.....	31
5.6	Freizeit und Kultur.....	32
6.	Wirtschaft und Arbeit.....	33
6.1	Beschäftigtenentwicklung.....	33
6.2	Pendler.....	33
6.3	Arbeitslosigkeit / Mindestsicherungsleistungsempfänger.....	34
6.4	Wirtschaftsstruktur.....	35
6.5	Einzelhandel.....	36

6.6	Tourismus	38
7.	Finanzausstattung	40
8.	Zusammenfassung	41
8.1	Demografische Entwicklung / Wohnen	41
8.2	Soziale Infrastruktur / Kultur- und Freizeitangebote	42
8.3	Wirtschaft und Arbeit	42

Verwendet wurden folgende Daten / Unterlagen:

- Daten des LSN
- Kommunalprofil der NBank
- Daten des Zensus 2011
- Kindertagesstättenbedarfsplan des Landkreises Leer (Stand: 2018)

Exkurs Prognosedaten NBank:

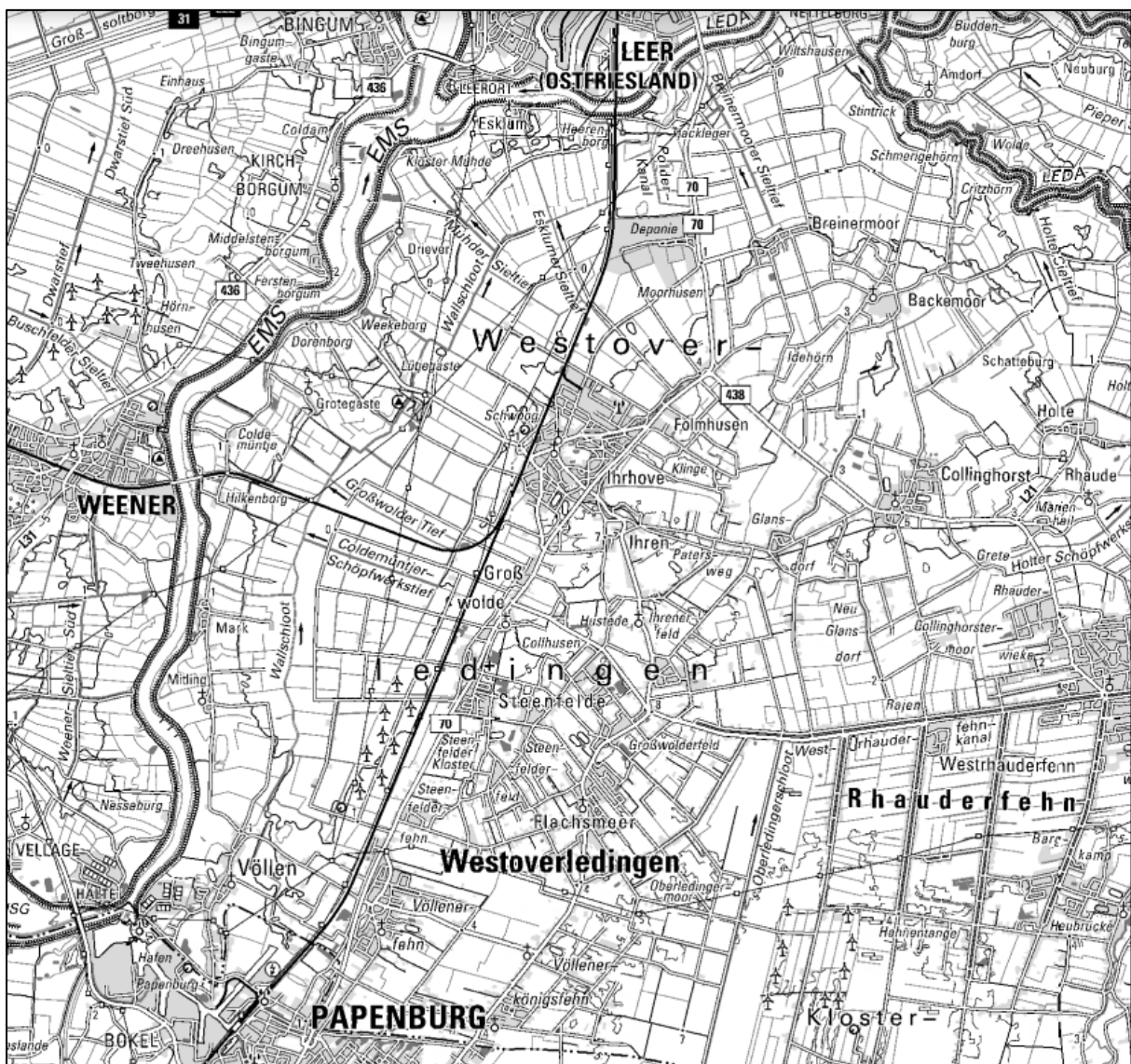
Während der Erstellung des gesamtgemeindlichen Teils, hat die NBank neue Prognosen erstellt (bis 2040). Diese Prognosen zeigen für die Gemeinde Westoverledingen grundsätzlich die gleiche Tendenz auf wie die vorherigen Prognosen (bis 2035), sodass sich in den Aussagen keine schwerwiegenden Veränderungen ergeben.
(Dies betrifft die Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen sowie die Bedarfsprognose)

1. Städtebauliche Rahmenbedingungen

1.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Westoverledingen liegt im Nordwesten Niedersachsens im Landkreis Leer und besitzt eine Gesamtfläche von 112 km². Seit 1973 besteht die Gemeinde Westoverledingen aus den zwölf Ortschaften Breinermoor, Driever, Esklum, Flachsmeer, Folmhusen, Großwolde, Grotegaste, Ihren, Ihrhove, Mitling-Mark, Steenfelde und Völlen.

Die Gemeinde Westoverledingen ist Grundzentrum und grenzt an das Mittelzentrum Leer. Die nächstgelegenen Oberzentren sind die Städte Oldenburg und Wilhelmshaven – in jeweils 75 km Entfernung.



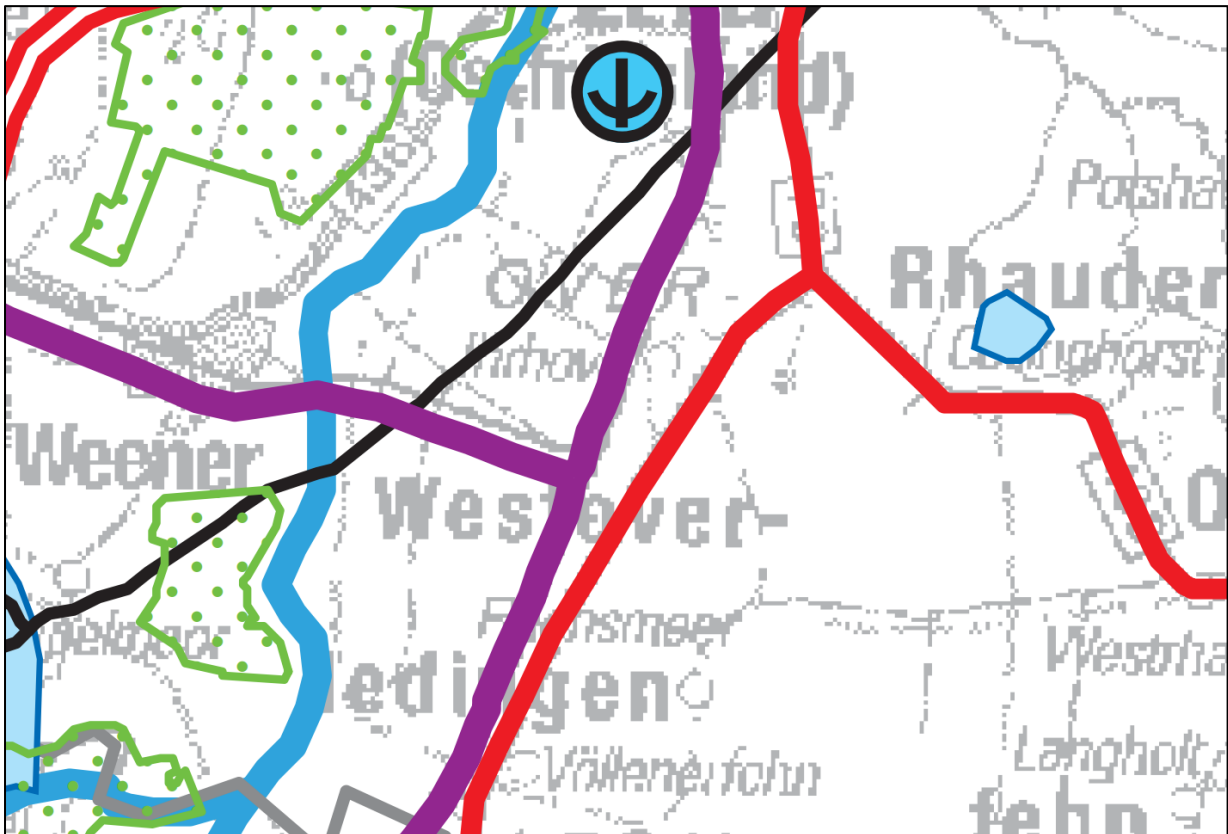
Quelle: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>

1.2 Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen

1.2.1. Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)

Durch das Gemeindegebiet führen eine Hauptverkehrsstraße (B70) sowie eine Haupteisenbahnstrecke (Bahnstrecke Ruhrgebiet – Emden/Norddeich, die westlich der Ortschaft Ihrhove verläuft). Ansonsten werden im LROP keine Aussagen für die Gemeinde Westoverledingen getroffen.

Abb. 1: Auszug aus dem LROP

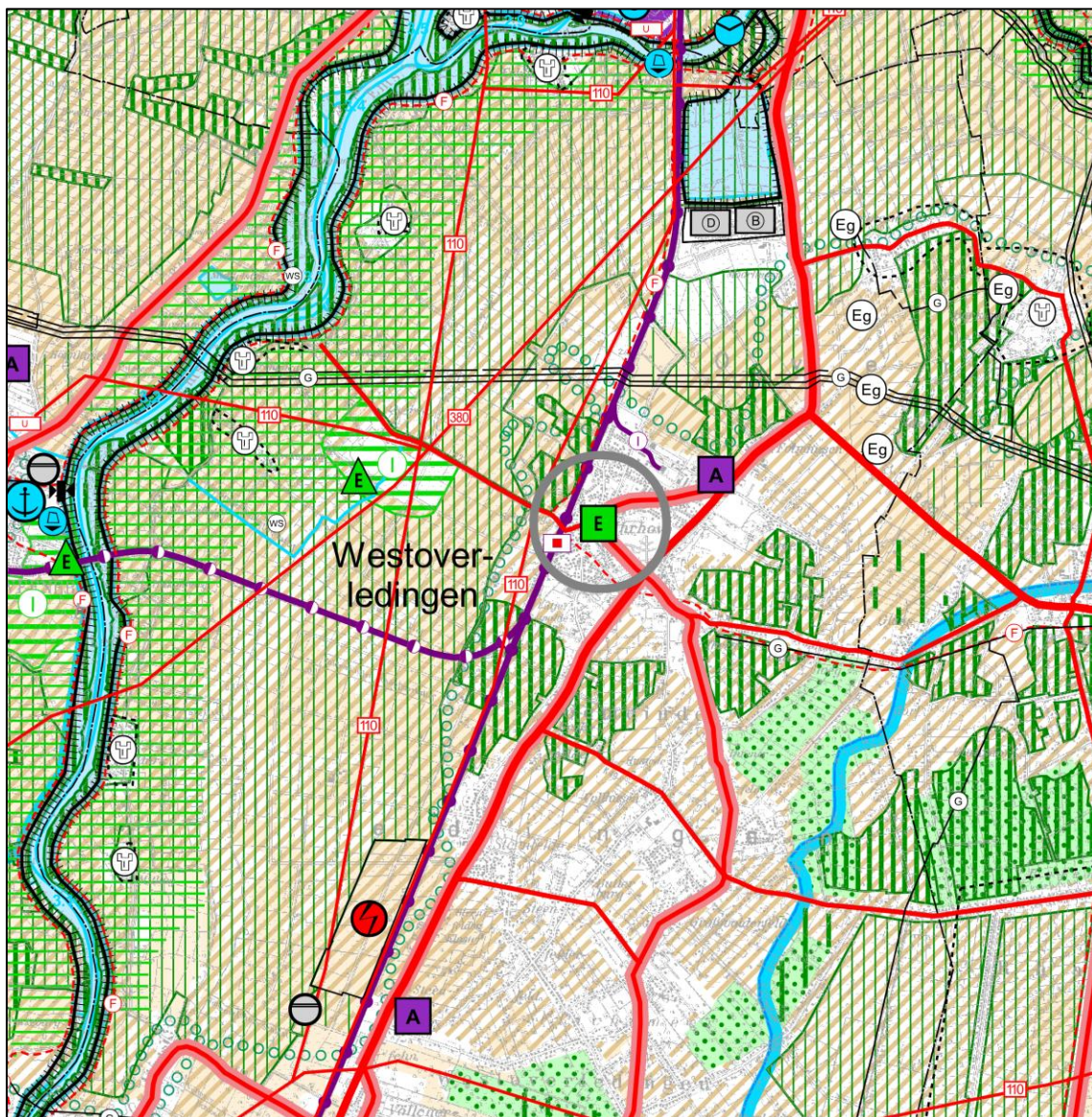


Quelle: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm, 2012

1.2.1. Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Ihrhove wird im RROP des Landkreises Leer als Grundzentrum für die Gemeinde Westoverledingen und als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt. Zudem sind die Gewerbegebiete Ihrhove und Steenfelde mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten festgelegt. Zudem sind gemäß RROP die Gartenbaubetriebe in Völlen zu sichern und zu entwickeln. Der Windpark Steenfelde wird als Vorrangstandort für Windenergiegewinnung festgelegt. Die Gemeinde verfügt über weitere Flächen, die gemäß RROP als Vorranggebiete für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung sowie für Natur und Landschaft gelten. Grotegaste (Freizeitpark am Emspark) ist als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt.

Abb. 2: Auszug aus dem RROP



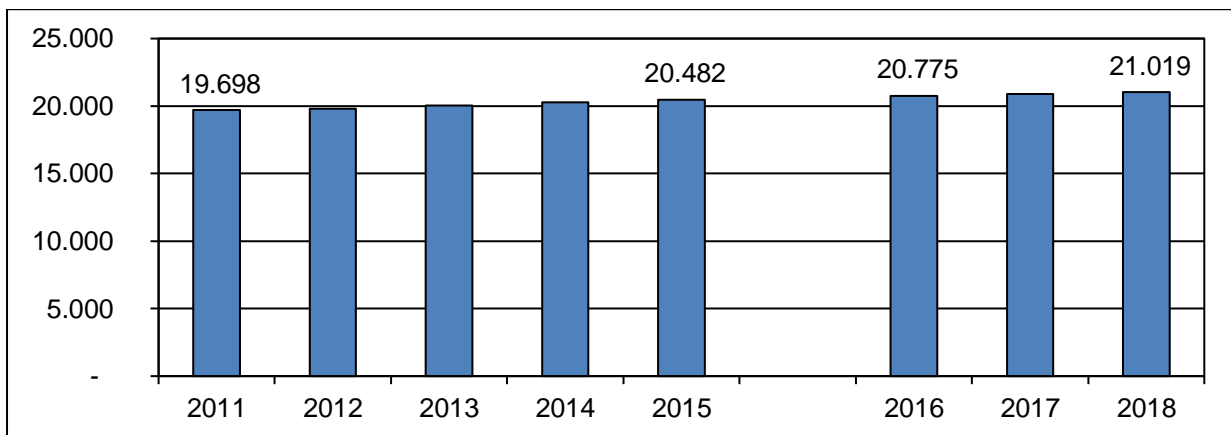
Quelle: Auszug aus dem Regionalen-Raumordnungsprogramm, 2006

2. Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

2.1 Bevölkerungsentwicklung

In der Gemeinde Westoverledingen waren am 31.12.2018 – laut Landesamt für Statistik Niedersachsen – 21.019 Einwohner gemeldet. In dem Zeitraum 2011 – 2015 (+ 1.214 Einwohner, + 6 %) konnte Westoverledingen einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs verzeichnen. Auch seit 2016¹ wächst die Bevölkerung weiterhin leicht.

Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Westoverledingen seit 2011²

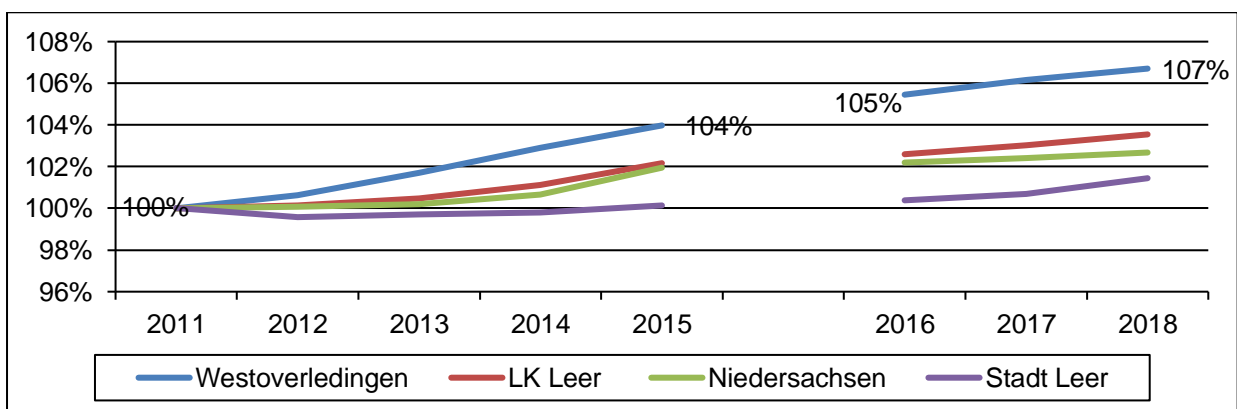


Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Westoverledingen in den vergangenen Jahren in der Tendenz ähnlich, insgesamt jedoch deutlich positiver ausfällt als in den Vergleichsfällen.

Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2017 im regionalen Vergleich

2011 = 100; jeweils zum 31.12.



¹ Die Entwicklung des Bevölkerungsstandes im Berichtsjahr 2016 ist aufgrund methodischer Änderungen in den zugrundeliegenden Bevölkerungsbewegungsstatistiken nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar. Einschränkungen bei der Genauigkeit der Ergebnisse können aus der erhöhten Zuwanderung und den dadurch bedingten Problemen bei der melderechtlichen Erfassung Schutzsuchender resultieren.

² Stichtag für die Bevölkerungserfassung war jeweils der 31.12.

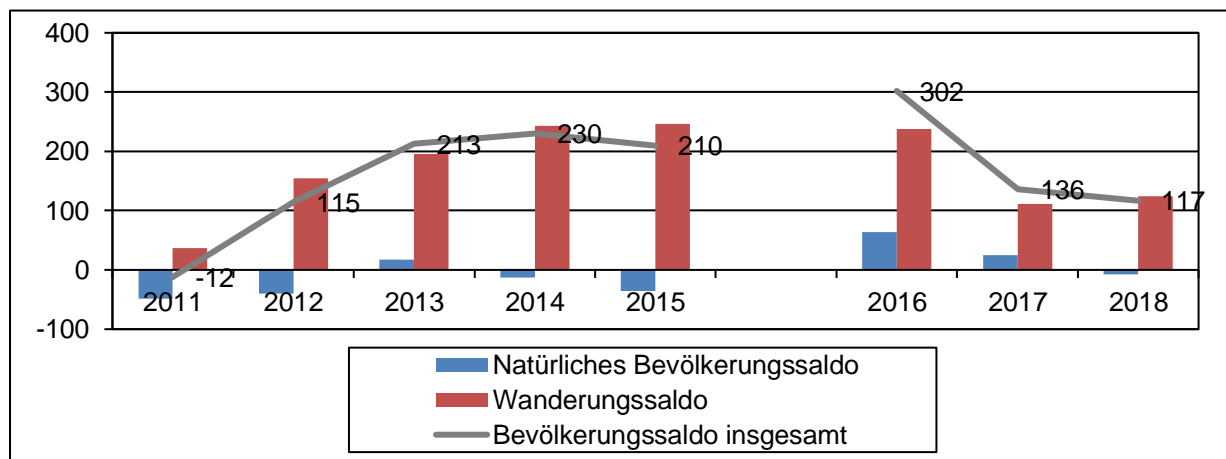
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

2.2 Ursachen der Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung ist Ergebnis des natürlichen Saldos (Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen) einerseits und des Wanderungssaldos (Zu- abzgl. Fortzüge) andererseits.

Betrachtet man das Bevölkerungssaldo der Gemeinde Westoverledingen der letzten Jahre, erkennt man, dass seit 2012 immer ein positives Bevölkerungssaldo verzeichnet werden konnte. Obwohl das natürliche Bevölkerungssaldo zwischen 2011 und 2018 überwiegend negativ war (in den Jahren 2011, 2012, 2014, 2015 und 2018 konnte die Zahl der Sterbefälle nicht durch Geburten ausgeglichen werden), sorgte ein häufig deutlich positives Wanderungssaldo für eine positive Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren. In den Jahren 2017 und 2018 konnte kein so hohes Bevölkerungssaldo verzeichnet werden, wie in den Vorjahren.

Abb. 5: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

Nach Alter betrachtet (vgl. Abb. 6) zeigt sich, dass die Gemeinde Westoverledingen:

- insbesondere in den Jahren 2014-2016 einen hohen Wanderungszuwachs bei den 0-17-Jährigen sowie den 30-49-Jährigen verzeichnen konnte (Familienwanderung),
- im Jahr 2017 erstmals in den vergangenen fünf Jahren mehr 18-24-Jährige in die Gemeinde gekommen als fortgezogen sind,
- in den letzten fünf Jahren stets einen konstant hohen Zuwachs bei den 25-29-Jährigen verbuchen konnte,
- in den letzten drei Jahren einen zunehmend negativen Wanderungssaldo bei der Gruppe der über 65-Jährigen verzeichnen musste.

Die Abwanderungen der über 65-Jährigen zwischen 2015 und 2017 (ca. 230) sind ggf. darauf zurückzuführen, dass die vorhandenen Wohnangebote für Senioren voll belegt waren und keine weiteren Wohnangebote für diese Gruppe zur Verfügung standen.

In Ihrhove wurde bereits darauf reagiert: Nach einer Erweiterung der Seniorenresidenz Lindenhof (Eröffnung im März 2010³) in unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet (nordöstliche Grenze) um 20 Pflegeplätze im Jahr 2015, wurde 2017 ein Grundstück gekauft, um die Residenz (bis dato 75 Pflegeplätze) erneut zu erweitern (vrs. um zusätzliche 54 Pflegeplätze)⁴. Mit der geplanten Erweiterung wurde jedoch noch nicht begonnen.

Zusätzlich wurden 2015/16 in unmittelbarer Nähe zur Seniorenresidenz Lindenhof 26 barrierefreie Wohnungen errichtet⁵.

Abb. 6: Wanderungssalden nach Altersgruppen der Gemeinde Westoverledingen

	Wanderungssaldo der jeweiligen Altersgruppe je 1.000 Einwohner derselben Altersgruppe					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
0 bis 17 Jahre	4,5	13,2	19,8	20,3	26,8	9,1
18 bis 24 Jahre	-15,7	-6,6	-22,7	-6,5	-19,2	12,2
25 bis 29 Jahre	58,8	49,3	47,9	31,7	25,7	27,6
30 bis 49 Jahre	8,9	17,1	19,7	25	20,2	1,7
50 bis 64 Jahre	6,8	-2,1	7,1	2,7	8,1	6,2
65 Jahre und älter	6,8	3,6	1,6	-2,4	-3,9	-4,7

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

Betrachtet man die Wanderungsbewegungen der Gemeinden und Städte des Landkreises Leer, erkennt man, dass Westoverledingen die größten Wanderungsgewinne in der Gruppe der 0-18- und der 30-49-Jährigen. Dies spricht für eine Familienwanderung.

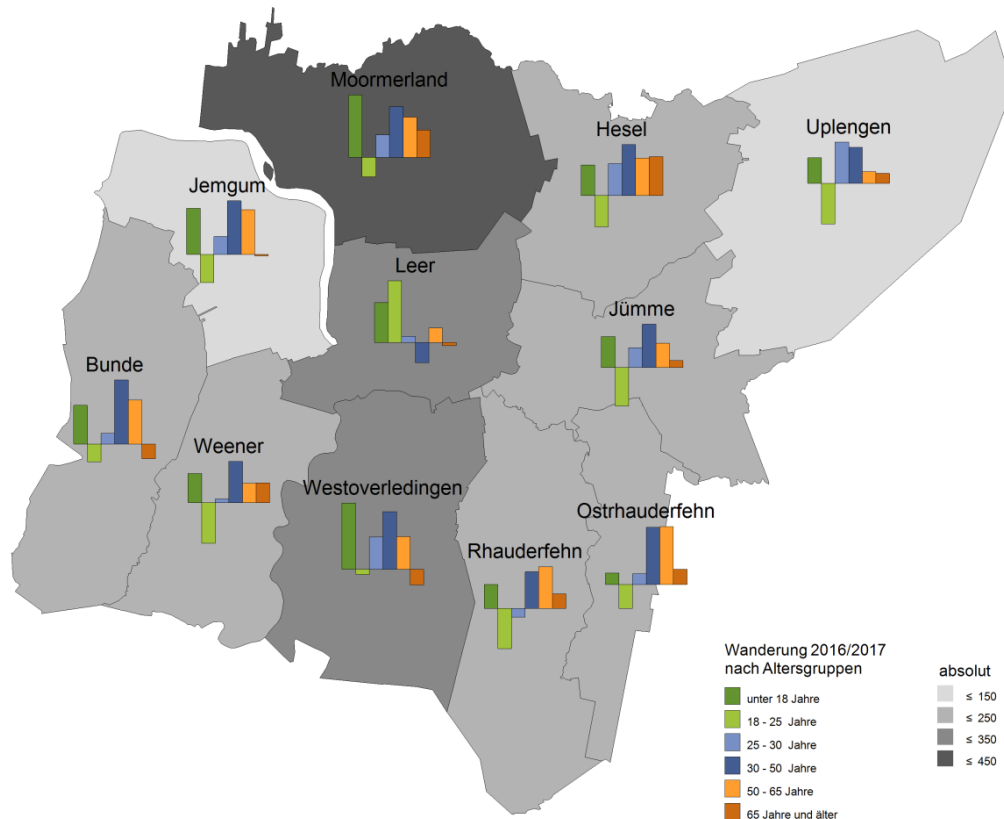
Betrachtet man die Wanderungsbewegungen wird deutlich, dass die Stadt Leer negative Salden in den Altersgruppen 30-49 Jahre und 65 Jahre und älter verbucht. Mit Blick auf die Entwicklungen in den umliegenden Kommunen ist für die Altersgruppen auf eine vermehrte Umlandwanderung zu schließen von der u.a. auch Westoverledingen profitiert.

³ <https://www.oz-online.de/-printartikel/2826380/Die-ersten-Bewohner-sind-eingezogen>

⁴ <https://www.oz-online.de/-news/artikel/222321/Lindenhof-in-Ihrhove-wird-erweitert>

⁵ https://residenz-gruppe.de/_download.php?file=999

Abb. 7: Wanderung nach Altersgruppen und absolut – 2016/2017 (LandkreisLeer)

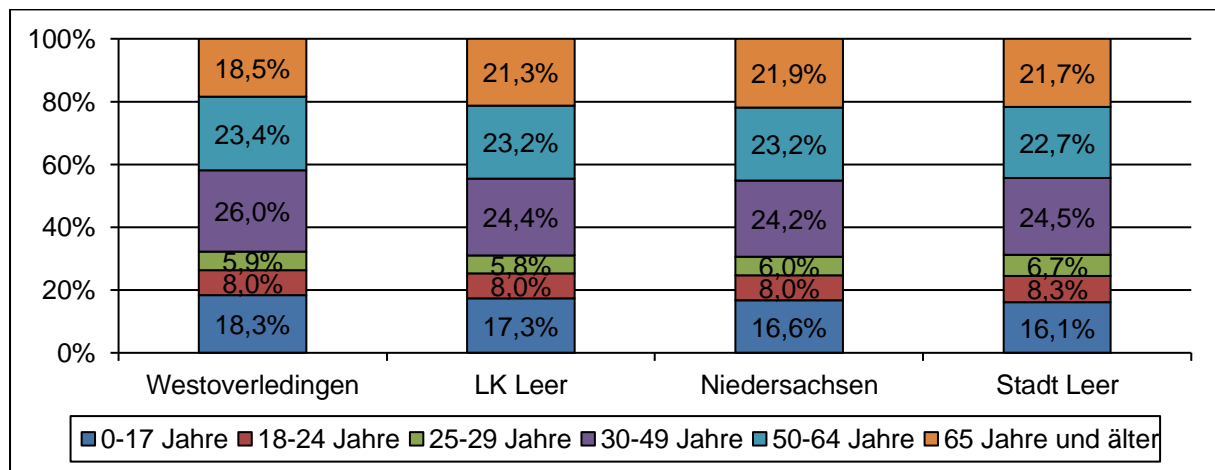


Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

2.3 Altersstruktur

Im regionalen Vergleich fällt auf, dass Westoverledingen insgesamt weniger über 65-Jährige und etwas mehr 0-17-Jährige sowie 30-49-Jährige (Familien) verzeichnet als die anderen Vergleichsfälle. Die Alterung der Gesellschaft ist in Westoverledingen also noch nicht so stark fortgeschritten wie in den Vergleichskommunen.

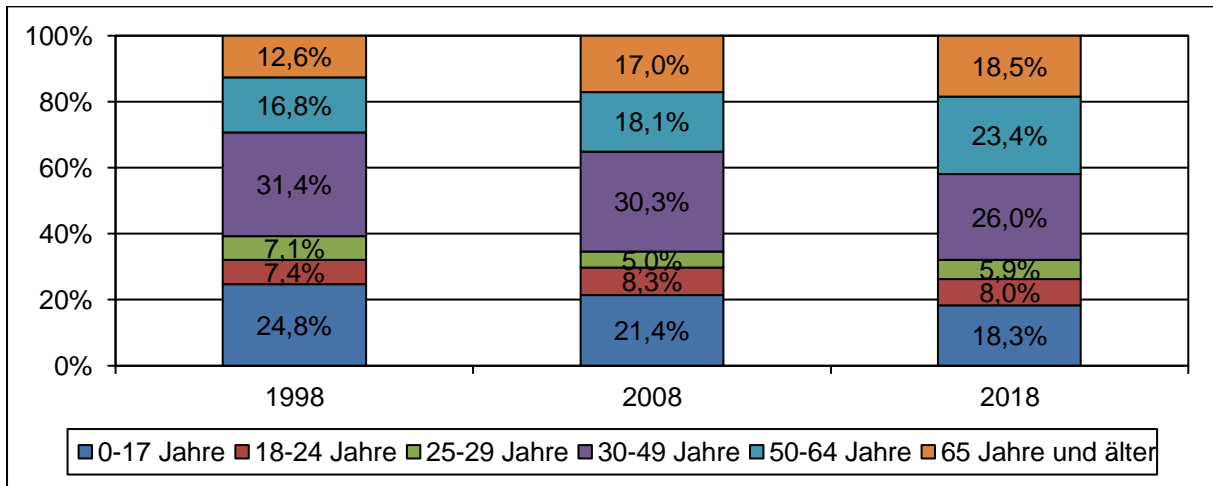
Abb. 8: Altersstruktur 2018 im regionalen Vergleich



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

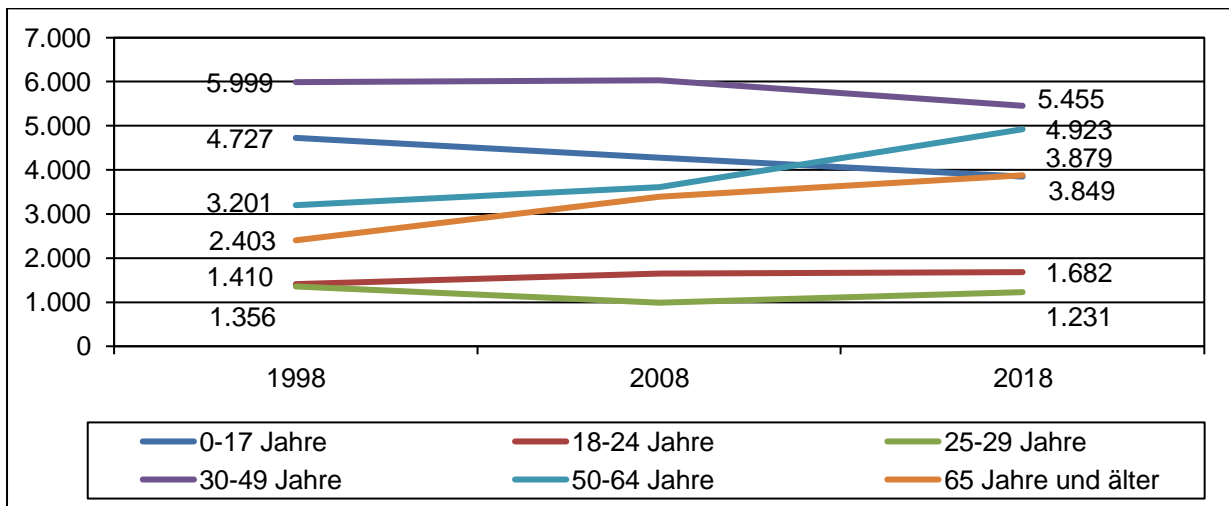
Betrachtet man die Entwicklung der Altersstruktur der Gemeinde Westoverledingen im Zeitraum zwischen 1998 und 2018 fällt auf, dass in den vergangenen 20 Jahren der Anteil der 0-17-Jährigen (-6,5 Prozentpunkte, absolute Zahl 2018: 3.849) und der 30-49-Jährigen (-5,4 Prozentpunkte; absolute Zahl 2018: 5.455) leicht gesunken ist, während der Anteil der 50-64-Jährigen (+6,6 Prozentpunkte; absolute Zahl 2018: 4.923) und der über 65-Jährigen (+5,9 Prozentpunkte; absolute Zahl 2018: 3.879) deutlich zugenommen hat.

Abb. 9: Altersstruktur der Gemeinde Westoverledingen zwischen 1998 und 2018



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

Abb. 10: Altersstruktur der Gemeinde Westoverledingen zwischen 1998 und 2018 (absolute Zahlen)

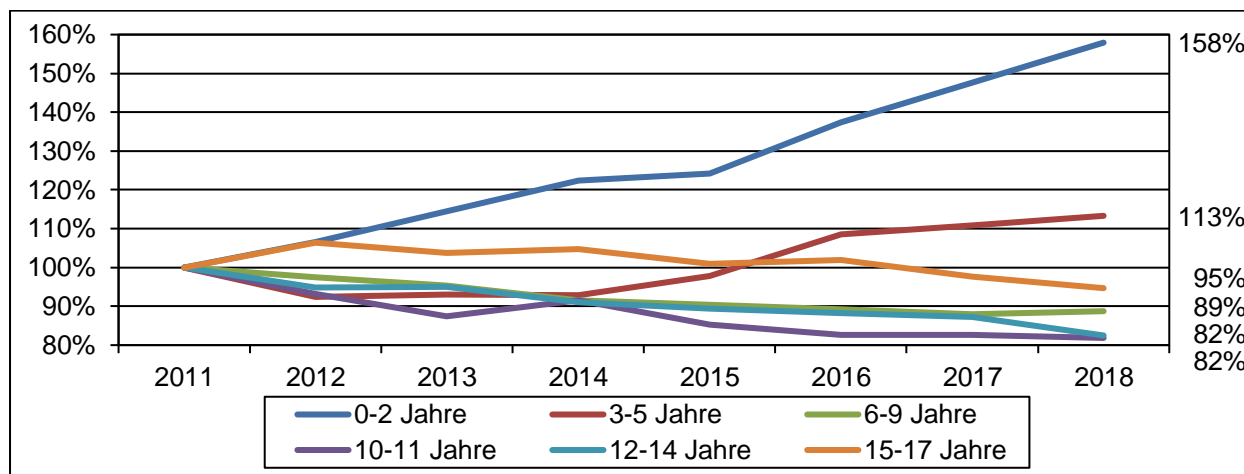


Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

Entwicklung der 0-17-Jährigen

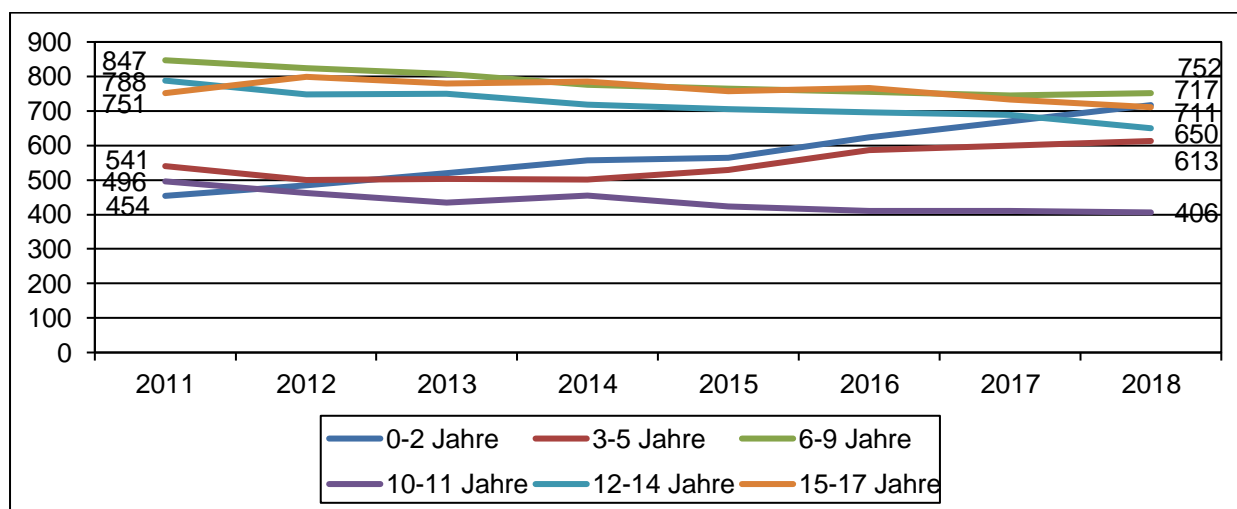
Betrachtet man die Entwicklung der Zahl der 0-17-Jährigen seit 2011 fällt auf, dass die Zahl der Kinder unter 6 Jahren im betrachteten Zeitraum (teilweise deutlich) zugenommen hat (0-2-Jährige: +58 %; absolute Zahl 2018: 717, 3-5-Jährige: +13 %; absolute Zahl 2018: 613). In den weiteren Altersgruppen verzeichnet die Gemeinde Westoverledingen seit 2011 Verluste (6-9-Jährige: -11 %; absolute Zahl 2018: 752, 10-11- und 12-14-Jährige: jeweils -18 %; absolute Zahlen 2018: 406 bzw. 650, 15-17-Jährige: -5 %; absolute Zahl 2018: 711).

Abb. 11: Entwicklung der Zahl der 0-17-Jährigen in der Gemeinde Westoverledingen seit 2011



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

Abb. 12: Entwicklung der Zahl der 0-17-Jährigen in der Gemeinde Westoverledingen seit 2011 (absolute Zahlen)



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

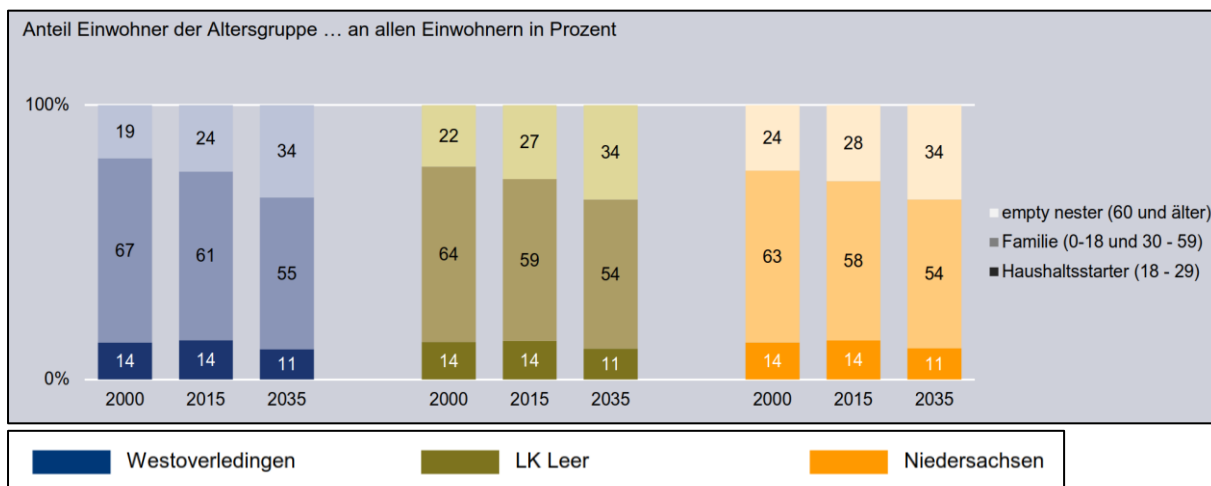
2.4 Künftige Bevölkerungsentwicklung

Vergleicht man die Entwicklung der Bevölkerungsstruktur der Gemeinde Westoverledingen mit der des Landkreises Leer und des Landes Niedersachsen, erkennt man, dass in Westoverledingen 2015 der Anteil der Familien höher und der Anteil der über 60-Jährigen geringer ist als im Landkreis und im Land.

Insgesamt fällt auf, dass sich zwischen 2000 und 2015 in allen Vergleichsfällen der Anteil der Familien (0-18 Jahre und 30-59 Jahre) verringert hat und der Anteil der sogenannten „empty nester“ (60 und älter) angestiegen ist. Diese Entwicklung wird sich gemäß NBank Prognose⁶ (2015-2035) fortsetzen. Zudem wird sich demnach bis 2035 in allen Fällen auch der Anteil der Haushaltsstarter (18-29 Jahre) leicht verringern.

⁶ Den NBank Prognosen liegen LSN Daten zugrunde.

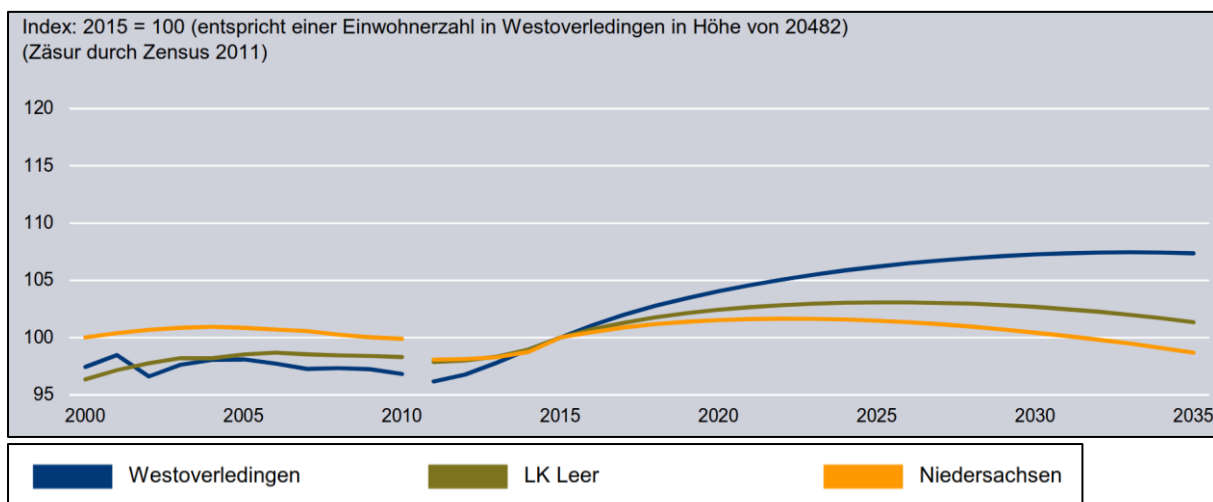
Abb. 13: Bevölkerungsstruktur Gemeinde Westoverledingen nach Altersgruppen bis 2035 (Prognose NBank) im regionalen Vergleich



Quelle: Kommunalprofil 2018 der NBank für die Gemeinde Westoverledingen.

Gemäß NBank Prognose wird sowohl in der Gemeinde Westoverledingen als auch im Landkreis Leer und im Land Niedersachsen die Einwohnerzahl bis 2025 kontinuierlich ansteigen. Für Westoverledingen wird ein Bevölkerungsanstieg um ca. 6 % prognostiziert, das entspricht in etwa einem Zuwachs von 1.230 Einwohnern. Während für den Landkreis und Niedersachsen ein leichter Rückgang an Einwohnern ab 2025 prognostiziert wird, wird die Einwohnerzahl in Westoverledingen demnach weiterhin bis 2030 kontinuierlich ansteigen und bis 2035 konstant bleiben (ca. 21.900 Einwohner).

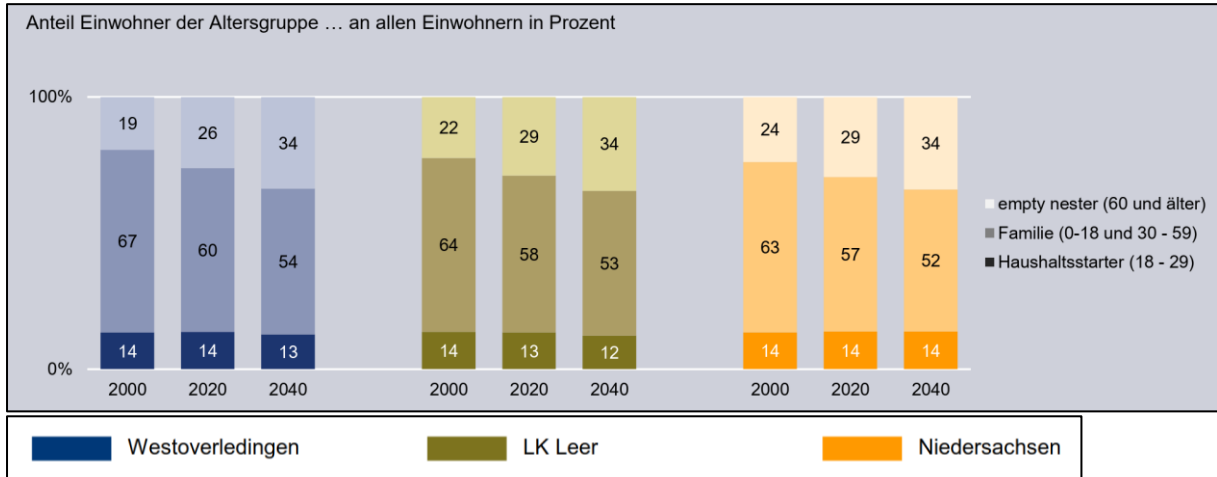
Abb. 14: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Westoverledingen bis 2035 (Prognose NBank)



Quelle: Kommunalprofil 2018 der NBank für die Gemeinde Westoverledingen.

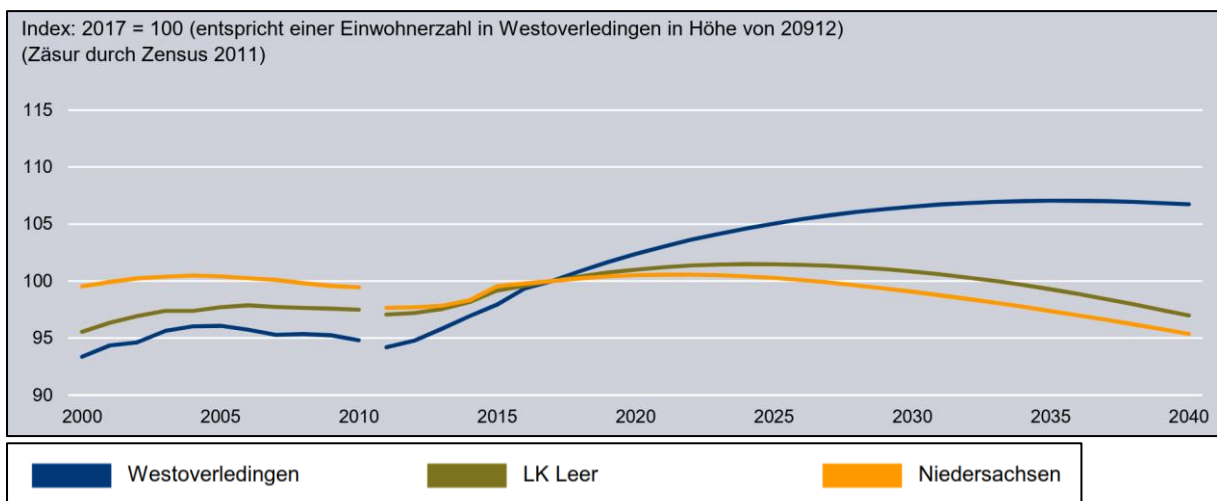
Die Daten der aktuellen Prognose bis zum Jahr 2040 zeigen für die Gemeinde eine sehr ähnliche Entwicklung, wie in der vorangegangenen Prognose:

Abb. 15: Bevölkerungsstruktur Gemeinde Westoverledingen nach Altersgruppen bis 2040 (Prognose NBank) im regionalen Vergleich



Quelle: Kommunalprofil 2019 der NBank für die Gemeinde Westoverledingen.

Abb. 16: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Westoverledingen bis 2040 (Prognose NBank)



Quelle: Kommunalprofil 2019 der NBank für die Gemeinde Westoverledingen.

3. Haushalte und Haushaltsstruktur

3.1 Haushalte

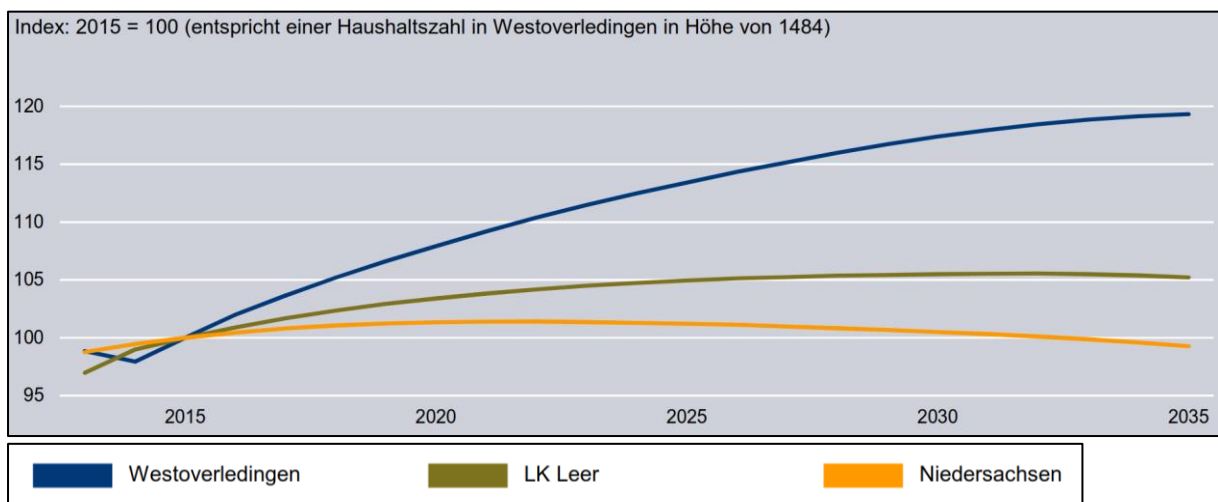
Gemäß NBank Kommunalprofil verzeichnete die Gemeinde Westoverledingen im Jahr 2017 insgesamt 9.073 Haushalte. Rund zwei Drittel (66%) der Haushalte waren 2015 kleine Haushalte (1-2 PHH) und ein Drittel (34 %) machte große Haushalte, also Haushalte mit drei Personen oder mehr, aus (vgl. Abb. 16).

Die NBank prognostiziert für die Gemeinde Westoverledingen bis 2035 einen deutlichen und konstanten Anstieg der Haushaltszahlen um ca. 19 %, d.h. um ca. 280 Haushalte.

Gemäß Prognose werden die Haushaltszahlen im Landkreis Leer bis 2025 um ca. 5 % im Vergleich zu 2015 ansteigen und bis 2035 auf diesem Niveau stagnieren.

Für Niedersachsen sagt die NBank Prognose zwar ebenfalls einen Anstieg der Haushaltszahlen bis 2025 voraus, jedoch wird es bis 2035 demnach wieder zu einem Rückgang der Haushalte kommen (in etwa auf das Niveau von 2015).

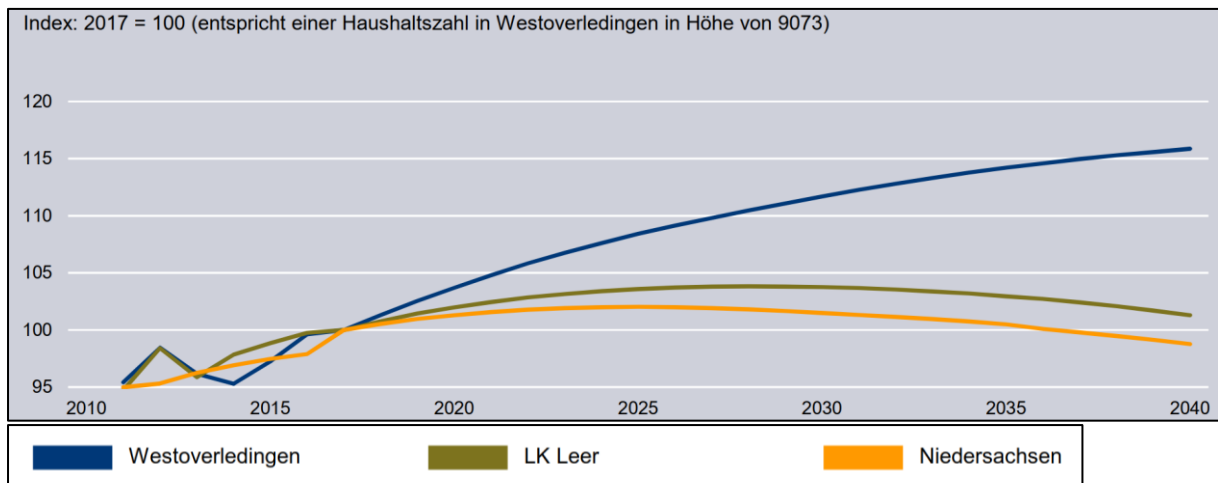
Abb. 17: Entwicklung der Haushaltszahl bis 2035



Quelle: Kommunalprofil 2018 der NBank für die Gemeinde Westoverledingen.

Auch für die Haushaltszahl ergeben sich aus der aktualisierten Prognose bis zum Jahr 2040 keine abweichenden Aussagen gegenüber der bisherigen Prognose.

Abb. 18: Entwicklung der Haushaltszahl bis 2040



Quelle: Kommunalprofil 2019 der NBank für die Gemeinde Westoverledingen.

3.2 Haushaltsstruktur

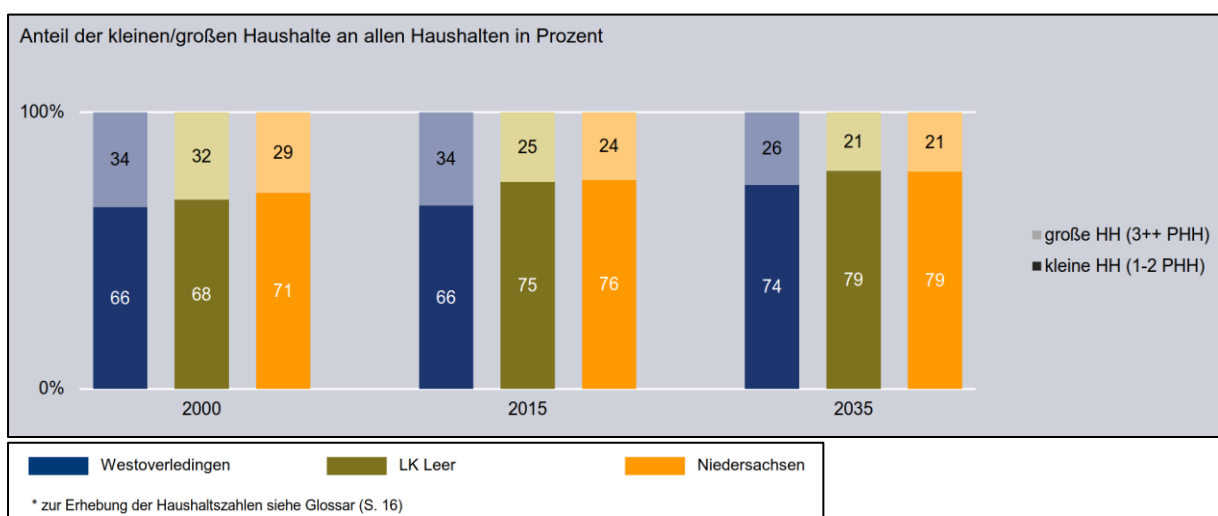
Die Haushaltsstruktur der Gemeinde Westoverledingen unterscheidet sich im Vergleich zur Haushaltsstruktur des Landkreises und des Landes klar:

In Westoverledingen gab es 2015 erheblich weniger kleine, (1-2 Personen) und deutlich mehr große Haushalte (mehr als 3 Personen) als im Landkreis und in Niedersachsen (9 bzw. 10 Prozentpunkte weniger).

Im Vergleich zum Jahr 2000 hat sich die Haushaltsstruktur in Westoverledingen bis 2015 nicht verändert.

Die NBank prognostiziert zwar für Westoverledingen bis 2035 (bzw. 2040) eine Zunahme an kleinen und einen Verlust der großen Haushalte, jedoch wird es gemäß Prognose⁷ weiterhin weniger kleine und mehr große Haushalte als im Landkreis und in Niedersachsen geben.

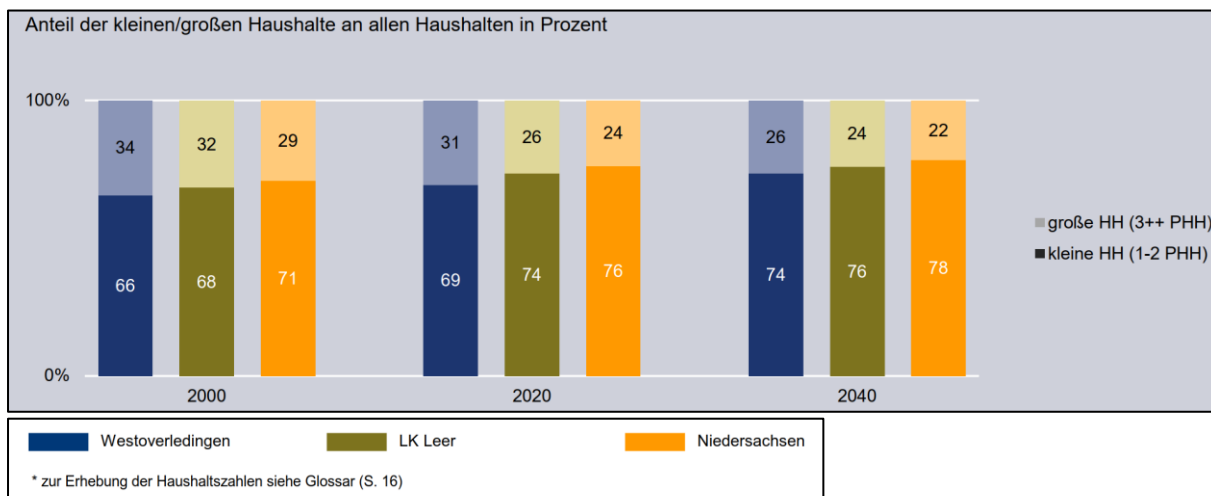
Abb. 19: Entwicklung der Haushaltsstruktur bis 2035 (Prognose NBank)



⁷ Den NBank Prognosen liegen LSN Daten zugrunde.

Quelle: Kommunalprofil 2018 der NBank für die Gemeinde Westoverledingen.

Abb. 20: Entwicklung der Haushaltsstruktur bis 2040 (Prognose NBank)



Quelle: Kommunalprofil 2018 der NBank für die Gemeinde Westoverledingen.

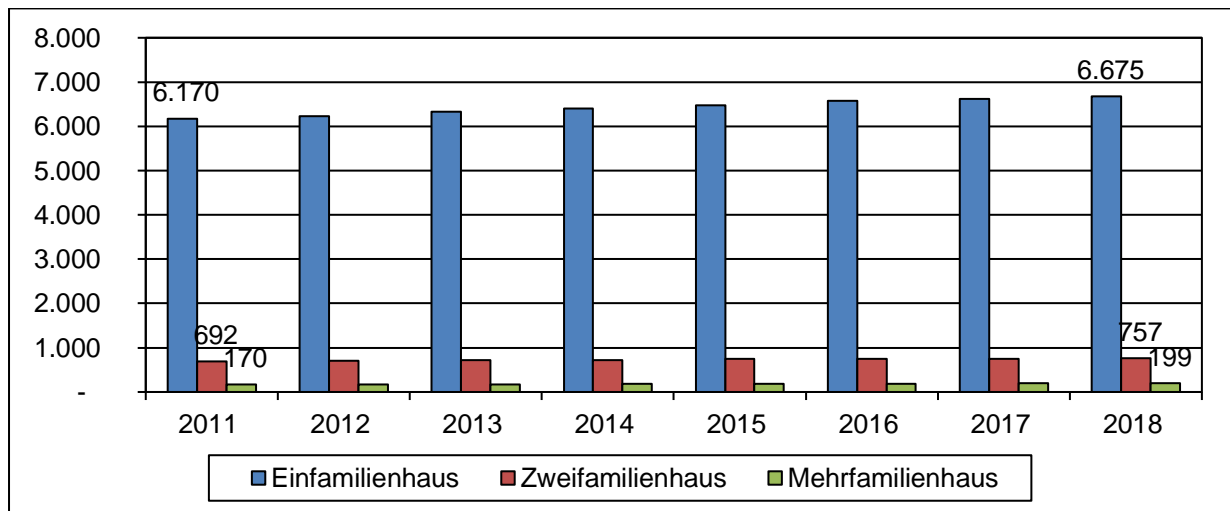
4. Wohnungsmarkt

4.1 Gebäude- und Wohnungsbestand

Am 31.12.2018 umfasste der Gebäudebestand der Gemeinde Westoverledingen insgesamt **7.631 Wohngebäude** und somit 599 mehr als im Zensusjahr 2011. Den größten Teil des Gebäudebestandes machen mit 87% die 6.623 Einfamilienhäuser (EFH) aus. Auf Zwei- (ZFH) und Mehrfamilienhäuser (MFH) entfallen 10% bzw. 3%.

Zwischen 2011 und 2015 waren bei den EFH die stärksten absoluten Zuwächse zu verzeichnen (+ 453).

Abb. 21: Entwicklung der Zahl der Wohngebäude (Stichtag: 31.12.)



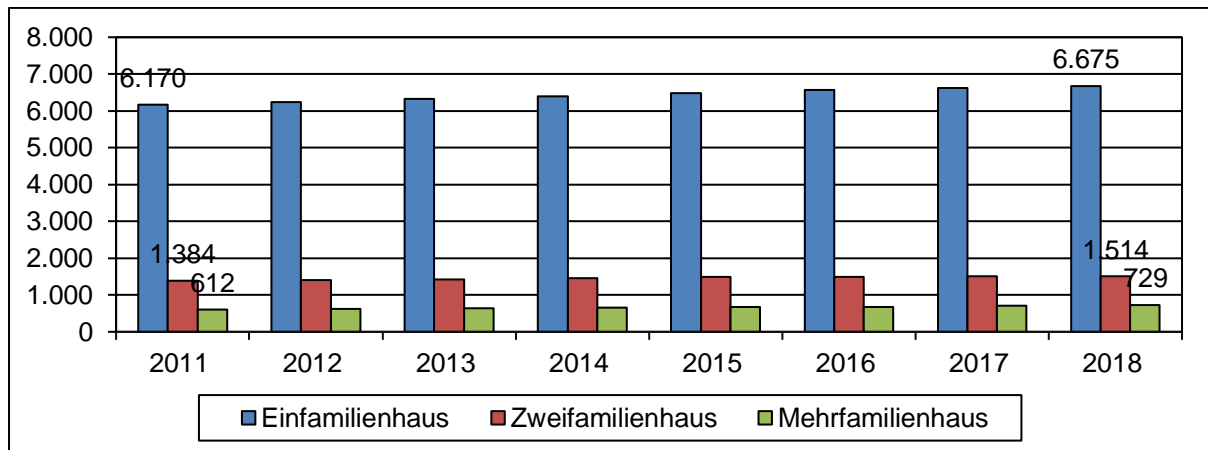
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

Dementsprechend stieg auch die Zahl der Wohnungen im betrachteten Zeitraum kontinuierlich an. 2017 gab es in der Gemeinde Westoverledingen **9.022** Wohnungen in Wohngebäuden (inkl. Wohnheime) – 856 mehr als 2011. Hinzu kommen 259 Wohnungen in Nichtwohngebäuden⁸.

Betrachtet man die Entwicklung der Wohnungen in Wohngebäuden zwischen 2011 und 2018, wird deutlich, dass die Zahl der Wohnungen sowohl in den EFH, ZFH als auch den MFH kontinuierlich angestiegen ist. Den stärksten Zuwachs konnte Westoverledingen im Segment der MFH verzeichnen (+17,5 %).

⁸ Gebäude, die überwiegend für Nichtwohnzwecke bestimmt sind (gemessen an der Gesamtnutzfläche). Zu den Nichtwohngebäuden zählen z. B. Anstaltsgebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude und nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude, wie Fabrikgebäude, Hotels etc.

Abb. 22: Entwicklung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (Stichtag: 31.12.)

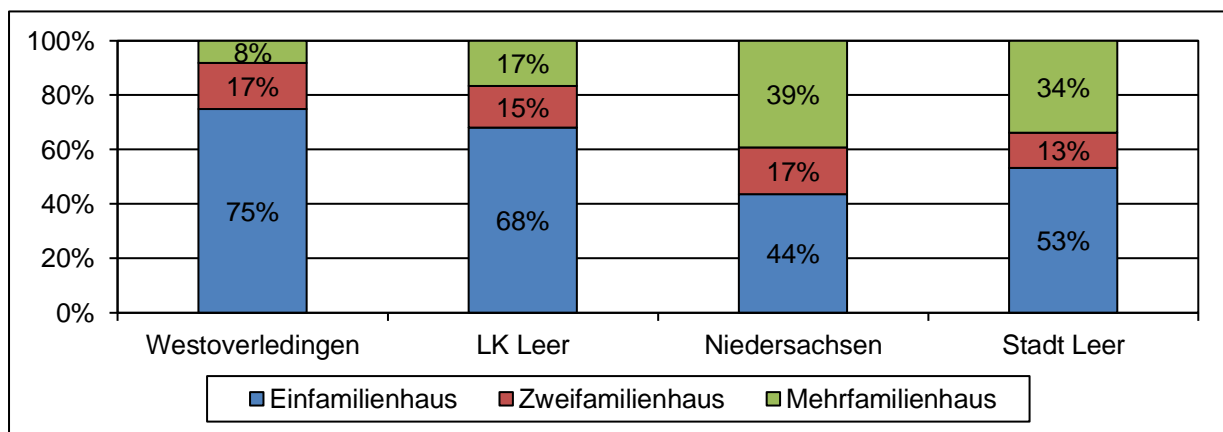


Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass der Anteil der Wohnungen in EFH sowohl im Landkreis als auch in der Gemeinde deutlich höher und der Anteil der Wohnungen in MFH deutlich niedriger ist als in Niedersachsen oder der Stadt Leer.

Auch im Vergleich mit dem Landkreis liegt in Westoverledingen der Anteil der Wohnungen in EFH deutlich über und der Anteil der Wohnungen in MFH deutlich unter dem landkreisweiten Durchschnitt.

Abb. 23: Anteil der Wohnungen in Wohngebäuden nach Gebäudeart 2018 – im regionalen Vergleich



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

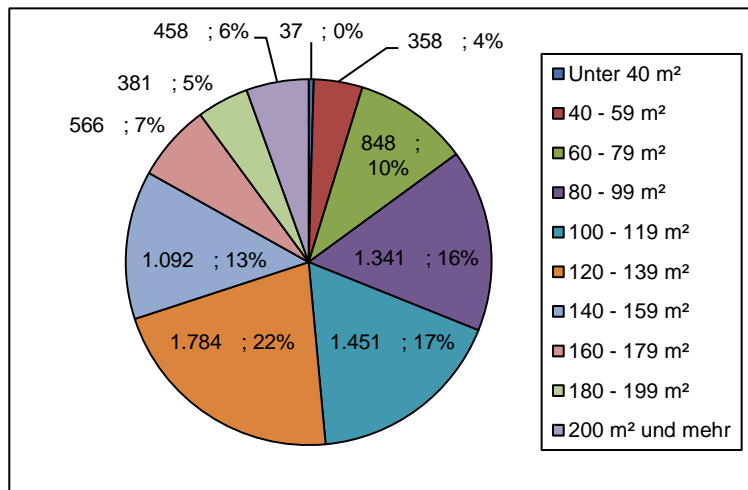
4.2 Wohnungsgrößenstruktur

Entsprechend dem hohen Anteil an EFH, haben rund 90% aller Wohnungen (8.165) in Westoverledingen (2017) vier und mehr Räume – 54% sogar mindestens sechs Räume. Der Anteil an Wohnungen mit maximal zwei Räumen ist mit insgesamt 248 Wohnungen (3%) sehr gering.

Der Zensus 2011 erfasste, dass mehr als zwei Drittel (69%) aller Wohnungen in Westoverledingen eine Größe von mindestens 100 qm haben. Mit 5% (395 Wohnungen) ist der Anteil der kleinen Wohnungen unter 60 qm relativ gering (vgl. Abb. 20).

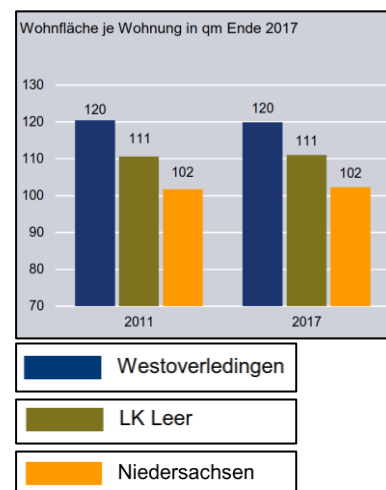
Das Kommunalprofil der NBank weist für Westoverledingen eine durchschnittliche Fläche je Wohnung von 120 qm aus - diese Durchschnittsgröße liegt deutlich über dem Durchschnitt des Landkreises (111 qm) und des Landes (102qm, vgl. Abb. 21).

Abb. 24: Wohnungen nach Größe in Gebäuden mit Wohnraum der Gemeinde Westoverledingen (2011)



Quelle: Zensus 2011. Darstellung: re.urban

Abb. 25: Durchschnittliche Wohnungsgröße (2017)



Quelle: Kommunalprofil 2018 der NBank für die Gemeinde Westoverledingen.

4.3 Wohnungsnutzung / Leerstand

Etwas weniger als Dreiviertel (72,5%) aller Wohnungen in Westoverledingen werden gemäß Zensus 2011 von den Eigentümern bewohnt und rund ein Viertel (24,7 %) werden zu Wohnzwecken vermietet. Die restlichen 2,8% verteilen sich auf Ferien- und Freizeitwohnungen (0,7 %) bzw. Leerstand (2,1 %).

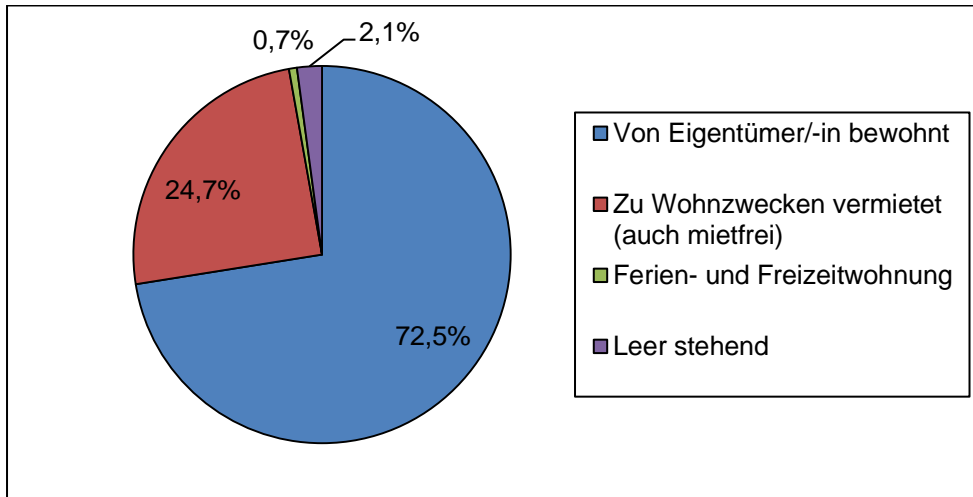
Dieser Anteil an selbstgenutzten Wohnungen ist verglichen mit dem Niveau des Landkreises (63%) relativ hoch, der Anteil der zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen liegt mit 25% deutlich unter dem Durchschnitt des Landkreises (32 %). Der Anteil der Wohnungen, die als Ferien- und Freizeitwohnungen genutzt werden, ist mit 0,7 % deutlich geringer als im Landkreis (2,7%).

Der Leerstand betrug gemäß Zensus 2011 458 Wohnungen und somit 2,1%⁹ – bei einem Anteil bis zu 3% sprechen Experten von einer Fluktuationsreserve, die nötig ist, damit immer genug Wohnungen zur Verfügung stehen (Anteil ergibt sich aus Umzügen und Baumaßnahmen im Bestand). Ein Leerstand zwischen 2 und 3% wird als Merkmal eines funktionstüchtigen Wohnungsmarktes eingeschätzt¹⁰.

Abb. 26: Nutzung der Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum 2011

⁹ Leerstand = leerstehende Wohnungen in Wohngebäuden (nicht berücksichtigt: Ferien- und Freizeitwohnungen, Diplomatenwohnungen/Wohnungen ausländischer Streitkräfte, gewerblich genutzte Wohnungen, Wohnungen in Wohnheimen)

¹⁰ <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Immobilienmarktbeobachtung/ProjekteFachbeitraege/Wohnungsl Leerstand/wohnungsl Leerstand.html>

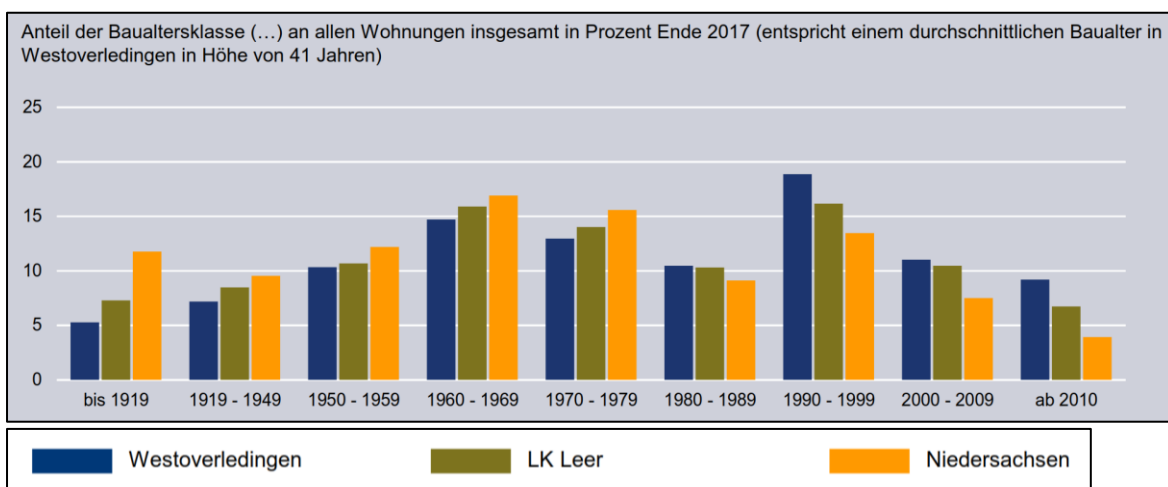


Quelle: Zensus 2011. Darstellung: re.urban.

4.4 Baualter

Die Verteilung der Wohnungen nach Baualtersklassen zeigt, dass 18 % der Wohnungen in Westoverledingen in den 1990er Jahren entstanden sind. 15 % bzw. 12 % der Wohnungen in der Gemeinde stammen aus den 1960er bzw. 1970er Jahren.

Abb. 27: Verteilung Wohnungen nach Baualtersklassen 2017



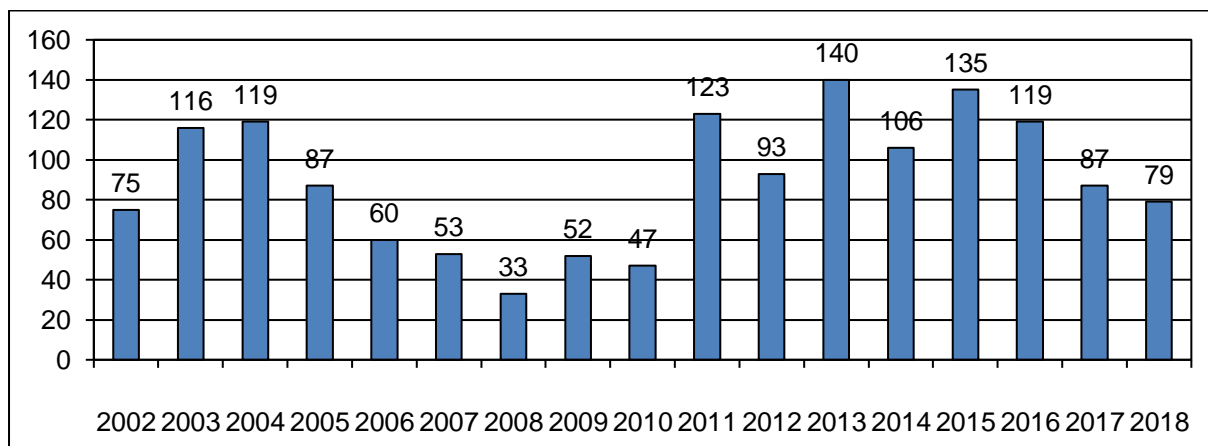
Quelle: Kommunalprofil 2018 der NBank für die Gemeinde Westoverledingen.

4.5 Bautätigkeit

Die Entwicklung der Baufertigstellungszahlen in Westoverledingen seit 2002 verlief schwankend. Insbesondere in dem Zeitraum 2006-2010 (Wirtschaftskrise) ist ein Einbruch zu erkennen. Seit 2011 ist die Zahl der Baufertigstellungen wieder auf einem deutlich höheren Niveau, teilweise sogar über dem Niveau der Jahre 2002-2005. In den Jahren 2012, 2014, 2017 und 2018 ist die Zahl der Baufertigstellungen deutlich niedriger als in den Jahren 2011, 2013, 2015 und 2016.

Abb. 28: Baufertigstellungen (Wohnungen) in der Gemeinde Westoverledingen

Gemeinde Westoverledingen
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen
Teil B



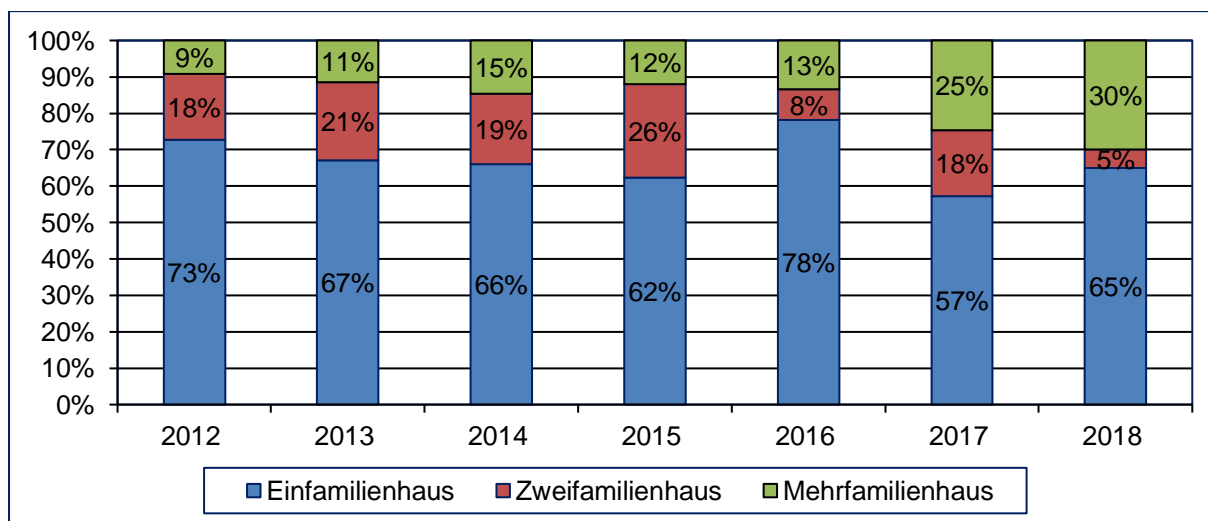
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban

Betrachtet man die Baufertigstellungen nach Gebäudetyp seit 2012, wird deutlich, dass in Westoverledingen überwiegend Wohnungen in Einfamilienhäusern entstehen.

Insbesondere in den letzten beiden Jahren hat jedoch der Anteil der fertiggestellten Wohnungen in MFH deutlich zugenommen. 2017 bzw. 2018 machte der Anteil in diesem Segment 25 bzw. 30 % der gesamten Fertigstellungen aus während der Anteil in den Jahren zuvor zwischen 9 und 15 % lag.

Der Anteil der Fertigstellungen in ZFH schwankte in diesem Zeitraum stark.

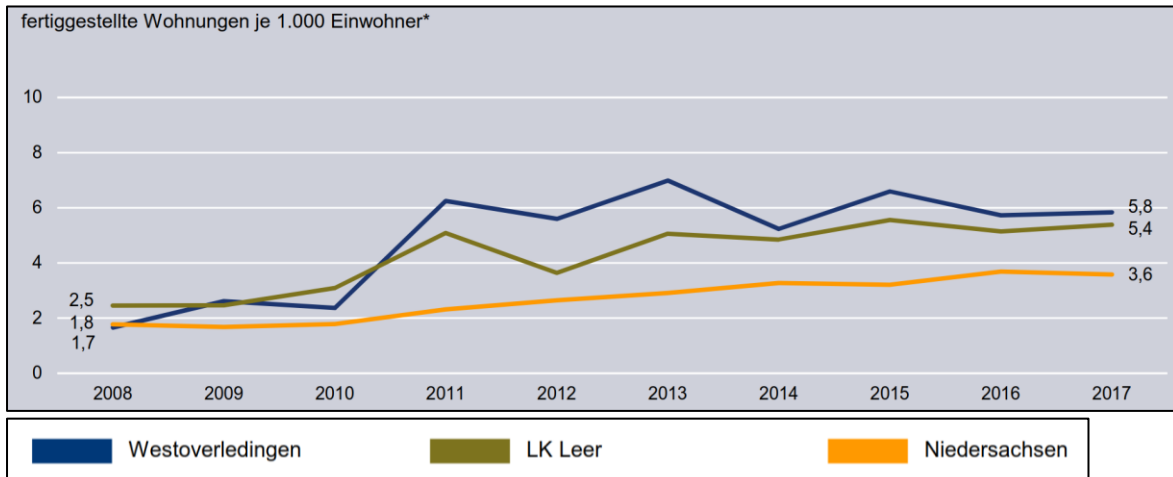
Abb. 29: Baufertigstellungen (Wohnungen) in der Gemeinde Westoverledingen nach Gebäudetyp (Wohngebäude) seit 2012



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban

Betrachtet man die Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner im regionalen Vergleich wird deutlich, dass in Westoverledingen und im Landkreis Leer seit 2008 deutlich mehr Wohnungen je 1.000 Einwohner fertiggestellt wurden als in Niedersachsen. Im Vergleich zum Landkreis wurden in Westoverledingen seit 2011 etwas mehr Wohnungen im Durchschnitt fertiggestellt.

Abb. 30: Baufertigstellungen (Wohnungen) je 1.000 Einwohner insgesamt



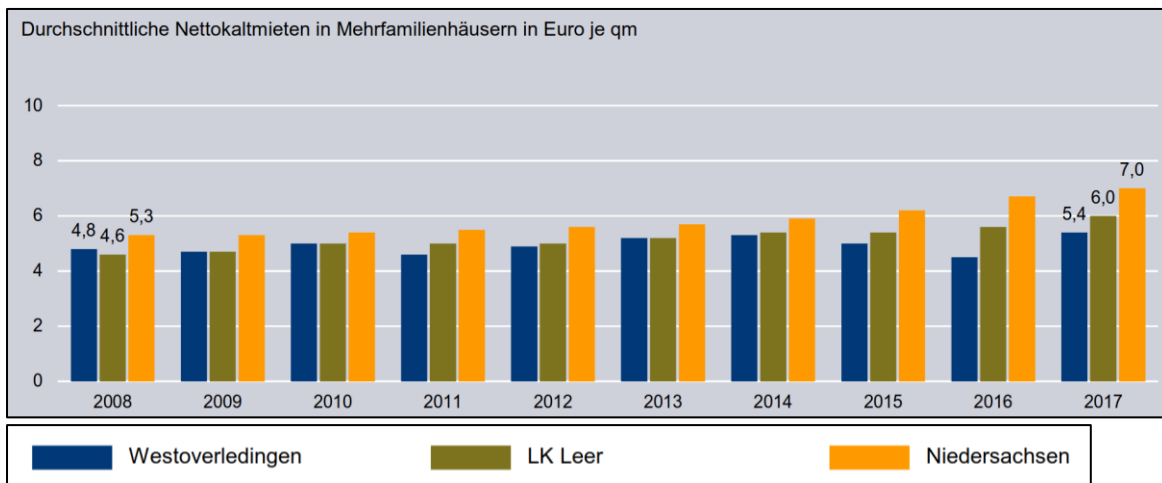
Quelle: Kommunalprofil 2018 der NBank für die Gemeinde Westoverledingen

4.5.1. Mietniveau

Gemäß Kommunalprofil liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete in MFH in Westoverledingen bei 5,40 €/qm und damit unter dem durchschnittlichen Niveau im Landkreis Leer (6,00 €/qm) sowie in Niedersachsen (7,00 €/qm).

Zwischen 2008 und 2017 ist der Mietpreis in Westoverledingen etwas angestiegen (+13%) und damit deutlich weniger stark als im Landkreis (+30%) und in Niedersachsen (+32%).

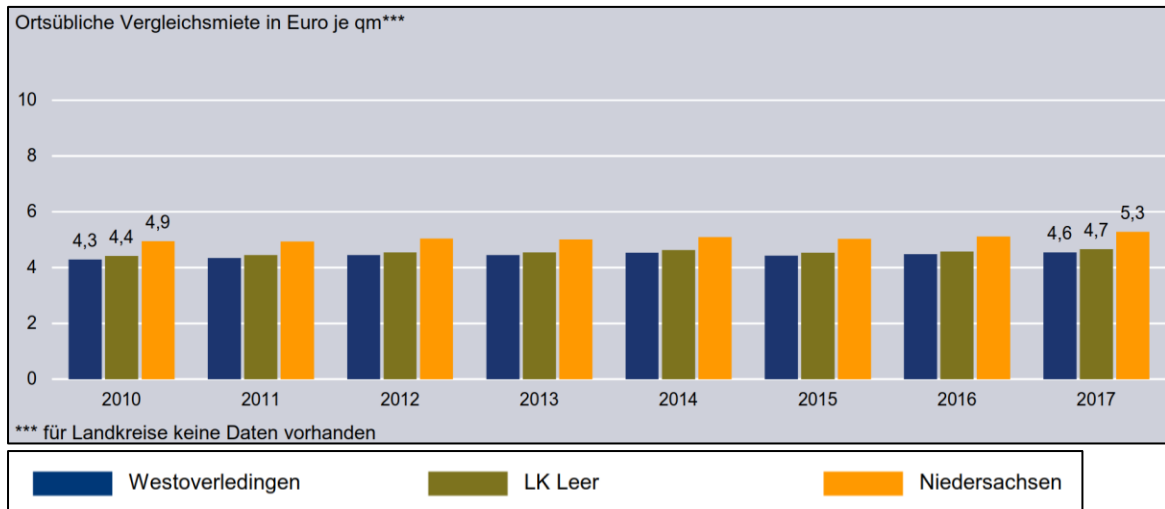
Abb. 31: Mietpreise (MFH) der Gemeinde Westoverledingen (NBank)



Quelle: Kommunalprofil 2018 der NBank für die Gemeinde Westoverledingen

Die ortsübliche Vergleichsmiete¹¹ in Westoverledingen (4,60 € je qm) liegt in etwa auf einem Niveau mit dem Landkreis (4,70 € je qm) und leicht unter dem Niveau Niedersachsens (5,30 € je qm). In allen Vergleichsfällen hat sich die Vergleichsmiete zwischen 2010 und 2017 ein wenig erhöht (Westoverledingen: +7 %, LK Leer: +7 %, Niedersachsen: +8 %).

Abb. 32: Vergleichsmieten (Bestand)



Quelle: Kommunalprofil 2018 der NBank für die Gemeinde Westoverledingen

4.5.2. Bodenrichtwert / Immobilienpreise

Bodenrichtwert

Betrachtet man die Bodenrichtwerte, die der Gutachterausschuss Aurich für den Landkreis Leer ermittelt hat, wird deutlich, dass Westoverledingen zusammen mit der Gemeinde Jemgum die geringsten Bodenrichtwerte des Landkreises aufweist.

Für individuellen Wohnungsbau in einer guten Lage liegt der Bodenrichtwert gemäß Grundstücksmarktbericht bei 40 € / m² und somit auf einem Niveau mit der Gemeinde Jemgum und deutlich unter den anderen Gemeinden des Landkreises.

Der Richtwert für individuellen Wohnungsbau in mittlerer Lage liegt leicht über dem Richtwert der Gemeinde Jemgum und in mäßiger Lage liegt der Richtwert Westoverledingens ebenfalls geringfügig über dem der Gemeinden Jemgum, Hesel und Jümme.

Insgesamt befinden sich die Bodenrichtwerte in Westoverledingen aber auf einem niedrigen Niveau.

¹¹ Die ortsübliche Vergleichsmiete bildet sich aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Im Gegensatz zu den Immobilien- und Mietpreisen, bezieht sich die Vergleichsmiete nicht auf das Angebot an Wohnungen und Immobilieninseraten, sondern auf die bestehenden Mietverhältnisse.

Abb. 33: Übersicht über die Bodenrichtwerte im Landkreis Leer (2018)

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- wohner	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1.000			€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Landkreis Leer									
Borkum	6	G	Insel, Stadt	330	250	130	1000	330	200
Bunde	8	G	Gemeinde	60	45	30			
Hesel	10	G	Samtgemeinde	60	50	18			
Jemgum	4	G	Gemeinde	40	30	16			
Jümme	6	G	Samtgemeinde	80	50	20			
Leer	35	M	Kreisstadt	180	90	55	180	70	45
Moormerland	22	G	Gemeinde	80	55	25			
Ostrhauderfehn	11	G	Gemeinde	55	45	30			
Rhauderfehn	17	G	Gemeinde	75	60	30			
Uplengen	11	G	Gemeinde	60	50	30			
Weener	16	G	Stadt	70	50	25			
Westoverledingen	20	G	Gemeinde	40	35	22			

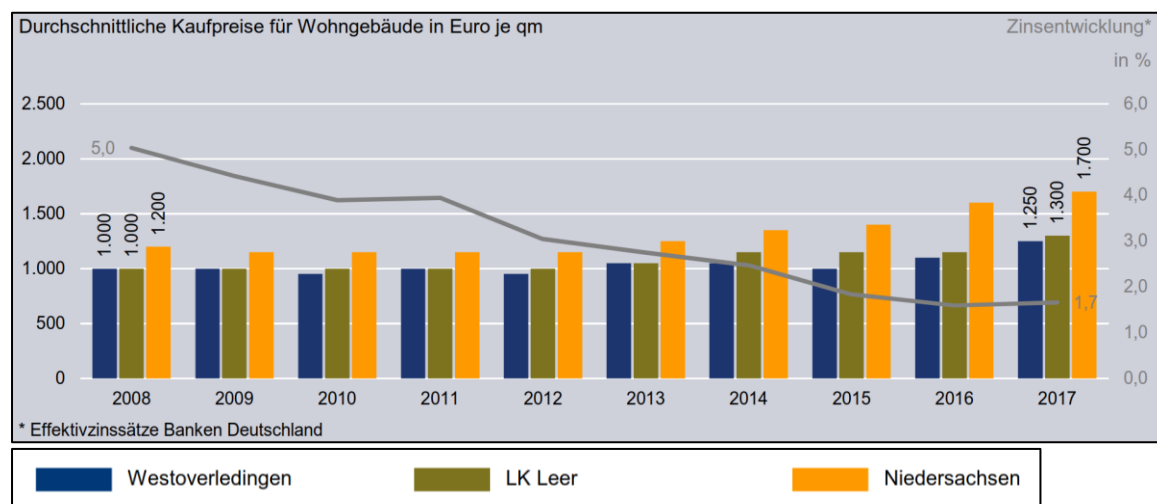
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich: Grundstücksmarktbericht 2018 für die Bereiche der kreisfreien Städte Emden und Wilhelmshaven und der Landkreise Aurich, Friesland, Leer und Wittmund

Immobilienpreis

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohngebäude in Westoverledingen liegt leicht unter dem durchschnittlichen Kaufpreis des Landkreises und deutlich unter dem durchschnittlichen Kaufpreis in Niedersachsen.

Lag der durchschnittliche Kaufpreis für Wohngebäude in Westoverledingen 2008 noch auf einem Niveau mit dem des Landkreises, ist dieser seitdem in Westoverledingen um 25 % und im Landkreis um 30 % angestiegen. In Niedersachsen ist der durchschnittliche Kaufpreis um 42 % angestiegen.

Abb. 34: Kaufpreise für Wohngebäude in der Gemeinde Westoverledingen (NBank)



Quelle: Kommunalprofil 2018 der NBank für die Gemeinde Westoverledingen

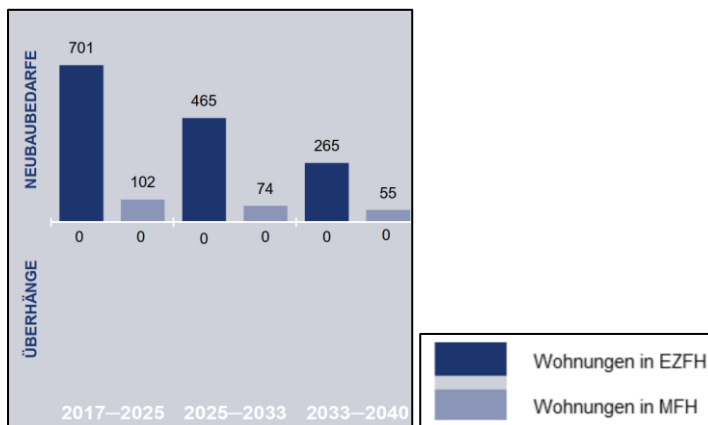
4.6 Bedarf an Wohnungen

Auf Grundlage der NBank-Haushaltsprognose (vgl. Kap. 3), einem Ansatz für eine Fluktuationsreserve, einem prozentualen Ansatz für Wohnungsabgänge (Ersatzbedarf) sowie einer Annahme zu einem qualitativen Zusatzbedarf (Nachfrage aufgrund mangelnder Qualität wie z.B. unpassende Grundrisse, fehlende Barrierefreiheit, mangelnder energetischer Zustand) leitet die NBank im Rahmen ihrer Wohnungsmarktbeobachtung Wohnungsüberhänge bzw. -neubaubedarfe ab.

Die Bedarfsprognose der NBank sieht in der Gemeinde Westoverledingen insgesamt einen Neubaubedarf von 1.662 Wohneinheiten (1.431 WE in EZFH und 231 WE in MFH) im Zeitraum 2017 bis 2040.

Sowohl im Ein- und Zweifamilienhaussegment als auch im Mehrfamilienhaussegment prognostiziert die NBank einen Bedarf: Für den Zeitraum 2018¹² bis 2025 geht sie von einem Neubaubedarf in beiden Segmenten von insgesamt 701 (EZFH) bzw. 102 (MFH) Wohnungen aus. Auch für die Zeiträume 2026 bis 2033 und 2034 bis 2040 prognostiziert die NBank in beiden Teilsegmenten weiterhin zusätzlichen Wohnungsbedarf – im Teilsegment EZFH in Höhe von 465 bzw. 265 Wohnungen, im Teilsegment MFH in Höhe von 74 bzw. 55 Wohnungen (vgl. Abb. 35).

Abb. 35: Bedarfsdeckung bis 2040



Quelle: Kommunalprofil 2019 der NBank für die Gemeinde Westoverledingen

¹² Die Bedarfe/Überhänge beziehen auf den Zeitraum 31.12.2017 (oder 1.1.2018) bis 31.12.2040

5. Soziale Infrastruktur

5.1 Betreuungsangebote für Klein- und Vorschulkinder

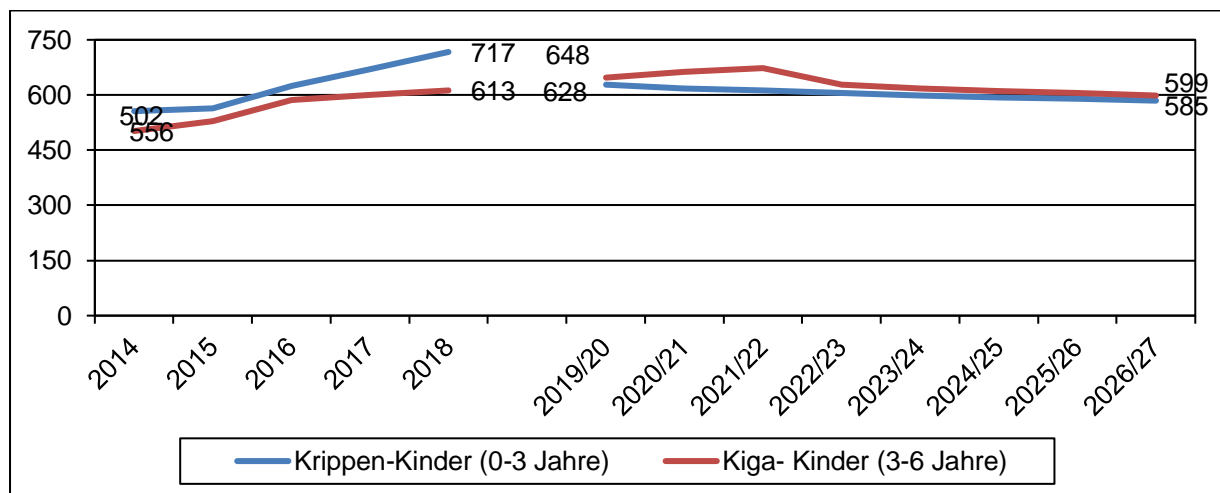
In Westoverledingen gibt es insgesamt 15 Einrichtungen für die Betreuung von Klein- und Vorschulkindern, darunter sechs Kinderkrippen, drei Kindertagesstätten sowie sieben Kindergärten.

Zudem ist gemäß Kindertagesstättenbedarfsplan des Landkreises Leer (Stand 2018) der Neubau eines Kindergartens mit 4 Gruppen zu je 25 Plätzen zum 01.08.2020 geplant (Übergangslösung: Containeraufstellung mit min. zwei Kindergartengruppen).

Zwischen 2014 und 2018 ist sowohl die Zahl der 0-3- Jährigen als auch die Zahl der 3-6-Jährigen kontinuierlich angestiegen¹³.

Gemäß Kindertagesstättenbedarfsplan wird die Zahl der Kinder bis 3 Jahre ab dem Jahr 2019/20 bis zum Jahr 2026/27 kontinuierlich sinken, während die Zahl der 3-6-Jährigen zunächst bis 2021/22 leicht ansteigen und fortan bis 2026/27 sinken wird. Insgesamt wird ein Verlust in beiden Altersgruppen auf etwa dem gleichen Niveau erwartet.

Abb. 36: Entwicklung der Zahl der 0-3 und 3-6-Jährigen in Westoverledingen



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen; Landkreis Leer: Kindertagesstättenbedarfsplan (21. Fortschreibung, Stand 2018). Darstellung: re.urban

5.1.1. Kinder bis 3 Jahre

Seit dem Jahr 2018/19 werden in Westoverledingen insgesamt 270 Plätze zur qualifizierten Tagespflege (darunter vier Plätze in altersübergreifenden Gruppen) von unter 3-Jährigen angeboten.

¹³ Für die Betrachtung der Zahl der 0-3 und 3-6-Jährigen wurden die realen Zahlen gemäß Landesamt für Statistik Niedersachsen verwendet. Die prognostizierten Zahlen dieser Altersgruppen bis zum Jahr 2026/27 stammen aus dem Kindertagesstättenbedarfsplan für den Landkreis Leer, 21. Fortschreibung (Stand 2018).

Gemäß Kindertagesstättenbedarfsplan kann der prognostizierte Bedarf (Betreuungsquote von 40 %) voraussichtlich bis zum Jahr 2022/23 gedeckt werden (tlw. Überschuss von über 20 Betreuungsplätzen).

Ab 2023/24 wird von einer höheren Betreuungsquote (50 %) ausgegangen. Somit kann bis zum Jahr 2031/32 der Bedarf an Betreuungsplätzen für unter 3 Jährige trotz insgesamt prognostizierter sinkender Kinderzahlen in dieser Altersgruppe voraussichtlich nicht gedeckt werden. Erst für die Jahre 2036/37 bzw. 2041/42 wird bei einem weiteren Rückgang der 0-3-Jährigen wieder eine Deckung des Betreuungsbedarfs (+9 bzw. +25 Betreuungsplätze) prognostiziert.

Abb. 37: Darstellung der Versorgungssituation bei den 0-3-Jährigen
(Stand: März 2018)

Westoverledingen														
Landkreis Leer													Westoverledingen	
Altersgruppen	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2031/32	2036/37	2041/42	
Krippen-Kinder	0 < 3 J	662	673	628	617	612	605	599	594	589	585	564	522	489
Kiga-Kinder	3 < 6 J	607	609	648	662	673	628	617	611	605	599	578	549	505
Kinder bis 3 Jahre		2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2031/32	2036/37	2041/42
Altersstufenübergreifende Gruppe														
	Kiga Flachsmeer	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Kiga Großwolde	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Zwischensumme Altersübergr.Gr.	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Krippe														
	Wolkenstürmer	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
IN	Steenfelde	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57
	Kita Bullerberg	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Provisorium Flachsmeer	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
	Krippe Steinfeld Dorstraße	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Provisorium Ihrhove	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	Provisorium Völlenerkönigsfehn		44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44
	Provisorium Völlenerfehn		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	Zwischensumme Krippe	192	266	266	266	266	266	266	266	266	266	266	266	266
Qualifizierte Tagespflege														
	Plätze 0 - 3 J. gesamt	196	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270
Bedarf														
	Quote 0 < 1 J	30%	40,0%	40,0%	40,0%	40,0%	40,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%
	Anzahl Kinder 0 < 1 J	65	83	83	82	81	80	99	98	98	97	93	86	81
	Quote 1 < 2 J	30%	40,0%	40,0%	40,0%	40,0%	40,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%
	Anzahl Kinder 1 < 2 J	76	86	83	83	82	81	100	99	98	98	94	87	82
	Quote 2 < 3 J	30%	40,0%	40,0%	40,0%	40,0%	40,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%
	Anzahl Kinder 2 < 3 J	58	100	86	82	82	81	100	100	99	98	95	88	82
	Plätze für ... Kinder	199	269	252	247	245	242	299	297	295	293	282	261	245
	Differenz Plätze	- 3	+ 1	+ 18	+ 23	+ 25	+ 28	- 29	- 27	- 25	- 23	- 12	+ 9	+ 25

IN Die Gruppe kann als integrative Gruppe mit erhöhtem Personal- und Sachaufwand geführt werden bei Reduzierung der Gruppenstärke

Quelle: Landkreis Leer: Kindertagesstättenbedarfsplan (21. Fortschreibung, Stand 2018)

5.1.2. Kinder 3 bis 6 Jahre

In Westoverledingen werden seit dem Jahr 2018/19 687 Betreuungsplätze für 3-6 Jährige angeboten. Der voraussichtliche Bedarf (Betreuungsquote von 90 %) kann gemäß

Kindertagesstättenbedarfsplan trotz eines prognostizierten Rückgangs der Kinderzahlen erst 2036/37 bzw. 2041/42 (+12 bzw. +52 Betreuungsplätze) wieder gedeckt werden.

In den Jahren 2020/21 bzw. 2021/22 wird sogar ein zusätzlicher Bedarf an ungefähr 100 zusätzlichen Betreuungsplätzen vermutet.

Abb. 38: Darstellung der Versorgungssituation bei den 3-6-Jährigen
(Stand: März 2018)

Kinder 3 bis 6 Jahre	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2031/32	2036/37	2041/42
Altersstufenübergreifende Gruppe													
Kiga Großwolde	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Kiga Ihrhove	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Kiga Flachsmeer	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Zwischensumme Altersübergrr.Gr.	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
Kindergartengruppe													
IN Kiga Ihrenerfeld	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129
Kiga Großwolde	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
IN Kiga Ihrhove	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109
Kiga Völlenerkönigsfehn	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Kiga "Am Waldchen"	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
IN Kiga Flachsmeer	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78
IN Kiga Völlenerfehn	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121
Kita Bullerberg	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Provisorium Steenfelde		50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Zw-summe Kindergartengruppe	562	612	612	612	612	612	612	612	612	612	612	612	612
Qualifizierte Tagespflege													
Plätze 3 - 6 J. ges.	637	687	687	687	687	687	687	687	687	687	687	687	687
Vor- und Ganztagsplätze	456	506	506	506	506	506	506	506	506	506	506	506	506
Bedarf													
Quote 3 < 4 J	90%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%
Quote 4 < 6 J	90%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%
Plätze für ... Kinder	546	548	583	596	606	565	555	550	545	539	520	494	455
Differenz ... Plätze	- 90	- 42	- 77	- 90	- 100	- 59	- 49	- 44	- 39	- 33	- 14	+ 12	+ 52
IN	Die Gruppe kann als integrative Gruppe mit erhöhtem Personal- und Sachaufwand geführt werden bei Reduzierung der Gruppenstärke												

Quelle: Landkreis Leer: Kindertagesstättenbedarfsplan (21. Fortschreibung, Stand 2018)

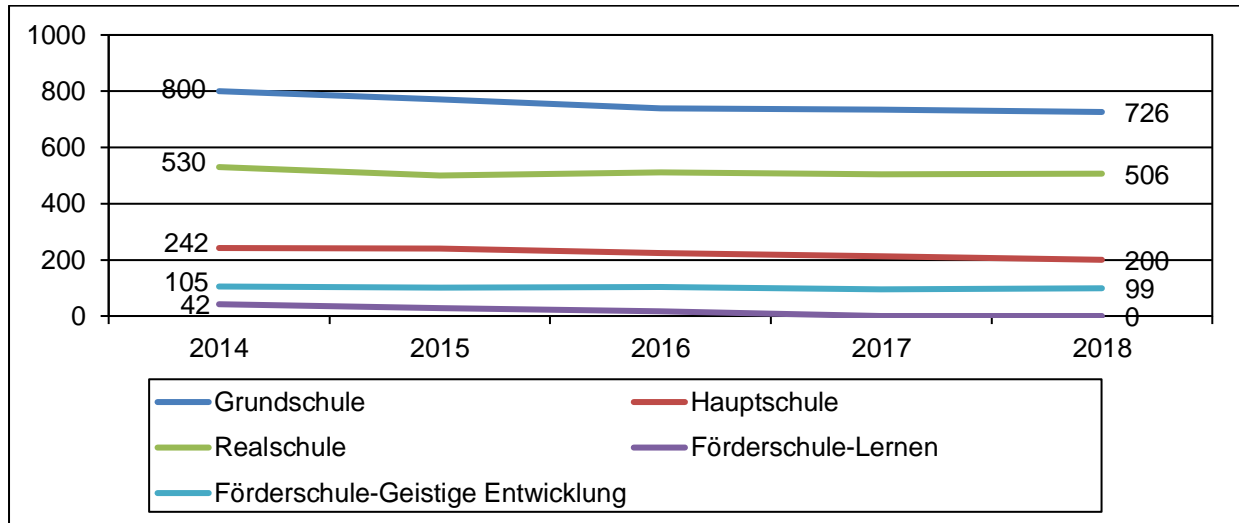
5.2 Schulen

In der Gemeinde Westoverledingen gibt es insgesamt sieben Grundschulen, ein Schulzentrum mit Haupt- und Realschule sowie eine Förderschule.

Die Zahl der Schüler in Westoverledingen ist in den letzten fünf Jahren insgesamt gesunken (von 1.719 auf 1.531). Neben dem Auslaufen des Förderschwerpunktes Lernen zum Jahr 2016 war an allen Schulformen eine Verringerung der Schülerzahlen zu beobachten. Die größten Verluste hat die Hauptschule verzeichnet (-17 Prozentpunkte).

Dieser Rückgang der Schülerzahlen an den Schulen Westoverledingens spiegelt den Rückgang der Zahl der 6-17-Jährigen im Gemeindegebiet in den letzten Jahren wider (vgl. Kap. 2.3).

Abb. 39: Entwicklung der Schülerzahlen an den Schulen in der Gemeinde Westoverledingen



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban

5.3 Außerschulische Angebote für Kinder und Jugendliche

„Die Jugendpflege der Gemeinde Westoverledingen arbeitet seit dem Jahr 2001 auf Grundlage eines eigenen Konzeptes, welches laufend fortgeschrieben wird. Regelmäßige Ideenwerkstätten fördern die Partizipation der Adressaten und ermöglichen so einen guten und direkten Einblick in die ständigen Veränderungen der Lebenswelt Jugend. Im Jahr 2017 fand mit Unterstützung des Deutschen Kinderhilfswerks die Ideenwerkstatt (IWS) „DEINE FREIZEIT – Pack´s an“ statt¹⁴.“

Insbesondere das Fehlen eines zentralen Jugendhauses incl. Jugendcafé und guter Busanbindung wurde während der Ideenwerkstatt angemerkt.

Die Ergebnisse der Ideenwerkstatt wurden in dem Konzept, auf dem die Jugendarbeit der Gemeinde basiert, aufgenommen und sollen auch in den politischen Gremien berücksichtigt werden.

Weitere Projekte für Kinder und Jugendliche, die in der Ideenwerkstatt angeregt wurden, werden bereits in der Gemeinde umgesetzt:

- Durchführung einer Juleica¹⁵-Schulung,
- das Musikprojekt „Kids machen Hits“,
- Durchführung von 2 Jugenddiskos,-Durchführung vom blacklight-RUN und
- im Jugendhaus Ihrhove wurden die Öffnungszeiten angepasst.

¹⁴ <https://www.westoverledingen.de/familie/jugendarbeit/>

¹⁵ Die Jugendleiter/In-Card (Juleica) ist der bundesweit einheitliche Ausweis für ehrenamtliche Mitarbeiterinnen in der Jugendarbeit. Sie dient zur Legitimation und als Qualifikationsnachweis der Inhaberinnen.

5.4 Angebote für Senioren

Seniorenbeirat

Seit Oktober 2016 gibt es in der Gemeinde Westoverledingen einen Seniorenbeirat, der die Belange älterer Menschen vertreten und die Gemeinde dahingehend beraten soll.

Pflegeeinrichtungen und Wohnangebote

In Westoverledingen gibt es drei stationäre Pflegeeinrichtungen (zwei in Flachsmeer, eine in Ihrhove) mit insgesamt 129 Plätzen (Stand Januar 2019)¹⁶ sowie zwei teilstationäre Einrichtungen (in Völlenerfehn und Ihrhove) mit insgesamt 30 Plätzen für Tagespflege. Zudem gibt es drei Pflegedienste.

Die Seniorenresidenz Lindenhof in Ihrhove¹⁷ ist besonders nachgefragt und wurde vom Magazin FOCUS als eines der besten Pflegeheime Deutschlands 2016 ausgezeichnet¹⁸.

Zusätzlich wurden 2015/16 in unmittelbarer Nähe zur Seniorenresidenz Lindenhof 26 barrierefreie Wohnungen (59-77 qm und 2-3 Zimmer) errichtet. Auf Wunsch können Dienstleistungen wie Hausnotruf, Mittagessen, Reinigungs- und Wäscheservice nach Bedarf dazu gebucht werden¹⁹.

Zudem befinden sich gemäß Beschilderung vor Ort in der Straße Am Rennschloot Seniorenwohnungen. Im B-Plan Ih 1 ist dieser Bereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ob die Wohnungen tatsächlich als Seniorenwohnungen genutzt werden, ist unklar.



Fotos:re.urban

Beratungsstellen

Der Landkreis Leer bietet seinen Bürgern ein umfassendes Beratungsangebot zu den Themen Alter, Behinderung und Pflege. Einmal im Monat findet z.B. in Westoverledingen eine Beratung durch den Senioren- und Pflegestützpunkt Niedersachsen (SPN) statt.

„Der Senioren- und Pflegestützpunkt Niedersachsen (SPN) im Landkreis Leer ist eine zentrale Beratungs- und Vermittlungsstelle für Senioren, Pflegebedürftige, Angehörige und Interessierte. Die Arbeit umfasst die Themen Senioren und Pflege.“

¹⁶ Derzeit wird die Pflegeeinrichtung Lindenhof in Ihrhove um zusätzliche 54 Pflegeplätze erweitert (vgl. Kap. 2.2).

¹⁷ In unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet Ortsmitte Ihrhove

¹⁸ https://residenz-gruppe.de/wohnpark/detailansicht_haeuser.php?objekt=44

¹⁹ https://residenz-gruppe.de/_download.php?file=999

An den Senioren- und Pflegestützpunkt können sich ältere Menschen mit ihren Fragen zur Lebens- und Alltagsbewältigung wenden. Menschen, die im Alter aktiv sind und sich für andere einsetzen möchten können sich ehrenamtlich engagieren, im Rahmen der Alltags- und Seniorenbegleitung (DUO). Ein Ziel ist es von der Wohnberatung über Seniorenbegleitung und Hilfen im Alltag bis hin zum Freiwilligen Jahr für Senioren einen Service für Menschen die Hilfe benötigen und Menschen die ihre Hilfe geben, anzubieten.

Zudem bietet der Senioren- und Pflegestützpunkt eine neutrale, kostenlose und trägerunabhängige Beratung für Pflegebedürftige, von Pflegebedürftigkeit bedrohten Menschen und deren Angehörige sowie Interessierte an. Der SPN informiert Sie über die Leistungen der Pflegekasse, hilft Ihnen bei der Beantragung der Pflegeleistungen und unterstützt Sie bei Bedarf bei der Begutachtung der Pflegestufe durch den Medizinischen Dienst der Krankenkassen (MDK)²⁰.

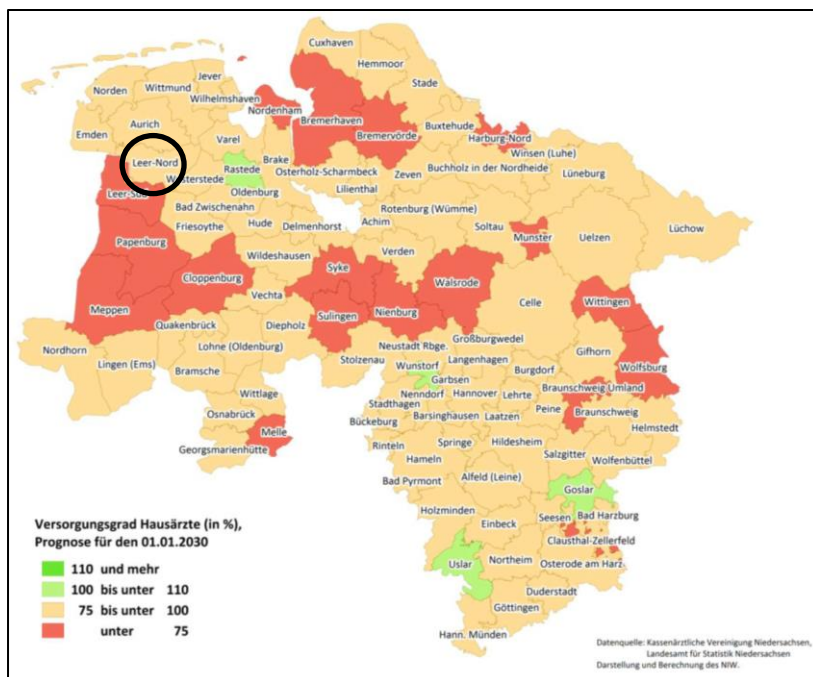
5.5 Gesundheitswesen

Im Gemeindegebiet sind sowohl Allgemeinmediziner als auch verschiedene Fachärzte zu finden. In Ihrhove gibt es seit Mitte des Jahres 2016 ein Ärztehaus in der Bahnhofstraße. Auch andere medizinische Dienstleistungen, wie zum Beispiel Krankengymnasten und Physiotherapeuten sowie Apotheken sind vorhanden.

Die nächsten Krankenhäuser befinden sich in Leer (Klinikum und Borromäus Hospital) in Leer sowie in Papenburg (Marienhospital, jeweils 10-15 km). Auch das Krankenhaus Rheiderland ist ca. 20 km entfernt.

Laut einer Prognose der Kassenärztlichen Vereinigung Niedersachsens (KVN) über den Grad der hausärztlichen Versorgung im Jahr 2030 wird Westoverledingen (Leer-Süd) voraussichtlich unterversorgt sein (Versorgungsgrad unter 75 %).

Abb. 40: Versorgungsgrad Hausärzte 2030



²⁰ <https://www.landkreis-leer.de/Leben-Lernen/Senioren/Senioren-und-Pflegest%C3%BCtzpunkt>

Quelle: Kassenärztliche Vereinigung Niedersachsen (April 2018)

5.6 Freizeit und Kultur

Die Gemeinde Westoverledingen verfügt mit rund 140 Vereinen und Verbänden²¹ u.a. aus den Bereichen Sport, Kultur, Politik, Kirche, Fördervereine, Feuerwehr, Natur und Umwelt über ein ausgeprägtes Vereinsleben.

Zudem gibt es in der Gemeinde 11 Begegnungsstätten, die für verschiedene Veranstaltungen (Familienfeiern, Vereins- und Betriebsfeste, Tagungen, Musikveranstaltungen, Theateraufführungen, etc.) genutzt werden können²²: In der Regel verfügen die Gebäude über einen Versammlungsraum mit größtenteils Platz für bis zu ca. 50-80 Personen.

- Begegnungsstätte Breinermoor (bis 75 Personen)
- Begegnungsstätte Esklum (bis 50 Personen)
- Begegnungsstätte Flachsmeer (80 Personen)
- Begegnungsstätte Folmhusen (bis 60 Personen)
- Begegnungsstätte Großwolderfeld (bis 80 Personen)
- Begegnungsstätte Grotegaste (bis 30 Personen)
- Rathaussaal Ihrhove (bis 240 Personen)
- Begegnungsstätte (Dorfgemeinschaftshaus) Mitling-Mark (bis 30 Personen)
- Begegnungsstätte Steenfelde (bis 50 Personen)
- Schulfestsaal Völlenerfehn (bis 160 Personen)
- Grill/Köhlerhütte Ihrhove (bis 50 Personen)

In Grotegaste gibt es mit dem Badesee und dem anliegenden Campingplatz mit rund 400 Stellplätzen²³ eine große Ferien- und Freizeitanlage, die Möglichkeiten zum Baden, Angeln und Surfen²⁴ bietet und viele Besucher anlockt.

²¹ <https://www.westoverledingen.de/freizeit/vereinsregister>

²² <https://www.westoverledingen.de/freizeit/begegnungsstaetten-in-westoverledingen>

²³ <https://www.ostfriesland-camping.de/%C3%9Cber%20uns/Geschichte/>

²⁴ <https://www.touristik-leer.de/erleben/freizeit-mehr/badeseen/grotegaste.html>

6. Wirtschaft und Arbeit

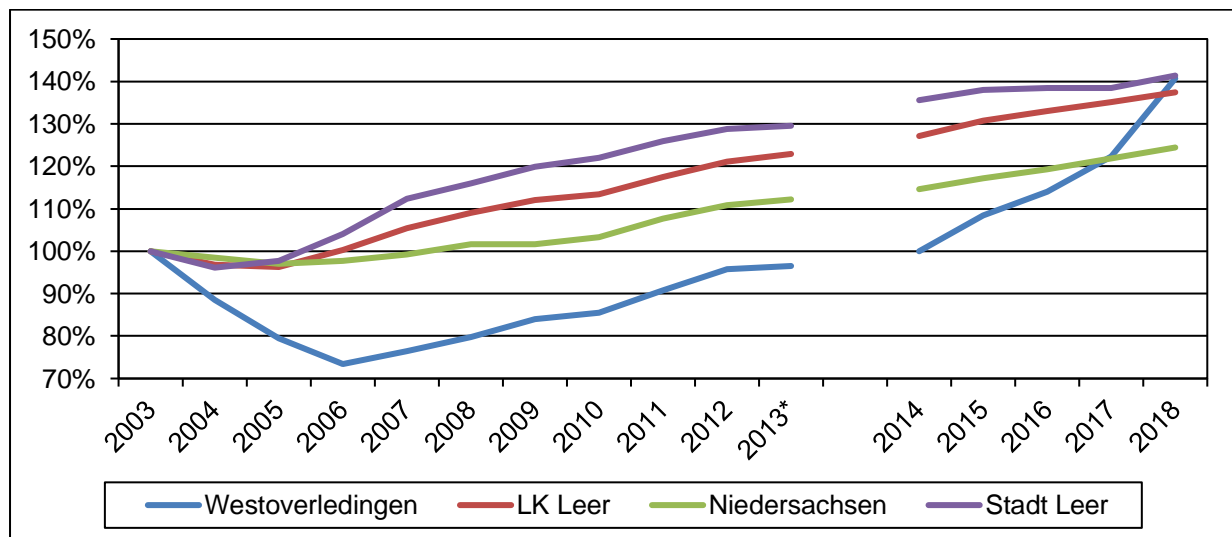
6.1 Beschäftigtenentwicklung

Am 30.06.2018 waren in der Gemeinde Westoverledingen 2.969 Personen Sozialversicherungspflichtig beschäftigt (SVB).

Aufgrund der Insolvenz eines wichtigen Arbeitgebers in der Region im Jahr 2004 verzeichnete Gemeinde zwischen 2003 und 2006 deutliche Verlust bei den Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Fortan wuchs die Zahl der Beschäftigten zwar stetig, die Gemeinde lag jedoch bis 2013 deutlich unter dem Niveau der regionalen Vergleichsfälle. Erst 2014 erreichte man wieder das Niveau von 2003.

Zwischen 2014 und 2018 war ein deutlicher Beschäftigtenzuwachs von rund 850 SVB (rund 40 %) zu verzeichnen. Mit diesem Zuwachs liegt Westoverledingen über dem Durchschnitt in der Stadt Leer, leicht über dem Niveau des Landkreises und seit 2003 erstmal wieder in etwa auf einem Niveau mit dem Land Niedersachsen.

Abb. 41: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsplatz jeweils zum 30.06.; 2003 = 100



*Aufgrund einer im Jahr 2013 erfolgten Revision der Arbeitsmarktdaten ist ein Vergleich mit früheren Daten nicht möglich.

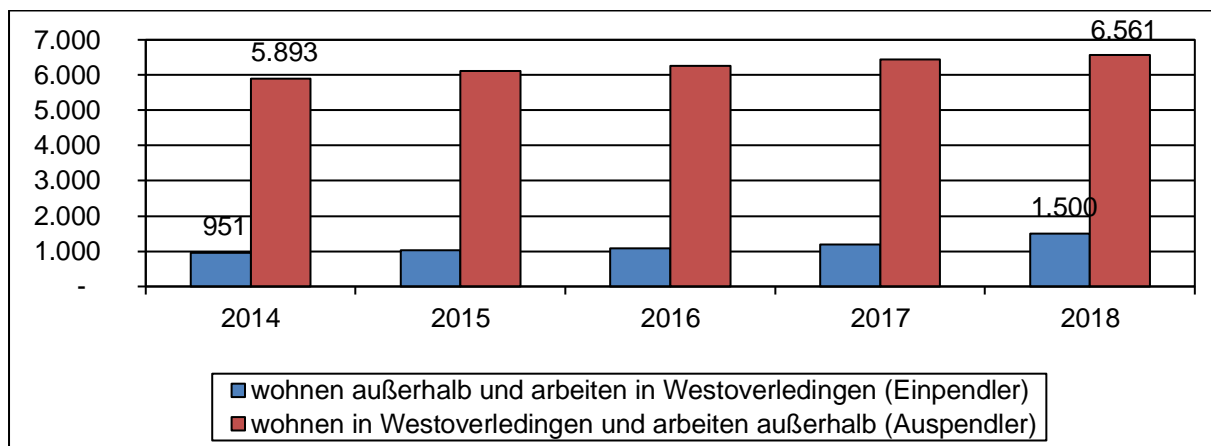
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

6.2 Pendler

Betrachtet man die Pendlerzahlen der vergangenen fünf Jahre wird deutlich, dass die Gemeinde Westoverledingen eindeutig ein Auspendlerstandort ist. Dies bedeutet, dass deutlich mehr Leute in Westoverledingen wohnen und außerhalb der Gemeinde arbeiten.

Im betrachteten Zeitraum hat sich die Zahl der Einpendler um mehr als die Hälfte erhöht und auch die Zahl der Auspendler ist leicht angestiegen.

Abb. 42: Pendlerzahlen
jeweils zum 30.06.



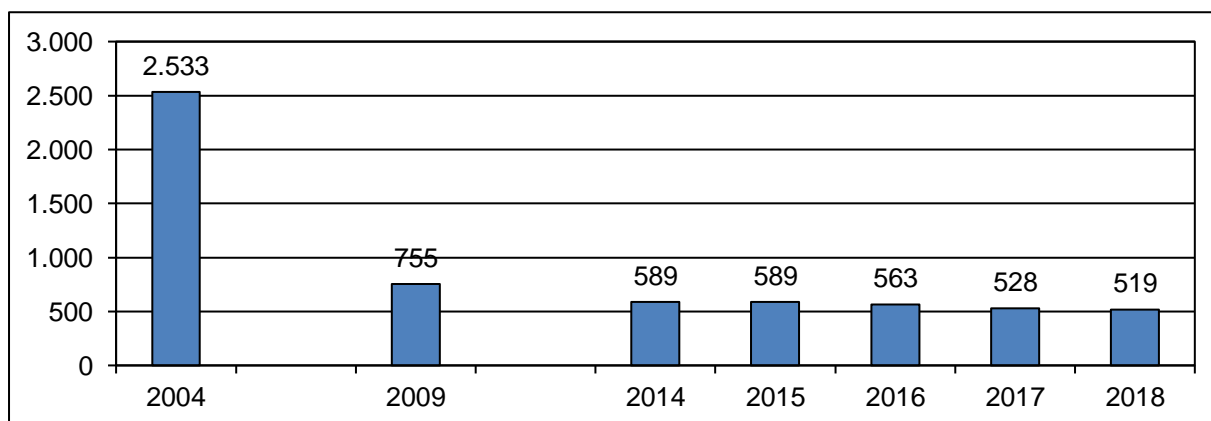
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

6.3 Arbeitslosigkeit / Mindestsicherungsleistungsempfänger

Die Arbeitslosenquote des Landkreises Leer liegt mit 5,6% (Jahresdurchschnitt 2018) leicht über den Durchschnittswerten Niedersachsens (5,3%) und Deutschlands (5,2%). Wie in weiten Teilen des Landes entwickelte sich die Arbeitslosenquote auch im Landkreis Leer im ersten Jahrzehnt des neuen Jahrtausends sehr positiv (2005: 15,6%) – 2014 bis 2017 bewegte sie sich auf einem Niveau von 6 bis 6,5% (jeweils im Jahresdurchschnitt).

In der Gemeinde Westoverledingen gab es 2018 im Jahresdurchschnitt insgesamt (Rechtskreise SGB II und III) rund 520 Arbeitslose – dieser Wert ist seit 2014 leicht rückläufig und im Vergleich zu den Jahren 2009 und 2004 deutlich zurückgegangen (vgl. Abb. 40).

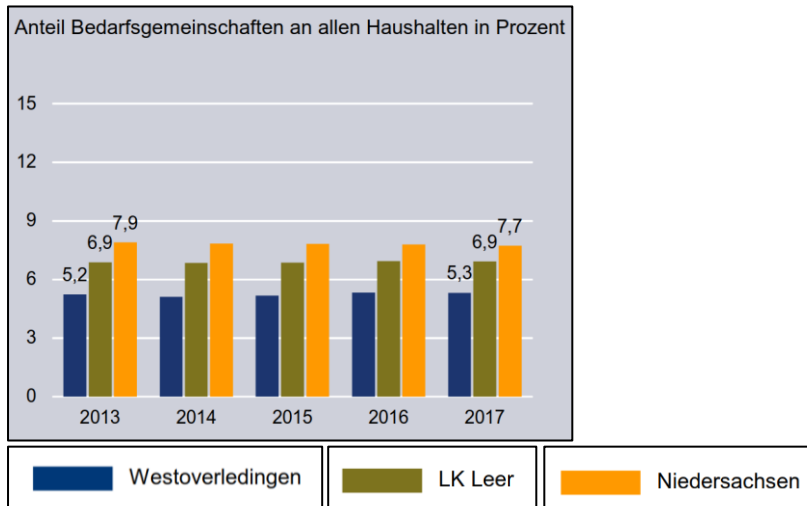
Abb. 43: Entwicklung der Arbeitslosenzahl in der Gemeinde Westoverledingen (Rechtskreise SGB II und SGB III)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit. Darstellung: re.urban.

Laut NBank-Kommunalprofil lag der Anteil der Bedarfsgemeinschaften, die Mindestsicherungsleistungen empfangen, an allen Haushalten in der Gemeinde Westoverledingen im Jahr 2017 bei 5,3%. Der Anteil zeigte sich in den vergangenen Jahren konstant. Im Vergleich zum Landkreis (6,9) und zum Land Niedersachsen (7,9) ist er deutlich geringer (vgl. Abb. 41).

Abb. 44: Entwicklung des Sozialindikators in der Gemeinde Westoverledingen



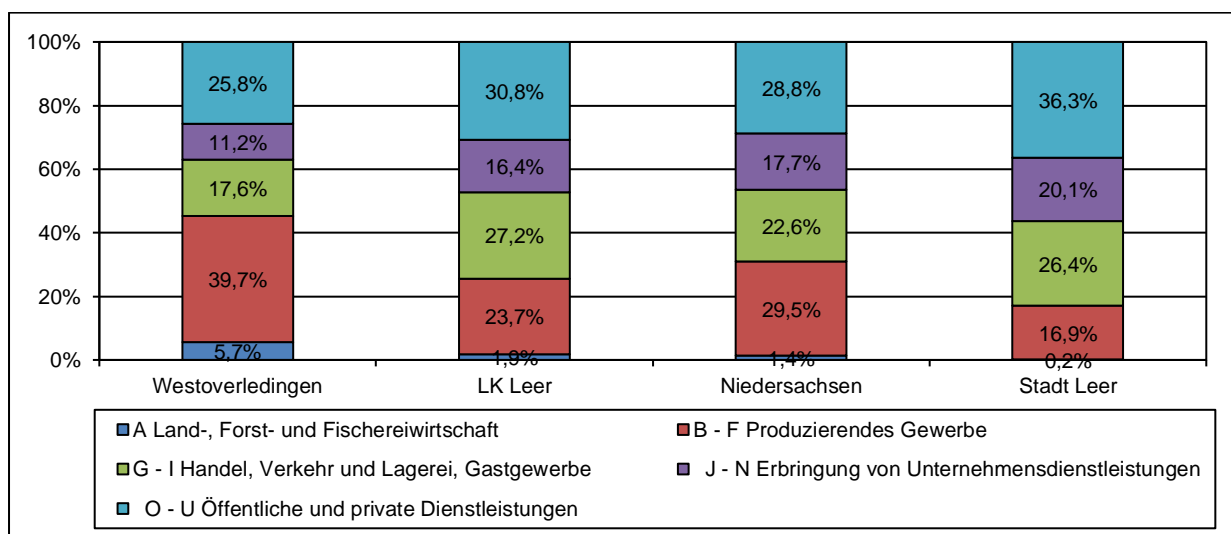
Quelle: Kommunalprofil 2018 der NBank für die Gemeinde Westoverledingen

6.4 Wirtschaftsstruktur

Der regionale Vergleich der Beschäftigten am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen zeigt, dass die Wirtschaft in Westoverledingen anders strukturiert ist als in den Vergleichsfällen: 2018 verzeichnete die Gemeinde Westoverledingen einen deutlich höheren Anteil an Beschäftigten in den Bereichen Landwirtschaft (5,7 %) und Produzierendes Gewerbe (39,7 %). Insbesondere im Wirtschaftssektor Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe verzeichnet Westoverledingen (17,6%) einen deutlich geringeren Anteil an Beschäftigten als der Landkreis (27,2 %), das Land (22,6 %) und die Stadt Leer (26,4 %).

Der hohe Anteil an Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe in der Gemeinde Westoverledingen lässt darauf schließen, dass der hohe Zuwachs an SVB der letzten Jahre (vgl. Abb. 38) in diesem Sektor zu verorten ist.

Abb. 45: Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen 2018 im regionalen Vergleich (Stichtag 30.06.)



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

Vergleicht man die Verteilung der sozialpflichtig versicherten Beschäftigten in Westoverledingen in den Jahren 2014 und 2018 miteinander, wird deutlich, dass der Anteil der Beschäftigten in den vergangenen fünf Jahren im Produzierenden Gewerbe zugenommen hat während sich in allen anderen Wirtschaftsbereichen der Anteil verringert hat.

Abb. 46: Beschäftigte am Arbeitsort Westoverledingen nach Wirtschaftsbereichen 2014 und 2018 (Stichtag jeweils 30.06.)

Beschäftigte am Arbeitsort	2014		2018	
	absolut	%	absolut	%
Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft	139	6,6	169	5,7
Produzierendes Gewerbe	710	33,6	1178	39,7
Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe	388	18,4	523	17,6
Erbringung von Unternehmensdienstleistungen	274	13	333	11,2
Öffentliche und private Dienstleistungen	600	28,4	766	25,8
Insgesamt	2.111	100	2.969	100

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

6.5 Einzelhandel²⁵

Das folgende Kapitel fasst die zentralen Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 2016 zusammen und stellt die Bedeutung des Einzelhandels für die Gemeinde dar.

„Als wichtige Orientierung für die Versorgungsbedeutung einer Gemeinde sowie für deren Entwicklungspotenzial dient die Zentralitätskennziffer. Diese lässt sich durch eine Gegenüberstellung von Kaufkraft und Umsatz in Westoverledingen errechnen. Dabei deuten Zentralitätswerte über 100 % eine hohe Kaufkraftbindung und Umsatzzuflüsse aus dem Umland an.

*Im **periodischen Bedarf**²⁶ steht in Westoverledingen ein Kaufkraftvolumen von ca. 48,9 Mio. € zur Verfügung. Der Umsatz in den Betrieben, welche diese Sortimente anbieten, ist mit ca. 38 Mio. € zu beziffern. Somit leitet sich eine Zentralität von **ca. 78 %** ab. Allerdings resultiert dies primär aus dem geringen Umsatz bei Drogeriewaren von ca. 2,7 Mio. €, was einer Zentralität von ca. 40 % entspricht. Durch die [geplante] Ansiedlung von Rossmann [vrs. anderer Anbieter] wird sich dies ändern, d. h. die Zentralität²⁷ wird steigen.*

*In den Branchen des **aperiodischen Bedarfs** besteht ein Kaufkraftvolumen von ca. 49 Mio. €. Der Umsatz beläuft sich auf ca. 16,7 Mio. €, sodass die Zentralität bei **ca. 34 %** liegt.*

²⁵ Das folgende Kapitel wurde auf Basis des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Westoverledingen (Juli 2016) der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) aus Hamburg erarbeitet. Direkte Zitate werden kursiv dargestellt.

²⁶ Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-/ Apothekerwaren, Blumen, Tiernahrung, Schreibwaren, Bücher.

²⁷ Da in den einzelnen Branchen nur wenige Betriebe ansässig sind, kann aus datenschutzrechtlichen Bestimmungen der Umsatz jeweils für die einzelnen Branchen nicht veröffentlicht werden. Dementsprechend können auch keine Aussagen zur Zentralität bzw. zur Kaufkraftbindung veröffentlicht werden.

Für den **gesamten Einzelhandel** liegt die **Zentralität** in Westoverledingen bei **rd. 56 %**. Dieser Wert bewegt sich für ein Grundzentrum mit über 20.000 Einwohnern auf einem eher geringen Niveau.

Abb. 47: Einzelhandelsrelevante Zentralität des Einzelhandels von Westoverledingen

Daten	Kaufkraft Mio. €	Umsatz Mio. €	Zentralität in %
Nahrung- und Genussmittel	35,6	32,4	91
Drogerie- / Apothekerwaren	6,8	2,7	40
Blumen / Tiernahrung	2,4	2,0	83
Bücher / Schreibwaren	4,1	1,1	27
Periodischer Bedarf	48,9	38,2	78
übrige Branchen*	49,0	16,7	34
Einzelhandel gesamt	97,9	54,9	56

GMA-Berechnungen 06 / 2016

Quelle: Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Westoverledingen (Juli 2016)

Von der Kaufkraft werden im gesamten Einzelhandel etwa 47 % oder ca. 46 Mio. € gebunden, d. h. über 51 Mio. € fließen in andere Orte, insbesondere in die Mittelzentren Leer und Papenburg, aber auch nach Rhaderfehn ab. Die höchsten Kaufkraftabflüsse zeigen sich in den Branchen Bekleidung, Schuhe, Sportbekleidung, Elektrowaren und im Bau- und Heimwerker- / Gartenbedarf mit Abflüssen zwischen jeweils rd. 8 – 9 Mio. €.“

Im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 2016 werden die Ortsmitte Ihrhove als zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde und die zwei Nahversorgungszentren Flachsmeer und Völlenerfehn abgegrenzt.

Abb. 48: Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Ihrhove

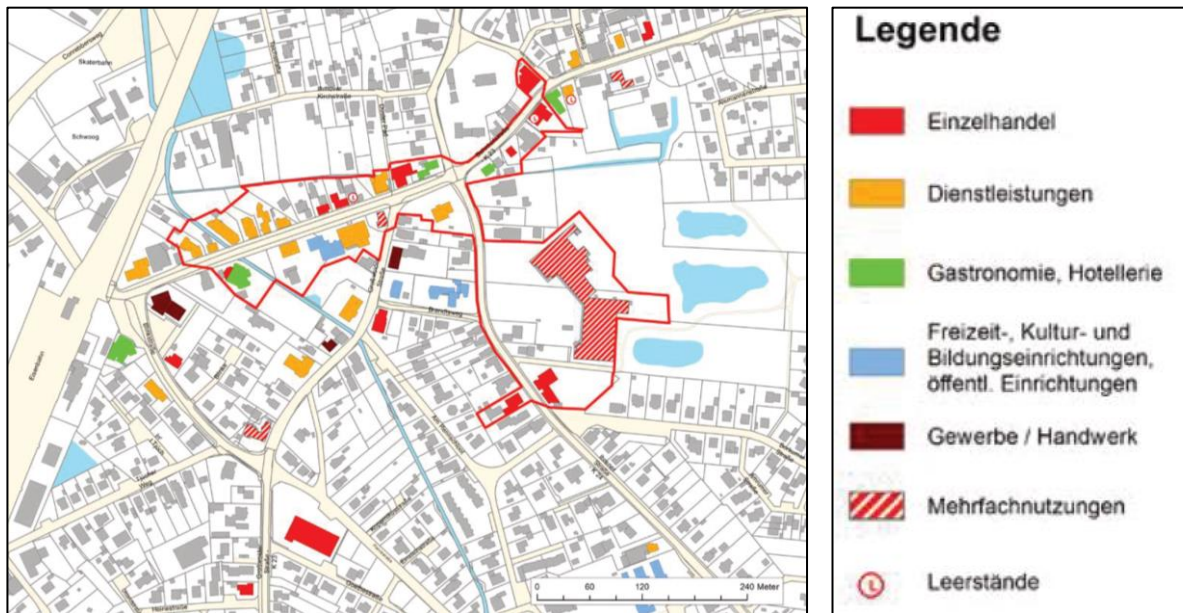


Abb. 49: Nahversorgungszentrum Völlenerfehn

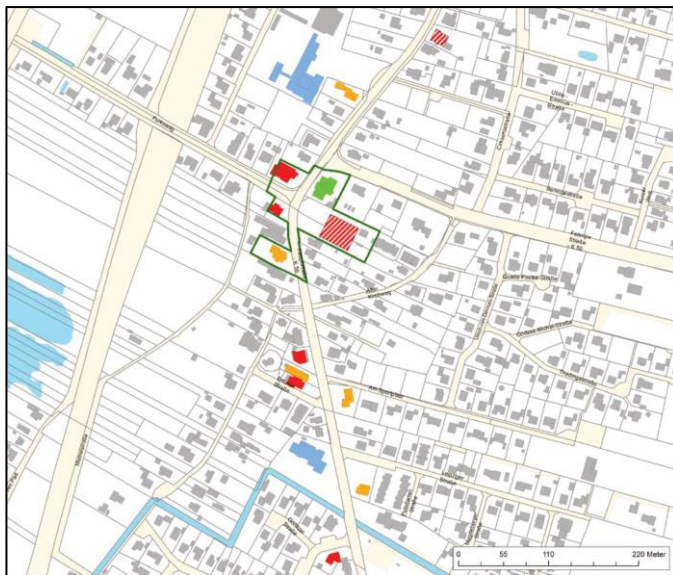


Abb. 50: Nahversorgungszentrum Flachsmeer



Quelle: Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Westoverledingen (Juli 2016)

6.6 Tourismus

Gemäß RROP wird den Orten Grotgaste und Ihrhove die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zugewiesen (vgl. Kap. 1.2.1).

Dementsprechend nimmt der Tourismus eine wichtige Rolle in Westoverledingen ein. Die Gemeinde richtet sich z.B. mit ausgeschilderten Themenrouten, Campingplätzen und Naturbadeseeen insbesondere an Aktiv- und Naturtouristen (u.a. Angler, Radfahrer, Wanderer, Reiter und

Camper). In der Gemeinde gibt es u.a. den Freizeitpark „Am Emsdeich“ (Grotegaste) mit Naturbadesee und großem Kinderspielplatz.

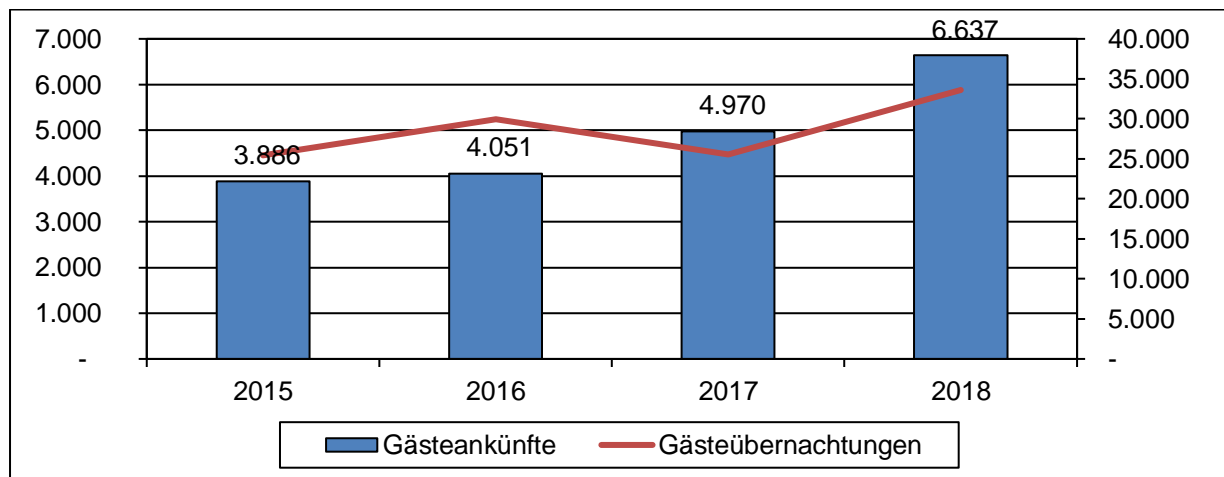
Neben der Landschaft (u.a. Moor, Geest, Marsch, Gewässer) zeichnet die Gemeinde historische Ortsbilder (z.B. Deichdörfer, Sieltore und Kirchen) aus. Zu den Sehenswürdigkeiten Westoverledingens zählen u.a. historische Wasserbauwerke, das Mühlenensemble Mitling Mark, das Museumsbauernhaus Neemann oder das Ostfriesische Schulmuseum Folmhusen.

Westoverledingen verfügt über verschiedene Arten an Unterkünften (u.a. Gulfhaus, Campingplatz, Wohnmobilstellplätze, Ferienhäuser und -wohnungen).

Die LSN Daten zeigen, dass Westoverledingen seit 2015 (3.886 Gästeankünfte) kontinuierlichen Zuwachs bei den Gästen verzeichnen konnte. Insbesondere zwischen 2017 und 2018 ist die Zahl der Gästeankünfte deutlich angestiegen (+ 1.667, +34%).

Die Zahl der Gästeübernachtungen hat trotz Schwankungen insgesamt zwischen 2015 und 2018 um knapp ein Drittel zugenommen. Während im Jahr 2015 noch knapp 25.500 Gäste in Westoverledingen übernachteten, konnten 2018 rund 33.600 Übernachtungen verzeichnet werden. 2017 kam es trotz einer Zunahme bei den Gästeankünften zu einem Einbruch: Es übernachteten 4.428 Gäste weniger in Westoverledingen als noch im Vorjahr.

Abb. 51: Gästeankünfte und -übernachtungen in der Gemeinde Westoverledingen



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

7. Finanzausstattung

Die Steuereinnahmekraft je Einwohner ist in den dargestellten Jahren kontinuierlich angestiegen, 2018 lag der Wert mehr als doppelt so hoch als 2003, allerdings deutlich unter dem Wert des Landkreises Leer und des Landes Niedersachsen

Abb. 52: Steuereinnahmekraft in Euro je Einwohner

	2003	2008	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Niedersachsen	545	813	946	971	991	1042	1082	1155
Landkreis Leer	389	603	771	745	821	813	914	899
Gemeinde Westoverledingen	294	412	470	471	513	558	576	616

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen.

Abbildung 53, zeigt, dass auch die Gewerbesteureinnahmen in der Gemeinde zwischen 2003 und 2016 deutlich angestiegen sind, jedoch nach wie vor unter dem Niveau des Landkreises und des Landes liegen. In den Jahren 2017 und 2018 lag ein leichter Rückgang bei den Gewerbesteureinnahmen pro Einwohner vor.

Abb. 53: Gewerbesteureinnahmen (netto) in Euro je Einwohner

	2003	2008	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Niedersachsen	159	347	393	399	385	429	424	454
Landkreis Leer	94	228	297	276	318	314	375	326
Gemeinde Westoverledingen	42	88	94	84	106	134	133	126

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen.

8. Zusammenfassung

8.1 Demografische Entwicklung / Wohnen

Zusammenfassung:

- Die Bevölkerungsentwicklung ist in den letzten Jahren insgesamt positiv – verursacht durch große Wanderungsgewinne, die die überwiegend negativen natürlichen Bevölkerungssalden seit 2011 kompensieren konnten
- Besonders hoch ist die Zahl der Zuzüge bei den 30- bis 49-Jährigen sowie den Kindern (positive Familienwanderung)
- Der Anteil älterer Einwohner (über 60 Jahre) ist derzeit (2015) mit 24 % relativ niedrig im Vergleich zu regionalen Vergleichsfällen – bis 2035 wird weitere Zunahme der Einwohner über 60 Jahre erwartet (zukünftig auf dem Niveau des Landkreises Leer und Niedersachsens von 34 %)
- Die herangezogenen Prognosen gehen von einem Anstieg der Einwohnerzahl bis 2035 vermuten (+ ca. 7%) aus
- Die NBank prognostiziert weiterhin einen deutlichen Zuwachs der Zahl der Haushalte bis 2035 (+ ca. 19 %, d.h. um etwa 280 Haushalte)
- Dabei wird sich die Haushaltsstruktur verändern: Verringerung des Anteils der großen Haushalte und Zunahme des Anteils der kleinen Haushalte
- Die Gebäude- und Wohnungsstruktur ist gekennzeichnet durch einen hohen Anteil an Einfamilienhäusern und eine große Zahl großer Wohnungen (mehr als zwei Drittel größer als 100 qm)
- Die Bautätigkeit lag zuletzt leicht über dem landkreisweiten Durchschnitt jedoch deutlich über dem landesweiten Niveau
- Die Immobilienpreise sind zuletzt leicht angestiegen, liegen insgesamt jedoch auf niedrigem Niveau
- Das Mietniveau ist leicht gestiegen, liegt jedoch nach wie vor auf niedrigem Niveau
- Die NBank erwartet, dass der Bedarf an Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment bis 2025 nicht gedeckt wird (Prognostizierter Wohnungsmangel von 6 WE pro 1.000 Einwohner, d.h. ca. ca. 130 WE)
- auch im Mehrfamilienhaussegment wird gemäß NBank erwartet, dass der voraussichtliche Bedarf bis 2025 durch die prognostizierte Bautätigkeit nicht gedeckt werden kann (prognostizierter Wohnungsmangel von 1 WE pro 1.000 Einwohner, d.h. ca. 22 WE)

8.2 Soziale Infrastruktur / Kultur- und Freizeitangebote

Zusammenfassung:

- Kinderbetreuung 0-3 Jährige: Gemäß Kindertagesstättenbedarfsplan kann der prognostizierte Bedarf an Betreuungsplätzen ab dem Jahr 2023/24 bis zum Jahr 2031/32 nicht gedeckt werden
- Es mangelt an Betreuungsplätzen für 3-6-Jährige: Gemäß Kindertagesstättenbedarfsplan kann der prognostizierte Bedarf an Betreuungsplätzen nicht gedeckt werden
- Eine hohe Attraktivität für Senioren ist vor dem Hintergrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung von Bedeutung
- Auch die Sicherung bzw. Weiterentwicklung als attraktiver Standort für Familien mit Kindern scheint sinnvoll, um eine Durchmischung der Altersstrukturen zu sichern und die Auslastung vorhandener Infrastrukturen zu gewährleisten.

8.3 Wirtschaft und Arbeit

Zusammenfassung:

- **Auspendlerstandort** (negativer Pendlersaldo)
- mit deutlich positiver Beschäftigungsentwicklung
- deutlich abweichende Wirtschaftsstruktur im Vergleich zum Landkreis und zum Land Niedersachsen: Wirtschaftsbereich „Produzierendes Gewerbe“ überdurchschnittlich vertreten; Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe schwach ausgeprägt
- Zentralität für den gesamten Einzelhandel von 56 % (geringes Niveau)
- Grotegaste und Ihrhove gemäß RROP Orte mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung

Anmeldung einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme zur Aufnahme in das Förderungsprogramm

Stadt/Gemeinde ¹	Westoverledingen
Telefon (mit Vorwahl)	04955 / 9330
Rückfragen sind ggf. zu richten an:	Tomke van Lessen
	04955 / 933-222
	tomke.vanlessen@westoverledingen.de
	(Name, Durchwahl, E-Mail-Adresse)

An das
Niedersächsische Ministerium für Umwelt,
Energie, Bauen und Klimaschutz
Archivstraße 2
30169 Hannover

— auf dem Dienstweg —

über das
Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems

Anmeldung einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme zur Aufnahme in das Förderungsprogramm

Die Stadt/Gemeinde meldet hiermit die nachstehend bezeichnete städtebauliche Erneuerungsmaßnahme zur Aufnahme in das Förderungsprogramm 2021 an:

Kurzbezeichnung der Maßnahme: Ortsmitte Ihrhove

Programm der Städtebauförderung, für das die Anmeldung erfolgt Wachstum und nachhaltige Erneuerung

Programm, in der die Maßnahme ggfs. zuvor gefördert wurde Wählen Sie ein Element aus.
--

¹ Im Falle einer interkommunalen Kooperation oder Stadt-Umland-Kooperation ist die Anmeldung von der federführenden Stadt/Gemeinde zu stellen.

Die Maßnahme ist

- bisher noch nicht in ein Förderungsprogramm aufgenommen worden,
- als Vorbereitungsmaßnahme im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ erstmals im Jahr in das Förderungsprogramm aufgenommen worden und soll als Vorbereitungsmaßnahme fortgeführt werden,
- als Vorbereitungsmaßnahme im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ erstmals im Jahr in das Förderungsprogramm aufgenommen worden und soll als Durchführungsmaßnahme fortgeführt werden,
- als Durchführungsmaßnahme erstmals im Jahr in ein Förderungsprogramm aufgenommen worden und soll als Durchführungsmaßnahme im Förderungsprogramm fortgeführt werden.

Die Stadt/Gemeinde bittet, im Förderungsprogramm vorzusehen²:

	Programmjahr	Fortschreibungsjahre		
	2021	2022	2023	2024
in Tausend EUR				
Bruttokosten gemäß Nummer 5.3 Abs. 1 R-StBauF	2.333	1.637	768	1.005
Nettokosten gemäß Nummer 5.3 Abs. 2 R-StBauF	2.333	1.637	768	1.005
Förderungsbetrag gemäß Nummer 5.1 R-StBauF	1.555	1.091	512	670

Die Stadt/Gemeinde wird zur Finanzierung der durch Einnahmen i. S. der Nummer 5.2 R-StBauF und durch Städtebauförderungsmittel nicht gedeckten Kosten einen Eigenanteil (mindestens ein Drittel der Nettokosten) in Höhe von

in Tausend EUR			
778	546	256	335

aufbringen. Die Bereitstellung des Eigenanteils ist im Haushalt der Stadt/Gemeinde für das Jahr 2021 bzw. in der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung für die Jahre 2021-2024 vorgesehen.

² Die Angaben sind obligatorisch und gemäß der Regelförderung vorzunehmen (Förderungsbetrag maximal zwei Drittel der Nettokosten und Eigenanteil mindestens ein Drittel der Nettokosten), auch wenn eine Absenkung des Eigenanteils geprüft werden soll. Für eine entsprechende Prüfung bedarf es einer ergänzenden Erklärung zur Anmeldung sowie einer ergänzenden kommunalaufsichtlichen Stellungnahme (siehe hierzu im Einzelnen Nummer 1 sowie Anlagen 1 und 2 des RdErl. des MU vom 2. 1. 2019 (Nds. MBl. S. 373).

Die nach Nummer 7.1.2 R-StBauF³ und ggf. der Programmausschreibung erforderlichen Unterlagen sind beigelegt.

Die nach Nummer 7.1.2 R-StBauF³ und ggf. der Programmausschreibung erforderlichen Unterlagen sind beigelegt bis auf

Ratsbeschluss.....

Grund:

Die Ratssitzung findet am 28.Mai statt und das Protokoll liegt ein paar Tage später vor (wird kurzfristig nachgereicht).....

.....

.....

Die fehlenden Unterlagen werden kurzfristig nachgereicht bis spätestens zum Juni 2020

Westoverledingen, den (Unterschrift)

3

- Neuanmeldung einer Vorbereitungsmaßnahme für das Programm „Lebendige Zentren“
Unterlagen gemäß Nummern 7.1.2.4 und 7.1.2.6 R-StBauF.
- Anmeldung einer bereits in das Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ aufgenommenen Vorbereitungsmaßnahme, die im Programm „Lebendige Zentren“ fortgeführt werden soll, Unterlagen gemäß Nummern 7.1.2.5 und 7.1.2.6 R-StBauF.
- Neuanmeldung einer Durchführungsmaßnahme Unterlagen gemäß Nummern 7.1.2.2 und 7.1.2.6 R-StBauF. Gilt auch, wenn zuvor eine Förderung als Vorbereitungsmaßnahme im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ erfolgt ist.
- Anmeldung einer bereits in das Förderungsprogramm aufgenommenen Durchführungsmaßnahme, die fortgeführt werden soll, Unterlagen gemäß Nummern 7.1.2.3 und 7.1.2.6 R-StBauF.

**Ergänzungsblatt bei Anmeldung einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme zur Neuaufnahme
in das Förderungsprogramm**

Kurzbezeichnung der Maßnahme entsprechend der Bezeichnung in der Anmeldung:
Ortsmitte Ihrhove

Programm der Städtebauförderung, für das die Anmeldung erfolgt
Wachstum und nachhaltige Erneuerung

A.

1. Zurückliegende Förderungen bzw. Förderungen mit engem räumlichen oder funktionalen Bezug

1.1 Sind in dem Gebiet in der Vergangenheit schon einmal Städtebauförderungsmittel eingesetzt worden?
 ja nein
Wenn ja,
- Bezeichnung des ehemaligen Fördergebietes:

- Zeitraum der Förderung: von _____ bis _____

1.2 Sind in dem Gebiet in der Vergangenheit in größerem Umfang andere öffentliche Mittel zum Einsatz gekommen
 ja nein
Ggf. welche?
Dorferneuerung Ihrhove (Teilbereich Denkmalstraße und Ihrhover Kirchstraße) –
Abschluss 1985

1.3 Grenzen an das Gebiet aktuelle/ehemalige Fördergebiete der Städtebauförderung an oder befinden sich in einem engen räumlichen und funktionalen Bezug dazu?
 ja, grenzen an ja, enger räumlicher/funktionaler Bezug nein
Ggf. welche?

2. Problemlage

2.1 Kurze Darstellung der Problemlage:

Das Untersuchungsgebiet umfasst die Ortsmitte des Ortes Ihrhove.
Die Versorgungsinfrastruktur / Lebensmitteleinzelhandel hat sich in den letzten Jahren an den Rand der Ortsmitte verlagert, in der Folge kommt es im Untersuchungsgebiet zu

- Funktionsverlust bzw. Funktionswandel (vor allem in der Bahnhofstraße)
- Funktionsverlust auf angrenzenden Flächen, die im Zuge des Wandels ihre Funktion verloren haben (ehemaliger Bahnhof, ehemalige Molkerei,..)

Vor dem Hintergrund der sich wandelnden Funktionen bzw. sich ergebenden Anforderungen liegen im öffentlichen Raum funktionale und gestalterische Mängel vor – Nutzbarkeit für Radfahrer und Fußgänger sind unzureichend, Barrierefreiheit ist nicht ausreichend gegeben, vor allem mangelt es an Aufenthaltsqualität.

Weiterhin liegen bauliche Mängel sowohl an öffentlichen als auch privaten Gebäuden vor und die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur ist im Hinblick auf die wachsende Bevölkerung, zunehmende Inanspruchnahme und sich wandelnde Bedarfe unzureichend.

2.2 Größe des Gebietes:

_____74,3___ ha

3. vorbereitende Maßnahmen und Beschlüsse

		ist erfolgt am	wird voraussichtlich erfolgen am
3.1 ¹⁾	Fertigstellung der interkommunal oder überörtlich erarbeiteten Entwicklungsstrategie:	_____	_____
3.2 ²⁾	Fertigstellung des integrierten Entwicklungskonzeptes:	März 2020	_____
3.3 ²⁾	Ratsbeschluss über das integrierte Entwicklungskonzept:	28. Mai 2020	_____
3.4	Wurden/werden vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchgeführt? ³⁾ <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Sofern ja, Fertigstellung des Ergebnisberichtes	08. Mai 2020 _____	_____

1) Nur bei Neuanmeldungen von Vorbereitungsmaßnahmen.

2) Entfällt bei Neuanmeldungen von Vorbereitungsmaßnahmen.

3) Im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ war die Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB Fördervoraussetzung.

3.5	Datum des Ratsbeschlusses/der Ratsbeschlüsse ¹⁾ über die Absicht, die in der Anmeldung bezeichnete Gesamtmaßnahme durchzuführen	<input checked="" type="checkbox"/> wurde/wurden gefasst und ist/sind beigefügt	<input type="checkbox"/> wird/werden voraussichtlich gefasst bis _____ und übersandt
3.6	Datum des Ratsbeschlusses/der Ratsbeschlüsse ¹⁾ , über die Bereitschaft, den durch Einnahmen und durch Städtebauförderungsmittel des Landes nicht gedeckten Teil der Ausgaben für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme aufzubringen.	<input checked="" type="checkbox"/> wurde/wurden gefasst und ist/sind beigefügt	<input type="checkbox"/> wird/werden voraussichtlich gefasst bis _____ und übersandt

4. Ziele der beabsichtigten Gesamtmaßnahme

Kurze Darstellung der wesentlichen Ziele der Gesamtmaßnahme²⁾:

Belebung der Bahnhofstraße / Stärkung der Ortsmitte durch Stärkung als Standort für Gastronomie / Dienstleistungen und kleinteiligen Einzelhandel – Schaffung von attraktiven Umfeldbedingungen (Erreichbarkeit, Aufenthaltsqualität,)

Wiederbelebung des Bahnhofpunktes in möglichst großer räumlicher Nähe zum zentralen Versorgungsbereich und Nutzung der Reaktivierung zur Stärkung der Ortsmitte

Schaffung von attraktiven und sicheren Wegeverbindungen in die Ortsmitte und zu weiteren wichtigen Einrichtungen (u.a. Bahnhofpunkt, Campus, Seniorenresidenz Lindenhof)

Ausbildung des Campus als Standort für Gemeinbedarfs- und Betreuungseinrichtungen zur Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur

Modernisierung von Gebäuden (insbes. im Hinblick auf Barrierefreiheit und Klimafolgenanpassung, z.B. energetische Modernisierung)

¹⁾ Im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden — überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ Ratsbeschlüsse der überörtlich zusammenarbeitenden oder ein Netzwerk bildenden Städte und Gemeinden.

²⁾ Bei Neuanmeldung von Durchführungsmaßnahmen: Gemäß integriertem Entwicklungskonzept; sofern dies noch nicht vorliegt, zunächst Darstellung von Zwischenergebnissen und Aktualisierung nach Fertigstellung des Konzeptes.

5. Zeitraum der Gesamtmaßnahme

voraussichtlicher Zeitraum der Gesamtmaßnahme¹⁾

_____ 8 _____ Jahre

6. Gesamtausgaben und Finanzierung

6.1 Maßnahmen nach R-StBauF

	in EUR
Gesamtausgaben der Maßnahmen nach R-StBauF ¹⁾	8.617.500

vorgesehene Finanzierung¹⁾:

zweckgebundene Einnahmen	1.950.875,00
Städtebauförderungsmittel Land	4.444.416,67
Eigenmittel Stadt/ Gemeinde	2.222.208,33

6.2 Sonstige Maßnahmen

	in EUR
Gesamtausgaben der sonstigen Maßnahmen ¹⁾	

¹⁾ Bei Neuanmeldung von Durchführungsmaßnahmen: Gemäß integriertem Entwicklungskonzept; sofern dies noch nicht vorliegt, bitte überschlägliche Ermittlung und Aktualisierung nach Fertigstellung des Konzeptes.

7. Bündelung

Welche öffentlichen Förderungen sollen neben der Städtebauförderung eingesetzt werden?¹⁾

geplante Maßnahme(n)	vorgesehene öffentliche Förderung
Campus Ihrhove	Investitionspakt soziale Integration
Umbau Kindergarten zu Kinderkrippe	Ggf. RAT
Kindergarten	Ggf. RIT
Bahnhofsumfeld	Ggf. LNVG

8. räumliche Abgrenzung/Verfahren

8.1 Die räumliche Abgrenzung wird voraussichtlich erfolgen durch

- förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB/
Erhaltungsgebiet nach § 172 _____ BauGB²⁾
- Ratsbeschluss nach § 171e Abs. 3 BauGB/§ 171b BauGB/
als Maßnahmegebiet²⁾

8.2 Sofern eine förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet geplant ist, beabsichtigte Verfahrensart

- umfassendes Verfahren
- vereinfachtes Verfahren

¹⁾ Bei Neuanmeldung von Durchführungsmaßnahmen: Gemäß integriertem Entwicklungskonzept; sofern dies noch nicht vorliegt, bitte überschlägliche Ermittlung und Aktualisierung nach Fertigstellung des Konzeptes.

²⁾ Nichtzutreffendes streichen.

B. Zusätzlich auszufüllen bei Neuanmeldungen von interkommunalen Kooperationen oder Stadt-Umland-Kooperationen

Kurzbezeichnung der Maßnahme entsprechend der Bezeichnung in der Anmeldung:

1. Beteiligte Städte/Gemeinden

Stadt/Gemeinde	Anschrift

2. Federführende Stadt/Gemeinde

2.1 Federführende Stadt/Gemeinde

2.2 Ratsbeschlüsse über die Federführung

<input type="checkbox"/> wurden gefasst und sind beigefügt.
<input type="checkbox"/> werden voraussichtlich gefasst bis _____ und übersandt.

Stadt/Gemeinde: Westoverledingen

Telefon (mit Vorwahl): 04955 / 9330

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme:
(Kurzbezeichnung entsprechend der Bezeichnung im Förderungsprogramm bzw. in der Anmeldung)

„Ortsmitte Ihrhove“

Erfassungsbogen

Aufgestellt: Westoverledingen, den
(Ort, Datum)

.....
(Unterschrift)

1. Angabe der voraussichtlich mit Mitteln des Förderungsprogramms 2021 zu finanzierenden Vorhaben im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme

(z. B. Erwerb von Grundstücken, Abbruch von Gebäuden, Modernisierung von Gebäuden, Einrichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder Umsetzung von Betrieben unter Angabe der jeweils entstehenden Verpflichtungen zur Leistung von Ausgaben):

Weitere Vorbereitung	20.500
Grunderwerb	700.000
Baumaßnahme (Umbau Kindergarten)	1.500.000
Klimaschutz / Klimafolgenanpassung	62.500
Barrierefreiheit	50.000
Summe: 2.333.000	

2. Ausgaben und Finanzierung

Zuwendungsfähige Ausgaben ¹⁾	in Tausend EUR			
	Programmjahr 2021.....	Folgejahre		
		2022.....	2023.....	2024.....
Vorbereitung ²⁾				
Weitere Vorbereitung	20,5	50	50	50
Grunderwerb				
Ordnungsmaßnahmen	812,5	512	643	1.072,5
Baumaßnahmen	1.500	1.075	75	50
Sonstige Maßnahmen				5
Summe	2.333	1.637	768	1.177,5

Einnahmen ¹⁾				
Ausgleichsbeträge				
Einnahmen aus der Bewirtschaftung und Verwertung von Grundstücken				
Zuschüsse öffentlicher Haushalte, soweit diese nicht den Eigenmitteln der Gemeinde zugerechnet werden				
sonstige zweckgebundene Einnahmen				172,5
Einnahmeüberschuss des Vorjahres				
Summe				172,5

Nicht durch Einnahmen gedeckte Ausgaben (Differenz Ausgaben-Einnahmen)	2.333	1.637	768	1.005
--	-------	-------	-----	-------

Finanzierung der durch Einnahmen nicht gedeckten Ausgaben				
Eigenmittel der Gemeinde	778	546	256	335
Städtebauförderungsmittel des Landes	1.555	1.091	512	670
Summe	2.333	1.637	768	1.005

¹⁾ Die Höhe der Ausgaben und Einnahmen für die Folgejahre kann geschätzt werden.

²⁾ Ausgaben der Vorbereitung sind nur im Rahmen von Vorbereitungsmaßnahmen im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden — überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ zuwendungsfähig.

3. Inanspruchnahme der Förderungsmittel

Stand:

Förderprogramm	im Förderprogramm bereitgestellt Erhöhung/ Verminderung	Bewilligung		Mittelabruf		Mittelwiderruf in Höhe von
		liegt vor in Höhe von	Bewilligungs- rest	bereits ab- gerufen	Rest	
in Tausend EUR						
1990						
1991						
1992						
1993						
1994						
1995						
1996						
1997						
1998						
1999						
2000						
2001						
2002						
2003						
2004						
2005						
2006						
2007						
2008						
2009						
2010						
2011						
2012						
2013						
2014						
2015						
2016						
2017						
2018						
2019						
2020						
Summe						

Für die noch nicht bewilligten Mittel werden Bewilligungsanträge voraussichtlich gestellt:
2021-2028

Die noch nicht abgerufenen Mittel werden voraussichtlich in Anspruch genommen:

Stellungnahme der zuständigen Kommunalaufsichtsbehörde

Kommunalaufsichtsbehörde

Rechtsamt und Kommunalaufsicht
Landkreis Leer
Bergmannstraße 25
26789 Leer

Telefon (mit Vorwahl)

0491 926 1462

Rückfragen sind ggf. zu richten an:

Friedrich Houtjes

friedrich.houtjes@lkleer.de

(Name, Durchwahl, E-Mail-Adresse)

An das
Niedersächsische Ministerium für Umwelt,
Energie, Bauen und Klimaschutz
Archivstraße 2
30169 Hannover

über das
Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems

Anmeldung der Stadt/Gemeinde

Westoverledingen _____

zur Aufnahme der Maßnahme

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Ortsmitte Ihrhove

in das Förderungsprogramm 2021 _____

Programm, für das die Anmeldung erfolgt:
Wachstum und nachhaltige Erneuerung

Stellungnahme bei Anmeldung einer neuen Maßnahme¹

1. Anforderungen

- Die ~~Stadt~~/Gemeinde ist aufgrund ihrer Verwaltungs- und Finanzkraft in der Lage, die beabsichtigte städtebauliche Erneuerungsmaßnahme in dem in der Kosten- und Finanzierungsübersicht angegebenen Zeitraum vorzubereiten bzw. durchzuführen.
- Es kann davon ausgegangen werden, dass die ~~Stadt~~/Gemeinde den in der Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Laufzeit der Maßnahme ausgewiesenen Gesamteigenanteil aufbringen kann.

2. Stellungnahme

Gegen die Anmeldung bestehen keine kommunalaufsichtlichen Bedenken. Die Anforderungen unter Nr. 1 kann die Stadt/Gemeinde aus heutiger Sicht erfüllen.
Stk. ergänzende Stellungnahme der Kommunalaufsicht.

Gegen die Anmeldung bestehen kommunalaufsichtliche Bedenken. Die Anforderungen unter Nr. 1 kann die Stadt/ Gemeinde aus heutiger Sicht nicht/nur teilweise erfüllen. Ein erläuternder Vermerk liegt an.

Stellungnahme bei Anmeldung einer Fortsetzungsmaßnahme²

1. Anforderungen

- Die zur Fortsetzung angemeldete städtebauliche Erneuerungsmaßnahme ist in der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung sowie im Investitionsprogramm der Stadt/Gemeinde enthalten.
- Die Stadt/Gemeinde kann die im Anmeldeformular für den Zeitraum der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung angegebenen Eigenanteile bereitstellen.

2. Stellungnahme

Gegen die Anmeldung bestehen keine kommunalaufsichtlichen Bedenken. Die Anforderungen unter Nr. 1 kann die Stadt/Gemeinde aus heutiger Sicht erfüllen.

Gegen die Anmeldung bestehen kommunalaufsichtliche Bedenken. Die Anforderungen unter Nr. 1 kann die Stadt/Gemeinde aus heutiger Sicht nicht/nur teilweise erfüllen. Ein erläuternder Vermerk liegt an.

....., den *Leer*, den *23.03.2020*

.....
(Unterschrift)

Landkreis Leer
Kommunalaufsicht
Der Landrat
im Auftrag

Wh

¹ Hinweis: Die Stellungnahme ist auch erforderlich, wenn die Stadt/Gemeinde mit einer ergänzenden Erklärung zur Anmeldung eine Absenkung des Eigenanteils geltend macht. Im vg. Fall bedarf es einer zusätzlichen kommunalaufsichtlichen Stellungnahme zum Vorliegen einer Haushaltssicherungslage (siehe hierzu Nummer 1 sowie Anlage 2 des RdErl. des MU vom 2. 1. 2019 (Nds. MBl. S. 373).

² siehe oben

Landkreis Leer 26787 Leer

Niedersächsisches Ministerium für Umwelt,
Energie, Bauen und Klimaschutz
Archivstraße 2
30169 Hannover

Über das
Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems

26122 Oldenburg

Rechtsamt mit Kommunalaufsicht

Sprechzeiten:
Mo. – Fr. 08:30 – 12:30 Uhr
oder nach Vereinbarung

Bergmannstr. 37
26789 Leer

Telefon: 0491 926-0
Telefax: 0491 926-1597
E-Mail: info@landkreis-leer.de
www.landkreis-leer.de

Sparkasse LeerWittmund
BLZ: 285 500 00, Konto 803 361
IBAN: DE79 2855 0000 0000 8033 61
BIC: BRLADE21LER

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen

Ihr/e Ansprechpartner/in

Durchwahl 0491

Telefax 0491

Persönliche E-Mail

Datum

Thema

- 30 – 15.46-060.002 -

Friedrich Houtjes

926-1462

926-1597

friedrich.houtjes@lkleer.de

23.03.2020

Stellungnahme der zuständigen Kommunalaufsichtsbehörde

Anmeldung zur Aufnahme in das Förderprogramm 2021;

Maßnahme: „Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept – Ortsmitte Ihrhove“;

Programmanmeldung der Gemeinde Westoverledingen;

Anmeldung einer neuen Maßnahme „Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept – Ortsmitte Ihrhove“ (ISEK)

1. Anforderungen

- Die zur Aufnahme in das Förderprogramm „Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)“ angemeldete neue städtebauliche Maßnahme, wird in der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung sowie im Investitionsprogramm der Gemeinde Westoverledingen veranschlagt werden.
- Die Gemeinde Westoverledingen ist aufgrund ihrer Verwaltungs- und Finanzkraft in der Lage, die beabsichtigte bauliche Erneuerungsmaßnahme in dem in der Kosten- und Finanzierungsübersicht angegebenen Zeitraum vorzubereiten bzw. durchzuführen.
- Es kann davon ausgegangen werden, dass die Gemeinde Westoverledingen den in der Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Laufzeit der Maßnahme ausgewiesenen Gesamteigenanteil aufbringen kann.

2. Stellungnahme

Gegen die Anmeldung der Maßnahme zur Aufnahme in das Förderprogramm bestehen keine kommunalaufsichtlichen Bedenken. Die Anforderungen unter Nr. 1 kann die Gemeinde Westoverledingen aus heutiger Sicht erfüllen.

Im diesjährigen Ergebnishaushalt der Gemeinde Westoverledingen wurden die ordentlichen Erträge mit 32.637.400 € und die ordentlichen Aufwendungen mit 33.605.700 € veranschlagt. Außerordentliche Erträge und Aufwendungen wurden nicht ausgewiesen. Damit musste der diesjährige Haushalt mit einem Defizit in

Datum 23.03.2020

Seite 2

Höhe von 968.300 € geplant werden. Bei einem Kreditvolumen in Höhe von 2.275.000 € beträgt die Nettoneuverschuldung 1.676.200 €. Verpflichtungsermächtigungen wurden in der Haushaltssatzung 2020 nicht festgesetzt.

Da zur Deckung des Defizits entsprechend hohe Überschussrücklagen zur Verfügung standen und an der dauernden Leistungsfähigkeit des Haushalts der Gemeinde Westoverledingen keine Bedenken bestanden, konnte der vom Rat der Gem. Westoverledingen am 12.12.2019 verabschiedete Haushalt mit Datum vom 20.01.2020 genehmigt werden.

In dem aktuell für das Haushaltsjahr 2020 verabschiedeten Haushaltsplan sind noch keine Ausgabeansätze für die Maßnahme vorgesehen worden. Sollte eine Förderung noch im laufenden Haushaltsjahr (2020) zugesagt werden, wird ein Nachtragshaushalt unverzüglich verabschiedet werden. Anderenfalls wird die Gemeinde die erforderlichen Haushaltsmittel im Haushaltsplan des folgenden Jahres bereitstellen. Die Gemeinde Westoverledingen hat sich im Antrag bereiterklärt, die nicht durch Fördermittel gedeckten Kosten zu übernehmen und den daraus resultierenden Eigenanteil aufzubringen. Gleichwohl aber auch erklärt, dass sie ohne die beantragte Zuwendung finanziell nicht zur Durchführung des Vorhabens in der Lage ist.

Für die beabsichtigte Maßnahme „Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept“ werden die erforderlichen Haushaltsmittel in die mittelfristige Finanzplanung und im Investitionsplan 2022 – 2024 einschließlich der benötigten Eigenmittel eingeplant. Sofern für die Durchführung der beabsichtigten Maßnahme auch in den Folgejahren im Rahmen der Gesamtdeckung Kreditaufnahmen erforderlich sind, werden diese ebenfalls in der mittelfr. Finanzplanung eingeplant. Somit wird dies unter Berücksichtigung der ordentlichen Tilgung auch zu weiteren Nettoneuverschuldungen führen. Allerdings geht die Gemeinde nach jetzigem Stand von einer positiven Entwicklung des gemeindlichen Haushalts aus, denn lt. der mittelfristigen Finanzplanung werden die Ergebnishaushalte für die Haushaltsjahre 2021 – 2023 jeweils mit einem Überschuss geplant.

Bei Aufnahme in das Städtebauförderprogramm und Bewilligung ist die Bereitstellung des Eigenanteils im Haushalt der Gemeinde Westoverledingen für das Jahr 2021 bzw. in der mittelfristigen Finanzplanung für die Jahre 2022 – 2024 vorgesehen. Damit wird sichergestellt, dass die Gemeinde die in der Kosten- und Finanzierungsübersicht dieser Maßnahme angegebenen Eigenmittel von ihr als eigene Finanzmittel (einschl. Kreditaufnahme) sowohl im laufenden und bei mehrjährigen Vorhaben auch in den Folgejahren aufgebracht werden können.

Es ist davon auszugehen, dass die Eigenleistungen erbracht werden können und die Folgekosten die Grenzen ihrer dauernden Leistungsfähigkeit unter Berücksichtigung ihrer sonstigen Pflichtaufgaben nicht übersteigen werden. Die Gesamtfinanzierung des Investitionsvorhabens kann damit als gesichert angesehen werden.

Die Gemeinde Westoverledingen misst der Durchführung der Maßnahme „Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept“ einen herausragenden und bedeutenden Stellenwert zu. Mit den Mitteln aus dem Förderprogramm sollen erkennbare städtebauliche Missstände und bauliche Mängel sowie funktionale und strukturelle Defizite im Bereich des Untersuchungsgebietes beseitigt werden. Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude im Untersuchungsgebiet sowie die Gemeinde Westoverledingen sind angesichts des Handlungsbedarfs und der entstehenden Kosten nicht in der Lage, diese Probleme ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln in absehbarer Zeit zu beheben. Die Städtebauförderung ist daher als zentrales Finanzierungsinstrument zur Behebung der aufgelisteten Missstände notwendig.

Datum 23.03.2020

Seite 3

Die Gemeinde Westoverledingen wird im Rahmen Ihrer Haushaltsplanung und ihrer finanziellen Möglichkeiten die erforderlichen Haushaltsmittel entsprechend den zu erwartenden Bewilligungsbescheiden bereitstellen. Die im Haushalt zu veranschlagenden Ansätze werden im Rahmen der Finanzplanung der Folgejahre entsprechend den Programmanmeldungen fortgeschrieben werden. Insoweit ist davon auszugehen, dass die Gesamtfinanzierung der Maßnahme bei Bewilligung der beantragten Fördermittel gesichert ist und der Eigenanteil der Gemeinde planmäßig und bis zur Beendigung der Maßnahme zur Verfügung stehen wird.

Die Durchführung der beantragten Maßnahme bei Bewilligung der Fördermittel wird kommunalaufsichtlich ausdrücklich befürwortet.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Houtjes

Landkreis Leer

Kreisverwaltung

Der Landrat

Landkreis Leer 26787 Leer

Amt für Planung und Naturschutz

Gemeinde Westoverledingen
Postfach 10 02 62
26804 Westoverledingen

Sprechzeiten:
Mo. – Fr. 08:30 – 12:30 Uhr
oder nach Vereinbarung

Bergmannstr. 37
26789 Leer

Telefon: 0491 926-0
Telefax: 0491 926-1766
E-Mail: info@landkreis-leer.de
www.landkreis-leer.de

Sparkasse LeerWittmund
BLZ: 285 500 00, Konto 803 361
IBAN: DE79 2855 0000 0000 8033 61
BIC: BRLADE21LER

Gemeinde Westoverledingen
E I N T R A G S B U C H

12. März 2020

Erl.

3/12 a Frau v. Logsen

Ihr Zeichen 61 14 01
Ihre Nachricht vom 03.02.2020
Mein Zeichen III/61.2.6
Ihre Ansprechpartner/in Frau Jungmann
Durchwahl 0491 926-1216
Telefax 0491 926-1766
Persönliche E-Mail britta.jungmann@lkleer.de
Datum 06.03.2020
Thema **Bauleitplanung der Gemeinde Westoverledingen**

hier: Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Ortsmitte Ihrhove

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Gemeinde Westoverledingen plant die Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Ortsmitte Ihrhove. Für die einzelnen von mir zu vertretenden Fachbereiche nehme ich wie folgt Stellung:

Aus naturschutzfachlicher Sicht möchte ich folgende Anregungen geben:

Freie Landschaft / landschaftsprägende Elemente

Die Untersuchungen sollen sich auf innerörtliche Freiflächen bzw. Leerstände, aber auch auf einen außerörtlichen Bereich jenseits der Bahnlinie erstrecken.

Ich möchte anregen, bei einer Ausdehnung in die freie Landschaft behutsam und flächenschonend vorzugehen. Der allgemeine Flächendruck und stete Verlust von Vegetationsdecken und offenen Böden führt neben einem Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna auch zum Verlust von Versickerungsmöglichkeiten für Niederschläge und zu einer stärkeren Erwärmung im Sommer.

Die gut erreichbare freie Landschaft spielt nicht nur für Touristen, sondern auch für die erholungssuchende Bevölkerung eine wichtige Rolle. Dabei sollte eine klare Ortsgrenze einer Ausfransung in die offene Landschaft vorgezogen werden. Für die Orientierung und Identifizierung mit dem Heimatort ist ein deutlicher Ortsein- und -ausgang einem willkürlichen Zusammenwachsen benachbarter Orte oder Ortsteile vorzuziehen. Diese „Puffer“ bekommen bei zunehmender Versiegelung auch erhöhte Bedeutung als Wander-, Flucht- und Jagdkorridore verschiedener Tierarten.

Grünachsen

Auch bei der grundsätzlich zu begrüßenden Nachverdichtung innerörtlicher Bereiche sollten ausreichend Grünflächen erhalten bleiben. Es ist wichtig, diese bereits in einer frühen Planungsphase auszuwählen, um u.a. eine Verbindung grüner Räume zu erhalten (Stichworte: Biotopverbund, innerörtliche Luftschneisen in Zeiten zunehmender Erwärmung der Städte und Orte, Erholungsbedarf der Wohnbevölkerung angesichts abnehmender Zahl von Privatgärten).

Ortsbildprägende Bäume

Für das Erscheinungsbild einer Ortschaft und die damit verbundene Wohnqualität sind neben Gestaltungsvorgaben bei der Bebauung und der individuellen architektonischen Gestaltung auch eine ausreichende Zahl ortsbildprägender Bäume erforderlich. Ich empfehle, bereits frühzeitig die ortsbildprägenden, erhaltenswerten und ausreichend vitalen Bäume aufzunehmen, darzustellen und einem ausreichenden Stellenwert zu geben – und ein späteres „Opfern“ für notwendige Erschließungsarbeiten bereits im Vorfeld auszuschließen. Ersatzweise Neupflanzungen können erst nach einem sehr langen Zeitraum eine vergleichbare Situation für Ortsbild, Kleinklima oder als Habitat einnehmen. Darüber hinaus stellen gerade die älteren Gehölze wichtige Habitatfunktionen für Vogelarten, Insekten, Fledermäuse etc. dar.

Wallhecken

Insbesondere westlich der Bahnlinie befinden sich noch einige gesetzlich geschützte Wallhecken. Es wäre zu begrüßen diese Restbestände eines ehemaligen, engmaschigen Wallheckennetzes als Zeugnis einer Kulturlandschaft und als Lebensraum vieler Pflanzen- und Tierarten zu erhalten. Aus den Erfahrungen diverser baulicher Entwicklungen ist jedoch bekannt, dass ein Erhalt und Schutz innerhalb eines dicht bebauten Wohngebietes selten zu einem dauerhaften Erfolg führt. Die Wallhecken werden zunehmend durch bauliche Erweiterung und gärtnerische Gestaltung vereinnahmt und überprägt, Kontrollen und Einflussnahme durch mangelnde Einsehbarkeit und Zugänglichkeit erschwert. Ein Erhalt der Wallhecken wäre nur dann erfolversprechend, wenn der Schutzbereich als öffentliches Grün gewidmet wird und dies bei der zur Verfügung stehenden Wohnbaufläche in Abzug gebracht wird. Ist ein solches Vorgehen nicht gewollt, wäre die logische Konsequenz, die Widmung der Wallhecken herauszunehmen und die Wallhecken innerhalb des Wallheckennetzes der freien Landschaft mittels Sanierung und Neuanlage von Wallhecken zu kompensieren.

Weitere Hinweise und Anregungen zu schützenswerten Strukturen, zu artenschutzrelevanten Aspekten u.ä. sind erst auf nachfolgenden, konkreter werdenden Planungsebenen möglich.

Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht bestehen gegen die Planungen grundsätzlich keine Bedenken. Bei der Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens sind jedoch folgende Belange zu berücksichtigen:

1. Für Bereiche, in denen zurzeit noch keine Bebauungs- oder Flächennutzungspläne gelten, sind bei der Neuaufstellung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus bodenschutzrechtlicher Sicht sicherzustellen. Dies gilt auch für Änderung von bestehenden Bebauungs- oder Flächennutzungsplänen.
2. In dem Planbereich sind mir mehrere Altablagerungen und Altstandorte bekannt. Bei einer Überplanung von Bereichen, in denen diese vorhanden sind, sind ggf. Untersuchungen und Sanierungen durchzuführen. Gleiches gilt ggf. für Planänderungen im alten Stadtkern von Ihrhove.
3. Bereiche mit sulfatsauren Böden oder Suchräume für schutzwürdige Böden sind mir in dem Plangebiet nicht bekannt.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nehme ich wie folgt Stellung:

Bei der Erstellung des ISEK ist zu berücksichtigen, dass die geplanten Maßnahmen keine immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen für die bestehende Bebauung in Ihrhove hervorrufen. So ist z. B. eine intensivere Nutzung des Areals an der Ihrener Straße 40-42 unter Umständen mit höheren Emissionen

verbunden, die zu einer Beeinträchtigung der Umgebung führen können. Dies ist aber ohne eine genauere Beschreibung der geplanten Nutzung nicht abschätzbar. Des Weiteren ist auch die Wiedereinrichtung eines Bahnhaltepunktes mit Emissionen (u.a. Halten der Züge, evtl. Mehrverkehr, Parken) verbunden, die potentiell dazu geeignet sind, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu stören. Bei der Planung ist daher aus immissionsschutzrechtlicher Sicht darauf zu achten, dass ein Standort gewählt wird, der möglichst geringe Beeinträchtigungen in der bestehenden Bebauung hervorruft.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird wie folgt Stellung genommen:

Die Bereiche der näher beschriebenen Planungsvorhaben (Errichtung des Campus, Wiedereinrichtung des Bahnhaltepunktes nördl. der Teichstraße) liegen in gültigen Bebauungsplangebiet, die wasserrechtlichen Belange sind hier bereits berücksichtigt.

Planungsvorhaben, die außerhalb gültiger Bebauungsplangebiete liegen, sind im Zuge der weiteren Planung bezüglich Schmutzwasser und Oberflächenentwässerung mit dem Amt für Wasserwirtschaft abzustimmen.

Zu dem geplanten Vorhaben nehme ich aus raumordnerischer Sicht wie folgt Stellung:

Die Erstellung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Ortsmitte Ihrhove wird begrüßt. So besteht die Möglichkeit, sich frühzeitig mit den vielfältigen Herausforderungen der demographischen und sozioökonomischen Entwicklungen auseinanderzusetzen, Anpassungserfordernisse in der Ortsentwicklung zu identifizieren sowie Lösungsstrategien zu entwickeln. Die genannten Ziele sollen der Stärkung der zentralörtlichen Funktionen des Grundzentrums Ihrhove dienen.

Die Festlegung als Grundzentrum erfolgt für Ihrhove im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer von 2006 (RROP 2006). In Grundzentren sind (städtebauliche) Rahmenbedingungen für eine Grundausstattung an öffentlicher und privater Infrastruktur für die (alltägliche) Versorgung der Bevölkerung in den Grundzentren selbst, aber auch in den Verflechtungsbereichen (bei Grundzentren das Gemeindegebiet) zu schaffen. Neben der bestehenden Versorgungsfunktion kommt den Grundzentren somit auch eine entsprechende Entwicklungsfunktion zu. Daher wird aus Sicht des Landkreises eine Abstimmung der Inhalte von RROP und ISEK angeregt.

Das RROP wird derzeit neu aufgestellt. Mit dem ISEK soll laut Beschlussvorlage zum Ratsbeschluss vom 27.06.2019 „*der Wandel der in die Jahre gekommenen Ortschaft in den nächsten 10 bis 15 Jahren konzeptionell begleitet werden*“. Der Betrachtungszeitraum des ISEK wird sich somit annähernd mit der Geltungsdauer des neuen RROP überlagern, was ebenfalls eine Abstimmung der Inhalte nahelegt.

Aufgrund des noch frühen Erarbeitungsstandes des neuen RROP sind derzeit keine (abschließenden) Aussagen zur künftigen regionalplanerischen Einordnung der Ortschaft Ihrhove möglich. Für den Bereich der Siedlungsentwicklung besteht jedoch bereits ein Entwurf eines Konzeptes.

Demnach lässt sich Ihrhove fachlich weiterhin als Grundzentrum der Gemeinde Westoverledingen herleiten. Maßnahmen zur Stärkung der zentralörtlichen Funktionen sind somit aus raumordnerischer Sicht zu begrüßen und bekräftigen diese Einschätzung.

Im RROP 2006 ist das Grundzentrum Ihrhove nicht weiter räumlich konkretisiert. Gemäß dem LROP (2017) sind Zentrale Orte als zentrales Siedlungsgebiet räumlich festzulegen. Die Festlegung der zentralen Siedlungsgebiete dient der allgemeinen räumlichen Konzentration und Bündelung von zentralörtlichen Angeboten und Einrichtungen. Die Festlegung des zentralen Siedlungsgebietes orientiert sich dabei am

tatsächlich aktuell vorhandenen baulichen Bestand sowie den Zielvorstellungen der Gemeinde zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Zentralen Ortes. Ein Abgrenzungsvorschlag wurde durch den Landkreis Leer erarbeitet. Westlich wird dieser Gebietsvorschlag von der Eisenbahntrasse begrenzt. Das für das ISEK angegebene Untersuchungsgebiet umfasst umfangreichere Bereiche westlich der Eisenbahntrasse und somit Bereiche außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes. Das zentrale Siedlungsgebiet entfaltet zwar keine „Ausschlusswirkung“ für eine Siedlungstätigkeit außerhalb der Abgrenzung und entsprechende Entwicklungen wären bei direkter Anknüpfung aus raumordnerischer Sicht möglich, jedoch besteht ein höherer Begründungsaufwand. Zudem stellt sich die Frage, inwieweit die vorhandene Bahntrasse eine Zäsur darstellt, die gerade auch erschließungstechnisch eine Entwicklung in westliche Richtung erschwert. Auf der anderen Seite ist im Zuge der Bahnhofsverlegung und Umgestaltung eine Auseinandersetzung mit den Flächen westlich der Bahntrasse naheliegend, insbesondere für die bereits bauleitplanerisch gesicherten Flächen und den baulichen Bestand. Daher kann das Untersuchungsgebiet auch nachvollzogen werden.

Ich weise aber darauf hin, dass das RROP 2006 für Teile des Untersuchungsgebietes westlich der Bahntrasse ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft (Wallheckengebiet) festlegt. Das Vorranggebiet fußt auf dem gut erhaltenen, engmaschigen Wallheckennetz, welches neben seiner Funktion für Natur und Landschaft auch von kulturhistorischer Bedeutung ist. Die kulturhistorische Bedeutung wird durch die Überlagerung mit einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft bekräftigt. Bei Eingriffen in diese naturschutzfachlichen Strukturen wäre also zu prüfen, inwieweit eine Vereinbarkeit mit diesem Ziel der Raumordnung gegeben ist. Neben den gesetzlich geschützten Wallhecken an sich, haben auch die dazwischen liegenden landwirtschaftlichen Flächen eine wichtige naturschutzfachliche Bedeutung, da ihnen eine Verbindungsfunktion zukommt.

Seitens des Straßen- und Tiefbauamtes nehme ich wie folgt Stellung:

Nach den vorliegenden Planunterlagen umfasst das Plangebiet in Teilen die Kreisstraßen 23 und 24 größtenteils innerhalb einer straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt.

Um genaue Angaben zu den Auswirkungen des Konzeptes aus Sicht des Straßenbaulasträgers zu nennen, sind genauere Planungsangaben notwendig.

Grundsätzlich gilt, dass die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden darf.

Eine frühzeitige Beteiligung des Straßen- und Tiefbauamtes sowie des Verkehrsamtes für die einzelnen Planungsvorhaben halte ich für unabdingbar, da sich einzelne Vorhaben nicht unerheblich auf den Straßenverkehr auswirken und diesen ggf. stärker beeinträchtigen können.

Aus denkmalpflegerischer Sicht nehme ich wie folgt Stellung:

Baudenkmalpflegerische Belange:

Aus denkmalpflegerischer Sicht wird das ISEK in Ihrhove begrüßt, fungiert es doch als Planungs- und Steuerungsinstrument, das an bestehende Planungen anknüpfen kann und planerische Maßnahmen unterstützt. Damit können Voraussetzungen geschaffen werden, die z.B. rückläufige Entwicklung des alten Ortskerns als Geschäftszentrum im Rahmen neuer Planungen in angemessener Weise aufzuwerten.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich folgende Baudenkmale: Großwolder Str. 28, Bahnhofstr. 11, Ihrener Str. 1, Bahnhofstr. 35, Denkmalstr. 2, Denkmalstr. 4, Denkmalstr. 6, Denkmalstr. 11.

Daneben sind im Ortskern noch einige historische, ortsbildprägende Gebäude vorhanden, welche auch ohne einen Denkmalstatus erhaltenswert sind.

Diese Gebäude zu schützen und im Bestand zu erhalten, sollte ein maßgebliches Ziel sein. Dies sollte sich auch in den Entwicklungszielen widerspiegeln.

Der Erhalt und die Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und baukulturellen Landschaftsbildes sind eine besondere Aufgabe. Den Ortskern zu erhalten und nicht durch überdimensionierte, moderne, allorts gleichförmige Neubauten zu ersetzen, sollte ein wesentliches Ziel in zukünftigen Planungen sein (vgl. § 34 Abs. 1 BauGB).

Rechtliche Instrumente sind neben den Erhaltungssatzungen und örtlichen Bauvorschriften das Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

Bauliche Änderungen an einem Baudenkmal sowie in dessen Umgebung unterliegen dem NDSchG. Nach § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmalts Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmalts sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Nach § 10 Abs. 1 Nr. 1 NDSchG bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer ein Kulturdenkmal zerstören, verändern, instand setzen oder wiederherstellen will. Nach Abs. 1 Nr. 4 NDSchG bedürfen die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals in seiner Umgebung beeinflussen, ebenfalls einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Die denkmalrechtliche Beurteilung einzelner Maßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmalts erfolgt im Bauantrags- oder denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren. Auch für verfahrensfreie Baumaßnahmen, sowie für genehmigungsfreie Baumaßnahmen ist eine denkmalschutzrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens (gem. § 10 NDSchG) separat zu beantragen. Die gestalterischen Anforderungen können dabei enger als beispielsweise örtliche Bauvorschriften gefasst sein und somit von diesen abweichen.

Bodendenkmalpflegerische Belange

Bezüglich der bodendenkmalpflegerischen Belange ist die Stellungnahme des Archäologischen Dienstes der Ostfriesischen Landschaft zu beachten, der im weiteren Verfahren zu beteiligen ist.

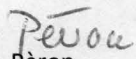
Aus planungsrechtlicher Sicht nehme ich wie folgt Stellung:

Allgemein ist auszuführen, dass sich die beschriebenen Entwicklungsabsichten zumeist nur im Wege bauleitplanerischer Steuerung realisieren lassen und durch entsprechende Verfahren vorzubereiten und zu begleiten sind. Bei der baulichen Entwicklung sind die städtebaulichen Grundsätze zu beachten. Neben einer grundsätzlich sparsamen Flächeninanspruchnahme sind die im Baugesetzbuch verankerten Ziele vor allem durch eine verstärkte Konzentration auf Maßnahmen der Innenentwicklung zu erreichen (Umnutzung und Nachverdichtung). Die fachliche Herleitung der ermittelten Bedarfe ist im Rahmen der Bauleitplanverfahren sachgerecht unter Bezugnahme auf das ISEK darzustellen.

Ich bitte, die Hinweise und Anregungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Seite 6

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Péron

Stadt/Gemeinde: Westoverledingen

Telefon (mit Vorwahl): 04955 / 9330

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme i. S. der §§ 136 bis 164 BauGB
(Kurzbezeichnung entsprechend der Bezeichnung im Förderungsprogramm):

Bestandsverzeichnis

Stand: Mai 2020

Teil A — der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zur Verfügung gestellte bzw. in das Treuhandvermögen überführte Grundstücke

Teil B — veräußerte bzw. in das Liegenschaftsvermögen der Gemeinde übernommene Grundstücke

Dieses Bestandsverzeichnis besteht aus 2 Blättern Teil A
 Blättern Teil B

Aufgestellt:
(Ort, Datum)

.....
(Unterschrift)

Nr (Grundbuchblatt)	Flur	Flurstück		Lage	Nutzungsart	Fläche			Bodenwert		Veräußerer/ Erwerber	Bemerkungen
		2	3			ha	a	m ²	EUR/m ²	.UR gesan		
1				4	5		6	7	8	9	10	
031811-001301	1	249	0	00249/000	Janssenskamp	Ungenutzte Fläche		405				
031811-001301	1	250	0	00250/000	Janssenskamp	Ungenutzte Fläche		917				
031811-001040	2	79	4	00079/004	Ihrener Straße	Verkehrsfläche		10				
031811-002500	2	117	11	00117/011	Weerße	Zuwegung und Ausgleichsfläche		13455				
031811-090313	2	129	2	00129/002	Bahnhofstraße	Bushaltestelle		15				
031811-001040	2	129	26	00129/026	Folmhuser Straße	Verkehrsfläche / Gehweg		722				über Gebietsabgrenzung hinausreichend
031811-001040	2	129	38	00129/038	Bahnhofstraße	Verkehrsfläche /Gehweg		568				über Gebietsabgrenzung hinausreichend
031811-001040	2	129	42	00129/042	Bahnhofstraße	Verkehrsfläche/ Gehweg		212				
031811-002500	2	402	0	00402/000	Borkumer Straße	Verkehrsfläche		4483				über Gebietsabgrenzung hinausreichend
031811-002500	2	460	0	00460/000	Die Weertze	Verkehrsfläche		2375				über Gebietsabgrenzung hinausreichend
031811-001040	4	25	7	00025/007	Lüdeweg	Verkehrsfläche		21				
031811-001040	4	27	2	00027/002	Lüdeweg	Verkehrsfläche		24				
031811-001040	4	33	6	00033/006	Bahnhofstraße	Verkehrsfläche / Gehweg		93				
031811-001040	4	37	21	00037/021	Bahnhofstraße	Verkehrsfläche / Gehweg		342				
031811-001811	4	43	5	00043/005	Lüdeweg	Verkehrsfläche / Gehweg		57				
031811-001040	4	43	7	00043/007	Bahnhofstraße	Verkehrsfläche / Gehweg		56				
031811-001040	4	44	7	00044/007	Bahnhofstraße	Verkehrsfläche / Gehweg		15				
031811-001040	4	44	6	00044/006	Alte Pastorei	Verkehrsfläche /Gehweg		2				
031811-002027	4	47	14	00047/014	Alte Pastorei	Verkehrsfläche /Gehweg		6				
031811-001040	4	44	3	00044/003	Alte Molkerei	Verkehrsfläche		31				
031811-001040	4	47	12	00047/012	Bahnhofstraße	Denkmal		349				
031811-001040	4	54	8	00054/008	Bahnhofstraße	Verkehrsfläche / Gehweg		284				
031811-001040	4	77	1	00077/001	Conrebbersweg	Freifläche		872				
031811-002027	4	79	3	00079/003	Conrebbersweg	Freifläche		4493				
031811-002027	4	81	1	00081/001	Ihrhover Kirchstraße	Freifläche (Biotop)		627				
031811-001040	4	82	7	00082/007	Conrebbersweg	Freifläche		786				
031811-001040	4	82	8	00082/008	Schwoog	Freifläche		1244				
031811-001443	4	82	9	00082/009	Conrebbersweg	Freifläche		2867				
031811-001443	4	88	5	00088/005	Conrebbersweg	Skaterbahn		4172				
031811-001671	4	112	10	00112/010	Großwolder Straße	Parkfläche		2168				
031811-001671	4	112	12	00112/012	Bahnhofstraße	Fläche besonderer funktionaler Prägung, Verwaltung		445				
031811-002686	4	112	13	00112/013	Bahnhofstraße 16	Dienstleistung		54				Wohnungsbau- und Entwicklungs GmbH Westoverledingen
031811-002686	4	112	15	00112/015	Bahnhofstraße 16	Dienstleistung		927				Wohnungsbau- und Entwicklungs GmbH Westoverledingen
031811-001671	4	112	16	00112/016	Bahnhofstraße 18	Fläche besonderer funktionaler Prägung, Verwaltung / Parkfläche		2267				
031811-001040	4	113	4	00113/004	Großwolder Straße 6	Haus Wohltat, gemeinnützige Einrichtung		372				
031811-001671	4	113	5	00113/005	Großwolder Straße	Verkehrsfläche / Gehweg		35				
031811-001659	4	114	6	00114/006	Bahnhofstraße 20	Freifläche / Erholung		515				
031811-001837	4	125	5	00125/005	Brandtsweg	Verkehrsfläche / Gehweg		41				
031811-001309	4	126	6	00126/006	Brandtsweg	Verkehrsfläche / Gehweg		133				
031811-001837	4	130	12	00130/012	Am Rennschloot	Verkehrsfläche		148				
031811-001837	4	130	15	00130/015	Brandtsweg	Verkehrsfläche		247				
031811-001040	4	130	19	00130/019	Am Rennschloot	Verkehrsfläche		645				
031811-001040	4	130	20	00130/020	Großwolder Straße	Verkehrsfläche / Gehweg		24				
031811-001768	4	131	15	00131/015	Am Rennschloot	Verkehrsfläche		124				
031811-001764	4	131	22	00131/022	Am Rennschloot	Verkehrsfläche		78				
031811-000838	4	141	23	00141/023	Am Rennschloot	Wohnbaufläche		118				
031811-000838	4	141	25	00141/025	Am Rennschloot	Wohnbaufläche		8				
031811-001040	4	141	33	00141/033	Am Rennschloot	Verkehrsfläche		3792				
031811-001040	4	142	28	00142/028	Ihrener Straße	Verkehrsfläche		95				
031811-001274	4	142	32	00142/032	Ihrener Straße 38	Freifläche		799				
031811-001274	4	142	34	00142/034	Ihrener Straße 38	Freifläche		81				
031811-002500	4	142	41	00142/041	Ihrener Straße	Verkehrsfläche		204				
031811-001135	4	143	19	00143/019	Am Rennschloot 29	Flüchtlingsunterkunft		869				
031811-001040	4	143	21	00143/021	Am Rennschloot	Verkehrsfläche		379				
031811-002627	4	167	8	00167/008	Bahnhofstraße	Freifläche		2292				
031811-001768	4	170	27	00170/027	An der Blinke	Verkehrsfläche		653				
031811-001040	4	171	8	00171/008	Großwolder Straße	Verkehrsfläche		1				
031811-001837	4	191	12	00191/012	Ihrener Straße	Verkehrsfläche		13				
031811-001837	4	191	17	00191/017	Humboldtstraße	Verkehrsfläche		742				
031811-001837	4	191	19	00191/019	Am Rennschloot	Verkehrsfläche		1310				
031811-001837	4	191	20	00191/020	Humboldtstraße 2	Grundschule		12373				
031811-001837	4	192	5	00192/005	Humboldtstraße	Verkehrsfläche		645				
031811-001040	4	205	12	00205/012	Kantstraße	Verkehrsfläche		420				
031811-001040	4	259	21	00259/021	Großwolder Straße	Verkehrsfläche / Gehweg		7				
031811-001040	4	275	15	00275/015	Tjücher Weg	Verkehrsfläche		2922				über Gebietsabgrenzung hinausreichend
031811-001822	4	286	33	00286/033	Blinkstraße	Verkehrsfläche		418				
031811-001822	4	286	39	00286/039	Blinkstraße	Freifläche / Parkplatz		766				
031811-002027	4	298	2	00298/002	Schwoog	Ungenutzte Fläche		15				
031811-001040	4	303	12	00303/012	Denkmalstraße	Verkehrsfläche		3899				über Gebietsabgrenzung hinausreichend
031811-090313	4	305	0	00305/000	Alte Molkerei	Verkehrsfläche		416				
031811-001040	4	306	7	00306/007	Lüdeweg	Verkehrsfläche		1580				über Gebietsabgrenzung hinausreichend
031811-001040	4	306	8	00306/008	Lüdeweg	Verkehrsfläche		9				
031811-001301	4	307	1	00307/001	Janssenskamp	Ungenutzte Fläche		505				
031811-090313	4	307	3	00307/003	Schubertstraße	Verkehrsfläche		175				drin
031811-090313	4	308	2	00308/002	Alte Pastorei	Verkehrsfläche		975				
031811-090313	4	313	4	00313/004	Brandtsweg	Verkehrsfläche		631				
031811-001028	4	314	20	00314/020	Ihrener Straße	Verkehrsfläche		22				
031811-001040	4	314	27	00314/027	Ihrener Straße	Verkehrsfläche		2323				
031811-001837	4	314	28	00314/028	Ihrener Straße	Verkehrsfläche		2452				über Gebietsabgrenzung hinausreichend
031811-001040	4	317	24	00317/024	Großwolder Straße	Verkehrsfläche / Gehweg		9				über Gebietsabgrenzung hinausreichend
031811-001040	4	317	25	00317/025	Großwolder Straße	Verkehrsfläche / Gehweg		2				
031811-001040	4	317	26	00317/026	Großwolder Straße	Verkehrsfläche / Gehweg		6				

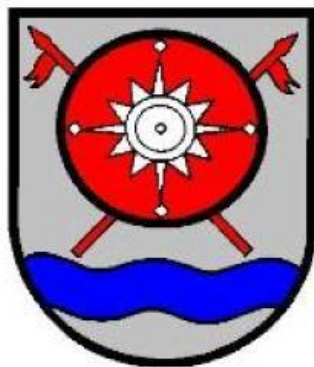
031811-001837	4	317	27	00317/027	Großwolder Straße	Verkehrsfläche / Gehweg	28	
031811-001837	4	317	28	00317/028	Großwolder Straße	Verkehrsfläche	3331	drin
031811-001040	4	317	37	00317/037	Großwolder Straße	Verkehrsfläche / Fuß- und Radweg	1088	über Gebietsabgrenzung hinausreichend
031811-001040	4	317	39	00317/039	Bahnhofstraße	Verkehrsfläche / Gehweg	280	
031811-090313	4	320	2	00320/002	Blinkstraße	Wohnbaufläche	6	
031811-090313	4	320	7	00320/007	Blinkstraße	Wohnbaufläche	28	
031811-001040	4	320	31	00320/031	Blinkstraße	Denkmal	1502	
031811-001040	4	320	35	00320/035	Blinkstraße	Verkehrsfläche / Gehweg	273	
031811-001040	4	320	36	00320/036	Blinkstraße	Verkehrsfläche	19	
031811-001040	4	320	37	00320/037	Blinkstraße	Verkehrsfläche / Gehweg	223	
031811-001040	4	320	38	00320/038	Blinkstraße	Verkehrsfläche / Gehweg	148	
031811-001040	4	321	13	00321/013	Bahnhofstraße	Verkehrsfläche / Gehweg	1929	
031811-001040	4	321	14	00321/014	Bahnhofstraße	Verkehrsfläche / Gehweg	1270	
031811-001040	4	322	3	00322/003	Ihrhover Kirchstraße	Verkehrsfläche	2032	
031811-001040	4	323	1	00323/001	Teichstraße	Verkehrsfläche	1286	
031811-001210	4	324	26	00324/026	Conrebbersweg	Verkehrsfläche	1243	
031811-001837	4	324	28	00324/028	Ihrhover Kirchstraße	Verkehrsfläche	1536	
031811-002027	4	325	1	00325/001	Schwoog	Verkehrsfläche	785	
031811-001443	4	326	1	00326/001	Conrebbersweg	Grünfläche	234	
031811-001837	4	327	5	00327/005	Schwoog	Verkehrsfläche	76	
031811-001210	4	327	25	00327/025	Conrebbersweg	Verkehrsfläche	94	
031811-001210	4	327	26	00327/026	Conrebbersweg	Verkehrsfläche	3828	
031811-001210	4	327	39	00327/039	Conrebbersweg	Verkehrsfläche	1342	über Gebietsabgrenzung hinausreichend
031811-001671	4	330	70	00330/070	Großwolder Straße	Fläche besonderer funktionaler Prägung - Verwaltung	37	
031811-090313	4	343	311	00343/311	Düster Pad	Verkehrsfläche / Gehweg	428	
031811-002027	4	371	1	00371/001	An der Eisenbahn	Freifläche (Biotop)	20989	
031811-002027	4	376	80	00376/080	Ihrhover Kirchstraße	Freifläche (Biotop)	2937	
031811-001768	4	829	32	00829/032	Schubertstraße	Verkehrsfläche	45	
031811-002027	4	850	88	00850/088	Schwoog	Verkehrsfläche	503	
031811-001040	4	890	88	00890/088	Schwoog	Verkehrsfläche	303	
031811-001837	11	1	3	00001/003	Großwolder Straße	Wohnbaufläche	21	
031811-001040	11	1	9	00001/009	Planckstraße	Ungenutzte Fläche	111	
031811-001040	11	12	17	00012/017	Kopernikusstraße	Verkehrsfläche	392	
031811-001040	11	12	22	00012/022	Planckstraße	Verkehrsfläche	137	
031811-001768	11	13	4	00013/004	Planckstraße	Wohnbaufläche	74	
031811-001040	11	15	28	00015/028	Einsteinstraße	Verkehrsfläche	479	
031811-002027	11	15	52	00015/052	Planckstraße	Verkehrsfläche	5018	über Gebietsabgrenzung hinausreichend
031811-002160	16	78	1	00078/001	Conrebbersweg 6	Entsorgungsanlage	6147	Wohnungsbau- und Entwicklungs GmbH Westoverledingen
031811-001210	16	78	2	00078/002	Conrebbersweg 8	Entsorgungsanlage / Erholungsfläche	12490	
031811-001210	16	82	0	00082/000	Meedlandskampen	Weg	392	
031811-002673	16	86	0	00086/000	Meedlandskampen	landwirtschaftliche Fläche	15000	angekauft von Gemeinde Grundbuchumschreibung noch ausstehend
031811-002673	16	88	0	00088/000	Meedlandskampen	landwirtschaftliche Fläche	29511	angekauft von Gemeinde Grundbuchumschreibung noch ausstehend
031811-001210	16	89	0	00089/000	Conrebbersweg	Verkehrsfläche	3287	
031811-001210	16	90	0	00090/000	Conrebbersweg	Verkehrsfläche	246	
031811-001210	18	46	0	00046/000	Leegmeedlandsweg	Verkehrsfläche	330	

Gemeinde Westoverledingen

Ergänzung nach Antragstellung

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
&
Vorbereitende Untersuchungen

Ortsmitte Ihrhove



24. November 2020

re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH



info@reurban.de

Escherweg 1
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441/97 17 4 80
Telefax 0441/97 17 4 73

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	3
2	Campus Ihrhove – Stand November 2020	4
3	Zukünftiger Bahnhofspunkt Ihrhove – Stand November 2020	7
4	Pläne: Städtebauliche Missstände, Erneuerungskonzept, Maßnahmen	9
5	Kosten- und Finanzübersicht	13
6	Vorschlag zur Abgrenzung des Fördergebietes	15

1 Vorbemerkung

Zum 01.06.2020 hat die Gemeinde Westoverledingen für das Gebiet „Ortsmitte Ihrhove“ einen Antrag auf Aufnahme in die Städtebauförderung im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ gestellt.

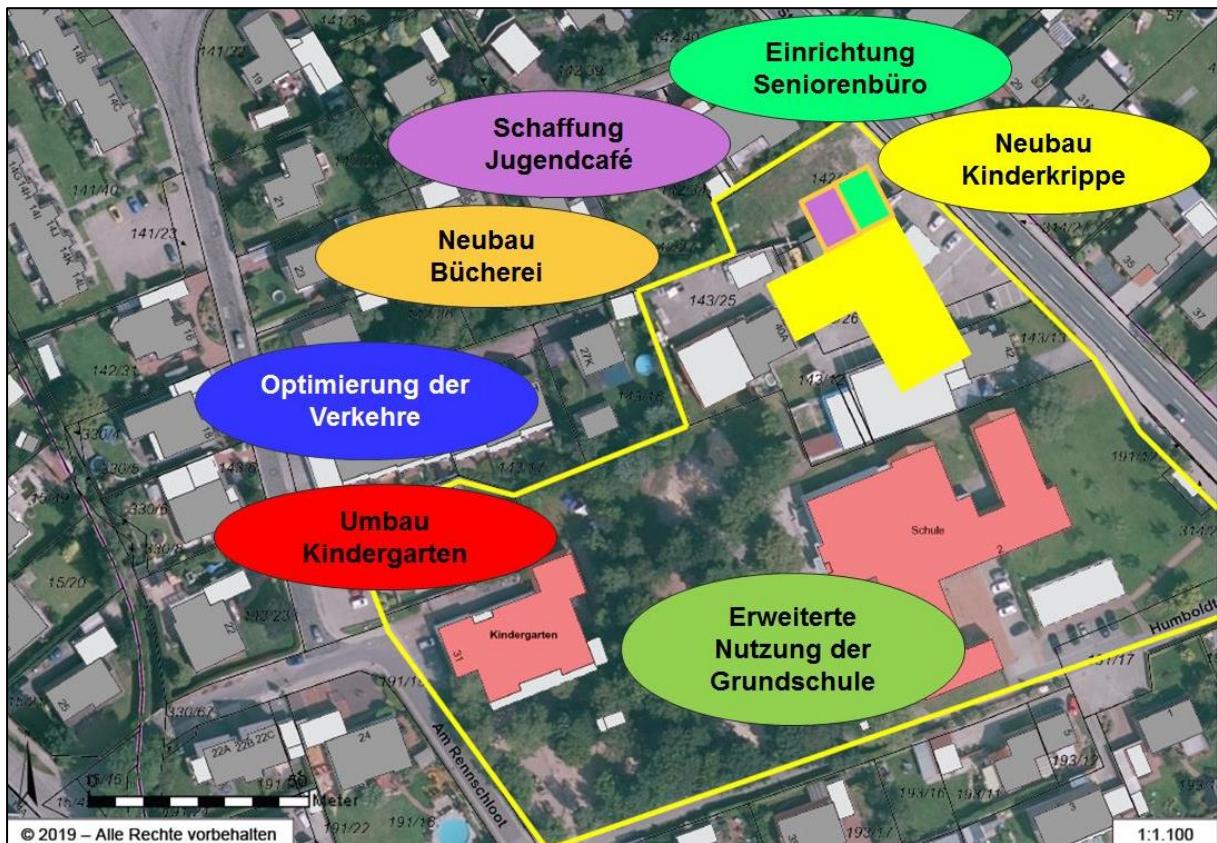
Nach Antragstellung haben sich Sachstände verändert – mit Auswirkungen auf die für eine Förderung vorgesehenen Maßnahmen.

Die hiermit vorgelegte Ergänzung der bisherigen Antragsunterlagen dient der Erläuterung dieser Veränderungen und der Darstellung der sich dadurch ergebenden Änderungen in den Antragsunterlagen.

2 Campus Ihrhove – Stand November 2020

Am derzeitigen Standort der Grundschule und des Kindergartens soll mit dem Campus Ihrhove ein multifunktionaler Standort mit vielfältigen Gemeinbedarfseinrichtungen und Angeboten für alle Altersgruppen ausgebildet werden.

Abb. 1: Skizzenübersicht Planungen Campus Ihrhove



Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Errichtung einer zentralen Gemeinbedarfseinrichtung (Multifunktionsgebäude) mit
 - Jugendcafé
 - Seniorenbüro als feste Anlaufstelle des Seniorenbeirats
 - Bücherei (derzeit im Rathaus)
- Kindergarten (Umbau des derzeitigen Standortes inklusive Anbau)
- Kinderkrippe (Neubau)
- Erweiterte Nutzung der Grundschule (z.B. Kooperation mit Bücherei, Kindergarten/-krippe, Seniorenbeirat und Jugendpflege):
 - Durch Kooperation der Jugendpflege mit der Grundschule lassen sich auch Kinder aus schwierigen Elternhäusern oder aus Familien mit Migrations- oder Flüchtlingshintergrund leichter auffangen und in die Arbeit einbeziehen.
 - Vorlesepatenschaften (in Zusammenarbeit mit der Bücherei)
 - Vermittlung der plattdeutschen Sprache
 - Stärkung des Übergangs zwischen Kinderkrippe und Kindergarten bzw. Kindergarten und Grundschule (u.a. Frühleseförderung und Nachmittagsbetreuung)

- Durch die Ansiedlung des Seniorenbeirats auf dem Campus Ihrhove kann die Zusammenarbeit mit den Kindertagesstätten und der Grundschule weiter gesteigert werden.
- Für größere Veranstaltungen des Seniorenbeirats kann auf dem Campus die Mensa der Grundschule genutzt werden.
- Weiterhin ist die Neuorganisation der Verkehre zum Standort erforderlich – An-/Abfahrt bzw. Bring- und Holverkehr, Parken, Wege auf dem Gelände

Für die Umsetzung des Multifunktionsgebäudes Campus, u.a. bestehend aus Seniorenbüro, Jugendcafé und Bücherei, wurde zum 02.01.2020 ein Antrag auf Aufnahme in das Programm „Investitionspakt soziale Integration“ gestellt.

Die Aufnahme in das Programm erfolgte im April 2020 - die Maßnahme wird mit einer Summe von 1.315.000 € gefördert.

Nach der Antragsstellung im Juni 2020 haben sich die Planungen für den Campus konkretisiert. Dadurch ergeben sich Änderungen an den im ISEK dargestellten Maßnahmen:

Zur Umsetzung im Rahmen der Städtebauförderung vorgesehen sind zum Stand November 2020:

- Neubau der Kinderkrippe
- Umbau des Kindergartens

Für diese Maßnahmen werden folgende **andere Fördermittel** in Anspruch genommen:

- Für die Realisierung der Kinderkrippe werden 540.000 € aus Zuwendungen für den weiteren Ausbau der Tagesbetreuung für Kinder unter drei Jahren (RAT-Mittel) eingesetzt.
Die übrigen förderfähigen Kosten dieser Teilmaßnahme i.H. von 1.960.000 € sind für die Städtebauförderung vorgesehen und in der Kosten- und Finanzierungübersicht entsprechend berücksichtigt.
- Für den Umbau des Kindergartens Ihrhove werden keine RIT-Mittel (Zuwendungen für Investitionen in der Tagesbetreuung für Kinder im Alter von drei Jahren bis zur Einschulung) beantragt, da die zusätzlichen Betreuungsplätze des Kindergartens in Ihrhove nur vorübergehend benötigt werden, um den kurzfristigen Bedarf zu decken. Durch den Einsatz von RIT-Fördermitteln würde sich die Kommune dazu verpflichten, die geförderten Betreuungsplätze für 25 Jahre bereitzuhalten. Die Gesamtkosten i.H. v. 800.000 € werden der Städtebauförderung zugeordnet.

Abb. 2: Lageplan (Planung) Campus Ihrhove



Abb. 3: Übersicht Gebäudeplanung Campus Ihrhove



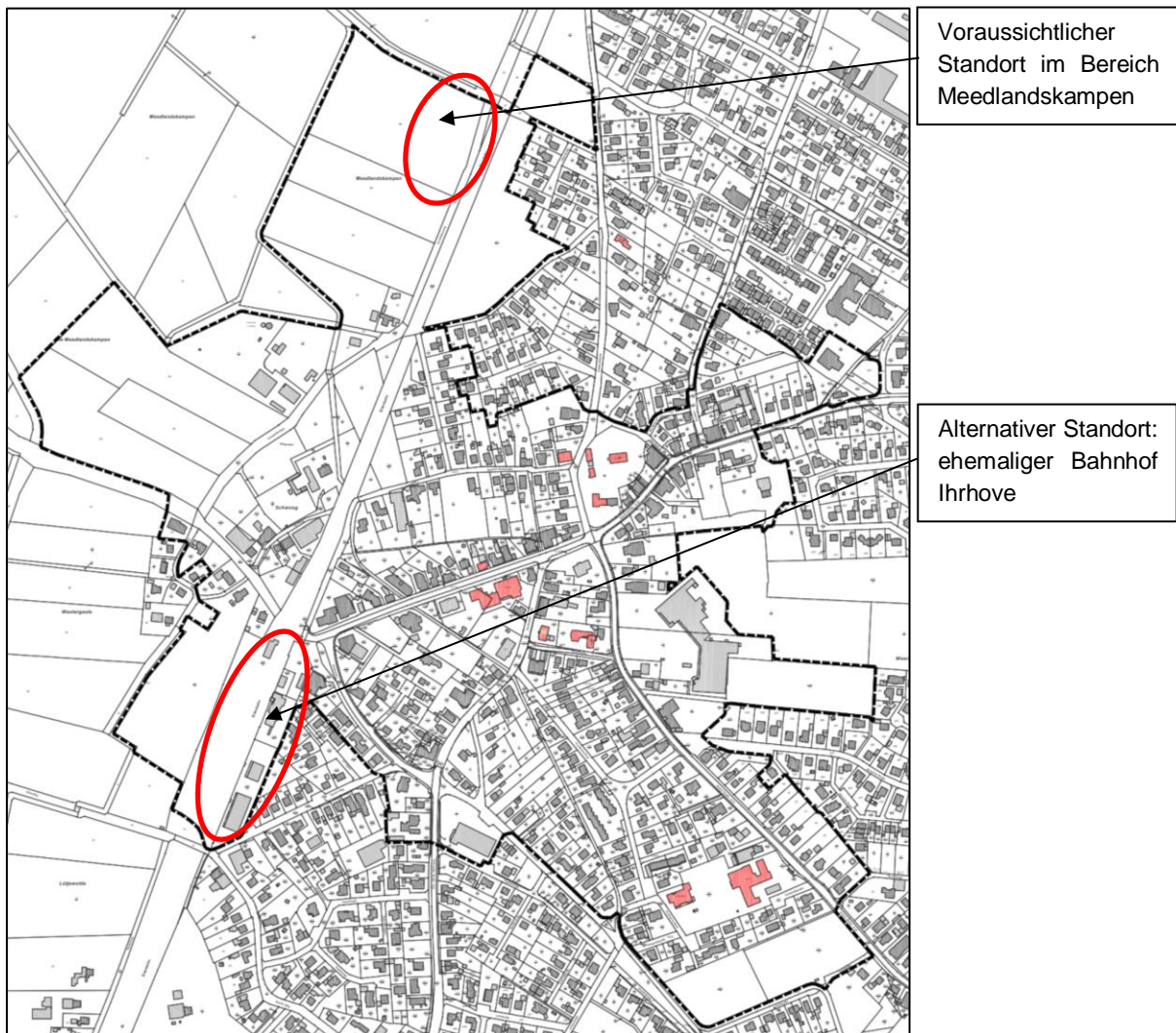
3 Zukünftiger Bahnhofpunkt Ihrhove – Stand November 2020

Wie bereits im Kap. 2.3.3. (vgl. S. 14 ff.) des ISEK Ortsmitte Ihrhove erläutert, ist die Inbetriebnahme der internationalen Bahnlinie „Wunderlinie“ (Verbindung der Stadt Groningen mit der Stadt Bremen über die Städte Leer und Oldenburg) für das Jahr 2024 vorgesehen. Im Zuge dessen wird auch der Bahnhofpunkt Ihrhove reaktiviert.

Die Deutsche Bahn prüft derzeit, an welchem Standort der Bahnhofpunkt realisiert wird.

Nach wie vor ist nicht endgültig geklärt, an welchem Standort der zukünftige Bahnhofpunkt hergestellt wird. Derzeit (November 2020) kristallisiert sich ein Standort im Nordwesten des Untersuchungsgebietes heraus (im Bereich Meedlandskampen).

Die von der Gemeinde bevorzugte Lösung, eine Reaktivierung am Standort des ehemaligen Bahnhofes weiter südlich, schien lange als technisch nicht umsetzbar. Derzeit wird eine solche Alternativlösung hintergründig erneut geprüft.



Im Rahmen der Städtebauförderung sind im Zusammenhang der Reaktivierung des Bahnhofpunktes folgende Maßnahme vorgesehen:

- Herstellung einer Wegeverbindung zur Anbindung des Haltepunktes an die Ortsmitte
- Ausbildung eines Vorplatzes als Eingangsbereich in den Ort für die mit der Bahn ankommenden

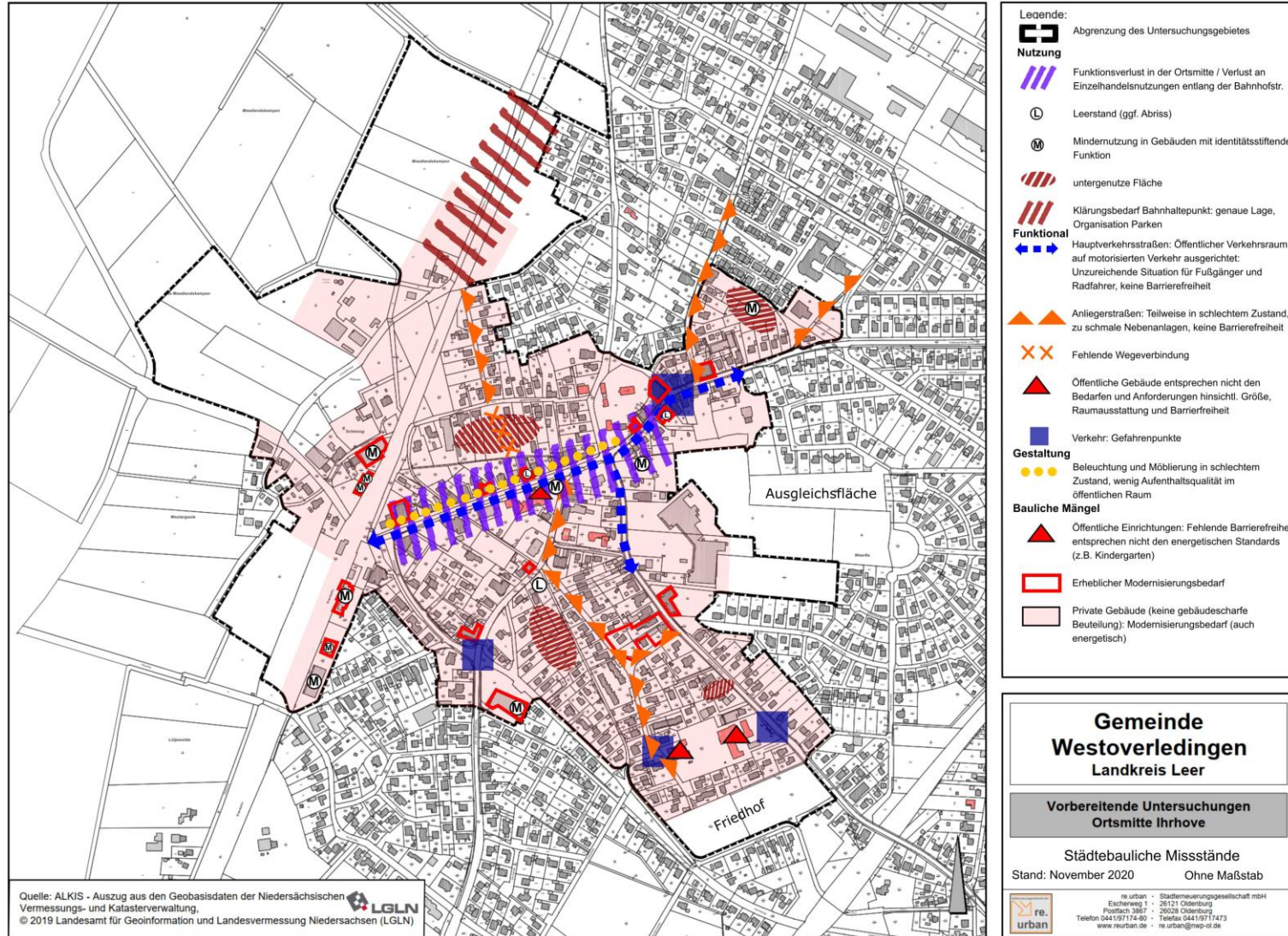
Für die Umsetzung weiterer erforderlicher Maßnahmen (Stellplätze, Fahrradabstellanlagen, Bushaltstelle, Wartebereiche,...) ist der Einsatz ergänzender Fördermittel (hier vor allem Mittel der LNVG) vorgesehen.

4 Pläne: Städtebauliche Missstände, Erneuerungskonzept, Maßnahmen

Die in Kapitel 3 beschriebenen Entwicklungen im Zusammenhang mit dem Standort des zukünftigen Bahnhofpunktes betreffen auch die Darstellungen in den drei zentralen Plänen des ISEKS. Deshalb wurden die Darstellungen, die den Bahnhofpunkt betreffen, in den drei Plänen ‚Städtebauliche Missstände‘, ‚Erneuerungskonzept‘ und ‚Maßnahmen‘ neu verortet (am voraussichtlichen Standort des zukünftigen Bahnhofpunkts im Bereich Meedlandskampen):

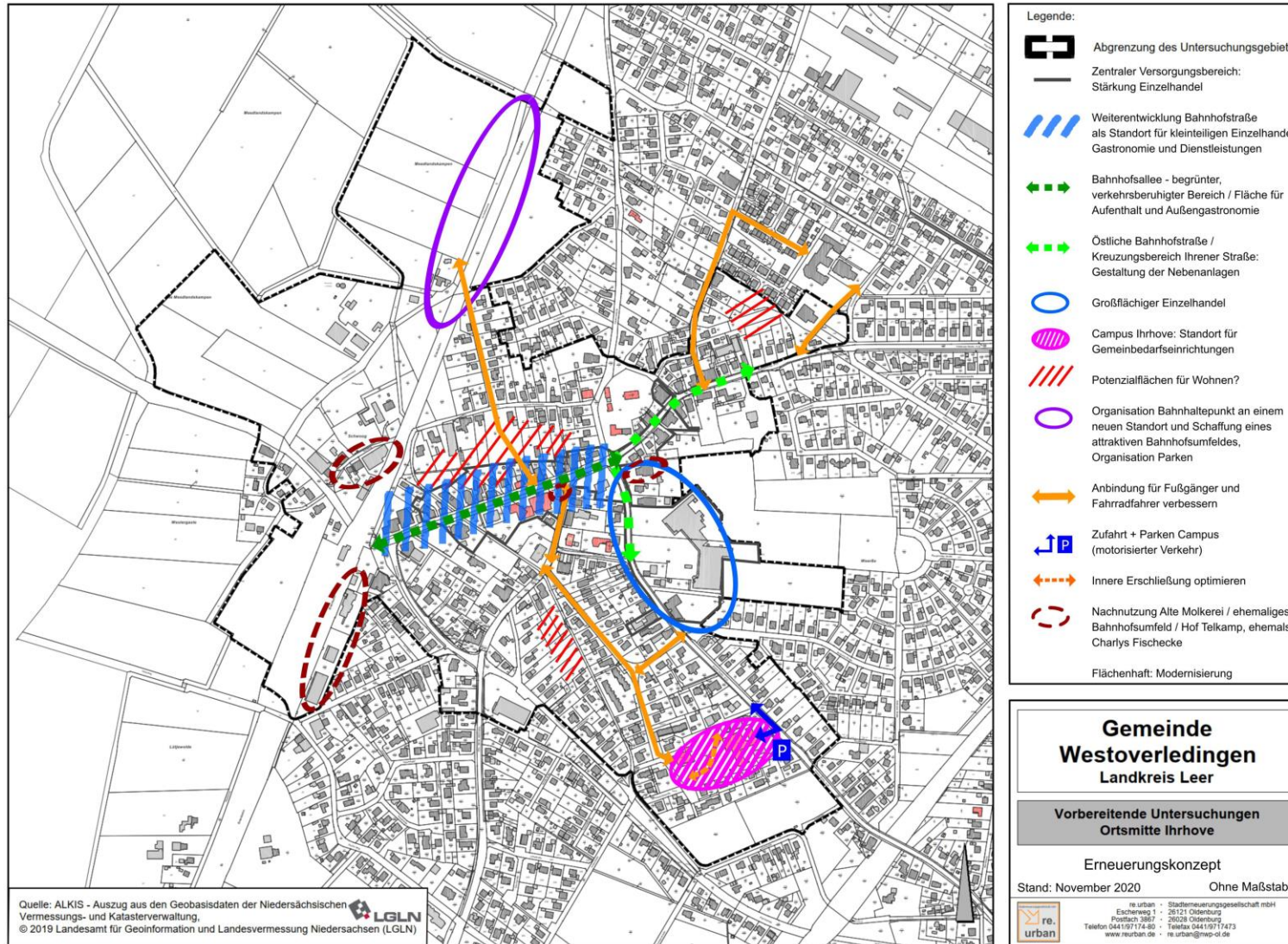
Gemeinde Westoverledingen
Ergänzung ISEK & VU
Ortsmitte Ihrhove

Abb. 4: Städtebauliche Missstände



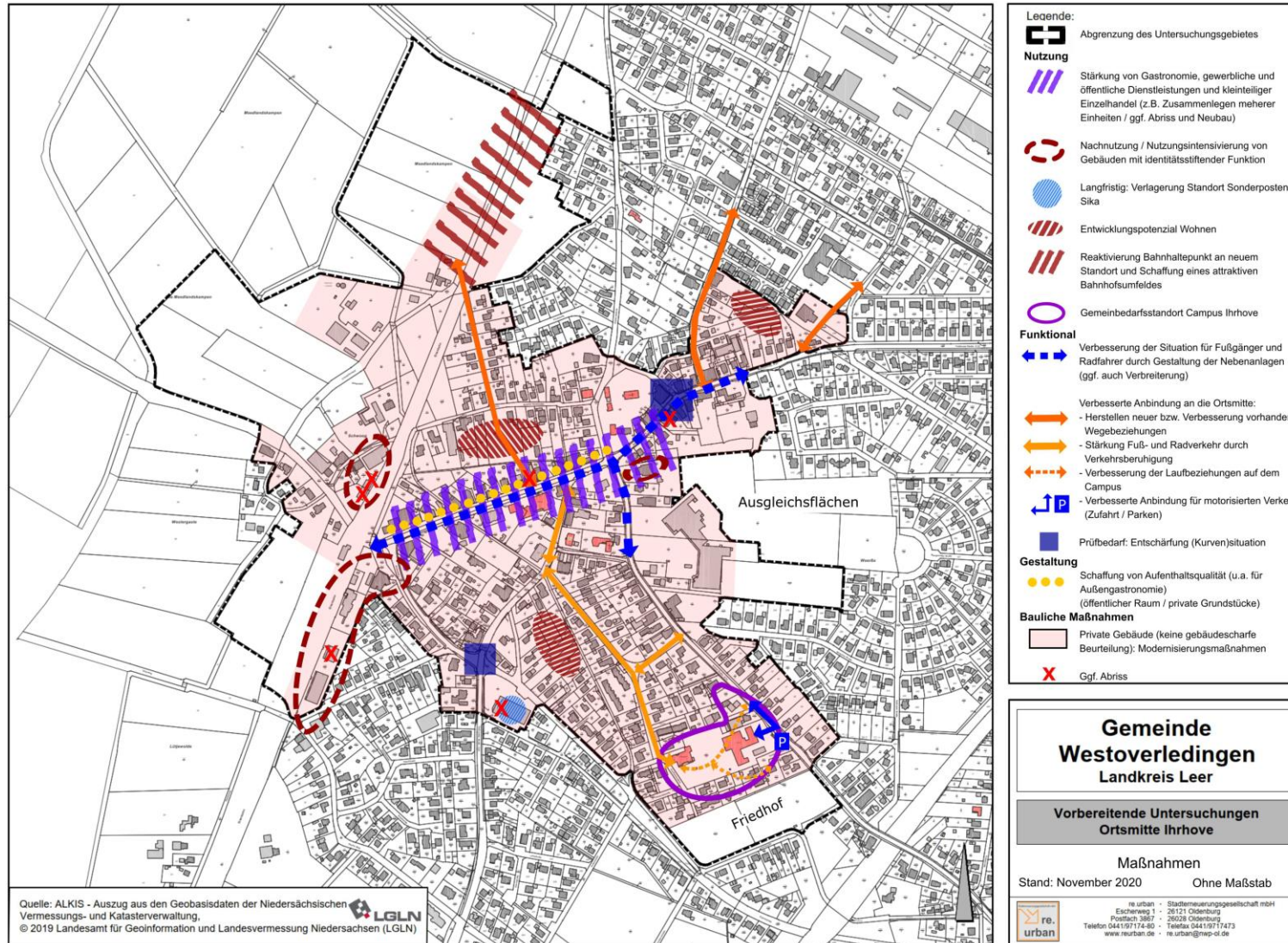
Gemeinde Westoverledingen
Ergänzung ISEK & VU
Ortsmitte Ihrhove

Abb. 5: Erneuerungskonzept



Gemeinde Westoverledingen
Ergänzung ISEK & VU
Ortsmitte Ihrhove

Abb. 6: Maßnahmen



5 Kosten- und Finanzübersicht

Insbesondere die Entwicklungen des Campus (vgl. Kap. 2) nach Abgabe der Antragsunterlagen im Juni 2020 führen zu Veränderungen der Kosten- und Finanzübersicht.

Durch die Konkretisierung der Planungen im Sommer 2020 haben sich die Kostenpositionen für Maßnahmen, die im Rahmen der Städtebauförderung umgesetzt werden sollen, verändert. Die Gesamtkosten in Höhe von knapp 12,3 Mio. € bleiben unverändert, die förderfähigen Kosten sind auf 8,88 Mio. € gestiegen, nach Abzug der Einnahmen ergeben sich durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten in Höhe von 6,93 Mio. €. Die bei Bund und Land beantragte Förderung beträgt somit 4,62 Mio. €, der Eigenanteil der Kommune liegt bei 2,31 Mio. €.

Zudem wurde die Kosten- und Finanzübersicht (insbesondere aufgrund der Konkretisierung der Maßnahmen Campus und Bahnhofpunkt) um folgende Einzelmaßnahmen, die zur Klimafolgenanpassung / Grün in der Stadt bzw. zur Erhöhung der Barrierefreiheit beitragen, ergänzt:

Einzelmaßnahmen zur Klimafolgenanpassung / Grün in der Stadt:

- Blühstreifen vor der Grundschule
- Blühinsel Am Rennschloot
- Begrünung von Nebenanlagen Bahnhofstraße / Folmhuser Straße / Janßens Kamp
- Insektenfreundliche Bepflanzung "Charlys Fischecke" (Grundstück neben dem Rathaus – Bahnhofstraße 20)
- Photovoltaikanlage auf Multifunktionsgebäude am Campus / Anbau Kindergarten
- Insektenfreundliche Beleuchtung insbesondere „Schwoog“
- Installation von E-Zapfsäulen am Bahnhofpunkt und Campus

Einzelmaßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit:

- Barrierefreie Gestaltung der Nebenanlagen Bahnhofstraße / Folmhuser Straße bis Zuwegung Lindenhof
- Barrierefreie Wegeverbindungen am geplanten Standort Campus Ihrhove
- Ausbau der Beschilderung mit Örtlichkeiten zur Förderung der Orientierung
- Ausleuchtung und Beleuchtungskonzept "Schwoog" (Abbau Angsträume / No-Go-Areas)
- Aufrüstung der Ampelanlagen (Sparkasse, Grundschule) für Nutzung von Menschen mit Handicap

Gemeinde Westoverledingen
Ergänzung ISEK & VU
Ortsmitte Ihrhove

Abb. 7: Kosten- und Finanzübersicht

Kosten- und Finanzierungsübersicht

27.04.2020 / 11.11.2020

	Fläche (qm)	Kostenansatz (€)	förderfähige Kosten (€)	andere Fördermittel (€)	Eigentümer (€)	Gemeinde (€)
weitere Vorbereitung		370.000,00	370.000,00			
Sanierungsbeauftragter / -treuhänder		300.000,00				
Öffentlichkeitsarbeit		20.000,00				
ggf. Planungskosten		50.000,00				
Ordnungsmaßnahmen:		5.347.500,00	5.347.500,00			
Grunderwerb / Bodenordnung		1.200.000,00	1.200.000,00			
Abriss		200.000,00	200.000,00			
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen		3.947.500,00	3.947.500,00			
<i>insbesondere unter Berücksichtigung von Klimafolgenanpassung und Barrierefreiheit (z.B. insektenfreundliche und energiesparende Beleuchtung, insektenfreundliche / heimische Bepflanzung, etc.)</i>						
<i>Kostenansatz in €/qm:</i>						
	230					
- Am Renschloot	4.510	4.500	1.035.000,00	1.035.000,00		
- Anbindung Bahnhofpunkt	2.000	2.000	460.000,00	460.000,00		
- Nebenanlagen Bahnhofstraße / Folmuser Straße	4.449	4.500	1.035.000,00	1.035.000,00		
-Anbindung Lindenhof (nur Flächen im Gebiet berücksichtigt)	478	500	115.000,00	115.000,00		
-Anbindung Seniorenwohnungen (nur Flächen im Gebiet berücksichtigt)	754	750	172.500,00	172.500,00		
Umfeld Bahnhofpunkt (Parken, Fahrradabstellmöglichkeiten, Bushaldebereiche, Wartebereiche, Vorplatz,...)	Ansatz: Vorplatz	1000	230.000,00	230.000,00	ggf. LNVG	
Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit, darunter u.a.:			500.000,00	500.000,00		
- Barrierefreie Gestaltung der Nebenanlagen Bahnhofstraße / Folmuser Straße bis Zuwegung Lindenhof						
- Barrierefreie Wegeverbindungen am geplanten Standort Campus Ihrhove						
- Ausbau der Beschilderung mit Örtlichkeiten zur Förderung der Orientierung						
- Ausleuchtung und Beleuchtungskonzept "Schwoog" (Abbau Angsträume / No-Go-Areas)						
- Aufrüstung der Ampelanlagen (Sparkasse, Grundschule) für Nutzung von Menschen mit Handicap						
Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung / Grün in der Stadt, darunter u.a.:			400.000,00	400.000,00		
- Blühstreifen vor der Grundschule						
- Blühinsel Am Renschloot						
- Begrünung von Nebenanlagen Bahnhofstraße / Folmuser Straße / Janßens Kamp						
- Insektenfreundliche Bepflanzung "Charllys Fischecke"						
- Photovoltaikanlage auf Multifunktionsgebäude am Campus / Anbau Kindergarten						
- Insektenfreundliche Beleuchtung i.B. "Schwoog"						
- Installation von E-Zapfsäulen am Bahnhofpunkt und Campus						
Baumaßnahmen		6.525.000,00	3.135.000,00	1.855.000,00	1.275.000,00	260.000,00
<i>insbesondere unter Berücksichtigung von Klimafolgenanpassung und Barrierefreiheit (z.B.: energetische Modernisierung, barrierefreier Zugang)</i>						
Gebäudemodernisierung (Ansatz 15 Gebäude; je Gebäude 100.000 Euro, 20% unrentierlich)	20.000 (psch.)	20000	1.500.000,00	300.000,00		1.200.000,00
Maßnahmen zur Wiedernutzung leerstehender oder mindergenutzter Gebäude (5 Gebäude / Ansatz 30.000 Euro Kosten / 50% Förderung)	pauschaler Ansatz		150.000,00	75.000,00		75.000,00
Nachverdichtung auf hinteren Flächen: Schaffung Planungsrecht, ggf. Bodenordnung - Ansätze siehe oben						
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen:						
Campus (Antrag im Programm Investitionspakt soziale Integration wurde gestellt):						
Neubau Multifunktionsgebäude (Jugend-Cafe, Seniorenbüro, Bücherei) inkl. Planung - Antrag Investitionspakt wurde gestellt			1.575.000,00		1.315.000	260.000,00
Umbau Kindergarten			800.000,00	800.000,00		
Neubau Krippe			2.500.000,00	1.960.000,00	540.000,00	
Verfügungsfond			50.000,00	25.000,00		25.000,00
Summe - Maßnahmen			12.292.500,00	8.877.500,00	1.855.000,00	1.300.000,00
zu erwartende Einnahmen				1.950.875,00		
			200.000,00			
Straßenausbaubeiträge gemäß Straßenausbaubeitragssatzung der Gemeinde			414.000,00			
			1.336.875,00			
nicht durch Einnahmen gedeckte Kosten				6.926.625,00		
beantragte Fördermittel bei Bund/Land (2/3)				4.617.750,00		
Eigenanteil der Gemeinde (1/3)				2.308.875,00		

6 Vorschlag zur Abgrenzung des Fördergebietes

ISEK und Vorbereitenden Untersuchungen haben gezeigt, dass nicht in allen Bereichen des Untersuchungsgebietes Maßnahmen umgesetzt werden. Aufgrund der Unsicherheit, wo genau der Bahnhofpunkt angesiedelt werden soll, wurde das vorgeschlagene Fördergebiet im Vergleich zum Untersuchungsgebiet zunächst nicht verkleinert.

Da sich mittlerweile der Standort des Bahnhofpunktes im Bereich Meedlandskampen konkretisiert (vgl. Kap. 3.2.), wird das vorgeschlagene Fördergebiet mit dieser Ergänzung entsprechend angepasst. Insbesondere landwirtschaftlich genutzte Flächen im (Nord)westen des Untersuchungsgebietes werden nicht mehr einbezogen.

Weiterhin sind die Flächen des Aldi/Combi im Osten sowie die Friedhofsflächen im Süden des Untersuchungsgebietes nicht mehr als Bestandteil des vorgeschlagenen Fördergebietes.

Das vorgeschlagene Fördergebiet hat eine Größe von etwa 49,2 ha.

Hinweis: Der Vorschlag zur Abgrenzung des Fördergebietes durchschneidet im Bereich Meedlandskampen (voraussichtlicher Standort des Bahnhofpunktes) die Parzelle. Die Ausbildung einer neuen Parzelle ist vorgesehen, sobald der konkrete Standort des Bahnhofpunktes endgültig festgelegt ist. Die genaue Abgrenzung in diesem Bereich kann erst dann erfolgen und wird sich dann an einer Parzellengrenze orientieren

Abb. 8: Vorschlag Abgrenzung Fördergebiet

