



# **Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept**

**&**

## **Vorbereitende Untersuchungen Ortsmitte Ihrhove**

Bürgerinformation am 02.03.2020



# Ablauf



## 1. Anlass

## 2. Ergebnisse ISEK & VU

- Bestandsanalyse
- Städtebauliche Missstände
- Erneuerungskonzept
- Maßnahmen
- Kosten

## 3. Ausblick: Antragstellung Städtebauförderung / Verfahren





# Warum ISEK & VU?

## 1. ANLASS

## 2. ERGEBNISSE ISEK & VU

### • BESTANDANALYSE

### • STÄDTEBAUL. MISSTÄNDE

### • ERNEUERUNGS- KONZEPT

### • MAßNAHMEN

### • KOSTEN

## 3. AUSBLICK

- zunehm. Mindernutzungen & Leerstände entlang Bahnhofstr.  
→ *Funktionsverlust in der Ortsmitte*
- Mindernutzungen im Bereich ehemaliger Bahnhof / Alte Molkerei
- mangelnde Aufenthaltsqualität im Bereich Bahnhofstraße
- Modernisierungstau (insbes. bei öffentl. Einrichtungen)

➤ **Konzept für die Entwicklung Ortsmitte/Bahnhofstr.**

➤ **Ggf. Antrag auf Aufnahme in die Städtebauförderung**

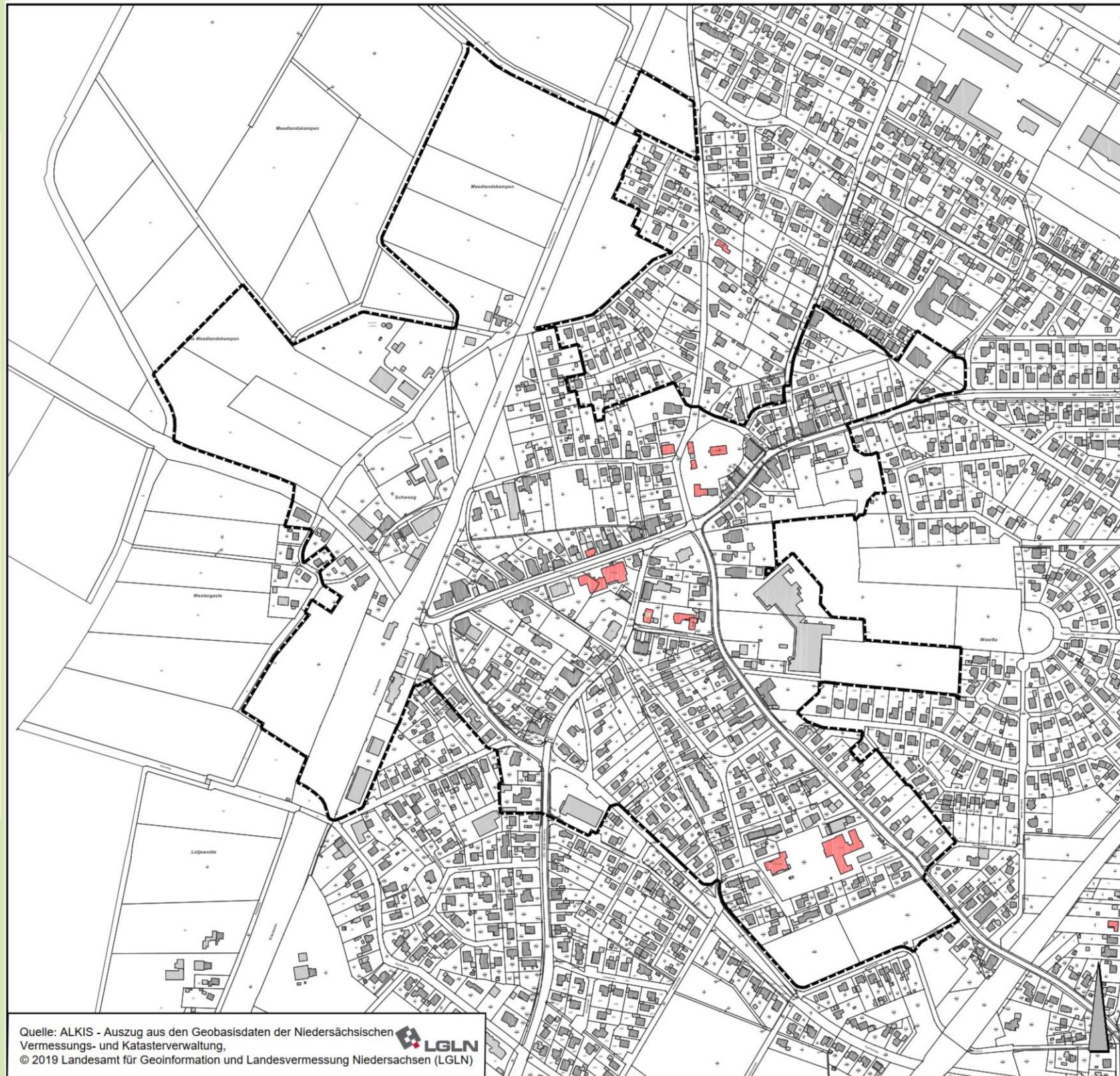
# Untersuchungsgebiet

## 1. ANLASS

## 2. ERGEBNISSE ISEK & VU

- BESTANDANALYSE
- STÄDTEBAUL.  
MISSTÄNDE
- ERNEUERUNGS-  
KONZEPT
- MAßNAHMEN
- KOSTEN

## 3. AUSBLICK



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

Legende:



Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

**Gemeinde  
Westoverledingen  
Landkreis Leer**

**Vorbereitende Untersuchungen  
Ortmitte Ihrhove**

Untersuchungsgebiet

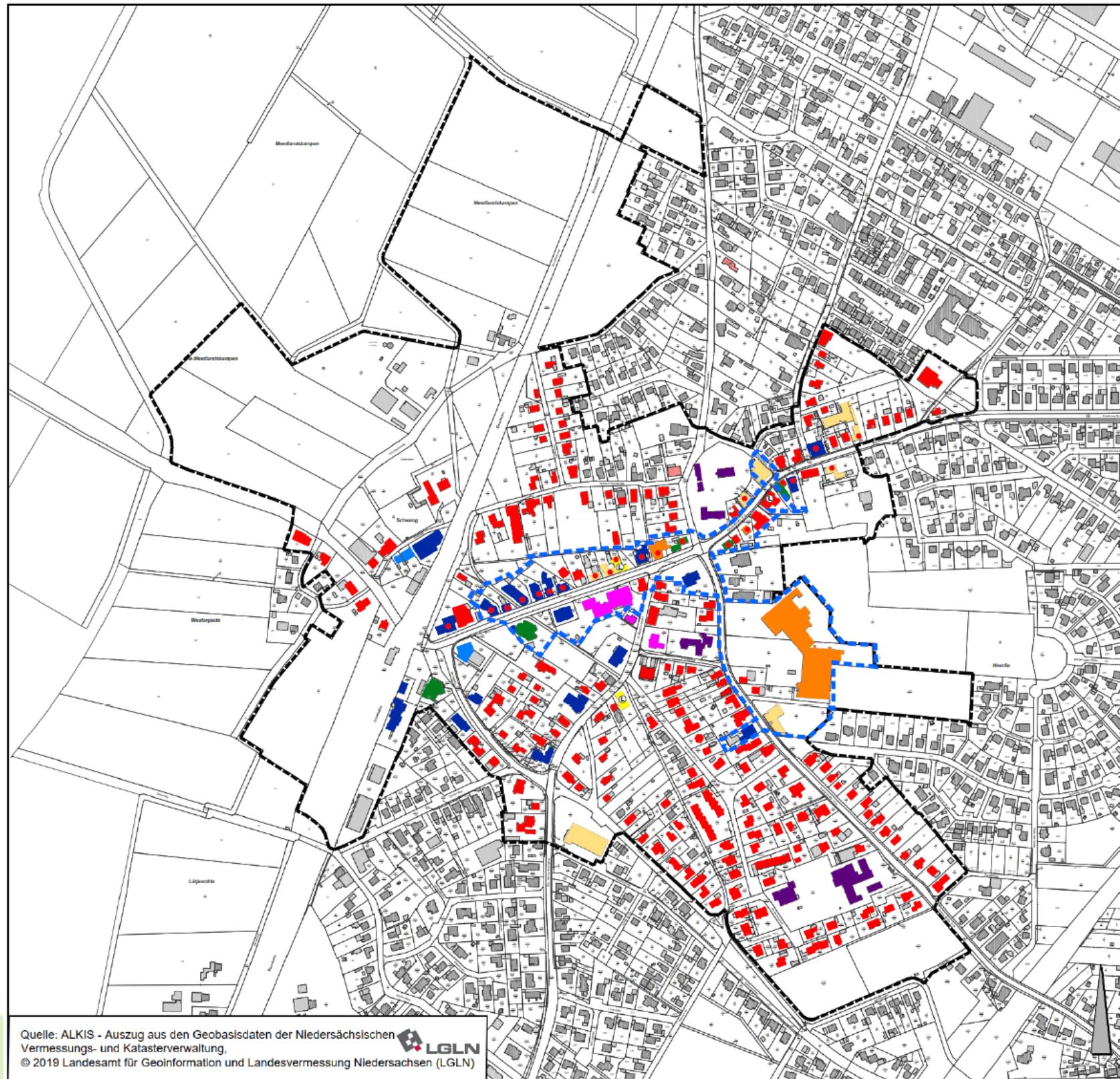
Stand: Juni 2019



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

# Bestand: Nutzungen

- 1. ANLASS
- 2. ERGEBNISSE ISEK & VU
- BESTANDANALYSE**
- STÄDTEBAUL. MISSSTÄNDE
- ERNEUERUNGSKONZEPT
- MAßNAHMEN
- KOSTEN
- 3. AUSBLICK



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

**Legende:**

- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
- Einzelhandel, periodischer Bedarf
- Einzelhandel, aperiodischer Bedarf
- Dienstleistung
- Handwerk
- Gastronomie / Hotel
- Wohnen
- Wohnen im Obergeschoss
- Soziale Infrastruktur
- Leerstand
- Öffentliche Einrichtung
- Zentraler Versorgungsbereich

**Gemeinde  
Westoverledingen  
Landkreis Leer**

**Vorbereitende Untersuchungen  
Ortsmitte Ihrhove**

**Nutzungen**

Stand: Februar 2020

re.urban · Stadtneuerungs-gesellschaft mbH  
 Eschenweg 1 · 26121 Oldenburg  
 Postfach 3667 · 26028 Oldenburg  
 Telefon 0441/97174-80 · Telefax 0441/9717473  
 www.reurban.de · re.urban@rnw-ol.de



# Herausforderungen

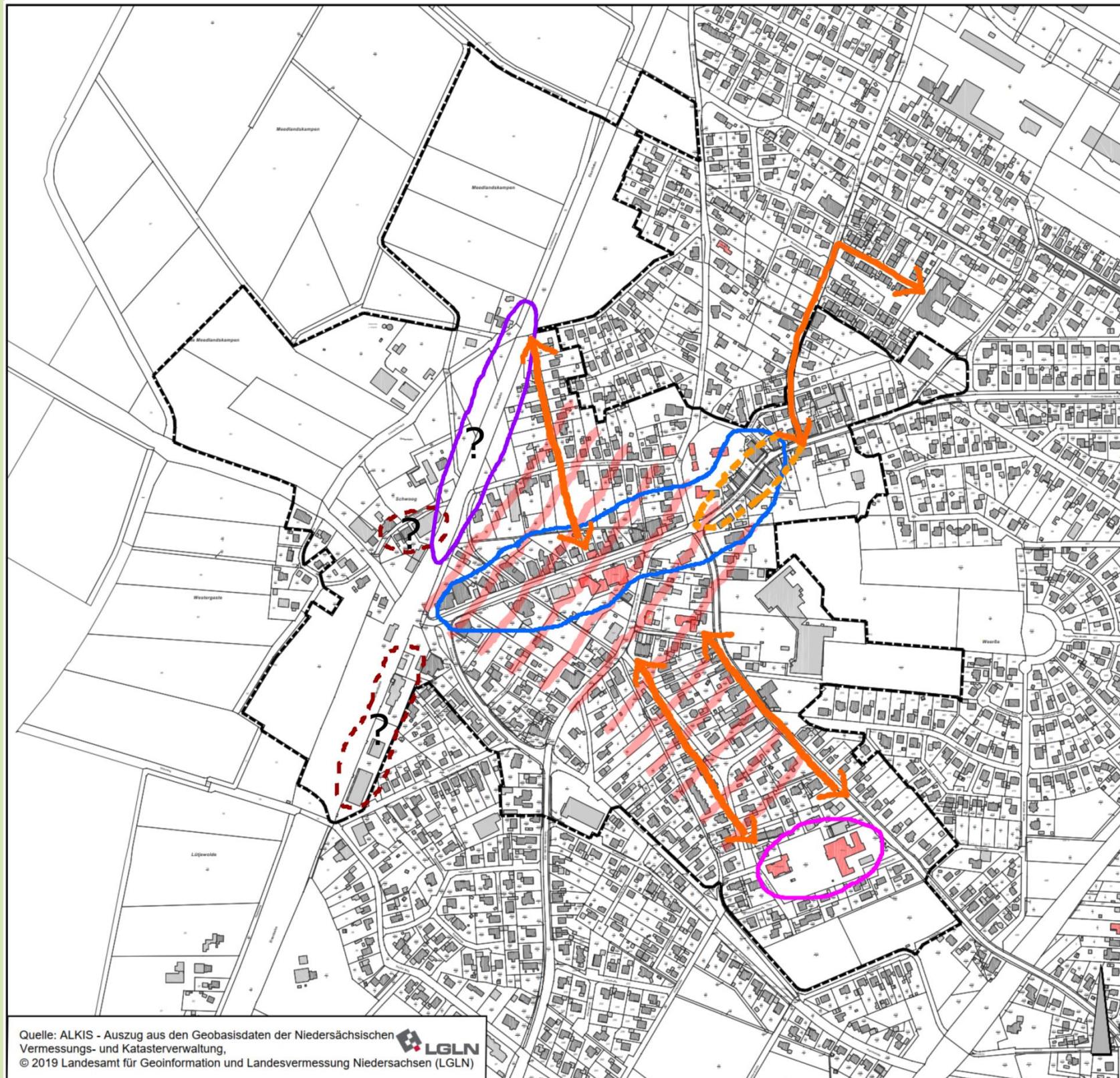
1. ANLASS

2. ERGEBNISSE  
ISEK & VU

## BESTANDANALYSE

- STÄDTEBAUL. MISSTÄNDE
- ERNEUERUNGSKONZEPT
- MAßNAHMEN
- KOSTEN

3. AUSBLICK



Legende:

- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
- Bahnhofstraße sichern als Ortsmitte
- Bahnhofhaltepunkt (inkl. Parken)
- Verbindungen zur Ortsmitte
- Weiterentwicklung Schulstandort
- Nachnutzung der Leerstände / Mindernutzungen?
- Flächen für Wohnungsneubau in der Ortsmitte?
- Unübersichtliche Kurve Bahnhofstraße, Lüdweg, Ihrener Straße

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

**Gemeinde Westoverledingen**  
Landkreis Leer

Vorbereitende Untersuchungen  
Ortsmitte Ihrhove

Herausforderungen

Stand: Oktober 2019      Ohne Maßstab

re.urban · Stadterneuerungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1 · 26121 Oldenburg  
Postfach 3967 · 26028 Oldenburg  
Telefon 0441/97174-80 · Telefax 0441/9717473  
www.reurban.de · re.urban@nwp-ol.de



# Städtebauliche Missstände

1. ANLASS

2. ERGEBNISSE  
ISEK & VU

• BESTANDANALYSE

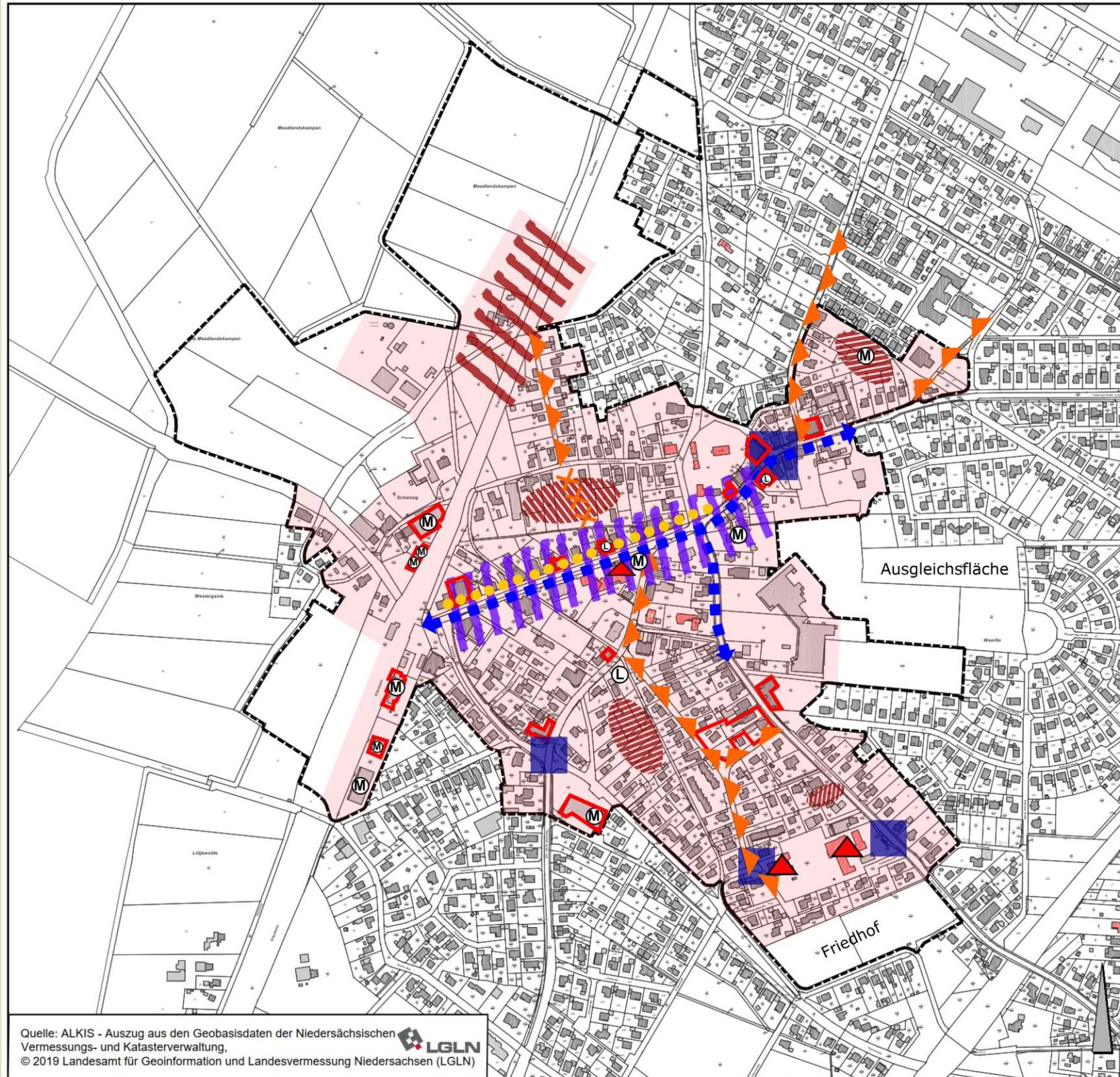
**STÄDTEBAUL.  
MISSTÄNDE**

• ERNEUERUNGS-  
KONZEPT

• MAßNAHMEN

• KOSTEN

3. AUSBLICK



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 Bahnhofsteilpunkt: 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 0441/97174-3  
 www.reurban.de · re.urban@nwp-ol.de





# Bürgerbeteiligung am 07.11.2019

- 1. ANLASS
- 2. ERGEBNISSE ISEK & VU
- BESTANDANALYSE
- STÄDTEBAUL. MISSSTÄNDE
- ERNEUERUNGSKONZEPT
- MAßNAHMEN
- KOSTEN
- 3. AUSBLICK

**Mobilität**

Arbeit an den Themenwänden  
2. Verkehr und Mobilität

- Was ist gut?
- Was ist schlecht?
- Was sollte (wie) geändert werden?
- Was ist wichtig im Hinblick auf den neuen Bahnhofsumfeld (Veränderung: Erneuerung Fußwege und Radwege, Pkw-Parken...)
- Was ist in der Ortsmitte wichtig im Hinblick auf den Verkehr?
- Fußgänger
- Radfahrer
- Autobusverkehr
- Parken

**Legende:**

- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
- Hauptverkehrsstraße (Kreisverkehrs)
- Anliegerstraße
- Fuß- und Radweg
- Öffentliche Parkplätze
- Private Kundenstellplätze
- Parkstellen entlang Fahrbahn

**Gemeinde Westoverledingen Landkreis Leer**  
Vorbereitende Untersuchungen Ortsmitte Ihrhove  
Erschließung  
Stand Juni 2018  
Ohne Maßstab

**Handwritten notes on the map:**

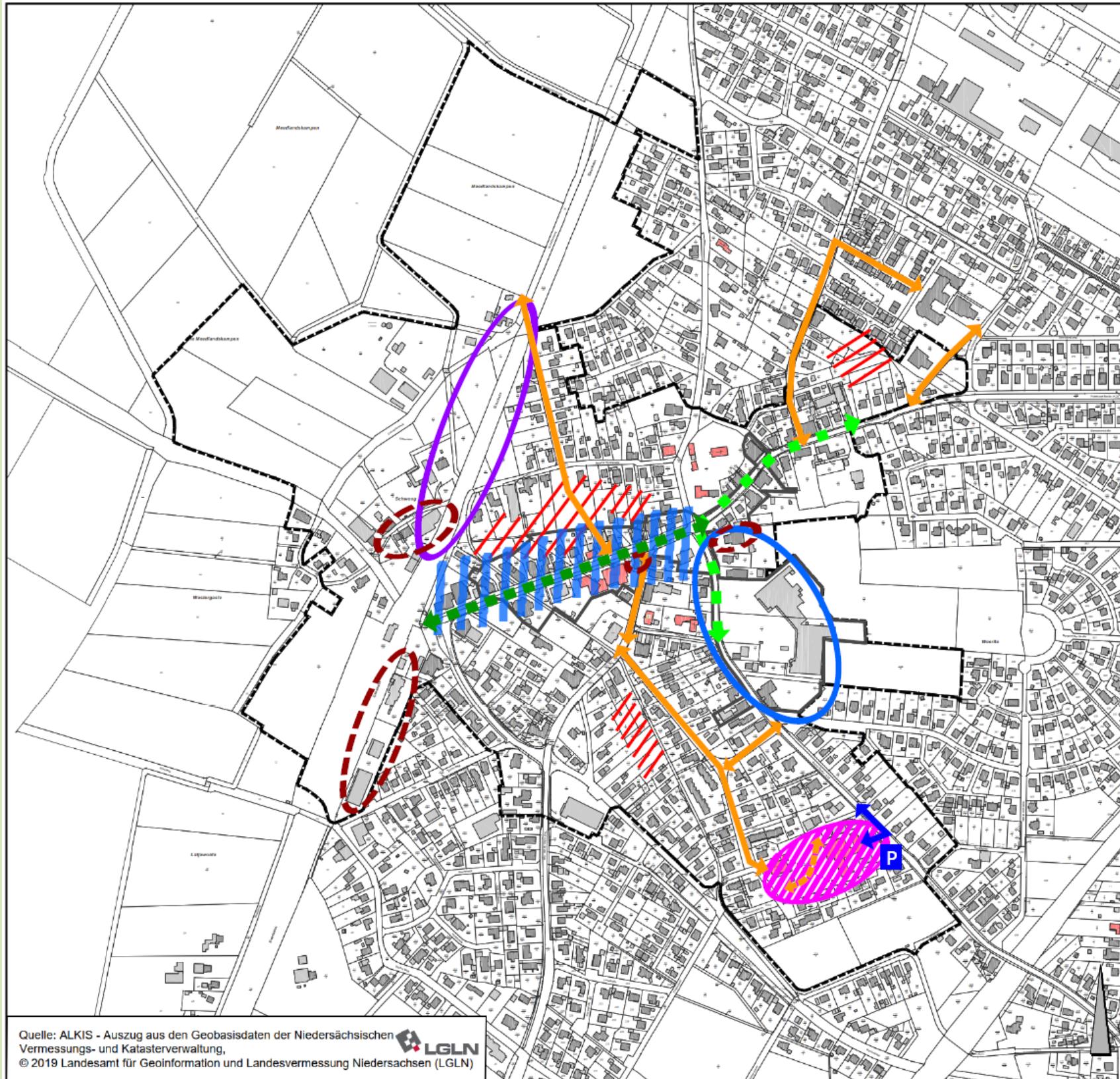
- Ländehof über Löhweg für Fußgänger anbinden
- Anbindung Bahnhof + Busbahnhof Zuwegung + Parken westlich
- Bahnhof nicht über Kirchstraße für Pkwaanbinden
- Parkplätze an Bahnhof an Leuchttürmen für Fahrrad + Auto
- Bahnhof als wichtiges Element der Entwicklung
- Radverbinden in die Wohngebiete stärken
- Stellplätze: Parksituation, Querverparken, Behindertplätze, Shared Space
- kein Verzicht auf Autos → langsamer, Rad- und Fußverbindungen stärken → Autos langsamer
- Stellplatzprobleme, Ärztehaus, Neue Stellplätze um Ärztehaus, Apotheke, Arzt → Stellplätze füllen
- Bahnhofstraße Tempo 50, Radfahrer auf den Fußwegen frei, mit Fahrrad über Parkhaus umgehen
- Bahnhofstraße Tempo 30, Temporegler zur sozialen Kontrolle
- Strom / Gas busse, Busstank nach Leer erhalten, E-Bike mieten / leasen / fördern, Busse in den Wohngebieten, ÖPNV, Carsharing
- Rennschloß, Tot R, oder Einbahnstraße, Einfahrt Schutz Campus, Brookgasse zu Campus anbinden



Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen  
Ortsmitte Ihrhove - Gemeinde Westoverledingen

# Erneuerungskonzept

- 1. ANLASS
- 2. ERGEBNISSE ISEK & VU
- BESTANDANALYSE
- STÄDTEBAUL. MISSSTÄNDE
- ERNEUERUNGSKONZEPT**
- MAßNAHMEN
- KOSTEN
- 3. AUSBLICK



Quelle: ALKIS - Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 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 Ihrerer Straße: Gestaltung der Nebenanlagen
- Großflächiger Einzelhandel
- Campus Ihrhove: Standort für Gemeinbedarfseinrichtungen
- 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

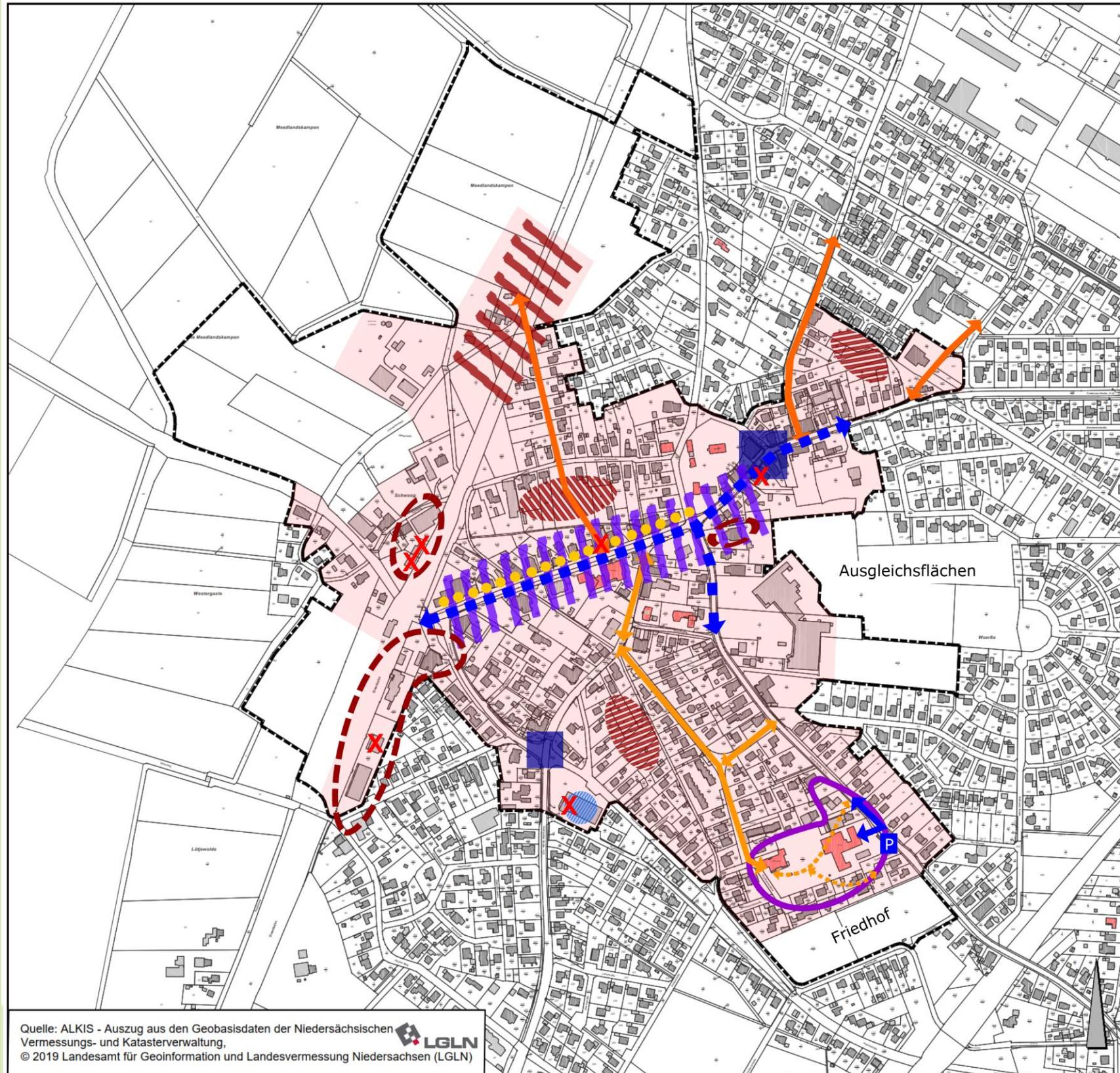
Stand: Februar 2020 Ohne Maßstab

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



# Maßnahmen

- 1. ANLASS
- 2. ERGEBNISSE ISEK & VU
- BESTANDANALYSE
- STÄDTEBAUL. MISSSTÄNDE
- ERNEUERUNGS-KONZEPT
- MAßNAHMEN**
- KOSTEN
- 3. AUSBLICK



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

**Legende:**

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



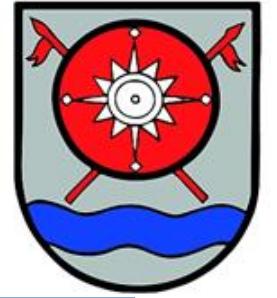
# Kosten



## Kosten in Euro

1. ANLASS	Verfahrensbetreuung/ Öffentlichkeitsarbeit	rd.	350.000	
2. ERGEBNISSE ISEK & VU	Planung			
• BESTANDANALYSE	Erneuerung von Straßen	rd.	4.000.000	
	Nebenanlage Bahnhofstraße			
	Anbindung Bahnhofstempel			
• STÄDTEBAUL. MISSTÄNDE	Umfeld Bahnhofstempel			(ggf. anderes Förderprogramm)
• ERNEUERUNGS- KONZEPT	Grunderwerbe	rd.	1.500.000	
	ggf. Abrissmaßnahmen			
• MAßNAHMEN	Neubau Multifunktionsgebäude		1.575.000	
	Neubau Kindertagesstätte		2.500.000	(ggf. anderes Förderprogramm)
	Gebäudemodernisierung	rd.	375.000	
<b>KOSTEN</b>				
3. AUSBLICK	<b>Gesamtkosten</b>	<b>rd.</b>	<b>10.300.000</b>	
	Einnahmen	rd.	2.000.000	
	<b>nicht durch Einnahmen gedeckte Kosten</b>		<b>8.300.000</b>	
	Antrag auf Fördermittel von Bund und Land		5.500.000	
	Eigenanteil der Gemeinde		2.750.000	

# Städtebauförderung ab 2020



## 1. ANLASS

## 2. ERGEBNISSE ISEK & VU

- BESTANDANALYSE

- STÄDTEBAUL.  
MISSTÄNDE

- ERNEUERUNGS-  
KONZEPT

- MAßNAHMEN

- KOSTEN

## 3. AUSBLICK

Zukünftig nur noch drei Programme:

➤ **Lebendige Zentren**

– Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne

➤ **Sozialer Zusammenhalt**

– Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten

➤ **Wachstum und nachhaltige Erneuerung**

– Lebenswerte Quartiere gestalten



Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen  
Ortsmitte Ihrhove - Gemeinde Westoverledingen

# Antrag auf Aufnahme in die Städtebauförderung (Programm Lebendige Zentren)



## 1. ANLASS

## 2. ERGEBNISSE ISEK & VU

### • BESTANDANALYSE

### • STÄDTEBAUL. MISSTÄNDE

### • ERNEUERUNGS- KONZEPT

### • MAßNAHMEN

### • KOSTEN

## 3. AUSBLICK

- Beschluss über die Antragstellung
- Beschluss zur Übernahme des Eigenanteils der Kommune (*auf Grundlage des vorgestellten ISEKs*)
- Antragstellung (Frist: 1.6.2020)
- Entscheidung über die Aufnahme: voraussichtlich Frühjahr 2021



# Beginn der Umsetzung / Verfahren



## 1. ANLASS

## 2. ERGEBNISSE ISEK & VU

### • BESTANDANALYSE

### • STÄDTEBAUL. MISSTÄNDE

### • ERNEUERUNGS- KONZEPT

### • MAßNAHMEN

### • KOSTEN

## 3. AUSBLICK

- **Nach Aufnahme in die Förderung:**  
Entscheidung über das Verfahren zur Umsetzung
- **Sanierungssatzung** im umfassenden Verfahren aus Sicht der Gemeinde **nicht vorgesehen**
- **Ggf. Stadtumbaugebiet**
  - Keine Grundbucheinträge
  - Keine Ausgleichsbeträge
  - **Aber:** Erschließungs- bzw. Straßenausbaubeiträge
  - Keine Steuerabschreibung für Modernisierung
  - Auch im Stadtumbau auf Grundlage e. Satzung kommunales Vorkaufsrecht möglich

*Ggf. Neuregelungen im Zusammenhang der geänderten Programmstruktur*  
*Weitere Informationen nach Entscheidung über Aufnahme*



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen  
Ortsmitte Ihrhove - Gemeinde Westoverledingen