

Stadt Norden

Sanierungsgebiet „Doornkaatgelände und Umfeld“

Fortschreibung des Rahmenplans 2018 (ergänzt 2019) im Sinne der erforderlichen ISEK-Fortschreibung zur Überführung in die geänderte Städtebauförderungskulisse 2020



Stand: 12.2020

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

Stadterneuerung in Norden – Doornkaatgelände und Umfeld –
Städtebaulicher Rahmenplan mit Partizipation

Fortschreibung 2020

Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten

Bearbeitungsstand

Dezember 2020

Auftraggeber:

Stadt Norden

Am Markt 15

26506 Norden

Ansprechpartner:

Herr von Hardenberg

Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht

Tel.: 04931 923337

Auftragnehmer:

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Anne-Conway-Straße 1

28359 Bremen

Tel.: 0421 - 32901 0

Fax.: 0421 - 32901 22

Bearbeitung:

Kay Greiner

Malena Schnakenberg

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen	1
2 Grundlagen/ Ausgangssituation	2
3 Städtebauliches Entwicklungskonzept	4
3.1 Abgleich der Entwicklungsempfehlungen des Rahmenplanes 2018/19 und der bisher entwickelten Maßnahmen mit neuen Erfordernissen an den Klimaschutz und an die Anpassung grüner Infrastruktur im Zuge der Klimafolgenanpassungen	5
3.1.1 Baumaßnahmen (Neubau, Modernisierung und Instandsetzung, Rückbau)	5
3.1.2 Erschließung (technische Infrastruktur, Straßenbau etc.) und Freiraumgestaltung ...	10
4 Kosten- und Finanzierungsübersicht	15
Anlage	17

1 Vorbemerkungen

Mit der programmatischen Neuausrichtung der Städtebauförderung sind Maßnahmen, die zur Verbesserung der grünen Infrastruktur sowie des Klimaschutzes/ der Klimaanpassung beitragen, verpflichtend für alle Förderkomponenten geworden (vgl. Verwaltungsvereinbarung 2020 des Bundes und der Länder). Die Förderung einer ökologisch nachhaltigen Stadtentwicklung soll durch die folgenden übergeordneten Strategien erreicht werden:

- Verbesserung der urbanen grünen Infrastruktur
- Erhöhung der Lebens- und Wohnqualität in Stadtquartieren
- Gesellschaftliche Teilhabe
- Verbesserung des Stadtklimas
- Gewährleistung von Umweltgerechtigkeit
- Erhalt der biologischen Vielfalt
- Förderung der Naturerfahrung

Zur Überleitung der bisherigen Fördergebiete in die neue Programmstruktur der Städtebauförderung sind Ergänzungen entsprechend der genannten neuen Anforderungen an die Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepte bzw. die äquivalente konzeptionelle Grundlage inklusive einer Überarbeitung der Kosten- und Finanzierungsübersicht erforderlich.

Entsprechend der Vorgaben der Bund-Länder-Verwaltungsvereinbarung 2020 werden nachstehend Maßnahmen des Klimaschutzes und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel für das Sanierungsgebiet „Doornkaatgelände und Umfeld“ beschrieben. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht wurde entsprechend der nachstehend erörterten Maßnahmen ergänzt und findet sich unter Kapitel 4.

Die BauBeCon Sanierungsträger GmbH wurde im Frühjahr 2020 mit der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes im Sinne der erforderlichen Fortschreibung der konzeptionellen Grundlage zur Überführung in die neue Städtebauförderungskulisse beauftragt.

2 Grundlagen/ Ausgangssituation

Bis in die 1990er Jahre produzierte die Firma Doornkaat in der Brennerei in der Norder Innenstadt Schnaps. Kurz nach dem Verkauf des Betriebsgeländes an die Firma Berentzen wurde die Produktion am Standort eingestellt. Seitdem blieben Teile der Lager- und Industriehallen ungenutzt und verfielen zusehends.

Auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB wurde im Jahr 2015 das ca. 9 ha umfassende Sanierungsgebiet „Doornkaatgelände und Umfeld“ förmlich festgelegt und in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen. In dem 2014 erarbeiteten ISEK als VU wurden städtebauliche Missstände aufgezeigt und ein Erneuerungskonzept aufgestellt. Im Jahr 2015 hat die Rat der Stadt Norden die Sanierungssatzung für das Gebiet „Doornkaatgelände und Umfeld“ beschlossen. Zur weiteren Konkretisierung der erarbeiteten Ziele und Maßnahmen wurde ab 2017 ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet und im Februar 2019 beschlossen, der fortan als Handlungs- und Orientierungsrahmen diene. In intensiver Zusammenarbeit mit Bürgerinnen und Bürgern sowie städtischen und wirtschaftlichen Akteuren wurden im Rahmenplan Entwicklungsempfehlungen erarbeitet, die als Grundlage für konkret zu realisierende Bau- und Ordnungsmaßnahmen sowie für die verbindliche Bauleitplanung in den entsprechenden Bereichen dienen.

Die Übernahme der Flächen des Doornkaatareals durch die Stadt ist bisher der größte Meilenstein in der städtebaulichen Entwicklung des Gebiets. Im Frühjahr 2020 haben sich Eigentümer und die Stadt Norden auf die Übertragung des Grundstücks geeinigt. Der Kaufvertrag wurde im Juni 2020 unterzeichnet. Die Eigentumsübertragung fand im September 2020 statt.

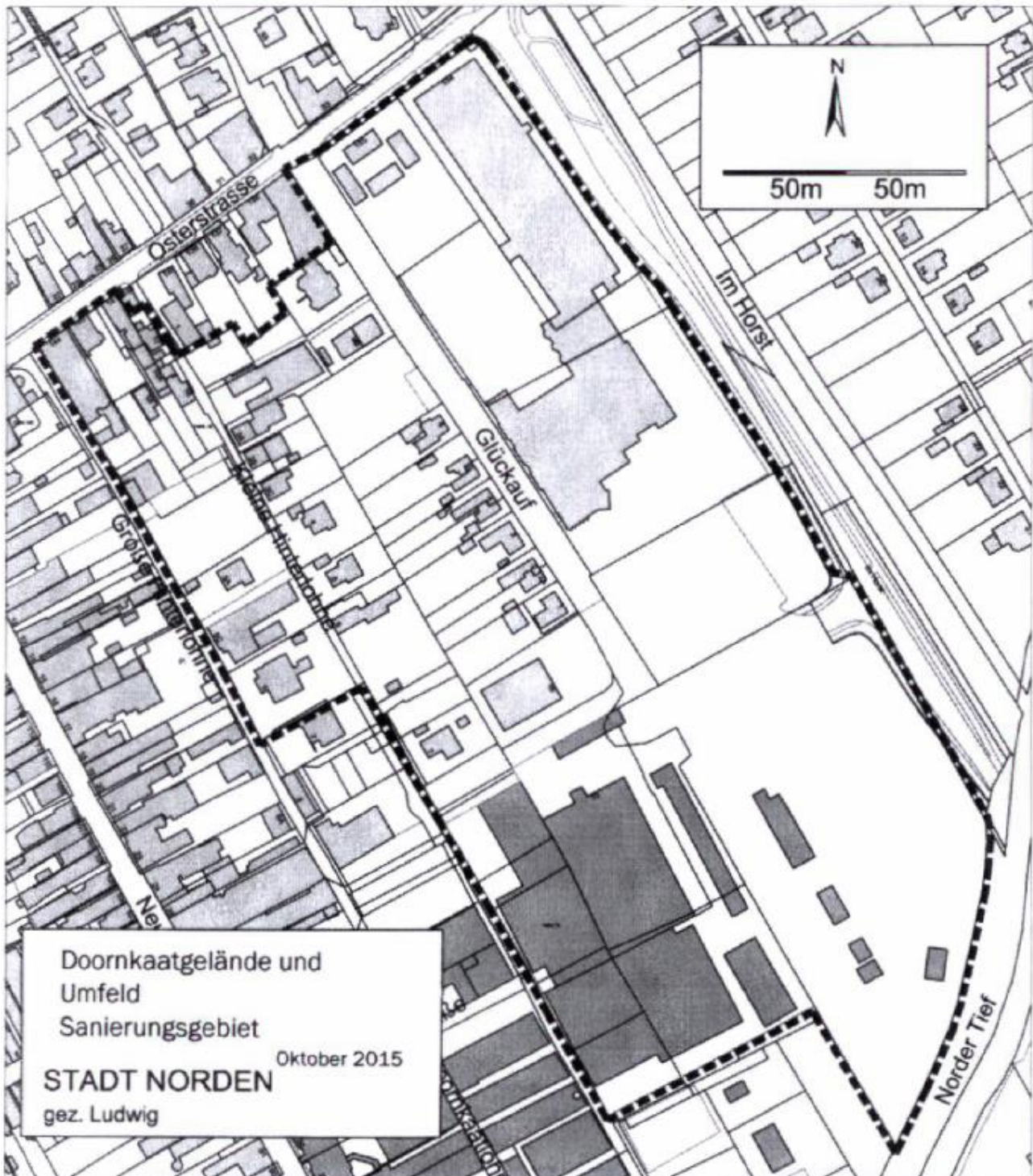


Abbildung 1 Abgrenzung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes (Quelle: Satzung der Stadt Norden über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Doornkaatgelände und Umfeld“, 2015: 4)

3 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Im Rahmenplan 2018/19 wurden für das Sanierungsgebiet „Doornkaatgelände und Umfeld“ Entwicklungsempfehlungen in Bezug auf die verkehrliche Situation, auf Grün- und Wasserflächen, den Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz und die Schaffung neuer Gebäude sowie öffentlicher Räume formuliert. Da zu diesem Zeitpunkt noch keine Investoren für die Umsetzung einer städtebaulichen Entwicklung gefunden waren und somit auch noch keine konkreten Ausführungsplanungen vorlagen, wurde das Entwicklungskonzept aus dem Rahmenplan so gestaltet, dass ein großer Handlungsspielraum für die differenzierte Entwicklung von Maßnahmen bleibt.

Die dem Rahmenplan zugrundeliegenden Sanierungsziele werden allesamt fortgeschrieben und sind nachstehend zusammengefasst:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Gewährleistung einer einheitlichen Vorbereitung mit Hilfe der städtebaulichen Planung, um Einzelmaßnahmen auf ein einheitliches Ziel auszurichten, aufeinander abzustimmen und miteinander zu verflechten,
- Grundlegende Neuordnung, Beseitigung evtl. Altlasten,
- Wiedernutzung und Zuführung der Industriebrache für neue Nutzungen,
- Umnutzung von Flächen aus Gründen der städtebaulichen Umstrukturierungen,
- Aufbereitung und Umnutzung von Flächen mit aufgegebenener Nutzung (Brachflächen),
- Wesentliche Umgestaltung durch Veränderung der Art der baulichen oder sonstigen Nutzung, des Maßes der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und der Erschließung,
- Neugestaltung/ Anpassung und Ausbau der Erschließungsstraßen (Große und Kleine Hinterlohne)

Aus den Sanierungszielen wurden bereits einige konkrete Maßnahmen abgeleitet. Die vorhandenen Maßnahmen werden im Rahmen dieser Fortschreibung auf ihre Gültigkeit und ihren Umsetzungsstand überprüft.

Die Übernahme der Flächen des Doornkaatsgeländes durch die Stadt in diesem Jahr stellt gewissermaßen den Startschuss für die künftige städtebauliche Entwicklung des Areals dar. Der neu gewonnene Handlungsspielraum ermöglicht nun die Konkretisierung umzusetzender Maßnahmen abgeleitet aus den übergeordneten Sanierungszielen und den Ergebnissen des Rahmenplans.

Im folgenden Kapitel werden die übergeordneten Entwicklungsempfehlungen des Rahmenplans auf ihren Beitrag zum Klimaschutz, zur Stärkung der Klimaresilienz sowie zum Ausbau des Stadtgrüns beleuchtet.

Entsprechend der neuen Förderkulisse wird das Sanierungsgebiet „Doornkaatgelände und Umfeld“ in das Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ überführt.

3.1 Abgleich der Entwicklungsempfehlungen des Rahmenplanes 2018/19 und der bisher entwickelten Maßnahmen mit neuen Erfordernissen an den Klimaschutz und an die Anpassung grüner Infrastruktur im Zuge der Klimafolgenanpassungen

Hinsichtlich der künftigen Bebauung des Areals wurden grundsätzliche Entwicklungsempfehlungen im Rahmenplan 2018/19 beschrieben, die im Folgenden aufgeführt werden. Darauf folgend werden in einer tabellarischen Übersicht die in die Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgenommenen Maßnahmen aufgeführt, ihre Gültigkeit und ihr Umsetzungsstand überprüft.

3.1.1 Baumaßnahmen (Neubau, Modernisierung und Instandsetzung, Rückbau)

Im Rahmenplan 2018/19 wurden Entwicklungsempfehlungen für das Sanierungsgebiet festgehalten. Diese besitzen in der Fortschreibung 2020 weiterhin Gültigkeit.

Entwicklungsempfehlungen 2018/19

- Weitestgehender Erhalt der Bestandsgebäude sofern sinnvolle Weiternutzung möglich
- Schaffung von attraktiven Wohnangeboten für Paare, Familien, Senioren
- Schaffung von Raum für Verwaltung
- Orientierung der neuen Bebauung an vorhandener Bauweise
- Schaffung eines stadträumlich wirksamen Wohn- und Geschäftsgebäudes am Quartierseingang Glückauf

In der folgenden Tabelle sind die in der Kosten- und Finanzierungsübersicht bereits festgehaltenen und aus dem Rahmenplan abgeleiteten Maßnahmen des Bebauungskonzeptes dargestellt. Diese wurden im Rahmen dieser Fortschreibung auf Gültigkeit und Umsetzungsstand geprüft.

Maßnahmen – Kosten- und Finanzierungsübersicht	Umsetzungsstand 2020
Abbruch von Bausubstanz zur Vorbereitung der planerischen Ziele (Garagenhöfe auf dem Betriebsgelände der Firma Popken); pauschal	Umsetzung ist noch nicht erfolgt; Ziel besteht weiterhin fort
Abbruch von Bausubstanz zur besseren Verknüpfung der Innenstadt mit dem Untersuchungsgebiet; pauschal	Umsetzung ist noch nicht erfolgt; Ziel besteht weiterhin fort
Gebäudeabbruch und Freimachung des "Doornkaatgeländes"; pauschal	Umsetzung ist noch nicht erfolgt; Ziel besteht weiterhin fort
Standortsicherung der gewerblichen Betriebe der Firma Popken; ggf. Abbruch	Umsetzung ist noch nicht erfolgt; Ziel besteht weiterhin fort
Sicherung, Erhalt und Sanierung erhaltenswerter Wohn- und Geschäftsgebäude im Untersuchungsgebiet; pauschal	Umsetzung ist noch nicht erfolgt; Ziel besteht weiterhin fort

Neue Maßnahmen 2020
Sanierung von Bestandsgebäuden (z.B. Kühlturm)
Erstellung des Bebauungsplans für das Polizeigebäude (und entsprechende Gutachten)

Beschreibung der Beiträge zur Zielerreichung Klimaschutz/ Klimafolgenanpassung und grüne Infrastruktur durch Entwicklungsempfehlungen und Maßnahmen

Mit der Einstellung der Produktion in der Doornkaatbrennerei fiel eine große innerstädtische Fläche brach. Bis heute wird das Doornkaatareal nur in Teilbereichen genutzt. Grundsätzliches Ziel der Sanierungsmaßnahme „Doornkaatgelände und Umfeld“ ist, die betreffende innerstädtische Fläche wieder einer Nutzung zuzuführen und als aktiven Bestandteil erneut in die Innenstadt zu integrieren. Ganz im Sinne der Leipzig-Charta und somit auch zu Gunsten des Klimaschutzes sollen auf den Flächen der ehemaligen Doornkaatbrennerei mit der Innenstadt verträgliche, gemischte Funktionen angesiedelt werden. Die geringe räumliche Distanz zwischen unterschiedlichen Funktionen schafft kurze Wege zwischen alltäglichen Quell- und Zielorten und steigert die Attraktivität für alltägliche Wege zu Fuß zu gehen oder mit dem Fahrrad zu fahren.

Vor dem Hintergrund dieser Grundsatzüberlegungen sollen auf dem Doornkaatgelände und Umfeld sowohl zentrenrelevante Funktionen, wie beispielsweise Raum für Verwaltung, als auch attraktive Wohnangebote für unterschiedliche Generationen in unmittelbarer fußläufiger Entfernung zur Einkaufszone Nordens an der Straße Neuer Weg und an der Osterstraße etabliert werden.

Ein Potential und Bedarf an innerstädtischem Wohnraum wurde bereits vor der Sanierungsmaßnahme „Historischer Marktplatz“ (umfasst den historischen Marktplatz und die Fußgängerzone mit angrenzenden Bebauung entlang des Neuen Weges) festgestellt. Das Missverhältnis zwischen einer unterrepräsentierten Wohnfunktion in der Innenstadt bei gleichzeitiger Existenz von potentiell Wohnraum v. a. in den Obergeschossen der Gebäude der historischen Altstadt und der Zuzugsbedarf – insbesondere von älteren Menschen – galt es zu beheben (vgl. Rahmenplan „Historischer Marktplatz“, 2013: 33).

Jahre später besteht weiterhin Bedarf an innerstädtischem Wohnraum, aber auch an Flächen für die Verwaltung, für Arbeitsplätze sowie für attraktive Aufenthaltsflächen und Naherholungsflächen für die das Doornkaatareal eine große Potentialfläche darstellt. Die geplante Reaktivierung der Flächen der ehemaligen Doornkaatbrennerei und die vorgesehene Durchmischung unterschiedlicher Funktionen sind im Sinne des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung positiv zu bewerten. Diese Aspekte der geplanten Reaktivierung der Flächen werden im Folgenden erläutert.

Die **(Wieder-)Nutzung vorhandener Flächenpotentiale** im urbanen Kontext sind im Sinne der Flächeneffizienz dem Klimaschutz und der Klimafolgenanpassungsfähigkeit zuträglich. Mindernutzung und Leerstände müssen im Hinblick auf Klimaschutz und Stadtökologie als Missstand betrachtet werden, da dem Flächenverbrauch und der Hitzereflektion einer untergenutzten Bebauung oder Siegelfläche kein städtebaulicher Nutzen gegengerechnet werden kann. Solche Liegenschaften wieder einer Vollnutzung oder Zwischennutzung zuzuführen mindert andernorts den entsprechenden Bedarf an (Neubau-)Flächen und steigert so insgesamt die Flächeneffizienz des Stadtgefüges.

Befinden sich großflächige ungenutzte Flächen – wie in Norden – in der Innenstadt und werden diese erneut einer Nutzung zugeführt, wobei sich **unterschiedliche Funktionen mischen**, so erhält der Klimaschutzaspekt eine weitere Komponente. Durch die geplante Ansiedlung von unterschiedlichen Funktionen und die Mischung dieser in relativ geringer räumlicher Distanz zueinander, wird die Möglichkeit zur fußläufigen Erschließung innerhalb des Doornkaatareals und zwischen diesem und der Innenstadt gefördert. Eine diverse Nutzungsstruktur trägt dazu bei, dass für alltägliche Wege auf den PKW verzichtet werden kann und leistet damit einen Beitrag zur Reduktion von Lärm, Schadstoffbelastung und Unfallrisiken. Zusätzlich verbessern sich insbesondere für Menschen, die aus gesundheitlichen, ideellen oder finanziellen Gründen keinen PKW nutzen können die Lebensqualität und die Teilhabemöglichkeiten.

Im südöstlichen Bereich des Sanierungsgebietes soll entsprechend der beschriebenen Grundsatzüberlegungen der Durchmischung von Funktionen das Norder Polizeikommissariat in einem neuen Gebäude angesiedelt werden. Im Juli 2020 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich im Horst / Polizeirevier“ beschlossen. Der neue Bebauungsplan umfasst Gebäude des ehem. Doornkaatareals, die in diesem Zusammenhang zurückgebaut werden. Das derzeitige Polizeikommissariat befindet sich in drei Gebäuden am Marktplatz. Jedoch reichen die vorhandenen Räumlichkeiten dort nicht aus, sodass ein damit verbundener erhöhter logistischer und organisatorischer Aufwand den Dienstag belastet. Der neue Standort gewährleistet ausreichend große Räumlichkeiten, eine gute motorisierte Anbindung über die Straße „Im Horst“ sowie weiterhin die fußläufige Erreichbarkeit aus der Innenstadt für die Bevölkerung. Die Ansiedlung dieser Verwaltungsstruktur im Sanierungsgebiet hat auch eine Signal- und Impulswirkung zur Beschleunigung der weiteren städtebaulichen Entwicklung des Areals.

Die Wiedernutzung von Flächen in der Innenstadt trägt zudem zur Verhinderung von (neuen) Flächenversiegelungen, beispielsweise am Strandrand, und somit zur **Eindämmung von Zersiedelungstendenzen** bei. Hinzu kommt, dass die Flächen im Sanierungsgebiet aufgrund der vorherigen

Nutzung durch die Doornkaatbrennerei bereits hochgradig versiegelt sind. Durch eine Neubebauung käme es demnach voraussichtlich nur zu **wenigen neuen Flächenversiegelungen**. Vielmehr soll nach Empfehlungen des Rahmenplans u. a. Raum für öffentliche Grünflächen und bepflanzte Bereiche geschaffen werden (vgl. Rahmenplan, 2018/19: 54; siehe hierzu das folgende Kapitel).

Bei der Neubebauung des Gebiets soll nicht etwa ein von Grund auf neues Quartier auf zuvor vollständig rückgebauter Fläche hochgezogen werden, sondern ein Quartier entstehen, das Bezüge zur Geschichte des Ortes und zum städtebaulichen Kontext herstellt. Dieser Ansatz geht entsprechend der Empfehlungen des Rahmenplanes mit der **Wiedernutzung vorhandener erhaltenswerter Bebauungsstrukturen** und der Anlehnung der Neubebauung an vorhandene städtebauliche Muster einher (vgl. Rahmenplan, 2018/19: 55). Indem vorhandene erhaltenswerte Gebäude, wie beispielsweise der Doornkaatturm, die Tischlerei und ehemalige Werkstätten (sowie u. a. das Weizenlager und das Kesselhaus unmittelbar an das Sanierungsgebiet angrenzend) einer erneuten Nutzung zugeführt werden, können wichtige Ressourcen eingespart werden. Nicht mehr erhaltenswerte Bausubstanz soll im Rahmen der Sanierungsmaßnahme zurückgebaut werden und die Flächen für eine andere Nutzung aufbereitet werden.

In diesem Sinne wurden bereits Abbrüche in die Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgenommen (einige ungenutzte Gebäude beim REAL Warenhaus an der Osterstraße). Weitere Abbrüche sind im südlichen Teilbereich der ehemaligen Doornkaatbrennerei vorgesehen.

Bei der Neubebauung des Areals werden selbstverständlich die aktuellen Standards einer energieeffizienten Bauweise umgesetzt. Die vorhandene Bausubstanz soll unter der Zielsetzung wiedernutzt werden, durch die **energetische Sanierung der Gebäudehülle und der Erneuerung der Haustechnik** die Energieeffizienz in der Bewirtschaftung des Gebäudes zu steigern. Im nördlichen Teil des Sanierungsgebietes sollen die Eigentümer (der überwiegend Wohn-)gebäude bei der Modernisierung und Instandsetzung ihrer Häuser (in Abstimmung mit dem Denkmalschutz und auf Grundlage der Modernisierungsrichtlinie) beraten und finanziell unterstützt werden. Zudem soll bei dem Umbau und Neubau von Gebäuden auf die **Verwendung nachhaltiger Baustoffe** geachtet werden. Im Hochbau wie im Tiefbau steht heute für jeden Einsatzbereich eine breite Palette an Baustoffen zur Verfügung. Diese unterscheiden sich nicht nur in ihren primären Eigenschaften, sondern auch hinsichtlich ihres Bedarfs an Energie für Herstellung und Entsorgung, ihres Bedarfs an umweltbelastenden Ausgangsstoffen sowie ihres Freisetzens gesundheitsbedenklicher Stoffe während der Standzeit (z. B. giftiger Abrieb, Ausdünsten von Lösemitteln u.v.m.). Die Vermeidung problematischer Baustoffe und der Einsatz klimaschonender Baustoffe trägt deshalb dazu bei, einerseits

die Klimabilanz der Bauvorhaben in der Kommune zu verbessern und andererseits die Gesundheit und das Wohlbefinden der Nutzer und Anwohner zu erhöhen.

3.1.2 Erschließung (technische Infrastruktur, Straßenbau etc.) und Freiraumgestaltung

Hinsichtlich der künftigen Erschließung des Areals und der Freiraumgestaltungen wurden vielfältige Entwicklungsempfehlungen im Rahmenplan 2018/19 festgehalten. Diese werden im Folgenden aufgeführt. Darauf folgt eine tabellarische Übersicht der in die Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgenommenen Maßnahmen, ihrer Gültigkeit und ihres Umsetzungsstandes.

Entwicklungsempfehlungen 2018/19
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung der Ost-West-Verbindungen ▪ Schaffung einer attraktiven Nord-Süd-Verbindung im Quartier ▪ Schaffung einer fahrrad- und fußgängerfreundlichen Infrastruktur und eines verkehrsberuhigten Quartiers ohne Suchverkehre ▪ Schaffung eines Quartiersplatzes und weiterer Aufenthaltsbereiche ▪ Aufwertung des Grünraumes am Norder Tief ▪ Integration von öffentlichen Grün- und Freiflächen in das Quartier sowie Bepflanzung des öffentlichen Raumes

Maßnahmen – Kosten- und Finanzierungsübersicht	Umsetzungsstand 2020
Gestaltung von drei Verbindungszonen zwischen dem Untersuchungsgebiet und der Innenstadt	Ziel besteht weiterhin fort
Sanierung der Straßen Kleine Hinterlohne, Große Hinterlohne und des Teilstücks der Straße Glückauf	Ziel besteht weiter fort im Bereich Kleine Hinterlohne und Teilstück Straße Glückauf
Neuerschließung des revitalisierten Doornkaatgeländes	Ziel besteht weiterhin fort

Neue Maßnahmen 2020

Straßen- und Verkehrsplanung

Schaffung eines öffentlichen Platzes mit Zugang zum Norder Tief und weiterer öffentlicher Plätze

Bootsanlegestelle zum Norder Tief unter Wahrung des Uferbiotops

Aufwertung der Doornkaatstraße und ihrer Verlängerung z.B. Baumpflanzungen

Schaffung von Fahrradstellplätzen im gesamten Sanierungsgebiet

Schaffung von Stellplätzen mit Ladezapfsäulen (E-Ladestationen)

Beschreibung der Beiträge zur Zielerreichung Klimaschutz/ Klimafolgenanpassung und grüne Infrastruktur durch bereits umgesetzte und geplante Maßnahmen

Aus den Entwicklungsempfehlungen des Rahmenplanes bezüglich der Erschließung und der Freiraumgestaltung des Sanierungsgebietes ergeben sich vielfältige positive Auswirkungen für den Klimaschutz, den Ausbau des Stadtgrüns und die Klimaresilienz.

Die Erschließung des zu entwickelnden Gebietes soll in erster Linie über eine neu zu schaffende Ost-West-Verbindung erfolgen, welche die Straße Im Horst mit der Fußgängerzone Neuer Weg mittig des Sanierungsgebietes verbindet. Neben der Haupteerschließung sind die Straßen Glückauf, Kleine Hinterlohne und Große Hinterlohne zur künftigen Erschließung des Gebietes vorgesehen. Entsprechend der Neubebauung muss der genaue Verlauf der Erschließungsstraßen noch definiert werden. Ein grundsätzlicher Anspruch besteht darin ein fußgänger- und fahrradfreundliches Quartier

zu schaffen, u. a. indem Wegeverbindungen und Aufenthaltsflächen geschaffen und u. a. durch Bepflanzungen qualifiziert werden. Zur Stärkung der E-Mobilität sind Parkplätze mit E-Ladestationen vorgesehen.

Trotz seiner immensen negativen Auswirkungen auf die städtische Lebensqualität wird der motorisierte Individualverkehr (MIV) mittelfristig nicht aus innenstadtnahen Bereichen zu verdrängen sein. Deshalb muss ein Anliegen der Stadtentwicklung sein, die negativen Auswirkungen zu mildern und – auch durch Deattraktivierung – zumindest zur Reduzierung dieser Verkehrsform beizutragen. In Anbetracht der Notwendigkeit der Erschließung des Quartiers durch den motorisierten Individualverkehr sollen die nötigen Voraussetzungen geschaffen werden, um die durch den motorisierten Verkehr verursachten Beeinträchtigungen (z. B. Lärm und Schadstoffemissionen) so gering wie möglich zu halten und den Anteil des MIV am Gesamtverkehrsaufkommen zu reduzieren. Dementsprechend sehen die Entwicklungsempfehlungen des Rahmenplans Maßnahmen zur Deattraktivierung des MIV sowie zur Attraktivierung des Fuß- und Radverkehrs vor.

Laut Entwicklungsempfehlungen des Rahmenplans soll die überwiegende Mehrheit der **Straßenzüge verkehrsberuhigt gestaltet** werden (vgl. Rahmenplan, 2018/19: 52f). Dabei ist die Einrichtung von Tempo-30-Zonen oder Tempo-15-Zonen sowie, z. B. im zentralen Bereich von Mischverkehrsflächen („shared space“) denkbar. Derartige Maßnahmen tragen durch die Reduktion von Lärm, Schadstoffbelastung und Unfallrisiken zur Verbesserung der Lebensqualität vor Ort bei. Darüber hinaus sollen ausreichend Parkflächen geschaffen werden (z. B. für ansässige Betriebe, die Verwaltung und künftige Anwohner), um Suchverkehre und somit vermeidbare Schadstoffausstöße zu reduzieren.

Gleichzeitig müssen gezielte Anreize zur Stärkung des Fuß- und Radverkehrs gesetzt werden. Im Hinblick auf den Klimaschutz kommt der Förderung des Fuß- und Radverkehrs und damit dem Ausbau der Infrastruktur eine große Bedeutung zu. Neben der Einsparung von Treibhausgasemissionen leistet die Verlagerung der Verkehrsleistung weg vom motorisierten hin zum Fuß- und Radverkehr einen Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität vor Ort durch die Reduktion von Lärm, Schadstoffbelastung und Unfallrisiken.

In diesem Sinne sind **die Schaffung durchgehender Fuß- und Radwege sowie die Erneuerung von Straßen und Wegen auch zum stärkeren Ausbau der Barrierefreiheit** denkbar (z. B. Kleine Hinterlohne). Nach Möglichkeit sollen vorhandene Fuß- und Radwege insbesondere in Ost-West-Richtung, welche die Innenstadt mit dem Sanierungsgebiet verbinden, aufgewertet und zudem neue

geschaffen werden (vgl. Rahmenplan, 2018/19: 52f). Dadurch wird zu Gunsten des Fuß- und Radverkehrs die feinmaschige Erschließung des Quartiers verbessert.

Für die Stärkung des Fuß- und Radverkehrs und die Schaffung eines attraktiven Wohn- und Arbeitsumfeldes spielt zudem der Ausbau der städtischen „grünen Infrastruktur“ eine wichtige Rolle. Eine „grüne“ Stadt stellt ein gesundheitsförderndes Umfeld für alle Mitglieder der städtischen Gemeinschaft dar. Grünflächen und andere naturorientierte Stadträume bieten Entwicklungspotenziale zur Erhöhung der Qualität des städtischen Umfeldes, zur Stärkung der Klimaresilienz auf lokaler Ebene und zur Förderung nachhaltiger Lebensstile. Auf diese Weise verbessern ökologisch qualifizierte Freiflächen sowohl die Gesundheit als auch die Wohnzufriedenheit von Stadtbewohnern, weil sie dazu beitragen, dass

- Stadtbewohner ausreichende Möglichkeiten haben, Kontakt mit der Natur zu haben,
- die Biodiversität in städtischen Gebieten erhalten und geschützt wird,
- Umweltgefahren wie Luftverschmutzung oder Lärmbelastung verringert werden,
- die negativen Auswirkungen extremer Wetterereignisse (Hitzewellen, Starkregen oder Hochwasser) abgeschwächt werden,
- die Qualität des Stadtlebens erhöht wird und
- die Gesundheit und die Wohnzufriedenheit der Bewohner verbessert werden.

In den Straßen im Sanierungsgebiet soll **straßenbegleitendes Grün** die Aufenthaltsqualität steigern und gleichzeitig das Mikroklima verbessern. Eine fußgänger- und radfahrerfreundliche Erschließung des Norder Tiefs und die Schaffung eines dort angrenzenden **Quartiersplatzes** schafft Anreize zum Verweilen und zum Erleben des Naturraum. Unterdessen soll auch der **Naturraum am Ufer des Norder Tiefs ökologisch qualifiziert und erlebbar aufgewertet** werden. Verknüpfungen mit anderen Freizeitmöglichkeiten, wie z. B. eine Andockstelle für Kanufahrer, sind an dieser Stelle denkbar. Bestehende Naturbereiche, wie Uferzonen o. ä., stellen ein Potenzial für das positive Erleben von Naturräumen und damit zur Bewusstseinsbildung im Sinne des Natur- und Klimaschutzes sowie für die Verbesserung des Naherholungsangebotes dar. Ziel ist deshalb die Entwicklung und Gestaltung von Zugängen zum Norder Tief und die damit im Zusammenhang stehende Steigerung der Erlebbarkeit. Das Bewusstsein für und die Umsicht mit Naturräumen sichert bei gleichzeitiger naturnaher Gestaltung von innerstädtischen Grünräumen geeignete Habitate diverser heimischer Tier- und Pflanzenarten, deren Existenz im städtischen Umfeld bedrängt ist.

Gleichwohl hilft eine ausdifferenzierte Flora und Fauna in der Stadt dabei, unerwünschte Kulturfolger wie Tauben, Ratten, Raben etc. zurück zu drängen. Sie vermindert außerdem das Risiko des massiven Auftretens von Pflanzenschädlingen. Grundvoraussetzung für Erhalt und Ansiedlung eines breiten Spektrums an Tieren und Pflanzen in der Stadt – und insofern Ziel der Stadtentwicklung – ist die Verfügbarkeit geeigneter Habitats sowie die Unterstützung diverser heimischer Tier- und Pflanzenarten, deren Existenz im städtischen Umfeld bedrängt ist. Die Uferbereiche des Norder Tief stellen erhaltens- und schützenswerte Lebensräume für Flora und Fauna dar und sollen dementsprechend nachhaltig gesichert werden.

4 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Im Rahmen der Fortschreibung wurde auch die Kosten- und Finanzierungsübersicht der Gesamtmaßnahme „Doornkaatgelände und Umfeld“ überarbeitet, die im Folgenden erläutert wird.

Stadt Norden - Sanierungsgebiet "Doornkaatgelände und Umfeld"		
A. Ausgaben		Kosten
1	Vorbereitung der Sanierung	Fortschreibung 2020
1.1	Städtebauliche Rahmenplanung, Gutachten, Bebauungspläne, sonstige Gutachten	160.000 €
2	Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit	
2.1	Bürgerveranstaltungen, Flyer, Pressearbeit	25.000 €
3	Grunderwerb	
3.1	Kann im geringfügigen Umfang bei der Umsetzung von Ordnungsmaßnahmen erforderlich sein; pauschal	15.000 €
3.2	Grunderwerb zzgl. Nebenkosten, Grundstücke der Umgestaltung von Straßen (Arrondierung); pauschal	400.000 €
4	Ordnungsmaßnahmen	
4.1	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung oder Grenzregelung, Neuvermessung von Grundstücken	50.000 €
4.2	Abbruch von Bausubstanz zur besseren Verknüpfung der Innenstadt mit dem Untersuchungsgebiet; pauschal	100.000 €
4.3	Gebäudeabbruch und Freimachung des "Doornkaatgeländes"; pauschal	850.000 €
4.4	Abbruch von Bausubstanz zur Vorbereitung der planerischen Ziele (Gebäude beim Real-Markt und Garagenhöfe auf dem Betriebsgelände der Firma Popken); pauschal	75.000 €
4.5	Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen	
4.5.1	Gestaltung von drei Verbindungszonen zwischen dem Untersuchungsgebiet und der Innenstadt (ca. 2.600m ² x 250€/m ²)	650.000 €
4.5.2	Sanierung der Straßen Kleine Hinterlohne, Große Hinterlohne und des Teilstücks der Straße Glückauf (ca. 2.650m ² x 250€/m ²)	662.500 €
4.5.3	Neuerschließung des revitalisierten Doornkaatgeländes (ca. 5.000m ² x 250€/m ²)	1.250.000 €
4.5.4	Schaffung eines öffentlichen Platzes und weiterer öffentlicher Plätze (ca. 2.500m ² x 250€/m ²)	625.000 €
4.5.5	Bootsanlegestelle zum Norder Tief unter Wahrung des Uferbiotops	250.000 €
4.5.6	Aufwertung der Doornkaatstraße und ihrer Verlängerung (ca. 1.800m ² x 250€/m ²)	450.000 €
4.5.7	Schaffung von Fahrradstellplätzen im gesamten Sanierungsgebiet; pauschal	200.000 €
4.5.8	Schaffung von E-Ladestationen; pauschal	250.000 €
4.5.9	Erhalt und Neukonzeption des Wasser-Reservoirs	80.000 €
4.6	Sonstige Ordnungsmaßnahmen wie Härteausgleich; Bewirtschaftungsverluste für Grundstücke des Treuhandvermögen, für Änderungen und Folgemaßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgung; pauschal	50.000 €
5.	Baumaßnahmen	
5.1	Private Baumaßnahmen	
5.1.1	Standortsicherung der gewerblichen Betriebe der Firma Popken; ggf. Abbruch	500.000 €

5.1.2	Sicherung, Erhalt und Sanierung erhaltenswerter Wohn- und Geschäftsgebäude im Untersuchungsgebiet; pauschal	500.000 €
5.2	Öffentliche Baumaßnahmen	
5.2.1	Sanierung von Bestandsgebäuden (z.B. Kühlturm)	200.000 €
Zwischensumme Positionen 1. bis 5.		7.342.500 €
<i>Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit; (10% pauschal; ist anteilig in den o.g. Kostenpositionen der Ordnungs- und Baumaßnahmen – 4.1 bis 5.2.1 – enthalten, kann in den Einzelpositionen ggf. abweichen)</i>		674.250 €
<i>Maßnahmen zum Klimaschutz- und zur Klimafolgenanpassung; (30 %, pauschal; ist anteilig in den o.g. Kostenpositionen der Ordnungs- und Baumaßnahmen – 4.1 bis 5.2.1 – enthalten, kann in den Einzelpositionen ggf. abweichen)</i>		2.022.750 €
6	Vergütung von Sanierungsträgerleistungen und Projektmanagement	
6.1	Sanierungsträger (ca. 6 % von gesamt ohne Grunderwerb)	442.181 €
Summe Ausgaben		7.784.681 €
B. Einnahmen		
1.	Einnahmen durch Ausgleichsbeträge	800.000 €
C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten		6.984.681 €
D. Finanzierung		
Zu finanzierende Summe		6.984.681 €
Anteil Bund (1/3 von gesamt)		2.328.227 €
Anteil Land Niedersachsen (1/3 von gesamt)		2.328.227 €
Anteil Stadt Norden (1/3 von gesamt)		2.328.227 €
Kommunaler Anteil p. a. (10 Jahre Laufzeit)		232.823 €

Anlage

Rahmenplan Varianten (Quelle: Rahmenplan, 2019)

Rahmenplan, Variante A: Veranstaltungen am Kesselhaus



Droste, Droste & Urban + Stadtlandschaft

56

Rahmenplan, Variante B: Quartiersplatz am Wasser



Droste, Droste & Urban + Stadtlandschaft

57