Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

ERGEBNISBERICHT

ORTSTEILZENTRUM ASCHENDORF

ISEK | VU

„Aschendorf-Zentrum“

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept als Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB

Auftraggeber
Stadt Papenburg
Hauptkanal rechts 68/69
26871 Papenburg

Auftragnehmer
Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Hannover
Arndtstraße 19
30167 Hannover
Tel.: 0511 / 123208-204
Ulf-Bernhard.Streit@nlg.de

Bearbeiter
Anika Krystin Beverburg
Roman Brutscher
Stefan Engelhardt
Juliane Ette
Marcel Kupczyk
Dörthe Meyer
Leander Schulte
Ulf-Bernhard Streit

Dieses Konzept, seine sachlichen und formalen Bestandteile sowie grafischen Elemente und / oder Abbildungen / Fotos sind – sofern nicht anders angegeben – Eigentum der NLG. Jedwede Nutzung und / oder Übernahme und / oder Veröffentlichung, auch in Auszügen, bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch die NLG. Es ist nicht gestattet, Angaben aus diesem Konzept für weitere Ausschreibungen o. ä. zu verwenden.

© NLG 2017

Stand: 23.02.2017

INHALT

VORBEMERKUNG UND AUSGANGSLAGE		**5**
A	**GESAMTKOMMUNALER TEIL**	**10**
1	**Gesamtsituation**	**10**
1.1	Lage im Raum	10
1.2	Siedlungsentwicklung / Geschichte des Ortsteilzentrums Aschendorf	10
1.3	Überregionale, regionale und lokale verkehrliche Einbindung	12
2	**Planerische Rahmenbedingungen**	**13**
2.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	13
2.2	Regionale Handlungsstrategien	13
2.3	Bauleitplanung	15
2.4	Sonstige Konzepte	15
3	**Wirtschaft und Beschäftigung**	**17**
3.1	Gewerbeansiedlung	17
3.2	Beschäftigungsstruktur und Arbeitslosigkeit	18
4	**Bevölkerung und Infrastrukturen**	**20**
4.1	Bevölkerungsentwicklung / Bevölkerungsstruktur	20
4.2	Nahversorgung | Einzelhandel	23
4.3	Tourismus, Kultur und Freizeit	25
4.4	Bildung und Kinderbetreuung	25
4.5	Gesundheit	27
5	**SWOT-Analyse**	**29**
6	**Entwicklungsschwerpunkte / Leitgedanken**	**33**
B. GEBIETSBEZOGENER TEIL		**35**
1	**Abgrenzung Untersuchungsgebiet**	**35**
1.1	Sanierungsgebiet 1972-2003	37
2	**Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet**	**38**
3	**Bestandsanalyse und Darstellung von städtebaulichen Missständen**	**40**
3.1	Baustruktur	40
3.2	Verkehrserschließung/ Verkehrsraum	49
3.3	Öffentliche Plätze	56
3.4	Nutzungsstruktur Ortskern Aschendorf	60
3.5	Gesamtübersicht der städtebaulichen Missstände	63

4 Sanierungsziele und Lösungsmöglichkeiten 64
4.1 Sanierungsziele 64
4.2 Lösungsmöglichkeiten und Maßnahmen 65
4.2.1 Maßnahmen zur Aufwertung des Öffentlichen Raums und Steigerung der Aufenthaltsqualität 65
4.2.2 Maßnahmen zum Ausbau und Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion sowie der Ortsbildpflege 68
4.2.3 Maßnahmen zur Neuordnung abgängiger Gebäude und Nachverdichtung von Baulücken 68
4.2.4 Maßnahmen zur Revitalisierung des Ortskerns als Standort für Gewerbe und Einzelhandel 72
4.2.5 Maßnahmen im Bereich Soziale Infrastruktur und Tourismus 73
4.2.6 Übersicht und Priorisierung der Maßnahmen 74
4.2.7 Zusammenfassende Verortung der Maßnahmen 75

5 Notwendigkeit der Sanierung, Verfahrenswahl und Gebietsabgrenzung 76
5.1 Notwendigkeit der Sanierung 76
5.2 Verfahrensrechtliche Abwägung 77
5.3 Durchführbarkeit der Sanierung 79
5.4 Darstellung der nachteiligen Auswirkungen 79
5.5 Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes 80

6 Kosten- und Finanzierungsübersicht 82

7 Mitwirkung und Beteiligung 84
7.1 Mitwirkungsmöglichkeit der Stadt 84
7.2 Mitwirkungsbereitschaft der Bürger 84
7.3 Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger 84

Anhang
Quellenverzeichnis 94
Abbildungsverzeichnis 95
Tabellenverzeichnis 97

VORBEMERKUNG UND AUSGANGSLAGE

Lage im Raum

Die Stadt Papenburg liegt im Landkreis Emsland und umfasst die ehemals selbstständigen Stadtteile Aschendorf, Herbrum, Bokel, Tunxdorf und Nenndorf sowie den Bereich Papenburg, der sich inoffiziell in das „Obenende" und das „Untenende" gliedert. Aschendorf als südwestlicher Stadtteil von Papenburg ist einer der traditionsreichsten Stadtteile, die Wurzeln der ehemals selbstständigen Stadt gehen bis ins achte Jahrhundert zurück. Aschendorf ist heute nicht nur als Behörden- und Wohnstandort etabliert, sondern es liegen auch zahlreiche Gewerbebetriebe im Stadtteilgebiet.

In vielen Kommunen Niedersachsens sind Funktionsverluste der „zentralen Versorgungsbereiche" zu beobachten. Auch die Stadtteilmitte von Aschendorf ist gekennzeichnet von Verkehrsproblemen, Leerständen von Geschäften, Gestaltungsmängeln sowie Attraktivitäts- und Funktionsdefiziten.

Die Stadt Papenburg strebt nach Durchführung der notwendigen Untersuchungen und städtebaulichen Planungen eine Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" an. Mithilfe des Programms soll der Stadtteil Aschendorf aufgewertet und z.T. neu gestaltet sowie Leerstände und Funktionsdefizite beseitigt werden. Es ist beabsichtigt, die städtebauliche Gesamtmaßnahme als Sanierungsmaßnahme durchzuführen.

Bestehende Planung

Es liegen bereits unterschiedliche städtebauliche Planungen und Untersuchungen vor. Hierzu zählen ein Einzelhandelsgutachten der CIMA zur Stadt Papenburg (2011), der Verkehrsentwicklungsplan 2008, das Leitbild für Papenburg (2008), die Überarbeitung des Struktur- und Entwicklungskonzeptes Untenende (2014/15), der Bevölkerungsprognosebericht für die Stadt Papenburg (2014) und der Abschlussbericht zur Stadtsanierung Aschendorf (2003). Derzeit wird durch die NLG ein überörtlich abgestimmtes Entwicklungs- und Handlungskonzept für die Stadt Papenburg sowie die Gemeinde Rhede und Lehe erarbeitet. Entsprechende Synergieeffekte können für die u. g. Konzeption genutzt werden.

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Informelle Planung

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept gehört zu den informellen Planungen, verfolgt einen interdisziplinären, ressortübergreifenden Ansatz, betrachtet die stadtteilbezogene Ebene und ist rechtlich unverbindlich. Es ist durch geeignete Beteiligungsformate zu begleiten und sollte auch über eine Beschlussfassung in den kommunalen Gremien zu einer Selbstbindung führen. Das ISEK wird den konzeptionellen Rahmen des Stadtentwicklungsprozesses in Aschendorf bieten.

Die aktuelle Verwaltungsvereinbarung (VV) Städtebauförderung fordert explizit ein entsprechendes Entwicklungskonzept als Voraussetzung für eine Förderung im Rahmen des Programmes „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren", mit dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet darzustellen sind. Dieses Konzept ist entsprechend in das gesamtstätische Leitbild und andere städtische Konzepte einzubeziehen.

Die besondere Herausforderung des zu erstellenden ISEK liegt darin, in der gebotenen Kürze der Zeit einen lösungsorientierten Maßnahmenkatalog und Umsetzungsleitfaden für den Stadtteil Aschendorf zu erarbeiten.

Das ISEK fasst die mit den Vorarbeiten vorliegenden Analysen (VU), Zieldefinitionen und Projekte zusammen, konkretisiert und ergänzt diese um die mit den Entscheidungsträgern vor Ort und den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern entwickelten Projekte. Das ISEK liefert mit klaren Prioritätensetzungen und der Erarbeitung konkreter Maßnahmen, Durchführungs- und Finanzierungskonzepte die entscheidende Grundlage für den späteren Durchführungsplan der Gesamtmaßnahme. Das Ergebnis ist ein streng umsetzungsorientiertes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für den Stadtteil Aschendorf als Schwerpunkt der Untersuchung. Das ISEK setzt damit den analytischen, konzeptionellen und strategischen Rahmen des Stadtsanierungsprozesses.

Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB

Mithilfe der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB (VU) wird die aktuelle Situation in der Ortsmitte untersucht und abgebildet. Ziel ist es, einen Überblick über die Notwendigkeit der städtebaulichen Sanierung zu gewinnen. Auf Basis dieser Befunde werden dann die Sanierungsziele formuliert und im Rahmen der Untersuchungen aufbereitet. Die allgemeinen Ziele der Sanierung sind abschließend im Hinblick auf die Durchführbarkeit der Sanierung zu konkretisieren. Der Vorschlag zur Abgrenzung des potenziellen Sanierungsgebietes ist ein weiteres wichtiges Ergebnis der VU.

Fördervoraussetzung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme

Neben dem ISEK sind auch die vorbereitenden Untersuchungen Fördervoraussetzung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Die VU sind durch Ratsbeschluss einzuleiten und ortsüblich bekannt zu machen (§ 141 Abs. 3 BauGB). Ebenfalls sind hierbei Eigentümer, Mieter und Pächter im Verfahren zu beteiligen, zu informieren und einzubinden sowie zur Mitwirkung zu motivieren (§ 137 BauGB). Gleichzeitig haben diese aber auch die gesetzliche Verpflichtung (§ 138 BauGB) zur Mitwirkung und Auskunftspflicht über die jeweiligen Gegebenheiten vor Ort. Ebenso wichtig ist die Beteiligung aller relevanten öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB).

Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Die Programmkomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ existiert seit 2008. Im Kern sollen durch das Programm die zentralen Versorgungsbereiche in Städten und Gemeinden gestärkt werden, welche durch Funktionsverluste, insbesondere gewerbliche Leerstände, betroffen oder bedroht sind. Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben.

Zuwendungsgegenstand im Programm ist die gebietsbezogene städtebauliche Erneuerungsmaßnahme als Einheit (Gesamtmaßnahme). Einzelne zuwendungsfähige Maßnahmen zur Vorbereitung oder Durchführung der Gesamtmaßnahme (Einzelmaßnahmen) werden als Bestandteil einer Gesamtmaßnahme berücksichtigt. Geför-

dert wird die Durchführung einschließlich der Abwicklung der Gesamtmaßnahme. Die räumliche Abgrenzung der Durchführungsmaßnahme erfolgt im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ durch förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB.

Die Fördermittel können vorrangig für Investitionen zur Profilierung und Aufwertung von Standorten eingesetzt werden, wie:

- Die Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze).
- Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden, die das Stadtbild prägen (auch energetische Erneuerung).
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen einschließlich städtebaulich vertretbarer Zwischennutzung.
- Weitere nicht investive Maßnahmen sind förderfähig, wenn sie der Investitionsvorbereitung dienen.

Organisations- und Beteiligungsstruktur

frühzeitiger und umfassender Beteiligungsprozess

Der Prozess der vorliegenden Konzeption wurde von einem frühzeitigen und umfassenden Beteiligungsverfahren (Bevölkerung, Verwaltung, Politik, Experten) begleitet. Ziel der öffentlichen und privaten Beteiligung ist es, ein umfassend legitimiertes, von der breiten Öffentlichkeit und den lokalen Akteuren getragenes Ortsentwicklungskonzept vorzulegen. Die Eigentümer, Mieter und Pächter wurden damit im Verfahren nach § 137 BauGB beteiligt und informiert. Die Ergebnisse der Workshops fließen unmittelbar in die vorliegende Konzepterarbeitung ein. Neben Einbezug der Verwaltung wurden mehrere öffentliche Veranstaltungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Öffentliche Auftaktveranstaltung (01.06.2016)

Informationsveranstaltung

Mit Beschluss der Vorbereitenden Untersuchungen vom 18.05.2016 und der ortsüblichen Bekanntmachung am 28.05.2016 findet der § 137 BauGB über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen Anwendung. In einem ersten Schritt wurde daher umgehend eine öffentliche Auftaktveranstaltung durchgeführt, die zunächst zur Information und Konsultation diente. Neben der Vorstellung der durchzuführenden vorbereitenden Untersuchungen (VU) gem. §141 BauGB und des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) wurde auch auf die Auskunftspflicht gem. § 138 BauGB verwiesen. In der Veranstaltung wurden überdies offene Fragen zu den Verfahrensschritten und zum weiteren Vorgehen beantwortet. An der Veranstaltung nahmen circa 100 Eigentümer, Mieter, Pächter und Interessierte teil.

Workshop I (14. Juni 2016)

Zielsetzung formulieren

Nach der Informationsveranstaltung am 01.06.2016 ging es in einem ersten Workshop mit circa 60 Teilnehmern um die gezielte Beteiligung und Einbindung der Bürger in die Konzepterarbeitung. Ziel der Veranstaltung war insbesondere die gemeinsame Identifizierung von zentralen Problemlagen im Ortsteilzentrum sowie die Formulierung von Zielsetzungen.

Abb. 1: Impressionen von der Auftaktveranstaltung vom 01.06.2016
Foto: NLG 2016

Zu diesem Zwecke wurden in drei Kleingruppen die Fragestellungen *Welche zentralen Problemlagen und Missstände sehen Sie für das Zentrum von Aschendorf?* sowie *Was wollen wir für das Ortsteilzentrum Aschendorf erreichen?* gemeinsam diskutiert. Die Ergebnisse sind unmittelbar in die Konzepterarbeitung eingeflossen.

Abb. 2: Impressionen vom Workshop am 14.06.2016 in Aschendorf
Foto: NLG 2016

Workshop II (22.06.2016)

In einem zweiten Workshop am 22.06.2016 wurde - aufbauend auf den Ergebnissen des ersten Workshops - gemeinsam mit knapp 50 interessierten Bürgerinnen und Bürgern der Schwerpunkt auf die Erarbeitung von Lösungsansätzen und Maßnahmen gelegt. Nach einer kurzen Arbeitsphase zur Charakterisierung (*Was verbinden Sie mit dem Ortsteil Aschendorf?*) wurden in Kleingruppen mithilfe von Steckbriefen entsprechende Lösungsmöglichkeiten und Maßnahmen zu den zuvor im ersten Workshop identifizierten Problemlagen formuliert.

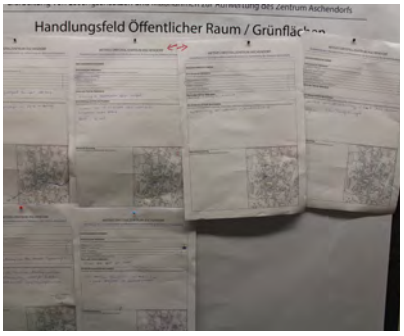


Abb. 3: Impressionen vom Workshop II am 22.06.2016 in Aschendorf
Foto: NLG 2016

A GESAMTKOMMUNALER TEIL

1 GESAMTSITUATION

1.1 Lage im Raum

Lage, Naturraum und Stadtgliederung

Die Stadt Papenburg liegt an der nördlichen Grenze des Landkreises Emsland und erstreckt sich über eine Gesamtfläche von 118,3 km². Nördlich an die Stadt grenzen unmittelbar der Landkreis Leer sowie die Gemeinden Weener und Westoverledingen. In westlicher Richtung befindet sich der Dortmund-Ems-Kanal bzw. die Ems, welche sich von Nordrhein-Westfalen bis zur Nordsee erstreckt. In etwa 8 km Entfernung zur Stadtgrenze, ebenfalls in westlicher Richtung, verläuft die deutsch-niederländische Grenze.

Naturräumlich befindet sich die Stadt Papenburg an der Grenze zwischen der Weser-Ems-Marsch und der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest. Der Stadtteil Aschendorf spiegelt diese charakteristische Verortung, durch die Lage zwischen den Emsauen auf westlicher Seite und dem Aschendorfer Obermoor auf östlicher Seite des Stadtteils wider.

Die Stadt Papenburg gliedert sich in sieben Stadtteile. Die Stadt Papenburg gliedert sich in das Untenende und das Obenende. Die weiteren Stadtteile umfassen die vormals selbstständigen Städte Aschendorf, Herbrum, Tunxdorf, Nenndorf und Bokel.

1.2 Siedlungsentwicklung / Geschichte des Ortsteilzentrums Aschendorf

Die im Folgenden beschriebene Siedlungsgeschichte beschränkt sich aufgrund des thematischen Schwerpunktes dieses Konzeptes auf den Stadtteil Aschendorf. Weiterhin wird auf wichtige Verflechtungen mit der Stadt Papenburg Bezug genommen.

Entwicklung vor dem 20. Jahrhundert

Um 1431 erwähnt der ostfriesische Rat Eggerik Benninga erstmals die Befestigung „Papenburg". Dennoch gilt das Jahr 1631, in welchem Bischof Christoph Bernard von Münster Diedrich von Velen und dessen Nachkommen mit dem Gut sowie der Burg Papenburg belehnt, als Gründungsjahr der heutigen Stadt Papenburg. Wesentlich früher, um 850 wurde bereits der Stadtteil Aschendorf in einer Lebensbeschreibung Luidgers, des ersten Bischofs von Münster erwähnt. Sowohl Papenburg, als auch Aschendorf sind seither durch den Einfluss der katholischen Kirche geprägt.

Im Jahre 1850 leitet Aschendorf im Hinblick auf die Einführung der Stallfütterung und den Wegfall der Gemeindeweide die Teilung der Gemeinen Mark ein. Ziel war es durch eine individuelle und zweckmäßige Bestellung der Mark die landwirtschaftlichen Erträge zu steigern. Diese Teilung hatte eine weitestgehende Zersplitterung der einzelnen Grundbesitze zur Folge.

In den folgenden Jahrzehnten prägte die Landwirtschaft weiterhin das Bild Aschendorfs. Doch auch die Verwaltungsfunktion gewann an Bedeutung. Neben dem Finanzamt und der Kreisverwaltung waren auch diverse weitere Kreisbehörden, des 1932 zusammengelegten Landreises Aschendorf-Hümmling in Aschendorf verortet. Resultat dieses Bedeutungszuwachses ist das Erlangen der Stadtrechte im Jahre 1952.

Entwicklung im 20. Jahrhundert

Bis etwa um 1960 dominierte der Landwirtschaftssektor die Erwerbsstruktur Aschendorfs. Landwirtschaftliche Betriebe und die damit verbundenen Dienstleistungen charakterisierten nicht nur die Sozialstruktur, sondern auch die Verkehrssituation sowie die Bebauung des Ortskerns. Auch eine bauliche, innerörtliche Entwicklung durch Schaffung von Gemeindebedarfseinrichtungen sowie die Möglichkeit des Ausbaus von privaten Wohnsiedlungen, wurde durch die Vielzahl der flächeneinnehmenden landwirtschaftlichen Betriebe im Ortskern behindert. Mit der Etablierung des Deichschutzes und der Fertigstellung der Emseindeichung wurden erstmals Voraussetzungen für die Ausweisung der landwirtschaftlichen Betriebe aus dem Ortskern geschaffen. In Folge der Eindeichung war es zu Beginn der 1970er Jahre schließlich möglich, der Ende des vorangegangenen Jahrhunderts herbeigeführten Zersplitterung der Gemeindemark mit Hilfe einer groß angelegten Flurbereinigung entgegenzuwirken. Bereits Mitte der 1960er Jahre begannen die Planungen hinsichtlich dieser umfassenden Agrarstrukturverbesserung, die in der Folge ebenfalls die Möglichkeit zur städtebaulichen Erneuerung bot. An den Planungen wurden alle zuständigen Behörden, Organisationen und Ämter sowie die Niedersächsische Landgesellschaft beteiligt. Die Niedersächsische Landgesellschaft wurde 1965 zudem mit der Aufstellung eines Flächennutzungsplans beauftragt. Ziel dieses Flächennutzungsplans war es die landwirtschaftliche und bauliche Nutzung von Flächen dauerhaft zu trennen. Im Zuge der Umsetzung dieses Plans wurden die vormals im Ortskern anliegenden Bauernhöfe östlich von Aschendorf an der Waldseestraße neu angesiedelt. Die neue Verortung der Betriebe und die freigegebenen Flächen im Ortskern ließen nun eine umfassende Stadtsanierung zu.

Im Rahmen dieser Gesamtmaßnahme wurde im Zeitraum zwischen 1965 und 1989 diverse Großmaßnahmen umgesetzt. Das Hauptaugenmerk der Sanierung ruhte auf der Umstrukturierung des Ortskerns. Die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Ortskern, die Aufweitung der wichtigsten Verkehrs- und Geschäftsstraßen sowie Radwege, der Ausbau von Gemeindebedarfseinrichtungen und die Schaffung öffentlicher Grünflächen sind Beispiele der zahlreichen umgesetzten Maßnahmen.

Zeitgleich entstand seitens des Landes Niedersachsen ein Studien- und Modellvorhaben zur Erneuerung von Städten und Dörfern. Vor allem durch die umfangreichen und überörtlichen Planungen überzeugte Aschendorf in der Vorreiterrolle, sodass 1971 die Anerkennung der Gesamtmaßnahme als Modellvorhaben seitens des Bundesbauministeriums sowie des Niedersächsischen Sozialministeriums erfolgte. In Folge des Inkrafttretens des Städtebauförderungsgesetzes im Jahr 1971, wurde am 10. Mai 1972 die Sanierungssatzung sowie die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes durch den Rat der Stadt Aschendorf beschlossen. 1989 erfolgte der Abschluss der Sanierung, bis zu diesem Zeitpunkt wurden 69 Maßnahmen umgesetzt.

Am 8. August 1932 wurde der Landkreis Hümmling in die Landkreise Aschendorf und Meppen aufgeteilt. Von dieser Zeit an, bis zu der Kreisreform im Jahre 1977 bestand der Landkreis Aschendorf-Hümmling mit Verwaltungssitz in Aschendorf. Im Zuge dieser Kreisreform fand ein Zusammenschluss der Kreise Lingen, Meppen und Aschendorf-Hümmling zum Großkreis Emsland statt. In Folge dieser Kreisreform und mit der vorangegangenen Eingliederung Aschendorfs in die Stadt Papenburg verlor

Aschendorf wesentliche Aufgaben der Verwaltung. Dennoch sind bis zum heutigen Zeitpunkt wichtige Verwaltungen und Infrastrukturen in Aschendorf verortet.

1.3 Überregionale, regionale und lokale verkehrliche Einbindung

Anbindung durch Straßen

Die wichtigste überregionale Anbindung der Stadt Papenburg ist die Autobahn 31, die sich aus dem Ruhrgebiet bis nach Emden erstreckt. Diese Autobahn stellt zugleich die Anbindung an das niederländische Autobahnnetz sowie die in ost-westlich verlaufender Richtung bis Bremen führende Autobahn 28 dar. Weitere überregionale Anbindungen ist die von Leer (Ostfriesland) durch Papenburg und Aschendorf bis an den Niederrhein verlaufende Bundesstraße 70 sowie die Bundesstraße 401, welche von Osten bis zum westlich gelegenen Oldenburg führt. Für die Strecke von Aschendorf bis nach Oldenburg werden etwa 70 km veranschlagt, die in gut einer Stunde zurückgelegt werden können.

Weitere wichtige regionale und lokalverkehrliche Straßen sind die Landstraße 52, die den Stadtteil Aschendorf direkt mit der Autobahn 31 und dem niederländischen Ort Rhederburg verbindet. Ebenfalls stark befahren ist die Bokeler Straße. Sie bietet eine unmittelbare Verbindung zwischen dem Ortsteil Aschendorf und der im nordöstlichen Stadtgebiet Papenburgs ansässigen Meyer Werft. Darüber hinaus sind die Hünte-, Emdener und Oldenburger Straße mit ihrer Funktion als Zubringer zu der Bundesstraße 70 wichtige Verkehrswege in Aschendorf.

Anbindung durch die Bahn

Für den Ortsteil Aschendorf besteht eine derzeit etwa stündliche Verbindung durch die Westfalen-Bahn zwischen Emden und Münster bzw. Rheine, der sogenannten „Emslandstrecke". Diese führt zudem über den Bahnhof Papenburg (Ems). Von dort aus ist die weitere Anbindung an das Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn gegeben. Die aus Emden oder Norddeich Mole abfahrenden Schnellzüge bieten der Stadt Papenburg direkten Anschluss bis nach Köln, Koblenz und Konstanz.

Anbindung durch Wasserstraßen

Wie im Kapitel 1.1 bereits skizziert, liegt im Westen der Stadt Papenburg der Dortmund-Ems-Kanal. Die Anbindung der Stadt Papenburg erfolgt über den Papenburger Sielkanal. Der Dortmund-Ems-Kanal bzw. die Ems stellt für die Stadt Papenburg nicht nur eine direkte Verbindung zur Nordsee dar, sondern dient zudem als Zugang zu weiteren wichtigen Bundeswasserstraßen wie dem Küsten- und dem Mittellandkanal.

2 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Anfang des Jahres 2011 wurde das für den Landkreis Emsland erarbeitete „Regionale Raumordnungsprogramm 2010 Landkreis Emsland“ (RROP) verabschiedet. Das Programm zeigt die zu erwartende räumliche Entwicklung des Emslandes und die daraus abgeleiteten Entwicklungschancen auf. In intensiver Abstimmung mit den Städten und Gemeinden des Landkreises sowie den weiteren Planungsträgern, wurden neben den Raumnutzungen und –funktionen auch die Entwicklungsziele und –grundsätze zur Absicherung und Weiterentwicklung des Infrastrukturstandards festgelegt.

Ziele und Grundsätze

Im Hinblick auf die Vorbereitenden Untersuchungen für den Ortsteil Aschendorf im zweiten Teil dieses Konzeptes, müssen die für das Untersuchungsgebiet relevanten Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsfunktion des RROP Beachtung finden. Diese lauten:

- Schaffung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Siedlungs- und Freiraumstruktur,
- räumliche Integration von Wohnen, Arbeiten Versorgung und Freizeit,
- Erhalt und Weiterentwicklung der regionstypischen Bausubstanz,
- Siedlungskerne für Familien und Ältere gleichermaßen attraktiv gestalten,
- Prüfung von flächensparenden Alternativen vor der Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlung und Verkehr.

Die Stadt Papenburg wurde als Mittelzentrum mit der Aufgabe der Sicherung und Entwicklung zentralörtlicher Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf klassifiziert. Für den Ortsteil Aschendorf wurden keine explizierten Funktionen und Aufgaben genannt, die Stadt Papenburg hingegen, wurde als Standort für folgende Zwecke bestimmt:

- Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten
- Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten
- Besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus
- Vorrang- sowie Vorbehaltsgebiet für hafenorientierte wirtschaftliche Anlagen

2.2 Regionale Handlungsstrategien

Ämter für regionale Landesentwicklung

Seit dem 1. Januar 2014 haben die in Niedersachsen neu geschaffenen vier Ämter für regionale Landesentwicklung ihre Arbeit aufgenommen. In den Ämtern wurden wesentliche Aufgaben der Regionalplanung und Raumordnung, der Stadt- und Landentwicklung und der Wirtschaftsförderung, insbesondere EU-Förderung, zusammengefasst. Zu den wichtigsten Aufgaben der neu geschaffenen Ämter für regionale Landesentwicklung gehört die Erarbeitung regionaler Handlungsstrategien.

Mit der regionalen Handlungsstrategie (RHS) Weser-Ems soll eine regionale strategische Konzentration auf bestimmte Förderschwerpunkte entsprechend der spezifischen Stärken und Schwächen der jeweiligen Region erfolgen. Die Region Weser-Ems,

der auch die Stadt Papenburg zuzuordnen ist, ist laut der regionalen Handlungsstrategie für die Region Weser-Ems, geprägt von:

Stärken und Schwächen

- einer vergleichsweise dynamischen Entwicklung - von einem niedrigen Niveau ausgehend - in den Arbeitsmarktwerten und in der Zunahme sozialversicherungspflichtiger Beschäftigungsverhältnisse
- einer überdurchschnittlich ausgeprägten KMU-Struktur, einer überdurchschnittlich positiven demografischen Entwicklung insgesamt, mit sehr heterogener Struktur
- einem vergleichsweise niedrigen Bildungsniveau
- einer geringen Kaufkraft
- prekären Beschäftigungsverhältnissen
- einer geringen Frauenerwerbsquote
- geringer Forschungs und Entwicklungsintensität
- großen Herausforderungen im Bereich Umwelt und Natur.

Daraus ergeben sich die folgenden strategischen Zielsetzungen der RHS Weser-Ems:

Strategische Zielsetzung

1. Zukunftssicherung der Bioökonomie u. a. durch nachhaltigen Ausgleich von Ökologie und Ökonomie
2. Zukunftssicherung der maritimen Wirtschaft u. a. durch nachhaltigen Ausgleich von Ökologie und Ökonomie
3. Zukunftssicherung der Energiewirtschaft
4. Stärkung und Zukunftssicherung der KMU-Struktur in allen Branchen, wie z. B. Kunststoff, Logistik, Metall- und Maschinenbau, Luftfahrt, Gesundheitswirtschaft etc. in der Region
5. Zukunftssicherung Tourismus u. a. durch innovative Fortentwicklungen und durch Sicherung höchster Standards
6. Ansiedlung und Ausbau anwendungsorientierter Forschungsinstitute in den Bereichen hoher regionaler Systemkompetenz und gleichzeitige Stärkung und Professionalisierung des Wissenstransfers über projektspezifische Netzwerkbildung im Verbund mit Hochschulen und Unternehmen
7. Bedarfsgerechte Steigerung des Wissens- und Bildungsniveaus in der Region
8. Sicherstellung einer ausreichenden verkehrlichen und digitalen Infrastruktur für die regionale Wirtschaft im Ausgleich von Ökologie und Ökonomie
9. Bewältigung der Herausforderungen des Klimawandels, Senkung des CO^2-Ausstoßes und Schutz der natürlichen Ressourcen Wasser, Boden und der Naturräume
10. Innovative Bewältigung der sich aus dem demografischen Wandel und der ländlichen Struktur ergebenden Herausforderungen
11. Ausbau und Modernisierung des kulturellen Erbes, auch zur Senkung des CO_2- Verbrauchs.

2.3 Bauleitplanung

Im Zuge der Bauleitplanung werden unterschiedliche Nutzungen und die Bebaubarkeit von Flächen im Stadtgebiet auf Grundlage des Bauplanungsrechts im Baugesetzbuch und den ergänzenden Vorschriften vorbereitet. Demnach sind die Städte dazu verpflichtet, Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan. Für den Bereich des Untersuchungsgebietes „Aschendorf Zentrum" liegen diverse Bebauungspläne vor. Die ersten Bebauungspläne stammen aus der Zeit der ersten Sanierungsmaßnahme und wurden im Mai 1972 im Zuge der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes beschlossen. Teile dieser ursprünglichen Bebauungspläne haben bis heute Bestand oder unterlagen nur wenigen Änderungen.

Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Für das Untersuchungsgebiet kann festgehalten werden, dass die Verkehrsbereiche der Innenstadt –Große Straße, Mittelstraße, Poststraße, Kolpingstraße, Von-Galen-Straße – als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt sind. Die Gebiete entlang der soeben aufgezählten Verkehrsflächen sind überwiegend als Kerngebiete ausgewiesen. Lediglich das Gebiet östlich der Kolpingstraße ist als Mischgebiet gekennzeichnet. Gebiete die nicht direkt an die Hauptverkehrsstraßen angebunden sind, liegen größtenteils in Allgemeinen Wohngebieten. Des Weiteren enthält das Untersuchungsgebiet einige Flächen für Gemeinbedarf. Bezüglich der Geschossigkeit ist für den Ortskern Aschendorf überwiegend eine 2-geschossige Bauweise vorgesehen. Für die Bereiche entlang der Großen Straße ist eine Bebauung von zwei bis zu vier Geschossen möglich.

2.4 Sonstige Konzepte

Regionales Entwicklungskonzept

Die Region W.E.R.O.-Deutschland ist der deutsche Teil der deutsch-niederländischen Kooperation W.E.R.O. – Westerwolde (NL), Emsland (D), Rheiderland (D) und Oldampt (NL). Dieser Zusammenschluss stammt aus dem Jahr 2000 und wurde im Rahmen des LEADER-Förderprogramms ins Leben gerufen. Zur erneuten Programmaufnahme für die Förderperiode 2014-2020 beschloss die Lokale Aktionsgruppe (LAG) die Kooperation fortzusetzen und ein Regionales Entwicklungskonzept (REK) zu erarbeiten. Das erarbeitete REK stützt sich auf die positiven Entwicklungsprozesse der vorausgegangenen Förderperiode 2007 bis 2013 und zeigt darüber hinaus die nachhaltige Weiterentwicklung der Region W.E.R.O. auf. Dabei wurden in Folge eines breiten Beteiligungsprozesses, einer Bestandsanalyse sowie einer SWOT-Analyse acht Handlungsfelder zur Durchführung der Entwicklungsstrategie benannt. Die erneute Programmaufnahme wurde nicht erreicht, das REK mitsamt den abgestimmten Entwicklungszielen hat dennoch weiter Bestand.

REK W.E.R.O.

Überörtlich abgestimmtes Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept

Im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden" wird derzeit ein überörtlich abgestimmtes Integriertes Entwicklungs-und Handlungskonzept (IEK) der Stadtteile Aschendorf und Herbrum der Stadt Papenburg, der Gemeinde Rhede (Ems) und der Gemeinde Lehe (Samtgemeinde Dörpen) erarbeitet.

IEK Aschendorf, Rhede, Lehe

Zentraler Kern des Konzeptes ist die Erarbeitung von Strategien und Maßnahmen zur Sicherung der Daseinsvorsorge vor dem Hintergrund des demografischen Wandels.

Demographie-Prognose

Bevölkerungsprognose

Für das Basisjahr 2014 wurde eine Demographie-Prognose für die Stadt Papenburg erstellt. Basierend auf bereits existierenden Bevölkerungsprognosen und den Einwohnermeldedaten der Stadt, wurden Aussagen hinsichtlich der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung Papenburgs getroffen. Die Demographie-Prognose deckt die Bereiche Bevölkerungszahlen, Altersstruktur und Bevölkerungsbewegung ab.

Einzelhandelskonzept für die Stadt Papenburg

Entwicklung des Einzelhandels

Auf Basis einer Untersuchung im Zeitraum Mai 2010 bis Juli 2011 wurde für die Stadt Papenburg ein Einzelhandelsgutachten erstellt. Ziel der Analyse war die Entwicklung von Strategien für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Papenburg. Weitere Bestandteile dieses Konzeptes sind die Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen, ein Zentrenkonzept, ein Branchenkonzept, ein Standortkonzept sowie die Handlungsempfehlungen zur Umsetzung der verschiedenen Vorhaben.

Leitbildkonzept

Leitbild von 2007

Um die Stadt Papenburg mitsamt allen Stadtteilen als ein Ganzes zu betrachten, wurde im Juni 2007 durch den Rat der Stadt Papenburg ein Leitbildprozess initiiert, der als Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung dienen sollte. Ziel dieses Prozesses war es, aus den vielfältigen Anforderungen und Wünschen verschiedenster Interessen- und Anspruchsgruppen eine generelle Leitlinie zu generieren. Mit Hilfe dieser Leitlinie sollte ohne die Einflussnahme von Politik und Verwaltung kooperatives Miteinander der Stadtteile gefördert und stadtteilspezifische Stärken für eine positive Stadtentwicklung gebündelt werden. Zur Umsetzung der Maßnahmen, wurden diese in die zeitlichen Kategorien kurz-, mittel- und langfristig unterteilt. Laut Leitbildkonzept sollten langfristige Maßnahmen bis zum Jahr 2015 umgesetzt werden.

Verkehrsentwicklungsplan 2008

Empfehlungen zum Straßennetzausbau

Für die Stadt Papenburg existiert der Verkehrsentwicklungsplan 2008 zur Aktualisierung der Verkehrsprognosen und der Straßennetzgestaltung. Vor dem Hintergrund eines deutlich erhöhten Verkehrsaufkommens sowie zusätzlicher Verkehrsströme durch die geplante Erweiterung des Hafengebietes wurden die Verkehrsabläufe überprüft. Insbesondere der Bereich der Kernstadt Papenburg einschließlich der angrenzenden östlichen und westlichen Stadtteile standen im Fokus der Analyse. Ergebnis der Untersuchung waren Empfehlungen zum Straßennetzausbau, die vorrangig die Errichtung einer Hafenspange und einer Nordtangente verfolgten.

3 WIRTSCHAFT UND BESCHÄFTIGUNG

3.1 Gewerbeansiedlung

Die im Folgenden dargestellte wirtschaftliche Entwicklung beschränkt sich aufgrund des thematischen Schwerpunktes dieses Konzeptes auf den Stadtteil Aschendorf. Weiterhin wird auf wichtige Verflechtungen mit der Stadt Papenburg Bezug genommen.

Industrielle Entwicklung

Bis zur Eingangs bereits beschriebenen Verleihung der Stadtrechte im September 1952, war Aschendorf überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Im Jahr 1954 gelang es dem Rat und der Verwaltung Aschendorfs die ADO-Gardinenwerke an der Hüntestraße anzusiedeln. In Folge der im Mai 1950 beschlossenen verkehrlichen Erschließung des Emslandes und insbesondere mit der Fertigstellung der Bundesstraße 70 im Jahr 1959 nahm der Strukturwandel Aschendorfs seinen Lauf. Einen großen Beitrag zur industriellen Entwicklung des Ortes trug die im Kapitel 1.2 Siedlungsentwicklung/ Geschichte der Gemeinde bereits ausführlich beschriebene Eindeichung bei. Durch sie standen nun neue Nutzflächen an den Randlagen Aschendorfs zur Verfügung, sodass eine Auslagerung der landwirtschaftlichen Betriebe aus dem Ortskern möglich wurde und Raum für neue innerörtliche Entwicklungen schuf. Diese Entwicklung wird auch anhand der Zahl der Erwerbstätigen in den jeweiligen Wirtschaftszweigen sichtbar (vgl. Tab. 1). Während im Jahr 1950 die Erwerbstätigen auf alle Bereiche etwa gleichmäßig verteilt waren, zeigt sich bereits 11 Jahr später eine deutliche Verschiebung weg von der Landwirtschaft hin zum Dienstleistungsbereich. Auch die zunehmende gewerbliche Erschließung Aschendorfs in den 1960er-Jahren spiegelt sich in der Zunahme der Erwerbstätigen im produzierenden Gewerbe zwischen den 1961 und 1970 wider. Zeitgleich verlor die Landwirtschaft (12,6 %) weiter an Bedeutung.

Gewerbegebiete der 70er und 80er Jahre

Anhand der ausgewiesenen Gewerbe- bzw. Industriegebiete lässt sich die gewerbliche Entwicklung Aschendorfs weiter verfolgen. 1977 wurde das Gewerbegebiet "Rheder Straße" ausgewiesen. Seit dieser Zeit hat sich das Gebiet stetig weiterentwickelt und ist heute ein wichtiger Einzelhandelsstandort Aschendorfs. Bereits 1981 folgte die Ausweisung des Industriegebietes „Hüntestraße", welches im Süden Aschendorfs in direkter Nähe der Bundesstraße 70 liegt. Aktuell wurde dieses Gebiet durch das Gewerbegebiet „Nienhauser Bogen" östlich der Bundesstraße 70, gegenüber der Einmündung in die Hüntestraße erweitert.

Tab. 1: Anteil der Wirtschaftsbereiche an den Erwerbstätigen in Prozent

	1950	1961	1970
Landwirtschaft	31,2	23,3	12,6
Produzierendes Gewerbe	31,4	36,4	41,4
Dienstleistungen	37,4	40,3	46,0

Quelle: Altmeppen-Többen 1990: 261

3.2 Beschäftigungsstruktur und Arbeitslosigkeit

Die derzeitige Beschäftigtenquote in Papenburg liegt bei 53,6 %. Bei einer Arbeitslosenquote von 5,9 % liegt die Stadt deutlich über dem Landesdurchschnitt von 3,4 % (vgl. Bundesagentur für Arbeit 2016).

Positiver Pendlersaldo

Die Einpendlerzahl (11.166 Personen) übersteigt die Anzahl der Auspendler (5.046 Personen) in der Stadt Papenburg deutlich (Stand 2014, Quelle: LSN 2015). Das positive Pendlersaldo von Plus 6.120 zeigt deutlich, dass der Stadt als Arbeitsstandort eine bedeutende Rolle zu Teil wird. Der Anteil der vor Ort wohnenden und arbeitenden Personen (7.943) liegt zwischen den Zahlen der Ein- und Auspendler. Es kann demnach nicht gesagt werden, dass die Stadt Papenburg als Wohnstandort unattraktiv ist. Vielmehr belegt die Zahl, dass sowohl die Arbeits-, als auch die Wohnfunktion der Stadt von Bedeutung sind.

Hohe Bedeutung des produzierenden Gewerbes

Bei näherer Betrachtung der Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen im Jahr 2014, wird im Vergleich zum Land Niedersachsen deutlich, dass die Stadt Papenburg einen höheren Anteil von Beschäftigten im produzierenden Gewerbe aufweist. Mit knapp 38 Prozent liegt der Anteil in diesem Segment im Vergleich zum Bundesland Niedersachsen (30 %) wesentlich höher. Im Vergleich zum Landkreis Emsland (41 %) hingegen, weist die Stadt Papenburg deutlich geringere Anteile auf. Dennoch lässt sich feststellen, dass das produzierende Gewerbe als Arbeitgeber eine bedeutende Stellung in der Stadt einnimmt.

Durchschnittliche Beschäftigung im Dienstleistungssektor

Der Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Lagerei sowie Gastgewerbe und der Wirtschaftsbereich Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft verhalten sich im Vergleich zu Niedersachsen sowie dem Landkreis Emsland etwa gleich. Auch der Anteil von Beschäftigten im Bereich öffentliche und private Dienstleistungen ist in der Stadt Papenburg nur unwesentlich geringer als im Bundesland Niedersachsen. Gleichermaßen verhalten sich für die Kategorie „Erbringung von Unternehmensdienstleistungen“. Im Vergleich zum Bundesland Niedersachsen (46,1 %) weist die Stadt Papenburg (42,4 %) einen kaum geringeren Anteil der Beschäftigten im Bereich „sonstige Dienstleistung“ auf. Im Vergleich zum Landkreis Emsland (36,9 %) liegt dieser Anteil deutlich höher. Abschließend festzustellen ist, dass der Wirtschaftsbereich der sonstigen Dienstleistungen in der Stadt Papenburg eine übergeordnete Position einnimmt.

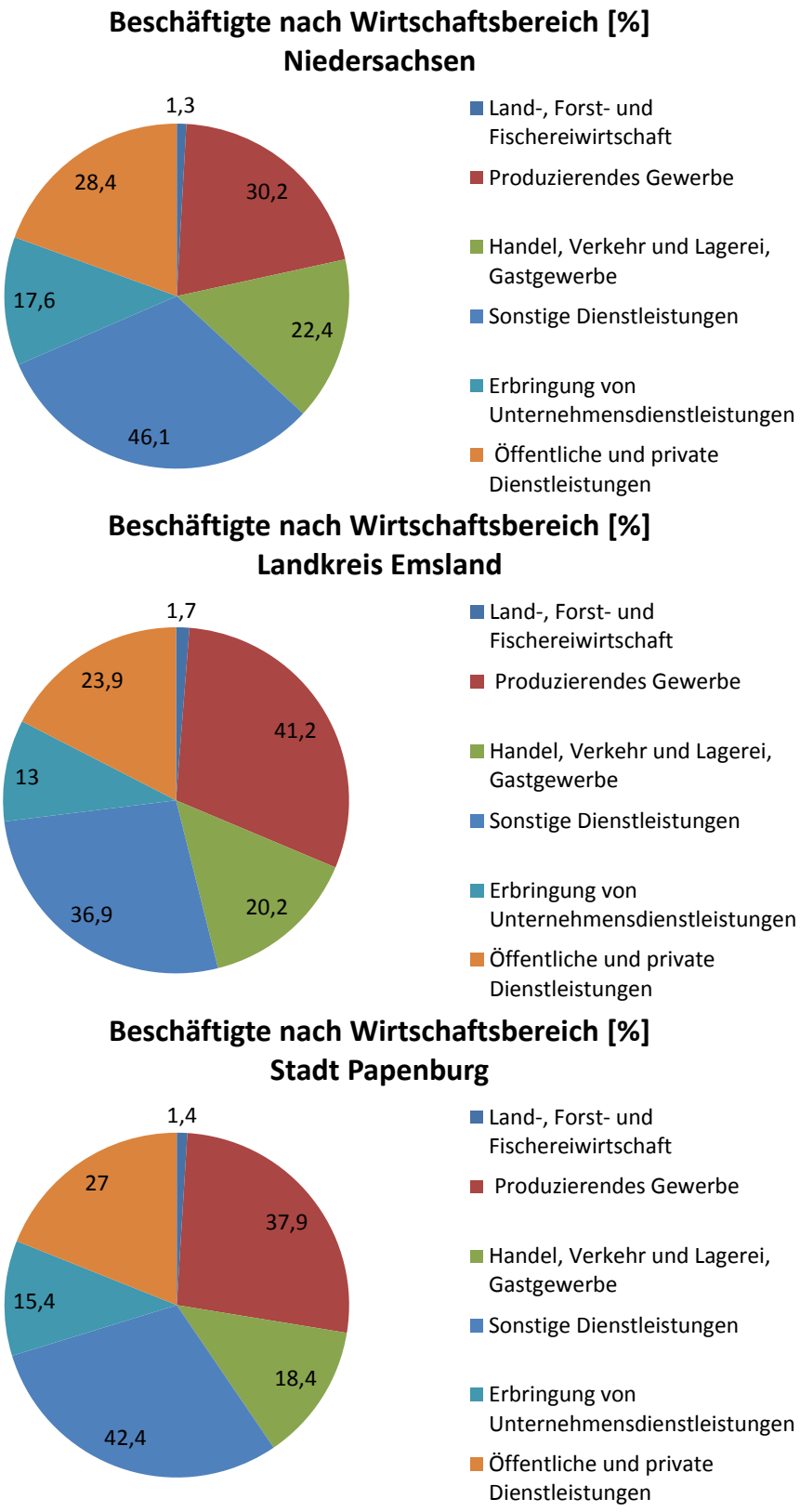


Abb. 4: Beschäftigung nach Wirtschaftsbereich: Land, Kreis und Stadt im Vergleich

Quelle: LSN 2015

4 BEVÖLKERUNG UND INFRASTRUKTUREN

4.1 Bevölkerungsentwicklung / Bevölkerungsstruktur

Positive Entwicklung Bevölkerungszahlen

Entgegen der landesweiten Trends hat sich die Bevölkerungszahl der Stadt Papenburg und des Stadtteils Aschendorf in den letzten Jahren positiv entwickelt und wird auf Basis der jetzt vorliegenden Prognosedaten auch weiterhin stabil bleiben bzw. weiter steigen.

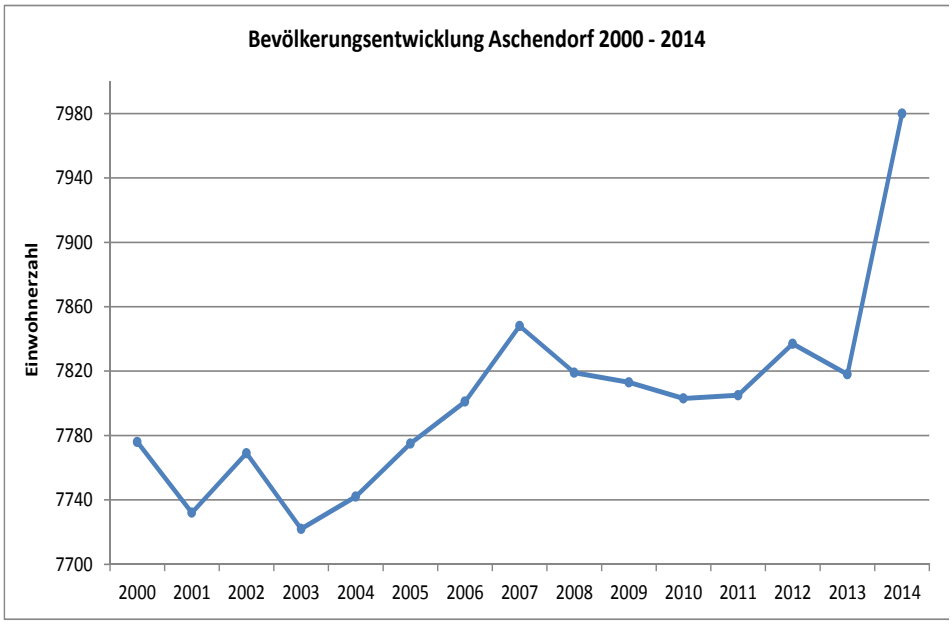


Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung Aschendorf 2000 - 2014

Quelle: Darstellung NLG 2016 | Datengrundlage LSN

Vergleich Bevölkerung Papenbug - Aschendorf

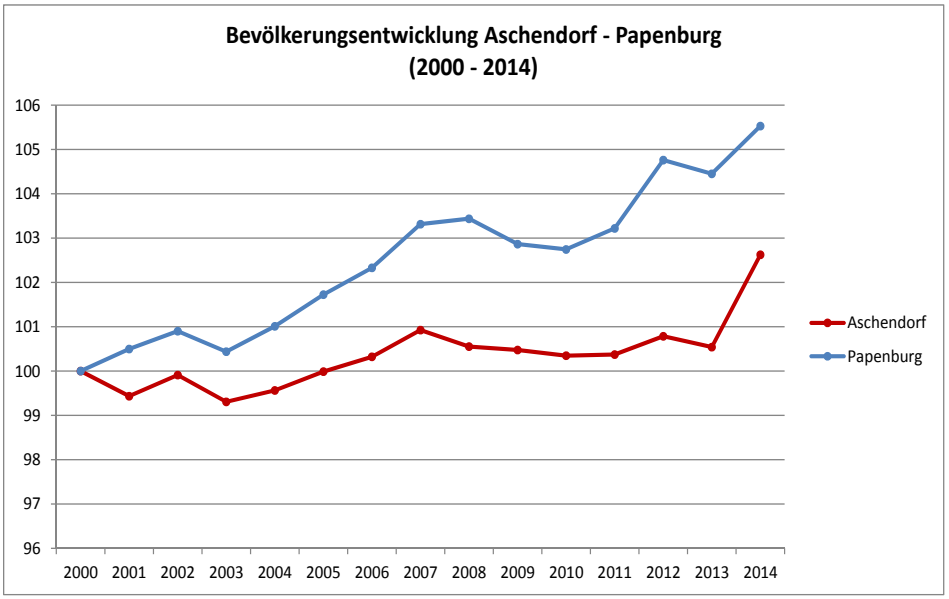


Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung Vergleich Aschendorf - Papenburg 2000 - 2014

Quelle: Darstellung NLG 2016 | Datengrundlage LSN

Positiver Wanderungssaldo

Dieser positive Trend ist jedoch nicht mit einem Geburtenüberschuss zu begründen, sondern ist dem Zuzug von Bürgern zu verdanken. Durch das positive Wanderungssaldo steigt die Gesamtbevölkerung der Stadt, die Anteile für die entsprechenden Stadtteile fallen dabei unterschiedlich aus. So wird für den Stadtbereich Aschendorf mit Herbrum, Tunxdorf und Nenndorf bis 2030 ein Wachstum von 3,1 % prognostiziert. Insbesondere Familien mit kleinen Kindern wird der Stadtbereich hinzugewinnen. Die Zunahme der Altersklasse der 60- bis 74-jährigen fällt mit +32 % nicht so stark aus wie am Unten- und Obenende. Bei den über 75-jährigen liegt Aschendorf allerdings mit 20 % im gesamtstädtischen Trend. Eine Abnahme lässt sich in den Altersklassen 16 bis 18 (-15 %), 19 bis 24 (-17 %) und 40 bis 59 Jahre (-12 %) verzeichnen. Dafür wird eine Zunahme in den Altersklassen 0 bis 2 Jahre (9 %) und 25 bis 39 Jahre (9 %) prognostiziert (Demographiebericht Stadt Papenburg 2015). Die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose zeigen, dass es bis zum Jahr 2030 in Aschendorf jährlich zu einem negativen natürlichen Saldo kommen wird, d.h. es werden weniger Personen geboren als sterben. Dies ergibt sich aus der älter werdenden Gesellschaft. Der natürlichen Bevölkerungsentwicklung stehen die Wanderungen gegenüber. Hier unterscheiden sich die drei Orte. Für den Papenburger Stadtteil Aschendorf wird für den Prognosezeitraum aufgrund der bisherigen Entwicklung von einem durchschnittlichen jährlichen Wanderungssaldo von +42 Personen ausgegangen. Dieser Wanderungsüberschuss vermag nicht nur das Geburtendefizit auszugleichen, sondern wird sogar eine leichte Bevölkerungszunahme von 8.292 Einwohnern im Jahr 2015 um 266 Personen (+3,2 %) auf 8.558 Einwohner in 2030 bewirken. Bei der Betrachtung der Altersgruppenentwicklung wird ersichtlich, dass bis zum Jahr 2030 in Aschendorf die Anzahl der Kinder und Jugendlichen zwischen 0 und 17 Jahren sowie der Personen im erwerbsfähigen Alter zwischen 18 und 64 Jahren sinken und die Anzahl der Senioren ab 65 Jahren deutlich steigen wird. Grundsätzlich ist eine Verschiebung im Altersgefüge in Aschendorf zu beobachten. Laut Prognose werden sich geringfügige Verluste der 0- bis 17-jährigen (-3 %) und der 18- bis 64-jähringen (-4 %) einer Zunahme der ab 65-jährigen von 40 % gegenüberstehen. (Protokoll Workshop Auftaktveranstaltung IEK Aschendorf, Rhede, Lehe 2016) Auf die Gesamteinwohnerzahl von Papenburg von 36.304 entfallen auf den Stadtteil Aschendorf mit 7.998 Einwohnern 22 %.

Leichte Bevölkerungszunahme bis 2030

Das kürzlich erarbeitete Integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzept (IEK) für die Papenburger Stadtteile Aschendorf und Herbrum sowie die Gemeinden Rhede und Lehe hat aufgrund der Einwohnermeldedaten der Stadt Papenburg und der Gemeinden Rhede und Lehe abweichende Daten hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung und der Prognose ermittelt. Grundsätzlich lassen sich die Daten der beiden Untersuchungen, Demographiebericht der Stadt Papenburg und das IEK, aufgrund unterschiedlicher methodischer Ansätze sowie abweichender räumlicher Zuschnitte nicht miteinander vergleichen.

Speziell der Ortsteil Aschendorf konnte in den Jahren 2005 bis 2015 einen Einwohnerzuwachs von insgesamt 6,6 % verzeichnen. Dabei ist eine Abnahme der jüngeren Bevölkerungsgruppen zu beobachten sowie eine Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen.

Aufgrund ähnlicher Werte der Zu- und Fortzüge, ergibt sich für den Zeitraum 2000-2011 ein ausgeglichener Wanderungssaldo. Seit 2011 sind allerdings mehr Zuzüge zu verzeichnen, so dass der Wanderungssaldo in den positiven Bereich gerückt ist.

Laut der Bevölkerungsvorausberechnung des IEK wir die Bevölkerung von Aschendorf im Zeitraum von 2015 bis 2030 um insgesamt 6,3 % wachsen (zum Vergleich Demographiebericht Papenburg 3,1 %). Auch für die Zukunft wird für die jüngeren Bevölkerungsschichten eine Abnahme erwartet, während die älteren Bevölkerungsgruppen einen Anstieg zu erwarten haben.

Grundsätzlich ist langfristig ein Rückgang der Geburtenzahlen zu erwarten. Durch einen Anstieg der Sterbefälle würde daher die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den negativen Bereich rutschen. Doch dank des positiven Wanderungssaldos kann diese Entwicklung kompensiert werden, so dass die Bevölkerungsentwicklung im positiven Bereich verbleibt.

4.2 Nahversorgung | Einzelhandel

Papenburg Mittelzentrum

Unter Nahversorgung versteht man im engeren Sinne die wohnungsnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wie Lebensmittel und Drogerieartikel in fuß- bzw. radläufiger Entfernung. Im weiteren Sinne wird auch ein „umfassendes Angebot an Waren, in der Bandreite von kurz- bis langfristigem Bedarfsbereich, aber auch öffentlichen und privaten Dienstleistungen (Bank, Post, Gastronomie, Schulen, medizinische Versorgung, Kultur, etc.)“ verstanden. Ein Mittelzentrum wie Papenburg ist gemäß raumordnerischer Zuordnung für die Bereitstellung des Grundbedarfs der eigenen Bevölkerung sowie für die Versorgung der eigenen Bevölkerung sowie der Bevölkerung seines Verflechtungenbereiches im gehobenen Bedarf zuständig. Insgesamt betrachtet gelingt es dem Einzelhandel in Papenburg, neben der Kaufkraft aus dem eigenen Stadtgebiet große Teile der Kaufkraft aus dem Marktgebiet zu binden. Die Kaufkraftbindung der Einzelhandelsbetriebe in Papenburg lässt mit zunehmender Entfernung, insbesondere im Überschneidungsgebiet mit Leer, jedoch deutlich nach.

Trotz Angebotsausweitungen umliegender Gemeinden im Bereich der Nahversorgung hat Papenburg weiterhin eine wichtige Versorgungsfunktion, d.h. das Nachfragepotenzial ist nach wie vor gegeben.

Papenburg wichtige Nahversorgungsfunktion

Das Marktgebiet der Stadt Papenburg wird von den folgenden Einflussfaktoren beeinflusst:

- Struktur und Verteilung des Einzelhandelangebots in Papenburg (Branchenmix)
- Sogkraft ansässiger (Groß-)betriebe
- Lage zu anderen zentralen Orten
- Verteilung der Bevölkerung im Raum
- Verkehrsinfrastruktur
- Mobilität der Bevölkerung im Raum
- Pendlerbewegungen
- Nähe zu Konkurrenzorten
- die Sogkraft des Angebotes in den Konkurrenzorten

Laut Demografiebericht der Stadt Papenburg aus dem Jahre 2015 ist der Stadtbereich, trotz einiger Versorgungslücken, mit Lebensmitteln des täglichen Bedarfs gut versorgt. Eine dieser Versorgungslücken ist der Bereich nördliches Aschendorf.

Stadtteilzentrum Aschendorf wichtige Versorgungsfunktion

Aschendorf wird gerne als Einkaufsort für Bewohner aus dem Umland genutzt. Die Klahsen-Märkte, ein seit vielen Jahren ansässiges Unternehmen für Sportartikel, Schuhe und Mode, sind einer der wichtigsten Anbieter in Aschendorf. Für Waren des mittelfristigen Bedarfbereiches spielt Aschendorf eine große Rolle.

Einzelhandelsschwerpunkt im Kerngebiet

Aufgrund seiner historischen Entwicklung und seiner von der Kernstadt abgesetzten Lage nimmt Aschendorf eine gesonderte Position in Papenburg ein. Aschendorf verfügt über einen historisch gewachsenen Ortskern im Bereich Große Straße, Kolpingstraße und Poststraße. Handel, Dienstleistung und vereinzelte gastronomische Angebote finden sich hier in ebenfalls überwiegend kleinteiliger Struktur. Die wenigen Verkaufsflächen im Bereich der Großflächigkeit stellen hier ein zentral gelegenes Modehaus sowie ein am östlichen Rand gelegener Discounter. Ein Großteil des Ein-

zelhandels in Aschendorf findet sich entlang der Großen Straße zwischen Kolpingstraße und Poststraße. Die Bereiche zwischen Kolpingstraße und Bahnlinie sowie zwischen Poststraße und Rheder Straße weisen ein hohes Maß an Dienstleistungs- und Wohnnutzungen sowie öffentliche Einrichtungen auf (Einzelhandelsgutachten Stadt Papenburg, 2011).

Einzelhandelsstandort Rheder Straße

Aschendorf verfügt neben der historisch gewachsenen Einkaufslage im Bereich Große Straße, Kolpingstraße, und Poststraße über einen relativ jungen Einzelhandelsstandort im Gewerbegebiet Rheder Straße. Dieses Gebiet bildet das größte Nahversorgungszentrum im Raum von Aschendorf und ist von großer Bedeutung für die Versorgung Aschendorfs und sogar der angrenzenden Gemeinden. Es befindet sich direkt angrenzend an den südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes. Es stellt jedoch mit seinem umfangreichen Warenangebot eine Konkurrenz zum Warenangebot des Stadtteilzentrums von Aschendorf. Hier ist darauf zu achten, dass weitere Ansiedlungen im „Außenbereich" die Anbieter im Stadtzentrum nicht schädigen. Aufgrund dieses Angebotes in der Rheder Straße zeigt sich, dass Aschendorf eine über die Ortsgrenzen hinausreichende Versorgungsfunktion hat, vor allem auch für die im Süden angrenzenden Gemeinden. Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung waren in Aschendorf auf ca. 4.810 m² Verkaufsfläche 19 Betriebe ansässig, mit einem jährlichen Umsatz von ca. 11 Mio. €. Es ist jedoch festzustellen, dass sich die Nahversorgungseinrichtungen im südlichen sowie im mittleren Bereich von Aschendorf konzentrieren. Im nördlichen Bereich hingegen ist die Versorgung mit Produkten des alltäglichen Lebens nicht ausreichend gedeckt. Aufgrund der historischen Entwicklung, wird sich die Konzentration des Nahversorgungsbereiches weiterhin auf die bestehenden Gebiete begrenzen, da schon in früheren Jahren eine Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen oder Gewerbe in diesen Bereichen nicht erfolgreich war (Einzelhandelsgutachten Stadt Papenburg 2011).

Versorgungsfunktion über Gemeindegrenzen hinweg

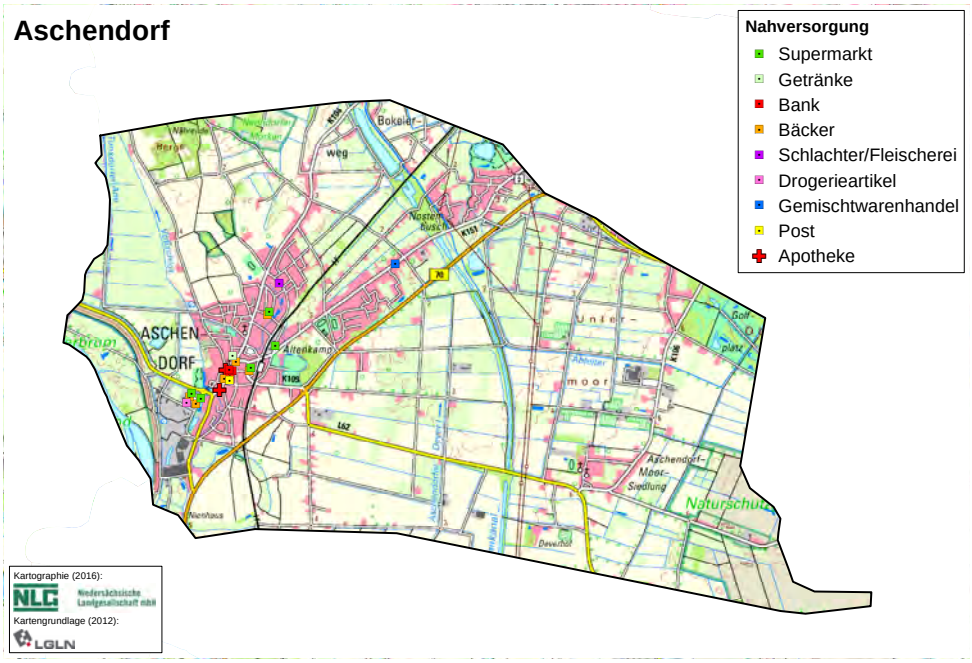


Abb. 7: Nahversorgungseinrichtungen Aschendorf

Darstellung: NLG (2016) | Kartenmaterial: LGLN

4.3 Tourismus, Kultur und Freizeit

Attraktive Tourismusangebote Papenburg und Aschendorf

Mit ihrer attraktiven Lage an der Ems und ihrem maritimen Flair, mit viel Grün und Wasser, bietet die Stadt Papenburg und das direkte Umland ein vielseitiges Angebot an Freizeit-, Kultur- sowie Tourismusangeboten. Beispielhaft seien an dieser Stelle genannt der Stadtpark, die Meyer-Werft, der Volkspark Bokel sowie der Tunxdorfer Waldsee. Ergänzt wird dieses Angebot durch weitere Museen, Veranstaltungslocations und Sehenswürdigkeiten. Durch die günstige verkehrliche Anbindung sind auch Tagesausflüge in die Niederlande oder auch in die naheliegende Stadt Emden möglich. Des Weiteren gibt es jährlich stattfindende Feste wie beispielweise das Hafenfest oder das Stadtfest.

In Aschendorf selbst haben Touristen die Möglichkeit das Gut Altenkamp oder das Heimathaus zu besichtigen, welche Räume für Kunstausstellungen, Konzerte und anderweitige kulturelle Veranstaltungen bieten. Auch Aschendorf hat ein Angebot an jährlichen Festen wie z.B. die Kirmes oder das Frühlingsfest.

Vielseitiges Vereins- und Freizeitangebot

Vereine und Freizeitangebote sind nach wie vor eine wichtige Institution des gesellschaftlichen Zusammenlebens, sowohl für junge als auch für alte Menschen. Sie bilden in Papenburg und auch in Aschendorf das Grundgerüst der Jugend- und Seniorenarbeit. Dennoch ist in diesem Bereich seit Jahren ein negativer Trend der Mitglieder - gerade in der Altersgruppe der 13 bis 17-jährigen - zu verzeichnen. Papenburg und Aschendorf verfügen über eine Vielzahl von Sozial-, Sport-, Tier- und anderen Vereinen. Das Angebot wird in Aschendorf ergänzt durch den Heimatverein, einen Jugentreff sowie eine Feuerwehr mit Jugendabteilung.

Sportstätten sowie Sportplätze gibt es in Aschendorf in nur begrenzter Anzahl. Meist sind Sporthallen an die Schulen angebunden und es gibt nur eine begrenzte Anzahl an Sport- oder Bolzplätzen. Papenburg selbst bietet eine Vielzahl an sportlichen Aktivitäten für alle Altersgruppen, für Frauen und Männer, für Kinder, Jugendliche und Senioren, vom Freizeit-, Breiten- und Gesunheitssport bis zum Wettkampfsport.

4.4 Bildung und Kinderbetreuung

Betreuungsbedarf für alle Altersgruppen gedeckt

Für die Kindertagesstätten in Papenburg, die sich alle nicht in kommunaler Trägerschaft befinden, kann festgestellt werden, dass derzeit im Regelungsbereich (3-5 Jahre) die Anzahl der genehmigten Plätze ausreichend groß ist, um alle Kinder unterzubringen. Dabei sind die städtischen Angebote mit Ganztags-, Integrations- und altersübergreifenden Gruppen eng mit den tatsächlichen Bedarfen der Eltern abgestimmt. Mit den noch im Bau befindlichen Krippengruppen, die zum neuen Kindergartenjahr 2015/2016 an den Start gehen bzw. bereits gegangen sind, können rund 60 % aller 2- bis 3-jährigen Kinder in der Krippe betreut werden. Zusammen mit den Angeboten der Großtagespflege und der Unterbringung bei Tagesmüttern gelingt es, alle Bedarfe im Bereich der Kinder unter drei Jahren abzudecken.

Aschendorf verfügt über drei Kindertagesstätten. Zwei der Einrichtungen verfügen über eine Krippengruppe und bieten zudem eine Ganztagsbetreuung an. Insgesamt verfügen die Einrichtungen zusammen über 323 Plätze die die Betreuung der Kinder von 1-6 Jahren absichern.

Breitgefächertes Bildungsangebot

Das Schulangebot in Aschendorf deckt sowohl Grundschulen (1), Oberschule (1) als auch eine Förderschule ab. Angebote weiterführender Schulen befinden sich rund um Papenburg, diese runden das Bildungsangebot in allen Bereichen, von Berufs- bis Weiterbildung ab. Mit Abschluss der Bildungsphase und dem Eintritt in das Erwachsenenalter gibt es in Papenburg ein breit gefächertes Angebot für Weiterbildungen und ein dauerhaftes, lebenslanges Lernen; bspw. gibt es eine Volkshochschule, die Historisch-Ökologische Bildungsstätte HÖB e.V., ein Regionales Umweltbildungszentrum (RUZ) und die Kunstschule Zinnober.

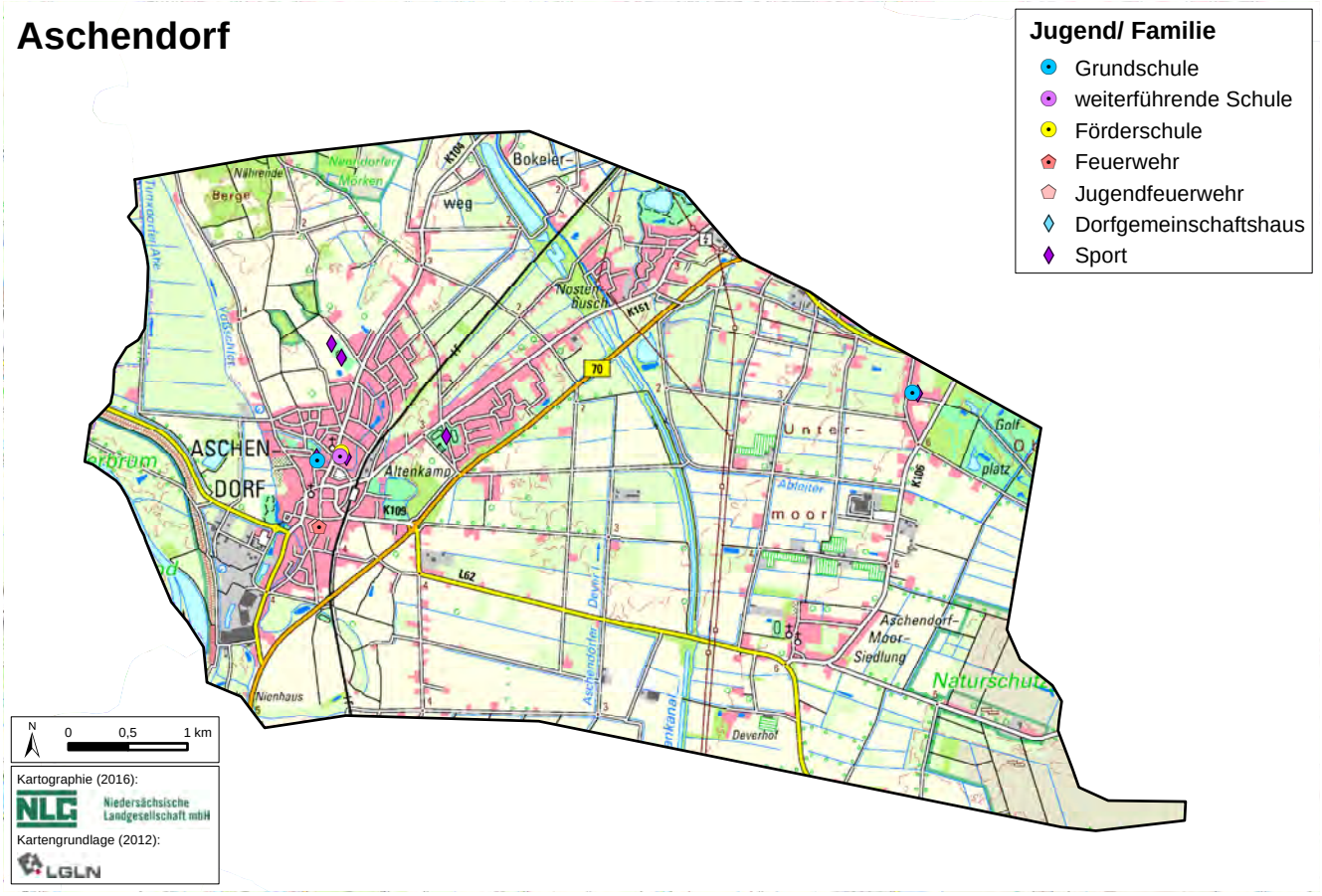


Abb. 8: Einrichtungen Jugend und Familie

Darstellung: NLG (2016) | Kartenmaterial: LGLN

Stabile Schülerzahlen prognostiziert

Eine Prognose für die Schülerzahlen im Bereich Papenburg zeigt, dass für den Primarbereich zunächst ein geringes Absinken der Schülerzahlen zu verzeichnen ist, die sich dann aber wieder auf ein konstantes Level einpendeln wird. Aschendorf weist hierbei ein leichtes Wachstum der Schülerzahlen auf. Auch für den Sekundarbereich wird ein kurzes Absinken der Schülerzahlen prognostiziert. Die Zahlen werden sich jedoch wieder erholen und geringfügig ansteigen (Prognosebericht für die Stadt Papenburg 2015).

4.5 Gesundheit

Lücken in der flächendeckenden medizinischen Versorgung

Für die Stadt Papenburg ergeben sich Lücken in der flächendeckenden Versorgung mit Arztpraxen und Apotheken. Der Versorgungsgrad mit Hausärzten in Papenburg liegt bei 97,5 %. Zu bedenken ist dabei, dass die örtlichen Arztpraxen immer auch eine regionale Bedeutung haben und nicht nur die Papenburger Bevölkerung versorgen. Zudem zeichnet sich ein deutliches Problem beim Übergang der Praxen auf Nachfolger ab. Ein Drittel bis zur Hälfte aller praktizierenden Ärzte im Bereich Leer und Papenburg sind älter als 60 Jahre.

Aschendorf verfügt über vier Zahnärzte, vier Allgemeinmediziner, davon bilden zwei Ärzte eine Gemeinschaftspraxis und einer ist Hausarzt, einen Internisten, einen Psychotherapeuten sowie drei Heilpraktiker. Darüber hinaus gibt es das Marien Hospital mit einer Abteilung für Kinder- und Jugendpsychatrie sowie zwei Apotheken. Des Weiteren gibt es vier Physiotherapeuten. Damit ist Aschendorf medizinisch gut versorgt, es fehlt jedoch an Angeboten im Bereich Augen-, als auch Kinder- und Jugendmedizin sowie Frauenheilkunde. Gerade hinsichtlich der zunehmenden Alterung der Bevölkerung sind Angebote im Bereich der wohnortnahen ärztlichen Versorgung von besonderer Bedeutung. Zudem gibt es im medizinischen Versorgungsbereich noch eine Praxis für Krankengymnastik sowie eine Therapie- bzw. Massagepraxis.

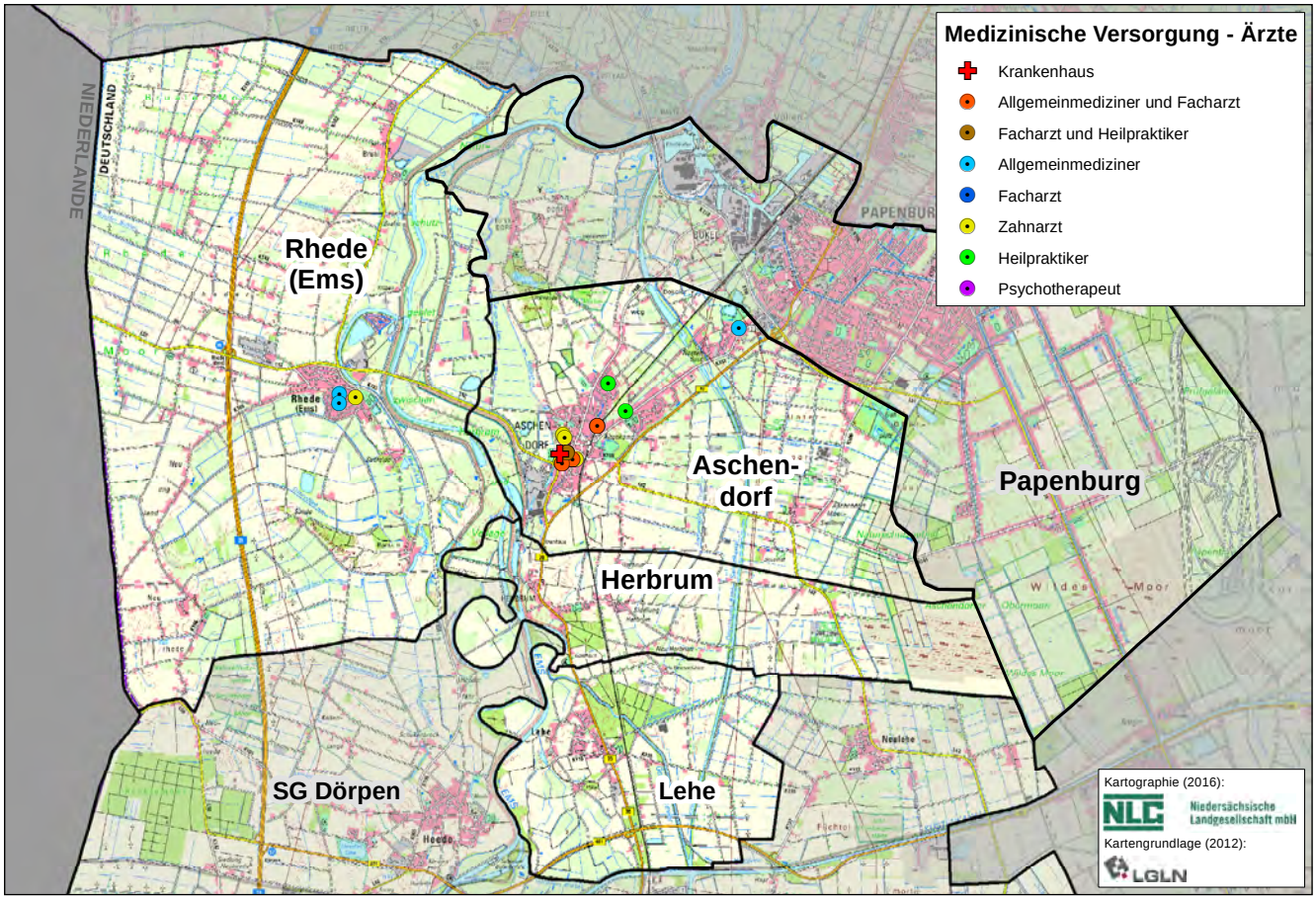


Abb. 9: Medizinische Versorgung Aschendorf - Ärzte
Darstellung: NLG (2016) | Kartenmaterial: LGLN

Pflege

Im Bereich Pflege müssen sich Papenburg wie auch Aschendorf an den Alterungsprozess der Gesellschaft anpassen. Im Stadtbereich Aschendorf gibt es eine Seniorenwohnanlage, das Domicil am Klostergarten. Ambulante Pflegedienste gibt es in Aschendorf zwei sowie eine Hospizinitiative. Im Umkreis von 10 km sind weitere Anbieter ambulanter Pflegedienste sowie Alten- und Pflegestationen zu finden.

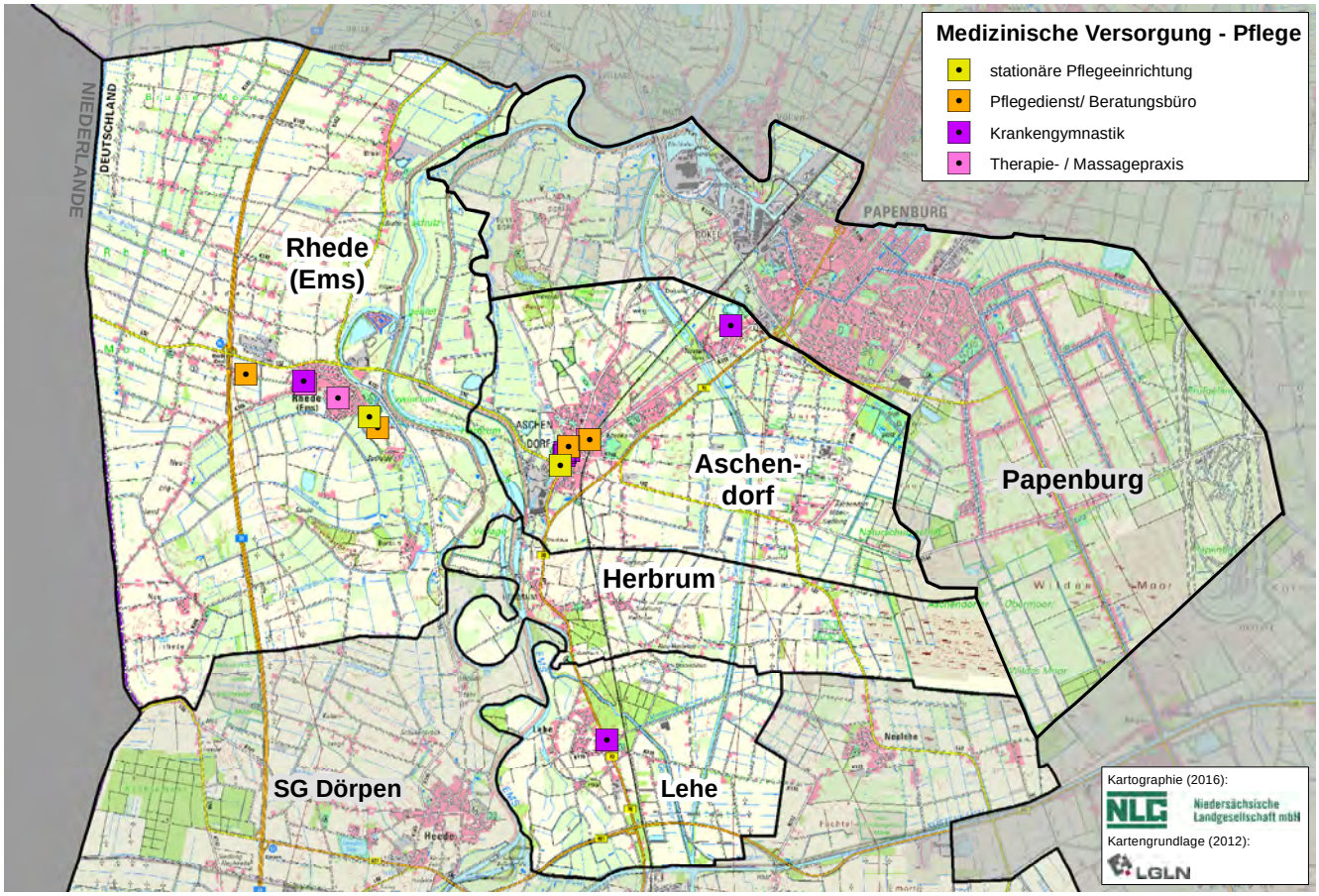


Abb. 10: Medizinische Versorgung Aschendorf - Pflege
Darstellung: NLG (2016) | Kartenmaterial: LGLN

Laut Demographiebericht Papenburg 2015 verfügt die Stadt Papenburg über 67 Tagespflegeplätze, acht Kurzzeitpflegeplätze, 2.234 Dauerpflegeplätze. Zudem sind 23 Tagespflege- sowie weitere 36 Dauerpflegeplätze geplant. In Planung befindet sich zudem ein Altenpflegeheim am Marienhospital mit insgesamt 140 Betten.

5 SWOT-ANALYSE

SWOT-Analyse durch Bevölkerung

Mittels einer sog. SWOT-Analyse (engl. Akronym für Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Gefahren oder Risiken) wird an dieser Stelle eine spezifische Analyse der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken für den Ortsteil Aschendorf erarbeitet. Die SWOT-Analyse bildet die Grundlage für die Ableitung von Handlungsbedarfen und Entwicklungsschwerpunkten.

Um ein ganzheitliches Verständnis von Strukturen, Zuständen und lokalen Besonderheiten des Ortsteils Aschendorf zu erhalten, ist eine Einschätzung durch die ortsansässige Bevölkerung von großer Bedeutung. So wurde eine Stärken und Schwächen Abfrage im Rahmen der Auftaktveranstaltung am 01. Juli 2016 gemeinsam mit den Bürgern durchgeführt. Die Ergebnisse fließen unmittelbar in die unten aufgeführte SWOT-Analyse ein. Die abgebildete Stärken- und Schwächen-Auflistung des Ortsteils Aschendorf nimmt durch die Reihenfolge keine Gewichtung vor.

Tab. 2: Stärken und Schwächen

Stärken	Schwächen
Nahversorgung / Einzelhandel • Großes Nahversorgungszentrum durch Gewerbegebiet Rheder Straße • Großer Einzugsbereich **Medizinische Versorgung** • Ausreichende Versorgung mit div Fachärzten/ Apotheken **Demografie** • Positiver Wanderungssaldo • Großer Anteil an Personen, die in Aschendorf wohnen und arbeiten **Bildung und Betreuung** • Komplette Abdeckung der Altersgruppen 1-6 • Schulangebot deckt alle Bereiche ab **Ehrenamt/ Vereinsstruktur** • Vielzahl verschiedener Vereine • Starke Gemeinschaft **Kultur/ Tourismus/ Freizeit** • Lage an Ems und Wasser • Gut Altenkamp • Historie • Jährliche Feste **Wohnen** • Gute Wohnqualität • Gute Gebäudesubstanz von Leerständen **Verkehr** • Gute Erreichbarkeit des Ortskerns	**Nahversorgung / Einzelhandel** • Konkurrenz zwischen Gewerbegebiet und Innenstadt • Nördlicher Bereich Aschendorfs unterversorgt • Leerstände **Medizinische Versorgung** • Anpassung von Pflegeeinrichtungen an den aktuellen Stand/ Bedarf • älter werdende Ärzteschaft **Demografie** • Abnahme im Bereich16 – 24 jährige und 40-59 jährige **Ehrenamt/ Vereinsstruktur** • Rückgang der Mitgliederzahlen • Begrenzte Anzahl an Sportstätten **Kultur/ Tourismus/ Freizeit** • Wenige gastronomische Betriebe • Wenig Übernachtungsmöglichkeiten • Verortung Festlichkeiten • Wenig Freizeitangebote für Jugendliche **Wohnen** • Lockere Wohnungsbebauung • Fehlendes Wohnangebot für Jung & Alt • Leerstand **Verkehr** • Gefährliche Verkehrssituation im Zentrum • Hoher Durchgangsverkehr • Verkehrssicherheit für alle Teilnehmer

demografischer Wandel in Aschendorf

Die in Kapitel 4.1 aufgeführte Bevölkerungsentwicklung zeigt deutlich, dass Aschendorf dank des deutlich positiven Wanderungssaldos nicht mit dem Rückgang der Bevölkerung konfrontiert sein wird. Bei näherer Betrachtung der Altersgruppenentwicklung zeigt sich jedoch, dass auch Aschendorf mit den Herausforderungen des demografischen Wandels gegenüber stehen wird. Auch in der Befragung der Bevölkerung wurde die Schwäche, auf den Zuzug von Bevölkerung angewiesen zu sein, klar erkannt.

Nahversorgung als Stärke

Ebenfalls als Stärke kann die Nahversorgung bzw. der Einzelhandel in Aschendorf gesehen werden. Positiv zu verzeichnen ist der historisch gewachsene Ortskern entlang der Großen Straße. Auch im Rahmen der Stärken-Schwächen-Abfrage wurden die vereinzelt vorhandenen kleinteiligen Geschäfte sowie die Zentralität des Ortskerns in Verbindung mit guter Erreichbarkeit herausgestellt. Das Angebot im Ortskern ergänzt das an der Rheder Straße anliegende Gewerbegebiet, welches im Rahmen des Bürgerbeteiligungsverfahrens ebenfalls als Stärke herausgestellt wurde. In Verbindung mit diesen genannten Stärken können die geringe Anzahl der vorhandenen kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe und insbesondere die Unterversorgung mit Produkten des alltäglichen Lebens im nördlichen Bereich als Schwächen dargestellt werden.

Gut Altenkamp als wichtige Destination

Im Bereich Tourismus, Kultur uns Freizeit kann die Lage Aschendorfs an der Ems und die Nähe zu weiteren Angeboten als Stärke betrachtet werden. Auch Aschendorf selbst bietet diverse Möglichkeiten, allen vorweg das Gut Altenkamp. Auch im Rahmen der Abfrage der Bevölkerung wurde überwiegend das Gut Altenkamp bzw. weitere historische Orte genannt. Die Schwäche Aschendorfs ist das nur geringfügig vorhandene und wenig vielfältige gastronomische Angebot sowie ein Mangel an Übernachtungsmöglichkeiten.

Bildung und Betreuung

In den Bereichen der Gesundheit sowie der Bildung und Kinderbetreuung bieten sich dem Ortsteil Aschendorf besondere Stärken. Die Kapitel 4 aufgeführten medizinischen Einrichtungen sowie die dargelegte Bildungsstruktur verdeutlichen, dass Aschendorf in diesen Bereichen der sozialen Infrastrukturen gut aufgestellt ist. Auch die Bürger Aschendorfs schätzen insbesondere die Bildungsstruktur als besondere Stärke ein.

Verkehr und Erreichbarkeit

Eine besondere und stets in Verbindung mit weiteren Teilbereichen stehende Schwäche ist die Verkehrssituation insbesondere im Zentrum Aschendorfs. Zwar schätzen die Beteiligten die gute Erreichbarkeit des Zentrums, gleichzeitig wird deutlich, dass das hohe Verkehrsaufkommen zu Stoßzeiten in Verbindung mit der Verkehrsführung unattraktiv und gefährlich ist. Da dieses Themenfeld einen entscheidenden Part der zweiten Konzepthälfte ausmacht, soll an dieser Stelle nicht vorgegriffen werden. Die Nennungen im Rahmen der Stärke-und-Schwäche-Analyse waren jedoch so zahlreich, dass eine Erwähnung an dieser Stelle nicht fehlen darf.

Tab. 3: Chancen und Risiken

Chancen	Risiken
Nahversorgung/ Einzelhandel • Attraktiven Einzelhandel im Ortskern fördern **Demografie** • Durch Nutzung des Zuwanderungstrends starke Überalterung vermeiden **Bildung und Betreuung** • Nutzen des breiten Angebots als Anziehungspunkt für Familien **Kultur/ Tourismus/ Freizeit** • Durch vorhandene historische Bezüge Ortsteilzentrum wieder aufleben lassen • (Niederländische) Touristen länger im Ort verweilen lassen • Attraktivität Gut Altenkamp nutzen und Verbindung zum Zentrum herstellen **Wohnen** • Zentrum als Wohnstandort fördern • Als Wohnort für junge Familien attraktiv werden **Verkehr** • Aufwertung des Ortskerns durch Entschärfung der Verkehrssituation	**Nahversorgung / Einzelhandel** • Schädigung des Zentrums durch Ansiedlung im Außenbereich • Konkurrenz der Einzelhandelsstandorte • Aussterben kleinflächiger Einzelhandelsstrukturen **Kultur/ Tourismus/ Freizeit** • Durch unstrukturierte Verortung von Festen o.Ä. Aussterben des Ortskerns • Negative Wahrnehmung als Wohnstandort durch mangelndes Freizeitangebot (insb. für Jugendliche) **Wohnen** • Abkehr von Innenstadt als Wohnstandort **Verkehr** • Attraktivitätsverlust des Zentrums durch Beibehalten der derzeitigen Situation

Stärken und Schwächen bergen immer auch Chancen und Risiken. Die dargestellte Chancen- und Risikoanalyse greift sowohl die Stärken als auch die Schwächen auf und leitet Entwicklungspotenziale (Chancen) als auch Handlungsbedarfe (Risiken) ab.

Einzelhandelsentwicklung

Die Einzelhandelsentwicklung in Aschendorf kann sowohl als Chance als auch als Risiko eingestuft werden. Positiv zu verzeichnen sind die Einzelhandelsstandorte außerhalb des Zentrums, die neben deutschen auch zahlreiche niederländische Kunden verzeichnen. Zur Stärkung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort, muss darauf geachtet werden, das außerhalb des Zentrums vorhandene Angebot zu ergänzen statt zu erweitern um nicht in gegenseitiger Konkurrenz zu stehen. Wichtig ist dabei den historischen Charakter des Ortszentrums durch die Förderung kleinflächiger Einzelhandelsstrukturen zu prägen.

Bildungsangebot als Chance

Von den an der Erarbeitung dieses Konzeptes beteiligten Bürgern, wird Aschendorf als attraktiver Wohnstandort wahrgenommen. Auch die Pendlerstatistik sowie der positive Zuwachstrend unterstützen diese Aussage. Im Hinblick auf den demografischen Wandel besteht für Aschendorf an dieser Stelle die Chance der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung entgegenzuwirken. In diesem Zusammenhang werden nun weitere Chancen Aschendorfs genannt werden. Im Bereich Bildung und Betreuung kann Aschendorf ein breites Angebotsspektrum bieten. Vor allem in der Darstellung Aschendorfs als Wohnstandort für junge Familien ist das Bildungsangebot ein Faktor, der weiter in den Vordergrund gerückt werden sollte. Zur Stärkung des Images als attraktiver Wohnstandort kann zudem die gute Erreichbarkeit des Zentrums beitragen. Maßnahmen, die das Zentrum als Wohnstandort für alle Generationen ansprechend gestalten, tragen zum Ausbau dieser bereits vorhandenen Stärke

bei. Im Gegensatz dazu steht die Verlagerung der Wohnfunktion in Randbereiche des Ortes. Durch die Ausweisung von neuen Baugebieten, an Stelle der Verdichtung der Wohnungsbebauung im Zentrum Aschendorfs, wird der Verlust der Wohnfunktion im Ortskern vorangetrieben.

Ortskern lebendig halten

Im Bereich Kultur/ Tourismus/ Freizeit kann Aschendorf von den historischen Bezügen, insbesondere durch das Gut Altenkamp profitieren. In Form von Festen, besserer Aufenthaltsqualität und dem Herstellen von Wegebeziehungen kann der Ortskern wiederbelebt werden. Bereits jetzt positiv zu bewerten sind die einkehrenden deutschen und niederländischen Touristen. Durch einen lebendigen Ortskern mit weiterführenden Angeboten (in den Bereichen Gastronomie und Einzelhandel) würde Aschendorf zum längeren Verweilen einladen. Nicht förderlich ist hingegen die unklare Verortung von Festen o. Ä. Die Verlagerung dieser Veranstaltungen in Randbereiche bzw. aus dem Ortskern heraus trägt nicht zur Belebung des Ortskerns bei. Zudem verlieren Veranstaltungen an Attraktivität, wie bspw. die Kirmes oder es werden Veranstaltungen aus dem Programm gestrichen, wie bspw. die verkaufsoffenen Sonntage.

Verkehrskonzept notwendig

Die bisher genannten Chancen Aschendorfs beziehen sich überwiegend auf die Wiederbelebung des Zentrums. Der im Abschnitt der Stärken und Schwächen genannte negative Faktor Verkehr beeinflusst einen Großteil der vorgenannten Chancen. Entwicklungsmöglichkeiten durch die Stärkung des Einzelhandels, den Ausbau der Wohnfunktion im Zentrum und die Ansiedlung von Familien werden durch den Verkehr als Gefahrenquelle gehemmt. Aus diesem Grund muss ein Ziel der Entwicklung sein, ein für alle Bereiche passendes Verkehrskonzept zu erarbeiten. An dieser Stelle wird daher erneut auf den gebietsbezogenen Teil verwiesen, der Thematik Verkehr und mögliche Maßnahmen weiter vertieft.

6 ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKTE / LEITGEDANKEN

Für den Ortsteil Aschendorf lassen sich spezifische Entwicklungsschwerpunkte und Entwicklungsziele aus der hier vorgenommenen SWOT-Analyse sowie den Ergebnissen der diversen vorhandenen Entwicklungskonzepte ableiten. Folgende Entwicklungsschwerpunkte lassen sich in der Übersicht darstellen:

Entwicklungsschwerpunkte

- Demografie und Soziales (Mobilität | Inklusion und Integration | Nahversorgung | Kultur | Gesundheit | Bildung | Wohnen | Lokale Gemeinschaft | Familien/Lebensgemeinschaften)
- Regionale bzw. örtliche Wirtschaftsentwicklung / Arbeit und Innovation
- Verkehrsentwicklung
- Ortskernsanierung

Die Entwicklung des Zentrums ist in Aschendorf ein beständiges Thema, das seit dem Beginn der ersten Sanierungsmaßnahmen in den 1960er Jahren die Bürger und Politik beschäftigt. Problematisch dabei ist die Entwicklung zielgerichtet an die zukünftigen Anforderungen anzupassen. Um Kräfte zu bündeln und ein gemeinsames Ziel zu fokussieren, wurde seitens der Stadt Papenburg ein Leitbildkonzept erstellt. Um auch für den Ortsteil Aschendorf eine gemeinsame Entwicklungsrichtung und ein klares Ziel zu formulieren, sind im Rahmen des zweiten Workshops am 22. Juli 2016 zunächst Assoziationen mit Aschendorf gesammelt und im Anschluss eine homogenen Entwicklungslinie zugeordnet worden. Ergebnis dieser Abfrage war eine klarer Bezug zu Kultur und Historie Aschendorfs sowie die gute Gemeinschaft der Bürger in Verbindung mit einem großen ehrenamtlichen Engagement. Die weiterführende Frage nach den Besonderheiten Aschendorfs im Vergleich zur Stadt Papenburg und anderen umliegenden Gemeinden wurde stets mit Bezug zum Ortskern beantwortet. Auch die vorangegangene SWOT-Analyse zeigt, dass Handlungsbedarfe vor allem im Ortskern verortet sind:

Handlungsbedarfe

- Attraktiven, kleinflächigen Einzelhandel im Ortskern fördern
- Ortszentrum durch Kultur und Tourismus mit historischen Bezügen aufleben lassen
- Wiederbelebung des Zentrums durch Feste/Veranstaltungen, Schaffen von Wegebeziehungen und Ausbau des gastronomischen Angebots
- Stärkung der Wohnfunktion im Zentrum
- Entschärfung der Verkehrssituation im Ortskern

Auf Basis dieser Maßnahmen lässt sich für Aschendorf die Aufwertung des Ortskerns als zentraler Entwicklungsschwerpunkt identifizieren. Im zweiten Teil der Konzeption wird aus diesem Grund eine gebietsbezogene Auseinandersetzung mit der Thematik stattfinden, die schließlich in Zielen und Maßnahmen einer möglichen Ortskernsanierung resultiert.

B. GEBIETSBEZOGENER TEIL

1 ABGRENZUNG UNTERSUCHUNGSGEBIET

Beschluss der VU am 18.05.2016

Die Stadt Papenburg hat per Ratsbeschluss die Einleitung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB am 18.05.2016 beschlossen und am 28.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Das Untersuchungsgebiet wurde demnach eindeutig abgegrenzt (siehe Abb. 11).

Das Untersuchungsgebiet liegt im Zentrum des historischen Ortskerns von Aschendorf mit entsprechenden Versorgungseinrichtungen, gastronomischem Gewerbe, öffentlichen Einrichtungen, kulturellen Einrichtungen etc. Das Gebiet ist knapp 30 Hektar groß und wird in seiner Struktur im Rahmen der durchgeführten Bestandserhebung näher in Kapitel 3 (Teil B) beschrieben.

zentraler Versorgungsbereich

Im Zuge des erarbeiteten Einzelhandelskonzepts von 2008 wurde der Ortskern von Aschendorf als zentraler Versorgungsbereich festgelegt. Demnach übernimmt der Ortskern von Aschendorf die Rolle als Stadtteilzentrum mit Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtteil, welcher überwiegend der Nahversorgung dient und darüber hinaus Güter des aperiodischen Bedarfsbereiches anbietet. Das Untersuchungsgebiet entspricht damit dem zentralen Versorgungsbereich (Stadtteilzentrum C) der Stadt Papenburg.

Der Stadtverwaltung Aschendorf liegen Kenntnisse über die grundsätzliche Sanierungsbedürftigkeit des Untersuchungsgebietes vor. Die in Kapitel 2 (Teil A) genannten Konzepte haben überdies u. a. Handlungsbedarfe im Bereich Einzelhandel und Verkehr identifiziert und als zentrales Problemfeld den Ortskern Aschendorf definiert.

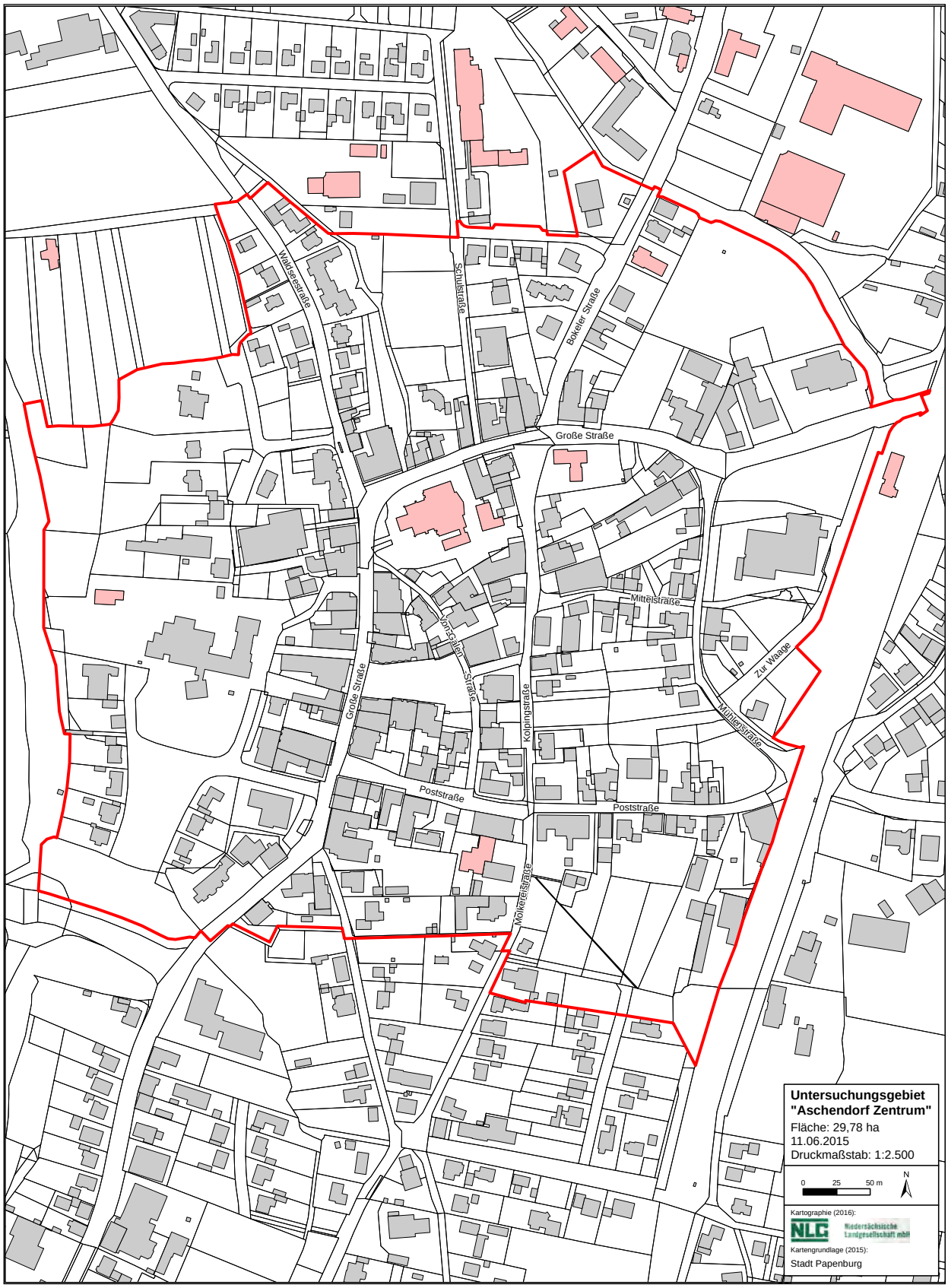


Abb. 11: Untersuchungsgebiet „Aschendorf Zentrum“

Darstellung: NLG (2016) | Kartenmaterial: LGLN

1.1 Sanierungsgebiet 1972-2003

Sanierungssatzung 10. Mai 1972

Am 10. Mai 1972 wurde die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Mitte A, B, C und D“ vom Rat der Stadt Aschendorf beschlossen. Ausgangslage war die Feststellung von Missständen und Mängeln im Ortskern, insbesondere durch nicht stadtgerechte Nutzungen im Ortskern (landwirtschaftliche Betriebe). Im Zuge der Konkretisierung der Sanierungsplanung wurde das Sanierungsgebiet in der Folge um den Bereich *Große Straße / Marienstraße* arrondiert.

Aussiedelung landwirtschaftlicher Betriebe

Zu Beginn der Sanierungsmaßnahme stand die Aussiedelung der landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe im Fokus sowie die Modernisierung und Instandsetzung von Bestandsbauten. Nach der erfolgreichen Aussiedelung bis 1982 konnte durch Abriss und Neubau der Ortskern neu geordnet und gestaltet werden. Die Baustruktur folgte den damaligen Standards einer ortskerngerechten Bebauung und prägt damit heute noch das Bild des Ortsteilzentrums von Aschendorf. Darüber hinaus wurde die Neuordnung des Verkehrskonzeptes als vorrangiges Sanierungsziel formuliert. Die Neuordnung hing bereits damals in erster Linie an der deutlichen Verminderung des Durchgangsverkehrs durch Leitung über Umgehungsstraßen ab. Die Neuordnung des Verkehrs konnte bis heute nicht abschließend umgesetzt werden, dennoch wurden im Straßenraum diverse Umgestaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Im Jahre 2001 wurden die Ausgleichbeträge von den Eigentümern erhoben und mit Wirkung vom 31. Dezember 2002 das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet aufgehoben.

2 BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR IM UNTERSUCHUNGSGEBIET

Im abgegrenzten Untersuchungsgebiet leben derzeit 760 Einwohner, davon 410 männlich und 350 weiblich.

Altersstruktur im Untersuchungsgebiet

Ein Blick auf die Altersstruktur im Untersuchungsgebiet verdeutlicht, dass mit 34 % die Altersgruppe der 30-49-jährigen mit Abstand am stärksten vertreten ist. Die Gruppe der 50-64-jährigen stellt mit 16 % die zweitgrößte Altersgruppe im Untersuchungsgebiet. Jeweils 14 % entfallen auf die unter 18-jährigen sowie die über 65-jährigen. Die Bevölkerungsgruppe der 18-24-jährigen und der 25 bis 29-jährigen sind mit 9 resp. 13 % vertreten. Mit 14 % der Bevölkerungsgruppen über 65 ist derzeit kein signifikant hoher Wert an betagteren Einwohnern, auch im Vergleich zur Gesamtstadt bzw. zum Ortsteil im Untersuchungsgebiet feststellbar. Insbesondere mit Blick auf die hochbetagten Bevölkerungsgruppen der über 85-jährigen ist kein signifikant höherer Wert im Vergleich zur Gesamtstadt zu beobachten (vgl Abb. 13). Eine Überalterung, und damit eine kurzfristig zu erwartende Nachfolgeproblematik der Bestandsbauten im Untersuchungsgebiet, kann auf Grundlage der dargestellten Verteilung der Altersgruppen nicht festgestellt werden.

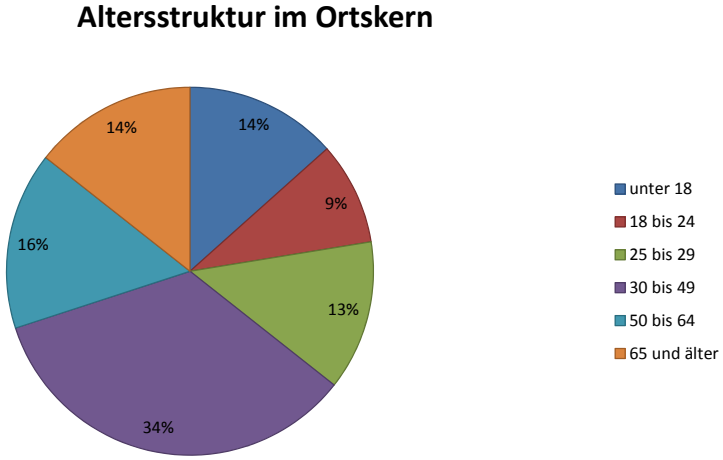


Abb. 12: Altersstruktur im Untersuchungsgebiet (grobe Einteilung)
Quelle: NLG 2016 | Datengrundlage: Stadt Papenburg

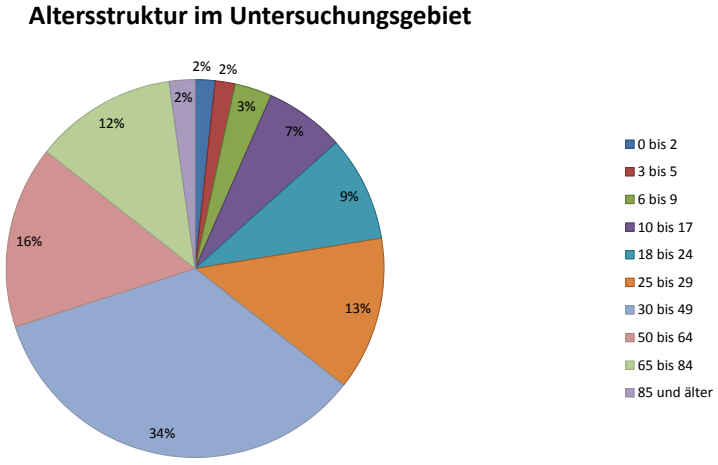


Abb. 13: Altersstruktur im Untersuchungsgebiet (feine Einteilung)
Quelle: NLG 2016 | Datengrundlage: Stadt Papenburg

Staatsangehörigkeit

75 % mit deutscher Staatsangehörigkeit

Im Kontext der Staatsangehörigkeit ergibt sich folgendes Bild: Insgesamt 75 % der 760 Einwohner besitzen im Untersuchungsgebiet die deutsche Staatsangehörigkeit. 7 % haben die rumänische und 5 % die polnische Staatsbürgerschaft. Auf Grundlage der Flüchtlingsthematik stellt die syrische Staatsangehörigkeit mit 3 % die fünfgrößte Bevölkerungsgruppe dar. Von den insgesamt 22 syrischen Staatsangehörigen sind alle männlich. 1 % und damit die sechsgrößte Bevölkerungsgruppe hat die litauische Staatsangehörigkeit. Die weiteren 9 % entfallen auf insgesamt 20 weitere Nationen (albanisch, australisch, bulgarisch, französisch, griechisch, italienisch, ivorisch, kroatisch, lettisch, mazedonisch, niederländisch, nigerianisch, österreichisch, pakistanisch, russisch, slowakisch, türkisch, ukrainisch, ungarisch, ungeklärt).

Der Ausländeranteil im Untersuchungsgebiet mit 25 % deutlich höher als in der Gesamtstadt Papenburg.

Staatsangehörigkeit im Untersuchungsgebiet

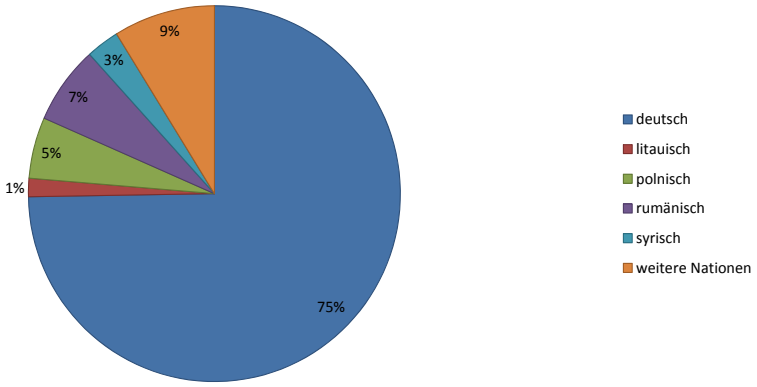


Abb. 14: Staatsangehörigkeit im Untersuchungsgebiet
Quelle: NLG 2016 | Datengrundlage: Stadt Papenburg

3 BESTANDSANALYSE UND DARSTELLUNG VON STÄDTEBAULICHEN MISSSTÄNDEN

Bestandserhebung im Untersuchungsgebiet

Im Zuge der Erarbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) als vorbereitende Untersuchung wurde im April und Mai 2016 eine detaillierte Bestandserhebung des Untersuchungsgebietes durchgeführt. Hierbei erfolgte neben der Erhebung der Baustruktur und Verkehrserschließung/ Verkehrsraum ebenfalls die Analyse der funktionalen Nutzungsstruktur. Die Bestandserhebung hat zum Ziel, die derzeitige Struktur des Ortskerns zu analysieren und die Grundlage für die Identifizierung von städtebaulichen Missständen zu schaffen.

Städtebauliche Missstände

Nach der Bestandsanalyse werden jeweils in den einzelnen Unterkapiteln die identifizierten städtebaulichen Missstände beschrieben. Städtebauliche Missstände werden nach Substanz- und Funktionsschwächen unterschieden. Substanzschwächen liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht. Funktionsschwächen liegen vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion (hier insbesondere der zentrale Versorgungsbereich) obliegen, erheblich beeinträchtigt wird.

3.1 Baustruktur

Heterogene Baustruktur

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch eine sehr heterogene Baustruktur aus unterschiedlichen Bauepochen aus. Neben historischer Baustruktur prägen - aufgrund der Lage des Untersuchungsgebietes im traditionell gewachsenen Ortskern von Aschendorf (insbesondere um die Amanduskirche und in der Bokeler Straße) - Gebäudetypen aus der Zeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme aus den 1970er bis 1990er Jahren das Untersuchungsgebiet. Aufgrund der zurückliegenden städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen hat sich der Charakter und das Aussehen von Aschendorf seit den 1960er Jahren erheblich verändert. In den zurückliegenden 45 Jahren wurden verschiedene städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, die das rustikale, landwirtschaftlich geprägte Aschendorf in einen städtisch geprägten Ortskern geführt hat. So wurden beispielsweise bis 1982 insgesamt 18 landwirtschaftliche Betriebe in das Umfeld von Aschendorf ausgesiedelt. Die so frei werdenden Grundstücke konnten Investoren zur Verfügung gestellt werden, um dort städtebaulich ansprechende Wohn- und Geschäftshäuser zu errichten. Daneben wurden viele private Investitionen auf eigenen Grundstücken getätigt, die dem selben Ziel dienten. So konnte der landwirtschaftlich geprägt Ortskern von Aschendorf städtische Charakterzüge annehmen. Das hat zur Stärkung der gewerblichen Einrichtungen beigetragen.

Wandel des Ortskerns im Rahmen der Stadtsanierung

Die Funktion des Ortszentrums als zentraler Versorgungsbereich mit entsprechenden Einzelhandelsstrukturen und öffentlichen Gebäuden sowie als Wohnstandort prägen heute den Ortskern in baufunktionaler Hinsicht. Der Wandel von überwiegend landwirtschaftlich genutzten Gebäuden zu einer ortskerntypischen Bebauungsstruktur konnte vollzogen werden.

Wohn- und Geschäftshäuser | Geschäftshäuser

Große Straße und Marktplatz

Auf der *Großen Straße* und auf dem Marktplatz befindet sich der Großteil des im Untersuchungsgebiet vorhandenen Einzelhandels mit entsprechender baustruktureller Ausprägung. Entlang der *Großen Straße* und dem Marktplatz sind daher in erster Linie Wohn- und Geschäftshäuser mit entsprechender Wohnfunktion im Obergeschoss resp. reine Geschäftshäuser vorzufinden. Im westlichen Bereich der *Großen Straße* ist eine Zeilenbebauung mit mehrgeschossigen Gebäuden vorhanden. Die Gebäude am Marktplatz zeichnen sich in erster Linie durch eine große tlw. mehrgeschossige Bebauung aus. Als dominantes Gebäude ist hierbei der „Schepersturm" zu nennen, das ehemalige Verwaltungsgebäude der Reederei Schepers.

Überwiegend handelt es sich bei den Wohn- und Geschäftshäusern bzw. den reinen Geschäftshäusern um Gebäude mit vergleichsweise jüngeren Baualters (1970er bis 1990er), die im Zuge des Strukturwandels und der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme neu errichtet wurden. Die Gebäude im süd-westlichen Bereich der *Großen Straße*, insbesondere auf Höhe des Marktplatzes, sind deutlich jünger als im übrigen Ortskernbereich und in den letzten 20 – 25 Jahren errichtet.

Abb. 15: Beispiele für Wohn- und Geschäftshäuser in der Großen Straße
Fotos: NLG 2016

Öffentliche Gebäude

Das Ortsteilzentrum von Aschendorf weist neben der Wohn- und Geschäftsbebauung zahlreiche öffentliche Gebäude auf. Neben der Amanduskirche und dem Marien-Hospital sind ebenfalls Verwaltungsgebäude im Untersuchungsgebiet vertreten.

Einzeldenkmal St. Amandus

Baudenkmal Amandus Kirche

Im zentralen Bereich des Ortskerns befindet sich die als Einzeldenkmal geschützte St. Amandus Kirche. Die zum Teil schon über 1.000 Jahre alte Kirche bildet den Ortsmittelpunkt und überragt mit ihrem 29 Meter hohen Turm den gesamten Ort. Die Kirche wurde im Laufe der Jahre erweitert, umgebaut, auch mehrfach wieder aufgebaut (zwei Totalverluste durch Brand) bis sie schließlich 1498 als gotische Hallenkirche ihre heutige Kubatur erhielt. In den Jahren 2009 und 2010 wurde die Kirche letztmalig umfänglich renoviert, aber an der gotischen Urform nichts verändert. Im unmittelbaren Umfeld der Kirche befindet sich die Amandushaus-Bücherei. Ein ebenfalls historisches Gebäude in traditioneller Backsteinoptik. Beide Gebäude stellen ein wertvolles und erhaltenswertes Gebäudeensemble dar.

Abb. 16: St. Amandus Kirche im zentralen Areal des Untersuchungsgebietes
Fotos: NLG 2016

Marien-Hospital

1897 Grundsteinlegung

In der Marienstraße liegt das Marien Hospital, ein Krankenhaus, das sich im Schwerpunkt der Kinder- und Jugendpsychiatrie/ -psychotherapie verschrieben hat. Im Jahr 1898 eröffnete der St. Marienstift in Aschendorf (1897 Grundsteinlegung). An dem Ende des 19. Jahrhunderts errichteten Gebäude fanden im Lauf der Jahre zahlreiche An- und Umbauten statt. Der Marienstift, traditionell aus Backsteinziegel hergestellt, ist als besonders erhaltenswert einzustufen. Die Anbauten wurden größtenteils ebenfalls mit Backsteinziegel verblendet und auch die Gestaltung passt sich dem Altbau an. Lediglich der nord-westliche Anbau mit seinem relativ modernen bunten Plattenbehang stellt einen abweichenden Baustil dar und wirkt so wie ein Fremdkörper im Gesamtgefüge.

Abb. 17: Marien-Hospital
Fotos: NLG 2016

Verwaltungsgebäude

Prägung durch Verwaltungsgebäude

Die Baustruktur im Untersuchungsgebiet ist historisch bedingt auch von Verwaltungsgebäuden geprägt. So hat der Landkreis Emsland ebenso wie die Landwirtschaftskammer Niedersachsen seine Außenstelle im Untersuchungsgebiet. Es handelt sich hierbei um massivere Backsteingebäude für entsprechende verwaltungstechnische Nutzungsstrukturen. Neben dem Backstein als Materialwahl charakterisieren Walmdächer mit auffälligen Gauben die Gebäude.

Abb. 18: Verwaltungsgebäude im Untersuchungsgebiet
Fotos: NLG 2016

Wohngebäude

Wohnfunktion dominant außerhalb der Großen Straße

Neben den Wohn- und Geschäftshäusern und öffentlichen Gebäuden prägen reine Wohnhäuser aus unterschiedlichen Bauepochen das Untersuchungsgebiet im baustrukturellen Kontext. Sowohl vorindustrielle Fachwerkhäuser mit Satteldach als auch klassische Ein- und Zweifamilienhäuser der 1960er und 1970er Jahre charakterisieren das Untersuchungsgebiet. Ebenso sind aber auch vereinzelt mehrgeschossige Wohngebäude aus den 1970er Jahren und Neubauten vorzufinden. Diese erstrecken sich räumlich insbesondere außerhalb des zentralen Bereiches (*Große Straße*; Marktplatz) mit seiner Einzelhandelsstruktur. Wie Abb. 22 verdeutlicht, handelt es sich hierbei insbesondere um die Waldseestraße, Schulstraße und den Marienplatz. In diesen Straßenzügen ist die Wohnfunktion dominant. Im Bereich der Waldseestraße findet sich eine recht alte Baustruktur in traditioneller Bauweise. Viele der mit roten Backsteinziegeln errichteten Gebäude sind nahezu im Originalzustand. Auch im Bereich der Marienstraße findet sich historische ortsbildprägende Wohnbebauungsstruktur. Im

Bereich um den Marienplatz ist ebenfalls überwiegend Wohnbebauung vorhanden. Hierbei handelt es sich weniger um eine historische Wohnbebauung, sondern vielmehr um klassische Einfamilienhäuser der 1960er bis 1980er Jahre.

Abb. 19: Historische Wohngebäude im Untersuchungsgebiet

Abb. 20: Klassische Einfamilienhäuser (1950er bis 1960er Jahre)

Abb. 21: Mehrgeschossige Wohnbauten und Neubauten

Fotos: NLG 2016

Ortsbildprägende Gebäude im Untersuchungsgebiet

Rote Backsteinziegel als regionaltypisches Material

Die Gebäude mit hoher ortsbildprägender Bedeutung sind ortsübliche, im Ortskern traditionelle, ursprüngliche Häuser aus regionaltypischem Material (roter Backsteinziegel). Die nicht überformten, gut stilgerecht erhaltenen Gebäude in lokaler Bauform sind aus städtebaulicher Sicht wertvoll und von ortsbildprägender Bedeutung. Neben den grundsätzlich ortstypischen Gebäuden sind auch besonders positiv gestaltete Gebäude (z.B. *Große Straße* 48, historisch wertvoll) im Ortsbild von hoher prägender Bedeutung.

Verortung der Gebäude

Nachfolgend sind die ortsbildprägenden Gebäude im Untersuchungsgebiet mit der entsprechenden Adresse tabellarisch aufgelistet. Eine räumliche Verortung der Gebäude findet sich in Abb. 23. Besonders entlang der Bokeler Straße um das Rathaus befindet sich eine besonders hohe Dichte an ortsbildprägenden Gebäuden.

Eine detaillierte Gebäudekartei mit entsprechendem Fotomaterial befindet sich im Anhang dieser Konzeption.

Tab. 4: Ortsbildprägende Gebäude im Untersuchungsgebiet

Liste mit den ortsbildprägenden Gebäuden im Untersuchungsgebiet
Waldseestraße 4
Waldseestraße 6
Waldseestraße 15
Bokeler Straße 8
Bokeler Straße 11
Bokeler Straße 12
Bokeler Straße 16
Bokeler Straße 18
Große Straße 20
Große Straße 30
Große Straße 32
Große Straße 40
Große Straße 44
Große Straße 48
Große Straße 59
Große Straße 84
Große Straße 95
Große Straße 106
Marienstraße 2
Marienstraße 4
Marienstraße 8
Poststraße 2 - 4
Poststraße 13
Kolpingstraße 4
Kolpingstraße 11
Kolpingstraße 15
Kolpingstraße 26
Mittelstraße 6
Mühlenstraße 23
Molkereistraße 9
Van-Galen-Straße 1

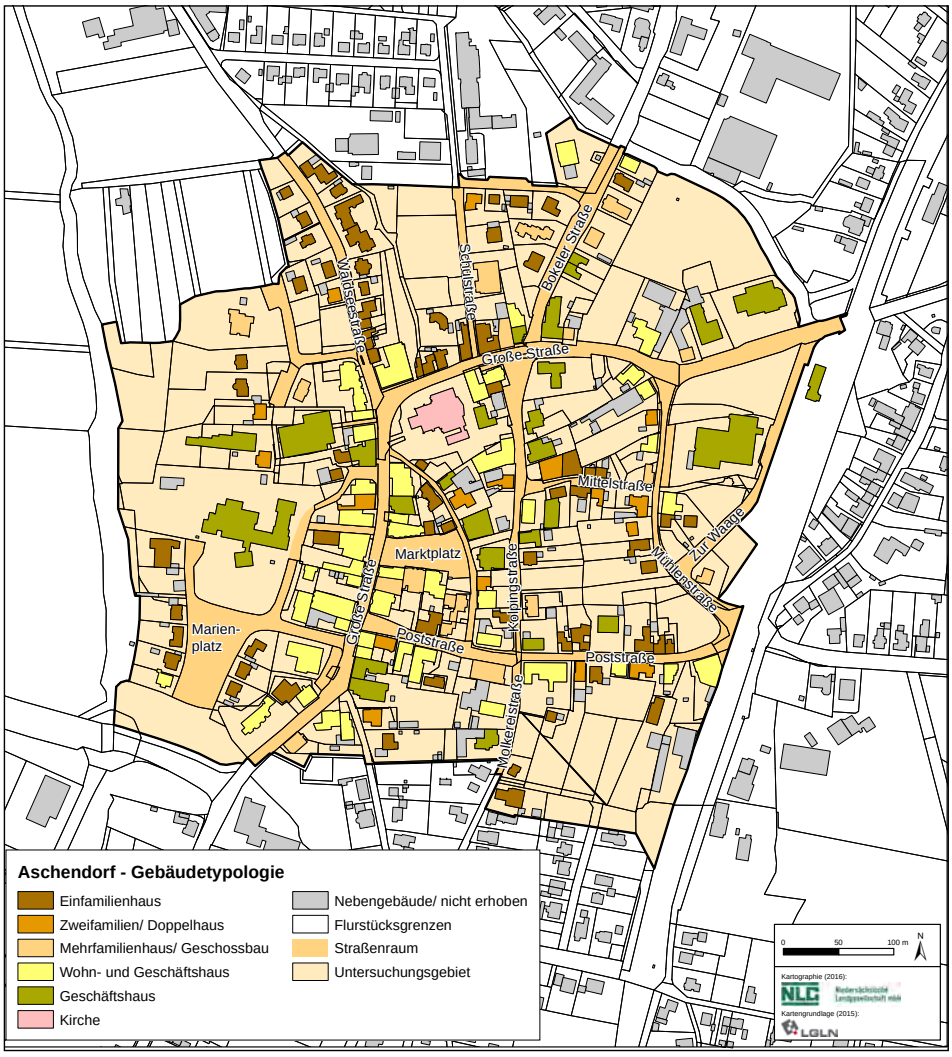


Abb. 22: Gebäudetypologie im Untersuchungsgebiet

Darstellung: NLG (2016) | Kartenmaterial: LGLN

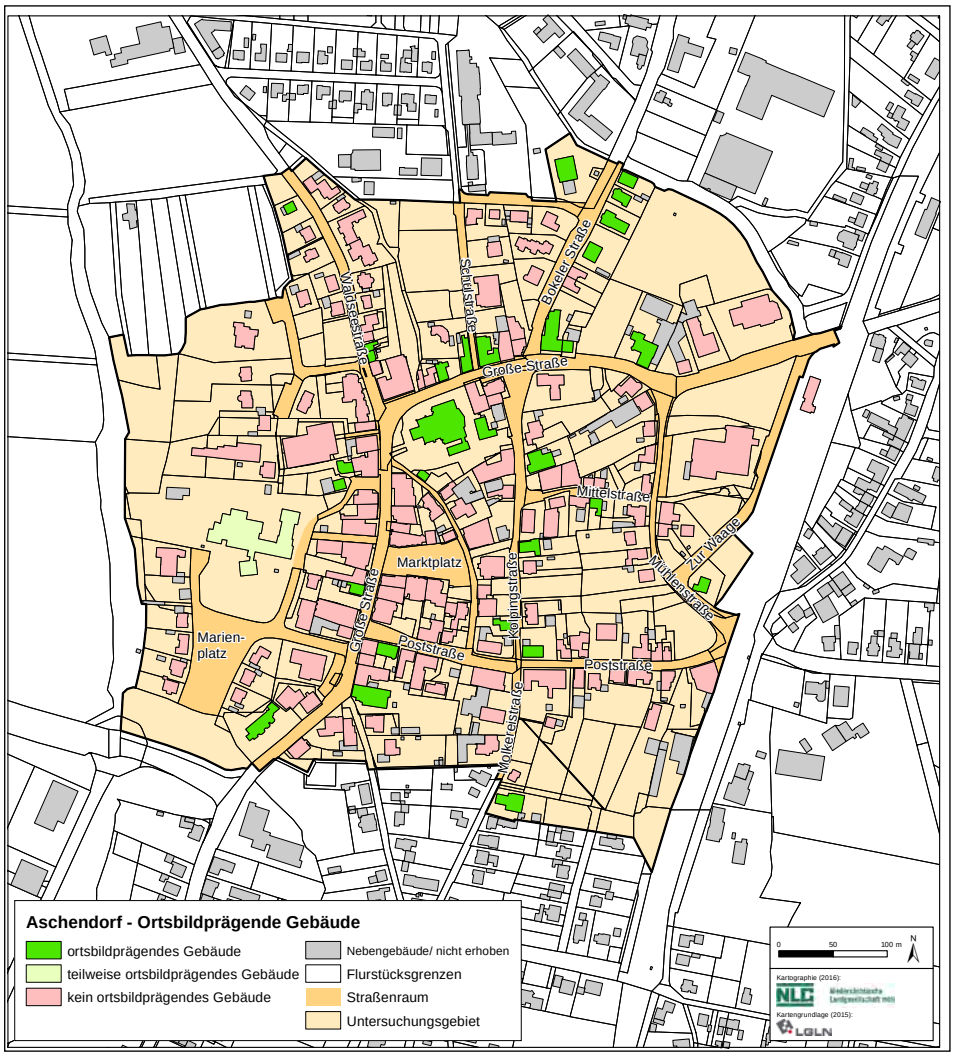


Abb. 23: Ortsbildprägende Gebäude im Untersuchungsgebiet

Darstellung: NLG (2016) | Kartenmaterial: LGLN

Missstände an der Baustruktur

Mängel an der Bausubstanz

Im Untersuchungsgebiet von Aschendorf zeigen sich an der Gebäudesubstanz städtebauliche Missstände. So stehen beispielsweise mehrere Gewerbeliegenschaften leer oder stehen kurz davor. Hierfür gilt es neue Nutzungsmöglichkeiten oder andere Lösungswege zu finden. Das ehemalige Möbelhaus Thormann (Weststraße 2), zwischenzeitlich auch als Lebensmittelausgabe der „Tafel“ genutzt, steht derzeit leer. Eine neue Nutzung ist für diesen schmucklosen Funktionsbau schwerlich zu finden. Ein Abriss des Gebäudes scheint eine sinnvolle Lösung zu sein. Die frei werdende Fläche könnte einer städtebaulich ansprechenden Nutzung zugeführt werden.

Missstände am Schepersturm

Gleiches gilt für das futuristisch anmutende Bürogebäude „Schepersturm“ am Marktplatz, in dem früher die Reederei Schepers ihren Verwaltungssitz hatte. Das Gebäude ist seit längerer Zeit ungenutzt und verkommt bereits zu einer Ruine. Aufgrund des Verfalles und der sehr speziellen Gestaltung des Gebäudes, scheint eine Nachnutzung des Gebäudes schwierig.

Abb. 24: Städtebauliche Missstände „Thormannhalle“ und „Schepersturm“
Fotos: NLG 2016

Leerstehende Gebäude

Neben den vorgenannten leerstehenden Liegenschaften findet man im Untersuchungsgebiet, insbesondere an der *Großen Straße,* weitere Gewerbeleerstände. Aber auch abseits der Hauptverkehrsstraße stehen Gewerbe- und Einzelhandelsflächen leer. Der gewerbliche Leerstand führt neben dem schlechten Ortsbild vom zentralen Versorgungsbereich auch zunehmend zu einem Investitionsrückstau an den Gebäuden. Hieraus resultiert ein aktueller, aber auch ein in Zukunft drohender, Instandsetzungsbedarf an der Gebäudehülle. Für diese Liegenschaften gilt es, eine sinnvolle Nachnutzung zu finden. Teilweise müssen daher die Gebäude erst saniert bzw. hergerichtet werden, da verschiedene der ungenutzten Gewerbeflächen in einem schlechten baulichen und optischen Zustand sind.

Abb. 25: Städtebauliche Missstände an Wohn- und Geschäftshäusern
Fotos: NLG 2016

Wohnungsleerstände

Neben dem gewerblichen Leerstand sind auch Leestände im Wohnbereich zu erkennen. Insgesamt 45 Wohnungen ohne gemeldete Einwohner sind im Untersuchungsgebiet registriert. Insbesondere in Ein- und Zweifamilienhäusern stehen Wohnungen leer. Aber auch in den Gebäuden mit Mischnutzung (Wohn- und Gewerbegebäude) ist ein relativ hoher Leerstand zu erkennen. Ähnlich wie bei den Gewerbeliegenschaften weisen die Gebäude oft einen schlechten baulichen, energetischen und optischen Gebäudezustand auf. Hierbei fallen besonders die Einfamilienhäuser Waldseestraße 2 und 4, Schulstraße 10, Poststraße 26, Molkereistraße 3 und Marienplatz 1 auf.

Bei den Gebäuden Schulstraße 10 und Molkereistraße 3 handelt es sich um alte Bausubstanz mit einer etwa hundertjährigen Geschichte. Allerdings liegt für diese

Gebäude ein relativ langer Leerstand vor und der Verfall der Gebäude ist schon weit fortgeschritten, sodass zu prüfen ist, ob ein Abriss der Gebäude geboten ist.

Abb. 26: Städtebauliche Missstände an Wohngebäuden
Fotos: NLG 2016

3.2 Verkehrserschließung/ Verkehrsraum

Fließender Verkehr

Große Straße als Hauptverkehrsstraße

Das Untersuchungsgebiet wird hinsichtlich der Verkehrserschließung und der Qualität der Ortsmitte von der west-östlich verlaufenden *Großen Straße* geprägt. In östlicher Richtung führt diese Hauptverkehrsstraße (Kreisstraße K151) nach Papenburg und in westlicher Richtung mündet die *Große Straße* noch innerorts in die Landstraße L52 nach Rhede und zur B70. An der *Großen Straße* liegt auch das ortsbildprägende Kirchenensemble mit der Amandus Kirche und ihrem gebäudeüberragenden Turm.

Straßenraum

Von der *Großen Straße* zweigt unmittelbar an der Grenze des Untersuchungsgebietes die Straße „Zur Waage“ in südlicher Richtung ab und stellt so eine Verbindung zur Mühlenstraße dar. Die Mühlenstraße (K109) zweigt ebenfalls südlich von der *Großen Straße* ab und verläuft dann östlich aus dem Untersuchungsgebiet. Die Oldenburger Straße mündet in die B70, bzw. führt (L62) weiter in Richtung Aschendorf-Moor-Siedlung. Auf der selben Straßenseite zweigt noch die „Kolpingstraße“ (wird im weiteren Straßenverlauf zur „Molkereistraße“), die innerörtliche Nebenstraße „Von-Galen-Straße“, der Marktplatz, die „Poststraße“ sowie die Klosterstraße ab. Nördlich abzweigend von der *Großen Straße* verläuft die Bokeler Straße Richtung Bokel, und die beiden Verbindungsstraßen „Schulstraße“ und „Waldseestraße“. Die Waldseestraße führt direkt zum Badesee „Tunxdorfer Waldsee“. Die innerörtliche Nebenstraße „Marienstraße“ beginnt und endet ebenfalls an der Hauptverkehrsstraße und stellt die Zuwegung zum Marien Hospital dar.

Die Eichendorffstraße verbindet die Schulstraße und die Bokeler Straße. Auf der Straße befindet sich auch die Bushaltestelle für die Amandusschule. Mitte der Eichendorffstraße ist eine Haltebucht für die Busse vorgesehen, die Platz für maximal zwei Busse bietet. Die Verkehrssituation auf der Eichendorffstraße ist, aufgrund der Bushaltestelle, als relativ eng anzusehen.

Sanierungsmaßnahmen im Straßenraum

Zustand des Straßenraums:

Im Zuge der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme 1972-2002 wurden am Ende der Gesamtmaßnahme umfassende Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Neben der Umgestaltung der *Großen Straße* wurden Teile der Poststraße erneuert, die Kolpingstraße als Verbindungsstraße im Jahre 2000 ausgebaut und umgestaltet, sowie die Windthorststraße, Klosterstraße und Schulstraße ausgebaut. Durch diese umfassenden Maßnahmen befindet sich der bauliche Zustand des Straßenraums in überwiegend guten baulichen Zustand.

Neben der Erneuerung der Fahrbahn wurden Umgestaltungsmaßnahmen durchgeführt, die den Verkehrsfluss verlangsamt und den Verkehr beruhigt haben.

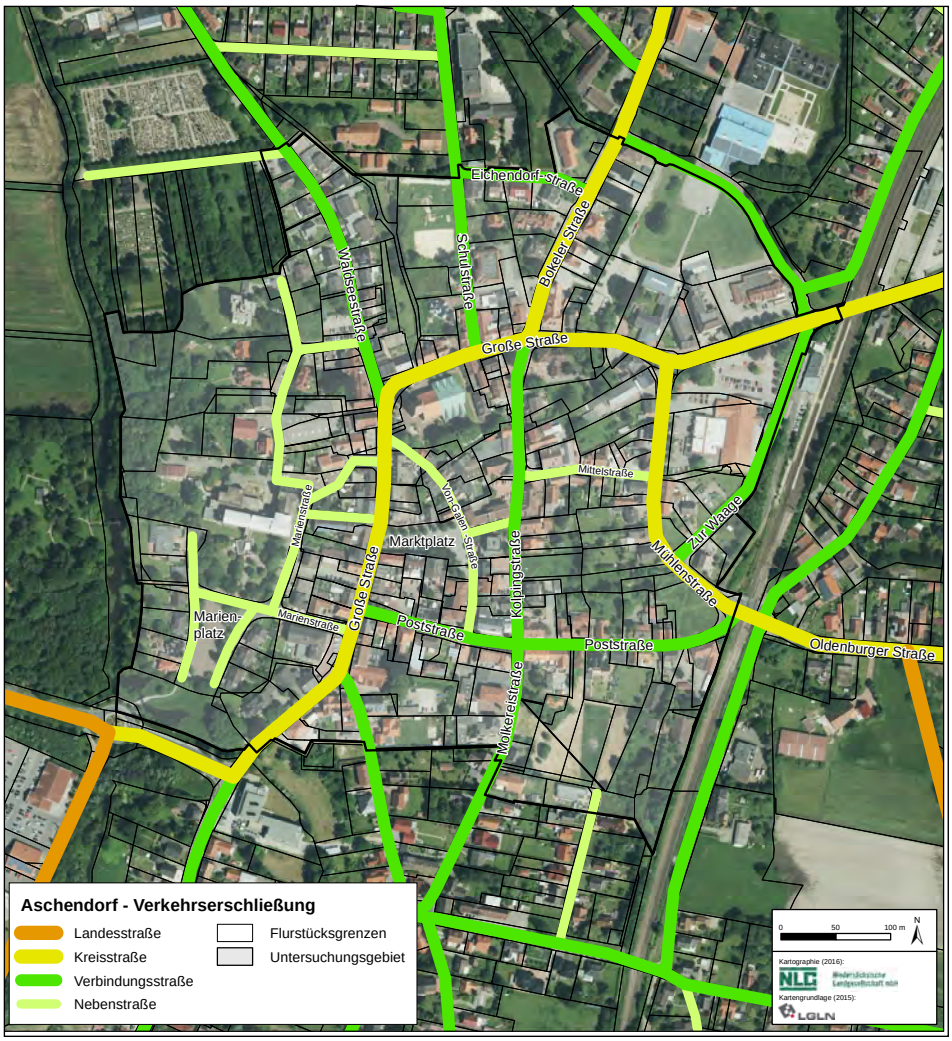


Abb. 27: Verkehrserschließung im Untersuchungsgebiet

Darstellung: NLG (2016) | Kartenmaterial: LGLN

Ruhender Verkehr

Mehrere Parkmöglichkeiten im Untersuchungsgebiet

Im Untersuchungsgebiet sind mehrere Parkmöglichkeiten vorzufinden. Beim Lidl-Markt (Mühlenstraße Ecke *Große Straße*) und beim gegenüberliegenden Einkaufszentrum (Dr.-Horstmann-Straße Ecke *Große Straße*) stehen zwei große Parkplätze für die Kunden zur Verfügung. Darüber hinaus sind Parkplätze auf dem Marktplatz und vor der Spielhalle (*Große Straße* 92-96) vorhanden. Ein weiterer großer Parkplatz ist auf dem Marienplatz zu finden, der überwiegend von den Patienten und Besuchern des Marien Hospitals genutzt wird aber nicht gänzlich ausgelastet ist. An der Waldseestraße stehen den Autofahrern ebenfalls öffentliche Stellplätze zur Verfügung.

Marienplatz als großer Parkplatz

Zusätzlich zu den öffentlichen Parkplätzen gibt es im Untersuchungsgebiet weitere Parkflächen, die als Firmen- oder Institutionsparkplätze nicht öffentlich zugänglich sind. Als Beispiel seien hier die Parkplätze um das Landkreisgebäude, die Flächen um das Grüne Zentrum, die Privatparkplätze im Bereich der Dr.-Horstmann-Straße und der Parkplatz für die Mitarbeiter des Marien Hospitals genannt.

Missstände im Verkehrsraum

Hoher Durchgangsverkehr Große Straße

Verkehrsbelastung durch Pendlerverkehr

Der sehr hohe Durchgangsverkehr auf der Großen Straße stellt einen zentralen Missstand im Ortsteilzentrum dar, der auch im Zuge der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme von 1972 - 2002 nicht behoben werden konnte. Der hohe Durchgangsverkehr auf der *Großen Straße* wird insbesondere durch den Pendlerverkehr von der Meyer-Werft in die Nachbargemeinde Rhede verursacht. Dies führt gerade in den Spitzenverkehrszeiten zu einem hohen Verkehrsaufkommen auf der *Großen Straße* (siehe Abb. 28), wodurch die Aufenthaltsqualität im Ortskern deutlich vermindert wird.

Enge Straßenführung auf der Großen Straße

Probleme im Begegnungsverkehr

Im mittleren Bereich der *Großen Straße* (ab etwa Schulstraße bis zur westlichen Einbindung der Marienstraße) sind auf beiden Straßenseiten teilweise recht großzügige Gehwege, teilweise mit Parkstreifen, angelegt. Dies hat zu Folge, dass in diesem Bereich die Fahrbahn sehr eng ist und ein Begegnungsverkehr schwer möglich ist. Entgegenkommende Fahrzeuge müssen oft auf die Parkstreifen ausweichen.

Unsicherheiten im Straßenverkehr

Im Zuge der städtebaulichen Gesamtmaßnahme wurden zu seiner Zeit verkehrsberuhigende Maßnahmen durch eine partielle Verengung der Fahrbahn durchgeführt. Dies führt heute zwar zu einer deutlichen Geschwindigkeitsregulierung, verschärft gleichwohl jedoch Rückstaubildung und hohes Verkehrsaufkommen. Aufgrund dessen vermeiden es teilweise unsichere Verkehrsteilnehmer den Ortskern mit dem PKW anzufahren.

Der hohe Durchgangsverkehr wurde im Rahmen des Bürgerbeteiligungsprozesses als zentraler Missstand des Ortsteilzentrums benannt (vgl. Anhang Dokumentation Workshop I).

Abb. 28: Durchgangsverkehr auf der Großen Straße
Fotos: NLG 2016

Unübersichtliche Kreuzungssituationen | Gefährdung im Straßenraum

Kreuzungsbereich Große Straße/ Bokeler Straße

Aufgrund der historischen Wegebeziehungen im Ortsteilzentrum von Aschendorf gibt es mehrere Kreuzungssituationen, die aufgrund des hohen Durchgangsverkehrs unübersichtlich sind und die Sicherheit im Straßenverkehr gefährden. Insbesondere im Kreuzungsbereich *Große Straße*/ Bokeler Straße an welcher sich bisher nur eine Fußgängerampel befindet. Dies führt zu einer Gefährdung der Schüler. Ein Ausbau der Ampelanlage würde die Situation sowohl für den PKW-Verkehr als auch für die Fußgänger verbessern. Als besonders gefährdendes Element wurde im Zuge der Workshops die Querung der Bokeler Straße Bereich Bäckerei Tombrink zum Straßenverkehrsamt eingestuft.

Nachfolgend sind in Abb. 29 die kritischen Kreuzungsbereiche im Ortsteilzentrum verortet.

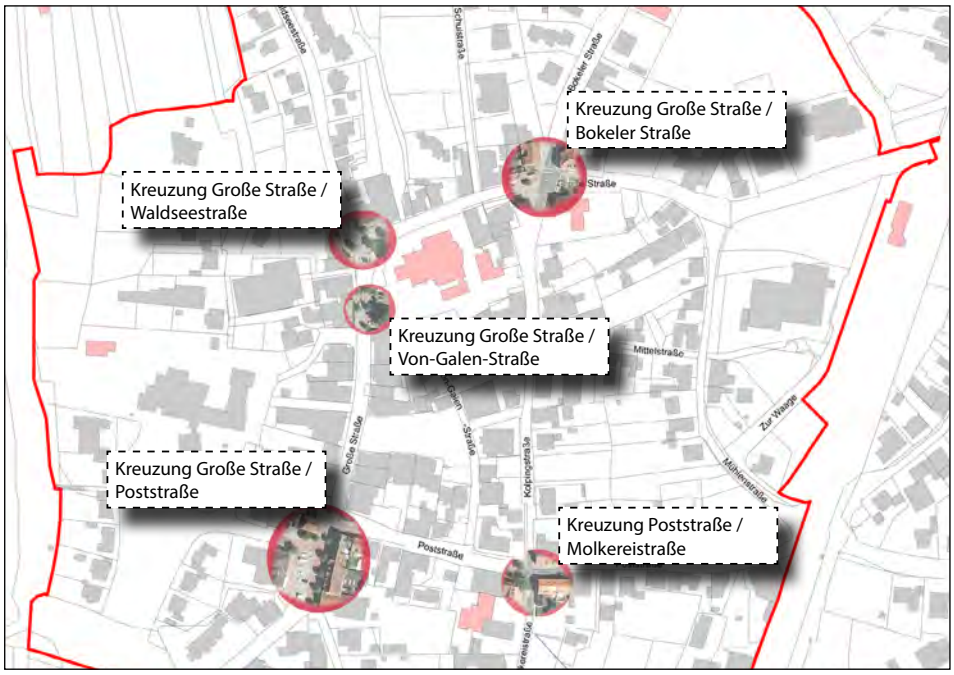


Abb. 29: Unübersichtliche und gefährliche Kreuzungsbereiche
Darstellung: NLG (2016) | Kartenmaterial: LGLN

Mangelnder Zustand des Straßenraums

Poststraße und Waldseestraße

In der Bestandserhebung wurde auf den größten Teils guten baulichen Zustand des Straßenraums hingewiesen. Dies betrifft nicht den östlichen Bereich der Poststraße (zwischen Kreuzung Molkereistraße und Bahnübergang). Hier kam es im Zuge der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nicht zu einem Ausbau der Straßen, wodurch im Laufe der Jahre deutliche Mängel im Straßenraum aufgetreten sind. Wie Abb. 30 zeigt, betrifft dies sowohl die Fahrbahn als auch die Bürgersteigbereiche die dringend einer Sanierung bedürfen.

Neben der Poststraße sind ebenfalls auf der Waldseestraße entsprechende Missstände feststellbar. Hierbei sind besonders die engen und in einem schlechten Zustand befindlichen Bürgersteige zu nennen.

Abb. 30: Städtebauliche Missstände Straßenraum
Fotos NLG 2016 (links: Poststraße; rechts: Waldseestraße)

Unattraktiver Eingangsbereich zur Ortsmitte Aschendorf (Bahnübergänge)

Unattraktive Bahnübergänge als Missstand

Der Bereich um den Bahnhof und damit auch die beiden Bahnübergänge stellen den Eingangsbereich zur Ortsmitte Aschendorfs dar. Dieses Areal ist zusehends in den letzten Jahren unattraktiver geworden. Hinzu sind Mängel im Zustand der Fahrbahnüberquerung festzustellen. In den Spitzenverkehrszeiten kommt es zudem vielfach zu einem Rückstau an den Bahnübergängen.

Fuß- und Radwege

Keine Radwege

Das Ortsteilzentrum von Aschendorf weist teilweise enge Fußwege auf, die zudem nicht barrierefrei gestaltet sind (vgl. Abb. 30). In einigen Fällen sind hier die Bordsteine abgesenkt und entsprechen nicht einem attraktiven Ortsbild.

Insgesamt ist keine markierte Trennung zwischen Fuß- und Radwegen im Ortsteilzentrum erkennbar, sodass in diesem Zusammenhang Nutzungskonflikte auftreten. Auch auf den Fahrbahnen sind keine markierten Radwege vorhanden. Verstärkt durch den hohen Durchgangsverkehr in Aschendorf ist der Ortskern wenig fahrradfahrerfreundlich. Für den Radtourismus hat dies entsprechende Konsequenzen.

Ruhender Verkehr

Grundsätzlich bestehen durch die Parkplätze am Marienplatz ausreichende Parkmöglichkeiten im Untersuchungsgebiet. Allerdings sind für die Gewerbetreibenden im Ortskern zentrale Parkflächen von großer Bedeutung. Kunden wünschen sich Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zum jeweiligen Geschäft. Diese sind nicht in ausreichendem Maße entlang der *Großen Straße* vorhanden, insbesondere im nördlichen Areal des Untersuchungsgebietes.

Zusammenfassung der städtebaulichen Missstände im Bereich Verkehr

Verortung der zentralen Mängel im Straßenraum

In Abb. 31 sind die zentralen Missstände im Verkehrsraum grafisch aufbereitet. Festzuhalten bleibt, dass die Missstände und Mängel im Verkehrsraum in Aschendorf das zentrale Hemmnis in der Ortsentwicklung darstellt. Der Behebung der Missstände, insbesondere die Regulierung der Verkehrsführung, kommt bei einer etwaigen Ortskernsanierung eine zentrale Bedeutung zu.

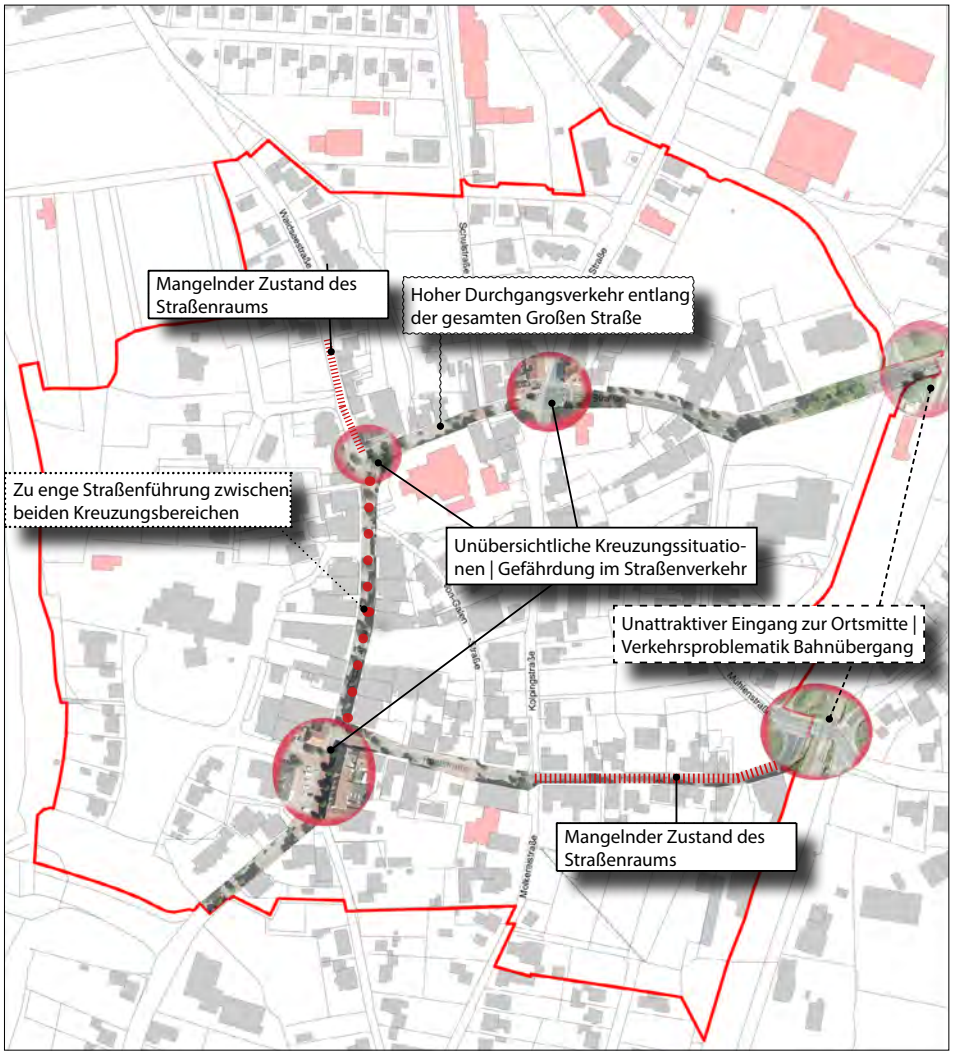


Abb. 31: Zentrale Missstände im Verkehrsraum

Darstellung: NLG (2016) | Kartenmaterial: LGLN

3.3 Öffentliche Plätze

Bedeutung öffentlicher Räume

Die Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume spielt für die Attraktivität von Innenstädten resp. Ortsteilzentren eine wichtige Rolle. Im Ortsteilzentrum Aschendorf befinden sich wie in Abb. 33 dargestellt einige öffentliche Plätze resp. Grünflächen. Die zentralen Plätze sind nachfolgend beschrieben und in ihrem Zustand und ihrer Funktion näher erläutert.

1. Spielplatz an der Schulstraße

Gemeinbedarfsfläche an der Schulstraße

An der Schulstraße wurde gegenüber der Schule ein Spielplatz im Rahmen der durchgeführten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme angelegt und entsprechend aus Städtebauförderungsmitteln finanziert. Der Spielplatz hat den angedeuteten Charakter eines Abenteuerspielplatzes. Es sind mehrere Klettergeräte vorhanden, verschiedene Schaukeln und Rutschen.

Auf dem Platz sind wenig Bänke und Tische, sodass sich für beaufsichtigende Personen kaum Sitzgelegenheit bietet. Da es sich lediglich um eine Rasenfläche handelt und keinerlei wassergebundene Oberflächenversiegelung vorliegt, ist der Untergrund sehr witterungsanfällig.

2. Marktplatz

Historisch gewachsener Marktplatz

Der Marktplatz ist, neben dem Kirchenplatz, der zentrale Bereich im Untersuchungsgebiet und historisch gewachsen. In der Mitte der *Großen Straße* gelegen, stellt er auch den zentralen Platz für Handel, Gewerbe und Dienstleistung in Aschendorf dar. Der Marktplatz ist mit dem PKW befahrbar und an den Seiten mit durchgängigen Parkplätzen ausgestattet. Auf dem Platz sind vereinzelt Sitzbänke aufgestellt. Komplette Sitzgruppen (Bänke und Tische) fehlen hingegen gänzlich. Derzeit nimmt der Marktplatz die Funktion als Parkplatz ein.

Der Marktplatz wurde Ende 1986 im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme umgestaltet. Kernidee der damaligen Planung war eine multifunktionale Nutzung des Marktplatzes für den ruhenden Verkehr, Wochenmärkte oder Kirmesveranstaltungen.

Der Marktplatz in Aschendorf nimmt aufgrund seiner Lage und historischen Bedeutung eine wichtige Rolle für Bewohner, Kunden und Gäste ein. Mit der derzeitigen Nutzung als Parkplatz wird er dieser Rolle nicht gerecht. Aufenthaltsqualität ist aufgrund der wenigen unattraktiven Sitzmöglichkeiten nicht vorhanden. Positiv ist der Brunnen als bestehendes Gestaltungselement zu nennen.

Abb. 32: Marktplatz in Aschendorf
Foto: NLG 2016

3. Fläche an der Dr.-Horstmann-Straße (Neuer Marktplatz)

Funktion als Veranstaltungsort

Die Fläche an der Dr.-Horstmann-Straße, auch Neuer Marktplatz genannt, ist eine baulich eingefasste Rasenfläche die im Innenbereich eine nahezu quadratische, asphaltierte Fläche aufweist. Die Fläche ist über eine, ebenfalls asphaltierte Zuwegung zu erreichen. Der „Neue Marktplatz" weist keinerlei gestalterische Elemente resp. Begrünung auf.

Der Platz wird ausschließlich für öffentliche Feste und Großveranstaltungen genutzt. So findet dort alljährlich das traditionelle Schützenfest des „Schützenverein Aschendorf 1632 e.V." statt. Aufenthaltsqualität außerhalb von Großveranstaltungen ist nicht vorhanden.

4. Kirchenvorplatz

Backsteine als Materialwahl

Der Kirchvorplatz ist ebenso wie das Kirchengebäude großzügig und im traditionellen, regionalen Backsteinziegel gestaltet. Die auf einem erhöhten Niveau stehende Kirche ist durch aufgemauerte Backsteinziegel gegenüber der Straße abgesetzt und zum großen Teil über Stufen erreichbar. Der Vorplatz zieht sich entlang der *Großen Straße* bis hin zur Von-Galen-Straße. Auf dem Platz sind verschiedene Bäume und Büsche platziert. Im südlichen Bereich ist eine Sitzbankreihe unter dem alten Baumbestand vorhanden.

Der Kirchenvorplatz wurde im Zuge der Restaurationsarbeiten an der katholischen St. Amandus Kirche über das Städtebauförderungsprogramm umgestaltet. Ziel der Umgestaltungsmaßnahme war u. a. die Herrichtung als zentraler Kommunikationsplatz im Kern des Ortsteilzentrums Aschendorf.

5. Marienplatz

Funktion als Parkfläche

Der Voßschlot liegt nördlich des Kreisels Rheder Straße und zieht sich hinter der Wohnbebauung Marienplatz, hinter dem Krankenhaus und Friedhof Richtung Ellerlohstraße. Dort ist er nur noch als Grabenverlauf vorhanden.

Auf Höhe des Marien-Hospitals und unterhalb des Marienplatzes ist westlich der Voßschlot ein parkähnliches Gelände mit einem alten Baumbestand und verschiedenen befestigten Wegen mit Sitzgelegenheit angelegt. Diese Anlage lädt zu Spaziergängen ein. Ein Teil dieses Bürgerparks liegt im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes, das überwiegende Areal jedoch außerhalb in westlicher Richtung des Untersuchungsgebietes.

Der Marienplatz selbst dient vorwiegend als Parkplatz und ist daher in erster Linie dem ruhenden Verkehr zuzuordnen.

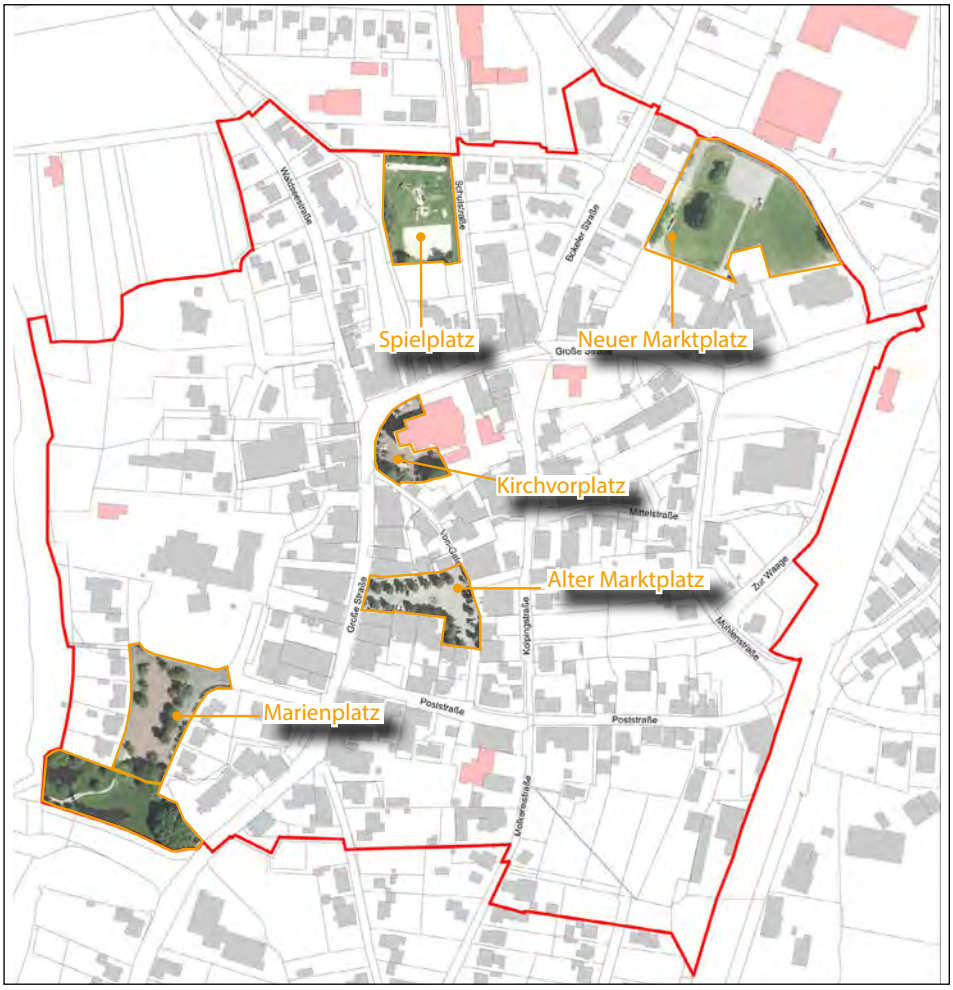


Abb. 33: Öffentliche Plätze im Untersuchungsgebiet von Aschendorf
Darstellung: NLG (2016) | Kartenmaterial: LGLN

Missstände an öffentlichen Plätzen

Insbesondere funktionale Mängel der Plätze

Nachfolgend zeigen aktuelle Fotos der Plätze im Untersuchungsgebiet, dass den Plätzen eine klare optische Gliederung fehlt. Ebenfalls weisen die Plätze wenig Funktionalität und Gestaltungsqualitäten auf. Die Aufenthaltsqualität auf den Plätzen wird zudem durch den hohen Durchgangsverkehr der *Großen Straße* stark beeinträchtigt. Dies betrifft in erster Linie den Marktplatz im zentralen Bereich des Untersuchungsgebiets, der funktional zudem als Parkplatzfläche genutzt wird. Auch durch mangelnde Aufenthaltsmöglichkeiten wird die ursprünglich angestrebte Multifunktionalität nicht erreicht.

Wie die Abb. 34 zeigt, laden die bestehenden Bänke und Sitzmöglichkeiten nicht zum Verweilen auf dem Marktplatz ein. Der Brunnen wirkt isoliert und kommt als Gestaltungsmerkmal nicht richtig zur Geltung. Fehlende Gastronomie auf dem Marktplatz mindert zudem die Aufenthaltsqualität, da keine entsprechenden Angebote (z. B. gastronomische Außenbereiche) vorhanden sind. Das leerstehende Gebäude „Schepersturm“ wirkt zudem dunkel und mindert zusätzlich die Qualität des Marktplatzes.

substanzielle Mängel

Neben der mangelnden Aufenthaltsqualität ist der Marktplatz nur schwer von gehbehinderten Menschen, z. B. mit Gehhilfen wie Rollatoren zu überqueren. Zudem treten an vielen Stellen des Marktplatzes Schädigungen des Asphalts durch Baumwurzelschlag auf.

Abb. 34: Missstände Marktplatz Aschendorf
Fotos: NLG 2016

Die übrigen Plätze im Untersuchungsgebiet erfüllen in erster Linie die Funktion als Parkplatzflächen oder für entsprechende Veranstaltungen. Gestaltungselemente und Sitzmöglichkeiten sind nur sporadisch vorhanden. Einzig der Kirchvorplatz hat durch Umgestaltungsmaßnahmen im Zuge der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme von 1973 bis 2003 Verweilmöglichkeiten hinzugewonnen.

Handlungsbedarf in der Aufwertung

Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass die bestehenden Plätze im Ortskern nicht die Funktion als Aufenthaltsort für Bewohner, Gäste oder Touristen erfüllen. Hier ist daher ein Funktionsverlust als Raum für Kommunikation und Begegnung feststellbar. Die Konkurrenz des fließenden und ruhenden motorisierten Verkehrs ist im Ortskern von Aschendorf bisher zu stark.

3.4 Nutzungsstruktur Ortskern Aschendorf

Der Ortskern von Aschendorf weist sowohl öffentliche-, gewerbliche- als auch wohnbauliche Nutzungen auf und übernimmt damit eine wichtige Aufgabe als zentraler Versorgungsbereich für den gesamten Ortsteil von Aschendorf.

Öffentliche Einrichtungen

Öffentliche Einrichtungen im Untersuchungsgebiet

Im Untersuchungsgebiet selbst sind als öffentliche Einrichtungen die Amandusschule, die Außenstelle des Landkreis Emsland und der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, die katholische Kirche St. Amandus mit Amandushaus und Bücherei, das Marien-Hospital und der Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr zu nennen. Unmittelbar am Untersuchungsgebiet angrenzend, in nördlicher Richtung auf der Bokeler Straße befindet sich die Heinrich-Middendorf-Oberschule, sowie die Verwaltungsaußenstelle Aschendorf. Auch die „Schule am Draiberg" ist an der Bokeler Straße und grenzt direkt an das Untersuchungsgebiet.

Gewerbliche Nutzungen

Einzelhandel und Dienstleistungen

Als Standort für Gewerbetreibende kommt dem Ortsteilzentrum Aschendorf eine besondere Bedeutung zu. Der Begriff der gewerblichen Nutzung wird hier im weiten Sinne verstanden und beinhaltet in diesem Zusammenhang insbesondere den im Untersuchungsgebiet niedergelassenen Einzelhandel, Dienstleistungen, Handwerk (insbesondere Finanz- und Versicherungsdienstleister) sowie das Gesundheits- und Pflegewesen. Im gesamten Untersuchungsgebiet befinden sich sowohl Geschäfte mit einem Sortiment für den täglichen als auch für den aperiodischen Bedarf. Die höchste Gewerbedichte ist entlang der *Großen Straße* insbesondere ab dem Kreuzungsbereich „*Große Straße* - Waldseestraße" bis an die südliche Grenze des Untersuchungsgebiets vorzufinden.

Einzelhandel des aperiodischen Bedarf

Aus der Abb. 35 wird deutlich, dass der Einzelhandel des aperiodischen Bedarfs stärker vertreten ist als die Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs. Im Bereich der Lebensmittelversorgung nimmt der Lidl-Markt an der Mühlenstraße einen wichtigen Standort der täglichen Versorgung mit Lebensmitteln für den gesamten Ortsteil Aschendorf ein. Im Drogerieartikelbereich kam es hingegen in den letzten Jahren zu einem gänzlichen Rückzug aus dem Ortsteilzentrum von Aschendorf.

Das Gastgewerbe umfasst sowohl die Beherbergung (Hotels) als auch die Gastronomie. Im Bereich der Beherbergung liegen entlang der *Großen Straße* von Aschendorf zwei Unterkünfte mit Gäste- und Fremdenzimmern. Das gastronomische Angebot reicht von Restaurants über Bistros bis zum Eiscafé.

Neben dem Marien Hospital befinden sich im Untersuchungsgebiet weitere Einrichtungen des Gesundheits- und Pflegewesens. Dies ist ein Altenpflegeheime (Domicil am Klostergarten), verschiedene Einrichtungen der Anschlussheilbehandlung (z. B. Physio- und Bewegungstherapie) und mehrere niedergelassene Ärzte. Neben der Verortung der gewerblichen Nutzungen zeigt Abb. 35 auch die gewerblichen Leerstände auf. Im Rahmen der Bestandserhebung wurden neun gewerbliche Leerstände identifiziert, was im Hinblick auf die gesamten Gewerbebetriebe eine hohe Quote darstellt.

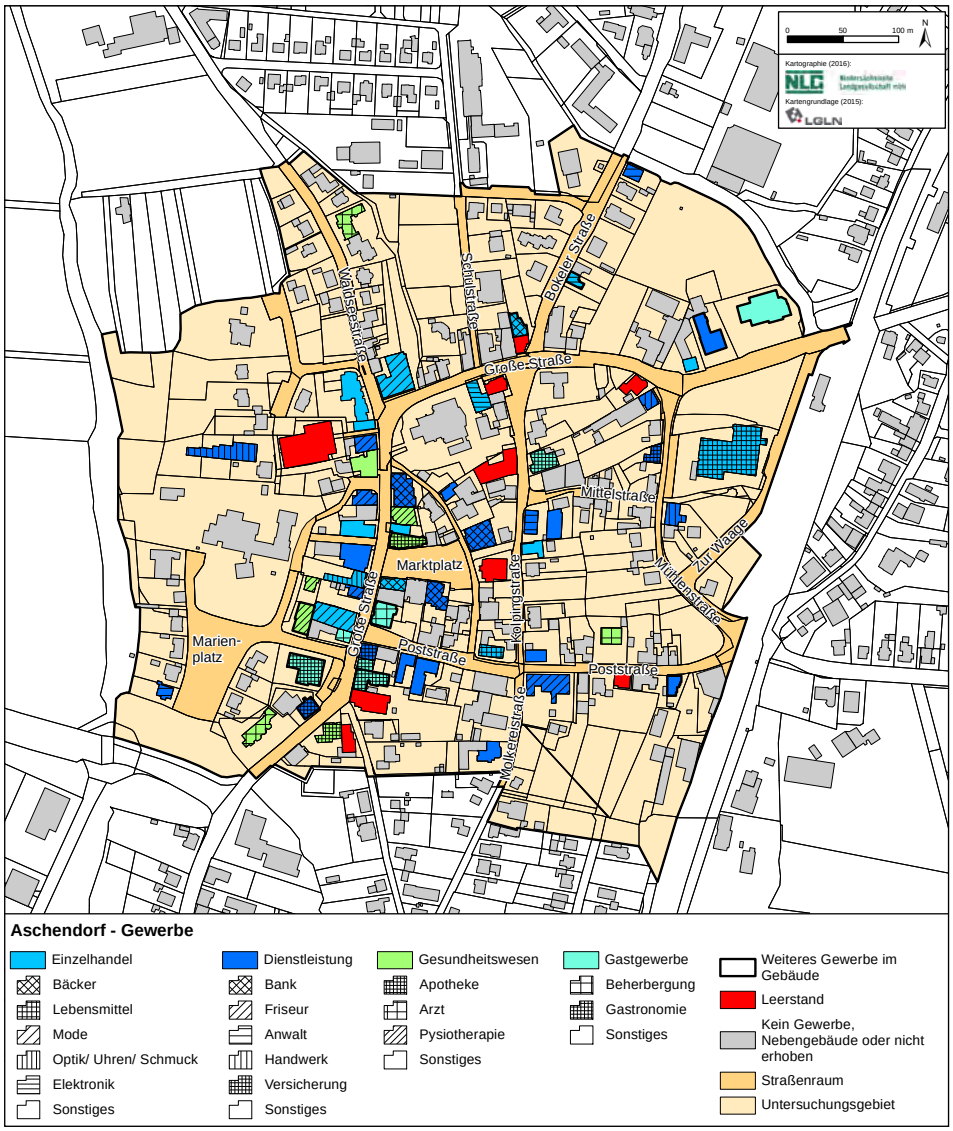


Abb. 35: Gewerbestruktur im Untersuchungsgebiet

Quelle:: NLG 2016 | Kartengrundlage LGLN

Gefährdung des zentralen Versorgungsbereichs (funktionaler Missstand)

Gefährdung des Versorgungsbereichs durch Leerstände

Der Ortskern von Aschendorf übernimmt als Ortsteilzentrum von Papenburg wichtige Aufgaben als zentraler Versorgungsbereich für den Stadtteil und darüber hinaus. Zunehmende gewerbliche Leerstände (siehe Abb. 35) zeigen jedoch, dass insbesondere im historischen Ortskern Aschendorfs diese Funktion gefährdet ist. Der Rückzug von zwei Drogeriemärkten in der jüngeren Vergangenheit aus dem Ortskern verdeutlicht diese negative Tendenz auch im qualitativen Kontext der Einzelhandelsstruktur.

Forciert wird der Rückzug des kleinflächigen Einzelhandels durch mehrere Faktoren wie die Konkurrenz zum naheliegenden Gewerbegebiet, neues Konsumverhalten (Interneteinkauf), aber auch endogene Faktoren im Ortskern wie mangelnde Aufenthaltsqualität des Ortskerns, Einzelhandelsgrößen und verkehrliche Strukturen.

Der gewerbliche Leerstand stellt bereits seit Jahren ein zentrales Problemfeld im Ortskern von Aschendorf dar, der neben dem Funktionsverlust auch zu einer Vermin-

derung der Attraktivität im Ortskern beiträgt. Hierfür gilt es zukünftig entsprechende Lösungen zu erarbeiten.

Nachfolgende ausgewählte gewerbliche Leerstände dokumentieren die Problematik im Ortskern von Aschendorf und zeigen den Handlungsbedarf in diesem Zusammenhang auf.

Abb. 36: Auswahl gewerbliche Leerstände im Untersuchungsgebiet

Quelle: Fotos NLG

Von oben links nach unten rechts: Große Str. 21, 36, 37 und 95

3.5 Gesamtübersicht der städtebaulichen Missstände

Zentrale Missstände im Untersuchungsgebiet Aschendorf	
Substanzielle Mängel und Missstände	
Gebäudesubstanz	• Instandsetzungsbedürftige und modernisierungsbedürftige Wohngebäude • Mangelnder energetischer Zustand von Gebäuden • Abgängige ehemalige Geschäftshäuser (Thormann-Halle und Schepersturm) • Verschlechterung der Bausubstanz von Geschäften aufgrund von Leerstand und Investitionsrückstau
Straßenraum	• Mangelnder Zustand des Straßenraums östlich der Poststraße und der Waldseestraße • Abgesenkte Bordsteine und zu enge Bürgersteige in Teilen des Untersuchungsgebietes
Plätze | Öffentlicher Raum	• Risse im Belag durch Wurzelschlag • Abgesenkte Bordsteine
Funktionale Mängel und Missstände	
Ortsbild | Gebäudestruktur	• Mangelndes Ortsbild durch gewerblichen Leerstand
Straßenraum	• Hoher Durchfahrtsverkehr insbesondere in den Hauptsverkehrszeiten • Unübersichtliche und gefährliche Kreuzungssituationen • Zu enge Straßenführung • Verkehrsproblematik an den Bahnübergängen • Geschäftsnahe Parkplätze
Plätze | Öffentlicher Raum	• Mangelnde Aufenthaltsqualität der bestehenden Plätze durch fehlende Sitzmöglichkeiten und Gestaltunsgelemente • Konkurrenzsituation durch ruhenden und fließenden motorisierten Verkehr • Mangelnde Barrierefreiheit
Zentraler Versorgungsbereich	• Rückzug des kleinflächigen Einzelhandels • gewerbliche Leerstände • Gefährdung des zentralen Versorgungsbereichs

4 SANIERUNGSZIELE UND LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN

4.1 Sanierungsziele

Ortskernrelevante Sanierungsziele

Auf Grundlage der in Kapitel 3 identifizierten Missstände wurden gemeinsam mit der Verwaltung der Stadt Papenburg und den Bürgern Aschendorfs Sanierungsziele formuliert. Die Zielsetzungen beziehen sich im Sinne eines integrierten Ansatzes auf folgende unterschiedliche ortskernrelevante Handlungsfelder:

- Öffentlicher Raum/ Grünflächen
- Wohnen/ Gebäudezustand
- Verkehr/ Erschließung
- Einzelhandel/ Nahversorgung
- Soziale Infrastruktur

Zielsetzung Öffentlicher Raum/ Grünflächen

- Gestalterische und funktionale Aufwertung des öffentlichen Raums unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange verschiedener Nutzergruppen, insbesondere hinsichtlich der Barrierefreiheit und der Belange von Sehbehinderten
- Steigerung der Aufenthaltsqualität im Ortskern vor dem Hintergrund einer Neuordnung des ruhenden und fließenden Verkehrs

Wohnen/ Gebäudezustand

- Stärkung des Ortskerns Aschendorf durch Ausbau der innerörtlichen Wohnfunktion unter besonderer Berücksichtigung von barrierefreier Wohnnutzung
- Ortsbildpflege durch bauliche Anpassung der abgängigen Gebäudestruktur sowie einer entsprechenden Fassadengestaltung ortsbildprägender Gebäude

Verkehr/ Erschließung

- Reduzierung der Gefahrenpotenziale und Belastungen durch den hohen Durchgangsverkehr insbesondere in der *Großen Straße*
- Schaffung von attraktiven Rad- und Fußwegeverbindungen im Ortskern

Einzelhandel/ Nahversorgung

- Förderung einer attraktiven Mischnutzung mit Blick auf die Aspekte Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen im Ortskern
- Unterstützung von Betriebsansiedlungen insbesondere im Bereich der Gastronomie (Startups)

Soziale Infrastruktur (Bildung, Kultur, Freizeit etc.)

- Förderung der Begegnung von Jung und Alt im Ortskern
- Verstärkte Ansiedlung von Einrichtungen aus den Bereichen Medizin und Pflege

4.2 Lösungsmöglichkeiten und Maßnahmen

Erarbeitung von Lösungsmöglichkeiten

Nachfolgend werden auf Grundlage der identifizierten städtebaulichen Missstände Lösungswege und Maßnahmen aufgezeigt, die zu einer Beseitigung der dargestellten Substanz- und Funktionsschwächen beitragen sollen. Leitgedanken für die Maßnahmenformulierungen stellen die in Kapitel 4.1 dargestellten Zielsetzungen dar.

Im Zuge des Beteiligungsprozesses zur Konzepterarbeitung gingen zahlreiche Maßnahmenvorschläge ein. Die prioritären Maßnahmen wurden in der nachfolgenden Aufführung berücksichtigt. Eine ausführliche Dokumentation mit sämtlichen Maßnahmenvorschlägen befindet sich im Anhang dieser Ausarbeitung.

Bei den Erschließungsmaßnahmen (Straßen, Wege, Plätze) werden die Zielsetzungen der Zugänglichkeit **i. S. v. Artikel 9 der UN-Behindertenrechtskonvention** als auch die **Belange von Sehbehinderten** in der Planung berücksichtigt.

4.2.1 Maßnahmen zur Aufwertung des Öffentlichen Raums und Steigerung der Aufenthaltsqualität

Aufwertung bestehender Plätze

Als ein zentraler Missstand wurde die mangelnde Aufenthaltsqualität der bestehenden Plätze in Aschendorf genannt. Dabei bietet z. B. der historisch gewachsene Marktplatz im zentralen Bereich des Ortsteilzentrums von der Lage und Historie gute Rahmenbedingungen für attraktive innerörtliche Aufenthaltsqualität. Die Aufwertung des Marktplatzes nimmt hierbei als Maßnahme einen zentralen Entwicklungsschwerpunkt in der Aufwertung des öffentlichen Raums ein.

Umgestaltung Alter Marktplatz

Vom Parkplatz zum Marktplatz

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung, die Aufenthaltsqualität im Ortsteilzentrum Aschendorfs zu verbessern, soll eine gestalterische und funktionale Aufwertung des alten Marktplatzes erfolgen. Wie bereits in Kapitel 3.3 beschrieben, dominiert die Funktion als Parkplatz für Kunden und Mitarbeiter den Marktplatz. Um entsprechende Aufenthaltsqualität zu schaffen, bedarf es daher der Teilverlagerung des ruhenden Verkehrs. Insbesondere der Bereich um den Brunnen sollte hierbei frei vom PKW-Verkehr sein, um entsprechende Verweilmöglichkeiten zu schaffen. Die Maßnahme soll dem Leitgedanken „vom Parkplatz zum Marktplatz“ folgen. Folgende Ansätze der Aufwertung gilt es hierbei in späteren Konzeptionen und Detailvarianten zur Gestaltung des Marktplatzes zu berücksichtigen:

<u>Ausgliederung des ruhenden Verkehrs</u>

Stellplätze ausgliedern

Im Kern geht es um die Ausgliederung der Parkplätze um den Brunnen. Die Stellplätze im vorderen Bereich sind für die Einzelhändler zur Kundenpflege wichtig und sollten daher in den weiteren Planungen Berücksichtigung finden. Mitarbeiter der Geschäfte sollten zukünftig anderweitige Parkplätze nutzen um nicht in Konflikt mit der Kundschaft aufgrund des geringen Parkplatzangebotes zu geraten.

Gestalterische Aufwertung | Schaffung von Verweilmöglichkeiten

Schaffung von Verweilmöglichkeiten sowie Begrünung des alten Marktplatzes zur Attraktivitätssteigerung. Ebenso können neue Lichtkonzepte zu einer gestalterischen Aufwertung beitragen.

Barrierefreiheit

Im Hinblick auf die Barrierefreiheit und unter Berücksichtigung der Belange von Sehbehinderten ist festzustellen, dass aufgrund des vorhandenen Naturstein-Großpflasters die Parkplätze für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, insbesondere für Nutzer von Gehhilfen und Krankenfahrstühlen derzeit nur mit fremder Hilfe zu erreichen sind. Auch bei Veranstaltungen auf dem Marktplatz ist die barrierefreie Querung des Platzes nicht gewährleistet. Zur Beseitigung dieser Mängel sind auf dem Platz Wege mit einer barrierefreien Belagwahl notwendig. Auch für Personen mit Sehbehinderung ist der Marktplatz nicht erschlossen. Es mangelt an Möglichkeiten zur freien Bewegung im Raum. Durch Verwendung unterschiedlicher Bodenbelege wird im Vergleich zu einer Erschließung mit Hilfe von taktilen Streifen die Möglichkeit geboten sich frei auf der Fläche bewegen zu können und nicht an eine bestimmte Führung durch die genannten taktilen Streifen gebunden zu sein. Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungen des Marktplatzes durch einen Wochenmarkt und für diverse Veranstaltungen, ist diese Variante besonders zu empfehlen.

Funktionale Aufwertung des Umfeldes

Einbezug des baulichen Umfeldes

Eine Aufwertung des Marktplatzes ist in Kombination mit einer funktionalen Aufwertung des direkten Umfeldes zu betrachten. Hierzu gilt es bestehende Leerstände zu beseitigen sowie das gastronomische Angebot am Marktplatz z. B. durch die Ansiedelung eines Cafés zu forcieren. Ebenso sind Ladestationen für E-Bikes denkbar. Eine zentrale Rolle nimmt hierbei auch der Schepersturm ein, der für den Marktplatz eine wichtige Raumkante bildet, aber aufgrund des Leerstandes einen städtebaulichen Missstand darstellt, der unmittelbar auch auf den Marktplatz Auswirkungen hat. Es sollte ein möglicher Abriß und Neubau für gastronomische Zwecke geprüft werden.

Wochenmarkt

Die Ansiedelung eines Wochenmarktes ist erwünscht und muss bei den weiteren Planungen Berücksichtigung finden. Ein Wochenmarkt kann zudem als wichtiger Begegnungsort für die Bürger des Ortsteilzentrums dienen.

Historische Bedeutung

Visualisierung der historischen Entwicklung

Bei der Umgestaltung und Aufwertung des Marktplatzes sollte auf die historische Bedeutung Bezug genommen werden. Entsprechende Hinweistafeln zur Historie des Stadtteils und des Zentrums Aschendorf können diese Aspekte aufgreifen und visualisieren. Ebenso könnte der Marktplatz durch speziell anzulegende Heckenstrukturen sowohl visuell vom Straßenraum abgehoben als auch ein optischer Bezug zu den historischen Gartenanlagen des nahegelegenen Gut Altenkamps im Ortskern geschaffen werden.

Entwurf zur Gestaltung des Marktplatzes

Aufwertung des Marktplatzes

In Abb. 37 sind die oben skizzierten Ansätze zur gestalterischen und funktionalen Aufwertung des Marktplatzes in einer ersten Entwurfsskizze visualisiert. Hinsichtlich einer Teilverlagerung des ruhenden Verkehrs bieten sich grundsätzlich zwei alternative Varianten an. In der hier exemplarisch dargestellten Variante würde der westliche, an die „Große Straße“ angrenzende Teil des Marktplatzes, dem ruhenden Verkehr vorbehalten bleiben und im östlichen Bereich ein verkehrsfreier Aufenthaltsraum geschaffen werden. In diesem Fall sollte ebenfalls der motorisierte Verkehr auf der „Von-Galen-Straße“ auf einem Teilabschnitt entlang des Marktplatzes ausgegliedert werden. Dazu sind in den Planungen entsprechende Wendemöglichkeiten für den PKW-Verkehr zu berücksichtigen.

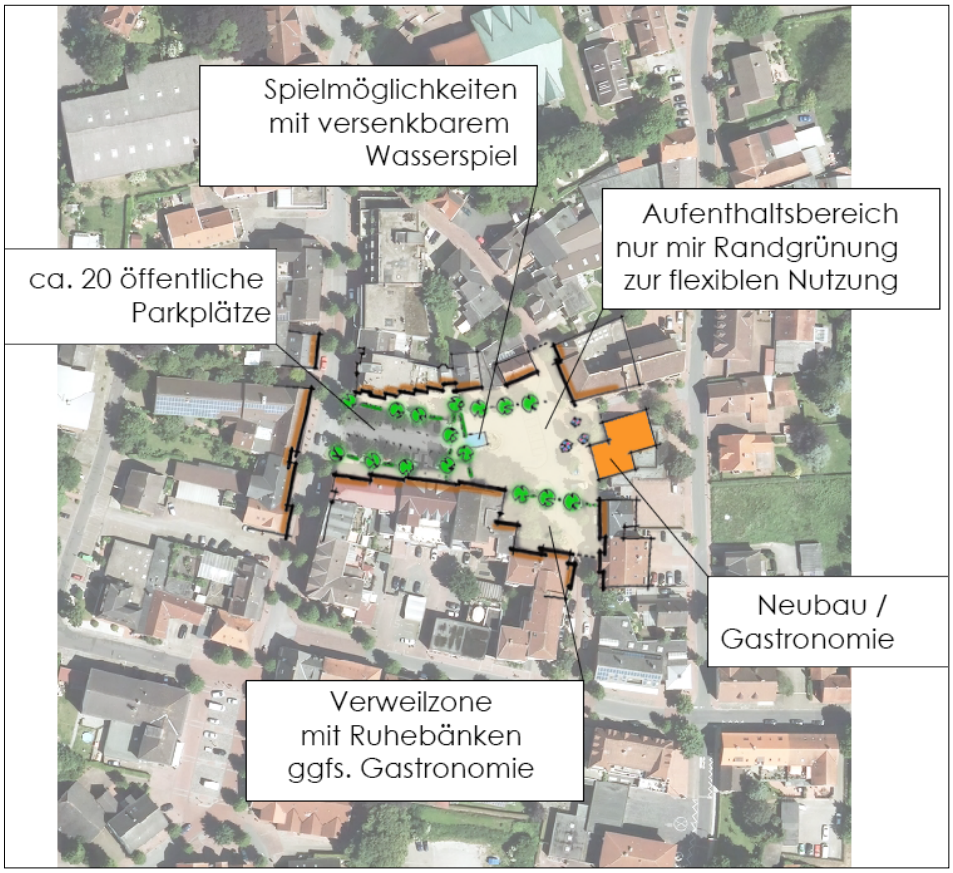


Abb. 37: Entwurf für die Umgestaltung des Marktplatzes

Quelle: Darstellung NLG (2016) | Luftbild Stadt Papenburg

Verkehrsberuhigende Effekte

Alternativ könnte eine Ausgliederung des ruhenden Verkehrs auch vom westlichen Bereich des Marktplatzes erfolgen. Damit würde der Marktplatz hin zur „Großen Straße“ geöffnet und in zentraler Lage des Ortskernes ein entsprechender verkehrsfreier Raum zum Verweilen und Flanieren geschaffen. Im rückwärtigen Bereich stünde ein Teilabschnitt weiterhin für den ruhenden Verkehr zur Verfügung. Über die „Poststraße“ und die „Von-Galen-Straße“ wäre dieser Bereich für den PKW-Verkehr gut zugänglich. Diese Variante ist in Bezug auf die hohe Verkehrsbelastung der „Großen Straße“ von Bedeutung, da durch teilweise Umnutzung der Verkehrsfläche verkehrsberuhigende Maßnahmen greifen.

4.2.2 Maßnahmen zum Ausbau und Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion sowie der Ortsbildpflege

Modernisierung und Instandsetzung ortbildprägender Gebäude

Modernisierung und Instandsetzung

Die ortsgerechte Sanierung von Bestandsbauten, vor allem von ortsbildprägenden Gebäuden, spielt vor dem Hintergrund der Stärkung der Wohnfunktion eine wichtige Rolle im Aufwertungsprozess. Ortsbildprägende Gebäude sind insbesondere Gebäude, die die Bau- und Nutzungsgeschichte des Ortskerns widerspiegeln sowie besondere Bau- und Nutzungsformen und hierbei bestimmte Material- und Detailformen sowie bauhandwerkliche Traditionen aufweisen. In Kapitel 3.1 wurden ortsbildprägende Gebäude nach den genannten Kriterien identifiziert. Im Ortskern von Aschendorf gilt es daher Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung von ortsbildprägenden Gebäuden umzusetzen. Hierbei sollen durch Fördermöglichkeiten Anreize für private Eigentümer geschaffen werden. Es gilt in diesem Kontext den Eigentümern überdies Wege einer energetischen Gebäudesanierung und eines barrierefreien Umbaus aufzuzeigen. Ebenso tragen entsprechende Maßnahmen zur Verbesserung der Fassadengestaltung und damit des Ortsbildes bei.

4.2.3 Maßnahmen zur Neuordnung abgängiger Gebäude und Nachverdichtung von Baulücken

Abriss abgängiger Gebäude und Neuordnung / Neubau

Abriss und Neubau

Durch den Abriss von nicht erhaltenswürdigen Gebäuden im Ortsteilzentrum können zusätzliche Baulandentwicklungsoptionen realisiert werden bzw. Flächen für den ruhenden Verkehr geschaffen werden. Ebenso trägt der Abriß zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen bei, indem sog. „Bausünden" beseitigt werden und dadurch entsprechend das Wohnumfeld aufgewertet wird.

Als abgängiges und Stadtbild störendes gewerbliches Gebäude wurde im Rahmen der Bestandserhebung und des Beteiligungsprozesses die „Thormann-Halle" identifiziert. Die Fläche bietet überdies Potenziale für mögliche Stellplätze oder für mögliche Wohngebäude nach heutigen Standards (s. u.). Grundsätzlich können bei einer reinen Parkplatzausweisung auf der Fläche der „Thormann-Halle" ca. 90 neue PKW-Stellplätze geschaffen werden. Bei einer reinen Wohnbebauung wären hingegen zehn Wohneinheiten in einer verdichteten Bauweise realisierbar. Eine kombinierte Nutzung des Areals sowohl für den ruhenden Verkehr als auch zum Wohnen ist in Hinblick auf den Zuschnitt der Fläche und die Anbindungsmöglichkeiten nicht möglich. Hinsichtlich der weiteren Planungen zur Entwicklung der Fläche sollte daher eine Fokussierung bezüglich der späteren Nutzung erfolgen.

10 Wohneinheiten

Als zweiter abgängiger Bau wurde der **„Schepersturm"** definiert. Die spätere Nachnutzung ist im Gesamtkontext mit einer möglichen Umgestaltung des Marktplatzes zu sehen. Eine mögliche Nachnutzung des Flurstücks kann im gewerblichen Bereich liegen (Gastronomie resp. Pension). Das Gebäude befindet sich allerdings im Besitz eines niederländischen Privatinvestors, sodass die Interessen des Eigentümers entsprechend zu berücksichtigen sind.

Nachverdichtung durch Nutzung von Baulücken und Brachflächen

Zur Erreichung der formulierten Zielsetzung, die Wohnfunktion im Ortsteilzentrum zu stärken, sollen auf bestehenden Baulücken und anderweitigen Potenzialflächen innerörtlicher Wohnraum entstehen. Ebenso können durch Neubauprojekte moderne und zeitgerechte Wohnformen, wie Singlewohnungen oder altengerechte Wohnungen nach heutigen energetischen Standards gebaut werden. Die Barrierefreiheit steht hierbei insbesondere im Fokus.

Identifizierung von Baulücken

Potenzialflächen bzw. Baulücken für eine innerörtliche Nachverdichtung sind in Abb. 38 dargestellt. Es handelt sich hierbei lediglich um erste identifizierte Potenzialflächen ohne Eruierung von Eigentumsverhältnissen. In einem nächsten Schritt wären diese zu prüfen, um anschließende Gespräche mit Eigentümern aufzunehmen. Wichtig ist überdies die Prüfung der bestehenden Bauleitplanung im Ortskern Aschendorf mit besonderer Berücksichtigung der identifizierten Baulücken. Im Fokus steht hierbei die Prüfung der rechtlichen Situation hinsichtlich einer innerörtlichen Wohnbebauung.

Weitere Nutzung der Baulücken

Die Nutzung der Potenzialflächen sollte auch mit Blick auf mögliche Parkplatzflächen und innerörtlichen Wegebeziehungen mit entsprechenden Begrünungsmaßnahmen geprüft werden.

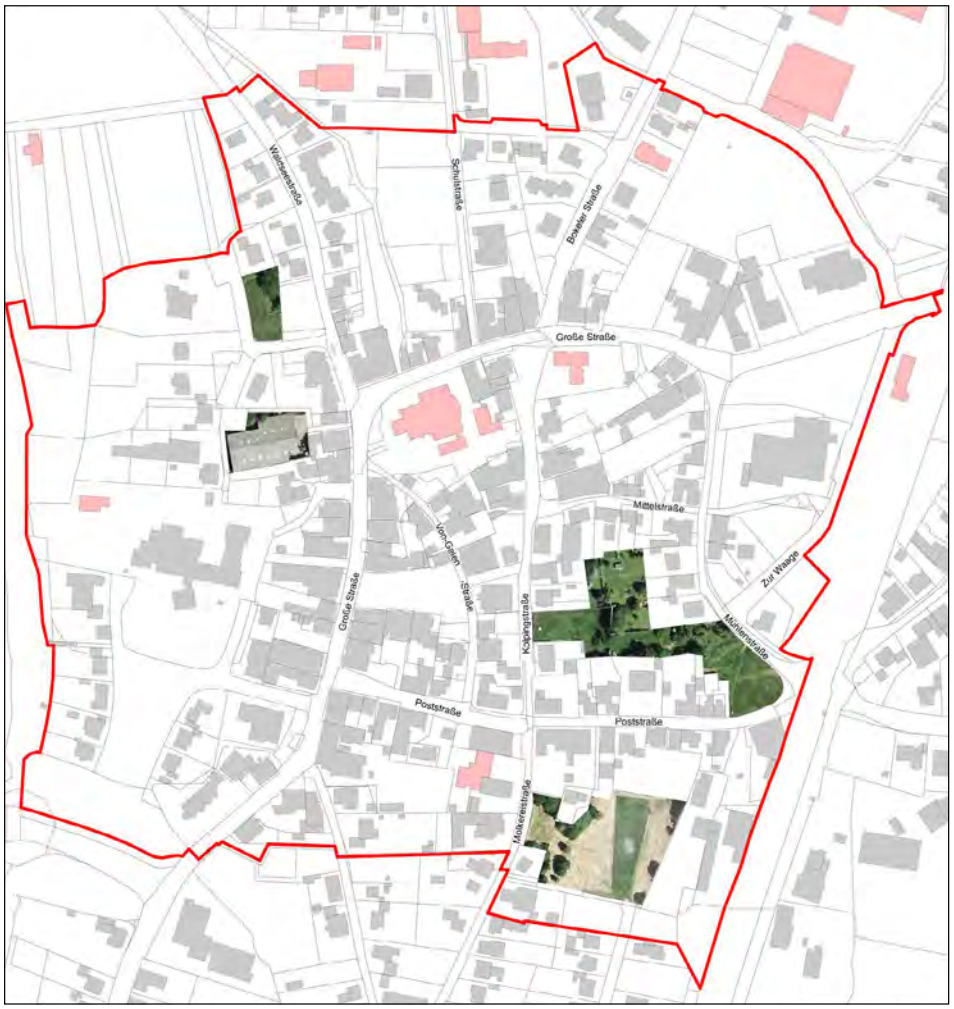


Abb. 38: Identifizierte Baulücken und Potenzialflächen für eine Nachverdichtung
Quelle: NLG 2016 | Kartengrundlage LGLN

Maßnahmen zur Neuordnung und Neugestaltung des fließenden und ruhenden Verkehrs

Erarbeitung | Fortschreibung eines Verkehrskonzeptes

Detaillierte Prüfung der Verkehrsströme

Wie in Kapitel 3 verdeutlicht wird, stellt das hohe Verkehrsaufkommen insbesondere auf der *Großen Straße* ein zentrales Problem dar. Bereits durchgeführte verkehrsberuhigende Maßnahmen haben den Verkehrsfluss nicht gemindert. Als erste kurzfristige Maßnahme bedarf es daher prioritär der Erarbeitung bzw. der Fortschreibung des bestehenden Verkehrskonzeptes. Neben der Analyse der Verkehrsströme, Verkehrszählungen und Simulationen gilt es Vorschläge für die Neuordnung (z. B. Einbahnstraßenregelungen) des Verkehrs zu konkretisieren.

Ebenso sollte durch mögliche Befragungen die Kundenstruktur des Einzelhandels geprüft werden. Die zentrale Fragestellung muss lauten, ob Verkehrsteilnehmer, die die *Große Straße* als Durchgangsstraße nutzen, ebenso als Kunden im Ortskern auftreten. Sollte dies in signifikanter Form der Fall sein, müssen Konflikte durch eine mögliche Auslagerung des Durchgangsverkehrs gegeneinander abgewogen werden.

Untersuchungsansätze für die Fortschreibung des Verkehrskonzeptes:

- Verkehrszählungen und Darstellung von Verkehrsspitzenzeiten
- Prüfung einer möglichen Neuordnung des Verkehrs im Ortskern (Simulationen der Verkehrsströme)
- Definition von Vorzugsvarianten hinsichtlich einer Neuordnung des Verkehrs
- Überprüfung des ruhenden Verkehrs bezüglich Auslastung von bestehenden Parkplätzen und Neuschaffung
- Befragungen der Kunden im Ortskern (Nutzen Pendler von Papenburg nach Rhede den Ortskern zum Einkaufen?)

Neuordnung des fließenden Verkehrs im Ortsteilzentrum

Im Vordergrund steht eine Neuordnung des fließenden Verkehrs durch Einbahnstraßenregelungen. Begründet sind diese Ansätze durch das hohe, den Ortskern massiv belastende, Verkehrsaufkommen. Ziel ist die Ausweisung des reinen Durchgangsverkehrs auf der *Großen Straße*, insbesondere bedingt durch den Pendlerverkehr zwischen der Gemeinde Rhede und der Meyer Werft (vgl. Kapitel 3.). Damit einhergehend soll die Verkehrssicherheit erhöht und das Verkehrsaufkommen verringert werden.

Detaillierte Prüfung der Verkehrsströme

Konkret soll die *Große Straße* als Einbahnstraße umfunktioniert werden. Beabsichtigt ist hierbei eine Testphase zur Überprüfung des Verkehrsflusses. Konkrete Ausführungen von Verkehrsvarianten sind im Anhang der Konzeption beigefügt. Die Varianten gingen im Zuge des Beteiligungsprozesses ein bzw. wurden im Rahmen der Workshops erarbeitet. Entsprechende Varianten gilt es auch in der o. g. Fortschreibung des Verkehrsentwicklungskonzeptes näher zu prüfen und gegeneinander abzuwägen.

Barrierefreiheit

Im Rahmen der vergangenen Sanierung wurden die Belange von Gebehinderten nur teilweise umgesetzt. Dennoch mangelt es an der Hauptverkehrsachse „Große

Straße“ an Orientierungs- und Querungshilfen für Sehbehinderte. Taktile Lenkstreifen entlang der Großen Straße und insbesondere im Kreuzungsbereich Große Straße/ Bokeler Straße sollen Orientierung und Querung für sehbehinderte Personen erleichtern.

Schaffung von Parkplätzen

Parkplätze in unmittelbarer Nähe zum Einzelhandel

Die Vorhaltung von innerörtlichen Parkplätzen spielt hinsichtlich der Kundenpflege weiterhin für den Einzelhandel und das gastronomische Gewerbe eine wichtige Rolle. Kunden möchten möglichst direkt vor dem Geschäft eine Parkmöglichkeit vorfinden. Fallen zudem Stellplätze im Zuge der Umgestaltung des alten Marktplatzes weg, müssen anderweitige Stellplätze geschaffen werden bzw. bestehende Parkplätze besser genutzt werden. Hierbei gilt es zu prüfen, ob die Parkplätze auf dem Marienplatz stärker, insbesondere von Mitarbeitern des lokalen Gewerbes genutzt werden sollten. Ebenso sollte eine entsprechende Beschilderung mit Hinweisen auf die bestehenden Parkplätze am Marienplatz installiert werden.

Die Schaffung von neuen Parkplätzen ist im Zusammenhang mit einem ganzheitlichen Erneuerungskonzept zu betrachten und gegeneinander abzuwägen. Mögliche neu zu schaffende Parkplätze im Ortskern sind:

Potenzielle Parkplatzflächen Thormann-Halle

Schaffung von Stellplätzen nach Abriß

Der geplante Abriß der Thormann-Halle schafft neben Potenzialflächen für eine spätere Wohnbebauung als Alternative Platz für den ruhenden Verkehr im Ortskern. Hier wären entsprechende geschäftsnahe Parkplätze realisierbar. Aufgrund der geringen Breite eines Teilabschnittes der „Weststraße“ ist der Zugang zur Potenzialfläche für den PKW-Verkehr unmittelbar von der „Großen Straße“ eingeschränkt, lediglich im Rahmen einer Einbahnstraßenregelung, möglich. Die Anbindung der Fläche sollte daher zumindest in Teilen über die Straßen „Am Voßschloot“ und „Waldseestraße“ erfolgen. Darüber hinaus sind bei neu zu errichtenden Parkplätzen grundsätzlich Senioren sowie Mutter-Kind Parkplätze auszuweisen.

Potenzielle Parkplatzflächen Baulücken im Ortsteilzentrum

Die identifizierten Baulücken im Ortskern (vgl. Kap. 4.2.3) bieten sich grundsätzlich in Teilen auch für mögliche Stellplätze an. Hierbei können ortsnahe Parkplätze an der Kolpingstraße und Poststraße realisiert werden. Direkt an der *Großen Straße* hingegen sind keine Baulücken für eine Nutzung des ruhenden Verkehrs verfügbar.

Ausbau von Radwegen und Bürgersteigen | Verbesserung der Wegebeziehungen im Ortskern

Neue Wegebeziehungen im Ortskern

Die Bestandsanalyse zeigt den mangelhaften Ausbau der Radwege und Bürgersteige auf. Hierbei soll es in Verbindung mit einer besseren Wegebeziehung zu einem Ausbau der Radwege und Bürgersteige unter besonderer Berücksichtigung der Schaffung von Wegebeziehungen innerhalb des Ortskerns kommen. Ein Ausbau des Radwegenetzes in Aschendorf kann überdies auch für den Tourismus in Aschendorf positive Akzente setzen und somit überdies zu einer Revitalisierung des Ortskerns führen (Belebung für Gastronomie, Hotelgewerbe und Einzelhandel).

Kombination mit Begrünungsmaßnahmen

Konkret sind Wegebeziehungen zwischen dem Gewerbegebiet süd-westlich des Untersuchungsgebietes bis zum Gut Altenkamp denkbar. Hier ist eine Kombination mit Maßnahmen der Begrünung und Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten denkbar. Die möglichen Wegebeziehungen sind in Abb. 39 eingezeichnet. Die Schaffung von weiteren Wegebeziehungen auf dem Teilabschnitt vom Marktplatz bis zum Gut Altenkamp wäre jedoch nur im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklung dieses Bereichs sinnhaft, da mit der „Poststraße" und der „ Mittelstraße" bereits ausreichende Wegeverbindungen in diesem Bereich bestehen.

Neugestaltung und Umbaumaßnahmen im Straßenraum

Poststraße

Die Poststraße weist städtebauliche Missstände auf, die im Rahmen des Aufwertungsprozesses behoben werden sollen. Insbesondere im östlichen Verlauf der Poststraße soll die Fahrbahn und die Bürgersteige (Begradigung) erneuert werden.

Waldseestraße

Die Waldseestraße weist ebenso städtebauliche Missstände auf. Insbesondere die Bürgersteige, Kantenübergänge aber auch Abschnitte der Fahrbahn bedürfen Aus- und Umbaumaßnahmen. Im Rahmen der Städtebauförderung soll hauptsächlich der südliche Bereich der Waldseestraße (Abschnitt Parkplatz bis Einmündung Große Straße) den Ansprüchen der Barrierefreiheit gerecht, umgebaut werden.

Verbesserung der Verkehrssicherheit insbesondere in den Kreuzungsbereichen

Ampelanlagen

Im Kreuzungsbereich *Große Straße* / Bokeler Straße ist die Verkehrssicherheit insbesondere für die Schüler gefährdet. Entsprechende Ampelanlagen für den motorisierten PKW-Verkehr können zu einer besseren Verkehrssicherheit beitragen.

4.2.4 Maßnahmen zur Revitalisierung des Ortskerns als Standort für Gewerbe und Einzelhandel

Citymanagement / Verfügungsfond

Beratungs- und Koordinierungsstelle

Als Beratungs- und Koordinationsstelle der Ortsteilzentrenentwicklung in Aschendorf kann und sollte ein Citymanagement aufgebaut werden. Im konkreten Fall kann ein Citymanagement z. B. die Vorbereitung und Durchführung von Veranstaltungen im Ortsteilzentrum Aschendorf verbunden mit einer Touristen-Information übernehmen. Das Citymanagement kann aber auch eine konkrete beratende Funktion im Sinne von Gestaltung von Werbeanlagen, Erarbeitung eines gemeinsamen Innenstadtlogos oder einer Internetpräsenz für die lokalen Gewerbetreibenden einnehmen. Auch im Bereich des Leerstandsmanagements, der Öffentlichkeitsarbeit und der Existenzgründung wird ein Citymanagement tätig. Insbesondere ein professionelles Leerstandsmanagement kann bei dem hohen gewerblichen Leerstand im Ortskern von Aschendorf eine Schwerpunkttätigkeit des Citymanagers sein.

Verfügungsfonds

Das Citymanagement kann darüber hinaus in der Städtebauförderung für die Verwaltung und das Management eines Verfügungsfonds zuständig sein, um entsprechende Maßnahmen im Ortskern (z. B. Veranstaltung, gemeinsames Logo) zu finanzieren. Der Fonds finanziert sich in der Regel bis zu 50 % aus Mitteln der Städte-

bauförderung und mindestens zu 50 % aus Mitteln von Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften, Privaten oder zusätzlichen Mitteln der Stadt.

Förderung von Existenzgründung

Junge Gastronomen in Aschendorf

Durch die Förderung von Existenzgründern können neue Impulse für das Ortsteilzentrum entstehen. Hierbei kann ein Fokus auf junge Gastronomen gelegt werden, die durch innovative Ansätze den Ortskern beleben und attraktiver machen können. Ein Citymanagement kann hierbei bei der Beratung von Fördermitteln und der Koordination eine wichtige Rolle einnehmen.

Im Rahmen eines gemeinsamen Marketings sollten auch die Leitgedanken aus Kap. 6 aufgegriffen werden. Insbesondere die historische Bedeutung Aschendorfs kann als zentraler „Vermarktungsgedanke" aufgegriffen werden. Eine Zusammenarbeit kann hierbei auch mit den lokalen kulturell aktiven Institutionen erfolgen.

Modernisierung und Instandsetzung

Die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden kann auch positive Auswirkungen auf die gewerbliche Nutzung von Bestandsbauten haben. Durch die Schaffung von Barrierefreiheit und neuen Geschäftszuschnitten können attraktivere Ladenflächen entstehen. Eine Förderung über die Städtebauförderung kann im Rahmen der angestrebten Programmkomponente allerdings nur in zuvor identifizierten stadtbildprägenden Gebäuden erfolgen.

4.2.5 Maßnahmen im Bereich Soziale Infrastruktur und Tourismus

Stärkung der Kulturzentren und Veranstaltungen

Förderung von kulturellen Aktivitäten

Als zentrale Stärke von Aschendorf wurde in Kap. 5 das ehrenamtliche Engagement genannt, dass sich institutionell u. a. im Gut-Altenkamp, dem Heimathaus und der Amanduskirche organisiert. Hierbei gilt es im Zuge dessen Aktivitäten zu unterstützen und zu fördern. Wenn diese ebenfalls einen investitionsvorbereitenden Nutzen haben, bietet sich auch eine Verknüpfung mit dem förderfähigen Verfügungsfonds an. Hierzu können auch Veranstaltungen gehören, die ggf. mit dem lokalen Einzelhandel verknüpft werden.

Als investive Maßnahme soll im dem stadtbildprägenden Gebäude Große Straße 48, die bereits vorhandene Nutzungsstruktur eines vormals vorhandenen gastronomischen Betriebs zu Nutze gemacht werden. Durch Modernisierung und Instandsetzung soll an dieser Stelle ein Seniorencafé angesiedelt werden.

4.2.6 Übersicht und Priorisierung der Maßnahmen

Maßnahme	Einordnung StBauF	Zeitplan | Priorisierung
Öffentlicher Raum / Grünflächen		
Umgestaltung und barrierefreier Ausbau Alter Marktplatz	Herstellung oder Änderung von Erschließungsanlagen (§ 147 Satz 1 Nr. 4 BauGB)	I (Umsetzung 2018 ff.)
Wohnen / Gebäudezustand		
Modernisierung und Instandsetzung ortsbildprägender Gebäude und Geschäftsgebäude	Modernisierung und Instandsetzung (§ 148 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)	II (Umsetzung 2018 ff.)
Abriss abgängiger Gebäude und Neuordnung / Neubau	Erwerb von Grundstücken (§ 147 Satz 1 Nr. 1 BauGB) Freilegung von Grundstücken (§ 147 Satz 1 Nr. 3 BauGB)	I (Umsetzung 2018 ff.)
Nachverdichtung durch Nutzung von Baulücken und Brachflächen	Neubau (z. B. Wohnungsneubau nicht förderfähig)	II (Umsetzung 2019 ff.)
Verkehr / Erschließung		
Erarbeitung | Fortschreibung eines Verkehrskonzeptes	Vorbereitung der Sanierung (§ 140 BauGB)	I (Umsetzung 2017)
Neuordnung des fließenden Verkehrs im Ortsteilzentrum	Abhängig von Ergebnissen des Verkehrskonzeptes; ggf. Anpassung baulicher Maßnahmen im Verkehrsraum gem. § 147 Satz 1 Nr. 4 BauGB.	I (Umsetzung ab 2018)
Schaffung von Parkplätzen	Herstellung oder Änderung von Erschließungsanlagen (§ 147 Satz 1 Nr. 4 BauGB)	II (Umsetzung ab 2019)
Ausbau von Radwegen und Bürgersteigen | Verbesserung der Wegebeziehungen im Ortskern	Herstellung oder Änderung von Erschließungsanlagen (§ 147 Satz 1 Nr. 4 BauGB)	II (Umsetzung 2021 ff.)
Neugestaltung Poststraße | Waldseestraße (nur teilweise im derzeitigen Sanierungsgebiet)	Herstellung oder Änderung von Erschließungsanlagen (§ 147 Satz 1 Nr. 4 BauGB)	II (Umsetzung 2020 ff.)
Verbesserung der Verkehrssicherheit insbesondere in den Kreuzungsbereichen	Lichtsignalanlagen sind in Niedersachsen nicht förderungsfähig	I (Umsetzung 2018 ff.)
Städtebaulicher Wettbewerb Bereich Scheperstum	Vorbereitung der Sanierung (§ 140 BauGB)	II (Umsetzung ab 2018)
Einzelhandel / Nahversorgung (Revitalisierung des Ortskerns)		
Citymanagement / Verfügungsfond	Vorbereitung der Sanierung (§ 140 BauGB)	I (Umsetzung 2017 ff.)
Förderung von Existenzgründung	Anderweitige Förderung; Hilfestellung durch Citymanager	II (Umsetzung 2018 ff.)
Modernisierung und Instandsetzung von Geschäftshäusern	Modernisierung und Instandsetzung (§ 148 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)	II (Umsetzung 2018 ff.)
Soziale Infrastruktur		
Stärkung der Kulturzentren und Veranstaltungen	ggf. Maßnahmenumsetzung aus dem Verfügungsfonds	II (Umsetzung 2018 ff.)

4.2.7 Zusammenfassende Verortung der Maßnahmen

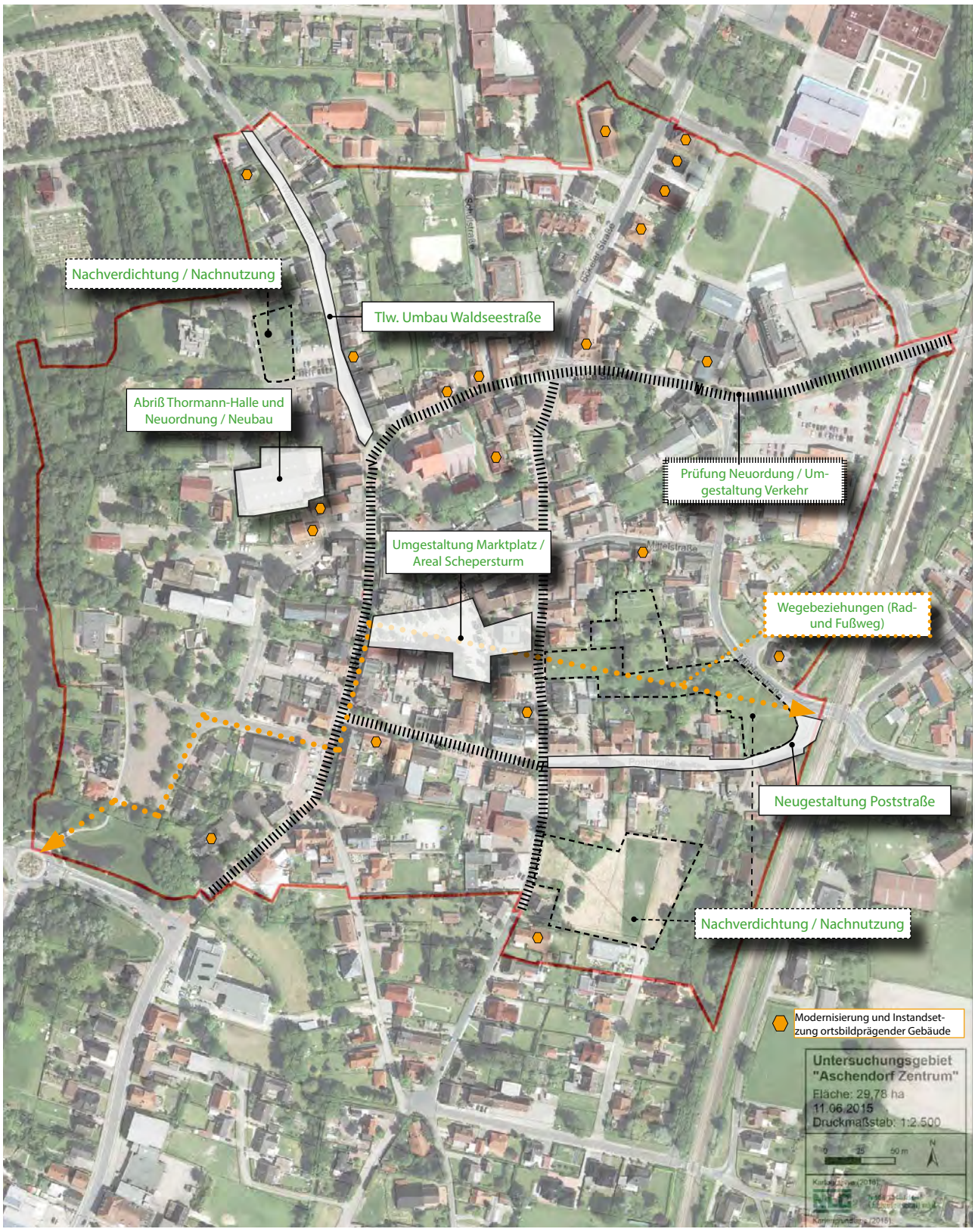


Abb. 39: Verortung der Maßnahmen im Untersuchungsgebiet einschließlich nicht geförderter Maßnahmen

Quelle:: NLG 2016 | Kartengrundlage LGLN

5 NOTWENDIGKEIT DER SANIERUNG, VERFAHRENSWAHL UND GEBIETSABGRENZUNG

5.1 Notwendigkeit der Sanierung

Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen

Im Zentrum der vorbereitenden Untersuchungen steht die Frage der Gewinnung hinreichender Beurteilungsgrundlagen, ob ein Gebiet als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden kann bzw. soll, ob der Einsatz des besonderen Städtebaurechts erforderlich ist und rechtssicher begründet werden kann. Es sind somit vorbereitende Untersuchungen durchzuführen, um Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu gewinnen.

Dazu sind die Bestandsaufnahme und die Ermittlung von Missständen und Mängeln unter dem Gesichtspunkt zu bewerten, ob und in wieweit diese Missstände und Mängel eine förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet rechtfertigen. Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist dann notwendig, wenn im Untersuchungsgebiet „Aschendorf Zentrum“ erhebliche städtebauliche Missstände bestehen und deren Beseitigung den Einsatz von sanierungsrechtlichen Instrumenten erfordert, um das Sanierungskonzept umzusetzen.

Folgende im BauGB definierten Sachverhalte müssen gegeben sein, um die Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen zu begründen:

- Das Vorhandensein von Substanzschwächen, wonach gem. § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht und/oder
- Das Vorhandensein von Funktionsschwächen, wonach gem. § 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, z. B. hinsichtlich seiner Verkehrs-Infrastruktur oder Ausstattung mit Grün- und Freiflächen.

Vorhandene Funktions- und Substanzschwächen

Die im Rahmen der VU ermittelten Funktions- und Substanzschwächen weisen darauf hin, dass im Untersuchungsgebiet o. g. städtebauliche Missstände gem. § 136 Abs. 2 BauGB in unterschiedlicher Intensität und Ausprägung vorhanden sind. Deren Behebung ist für eine zukunftsfähige Entwicklung des Ortskerns von Aschendorf unumgänglich.

Zur Behebung der dargestellten Schwächen im Ortskern von Aschendorf sind unterschiedliche mögliche Instrumente zu prüfen und zu bewerten. Hinsichtlich der gegenwärtigen Situation im Untersuchungsgebiet und den beschriebenen funktionalen und substanziellen Schwächen kann nicht davon ausgegangen werden, dass ohne weitere flankierende Maßnahmen private Investitionen getätigt werden. Neben den vorgesehenen Gestaltungs- und Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich sind zur Stärkung und Aufwertung der zentralen Funktionen weitere Maßnahmen vorgesehen.

Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

Wie die Abwägung der verschiedenen Belange belegt, ist die Durchführung der Sanierungsmaßnahme und somit die Anwendung des besonderen Städtebaurechts im vorliegenden Fall erforderlich und zweckmäßig. Nur mit diesem Instrument können die notwendigen, aufeinander abgestimmten erforderlichen Ordnungs- und Baumaßnahmen ohne vermeidbare Hemmnisse und damit in einem zeitlich begrenzten Rahmen mit der aufgrund des öffentlichen Interesses gebotenen Zügigkeit durchgesetzt und verwirklicht werden.

5.2 Verfahrensrechtliche Abwägung

Der Einsatz des besonderen Städtebaurechts bedarf der besonderen Begründung, vor allem hinsichtlich seiner besonderen bodenrechtlichen Bestimmungen. Alternative Verfahren und Instrumente sind zu prüfen und die Auswahl des Sanierungsverfahrens ist zu begründen.

Zwei Sanierungsverfahren

Das Baugesetzbuch kennt zwei unterschiedliche Verfahrensarten für die Durchführung der Sanierung, das **umfassende** oder das **vereinfachte Sanierungsverfahren**. Rechtlicher Maßstab für die Entscheidung der Gemeinde hinsichtlich der Verfahrenswahl ist die Erforderlichkeit der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156 BauGB.

Umfassendes Verfahren

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände und struktureller Defizite i.S.v. § 136 BauGB wesentlich verbessert werden soll. Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung liegen im öffentlichen Interesse.

Sofern die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen, muss das vorgesehene Fördergebiet per Satzung förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt werden. Dabei ist auch der Umfang der genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge festzulegen und das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass die Gesamtmaßnahme zweckmäßig und zügig durchgeführt werden kann. Eine weitere Voraussetzung ist die Finanzierbarkeit der Sanierungsmaßnahme und somit die Sicherung der Zügigkeit der Durchführung. Wie im Bericht über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen beschrieben, weist das Untersuchungsgebiet „Aschendorf Zentrum“ Defizite und Entwicklungshemmnisse auf. Diese sind gemäß BauGB in Funktions- und Substanzschwächen zu differenzieren.

Aus den in der Bestandserfassung und –analyse festgestellten Funktions- und Substanzschwächen ergibt sich ein besonderer städtebaulicher Handlungsbedarf, zu dessen Umsetzung unterschiedliche Instrumente zu prüfen und zu bewerten sind. Die Stadt hat dabei das „Übermaßverbot“ zu beachten. Deshalb ist zu prüfen, ob die Vorschriften des Besonderen Städtebaurechtes des BauGB angewendet werden müssen, um die Entwicklungsziele in ihrer Gesamtheit zu erreichen. Dabei ist vom Grundsatz der Verhältnismäßigkeit auszugehen, da die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet nur dann gerechtfertigt ist, wenn kein milderes Mittel des Planungsrechtes zur Verfügung steht, um die städtebauliche Zielsetzung zu erreichen.

Abwägung

Im Ergebnis dieser Abwägung wird festgestellt, dass die in den vorbereitenden Untersuchungen erfassten Missstände und Mängel nicht durch die Anwendung des normalen Planungsrechts beseitigt werden können. Unter anderem für die Neuordnung von brach liegenden Flächen, Grunderwerb und Erschließungsmaßnahmen ist die Anwendung des besonderen Städtebaurechts erforderlich. Es wird daher erwartet, dass durch die benannten Maßnahmen in diesen Bereichen Bodenwertsteigerungen eintreten.

Unter Berücksichtigung der Mängel und Defizite und der daraus abgeleiteten Maßnahmen wird die Festlegung eines Sanierungsgebietes im umfassenden Verfahren empfohlen. Für diesen Bereich sind Bodenwertsteigerungen, insbesondere durch eine Aufwertung von Gebäude- und Flächenbrachen, die Verbesserung der Erschließung und die Option der höherwertigeren Nutzung der Grundstücke zu vermuten. Allein die Vermutung der durch die Sanierung bedingten Bodenwertsteigerung ist Anlass für die Festlegung der Sanierung im umfassenden Verfahren. Vor Beschluss einer Sanierungssatzung soll das Eintreten von Bodenwertsteigerungen aufgrund der geplanten Maßnahmen gegebenenfalls mit dem Gutachterausschuss erörtert werden.

Es ist zweckmäßig, die Gesamtmaßnahme im umfassenden Verfahren durchzuführen und die beschriebenen Mängel und Missstände mit einem angemessenen instrumentellen, rechtlichen, finanziellen und organisatorischen Aufwand zu beheben. Soweit sich die Vermutung der Bodenwertsteigerungen bestätigt und damit die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes gemäß § 142 Abs. 1 BauGB im umfassenden Verfahren erfordert, ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen bzw. bodenrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB notwendig. Mit dem umfassenden Sanierungsverfahren sind folgende Vorschriften verbunden:

- die Nichtberücksichtigung (gebäude)sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs.1 BauGB),
- die Kaufpreisprüfung, die dazu führt, dass ein Kaufpreis über dem sanierungsunbeeinflussten Anfangswert nicht genehmigt werden kann,
- der Ankauf eines Grundstücks nur zum „sanierungsunbeeinflussten" Anfangswert erfolgen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB),
- der Verkauf eines Grundstückes nur zum Neuordnungswert zulässig ist (§ 153 Abs. 4 BauGB),
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen (§ 154 ff. BauGB) anstelle der Beitragsverpflichtung nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag)
- die Verteilung von Überschüssen aus der Sanierungsmaßnahme auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke (§ 156a BauGB)

Neben diese Vorschriften kommen im umfassenden Verfahren folgende sanierungsrechtliche Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus städtebaulichen Gründen,

- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung bzw. Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nicht ausgeschlossen werden können, weil sie hier zur Durchführung der Sanierung erforderlich sind, ihre Finanzierung sichern und ohne sie die Sanierung voraussichtlich erheblich erschwert würde. Es wird daher empfohlen, die Sanierung in „Aschendorf Zentrum“ sowohl im umfassenden Verfahren unter Anwendung der §§ 152 ff. BauGB und unter Anwendung des § 144 BauGB durchzuführen.

Die Beseitigung der strukturellen und funktionalen Defizite sowie der städtebaulichen und baulichen Missstände zur Sicherung und teilweisen Wiederherstellung der Funktionskraft der „Ortsmitte“ als kulturelles, soziales und wirtschaftliches Zentrum liegt im öffentlichen Interesse und dient dem Wohl der Allgemeinheit.

5.3 Durchführbarkeit der Sanierung

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ist festzustellen, ob die Stadt im allgemeinen und finanziellen in der Lage ist, die geplante städtebauliche Gesamtmaßnahme durchzuführen.

Ausreichende personelle Kapazitäten

Diese Voraussetzungen liegen hinsichtlich des als Sanierungsgebiet förmlich festzulegenden Gebietes „Aschendorf Zentrum“ vor. Die Gemeindeverwaltung verfügt, sofern eine Unterstützung durch externe Dritte stattfindet, über ausreichende personelle und sachliche Kapazitäten zur Bewältigung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme im vorgeschlagenen Umfang.

In finanzieller Hinsicht ist gem. § 164a BauGB in Verbindung mit den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Niedersachsen – R-StbauF 2015 die Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln erforderlich.

5.4 Darstellung der nachteiligen Auswirkungen

Mögliche nachteilige Auswirkungen auf die Betroffenen

Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden. Diese dienen dann ggf. als Grundlage für den Sozialplan bzw. zur ersten Kalkulation der Kosten von Sozialplanmaßnahmen.

Angesichts der geplanten Sanierungsmaßnahmen sind, außer den üblichen Beeinträchtigungen durch die beabsichtigten Baumaßnahmen, keine nachteiligen Auswirkungen auf die Bevölkerung zu erwarten. Es sind nach gegenwärtigem Informationsstand weder Maßnahmen der Flächensanierung noch der Abriss von bewohnten Wohngebäuden geplant. Sollten im Verlauf der Sanierung umfassende Moderni-

sierungsmaßnahmen durchgeführt werden, die das vorübergehende Verlassen der Wohnungen erfordert, sollen für den Fall, dass öffentliche Fördermittel in Anspruch genommen werden, Sozialplanmittel eingesetzt werden, um Hilfe beim Umzug und der Beschaffung einer Ersatzwohnung zu gewähren. Dieses soll im Einzelnen im Rahmen von Modernisierungsverträgen mit den Grundeigentümern geregelt werden.

Ausbau des Marktplatzes

Auf der Grundlage der beabsichtigten Maßnahmen werden Ordnungs- oder Baumaßnahmen empfohlen, die überwiegend die Gewerbetreibenden betreffen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um nachteilige Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Ausbau und der Neugestaltung des Marktplatzes.

Die Ziele und Zwecke der Sanierung sowie die Durchführbarkeit der jeweiligen Maßnahmen ist bei der weiteren Detaillierung der dann geplanten Maßnahmen zu konkretisieren. Erst dann lassen sich auch die evtl. nachteiligen Auswirkungen konkret definieren.

5.5 Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Bei der Abgrenzung des Sanierungsgebietes hat die Stadt einen Ermessensspielraum. Sie orientiert sich vorrangig an den im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen festgestellten städtebaulichen Missständen, die im Rahmen der Gesamtmaßnahme beseitigt werden sollen. Dabei muss gewährleistet sein, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Größe des Sanierungsgebietes und die damit verbundene Anzahl durchführbarer Maßnahmen muss in einem vernünftigen Verhältnis zur Höhe der verfügbaren Sanierungsmittel stehen und in einem angemessenen Zeitrahmen umsetzbar sein. Außerdem sind die Förderschwerpunkte und die Programmstrategie im Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zu berücksichtigen.

Bei der Festlegung der Grenzen des Sanierungsgebietes muss die Stadt die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und der Betroffenenbeteiligung sorgfältig abwägen und nur solche Grundstücke in das vorgesehen Sanierungsgebiet aufnehmen, die für die Durchführung der Gesamtmaßnahme zwingend benötigt werden.

Aus sanierungsrechtlichen Gründen wird eine klare, eindeutige Grenzführung vorgeschlagen, die sich u.a. an Liegenschaftsgrenzen oder sichtbaren topografischen Merkmalen orientiert. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes hängt grundsätzlich von Zweckmäßigkeitserwägungen ab. Maßgebend sind die von der Stadt festgelegten Ziele und Zwecke der Sanierung. Vor dem Hintergrund der beschriebenen funktionalen Defizite und städtebaulichen Missstände sowie der übergeordneten Zielsetzung, das Gebiet „Aschendorf Zentrum“ für die Stadt zu stärken und zu entwickeln, ergibt sich der nachstehende Abgrenzungsvorschlag.

Das vorgesehene Sanierungsgebiet „entlässt“ einige Grundstücke aus dem Untersuchungsbereich (siehe Plan). Es wird davon ausgegangen, dass diese Grundstücke für die Umsetzung der Entwicklungsziele nicht benötigt werden. Damit soll sich der Fördermitteleinsatz auf den tatsächlichen Bedarf konzentrieren. Es wird davon ausgegangen, dass der vorgeschlagene Gebietsumriss zweckmäßig ist und die Umsetzung der Maßnahmen zur Behebung der festgestellten Missstände und Defizite sichert.

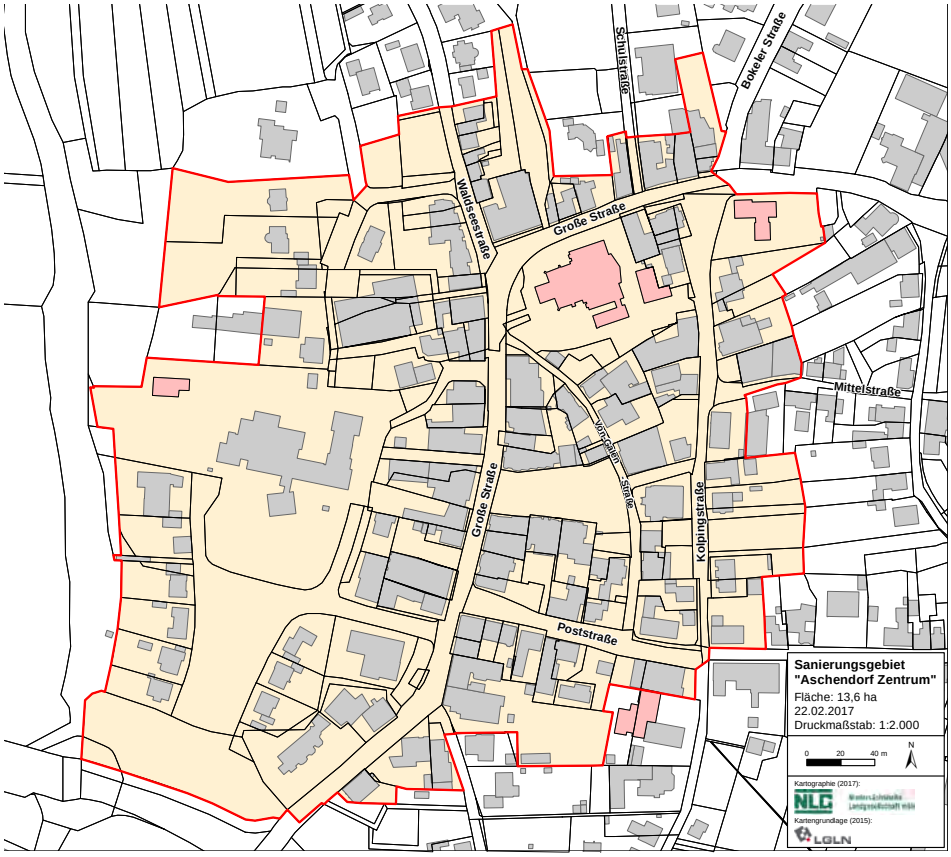


Abb. 40: Vorschlag Sanierungsgebiet Aschendorf

Quelle: NLG 2016 | Kartengrundlage LGLN

6 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Maßnahmen als Grundlage

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung sind nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist die zusammenfassende finanzielle Planung für die gebietsbezogene städtebauliche Maßnahme. In der Kostenübersicht hat die Stadt die Kosten der Gesamtmaßnahme darzustellen, die ihr voraussichtlich entstehen. Grundlage sind die vorgeschlagenen Maßnahmen, sofern sie als öffentliche Investitionen, unrentierliche Kosten etc. anfallen. Private Investitionen können ebenfalls grob geschätzt werden.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht hat Prozessplanungscharakter und ist entsprechend dem Stand der Sanierung fortzuschreiben und zu konkretisieren.

Stadt Papenburg- Aschendorf Gesamtmaßnahme "Aschendorf Zentrum"

Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. § 149 BauGB
(Stand: Feb 2017)

Grundlage: Vorbereitende Untersuchungen Mai 2016

		Gesamt	Anteil Städtebauförde-rung	Flankierende Förderung/Finanzierungen,ergänzende Programme			
				Anteil Wohnungs-bauförderung	Anteil privater Investoren	EFRE, ESF, GVFG	Anteil KFW-Modernisierungs-programm
A Kosten		**EUR**	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1	**Weitere Vorbereitung der Sanierung**						
1.1	Rahmenplanung, Gutachten,städtebaul. Einzeluntersuchungen, Modemisierungsvoruntersuchungen, Bauhistorische Untersuchungen, Archäologie	50.000	50.000				
1.2	Städtebauliche Gutachterverfahren/Wettbewerbe Fläche Schepersturm	50.000	50.000				
1.3	Weitere Untersuchungen	30.000	30.000				
1.4	Fotokartei / Gebäudekartierung	5.000	5.000				
2	**Öffentlichkeitsarbeit Bürgerbeteiligung**						
2.1	Information / Öffentlichkeitsarbeit	40.000	40.000				
2.2	Verfügungsfonds für Investitionen und investitionsvorbereitende Maßnahmen	60.000	30.000				
2.3	City-Management	60.000	60.000				
3	**Erwerb von Grundstücken zur Ralisierung der öffenlichen Freiflächen**						
3.1	Erwerb Grundstück Thormannhalle	400.000	400.000				
4	**Ordnungsmaßnahmen**						
4.1	Abriss "Schepersturm"	160.000	160.000				
4.2	Abriss "Thormann Halle"	200.000	200.000				
4.3	**Erschließung**						
4.3.1	Umgestaltung und barrierefreier Ausbau Marktplatz (förderfähiger Anteil nur Barrierefreiheit)	610.000	145.000				
4.3.2	Barrierefreier Ausbau Waldseestraße	60.000	60.000				
4.3.3	Herstellung einer Wegebeziehung zwischen Rhederstraße und Marktplatz	220.000	220.000				
4.3.4	Herstellung Parkplatz ehem. Thorman Halle	670.000	670.000				
4.3.5	Herstellung Barrierefreiheit und Verbesserung der Verkehrsorganisation Große Straße	1.210.000	720.000				
4.3.6	Sanierung Poststraße (außerhalb Sanierungsgebiet)	320.000					
4.3.7	Sanierung Waldseestraße (außerhalb Sanierungsgebiet)	375.000					
5	**Sonstige Ordnungsmaßnahmen**						
6	**Baumaßnahmen priv.+ öffentl.**						
6.1	Modernisierungsgutachten	75.000	75.000				
6.2	Modernisierung- und Instandsetzung - privat; Stadtdbildprägende Gebäude (förderfähiger Kostenansatz: ca. 40% der Bau- u. Nebenkosten) - ca. 20 Gebäude (Denkmale und Gebäude mit besonderer städtebaulicher Bedeutung)	2.125.000	850.000				
6.3	Modernisierung- und Instandsetzung bzw. Herstellung Barrierefreiheit von Geschäftsgebäude	2.125.000	850.000				
6.2	Gemeinbedarfseinrichtungen Einrichtung eines Seniorencafés Große Straße 48	250.000	250.000				
7	**Sanierungsträger/Beauftragte**	310.000	310.000				
	Summe Gesamtkosten	**9.405.000**	**5.175.000**				
				0	0	0	0
B	Einnahmen/Ausgleichsbeträge		75.000				
C	durch Einnahmen nicht gedeckte Nettokosten		5.100.000				
D	Städtebauförderung 3/3		5.100.000				
E	Finanzierungsübersicht StBauF			Anteil Gemeinde	Anteil Bund/ Land		
				1.700.000	**3.400.000**		

Abb. 41: Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. § 149 BauGB

7 MITWIRKUNG UND BETEILIGUNG

7.1 Mitwirkungsmöglichkeit der Stadt

Eigenanteil der Gemeinde

Die Stadt Papenburg plant durch Maßnahmen im Kernbereich das Ortsbild zu verbessern und funktional aufzuwerten. Dadurch sollen Anreize für private Investitionen geschaffen werden, die dem drohenden Leerstand und Funktionsverlust des Ortsteilzentrums entgegenwirken. Für die Finanzierung der Umsetzung strebt die Stadt die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" an. Die Stadt Papenburg ist bereit, den durch Einnahmen und durch Städtebauförderungsmittel nicht gedeckten Teil der Ausgaben für die Finanzierung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme aufzubringen.

7.2 Mitwirkungsbereitschaft der Bürger

Beteiligung der Betroffenen

Auf Basis erster Überlegungen zur Erneuerung und Entwicklung wurden die Durchführbarkeit und die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen ermittelt. Von einer allgemeinen Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen kann aufgrund der Resonanz der im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen und des ISEKS durchgeführten Öffentlichkeitsveranstaltungen sowie Workshops ausgegangen werden. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zu den vorbereitenden Untersuchungen wurde im Rahmen von mehreren öffentlichen Veranstaltungen durchgeführt. Neben einer Auftaktveranstaltung am 01.06.2016 folgten zwei Workshops am 14.06. und 22.06.2016 mit entsprechend großer Resonanz (vgl. Vorbemerkung: Organisations- und Beteiligungsprozess).

Im ersten Workshop wurden mit den Teilnehmern Handlungsbedarfe, Problemlagen und Missstände im Ortskern identifiziert. Im zweiten Teil konnten daraufhin erste Lösungsansätze und Maßnahmen erarbeitet werden (vgl. Organisations- und Beteiligungsstruktur in der Vorbemerkung).

7.3 Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger

Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger im Juli 2016

Eine Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger hat im Juli 2016 stattgefunden. Die relevanten Ergebnisse sind in die vorbereitenden Untersuchungen eingeflossen. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden 58 öffentliche Aufgabenträger per Informations- und Fragebogen beteiligt, von denen sich 17 zurückgemeldet haben. Aus den Stellungnahmen lässt sich erkennen, dass die angeschriebenen Aufgabenträger keine Bedenken gegenüber den Planungen sehen. Im Ergebnis kann die Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger daher als insgesamt zustimmend zu den Zwecken und Zielen der Sanierung gewertet werden.

Nachfolgend sind die Träger Öffentlicher Belange tabellarisch mit den entsprechenden Anmerkungen zur städtebaulichen Gesamtmaßnahme aufgeführt.

Tab. 5: Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Beteiligte Behörde | Institution	Anmerkungen / Rückmeldung
Handwerkskammer Osnabrück-Emsland	Keine Bedenken
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen	Sie haben im Rahmen eines Bauleitverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellung ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 NUIG in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz auch für Behörden kostenpflichtig. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung./ Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.
Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Geschäftsstelle Meppen	Der vorgelegte Planentwurf überdeckt einen Flächenbereich, in dem kein Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz anhängig und auch in absehbarer Zukunft kein entsprechendes Verfahren geplant ist. **Gegen die Planung bestehen insgesamt aus Sicht des Amtes für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Geschäftsstelle Meppen, keine Bedenken.** Eine Begutachtung des o.g. Planentwurfes ist insoweit nicht erforderlich.
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen	Im Bereich des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes "Aschendorf Zentrum" der Stadt Papenburg werden **die Belange des Geschäftsbereichs Lingen nicht berührt.**
Deutsche Telekom T-com PTI 11 Oldenburg	Die Telekom Dt GmbH als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. §68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Außerdem beabsichtigt die Telekom noch in diesem Jahr Breitbandtechnik im Untersuchungsgebiet zu errichten. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen. Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.
Vodafone Kabel Deutschland	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

EWE Aktiengesellschaft, Netzregion Cloppenburg / Emsland	In dem Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Lage der Leitungen und Kabel sich durch Bodenabtragungen, Bodenbewegungen, Aufschüttungen oder andere Maßnahmen nachträglich verändern können. Es besteht daher die Pflicht, die genaue Tiefe und Lage durch Querschläge, Suchschlitze o. ä. festzustellen. Vorausgesetzt, die vorhandenen Versorgungsleitungen und Anlagen sowie unsere Hinweise werden berücksichtigt, bestehen seitens der EWE NETZ GmbH keine Bedenken gegen das oben genannte Vorhaben. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Sollten Anpassungen unserer Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung,Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere notwendige Betriebsarbeiten wegen begründeter Vorgaben der Freigaben erforderlich werden,sollen für die technische Vorgehensweise die geltenden gesetzlichen Regelungen und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und dementsprechend der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn,der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostenverteilung vertraglich geregelt. Mit diesem Schreiben erhalten Sie unseren Bestands-Übersichtsplan im Maßstab 1:3000.
TenneT TSO GmbH	Die Planung **berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange**. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.
Landwirtschaftskammer Weser-Ems, Landwirtschaftsamt Emsland, Amt Aschendorf-Hümmling	Zu den städebaulichen Entwicklungskonzepten weisen wir darauf hin, dass sich im Randbereich der Ortslage Aschendorf mehrere landwirtschaftliche Betriebe befinden. **Bei der Erstellung des Entwicklungskonzeptes sollte berücksichtigt werden, dass für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge eine Durchfahrt durch das Zentrum weiterhin möglich ist.** Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen und der Genossenschaft müssen gewährleistet sein. Das Forstamt Weser-Ems äußert sich zum o.g.Vorhaben wie folgt: Es bestehen keine forstlichen Bedenken zu dem o.a. Vorhaben, der Wald nicht betroffen ist.
Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, und Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Außenstelle Meppen	Das Untersuchungsgebiet hat einen Abstand von über 800 m zu meinen nächstgelegenen betrieblichen Anlagen am Dortmund-Ems Kanal. **Meine Belange sind daher durch die von Ihnen vorgestellten Untersuchungen und Planungen nicht betroffen.** Ich bitte daher, mich zukünftig nicht mehr als öffentlichen Aufgabenträger zu beteiligen.

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Nord, Kompetenzteam Baurecht	Die DB AG, DB Immobilien,als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren. Gegen die vorbereitenden Untersuchungen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus **Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.** Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehres auf der angrenzen den Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB Gelände nicht überplant wird. Der Bahnhof Aschendorf wird im Projekt Niedersachsen am Zug (NIAZ III) neu gestaltet. Ein genauer Umsetzungszeitraum ist noch nicht bekannt. Es ist notwendig, bei allen Planungen die das direkte Bahnhofsumfeld betreffen, die DB Station & Service, Bahnhofsmanagement Osnabrück , Theodor-Heuss-Platz 2, 49074 Osnabrück in die Planung mit einzubeziehen. **Das kürzlich von uns versteigerte Flurstück 386/14, Flur 7, Gemarkung Aschendorf (03 1844) wird frühestens am 01.08.2016 in neuen Besitz übergehen. Die Kontaktdaten wurden aus datenschutzrechtlichen Gründen gestrichen. Für verwaltungsinterne Zwecke siehe Stellungnahme.** Hinweise: Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall,Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen . Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten Untersuchungsverfahren und um Zusendung der Abwägungsergebnisse.

Wasserverband Hümmling	Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Aufstellung eines ISEK für das Ortszentrum von Aschendorf weist der Wasserverband Hümmling auf das Trinkwasserleitungsnetz hin. Die Lage der vorhandenen Leitungen im Planbereich ist bei der Festlegung städtebaulicher Planungen und der Sanierungsziele zu berücksichtigen. Die vorhandenen Trinkwasserleitungen sind dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen. **Ferner wird darauf hingewiesen, dass 2012 im Zuge umfangreicher Straßenerneuerungsmaßnahmen im Ortszentrum von Aschendorf in den Bereichen Große Straße, Waldseestraße, Marienstraße, Von-Galen-Straße und Poststraße auch das Trinkwasserleitungsnetz umfassend saniert worden ist. Bei der Maßnahmenplanung im Rahmen des ISEKs ist der sanierte Trinkwasserleitungsbestand besonders zu berücksichtigen, da eine Leitungsumlegung in diesen Bereichen nicht möglich ist.** Seitens des Wasserverbandes Hümmling ist in den nächsten Jahren die Sanierung folgender weiterer Trinkwasserleitungsabschnitte im Planbereich des o. g. ISEKs geplant: **1. auf der Nordseite entlang der Große Straße von der Einmündung der Bokeler Straße bis zur Windhorststraße** **2. entlang der östlichen Plangebietsgrenze überwiegend auf der Ostseite entlang der Straße Zur Waage zwischen der Große Straße und der Mühlenstraße** **3. auf der Südseite entlang der Poststraße von der Bahntrasse bis zur Einmündung der Molkereistraße.** Die geplanten Sanierungsstrecken wie auch die o.g. bereits sanierten Leitungsabschnitte sind dem anbei liegenden Lageplan zu entnehmen.**Sollten im Bereich vorhandener Trinkwasserleitungen Straßensanierungsmaßnahmen geplant werden, wird darum gebeten, den Verband frühzeitig in die Detailplanungen mit einzubeziehen, um hier geplante Leitungssanierungsmaßnahmen sowie ggf. erforderliche Sicherungs- und Umlegungsmaßnahmen auf dort geplante Straßenbaumaßnahmen abstimmen bzw. miteinander koordinieren zu können.** Im Zusammenhang mit ggf. geplanten Straßenbaumaßnahmen ist auch zu berücksichtigen, dass Erdarbeiten in Leitungsnähe mit entsprechender Vorsicht und erst nach Ermittlung der genauen Leitungslage von Hand durchzuführen sind. Sollten ferner Hydranten-, Schieber- und Hausanschlusskappen freigelegt werden, so sind diese im Zuge der Oberflächenerneuerungen fachgerecht neu einzufassen. Sollten Hydranten-, Schieber- und Hausanschlusskappen an neue Höhenverhältnisse angepasst werden müssen, **so ist der Wasserverband Hümmling zur Durchführung entsprechender Maßnahmen rechtzeitig zu benachrichtigen.** Bei der Gestaltung von Grünflächen und der Planung von Pflanzmaßnahmen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen und geplanten Wasserleitungen insbesondere mit Baumbepflanzungen einzuhalten. Auf das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.
Bischöfl. Generalvikariat	Weder wir hier hausintern noch nach Rücksprache mit Herrn Pfarrer Rosemann von der Kirchengemeinde sehen gegenwärtig Impulse kirchlicherseits, die bei den weiteren Planungen primär zu berücksichtigen wären. **Wir wären allerdings dankbar, wenn Sie uns bei den weiteren wesentlichen Schritten regelmäßig informieren bzw. beteiligen würden**.
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3	Gegen o. a. Vorhaben bestehen seitens der Bundeswehr keine Bedenken. Eine erneute Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.
Forstamt Ankum	Aus hiesiger Sicht werden weder Hinweise noch Bedenken vorgebracht.

Niedersäschisches Landesamt für Denkmalpflege	**Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o.g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.** Das Plangebiet umfasst den Kern des Ortsteils Aschendorf, in dessen Zentrum sich die St. Amandus Kirche (Aschendorf, FStNr.6) aus dem 15 Jh. befindet, deren Ursprünge jedoch in das 13. JH. zurückreichen. Die erste hölzerne Vorgängerkirche datiert in das 9. Jh. n. Chr. Weitere archäologische Funde und Befunde sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand aus dem Areal nicht bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Ein Planentwurf für die Sanierungsziele der Stadt liegt derzeit noch nicht vor. **Bei allen zukünftigen mit nennenswerten Bodeneingriffen verbundenen Planungen sind die Denkmalbehörden zu beteiligen und deren Belange ausreichend zu berücksichtigen.**
Stadt Papenburg	Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass der Agentur für Wirtschaftsförderung zum jetzigen Zeitpunkt keine konkreten Projekte oder sonstige Maßnahmen im beabsichtigten Untersuchungsgebiet "Aschendorf Zentrum" bekannt sind.
A&S Archäologie	keine Antwort
Polizei Papenburg	keine Antwort
Stadt Papenburg	keine Antwort
Marienkrankenhaus Papenburg-Aschendorf GmbH	keine Antwort
Kath. Kirchengemeinde St. Antonius	keine Antwort
Kath. Kirchengemeinde St. Michael	keine Antwort
Kath. Kirchengemeinde St. Amandus Aschendorf	keine Antwort
Kath. Kirchengemeinde St. Marien	keine Antwort
Ev.-luth. Kirchengemeinde	keine Antwort
Ev.-luth. Christus-Kirchengemeinde	keine Antwort
Kirchenkreisamt Meppen	keine Antwort
LufABw, Abteilung III, Referat 3 II e	keine Antwort
Arenberg-Meppen GmbH, Privatforst- und Grundbesitzverwaltung	keine Antwort
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	keine Antwort
Ev.-ref. Kirche in Nordwestdeutschland	keine Antwort
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	keine Antwort
Wasser- und Schifffahrtsamt Meppen	keine Antwort
Wasser- und Schifffahrtsamt Emden	keine Antwort
Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände Aschendorf-Hümmling	keine Antwort
Wasser- und Bodenverband Aschendorfer Ober- und Untermoor	keine Antwort
Muhder Sielacht,	keine Antwort
Overledingerr Deichacht	keine Antwort

Wasser- und Bodenverband Montaniagraben	keine Antwort
Staatliches Baumanagement Osnabrück-Emsland	keine Antwort
Landwirtschaftskammer Weser-Ems, Geschäftsbereich Forstwirtschaft, Forstamt Weser-Ems	keine Antwort
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen, Katasteramt Papenburg,	keine Antwort
Avacon AG Prozesssteuerung – DGP	keine Antwort
Deutsche Post , real estate germany	keine Antwort
Landkreis Emsland	keine Antwort
Staatl. Gewerbeaufsichtsamt	keine Antwort
Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg	keine Antwort
Industrie- und Handelskammer Osnabrück	keine Antwort

Anhang

Inhalt:

- Quellenverzeichnis
- Abbildungsverzeichnis
- Tabellenverzeichnis
- Dokumentation Auftaktveranstaltung
- Dokumentation Workshop I
- Dokumentation Workshop II
- Objektkarten ortsbildprägender Gebäude

QUELLENVERZEICHNIS

(1) Altmeppen-Többen (1990): Aschendorf/ Ems – Erfolge und Schicksale einer Stadt.

(2) Bundesagentur für Arbeit (2016): Stadt Papenburg. Abrufbar unter: http://www.komsis.de/el-gem-si/de/profile/SI-40308.

(3) CIMA (2011): Einzelhandelsgutachten für die Stadt Papenburg.

(4) Demographiekommunal (2015): Prognosebericht für die Stadt Papenburg.

(5) Landesamt für Statistik (2015): LSN-Online-Datenbank. Abrufbar unter: http://www.statistik.niedersachsen.de/startseite/datenangebote/onlinedatenbank.

(6) Krautzberger (2016) in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg: Kommentar Baugesetzbuch.

(7) Mathony (2014): Von der Sanierungssatzung zum Ausgleichsbetrag – Handbuch für die kommunale Praxis.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Impressionen von der Auftaktveranstaltung vom 01.06.2016 8

Abb. 2: Impressionen vom Workshop am 14.06.2016 in Aschendorf 8

Abb. 3: Impressionen vom Workshop II am 22.06.2016 in Aschendorf 9

Abb. 4: Beschäftigung nach Wirtschaftsbereich: Land, Kreis und Stadt im Vergleich 19

Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung Aschendorf 2000 - 2014 20

Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung Vergleich Aschendorf - Papenburg 2000 - 2014 20

Abb. 7: Nahversorgungseinrichtungen Aschendorf 24

Abb. 8: Einrichtungen Jugend und Familie 26

Abb. 9: Medizinische Versorgung Aschendorf - Ärzte 27

Abb. 10: Medizinische Versorgung Aschendorf - Pflege 28

Abb. 11: Untersuchungsgebiet „Aschendorf Zentrum“ 36

Abb. 12: Altersstruktur im Untersuchungsgebiet (grobe Einteilung) 38

Abb. 13: Altersstruktur im Untersuchungsgebiet (feine Einteilung) 38

Abb. 14: Staatsangehörigkeit im Untersuchungsgebiet 39

Abb. 15: Beispiele für Wohn- und Geschäftshäuser in der Großen Straße 41

Abb. 16: St. Amandus Kirche im zentralen Areal des Untersuchungsgebietes 42

Abb. 17: Marien-Hospital 43

Abb. 18: Verwaltungsgebäude im Untersuchungsgebiet 43

Abb. 19: Historische Wohngebäude im Untersuchungsgebiet 44

Abb. 20: Klassische Einfamilienhäuser (1950er bis 1960er Jahre) 44

Abb. 21: Mehrgeschossige Wohnbauten und Neubauten 44

Abb. 22: Gebäudetypologie im Untersuchungsgebiet 46

Abb. 23: Ortsbildprägende Gebäude im Untersuchungsgebiet 47

Abb. 24: Städtebauliche Missstände „Thormannhalle“ und „Schepersturm“ 48

Abb. 25: Städtebauliche Missstände an Wohn- und Geschäftshäusern 48

Abb. 26: Städtebauliche Missstände an Wohngebäuden 49

Abb. 27: Verkehrserschließung im Untersuchungsgebiet 50

Abb. 28: Durchgangsverkehr auf der Großen Straße 52

Abb. 29: Unübersichtliche und gefährliche Kreuzungsbereiche 53

Abb. 30: Städtebauliche Missstände Straßenraum 54

Abb. 31: Zentrale Missstände im Verkehrsraum 55

Abb. 32: Marktplatz in Aschendorf 57
Abb. 33: Öffentliche Plätze im Untersuchungsgebiet von Aschendorf 58
Abb. 34: Missstände Marktplatz Aschendorf 59
Abb. 35: Gewerbestruktur im Untersuchungsgebiet 61
Abb. 36: Auswahl gewerbliche Leerstände im Untersuchungsgebiet 62
Abb. 37: Entwurf für die Umgestaltung des Marktplatzes 67
Abb. 38: Identifizierte Baulücken und Potenzialflächen für eine Nachverdichtung 69
Abb. 39: Verortung der Maßnahmen im Untersuchungsgebiet 75
Abb. 40: Vorschlag Sanierungsgebiet Aschendorf 81
Abb. 41: Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. § 149 BauGB 83

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Anteil der Wirtschaftsbereiche an den Erwerbstätigen in Prozent 17

Tab. 2: Stärken und Schwächen 29

Tab. 3: Chancen und Risiken 31

Tab. 4: Ortsbildprägende Gebäude im Untersuchungsgebiet 45

Tab. 5: Beteiligung Träger öffentlicher Belange 85

OBJEKTKARTEN
ORTSBILDPRÄGENDER GEBÄUDE

VU Papenburg OT Aschendorf

Objektkarte Nr. 51

Allgemeine Angaben

Ortsteil: Aschendorf
Straße, HausNr.: Große Straße 40-42

Eigentümer, Anwohner

Eigentümer:
Telefon: /
E-Mail:

Objektkarte hat 1 Seiten

Gesamtanlage

Informationen zur Gesamtanlage

Planungsrecht: k.A.
Ortsbildprägend: Nein
Denkmalschutz: Nein

Gebäudeleerstand: keinen
Gebäudetyp: Einfamilienhaus

Gebäudenutzung: nur Wohnen
Gewerbe: kein

Priorität: keine Angab
Bedarf: keine Angab

Gebäude

sonstiges

Baujahr: nach 1960
Bauzustand:
Baudenkmal: Nein

Bautyp: Massivbau (roter Backstein)

Geb.-Erscheinungsbild:
Geb.-Zustand:

VU Papenburg OT Aschendorf

Objektkarte Nr. 52

Allgemeine Angaben

Ortsteil: Aschendorf
Straße, HausNr.: Große Straße 44

Eigentümer, Anwohner

Eigentümer:
Telefon: /
E-Mail:

Objektkarte hat 1 Seiten

Gesamtanlage

Informationen zur Gesamtanlage

Planungsrecht: k.A.
Ortsbildprägend: Ja
Denkmalschutz: Nein

Gebäudeleerstand: keinen
Gebäudetyp: Einfamilienhaus

Gebäudenutzung: nur Wohnen
Gewerbe: kein

Priorität: keine Angab
Bedarf: keine Angab

Gebäude

sonstiges

Baujahr: nach 1945
Bauzustand:
Baudenkmal: Nein

Bautyp: Massivbau (roter Backstein)

Geb.-Erscheinungsbild:
Geb.-Zustand:

VU Papenburg OT Aschendorf

Objektkarte Nr. 53

Allgemeine Angaben

Ortsteil: Aschendorf
Straße, HausNr.: Große Straße 48

Eigentümer, Anwohner

Eigentümer:
Telefon: /
E-Mail:

Objektkarte hat 1 Seiten

Gesamtanlage

Informationen zur Gesamtanlage

Planungsrecht: k.A.
Ortsbildprägend: Ja
Denkmalschutz: Nein

Gebäudeleerstand: Unternutzung Wohnleerstand
Gebäudetyp: Einfamilienhaus

Gebäudenutzung: nur Wohnen
Gewerbe: kein

Priorität: keine Angab
Bedarf: keine Angab

Gebäude

sonstiges

Baujahr: nach 1945
Bauzustand:
Baudenkmal: Nein

Bautyp: Massivbau (roter Backstein)

Geb.-Erscheinungsbild:
Geb.-Zustand:

VU Papenburg OT Aschendorf

Objektkarte Nr. 70

Allgemeine Angaben

Ortsteil: Aschendorf
Straße, HausNr.: Große Straße 84

Eigentümer, Anwohner

Eigentümer:
Telefon: /
E-Mail:

Objektkarte hat 1 Seiten

Gesamtanlage

Informationen zur Gesamtanlage

Planungsrecht: k.A.
Ortsbildprägend: Nein
Denkmalschutz: Nein

Gebäudeleerstand: keinen
Gebäudetyp: Wohn/Geschäftshaus

Gebäudenutzung: Mischnutzung
Gewerbe: Friseur

Priorität: keine Angab
Bedarf: keine Angab

Gebäude

sonstiges

Baujahr: nach 1960
Bauzustand:
Baudenkmal: Nein

Bautyp: Massivbau (roter Backstein)

Geb.-Erscheinungsbild:
Geb.-Zustand:

VU Papenburg OT Aschendorf

Objektkarte Nr. 80

Allgemeine Angaben

Ortsteil: Aschendorf
Straße, HausNr.: Große Straße 95

Eigentümer, Anwohner

Eigentümer:
Telefon: /
E-Mail:

Objektkarte hat 1 Seiten

Gesamtanlage

Informationen zur Gesamtanlage

Planungsrecht: k.A.
Ortsbildprägend: Nein
Denkmalschutz: Nein

Gebäudeleerstand: vollständig
Gebäudetyp: Geschäftshaus

Gebäudenutzung: nur Gewerbe
Gewerbe: k.A.

Priorität: keine Angab
Bedarf: keine Angab

Gebäude

sonstiges

Baujahr: nach 1980
Bauzustand:
Baudenkmal: Nein

Bautyp: Massivbau (roter Backstein)

Geb.-Erscheinungsbild:
Geb.-Zustand:

VU Papenburg OT Aschendorf

Objektkarte Nr. 76

Allgemeine Angaben

Ortsteil: Aschendorf
Straße, HausNr.: Große Straße 106

Eigentümer, Anwohner

Eigentümer:
Telefon: /
E-Mail:

Objektkarte hat 1 Seiten

Gesamtanlage

Informationen zur Gesamtanlage

Planungsrecht: k.A.
Ortsbildprägend: Ja
Denkmalschutz: Nein

Gebäudeleerstand: keinen
Gebäudetyp: Wohn/Geschäftshaus

Gebäudenutzung: Mischnutzung
Gewerbe: Zahnarzt

Priorität: keine Angab
Bedarf: keine Angab

Gebäude

sonstiges

Baujahr: vor 1945
Bauzustand:
Baudenkmal: Nein

Bautyp: Massivbau (roter Backstein)

Geb.-Erscheinungsbild:
Geb.-Zustand:

VU Papenburg OT Aschendorf

Objektkarte Nr. 151

Allgemeine Angaben

Ortsteil: Aschendorf
Straße, HausNr.: Kolpingstraße 4

Eigentümer, Anwohner

Eigentümer:
Telefon: /
E-Mail:

Objektkarte hat 1 Seiten

Gesamtanlage

Informationen zur Gesamtanlage

Planungsrecht: k.A.
Ortsbildprägend: Ja
Denkmalschutz: Nein

Gebäudeleerstand: keinen
Gebäudetyp: Geschäftshaus

Gebäudenutzung: öffentliche Nutzung
Gewerbe: Bücherei

Priorität: keine Angab
Bedarf: keine Angab

Gebäude

sonstiges

Baujahr: vor 1945
Bauzustand:
Baudenkmal: Nein

Bautyp: Massivbau (roter Backstein)

Geb.-Erscheinungsbild:
Geb.-Zustand:

VU Papenburg OT Aschendorf

Objektkarte Nr. 159

Allgemeine Angaben

Ortsteil: Aschendorf
Straße, HausNr.: Kolpingstraße 11

Eigentümer, Anwohner

Eigentümer:
Telefon: /
E-Mail:

Objektkarte hat 1 Seiten

Gesamtanlage

Informationen zur Gesamtanlage

Planungsrecht: k.A.
Ortsbildprägend: Nein
Denkmalschutz: Nein

Gebäudeleerstand: keinen
Gebäudetyp: Geschäftshaus

Gebäudenutzung: nur Gewerbe
Gewerbe: Gastonomie

Priorität: keine Angab
Bedarf: keine Angab

Gebäude

sonstiges

Baujahr: nach 1945
Bauzustand:
Baudenkmal: Nein

Bautyp: Massivbau (roter Backstein)

Geb.-Erscheinungsbild:
Geb.-Zustand:

VU Papenburg OT Aschendorf

Objektkarte Nr. 157

Allgemeine Angaben

Ortsteil: Aschendorf
Straße, HausNr.: Kolpingstraße 15

Eigentümer, Anwohner

Eigentümer:
Telefon: /
E-Mail:

Objektkarte hat 1 Seiten

Gesamtanlage

Informationen zur Gesamtanlage

Planungsrecht: k.A.
Ortsbildprägend: Nein
Denkmalschutz: Nein

Gebäudeleerstand: keinen
Gebäudetyp: Geschäftshaus

Gebäudenutzung: nur Gewerbe
Gewerbe: Schreibwaren

Priorität: keine Angab
Bedarf: keine Angab

Gebäude

sonstiges

Baujahr: nach 1960
Bauzustand:
Baudenkmal: Nein

Bautyp: Massivbau

Geb.-Erscheinungsbild:
Geb.-Zustand:

VU Papenburg OT Aschendorf

Objektkarte Nr. 154

Allgemeine Angaben

Ortsteil: Aschendorf
Straße, HausNr.: Kolpingstraße 26

Eigentümer, Anwohner

Eigentümer:
Telefon: /
E-Mail:

Objektkarte hat 1 Seiten

Gesamtanlage

Informationen zur Gesamtanlage

Planungsrecht: k.A.
Ortsbildprägend: Ja
Denkmalschutz: Nein

Gebäudeleerstand: vollständig
Gebäudetyp: Einfamilienhaus

Gebäudenutzung: nur Wohnen
Gewerbe: kein

Priorität: keine Angab
Bedarf: keine Angab

Gebäude

sonstiges

Baujahr: nach 1945
Bauzustand:
Baudenkmal: Nein

Bautyp: Massivbau (roter Backstein)

Geb.-Erscheinungsbild:
Geb.-Zustand:

VU Papenburg OT Aschendorf

Objektkarte Nr. 106

Allgemeine Angaben

Ortsteil: Aschendorf
Straße, HausNr.: Marienstraße 2

Eigentümer, Anwohner

Eigentümer:
Telefon: /
E-Mail:

Objektkarte hat 1 Seiten

Gesamtanlage

Informationen zur Gesamtanlage

Planungsrecht: k.A.
Ortsbildprägend: Ja
Denkmalschutz: Nein

Gebäudeleerstand: keinen
Gebäudetyp: Einfamilienhaus

Gebäudenutzung: nur Wohnen
Gewerbe: kein

Priorität: keine Angab
Bedarf: keine Angab

Gebäude

sonstiges

Baujahr: nach 1945
Bauzustand:
Baudenkmal: Nein

Bautyp: Massivbau (roter Backstein)

Geb.-Erscheinungsbild:
Geb.-Zustand:

VU Papenburg OT Aschendorf

Objektkarte Nr. 107

Allgemeine Angaben

Ortsteil: Aschendorf
Straße, HausNr.: Marienstraße 4

Eigentümer, Anwohner

Eigentümer:
Telefon: /
E-Mail:

Objektkarte hat 1 Seiten

Gesamtanlage

Informationen zur Gesamtanlage

Planungsrecht: k.A.
Ortsbildprägend: Ja
Denkmalschutz: Nein

Gebäudeleerstand: keinen
Gebäudetyp: Einfamilienhaus

Gebäudenutzung: nur Wohnen
Gewerbe: kein

Priorität: keine Angab
Bedarf: keine Angab

Gebäude

sonstiges

Baujahr: vor 1945
Bauzustand:
Baudenkmal: Nein

Bautyp: Massivbau (roter Backstein)

Geb.-Erscheinungsbild:
Geb.-Zustand:

VU Papenburg OT Aschendorf

Objektkarte Nr. 108

Allgemeine Angaben

Ortsteil: Aschendorf
Straße, HausNr.: Marienstraße 8

Eigentümer, Anwohner

Eigentümer:
Telefon: /
E-Mail:

Objektkarte hat 1 Seiten

Gesamtanlage

Informationen zur Gesamtanlage

Planungsrecht: k.A.
Ortsbildprägend: Ja (teilweise)
Denkmalschutz: Nein

Gebäudeleerstand: keinen
Gebäudetyp: Geschäftshaus

Gebäudenutzung: öffentliche Nutzung
Gewerbe: Hospital

Priorität: keine Angab
Bedarf: keine Angab

Gebäude

sonstiges

Baujahr: vor 1945 (teilweise)
Bauzustand:
Baudenkmal: Nein

Bautyp: Massivbau (roter Backstein)

Geb.-Erscheinungsbild:
Geb.-Zustand:

VU Papenburg OT Aschendorf

Objektkarte Nr. 127

Allgemeine Angaben

Ortsteil: Aschendorf
Straße, HausNr.: Poststraße 2-4

Eigentümer, Anwohner

Eigentümer:
Telefon: /
E-Mail:

Objektkarte hat 1 Seiten

Gesamtanlage

Informationen zur Gesamtanlage

Planungsrecht: k.A.
Ortsbildprägend: Ja
Denkmalschutz: Nein

Gebäudeleerstand: keinen
Gebäudetyp: Zweifamilien/Doppelhaus

Gebäudenutzung: nur Wohnen
Gewerbe: kein

Priorität: keine Angab
Bedarf: keine Angab

Gebäude

sonstiges

Baujahr: nach 1945
Bauzustand:
Baudenkmal: Nein

Bautyp: Massivbau (roter Backstein)

Geb.-Erscheinungsbild:
Geb.-Zustand:

VU Papenburg OT Aschendorf

Objektkarte Nr. 146

Allgemeine Angaben

Ortsteil: Aschendorf
Straße, HausNr.: Poststraße 13

Eigentümer, Anwohner

Eigentümer:
Telefon: /
E-Mail:

Objektkarte hat 1 Seiten

Gesamtanlage

Informationen zur Gesamtanlage

Planungsrecht: k.A.
Ortsbildprägend: Nein
Denkmalschutz: Nein

Gebäudeleerstand: keinen
Gebäudetyp: Geschäftshaus

Gebäudenutzung: nur Gewerbe
Gewerbe: sonstiges

Priorität: keine Angab
Bedarf: keine Angab

Gebäude

sonstiges

Baujahr: nach 1945
Bauzustand:
Baudenkmal: Nein

Bautyp: Massivbau

Geb.-Erscheinungsbild:
Geb.-Zustand:

VU Papenburg OT Aschendorf

Objektkarte Nr. 95

Allgemeine Angaben

Ortsteil: Aschendorf
Straße, HausNr.: Von - Galen - Straße 1

Eigentümer, Anwohner

Eigentümer:
Telefon: /
E-Mail:

Gesamtanlage

Informationen zur Gesamtanlage

Planungsrecht: k.A.
Ortsbildprägend: Nein
Denkmalschutz: Nein

Gebäudeleerstand: vollständig
Gebäudetyp: Einfamilienhaus

Gebäudenutzung: nur Wohnen
Gewerbe: kein

Priorität: keine Angab
Bedarf: keine Angab

Gebäude

sonstiges

Baujahr: nach 1960
Bauzustand:
Baudenkmal: Nein

Bautyp: Massivbau

Geb.-Erscheinungsbild:
Geb.-Zustand:

VU Papenburg OT Aschendorf

Objektkarte Nr. 3

Allgemeine Angaben

Ortsteil: Aschendorf
Straße, HausNr.: Waldseestraße 6

Eigentümer, Anwohner

Eigentümer:
Telefon: /
E-Mail:

Objektkarte hat 1 Seiten

Gesamtanlage

Informationen zur Gesamtanlage

Planungsrecht: k.A.
Ortsbildprägend: Ja
Denkmalschutz: Nein

Gebäudeleerstand: vollständig
Gebäudetyp: Einfamilienhaus

Gebäudenutzung: nur Wohnen
Gewerbe: kein

Priorität:
Bedarf:

Gebäude

sonstiges

Baujahr: nach 1945
Bauzustand:
Baudenkmal: Nein

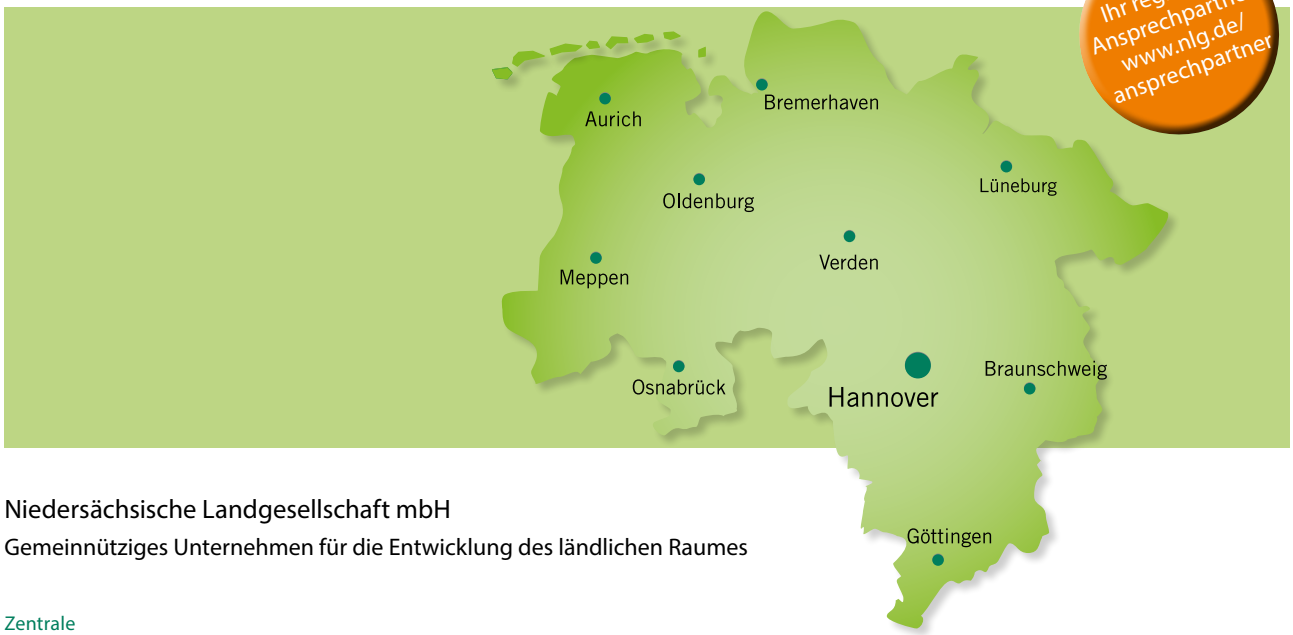
Bautyp: Massivbau (roter Backstein)

Geb.-Erscheinungsbild:
Geb.-Zustand:

Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Dienstleister in Ihrer Region

für Landwirtschaft und Kommunen



Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Gemeinnütziges Unternehmen für die Entwicklung des ländlichen Raumes

Zentrale

Arndtstraße 19
30167 Hannover
Tel. 0511 1211-0
Fax 0511 1211-214
info@nlg.de

Geschäftsstellen

Aurich
Am Pferdemarkt 1
26603 Aurich
Tel. 04941 1705-0
Fax 04941 1705-22
info-aurich@nlg.de

Braunschweig
Wolfenbütteler Straße 45
38124 Braunschweig
Tel. 0531 26411-0
Fax 0531 26411-11
info-braunschweig@nlg.de

Bremerhaven
Zeppelinstraße 17
27568 Bremerhaven
Tel. 0471 94769-0
Fax 0471 94769-52
info-bremerhaven@nlg.de

Göttingen
Golmckesgraben 2
37120 Bovenden, OT Harste
Tel. 05593 9281-0
Fax 05593 9281-11
info-goettingen@nlg.de

Hannover
Arndtstraße 19
30167 Hannover
Tel. 0511 123208-30
Fax 0511 123208-54
info-hannover@nlg.de

Brüsseler Straße 3
30539 Hannover
Tel. 0511 123208-550
Fax 0511 1211-13550
info-hannover@nlg.de

Lüneburg
Wedekindstraße 18
21337 Lüneburg
Tel. 04131 9503-0
Fax 04131 9503-30
info-lueneburg@nlg.de

Meppen
Am Nachtigallenwäldchen 2
49716 Meppen
Tel. 05931 9358-0
Fax 05931 9358-50
info-meppen@nlg.de

Oldenburg
Gartenstraße 17
26122 Oldenburg
Tel. 0441 95094-0
Fax 0441 95094-94
info-oldenburg@nlg.de

Osnabrück
Am Schölerberg 6
49082 Osnabrück
Tel. 0541 95733-0
Fax 0541 95733-33
info-osnabrueck@nlg.de

Verden
Lindhooper Straße 59
27283 Verden
Tel. 04231 9212-0
Fax 04231 9212-40
info-verden@nlg.de

Ihre Ansprechpartner:

Ulf-Bernhard Streit
Arndtstraße 19
30167 Hannover
Tel.: 0511 / 123208-204
Ulf-Bernhard.Streit@nlg.de

Roman Brutscher
Wedekindstraße 18
21337 Lüneburg
Telefon: 04131 / 9503-28
Roman.Brutscher@nlg.de

www.nlg.de