

Sanierung Hohenkirchen



Abschlussdokumentation 2005 – 2016



Niedersächsisches Ministerium
für Soziales, Gesundheit
und Gleichstellung



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit



Gemeinde
WANGERLAND



Gesellschaft für
Stadtentwicklung mbH

Redaktion:

Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH

- als Treuhänderin der Gemeinde Wangerland -

Rembertiring 27

28195 Bremen

Fotos:

Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH

Stand November 2016

INHALT

| | |
|--|-----------|
| AUSGANGSLAGE | 04 |
| ENTWICKLUNG DES RAHMENPLANES UND ABSCHLUSSKONZEPT | 06 |
| ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETS | 08 |
| MASSNAHMENPLAN | 09 |
| ▪ Einzelmaßnahmen [Maßnahmennummer] | |
| MASSNAHMEN DER WEITEREN VORBEREITUNG | 13 |
| ▪ Städtebauliche Planung | |
| ▪ Öffentlichkeitsarbeit / Berichterstattung / Beteiligung / Veranstaltungen | |
| ▪ Untersuchungen über die Erforderlichkeit und Möglichkeit von Baumaßnahmen | |
| ORDNUNGSMASSNAHMEN | 15 |
| ▪ Erwerb von Grundstücken | |
| ▪ Freilegen von Grundstücken | |
| ▪ Verlagerung Sportplatz | |
| HERSTELLUNG UND ÄNDERUNG VON ERSCHLIESSUNGSANLAGEN | 18 |
| ▪ Verkehrskonzept aus der städtebaulichen Rahmenplanung | |
| ▪ Ortslage | |
| ▪ Kasernengelände | |
| ▪ Äußere Durchfahrtsstraße | |
| SONSTIGE ORDNUNGSMASSNAHMEN | 30 |
| BAUMASSNAHMEN | 31 |
| ▪ Modernisierung und Instandsetzung (private Eigentümer) | |
| GEMEINBEDARFS- UND FOLGEEINRICHTUNGEN | 38 |
| ▪ Neubau Rasensportplatz am Alma-Rogge-Weg | |
| SONSTIGE MASSNAHMEN / ABWICKLUNG DER SANIERUNG | 38 |
| INVESTITIONEN UND KAPITALEINSATZ | 39 |

Ausgangslage

Für die vorrangig landwirtschaftlich geprägte Gemeinde und weiterer Flächen über die Grenzen hinaus, übernahm Hohenkirchen als sogenannter Mittelpunktsort bis in die 60er Jahre die zentrale Versorgungsfunktion. Der Verlust dieser Funktion wird für Hohenkirchen auf den Strukturwandel in der Landwirtschaft zurückgeführt.

Die Eröffnung der Wangerland - Kaserne als militärischer Standort brachte dem Ort zeitweilig bis zu 800 Konsumenten zurück. Mit der Aufgabe der Kaserne Anfang 2003 entfiel auch diese Nutzergruppe wieder und das Kasernenareal stand leer.

Diese wirtschaftlich veränderten Rahmenbedingungen beeinträchtigten die zentrale Funktion des Ortes wesentlich und führten zu einem anhaltenden Schwund von Arbeitsplätzen und Einwohnern. Der durchschnittliche Altersquerschnitt erhöhte sich erheblich, Immobilien fanden kaum noch Nachfrager. Ladenleerstand spiegelte diese Entwicklung im Ortsbild.

Die Ortsentwicklung wurde durch ein nördlich des Ortes geplantes Freizeit- und Tourismusgelände mit einem großen See, als Folgenutzung des vorgesehenen Abbaus von Kleiboden für den Deichbau der Seedeichverstärkung zwischen Hooksiel und Schillig, beeinflusst. Die zum Deichbau notwendige Kleiboden - Entnahme erfolgte in einer Menge von ca. 1.000.000 cbm (durchschnittliche Abbautiefe ca. 1,50 m) direkt am nördlichen Ortsrand.

Die Gemeinde Wangerland führte daher für den erweiterten Ortskern und für das Kasernenareal im Jahr 2003 vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durch, um mit einer zukünftigen Rahmenplanung der Negativentwicklung entgegenzuwirken. Mit der Attraktivitätssteigerung des alten Ortes, der Einbindung des Kasernenareals in die Ortslage, einer zukunfts-trächtigen Neunutzung der Kaserne und der Förderung der Schwerpunktfunktion eines Grundzentrums sollte Wohnen und Arbeiten in Hohenkirchen gesichert und nachhaltig entwickelt werden.

Der Rat der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am 14.04.2005 den Erlass der „Satzung der Gemeinde Wangerland über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Hohenkirchen“ beschlossen.

Der Ort Hohenkirchen befand sich in einem Prozess intensiver Veränderung. Die Entstehung des Freizeitsees, die Ansiedlung der Hotel- und Freizeitanlage auf dem Gelände der ehemaligen Wangerland-Kaserne und als weiterer wichtiger Baustein die städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Ort Hohenkirchen, stellten die drei Säulen der Ortsentwicklung dar.



Entwicklung des Rahmenplanes und Abschlusskonzept

Zum Auftakt des Verfahrens wurde mit dem städtebaulichen Rahmenplan durch das Planungsbüro Boner + Partner, Oldenburg, die konzeptionelle Grundlage für die räumliche und funktionale Entwicklung des Sanierungsgebietes erarbeitet. Darüber hinaus diente der Städtebauliche Rahmenplan, aufbauend auf der Vorbereitenden Untersuchung, als abgestimmtes Grundkonzept für die Durchführung der Einzelmaßnahmen. Er integrierte die Konversionsplanungen für die Wangerland-Kaserne und den anschließenden Freizeitsee in die Sanierungsmaßnahmen des Ortskerns Hohenkirchen und stellte die Bezüge und Verknüpfungsbereiche dar.

Die städtebauliche Rahmenplanung entstand mit einer intensiven Beteiligung von Bewohnerinnen und Bewohnern, Gebäudeeigentümern, Gewerbetreibenden und den Beteiligungsgremien des Sanierungsverfahrens in Hohenkirchen.

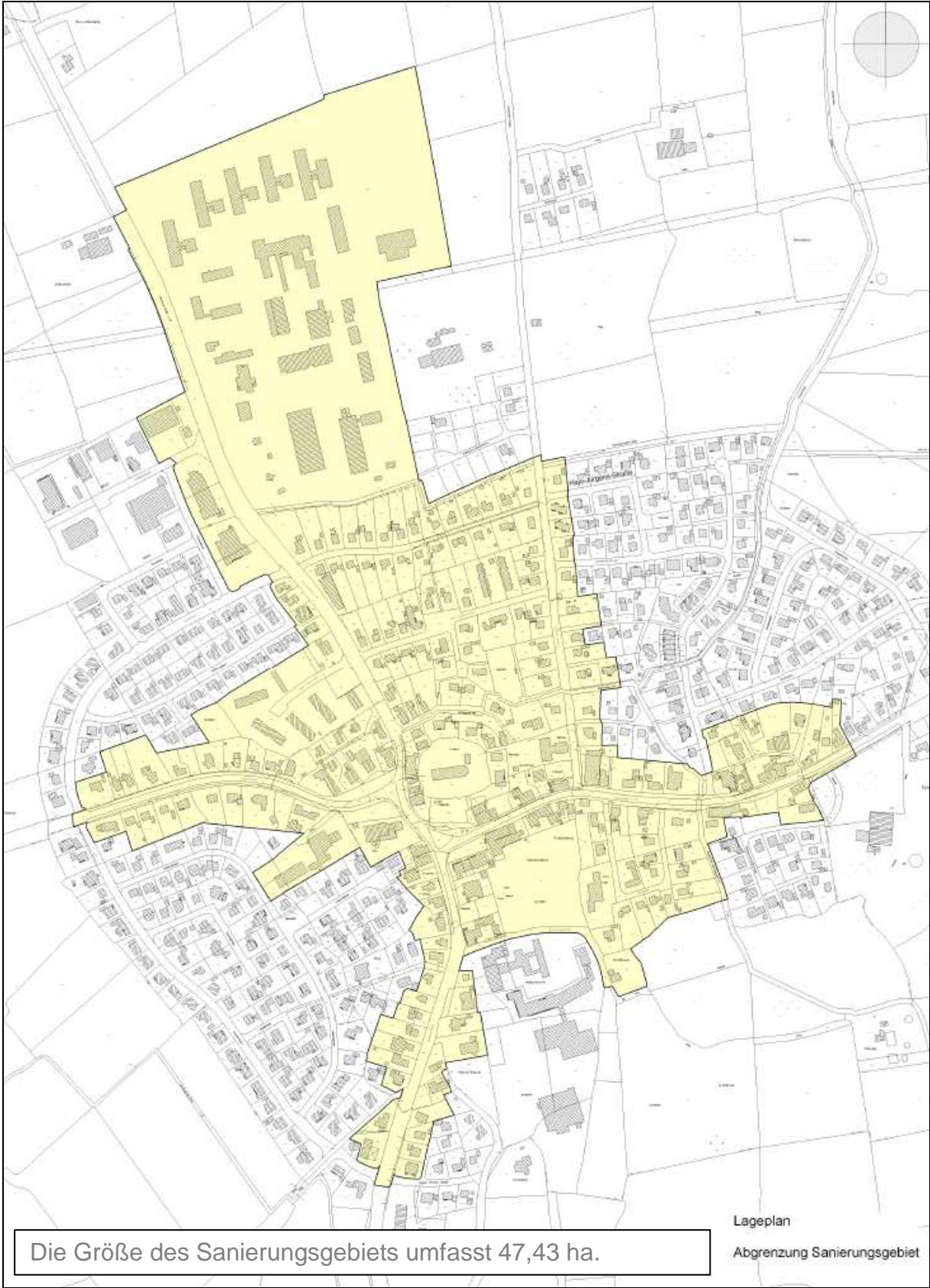
Neben der Vorbereitung der Sanierung Hohenkirchen stellte der Rahmenplan eine Beurteilungsgrundlage für alle städtebaulichen Maßnahmen dar und gewährleistete den gezielten Einsatz von Städtebauförderungsmitteln. Durch die jährlicher Abstimmung mit den Beteiligten des Verfahrens konnte auf geänderte Rahmenbedingungen oder Bedürfnisse eingegangen werden. Dieser Prozess wurde mit den Fortschreibungen der Sachstandsberichte jährlich dokumentiert.

Im Oktober 2010 wurde die Gemeinde Wangerland seitens der Regierungsvertretung Oldenburg des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration aufgefordert, ein Abschlusskonzept zur Gesamtmaßnahme Sanierung Hohenkirchen zu erstellen. Dies erfolgte unter Hinweis auf den Erlass des Niedersächsischen Ministeriums vom 09.02.2009, mit der Ankündigung des Bundes das "Normalprogramm" der Städtebauförderung ab dem Programmjahr 2008 durch jährliche Mittelkürzungen langfristig auslaufen zu lassen und vor dem Hintergrund der Entscheidung des Bundes die Programmmittel des Programmjahres 2011 zu halbieren. Die laufenden Sanierungsmaßnahmen im "Normalprogramm" sollten auf der Grundlage eines maßnahmenbezogenen Konzeptes zur Ausförderung gebracht werden.

Das Abschlusskonzept wurde nach strengen Maßstäben ausgewählt und durfte nur noch unbedingt erforderliche Maßnahmen enthalten. Eine vollständige Behebung der städtebaulichen Missstände war unter dieser Vorgabe als Zielsetzung nicht mehr möglich.

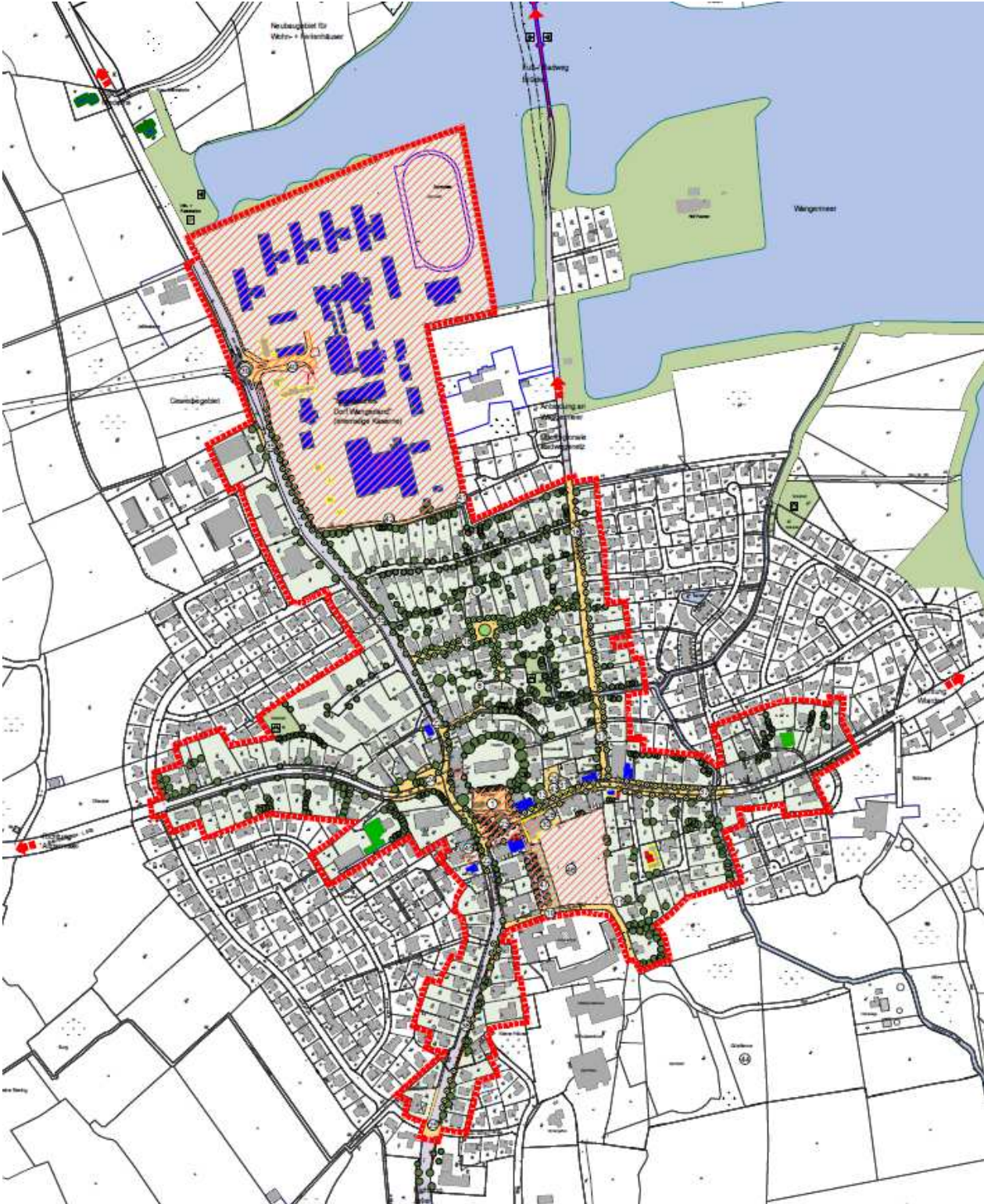
Dementsprechend wurde das Abschlusskonzept für die Sanierung Hohenkirchen im November 2010 mit einem deutlich reduzierten Maßnahmenumfang vorgelegt.

Abgrenzung des Sanierungsgebiets



Maßnahmenplan Sanierung Hohenkirchen

[gem. Städtebaulichem Rahmenplan -Ratsbeschluss v. 09.10.2007 + Abschlusskonzept Nov. 2010]



Einzelmaßnahmen

Ortslage

- (1) Neugestaltung Markplatz
- ~~(2) Neugestaltung des Spielplatzes zwischen „Anton-Günther-Straße“ und „Helmsteder Straße“~~
- ~~(3) Neugestaltung eines Quartiersplatzes vor der Turnhalle an der Ringstraße~~
- ~~(4) Neugestaltung des Platzes zwischen Gemeindehaus und dem Rathaus-Parkplatz~~
- ~~(5) Maßnahmen zur Ausgestaltung der Warf Bübbens~~
- ~~(6) Maßnahmen zur Ausgestaltung der Warf Wehlens~~
- (7) Herstellung eines Rad- und Fußweges zwischen „Kattrepel“ und „Luxenburg“ einschließlich Grunderwerb
- (8) Neugestaltung eines Rad- und Fußweges zwischen „Luxenburg“ und „Anton-Günther-Straße“ einschließlich Grunderwerb
- (9) Verbreiterung und Neugestaltung des Rad- und Fußweges zwischen „Anton-Günther-Straße“ und „Birkenweg“
- ~~(10) Herstellung eines Rad- und Fußweges sowie eines Brückenbauwerkes zwischen „Birkenweg“ und der neuen Hotel- und Freizeitanlage einschließlich Grunderwerb~~
- ~~(11) Neugestaltung des Rad- und Fußweges zwischen „Alma-Rogge-Weg“ und „Ringstraße“~~
- ~~(12) Herstellung eines Rad- und Fußweges zwischen „Steinhamm“ und „Schubertstraße“ einschließlich Grunderwerb (Ergänzungsmaßnahme)~~
- (13) Herstellung eines Rad- und Fußweges zwischen ev. Gemeindehaus und „Bismarckstraße“ über das Gelände der „Alten Post“
- ~~(14) Herstellung eines Rad- und Fußweges zwischen „Uhlandstraße“ und dem Gelände „Rieken“ einschließlich Grunderwerb (Ergänzungsmaßnahme)~~
- ~~(15) Herstellung eines Rad- und Fußweges zwischen „Bahnhofstraße“ und „Lessingstraße“ über das Gelände Elxnat in Verbindung mit einer Platzgestaltung einschließlich Grunderwerb~~
- (16) Neugestaltung des nördlichen Abschnittes der „Helmsteder Straße“ unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Fußgängern und Radfahrern

- (17) Neugestaltung des südlichen Abschnittes der „Helmsteder Straße“ unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Fußgängern und Radfahrern
- (18) Neugestaltung der „Anton-Günther-Straße“ in verkehrsberuhigter Ausbauweise (einschließlich Platzgestaltung)
- (19) Neugestaltung des „Alma-Rogge-Weges“ ~~in verkehrsberuhigter Ausbauweise~~ bzw. Umgestaltung der Einmündung von der Jeverschen Straße und Ausbau des Fußweges unter besonderer Berücksichtigung der Schulwegsicherheit.
- ~~(20) Instandsetzung des Wasserzuges „Bübbenser Tief“~~
- ~~(21) Instandsetzung und Umgestaltung von 6 Teilabschnitten innerörtlicher Zuggräben (Grabenblicke)~~
- (22) Neugestaltung „Jeversche Straße“ zwischen Einmündung „Luxenburg“ und Ortsmitte und Neugestaltung „Jeversche Straße“ zwischen Ortsmitte und Einmündung „Alma-Rogge-Weg“
- (23) Neugestaltung „Bismarckstraße“ zwischen „Jeversche Straße“ und Einmündung „Helmsteder Straße“
- (24) Neugestaltung eines Teilabschnitts der „Bahnhofstraße“; Verlegung von Fahrbahn und Nebenanlagen nach Norden und Neugestaltung des Einmündungsbereiches in die „Jeversche Straße“
- (25) Gestaltung eines „Ortseinganges“ an der Südseite der Ortslage im Verlauf der „Jeverschen Straße“ (K 87)
- ~~(26) Gestaltung eines „Ortseinganges“ an der Westseite der Ortslage im Verlauf der „Bahnhofstraße“ (L 809)~~
- ~~(27) Gestaltung eines „Ortseinganges“ an der Ostseite der Ortslage im Verlauf der „Bismarckstraße“ (L 809)~~
- (28) Erwerb eines Grundstückes und Gebäudes Bismarckstraße 4 (Landhaus Hohenkirchen)
- (29) Erwerb des Grundstückes und Gebäudes Bismarckstr. 9 (Alte Post)
- (30) Freilegung des Grundstückes Bismarckstraße 4
- (31) Freilegung des Grundstückes Bismarckstraße 9
- ~~(32) Freilegung des Grundstückes Bismarckstraße 15~~
- ~~(33) Freilegung des rückwärtigen Grundstückes Bahnhofstraße 1~~
- ~~(34) Planung und Installierung eines Ortsinformationssystems~~
- (43) Neubau Parkplatz an der Bismarckstraße

- (44) Neubau Sportplatz am Alma-Rogge-Weg
- (45) Ordnungsmaßnahme Jeversche Straße 14 im Bereich des Feuerwehrhauses
- (47) Neugestaltung Fußweg Fischelteich

Äußere Durchfahrtsstraßen

- (35) Neugestaltung der östlichen Seite der Nebenanlagen „Jeversche Straße“ zwischen Einmündung „Luxenburg“ und nördlichen Ortsausgang (Rad- und Fußweg, Begrünung)
- (36) Neugestaltung der Nebenanlage der „Jeverschen Straße“ zwischen Einmündung „Alma-Rogge-Weg“ und Einmündung „August-Hinrichs-Straße“ (Rad- und Fußweg, Begrünung, Querungshilfe)
- (37) Neugestaltung der Nebenanlagen der „Bismarckstraße“ zwischen Einmündung „Helmsteder Straße“ und ~~Einmündung „Mozartstraße“~~ Bübbenser Tief (Rad- und Fußweg, Begrünung)
- ~~(38) Neugestaltung der Nebenanlagen der „Bahnhofstraße“ zwischen neutrassiertem Straßenabschnitt und Einmündung „Goethestraße“ (Begrünung)~~
- (46) Verlagerung des Sportplatzes Ringstraße an den Alma-Rogge-Weg (außerhalb des Sanierungsgebietes)

Ehemaliges Kasernengelände

- (39) Herstellung eines Verkehrskreisels als Zuwegung zur neuen Hotel- und Freizeitanlage und zum Gewerbegebiet
- (40) Ausbau der öffentlichen Hauptverkehrserschließung der neuen Hotel- und Freizeitanlage auf dem ehemaligen Kasernengelände (Vorfahrtszone und Kurzzeitplätze)
- (41) Anlage eines Fuß- und Radweges an der Feuerwehrezufahrt im Südosten der neuen Hotel- und Freizeitanlage – Verbindung zur „Boing-von Oldersum-Straße“ (Ergänzungsmaßnahme)
- (42) Herstellung eines Rad- und Fußweges entlang der südlichen Grenze der neuen Hotel- und Freizeitanlage

Maßnahmen der weiteren Vorbereitung

Städtebauliche Planung:

- Erstellung eines Städtebaulichen Rahmenplans in 2006. Bestätigt mit Ratsbeschluss vom 09.10.2007.
- Bauleitplanung für das Gebiet der ehemaligen Wangerland-Kaserne
- Schalltechnische Untersuchung zur Bauleitplanung für die ehemalige Wangerland-Kaserne
- Erstellung der Unterlagen zur Prüfung der Notwendigkeit eines Raumordnungsverfahrens

Öffentlichkeitsarbeit/ Berichterstattung/ Beteiligung/ Veranstaltungen

- Auftaktveranstaltung und Ausstellung zum Sanierungsbeginn in 2005
- Informationsbroschüre zur Sanierungsmaßnahme in 2005
- Herstellung einer Informations-DVD zur Sanierung Hohenkirchen in 2006
- Pressemitteilungen über Einzelmaßnahmen und Sanierungsstand
- Informationsveranstaltung zu priv. Modernisierungsmaßnahmen
- Dokumentation der Ergebnisse des Studentenwettbewerbs I – „Neugestaltung des Marktplatzes“, öffentliche Vorstellung und Diskussion der Ergebnisse



- Einweihungsfest zur Fertigstellung der Anton-Günther-Straße und des Platzes mit den Anwohnern, Planungs- und Baubeteiligten
- Neugestaltung der Halbinsel an der Helmsteder Straße - Studentenwettbewerb II und Dokumentation



- Öffentliche Veranstaltungen vor Beginn und Umsetzung aller Baumaßnahmen
- Arbeitskreis Sanierung, Fachausschuss und Lenkungsgruppe wurde jeweils regelmäßig vor Durchführung der Maßnahmen an der Planung beteiligt.

Untersuchungen über die Erforderlichkeit und Möglichkeit von Baumaßnahmen

- Städtebauliche Bereichsplanungen Marktplatz: Sportplatz/ Dorfgarten, Quartier Ecke Bahnhofsstraße/ Jeversche Straße 2006 - 2008
- Vorbereitende Untersuchungen zur Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes Bismarckstraße 7 in 2008
- Vorbereitende Untersuchungen zur Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes Bismarckstraße 11 in 2009
- Auskunft über Bodenrichtwerte 2005
- Verkehrswertgutachten Bismarckstraße 9 in 2009
- Sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte 2014
- Verkehrswertgutachten Ankauf einer Teilfläche am Sportplatz 2016

Ordnungsmaßnahmen

Erwerb von Grundstücken

- Grunderwerb: Bismarckstraße 9, ehemaliges Postgebäude in 2008
- Grunderwerb: Bismarckstraße 4, ehemaliges Landhaus
- Grunderwerb zur Durchführung der Ordnungsmaßnahme „Neugestaltung der Jeverschen Straße in der Ortsmitte“
- Grunderwerb zur Durchführung der Ordnungsmaßnahme „Umgestaltung der Straße Luxemburg und des Weges Kattrepel in der Ortsmitte“
- Grunderwerb zur Verlagerung Sportplatz Ringstraße
- Grunderwerb Fischelteich Bismarckstraße
- Grunderwerb Bismarckstraße 8 (Hinterland / Seniorenwohnen)
- Grunderwerb Verkehrsfläche Bahnhofstraße (Kleinstgrundstück)

Freilegung von Grundstücken

- Ringstraße 3, ehemaliger Bauhof in 2005
- Bismarckstraße 4 und 9



Bismarckstraße 9, ehemaliges Postgebäude in 2009



Bismarckstraße 4, ehemaliges Landhaus in 2010

- Jeverische Straße / Alma-Rogge-Weg, Ordnungsmaßnahme Eden



Abbruch Schuppen und Grundstücksmauer Alma-Rogge-Weg/Jeverische Straße 17 (vorher/nachher)

- Jeverische Straße 14, Neuordnung der Flächen



Gebäudeabbruch Jeverische Straße 14

Verlagerung Sportplatz Ringstraße (Ortmitte)



Sportplatzfläche in Ortmitte

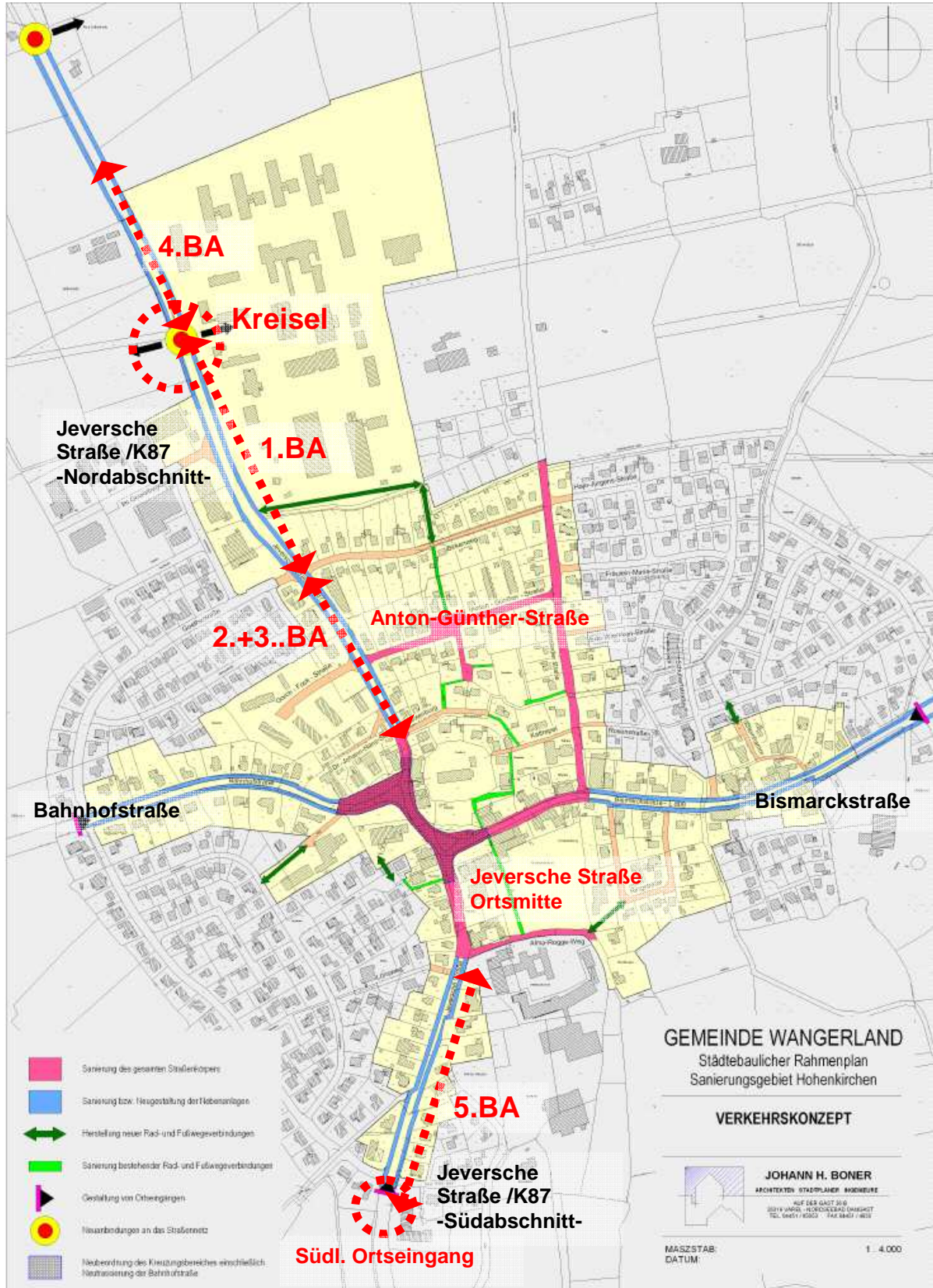
- Die Verlagerung des Sportplatzes aus der Ortmitte an den Alma-Rogge-Weg erfolgte 2013.



Städtebauliches Konzept für die ehemalige Sportplatzfläche, Architekturbüro Kapels

Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Verkehrskonzept aus der städtebaulichen Rahmenplanung



Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Ortslage

- Herstellung eines Rad- und Fußweges, abzweigend von der Jeverschen Straße, entlang der südlichen Grenze der Hotel- und Freizeitanlage [MP42] in 2009
- Neugestaltung der Anton-Günther-Straße in verkehrsberuhigter Ausbauweise einschließlich Platzgestaltung [MP18] in 2010



Entwurfsplanung: Planungsgruppe Grün



Neugestaltete Anton-Günther-Straße

- Neugestaltung des Rad- und Fußweges zwischen „Luxenburg“ und „Anton-Günther-Straße“ [MP 8] in 2010

- Neugestaltung des Rad- und Fußweges zwischen „Birkenweg“ und „Anton-Günther-Straße“ Gestalterische Aufwertung des Birkenwegs [MP 9] in 2010



Richtung Birkenweg

Richtung Luxemburg

- Neugestaltung der Jeverschen Straße in der Ortsmitte zwischen Einmündung Luxemburg und Ortsmitte [MP22]

Die Maßnahme wurde im Herbst 2012 mit der Pflanzung der Allee-Bäume sowie des Straßenbegleitgrüns abgeschlossen.



Entwurfsplanung Jeversche Straße – Ortsmitte: Ing.-Büro Thalen Consult

- Umgestaltung der Straße Luxemburg und Herstellung eines Rad- und Fußweges zwischen Luxemburg und Kattrepel [MP7]



Entwurfsplanung: Ing.Büro Thalen Consult

Die Umgestaltung und Aufwertung der Wegeverbindung Luxemburg/ Kattrepel war ein Baustein der im städtebaulichen Rahmenplan empfohlenen Vernetzung der Freiräume. Die Maßnahme wurde 2013 mit der Pflanzung der Allee-Bäume sowie des Straßenbegleitgrüns abgeschlossen.

- Umgestaltung der Helmsteder Straße unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Fußgängern und Radfahrern [MP16+17]

Die Maßnahme wurde 2013 mit der Pflanzung der Allee-Bäume sowie des Straßenbegleitgrüns abgeschlossen.



Helmsteder Straße Richtung Bübbenser Tief vor der Umgestaltung



Helmsteder Straße Richtung Bismarckstraße nach der Umgestaltung

- Neugestaltung des Marktplatzes [MP1] und Parkplatz [MP43] Bismarckstraße

In den Voruntersuchungen zur Sanierung und der Bestandsanalyse im Städtebaulichen Rahmenplan wurde aufgezeigt, wie die in der Vergangenheit einseitige Ausrichtung auf den übergeordneten Verkehr in Hohenkirchen die Funktionsfähigkeit und Gestaltung der öffentlichen Plätze und Räume schwächte. Dies traf insbesondere auf den Marktplatz zu, der außerhalb des Markttages nur noch als Parkplatz wahrgenommen und seiner ursprünglichen Aufgabe als zentraler Platz der Begegnung vor der Kirche, die gemeinsam den Ortskern Hohenkirchen bilden, nicht mehr gerecht wurde.

Die Bedeutung des Platzes als Zentrum Hohenkirchens, als Ort für Tausch und Handel und zentralen Treffpunkt für informelle oder organisierte Kommunikation, wie bei den Dorffesten, galt es wieder zu beleben.

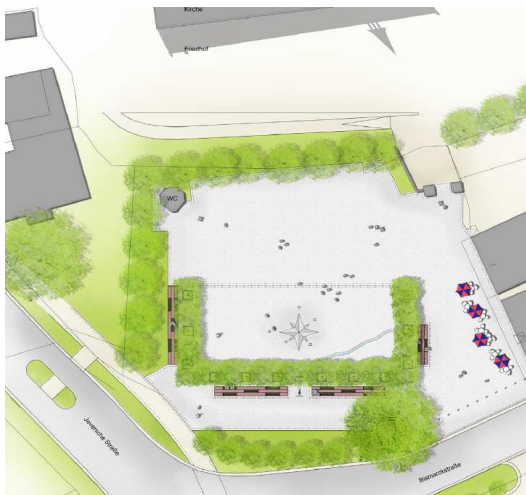
Als Einstieg in das Thema und in die öffentliche Diskussion wurde bereits 2008 ein studentischer Wettbewerb durchgeführt. Auf Grundlage der Wettbewerbsergebnisse und der den Wettbewerb begleitenden Bürgerbeteiligung wurde in 2009 eine erste Entwurfsplanung erstellt und diskutiert.



Marktplatz vor Umgestaltung



Marktplatz vor Umgestaltung und Verlagerung der Parkplatznutzung

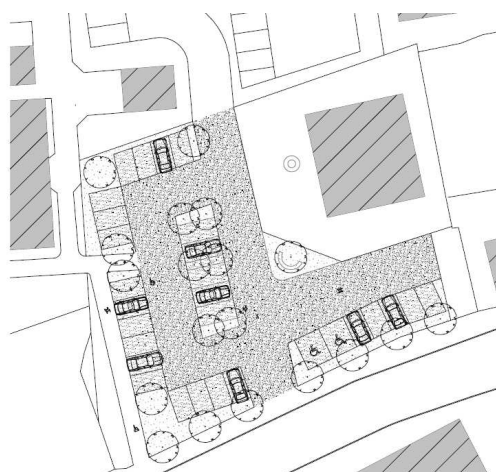


Entwurfsplanung Marktplatz: Planungsbüro Kreikenbaum + Heinemann



Marktplatz nach der Umgestaltung

Mit der Verlagerung der Parkplatznutzung auf die Fläche des ehemaligen Postgeländes in unmittelbarer Nähe an der Bismarckstraße, konnte 2012 auf der vorliegenden Entwurfsplanung Konsens mit der Denkmalschutzbehörde und dem oberen Kreiskirchenrat gefunden werden. Der neue Parkplatz an der Bismarckstraße wurde bereits im Dezember 2013 fertiggestellt; der Marktplatz folgte 2014.



Entwurfsplanung Parkplatz Bismarckstraße: Planungsbüro Kreikenbaum + Heinemann



Parkplatz nach Fertigstellung

- Neugestaltung der Nebenanlagen Alma-Rogge-Weg [MP19] und des Einmündungsbereichs Jeversche Straße

Die Neugestaltung des Einmündungsbereichs und der Fußweg konnten nach einem Flächentausch und dem Teilabbruch eines Nebengebäudes in 2015 fertiggestellt werden. Die Belange von Fußgängern, insbesondere Schulkindern, fanden hierbei besondere Berücksichtigung.



Alma-Rogge-Weg nach Neuordnung der Verkehrsfläche

- Neugestaltung der Nebenanlagen Bismarckstraße zwischen Ortsmitte und östlichem Ortsausgang (Bübbenser Tief) [MP37]

Der Ausbau der Nebenanlagen wurde unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Fußgängern und Radfahrern in 2016 fertiggestellt.



Bismarckstraße nach Neugestaltung der Nebenanlagen

- Herrichtung der Flächen im Bereich Jeversche Straße 14 nach Abbruch des Gebäudes [MP45] in 2016.



Beräumte Fläche Jeversche Straße 14 vor dem Feuerwehrstandort



Flächenneuordnung erforderlich

Das sich auf dem Grundstück Jeversche Straße 14 befindene Wohngebäude der Jahrhundertwende mit einem neueren Anbau war aufgrund seines baulichen Zustandes und des massiven Schimmelbefalls nicht mehr zu Wohnzwecken geeignet. Eine Modernisierung war auf Grund der hohen Kosten wirtschaftlich nicht zu vertreten. Nach dem Abbruch des Gebäudes sollen die städtebaulichen Missstände durch die Neuordnung der Fläche mit einer Zuordnung des Grundstücks zu den angrenzenden Flächen des Gemeindebezirks (Feuerwehr) im Ortskernbereich behoben werden. Ergebnisse der städtebaulichen Neuordnung der Flächen liegen noch nicht vor, da wesentliche städtebauliche und dem Ortsbild im Dorfkern entsprechende Lösungen aufgezeigt werden müssen, und die gestalterische Anforderung an ein neues Ensemble oder einen Erweiterungsbau der Feuerwehr in direkter Sichtachse zum Marktplatz im Ortskern von Hohenkirchen äußerst hoch ist. Die Maßnahme wird erst nach Beendigung des Sanierungsverfahrens umgesetzt werden können.

- Neugestaltung Fußweg Fischelteich [MP47] unter besonderer Berücksichtigung der Belange der Schulkinder und mobilitätseingeschränkter Personen der nahen Senioreneinrichtungen in 2016.

Kasernengelände

- Herstellung eines Verkehrskreisels [MP39] als Zuwegung zur neuen Hotel- und Freizeitanlage und zum Gewerbegebiet in 2006 – 2009.
- Ausbau der öffentlichen Hauptverkehrserschließung der neuen Hotel- und Freizeitanlage [MP40] (Vorfahrt- und Stauzone) in 2006 – 2008.



Vorfahrt- und Stauzone

- Anlage einer Rad- und Fußwegeverbindung [MP41] im Südosten der neuen Hotel- und Freizeitanlage in 2006.
- Herstellung eines Rad- und Fußweges [MP42] entlang der südlichen Grenze der neuen Hotel- und Freizeitanlage.

Äußere Durchfahrtsstraßen

Jeversche Straße – Kreisstraße K 87

Die Vorbereitenden Untersuchungen zeigten nicht nur auf, dass die überörtliche Straße „K 87/ Jeversche Straße“ den Ort Hohenkirchen als Barriere durchschneidet, sondern auch aufgrund des überdimensionierten Straßenquerschnitts und der Kreuzungsbereiche das Ortsbild dominiert und zu erheblichen Geschwindigkeitsüberschreitungen provozierte.

Die Jeversche Straße war, resultierend aus den Notwendigkeiten des früheren Kasernenstandorts, zudem fast ausschließlich auf die Bedürfnisse des motorisierten Verkehrs zugeschnitten. Querungshilfen für Fußgänger und Radfahrer waren nicht in ausreichender Anzahl vorhanden. Die Aufenthaltsqualität war für die heutigen touristischen Gestaltungsansprüche wenig ansprechend und die Neugestaltung und Anpassung der Nebenanlagen an die neuen Bedürfnisse wurde erforderlich.

Ein weiteres Ziel war, die bestehende räumliche Trennung zwischen der ehemaligen Kaserne, der heutigen Hotel- und Freizeitanlage und dem Dorfzentrum aufzuheben und nunmehr die neu entstandenen Freizeitanlagen sowie den See und das neue Dorfquartier am See räumlich und funktional anzubinden.

Aufgrund der zunächst jährlich nur eingeschränkt zur Verfügung stehenden Städtebaufördermittel wurde diese Maßnahme in mehreren Bauabschnitten realisiert.

- Neugestaltung der Jeverschen Straße: Nordabschnitt-Ostseite [MP35] zwischen Einmündung Luxemburg und nördlichem Ortsausgang (Nebenanlagen und Verkehrsberuhigungselemente)

a) Nebenanlagen und Verkehrsberuhigungselemente auf der Ostseite der Jeverschen Straße (1.- 4. Bauabschnitt), 2006 – 2009



Jeversche Straße, 2.+3. Bauabschnitt

b) Neuanlage zweier Busbuchten an der Jeverschen Straße, 2007- 2008

c) Neugestaltung der Jeverschen Straße, Südabschnitt (Ostseite) zwischen Einmündung Alma-Rogge-Weg [MP36] bis südlichem Ortsausgang (Nebenanlagen und Verkehrsberuhigungselemente) 2015



Jeversche Straße Einmündungsbereich Alma-Rogge-Weg

Sonstige Ordnungsmaßnahmen

[gemäß § 147 Abs.1, Nr.5 BauGB: „sonstige Maßnahmen die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können.“]

- Bewirtschaftung des Grundstücks Bismarckstraße 9, ehemaliges Postgebäude von 2008 bis 2015.
- Bewirtschaftung des Grundstücks Bismarckstraße 4, ehemaliges Landhaus von 2009 bis 2015.
- Städtebaulicher Vertrag zur Freilegung des Grundstücks Bismarckstraße 10 in 2010.



abgängige Bausubstanz Bismarckstraße 19 (2008)



Neubebauung (2010)

- Ordnungsmaßnahmenvertrag Jeversche Straße 7 Ev.-luth. Kirchengemeinde Abbruch Garagengebäude und Neuordnung westlicher Kirchaufgang in Sichtachse der Bahnhofstraße.



Verstelter Kirchaufgang durch eine Garage



Widerherstellung der Sichtachse und neugestalteter Kirchaufgang

- Ordnungsmaßnahmenvertrag zur Teilfreilegung des Grundstücks Jeversche Straße 17 (im Bereich Alma-Rogge-Weg) in 2014.

Baumaßnahmen

Modernisierung und Instandsetzung (private Eigentümer)

Eigentümer, deren im Sanierungsgebiet Hohenkirchen liegende Gebäude keine zeitgemäße Nutzung aufgrund von funktionalen, baulichen oder technischen Mängeln ermöglichte und/ oder die beabsichtigten, ihr Gebäude energetisch zu verbessern, konnten Fördermittel für eine Modernisierung beantragen. Die förderfähigen Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 177 Baugesetzbuch und die Kriterien für die Bewertung eines pauschalen Erstattungsbetrages wurden mit der Modernisierungsrichtlinie vom 11.10.2005 festgelegt. Mit der Senkung der Mindestinvestitionssumme für Eigentümer von 5.000 € auf 3.000 € erfolgte mit Wirkung zum 01.04.2013 nochmals eine Überarbeitung der Modernisierungsrichtlinie.

Insgesamt wurden im Laufe des Sanierungsverfahrens 56 Modernisierungsvereinbarungen getroffen und gemäß der Richtlinie abgeschlossen.

Modernisierungsverträge aus 2006

- Anton-Günther-Straße 7
- Ringstraße 16, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2007
- Bahnhofstraße10, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2007
- Jeversche Straße 34, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2009
- August-Hinrichs-Str. 3, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2007
- Kattrepel 4, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2007

Modernisierungsverträge aus 2007

- Anton-Günther-Straße 26, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2007
- Am Steinhamm 1, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2008
- Helmsteder Str. 3, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2008

- Bahnhofstraße 8, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2007



vor der Modernisierung



nach der Modernisierung

- Birkenweg 27, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2007



vor der Modernisierung



nach der Modernisierung

- Jeversche Straße 18, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2008



vor der Modernisierung



nach der Modernisierung

Modernisierungsverträge aus 2008

- Jeversche Straße 23, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2008
- Bahnhofstraße 1, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2008
- Helmstedter Straße 2, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2008

- Bismarckstraße 15, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2008



vor der Modernisierung



nach der Modernisierung

- Bismarckstraße 19, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2008



vor der Modernisierung



nach der Modernisierung

- Bismarckstraße 7, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2008



vor der Modernisierung



nach der Modernisierung

- Bismarckstraße 2b, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2009
- Bismarckstraße 5, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2009
- Bahnhofstrasse 3, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2009

Modernisierungsverträge aus 2009

- Bismarckstraße 11, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2009



vor der Modernisierung



nach der Modernisierung

- Jeversche Straße 22, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2009



vor der Modernisierung



nach der Modernisierung

- Birkenweg 2, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2009



vor der Modernisierung



nach der Modernisierung

- Anton-Günther-Straße 18, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2009
- Ringstraße 12, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2009

Modernisierungsverträge aus 2010

- Seetzenstraße 5, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2010
- Jeversche Straße 17, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2010
- Ringstraße 5, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2010
- Kattrepel 3, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2010

Modernisierungsverträge aus 2011

- Anton-Günther-Str. 9, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2011
- Bahnhofstraße 20, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2011
- Bismarckstraße 8, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2011
- Bahnhofstraße 1, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2011
- Jeversche Straße 31, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2011
- Helmsteder Straße 4, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2011
- Jeversche Straße 4, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2011
- Kattrepel 6, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2011
- Kattrepel 1, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2011

Modernisierungsverträge aus 2012

- Jeversche Straße 25, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2012



vor der Modernisierung



nach der Modernisierung

- Jeversche Straße 40, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2012



vor der Modernisierung



nach der Modernisierung

- Bismarckstraße 11, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2012
- Jeversche Straße 4, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2012
- Jeversche Straße 24, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2012

Modernisierungsverträge aus 2013

- Bismarckstraße 8, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2014



vor der Modernisierung



nach der Modernisierung

- August-Hinrichs-Straße 3, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2014
- Alma-Rogge-Weg 1, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2014
- Rosenstraße 2, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2014

Modernisierungsverträge aus 2014

- Bismarckstraße 19, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2015
- Birkenweg 11, Erläuterung sh. Jahressachstandsbericht 2015

Modernisierungsverträge aus 2015

- Kattrepel 2a



vor der Modernisierung



nach der Modernisierung

- Bahnhofstraße 3B
- Helmsteder Straße 7

Modernisierungsverträge aus 2016

- Rosenstraße 2



vor der Modernisierung



nach der Modernisierung

- Ringstraße 14
- Bahnhofstraße 2

Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Neubau Rasensportplatz Alma-Rogge-Weg

Der bisherige Sportplatz an der Ringstraße in der Ortsmitte wurde vor dem Hintergrund des Sanierungsziels, die innerörtliche Brachfläche für senioren-gerechten Wohnraum mit einem angeschlossenen Service- und Pflegezentrum zu entwickeln, verlagert. Parallel entstand daher am Standort Alma-Rogge-Weg / Kreissportanlage der neue Rasensportplatz. Dieser wurde 2014 fertiggestellt.



Sonstige Maßnahmen / Abwicklung der Sanierung

Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Die Grundlage für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen sind die besonderen Bodenrichtwertkarten nach § 196 BauGB, die die Gemeinde beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Sanierungsgebietes Hohenkirchen in Auftrag gegeben hatte. Diese liegen seit Anfang 2014 vor.

Die Karten für das rund 47 ha große Sanierungsgebiet sind in 13 Zonen eingeteilt. Sechs dieser Zonen haben eine Bodenwerterhöhung zwischen 1 €/m² und 6 €/m² erfahren.

Investitionen und Kapitaleinsatz

Die Sanierung Hohenkirchen wurde im "Normalprogramm" der Städtebauförderung durchgeführt. Nach erstmaliger Förderzusage des Landes Niedersachsen im Jahr 2005 stand zunächst ein Finanzierungsrahmen in Höhe von 7,8 Mio. € für die Programmlaufzeit zur Verfügung. Dieser setzte sich aus bewilligten Städtebaufördermitteln von Bund und Land Niedersachsen in Höhe von 5,2 Mio. € und Eigenmittel der Gemeinde Wangerland in Höhe von 2,6 Mio. € zusammen.

Bereits in 2010 wurde die Gemeinde Wangerland seitens der Regierungsvertretung Oldenburg des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration aufgefordert ein Abschlusskonzept zur Gesamtmaßnahme Sanierung Hohenkirchen zu erstellen. Hintergrund war ein Erlass des Niedersächsischen Ministeriums vom 09.02.2009 mit der Ankündigung des Bundes, das "Normalprogramm" der Städtebauförderung ab dem Programmjahr 2008 durch jährliche Mittelkürzungen langfristig auslaufen zu lassen. Die laufenden Sanierungsmaßnahmen sollten daher auf der Grundlage eines Abschlusskonzeptes zur Ausförderung der Gebiete zum Abschluss gebracht werden.

Das Abschlusskonzept für die Sanierung Hohenkirchen wurde im November 2010 mit einem deutlich reduzierten Maßnahmenumfang vorgelegt.

Abschließend wurden für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen in Hohenkirchen bewilligte Städtebaufördermittel von Bund und Land Niedersachsen in Höhe von 3,7 Mio. € und 1,8 Mio. € Eigenmittel der Gemeinde Wangerland eingesetzt. Bei diesem Bruttokostenrahmen werden alle unrentierlichen Kosten berücksichtigt, d.h. alle Kosten die nicht durch zweckgebundene Einnahmen oder andere Fördermittel finanziert werden können. Neben den Erlösen aus Grundstücksverkäufen sind u.a. die Grundstückseigentümer in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten zur Mitfinanzierung der Sanierung durch Zahlung eines Ausgleichsbetrages nach § 154 ff Baugesetzbuch verpflichtet. Diese Einnahmen belaufen sich aus dem Bereich des Kasernenareals auf 145.000 € und im Ortsbereich auf ca. 300.000 €.