Vorbereitende Untersuchungen und integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Cadenberge „Ortskern“

August 2019

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft
Kompetenz für Stadt und Raum

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

Vorbereitende Untersuchungen und integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Cadenberge „Ortskern“

Auftraggeberin:

Gemeinde Cadenberge
Samtgemeinde Land Hadeln
Marktstr. 19-21, 21762 Otterndorf
www.samtgemeinde-land-hadeln.de

Ansprechpartner:

Jörg Jungclaus
Tel. 04755 912-321
joerg.jungclaus@land.hadeln.de

Bearbeitung:

Cappel + Kranzhoff
Stadtentwicklung und Planung GmbH
Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 670
www.ck-stadtplanung.de
mail@ck-stadtplanung.de

Peter Kranzhoff
Ulrike Marggraf
Kathrin Kleinfeld

In Zusammenarbeit mit:

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücks-entwicklungsgesellschaft mbH & Co KG
Anne-Conway-Straße 1, 28359 Bremen
Tel. 0421 897699 0, Fax 0421 32901 0

Jonas Fahlbusch
Torben Pöplow

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft
Kompetenz für Stadt und Raum

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

Inhalt

1 Vorbemerkungen 6
1.1 Anlass und Aufgabenstellung 6
1.2 Lage im Raum 7
1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets 8

2 Methodik 10
2.1 Vorgehen 10
2.2 Querschnittsthema Gendermainstreaming 10
2.3 Querschnittsthema Barrierefreiheit 11

TEIL A: ISEK12

1 Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept für die Samtgemeinde Land Hadeln – Hier: Cadenberge in der Samtgemeinde 12
1.1 Die Rolle der Gemeinde Cadenberge in der Samtgemeinde 12
1.2 Bevölkerungsentwicklung im Vergleich 13
1.3 Ziele und Maßnahmen im IEHK 16
1.4 Resümee 18

2 Regionale Handlungsstrategie Lüneburg 18

TEIL B: Vorbereitende Untersuchungen 19

1 Planerische Rahmenbedingungen 19
1.1 Geltendes Planungsrecht 19
1.2 Vorliegende Konzepte und Planungen 22
1.3 Eigentümerstruktur 26

2 Bestandsanalyse 27
2.1 Verkehr und Erschließung 27
2.2 Bebauungsstruktur und Ortsbild 37
2.3 Nutzungsstruktur 43

3 Klimaschutz und Ökologie 51

4 Fazit/Gesamtbewertung 52
4.1 Städtebauliche Missstände 52
4.2 Potenziale für die Ortskernentwicklung 57

5 Erneuerungskonzept 58
5.1 Leitbild 58
5.2 Leitziele 58
5.3 Entwicklungsziele und Handlungsansätze nach Handlungsfeldern 59
5.4 Maßnahmen 65

6 Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht 75

7 Verfahrensrechtliche Abwägung 79

7.1 Erforderlichkeit der städtebaulichen Gesamtmaßnahme und Begründung des öffentlichen Interesses an der Sanierung 79

7.2 Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht 79

8 Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets 82

9 Durchführbarkeit 87

9.1 Finanzierung 87

9.2 Mitwirkung öffentlicher AufgabenträgerInnen 87

9.3 Mitwirkungsbereitschaft der Bürger 88

10 Umsetzung des Verfahrens und Ausblick 88

11 Literatur- und Quellenverzeichnis 90

TEIL C: Anhang 91

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Cadenberge beschloss im Dezember 2018 die Einleitung vorbereitender Untersuchungen mit der Formulierung von Sanierungszielen und entsprechenden Maßnahmen, auf deren Grundlage Städtebauförderungsmittel für die Entwicklung des Cadenberger Ortskerns beantragt werden sollen. Anlass und Ausgangspunkt sind städtebauliche Missstände, die im Zuge vorangegangener Untersuchungen bereits erkannt wurden. Substanzmängel an einer erheblichen Anzahl der Gebäude, ungenügende Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum – auf Straßen, Wegen und Plätzen – Verkehrssicherheitsprobleme sowie Fehl- und Unternutzungen von teilweise leerstehenden Gebäuden machen sich bereits deutlich bemerkbar und gefährden die Funktionsfähigkeit des Ortskerns der Gemeinde Cadenberge als Grundzentrum für die Samtgemeinde Land Hadeln.

Im Vorfeld der vorbereitenden Untersuchungen wurden bereits drei für die Gemeinde Cadenberge relevante Konzepte erarbeitet. Dabei handelt es sich um

- das integrierte Einzelhandels- und Ortskernkonzept (2016),
- das integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzept für die Samtgemeinde Land Hadeln (Mai 2018) und
- das integrierte energetische Quartierskonzept „Ortskern Cadenberge“ (August 2018).

Mit dem Einzelhandels- und Ortskernkonzept wurde der zentrale Versorgungsbereich für die Gemeinde definiert und die Cadenberger Sortimentenliste erstellt.

Auf der Grundlage des integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzepts für die Samtgemeinde Land Hadeln (IEHK) wurde die Samtgemeinde in das Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ aufgenommen.

Für die Umsetzung des energetischen Quartierskonzepts aus dem Jahr 2018 wurde beschlossen, dass in der erforderlichen Abgrenzung ein Sanierungsgebiet festgelegt werden soll. Aufgrund der in den genannten Konzepten bereits zutage tretenden Defizite der Ortskernentwicklung von Cadenberge wurden mit den vorliegenden vorbereitenden Untersuchungen nun sämtliche festgestellten städtebaulichen Missstände gezielt untersucht, zusammengeführt und ergänzt. Auf der Grundlage der Analyse, auch von Entwicklungspotenzialen und Handlungsspielräumen, wurde zudem ein abgestimmtes Erneuerungskon-

zept für den Ortskern entwickelt. Die vorbereitenden Untersuchungen dienen als Grundlage für die Festlegung des Sanierungsgebiets und darüber hinaus für die Beantragung einer zusätzlichen Förderung der Ortskernentwicklung mit Hilfe des Bund-Länder-Programms „Aktive Stadt- und Ortszentren“.

1.2 Lage im Raum

Die Gemeinde Cadenberge ist Mitglied der Samtgemeinde Land Hadeln. Sie befindet sich ca. 10 km nordwestlich der Gemeinde Hemmoor und ca. 40 km von nordwestlich der Hansestadt Stade. In nordwestlicher Richtung der B 73 folgend liegen die Stadt Otterndorf in ca. 15 km und die Stadt Cuxhaven in ca. 30 km Entfernung. Nördlich und südlich grenzen eher dünner besiedelte Landschaftsräume und kleinere Kommunen an. Im Norden bildet die Elbe eine natürliche Begrenzung für Verflechtungsbereiche. Nachbargemeinden sind im Norden Balje und Oederquart (beide Landkreis Stade) und die zur Samtgemeinde Land Hadeln gehörigen Mitgliedsgemeinden Oberndorf im Osten, Wingst im Süden und Bülkau und Flecken Neuhaus (Oste) im Westen.

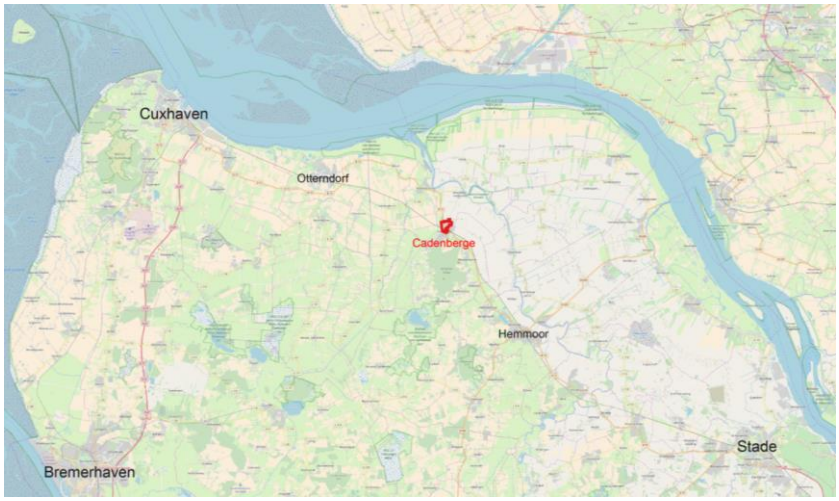


Abbildung 1: Lage der Gemeinde Cadenberge (Quelle: IEQK, Gemeinde Cadenberge 2018)

1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet umfasst den gesamten Bereich des integrierten energetische Quartierskonzepts (IEQK), das im Jahr 2018 erarbeitet wurde. Vor dem Hintergrund der bereits erkennbaren Funktionsverluste des Zentrums von Cadenberge wurden in das Untersuchungsgebiet zusätzlich die Grundstücke westlich der Straßen Am Stadtgericht und Alter Burgwall, die Wohnbebauung entlang der Straßen Mühlenweg und Graf-Bremer-Straße, Lidl an der Schumacherstraße sowie die Wohnbebauung an den Straßen Klotzen, Feldweg und Heideweg einbezogen.

Damit hat das Untersuchungsgebiet eine Größe von 78,9 ha. Seine Grenze verläuft im Norden südlich des Gewerbegebiets, entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Claus-Meyn-Straße und der Straße Im Park. Die Straße Im Park selbst ist nicht Teil des Untersuchungsgebiets. Im Osten sind die Grundstücke der Graf-Bremer-Straße sowie der Schumacherstraße einbezogen. Südlich der Bahntrasse verläuft die Grenze weiter entlang der Grundstücke des Heidewegs, des Feldwegs und der Straße Klotzen bis zur Langenstraße. Von hier aus verläuft sie unter Einbeziehung der westlichen Grundstücke der Straßen Am Stadtgericht und Alter Burgwall gerade nach Norden bis an den Rand des Gewerbegebiets (s. Abbildung 2).

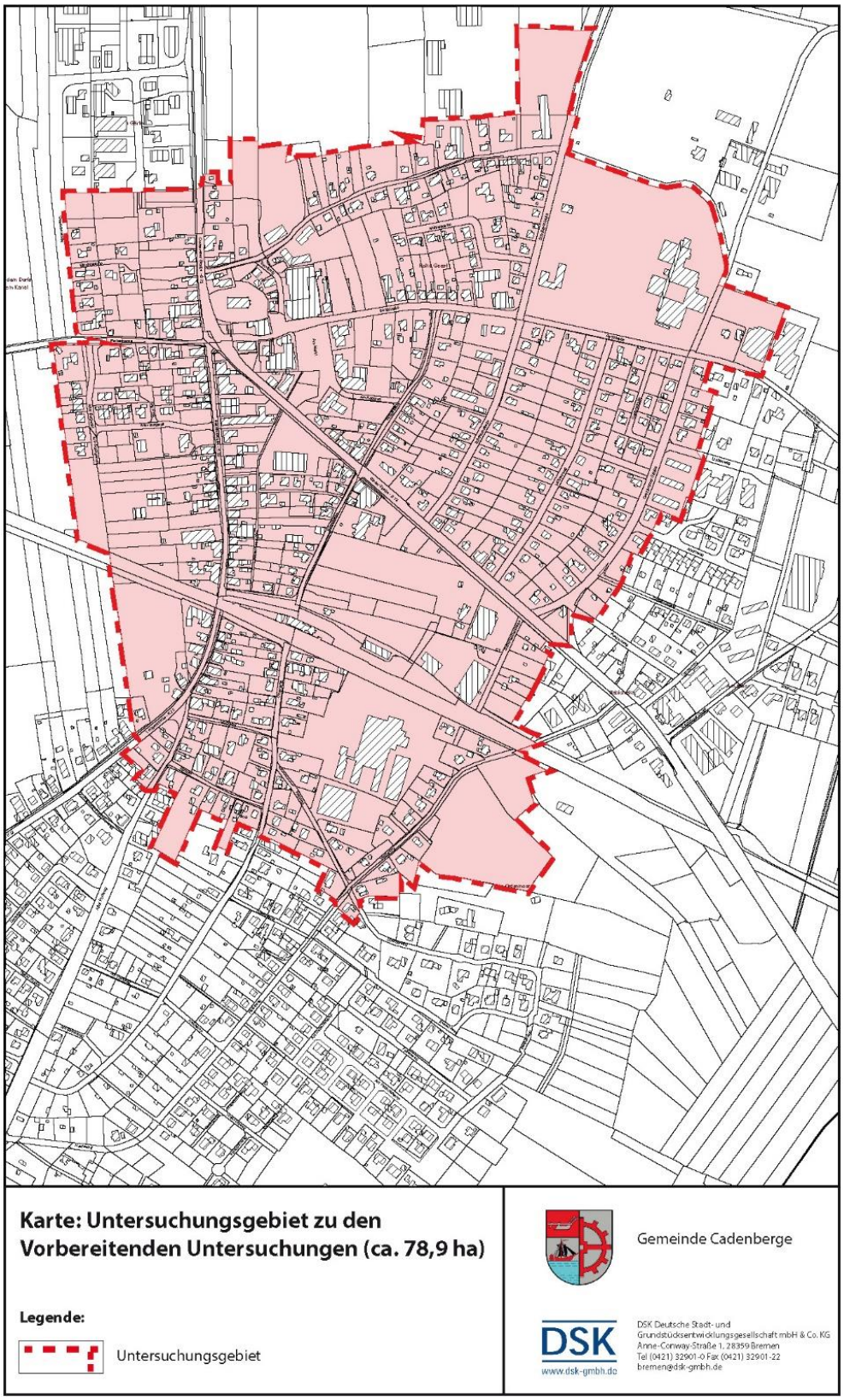


Abbildung 2: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (Quelle: Gemeinde Cadenberge)

2 Methodik

2.1 Vorgehen

Im Rahmen der Erstellung der vorangegangenen Konzepte für die Gemeinde Cadenberge und die Samtgemeinde Land Hadeln wurden bereits vielfältige Daten erhoben und ausgewertet, die auch für die vorbereitenden Untersuchungen relevant sind. Aufgrund ihrer Aktualität werden diese Daten als Grundlage für die vorbereitenden Untersuchungen herangezogen und hinsichtlich spezifischer Fragestellungen ergänzt. Auch wurden hier in Bezug auf die Ortskernentwicklung bereits entscheidende Missstände festgestellt und entsprechend der Aufgabenstellung Ziele und Maßnahmen formuliert, die in den vorbereitenden Untersuchungen aufgegriffen werden.

Einordnung in übergeordnetes Konzept für die Samtgemeinde

Teil der vorbereitenden Untersuchungen ist auch die Einordnung der Gemeinde in ein übergeordnetes Gesamtkonzept. Dieses liegt mit dem Entwicklungs- und Handlungskonzept für die Samtgemeinde Land Hadeln (im Folgenden als IEHK bezeichnet) vor. Neben der zusammenfassenden Darstellung und Ergänzung wesentlicher Bevölkerungsdaten werden in Teil A auch die Ziele und Maßnahmen des IEHK aufgegriffen und mit der Ortskernentwicklung der Gemeinde Cadenberge in Zusammenhang gebracht.

Auswertung vorangegangener Gutachten und Konzepte und eigene Bestandsaufnahme

Damit bestand das methodische Vorgehen in der Auswertung der vorliegenden Gutachten und einer ergänzenden Betrachtung von Gebäudestruktur, Gebäudenutzungen und Zustand des öffentlichen Raums im Rahmen einer Bestandsaufnahme vor Ort. Bereits erkannte städtebauliche Missstände wurden hinsichtlich der Fragestellung zur Stärkung des Ortszentrums überprüft, ergänzt und zugespitzt formuliert.

Analyse und Konzeptentwicklung

Auf Basis der Missstände und vorhandener Entwicklungspotenziale, die im Rahmen der Bestandsaufnahme ebenfalls dargestellt sind, wurden Leitziele sowie Entwicklungsziele für unterschiedliche Handlungsfelder abgeleitet. Für ihre Erreichung wurde ein Maßnahmenkonzept erstellt.

2.2 Querschnittsthema Gendermainstreaming

Nach der Städtebauförderrichtlinie ist das Prinzips des Gender Mainstreamings und der Grundsatz der Antidiskriminierung in integrierten (städtebaulichen) Entwicklungskonzepten angemessen zu berücksichtigen.

Die regionale Handlungsstrategie formuliert hierzu als allgemeines Ziel, dass mit entsprechenden Konzepten eine erhöhte Erwerbsbeteiligung von Frauen, flexible Arbeitsmöglichkeiten sowie die Vereinbarkeit von Familie und Beruf gesteigert werden sollen. Als wesentlich für

die Innovationsfähigkeit von Unternehmen und die Innovationspotenziale von Regionen wird darüber hinaus aber auch genannt, dass der Chancengleichheit bei Zugängen zur Bildung und Qualifizierung sowie gesellschaftlicher Teilhabe auch für MigrantInnen ein hoher Stellenwert beigemessen wird. Vor diesem Hintergrund wird als prioritäre Maßnahme die Evaluierung, Weiterentwicklung und ggf. Neuausrichtung bestehender Beratungs- und Unterstützungsstrukturen angeführt. Zu diesen zählen beispielsweise Freiwilligenagenturen, Seniorenservice-Büros, Pro-Aktiv-Zentren, Jugendwerkstätten, (Alten-)Pflegekonferenzen und regional bedeutsame Selbsthilfenetzwerke sowie die Koordinierungsstellen Frauen und Wirtschaft. Letztere sollen neue Wege für familienfreundliche Arbeitsbedingungen entwickeln, um qualifizierte Arbeitskräfte zu gewinnen.

Die genannten Aspekte fließen in die Konzeptentwicklung ein und sollen auch bei der Umsetzung der Maßnahmen regelmäßig mitgedacht werden.

2.3 Querschnittsthema Barrierefreiheit

Nach Artikel 9 des Übereinkommen der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen vom 13.12.2006 müssen integrierte (städtebauliche) Entwicklungskonzepte der Barrierefreiheit im Sinne eines gleichberechtigten Zugangs zur physischen Umwelt Rechnung tragen und dabei auch die Belange von Menschen mit Sehbehinderungen berücksichtigen. Gemeint ist auch der Zugang zu Transportmitteln, Information und Kommunikation einschließlich Informations- und Kommunikationstechnologien und -systemen sowie zu anderen Einrichtungen und Diensten für die Öffentlichkeit.

Die Barrierefreiheit ist auch der Städtebauförderrichtlinie verankert. Hier wird als Ziel formuliert, dass allen Menschen, unabhängig von Behinderungen, körperlichen Einschränkungen und von ihrem Alter, die selbstständige und uneingeschränkte Nutzung der Anlagen im öffentlichen Raum möglich sein soll. Hierzu kann ggf. die Einrichtung umfassend barrierefreier Querungen oder eines zusammenhängenden, aus Bodenindikatoren bestehenden Leit- und Orientierungssystems beitragen. Das Ziel der Barrierefreiheit ist als Querschnittsthema kontinuierlich in die Konzeptentwicklung eingeflossen.

TEIL A: ISEK

1 Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept für die Samtgemeinde Land Hadeln – Hier: Cadenberge in der Samtgemeinde

Für die Anmeldung im Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ wurde im Jahr 2018 ein integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept für die Samtgemeinde Land Hadeln (IEHK) erstellt. In diesem Zuge wurden auch für die Gemeinde Cadenberge Daten erhoben und Aussagen getroffen, die zum Zeitpunkt der Durchführung vorbereitender Untersuchungen noch aktuell waren. Sie werden hier durch die Analyseergebnisse des integrierten energetischen Quartierskonzepts (IEQK) ergänzt und noch einmal zusammenfassend dargestellt.

1.1 Die Rolle der Gemeinde Cadenberge in der Samtgemeinde

Cadenberge als Arbeitsstandort

Cadenberge ist gemeinsam mit Otterndorf als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten festgelegt. An diesen Standorten soll ein Arbeitsplatzangebot mit überörtlicher Ausstrahlung und Impulsen für eine Belebung des Arbeitsmarktes vorhanden sein. Cadenberge weist mit 301 Wirtschaftsbetrieben nach Otterndorf weitaus den größten Bestand auf.

Cadenberge als Wohnstandort

Ebenso werden Cadenberge und Otterndorf in der Samtgemeinde als Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten festgelegt. Dies bedeutet, dass für ein bedarfsorientiertes Angebot an Wohnungen und Bauland zu sorgen ist, das über die Nachfrage hinausgeht, um die Attraktivität der Standorte zu steigern und die zentralen Einrichtungen nachhaltig zu sichern.

Demografietyp 5 „Städte und Gemeinden in strukturschwachen ländlichen Räumen“

Die Gemeinde Cadenberge wird als Teil der Samtgemeinde Land Hadeln dem Demografietyp 5 „Städte und Gemeinden in strukturschwachen ländlichen Räumen“ zugeordnet.[1] Charakteristisch für diesen Typus von Städten und Gemeinden sind eine schrumpfende und vergleichsweise stark alternde Bevölkerung sowie eine Abwanderung insbesondere junger Menschen zur Arbeits- und Ausbildungssuche. Auch eine stagnierende Einwohnerzahl, geringes Wirtschaftswachstum und unterdurchschnittliche Kaufkraft sowie eine angespannte finanzielle Situation der Kommunen sind kennzeichnend.

[1] www.wegweiser-kommune.de

1.2 Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Die Daten zur Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde Cadenberge wurden bereits im Zuge des IEQK und des IEHK analysiert. Die für die Entwicklung des Ortskerns relevanten Daten sind in den folgenden Abschnitten dargestellt.

1.2.1 Einwohnerzahl und Bevölkerungsdichte

Gut 4.200 EinwohnerInnen

Am 31.12.2017 war die Gemeinde Cadenberge mit 4.213 EW nach Otterndorf mit Abstand diejenige mit den meisten EinwohnerInnen in der Samtgemeinde. Diese Daten stammen aus dem Einwohnermeldeamt der Samtgemeinde Land Hadeln.

Bevölkerungsdichte 136 EW/m²

Auch die Bevölkerungsdichte ist in Cadenberge mit 136 EW/m² nach Otterndorf am zweithöchsten. Die Dichte in Niedersachsen und in der Stadt Hannover ist dagegen mit 167 EW/m² bzw. 236 EW/m² wesentlich höher.

Bevölkerungswachstum von 2013-2017 um knapp 2 % aufgrund von Zuzügen

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ging im Zeitraum 2013-2017 in Cadenberge, wie auch in allen anderen Gemeinden der Samtgemeinde Land Hadeln, zurück, jedoch um weniger als 2 % (SG Land Hadeln -2,5 %). Diese natürlichen Bevölkerungsverluste konnten durch positive Wanderungssaldi lediglich in den Gemeinden Cadenberge und Belum sowie in der Stadt Otterndorf ausgeglichen werden. Das größte Bevölkerungswachstum hatte Cadenberge mit 1,9 % (+78 EW).

1.2.2 Altersstruktur

Durchschnittlich jüngere Bevölkerung als in SG Land Hadeln und LK Cuxhaven

Abbildung 3 zeigt die im Rahmen es IEQK ermittelte prozentuale Altersgruppenverteilung in Cadenberge, der Samtgemeinde Land Hadeln und dem Landkreis Cuxhaven. Dabei wird deutlich, dass Cadenberge insgesamt eine jüngere Bevölkerung aufweist. So ist der Anteil der 0-15-Jährigen in Cadenberge mit 14,3 % um 1,2 Prozentpunkte und derjenige der 16-45 mit 32,2 % um 1,7 bzw. 1,5 Prozentpunkte höher als in der Samtgemeinde und dem Landkreis. Der Anteil der 46-65-Jährigen liegt hingegen mit 29,3 % um 3 Prozentpunkte unter dem der Samtgemeinde und um 2,3 Prozentpunkte unter dem des Landkreises. Der Anteil der über 65-Jährigen ist mit 24,2 % nahezu gleich hoch wie in der Samtgemeinde (24,1 %) und im Landkreis (24,6).

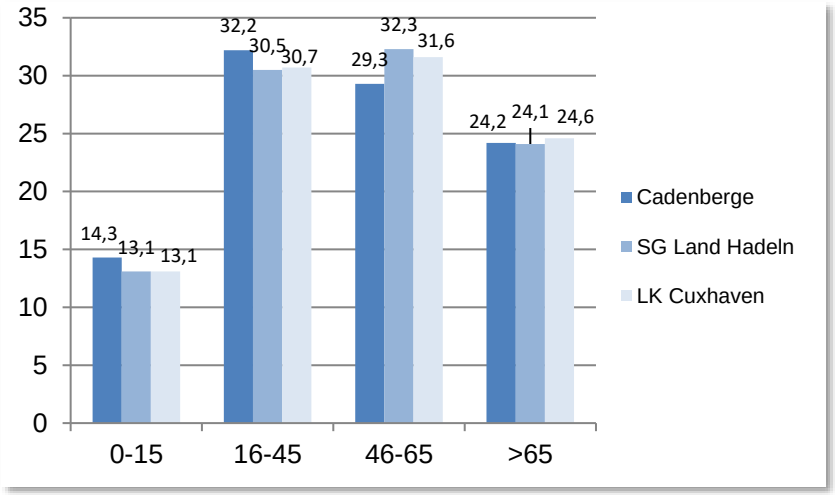


Abbildung 3: Vergleich der Altersgruppen in Prozent (Cadenberge, SG Land Hadeln, LK Cuxhaven, Quelle: IEQK, Gemeinde Cadenberge 2018)

Ab 66-Jährige in durchschnittlichem Maß vertreten (im Vergleich mit SG Land Hadeln und LK Cuxhaven)

Auch die im IEHK für die SG Land Hadeln ermittelten Altersquotienten bestätigen diese Aussage. So liegt der Jugendquotient (Anzahl von 0-20-Jährigen je 100 21-65-Jähriger) der Gemeinde Cadenberge mit 0,39, dicht gefolgt von Ihlienworth, im Vergleich zu den anderen Mitgliedsgemeinden am höchsten und auch über dem Durchschnitt von Samtgemeinde Land Hadeln, Landkreis Cuxhaven und Niedersachsen. Der Altersquotient (Anzahl von ab 66-Jährigen je 100 21-65-Jähriger) liegt dagegen mit 0,42 fast im Durchschnitt von Samtgemeinde und Landkreis, jedoch weit über dem Durchschnitt des Landes Niedersachsen.

Laut den Darstellungen im Rahmen des IEQK hat der Anteil der 0-15-Jährigen im Zeitraum von 2011-2017 um 0,7 % und derjenige der 16-60-Jährigen um 1,5 % abgenommen. Der Anteil der 61-65-Jährigen blieb unverändert, während der Anteil der über 65-Jährigen um 2 % gestiegen ist (s. Abbildung 4).

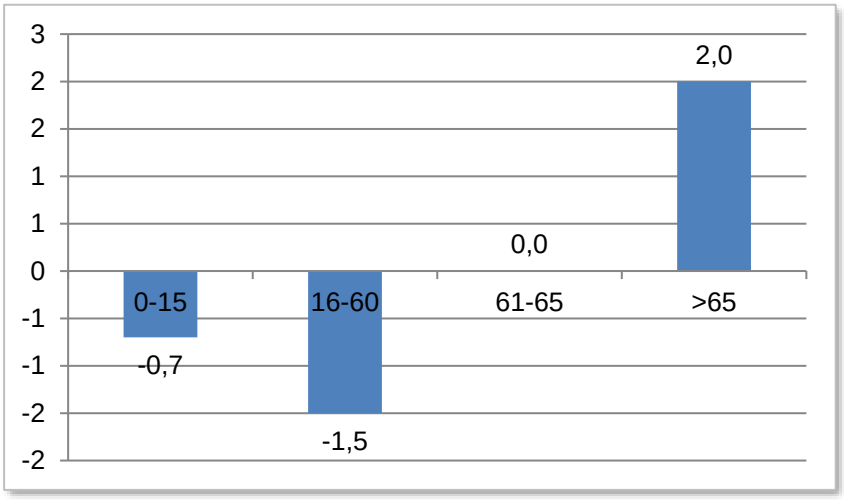


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung Cadenberge im Zeitram 2011-2017 (Quelle: IEQK, Gemeinde Cadenberge 2018)

Durchschnittsalter unter Landkreisdurchschnitt

Das Durchschnittsalter der männlichen Einwohner lag dem IEQK zufolge in Cadenberge am 31.12.2016 bei 43,2 Jahren, das der weiblichen bei 46,7 Jahren. Damit lag das Durchschnittsalter leicht unter dem des Landkreises Cuxhaven (männlich: 44,8 Jahre; weiblich: 47,5 Jahre).

1.2.3 Haushaltsgrößen und Wohnraum

Haushaltsgröße im Landesdurchschnitt

Im Jahr 2016 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße (Belegungsdichte) den Darstellungen des IEQK zufolge bei etwa 2 EinwohnerInnen pro Wohnung[2]. Dies entsprach dem niedersächsischen Durchschnitt. Diese Haushaltsgröße erreicht für den ländlichen Raum ein vergleichsweise hohes Niveau, spiegelt sich aber im städtischen Charakter von Cadenberge wider und ist durch die Nähe zu Cuxhaven und Stade zu erklären.

Unterdurchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche

Die Wohnfläche lag am 31.12.2016 in Cadenberge mit etwa 47,1 m² pro Kopf deutlich unter dem Durchschnitt des Landkreises Cuxhaven (etwa 52,2 m²) und auch deutlich unter dem Durchschnitt in der Samtgemeinde (53,2 m²).

Dies spiegelt sich auch in der durchschnittlichen Wohnungsgröße wider. Mit 102,1 m² pro Wohnung liegt die Größe in Cadenberge leicht unter dem Durchschnitt der Samtgemeinde mit 108,33 m² und leicht unter dem Durchschnitt des Landkreises von 104,3 m² (Stand: 31.12.2016).

[2] 31.12.2016: 2.068 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden bei 4.269 EinwohnerInnen

Für die Gemeinde Cadenberge sind im IEHK mehrere freie bzw. potenzielle Bauplätze genannt, für die großenteils bereits rechtskräftige Bebauungspläne bestehen. Drei Baugebiete sind noch in Planung bzw. stehen vor der Umsetzung. Dabei handelt es sich um ein Baugebiet in Geversdorf, um das Baugebiet „Westlich der Bahnhofstraße (Teil 2)“ und das Baugebiet „Gewerbegebiet östlich der B 73“.

1.3 Ziele und Maßnahmen im IEHK

Es werden im IEHK folgende Handlungsfelder mit entsprechenden Zielen und Maßnahmen genannt:

- Demografische Entwicklung / demografischer Wandel
- Bildung
- Mobilität
- Klima- und Umweltschutz
- Regionale Wirtschaftsentwicklung

In den folgenden Abschnitten werden die Beiträge, die die Gemeinde Cadenberge im Rahmen der vorgesehenen Maßnahmen und ergänzend im Zuge der Ortskernentwicklung mit Hilfe der Städtebauförderung zur Erreichung der Ziele des IEHK leisten kann, dargestellt.

1.3.1 Demografische Entwicklung / demografischer Wandel

Das im IEHK formulierte Leitziel lautet:

„Im Jahr 2030 ist die Samtgemeinde Land Hadeln eine Samtgemeinde, in der die Menschen in einer sich gegenseitig unterstützenden, inklusiven Gemeinschaft leben und arbeiten, die über kreative Versorgungs- und Mobilitäts- und Wohnformen verfügt.“

Für die Gemeinde Cadenberge wird hier keine konkrete Maßnahme vorgesehen. Jedoch werden die Maßnahmen der Ortskernentwicklung in Cadenberge, beispielsweise in Form der Schaffung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und der Integration von Gemeinbedarfseinrichtungen wie des Jugendzentrums und eines neuen, zusätzlichen Kindergartens in das Zentrum, zur bedarfsgerechten infrastrukturellen Entwicklung innerhalb der Samtgemeinde beitragen. Insbesondere für die im IEHK genannten Handlungsbereiche Grundversorgung/Infrastruktur, nachhaltige Nutzungskonzepte, Orts- und Siedlungsentwicklung und Wohnen werden im Ortskernentwicklungskonzept für Cadenberge Ansatzpunkte genannt und Maßnahmen dargestellt.

1.3.2 Bildung

Leitziel: „Im Jahr 2030 ist die Samtgemeinde Land Hadeln eine nachhaltige und innovative Bildungslandschaft, in der alle Gesellschaftsformen integrativ miteinander leben und an der Entwicklung der Samtgemeinde sowie dem eigenen Lebensumfeld aktiv, kooperativ und inklusiv teilhaben."

Zu diesem Handlungsfeld ist für die Gemeinde Cadenberge als Maßnahme die Nachnutzung des Gebäudes in der Bahnhofstraße 6 durch Vereine angeführt.

Im Zuge der Ortskernentwicklung kann zur Erreichung des Leitziels insbesondere in den Bereichen Gesellschaftliche Teilhabe (Beteiligung an der Ortskernentwicklung) angesetzt werden.

1.3.3 Mobilität

Leitziel: „Im Jahr 2030 ist die Samtgemeinde Land Hadeln eine Samtgemeinde, in der es allen Bewohnern*innen möglich ist, auf ein breites Angebot öffentlicher Verkehrsmittel zurückzugreifen und hierdurch bis ins hohe Alter mobil und unabhängig zu sein. Dieses Ziel spiegelt sich in dem zunehmenden Umweltbewusstsein wieder, das die Förderung von Carsharing, Elektromobilität und öffentlichen Verkehrsmitteln zu seinen Kernaufgaben macht."

Für Cadenberge werden diesbezüglich keine konkreten Maßnahmen benannt. Im Rahmen der Ortskernentwicklung wird jedoch im Bereich der Straßenraumgestaltung angesetzt. Mit Instandsetzungs- und Gestaltungsmaßnahmen im Straßenraum und auf Plätzen und Wegen wird der Fuß- und Radverkehr sowie die Verkehrssicherheit und die Orientierung gestärkt. Für die Verbesserung des ÖPNV und anderer Mobilitätsformen ist eine übergeordnete Konzeption mindestens auf Samtgemeinde- oder Landkreisebene erforderlich.

1.3.4 Klima- und Umweltschutz

Leitziel: „Im Jahr 2030 ist die Samtgemeinde Land Hadeln eine Samtgemeinde, die großen Wert auf Natur- und Umweltschutz i.S. eines ökologischen, nachhaltigen, in Bezug auf Tierhaltung artgerechten sowie transparenten Verhaltens aller Beteiligten legt und gleichzeitig die Weichen für den steigenden Einsatz erneuerbarer Energien und Sekundärrohstoffverwertung stellt."

Für Cadenberge wurden zu diesem Handlungsfeld keine konkreten Maßnahmen formuliert. Jedoch wurde inzwischen das integrierte energetische Quartierskonzept für den Ortskern Cadenberge erstellt. Im Zusammenspiel mit der anvisierten Ortskernentwicklung mit Hilfe der Städtebauförderung können entsprechende Maßnahmen umge-

setzt und somit wesentliche Beiträge zur Erreichung des Leitziels geleistet werden.

1.3.5 Regionale Wirtschaftsentwicklung

Leitziel: „Im Jahr 2030 ist die Samtgemeinde Land Hadeln eine Samtgemeinde, die für alle Nutzergruppen eine sozioökonomische Infrastruktur bereithält, die die Region durch die Initiierung und Umsetzung von multifunktionalen, innovativen und zukunftsfähigen Vorhaben zu einem attraktiven (Land-) Wirtschafts-, Freizeit- und Arbeitsort macht. Armut und soziale Ausgrenzungen sind im Jahre 2030 weitgehend bekämpft worden.“

Die Sicherung der touristischen Qualität wird hier als einzige Herausforderung in diesem Handlungsfeld genannt. Entsprechend wird für die Gemeinde Cadenberge der Erhalt der im Ortsteil Geversdorf befindlichen Ostehalle als Maßnahme angeführt. Darüber hinaus werden keine Maßnahmen in Cadenberge genannt. Jedoch trägt die Gemeinde Cadenberge als Grundzentrum mit entsprechendem regionalem Versorgungsauftrag mit ihrer Ortskernentwicklung, die u.a. und insbesondere auf die wirtschaftliche und funktionale Stärkung des Zentrums abzielt, zur Erreichung des Leitziels bei.

1.4 Resümee

Der integrierte Ansatz des Erneuerungskonzepts für den Ortskern Cadenberge berührt einen Großteil der im IEHK behandelten Handlungsfelder. Cadenberge hat hinsichtlich seiner demografischen Entwicklung und seiner Funktion als Grundzentrum mit der entsprechenden Ausstattung eine über die Gemeindegrenzen hinausreichende Wirkung. Über die im IEHK vorgesehenen, in Cadenberge umzusetzenden Maßnahmen hinaus werden im Erneuerungskonzept Maßnahmen für die Entwicklung des Ortskerns vorgeschlagen, die damit auch der Stärkung der Samtgemeinde Land Hadeln insgesamt zugutekommen. Diese werden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen hergeleitet und begründet.

2 Regionale Handlungsstrategie Lüneburg

Die fortschreitende Diversifizierung der einzelnen Regionen in Niedersachsen hat die Landesregierung dazu bewegt, die stärkere Regionalisierung der Landesentwicklungs- und Strukturpolitik zu einem Schwerpunktthema zu erklären. Strukturelle Benachteiligungen einzelner Landesteile sollen durch eine integrierte Entwicklungspolitik abgemildert und die Zukunftsfähigkeit dieser Regionen nachhaltig gestärkt werden. Um eine stärkere Verzahnung der auf kommunaler Ebene erarbeiteten Entwicklungskonzepten und der Landespolitik zu

erreichen, werden seit dem 01.01.2014 in den Ämtern für regionale Landesentwicklung regionale Handlungsstrategien erarbeitet. Die Regionalen Handlungsstrategien verknüpfen die landespolitischen Zielsetzungen mit den strategisch wichtigen Handlungsfeldern und Entwicklungszielen in der Region. Sie werden in Zukunft verstärkt den strategischen Rahmen für die Vergabe von Fördermitteln sowohl aus der EU-Förderung als auch der Bundes- und Landesförderung bilden.

Für die Region Lüneburg liegt seit November 2014 die Regionale Handlungsstrategie vor. Die wesentlichen Themenschwerpunkte sind:

- Infrastruktur
- Innovation
- Wettbewerbsfähigkeit Wirtschaft, Wissenschaft, Region
- Natur / Umwelt / Klimaschutz
- Bildung / Qualifizierung
- Gesellschaftliche Teilhabe

Ein Abgleich mit den strategischen Zielen der Region wurde bei der Bearbeitung des vorliegenden Konzeptes vorgenommen.

TEIL B: Vorbereitende Untersuchungen

1 Planerische Rahmenbedingungen

1.1 Geltendes Planungsrecht

1.1.1 LROP und RROP

Die Gemeinde Cadenberge ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 2012 für den Landkreis Cuxhaven (RROP) als Grundzentrum eingestuft. Damit hat die Gemeinde den Auftrag, zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln und gemeinsam mit der Gemeinde Ihlienworth und der Stadt Otterndorf den Versorgungsauftrag für die Samtgemeinde Land Hadeln zu erfüllen.

Darüber hinaus ist die Gemeinde Cadenberge neben der Stadt Otterndorf als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten festgelegt.

1.1.2 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Cadenberge gilt der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Am Dobrock, der im Jahr 2006 beschlossen wurde. Die Flächen des Ortskerns sind überwiegend als gemischte Bauflä-

chen dargestellt. Für das Wohnen sind Flächen am Mühlenkamp, östlich Schützenstraße/südlich Bergstraße, südlich des Querwegs, südlich der Finkenhörne sowie an der Gewerbestraße gekennzeichnet. Als Grünflächen sind der Friedhof, der Sportplatz am Heideweg und der Spielplatz zwischen Mühlenweg und Graf-Bremer-Straße gekennzeichnet. Weiterhin zeigt der Flächennutzungsplan für den Bereich des Untersuchungsgebiets u.a. eine Waldfläche nördlich der Parkstraße sowie unterschiedliche Gemeinbedarfsflächen an.

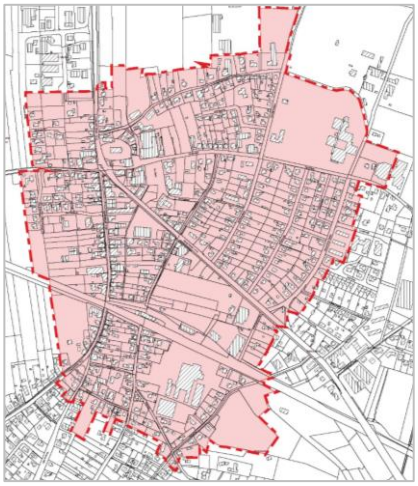


Abbildung 5: Grenzen des Untersuchungsgebiet zum Vergleich

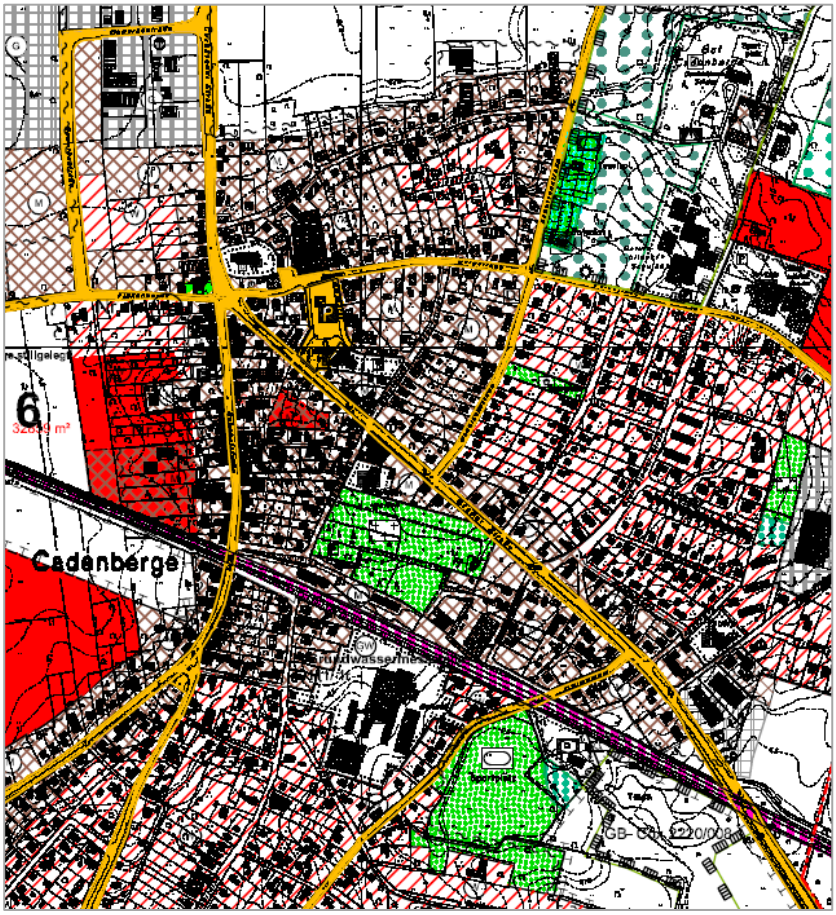


Abbildung 6: Flächennutzungsplan Cadenberge (Quelle: Gemeinde Cadenberge)

1.1.3 Bebauungspläne

Das Untersuchungsgebiet ist großenteils mit Bebauungsplänen überplant. Nicht überplant sind Bereiche an der Claus-Meyn-Straße und am nördlichen Abschnitt der Schützenstraße, das Gelände der berufsbildenden Schule nördlich der Parkstraße, der als Wohngebiet genutzte Bereich zwischen Schützenstraße und Graf-Bremer-Straße sowie Randbereiche des Untersuchungsgebiets im Osten, Süden und Westen. Auch für den Bereich des Bahnhofs existiert derzeit kein Bebauungsplan.

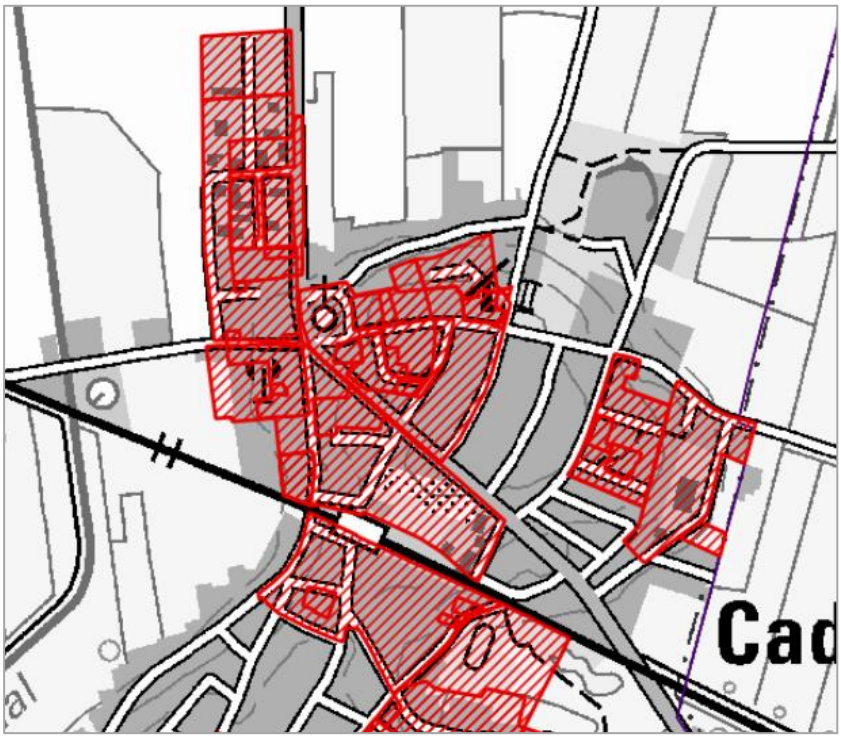


Abbildung 8: Bebauungspläne (Quelle: https://cuxland-gis.landkreis-cuxhaven.de/internet/bebauungsplaene)

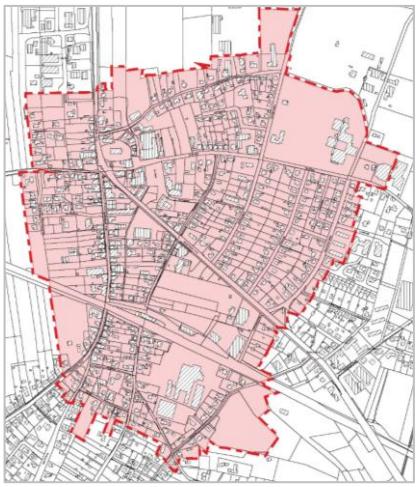


Abbildung 7: Grenzen des Untersuchungsgebiet zum Vergleich

Folgende Bebauungspläne sind im Untersuchungsgebiet rechtskräftig:

- BP 003 Mühlenkamp: 29.3.1967
- BP 004 An der Graf-Bremer-Straße: 5.7.1967
  - 1. Änderung: 25.1.1968
  - 2. Änderung: 27.2.1978
  - 3. Änderung: 16.7.2015
- BP 005 Marktplatz: 5.11.1971
  - 1. Änderung: 22.6.1978
  - 3. Änderung: 26.2.1981
  - 5. Änderung: 30.4.1987
  - 6. Änderung: 13.7.1989
  - 7. Änderung: 25.4.1991
  - 8. Änderung: 3.9.1992
  - 9. Änderung: 17.4.2003
  - 10. Änderung und Erweiterung: 23.12.2010
  - 11. Änderung: 15.2.2018
- BP 006 Ortsmitte Cadenberge 11.12.1975
  - 1. Änderung: 7.12.1978
  - 2. Änderung: 27.9.1972
  - 3. Änderung: 19.7.2006
  - Dieser Bebauungsplan wurde durch den BP 019 Westlich der Bahnhofstraße überplant
- BP 007 Zwischen dem Kanal und der B 73: 12.6.1980

  - Der im Untersuchungsgebiet liegende Bereich des BP 007 wurde großenteils durch den BP 016 überplant. BP 007 gilt hier nur noch für einen kleinen Abschnitt der Cuxhavener Straße
- BP 014 Schulgebiet: 1.12.1975
  - 1. Änderung: 30.4.1987
  - 2. Änderung: 1.11.2001
- BP 015 Am Habichtskamp 30.06.1977
  - schließt östlich an BP 14 an
  - 1. Änderung und Erweiterung: 26.4.2001
- BP 016 An der Finkenhörne: 27.11.1997
  - berührt das Untersuchungsgebiet zwischen dem Ende der Töpferstraße (Gebietsgrenze) und Finkenhörne
  - 3. Änderung: 15.2.2018
- BP 019 Westlich der Bahnhofstraße: 19.07.2006
  - 1. Änderung: 30.7.2015
- BP 029: Für ein neues Wohnbaugebiet westlich der Bahnhofstraße ist am 16.08.2018 BP 029) in Kraft getreten. Die erste Änderung wurde am 27.03.2019 als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird in Kürze online einsehbar sein.

1.2 Vorliegende Konzepte und Planungen

In den folgenden drei Abschnitten werden die für die vorbereitenden Untersuchungen relevanten Aspekte der bereits erwähnten vorangegangenen Konzepte dargestellt.

1.2.1 Integriertes Einzelhandels- und Ortskernkonzept

Im Jahr 2016 wurde das integrierte Einzelhandels- und Ortskernkonzept beauftragt und durch die CIMA Beratung und Management GmbH erstellt. In diesem Gutachten wurde bereits eine ganzheitliche Betrachtung aller Zentrumsfunktionen vorgenommen. Einbezogen wurden außerdem Um- und Neunutzungsmöglichkeiten für Leerstände und insbesondere des Rathauses. Eine wesentliche Aufgabe war die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs und die Aufstellung einer Sortimentsliste für Cadenberge, um die Bedingungen für die Erfüllung der raumordnerischen Aufgaben der Gemeinde zu schaffen.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen kann in Teilen auf die Ergebnisse dieses Gutachtens zurückgegriffen werden, da wesentliche, für das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ relevante Aspekte bereits untersucht wurden. So wurde bereits eine Bewertung der Ortsmitte Cadenberge vorgenommen und vorhandene bzw. drohende Funktionsverluste aufgezeigt. Anhand der Entwicklungsspielräume wurde ein Leitbild sowie ein Standortkon-

zept in Varianten mit Maßnahmenempfehlungen für die Ortsmitte entwickelt.

Analyseergebnisse

Funktionsverluste und eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten zentrenrelevanter Nutzungen

Probleme werden in der Ausdehnung des Ortskerns, d.h. auch einer fehlenden Konzentration der zentralen Nutzungen, und damit einhergehend fehlende Möglichkeiten für Kopplungseinkäufe festgestellt. Darüber hinaus wurden Funktionsverluste und -schwächen sowie in den Bereichen Bahnhofstraße und Stader Straße eingeschränkte Erweiterungspotenziale für das Marktgebiet bemängelt.

Die folgende, aus dem integrierten Einzelhandels- und Ortskernkonzept entnommene Abbildung zeigt die Stärken- und Schwächen-Bilanz, die für den Ortskern von Cadenberge gezogen wurde, und auf deren Basis das Standortkonzept entwickelt wurde (Abbildung 9).

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
▪ Quantitativer Einzelhandelsbesatz und zahlreiche Fachhändler ▪ Kompakte Siedlungsstruktur ▪ Umfangreicher Ausstattungskatalog für ein Grundzentrum ▪ Bündelung von Zentrumsfunktionen am Markt ▪ Starke Kaufkraftbindung innerhalb der Samtgemeinde ▪ Gutes Parkplatzangebot ▪ Nähe zum Bahnhof, ▪ Vernetzung mit Rad- und Wanderwegen der Region ▪ Aktiver Gewerbeverein ▪ Ergänzende Kleinanbieter innerhalb der Samtgemeinde/ regionale Produkte ▪ Wochenmarkt	▪ Ausdehnung des Ortskerns ▪ Marktauftritt des Marktkaufs ▪ Fehlende Kopplungslage ▪ Funktionsverluste im Bereich der Bahnhofstraße ▪ Funktionsschwächen im Bereich der Stader Straße ▪ Beschilderung und Bewerbung der vorhanden Angebote/ mangelhaft gestaltete Eingangssituationen ▪ Gestaltung des öffentlichen Raums abseits des Marktplatzes ▪ Kaum Erweiterungspotenziale fürs Marktgebiet ▪ Unterdurchschnittliches Kaufkraftpotenzial
CHANCEN	**RISIKEN**
▪ Offene Entwicklungsreserven beim periodischen Bedarf ▪ Flächenreserven im Umfeld des Marktkaufs ▪ Verlagerung Rathaus (Entwicklungsspielräume bei Beibehaltung eines Bürgerbüros) ▪ Flächenreserven durch üppiges Parkplatzangebot ▪ Potenzialreserven durch Zweitwohnung, Berufsschüler , Ferienwohnungen u.a. ▪ Touristisches Potenzial der Region ▪ Umnutzungspotenziale für ortskernnahes Wohnen ▪ Neue Gewerbeflächen im Bereich der Ortsumgehung (Arbeitsplätze) ▪ Ortsumgehung (Reduzierung der Belastungen) ▪ Offenes WLAN	▪ Konkurrierende Zentren im Umfeld ▪ Fehlender Schutz durch ein Einzelhandelskonzept ▪ Verlagerung der Ortsumgehung (Bindung von Frequenzen) ▪ Mitwirkungsbereitschaft bei Eigentümer und Betreibern im Rahmen von Umstrukturierungsprozessen ▪ Demografische Wandel ▪ Struktur des Wohnungsbestandes

Abbildung 9: Integriertes Einzelhandels- und Ortskernkonzept für die Gemeinde Cadenberge, Stärken-Schwächen-Bilanz (Quelle: CIMA 2016)

Leitbild

Hauptlage Marktplatz

Im Leitbild wird der Marktplatz einschließlich der ihn umgebenden Nutzungen als Hauptlage und die Bahnhofstraße unter Einbeziehung des Bahnhofs als Nebenlage definiert. Den in der Hauptlage angesiedelten Nutzungen wird die Funktion von Impulsgebern und wichtigen Frequenzbringern zugeschrieben. Hierbei handelt es sich um meist

filialisierten, auch großflächigen Einzelhandel, frequenzstarke Dienstleister und öffentliche und soziale Einrichtungen. Wegeverbindungen und Marketing sind auf diese Hauptlage ausgerichtet.

Nebenlage Bahnhofstraße

Die Nebenlage an der Bahnhofstraße ist geprägt durch eine Nutzungsmischung aus kleinteiligeren, meist inhabergeführten Fachgeschäften, nicht störenden Produktions- und Handwerksbetrieben sowie Wohnen.

Adressbildungsfunktion B 73 und Bahnhof als wichtiger Standortfaktor

Die Lagen entlang der B 73 und der Bahnhofstraße haben zudem eine wichtige Adressbildungsfunktion, weshalb hier die Gestaltung des öffentlichen Raums und der angrenzenden Randnutzungen eine besondere Bedeutung hat. Der Bahnhof als wichtiger Standortfaktor benötigt eine Aufwertung und stärkere funktionale Verknüpfung mit dem Ortskern.

Entwicklungsziel und Lösungsansätze

Als grundlegendes Ziel für das Standortkonzept wird eine stärkere Präsenz der Ortsmitte und die Ausweitung der Wohnnutzung entlang der Bahnhofstraße genannt. Als Lösungsansätze für die Stärkung des Marktplatzes werden vier Szenarien vorgestellt:

1. Minimalvariante: Ansatzpunkte Marktkauf und Bürgerbüro im Rathaus
2. Konkurrenzvariante: zusätzlicher Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt am Marktplatz, ggf. Verlagerung vorhandener Fachmärkte an die Bahnhofstraße
3. Maximalvariante: Neustrukturierung der Nord- und Ostseite des Marktplatzes, Verlagerung Aldi zum Marktplatz zuzüglich weiterer Fachmärkte zur Erlangung einer Kopplungslage, Wohn- und Aufenthaltsflächen südlich der B 73 und Aufwertung der Fußwegverbindungen zwischen Haupt- und Nebenlage
4. Zwischenvariante: Marktkaufmodernisierung und Aldi-Verlagerung an den Marktplatz ohne Sparkassenverlagerung

Angesichts der laufenden vorbereitenden Untersuchungen werden die Varianten derzeit nicht konkret weiterverfolgt. Zudem befindet sich anstelle des ehemaligen Marktkaufs mittlerweile ein neuer Edeka-Markt im Bau. Der Neubau erstreckt sich auch über die östlich an die Marktkauf-Fläche angrenzenden Grundstücke und soll im Winter 2019 eröffnet werden.

1.2.2 IEQK

Im Rahmen des im August 2018 fertiggestellten integrierten energetischen Quartierskonzepts, das einen großen Teil des Untersuchungs-

gebiets abdeckt, wurden für den Ortskern bereits „ganzheitliche“ Zielsetzungen und Handlungsempfehlungen erarbeitet, die über die rein energetischen Anforderungen hinausreichen. Analysiert wurden die in Abbildung 10 dargestellten Aspekte:

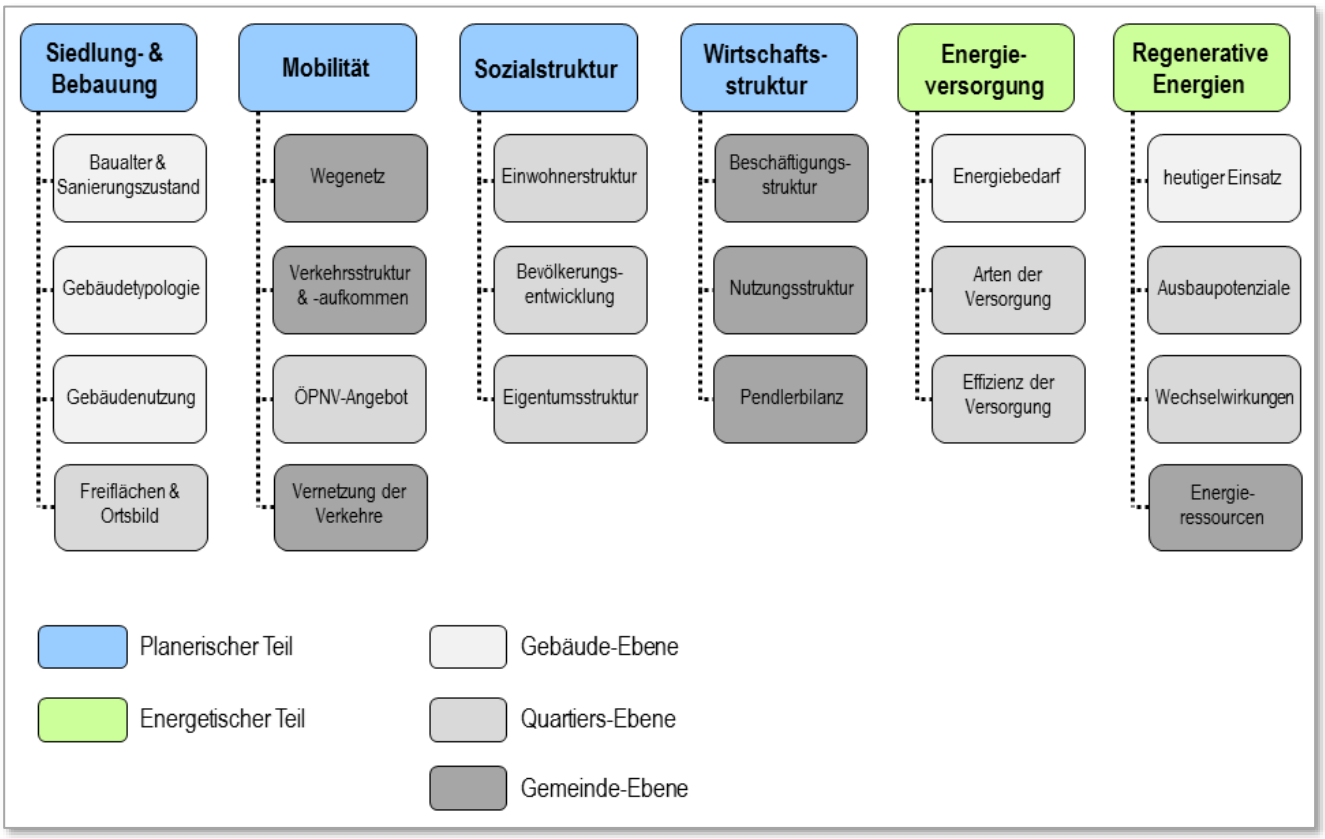


Abbildung 10: Themenfelder und Bausteine der Analyse (Quelle: IEQK, Gemeinde Cadenberge 2018)

Das städtebauliche Leitbild des IEQK beinhaltet die folgenden Zielsetzungen und Handlungsansätze:

Wachstum vorrangig innerhalb der Siedlungsränder → Stärkung der Ortsmitte und der Innenentwicklung

Gegenseitige Stärkung von Wohnquartieren und zentralem Versorgungsbereich → Entwicklung beider Pole

Stärkung des Nahversorgungsstandorts → Gestalterische Aufwertung des Zentrums

Ort der kurzen Wege → Anpassung an den demografischen und energetischen Wandel

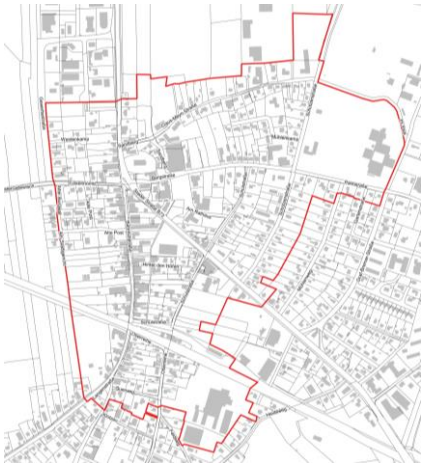


Abbildung 11: Abgrenzung IEQK

1.3 Eigentümerstruktur

Die folgende Abbildung zeigt die Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet:

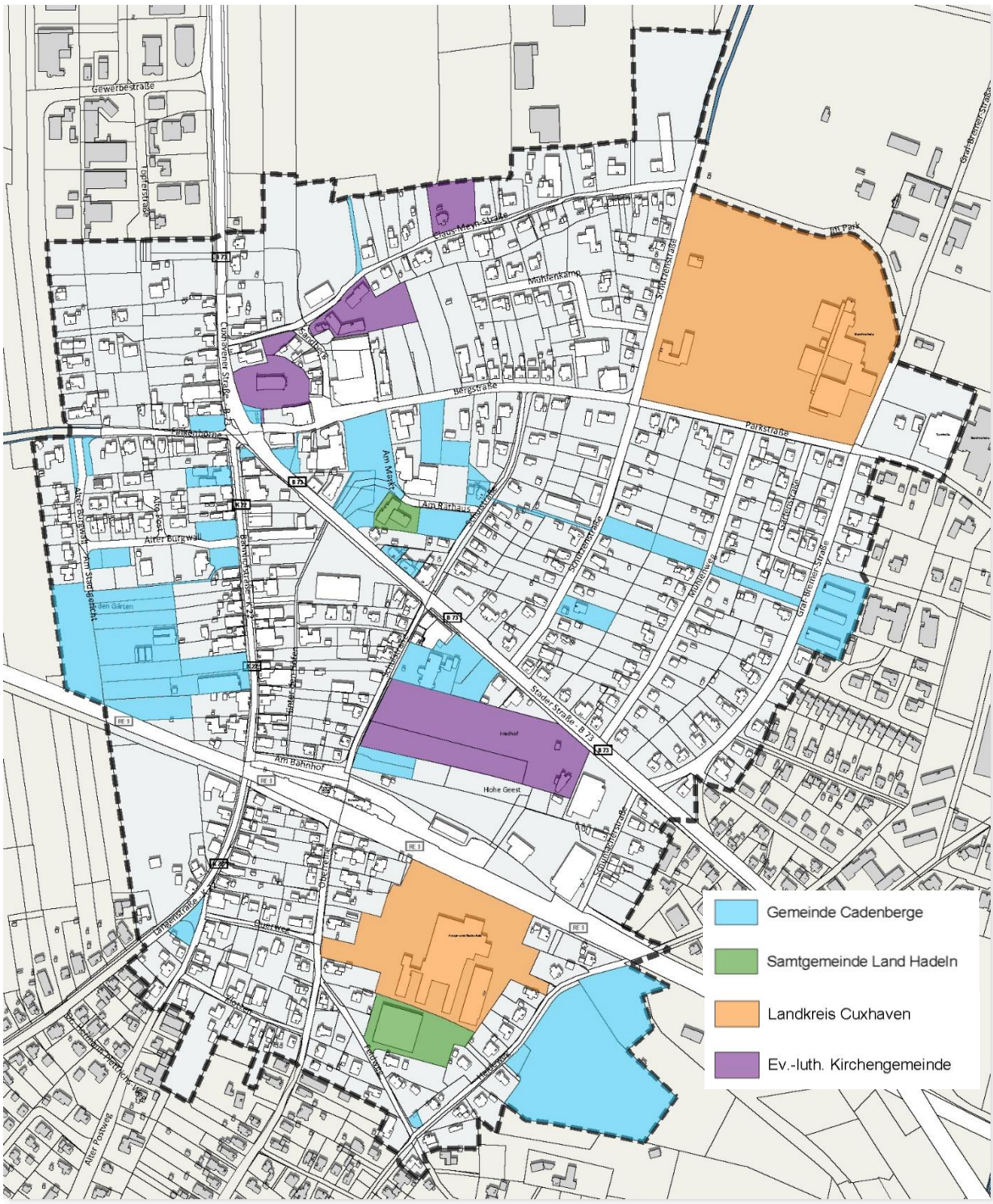


Abbildung 12: Eigentumsverhältnisse

2 Bestandsanalyse

2.1 Verkehr und Erschließung

2.1.1 Kfz-Verkehr

Haupterschließung durch B 73 (Cuxhavener Straße / Stader Straße) und K 22 (Langenstraße / Bahnhofstraße)

Die Haupterschließung des Untersuchungsgebiets erfolgt für den Kfz-Verkehr über die Bundesstraße B 73 (Cuxhavener Straße und Stader Straße), die diagonal und mittig durch das Gebiet verläuft. Sie führt in nordwestlicher Richtung über Otterndorf nach Cuxhaven mit dortiger Autobahnanbindung. In südöstlicher Richtung führt sie über Hemmoor nach Stade. Die Kreisstraße K 22 führt ausgehend vom Ortsteil Wingst als Langenstraße in das Untersuchungsgebiet hinein und als Bahnhofstraße nach Norden auf die B 73. Die Bahnhofstraße hat aufgrund ihrer historisch gewachsenen Lage, ihrer Nutzungen und Bebauung eine wesentliche Bedeutung für den Ortskern und seine Entwicklung.

Abbildung 13: Bahnhofstraße

Wesentliche innerörtliche Verbindungsstraß in Westostrichtung ist die Berg- bzw. Parkstraße. Die Claus-Meyn-Straße ist eine Anliegerstraße. In nordsüdlicher Richtung sind die Schulstraße, die Schützenstraße und die Graf-Bremer-Straße zu nennen. Zwischen diesen Straßen verlaufen einige Wohnstraßen, zumeist als Querverbindungen und vereinzelt als Stichstraßen.

Ortsumgehung vorgesehen

Die Schaffung einer Ortsumgehung ist vorgesehen. Die Planungen sind jedoch noch nicht abgeschlossen und es liegt bisher kein Zeitplan vor. Mit der Ortsumgehung würde die Bundesstraße entscheidend entlastet.

Ruhender Verkehr

Viele Parkplatzflächen, meist ungestaltet, teils nicht ausgelastet

Im Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere große Parkplatz- und Stellplatzflächen, ihre Anzahl ist mehr als ausreichend. Die Parkplätze sind großenteils vollversiegelt und weisen zumeist erhebliche gestalterische Defizite auf. Auch sind die Parkplätze tendenziell nicht ausgelastet, so dass sie an Fläche und Anzahl überdimensioniert erscheinen. Die untergenutzten Flächen wirken sich insbesondere im zentralen Versorgungsbereich (s. Abbildung 27 auf S. 45) negativ auf das Ortsbild aus, da sie die straßenseitige Bebauung – und damit die raumbildenden Strukturen unterbrechen. Darüber hinaus haben Sie keine Aufenthaltsqualität.

Sanierungs- und Gestaltungsbedarf Parkplätze an der Bahnhofstraße

Die in der Bahnhofstraße befindlichen gemeindeeigenen Parkplätze weisen einen erheblichen Sanierungs- und Gestaltungsbedarf auf.

2.1.2 Fuß- und Radverkehr

Radwege

Fehlende Radverkehrsführung

Die Oste-Wingst-Radroute führt über Finkenhörne, Bahnhofstraße und Langenstraße durch das Untersuchungsgebiet und die Gemeinde Cadenberge. Fahrradwege sind im Untersuchungsgebiet jedoch nicht vorhanden. Lediglich entlang der B 73 ist der ohnehin schon schmale Fußweg durch Beschilderung für die gemeinsame Nutzung von FußgängerInnen und RadfahrerInnen ausgewiesen.

Fußwege

Fußwege teils schmal, teilweise verstellt und nicht barrierefrei

Unsichere Schulwege

Die straßenbegleitenden Fußwege sind im Untersuchungsgebiet teilweise schmal und häufig in die Jahre gekommen. Dies bedeutet, dass ein Nebeneinandergehen vielerorts nicht möglich bzw. angesichts des Autoverkehrs gefährlich ist. Daraus ergibt sich eine mangelhafte Verkehrssicherheit der Schulwege. Darüber hinaus sind die Bodenbeläge häufig beschädigt. Sie haben dringenden Gestaltungsbedarf und bergen aufgrund von Unebenheiten Stolperfallen. Zeitweise sind die Fußwege zusätzlich durch Mülltonnen verstellt.

Abbildung 14: Verstellter Fußweg

Im Bereich der Berufsbildenden Schule an der Graf-Bremer-Straße fehlt eine Fußweganbindung. Zurzeit müssen die SchülerInnen, die den Westausgang der Schule nutzen, zunächst auf der Fahrbahn der Graf-Bremer-Straße laufen, um dann die Parkstraße zu queren. Ab dort ist eine durchgehende Gehwegverbindung bis zum Bahnhof vorhanden. Auch der Zugang von der Bushaltestelle an der Sporthalle (Bösenhörne) ist für FußgängerInnen unterbrochen.

Abbildung 15: Heideweg (Schulweg zur Grundschule)

Im Heideweg endet der Fußweg auf der südöstlichen Straßenseite gegenüber der Grundschule abrupt. Dort sind mit gelber Farbe provisorisch Fußspuren aufgebracht, die einen erforderlichen Straßenseitenwechsel anzeigen.

Eine weitere Gefahrenstelle für SchülerInnen befindet sich an der B 73 auf Höhe des Lidl-Marktes. Dort ist die Querungshilfe über die Stader Straße nicht auf die Fußwegführung abgestimmt. Dies veranlasst viele SchülerInnen, den dafür nicht vorgesehenen Lidl-Parkplatz als Abkürzung zu nutzen und sich dort den entsprechenden Gefahren auszusetzen. An dieser Stelle besteht dringender Handlungsbedarf.

Fehlende Gestaltung des Fußwegs Hinter den Höfen

Durch den Baublock zwischen Bahnhofstraße und Schulstraße führt parallel zur Bahnhofstraße und mit seitlichen Abzweigungen zur Bahnhofstraße und zur Schulstraße der Fußweg „Hinter den Höfen“. Dieser zwischen den Grundstücksrückseiten geführte Weg dient als Abkürzung und wird stark genutzt, insbesondere als Schulweg. Er ist ungestaltet und hat einen „inoffiziellen“ Charakter, jedoch weist eine Beschilderung am Bahnhof ihn als Zugang zum Markt aus. Der Weg ist großenteils unbefestigt und somit bei nassem Wetter schlecht be-

gehbar. Zudem wirkt er aufgrund schlechter Einsehbarkeit nicht nur bei fehlendem Sonnenschein dunkel und unwirtlich, was das Sicherheitsgefühl tendenziell beeinträchtigt. Konflikte entstehen, wenn sich hier Fuß- und Radverkehr begegnen.

Gute Wegeverbindung von Altenwohnanlage zum Marktplatz

Die Wegeverbindung über die Grünanlage zwischen Graf-Bremer-Straße und Schützenstraße findet ihre Fortsetzung in einem Fußweg von der Schützenstraße zur Schulstraße und von dort aus zwischen den Gebäuden hindurch und über die Parkplätze zum Marktplatz. Dies ist eine durchgehende Wegeverbindung, abseits der viel befahrenen Straßen, von der Seniorenwohnanlage in der Graf-Bremer-Straße bis zum Marktplatz. Der Fußweg ist in einem guten Zustand.

Fehlende Querungsmöglichkeiten an der B 73

Entlang der B 73 ist die Anordnung der Querungsmöglichkeiten für FußgängerInnen nicht optimal. So wird die Straße häufig auch abseits der vorgesehenen Stellen überquert, insbesondere zwischen der großen Kreuzung und der unscheinbaren Fußgängerinsel auf Höhe des Aldi-Marktes.

Große Kreuzung / B 73

Die fünfarmige Kreuzung bei der Kirche, an der sich die B 73 (Cuxhavener Straße und Stader Straße), die Bahnhofstraße (K 22), die Bergstraße und die Straße Finkenhörne treffen, hat eine große Trennwirkung und stellt eine massive Barriere zwischen wichtigen Bereichen des Ortszentrums dar. Sie ist insbesondere für FußgängerInnen und RadfahrerInnen unübersichtlich. Die Fußgängerüberwege sind zu wenig aufeinander abgestimmt und fehlen teilweise an wichtigen Stellen, so dass Umwege gegangen werden müssen. Auch für den Autoverkehr entstehen durch unübersichtliche Abbiegesituationen Verwirrungen und ungünstige, teilweise gefährliche Situationen. Dies verstärkt die Gefahren für den Fußgängerverkehr zusätzlich.

Abbildung 16: Kreuzung B 73, Blick Richtung Norden

2.1.3 Orientierung

Wegweiser zu wichtigen Zielen, wie Markt und Kirche fehlen. Für Ortsunkundige, die mit dem Zug anreisen, gibt es am Bahnhof einen Wegweiser, der als Verbindung zum Marktplatz den Weg Hinter den Höfen ausweist. Jedoch ist aufgrund inkonsequenter und ungestalteter Wegeführung keine gute Übersichtlichkeit gegeben, so dass BesucherInnen sich den Weg selbst „bahnen“ müssen. Dies ist darüber hinaus mit Gefahren für FußgängerInnen verbunden und insbesondere für Personen mit Mobilitätseinschränkungen äußerst beschwerlich. Aufgrund der fehlenden Barrierefreiheit müssen von ihnen erhebliche Umwege in Kauf genommen werden. Dies wird durch die fehlende Übersichtlichkeit zusätzlich erschwert.

Bahnhofstraße ist „unsichtbar“ und wird ihrer repräsentativen Funktion nicht gerecht.

Abbildung 17: Bahnhofstraße, abgetrennt durch B 73

Die von Funktionsverlusten betroffene und weiterhin bedrohte Bahnhofstraße wird im Einzelhandelsgutachten als Nebenlage des Zentrums eingestuft. Mit ihrem älteren charakteristischen Gebäudebestand und der Prägung durch gemischte Nutzungen hat sie für den Ortskern eine wesentliche städtebauliche und funktionale Bedeutung. Jedoch ist die Bahnhofstraße durch die Barrierewirkung der großen Kreuzung, die durch die B 73 dominiert ist, räumlich und städtebaulich von den anderen beiden wichtigen zentralen Orten Marktplatz und Kirche abgetrennt. So fehlt es der Bahnhofstraße nicht nur an einer repräsentativen Gestaltung ihres Nord- und Südendes, sondern auch an Erreichbarkeit. Ebenso fehlen Hinweise auf die Bahnhofstraße am Bahnhof und am Markt bzw. der Kirche.

2.1.4 ÖPNV

Der öffentliche Personennahverkehr wird in Cadenberge durch die mindestens stündlich verkehrende Regionalbahn RE 5 (Cuxhaven – Stade – Hamburg Hbf) und durch mehrere Buslinien, deren Taktung jedoch auf die Schulzeiten ausgerichtet ist, bestritten. Die Taktung, die beispielsweise auch eine Rückkehr von späten abendlichen Veranstaltungen in Hamburg ermöglicht, wird als gut bewertet.

Abbildung 18: Bushaltestelle in der Bösenhörne

Folgende Buslinien verkehren im Untersuchungsgebiet an den genannten Haltestellen:

1042 (Neuhaus – Cadenberge – Wingst – Warstade): Schule Am Dobrock, Stader Straße

1062 (Neuhaus – Kehdingbruch – Bülkau – Cadenberge): Schule Am Dobrock, Berufsschule

1063 (Wingst-Dobrock – Wingst-Zollbaum – Cadenberge): Schule Am Dobrock

1064 (Oberndorf – Geversdorf – Neuhaus – Cadenberge): Schule Am Dobrock

1067 (Oberndorf – Wingst-Dobrock – Cadenberge): Schule Am Dobrock

1068 (Cadenberge – Wingst-Höden – Wingst-Dobrock): Schule Am Dobrock

1824 (Otterndorf – Cadenberge – Hemmoor – Stade): Stader Straße 21, nur einmal täglich, kurz vor 5 Uhr

Darüber hinaus gibt es ein Sammeltaxi (AST 1314), das an sechs Tagen in der Woche (sonntags nicht) im Zweistundentakt an den (Bus-)Haltestellen Splethweg, Breslauer Straße, Sporthalle, Am Markt, Bahnhof, Stader Str. 21 und Berufsschule verkehrt.

2.1.5 Zustand der Straßen und Fußwege

An einigen Straßen besteht Sanierungsbedarf aufgrund beschädigter Straßenbeläge und Fußwege.

Abbildung 19: Bahnhofstraße

Betroffen sind:

- Bahnhofstraße,
- Langenstraße,
- Bergstraße,
- Graf-Bremer-Straße,
- Schützenstraße,
- Schumacherstraße,
- Heideweg und
- teilweise Klotzen.

Einen Gestaltungsbedarf aufgrund fehlender Barrierefreiheit und Ausstattung haben folgende Straßen:

- Alter Burgwall, Am Stadtgericht, Alte Post (Teile des Neubaugebiets und noch nicht fertiggestellt),
- Sandberg,
- Mühlenweg,
- Oberreihe und
- Feldweg.

Einen dringenden Gestaltungsbedarf hat auch der Fußweg Hinter den Höfen.

2.1.6 Grünflächen und Plätze

Marktplatz

Der Marktplatz bildet den Ortsmittelpunkt und das Zentrum des zentralen Versorgungsbereichs. Hier findet der Wochenmarkt statt und in der ihn umgebenden Bebauung sind Ladengeschäfte und Dienstleistungen angesiedelt. Der Marktplatz wurde in den Jahren 2009 und 2010 umgestaltet. Der größte Teil des Platzes ist als Parkplatz vorgesehen, gestaltet und genutzt. In der Mitte ist als Gestaltungselement zwischen den Parkplätzen eine durch kreisförmig angeordnete Granitblöcke abgegrenzte Sitzrunde eingelassen. Sie bildet den Kreuzungspunkt des orthogonalen Wegesystems, das den Markt- bzw. Parkplatz durch eine materiell abgesetzte Weggestaltung optisch und funktional viertelt. Die Attraktivität dieses Sitzplatzes zwischen den parkenden Autos ist fraglich. Im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung am 25.4.2019 wurde angeregt, weitere attraktive Sitzplätze zu schaffen, da es an Sitzgelegenheiten, beispielsweise zum Eisessen außerhalb des Eiscafés fehle.

Abbildung 20: Sitzrunde auf dem Marktplatz

Der Wochenmarkt, der im Fußgängerbereich am westlichen Rand des Marktplatzes stattfindet, ist Anziehungspunkt für die Cadenberger Bewohnerschaft. Hier befindet sich der Mittelpunkt des gesellschaftlichen Lebens in der Gemeinde. Die Aufenthaltsqualität des Marktplatzes im Alltag ist jedoch angesichts seiner Hauptfunktion als Parkfläche stark eingeschränkt. Somit wird der Marktplatz seiner städtebaulichen und gesellschaftlichen Funktion als zentraler Einkaufsort, Anziehungs- und Treffpunkt nicht in wünschenswertem Maße gerecht.

Grünfläche vor dem Rathaus

Vor dem Rathaus befindet sich eine gepflegte Grünfläche mit altem Baumbestand, die jedoch wenig Sitzgelegenheiten vorhält und somit ebenfalls kaum zum Aufenthalt einlädt. Darüber hinaus stellt sie derzeit eher ein trennendes als ein verbindendes Element zwischen Marktplatz und B 73 dar. Es fehlt an einer Sichtbeziehung, die die Wahrnehmbarkeit des Marktplatzes von der Straße aus ermöglicht.

Kirchhof

Die Grünfläche rund um die Kirche ist gepflegt, aufgrund hierfür fehlender Ausstattung an Mobiliar und entsprechenden gestalterischen Elementen jedoch ebenfalls nicht für einen Aufenthalt im Grünen geeignet.

Sonstige Grünflächen

Abbildung 21: Grünfläche vor der Polizei (Bahnhofstraße)

Als weitere Grünflächen sind der Friedhof, die Wegeverbindung mit Spielplatz zwischen der Schützenstraße und der Graf-Bremer-Straße, die Waldfläche an der Berufsschule und die Sportfläche östlich des Heidewegs zu nennen. Öffentlich zugänglich sind der Friedhof und die Wegeverbindung mit dem Spielplatz. Letzterer besitzt aufgrund seiner Lage, Gestaltung und Ausstattung eine hohe Attraktivität. Jedoch liegt er nicht im Zentrum des Geschehens und hat für die Entwicklung des Ortskerns keine wesentliche Bedeutung

Im Bereich der Schützenstraße und Bergstraße beginnt der Gutspark, der einen waldigen Charakter hat, Landschaftsschutzgebiet ist und sich über die Grenzen des Untersuchungsgebiets hinaus weiter nach Norden erstreckt.

Zu den nennenswerten Grünflächen und Plätzen im Ortskern zählt darüber hinaus die Fläche vor der Polizei in der Bahnhofstraße. Auch diese Fläche lädt nicht zum Verweilen ein. Ihr fehlt eine klare gestalterische und funktionale Definition.

An einigen Stellen im Untersuchungsgebiet sind kleine Grünflächen mit Bänken in den Straßenraum integriert, so zum Beispiel an der Gabelung der Langenstraße/Alter Postweg südlich der Bahntrasse.

Gestaltungsbedarf der Grünflächen an der Kreuzung

In den Randbereichen der großen Kreuzung befinden sich Grünflächen, die aufgrund ihrer Lage an der Straße lediglich als Abstandsgrün dienen können und nicht anderweitig nutzbar sind. Jedoch fehlt es ihnen an Gestaltung und eigener Funktion, so dass sie die Verkehrsfläche des ohnehin weiträumigen Kreuzungsbereichs optisch vergrößern.

2.1.7 Beleuchtung

Die Beleuchtung im öffentlichen Raum wurde kürzlich auf eine energiesparende LED-Technik umgerüstet.

2.1.8 Bewertung und Schlussfolgerungen

Neben den substanziellen Mängeln an Straßen, Wegen und Plätzen, bei denen es u.a. um Passierbarkeit, Erreichbarkeit, Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum geht, gibt es auch Sicherheitsprobleme, insbesondere für den Fuß- und Radverkehr. Großzügige Parkplatzflächen bieten ausreichend Parkraum, weisen jedoch teilweise Gestaltungs- und Sanierungsbedarf auf und scheinen mancherorts nicht ausgelastet zu sein. Eine Problematik bezüglich der Verkehrssicherheit, die vor allem im Bereich der B 73 und insbesondere an der Kreuzung der B 73 mit der Bahnhofstraße eingeschränkt ist, besteht darin, dass die Fahrbahnen eben dieser Straßen nicht in der Baulastträgerschaft der Gemeinde liegen, weil es sich um eine Bundes- und eine Kreisstraße handelt. Der Gefahrenpunkt am Bahnübergang fällt zusätzlich mit in den Verantwortungsbereich der Deutschen Bahn. Hier gilt es die Spielräume der Gemeinde auszunutzen und Lösungen für eine Verbesserung der Verkehrssicherheit zu entwickeln. Positiv sind die Fußwegverbindungen abseits des Autoverkehrs Hinter den Höfen und quer durch die Baublöcke der Wohnstraßen von der Seniorenwohnanlage zum Marktplatz hervorzuheben.

Die genannten Aspekte sind im Verkehrs- und Erschließungsplan auf der Seite 35 dargestellt.

Tabelle 1: Verkehr und Erschließung – Probleme und Potenziale

Probleme	Potenziale
Gefahrenpunkt große Kreuzung (für FußgängerInnen und Straßenverkehr – mangelhafte Verkehrslenkung, Unübersichtlichkeit, als hoch empfundenes Verkehrsaufkommen)	Viele (freie) Plätze bzw. Freiräume für die Schaffung von Aufenthaltsqualität vorhanden
Kreuzung wirkt als Barriere zwischen Markt/Kirche und Bahnhofstraße	Räumlicher Spielraum für Neuordnung/Umgestaltung der großen Kreuzung vorhanden

Probleme	Potenziale
Freiflächen rund um die Kreuzung B 73 / Bahnhofstraße ungestaltet	Ausdehnung HVV auf gesamten Landkreis Cuxhaven (interessant nur für ZeitkarteninhaberInnen, also PendlerInnen)
Bahntrasse stellt (mentale) Barriere zwischen „Nord“ und „Süd“ dar	Viel Parkplatzfläche mit Umnutzungs- bzw. Gestaltungspotenzial
Beschädigte Straßenbeläge	Durchgehende, intakte Fußwegverbindung von der Seniorenwohnanlage zum Marktplatz
Gestaltungsmängel im Straßenraum – Fußwege mit Barrieren, schmal	
Gestaltungsmängel der Fußwegverbindung Hinter den Höfen	
Fehlende Schulwegsicherheit (insbesondere Heideweg, Schumacherstraße, Stader Straße, jedoch auch Bergstraße auf Höhe des Marktplatzes)	
Fehlende Radverkehrsführung	
Fehlende sichere Fahrradabstellplätze am Bahnhof	
Ungestaltete Grün- bzw. Freiflächen, fehlende Aufenthaltsqualität	
Ungestaltete Parkplätze, teils nicht ausgelastet	
Untergenutztes Bahnhofsareal mit Gestaltungsbedarf (Parkplätze und Grünflächen)	

Gemeinde Cadenberge

VU Ortskern

Verkehr und Erschließung

M 1 : 5.000

Legende

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Gebäude
- Straßenraum
- Parkplätze
- öffentliche Parkplätze
- Bahntrasse
- Straßenraum mit Sanierungsbedarf
- Straßenraum mit stellenweise Sanierungsbedarf
- Straßenraum mit Gestaltungsbedarf
- Fußwegeverbindung
- Fußwegeverbindung mit Gestaltungsbedarf
- wichtige Schulwegverbindungen
- Bushaltestelle / Sammeltaxi
- Verkehrstrassen mit Barrierewirkung
- Grünfläche mit Sport- und Freizeitnutzung
- Friedhof
- Wald
- fehlende Aufenthaltsqualität
- Gefahrenpunkt im Straßenraum
- Freifläche mit Sanierungsbedarf

Gemeinde Cadenberge
Samtgemeinde Land Hadeln
Am Markt 1, 21781 Cadenberge
www.samtgemeinde-land-hadeln.de

Stand: 15.05.2019
Erhebung vom 14.03.2019

Palmaille 96
22767 Hamburg
040 380 375 670

www.ck-stadtplanung.de
mail@ck-stadtplanung.de

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

2.2 Bebauungsstruktur und Ortsbild

2.2.1 Gebäudestruktur

Im Untersuchungsgebiet befinden sich rund 400 Hauptgebäude[3]. Rund 15 dieser Gebäude beherbergen ausschließlich gemeinnützige Einrichtungen (u.a. Rathaus, Schulen, Kirche, Kita, Sporteinrichtungen). Der überwiegende Anteil besteht aus Wohngebäuden in Form von Ein- und Zweifamilien- und vereinzelten Mehrfamilienhäusern. Reihen- und Doppelhäuser kommen ebenfalls vor, haben jedoch einen relativ geringen Anteil an der Wohnbebauung.

Abbildung 22: Kleinteilige Bebauung Bahnhofstraße

Prägend ist insbesondere in der Bahnhofstraße die Kleinteiligkeit der Gebäude. Hier herrscht ganz überwiegend eine offene Bauweise – in der Bahnhofstraße bei sehr geringen Abständen zwischen den Häusern – vor. Die Bauflucht ist in der Bahnhofstraße durch großflächige Handwerksbetriebe mit Nebengebäuden und Freiflächen, durch Parkplätze und die Freifläche vor dem Polizeigebäude vielfach unterbrochen. In einzelnen Häusern wurden die Erdgeschosse, die einst Ladennutzungen beherbergten, bereits für die Wohnnutzung umgebaut.

Marktplatz und Umgebung

Rund um den Marktplatz prägen überwiegend großflächige, ein- bis dreigeschossigen Gebäudekomplexe, die Kirche und zwei große Lebensmittelmärkte die städtebauliche Struktur. Hier steht auch das Rathaus. Außerhalb des zentralen Bereichs befinden sich zudem die großflächigen Schulkomplexe. Zu den besonderen Gebäuden zählt zudem das Bahnhofsgebäude.

Wohngebiete

Die außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegenden, durch Wohnbebauung geprägten Straßenzüge erwecken hingegen überwiegend den Eindruck einer jeweils relativ homogenen Bebauungsstruktur hinsichtlich Gebäudegrößen und Grundstücksausnutzung.

2.2.2 Ortsbildprägende Gebäude und Denkmalschutz

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zwei Gruppendenkmale. Dabei handelt es sich um die evangelische Kirche St. Nikolai, die in den Jahren 1740-1742 erbaut wurde, mit dem zugehörigen Kirchhof (Cuxhavener Straße) sowie das Waisenhaus, das 1861 eingeweiht wurde, mit einem Nebengebäude (Bergstraße 18). In dem Waisenhaus wurden laut Informationstafel bis zum Jahr 1970 Kinder erzogen.

Abbildung 23: Kirche

[3] Diese Zahl ist nicht ganz exakt zu bestimmen, da einige der Gebäude mehrere Hauseingänge und somit auch Hausnummern und andere Gebäude keine Hausnummern besitzen.

Abbildung 24: Waisenhaus

Neben diesen denkmalgeschützten Gebäuden hat Cadenberge weitere Gebäude, die aufgrund ihres Alters und ihrer Bauform für das Ortsbild charakteristisch sind und noch Spuren der historischen Entwicklung des Ortskerns zeigen. Die meisten dieser Gebäude befinden sich auf der östlichen Straßenseite der Bahnhofstraße und der Langenstraße, in der Oberreihe, in der Schulstraße und entlang der B 73. Ortsbildprägende Gebäude kommen jedoch auch in der Claus-Meyn-Straße, der Bergstraße und der Schützenstraße vor. Als ortsbildprägend werden 107 Gebäude eingeschätzt.

Viele der älteren Gebäude sind jedoch durch Modernisierungen und Umbauten stark überformt, so dass ihr historischer Charakter durch unpassende Fensteröffnungen, Vorbauten, Eingangsbereiche, Fassadengestaltung oder Außenwerbung am Gebäude stark beeinträchtigt und nur noch hintergründig zu erkennen ist. Solche Überformungen fügen sich nicht in das Ortsbild ein und wirken sich negativ auf das Erscheinungsbild des Ortskerns aus. Überformungen bzw. erhebliche Gestaltungsmängel wurden an 35 Gebäuden festgestellt.

2.2.3 Gebäudezustand

Abbildung 25: Leerstand und Gebäudemängel, Stader Straße

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Einschätzung des baulichen Zustands der Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet vorgenommen. Dabei wurden folgende Kategorien gebildet:

- Gebäude ohne bzw. mit leichtem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf (z.B. erforderlicher Anstrich oder kleine, leicht zu behebende Schäden)
- Gebäude mit mittlerem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf (z.B. Erneuerungsbedarf einzelner Elemente wie Dach, Fenster und Türen, einzelne Risse in der Fassade)
- Gebäude mit hohem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf (z.B. vielfache Mängel am Gebäude, erhebliche Schäden an Fassade und/oder Dach, Feuchtigkeit im Gemäuer, Einsturzgefahr)

Die vorgenommene Einschätzung des Gebäudezustands ist im Plan Bebauungsstruktur ersichtlich (s. Seite 41).

Die überwiegende Anzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet ist in einem guten baulichen Zustand bzw. weist nur geringfügige Mängel auf. Gebäude mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf konzentrieren sich im Ortskern in der Bahnhofstraße, in der Langenstraße und entlang der B 73. Dies sind auch die Straßenzüge, in der sich eine Vielzahl an Häusern mit Ladenlokalen in den Erdgeschossen befindet. Oftmals ist das Obergeschoss mit einer Wohnnutzung belegt. Auch in den Wohnstraßen Heideweg, Mühlenweg und Graf-

Bremer-Straße gibt es vermehrt sanierungsbedürftige Gebäude. Einen äußerlich erkennbaren mittleren Sanierungsbedarf weisen im Untersuchungsgebiet insgesamt 93 Gebäude auf.

Gebäude mit einem erheblichen Sanierungsbedarf stehen häufig leer. Oft handelt es sich bei diesen Gebäuden um Geschäftsgebäude. Betroffen sind jedoch auch die Turnhalle am Feldweg, das Bahnhofsgebäude, das sich in Privatbesitz befindet, jedoch aufgrund seiner Lage und Funktion von allgemeinem Interesse ist, sowie das alte Mühlengebäude aus dem Jahr 1855 in der Bergstraße 31. Insgesamt wurde 21 Gebäuden ein erheblicher Sanierungsbedarf attestiert.

Fünf Gebäude wurden zudem aufgrund unpassender Proportionen, teilweise in Kombination mit Leerstand oder erheblichen Gestaltungsmängeln als das Ortsbild negativ prägend eingestuft.

2.2.4 Bewertung und Schlussfolgerungen

Mit Bahnhofstraße, Markt, Stader Straße und unterschiedlichen umliegenden Wohnquartieren hat Cadenberge unterschiedliche Strukturbereiche mit jeweils verschiedenartiger baulicher Prägung. Ältere, als ortsbildprägend eingestufte Gebäude sind in der Bahnhofstraße, an der Stader Straße und auch in den älteren Wohnstraßen zu finden. Mit den Denkmalen Kirche und Waisenhaus verfügt Cadenberge über zwei geschützte historische Gebäude. Diese ortsbildtypische und den Charakter des Ortskerns prägende Gebäudestruktur ist jedoch durch Überformungen, Gestaltungsmängel, sich verschlechternde Bausubstanz in Verbindung mit Leerständen, Aufweitungen durch Parkplätze und ungeordnete Anordnung von Gebäuden und Nebengebäuden durchsetzt und wirkt sich negativ auf die Funktionsfähigkeit insbesondere der Bereiche mit zentraler Ortskernfunktion aus. Dringenden Handlungsbedarf weist das Bahnhofsgebäude, das mit seinen erheblichen substanziellen Mängeln und dem Leerstand seiner Funktion als „Empfangsgebäude“ nicht mehr gerecht werden kann.

Die gesamte Kartierung der Gebäude ist im Bebauungsstrukturplan auf S. 41 dargestellt.

Tabelle 2: Bebauungsstruktur – Probleme und Potenziale

Probleme	Potenziale
Substanzielle energetische und bauliche Mängel an Gebäuden	Ortsbildprägung durch kleinteilige gewachsene Bebauungsstruktur (Identitätsmerkmal)
Leerstände mit Verschlechterung der Gebäudesubstanz	Alter, ortsbildprägender Gebäudebestand
Negativ ortsbildprägende Gebäude durch Überformungen und unpassende Kubaturen	Kirche als Sehenswürdigkeit
Fehlende Raumkanten an der B 73 und in der Bahnhofstraße	
Baulicher Verfall des leerstehenden, historischen Bahnhofsgebäudes	

Gemeinde Cadenberge

VU Ortskern

Bebauungsstruktur

M 1 : 5.000

Legende

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Gebäude im Bau
- Gebäude mit geringfügigem Sanierungsbedarf
- Gebäude mit mittlerem Sanierungsbedarf
- Gebäude mit erheblichem Sanierungsbedarf
- denkmalgeschütztes Gebäude
- ortsbildprägende Gebäude
- fehlende Raumkanten
- Überformungen / Gestaltungsmängel an Gebäuden
- negativ prägende Gebäude
- Leerstand
- teilweiser Leerstand

Gemeinde Cadenberge
Samtgemeinde Land Hadeln
Am Markt 1, 21781 Cadenberge
www.samtgemeinde-land-hadeln.de

Stand: 12.12.2019
Erhebung vom 14.03.2019

Palmaille 96
22767 Hamburg
040 380 375 670

www.ck-stadtplanung.de
mail@ck-stadtplanung.de

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

2.3 Nutzungsstruktur

2.3.1 Wohnen

Überwiegend Wohnnutzung

Die überwiegende Zahl der Gebäude wird ganz bzw. teilweise bewohnt. Die gemischt genutzten Gebäude sind vor allem im zentralen Bereich um Bahnhofstraße/Langenstraße, B 75 und Marktplatz und Umgebung angesiedelt. Die das Zentrum umgebenden Wohnstraßen sind überwiegend durch Einfamilienhäuser und in den westlich der B 75 liegenden neueren Wohngebieten auch durch Doppelhäuser geprägt.

2.3.2 Einzelhandel, Gastronomie und Beherbergung

Einzelhandel hauptsächlich an Marktplatz und Umgebung, Stader Straße sowie Bahnhofstraße und Langenstraße

Der Einzelhandel wird im Untersuchungsgebiet durch die Discounter Aldi und Lidl an der Stader Straße sowie künftig durch den am Marktplatz im Bau befindlichen großflächigen Vollsortimenter Edeka dominiert. Darüber hinaus befinden sich insbesondere am Marktplatz und um die Kirche herum (Claus-Meyn-Straße, Cuxhavener Straße, Bergstraße) sowie in der Bahnhofstraße und dem bahnhofsnahen Bereich der Langenstraße verschiedene kleinere Einzelhandelsfachgeschäfte. Am Ende der Bergstraße befindet sich im Gebäude und auf dem Gelände einer ehemaligen Mühle ein großer Fachmarkt für Haus, Tier und Garten.

Abbildung 26: Einkaufs- und Fußgängerbereich Am Markt

Gastronomische Einrichtungen sind insbesondere in der Stader Straße und am Markt sowie je einmal in der Bahnhofstraße und in der Langenstraße vertreten. In zentraler Lage an der Bergstraße befindet sich das einzige Hotel im Untersuchungsgebiet. Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet (einschließlich des Gastronomieangebots des als Beherbergungsbetrieb kartierten Hotels) acht Gastronomiebetriebe gezählt.

In sechs Gebäuden wurden zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme leerstehende Ladeneinheiten vorgefunden.

2.3.3 Dienstleistungen und Handwerk

Konzentration von Dienstleistungen am Marktplatz und Umgebung und Bahnhofstraße

Von außen erkennbare Gebäudenutzungen durch Dienstleistungsbetriebe konzentrieren sich am Marktplatz, in Cuxhavener Straße in Kreuzungsnähe sowie in der Bahnhofstraße. Drei Betriebe wurden auch in den Straßen Finkenhörne und Alter Burgwall ermittelt. Friseure wurden hier ebenfalls den Dienstleistungen zugeordnet.

Aufgrund ihrer räumlichen Ausdehnung mit mehreren Nebengebäuden in der Bahnhofstraße treten insbesondere zwei Handwerksbetriebe in der Bahnhofstraße in Erscheinung. Hierbei handelt es sich um einen Metallbaubetrieb und eine Tischlerei. Drei weitere Handwerks-

betriebe sind in der Schumacherstraße, der Stader Straße und in der Bergstraße anzutreffen.

2.3.4 Medizinische Versorgung

Im Untersuchungsgebiet befindet sich eine allgemeinärztliche Praxis am Markt und ein Zahnarzt in der Oberreihe. Darüber hinaus gibt es einen Heilpraktiker in der Bahnhofstraße und je eine Apotheke am Markt und in der Bahnhofstraße.

2.3.5 Zentraler Versorgungsbereich

Zentraler Versorgungsbereich im Einzelhandelskonzept definiert

Das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2016 definiert einen zentralen Versorgungsbereich für die Gemeinde Cadenberge. Die Entwicklung des Einzelhandels soll sich künftig auf diesen Bereich beschränken, um eine räumliche Konzentration der Geschäfte und wichtiger ergänzender Einrichtungen zu erreichen und so die Anziehungskraft des Ortskerns zu stärken. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen künftig nur noch in diesem Bereich zugelassen werden. Vorhandenen solitären Nahversorgungsstandorten in integrierten Lagen sollen dabei jedoch Entwicklungsspielräume zugestanden werden, um die Nahversorgung dort sicherzustellen. Das Einzelhandelskonzept wurde vom Rat der Gemeinde Cadenberge beschlossen und gilt hinsichtlich des zentralen Versorgungsbereichs und der Cadenberger Sortimentenliste als verbindliche Planungsgrundlage. Die folgende Abbildung zeigt die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs:

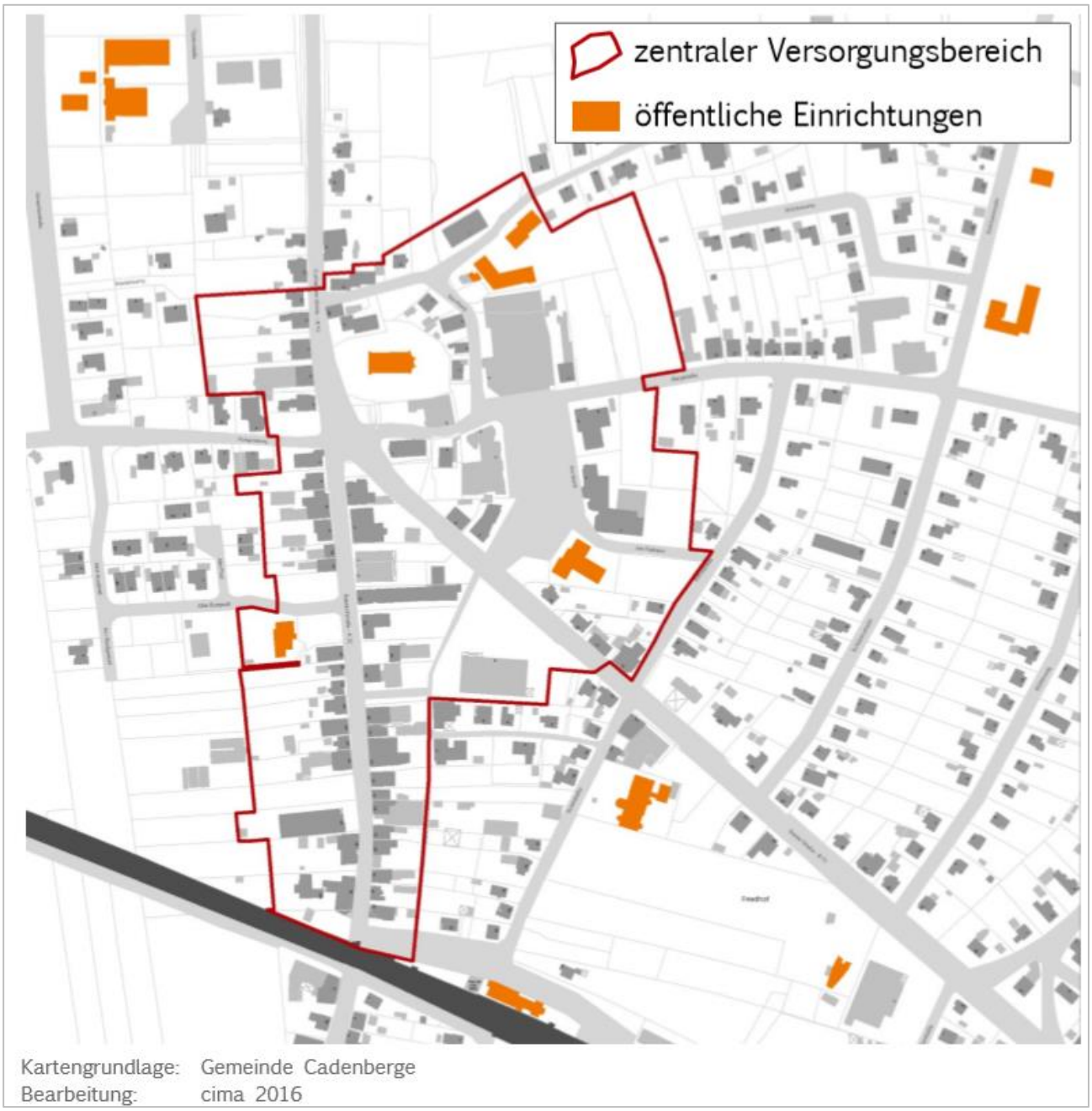


Abbildung 27: Zentraler Versorgungsbereich (entnommen aus Einzelhandelskonzept)

2.3.6 Gesellschaftliche Infrastruktur

Abbildung 28: Rathaus

Abbildung 29: Grundschule

Abbildung 30: Kita

An gesellschaftlicher Infrastruktur sind im Untersuchungsgebiet folgende Einrichtungen bzw. Angebote vorhanden:

Gemeinbedarf

- Rathaus: Hier befinden sich das Bürgerbüro, die Jugendberufsagentur, das Institut für Berufliche Bildung sowie die Volkshochschule.
- Polizei: Das Polizeigebäude befindet sich in der Bahnhofstraße. Ihm ist eine Grünfläche vorgelagert.
- Berufsbildende Schulen: Parkstraße/Graf-Bremer-Straße, rund 1.500 SchülerInnen. Zu dem Komplex gehört auch eine Zweifeld-Sporthalle mit Krafttrainingsraum und ein angelegter Beachvolleyballplatz.
- Schulkomplex aus:
  - Schule Am Dobrock: Oberreihe 11, Oberschule mit gymnasialer Oberstufe, teilweise offene Ganztagsschule
  - Grundschule Cadenberge: Heideweg 12A
- Ev.-luth. St. Nicolai-Kindergarten Cadenberge: Schulstraße 25, für 157 Kinder, 1 Krippengruppe, Hortgruppe und 5 Regelgruppen im Elementarbereich
- Jugendzentrum: Das Jugendzentrum liegt derzeit außerhalb des Untersuchungsgebiets und damit abseits des Zentrums.
- Kirche „St. Nicolai“: Bergstraße, Zentrum der ev. Kirchengemeinde Cadenberge-Wingst. Das evangelische Pfarramt befindet sich in der Claus-Meyn-Straße 11. Die Kirchengemeinde stellt einen wichtigen sozialen Anlaufpunkt in der Gemeinde dar.
- Friedhof: Der kirchliche Friedhof mit den friedhofstypischen Einrichtungen befindet sich an der Ostseite der Schulstraße in direkter Nachbarschaft zum Kindergarten.

Freizeit, Vereine

- Schützenverein: Der örtliche Schützenverein Cadenberge von 1787 e.V. hat sein Vereinshaus mit Schießanlage in der Schützenstraße, gelegen im Gutspark. Der Schützenverein ist ein aktiver Verein und besteht aus ca. 200 Mitgliedern.
- Tennisverein: Der Tennisverein TSV Germania Cadenberge e.V. ist mit seinem Vereinshaus und den Tennisplätzen eben-

falls in der Schützenstraße im Gutspark gelegen. Die Tennisabteilung wurde 1959 gegründet. Die Altersspanne der rund 120 Mitglieder geht dabei von acht bis achtzig Jahre.

- Gutspark: Der Graf Bremerische Gutspark ist ein wichtigstes Freizeitangebot zur Naherholung im Quartier. Die Parkanlage repräsentiert die Gartenkunst des 19. Jahrhunderts. Es handelt es sich um einen nach englischem Vorbild gestalteten Landschaftspark, der auch Relikte des Mittelalters und der Barockzeit aufweist. Seit 2007 bemüht sich der Landkreis Cuxhaven um die Rekonstruktion der historischen Substanz der Parkanlage. Das außerhalb des Untersuchungsgebiets gelegene ehemalige Gut der von Bremer in Cadenberge zählt zu den herausragenden Baudenkmälern im Cuxland.

2.3.7 Bewertung und Schlussfolgerungen

Der Bewertung der Nutzungsstruktur liegt neben den Ergebnissen der aktuellen Bestandsaufnahme das Einzelhandelsgutachten für Cadenberge von 2016 zugrunde. Demnach hat der Einzelhandel mit einem Anteil von rund 36 % der Betriebsstätten insgesamt die Kernfunktion. Es folgen sogenannte einzelhandelsnahe DienstleisterInnen wie Friseur, Bank oder Reisebüro (19 %) mit ebenfalls einer erhöhten Kundenfrequenz.

Im Einzelhandelsgutachten wurden insgesamt 95 Betriebsstätten gezählt, von denen 9 % leer standen. Diese Leerstandsquote wird dort als erhöht bewertet und auf die weitläufige Ausdehnung des Ortskerns bei gleichzeitigem Vorhandensein mehrerer großformartiger Anbieter mit zahlreichen Waren unter einem Dach zurückgeführt.

Abseits des Zentrums wird die Nutzungsstruktur durch ein starkes Sport- und Vereinswesen ergänzt. Die Mischung wird von den GutachterInnen rein quantitativ als überdurchschnittlich gut bewertet.

Die ergänzte Kartierung der Nutzungsstruktur ist dem Nutzungsstrukturplan auf S. 49 zu entnehmen.

Tabelle 3: Nutzungsstruktur – Probleme und Potenziale

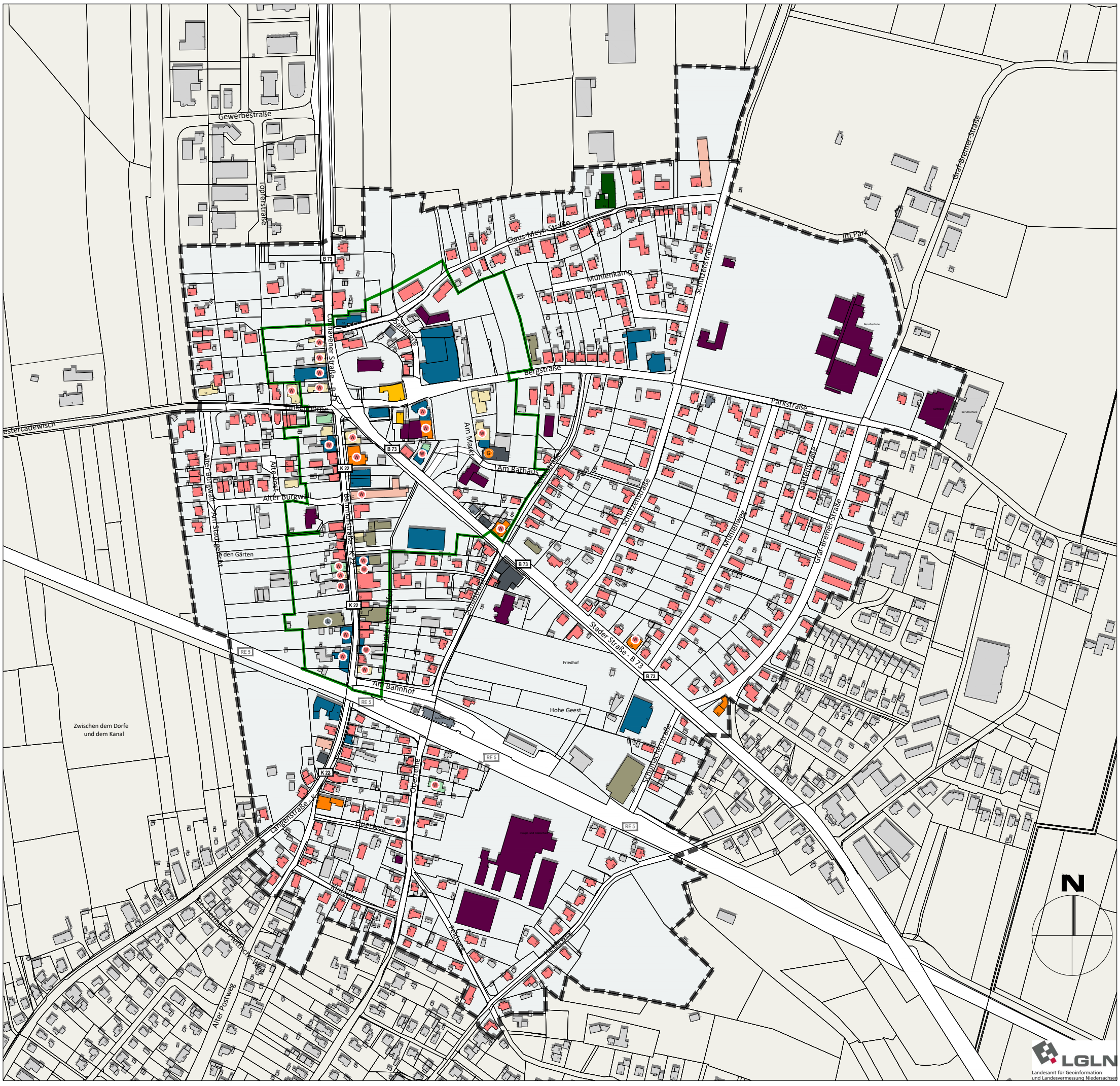
Probleme	Potenziale
Leerstände, insbesondere in der Bahnhofstraße und entlang der B 73	Ggf. Verlagerungsbereitschaft großflächiger Handwerksbetriebe ins Gewerbegebiet
Leerstehendes Bahnhofsgebäude in Privatbesitz, mit erheblichen Substanzmängeln, aber von öffentlichem Interesse	Leerstehende Ladenlokale zur Umnutzung
Rückgang von Ladenbesätzen	Gewachsene Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Handwerksstrukturen am Markt und in der Bahnhofstraße
Fehlende Konzentration des Einzelhandels	Aufgabeabsicht Landhandel (ermöglicht Umnutzung des doppelt erschlossenen Grundstücks)
Großflächige Handwerksbetriebe im Ortskern (gewachsen, jedoch nicht mehr auf den Standort angewiesen und tendenziell störend)	Vergrößerungsabsicht Lidl ermöglicht Umgestaltung und Neuordnung der Fläche in Verbindung mit Schulwegsicherung
	Verlagerungsmöglichkeit JUZ in Ortskern (Integration der Einrichtung und Belebung des Ortskerns)

Gemeinde Cadenberge

VU Ortskern

Gebäudenutzung

M 1 : 5.000



Legende

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich
- nicht betrachtete Gebäude
- Wohnnutzung
- W Wohnnutzung OG
- Gemeinbedarf
- Einzelhandel
- Gastronomie
- Beherbergung
- Dienstleistung
- Vergnügung
- Gesundheit
- landwirtschaftliche Nutzung
- Handwerk
- Leerstand
- L Leerstand OG
- Leerstand Ladeneinheit

Gemeinde Cadenberge
Samtgemeinde Land Hadeln
Am Markt 1, 21781 Cadenberge
www.samtgemeinde-land-hadeln.de

Stand: 12.12.2019
Erhebung vom 14.03.2019

Palmaille 96
22767 Hamburg
040 380 375 670

www.ck-stadtplanung.de
mail@ck-stadtplanung.de

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

3 Klimaschutz und Ökologie

Vereinbarung von Zielen und Maßnahmen des integrierten energetisches Quartierskonzept mit dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept

Zielsetzungen und Maßnahmen für den Klimaschutz in der Gemeinde Cadenberge wurden bereits im Rahmen des integrierten energetischen Quartierskonzepts (IEQK) aus dem Jahr 2018 (Gemeinde Cadenberge 2018) aufgestellt. Mit den vorbereitenden Untersuchungen und dem hiermit vorliegenden integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept werden diese Ziele und Maßnahmen auch vor dem Hintergrund ihrer Umsetzbarkeit mit Hilfe von Städtebaufördermitteln soweit wie möglich mit den städtebaulichen Zielen vereinbart. Dies ist auch im Sinne der Städtebauförderungsprogrammatik, die für laufende und künftige Fördermaßnahmen ab sofort quartiersbezogene Maßnahmen zum Klimaschutz, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Verbesserung der grünen Infrastruktur vorschreibt.

Große Effekte für den Klimaschutz durch energetische Ertüchtigung von Gebäuden erzielbar

Da die größten Effekte des kommunalen Klimaschutzes in der Aufrüstung der energetischen Standards von Gebäuden liegen, ist ein Hauptbestandteil des energetischen Sanierungskonzepts die energetische Sanierung des Siedlungsbestands inklusive einer Verbesserung des Wärmeschutzstandards und der Reduzierung des Wärmebedarfs. Zur Erreichung der Klimaschutzziele sollen Aktivitäten der Gemeinde in den Bereichen Energieeinsparung, Energieeffizienzsteigerung und Einsatz erneuerbarer Energien ausgebaut werden. Eine wesentliche Rolle spielt dabei der Aufbau von Kommunikations- und Kooperationsstrukturen und die finanzielle Förderung privater Maßnahmen.

Umdenken und Umgestaltung im Bereich Mobilität erforderlich

Ein weiterer wesentlicher Aspekt ist die Förderung einer klimafreundlichen Mobilität. Mit 63 % ist der Anteil der mit dem Kfz zurückgelegten Wege an der Summe aller zurückgelegten Kilometer der Cadenberger Bewohnerschaft als sehr hoch einzustufen. Zudem trägt die Ortsdurchfahrt B 73 zu einer hohen Verkehrs- und damit Immissionsbelastung im Ort bei. Handlungsbedarf besteht hier im Bereich der Verkehrsberuhigung (Ortsumgehung, Temporeduzierung, Vermeidung von Pkw-Verkehr), bei der Attraktivierung alternativer Mobilitätsformen (Ausbau von Fuß- und Radwegen, Fahrradampeln, Umstieg auf Elektromobilität, Installation zusätzlicher Ladestationen, Car Sharing, „Mitfahrbänke“, Ausbau des ÖPNV) und bezüglich eines generellen Umdenkens, das für eine Priorisierung der umweltverträglichen Mobilitätsarten gegenüber dem herkömmlichen Modell des Vorrangs für den individuellen motorisierten Verkehr, steht. Für die Gewinnung erneuerbarer Energie, die u.a. auch für die Elektromobilität benötigt wird, werden im IEQK Möglichkeiten angeführt, wie diese in städtebauliche Maßnahmen an Gebäuden oder im öffentlichen Raum integriert werden kann. So wird z.B. vorgeschlagen, neben der Nutzung von Gebäudedächern auch Parkplätze zu überdachen und die Dachflächen für Fotovoltaikanlagen zu nutzen.

Naturnahe, flora-, fauna- und menschenfreundliche Gestaltung von Grünflächen

Maßnahmen, die der Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Ortsbilds dienen, wie die Aufwertung von Grünflächen durch eine naturnahe Gestaltung, tragen erheblich dazu bei, auch die Lebensbedingungen für Flora und Fauna zu verbessern. Dieser Aspekt soll bei den in Cadenberge vorgesehenen Um- und Neugestaltungsmaßnahmen von Grün- und Freiflächen im öffentlichen Raum immer berücksichtigt werden. Eine neue Bodenversiegelung soll nach Möglichkeit vermieden und bestehende Flächen entsiegelt werden.

Zur Vertiefung wird auf die Lektüre des IEQK sowie auf die Abschnitte 1.3.4 in TEIL A und 1.2.2 in TEIL B dieses Berichts verwiesen.

4 Fazit/Gesamtbewertung

4.1 Städtebauliche Missstände

Gemäß §136 BauGB liegen städtebauliche Missstände vor, wenn ein Gebiet mit seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht entspricht (Substanzschwächen) oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist (Funktionsschwächen). Die vorangegangene Bestandsanalyse hat aufgezeigt, dass im Untersuchungsgebiet deutliche Substanz- und Funktionsmängel erkennbar sind. Die im Folgenden erläuterten städtebaulichen Missstände sind im Deficiteplan auf S. 55 grafisch dargestellt.

4.1.1 Substanzmängel

Mängel an der Gebäudesubstanz

Es bestehen substanzielle Mängel im Bereich der Gebäude. Dies betrifft Schäden an der Bausubstanz, die bauliche Nichterfüllung moderner energetischer Anforderungen, Überformungen und andere gestalterische Mängel, die das Ortsbild beeinträchtigen. Auch Leerstände sind festzustellen, die bei anhaltender Dauer in der Regel mit einer Verschlechterung der Bausubstanz einhergehen.

Bauliche und Gestalterische Mängel an Straßen und Wegen

Auch an Straßen und Wegen sind materielle Schäden und gestalterische Mängel zu verzeichnen. Es fehlt an Barrierefreiheit und mangels einer angemessenen Verkehrsführung – insbesondere im Bereich der großen Kreuzung und in Bahnhofsnähe – an Verkehrssicherheit. An der großen Kreuzung ist die Überquerung für FußgängerInnen zudem unübersichtlich und hinsichtlich der Wegeführung unökonomisch, so dass Umwege in Kauf genommen werden müssen.

Fehlende Herrichtung des Fußwegs Hinter den Höfen

Der Fußweg Hinter den Höfen ist eine wichtige und vielgenutzte fußläufige Verbindung jenseits des Autoverkehrs zwischen Bahnhof und Ortskern. Jedoch fehlt ihm eine Gestaltung und Herrichtung, die seine Nutzung auch bei nassen Wetterverhältnissen ermöglicht. Darüber

hinaus ist er wenig einsehbar, stellenweise schmal und durch die Vegetation zusätzlich verengt. Dies trägt zudem zu einem Unsicherheitsgefühl bei PassantInnen bei.

Fehlende Aufenthaltsorte im öffentlichen Raum

Im öffentlichen Raum fehlt es an attraktiven Aufenthaltsorten. Gemeint sind Grünflächen bzw. Plätze und andere Freiräume, die Gelegenheiten zum Verweilen bieten. Den vorhandenen, dafür prädestinierten Flächen fehlt es an Mobiliar und Gestaltung.

Fehlende Konzentration der Versorgungseinrichtungen

Hinsichtlich der zentrenrelevanten Nutzungen fehlt es an einer räumlichen Konzentration der Läden und Dienstleistungseinrichtungen. Zusätzlich bereitet der Verlust von Ladengeschäften durch dauerhafte Schließungen in der Bahnhofstraße und entlang der B 73 Probleme.

4.1.2 Funktionsmängel

Funktionsverlust der Bahnhofstraße als zentrale Verbindung und repräsentative Einkaufsstraße

Die Bahnhofstraße bildet die Verbindung zwischen dem Ankunftsort Bahnhof und dem aus Marktplatz und Kirche bestehenden Ortsmittelpunkt. Sie ist aufgrund von verkehrstechnischen Barrieren (mangelhafte Verkehrsführung und fehlende Orientierung am Bahnhof und am Bahnübergang sowie an der großen Kreuzung durch die B 73) jedoch sowohl vom Bahnhof als auch von Markt und Kirche abgetrennt. Dies ist mit als Ursache für ihren Funktionsverlust als traditionelle Geschäftsstraße zu werten. Auch der ortsbildprägende Charakter der Bahnhofstraße mit ihrer noch ursprünglich kleinteiligen Bebauungsstruktur ist durch Leerstände, Umgestaltungen und Umbauten gefährdet. Zwei Handwerksbetriebe belegen große Flächen in der Bahnhofstraße und teilweise darüber hinaus. Diese Betriebe sind heute nicht mehr auf eine zentrale Lage angewiesen und stören sowohl städtebaulich als auch hinsichtlich der Verträglichkeit mit der angrenzenden, durch Wohnen geprägten Mischnutzung eine positive Entwicklung im Bereich der Bahnhofstraße.

Funktionsverlust des Bahnhofsgeländes als repräsentativer Ankunftsort

Das Bahnhofsareal ist ebenfalls von einem einschneidenden Funktionsverlust betroffen. Das ehemals angemessen repräsentative Bahnhofsgebäude steht leer und ist erheblich sanierungsbedürftig. So erweckt es für Anreisende eher einen trostlosen Eindruck, als dass es einen würdigen Empfang bietet. Die Problematik wird dadurch zusätzlich verstärkt, dass sich das Gebäude derzeit als Spekulationsobjekt in Privatbesitz befindet und dem weiteren Verfall ausgesetzt ist. Auch die Umgebung des Bahnhofs wird ihrer Funktion nicht gerecht. Es fehlt an adäquater Flächennutzung, Gestaltung des Parkplatzes und der Grünflächen sowie an Orientierung und barrierefreier Wegeführung.

Eingeschränkte Funktionsfähigkeit des Marktplatzes als Ortsmittelpunkt

Der Markt und die Kirche bilden funktional und städtebaulich den Ortsmittelpunkt. Der Marktplatz wird im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens als Hauptlage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs eingestuft. Hier befinden sich die wichtigsten Einzelhandelsge-

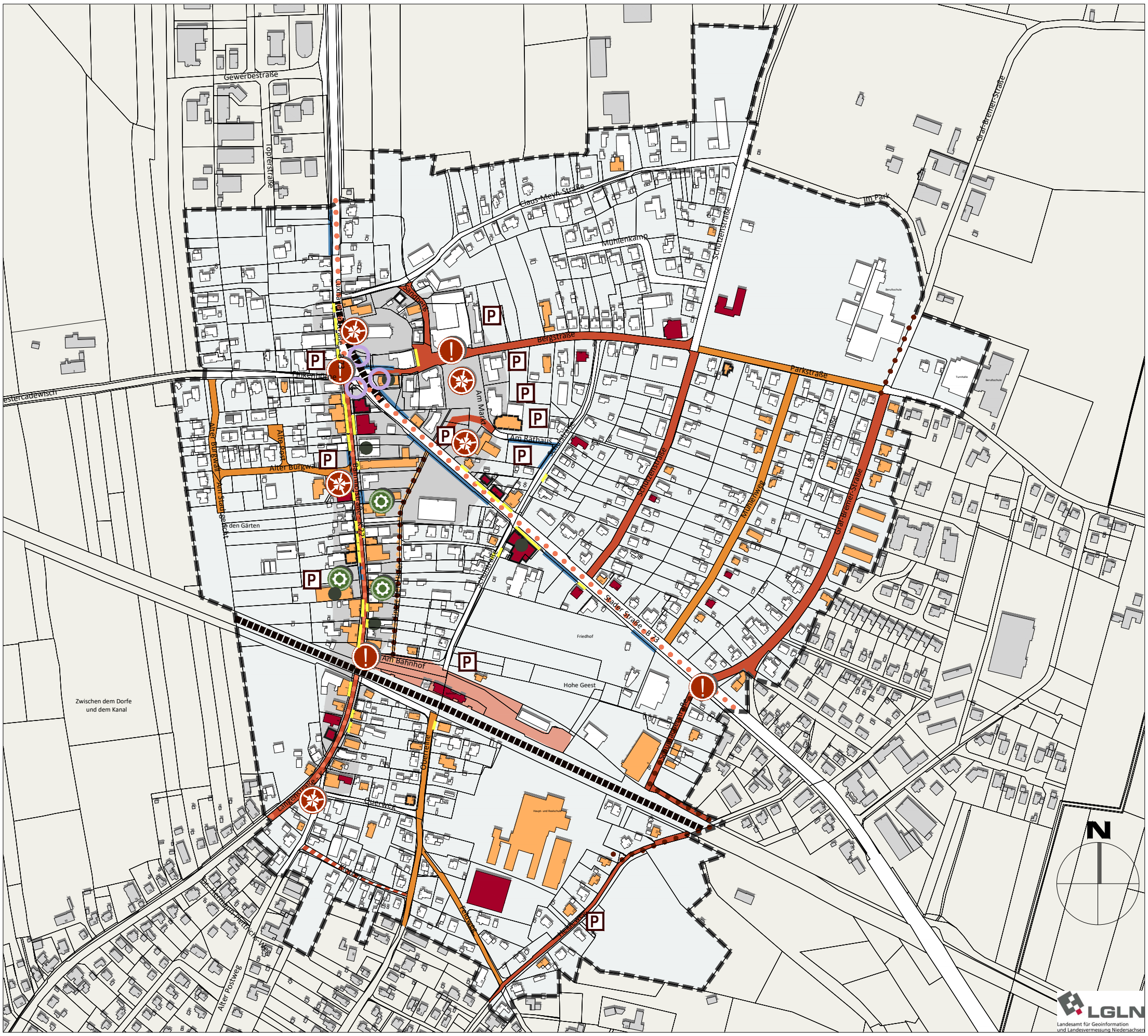
schäfte und Dienstleistungen sowie der Wochenmarkt und das Rathaus in relativ konzentrierter Lage. Jedoch ist die Anziehungskraft des Marktplatzes durch eine fehlende Aufenthaltsqualität eingeschränkt. Der Platz ist durch parkende Autos dominiert und hält kaum Sitzgelegenheiten vor. Es fehlt ihm eine durchgehende bauliche Begrenzung. Die ihn umgebende Bebauung ist durch breite Zufahrten zu umliegenden Parkflächen unterbrochen, so dass der Platz zu wenig baulich gefasst ist. Darüber hinaus ist der Platz sowohl von der Haupterschließung durch die B 73 als auch durch die Bahnhofstraße baulich, gestalterisch und funktional abgekoppelt. Auch eine räumliche Verbundenheit des Marktes mit der Kirche fehlt. Diese Faktoren wirken sich negativ auf die Attraktivität des Marktplatzes aus und hemmen seine Funktion als Impulsgeber für den Ortskern.

Gemeinde Cadenberge

VU Ortskern

Defizite

M 1 : 5.000



Legende

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Gebäude
- mittlerer / hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf
- Leerstände / in Teilen
- negativ ortsbildprägende Gebäude
- Überformungen
- fehlende Raumkanten
- großflächige Handwerksbetriebe im Ortskern
- zu geringe Konzentration der Versorgungseinrichtungen
- Gefahrenpunkt im Straßenraum
- Verkehrstrassen mit Barrierewirkung
- Straßenraum mit Sanierungsbedarf / stellenweise
- Straßenraum mit Gestaltungsbedarf
- Freifläche mit Sanierungsbedarf
- fehlende Radwegeverbindung
- Fußwegeverbindung mit Gestaltungsbedarf
- fehlende Schulwegsicherheit
- fehlende Aufenthaltsqualität
- ungestaltete Parkplätze, teils nicht ausgelastet
- Funktionsverlust und Unternutzung des Bahnhofareals

Gemeinde Cadenberge
Samtgemeinde Land Hadeln
Am Markt 1, 21781 Cadenberge
www.samtgemeinde-land-hadeln.de

Stand: 12.12.2019
Erhebung vom 14.03.2019

Palmaille 96
22767 Hamburg
040 380 375 670

www.ck-stadtplanung.de
mail@ck-stadtplanung.de

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

4.2 Potenziale für die Ortskernentwicklung

Ortstypische Bebauungsstruktur

Potenziale für die Ortskernentwicklung liegen zum einen im Vorhandensein einer ortstypischen Bebauungsstruktur, die durch Modernisierung und Instandsetzung sowie bauliche und gestalterische Ergänzungen aufgewertet werden kann. Das Ortsbild ist ein wesentlicher identitätsbildender Faktor.

Nachnutzungspotenziale von Gebäuden

Im Rahmen der Nachnutzung von Leerständen und der Schließung baulicher Lücken besteht Spielraum für die Ansiedlung neuer bzw. ergänzender Nutzungen im gewachsenen Ortskern, insbesondere in der Bahnhofstraße, im Bereich um den Markt und entlang der B 73.

Vorhandene Nutzungsmischung

Cadenberge ist relativ gut ausgestattet mit Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Handwerks- und Gastronomiebetrieben. Durch eine gezielte räumliche Steuerung der Ansiedlung künftiger Betriebe können diese sich im zentralen Versorgungsbereich noch stärker konzentrieren. Auf diese Weise können Wege verkürzt, Kopplungskäufe befördert und langfristig motorisierter Einkaufsverkehr reduziert werden.

Umnutzungspotenziale mindergenutzter Flächen

Nicht ausgelastete Parkplätze können – sofern dies durch eine fachliche Zählung bestätigt wird – anderweitigen Nutzungen, wie z.B. Grünflächen oder Neubauprojekten, zugeführt werden. Möglicherweise kann der Marktplatz langfristig von Parkplätzen entlastet werden und mehr zu einem Aufenthaltsort werden.

Marktplatz als Anziehungspunkt

Durch eine bessere räumliche, gestalterische und optische Anbindung kann der Marktplatz mit einer so erreichten besseren Wahrnehmbarkeit eine höhere Beachtung bekommen. An seinen Rändern und im Fußgängerbereich bietet er das Potenzial für eine Steigerung der Aufenthaltsqualität mit gestalterischen Mitteln und somit die Möglichkeit, seine Funktion als Anziehungspunkt hervorzuheben. Auf diese Weise würde der Markt mit dem Rathaus als Ortsmittelpunkt und Impulsgeber für die Entwicklung von Cadenberge gestärkt.

Gestaltungs- und Nutzungspotenziale des Bahnhofsareals

Das Bahnhofsareal bietet viel räumliches Gestaltungspotenzial für einen repräsentativen Ankunfts- und Abfahrtsort. Das leerstehende Bahnhofsgebäude kann einer adäquaten gastronomischen oder kulturellen Nutzung entsprechend saniert und aufgewertet werden.

Dimensionierung des Straßenraums entlang der B 73 bietet grundsätzlich Spielraum für Neuordnung des Verkehrsflusses

Im Falle einer Ortsumgehung würde die B 73 erheblich entlastet, so dass sich neue Möglichkeiten für die Gestaltung des Straßenraums ergeben würden. Insbesondere im Bereich der großen Kreuzung bietet der Straßenraum ein großes Umgestaltungspotenzial. Auch zur Lösung der heutigen Verkehrsproblematik bietet die vorhandene Fläche genügend Spielraum für eine Entzerrung des gefährlichen Knotenpunkts. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse bzw. der Baulastträgerschaften sind hier jedoch Verhandlungen mit dem Bundesverkehrsministerium bzw. der Straßenbauverwaltung des Landkreises erforderlich.

Bauliche Fassung der Stader Straße nach Klärung der künftigen straßenhierarchischen Einstufung

Nach Klärung der zukünftigen straßenhierarchischen Einstufung der Stader Straße besteht die Möglichkeit, für die Stader Straße eine raumgebende Bebauungsstruktur und Gestaltung der Straßenbegrenzung, insbesondere entlang der westlichen Straßenseite der Stader Straße, vorzusehen bzw. zu entwickeln.

5 Erneuerungskonzept

Das Erneuerungskonzept besteht aus einem Leitbild, übergeordneten Leitzielen, Entwicklungszielen für die einzelnen Handlungsfelder und der Ableitung und Darstellung zielführender Maßnahmen. Querschnittsthemen wie Klimaschutz und Ökologie sowie Barrierefreiheit sind bestimmender Bestandteil aller Ziele und Maßnahmen.

5.1 Leitbild

Der Ortskern von Cadenberge hat Anziehungskraft für Einzelhandel und Kundschaft, für BewohnerInnen und BesucherInnen, für kulturelle und Freizeitnutzungen. Die Voraussetzungen für eine gute Erreichbarkeit und Verkehrssicherheit für alle VerkehrsteilnehmerInnen sind gegeben. Cadenberge ist ein attraktiver Wohnstandort für alle Generationen.

5.2 Leitziele

Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion

Mit Hilfe der Konzentration der Einzelhandelsentwicklung auf den Bereich am Marktplatz und in der Bahnhofstraße soll der zentrale Versorgungsbereich in seiner Funktion gestärkt werden. Darüber hinaus sollen die Bahnhofstraße und der Markt sowie in Teilen die Stader Straße städtebaulich, räumlich und funktional besser miteinander verbunden werden, um den zentralen Versorgungsbereich als Einheit erlebbar zu machen.

Verbesserung des Ortsbilds

Mit der Verbesserung des Ortsbildes soll die Identität des Ortes gestärkt und die Identifikation der BewohnerInnen und Geschäftstreibenden mit der Gemeinde gefördert werden. Beide Faktoren sind förderlich für die Stärkung des Wohn-, Arbeits- und Geschäftsstandorts. Dabei geht es um die Beseitigung von Leerständen und die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, Straßen und Plätzen.

Verkehrssicherheit (Fuß- und Radwegverbindungen, Kfz-Verkehr)

Die Verkehrssicherheit soll insbesondere für nicht motorisierte VerkehrsteilnehmerInnen verbessert werden. Dies ist eine wesentliche Voraussetzung für die Stärkung des Ortskerns als Wohn-, Arbeits-, Bildungs- und Geschäftsstandort. Eine besondere Bedeutung haben Schulwege und die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln bzw. die fußläufigen Verbindungen zwischen Bahnhof, Bahnhofstraße, Markt und Kirche.

Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

Insbesondere im zentralen Versorgungsbereich, der gleichzeitig den Ortsmittelpunkt der Gemeinde darstellt, soll durch Schaffung von attraktiven Aufenthaltsflächen die Anziehungskraft des Ortskerns gestärkt werden. Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität tragen neben entsprechend gestalteten Flächen mit Sitzmobiliar auch attraktive Wegeverbindungen bei, die dazu anregen, das Ortszentrum ohne Auto aufzusuchen.

5.3 Entwicklungsziele und Handlungsansätze nach Handlungsfeldern

Um die Erreichung der Leitziele handhabbar zu machen, werden die aus der Bestandsanalyse und der zusammenfassenden Darstellung der städtebaulichen Missstände und Potenziale ableitbaren Entwicklungsziele und Handlungsansätze im Folgenden nach Handlungsfeldern gegliedert tabellarisch dargestellt. Die Entwicklungsziele können jeweils mehreren Leitzielen dienlich sein und sich auch mit anderen Handlungsfeldern überschneiden. Dies verdeutlicht den integrativen Ansatz des Erneuerungskonzepts. Eine grafische Darstellung der Entwicklungsziele findet sich im Zielkonzeptplan auf S. 63.

5.3.1 Ortsbild und Bebauungsstruktur

Ortsbild und Bebauungsstruktur	
Entwicklungs-ziele	➢ Erhalt und Verbesserung des Ortsbilds mit seiner ortstypischen Bebauungsstruktur ➢ Stärkung der Identität
Handlungs-ansätze	• Gebäudemodernisierung und -instandsetzung • Nachnutzung von Leerständen • Rückbau von Überformungen • Abriss und Neubau • Schaffung von Raumkanten • Gestaltung von Eingangsbereichen in die Bahnhofstraße • Gestalterische Verbindung und Herstellung eines räumlichen Zusammenhangs von Kirche, Markt und Bahnhofstraße

5.3.2 Verkehr und Erschließung

Verkehr und Erschließung	
Entwicklungs-ziele	➢ Erhöhung der Verkehrssicherheit ➢ Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum ➢ Erhöhung der Barrierefreiheit ➢ Abbau der Barrierewirkung der großen Kreuzung ➢ Schulwegsicherung
Handlungs-ansätze	• Umgestaltung von Fußwegen • Straßensanierung und -gestaltung • Schaffung einer geeigneten Radverkehrsführung (Bahnhofstraße, Langenstraße, B 73) • Verbesserung von Verkehrssicherheit und Nutzerfreundlichkeit an der großen Kreuzung durch Verkehrslenkung und Straßenbaumaßnahmen • Attraktivierung der Fußwegverbindung Hinter den Höfen • Gestaltung von Freiflächen • Sanierung und Umgestaltung von Parkplätzen • Schaffung attraktiver zusätzlicher Sitzgelegenheiten auf dem Marktplatz

5.3.3 Nutzungen

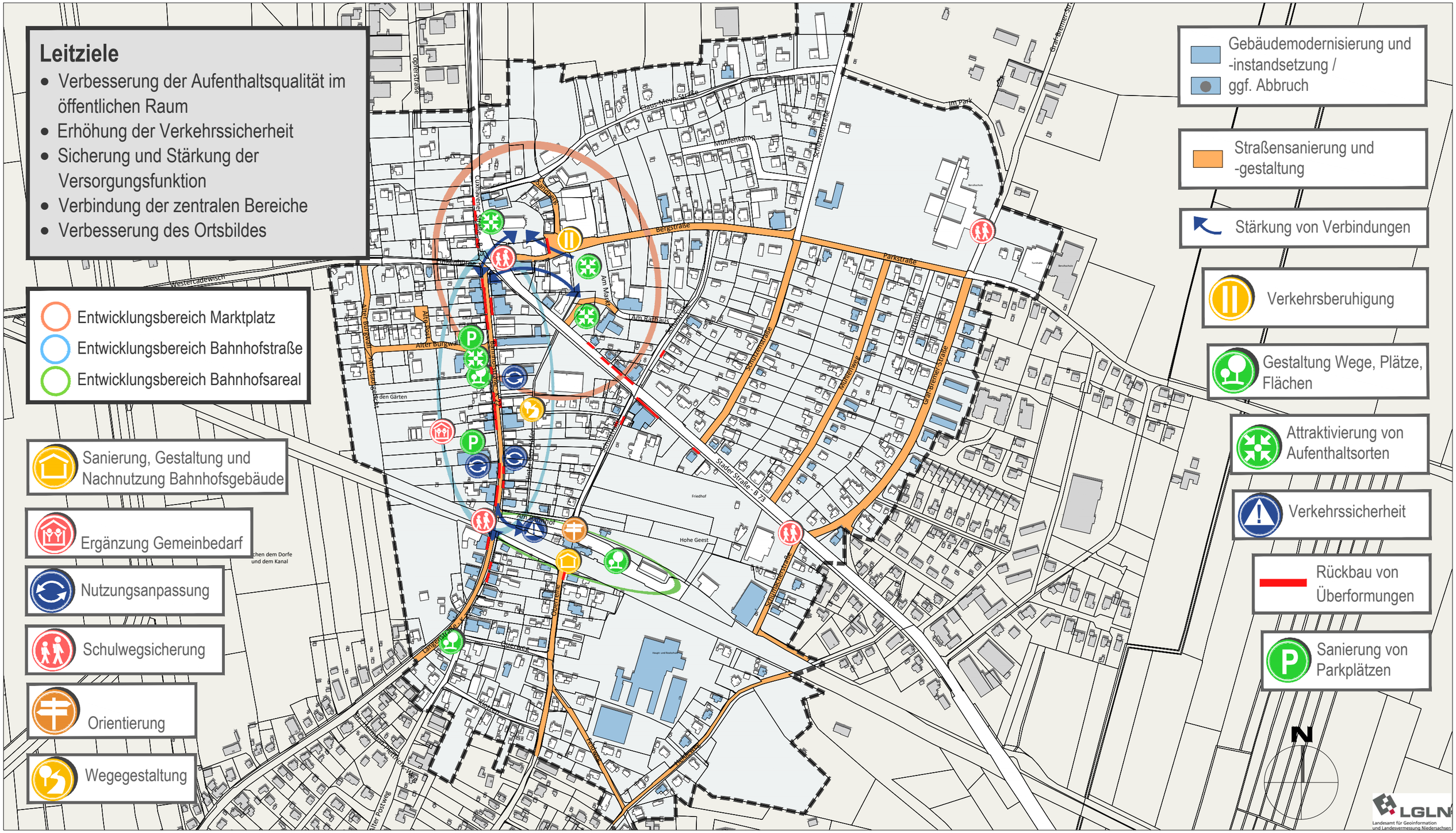
Nutzungen	
Entwicklungs-ziele	➢ Stärkung des Einzelhandels ➢ Sicherung der Versorgungsfunktion des Grundzentrums Cadenberge ➢ Belebung des Ortskerns ➢ Nach-/Umnutzung von Leerständen ➢ Stärkung des ortskernnahen Wohnens
Handlungs-ansätze	• Nachnutzung leerstehender Gebäude • Konzentration der Einzelhandelsentwicklung auf den zentralen Versorgungsbereich (Markt, Bahnhofstraße, Stader und Cuxhavener Straße im Kreuzungsbereich) und Einhaltung der Sortimentenliste (aus dem Einzelhandelskonzept) • Ergänzung von Gemeinbedarf im Ortskern • Stärkung der Wohnfunktion in der Bahnhofstraße (z.B. durch Umwandlung leerstehender Geschäftsräume in Wohnraum mit Gestaltungsvorgaben

Gemeinde Cadenberge

VU Ortskern

Zielkonzept

M 1 : 5.000



Gemeinde Cadenberge
Samtgemeinde Land Hadeln
Am Markt 1, 21781 Cadenberge
www.samtgemeinde-land-hadeln.de

Stand: 12.12.2019
Erhebung vom 14.03.2019

Palmaille 96
22767 Hamburg
040 380 375 670

www.ck-stadtplanung.de
mail@ck-stadtplanung.de

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

5.4 Maßnahmen

Zur Erreichung der in den vorangegangenen Abschnitten dargestellten Ziele für die Entwicklung des Ortskerns von Cadenberge wurden Maßnahmen entwickelt, die im Folgenden erläutert werden und im Maßnahmenkonzeptplan auf S. 73 dargestellt und verortet sind. Die Maßnahmen dienen der Zielerreichung des Erneuerungskonzepts. Die Auflistung erfolgt unabhängig von ihrer Förderfähigkeit im Rahmen der Städtebauförderung.

5.4.1 Vorbereitende Maßnahmen

Erstellung eines Rahmenplans mit Bürgerbeteiligung

Zur Konkretisierung der im Folgenden beschriebenen Maßnahmen soll ein Rahmenplan erstellt werden. Von wesentlicher Bedeutung ist hier die Beteiligung der Bewohnerschaft und der Geschäftstreibenden an der Konkretisierung und Ausgestaltung der Maßnahmen über geeignete Beteiligungsformate.

Citymanagement

Es soll ein Citymanagement zur Förderung von Organisation, Kommunikation und Kooperation der EinzelhändlerInnen für die Attraktivierung und Belebung des Zentrums sowie die Bündelung der Aktivitäten eingerichtet werden.

Verfügungsfonds

Zur Aktivierung und Stärkung des privaten Engagements und zur flexiblen Umsetzung von Projekten soll ein Verfügungsfonds eingerichtet werden. Dieser setzt sich zu mindestens 50 % aus privat zu akquirierenden Mitteln und zu maximal 50 % des Gesamtetats aus der Gegenfinanzierung durch Städtebauförderungsmittel zusammen. Der Anteil aus der Städtebauförderung darf nur für investive und investitionsvorbereitende oder -begleitende Maßnahmen verwendet werden.

5.4.2 Maßnahmenbereich 1: Allgemeine Maßnahmen der Durchführung

Die folgenden Maßnahmen betreffen das gesamte Maßnahmengebiet oder stellen punktuelle, über das Gebiet verteilte Einzelmaßnahmen dar.

M 1.1: Modernisierung und Instandsetzung ortsbildprägender Gebäude mit Schäden und teilweise Überformungen

Insgesamt sollen 37 (private bzw. privat genutzte oder privat nutzbare Wohn- und Geschäftsgebäude), vorwiegend in der Bahnhofstraße, der Stader Straße und der Bergstraße, (energetisch) modernisiert und

instandgesetzt werden. Bei der Modernisierung sind auch Rückbauten von Überformungen und unmaßstäblichen Fassadengestaltungen zu berücksichtigen. Auch die beiden leerstehenden gemeindeeigenen, aber für die private Nutzung vorgesehenen Gebäude an der Stader Straße 15 und 17 sind in der oben genannten Zahl enthalten. Sie sollen ggf. abgebrochen werden.

Zu den zu sanierenden Wohngebäuden gehören auch die gemeindeeigenen Häuser in der Graf-Bremer-Straße 8, 10 und 10a. Diese beherbergen privat genutzte Seniorenmietwohnungen. Die Häuser sind jedoch nicht als ortsbildprägend eingestuft und können nicht gefördert werden.

M 1.2: Instandsetzung von Straßen und Gehwegen

Die folgenden Straßen mit dringendem Sanierungsbedarf sollen instandgesetzt werden:

- Bahnhofstraße
- Bergstraße
- Schützenstraße
- Graf-Bremer-Straße
- Heideweg
- Klotzen
- Schumacherstraße
- Sandberg
- Zufahrtstraße zum Markt (von der B 73)

M 1.3: Gestaltung von Straßen und/oder Gehwegen

Aufgrund nicht mehr zeitgemäßer Straßenbeläge und Gehwege, fehlender Barrierefreiheit und fehlender baulicher Begrenzung sollen folgende Straßen und Gehwege gestaltet werden:

- Am Bahnhof (ohne Fahrbahn, nur Nebenanlagen)
- Langenstraße (ohne Fahrbahn, nur Nebenanlagen)
- Alter Burgwall
- Am Stadtgericht
- Mühlenweg
- Parkstraße
- Oberreihe
- Feldweg

M 1.4: Herrichtung und Gestaltung der Fußwegverbindung Hinter den Höfen

Der Fußweg Hinter den Höfen ist eine wichtige Verbindung zwischen dem Ortskern und dem Bahnhof. Dieser Weg soll so hergerichtet und gestaltet werden, dass er auch bei schlechtem Wetter begehbar ist. Bei der Gestaltung des Weges soll auch darauf geachtet werden,

dass der Weg von Vegetation freigehalten wird, um eine möglichst große Breite und Verkehrssicherheit zu erzielen.

M 1.5: Schaffung einer Radverkehrsführung entlang der B 73

Die derzeit für die gemeinsame Nutzung von Fußgängerinnen und RadfahrerInnen ausgewiesenen Bürgersteige entlang der B 73 sind zu schmal und materiell für die Fahrradnutzung unzureichend und nicht mehr zeitgemäß ausgestattet. Im Einvernehmen mit dem Bundesministerium ist zu klären, wie der Radverkehr künftig auf der Straße geführt werden kann. Die Maßnahme ist abhängig von der künftigen Nutzung der B 73 – mit oder ohne Bau einer Ortsumgehung.

M 1.6: Anpassung der Fußgängerquerung an der B 73 auf Höhe des Lidl-Marktes

Die Querungsmöglichkeit soll hier insbesondere zur Schulwegsicherung den Erfordernissen angepasst werden. Dabei ist eine Lösung für die bedarfsgerechte Fortführung von Gehwegen (Schumacherstraße und Graf-Bremer-Straße) zu erarbeiten und umzusetzen. Diese Maßnahme soll im Zusammenhang möglicher baulicher Veränderungen auf dem Lidl-Grundstück entwickelt werden.

M 1.7: Bau einer Kindertagesstätte im Ortskern

Westlich der Bahnhofstraße soll im Rahmen der Entstehung eines neuen Baugebiets eine Kindertagesstätte neu errichtet werden. Diese soll auch von der Bahnhofstraße aus erschlossen werden und zur Belebung des Ortskerns beitragen.

M 1.8: Abbruch des Gebäudes Stader Straße 16

Das Gebäude an der Stader Straße 16 befindet sich im Besitz der Gemeinde Cadenberge. Es ist erheblich sanierungsbedürftig und steht leer. Aufgrund seines baulichen Zustands und der starken Überformungen prägt das Gebäude das Ortsbild negativ. Vorgesehen ist ein Abbruch des Gebäudes und die Freimachung des Grundstücks für eine neue Bebauung.

M 1.9: Neuanlage eines Fußwegs (Schulweg)

Im Bereich der Berufsbildenden Schule an der Graf-Bremer-Straße soll ein Fußweg angelegt werden, um den Schulweg zu sichern. Dieser führt derzeit ungeregelt über die Fahrbahn der Graf-Bremer-Straße.

5.4.3 Maßnahmenbereich 2: Aufwertung des Bahnhofs als Ankunfts- und Abfahrtsort

M 2.1: Sanierung des Bahnhofsgebäudes und Einrichtung einer der Allgemeinheit zugänglichen Nutzung

Das Bahnhofsgebäude soll saniert und einer Nutzung zugeführt werden, die der Allgemeinheit dient. Wünschenswert ist eine – ggf. kombinierte – gastronomische, kulturelle oder gemeinbedarfsorientierte Nutzung. Für die Umsetzung der Maßnahme ist ein Erwerb des Gebäudes durch die Gemeinde bzw. durch einen Investor oder eine Investorin und eine Konzeptentwicklung in Abstimmung mit der Gemeinde erforderlich.

M 2.2: Gestaltung der Bahnsteige

Die Aufenthaltsqualität der Bahnsteige soll durch Gestaltungsmaßnahmen (Aufwertung der Wartebereiche und Sitzgelegenheiten) erhöht werden. Diesbezüglich ist die Abstimmung mit der DB erforderlich.

M 2.3: Gestaltung der Bahnhofsnebenanlagen

Die Freiflächen und Parkplätze benötigen eine klare und auf die zukünftige Nutzung des Bahnhofsgebäudes abgestimmte Definition und Gestaltung. Im Ankunftsbereich sollen vandalismus- und diebstahlsichere Fahrradabstellmöglichkeiten für PendlerInnen errichtet werden – denkbar sind Fahrradboxen oder auch ein Fahrradparkhaus.

M 2.4: Neuordnung der Verkehrsführung im Bahnhofsbereich

Die Zuwegung zum Bahnhof für FußgängerInnen und RadfahrerInnen soll neu geordnet und barrierefrei gestaltet werden. Dabei ist auf Übersichtlichkeit, die sichere Überquerbarkeit der Gleisanlagen (insbesondere auch für den Schülerverkehr) und die Überwindbarkeit der topografischen Höhenunterschiede auch für Personen mit eingeschränkter Mobilität zu achten. Wesentliches Element ist auch ein Wegweisersystem, das Anreisenden Orientierung bietet und sie in das Ortszentrum (Bahnhofstraße, Markt, Kirche) leitet.

M 2.5: Bau einer Fußgängerbrücke

Es soll eine Fußgängerbrücke über die Gleisanlagen gebaut werden, um die Bahnsteige unabhängig von einer geschlossenen Schranke erreichbar zu machen und den Überweg zu sichern. Dies dient insbesondere auch der Schulwegsicherung.

5.4.4 Maßnahmenbereich 3: Aufwertung und Belebung der Bahnhofstraße

M 3.1: Neuordnung Parkplatzbereich zwischen Bahnhofstraße 30 und 34

Auf dem Parkplatz soll eine Zufahrt zum neuen Baugebiet östlich der Grundstücke an der Bahnhofstraße und der hinter dem Grundstück Bahnhofstraße 30 geplanten Kindertagesstätte gebaut werden. Ein Teil der Parkplätze soll erhalten werden. Zudem ist die Schaffung eines Fußwegs zwischen dem Grundstück Bahnhofstraße 30 und den Parkplätzen zur Kindertagesstätte vorgesehen.

M 3.2: Nachnutzung Bahnhofstraße 30 (ehemalige Bäckerei)

Die ehemalige Traditionsbäckerei steht leer und soll umgenutzt werden. In der Überlegung ist die Ansiedlung des Jugendzentrums (JUZ), das sich derzeit außerhalb des Untersuchungsgebiets im Heideweg 9 und somit in abgelegener Lage befindet. Mit der Einrichtung des Jugendzentrums in der „Mitte des Geschehens“ wird beabsichtigt, die Jugend besser in das Ortsgeschehen zu integrieren und den Ortskern zu beleben. Das Grundstück mit seinen baulichen Anlagen und dem Gartenbereich ist dafür geeignet.

M 3.3: Gestaltung der Gehwege in der Bahnhofstraße

Die Fahrbahn ist beschädigt und sollte instandgesetzt und fußgänger- und fahrradfreundlich gestaltet werden. Die Straßenbaulastträgerschaft liegt jedoch beim Kreis. Somit umfasst die Maßnahme lediglich die Gestaltung von ausreichend breiten und barrierefreien Gehwegen. Dabei muss auch Einschränkungen von PassantInnen mit Sehbehinderungen Rechnung getragen werden. Die Etablierung einer ausgewiesenen Radverkehrsführung ist ebenfalls Ziel der Umgestaltung.

M 3.4: Sanierung und Umgestaltung Parkplätze Bahnhofstraße/Alter Burgwall und Bahnhofstraße/Finkenhörne

Die beiden sanierungsbedürftigen Parkplätze an den Ecken Bahnhofstraße/Alter Burgwall sowie Bahnhofstraße/Finkenhörne sollen umgestaltet und instandgesetzt werden.

M 3.5: Verlagerung und Umnutzung des Metallbaubetriebs Bahnhofstraße 29 und der Tischlerei Bahnhofstraße 15-17

Der Metallbaubetrieb in der Bahnhofstraße 29 sollte im Einvernehmen mit den BetreiberInnen in das Gewerbegebiet verlagert und das sich über die Straße Hinter den Höfen bis zur Schulstraße erstreckende Gelände umgenutzt werden. Der Betrieb ist nicht mehr auf die zentrale Lage angewiesen und im Zuge seiner Entwicklung maßstäblich aus der kleinteiligen Baustruktur der Bahnhofstraße herausgewachsen. Aufgrund der Betriebsabläufe gehen von ihm tendenziell verkehrs-

und lärmbedingte Störungen für die durch das Wohnen geprägte Nachbarschaft aus. Ziel ist es, hier eine Wohn- oder zumindest wohnverträgliche Nutzung zu etablieren.

Auch die Tischlerei in der Bahnhofstraße 15-17 ist nicht mehr auf diesen Standort angewiesen. Für ihre Verlagerung gelten ebenfalls die für den Metallbaubetrieb dargestellten Kriterien.

M 3.6: Umgestaltung der Grünfläche bei der Polizei (Bahnhofstraße 16)

Die Grünfläche vor der Polizei soll durch eine Umgestaltung Aufenthaltsqualität erlangen und durch Sitzmobiliar und/oder Spielgeräte nutzbar gemacht werden.

M 3.7: Aufwertung des Platzes auf Höhe der Bahnhofstraße 3

Der öffentliche Platz vor dem Gebäude Bahnhofstraße 3 soll durch Gestaltung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität aufgewertet werden.

M 3.8: Abbruch Bahnhofstraße 34

Das ehemals von Penny genutzte Gebäude in der Bahnhofstraße 34 soll in Teilen abgebrochen werden. Dieses Gebäude ist sanierungsbedürftig und prägt das Ortsbild negativ. An seiner Stelle sollen durch einen privaten Investor mindestens 16 Wohneinheiten errichtet werden. Durch einen Neubau besteht die Chance, die Bauflucht wieder einheitlich zu gestalten und die ortstypische Straßenrandbebauung zu vervollständigen.

5.4.5 Maßnahmenbereich 4: Gestaltung des Zentrums (Markt, Kirche, Kreuzungsbereich B 73, Eingang Bahnhofstraße)

M 4.1: Aufwertung des Marktplatzes

Der Marktplatz soll durch Gestaltung von Sitzplätzen mehr Aufenthaltsqualität bekommen. Dies ist erforderlich, um Treffpunkte im Freien zu schaffen, unabhängig vom Besuch des Eiscafés den Verzehr mitgebrachter Getränke und Speisen oder auf die Hand gekaufter Eiswaffeln zu ermöglichen und den Marktplatz zu beleben.

M 4.2: Umgestaltung der Grünfläche vor dem Rathaus

Mit der Umgestaltung der Grünfläche vor dem Rathaus soll die Grünfläche eine verbesserte Aufenthaltsqualität erhalten und zum Verweilen einladen. Darüber hinaus soll sie so angelegt werden, dass sie als Verbindungsfläche zwischen B 73, Rathaus und Marktplatz fungiert. Dazu ist es erforderlich, Sichtbeziehungen herzustellen, Wegweiser

zu installieren und mittels einer attraktiven Grüngestaltung Interesse zu wecken.

M 4.3: Gestaltung des Kirchhofs

Der Kirchhof soll durch gestalterische Gliederung der Grünflächen und die Einrichtung attraktiver Sitzgelegenheiten Aufenthaltsqualität bekommen und somit die Bedeutung der Kirche auch als (zentrumsbildende) Sehenswürdigkeit unterstreichen. Auch sollen die Zugänge aufgewertet und barrierefrei hergerichtet werden.

M 4.4: Straßenraumgestaltung Bergstraße/Sandberg

Die Aufweitung der Bergstraße auf Höhe Sandberg bietet sich für eine Platzgestaltung mit einer Shared-Space-Verkehrsfläche an. Wichtig ist eine Verkehrsberuhigung über eine einfache Tempo-30-Zone hinaus. Dieses Erfordernis ist zum einen der notwendigen Schulwegsicherung und zum anderen der dringend herzustellenden attraktiven und sichtbaren Verbindung zwischen Kirche und Marktplatz geschuldet. Insbesondere aufgrund des entstehenden großflächigen Supermarktes (Edeka), der eine zusätzliche Verkehrserzeugung nach sich ziehen wird, ist diese Maßnahme als dringlich zu bewerten. In einem freiraum- und verkehrsplanerischen Entwurf sollen gestalterische Elemente der Umgebung (des Marktplatzes) aufgegriffen werden, um eine gestalterische Einheitlichkeit im Zentrumsbereich zu erzeugen. Die Gestaltung kann und soll sich auch auf den weiteren Verlauf von Sandberg und Bergstraße erstrecken.

M 4.5: Neuordnung und Umgestaltung der Kreuzung

Der aus Marktplatz und Kirche bestehende Ortsmittelpunkt von Cadenberge muss über die Kreuzung der B 73 hinweg an die Bahnhofstraße und damit an den Bahnhof angebunden werden. Auch die Anbindung an die Straße Finkenhörne ist von Bedeutung. Für die Neuordnung der Kreuzung ist ein Einvernehmen mit dem Bundesverkehrsministerium bzw. der Straßenbauverwaltung erforderlich. Zu klären ist der Planungsstand bzw. der Zeitpunkt für die Umsetzung der vorgesehenen Ortsumgehung, die den Ortskern Cadenberge von einem erheblichen Teil des Durchfahrtsverkehrs entlasten und die Verkehrssituation grundlegend verändern würde. In Abhängigkeit der Ergebnisse kann in der Folge ein Konzept für die Verkehrsführung im derzeitigen Kreuzungsbereich erstellt werden. In jedem Fall sollte ein Kreisverkehr an dieser Stelle als Lösungsmöglichkeit in Erwägung gezogen werden. Zudem ist angesichts des gegebenen Handlungsdrucks abzuwägen, welche Lösungen in Betracht kommen, wenn die Ortsumgehung zwar zugesagt wird, jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden soll.

Die Freiflächen im Kreuzungsbereich können und sollten als sichtbare und das Ortsbild verbessernde Maßnahme kurzfristig gestaltet bzw. bepflanzt werden.

M 4.6: Sicherung der Querungshilfen über die B 73 und Fußgängerleitsystem

Die Querungshilfen für FußgängerInnen über die B 73 sind in Form von „Sprunginseln“ unscheinbar und nicht aus der Ferne erkennbar. Da sie sich teilweise an ungünstigen Stellen befinden, sollten sie entweder an häufig frequentierte Stellen verlagert werden oder optisch kenntlich gemacht werden. Unsicherheiten bestehen insbesondere im Bereich zwischen der Kreuzung und der bestehenden Sprunginsel auf Höhe des Aldi-Marktes und dem Verbindungsweg Hinter den Höfen. So gibt es keine Fortsetzung des Weges, der von der Bahnhofstraße 7 zwischen den Grundstücken hindurch zur B 73 und von dort zum Rathaus bzw. Marktplatz führen sollte. Die Etablierung eines Fußgängerleitsystems wird empfohlen.

M 4.7: Modernisierung und Instandsetzung Rathaus

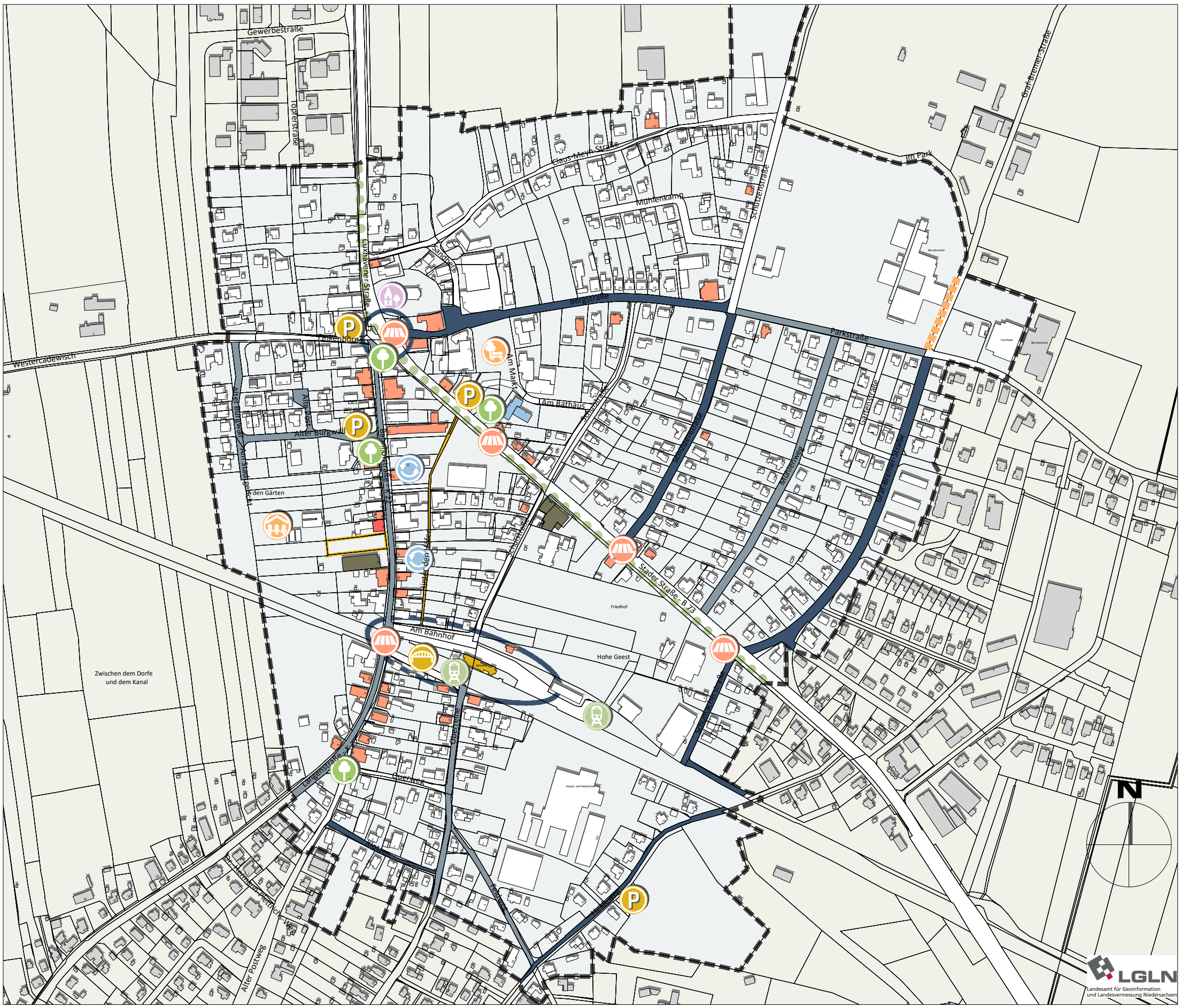
Das Rathaus weist energetischen Sanierungsbedarf auf und soll diesbezüglich modernisiert und instandgesetzt werden.

Gemeinde Cadenberge

VU Ortskern

Maßnahmenkonzept

M 1 : 5.000



Legende

(X.X) Maßnahmennummerierung entsprechend Kapitel 4.4

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Gebäude
- Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden mit Schäden und teilweise Überformung / ggf. Abbruch (1.1)
- Instandsetzung von Straßen und Wegen (1.2)
- Gestaltung von Straßen und/oder Gehwegen (1.3) (3.3) (4.4)
- Schaffung einer Radverkehrsführung an der B 73 (1.5)
- Herrichtung und Gestaltung der Fußwegeverbindung Hinter den Höfen (1.4)
- Bau einer Kindertagesstätte im Ortskern (1.7)
- Sanierung und Nachnutzung Bahnhofsgebäude (2.1)
- Gestaltung der Bahnsteige und der Bahnhofsnebenanlagen (2.2) (2.3)
- Neuordnung der Verkehrsführung im Bahnhofsbereich (2.4)
- Abbruch (1.8) (3.8)
- Neuordnung Parkplatzbereich (3.1)
- Nachnutzung Bahnhofstraße 30 (ehemalige Bäckerei) (3.2)
- Sanierung und Umgestaltung öffentlicher Parkplätze (3.4)
- Verlagerung und Umnutzung von Betrieben (3.5)
- Umgestaltung öffentlicher Platz- und Grünflächen (3.6) (3.7) (4.2)
- Modernisierung und Instandsetzung Rathaus (4.7)
- Aufwertung des Marktplatzes (4.1)
- Neuordnung und Umgestaltung der Kreuzung (4.5)
- Gestaltung des Kirchhofes (4.3)
- Sicherung der Fußgängerquerungen, teilweise zur Schulwegsicherung (1.6) (4.6)
- Bau einer Fußgängerbrücke (2.5)
- Neuanlage eines Fußweges (Schulweg) (1.9)

Gemeinde Cadenberge
Samtgemeinde Land Hadeln
Am Markt 1, 21781 Cadenberge
www.samtgemeinde-land-hadeln.de

Stand: 12.12.2019
Erhebung vom 14.03.2019

Palmaille 96
22767 Hamburg
040 380 375 670

www.ck-stadtplanung.de
mail@ck-stadtplanung.de

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

6 Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die in der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesenen Maßnahmen und Kostenansätze sind aus dem Erneuerungskonzept entwickelt und den förderspezifischen Kostengruppen zugeordnet worden. Die Kostenschätzung wurde von DSK in Abstimmung mit der Gemeinde Cadenberge vorgenommen.

Kosten- und Finanzierungsübersicht - Förderfähige Kosten gem. StBauF 16.08.2019

	A. Ausgaben - Sanierungsmaßnahme Gemeinde Cadenberge "Ortskern"	Menge	Einheit	Einzel-position*	Gesamt
1	**Vorbereitung der Sanierung**				
1.1	Städtebauliche Rahmenplanung, Leitbild, Verkehrsgutachten, Bebauungspläne, Nutzungskonzepte, sonstige Gutachten	1	pauschal	150.000€	
1.2	Einrichtung und Bewirtschaftung eines Verfügungsfonds zum Abbau struktureller Benachteiligungen und zur Aufwertung sowie Attraktivierung des Ortskernes; 100.000€, davon 50% durch private Investitionen	100.000€	50%	50.000€	
1.3	Citymanagement (pauschal) - Koordinierung und Beteiligung von Nutzungsberechtigten und von deren Beauftragten sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften	1	pauschal	50.000€	
					250.000€
2	**Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit**				
	Bürgerveranstaltungen, Flyer, Pressearbeit	1	pauschal	50.000€	
					50.000€
3	**Grunderwerb**				
3.1	Kann im geringfügigen Umfang bei der Umsetzung von Ordnungsmaßnahmen erforderlich sein (pauschal)	1	pauschal	100.000€	
3.2	Ggf. Grunderwerb, inkl. Nebenkosten, von Flächen im Rahmen der funktionalen Umgestaltung des Bahnhofareals in Abhängigkeit weiterer Gutachten (errechnet über den Bodenrichtwert)	2.000m²	46 €/m²	92.000€	
3.3	Ggf. Grunderwerb, inkl. Nebenkosten, der Flächen der Immobilie Bahnhofsstraße 30 zur Umnutzung als Jugendzentrum in Abhängigkeit weiterer Gutachten (errechnet über den Bodenrichtwert)	1.400m²	36 €/m²	50.400€	
					192.000€
4	**Ordnungsmaßnahmen**				
4.1	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung oder Grenzregelung, Neuvermessung von Grundstücken; pauschal		pauschal	75.000€	
4.2	Umzug von Bewohnern (pauschal)		pauschal	35.000€	
4.3	Rückbaumaßnahmen an Gebäuden (errechnet über Volumen [m³] x 30€)				
4.3.1	Ggf. Rückbaumaßnahmen im Rahmen der Umgestaltung / Neuordnung der Immobilie Bahnhofstraße 34 (Hintergebäude) in Abhängigkeit weiterer Gutachten	2.188m³	30€/m³	65.625€	
4.3.2	Ggf. Rückbaumaßnahmen im Rahmen der Umgestaltung / Neuordnung der Immobilien Stader Straße 14-16 in Abhängigkeit weiterer Gutachten	5.250m³	30€/m³	157.500€	
4.4	Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen				
4.4.1	Baulich-gestalterische Aufwertung der Nebenanlagen in der Bahnhofstraße unter spezieller Berücksichtigung des ökologischen Mehrwertes (z .B. Anlage von standortgerechtem und nachhaltigem Straßenbegleitgrün unter Berücksichtigung ausreichend dimensionierter Vegetationsflächen) (ca. 2.900m² x 100€/m²)	2.900m²	100€/m²	290.000€	
4.4.2	Baulich-gestalterische Aufwertung der Nebenanlagen in der Langenstraße unter spezieller Berücksichtigung des ökologischen Mehrwertes (z . B. Anlage von standortgerechtem und nachhaltigem Straßenbegleitgrün unter Berücksichtigung ausreichend dimensionierter Vegetationsflächen) (für den im Fördergebiet liegenden Abschnitt) (ca. 1.800m² x 100 €/m²)	1.800m²	100€/m²	180.000€	
4.4.3	Baulich-gestalterische Aufwertung der Straße Oberreihe inkl. der Nebenanlagen (für den im Fördergebiet liegenden Abschnitt) unter spezieller Berücksichtigung des ökologischen Mehrwertes (z .B. Anlage von standortgerechtem und nachhaltigem Straßenbegleitgrün unter Berücksichtigung ausreichend dimensionierter Vegetationsflächen) (ca. 1.200m² x 230 €/m²)	1.200m²	230€/m²	276.000€	
4.4.4	Bauliche Aufwertung / Neuordnung der Fußwegeverbindung Hinter den Höfen unter spezieller Berücksichtigung des ökologischen Mehrwertes (z .B. Anlage von standortgerechtem und nachhaltigem Straßenbegleitgrün unter Berücksichtigung ausreichend dimensionierter Vegetationsflächen) (ca. 1.200m² x 90€/m²)	1.200m²	90€/m²	108.000€	
4.4.5	Bauliche Aufwertung der Schumacherstraße inkl. der Nebenanlagen unter spezieller Berücksichtigung des ökologischen Mehrwertes (z .B. Anlage von standortgerechtem und nachhaltigem Straßenbegleitgrün unter Berücksichtigung ausreichend dimensionierter Vegetationsflächen) (ca. 1.600m² x 200€/m²)	1.600m²	200€/m²	320.000€	
4.4.6	Bauliche Aufwertung der Bergstraße inkl. der Nebenanlagen unter spezieller Berücksichtigung des ökologischen Mehrwertes (z .B. Anlage von standortgerechtem und nachhaltigem Straßenbegleitgrün unter Berücksichtigung ausreichend dimensionierter Vegetationsflächen) (ca. 4.500m² x 225€/m²)	4.500m²	230€/m²	1.035.000€	
4.4.7	Schaffung verkehrsordnender / verkehrsberuhigender Maßnahmen in den Nebenanlagen im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Finkenhörne / Cuxhavener Str. / Bergstraße / Stader Str. unter spezieller Berücksichtigung des ökologischen Mehrwertes (z .B. Anlage von standortgerechtem und nachhaltigem Straßenbegleitgrün unter Berücksichtigung ausreichend dimensionierter Vegetationsflächen) (ca. 1.000m² x 175 €/m²)	1.000m²	175€/m²	175.000€	
4.4.8	Bauliche Aufwertung / Neuordnung des Bahnhofareals in Abhängigkeit weiterer Gutachten und Konzepte unter spezieller Berücksichtigung des ökologischen Mehrwertes (z .B. Anlage von standortgerechtem und nachhaltigem Straßenbegleitgrün unter Berücksichtigung ausreichend dimensionierter Vegetationsflächen) (ca. 7.500m² x 200€/m²)	7.500m²	200€/m²	1.500.000€	
4.4.9	Bauliche Aufwertung / Neuordnung des Marktplatzes in Abhängigkeit weiterer Gutachtenunter spezieller Berücksichtigung des ökologischen Mehrwertes (z .B. Anlage von standortgerechtem und nachhaltigem Straßenbegleitgrün unter Berücksichtigung ausreichend dimensionierter Vegetationsflächen) (ca. 4.200m² x 230€/m²)	4.200m²	230€/m²	966.000€	
4.4.10	Neuordnung und Gestaltung der gemeindeeigenen Grünfläche vor dem Rathaus unter spezieller Berücksichtigung des ökologischen Mehrwertes (z .B. Anlage von standortgerechtem und nachhaltigem Straßenbegleitgrün unter Berücksichtigung ausreichend dimensionierter Vegetationsflächen) (ca. 1.500m² x 85€/m²)	1.500m²	90€/m²	135.000€	
4.4.11	Neuordnung und Gestaltung der Grünfläche vor der Polizei unter spezieller Berücksichtigung des ökologischen Mehrwertes (z .B. Anlage von standortgerechtem und nachhaltigem Straßenbegleitgrün unter Berücksichtigung ausreichend dimensionierter Vegetationsflächen) (ca. 747m² x 85€/m²)	747m²	90€/m²	67.250€	
4.4.12	Neuordnung und Gestaltung der Stellplatzfläche Bahnhofstraße 3 unter spezieller Berücksichtigung des ökologischen Mehrwertes (z .B. Anlage von standortgerechtem und nachhaltigem Straßenbegleitgrün unter Berücksichtigung ausreichend dimensionierter Vegetationsflächen) (ca. 200m² x 175€/m²)	200m²	175€/m²	35.000€	
4.4.13	Schaffung von zwei Querungshilfen / verkehrsberuhigender Maßnahmen an der Stader Straße zur verbesserten Verkehrssicherheit (pauschal zu je 25.000€)	2	pauschal	50.000€	
4.4.14	Schaffung einer Fußgängerbrücke über das Bahnhofsareal zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für Schulkinder und Pendler (ca. 450m² x 230€/m²)	450m²	230€/m²	103.500€	
4.5	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Nebenanlagen im gesamten Maßnahmengebiet hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Querungserleichterungen und Zugänglichkeiten unter spezieller Berücksichtigung des ökologischen Mehrwertes (z .B. Anlage von standortgerechtem und nachhaltigem Straßenbegleitgrün unter Berücksichtigung ausreichend dimensionierter Vegetationsflächen) (pauschal)	1	pauschal	250.000€	
4.6	Sonstige Ordnungsmaßnahmen wie Härteausgleich; Bewirtschaftungsverluste für Grundstücke des Treuhandvermögen, für Änderungen und Folgemaßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgung (pauschal)	1	pauschal	30.000€	
					5.853.875 €
5	**Baumaßnahmen**				
5.1	Private Baumaßnahmen				
5.1.1	Sanierung und Modernisierung von ortsbildprägenden Gebäuden mit erheblichen Defiziten (Funktions-, Gestalt- und Substanzmängel), Entwicklung von Nachnutzungskonzepten (Zuschuss vorerst für 37 Gebäude; pauschal)	37	25.000€	925.000€	
5.1.2	Sanierung und Modernisierung von minder- bzw. unternutzen Gebäuden, Entwicklung von Nachnutzungskonzepten, (Zuschuss vorerst für 15 Gebäude; pauschal)	15	25.000€	375.000€	
5.2	Öffentliche Baumaßnahmen				
	Umnutzung der Bäckerei (Bahnhofstraße 30) zur Schaffung einer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung als Jugendzentrum im Zentrum des Sanierungsgebietes (für eine Größe von ca. 300 m² BGF)	300m²	1.700€/m²	510.000€	
5.3	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Bauanlagen hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Zugänglichkeit (pauschal)	1	pauschal	250.000€	
					2.060.000€

Zwischensumme Positionen 1 bis 5	**8.405.875€**
6 Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte	
Sanierungsträger, 6 % (Kappungsgrenze) von gesamt ohne Grunderwerb	524.290€
Summe Ausgaben	**8.930.165€**

B. Einnahmen	
Die Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen und ggf. durch Veräußerung von Grundstücken können zzt. nicht explizit ermittelt werden. Vorerst werden die Einnahmen pauschal geschätzt	717.104€
Summe Einnahmen	**717.104€**

C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten	**8.213.061€**

D. Finanzierung - Förderfähige Kosten gem. StBauF	
zu finanzierende Summe	**8.213.061€**
Anteil Bund (⅓ von gesamt)	2.737.687€
Anteil Land Niedersachsen (⅓ von gesamt)	2.737.687€
Anteil Gemeinde Cadenberge (⅓ von gesamt)	2.737.687€
Anteil Gemeinde Cadenberge p.a. (8 Jahre Laufzeit)	342.211€

7 Verfahrensrechtliche Abwägung

7.1 Erforderlichkeit der städtebaulichen Gesamtmaßnahme und Begründung des öffentlichen Interesses an der Sanierung

Die vorliegende Untersuchung hat städtebauliche Missstände gem. § 136 Abs. 2 BauGB für das Gebiet „Ortskern“ in der Gemeinde Cadenberge nachgewiesen. Demnach ist der Ortskern durch erhebliche substanzielle Mängel an den Gebäuden, Wegen und Plätzen und durch Funktionsverluste aufgrund einer zunehmenden Zahl von Leerständen im zentralen Versorgungsbereich, gravierende Verkehrsprobleme sowie fehlende Aufenthaltsqualität und Begegnungsorte geprägt.

Die Ausführungen machen deutlich, dass die Durchführung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen im Bereich „Ortskern“ der Gemeinde Cadenberge notwendig ist und im öffentlichen Interesse liegt. Dies begründet sich aus den dargestellten städtebaulichen Missständen substanzieller und funktioneller Art in Verbindung mit der bedeutenden Funktion des Gebietes als zentraler Versorgungs- und Wohnstandort. Insbesondere im Hauptgeschäftsbereich besteht dringendes Handlungserfordernis hinsichtlich der Ortskernentwicklung, um bestehende Funktionen im Interesse aller EinwohnerInnen auch mittel- und langfristig zu sichern.

Die Maßnahmen des Erneuerungskonzeptes erfordern qualifizierte Rechts- und Verfahrensinstrumente. Wesentliche Ziele sind die Entwicklung von Leerständen und brachliegenden, ungestalteten Flächen (teils in privatem Besitz), die Qualifizierung des öffentlichen Raums aber auch die Aktivierung privater EigentümerInnen zur Sanierung ihrer Immobilien.

In Abwägung der gebotenen Instrumente wird zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung die Anwendung des besonderen Städtebaurechts (vgl. § 136 ff. BauGB) als das geeignete wie auch als das notwendige Mittel empfohlen, da Maßnahmen des allgemeinen Städtebaurechts zur Erreichung der Ziele als nicht ausreichend erachtet werden.

7.2 Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht

Grundlage für die Berücksichtigung im Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren ist die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets mittels einer Sanierungssatzung (gem. §142 BauGB).

Die Gemeinde Cadenberge hat in der Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes und damit zur Umsetzung

des Erneuerungskonzeptes zu bestimmen, welche Verfahrensart zur Anwendung kommen soll (vgl. § 142 Abs. 4 BauGB). Zu unterscheiden sind

- das umfassende Sanierungsverfahren und
- das vereinfachte Verfahren.

Die Wahl steht grundsätzlich nicht im freien Ermessen der Gemeinde. Die Gemeinde hat die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (vgl. § 152-156a BauGB) auszuschließen, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Bei der Entscheidung der Gemeinde Cadenberge sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die konkrete städtebauliche Situation im Sanierungsgebiet und die künftige Entwicklung,
- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung
- die vorgesehenen Maßnahmen und die zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumente,
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen und
- die Entwicklung der Bodenpreise infolge der Sanierung.

Bei umfassenden Sanierungsverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (vgl. § 152-156a BauGB) Anwendung, die Zahlungsverpflichtung von Erschließungs- und Straßenausbaubeiträgen im Sinne von § 127 BauGB bzw. NKAG entfällt dabei. Neben dem sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt gem. § 144 BauGB findet die Ausgleichsbetragsregelung nach § 154 BauGB Anwendung. Danach haben EigentümerInnen eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung nach Abschluss des Sanierungsverfahrens an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht. Die Grundlagen zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages erarbeitet i. d. R. der unabhängige Gutachterausschuss.

Sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen davon zu erwarten, so ist die Anwendung der §§ 152-156 BauGB in der Regel erforderlich,

- um Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierung zu erzielen,
- um Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben und
- um die Erschwerung privater Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen zu verhindern.

Im Rahmen des vereinfachten Sanierungsverfahrens kann diese Regelung ausgeschlossen werden. Allerdings sind in diesem Fall für die Erstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB Erschließungsbeiträge oder Beiträge nach NKAG zu erheben.

Verfahrenswahl für das Untersuchungsgebiet „Cadenberge Ortskern“

Auch der Vorschlag zur Verfahrensfestlegung und Abgrenzung erfolgt aufgrund von Unterschieden hinsichtlich Maßnahmenart und -umfang sowie differierender Ausgangssituationen (vgl. Kapitel „Erneuerungskonzept“) räumlich differenziert.

Kernbereich

Für den Kernbereich – d.h. das Hauptgeschäftszentrum (Bahnhofstraße, Markt, Teile der Stader Straße) und direkt angrenzende Lagen zielt das vorgestellte Erneuerungskonzept u.a. ab auf

- die Neuordnung und Gestaltung von Grün- und Freiflächen
- die Neuordnung und Gestaltung von Straßenräumen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und der Verkehrssicherheit
- Gebäuderückbau und Neuordnung von (mindergenutzten) Baugrundstücken

Diese Schwerpunktsetzungen lassen Bodenwertsteigerungen erwarten und erfordern ggf. Grunderwerbe, deren Durchführung ohne Anwendung des besonderen Sanierungsrechts und hier besonders der §§ 153 ff. BauGB durch Spekulationen und mangelnder Verkaufsbereitschaft wesentlich erschwert werden dürften. Deshalb wird für den Kernbereich eine Durchführung im umfassenden Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 1 BauGB empfohlen. Ein Abgrenzungsvorschlag ist im Plan auf S. 85 enthalten (rote Linie). Dieses Gebiet wird als Fördergebiet für das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ vorgeschlagen.

Randbereich

Über die genannten Schwerpunkte hinaus definiert das Sanierungskonzept die Gebäudesanierung und -aktivierung als Handlungsfeld. Für die Gebiete außerhalb des Kernbereichs werden ausschließlich Maßnahmen dieses Handlungsfeldes vorgesehen. Strukturelle Anpassungen sind hier nicht erforderlich und insofern nicht vorgesehen. Entsprechend ist von Bodenwertsteigerungen oder dem Erfordernis von Grunderwerb nicht auszugehen. Der vorhandene Sanierungsbedarf legt allerdings dennoch den Einsatz des besonderen Städtebaurechts nahe: Über eine mögliche steuerliche Begünstigung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können auf diese Entlastungen privater EigentümerInnen ermöglicht werden. Daran

anknüpfend wird für dieses Gebiet eine Durchführung im vereinfachten Verfahren gem. §142 Abs. 4 BauGB vorgeschlagen. Eine Einwerbung von Förderung ist hier nicht vorgesehen. Ein Abgrenzungsvorschlag ist im Plan auf S.82 (blaue Linie) abgebildet.

Zusätzlicher Hinweis: Verfahrenswechsel Kernbereich

Auch im Kernbereich ist die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in großem Umfang vorgesehen. Sofern eine Förderung des Gebietes nicht erfolgt, wird sich die Sanierungstätigkeit hierauf beschränken müssen. In diesem Falle wäre auch hier das vereinfachte Verfahren zu empfehlen. Eine entsprechende Festlegung kann und sollte allerdings erst dann erfolgen, wenn belastbare Aussagen hinsichtlich der Gewährung einer Förderung bzw. der davon abhängigen Durchführung von öffentlichen Bau- und Ordnungsmaßnahmen möglich sind.

Davon abgesehen besteht grundsätzlich die Möglichkeit eines Verfahrenswechsels vom vereinfachten zum umfassenden Verfahren. Hierfür soll aufgrund der damit verbundenen rechtlichen und rein praktischen Problematiken keine Empfehlung erfolgen. Sofern diese Variante dennoch angestrebt wird, ist - vor dem Hintergrund, dass voraussichtlich nur ein Teilgebiet (Kernbereich) betroffen sein wird - das Verfahren Satzungsaufhebung und Neuerlass einer Satzungsänderung vorzuziehen. Im Hinblick auf die unterschiedlichen Rechtswirkungen beim Wechsel vom vereinfachten in das allgemeine Sanierungsverfahren sind die Sanierungsbetroffenen gem. § 137 BauGB (erneut) zu beteiligen (EZBK/Krautzberger Rn. 30; Brügelmann/Neuhausen Rn. 47). Auf die zuvor im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführten Maßnahmen können aus Gesichtspunkten des Vertrauensschutzes nicht die §§ 152 bis 156a BauGB nachträglich angewendet werden (EZBK/Krautzberger Rn. 30; NK-BauGB/Köhler Rn. 48).

8 Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Um eine zügige Durchführung und die Realisierbarkeit zu ermöglichen, wird die Abgrenzung des Sanierungs- bzw. Fördergebiets wie folgt vorgeschlagen:

Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren/Fördergebiet: Dieses soll den eigentlichen Ortsmittelpunkt, bestehend aus Marktplatz, Kirche und Umgebung, der Bahnhofstraße und Hinter den Höfen sowie dem Bahnhofsareal, also den zentralen Versorgungsbereich beinhalten. Zudem sollen in das Fördergebiet der südlich der Bahngleise befindliche Bereich um Langenstraße, Oberreihe und Querweg sowie im Osten der Bereich der Schumacherstraße, Stader Straße, Schul-

straße und Bergstraße einbezogen werden. Dies begründet sich durch die für die Stärkung des Ortskerns erforderlichen Neuordnungs- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum zur Verbesserung der Aufenthaltsmöglichkeiten, der Erreichbarkeit und der Verkehrssicherheit. Die Bergstraße dient zudem der Anbindung des dort befindlichen Kiebitz-Marktes, der einen wichtigen Ankerpunkt für den Versorgungsbereich darstellt. Die Einbeziehung dieser Bereiche ist aufgrund der funktionalen und räumlichen Beziehungen unerlässlich für die Stabilisierung des Ortskerns und der Funktion von Cadenberge als Grundzentrum. Dieses Gebiet wird als Fördergebiet für das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ vorgeschlagen.

Darüber hinaus sollen Randbereiche des Untersuchungsgebiets als ein Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren festgelegt werden: Dieses Gebiet soll die im Westen und im Norden an das Fördergebiet angrenzenden Bereiche des Untersuchungsgebiets sowie im Osten die Schützenstraße und das Gelände der Schule Am Dobrock umfassen. Eine Einwerbung von Förderung ist hier nicht vorgesehen

Demnach würde die Fläche des Sanierungsgebiets im umfassenden Verfahren bzw. des Fördergebiets eine Fläche von rund 34,3 ha betragen.

Die Fläche des vorgesehenen Sanierungsgebiets im vereinfachten Verfahren beträgt rund 28,5 ha.

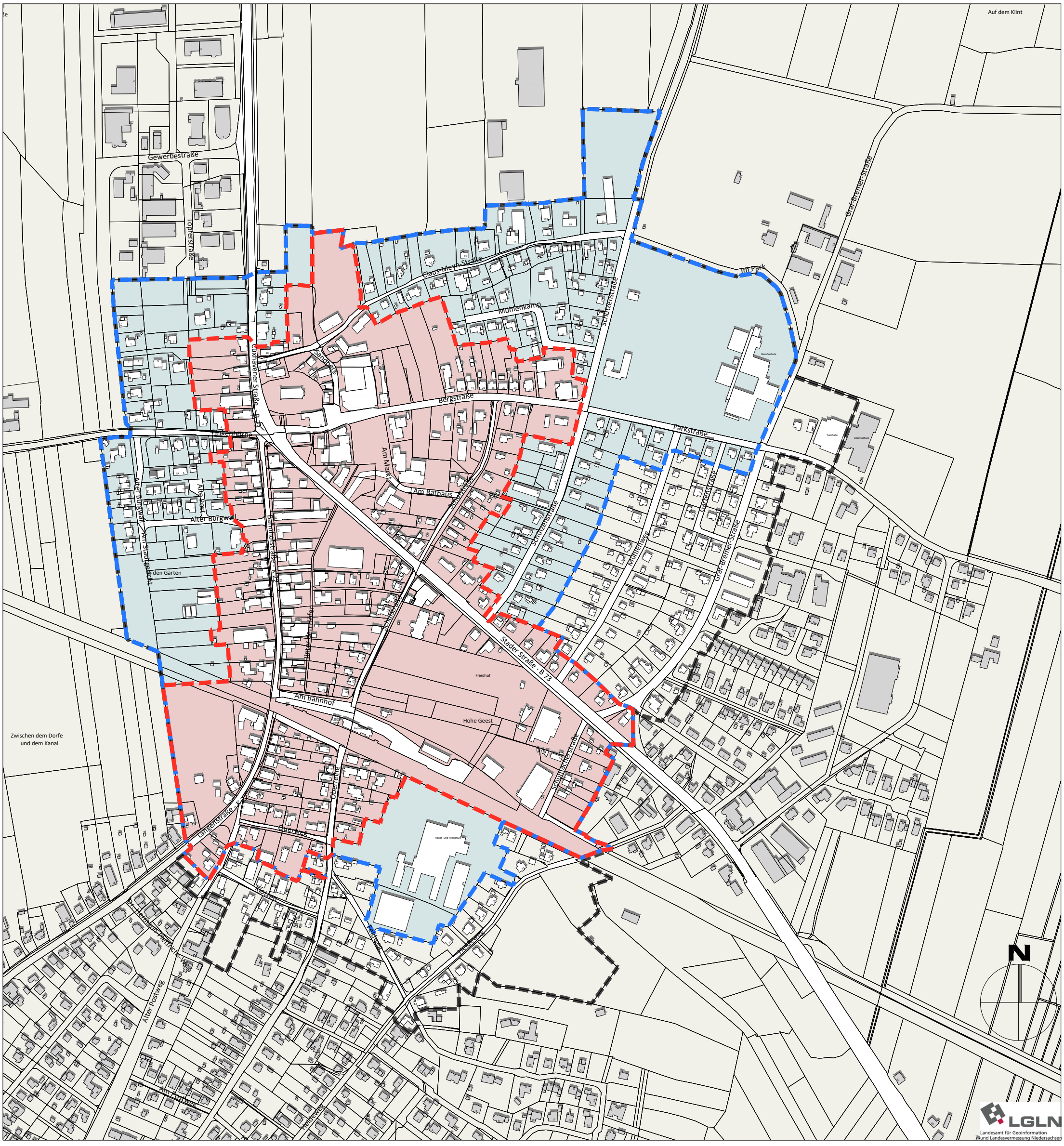
Die genaue Abgrenzung ist der Abbildung auf S. 85 zu entnehmen.

Gemeinde Cadenberge

VU Ortskern

Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet

M 1 : 5.000



Legende

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet (ca. 79,0 ha)
- Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren / Fördergebiet (ca. 34,3 ha)
- Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren (ca. 28,5 ha)
- Gebäude

Gemeinde Cadenberge
Samtgemeinde Land Hadeln
Am Markt 1, 21781 Cadenberge
www.samtgemeinde-land-hadeln.de

Stand: 12.12.2019

Palmaille 96
22767 Hamburg
040 380 375 670

www.ck-stadtplanung.de
mail@ck-stadtplanung.de

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

9 Durchführbarkeit

9.1 Finanzierung

Im Hinblick auf eine zügige Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme ist die Finanzierbarkeit der einzelnen Maßnahmen nachzuweisen. Die Komplexität der Aufgabe und das geschätzte Kostenvolumen lassen Realisierungschancen nur erwarten, wenn es der Gemeinde Cadenberge gelingt, mit dem vorgesehenen Sanierungs- bzw. Fördergebiet „Cadenberge Ortskern“ in die Städtebauförderung aufgenommen zu werden.

Die Städtebauförderung ist nach dem Prinzip der Subsidiarität als Basis- und Leitprogramm anzusehen. Flankierende Finanzierungen wie Wohnungsbaufinanzierung sowie privates Investitionskapital sind zu synchronisieren. Der auf die Städtebauförderung entfallende, durch Einnahmen nicht gedeckte Gesamtbetrag von rd. 8.216 T€, an dem sich die Gemeinde Cadenberge mit einem Drittel zu beteiligen hat (rd. 2.739 T€) ergibt bei einer unterstellten achtjährigen Durchführungszeit einen jährlichen mittleren Finanzierungsansatz von rd. 342 T€. Dieser Betrag wird von der Gemeinde Cadenberge im Rahmen der mittelfristigen Finanzierung als finanzierbar gesehen.

Der Rat der Gemeinde Cadenberge hat daher in seiner Sitzung am 23.05.2019 den Billigungsbeschluss über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen gefasst und der Bereitstellung des kommunalen Eigenanteils zugestimmt.

9.2 Mitwirkung öffentlicher AufgabenträgerInnen

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen der Gemeinde Cadenberge zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ für das Gebiet „Ortskern“ wurden in der Zeit vom 26.03.2019 bis zum 03.05.2019 38 öffentliche AufgabenträgerInnen per Informations- und Fragebogen beteiligt. Von diesen gingen bis zum 03.05.2019 20 schriftliche Antworten ein. 14 der Stellungnahmen enthielten Anmerkungen bzw. Anregungen zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen lässt sich die grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung entnehmen. Von einigen Behörden und Aufgabenträgern wird darum gebeten, weiterhin in die beabsichtigten Maßnahmen eingebunden zu werden. Dieses wird im Zuge der weiteren Planungen berücksichtigt werden. Besondere Problemstellungen, die eine Umsetzung der Sanierungsziele gefährden würden, wurden nicht mitgeteilt.

Der Landkreis Cuxhaven bat am 02.05.2019 um Fristverlängerung zur Stellungnahme. Dieser Bitte wurde entsprochen und die Frist zur Abgabe der Stellungnahme bis zum 13.05.2019 verlängert.

Eine tabellarische Darstellung der Stellungnahmen findet sich im Anhang dieser Ausarbeitung.

9.3 Mitwirkungsbereitschaft der Bürger

Die Thematik der Stadtsanierung wurde bereits vor dem Beginn der Arbeiten zu den vorbereitenden Untersuchungen im Rat der Gemeinde Cadenberge behandelt. Hierbei wurde anhand von Beispielen verdeutlicht, welche Möglichkeiten das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ für die Gemeinde Cadenberge bieten könnte.

In einer öffentlich angekündigten Bürgerversammlung wurden die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen analysierten Missstände und darauf bezogene Erneuerungsmaßnahmen im Entwurf erläutert.

Auf dieser Veranstaltung wurden auch grundlegende Informationen zu den formalen Regelungen eines Sanierungsverfahrens erläutert.

Aus der Diskussion war zu erkennen, dass die anwesenden BürgerInnen die Bestrebungen der Gemeinde um eine Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm befürworten und das Konzept zur Erneuerung des Untersuchungsgebietes im Grundsatz für notwendig ansehen und positiv bewerten.

10 Umsetzung des Verfahrens und Ausblick

Eine Behebung bzw. Verminderung der städtebaulichen Missstände unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführbarkeit (gem. § 142 BauGB) ist für die Gemeinde Cadenberge aufgrund der zu erwartenden finanziellen Belastungen weitestgehend nur unter Zuhilfenahme von Städtebauförderungsmitteln möglich.

Die Handlungsschwerpunkte des Erneuerungskonzeptes liegen insbesondere in den Bereichen

- Neuordnung und Gestaltung von Grün- und Freiflächen,
- Neuordnung und Gestaltung von Straßenräumen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Erhöhung der Verkehrssicherheit,
- Gebäuderückbau und Neuordnung von (mindergenutzten) Baugrundstücken und
- Gebäudesanierung und -aktivierung (inkl. Beseitigung von Leerstand).

Um die vorgesehenen Maßnahmen vor dem Hintergrund der im Erneuerungskonzept formulierten Ziele umzusetzen, soll ein Sanierungs- bzw. Fördergebiet förmlich festgelegt und Mittel aus dem Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ beantragt werden.

Zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen kann die Gemeinde einen so genannten Verfügungsfonds einrichten. Der Fonds finanziert sich mit bis zu 50 % aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Land und Gemeinde sowie zu mindestens 50 % aus Mitteln privater AkteurInnen oder zusätzlichen Gemeindemitteln. Die Mittel des Fonds müssen für Investitionen und investitionsfördernde Maßnahmen eingesetzt werden. Mittel, die nicht aus der Städtebauförderung stammen, können auch für nichtinvestive Maßnahmen eingesetzt werden.

Es ist zu erwarten, dass die positiven Impulse infolge der Realisierung öffentlicher Maßnahmen gemäß Erneuerungskonzept geeignet sind, um Investitionsanreize für private InvestorInnen auszulösen und den privaten EigentümerInnen den Sanierungsauftakt in Cadenberge zu signalisieren.

Die privaten AkteurInnen im Gebiet sind auf die Möglichkeit ihrer erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeit gemäß §7h (EStG) und auf Zuschussmöglichkeiten im Rahmen der zukünftigen Öffentlichkeitsarbeit hinzuweisen.

Gleichermaßen soll die fortlaufende Öffentlichkeitsarbeit die BewohnerInnen und die wesentlichen AkteurInnen zielgerichtet in das Sanierungsverfahren einbinden. Hilfreich ist dabei sicherlich auf die Flankierung der Sanierung bzw. insbesondere der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden durch das von der Gemeinde eingesetzte energetische Sanierungsmanagement.

11 Literatur- und Quellenverzeichnis

CIMA (2016): Cima Beratung und Management GmbH Integriertes Einzelhandels- und Ortskernkonzept für die Gemeinde Cadenberge.

Gemeinde Cadenberge (2018): Integriertes Energetisches Quartierskonzept (IEQK), Ortskern Cadenberge.

Landkreis Land Hadeln (2018): Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept für die Samtgemeinde Land Hadeln.

TEIL C: Anhang

Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung (Stand: 03.05.2019).
Die Beteiligung wurde mit Schreiben vom 26.03.2019 eingeleitet, der Fristablauf für die Stellungnahme war der 03.05.2019.

Beteiligte Behörde / Institution	Stellungnahme vom	Anregungen, Hinweise, Mitwirkungsbereitschaft
Agentur für Arbeit Lüneburg-Uelzen, Interner Service		keine Rückmeldung
Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg, Geschäftsstelle Bremerhaven		keine Rückmeldung
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3	01.04.2019	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.
Bundesanstalt f. Immobilienaufgaben, Hauptstelle Portfoliomanagement		

DB Services Immobilen GmbH	24.04.2019	Gegen gestalterische und funktionale Sanierungsziele im Ortskern von Cadenberge 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 die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf den angrenzenden Bahnstrecken nicht gefährdet oder gestört werden. Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB Gelände nicht überplant wird. 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. Das Betreten von Bahnanlagen durch Dritte ist ohne Genehmigung nicht gestattet. Bei notwendiger Betretung für vorbereitende Bauausführungen muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden. Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen. Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang. Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren.
Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung Heide, Bezirksbüro Netze 27	03.04.2019	Im Untersuchungsgebiet befinden sich Gebäude, Verteiler, Kabelrohre und Kabel unserer Einrichtung. Im Moment sehen wir im Untersuchungsgebiet keine Planung vor. Die o.g. Fernmeldeanlagen müssen bei der weiteren Planung berücksichtigt werden. Ihr Bestand ist zu gewährleisten.
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Bereich Tower TWR/BL Flugplätze und Luftfahrthindernisse	24.04.2019	keine Anregungen

Ericsson Services GmbH	08.04.2019	Die Firma Ericsson hat in Bezug auf ihr Richtfunknetz keine Einwände gegen die von Ihnen geplante(n) Baumaßnahme(n). Bitte berücksichtigen sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson-Netzes gilt. Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen.
Ev.-luth. Kirchengemeinde Cadenberge	03.05.2019	Im Untersuchungsgebiet befinden sich die Kirche, das Gemeinde- und das Pfarrhaus unserer Gemeinde. Maßnahmen an Fenstern, am Dach und energetische Maßnahmen sollten besonders berücksichtigt werden.
EWE Netz GmbH, Netzregion Cuxhaven / Delmenhorst	03.04.2019	Im Untersuchungsgebiet befinden sich Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation) unserer Einrichtung im gesamten Untersuchungsgebiet. Derzeit sind lediglich Kundenanschlüsse geplant. Alle Leitungen, insb. Gashochdruckleitungen, Trafostationen, Gasstationen und Verteilerschränke sollten besonders berücksichtigt werden.
Finanzamt Cuxhaven		keine Rückmeldung
Gemeinde Cadenberge		keine Rückmeldung
Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven		keine Rückmeldung
Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, Wirtschaftspolitik & Regionalmanagement	01.04.2019	Die Handwerkammer Braunschweig-Lüneburg-Stade begrüßt die vorbereitenden Untersuchungen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen. Die örtliche Standortattraktivität sehen wir eng verbunden mit der Wohn- und Lebensqualität sowie den Versorgungs- und Arbeitsplatzbedingungen vor Ort. Mit diesem Schreiben erhalten Sie eine Auflistung der Handwerksbetriebe, die in der Handwerksrolle eingetragen sind und im geplanten Sanierungsgebiet liegen. Darüber hinaus befinden sich weitere Betriebe am Rande des Geltungsbereiches. Als Interessenvertretung des Handwerks im Kammerbezirk Braunschweig-Lüneburg-Stade weisen wir darauf hin, dass dem Immissions- und Nachbarschutz zur Vermeidung von Nutzungskonflikten eine besondere Bedeutung zukommt; insbesondere für eine Reihe traditioneller Gewerke, die betriebsbedingt mit Emissionen verbunden sind. Für bestehende Betriebe dürfen sich mit den geplanten städtebaulichen Maßnahmen keine wirtschaftlichen Nachteile oder existenziellen Einschränkungen ergeben, zum Beispiel durch mit der Sanierung zusammenhängende Gestaltungsvorschriften oder Satzungen. Auch die Notwendigkeit betrieblicher Entwicklungsmöglichkeiten ist zu berücksichtigen. Einer mit der Planung verbundenen Standortsicherung des örtlichen Handwerks sehen wir positiv entgegen.

		Die Betriebe sollten frühzeitig in die städtebaulichen Maßnahmen einbezogen und existenziell geschützt werden. Dringend empfehlenswert ist, geplante Vorhaben mit den Betriebsinhabern rechtzeitig abzustimmen. Das ortsansässige Handwerk übernimmt sicherlich gerne Aufgaben und Aufträge für die bevorstehenden Sanierungsmaßnahmen. Die örtliche Kreishandwerkerschaft könnte zur Unterstützung angefragt werden. Benachrichtigen Sie uns bitte hinsichtlich bauleitplanerischer Vorhaben wie Änderungen von Baugebieten oder Nutzungsarten, die im Zusammenhang mit bevorstehenden Sanierungsmaßnahmen initiiert werden. Unsere mit diesem Schreiben verfassten Anregungen verstehen sich als Stellungnahme zu den vorbereitenden Untersuchungen und zum grundsätzlichen Vorhaben der städtebaulichen Sanierung, nicht als Hinweise zu möglichen Bauleitplanungen. Bei Fragen rufen Sie uns gerne an. Für das Vorhaben wünschen wir viel Erfolg.
Industrie- und Handelskammer Stade	23.04.2019	Wir bedanken uns für die Beteiligung am o. a. Planverfahren. Gemeinden und Städte wollen attraktive Orte sein. Dabei haben ein anziehender Ortskern und der dort ansässige Einzelhandel eine wesentliche Leitfunktion. Im Plangebiet sind 126 unserer Mitgliedsunternehmen ansässig. Diese sind hauptsächlich im Einzelhandel, im Dienstleistungsbereich oder im Gastgewerbe tätig. Wir regen an, den Austausch mit den Gewerbetreibenden zu suchen, um die Anregungen oder Bedenken der Unternehmen zu berücksichtigen. Wichtig wären uns dabei auch die aktive Einbindung des örtlichen Gewerbevereins sowie der Dialog mit den Mietern, da die Eigentümer oftmals nicht gleichzeitig die Betreiber eines Geschäftes darstellen. Wir bitten um weitere Beteiligung an der Planung des Prozesses. Ebenso bitten wir um Beteiligung an allen Planungen, die aus dem Vorhaben resultieren, wie z. B. Bebauungsplänen, Satzungen und weiteren Konzepten.
Kath. Kirchengemeinde		keine Rückmeldung
Kirchenamt Elbe-Weser		keine Rückmeldung
Kreishandwerkerschaft Cuxhaven		keine Rückmeldung
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Otterndorf, Katasteramt Otterndorf		keine Rückmeldung

Landesjägerschaft Niedersachsen e.V., Jägerschaft Land Hadeln / Cuxhaven e.V. im Landkreis Cuxhaven	03.05.2019	keine Anregungen. Die ausgewiesenen Flächen befinden sich auf im jagdlichen Sinne "befriedeten Bezirken".
Landkreis Cuxhaven	13.05.2019	**Amt Strategische Sozialplanung** Die Jugendberufsagentur des Landkreises Cuxhaven befindet sich im Untersuchungsgebiet auf ca. 88m² (Markt 1). Es werden keine Planungen von unserem Amt vorgesehen. Da immer mehr Menschen nach Wohnungen suchen, wäre bezahlbarer und zur Verfügung stehender Wohnraum mit guten Anbindungen zum ÖPNV wünschenswert. Berücksichtigt werden sollte die Barrierefreiheit. Ausreichend Bänke sollten aufgestellt werden, um gehbehinderten oder älteren Menschen eine Pause ermöglichen zu können. Hier besteht die Option, dass man mit anderen Menschen ins Gespräch kommt, also Förderung zur Kontaktaufnahme. Zudem wäre das Schaffen von insektenfreundlichen Flächen mit Blick auf den Klimaschutz wünschenswert. **Gesundheitsamt** Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen auch während der Sanierung gegeben sein. **Amt Bauaufsicht und Regionalplanung / FG Bauleitplanung** Im Untersuchungsgebiet sollte die Vermeidung leer stehender Gebäude und der Erhalt ortsbildprägender Gebäude besonders berücksichtigt werden. Neubauten sollten sich stilistisch ins Ortsbild einfügen. Auch die Begrünung des Straßenraums sollte besonders berücksichtigt werden. Der Landkreis Cuxhaven wird als Träger öffentlicher Belange im Aufstellungsverfahren zu den Bauleitplänen von den planenden Gemeinden beteiligt. **Amt Wasser- und Abfallwirtschaft** *Aus Sicht des Fachgebietes – Straßenbau, Gewässerbau - wurde folgende Stellungnahme abgegeben:* Das Trinkwasserschutzgebiet Wingst ragt mit der Schutzzone III im südlichen Ende in das Planungsgebiet herein. Davon betroffen sind besonders die Haupt- und Realschule, die Turnhalle und der Sporthalle. Besondere Gewässer oder zu berücksichtigende Seen sind uns im Ortskern von Cadenberge nicht bekannt. *Aus Sicht des Fachgebietes – Kreisstraßenunterhaltung, KSM Hemmoor – wurde folgende Stellungnahme abgegeben*: Im Untersuchungsgebiet befindet sich die Kreisstraße „Bahnhofstraße“ (Standort: von der B73 bis zur K21 (Wingst-Altkehdingen)) unserer Einrichtung. Die Sanierung der Fahrbahn wird in 2019 geplant.

		Naturschutzamt Im Untersuchungsgebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "LSG-CUX 28 - Bremerscher Gutspark Cadenberge" / Die LSG-Verordnung ist zu berücksichtigen. **Archäologische Denkmalpflege** Zu der geplanten Maßnahme bestehen keine Bedenken. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden. Es gilt folgender Hinweis: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gern.§ 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach§ 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen. **Regionalplanung:** Mittel- und langfristig ist die infrastrukturelle Grundausstattung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels und der wirtschaftlichen Entwicklungen des Planungsraumes sicherzustellen. Die Standorte und Ansiedlungen der zentralörtlichen Einrichtungen sollen einen räumlichen Zusammenhang bilden, um vielfältig Standort- und Wachstumsvorteile zu nutzen.
Landvolkverband Hadeln		keine Rückmeldung
Landwirtschaftskammer Niedersachsen	17.04.2019	keine Anregungen
NABU Kreisverband Cuxhaven- Bremerhaven e.V.		keine Rückmeldung
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Außenstelle Stade	03.04.2019	Durch das von ihnen beplante Sanierungsgebiet verläuft die Bundesstraße 73, für die die NLSTBV als Straßenbaulastträger zuständig ist. Maßnahmen im Zusammenhang mit der B73 wird um Abstimmung gebeten. Wir bitten um weitere Beteiligung.

Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Rotenburg	12.04.2019	Aus forstwirtschaftlicher Sicht gebe ich hiermit einige Anregungen und Bedenken. In Teilbereichen des Ortes befinden sich Waldflächen. Soweit diese durch Bauvorhaben belastet oder gefährdet werden, müssen besondere Vorschriften und Empfehlungen zum Schutz des Waldes beachtet werden. Dazu gehören insbesondere das Waldgesetz (BWaldG, NWaldLG), das Baugesetz (NBauO), die Raumordnungsprogramme (LROP, RROP) oder entsprechende Kommentare oder Erläuterungen zu den Gesetzen oder entsprechenden Gerichtsurteilen. Hinsichtlich der Abstände zum Wald hat der Gesetzgeber darauf verzichtet feste Werte vorzugeben, damit sich die Planung bewusst damit auseinandersetzen muss. Aus diesem Grunde sind zum Wald entsprechende Abstandsempfehlungen zu beachten. Gemäß Landesraumordnungsprogramm soll zwischen Wald und Bebauung ein Abstand von 100 m erhalten bleiben. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des LK CUX steht folgender Hinweis: Wälder sowie sämtliche Waldränder einschließlich einer Übergangszone sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Mit Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen sowie bei der Bauleitplanung ist ein Abstand von 100m zum Waldrand einzuhalten. Die Entwicklung eines artenreichen Waldrandes ist zu fördern. Aus forstlicher Sicht sollte mindestens der Abstand einer Baumlänge, das sind in der Regel 35 bis 40 m, eingehalten werden. Zur groben Einschätzung, bei welchen Flächen es sich möglicherweise um Wald im Sinne des Gesetzes (NWaldLG) handelt, gebe ich hier einige Hinweise. Eine genaue Bestimmung könnte und sollte erst erfolgen, wenn im Zuge von Bauvorhaben konkrete Fläche beurteilt werden müssen. Gemäß § 2 (3) NWaldLG ist Wald „jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche, die aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist. KOLODZIEJCOK und RECKEN führen ergänzend an, dass eine "Grundfläche" i. S. des § 2 Abs. 1 Satz 1 ein Grundstück im wirtschaftlichen Sinn ist, „dass mehrere Grundstücke im Rechtssinne oder einen Teil eines solchen Grundstücks umfassen kann.“ Über den Mindestumfang der "Grundfläche" hat der Gesetzgeber keine konkreten Festlegungen vorgenommen. Dr. Möller (Kommentar zum Waldrecht Band III Seite 39) führt als Mindestfläche 1000m² und als Mindestbreite 30m

		(Schmalseite) an. Klose/Orf schreiben in ihrem Kommentar zum Waldrecht „Forstrecht“ sogar nur von 20 – 30 m! Nach forstfachlichem Urteil könnten die Flächen sogar noch kleiner sein. Zur Beurteilung, ob es sich um eine Waldfläche im Sinne des NWaldLG handelt, kommt es immer auf den tatsächlichen Zustand oder nach Nutzung des Baumbestandes, auf das wahrscheinliche Erscheinungsbild vor dem Abtrieb an. Hierbei ist es unerheblich, wie und ob die Fläche in Katasterunterlagen, im Grundbuch, in Landschaftsrahmenplänen oder sonstigen Verzeichnissen deklariert wurde. Auch ist es unerheblich, wer Eigentümer der jeweiligen Fläche ist. Waldflächen können sich also über mehrere Eigentumsgrenzen erstrecken. Diese Stellungnahme ist mit dem Forstamt Nordheide / Heidmark der Landwirtschaftskammer Niedersachsen gemäß §5 (3) NWaldLG abgestimmt.
Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Betriebsstelle Lüneburg		keine Rückmeldung
Niedersächsisches Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)	14.05.2019	Laut unseren Datengrundlagen ist das Gebiet der Gemeinde Cadenberge geprägt durch Böden besonderer Empfindlichkeit und Böden mit besonderen Standorteigenschaften. Zudem finden sich Hinweise auf sulfatsaure Böden im Plangebiet. Sollten bodenverändernde Maßnahmen vorgenommen werden, bitten wir um erneute Beteiligung. Die aktualisierte Bodenkarte Niedersachsens i. M. 1:50.000 (BK50) und eine Vielzahl an Auswertungskarten (u.a. zur Schutzwürdigkeit und zu Sulfatsauren Böden) finden Sie im Internet unter http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#. Wir empfehlen die Nutzung dieser Informationsquelle als eine Datenbasis bei der Bearbeitung des Schutzgutes Boden. Grundsätzlich begrüßen wir die hier angestrebte Nutzung von bereits bebauten Strukturen und die Nachnutzung von Leerstand. Diese kann einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme als Bestandteil der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie leisten. *Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:* Im Untergrund des Planungsgebietes sind uns keine lösli-

		chen Gesteine bekannt. Es besteht keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 0 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozial-ministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine konstruktiven Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Im Planungsgebiet steht nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) lokal setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Torf, Mudde, Schlick, anthropogene Auffüllungen und Lockergesteine mit sehr geringer Steifigkeit (Klei). Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformations-system NIBIS (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/) entnommen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. Aus Sicht des Fachbereiches Hydrogeologie wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Es wird auf das Wasserschutzgebiet, die Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Wingst verwiesen. Das Wasserschutzgebiet mit der Schutzzone III reicht nach unseren Unterlagen in die Ortslage Cadenberge hinein. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.
Ortsfeuerwehr Stadt Otterndorf		keine Rückmeldung
Polizeikommissariat Hemmoor		keine Rückmeldung
Samtgemeinde Land Hadeln		keine Rückmeldung

Staatliches Baumanagement Elbe-Weser	08.04.2019	keine Anregungen
Stadt Cuxhaven, FB 6, Planen, Stadtentwicklung und Bauen	05.04.2019	keine Anregungen
Unterhaltungsverband Untere Oste	08.04.2019	keine Anregungen
Verkehrsgesellschaft Nord-Ost-Niedersachsen mbH		keine Rückmeldung
Vodafone Kabel Deutschland	29.04.2019	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 26.03.2019. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / 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.
Wasser- und Schifffahrtsamt	30.04.2019	keine Anregungen
Wasserverband Wingst	01.04.2019	Im Untersuchungsgebiet befinden sich Trink- und Abwasserleitungen mit diversen Querschnitten im öffentlichen Straßenkörper. Unter Umständen ist die Erneuerung abgängiger Leitungsabschnitte geplant. Der Bestand der Ver- und Entsorgungsanlagen ist zu sicher. Bei Bedarf sind "Versorgungstrassen" auszuweisen.