



Gemeinde Moormerland



Herzlich willkommen!

2. Bürgerforum
zur Zentrumsentwicklung in Warsingsfehn
am Dienstag, 26. Januar 2016, 19:00 Uhr im Rathaus der Gemeinde

Präsentation: Dipl. Ing. Klaus Großpietsch / Dipl.-Ing. Horst Heinicke
Grontmij GmbH, Bremen

Ablauf des Bürgerforums

➤ 19:00 Uhr

- Begrüßung
- Überblick: Beteiligungsverfahren
- Vorstellung des Rahmenkonzepts für die Entwicklung des Ortszentrums
- Ausblick: nächste Schritte

➤ 19:45 Uhr

- Diskussion in Arbeitsgruppen

➤ 20:45 bis ca. 21:00 Uhr

- Kurzberichte aus den Arbeitsgruppen

Ablauf des Bürgerforums

- Begrüßung
- Überblick Beteiligungsverfahren
- Vorstellung des Rahmenkonzepts für die Entwicklung des Ortszentrums
- Diskussion in Arbeitsgruppen
- Kurzberichte aus den Arbeitsgruppen

Beteiligungsverfahren

- Sondierungsgespräche
- Bürgerforum / Ideenwerkstatt
- Ideenbox
- Online-Beteiligung
- Arbeitskreis



Beteiligungsverfahren bei der Entwicklungsplanung für das Ortszentrum Warsingsfehn

- 1. Runde **“Sondierungs“-Gespräche** mit LK Leer, Investoren und Grundstückseigentümern (1. - 2.06., 29.06.15)
- **Bürgerforum 1** (Ideenwerkstatt) am 30.06.2015
- weitere Bürgerbeteiligung (**Ideenbox** und **Online-Beteiligung**)
- **AK 1** (21.07.2015): Auswertung der Ideenwerkstatt
- **AK 2** (29.10.2015): Variantendiskussion / Vorzugsvariante
- 2. Runde **“Sondierungs“-Gespräche** mit Investoren, Grundstückseigentümern & LK Leer (17.11., 23.11., 01.12.2015, 13.01.2016)
- **Bürgerforum 2** am 26.01.2016



Aufträge aus der Bürgerbeteiligung (1)

Ø Bürgerforum / Ideenwerkstatt 1 am 30.06.2015

- § Aufwertung der Ortsmitte zum **zentralen Treffpunkt** (Marktplatz, Rathausplatz)
- § Verbesserung der städtebaulichen Situation / des **Ortsbildes**
- § **mehr Aufenthaltsqualität** im Zentrum
- § mehr und bessere Angebote im Bereich **(Außen-)Gastronomie**
- § Qualität und Umfang der **Versorgungsangebote**
(Einzelhandel, Dienstleistungen) erhalten / ausbauen (wenn möglich)
- § **barrierefreie** bzw. -arme Gestaltung
- § **Verkehrssicherheit** verbessern (Konflikte & Trennwirkung reduzieren)
- § **Parkplatzsituation** optimieren
- § attraktives **Fuß- und Radwegenetz**
- § **Grünverbindungen** zwischen Zentrum und Umgebung verbessern
- § **Element Wasser** in die Gestaltung des Zentrums einbeziehen / **Zentrum ans Wasser** bringen
- § attraktive Freizeit- / Erholungs-Angebote / Treffpunkte **für alle Generationen**
(Jugendliche, Senioren, Familien...)
- § attraktivere Angebote **auch für Tagesgäste / Urlauber**
- § **Zukunft Rathaus** prüfen (Sanierung / Umbau / Erweiterung / Neubau / Standort?)
- § künftige **Erweiterung der Schul- und Sportanlagen** berücksichtigen

Städtebaulicher Rahmenplan zur Entwicklung des Ortszentrums Warsingsfehn



Aufträge aus der Bürgerbeteiligung (2)

Ø Ideenbox / Online / Internet / Einzelkonzepte

- § **Marktplatz mit Cafés, WLAN**
(schöne Außen-Cafés, Cocktailbar, Eiscafé / Frühstückscafé, Rock-Café für jüngere Menschen)
- § **Biergarten** als Generationen-Treffpunkt
- § gut erreichbarer, ansprechender **Bürgerservice**:
Bürgerbüro / Tourist-Info / ansprechendes Standesamt
- § **Rathausplatz**, der zum Shoppen und Verweilen einlädt, **nicht zum Parken**
- § **verkehrsarme** oder **-freie Einkaufszone**
- § Schnell-Ladestationen für **Elektromobilität**
- § Mehr **Wohnungen** für junge Erwachsene (kleinere Wohnungen)
- § **Günstige Mieten**
- § **Marktplatz / Fußgängerzone** mit Bäumen, Grünanlagen, Sitzgelegenheiten
- § Element **Wasser in Gestaltung einbeziehen**: Brunnen, Teichanlage
- § ansprechende **Geh- und Radwege** / mehr **Ruhebänke** und **Hinweisschilder** an Fuß- und Radwanderwegen
- § **attraktiver**, mit Hecken eingegrünter Wohnmobilstellplatz
- § **Mehrgenerationen-Spielplatz** (detailliert ausgearbeitetes Einzelkonzept)
- § **Motto / Leitbild**: Altes bewahren / Neues fördern



Planungs- / Abstimmungsverfahren:

- Ausarbeitung eines **Entwicklungskonzepts** in verschiedenen /**Varianten**
 - ∅ keine sich grundsätzlich unterscheidenden / gegenseitig ausschließenden Varianten
 - ∅ sondern eher eine Darstellung verschiedener **Entwicklungsbausteine / Kombinationsmöglichkeiten**
- Vorstellung / Diskussion im AK 2 (am 29.10.2015) :
 - ∅ Entscheidung für eine **Vorzugsvariante** (mit verschiedenen Elementen)
- Diskussion der Vorzugsvariante mit Investoren / Grundeigentümern (2. Gesprächsrunde Nov. / Dez. 2015, Jan. 2016)
 - ∅ **Optimiertes Entwicklungskonzept** (Rahmenplan)

Bestandsplan als Planungsgrundlage

- Luftbild / ALK
 - ∅ **Bestandsplan** als Planungsgrundlage für das Entwicklungskonzept (Rahmenplan)

Städtebaulicher Rahmenplan zur Entwicklung des Ortszentrums Warsingsfehn



Bestandsplan ⇒ Entwicklungskonzept (Rahmenplan)

Erläuterungen zum Entwicklungskonzept (Rahmenplan):

- **Bedeutung der Farben:**
 - Ø **Gelb** = Platz (verkehrsfrei)
 - Ø **Rot** = Neuentwicklung / Neubau
 - Ø **Rote Schraffuren** = mögliche bauliche Entwicklung
 - Ø **Schwarze Linien** = Fuß- / Radwegenetz (Sekundär-Erschließungs-Netz)
 - Ø **Grün** = wichtige Grünverbindungen / -elemente
 - Ø **Blau** = Element Wasser (Sauteler Kanal)



Detail Mitte: Zentraler Platz

- **Bereichsabgrenzung:**
 - ∅ zwischen IGS und Fehntjer-Zentrum:
 - Königsstraße im Westen
 - Karl-Carstens-Straße im Osten
 - Theodor-Heuss-Straße
- **Planungs-Schwerpunkte** in diesem Bereich:
 - ∅ Rathaus –Standort
 - ∅ Ortszentrum = zentraler Markt-Platz
 - ∅ **Flächen für Freizeit & Erholung** = Nord-Süd-Grünzug (zw. Hemme-Janssen-Str. und Sauteler Kanal)

Städtebaulicher Rahmenplan zur Entwicklung des Ortszentrums Warsingsfehn



Detail Mitte: Zentraler Platz (1)

- Rathaus = neuer Standort
 - ∅ westlich vom Platz Umzug nach Baufertigstellung)
 - ∅ prinzipiell auch in östlicher Platzbebauung möglich
- Ortszentrum = zentraler Markt-Platz zwischen IGS und Fehntjer-Zentrum
 - ∅ Variable **Marktplatznutzung**:
Wochenmarkt, Herbst-/Frühlingsmarkt, Weinfest, Weihnachtsmarkt, Public Viewing etc.
 - ∅ Aufenthaltsqualität durch Gestaltung, Begrünung und Ausstattung:
Möblierung, Wasser, Bäume
 - ∅ weitgehend frei von ruhendem und fahrendem MIV
 - ∅ weitgehend Beibehaltung der heutigen (Schul-)Bushaltestellen
(leichte Verschiebung der westlichen Haltestelle)
 - ∅ Querung der T.Heuss-Straße als **"Shared Space-Bereich"**
- Dichtes **Sekundär-Erschließungsnetz** (Fußgänger, Radfahrer)
 - ∅ Nord-Süd & Ost-West-Verbindungen
- ∅ Exkurs: das Prinzip **"Shared Space"**

Exkurs „Shared Space“

- Gestaltungsprinzip für Straßen und öffentliche Räume
- Aufhebung der herkömmlichen Funktionstrennung
- Verkehrsschilder, Ampeln, Fußgängerinseln sind überflüssig
- Autofahrer fügen sich rücksichtsvoll ins Miteinander von Fußgängern, Radfahrern und spielenden Kindern ein
- immer mehr Beispiele in ganz Europa



Exkurs : „Shared Space“

- neue Grundlagen / Gestaltungsprinzipien für den Entwurf, die Nutzung und die Unterhaltung unserer Straßen und öffentlichen Räume
- **Aufhebung** der herkömmlichen **Funktionstrennung**
- **Verkehrsschilder, Ampeln, Fußgängerinseln** und andere Barrieren sind **überflüssig**
- **Autofahrer** fügen sich **rücksichtsvoll** ins **Miteinander** von **Fußgängern, Radfahrern** und spielenden Kindern ein
- immer mehr **Beispiele in ganz Europa** (England, Dänemark, Niederlande ...)

Exkurs „Shared Space“

Beispiele:

Umgestaltung von
Ortsdurchfahrten und Ortszentren
in den Niederlanden



 Grontmij



Exkurs : „Shared Space“

Beispiele:

- Umbau einer **vielfahrenen Kreuzung** in Drachten (NL)
- Umbau einer **vielfahrenen Ortsdurchfahrt** in Haren (NL)

Exkurs „Shared Space“

Beispiel: Rathausplatz / Marktplatz in Hermannsburg (Südheide)



Vision 2010



Exkurs : „Shared Space“

Beispiel: Rathausplatz / Marktplatz Hermannsburg

- Ø Planungs- und Gestaltungskonzept 2010
(im Rahmen der Ortsentwicklungsplanung mit den Bürgern erarbeitet)

Exkurs „Shared Space“

Beispiel: Rathausplatz / Marktplatz in Hermannsburg (Südheide)



2010



2014

Exkurs : „Shared Space“

Beispiel: Rathausplatz / Marktplatz Hermannsburg

Ø Vorher (2010):

- **Straße Am Markt** (innerörtliche Erschließungsachse)
- **Parkplatz** vor dem Rathaus
- Gestaltung: grüne **Nischen**, einzelne Bäume
- **Keine Aufenthaltsqualität**

Ø Nachher (2014):

- Straße Am Markt dem Platz untergeordnet
- Durchgehender **Marktplatz**
(Hochpflasterung, multifunktionale Nutzung)
- **Barrierefreie** Gestaltung: keine Hochborde
- **Aufenthaltsqualität** durch Grün und Wasser
- **Geordnetes Parken** in Randbereichen

Exkurs „Shared Space“

Beispiel: Rathausplatz / Marktplatz in Hermannsburg (Südheide)



2014

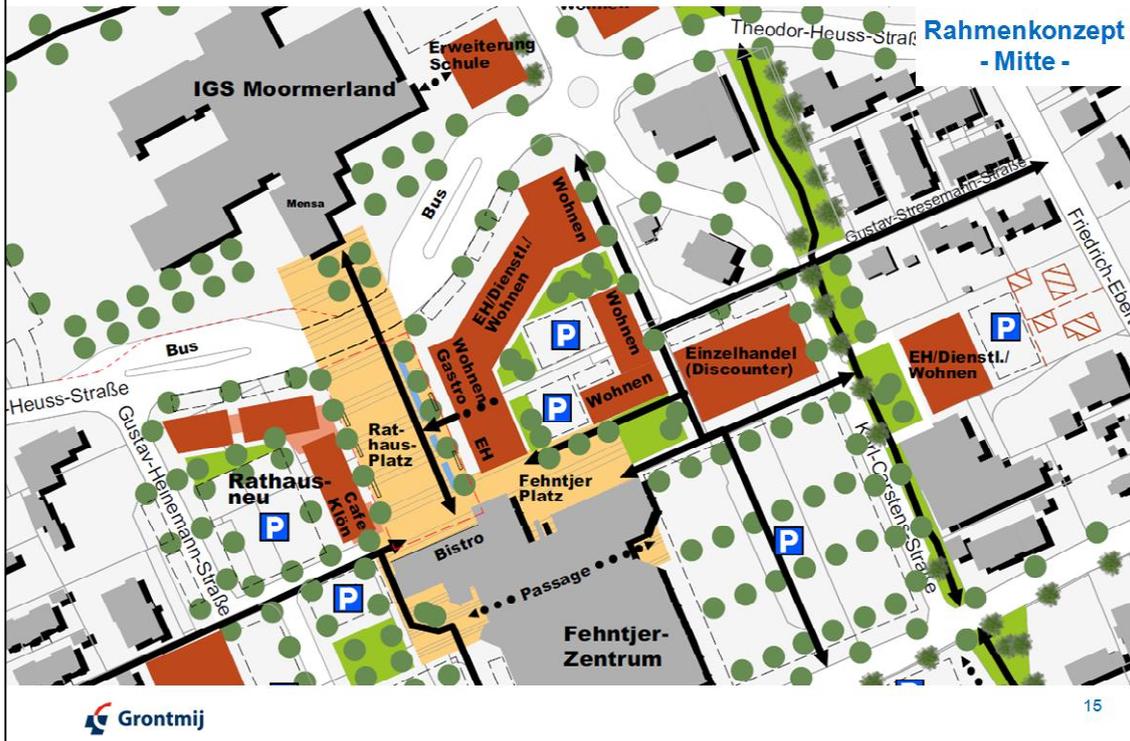
 Grontmij



Exkurs : „Shared Space“

Beispiel: Rathausplatz / Marktplatz Hermannsburg

- Ø Marktplatz Sommer 2014
- Ø Wasserspiele
- Ø Ruhebänke
- Ø Baumschatten



Detail Mitte: Zentraler Platz (2)

- **Nutzungsmischung um den Platz:**
 - ∅ Erdgeschosszone:
 - Rathaus / Bürger- und Tourismus-Serviceangebote / Soziale Treffpunkte
 - (Außen-)Gastronomie / kleinteiliger Einzelhandel / Dienstleistungen
 - ∅ in den Obergeschossen:
 - Wohnen und Dienstleistungen
- **Verdichtete Bebauung im Zentrum: 2-3 Geschosse**
 - ∅ Block West (Rathaus neu) ca. 1.600 m² Grundfläche (x 2,5 = ca. 4.000 m² GF)
 - ∅ Block Nord-Ost (EH /Dienstl./Gastro) ca. 2.700 m² Gr.fl. (x 2,5 = ca. 6.750 m² GF)
 - ∅ Block Süd-Ost (Wohnen) ca. 900 m² Gr.fl. (x 2,5 = ca. 2.250 m² GF)
- **Qualitative und quantitative Grenzen der Verkaufsflächenerweiterung:**
 - ∅ **Attraktivität / Aufenthaltsqualität** des Zentrums weniger von absoluter Verkaufsfläche abhängig / eher von **Vielfältigkeit des Angebots**
 - ∅ mehr **kleinteiliger Einzel- / Fachhandel** als zusätzlicher großflächiger Einzelhandel (Discounter)
 - ∅ **Stellplatzbedarf ca. 1:1** (m² Verkaufsfläche : m² Parkplatz)
- **Tiefgaragen für Beschäftigte und Anwohner (Dauerparkplätze)**
 - ∅ z. B. Im Gebäuderiegel östl. Des Marktplatzes
 - ∅ ggf. komplette Unterkellerung des Blocks
- § **Flächen f. Freizeit & Erholung = Nord-Süd-Grünzug**
(zw. Hemme-Janssen-Str. und Sauteler Kanal)



Detail Süd: großflächiger EH , Grünzug

- **Bereichsabgrenzung:**
 - Ø Südlich des Marktplatzes:
 - Fehntjer-Zentrum
 - Rudolf-Euken-Straße / Karl-Carstens-Str.
 - bis zum Sauteler Kanal
- **Planungs-Schwerpunkte in diesem Bereich:**
 - Ø **Großflächiger Einzelhandel = räumlich getrennt**
 - Fehntjer-Zentrum
 - Discounter
 - Ø **Flächen für Freizeit & Erholung**
 - Nord-Süd-Grünzug (zw. Hemme-Janssen-Str. und Sauteler Kanal)

Städtebaulicher Rahmenplan zur Entwicklung des Ortszentrums Warsingsfehn



Detail Süd: großflächiger EH , Grünzug

- **Großflächiger Einzelhandel = räumlich getrennt** (westl., südl. und östl. Fehntjer-Z.)
 - ∅ Fehntjer-Zentrum (Stabilisierung, Attraktivierung) mit neuer West-Ost-Passage (Synergien mit Discountern)
 - ∅ 2 Standorte für Discounter unter Berücksichtigung ihrer Entwicklungsabsichten
 - ∅ Haupt-Erschließung über T.Heuss-Str. / Rudolf-Euken-Str. und **Querspange** (Verlängerung Gustav Heinemann-Str.)
 - ∅ Parkplatzsituation: Synergien nutzen
 - **Neuentwicklung am heutigen Discounter-Standort** zwischen R.-Eucken-Str. und Kanal
 - ∅ Hotel / Gastronomie / Apartments / Boarding-Houses
 - ∅ **Wohnmobil-Stellplatz**
 - ∅ Grünfläche am Kanal mit **Bade- / Anlegesteg**
- § **Prinzipiell : Discounter-Entwicklung auch am heutigen Standort möglich** (wenn Grundstücke im Westen nicht verfügbar sein sollten)
- **Dichtes Sekundär-Erschließungsnetz** (Fußgänger, Radfahrer)
 - ∅ Nord-Süd & Ost-West-Verbindungen
- § **Flächen f. Freizeit & Erholung = Nord-Süd-Grünzug** (zw. Hemme-Janssen-Str. und Sauteler Kanal)
- ∅ Aufwertung zwischen T.Heuss-Str. und Sauteler Kanal



Detail Nord: Wegenetz / Grünzug, VELA, IGS

- **Bereichsabgrenzung:**
 - ∅ nördlich des Marktplatzes:
 - IGS
 - Theodor-Heuss-Str. / Karl-Carstens-Str.
 - VELA-Bereich
- **Planungs-Schwerpunkte in diesem Bereich:**
 - ∅ Entwicklungsmöglichkeiten für IGS, Sporthalle und Jugendhaus
 - ∅ Entwicklung VELA-Standort (großflächiger Einzelhandel)
 - VELA (EDEKA, Getränkemarkt, Gartencenter, Tankstelle)
 - ∅ Sekundär-Erschließungsnetz (Fußgänger, Radfahrer)
 - ∅ Flächen für Freizeit & Erholung
 - Nord-Süd-Grünzug (zw. Hemme-Janssen-Str. und Sauteler Kanal)

Städtebaulicher Rahmenplan zur Entwicklung des Ortszentrums Warsingsfehn



Detail Nord: Wegenetz / Grünzug, VELA, IGS

- Städtebauliche Entwicklung am Kreisel (Kreuzung T.Heuss/ H.Lübke-Str.)
 - Ø bauliche Verdichtung (2-3 geschossig / wie neue KSK)
- Entwicklungsmöglichkeiten für IGS, Sporthalle und Jugendhaus
 - Ø Entlang H.Lübke-Str. 1-2 Baukörper (Punkt statt Riegel)
 - Ø Optional: IGS-Erweiterung auch nach Westen möglich
 - Ø Sporthallenerweiterung nach Westen
 - Ø 2 Schulparkplätze Ost / neuer Parkplatz West als Ergänzung
 - Ø Außensportanlagen im Norden / Kombination mit Freizeitanlagen (Jugendhaus)
 - Ø Grünfläche (vom Jugendhaus nutzbar)
- Entwicklung VELA-Standort (Optimierung / Entwicklung):
 - Ø Umstrukturierung Haupt-Gebäude im Inneren (Leerstände im OG)
 - Ø Abriss Gebäuderiegel an der H.-Lübke-Str. und gegliederter Neubau (optimierte Kombination Gartencenter & Heimwerkermarkt)
 - Ø Tankstelle: Bestandsschutz / ggf. Verlagerung nördlich
- Dichtes Sekundär-Erschließungsnetz (Fußgänger, Radfahrer)
 - Ø Nord-Süd & Ost-West-Verbindungen
- Flächenf. Freizeit & Erholung = Nord-Süd-Grünzug
 - Ø Mehr-Generationen-Angebote (Freizeit / Erholung)
 - Ø Spielplatz im Grünzug zw. Hemme-Janssen-Str. und T.Heuss-Str.

Weiteres Planungs- / Beteiligungsverfahren

- Anregungen aus dem heutigen Bürgerforum
- evtl. Workshop mit Jugendlichen
- Ausarbeitung Rahmenplan
- Abstimmung / Präsentation (AK, Forum, Rat) ca. 04/2016



Ausblick: weiteres Planungs- und Beteiligungsverfahren

- Anregungen und Hinweise aus dem Bürgerforum 2 (Ideenwerkstatt) am 26.01.2016 werden aufgenommen
- evtl. **Workshop mit Jugendlichen**
- evtl. **weitere Runde "Sondierungs"-Gespräche** mit Investoren, Grundstückseigentümern & LK Leer
- **Ausarbeitung Rahmenplan**
- **Abstimmung / Ergebnis-Präsentation** des Rahmen-Konzepts:
 - Ø AK, Forum, Rat
 - Ø ca. April 2016 könnte Rahmenplan fertig sein

Weitere Schritte bis zur Umsetzung

- Raumordnungsverfahren
- Aktualisierung Einzelhandelsgutachten
- ggf. Verkehrsgutachten
- Verbindliche Bauleitplanung
- Baubeginn frühestens 2017



Ausblick: weiteres Planungs- und Beteiligungsverfahren

- **Verbindlichkeit der Rahmenplanung:**
 - **Eigenbindung für den Rat (als Entwicklungs-Leitlinie zu beschließen)**
 - zunächst unverbindlich für den einzelnen Bürger / Grundstückseigentümer
 - Verbindlichkeit erst im Rahmen der Bauleitplanung
 - bis dahin flexibel für Anpassungen / Aktualisierungen
- **Raumordnungsverfahren:**
 - **Verflechtungsbereiche Grundzentren (Gemeinde)**
 - **Verflechtungsbereich Mittelzentrum (Leer)**
- **Aktualisierung Einzelhandelsgutachten (BBE 2009)**
- **ggf. Verkehrsgutachten (Erschließung, Stellplätze)**
- **Umsetzung von Teilbereichen in der Verbindlichen Bauleitplanung**
 - **Aufstellung von B-Plänen**
- **Baubeginn für einzelne Bausteine:**
 - ∅ frühestens 2017



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!