

Steckbriefe der Nordenhamer Stadtteile

Inhalt:

Seite 2: Abbehausen / Ellwürden

Seite 7: Atens

Seite 12: Blexen

Seite 17: Einswarden

Seite 24: Esenshamm

Seite 29: FAH

Seite 34: Nord („Nördliches Stadtzentrum“ incl. Fußgängerzone)

Seite 42: Phiesewarden

Seite 45: Süd („Südliches Stadtzentrum“ incl. Großensiel)



Aufteilung des Stadtgebietes in Schulbezirke
wie im Demografiegutachten

(Anmerkung: Die Steckbriefe wurden 2013 fertiggestellt und dienen als Grundlage für die von den Arbeitskreisen erstellten Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen)

Abbehausen / Ellwürden



Handlungsempfehlungen zur zukünftigen Entwicklung des Stadtteils:

Handlungsfeld	Bestand / Handlungsempfehlungen / Ziele	Zielgruppen
Einwohnerzahl	Stabilisierung über 3.300	
Nahversorgung	Sicherung als Grundversorgungszentrum	1 - 5
Wohnungsversorgung	Schaffung von barrierefreien Seniorenwohnungen bzw. seniorengerechten Einfamilienhäusern Neubaugelände Amtsweg	4 und 5
Gewerbe	Versorgungshandwerk (Bäcker, Fleischer) erhalten und weiter innerörtlich zulassen Tourismus	2 - 5
Städtebauliche Ziele	Nachverdichtung Keine Zersiedelung Bebauungsflächen nur innerörtlich	1 - 5
Kindertagesstätten	Bestand gesichert durch Größe des Stadtteils	1 und 2
Schulen	Versorgung der Stadtteile Abbehausen, Ellwürden und Esenshamm	1 und 2
Jugendeinrichtungen	Vereinsangebote	1
Sportstätten		1 - 5
Medizinische Versorgung	Erhalt der Arztpraxis und Apotheke	1 - 5
Senioren	Vereinsaktivitäten	4
Kulturelle Angebote	Ehrenamtliche Aktivitäten	1 - 5
Soziale Angebote		1 - 5
Image	Positive Außenwirkung Hohe Identifikation der Bewohner mit dem Stadtteil	
Schwerpunktfunktionen	Wohnen Tourismus	
Leuchttürme	Moorseer Mühle Historisches Kaufhaus Anbindung an das regionale und überregionale Radwegenetz Historische Kirche	

Steckbrief Abbehausen / Ellwürden

1. Ausgangslage

1.1. Wirtschaftliche und demografische Entwicklung

Einwohnerentwicklung:

Haushalte: 2008: 1.614
2015: 1.569

Historie: Abbehausen bildet zusammen mit Ellwürden den größten Stadtteil Nordenhams. Es ist der einzige Stadtteil, in dem es einen Ortsrat gibt.

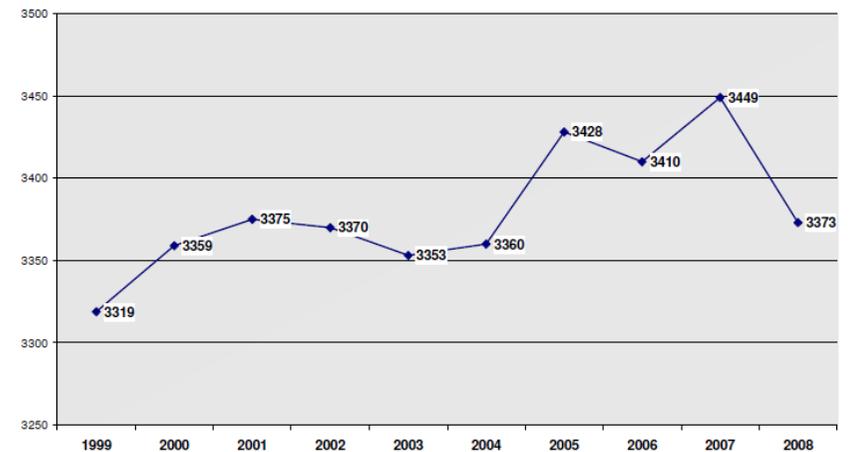
Wirtschaftsstruktur:

Das Doppeldorf konnte im Gegensatz zu den anderen Stadtteilen seine mittelständisch geprägte Handels-, Handwerker- und Dienstleistungsstruktur (z.B. Hotel- und Gaststätten) weitgehend erhalten, siehe Grundversorgung. Industrie oder andere Produktionsbetriebe sowie kumulierte Gewerbegebiete sind nicht vorhanden und nach dem „Masterplan Wirtschaftsentwicklung“ auch nicht vorgesehen.

Bevölkerungsstruktur:

Tendenziell Zuzugsort, jedoch zuletzt leicht rückläufige Einwohnerentwicklung (s.o.), vor allem durch den demografischen Faktor, also bedingt durch die Fortzüge älterer Bürger aufgrund fehlender Seniorenwohnangebote.

Die Bevölkerungsstruktur ist geprägt durch eine homogene Mischung unterschiedlichster Einkommens-, Alters- und Berufsgruppen; gut funktionierendes Bürgertum; keine Problemgruppen.



(Grafik 17, EMA-Auswertung)

1.2. Infrastruktur / Versorgungs- / Angebotsstruktur

Lage:

Der eher dörflich strukturierte Stadtteil profitiert von der verkehrsgünstigen Lage. Die Ortsdurchfahrt dient als Zubringer zum Mittelzentrum Nordenham, also auch zu den großen Arbeitsstätten, sowie zur Nordseegemeinde Butjadingen (s. Tages- und Urlaubstouristen). Hierdurch ergibt sich eine gute Kundenfrequenz für die mittelständischen Geschäfte und Gaststätten.

Das „Doppeldorf“ liegt inmitten der Marschenlandschaft und konnte seine Stellung als Wohnschwerpunkt im Laufe des letzten Jahrzehnts durch 3 attraktive Neuwohnbaugebiete deutlich steigern.

Grund- und Nahversorgung

1 modernes Nahversorgungszentrum mit „Vollsortimenter-Lebensmittelmarkt“ als Ankerbetrieb;
Drogeriemarkt; 2 Banken, 2 Friseure, Blumenläden, 3 Bäcker sowie andere Handels- und Handwerksbetriebe;
1 Hotel, Pensionen, 4 Gaststätten/Restaurants;
Arztpraxis, Apotheke

Bildungs-, Sozial- und Freizeiteinrichtungen

Grundschule, Hauptschule (bis 2015), Kindertagesstätte;
Sportzentrum mit je einer Turn- und Sporthalle, Rasen- und Kunstrasensportplatz,
Trainingsplatz; Schützenhaus mit Schießstand;
Museum Moorsee Mühle und Historisches Kaufhaus;
Anschluss an verschiedene Radwanderwege;

Historische Kirche mit Friedhof, Pastorei und evangelischem Gemeindezentrum; Feuerwehr;

Stationäre Senioreneinrichtungen oder –wohnanlagen sind nicht vorhanden.

Vereinsaktivitäten

TSV Abbehausen mit diversen Sparten, Bürgerverein Ellwürden, Evangelische Kirchengemeinde, AWO, Feuerwehr, Schützenverein, Kleingartenverein, Klootschießer- und Boßelverein, Kyffhäuser-Kameradschaft, Sozialverband;

ÖPNV

Buslinien zur Innenstadt (3,5 km)

Immobilienstruktur

Geprägt durch Einfamilienhaussiedlungen mit hoher Eigentumsquote in ruhigen und attraktiven Lagen; nur wenige Mehrfamilienhäuser; Gewerbliche Immobilien sind an der Ortsdurchgangsstraße konzentriert; bis auf wenige Ausnahmen befinden sich alle Immobilienbestände in einem gut sanierten Zustand; aufgrund der landwirtschaftlichen Konzentration werden alte Bauernhöfe und sog. Köterhäuser vom Leerstand bedroht sein.

1.3. Image / Wahrnehmung

Außenwirkung:

Positiv (auch als Standort für Kurzeittouristen)

Innenwahrnehmung / Identifikation: Das Zusammengehörigkeitsgefühl und die Identifikation der Abbehauser und Ellwürder Bevölkerung mit ihrem Stadtteil ist außergewöhnlich hoch.

2. Zielgruppen / Kunden

3. Zielsetzung

Erhaltung der Grundzentrumsfunktion mit mittelständischer Gewerbe-, Wohn- und Versorgungsstruktur; Voraussetzung: Stabilisierung der Einwohnerzahl auf mindestens 3.300 Einwohner.

4. Zukunft

4.1. Potentiale / Risiken

Folgende in den letzten 10 Jahren realisierte Investitionen in sog. „Ankerprojekte“ waren für die Stabilisierung der Ortsentwicklung maßgebend:

- **Bau des Nahversorgungszentrums in Ellwürden**
- **3 neue Wohnbaugebiete mit Ein- und Zweifamilienhäusern**
- **Butjadinger Tor: Hotelerweiterung um 80 zusätzliche Bettenkapazitäten**

Die hieraus erwachsenden Impulse mit einem Einwohnerzuwachs auf über 3.300 Einwohner sind wichtige Weichenstellungen für die Zukunft und bilden insbesondere die notwendige Kundenfrequenz auch für den Fortbestand der mittelständischen Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe!

Risiken : Langfristiger Erhalt der ärztlichen Versorgung und Apotheke

Erfahrungsgemäß zeichnen sich die Abbehauser und Ellwürder Bürger über alle Generationen hinweg durch eine hohe Ortsverbundenheit aus (siehe auch Vereinsvielfalt und Identifikation).

4.2. Zusammenfassende Prognose

Nach Bewertung aller Potentiale bieten sich für den Stadtteil Abbehausen / Ellwürden gute Chancen für eine zukunftsorientierte Ortsentwicklung als Grundzentrum mit dem Schwerpunkt „Wohnen“ und „Tourismus“ (siehe Hotel mit Erlebnisgastronomie, 2 Museen, Pensionen). Es wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerungszahl auf dem heutigen Niveau gehalten werden kann!

5. Handlungsstrategien

- a. Sicherung des Grundzentrums (s. Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen);
- b. Zulassung von Bebauungsflächen sollte ausschließlich auf innerörtliche Bereiche beschränkt werden, und zwar für barrierefreie Seniorenwohnungen und für Eigenheime; eine gute Lösung wäre auch der Abriss von Altimmobilien mit anschließender Vernetzung mit innerörtlichen Freiflächen;
Hinweis: Zersiedlung durch weitere „Grüne-Wiese-Bebauung“ sollte vermieden werden!

Prüfauftrag: Im Rahmen der abschließenden Gesamtbetrachtung für den Entwicklungsraum „Stadtgebiet Nordenham“ wird jedoch geprüft, ob, ggf. in welcher Konstellation und in welcher zeitlichen Priorität nicht doch. Die Ausweisung eines neuen Baugebietes vertretbar und geboten ist.

- c. Architektonische Beratung bei privaten Investitionen in ortsprägende und historische Gebäude;
- d. Versorgungshandwerk (Bäcker, Schlachter usw.) werden weiter zugelassen.
- e. Zum Schutz der Schwerpunktfunktionen „Wohnen“ und „Tourismus“ sowie zur Vermeidung von baurechtlichen/nachbarschaftlichen Konflikten soll den sonstigen Handwerksbetrieben Möglichkeiten der Ansiedlung in Gewerbegebieten geboten werden.

Atens

Handlungsempfehlungen zur zukünftigen Entwicklung des Stadtteils:

Handlungsfeld	Bestand / Handlungsempfehlungen / Ziele	Zielgruppen
Einwohnerzahl	Stabilisierung bei über 5.000	
Nahversorgung	Sicherung als Zentralversorgungszentrum Einzelhandlungsentwicklungskonzept Keine Zulassung von innenstadtrelevanten Betrieben	1 - 5
Wohnungsversorgung	Baugrundstücks- und Erschließungsentwicklung zulässig	2 - 5
Gewerbe	Zwei Gewerbegebiete	2 und 3
Städtebauliche Ziele	Nachverdichtung	
Kindertagesstätten	Gesichert durch die Größe des Stadtteils	1 und 2
Schulen	Gesichert durch die Größe des Stadtteils Schwerpunktschule Inklusion	1 und 2
Jugendeinrichtungen	Vereinsaktivitäten	1
Sportstätten		1 - 5
Medizinische Versorgung		1 - 5
Senioren	AWO Altenwohncentrum	4
Kulturelle Angebote	Stadthalle „Friedeburg“ Vereinsaktivitäten	1 - 5
Soziale Angebote		1 - 5
Image	Positive Außenwirkung Bewohner fühlen sich aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum als „Nordenhamer“	
Schwerpunktfunktionen		
Leuchttürme	Nordsee – Center Historische Dorf- und Kirchwart Stadthalle „Friedeburg“	

Steckbrief Atens

1. Ausgangslage

1.1. Wirtschaftliche und demografische Entwicklung

Einwohnerentwicklung:

Haushalte: 2008: 2.458
2015: 2.390

Historie: Dieser historische Ort zählt zu den größten Stadtteilen in Nordenham, der direkt an die Innen- bzw. Kernstadt anschließt.

Wirtschaftsstruktur:

Atens konnte im Gegensatz zu vielen anderen Stadtteilen seine mittelständisch geprägte Handels-, Handwerker- und Dienstleistungsstruktur (siehe auch Hotel garni und Gaststätten) weitgehend erhalten.

Atens verfügt über zwei Gewerbegebiete im Norden (B 212) mit dem regional ausstrahlenden Handelszentrum "NordseeCenter", Autohäuser, Möbelhaus, Werkstätten sowie im Süden an der Oldenburger Straße mit Groß- und Baustoffhandelsbetrieben sowie mit diversen Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben).

Bevölkerungsstruktur:

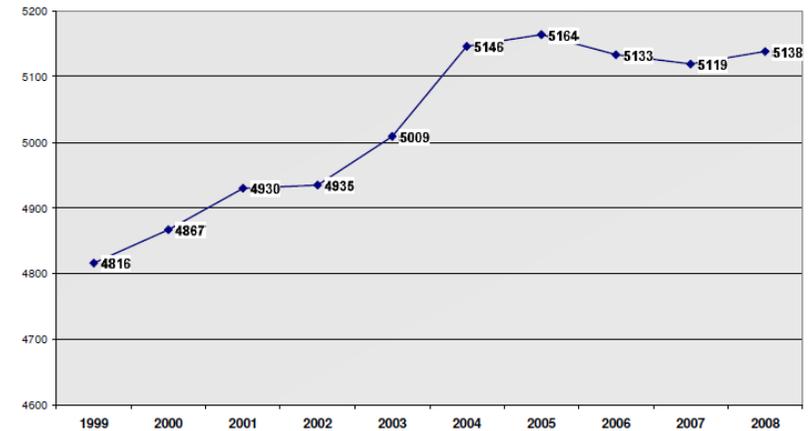
Tendenziell zeigt Atens mit über 5.000 Einwohnern eine stabil hohe Einwohnerentwicklung auf (s.o.).

Die Bevölkerungsstruktur ist geprägt durch eine homogene Mischung unterschiedlichster Einkommens-, Alters- und Berufsgruppen; gut funktionierendes Bürgertum; keine Problemgruppen;

1.2. Infrastruktur / Versorgungs- / Angebotsstruktur

Lage:

Dieser Stadtteil profitiert von der verkehrsgünstigen und zentrumsnahen Lage. Die Ortsdurchfahrten Atenser Allee und Oldenburger Straße dienen als Zubringer zur Innenstadt und auch als Verbindung an die Versorgungszentren und Fachmärkte. Von der Verkehrsfrequenz profitieren auch die mittelständischen Geschäfte, Gaststätten und Betriebe.



(Grafik 18, EMA-Auswertung)

Westlich hiervon schließt sich unmittelbar die historische Dorf- und Kirchwurt Atens mit den dahinter liegenden größeren Wohngebieten (Einfamilien- und Reihenhäusern) an. Atens zeichnet sich durch ein vielseitiges Ortsbild mit Parks, Kleingartenanlagen, durch kurze Wege in die Innenstadt und durch den direkten Anschluss an die offene Marschenlandschaft aus. Dieser Stadtteil zählt zu den bevorzugten Wohnschwerpunkten von Nordenham.

Grund- und Nahversorgung / Handelszentrum

Der Stadtteil Atens verfügt im Nahbereich über das mit Abstand größte Warenangebot. So befindet sich im Norden das „NordseeCenter“ mit einem großen Lebensmittelvollsortimenter und –discounter, einem Möbelfachmarkt, mit mehreren Fachmärkten, einem Bau- und GartenCenter, mit mehreren Autohäusern/Werkstätten, diversen Handwerksbetrieben etc., an der Atenser Allee befinden sich ein weiterer Lebensmittel-Vollsortimenter, größere Logistik- und Dienstleistungsunternehmen, Autohaus, Gaststätten und verschiedene Fachgeschäfte und Handwerksbetriebe; Arzt- und Physiotherapiepraxen, Hotel garni etc.

Bildungs-, Sozial- und Freizeiteinrichtungen

Grundschule mit Turnhalle, Sonderschule mit Turnhalle, Kindertagesstätte; weiterführende und berufsbildende Schulen befinden sich in ca. 1 km Entfernung;

Sportzentrum mit Großsporthalle, Stadion mit Kunststofflaufbahn, Rasen- und Kunstrasensportplatz, Basketballfeld, 2 Tennishallen und –plätze; Squash-Halle, Störtebeker-Hallenbad mit Außenschwimmbecken; Sauna, Reithalle; Schützenhaus mit Schießstand; Stadthalle Friedeburg; Anschluss an verschiedene Radwanderwege;

Historische Kirche mit Friedhof, Pastorei und evangelischem Gemeindezentrum;

Stationäre Senioreneinrichtungen oder –wohnanlagen befinden sich am Carl-Zeiss-Weg.

Vereinsaktivitäten

Bürgerverein, Schützenverein, Sport- und Tennisvereine, Klootschießer- und Boßelverein, 2 Kleingartenvereine; Seniorenkreise;

Im Radius von ca. 1 km finden sich weitere Vereins- und Freizeitangebote.

ÖPNV

Busanbindungen mit verschiedenen Linien.

Immobilienstruktur

Prägung durch Einfamilienhaussiedlungen mit hoher Eigentumsquote in ruhigen und attraktiven Lagen;
Im Umfeld der „Hermann-Ehlers-Siedlung“ befinden sich MFH-Wohnanlagen mit diversen Miet- und Eigentumswohnungstypen; darüber hinaus gibt es weitere MFH in Einzellagen;

Am Carl-Zeiss-Weg befinden sich ein großes Seniorenpflegeheim der AWO sowie barrierefreie Wohngebäude für Senioren.

Die Gewerbe-Immobilien befinden sich bis auf wenige Ausnahmen auf einem zeitgerechten Sanierungs- oder Neubau-Niveau;

1.3 Image / Wahrnehmung

Außenwirkung:

Positiv.

Innenwahrnehmung / Identifikation: Das Zusammengehörigkeitsgefühl und die Identifikation der Atenser Bevölkerung mit ihrem Stadtteil scheint eher nur unterdurchschnittlich geprägt zu sein, sie fühlen sich aufgrund der Nähe zur Kernstadt eher als „Nordenhamer“.

2. Zielgruppen / Kunden

3. Zielsetzung

Erhaltung der komfortablen Handels-, Handwerks-, Wohn-, Bildungs- und Freizeitstruktur;

4. Zukunft

4.1. Potentiale / Risiken

Folgende in den letzten Jahrzehnten realisierte Investitionen waren für die Stabilisierung der Ortsentwicklung maßgebend:

- **Bau des „NordseeCenters“, „Neubaumodernisierung Kaufland“**
- **Erschließung von Gewerbegebieten** am Sieltief / Sielbrücke sowie südlich der Oldenburger Straße

- **Mehrere Neubaugebiete im „Atenser Feld“ und am Friedeburgpark**
- **Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur**
Atenser Allee / Viktoriastraße / Oldenburger Straße / Kreisel

4.2. Zusammenfassende Prognose

Durch die auf die Region ausgerichtete breite Angebotsvielfalt moderner Märkte, durch die zentrale Lage mit mehreren Verkehrsachsen, durch die unmittelbare Nähe zur Innenstadt sowie durch das große Angebot an Freizeitmöglichkeiten ist der Stadtteil Atens für die Zukunft gut gerüstet, um das erreichte Bevölkerungsniveau mit über 5.000 Einwohnern langfristig halten zu können. Atens zählt zu den eher unauffälligen, dennoch zu den bevorzugt attraktiven Wohnstadtteilen!

5. Handlungsstrategien

1. Umsiedlung des Atenser Logistikbetriebes
2. Bewertung der Zubringerstraßen zur Innenstadt (Bahnhofstr., Viktoriastraße)
3. Einhaltung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (Keine Zulassung von innenstadtrelevanten Betrieben)

Prüfauftrag: Im Rahmen der abschließenden Gesamtbetrachtung für den Entwicklungsraum „Stadtgebiet Nordenham“ wird geprüft, ob, ggf. in welcher Konstellation und in welcher zeitlichen Priorität nicht doch. Die Ausweisung eines neuen Baugebietes vertretbar und geboten ist.

Blexen

Handlungsempfehlungen zur zukünftigen Entwicklung des Stadtteils:

Handlungsfeld	Bestand / Handlungsempfehlungen / Ziele	Zielgruppen
Einwohnerzahl	Stabilisierung bei über 3.000	
Nahversorgung	Stabilisierung als Grundversorgungszentrum	1 - 5
Wohnungsversorgung	Neubaugebiet Papenkuhle Bebauungsflächen nur innerörtlich Nachverdichtung	2 - 5
Gewerbe	Ansiedlung von modernen Arbeitsstätten Blexer Groden Gewerbegebiet an der K 188	2 und 3
Städtebauliche Ziele	Sanierung der innerörtlichen historischen Altbausubstanz Dorferneuerungsprogramm Stärkung / Reaktivierung der Wohn- und Versorgungsstruktur im Ortszentrum	1 - 5
Kindertagesstätten	Gesichert durch die Größe des Stadtteils	1 und 2
Schulen	Nachnutzung Schulzentrum „Am Luisenhof“	
Jugendeinrichtungen	Vereinsaktivitäten	1
Sportstätten		1 - 5
Medizinische Versorgung		1 - 5
Senioren	Seniorenzentrum „Tu huus achtern Diek“ Ausbau des Seniorennetzwerkes	4
Kulturelle Angebote	Vereinsaktivitäten	1 - 5
Soziale Angebote		1 - 5
Image	Positiver Gesamteindruck, gestört durch marode Häuser im Zentrum Sehr hohe Identifikation der Einwohner mit dem Stadtteil	
Schwerpunktfunktionen		
Leuchttürme	Maritimer Panoramaweg Segelflugplatz Weserfähre Langlütjen I und II Weltnaturerbe Wattenmeer Historische Kirche	

Steckbrief Blexen

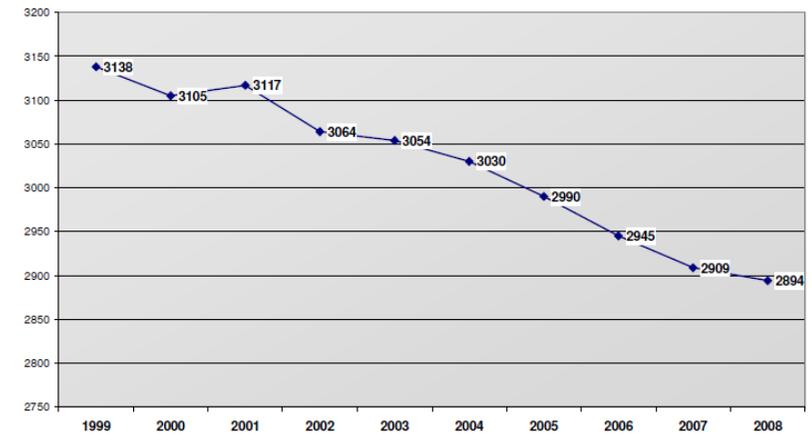
1. Ausgangslage

1.1. Wirtschaftliche und demografische Entwicklung

Einwohnerentwicklung:

Haushalte: 2008: 1.385
2015: 1.346

Historie: Blexen wurde im Jahre 789 n.Chr. erstmalig urkundlich erwähnt und gehörte bis zur Eingemeindung in die junge Stadt Nordenham mit dem Gemeindesitz zu den großen Siedlungsplätzen an der Küste. Die große Dorf- und Kirchwurt mit einigen erhaltenen historischen Gebäudeelementen gehören zu den Besonderheiten im sonst dörflichen geprägten Ortsbild.



(Grafik 19, EMA-Auswertung)

1.2. Infrastruktur / Versorgungs- / Angebotsstruktur

Lage:

Ländlich geprägtes Umfeld an der Wesermündung / Nordsee; attraktive Aussichtspunkte am Wasser; (siehe auch Weserfähre, maritimer Panoramaweg, Aussichtsplattform etc.);

Nachteil: Sackgassenlage schränkt Wettbewerbsfähigkeit im Einzelhandel ein!

Vorteile: Oberzentrum Bremerhaven befindet sich fußläufig per Fähre in kurzer Reichweite!
Viele Arbeitsstätten befinden sich im Nahbereich (s.o.);

Grund- und Nahversorgung

Im Zentrum: 1 „Nahkauf-Lebensmittelmarkt“ (ab 10/2012), Bank, Friseur, Blumenladen, Bäcker, Ärzte, **Seniorenheim**, 3 Gaststätten/Restaurants stehen trotz guter Lagen leer, ebenso mehrere kleinere Geschäftsimmobilien;

Im 1,2 km-Radius: 1 Lebensmittel-Discounter; 1 Fachmarkt steht leer (ehem. Schlecker);
1 Medizinisches Versorgungszentrum, 1 Apotheke
Neubau Sparkasse am Ortseingang (vormals im Zentrum);

Bildungs-, Sozial- und Freizeiteinrichtungen

Im Zentrum: Grundschule, Kindertagesstätte, Feuerwehr und **Seniorenpflegeheim „To hus achtern Diek“ mit umfassenden Angeboten sowie private Seniorentageseinrichtungen;**
historische Kirche mit Friedhof, Pastorei und evangelisches Gemeindezentrum;

Im 1 km-Radius: Schulzentrum Am Luisenhof (Haupt- und Realschule);
Sportzentrum mit Sport- und Tennisplätzen, Großsporthalle, Tennishalle,
Hallenbad in 1 km Entfernung; Segelflugplatz am Ort;

Vereinsaktivitäten

Umfassende Angebote und lebhaftes Aktivitäten (Bürgerverein, Dorfgemeinschaft, Weserluftsportverein, BTB mit diversen Sparten, Klootschießer- und Boßelverein, Kleingartenverein, Kirchengruppen (Chor, Seniorenkreise), Künstler Gruppe 82;

ÖPNV

Busanbindung zur Innenstadt

Fährverbindung nach Bremerhaven (15 Minuten)

Direkte vierspurige Straßenanbindung (10 Minuten zum Stadtzentrum)

Immobilienstruktur

Sehr gutes Verhältnis zwischen Ein- und Mehrfamilienhäusern mit hoher Eigentumsquote!

Attraktive Eigenheim-Wohnsiedlungen;

Gut modernisierte Mehrfamilienhäuser der Wohnungsunternehmen liegen dezentral am Ostrand von Blexen;

Fehlentwicklungen: Alte, häufig leer stehende Mehrfamilienhäuser liegen im Zentrumsbereich; sie beeinträchtigen zunehmend das Ortsbild; vor allem die historische Altbausubstanz im Privatbesitz weist häufig große Defizite auf!

1.3. Image / Wahrnehmung

Außenwirkung: Der allgemein positive Gesamteindruck wird durch Gebäudeerosionen im Zentrumsbereich sowie durch die unattraktive Zufahrtsstraße stark beeinträchtigt.

Innenwahrnehmung / Identifikation: Das Zusammengehörigkeitsgefühl und die Identifikation der Blexer Bevölkerung mit ihrem Stadtteil ist außergewöhnlich hoch.
Informationsveranstaltungen mit kommunalen Themen sind stets gut besucht.

2. Zielgruppen / Kunden

3. Zielsetzung

Stärkung / Reaktivierung der Wohn- und Versorgungsstruktur im Ortszentrum;
Verschönerung des Ortsbildes durch Sanierung der historischen Althaussubstanz;

Voraussetzung: Steigerung der Bevölkerungszahl auf über **3.000 Einwohner**
zwecks nachhaltigen Sicherung eines funktionsfähigen Grundversorgungszentrums

4. Zukunft

4.1. Potentiale

Mit der Re-Aktivierung der Urbanität im Dorfkern (s. auch Herstellung der Grundversorgung), Schaffung von modernen Arbeitsstätten am Ort, Verschönerung des Ortsbildes im Rahmen des Dorferneuerungsprogramms (öffentliche Plätze, Sanierung historischer Gebäude etc.) ergeben sich für das historische Wurtendorf gute Perspektiven.

Gelänge es hingegen nicht, die Privateigentümer in Ergänzung zu den öffentlichen Maßnahmen zu Investitionen in ihre Immobilienbestände zu motivieren, würden sich Risiken für die künftige Dorfentwicklung ergeben.

Erfahrungsgemäß zeichnen sich die Blexer über alle Generationen durch eine hohe Ortsverbundenheit aus (siehe auch Vereinsvielfalt und Identifikation). Sie würden bleiben wollen, wenn denn eine adäquate Grundversorgung und nachhaltige Aufbruchsstimmung erzeugt werden könnte.

Für die Besonderheit des Stadtteils sprechen folgenden Faktoren:

- Historisches Ambiente auf der Kirchwurt mit maritimer Prägung;
- Unmittelbare Lage an der Wesermündung, d.h., am Weltkulturerbe Wattenmeer (FFH-Gebiet) mit Blickzugang auf das offene Meer und auf die Skyline von Bremerhaven; Panorama-Rundweg direkt am Wasser;
- Gute Freizeitangebote (mit Segelflugplatz, Tennishalle, Hallenbad etc.);

- Nachbarschaft zum Oberzentrum Bremerhaven;
- Gut ausgebautes „Senioren-Netzwerk“

4.2. Zusammenfassende Prognose

Nach Bewertung aller Potentiale bieten sich gute Chancen für eine zukunftsorientierte Ortsentwicklung mit der Chance auf einen moderaten Bevölkerungszuwachs entgegen dem demografischen Trend!

5. Handlungsstrategien

- a. Stabilisierung als Grundzentrum
- b. Ansiedlung von modernen Arbeitsstätten (s. Umsetzung Masterplan „Wirtschaft“);
- c. Sicherung der Freizeit- und Ausbau der Versorgungsstruktur;
- d. Umsetzung des Dorferneuerungsprogramms (siehe Maßnahmen und Prioritäten);
- e. Architektonische Beratung und Förderung bei privaten Investitionen in ortsprägende Gebäude;
- f. Ausbau des Seniorennetzwerks (s.a. Neubau „Betreutes Wohnen“). Ausweisung von Baugebieten für EFH und barrierearmen MFH;

Zulassung von Bebauungsflächen sollte ausschließlich auf innerörtliche Bereiche beschränkt werden, und zwar für barrierefreie Seniorenwohnungen und für Eigenheime; eine gute Lösung wäre auch der Abriss von Altimmobilien mit anschließender Vernetzung innerörtlicher Freiflächen

(Priorität 1: Umfeld Papenkuhle; Priorität 2: Deichstraße);

Hinweis: Zersiedlung durch „Grüne-Wiese-Bebauung“ sollte vermieden werden. Im Interesse der Ortsbilderhaltung soll das westlich der K 188 geplante Gewerbegebiet (s. AK Arbeit und Wirtschaft) eine Abstandlinie von mindestens 200 m zur Burhaver Straße einhalten.

Einswarden

Handlungsempfehlungen zur zukünftigen Entwicklung des Stadtteils:

Handlungsfeld	Bestand / Handlungsempfehlungen / Ziele	Zielgruppen
Einwohnerzahl	Rückgang auf ca. 1.700	
Nahversorgung	Erhalt der Nahversorgung	1 - 5
Wohnungsversorgung	Abriss der alten, leer stehenden Mehrfamilienhäuser Wohnungsneubauten im verbleibenden Kerngebiet nördlich bzw. westlich des Marktplatzes Nachverdichtung im verbleibenden Ortskern	2 - 5
Gewerbe	Gewerbeflächen westlich der Werftstraße für Zulieferbetriebe schaffen Ansiedlung von Büro-, Service-, Wartungs- und Engineeringfirmen Kein Gewerbe im nördlichen Teil des Kleingartengeländes „Sonnenblume“	2 und 3
Städtebauliche Ziele	Stärkung und Ausbau als Technologie-standort Rückbau als Wohn- und Grundzentrum Friesenstraße als Hauptverkehrsachse	1 - 5
Kindertagesstätten	Erhalt	1 und 2
Schulen		1 und 2
Jugendeinrichtungen	Erhalt Kinder- und Jugendhaus Vereinsaktivitäten	1
Sportstätten		1 - 5
Medizinische Versorgung	Erhalt Ärztehaus und Apotheke	1 - 5
Senioren		4
Kulturelle Angebote	Erhalt Mehrzweckhaus Vereinsaktivitäten	1 - 5
Soziale Angebote		1 - 5
Image	Negative Außenwirkung Trotz „Soziale Stadt“ Identifikation mit dem Stadtteil gesunken	
Schwerpunktfunktionen	Arbeiten in modernen, zukunftsfähigen (Groß-)Betrieben	
Leuchttürme	Technologiezentrum, CFK-Forschung Zugang zur Weser „Schäfers Loch“	

Steckbrief Einswarden

1. Ausgangslage

1.1. Wirtschaftliche und demografische Entwicklung

Einwohnerentwicklung:

Haushalte: 2008: 1.083
2015: 1.053

Historie:

Wirtschaftsstruktur:

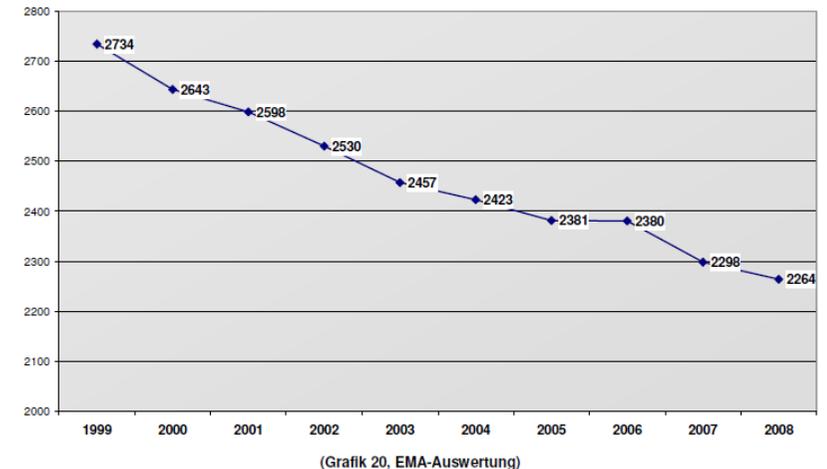
Im Ortsteil befindet sich entlang der Weser der mit Abstand größte Arbeitgeber in der Region, die Premium Aerotec GmbH. Im Norden schließt sich wasserseitig der Hafen Nord mit einer Kaianlage der Rhenus-Midgard sowie der städtische RoRo-Anleger an. Binnendeich schließt sich das Gewerbegebiet Nord an, in dem sich mittelständische Betriebe sowie auch im Ortskern aus verschiedenen Branchen sowie der Logistiker Rhenus niedergelassen haben. Im Gewerbeflächenportfolio befinden sich noch verfügbare Freiflächen in einer Größe von etwa 18 ha. Der Südbereich des Stadtteils umfasst das im Jahre 2011 fertig gestellte Technologiezentrum, ein Materialwirtschaftszentrum sowie die neuen Produktionsstätten für die Herstellung von CFK-Rumpfstrukturen für den geplanten A 350.

Der „Masterplan Wirtschaftsentwicklung“ sieht westlich der Werftstraße die Entwicklung von weiteren Gewerbeflächen für Zuliefererbetriebe vor.

Soziale Struktur:

In Einswarden wurde über mehrere Jahre das Sanierungsprogramm „Soziale Stadt“ durchgeführt. Dabei ist das Kinder- und Jugendhaus entstanden, dessen Kinderbereich vom Kinderschutzbund betrieben wird, der Jugendbereich von der städtischen Jugendarbeit. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Milli Görüs Moschee. Durch die soziale Komponente des Sanierungsprogramms sollte das Miteinander der deutschen und türkischen Bevölkerung verbessert werden, was nicht oder nur unzureichend gelungen ist.

Im Ortskern befinden sich Blocks mit Mietwohnungen und teilweise sanierungsbedürftige Mehrfamilienhäuser, die vielfach von Bürgern mit türkischer Herkunft bewohnt werden. In diesem Gebiet leben auch deutsche Familien mit sozialen Problemen, vgl. Immobilienstruktur, s.u.



Im Kindergarten wird verstärkt Sprachförderung betrieben, damit die Kinder aus Migrantenhaushalten frühzeitig die deutsche Sprache erlernen. Die Grundschule gehört zu den ersten Ganztagschulen in Nordenham; damit soll den häufig festgestellten Bildungsdefiziten bei den Kindern wirksam entgegen gewirkt werden.

1.2. Infrastruktur / Versorgungs- / Angebotsstruktur

Lage:

Der Stadtteil ist großflächig von Großbetrieben umringt.

Der einzig verbliebene Zugang zur Weser liegt am „Schäfers Loch“; das Weserufer für Bewohner sonst nicht erreichbar!

Attraktive Arbeitsstätten liegen im Nahbereich!

Industriell geprägter Stadtteil zwischen der „Stadtautobahn“ und der Weser

Grund- und Nahversorgung

Im Zentrum: Saunabetrieb, Kiosk, Gaststätte mit unerschwinglichem Angebot;
Lebensmittel-Discounter wurde vor etwa 10 Jahren geschlossen;

Im 1,0 km-Radius: 1 Lebensmittel-Discounter, Ärztehaus und eine Apotheke, Neubau Sparkasse;

Negative Entwicklungen: Starker Rückgang der Handels- und Handwerkerstruktur und damit verbunden der Verlust von Teilen des mittleren Bürgertums;

Bildungs-, Sozial- und Freizeiteinrichtungen

Im Zentrum: Grundschule, Turnhalle und Kindertagesstätte,
Mehrzweckhaus, Jugendhaus und Feuerwehr;

Im 1,0 km-Radius: Schulzentrum (Haupt- und Realschule);
Sportzentrum (Sport- u. Tennisplätze, Tennishalle, Großsporthalle, Hallenbad);

Schließung der evangelischen Kirche mit Gemeindehaus in 2012; es verbleiben die kath. Kirche und die Moschee;
Es sind keine stationären oder ambulanten Pflegeeinrichtungen vorhanden!
(Ausnahme: Wohnheim des CVJM)

Vereinsaktivitäten

Kleingartenverein, Bürgerverein, Chorgemeinschaft „Harmonie“, OV AWO; Feuerwehr; IGESSE
Hinweis: In den Vereinen betätigen sich kaum Bürger mit ausländischer Herkunft.
Es gibt im Stadtteil keinen Sportverein mehr! Der TUS Einswarden wurde nach Fusion aufgelöst;

ÖPNV

Anbindung an die vierspurige Straße Richtung Norden (Fähre) und Innenstadt (ca. 8 – 10 Minuten zum Stadtzentrum)
Buslinien Richtung Norden (Fähre) und Innenstadt

Immobilienstruktur

Der völlig veraltete Immobilienbestand (MHZ) mit Schwerpunkt im südlichen Zentrum, der stark anwachsende Anteil von Migranten und von einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen, der starke Rückgang der ehemals intakten Handels- und Handwerkerstruktur und damit des Mittelstandes, die Auflösung von Vereinen sowie die Konzeptlosigkeit einer großen auswärtigen Immobiliengesellschaft und von anderen Privateigentümern bilden letztlich die Ursache für den stetigen Abstieg des Stadtteiles.

Den wohl schwerwiegendsten negativen Eingriff in die Ortentwicklung stellte der Verkauf der „Weserwohnstätten“ (512 Wohneinheiten in Einswarden) durch die EADS/Airbus! Jegliche wohnungswirtschaftliche Investitionsaktivitäten wurden durch mehrfach wechselnde institutionelle Eigentümer eingestellt, die sich dann vielmehr als reine Finanzinvestoren mit Spekulationsabsichten positionierten.

Mit dem Förderprogramm „Soziale Stadt“ konnte die erhoffte Umstrukturierung des Stadtteils trotz hoher Investitionen **nicht** erreicht werden!

Negativ: Alte und leer stehende MFH-Bestände prägen das Zentrum und beeinträchtigen das Ortsbild;
Die historische Altsubstanz wurde von Investorenfonds und einigen privaten Eigentümern völlig vernachlässigt;
es dominieren alte Mehrfamilienhäuser mit einem maroden Qualitätsstandard.

Die Quote der MFH ist außergewöhnlich hoch.
Für Eigenheimgrundstücke gibt es am Immobilienmarkt keine Akzeptanz;
der Anteil der Leerstände in den sehr stark sanierungsbedürftigen MFH ist außergewöhnlich hoch

bis hin zum Totallerstand in diversen Mehrfamilienhausanlagen;
der Grad der Verwahrlosung im Umfeld dieser Wohnbereiche nimmt unaufhaltsam zu!

Anmerkung: Die modernisierten MFH-Bestände liegen dezentral am westlichen Ortsrand;

1.3. Image / Wahrnehmung

Außenwirkung

Schlechtes Image; Einswarden ist das Schlusslicht im Vergleich zu allen anderen Stadtteilen und Ortschaften in Nordenham und in der Region!

Überdurchschnittlich hoher Anteil von Einwohnern mit Migrationshintergrund sowie von Haushalten mit hoher Sozialbedürftigkeit;

Innenwahrnehmung / Identifikation

Das Zusammengehörigkeitsgefühl und die Identifikation der Einswarder Bevölkerung mit ihrem Stadtteil ist im Gegensatz zu früheren Jahrzehnten deutlich gesunken.

Die Zielsetzungen des Programms „Soziale Stadt“ haben trotz intensiver Bemühungen kaum gegriffen.

2. Zielgruppen / Kunden

3. Zielsetzung

Rückbau von Wohnbereichen / Abriss von sehr stark sanierungsbedürftigen MFH (300 bis 400 WE, das entspräche einem mittelfristigen Bevölkerungsverlust von 600-800 Personen);

Wohnneubauten sollen nur in räumlich begrenztem Umfang möglich sein, und zwar im verbleibenden Kerngebiet nördlich bzw. westlich des Marktplatzes (Priorität: Nutzung von Baulücken bzw. auf Freiflächen nach Abriss);

Neubauten / Ansiedlung von Büro-, Service-, Wartungs- und Engineeringfirmen im Bereich der südlichen Niedersachsen- und Friesenstr. sowie im Umfeld der Wertstraße;

Arbeitsauftrag: Die Planungen für Einswarden sind mit der „Räumlichen Projekt- und Entwicklungsskizze“ des Arbeitskreises Arbeit und Wirtschaft abzustimmen.

Hinweis: Der langfristig angelegte Rückbau des Stadtteils als Wohn- und Grundzentrum ist fachlich sorgsam zu begleiten, um Fehlentwicklungen zu vermeiden.

4. Zukunft

4.1. Potentiale

Die früher vorhandenen gewesene Urbanität im Stadtteil kann bei Betrachtung aller Fakten nicht wieder hergestellt werden. Die verloren gegangenen Grundzentrumfunktionen sind nicht mehr korrigierbar.

Mehrfache kommunale Versuche, Bauplätze für Neubau-Eigenheime anzubieten blieben ebenfalls erfolglos. Nur einige kleinere Mehrfamilienhäuser konnten durch sehr niedrige Kaufpreise erfolgreich für den Eigenbedarf privatisiert werden. Käufer waren vor allem Einswarder Bürger.

Potentialausblick und Voraussetzungen siehe Ziffern 4.2 und 5.

4.2. Zusammenfassende Prognose

Der Rückgang der Bevölkerungszahl im gesamten Stadtgebiet Nordenham wird sich in den nächsten Jahren mit stark zunehmender Tendenz auf den Stadtteil Einswarden durch den nachhaltigen Verlust seiner Grundzentrumfunktion konzentrieren!

Es ist bereits mittelfristig von einem Bevölkerungsverlust von 600 bis 800 Menschen und 300-400 Wohneinheiten auszugehen (Schätzung). Das entspräche einer Verlustquote von weiteren 30 – 35 %. Ohne Gegenmaßnahmen (Abriss) wird das Ortsbild durch die massiv weiter wachsende Quote leer stehender Immobilien geprägt sein und sich dann auch auf den gesunden Immobilienbestand negativ auswirken.

Als Ersatz könnte der Bau von modernen Immobilien für Zulieferer, Dienstleistungs-, Engineering- und Wartungsfirmen oder auch für die PAG GmbH auf durch Abriss geschaffene Freiflächen südlich vom Ortszentrum dem Stadtteil Einswarden eine alternative und zukunftsorientierte Funktion zuweisen!

5. Handlungsstrategien

- Abriss von sehr stark sanierungsbedürftigen MFH forcieren, schwerpunktmäßig im Bereich südliche Niedersachsen- und südliche Friesenstraße“;
- auf den gewonnenen Freiflächen An-/Umsiedlung von Service-, Wartungs- und Engineeringfirmen; denkbar sind auch Aus- und Fortbildungseinheiten, ggf. in kooperativer Anbindung an das städtische Jugendhaus, evangelische Gemeindezentrum etc.
- Nachverdichtung von Wohnbauten zulassen im verbleibenden Ortskern

- Weiterentwicklung des Technologiezentrums; Anbindung eines Gründerzentrums
- Friesenstraße zur „Hauptverkehrsachse“ ausbilden;
- Verlegung der Buslinie in die Friesenstraße (jetzt Niedersachsenstraße)
- Südbereich der Niedersachsenstraße entwidmen und rückbauen; Jedutenstraße würde dann Zubringer- bzw. Anbindungsstraße zur Friesenstraße (neue Hauptstraße);
- Erhalt der öffentlichen Kommunikationseinrichtungen (Mehrzweckhaus sowie Kinder- und Jugendhaus);
- Kleingartenverein „Sonnenblume“ verkleinern, neu strukturieren und / oder zurückbauen; kein Gewerbe im nördlichen Teil des Kleingartengeländes „Sonnenblume“
- Sanierungsgebiet noch nicht auflösen, nochmals beim NMS Fördermittel für Abrisse prüfen lassen!

Esenshamm

Handlungsempfehlungen zur zukünftigen Entwicklung des Stadtteils:

Handlungsfeld	Bestand / Handlungsempfehlungen / Ziele	Ziel-gruppen
Einwohnerzahl	Stabilisierung bei 1.000	
Nahversorgung	Discounter in Abbehausen	1 - 5
Wohnungsversorgung	Nachverdichtung	2 - 5
Gewerbe	Interkommunales Gewerbegebiet Havendorf A 20 / B212 für Handwerks-, Logistik- und kleinere Produktionsbetriebe	2 und 3
Städtebauliche Ziele	Erhalt der Funktion als ländlich und dörflich geprägter Eigenheimstandort Fortführung Dorferneuerungsprogramm	1 - 5
Kindertagesstätten	Erhalt	1 und 2
Schulen	Keine Schule im Stadtteil, Grundschule in Abbehausen	1 und 2
Jugendeinrichtungen	Erhalt Bauwagen	1
Sportstätten		1 - 5
Medizinische Versorgung	Neubau Krankenhaus Entwicklung zum medizinischen Dienstleistungsstandort	1 - 5
Senioren	Vereinsaktivitäten, Kirche	4
Kulturelle Angebote	Vereinsaktivitäten	1 - 5
Soziale Angebote		1 - 5
Image	Durchschnittlich positive Außenwirkung Identifikation der Einwohner mit dem Stadtteil ist gegeben.	
Schwerpunktfunktionen	Ländliches Wohnen	
Leuchttürme	Krankenhausstandort für die nördliche Wesermarsch Historische Kirche	

Steckbrief Esenshamm

1. Ausgangslage

1.1. Wirtschaftliche und demografische Entwicklung

Einwohnerentwicklung:

Haushalte: 2008: 526
2015: 512

Historie: Der südlichste Stadtteil war bis 1974 selbstständige Gemeinde und ist durch seine ländliche Dorfstruktur mit zahlreichen Bauernschaften und durch die historisch bedeutsame Kirche, auf einer hohen Wurt liegend, geprägt.

Wirtschaftsstruktur:

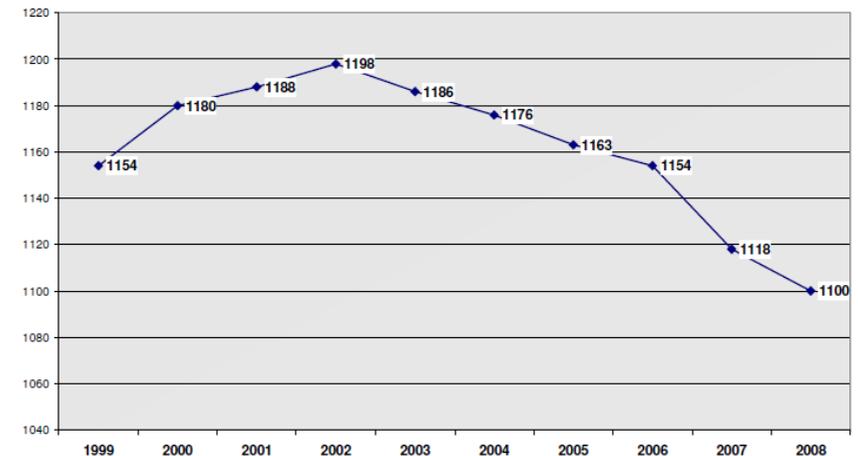
Das Dorf Esenshamm ist historisch eng mit der Landwirtschaft verbunden. Direkt im Zentrum des Ortes befinden sich eine Landgaststätte mit Saalbetrieb sowie eine Genossenschaftsbank, am Ortsrand ein Kiosk sowie ein Busunternehmen mit Werkstatt.

Südlich der Bauernschaft „Havendorf“ ist ein Gewerbegebiet mit direkter Anbindung an die B 212 für Handwerks-, Logistik- und kleinere Produktionsbetriebe ausgewiesen. Der „Masterplan Wirtschaftsentwicklung“ zeigt weitergehende Perspektiven an der künftigen A 20 auf.

Mit dem Neubau der Klinik und mit dem Umbau des ehemaligen Schulgebäudes in eine Dialysepraxis entwickelt sich Esenshamm zu einem medizinischen Dienstleistungsstandort.

Bevölkerungsstruktur:

Tendenziell leicht rückläufige Einwohnerentwicklung (s.o.), Die Bevölkerungsstruktur ist geprägt durch eine homogene Mischung unterschiedlichster Einkommens-, Alters- und Berufsgruppen; aktiv funktionierendes Bürgertum; keine Problemgruppen;



(Grafik 21, EMA-Auswertung)

1.2. Infrastruktur / Versorgungs- / Angebotsstruktur

Lage:

Der dörflich strukturierte Stadtteil mit den dazugehörigen Ortschaften Hoffe und Havendorf liegt verkehrsgünstig an der B 212 und an der geplanten A 20-Trasse inmitten der landwirtschaftlich dominierten Marschenlandschaft. Die Entfernung zum an der Weser gelegenen Nachbarort Kleinensiel beträgt ca. 1,5 km.

Grund- und Nahversorgung

Kiosk, Friseur, Landgaststätte mit Saalbetrieb, Bank;
die Grundversorgung ist seit der Schließung des einzigen
Lebensmittelgeschäftes vor etwa 35 Jahren nicht mehr gewährleistet.
Ab 2014 Standort der neuen Rhönklinik
Ab 2013 Standort des neuen Dialysezentrums

Hinweis: Nächster Lebensmitteldiscounter befindet sich in Abbehausen (Entfernung: Ca. 2 km)

Bildungs-, Sozial- und Freizeiteinrichtungen

Kindertagesstätte, Grundschule wurde im Juli 2012 geschlossen;
Rasensportplatz, Kleinturnhalle (Anbau eines weiteren Umkleideraums ist geplant); Jugendcontainer;
Schießstand des Schützenvereins befindet sich im Saal der Landgaststätte;
Anschluss an verschiedene Radwanderwege;

Historische Kirche mit Friedhof, Pastorei und evangelischem Gemeindezentrum; Feuerwehr;

Stationäre Senioreneinrichtungen oder –wohnanlagen sind nicht vorhanden.

Vereinsaktivitäten

Evangelische Kirchengemeinde, TV Esenshamm, Feuerwehr, Kyffhäuser-Kameradschaft, Klootschießer- und Boßelverein,
Sportschützen, Sozialverband

ÖPNV

Busanbindung zum Stadtzentrum, aber geringe Fahrplankontakung (nach Eröffnung der Klinik wird eine deutlich bessere Busnetzverbindung erwartet);
Direkte Anbindung an die B212 und künftig an die A 20.

Immobilienstruktur

Geprägt durch Einfamilienhaussiedlungen mit hoher Eigentumsquote im ländlichen Umfeld;
Mehrfamilienhausanlagen sind bis auf ein Objekt nicht vorhanden;
die Immobilienbestände befinden sich in einem gut sanierten Zustand; aufgrund der landwirtschaftlichen Konzentration werden alte Bauernhöfe und sog. Köterhäuser vom Leerstand bedroht sein.

1.3. Image / Wahrnehmung

Außenwirkung: Durchschnittlich positiv;
Aber: Wegen der unterdurchschnittlich geprägten Versorgungsstruktur gestaltet sich die Nachfrage nach Baugrundstücken seit Jahren sehr verhalten!

Innenwahrnehmung / Identifikation: Das Zusammengehörigkeitsgefühl und die Identifikation der Esenshammer Bevölkerung mit ihrem Stadtteil ist gegeben. Das Engagement in den Vereinen ist hoch.

2. Zielgruppen / Kunden

3. Zielsetzung

Erhaltung der Funktion als ländlich und dörflich geprägter Eigenheimstandort.

4. Zukunft

4.1. Potentiale

Folgende in den letzten Jahren realisierte Investitionen sowie geplante „Dienstleistungs- und Gewerbeprojekte“ werden sich auf die künftige Ortsentwicklung trotz der Versorgungsdefizite auf niedrigem Niveau „belebend“ und stabilisierend auswirken:

- Erschließung eines kleineren Baugebietes (Vermarktung gestaltete sich schwierig)

- Erschließung des Gewerbegebietes „Havendorf“
- Ansiedlung der Rhönklinik (Neubaufertigstellung in 2014)
- Ansiedlung der Dialysepraxis (Fertigstellung in 2013)
- geplante Erweiterung des Gewerbegebietes „Havendorf“ (interkommunal an A 20-Trasse)

4.2. Zusammenfassende Prognose

Nach Bewertung aller Potentiale wird der Stadtteil Esenshamm sich als kleiner dörflicher Standort für „ländliches Wohnen“ auf dem erreichten Bevölkerungsniveau (rd. 1.100 Einwohner) halten können. Die Erosion von alten landwirtschaftlichen Gebäuden in den Bauernschaften wird fortschreiten.

5. Handlungsstrategien

- Fortführung des Dorferneuerungsprogramms (Rückbau und Gestaltung Alte Heerstraße etc.);
- Einbindung der medizinischen Einrichtungen in das Dorfleben;
- Keine weiteren Neubaugebiete, allerdings sollte Nachverdichtung zugelassen werden.

FAH

Handlungsempfehlungen zur zukünftigen Entwicklung des Stadtteils:



Handlungsfeld	Bestand / Handlungsempfehlungen / Ziele	Zielgruppen
Einwohnerzahl	Stabilisierung bei 2.600	
Nahversorgung	Anbindung an das Nordsee-Center	1 - 5
Wohnungsversorgung	Nachverdichtung schwerpunktmäßig im südlichen Bereich Abriss maroder Mehrfamilienhäuser	2 - 5
Gewerbe	Industrie östlich der K188 Gewerbe westlich der K188	2 und 3
Städtebauliche Ziele	Industriestraße Neuordnung der Zuwegung zu den Werken Erhalt als Wohnungsstandort	1 - 5
Kindertagesstätten	Erhalt	1 und 2
Schulen		1 und 2
Jugendeinrichtungen		
Sportstätten	Ersatz Großsporthalle durch moderne, kleinere Sporthalle	1 - 5
Medizinische Versorgung		
Senioren		
Kulturelle Angebote	Vereinsaktivitäten	1 - 5
Soziale Angebote		1 - 5
Image	Eher geringe Identifikation der Einwohner mit dem Stadtteil	
Schwerpunktfunktionen	Wohnen	
Leuchttürme	Naherholungsgebiet Seepark Stadtwald	

Steckbrief FAH

1. Ausgangslage

1.1. Wirtschaftliche und demografische Entwicklung

Einwohnerentwicklung:

Haushalte: 2008: 1.399
2015: 1.360

Historie: Dieser zu Beginn des vorigen Jahrhunderts mit Ansiedlung der Metallwerke gegründete Stadtteil war zunächst ausschließlich von industriellen und gewerblichen Produktionsanlagen geprägt. Die erste Arbeitersiedlung des Hüttenbetriebes wurde in einem Abstand von ca. 2 km Entfernung in Phiesewarden errichtet. Mehrere Jahrzehnte später rückte dann die Wohnbebauung deutlich näher an die Hüttenbetriebe heran.

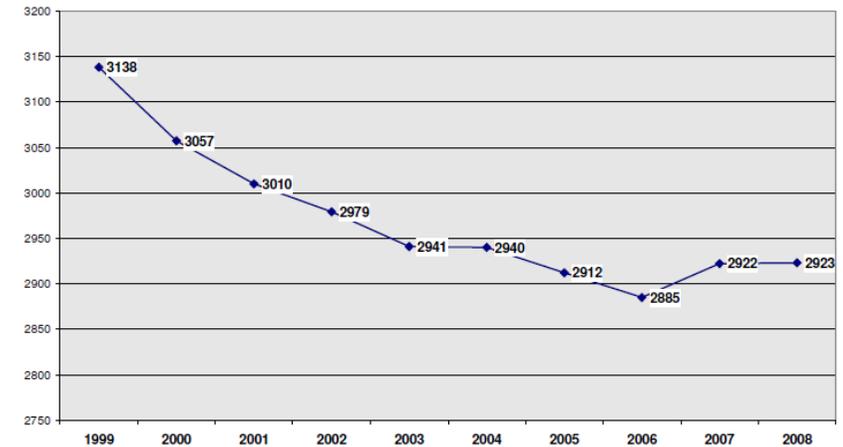
Wirtschaftsstruktur:

Der Ortsteil FAH ist durch eine im gesamten Küstenraum einzigartige Industrievielfalt bekannt. Entlang der Weser sind zwischen dem Areal Johannastraße und dem Areal Flagbalger Straße nachstehend aufgeführte Betriebe angesiedelt, z.T. mit eigenen Kai-Anlagen:

Xstrata, Wesermetal, Stührenberg, NTB, Dago, Melspring,
ATB, NKT, A & T, Eaton, ATEGE, CVJM;

Im Bereich der K 188:
Opel Müller, OLB, Tankstelle mit Waschanlage,
Sanitär Großhandel Cordes & Gräfe,
Firmen May, Furche, Hartmuth, MSW und Bodywork;

Nach dem Masterplan Wirtschaftsentwicklung die Ausweisung von weiteren Gewerbegebieten für Zuliefererbetriebe geplant.



(Grafik 22, EMA-Auswertung)

1.2. Infrastruktur / Versorgungs- / Angebotsstruktur

Lage:

Dieser zu Beginn des vorigen Jahrhunderts mit Ansiedlung der Metallwerke gegründete Stadtteil war zunächst ausschließlich von industriellen und gewerblichen Produktionsanlagen geprägt. Die erste Arbeitersiedlung des Hüttenbetriebes wurde in einem Abstand von ca. 2 km Entfernung in Phiesewarden errichtet.

Mehrere Jahrzehnte später rückte dann die Wohnbebauung deutlich näher an die Hüttenbetriebe heran.

Besonderheit: Der Stadtteil FAH hat kein ausgeprägtes Ortszentrum.

Grund- und Nahversorgung

Eine unmittelbare Grundversorgung im Stadtteil gibt es nicht mehr, seit der Lebensmittel-Discounters Aldi seinen in der Ortsmitte gelegenen Markt vor Jahren geschlossen hat; mit dem NordseeCenter in Atens, Lidl in der Fr.-Ebert-Straße und Netto in Einswarden ist die Erreichbarkeit der Versorgung in einem Umkreis von 1,5 bis 3 km jedoch gegeben;

Bildungs-, Sozial- und Freizeiteinrichtungen

Grundschule mit Großsporthalle und kleineren Freiflächen (kein Sportplatz)
2 Kindertagesstätten; Kinderspiel- und Bolzplätze (Haverkiel, Danziger Platz);
Kreisvolkshochschule; Feuerwehrzentrale;
Jugendfarm im Seenpark; Jugendhilfeeinrichtung; Plattdeutsche Bühne (Casino)
Evangelische Kirche mit Gemeindehaus
CVJM siehe Wirtschaft

Hinweis: Weiterführende und berufsbildende Schulen befinden sich im benachbarten Stadtteil und sind auf kurzem Wege erreichbar.

Vereinsaktivitäten

Geringe Aktivitäten!

Bürgerverein, Siedlergemeinschaft ; keine eigenen Sportvereine;
Sportangebote erfolgen über den SV Nordenham und den SV Phiesewarden;

ÖPNV

Busanbindung nach Nordenham und nach Blexen;
Direkte vierspürige Straßenanbindung (nur 3-5 min per Pkw bis zum Stadtzentrum)

Immobilienstruktur

Im Gegensatz zu Einswarden ist der Stadtteil FAH durch mehrere Einfamilienhaussiedlungen mit teilweise sehr grossen Grundstücken (Nebenerwerbssiedlungen!) zum Wohnstadtteil entwickelt worden. Modernisierte Mehrfamilienhäuser befinden sich im Süden (Margaretenstraße bis Liegenitzer Straße), während sich im nördlichen Bereich „Hoher Weg“ weniger attraktive und vielfach unsanierte Mehrfamilienhäuser aus der Vorkriegszeit befinden.

1.3. Image / Wahrnehmung

Außenwirkung: Ruf und Wirklichkeit liegen weit auseinander!

Innenwahrnehmung / Identifikation: Eher gering

2. Zielgruppen / Kunden

3. Zielsetzung

Erhaltung als Wohnstandort

4. Zukunft

4.1. Potentiale

Leerstandsrisiko für den Bereich nördlicher Hoher Weg

4.2. Zusammenfassende Prognose

Es wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerungszahl leicht sinken wird, und zwar bedingt durch den mittelfristig avisierten Abriss von sog. „Schrottimmobilien“ im Nord-Bereich „Hoher Weg“.

5. Handlungsstrategien

- Rückbau / Abriss von Schrottimmobilien (ca. 100 WE);
- Verzicht auf neue Baugebiete
- Nachverdichtung im südlichen Bereich des Stadtteils zulassen.
- Anbindungen durch kombinierte Rad- und Gehwege zum NordseeCenter schaffen, und zwar von der Feldstraße.

Vorteil: Für den Südbereich von FAH würde eine Vollversorgung im Nahbereich hergestellt werden können!

- Entlastung der südlichen Martin-Pauls-Straße durch den Bau einer Industriestraße
- Neuordnung der Zuwegung zu den Werken

Nördliches Stadtzentrum incl. Fußgängerzone

Handlungsempfehlungen zur zukünftigen Entwicklung des Stadtteils:



Handlungsfeld	Bestand / Handlungsempfehlungen / Ziele	Zielgruppen
Einwohnerzahl	Stabilisierung bei 3.900	
Nahversorgung	Zentralversorgung Kunden- und Publikumsfrequenzen in der Innenstadt steigern Ankerbetriebe in der Fußgängerzone ansiedeln Behördenzentrum	1 - 5
Wohnungsversorgung	Sanierung älterer Mehrfamilienhäuser Nachverdichtung	2 - 5
Gewerbe	Innenstadtentwicklung	1 - 5
Städtebauliche Ziele	Neue Urbanität – Neubauten für Senioren Stärkung der Immobilienentwicklung City – Förderprogramm Sanierung Gründerzeithäuser Abriss von maroden Immobilienbeständen	1 - 5
Kindertagesstätten	Erhalt	1 und 2
Schulen	Zentrierung der weiterführenden Schulen Erhalt BBS	1 und 2
Jugendeinrichtungen	Erhalt Freizeit- und Kulturzentrum „Jahnhalle“	2
Sportstätten		
Medizinische Versorgung	Erhalt der Vielfalt an Haus- und Fachärzten	1 - 5
Senioren	Seniorenzentrum SAWO	4
Kulturelle Angebote	Freizeit- und Kulturzentrum „Jahnhalle“ Stadtbücherei Vereinsangebote	1 - 5
Soziale Angebote	Erhalt Mehrgenerationenhaus Erhalt Bürgerhaus mit Tafel	1 - 5
Image	Sehr differenzierte Außenwirkung von „positiv“ bis „negativ“	
Schwerpunktfunktionen	Zentrale Versorgung im Handels-, Dienstleistungs- und Behördenbereich für das gesamte Stadtgebiet Attraktives Wohnen in der Innenstadt	
Leuchttürme	Wochenmarkt, Sternwarte und Planetarium, Freizeit- und Kulturzentrum „Jahnhalle“, Kunstaussstellungen	

Steckbrief Nord („Nördliches Stadtzentrum“ incl. Fußgängerzone)

1. Ausgangslage

1.1. Wirtschaftliche und demografische Entwicklung

Einwohnerentwicklung:

Haushalte: 2008: 1.867
2015: 1.815

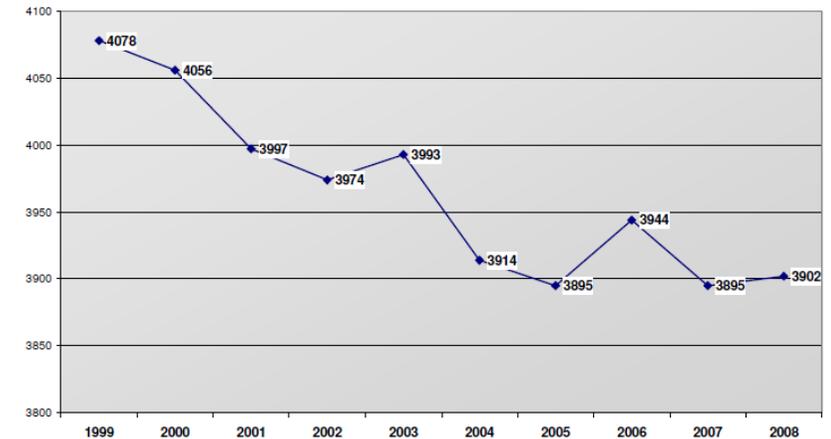
Historie: Das „Nördliche Stadtzentrum“ wird weniger als separater Stadtteil wahrgenommen, sondern ist eher zusammen mit dem „südlichen Stadtzentrum“ als urbane Einheit zu sehen. Beide Zentrumsbereiche haben sich vor mehr als 100 Jahren aus der Innenstadt heraus in unterschiedliche Himmelsrichtungen entwickelt. Ferner gibt es in Richtung Westen eine weitere innerstädtische Verschmelzung des „Nördlichen Stadtzentrums“ mit dem Stadtteil Atens.

Wirtschaftsstruktur:

In diesem Stadtteil befinden sich die wesentlichen Bereiche der Innenstadt mit den wesentlichen, typisch städtisch ausgerichteten Versorgungseinrichtungen, wie z.B. Hotel, andere Beherbergungsbetriebe, kommerzielle Bildungsträger, Ärzte, Apotheken, Gaststätten/ Restaurants, Fachgeschäfte und –märkte sowie mit dem Marktplatz als zentralem Punkt für innerstädtische Aktivitäten (s. Wochenmarkt, Jahrmärkte etc.). Viele Betriebe befinden sich auch außerhalb der Innenstadt, so im Bereich der nördlichen Friedrich-Ebert-Straße bis hin zur Viktoriastraße sowie in der Walther-Rathenau-Straße mit dem Behördenzentrum.

Viele Handwerksbetriebe sind über die Jahre in die Randzonen anderer Stadtteile bzw. in die Gewerbegebiete übersiedelt, um sich dort auf größeren Flächen weiter entwickeln zu können.

Direkt neben der Innen- und Kernstadt befindet sich das Hafengebiet mit dem Privatlogistiker „Rhenus-Midgard“ und nördlichen daran anschließend neben den Wohngebieten und dem Kleingartenverein „Am Wasserturm“ das Fabrikgelände der Norddeutschen Seekabelwerke und der Ergofol.



(Grafik 23, EMA-Auswertung)

Im Übrigen wird auf die Unterlagen zum „Einzelhandelsentwicklungskonzept“, zur „Innenstadtentwicklung“ sowie auf den „Masterplan Wirtschaftsentwicklung“ verwiesen.

Bevölkerungsstruktur:

Bedingt durch die städtisch geprägten Wohngebiete mit vielen älteren Mehrfamilienhäusern, sanierten Wohnanlagen des sozialen Wohnungsbaus, damals noch „für die breiten Schichten der Bevölkerung“ gebaut, durch die über Jahrzehnte dominierte Eigenheimentwicklung in anderen Stadtteilen (s. Ausführungen zur Immobilienstruktur) haben die hieraus resultierenden Wanderbewegungen die Bevölkerungsstruktur besonders in diesem Stadtteil gravierend und nachhaltig verändert.

Lebten vor 40 Jahren noch viele Geschäftsleute, Handwerker und Angestellte in dem Stadtteil, so bestimmen heute Bewohner aus kleineren Mieterhaushalten, oft Rentner, Single, Auszubildende, Personen/Familien mit Migrationsbiografie u.ä., sowie aus einkommensschwächeren Haushalten das Bild der Bevölkerung!

Durch die demografisch bedingte Ausrichtung zur „neuen Urbanität“ mit Neubauten für Senioren, darunter viele Eigentumsprojekte, Rückkehr von ehemaligen Eigenheimern etc. ergeben sich bei flankierender Städtebauplanung zunehmend neue Perspektiven für die Zentrumsanlagen.

1.2. Infrastruktur / Versorgungs- / Angebotsstruktur

Lage:

Das „Nördliche Stadtzentrum“ ist am „städtischsten“ strukturiert und hat als einziger Stadtteil keine Anbindung an die Stadtrand und Landschaft. Im Süden an der Bahnhofstrasse grenzt die zum Stadtteil gehörende Innenstadt mit Fußgängerzone und Marktplatz unmittelbar an das „Südliche Stadtzentrum“.

Während im westlichen Bereich das Behördenzentrum sowie die Freizeit- und Parkanlagen angesiedelt sind, befinden sich im Osten entlang der Weser verschiedene Großbetriebe. Die Hauptverkehrsachsen bilden die Martin-Pauls-Straße/nördliche Fr.-Ebert-Straße, die Walther-Rathenau-Straße über die Zubringerachsen Mittelweg und Bahnhofstraße. Einen direkten öffentlichen Zugang zur Weser gibt es in diesem Stadtteil nicht!

Westlich hiervon schließt sich in unmittelbarer Nachbarschaft der Stadtteil Atens und nördlich der Stadtteil FAH an.

Grund- und Nahversorgung / Handels- und Dienstleistungszentrum

Das „Nördliche Stadtzentrum“ verfügt inzwischen über moderne Märkte von Lebensmittel-Vollsortimentern und -discountern sowie über eine breite innerstädtische Angebots- und Dienstleistungsstruktur, die einem durchschnittlich ausgeprägten Mittelzentrum trotz der geografisch ungünstigen Halbinsellage weitgehend entspricht (*siehe obige Ausführungen zur „Wirtschaftsstruktur“*).

Massiven Änderungen durch den zunehmenden Wegfall inhabergeführter Geschäfte wurde und wird von Seiten der Stadt durch Planungen und Initiativen, teilweise flankiert durch den Einsatz öffentlicher Mittel, entgegen gewirkt. Hierdurch sollen u.a. auch Grundstücksareale für die Ansiedlung weiterer „Ankerbetriebe“ geschaffen werden, vornehmlich mit dem Ziel, die Kunden- und Publikumsfrequenzen in der Innenstadt weiter zu steigern (*s. Maßnahmen und Aktionen zu Ziffern 4.1 und 5*).

Behördenzentrum an der Bahnhof-/W.-Rathenau-Straße (Rathaus, Polizei, Finanzamt, Amtsgericht, Justizvollzugsanstalt, Außenstellen des Jugendamtes und der Kfz-Stelle) sowie Arbeitsagentur, evangelisches Rentamt, Geschäftsstellen Krankenkassen.

Bildungs-, Sozial- und Freizeiteinrichtungen

2 Grundschulen (Nordschule und St.-Willehad-Schule, jeweils ohne eigene Turnhalle), Kindertagesstätte (St.-Willehad); weiterführende und berufsbildende Schulen (Gymnasium, Oberschule, BBS); Stadtbücherei mit Kreisbildstelle, Kreisvolkshochschule, Bildungseinrichtungen der Nds. Wirtschaft und der DAA;

Kunstverein am Marktplatz; Planetarium und Sternwarte im Gymnasium; Kulturzentrum „Jahnhalle“ incl. Jugendbetreuung; Neuapostolische Kirche, Evangelisch-Freikirchliche-Gemeinde, Selimiye-Moschee;

Senioreneinrichtungen mit Pflegeheim, Tages- und Kurzzeitpflegeeinrichtungen und Seniorenwohnanlagen befinden sich am „Ilseplatz“ und in der Fr.-Ebert-Straße;

3 ambulante Pflegedienste (Sozialstation, Suhren und Bremer);

Im Bereich Viktoriastraße / nördliche Friedrich-Ebert-Straße befinden sich folgende Sozialeinrichtungen:

das Mehrgenerationenhaus mit verschiedenen Einrichtungen,
das Bürgerhaus mit der Nordenhamer Tafel und dem Arbeitslosenzentrum,
der Tagesaufenthalt des Diakonischen Werks für Nichtsesshafte,
das evangelische Gemeindezentrum, Geschäftsstellen der OV Johanniter und des DRK,

Unmittelbar angrenzend im 1 km-Radius (s. Steckbriefe „Atens“ und „Südliches Stadtzentrum“):
Sportzentrum mit Großsporthalle, Stadion mit Kunststofflaufbahn, Rasen- und Kunstrasensportplatz, Basketballfeld, 2 Tennishallen und –plätze; Squash-Halle, Störtebeker-Hallenbad mit Außenschwimmbekken; Sauna, Schützenhaus mit Schießstand; Stadthalle Friedeburg; Anschluss an verschiedene Radwanderwege; Reithalle;

Vereinsaktivitäten

Umfassendes Vereinsangebot: z.B. Sport- und Tennisvereine, Kleingartenvereine „Blüh auf“ und „Am Wasserturm“; Seniorenkreise; MGH, ev. Gemeindezentrum, Goethegesellschaft, Literaturkreis usw.

Im Radius von ca. 1 - 2 km finden sich weitere vielschichtige Vereins- und Freizeitangebote in benachbarten Stadtteilen.

ÖPNV

Busanbindungen auf mehreren Linien und regionale Verbindungen durch den „Wesersprinter“ zum Oberzentrum Oldenburg. Bahnanschluss Nordwestbahn (Bahnhof).

Immobilienstruktur

Sowohl die Innenstadt als auch einige sich hieran anschließende Straßenzüge (s. Hafen- und Fr.-Ebert-Straße, östliche Viktoriastraße, Nordseite Bahnhofstraße) verfügen über viele mehrgeschossige Geschäfts- und Wohnimmobilien aus der Gründerzeit, vielfach mit noch erhaltenen hochwertigen Fassadenstrukturen. Bei einigen dieser Gebäude bestehen jedoch **erhebliche Sanierungsstaus und Wohnungsleerstände in den Obergeschossen**. Nicht zuletzt durch den Einsatz öffentlicher Mittel aus dem städtischen „City-Förderprogramm“ konnten zwar zahlreiche „Gründerzeit-Fassaden“ wieder hergestellt werden, jedoch besteht noch weiterer Handlungsbedarf.

Dank vieler im Laufe der letzten drei Jahrzehnte realisierten Neubauprojekte in Form von mehrgeschossigen Geschäfts- und Wohnimmobilien (incl. Hotel) in städtebaulich ansprechender Architektur im direkten Umfeld des vorab aufwendig hergestellten Marktplatzes sowie dank des auf inzwischen über 1.400 Pkw-Parkplätze ausgebauten öffentlichen Parkplatzangebotes, incl. Tiefgaragen, wurden der Innenstadt geeignete Perspektiven für eine Zukunftsentwicklung eröffnet! Hierzu gehört vor allem auch die 2008 realisierte Ansiedlung von zwei innerstädtischen Lebensmittelmärkten in einem Neubaukomplex zwischen der Ludwig-, Wilhelm- und Deichgräfenstraße.

In den übrigen Bereichen ist das „Nördliche Stadtzentrum“ vor allem **dominiert durch Areale mit Mehrfamilienhaus-Wohnanlagen**, vorwiegend aus den 50er und 60er Jahren (Midgard-, Adolf-Vinnen-, Ilsestraße; Berliner-/Hafen-/W.-Rathenau-Straße; Fr.-Ebert-Straße; Viktoriastraße; Kabelkolonie; Mehrfamilienhäusern in Einzellagen, diese vorwiegend aus der Gründerzeit). Ergänzt wurde das Wohnangebot in den letzten 15 Jahren durch mehrere **barrierefreie MFH-Neubauten** für Senioren, alle im direkten Umfeld der Innenstadt (z.B. Jahn-, Lloyd-, Ilse-, Bach-, Brucknerstraße). An der Ilsestraße befindet sich ein modernes **Seniorenzentrum** in mehreren Gebäuden mit stationären und ambulanten Angeboten.

Daneben gibt es andere Wohnbauformen der „verdichteten Bauweise“, wie **Ketten- und Reihenhäuseranlagen** (siehe auch Kabelkolonie, Körnerstraße, Blumen-/Wernerstraße, „Komponisten-Viertel“, „Fluß-Viertel“, W.-Rathenau-/Berlinerstraße.)

Im Gegensatz zu den anderen Stadtteilen (Ausnahme: Einswarden) gibt es hier kaum Einfamilienhaussiedlungen der üblichen Prägung, sondern sie liegen eher „eingestreut“ zwischen den größeren Immobilien;

1.3. Image / Wahrnehmung

Außenwirkung: Sehr differenziert von „positiv“ bis „negativ“, bedingt durch Leerstände in der nördlichen FuZo, sowie durch ein als unzureichend empfundenes Warensortiment in Teilsegmenten u.ä.

Innenwahrnehmung / Identifikation: Eine spezielle Identifikation mit dem „Nördlichen Stadtzentrum“ gibt es nicht. Unter dem Eindruck von Geschäftsleerständen wird häufig angemahnt, „dass hiergegen mehr gemacht werden müsse.“

Beobachtung: Einheimische sehen ihre Stadt eher kritischer als Gäste oder auswärtige Kunden!

2. Zielgruppen / Kunden

3. Zielsetzung

Stärkung der zentralen Bereiche als gut ausgebautes Mittelzentrum, durch

- breit gefächerte Sortiments- und Versorgungsangebote
- umfassende Bildungs-, Kultur-, Sozial- und Dienstleistungsstrukturen
- verbesserte Aufenthalts- und Erlebnisqualität
- moderne Wohnformen für viele Zielgruppen
- Einwohnerzuwächse in der Innen-/Kernstadt

4. Zukunft

4.1. Potentiale

Folgende in den letzten Jahren realisierte Investitionen waren für die Stabilisierung der Stadtzentrumsentwicklung maßgebend:

- **Abriss von diversen maroden Immobilienbeständen (Deichgräfenstraße beidseitig, Ludwigstraße, Müllerstraße, Bahnhofstraße);**
- **Bau der „Südrand-Immobilie“**
- **Bau des „Wesertor-Einkauszentrum“ mit einem Vollsortimenter- und einem Discounter-Lebensmittelmart (REWE und Penny);**
- **Bau eines Lebensmitteldiscounters (Lidl) sowie „Fressnapf“;**
- **Viele Neubau-MFH-Wohnanlagen (Jahnstr., Lloydstr., Ilsestr., Fr.-Ebert-Str., Wilhelmstr.)**
- **Reaktivierung aufgegebenen Geschäftsimmobilien:**
 ehem. Zollgebäude, ehem. alte Post, ehem. Möbelmarkt Kuboth,
 ehem. Elektro Brandes, ehem. Rewe-Markt (neu: MVZ);
 ehem. Kokenge, ehem. Reinstrom
- **Neugestaltung Fußgängerzone und andere öffentliche Maßnahmen**
- **Hinweis: Die Bindung der Kaufkraft konnte bereits deutlich verbessert werden!**

Risiken für viele Innenstädte entstehen zunehmend durch den Verlust von inhabergeführten Fachgeschäften. Als „stark schwächelnder Teilbereich“ hat sich die nördliche Fußgängerzone entwickelt.

Das überdurchschnittlich gut ausgebaute Parkplatzangebot in der Innenstadt (siehe auch Deichgräfenstraße, Tiefgaragen etc.), die Stabilisierung des Wochenmarktes, die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten und die o.a. Projektrealisierungen bieten Potentiale für weitergehende Planungen und Entwicklungen.

Alle wesentlichen Flächenpotentiale im Stadtteil sind belegt, so dass Erweiterungspotentiale für Wohn-Neubauten eher begrenzt sind, es sei denn, durch Abriss von Altimmobilen werden Freiräume geschaffen!

4.2. Zusammenfassende Prognose

Nach Bewertung aller Potentiale bestehen, wie in vielen anderen Mittelzentren auch, Risiken durch den Verlust von inhabergeführten Geschäften und in Folge mit den hieraus resultierenden Leerständen.

Andererseits bieten sich für die Innenstadtbereiche des „Nördlichen und des südlichen Stadtzentrums“ durch demografisch bedingte Änderungen in der Bevölkerungsstruktur realistische Chancen für eine positive Zukunftsausrichtung. Dabei gilt es, sich strategisch auf die künftigen Kunden- und Bewohnerbedarfe mit innovativen Produkten und Angeboten auszurichten.

5. Handlungsstrategien

- Schaffung von innerstädtischen Freiflächen durch Abriss, Umstrukturierung, Vernetzung und/oder durch Zusammenlegung von Altimmobilien mit unbebauten Grundstücken;
- Ansiedlung von weiteren „Ankerbetrieben“ (z.B. Fachmärkte), vorwiegend in den Bereichen der nördlichen Fußgängerzone;
- Aufrechterhaltung der Restriktionen in den Außenbereichen, Ausweisung von „zentralen Versorgungsbereichen“;
- Schaffung von Bebauungsflächen für attraktives Wohnen in der Innenstadt, beispielsweise für barrierefreie Seniorenwohnungen und für betreutes Wohnen;
- Architektonische Beratung bei privaten Investitionen in ortsprägende und historische Gebäude;
- Stadtmarketing, City-Management (s. Kooperation NMT, Wirtschaftsförderung, Sponsoren usw.) verstärken.

Phiesewarden



Handlungsempfehlungen zur zukünftigen Entwicklung des Stadtteils:

Handlungsfeld	Bestand / Handlungsempfehlungen / Ziele	Zielgruppen
Einwohnerzahl	Stabilisierung bei 1.300	
Nahversorgung		
Wohnungsversorgung	Nachverdichtung	2 - 5
Gewerbe		
Städtebauliche Ziele	Erhalt der dörflichen Einfamilienhausstruktur	1 - 5
Kindertagesstätten	Erhalt solange vertretbar	1 und 2
Schulen		1 und 2
Jugendeinrichtungen	Erhalt Kinder- und Jugendfarm Vereinsaktivitäten	1 und 2
Sportstätten		1 - 5
Medizinische Versorgung		
Senioren	Seniorenheim Lindenhof Vereinsaktivitäten	5
Kulturelle Angebote	Vereinsaktivitäten Schaffung eines Dorfgemeinschaftshauses	1 - 5
Soziale Angebote		
Image	Gepflegte, dörfliche Erscheinung Innenwahrnehmung positiv	
Schwerpunktfunktionen	Wohnen	
Leuchttürme	Naherholungsgebiet Seepark	

Steckbrief Phiesewarden

1. Ausgangslage

1.1. Wirtschaftliche und demografische Entwicklung

Einwohnerentwicklung:

Haushalte: 2008: 715
2015: 695

Historie: Der Stadtteil ist als Arbeitersiedlung eines Nordenhamer Industriebetriebes entstanden. Es handelt sich fast ausschließlich um Einfamilienhäuser. In den letzten Jahren ist ein neues Baugebiet entstanden. Außerhalb des Ortskerns ist der Stadtteil ländlich geprägt.

Zum Schuleinzugsgebiet gehören die Ortsteile Schweewarden, Tettens und Schockum.

1.2. Infrastruktur / Versorgungs- / Angebotsstruktur

Lage:

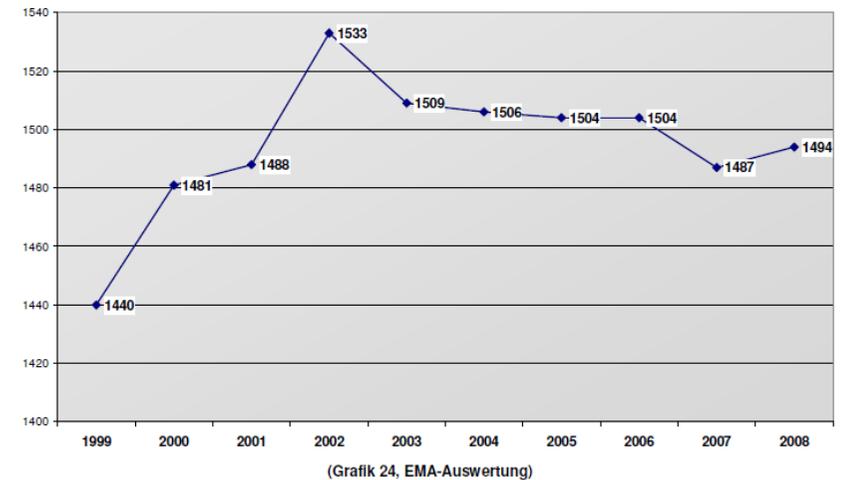
Ländliche Lage
Reine Wohngegend

Grund- und Nahversorgung

Nicht vorhanden

Öffentliche Einrichtungen

Kindertagesstätte
Grundschule
Turnhalle
Sportplatz mit Vereinsheim
Feuerwehr
Bürgerraum



Vereinsaktivitäten

SV Phiesewarden, AWO, Feuerwehr, Klootschießerverein, Jugendfarm im Seenpark

ÖPNV

Busverbindung in die Innenstadt (nur Schulbus)
Anbindung an die B 212

Immobilienstruktur

Einfamilienhäuser (Alt- und Neubausiedlungen)
Seniorenwohnheim

1.3. Image / Wahrnehmung

Außenwirkung: Gepflegte, dörfliche Erscheinung

Innenwahrnehmung / Identifikation: Positiv

2. Zielgruppen / Kunden

3. Zielsetzung: Erhalt der dörflichen Wohnstruktur

4. Zukunft

4.1. Potentiale

4.2. Zusammenfassende Prognose

Phiesewarden wird als eher dörflicher Stadtteil im Umfeld des Seenparkes erhalten.

5. Handlungsstrategien

- Schaffung eines Dorfgemeinschaftsraumes
- Keine weiteren Neubaugebiete, allerdings sollte Nachverdichtung zugelassen werden.

Südliches Stadtzentrum

Handlungsempfehlungen zur zukünftigen Entwicklung des Stadtteils:

Handlungsfeld	Bestand / Handlungsempfehlungen / Ziele	Zielgruppen
Einwohnerzahl	Erhöhung auf 5.500	
Nahversorgung	Grundversorgung	1 - 5
Wohnungsversorgung	Baugrundstücks- und Erschließungsentwicklung vorrangig	2 - 5
Gewerbe	Gewerbeentwicklung Großensiel	2 und 4
Städtebauliche Ziele	Stärkung der Immobilienentwicklung City-Süd-Fördergebiet	1 - 5
Kindertagesstätten	Erhalt	1 und 2
Schulen		1 und 2
Jugendeinrichtungen	Vereinsaktivitäten	1
Sportstätten		1 - 5
Medizinische Versorgung	Erhalt der Vielfalt an Haus- und Fachärzten Wesermarschlinik Gerontopsychiatrisches Dienstleistungs-zentrum	1 - 5
Senioren	Residenzpark Gut Hansing Bau seniorengerechter Wohnungen	4
Kulturelle Angebote	Nordenhamer Stadtmuseum Vereinsaktivitäten	1 - 5
Soziale Angebote		1 - 5
Image	Der Stadtteil gilt als besonders attraktiv auf dem Immobilienmarkt Positive Innenwahrnehmung	
Schwerpunktfunktionen		
Leuchttürme	Sportboothafen Strandgelände mit Promenade	

Steckbrief Süd („Südliches Stadtzentrum“ incl. Großensiel)

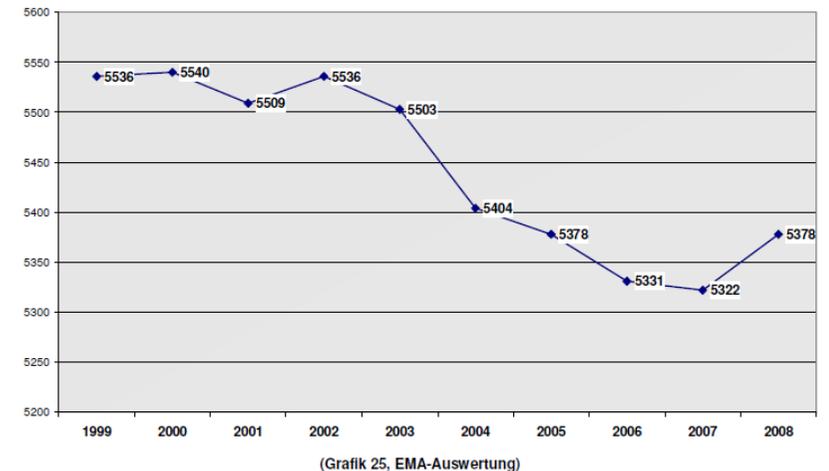
1. Ausgangslage

1.1. Wirtschaftliche und demografische Entwicklung

Einwohnerentwicklung:

Haushalte: 2008: 2.573
2015: 2.502

Historie: Das „Stadtzentrum Süd“ und das „Nördliche Stadtzentrum“ werden durch die Bahnhofstrasse getrennt. Das historische Viertel „City-Süd“, früher „Ziegen-Viertel“ genannt, zählt zu den ältesten Stadtvierteln im Zentrum von Nordenham mit einer ursprünglich dicht vernetzten, überwiegend kleinteiligen Struktur von Handel, Handwerk und eher kleinbürgerlichem Wohnen. Südwestlich der Bahnhofstraße zwischen der Hansingstraße und dem Mittelweg bis zur Schillerstraße / Lutherplatz grenzte die Stadt an das landwirtschaftliche Gehöft „Gut Schützfeld“. Vor 100 Jahren waren in diesem Viertel die alte Südschule, das alte Kreiskrankenhaus und großzügige Villen für das gehobene Nordenhamer Bürgertum platziert.



Erst in den letzten vier Jahrzehnten entwickelte sich der Stadtteil in südlicher Richtung bis nach Großensiel und später westlich in Richtung Atens mit vielen großen Neubauwohngeländen bis zur Größe von heute knapp 5.400 Bewohnern.

Wirtschaftsstruktur:

In direkter Nachbarschaft zum „Nördlichen Stadtzentrum“ mit seinen deutlich größeren Geschäfts-, Dienstleistungs- und Versorgungsbereichen schließt sich unmittelbar daran das „Stadtzentrum Süd“ an, und zwar südlich der Bahnhofstrasse mit Geschäftshausimmobilien städtischer Prägung mit Wohnungen in den Obergeschossen, während sich hinter der Bahnhofstrasse, östlich der Hansingstrasse das Viertel „City-Süd“ unmittelbar anschließt. Hierzu gehören auch das heute ungenutzte große Bahnhofsgebäude, ein Kino, ein kleines saniertes Hotel sowie Kneipen, Diskotheken und kleine Restaurants.

Viele Handwerksbetriebe sind über die Jahre in die Randzonen anderer Stadtteile bzw. in Gewerbegebiete, siehe auch Gewerbegebiet Großensiel, übergesiedelt, um sich dort auf größeren Flächen weiter entwickeln zu können. Die oben beschriebene Struktur dieses Viertels mit ursprünglich kleineren, oft von Handwerksfirmen nebenbei betriebenen Ladengeschäften konnte nicht mehr aufrecht erhalten werden, was zwangsläufig zu Leerständen in den Immobilien

führen musste. Mit Förderprogrammen des Landes Niedersachsen bemüht sich die Stadt gemeinsam mit den Immobilieneigentümern um einen zukunftsorientierten Strukturwandel in dem Fördergebiet „City Süd“.

Im benachbarten Erholungsgebiet „Strandbad/Unionpier/Großensiel“ befinden sich die Jugendherberge (über 14.000 jährliche Übernachtungen) sowie verschiedene Restaurants, teilweise mit Saalbetrieb und Kegelbahnen (Weserterrassen, Club Weserstrand, Cafe Sander und die benachbarte ESV-Vereinsgaststätte).

In Großensiel befinden sich ein Bau- und Handwerkermarkt sowie das Gewerbegebiet Großensiel mit einem großen Möbelmarkt, Getränkemarkt, Werkstätten, mehreren Handwerksbetrieben etc; am Mittelweg am Hochhaus wurde ein neuer Lebensmitteldiscounter (Aldi) gebaut, eine kleine Ladenzeile mit Fachmarkt und Kiosk ist geplant;

An der Albert-Schweitzer-Straße sind die Wesermarschlinik (bis 2014), das Gerontopsychiatrische Dienstleistungszentrum mit Ausbildungszentrum und ein Praxishaus mit mehreren Ärzten angesiedelt. Weiter in Richtung Bahnhofstrasse entwickelte sich am Mittelweg eine kleine gewerbliche Häusergruppe mit Bäckerei, Blumengeschäft, Friseur, Fahrschule, Krankengymnastikpraxis und einem dentaltechnischen Dienstleister, weiter in Richtung Straßenkreuzung das neue Seniorenheim im „Residenzpark Gut Hansing“.

Weitere Informationen ergeben sich aus dem „Einzelhandelsentwicklungskonzept“, Rubrik „Innenstadtentwicklung“.

Bevölkerungsstruktur:

Über die letzten vier Jahrzehnte hat das „Stadtzentrum Süd“ im besonderen Maße von der Ausweisung neuer Eigenheim-Neubaugelände profitiert. Unter Einbeziehung des historischen Villenviertels haben sich im Süden vornehmlich die gut verdienenden Bürgerschichten eingerichtet und investiert.

Völlig gegensätzlich verläuft die Entwicklung im Viertel „City Süd“: Lebten dort über viele Jahrzehnte noch viele Geschäftsleute, Handwerker und Angestellte, so bestimmen heute Bewohner aus kleineren Mieterhaushalten, oft Rentner, Single, Auszubildende, Personen/Familien mit Migrationsbiografie u.ä. sowie aus einkommensschwachen Haushalten das Bild der Bevölkerung! Aufgrund der eigentlich attraktiven Lage zwischen der Innenstadt und dem Erholungsraum „Weserstrand“ dürfte sich die Bevölkerungsstruktur künftig entspannen.

Durch die demografisch bedingte Ausrichtung zur „neuen Urbanität“ mit Neubauten für Senioren, darunter viele Eigentumsprojekte, Rückkehrbegehren von ehemaligen Eigenheimen etc. ergeben sich bei flankierender Städtebauplanung zunehmend neue Perspektiven für diese Zentrumslage.

1.2 Infrastruktur / Versorgungs- / Angebotsstruktur

Lage:

Das „Stadtzentrum Süd“ verfügt über vielfältige Bebauungsstrukturen in einem Radius von etwa 2 km, und zwar von der Bahnhofstraße bis zur Großensielener Straße (mit Blick auf das weite Marschenland) sowie vom Weserstrand bis zur Ostgrenze des Wohngebietes „Atenser Feld“.

Die Bahnhofstraße ist von innerstädtischen Geschäften flankiert und hat unmittelbare Anbindung an die zum benachbarten Stadtteil zählenden Innenstadtlagen mit Fußgängerzone und Marktplatz. Bewohner und Besucher schätzen die direkten Zugänge zum Unionpier, zum ca. 1,7 km langen Weserstrand mit diversen Freizeiteinrichtungen und zum Großensielener Hafen. Mehrere Wohngebiete verfügen über integrierte Parkanlagen (Museumspark, Gut Schützfeld, Lutherplatz) und über fußläufige Anbindungen zu den Arealen der Kleingartenvereine.

Zusammenfassend gilt das „Stadtzentrum Süd“ als der Stadtteil mit dem höchsten Wohnwert.

Grund- und Nahversorgung

Alle nördlichen Viertel im „Stadtzentrum Süd“ haben im Nahbereich unmittelbaren Zugang zur Innenstadt und damit zu den innerstädtischen Vollversorgungs- und Dienstleistungsangeboten.

Über die Märkte und Geschäfte am Hochhaus und am Mittelweg (s. Ziffer 1.1 „Wirtschaftliche Entwicklung“) ist die Grundversorgung der südlich und westlich gelegenen Wohnviertel sichergestellt.

Bildungs-, Sozial- und Freizeiteinrichtungen

Grundschule mit Großsporthalle und Rasen- und Bolzplätzen,
2 Kindertagesstätte (Evangelischer Kindergarten sowie Kindergarten und Krippe Mitte);
Sport- und Kegelzentrum (ESV);
Museum Nordenham; Schiffsanleger am Union-Pier;
Strandbad mit diversen Freizeitanlagen, Sportboothafen etc.
Ruderclub, Segelclub, Wassersportverein;
Campingplatz, Kleintier-Arena;
Martin-Luther-Kirche, Diakonisches Werk

Senioreneinrichtungen mit Pflegeheim, s. „Residenzpark Gut Hansing“
Gerontopsychiatrisches Dienstleistungszentrum mit Pflegestation und Ausbildungszentrum;
Wesermarschklinik mit Ambulanzen/Praxen;

Im Nahbereich benachbarter Stadtteile befinden sich

(s. Steckbriefe „Atens“ und „Nördliches Stadtzentrum“):

Sportzentrum mit Großsporthalle, Stadion mit Kunststofflaufbahn, Rasen- und Kunstrasensportplatz, Basketballfeld, 2 Tennishallen und –plätze; Squash-Halle, Störtebeker-Hallenbad mit Außenschwimmbecken; Sauna, Schützenhaus mit Schießstand; Stadthalle Friedeburg; Anschluss an verschiedene Radwanderwege; Reithalle; Weiterführende und berufsbildende Schulen (Gymnasium, Oberschule, BBS); Stadtbücherei mit Kreisbildstelle, Kreisvolkshochschule, Bildungseinrichtungen der Nds. Wirtschaft und der DAA; Kunstverein am Marktplatz; Planetarium im Gymnasium; Kulturzentrum „Jahnhalle“ incl. Jugendbetreuung;

Vereinsaktivitäten

ESV, SVN, Club Weserstrand in Großensiel, Kleingartenvereine „Naturglück“ und „Bahn“; Seniorenkreise; mehrere Wassersportvereine (Ruderclub, WSV, Segelclub usw.), Kleintierzüchter;

Im Radius von ca. 1 - 2 km finden sich weitere vielschichtige Vereins- und Freizeitangebote in benachbarten Stadtteilen.

ÖPNV

Busanbindungen auf mehreren Linien.
Bahnanschluss Nordwestbahn (Bahnhof).

Immobilienstruktur

Die Bahnhofstraße ist geprägt durch viele mehrgeschossige Geschäfts- und Wohnimmobilien aus der Gründerzeit, vielfach mit gut erhaltenen hochwertigen Fassadenstrukturen. Bei einigen dieser Gebäude bestehen jedoch Defizite durch **erhebliche Sanierungsstaus und damit verbundenen Wohnungsleerständen in den Obergeschossen**. Ähnliche Probleme gibt es im eher kleinteilig strukturierten Viertel „City Süd“, incl. des dominanten Bahnhofgebäudes. Beide Bereiche gehören zum Geltungsbereich des Städtebauförderprogramms und profitieren damit von attraktiven Fördermöglichkeiten. Zahlreiche Gebäude aus der „Gründerzeit“ konnten bereits umfassend saniert und einer attraktiveren Nutzung zugeführt werden. Mit der geplanten Realisierung von hochwertigen Neubau-Wohnanlagen im Bereich der Müllerstrasse (Auftakt durch das „Theater-Caréé-Projekt“) erhofft sich die Stadt zusätzliche Impulse für weitere Investitionen.

Die wesentlichen Sanierungsziele sollen bis Ende 2015 erreicht werden.

Das historische Viertel „City-Süd“, früher „Ziegen-Viertel“ genannt, zählt übrigens zu den ältesten Vierteln im Zentrum von Nordenham, mit einer ursprünglich dicht vernetzten, und überwiegend kleinteiligen Gebäude- und Grundstücksstruktur (s.a. Rubrik „Bevölkerungsstruktur“).

Das in der Gründerzeit konzipierte Villenviertel im Umfeld Gut Schützfeld / Luther-/Schul- und Bernhardstraße gehört heute noch zu den begehrtesten Wohnlagen in der Region.

Die später entwickelten Wohnsiedlungen im „Stadtzentrum Süd“ zeichnen sich durch eine attraktive **Mischung von Eigenheimen und neuwertigen Mehrfamilienhausanlagen** aus. Moderne und anspruchsvolle Wohnkonzepte, auch in MFH-Wohnanlagen, wurden in den letzten Jahren im Umfeld der Wesermarschlinik und des Kleingartengeländes „Naturglück“ realisiert. Auch die speziell auf Senioren zugeschnittenen Bauprojekte im Bereich „Residenzpark Gut Hansing“ neben der neu erbauten stationären Pflegeeinrichtung genießen am Immobilienmarkt eine große Akzeptanz. Auch die zentralen Lagen der Grundschule Süd und der beiden Kindertagesstätten inmitten der Wohngebiete sowie die Nähe zu den Erholungs- und Freizeitbereichen an der Weser tragen zur Attraktivität des Stadtteils bei.

1.3. Image / Wahrnehmung

Außenwirkung: Das „Stadtzentrum Süd“ gilt in Käufer- und Maklerkreisen als besonders attraktiv!

Innenwahrnehmung / Identifikation: Positiv

2. Zielgruppen / Kunden

3. Zielsetzung

- Realisierung der Sanierungsziele für das Viertel „City-Süd“
- Bevölkerungszuwanderung durch neue innerstädtische Wohnräume
- Stärkung der urbanen Wohnviertel und innerstädtischen Strukturen

4. Zukunft

4.1. Potentiale

Folgende in den letzten Jahren realisierte Investitionen waren für die Stabilisierung der Stadtzentrumsentwicklung maßgebend:

- Abriss von diversen maroden Immobilienbeständen (s. z.B. Häuser in City-Süd, Gewerbezeile am Hochhaus);
- Städtebauförderprogramm: Umsetzung div. Maßnahmen und Sanierungsprojekte;
- Projekte der Innenstadtentwicklung (s. Ziff. 4.1 „Nördliches Stadtzentrum“)
- Neubau Aldimarkt am Hochhaus
- Neubau Seniorenimmobilien, „Residenzpark Gut Hansing“, Gerontopsychiatrisches Zentrum;
- Erweiterung Gewerbegebiet Großensiel;
- Neubaugebiete „Treidelpadd“ und „Gut Tongern“
- Freizeitimmobilien (Neubau WSV-Projekt, Gründung „Weser-Kleintierarena“);

Risiken für viele Innenstädte entstehen zunehmend durch den Verlust von inhabergeführten Fachgeschäften, so auch im Viertel „City-Süd“. Bei weiterem Leerstand im Bahnhofgebäude sind zunehmende Beeinträchtigungen für das Stadtbild nicht auszuschließen.

Potentiale für einen nachhaltigen Bevölkerungszuwachs bietet das „Stadtzentrum Süd“ durch die Möglichkeiten zur Baulandbeschaffung südlich der Albert-Schweitzer-Straße, durch Finanzierungszusagen für die Umsetzung von Maßnahmen aus dem Städtebauförderprogramm und durch Weiterentwicklung der innerstädtischen Wohnlagen.

4.2. Zusammenfassende Prognose

Nach Bewertung aller Potentiale bestehen, wie in vielen anderen Mittelzentren auch, Risiken durch den Verlust von inhabergeführten Geschäften und in Folge mit den hieraus resultierenden Leerständen.

Gelingt es in Nordenham, die Innenstadt als „neuen urbanen Wohn-, Versorgungs- und Erlebnisraum“ erfolgreich zu platzieren, kann der bisherige Abwanderungstrend nicht nur gestoppt, sondern mittelfristig von einem Bevölkerungszuwachs in beiden zentralen Stadtteilen ausgegangen werden. Die größten Wachstumspotentiale, besonders durch attraktive Wohnanlagenkonzepte, sehen wir in den Wohnvierteln des „Stadtzentrums Süd“.

5. Handlungsstrategien

- Schaffung von innerstädtischen Freiflächen durch Abriss, Umstrukturierung, Vernetzung und/oder durch Zusammenlegung von Altimmobilien mit unbebauten Grundstücken;
- Schaffung von Bebauungsflächen für attraktives Wohnen in der Innenstadt, beispielsweise für barrierefreie Seniorenwohnungen und für betreutes Wohnen;
- Architektonische Beratung bei privaten Investitionen in ortsprägende und historische Gebäude;
- Stadtmarketing, City-Management (s. Kooperation NMT, Wirtschaftsförderung, Sponsoren usw.)
- Investorensuche für die Reaktivierung und Sanierung des Bahnhofgebäudes
- Entwicklung des Hafengebietes Großensiel mit der Zielsetzung Freizeit, Gastronomie, Wohnen
- Aufwertung des Erholungsraumes Strand