



**Interkommunales  
Entwicklungskonzept**  
der ILE Region Börde Oste-Wörpe

**Samtgemeinden**

Selsingen  
Sittensen  
Tarmstedt  
Zeven

**Auftraggeber**

Christoph Reuther  
Wirtschaftsförderung-Öffentlichkeitsarbeit  
Samtgemeinde Zeven  
Am Markt 4  
27404 Zeven

Stellvertretend für die  
Samtgemeinde Selsingen,  
Samtgemeinde Sittensen  
und Samtgemeinde Tarmstedt

**Auftragnehmer**

SWECO GmbH  
Karl-Ferdinand-Braun-Straße 9  
28359 Bremen

**Bearbeitung**

Gregor Paus  
Kyra Boxberger  
Moritz Vahldiek  
Stephan Landau

**Bearbeitungszeitraum**

Dezember 2020 - Oktober 2021

**Stand**

Entwurf, September 2021

**Formulierungshinweis**

Die weibliche Form ist der männlichen Form in diesem Bericht gleichgestellt, lediglich aus Gründen der Vereinfachung wurde die männliche Form gewählt.

# Inhalt

1. Einleitung	3
1.1 Anlass und Aufgabenstellung	3
1.2 Das Untersuchungsgebiet	4
1.3 Städtebauförderprogramm Lebendige Zentren	5
1.4 Weitere Förderinstrumente integrierter Entwicklung	6
1.5 Bearbeitungsprozess	7
1.6 Öffentlichkeitsbeteiligung	8
1.7 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	10
2. Lebendige Zentren der Börde Oste-Wörpe	11
2.1 Lage im Raum	11
2.2 Verkehrliche Anbindung	12
2.3 Übergeordnete und gesamtregionale Planung	12
2.4 Städtebaulich - regionales Leitbild	17
3. Die Entwicklungsstrategie der Region	20
3.1 Handlungsraum Ortskern Sittensen	22
3.1.1 Stadträumliche Analyse	22
3.1.2 Zielsetzungen für den Ortskern	24
3.1.3 Handlungserfordernisse und Maßnahmen	26
3.2 Handlungsraum Ortskern Tarmstedt	28
3.2.1 Stadträumliche Analyse	28
3.2.2 Zielsetzungen für den Ortskern	30
3.2.3 Handlungserfordernisse und Maßnahmen	32
3.3 Handlungsraum Ortskern Wilstedt	34
3.3.1 Stadträumliche Analyse	34
3.3.2 Zielsetzungen für den Ortskern	36
3.3.3 Handlungserfordernisse und Maßnahmen	38
3.4 Handlungsraum Ortskern Elsdorf	40
3.4.1 Stadträumliche Analyse	40
3.4.2 Zielsetzungen für den Ortskern	42
3.4.3 Handlungserfordernisse und Maßnahmen	44
3.5 Handlungsraum Ortskern Heeslingen	46
3.5.1 Stadträumliche Analyse	46
3.5.2 Zielsetzungen für den Ortskern	48
3.5.3 Handlungserfordernisse und Maßnahmen	50
3.6 Handlungsraum Ortskern Zeven	52
3.6.1 Stadträumliche Analyse	52
3.6.2 Zielsetzungen für den Ortskern	54
3.6.3 Ergänzende Aussagen zum Stadtentwicklungskonzept Zeven 2030	55
3.7 Handlungsraum Ortskern Rhade	56
3.7.1 Stadträumliche Analyse / SWOT Analyse	56
3.7.2 Zielsetzungen für den Ortskern	58
3.7.3 Handlungserfordernisse und Maßnahmen	60
3.8 Handlungsraum Ortskern Selsingen	62
3.8.1 Stadträumliche Analyse / SWOT Analyse	62
3.8.2 Zielsetzungen für den Ortskern	64
3.8.3 Handlungserfordernisse und Maßnahmen	66
3.9 Handlungsempfehlungen für weitere Orte der Region	68
3.10 Handlungsempfehlung für interkommunale Kooperationen	69

---

4. Kosten- und Finanzierungsübersicht .....	70
4.1 Gesamtübersicht .....	70
4.2 Ortskern Sittensen .....	71
4.3 Ortskern Tarmstedt .....	72
4.4 Ortskern Wilstedt .....	73
4.5 Ortskern Elsdorf .....	74
4.6 Ortskern Heeslingen .....	75
4.7 Ortskern Rhade .....	76
Fazit und Ausblick .....	77
Abbildungsverzeichnis .....	78
Tabellenverzeichnis .....	79
Quellenverzeichnis .....	80

# 1. Einleitung

## 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die ILE-Region Börde Oste-Wörpe erstellt ein interkommunales überörtliches Entwicklungs- und Handlungskonzept im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“, in das sie im Juni 2020 aufgenommen wurde. Dieses hilft den lokalen Akteuren, eine interkommunal abgestimmte Entwicklungsstrategie zu definieren und die daraus resultierenden städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen zu finanzieren. Von der Programmsäule „Lebendige Zentren“ sollen kleinere Städte und Gemeinden in ländlich geprägten, vom demographischen Wandel betroffenen Regionen profitieren. Mit der Durchführung von städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen unterstützt das Programm diese dabei, sich strukturellen Veränderungsprozessen und komplexen Herausforderungen, wie u. a. den Themen Klimawandel, Wanderungsbewegungen oder wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungsprozessen, zu stellen.

Die interkommunale Zusammenarbeit in der Region wurde bereits im Rahmen von zwei ILEK-Perioden (2007 - 2013 und 2014 - 2020) sowie des Regionalmanagements der ILE-Region Börde Oste-Wörpe erprobt. Die Region strebt an, sich in der neuen Förderperiode gemeinsam als LEADER-Region erneut zu bewerben.

Zu der Region Börde Oste-Wörpe gehören die Samtgemeinden Seltsingen, Samtgemeinde Sittensen, Samtgemeinde Tarmstedt und die Samtgemeinde Zeven (ohne die Gemeinde Gyhum, die Teil der GesundheitsRegion Wümme-Wieste Niederung ist). Sie liegt strategisch und infrastrukturell günstig zwischen der Metropolregion Hamburg und dem Ballungsraum Bremen, aber gehört nicht mehr zur unmittelbaren Nachbarschaft der Großstädte. Aufbauend auf die überörtlich erarbeitete Entwicklungsstrategie (zum Antrag ins Städtebauförderprogramm) nutzen die Kommunen der Region Börde Oste-Wörpe nun eine vertiefende integrierte Untersuchung, um konkrete Handlungsmöglichkeiten zu erarbeiten.

**Interkommunal und überörtlich** – Die Kommunen und Zentren in der Region Börde Oste-Wörpe sind funktional miteinander verflochten und möchten den Kooperationsraum, in dem sie schon als Region für integrierte ländliche Entwicklung zusammenarbeiten, stärker nutzen, um städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen voran zu bringen. Mit Blick auf ein interkommunales Vorgehen sind Funktions- und Ressourcenteilungen und die Umsetzung notwendiger Anpassungs- und Erhaltungsmaßnahmen sinnvoll, um Daseinsvorsorgefunktionen aufrechtzuerhalten und auszulasten. Ein Schwerpunkt in diesem Konzept liegt auf den Grundzentren und weiteren Orten mit nennenswerten Einrichtungen der Daseinsvorsorge beziehungsweise ihren Stadt- und Ortskernen mit Versorgungsfunktionen. Sie sollen attraktiver gestaltet werden und ihr baukulturelles Erbe soll erhalten bleiben. Insofern stehen die Identifizierung überörtlicher Synergien und die Anpassung vorhandener Infrastrukturen ebenso wie die Ermittlung von städtebaulichen Entwicklungsschwerpunkten in den Kernorten des Betrachtungsraumes im Fokus.

Das erste Kapitel des vorliegenden Konzepts dient der Vorstellung des Untersuchungsgebiets, der Programmsäule des Städtebauförderprogramms und der Methoden zur Aufstellung des Konzepts. Anschließend folgen eine Zusammenfassung der regionalen Besonderheiten und Planungsgrundlagen sowie ein regionales Leitbild, das die Grundlage für die in Kapitel 2 folgenden Vertiefungen darstellt. Das Entwicklungskonzept in Kapitel 3 fasst strategische Leitsätze zusammen und definiert Handlungsräume, die im Konzept vertieft betrachtet werden. Abschließend werden mittels einer stadträumlichen Analyse, einer SWOT-Analyse sowie Zielsetzungen, Handlungsempfehlungen und Maßnahmen Perspektiven für die einzelnen Handlungsräume aufgezeigt.

### Aktuelle Herausforderungen der Lebendigen Zentren im ländlichen Raum

Gerade im ländlichen, zentrenarmen Raum haben die Ortskerne eine bedeutende Rolle bei der Bereitstellung wesentlicher Einrichtungen der Daseinsvorsorge inne. In diesem Zusammenhang gehen die Ortskerne der Region meist eine Art Arbeitsteilung ein und auch kleinere Orte weisen eine vergleichsweise hohe Dichte an Einrichtungen auf.

Die ländlichen Zentren sind jedoch zurzeit mit erheblichen Herausforderungen konfrontiert, die auch städtebauliche Mängel zur Folge haben können beziehungsweise bereits haben.

Während an den Rändern der Ortskerne in den letzten Jahren Erweiterungen der Siedlungsstruktur entstanden sind, zeigen sich in den Ortskernen vermehrt Nutzungsverluste, Mindernutzungen und Leerstände - „Trading down“-Effekte drohen.

Beschleunigt wurde diese Entwicklung durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie. Einzelhändler, die Gastronomie aber auch Kultur- und Freizeiteinrichtungen sind unter Druck, haben aber auch die Chance, neue Konzepte zu entwickeln.

In einer komplexer werdenden Welt entstehen zudem zusätzliche Anforderungen für die lokal handelnden Akteure. Das Wohnungsangebot muss stärker ausdifferenziert, gute Bedingungen für Fachkräfte geschaffen und nicht zuletzt notwendige Schritte in den Bereichen Klimaschutz und -anpassung sowie Naturschutz gegangen werden, um eine nachhaltige Entwicklung unserer Lebendigen Zentren zu ermöglichen. Insbesondere im Handlungsfeld Klimaschutz und -anpassung muss die Stadtsanierung Antworten entwickeln.

Ein weiterer Schlüsselfaktor um eine nachhaltige Entwicklung zu forcieren und um aktuellen wie zukünftigen Veränderungen begegnen zu können, ist die resilientere Weiterentwicklung der Ortskerne. Dies erfordert ein interkommunales, vernetztes Denken, „Resilienzchecks“ sowie flexibles Handeln in der Umsetzung der Stadtsanierung.

# 1.2 Das Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst die Samtgemeinden Selsingen, Sittensen, Tarmstedt und Zeven (ohne Gemeinde Gyhum) im Landkreis Rotenburg (Wümme).

Alle Samtgemeinden des Untersuchungsgebiets haben zusammen 28 Mitgliedsgemeinden, zuzüglich der Stadt Zeven. Die Gemeinde Gyhum wird im weiteren Verlauf nicht erwähnt. Diese Gemeinde ist

bereits in einem anderen Verbund – der GesundRegion – im Städtebauförderungsprogramm vertreten.

Insgesamt umfasst die Fläche des Untersuchungsgebiets 758,58 km<sup>2</sup> und eine Gesamtbevölkerung von ca. 52.210 Einwohnern (siehe auch Tabelle 01).

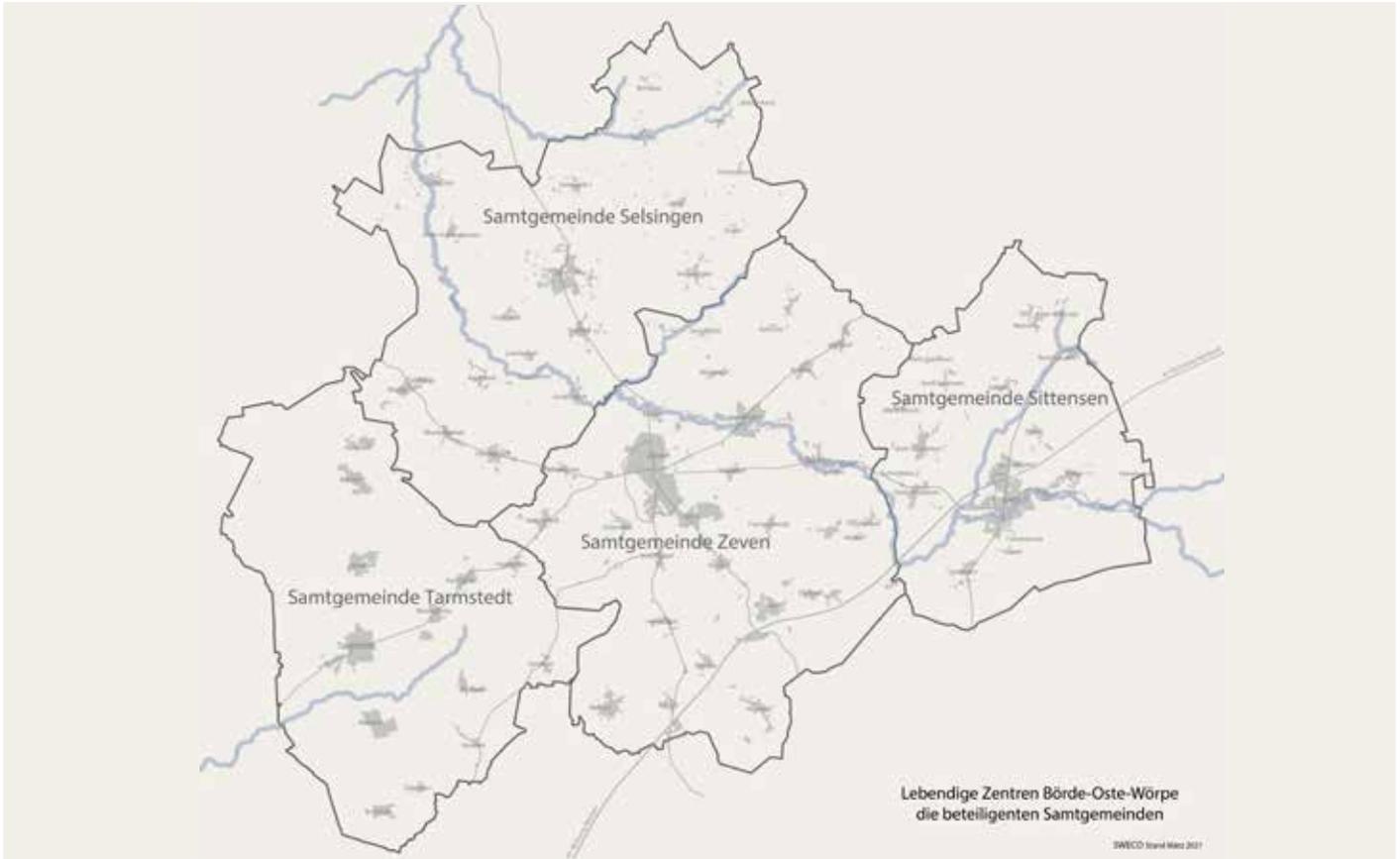


Abb. 1: Karte vom Untersuchungsgebiet

In der Entwicklungsstrategie (Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm, Consultants Sell-Greiser GmbH & Co. KG 2020) wurde die Ausgangssituation der Kommunen der Region Börde Oste-Wörpe für die Themenkomplexe Demographie und Bevölkerungsprognose, Pendlerverkehr, Multikulturalität, Wohnungsentwicklung und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge ausführlich dargestellt. In dem vorliegenden Entwicklungs- und Handlungskonzept werden nur die Hauptaussagen aufgegriffen und der Schwerpunkt stattdessen auf die empfohlenen, umsetzbaren Maßnahmen gelegt. Für eine vertiefende Betrachtung ist dementsprechend die Entwicklungsstrategie hinzuzuziehen.

Samtgemeinde und zugehörige Mitgliedsgemeinden	Einwohnerzahl (LSN 2019)	Fläche in km <sup>2</sup> (LSN 2019)
Samtgemeinde Selsingen (Anderlingen, Deinstedt, Farven, Ostereistedt, Rhade, Sandbostel, Seedorf, Selsingen)	9.534	227,05
Samtgemeinde Sittensen (Groß Meckelsen, Hamersen, Kalbe, Klein Meckelsen, Lengenbostel, Sittensen, Tiste, Vierden, Wohnste)	11.268	139,04
Samtgemeinde Tarmstedt (Breddorf, Bülstedt, Hepstedt, Kirchtimke, Tarmstedt, Vorwerk, Westertimke, Wilstedt)	10.758	186,81
Samtgemeinde Zeven (Elsdorf, Heeslingen, Stadt Zeven, Gyhum*)	(23.010) 20.650	(254,3) 205,68

\* Gyhum liegt nicht im Untersuchungsgebiet und wird daher nicht bei der Einwohnerzahl und Gesamtfläche mitberechnet.

Tabelle 1: Übersicht der Fläche und Einwohnerzahl der Samtgemeinden im Untersuchungsgebiet

## 1.3 Städtebauförderprogramm Lebendige Zentren

Seit einigen Jahren durchlaufen viele Kommunen eine Veränderung ihrer städtischen Strukturen. Der Aufschwung des Internets und die damit einhergehenden Angebote an Online-Einkaufsportalen haben starke Auswirkungen auf die Wirtschaft in den Städten und Ortsteilen. Auch andere Tendenzen, wie etwa der demographische Wandel tragen zu Veränderungen bei. Der Markt muss sich diesen Verschiebungen des Bedarfs anpassen. Da dies jedoch schwer zu erkennen ist und mit hohen Kosten einhergehen kann, leiden viele Kommunen heute unter Funktionsverlusten der zentralen Versorgungsbereiche und Leerstand in den innenstädtischen Bereichen. Dieser Wandel ist in Städten, aber auch in Nebenzentren, in Stadtteilen und kleinen Gemeinden zu beobachten.

Das neue Städtebauförderprogramm, seit dem 01.01.2020 in Kraft, wurde in seinen Inhalten stark überarbeitet. Als Ergebnis wurde die Programmstruktur grundlegend geändert. Die vormals aus einer Vielzahl von Programmbausteinen bestehende Städtebauförderung wurde auf nunmehr drei Säulen reduziert:

- Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne
- Sozialer Zusammenhalt - Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten
- Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten

Zweck der Weiterentwicklung des Städtebauförderungsprogramms ist neben der Anwenderfreundlichkeit zur Verwaltung des Programms die Aufnahme eines weiteren inhaltlichen Themas. Künftig sind Maßnahmen des Klimaschutzes beziehungsweise zur Minderung der Klimafolgenauswirkungen/Klimaanpassung eine zwingende Fördervoraussetzung. Weitere strukturelle Änderungsmaßnahmen sind die Einbettung des Programms in das gesamtdeutsche Fördersystem mit der stärkeren Fokussierung auf strukturschwache Regionen sowie die verbesserten Förderbedingungen für interkommunale Zusammenarbeit in der Städtebauförderung und für Kommunen in Haushaltsnotlage.

Die Region Börde Oste-Wörpe mit den vier Samtgemeinden hat 2020 einen Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderprogramm der Programmsäule „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ gestellt und konnte somit die Erarbeitungsphase eines überörtlich abgestimmten Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes (IEK) einleiten.

Die inhaltlichen Schwerpunkte des Programms dieser Programmsäule entsprechen im Wesentlichen den Programminhalten der ehemaligen Programme „Aktive Stadt- und Ortszentren“, „Städtebaulicher Denkmalschutz“ sowie „Kleinere Städte und Gemeinden“ und sind insbesondere auf die Sicherung der Daseinsvorsorge ausgerichtet (BMI 2020). Zwecke und Ziele sind insbesondere folgende Schwerpunkte für die Förderung von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen:

- Anpassung, Stärkung, Revitalisierung und Erhalt von Stadt- und Ortskernen, historischen Altstädten, Stadtteilzentren und Zentren in Ortsteilen zur Profilierung und Standortaufwertung sowie zum Erhalt und zur Förderung der Nutzungsvielfalt

- Entwicklung zu attraktiven und identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaften und Kultur

Förderfähige Maßnahmen sind dabei (BMI 2020):

- Bauliche Maßnahmen zum Erhalt des baukulturellen Erbes, die Aktivierung von Stadt- und Ortskernen, Anpassung an den innerstädtischen Strukturwandel, unter anderem bei zentralen Versorgungsbereichen, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder davon betroffen sind, Sicherung der Versorgungsstruktur zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge,
- Sicherung und Sanierung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie die Modernisierung und Instandsetzung oder den Aus- und Umbau dieser Gebäude oder Ensembles; Maßnahmen zur Sicherung und Sanierung besonders erhaltenswerter Bausubstanz sowie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung beziehungsweise Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses,
- Erhalt und Weiterentwicklung des innerstädtischen öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze, Grünräume), Erneuerung des baulichen Bestandes,
- Verbesserung der städtischen Mobilität einschließlich der Optimierung der Fußgängerfreundlichkeit und alternativer Mobilitätsformen zur besseren Vernetzung von Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Erholung sowie Nahversorgung,
- Quartiers- und Citymanagement beziehungsweise Management der Zentrenentwicklung und die Beteiligung von Nutzungsberechtigten und ihrer Beauftragten im Sinne von § 138 BauGB sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften.

Eine neue Richtlinie des Landes Niedersachsen zur Umsetzung der neuen Verwaltungsvereinbarung liegt noch nicht vor, so dass die alte Förderrichtlinie, vor allem mit Blick auf die Themenbereiche „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sowie „Kleinere Städte und Gemeinden“ heranzuziehen ist, ergänzt durch die Aussagen der Verwaltungsvereinbarung. Die Richtlinie setzt an der Problematik der ständigen Anpassung an den wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und demografischen Wandel an, mit dem Ziel Städte und Gemeinden zukunftssicher zu machen. Im Detail ist es Ziel des Förderprogramms, die Multifunktionalität von Zentren zu stärken, um auf diese Weise Funktionsverlusten, Gebäudeleerstand und abnehmender Nutzungsintensität entgegenzuwirken.

Zum einen sollen zentrale Versorgungsbereiche gestärkt und auf Funktionsvielfalt ausgerichtet werden. Zum anderen ist die Städtebauförderung durch ein integriertes Vorgehen charakterisiert. Als letztes Merkmal ist es von besonderer Wichtigkeit, dass relevante Akteure einbezogen werden. Durch die Einbindung von privaten, nicht-staatlichen Akteuren und den Einsatz von baulich-invasiven Maßnahmen wird das Ziel einer nachhaltigen, tragfähigen und integrierten Zentrenentwicklung verfolgt.

# 1.4 Weitere Förderinstrumente integrierter Entwicklung

Das IEK hat im Sinne eines interkommunalen Entwicklungskonzepts die Aufgabe, über die Städtebauförderungen Förderinstrumente zu benennen und entsprechende Empfehlungen zu formulieren. Hier sind derzeit insbesondere das Dorfentwicklungsprogramm des Landes Niedersachsen zur Stärkung der Regionen außerhalb der Ortskerne sowie das Programm Zukunftsräume für neue innovative Ansätze der Daseinsvorsorge zu nennen.

## Dorfentwicklungsprogramm

Das Flächenland Niedersachsen wird in seiner Identität zu weiten Teilen von ländlichen Räumen und in ihnen gelegenen Dorfgemeinschaften geprägt. Diese Regionen in ihrer Beschaffenheit zu stärken und für die Zukunft nachhaltig aufzustellen ist das übergeordnete Ziel der Dorfentwicklung (DE). Das Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg mit den gebietszuständigen Geschäftsstellen Verden und Bremerhaven definiert vor diesem Hintergrund den Erhalt der charakteristischen Vielfalt von ländlichen Siedlungen, die Anpassung an neue funktionale Anforderungen sowie die Einbindung in die umgebende Landschaft als wesentliche Aufgaben der Dorfentwicklung in Niedersachsen. Um diese Aufgaben bewältigen zu können, sind integrierte Konzepte zur Erhöhung der Lebensqualität und Wirtschaftskraft, zur Schonung und Koordination vorhandener Ressourcen und zur Förderung der Attraktivität dieser funktional eng verknüpften Regionen notwendig.

Für die Dörfer und Orte einer Gemeinde steht hierfür das Dorfentwicklungsprogramm des Landes Niedersachsen als wesentliches Förderinstrument zur Verfügung. Grundvoraussetzung für die Förderung von Projekten und Maßnahmen ist dabei das Vorliegen eines anerkannten Dorfentwicklungsplans (mit einem Zeithorizont von 10 bis 15 Jahren), der für eine Dorfregion aufgestellt werden kann. Dieser soll insbesondere zur Erhaltung und Gestaltung des ländlichen Charakters und der Verbesserung der Lebensqualität unter besonderer Beachtung der demografischen Entwicklung und der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (Innenentwicklung) beitragen. Die Verbunddorfentwicklung zur Stärkung kleinerer Orte und Gemeinden bietet für diese die Chance, in einem kooperativen und kreativen Prozess Synergieeffekte für komplexe ländliche Räume zu erzielen. Der Erfolg dieses Vorhabens hängt maßgeblich von der Eigenverantwortlichkeit und dem Engagement der Bevölkerung ab, deren lokale Expertise die Grundlage für die Entwicklung eines Dorfentwicklungskonzeptes darstellt.

In der Region Börde Oste-Wörpe haben in den vergangenen Jahren bereits diverse Dorfregionen Gebrauch von den Möglichkeiten der Verbunddorfentwicklung gemacht und in diesem Zuge Handlungsleitfäden für eine gemeinsame Zukunft erarbeitet. Der gemeinschaftliche Aspekt eines solchen Prozesses wird beispielsweise anhand der Verbunddorf-Erneuerung der Dörfer Rüspel, Frankbostel, Nindorf und Volkensen in der Gemeinde Elsdorf deutlich, bei der innerhalb von fünf Jahren bei einer Gesamtbevölkerung von nur 582 Einwohnern durch 360 Personen insgesamt über 31.000 Stunden ehrenamtliche Arbeit, dem Gegenwert der Jahresarbeitsleistung von 20 Arbeitskräften, geleistet wurde. Ebenso erfolgreich in der Region war die Dorfentwicklungsplanung „Selsingen Nord“ (Anderlingen, Deinstedt, Farven, Sandbostel, Selsingen), deren Förderzeitraum nach Vorlage des Dorferneuerungsplans im Sommer

2008 um zwei Jahre (von 2013 bis 2015) verlängert werden konnte. Im Jahr 2014 folgte die Aufnahme der Dorfregion Selsingen-Südgemeinden (Ostereistedt, Rhade, Rhadereistedt, Seedorf, Rockstedt, Godenstedt) in das Landesprogramm, sodass sich diese Dorfregion aktuell bereits in der Umsetzungs- und Förderphase befindet.

Auch der Zentralort Tarmstedt hat von der Dorfentwicklungsplanung profitiert. Auch nach Entlassung aus den DE-Programmen findet in den DE-geförderten Dörfern eine Unterstützung der DE-Planung weiterhin statt. Das Ehrenamt bildet hierbei eine bedeutende Basis. Die Qualifizierung von Dorfmoderatoren unterstützt diesen Prozess nachhaltig.

## Programm Zukunftsräume

Als eine weitere Möglichkeit der Entwicklungsförderung für den ländlichen Raum wurde im Jahr 2019 das Programm „Zukunftsräume Niedersachsen“ initiiert. Dieses richtet sich an niedersächsische Klein- und Mittelstädte sowie Gemeinden und Samtgemeinden in ländlichen Räumen ab 10.000 Einwohnern, in denen ein Grund- oder Mittelzentrum festgelegt ist. In Anbetracht der Versorgungsfunktion dieser Zentren für ihr Umland und ihrer Rolle als Motoren der regionalen Entwicklung ist es das Ziel dieses Programms, stadtregionale Kooperationen zu ermöglichen und Projekte zu fördern, die zur Stärkung der Ankerfunktion von Mittel- und Grundzentren für die sie umgebenden ländlichen Räume beitragen. Insbesondere sollen geeignete Maßnahmen dazu beitragen, die Lebensqualität in oftmals von Abwanderung betroffenen kleinen Zentren zu erhöhen, Einwohner zu halten und Neubürger zu gewinnen. Bei der Erarbeitung der Projektanträge können die Kommunen auf einen zugeordneten Expertenpool zurückgreifen, weitere Bausteine des Konzepts stellen das „Projektnetzwerk Ländliche Räume“ sowie regelmäßige Netzwerkkonferenzen dar.

Für die ersten beiden Programmjahre stellte das Land eine Summe von insgesamt acht Millionen Euro bereit, der regelhafte Fördersatz für Projekte zwischen 75.000 und 300.000 Euro und einer maximalen Laufzeit von drei Jahren liegt in der Regel bei 60 Prozent. Eingereichte Anträge werden dabei nach einem Punktesystem bewertet, für Herbst 2021 ist bereits die vierte Förderrunde des Programms vorgesehen.

# 1.5 Bearbeitungsprozess

Der Prozess der Erarbeitung des IEK baut auf die intensive Zusammenarbeit zwischen den Vertretern der Politik, den Gemeindeverwaltungen, den verschiedenen Fachbereichen, der lokalen Bevölkerung sowie weiteren regionalen Akteuren aus unterschiedlichen Themenbereichen.

Als Auftakt diente zunächst eine Phase der Vernetzung und Bestandsaufnahme, die in Form eines Auftaktgesprächs mit der Lenkungsgruppe, mehreren Ortsbesichtigungen und Expertengesprächen erfolgte. Aus dieser Grundlage wurden anschließend erste Empfehlungen für räumliche und/oder thematische Handlungsschwerpunkte abgeleitet, die mit der Lenkungsgruppe diskutiert und in einer Stärken-Schwächen-Analyse der Bestandssituation dokumentiert wurden. Sogenannte Kernortforen mit den Samtgemeinde- und Gemeindebürgermeistern sowie Vertretern der Verwaltungsvertretern der Samtgemeinden Tarmstedt, Selsingen, Sittensen, Zeven und Wilstedt dienten in diesem Zuge als wesentliche Beteiligungsbausteine zur vertiefenden Erörterung der jeweiligen Ausgangssituationen und Entwicklungsperspektiven.

Nachdem die Grundlagenanalyse durch die Kernortforen mit lokaler Expertise angereichert und mit übergeordneten gesellschaftlichen Trends verschnitten wurde, wurde der erarbeitete Status Quo erneut mit der Lenkungsgruppe rückgekoppelt und die Phase der Leitbildentwicklung eingeläutet. Um auch hier eine breite öffentliche Diskussion zu ermöglichen, wurde diese durch eine erneute Informationskampagne sowie eine Online-Bürgerbeteiligung im März/April 2021 begleitet.

Die Bündelung aller bis zu diesem Punkt gewonnen Erkenntnisse erfolgt in Form des vorliegenden interkommunalen Entwicklungskonzepts, das als Dokumentation der Ergebnisphase dient. Der entsprechende Entwurf dient zudem als Grundlage der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (siehe 1.6), deren Stellungnahmen zum bisherigen Entwicklungsprozess an diesem Punkt eingeholt werden, bevor das abgestimmte Konzept als Maßnahmenkatalog für die anschließende Umsetzungsphase dienen kann.

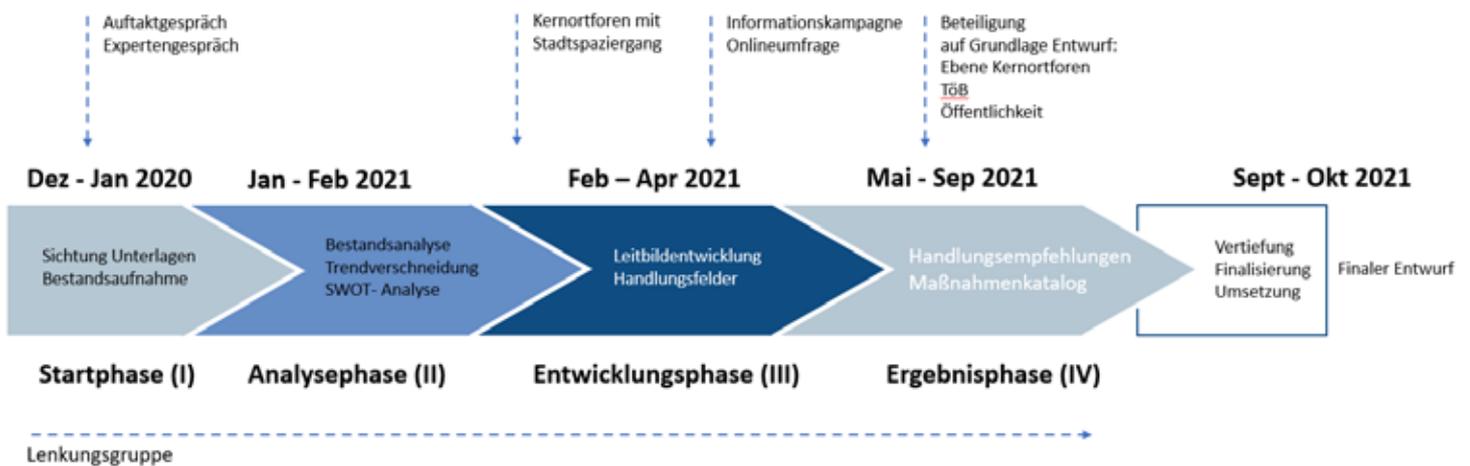


Abb. 2: Diagramm Bearbeitungsprozess

# 1.6 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Zuge der Erarbeitung des IEK wurde eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Im Kontext der Corona Pandemie ist hierbei auf ein analoges Format verzichtet und auf eine Online-Umfrage in jeder der vier Samtgemeinden zurückgegriffen worden. Im Zeitraum vom 25. März bis 15. April 2021 hatten alle Bewohner der Region die Möglichkeit, ihre Belange einzubringen.

## Auswertung öffentliche Beteiligung IEK Börde Oste-Wörpe

Die im Zuge des Erarbeitungsprozesses durchgeführte Bürgerbeteiligung hatte eine Vielzahl an Aussagen und Erkenntnissen zum Ergebnis, welche für die Konzepterstellung des IEK Börde Oste-Wörpe von Relevanz sind. Nachfolgend werden zunächst die wesentlichen Eckdaten der Stichprobencharakteristik dargestellt, bevor die Ergebnisse der Befragung zusammengefasst werden.

Insgesamt haben 909 Personen an der Umfrage teilgenommen. 325 der Befragten, die eine Angabe zum Geschlecht getroffen haben, sind weiblich und 304 sind männlich. Die übrigen 21 trafen keine Angabe und eine Person ordnete sich dem Geschlecht divers zu. Bei der Altersstruktur der Befragten dominiert mit 248 Nennungen die Gruppe der zwischen 25 und 44 Jahre alten Personen, gefolgt von der Gruppe der zwischen 45 und 64 Jahre alten Personen mit 190 Nennungen.

Zu Beginn der Umfrage wurde der Wohnstandort der teilnehmenden Personen abgefragt. Die Ergebnisse in Abbildung 03 zeigen, dass der Großteil der Teilnehmenden in den Ortschaften Tarmstedt und Sittensen wohnhaft ist.

Bei der Ermittlung des Standortes der Arbeits- beziehungsweise Bildungsstätte ergibt sich ein deutlich differenzierteres Bild. So arbeitet etwa ein Drittel der Teilnehmenden außerhalb der vier Samtgemeinden, überwiegend wurden hier die Städte Bremen, Hamburg, Rotenburg/Wümme und Bremervörde genannt. Mit einem Anteil von über zehn Prozent spielen auch Zeven und die Ortskerne Sittensen und Tarmstedt eine wichtige Rolle als Arbeitsstandorte.

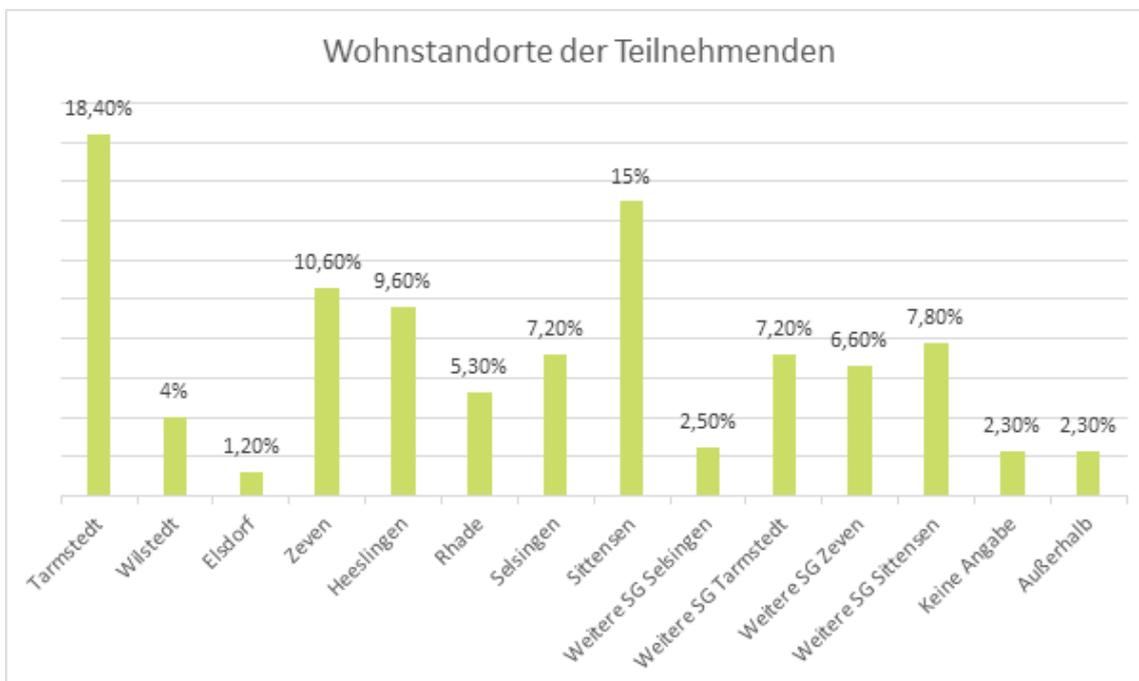
## Erledigungen in den Ortskernen

Im Zuge der Umfrage wurde weiterhin ermittelt, in welchen Ortschaften verschiedene Erledigungen getätigt werden (z.B. Einkaufen im Supermarkt, Erwerb von Drogerieartikeln, Wochenmarkt, Essen gehen, Arztbesuche, Kultur, Shopping, Sport- und Freizeit, Vereinsleben oder Freunde/Familie besuchen). Die Ergebnisse zeigen, dass vor allem Zeven in allen der genannten Bereiche einen beliebten Anlaufpunkt für Erledigungen des Alltags darstellt. Selbiges gilt in geringem Maße auch für Sittensen und Tarmstedt. Auffällig ist weiterhin, dass in den Bereichen Kultur und Shopping die Metropolen Bremen und Hamburg als häufigste Anlaufpunkte genannt wurden.

## Wohnsituation/Wohnumfeld

Grundsätzlich bezeichnete sich der überwiegende Großteil der Teilnehmenden als zufrieden bis sehr zufrieden mit ihrer jeweiligen Wohnsituation. Bemängelt wurde insbesondere, dass die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr in vielen Ortskernen fehlt oder schlecht ausgebaut ist. Weiterhin wünschen sich die Teilnehmenden in Selsingen und Tarmstedt einem Drogeriemarkt in ihren jeweiligen Ortskernen. Über alle Samtgemeinden hinweg wurden zudem fehlende gastronomische Angebote, Angebote zur Freizeitgestaltung sowie fehlende Treffpunkte/Dorfgemeinschaftshäuser bemängelt. Ein weiterer wichtiger, mehrfach thematisierter Faktor ist ein unzureichendes Angebot an medizinischer Versorgung beziehungsweise die Angst vor dem künftigen Eintreten dieser Situation. Auffällig sind weiterhin die häufigen Nennungen eines Mangels an Bauplätzen in Zeven.

Den Teilnehmenden liegt gemäß der Umfrageergebnisse viel daran, den ländlichen beziehungsweise dörflichen Charakter der Region auch in Zukunft zu wahren und die alten Ortskerne zu erhalten. Auch die Natur, die Ruhe, die vorhandenen Grünflächen und alten Baumbestände werden sehr geschätzt. Zudem soll das vorhandene Angebot an Einzelhandel, Ärzten, Schulen und Kindergärten erhalten bleiben, ebenso wie das Dorf- und Vereinsleben.



## Beurteilung der Entwicklung der Samtgemeinde in den letzten 10 Jahren

Bei der Abfrage der Entwicklung der Samtgemeinde in den letzten 10 Jahren wurden von vielen Befragten die Entwicklung des Schulwesens und der Kinderbetreuung sowie der allgemeine der Infrastrukturausbau gelobt. Für die Gemeinden Tarmstedt und Selsingen wurde die Ausweisung von neuen Baugebieten positiv hervorgehoben, für Selsingen fand zudem mehrfach die Realisierung von Projekten aus der Dorferneuerung lobende Erwähnung.

Die in der Umfrage genannten übergeordneten Verbesserungsbedarfe der Samtgemeinde decken sich weitestgehend mit den geleisteten Hinweisen zum Wohnumfeld. Auch hier wurden insbesondere fehlende Gemeinschaftszentren/Dorfcommunityhäuser sowie nicht gegebene Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr bemängelt. Die Ergebnisse zeigen weiterhin einen Bedarf an zusätzlichen Einkaufsmöglichkeiten (bspw. Drogeriemarkt in Tarmstedt), Freizeit- und Kulturangeboten sowie am Breitbandausbau. Für Zeven wurde insbesondere eine Revitalisierung der Fußgängerzone gewünscht. Für die Samtgemeinde Sittensen wurden Verbesserungsbedarfe im Bereich der medizinischen Versorgung sowie für die Samtgemeinde Tarmstedt im Bereich der Klimafreundlichkeit erkannt.

## Beurteilung der Ortskerne

Im weiteren Verlauf der Umfrage wurden die unterschiedlichen Ortskerne von den Teilnehmenden hinsichtlich der nachfolgend aufgeführten Aspekte auf einer Skala von eins (ausreichend vorhanden) bis fünf (starkes Entwicklungspotenzial) beurteilt:

- Attraktivität (Gebäude und Freiräume)
- Aufenthaltsmöglichkeiten
- Möglichkeiten sich zu treffen
- Erreichbarkeit ohne Automobil
- Barrierefreiheit
- Angebote für Kinder- und Jugendliche
- Angebote für Senioren
- Umsetzungsstand von Klimaschutzmaßnahmen

Auch in diesem Punkt der Umfrage wurden die bereits hervorgehobenen Kernaussagen noch einmal bestätigt. Insbesondere wurden in vielen Ortskernen Entwicklungspotenziale hinsichtlich der „Möglichkeiten sich zu treffen“ erkannt. Das Ausmaß, beziehungsweise die Spannweite der Entwicklungspotenziale wurde überwiegend im Bereich zwischen den Stufen 3 und 5 verortet. Eine detaillierte Auswertung der Beurteilung der einzelnen Ortskerne befindet sich im Anhang.

## Berücksichtigung der Ergebnisse im IEK

Die durch die Umfrage erlangten Erkenntnisse stellen eine wesentliche Grundlage für die Erarbeitung des IEK dar. Die von den Teilnehmenden benannten räumlich-funktionalen Qualitäten und Defizite sind in die Beurteilung in Form der SWOT-Analysen zu den einzelnen Ortskernen eingeflossen. Geäußerte Bedarfe und Ideen sind zudem im Rahmen der Handlungserfordernisse und Maßnahmen geprüft und integriert worden.



Abb. 4: Plakat Öffentlichkeitsbeteiligung

## 1.7 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Um bei den konzeptionellen Ansätzen des IEK ggf. geplante Maßnahmen, Restriktionen und Bindungen lokaler Akteure zu berücksichtigen, erfolgte eine Einbindung der Träger öffentlicher Belange (TöB) in den Erarbeitungsprozess auf Grundlage eines Berichtsentwurfs im September 2021.

Im Rahmen der Erarbeitung des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes für die Region Börde Oste-Wörpe zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“ für die Untersuchungsgebiete in den Ortskernen der Gemeinden Selsingen, Sittensen, Tarmstedt und Zeven wurden in der Zeit vom 07.09.2021 bis 08.10.2021 insgesamt 53 öffentliche Aufgabenträger auf Grundlage des Berichtsentwurfs beteiligt.

Von diesen haben bis zur Stellungnahmefrist am 08.10.2021 **XXXX** Aufgabenträger die Beteiligungsmöglichkeit wahrgenommen und Anmerkungen beziehungsweise Anregungen zur Aufnahme in das Interkommunale Entwicklungskonzept vorgenommen. Aus den eingegangenen Stellungnahmen lässt sich die grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung entnehmen. Von einigen Behörden und Aufgabenträgern wird darum gebeten, weiterhin in die beabsichtigten Maßnahmen eingebunden zu werden. Dies wird im Zuge der weiteren Planungen berücksichtigt. Besondere Problemstellungen, die eine Umsetzung der Sanierungsziele gefährden würden, wurden nicht mitgeteilt. Eine tabellarische Darstellung der eingegangenen Stellungnahmen findet sich im Anhang dieser Ausarbeitung.

# 2. Lebendige Zentren der Börde Oste-Wörpe

## 2.1 Lage im Raum

Die Region Börde Oste-Wörpe liegt mitten im niedersächsischen Landkreis Rotenburg (Wümme) zwischen den beiden Metropolregionen Bremen-Oldenburg im Nordwesten und Hamburg im Nordosten.

Die Samtgemeinde Selsingen grenzt im Norden an das Gebiet der Stadt Bremervörde an. Im Westen grenzt die Region an den Landkreis Osterholz mit den Gemeinden Worpsswede und Gnarrenburg sowie dem Huvenhoopsmoor. Im Süden grenzt die Region an den Landkreis Verden und an die Stadt Rotenburg (Wümme) sowie die Gemeinde Helvesiek an und im Osten an die Landkreise Stade und Harburg.

Die beiden nächstgelegenen Oberzentren sind Bremen in etwa 40-50 km Entfernung in südwestlicher Richtung und Hamburg in ca. 70-80 km nordöstlicher Entfernung. Die wichtigsten Verkehrsverbindungen stellen die Bundesautobahn A1 (Bremen - Hamburg) und die Bundesstraße 71 (Rotenburg (Wümme) - Bremervörde) dar. Die Stadt Zeven fungiert als Mittelzentrum und Selsingen, Sittensen sowie Tarmstedt stellen die Grundzentren in der Region Börde Oste-Wörpe dar.

Den naturräumlichen Kontext der Region bildet die Zevenener Geest, die durch eine natürlich wellige und abwechslungsreiche Kulturlandschaft geprägt wird. Ein besonderes Merkmal der Region ist die Grundmoränenlandschaft der Zevenener Geest. Der Landkreis Rotenburg (Wümme) weist einen hohen Anteil landwirtschaftlich genutzter Fläche auf. Weiterhin sind insbesondere Wald, Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie Gewässer und sonstige Nutzungen vorhanden (LSN 2019). Die Region wird von der Oste und der Wörpe durchflossen, darüber hinaus sind die Siedlungsgebiete durch historische Bördedörfer geprägt. Die regionale Wirtschaft wird insbesondere durch kleine und mittelständische Betriebe gestärkt. In Tarmstedt und Heeslingen werden bundesweite Landmaschinenausstellungen ausgerichtet.

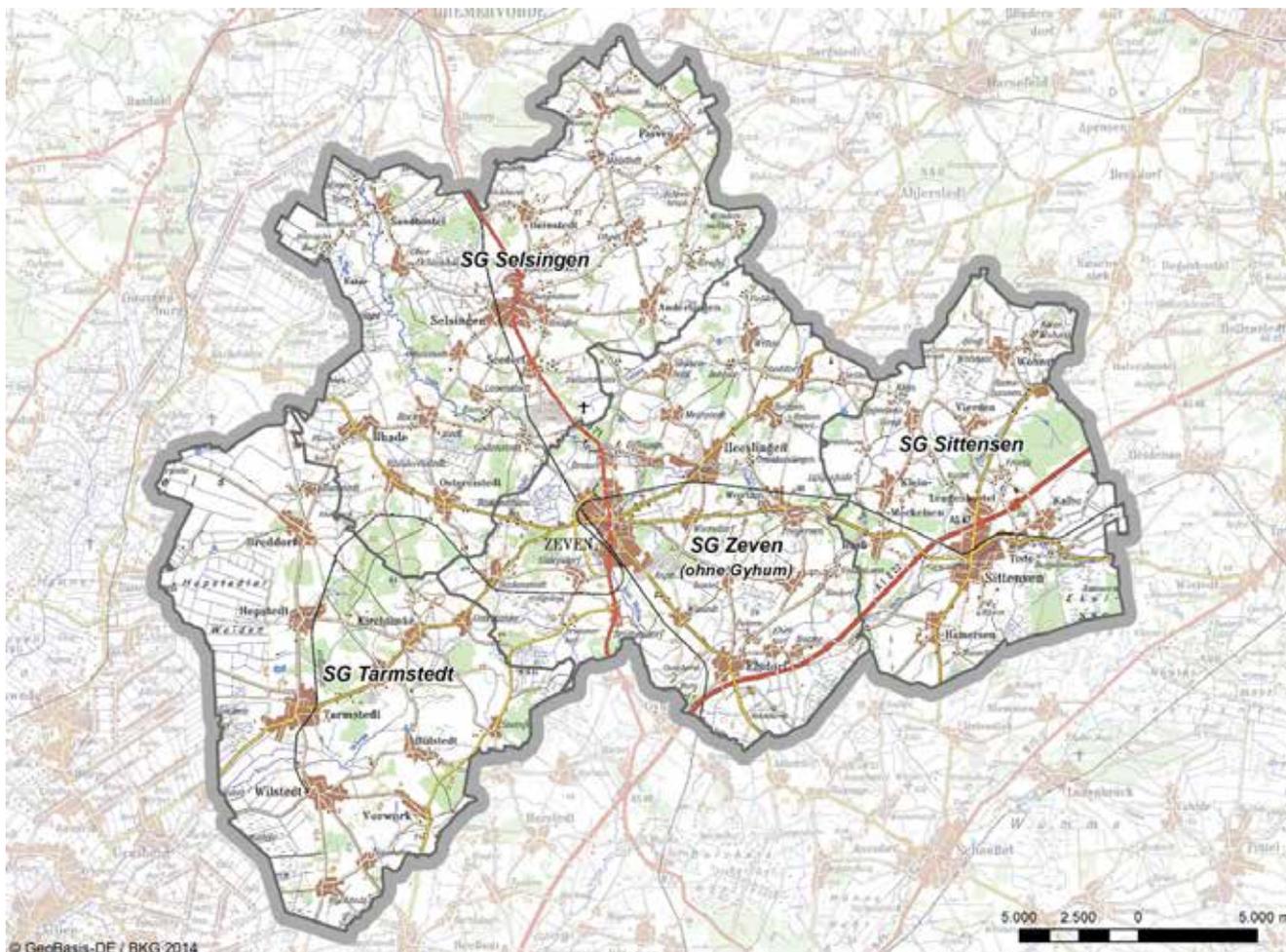


Abb. 5: Lage der Samtgemeinden im Raum

## 2.2 Verkehrliche Anbindung

Die Region Börde Oste-Wörpe wird durch eine Bundesbahntrasse und eine Autobahn durchquert. Während die Autobahn A1 durch die Samtgemeinden Zeven und Sittensen führt und somit die Kernorte mit Bremen und Hamburg verbindet, führt die Bundesstraße 71 durch Samtgemeinde Selsingen und Zeven und verknüpft somit die Region mit der Landkreishauptstadt Rotenburg (Wümme) und Bremervörde. Rotenburg (Wümme) ist von allen Ortskernen in 30 bis 40 km und Bremervörde in 15 bis 40 km zu erreichen. Weitere Landesstraßen vernetzen die Ortskerne der vier Samtgemeinden.

Bahnhöfe mit Anbindung an den Nah- und Fernverkehr gibt es in der Region keine. Die nächstgelegenen Bahnhöfe mit Nahverkehrsanbindung in Richtung Bremen-Hamburg befinden sich in Rotenburg (Wümme), Tostedt und Ottersberg. Zusätzlich besteht eine Regionalbahnanbindung in Richtung Bremerhaven und Hamburg ab Bremervörde.

Als maßgebliches öffentliches Verkehrsmittel fungiert das regionale Busverkehrsnetz. Die Region ist Teil der Verkehrsgemeinschaft Nordost-Niedersachsen GbR mit den geltenden Terminverbänden

des HVV (Metropolregion Hamburg), des ROW (LK Rotenburg (Wümme)) sowie des VBN (Verkehrsbund Bremen/Niedersachsen). Die Samtgemeinde Zeven und Selsingen sind mit der regionalen Hauptlinie 800 Richtung Bremervörde und Rotenburg (Wümme) verbunden. Die regionale Hauptlinie 630 verbindet Tarmstedt mit Bremen und Zeven. Die Liniennummer 3860 verbindet Zeven mit Sittensen in Richtung Tostedt (Bahnhof). Weitere Busverbindungen vernetzen die einzelnen Gemeinden der Samtgemeinden untereinander sowie mit den nächstgelegenen Landkreisen und Orten wie Lilienthal und Bremen.

Hinsichtlich der Sicherung von Erreichbarkeiten ist für die Samtgemeinde Zeven insbesondere der Bürgerbus auf den Linien 863 und 864 von Bedeutung. Im Jahr 2013 hat sich ein Verein mit der Aufgabe gegründet, die Organisation der Verbindung des Kernorts Zeven mit den umliegenden Orten zu verbessern. Der Bremer Flughafen ist von den Kernorten der Region mit dem Auto in höchstens 68 km zu erreichen. Der Hamburger Flughafen liegt maximal 105 km von den Kernorten entfernt.

## 2.3 Übergeordnete und gesamtregionale Planung

Das deutsche Planungssystem kennt vier formelle räumliche Ebenen, um räumliche Entwicklungen zu koordinieren. Die Bundesraumordnung nach dem Raumordnungsgesetz gibt raumordnerische Grundsätze und Leitbilder vor. Die Landesplanung des Landes Niedersachsen ist für das Landesentwicklungsprogramm verantwortlich. Die Regionalplanung ist für die Entwicklung der Regionalpläne zuständig.

Die kommunale Bauleitplanung mit dem Flächennutzungsplan und den Bebauungsplänen organisiert die gesamtstädtische Entwicklung und sichert die planungsrechtliche Entwicklung von Teilbereichen gemäß Baugesetzbuch.

Das Baugesetzbuch kennt über die Bauleitplanung hinaus noch das besondere Städtebaurecht. Dieses ist die Grundlage für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, insbesondere zur Behebung städtebaulicher Missstände bei bestehenden Stadtstrukturen.

Die Vorbereitenden Untersuchungen und auch die Erstellung des überörtlich-interkommunalen, integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzepts sind Maßnahmen der Vorbereitung der Sanierung, die zur Beantragung von Fördermitteln von Land und Bund erforderlich sind.

### 2.3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Das Landes -Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ist der Raumordnungsplan für das Land Niedersachsen, welcher im Jahre 1994 erstmalig aufgestellt sowie im Jahr 2017 geändert und neu bekannt gemacht wurde. Aktuell wird das LROP fortgeschrieben (Bek. d. ML v. 27.11.2019). Im Landes-Raumordnungsprogramm werden verbindliche Aussagen zu raumbedeutsamen Nutzungen und deren Entwicklungen festgehalten, die unter Abwägung verschiedener Nutzungsbelange abgestimmt wurden.

Folgende Ziele und Grundsätze aus dem Landes-Raumentwicklungsprogramm Niedersachsen können für die Region Börde Oste-Wörpe von Bedeutung sein:

#### 1. Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Durch koordiniertes Zusammenwirken des Landes und der Träger der Regionalplanung sollen die regionsspezifischen Entwicklungspotenziale ausgeschöpft und den Besonderheiten der teilräumlichen Entwicklung Rechnung getragen werden. Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen

- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,
- die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden,
- flächendeckend Infrastruktureinrichtungen der Kommunikation, Voraussetzungen der Wissensvernetzung und Zugang zu Information geschaffen und weiterentwickelt werden.

Dabei sollen

- die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden,
- die Möglichkeiten zur Anpassung von Raum- und Siedlungsstrukturen an die Folgen von Klimaänderungen berücksichtigt werden.

Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind zudem bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

## 2. Entwicklung der Siedlungsstruktur

In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

Benachbarte Gemeinden, deren Siedlungsstrukturen räumlich und funktional eng verflochten sind, sollen zur Stärkung der gemeinsamen Entwicklungspotenziale ihre Planungen und Maßnahmen auf der Grundlage gemeinsamer Ziele und Grundsätze zur regionalen Strukturentwicklung abstimmen.

## 3. Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentrale Orte

Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. Die Angebote sollen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert und entwickelt werden.

Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln.

Wie bereits erwähnt, wird die Stadt Zeven als einziges Mittelzentrum in der LROP erwähnt (Ziel 04, S. 24 LROP).

Ein Mittelzentrum zeichnet sich durch gute Erreichbarkeit, Ausstattung und Tragfähigkeit mit einem zurechenbaren Einzugsbereich aus. Dazu kommt, dass ein Mittelzentrum ein Anlaufpunkt für Versorgung mit Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten für die umliegenden Grundzentren ist. Ein Mittelzentrum sollte weiterhin über Angebote wie Schulen und Berufsschulen, Krankenhaus und Fachärzte, Notare und Rechtsanwälte, Steuerberater, Kino und kulturelle Angebote sowie ein Kaufhaus und Schwimmbad verfügen.

Die zeichnerische Darstellung des Landesraumordnungsprogramm definiert für die Region Börde Oste-Wörpe die B71 als Hauptverkehrsstraße sowie auch die Haupteisenbahnstrecke über Zeven mit Bremervörde, Bremen, Rotenburg (Wümme) und Hamburg. Diese Strecke ist allerdings überwiegend dem Güterverkehr vorbehalten. Es gibt keine Linienstrecke über Zeven. Weiterhin werden die A1 als Autobahn durch die Samtgemeinden Sittensen und Zeven, die Trinkwassergewinnung in der Region und die Biotopverbunde als zentrale Bedeutung der Region dargestellt.

Detaillierte Aussagen zu der untersuchten Region trifft das Landesraumordnungsprogramm nicht.

## 2.3.2 Regionale Landesstrategie (RHS) Lüneburg

Die RHS Lüneburg (2020 fortgeschrieben) ist das maßgebende Entwicklungsinstrument für das Elbe-Weser-Dreieck, in der die Region Börde Oste-Wörpe liegt.

Die zentrale Bedeutung der regionalen Handlungsstrategien ist dabei in dem übergeordneten Blick auf die Betrachtungsregion zu sehen und daraus ableitend, für die Region gemeinsame Ziele zu definieren, Kooperationen und Zusammenarbeit der Städte und Gemeinden zu fördern und somit die Wettbewerbs- und Innovationsfähigkeit der Region zu stärken.

Strategische Ziele sind die Gewährleistung beziehungsweise Sicherung von:

- Attraktivität durch einen attraktiven Lebens- und Wirtschaftsraum,
- Erreichbarkeit in Bezug auf Verkehr/Mobilität i.w.S., ausgerichtet auf schnelle, bequeme und umweltfreundliche Erreichbarkeit relevanter Ziele innerhalb und außerhalb der Region - auch virtuell,
- Zukunftsfähigkeit im Sinne von ökonomisch, ökologisch und sozial nachhaltiger Tragfähigkeit,
- Mitverantwortung durch Mobilisierung, Befähigung sowie aktive Einbeziehung der regionalen Akteure

Ausgerichtet sind die Ziele auf bestehende Einrichtungen, Ansiedlungsinteressierte und ansässige Vertreter aus Wirtschaft, NGOs, Wissenschaft und Verwaltung sowie Bürger und interessierte Gäste der Region.

Zu diesen vier strategischen Zielen soll jedes der sechs definierten Handlungsfelder seinen Beitrag leisten, wobei jedem Handlungsfeld wiederum spezifische Schwerpunkte zugeordnet werden:

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

Sie bilden das Grundgerüst, um strategische und operative Ziele abzuleiten, die sich wiederum auf die städtischen Entwicklungen bis auf Quartiers- und Stadtteilebene ableiten lassen. Aktuell wird die regionale Landesstrategie für die neue EU-Förderperiode ab 2021 überarbeitet. Nach der Fertigstellung ist eine Prüfung der für die Region relevanten Handlungsfelder empfehlenswert.

### 2.3.3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Rotenburg (Stand 2020)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) wurde im Jahr 2020 neu aufgestellt und am 28.05.2020 veröffentlicht. Das RROP greift die Siedlungs- und Versorgungsstrukturen als Themen auf.

Das Regionale Raumordnungsprogramm definiert, abgeleitet aus dem Landesraumordnungsprogramm und abgestimmt auf den Landkreis Rotenburg (Wümme) folgende zentrale Ziele und Grundsätze der Planung, die für die weitere Entwicklung für die vier Samtgemeinden und ihre Orte von Bedeutung sind:

#### 1. Entwicklung der Siedlungsstruktur

Bei der Entwicklung der Siedlungsstrukturen wird eine Entwicklung im Sinne der Nachhaltigkeit angestrebt. Sie soll vielfältig, regional-typisch und ökologisch angepasst erhalten und entwickelt werden. Das zentralörtliche System ist vor dem Hintergrund des demographischen Wandels für die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig zu vollziehen. Die Punkte des öffentlichen Personennahverkehrs haben hier Priorität im Einzugsbereich (Ziel 01, S. 17 RROP).

Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sind u. a. Elsdorf (SG Zeven), Rhade (SG Selsingen) und Wilstedt (SG Tarmstedt). Zur Entwicklung von Arbeitsstätten ist Elsdorf (SG Zeven) festgesetzt (Ziel 02, S. 17).

Um der Zersiedlung der Landschaft und der damit verbundenen Folgen für die Umwelt entgegen zu wirken, wurden einige Grundsätze formuliert:

- In den übrigen Orten (die nicht für die Wohnentwicklung oder Arbeitsstättenentwicklung festgelegt wurden) ist auf eine örtliche Eigenentwicklung zu achten (Ziel 04, S. 17).
- Es ist ein angemessenes Verhältnis zwischen Neuausweisungen und bestehenden Siedlungsbereichen anzustreben (Ziel 04, S. 17).
- Als Grundsätze der Innenentwicklung soll auf Nachverdichtung und Lückenbebauung gesetzt werden bevor unberührte

Flächen im Außenbereich angegangen werden.

Eine „flächensparende Bauweise“ ist anzustreben (Ziel 05., S.18).

- Raumbedeutsame neue gewerbliche Bauflächen sind auf die Zentralen Orte und auf den Standort Elsdorf (SG Zeven) zu fokussieren (Besondere Bedeutung: Einzugsbereiche der BAB 1 und der Güterverkehrsstrecken). Bevor neue Gewerbegebiete ausgewiesen werden, sind die Erweiterungspotentiale bestehender Gebiete zu prüfen und vorrangig zu nutzen (Ziel 06, S. 18).

Den Orten Groß Meckelsen, Sandbostel, Tiste und Zeven wurde die große Entwicklungsaufgabe Erholung zugeteilt. Sie erfüllen bestimmte Kriterien, wie z.B. durch die Bereitstellung von Gastronomiebetrieben, Lage an bekannten Radrouten, Angebote an Freizeitaktivitäten, Nähe zu Naherholungsgebieten usw. (Ziel 07, S. 18).

#### 2. Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte

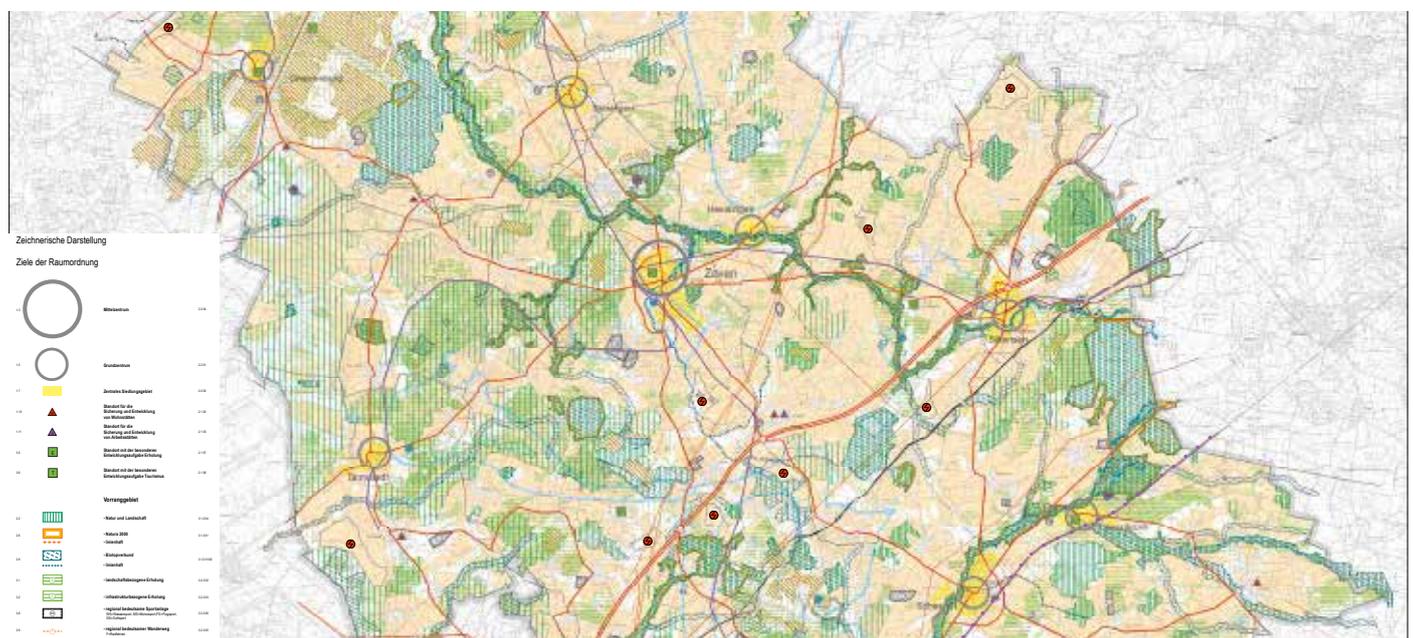
Als Grundzentren wurden Heeslingen, Selsingen, Sittensen und Tarmstedt ausgewiesen. Der Verflechtungsraum der genannten Grundzentren ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet. Ausnahme bildet hier der Verflechtungsbereich des Grundzentrums Heeslingen, der sich nur auf die Ortsteile der Gemeinde begrenzt. Die weiteren Gemeinden orientieren sich an der Versorgungsfunktion ihrer Samtgemeinde Zeven (Ziel 01, S. 22).

Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) ist nur die Stadt Zeven als Mittelzentrum aus der Region als Mittelzentrum festgelegt (Ziel 01, S.22).

#### 3. Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen

Grundsätzlich sollen im Landkreis klimaökologisch bedeutsame Freiflächen erhalten und entwickelt werden (Ziel 01, S. 28). Bei städtebaulichen Planungen und Maßnahmen wird der Grundsatz formuliert, Siedlungsbereiche mit guter Durchgrünung zu schaffen und auf eine ökologisch und landschaftsästhetisch verträgliche Gestaltung der Siedlungsränder und siedlungsnahen Freiräume Wert zu legen. (Ziel 02, S. 29)

Diese Grundsätze und Ziele werden die Grundlage für die weitere Entwicklung eines Leitbilds und dem Herausarbeiten von Maßnahmenansätzen darstellen.



### 2.3.4 Integriertes Entwicklungskonzept 2014 bis 2020 (ILEK)

- Für die Förderregion Börde Oste-Wörpe der Integrierten ländlichen Entwicklung (ILE) wurde für den Förderzeitraum bis 2020 ein Integriertes ländliches Entwicklungskonzept aufgestellt. Durch dieses Konzept wurde die Region als Förderregion aufgenommen, um die regionale Identität und Kooperation zwischen den Kommunen zu stärken. Wie bereits in der Entwicklungsstrategie für dieses Konzept beschrieben wurde, gibt es diverse Schnittpunkte für das vorliegende Konzept. Zu den Handlungsfeldern Daseinsvorsorge, Flächenmanagement und Innenentwicklung sowie regionale Wirtschaftsentwicklung wurden Ziele und Maßnahmen gesetzt, die sich auf die Herstellung adäquater Wohn- und Lebensverhältnisse durch die Sicherung medizinischer Versorgung und Mobilität, Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum bei gleichzeitiger Nachverdichtung und Lückenbebauung und Stärkung der Zentren und Ortskerne beziehen (siehe Entwicklungsstrategie 2007, S. 46)

### 2.3.5 Weitere Planungsunterlagen

#### **Integriertes Klimaschutzkonzept für den Landkreis Rotenburg (Wümme)**

Im Jahr 2013 wurde ein Klimaschutzkonzept für den Landkreis Rotenburg (Wümme) veröffentlicht. In diesem Konzept werden Ziele und Maßnahmen, die ein hohes energetisches und wirtschaftliches Potenzial insbesondere im Bereich der energetischen Gebäudesanierung, der Wärmenutzung, dem Ausbau erneuerbarer Energie im Bereich Windkraft, dem Moorschutz sowie der Information und Begleitung der Öffentlichkeit aufzeigen, aufgestellt. Das Klimaschutzkonzept versteht sich als Auftakt für weitere Teilkonzepte und Fördermaßnahmen zum Thema Klimaschutz und Klimaanpassung. Klimaschutz wird als Chance für den ländlichen Teil des Landkreises gesehen, da es durch Energielieferungen an urbane Gebiete die regionale Wertschöpfung erhöhen kann. Oberstes Ziel des Konzepts ist die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen und Energieverbrauchs in der Klimaschutzregion.

#### **Dorfentwicklungspläne**

Für die Dorfregion Selsingen Südgemeinden gibt es einen Dorfentwicklungsplan (2016) und einen Zwischenbericht aus der Umsetzungsphase (Dorfentwicklung Selsingen Südgemeinden 2019). Auch in der Gemeinde Tarmstedt gibt es einen Dorfentwicklungsplan aus dem Jahr 2009

#### **Demografie**

Ein Demographiegutachten liegt für die Bevölkerungs- und Gemeindebedarfsentwicklung von 2012 für Samtgemeinde Selsingen vor. Dieser Bericht prognostiziert für ein Passiv-Szenario bis ins Jahr 2030 eine negative Wanderungsbilanz von 13% bei einem Ausgangsjahr von 2010 und somit würde die Anzahl der Bevölkerung auf 9.000 Personen sinken. Bei einem Aktiv-Szenario kann die Samtgemeinde durch aktivere Maßnahmengestaltung die Zuwanderung erhöhen und Wanderungsverluste eindämmen. Somit würde eine Minderung der Bevölkerung auf 9.600 Personen (7 % weniger) prognostiziert werden. Weitere Aussagen werden zur Betreuungssituation von Kindern, Schülern, Wohnraum etc. getroffen.

Ein weiteres Demographiegutachten wurde im Jahr 2012 für die Samtgemeinde Tarmstedt erstellt. Das Passiv-Szenario bis 2030 geht

hier von einem Bevölkerungsrückgang zwischen 2010 (11.547) und 2030 (10.200) von 11 % aus. Das Aktiv-Szenario geht im selben Zeitraum von einem Rückgang von lediglich 6 % aus.

#### **ISEK/VU und integriertes energetisches Quartierskonzept, „Selsingen-Mitte“, SEK Zeven**

Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte ein Ergebnisbericht für Vorbereitende Untersuchungen (VU) liegen für die Gemeinde Selsingen und das Gebiet „Selsingen-Mitte“ von 2017 vor. Für das Gebiet „Selsingen-Mitte“ wurde in 2016 zudem ein integriertes energetisches Quartierskonzept erstellt. Für die Stadt Zeven wurde 2014 das Stadtentwicklungskonzept (SEK) 2030 erarbeitet (siehe auch 3.7).

#### **Einzelhandelskonzepte**

Ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Sittensen wurde 2018 erstellt, um Leitlinien und Strategien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels festzulegen, damit die Ortsmitte neu belebt wird und ein Lebensmittelmarkt angesiedelt wird. Für die Gemeinde Tarmstedt liegt ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2015 vor, um die Einzelhandelsbetriebe zu erweitern und die Positionierung im Vergleich zu den umliegenden Kommunen sowie die Nachfrageverflechtungen darzustellen.

#### **Leitbilder**

Für die Ortsmitte Sittensen wurde im Jahr 2016 durch die ehem. Grontmij ein Leitbildprozess („Vitale Ortsmitte Sittensen“) angestoßen. Unter dem Leitbild „Wir bewegen gemeinsam Zukunft“ wurden mehrere Ziele abgestimmt, um den Ortskern attraktiver und leistungsfähiger zu gestalten:

- Wohnumfeldverbesserung und Klimaschutz
- Reaktivierung und Neubelebung des Ortsbildes (Beseitigung baulicher und gestalterischer Mängel (Missstände))
- Ertüchtigung der Quartierserschließung („Bahnhofstraße/ Am Markt“ – Identität stärken)
- Revitalisierung der Ortskernstruktur (Beseitigung von Funktionsschwächen – Stärkung der Kaufkraft)
- Reduzierung störender Umwelteinflüsse
- Familienfreundlichkeit (Senioren- und behindertengerechtes Planen und Bauen)

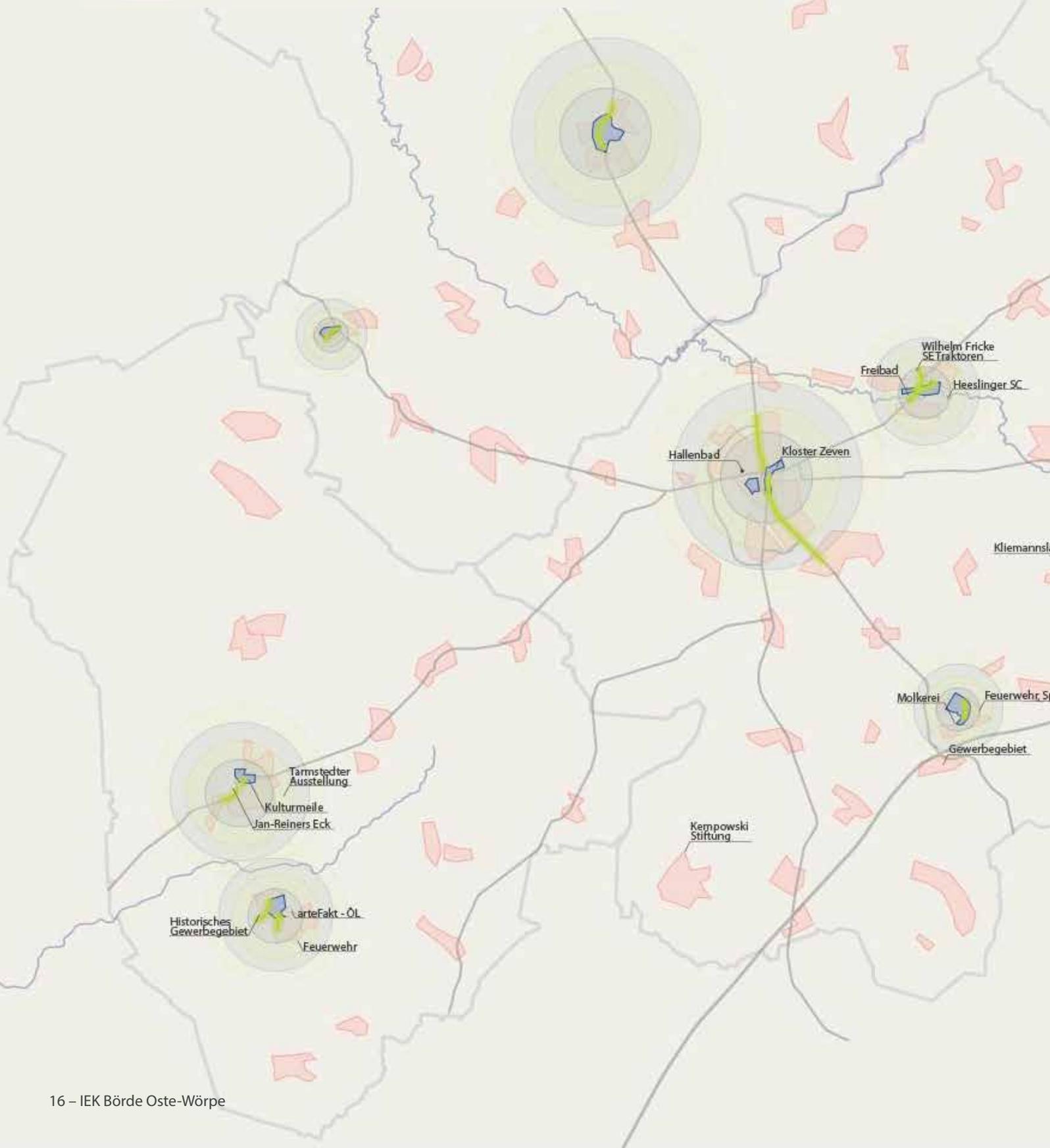
Dazu wurden Umsetzungsmaßnahmen definiert, die in den letzten Jahren angegangen wurden.

#### **Verkehrsentwicklungsplanungen**

Für die Gemeinde Tarmstedt wurde ein Verkehrsentwicklungsplan als Fachbeitrag im Rahmen der Dorferneuerung aus dem Jahr 2009 aufgestellt. Für das Gebiet der Dorfentwicklung wurden Untersuchungen dargestellt, wie die notwendigen Verkehrsabläufe gesichert werden können und die Verkehrsräume sinnvoll umgestaltet beziehungsweise ausgebaut oder ergänzt werden können. Zusammenfassend wurde empfohlen, „die auf den Ortskern ausgerichtete konzentrische Siedlungsentwicklung weiter zu verfolgen [und] die Lückenbebauung von bereits erschlossenen Grundstücken [...] vorrangig [anzustreben]“ (siehe Verkehrs- und Regionalplanung 2009).

Weitere Verkehrsentwicklungsplanungen wurden im Rahmen von Bebauungsplänen unternommen, die hier nicht aufgegriffen werden.

- Ankerpunkte
- Meilen der Möglichkeiten
- Identitätsstiftende Kerne
- Nachhaltige Nachbarschaften



## 2.4 Städtebaulich-regionales Leitbild

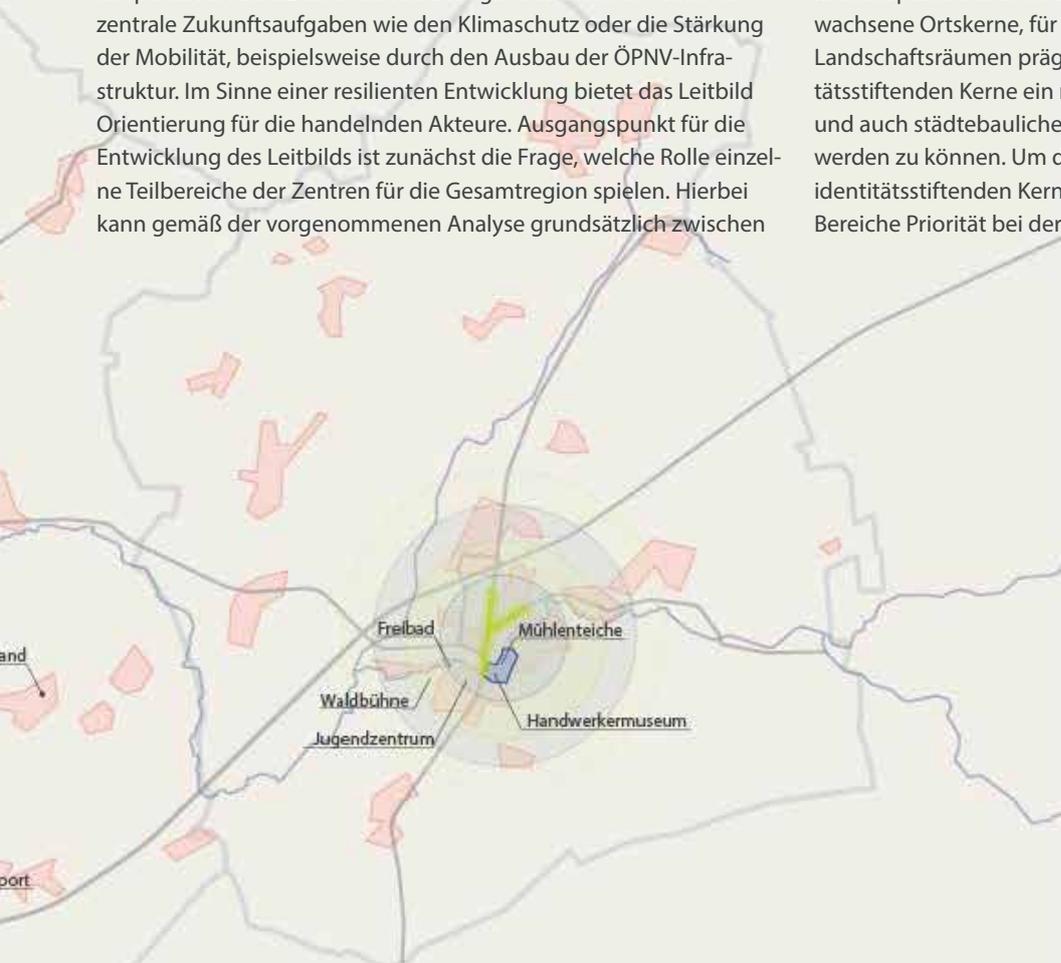
Ein gemeinsames, städtebaulich-regionales Leitbild für die unterschiedlichen Zentren soll dazu dienen, ihre jeweils spezifischen Kräfte zu koordinieren und zu bündeln. Um hierfür eine belastbare Grundlage zu ermitteln, wird in einem ersten Arbeitsschritt mittels einer SWOT-Analyse eine Bestandsaufnahme der aktuell gegebenen Situation durchgeführt. Das zu entwickelnde Leitbild dient anschließend als eine übergeordnete Vision und Anspruchshaltung, aus der durch Abgleich mit der bestehenden Situation konkrete Handlungsfelder und -räume abgeleitet werden können.

Auch vor dem Hintergrund, dass für die einzelnen Gemeinden (beispielsweise Tarmstedt, Wilstedt oder Heeslingen) aktuell keine gesamtheitlichen Entwicklungskonzepte bestehen, ist dabei ein kooperativer Ansatz unerlässlich. Dies gilt insbesondere auch für zentrale Zukunftsaufgaben wie den Klimaschutz oder die Stärkung der Mobilität, beispielsweise durch den Ausbau der ÖPNV-Infrastruktur. Im Sinne einer resilienten Entwicklung bietet das Leitbild Orientierung für die handelnden Akteure. Ausgangspunkt für die Entwicklung des Leitbilds ist zunächst die Frage, welche Rolle einzelne Teilbereiche der Zentren für die Gesamtregion spielen. Hierbei kann gemäß der vorgenommenen Analyse grundsätzlich zwischen

vier Kategorien von zentralen Funktionen unterschieden werden, die über jeweils spezifische räumlich-strukturelle Anforderungen einerseits sowie (potenzielle) Qualitäten andererseits verfügen: „Identitätsstiftende Kerne“, „Möglichkeitenmeilen“, „Nachhaltige Nachbarschaften“ sowie „Regionale Anker“. Das Zusammenwirken insbesondere der erstgenannten drei Funktionen kann, unter gleichzeitiger Beachtung der regionalen Ankerfunktionen, maßgeblich zum Erhalt und zur Stärkung lebendiger Zentren für die Gesamtregion beitragen.

### Identitätsstiftende Kerne

Als Identitätsstiftende Kerne werden Teilbereiche der einzelnen Zentren bezeichnet, die als gesellschaftliche und kulturelle Kristallisationspunkte dienen. Dies betrifft insbesondere historisch gewachsene Ortskerne, für die ein Kontrast zwischen Siedlungs- und Landschaftsräumen prägend ist. Umgekehrt benötigen die identitätsstiftenden Kerne ein relativ hohes Maß an Nutzungsmischung und auch städtebaulicher Qualität, um ihrer Funktion gerecht werden zu können. Um dies sicherzustellen und die Attraktivität der identitätsstiftenden Kerne insgesamt zu steigern, genießen diese Bereiche Priorität bei der Planung von städtebaulichen und frei-



#### „Identitätsstiftende Kerne“

- Identitätsstiftende Bereiche der Zentren
- Gesellschaftliche / Kulturelle Kristallisationspunkte
- Hoher städtebaulicher Anspruch
- Nutzungsmischung
- Insb. gewachsene Altortkerne
- Kontrast Siedlung und Landschaft



#### „Meilen der Möglichkeiten“

- Kernbereiche (Straßen) für Versorgung
- wirtschaftliche Kristallisationspunkte
- Konzentration von Infrastrukturen der Daseinsvorsorge / Einzelhandel
- Gute Verkehrsanbindung



#### „Nachhaltige Nachbarschaften“

- Wohnquartiere mit möglichst vielseitigem, bezahlbarem Wohnangebot



#### „Regionale Anker“

- Orte mit regionaler Bedeutung
- Auch dezentral in der Region verteilt
- Wichtige Orte der Arbeit, Vereine, soziale, Freizeit- und Bildungseinrichtungen

räumlichen Aufwertungsmaßnahmen. Zentrale Anforderungen der identitätsstiftenden Kerne für die Bereiche Ortsbild, Wohnen, Grün- und Freiflächen, Daseinsvorsorgeeinrichtungen/Bildung/ Soziale Infrastruktur, Klimaschutz und -anpassung, Wirtschaftsstruktur und -entwicklung sowie Tourismus, Gastgewerbe Freizeit und Kultur bestehen wie folgt:

- Ortsbild: Hohe städtebauliche Qualität, niedriger Grad an Leerständen sowie „Problemimmobilien“
- Wohnen: Bereitstellung besonderer Wohnangebote zur Belebung der Zentren
- Verkehr: Generelle Verkehrsberuhigung, gleichzeitig zentraler Lage entsprechende, gute Erreichbarkeit
- Grün- und Freiflächen: Erhalt und Anbindung an bestehende „Grüne Lungen“ in den einzelnen Gemeinden
- Daseinsvorsorgeeinrichtungen/Bildung/ Soziale Infrastruktur: Insbesondere soziale Infrastruktur, zudem hohe Dichte an Begegnungsorten
- Klimaschutz und -anpassung: Erörterung und wenn möglich Realisierung innerhalb der jeweiligen Entwicklungskonzepte
- Wirtschaftsstruktur und -entwicklung: Bereitstellung „guter Adressen“ für Wirtschaftsbetriebe, Vermeidung von Konflikten mit bestehenden Betrieben
- Tourismus, Gastgewerbe, Freizeit und Kultur: Möglichst hohe Dichte an Begegnungsorten sowie sozialer Infrastruktur

### Meilen der Möglichkeiten

Die Meilen der Möglichkeiten/Möglichkeitenmeilen sind Kernbereiche für die Versorgung und stellen somit auch wirtschaftliche Kristallisationspunkte dar. Für sie ist eine hohe Konzentration von Infrastrukturen der Daseinsvorsorge sowie des Einzelhandels kennzeichnend. Um die Erreichbarkeit dieser Angebote sicherzustellen, ist eine gute Verkehrsanbindung von großer Bedeutung.

Die Meilen der Möglichkeiten weisen folgende zentrale Anforderungen auf:

- Ortsbild: Eingeschränkte Bedeutung, daher Freiheiten bei der städtebaulichen Gestaltung
- Wohnen: Angesichts des geringen Wohnanteils in den betreffenden Bereichen von eher untergeordneter Bedeutung, es bestehen jedoch Potenziale zur Bereitstellung neuer Wohnformen
- Verkehr: Wesentlich für die Funktionalität der Möglichkeitsmeilen, sowohl Erreichbarkeit per ÖPNV als auch hinreichendes

Parkplatzangebot für MIV notwendig

- Grün- und Freiflächen: Unterstützung durch funktionale, barrierefreie Freiräume Erhöhung der Aufenthaltsqualität für alle Nutzergruppen
- Daseinsvorsorgeeinrichtungen/Bildung/ Soziale Infrastruktur: Möglichst hohe Dichte an Begegnungsorten und auch sozialer Infrastruktur als Beitrag zur Belebung und Bespielung der Möglichkeitsmeilen
- Klimaschutz und -anpassung: Entsprechende Standards bei allen Maßnahmen beachten und umsetzen
- Wirtschaftsstruktur und -entwicklung: Wesentlichster Faktor für die Funktionalität der Möglichkeitsmeilen, insbesondere durch vielseitiges Einzelhandelsangebot, Möglichkeitsräume für neue Unternehmenskonzepte sowie auch bezahlbare Mieten. „Krisenrobuste“ Wirtschaftsstandorte
- Tourismus, Gastgewerbe, Freizeit und Kultur: Vereinzelte, ergänzende Nutzungen

### Nachhaltige Nachbarschaften

Nachhaltige Nachbarschaften sind Wohnquartiere mit einem möglichst vielseitigen und bezahlbaren Wohnangebot. Um das Maß an Nachhaltigkeit der bestehenden Wohnangebote zu erhöhen, ist meist eine qualitative Anpassung notwendig. Hierzu können insbesondere neue, bedarfsgerechte Wohnangebote beitragen, wobei bevorzugt Innenentwicklungspotentiale identifiziert und genutzt werden sollten. Ebenso kann die energetische Sanierung bestehender Wohnquartiere zu einer nachhaltigen Entwicklung von Nachbarschaften beitragen. In diesem Zusammenhang sind Bedarf und Angebot kontinuierlich von der Region im Blick zu behalten („Resilienzcheck der Wohngebiete“).

Die zentralen Anforderungen für nachhaltige Nachbarschaften können wie folgt definiert werden:

- Ortsbild: Einheitlichen Quartiersbilder, die die Identität einzelner Teilquartiere prägen und stärken können
- Wohnen: Generell hoher Wohnanteil der Quartiere, möglichst ausdifferenziertes Wohnangebot, gute Ausstattung von Pflegeheimen und Seniorenwohnangeboten
- Verkehr: Generelle Verkehrsberuhigung, Anbindung auch ohne eigenes Auto, optimale Flächennutzung durch Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen und Gestaltung von Grün- und Freiflächen als funktionale, barrierefreie Freiräume auch als gestalterischer Übergang in die umgebende Landschaft

- Daseinsvorsorgeeinrichtungen/Bildung/ Soziale Infrastruktur: Vorzuhalten und Erreichbarkeit für Bewohnerschaft sicherzustellen
- Klimaschutz und -anpassung: Standards sind umzusetzen
- Wirtschaftsstruktur und -entwicklung: Wirtschaftliche Nutzungen neben Wohnangebot nur von untergeordneter Bedeutung
- Tourismus, Gastgewerbe, Freizeit und Kultur: Entsprechende Nutzungen/Angebote ebenso als nachrangig zu betrachten und nur vereinzelt zu integrieren

### Dezentrale regionale Anker

Ergänzend zu den vorgenannten zentralen Funktionen tragen auch dezentrale regionale Anker zur Belebung der Zentrenbereiche bei. Hierbei handelt es sich um wichtige Einrichtungen, Angebote oder Institutionen für bestimmte Zielgruppen, die eine gesamtregionale Bedeutung aufweisen. Hierbei kann es sich beispielsweise um wichtige Orte der Arbeit oder Vereins-, soziale, Freizeit- oder Bildungseinrichtungen handeln. Diese sind generell nicht an eine zentrale Lage gebunden, sondern können sich auch außerhalb der eigentlichen Ortskerne befinden.

### Die Teilbereiche am Beispiel Sittensen:



Abb. 7: Identitätsstiftender Kern: Bereich Wassermühle, Oste, St. Dionysius-Kirche



Abb. 9: Meilen der Möglichkeiten: Bahnhofstraße



Abb. 8: Nachhaltige Nachbarschaften



Abb. 10: Dezentrale regionale Anker: Waldbad Sittensen

Bezüglich der zentralen Anforderungen der regionalen Anker sind folgende Faktoren von Bedeutung:

- Ortsbild: Gute städtebauliche Einbindung trotz nicht zwangsläufig zentraler Lage
- Wohnen: Durch Ankernutzungen nicht zu beeinträchtigen, Vermeidung von Konflikten zu Wohnnutzungen
- Verkehr: Gute, bedarfsgerechte Anbindung im Sinne der Erreichbarkeit für die Bevölkerung
- Grün- und Freiflächen: Steigerung der Attraktivität der regionalen Anker durch Integration in übergeordnete Grün- und Freiflächenkonzepte
- Daseinsvorsorgeeinrichtung/Bildung/ Soziale Infrastruktur: Nutzung der starken Ankerfunktion von Schulen sowie sozialen und Bildungseinrichtungen, um Bereich weiter zu entwickeln
- Klimaschutz und -anpassung: Umsetzung auch bei der Betrachtung der regionalen Anker umzusetzen
- Wirtschaftsstruktur und -entwicklung: Bereitstellung guter Standortfaktoren und Entwicklungsmöglichkeiten für große Wirtschaftsunternehmen
- Tourismus, Gastgewerbe, Freizeit und Kultur: Funktion der regionalen Anker auch in Form von touristischen Highlights oder Freizeit- und Kultureinrichtungen möglich (z.B. Freibäder, nach Möglichkeit in jeder Samtgemeinde)

# 3. Die Entwicklungsstrategie der Region

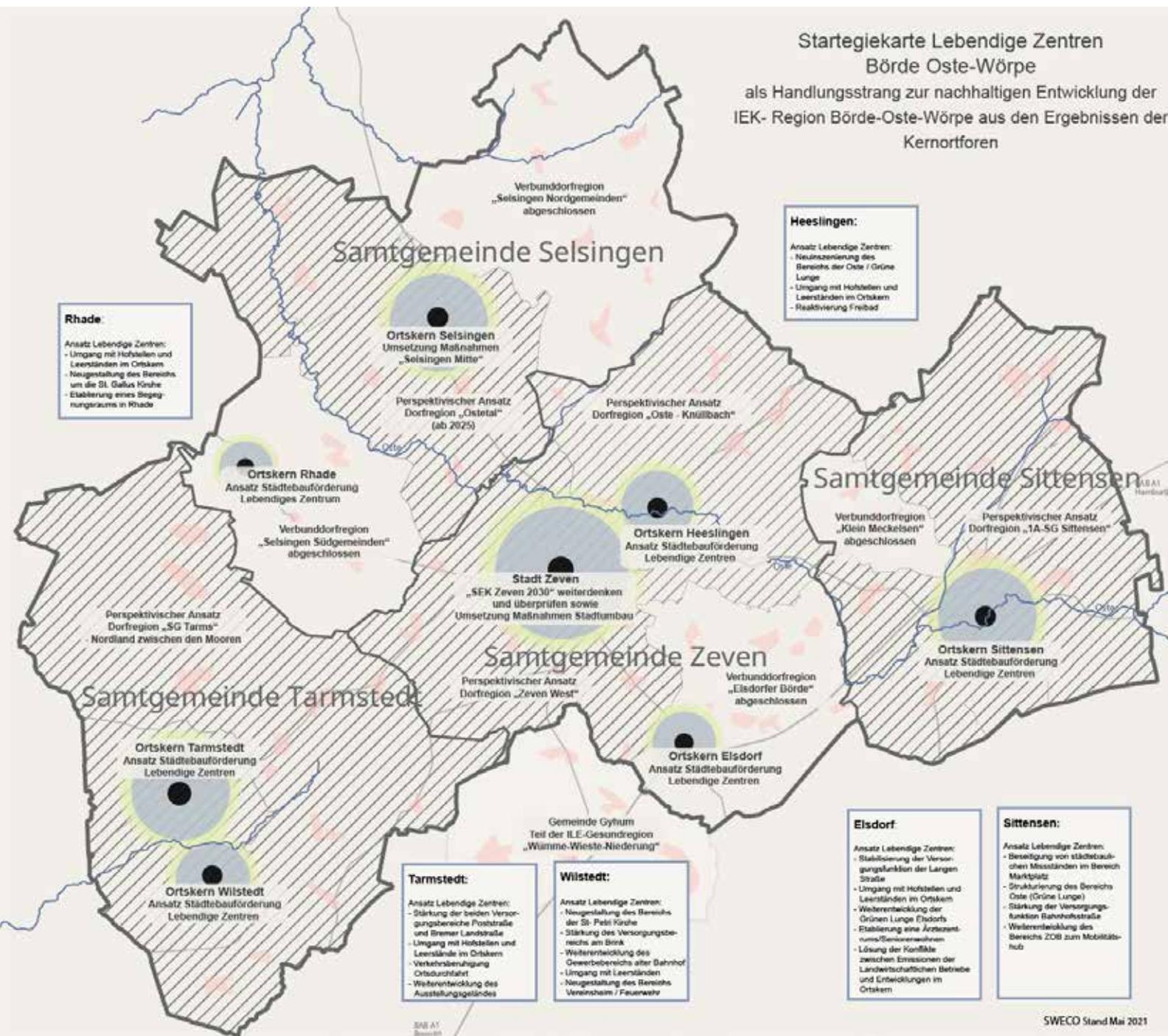
Die Region Börde Oste-Wörpe hat im Zuge der IEK-Erstellung eine gemeinsame interkommunale Handlungsstrategie zur Stärkung der lebendigen Zentren erarbeitet. Die Entwicklungsstrategie definiert drei Typen von Handlungsfeldern beziehungsweise -räumen.

## Typ 1: Acht lebendige Zentren als Handlungsräume im Fokus

Dem regionalen Leitbild zu Grunde liegend sind acht verdichtete Orts- und Stadtkerne identifiziert worden, die als Handlungsräume im Rahmen des IEK betrachtet werden. Diese weisen eine Konzentration von Einrichtungen der Daseinsvorsorge aus und bilden somit im Sinne des Leitbilds identitätsstiftende Kerne, Meilen der Möglichkeiten sowie Nachhaltige Nachbarschaften aus.

Dies umfasst die Kerne folgenden acht Orte:

- Elsdorf
- Heeslingen
- Selsingen
- Sittensen
- Rhade
- Tarmstedt
- Wilstedt
- Zeven



Gemeinsames Ziel ist es, den innerörtlichen Strukturwandel dieser Kerne in einer interkommunalen Abstimmung voranzutreiben. Im besonderen Fokus stehen hierbei die folgenden Handlungsfelder und Ziele:

#### **Handlungsfeld 1: Anpassung an den innerstädtischen Strukturwandel (u. a. drohender/bestehender Leerstand), Ortskernaktivierung, Daseinsvorsorge**

- Vermeidung des Funktionsverlusts der Versorgungsbereiche insbesondere in den „Meilen der Möglichkeiten“ (Stärkung der Daseinsvorsorge) der Ortskerne
- Vermeidung von Leerständen und Mindernutzungen (insbesondere bei Einzelhandelslagen und zentralen Hoflagen)
- Hebung von Innenentwicklungs- und Arrondierungspotenzialen
- Erhalt und Ausbau von Begegnungsorten (Sozial- und Kultureinrichtungen)
- Unterstützung neuer Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiekonzepte (insbesondere Begegnung mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie)

#### **Handlungsfeld 2: Sicherung und Sanierung des baukulturellen Erbes, Erhaltung/Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses**

- Sicherung und Sanierung erhaltenswerter Gebäude (insbesondere in den identitätsstiftenden Kernen)

#### **Handlungsfeld 3: Erhaltung und Weiterentwicklung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze, Grünräume), Erneuerung des baulichen Bestandes**

- Inwertsetzung und Schutz innerörtlicher Grünbereiche (z.T. Oste-begleitende Grünzüge)
- Aufwertung und Inwertsetzung innerörtlicher Freiflächen
- Beseitigung städtebaulicher Missstände

#### **Handlungsfeld 4: Verbesserung der städtischen Mobilität einschließlich alternativer Mobilitätsformen**

- Optimierung der Fußgänger- und Fahrradfreundlichkeit
- Schaffung zentraler Umsteigepunkte (Mobility Hubs)

Darüber hinaus wird die Aufgabe Klimaschutz und -anpassung als wichtige Querschnittsaufgabe definiert. Bedarfsweise wird die Installierung eines Quartiersmanagements für die Ortszentren angestrebt.

Im Zuge einer vertiefenden Betrachtung leitet das IEK Stärken und Schwächen sowie individuelle Entwicklungsziele für jeden der Ortskerne ab und übersetzt diese in Handlungsempfehlungen.

#### **Typ 2: Potenzielle Verbunddorfregionen**

Im Sinne einer interkommunalen Entwicklung trifft das IEK Aussagen über sinnvolle potenzielle Verbunddorfregionen, um eine integrierte Entwicklungsperspektive für die „Tiefe des Raumes“ zu skizzieren. Grundlage hierfür sind die in den letzten Jahren gemachten guten Erfahrungen mit dem Instrument der Verbunddorfentwicklung. Im Rahmen der Handlungsstrategie wird empfohlen perspektivisch Entwicklungsbedarfe im Kontext folgender potenzieller Regionen zu identifizieren:

- Perspektivische Dorfregion „SG Tarms“
- Perspektivische Dorfregion „Ostetal“
- Perspektivische Dorfregion „Oste – Knüllbachtal“
- Perspektivische Dorfregion „Zeven West“
- Perspektivische Dorfregion „1A-SG Sittensen“

Zur Klarstellung der Handlungserfordernisse sollte dann ab 2023 für die Dorfregionen das erforderliche Aufnahmeantragsverfahren in Abstimmung mit dem ArL Lüneburg und den zuständigen Geschäftsstellen durch die ortsansässigen Kommunen eingeleitet werden.

#### **Typ 3: Regionale Entwicklungsthemen für eine Resiliente Region**

Als weitere Komponente der Entwicklungsstrategie sind im Bearbeitungs- und Beteiligungsprozess Themen identifiziert worden, die eine Vertiefung in der Region bedürfen. Ziel in diesen Themen ist es, Schlüsselthemen in einem resilienten Verhältnis weiterzuentwickeln:

Dies sind:

- Koordiniertes Wohnbauflächenmonitoring und Umgang mit Leerstand (Handlungsfeld 1)
- Überregionale, klimafreundliche Mobilität (Handlungsfelds 4)
- Gemeinschaftsaufgabe Klimaschutz und Klimaanpassung im Gebäudebestand und im Kontext der Freiräume (Querschnittsachse)

Im Folgenden werden die einzelnen Handlungsräume im Detail dargestellt.

## 3.1 Handlungsraum Ortskern Sittensen

### 3.1.1 Stadträumliche Analyse

Der Ortskern Sittensen wird maßgeblich durch seine Lage an der Oste sowie seine direkte Anbindung an die A1 über die Stader Straße geprägt. Am Kreuzungspunkt der Bahnhofstraße mit dem Flusslauf findet sich der Bereich Am Markt/ Mühlenstraße mit seinem teils historischen, erhaltenswerten Gebäudebestand sowie attraktiven Bezügen zum Mühlenteich. Diese Qualitäten fügen sich, gemeinsam mit integrierten Freiraumstrukturen sowie identitätsstiftenden Einzelgebäuden (St. Dionysius-Kirche, Handwerkermuseum und Wassermühle, Heimathaus), zu einem räumlichen Ensemble und schaffen das Bild eines gewachsenen Ortskerns.

Parallel bestehen punktuelle Handlungsbedarfe zur Sicherung und Stärkung des Marktbereichs, beispielsweise in Form von städtebaulichen Missständen sowie der offenen Frage eines möglichen Rathausumzugs. Entsprechende Konzepte für den südlichen Auftakt der Bahnhofstraße könnten eine Entwicklung initiieren, um die in ihrem weiteren Verlauf vorhandenen Einrichtungen und Angebote in einer „Meile der Möglichkeiten“ zu bündeln. Eine räumliche und funktionale Stärkung dieser Achse könnte weiterhin durch die Entwicklung des bestehenden ZOB zu einem Mobilitätshub, die Schaffung eines Gesundheitszentrums sowie eine Neuorganisation des Verkehrs erfolgen. Der aus der Nähe zur Autobahn resultierende Durchgangsverkehr (LKW und landwirtschaftliche Verkehre) führt zu Emissionen und Staugefahr, ebenso bestehen Konfliktpotenziale durch die schlecht ausgebauten Radwege. In diesem Zusammenhang könnte zudem eine Reaktivierung des Bahnanschlusses, mit

dem östlichen Abschnitt der Hamburger Straße als möglichen Bahnstandsstandort, zu einer Verbesserung der Erreichbarkeit der in den weiteren Bereichen des Fördergebiets gelegenen, regionalen Ankerfunktionen (große Arbeitgeber im Gewerbegebiet an der Lindenstraße, Ostetalschule KGS-Sittensen, Waldbad Königshof) beitragen.

Die erwähnten funktionalen und städtebaulichen Defizite im Ortskern wurden durch die Gemeinde Sittensen bereits im Jahr 2015 durch die Einleitung eines Leitbildprozesses für die „Vitale Ortsmitte Sittensen“ adressiert. Ziel des Prozesses war und ist die Identifizierung und Erarbeitung übergeordneter Entwicklungsziele für den Ortskern, die als Grundlage für eine koordinierte und nachhaltig ausgerichtete städtebauliche Entwicklung dienen können. Aufbauend auf die formulierten Handlungsempfehlungen erfolgte anschließend die Beauftragung eines Einzelhandelskonzepts (2018) sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „Neue Ortsmitte-Süd“ (2019), der den Rahmen für die planungsrechtliche und städtebauliche Neuordnung für den zentralen Ortskernbereich zwischen der Schulstraße im Norden und der Oste im Süden bildet. Um eine Aktivierung des Bereichs mittels einer intensiven und gemischten Nutzung zu erreichen, wurde der überwiegende Teil der Flächen in diesem Zuge als Urbanes Gebiet (MU) beziehungsweise Mischgebiet (MI) festgesetzt.



Abb. 11: Eindrücke Untersuchungsgebiet Sittensen

# Stadträumliche Analyse - „Quartier Ortskern Sittensen“ -

-  Identitätsstiftende Kerne
-  Meilen der Möglichkeiten
-  Einrichtungen/ Einzelhandel/ Gastronomie
-  Nachhaltige Nachbarschaften
-  Regionale Anker
-  Vorschlag Abgrenzung Fördergebiet

Ostetalschule  
Kooperative  
Gesamtschule Sittensen

Bei Reaktivierung Bahn:  
möglicher Bahnstandsstandort

Verkehrskonflikte in der Bahnstabsstraße:  
- hoher LKW-Durchgangsverkehr  
- schlecht ausgebauter Radwege  
- Staugefahr

Grundschule  
Sittensen

Fachgeschäfte / Dienstleistungen

Musikschule

ZOB  
gewachsener Ortskern  
erhaltenswerte Gebäude im Marktbereich

stadtebauliche Missstände  
im Marktbereich

Freibad

Mühlenteich

Offene Frage:  
Umzug Rathaus?

Handwerkermuseum und Wassermühle

St. Dionysius-Kirche

Naturnahes Gelände an der Oste

Helmathaus

## Stärken und Potenziale

### Ortsbild und Verkehr

- Bereich für Herausbildung eines identitätsstiftenden Kerns im historischen Ortskern / Ostegrünzug vorhanden
- Bahnhofstraße: Kernbereich für Versorgung und Parkplatzmöglichkeiten vorhanden (Aufwertung der Bahnhofstraße durch Attraktivitätssteigerung in Planung)
- Ländlicher Charakter erhalten geblieben
- Geringer Leerstand

### Daseinsvorsorgeeinrichtungen / Bildung / Soziale Infrastruktur

- Gutes Bildungs- und Betreuungsangebot
- Größte Schule im Landkreis
- Gutes Sportangebot

### Wohnstandort und Bevölkerung

- Wachsende und junge Gemeinde

### Wirtschaftsstruktur und -Entwicklung

- Fachgeschäfte vorhanden

### Arbeitsmarkt und Qualifikation

- Co-Working am Markt in Umsetzung
- 2.500 Arbeitsplätze in der Gemeinde

### Tourismus und Gastgewerbe

- Touristisches Angebot vorhanden (Wanderparkplatz, Handwerkermuseum und Wassermühle, Heimathaus, Tister Bauernmoor)

### Freizeit und Kultur

- Wichtige Freizeitangebote: Freibad, Vereinssport, Waldbühne (Theater)

## Schwächen und Entwicklungshemmnisse

### Ortsbild und Verkehr

- Deutliche städtebauliche Missstände im Bereich Markt (Mindernutzungen, Leerstände, hoher Sanierungsbedarf der Gebäude, Durchgangsverkehr, mangelhafte Freiraumgestaltung)
- Bahnhofstraße: Probleme Verkehr (Durchfahrt von LKWs und landwirtschaftlichen Verkehren, unattraktiv für zu Fuß Gehende und Radfahrende, Querungsmöglichkeit, Barrierefreiheit), Emissionsproblematik im Ortskern, fehlende Umgehungsstraße, Barrierewirkung der Bahnhofstraße
- Fehlender Bahnanschluss, mögliche Verkehrsprobleme bei Reaktivierung einer Bahnlinie
- Bereich ZOB genügt nicht moderner Anforderungen an Aufenthaltsqualität und Mobilitätsangeboten
- Schlechter Zustand Radwegeinfrastruktur

### Daseinsvorsorgeeinrichtungen / Bildung / Soziale Infrastruktur

- Fehlende Begegnungsorte im Ortskern
- Wenig ausgeprägtes kulturelles Angebot
- Mangelnde Fachärzteinfrastruktur
- Mangelhaftes Gastronomieangebot (insbesondere im Bereich Markt, Identitätsstiftender Kern)

### Wohnstandort und Bevölkerung

- Überwiegend EFH-Gebiete
- Ausdifferenziertes Wohnangebot fehlt (z.B. Mietwohnungen)
- Angebot an bezahlbarem Wohnen fehlt
- Hohe Baulandpreise

### Grün- und Freiflächen

- Oberflächenwassergestaltung rund um den Mühlenteich nötig
- Mangelhafte Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum (**öffentliches WC Angebot?**)
- Fehlender Freizeitwert des Oste-Grünzugs

### 3.1.2 Zielsetzungen für den Ortskern

Im Zusammenhang des bereits eingeleiteten Leitbildprozesses besteht die wesentliche Zielsetzung für den Sittensener Ortskern weiterhin darin, diesen zu einem lebendigen, attraktiven und multifunktionalen Quartier zu entwickeln. Um diese Entwicklung forcieren zu können bestehen einige wesentliche Handlungsfelder, die bereits im Zuge des besagten Leitbildprozesses skizziert wurden und weiterhin Bestand haben.

Hier sind zunächst die Reaktivierung und die Neubelebung des Ortsbilds zu nennen, für die die Beseitigung baulicher und gestalterischer Mängel sowie Missstände zu verfolgen ist. Dies betrifft insbesondere den Bereich des Markts als Teil des identitätsstiftenden Kerns Sittensens. Ebenso ist eine Neustrukturierung des Ostegrünzugs zu erörtern, der als „Grüne Lunge“ des identitätsstiftenden

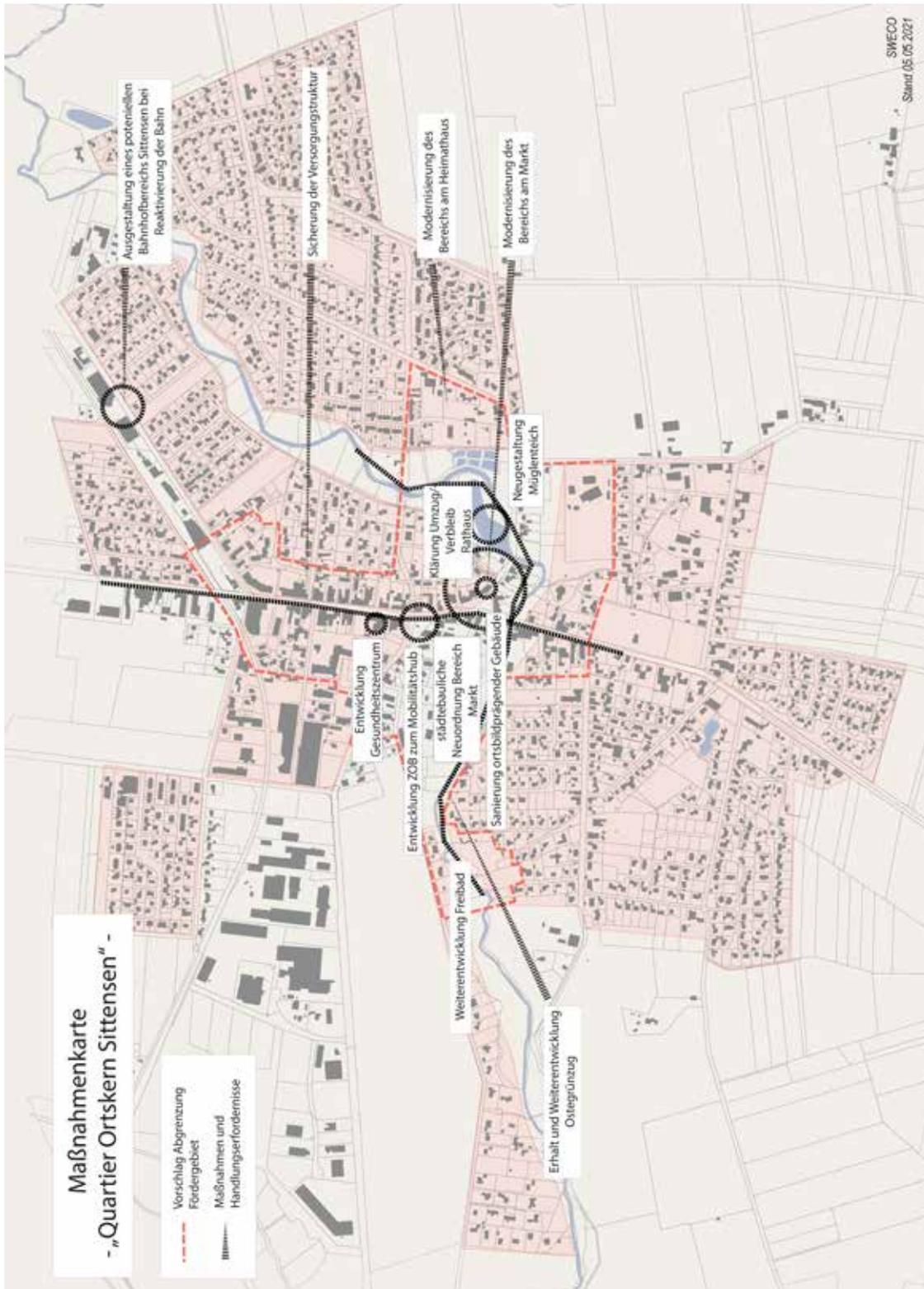
Kerns betrachtet werden kann. Im Zuge der Planungen sind dabei die Gesichtspunkte Natur, Klima, Gestaltungsqualität und Begegnung zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Funktionalität des Sittensener Ortskerns besteht das Handlungsfeld der Ertüchtigung der Quartierserschließung (Straßenzüge Bahnhofstraße sowie Am Markt) mit dem einhergehenden Ziel, die Identität der Straßenräume zu stärken. Der Aspekt der Mobilität sollte zudem insofern neu gedacht werden, dass bestehende und neue Angebote in einem Mobilitätshub gebündelt werden. Langfristig ist außerdem die Wiederherstellung der Anbindung an den regionalen Schienenverkehr zu prüfen. Um eine Stärkung der Daseinsvorsorgefunktion der genannten Bereiche Bahnhofstraße und Am Markt zu avisieren, sind Maßnahmen zur Beseitigung von Funktionsschwächen sowie zur Stärkung der Kaufkraft vonnöten.

Weitere wesentliche Handlungsfelder bestehen in der Reduzierung störender Umwelteinflüsse, der Anreicherung des Wohnungsangebots durch Senioren-, Familien- und behindertengerechtes Planen und Bauen sowie der Wohnumfeldverbesserung und dem Feld des Klimaschutzes im Bestand.

Im direkten Dialog mit lokalen Akteuren sowie der Bevölkerung wurden anschließend konkrete Handlungs- und Maßnahmenanforderungen erarbeitet, die sich räumlich insbesondere auf die zentrale Achse der Bahnhofstraße sowie den Bereich Am Markt konzentrieren. Entsprechend des übergeordneten städtebaulich-regionalen

Leitbilds (siehe 2.) liegen die Handlungsempfehlungen für den Ortskern daher unter anderem in der Entwicklung der Achse Bahnhofstraße/ Hamburger Straße zu einer „Meile der Möglichkeiten“ sowie der Stärkung des Bereichs Am Markt/ Osteachse als gewachsenen und identitätsstiftenden Kern der Gemeinde. Konkrete Konzepte und Ansätze, die hierzu einen Beitrag leisten können, wurden einerseits aus der räumlich-funktionalen Analyse des Ortskerns abgeleitet, andererseits entstammen sie der lokalen Expertise, die an verschiedenen Punkten im Bearbeitungsprozess einbezogen wurde (siehe 1.3).



### Handlungsfeld 1

*Anpassung an den innerstädtischen Strukturwandel (u. a. drohender/bestehender Leerstand), Ortskernaktivierung, Daseinsvorsorge*

### Handlungsfeld 2

*Sicherung und Sanierung des baukulturellen Erbes; Erhaltung/Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses*

### Städtebauliche Neuordnung Bereich Markt

- Klärung der Frage Neubau/Abriss oder Erhalt Rathaus
- Prüfung Erweiterung/Attraktivitätssteigerung Wochenmarkt
- Schaffung generationenübergreifende Begegnungsstätte

- Städtebauliche Ordnungsmaßnahmen für die Umsetzung der Umgestaltung
- Sanierung Gebäude Am Markt 2
- Städtebauliche Neuordnung bzw. Erhalt & Umnutzung) Ensemble Am Markt 14 / Scheeßeler Straße 2
- Erhalt prägender Gebäude wie Am Markt 14, Handwerkermuseum, Wassermühle

### Sicherung der Versorgungsstruktur Bahnhofstraße

- Stärkung Ärztezentrum (ehem. Volksbank), Ansiedlung Fachärzte
- Heilung des Leerstands ehem. Kruse-Passage

### Handlungsfeld 3

*Erhaltung und Weiterentwicklung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze, Grünräume), Erneuerung des baulichen Bestandes*

### Handlungsfeld 4

*Verbesserung der städtischen Mobilität einschließlich alternativer Mobilitätsformen*

#### Städtebauliche Neuordnung Bereich Markt

- Durchführung städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb für Bereich Markt; Überführung Wettbewerbsergebnisse in integriertes Gesamtkonzept
- Umsetzung freiräumlicher Aufwertungsmaßnahmen (Gestaltungsqualität, Bodenbeläge, Platzbegrünung, Barrierefreiheit)
- Schaffung und Förderung Begegnungsorte im Bereich Am Markt

- Verkehrsberuhigung Straße Am Markt

#### Sicherung der Versorgungsstruktur Bahnhofstraße

- Aufwertung Bahnhofstr. durch Attraktivitätssteigerung
- Verbesserung der Barrierefreiheit

- Verbesserung Fahrradinfrastruktur

#### Erhalt und Weiterentwicklung Freiraum- und Begegnungssachse Oste

- Aufstellen integriertes Freiraum- und Nutzungskonzept (in Abstimmung mit Städtebaulicher Neuordnung Bereich Markt)
- Neugestaltung Mühlenteich (Oberflächenwasser)
- Erlebarmachung Oste (Zugang, Blickbeziehungen)
- Erhalt schützenswerter Biotope und Frischluftschneisen
- Verbesserung des Freizeitangebots und der Aufenthaltsqualität (bspw. überdachte Sitzmöglichkeiten, Sportmöglichkeiten, öffentliches WC, freies W-LAN, Hundespielplatz)
- Integration und Erhalt des Waldbads Königshof in die Begegnungssachse Oste

#### Ausgestaltung eines potentiellen Bahnhofsbereichs Sittensen

- Klärung Reaktivierung Bahnstrecke Zeven - Sittensen - Tostedt
- Städtebauliche Neustrukturierung Bereich potenzieller neuer Bahnsteig
- Identifikation verkehrlicher Auswirkungen (Zubringerverkehre)
- Lärmschutz beachten

#### Weiterentwicklung Bereich zum Mobilitätshub

- Durchführung einer Bedarfsanalyse
- Aufstellen eines Gestaltungs- und Nutzungskonzepts
- Ergänzung des Mobilitätsangebots
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität

## 3.2 Handlungsraum Ortskern Tarmstedt

### 3.2.1 Stadträumliche Analyse/ SWOT Analyse

Prägend für die stadträumliche Struktur Tarmstedts ist seine Lage an der Bremer Landstraße / L133, die zunächst am westlichen Rand des Ortskerns verläuft und diesen anschließend durch eine Kurvenbewegung in zwei Bereiche teilt. Im nördlichen Teilbereich sind mit dem Rathaus, der Polizei, der Feuerwehr der evangelisch-lutherischen Salemskirche sowie der Grundschule die wesentlichen öffentlichen Einrichtungen der Gemeinde angesiedelt. Im südlichen Teilbereich, entlang der im Jahre 2010 als Einkaufsmeile neugestalteten Poststraße, befindet sich der Nahversorgungskern mit Angeboten des Einzelhandels und der Gastronomie sowie Dienstleistungen. Zudem hat sich im Bereich Bremer Landstraße eine neuer Nahversorgungskern mit großflächigen Einzelhandel ausgebildet.

Der innergemeindliche Abschnitt der L133, der hier als Hauptstraße benannt ist, weist einerseits ein hohes Maß an Durchgangsverkehr auf. Andererseits verfügt er über identitätsstiftende, dorftypische Freiraumelemente wie Baumreihen an den angrenzenden Wegen und Straßen sowie Großbaumbestand im alten Dorfkern. Ebenfalls findet sich hier, auf Höhe der Grundschule, die sogenannte Kulturmeile des Kulturforums der Samtgemeinde Tarmstedt mit mehreren großformatigen Kunstwerken im öffentlichen Raum.

Strukturell und räumlich durch die L133 segregiert stellt sich die Situation am westlichen Siedlungsrand dar. Hier finden sich diverse leerstehende Hoflagen, im südlichen Abschnitt jedoch auch einige großmaßstäbliche Gewerbebetriebe, die ggf. den Ausgangspunkt

einer Entwicklung zu einem neuen Nahversorgungskern bilden können. Dieses könnte auch eine verbindende Funktion zu den südwestlichen Wohnlagen Tarmstedts am Dammwiesengraben bilden.

Mit dem historischen Fachwerkkomplex „Tarmstedter Spieker“ findet sich hier auch ein historisches, identitätsstiftendes bauliches Ensemble, das sich wie auch andere regionale Anker außerhalb des eigentlichen Ortskerns in periphereren Lagen befindet. Dies betrifft neben dem Tarmstedter Spieker auch die Martin-Luther-Kirche und die Kooperative Gesamtschule im Norden des Gemeindegebiets sowie die Fläche der „Tarmstedter Ausstellung“ und das Vereinsgelände des TuS Tarmstedt am östlichen Siedlungsrand.

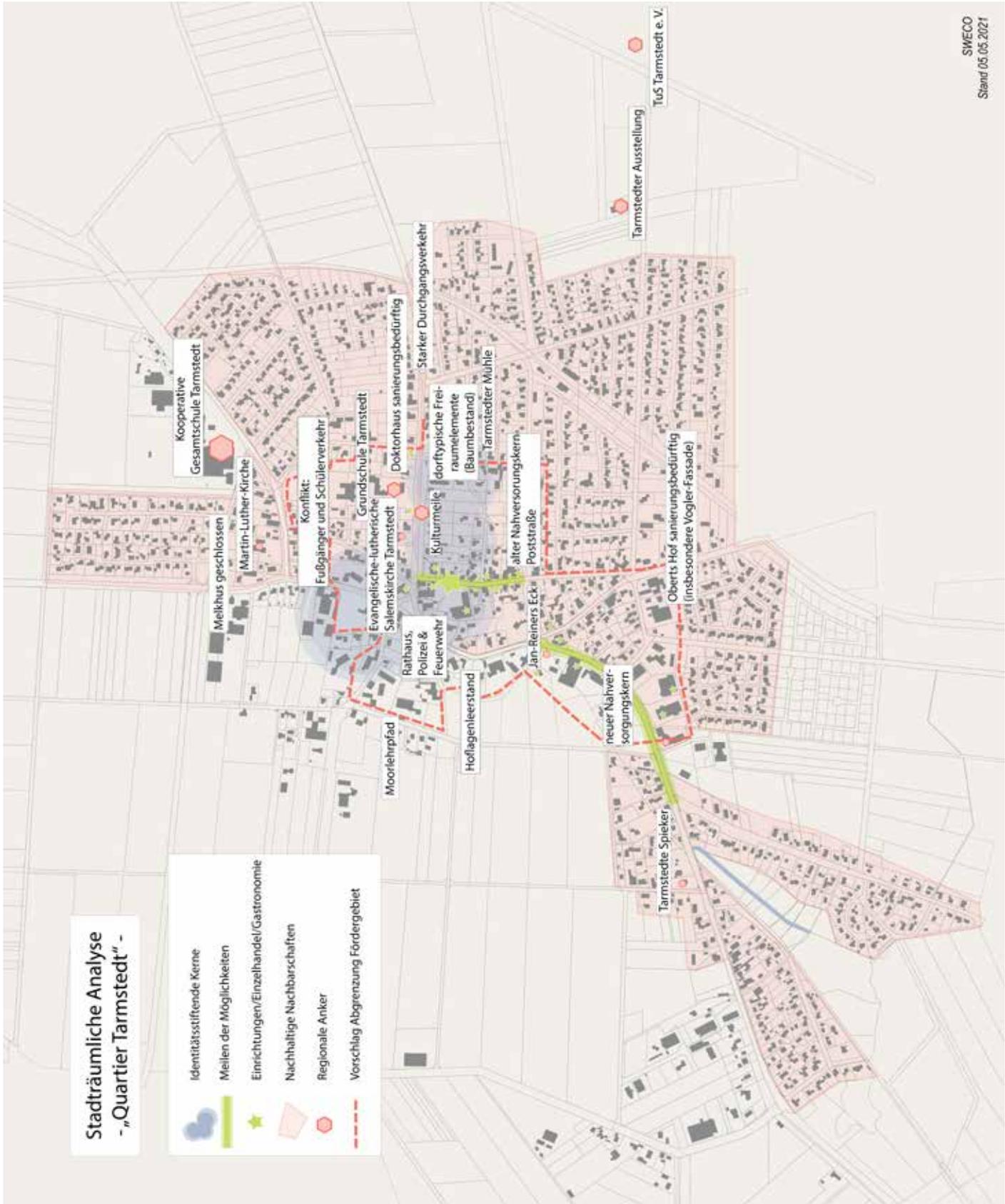
Für die Gemeinde Tarmstedt wurde im Jahr 2009 ein Dorfentwicklungsplan aufgestellt, in dem als Maßnahme zur Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsverhältnisse unter anderem die Erarbeitung eines Verkehrsentwicklungskonzepts empfohlen wurde. Dieses wurde anschließend als Fachbeitrag im Rahmen der Dorferneuerung aufgestellt, in 2015 folgte zudem ein Einzelhandelskonzept.



Abb. 12: Eindrücke Untersuchungsgebiet Tarmstedt

# Stadträumliche Analyse - „Quartier Tarmstedt“ -

-  Identitätsstiftende Kerne
-  Meilen der Möglichkeiten
-  Einrichtungen/ Einzelhandel/ Gastronomie
-  Nachhaltige Nachbarschaften
-  Regionale Anker
-  Vorschlag Abgrenzung Fördergebiet



## Stärken und Potenziale

### Ortsbild und Verkehr

- Poststraße hat das Potenzial zu einer Möglichkeitsmeile, u. a. bereits fußgängerfreundlich und barrierefrei gestaltet (bestehendes DE-Projekt „Bewegte Poststraße“)
- Dörflicher Charakter des Ortskerns
- Historische Gebäude (z.B. Tarmstedter Spieker)

### Daseinsvorsorgeeinrichtungen / Bildung / Soziale Infrastruktur

- Kooperative Gesamtschule: Abiturmöglichkeit im Ort

### Wohnstandort und Bevölkerung

- Attraktive Wohnlage: Wohnungsnachfrage ist sehr hoch, Verkauf von Grundstücken wird gedrosselt, innerörtliche Verdichtung

### Klimaschutz und -Anpassung

- Energetische Sanierung und Anpassung „Altes Doktorhaus“ (Jugend- und Vereinstreffpunkt)

### Wirtschaftsstruktur und -Entwicklung

- Stabile finanzielle Situation

### Freizeit und Kultur

- Tarmstedter Ausstellung mit überregionaler Bedeutung
- „Kulturmeile“ Hauptstraße
- Freibadangebot

## Schwächen und Entwicklungshemmnisse

### Ortsbild und Verkehr

- Fehlender Bahnanschluss
- Ganzheitliches, städtebauliches Leitbild fehlt
- Mindernutzungen/Leerstände im westlichen Bereich Hauptstraße sowie mangelnde Barrierefreiheit
- Starker Durchgangsverkehr (insbesondere an den Ortseingängen), auch landwirtschaftlicher Verkehr
- Verkehrsbelastung und Leerstände im Bereich Hauptstraße
- Fußgängerfreundlichkeit (breite Bordsteine, Querungsmöglichkeiten)
- Konflikte Fahrradverkehr / Autoverkehr
- Fehlender zentraler Dorfplatz
- Probleme beim Oberflächenwasser

### Daseinsvorsorgeeinrichtungen / Bildung / Soziale Infrastruktur

- Fehlende Treffpunkte insbesondere für Jugendliche

### Grün- und Freiflächen

- Aufenthaltsqualität (fehlende Sitzmöglichkeiten, öffentliches WC)

### Wohnstandort und Bevölkerung

- Mangelndes Angebot an alternativen Wohnformen

### Wirtschaftsstruktur und -Entwicklung

- Keine größeren Unternehmen im Ort
- Wenig ausdifferenziertes Einzelhandelsangebot
- Fehlende Drogerie

### Arbeitsmarkt und Qualifikation

- Fachkräftemangel

### Freizeit und Kultur

- Unzureichendes gastronomisches Angebot

### 3.2.2 Zielsetzungen für den Ortskern

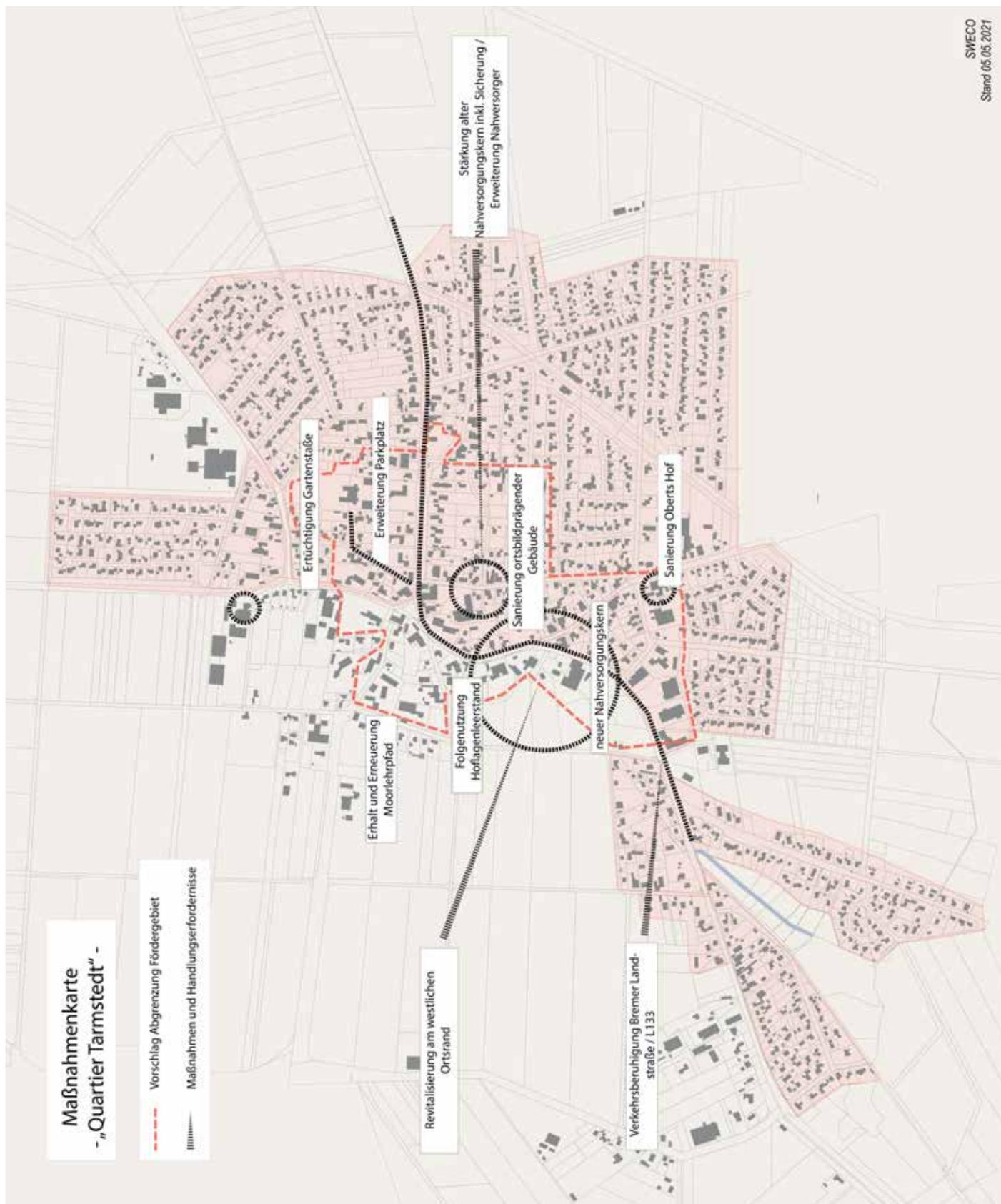
Zielsetzungen für die weitere Entwicklung des Tarmstedter Ortskerns wurden in integrierter Betrachtung zuletzt im Zuge der Erarbeitung der Dorferneuerungsplanung 2009 formuliert. Der Arbeitskreis definierte dabei insgesamt neun Oberziele für die künftige Ortsentwicklung. Im sozialen Bereich wurden die Ziele der Förderung des Gemeinschaftslebens sowie der Stärkung des Ehrenamts hervorgehoben. Ebenso wurde das Handlungsziel eines familien- und seniorenfreundlichen Tarmstedts skizziert. Auf baulich-räumlicher Ebene wurde für das Orts- und Landschaftsbild das Leitmotto „Bewahren und Pflegen“ formuliert. Ebenso besteht das Ziel der Sicherung der Siedlungsentwicklung in den Sektoren Wohnen und Gewerbe. Damit einher gehen die weiteren Handlungsfelder der Sicherung und weiteren Verbesserung der Grund- und Nahversorgung sowie auch der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen. Hinsichtlich der Verbesserung der lokalen Lebensqualität wird der Erhalt und Ausbau von Bildungs-, Kultur- und Freizeitangeboten angestrebt. Zudem wird eine Verbesserung

der innerörtlichen Verkehrsverhältnisse, beispielsweise durch die Erstellung eines Verkehrsentwicklungskonzepts oder den Bau einer Ortsumgehungsstraße, verfolgt.

Diese Zielsetzungen werden durch das IEK bestätigt und fortgeschrieben. Um diese in einem integrierten Verständnis weiterverfolgen zu können, bietet sich die Aufstellung eines ganzheitlichen städtebaulichen Leitbilds für Tarmstedt an. Im Sinne der weiteren Aktivierung des Zentrums und um den Flächenverbrauch zu minimieren, sollten bei der weiteren Entwicklung vorrangig die bestehenden Potenziale der Innenentwicklung betrachtet werden. Hierzu gehört auch die im Einzelhandelskonzept von 2015 enthaltene Empfehlung, das Nahversorgungszentrum an der Bremer Landstraße als Standort für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zu stärken. Entsprechende Steuerungsmaßnahmen könnten dazu beitragen, diesen Bereich perspektivisch zu einer Meile der Möglichkeiten weiterzuentwickeln.

Nach der Attraktivierung des Nahversorgungskerns durch die Umgestaltung des nördlichen Abschnitts der Poststraße im Jahr 2010 sind auch hier weitere Maßnahmen zur Profilbildung notwendig, um in Anbetracht der Konkurrenzsituation zum oben beschriebenen Nahversorgungskern an der Bremer Landstraße die Poststraße als zentrale Möglichkeitsmeile und Nahversorgungskern Tarmstedts weiterzuentwickeln. Für eine integrierte Entwicklung und Belebung

des Ortskerns sollten weiterhin eine Stärkung der sozialen Infrastruktur (in Form des „Hus Tarms“ als Bürger- und Dienstleistungszentrum oder des Jugendtreffs) sowie eine Revitalisierung der Hoflagen am westlichen Ortsrand verfolgt werden.



### 3.2.3 Handlungserfordernisse und Maßnahmen

Handlungsfeld 1	Handlungsfeld 2
<p><i>Anpassung an den innerstädtischen Strukturwandel (u. a. drohender/bestehender Leerstand), Ortskernaktivierung, Daseinsvorsorge</i></p>	<p><i>Sicherung und Sanierung des baukulturellen Erbes; Erhaltung/Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses</i></p>
<p><b>Revitalisierung am westlichen Ortsrand</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedarfsgerechter Umbau von Leerständen im Bereich Bauernreihe / Bremer Landstraße</li> <li>• Nutzung des Nachverdichtungspotentials zur Angebotsergänzung im Bereich Hauptstraße zur Stärkung der Daseinsvorsorge ( bspw. durch eine Drogerie)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konzept zur Revitalisierung der Hoflagen am westlichen Ortsrand (Bauernreihe)</li> <li>• Sanierung ortsbildprägender Gebäude</li> <li>• Sanierung Oberts Hof (Voglerfassade)</li> </ul>
<p><b>Weiterentwicklung Nahversorgungskern Poststraße / „ Meile der Möglichkeiten “</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Profilbildung in Abgrenzung/Konkurrenz zum Nahversorgungskern Bremer Landstraße</li> <li>• Ertüchtigung der Flächen für neue Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiekonzepte</li> <li>• Erweiterung / Stärkung des Nahversorgers in der Poststraße inkl. Sicherung / Erweiterung Nahversorger</li> <li>• Prüfung: Schaffung eines Treffpunkts im Bereich Edeka / Raiffeisen-Markt</li> </ul>	
<p><b>Stärkung der sozialen Infrastruktur / Förderung des Dorfgemeinschaftslebens</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umsetzung Hus Tarms (Bürgerzentrum) z.B. im Leerstand Ostentor</li> <li>• Prüfung eines „Wir Gartens“ (Verweilort, Spielplatz, Bouleplatz, Gastronomie, Vermittlung Ortshistorie, Tauschbox)</li> </ul>	

### Handlungsfeld 3

*Erhaltung und Weiterentwicklung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze, Grünräume), Erneuerung des baulichen Bestandes*

#### Revitalisierung am westlichen Ortsrand

- Durchführung Ordnungsmaßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände

### Handlungsfeld 4

*Verbesserung der städtischen Mobilität einschließlich alternativer Mobilitätsformen*

### Verbesserung des innerörtlichen öffentlichen Straßenraums

- Aufstellen eines Ökologisch angepassten Oberflächenkonzepts

- Verkehrsberuhigung/Ortsumgehung Bremer Landstraße / L 133
- Verkehrsberuhigende Maßnahmen an den Ortseingängen
- Prüfung Shared Space Hauptstraße
- Ertüchtigung Gartenstraße (Lösung Konflikt Schulverkehr / Fußgänger)
- Schaffung von Querungsmöglichkeiten für Fußgänger
- Erweiterung Parkplatzkapazitäten Grundschule

#### Weiterentwicklung Gelände Tarmstedter Ausstellung

- Ausbau Breitband auf dem Ausstellungsgelände
- Etablierung einer ganzjährigen Nutzungsmöglichkeit des Geländes
- Sanierung des Bürogebäudes auf der Ausstellungsfläche

#### Städtebauliche Neuordnung Bereich Schule / Doktorhaus

- Klärung der Frage: Sanierung/Abriss Doktorhaus

## 3.3 Handlungsraum Ortskern Wilstedt

### 3.3.1 Stadträumliche Analyse / SWOT Analyse

Wilstedt als Teil der Samtgemeinde Tarmstedt ist ca. 3,8 km südlich des gleichnamigen Verwaltungszentrums gelegen. Die wesentlichen Verkehrsachsen bilden die in Ost-West-Richtung verlaufende Bahnhofstraße/Molkereistraße sowie die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hauptstraße. Rund um den Kreuzungspunkt der beiden Achsen im nördlichen Teil der Gemeinde findet sich auch der Ortskern. Entsprechend der verkehrlichen Situation ist dieser Bereich von starkem Durchgangsverkehr geprägt, gleichzeitig sind jedoch auch diverse städtebauliche Problemstellen in markanten Lagen des Zentrums festzustellen. Dies betrifft insbesondere die Leerstände des alten Pfarrhauses und des Sparkassen-Gebäudes, den baulichen Missstand der Alten Molkerei sowie die Mindernutzung eines ehemaligen Restaurants.

Gleichzeitig stellen diese und weitere aktuelle Defizite Chancen dar, um aufbauend auf ebenso vorhandene räumliche Qualitäten städtebauliche Entwicklungsprozesse einzuleiten. Identitätsstiftende Potenziale für den Ortskern finden sich einerseits in Form der bereits erwähnten hohen Dichte möglicher Umgestaltungsprojekte, andererseits mit dem nördlich angrenzenden, weidenartigen Grünbereich der für die Dorfgemeinschaft sowie für das Stadtklima von großer Bedeutung ist.

Während der Ortskern von kleinteiligen, dörflichen Baustrukturen und Hoflagen dominiert ist, schließen sich in den südlich angrenzenden Dorfteilen weitläufige Wohngebiete mit überwiegender

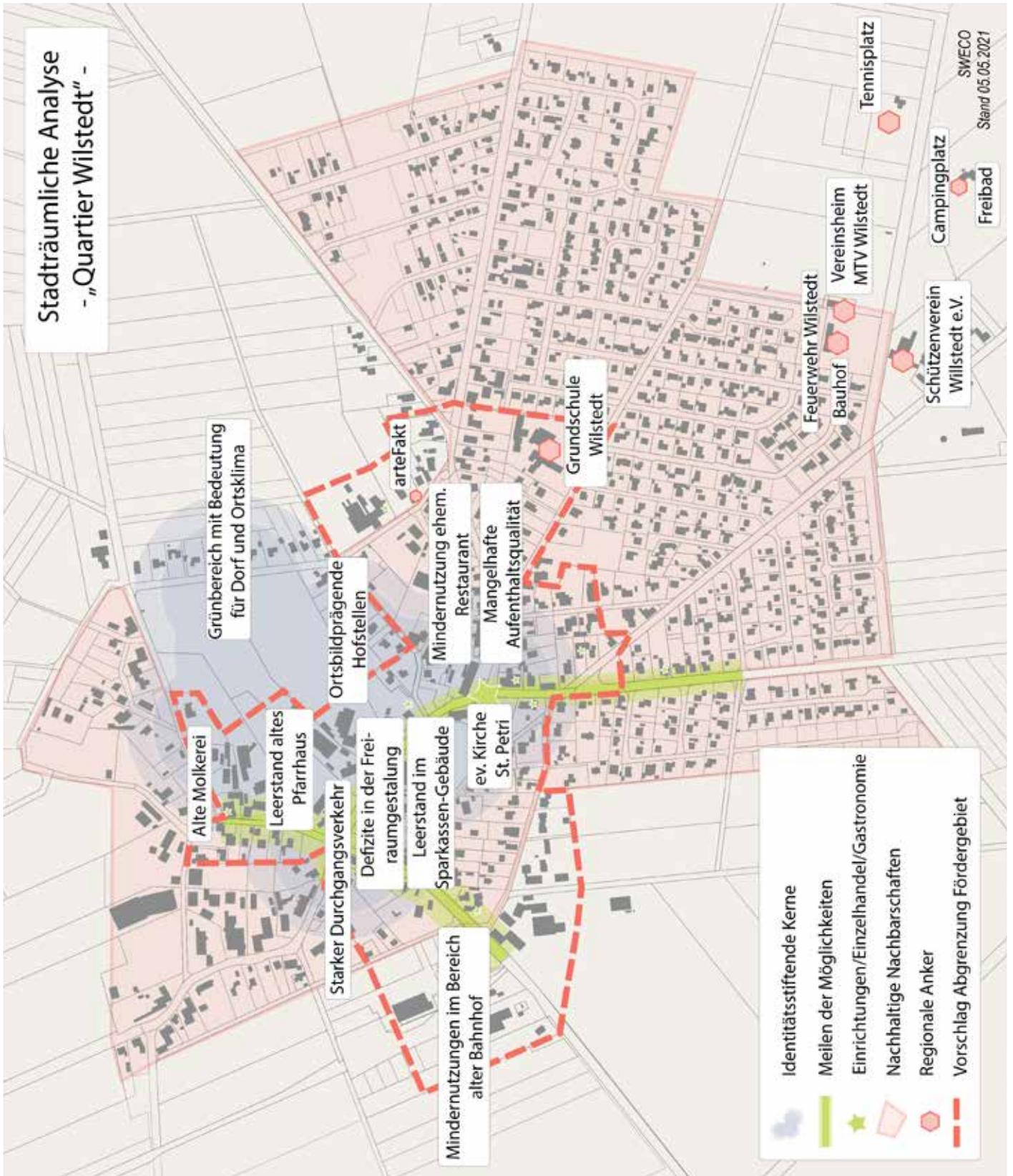
Einfamilienhausbebauung an. Im Bereich An der Reitbahn findet sich hier ein Cluster für Gemeinschaftsnutzungen des Sport- und Vereinswesens mit der Feuerwehr, dem Bauhof, dem Vereinsheim des MTV Wilstedt, dem Schützenverein, einem Campingplatz mit Freibad sowie einem Tennisplatz.

Ein weiterer Schwerpunktbereich der mittelfristigen städtebaulichen Entwicklung Wilstedts ist das Areal des ehemaligen Bahnhofs am westlichen Ortseingang. Im Jahr 2012 wurde durch die Gemeinde ein Bebauungsplan mit dem Ziel der Revitalisierung dieses Bereichs aufgestellt, der die ca. 2,9 ha umfassenden Flächen überwiegend als Mischgebiet (MI) sowie als an der Bahnhofstraße als Gewerbegebiet (GE) festsetzt. Ein weiterer Bebauungsplan wurde im Jahr 2019 für eine ca. 1,9 ha große Fläche am südwestlichen Ortsrand beschlossen, wo eine Siedlungsarrondierung als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen ist.



Abb. 13: Eindrücke Untersuchungsgebiet Wilstedt

# Stadträumliche Analyse - „Quartier Wilstedt“ -



-  Identitätsstiftende Kerne
-  Meilen der Möglichkeiten
-  Einrichtungen/ Einzelhandel/ Gastronomie
-  Nachhaltige Nachbarschaften
-  Regionale Anker
-  Vorschlag Abgrenzung Fördergebiet

Stärken und Potenziale	Schwächen und Entwicklungshemmnisse
<p><b>Ortsbild und Verkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Potential für identitätsstiftenden Kern: Zentraler Bereich und Weide</li> <li>• Ortsbild: Viele Entwicklungspotenziale im Ortskern (Nachnutzung Pfarrhaus, Alte Molkerei, Neugestaltung am Brink)</li> </ul> <p><b>Daseinsvorsorgeeinrichtungen / Bildung / Soziale Infrastruktur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bildungsinfrastruktur im Bereich Grundschule zusammengefasst: Schul- und Kitastandort gesichert und neugegliedert</li> <li>• Nachnutzung des Feuerwehrhauses als Veranstaltungsort</li> <li>• Neubau kirchliches Gemeindezentrum mit Versammlungsraum</li> </ul> <p><b>Wohnstandort und Bevölkerung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zwei neue Wohngebiete mit je 20 WE in der Umsetzung</li> <li>• Nachnutzung des Pfarrhauses als Mehrgenerationenwohnprojekt</li> </ul> <p><b>Grün- und Freiflächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zentrumsnahe, erhaltenswerte Weiden als Grüne Lunge</li> </ul> <p><b>Freizeit und Kultur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wilstedter Olivenölabholtage (Artefact)</li> </ul>	<p><b>Ortsbild und Verkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ganzheitliches, städtebauliches Leitbild fehlt</li> <li>• Städtbauliche Mißstände Alte Molkerei, Altes Pfarrhaus, Sparkasse und am Brink)</li> <li>• Durchgangsverkehr</li> </ul> <p><b>Daseinsvorsorgeeinrichtungen / Bildung / Soziale Infrastruktur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rückgang von Daseinsvorsorgeeinrichtungen: Sparkasse nur noch Automaten, Zukunft Bäckerei kritisch</li> </ul> <p><b>Wohnstandort und Bevölkerung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Windparks begrenzen Entwicklung im Westen der Gemeinde</li> </ul> <p><b>Wirtschaftsstruktur und -Entwicklung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ideen zu erweitertem Gewerbestandort erstmal gestoppt (Erweiterung historisches Gewerbegebiet am Bahnhof)</li> </ul>

### 3.3.2 Zielsetzungen für den Ortskern

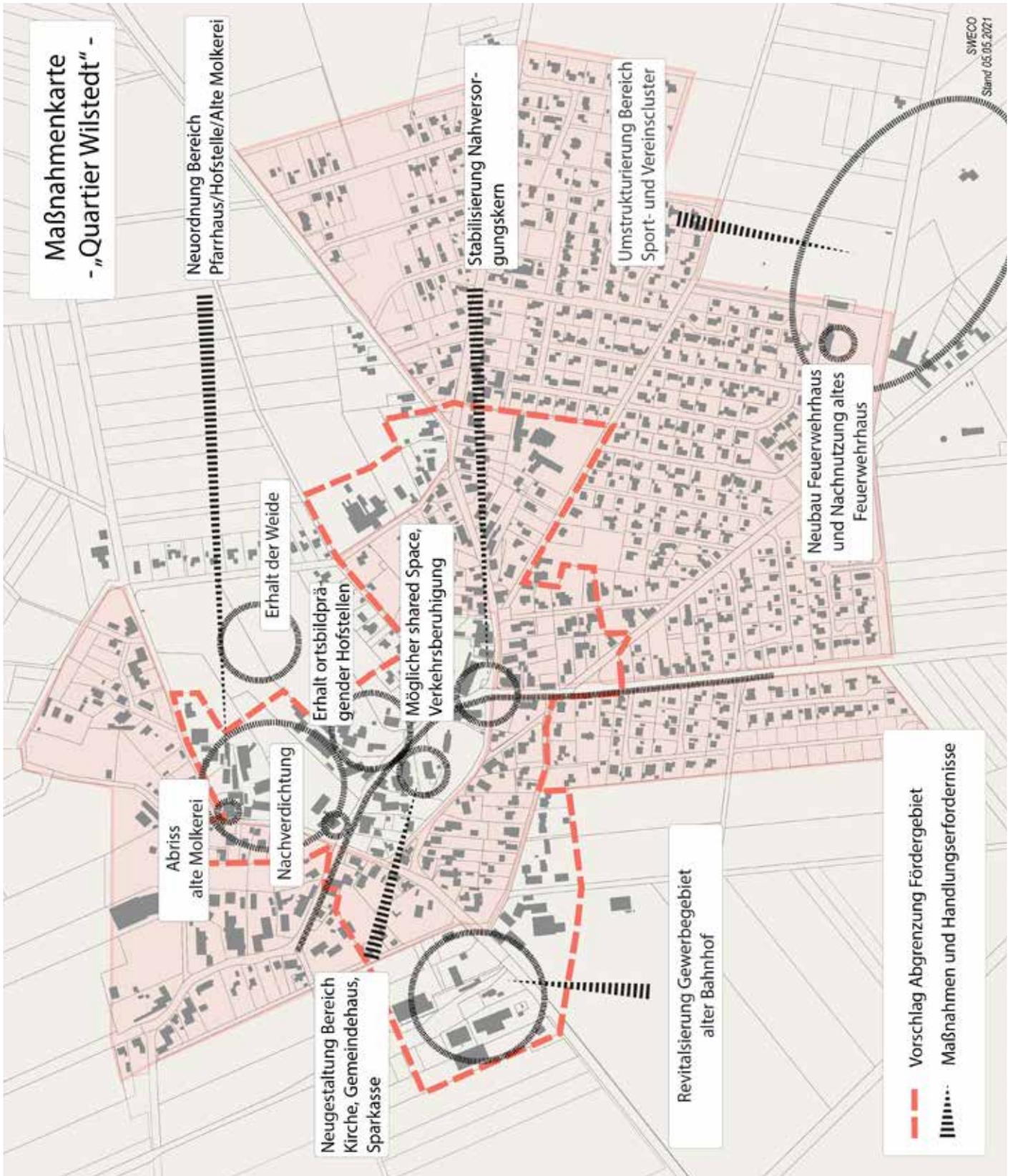
Die primäre Zielsetzung für den Wilstedter Ortskern liegt darin, die diversen städtebaulichen Entwicklungspotenziale zu nutzen und das Ortszentrum somit in seiner sozioökonomischen Funktion zu stärken. Um dabei eine integrierte, nachhaltige Betrachtungsweise sicherzustellen und Synergieeffekte zu erzielen, erscheint die Entwicklung eines gesamtgemeindlichen Konzepts für den Kernbereich sinnvoll. Parallel sollten die bestehenden Ansätze zur Revitalisierung einzelner Teilbereiche von erhöhter städtebaulicher und funktionaler Bedeutung intensiviert werden:

- Zukunftsentwicklung historisches Gewerbegebiet „Alter Bahnhof“
- Neuentwicklung Standort Alte Molkerei
- Nachnutzung ehemaliges Pfarrhaus für das Wohnen durch einen geeigneten Investor
- Folgenutzung ehemalige Sparkasse
- Nutzungsintensivierung ehem. China-Restaurant
- Neubau Gemeindehaus mit Versammlungsraum (Am Brink)
- Umstrukturierung Sport- und Vereinscluster (Anstoß durch Neubau und Nachnutzung Feuerwehrhaus)

Die genannten Projekte könnten auf städtebaulicher Ebene dazu beitragen, die stadträumliche Struktur des Ortskerns zukunfts-tauglich aufzustellen. Ein wichtiger Bestandteil ist hierfür auch die

Integration von verschiedenen Wohnangeboten durch Nutzung bestehender oder perspektivischer Innenentwicklungspotenziale wie des ehemaligen Pfarrhauses (ggf. Mehrgenerationenwohnen) oder des Bahnhofareals (Nachverdichtung, Mischwohngebiet in Verbindung mit nichtstörendem Gewerbe).

Um die Lebensqualität für die Bewohner und die Attraktivität des Ortskerns nachhaltig zu erhöhen, sind in diesem Zuge auch Faktoren wie die Verkehrsberuhigung (durch die Konzeption eines „Shared Space“) sowie der Erhalt der zentralen, gut integrierten Weideflächen und der ortsbildprägenden Hofstellen zu berücksichtigen. Diese Maßnahmen würden die Möglichkeit eröffnen, die wesentlichen Verkehrsachsen der Bahnhofstraße/Molkereistraße und der Hauptstraße sowie ihren Kreuzungsbereich zu „Meilen der Möglichkeiten“ für die Gemeinde weiterzuentwickeln.



### 3.3.3 Handlungserfordernisse und Maßnahmen

Handlungsfeld 1	Handlungsfeld 2
<i>Anpassung an den innerstädtischen Strukturwandel (u. a. drohender/bestehender Leerstand), Ortskernaktivierung, Daseinsvorsorge</i>	<i>Sicherung und Sanierung des baukulturellen Erbes; Erhaltung/Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses</i>
<b>Neugestaltung Bereich St.-Petri-Kirche: Gemeinschaftszentrum Wilstedt</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufstellen eines Nutzungskonzepts der ehemaligen Sparkasse</li> <li>• Sicherung Apothekenstandort</li> <li>• Realisierung Gemeindehaus der Kirchengemeinde</li> </ul>	
<b>Neuordnung des Bereichs Pfarrhaus / Alte Molkerei</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifikation von Nachverdichtungspotenzialen</li> <li>• Realisierung neuer Wohnformen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachnutzung/Sanierung ehemaliges Pfarrhaus (Mietwohnung/Mehrgenerationenwohnen)</li> </ul>
<b>Revitalisierung Gewerbegebiet am Bahnhof</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzung von Arrondierungspotenzialen</li> <li>• Entwicklung Mischwohngebiet (neue Orte der Arbeit und des Wohnens)</li> </ul>	
<b>Stabilisierung Nahversorgungskern</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Folgenutzung ehemalige Sparkasse</li> <li>• Am Brink: Neues kirchliches Gemeindezentrum mit Versammlungsraum</li> <li>• Nutzungskonzept ehemaliges Restaurant</li> <li>• Nutzung Nachverdichtungspotenziale</li> </ul>	
<b>Umstrukturierung Sport- und Vereinscluster / Reitbahn-Achse</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neubau Feuerwehrhaus</li> <li>• Nachnutzung altes Feuerwehrhaus als Veranstaltungsort</li> </ul>	

### Handlungsfeld 3

*Erhaltung und Weiterentwicklung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze, Grünräume), Erneuerung des baulichen Bestandes*

#### Neugestaltung Bereich St.-Petri-Kirche: Gemeinschaftszentrum Wilstedt

- Aufstellen Freiraumkonzept

#### Neuordnung des Bereichs Pfarrhaus / Alte Molkerei

- Entwicklung städtebauliches Rahmenkonzept
- Heilung städtebaulicher Missstände Alte Molkerei
- Erhalt der identitätsstiftenden Weide

#### Revitalisierung Gewerbegebiet am Bahnhof

- Umnutzung ehemalige Bahnanlagen
- Aufstellen Entwässerungskonzept

#### Stabilisierung Nahversorgungskern

- Entwicklung Freiraumkonzept

### Handlungsfeld 4

*Verbesserung der städtischen Mobilität einschließlich alternativer Mobilitätsformen*

#### Umstrukturierung Sport- und Vereinscluster / Reitbahn-Achse

- Schutz des Baumbestands im Umfeld der Reitbahnachse
- Sanierung Freibad
- Aufstellen gemeinsames Parkraumkonzept
- Verbesserung Erreichbarkeit ÖPNV

## 3.4 Handlungsraum Ortskern Elsdorf

### 3.4.1 Stadträumliche Analyse / SWOT Analyse

Elsdorf befindet sich in unmittelbarer Nähe zur gleichnamigen, 2012 fertiggestellten Anschlussstelle der A1. Ebenfalls in 2012 wurde eine Ortsumgehung westlich der Gemeinde ausgebaut, um die Verkehrsbelastung für das Dorfzentrum zu reduzieren. Der eigentliche Ortskern mit der ev.-luth. Allerheiligenkirche als identitätsstiftendes Bauwerk erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Langen Straße sowie dem westlichen Abschnitt der Mühlenstraße. Im unmittelbaren Ortskern befinden sich auch die Grundschule sowie die freiwillige Feuerwehr.

Die weiteren Ortslagen Elsdorfs sind räumlich durch große, im westlichen Ortszentrum befindliche Weideflächen sowie den einen großen Molkereibetrieb am südlichen Ortseingang teilweise separiert, dies betrifft beispielsweise die Wohngebiete Seefeld sowie Sieks Wiesen.

Im Ortskern Elsdorf ist ein Bedeutungsverlust erkennbar. Mindernutzungen und Leerstände sowie sanierungsbedürftige Gebäude sind im gesamten Bereich Lange Straße deutlich zu erkennen.

Am nördlichen Ortseingang befindet sich ein Cluster mit flächenintensiveren Gewerbe- und Handwerksbetrieben, in deren Umfeld teils Mindernutzungen festzustellen sind. Südlich der Gemeinde, jenseits der Trasse der A1, liegt ein in den vergangenen Jahren errichtetes Gewerbegebiet (LogIn-Park). Hier sind unter anderem

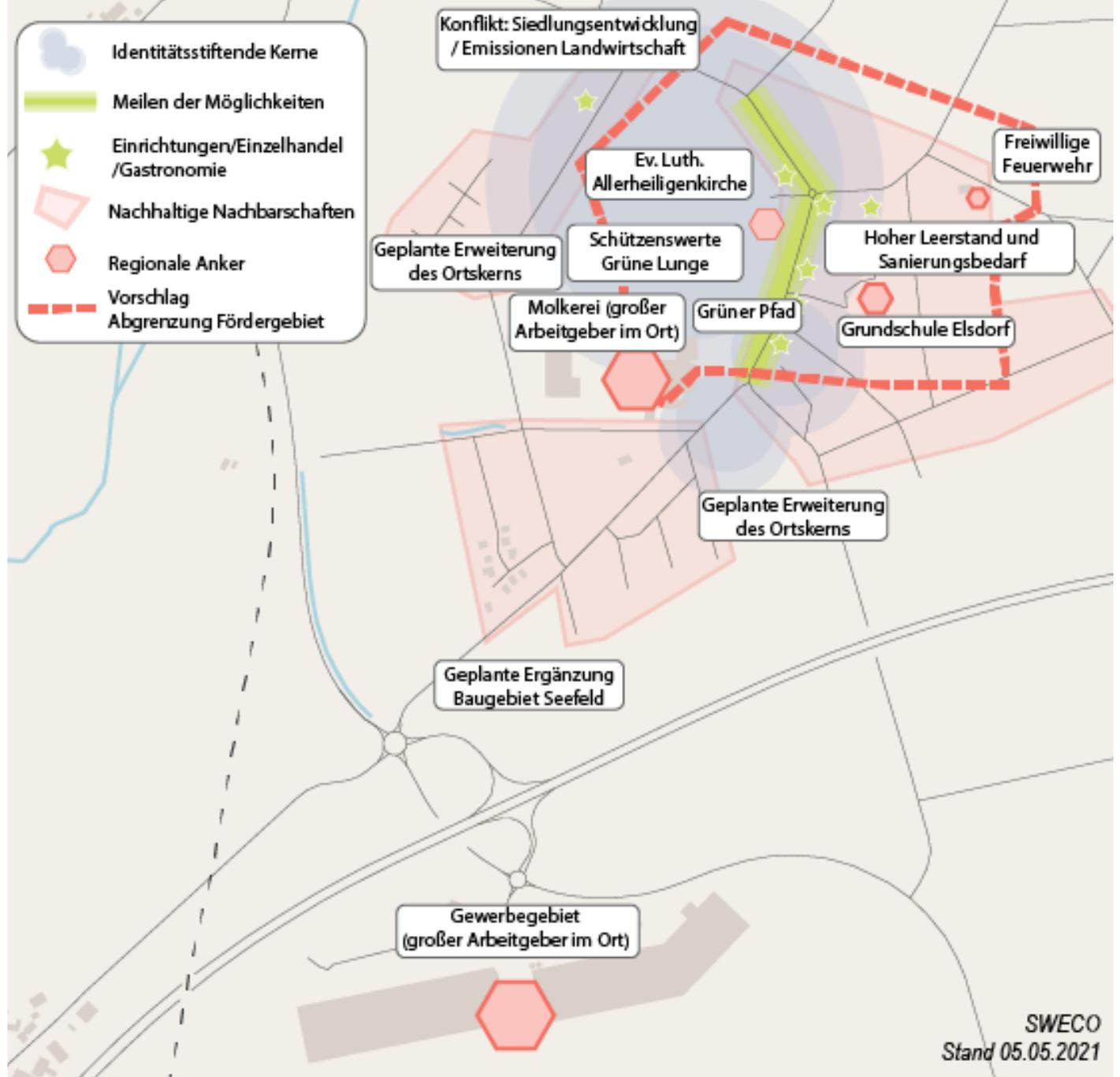
zwei große Logistikunternehmen ansässig, die neben der bereits erwähnten Molkerei zu den größten Arbeitgebern im Einzugsbereich der Gemeinde zählen. Aktuell befinden sich bereits die zweite und die dritte Erweiterung des LogIn-Parks in Planung.



Abb. 14: Eindrücke Untersuchungsgebiet Elsdorf

# Stadträumliche Analyse - „Quartier Ortskern Elsdorf“ -

-  Identitätsstiftende Kerne
-  Meilen der Möglichkeiten
-  Einrichtungen/ Einzelhandel /Gastronomie
-  Nachhaltige Nachbarschaften
-  Regionale Anker
-  Vorschlag Abgrenzung Fördergebiet



SWECO  
Stand 05.05.2021

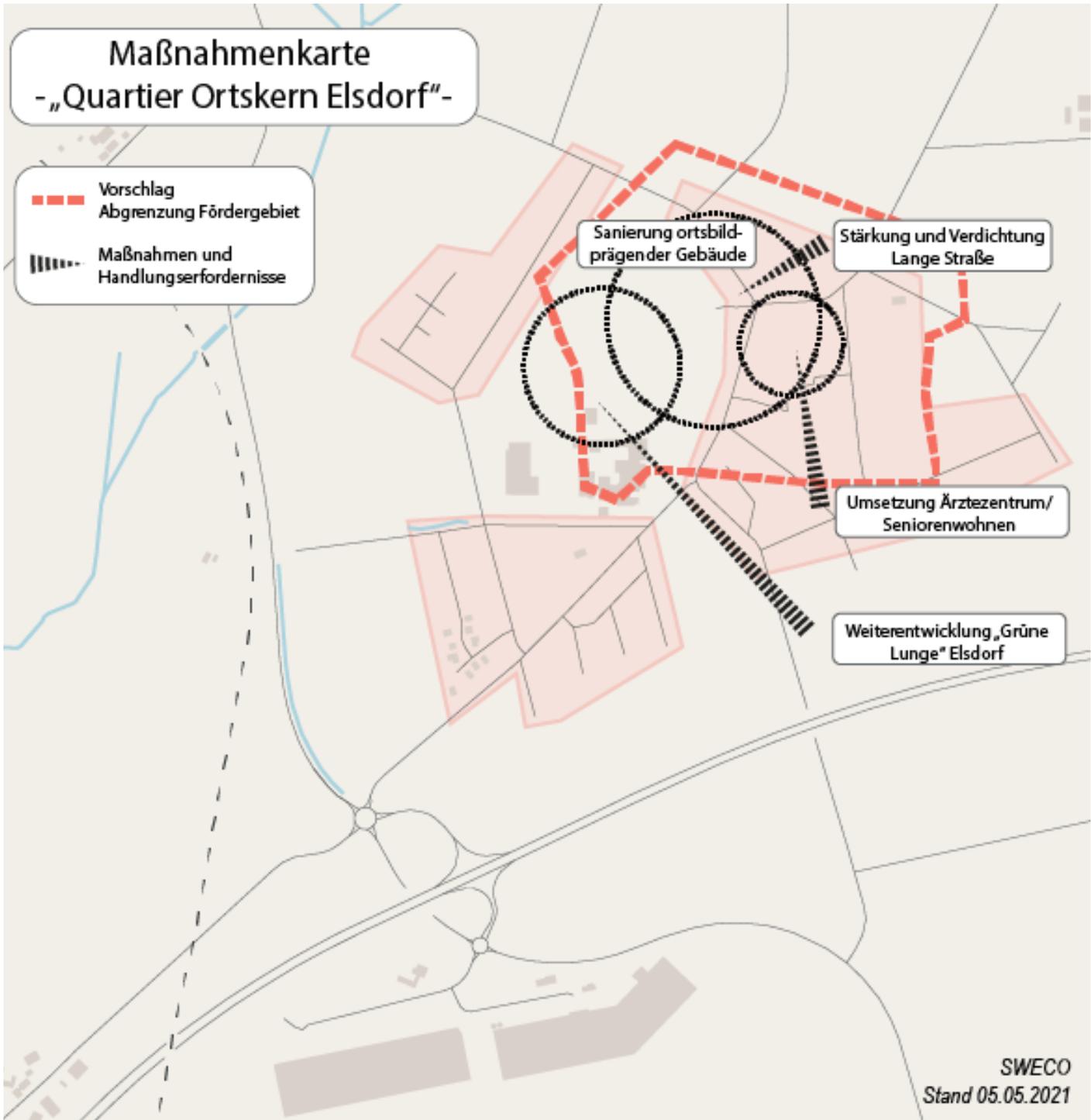
Stärken und Potenziale	Schwächen und Entwicklungshemmnisse
<p><b>Ortsbild und Verkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Autobahnanbindung</li> <li>• Potenzial: Umnutzung leerstehender Gebäude</li> </ul> <p><b>Daseinsvorsorgeeinrichtungen / Bildung / Soziale Infrastruktur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Grundversorgung</li> </ul> <p><b>Arbeitsmarkt und Qualifikation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Viele Arbeitsplätze: Molkerei, Gewerbegebiet (Bestand und Erweiterung)</li> </ul> <p><b>Grün- und Freiflächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schützenswerte Grüne Lunge im Ortskern</li> </ul> <p><b>Wirtschaftsstruktur und -Entwicklung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stabile finanzielle Situation</li> </ul> <p><b>Freizeit und Kultur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vereinswesen wichtig (Schützen, Trachten, Sport, Feuerwehr)</li> </ul>	<p><b>Ortsbild und Verkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fehlender Bahnanschluss</li> <li>• Hoher Leerstand und Sanierungsbedarf der Gebäude im Ortskernbereich</li> </ul> <p><b>Daseinsvorsorgeeinrichtungen / Bildung / Soziale Infrastruktur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ärztemangel</li> <li>• Mangelnde Wohnangebote/Bauplätze</li> </ul> <p><b>Wohnstandort und Bevölkerung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fehlendes Angebot für Wohnen im Alter (Wohnen mit Service und Tagespflegestation)</li> </ul> <p><b>Grün- und Freiflächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grüne Lunge nur begrenzt nutzbar (Zugänglichkeit)</li> </ul> <p><b>Wirtschaftsstruktur und -Entwicklung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Außerhalb des Ortskerns gibt es eine gehemmte Entwicklung, da erlaubte Eigenentwicklung zu aufwendig ist</li> </ul>

### 3.4.2 Zielsetzungen für den Ortskern

Durch die ortsansässigen großen Gewerbebetriebe verfügt Elsdorf über eine stabile finanzielle Situation sowie ein gutes und potenziell weiter wachsendes Angebot an Arbeitsplätzen. Um diese Wachstumsperspektiven auch im Wohnsegment abzubilden, bestehen bereits Planungen zur Erweiterung des Ortskerns durch Arrondierung und Einbindung der erwähnten Wohnquartiere Seefeld sowie Sieks Wiesen. Eine perspektivische Siedlungserweiterung in Richtung Norden wird durch dort vorhandene Emissionen der angrenzenden Landwirtschaft eingeschränkt.

Um die Funktion des Ortskerns zu stärken, erscheinen insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung der Daseinsvorsorge sinnvoll. Ein konkreter Projektansatz besteht in der Schaffung von Angeboten für das Wohnen im Alter, beispielsweise in Form einer Wohnanlage für Senioren und/oder pflegebedürftige Menschen. Dies würde auch die Perspektiven für die Etablierung eines Ärzteentrums erhöhen, da insbesondere die Ansiedlung eines Allgemeinmediziners in Elsdorf notwendig erscheint.

Der Bereich der Identität und Aufenthaltsqualität könnte durch die Inwertsetzung der sogenannten „Brinke-Route“ mit Hinweisschildern und die Neugestaltung der Elsdorfer Ortstafel in einem kleinen Park und Verweilort gestärkt werden. In Anbetracht der im Ortskern vorhandenen Grünstrukturen sollte zudem die Anlage neuer, naturnaher Wege- und Pfadverbindungen erörtert werden. Die vorhandenen Grünstrukturen haben eine wesentliche positive Auswirkung auf die ökologische Qualität der Freiflächen wie auch auf das Klima in der lokalen Ebene.



### 3.4.3 Handlungserfordernisse und Maßnahmen

Handlungsfeld 1	Handlungsfeld 2
<i>Anpassung an den innerstädtischen Strukturwandel (u. a. Drohender/bestehender Leerstand), Ortskernaktivierung, Daseinsvorsorge</i>	<i>Sicherung und Sanierung des baukulturellen Erbes; Erhaltung/Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses</i>
<b>Stärkung und Verdichtung Lange Straße</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Ertüchtigung von Leerständen für neue Einzelhandels-, Gastronomie und Dienstleistungskonzepten</li><li>• Identifikation Nachverdichtungspotenziale Lange Straße</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sanierung ortsbildprägender Gebäude</li><li>• Heilung von Mindernutzungen und Gestaltungsdefiziten an Gebäuden</li></ul>
<b>Etablierung Cluster Ärztezentrum/ Mehrgenerationenwohnen</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnen im Alter im Kernort, altengerechtes Wohnen, ggf. pflegebedürftige Menschen</li><li>• Synergien mit Grundschule (Mehrgenerationenkonzept)</li><li>• Ansiedlung eines Allgemeinmediziners</li></ul>	

### Handlungsfeld 3

*Erhaltung und Weiterentwicklung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze, Grünräume), Erneuerung des baulichen Bestandes*

#### Stärkung und Verdichtung Lange Straße

- Aufstellen eines vertiefenden Nachverdichtungs- und Gestaltungskonzepts für den Bereich Lange Straße
- Durchführung von Ordnungsmaßnahmen (Abriss/Umbau) zur Beseitigung städtebaulicher Missstände

#### Weiterentwicklung „Grüne Lunge Eisdorf“

- Aufstellen eines integrierten Freiraumkonzepts für die Grüne Lunge
- Prüfung von Optionen zur Umgestaltung von Teilbereichen der Grünen Lunge zu öffentlichen Grünflächen

### Handlungsfeld 4

*Verbesserung der städtischen Mobilität einschließlich alternativer Mobilitätsformen*

## 3.5 Handlungsraum Ortskern Heeslingen

### 3.5.1 Stadträumliche Analyse / SWOT Analyse

Der Stadtraum Heeslingen weist mit seiner mehrarmigen Gliederung sowie seiner Lage an der Oste besondere Qualitäten auf. Als wesentliche Erschließungsachse dient die Marktstraße, die am südlichen Ortsausgang zur Bremer Straße (L124) sowie im Norden zur Stader Straße wird. Von Süden kommend überquert die Bremer Straße zunächst die Oste und mündet anschließend in einen Kreisverkehr, an dessen Ostseite sich das Nahversorgungszentrum der Gemeinde anschließt. Um die hier in Richtung Osten abzweigende Kirchstraße gruppieren sich zentrale Ankerfunktionen des Grundzentrums Heeslingen wie die ev.-luth. Kirche oder die Grundschule. Weiterhin wirken in diesem Bereich vorhandene, traditionelle Hofstrukturen sowie der Bezug zur Oste und zu angrenzenden Freiräumen (Stadtpark, Pastorenholz) identitätsstiftend.

Im weiteren Verlauf zweigt von der Marktstraße die Straße „Zum Kreuzkamp“ ab, die als Erschließung zum Unternehmensgelände der „Wilhelm Fricke SE“, einem wesentlichen Arbeitgeber für die Region, dient. Entlang des nördlichen Abschnitts der Marktstraße wiederum finden sich das Ärztezentrum der Gemeinde sowie weitere, kleinere Gewerbebetriebe. Auch bedingt durch die Grünstrukturen entlang der Oste weist Heeslingen im Westen (Bereich Stimmbeck) sowie im Süden (Bereich Jahnstraße) weitere Ortslagen neben dem ursprünglichen Dorfkern auf. An der Jahnstraße findet sich mit den in das Ostetal eingebetteten Sportanlagen des Heeslinger SC eine

weitere soziale Ankerfunktion der Ortschaft. Das ebenfalls an der Oste gelegene ehemalige Freibad am südlichen Ortseingang ist aktuell nicht mehr in Betrieb. Hier ist ein wichtiger Ort der Gemeinschaft in Heeslingen weggefallen.

Als räumlichen Schwerpunkt der wirtschaftlichen Entwicklung betrachtet die Gemeinde Heeslingen weiterhin den Bereich „Kreuzkamp“ rund um den Standort der „Wilhelm Fricke SE“. In den vergangenen Jahren wurden hier mehrere Bebauungspläne mit der Zielsetzung der Sicherung und Weiterentwicklung des Betriebsstandorts aufgestellt.



Abb. 15: Eindrücke Untersuchungsgebiet Heeslingen

# Stadträumliche Analyse - „Quartier Ortskern Heeslingen“ -

-  Identitätsstiftende Kerne
-  Meilen der Möglichkeiten
-  Einrichtungen/Einzelhandel/  
Gastronomie
-  Nachhaltige Nachbarschaften
-  Regionale Anker
-  Vorschlag Abgrenzung  
Fördergebiet



Stärken und Potenziale	Schwächen und Entwicklungshemmnisse
<p><b>Ortsbild und Verkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umnutzung leerstehender Immobilien</li> <li>• Ostersprinter bietet relativ gute Anbindung</li> </ul> <p><b>Daseinsvorsorgeeinrichtungen / Bildung / Soziale Infrastruktur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umbau und Nachnutzung der historischen Sportschule/ ehem. Kindergarten</li> </ul> <p><b>Grün- und Freiflächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Naherholung im Ort: Naturnahe Gestaltung des Pastorenholzes, des Hollengrunds, des Geländes an der Oste in Richtung Offensen, Brauel</li> </ul> <p><b>Arbeitsmarkt und Qualifikation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wilhelm Fricke SE Traktoren als großer Arbeitgeber</li> </ul> <p><b>Tourismus und Gastgewerbe</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ältester Ort der Region</li> <li>• Naturraum Oste</li> </ul> <p><b>Freizeit und Kultur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kultur: Potenzial der Klosterkirche</li> </ul>	<p><b>Ortsbild und Verkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fehlende Bahnanbindung</li> <li>• Koordination des Flächenverbrauchs für verschiedene Nutzungen: Ausweisung neuer Bauplätze (für junge Leute), neues Gewerbegebiet und landwirtschaftlich genutzte Flächen</li> <li>• Ganzheitliches städtebauliches Konzept fehlt</li> <li>• Sanierungsbedarf der Ostebrücken</li> </ul> <p><b>Grün- und Freiflächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fehlender Ostebezug der Grünachse</li> <li>• Fehlende Bewegungsorte und Sitzgelegenheiten im Bereich Stadtpark</li> <li>• Schließung/Sanierungsbedarf des Freibads</li> </ul>

### 3.5.2 Zielsetzungen für den Ortskern

Als ältester Ort der Region verfügt Heeslingen nicht nur über ein geschichtsträchtiges bauliches Erbe, sondern mit dem Ostetal auch über eine ortsbildprägende Grünachse und attraktive Naherholungsmöglichkeit im Ortskern. Gleichzeitig bietet dieser Bereich noch Potenziale für eine Neuinszenierung, um die gebotenen Qualitäten besser erlebbar zu machen. Mit den Anlagen des Stadtparks sowie des Pastorenholzes gibt es bereits markante und identitätsstiftende Orte, die Ausgangspunkte einer solchen Entwicklung bilden können.

In diesem Zuge gilt es, den Bezug zum Wasser durch die Freihaltung und Herstellung von Sichtachsen sowie erleichterte Zugangsmöglichkeit in das Ortsbild zu integrieren. Ebenso sollten die im Grünzug gelegenen Freizeitangebote in ihrer Nutzbarkeit intensiviert werden. Dies gilt insbesondere für den Projektbaustein des aktuell geschlossenen Freibades, dessen Sanierung und Wiederinbetriebnahme forciert werden sollte. Diese Maßnahme würde auch den Entwicklungszielen der sozialen Integration sowie der Schaffung von Raum für Jugendliche entsprechen, für die es aktuell an Freizeitmöglichkeiten im Ortskern mangelt. Um ein solches Angebot zu entwickeln, wäre zudem auch die Schaffung eines generationenübergreifenden Bezugsorts gemeinsam mit dem Heeslinger Haus denkbar.

Maßnahmen in diesem Bereich würden zudem weiter dazu beitragen, die Kirchstraße sowie die Marktstraße mit ihren sozialen Ankerfunktionen und ihren räumlichen Bezügen zur Oste als „Meilen der Möglichkeiten“ zu etablieren. Für den Kreuzungsbereich dieser beiden Achsen als unmittelbaren Ortskern gilt es, vereinzelte Mindernutzungen zu adressieren sowie die Grundstücke zentral gelegener,

ehemaliger Hofstellen für mögliche Umnutzungen in Betracht zu ziehen. Um hierbei eine integrierte Betrachtung auf städtebaulicher Ebene sicherzustellen, sollte die Entwicklung eines ganzheitlichen Konzepts für die Umgestaltung der Ortsmitte in Betracht gezogen werden.

Die Anwesenheit der „Wilhelm Fricke SE“ in der Gemeinde stellt eine große Stärke der wirtschaftlichen Struktur Heeslingens dar. Parallel sollte jedoch auch die Schaffung eines neuen Gewerbegebiets für kleinere und mittelgroße Unternehmen in Betracht gezogen werden, um die bestehenden Standortqualitäten auszunutzen und die wirtschaftliche Diversifizierung voranzutreiben.

In diesem Zusammenhang sollte auch die Schaffung von Betriebswohnungen für die „Wilhelm Fricke SE“ im Ortskern geprüft werden, um die durch das Unternehmen erzeugte Kaufkraft vor Ort zu bündeln und weiter zur Belebung des Zentrums und zur Stärkung der Achse „Am Kreuzkamp“ als „Meile der Möglichkeiten“ beizutragen. Hinsichtlich des Wohnens sollte auch die Schaffung einer ortszentrumsnahen Wohnanlage erörtert werden, die beispielsweise im Umkreis des bestehenden Ärzteentrums verortet werden könnte um somit auch diesen Abschnitt der Marktstraße als „Meile der Möglichkeiten“ weiterzuentwickeln.

# Maßnahmenkarte - „Quartier Ortskern Heeslingen“ -

Vorschlag Abgrenzung Fördergebiet

Maßnahmen und Handlungserfordernisse



Stärkung  
Nahversorgungsfunktionen  
Kirchstraße

Umgestaltung Ortsmitte

Umnutzung  
von Hofstellen

Erhöhung Erlebbar-  
und Sichtbarkeit Ostelauf

Sanierung Ostebrücke (Burgstiege)

Revitalisierung Areal  
Heimathaus für Freizeit  
und Kultur

Neuszenierung Bereich Oste/Stadtpark

SWECO  
Stand 05.05.2021

### 3.5.3 Handlungserfordernisse und Maßnahmen

Handlungsfeld 1	Handlungsfeld 2
<i>Anpassung an den innerstädtischen Strukturwandel (u. a. drohender/bestehender Leerstand), Ortskernaktivierung, Daseinsvorsorge</i>	<i>Sicherung und Sanierung des baukulturellen Erbes; Erhaltung/Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses</i>
<b>Revitalisierung Bereich Heimathaus/Freibad</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Revitalisierung Areal Heimathaus für Freizeit und Kultur</li></ul>	
<b>Städtebauliche Weiterentwicklung der Ortsmitte</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter und bebauter Grundstücke/Hofstellen</li></ul>	
<b>Diversifizierung Wohnangebot und soziale Infrastruktur</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Schaffung Seniorenwohnanlage</li><li>• Ansiedlung Betriebswohnen „Wilhelm Fricke SE“</li><li>• Schaffung von Raum für Jung und Alt</li></ul>	
<b>Weiterentwicklung Wirtschaftsstruktur</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Neues Gewerbegebiet für kleinere und mittlere Unternehmen</li><li>• Stärkung Nahversorgungsfunktion Kirchstraße</li></ul>	

### Handlungsfeld 3

*Erhaltung und Weiterentwicklung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze, Grünräume), Erneuerung des baulichen Bestandes*

#### Revitalisierung Bereich Heimathaus/ Freibad

- Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts bzw. Nutzungskonzepts
- Integration „Heeslingen Hus“ in oben genanntes Konzept
- Integration Ostelauf in oben genanntes Konzept

#### Städtebauliche Weiterentwicklung der Ortsmitte

- Ganzheitliches Konzept für die Umgestaltung der Ortsmitte

#### Neuinszenierung Bereich Oste/Stadtpark

- Entwicklung eines Freiraumkonzepts
- Erhalt bestehende Frischluftschneise
- Integration Pastorengehölz (NSG)
- Erhöhung Erlebbar- und Sichtbarkeit Ostelauf
- Intensivierung Freizeitnutzungen im Grünzug
- Herstellen von Wegebezügen zwischen Ostelauf und umliegenden Quartieren (Klosterstraße)
- Sanierung Ostebrücke (Burgstieg)
- Prüfen von Veranstaltungen im Stadtpark ( bspw. Open Air Kino/Konzerte)

### Handlungsfeld 4

*Verbesserung der städtischen Mobilität einschließlich alternativer Mobilitätsformen*

## 3.6 Handlungsraum Ortskern Zeven

### 3.6.1 Stadträumliche Analyse / SWOT Analyse

Die Stadt Zeven bildet den geographischen Mittelpunkt des Landkreises Rotenburg (Wümme) und erstreckt sich in nord-südlicher Ausdehnung entlang der B71. Im historischen Ortskernbereich trifft diese mit der L122 sowie der L142 zusammen. Prägend ist außerdem der Wasserlauf der Mehde-Aue, die etwa zwei Kilometer nördlich des Stadtgebiets in die Oste mündet. Im Süden der Gemeinde findet sich der ehemalige Bahnhof, der nicht mehr an den Personenverkehr angebunden ist. Um diesen Bereich gruppieren sich weitläufige Wohngebiete mit überwiegender Einzelhausbebauung sowie Bildungs- und Sportangebote.

Unmittelbar östlich an den Nahversorgungskern grenzt ein bewaldeter Grünzug an, in den der Lauf der Mehde-Aue, das historische Kloster sowie Sportanlagen und ein Veranstaltungsgelände eingebettet sind. Letzteres bildet gemeinsam mit einem Campingplatz sowie dem Naturbad den Übergang in die offene Kulturlandschaft. Im weiteren Verlauf der B71 in Richtung Norden, die im Ortskern die Bezeichnung Kivinanstraße trägt, sind zahlreiche Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote gelegen. Am nördlichen Siedlungsrand wird das Gemeindegebiet von einer Kleinbahntrasse durchschnitten, an die ein großes Nahversorgungs- und Gewerbegebiet im Bereich des Nord-West-Rings angrenzt. Diese 2009 fertiggestellte Umgehungsstraße bildet, entsprechend ihres Namens, den nördlichen und westlichen Siedlungsabschluss der hier gelegenen Wohngebiete.

Der Ortskern Zevens wurde bereits in den Jahren 2001/2002 neu gestaltet. Eine zentrale Maßnahme zur Attraktivierung war hier der Umbau der Langen Straße, bis dahin eine viel befahrene Durchgangsstraße, zu einer Fußgängerzone. Der Verlauf der B71 wurde in diesem Zuge mittels einer Trassenumlegung westlich um den Ortskern herumgeführt. In den folgenden Jahren wurde der Prozess der Stadtsanierung weiter intensiviert.

Als Rahmen für die zukünftige Entwicklung wurde in 2007 zunächst ein ISEK für die wichtigsten Stadträume Zevens vorgelegt, das seither punktuell aktualisiert und fortgeschrieben wird. Im Jahr 2010 folgte ein städtebaulicher Rahmenplan für das zuvor festgelegte Stadtumbaugebiet „Auf der Worth“ (Förderprogramm Stadtumbau West). In 2012 wurde zunächst ein Demografiegutachten zur Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung 2010-2030 entwickelt, bevor 2014 der Meilenstein der Aufstellung eines gesamtgemeindlichen Stadtentwicklungskonzepts mit dem Zeithorizont 2030 erreicht wurde. Weitere teilräumliche oder sektorale Planungen stellten dann ein Verkehrsentwicklungsplan (2014), die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (2018), eine ergänzende Fortschreibung des ISEK für einen Teilbereich des Stadtumbaugebiets „Auf der Worth“ (2019) sowie ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb für das Kultur- und Bildungszentrum Klostergang (2020) dar.



Abb. 16: Eindrücke Untersuchungsgebiet Zeven



### 3.6.2 Zielsetzungen für den Ortskern

Aufgrund der laufenden Stadtsanierung und den definierten Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzepts 2030 formuliert das IEK Börde Oste-Wörpe nur ergänzende Zielsetzungen und Handlungsempfehlungen. Das Stadtentwicklungskonzept 2030 von 2014 formuliert auf Grundlage der vorgenommenen Analysen zehn Leitsätze der Stadtentwicklung mit jeweils entsprechenden Handlungs- und Maßnahmenempfehlungen. Diese werden im Zuge der IEK-Erstellung bestätigt:

- „In Zeven zu Hause, Wohlfühlen für Jedermann“ (z.B. Diversifizierung Wohnangebot, energetische Stadtsanierung, Nutzungsmischung)
- „Zevens Dörfer - Ein Teil des Ganzen“ (Konzept für Umlanddörfer, z.B. Erhalt Dorfcharakter, Stärkung Dorfkerne)
- „Zevens Innenstadt, lebhaft und vielfältig“ (Konzept für Ortskern, z.B. Belebung und Aufwertung, Nutzungsmischung)
- „Zeven - Eine starke Solidargemeinschaft“ (Teilkonzept sozialer Sektor, z.B. Infrastruktureinrichtungen, Gesundheit und Pflege)
- „Zeven - die lernende Stadt mit breitem Bildungsangebot“ (Teilkonzept Bildungssektor, z.B. Erwachsenenbildung, Inklusion)

- „Zeven - ein vitaler Wirtschaftsstandort“ (Teilkonzept Wirtschaftssektor, z.B. Diversifizierung Wirtschaftsstruktur, Flächenpolitik)
- „Zeven - Kultur für alle“ (Teilkonzept Kultursektor, z.B. Sicherung Kultur- und Freizeitangebot, Weiterentwicklung Kulturstandort)
- „Zeven macht mobil - stadtverträglich und umweltfreundlich“ (Teilkonzept Mobilitätssektor, z.B. ÖPNV, Verkehrsberuhigung)
- „Erholungsstandort Zeven - die Stadt am Walde“ (Teilkonzept Umwelt und Erholung, z.B. Freiraumnetz, naturnahe Freizeitangebote)
- „Zeven - die klimafreundliche Stadt“ (Teilkonzept Klimasektor, z.B. energetische Stadtsanierung, energetische Quartiersentwicklung)

Auf städtebaulicher Ebene erfolgte zudem eine Erfassung von Bau- und Entwicklungspotenzialen.

In den letzten Jahren kristallisierten sich einige wesentliche, konkrete Handlungs- und Maßnahmenanforderungen heraus, die sich aus den zuvor genannten Leitsätzen ableiten lassen beziehungsweise diesen zugeordnet werden können. Dies betrifft insbesondere punktuelle Projekte und Ansätze in den Bereichen der laufenden städtebaulichen Revitalisierung des Ortskerns (z.B. Nachnutzungskonzepte Amtsgericht und Polizeigebäude), der Stärkung und Weiterentwicklung des Kultur- und Freizeitangebots (z.B. Bau eines Hallenbads sowie von Kultur- und Jugendzentren) sowie der nachhaltigen Quartiersentwicklung (z.B. Mobilitätsverbesserung zwischen Kernstadt und Umlanddörfern, Mehrgenerationenwohnen).

Stärken und Potenziale	Schwächen und Entwicklungshemmnisse
<p><b>Ortsbild und Verkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklungen bereits mit Stadtumbau bewegt</li> </ul>	<p><b>Ortsbild und Verkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fehlende Bahnanbindung</li> </ul>
<p><b>Daseinsvorsorgeeinrichtungen / Bildung / Soziale Infrastruktur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Größtes Daseinsvorsorgeangebot in der Region</li> </ul>	<p><b>Arbeitsmarkt und Qualifikation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fehlende Fachkräfte</li> </ul>
<p><b>Wohnstandort und Bevölkerung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Überkapazitäten der Kläranlage</li> </ul>	<p><b>Freizeit und Kultur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschlossenes Hallenbad (Sanierung/Neubau in vorbereitender Beratung)</li> </ul>
<p><b>Wirtschaftsstruktur und -Entwicklung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Größtes Einzelhandelsangebot in der Region</li> <li>• Breit aufgestellte Verwaltung</li> <li>• Neuausweisung ca. 19 ha Gewerbefläche (Hexenberg)</li> </ul>	<p><b>Wohnstandort und Bevölkerung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fehlendes Wohnbauland aufgrund hoher Nachfrage</li> </ul>
<p><b>Freizeit und Kultur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Größtes Kulturangebot in der Region (z.B. Plattdeutsches Theater)</li> <li>• Potential Kultur- und Bildungszentrum (Kloster)</li> </ul>	

### 3.6.3 Ergänzende Aussagen zum Stadtentwicklungskonzept Zeven 2030

Aufbauend auf die Analysen und Aussagen des Stadtentwicklungskonzepts Zeven 2030 haben sich in den vergangenen Jahren mehrere Handlungsfelder herauskristallisiert, die für die zukunftsfähige Stadtentwicklung Zevens maßgeblich sind. Hier ist zunächst der Schwerpunkt der Innenstadt zu nennen, die sich entsprechend der Leitsätze des Stadtentwicklungskonzepts 2030 durch ihre Lebhaftigkeit und Vielfalt auszeichnen soll. Für die Belebung, Aufwertung und Nutzungsmischung besteht nunmehr eine Reihe baulicher sowie auch nicht-baulicher Maßnahmenansätze (siehe unten). Im Vordergrund stehen hier die funktionale Stärkung des Ortskerns sowie auch dessen zukunftsfähige Weiterentwicklung durch neue Nutzungskonzepte. Zur Umsetzung dieser Maßnahmen sollen Mittel aus dem Sofortprogramm „Perspektive Innenstadt!“ beantragt werden, mit dem das Land Niedersachsen Städte und Kommunen bei der Bewältigung der Pandemiefolgen in den Innenstädten unterstützt. Eine weitere Förderungsmöglichkeit mit Anknüpfungspunkten für den Ortskern, z.B. für eine Nachnutzung des mittelfristig leerstehenden Amtsgerichts an der Bäckerstraße, besteht über das laufende Förderprogramm „Zukunftsräume Niedersachsen“ (siehe 1.4).

Auch für das Handlungsfeld „Freiraum und Stadtgrün“ liegt der räumliche Schwerpunkt in der Zevener Innenstadt. Zielsetzung ist hier die generelle Erhöhung der Aufenthaltsqualität insbesondere

in der Fußgängerzone bis zum Vitus-Platz mittels verschiedener Grünelemente (siehe unten) und mit einem besonderen Augenmerk auf der Stärkung der Verbindung zum nördlich angrenzenden Stadtpark.

Weitere übergeordnete, aber zusammenhängende Maßnahmenansätze, deren Aktualität in konkreten Entscheidungs- und Handlungsbedarfen oder anhaltender Entwicklungsprozesse begründet liegt, bestehen in den Bereichen Mobilität, und Klimaschutz. E-Mobilität und Fahrradinfrastruktur sollen im Bestand ausgebaut werden, energetische Standards sowohl durch Bestandssanierung als auch durch innovative Ansätze in der Nachverdichtung erreicht werden. Ansatzpunkte für die Akquise von Fördermitteln bieten z.B. die KfW – Bank und die Nationale Klimaschutzinitiative.. Für die Handlungsfelder Mobilität und Siedlungsentwicklung stehen dabei, auch vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum und Bauland, laufende Anpassungsmaßnahmen der Flächen- und Bebauungsplanung im Vordergrund, die auf konzeptioneller Ebene zu koordinieren sind. Für die Gewerbeflächenentwicklung hingegen bestehen verschiedene räumliche Schwerpunkte, deren Entwicklungspotenziale mittelfristig weiter zu erörtern sind.

Akuter Handlungsbedarf besteht für das Hallenbad an der Goethestraße, für das nach der Grundsatzentscheidung über Sanierung oder Neubau eine integrierte Betrachtung der Zukunftsperspektiven des Gesamtareals mit den umliegenden Bereichen ehem. Schule an der Kanalstraße und Gewerbe an der Kanalstraße erfolgen soll. Auch die Nutzungsentwicklung entlang der Bremer Straße kann hier, z.B. in Form einer Vertiefungsstudie untersucht werden.

Innenstadtentwicklung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nutzungsmischung / neue Nutzungskonzepte</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• z.B. Co-Working im Leerstand</li> </ul> </li> <li>• <b>Bauliche Veränderungen Fußgängerzone/Vitusplatz (Entreefunktion):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Revitalisierung Wochenmarkt</li> <li>• Abriss und Neubau Restaurant</li> <li>• Komprimierung der Fußgängerzone (zur Sicherung des Gesamtangebots)</li> <li>• Umzug Amtsgericht in Alte Post</li> </ul> </li> <li>• <b>Touristeninformation</b></li> <li>• <b>BID &amp; City-Management</b></li> <li>• <b>Beratung für Einzelhändler</b></li> <li>• <b>Zukunftsperspektiven alter Standort Amtsgericht:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hotel</li> <li>• Gastronomie</li> <li>• Co-Working</li> <li>• Verbindung Klostermuseum</li> </ul> </li> </ul>

Freiraum und Stadtgrün
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Modulare Grünelemente mit Sitzmöglichkeiten (kurzfristig)</b></li> <li>• <b>Urban Gardening</b></li> <li>• <b>Stadtsandkasten</b></li> <li>• <b>Grünverbindung Innenstadt - Stadtpark</b></li> </ul>

Siedlungsentwicklung und energetische Sanierung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Konzepterstellung Klimaquartiere</b></li> <li>• <b>Energetisches Quartierskonzept (2022), Sanierungsmanagement</b></li> <li>• <b>Neubaugelände: Nachhaltige Quartiersentwicklung</b></li> </ul>

Mobilität
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Fahrradfreundliche Kommune:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umsetzung Konzept (in Erstellung)</li> <li>• Fahrradfurt in Fußgängerzone</li> </ul> </li> <li>• <b>E-Mobilität: Infrastruktur ausbauen</b></li> </ul>

Gewerbeflächenentwicklung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Neuausweisung: Am Hexenberg II</b></li> <li>• <b>Nicht-störendes Gewerbe / Lückenschluss Stadt: Aspe-Ost</b></li> <li>• <b>Nachnutzung Baumarktstandort (Bremervörder Str. / Buchenstr.)</b></li> </ul>

Standortplanung Hallenbad
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Entscheidung: Sanierung oder Neubau?</b></li> <li>• <b>Betrachtung Gesamtareal (Quartier Goethestr. / Lühnenfeld / Kanalstr.)</b></li> </ul>

## 3.7 Handlungsraum Ortskern Rhade

### 3.7.1 Stadträumliche Analyse / SWOT Analyse

Das Dorf Rhade befindet sich am Kreuzungspunkt der Landstraße L122 mit der Kreisstraße K114. Es weist eine langgestreckte Struktur in Ost-West-Richtung entlang der K114 auf. Im unmittelbaren Ortskern ist insofern eine Verkehrsengeklebe gegeben, dass der Verlauf der L122 an dieser Stelle leicht verschwenkt, sodass mit der Durchfahrt des Ortskerns zwei Abbiegevorgänge verbunden sind. Gleichzeitig fließt der Verkehr der K114 unberuhigt durch das Zentrum, sodass hier Emissionsbelastungen zu verzeichnen sind. Im Kreuzungsbereich der L122 mit der K114 findet sich neben dem Busbahnhof der Gemeinde auch die ev.-luth. Kirche St. Gallus als identitätsstiftender städtebaulicher Fixpunkt.

Die weiteren Bereiche des Dorfkerns sind von einigen ungestalteten Freiräumen sowie mindergenutzten Einrichtungen geprägt. Hinsichtlich der letzteren sind insbesondere das sogenannte Jägerhaus, ein Restaurant-/Hotelkomplex sowie der Frischemarkt zu nennen. Am nördlichen Siedlungsrand befindet sich der Standort der Grundschule Rhade, der auch über zwei Sportplätze verfügt.

Als Teil der „Dorfentwicklung Selsingen Südgemeinden“ (neben Rhade auch Ostereistedt, Rockstedt, Rhadereistedt, Seedorf und Godenstedt; siehe 1.4) wurden in Rhade seit Aufnahme in das Dorfentwicklungsprogramm Niedersachsen im Jahre 2015 mehrere Projekte der Dorferneuerung initiiert und durchgeführt. So wurde

beispielsweise in 2016 die Umnutzung eines Bestandsgebäudes als Dorfladen mit Gemeindebüro (Gesamtkosten: Ca. 300.000 Euro) mit etwa 190.000 Euro gefördert, in 2020 wurde aus der Ursprungsidee eines Dorftreffs heraus die Entwicklung des gesamten Ortskerns mit einem an die Dorfstruktur angepassten Konzept avisiert.

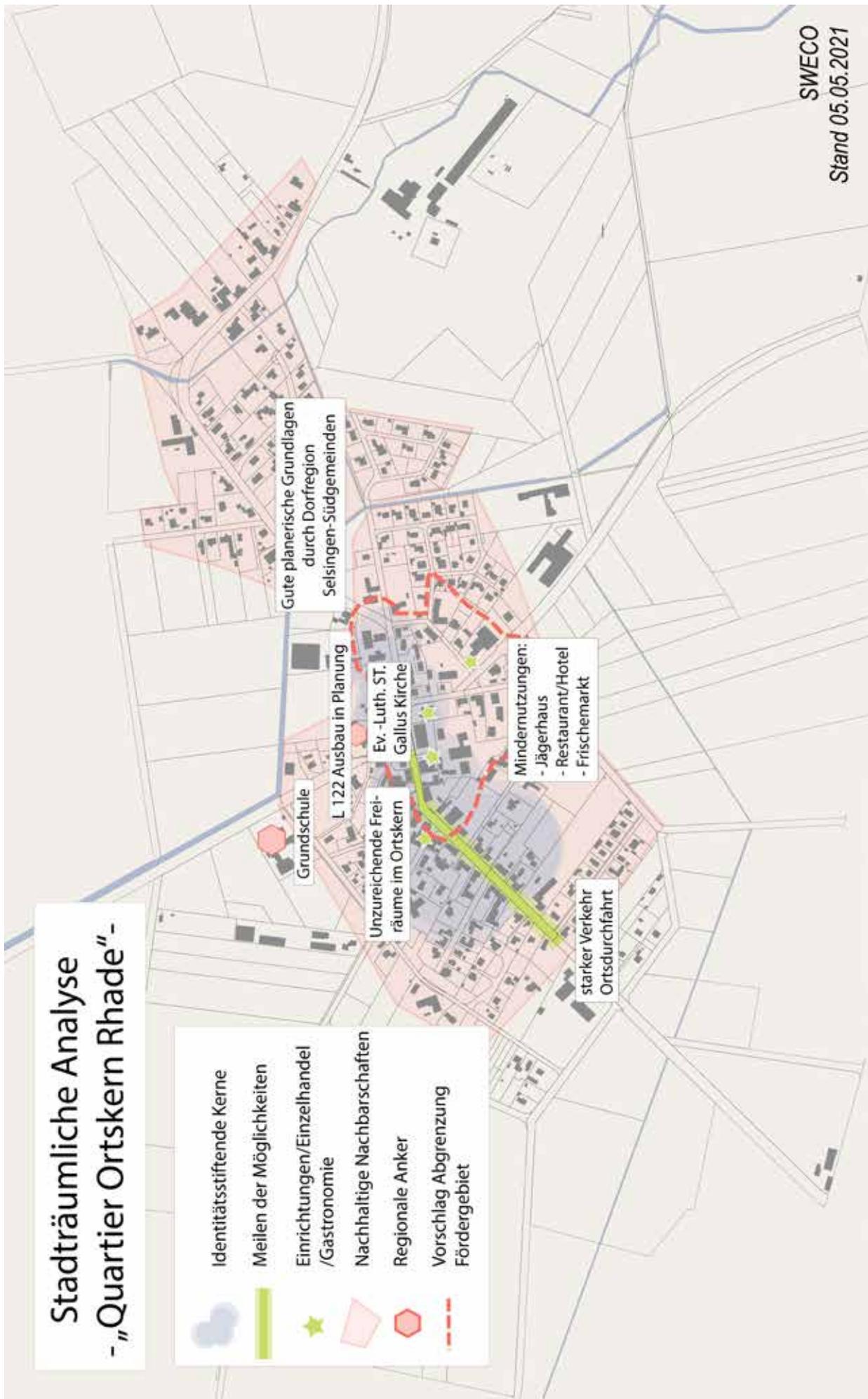
Dieses beinhaltet die Weiterentwicklung der zentralen Flächen in der Ortsmitte mitsamt integrierter Entscheidungsfindung für die ehemalige Gaststätte „Jägerhaus“ sowie die Verbindung weiterer sozialer und städtebaulicher Aspekte (z.B. Kirche, Ortsdurchfahrt, Dorfladen, Kita und Schule, Wohnungsbau, betreutes Wohnen, Treffpunkt). Im Zuge des Entwicklungsprozesses ist hier auch die Einbindung externer Ideen, z.B. in Form von Studienarbeiten und/oder eines städtebaulichen Wettbewerbs vorgesehen.



Abb. 17: Eindrücke Untersuchungsgebiet Rhade

# Stadträumliche Analyse - „Quartier Ortskern Rhade“ -

	Identitätsstiftende Kerne
	Meilen der Möglichkeiten
	Einrichtungen/ Einzelhandel /Gastronomie
	Nachhaltige Nachbarschaften
	Regionale Anker
	Vorschlag Abgrenzung Fördergebiet



SWECO  
Stand 05.05.2021

Stärken und Potenziale	Schwächen und Entwicklungshemmnisse
<p><b>Ortsbild und Verkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute planerische Grundlagen durch Dorfregion Selsingen-Südgemeinden</li> <li>• Integriertes Entwicklungskonzept Ortsmitte in Vorbereitung</li> <li>• Umgestaltung/Ausbau L22 in Planung</li> </ul> <p><b>Daseinsvorsorgeeinrichtungen / Bildung / Soziale Infrastruktur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Weiterentwicklung Dorftreff (Altes Jägerhaus Rudnick, Teil der DE)</li> <li>• Dorfladen Rhade</li> </ul>	<p><b>Ortsbild und Verkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Städtebauliche Missstände im Ortskern</li> <li>• Ungestaltete Freiräume im Ortskern</li> <li>• Verkehrsemissionen K114</li> </ul> <p><b>Wohnstandort und Bevölkerung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fehlende Angebote für betreutes Wohnen</li> </ul>

### 3.7.2 Zielsetzungen für den Ortskern

Zielsetzungen, um den Rhader Ortskern für die Zukunft zu attraktivieren, können insbesondere auf den Ebenen der städtebaulichen Weiterentwicklung der Ortsmitte sowie der Verkehrsberuhigung definiert werden. Durch die Teilnahme in der Verbunddorfentwicklung „Selsingen-Südgemeinden“ bestehen bereits wertvolle planerische Grundlagen und Kooperationen, um diese weiter zu verfolgen. Zur Aktivierung des Ortskerns erscheint insbesondere eine integrierte Konzeptentwicklung für die Mindernutzungen des Jägerhauses, des Restaurants/Hotels sowie des Frischemarkts notwendig. Nach der Diskussion von Ansätzen zur Schaffung eines Dorftreffs bestehen aktuell Bemühungen zur Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts für diesen Bereich. Dieser erscheint insbesondere vor dem Hintergrund notwendig, dass neben den städtebaulichen Missständen auch die Freiräume im Ortskern einer funktionalen und gestalterischen Integration bedürfen.

Als weitere wesentliche Zielsetzung besteht die Verbesserung der Verkehrssituation beziehungsweise -führung im Rhader Ortskern. Um der oben skizzierten Attraktivierung auf städtebaulicher und sozioökonomischer Ebene auch in dieser Hinsicht gerecht zu werden, sollte im Entwurfsprozess auch die Trassenanpassung der L122 im zentralen Kreuzungsbereich betrachtet werden. Weiterhin erscheinen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung der K114 sinnvoll, um ihren Abschnitt der Hauptstraße zu einer „Meile der Möglichkeiten“ für Rhade weiterentwickeln zu können.

# Maßnahmenkarte - „Quartier Ortskern Rhade“ -

Vorschlag Abgrenzung Fördergebiet

Maßnahmen und Handlungserfordernisse



Konzeptentwicklung Mindernutzung  
Jägerhaus, Frischmarkt, Restaurant/Hotel

Schaffung Begegnungsstätte  
im Bereich Feuerhörn

Umnutzung Hofstellen

Verkehrsberuhigung K114

Nutzungsintensivierung,  
Stärkung Daseinsvorsorge

### 3.7.3 Handlungserfordernisse und Maßnahmen

Handlungsfeld 1	Handlungsfeld 2
<i>Anpassung an den innerstädtischen Strukturwandel (u. a. drohender/bestehender Leerstand), Ortskernaktivierung, Daseinsvorsorge</i>	<i>Sicherung und Sanierung des baukulturellen Erbes; Erhaltung/Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses</i>
Nutzungsintensivierung Ortskern, Stärkung Daseinsvorsorge	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Konzeptentwicklung ehemaliges Restaurant/Hotel</li><li>• Schaffung Begegnungsstätte im Bereich Feuerhörn</li><li>• Umnutzung Hofstellen (neue Wohn- und Arbeitsnutzungen)</li><li>• Konzeptentwicklung Mindernutzungen Jägerhaus, Frischemarkt</li></ul>	

### Handlungsfeld 3

*Erhaltung und Weiterentwicklung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze, Grünräume), Erneuerung des baulichen Bestandes*

### Handlungsfeld 4

*Verbesserung der städtischen Mobilität einschließlich alternativer Mobilitätsformen*

### Nutzungsintensivierung Ortskern, Stärkung Daseinsvorsorge

- Verkehrsberuhigung K114, Änderung Verkehrsführung

### Städtebauliche Weiterentwicklung der Ortsmitte ( Hauptstr. / Zevener Str. / Schulstr.)

- Aufstellen und Umsetzen Freiraumkonzept
- Verbesserung Verkehrsführung (Trassenanpassung L122, Zevener Str. - Schulstr.)
- Querungshilfe Hauptstraße

## 3.8 Handlungsraum Ortskern Selsingen

### 3.8.1 Stadträumliche Analyse / SWOT Analyse

Prägend für die Ortslage Selsingens ist insbesondere die B71, die einerseits als Hauptstraße der Gemeinde fungiert (und in diesem Zuge aktuell neugestaltet und entschleunigt wird), andererseits jedoch auch eine räumlich trennende Wirkung auf den Ortskern und die Siedlungsbereiche hat. Entlang ihres Verlaufs, im Bereich südlich der Kirche St. Lamberti, sind die Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote Selsingens gebündelt. Während die B71/Hauptstraße den Stadtraum Selsingens in nord-südlicher Richtung gliedert, stellt der Lauf des Selsinger Bachs ein ebenso raumgliederndes Element in Ost-West-Richtung dar. Dieser Bereich, der über intakte landwirtschaftliche Nutzungen in zentraler Lage verfügt, stellt die „Grüne Lunge“ des Selsinger Ortskerns und damit eine wesentliche Naherholungsqualität für die Bewohnerschaft dar. Ebenso bestehen touristische Attraktionspunkte durch die in der Gemeinde vorhandenen historischen Mühlen und Heimathäuser. Das weitere Ortsbild Selsingens wird jedoch auch durch einige Leerstände sowie „Problemimmobilien“ (z.B. Am Brink) geprägt.

Außerhalb des Ortskerns, am westlichen Siedlungsrand, finden sich mit der Grundschule sowie der Heinrich-Behnke-Schule (Oberschule) zwei regionale Ankerfunktionen aus dem Bereich der Bildung. Hinsichtlich der weiteren Einrichtungen der Daseinsvorsorge ist Selsingen relativ gut aufgestellt, insbesondere sind hier die gute Ärzteversorgung sowie auch die hohe Anzahl der Dienstleistungs-

betriebe zu erwähnen. Funktionale Defizite der Wirtschaftsstruktur finden sich hingegen im Bereich des Einzelhandels, der in Selsingen wenig ausgeprägt ist. In diesem Zusammenhang ist auch der aktuell leerstehende, ehemalige Spielwarenladen zu nennen, weiterhin wirken sich das Fehlen einer Drogerie sowie eines Bekleidungs-/Schuhgeschäfts negativ auf die lokale Angebotsstruktur aus. Hinsichtlich des Wohnens verfügt die Gemeinde über ausreichende Baulandreserven, jedoch muss das Fehlen einer Pflegeeinrichtung als Defizit in diesem Sektor benannt werden.

Für den Selsinger Ortskern liegen bereits vorbereitende Untersuchungen (VU) sowie ein hierauf basierendes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2017 vor. Durch die Erarbeitung dieser Grundlagen besteht die Möglichkeit der Beantragung von Städtebaufördermitteln aus dem Programm „Lebendige Zentren“. Weiterhin besteht ein energetisches Quartierskonzept für den Bereich Selsingen-Mitte aus dem Jahr 2016.

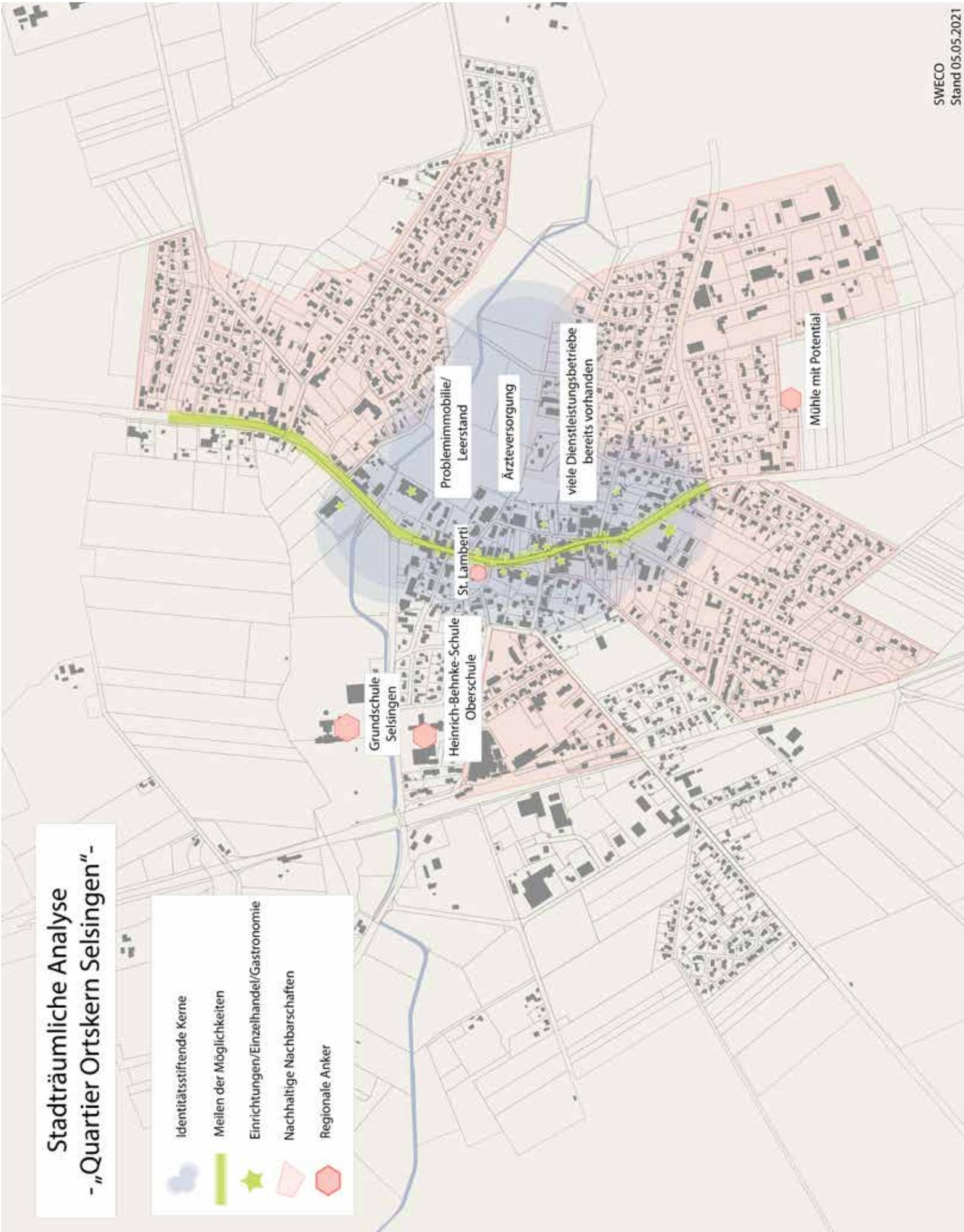
Im Rahmen der laufenden Städtebauförderung wurden bereits erfolgreich Projekte umgesetzt. Für die Umgestaltung der Ortsdurchfahrt liegen aktuelle Planungen vor. Pandemiebedingt kommt es hier zu zeitlichen Verzögerungen bei der Umsetzung.



Abb. 18: Eindrücke Untersuchungsgebiet Selsingen

# Stadträumliche Analyse - „Quartier Ortskern Selsingen“ -

- Identitätsstiftende Kerne
- Meilen der Möglichkeiten
- Einrichtungen/ Einzelhandel/ Gastronomie
- Nachhaltige Nachbarschaften
- Regionale Anker



Stärken und Potenziale	Schwächen und Entwicklungshemmnisse
<p><b>Ortsbild und Verkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neugestaltung und Entschleunigung der Hauptstraße wird gerade umgesetzt, potenzielle Möglichkeitsmeile</li> <li>• Dörflicher Charakter erhalten</li> </ul> <p><b>Daseinsvorsorgeeinrichtungen / Bildung / Soziale Infrastruktur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ärzteversorgung gut</li> <li>• Gute Bildungsinfrastruktur</li> <li>• Ausreichendes Gastronomieangebot</li> </ul> <p><b>Wohnstandort und Bevölkerung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Günstiges Bauland könnte den Aufbau nachhaltiger Nachbarschaften befördern</li> </ul> <p><b>Grün- und Freiflächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalten der Grünen Lunge Selsinger Bach (landwirtschaftlich genutzt), möglicher Teil eines identitätsstiftenden Kerns</li> </ul> <p><b>Klimaschutz und -Anpassung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereits in Lebendige Zentren / Energetisches Quartierskonzept</li> </ul> <p><b>Wirtschaftsstruktur und -Entwicklung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Viele Dienstleistungsbetriebe in der Gemeinde</li> </ul> <p><b>Freizeit und Kultur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenzial Mühlen und Heimathäuser</li> </ul>	<p><b>Ortsbild und Verkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leerstand</li> <li>• Fehlender Bahnanschluss</li> <li>• Trennende Wirkung B171</li> <li>• Durchgangsverkehr / Querungsmöglichkeit</li> <li>• Ausbaufähige Straßenbeleuchtung</li> <li>• Schwächen in der Radwegeinfrastruktur</li> </ul> <p><b>Daseinsvorsorgeeinrichtungen / Bildung / Soziale Infrastruktur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fehlende Treffpunkte</li> </ul> <p><b>Wohnstandort und Bevölkerung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflegeheim fehlt</li> </ul> <p><b>Wirtschaftsstruktur und -Entwicklung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wenig Einzelhandel vorhanden</li> <li>• Spielwarenladen hat geschlossen</li> <li>• Keine Drogerie und Bekleidung / Schuhe</li> </ul>

### 3.8.2 Zielsetzungen für den Ortskern

Das 2016 fertiggestellte energetische Quartierskonzept für den Bereich Selsingen-Mitte formuliert ein partizipativ erarbeitetes Leitbild unter dem Motto „Selsingen für Jung und Alt lebenswert gestalten!“ dessen Leitlinien unverändert bestehen:

- Attraktiver Wohnort für alle Generationen
- Bedarfsgerechter Verkehr und Verkehrsinfrastruktur
- Einladende Gestaltung des Ortes unter Wahrung der eigenen Identität
- Stärkung als Wirtschafts- und Einkaufsort
- Erhaltung und Weiterentwicklung der ökologischen Vielfalt
- Bereitstellung eines breiten und vielfältigen Freizeit- und Kulturangebots

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) von 2017 leitet hieraus folgende Sanierungsziele für die Aufwertung des Ortskerns ab, die insbesondere dessen Funktionsverluste abmildern sollen:

- Aufwertung des öffentlichen Raums insbesondere im Hauptgeschäftsbereich, Gestaltung als steuerndes und verbindendes Element
- Entwicklung des Ortskerns als Einkaufsstandort; Herausstellung besonderer Qualitätsmerkmale des örtlichen Einzelhandels

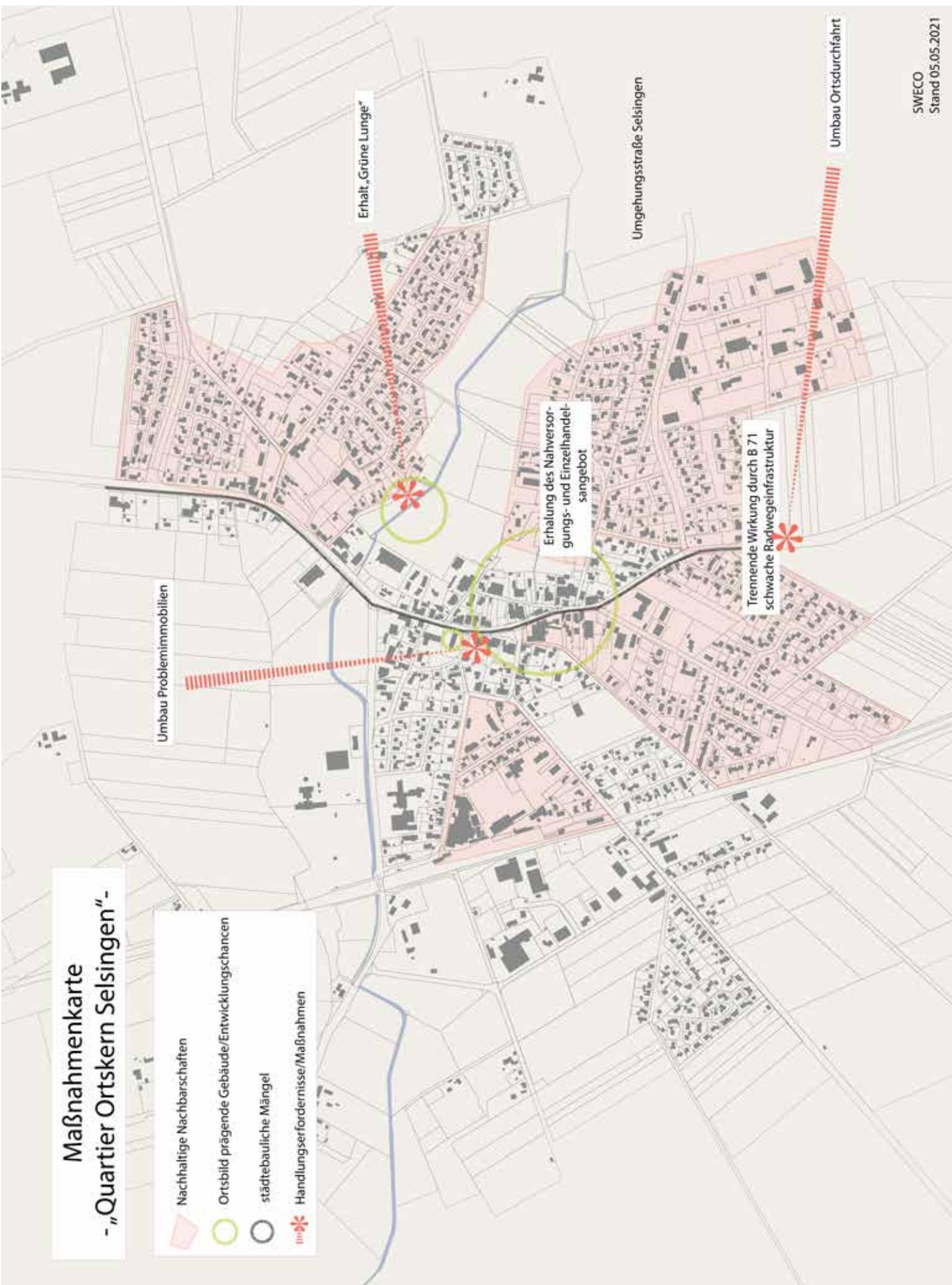
- Verbesserung der Durchlässigkeit von Geschäften zur Vernetzung von Hauptstraße und Alter Straße sowie Verbesserung der Wegeverbindungen
- Aktivierung von mindergenutzten Flächen oder Gebäuden, Beseitigung von Leerständen und Brachen
- Modernisierung und Instandsetzung ortsbildprägender sowie fehl- oder mindergenutzter Gebäude (auch energetische Sanierung)
- Erhalt und Ausbau bestehender öffentlicher Angebote im gesellschaftlichen Bereich

Vor diesem Hintergrund bestehen konkrete, kurzfristige Handlungserfordernisse insbesondere in der Verbesserung der Verkehrsführung sowie in der städtebaulichen Aufwertung und Nutzungsinintensivierung des Ortskerns, um die Selsinger Hauptstraße weiter zu einer „Meile der Möglichkeiten“ zu entwickeln.

Aufgrund der guten planerischen Grundlagen und der laufenden Stadtansanierung trifft das IEK Börde Oste-Wörpe keine zusätzlichen Aussagen für den Ortskern Selsingen.

# Maßnahmenkarte - „Quartier Ortskern Selsingen“ -

-  Nachhaltige Nachbarschaften
-  Ortsbild prägende Gebäude/Entwicklungschancen
-  städtebauliche Mängel
-  Handlungserfordernisse/Maßnahmen



Umbau Problemimmobilien

Erhalt „Grüne Lunge“

Umgehungsstraße Selsingen

Erhaltung des Nahversorgungs- und Einzelhandelsangebots

Trennende Wirkung durch B 71 schwache Radwegeinfrastruktur

Umbau Ortsdurchfahrt

Handlungsfeld 1	Handlungsfeld 2
<p><i>Anpassung an den innerstädtischen Strukturwandel (u. a. drohender/bestehender Leerstand), Ortskernaktivierung, Daseinsvorsorge</i></p>	<p><i>Sicherung und Sanierung des baukulturellen Erbes; Erhaltung/Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses</i></p>
<p><b>Erhalt und Erhöhung der lokalen Lebens- und Wohnqualität</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realisierung Pflegeheim in Zentrumsnähe (neben dem Rathaus)</li> <li>• Günstiges Bauland: Entwicklung nachhaltiger Nachbarschaften</li> </ul>	
<p><b>Städtebauliche Aufwertung und Nutzungsintensivierung Ortskern</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umgang mit Problemimmobilien am Brink</li> <li>• Ausbau und Differenzierung Wirtschaftsstruktur (insbesondere Einzelhandel, z.B. Drogerie)</li> </ul>	

### Handlungsfeld 3

*Erhaltung und Weiterentwicklung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze, Grünräume), Erneuerung des baulichen Bestandes*

#### **Erhalt und Erhöhung der lokalen Lebens- und Wohnqualität**

- Erhalt „Grüne Lunge“ Selsinger Bach

### Handlungsfeld 4

*Verbesserung der städtischen Mobilität einschließlich alternativer Mobilitätsformen*

#### **Verbesserung der Verkehrsführung**

- Umbau Ortsdurchfahrt (Neugestaltung, Entschleunigung, Kreisel)
- Umgehungsstraße
- Ausbau gemeindeweiter Radwegeinfrastruktur

## 3.9 Handlungsempfehlungen für weitere Orte der Region

Um dem Anspruch einer integrierten Betrachtung der Region Börde Oste-Wörpe gerecht zu werden, ist neben den Ortskernen auch eine Erörterung der Potenziale der weiteren Orte der Region notwendig. Aus der eingehenden Analyse sowie den geführten Akteursgesprächen lassen sich auch für diese Ortschaften konkrete Handlungsansätze ableiten, die weiter zur Stärkung der Region in der „Tiefe des Raumes“ beitragen können.

In Anbetracht des Ziels einer innerkommunalen Entwicklung stellen in diesem Zuge insbesondere Verbunddorferwicklungen (siehe 1.4) ein bewährtes Instrument dar, um die in diesen Räumen vorhandenen Potenziale zu koordinieren und zu entwickeln. Perspektivisch könnte dabei insbesondere der Zusammenschluss zu folgenden, potenziellen Dorfregionen betrachtet werden:

- Dorfregion „SG Tarms“
- Dorfregion „Ostetal“
- Dorfregion „Oste – Knüllbachtal“
- Dorfregion „Zeven West“
- Dorfregion „1A-SG Sittensen“

Für einzelne Ortschaften dieser Dorfregionen können weiterhin bereits konkrete Handlungsansätze definiert werden, die als mögliche Ausgangspunkte eines vertiefenden und kooperativen Diskussions- und Planungsprozesses im Folgenden aufgeführt und den genannten, potenziellen Dorfregionen zugeordnet werden.

### Dorfregion „SG Tarms“

**Kirchtimke:**

- Nachnutzung Feuerwehrhaus

**Breddorf:**

- Renovierung Heimathaus

**Bülstedt:**

- Schaffung eines Jugendraums

### Dorfregion Ostetal

**Rockstedt:**

- Dorfgemeinschaftshaus

**Ostereistedt:**

- Gestaltung Ortsmitte
- Spielplatz der Generationen
- Sanierung Gemeindestr. Am Ortseingang

**Ober Ochtenhausen:**

- Erneuerung Dorfgemeinschaftshaus

**Sandbostel**

- Vorplatzgestaltung Dorfgemeinschaftshaus

### Dorfregion Oste-Knüllbachtal

**Anderlingen:**

- Gasthof Bürgerbus
- Schulung für Ehrenamtliche und Vereinsvorstände

### Dorfregion „Zeven-West“

**Hatzte:**

- Umnutzung/Renovierung alter Schafstall

**Rüspel:**

- Kliemannsland: Prüfen Umbau Gasthof

### Dorfregion „1A-SG Sittensen“

**Kalbe:**

- Neugestaltung Vorplatz Dorfgemeinschaftshaus
- Neugestaltung Fläche am Kriegerdenkmal

**Lengenbostel:**

- Umgestaltung und Nachnutzung Feuerwehrhäuser für Dorfjugend

**Freetz:**

- Außengestaltung Dorfgemeinschaftshaus durch Volleyballfeld, Bolzplatz, Spielecke, Blumenwiese

**Klein Meckelsen:**

- Dorfzentrum, Spielplatz
- Mehrgenerationenspielplatz (Dorfstr. 21)
- Barrierefreies WC

**Tiste:**

- Neubau Sportanlage
- Umnutzung Klostergut
- Barrierefreier Umbau Bushaltestellen

**Wohnste:**

- Schaffung eines Mehrgenerationenhauses und Räumlichkeiten für die Jugend

**Volkensen:**

- Spielplatz
- Dorfgemeinschaftshaus, Anbau einer Remise

## 3.10 Regionale Entwicklungsthemen für eine resiliente Region

Den dritten Baustein des interkommunalen Entwicklungskonzeptes stellen Maßnahmenansätze auf kooperativ-administrativer, räumlich übergeordneter Ebene dar, die nicht spezifischen Orten in der Region Börde Oste-Wörpe zugeordnet werden können. Diese Potenziale bedürfen einer gesamtregionalen Betrachtung sowie Verankerung und sind langfristig ausgelegt. Wesentliche inhaltliche Handlungsfelder für Strukturen und Formate des interkommunalen Austauschs sind beispielsweise Mobilität und Infrastruktur, Klimaschutz und Klimaanpassung sowie die überregionale Naherholung.

Gemeinschaftsaufgabe ist es, externe wie Interne Entwicklungen im Auge zu behalten.

Die unten aufgeführten Handlungsempfehlungen sollen dazu beitragen, die Region Börde Oste-Wörpe als konkurrenzfähigen Wirtschaftsstandort zu etablieren und zu stabilisieren. Wesentliche Grundlage hierfür ist die Fortführung bereits bestehender Kooperationsvereinbarungen, die beispielsweise im Zuge von Zusammenschlüssen zu LEADER-Region sowie zu Dorfregionen geschlossen wurden.

### Handlungs- und Maßnahmenerfordernis

#### **Erfahrungsaustausch bei der Umsetzung im Programm Lebendige Zentren**

- Regelmäßiger Austausch zu Umsetzungserfahrungen (Gegenseitige Hilfestellung)
- Teilen der gemachten Erfahrungen mit Städtebauförderung in Selsingen und Zeven
- Intensivierung des Bürgerdialogs und Einbindung von Schlüsselakteuren und Fachämtern bei der Maßnahmenumsetzung

#### **Koordiniertes Wohnbauflächenmonitoring und Umgang mit Leerstand**

- Aufstellen eines „Resilienzchecks Wohnen“ (Preisentwicklung, (drohender) Leerstand, Baulücken, Sanierungsstand, demografische Entwicklung)
- Aufnahme des Themas in neues REK für LEADER
- Vision: Regionale Wohnungsgenossenschaft

#### **Unterstützung neuer Einzelhandels-, Gastronomie und Dienstleistungskonzepte**

- Prüfung einer regionalen Flächenagentur (Entwicklung Flächen, Vermittlung Leerstände, Übernahme erster Mieten für neue Konzepte)
- Aufnahme des Themas in neues REK für LEADER

#### **Überregionale, klimafreundliche Mobilität**

- Etablierung von baulich flexiblen Mobilitätshubs in der Region
- Stärkung der Fahrradmobilität in der Region
- Vermeidung von Konkurrenz von unterschiedlichen Verkehrsträgern im ÖPNV
- Prüfung z.B. Ausbau/Umsetzung AST / Carsharing Angebote / Verbesserung Oste Sprinter / Reaktivierung Bahnstrecken
- Aufnahme des Themas in neues REK für LEADER

#### **Gemeinschaftsaufgabe Klimaschutz und Klimaanpassung**

- Durchführung eines regionalen Klimachecks / Klimaanpassungschecks („Resilienzcheck Klima“)
- Aufnahme des Themas in neues REK für LEADER

# 4. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Das vorliegende IEK trifft für die Ortskerne Zeven und Selsingen aufgrund der dort bereits laufenden Stadtsanierungsmaßnahmen und entsprechend bereits bestehender Zielsetzungen lediglich ergänzende Aussagen. Maßnahmenansätze, die für diese beiden Ortskerne definiert wurden, sind daher aus der Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgenommen.

Die voraussichtlichen Gesamtkosten der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen in den weiteren sechs untersuchten Ortskernen der Region Börde Oste-Wörpe (Sittensen, Tarmstedt, Wilstedt, Elsdorf, Heeslingen und Rhade) werden auf ca. 9,15 Mio. € geschätzt. Hiervon entfallen ca. 2,51 Mio. € auf den Ortskern Sittensen, ca. 2,23 Mio. € auf den Ortskern Tarmstedt, ca. 927.000 € auf den Ortskern Wilstedt, ca. 799.000 € auf den Ortskern Elsdorf, ca. 2,19 Mio. € auf den Ortskern Heeslingen und ca. 489.000 € auf den Ortskern Rhade.

Der daraus resultierende Gesamtförderbedarf durch Bund und Länder beläuft sich damit auf ca. 6,1 Mio. €. Die Gesamtbelastung der Gemeinden beläuft sich bei der Umsetzung aller Maßnahmen über einen Gesamtzeitraum von 10 Jahren auf ca. 3,05 Mio. €.

Hiervon entfallen ca. 840.000 € (84.000 €/Jahr) auf die Gemeinde Sittensen, ca. 740.000 € (74.000 €/Jahr) auf die Gemeinde Tarmstedt, ca. 310.000 € (31.000 €/Jahr) auf die Gemeinde Wilstedt, ca. 270.000 € (27.000 €/Jahr) auf die Gemeinde Elsdorf, ca. 730.000 € (73.000 €/Jahr) auf die Gemeinde Heeslingen und ca. 160.000 € (16.000 €/Jahr) auf die Gemeinde Rhade. Hierin enthalten sind jeweils auch noch Kostenansätze für die Beauftragung eines Sanierungsträgers, für den 6 % der Bruttogesamtsumme aller Maßnahmen (ausgenommen Grunderwerb) veranschlagt werden.

Auf den folgenden Seiten sind die Kosten der einzelnen Maßnahmen insgesamt sowie separat für die jeweiligen Ortskerne dargestellt. Diese beruhen auf groben Kostenschätzungen und können sich im Verlaufe des weiteren Verfahrens ändern. Selbiges gilt zudem auch für die Einnahmensituation der Gesamtmaßnahme. Derzeit sind aus den vorgeschlagenen Maßnahmen keine Einnahmen aus Grundstücksverkäufen oder Wertausgleiche zu Lasten der Gemeinde ersichtlich und es ist noch nicht abschätzbar, ob Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen oder Erschließungsbeiträgen in die Gesamtmaßnahmen einzubringen sein werden. Grundsätzlich sind jedoch alle zweckgebundenen Einnahmen entsprechend den Vorgaben des Fördergebers vorrangig vor den Städtebaufördermitteln einzusetzen.

## 4.1 Gesamtübersicht

Maßnahme	Gesamtkosten	3.1 Ortskern Sittensen	3.2 Ortskern Tarmstedt	3.3 Ortskern Wilstedt	3.4 Ortskern Elsdorf	3.5 Ortskern Heeslingen	3.7 Ortskern Rhade
<b>Maßnahmen der weiteren Vorbereitung (R-StBauF Nr. 5.3.1)</b>	<b>545.000 €</b>	<b>200.000 €</b>	<b>85.000 €</b>	<b>50.000 €</b>	<b>85.000 €</b>	<b>85.000 €</b>	<b>40.000 €</b>
Erwerb von Grundstücken	910.000 €	50.000 €	360.000 €	0 €	100.000 €	350.000 €	50.000 €
Freilegung von Grundstücken	350.000 €	50.000 €	50.000 €	0 €	100.000 €	100.000 €	50.000 €
Herstellung / Änderung von Erschließungsanlagen	1.280.000 €	850.000 €	30.000 €	100.000 €		300.000 €	0 €
Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes	1.100.000 €	400.000 €	300.000 €	0 €	200.000 €	200.000 €	
Durchführung von Ordnungsmaßnahmen (R-StBauF 2015 Nr. 5.3.2)	3.640.000 €	1.350.000 €	740.000 €	100.000 €	400.000 €	950.000 €	100.000 €
<b>Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen</b>	<b>2.100.000 €</b>	<b>200.000 €</b>	<b>900.000 €</b>	<b>300.000 €</b>		<b>600.000 €</b>	<b>100.000 €</b>
<b>Modernisierung und Instandsetzung</b>	<b>2.400.000 €</b>	<b>625.000 €</b>	<b>400.000 €</b>	<b>425.000 €</b>	<b>275.000 €</b>	<b>450.000 €</b>	<b>225.000 €</b>
Durchführung von Baumaßnahmen (R-StBauF 2015 Nr. 5.3.3)	4.500.000 €	825.000 €	1.300.000 €	725.000 €	275.000 €	1.050.000 €	325.000 €
<b>Sanierungsträger (6 %)</b>	<b>463.000 €</b>	<b>139.000 €</b>	<b>105.000 €</b>	<b>52.000 €</b>	<b>39.000 €</b>	<b>104.000 €</b>	<b>24.000 €</b>
<b>Summe (Bruttogesamtkosten)</b>	<b>9.148.000 €</b>	<b>2.514.000 €</b>	<b>2.230.000 €</b>	<b>927.000 €</b>	<b>799.000 €</b>	<b>2.189.000 €</b>	<b>489.000 €</b>
zu erwartende Einnahmen		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Summe (Nettogesamtkosten)</b>	<b>9.148.000 €</b>	<b>2.514.000 €</b>	<b>2.230.000 €</b>	<b>927.000 €</b>	<b>799.000 €</b>	<b>2.189.000 €</b>	<b>489.000 €</b>
davon 2/3 Bund/Land	6.100.000 €	1.680.000 €	1.490.000 €	620.000 €	530.000 €	1.460.000 €	330.000 €
davon 1/3 kommunaler Anteil	3.050.000 €	840.000 €	740.000 €	310.000 €	270.000 €	730.000 €	160.000 €

Tabelle 2: Übersicht der Gesamtkosten

## 4.2 Ortskern Sittensen

Nr.	Maßnahme	vorges. Maßnahmenzeitraum	Gesamtkosten	vorauss. förderfähige Kosten StBauF	Zusätzliche Mittel / Eigenmittel der Gemeinde	Mittel Privater / sonstige Förderm.	Einheit	EP
<b>Maßnahmen der weiteren Vorbereitung (R-StBauF Nr. 5.3.1)</b>								
1.1	Durchführung städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb für Bereich Markt; Überführung Wettbewerbsergebnisse in integriertes Gesamtkonzept (inkl. Prüfung Erweiterung/Attraktivitätssteigerung Wochenmarkt)	kurzfristig 2022-2025	100.000 €	100.000 €				
1.2	Aufstellen integriertes Freiraum- und Nutzungskonzept für Bereich Oste (in Abstimmung mit Städtebaulicher Neuordnung Bereich Markt)	kurzfristig 2022-2025	25.000 €	25.000 €				
1.3	Bedarfsanalyse Mobilitätshub, Aufstellen eines Gestaltungs- und Nutzungskonzepts	kurzfristig 2021-2025	25.000 €	25.000 €				
1.4	Zusätzliche noch nicht absehbare Konzepte & Gutachten	nach Bedarf	15.000 €	15.000 €				
1.5	Öffentlichkeitsarbeit pauschal	nach Bedarf	10.000 €	10.000 €				
1.6	Verfügungsfonds	nach Bedarf	50.000 €	25.000 €		25.000 €		
<b>Summe Maßnahmen der weiteren Vorbereitung</b>			<b>225.000 €</b>	<b>200.000 €</b>	<b>- €</b>	<b>25.000 €</b>		
<b>Durchführung von Ordnungsmaßnahmen (R-StBauF 2015 Nr. 5.3.2)</b>								
<b>Erwerb von Grundstücken</b>								
2.1	pauschal	nach Bedarf	50.000 €	50.000 €				
<b>Freilegung von Grundstücken</b>								
2.2	pauschal	nach Bedarf	50.000 €	50.000 €				
<b>Herstellung oder Änderung von Erschließungsanlagen</b>								
2.3	Aufwertung Markt (Gestaltungsqualität, Bodenbeläge, Platzbegrünung, Barrierefreiheit, Begegnungsorte)	mittelfristig 2026-2030	500.000 €	500.000 €				
2.4	Aufwertung Bahnhofstraße, Verbesserung Barrierefreiheit	mittelfristig 2026-2030	150.000 €	150.000 €				
2.5	Verkehrsberuhigung Straße Am Markt	mittelfristig 2026-2030	100.000 €	100.000 €				
2.6	Verbesserung Fahrradinfrastruktur	laufend	100.000 €	100.000 €				
<b>Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes / Klimaschutz und -Anpassung</b>								
2.8	Verbesserung des Freizeitangebots und der Aufenthaltsqualität Bereich Oste (bspw. überdachte Sitzmöglichkeiten, Sportmöglichkeiten, öffentliches WC, freies W-LAN, Hundespielplatz)	mittelfristig 2026-2030	300.000 €	300.000 €				
2.9	Neugestaltung Mühlenteich, Erlebbarmachung Oste, Biotoperhalt/Frischlufschneisen	mittelfristig 2026-2030	100.000 €	100.000 €				
<b>Summe Durchführung von Ordnungsmaßnahmen</b>			<b>1.350.000 €</b>	<b>1.350.000 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>		
<b>Durchführung von Baumaßnahmen (R-StBauF 2015 Nr. 5.3.3)</b>								
<b>Gemeinbedarfseinrichtungen</b>								
3.1	Schaffung generationenübergreifende Begegnungsstätte	mittelfristig 2026-2030	200.000 €	200.000 €				
<b>Modernisierung und Instandsetzung</b>								
3.2	Sanierung & Modernisierung Gebäude mit geringem und mittlerem Sanierungsbedarf; z.B. Bahnhofstraße 5 (Ärztelhaus), Kruse-Passage	nach Bedarf	1.125.000 €	375.000 €		750.000 €	15	25.000 €
3.3	Sanierung & Modernisierung Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf; Erhalt prägender Gebäude wie Handwerkermuseum, Wassermühle	nach Bedarf	750.000 €	250.000 €		500.000 €	5	50.000 €
<b>Summe Durchführung von Baumaßnahmen</b>			<b>2.075.000 €</b>	<b>825.000 €</b>	<b>- €</b>	<b>1.250.000 €</b>		
<b>Zwischensumme</b>			<b>3.650.000 €</b>	<b>2.375.000 €</b>	<b>- €</b>	<b>1.275.000 €</b>		
Zwischensumme (ohne Grunderwerb)				2.325.000 €				
4.	Sanierungsträger (6 %)	laufend	139.000 €	139.000 €				
<b>Summe (Bruttogesamtkosten)</b>			<b>3.789.000 €</b>	<b>2.514.000 €</b>	<b>- €</b>	<b>1.275.000 €</b>		
zu erwartende Einnahmen				- €	- €	- €		
<b>Summe (Nettogesamtkosten)</b>				<b>2.514.000 €</b>	<b>- €</b>	<b>1.275.000 €</b>		
davon 2/3 Bund/Land				<b>1.680.000 €</b>				
davon 1/3 kommunaler Anteil				<b>840.000 €</b>				
benötigte Haushaltsmittel					<b>840.000 €</b>			
					Gesamt	über Jahre	p.A.	
					840.000 €	10	84.000 €	

Tabelle 3: Kostenübersicht Ortskern Sittensen

## 4.3 Ortskern Tarmstedt

Nr.	Maßnahme	vorges. Maßnahmenzeitraum	Gesamtkosten	vorauss. förderfähige Kosten StBauF	Zusätzliche Mittel / Eigenmittel der Gemeinde	Mittel Privater / sonstige Förderm.	Einheit	EP
<b>Maßnahmen der weiteren Vorbereitung (R-StBauF Nr. 5.3.1)</b>								
1.1	Rahmenplan für den Ortskern inkl. Prüfung der Verkehrssituation Hauptstraße/ Hepstedter Straße	kurzfristig 2022-2025	20.000 €	20.000 €	- €	- €		
1.2	Anpassung Bebauungsplan Ortskern zur Sicherung der geplanten Entwicklungsziele	mittelfristig 2026-2030	10.000 €	10.000 €				
1.3	Konzept zur Revitalisierung der Hoflagen am westlichen Ortsrand (Bauernreihe)	mittelfristig 2026-2030	20.000 €	20.000 €	- €	- €		
1.4	Aufstellen eines ökologisch angepassten Oberflächenkonzepts für den innerörtlichen öffentlichen Straßenraum	mittelfristig 2026-2030	20.000 €	20.000 €	- €	- €		
1.5	Zusätzliche noch nicht absehbare Konzepte & Gutachten	nach Bedarf	10.000 €	10.000 €	- €	- €		
1.6	Öffentlichkeitsarbeit pauschal	nach Bedarf	5.000 €	5.000 €				
<b>Summe Maßnahmen der weiteren Vorbereitung</b>			<b>85.000 €</b>	<b>85.000 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>		
<b>Durchführung von Ordnungsmaßnahmen (R-StBauF 2015 Nr. 5.3.2)</b>								
<b>Erwerb von Grundstücken</b>								
2.1	Grunderwerb Hauptstraße zur Einrichtung "Hus Tarms"	kurzfristig 2022-2025	360.000 €	360.000 €	- €	- €	4500	80 €
<b>Freilegung von Grundstücken</b>								
2.2	pauschal	nach Bedarf	50.000 €	50.000 €	- €	- €	0	- €
<b>Herstellung / Änderung von Erschließungsanlagen</b>								
2.3	Schaffung von Querungsmöglichkeiten für Fußgänger, Erhöhung der Verkehrssicherheit (Hauptstraße/ Hepstedter Straße/ Nahversorger)	mittelfristig 2026-2030	30.000 €	30.000 €	- €	- €	0	- €
<b>Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes / Klimaschutz und -Anpassung</b>								
2.5	Öffnung von versiegelten Flächen im Ortskern	mittelfristig 2026-2030	150.000 €	150.000 €				
2.6	Anlegen eines „Wir-Gartens“ im Ortskern (Verweilort, Spielplatz, Bouleplatz, Gastronomie, Vermittlung Ortshistoire, Tauschbox)	mittelfristig 2026-2030	150.000 €	150.000 €	- €	- €	0	- €
<b>Summe Durchführung von Ordnungsmaßnahmen</b>			<b>740.000 €</b>	<b>740.000 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>		
<b>Durchführung von Baumaßnahmen (R-StBauF 2015 Nr. 5.3.3)</b>								
<b>Gemeinbedarfseinrichtungen</b>								
3.1	Einrichtung oder Neubau einer Begegnungsstätte "Hus Tarms" (Bürgerzentrum/ Veranstaltungsraum)	mittelfristig 2026-2030	500.000 €	500.000 €	- €	- €	0	- €
3.2	Sanierung Jugendtreff im Doktorhaus	kurzfristig 2022-2025	400.000 €	400.000 €	- €	- €	0	- €
<b>Modernisierung und Instandsetzung</b>								
3.3	Sanierung Voglerfassade am Oberts Hof	langfristig 2031-2036	300.000 €	100.000 €		200.000,00 €	0	- €
3.4	Sanierung & Modernisierung Gebäude mit geringem und mittlerem Sanierungsbedarf	nach Bedarf	450.000 €	150.000 €		300.000,00 €	6	25.000 €
3.5	Sanierung & Modernisierung Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf	nach Bedarf	450.000 €	150.000 €		300.000,00 €	3	50.000 €
<b>Summe Durchführung von Baumaßnahmen</b>			<b>2.100.000 €</b>	<b>1.300.000 €</b>	<b>- €</b>	<b>800.000 €</b>		
<b>Zwischensumme</b>			<b>2.925.000 €</b>	<b>2.125.000 €</b>	<b>- €</b>	<b>800.000 €</b>		
Zwischensumme (ohne Grunderwerb)				1.765.000 €	- €	300.000,00 €		
4.	Sanierungsträger (6 %)	laufend	105.000 €	105.000 €				
<b>Summe (Bruttogesamtkosten)</b>			<b>3.030.000 €</b>	<b>2.230.000 €</b>	<b>- €</b>	<b>800.000 €</b>		
zu erwartende Einnahmen				- €	- €	- €		
<b>Summe (Nettogesamtkosten)</b>				<b>2.230.000 €</b>	<b>- €</b>	<b>800.000 €</b>		
davon 2/3 Bund/Land				<b>1.490.000 €</b>				
davon 1/3 kommunaler Anteil				<b>740.000 €</b>				
benötigte Haushaltsmittel					<b>740.000 €</b>			
					Gesamt	über Jahre	p.A.	
					740.000 €		10	74.000 €

Tabelle 4: Kostenübersicht Ortskern Tarmstedt

## 4.4 Ortskern Wilstedt

Nr.	Maßnahme	vorges. Maßnahmenzeitraum	Gesamtkosten	vorauss. förderfähige Kosten StBauF	Zusätzliche Mittel / Eigenmittel der Gemeinde	Mittel Privater / sonstige Förderm.	Einheit	EP
<b>Maßnahmen der weiteren Vorbereitung (R-StBauF Nr. 5.3.1)</b>								
1.1	Entwicklung städtebauliches Rahmen- und Freiraumkonzept Ortskern	kurzfristig 2022-2025	30.000 €	30.000 €	- €	- €		
1.2	Nutzungskonzepte ehemaliges Restaurant	mittelfristig 2026-2030	5.000 €	5.000 €				
1.3	Zusätzliche noch nicht absehbare Konzepte & Gutachten	nach Bedarf	10.000 €	10.000 €	- €	- €		
1.4	Öffentlichkeitsarbeit pauschal	nach Bedarf	5.000 €	5.000 €				
<b>Summe Maßnahmen der weiteren Vorbereitung</b>			<b>50.000 €</b>	<b>50.000 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>		
<b>Durchführung von Ordnungsmaßnahmen (R-StBauF 2015 Nr. 5.3.2)</b>								
<b>Erwerb von Grundstücken</b>								
2.1		nach Bedarf		- €	- €	- €		
<b>Freilegung von Grundstücken</b>								
2.2		nach Bedarf		- €	- €	- €		
<b>Herstellung / Änderung von Erschließungsanlagen</b>								
2.3	Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung an der Hauptstraße	mittelfristig 2026-2030	100.000 €	100.000 €	- €	- €		
<b>Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes / Klimaschutz und -Anpassung</b>								
2.5								
<b>Summe Durchführung von Ordnungsmaßnahmen</b>			<b>100.000 €</b>	<b>100.000 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>		
<b>Durchführung von Baumaßnahmen (R-StBauF 2015 Nr. 5.3.3)</b>								
<b>Gemeinbedarfseinrichtungen</b>								
3.1	Umnutzung der ehemaligen Sparkasse	kurzfristig 2022-2025	300.000 €	300.000 €	- €	- €	0	- €
<b>Modernisierung und Instandsetzung</b>								
3.2	Umnutzung/ Sanierung ehemaliges Pfarrhaus (Mietwohnung/Mehrgenerationenwohnen)	mittelfristig 2026-2030	300.000 €	100.000 €		200.000,00 €	0	- €
3.3	Sanierung Alte Molkerei	mittelfristig 2026-2030	300.000 €	100.000 €		200.000,00 €	0	- €
3.4	Sanierung & Modernisierung Gebäude mit geringem und mittlerem Sanierungsbedarf	nach Bedarf	375.000 €	125.000 €		250.000,00 €	5	25.000 €
3.5	Sanierung & Modernisierung Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf	nach Bedarf	300.000 €	100.000 €		200.000,00 €	2	50.000 €
<b>Summe Durchführung von Baumaßnahmen</b>			<b>1.575.000 €</b>	<b>725.000 €</b>	<b>- €</b>	<b>850.000 €</b>		
<b>Zwischensumme</b>			<b>1.725.000 €</b>	<b>875.000 €</b>	<b>- €</b>	<b>850.000 €</b>		
Zwischensumme (ohne Grunderwerb)				875.000 €				
4.	Sanierungsträger (6 %)	laufend	52.000 €	52.000 €				
<b>Summe (Bruttogesamtkosten)</b>			<b>1.777.000 €</b>	<b>927.000 €</b>	<b>- €</b>	<b>850.000 €</b>		
zu erwartende Einnahmen				- €				
<b>Summe (Nettogesamtkosten)</b>				<b>927.000 €</b>				
davon 2/3 Bund/Land				<b>620.000 €</b>				
davon 1/3 kommunaler Anteil				<b>310.000 €</b>	<b>- €</b>			
benötigte Haushaltsmittel					<b>310.000 €</b>			
					Gesamt	über Jahre	p.A.	
					310.000 €	10	31.000 €	

Tabelle 5: Kostenübersicht Ortskern Wilstedt

## 4.5 Ortskern Elsdorf

Nr.	Maßnahme	vorges. Maßnahmenzeitraum	Gesamtkosten	vorauss. förderfähige Kosten StBauF	Zusätzliche Mittel / Eigenmittel der Gemeinde	Mittel Privater / sonstige Förderm.	Einheit	EP
<b>Maßnahmen der weiteren Vorbereitung (R-StBauF Nr. 5.3.1)</b>								
1.1	Aufstellen eines Nachverdichtungs- und Gestaltungskonzepts Lange Straße mit den Schwerpunkten Umnutzung ehemalige Hofstellen/ Leerstand, Wohnen im Alter	kurzfristig 2022-2025	30.000 €	30.000 €		- €		
1.2	Bebauungsplan für Nachnutzung ehem. Hofstellen Lange Straße	kurzfristig 2022-2025	20.000 €	20.000 €				
1.3	Aufstellen eines integrierten Freiraumkonzepts für die Grüne Lunge	kurzfristig 2022-2025	20.000 €	20.000 €		- €		
1.4	Zusätzliche noch nicht absehbare Konzepte & Gutachten	nach Bedarf	10.000 €	10.000 €		- €		
1.5	Öffentlichkeitsarbeit pauschal	nach Bedarf	5.000 €	5.000 €				
<b>Summe Maßnahmen der weiteren Vorbereitung</b>			<b>85.000 €</b>	<b>85.000 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>		
<b>Durchführung von Ordnungsmaßnahmen (R-StBauF 2015 Nr. 5.3.2)</b>								
<b>Erwerb von Grundstücken</b>								
2.1	Grunderwerb pauschal	nach Bedarf	100.000 €	100.000 €		- €		
<b>Freilegung von Grundstücken</b>								
2.2	pauschal, z.B. Nachnutzung ehem. Hofstellen	langfristig 2031-2036	100.000 €	100.000 €		- €		
<b>Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes / Klimaschutz und Klimaanpassung</b>								
2.3	Umgestaltung von Teilbereichen der Grünen Lunge zu öffentlichen Grünflächen	mittelfristig 2026-2030	200.000 €	200.000 €		- €		
<b>Summe Durchführung von Ordnungsmaßnahmen</b>			<b>400.000 €</b>	<b>400.000 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>		
<b>Durchführung von Baumaßnahmen (R-StBauF 2015 Nr. 5.3.3)</b>								
<b>Modernisierung und Instandsetzung</b>								
3.1	Sanierung & Modernisierung Gebäude mit geringem und mittlerem Sanierungsbedarf	kontinuierlich nach Bedarf 2022-2036	375.000 €	125.000 €		250.000 €	5	25.000 €
3.2	Sanierung & Modernisierung Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf	kontinuierlich nach Bedarf 2022-2036	450.000 €	150.000 €		300.000 €	3	50.000 €
<b>Summe Durchführung von Baumaßnahmen</b>			<b>825.000 €</b>	<b>275.000 €</b>	<b>- €</b>	<b>550.000 €</b>		
<b>Zwischensumme</b>			<b>1.310.000 €</b>	<b>760.000 €</b>	<b>- €</b>	<b>550.000 €</b>		
Zwischensumme (ohne Grunderwerb)				660.000 €				
4.	Sanierungsträger (6 %)	laufend	39.000 €	39.000 €				
<b>Summe (Bruttogesamtkosten)</b>			<b>1.349.000 €</b>	<b>799.000 €</b>	<b>- €</b>	<b>550.000 €</b>		
zu erwartende Einnahmen				- €				
<b>Summe (Nettogesamtkosten)</b>				<b>799.000 €</b>				
davon 2/3 Bund/Land				<b>530.000 €</b>				
davon 1/3 kommunaler Anteil				<b>270.000 €</b>	<b>- €</b>			
benötigte Haushaltsmittel					<b>270.000 €</b>			
					Gesamt	über Jahre	p.A.	
					270.000 €	10	27.000 €	

Tabelle 6: Kostenübersicht Ortskern Elsdorf

## 4.6 Ortskern Heeslingen

Nr.	Maßnahme	vorges. Maßnahmenzeitraum	Gesamtkosten	vorauss. förderfähige Kosten StBauF	Zusätzliche Mittel / Eigenmittel der Gemeinde	Mittel Privater / sonstige Förderm.	Einheit	EP
<b>Maßnahmen der weiteren Vorbereitung (R-StBauF Nr. 5.3.1)</b>								
1.1	Entwicklung Freiraumkonzept Bereich Oste/Stadtpark inkl. Pastorengehölz	mittelfristig 2026-2030	20.000 €	20.000 €	- €	- €		
1.2	Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts bzw. Nutzungskonzepts Bereich Heimathaus/Freibad, Integration "Heeslingen Hus" und Ostelauf	kurzfristig 2022-2025	20.000 €	20.000 €	- €	- €		
1.3	Rahmenplan Ortsmitte	kurzfristig 2022-2025	25.000 €	25.000 €	- €	- €		
1.4	Zusätzliche noch nicht absehbare Konzepte & Gutachten	nach Bedarf	15.000 €	15.000 €	- €	- €		
1.5	Öffentlichkeitsarbeit pauschal	nach Bedarf	5.000 €	5.000 €				
<b>Summe Maßnahmen der weiteren Vorbereitung</b>			<b>85.000 €</b>	<b>85.000 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>		
<b>Durchführung von Ordnungsmaßnahmen (R-StBauF 2015 Nr. 5.3.2)</b>								
<b>Erwerb von Grundstücken</b>								
2.1	Grunderwerb pauschal	nach Bedarf	100.000 €	100.000 €		- €		
2.2	Grunderwerb Raum für Jung und Alt	nach Verfügbarkeit	250.000 €	250.000 €		- €		
<b>Freilegung von Grundstücken</b>								
2.3	pauschal, z.B. Nachnutzung ehem. Hofstellen	langfristig 2031-2036	100.000 €	100.000 €		- €		
<b>Herstellung / Änderung von Erschließungsanlagen</b>								
2.4	Herstellung von Wegebezügen zwischen Ostelauf und umliegenden Quartieren (Klosterstraße)	mittelfristig 2026-2030	100.000 €	100.000 €		- €		
2.5	Sanierung Ostebrücke (Burgstieg)	mittelfristig 2026-2030	200.000 €	200.000 €		- €		
<b>Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes / Klimaschutz und -Anpassung</b>								
2.6	Erhöhung Erleb- und Sichtbarkeit Ostelauf	mittelfristig 2026-2030	100.000 €	100.000 €		- €		
2.7	Intensivierung Freizeitnutzungen Ostelauf	mittelfristig 2026-2030	100.000 €	100.000 €		- €		
<b>Summe Durchführung von Ordnungsmaßnahmen</b>			<b>950.000 €</b>	<b>950.000 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>		
<b>Durchführung von Baumaßnahmen (R-StBauF 2015 Nr. 5.3.3)</b>								
<b>Gemeinbedarfseinrichtungen</b>								
3.1	Revitalisierung Areal Heimathaus für Freizeit und Kultur	mittelfristig 2026-2030	500.000 €	500.000 €				
3.2	Schaffung von Raum für Jung und Alt	mittelfristig 2026-2030	100.000 €	100.000 €				
<b>Modernisierung und Instandsetzung</b>								
3.3	Sanierung & Modernisierung Gebäude mit geringem und mittlerem Sanierungsbedarf	kontinuierlich nach Bedarf 2022-2036	600.000 €	200.000 €		400.000 €	8	25.000 €
3.4	Sanierung & Modernisierung Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf	kontinuierlich nach Bedarf 2022-2036	750.000 €	250.000 €		500.000 €	5	50.000 €
<b>Summe Durchführung von Baumaßnahmen</b>			<b>1.950.000 €</b>	<b>1.050.000 €</b>	<b>- €</b>	<b>900.000 €</b>		
<b>Zwischensumme</b>			<b>2.985.000 €</b>	<b>2.085.000 €</b>	<b>- €</b>	<b>900.000 €</b>		
Zwischensumme (ohne Grunderwerb)				1.735.000 €				
4.	Sanierungsträger (6 %)	laufend	104.000 €	104.000 €				
<b>Summe (Bruttogesamtkosten)</b>			<b>3.089.000 €</b>	<b>2.189.000 €</b>	<b>- €</b>	<b>900.000 €</b>		
zu erwartende Einnahmen				- €				
<b>Summe (Nettogesamtkosten)</b>				<b>2.189.000 €</b>				
davon 2/3 Bund/Land				<b>1.460.000 €</b>				
davon 1/3 kommunaler Anteil				<b>730.000 €</b>	<b>- €</b>			
benötigte Haushaltsmittel					<b>730.000 €</b>			
					Gesamt	über Jahre	p.A.	
					730.000 €	10	73.000 €	

Tabelle 7: Kostenübersicht Ortskern Heeslingen

## 4.7 Ortskern Rhade

Nr.	Maßnahme	vorges. Maßnahmenzeitraum	Gesamtkosten	vorauss. förderfähige Kosten StBauF	Zusätzliche Mittel / Eigenmittel der Gemeinde	Mittel Privater / sonstige Förderm.	Einheit	EP
<b>Maßnahmen der weiteren Vorbereitung (R-StBauF Nr. 5.3.1)</b>								
1.1	Konzeptentwicklung ehemaliges Restaurant/ Hotel	kurzfristig 2022-2025	5.000 €	5.000 €				
1.2	Konzeptentwicklung Mindernutzungen Jägerhaus, Frischemarkt	kurzfristig 2022-2025	10.000 €	10.000 €				
1.3	Aufstellen Freiraumkonzept	kurzfristig 2022-2025	20.000 €	20.000 €				
1.4	Zusätzliche noch nicht absehbare Konzepte & Gutachten	nach Bedarf	5.000 €	5.000 €				
1.5	Öffentlichkeitsarbeit pauschal	nach Bedarf	5.000 €	5.000 €				
<b>Summe Maßnahmen der weiteren Vorbereitung</b>			<b>40.000 €</b>	<b>40.000 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>		
<b>Durchführung von Ordnungsmaßnahmen (R-StBauF 2015 Nr. 5.3.2)</b>								
<b>Erwerb von Grundstücken</b>								
2.1	Grunderwerb für Begegnungsstätte Feuerhörn	nach Bedarf	100.000 €	100.000 €				
2.2	Grunderwerb pauschal	nach Bedarf	50.000 €	50.000 €				
<b>Freilegung von Grundstücken</b>								
2.2	pauschal, z.B. Nachnutzung ehem. Hofstellen	mittelfristig 2026-2030	50.000 €	50.000 €				
<b>Herstellung / Änderung von Erschließungsanlagen</b>								
2.3	Querungshilfe Hauptstraße (im Zuge der geplanten Erneuerung)	mittelfristig 2026-2030	70.000 €	70.000 €				
<b>Summe Durchführung von Ordnungsmaßnahmen</b>			<b>270.000 €</b>	<b>270.000 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>		
<b>Durchführung von Baumaßnahmen (R-StBauF 2015 Nr. 5.3.3)</b>								
<b>Gemeinbedarfseinrichtungen</b>								
3.1	Schaffung Begegnungsstätte im Bereich Feuerhörn	mittelfristig 2026-2030	300.000 €	300.000 €				- €
<b>Modernisierung und Instandsetzung</b>								
3.2	Sanierung & Modernisierung Gebäude mit geringem und mittlerem Sanierungsbedarf	nach Bedarf	375.000 €	125.000 €		250.000 €	5	25.000 €
3.3	Sanierung & Modernisierung Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf	nach Bedarf	300.000 €	100.000 €		200.000 €	2	50.000 €
<b>Summe Durchführung von Baumaßnahmen</b>			<b>975.000 €</b>	<b>525.000 €</b>	<b>- €</b>	<b>450.000 €</b>		
<b>Zwischensumme</b>			<b>1.285.000 €</b>	<b>835.000 €</b>	<b>- €</b>	<b>450.000 €</b>		
Zwischensumme (ohne Grunderwerb)				735.000 €				
4.	Sanierungsträger (6 %)	laufend	44.000 €	44.000 €				
<b>Summe (Bruttogesamtkosten)</b>			<b>1.329.000 €</b>	<b>879.000 €</b>	<b>- €</b>	<b>450.000 €</b>		
zu erwartende Einnahmen				- €				
<b>Summe (Nettogesamtkosten)</b>				<b>879.000 €</b>				
davon 2/3 Bund/Land				<b>590.000 €</b>				
davon 1/3 kommunaler Anteil				<b>290.000 €</b>	<b>- €</b>			
benötigte Haushaltsmittel					<b>290.000 €</b>			
					Gesamt	über Jahre	p.A.	
					290.000 €	10	29.000 €	

Tabelle 8: Kostenübersicht Ortskern Rhade

# Fazit und Ausblick

Mit der gemeinsamen Erstellung eines überörtlichen Entwicklungs- und Handlungskonzepts im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“ führt die ILE-Region Börde Oste-Wörpe ihre erfolgreiche interkommunale Zusammenarbeit fort. In Anbetracht der engen funktionalen Verflechtung der Gemeinden und Zentren in der Region soll die etablierte Kooperationspraxis nunmehr dazu dienen, konkrete städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen für die Ortskerne der Region zu entwickeln. Mithilfe des integrierten Konzepts sollen diese Maßnahmen zudem regional und funktional koordiniert werden, um eine sinnvolle Ressourcenteilung sicherzustellen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge auch perspektivisch aufrechterhalten zu können.

Die Aufnahme in das Förderprogramm im Juni 2020 stellt dabei nach den beiden ILEK-Perioden 2007 - 2013 und 2014 – 2020 sowie dem etablierten Regionalmanagement der ILE-Region Börde Oste-Wörpe ein weiteres Bekenntnis der Region für die intensive Zusammenarbeit zwischen den lokalen Akteuren der Politik, der Verwaltung und unterschiedlicher Fachdisziplinen sowie nicht zuletzt der Bevölkerung dar. Auf inhaltlicher Grundlage der überörtlich erarbeiteten Entwicklungsstrategie (zum Antrag ins Städtebauförderprogramm) zeigt das vorliegende integrierte Entwicklungskonzept nunmehr integrierte Handlungsmöglichkeiten auf und verortet diese innerhalb der Ortskerne der Region. Anschließend beabsichtigt der Zusammenschluss der ILE-Region Börde Oste-Wörpe die erneute Bewerbung als LEADER-Region für die kommende Förderperiode ab 2023. Der Auftakt in den Erarbeitungsprozess des überörtlichen Entwicklungs- und Handlungskonzepts erfolgte durch die Bildung einer Lenkungsgruppe, in der wesentliche lokale Akteure die unterschiedlichen Projektphasen fortan begleiten sollten. Nach einer ersten Bestandsaufnahme im Zuge mehrerer Auftaktgespräche und Ortsbesichtigungen stellten insbesondere die sogenannten Kernortforen wichtige Plattformen zur weiteren Vernetzung sowie zur Erörterung der jeweiligen Herausforderungen und Entwicklungsperspektiven der unterschiedlichen Ortszentren dar. Um auch vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie die Expertise sowie die Belange der lokalen Bevölkerung in die Konzepterstellung einbeziehen zu können, wurde zudem im März/April 2021 eine umfassende (digitale) Öffentlichkeitsbeteiligung in allen vier Samtgemeinden durchgeführt. Einen weiteren wesentlichen Beteiligungsbaustein stellte die Einbindung der Träger öffentlicher Belange (TöB) dar, die auf Grundlage eines Konzeptvorentwurfs im September 2021 die Möglichkeit hatten, im Zusammenhang der dargestellten konzeptionellen Ansätze auf ggf. geplante Maßnahmen, Restriktionen und Bindungen hinzuweisen.

Im Anschluss an die Konzepterstellung sind durch die Gemeinden Art und Umfang der räumlichen Festlegung der Fördergebiete als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, Stadtumbaugebiet nach § 171 b BauGB oder Maßnahmegebiet zu prüfen (vgl. 2.(3)e), Städtebauförderungsrichtlinie Nds., 17.11.2015). Die räumliche Abgrenzung sowie der Umfang der Maßnahmen des Programmgebietes sind für die Antragstellung im Rahmen des Städtebauförderrechts sorgfältig zu ermitteln sowie Bund

und Land als Förderinstanzen begründet darzulegen. Mit dem Beschluss über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes gemäß § 142 Abs. 1 BauGB ist wäre zudem zu prüfen, ob die Anwendung des besonderen Städtebaurechts erforderlich ist und ob die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Anhand der Betrachtung der Gebietsabgrenzung, der vorgesehenen Maßnahmen und der daraus abzuleitenden Aufwertung ist anschließend zu beurteilen, welche Auswirkungen aus der Gesamtmaßnahme resultieren und ob diese im „umfassenden“ Verfahren (unter Anwendung der besonderen Sanierungs- bzw. bodenrechtlichen Vorschriften gem. §§ 152 bis 156a BauGB) oder im „vereinfachten“ Verfahren (ohne Anwendung der genannten Vorschriften) durchzuführen ist.

Im Zuge der folgenden Umsetzungsphase kann anschließend die Implementierung eines Monitorings sowie einer Evaluation dazu beitragen, die fortlaufende Entwicklung der Programmumsetzung zu verfolgen und für die Öffentlichkeit transparent zu machen. Dabei werden sowohl Prozesse und Strukturen als auch Maßnahmen begleitet und überprüft, um ein möglichst umfassendes Bild wiederzugeben und das Erreichen der formulierten Entwicklungsziele bewerten zu können. Ein detaillierter Zeitplan zur Umsetzung der Maßnahmen innerhalb der Laufzeit der Gesamtmaßnahme wird mit Beginn der Sanierung erarbeitet. Da Maßnahmen im öffentlichen Raum (z.B. Sanierung und Umgestaltung von Straßen und Plätzen) jedoch oft große finanzielle Mittel sowie einen erheblichen Verwaltungsaufwand benötigen und es zu Einschränkungen während der Bauzeiten kommt, können diese nicht zeitgleich gestartet werden, sondern sollten gestaffelt umgesetzt werden.

Ein Monitoring in Form der Überprüfung der Abarbeitung der baulichen Maßnahmen sollte jährlich erfolgen. Einem ständigen Monitoring sollten die Aktivitäten der privaten Akteure unterliegen, auch da ihnen eine gewisse Bedeutung für die gestalterische und Klimaschutztechnische Aufwertung der Ortskerne zuzuschreiben ist. Hier sollten die Gemeinden bei Bedarf durch entsprechende Informationsveranstaltungen oder durch die direkte Ansprache von Eigentümern tätig werden. Die mit den Maßnahmen verfolgten Ziele können, auch aufgrund der erhofften Synergieeffekte durch das Zusammenwirken mehrerer Maßnahmen, hingegen erst zu einem späteren Zeitpunkt evaluiert und hinsichtlich ihres Erfolges geprüft werden. Bei der Evaluation der Maßnahmen und Projekte können unterschiedliche Bewertungskriterien eine Orientierung geben. Die Evaluation, bei der in Anbetracht der komplexen Wirkungszusammenhänge quantitative und qualitative Indikatoren zu betrachten sind verdeutlicht, welche Änderungen in der Maßnahmenumsetzung vorgenommen werden sollten und inwiefern die Gebietsentwicklung anzupassen ist. Sollten sich innerhalb der Laufzeit der Gesamtmaßnahme Rahmenbedingungen ändern, neue Schwerpunkte innerhalb der Gemeinden definiert werden oder sonstige externe Einflüsse oder Planungen Wirkung entfalten, ist das IEK weiterhin in bewährter kooperativer Form fortzuschreiben und es sind neue Ziele abzustimmen und zu formulieren.

# Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Karte vom Untersuchungsgebiet	4
Abb. 2: Diagramm Bearbeitungsprozess	7
Abb. 3: Diagramm Wohnstandorte	8
Abb. 4: Plakat Öffentlichkeitsbeteiligung	9
Abb. 5: Lage der Samtgemeinden im Raum	11
Abb. 6: Ausschnitt RROP	15
Abb. 7: Identitätsstiftender Kern: Bereich um Wassermühle, Oste und St. Dionysius-Kirche	19
Abb. 8: Nachhaltige Nachbarschaften	19
Abb. 9: Meilen der Möglichkeiten: Bahnhofstraße	19
Abb. 10: Dezentrale regionale Anker: Waldbad Sittensen	19
Abb. 11: Eindrücke Untersuchungsgebiet Sittensen	22
Abb. 12: Eindrücke Untersuchungsgebiet Tarmstedt	28
Abb. 13: Eindrücke Untersuchungsgebiet Wilstedt	34
Abb. 14: Eindrücke Untersuchungsgebiet Elsdorf	40
Abb. 15: Eindrücke Untersuchungsgebiet Heeslingen	46
Abb. 16: Eindrücke Untersuchungsgebiet Zeven	52
Abb. 17: Eindrücke Untersuchungsgebiet Rhade	56
Abb. 18: Eindrücke Untersuchungsgebiet Selsingen	62

# Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht der Fläche und Einwohnerzahl der Samtgemeinden im Untersuchungsgebiet .....	4
Tabelle 2: Übersicht der Gesamtkosten .....	70
Tabelle 3: Kostenübersicht Ortskern Sittensen .....	71
Tabelle 4: Kostenübersicht Ortskern Tarmstedt .....	72
Tabelle 5: Kostenübersicht Ortskern Wilstedt .....	73
Tabelle 6: Kostenübersicht Ortskern Elsdorf .....	74
Tabelle 7: Kostenübersicht Ortskern Heeslingen .....	75
Tabelle 8: Kostenübersicht Ortskern Rhade .....	76

# Quellenverzeichnis

Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) (2020): Regionale Handlungsstrategie 2021-2027 für die Übergangsregion Lüneburg

Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat (BMI) (2020): Städtebauförderung 2020, Informationen zu den Förderprogrammen

cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung gmbh (2014): Stadtentwicklungskonzept Zeven 2030

cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung gmbh (2019): Ergänzende Fortschreibung des Integrierten Städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzeptes der Stadt Zeven (ISEK) - Stadtumbaugebiet „Auf der Worth“

Consultants Sell-Greiser GmbH & Co. KG (2020): Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm - Programmsäule „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“

Dipl.-Ing. Peter H. Kramer (2012): Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung der Samtgemeinde Selsingen von 2010 bis 2030

Dipl.-Ing. Peter H. Kramer (2012): Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung der Samtgemeinde Tarmstedt von 2010 bis 2030

Dipl.-Ing. Peter H. Kramer (2012): Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung der Samtgemeinde Zeven von 2010 bis 2030

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft GmbH (2017): VU/ISEK Gemeinde Selsingen und Gebiet „Selsingen Mitte“

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) (2015): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Tarmstedt

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) (2018): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Sittensen

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) (2018): Einzelhandelskonzept für die Stadt Zeven - Fortschreibung 2018

GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH (2007): Integriertes Entwicklungskonzept (ILEK) Börde Oste-Wörpe

Grontmij GfL GmbH (2009): Ergebnisbericht Dorferneuerung in Tarmstedt

Grontmij GmbH (2016): Leitbildprozess Sittensen - „Vitale Ortsmitte Sittensen“ - Endbericht

Klima und Energieeffizienz Agentur (KEEA) 2013: Integriertes Klimaschutzkonzept für den Landkreis Rotenburg (Wümme)

LROP 2017: Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017, i.d. Fassung vom 26.09.2017

LSN 2019: Landesamt für Statistik Niedersachsen Bevölkerung und Katasterfläche 1) in Niedersachsen (Gebietsstand: 31.12.2019)

mensch und region Böhm, Kleine-Limberg GbR (2016): Dorfentwicklungsbericht für die Dorfgemeinschaft Selsingen Südgemeinden

mensch und region Böhm, Kleine-Limberg GbR (2019): Dorfentwicklungsbericht für die Dorfgemeinschaft Selsingen Südgemeinden - Zwischenbericht aus der Umsetzungsphase

Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung des Landes Niedersachsen (2015): Städtebauförderungsrichtlinie Nds., 17.11.2015

PGT Umwelt und Verkehr GmbH (2014): Verkehrsentwicklungsplan Stadt Zeven

Sweco GmbH (2016): Integriertes energetisches Quartierskonzept „Selsingen-Mitte“



