



**Gemeinde Lemwerder**

## **Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept**

Vorstellung der Ergebnisse

Informationsveranstaltung am 26. November 2013

re.urban Stadterneuerungsgesellschaft

Karen Strack, Kerstin Brunken

# Informationsveranstaltung

## Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

- Begrüßung
- Inhaltliche Einführung: Erläuterung der Inhalte des ISEK
- Vorstellung des Arbeitsstandes  
Bestandsaufnahme, Ableitung von Stärken und Schwäche, Formulierung von Herausforderungen/Zielen und möglichen Handlungsansätzen
- Rückfragen / Anmerkungen
- Ergänzung: **Welche**
  - **Stärken / Schwächen**
  - **Handlungsbedarfe****sehen Sie?**
- Vorstellung der Ergebnisse
- Ausblick:
  - Prüfung / Einarbeitung der Ergebnisse
  - Ableitung: Handlungsgebiete „Stedinger Straße“ und „Eschhofsiedlung“
  - Hinweis auf Workshop zu den VUs



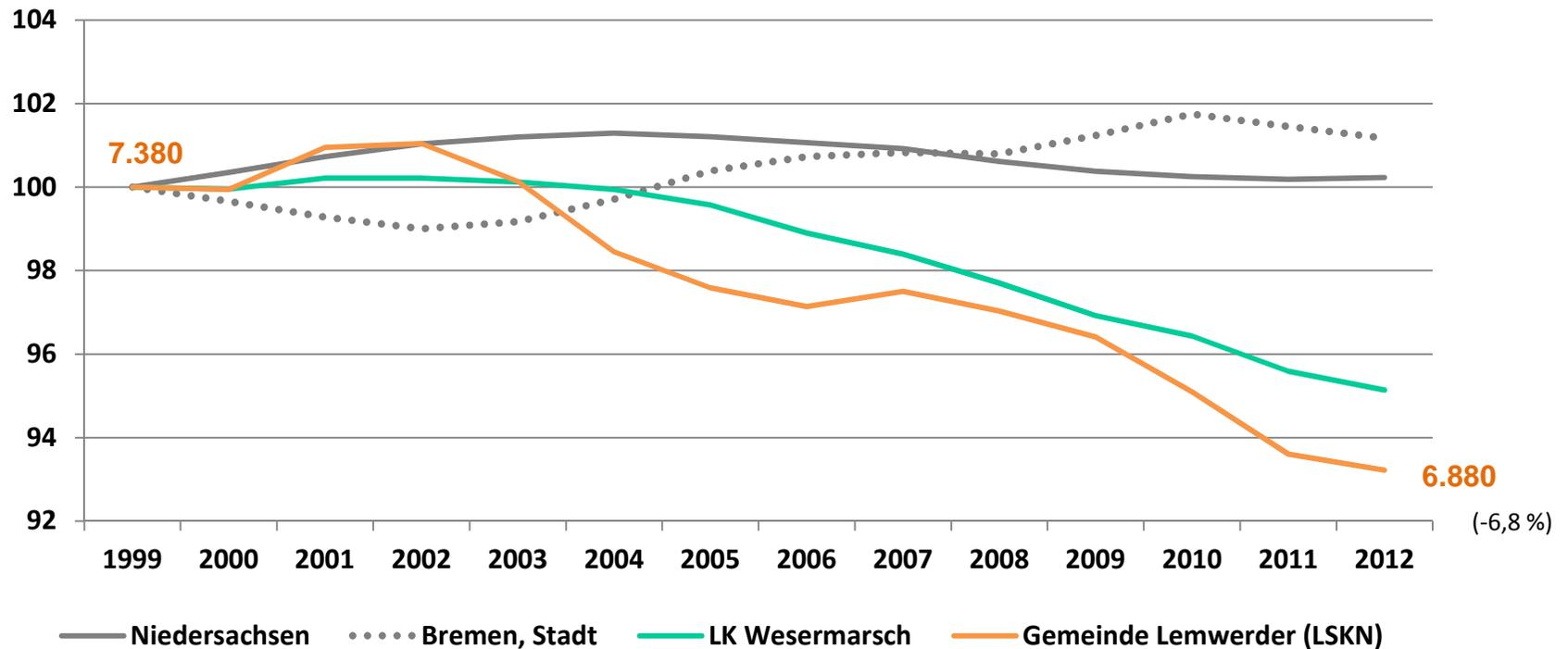
# ISEK - Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

## Gliederung

- **Gemeindliche Strukturen: Ergebnisse aus der Bestandsaufnahme**
  - Bevölkerungsentwicklung
  - Haushalte / Wohnungsmarkt
  - Wirtschaft und Arbeitsmarkt
  - Soziale und Verkehrliche Infrastruktur
- **Ableitung von Stärken / Schwächen / Chancen / Risiken**
- **Herausforderungen / Ziele**
- **Handlungsansätze**

# Bevölkerungsentwicklung 1999 bis 2012

1999 = 100; jeweils zum 31.12.



Quelle: LSKN. Darstellung re.urban.

- seit 2002 kontinuierliche Bevölkerungsverluste  
Grund sind sowohl rückläufige Geburten und steigende Sterbefälle  
wie auch Abwanderung

## Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen

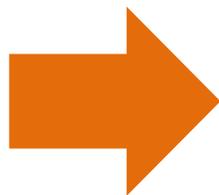
- in den Ortsteilen gestaltet sich die Bevölkerungsentwicklung sehr unterschiedlich

Ortsteil	1999	2006	2013	1999 bis 2006		2006 bis 2013		1999 bis 2013	
				absolut	relativ (%)	absolut	relativ (%)	absolut	relativ (%)
Lemwerder	5079	4700	4480	-379	-7,5	-220	-4,7	-599	-11,8
Altenesch	215	214	205	-1	-0,5	-9	-4,2	-10	-4,7
Bardewisch	138	148	133	10	7,2	-15	-10,1	-5	-3,6
Barschlüte	172	281	294	109	63,4	13	4,6	122	70,9
Braake	84	74	74	-10	-11,9	0	0,0	-10	-11,9
Deichshausen	837	853	781	16	1,9	-72	-8,4	-56	-6,7
Krögerdorf	91	89	99	-2	-2,2	10	11,2	8	8,8
Ritzenbüttel	111	99	86	-12	-10,8	-13	-13,1	-25	-22,5
Süderbrook	285	299	276	14	4,9	-23	-7,7	-9	-3,2
Tecklenburg	192	156	155	-36	-18,8	-1	-0,6	-37	-19,3
übrige Ortsteile	291	252	254	-39	-13,4	2	0,8	-37	-12,7

Quelle: Gemeinde Lemwerder. Darstellung: re.urban.

## Zusammenfassung Bevölkerungsentwicklung

- seit 2002 kontinuierliche Bevölkerungsverluste
- einzelne Ortsteile sind besonders von Bevölkerungsverlusten betroffen
- lt. Prognosen voraussichtlich auch künftig Einwohnerverluste (bis zu 18 %)
- bereits heute Anteil der über 60jährigen überdurchschnittlich
- einzelne Ortsteile bereits heute mit hohen Anteilen älterer Einwohner (z.B. Deichshausen, Tecklenburg, Ritzenbüttel: 25 % über 64 Jahre)
- zuletzt deutliche Rückgänge in der Gruppe der Kinder/Jugendlichen sowie v.a. in der Gruppe der jungen Erwerbsfähigen (30-44 Jahre)
- bis 2030 voraussichtlich rapidere Alterung als im Landkreis / Land Nds.

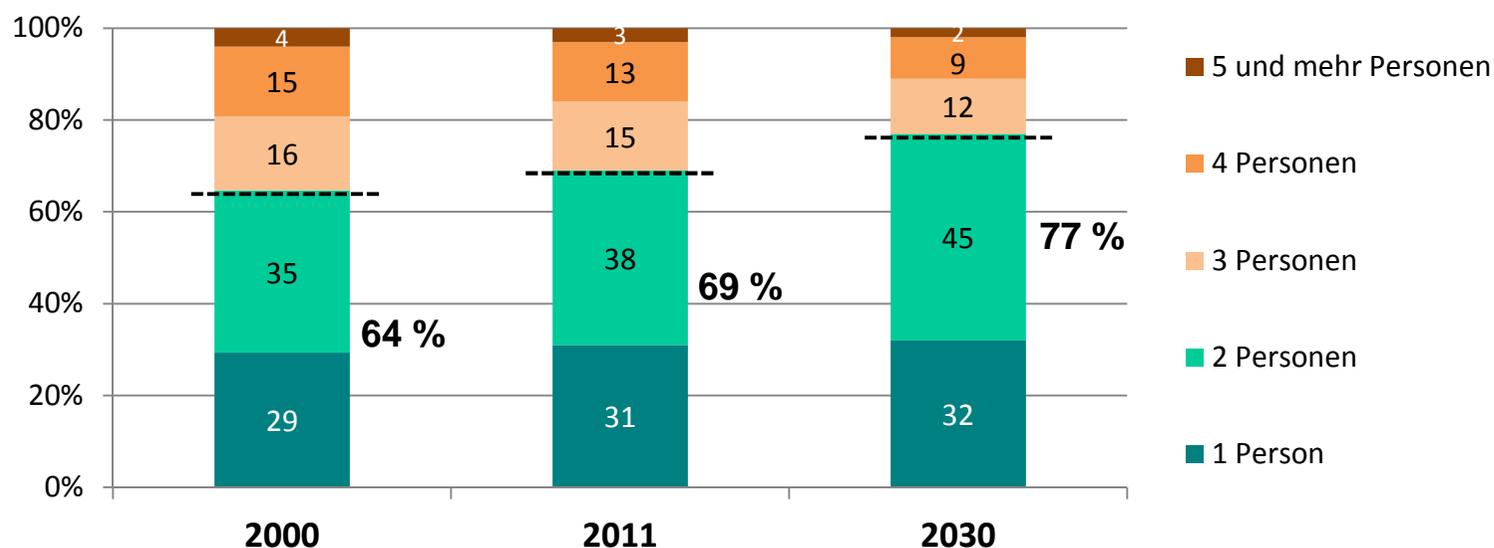


*Lemwerder ist deutlich von Einwohnerverlusten und Alterung der Bevölkerung betroffen*

# Entwicklung der Haushaltszahl und -struktur

Prognose der NBank: bis zum Jahr 2030 ...

- wird die Zahl der Haushalte von aktuell rd. 3.230 auf ca. 2.970 sinken
- wird die Zahl der kleineren Haushalte leicht zunehmen (+60), aber die Zahl der größeren Haushalte (3 und mehr Personen) deutlich abnehmen (- 320)
- werden in 77 % der Haushalte maximal 2 Personen leben

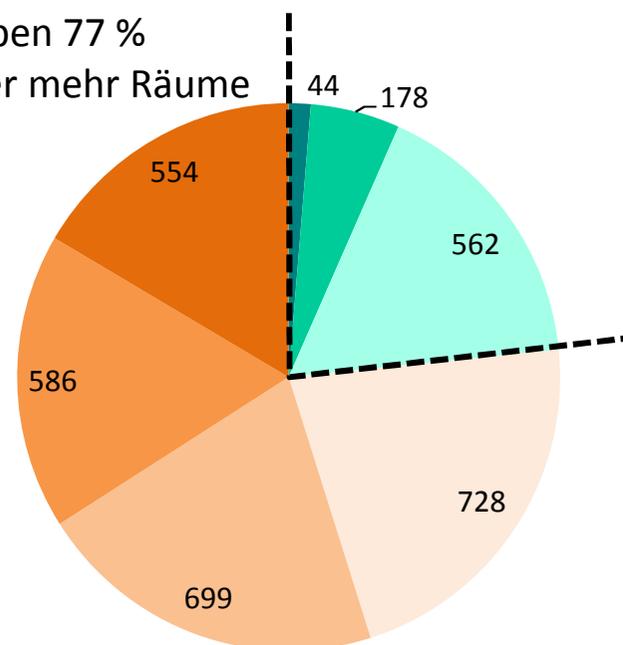


Quelle: NBank – Kommunalprofil 2011 für die Gemeinde Lemwerder. Darstellung: re.urban.

## Wohnungszahl / -struktur

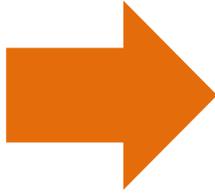
von den insgesamt  
rd. 3.350 Wohnungen ...

... haben 77 %  
4 oder mehr Räume

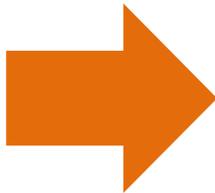


Quelle: Zensus 2011. Darstellung: re.urban.

- Typus des Einfamilienhauses ist dominant (ca. 80 %)
- die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 100 m<sup>2</sup>
- Wohnungen mit 100 bis 119 m<sup>2</sup> sind am häufigsten vertreten
- Wohnbautätigkeit ist sehr gering
- zwischen 2006 und 2011 hatte die Hälfte aller Wohnungszugänge mind. 7 Räume
- Wohnungsbestände sind v.a. aus 1950er bis 1970er Jahren



*trotz bereits einsetzender Haushaltsverkleinerungsprozesse dominieren Bestände und Baufertigstellungen von Wohnungen mit 4 und mehr Räumen*



*Wohnungsbestände entsprechen voraussichtlich in Teilen nicht den heutigen Bedarfen  
(Größe, Zustand, Zuschnitt der Wohnungen)*

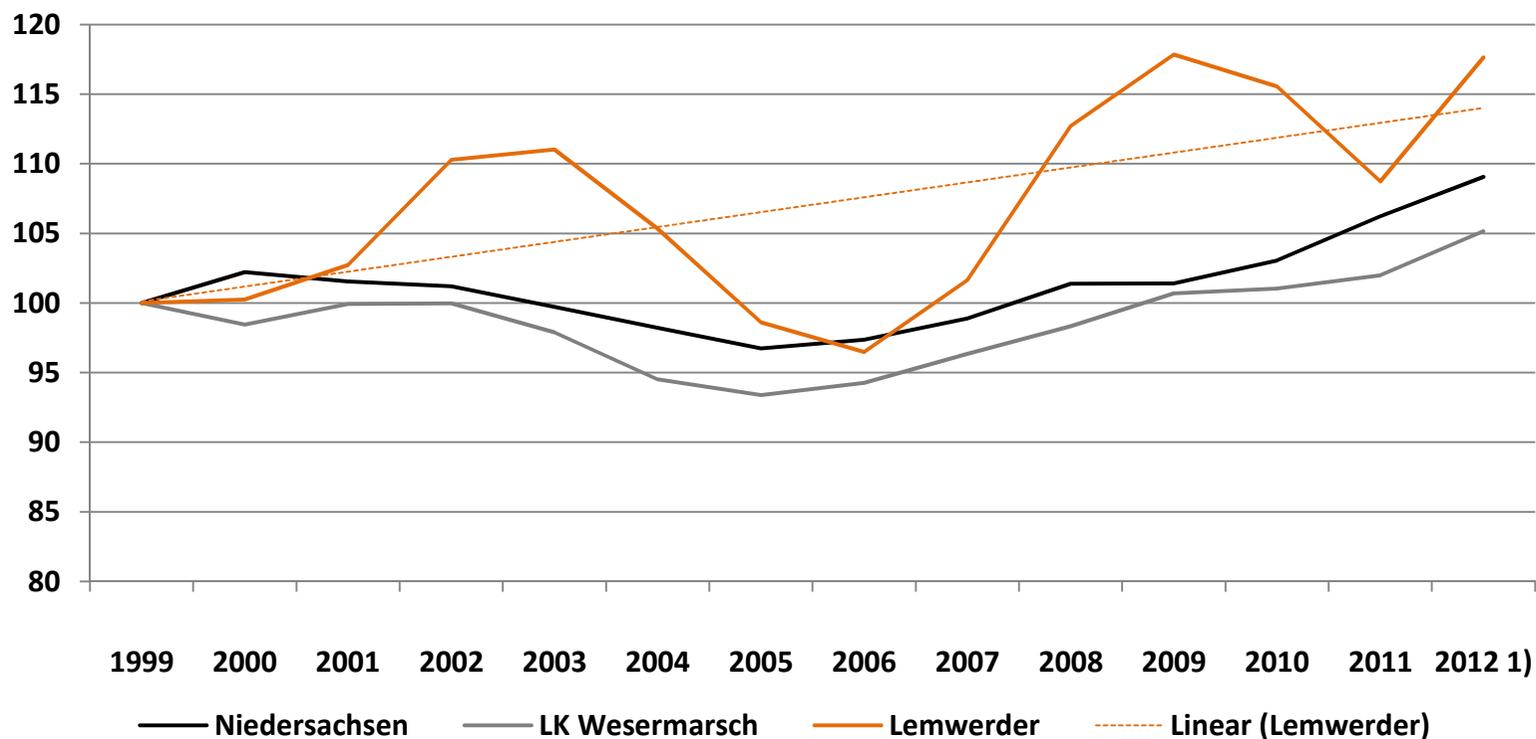
# Stärken/Schwächen - Herausforderung/Ziele

## WOHNEN

Stärken / Chancen	Schwächen / Risiken
<ul style="list-style-type: none"><li>• Nähe zu Bremen und vgl.weise günstigeres Bauland</li><li>• <b>gute wirtschaftliche Entwicklung</b> / bedeutende Arbeitgeber / zahlreiche Arbeitsplätze</li><li>• hohe Akzeptanz für das Wohnen zur Miete</li><li>• starke Akteure am Wohnungsmarkt (Wohnungsbauges. Wesermarsch; Eschhofsiedlung GmbH)</li><li>• <b>gute Grundversorgung</b> vor Ort (v.a. Lebensmittel, medizinische Versorgung, Bildungsinfrastruktur), Nähe zum Mittelzentrum Vegesack</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Abwanderung</b> aller Altersklassen</li><li>• <b>Rückgang der Zahl der Haushalte</b></li><li>• <b>hohe Anzahl großer Wohnungen</b> bei zunehmend <b>geringeren Haushaltsgrößen</b></li><li>• <b>zunehmend ältere Haushalte</b></li><li>• hoher Anteil EFH auf den Dörfern &gt; Herausforderung Generationenwechsel</li><li>• <b>Gefahr: nicht mehr zeitgemäße Grundrisse, fehlende Barrierefreiheit, schlechter energetischer Zustand von Gebäuden / Wohnungen</b></li><li>• Ausweisung von Bauland in Randlage – kaum Reserven im Ortskern</li></ul>
Herausforderung / Ziele	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Bedeutung Lemwerders als Wohnstandort stärken / <b>weitere Abwanderung verhindern</b></li><li>• <b>Anpassung des Angebots an künftige Nachfrage</b> (z.B. zentrale Lage, kleinere Wohneinheiten)</li><li>• <b>Modernisierung</b> von Wohnungsbeständen</li><li>• <b>Organisation des „Generationenwechsels“</b> in den Siedlungen / auf den Dörfern</li></ul>	

## Beschäftigtenentwicklung 1999 bis 2012

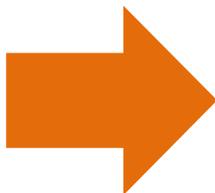
rund 2.700 SVB



- hohe Bedeutung als Arbeitsort:  
390 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVB) am Arbeitsort  
je 1.000 Einwohner (Nds: 330, BRA: 300)

## Wirtschaftsentwicklung / Struktur

- hohe Bedeutung als Wirtschafts- und Arbeitsstandort in der Region:
  - hohe Zahl Beschäftigte pro Einwohner
  - positiver Pendlersaldo (mehr als 2.000 Einpendler, aber auch 1.700 Auspendler)
- stark dominantes Produzierendes Gewerbe (3/4 aller Beschäftigten)
- Dienstleistungssektor mit 14 % der Beschäftigten deutlich unterrepräsentiert
- Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Lagerei, Gastwerke hinsichtlich der Beschäftigtenanteile eher sehr schwach ausgeprägt
  - Tourismuswirtschaft spielt keine große Rolle (Übernachtungszahlen / Beschäftigtenzahlen)
  - Handel kommt eine geringer Stellenwert zu



*Wirtschaftliche Entwicklung Lemwerders deutlich abhängig von drei weltweit agierenden Großbetrieben*

# Einzelhandel

Lemwerder ist Grundzentrum = sichert Grundversorgung der ansässigen Bevölkerung  
das klassische Angebot von Grundzentren (Lebensmittel, Drogeriewaren, Bäckerei, Fleischerei, Gartenbedarf, Blumen, Zeitschriften und Kioskartikel) ist in der Gemeinde weitestgehend gegeben

## Entwicklung Verkaufsfläche in der Gemeinde Lemwerder:

HGZ 1993

3.000 qm

RZEHK 2006

9.085 qm

Orts-  
kern  
Streu-  
lage  
Hanse-  
ring

RZEHK 2012

9.345 qm

2012 gegenüber 2006:

- 8 Schließungen in Streulage
- 6 Schließungen im Ortskern Stedinger Straße



# Stärken/Schwächen - Herausforderung/Ziele

## WIRTSCHAFT

Stärken / Chancen	Schwächen / Risiken
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>hohe Bedeutung als Arbeitsort</b></li><li>• gute Anbindung / Verflechtung zu Bremen (-Vege sack), Berne und Delmenhorst</li><li>• großflächiges Entwicklungspotenzial (tlw. mit Wasseranbindung)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Deutliche <b>Abhängigkeit von drei Großbetrieben</b> ähnlicher Branche &gt; Krisenanfälligkeit</li><li>• <b>Gefahr des Funktionsverlustes von Einzelhandel/Dienstleistungen</b> im Zentralen Versorgungsbereich Stedinger Straße (seit 2006 Fortgang Fleischer, Blumen, Kiosk, Schuhe, Juwelier, Versandhandel)</li><li>• <b>Kaum Nutzung touristischer Potenziale</b> (Geschichte des Ortes, „Werfttourismus“)</li></ul>
Herausforderung / Ziele	
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Bestandspflege / Stärkung bestehender Potenziale</b><ul style="list-style-type: none"><li>- Erweiterungsoptionen</li><li>- Ergänzende Ansiedlungen</li></ul></li><li>• <b>Absicherung der wirtschaftlichen Basis</b><ul style="list-style-type: none"><li>- Unterstützung von Gründungen kleiner / mittelständischer Betriebe</li></ul></li><li>• Sicherung der <b>Grundversorgung</b> im OT Lemwerder (EH und DL)</li><li>• Sicherung der Einzelhandelslage <b>Stedinger Straße</b></li><li>• <b>Nutzung touristischer Potenziale</b></li></ul>	

# Stärken/Schwächen - Herausforderung/Ziele

## SOZIALE INFRASTRUKTUR

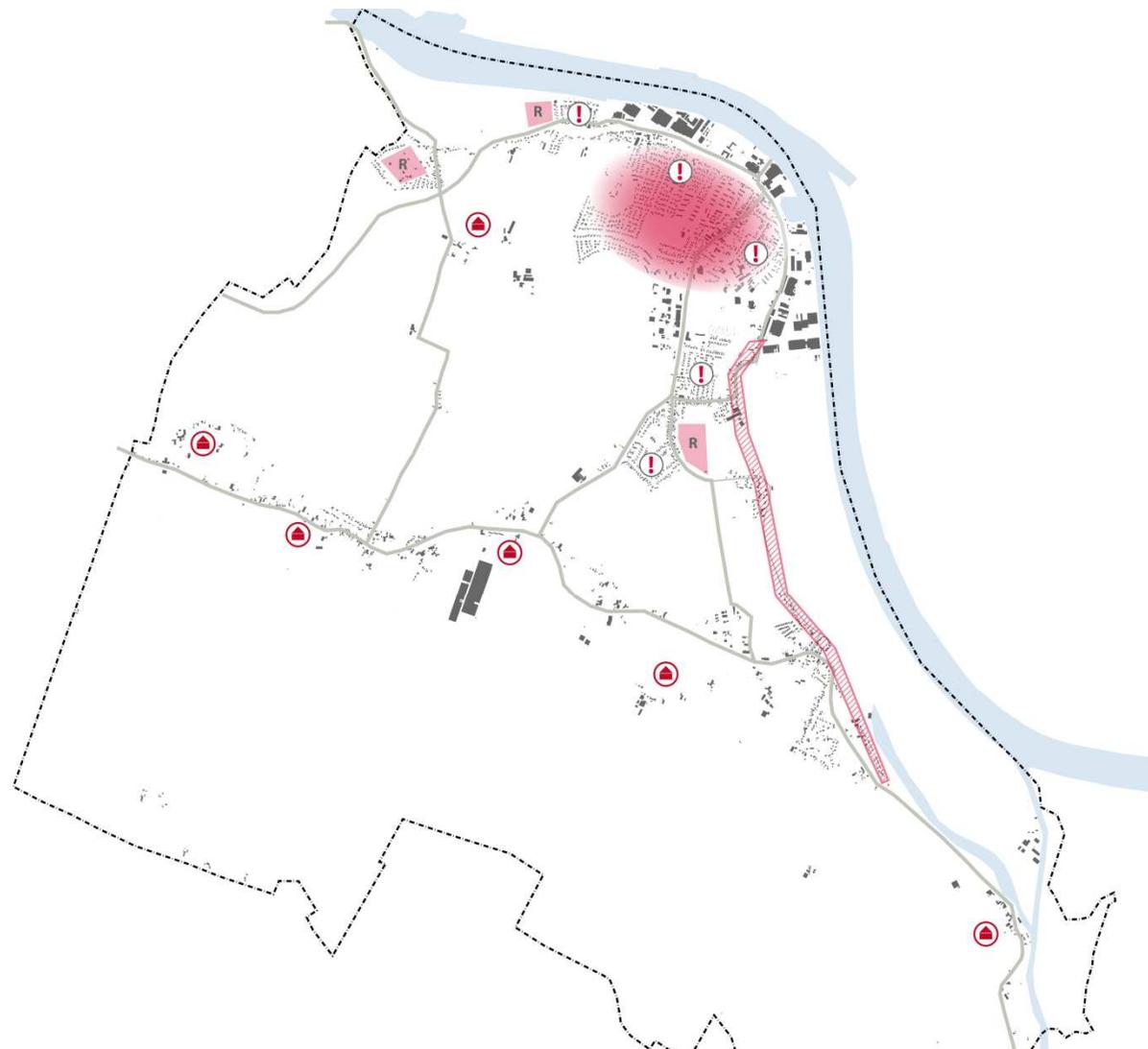
Stärken / Chancen	Schwächen / Risiken
<ul style="list-style-type: none"><li>• gute Ausstattung mit Bildungs- und Betreuungsangeboten</li><li>• Langjährig ansässige Einrichtungen der Altenpflege</li><li>• Gute Versorgung mit Gesundheitsdienstleistungen (Ärzte, Apotheken, Sänitätshaus)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• rückläufige Zahl Kinder und Jugendlicher</li><li>• rapide Alterung der Einwohnerschaft</li></ul>
Herausforderung / Ziele	
<ul style="list-style-type: none"><li>• gute Ausstattung / Versorgung sichern</li><li>• Anpassung (Umbau/Neubau/Umnutzung) sozialer Infrastrukturen als Antwort auf eine alternde Bevölkerung</li></ul>	

# Stärken/Schwächen - Herausforderung/Ziele

## VERKEHRLICHE INFRASTRUKTUR

Stärken / Chancen	Schwächen / Risiken
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>gute Fährverbindung</b></li><li>• <b>B212neu als Entlastung</b> für L875</li><li>• geplante <b>Osttangente als Entlastung</b> für den Ortskern</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• v.a. an Wochenenden und in den Ferien <b>schwache ÖPNV-Anbindung der Ortsteile</b></li></ul>
Herausforderung / Ziele	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Sicherung eines <b>reibungslosen P+R (Fähre)</b></li><li>• <b>Sicherstellung der Mobilität</b> v.a. der Bevölkerung in den Ortsteilen</li></ul>	

# Handlungsansätze **WOHNEN**



nachrichtlich:

**R** Reservefläche  
gem. Flächennutzungsplan

## Handlungsansätze

**Zentrennahes Wohnen**  
- Sicherung / Weiterentwicklung  
zukunftsorientierter  
Wohnangebote

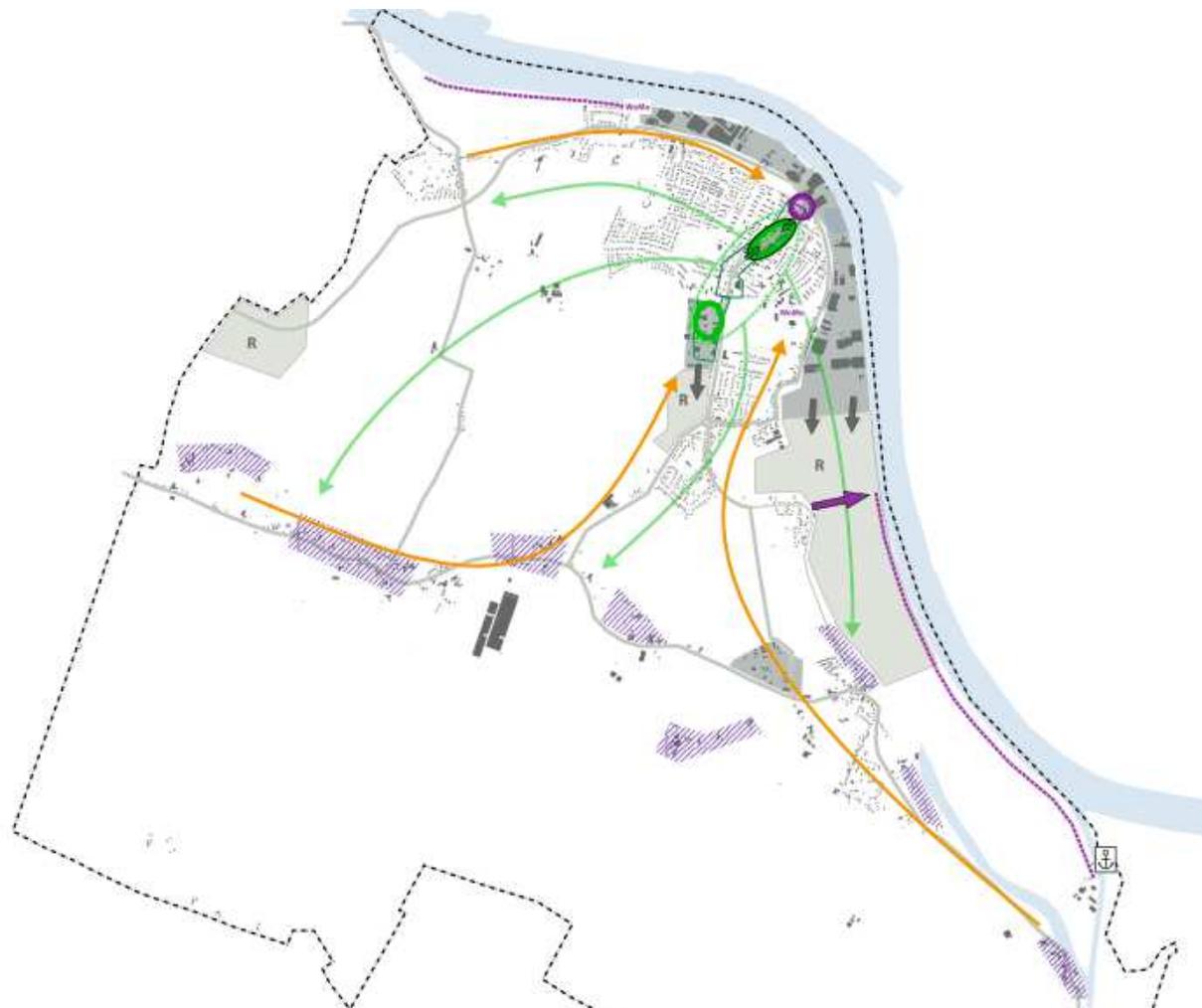
**Begleitung des Generationen-  
wechsels**  
- Beratung / Vermittlung  
- Modernisierung

**Erhalt regionaltypischer Deich-  
randbebauung**  
Funktionsergänzung Tourismus

**auf den Dörfern:**  
- Begleitung des  
Generationenwechsel  
- Denkmalschutz / Umnutzung /  
Modernisierung  
- angepasste, kleinmaßstäbige  
Entwicklung  
- Funktionsergänz. Tourismus

- Anpassung des Angebotes an die künftige Nachfrage
- Begleitung des Generationenwechsels
- Erhalt regionaltypischer Bebauung
- Angemessene Entwicklung auf den Dörfern
- Erschließung neuer Bevölkerungspotenziale

# Handlungsansätze **WIRTSCHAFT**



nachrichtlich:

- Gewerbegebiete - Bestand
- R Reservefläche gem. FNP
- ⚓ RROP: Umschlagplatz, Vorranggebiet für hafenorientierte industrielle Anlagen
- Zentraler Versorgungsbereich mit Ergänzungsbereich Hansering (Kommunalverbund Bremen-Niedersachsen)
- WoMo Wohnmobilstellplätze

## Handlungsansätze Gewerbe

- Entwicklungsrichtung auf den Potenzialflächen Gewerbe (stufenweise - nach Bedarf)

## Handlungsansätze EH / DL

- Konzentration v.a. kleinteiliger Einzelhandel / Dienstleistungen
- Standort für großflächigeren, nicht im Ortskern realisierbaren EH keine zusätzliche Flächenausweisung
- Versorgung der Dorfbevölkerung vom Hauptort ausgehend (z.B. mobile Angebote)

## Handlungsansätze Tourismus

- Stärkung Tourismus/Gastronomie
- Weiterentwicklung Erlebarkeit des Wasser (touristische Nutzung)
- Stärkung Übernachtungstourismus (z.B. FeWo)

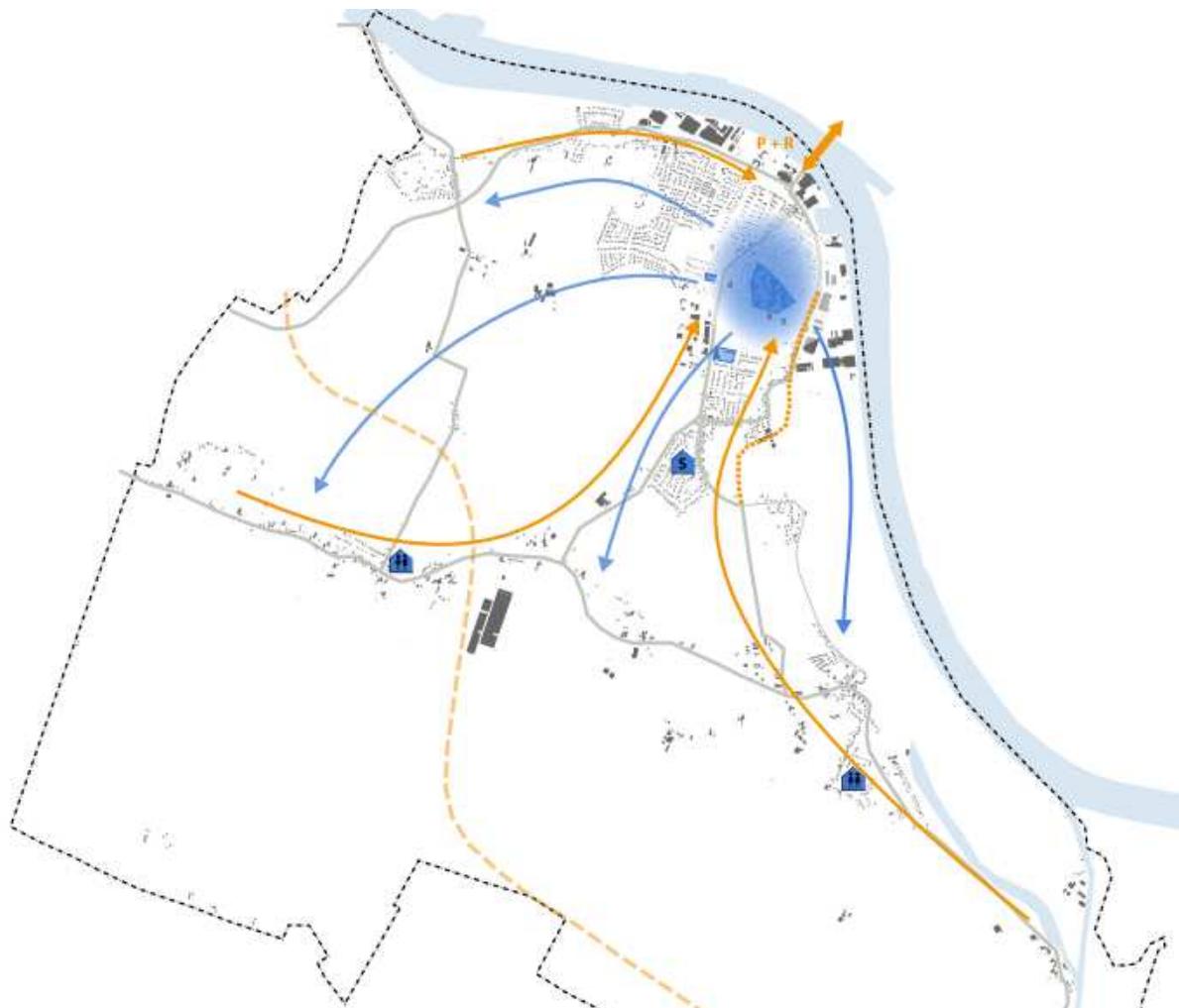
nachrichtlich:

- Optimierung der ÖPNV-Anbindung (vgl. Handlungsansätze Infrastruktur)

- Bestandspflege
- Vermarktung von Flächen
- Gründungsberatung / -unterstützung
- ggf. Weiterentwicklung Fachkräfteinitiative
- Sicherstellung von Wohnstandortqualitäten

- Stärkung der zwei Standorte EH / DL im Hauptort
- Schließung von Angebotslücken
- Stärkung touristischer Nutzungen am Hauptort
- Stärkung des Übernachtungstourismus auf den Dörfern

# Handlungsansätze **INFRASTRUKTUR**



## Soziale Infrastruktur

Bestand:

 Soziale Infrastrukturen im Ortskern

 Kindergärten / Grundschule außerhalb des Hauptortes

## Handlungsansätze

 Suchraum ergänzende soziale Infrastrukturen (bei Bedarf)

 Versorgung der Dorfbewölkerung vom Hauptort ausgehend (z.B. mobile Angebote)

 bedarfsgerechter Erhalt Kinderbetreuungsstrukturen auf den Dörfern

## Verkehrliche Infrastruktur

### Handlungsansätze

 Sicherung / Verbesserung P+R (v.a. für Arbeitspendler mit Wohnsitz in Lemwerder)

 Optimierung der ÖPNV-Anbindung der Ortsteile an den Hauptort

 Umsetzung der Osttangente als Entlastung für den Ortskern

 Bau der B212neu

## Soziale Infrastruktur:

- bei Bedarf Entwicklung neuer Angebote am Hauptort
- Bedarfsgerechter Erhalt auf den Dörfern
- Entwicklung neuer Konzepte (z.B. mobile Angebote, Freiwilligenagentur, Ärztgemeinschaften)

## Verkehrliche Infrastruktur:

- Sicherung P+R (ggf. zusätzliche Parkplätze, sichere Räume)
- Optimierung der ÖPNV-Anbindung der Ortsteile an den Hauptort
- ggf. Entwicklung neuer ÖPNV-Konzepte

Rückfragen / Anmerkungen

Ergänzung:

**Welche**

- **Stärken / Schwächen**
- **Handlungsbedarfe**

**sehen Sie?**

## Vorstellung der Ergebnisse

### Ausblick:

- Prüfung / Einarbeitung der Ergebnisse
- Ableitung: Handlungsgebiete „Stedinger Straße“ und „Eschhofsiedlung“

# Handlungsansätze Wohnen

- **Zentrennahes Wohnen - Sicherung / Weiterentwicklung zukunftsorientierter Wohnangebote**
- **Anpassung des Angebotes an die künftige Nachfrage**

u.a. Eschhofsiedlung

Klärung der Zukunftsfähigkeit des Bestandes:

- Entspricht der Bestand der (künftigen) Nachfrage?
  - Anzahl der Wohnungen
  - Wohnungsgrößen und Grundrisse
  - Barrierefreiheit
  - Energetischer Zustand / Modernisierungsbedarf
- Gibt es Bedarf an ergänzenden Wohnangeboten, die im Bestand nicht herzustellen sind?
- Welche Maßnahmen sind im Stadtraum erforderlich? Freiflächen, Straßen und Wege, Parken,...

## Handlungsansätze Wohnen

- **Zentrennahes Wohnen - Sicherung / Weiterentwicklung zukunftsorientierter Wohnangebote**
- **Anpassung des Angebotes an die künftige Nachfrage**

u.a. Eschhofsiedlung

Erarbeitung Vorbereitender Untersuchungen zur Antragstellung auf Aufnahme in die Städtebauförderung

- Bestandsaufnahme – Klärung der vorliegenden Probleme
- Ansätze für Weiterentwicklung

### **WORKSHOP am 28. Februar 2014:**

Vorstellung der ersten Ergebnisse und Möglichkeit, Ideen einzubringen

## Handlungsansätze Wirtschaft

- **Stärkung des zentralen Geschäftsbereichs an der Stedinger Str.**

Klärung des Entwicklungsziels für die Stedinger Straße:

- Welche Strukturen sind vorhanden und zukunftsfähig?
- Welche Funktion soll die Lage Stedinger Straße künftig übernehmen?
- Welche Ansätze für eine Entwicklung ergeben sich?

Erarbeitung Vorbereitender Untersuchungen zur Antragstellung auf Aufnahme in die Städtebauförderung

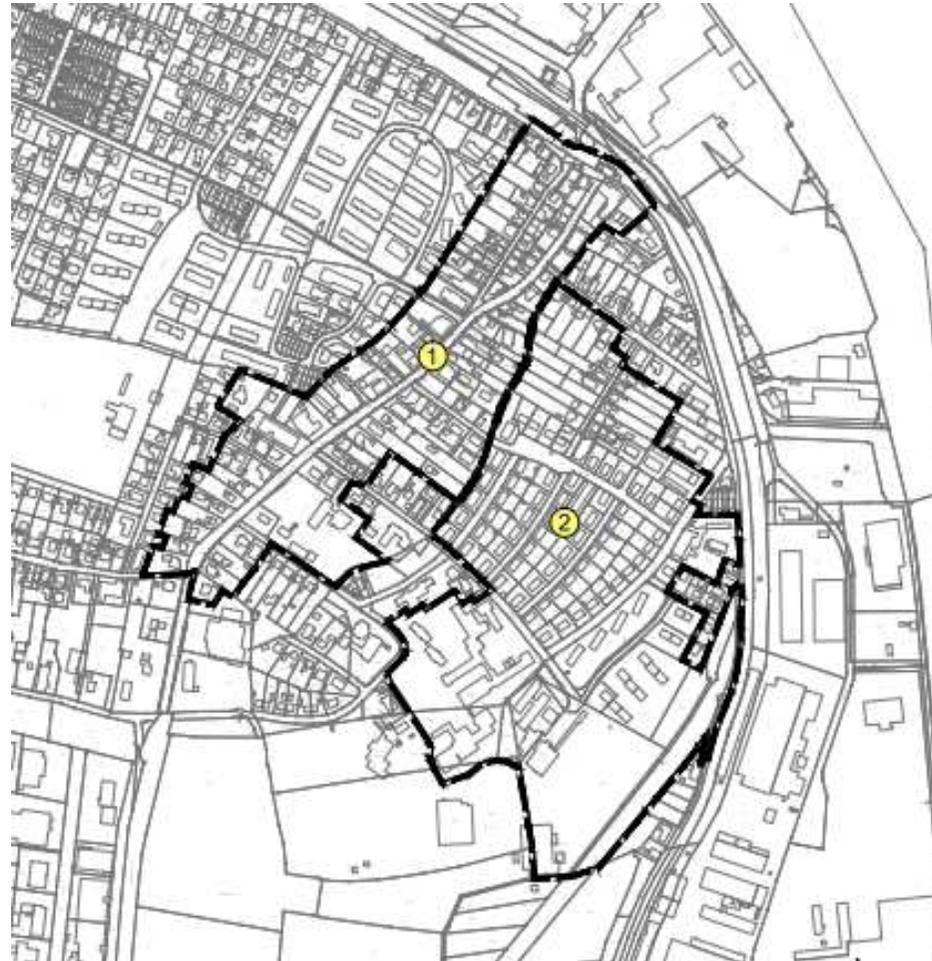
- Ansätze für eine Weiterentwicklung - wie kann die Stärkung der Stedinger Straße gelingen ? (Entwicklungskonzept / mögl. Maßnahmen)

**WORKSHOP am 28. Februar 2014:**

Vorstellung der ersten Ergebnisse und  
Möglichkeit, Ideen einzubringen

# Vorbereitende Untersuchungen

## Untersuchungsgebiete



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !**

