



## Gemeinde Lemwerder

### Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

April 2014



re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH



Escherweg 1  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441/97 17 4 80  
Telefax 0441/97 17 4 73

[info@re.urban.de](mailto:info@re.urban.de)

Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung – Anlass, Methodik und Inhalte .....</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass.....	4
1.2	Inhalt und Methodik.....	5
<b>2</b>	<b>Bestandsanalyse.....</b>	<b>7</b>
2.1	Städtebauliche Rahmenbedingungen .....	7
2.1.1	Lage und Verkehrsanbindung .....	7
2.1.2	Historische Entwicklung .....	8
2.1.3	Siedlungs-/ Nutzungsstrukturen .....	9
2.2	Demografie .....	11
2.2.1	Entwicklung Bevölkerungszahl .....	11
2.2.2	Komponenten der Bevölkerungsentwicklung .....	12
2.2.3	Prognose.....	14
2.2.4	Altersstruktur .....	16
2.2.5	Bevölkerung in den Ortsteilen.....	18
2.3	Haushalte.....	21
2.3.1	Entwicklung / Prognose Haushaltszahl .....	21
2.3.2	Haushaltsgrößen .....	21
2.4	Wohnungsmarkt.....	22
2.4.1	Wohnungsbestand / Bautätigkeit .....	22
2.4.2	Gebäude- und Wohnungsstruktur .....	23
2.4.3	Wohnungsgrößen.....	25
2.4.4	Baualtersklassen.....	26
2.4.5	Baugebiete .....	27
2.4.6	Wohnungsbedarf.....	29
2.5	Wirtschaft und Arbeit.....	30
2.5.1	Beschäftigtenentwicklung.....	30
2.5.2	Pendler .....	31
2.5.3	Arbeitslosigkeit.....	32
2.5.4	Wirtschaftsstruktur .....	34
2.5.5	Einzelhandel .....	36
2.5.6	Tourismus.....	38
2.5.7	Gewerbegebiete.....	39
2.6	Bildung und Soziales .....	40
2.6.1	Kinder und Jugendliche .....	40

2.6.2	Einrichtungen für Senioren / Soziale Dienstleister.....	43
2.6.3	Medizinische Grundversorgung .....	43
2.6.4	Freizeit / Kultur.....	43
2.7	Verkehrliche Infrastruktur .....	44
2.8	Planungen.....	45
2.8.1	Übergeordnete Planungen (Ziele der Raumordnung).....	45
2.8.2	Flächennutzungsplanung .....	49
2.8.3	Verkehrsplanungen .....	50
2.9	Finanzausstattung der Gemeinde.....	52
2.9.1	Steuereinnahmen.....	52
2.9.2	Kommunaler Schuldenstand .....	53
<b>3</b>	<b>Stärken-Schwächen-Analyse.....</b>	<b>54</b>
<b>4</b>	<b>Handlungsansätze .....</b>	<b>59</b>
4.1	Die Gemeinde Lemwerder als Wohnstandort.....	59
4.1.1	Anpassung des Angebots an künftige Nachfrage.....	59
4.1.2	Begleitung des Generationenwechsel.....	61
4.1.3	Sicherung des P+R-Angebotes.....	62
4.1.4	Erhalt regionaltypischer Bebauung .....	62
4.1.5	Angemessene Entwicklung auf den Dörfern .....	63
4.1.6	Neue Bewohner gewinnen.....	63
4.1.7	Vermarktung und Image .....	64
4.2	Die Gemeinde Lemwerder als Wirtschaftsstandort .....	66
4.2.1	Gewerbliche Entwicklung.....	66
4.2.2	Sicherung der Nahversorgung / Stärkung des Ortskerns .....	68
4.2.3	Stärkung der Tourismuswirtschaft .....	69
4.3	Infrastrukturen in der Gemeinde Lemwerder .....	72
4.3.1	Sicherung Sozialer Infrastrukturen / Kulturelles Angebot .....	72
4.3.2	Weiterentwicklung verkehrlicher Infrastruktur .....	74
<b>5</b>	<b>Dokumentation zur Informationsveranstaltung am 26. November 2013.....</b>	<b>77</b>
5.1	Beteiligung der Teilnehmer .....	78
5.1.1	Fragestellungen.....	78
5.1.2	Ergebnisse der Beteiligung - Fotodokumentation.....	79
<b>6</b>	<b>Zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse.....</b>	<b>82</b>
	<b>LITERATUR.....</b>	<b>85</b>

## 1 Einleitung – Anlass, Methodik und Inhalte

### 1.1 Anlass

Angesichts demografischer und wirtschaftlicher Entwicklungen sehen sich Städte und Gemeinden heute neuen Herausforderungen gegenüber: Während das kommunale Handeln jahrzehntlang maßgeblich auf Wachstumsprozesse ausgerichtet war, sehen sich viele Kommunen heute vor allem mit Blick auf die Bevölkerungsentwicklung mit rückläufigen Entwicklungen konfrontiert. Als neue Herausforderungen gelten u.a.:

- gesellschaftlicher Wandel: Rückgang von Einwohnerzahlen, Alterung der Gesellschaft, Veränderung von Bevölkerungs- und Haushaltsstrukturen
- wirtschaftlicher Wandel: Übergang von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft; Bedeutungszunahme wissensintensiver Dienstleistungen und Industrien
- zunehmender Wettbewerb der Kommunen um Einwohner und Unternehmen
- Finanzschwierigkeiten der öffentlichen Hand wegen zunehmender Belastungen

Auch eine kleinere Gemeinde wie Lemwerder muss sich diesen Herausforderungen stellen, die Folgen des demografischen Wandels und ökonomischer Trends sind auch hier heute schon sicht- und wahrnehmbar. So führt eine zunehmende Veränderung der Alters- und Sozialstruktur etwa zu einem veränderten Nachfrageverhalten nach Wohnstandorten und Wohnungstypen, sozialer Infrastruktur und Dienstleistungen – erst 2012 wurde die Grundschule Lemwerder-West aufgrund sinkender Kinderzahlen geschlossen. Im zentralen Versorgungsbereich „Stedinger Straße“ gibt es eine zunehmende Fluktuation, sichtbare Leerstände und Mindernutzungen (u.a. Spielhalle). Und auf den Dörfern stellen der Generationenwechsel sowie die Umnutzung von ehemaligen Wirtschaftsgebäuden eine zentrale Herausforderung dar.

Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung eines Konzeptes hilfreich, das – aufbauend auf einer umfassenden Bestandsanalyse und Stärken-Schwächen-Darstellung – Handlungsansätze für die künftige Gemeindeentwicklung Lemwerders liefert. Die Gemeinde Lemwerder hat daher die Bearbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) in Auftrag gegeben. Dieses ISEK soll als strategische und räumlich-strukturelle Orientierung für eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Lemwerder dienen und die Grundlage für künftige planerische und politische Entscheidungen bilden. Darüber hinaus bildet das ISEK mit seinen formulierten Handlungsbedarfen die Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln z.B. aus Programmen der Städtebauförderung.

## 1.2 Inhalt und Methodik

Das ISEK Lemwerder gliedert sich in drei Bausteine:

- I. Bestandsanalyse (Kap. 2)
  - Darstellung der gemeindlichen Situation
    - Funktion und Lage in der Region
    - Demografie (Einwohnerentwicklung, Altersstruktur)
    - Haushalte
    - Wohnungsmarkt
    - Wirtschaft und Arbeitsmarkt
    - Bildung / Soziale Infrastruktur
    - Verkehrliche Infrastruktur
    - Planerische Rahmenbedingungen
    - Finanzausstattung der Gemeinde
  
- II. Stärken-Schwächen-Darstellung sowie Formulierung zentraler Herausforderungen (Kap. 3)
  
- III. Formulierung von Handlungsansätzen (Kap. 4)
  - inhaltlich
  - räumlich

Die Erarbeitung des ISEK basiert maßgeblich auf:

- Auswertung von Daten
  - Daten des Landesbetriebes für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN), Kommunalprofil der NBank inkl. Bevölkerungs- und Haushaltsvorausschätzungen, Daten der Bundesagentur für Arbeit, Daten des Kommunalverbands Niedersachsen Bremen e.V.
- Auswertung von Daten der Gemeinde Lemwerder (Einwohnermeldeamt)
- Bestandsaufnahme vor Ort
- Auswertung vorhandener Berichte / Studien, u.a.:
  - Fallstudie Demografischer Wandel in der Gemeinde Lemwerder (FORUM 2008)
  - Flächennutzungsplan 2025 - Grundzüge der Planung – Begründung, Vorentwurf Oktober 2013
  - Interkommunales Raumstrukturkonzept Region Bremen – Endbericht 2004 (Kommunalverbund Niedersachsen Bremen e.V.; Regionale Arbeitsgemeinschaft Bremen/Niedersachsen 2004)
  - Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Wesermarsch 2003 – Grundsätze und Ziele der Raumordnung

- Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Region Bremen Fortführung des IMAGE-Moderationsverfahrens – Endbericht (Kommunalverbund Niedersachsen Bremen e.V. 2008)
- Auswertung von Pressematerial

Mit der Erstellung des ISEK wurde die re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH beauftragt. Die grundlegenden Analysen wurden in enger Absprache mit der Gemeinde Lemwerder durchgeführt und die Zwischenergebnisse in einer Lenkungsgruppe vorgestellt und diskutiert. Abschließend fand eine Informationsveranstaltung statt, die den Bürgern und Akteuren Lemwerders die Möglichkeit bot, Anmerkungen und Ergänzungen zu den vorgestellten Inhalten zu machen.

**Abbildung: Arbeits- und Zeitplan ISEK Lemwerder**

**Juli 2013**

**Dezember 2013**



## 2 Bestandsanalyse

### 2.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen

#### 2.1.1 Lage und Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Lemwerder ist Teil des Landkreises Wesermarsch. Der niedersächsische Landkreis ist durch eine bandartige Besiedlung entlang der Weser bzw. entlang der Erschließungsstraßen geprägt. Großflächigere Siedlungsbereiche bilden die Kreisstadt Brake und die im Norden des Landkreises gelegene Stadt Nordenham aus. Die Weser stellt im Osten des Landkreises eine räumliche Zäsur und in weiten Teilen eine Verkehrsbarriere in Richtung des Raumes Bremen/Bremerhaven dar. Im Westen und Süden grenzen die Landkreise Friesland, Ammerland und Oldenburg sowie die Städte Oldenburg und Delmenhorst an das Kreisgebiet.

**Abb. 2.1.1.1: Lage der Gemeinde Lemwerder im Landkreis Wesermarsch**



Quelle: [http://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Municipalities\\_in\\_BRA.svg](http://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Municipalities_in_BRA.svg)

Die Gemeinde Lemwerder liegt im äußersten Südosten des Landkreises Wesermarsch. Das Gemeindegebiet ist im Norden und Osten durch die Weser begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Flussseite liegt in nur rund 2,5 km Entfernung (Entfernung zwischen den Ortsmitten) der Stadtteil Bremen-Vegesack. Die Verbindung über die Weser ist durch eine Fähre gegeben (s. unten). In relativer Nähe befinden sich zudem die Oberzentren Delmenhorst (16 km) und Oldenburg (35 km).

Die Gemeinde besteht aus 19 Ortsteilen. Den Hauptort mit Verwaltungssitz bildet der Ortsteil Lemwerder im Norden des Gemeindegebietes (vgl. Abb. 2.1.3.1)

Verkehrlich ist die Gemeinde Lemwerder über die Landesstraßen L 885 und L 875 und die Kreisstraßen K218 und K217 erschlossen. An der Westgrenze des Gemeindegebietes verläuft die Bundesstraße B212, mit Anbindung in Richtung Süden (Ganderkesee, Delmenhorst) und Norden (Elsfleth, Brake).

Über eine Autofähre ist die Gemeinde mit dem Stadtteil Bremen-Vegesack verbunden. Die Fahrt dauert nur wenige Minuten.

Die A 28 verläuft südlich (Anschlussstelle Ganderkesee-West, Ganderkesee-Ost und Delmenhorst-Deichhorst 17 bis 22 km entfernt). Über Bremen-Vegesack ist zudem die Stadtautobahn A270 (Anschlussstelle Bremen-Vegesack-Hafen 4 km entfernt) und über diese wiederum die A 27 (9 km entfernt) zu erreichen.

Die Gemeinde Lemwerder selbst verfügt über keinen Bahnhof. Eine Anbindung an das Verkehrsnetz der Bahn besteht über den nahegelegenen Bahnhof Bremen-Vegesack (ca. 2,5 km entfernt – über Fähre zu erreichen) sowie über den Bahnhof Bookholzberg (ca. 15 Min. mit dem Pkw vom Hauptort entfernt, in Nähe zur südlichen Gemeindegrenze gelegen). Busverbindungen bestehen in Richtung Delmenhorst und Berne.

Das Gewerbegebiet Altenesch und das Gewerbegebiet Deichshausen/AERO MARE verfügen über Gleisanschlüsse.

In das überregionale Wasserwegenetz ist die Gemeinde Lemwerder unmittelbar über die Weser eingebunden. Im Ortsteil Ochtum befindet sich ein Hafen, der über eine nicht öffentliche Straße entlang der Weser direkt an das Gewerbegebiet AERO-MARE und die dazu südlichen Gewerbepotenzialflächen angeschlossen ist. Hier werden durch die Firma Carbon-Rotec Windflügel für Windkraftanlagen umgeschlagen.

Mit der Rückgabe der Lizenz für den Werksflughafen EADS im Jahr 2008 wurde die Flughafennutzung eingestellt – das Gelände soll künftig als Gewerbegebiet ausgewiesen werden, eine Nutzung als Fracht- oder Werksflughafen ist nicht geplant (vgl. NWZ-online 15.08.2008<sup>1</sup>).

### 2.1.2 Historische Entwicklung<sup>2</sup>

Erste urkundliche Erwähnungen Lemwerders gehen zurück bis ca. 1000 n. Chr. – die eigentliche Besiedlung des „Stedingerlandes“, dem Land am Ufer der Weser, das im Wesentlichen das Gebiet der heutigen Gemeinden Berne und Lemwerder umfasst, begann mit der Errichtung des Weserdeichs in den Jahren 1050 bis 1100.

Die heutige Gemeinde Lemwerder gliederte sich seit dem 19. Jahrhundert in die Gemeinde Altenesch und die Gemeinde Bardewisch, die 1933 mit den Gemeinden Berne, Neuenhuntrorf und Warfleth zur Gemeinde Stedingen im Landkreis Wesermarsch zusammengeschlossen wurden. 1948 wurde die Gemeinde Stedingen wieder geteilt, in die Gemeinden Berne und Altenesch. Mit der kommunalen Gebietsreform wurde der Gemeindegemeinde 1972 von Altenesch in Lemwerder geändert.

Maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklung der Gemeinde hatte die Weser, vor allem prägte sie die Wirtschaft der Gemeinde und damit nicht zuletzt die Siedlungsgeschichte. War die Wirtschaft der Gemeinde von ca. 1500 bis ca. 1870 n. Chr. durch Grönlandfahrer geprägt, die von der Weser aus ins Eismeer aufbrachen um dort Walfang zu betreiben, hielt Ende des 19. Jahrhunderts mit der Weserkorrektur die Boots- und Schiffbauindustrie Einzug: Bereits vor der Jahrhundertwende entstanden eine Segelmacherei, eine Tauwerkfabrik und ein Schiffabwrackunternehmen. 1907 wurde die Yacht-

---

<sup>1</sup>[http://www.nwzonline.de/wesermarsch/wirtschaft/aus-fuer-den-flughafen-lemwerder\\_a\\_3,0,3835672432.html](http://www.nwzonline.de/wesermarsch/wirtschaft/aus-fuer-den-flughafen-lemwerder_a_3,0,3835672432.html)

<sup>2</sup> Wenz, F.-H. (1995): Chronik des Lemwerder Flugwerkes 1935 bis 1963; Schmeyers, J./ Wenz, F.-H. (2013): Chronik der Gemeinde Stedingen 1933 - 1948



und Bootswerft Abeking & Rasmussen gegründet, die bis heute am Standort Lemwerder Yachten baut (vgl. Kap. 2.5.4). Ebenfalls bis heute in Lemwerder ansässig ist die Lürssen-Werft, die in den 1930er Jahren ihre Fertigungsstätten nach Lemwerder verlagerte (vgl. Kap. 2.5.4). Neben den Werften sorgte der Bau der „Weser“ Flugzeugbau GmbH, dem späteren EADS-Standort, in den 1930er Jahren für den wirtschaftlichen Aufschwung der Gemeinde.

Der wirtschaftliche Boom in den 1930er Jahren machte umfangreiche Wohnungsneubauten erforderlich. 1936/38 entstanden so die „Eschhofsiedlung“ im Ortsteil Lemwerder und die „Kleine Siedlung“ im Ortsteil Deichshausen. Es folgten 1950 bis 1952 die Außendeichsiedlung in Lemwerder-West und die „Damaschkesiedlung“ im Ortsteil Lemwerder.

**Abb. 2.1.2.1: Anfang 1937, die im Bau befindlichen Häuser an der Eschhofstraße**



Quelle: Schmeyers, J./ Wenz, F.-H. (2013): Chronik der Gemeinde Stedingen 1933 - 1948

### 2.1.3 Siedlungs-/ Nutzungsstrukturen

Die Gemeinde Lemwerder besteht aus 19 Ortsteilen. Hauptort ist der Ortsteil Lemwerder. In dessen Süden schließen sich die Ortsteile Deichshausen und Dunwarderfelde an, westlich des OT Lemwerder liegen die Ortsteile Ritzenbüttel und Barschlüte.

Eine zentrale Verkehrsachse durch die Gemeinde bildet die L875 – an ihr reihen sich die Ortsteile Butzhausen, Krögerdorf, Bardewisch, Hørspe, Dunwarden, Husum, Sannau, Altenesch, Tecklenburg, Süderbrook, Braake und Ochtum auf. Die Ortsteile Krögerdorfermoor und Bardewischermoor liegen an der südlichen Gemeindegrenze.

Das gesamte Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 36,4 km<sup>2</sup>.

Der Hauptort Lemwerder vermittelt einen kleinstädtischen Charakter. Entlang der Stedinger Straße befindet sich der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde (Handel- und Dienstleistungen), an ihn schließt sich im Süden der Ergänzungsbereich Hansering an, in dem sich großflächige Lebensmittel-discounter angesiedelt haben. Im Hansering ist zudem klein- und mittelständisches Gewerbe ansässig. Darüber hinaus prägen im Wesentlichen drei große Industriebetriebe das wirtschaftliche und

auch städtebauliche Bild der Gemeinde: Die Hallen der Werften und die Gebäude auf dem Gelände des ehemaligen Flugzeugwerks prägen das Ortsbild des Hauptortes. Die großgewerbliche Nutzung konzentriert sich auf ein Band entlang der Weser und bildet damit eine trennende Zone zwischen Wasser und dem Wohn- und Handelsort Lemwerder.

Hinsichtlich des Wohnungsangebots im Hauptort Lemwerder sind in der Ortsmitte östlich und westlich der Stedinger Straße Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbau anzutreffen (Eschhofsiedlung, Breite Fahr). Darüber hinaus sind im Hauptort maßgeblich Einfamilienhausstrukturen aus unterschiedlichen Bauzeitaltern zu finden.

Größere Siedlungszusammenhänge sind darüber hinaus in den Ortsteilen Deichshausen, Altenech/Süderbrook/Tecklenburg und Bardewisch zu finden – hier ist das Einfamilienhaus die dominierende Bauform. In Deichshausen ist die identische Siedlungsstruktur u.a. auf die Heimstätten-Entwicklung der Nachkriegszeit zurückzuführen.

In den übrigen Ortsteilen sind kaum zusammenhängende Siedlungsstrukturen zu finden. Hier handelt es sich um dörfliche Streulagen, u.a. befinden sich hier tlw. großflächige landwirtschaftliche Betriebe.

**Abb. 2.1.3.1: Ortsteile der Gemeinde Lemwerder**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis des Straßenschlüsselverzeichnisses der Gemeinde Lemwerder

### Denkmalschutz

In der Gemeinde Lemwerder stehen zahlreiche Wurtten als archäologische Kulturdenkmale unter Schutz. Die erhöhten Siedlungsstellen, die vor Überflutungen schützten, sind vor allem am Lauf der Ollen, einem ehemaligen Weserarm, sowie in der Nähe der Alten Ochtum zu finden. Entlang der

Edenbütteler Str. / Depenflether Str. zeugen unter Denkmalschutz stehende Wurten noch heute von dem ursprünglichen Verlauf der Weser.

Neben den Wurten sind in Lemwerder einige Baudenkmäler zu finden. Auch diese sind vornehmlich entlang der (ehemaligen) Wasserläufe gelegen, oft in Verbindung mit den Wurten, sowie vermehrt an der Deichlinie. Bei den denkmalgeschützten Gebäuden handelt es sich vielfach um Hofgebäude /-ensembles (Wohn-/Wirtschaftsgebäude, Scheunen, Stallgebäude) in Fachwerk- oder Ziegelbauweise mit (Krüppel-)Walmdächern. Querdurchfahrtscheunen sind ebenso zu finden wie Gulfscheunen.

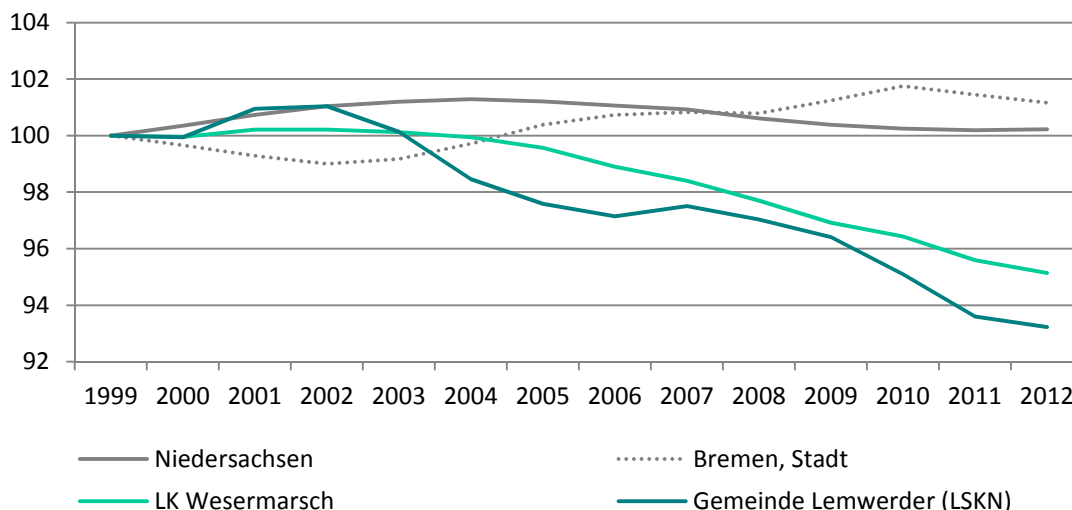
## 2.2 Demografie

### 2.2.1 Entwicklung Bevölkerungszahl

In der Gemeinde Lemwerder waren 2012 (Stichtag 31.12.) 6.880 Einwohner gemeldet - genau 500 weniger als zur Jahrtausendwende (- 6,8 %). Mit Blick auf die Entwicklung über die vergangenen Jahre (vgl. Abb. 2.2.1.1) zeigen sich seit 2002 kontinuierliche Bevölkerungsverluste. Diese fielen über den gesamten Zeitraum gesehen stärker aus als im Landkreis Wesermarsch, der im Nordwesten Niedersachsens zu den Landkreisen mit den höchsten Bevölkerungsverlusten zählt. Über den gleichen Zeitraum hielt sich die Einwohnerzahl im Land Niedersachsen relativ konstant, in der benachbarten Stadt Bremen waren leichte Bevölkerungsgewinne zu verzeichnen. Dieser Vergleich verdeutlicht, dass Ballungsräume wie Bremen einer ist von der demografischen Entwicklung anders betroffen sind als der kleinstädtische oder ländliche Raum.

**Abb. 2.2.1.1: Bevölkerungsentwicklung 1999 bis 2012 im Vergleich**

1999 = 100; jeweils zum 31.12.



Quelle: LSKN. Darstellung: re.urban.

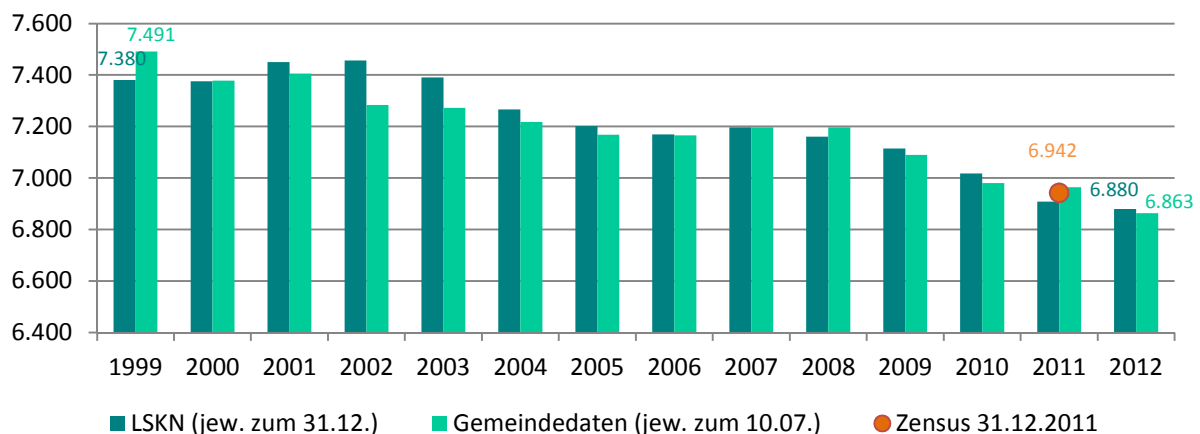
Die hier dargestellte Bevölkerungsentwicklung basiert auf Daten des Landesbetriebs für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen.

Parallel zum LSKN werden Einwohnerdaten durch das Meldeamt der Gemeinde Lemwerder erhoben. Mit Stand von Mitte Juli 2013 waren dort rund 6.840 Einwohner am Hauptwohrt Lemwerder registriert – die kommunalen Daten stimmen somit weitgehend mit den Daten des statistischen Landesamtes überein.

Eine Abweichung zugunsten der Gemeinde hat sich hingegen mit dem Zensus 2011 ergeben. Im Zuge dieser Volkszählung, die in den alten Bundesländern zum letzten Mal 1987 durchgeführt wurde, wird die Einwohnerzahl Lemwerders zum Stichtag 31.12.2011 um 34 Personen von 6.908 (Fortschreibung auf Basis der Volkszählung 1987) auf 6.942 Einwohner korrigiert (+0,5 %). Innerhalb Niedersachsens (-1,8 %) und auch im Landkreis Wesermarsch insgesamt (-0,5 %) wurden die Einwohnerzahlen nach unten korrigiert.

Mit den Zensusergebnissen wird die Bevölkerungsfortschreibung, das statistische Verfahren zur Ermittlung aktueller amtlicher Einwohnerzahlen, nun auf eine neue Basis gestellt. Unabhängig von dieser Korrektur ist jedoch die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre im Trend negativ zu betrachten.

**Abb. 2.2.1.2: Bevölkerungsentwicklung 1999 bis 2012 in der Gemeinde Lemwerder**



Quellen: LSKN (2012: auf Grundlage des Zensus 2011 fortgeschriebene Daten); Gemeindedaten. Darstellung: re.urban.

### 2.2.2 Komponenten der Bevölkerungsentwicklung

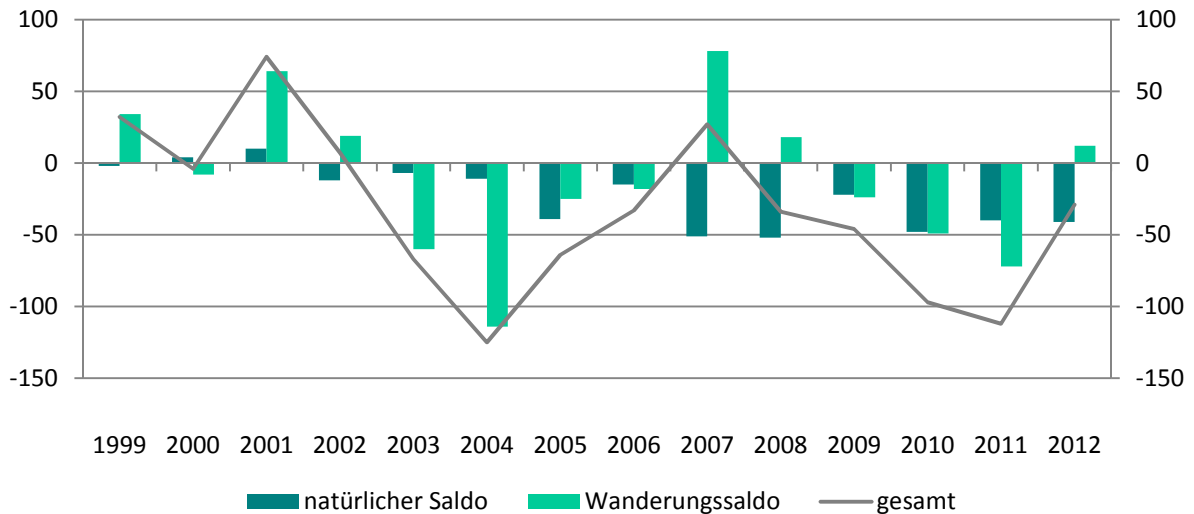
Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus zwei Komponenten zusammen: Neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, die die Differenz zwischen Geburtenzahlen und Sterbefällen widerspiegelt, spielt der Wanderungssaldo – die Differenz aller Zu- und Fortzüge – eine bedeutende Rolle für die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Lemwerder.

Längerfristige Betrachtungen zeigen für die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen zwei Jahrzehnten einen rückläufigen Trend (vgl. FNP 2025). Diese Entwicklung basiert einerseits auf rückläufigen Geburtenzahlen und andererseits auf steigenden Sterbefällen. Im 5-Jahreszeitraum 2007 bis 2011 standen 201 Geburten mehr als doppelt so viele Sterbefälle (414) gegenüber.

Parallel dazu war der Wanderungssaldo in den vergangenen zwei Jahrzehnten im Trend rückläufig (vgl. ebenda). Zwar konnten zum Ende des vergangenen Jahrzehnts noch einmal Wanderungsgewinne verbucht werden, diese führten aber lediglich 2007 zu einer Kompensation der negativen natürlichen Entwicklung. 2009 bis 2011 war ein deutlicher Zuwachs der jährlichen Wanderungsverluste zu

erkennen, wodurch die ohnehin schon negative natürliche Bevölkerungsentwicklung weiter verschärft wurde. Zuletzt konnte im Jahr 2012 wieder ein leichter Wanderungsgewinn verbucht werden. Im Vergleich dieser Schwankungen bei den Wanderungssalden mit den Daten zur Beschäftigung (Kap. 2.5.1) wird ein starker Zusammenhang der Bevölkerungsentwicklung (Wanderungssalden) mit der wirtschaftlichen Entwicklung deutlich.

**Abb. 3.2.2.1: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Lemwerder**



Komponenten des Wanderungssaldos:

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Zuzug	k.A.	367	423	337	364	281	446	489	527	572	573	423	408	372
Fortzug	k.A.	375	359	318	424	395	471	507	449	554	597	472	480	360

Quelle: LSKN. Darstellung: re.urban.

Mit Blick auf die nachfolgende Tabelle zeigt sich, dass es der Gemeinde Lemwerder ähnlich geht wie anderen ländlichen Räumen: vor allem junge Einwohner zwischen 18 und 24 Jahren verlassen die Gemeinde, wahrscheinlich zu Ausbildungszwecken (v.a. Studium, schulische Ausbildung). Dabei fällt die Bildungswanderung, vermutlich wegen der Nähe zu Bremen, weniger deutlich ins Gewicht als in anderen Gemeinden des Landkreises. Eine deutliche Zunahme der Bildungswanderung im Jahr 2011 kann auf den doppelten Abiturjahrgang zurückzuführen sein.

Auffällig ist, dass in der Gemeinde Lemwerder mit Blick auf die Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (50- bis 64jährige) ein negativer Saldo zu verzeichnen ist, während auf Landes- und Landkreisebene und auch in angrenzenden Gemeinden tlw. deutliche Wanderungsgewinne erzielt werden.

Ein negativer Saldo war zuletzt auch mit Blick auf die Familienwanderung (unter 18jährige und 30- bis 49jährige) zu verbuchen. Im Gegensatz dazu erfahren vor allem die Beispielsgemeinden nördlich der Weser eine Zuwanderung von Familien (vgl. Tab. 2.2.2.1).

Informationen zum Ziel der Wanderer liegen lediglich auf Landkreisebene vor – diese untermauern jedoch die Annahme, dass junge Menschen vor allem zu Ausbildungszwecken die Gemeinde verlassen: die höchsten Wanderungsverluste in den Gruppen der 18- bis 24jährigen und der 25- bis 29jährigen

sind gegenüber den nahegelegenen Oberzentren und Universitäts- und Bildungsstandorten Bremen und Oldenburg auszumachen.

**Tab. 2.2.2.1: Wanderung nach Altersgruppen 2011**

Wanderungsgewinn bzw. -verlust pro 1.000 Einwohner der jeweiligen Altersgruppe

Angaben in Klammern: Daten für 2010 und 2009

	Bildungswanderung (18- bis 24jährige)	Familienwanderung (unter 18jährige und 30- bis 49jährige)	Wanderung zu Beginn der 2. Lebens- hälfte (50- bis 64jährige)	Alterswanderung (über 64jährige)
Niedersachsen	-4,6	+2,3	+1,4	+0,5
LK Wesermarsch	-47,2	+0,7	+4,6	-1,0
<b>Lemwerder</b>	<b>-68,5 (-35,2; -29,0)</b>	<b>-4,6 (5,9; 5,4)</b>	<b>-9,4 (-12,6; -5,2)</b>	<b>-0,9 (-0,6; 4,4)</b>
Berne	-84,4	+1,8	+3,6	-12,6
Elsfleth	+1,9	-1,8	+10,0	+2,0
Ovelgönne	-105,4	-2,4	-3,9	+13,0
Nordenham	-42,2	+3,9	+7,2	-3,4
Brake	-30,2	-2,4	+4,7	-0,5
Bremen	+58,2	-2,6	-0,8	-2,9
Schwanewede	-102,4	+8,4	+4,0	+6,5
Ritterhude	-43,6	+16,3	+10,1	-3,2

Quelle: Bertelsmann Wegweiser Kommune. Darstellung: re.urban.

**2.2.3 Prognose**

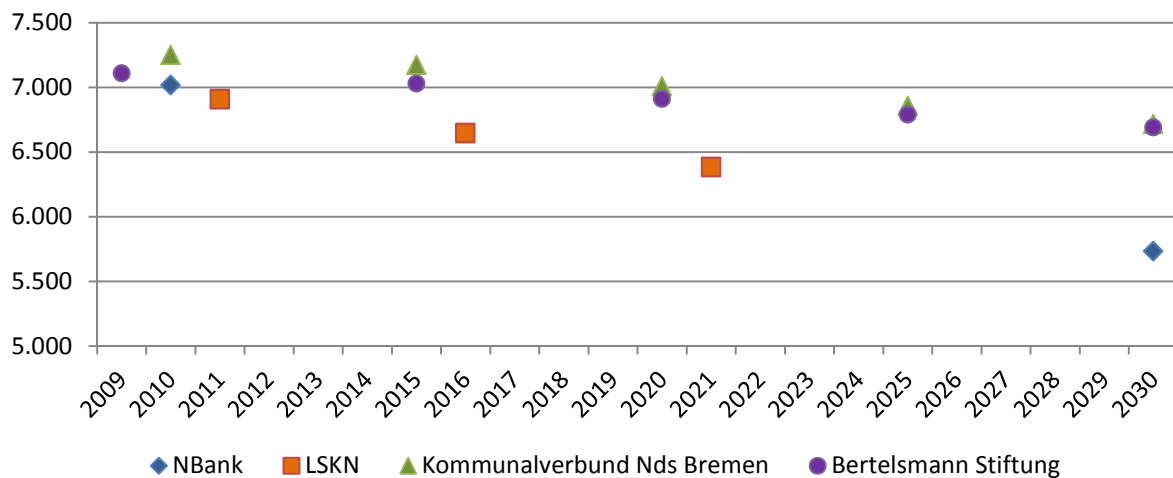
Nach der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose der NBank (2013) wird die Bevölkerung in Niedersachsen zwischen 2011 und 2030 kontinuierlich um insgesamt 4,4 % abnehmen. Der Verlust wird sich damit voraussichtlich auf fast 350.000 Personen belaufen. Eine detaillierte Analyse zeichnet ein differenziertes Bild: Einzelne Regionen Niedersachsens werden sich in den kommenden Jahren mit einem stärkeren Bevölkerungsverlust konfrontiert sehen – hierzu zählt neben den Landkreisen im Südosten Niedersachsens auch der Landkreis Wesermarsch: Hier rechnen die Experten mit einem Bevölkerungsrückgang um 16,5 %.

Auch in der Gemeinde Lemwerder werden die deutlichen Geburtendefizite und vermutlich auch weiterhin negative Wanderungssalden zu weiteren Einwohnerverlusten führen.

Für die Gemeinde Lemwerder liegen vier Vorausberechnungen vor, die sich der künftigen Bevölkerungsentwicklung widmen:

- NBank Bevölkerungs- und Haushaltsprognose der CIMA (2013) – 2011 bis 2030
- Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2016 und 2021 des Landesbetriebs für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen
- Demografie-Monitoring des Kommunalverbunds Niedersachsen Bremen e.V. – 2010 bis 2030
- Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung – 2009 bis 2030

**Abb. 2.2.3.1: Bevölkerungsvorausberechnungen für die Gemeinde Lemwerder**



Quellen: LSKN, NBank Kommunalprofil, Kommunalverbund Niedersachsen Bremen e.V., Bertelsmann Stiftung Wegweiser Kommune. Darstellung: re.urban.

In der obigen Abbildung 3.2.3.1 sind die Ergebnisse der unterschiedlichen Vorausberechnungen dargestellt.

- Der **Kommunalverbund Niedersachsen Bremen e.V.** prognostiziert einen relativ moderaten Einwohnerrückgang von 7.279 Einwohner im Basisjahr 2010 auf rund 6.710 im Jahr 2030 (- 7,8 %).
- Dieser Prognose sehr nahe kommt die Vorausberechnung der **Bertelsmann Stiftung**, die mit einem Einwohnerverlust von 5,9 % (-420 Einwohner) bis 2030 gegenüber dem Basisjahr 2009 rechnet.
- Deutlich negativer fallen die aktuellen Vorausberechnungen des LSKN und der NBank aus: Der **Landesbetrieb für Statistik und Kommunikation Niedersachsen**, der seine kleinräumige Bevölkerungsprognose jährlich auf Basis der Entwicklungen der jeweils vergangenen fünf Jahre aktualisiert, erwartet deutlich stärkere Einwohnerverluste: Er geht davon aus, dass die Einwohnerzahl Lemwerders schon bis 2021 auf rund 6.380 sinkt (-7,6 %). Fortgeschrieben ergäbe diese Entwicklung einen Bevölkerungsrückgang um rund 15 % bis 2030.
- Die **NBank**, die ihre Bevölkerungsvorausberechnung im Rhythmus von 2 Jahren aktualisiert, geht für die Gemeinde Lemwerder aktuell von einem Einwohnerverlust in einer Größenord-

nung von rund 18 % bis ins Jahr 2030 aus – d.h. 2030 würden rund 1.300 Einwohner weniger in Lemwerder wohnen als 2010.

Die Prognose des Kommunalverbund Niedersachsen Bremen e.V. untergliedert die kleinräumige Prognose für die Gemeinde Lemwerder nochmals in die drei Gemeindeteile Lemwerder (Hauptort), Ost und West. Laut dieser Prognose wird der westliche Gemeindeteil, der die Ortsteile Ritzenbüttel, Barschlüte, Butzhausen, Krögerdorf, Krögerdorfermoor, Bardewisch, Bardewischermoor, Hörspe, Husum, Dunwarden und Dunwarderfeld umfasst, am deutlichsten Bevölkerung verlieren: diesem Gemeindeteil wird von 2010 (Basisjahr) bis 2030 ein Einwohnerrückgang von 8,2 % prognostiziert. Ähnlich wird die Entwicklung für den Hauptort prognostiziert (-7,9 %) während der östliche Gemeindeteil voraussichtlich weniger stark von Rückgängen betroffen sein wird (-5,2 %).

#### 2.2.4 Altersstruktur

Eine bedeutende Komponente des demografischen Wandels ist die Alterung der Bevölkerung, die – unabhängig von der Entwicklung der Einwohnerzahlen – in unterschiedlicher Ausprägung alle Teile Deutschlands treffen wird. Innerhalb Niedersachsens ist damit zu rechnen, dass die Gruppe der über 60jährigen bis 2030 um rund ein Drittel gegenüber dem Jahr 2011 anwachsen wird, während insbesondere die Gruppen der unter 18jährigen und der 30- bis 44jährigen deutliche Verluste verzeichnen werden (vgl. Abb. 2.2.4.2).

In der Gemeinde Lemwerder ist der Anteil der Einwohner im (Vor)Ruhestandsalter bereits heute überdurchschnittlich ausgeprägt (vgl. Abb. 2.2.4.1): Fast jeder dritte Einwohner (30,3 %) hat das 60. Lebensjahr überschritten, vor allem die Gruppe der 60- bis 74jährigen ist im Vergleich zu Niedersachsen und der Stadt Bremen relativ hoch. Auffällig ist die starke Zunahme des Anteils der 60 bis 74jährigen im Landkreis und in der Gemeinde gegenüber 1999 – diese Entwicklung ist zum einen auf eine leichte Zunahme der Einwohnerzahl in dieser Altersgruppe zurückzuführen, andererseits aber auf eine deutliche Abnahme der jüngeren Alterskohorten (vgl. Tab. 2.2.4.1).

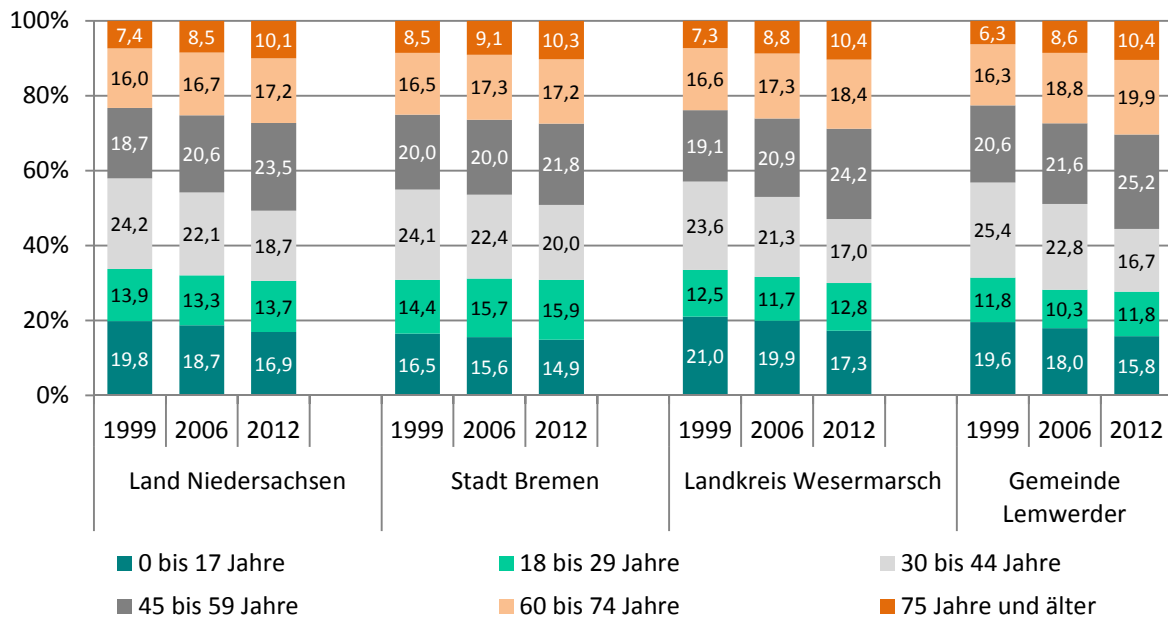
Der Anteil der Gruppe der 30 bis 60jährigen – derjenigen, die sich im Beruf gefestigt haben – liegt in allen vier Vergleichsräumen bei rund 42 % (vgl. Abb. 2.2.4.1). In der Gemeinde Lemwerder zeichnet sich der Anteil dieser Gruppe durch zwei auffällige Entwicklungen aus: Zum einen ist er gegenüber 1999 deutlicher geschrumpft als in den Vergleichsräumen. Zum anderen ist eine deutliche Verschiebung innerhalb der Gruppe zugunsten der älteren Teilgruppe (45 bis 59jährige) zu erkennen. Mit Blick auf die absoluten Zahlen (Tab. 2.2.4.1) zeigt sich, dass die Altersgruppe 30 bis 44 Jahre im Betrachtungszeitraum die stärksten Verluste zu verbuchen hatte (- 721 Personen / -38,5 %)

Vor allem im Vergleich zur Stadt Bremen aber auch im Landesvergleich ist der Anteil der Berufsanfänger (18- bis 29jährige) in der Gemeinde Lemwerder relativ gering – dies ist damit zu begründen, dass vor allem junge Menschen im Zuge ihrer Ausbildung (z.B. schulische Ausbildung, Studium) die Gemeinde verlassen (vgl. Tab. 2.2.2.1). Allerdings hält sich der Anteil dieser Gruppe an der Gesamtbevölkerung seit einigen Jahren stabil und auch der absolute Einwohnerverlust fällt in dieser Gruppe mit - 6,9 % relativ moderat aus.

Der Anteil der unter 18jährigen ist wiederum deutlich rückläufig – war 1999 noch fast jeder fünfte Einwohner Lemwerders ein Kind oder Jugendlicher sind es heute nur noch 15,8 %. Der Blick auf die absoluten Zahlen zeigt, dass heute rund ein Viertel weniger Kinder und Jugendliche in der Gemeinde wohnen als zur Jahrtausendwende.



Abb. 2.2.4.1: Bevölkerung nach Alter



Quelle: LSKN. Darstellung: re.urban.

Tab. 2.2.4.1: Bevölkerung nach Alter in der Gemeinde Lemwerder

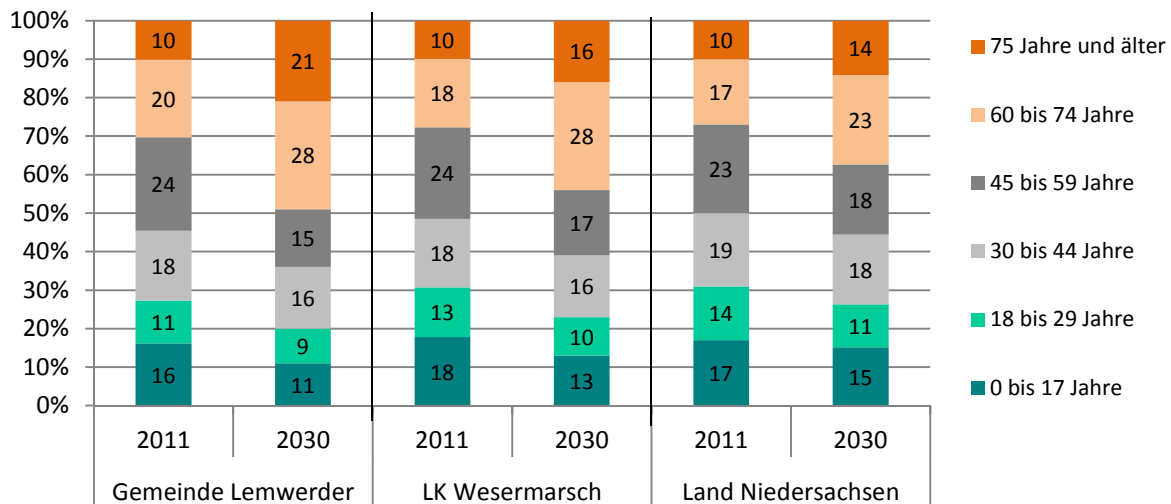
	1999	2012	Entwicklung 1999 bis 2012	
			absolut	relativ (%)
0 bis 17 Jahre	1.447	1.090	-357	-24,7
18 bis 29 Jahre	873	813	-60	-6,9
30 bis 44 Jahre	1.873	1.152	-721	-38,5
45 bis 59 Jahre	1.519	1.735	216	14,2
60 bis 74 Jahre	1.205	1.372	167	13,9
75 Jahre und älter	463	718	255	55,1
<b>Insgesamt</b>	<b>7.380</b>	<b>6.880</b>	<b>-500</b>	<b>-7,9</b>

Quelle: LSKN (2012: auf Grundlage des Zensus 2011 fortgeschriebene Daten). Darstellung: re.urban.

Die sich mit Blick auf die Verschiebung der Altersstruktur in den vergangenen Jahren bereits abzeichnende Tendenz wird auch in den kommenden Jahren fortgesetzt: Laut einer Prognose der NBank wird der Anteil der Kinder und Jugendlichen weiter abnehmen auf rund 11 % im Jahr 2030, die Gruppe der 18- bis 45jährigen wird 2030 nur noch ein Viertel der Bevölkerung stellen und die Senioren über 60 Jahre werden mit 30 % sehr stark vertreten sein. Mit Blick auf die Abbildung 3.2.4.2 fällt dabei vor allem im Vergleich zum Land Niedersachsen eine voraussichtlich deutlich rapidere Alterung der Einwohnerschaft ins Auge. Gründe hierfür liegen vermutlich maßgeblich in einer Abwanderung junger Einwohner – zurück bleiben die älteren Generationen. Dass diese Entwicklung parallel durch einen Zuzug Älterer beeinflusst wird, ist unwahrscheinlich, wenn man die bisherige Wanderung nach Altersgruppen (vgl. Tab. 2.2.2.1) betrachtet.

**Abb. 2.2.4.2: Prognose Altersstruktur**

Anteil Einwohner der jeweiligen Altersgruppe an allen Einwohnern



Quelle: NBank 2013. Darstellung: re.urban.

**2.2.5 Bevölkerung in den Ortsteilen**

Die Gemeinde Lemwerder setzt sich aus 19 Ortsteilen zusammen, die hinsichtlich ihrer Einwohnerzahl, -entwicklung und -struktur sehr unterschiedlich geprägt sind. In der folgenden Betrachtung werden zunächst die Bevölkerungsentwicklung und dann die Altersstruktur in den 10 größten Ortsteilen dargestellt. Die Entwicklung in den übrigen 9 Ortsteilen, die im Jahr 2013 zwischen 8 und 56 Einwohner hatten, wird in der Kategorie „übrige Ortsteile“ zusammengefasst dargestellt.

Mit aktuell (Juli 2013) 4.480 Einwohner ist der namensgebende Ortsteil **Lemwerder** der einwohnerstärkste – zusammen mit dem südlich angrenzenden **Deichshausen** (781 EW) bildet er den Zentralort der Gemeinde. Beide Ortsteile haben in den vergangenen 15 Jahren deutlich an Bevölkerung verloren (vgl. Tab. 2.2.5.1).

Nordwestlich an den Zentralort grenzen die Ortsteile **Ritzenbüttel** (86 EW) und **Barschlüte** (294 EW) an. Während der OT Ritzenbüttel zuletzt deutliche Bevölkerungseinbußen zu verzeichnen hatte, konnte der OT Barschlüte seine Einwohnerschaft – nicht zuletzt aufgrund der Ausweisung eines Neubaugebietes – seit der Jahrtausendwende deutlich erweitern (+ 70 %).

Südlich des Zentralortes bilden die Ortsteile **Altenesch** (205 EW), **Süderbrook** (276 EW), **Tecklenburg** (155 EW) und **Braake** (74) im Osten des Gemeindegebietes einen weiteren Siedlungsschwerpunkt. Altenesch und Süderbrook zeichnen sich durch relativ moderate Einwohnerverluste gegenüber der Jahrtausendwende aus, was vor allem auf eine konstante bzw. sogar positive Entwicklung zu Beginn des neuen Jahrtausends zurückzuführen ist – v.a. in Süderbrook sind in den vergangenen 20 Jahren neue Wohnbauflächen entwickelt worden (vgl. FNP 2025). Eine differenzierte Betrachtung zeigt jedoch, dass auch diese Ortsteile zuletzt von Einwohnerverlusten betroffen waren (vgl. Tab. 2.2.5.1).

Schließlich bilden die Ortsteile **Bardewisch** (133 EW) und **Krögerdorf** (99 EW) einen Siedlungsschwerpunkt im Westen der Gemeinde. Insgesamt hält sich die Bevölkerung in diesen beiden Ortsteilen relativ konstant.

Die übrigen neun Ortsteile weisen teilweise sehr geringe Einwohnerzahlen auf (8 bis 56 EW) und werden hier nicht differenziert betrachtet. Insgesamt wohnen in ihnen rund 250 Einwohner. Die Einwohnerentwicklung 2006 bis 2013 reicht in den Ortsteilen von -6 bis +4 Personen. Insgesamt hält sich die Einwohnerzahl in diesen kleinen Ortsteilen relativ konstant.

**Tab. 2.2.5.1: Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen**

Ortsteil	1999	2006	2013	1999 bis 2006		2006 bis 2013		1999 bis 2013	
				absolut	relativ (%)	absolut	relativ (%)	absolut	relativ (%)
Lemwerder	5.079	4.700	4.480	-379	-7,5	-220	-4,7	-599	-11,8
Deichshausen	837	853	781	16	1,9	-72	-8,4	-56	-6,7
Barschlüte	172	281	294	109	63,4	13	4,6	122	70,9
Süderbrook	285	299	276	14	4,9	-23	-7,7	-9	-3,2
Altenesch	215	214	205	-1	-0,5	-9	-4,2	-10	-4,7
Tecklenburg	192	156	155	-36	-18,8	-1	-0,6	-37	-19,3
Bardewisch	138	148	133	10	7,2	-15	-10,1	-5	-3,6
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
Braake	84	74	74	-10	-11,9	0	0,0	-10	-11,9
übrige Ortsteile	287	252	254	-35	-12,2	2	0,8	-33	-11,5

Quelle: Gemeinde Lemwerder. Darstellung: re.urban.

Die Altersstruktur ist in den Ortsteilen sehr heterogen: der Anteil der über 64jährigen ist in den Ortsteilen Deichshausen und Tecklenburg besonders hoch – in diesen beiden Ortsteilen fällt auch der Anteil der Kinder und Jugendlichen an der Ortsteil-Bevölkerung am geringsten aus.

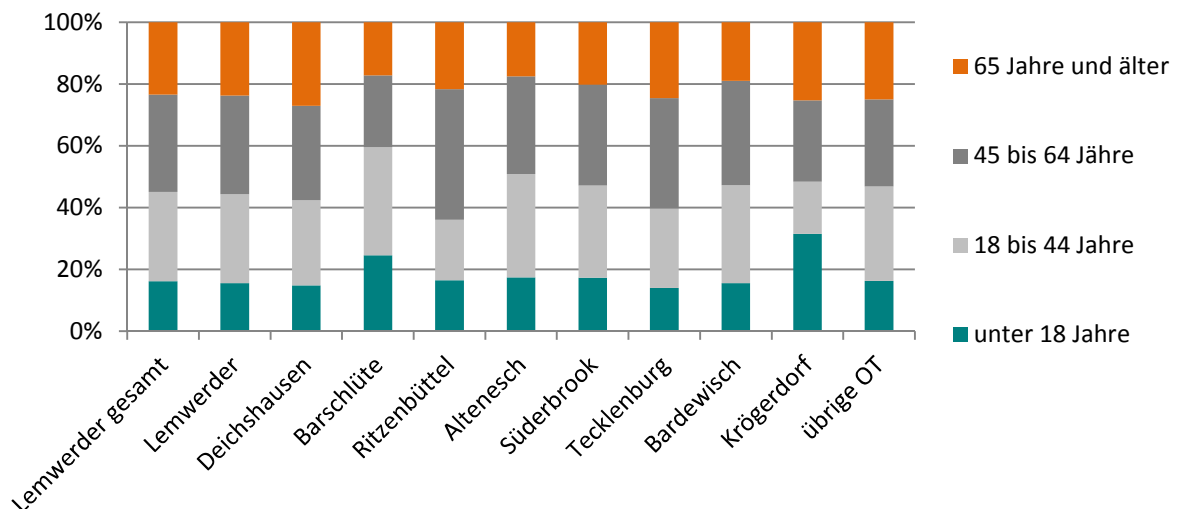
Einen ebenfalls hohen Anteil der ältesten Altersgruppe hat der Ortsteil Ritzenbüttel – hier sind aber parallel relativ viele Kinder und Jugendliche zuhause. Da die junge Elterngeneration hier jedoch eher schwach ausgeprägt ist, ist zu schließen, dass es sich bei den unter 18jährigen maßgeblich um ältere Jugendliche handelt, die ggf. bald den Ortsteil Ritzenbüttel verlassen.

Im Zuge der Untersuchungen zum Flächennutzungsplan 2025 wurden mit Blick auf die Altersstrukturen in den Ortsteilen umfassende Auswertungen und Interpretationen vorgenommen, die hier nur kurz stichpunktartig zusammengefasst werden:

- Die Altersstruktur im Ortsteil **Lemwerder** entspricht etwa der gesamtgemeindlichen Struktur – zwischen 2000 und 2012 ist vor allem der Anteil der über 64jährigen gewachsen, am deutlichsten ging der Anteil der jungen Erwachsenen (18 bis 44 Jahre) zurück.
- Der zweitgrößte Ortsteil **Deichshausen** weist den höchsten Anteil an Senioren auf – dieser lässt erwarten, dass in den kommenden Jahren ein erhöhter Anteil an Immobilienübergängen (Verkäufe, Eigentümerwechsel) stattfindet, zumal hier v.a. Einfamilienhäuser stehen.
- In Ritzenbüttel ist der Anteil der beiden jüngeren Altersgruppen auffällig gering, hingegen der Anteil der 45- bis 64jährigen sehr hoch. Hier ist den kommenden Jahren mit einer deutlichen Alterung zu rechnen.
- Der Ortsteil **Barschlüte** hat eine sehr günstige Altersstruktur: aufgrund der Baulandausweisungen ist hier in den vergangenen Jahren der Anteil der jungen Erwachsenen (18- bis 44jährige) deutlich auf derzeit rund 35 % gestiegen. Seit 2003 stagniert jedoch der Grundstücksverkauf – es zeigt sich somit, dass Grundstücksausweisungen allein kein Rezept für eine Steigerung der Einwohnerzahlen und Verjüngung der Bevölkerung sind.

- Auch der Ortsteil **Altenesch** beheimatet eine (noch) relativ junge Bevölkerung, was auf Baulandausweisungen in den 1990er Jahren zurückzuführen ist. Allerdings zeigt sich, dass der Anteil der jungen Erwachsenen (18 bis 44 Jahre) seit der Jahrtausendwende deutlich zulasten der 45 bis 64jährigen verliert.
- Ähnlich verhält es sich im Ortsteil **Süderbrook**, auch hier ist der Anteil der 45- bis 64jährigen in den vergangenen Jahren deutlich rückläufig, wohingegen die beiden älteren Altersgruppen an Stärke gewannen.
- Die Entwicklung der Altersstruktur im Ortsteil **Tecklenburg** gilt als beispielhaft für eine Entwicklung, die in den kommenden Jahren auch andere Ortsteile ereilen wird, die seinerzeit im Zuge einer Baugebietsausweisung eine relativ gleichaltrige Einwohnerschaft gewannen: War Tecklenburg zur Jahrtausendwende ein Stadtteil mit einer relativ jungen Bevölkerung, gehört er heute zu den ältesten Ortsteilen der Gemeinde.  
Hier ist in den kommenden Jahren damit zu rechnen, dass vermehrt Bestandimmobilien auf den Markt kommen. Zahlreiche Reihenhäuser aus den 1970/80er Jahren entsprechen dabei voraussichtlich nicht den heutigen Wohnpräferenzen von Eigentumsgründern.
- Im Ortsteil **Bardewisch** ist der Anteil der Senioren über 65 Jahre zwar noch relativ gering, jedoch gewinnt der Anteil der 45- bis 64jährigen zunehmend an Gewicht. In Bardewisch herrscht allerdings eine Altersstruktur, die eine eher kontinuierliche Alterung der Einwohnerschaft erwarten lässt.
- Die starken Anteile der jüngsten und ältesten Altersgruppe lässt erwarten, dass der Ortsteil **Krögerdorf** in den kommenden Jahren deutlich an Einwohnerschaft verliert: infolge von Sterbefällen und Bildungswanderung. Eine negative Einwohnerentwicklung wird zudem durch die schwache Gruppe der potenziellen Elterngeneration (18 bis 44 Jahre) begünstigt.

Abb. 2.2.5.1: Altersstruktur in den Ortsteilen - 2012



Quelle: Gemeinde Lemwerder. Darstellung: re.urban.

## 2.3 Haushalte

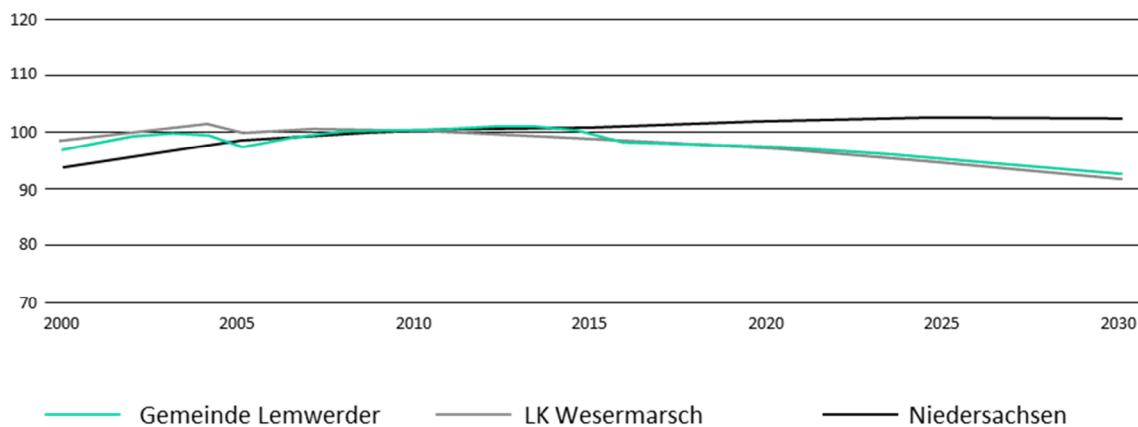
### 2.3.1 Entwicklung / Prognose Haushaltszahl

Hinsichtlich der Zahl der Haushalte war Anfang bis Mitte des vergangenen Jahrzehnts eine leicht rückläufige Entwicklung, zwischen 2005 und 2010 aber – trotz negativer Bevölkerungsentwicklung – wieder eine wachsende Zahl der Haushalte zu verzeichnen (vgl. Abb. 2.3.1.1). Dieser Entwicklung ist auf eine Verkleinerung der Haushalte zurückzuführen (vgl. Kap. 2.3.2). Seit 2007/08 liegt die Zahl der Haushalte relativ konstant bei ca. 3.200.

Mit Blick auf die Prognose (vgl. ebenda) zeigt sich jedoch, dass ab sofort mit einer rückläufigen Haushaltszahl zu rechnen ist. Bis ins Jahr 2030 ist mit einer Abnahme der Haushaltszahl um ca. 8 % zu rechnen – diese Entwicklung entspricht dem Trend im gesamten Landkreis Wesermarsch. Absolut würde die Gemeinde Lemwerder demnach im Jahr 2030 noch 2.970 Haushalte zählen.

#### Abb. 2.3.1.1: Entwicklung der Haushaltszahl

Index: 2010 = 100 (entspricht einer Haushaltszahl in Gem. Lemwerder in Höhe von 3.232)



Quelle: NBank – Kommunalprofil 2011 für die Gemeinde Lemwerder.

### 2.3.2 Haushaltsgrößen

Mit Blick auf die Haushaltsgrößen zeigt sich, dass die Zunahme der Haushaltszahlen Ende des vergangenen Jahrzehnts maßgeblich auf eine Verkleinerung von Haushalten zurückzuführen ist: Zwar verfügte die Gemeinde Lemwerder im Landesvergleich noch über einen deutlich höheren Anteil an Haushalten mit 3 und mehr Personen (31 % gegenüber 26 % in Niedersachsen), im Vergleich zu 2000 war bis 2011 jedoch ein starker Rückgang dieser 3 und mehr Personen-Haushalte um 4%-Punkte zu verzeichnen (vgl. Abb. 2.3.1.2).

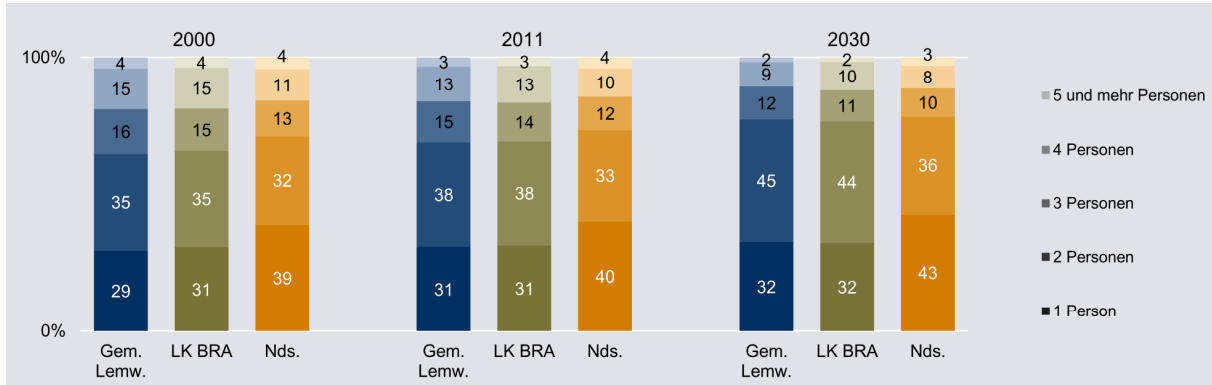
Im Landesvergleich leicht überdurchschnittlich ist bereits heute (2011) der Anteil der 2-Personen-Haushalte in der Gemeinde Lemwerder (38 % gegenüber 33 % in Niedersachsen). Im Landesvergleich relativ gering fällt - mit 31 % - hingegen der Anteil der 1-Personen-Haushalte in Lemwerder ins Gewicht.

Die kleineren Haushaltstypen werden bis 2030 weiter an Bedeutung gewinnen, jedoch vor allem hinsichtlich ihres Anteils an den Gesamthaushalten – absolut betrachtet wird nur ein Zuwachs von rund

60 kleinen Haushalten erwartet, bei gleichzeitige Abnahme von gut 300 größeren Haushalten (3- und mehr Personen). Im Jahr 2030 werden in drei von vier Haushalten maximal 2 Personen leben.

**Abb. 2.3.1.2: Entwicklung der Haushaltsstruktur**

Anteil Haushalte mit x Personen an allen Haushalten in %



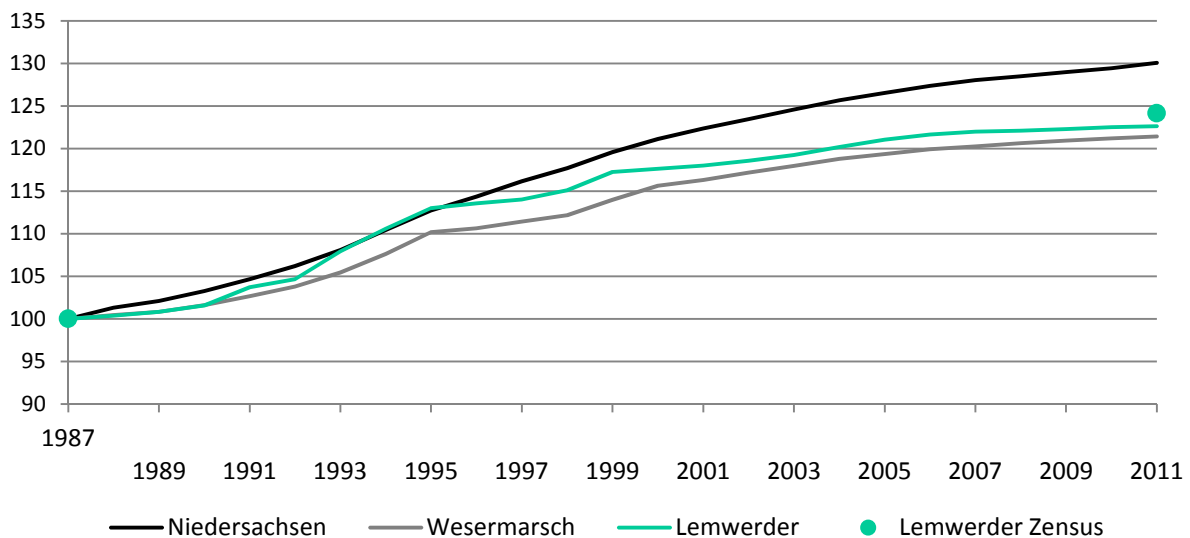
Quelle: NBank – Kommunalprofil 2011 für die Gemeinde Lemwerder.

**2.4 Wohnungsmarkt**

**2.4.1 Wohnungsbestand / Bautätigkeit**

Aktuell (Stand Zensus 2011) gibt es in der Gemeinde Lemwerder rund 3.350 Wohnungen in 2.311 Wohn- und Nichtwohngebäuden – das sind 650 Wohnungen mehr als bei der letzten Erhebung im Jahr 1987. Wohnungszugänge waren maßgeblich in den 1990er Jahren zu verbuchen (vgl. Abb. 2.4.1.1) – seit der Jahrtausendwende waren es dann nur noch knapp 150 Wohnungszugänge. Seit 2006 kam die Bautätigkeit dann fast zum Erliegen – seither gab es jährlich weniger als 10 Wohnungszugänge.

**Abb. 2.4.1.1: Entwicklung des Wohnungsbestands 1987 bis 2011**

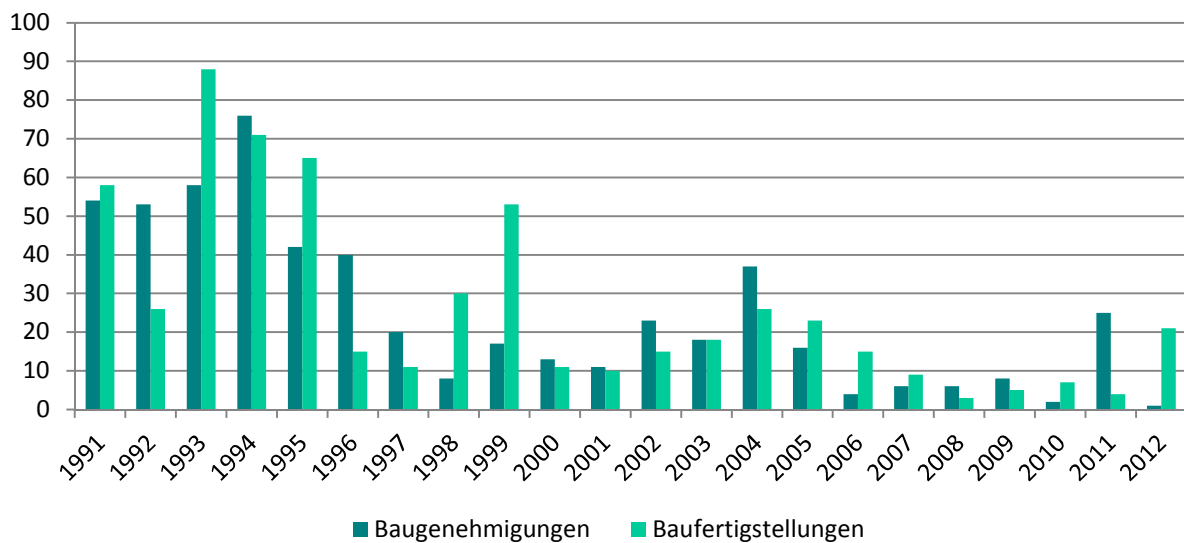


Quelle: LSKN. Darstellung: re.urban.

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes spiegelt sich auch mit Blick auf die Bautätigkeit wider: wurden zu Beginn des neuen Jahrtausends jährlich durchschnittlich 20 Wohnungen fertiggestellt, waren es von 2007 bis 2011 nur 2 – 8 Wohnungen pro Jahr. Mit der Fertigstellung von 3 Mehrfamilienhäusern wurde der Wohnungsbestand im Jahr 2012 überdurchschnittlich erweitert (vgl. Abb. 2.4.1.2): während zwischen 2007 und 2011 jährlich im Durchschnitt 6 Wohnungen fertiggestellt wurden, waren es 2012 21 Wohnungen.

Bezogen auf die Einwohnerzahl wurden zwischen 2006 und 2012 7 Wohnungen je 1.000 EW fertiggestellt – im Landkreis Wesermarsch es im gleichen Zeitraum 10 Wohnungen je 1.000 EW, im Land Niedersachsen 17.

**Abb. 2.4.1.2: Bautätigkeit – Baugenehmigungen und Fertigstellungen von Wohnungen**



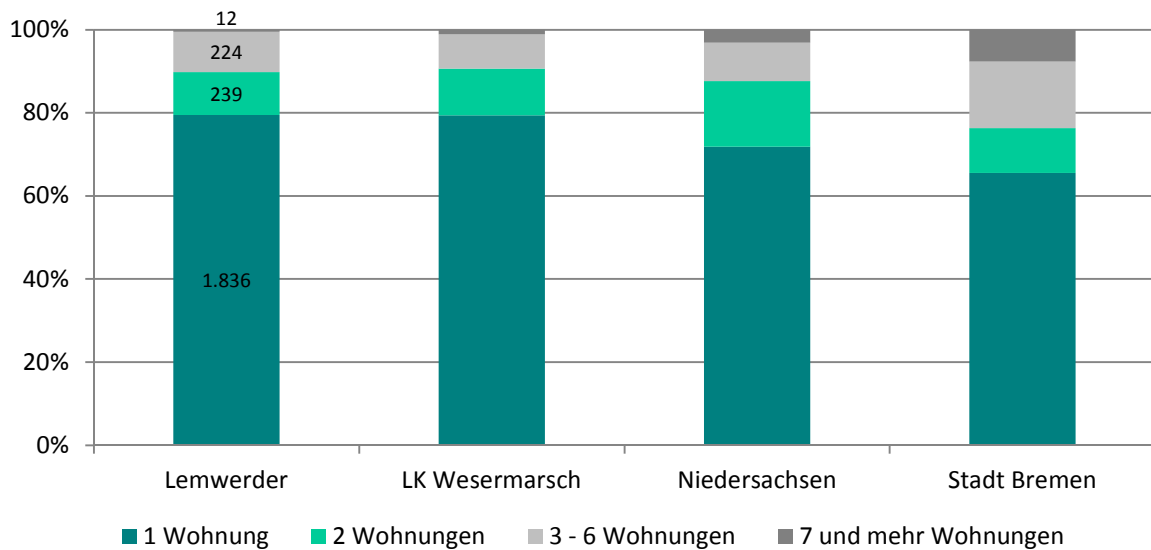
Quelle: LSKN. Darstellung: re.urban.

#### 2.4.2 Gebäude- und Wohnungsstruktur

Der Typus des Einfamilienhauses ist in der Gemeinde Lemwerder dominant vertreten: gut drei Viertel der 2.311 Gebäude mit Wohnraum verfügen über nur eine Wohnung.

Gleichwohl ist auffällig, dass fast jedes neunte Wohngebäude in Lemwerder ein Mehrfamilienhaus ist, d.h. es hat 3 oder mehr Wohnungen. Dieser Anteil ist nur etwas geringer als in Niedersachsen (11,7 %) aber höher als im Landkreis Wesermarsch (vgl. Abb. 2.4.2.1). Lemwerder unterscheidet sich diesbezüglich deutlich von anderen ländlichen Gemeinden im Landkreis und ist hinsichtlich seiner Gebäudestruktur eher mit den Städten Nordenham, Brake und Elsfleth vergleichbar (vgl. FNP).

Abb. 2.4.2.1: Gebäude nach Anzahl der Wohnungen 2011 (Zensus)



Quelle: LSKN. Darstellung: re.urban.

Mit dem relativ hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern geht einher, dass sich in der Gemeinde Lemwerder mit gut 33 % vergleichsweise viele Wohnungen in Mehrfamilienhäusern befinden – für den Landkreis Wesermarsch liegt dieser Wert bei rund 31 % (Nds: 40%) – in den ländlichen Gemeinden des Landkreises (Ovelgönne, Stadland, Butjadingen, Jade, Berne) liegt dieser Anteil bei nur 8 bis 18 %.

Diese Struktur unterstreicht, dass der Mietwohnungsmarkt in Lemwerder im Vergleich zu anderen kleinstädtischen oder gar ländlichen Orten eine relativ hohe Bedeutung hat – gut ein Drittel aller Wohneinheiten (inkl. Einfamilienhäuser) werden vermietet (vgl. Zensus 2011). Größter Vermieter ist die Kommunale Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch / Braker WohnBau mit mehr als 400 Wohnungen, die sich im Hauptort Lemwerder konzentrieren. Die Wohnungen sind in einem guten Zustand (vgl. FNP) und werden sehr gut nachgefragt, große Mietergruppe bilden Senioren (mehr als 50 %) und gewerblich Beschäftigte (vgl. FNP).

Der Anteil des selbst genutzten Wohneigentums liegt mit 59% zwar leicht über dem Wert des Landkreises Wesermarsch (56 %) und deutlich über dem landweiten und bundesweiten Schnitt (51 % resp. 43 %) – andere eher ländlich geprägte Gemeinden im Landkreis Wesermarsch weisen jedoch deutlich höhere Quoten auf (z.B. Berne 66 %; Jade 65 %; Overgönne 63,5%).

Laut Zensus 2011 gab es zum Stand 09.05.2011 110 Wohnungsleerstände, das entspricht einem Anteil von 3,3 %. Ein Leerstand dieser Größenordnung ergibt sich aus Umzügen und Baumaßnahmen im Bestand und wird generell als Merkmal eines funktionstüchtigen Wohnungsmarktes (Fluktuationsreserve) eingeschätzt (BBSR). Kritischer zu betrachten ist dieser Anteil nur dann, wenn es sich im Wesentlichen auf Einfamilienhausbestände bezieht (dazu liegen keine Daten vor). Eine erhöhte Leerstandsquote von 6,7 % ist in der Eschhofsiedlung im Ortskern Lemwerder (Bestand der Eschhof GmbH) zu finden – hier stehen 17 der 255 Wohnungen leer.

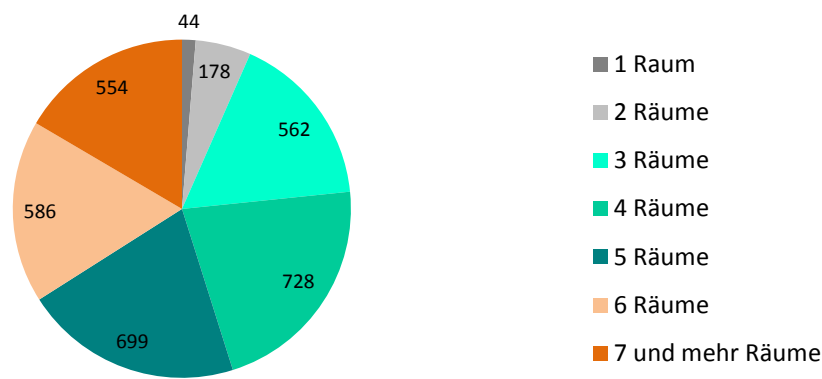


### 2.4.3 Wohnungsgrößen

In der Gemeinde Lemwerder dominieren – hinsichtlich der Anzahl der Räume in den Wohnungen – die großen Wohnungen: gut drei Viertel aller Wohnungen verfügen über mindestens 4 Räume (LK Wesermarsch 78 %, Nds: 75 %), mehr als die Hälfte sogar über 5 und mehr Räume. Nur 6,6 % aller Wohnungen haben nur 1-2 Räume (Nds 8 %, LK Wesermarsch 6,2 %).

D.h. obgleich in der Gemeinde Lemwerder die Zahl der 1- und 2-Personen-Haushalte dominiert (vgl. Kap. 2.3.2) hat die Mehrzahl aller Wohnungen mindestens 5 Räume. Der Vergleich mit den Landkreis- und Landesdaten zeigt aber auch, dass diese Abweichung zwischen der Größenstruktur der Wohnungen und der Struktur der Haushalte kein alleiniges Merkmal der Gemeinde ist – auch auf Landkreis- und Landesebene scheinen Wohnungs- und Haushaltsstruktur nicht aufeinander abgestimmt.

**Abb. 2.4.3.1: Wohnungen nach Anzahl der Räume 2011 (Zensus)**



Quelle: LSKN. Darstellung: re.urban.de

Ein Blick in die Bautätigkeitsstatistik zeigt, dass - obwohl zuletzt ein deutlicher Rückgang der Haushaltsgrößen zu verzeichnen war (vgl. Kap. 2.3.2) - die absolut höchsten Zuwächse bei den Wohnungen mit 5 und mehr Räumen zu registrieren sind. Seit der Jahrtausendwende hatten zwei Drittel (67,7 %) aller Baufertigstellungen (Errichtung neuer Gebäude/Wohnungen und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) 5 und mehr Räume, gut jede vierte sogar 7 und mehr Räume (vgl. Tab. 2.4.3.1).

**Tab. 2.4.3.1: Baufertigstellungen in Lemwerder**

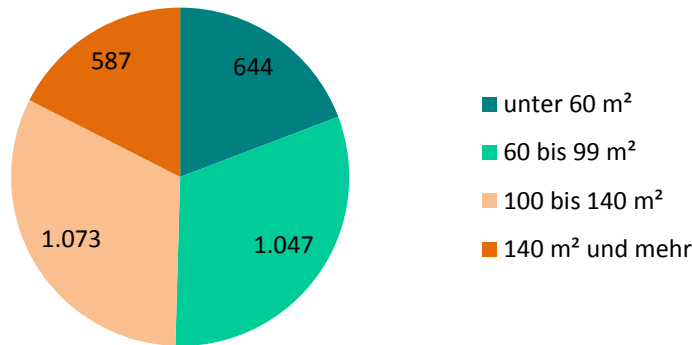
Errichtung neuer Wohn- und Nichtwohngebäude und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	7++ Räume
<b>Summe der Baufertigstellungen 2000 bis 2012</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>20</b>	<b>22</b>	<b>45</b>	<b>23</b>	<b>45</b>
<b>Anteil an allen Baufertigstellung 2000 bis 2012</b>	<b>3,6 %</b>	<b>3,6 %</b>	<b>12,0 %</b>	<b>13,2 %</b>	<b>26,9 %</b>	<b>13,8 %</b>	<b>26,9 %</b>

Quelle: LSKN. Darstellung: re.urban.

Der geringe Anteil kleiner Wohnungen spiegelt sich auch in der durchschnittlichen Wohnungsgröße wider: diese liegt in Lemwerder bei 100 m<sup>2</sup>. Wohnungen mit einer Größe zwischen 60 und 99 m<sup>2</sup> sind ebenso häufig vorhanden, wie Wohnungen zwischen 100 und 140 m<sup>2</sup>. Kleinere Wohnungen (unter 60 m<sup>2</sup>) machen nur 20 % aller Wohnungen aus.

**Abb. 2.4.3.2: Wohnungen nach Größe (m<sup>2</sup>) 2011 (Zensus)**

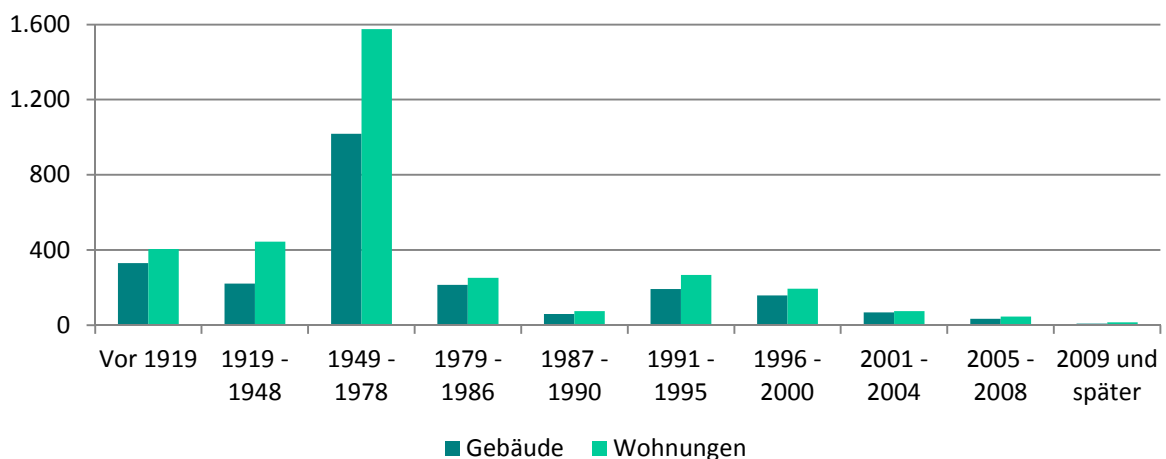


Quelle: LSKN. Darstellung: re.urban.

#### 2.4.4 Baualtersklassen

Das Gros der Wohngebäude Lemwerders wurde zwischen 1949 und 1978 erbaut – 44 % aller Gebäude mit Wohnraum sind dieser Baualtersklasse zuzuordnen. Gebäude, die nach der Jahrtausendwende errichtet wurde, sind hingegen in der Gemeinde deutlich unterrepräsentiert.

**Abb. 2.4.4.1: Gebäude mit Wohnraum nach Baujahr**



Quelle: Zensus 2011. Darstellung: re.urban.

### 2.4.5 Baugebiete

2003 wurde das Baugebiet Weserdüne im Ortsteil Barschlüte entwickelt – ca. 3,5 km vom Ortskern Lemwerder entfernt. Von den rund 120 vollerschlossenen Grundstücken ab 400 bis 1000 m<sup>2</sup> stehen aktuell noch knapp 70 zum Verkauf – erst rund 40 % der Grundstücke, die abzgl. eines Nachlasses vollerschlossen rund 68 €/m<sup>2</sup> kosten, sind bis heute veräußert. Diese Entwicklung zeigt, dass kaum mehr Baugrundstücke für Einfamilienhausbau in relativer Ortsrandlage nachgefragt werden.

Abb. 2.4.5.1: Baugebiet Weserdüne



Quellen: Homepages der Gemeinde Lemwerder und der Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mbH.

Mit Blick auf die Wohnbauflächenerschließung wurde im Rahmen der Erstellung des Flächennutzungsplanes 2025 im Mai 2011 empfohlen, die Wohnbauflächen Am Leuchtturm (11,8 ha) und Ochsenweide/Budjadinger Straße (6,8 ha) aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen<sup>3</sup>. Beide Wohnbauentwicklungsflächen lagen im Hauptort Lemwerder.

Im Flächennutzungsplan 2025 (Vorentwurf 01/2013) ist neben dem Wohngebiet Weserdüne in Ritzenbüttel somit nur noch eine weitere großflächige Reservefläche im Süden des Hauptortes Lemwerder (im Übergang zum Ortsteil Deichshausen) ausgewiesen. Innerhalb des Hauptortes Lemwerder werden ansonsten nur noch kleinere Arrondierungsflächen als Wohnbauflächenpotenzial vorgehalten.

Rechnerisch reicht die Baulandreserve gemäß Kommunalprofil der NBank in der Gemeinde Lemwerder bis mindestens zum Ende des Prognosezeitraums 2030.

Mit einem Baulandpreis von 68 €/m<sup>2</sup> (Baugebiet Weserdüne - einziges aktuell in der Vermarktung befindliche Baugebiet) liegt die Gemeinde Lemwerder im Vergleich zu benachbarten Gemeinden im oberen Preissegment: vor allem Berne bietet deutlich günstigere Baugrundstücke an (43 bis 58 €) und auch die Stadt Elsfléth vermarktet Grundstücke ab einem Preis von 45 €. 2013 lag der mittlere Kaufpreis für veräußertes Wohnbauland im Landkreis Wesermarsch bei 55 €/qm (Grundstücksmarkt-

<sup>3</sup> [http://www.nwzonline.de/wesermarsch/wirtschaft/ueberalterung-bestimmt-zukunft\\_a\\_1,0,611300534.html](http://www.nwzonline.de/wesermarsch/wirtschaft/ueberalterung-bestimmt-zukunft_a_1,0,611300534.html)  
re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH

bericht 2014) – innerhalb des Landkreises wurden die höchsten Preise in Lemwerder erzielt (75 €/m<sup>2</sup>), gefolgt von Nordenham (73 €/m<sup>2</sup>).

Insgesamt zeigt sich die Entwicklung der Verkäufe von Wohnbauland im Landkreis Wesermarsch konstant: gemäß Grundstücksmarktbericht 2014 wurden im Jahr 2013 92 Kaufverträge für Wohnbauland registriert, das sind zwar 12 mehr als im Vorjahr, entspricht aber dem Wert von 2011. Auf Lemwerder entfielen lediglich 7 der Kauffälle (2012: 2; 2011: 6).

Eine schleppende Entwicklung in Barschlüte kann u.a. auf die relativ hohen Baulandpreise zurückzuführen sein. Aber auch in höherpreisigen Gemeinden resp. Baugebieten, wie Ganderkesee und Delmenhorst scheint die Nachfrage mit Blick auf die veräußerten Grundstücke stärker, was vermutlich auf andere Rahmenbedingungen wie z.B. die verkehrliche Anbindung beider Kommunen oder die innergemeindliche Lage der jeweiligen Baugebiete (innerörtlich vs. Randlage) zurückzuführen ist.

Den Ausführungen zu den Wanderungen zufolge (vgl. Kap. 2.2.2) konnten zuletzt vor allem die Gemeinden Ritterhude und Schwanewede jenseits der Weser an Bevölkerung gewinnen. Vor allem Familien zog es in die Bremer Nachbargemeinden. Dies ist vermutlich auf eine offensive Baulandpolitik zurückzuführen, die heute aber nicht mehr praktiziert wird – aktuell weisen beide Gemeinden zumindest auf ihren Internetportalen keine Baugebiete aus.

Auch die Gemeinde Lemwerder forciert mit der Auflage eines Wohnungsbauförderungsprogramms ihre Baulandpolitik – sie fördert den Wohnungsbau durch die Gewährung von Zuschüssen (max. 10.000 €) für die Errichtung von eigen genutzten Einfamilienhäusern.

Während die Verkaufszahlen für Bauland im Landkreis Wesermarsch rückläufig sind, war in den vergangenen Jahren ein Anstieg von Kauffällen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, für Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie für Wohnungseigentum (vgl. Tab. 2.4.5.1) zu verzeichnen. Mit der erhöhten Nachfrage ging dabei zuletzt ein Anstieg der Preisentwicklung für Bestandsimmobilien einher (vgl. ebenda).

**Tab. 2.4.5.1: Anzahl der Kauffälle im Landkreis Wesermarsch**

	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser/ Doppelhaushälften		Wohnungseigentum		
	Kauffälle	Ø Kaufpreis	Kauffälle	Ø Kaufpreis	Kauffälle	Ø Kaufpreis Erstverkauf	Ø Kaufpreis Weiterverkauf
2008	387	103.000 €	74	82.000 €	143	1.800 €/qm	740 €/qm
2009	404	102.000 €	91	76.000 €	123	1.630 €/qm	670 €/qm
2010	404	107.000 €	83	82.000 €	165	1.440 €/qm	680 €/qm
2011	416	110.000 €	93	83.000 €	172	1.690 €/qm	680 €/qm
2012	438	115.000 €	88	85.000 €	189	1.390 €/qm	740 €/qm
2013	493	115.000 €	88	91.000 €	184	1.739 €/qm	650 €/qm

Quelle: GAG Oldenburg Grundstücksmarktbericht 2013.

Insbesondere vor dem Hintergrund, dass aufgrund der Alterung der Gesellschaft in den kommenden Jahren mit einem vermehrten Freiwerden von Immobilien und somit zunehmenden Marktbeständen zu rechnen ist, wird die positive Preisentwicklung sich in den kommenden Jahren vermutlich nicht fortsetzen.

#### 2.4.6 Wohnungsbedarf

Überträgt man die Entwicklung der Haushaltszahl auf die Nachfrage nach Wohnungen, so ist bei aktuell konstanter und künftig rückläufiger Haushaltszahl (vgl. Kap. 2.3.1) in der Gemeinde Lemwerder insgesamt mit einer sinkenden Nachfrage nach Wohnungen zu rechnen. So geht auch die NBank in ihrem Kommunalprofil davon aus, dass – wenn sich die Haushaltszahl wie prognostiziert entwickelt und jedes Jahr wie zuletzt gebaut wird – 2030 ein Leerstand von 7 % des Wohnungsbestands droht (LK Wesermarsch 8 %, Land Niedersachsen 1 %).

Eine rein quantitative Betrachtung der Entwicklung der Haushaltszahl ist jedoch nicht ausreichend zur Einschätzung des Wohnungsbedarfs: Mit Blick auf sich wandelnde Haushaltsstrukturen (kleinere Einheiten, ältere Bewohner) und auch unter Berücksichtigung individueller Wohn- und Eigentums-wünsche kann es z.B. eine deutliche Nachfrageverschiebung nach Wohneinheiten in Mehrfamilien-häusern zu Lasten der Ein- und Zweifamilienhausbestände geben.

So prognostiziert die NBank in ihrer Wohnungsmarktbeobachtung 2012/13 für den Landkreis We-  
sermarsch<sup>4</sup> einen Wohnungsüberhang von ca. 7,5 % - bereinigt um abgängigen Wohnungsbestand von ca. 3-4 % - und kaum Neubaubedarf. Differenziert betrachtet ergibt sich v.a. kein Neubaubedarf für Ein- und Zweifamilienhäuser, jedoch ein geringer Neubaubedarf von ca. 1,5 % des jetzigen Woh-nungsbestandes bei Mehrfamilienhäusern. Gleichwohl sagt die NBank im Ein- und Zweifamilien-haussegment einen leichten qualitativen Zusatzbedarf (ebenfalls ca. 1,5 %) voraus, d.h. eine Nachfra-ge nach Wohnraum, die aufgrund nicht mehr zeitgemäßer Grundrisse, zu geringer Wohnflächen feh-lender Barrierefreiheit oder schlechten energetischen Zustands im Bestand nicht gedeckt werden kann.

---

<sup>4</sup> Daten auf Gemeindeebene liegen nicht vor  
re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH

## 2.5 Wirtschaft und Arbeit

### 2.5.1 Beschäftigtenentwicklung

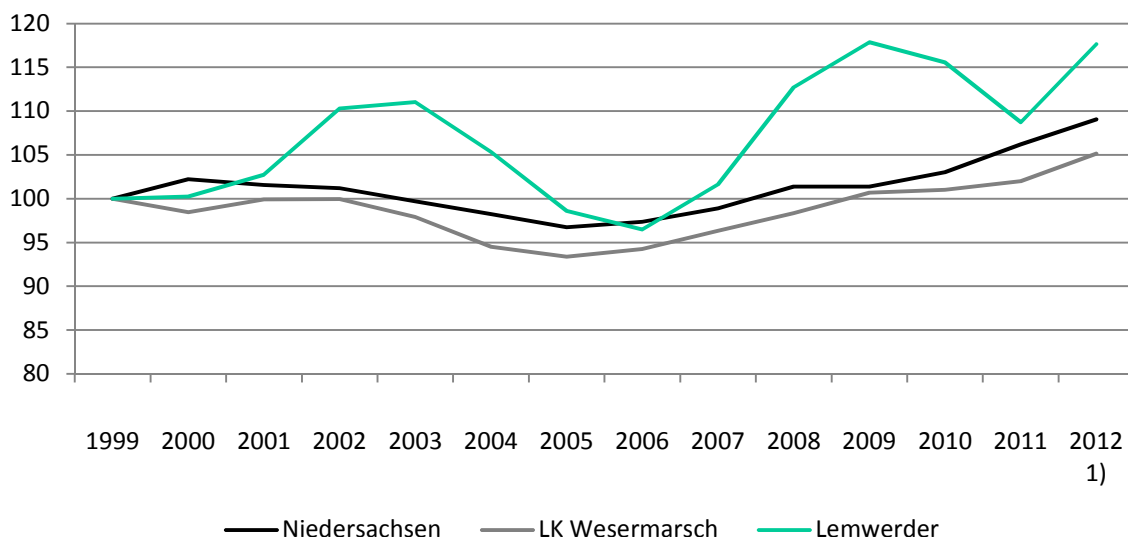
Am Arbeitsort Lemwerder sind derzeit rund 2.700 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVB) tätig. Mit 390 SVB je 1.000 Einwohner ist die Bedeutung Lemwerders als Arbeitsort überdurchschnittlich zu bewerten – in Niedersachsen sind rund 330 SVB je 1.000 Einwohner beschäftigt, im Landkreis Wesermarsch rund 300.

Ein Blick auf die Beschäftigungsentwicklung zeigt, dass diese deutliche Schwankungen aufweist. Dabei scheint die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde weniger abhängig von konjunkturellen Einflüssen, die sich z.B. in der niedersächsischen aber auch landkreisweiten Beschäftigungsentwicklung niederschlagen. Vielmehr stand die Beschäftigungsentwicklung am Standort Lemwerder in einem engen Zusammenhang mit der Unternehmensentwicklung eines großen Arbeitgebers, der Flugzeugindustrie. Unternehmensereignisse wie die Werksschließung der DASA und die Übernahme durch die ASL Lemwerder im Jahr 1994, der Rückverkauf des Werks von der ASL an EADS im Jahr 2003 oder die Produktionsverlagerung und endgültige Einstellung der Flugzeugbauaktivitäten im Jahr 2010 schlagen sich deutlich in der Beschäftigungsentwicklung nieder (vgl. Abb. 2.5.1.1).

Die deutlichen Beschäftigungseinbrüche zum Ende des vergangenen Jahrzehnts, die nicht zuletzt durch die Wirtschaftskrise zusätzlich forciert wurden, konnten jedoch u.a. durch den Ausbau der Carbon-Rotec, die das Werksgelände übernahm, wieder kompensiert werden: Schon 2012 war das Beschäftigteniveau wieder auf dem Stand von 2009.

**Abb. 2.5.1.1: Beschäftigtenentwicklung 1999 bis 2012**

SVB am Arbeitsort jeweils zum 30.06; Index: 1999 = 100



Quelle: Bundesagentur für Arbeit. Darstellung: re.urban.

Neben den Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind in der Gemeinde Lemwerder rund 290 Geringfügig entlohnte Beschäftigte (GeB) tätig, d.h. auf 9 SVB kommt 1 GeB. Dieser Anteil ist sehr gering (in Niedersachsen und LK Wesermarsch je 1 GeB pro 5 SVB). Diese Tatsache ist vor allem darauf zurückzuführen, dass sowohl der Einzelhandel wie auch die Tourismuswirtschaft, zwei Wirt-

schaftsbereiche in denen GeB vermehrt zum Einsatz kommen, sehr schwach ausgeprägt sind (vgl. Kap. 2.5.4).

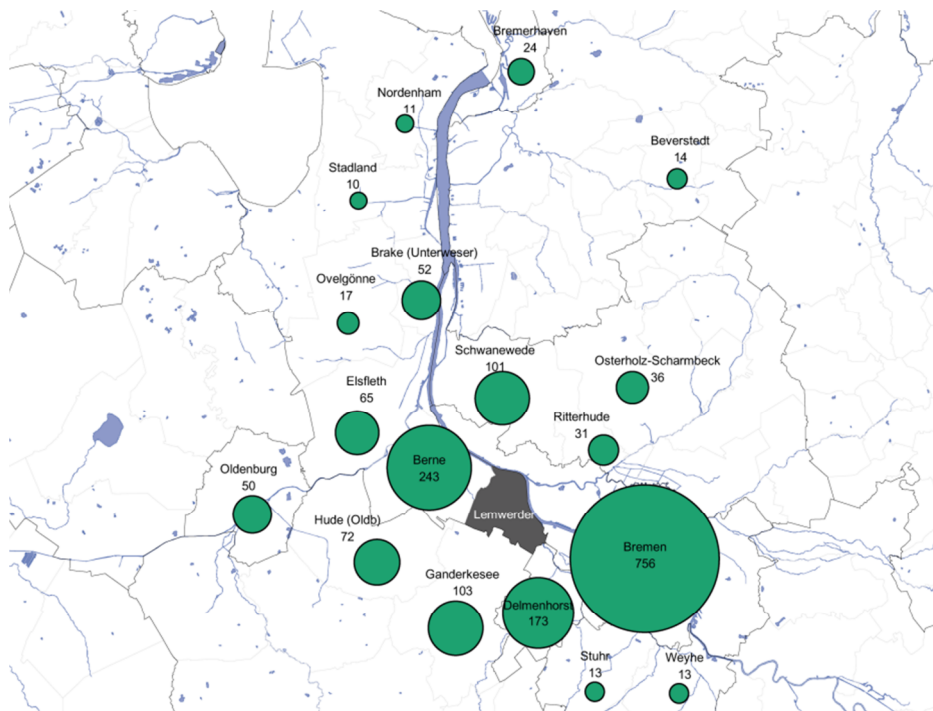
Sehr schwach ausgeprägt ist auch das Verhältnis SVB zu Beamten (inkl. Richter) – während in Nds auf 18 SVB ein Beamter kommt (LK Wesermarsch 22), liegt dieses Verhältnis in Lemwerder bei 45:1.

### 2.5.2 Pendler

Untermauert wird die Bedeutung Lemwerders als Arbeitsort der Region mit Blick auf die Pendlerzahlen: Zahlreiche Arbeitnehmer der Lemwerder Unternehmen wohnen außerhalb der Gemeinde, 2012 kamen nur rund 660 der 2.700 Beschäftigten aus der Gemeinde selbst – mehr als 2.000 Beschäftigte pendeln von außerhalb der Gemeinde zum Arbeitsort Lemwerder. Die Gemeinde ist damit neben den Städten Brake und Nordenham die einzige Kommune im Landkreis Wesermarsch, die einen positiven Pendlersaldo (zurzeit ca. 300 SVB) verbuchen kann. Der Landkreis Wesermarsch insgesamt hat einen negativen Pendlersaldo von mehr als 4.000 Beschäftigten.

Die Einpendler kommen zu knapp 40 % aus Bremen. Aber auch für die übrigen Gemeinden im Landkreis (v.a. Berne) und angrenzende Gemeinden (v.a. Delmenhorst und Ganderkesee) stellt Lemwerder einen wichtigen Arbeitsort dar. Arbeitnehmer pendeln sogar von Gemeinden jenseits der Weser (v.a. Schwanewede) nach Lemwerder.

**Abb. 2.5.2.1: Einpendler in die Gemeinde Lemwerder 2012**

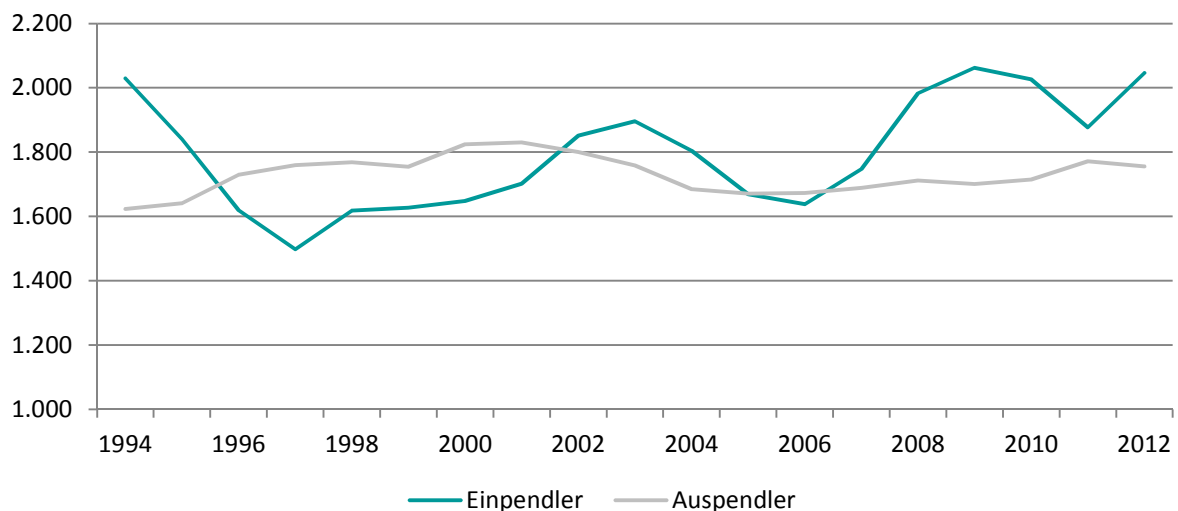


Quelle: Bundesagentur für Arbeit. Darstellung: re.urban.

Gleichzeitig gehen rund 1.700 SVB mit Wohnort Lemwerder einer Arbeit außerhalb der Gemeinde nach. Mehr als die Hälfte (57 %) der Auspendler suchen eine Arbeitsstätte in der Stadt Bremen auf. Ansonsten liegen die Ziele der Arbeitspendler v.a. in unmittelbarer Umgebung (jeweils rund 6 % Berne, Stadt Delmenhorst).

Über die Jahre gesehen zeigt sich mit Blick auf die Pendlerdaten eine deutliche Abhängigkeit der Pendlerzahlen von der wirtschaftlichen Entwicklung am Standort Lemwerder. Während die Auspendlerzahlen relativ konstant sind, nehmen die Einpendlerdaten (vgl. Abb. 2.5.2.2) einen ähnlichen Verlauf wie die Beschäftigtendaten (vgl. Abb. 2.5.1.1). Wirtschaftliche Auf- und Abschwünge Lemwerders haben somit deutlichen Einfluss auf die Arbeitsmarktsituation des gesamten Umlandes. Insbesondere nach der Werksschließung der DASA im Jahr 1994, nach dem Rückverkauf von ASL an die EADS im Jahr 2003 und die Produktionsverlagerung im Jahr 2010 waren deutlich rückläufige Einpendlerzahlen zu verzeichnen.

**Abb. 2.5.2.2: Entwicklung der Pendlerzahlen in der Gemeinde Lemwerder**



Quelle: Bundesagentur für Arbeit. Darstellung: re.urban.

### 2.5.3 Arbeitslosigkeit

Der Landkreis Wesermarsch zeichnet sich zwar durch eine im Bundes- und Landesvergleich leicht überdurchschnittliche Arbeitslosenquote aus (vgl. Abb. 2.5.3.1), in den vergangenen Jahren konnte die Zahl bzw. die Quote der Arbeitslosen jedoch deutlich reduziert werden. Aktuell (Quote für Juni 2013) liegt die Arbeitslosenquote für den Landkreis Wesermarsch bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen bei 7,4 % - damit gehört der Landkreis Wesermarsch innerhalb des ehemaligen Regierungsbezirks Weser-Ems neben den kreisfreien Städten zu den Standorten mit der höchsten Arbeitslosenquote.

Für die Gemeinde Lemwerder liegt keine Quote vor – dennoch zeigt der Blick auf die absoluten Zahlen, dass auch hier eine positive Entwicklung zu beobachten ist: Während im Jahr 2005 noch fast 300 Personen arbeitslos gemeldet waren, sind es aktuell nur noch knapp 200 (SGB II: 125 / SGB III: 73). Bezogen auf alle Einwohner im Alter zwischen 18 und 64 Jahren ergibt dies aktuell einem Anteil von 4,8 % Arbeitslosen (LK Wesermarsch: 6,2 %) <sup>5</sup> – in den Städten des Landkreises liegt dieser Anteil mit

<sup>5</sup> dieses Quote entspricht der amtlichen Arbeitslosenquote, die aus alle zivilen Erwerbspersonen bezogen wird und dient lediglich einer Einordnung der auf Gemeindeebene ausgewiesenen absoluten Daten

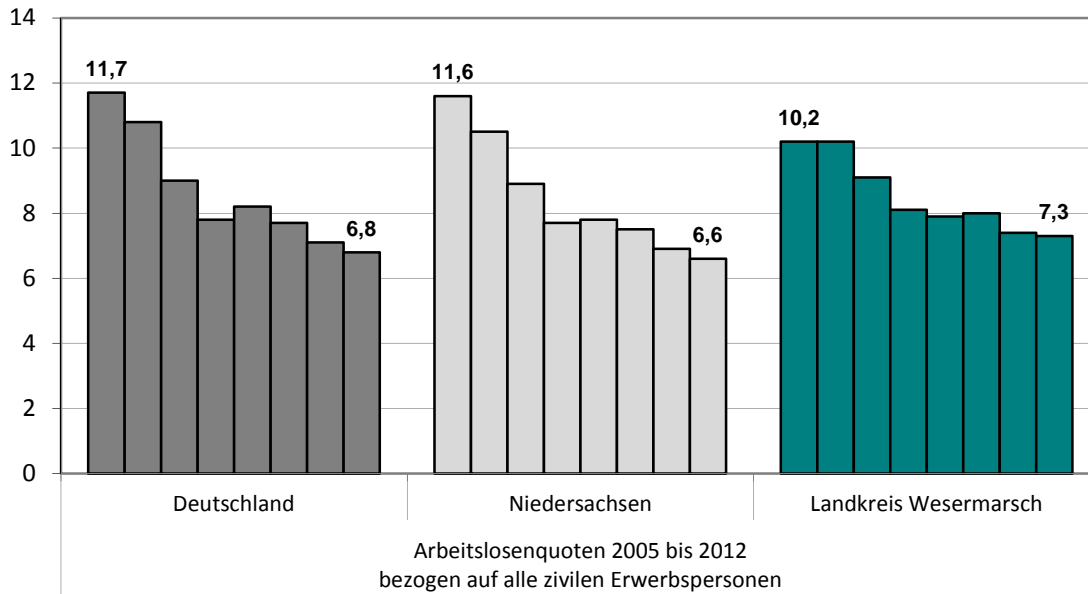


7,9 % (Nordenham) und 7,5 % (Brake) höher, in den Gemeinden Berne, Butjadingen, Jade und Ovelgönne liegt die Quote bei 4,5 bis 4,6 %.

Ebenso wie die Bevölkerungsstruktur verändert sich auch die Struktur der Arbeitslosen: Fast jeder dritte Arbeitslose in Lemwerder ist mindestens 50 Jahre alt, rund 20 % sogar über 55 Jahre – dieser Wert lag 2005 noch bei 10 %.

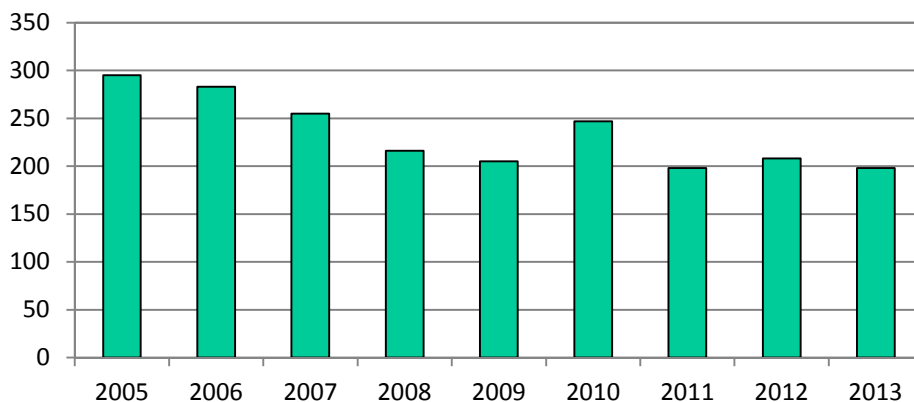
**Abb. 2.5.3.1: Arbeitslosenquote im Landkreis Wesermarsch**

SGB II und SGB III – Quote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen



**Abb. 2.5.3.2: Arbeitslosenzahl in der Gemeinde Lemwerder**

SGB II und SGB III – jeweils 30.06.



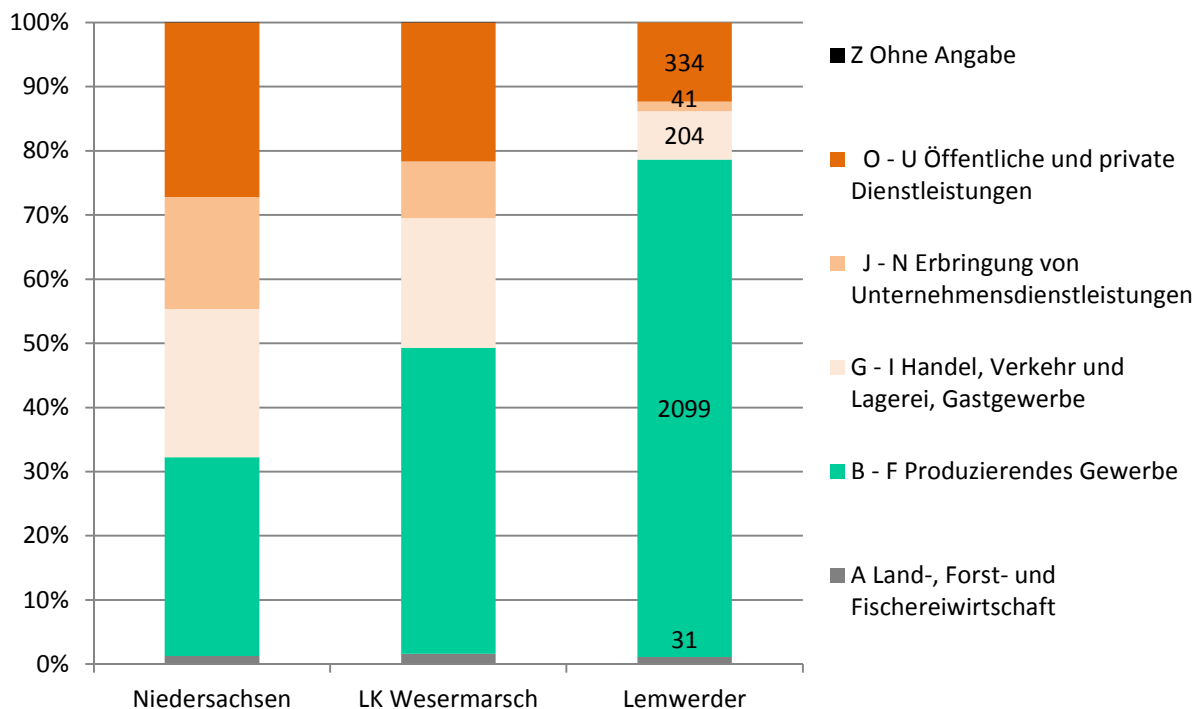
Quelle: Bundesagentur für Arbeit. Darstellung: re.urban.

### 2.5.4 Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde Lemwerder weicht deutlich vom Landesdurchschnitt ab: Während in Niedersachsen nur knapp jeder dritte Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Produzierenden Gewerbe tätig ist, sind in diesem Wirtschaftsbereich in Lemwerder mehr als drei Viertel der Beschäftigten tätig (im LK Wesermarsch knapp die Hälfte aller SVB). Aufgrund des starken Industriesektors sind die übrigen Wirtschaftsbereiche in Lemwerder prozentual unterrepräsentiert: Während in Niedersachsen fast die Hälfte aller Beschäftigten im Dienstleistungssektor tätig ist, sind es in der Gemeinde Lemwerder nur knapp 14 %.

Trotz des starken Produzierenden Gewerbes, das häufig den Motor für eine dynamische Entwicklung des unternehmensorientierten Dienstleistungssektors darstellt, ist dieser in Lemwerder mit 1,5 % auffällig schwach ausgeprägt (Nds: 17,5 %; LK Wesermarsch 8,8 %) und zeigte sich in den vergangenen Jahren noch dazu rückläufig. Ein Grund hierfür wird die Nähe zur Stadt Bremen sein, die insbesondere für diese Branche vielfach einen attraktiveren Standort darstellt (Standortfaktoren sind neben der Nähe zum Kunden häufig eine gute ÖPNV-Anbindung und auch ein urbanes Flair). Zudem wird das Produzierende Gewerbe am Standort Lemwerder nur durch wenige große Betriebe dominiert, die wesentliche Dienstleistungsbereiche (z.B. Forschung und Entwicklung, Rechtsabteilung etc.) vermutlich unternehmensintern besetzen und nicht nach außen verlagern.

**Abb.: 2.5.4.1: Beschäftigte nach Wirtschaftszweig**  
zum 30.06.2012



Quelle: Bundesagentur für Arbeit. Darstellung: re.urban.

Das Produzierende Gewerbe wird am Standort Lemwerder durch drei weltweit agierende Großbetriebe dominiert:

- Die Abeking & Rasmussen Schiffs- und Yachtwerft AG wurde bereits 1907 in Lemwerder gegründet und befindet sich noch heute im Familienbesitz. In 5 Hallen werden am Standort Lemwerder Yacht-, Marine- und Spezialschiffe gebaut. Das Unternehmen beschäftigt rund 450 Mitarbeiter
- Seit 1935 baut die Lürssen Werft Schiffe in Lemwerder. Das 1875 in Bremen gegründete Unternehmen mit Verwaltungssitz im benachbarten Bremen-Vegesack hat Knowhow im Bau von Marineschiffen und Schnellbooten. Ein Fokus liegt zudem auf dem Boots-, Yacht- und Spezialschiffbau – die Werft ist Weltmarktführer im Bau von Yachten mit über 80 m Länge. In Lemwerder befinden sich Konstruktionsgebäude, Produktions- und Ausrüstungshallen. Der Standort ist zum einen Hauptsitz der Abteilung Refit und Reparatur. Darüber hinaus ist Lemwerder Konstruktionsstandort für das gesamte Unternehmen.

Lürssen hat Standorte in Vegesack, Lemwerder, Bremen-Aumund, Wilhelmshaven, Rendsburg, Stralsund, Hamburg und Berne. Das familiengeführte Unternehmen beschäftigt insgesamt rund 1.400 Mitarbeiter, davon rund 900 am Standort Lemwerder.

- Die Carbon-Rotec ist ein Hersteller von Rotorblättern. Das Unternehmen wurde Anfang der 1990er Jahre als 100%ige Tochter der Abeking & Rasmussen Schiffs- und Yachtwerft AG gegründet, wurde 2012 – nach einem mehrjährigen Joint Venture – als SGL Rotec GmbH & Co zu einem 100% Mitglied der SGL Group - the Carbon Company und Ende 2013 an die Firma BetterLife des deutsch-chinesischen Investors Patrick Chou verkauft.

Auf dem ehemaligen EADS Flughafengelände verfügt die Carbon-Rotec über eine Produktionsfläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup>, umfassende Lagerflächen und einen Zugang zur Wasserstraße (über den benachbarten Ochtumhafen), über die die Rotoren verschifft werden.

Die Carbon-Rotec beschäftigt rund 550 feste Mitarbeiter sowie 150 Leiharbeiter<sup>6</sup>.

Das Gros der 2.100 Industriearbeitsplätze stellen somit drei Großbetriebe. Diese Struktur begründet auch die Schwankungen in der Beschäftigungsentwicklung: die Arbeitsplatzentwicklung am Standort Lemwerder ist stark abhängig von der betrieblichen Entwicklung und konjunkturellen Abhängigkeit dieser drei Betriebe.

Darüber hinaus sind am Standort Lemwerder einige kleine und mittelständische Betriebe u.a. aus den Bereichen Maschinenbau, Handwerk (Tischlerei) und Werbung ansässig. Zum Teil sind diese Unternehmen als Zulieferer für die Großbetriebe tätig. Auch ihre wirtschaftliche Entwicklung steht damit in einem engen Zusammenhang mit der Entwicklung der großen Industrie-Unternehmen.

---

<sup>6</sup>[http://www.nwzonline.de/wirtschaft/deutsch-chinese-uebernimmt-sgl-rotec\\_a\\_11,5,1452499905.html](http://www.nwzonline.de/wirtschaft/deutsch-chinese-uebernimmt-sgl-rotec_a_11,5,1452499905.html)  
[http://www.sglgroup.com/cms/international/press-lounge/news/2013/12/12202013\\_p.html?\\_\\_locale=de](http://www.sglgroup.com/cms/international/press-lounge/news/2013/12/12202013_p.html?__locale=de)  
re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH

### 2.5.5 Einzelhandel

Mit Blick in die Beschäftigtenstatistik zeigt sich, dass der Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Lagerei, Gastwerbe mit 7,5 % der SVB eher schwach ausgeprägt ist (vgl. Abb. 2.5.4.1). Explizit für den Einzelhandel liegen Daten für 2007 vor<sup>7</sup> - seinerzeit waren 110 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in diesem Segment tätig – hinzu kommen sicherlich einige geringfügig Beschäftigte sowie die Inhaber selbst, die nicht statistisch erfasst werden. Insgesamt kommt dem Einzelhandel als Arbeitsplatzgeber in der Gemeinde Lemwerder jedoch ein sehr geringer Stellenwert zu.

Als Grundzentrum deckt die Gemeinde Lemwerder den Bereich der Grundversorgung für die ansässige Bevölkerung ab - das klassische Angebot von Grundzentren (u.a. Lebensmittel, Bäckerei, Fleischerei, Blumen, Zeitschriften, Kioskartikel) ist in der Gemeinde weitestgehend gegeben – lediglich Drogerieartikel werden nicht gesondert angeboten (nur Ergänzungsangebot der Apotheken und Vollsortimenter). So ist in der Gemeinde Lemwerder eine „weitgehend flächendeckende Nahversorgung durch Supermärkte / Discounter bzw. Lebensmittelmärkte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks gewährleistet“ (Kommunalverbund Niedersachsen Bremen e.V. 2004, S. 30).

Als Standort für Angebote des mittelfristigen Bedarfs (Bekleidung, Schuhe, etc.) kommt ein Grundzentrum in der Regel nur bedingt in Frage, da für solche Angebote andere Standorte (Mittel- oder Oberzentren) bessere Voraussetzungen aufweisen. So stellt für die Gemeinde Lemwerder vor allem das nahegelegene und über die Fähre gut zu erreichende Bremen-Vegesack einen bedeutenden Versorgungsstandort für mittelfristige Bedarfe dar. Gleichwohl sind im Hauptort der Gemeinde entlang der Stedinger Str. einige Einzelhändler des mittel- /langfristigen Bedarfs zu finden – diese, z.B. Möbelhaus, Bekleidungsgeschäft, sind entweder alteingesessene Händler oder richten ihr Angebot speziell auf die Bedürfnisse v.a. älterer, weniger mobile Einwohner aus (z.B. Sanitätshaus, Optiker).

In der Gemeinde Lemwerder haben sich zwei Einzelhandelsstandorte ausgebildet, die sich hinsichtlich Flächen- und Sortimentsangebot deutlich voneinander unterscheiden:

#### 1. Hansering

Im Gewerbegebiet Edenbüttel am südlichen Ortsausgang des Hauptortes sind vor allem großflächige Lebensmitteldiscounter (Lidl, Aldi, Netto, Hol` ab Getränkemarkt) ansässig. Die Entwicklung dieses Einzelhandelsstandortes in Ortsrandlage ist im Wesentlichen auf veränderte Anforderungen an Flächengrößen, Erreichbarkeiten und Parkmöglichkeiten zurückzuführen. Der steigenden Flächennachfrage hätte in der „Altlage“ Stedinger Straße nicht begegnet werden können. Mit der Ausweisung von Flächen am Hansering wurde der Nachfrage somit adäquat entsprochen.

#### 2. Ortskern Stedinger Straße

In der Stedinger Straße sind zwischen Deichschaart und Rathaus v.a. kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote ansässig (u.a. Bäcker, Apotheken, Banken). Der Standort kann als „Altlage“ beschrieben werden, ist also traditioneller Standort des Einzelhandels der Gemeinde Lemwerder. So sind hier auch alt eingesessene Händler zu finden, die hinsichtlich

---

<sup>7</sup> Aktuellere Daten liegen in tiefer Wirtschaftszweiggliederung auf Gemeindeebene nicht vor.

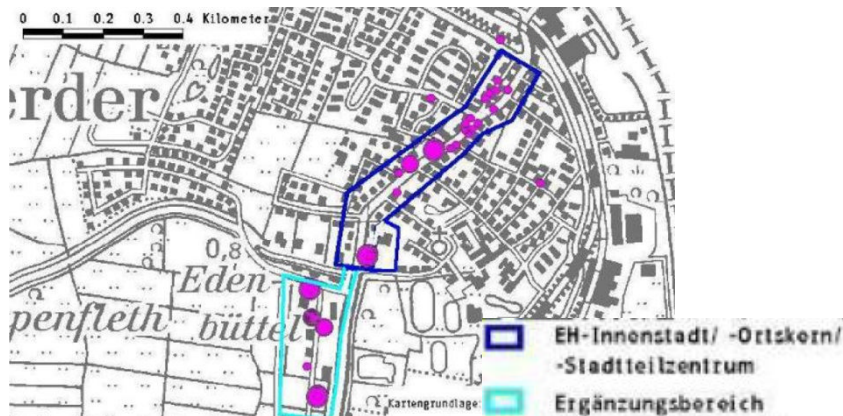
Flächengröße und Angebot kein klassisch Grundzentren-relevantes Angebot abbilden (Textil, Möbel).

Das Gros der Angebote befindet sich zwischen der Einmündung Kleine Straße / Breite Fahr und dem Rathausplatz. Vielfach findet die Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss statt, in den Obergeschossen sind überwiegend Wohnnutzungen zu finden.

Die Stedinger Straße ist durch einen sehr hohen Anteil an Geschäften mit geringer Verkaufsfläche geprägt – diese kleinteiligen Verkaufsflächenstrukturen werden heute zunehmend weniger nachgefragt. Diese Voraussetzung, aber auch Entwicklungen wie die Mobilität der Gesellschaft oder der zunehmende Internethandel, führen dazu, dass der Altlage Stedinger Straße ein Funktionsverlust als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort droht. Dies drückt sich schon heute in zunehmenden Fehlnutzungen (z.B. Spielothek, Vereinshaus) und Leerständen aus.

Beide Standorte zusammen bilden den Zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Lemwerder:

#### Abb.: 2.5.5.1: Zentraler Versorgungsbereich



Quelle: Kommunalverbund Niedersachsen Bremen e.V. 2012.

Während der Standort Hansering seitens der Gutachter als „nicht integrierter Standort mit einem hohen Verkaufsflächenanteil zentrenrelevanter Sortimente“ ausweist (Kommunalverbund Niedersachsen Bremen e.V. 2008, S. 28) rechnet die Gemeinde den Sonderstandort Hansering davon abweichend zum Einzelhandelsortskern (vgl. ebenda – Steckbrief).

Die Gemeinde Lemwerder verfügte 2006 über eine auffällig hohe Zentralität (Kaufkraftzufluss von außerhalb der Gemeinde) im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Diese ist maßgeblich auf das Angebot im Hansering zurückzuführen, denn bei Nichtberücksichtigung der nicht integrierten Standorte werden der Gemeinde „auffällig niedrige Zentralitätswerte (weniger als 50%)“ (ebenda, S. 52) attestiert.

Sehr dynamisch war Anfang des neuen Jahrtausends die Entwicklung der Verkaufsflächen in der Gemeinde. Während die Handels- und Gaststättenzählung aus dem Jahr 1993 nur 3.000 qm Verkaufsfläche ausweist, wurden im Rahmen einer gutachterlichen Erhebung im Jahr 2006 rund 9.000 qm Verkaufsfläche ermittelt (s. ebenda, Anhang Steckbrief Lemwerder). Die Verdreifachung der Verkaufsfläche ist maßgeblich auf die großflächigen Entwicklungen am Standort Hansering zurückzuführen.

ren: differenziert betrachtet sind rund 3.700 qm dort zu verorten, 3.200 qm im Ortskern und 2.100 qm in Streulage.

Mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 1,3 qm pro Einwohner verfügt Lemwerder im Vergleich zu anderen Grundzentren über eine relativ hohe Verkaufsflächendichte (vgl. z.B. CIMA / Zweckverband Großraum Braunschweig 2010<sup>8</sup>). Im Jahr 2006 waren rund 4.400 qm dem periodischen Bedarf zugeordnet (s. ebenda, Anhang Steckbrief Lemwerder), das entspricht einer Verkaufsflächendichte von 0,6 qm/EW – auch diese ist vergleichsweise hoch. Große Flächenanteile entfielen zudem auf die nicht Grundzentren-relevanten Sortimente Bekleidung (1.000 qm), Möbel (1.000 qm) und baumarkt-/gartencenterspezifische Sortimente (1.450 qm). Aktuelle Daten zu Verkaufsflächen aus dem Jahr 2012 machen deutlich, dass es zwischen 2006 und 2012 in der Summe kaum Flächenzuwächse gegeben hat (insgesamt 260 qm resp. 2,9 %).

Daten zum Einzelhandel in der Gemeinde Lemwerder aus den Jahren 2006 und 2012 verdeutlichen, dass die Flächendynamik stagniert: zwischen 2006 und 2012 konnte die VK-Fläche leicht von rund 9.000 auf rund 9.350 gesteigert werden. Diese Entwicklung ist aber maßgeblich auf Flächenerweiterungen einiger bereits großflächiger Anbieter zurückzuführen (u.a. Möbelhaus Rodiek, E-Aktiv-Discounter, Hannig Gartencenter). Parallel dazu ist vor allem im Zentralen Versorgungsbereich Ste-dinger Straße eine zunehmende Fluktuation kleinerer Betriebe zu beobachten. So war in dem 6-Jahres-Zeitraum der Verlust zahlreicher kleinerer Händler aus dem Zentralen Versorgungsbereich (u.a. Fleischer, Blumen, Schuhe, Versandhandel, Juwelier) sowie im sonstigen Gemeindegebiet (u.a. Lebensmittel, Elektroartikel, Fahrräder) zu verzeichnen.

### 2.5.6 Tourismus

Für den Landkreis Wesermarsch stellt die Tourismuswirtschaft einen bedeutenden Wirtschaftsfaktor dar – jedoch entfallen gut 80 % der fast 700.000 Übernachtungen auf die Gemeinde Butjadingen. Für die Gemeinde Lemwerder weist die amtliche Statistik aus Datenschutzgründen keine Daten zu Gästeankünften und -übernachtungen aus<sup>9</sup>. Schätzungen der ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH zufolge, die im Jahr 2008 eine Wirtschaftsfaktoranalyse für den Wesermarschtourismus (ift 2008) durchgeführt hat, verzeichnete Lemwerder 2007 rund 3.500 Übernachtungen in gewerblichen Betrieben, das entspräche nur 0,5 % der Übernachtungen im gesamten Landkreis.

Hinzu kommen Übernachtungen in nicht-gewerblichen Betrieben mit weniger als 10 Betten – auf der Homepage Lemwerders werden 6 Hotels/Gästehäuser, 2 Ferienwohnungen und 6 Privatzimmer/Pension angeboten. Die Tourismusgemeinschaft Wesermarsch schätzte die Übernachtungen in nicht-gewerblichen Betrieben 2006 landkreisweit auf knapp 350.000: Nur gut 1.000 dieser Übernachtungen entfielen nach dieser Schätzung auf die Gemeinde Lemwerder (ift 2008).

Die Tourismuswirtschaft spielt in der Gemeinde also keine große Rolle – das spiegelt sich auch in den Beschäftigtenzahlen des Gastgewerbes wieder: 2007 wurden unter 10 Beschäftigte (SVB) in dieser Branche gezählt<sup>6</sup>.

---

<sup>8</sup> Im angeführten Gutachten werden die Verkaufsflächendichten von 36 Grundzentren im Großraum Braunschweig dargestellt – deren Verkaufsflächendichte lag im Jahr 2009 mehrheitlich (25) unter 1,0 qm/EW, nur 4 der 36 Gemeinden verfügten über eine höhere Verkaufsfläche je Einwohner als die Gemeinde Lemwerder.

<sup>9</sup> In der Gemeinde ist nur ein gewerblicher Betrieb mit mehr als 9 Betten erfasst, Daten kleinerer Betriebe gehen nicht in die amtliche Statistik ein.

Mit 50 Stellplätzen für Reisemobile mit Ver-/Entsorgung im Sport- und Freizeitzentrum und 5 Stellplätzen auf dem ehemaligen Vulkanstellplatz am Deich verfügt die Gemeinde Lemwerder innerhalb des Landkreises jedoch über die zweithöchste Stellplatzzahl für Wohnmobile (hinter Butjadingen mit 100 Stellplätzen und gefolgt von der Gemeinde Stadland mit 24 Stellplätzen – s. ift 2008).

Zudem hat der Fahrradtourismus in der Gemeinde eine Bedeutung: Lemwerder liegt am "Weser-Radweg", an der "Deutschen Sielroute", am „Radrundweg Unterweser“ sowie am „Grünen Ring“ um Bremen. Aktuell wurde 2013 gemeinsam mit den drei Nachbarkommunen Ganderkesee, Hude und Berne die Kleeblattroute entwickelt.

Ein touristisches Event stellt das jährlich stattfindende Drachenfest dar: Mehrere Tausend Besucher besuchen diese Veranstaltung, die sich über ein Wochenende erstreckt.

### 2.5.7 Gewerbegebiete

Die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Lemwerder konzentriert sich v.a. entlang der Weser, dort sind die drei Großbetriebe ansässig. Kleine und mittelständische Betriebe konzentrieren sich maßgeblich in den beiden Gewerbegebieten der Gemeinde „Edenbüttel“ und „Bahnhof Altenesch“

Im voll erschlossenen Gewerbegebiet Bahnhof Altenesch stehen aktuell noch ca. 3 ha für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Im Gewerbegebiet Edenbüttel stehen z.Zt. keine Gewerbegrundstücke mehr zur Verfügung. Geplant ist jedoch, das Gewerbegebiet in südlicher Richtung um ca. 13 ha zu erweitern (vgl. FNP 2025). Dieses Flächenpotenzial richtet sich vor allem an örtlich und regional orientiert Betriebe.

**Abb. 2.5.7.1: Auszug aus dem Entwurf zum Flächennutzungsplan 2025 der Gemeinde Lemwerder - Gewerbeflächenkonzept**



Quelle: Flächennutzungsplan 2025 der Gemeinde Lemwerder – Vorentwurf August 2013.

Das größte Flächenpotenzial für weitere gewerbliche Nutzungen stellt das ehemalige Flughafengelände dar: Mit Aufgabe des Flughafens wurde auf Teilen des Geländes ein rund 40 ha großes Gewerbegebiet ausgewiesen, das an die heute von der Carbon-Rotec genutzten Werkshallen und westlich an das Gewerbegebiet Deichshausen angrenzt. Aktuell stehen dort – im AERO MARE Lemwerder – 30 ha Gewerbeflächen zur Verfügung (vgl. [www.komsis.de](http://www.komsis.de)). Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist zudem die Ausweisung weiterer Gewerblicher Bauflächen auf dem ehemaligen Flugplatz-Gelände geplant: rund 60 ha, die südlich an den AERO MARE Lemwerder angrenzen und bis zum Ortsteil Tecklenburg reichen, stehen für eine weitere Entwicklung zur Verfügung. Hier ist v.a. die Ansiedlung überregional orientierter Industrie- und Gewerbebetriebe vorgesehen (vgl. FNP 2025).

Und schließlich sieht der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lemwerder eine gewerbliche Nutzung auf einer ca. 20 ha großen Fläche im Kreuzungsbereich der Industriestraße / künftige B212n vor, um verkehrsorientierten Unternehmen Entwicklungsflächen zu bieten.

## 2.6 Bildung und Soziales

### 2.6.1 Kinder und Jugendliche

#### Betreuungsangebote für Klein- und Vorschulkinder

In der Gemeinde Lemwerder gibt es drei Kindergärten /-tagesstätten, eine Tagesgroßpflegestelle sowie einen Spielkreis, die die Betreuung von Kindern unterschiedlicher Altersgruppen garantieren:

Im Hauptort Lemwerder bietet die *Kommunale Kindertagesstätte (KiTa)* in Trägerschaft der Gemeinde Lemwerder ein umfassendes, tlw. ganztägiges Betreuungsangebot für Kinder unterschiedlichster Altersklassen: Im Kindergarten werden aktuell 86 Kindergartenkinder (2 bis 6 Jahre) in vier Gruppen (davon 2 Integrationsgruppen) betreut, außerdem verfügt die KiTa Lemwerder über eine Krippe, in der aktuell 15 Kleinkinder zwischen 1 und 3 Jahren betreut werden. Schließlich gehört zur KiTa Lemwerder ein Hort, in dem Kinder vom Beginn des Schulbesuchs bis zu 12 Jahren aufgenommen werden, zurzeit bestehen hier 55 Plätze. Der Hort bietet Nachmittags- und Ferienbetreuung.

Ebenfalls im Ortsteil Lemwerder bietet das *CVJM Sozialwerk Wesermarsch* eine Betreuung von Kindergartenkindern. In 3 Gruppen (davon 2 Integrationsgruppen) werden 61 Kinder, tlw. ganztags, betreut.

Kinder von 0 bis 3 Jahren können außerdem in der *Tagesgroßpflegestelle "Die kleinen Bären"* im OT Lemwerder durch Tagesmütter betreut werden. Die Einrichtung kann flexibel auf Betreuungswünsche eingehen (z.B. Ganztags- oder Wochenendbetreuung). In Einzelfällen werden auch ältere Kinder bis zu max. 8 Jahren betreut.

Im Ortsteil Altenesch entstand aus den ehemaligen Spielkreis Altenesch der *Kindergarten Altenesch*. Seit 2008 besteht hier eine altersgemischte Gruppe mit einer Aufnahmekapazität bis zu 25 Kindern. Der Kindergarten befindet sich in Trägerschaft der Ev.-luth. Kirchengemeinde Altenesch.

Durch den *Spielkreis Bardewisch* werden an fünf Tagen in der Woche rund 20 Kinder im Alter von zwei Jahren an bis zur Einschulung bis zu 4 Stunden betreut. Träger ist die Ev.-luth. Kirchengemeinde Bardewisch.



Mit diesen Einrichtungen steht in der Gemeinde Lemwerder ein ausreichendes und vielfältiges Betreuungsangebot für Kinder unter 6 Jahren. Durch dieses Angebot wird die Vereinbarkeit von Familie und Beruf entscheidend beeinflusst. Das Betreuungsangebot stellt einen Standortfaktor für die Attraktivität der Kommune für Familien dar. Hinsichtlich Familienfreundlichkeit sollte eine fortwährende Überprüfung des örtlichen Betreuungsangebotes (quantitativ und qualitativ) erfolgen, so dass kurzfristig ggf. erforderliche Anpassungen vorgenommen werden können.

Informationen über das Betreuungsangebot halten das Familien- und Kinderservicebüro in Lemwerder als Anlauf- und Servicestelle sowie die Gemeinde Lemwerder bereit.

### Schulen

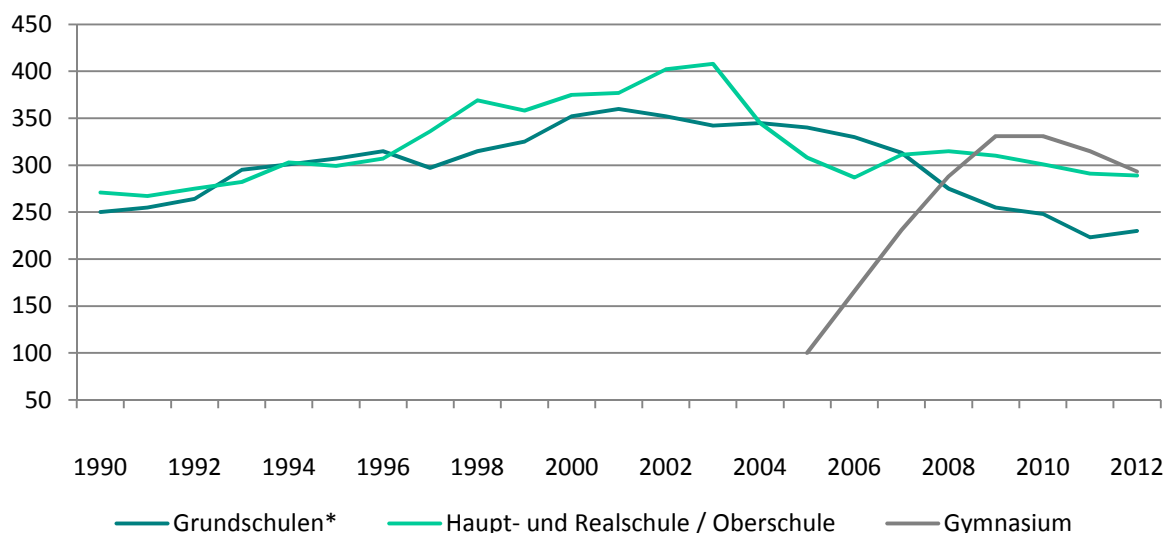
In der Gemeinde Lemwerder wird in zwei verlässlichen Grundschulen, in einer Oberschule sowie in einer gymnasialen Sekundarstufe I unterrichtet:

Insgesamt rund 230 Grundschulkindern werden in den beiden Grundschulen *Lemwerder-Mitte* und *VGS Deichshausen* unterrichtet. Bis zum Schuljahr 2011/12 wurde zudem an der Grundschule *Lemwerder-West* unterrichtet, diese wurde aufgrund sinkender Schülerzahlen geschlossen.

Die *Eschhofschule*, ehemals Haupt- und Realschule, wird seit dem Schuljahr 2011/2012 als jahrgangsbezogene Oberschule organisiert, d.h. die Schüler werden in gemischten Lerngruppen unterrichtet. Die Schule in Trägerschaft des Landkreises Wesermarsch besuchen fast 300 Kinder/Jugendliche – unterrichtet wird in den Klassen 5 bis 10 jeweils zweizügig.

Mit dem Beginn des Schuljahres 2005/2006 wurde ein *Sekundarstufen I Gymnasium* eingerichtet. Unterrichtet werden ebenfalls rund 300 Schüler der Klassen 5 bis 10 (jeweils zweizügig). Eine weiterführende gymnasiale Bildung (Sek. II) erfolgt an Gymnasien / Berufsschulen im Landkreis oder der Region (z.B. Gymnasium Brake, Gymnasium Delmenhorst, Gymnasien in Bremen).

**Abb. 2.6.1.1: Entwicklung der Schülerzahlen an den Schulen in Lemwerder**



\* bis einschließlich 2011 drei Einrichtungen, seit 2012 zwei Einrichtungen

Quelle: LSKN. Darstellung: re.urban.

### Außerschulische Angebote

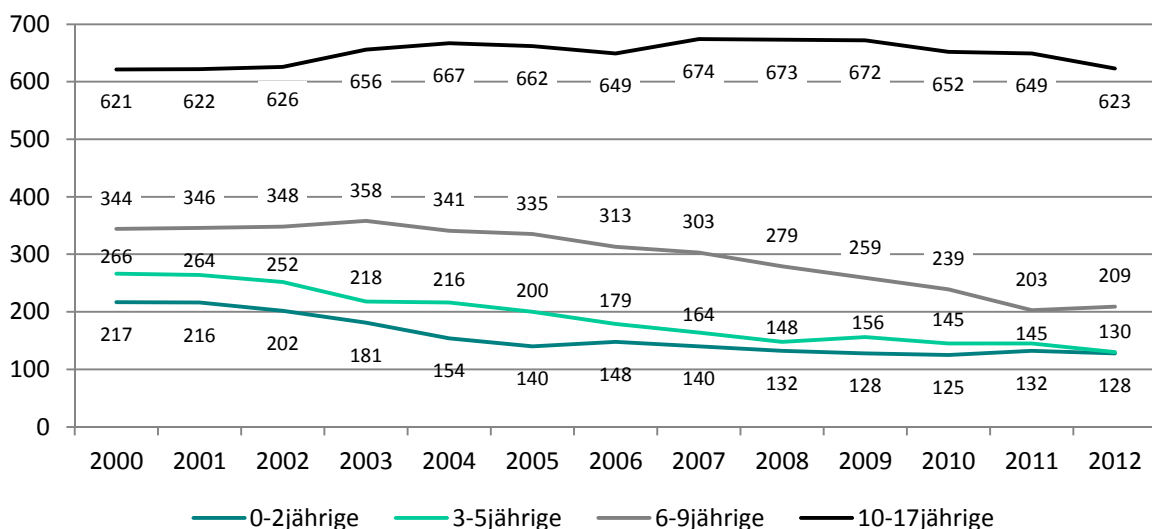
Neben dem Hort, der eine wichtige Bedeutung für die außerschulische Betreuung der bis zu 12jährigen Schüler hat (s. oben), gibt es v.a. für Jugendliche die kommunale Jugendarbeit der Gemeinde Lemwerder. Diese ist im JuLe - Jugendtreff Lemwerder gebündelt. Seit Februar 2014 ist das JuLe in einem neuen Gebäude in Nähe des Sport- und Freizeitzentrums Lemwerder untergebracht. Hier verfügen die Jugendlichen über Räumlichkeiten, in denen Sie ihre Freizeit verbringen können (u.a. mit Kicker-Tisch, Dart, Sofa-Ecke). Bereits errichtet wurden in den vergangenen Jahren ein Skaterpark und eine legale Sprayerwand.

Seit Anfang 2012 ist ein Gemeindejugendpfleger in der Gemeinde Lemwerder tätig – dieser steht den Jugendlichen als Ansprechpartner im Jugendtreff zur Verfügung und organisiert – neben dem Tagesgeschäft – Aktionen, wie z.B. Kicker-Turniere.

### Künftige Nachfrage nach Betreuungsangeboten

In der folgenden Grafik ist dargestellt, wie sich die Zahl der Kinder und Jugendlichen in der Gemeinde Lemwerder in den vergangenen Jahren entwickelt hat. Die rückläufige Entwicklung der Kinder im Grundschulalter (6 bis 9 Jahre) hat in der Gemeinde Lemwerder in der Vergangenheit bereits zur Schließung der Grundschule Lemwerder-West geführt. Das weitere Einrichtungen von Schließungen betroffen sein werden ist kurzfristig nicht zu erwarten, zeigte sich die Zahl der nachwachsenden Altersgruppen (0 bis 5jährige) doch nach deutlicheren Einbußen zu Beginn des vergangenen Jahrzehnts zuletzt relativ konstant. Von einer „nachholenden Entwicklung“ wird in den kommenden Jahren jedoch vermutlich die Gruppe der 10 bis 17jährigen betroffen sein: die negativen Entwicklung in der Altersgruppe der 6 bis 9 Jährigen zur Mitte/Ende des vergangenen Jahrzehnts wird Auswirkungen auf die Entwicklung der Gruppe der Jugendlichen haben, aufgrund des Hereinwachsens der jüngeren in die nächst ältere Altersgruppe.

**Abb. 2.6.1.2: Entwicklung der Zahl der Kinder und Jugendlichen in der Gemeinde**



Quelle: LSKN. Darstellung: re.urban.

Die Nachfrage nach Betreuungsangeboten wird neben der Anzahl der Kinder insbesondere mit Blick auf die Kleinkind- und Ganztagesbetreuung zudem durch eine gesamtgesellschaftliche Veränderung

in Bezug auf das Arbeitsleben beeinflusst werden (Vereinbarkeit von Familie und Beruf). Voraussichtlich werden sowohl Ganztags-/Nachmittagsbetreuungsangebote, wie sie der Hort bietet, als auch Ferienbetreuungsangebote an Bedeutung gewinnen.

### 2.6.2 Einrichtungen für Senioren / Soziale Dienstleister

Stationäre und ambulante Betreuungsangebote für Ältere und Hochbetagte gewinnen im Zuge des demografischen Wandels zunehmend an Bedeutung. Mit Blick auf die Entwicklung der Altersgruppen zeigt sich insbesondere, dass in der Gemeinde Lemwerder der Anteil der älteren Einwohner bereits relativ hoch ist und weiter wachsen wird (vgl. Kap. 2.2.4)

In der Gemeinde Lemwerder, Ortsteil Lemwerder, befinden sich zwei Seniorenwohnheime. Der Senioren-Wohnpark Lemwerder, eine Einrichtung der bundesweit agierenden Marseille-Kliniken AG, wurde bereits 1988 eröffnet. Er bietet 37 Pflegeplätze für Bedürftige aller Pflegestufen. 2005 wurde die AWO Seniorenwohnanlage Lemwerder „Haus am See“ eröffnet, hier stehen 64 Pflegeplätze zur Verfügung.

Ein mobiles Angebot zur häuslichen Pflege bietet ein in Lemwerder ansässiger ambulanter Pflegedienst, der privat betrieben wird. Weitere soziale Pflegedienste und Tagespflegeeinrichtungen befinden sich im Landkreis (u.a. Berne).

### 2.6.3 Medizinische Grundversorgung

Die allgemeinmedizinische Versorgung der Lemwerder Bürger ist durch drei Allgemeinmediziner sichergestellt. Eine Facharztversorgung findet auf Kreisebene bzw. in den angrenzenden Mittel- und Oberzentren (v.a. Bremen-Vegesack) statt. Die nächstgelegenen Krankenhäuser liegen in Bremen-Nord und Delmenhorst.

Zudem befinden sich in der Gemeinde drei Zahnärzte (vgl. Homepage der Gemeinde, Stand Oktober 2013) sowie weitere Gesundheitsdienstleister (u.a. Physiotherapie, Logopädie, Fußpflege). Schließlich hat Lemwerder zwei Apotheken und ein Sanitätshaus.

Die Einrichtungen sind alle im Hauptort Lemwerder gelegen.

### 2.6.4 Freizeit / Kultur

Das Freizeit- und Kulturangebot der Gemeinde Lemwerder ist durch eine vielfältige Vereinsstruktur geprägt. Das Gros bilden die Sportvereine, die vom Fußball über den Wassersport bis hin zum Taekwon-Do ein umfangreiches Angebot bieten. Im Hauptort Lemwerder befindet sich das Sport- und Freizeitzentrum – hier sind neben einer Sporthalle (Ernst-Rodiek-Halle), einer kombinierten Turn- und Schwimmhalle sowie diversen Sportplätzen (Rasen, Kunstrasen) auch eine Tennishalle mit Außen-Tennisplätzen und einer angeschlossenen Gastronomie vorhanden. Im Ortsteil Bardewisch befindet sich ein Rasensportplatz, zudem verfügen diverse Vereine über eigene Anlagen (z.B. Segel-/Wassersport, Hundesport)

Zudem sind diverse Kultur- und Heimatvereine, Interessensvereine und -verbände (z.B. Landvolkverein, Ortsjugendring, Seniorenclub, Werbegemeinschaft) in Lemwerder aktiv.

In Trägerschaft der Gemeinde befindet sich die Begegnungsstätte BEGU: Sie wurde 1984 auf einem Hof am Ortsrand des Hauptortes gegründet und seither laufend renoviert und erweitert. Die BEGU bietet ein vielfältiges Raumangebot für die Bürger der Gemeinde, die zu unterschiedlichen Anlässen

anmietbar sind. Sie verfügt über einen Veranstaltungssaal mit Bühne und entsprechender Technik, Gruppenräume, ein Café und einen großen Garten für Open-Air-Veranstaltungen.

Vor allem ist die BEGU aber Kultur- und Freizeitzentrum der Gemeinde und bietet Möglichkeiten der Freizeitgestaltung für alle Altersgruppen (u.a. Theater, Handwerk) sowie ein wechselndes Kulturprogramm u.a. mit Gastspielen deutschlandweit bekannter Kleinkünstler.

Auch externe Bildungsanbieter nutzen die Räumlichkeiten der BEGU. So finden zahlreiche Kurse der KVHS Wesermarsch oder der Musikschule Wesermarsch in Lemwerder statt.

Schließlich sind in der Gemeinde zwei Büchereien ansässig: die Gemeindebücherei und die Katholische öffentliche Bücherei.

Ein Programm für unterschiedliche Alters- und Bevölkerungsgruppen bieten überdies die Ev. luth. Kirchengemeinden Altenesch/Lemwerder sowie Bardewisch und die Katholische Kirchengemeinde Hl. Geist.

Zudem ist ein Türkisch-Islamischer Kulturverein in Lemwerder ansässig und betreibt hier eine Vereinsgaststätte mit Moschee.

## **2.7 Verkehrliche Infrastruktur**

Die Ausführungen zur verkehrlichen Infrastruktur beschränken sich an dieser Stelle den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) – Ausführungen zur Erschließung für den motorisierten Individualverkehr und andere Verkehrsmittel siehe Kapitel 2.1.1 sowie 2.8.3..

### Fährverbindung

Lemwerder ist über die Autofähre mit dem Stadtteil Bremen-Vegesack verbunden . Die Fahrt dauert nur wenige Minuten.

Die Fähre verkehrt täglich, rund um die Uhr - werktags zwischen 6 und 19 Uhr im 10-Minuten-Takt, ansonsten vier- bis mindestens einmal stündlich.

Nächstgelegene Fährverbindungen führen vom benachbarten Bardenfleth nach Bremen-Blumenthal und von Berne nach Bremen-Farge. Brücken sind als Weserquerung lediglich im Zentrum der Stadt Bremen zu finden (B6-Sophienbrücke, Bürgermeister-Smidt-Brücke, Wilhelm-Kaisen-Brücke).

### Busverkehr

In der Gemeinde Lemwerder verkehren 3 Buslinien der Weser-Ems Busverkehr GmbH (Verkehrsbund Bremen/Niedersachsen):

- Linie 450 Delmenhorst (Bf.) – Lemwerder – Berne (Bf.)<sup>10</sup>
  - diese Linie bedient die östlichen und nördlichen Gemeindeteile Lemwerders (Alteneesch, Sannau, Dunwarden, Deichshausen, Ritzenbüttel)

---

<sup>10</sup> Delmenhorst Bf. Anschluss Nah- und Fernverkehrszüge  
Berne Bf. Anschluss NWB Richtung Bremen und Nordenham

- werktags verkehrt der Bus zwischen 6/7 Uhr und 18/19 Uhr im 2-Stundentakt, an Schultagen wird die Frequenz auf der Teilroute Lemwerder – Ritzenbüttel – Berne in den Mittagsstunden verstärkt
- an den Wochenenden verkehren lediglich jeweils 2 Busse in beide Richtungen, in den Morgenstunden und gegen Mittag
- Linie 455 Lemwerder – Krögerdorf – Berne (Bf.)
  - diese Linie stellt eine Verbindung zwischen dem Hauptort Lemwerder und Berne (Lemwerder, Deichshausen, Dunwarden, Husum, Höspe, Bardewisch, Krögerdorf > Richtung Berne) dar, die maßgeblich auf Schulverkehr ausgerichtet ist: die Busse verkehren lediglich an Schultagen – morgens fährt ein Bus aus Lemwerder gen Berne (u.a. Schulzentrum), in entgegengesetzter Richtung fahren Busse nur in den Mittagsstunden.
- Linie 455 Delmenhorst, Sandhausen – Altenesch – Lemwerder / Bardewisch – Lemwerder
  - auch diese Linie fährt ausschließlich an Schultagen, morgens verkehrt die Linie in Richtung Lemwerder, in Richtung Delmenhorst, Sandhausen wird die Route nur in den Mittagsstunden bedient
  - in den Nachmittagsstunden fahren 2 Busse von Lemwerder ausgehend in das westliche und südliche Gemeindegebiet

Den Bus-Linienerverkehr ergänzt der Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (VBN) mit dem Angebot des VB-PLUS-Sammeltaxis: Nachdem es telefonisch bestellt wurde, bedient es festgelegte Anfahrtsstellen zu bestimmten Zeiten, es gilt ein gesonderter VBN-PLUS-Tarif.

## 2.8 Planungen

### 2.8.1 Übergeordnete Planungen (Ziele der Raumordnung)

#### Landesraumordnungsprogramm

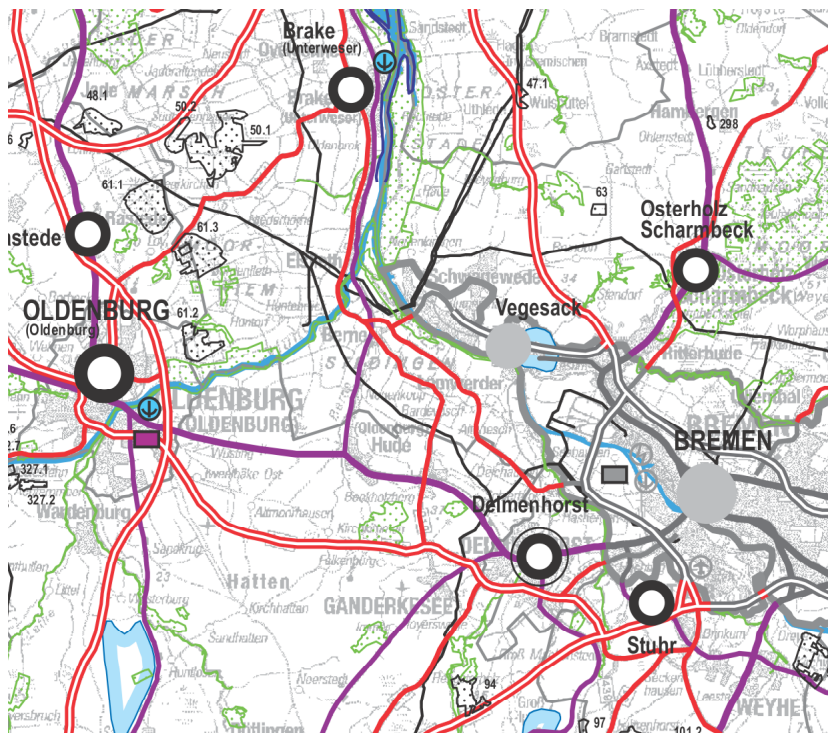
Das Landesraumordnungsprogramm ist der Raumordnungsplan für das Land Niedersachsen. Im Raumordnungsprogramm wird u.a. festgelegt, welchen Stellenwert bestimmte Nutzungsformen bekommen (z.B. Siedlungsentwicklung, Verkehrswege, Rohstoffgewinnung, Naturschutz) und bildet die planerische Grundlage für die künftige Entwicklung des Land Niedersachsen.

Im Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm von 2008 / Fortschreibung 2011/2012

- werden Teile der Deichlinie als Vorranggebiet Natura 2000 (vgl. grüne Fläche/Linie in Abb.)
- wird die Trasse der geplanten B212neu als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße (rote Linie)

ausgewiesen.

Abb. 2.8.1.1: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung LROP Niedersachsen (2012)



#### INTRA - Interkommunales Raumstrukturkonzept Region Bremen (2004)

Mit dem Projekt INTRA (Interkommunales Raumstrukturkonzept Region Bremen) wurde durch die Gebietskörperschaften in der Region Bremen ein erster Schritt in Richtung einer dauerhaften und verbindlicheren regionalen Kooperation gegangen. Unter Federführung des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen e.V. und der Regionalen Arbeitsgemeinschaft Bremen/Niedersachsen (RAG) haben sich 36 Kommunen an der Erstellung einer aufeinander abgestimmten und eng verzahnten Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsplanung einschließlich einer Gewerbe- und Einzelhandelsentwicklung beteiligt.

Das INTRA liefert sowohl Analyse-Aussagen als auch (informelle) Ziel- und Strategieformulierungen für den Kommunalverbund Niedersachsen Bremen e.V..

Für den **Landkreis Wesermarsch** werden im INTRA folgende Stärken / Schwächen und Ansätze für die Entwicklung formuliert:

#### **Stärken:**

- Unternehmensstruktur des produzierenden Gewerbes
- Verkehrliche Infrastruktur bezogen auf Wasser und Luft
- Offener Landschaftsraum mit einer durch ein Siedlungsband umschlossenen Flusslandschaft
- Tourismus

#### **Schwächen**

- Immissionsbelastungen als Wohnstandort durch streckenweise zu dicht geführte Hauptverkehrsachsen
- kein Image als hochwertiger Wohnstandort

**Ansätze zur Weiterentwicklung:**

- Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und -plätzen nicht nur des produzierenden Gewerbes
- Verbesserung des Wohnwertes der einzelnen Wohnstandorte
- Verbesserung der Anbindung an die überregionalen Verkehrsträger, insbesondere Abstimmung hinsichtlich des Anschlusses der B 212 an die geplante A 281
- Entwicklung der Flächenagentur in Richtung eines ausgewogenen Vermittlungsmanagements unter Wahrung notwendiger Potentiale für Eingriffe im eigenen Raum und unter Berücksichtigung zu bestimmender landwirtschaftlicher Betriebsstrukturen

Quelle: INTRA-Endbericht August 2004, S. 58

**Die Gemeinde Lemwerder** findet sich maßgeblich in entwicklungsstrategischen Überlegungen wieder, die vom Flughafen ausgehen. Diese im INTRA dargestellten entwicklungsstrategischen Überlegungen sind insoweit nicht mehr konsistent, als dass mit der Rückgabe der Lizenz für den Werksflughafen EADS im Jahr 2008 die Flughafennutzung eingestellt wurde.

Zudem ist die Bahnstrecke von Lemwerder nach Delmenhorst bereits in Teilen zurückgebaut worden, eine Reaktivierung ist daher nicht absehbar.

Im INTRA wird darauf verwiesen, dass die gewachsenen Ortszentren teilweise ihre Versorgungsfunktion nur eingeschränkt erfüllen können – hier wird Lemwerder ausdrücklich als „defizitär“ benannt - und dass z.B. die Gemeinden Lemwerder und Berne stark auf den Bremer Norden (und nicht auf das Bremer Zentrum) orientiert sind.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Wesermarsch 2003

Im regionalen Raumordnungsprogramm werden Ziele und Aufgaben für einzelne Gemeinden / Orte, im Landkreis Wesermarsch, so auch für Lemwerder, definiert:

*Zentralörtliche Funktion:*

Der Hauptort Lemwerder ist nach RROP das Grundzentrum der Gemeinde Lemwerder, d.h. hier sollen Angebote und Funktionen für die ansässige Bevölkerung sichergestellt werden. Als Grundzentrum hat der Hauptort Lemwerder eine gegenüber anderen Orten des Kreis- und Gemeindegebietes herausgehobenen Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeit.

*Siedlungsentwicklung:*

Die Siedlungsstruktur ist auf das zentralörtliche System auszurichten, sodass überall im Landkreis die zentralen Einrichtungen nach dem jeweiligen Bedarf zu erreichen sind. Wohnbauland ist so auszuweisen, dass es sich an der vorhandenen Infrastruktur orientiert und in räumliche Zuordnung zu den Arbeitsstätten steht (1.5.04).

Innerhalb des Ordnungsraums Bremen<sup>11</sup> ist die Siedlungsentwicklung auf den SPNV-Haltepunkt Berne und den Ort Lemwerder auszurichten (1.5.03). Innerhalb der Gemeinde Lemwerder sind Lemwerder-West und Deichshausen-West als Vorranggebiete für Siedlungsentwicklung ausgewiesen (1.5.07).

---

<sup>11</sup> Der Landkreis Wesermarsch ist gem. LROP den drei Ordnungsräumen Bremerhaven, Bremen und Oldenburg zugeordnet – die Gemeinde Lemwerder liegt – ebenso wie die Gemeinde Berne – im Ordnungsraum Bremen  
re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH

Zudem kommt dem Ortsteil Bardewisch eine Bedeutung als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe "Ländliche Siedlung" zu (1.5.07).

Im gesamten Landkreis ist „durch deutliche Steigerungen bei den Wohnungsfertigstellungen der Fehlbestand an Wohnungen abzubauen. Mit Wohnbauprogrammen ist vor allem der Neubau von Sozialwohnungen zu fördern.“

Zudem sollen im Zusammenhang der Siedlungsentwicklung in der Wesermarsch bestehende Siedlungsformen wie

- „*Deichnischensiedlungen*“
- „*Moor- und Marschhufensiedlungen*“
- „*Die Wurtensiedlungen der Marsch*“
- „*punktaxiale Besiedelung entlang der Unterweser*“ (1.5.01)

im Bestand gesichert werden.

#### *Wirtschaftsentwicklung*

Aufgrund der standortgebundenen Entwicklungspotenziale kommt der **Gemeinde Lemwerder** neben den Städten Brake, Nordenham und Elsfleth innerhalb des Landkreises eine Bedeutung als „*Standort mit Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten*“ zu (3.1.05). Damit ist sind folgende Maßnahmen verbunden:

- „*Maßnahmen zur Bereitstellung von Industrie- und Gewerbeflächen*“
- „*Erhöhung des Angebots an vielfältigen Arbeitsplätzen*“
- „*Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, der wirtschaftsnahen Infrastruktur, der Aus- und Fortbildung*“
- „*Sichererstellung ausreichender Wohnbaulandflächen und bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für die dort voraussichtlich arbeitende Bevölkerung*“

Neben dem Werftgelände entlang der Weser in Berne und Lemwerder ist auch der Hafen in Lemwerder-Ochtum ist als „*Vorranggebiet für hafenorientierte industrielle Anlagen*“ (3.6.4.03) ausgewiesen.

Zudem ist Lemwerder als „*Vorranggebiet für industrielle Anlagen*“ ausgewiesen. (3.1.06)

#### *Verkehrliche Infrastruktur*

Mit Lemwerder-Ochtum verfügt die Gemeinde über einen von sechs Hafen-Umschlagplätzen innerhalb des Landkreises, die es mindestens zu sichern gilt (3.6.4.02)

Zur Verlagerung von Güterverkehr von der Straße auf die Schiene ist u.a. die Güter-Gleisstrecke Delmenhorst – Lemwerder-Altenesch zu erhalten (3.6.2.04).

Darüber hinaus sind im RROP des Landkreises Wesermarsch für die Gemeinde Lemwerder zahlreiche Ziele formuliert, die im Zusammenhang mit der Nutzung des Werksflughafens EADS stehen. Diese sind insofern nicht mehr schlüssig, als dass die Flughafennutzung 2008 eingestellt wurde (Rückgabe der Lizenz).

Im Dezember 2013 wurde seitens des Landkreises die Neuaufstellung gestartet.



## 2.8.2 Flächennutzungsplanung

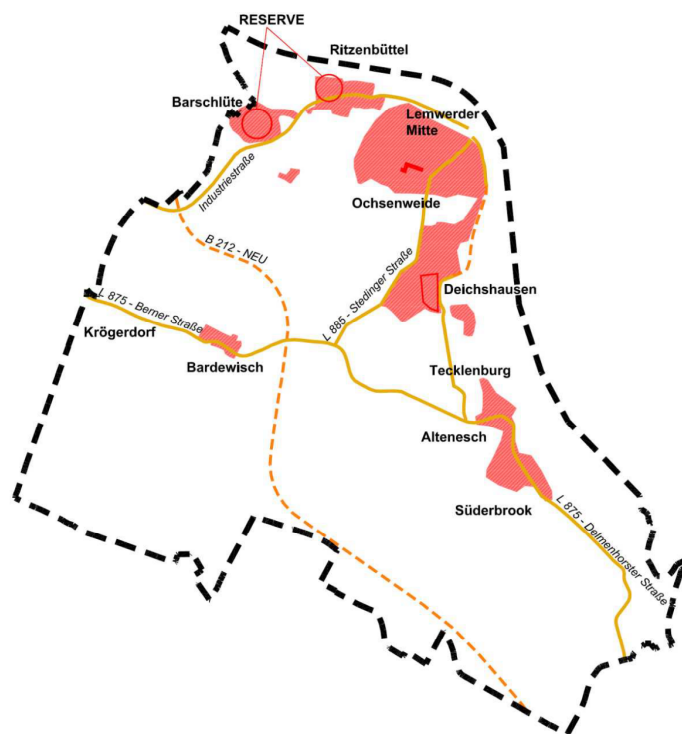
Als Planungsgrundlage gilt auf Ebene der Gemeinde Lemwerder aktuell der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1982, sowie rund 15 darauf basierende FNP-Änderungen.

Eine Neuaufstellung des FNP befindet sich – unter dem Titel Flächennutzungsplan 2025 – in Bearbeitung. Größere Flächenpotenziale sollen dort wie folgt ausgewiesen werden:

- Gewerbliche Bauflächen (vgl. Abb. 2.5.7.1)
  - entlang der Weser – freie Flächenpotenziale zwischen Carcon-Rotec GmbH und dem Ortsteil Tecklenburg
  - südlich des Gewerbegebietes Edenbüttel
  - Kreuzungsbereich der jetzigen B212 mit der geplanten Trasse B212neu
- Wohnbauflächen (vgl. Abb. 2.8.2.1)
  - Baugebiet Weserdüne (OT Bardewisch)
  - Arrondierungsfläche im östlichen Deichshausen
- Sondergebiet Windpark Sannauer Helmer – 460 ha

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan 2025 sieht vor, die zwei Wohnbauflächen „Am Leuchtturm“ (11,8 Hektar) und „Ochsenweide/Budjadinger Straße“ (6,8 Hektar) aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen.

**Abb. 2.8.2.1: Auszug aus dem Entwurf zum Flächennutzungsplan 2025 der Gemeinde Lemwerder - Wohnflächenkonzept**



Quelle: Flächennutzungsplan 2025 der Gemeinde Lemwerder – Vorentwurf August 2013.

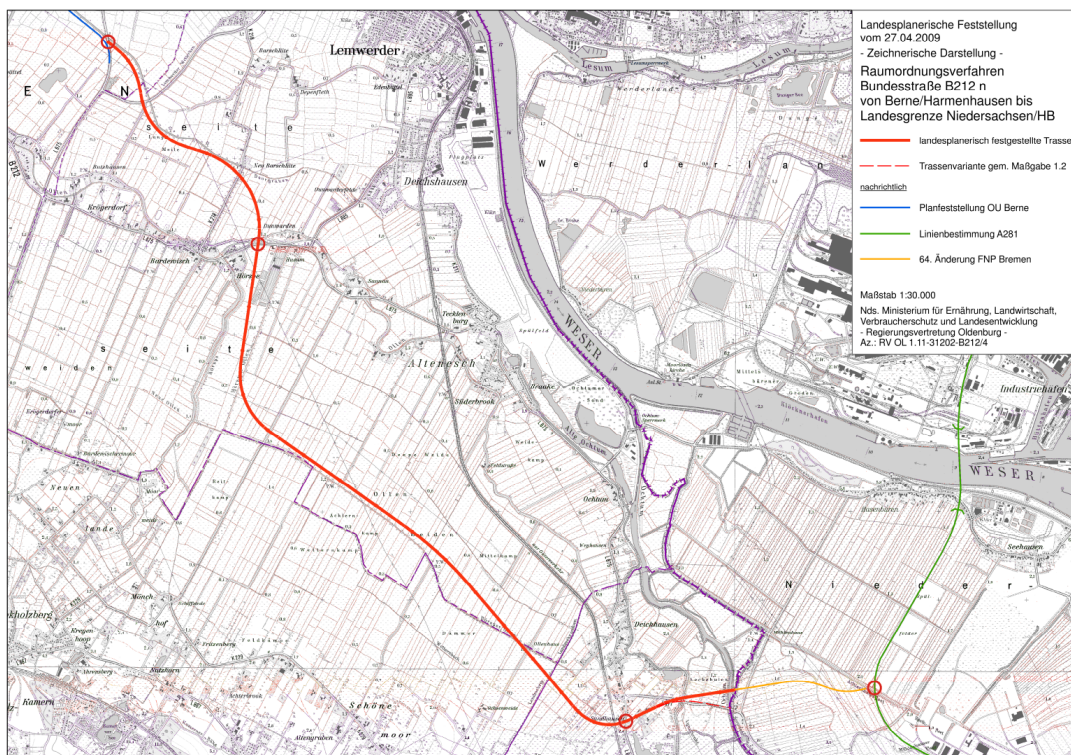
### 2.8.3 Verkehrsplanungen

Zwei Verkehrsplanungen werden in den kommenden Jahren Auswirkungen auf die gemeindliche Entwicklung haben:

- Bau der Bundesstraße 212neu zwischen Harmenhausen (Gemeinde Berne) und der Landesgrenze zu Bremen  
Die Linienbestimmung der B212neu erfolgte Ende 2012, die Planung in den Investitionsrahmen für Bundesfernstraßen aufgenommen. Nun erfolgt das Planfeststellungsverfahren. Die B212neu wird das Gemeindegebiet von West nach Ost queren und vor allem zur Entlastung der Landesstraße 875 beitragen, die 10 der 19 Ortsteile Lemwerders unmittelbar tangiert.

Abb. 2.8.3.1:

Landesplanerische Festlegung vom 27.04.2009 – Raumordnungsverfahren Bundesstraße B212 n

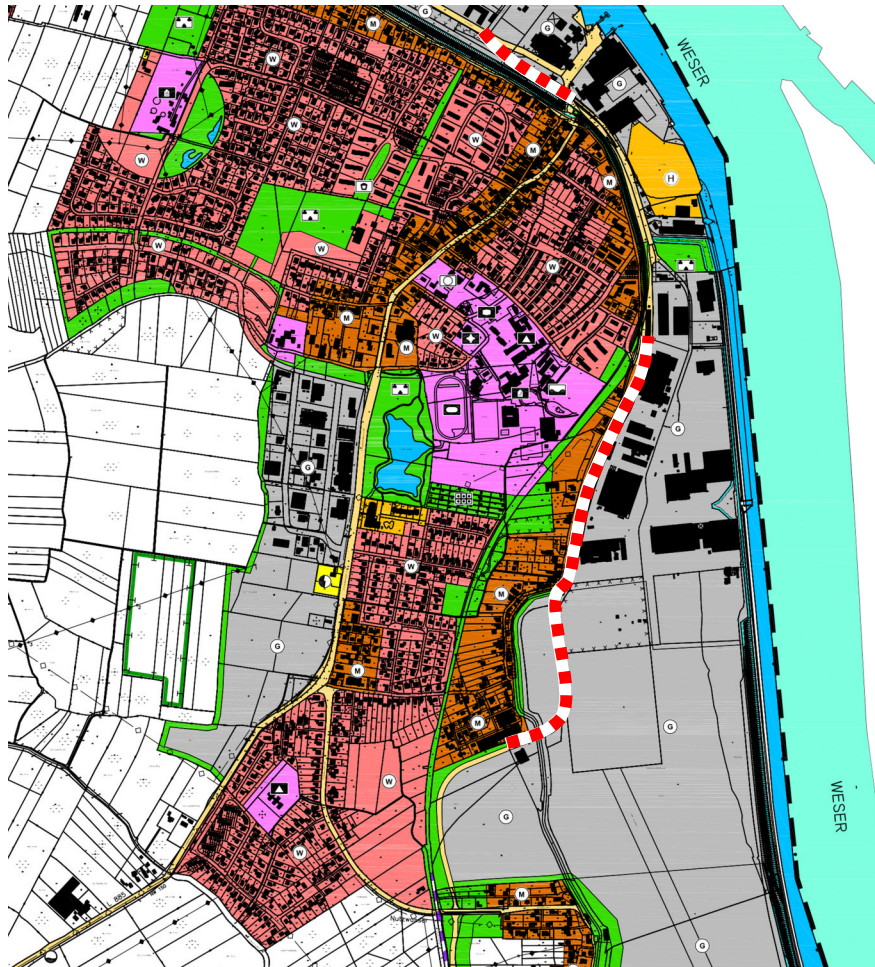


Quelle: [http://www.mi.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation\\_id=15244&article\\_id=62649&\\_psmand=33](http://www.mi.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=15244&article_id=62649&_psmand=33)

- Planung einer Umgehungsstraße über das frühere ASL-Gelände  
Als Osttangente wird die Planung umschrieben, die eine durchgehende Straßenverbindung von der Industriestraße in Lemwerder über die Ernst-Pieper-Str. bis nach Altenesch vorsieht. Der größte Teil der geplanten Osttangente existiert bereits. Nun bereitet die Gemeinde den letzten Lückenschluss der in den letzten Jahren trassierten und bis zum ehemaligen Flugfeld bereits ausgebauten Osttangente vor. Im Bereich der ehemaligen Flugzeugwerke und des Flugfeldes wird die Straßenverbindung zwischen Flughafenstraße und Werner-von-Siemens-Straße hergestellt. Im weiteren Verlauf erfolgt eine Anbindung an die Hauptstraße in Altenesch.

Der Bau der Umgehungsstraße würde im Wesentlichen den Ortskern des Hauptorts Lemwerder von Durchgangsverkehren zur Fähre sowie von Lieferverkehren zu den Werften und zum zur Carcon-Rotec entlasten. Der Industrieflächengürtel im Norden von Lemwerder sowie der ehemalige Werkflughafen erhalten unter Umgehung der zentralen Ortsdurchfahrt eine direkte Anbindung an die L 875 nach Süden. Damit bietet sich ein großes Potenzial für die Entwicklung der Gewerbeflächen.

**Abb. 2.8.3.2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2025 (Planzeichnung)**  
– hervorgehoben: geplanter Verlauf der innerörtlichen Umgehung



Quelle: Flächennutzungsplan 2025 der Gemeinde Lemwerder – Vorentwurf August 2013.

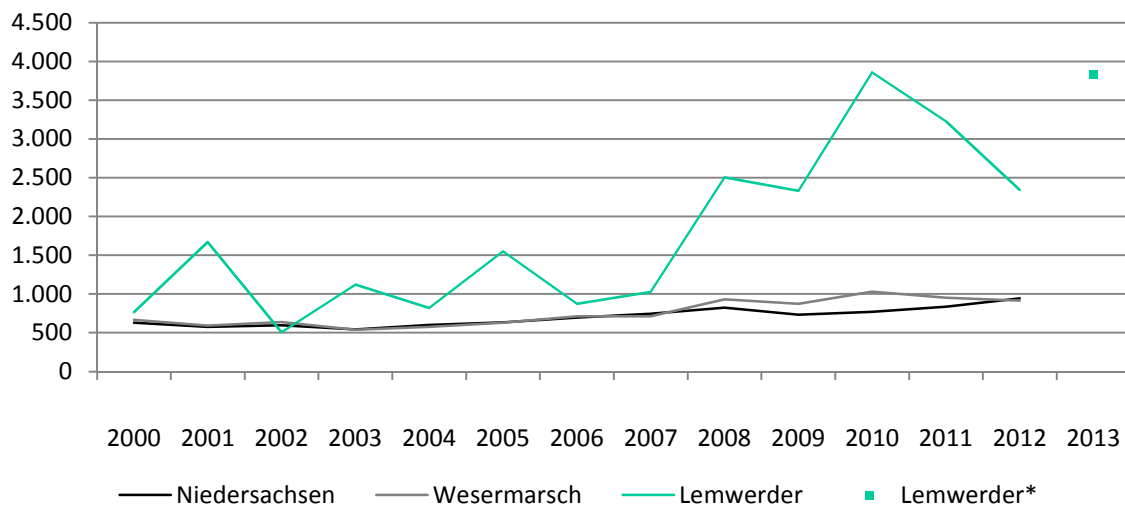
## 2.9 Finanzausstattung der Gemeinde

### 2.9.1 Steuereinnahmen

Die Gemeinde Lemwerder generiert im Vergleich zum Land Niedersachsen und zum Landkreis Wesermarsch deutlich höhere Steuereinnahmen (vgl. Abb. 2.9.1.1). Vor allem in den vergangenen Jahren konnte ein deutliches Wachstum verbucht werden, 2010 lagen die Einnahmen mit rund 3.860 € je Einwohner auf dem höchsten Niveau innerhalb des Beobachtungszeitraums seit der Jahrtausendwende. Nach einem leichten Rückgang in 2011 und 2012 konnten 2013 wieder Steuereinnahmen verbucht werden, die das Niveau von 2010 erreichten.

#### Abb.: 2.9.1.1: Steuereinnahmen

(Grundsteuer A+B, Gewerbesteuer netto, Gemeindeanteil EST, Gemeindeanteil UST)  
in Euro je Einwohner



Quelle: LSKN; \*Daten der Gemeinde – FB Finanzservice / Kämmerei. Darstellung: re.urban.

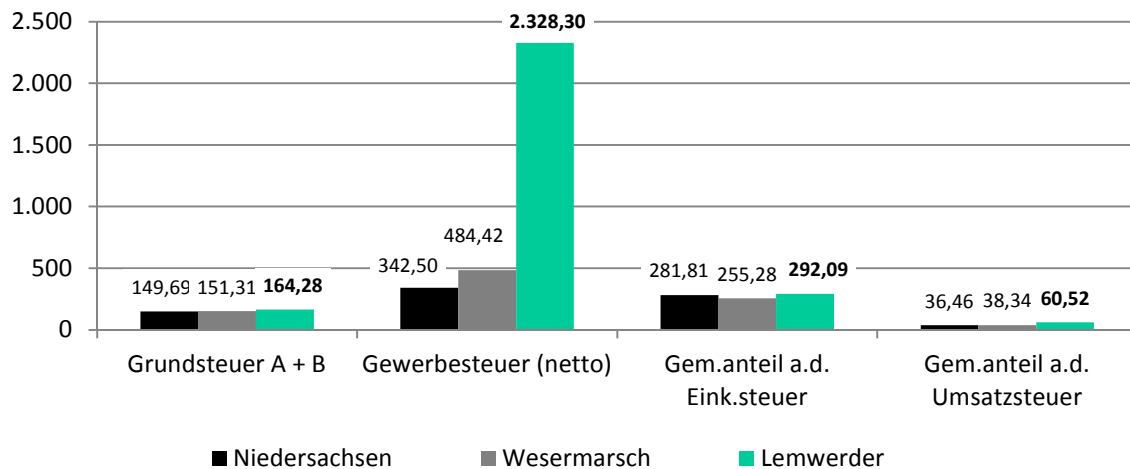
Die hohen Steuereinnahmen je Einwohner resultieren maßgeblich aus den Einnahmen aus der Gewerbesteuer. Diese sind im Fünf-Jahres-Zeitraum 2008 bis 2012 fast siebenmal so hoch gewesen wie durchschnittlich in den niedersächsischen Kommunen (vgl. Abb. 2.9.1.2)<sup>12</sup>.

Ergänzende Daten des FB Finanzservice / Kämmerei für das Jahr 2013 verdeutlichen, dass die Einnahmen aus der Gewerbesteuer nochmals deutlich höher ausgefallen sind als im vorherigen 5-Jahreszeitraum: 2013 konnten Gewerbesteuern in Höhe von rund 3.200 € (netto) verbucht werden.

<sup>12</sup> Zum Vergleich: in der Stadt Aurich, die wie die Gemeinde Lemwerder durch einen hohen Industrieanteil geprägt ist und deren Wirtschaftsstruktur ebenfalls durch wenige Großbetriebe dominiert wird, lag die Gewerbesteuer je Einwohner in den Jahren 2008 bis 2012 bei durchschnittlich rund 1.770 €.

**Abb. 2.9.1.2: Zusammensetzung der Steuereinnahmen (netto)**

in Euro je Einwohner im Jahresdurchschnitt 2008 bis 2012



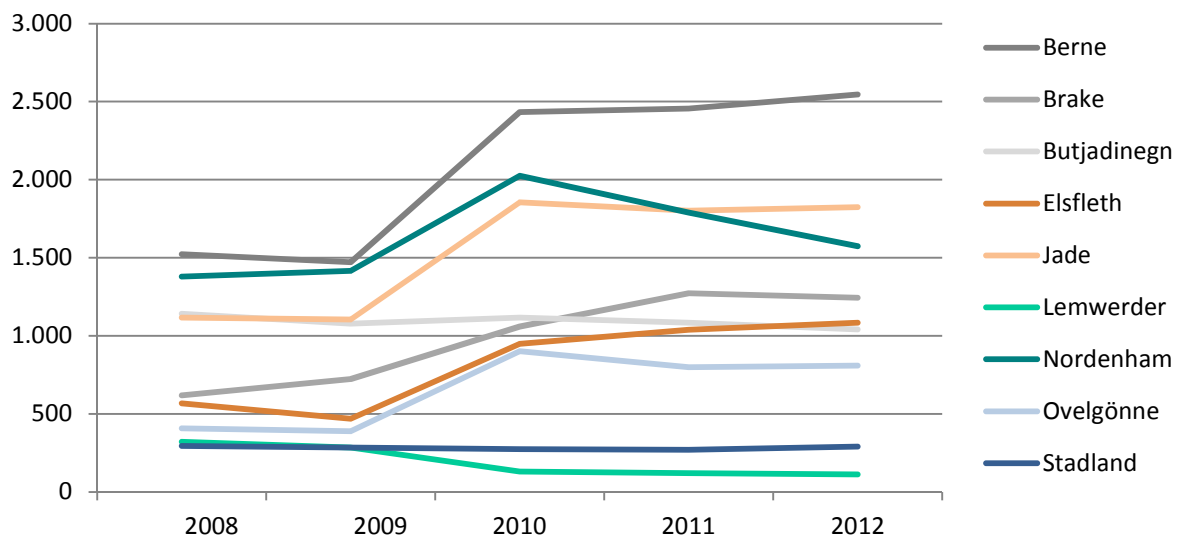
Quelle: LSKN. Darstellung: re.urban.

**2.9.2 Kommunalen Schuldenstand**

Nicht zuletzt auf diese Situation ist zurückzuführen, dass der Schuldenstand der Gemeinde Lemwerder innerhalb des Landkreises Wesermarsch den niedrigsten Stand hat: 2012 verbuchte die Gemeinde lediglich Schulden in Höhe von 113 € je Einwohner – diese sind ausschließlich auf die Aufnahme eines zinsfreien Darlehens, das der Kreis Wesermarsch für den Schulbau zur Verfügung gestellt hat, zurückzuführen. Faktisch ist die Gemeinde Lemwerder also schuldenfrei.

**Abb. 2.9.2.1: Kommunaler Schuldenstand - Schulden und Verbindlichkeiten**

in Euro je EW



Quelle: LSKN. Darstellung: re.urban.

### 3 Stärken-Schwächen-Analyse

Ziel des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Gemeinde Lemwerder ist der Entwurf einer bedarfsgerechten Entwicklungsstrategie. Im Rahmen der zuvor dargestellten Bestandsanalyse wurden vielfältige Erkenntnisse zusammengestellt und Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung aufgezeigt. In der folgenden Stärken-Schwächen-Analyse werden nun aufbauend auf der Bestandsanalyse die zentralen Stärken und Schwächen aber auch Chancen und Risiken, die die Entwicklung der Gemeinde Lemwerder beeinflussen, zusammengefasst. Während die Stärken und Chancen als Anknüpfungspunkte für eine weiterhin positive Entwicklung genutzt werden sollten, geht es mit Blick auf die Schwächen und Risiken im Wesentlichen darum, diese zu mindern und mögliche Hemmnisse für eine positive Entwicklung abzubauen.

Die Stärken-Schwächen-Analyse ist in die Themenschwerpunkte

- Demografische Entwicklung / Wohnen
- Arbeit und Wirtschaft
- Soziale und Verkehrliche Infrastruktur

unterteilt.

Aufbauend auf die zusammengefassten Befunde werden anschließend zu jedem Themenschwerpunkt die zentralen Herausforderungen formuliert. Für diese Herausforderungen gilt es in einem nächsten Schritt Handlungsansätze zu entwickeln.

DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG / WOHNEN	
Stärken / Chancen	Schwächen / Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>• gute wirtschaftliche Entwicklung / bedeutende Arbeitgeber / zahlreiche Arbeitsplätze</li> <li>• Nähe zu Bremen und vergleichsweise günstigeres Bauland als auf Bremer Seite</li> <li>• hohe Akzeptanz des Wohnens zur Miete</li> <li>• starke Akteure am Wohnungsmarkt (Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch; Eschhofsiedlung GmbH)</li> <li>• gute Grundversorgung vor Ort (v.a. Lebensmittel, medizinische Versorgung, Bildungsinfrastruktur), Nähe zum Mittelzentrum Vegesack und zu den Oberzentren Bremen, Delmenhorst und Oldenburg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zuletzt (2010) Abwanderung aller Altersklassen</li> <li>• Rückgang der Haushaltszahlen (absolut)</li> <li>• hohe Anzahl großer Wohnungen bei zunehmend geringeren Haushaltsgrößen</li> <li>• hoher Anteil EFH auf den Dörfern / zahlreiche Siedlungen gleichen Baualters / -typs</li> <li>• Gefahr: nicht mehr zeitgemäße Grundrisse, fehlende Barrierefreiheit, schlechter energetischer Zustand von Gebäuden / Wohnungen</li> <li>• Ausweisung von Bauland in Randlage – kaum aktive Reserven im Ortskern</li> </ul>

Wesentliche Chancen für die Entwicklung der Gemeinde Lemwerder als Wohnstandort liegen in der hohen Bedeutung der Gemeinde als Arbeitsort und der positiven wirtschaftlichen Entwicklung, denn zwischen wirtschaftlicher und demografischer Entwicklung gibt es einen positiven Zusammenhang. Dennoch war in der Gemeinde Lemwerder in den vergangenen Jahren eine Abwanderung von Bevölkerung in allen Altersklassen zu registrieren. Vor diesem Hintergrund wird die zentrale Herausforderung sein,

- **die Bedeutung Lemwerders als Wohnstandort zu stärken und weitere Abwanderung zu verhindern.**

Dabei wird es darum gehen,

- **das Wohnungsangebot möglichst an die künftige Nachfrage anzupassen.**

Denn vor allem mit Blick auf die Entwicklung der Haushaltsgrößen und die Größen des Wohnungsbestandes sowie aktueller Baufertigstellungen zeigt sich, dass es eine Diskrepanz in der Entwicklung dieser Größen gibt – es ist zu befürchten, das Angebot und Nachfrage künftig nicht mehr zueinander passen und vor allem Wohnungen für kleinere Haushalte fehlen.

Dieser Herausforderung ist nicht allein mit einem Neubau kleinerer Wohnungen zu begegnen. Vor dem Hintergrund, dass die Zahl der Haushalte insgesamt abnimmt, wird es vor allem eine Herausforderung sein, die künftige Nachfrage weitestgehend im Wohnungsbestand zu realisieren. Nicht mehr zeitgemäße Grundrisse, fehlende Barrierefreiheit sowie schlechte energetische Zustände von Gebäuden / Wohnungen

- **machen die Modernisierung von Wohnungsbeständen notwendig.**

Mit Blick auf den Mietwohnungsbestand kann die Gemeinde Lemwerder bei dieser Aufgabe davon profitieren, dass mit der Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch und der neu gegründeten Eschhofsiedlung GmbH zwei starke Akteure vertreten sind. Im Einfamilienhausbestand zeichnet sich hingegen ab, dass es nicht zuletzt auf den Dörfern Bestände gibt, die in den kommenden Jahren im besonderen Maß von hohen altersbedingten Fortzügen betroffen sein werden. Größte Herausforderung wird es hier sein,

- **den Generationenwechsel zu begleiten, um vermehrte Leerstände im Einfamilienhausbestand zu vermeiden.**

Vor dem Hintergrund der Alterung der Bevölkerung, der Verkleinerung von Haushalten sowie einer geringen Nachfrage nach Bauland und mit dem Ziel der Konzentration von Funktionen und einer nachhaltigen Entwicklung sollte von zusätzlichen Baulandausweisungen außerhalb des Hauptortes abgesehen werden, stattdessen sollte

- **bei Baulandausweisungen eine Konzentration auf den Hauptort Lemwerder erfolgen.**

## ARBEIT UND WIRTSCHAFT

Stärken / Chancen	Schwächen / Risiken
<ul style="list-style-type: none"><li>• hohe Bedeutung als Arbeitsort</li><li>• gute Anbindung / Verflechtung zu Bremen (-Veegesack), Berne und Delmenhorst</li><li>• großflächiges Entwicklungspotenzial mit Wasseranbindung / Hafen</li><li>• ansässige Unternehmen (wissensintensive Branchen, Fachkenntnis)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Deutliche Abhängigkeit von drei Großbetrieben ähnlicher Branche &gt; Krisenanfälligkeit</li><li>• Gefahr des Funktionsverlusts Einzelhandel / Dienstleistungen im Zentralen Versorgungsbereich Stedinger Str.</li><li>• kaum Nutzung touristischer Potenziale (z.B. Geschichte des Ortes, Werfttourismus“)</li></ul>

Die Gemeinde Lemwerder hat traditionell eine hohe Bedeutung als Arbeitsort in der Region und konnte zuletzt unabhängig von der konjunkturellen Entwicklung eine positive Beschäftigungsentwicklung auf sich verbuchen. Diese Entwicklung ist jedoch stark abhängig von der Entwicklung dreier Großbetriebe, die noch dazu ähnlichen Branchen (Maritime Wirtschaft - Windkraftbranche) angehören. Dadurch besteht die Gefahr, dass sich Krisen dieser Unternehmen, wie in der Vergangenheit schon gesehen, massiv auf die Beschäftigungsentwicklung in der Gemeinde auswirken. Vor diesem Hintergrund ergeben sich zwei zentrale Herausforderungen: Zum einen gilt es die vorhandenen Stärken zu sichern, d.h.

- **Erweiterungsoptionen für die bestehenden Großbetriebe zu gewährleisten und Rahmenbedingungen für ergänzende Ansiedlungen zu schaffen**

Darüber hinaus sollte die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde auf eine breitere Basis gestellt werden, d.h. unabhängig von der Entwicklung der Großbetriebe sollten die

- **Gründungen kleiner und mittelständischer Unternehmen unterschiedlicher Branche unterstützt werden.**

Als Grundzentrum deckt die Gemeinde Lemwerder den Bereich der Grundversorgung für die ansässige Bevölkerung ab - das klassische Angebot von Grundzentren ist in der Gemeinde weitestgehend gegeben. Unabhängig davon droht im Bereich der Stedinger Straße, die die „Altlage“ Lemwerders darstellt und auch Angebote des aperiodischen Bedarfs abdeckt, ein Funktionsverlust des Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorts. Dieser ist zum einen durch eine sich verändernde Flächennachfrage und zum anderen auch durch die relative Nähe zum Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Bremen-Vegesack zu begründen und geht mit Leerständen und Mindernutzungen einher.

Eine ausreichende Grundversorgung gilt als bedeutender Standortfaktor für die Wahl von Wohnstandorten. Zudem ist v.a. eine alternde Bevölkerung auf eine gute Nahversorgung angewiesen. Vor diesem Hintergrund ist eine wichtige Herausforderung für eine positive Entwicklung der Gemeinde Lemwerder

- **mindestens die Sicherung der Grundversorgung im Ortsteil Lemwerder, wenn möglich in Einklang mit einer Stärkung des zentralen Geschäftsbereichs an der Stedinger Str.**



Die Tourismuswirtschaft spielt in der Gemeinde Lemwerder eine untergeordnete Rolle. Ein Grund hierfür ist nicht zuletzt die geringe Nutzung touristischer Potenziale, wie z.B. die Geschichte des Ortes. Vor diesem Hintergrund sollte

- **eine Stärkung der Tourismuswirtschaft unter Einbezug touristischer Potenziale**

angestrebt werden, wenngleich zu relativieren ist, dass die Tourismuswirtschaft auch künftig keine Hauptrolle spielen wird.

## SOZIALE INFRASTRUKTUR / KULTUR- und FREIZEITANGEBOT

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, Sänitäts-haus)<sup>13</sup></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• rückläufige Zahl Kinder und Jugendlicher</li><li>• rapide Alterung der Einwohnerschaft</li></ul>

Die Gemeinde Lemwerder verfügt über eine sehr gute Ausstattung mit Bildungs- und Betreuungsangeboten für Kinder und Jugendliche. Einer gestiegenen Nachfrage nach Kleinkindbetreuung sowie nach Ganztagsbetreuung (Vereinbarkeit von Familie und Beruf) wird ein adäquates Angebot entgegengestellt. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen im Gemeindegebiet ist jedoch rückläufig, was in der Vergangenheit schon zur Schließung einer Grundschule führte. Trotz dieser negativen Entwicklung wird eine Herausforderung sein

- **das gute Bildungs- und Betreuungsangebot weiterhin zu sichern**

Eine entscheidende Komponente des demografischen Wandels ist die Alterung der Gesellschaft, die in Lemwerder aktuell stärker voranschreitet als in Vergleichsregionen. Vor allem mit Blick auf das Angebot für Pflegebedürftige sind in Lemwerder langjährig erfahrene Einrichtungen und Akteure ansässig. Hier gilt es zu prüfen, ob das Angebot mit Blick auf die Entwicklung der Zahl der Pflegebedürftigen ausreichend ist und vor allem ob neben den vorhandenen noch ergänzende Infrastrukturen (z.B. betreutes Wohnen im Eigenheim, Tagesbetreuung) bereitgestellt werden müssen. Zusammengefasst geht es um

<sup>13</sup> Im Rahmen der Informationsveranstaltung am 26.11.2013 wurde die gute medizinische Versorgung in Frage gestellt. Vor allem bei einer älter werdenden Bevölkerung brauche es Fachärzte und neue Konzepte, um diese nach Lemwerder zu holen (vgl. 4.3.1).

- **die Prüfung (Umbau / Neubau / Umnutzung) sozialer Infrastrukturen als Antwort auf eine alternde Bevölkerung.**

Schließlich sollte

- **die aktuell gute Versorgung mit Gesundheitsdienstleistern gesichert werden.**

In der Gemeinde gibt es ein umfangreiches Freizeit- und Kulturangebot. Neben diversen Kultur- und Heimatvereinen, Interessensvereinen und -verbänden (z.B. Landvolkverein, Ortsjugendring, Seniorenclub, Werbegemeinschaft) bietet vor allem die Begegnungsstätte BEGU als Kultur- und Freizeitzentrum der Gemeinde zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung für alle Altersgruppen (u.a. Theater, Handwerk) sowie ein wechselndes Kulturprogramm u.a. mit Gastspielen deutschlandweit bekannter Kleinkünstler.

- **Dieses Angebot sollte gesichert und ggf. entsprechend der Nachfrage aus der Gemeinde weiterentwickelt werden.**

Das Kultur- und Freizeitangebot der Gemeinde bildet einen wesentlichen Standortfaktor bei der Wahl von Wohnstandorten.

## VERKEHRLICHE INFRASTRUKTUR

Stärken / Chancen	Schwächen / Risiken
<ul style="list-style-type: none"><li>• gute Fährverbindung zwischen Lemwerder und Bremen-Vegesack (Häufigkeit)<sup>14</sup></li><li>• B212neu als Entlastung für die L875 / Reduktion der Durchgangsverkehre in den Ortsteilen</li><li>• geplante Osttangente als Entlastung für den Ortskern Lemwerder</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• v.a. an Wochenenden und außerhalb der Schulzeit schwache Anbindung der Ortsteile an den Hauptort (ÖPNV - Busverkehr)</li></ul>

Die Gemeinde Lemwerder ist über die Fährverbindung Lemwerder – Bremen-Vegesack sehr gut an die angrenzende Hansestadt angebunden. V.a. für Arbeitspendler – sowohl Ein- als auch Auspendler – stellt die Verbindung eine gute verkehrliche Anbindung sicher. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund des Ziels der Stabilisierung Lemwerders als Arbeits- aber insbesondere auch als Wohnort gilt es

- **die aktuell gute Fährverbindung zu sichern und ein reibungsloses Park + Ride zu garantieren.**

<sup>14</sup> Im Rahmen der Informationsveranstaltung am 26.11.2013 wurde der gutachterlichen Einschätzung, dass die Fährverbindung Richtung Bremen gut sei, widersprochen (vgl. Kap. 4.3.2).

In Vorbereitung befindet sich derzeit der Lückenschluss der in den letzten Jahren trassierten und bis zum ehemaligen Flugfeld bereits ausgebauten Osttangente. Mit der Straßenverbindung zwischen Flughafenstraße und Werner-von-Siemens-Straße erhält zum einen der Industrieflächengürtel im Norden von Lemwerder eine direkte Anbindung an die L 875 nach Süden (vgl. FNP 2025). Zum anderen wird mit der Osttangente eine Umgehung und damit Entlastung der zentralen Ortsdurchfahrt Stedinger Straße einhergehen. Gleichzeitig sollte jedoch v.a. mit Blick auf den Erhalt der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion der Stedinger Straße sichergestellt werden, dass eine adäquate Frequenz auch an durchfahrender Kundschaft für den Ortskern erhalten bleibt.

Der Hauptort Lemwerder übernimmt zentrale Aufgaben der Grundversorgung für die gesamte Gemeinde. Für die Anbindung der Bevölkerung auf den Dörfern an den Hauptort, den Erhalt der Mobilität einer alternden, weniger mobilen Bevölkerung aber auch zur Sicherung der Mobilität anderer Bevölkerungsgruppen (u.a. Kinder und Jugendliche) sollte

- **das vorhandenen ÖPNV-Angebot hinsichtlich der Akzeptanz/Angebotsqualität überprüft und ggf. durch weitere Angebote / neue Konzepte ergänzt werden**

Zwar besteht ein Sammeltaxi-Angebot, dieses wird jedoch für mögliche Nutzer (v.a. ältere Einwohner) kaum oder nicht zielgruppengerecht (z.B. per Internet) beworben. Auch dieses Angebot sollte in die Prüfung einbezogen werden.

## 4 Handlungsansätze

Ziel ist eine Stabilisierung der Gemeinde Lemwerder in ihren Funktionen als

- (1) Wohnort,
- (2) Wirtschaftsstandort (Gewerbe, Nahversorgung, Tourismus),
- (3) Standort sozialer Infrastrukturen.

Vor dem Hintergrund dieser Zielsetzung sowie basierend auf der Bestandsanalyse und den formulierten Herausforderungen ergeben sich folgende Handlungsansätze für die Gemeinde Lemwerder:

### 4.1 Die Gemeinde Lemwerder als Wohnstandort

#### 4.1.1 Anpassung des Angebots an künftige Nachfrage

Zentraler Ansatz zur Stärkung Lemwerders als Wohnstandort ist die Sicherung und Weiterentwicklung zukunftsorientierter Wohnangebote. Vor dem Hintergrund einer Alterung der Bevölkerung und einer Veränderung von Haushaltsstrukturen (u.a. Singularisierung, Familien ohne Kinder, Alleinerziehende) ist die Herausforderung, adäquaten Wohnraum für vielfältige, v.a. kleinere Haushalte bereitzustellen.

Dabei ist zu beachten, dass die Gruppe der kleinen Haushalte sehr heterogen ist: Auszubildende sind ihr ebenso zuzurechnen, wie die zunehmende Gruppe der DINKS (Double Income no Kids) - Paare mit doppeltem Einkommen ohne Kinder – aber auch alleinstehende, ältere Personen. Daraus ergeben sich jeweils unterschiedliche Anforderungen an Art und Umfeld der Wohnung. Diese Haushalte sollten daher bei allen Planungen in angemessenem Umfang berücksichtigt werden.

Eine stark wachsende Gruppe auf dem Wohnungsmarkt sind ältere Menschen. Der Befriedigung der Wohnbedürfnisse Älterer kommt daher eine große Bedeutung zu - z.B. die Bereitstellung eines Ange-

bots an altengerechten Wohnungen, bevorzugt in integrierter, zentraler Lage. Dabei ist zu berücksichtigen, dass vor allem für die Nachfragegruppe der Älteren das Preisniveau eine hohe Bedeutung hat, denn die Investitionsbereitschaft jener, die in einen Alterswohnsitz investieren, hängt maßgeblich von Verkaufserlösen bisheriger Eigentumsimmobilien oder der Rentenhöhe ab. Parallel dazu ist ein adäquates, gut erreichbares Nahversorgungsangebot inklusive Service- und Unterstützungseinrichtungen als wichtiger Standortfaktor bereitzuhalten.

Zur Stärkung des Wohnstandorts Lemwerder ergeben sich somit verschiedene Handlungsansätze, die auf die **Schaffung von Wohnangeboten für kleinere Haushalte** abzielen. Dabei ist ein Schwerpunkt auf die qualitative Entwicklung zu setzen: unterschiedliche Angebote an unterschiedlichen Standorten für verschiedene Zielgruppen<sup>15</sup>, z.B.

- Entwicklung von altengerechten Wohnungen, ggf. mit ergänzendem Serviceangebot (z.B. Wohnen mit Service, Betreutes Wohnen).
- Entwicklung zukunftsorientierter Wohnangebote (z.B. Wohneinheiten mit flexiblen Grundrissen, Mehrgenerationenhäuser)
- Entwicklung zielgruppenbezogener Angebote (z.B. Wohnungen für Berufsstarter, „Komfortwohnen an zentralen Standorten“, Wohnungen für „High-Potenzials“)

An Bedeutung verliert der Haushaltstyp Familie. Dennoch spielt es für die Gemeinde Lemwerder im Wettbewerb um Einwohner eine entscheidende Rolle, auch **Familien ansprechenden, finanzierbaren Wohnraum zu bieten**. In Anbetracht zunehmender Wahlmöglichkeiten bedarf es besonderer Anstrengungen, sie als Bewohner zu halten oder zu gewinnen. Handlungsansätze sind

- Schaffung von Unterstützungsleistungen bei der „Übernahme von Bestandsimmobilien“ (z.B. Vermittlungsangebot, Umbau-/Förderratgeber, vgl. auch Kap. 4.1.2)
- Sicherung eines kinderfreundlichen Wohnumfelds sowie der vorhandenen Betreuungseinrichtungen und des hochwertigen Bildungs- und Betreuungsangebotes
- maßvolle Bereitstellung von Bauland unterschiedlicher Qualität (Lage, Größe, Art der Bebauung)

Mit Blick auf die Umsetzung dieser Handlungsansätze sollte auf differenzierte Ansätze der Flächenentwicklung zurückgegriffen werden:

- Aufwertung vorhandener innerörtlicher Wohnangebote (Modernisierung der Gebäude, ggf. Anpassung der Wohnungen, Aufwertung Wohnumfeld – im Hinblick auf unterschiedliche Nachfragegruppen)
- Mobilisierung von zentrennahen Baulücken / Arrondierungsflächen / Brachen / Umnutzungs- und Neustrukturierungspotenzialen zur Entwicklung neuer Angebote (Qualitäten, die im Bestand nicht herstellbar sind)  
– unter Berücksichtigung der Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen, sozialer Infrastruktur, Verkehrsinfrastruktur (Fähre)

---

<sup>15</sup> Für manche Angebote gibt es ggf. nur eine geringe Nachfrage, dennoch sollte diese geprüft und ggf. reagiert werden

- Perspektive für gebrauchte Einfamilienhäuser am Rand / auf den Dörfern (vgl. unten)
- keine Ausweisung großflächiger Einfamilienhaus-Baugebiete in nicht integrierter Lage

Im Rahmen der **Informationsveranstaltung am 26.11.2013** (vgl. Kap. 5) wurde das Fehlen seniorengerechter, bezahlbarer Wohnungen in der Ortsmitte bemängelt. Die Hinweise aus der Veranstaltung auf Handlungsbedarfe im Bereich Wohnen fokussieren sich auf ein bezahlbares Wohnangebot:

- angemessenes Angebot von bezahlbaren Mietwohnungen (senioren- und behindertengerecht)
- konsequente Sanierung bestehender Wohneinheiten in der Eschhofsiedlung zur Stärkung der Wohnsituation im Ortskern
- Sanierung und Modernisierung von vorhandenen Mietwohnungen
- kleinere Wohnungen (Singles + Paare), bezahlbar
- mittlere Wohneinheiten für junge/kleine Familien
- Beispiel Wohnen Bremen: Überseestadt/Peterwerder – auch in Lemwerder, nur in klein aber fein und bezahlbar

#### 4.1.2 Begleitung des Generationenwechsel

Die Gemeinde Lemwerder verfügt über zahlreiche Siedlungsbestände, die zwischen 1930 und 1970 entstanden. Im Rahmen des vorliegenden ISEK war eine detaillierte Untersuchung der Bewohnerstrukturen in diesen Siedlungen nicht möglich, es ist jedoch davon auszugehen, dass einige dieser Siedlungen – vor allem jene, die in kürzester Zeit als Einfamilienhausgebiete durch Eigentümer maßgeblich einer Altersklasse errichtet wurden – sich durch eine sehr homogene Bevölkerungsstruktur vor allem hinsichtlich des Alters der Bewohner auszeichnen. Einerseits sollte - im Zuge der Alterung der Gesellschaft - den Bewohnern ein möglichst langes Verbleiben in ihren Häusern ermöglicht werden (u.a. Beratung hinsichtlich altengerechten Umbaus, Versorgungs- und Pflegemaßnahmen). Andererseits wird eine Herausforderung die Unterstützung des Generationenwechsels sein, denn

- ein Teil der alternden Bevölkerung wird ihre Eigenheime veräußern, um sich hinsichtlich ihrer Wohnsituation zu verkleinern - diese Gruppe der Bevölkerung wird in Zukunft kleinere, altengerechte Wohneinheiten (Bungalows, Eigentumswohnungen, Mietwohnungen) nachfragen
- mit dem Tod der Eigentümer geht immer häufiger eine Veräußerung der Immobilien durch die Erben einher, denn diese haben entweder bereits selbst Eigentum gegründet oder sind auf Grund ihres Arbeitsplatzes an einen anderen Wohnort gebunden.

Vor diesen Hintergründen ergibt sich der Handlungsansatz der **Entwicklung von Konzepten** für den Umgang mit bestehenden Wohngebieten, die durch eine hohe Altersstruktur der Bewohner/Eigentümer geprägt sind, und der **Begleitung des Generationenwechsels**<sup>16</sup>, z.B. durch

- Aufbau eines Quartiermonitorings (z.B. durch fortlaufende Analyse von Altersstrukturen, Verkaufsfällen, Haushaltsgrößen, Eigentümerstrukturen aber auch Modernisierungsstand; ggf. Durchführung von Bewohnerbefragungen zu Bedarfen/Plänen) mit dem Ziel, Handlungsbedarfe frühzeitig zu erkennen
- Angebot von Unterstützungsleistungen für die Bewohner /Eigentümer, um ihnen einen möglichst langen Verbleib in den Gebäuden zu ermöglichen (z.B. Beratungsleistung zu barrierearmen Umbauten, Bau eines Musterhauses, Serviceleistungen)
- aber auch: Bemühen um Mobilisierung der Einfamilienhausbestände, um Generationswechsel in den Bestandsgebieten zu fördern (adäquate Alternativen für Älteren schaffen; Informationen über Vermittlungs- / Beratungs- / Förderangebote zur Verfügung stellen, z.B. Aufbau einer Wohnungsbörse; Umbau-/ Förderratgeber für Nachnutzer; ggf. Anreize für Investitionen in den Bestand für Nachnutzer, z.B. kostenfreie Kinderbetreuung, kommunales Förderprogramm Modernisierung).

Die Begleitung des Generationenwechsels stellt keine einfache Aufgabe dar und wird nicht für alle Bestände gleichermaßen erfolgreich umzusetzen sein.

#### 4.1.3 Sicherung des P+R-Angebotes

Die Analyse der Pendlerverflechtungen hat deutlich gemacht, dass die Gemeinde Lemwerder nicht nur Arbeitsort zahlreicher Einpendler ist, sondern auch rund 1.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit Wohnort Lemwerder einer Arbeit außerhalb der Gemeinde nachgehen. Mehr als die Hälfte (57 %) der Auspendler suchen eine Arbeitsstätte in der Stadt Bremen auf und nutzen vermutlich zu einem Großteil die Fährverbindung Lemwerder – Bremen-Vegesack.

Um die Gemeinde Lemwerder als Wohnstandort v.a. für Auspendler nach Bremen attraktiv zu gestalten sollte **das P+R-Angebot in Richtung Bremen gesichert** werden:

- Bereitstellung ausreichender Pkw-Stellplätze
- Komfort für Arbeitspendler (z.B. überdachte, abschließbare Fahrradunterstände, Fahrradlade-Station, Monatskarten-Abo für Neubürger)

#### 4.1.4 Erhalt regionaltypischer Bebauung

Vor allem entlang der Deichlinie aber auch auf den Wurten über das gesamte Gemeindegebiet hinweg gibt es regionaltypische, historisch wertvolle und z.T. unter Denkmalschutz stehende **Gebäude, die in ihrer Besonderheit erhalten werden sollten**:

- Modernisierungs- /Umbauberatung – mit Fokus auf die Sensibilisierung der Eigentümer für den Erhalt des Regionaltypischen

---

<sup>16</sup> Literaturhinweis: Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren (Wüstenrot Stiftung)

- Beratung bei Umnutzungskonzepten (z.B. Umnutzung ehemaliger Gehöfte in Wohnen)
- Erweiterung des Beherbergungstourismus auf den Dörfern (vgl. Kap. 4.2.3)

#### 4.1.5 Angemessene Entwicklung auf den Dörfern

Die Ansätze zur Flächenentwicklung (vgl. 4.1.1) sehen **keine Ausweisung von Wohnbauland** auf den Dörfern vor (keine Vervielfältigung beliebiger Einfamilienhausgebiete). Einer Nachfrage v.a. aus dem Bestand heraus (ansässige Bevölkerung) sollte durch eine angepasste, kleinmaßstäbige Entwicklung begegnet werden. D.h. insbesondere im Zuge von Umnutzungen / Arrondierungen können hier ortstypische, angepasste Baumaßnahmen umgesetzt werden. Darüber hinaus spielen jedoch v.a. die bereits beschriebenen Maßnahmen zum Generationenwechsel, zur Modernisierung/Umnutzung (ggf. unter Denkmalschutzbedingungen) sowie ggf. zur Erweiterung des Beherbergungstourismus auf den Dörfern eine maßgebliche Rolle.

#### 4.1.6 Neue Bewohner gewinnen

Die Gemeinde Lemwerder sah sich in der Vergangenheit mit Einwohnerverlusten konfrontiert, die einerseits auf eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung aber zuletzt v.a. auch auf eine negative Wanderungsbilanz zurückzuführen war (seit 2003 – Ausnahme 2007/08). Während der Fortzug junger Menschen (18- bis 24jährige) entscheidend mit der Bildungswanderung zu erklären ist, sind Gründe für eine steigende Abwanderung anderer Altersklassen nicht bekannt. Vor diesem Hintergrund ist eine Analyse von Gründen für (Familien)Ab-/Zuwanderung zu empfehlen, z.B. durch eine

- Befragung von Zu- und Abwanderern nach Motiven und Hintergründen für Zuwanderung / Abwanderung und den relevanten Faktoren für die Wohnortwahl

Zahlreiche Studien zeigen, dass es relevante Verknüpfungen zwischen der Beschäftigungsentwicklung und der Bevölkerungsentwicklung gibt. In der Gemeinde Lemwerder konnte dieses Potenzial zuletzt nicht ausgeschöpft werden: Lemwerder ist Arbeitsstandort der Region mit einer positiven Beschäftigungsentwicklung, kann aber hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung nicht hiervon profitieren. Vor diesem Hintergrund ist eine Analyse des „Bevölkerungspotenzials Einpendler“ zu raten:

- Differenzierte Betrachtung von Pendlerverflechtungen (Wohnort der Einpendler, Dauer der Beschäftigung / Dauer des Pendelns),  
ggf. auch Befragung von Einpendlern nach relevanten Faktoren für Wohnstandortwahl

Ein weiteres Einwohnerpotenzial bilden die Bildungswanderer, die Lemwerder im Zuge einer Ausbildung verlassen (müssen). Die oft jungen Menschen, die familiär und durch den Freundeskreis in der Gemeinde verwurzelt sind, sind vermutlich eher für eine (Rück)Wanderung nach Lemwerder zu gewinnen als Neubürger. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, den

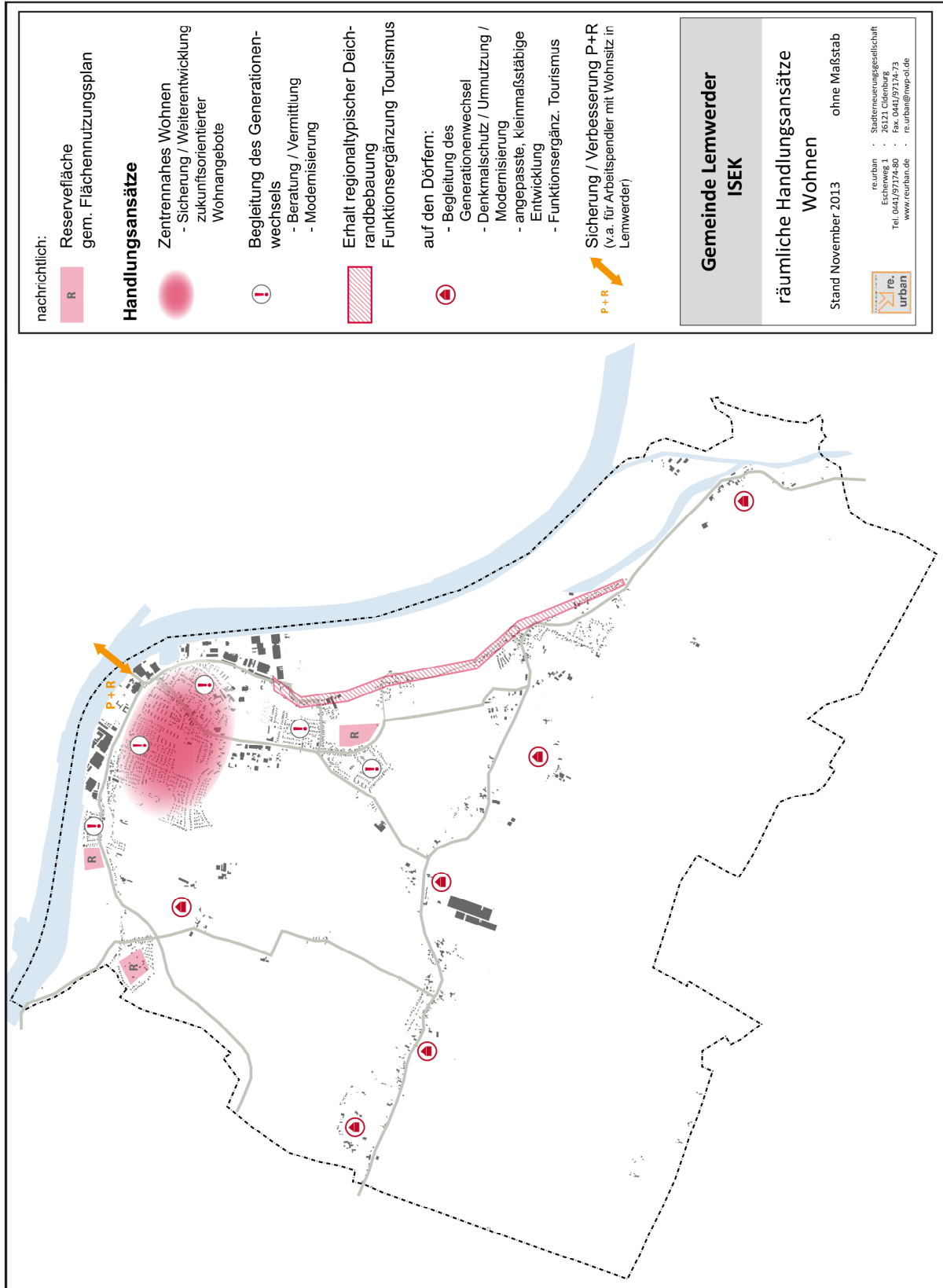
- Kontakt zu Bildungswanderern zu halten (z.B. Newsletter mit aktuellen Jobangeboten aus der Region, neuen Wohnangeboten in Lemwerder, etc.)

Im Rahmen der **Informationsveranstaltung am 26.11.2013** wurde vorgeschlagen, die Arbeitnehmer der Werften nach Gründen zu befragen, weshalb sie nicht in Lemwerder wohnen.

#### 4.1.7 Vermarktung und Image

Schließlich sollte die Gemeinde Lemwerder als attraktiver, gut angebundener Wohnstandort mit einem guten Betreuungs- und Bildungsangebot und als guter Standort als Alterswohnsitz (Rückwanderer, Ruhesitzwanderer) beworben werden (u.a. Homepage der Gemeinde: Übersicht / Verlinkung zu Wohnungsangeboten; Aufbau eines kommunalen Immobilienportals; Schaffung einer Servicestelle „Neubürger“: Unterstützung bei Wohnungssuche, Jobsuche für Lebenspartner, Vermittlung von Betreuungsplätzen). Grundlage für die Vermarktung ist die Stärkung der Identität und Identifikation der Gemeinde sowie der Aufbau eines Corporate Identity.





## 4.2 Die Gemeinde Lemwerder als Wirtschaftsstandort

### 4.2.1 Gewerbliche Entwicklung

Auf Basis der Bestandsanalyse wurden zwei zentrale Herausforderungen/Ziele formuliert:

- (1) Erweiterungsoptionen für die bestehenden Großbetriebe gewährleisten und Rahmenbedingungen für ergänzende Ansiedlungen schaffen
- (2) Unterstützung von Gründungen kleiner und mittelständischer Unternehmen, um die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde auf eine breitere Basis zu stellen

In der Gemeinde stehen ausreichend Flächenpotenziale für die gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sind Potenziale für unterschiedliche Zielgruppen ausgewiesen (vgl. FNP 2025):

- AERO MARE / Gewerbegebiet Deichshausen / ehemaliges Flugfeld (rd. 100 ha)  
Bauflächen für überregional orientierte Industrie- und Gewerbebetriebe mit großen Flächenansprüchen
- Gewerbegebiet Altenesch (rd. 4 ha)  
Bauflächen für örtlich und regional orientierte Handwerks- und Gewerbe mit Emissionsneigung (Lärm, Stäube, Gerüche)
- Gewerbegebiet Edenbüttel (rd. 12 ha)  
Bauflächen für örtlich und regional orientierte Betriebe (Handwerk, Gewerbe, Dienstleistungen, Einzelhandel) mit Orientierung auf den Endverbraucher
- Gewerbliche Bauflächen Industriestraße (ca. 18 ha)  
Bauflächen für straßenverkehrsorientierte Betriebe (im Zuge des Baus der B212neu)

Die dargestellten Flächenpotenziale bilden eine gute Basis für die Erreichung der oben dargestellten Herausforderungen / Ziele. Zusätzlich zur Bereitstellung von Fläche (Angebotsplanung) können folgende Handlungsansätze verfolgt werden, um die gewerbliche Entwicklung weiter zu forcieren:

- Bestandspflege / Bindung der ansässigen Betriebe  
u.a. Abfrage möglicher Erweiterungsbedarfe
- Vermarktung von Flächen  
u.a. Anzeigen in Fachzeitschrift (z.B. Maritime Wirtschaft), Besuch von Standortmessen (z.B. EXPO Real) und Fachmessen (ggf. in Zusammenarbeit mit ansässigen Betrieben), Aufstellen von Hinweisschildern  
Grundlage für die Vermarktung ist eine enge Zusammenarbeit mit den ansässigen Betrieben sowie die Entwicklung einer Identität / „Marke“ und die Identifikation geeigneter Zielgruppen zur gezielten Ansprache.
- offensivere Gründungs-/ Förderberatung vor Ort (in Zusammenarbeit mit der Existenzgründungs- und Förderberatung des Landkreises)  
(z.B. Herausgabe eines Flyers mit Kontaktdaten, Fördermöglichkeiten, etc; Kommunikation von Best-Practice-Beispielen)

- ggf. Errichtung eines Gründerzentrums für Handwerk<sup>17</sup>
- Ermittlung von Unterstützungsbedarfen hinsichtlich eines möglichen Fachkräftemangels (z.B. Einsatz von Demografieberatern zur Sensibilisierung der Unternehmen) und ggf. Initiierung von entsprechenden Maßnahmen (z.B. Ausbau überbetrieblicher Kooperationen, weitere Vernetzung Schulen/Unternehmen)
- Forschung und Entwicklung - Stärkung der Kooperationen von Unternehmen und Instituten/Hochschulen

Insgesamt ist die kommunale Wirtschaftsförderung zu stärken und die Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung des Landkreises zu verbessern.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung konnte nicht eruiert werden, inwiefern insbesondere aus dem sich deutschlandweit dynamisch entwickelnden Dienstleistungssektor eine Nachfrage nach Flächen zu erwarten ist. Eine entsprechende Nachfrage würde sich vermutlich maßgeblich auf Büroflächen (Bestandsobjekte zum Kauf oder zur Miete), nicht auf Neubauf Flächen fokussieren. Auf dem ehemaligen Gelände der EADS stehen ggf. noch Altimmobilien zur Verfügung, die eine Nachfrage befriedigen könnten. Um einer möglichen Nachfrage gerecht zu werden gilt es zunächst:

- die vorhandene Nachfrage nach Büroflächen / Standortqualitäten zu eruiieren
  - gibt es eine Nachfrage (Gespräche mit Wirtschaftsförderern, Maklern)
  - kann eine Nachfrage generiert werden: z.B. Verlagerungspotenzial unternehmensnaher Dienstleister des ansässigen Gewerbes (Gespräche mit ansässigem Gewerbe)

Weiche Standortfaktoren gewinnen bei der Standortwahl von Bürgern - und damit auch von Unternehmen, die v.a. auf gut qualifizierte Bürger als Arbeitskräfte angewiesen sind - zunehmend an Bedeutung. Vor diesem Hintergrund sind auch für die Entwicklung des Gewerbestandorts Lemwerder folgende Handlungsansätze von Bedeutung, die an anderer Stelle beschrieben werden:

- Sicherstellung der Wohnstandortqualitäten für qualifizierte Beschäftigte (vgl. Kap. 4.1.1)
- Bereitstellung von sozialen Infrastruktur (u.a. Kinderbetreuung) (vgl. Kap. 4.5) sowie Sport- und Freizeiteinrichtung
- Aufrechterhaltung / Stärkung des kulturellen Angebots

---

<sup>17</sup> Bsp. Osterholz-Scharmbeck: [www.netz-ohz.de](http://www.netz-ohz.de); Bsp. Lathen: <http://www.gruenderzentrum-lathen.de>  
re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH

Im Rahmen der **Informationsveranstaltung am 26.11.2013** (vgl. Kap. 5) wurde mit Blick auf das Thema Gewerbe v.a. ein Handlungsbedarf in der Erweiterung des Gewerbebesatzes um zukunftsorientierte Unternehmen, die unabhängig von den ansässigen Globalplayern wirtschaften, formuliert.

Zu unterstützen sei zudem der Ausbau von Kooperationen der Unternehmen mit Instituten (z.B. Fraunhofer, AWI) und Universitäten. Zu diesem Thema wurde seitens Herrn G. Naujoks (Teilnehmer der Informationsveranstaltung) bereits zuvor ein Papier zur Zukunft Lemwerders erstellt. Hierin werden potenzielle Know-How-Träger und Kooperationspartner benannt sowie die Durchführung von Zukunftworkshops mit ansässigen Unternehmen empfohlen.

#### 4.2.2 Sicherung der Nahversorgung / Stärkung des Ortskerns

Es zeigt sich, dass aktuell einem drohenden Funktionsverlust im Zentralen Versorgungsbereich Stedinger Straße (Fehlnutzungen, Leerstände) ein möglicher Nachfragetrend nach größeren zusammenhängenden Flächen entgegensteht. Zur Sicherung der Grundversorgung im Ortsteil Lemwerder und Stärkung des zentralen Geschäftsbereichs an der Stediger Str. ergeben sich folgende Handlungsansätze:

- v.a. der kleinteilige Einzelhandel sollte bevorzugt im Bereich der Stedinger Straße angesiedelt werden, dabei ist ggf. eine Verkleinerung der Ausdehnung des zentralen Bereichs anzustreben (räumliche Konzentration der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung)
- bestehende Angebotslücken (u.a. Drogerie, Blumen) sollten geschlossen werden (z.B. Ansprache von Expansionsleitern) – wenn möglich am Standort Stedinger Str.
- zur Umsetzung einer räumlichen Konzentration und Akquise weiterer Sortimente wird es eines umfassenden Managements bedürfen – Managementaufgabe ist neben der Akquise neuer Ansiedlungen v.a. eine Beratung bestehender Unternehmen (Einzelhändler/Dienstleister) hinsichtlich z.B. Standortverlagerungen in den Ortskern, Nachfolgeregelungen, Marketing etc.
- zudem ist die Entwicklung von leistungsfähigen, attraktiven Verkaufsflächen in der Stedinger Str. als wichtiges Ziel der Stadtentwicklung zu sehen (z.B. bedarfsgerechte Erweiterung von Verkaufsflächen, Zusammenlegungen, Abriss/Neubau)
- zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches sollte – mit Ziel der Steigerung der Aufenthaltsqualität – eine Gestaltung des öffentlichen Raums in Betracht gezogen werden (u.a. Gestaltung des Straßenraums, Schaffung/Verbesserung von Platzsituationen)
- ebenfalls zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in zentralen Versorgungsbereich kann eine Gestaltung der privaten Gebäude und Außenflächen beitragen (z.B. Aufwertung von Fassaden, Strukturierung von privaten Vorplätzen)
- für die Entwicklung großflächiger Einzelhandels-/ Dienstleistungsnutzungen, die im Zentralen Versorgungsbereich Stedinger Str. nicht zu realisieren sind, dient der Ergänzungsbereich Hansering  
Ziel sollte hier eine behutsame Entwicklung sein, die nicht zulasten der Stedinger Str. geht

(z.B. Steuerung der zulässigen Warensortimente auf Ebene der Bebauungsplanung – vgl. FNP 2025)

- die Versorgung der Dorfbevölkerung ist vom Hauptort Lemwerder (Stedinger Str. und Hanse-ring) ausgehend zu gewährleisten,  
ggf. sind diesbezüglich neue Konzepte zu entwickeln (z.B. mobile Nahversorgung /Verkaufswagen, mobile Dienstleistungsangebote, Verbesserung der Anbindung ÖPNV/alternative Systeme (vgl. Kap. 4.3.2)

Im Rahmen der **Informationsveranstaltung am 26.11.2013** wurde die große Herausforderung formuliert, den Standort Stedinger Str. als zentralen Bereich für Dienstleistungen und Einzelhandel zu sichern. Vor allem Senioren seien auf kurze Wege angewiesen. Der vorhandene Leerstand wurde als Schwäche dargestellt, eine Motivation der Händler gefordert sowie eine bessere Anbindung und Werbung in Richtung Bookholzberg, Ganderkesee und Oldenburg.

Zudem wurde ein Dienstleistungskonzept gefordert, welches aufbauend auf On- und Offline-Angeboten den Service in der Fläche sichert.

#### 4.2.3 Stärkung der Tourismuswirtschaft

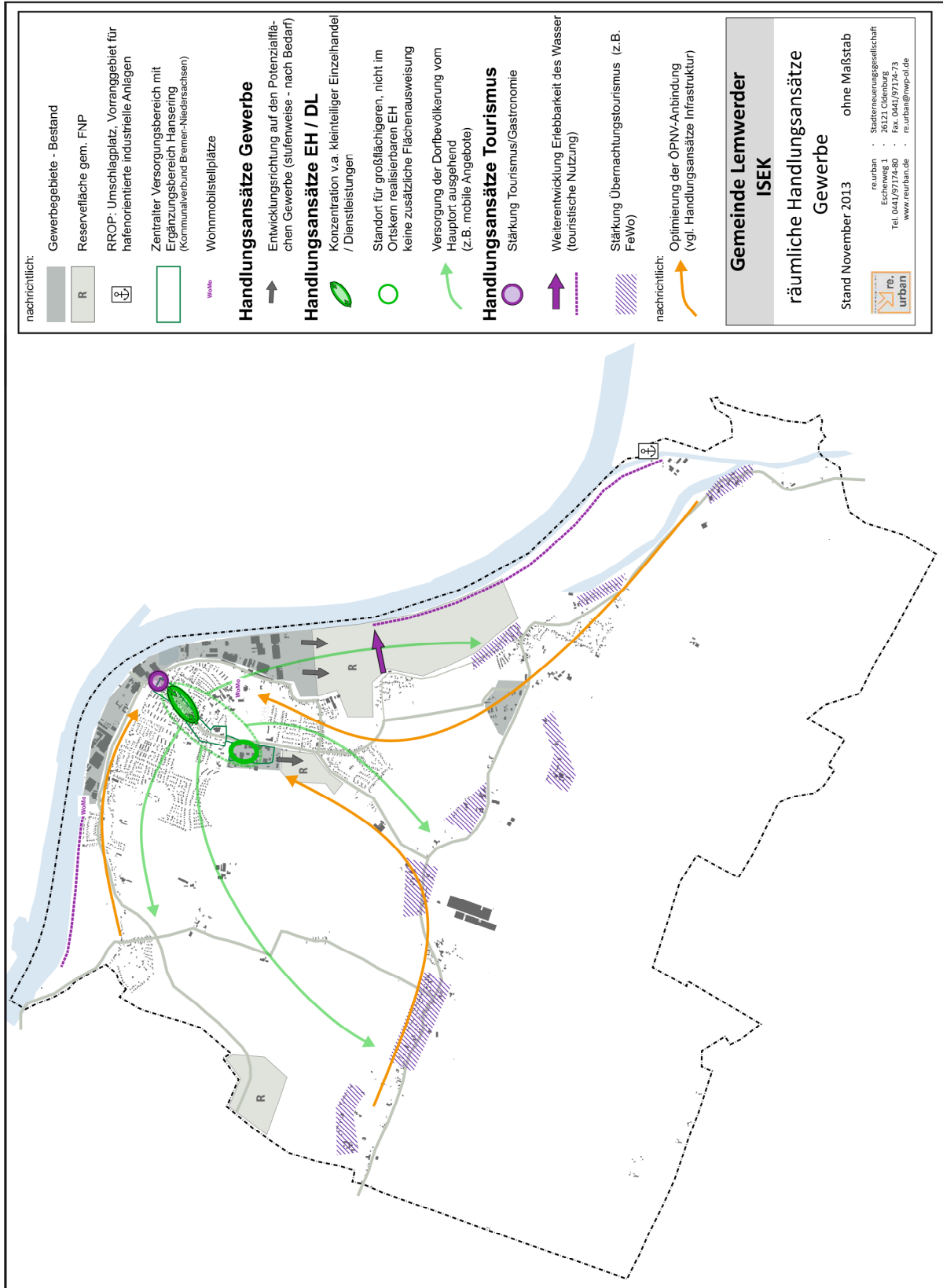
Die touristische Attraktivität der Gemeinde Lemwerder liegt in erster Linie in der naturräumlichen Qualität. Angesprochen werden Naturliebhaber und Aktivurlauber (Radfahrer, Wassersportler). Das Tourismusmarketing der Gemeinde baut maßgeblich auf der Vermarktung von Radwegen sowie der vorhandenen Reisemobilstellplätze auf.

Neben dem Naturraum Wasser bietet die industrielle Prägung und die Historie Lemwerders als Flugzeugindustrie ein bisher kaum genutztes touristisches Potenzial. Zudem verfügt die Gemeinde Lemwerder über zahlreiche historische Gebäude(-ensembles), die Ansätze für eine Weiterentwicklung des Tourismus in der Gemeinde bieten:

- Stärkung / Konzentration touristischer Nutzungen am Hauptort Lemwerder (z.B. Ortseingang Deichschart als Kreuzungspunkt von Radwegen, Ankunft Fähre)  
mögliche Nutzungen: Ausbau der (Außen-)Gastronomie (auch zur Qualitätssteigerung des Wohnorts Lemwerder), Unterstand/Rastplatz, Info-Tafel, Aufladestation für Elektrofahrräder
- Weiterentwicklung der Erlebbarkeit des Wassers (z.B. ggf. zusätzliche Zugänge für Radfahrer/Wanderer inkl. Beschilderung, Aktualisierung von Kartenmaterialien (gemäß Kleeblatt-route), ggf. Schaffung weiterer Verweilmöglichkeiten)
- Stärkung des Übernachtungstourismus auf den Dörfern, v.a. in historischen Strukturen (Deichrandbebauung, Wurten),  
dazu z.B. Beratung von Eigentümern zur Umnutzung / Entwicklung von Angeboten, Vermarktung von Wochenendhäusern (ggf. zum Verkauf)  
(hierdurch können Effekte für den ansässigen Handel / die ansässige Gastronomie generiert werden - jedoch in kleinem Maß)
- Weiterentwicklung des Übernachtungsportals (z.B. Online-Belegübersicht, Online-Buchung)

- Sicherung der Wohnmobilstellplätze
- Ausbau „Technik-Tourismus“ in Zusammenarbeit mit ansässigen Betrieben (z.B. Werft-Besucherzentrum – Bsp. Meyer-Werft),  
Entwicklungsgeschichte des Ortes als Standort der Flugzeugindustrie touristisch aufgreifen  
Vermarktung / ggf. Erweiterung des Flugzeugmuseums

Im Rahmen der **Informationsveranstaltung am 26.11.2013** (vgl. Kap. 5) wurde der Weserradweg am ehemaligen Gelände ASL als Stärke hervorgehoben. Dieser sei dringend zu erhalten, zu unterhalten und auszubauen.



### 4.3 Infrastrukturen in der Gemeinde Lemwerder

Weiche Standortfaktoren gewinnen bei der Standortwahl von Bürgern - und damit auch von Unternehmen, die v.a. auf gut qualifizierte Bürger als Arbeitskräfte angewiesen sind - zunehmend an Bedeutung. Einrichtungen, die die Vereinbarkeit von Familie und Beruf sicherstellen (z.B. Kinderkrippen, Tagesbetreuungen) spielen dabei ebenso eine Rolle wie etwa Sport- und Freizeiteinrichtungen.

#### 4.3.1 Sicherung Sozialer Infrastrukturen / Kulturelles Angebot

Die Gemeinde Lemwerder ist hinsichtlich ihrer Ausstattung mit sozialen Infrastrukturen und auch Freizeiteinrichtungen sehr gut aufgestellt. Sie verfügt über ein umfassendes Bildungsangebot. Vor allem in der Schulstraße hat sich ein **Betreuungs- und Schulzentrum entwickelt, dass es künftig zu sichern und ggf. weiterzuentwickeln gilt**. Darüber hinaus besteht die große Herausforderung, die **Angebote dem demografischen Wandel**, d.h. rückläufigen Kinder- und Jugendlichenzahlen sowie einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung **anzugleichen und ggf. neue Konzepte/Systeme für eine stabile Versorgung zu entwickeln**. Handlungsansätze sind:

- bei Bedarf (z.B. weitere Senioreneinrichtungen) Entwicklung neuer Angebote im Hauptort Lemwerder – wenn Synergieeffekte zu erzielen sind (z.B. gemeinsame Nutzung von Infrastrukturen z.B. Küche) möglichst Ansiedlung in Nähe zu bestehenden Angeboten
- Versorgung der Dorfbevölkerung vom Hauptort ausgehend – dazu ggf. Entwicklung mobiler Angebote (z.B. Modell der Gemeindegeschwester)
- Sicherung der medizinischen (Grund)versorgung – dazu ggf. Entwicklung neuer Systeme / Konzepte (z.B. Ärztegemeinschaft als Facharztfiliale)
- Erhalt (bedarfsgerecht) der Kinderbetreuungsstrukturen auch auf den Dörfern
- Als Ergänzung zu „professionellen“ Einrichtungen wurde bereits ein Freiwilligenmarktplatz errichtet (z.B. Vermittlung von ehrenamtlichen Hausaufgabenhilfen, Babysittern, Alltagshilfen, Besuchsdiensten, Einkaufsfahrten, etc.) – diesen gilt auszubauen und zu vermarkten
- Differenzierung der Angebote Altenbetreuung: von Alltagshilfe über Serviceangebote (z.B. Kantinenangebot, Betreutes Wohnen) bis hin zur Pflege (stationär, ambulant als Unterstützung der Familienpflege)  
Bündelung der Angebotsinformation rund um das Thema Altenbetreuung – ggf. Ausbau des vorhandenen Beratungsangebots (Außenstelle des Seniorenbüros des Landkreises)

Erste Schritte zur Verbesserung der Infrastruktur- und Serviceangebote für Senioren werden mit dem durch das vom Bundesministerium für Familien, Senioren, Frauen und Jugend geförderte Projekt „AGIL – Aktiv gut im Leben stehen“ gegangen. Ziel ist eine Erweiterung und Vernetzung der Angebote sowie die Weiterentwicklung der Beratungsstelle für Senioren. Dazu werden aktuell ein Leitbild, eine Leitlinie, Ziele und Maßnahmen formuliert. Grundlage bildet die Bestandsaufnahme der derzeitigen Situation in der Gemeinde, d.h. eine Aufnahme und Ansprache sämtlicher Vereine und Institutionen die Angebote für Senioren bieten.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup>[http://www.nwzonline.de/wesermarsch/wirtschaft/projektteam-erarbeitet-agil-konzept-fuer-senioren\\_a\\_9,4,1887069604.html](http://www.nwzonline.de/wesermarsch/wirtschaft/projektteam-erarbeitet-agil-konzept-fuer-senioren_a_9,4,1887069604.html)



Im Rahmen der **Informationsveranstaltung am 26.11.2013** (vgl. Kap. 5) wurde die gute medizinische Versorgung in Frage gestellt. Vor allem bei einer älter werdenden Bevölkerung brauche es Fachärzte und neue Konzepte, um diese nach Lemwerder zu holen.

Zudem wurde das Fehlen von Angeboten für betreutes Wohnen als Schwäche dargestellt.

Mit Blick auf das Thema „weiche Standortfaktoren“ wurde im Rahmen der **Informationsveranstaltung am 26.11.2013** (vgl. Kap. 5) das Schul- und Sportstätten-Angebot der Gemeinde als Stärke hervorgehoben. Gleichzeitig wurde als Handlungsbedarf formuliert, dass es notwendig sei, die Jugendlichen/Heranwachsenden nach ihren Bedürfnissen zu befragen.

Ebenfalls im Rahmen der **Informationsveranstaltung am 26.11.2013** wurde kritisiert, dass eine Eingliederung Ausländischer Mitbürger fehle.

Im Nachgang der Veranstaltung wurden Daten zur ausländischen Bevölkerung in Lemwerder ausgewertet:

- Rund 580 Einwohner mit ausländischem Pass waren 2011 (Zensus) in der Gemeinde Lemwerder gemeldet  
(statistisch nicht erfasst sind Einwohner deutscher Staatsangehörigkeit mit Migrationshintergrund, z.B. Einbürgerungen, Russlanddeutsche)
- Der Anteil an Ausländern an der Bevölkerung in Lemwerder ist mit aktuell 8,3 % überdurchschnittlich hoch (LK BRA: 4,6 %, NDS: 5,5 %, D: 7,7 %).
- Gut drei Viertel der Ausländer im Landkreis Wesermarsch\* kommen aus Europa, Schwerpunkte der Herkunftsregionen bilden die Türkei (27%), Polen (10 %) und die Niederlande (10 %).
- Fast zwei Drittel der Ausländer sind bereits seit 10 und mehr Jahren in der Wesermarsch\* zuhause, nur rund 5 % leben seit weniger als 1 Jahr im Landkreis.

\* Daten auf Gemeindeebene liegen nicht vor

Schließlich wurde auf der **Informationsveranstaltung am 26.11.2013** (vgl. Kap. 5) die Sicherheit der Bürger als Handlungsbedarf formuliert. Diese sei v.a. für Senioren und Familien ein wichtiges Kriterium bei der Wohnortwahl.

Daten zur Kriminalität gibt es lediglich auf Landkreisebene – laut Polizeilicher Kriminalstatistik des Landes Niedersachsen (vgl. [www.lka.polizei-nds.de/statistik](http://www.lka.polizei-nds.de/statistik)) liegt im Landkreis Wesermarsch keine erhöhte Kriminalitätsrate vor (Kategorie 5.000 bis 7.500 Straftaten je 100.000 EW, entspricht dem niedersächsischen Durchschnitt). Mit 5.373 bekannt gewordenen Straftaten lag die Zahl für 2012 sogar deutlich unter der Zahl von 2011 (6.027).

Auf Gemeindeebene oder gar für einzelne Ortsteile / Siedlungen können keine Daten ausgewertet werden. Hier sind Maßnahmen zur Verbesserung des Sicherheitsempfindens ggf. auf Basis von Ortskenntnis zu ergreifen.

#### 4.3.2 Weiterentwicklung verkehrlicher Infrastruktur

Auch mit Blick auf die verkehrliche Infrastruktur ist die Gemeinde gut ausgestattet, v.a. die Fährverbindung in Richtung Bremen-Vegesack stellt einen bedeutenden Standortfaktor dar, der gesichert werden sollte

- vgl. Handlungsansätze 5.1.3 zur Sicherung des P+R-Angebotes.

Eine zentrale Herausforderung stellt die Anbindung der Bevölkerung auf den Dörfern an das Versorgungszentrum Lemwerder mittels ÖPNV dar:

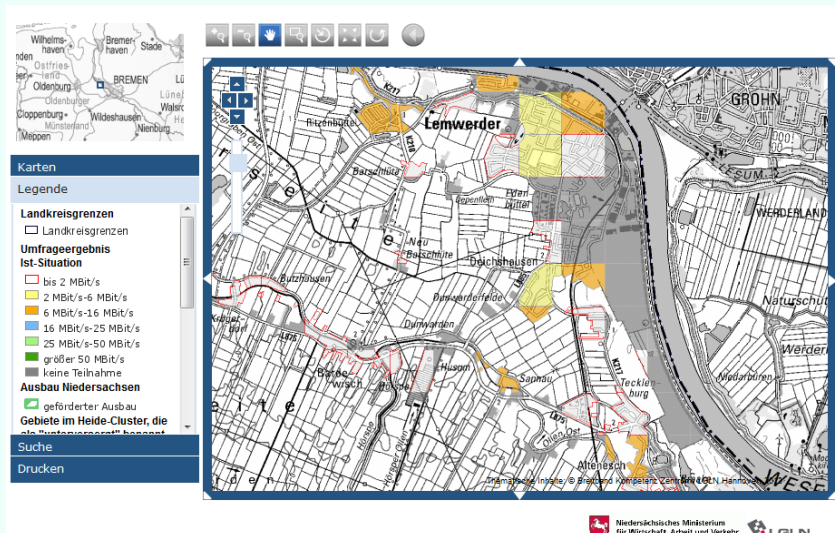
- vorhandene Angebote (VBN-Plus-Sammeltaxi) sollten hinsichtlich ihrer Akzeptanz / Angebotsqualität geprüft werden und ggf. weitere alternative System entwickelt und erprobt werden (z.B. Bürgerbus)

Im Rahmen der **Informationsveranstaltung am 26.11.2013** (vgl. Kap. 5) wurde der gutachterlichen Einschätzung, dass die Fährverbindung Richtung Bremen gut sei, widersprochen. Vor allem an den Wochenenden und in den Abend-/Nachtstunden sei die Frequenz der Verbindungen nicht ausreichend. Eine Verbesserung der Fähranbindung sei v.a. wichtig, um junge Menschen in Lemwerder zu halten.

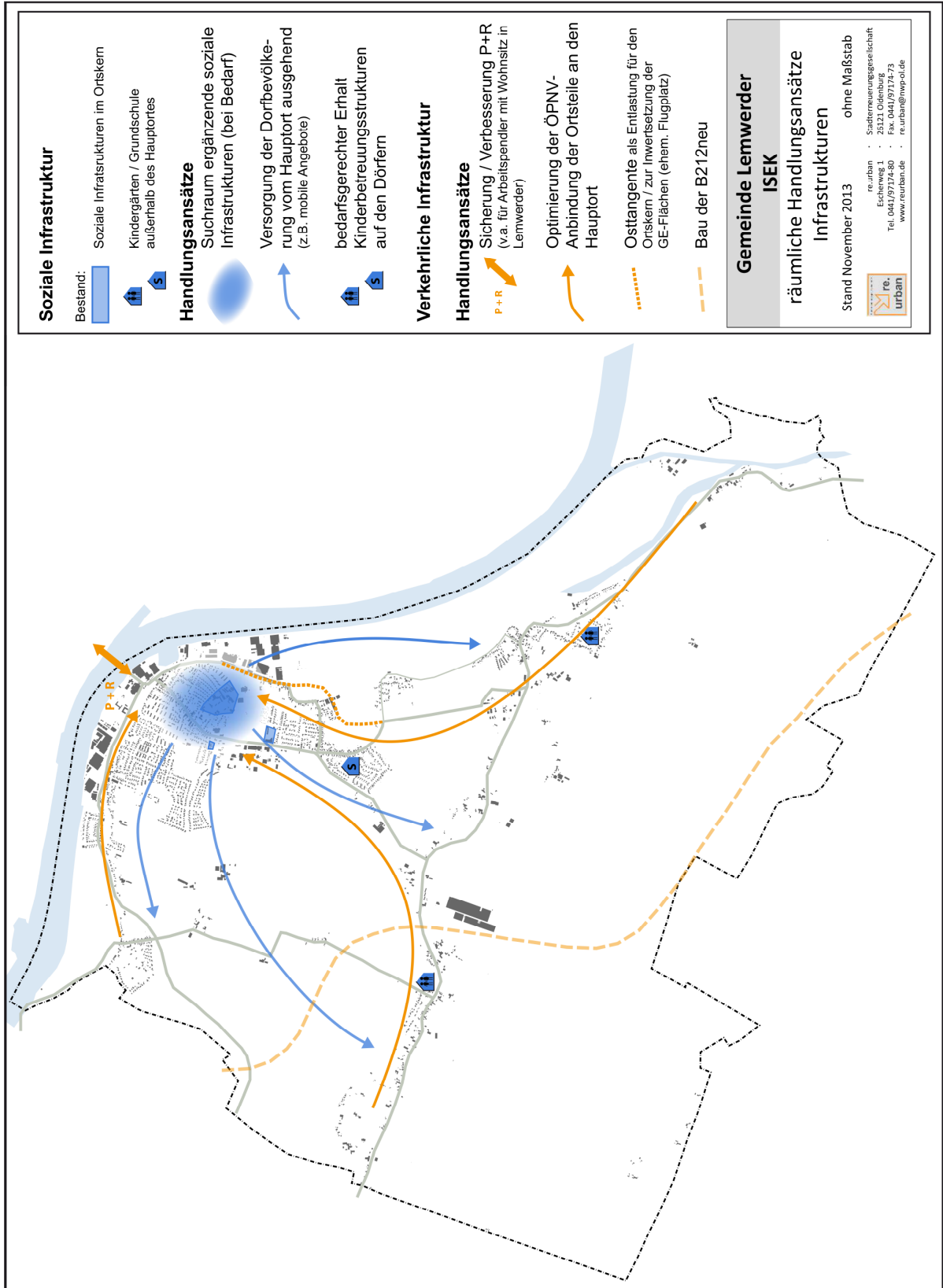
Auch bestünde Handlungsbedarf hinsichtlich der Abstimmung der Abfahrtzeiten der Fähre mit der NordWestBahn (Vegesack) sowie beim ÖPNV-Busverkehr.

Ebenfalls im Rahmen der **Informationsveranstaltung am 26.11.2013** wurde thematisiert, dass die Internetversorgung (Breitbandanbindung) auf den Dörfern nicht ausreichend sei, dieses jedoch ein entscheidender Faktor bei der Wohnstandortwahl v.a. jüngerer Menschen sei.

Eine Aufarbeitung der Thematik im Nachgang der Veranstaltung untermauert die formulierte Kritik: Laut Breitbandatlas Niedersachsen ([www.breitband-niedersachsen.de](http://www.breitband-niedersachsen.de)) sind in weiten Teilen der Gemeinde max. 2 MBit/s verfügbar (vgl. Karte).



Aktuell wird seitens der Gemeinde in Zusammenarbeit mit der EWE an einer Lösung zur Breitbandversorgung der Ortsteile Altenesch, Bardewisch, Krögersdorf und Barschlüte gearbeitet. In Teilen soll diese durch das Land Niedersachsen gefördert werden, das im Rahmen der Breitbandinitiative Geld für Projekte zur Verfügung stellt, bei denen eine Wirtschaftlichkeitslücke.



## 5 Dokumentation zur Informationsveranstaltung am 26. November 2013

Veranstaltungsort: BEGU Lemwerder

Veranstaltungsbeginn: 19 Uhr / -ende: 20.30 Uhr

ca. 35 – 40 Teilnehmer

Den EinwohnerInnen und Akteuren Lemwerders wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 26. November 2013 die bisherigen Ergebnisse des ISEK vorgestellt. Ziel der Veranstaltung war, den Teilnehmern die Gelegenheit zu geben, sich in die Diskussion der Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen einzubringen.

Im Rahmen dieser Veranstaltung wurde zunächst der Arbeitsstand des ISEK vorgestellt. Dann hatten die Teilnehmer die Möglichkeit, ihre eigenen Anregungen und Vorschläge in den Arbeitsprozess einzugeben und sich zu den vorgestellten Arbeitsergebnissen zu äußern.

Als Ableitung aus dem ISEK wurde weiterhin ein erster Ausblick gegeben auf die Handlungsbereiche „Eschhofsiedlung“ und „Stedinger Straße“, für die die Gemeinde Vorbereitende Untersuchungen zur Anmeldung in die Städtebauförderung in Auftrag gegeben hat.

### Ablauf der Veranstaltung

- Begrüßung durch Bürgermeisterin Neuke
- Inhaltliche Einführung; Erläuterung der Inhalte des ISEK (re.urban)
- Vorstellung des Arbeitsstands (re.urban)  
(Bestandsaufnahme, Ableitung von Stärken und Schwäche, Formulierung von Herausforderungen/Zielen und möglichen Handlungsansätzen)
- Rückfragen / Anmerkungen
- Arbeitsphase an den Stellwände
- Vorstellung der Ergebnisse der Arbeitsphase (re.urban)
- Ausblick (re.urban)
  - Prüfung / Einarbeitung der Ergebnisse
  - Ableitung: Handlungsgebiete „Stedinger Straße“ und „Eschhofsiedlung“
  - Hinweis auf Workshop zu den VUs

## 5.1 Beteiligung der Teilnehmer

Anschließend an die Vorstellung des Arbeitsstandes bestand die Möglichkeit zur Kommentierung und Ergänzung der dargestellten Ergebnisse durch die Teilnehmer im Rahmen einer Beteiligungsrunde mit Stellwänden.

### 5.1.1 Fragestellungen

Als Fragestellungen zu den drei Themen Wohnen, Wirtschaft und Infrastruktur war formuliert:

- WIDERSPRUCH - In welchen Punkten widersprechen Sie den Vorstellungen? Warum?
- ZUSTIMMUNG - In welchen Punkten stimmen Sie den Vorstellungen zu?
- ERGÄNZUNG - Zu welchen Punkten regen Sie Ergänzungen an? Welche?
- STÄRKEN - Was gefällt Ihnen besonders gut in Lemwerder?
- SCHWÄCHEN - Was gefällt Ihnen nicht in Lemwerder?
- HANDLUNGSBEDARF - Was muss getan werden, um Lemwerder attraktiver zu machen?  
(für Jugendliche, für Familien, für Senioren, für Unternehmen, ...)

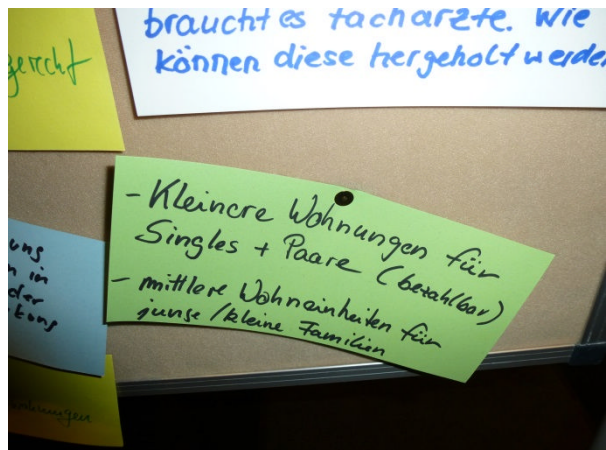
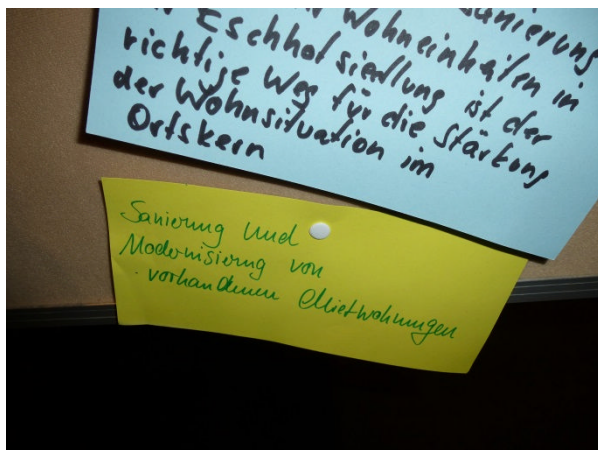
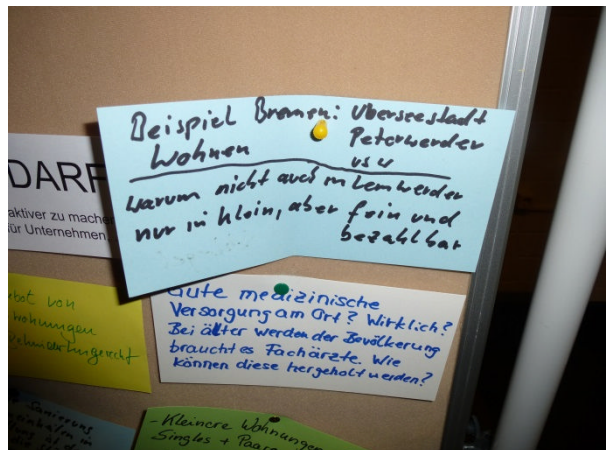
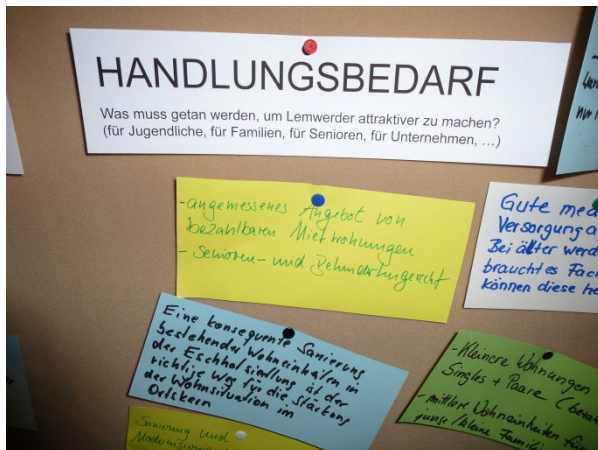
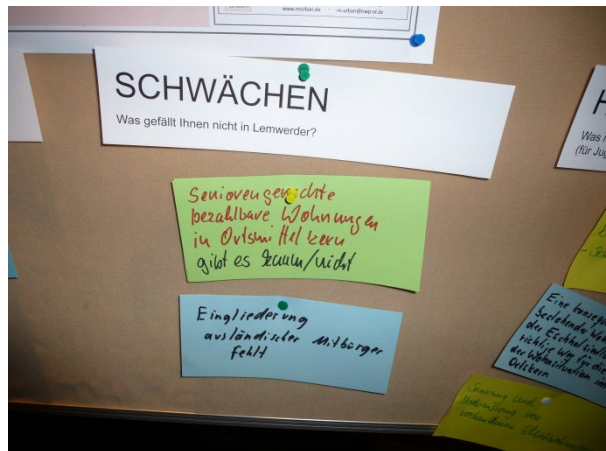
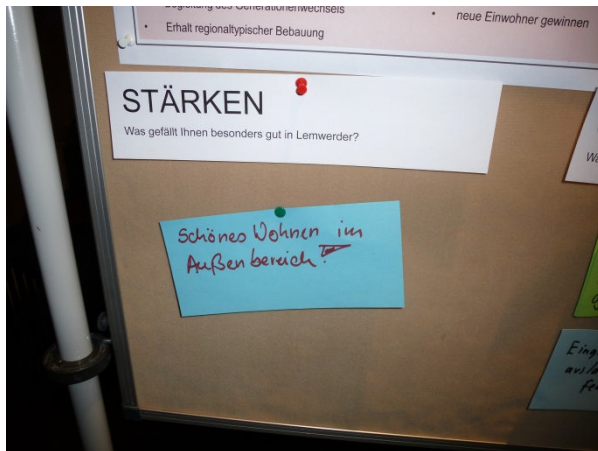


Foto: Anna Maria Weiss, NWZ

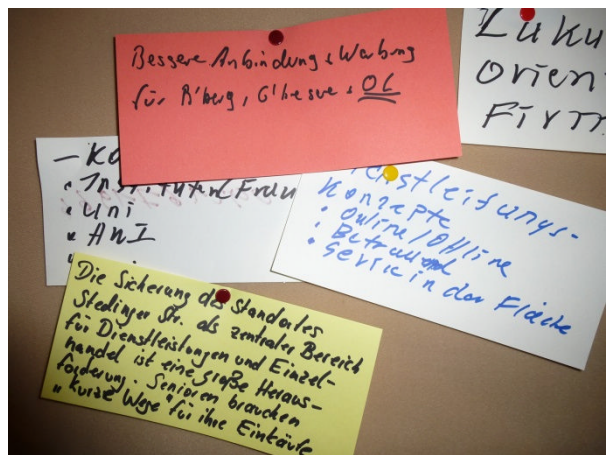
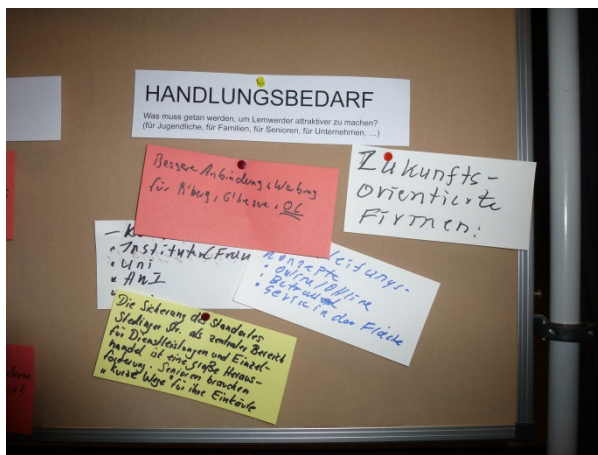
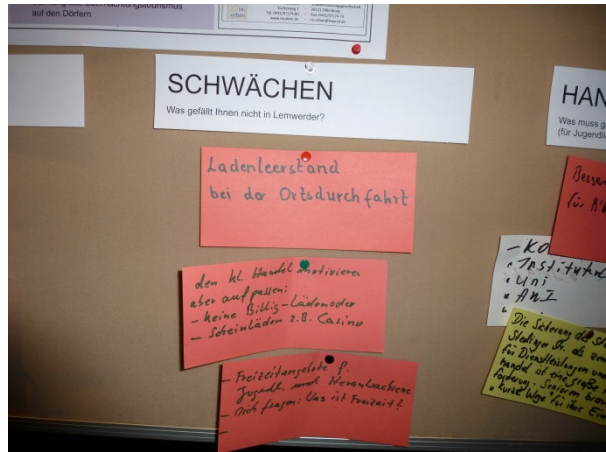
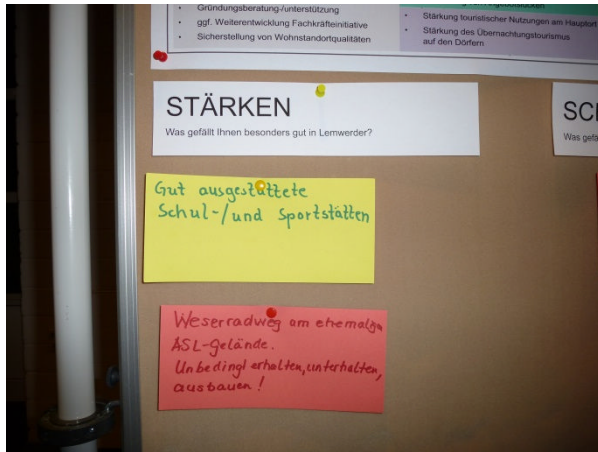
[http://www.nwzonline.de/wesermarsch/wirtschaft/plaene-den-anforderungen-anpassen\\_a\\_10,4,3236844145.html](http://www.nwzonline.de/wesermarsch/wirtschaft/plaene-den-anforderungen-anpassen_a_10,4,3236844145.html)

## 5.1.2 Ergebnisse der Beteiligung - Fotodokumentation

### Thema Wohnen

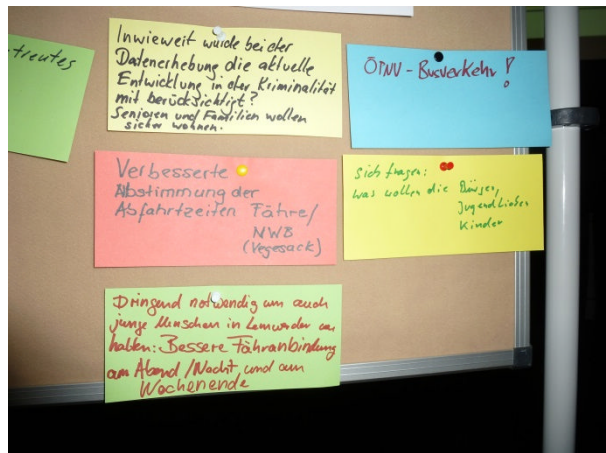
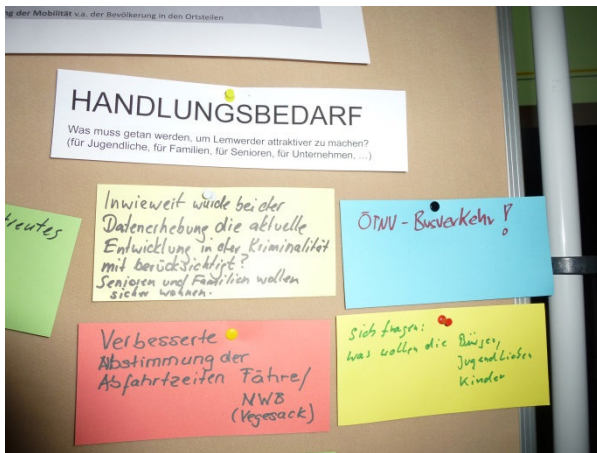
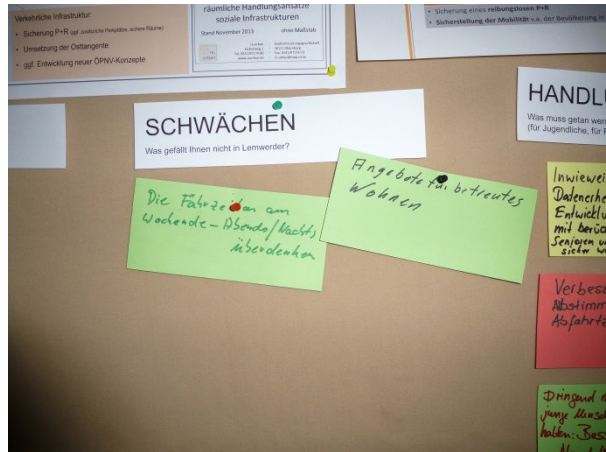
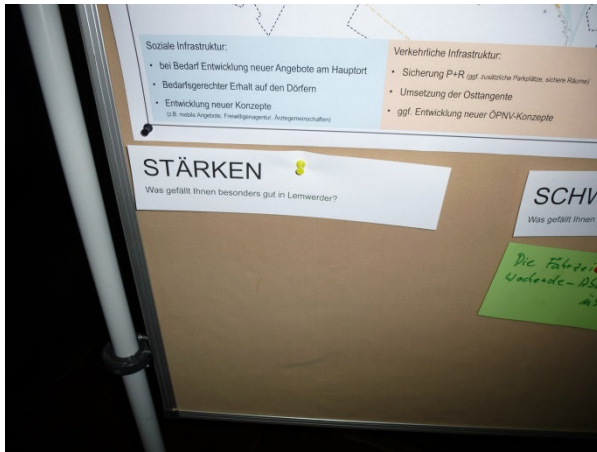


Thema Wirtschaft

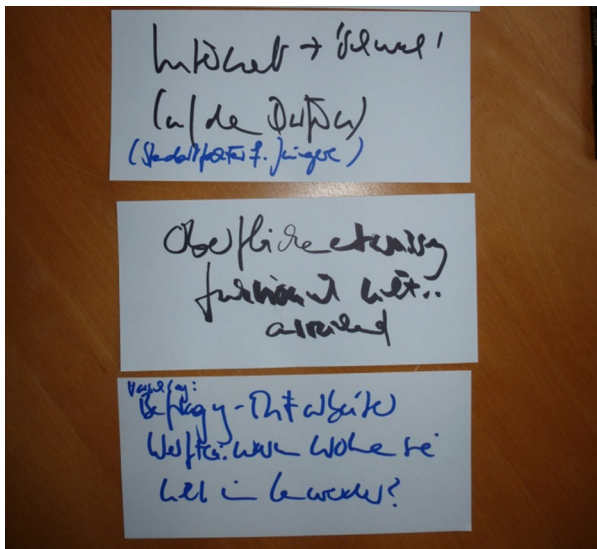




Thema Infrastruktur



Ergänzende Kommentare aus dem Publikum in der Abschlussrunde:



## 6 Zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse

### Einwohner und Wohnen

Mit Blick auf die Entwicklung der Einwohnerzahl zeigen sich in der Gemeinde Lemwerder seit 2002 kontinuierliche Rückgänge: 2012 waren in der Gemeinde 500 Einwohner weniger gemeldet als zur Jahrtausendwende (-6,8 %). Für die Zukunft gehen Prognosen weiter von rückläufigen Einwohnerzahlen aus. Dabei variieren unterschiedliche Prognosen je nach Methodik der Modellrechnung zwischen 5,9 % und 18 % Bevölkerungsrückgang bis ins Jahr 2030.

Die Veränderung der Altersstruktur zeigt bereits deutlich eine Verschiebung zu den älteren Bewohnergruppen – ein Trend, der sich künftig fortsetzen wird.

Einher geht diese Entwicklung mit einer Verkleinerung der Haushalte. Diese führte zwischen 2005 und 2010 noch zu einer leichten Zunahme der Haushaltszahl. Ab sofort ist jedoch mit einer rückläufigen Haushaltszahl zu rechnen.

Der Wohnungsbestand ist stark geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser, die Bautätigkeit ist v.a. in diesem Segment allerdings deutlich rückläufig.

Vor dem Hintergrund sich wandelnder Haushaltsstrukturen (kleinere Einheiten, ältere Bewohner) und auch unter Berücksichtigung individueller Wohn- und Eigentumswünsche ist damit zu rechnen, dass es eine Nachfrageverschiebung nach Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern zu Lasten der Ein- und Zweifamilienhausbestände geben wird. So war Bautätigkeit zuletzt im Mehrfamilienhaussegment zu verzeichnen.

Mit Blick auf die Wohnungsgrößen zeigt sich, dass – obgleich in der Gemeinde Lemwerder die Zahl der 1- und 2-Personenhaushalte dominiert – die Mehrzahl aller Wohnungen mindestens 5 Räume hat.

Vor diesem Hintergrund ergeben sich zur Stärkung des Wohnstandorts Lemwerder vielfältige Handlungserfordernisse. Auf der einen Seite steht die Gemeinde vor der Herausforderung, adäquaten Wohnraum für vielfältige kleine Haushalte bereitzustellen, d.h. das Wohnungsangebot der künftigen Nachfrage anzupassen. Dabei kommt vor allem auch der Befriedigung der Wohnbedürfnisse Älterer, z.B. durch die Bereitstellung eines Angebots an altengerechten Wohnungen in integrierter, zentraler Lage, eine hohe Bedeutung zu. Gleichzeitig gilt es im Wettbewerb um Einwohner auch ansprechenden, finanzierbaren Wohnraum für Familien zu bieten.

Eine weitere Herausforderung, die maßgeblich mit Bevölkerungsrückgängen aber auch mit der Alterung der Gesellschaft und die Verkleinerung von Haushalten einhergeht, ist die Entwicklung von Konzepten für den Umgang mit bestehenden Wohngebieten, die zum Teil durch ein hohes Durchschnittsalter der Bewohner/Eigentümer geprägt sind sowie eine Begleitung des Generationenwechsels v.a. auch auf den Dörfern.

Schließlich steht die Gemeinde Lemwerder vor der Herausforderung die Bedeutung Lemwerders als Wohnstandort zu stärken, weitere Abwanderung zu verhindern und ggf. neue Bewohner zu gewinnen (z.B. Einpendler).

### Arbeit und Wirtschaft

In der Gemeinde Lemwerder sind 2.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte tätig. Die Gemeinde übernimmt in der Region eine hohe Bedeutung als Arbeitsort: mehr als 2.000 Beschäftigte pendeln von außen in die Gemeinde.

Auffällig sind die starke Prägung des Wirtschaftsstandort Lemwerder durch das Produzierende Gewerbe sowie die Dominanz der drei weltweit agierenden Großbetriebe Abeking & Rasmussen Schiffs- und Yachtwerft AG, Lürssen Werft und Carbon-Rotec. So zeigt sich mit Blick auf die Beschäftigtenentwicklung, dass deren Schwankungen in einem engen Zusammenhang mit der Unternehmensentwicklung dieser großen Arbeitgeber steht. Und auch die wirtschaftliche Entwicklung der kleinen und mittleren Unternehmen am Standort Lemwerder hängt unmittelbar mit der Entwicklung der drei großen Industrie-Unternehmen zusammen.

Vor diesem Hintergrund gehört zu den Herausforderungen der Gemeinde Lemwerder einerseits die Sicherung der drei Großbetriebe, die maßgeblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung des Ortes haben. Andererseits sollte eine Diversifizierung der Wirtschaft angestrebt werden, d.h. die wirtschaftliche Entwicklung sollte durch die Etablierung von Unternehmen unterschiedlichster Branchen auf eine breitere Basis gestellt werden.

In der Gemeinde Lemwerder haben sich mit dem Hansering und der Stedinger Straße zwei Einzelhandelsstandorte ausgebildet, die sich hinsichtlich Flächen- und Sortimentsangebot deutlich voneinander unterscheiden. Als Grundzentrum deckt die Gemeinde Lemwerder den Bereich der Grundversorgung für die ansässige Bevölkerung ab - das klassische Angebot von Grundzentren ist in der Gemeinde weitestgehend gegeben. Darüber hinaus sind im Hauptort der Gemeinde entlang der Stedinger Str. einige Einzelhändler des mittel- /langfristigen Bedarfs zu finden. Hier ist jedoch eine zunehmende Fluktuation der Betriebe zu beobachten. Es ist damit zu rechnen, dass die hier zu findenden kleinteiligen Verkaufsflächenstrukturen zunehmend weniger nachgefragt werden, wodurch der „Altlage“ Stedinger Straße ein Funktionsverlust als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort droht.

Vor dem Hintergrund, dass eine ausreichende Grundversorgung als bedeutender Standortfaktor für die Wahl von Wohnstandorten gilt und zudem v.a. eine alternde Bevölkerung auf eine gute Nahversorgung angewiesen ist, ist die Sicherung der Grundversorgung eine wichtige Herausforderung für eine positive Entwicklung der Gemeinde Lemwerder. Dabei stellt die Stärkung des zentralen Geschäftsbereichs an der Stediger Str. eine besondere Aufgabe dar.

### Soziale und Verkehrliche Infrastruktur

Die Gemeinde Lemwerder ist hinsichtlich ihrer Ausstattung mit sozialen Infrastrukturen und auch Freizeiteinrichtungen sehr gut aufgestellt. Sie verfügt über ein umfassendes Bildungsangebot, das es künftig zu sichern und ggf. weiterzuentwickeln gilt. Darüber hinaus besteht die große Herausforderung, die Angebote dem demografischen Wandel, d.h. einer zunehmend älter werdenden Bevölkerung anzugleichen und ggf. neue Konzepte/Systeme für eine stabile Versorgung zu entwickeln.

Auch mit Blick auf die verkehrliche Infrastruktur ist die Gemeinde gut ausgestattet. Eine zentrale Herausforderung stellt die Anbindung der Bevölkerung auf den Dörfern an das Versorgungszentrum Lemwerder mittels ÖPNV dar.

Weiche Standortfaktoren gewinnen bei der Standortwahl von Bürgern zunehmend an Bedeutung. Einrichtungen, die die Vereinbarkeit von Familie und Beruf sicherstellen spielen dabei ebenso eine Rolle wie etwa Sport- und Freizeiteinrichtungen. Deren Sicherung ist eine bedeutende Aufgabe der Gemeinde Lemwerder.

## LITERATUR

- CIMA / Zweckverband Großraum Braunschweig (2010): Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für den Großraum Braunschweig.  
[www.zgb.de/barrierefrei/misc/downloads/Abschlussbericht2010.pdf](http://www.zgb.de/barrierefrei/misc/downloads/Abschlussbericht2010.pdf)
- Forum Huebner, Karsten & Partner (2008): Fallstudie Demografischer Wandel in der Gemeinde Lemwerder. Abschlussbericht.
- Forum Huebner, Karsten & Partner (2013): Demografische Analysen zum Wanderungsverhalten von Frauen im Landkreis Wesermarsch. Abschlussbericht.  
[www.landkreis-wesermarsch.de/uploads/files/abschlussberichtwanderungfrauenlkwesermarsch.pdf](http://www.landkreis-wesermarsch.de/uploads/files/abschlussberichtwanderungfrauenlkwesermarsch.pdf)
- Gemeinde Lemwerder (2011): Zukunft des Wohnens der Gemeinde Lemwerder.  
[http://www.total-lokal.de/city/lemwerder/data/27809\\_49\\_01\\_11/](http://www.total-lokal.de/city/lemwerder/data/27809_49_01_11/)
- Gemeinde Lemwerder (2013): Flächennutzungsplan 2025. Grundzüge der Planung – Begründung. Vorentwurf Stand Oktober 2013.
- ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH (2008): Wirtschaftsfaktoranalyse Wesermarschtourismus. Endbericht.
- Kommunalverbund Niedersachsen Bremen e.V. (2004): INTRA - Interkommunales Raumstrukturkonzept Region Bremen. Endbericht.
- Kommunalverbund Niedersachsen Bremen e.V. (2008): Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Region Bremen. Fortführung des IMAGE-Moderationsverfahrens. Endbericht.  
<http://www.kommunalverbund.de/internet/page.php?site=901000042&typ=2>
- Landkreis Wesermarsch (2003): Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Wesermarsch.
- Landkreis Wesermarsch (2012): Broschüre zum Mietspiegel 2011 des Landkreises Wesermarsch. Stand Juni 2012. Gültig mit Datum der Veröffentlichung 29.06.2012.  
[www.landkreis-wesermarsch.de/uploads/files/mietspiegel\\_2012.pdf](http://www.landkreis-wesermarsch.de/uploads/files/mietspiegel_2012.pdf)
- LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen - Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg (Hrsg.) (2013): Grundstücksmarktbericht 2013.
- NBank (2013): Kommunalprofil 2011 für die Gemeinde Lemwerder.
- Wenz, F.-H. (1995): Chronik des Lemwerder Flugwerkes 1935 bis 1963

### ausgewählte Internetquellen:

- Sammeltaxi <http://www.vbn.de/fahrplan/anruflinien-ast.html>
- Radwanderwege <http://www.lemwerder.de/Tourismus/fahrradtour.htm>  
<http://www.radfahren-im-oldenburger-land.de/kleeblatttrouten-neu>
- Vereine <http://www.lemwerder.de/Einrichtungen/vereine.htm>
- Wohnbauförderprogramm <http://www.lemwerder.de/Wohnen/wohnungsbaufoerderung.htm>