



Gemeinde Lemwerder

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Vorstellung der Ergebnisse

Informationsveranstaltung am 26. November 2013

re.urban Stadterneuerungsgesellschaft

Karen Strack, Kerstin Brunken

Informationsveranstaltung

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

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

ISEK (Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept)

➤ Darstellung der gemeindlichen Situation

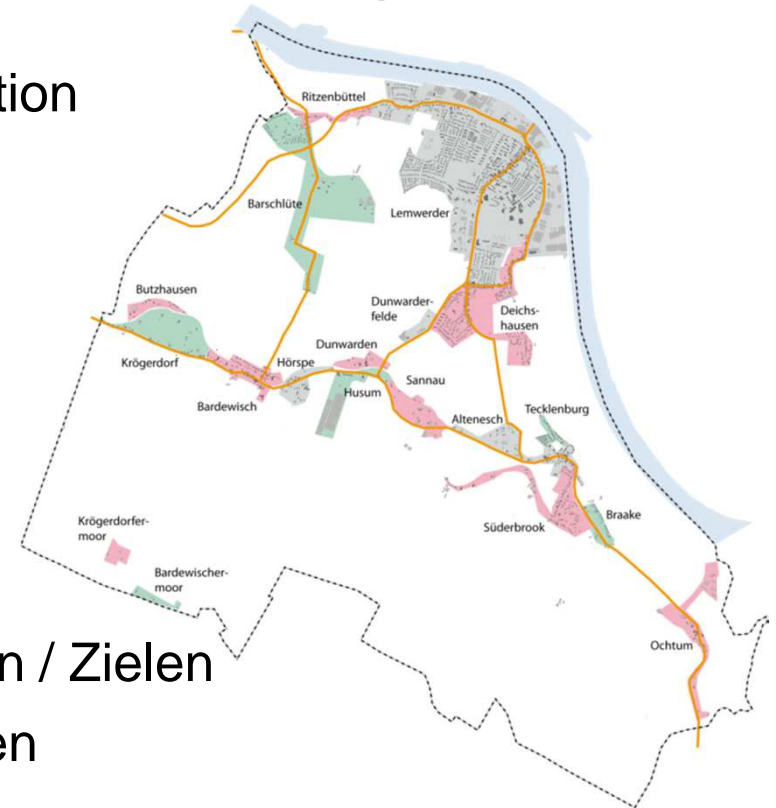
- Funktion und Lage in der Region / Planerische Rahmenbedingungen
- Einwohnerentwicklung
- Haushalte / Wohnungsmarkt
- Wirtschaft und Arbeitsmarkt
- Bildung / Soziale Infrastruktur
- ggf. Finanzausstattung

➤ ... und Perspektiven

➤ Formulierung von Herausforderungen / Zielen

➤ ... und möglichen Handlungsansätzen

- räumlich
- inhaltlich



➔ **u.a. Fördergrundlage für sämtliche Programme der Städtebauförderung**

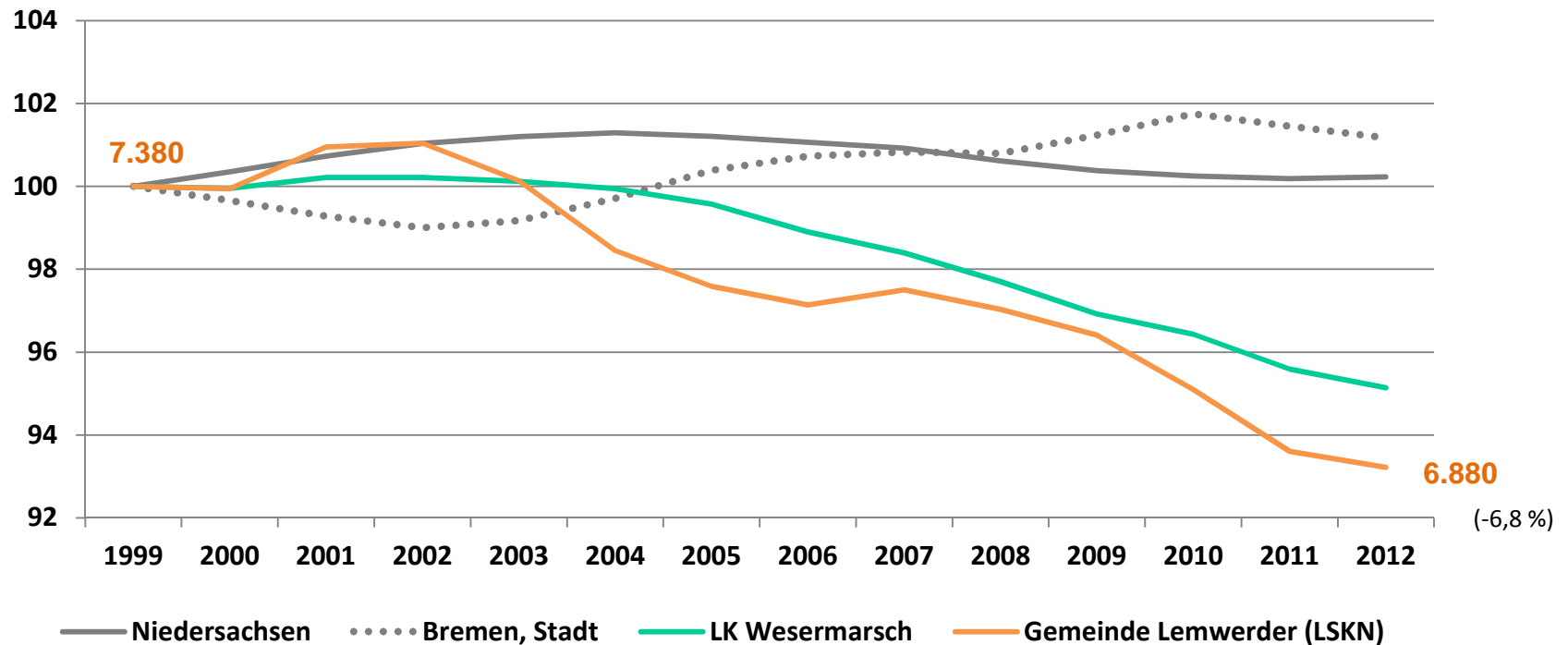
ISEK - Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Gliederung

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

Bevölkerungsentwicklung 1999 bis 2012

1999 = 100; jeweils zum 31.12.



Quelle: LSKN. Darstellung re.urban.

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

Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen

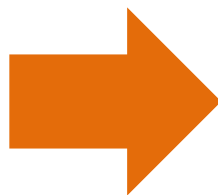
- in den Ortsteilen gestaltet sich die Bevölkerungsentwicklung sehr unterschiedlich

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

Quelle: Gemeinde Lemwerder. Darstellung: re.urban.

Zusammenfassung Bevölkerungsentwicklung

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

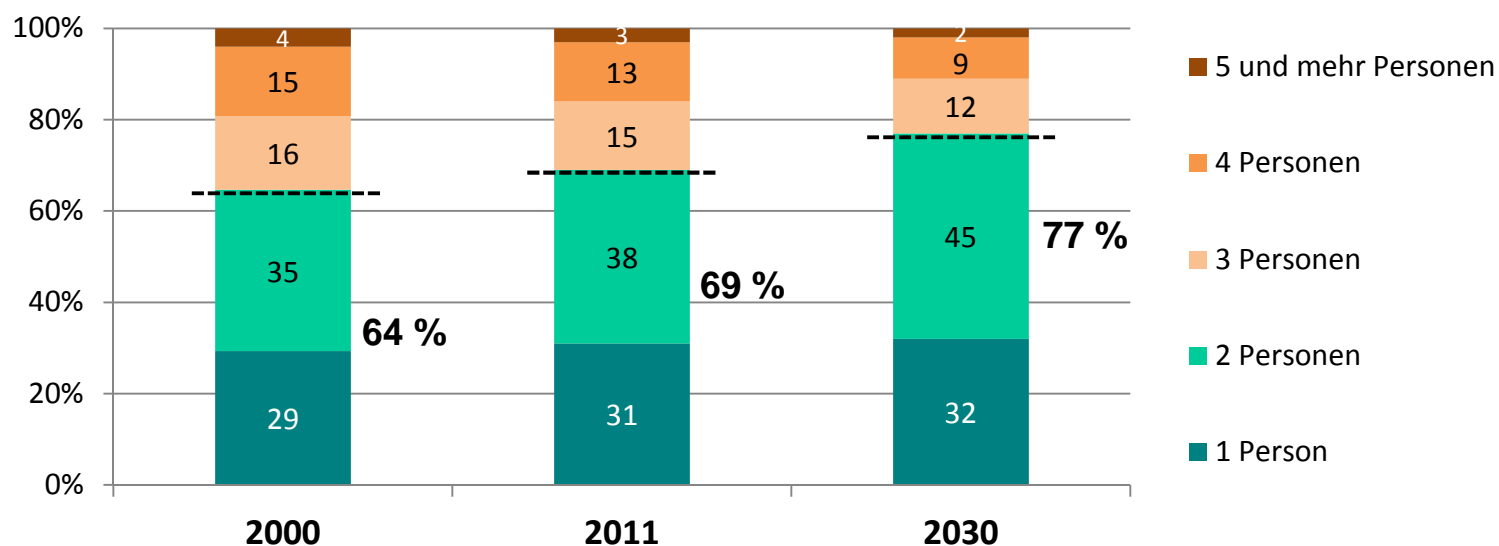


Lemwerder ist deutlich von Einwohnerverlusten und Alterung der Bevölkerung betroffen

Entwicklung der Haushaltszahl und -struktur

Prognose der NBank: bis zum Jahr 2030 ...

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



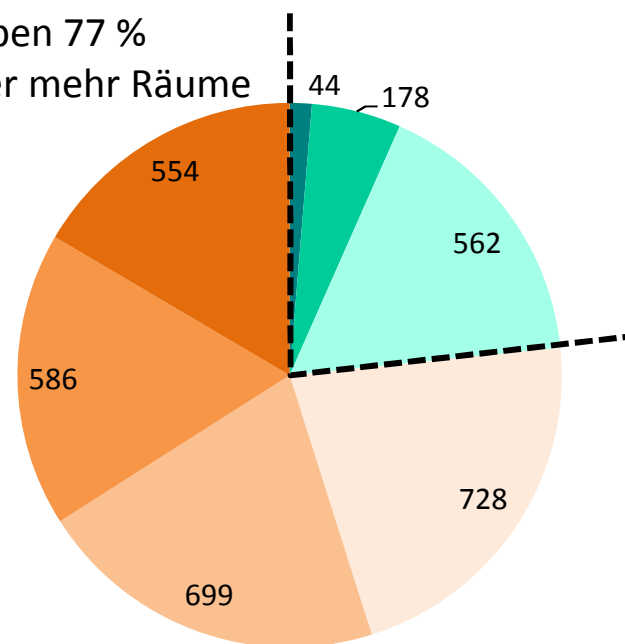
Quelle: NBank – Kommunalprofil 2011 für die Gemeinde Lemwerder. Darstellung: re.urban.

Wohnungszahl / -struktur

von den insgesamt
rd. 3.350 Wohnungen ...

... haben 77 %

4 oder mehr Räume



1 Raum

2 Räume

3 Räume

4 Räume

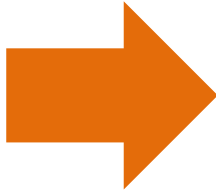
5 Räume

6 Räume

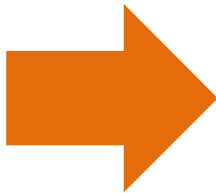
7 und mehr Räume

Quelle: Zensus 2011. Darstellung: re.urban.

- Typus des Einfamilienhauses ist dominant (ca. 80 %)
- die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 100 m²
- Wohnungen mit 100 bis 119 m² sind am häufigsten vertreten
- Wohnbautätigkeit ist sehr gering
- zwischen 2006 und 2011 hatte die Hälfte aller Wohnungszugänge mind. 7 Räume
- Wohnungsbestände sind v.a. aus 1950er bis 1970er Jahren



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



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

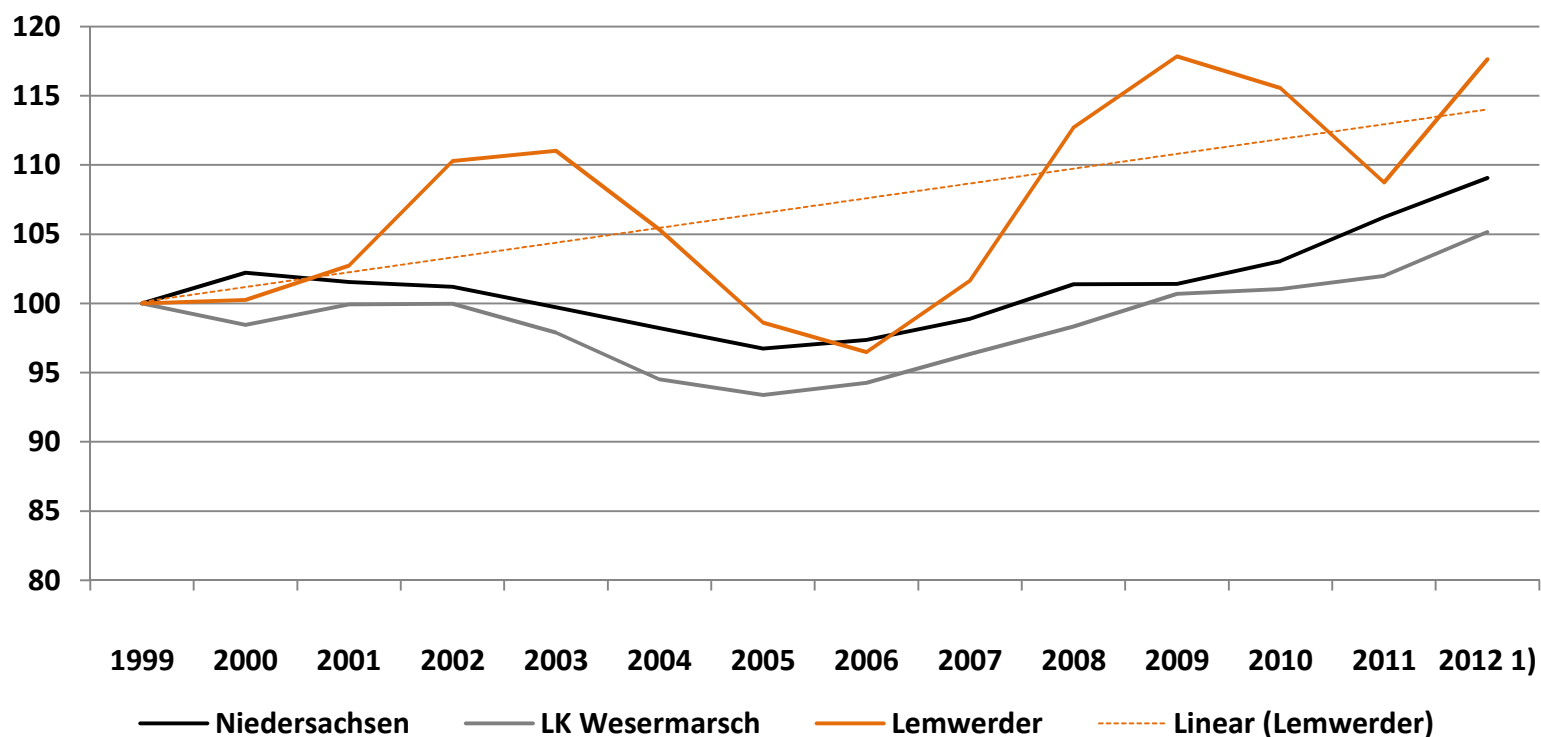
Stärken/Schwächen - Herausforderung/Ziele

WOHNEN

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

Beschäftigtenentwicklung 1999 bis 2012

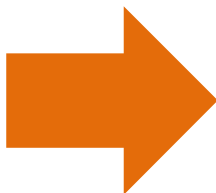
rund 2.700 SVB



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

Wirtschaftsentwicklung / Struktur

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



Wirtschaftliche Entwicklung Lemwerders deutlich abhängig von drei weltweit agierenden Großbetrieben

Einzelhandel

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

Entwicklung Verkaufsfläche in der Gemeinde Lemwerder:

HGZ 1993

3.000 qm

RZEHK 2006

9.085 qm

Orts-
kern

Streu-
lage

Hanse-
ring

RZEHK 2012

9.345 qm

2012 gegenüber 2006:

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



Stärken/Schwächen - Herausforderung/Ziele

WIRTSCHAFT

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

Stärken/Schwächen - Herausforderung/Ziele

SOZIALE INFRASTRUKTUR

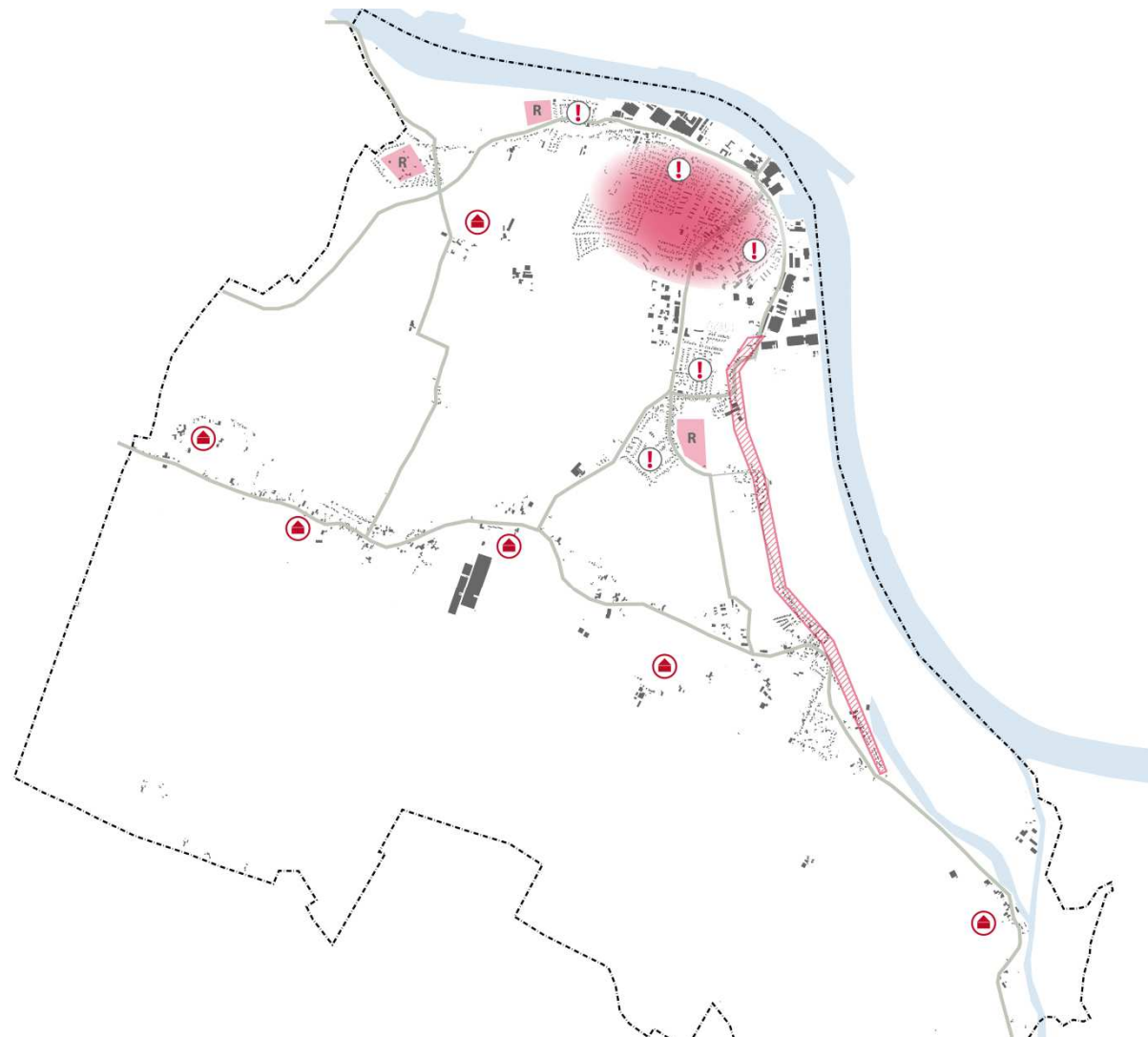
Stärken / Chancen	Schwächen / Risiken
<ul style="list-style-type: none">• gute Ausstattung mit Bildungs- und Betreuungsangeboten• Langjährig ansässige Einrichtungen der Altenpflege• Gute Versorgung mit Gesundheitsdienstleistungen (Ärzte, Apotheken, Sänitätshaus)	<ul style="list-style-type: none">• rückläufige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

Stärken/Schwächen - Herausforderung/Ziele

VERKEHRLICHE INFRASTRUKTUR

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

Handlungsansätze **WOHNEN**



nachrichtlich:

R Reservefläche
gem. Flächennutzungsplan

Handlungsansätze

Zentrennahes Wohnen
- Sicherung / Weiterentwicklung
zukunftsorientierter
Wohnangebote

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

**Erhalt regionaltypischer Deich-
randbebauung**
Funktionsergänzung Tourismus

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

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

Handlungsansätze **WIRTSCHAFT**



nachrichtlich:

Gewerbegebiete - Bestand

Reservefläche gem. FNP



RROP: Umschlagplatz, Vorranggebiet für hafenorientierte industrielle Anlagen

Zentraler Versorgungsbereich mit Ergänzungsbereich Hansering (Kommunalverbund Bremen-Niedersachsen)

Wohnmobilstellplätze

Handlungsansätze Gewerbe

Entwicklungsrichtung auf den Potenzialflächen Gewerbe (stufenweise - nach Bedarf)

Handlungsansätze EH / DL

Konzentration v.a. kleinteiliger Einzelhandel / Dienstleistungen

Standort für großflächigeren, nicht im Ortskern realisierbaren EH keine zusätzliche Flächenausweisung

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

Handlungsansätze Tourismus

Stärkung Tourismus/Gastronomie

Weiterentwicklung Erlebarkeit des Wasser (touristische Nutzung)

Stärkung Übernachtungstourismus (z.B. FeWo)

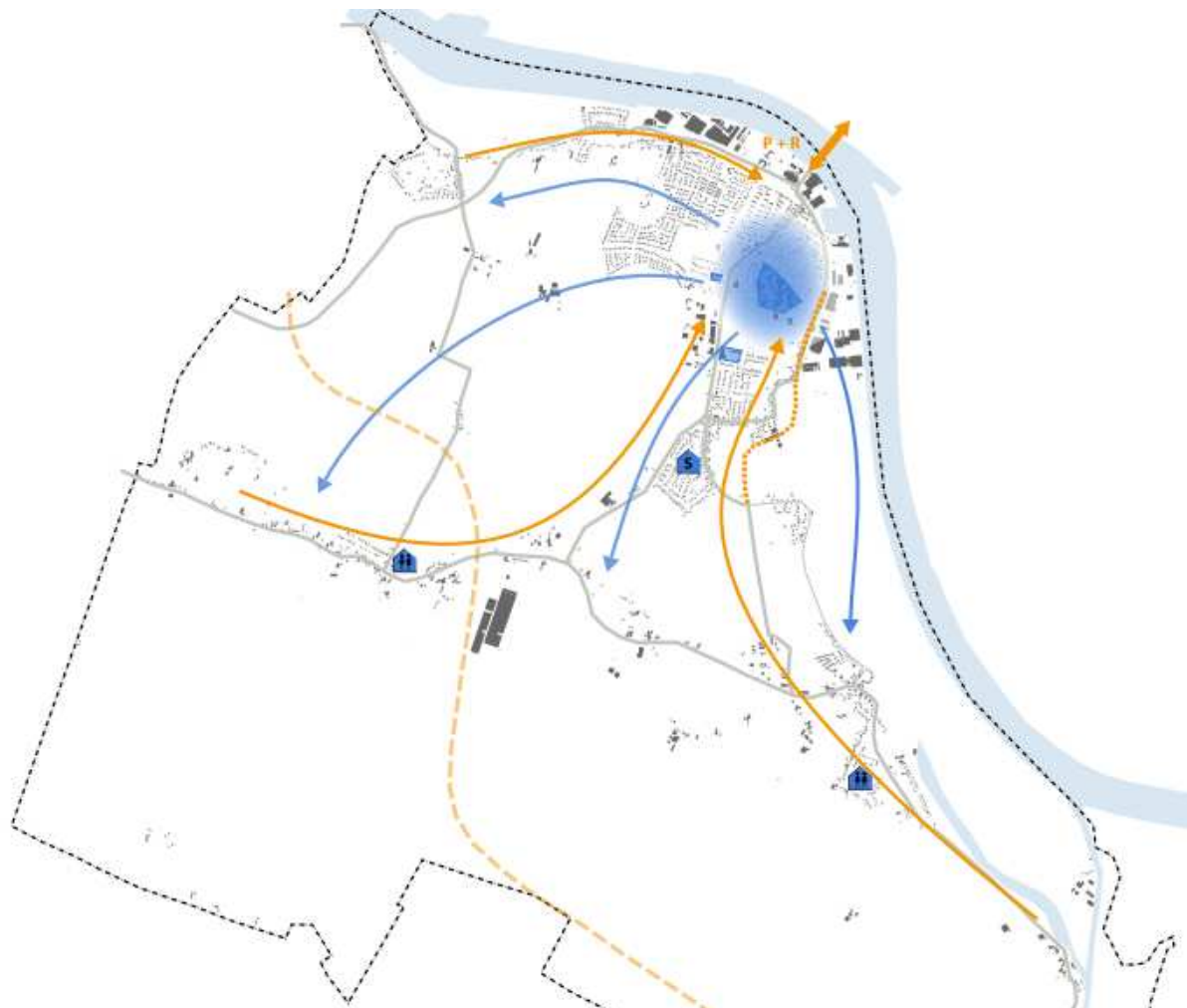
nachrichtlich:

Optimierung der ÖPNV-Anbindung (vgl. Handlungsansätze Infrastruktur)

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

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



Handlungsansätze **INFRASTRUKTUR**




Soziale Infrastruktur

Bestand:



 Soziale Infrastrukturen im Ortskern

 Kindergärten / Grundschule
 außerhalb des Hauptortes

Handlungsansätze


 Suchraum ergänzende soziale Infrastrukturen (bei Bedarf)


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


 bedarfsgerechter Erhalt Kinderbetreuungsstrukturen auf den Dörfern


Verkehrliche Infrastruktur

Handlungsansätze

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

 Optimierung der ÖPNV-Anbindung der Ortsteile an den Hauptort

 Umsetzung der Osttangente als Entlastung für den Ortskern

 Bau der B212neu

Soziale Infrastruktur:

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

Verkehrliche Infrastruktur:

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

Rückfragen / Anmerkungen

Ergänzung:

Welche

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

sehen Sie?

Vorstellung der Ergebnisse

Ausblick:

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

Handlungsansätze Wohnen

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

u.a. Eschhofsiedlung

Klärung der Zukunftsfähigkeit des Bestandes:

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

Handlungsansätze Wohnen

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

u.a. Eschhofsiedlung

Erarbeitung Vorbereitender Untersuchungen zur Antragstellung auf Aufnahme in die Städtebauförderung

- Bestandsaufnahme – Klärung der vorliegenden Probleme
- Ansätze für Weiterentwicklung

WORKSHOP am 28. Februar 2014:

Vorstellung der ersten Ergebnisse und Möglichkeit, Ideen einzubringen

Handlungsansätze Wirtschaft

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

Klärung des Entwicklungsziels für die Stedinger Straße:

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

Erarbeitung Vorbereitender Untersuchungen zur Antragstellung auf Aufnahme in die Städtebauförderung

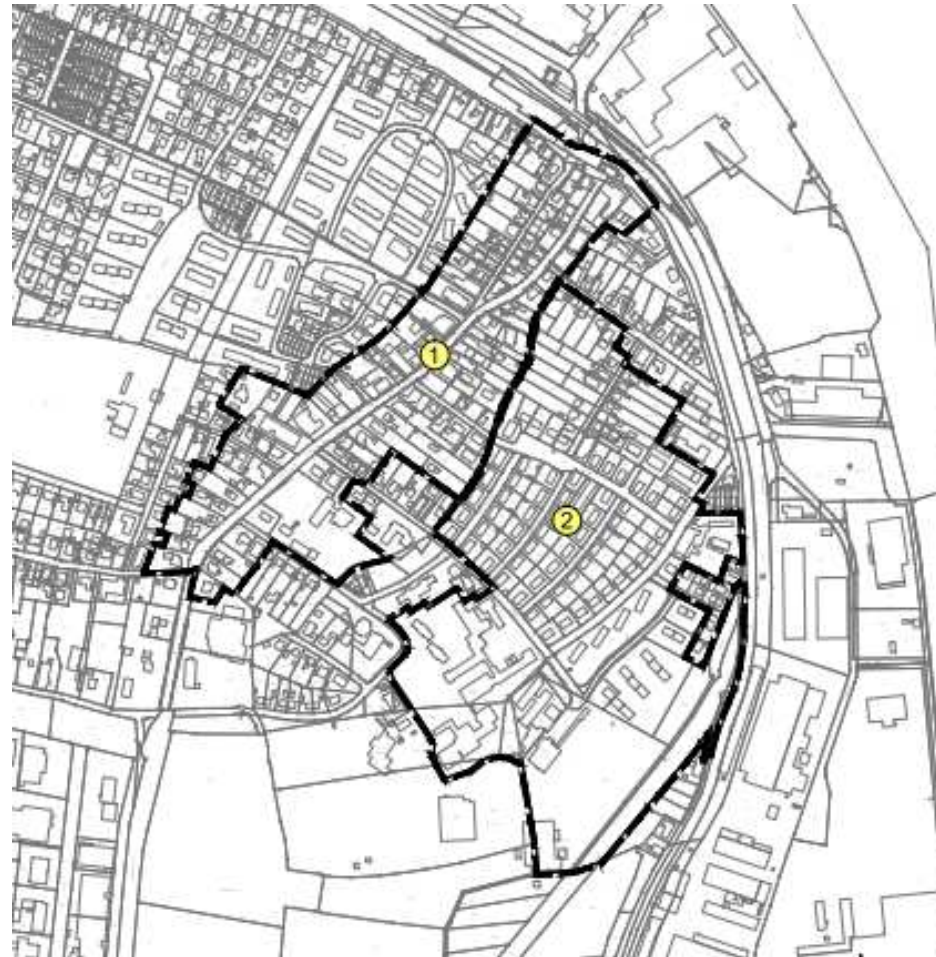
- Ansätze für eine Weiterentwicklung - wie kann die Stärkung der Stedinger Straße gelingen ? (Entwicklungskonzept / mögl. Maßnahmen)

WORKSHOP am 28. Februar 2014:

Vorstellung der ersten Ergebnisse und
Möglichkeit, Ideen einzubringen

Vorbereitende Untersuchungen

Untersuchungsgebiete



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

