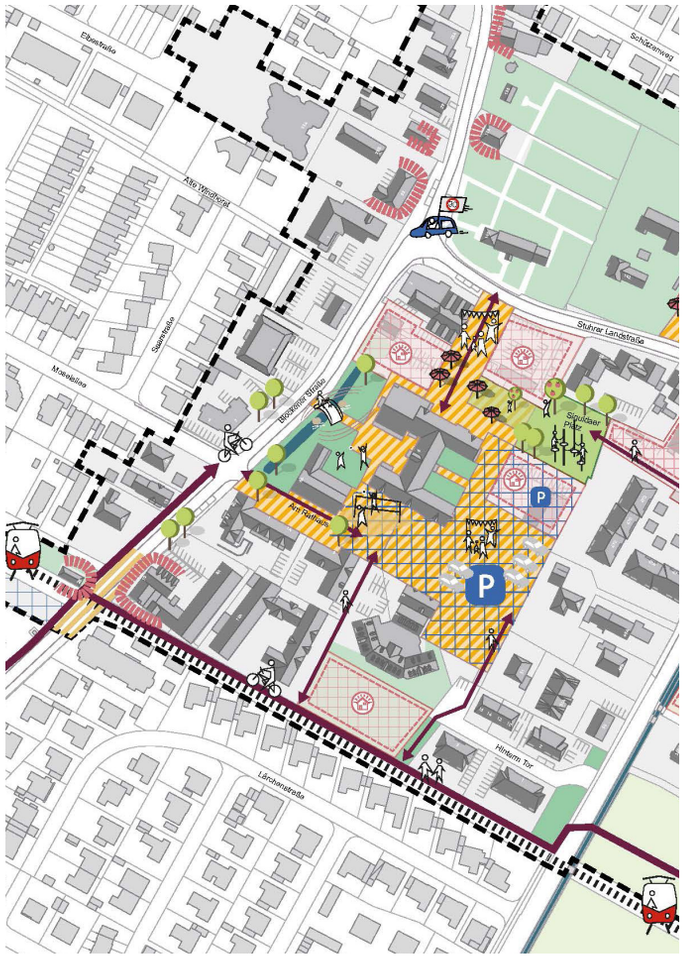






Im Auftrag
Gemeinde Stuhr

Gemeinde Stuhr
VU und ISEK Ortskern Stuhr

Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Bau GB und Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

BPW Stadtplanung

Inhalt

Inhalt 2
1 Einleitung 4
1.1 Anlass und Zielsetzung 4
1.2 Die Instrumente VU und ISEK 5
1.3 Aufbau Bericht, Verfahrensablauf und Methodik 6
1.4 Untersuchungsverfahren VU 8
1.5 Öffentlichkeitsbeteiligung und Akteursbeteiligung 8
2 Rahmenbedingungen 10
2.1 Gemeindeprofil 10
2.2 Historische Entwicklung Ortsteil Stuhr 12
2.3 Untersuchungsgebiet Ortskern Stuhr 13
2.4 Planerische Vorgaben 15
2.5 Konzepte, Gutachten und aktuelle Projekte 20
2.6 Kommunale Finanzen 21
3 Bestandsanalyse 22
3.1 Bevölkerungsstruktur und demographische Entwicklung 22
3.2 Siedlungsstruktur, Ortsbild und Landschaft 23
3.3 Wirtschafts-/ Arbeits- und Einzelhandelsstandort 25
3.4 Wohn- und Lebensstandort 29
3.5 Mobilität und Erschließung 32
3.6 Klimaschutz und Klimaanpassung 33
3.7 Nutzungsstruktur im Ortskern 34
3.8 Gebäudebestand im Ortskern 40
3.9 Eigentumsstruktur im Ortskern 47
3.10 Erschließung, Mobilität und Barrierefreiheit im Ortskern 49
3.11 Grün- und Freiflächen im Ortskern 55
3.12 Umwelt, Klima und Energie im Ortskern 58
4 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept 60
4.1 Stärken und Anknüpfungspunkte 60
4.2 Schwächen und Handlungsbedarfe 64
4.3 Entwicklungsziele und Maßnahmen 66

Ortskern Stuhr: Treffpunkt für Jung und Alt! 67
Ortskern Stuhr: Vielfältige Anlaufpunkte laden ein! 68
Ortskern Stuhr: Abwechslungsreiche Freiräume verbinden! 69
Ortskern Stuhr: Sicherer und besser zu erreichen! 70
Ortskern Stuhr: Klimafreundlich gestaltet! 71
Strukturelles Zielkonzept für den Stuhrer Ortskern 71
4.4 Finanzierung, Umsetzungsstrategie und Evaluation 74
5 Sanierungserfordernis 74
5.1 Städtebauliche Missstände 74
5.2 Missstände im Untersuchungsgebiet 75
5.3 Sanierungserfordernis 79
5.4 Sanierungsziele und Erneuerungskonzept 79
5.5 Maßnahmenkonzept 80
6 Kosten und Finanzierung 90
7 Abwägung, Festlegung und Abgrenzung 93
7.1 Mitwirkungsbereitschaft der Bürger- und Eigentümerschaft 93
7.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 93
7.3 Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses 93
7.4 Verfahren 94
7.5 Nachteilige Auswirkungen und Durchführbarkeit 96
7.6 Abgrenzung Sanierungsgebiet 96
8 Ausblick und weiteres Vorgehen 99
9 Quellen 100

1 Einleitung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Vor den Toren Bremens liegt die Gemeinde Stuhr mit ihren acht sehr individuellen Ortsteilen. Diese haben sich in der Vergangenheit je nach Flächenausweisung und -verfügbarkeit sowie politischer Schwerpunktsetzung entsprechend weiterentwickelt. Im Zuge der Änderung des Landesraumordnungsprogramms im Jahr 2017 wurde die Gemeinde Stuhr zu einem Mittelzentrum aufgestuft. Mit dieser Aufstufung wurde auch die Aufgabe verknüpft, eine funktionsfähige innerörtliche Zentrenstruktur zu schaffen. Als wichtige Grundlage wurde das bestehende Zentren- und Einzelhandelskonzept im gleichen Jahr angepasst. Dieses verweist auf die entsprechenden Entwicklungschancen in den Ortsteilen Brinkum und Stuhr für die gesamte Gemeinde. Auf Grund der Flächenverfügbarkeit und Eigentumssituation wurden zunächst die städtebaulichen Zielplanungen für den zentralen Bereich im Ortsteil Brinkum vorangetrieben und befinden sich aktuell in der Realisierung.

Nun soll der Fokus auf den Ortskern von Stuhr gerichtet werden. Zwar gibt es mit dem Rathaus, weiteren Dienstleistungsnutzungen, Gewerbebetrieben und Wohnen eine Vielzahl zentraler Nutzungen und Angebote. Eine typisch historisch gewachsene Ortsmitte ist jedoch nicht ausgebildet. Das Einkaufen spielt in dem durch stark befahrene Verkehrsachsen beeinträchtigten Ortskern kaum eine Rolle und wird auch zukünftig nicht als eine Leitfunktion entwickelt werden können. Nun stellt sich die Frage, wie ein Ortskern ohne relevante Einkaufsfunktion entwickelt und zu einem lebenswerten und lebendigen Ortskern werden kann, wo Menschen einander begegnen. Insbesondere die sichtbare und intuitive Verknüpfung von bestehenden Angeboten und öffentlichen Gebäuden über attraktive Freiräume für Jung und Alt sowie die nachhaltige Entwicklung von zukünftigen Potenzialgrundstücken braucht innovative Ansätze, Investitionen und aktive Begleitung seitens der Gemeinde.

Um eine erfolgreiche Entwicklung für den zentralen Raum anzustoßen, ist eine strategische Planung und ein entsprechendes Vorgehen essenziell. Daher hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, ein sogenanntes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) mit vorbereitenden Untersuchungen (VU) erarbeiten zu lassen. Diese stellen die strategischen und formalen Grundlagen für nachfolgende Prozess- und Planungsschritte dar. Mit dem einstimmig gefassten Ratsbeschluss vom 07.07.21 über das ISEK sowie die Kenntnisnahme der VU bekräftigt die Ortspolitik diese Grundlagen.

Die Gemeinde Stuhr bemüht sich mit einem Förderantrag zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“. Zentrales Ziel des Förderprogramms ist es, die Stadt- und Ortskerne sowie Stadtteilzentren zu attraktiveren und zu identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur weiterzuentwickeln. Insbesondere vor dem Hintergrund aktuell gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und klimabedingten Veränderung kommt den Stadt- und Ortskernen eine zentrale Bedeutung für das gesamte Stadt- bzw. Gemeindegeschehen zu, die sich einer Vielzahl neuer Herausforderungen stellen müssen.

1.2 Die Instrumente VU und ISEK

Die **vorbereitenden Untersuchungen (VU)** gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) dienen dazu, für ein konkretes Gebiet hinreichende Beurteilungsgrundlagen zu ermitteln, ob und in welchem Umfang die Notwendigkeit von sanierungsrechtlichen Instrumenten erforderlich und geeignet ist.

Aufgabe und Inhalt der VU sind:

- Nachweis der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet,
- Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung,
- Entwicklung der städtebaulichen Zielsetzung,
- Begründung der (finanziellen) Durchführbarkeit und Erforderlichkeit der geplanten Maßnahme,
- Nachweis des öffentlichen Interesses sowie
- ggf. Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets.

Ein **integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)** zählt zu den strategischen Planungs- und Steuerungsinstrumenten der Stadtentwicklung, das an ortsspezifische Potenziale anknüpft und nachfolgende planerische Entscheidungen vorbereitet. Hier werden Leitlinien und Ziele zur Sicherung und Stärkung nachhaltiger Strukturen für einen konkreten Teilraum definiert. Durch die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürgern sowie wichtiger Akteure aus der Stadtgesellschaft wird das Konzept auf eine breite "Basis" gestellt und im gegenseitigen Meinungsaustausch miteinander entwickelt. Hinsichtlich eines effizienten Einsatzes öffentlicher und privater Finanzmittel bildet ein integriertes Entwicklungskonzept die Grundlage zur Finanzierung von Maßnahmen der Stadtentwicklung und Stadterneuerung. Ferner bildet das Konzept die Grundlage zur Einwerbung von Städtebaufördermitteln.

Aufgabe und Inhalt eines ISEKS sind:

- Analyse von sektoralen Themen und Herausstellung von Wechselwirkungen und Querschnittsbezügen (integrierter Ansatz),
- Zusammenfassung von Erkenntnissen in einer Stärken-Schwächen Analyse,
- Ableitung von Leitlinien und/oder Entwicklungszielen,
- Formulierung von Handlungsempfehlungen und Maßnahmen,
- Ermittlung von Kosten und möglichen Finanzierungsansätzen sowie
- Empfehlungen zur Verstetigung und Evaluation.

1.3 Aufbau Bericht, Verfahrensablauf und Methodik

Die Erarbeitung von VU und ISEK erfolgt im Parallelverfahren, dass sowohl thematische als auch personelle Synergien gut und effektiv genutzt werden können. Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt in einem gemeinsamen, der sich wie folgt aufbaut:

- In Kapitel 2 werden die zentralen Rahmenbedingungen für die VU und das ISEK zusammenfassend dargestellt.
- Im Zuge der Bestandsanalyse werden in Kapitel 3 zunächst die Ausgangslage für die Gemeinde Stuhr bzw. den Ortsteil Stuhr nach sektoralen Themen gegliedert dargestellt (vgl. 3.1. – 3.5), um für den konkreten Raum des Ortskerns fundierte Entwicklungspotenziale und Handlungsansätze ableiten zu können. In den nachfolgenden Unterkapitel 3.7-3.12 werden die Erkenntnisse der spezifischen Bestandsanalyse der VU dargestellt.
- Das Kapitel 4 umfasst im Wesentlichen die Inhalte des ISEKs, welches die Stärken und Anknüpfungspunkte sowie die Schwächen und Handlungsbedarfe benennt. Aufbauend auf diesen Inhalten erfolgt die Konzeption von Entwicklungszielen mit Maßnahmen, die den strategischen Rahmen bilden und damit auch für eine nachfolgende Sanierung zentrale Aspekte beinhalten.
- Die anschließenden Kapitel 5-7 bilden bedeutende Inhalte der VU in Bezug auf Sanierungserfordernis, Kosten- und Finanzierung sowie Abwägung und Durchführbarkeit mit einem Vorschlag zur Festlegung sowie Abgrenzung eines Sanierungsgebietes.
- Abschließend gibt es in Kapitel 8 einen Ausblick zum weiteren Vorgehen.

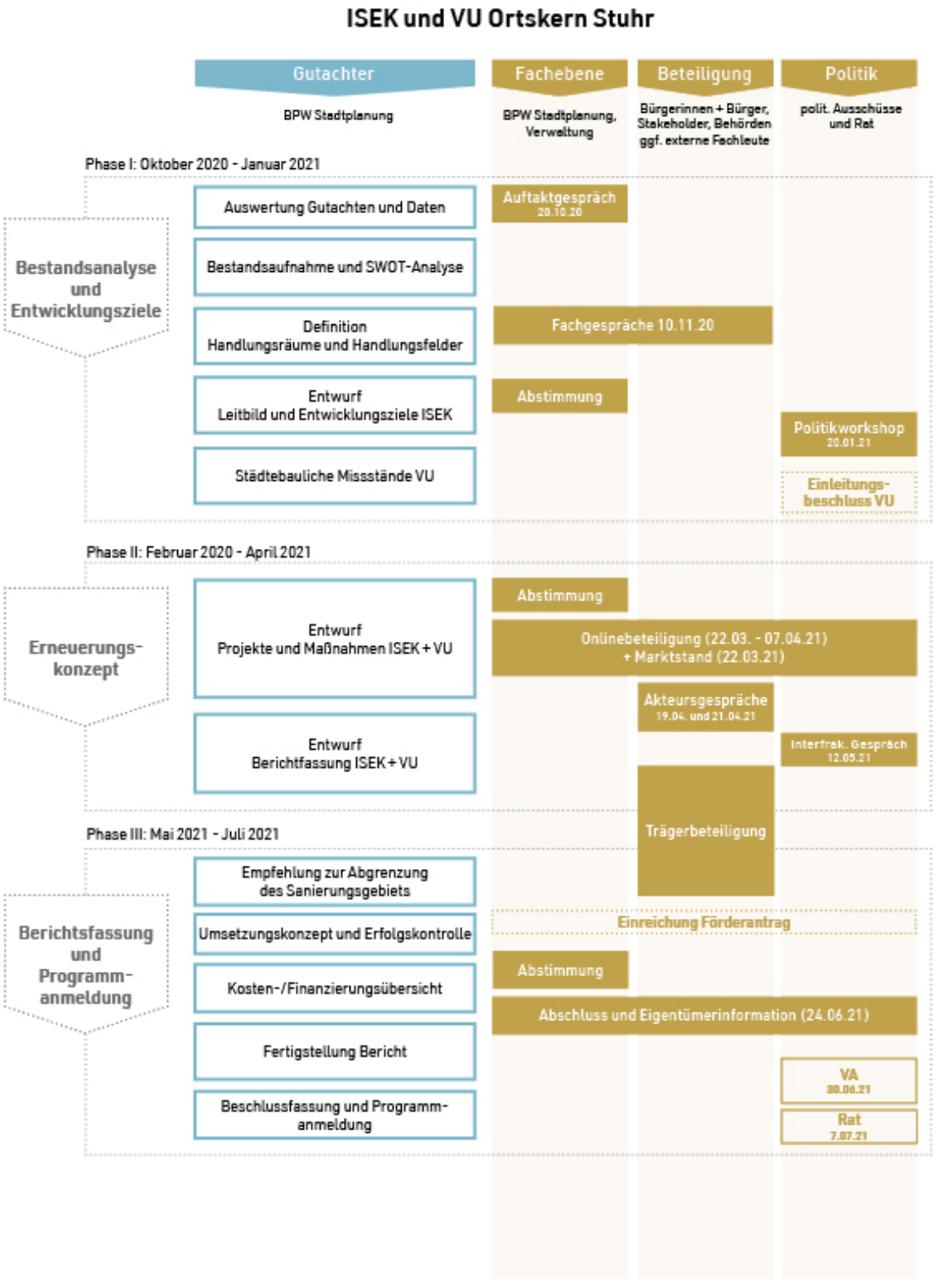
<u>Verfahrensablauf und Methodik</u>

Die Bearbeitung von VU und ISEK ist in drei Phasen aufgeteilt, die jeweils mit einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit Akteuren vor Ort verzahnt sind. Aufgrund der aktuellen Pandemie mussten zahlreiche Termine und Zusammenkünfte im digitalen Raum stattfinden.

Die inhaltlichen Grundlagen des vorliegenden Berichts wurden über die Auswertung bestehender Gutachten, statistischen Datenmaterials, Literaturrecherche und mehrere Ortsbegehungen erarbeitet. Das lokale Expertenwissen bildet neben den bereits vorliegenden Gutachten und Daten eine wichtige Grundlage der Problemanalyse. Hierzu wurden Fachgespräche und ein Politikworkshop durchgeführt. Bedingt durch die Corona-Pandemie mussten Vor-Ort-Veranstaltungen in den digitalen Raum überführt wurden. Die Information der Öffentlichkeit über den Prozess und den Arbeitsstand fand in diesem Zeitraum durch eine intensive Medienberichterstattung statt.

Die Ausarbeitung und Schärfung der Entwicklungsziele sowie die Haltung zu Angeboten und Gestaltungsansätzen für den öffentlichen Raum in einem Erneuerungskonzeptes erfolgten unter Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen von einem Online-Kartendialog, einer Onlinebefragung und einer Jugendbefragung. Die Realisierbarkeit von Ideen und Ansätzen wurden mit Schlüsselakteuren und betroffenen Eigentümer*innen bedeutender Flächen erörtert, da deren Mitwirkung essenziell für die Umsetzung ist.

Abschließend erfolgte am 24.06.21 eine Ergebnispräsentation für die Öffentlichkeit sowie eine Information für Eigentümer*innen zum weiteren Verfahren. Ein politischer Beschluss des ISEK sowie eine positive Kenntnisname der VU dienen am Ende dazu, eine verbindliche Absichtserklärung zur Entwicklung des Ortskerns in Stuhr zu unterstreichen und diesen Prozess auch weiterhin zu unterstützen.



1 Abbildung Verfahrensablauf mit Daten

1.4 Untersuchungsverfahren VU

Der Einleitungsbeschluss gemäß §141 (3) BauGB über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen wurden am 10.02.21 von der Gemeindevertretung gefasst.

Der Beschluss wurde am 12.03.21 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der öffentlichen Bekanntmachung über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen wurde die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gemäß den §§ 137, 138 und 139 BauGB angewendet. Im Zuge des Verfahrens werden gemäß § 137 und § 139 BauGB eine Betroffenheits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Im Rahmen der Diskussion zur Abgrenzung von vorbereitenden Untersuchungen erfolgte eine umfassende Ortsbegehung am 23.10.20, bei der alle im Gebiet liegenden Gebäude sowie die Anlagen öffentlicher Straßen, Wege, Stellplätze und Freiräume aufgenommen und dokumentiert wurden.

Am 24.06.2021 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung als Videoformat über GoToMeeting statt. Hierzu wurden alle Personen/Firmen/Organisationen mit Grundstückseigentum aus dem Gebiet der VU eingeladen. Zudem wurden alle Interessierten über die örtliche Presse sowie weitere Verteiler eingeladen. Bei der Veranstaltung wurde über den Planungsanlass, die Ergebnisse der Bestandsanalyse und die Zielrichtung informiert. Zudem wurden die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts gemäß §§ 136 ff. und §144 BauGB, die Regelung zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen und die erhöhte steuerliche Abschreibung gem. § 7h EStG erläutert.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 05.05.21 bis 07.06.21 statt. Hier haben 26 Träger eine Stellungnahme eingereicht (vgl. Anlage) Die Hinweise und Anregungen wurden dokumentiert, abgewogen und bei Bedarf entsprechend eingearbeitet.

Am 07.07.21 erfolgte die Kenntnisnahme der VU.

1.5 Öffentlichkeitsbeteiligung und Akteursbeteiligung

Bedingt durch die Coronapandemie konnten auf Grund der Kontaktverbote keine großen Werkstattverfahren durchgeführt werden. Alternativ wurde eine Beteiligungsstrategie entwickelt, die es trotz starker Kontaktbeschränkungen ermöglichte, sich über den Prozess zu informieren, über Befragungen Alltagswissen und Haltungen zum Ortskern unterschiedlicher Altersgruppen abzufragen sowie Ideen und Vorschläge im digitalen Raum vorzubringen und zu kommentieren. Zusätzlich wurde unter Berücksichtigung eines Hygienekonzeptes ein Marktstand mit vorheriger Anmeldung vor dem Rathaus als Informationspunkt für Menschen ohne Internetzugang eingerichtet. Dieses Angebot nutzten rund sieben Personen.

Die Onlinebeteiligung fand vom 22.03.21 bis 07.04.21 statt. Die Teilnahmestatistik zeigt eine rege Beteiligung über die Altersgruppen hinweg (vgl. Dokumentation Onlinebeteiligung ISEK und VU Ortskern Stuhr). Fast 160 Personen nahmen an der Befragung Teil, wobei rund 125 Fragebögen ausgewertet werden konnten. Auf der WikiMap-Ideenkarte wurden knapp 230 Textbeiträge hinterlassen und insgesamt über 800-mal bewertet.

Fast zwei Drittel der Befragten kommt aus dem Siedlungsgefüge Stuhr/Moordeich und jede*r fünfte Teilnehmende wohnt im Ortskern. Ebenfalls zwei Drittel sind mindestens einmal in der Woche im

Ortskern oder wohnen hier. Rund 39% nutzen hierfür das Auto, 25% das Fahrrad und 31% sind hier zu Fuß unterwegs, weitere 5% nutzen den Bus. Die vorgeschlagenen Entwicklungsziele werden ebenfalls von den Teilnehmenden bestätigt und mehrheitlich als wichtig erachtet. In Bezug auf Nutzungsansätze, fehlt es der Bevölkerung an attraktiven (Außen-) Gastronomieangeboten, aber auch der fehlende Handelsbesatz von Drogerie- und regionalen Lebensmitteln wird bemängelt. Grundsätzlich mangelt es an attraktiven Angeboten für alle Altersgruppen (kleine Kinder, größere Kinder, Jugendliche, Familien, Mitarbeitende, Senioren). Gestalterische Vorüberlegungen werden dahingehend mehrheitlich befürwortet, als dass es eine multifunktionale Stellplatzfläche gibt, die auch als Veranstaltungsplatz dient. Aber auch ein dauerhafter, attraktiver Platz mit Aufenthalts-, Spiel- und Bewegungsangeboten sowie neue Grünflächen werden gewünscht. In der Wiki-Map Ideenkarte gab es bei folgenden Punkten weitestgehenden Konsens:

- Reduzierung von Verkehrslärm und -aufkommen
- Aufwertung der Radverkehrsinfrastruktur
- Nutzung historischer Bausubstanz für öffentlich zugängliche Angebote (u.a. Alte Dorfschule, alte Feuerwehr, ehem. Küsterhaus)
- Verlagerung der Feuerwehr
- Stuhrer Mühle aufwerten
- Zugang zur Bahn über südlichen Bereich mit mehr B+R Angeboten
- Neuer Markt- und Veranstaltungsplatz

Kontrovers wurde hingegen bei den folgenden Punkten diskutiert:

- Straßenbahn vs. alternative Premiumradweg, E-Busse
- Ausbaupotenzial Gastronomie und Handelsangebot vs. keine Wirtschaftlichkeit
- Fußwegeanbindung in Richtung Biotop parallel zu Gleisen vs. in diesem Bereich nicht erforderlich
- Tiefgarage/ Parkhaus vs. nicht ortsangemessener Umgang

Weiterhin wurden frühzeitig „Multiplikatoren“ und Fachpersonen eingebunden, die durch ihre Arbeit oder Interessen entsprechende „Sprecherfunktionen“ übernehmen, um in einen gezielten Austausch über die Problemlage und die Entwicklungsmöglichkeiten des Ortskerns zu kommen. Hierzu wurden in der ersten Projektphase Fachgespräche geführt. Durch die Einbindung wurde eine Sensibilisierung für die komplexen Themeninhalte vermittelt, die Akteure wurden motiviert gemeinsam mit der Verwaltung den Ortskern voranzubringen, da dies nicht ausschließlich durch die Gemeinde erfolgen kann.

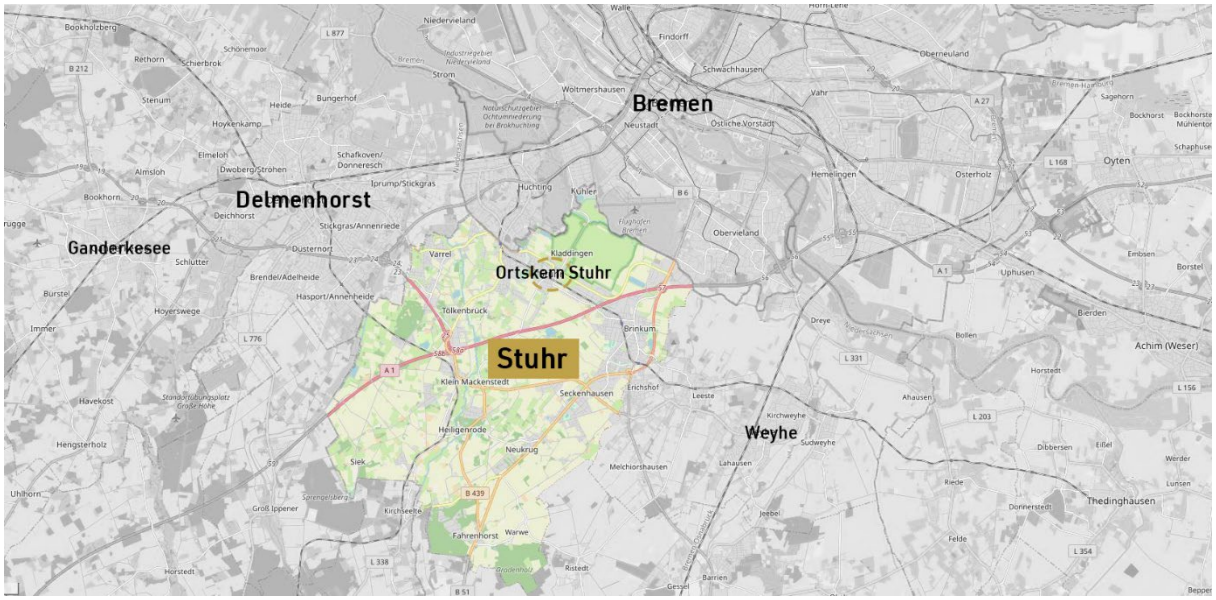
Im Zuge der Ausarbeitung fanden zudem konkrete Gespräche mit einzelnen Akteuren statt, die eine Schlüsselfunktion (insbesondere Grundstückseigentum) in den jeweiligen Entwicklungsbereiche im Ortskern übernehmen. Alle begrüßten die Aufwertungsabsichten. Die finanziellen und institutionellen Möglichkeiten sind jedoch unterschiedlich, so dass verschiedene Optionen und Kooperationen weiter auszuloten sind. Im Zuge der Konkretisierung der Ortskernplanung sind bei der Flächenentwicklung enge Gespräche zu führen.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Gemeindeprofil

Lage und Funktion

Die Gemeinde Stuhr mit ihren acht Ortsteilen Brinkum, Fahrenhorst, Groß Mackenstedt, Heiligenrode, Moordeich, Seckenhausen, Varrel und Stuhr befindet sich im Landkreis Diepholz und grenzt direkt an die südliche Landesgrenze Bremens. Eingestuft ist die Gemeinde als Mittelzentrum, in dem rund 34.200 Menschen[1] leben. Die Gemeinde Stuhr verfügt über eine Fläche von fast 82 km² und zählt damit flächenmäßig zu den größten Kommunen Deutschlands. Im Zuge der Gebiets- und Gemeindereform von 1974 wurden die ehemals unabhängigen Gemeinden zu einer „Gemeinde Stuhr“ zusammengeschlossen. Dieses ist nach außen wie auch innen weiterhin deutlich wahrnehmbar. So hat noch heute jeder Ortsteil seine Besonderheiten, Identifikationsorte und zentralen Anlaufpunkte. Einzelne Ortsteile weisen größere Verflechtungen auf, da diese durch bauliche Entwicklungen in der Vergangenheit zusammengewachsen sind wie beispielsweise Stuhr und Moordeich, wohingegen andere wie Fahrenhorst im Süden ländlich und unabhängig sind.



2 Abbildung: Räumliche Lage der Gemeinde Stuhr, Grundlage OpenStreetMap bearbeitet durch BPW Stadtplanung

[1] Gemeinde Stuhr: Zahlen, Daten, Fakten (Einwohnermelde-Statistik zum 31.12.2020)



3 Abbildung: Abgrenzung Ortsteil Stuhr, Quelle Gemeinde Stuhr bearbeitet durch BPW Stadtplanung

Durch die Lage und gute Anbindung Stuhrs zwischen den Autobahnen BAB 1 und BAB 28, den Oberzentren Bremen und Oldenburg profitiert die Gemeinde einerseits als Wohnstandort, andererseits als Gewerbe- und Wirtschaftsstandort in der Region. Im Hinblick auf die gewerbliche Entwicklung ist auch die Nähe und gute Erreichbarkeit des Güterverkehrszentrum (GVZ) Bremens zu erwähnen, das rund 12 km entfernt liegt. Des Weiteren sind der nur 6 km entfernte Flughafen Bremen sowie der 8 km entfernte Hauptbahnhof Bremen überregionale Verkehrsknotenpunkte von großer Bedeutung.

Die Gemeinde ist Mitglied im Kommunalverbund Niedersachsen-Bremen e.V., der sich in zentralen und kommunal übergreifenden Themenbereichen (z.B. Einzelhandel, Demografie, Mobilität, Natur- und Landschaft) eine abgestimmte Entwicklung von Bremen und den umliegenden Kommunen zur Hauptaufgabe gemacht hat. Es werden sowohl gemeinsame Projekte initiiert als auch ein fachlicher Austausch gefördert. Ziel ist es, die Region als Ganzes zu stärken und über kommunale Grenzen hinweg zu agieren.

Die Gemeinde Stuhr pflegt zudem enge Städtepartnerschaften und Verbindungen zu Partnerstädten durch regelmäßig Austauschprogramme und Besuche insbesondere in den Bereichen Sport, Schule, Kultur und Wirtschaft (u.a. Arbeitsaustausch Gastwirte, Weihnachtsmarkt, Feuerwehr). Hierzu haben sich vier Partnerschaftsvereine gegründet. Folgende Partnerschaften bestehen: Sigulda (Lettland), Canton d'Ecommoy (Frankreich), Ostrzeszów (Polen), Alcalá de Guadaira (Spanien) sowie Györ (Ungarn).

2.2 Historische Entwicklung Ortsteil Stuhr

Der Ortsteil (OT) Stuhr fand seine erste urkundliche Erwähnung im Jahre 1171. Das entsprechende Schriftstück erteilt die Erlaubnis, Grundstücke entlang des Flusslaufes der „Sture“ zu verkaufen und nach Holländerrecht besiedeln zu lassen. Noch heute findet sich entlang der „Stuhrreihe“ eine weitgehend in ihrer ursprünglichen Form erhaltene Bauernsiedlung. Ende des 12. Jahrhunderts (Jhd.) wurde die Pankratiuskirche zunächst als Holzbau im Ortskern errichtet und in den kommenden Jahrhunderten bis ins 14./15. Jhd. durch einen gotischen Backsteinbau ersetzt. In dieser Zeit gehörte Stuhr zu Oldenburg und wuchs langsam, so dass immer weitere Flächen, wie beispielsweise Moordeich, besiedelt wurden. Zu Beginn des 20. Jhd. fand die Entwicklung zunehmend entlang der wichtigen Handelsverkehrsachsen statt, der heutigen Blockener Straße und Stuhrer Landstraße. 1908 wurde die Bahnstrecke zwischen Huchting und Brinkum mit dem Haltepunkt in Stuhr eröffnet und in den kommenden Jahren in Richtung Thedinghausen verlängert. Die Strecke wurde bis 1955 als Personenverkehr betrieben, im Anschluss diente die Strecke als Güterverkehrsstrecke und Museumsbahnstrecke des „Pingelheini“. Kurz nach dem Zweiten Weltkrieg war Stuhr knapp 26 Jahre lang - bis 1974 - eine selbstständige Gemeinde mit entsprechenden Entwicklungen in den Bereichen der sozialen Infrastruktur und Gewerbe. In den 1980er Jahren wurde im heutigen Ortskern das Rathaus gebaut, da das Rathaus in Moordeich zu klein geworden war. In diesem Zeitraum fand eine sukzessive Nachverdichtung im Ortskern Stuhr statt, einzelne vorhandenen Einfamilienhäuser wurden durch Mehrfamilienhäuser ersetzt bzw. rückwärtige Grundstücke nachverdichtet. Die Ursprüngliche Konzeption laut B-Plan 23-26 sah ein Mischgebiet rund um das Rathaus vor. Der gewünschte Handelsbesatz blieb aufgrund anderer attraktiver Lagen im Gemeindegebiet jedoch aus, so dass sich hier verstärkt Dienstleistungsbetriebe ansiedelten.



4 Abbildung: Ortsteil Stuhr Kartenausschnitt von 1807 aus der Karte Oldenburg Hoya, Quelle Gemeinde Stuhr

2.3 Untersuchungsgebiet Ortskern Stuhr

Das Untersuchungsgebiet „Ortskern Stuhr“ für die VU umfasst im Wesentlichen die Bereiche rund um das Rathaus, die Kirche mit Gemeindehaus und Friedhof sowie die angrenzenden Flurstücke entlang der Stuhrer Landstraße und Blockener Landstraße in diesem Bereich. Es enthält alle Grundstücke des zentralen Versorgungsbereiches. Das Gebiet ist rund 30,4 ha groß.

Im Osten verläuft die Grenze parallel zu einer Flurstückstiefe der Stuhrer Landstraße, wobei hier das Flurstück des bestehenden Reiterhofes (Flurstücknummer 202/4) rund 12 ha groß ist und somit einen hohen Flächenanteil an der Gesamtfläche ausmacht. Eine Teilfläche des Flurstücks befindet sich im zentralen Versorgungsbereich und stellt ein entsprechendes Entwicklungspotenzial dar. Im Südosten wird das Gebiet von der Bahntrasse begrenzt. Im weiteren Verlauf in Richtung Westen sind teilweise angrenzende Flurstücke im Untersuchungsgebiet enthalten, da hier mit der Neuentwicklung rund um den zukünftigen Haltepunkt der Linie 8 entsprechende Maßnahmen geplant sind. Die westliche Untersuchungsgrenze verläuft entlang der Abgrenzung zum zentralen Versorgungsbereich, wobei die Fläche der KiTa im Rahmen der VU mitbetrachtet wird. Im Norden schließt das Untersuchungsgebiet den „gefühlten“ Eingang zum Ortskern mit ein.



Vorbereitende Untersuchungen Ortskern Stuhr

Gemeinde Stuhr, Ortsteil Stuhr

1. Übersicht

Kladdinger Wiesen Orientierungspunkte

H Haltestelle

Gebietsabgrenzung vorbereitende Untersuchungen

25m 50m 100m

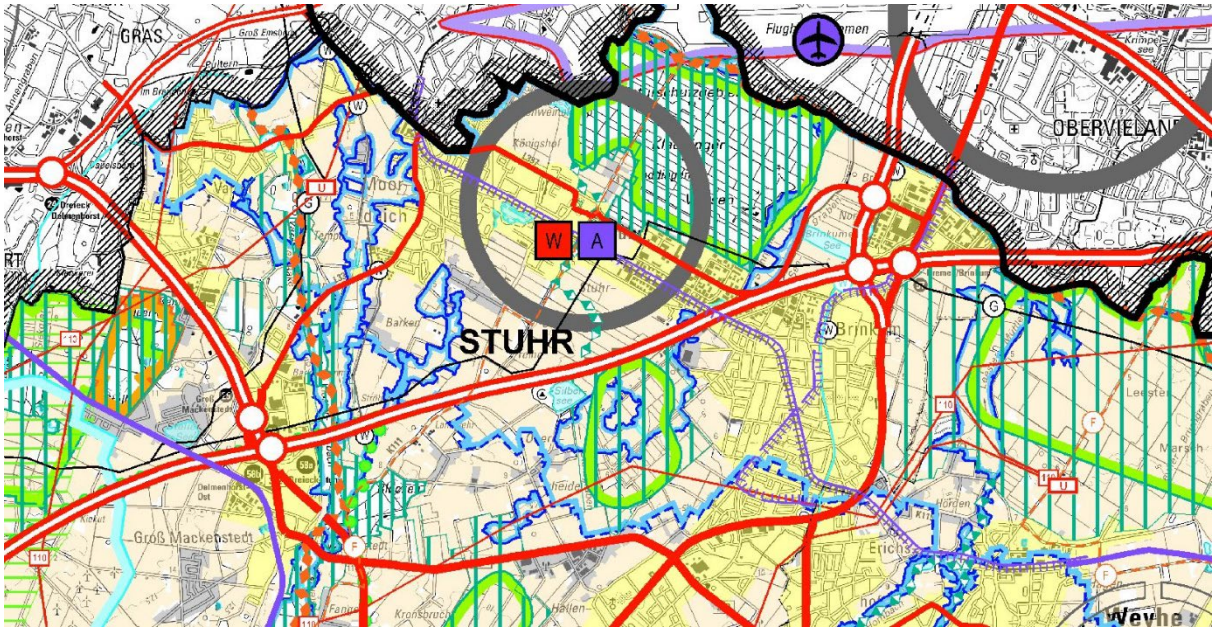
BPW Stadtplanung

LGLN Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

2.4 Planerische Vorgaben

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Diepholz

Der aktuelle RROP für den Landkreis Diepholz ist am 01.04.2019 in Kraft getreten. Die Gemeinde Stuhr ist als Mittelzentrum dargestellt. Dem Standort obliegen die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie von Arbeitsstätten. Somit sind Entwicklungen in diesen Bereichen zu fördern, vor dem Hintergrund der Vermeidung von Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung.



5 Abbildung: Ausschnitt RROP für die Gemeinde Stuhr, Quelle Landkreis Diepholz

Das nördlich gelegene Naturschutzgebiet Kladdinger Wiesen ist entsprechend als Vorranggebiet Freiraumfunktion sowie Natur und Landschaft dargestellt. Ein weiteres Naturschutzgebiet der Gemeinde befindet sich im Osten kurz vor Delmenhorst. Hierbei handelt es sich um das Naturschutzgebiet „Lachmöwenkolonie Stelle“ mit zwei Flachgewässern, deren Gebiet als Vorranggebiet Natura 2000 sowie als Vorranggebiet Natur und Landschaft dargestellt ist. Südlich der Autobahn A1 gibt es weitere Vorranggebiete Freiraumfunktion/ Natur und Landschaft. Aufgrund der zahlreichen Fleete und kleiner Wasserverläufe sind weite Teile des Gemeindegebietes als Vorranggebiet bzw. Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz dargestellt.

Die Bahntrasse der ehemaligen Verbindung Bremen-Thedinghausen ist als Vorranggebiet bzw. die Verbindung Bremen-Brinkum als Vorbehaltsgebiet Stadtbahn für die Verlängerungen der Linie 8 (Straßenbahn) aus Richtung Bremen gekennzeichnet.

Es wird explizit aufgeführt, dass die räumliche Entwicklung des Landkreises Diepholz im Verflechtungsbereich des Oberzentrums Bremen, wozu die Gemeinde Stuhr zählt, durch besondere Formen der interkommunalen Abstimmung und Kooperation auf folgende Schwerpunkte ausgerichtet werden soll:

- Stärkung der lokalen Siedlungsschwerpunkte, der Zentren und der Ortskerne,

- regionale Steuerung des großflächigen Einzelhandels,
- Zusammenführung lokaler Siedlungsentwicklungen mit regionalen Planungen des öffentlichen Personennahverkehrs,
- Bündelung regionaler Wirtschaftskompetenzen und Entwicklung gemeinsamer Gewerbestandorte,
- Ausbau der Voraussetzungen für Mobilität in der Region und
- Sicherung und Weiterentwicklung regionaler Landschafts- und Freiräume.[2]

Landschaftsrahmenplan (LRP) Landkreis Diepholz

Der seit 2008 in Kraft getretene LRP befindet sich aktuell in der Fortschreibung. Er beinhaltet Aussagen sowie Zielrichtungen zur Entwicklung der Natur- und Landschaftsräume. Die Gemeinde wird dem Naturraum Wesermarschen zugeordnet. Weite Teile dieses Naturraums unterliegen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Eine kontinuierliche Siedlungs- und Gewerbegebietsentwicklung in der Vergangenheit drängt die vorhandenen offenen Grünlandgebiete zunehmend in Insellagen. Die bereits zuvor aufgeführten Freiraumgebiete bzw. Natur- und Landschaftsgebiete gem. des RROPs werden hier entsprechend aufgeführt.

Für den Ortsteil Stuhr ist insbesondere das Gebiet der Kladdinger Wiesen von Belang. Dabei gilt es dem Standortbedingungen entsprechende Nährstoffverhältnisse im Boden, im Wasser und in der Vegetation im Gebiet zu erhalten und zu entwickeln. Aber auch der angelegte Freiraum im Bereich Stuhr-Moordeich wird in der Zielkonzeption als zu sichernde Fläche mit Kalt- und Frischluftproduktion oder Filterfunktion aufgeführt.

Regionale Handlungsstrategie Leine-Weser

Im Rahmen der dritten Fortschreibung (12/2020) wurde die Regionale Handlungsstrategie erst kürzlich aktualisiert und beinhaltet strategische und operative Ziele für regionalspezifische Handlungsfelder.

Unter dem Motto *Region Leine-Weser (er)lebenswert und innovativ* profiliert sich die Region bestehend aus sechs Landkreisen und der Region Hannover. Wichtiger Rahmen für die Entwicklungen bilden folgende Handlungsfelder:

1. Wirtschaft und Wissenschaft
2. Berufliche Bildung, Arbeitsmarkt und Fachkräfte
3. Mobilität und Verkehr
4. Sicherung und Ausbau der regionalen Daseinsvorsorge in ländlichen Räumen
5. Stadt und Ortsentwicklung
6. Regionale Natur- und Kulturlandschaft
7. Integration und Gesellschaftliche Teilhabe

Hinzukommen zwei Querschnittshandlungsfelder:

- Innovation und Digitalisierung
- Nachhaltiger Umwelt- und Klimaschutz

[2] Landkreis Diepholz (2019): RROP, S. 12

Für die Gemeinde Stuhr bzw. die Ortskernentwicklung in Stuhr lassen sich im Wesentlichen drei relevante Handlungsfelder ableiten, deren Zielrichtung für die Ortskernentwicklung aufgegriffen und im Rahmen des ISEKs auf räumlicher Ebene konkretisiert werden:

Handlungsfeld 3 Mobilität und Verkehr

- 3.2 Umweltgerechter Ausbau bzw. Umbau von Verkehrsinfrastruktur
- 3.3 Übergang zu einer stärken Umweltverträglichkeit und Klimaneutralität sowie Effizienz von Verkehr und Mobilitätsangeboten (u.a. auch Verringerung Lärmemissionen und -immissionen)

Handlungsfeld 5 Stadt und Ortsentwicklung

- 5.1 Stabilisierung und Aufwertung von Stadt- und Ortsteilen
- 5.4 Bedarfsgerechte Schaffung von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen
- 5.5 Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden

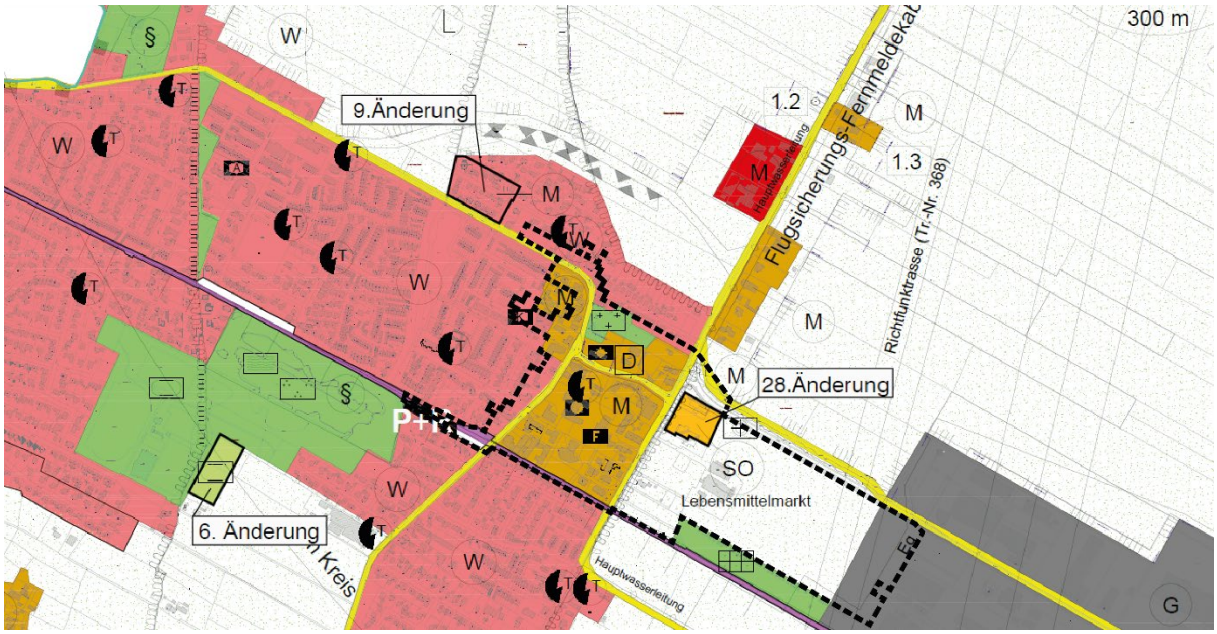
Handlungsfeld 7 Integration und Gesellschaftliche Teilhabe

- 7.1 Erhöhung der gesellschaftlichen Teilhabe

<u>Flächennutzungsplan (FNP)</u>

Der wirksame FNP der Gemeinde Stuhr wurde 1996 genehmigt und seitdem fortlaufend geändert. Er stellt für das Untersuchungsgebiet des Ortskerns Stuhr im Wesentlichen gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dar. Der Friedhof wird als Grünfläche dargestellt.

Der Standort des Discounters sowie das Vereinshaus des Schützenvereins wird als entsprechende Sonderbaufläche für einen Lebensmittelmarkt dargestellt. Die angrenzenden Flächen sind gemäß ihrer Nutzung als Landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Der westlichste Grundstückbereich des Flurstücks 202/4 ist in einer Tiefe von ca. 90m von der Flurstücksgrenze als gewerbliche Baufläche dargestellt und bildet somit noch ein Entwicklungspotenzial.



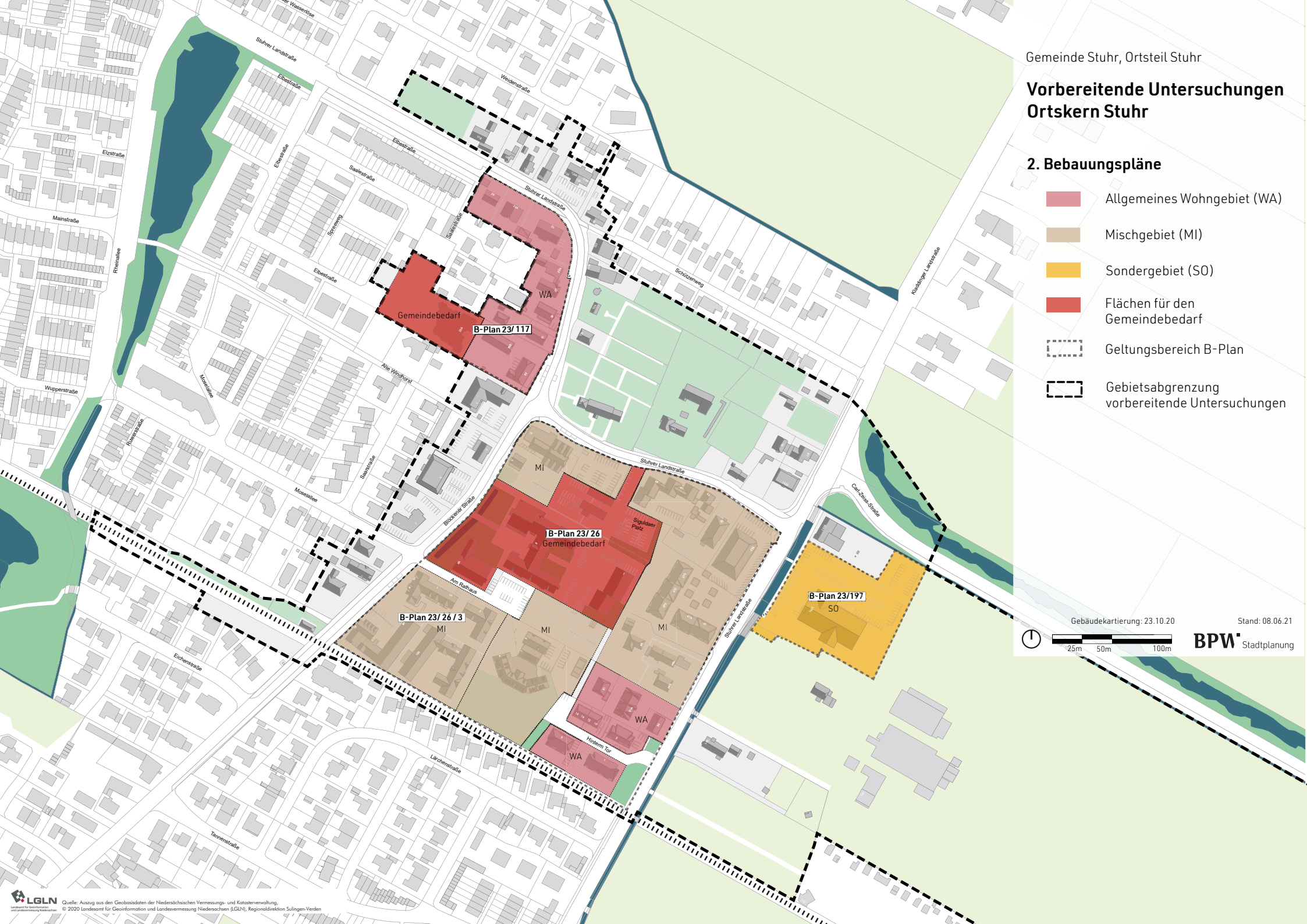
6 Abbildung: Ausschnitt FNP mit Kennzeichnung Untersuchungsgebiet Ortskern, Quelle Gemeinde Stuhr bearbeitet durch BPW Stadtplanung

Bebauungspläne

Für einen Großteil der bebauten Fläche im Untersuchungsgebiet der VU bestehen rechtskräftige Bebauungspläne. Dieses betrifft im Wesentlichen den Blockbereich rund um das Rathaus zwischen Stuhrer Landstraße und Blockener Straße, der die Entwicklung des Rathauses mit den weiteren Funktionen in den 1980er Jahren steuern und sichern sollte. Im Zuge der Entwicklung in den 1990er Jahren des direkt an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Wohnquartiers „Moselallee“ wurde auch der Abschnitt nordwestlich der Stuhrer Landstraße planungsrechtlich gesichert. Mit der Errichtung des Discounters im Bereich der Kreuzung Carl-Zeiss-Straße/ Stuhrer Landstraße erfolgte zuvor die entsprechende Sicherung mittels eines Bebauungsplanes, der ein Sondergebiet entsprechend der Nutzung ausweist. Für das Areal um den neuen Haltepunkt befindet sich aktuell der B-Plan 23/179 in der Aufstellung.

Geltende Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet:

Bebauungsplan	**Nutzung, Art nach BauNVO**	**Bauliche Nutzung**		**Bauweise**	**Geschosse**	**Rechtskräftig seit**
		GRZ	**GFZ**			
B-Plan Nr. 23/ 26	MI, WA	**0,4**	**0,8**	o	II	1985/ 3. Änd. 1998
B-Plan Nr. 23/ 117	WA, MI, Grünfläche	0,4	0,6	o, g	I-II, III	1992
B-Plan Nr. 23/ 197	SO		0,8	a	I	2009


Gemeinde Stuhr, Ortsteil Stuhr
Vorbereitende Untersuchungen
Ortskern Stuhr
2. Bebauungspläne
Allgemeines Wohngebiet (WA)
Mischgebiet (MI)
Sondergebiet (SO)
Flächen für den Gemeindebedarf
Geltungsbereich B-Plan
Gebietsabgrenzung vorbereitende Untersuchungen
B-Plan 23/ 117
Gemeindebedarf
WA
B-Plan 23/ 26
Gemeindebedarf
MI
B-Plan 23/ 26 / 3
MI
B-Plan 23/197
SO
WA
WA
Stuhrer Landstraße
Elbestraße
Weidenstraße
Saalestraße
Schützenweg
Klosterfinger Landstraße
Mainstraße
Rheinallee
Elzstraße
Wupperstraße
Alte Windhorst
Moselallee
Rosenstraße
Saarestraße
Brockenter Straße
Am Rathaus
Siguldaer Platz
Carl-Zeiss-Straße
Eichenstraße
Hinterm Tor
Lärchenstraße
Tannenstraße
Gebäudekartierung: 23.10.20
Stand: 08.06.21
25m
50m
100m
BPW Stadtplanung
LGLN
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Sulingen-Verden

2.5 Konzepte, Gutachten und aktuelle Projekte

Feuerwehrbedarfsplan (2020)

Die Gemeinde hat 2020 einen Feuerwehrbedarfsplan erarbeitet. Hierbei wurden die sechs Standorte innerhalb des Gemeindegebietes auf die aktuellen und zukünftigen Anforderungen und Bedarfe bewertet. So auch der Standort im Ortskern Stuhr. Dieser weist unterschiedliche Defizite in Bezug auf die Räumlichkeiten und Parkplatzsituation sowie Abfahrtssituation- bzw. Erreichbarkeit der Notfallstandorte auf. Perspektivisch sind eine Erweiterung und Sanierung oder aber auch ein Neubau erforderlich. Eine Erweiterung und Sanierung werden jedoch aufgrund der Lage und räumlichen Einbettung als problematisch eingeschätzt. Hier steht eine gutachterliche Prüfung geeigneter Alternativstandorte im Gesamtkontext an.

Ortskernentwicklung Brinkum (2017)

Für den Ortskern in Brinkum wurde ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet. Dieses fasst den Prozess und die Variantenprüfung zur Stärkung der Vitalität im zentralen Versorgungsbereich des Ortskerns Brinkum zusammen. Zentrale Elemente sind die Neugestaltung des ZOBs und des Marktplatzes sowie die Flächenanhandgabe und entsprechende Entwicklung als Impulse. Ziel ist es, durch mischgenutzte Gebäudekonzeptionen mit Gewerbeeinheiten sowie Wohnangeboten die Angebote vor Ort zu ergänzen. Aktuell befinden sich drei Grundstücke in der Vermarktung. Hierauf konnten sich Interessenten mit einem Konzept bewerben. Die Jurysitzung fand im April 2021 statt.

Regionale Mobilitätskonzept: Radverkehr für den Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. (2019)

Es liegt ein aktuelles Gutachten zu den Radverkehrspotenzialen in der Region vor. Hier wurden neben Freizeitrouten insbesondere Entwicklungsoptionen hinsichtlich der Radschnellverbindungen beleuchtet. Ziel ist es, den Alltagsradverkehr zu stärken und eine Verlagerung vom Auto auf das Rad bei Entfernungen von bis zu 20 km zwischen Arbeits-/Ausbildungsort und Wohnort zu erreichen.

Die potenzielle Radschnellverbindung Bremen-Stuhr führt von den Bremer Stadtteilen Neustadt-Kattenturm zum Ortsteil Brinkum. Durch den Ortskern von Stuhr führen Strecken der 1. Ordnung (Verbindung Moordeich über die Stuhrer Landstraße in Richtung Brinkum), die zukünftig gut eine ausgebaute, komfortable, sichere und direkte Befahrbarkeit ermöglichen sollen. Zudem verläuft eine Strecke der 2. Ordnung durch den Ortskern (Verbindung Ortskern Stuhr über Kladdinger Wiesen in Richtung Bremen). Diese Klassifizierung soll eine komfortable Befahrbarkeit zur Erschließung wichtiger Ziele dienen.

Regionale Wohnungsmarktstrategie Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. (2020)

Die aktuell beschlossene Wohnungsmarktstrategie (12.2020) beinhaltet strategische Ziele und Empfehlungen bezogen auf konkrete Nachbarschaftsräume innerhalb des Kommunalverbundes. Stuhr wird dabei dem Nachbarschaftsraum Bremen Süd (Huchting, Neustadt, Obervieland) – Stuhr – Weyhe – Thedinghausen zugeordnet. Als zentrale Herausforderungen (-) für die Gemeinde Stuhr werden folgende Aspekte aufgeführt, die mit entsprechend kommunalen Zielen (→) verknüpft werden sollen:

- Hohe Wanderungsgewinne aus Bremen
- Wanderungsverluste an benachbarte Kommunen Syke und Weyhe
- Hohe Bodenpreise

➔ Innenentwicklung und Bereitstellung benötigter Angebotsgruppen in den zentralen Ortslagen
➔ Fokussierung auf die Errichtung von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern
➔ Klimaschutz und Klimaanpassung

2.6 Kommunale Finanzen

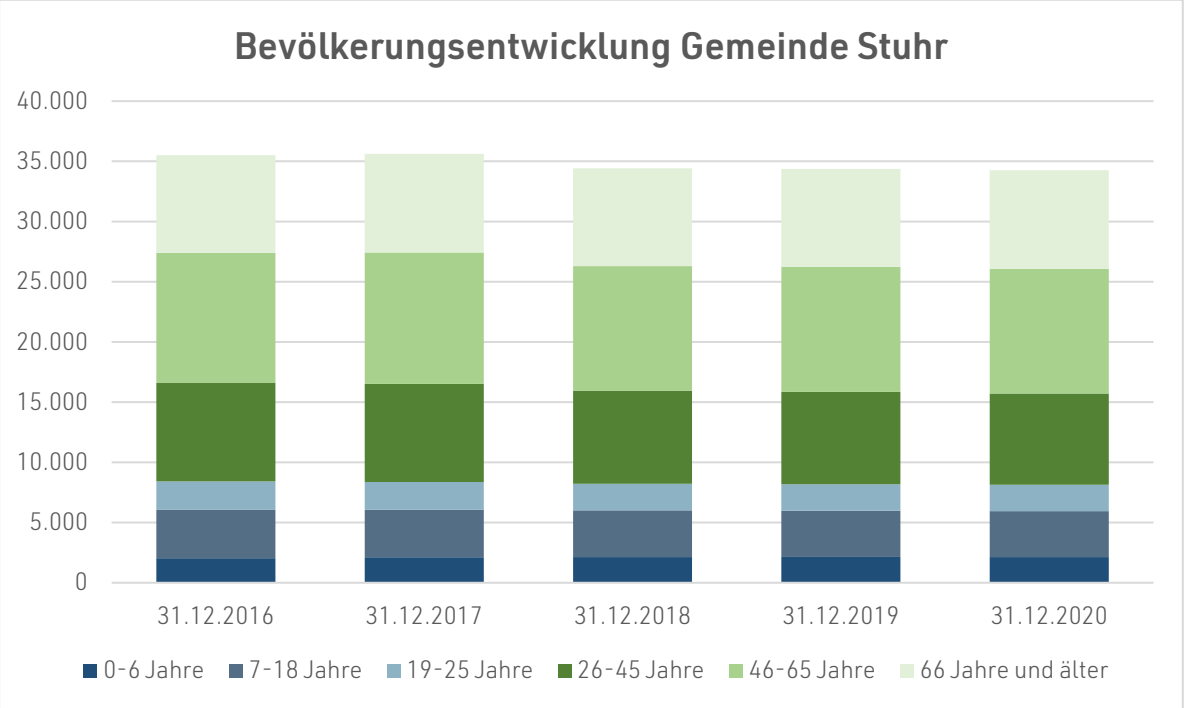
Aufgrund des starken Gewerbestandortes sowie der ausgeprägten Wohnfunktion ohne starke Belastung von Sozialausgaben verfügt die Gemeinde Stuhr grundsätzlich über hohe Steuereinnahmen pro Einwohner*in. Dieses lag für die Gemeinde Stuhr in 2018 bei 1.613 €/Einwohner*in und damit im Vergleich zu Niedersachsen mit lediglich 1.152 €/Einwohner*in rund ein Drittel höher. Auch im Hinblick auf das Finanzmittelsaldo zeigt sich grundsätzlich eine gute Ausgangssituation, obwohl dieses in den vergangenen Jahren eher rückläufig war. In 2016 betrug dieses rund 124 €/Einwohner*in und 2018 nur noch 79 €/Einwohner*in. Im Vergleich hierzu zeigt sich der Durchschnittswert in Niedersachen konstant mit aktuell 72 €/Einwohner*in.[3]

[3] SDG Indikatoren für Stuhr: URL: https://sdg-portal.de (Besucht am 15.02.2021)

3 Bestandsanalyse

3.1 Bevölkerungsstruktur und demographische Entwicklung

Aktuell leben rund 34.268 Menschen in der Gemeinde Stuhr und 3.492 Menschen im Ortsteil Stuhr.[4] Blickt man auf die Entwicklung der vergangenen fünf Jahre, so ist ein leichter Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, welcher einer Quote von rund -3,5% entspricht. Dieser zeigt sich insbesondere in den Altersgruppen 26-45 Jahre sowie 46-65 Jahre, wohingegen die weiteren Altersgruppen konstant geblieben sind. In den 1970-ern bis 1990-ern wurden stets große Gebiete entwickelt, welches in der Vergangenheit nur kleinteilig erfolgte und entsprechende Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung hat. Grundsätzlich profitiert die Gemeinde Stuhr von der Umlandwanderung aus Bremen, da es in Stuhr ein breites Wohnangebot insbesondere für Familien mit einem „Haus mit Garten“ gibt. Die Gemeinde Stuhr verlor hingegen auch Teile der Bevölkerung bei der Umlandwanderung an die angrenzenden Städte und Gemeinden Syke, Weyhe und Delmenhorst.[5]



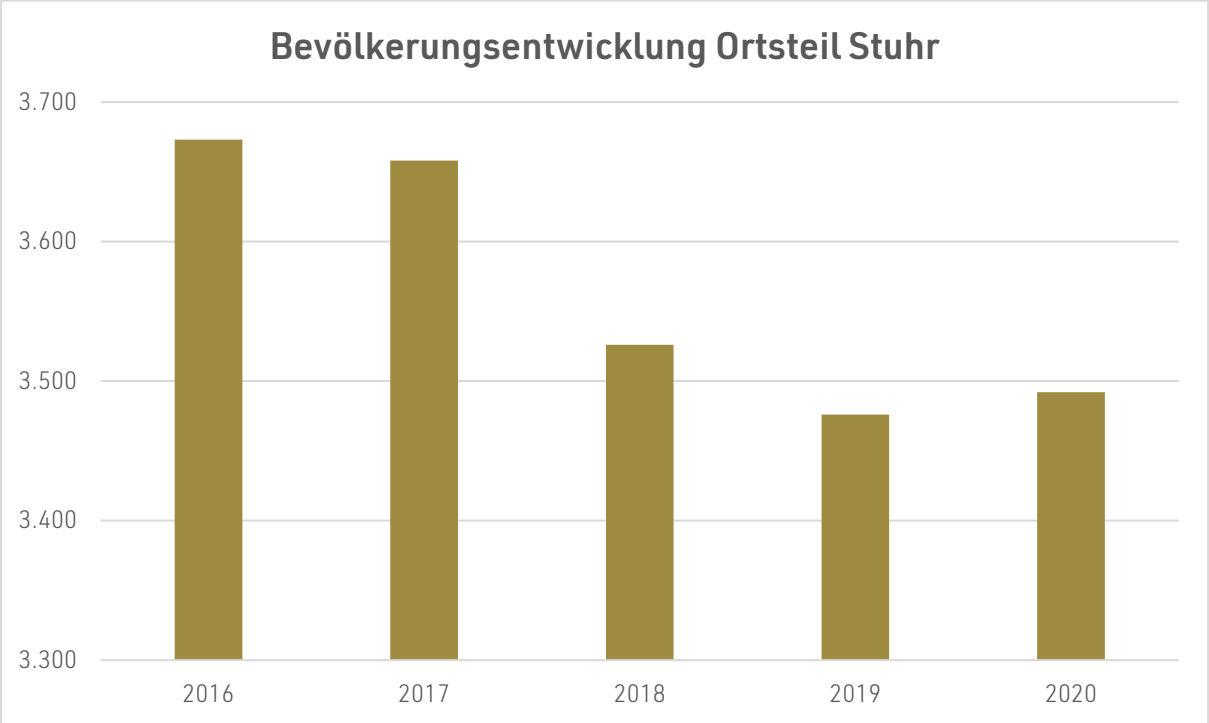
7 Abbildung: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Stuhr, Datenquelle Gemeinde Stuhr

Leichter Bevölkerungsrückgang im Ortsteil Stuhr

Betrachtet man die Entwicklung im Ortsteil Stuhr, so lässt sich das Bild der Gemeinde auch auf diesen übertragen. In den vergangenen Jahren gab es auch hier einen Bevölkerungsrückgang von 2016 zu

[4] Gemeinde Stuhr: Zahlen, Daten, Fakten (Einwohnermelde-Statistik zum 31.12.2020)
[5] Wohnungsmarktbeobachtung Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. 2018

2020 um fast 5%. Somit liegt dieser Wert noch unter dem der Gemeinde Stuhr. Eine Entwicklung nach Altersgruppen liegt auf Ortsteilebene nicht vor.



8 Abbildung: Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Stuhr, Datenquelle Gemeinde Stuhr

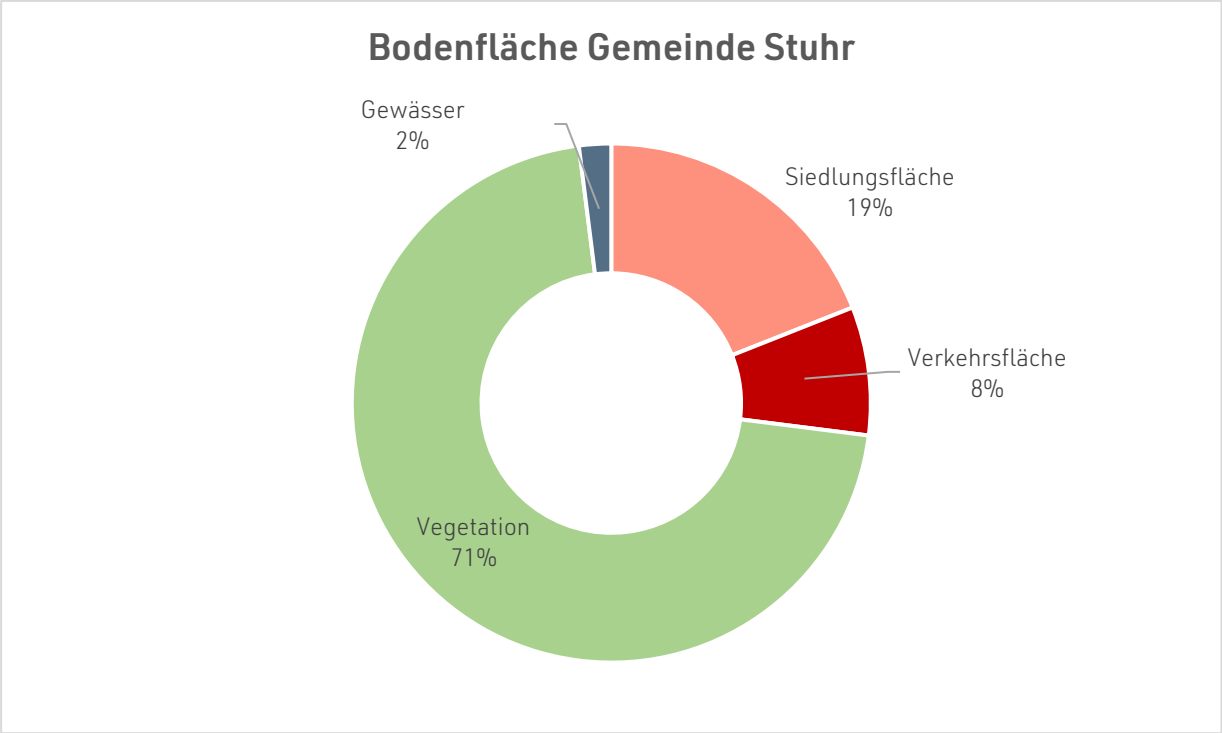
Konstant prognostizierte Bevölkerungsentwicklung

Das Demographie-Monitoring des Kommunalverbundes Niedersachsen/ Bremen prognostiziert eine konstante Bevölkerungsentwicklung von 2017 bis 2035 für die Gesamtgemeinde.[6] In Bezug auf die unterschiedlichen Altersgruppenverteilung sind nur leichte Verschiebungen zwischen 1-3% zu verzeichnen. Vor dem Hintergrund der konstant prognostizierten Entwicklung ist folglich von einer ähnlichen Infrastrukturnachfrage auszugehen.

3.2 Siedlungsstruktur, Ortsbild und Landschaft

Die Gemeinde Stuhr weist eine sehr heterogene Siedlungsstruktur auf. Durch ihre flächenmäßige Ausdehnung und acht Ortsteile mit eigener Entwicklung und Infrastrukturausstattung gibt es unterschiedliche Verflechtungen im Siedlungsgefüge. Mit den südlichen Ortsteilen Fahrenhorst, Groß Mackenstedt und Heiligenrode liegt die Gemeinde Stuhr im Naturpark Wildeshauser Geest. Die Flächenverteilung in der Gemeinde gliedert sich wie folgt: Gewässer 2%, Verkehrsfläche 8%, Siedlungsfläche 19% und Vegetationsfläche 71% .[7]

[6] Demografie-Monitoring Kommunalverbund Niedersachsen-Bremen: URL: http://www.demografie-monitoring.de/ (Besucht am 3.02.2021)
[7] LSN: Flächenverteilung Gemeinde Stuhr, Stand 31.12.2020



9 Abbildung: Bodenfläche Gemeinde Stuhr, Datenquelle LSN

Zahlreiche Natur- und Landschaftsräume prägen den Eindruck

Der Ortsteil Stuhr weist eine große Flächenausdehnung in Richtung Nord-Süd aus. Im Norden grenzt der Ortsteil direkt an das Bremer Stadtgebiet und den Flughafen Bremens. Hier liegt auch das 390 ha große Naturschutzgebiet der Kladdinger Wiesen, welches direkt an den Flusslauf der Ochtum angrenzt. Es handelt sich um ein Grünlandgebiet auf Marschboden mit verschiedenen naturnahen Elementen. Es besitzt insbesondere Bedeutung für Brut- und Gastvögel der offenen Niederungsbereiche. Das Naturschutzgebiet ist Bestandteil des FFH-Gebietes 250 "Untere Delme, Hache, Ochtum und Varreler Bäke".[8] Das Gebiet übernimmt auch eine Naherholungsfunktionen für die Bevölkerung vor Ort und der südlichen Bremer Stadtteile, wobei das Gebiet in seinem Schutzgegenstand sowie Schutzzweck nicht beeinträchtigt werden darf. Einzelne Wegerouten queren das Naturschutzgebiet.

Kleiner Ortskern mit prägnanter Kirche als Mittelpunkt

Südlich der Kladdinger Wiesen befindet sich der Siedlungskern des Ortsteils Stuhr mit dem Ortskern Stuhr, der im Fokusraum der Betrachtung liegt und für den die vorbereitenden Untersuchungen (VU) durchgeführt werden. Das Ortsbild von Stuhr wird geprägt durch die unterschiedlichen Entwicklungsphasen. Zunächst dominierten die Bauernhöfe entlang der Grabenstrukturen und Wegeachsen. Im Ortskern wurde die Hofstrukturen nach und nach verdrängt und mit der Entwicklung der Eisenbahn Anfang des 20. Jahrhunderts fand eine erste „städtische“ Nachverdichtung mit typisch repräsentativen Bauten aus der entsprechenden Jahrhundertwende

[8] Übersicht Naturschutzgebiete vom NLWKN: URL: https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten/ (Besucht am 03.02.2021)

statt, welche in Teilen noch heute zu finden sind. Nach der Gemeindereform in den 1970er Jahren und deren Folgen mit Rathausneubau in den 1980er Jahren erlebte der Ortskern eine deutliche Nachverdichtung, welche heute den Gebietscharakter dominiert.

Sichtbare Bauernhofstrukturen entlang der Wegeachsen

Entlang der Straße Stuhrreihe ist nach wie vor die historische, ländliche Bauernsiedlungsstruktur abzulesen. Hier prägt die Landwirtschaft den Raum. Die Autobahn A1 quert den Ortsteil. Die kleinen Siedlungen Blocken und Obernheide gehören ebenfalls dem Ortsteil Stuhr an.

Der Ortsteil Stuhr verschmilzt mit dem Ortsteil Moordeich

Der Ortsteil Stuhr grenzt im Westen direkt an den Ortsteil Moordeich. Hier gibt es keine sichtbare Grenze mehr zwischen den Wohngebieten. Im Norden verläuft die sogenannte Kleine Wasserlöse. Der in den 1980er Jahren angelegte Freiraum „Biotop Moordeich“ stellt die Ortsteilgrenze dar und ist auch für alle im Ortsteil Stuhr lebenden Menschen ein bedeutender Naherholungsraum mit Wasserflächen, Aussichtsplattformen sowie einer Konzentration von Sport- und Freizeitangeboten (u.a. Skateanlage, Tennisplätze, Wettkampfstadion, Fußballplätze, Spielplatz).

Ortsteilübergreifendes Gewerbegebiet in Brinkum

Im Osten grenzt der Ortsteil Brinkum an Stuhr, der mit fast 11.000 Personen über die höchste Bevölkerungsanzahl in der Gemeinde verfügt. Das 50 ha große Gewerbegebiet Stuhrbaum befindet sich an der Ortsteilgrenze und verfügt noch über einzelne Flächenreserven.

Bestehende Baumschutzsatzung

Es besteht eine Baumschutzsatzung (3. Änderung 2017) für die Gemeinde Stuhr. So sind zunächst alle Bäume (Ausnahmen werden definiert) mit einem Stammumfang von 30 cm und mehr geschützt (gemessen ab einer Höhe von 100 cm).

3.3 Wirtschafts-/ Arbeits- und Einzelhandelsstandort

Starker Wirtschafts- und Arbeitsstandort

Bedingt durch die verkehrsgünstige Lage, Nähe zu den Städten Bremen und Oldenburg sowie die umfangreichen Gewerbeflächen verfügt die Gemeinde über eine sehr gute Ausgangssituation als Wirtschafts- und Arbeitsstandort.

Die Gemeinde Stuhr verzeichnet eine niedrige Arbeitslosenquote, die bei rund 3,6 % (12.2020) liegt.[9] Auch die Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten zeigt eine positive Entwicklung seit 2015 auf und beläuft sich auf 14.783 (06.2019).[10] Die größte Gruppe bildet hier mit über 50% der Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr. Im Hinblick auf die Pendelzahlen lässt sich festhalten, dass diese kontinuierlich zunehmen. Es gibt jedoch einen stetigen Einpendlerüberschuss von gut 1.000 Personen über die vergangenen Jahre.

[9] Gemeinde Stuhr: Zahlen-Daten-Fakten Stuhr, Bundesagentur für Arbeit 12.2020
[10] Gemeinde Stuhr: Zahlen-Daten-Fakten Stuhr, Bundesagentur für Arbeit 06.2019

Gewerbegebiete werden von Klein- und Mittelständlern geprägt

Mit den Firmen Cordes& Graefe (Haustechnik), Straschu (Elektronik und Elektrotechnik), Ikea Brinkum (Möbel/Einrichtung) und RFF Rohr Flansch Fitting Handels GmbH (Metallverarbeitung) gibt es große und bedeutende Arbeitgeber in der Gemeinde, die über eine langjährige Standortverbundenheit verfügen. Aber auch die kleinen Unternehmen bilden eine wichtige Basis des Wirtschafts- und Arbeitsstandbein, fast 70% der Betriebe haben bis zu 10 Beschäftigte. Insgesamt gibt es aktuell über 1.000 Betriebe im Gemeindegebiet.

Die rund 400 ha Gewerbeflächen verteilen sich auf 17 Standorte, wobei der Ortsteil Brinkum über die höchste Dichte und die meisten Flächen verfügt. Im Ortsteil Stuhr liegt östlich das Gewerbegebiet Stuhrbaum mit knapp 50 ha. Vereinzelt gibt es hier noch freie Flächen. Insbesondere in den Ortskernlagen der Ortsteile finden sich teilweise noch heute kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe. Nach Auskunft der Gemeinde gibt es noch knapp 21 ha Planungsreserven für Gewerbeflächen.

Der Gewerbesteuerhebesatz liegt bei 450 (2020) und entspricht damit (gemeinsam mit der Gemeinde Weyhe) dem höchsten Hebesatz im Landkreis Diepholz.[11]

Vernetzte Unternehmen vor Ort

Zahlreiche Gewerbetreibende haben sich zu der Interessensgemeinschaft Stuhrer Unternehmen (ISU) zusammengeschlossen. Hier engagieren sich lokale Akteure für Projekte und Aktionen in der Gemeinde, wie z.B. regelmäßige Dämmerschoppen, Austauschtreffen, Organisation des Stuhrer Weihnachtsmarktes oder Besuch von Unternehmen. Der Verein bildet eine wichtige Austauschplattform und stellt ein zentrales Netzwerk für die Betriebe vor Ort dar, das es fortzuführen gilt.

Sehr starker Einzelhandelsstandort

Der Einzelhandelsstandort der Gemeinde Stuhr ist gekennzeichnet durch eine Kaufkraft mit einem Indexwert von 114,1 und durch eine Einzelhandelszentralität von 201,6.[12] Grundsätzlich weisen dabei Werte über 100 auf eine Kaufanziehungskraft der Gemeinde hin. Die Kaufkraftzuflüsse für die Gemeinde Stuhr sind insbesondere auf die Einzelhandelslagen an den Verkehrsknotenpunkten (Brinkum-Nord und Groß Mackenstedt) sowie das Outletcenter Brinkum mit großflächigen Angebotsstrukturen zurückzuführen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Stuhr von 2011, als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen, definiert die vorzufindenden Einzelhandelsstandorte. Ergänzend wurde 2017 eine Studie zur textlichen Anpassung des Konzeptes durchgeführt. Dieses beinhaltete Aussagen zur Entwicklungsfähigkeit des Nahversorgungszentrums im Ortsteil Brinkum und Stuhr sowie zur Eignungsprüfung Moordeich als zentralen Versorgungsbereich.

[11] Gewerbesteuer URL: https://www.gewerbesteuer.de/gewerbesteuerhebesatz/diepholz-kreis (Besucht am 02.02.2021)
[12] Gemeinde Stuhr: Zahlen-Daten-Fakten Stuhr, Stand 1.1.2019

Folgende Bereiche sind als Zentrale Versorgungsbereiche definiert:

- Nahversorgungszentrum Stuhr (Ortkernlage Stuhr)
- Nahversorgungszentrum Brinkum (Ortskernlage Brinkum)

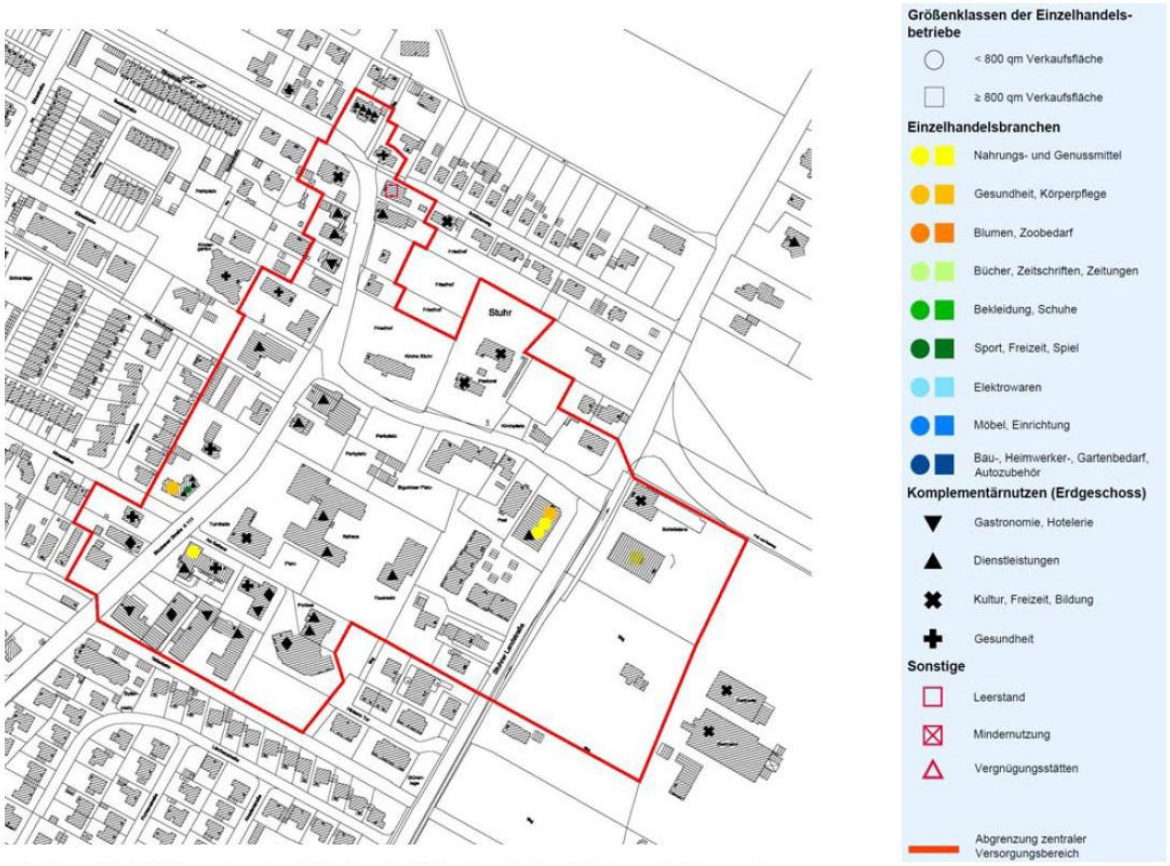
In das Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen (RZEHK), Beschluss 2013, Fortschreibung 2014, wurde die Einordnung als zentraler Versorgungsbereich für Brinkum übernommen. Der zentrale Versorgungsbereich des Ortsteils Stuhr wird als perspektivischer Entwicklungsbereich dargestellt. Somit gelten die Versorgungsbereiche als regional abgestimmt.

Geringe Entwicklungsmöglichkeiten und Ausstrahlkraft des Nahversorgungszentrums im Ortsteil Stuhr

„Das Nahversorgungszentrum Stuhr weist anhaltend eine geringe Angebotsqualität auf. Eine Steigerung der einzelhändlerischen Bedeutung konnte in den letzten Jahren nicht erreicht werden. Vielmehr hat sich die Angebotsvielfalt in den vergangenen Jahren durch den Wegfall von Drogerie- und Getränkemarkt verschlechtert. Zwar führen die Komplementärnutzungen (Rathaus, Dienstleister, Ärzte) zu einer über den Ortsteil reichenden Ausstrahlungskraft, jedoch gelingt es den Einzelhändlern bisher nur in begrenztem Maße davon zu partizipieren. Daher ist ihre Ausstrahlungskraft im Wesentlichen auf den Ortsteil Stuhr begrenzt. Durch ein geringes Bevölkerungs- und damit Nachfragepotenzial ist auch die Leistungsfähigkeit entsprechend beschränkt, so dass das Nahversorgungszentrum Stuhr insgesamt als schwaches Nahversorgungszentrum einzustufen ist.“[13] Als Handlungsempfehlung für den Ortskern Stuhr werden folgende Aspekte aufgeführt:

- Vereinheitlichung von Oberflächengestaltung und Möblierung, um die Geschlossenheit der Versorgungslage zu dokumentieren und vor allem die Verbindungsachse zwischen Blockener Straße und dem Aldi-Standort an der östlichen Stuhrer Landstraße zu stärken
- Verbesserung der fußläufigen Erlebbarkeit
- Gestaltung einladender Eingänge
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Ruhebereiche und Spielmöglichkeiten
- Es sollte die Zielsetzung verfolgt werden, den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich so zu gestalten, dass er dem umfassenden Anspruch an die Versorgungslage eines kleineren Ortsteils gerecht wird.

[13] GFK: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Stuhr, Stuhr 2017, S.8

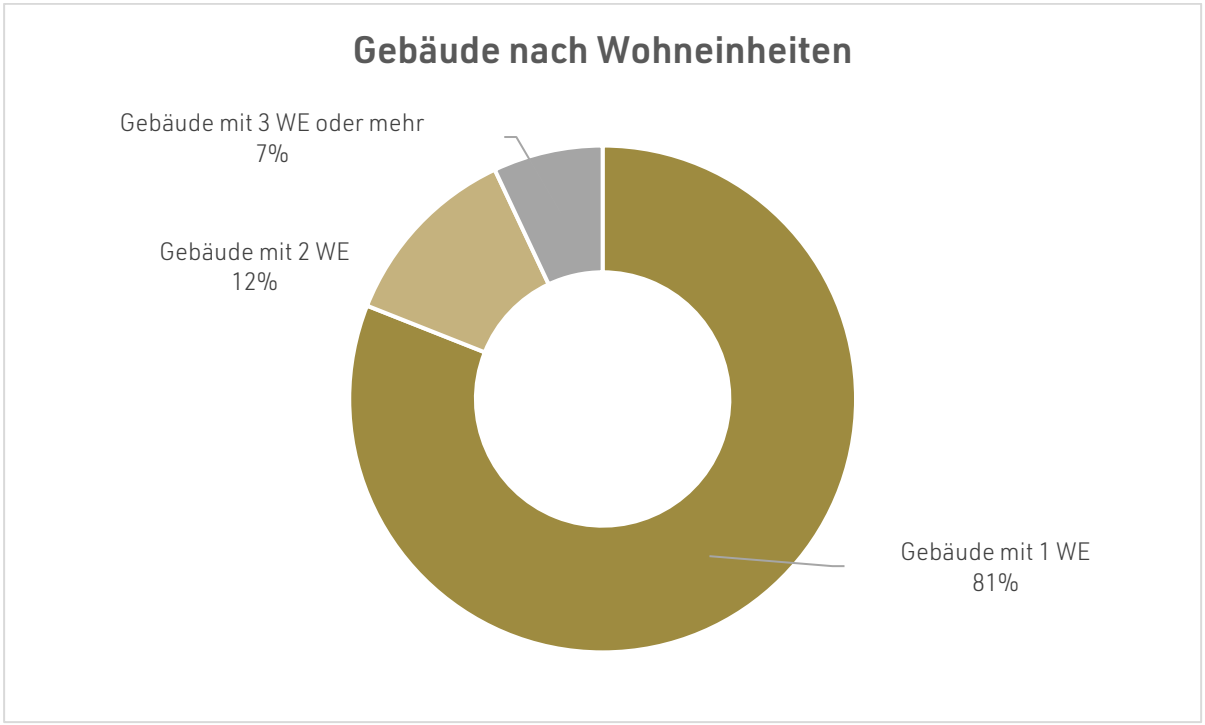


10 Abbildung: Zentraler Versorgungsbereich, Quelle Dr. Jansen GmbH 2011

3.4 Wohn- und Lebensstandort

Einfamilienhäuser als stadtbildprägende Typologie der Gemeinde

Die dominierende Wohnform in der Gemeinde Stuhr ist das Einfamilienhaus. Gut 80% der Wohngebäude verfügen über nur eine Wohneinheit (WE) und entsprechen damit dem wesentlichen Kriterium des Einfamilienhauses.[14] Lediglich 7% der Gebäude verfügen über drei oder mehr Wohneinheiten. Von den gut 15.780 Wohnungen entfallen mehr als die Hälfte auf den Typus des Einfamilienhauses. Im Rahmen des Zensus 2011 lag die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner*in bei über 51 m² und zählt damit zu den höchsten im Landkreis.

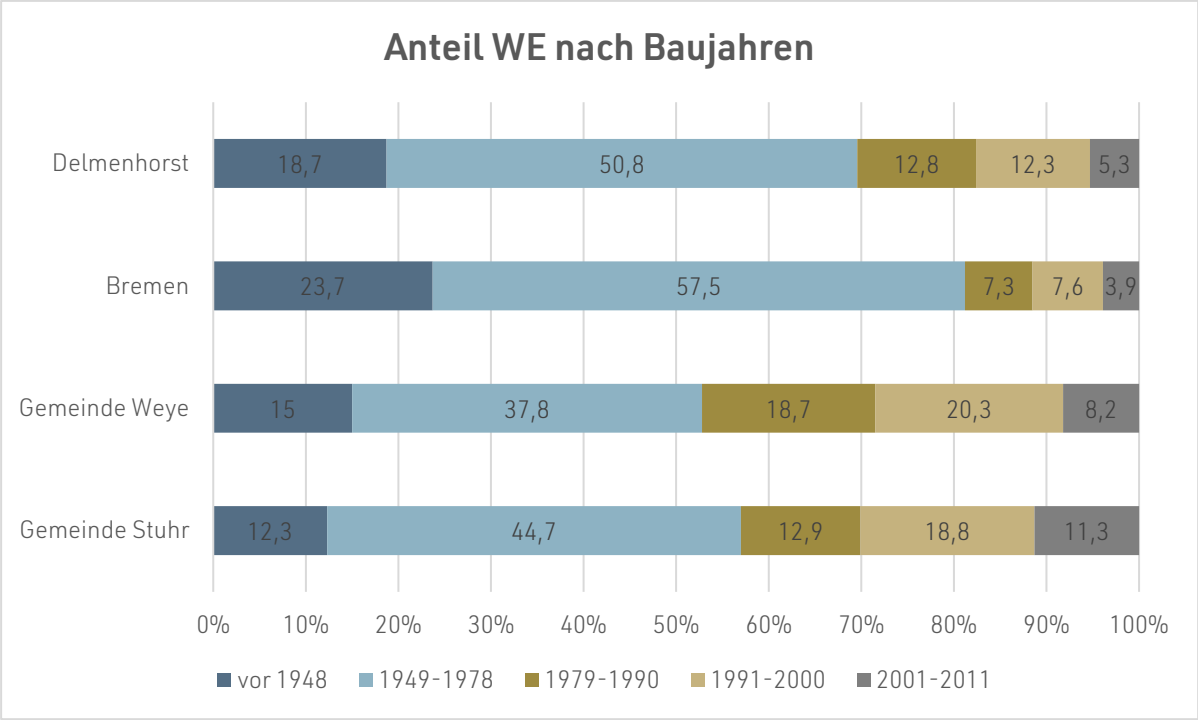


11 Abbildung: Gebäude nach Wohneinheiten, Datenquelle LSN, Wohnfortschreibung Zensus 2011

Größtes Wachstum von Wohneinheiten in der Nachkriegszeit

Zieht man die Zensusauswertung der Wohneinheiten nach Baualter von 2011 heran, so zeigt sich ein ähnliches Bild der Gemeinden südlich von Bremen. Lediglich 12,3% der Wohnungen stammen aus der Zeit vor 1948 und rund 44,7% wurden zwischen 1949-1978 errichtet. Diese sogenannte Suburbanisierungswelle in den 1960er und 1970er Jahren sind typische Merkmale von Großstadtregionen. In den Siedlungen hat bereits der Generationenwechsel eingesetzt. Hierzu lässt sich festhalten, dass diese Quartiere sich verändern, verdichtet werden und auch in ihrem Erscheinungsbild heterogener werden.

[14] LSN: Gebäude- und Wohnfortschreibung zum 31.12.2019



12 Abbildung: Anteil der Wohneinheiten nach Baujahren, Datenquelle Zensus 2011

„Obwohl in den letzten Jahren in vielen Städten und Gemeinden (besonders in den Mittelzentren sowie in den Gemeinden in der südlichen Nachbarschaft von Bremen) auch kleinere Wohnungen entstanden sind, besteht nach wie vor vielerorts eine Diskrepanz zwischen dem Angebot (Einfamilienhäuser und große Wohnungen) und der stetig zunehmenden Verkleinerung der Haushalte.“[15] Das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Diepholz stuft Stuhr sowie Weyhe und Syke als Region mit großem Interesse an Mietwohnungen ein. Angebotsengpässe gibt es somit bei preisgünstigen Mietwohnungen in allen Wohnungsklassen, mittelgroßen Wohnungen bis 95m² und 4-Zimmern sowie Mietwohnungen zwischen 50-60 m² für Singles und Paare.

Aus Sicht der Wohnungsmarktakteure vor Ort ist eine steigende Nachfrage im Segment des hochwertigen Wohnungsbaus auszumachen, diese hält seit Jahren an.

Verschiedene Wohntypologien im Ortsteil Stuhr

Der Ortsteil Stuhr wird von unterschiedlichen Wohntypologien geprägt. Im Ortskern finden sich vermehrt Mehrfamilienhäuser mit kleineren Wohneinheiten, wohingegen sich südlich und nördlich des Ortskerns typische Siedlungsgefüge mit Einfamilienhäusern aus den Nachkriegsjahren zeigen. Das westlich angrenzende Wohnquartier Moselstraße wird gekennzeichnet durch Reihenhäuser aus den 1990er Jahren. Die Eigentumsquote ist als hoch einzuschätzen.

Stetig wachsender Bedarf an Kleinkindbetreuung

[15] BPW baumgart+partner: Wohnungsmarktbeobachtung Kommunalverbund Niedersachsen-Bremen, Bremen 2018, S. 85

Die Vorgaben des Landes Niedersachsen belaufen sich auf eine Betreuungsquote für Kleinkinder im Krippenbereich von 35%, wobei 2020 die tatsächliche Quote bei 32,9% lag.[16] Die Betreuungsquote der unter 3-Järigen in der Gemeinde Stuhr betrug 2018 rund 28,3 %[17] und bleibt somit hinter der vorgegebenen Quote zurück.

Es gibt insgesamt 18 Kindertagesstätten verteilt im Gemeindegebiet, wovon sich 13 in kommunaler Trägerschaft mit rund 1.200 Plätzen befinden. Die fünf Standorte in freier Trägerschaft verfügen über weitere 240 Plätze. Im Ortskern von Stuhr befindet sich ein großer Standort mit insgesamt sechs Gruppen.

Nicht jeder Ortsteil verfügt über eine Grundschule. Insgesamt gibt es fünf Grundschulen in den Ortsteilen Brinkum, Heiligenrode, Seckenhausen, Varrel und Moordeich. Da letzterer Ortsteil defacto ein gemeinsames Siedlungsgefüge mit dem Ortsteil Stuhr aufweist, verfügen die größeren Ortsteile über eine entsprechend gute Bildungsinfrastruktur für die jüngeren Kinder. Sowohl in Brinkum als auch Moordeich gibt es jeweils eine kooperative Gesamtschule.

Gute medizinische Versorgung

Im Hinblick auf die wohnungsnahe Grundversorgung (Hausarzt) liegt diese für die Gemeinde Stuhr im Durchschnitt bei rund 1,04 km Entfernung. [18] Aufgrund der Flächenausdehnung der Gemeinde Stuhr ist dies als gut zu bewerten. Es gibt zudem weitere Fachärzte und sieben ambulante Pflegedienste. Das Klinikum „Links der Weser“ in Bremen ist von Stuhr aus gut und schnell zu erreichen.

Die medizinische Versorgungssituation im Ortskern Stuhr wird allgemein als rückläufig empfunden, da die bislang verbleibende Apotheke den Standort aufgegeben hat und man jetzt nach Brinkum fahren muss. Dieses wurde auch noch einmal im Rahmen der durchgeführten Onlinebefragung (Zeitraum März/April 2021) zur Ortskernentwicklung bestätigt.

Vielfältige Begegnungs-, Kultur- und Weiterbildungsangebote konzentrieren sich in Brinkum und Moordeich

Eine Vielzahl an unterschiedlichen Bildungs-, Kultur- und Freizeitangeboten finden sich in den Siedlungsschwerpunkten Brinkum sowie Moordeich/Stuhr. Aber auch in Heiligenrode (Müllerwohnhaus) und Varrel (Gutsscheune) gibt es zahlreiche Veranstaltungen. Die meisten dauerhaften Angebote sind auf Grund der hohen Bevölkerungszahl in Brinkum zu finden. Hier konzentrieren sich eine Bibliothek, Volkshochschule (VHS), Kreismusikschule sowie ein Mehr-Generationen-Haus als Begegnungsort mit Beratungsangeboten und Dienstleistungen. Weiterhin gibt es hier den Jugendtreff „Haus am Wall“.

In Moordeich gibt es eine ebenfalls eine Bibliothek in rund 2,5 km Entfernung zum Ortskern Stuhr sowie Räume für die Volkshochschule (VHS). Der Jugendtreff „No Moor“ befindet sich direkt gegenüber der Lise-Meitner-Schule in Moordeich und ist der zweite öffentliche Anlaufpunkt für

[16] Landesamt für Statistik: URL: https://www.statistik.niedersachsen.de/startseite/presse_service/presse/presse_archiv/die-zahl-der-betreuten-kinder-stieg-auch-im-jahr-2020-in-niedersachsen-weiter-an-193316.html (Besucht am 17.02.2021)
[17] SDG Indikatoren für Stuhr: URL: https://sdg-portal.de (Besucht am 15.02.2021)
[18] SDG Indikatoren für Stuhr: URL: https://sdg-portal.de (Besucht am 15.02.2021

Jugendliche in der Gemeinde. Der Ratssaal im Ortskern Stuhr ist ein wichtiger Veranstaltungsort, der für Kleinkunst, Lesungen, Theater oder Konzerte genutzt wird. Auch die Kirche mit anschließendem Gemeindezentrum bildet einen Veranstaltungsort mit kleiner Bibliothek. Hier finden Kooperationen mit der VHS, der Polizei (Präventionskurse für Schulen) sowie der im Ortskern ansässigen KiTa statt.

In den weiteren Ortsteilen gibt es Einzelangebote der VHS sowie Netzwerke und Vereine, die aktiv sind.

3.5 Mobilität und Erschließung

Starke Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr

Für die Gemeinde liegt kein aktueller Modal-Split vor. Aufgrund der flächenhaften Ausdehnung kommt dem eigenen PKW nach wie vor eine hohe Bedeutung zu. Durch das Gemeindegebiet verlaufen neben der Autobahn A1 auch zahlreiche Bundes-/Landes- und Kreisstraßen. Die Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr ist deutlich ablesbar.

Zwei große Hauptstraßen im Ortsteil Stuhr dominieren das Siedlungsgefüge

Der Ortsteil Stuhr wird von der Landestraße 337 (Stuhrer Landstraße und später Carl-Zeiss-Straße) in Richtung Ost-West gequert. Sie verbindet den benachbarten Ortsteil Moordeich und im weiteren Verlauf Varrel mit Stuhr und führt weiter nach Brinkum. Die Besiedelung entlang der Straße ist dicht und führt nur abschnittsweise durch den Landschaftsraum. Eine entsprechend hohe Verkehrsbelastung ist hier zu verzeichnen. Nach wie vor gibt es Pläne für eine kurze Ortsumgehung, um den Stuhrer Ortskern von Durchgangsverkehr zu entlasten (vgl. Lärmaktionsplan Stufe 2 und 3). Diese Planungen sind auf Grund der kurzen Distanz, eigentumsrechtlichen Aspekten und dem Eingriff in den Landschaftsraum jedoch durchaus komplex und bilden eher ein langfristiges Ziel, als dass hier mittelfristig eine entsprechende Planung realisiert werden kann. Die Blockener Straße führt als Kreisstraße 111 in Richtung Süden und stellt die Anbindung zu den Ortsteilen Heiligenrode und Groß Mackenstedt sicher. Die Straße verfügt über einen einseitigen Fuß- und Radweg und führt weite Strecken durch die Landschaft.

Der Ortskern wird von großen Verkehrsachsen zerschnitten. Aus Richtung Nordwesten kommend verläuft die Stuhrer Landstraße in einem Halbbogen um die Kirche in Richtung Osten. Am Kreuzungspunkt Stuhrer Landstraße und Blockener Straße beginnt die Kreisstraße 111 und verläuft in Richtung Süden über die Bahntrasse.

ÖPNV-Knotenpunkt in Brinkum

Der Ortsteil Brinkum ist für die Gemeinde Stuhr der zentrale Knotenpunkt für den ÖPNV. An dieser Stelle finden die Umstiege im Personennahverkehr statt. Hier gibt es sowohl eine Park&Ride Anlage mit 85 Stellplätzen als auch eine Bike&Ride Anlage mit 58 Abstellmöglichkeiten.[19] Das Busangebot wird ergänzt durch AnrufSammelTaxen.

Die Buslinie 55 übernimmt eine wichtige öffentliche Erschließungsfunktion für den Ortsteil Stuhr und ist auch an das Busnetz in Bremen angeschlossen. Generell wird die Busverbindung Brinkum-Stuhr

[19] Nahverkehrsplan ZVBN, Bremen 2018, S. A-10

stark frequentiert, auch da sich in Brinkum ein größeres Einzelhandelsangebot befindet als in Stuhr/Moordeich.

Erwarteter Entwicklungsschub durch Verlängerung der Linie 8

Gemeinsam mit der Stadtgemeinde Bremen und der Gemeinde Weyhe arbeitet die Gemeinde Stuhr an der Anbindung der Linie 8 über die heutige Endhaltestelle Roland-Center in Huchting hinaus auf der Bremen-Thedinghauser-Eisenbahn (BTE) über Stuhr bis nach Weyhe-Leeste. Der Planfeststellungsbeschluss für den niedersächsischen Abschnitt ist am 25.03.2013 ergangen.

Neben weiteren Haltepunkten in Moordeich, Stuhr und Brinkum soll die Linie perspektivisch bis nach Wehye-Leeste führen. Die Buslinie 55 würde dann auf diesem Streckenabschnitt entfallen und das Netz durch neue Zubringerbusrouten ergänzt.

3.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung sind die Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung fester Bestandteil und bei konzeptionellen Planungen wie auch Maßnahmenausarbeitungen entsprechend zu berücksichtigen.

Klimaschutz als Querschnittsthema gelebt

Bereits seit 2012 liegt ein Aktionsprogramm Klimaschutz vor, das die Gemeinde Stuhr mit der Nachbargemeinde Weyhe zusammen erarbeitet hat. Zunächst wurden zahlreiche Maßnahmen durch ein externes Klimaschutzmanagement begleitet und umgesetzt, u.a. Austausch der Kraftstoff-Dienstfahrzeuge durch E-Autos, Aufbau STADTRADELN-Kampagne sowie Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED-Technik. Der Aufgabenbereich ist mittlerweile in der Gemeinde verstetigt und wird kontinuierlich begleitet. Die Gemeinde hat darüber hinaus ein eigenes Förderprogramm für Maßnahmen zum Klimaschutz aufgelegt. Im Wesentlichen werden hier private Maßnahmen über Zuschüsse gefördert (Wandladestation Elektroautos, Solarstromspeicher, Lastenräder und -pedelecs).

Klimaanpassungsmaßnahmen zukünftig stärker mitdenken

Im Hinblick auf die Klimaanpassung wurde durch die Projektarbeit nordwest 2050 ein Fahrplan für die Klimaanpassung und Resilienz in der Metropolregion Bremen-Oldenburg erarbeitet, zu der auch der Landkreis Diepholz mit der Gemeinde Stuhr gehört. Anhand der Klimaszenarien ist festzuhalten, dass die Sommer in dieser Region trockener und wärmer werden, die Winter hingegen feuchter und wärmer. Extremwetter wie Starkregen, Hitzeperioden und Sturmtage werden zunehmen. Die Simulationen im Norddeutschen Klimaatlas zeigen eine Zunahme der Durchschnittstemperatur um eine mittlere Änderung von +2,9 °C von 2011 bis Ende des 21. Jahrhunderts. Die Niederschlagsmenge wird in diesem Zeitraum leicht zunehmen, wobei die Anzahl der Starkregenereignisse (10 mm – 20 mm/ Stunde) deutlicher steigen wird. So wird es zukünftig insbesondere darum gehen, Flächen für die Niederschlagsspeicherung und Kühlung vorzuhalten sowie klimaangepasste Pflanzkonzepte umzusetzen.

3.7 Nutzungsstruktur im Ortskern

Am 23. Oktober 2020 erfolgte eine Kartierung der Nutzungen im Erdgeschoss. Weiterhin wurde die augenscheinliche Wohnnutzung sowie sichtbare Leerstände in den Obergeschossen aufgenommen. Die genauen Zuordnungen können der Karte 3 Erdgeschossnutzung und der Karte 4 Obergeschossnutzung entnommen werden.

Der Ortskern Stuhr ist von einer heterogenen Nutzungsstruktur geprägt. Obwohl es sich bei dem Ortskern um einen ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich handelt, finden sich hier nur wenig typische Einzelhandelsnutzungen. So beschränkt sich das Einzelhandelsangebot zum Zeitpunkt der Erhebung auf vier Betriebe: Aldi, Matratzen Concord, Boutique Lieblingsteil sowie ein Tierfachgeschäft Hygge mit Hund (letzteres existiert aktuell (Stand 06.2021) nicht mehr. Diese sind vereinzelt im Untersuchungsgebiet vorzufinden und bilden keine räumliche Verknüpfung. Eine Konzentration von frequenzbringenden Angeboten ist am östlichen Ortskerneingang auszumachen. Diese ist jedoch durch fehlenden Besatz in Richtung Rathaus sowie eine unattraktive Wegequalität nicht gut an die Blockener Straße mit weiteren kleinteiligen Angeboten verknüpft. Einzelne Konzepte in der Vergangenheit haben sich nicht etablieren lassen, da sie sich wirtschaftlich nicht getragen haben (u.a. Markthalle am Standort Am Rathaus). Dominiert wird die Nutzung eher von Dienstleistungsbetrieben und öffentlichen Einrichtungen sowie der Kirche.

<u>Öffentliche und kulturelle Einrichtungen</u>

Prägnant in der Mitte des Untersuchungsgebietes befindet sich das Rathaus mit vielfältigen Funktionen (u.a. Verwaltung, Bürgerservice, Standesamt, Kfz-Zulassung). Der Ratssaal im Gebäude wird auch für eine Vielzahl kultureller Veranstaltungen genutzt. Sowohl die Polizei, die Freiwillige Feuerwehr als auch die Sozialstation liegen gegenüber dem Rathaus. Weiterhin gibt es eine Turnhalle westlich des Rathauses, die vormittags von den Kindergärten und am Nachmittag/Abend von Vereinen genutzt und gut nachgefragt wird. Die Polizei und Sozialstation sollen auch zukünftig am Standort in den jeweiligen Räumlichkeiten verbleiben. Das Gebäude der Feuerwehr entspricht aktuell nicht mehr den neuesten Anforderungen, so dass eine Erweiterung/Neubau am Standort oder aber die Entwicklung an einem neuen Standort notwendig wird (vgl. Kap. 2.5).

Unweit des Rathauses befindet sich an der Stuhrer Landstraße ein weiterer öffentlicher Komplex mit einer Nebenstelle der Sozialarbeit, eine Unterbringung von Geflüchteten oder Obdachlosen (Platz für bis zu 16 Personen) sowie zwei Kitaeinrichtungen. Eine KiTa (2 Gruppen) ist dabei im ehemaligen historischen Schulgebäude untergebracht.

Nördlich der Stuhrer Landstraße und des Rathauses befinden sich zahlreiche Gebäude der Kirchengemeinde Stuhr. Neben dem prägenden Kirchenbauwerk, welches auch für zahlreiche Konzerte genutzt wird, gibt es das ehemalige Küsterhaus (Lagernutzung – optischer Leerstand) sowie Sanitäranlagen für den Friedhof nördlich der Kirche. Östlich der Kirche liegen das Pfarrhaus mit Spielkreis sowie das eigentliche Gemeindehaus mit Büro, weiteren Räumlichkeiten z.B. auch für VHS-Kurse und kleiner Bibliothek.

Das Vereinshaus des Stuhrer Schützenvereins liegt ebenfalls im Untersuchungsgebiet an der Kreuzung Carl-Zeiss-Straße/ Stuhrer Landstraße. Die jährlich stattfindenden Schützenfeste wurden bislang auf der Koppel des benachbarten Reitvereins ausgetragen. Diese Fläche ist auch

Potenzialfläche im zentralen Versorgungsbereich, jedoch im FNP als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. In den kommenden Jahren soll das Schützenfest auf den Freiflächen um das Gemeindehaus der Kirche im Ortskern stattfinden. Auf den Wiesen rund um das Gemeindehaus findet zudem seit 2002 das Sommerfest der Kirche in Kooperation mit örtlichen Vereinen und Institutionen zum Ende der jeweiligen Sommerferien statt.

Es finden jährlich zwei große Feste rund um das Rathaus statt. So gibt es im Spätsommer/Herbst das Weinfest und in der Adventszeit einen Weihnachtsmarkt, die zahlreiche Menschen anziehen. Im Frühjahr findet zudem ein kleiner Pflanzenflohmarkt statt.

Dienstleistung, Gastronomie, Gewerbe und sonstige Nutzungen

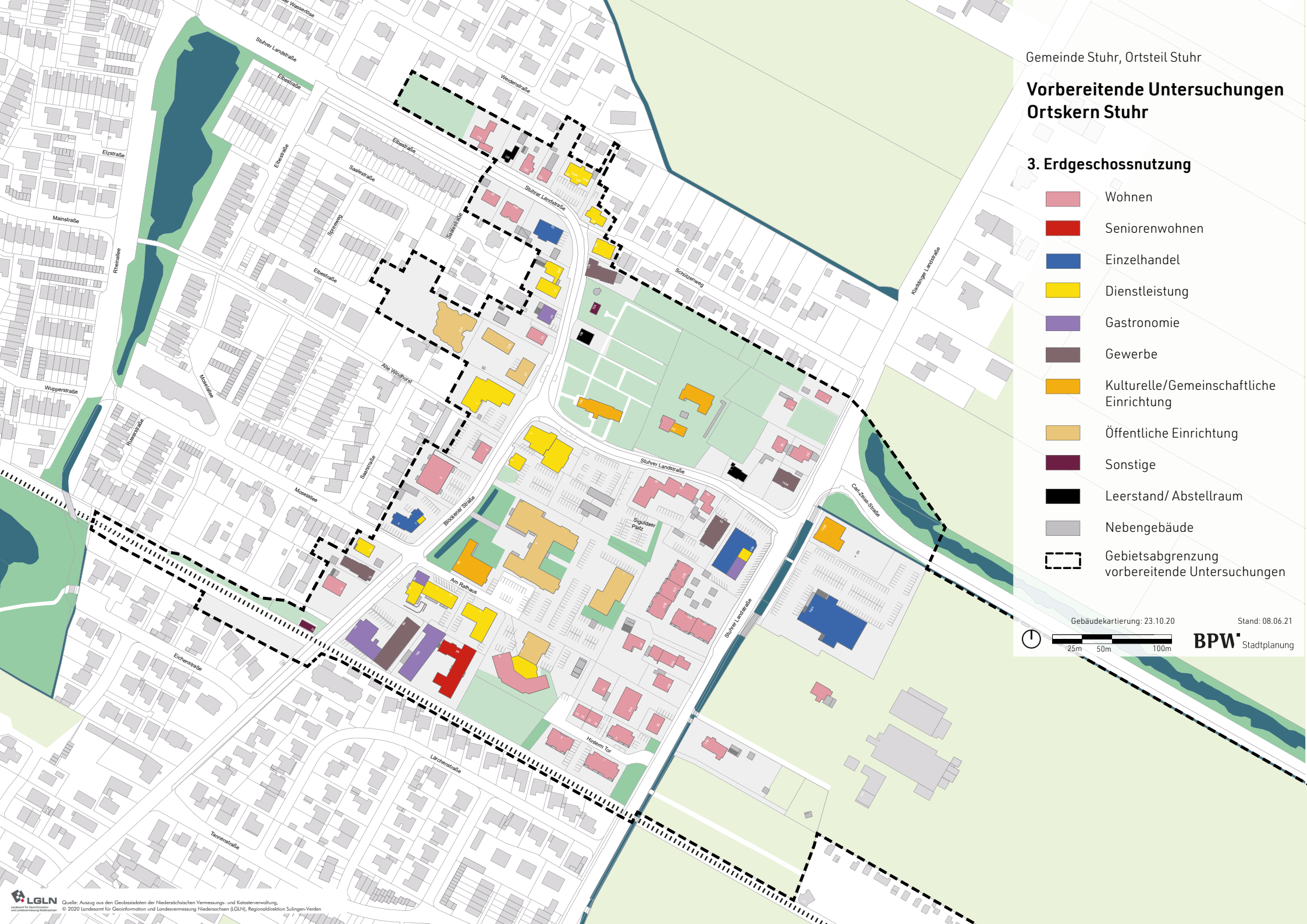
Sowohl die Sparkasse, die Volksbank und Oldenburgische Landesbank haben ihre Hauptfilialen am Standort. Trotz zunehmender Digitalisierung ist das direkte Abschlusskundengeschäft vor Ort ein wichtiges Standbein, so dass diese Nutzungen auch zukünftig am Standort verbleiben und eine Kundenfrequenz generieren. Die Lage an den Hauptstraßen ist dabei von großer Bedeutung.

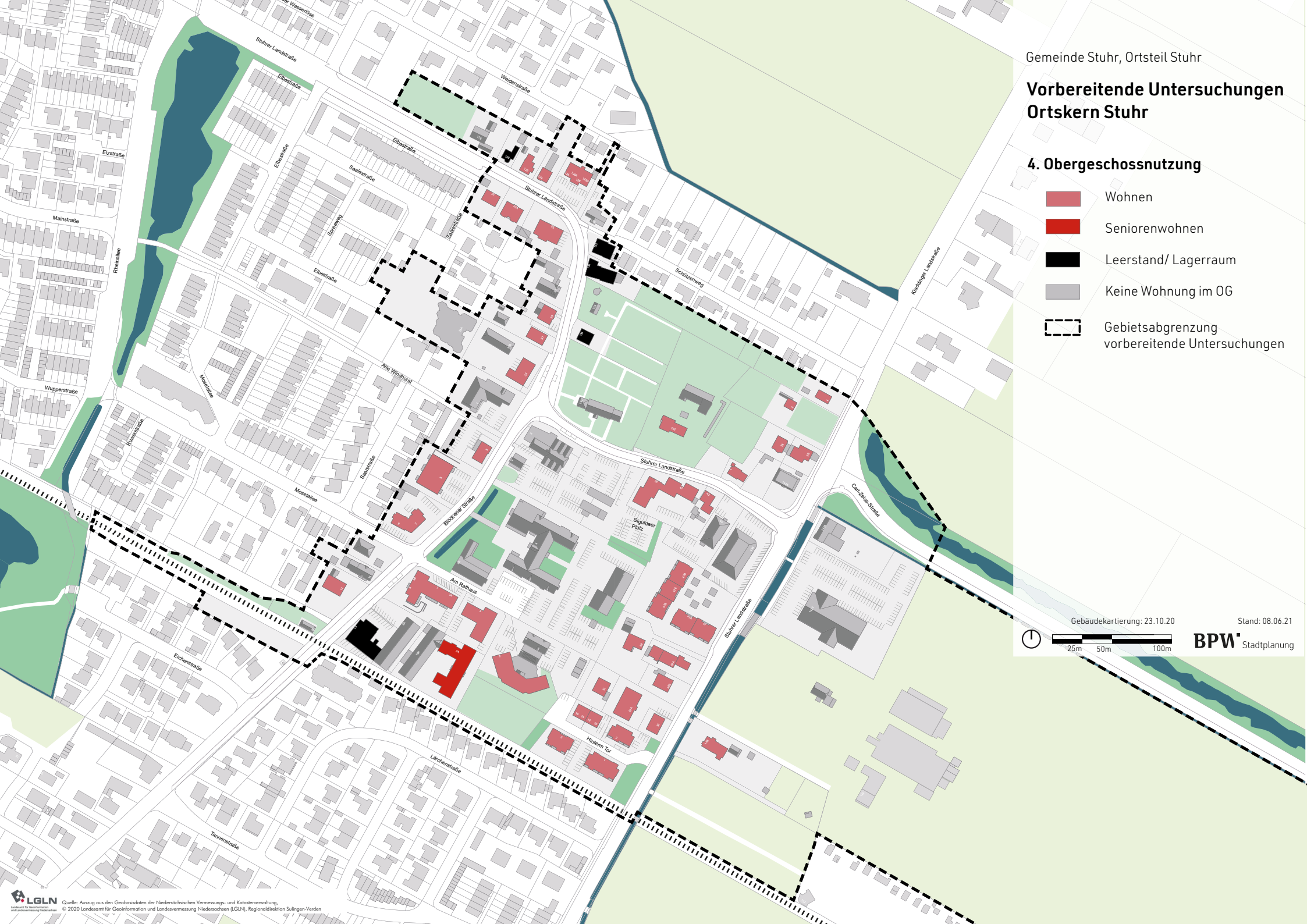
Neben klassischen Dienstleistungen, die auch eine gewisse Frequenz generieren (u.a. Post-Kiosk, Versicherungen, Maklerbüro) gibt es noch eine große Tierarztpraxis in der Straße Am Rathaus.

Im Gebiet sind im Wesentlichen fünf gastronomische Angebote auszumachen, welches im Hinblick auf die Ortskerngröße zunächst als gut zu bewerten ist. Hierbei handelt es sich um drei Restaurants sowie ein Café gegenüber des Discounter-Standortes und einen Bäckereibetrieb mit Café-Bereich gegenüber dem Rathaus. Es gibt jedoch kaum Raum für Außengastronomie bzw. ist dieser stark beeinträchtigt durch Parkplatznutzung und den Verkehr.

Vereinzelt sind auch noch typisch gewachsene Gewerbe- und Handwerksbetriebe im Ortskern zu finden. Hierbei handelt es sich um drei Betriebe an der Blockener Straße bzw. an der nördlichen Stuhrer Landstraße sowie einen DHL-Logistik Standort und Autohändler an der Stuhrer Landstraße/Carl-Zeiss-Straße.

Am Rande des östlichen Untersuchungsgebietes liegt der Reitverein Stuhr e.V. mit Hallen und Außengelände.


Gemeinde Stuhr, Ortsteil Stuhr
Vorbereitende Untersuchungen
Ortskern Stuhr
3. Erdgeschossnutzung
Wohnen
Seniorenwohnen
Einzelhandel
Dienstleistung
Gastronomie
Gewerbe
Kulturelle/Gemeinschaftliche Einrichtung
Öffentliche Einrichtung
Sonstige
Leerstand/ Abstellraum
Nebengebäude
Gebietsabgrenzung vorbereitende Untersuchungen
Gebäudekartierung: 23.10.20
Stand: 08.06.21
25m
50m
100m
BPW Stadtplanung
Stuhrer Landstraße
Elbestraße
Weidenstraße
Saalestraße
Schützenweg
Klosterkamp Landstraße
Mainstraße
Rheinallee
Wupperstraße
Alte Windhorst
Moselallee
Rosenstraße
Brockenter Straße
Siguldaer Platz
Am Rathaus
Carl-Zeiss-Straße
Eichenstraße
Hinterm Tor
Lärchenstraße
Tannenstraße
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Sulingen-Verden


Gemeinde Stuhr, Ortsteil Stuhr
Vorbereitende Untersuchungen
Ortskern Stuhr
4. Obergeschossnutzung
Wohnen
Seniorenwohnen
Leerstand/ Lagerraum
Keine Wohnung im OG
Gebietsabgrenzung
vorbereitende Untersuchungen
Gebäudekartierung: 23.10.20
Stand: 08.06.21
25m
50m
100m
BPW Stadtplanung
Stuhrer Landstraße
Elbestraße
Weidenstraße
Saalestraße
Schützenweg
Klöckinger Landstraße
Alte Windhorst
Mainstraße
Rheinallee
Wupperstraße
Moselallee
Rowerstraße
Brockenter Straße
Siguldaer Platz
Am Rathaus
Carl-Zeiss-Straße
Eichenstraße
Hinterm Tor
Lärchenstraße
Tannenstraße
Elzstraße
Sprewweg
LGLN
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Sulingen-Verden

Wohnen

Im Ortskern Stuhr gibt es zahlreiche Wohnangebote. Hierbei handelt es sich schwerpunktmäßig um Wohnungen in Mehrfamilienhäusern aus den 1980er Jahren, die sich zwischen Rathaus und Stuhrer Landstraße im Osten konzentrieren. Aber auch das typische Einfamilienhaus entlang der Verkehrsachsen ist nach wie vor auszumachen. Im direkten Rathausumfeld findet sich zudem eine typische Mischnutzung mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und Wohnfunktion in den Obergeschossen. Einige Wohnungen befinden sich noch in der Sozialbindung. Zudem gibt es direkt im Ortskern eine Seniorenwohnanlage für betreutes Wohnen. Das Gebäude Stuhrer Landstraße 148 wird seit 2015 als Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkunft genutzt. So bestehen zwei Einrichtungen dieser Art im Untersuchungsgebiet.

Leerstand

Bei der Kartierung im Oktober standen insgesamt drei Immobilien leer bzw. wurden nur als temporäre Lager- bzw.- Stellplatzflächen genutzt. Hierbei handelt es sich um das Erdgeschoss des kleinen historischen Feuerwehrgebäudes (Feuerwehrfahrzeug), das ehem. Küsterhaus (Lager) sowie ein Wohngebäude an der Stuhrer Landstraße im Norden, welches aber Modernisierungstätigkeiten aufwies. Bei einzelnen Immobilien waren in den Obergeschossen Leerstände ersichtlich.

13 Abbildung: Fotocollage Gebäude- und Nutzungsimpressionen im Ortskern Stuhr



Marktantes Kirchengebäude



Rathaus hinter Bäumen und Stellplätzen



Geschäftsstelle Volksbank im Ortskern



Geschäftsstelle Sparkasse im Ortskern



Feuerwehrgebäude im Rathausumfeld



Geschäfts- und Wohnhaus im Ortskern



Historisches, stadtbildprägendes Gebäude im nördlichen Ortskern



Gastronomie im Ortskern



Geschäfts- und Wohnhaus im nördlichen Ortskern



Geschäfts- und Wohnhaus an der Blockener Straße mit einem Post-Kiosk



Polizei und Sozialstation im Rathausumfeld



Wohngebäude Bereich Hinterm Tor



Gemeindehaus evangelische Kirche Stuhr



Geschäftsgebäude am östlichen Ortskerneingang

3.8 Gebäudebestand im Ortskern

Es befinden sich rund 70 Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet. Teilweise besteht ein Gebäude aus mehreren Gebäudeteilen, diese wurden dann nach ihrem Erscheinungsbild und Zustand entsprechend zusammengefasst in der Bewertung.

Kennzeichnend für den Ortskern ist eine überwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftshausbebauung, die meist einen Giebelständigkeit zur Straße aufweisen. Lediglich ein Gebäude an der Blockener Straße verfügt über eine Viergeschossigkeit und bildet durch seine baugestalterische Sprache einen erheblichen Bruch im Ortskerngefüge. Auch im Bereich des Ortskerneingangs aus Richtung Brinkum kommend (Osten) bilden die eingeschossigen Flachdachgebäude aus den 1970er- und 1980er Jahren eher Fremdkörper und formen keinen attraktiven Auftakt in den Ortskern.

<u>Stadtbild</u>

Es gibt drei eingetragene Baudenkmäler (§3 Abs. 2 und 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz) sowie ein Kriegerdenkmal im Bereich des Kirchplatzes an der Stuhrer Landstraße. Hierbei handelt es sich um folgende Objekte: Stuhrer Landstr. 31 (Hofanlage), Stuhrer Landstr. 138 (ehem. Küsterhaus) und die Pankratiuskirche an der Stuhrer Landstraße. Insbesondere das prägende Bauwerk der Kirche

schafft nach wie vor einen sichtbaren Mittelpunkt und bedeutenden Identifikationspunkt im Ortskern, welcher aber stark vom umfahrenden Verkehr beeinträchtigt wird. So liegt die Kirche im nördlichen Ortskern abgetrennt von den Bereichen um das Rathaus im Süden. Das ehemalige, denkmalgeschützte Küsterhaus steht aktuell leer und ist zudem stark sanierungsbedürftig. Die oben genannte Hofanlage (private Wohnnutzung) ist durch Grün stark zugewachsen, so dass kaum eine entsprechende Außenwahrnehmung stattfindet.

Weiterhin gibt es rund 16 stadtbildprägende Gebäude, die von baugestalterischer Bedeutung für das Erscheinungsbild des Ortskerns sind. Hierbei handelt es sich schwerpunktmäßig um Gebäude aus der 20. Jahrhundertwende, die bis auf wenig Ausnahmen im nördlichen Teilbereich zu finden sind. Mehr als jedes viertes Gebäude ist somit stadtbildprägend bzw. als Denkmal geschützt. Diese statistische Auswertung zeigt sich im räumlichen Gefüge vor Ort jedoch nicht ausreichend und ist auf unterschiedliche Gegebenheiten wie Überprägung der Fassade, schlechter Instandsetzungszustand, fehlende Sichtbarkeit durch starken Grünwuchs, Leerstand und damit fehlende Nutzungen zurückzuführen. Zudem wird die Wahrnehmung des Ortskerns eher durch die Bauten der 1970er-1980er geprägt, da diese an exponierten Stadträumen liegen und durch ihre Größe eine entsprechend dominierende Wirkung entfalten.

14 Abbildung: Fotocollage Impressionen Stadtbild



Historisches Gebäude Alter Bahnhof



Denkmalgeschütztes Gebäude ehm. Küsterhaus



Historisches Gebäude ehm. Schulhaus



Denkmalgeschütztes Gebäude Hof Stuhrer Landstr. 31



Historisches Gebäude im nördlichen Ortskern



Historisches Gebäude hinter Riemchenfassade

Materialität Gebäudefassaden

Für das Stadtbild sowie die Wirkung ist die Materialität neben Gliederungs- und Gestaltungselementen wie Fenster, Türen, Balkon prägend. Aus diesem Grund erfolgte die Aufnahme der zur Straße hin ausgerichteten Fassade ihrer prägenden Materialität.

Das dominierende Material ist der Klinker, welcher grundsätzlich über eine gewisse Langlebigkeit verfügt und damit meist auch einen „Charme“ beim Altern hat. Das Material sorgt für eine gewisse Einheitlichkeit und Zusammengehörigkeit insbesondere im Bereich um das Rathaus. Die stadtbildprägenden Gebäude verfügen über eine unterschiedliche Materialität, so dass kein eindeutig typisches Material bezogen auf das historische Ortsbild auszumachen ist.

Modernisierung und Instandsetzungsbedarf der Gebäude

Bei der Gebäudebewertung wurde das äußere Erscheinungsbild bewertet. Dabei wurden insbesondere Fassadenzustand, Fenster, Türen und das Dach in Augenschein genommen. Eine detaillierte Bewertung der Bausubstanz sowie der Zustand der Innenräume erfolgte in diesem Rahmen nicht. Folglich kann die Bewertung in Einzelfällen vom tatsächlichen Modernisierungs- und Instandsetzungszustand abweichen.

Die Gebäude wurden in vier unterschiedliche Kategorien eingeordnet:

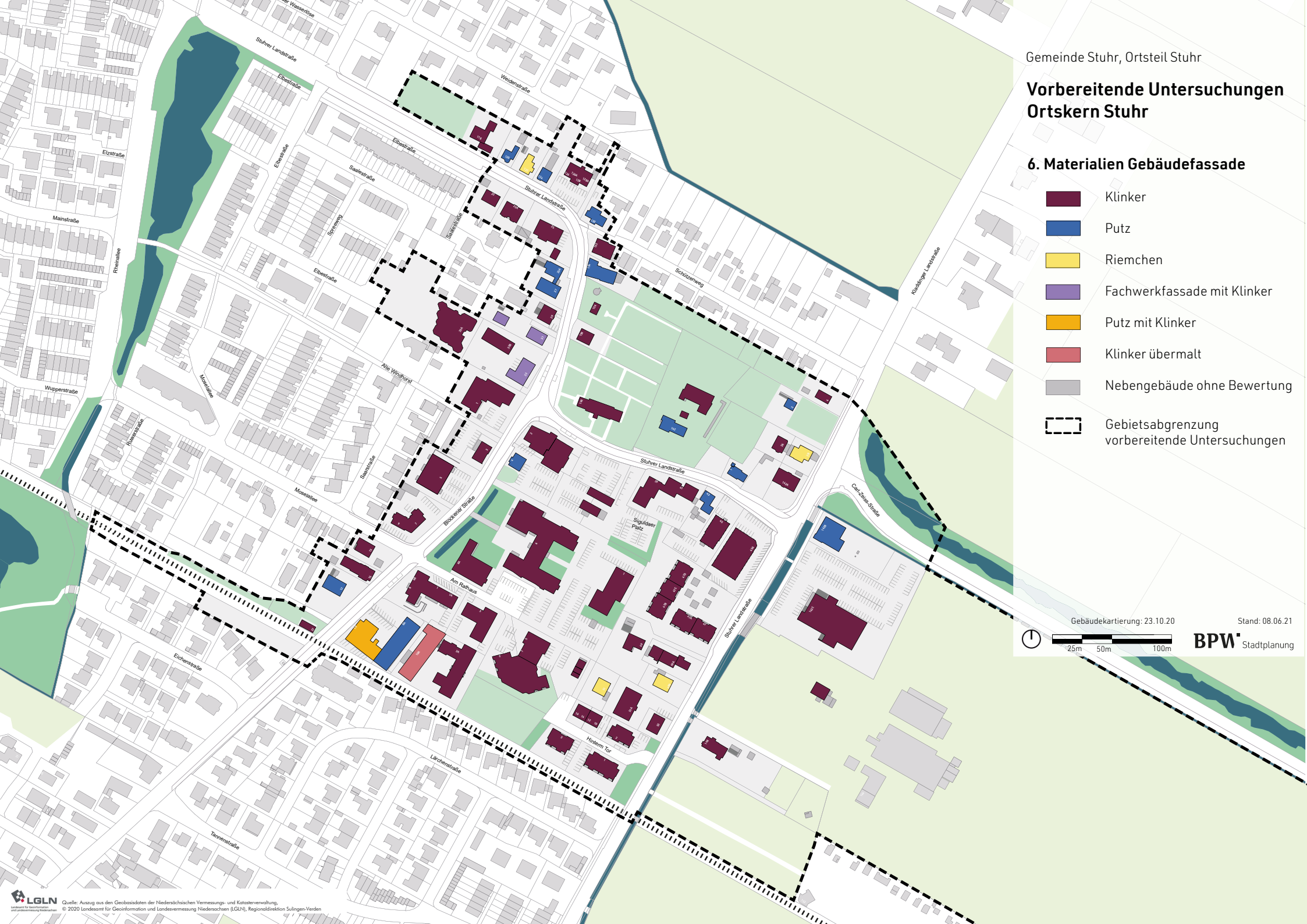
- Kein Handlungsbedarf (Fassade: Mauerwerk, Anstrich und Putz ohne Schäden, Fenster: Isolierverglasung, Dach: keine sichtbaren Schäden der Dacheindeckung)
- Geringer Handlungsbedarf: leichte äußerliche Mängel (Fassade: leichte Fugenschäden/ leichte Putzschäden, Fenster: intakte Doppelverglasung, Dach: leicht verwitterte Dacheindeckung)
- Mittlerer Handlungsbedarf: renovierungsbedürftig mit Instandsetzungsaufwand (Fassade: leichte Schäden am Mauerwerk, Putzschäden, Fenster: mangelhafte Doppelverglasung/Einfachverglasung, Dach: verwitterte Dacheindeckung)
- Hoher Handlungsbedarf (Fassade: Schäden am Mauerwerk, großflächige Putzschäden, Fenster: Einfachverglasung, schadhafte Rahmen und stärkere Schäden, Dach: schadhafte Dacheindeckung, schadhafte Traufe/Fallrohre und stärkere Schäden)

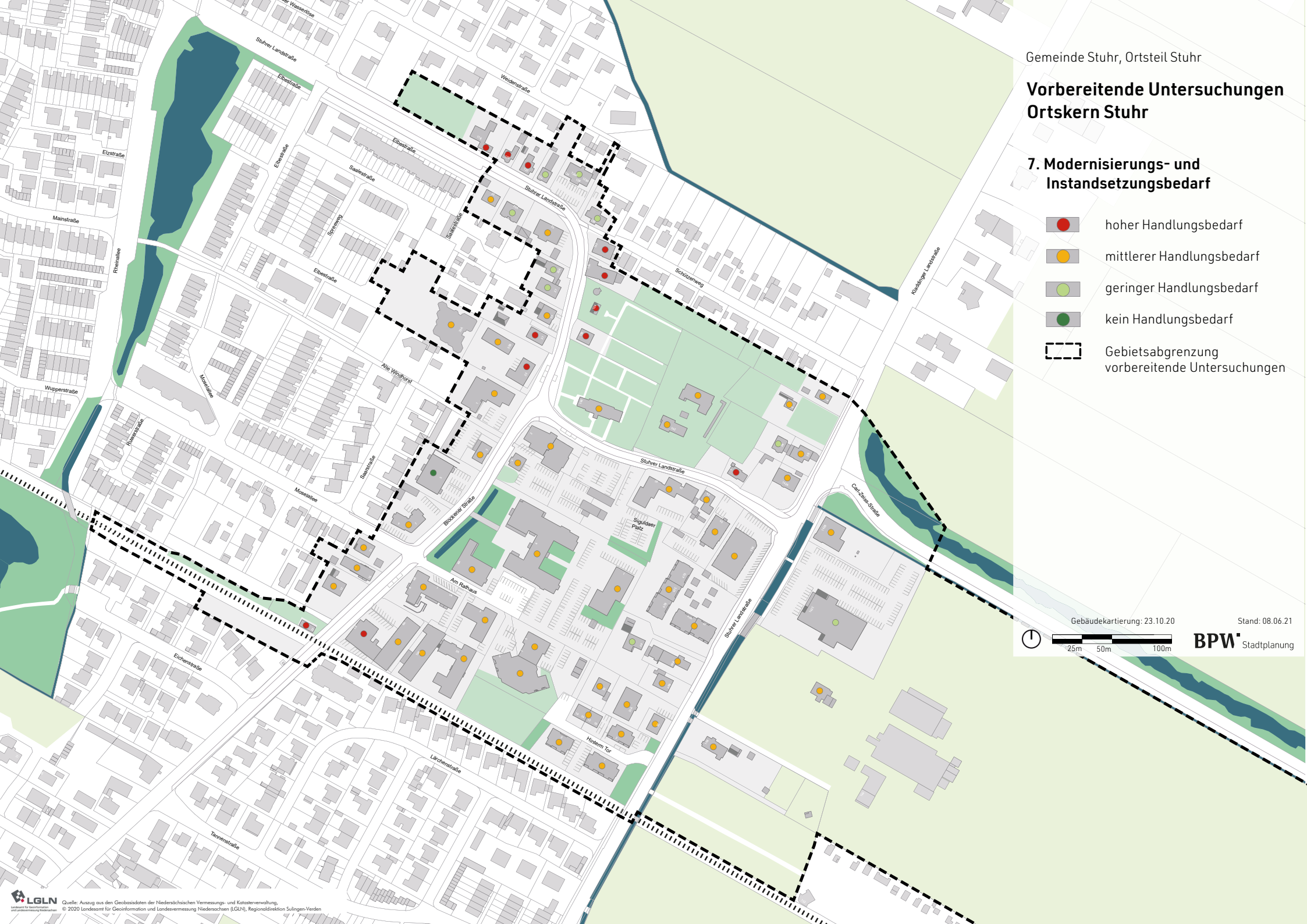
Bei der Bestimmung des äußeren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfes können auch Abschätzungen zum energetischen Erneuerungsbedarf getroffen werden, denn alte Fenster und Dächer sowie der Zustand der Fassade geben Hinweise auf die Gebäudehülle, die ein Indiz für

ausstehende, energetische Erneuerungsbedarfe darstellen. Häufig werden energetische Maßnahmen als nicht notwendig angesehen, da eine Amortisierung der Investitionskosten für langjährige Eigentümer*innen nicht gegeben ist. Meist finden erst bei einem Eigentümerwechsel energetische Erneuerungsmaßnahmen statt.

Rund 85% der Gebäude weisen einen mittleren bis hohen Handlungsbedarf auf. Lediglich bei knapp 17% besteht jedoch nur ein hoher Handlungsbedarf. Diese Gebäude befinden sich verstärkt im nördlichen Teil mit zwei Ausnahmen im Süden. Die hohe Anzahl an Gebäuden mit entsprechendem Handlungsbedarf ist auf die Errichtung der vielen Gebäude in den 1980er Jahren zurückzuführen, bei denen die energetische Gebäudehülle den heutigen Standards nicht gerecht wird und auch noch keine Modernisierung durchgeführt wurde.


Gemeinde Stuhr, Ortsteil Stuhr
Vorbereitende Untersuchungen
Ortskern Stuhr
5. Stadtbild
Stadtbildprägendes Gebäude
Denkmal
Gebietsabgrenzung
vorbereitende Untersuchungen
Gebäudekartierung: 23.10.20
Stand: 08.06.21
25m
50m
100m
BPW Stadtplanung
Stuhrer Landstraße
Elbestraße
Weidenstraße
Saalestraße
Schützenweg
Klosterfinger Landstraße
Mainstraße
Rheinallee
Wupperstraße
Alte Windhorst
Moselallee
Rosenstraße
Brockenter Straße
Siguldaer Platz
Am Rathaus
Carl-Zeiss-Straße
Eichenstraße
Hinterm Tor
Lärchenstraße
Tannenstraße
Elzstraße
Sprengweg
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Sulingen-Verden


Gemeinde Stuhr, Ortsteil Stuhr
Vorbereitende Untersuchungen
Ortskern Stuhr
6. Materialien Gebäudefassade
Klinker
Putz
Riemchen
Fachwerkfassade mit Klinker
Putz mit Klinker
Klinker übermalt
Nebengebäude ohne Bewertung
Gebietsabgrenzung
vorbereitende Untersuchungen
Gebäudekartierung: 23.10.20
Stand: 08.06.21
25m
50m
100m
BPW Stadtplanung
Stuhrer Landstraße
Elbestraße
Weidenstraße
Saalestraße
Schützenweg
Klöckinger Landstraße
Carl-Zeiss-Straße
Alte Windhorst
Brockweger Straße
Siguldaer Platz
Am Rathaus
Hintern Tor
Mainstraße
Rheinallee
Wupperstraße
Moselallee
Rowerstraße
Eichenstraße
Lärchenstraße
Tannenstraße
Elzstraße
Sprengweg
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Sulingen-Verden


Gemeinde Stuhr, Ortsteil Stuhr
Vorbereitende Untersuchungen
Ortskern Stuhr
7. Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf
hoher Handlungsbedarf
mittlerer Handlungsbedarf
geringer Handlungsbedarf
kein Handlungsbedarf
Gebietsabgrenzung vorbereitende Untersuchungen
Gebäudekartierung: 23.10.20
Stand: 08.06.21
25m
50m
100m
BPW Stadtplanung
Stuhrer Landstraße
Elbestraße
Weidenstraße
Saalestraße
Schützenweg
Klosterfinger Landstraße
Mainstraße
Rheinallee
Wupperstraße
Alte Windhorst
Moselallee
Rosenstraße
Brockenter Straße
Siguldaer Platz
Am Rathaus
Carl-Zeiss-Straße
Eichenstraße
Hintern Tor
Lärchenstraße
Tannenstraße
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Sulingen-Verden

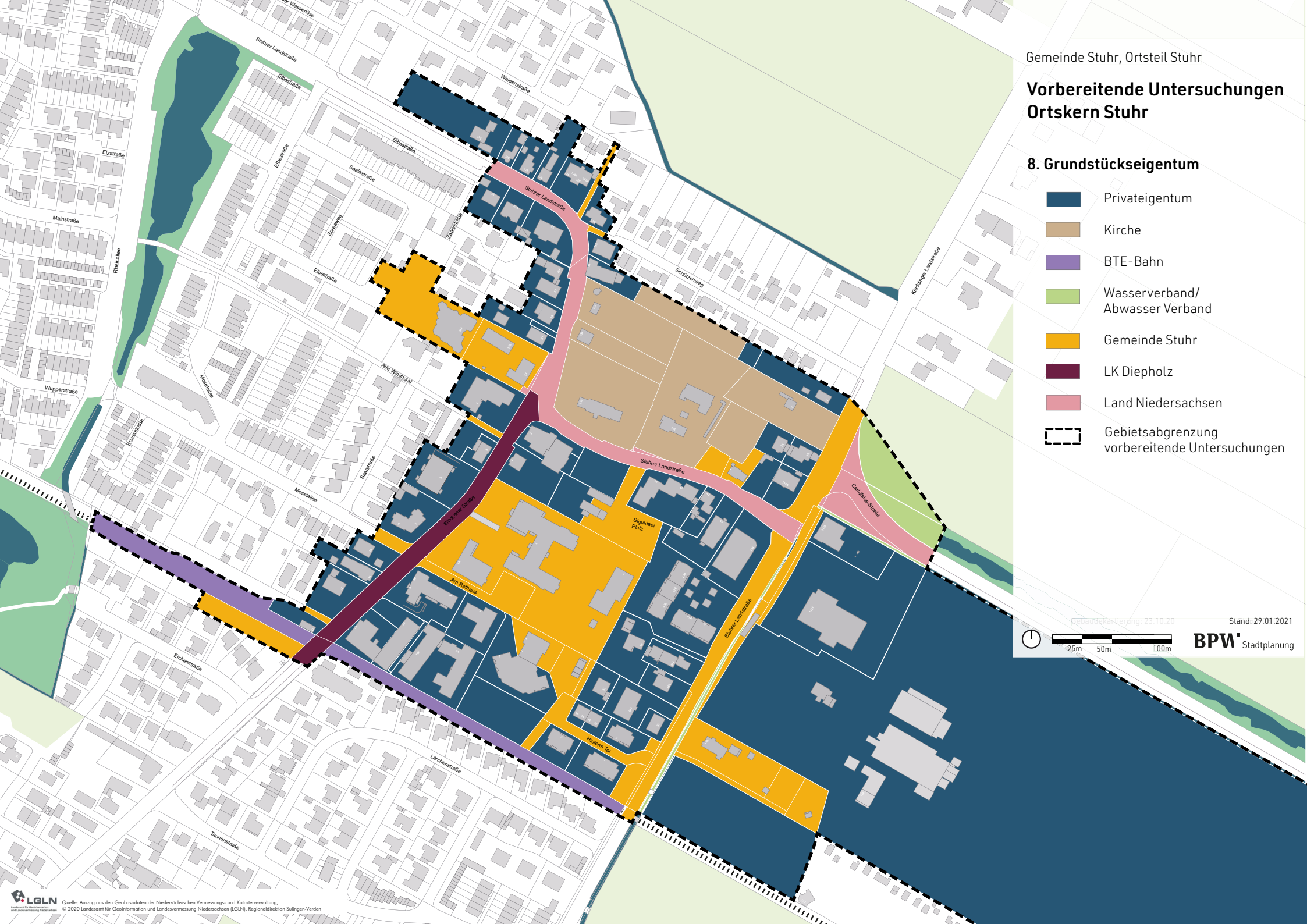
3.9 Eigentumsstruktur im Ortskern

Alle Grundstückseigentümer*innen weisen mindestens einen regionalen Bezug auf. Ein Großteil kommt direkt aus Stuhr. Dies bildet grundsätzlich eine gute Ausgangssituation für nachfolgende Planungen und Prozesse, da eine Ortsverbundenheit und damit meist auch eine nachhaltige Wertschöpfung vordergründig ist.

Die Gemeinde Stuhr ist Eigentümerin der Nebenstraßen und kleinen Wege im Gebiet. Zudem sind die zentralen Flächen um das Rathaus im Eigentum der Gemeinde. Weiterhin befinden sich die Grundstücke der KiTa an der Stuhrer Landstraße, das historische Feuerwehrgebäude östlich der Kirche samt Vorplatz, eine größere, teilweise bebaute Fläche im Osten sowie eine brachliegende Fläche südlich der Bahntrasse im Gemeindeeigentum.

Sowohl das Land Niedersachsen als auch der Landkreis Diepholz sind Eigentümerin wichtiger Verkehrswege (L 337 und K 111). Die Straßenbaulast in den Gehwegbereichen obliegt jedoch der Gemeinde.

Im Norden tritt die Kirche als große Flächeneigentümerin auf. Die Bahntrasse befinden sich im Eigentum der Bremen-Thedinghauser Eisenbahn GmbH (BTE). Teilflächen in den Uferbereichen der Großen Wasserlöse befinden sich im Eigentum des Wasserverbandes Leeste-Brinkum-Stuhr bzw. dem Abwasserverband. Bei den übrigen Grundstückseigentumsverhältnissen handelt es sich schwerpunktmäßig um individuelles Privateigentum. Es gibt mit der Volksbank Syke sowie der GSG Wohnungsbaugesellschaft aus Delmenhorst jedoch auch größeres Flächeneigentum in Firmenbesitz rund um das Rathaus.


Gemeinde Stuhr, Ortsteil Stuhr
Vorbereitende Untersuchungen
Ortskern Stuhr
8. Grundstückseigentum
Privateigentum
Kirche
BTE-Bahn
Wasserverband/
Abwasser Verband
Gemeinde Stuhr
LK Diepholz
Land Niedersachsen
Gebietsabgrenzung
vorbereitende Untersuchungen
Gebäudekartierung: 23.10.20
Stand: 29.01.2021
25m
50m
100m
BPW Stadtplanung
Stuhrer Landstraße
Elbestraße
Weidenstraße
Saalestraße
Schützenweg
Klosterfinger Landstraße
Elzstraße
Mainstraße
Rheinallee
Sprewweg
Alte Windhorst
Wupperstraße
Moselallee
Rowerstraße
Brokmer Straße
Siguldaer Platz
Am Rathaus
Carl-Zeiss-Straße
Stuhrer Landstraße
Hinterm Tor
Eichenstraße
Lärchenstraße
Tannenstraße
LGLN
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Sulingen-Verden

3.10 Erschließung, Mobilität und Barrierefreiheit im Ortskern

Verkehrsnetz

Der Ortskern wird von großen Verkehrsachsen zerschnitten. Aus Richtung Nordwesten kommend verläuft die Landestraße 337 (Stuhrer Landstraße und später Carl-Zeiss-Straße) in einem Halbbogen um die Kirche in Richtung Osten. Am Kreuzungspunkt Stuhrer Landstraße und Blockener Straße beginnt die Kreisstraße 111 und verläuft in Richtung Süden über die Bahntrasse. Es handelt sich bei beiden Achsen um zweistreifige Hauptverkehrsstraßen mit der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Hierrüber werden auch Durchgangsverkehre geführt. Die Straßen sind grundsätzlich leistungsfähig. Die Straßenraumgestaltung ist in weiten Teilen auf die Belange des Kfz-Verkehrs ausgerichtet. In Stoßzeiten sowie bei Verkehrsbeeinträchtigungen auf den umliegenden Bundesstraßen kommt es an der Kreuzung Stuhrer Landstraße und Blockener Straße zu Rückstau. Die hohe Verkehrsbelastung der Landes- und Kreisstraße führt zu Lärm- und Schadstoffemissionen in den angrenzenden Bereichen. Detaillierte DTV-Werte liegen nicht vor. Für Teilbereiche gibt es Einzelmessungen der Gemeinde: Stuhrer Landstraße/Höhe (06.2019) hinterm Tor weist an einem normalen Wochentag rund 3.000 Fahrzeuge (Kfz)/24h von Nord nach Süd, bzw. fast 2.600 von Süd nach Nord auf. Für die Blockener Straße liegen Messergebnisse südlich der Bahngleise vor (03.2020). Von Richtung Nord nach Süd liegt die Anzahl bei fast 3.000 Kfz/24h und in umgekehrter Richtung bei knapp 2.600 Kfz.

Für die Stuhrer Landstraße und die Carl-Zeiss-Straße (L 337) sowie die Blockener Straße (K 111) besteht ein nächtliches Fahrverbot für LKW < 7,5 t für den Durchgangsverkehr. Zudem liegt ein Schwerverkehrskonzept für die Gemeinde mit spezieller Wegweisung für LKW vor, dass u.a. zu einer Entlastung des Verkehrsaufkommens im Ortskern führt. Aus Sicht der Bevölkerung vor Ort jedoch als unzureichend empfunden wird.

Ausgehend von den Hauptverkehrsachsen führen kleine Stichstraßen (Am Rathaus und Hinterm Tor sowie ein Stich von Norden gegenüber dem Pfarrhaus) bzw. Zufahrten zu Park- und Stellplätzen in das Quartier Rund um das Rathaus.

Ruhender Verkehr

Weite Teile der nicht bebauten Flächen im Untersuchungsgebiet werden vom ruhenden Verkehr dominiert. Insbesondere der Bereich rund um das Rathaus wird von parkenden Kfz geprägt. Hier gibt es eine große Anzahl an öffentlichen Stellplätzen und privaten Parkplätzen, die in kleinere Bereiche gegliedert sind. Durch die verschiedenen Zufahrtsmöglichkeiten sowie die z.T. unübersichtliche Durchlässigkeit bzw. z.T. auch fehlende Durchlässigkeit fällt die Orientierung schwer. So ist beispielsweise eine Schrankenanlage nur in eine Richtung durchfahrbar, für Zugangsberechtigte jedoch beidseitig. Es gibt eine Ladestation für zwei Elektroautos, die als Klimaschutzmaßnahme realisiert wurde.

Es liegt bislang keine Parkraumerhebung vor, daher wurden die Stell- und Parkplätze grob im Rahmen der Bestandsanalyse erfasst. Im direkten Rathausumfeld befinden sich knapp 230 Stell- und Parkplätze (inkl. Volksbankparkplatz). Zieht man die weiteren Stell- und Parkplätze mit heran, so gibt es rund 650 ebenerdige Möglichkeiten im Untersuchungsgebiet ein Kfz abzustellen. Hierbei handelt es sich jedoch meist um private Anlagen, beispielsweise gut 140 Parkplätze im Bereich des

Discounters. Ein Großteil der Parkplätze befinden sich meist direkt zur Straße orientiert, so dass die Gebäudevorzonen entsprechend hoch versiegelt und von parkenden Fahrzeugen geprägt sind. Einzelne Gebäude verfügen über Tiefgaragen. Entlang der großen Hauptstraßen gibt es vereinzelt Parkbuchten, die aufgrund der hohen Verkehrsbelastung jedoch nur selten genutzt werden. Grundsätzlich zeigt sich eine unterschiedliche Auslastung, je nach Tages- und Wochenzeit.

15 Abbildung: Fotocollage Impressionen Verkehr



Stuhrer Landstraße – Abschnitt Kirche



Kreuzungsbereich Stuhrer Landstraße/ Blockener Straße



Stuhrer Landstraße im nördlichen Ortskern



Blockener Straße südlich des Rathauses



Südlicher Ortskerneingang Bereich Stuhrer Mühle



Südlicher Ortskerneingang Bereich Alter Bahnhof



Querung im östlichen Ortskerneingang



Straße Am Rathaus



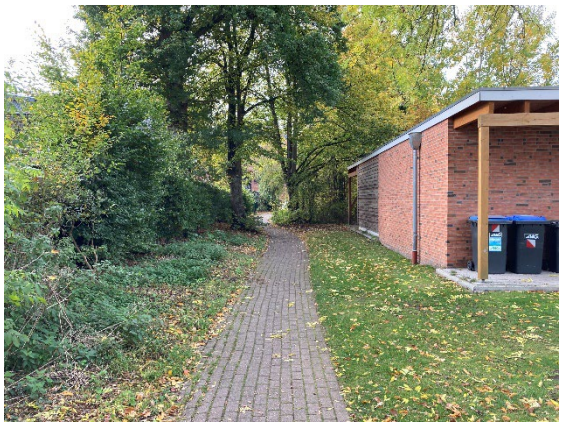
Stellplatzanlage um das Rathaus



Parken im rückwärtigen Bereich und Gastronomie



Querung im Bereich Rathaus



Fuß- und Radweg im Rathausumfeld



Fuß- und Radweg entlang der Bahntrasse



Fuß- und Radweg an der Stuhrer Landstraße

Fuß- und Radwege

Die Fuß- und Radwege im gesamten Untersuchungsgebiet weisen in weiten Teilen Defizite auf. Sowohl hinsichtlich der Oberflächen als auch in Bezug auf die Mindestbreiten entsprechen diese nicht den aktuellen technischen Regelwerken. Die Fußwege sind entlang der Hauptstraßen auch für den Radverkehr freigegeben, was bei einer Wegebreite von teilweise 1 bis 1,5m zu erheblichen Konflikten zwischen den Verkehrsteilnehmenden führt. Insbesondere entlang der Blockener Straße und Stuhrer Landstraße kommt es so zu großen Beeinträchtigungen in Bezug auf Komfort und Sicherheitsaspekte. Aufgrund eines fehlenden straßenbegleitenden Fußweges entlang der südlichen Kirchenmauer fehlt es an einer funktionsfähigen Verknüpfung zwischen Kirche/Gemeindehaus und Rathaus, da die Wegeverbindung lediglich über den Friedhof führt.

Rund um das Rathaus finden sich unterschiedliche Gehwege. Mal werden diese parallel zur Straße bzw. zu Stellplätzen geführt, mal unabhängig davon und teilweise gibt es keine und die Wege enden abrupt. Die Anbindung des Funktionsbereiches Rathaus an den westlichen Ortskerneingang erfolgt lediglich über die Stuhrer Landstraße, welche nur geringe Qualitäten für den Fuß- und Radverkehr aufweist. Attraktive Rundläufe durch den Ortskern sucht man vergebens, sowohl der fehlende Besatz als auch die Gestaltung der öffentlichen/privaten Flächen/Wege wirken sich negativ auf die Entwicklungsfähigkeit aus.

Entlang der Bahngleise führt nördlich ein begleitender Fuß- und Radweg, welcher jedoch schmal und nicht gut ausgeleuchtet ist. Gleiches gilt für die Fußwegeverbindung von der Stichstraße Hinterm Tor in Richtung Feuerwehrgebäude. Die vorhandenen Wege bergen gute Entwicklungsmöglichkeiten und tragen zur Attraktivität als Wohnstandort bei.

Der Kreuzungsbereich Carl-Zeiss-Str./Stuhrer Landstr./Kladdinger Landstr. ist für die Radwegeinfrastruktur von großer Bedeutung. Hier führt u.a. der Fernradweg Bremen-Osnabrück und auch die Querverbindung zwischen den Radrouten des Grünen Rings lang. Der Radverkehr wird wie im übrigen Gebiet jedoch gemeinsam mit dem Fußverkehr auf dem Gehweg geführt.

Vereinzelt finden sich Abstellanlagen für Fahrräder im Untersuchungsgebiet. Hierbei handelt es sich um wenige, öffentliche Angebote an der Haltestelle Moselstraße und im Bereich der Blockener Straße/Ecke Am Rathaus. Zudem gibt es einen Reparaturhaltepunkt auf dem Rathaus-Vorplatz.

Am Rathaus gibt es auch eine sogenannte Mitfahrer-Bank, auf die man sich setzen kann, wenn man eine Fahrgelegenheit braucht, welches in der Praxis jedoch eher wenig angenommen wird.

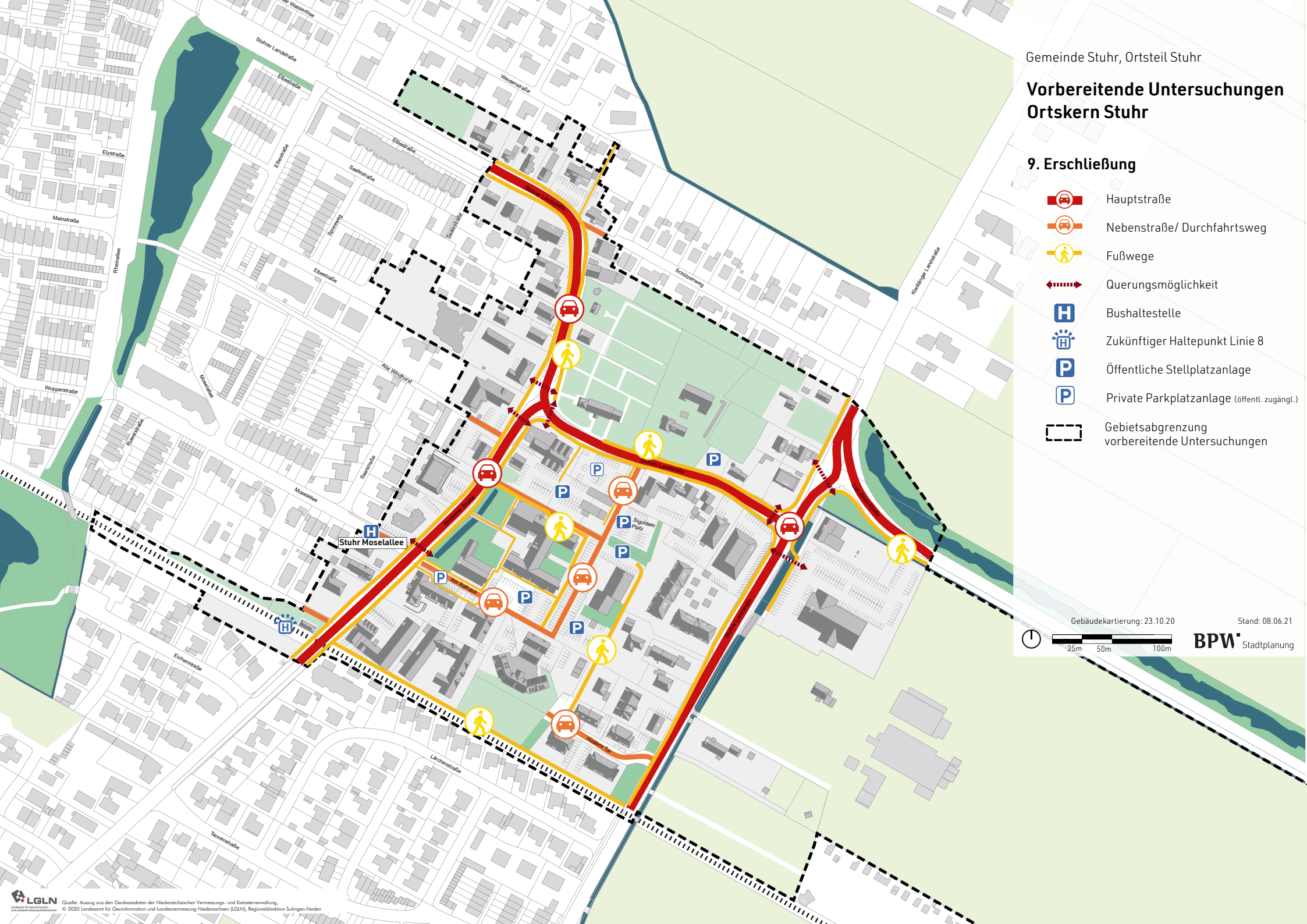
Barrierefreiheit

Im Hinblick auf die Barrierefreiheit für mobilitäteingeschränkte Menschen (Personen mit Rollatoren, Kinderwagen oder Rollstuhl) sind Defizite auszumachen. Hierbei handelt es sich z.B. um schmale Gehwegbereiche, fehlende Bordsteinabsenkungen, eingeschränkte Begehbarkeit sowie fehlende bzw. unattraktive Sitz- und Verweilangebote im öffentlichen Raum. Diese sind punktuell im gesamten Gebiet auszumachen. Lediglich im Bereich der Bushaltestelle Moselstraße in Fahrtrichtung Brinkum befinden sich taktile Bodenelemente, in den übrigen Bereichen sind diese nicht vorhanden. Dies stellt eine Nutzungseinschränkung für sehbehinderte Menschen dar.

ÖPNV-Angebot

Bislang befindet sich nur eine Bushaltestelle im Gebiet, die von der Linie 55 angefahren wird (Bremen-Brinkum). Der Name „Moselallee“ lässt zudem noch nicht einmal auf den Ortskern schließen. Diese Haltestelle wurde in Fahrtrichtung Brinkum bereits an die aktuellen Standards in Bezug auf die Barrierefreiheit angepasst. In der Gegenrichtung steht nur der Gehweg als Wartefläche zur Verfügung und auch keine entsprechende bauliche Ausstattung, sodass hier keine Barrierefreiheit vorliegt.

Im Bereich des ehemaligen Bahnhaltepunktes stehen große Veränderungen an. Mit der Erschließung durch die Linie 8 wird zum einen der innergemeindliche Verkehr aufgewertet in Richtung Moordeich und Brinkum, aber insbesondere auch die Anbindung nach Bremen (vgl. Kap. 3.5). Der Haltepunkt Stuhr soll perspektivisch zu einem Mobilitätspunkt mit Park&Ride- sowie Bike&Ride- Angebot umgestaltet werden. Hier stellt die Gemeinde aktuell einen Bebauungsplan auf. Für den Ortskern bedeutet dies eine deutliche Attraktivitätssteigerung in Bezug auf die Anbindung. Die Wege von und zum Haltepunkt müssen jedoch aufgewertet und nutzungsfreundlicher gestaltet werden.


Gemeinde Stuhr, Ortsteil Stuhr
Vorbereitende Untersuchungen
Ortskern Stuhr
9. Erschließung
Hauptstraße
Nebenstraße/ Durchfahrtsweg
Fußwege
Querungsmöglichkeit
Bushaltestelle
Zukünftiger Haltepunkt Linie 8
Öffentliche Stellplatzanlage
Private Parkplatzanlage (öffentl. zugängl.)
Gebietsabgrenzung vorbereitende Untersuchungen
Stuhr Moselallee
Stuhrer Landstraße
Bockhorner Straße
Siguldaer Platz
Am Rathaus
Hinterm Tor
Gebäudekartierung: 23.10.20
Stand: 08.06.21
25m
50m
100m
BPW Stadtplanung
LGLN
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Sulingen-Verden

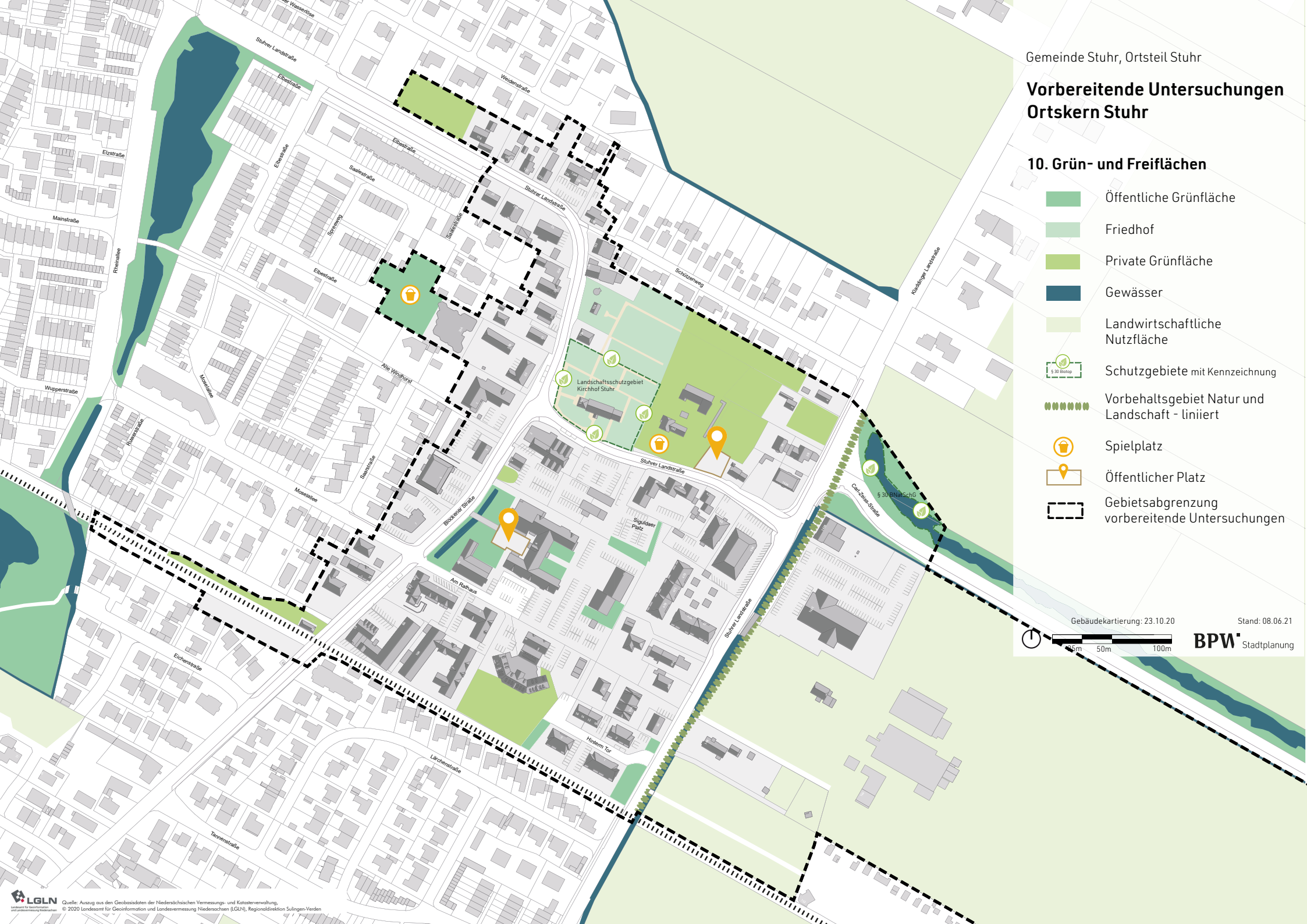
3.11 Grün- und Freiflächen im Ortskern

Im Untersuchungsgebiet sind unterschiedliche Grün- und Freiflächen, die sich in ihrer Nutzbarkeit und Zugänglichkeit sowie Gestaltung stark unterscheiden. Prägend ist der grüne Charakter, der rund um das Rathaus entsteht. In der Vorzone zur Blockener Straße bildet dieser mit dem Wasser sowie der Brücke („Promenade du Belinois“) zunächst eine optisch attraktiv angelegte Fläche, wobei diese nur selten bespielt und genutzt wird. Hier befindet sich auch ein Platzbereich mit einem Kunstobjekt sowie Bankbereichen, der jedoch wenig frequentiert wird im Alltag. Die Bäume und Beetstrukturen der Stellplatzanlage sowie der prägende Grünbereich um den sogenannten Siguldaer Platz wirken sich positiv auf das Rathausumfeld aus und lenken den Blick von den vielen parkenden Fahrzeugen und den Stellplätzen ab. In Teilbereichen wirken die Grün- und Gehölzflächen jedoch verwildert und die Einsichtigkeit und das Sicherheitsgefühl ist eingeschränkt. Vereinzelt befinden sich Bänke im Untersuchungsgebiet, die jedoch aufgrund ihres Standortes oder des Zustandes kaum zum Verweilen einladen. Die vorhandenen Spielangebote befinden sich auf dem KiTa-Gelände an der Stuhrer Landstraße auf dem rückwärtigen Grundstück und im Bereich der Kirche vor dem Pfarrhaus, welche jedoch nicht öffentlich zugänglich sind. So fehlt es an sicheren Spiel- und Bewegungsräumen für Kinder im öffentlichen Raum.

Im Norden prägt der Friedhof die Grünstrukturen um die Kirche, der Tag wie Nacht zugänglich ist. Im Bereich des westlichen Eingangsportals befindet sich ein rund 0,5 ha großes Landschaftsschutzgebiet (Kennzeichnung Kirchhof Stuhr). Im Osten der Kirche befindet sich der sogenannte Kirchplatz vor dem historischen Feuerwehrgebäude und Kriegerdenkmal, der jedoch lediglich als Parkplatz genutzt wird. In direkter Nachbarschaft zum Gemeindehaus befinden sich Wiesenflächen im Eigentum der Kirche. Im Bereich des gefühlten Ortseinganges im Norden gibt es eine weitere private Grünfläche, die stark zugewachsen ist und auf Grund der Bebauungsstruktur eher einer Baulücke gleicht. Diese soll jedoch noch in diesem Jahr zu einer Blühwiese umgestaltet werden.

Im Süden befinden sich weitere private Grünflächen im Bereich des Haltepunktes Stuhr am ehemaligen Bahngebäude sowie eine derzeit noch unbebaute Fläche nördlich der Gleise in Nähe zum Rathaus, wo es jedoch Entwicklungsabsichten von Seiten der Eigentümerin gibt. Weiterhin gibt es eine große landwirtschaftliche Nutzfläche östlich der Stuhrer Landstraße mit Koppelbereichen für den Reiterhof. Die an die Stuhrer Straße angrenzende Teilfläche wird als Entwicklungsfläche im zentralen Versorgungsbereich dargestellt. Konkrete Entwicklungsabsichten bestehen hier bislang jedoch nicht.

Entlang der Stuhrer Landstraße im Osten verläuft die Große Wasserlöse als Teil des Fleetsystems. Auch im Bereich der Carl-Zeiss-Str. befinden sich nördlich und südlich Wasserläufe, die jeweils für die Oberflächenentwässerung und entsprechende Rückhaltung ausgelegt sind. Bei dem nördlichen Gewässer handelt es sich um ein nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschütztes Biotop mit der Klassifizierung „Naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer“.


Gemeinde Stuhr, Ortsteil Stuhr
Vorbereitende Untersuchungen
Ortskern Stuhr
10. Grün- und Freiflächen
Öffentliche Grünfläche
Friedhof
Private Grünfläche
Gewässer
Landwirtschaftliche Nutzfläche
§ 30 Biotop
Schutzgebiete mit Kennzeichnung
Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft - liniiert
Spielplatz
Öffentlicher Platz
Gebietsabgrenzung vorbereitende Untersuchungen
Landschaftsschutzgebiet Kirchhof Stuhr
§ 30 BNatSchG
Gebäudekartierung: 23.10.20
Stand: 08.06.21
25m
50m
100m
BPW Stadtplanung
Stuhrer Landstraße
Elbestraße
Weidenstraße
Saalestraße
Schützenweg
Klosterkamp
Kirchdorfer Landstraße
Mainstraße
Rheinallee
Elzstraße
Wupperstraße
Alte Windhorst
Moselallee
Rosenstraße
Brockenter Straße
Siguldaer Platz
Am Rathaus
Carl-Zeiss-Straße
Eichenstraße
Hinterm Tor
Lärchenstraße
Tannenstraße
LGLN
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Sulingen-Verden

16 Abbildung: Fotocollage Impressionen Grün- und Freiflächen



Grüne und blaue Freiraumelemente am Rathaus



Brückenzugang Rathaus mit Platzbereich



Dichter Gehölzbestand Siguldaer Platz



Wiese hinter dem Gemeindehaus mit dem Betriebshof des Friedhofes



Kirchplatz wird als Parkplatz genutzt



Öffentliches Grün an der südlichen Stuhrer Landstraße



Spielplatz der KiTa



Brachfläche südlich der Bahngleise

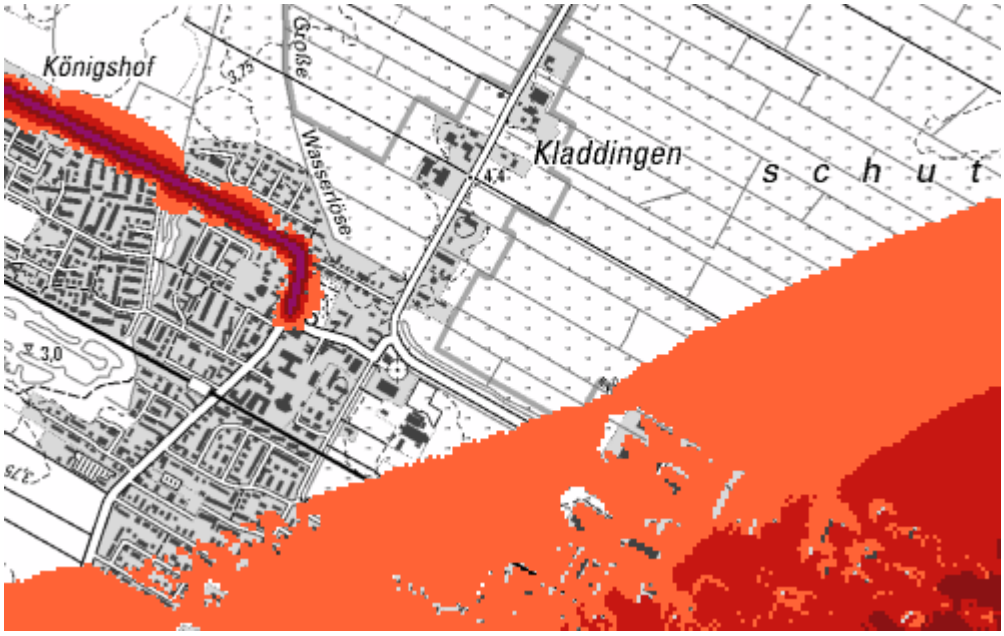
3.12 Umwelt, Klima und Energie im Ortskern

Altlasten und Umwelteinflüsse

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ca. ein Dutzend Flächen bzw. Grundstücke, die aufgrund ihrer (teils ehemaliger) gewerblicher Nutzung im Altlastenverdachtsflächenkataster aufgeführt sind. Die Auflistung im Altlastenverdachtsflächenkataster bedeutet nicht automatisch, dass dort eine schädliche Bodenveränderung vorhanden sein muss. Hierbei handelt es sich um folgende Flurstücke: 155/16 (Stuhrer Landstraße Nr. 118), 155/40 (Stuhrer Landstraße Nr. 122), 614/322 (Stuhrer Landstraße Nr. 134), 316/8 und 316/9 (Stuhrer Landstraße Nr. 142 a), 126/5 (Stuhrer Landstraße Nr. 142 b), 292/1 (Blockener Straße Nr. 4), 279/15 (Blockener Straße Nr. 5), 271/24 (Blockener Straße Nr. &B und Nr. 8), 260/17 (Blockener Straße Nr. 8a), 260/20 (Blockener Straße Nr. 10), 688/261 (Blockener Straße Nr. 17), 251/27 (zukünftige P+R Anlage).

Durch die hohe Kfz-Belastung der durch das Untersuchungsgebiet führenden Landes- und Kreisstraße ist hier von hohen Lärmwerten sowie einer höheren Feinstaubbelastung auszugehen. In Teilbereichen (nördl. Abschnitt Stuhrer Landstraße) sind diese im Rahmen der Lärmkarten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Hildesheim für das Untersuchungsgebiet dargestellt und weisen darauf hin, dass an den Gebäudefassaden die Werte von 66-70 dB(A) vorzufinden sind. Konkrete Werte zur Feinstaubbelastung liegen jedoch nicht vor.

Der Untersuchungsbereich befindet sich in der Hauptabflugstrecke des Verkehrsflughafens Bremen. Die Planungshoheit der Gemeinde Stuhr ist hier eingeschränkt. Bei Gebäudeplanungen sind daher die Mindestanforderungen des § 6 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm nebst der Zweiten Schallschutzverordnung einzuhalten. Entsprechend § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.



17 Abbildung: Lärmkartierung 2017, Quelle Umweltkarten Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung stellen Querschnittsthemen dar, die zukünftig bei anstehenden Maßnahmen berücksichtigt werden müssen. Hier gilt es integrierte Lösungen zu finden, die einen nachhaltigen Umgang mit den Ressourcen versprechen.

Insbesondere vor dem Hintergrund der prognostizierten Klimaszenarien (vgl. Projektarbeit nordwest 2050) sind bei Neustrukturierung Wassermanagementkonzepte gefragt, die auf eine Speicherung sowie verzögerte Einleitung setzen. Auch vor dem Hintergrund der Grünflächenpflege braucht es geeignete Pflanz- und Pflegekonzepte, die nachhaltig mit den Ressourcen umgehen.

Technische Infrastruktur

Die Entwässerung im Untersuchungsgebiet erfolgt über Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle. Diese werden weitestgehend im öffentlichen Straßenraum geführt. Das Entwässerungsnetz wird von vom AbwasserVerband bewirtschaftet.

Die Strom- und Wärmeversorgung erfolgt auf klassische Art und Weise über fossile Stoffe. Nördlich des Rathauses befindet sich eine Gasdruckregelstation. Aus dem Luftbild wird nicht ersichtlich, dass Solaranlagen auf den Dächern installiert sind. Die Straßenbeleuchtung wurde bereits auf eine energieeffizientere LED-Technik umgestellt.

Nördlich des Rathauses befindet sich eine von der wesernetz Bremen GmbH betriebene Gasregelstation. Zudem verlaufen hier auch Niederspannungskabel sowie Mittelspannungskabel im Erdreich verlegt quer über das Gebiet (u.a. rückwärtiger Bereich Feuerwehr und Parkplatz). Im Zuge der Trägerbeteiligung sind die entsprechenden Leitungstrassen eingegangen. Bei Neuordnungen in diesem Bereich, sind diese Hinweise entsprechend früh zu berücksichtigen.

4 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

4.1 Stärken und Anknüpfungspunkte

Lage, Lage, Lage…

Der Ortskern Stuhr verfügt über eine sehr gute Anbindung an Bremen und den benachbarten Ortsteil Brinkum mit zahlreichen Angeboten und Arbeitsstätten. Auch wenn diese bislang eher über den motorisierten Individualverkehr erfolgt, so nimmt die perspektivische Bedeutung alternativer Verkehrsarten (Verlängerung der Straßenbahn) zu. Bremen erreicht man vom Ortskern zudem auch per Rad über das landschaftlich attraktive Gebiet der Kladdinger Wiesen.

Natur trifft Ortskern

Die räumliche Einbettung in den Landschaftsraum ist ein besonderes Merkmal des Ortskernes Stuhr. Durch die Nähe zum Naturschutzgebiet Kladdinger Wiesen im Norden, welches vor allem einen behutsamen und achtsamen Umgang erfordert, und das Biotop Moordeich mit zahlreichen Sport- und Freizeitangeboten gibt es zwei abwechslungsreiche Naherholungsmöglichkeiten, die schnell und sogar fußläufig vom Ortskern aus erreicht werden können. Im Ortskern selbst gibt es bereits einen attraktiv angelegten Freiraum direkt zwischen Rathaus und Blockener Straße, der ein „Trittstein-Potenzial“ im Sinne der Grünraumvernetzung birgt. Die prägenden Elemente von Fleet und Wiese greifen eine ortsübliche Gestaltsprache auf. Über eine Brücke, die einen Bezug zur Städtepartnerschaft nach Frankreich darstellt, gelangt man fußläufig zum Rathaus und Ratssaal, der Veranstaltungsort für diverse kulturelle Aktivitäten ist. Die Stellplatzanlage um das Rathaus ist durchgrünt und bildet ein Laubdach als Kontrast zu der hohen Versiegelung. Dichtere Grünstrukturen befinden sich um den Siguldaer Platz (Hinweis auf Städtepartnerschaft Lettland), der jedoch bislang keine Platzqualitäten hat. Die Wiesen im Bereich des Gemeindehauses bilden ebenfalls einen grünen Freiraum, der jedoch eher einen privaten Charakter hat.

Imposantes Bauwerk Kirche als Orientierung

Die zentral gelegene Kirche ist von den Hauptverkehrsstraßen eingerahmt, dafür jedoch gut sichtbar und ein sehr prägendes Bauwerk, an dem jeder erkennt, wo man ist – im Ortskern Stuhr. Darüber hinaus gibt es weitere Denkmäler und historische Bausubstanz, die jedoch nur wenig Ausstrahlkraft entfalten können. Insbesondere im nördlichen sowie im südlichen Eingangsbereich zum Ortskern bilden die Gebäude jedoch wertvolle Potenziale im Hinblick auf Atmosphäre und Alleinstellungsmerkmale sowie einen attraktiven Auftakt für den Ortskern.

Symbolischer Charakter - geographische Mitte Rathaus

Das Rathaus mit der Verwaltung, dem Servicebüro, der Kfz-Zulassungsstelle, dem Standesamt sowie Ratssaal ist sowohl von seiner Funktion als auch im Hinblick auf die Gebäudekubatur so ausgerichtet, dass es eine Offenheit und Zugänglichkeit ausstrahlt. Durch seine Lage und den darum liegenden Angeboten (Sporthalle, Polizei, Feuerwehr, Sozialstation, Banken, Postangebot, Bäcker, Tierarzt) bildet es bereits eine Mitte aus. Diese Ausgangssituation der „Mitte“ muss sich zukünftig auch im Freiraum sowie weiteren baulichen Entwicklungen widerspiegeln.

Nutzugsmix und Flächen für neue Impulse

Entlang der Hauptstraßen findet sich ein typischer Nutzungsmix von Ortsdurchgangsstraßen (u.a. KiTa, Handwerksbetrieb, Gastronomie, Makler, …). Die Abwechselung sowie die unterschiedlichen Angebote sorgen für Frequenz und Belebung zu unterschiedlichen Tageszeiten. Sie bildet auch eine gute Grundvoraussetzung als Wohnstandort durch die fußläufige Erreichbarkeit der Angebote. Durch die direkte Wohnnachbarschaft verfügt der Ortskern über sehr gute Entwicklungsmöglichkeiten im Hinblick auf das Gestaltungsprinzip mit „kurzen Wegen". Es gibt nur wenig Leerstand im Gebiet. Auch wenn der Verlust von einzelnen Nutzungen in der Vergangenheit dazu geführt hat, dass sich die Angebotsvielfalt deutlich verringert hat. Im Gebiet gibt es noch Entwicklungsflächen, die derzeit noch nicht genutzt sind bzw. durch Umstrukturierung im Bereich der Feuerwehr oder auch Nachnutzung des ehemaligen Poststandortes bedeutende Impulse für den Ortskern setzen können. Die großzügig angelegten Stellplätze bilden ebenfalls ein Flächenpotenzial, das durch Neuorganisation zu einer Entsiegelung bzw. höherwertigen Ausnutzung der Fläche führen kann, um der Funktion Ortskern gerecht zu werden.

Bald kommt man hier besser hin und weg

Mit der Entwicklung rund um den zukünftigen Haltepunkt der Verlängerung der Linie 8 von Bremen über Moordeich – Stuhr – Brinkum rückt der südliche Eingangsbereich stärker in den Fokus. Perspektivisch werden hier mehr Menschen das Angebot nutzen und den Raum beleben. Durch eine attraktive Verknüpfung zu den weiteren Angeboten rund um das Rathaus kann von den Entwicklungen profitiert werden.

Herzliches Miteinander in Stuhr

Zahlreiche Menschen setzten sich für eine freundliche und zusammenhaltende Nachbarschaft in Stuhr ein. In verschiedenen Vereinen und Netzwerken kommen Personen zusammen, um den Ort Stuhr weiterzuentwickeln. Der Wunsch nach einer gelebten und gefühlten Mitte im Ortskern Stuhr treibt viele um. So sind bereits das Weinfest und der Weihnachtsmarkt feste Veranstaltungen, die rund um das Rathaus stattfinden. Auch wenn die Kirche in der Vergangenheit eher mit rückläufigen Mitgliedern konfrontiert ist, so übernimmt sie nach wie vor vielfältige soziale und gemeinschaftliche Aufgaben. Mit dem Standort direkt im Ortskern ist die Kirche ein wichtiger Partner in Bezug auf Treff- und Begegnungsräume und -angebote. Direkt in Stuhr befinde sich auch der Schützenverein und der Reitverein mit entsprechend sportlichen Angeboten, die Menschen aus der Gemeinde anziehen.

Bedingt durch die hohe Grundstückeigentumsquote und den starken Ortsbezug vieler Eigentümer*innen im Gebiet, besteht ein starkes Interesse den Ortskern zu stärken und gemeinsam etwas Gutes und Nachhaltiges zu entwickeln.

Zusammenfassung Stärken und Anknüpfungspunkte

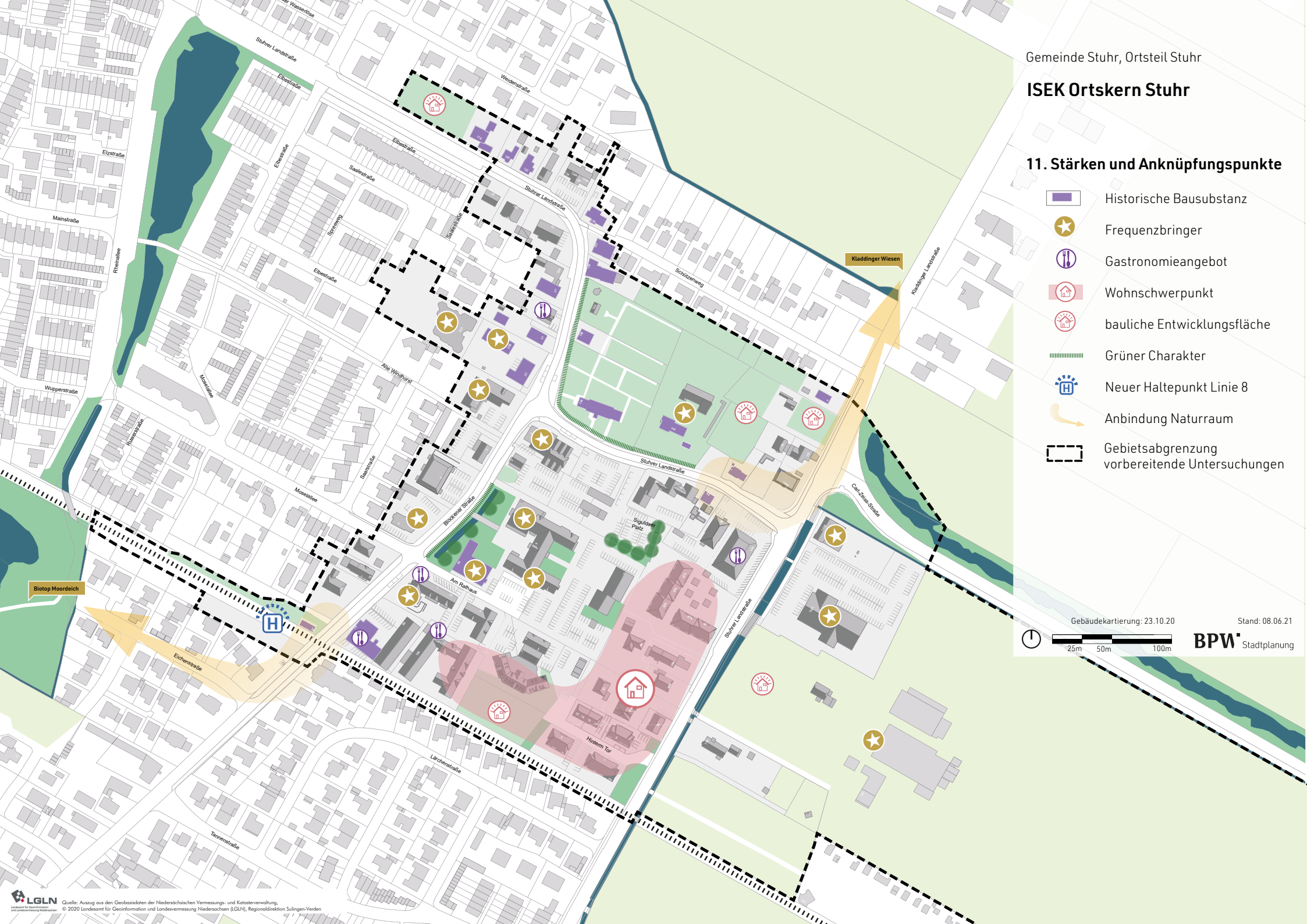
- Nähe und gute Anbindung nach Bremen und zum Ortsteil Brinkum
- Attraktive naturräumlich Lage (Kladdinger Wiesen und Biotop Moordeich)
- Prägnante Kirche und weitere historische Gebäude
- Rathaus und Umfeld mit vielen Angeboten
- Wenig Leerstand
- Unterschiedliche Wohnangebote
- Potenzielle Entwicklungsflächen
- Grüner Charakter der Ortsmitte
- Kurze Wege im Ortskern
- Ausreichend Parkplätze
- Zukünftiger Haltepunkt Linie 8
- Ortsgebundenes Eigentum
- Gutes nachbarschaftliches Verhältnis

Gemeinde Stuhr, Ortsteil Stuhr

ISEK Ortskern Stuhr

11. Stärken und Anknüpfungspunkte

- Historische Bausubstanz
- Frequenzbringer
- Gastronomieangebot
- Wohnschwerpunkt
- bauliche Entwicklungsfläche
- Grüner Charakter
- Neuer Haltepunkt Linie 8
- Anbindung Naturraum
- Gebietsabgrenzung vorbereitende Untersuchungen



Gebäudekartierung: 23.10.20 Stand: 08.06.21

25m 50m 100m

BPW Stadtplanung

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Sulingen-Verden

4.2 Schwächen und Handlungsbedarfe

Fehlende Nutzungsperspektiven – was geht hier überhaupt noch?

Der Ortskern Stuhr blieb in der Vergangenheit stets hinter seinen Entwicklungsmöglichkeiten zurück. Die Situation hat sich rückblickend zudem verschlechtert, da Dienstleistungs- und Handelsangebote den Ortskern verlassen haben. Aufgrund der Nähe und guten Ausstattung des Ortsteils Brinkum und der Städte Bremen und Delmenhorst fehlt es bislang an wirtschaftlich tragfähigen Nutzungskonzepten, die den zentralen Versorgungsbereich und die Ortskernfunktion stärken. Ein weiterer Ausbau der Handelsnutzung ist kaum umsetzbar, so dass alternative Ideen und Konzepte für den Raum gefragt sind.

Viele kleine Insellagen ohne Zusammenhang

Betrachtet man die Nutzungsvielfalt rein nach Datenlage, so gibt es durchaus Angeboten für unterschiedliche Altersgruppen über Lebensmittel, Bäcker, KiTa, Banken, Sport und verschiedene Wohntypologien. Durch ihre Lage, Gebäudekubatur sowie die meist überdimensionierten, vorgelagerten Stellplatz-/ Parkplatzflächen sind die Nutzungen jedoch isoliert von ihrem Umfeld. Die Straßen unterstützen die trennende Wirkung, aber auch im ruhigeren Blockinnenbereich, rund um das Rathaus, finden keine wirklichen Synergien statt. Sporthallennutzung, Bank- oder Tierarztbesuche sind lediglich auf die eine Erledigung beschränkt. Den vorhandenen Gastronomieangeboten mangelt es an attraktiven Flächen für Außengastronomie, die auf Grund der Straßenlage bzw. rückwärtigen Lage stark beeinträchtigt ist. Insbesondere die Angebote im Osten um den Discounter, die durchaus viel Frequenz generieren, sind nur unzureichend mit dem Umfeld des Rathauses verknüpft. Hier fehlt es an Nutzungsbesatz und attraktiver Anbindung für zu Fuß Gehende und Radfahrende zwischen diesen Bereichen.

Ortskerneingänge ohne Charme

Der Auftakt in den Ortskern aus den unterschiedlichen Richtungen ist an keinem Ort einladend. Aufgrund mangelhafter und sanierungsbedürftiger Bausubstanz im Norden, flache und einfache Baukörper im Osten und sehr heterogener Baustrukturen im Süden schafft kein Bereich es eine gewisse Willkommensgeste auszustrahlen. So ist Ortsfremden aber auch vielen Menschen aus Stuhr nicht bewusst, dass es überhaupt einen kleinen Ortskern im Ortsteil Stuhr gibt.

Viel Verkehr auf den Hauptstraßen

Die hohe Verkehrsbelastung mit einem sehr hohen Anteil an Durchgangsverkehr beeinträchtigt den Ortskern stark. Sowohl die Stuhrer Landstraße als auch die Blockener Straße sind vielbefahren und schränken die Sicherheit für langsame Verkehrsteilnehmende (Rad und zu Fuß) ein. Die ausschließlich dem Fuß- und Radverkehr vorbehaltenen Verbindungswege sind rein funktional angelegt, dabei aber schlecht ausgeleuchtet und laden nicht zum Spazieren und Verweilen ein.

Viele Stell- und Parkplätze

Zahlreiche Stell- und Parkplätze finden sich im Ortskern wieder, meist vorgelagert vor jedem Gebäudekomplex. Rund um das Rathaus gibt es unterschiedliche Stellplatzbereiche, die unübersichtlich und hoch versiegelt sind. Es gleicht einer immer ausgeweiterten Struktur, wo stets

neue Stellplätze benötigt und diese dann entsprechend nachträglich erschlossen wurden. Somit wird wertvolle Fläche lediglich mit der Funktion Parken belegt.

Kein Ort, wo man sich treffen und aufhalten will – weder für Klein noch für Groß

Attraktiv gestaltete Begegnungsräume und Angebote im öffentlichen Raum sucht man vergebens. Eine zufällige Begegnung findet fast ausschließlich auf Parkplätzen oder zu schmalen Bürgersteigen statt. Alle Ziele im Ortskern befinden sich in Gebäuden. Der attraktiv angelegte Grünraum zwischen Rathaus und Blockener Straße ist verlärmt und bietet keine einladenden Rückzugsmöglichkeiten und wirkt im Alltagsgeschehen verlassen, da kaum jemand den Raum quert. Punktuell gibt es Bänke, die jedoch ungenutzt wirken und an wenig einladenden Orten aufgestellt sind. Der Freiraum im Gebiet entfaltet keine Anziehungskraft, stellt aber einen interessanten Trittstein zwischen Biotop Moordeich und Kladdinger Wiesen dar.

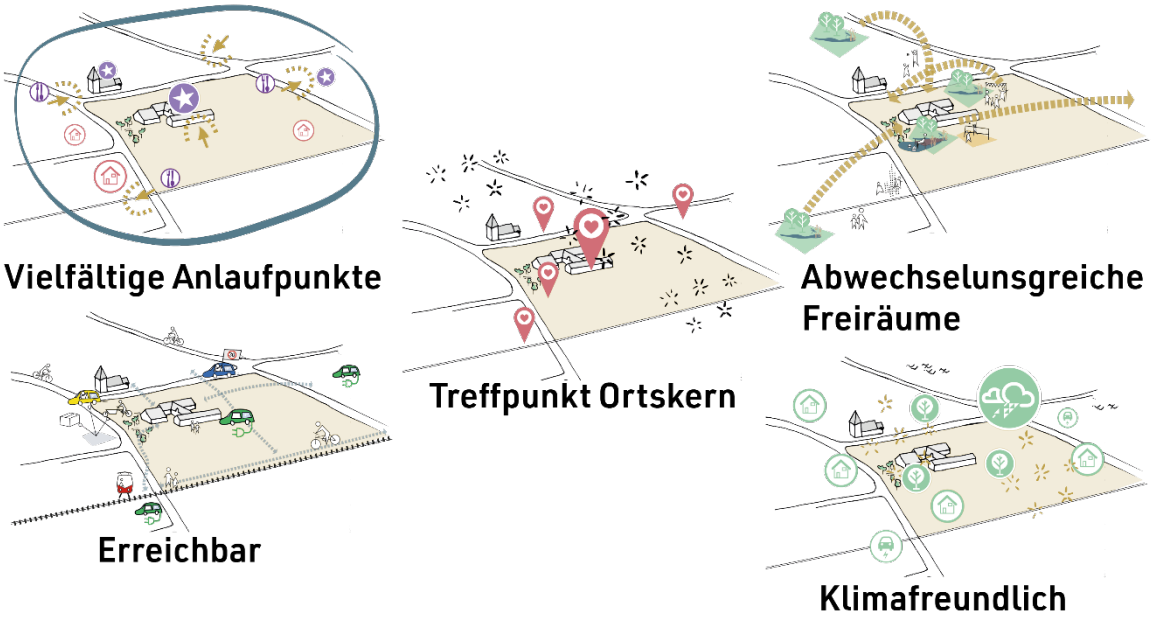
Zusammenfassung Schwächen und Handlungsbedarfe

- Keine „gefühlte Mitte“ durch fehlenden Nutzungsbesatz
- Hohe Anzahl an Solitärgebäuden ohne sichtbare Verbindungen
- Frequenzbringer Rathaus/Banken/Discounter können nicht voneinander profitieren
- Fehlende attraktive Außengastronomie
- Wenig einladende Ortskerneingänge
- Hohe Verkehrsbelastung auf den Hauptstraßen
- Schlechte Bedingungen für Radfahrerende und zu Fuß Gehende
- Unübersichtliche Stell- und Parkplätze mit hoher Versiegelung
- Wenig Ambiente und gestaltete Begegnungsangebote im öffentlichen Raum
- Keine Angebote für Kinder und Jugendliche im öffentlichen Raum

4.3 Entwicklungsziele und Maßnahmen

Die Entwicklungsziele für den Stuhrer Ortskern bilden den strategischen Handlungs- und Orientierungsrahmen für zukünftige Planungen. Diese zeigen perspektivisch auf, welche Aufgabenbereiche innerhalb der kommenden Jahre im Fokus stehen.

Aufbauend auf Ergebnissen vorliegender Strategien und Gutachten, der Bestandsanalyse sowie der Beteiligung kristallisieren sich folgende zentrale Inhalte für die Ortskernentwicklung von Stuhr heraus:



18 Abbildung: Zielübersicht für den Ortskern Stuhr

Ortskern Stuhr: Treffpunkt für Jung und Alt!

- Wechselwirkung fördern zwischen Angeboten/Nutzungen/Freiräumen für unterschiedliche Zielgruppen, um die Verweildauer im Ortskern zu erhöhen. Dabei muss die Bekanntheit der einzelnen Ziele im Ortskern gesteigert werden.
- Lebendigkeit durch unterschiedliche Aktionen in unterschiedlichen Zeiträumen fördern, damit der Ortskern in das Bewusstsein der Menschen vor Ort gerückt wird. Dabei wird an die bestehenden Strukturen mit diversen Veranstaltungen im Ratssaal, der Kirche und Gemeindehaus sowie den großen beiden Festen rund um das Rathaus angeknüpft.
- Das Gefühl Identität und Heimat herausstellen und verorten, mit dem Ziel, eine höhere Bindung an den Ortskern zu generieren. Einzelne Gebäude bilden dabei die Basis für Erinnerungen, wie die Kirche (Taufe, Hochzeit, Beerdigung), ehemaliges Schulgebäude bzw. KiTa, Stuhrer Mühle, Rathaus (z.B. Hochzeit, Anmeldung erstes Auto).
- Ortsbildprägende Gebäude erhalten und inszenieren, damit das besondere, bauliche Erscheinungsbild des Ortes in den Vordergrund treten kann. Dies trägt erheblich zum attraktiven Lebensumfeld bei und ist auch immer Teil der unverwechselbaren Ortsgeschichte. Dies muss auch zukünftig weitergeführt werden, mit der Sensibilisierung für die „Adresse Ortskernlage“, um ein Vorbildcharakter in Bezug auf die Gestaltung und Nutzung herzustellen.
- Förderung von Bürgerengagement, um die Belebung und die Identifikation zu stärken. Zur Belebung braucht es Menschen, die als Botschafter*in für den Ortskern aktiv sind. Mit einer aktiven Einbindung und einem offenen Ohr für die Interessen, kann es besser gelingen, Räume und Angebote für die Zukunft zu entwickeln.

Projekte und Maßnahmen

- Entwicklung von Veranstaltungen und Aktivitäten für einen neuen multifunktionalen Platz im Rathausumfeld (anknüpfend an Pflanzenflohmarkt, Weinfest und Weihnachtsmarkt), u.a. Erprobung von Pop-Up Nutzungen Bereich Sport- und Bewegung, monatlicher Flohmarkt
- Öffentlichkeitskampagne „Ortskern Stuhr“ – Angebote und Nachbarschaft vorstellen und vernetzen, z.B. Sporthalle, Kirche und Gemeindehaus, Reiten, Gastronomie, Tierarztpraxis, Bürgerbüro Rathaus, Seniorenwohnen, …
- W-Lan Hotspot im Rathausumfeld einrichten
- Unterstützung von temporären Projekten im öffentlichen Raum durch Kreativ- und Kulturakteure, Schüler*innen und engagierte Gruppen, z.B. Mal- und Bastelwerkstatt, Ortsgeschichten und Ortsleben, temporäre Spielwelten
- Atmosphärisches Beleuchtungskonzept für historische, stadtbildprägende Gebäudefassaden
- Herrichtung, Erhaltung und Pflege historischer Gebäude, z.B. Öffnung historisches Feuerwehrgebäude für temporäre Nutzung

Ortskern Stuhr: Vielfältige Anlaufpunkte laden ein!

- Den Ortskern als Campus mit den Hauptgebäuden „Rathaus“ und „Kirche“ wahrnehmen, mit dem Ziel, die Nutzungsvielfalt heuauszustellen und öffentlich zu bewerben. Anknüpfend an das Angebot, insbesondere mit den Schwerpunkten Dienstleistungen (Rathaus, Banken, Makler, Versicherung, Jurist, Tierarzt…) sowie Kultur- und Freizeitnutzungen (Ratssaal, Gemeindehaus + Kirche, Sporthalle, Reitverein, Schützenverein sollen die bestehenden Angebote weiterentwickelt werden.
- (Nutzungs-) Schwerpunkte und Defizite definieren und gezielte Ansprache von Akteuren betreiben, damit die Funktion des Ortskerns gesichert und gestärkt wird. Ergänzende Nutzungen wie beispielsweise eine attraktive Außengastronomie, medizinische Versorgung aber auch (temporäre) regionaler Lebensmittelverkauf sind zu erproben und nach Möglichkeit in tragfähige Strukturen zu überführen.
- Nachhaltige Entwicklung vorhandener und zukünftiger Flächenpotenziale, um Impulse und neue Maßstäbe zu setzen. Dabei sollte sowohl auf das Erscheinungsbild aber auch die flexible Nutzbarkeit geachtet werden. So zeigt es sich schon heute, dass sich unterschiedliche Nutzungen in der Erdgeschosszone mit den darüberliegenden Wohnungen gut vertragen.
- Verschiedene Wohnqualitäten im Ortskern mit kurzen Wegen stärken, damit neue Menschen herziehen und Älterwerdende am Standort bleiben können. Diese sind nicht nur Kunden für die Gastronomie und den Handel, sondern beleben den Standort rund um die Uhr. Bei der Entwicklung von Wohnen steht ein Angebotsmix von bezahlbarem und barrierefreiem Wohnen im Vordergrund, u.a. um die Vielzahl der Einfamilienhäuser in der Gemeinde wieder auf den Markt zu bringen.

Projekte und Maßnahmen

- Kommunikationsstrukturen zwischen Gemeinde, Eigentümer*innen, Gewerbetreibenden und potenziellen Nutzungsakteuren zur baulichen Neugestaltung im Ortskern aufbauen (rund um das Rathaus, östlicher Ortkerneingang, optional Kirche)
- Standortfrage / Zukunft Feuerwehr klären
- Verlagerungsoptionen für Gasregelstation nördl. des Rathauses prüfen
- Bedarfe für regionalen Lebensmittelverkauf ermitteln (Potenzial durch diverse kleine Hofangebote mit lediglich 2-3 Produkten im Umfeld)
- Städtebaulicher und Freiraumplanerischer Ideenwettbewerb Rund um das Rathaus
- Gezielte (Weiter-) Entwicklung von Gastronomieangeboten, u.a. Ansprache zur Außenraumgestaltung, potenzielle Interessenten
- Stärkung der Funktion Gemeindehaus (Kirche) und Öffnung für weitere Akteure
- Änderungen und Neuaufstellungen von Bebauungsplänen
- Neuerrichtung von Wohngebäuden, nach Möglichkeit mit belebten Erdgeschosszonen

Ortskern Stuhr: Abwechslungsreiche Freiräume verbinden!

- Zusammenhaltender Freiraum als Orientierungs- und Gestaltungsprinzip, um die Insellage einzelner Nutzungen und Angebote aufzuheben. Dabei muss der Freiraum als Ort für Menschen verstanden werden und nicht als Restfläche zwischen Gebäuden, die man als Parkplatz nutzen kann.
- Multifunktionale Räume für Aufenthalt, Begegnung und Freizeitgestaltung schaffen, mit dem Ziel, spielen, treffen und bewegen zu ermöglichen und das Auto in den Hintergrund zu stellen. Ein neues Freiraumverständnis wurde insbesondere durch die Coronapandemie geprägt, so dass Bedarfe und Bewusstsein von attraktiven Freiräumen für alle deutlich gesteigert wurden. Hier können neue Maßstäbe und Ansätze für die ganze Gemeinde erprobt und umgesetzt werden, die der Funktion Ortskern gerecht werden.
- Der „Grüner Charakter der Ortsmitte“ wird weiterentwickelt, um einen Trittstein im größeren Gefüge Biotop Moordeich – Rathaus – Kladdinger Wiesen herzustellen. Als Naherholungsräume leisten diese einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität.
- Klimaangepasste und vielfältige, grüne und blaue Strukturen werden geschaffen, damit eine zeitgemäße Antwort und ein nachhaltiger Umgang mit den vorhandenen Ressourcen erfolgen können. Dabei stehen diese Strukturen nicht im Widerspruch zur Nutzbarkeit, sondern ergänzen sich vielmehr.

Projekte und Maßnahmen

- Städtebaulicher und Freiraumplanerischer Ideenwettbewerb Rund um das Rathaus (Vgl. Ziel: Vielfältige Anlaufpunkte laden ein)
- Neuorganisation und Erweiterung der Freiräume mit grünem Charakter im Rathausumfeld (u.a. Programmierung der Wiese vor dem Rathaus, neue grüne Freifläche im Nordosten, Multifunktionsplatz mit Veranstaltungsinfrastruktur)
- Neue Spiel- und Bewegungsangebote für unterschiedliche Altersgruppen vom Kleinkind über Kind bis zum Jugendlichen unter Beteiligung der Altersgruppen entwickeln und im Rathausumfeld umsetzen (ggf. in Kooperation mit Sportgruppen und Vereinen der Sporthalle, KiTa, Jugendtreff NO MOOR)
- Neue Verweilangebote für unterschiedliche Altersgruppen (Jugendbänke, Kombibänke für Rollstuhl und Sitzenden, Sitz- und Kletterskulpturen etc.)
- Garten- und Umweltprojekte als temporäre Maßnahme „Urban Gardening“ / „grünes Klassenzimmer“ (z.B. Kooperation KGS Stuhr-Moordeich, örtliche Gärtnerei)
- Umgestaltung Kirchplatz (Angebote und Nutzung für verschiedene Zielgruppen klären)
- Attraktive Fuß- und Radwegeanbindung vom Biotop Moordeich in Richtung Ortskern inkl. sichtbarerer Beschilderung
- Attraktive Fuß- und Radwegeanbindung von den Kladdinger Wiesen in Richtung Ortskern inkl. sichtbarerer Beschilderung

Ortskern Stuhr: Sicherer und besser zu erreichen!

- Strategien und Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmemissionen (ausgenommen Fluglärm) / Trennwirkung der Hauptstraßen Blockener Straße und Stuhrer Landstraße werden verfolgt, um eine höhere Wohn-, Lebens- und Arbeitsqualität herzustellen. Es gibt hierbei nicht darum allen Verkehr zu verbannen, sondern weiterhin alle Anstrengungen aufzubringen, um den Schwerlastverkehr zu reduzieren und die Geschwindigkeit aller Kfz zu verringern.
- Eindeutige Wegeführung, Beschaffenheit, Sicherheit (Beleuchtung) sowie Barrierefreiheit für Fußgänger*innen und Radfahrende verbessern, mit dem Ziel die Verbindungswege aufzuwerten und besser nutzbar zu machen. Insbesondere aus dem Siedlungsbereich Stuhr/Moordeich sind viele Menschen zu Fuß oder mit dem Rad unterwegs und finden aktuell keine zufriedenstellende Infrastruktur im Ortskern vor. Setzt man hier mit aufwertenden Maßnahmen an, erhöht man die Frequenz und zugleich die Umweltbilanz, da es eben doch nur ein „Katzensprung“ in den Ortskern ist.
- Eindeutige Zufahrten und Parkplatzneustrukturierung, um eine bessere Ausnutzung und multifunktionalen Bespielung der Flächen zu generieren. Dies soll den Parksuchverkehr reduzieren und zugleich die Aufenthaltsdauer erhöhen. Durch eine sinnvolle und verständliche Flächengestaltung mit entsprechender Wegeführung kann das Fahrzeug einmal im Ortskern abgestellt werden, um alle weiteren Erledigungen zu Fuß zu absolvieren.
- Attraktive Verbindung zwischen zukünftigem Haltepunkt Linie 8 und Rathaus herstellen, damit die perspektivische Frequenz genutzt und als weitere Belebung des Ortskerns fungiert. Weitere Mobilitätsangebote sind hier ebenfalls zu fördern.

Projekte und Maßnahmen

- Prüfung 30 Km/h Zone im Bereich KiTa an der Stuhrer Landstraße o.a. geschwindigkeitsreduzierender Maßnahmen
- Funktionale, gestalterische und barrierefreie Verbesserung der Querungen an den Hauptstraßen
- Erneuerung der Gehwegbereiche an der südlichen Blockener Straße
- Ausbau und Verbreiterung Fuß- und Radweg entlang der Bahntrasse im Ortskern inkl. Beleuchtung, perspektivische Anbindung in Richtung Brinkum über Kleingärten prüfen
- Prüfung und Einrichtung einer neuen Fuß- und Radwegeanbindung Ortskern und östlicher Ortskerneingang
- Stellplatzbedarfsermittlung und Neuorganisation nach dem Prinzip einer Multifunktionsfläche rund um das Rathaus (u.a. Prüfung ob einzelne Langzeitstellplätze in Tiefgarage/Parkhaus untergebracht werden können)
- Gestaltung und Einrichtung der Haltestelle Linie 8 als attraktiven Ankunftstort und Verknüpfung mit weiteren Mobilitätsangeboten und entsprechender Infrastruktur (u.a. P+R und B+R)
- Barrierefreier Ausbau Haltestelle Moselallee in Fahrtrichtung Bremen
- Name für Bus-Haltestelle „Moselallee“ ergänzen um Rathaus Stuhr oder Ortskern Stuhr

Ortskern Stuhr: Klimafreundlich gestaltet!

- Klimagerechte Mobilitätswende unterstützen, um die Verkehrsbelastung mit ihren Auswirkungen zu reduzieren. Dies soll zu einer deutlichen Steigerung des Ortskerns als attraktiven Ort, der nicht länger stark verlärmt ist, beitragen.
- Energetische Sanierung von Gebäuden vorantreiben, damit ein ressourcenschonender Umgang erreicht wird. Hierdurch erfolgt eine langfristige Investition in den Standort und zugleich kann die Gemeinde ihre Energiebilanz senken.
- Begrünung von Frei- und Flachdachflächen sowie Versickerung von Oberflächenwasser vor Ort anstreben, um mit den Folgen des Klimawandels zukunftsweisend umzugehen und die Infrastruktur zu entlasten. Dabei gilt es Erhalt und Anpflanzung von standortgerechten Bäumen, mit dem Ziel eine Verschattung an Hitzetagen zu erreichen und eine Langlebigkeit trotz nasser Winter zu erzielen.

Projekte und Maßnahmen

- Kooperationsprojekte „E-Ladeinfrastruktur“ mit ansässigen Betrieben
- Wassersensible Freiraumgestaltung insbesondere bei Stell- und Parkplatzgestaltung berücksichtigen
- Anreize zur energetischen Modernisierung und stadtgestalterischer Aufwertung der Gebäude schaffen und kommunizieren (u.a. Beratungsoffensive, Gemeinde Förderprogramm für Maßnahmen zum Klimaschutz, Möglichkeiten im Rahmen eines Sanierungsverfahrens)
- Nachhaltige Gebäudekonzeption und sparsamer Umgang mit der Fläche (u.a. Materialien, Kubatur, Fassaden- und Dachbegrünung, Grundrissflexibilität, gebündelte Parkplätze)
- Erprobung nachhaltiger Pflegekonzepte für öffentliches Grün, u.a. Blühstreifen und -flächen zum Erhalt der biologischen Vielfalt

Strukturelles Zielkonzept für den Stuhrer Ortskern

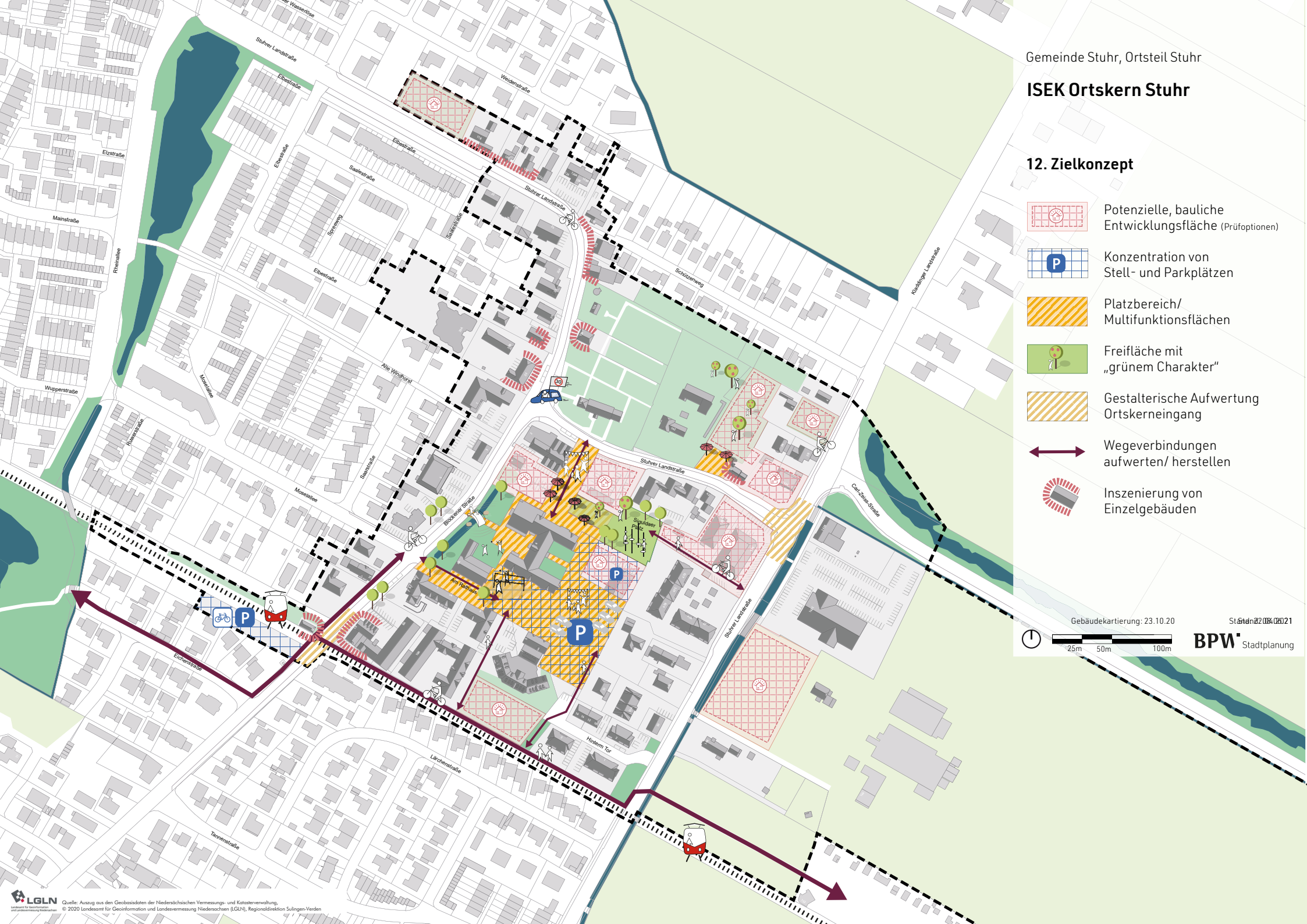
Die zuvor genannten Entwicklungsziele sollen sich in konkreten räumlichen Maßnahmen niederschlagen. Die Ziele werden räumlich im Zielkonzept verankert. Das Zielkonzept, welches im nachfolgenden Plan dargestellt ist, stellt somit das Bindeglied zwischen den Entwicklungszielen und den konkreten Projekten und Maßnahmen dar.

Ankerpunkt für die Entwicklungen ist und bleibt das zentral gelegene Rathaus, das bereits heute schon wichtiger Anlaufpunkt für viele in der Gemeinde ist. Auf einem attraktiven Freiraumtableau gestellt, sollen hier zukünftig mehr Treffen und Begegnungen möglich gemacht werden. Gestalterisch sollen eine stärkere Sichtbarkeit und Verbindung zwischen dem Rathaus und dem imposanten Bauwerk der Kirche hergestellt werden. Neue Raumkanten lenken die Sichtbeziehungen und fassen zugleich neue offene Räume, die durch viele Menschen angeeignet werden können. Immer wieder tun sich rund um das Rathaus kleine Verweil- und Bewegungsoasen auf, die zur Mittagspause, sich bewegen oder für kulturelle Veranstaltungen und Treffen jeglicher Größe unter freiem Himmel einladen.

Die Lage an den Hauptstraßen für zukünftig gemischtgenutzte Gebäude ist vielversprechend und wirkt sich positiv auf die angrenzenden Freiräume und deren Frequenz aus. Die Grünstrukturen im Ortskern werden aufgegriffen, spielerisch eingebunden und weiterentwickelt. Sie sollen als Verknüpfung und Trittstein im übergeordneten Freiraumkontext Biotop Moordeich – Kladdinger Wiesen interpretiert werden. Die Flächen südlich und östlich des Rathauses sind Prüfflächen für die Unterbringung und Organisationen von Stellplätzen. Diese Flächen sind jedoch nicht als reiner Parkplatz anzulegen, sondern als Multifunktionsfläche, die sowohl Festivitäten, Veranstaltungen aber auch regelmäßige Sport- und Bewegungsangebote aufnehmen können.

Im Süden gibt es mit dem neuen Haltepunkt der Linie 8 bald eine attraktivere Anbindung an Moordeich, Brinkum aber auch Bremen. Ausgehend vom Impuls der Haltestelle wird der Stadtraum mit Mobilitätangeboten aufgewertet, die auch auf das Umfeld und das Nutzungsangebot ausstrahlen.

Zukünftig gilt es den Ortskern insbesondere für zu Fuß gehende und Radfahrende durchlässig zu machen und attraktive Querungen anzubieten. Die historischen Gebäude können mit ihren attraktiven Fassaden wahrgenommen werden und strahlen eine Atmosphäre aus, die auf einen attraktiven Ort hindeutet. Die Entwicklungsflächen im Norden östlich der Kirche sind optionale Potenzialflächen, die ja nach Bedarf entwickelt werden können. Gleiches gilt für die weiteren Flächen im Osten und Norden an der Stuhrer Landstraße.


Gemeinde Stuhr, Ortsteil Stuhr
ISEK Ortskern Stuhr
12. Zielkonzept
Potenzielle, bauliche Entwicklungsfläche (Prüfoptionen)
Konzentration von Stell- und Parkplätzen
Platzbereich/ Multifunktionsflächen
Freifläche mit „grünem Charakter"
Gestalterische Aufwertung Ortskerneingang
Wegeverbindungen aufwerten/ herstellen
Inszenierung von Einzelgebäuden
Gebäudekartierung: 23.10.20
Stand: 27.04.2021
25m
50m
100m
BPW Stadtplanung
Stuhrer Landstraße
Elbestraße
Weidenstraße
Schützenweg
Saalestraße
Sprengweg
Mainstraße
Rheinallee
Elzstraße
Wupperstraße
Moselallee
Rurerstraße
Alte Windhorst
Brockenter Straße
Am Reitplatz
Sinstedter Platz
Carl-Zeiss-Straße
Klosterlinger Landstraße
Eichenstraße
Hinterm Tor
Lärchenstraße
Tannenstraße
LGLN
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Sulingen-Verden

4.4 Finanzierung, Umsetzungsstrategie und Evaluation

Aufgrund, der aktuellen und perspektivischen Stagnation im Ortskern, der Komplexität der Gesamtmaßnahme sowie der Grundstückseigentumsverhältnisse, kann eine nachhaltige Weiterentwicklung nur mit personeller und finanzieller Unterstützung gelingen. Hierfür strebt die Gemeinde die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm Lebendige Zentren an. Näheres zur Finanzierung ist dem Kapitel 6 zu entnehmen.

Der Fokus der Ortskernentwicklung besteht aus unterschiedlichen Bausteinen, die teilweise in einer gewissen Abhängigkeit zueinanderstehen. Für die Entwicklung ist es wichtig, dass sowohl schnell sichtbare Maßnahmen als auch Langzeitmaßnahmen umgesetzt werden. Ein transparenter Umgang zwischen Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit ist für das Gelingen der Gesamtmaßnahme Grundvoraussetzung.

Folgende Hauptaufgaben/ Projektbereiche konnten im Rahmen des ISEK identifiziert werden, die prioritär abzuarbeiten sind:

- Neustrukturierung und neue Wegeverbindungen im Rathausumfeld (Prüfung Verlagerung Feuerwehr, Prüfung Verlagerung Gasregelstation, Klärung zum Umsetzen „gebündeltes Parken“ zwischen Privaten und Gemeinde)
- Neuer Haltepunkt Linie 8 und damit Impuls südlicher Ortskerneingang (voraussichtlich 2024/2025 mit Eröffnung der Strecke)
- Erörterung Umgestaltungsmöglichkeiten Hauptstraßen mit Landkreis
- Aktionen und Veranstaltungen zur Belebung (unabhängig von weiteren Entwicklungen)
- Stadtgestalterische und energetische Ertüchtigung der Bestandsgebäude (unabhängig von Umstrukturierung/ Maßnahmen im Rathausumfeld)

Im Zuge der Durchführung ist es erforderlich projektbegleitende Strukturen aufzubauen, um stets einen kontinuierlichen Überblick über die einzelnen Projekte und Maßnahmen zu haben. Hierfür wird empfohlen eine Arbeitsgruppe auf Verwaltungsseite einzurichten, ggf. mit externer Unterstützung z.B. durch Einsatz eines Sanierungsträgers o.ä.. Im Rahmen der Arbeitsgruppe kann eine Evaluation der Maßnahme jährlich stattfinden. Folgende Inhalte sollten der Arbeitsgruppe obliegen:

- Aufbau und Pflege Projektzeitplan
- Übersicht über den Projektstatus verwalten (in Kategorien, z.B. Startphase, Projekt in Bearbeitung, Projekt wartet auf, Projekt abgeschlossen, Projekt wurde eingestellt)
- Projektkommunikation Schlüsselakteure und Öffentlichkeit

5 Sanierungserfordernis

5.1 Städtebauliche Missstände

Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände im Untersuchungsgebiet. Hierbei genügt es auch, wenn die Missstände erst latent vorhanden sind. Sanierungsmaßnahmen dienen dazu, eine weitere Verschlechterung zu verhindern.

Der Begriff des städtebaulichen Missstandes wird in § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB gesetzlich bestimmt. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn:

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Gemäß obiger Definition werden zwei Arten von Missständen unterschieden, die sich im Untersuchungsgebiet auch überlagern können: Substanzschwächen und Funktionsschwächen.

In Bezug auf Substanzschwächen sind folgende Kriterien nach § 136 Abs. 3 BauGB bei der Beurteilung städtebaulicher Missstände zu berücksichtigen:

- Die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen; insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- die vorhandene Erschließung,
- die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung.

Funktionsschwächen liegen vor, wenn das Untersuchungsgebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen. Beispielhaft sind die nachfolgenden Aufgaben aufgezählt, die beeinträchtigt sein können:

- der fließende und ruhende Verkehr,
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Untersuchungsgebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs; insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Untersuchungsgebietes im Verflechtungsbereich.

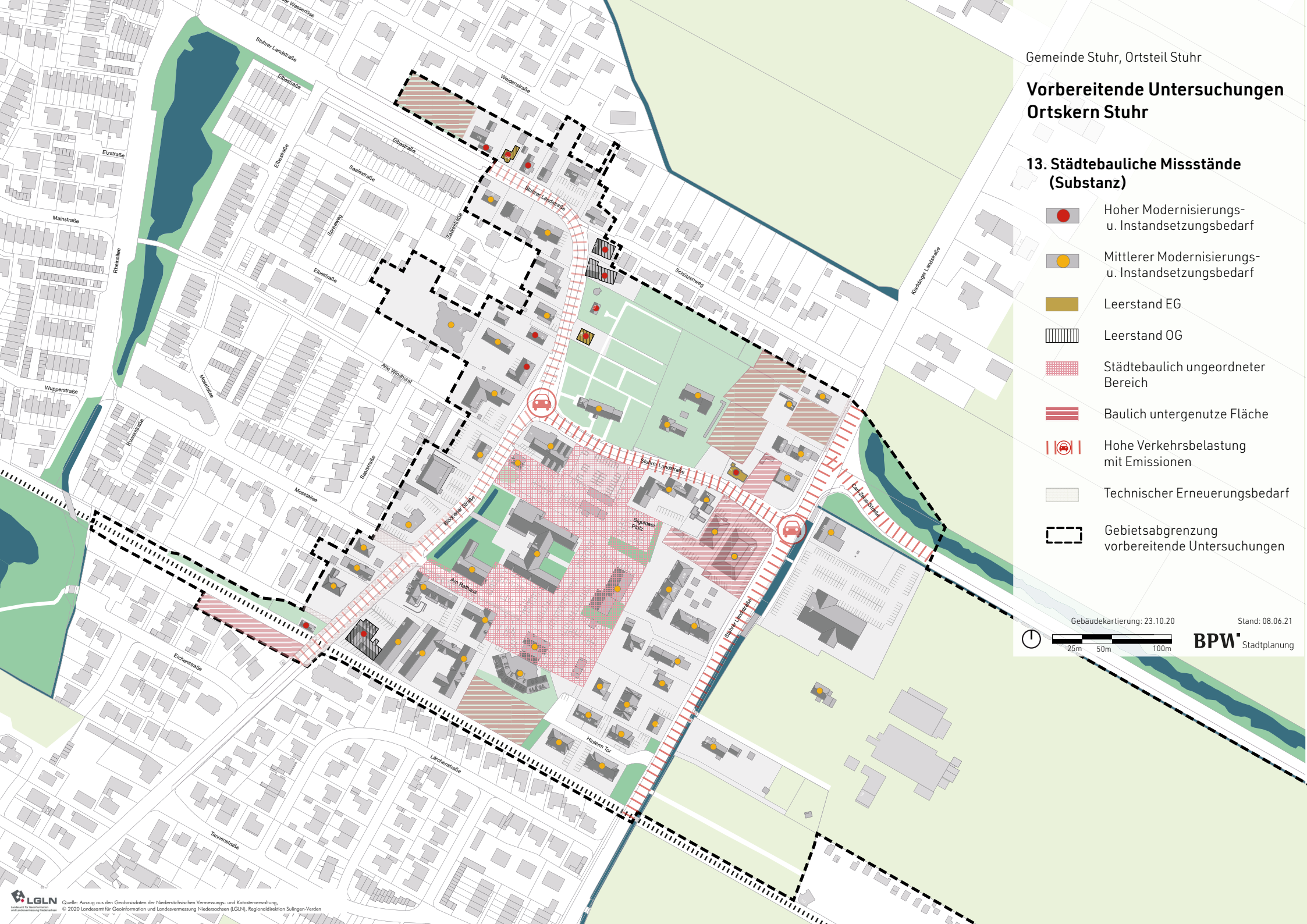
Ob das Untersuchungsgebiet in der Lage ist, die ihm obliegenden Aufgaben zu erfüllen, ergibt sich aus einem Vergleich des bestehenden Zustandes mit der für das Gebiet maßgebenden Aufgabenzuweisung. Entscheidend ist hierbei, ob eine erhebliche Abweichung des gegenwärtigen Zustandes vom "Soll-Zustand" vorliegt. Die Abweichung kann sowohl im Hinblick auf die gegenwärtigen Aufgaben als auch auf künftige Funktionen bestehen.

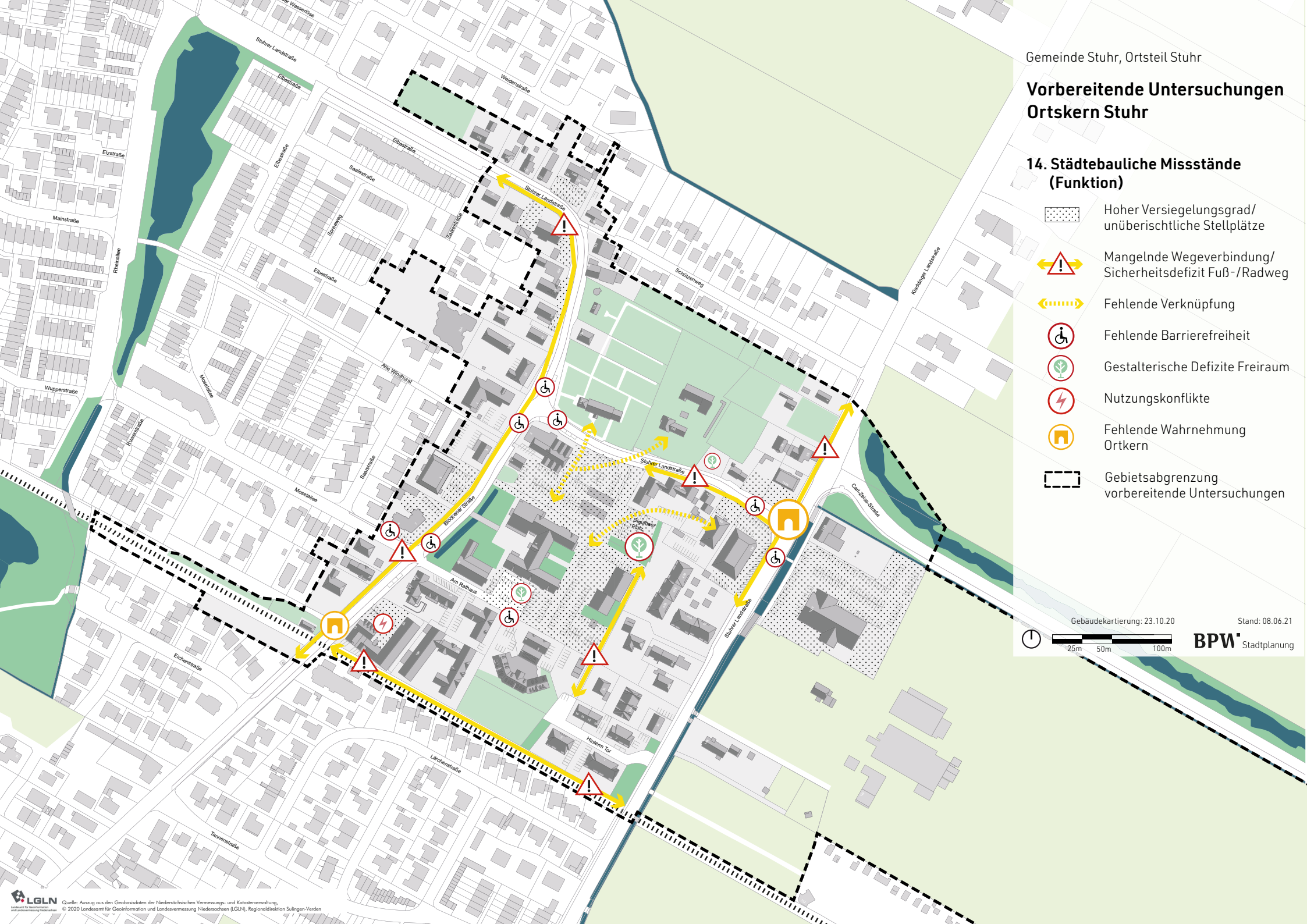
5.2 Missstände im Untersuchungsgebiet

Die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB sind geeignet und dazu bestimmt, erkennbare städtebauliche Missstände zu konkretisieren und zu lokalisieren. Die vorangegangene Gebietsanalyse hat aufgezeigt, dass sowohl Substanz- als auch Funktionsschwächen vorliegen, die

städtebauliche Missstände nach § 136 Abs. 3 darstellen (vgl. Karte 13 und 14). Folgende Missstände und Konflikte werden für den Untersuchungsbereich festgehalten:

- Es gibt eine besonders hohe Modernisierungs- und Instandsetzungsquote bei den Gebäuden. Dieser betrifft rund 85% der Gebäude, wobei der Handlungsschwerpunkt auf energetischen Aspekten liegt. Hiervon sind auch öffentliche Gebäude betroffen (Kita, Rathaus, Verwaltungs- und Unterkunftsgebäude). Insbesondere die historische Bausubstanz als ein wichtiges Identifikationsmerkmal weist dabei starke Mängel auf. Diese steht zudem teilweise leer.
- Der hohe Versiegelungsgrad und die Organisation der Stell- und Parkplätze rund um das Rathaus wirken sich negativ auf das Erscheinungsbild aus. Der Bereich wirkt städtebaulich ungeordnet. Die monofunktionale Gestaltung schränkt eine anderweitige Nutzbarkeit und die Entwicklung von Verweilangeboten stark ein.
- Der Ortskerneingang im Osten bleibt hinter seinen baulichen Potenzialen zurück und ist städtebaulich sowie freiraumplanerisch nicht gefasst. Zukünftig zeichnen sich hier zudem Nutzungsänderungsbedarfe ab. Der Raum wird den Anforderungen an einen attraktiven Eingangsbereich nicht gerecht.
- Im Gebiet befinden sich weitere baulich untergenutzte Flächen. Hierbei handelt es sich um eine Brachfläche (öffentlich) südlich der Gleise, eine Grünfläche nördlich der Gleise (privat), private Grünflächen östlich der Kirche an der Kladdinger Landstraße und zum Kirchplatz sowie eine weitere private Grünfläche nördlich der Stuhrer Landstraße am nördlichen Ortskerneingang.
- Es bestehen Beeinträchtigungen durch den fließenden Individualverkehr. Die Verkehrsbelastung auf den Hauptstraßen ist hoch und mit Lärm sowie Luftbelastung verbunden. Des Weiteren kommt es aufgrund von unzureichenden Wegebreiten zu Verkehrsgefährdungen für den Fuß- und Radverkehr.
- Einzelne Gehwegbereiche weisen technische Defizite in Bezug auf die Oberflächen auf. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Gehwegbereiche entlang der Blockener Straße. Die Querungen sind nicht barrierefrei ausgebaut.
- Es fehlt an attraktiven Wege- und Sichtverbindungen zwischen dem Standort Kirche und Rathaus sowie dem Rathaus und östlichen Ortskerneingang.
- Die alleinigen Fuß- und Radwege sind meist zu schmal und nur unzureichend ausgeleuchtet, so dass es insbesondere in den Abendstunden und in der dunkleren Jahreszeit zu einer Meidung dieser Wege kommt.
- Einzelne Nutzungen schränken sich gegenseitig ein, wie z.B. im südlichen Bereich mit Gewerbe und Gastronomie.
- Die Freiraumgestaltung im Gebiet ist stark reduziert. Treff- und Verweilangebote finden sich hier nur sehr eingeschränkt und sind wenn in die Jahre gekommen.


Gemeinde Stuhr, Ortsteil Stuhr
Vorbereitende Untersuchungen
Ortskern Stuhr
13. Städtebauliche Missstände (Substanz)
Hoher Modernisierungs- u. Instandsetzungsbedarf
Mittlerer Modernisierungs- u. Instandsetzungsbedarf
Leerstand EG
Leerstand OG
Städtebaulich ungeordneter Bereich
Baulich untergenutze Fläche
Hohe Verkehrsbelastung mit Emissionen
Technischer Erneuerungsbedarf
Gebietsabgrenzung vorbereitende Untersuchungen
Gebäudekartierung: 23.10.20
Stand: 08.06.21
25m
50m
100m
BPW Stadtplanung
Stuhrer Landstraße
Elbestraße
Weidenstraße
Saalestraße
Schützenweg
Mainstraße
Rheinallee
Wupperstraße
Alte Windhorst
Moselallee
Rosenstraße
Brockeler Straße
Siguldaer Platz
Am Rathaus
Hinterm Tor
Eichenstraße
Lärchenstraße
Tannenstraße
Klosterfelder Straße
Klosterfelder Landstraße
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Sulingen-Verden


Gemeinde Stuhr, Ortsteil Stuhr
Vorbereitende Untersuchungen
Ortskern Stuhr
14. Städtebauliche Missstände
(Funktion)
Hoher Versiegelungsgrad/
unüberischtliche Stellplätze
Mangelnde Wegeverbindung/
Sicherheitsdefizit Fuß-/Radweg
Fehlende Verknüpfung
Fehlende Barrierefreiheit
Gestalterische Defizite Freiraum
Nutzungskonflikte
Fehlende Wahrnehmung
Ortkern
Gebietsabgrenzung
vorbereitende Untersuchungen
Gebäudekartierung: 23.10.20
Stand: 08.06.21
25m
50m
100m
BPW Stadtplanung
Stuhrer Landstraße
Elbestraße
Weidenstraße
Saalestraße
Sprengweg
Schützenweg
Klöckinger Landstraße
Mainstraße
Rheinallee
Wupperstraße
Alte Windhorst
Moselallee
Rosenstraße
Brückener Straße
Am Rathaus
Carl-Zeiss-Straße
Eichenstraße
Lärchenstraße
Tannenstraße
Hinterm Tor
LGLN
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Sulingen-Verden

5.3 Sanierungserfordernis

Entsprechend der Lage und Aufgabe des Ortskerns von Stuhr sollte dieser Bereich eine Attraktivität entfalten und eine Versorgungsfunktion gesichert werden. Die gegenwärtige Situation mit mangelhafter Bausubstanz, punktuellen Leerständen, untergenutzten Flächen sowie mangelhaft gestalteten öffentlichen Räumen und verkehrlichen Konflikten beeinträchtigen die Entwicklungsfähigkeit. Im Untersuchungsgebiet sind somit in baulicher wie in funktionaler Hinsicht städtebauliche Missstände gegeben, die nach § 136 Abs. 2 BauGB Sanierungsmaßnahmen rechtfertigen und erfordern. Um die Entwicklungshemmnisse und städtebaulichen Missstände zu beseitigen, wird ein Erneuerungskonzept erarbeitet mit nachfolgend beschriebenen Sanierungszielen.

5.4 Sanierungsziele und Erneuerungskonzept

Aufbauend auf der Bestandsaufnahme und der Bewertung der Situation im Untersuchungsgebiet, sind die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung festzulegen. Die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung ist nach § 140 Nr. 3 BauGB Teil der vorbereitenden Untersuchungen. Die Ziele sind so weit zu konkretisieren, als dass sie für die Beurteilung der Voraussetzungen der förmlichen Festlegung erforderlich sind.

Die Sanierungsziele für den zentralen, zuvor beschriebenen Bereich Ortskern von Stuhr sind vielschichtig und sollen dazu dienen den Bereich zu stärken und weiterzuentwickeln, um innerhalb der Gemeinde eine entsprechende Zentrenstruktur zur Sicherung des Mittelzentrums herzustellen. Insgesamt soll der Ortskern durch verschiedene Neuordnungs-, Aufwertungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen revitalisiert und in seiner zentralen Funktion gestärkt werden, so dass es dauerhaft zu einer höheren „Nutzerfrequenz“ kommt.

- Schaffung eines attraktiven, zusammenhängenden Freiraumgefüges rund um das Rathaus mit (Aufenthalts-) Angeboten
- Reduzierung der Durchgangsgeschwindigkeiten und Feinstaubbelastung auf den Hauptstraßen
- Verbesserung der Infrastruktur für Zu Fuß Gehende und Radfahrende durch barrierearme, durchgängige und sichere Wegeführungen, auch für sehbehinderte Menschen
- Schaffung attraktiver, zentraler, öffentlicher und privater Stellplatzangebote durch Zusammenlegung und gestalterische Integration im Rathausumfeld
- Aufwertung des östlichen Ortskerneingangs und verbesserte Verknüpfung an das Rathaus
- Aufwertung des südlichen Ortskerneingangs um den neuen Haltepunkt mit Umsteigeinfrastruktur und einem attraktiven Gegenüber um die Stuhrer Mühle
- Bewahrung und Inwertsetzung der baukulturell wertvollen und stadtbildprägenden Bausubstanz
- Anpassung des Gebäudebestandes an die Herausforderungen veränderten Nutzungsanforderungen (Klimawandel, demographischer Wandel)
- Aktivierung brachliegender und untergenutzter Grundstücks- und Gebäudepotenziale durch städtebauliche und wirtschaftsfördernde Maßnahmen

5.5 Maßnahmenkonzept

Das Maßnahmenkonzept hilft die aufgeführten Sanierungsziele für den Ortskern Stuhr umzusetzen. Durch die Maßnahmen soll ein wichtiger Beitrag für die innere Zentrenstruktur der Gemeinde geleistet werden. Der zentrale Bereich rund um das Rathaus soll durch die Neuordnung Aufenthaltsqualitäten für alle Menschen erhalten. Weiterhin gilt es hier, eine nachhaltigere und dem Grundsatz der Innenentwicklung entsprechende Ausnutzung von Grund und Boden zu ermöglichen, um insbesondere den klimarelevanten Aspekten gerecht zu werden. Eine Vernetzung der verschiedenen Ortskernbereiche steht ebenfalls im Fokus, die durch die Straßenbahnverlängerung noch einmal eine neue Dynamik entfalten wird.

Die Einteilung der Maßnahmen in Prioritäten von A – hohe Priorität, B – mittlere Priorität, C – geringe Priorität erfolgt, um die Wichtigkeit der einzelnen Maßnahmen einzuordnen. Weiterhin erfolgt die Benennung von Zeiträumen, die sich in kontinuierlich, kurzfristig (ca. 2022-2024), mittelfristig (ca. 2025-2028) und langfristig (ca. 2029 – 2032) gliedern.

Vorbereitung der Sanierung

1) Bürgerbeteiligung/ Öffentlichkeitsarbeit

Priorität A | Zeitraum: Kontinuierlich

Die Ortskernentwicklung wird über viele Jahre laufen und so soll an die bereits erfolgreich stattgefundene Öffentlichkeitsbeteiligung aus dem ISEK und VU Prozess angeknüpft werden. Die Beteiligung erhöht die Qualität vieler Maßnahmen, insbesondere im öffentlichen Raum und steigert das Verständnis bei Bauphasen. Dabei gilt es, im Zuge von verschiedenen Planungs- und Umbaumaßnahmen Veranstaltungen durchzuführen und Informationsmaterial zu erstellen wie beispielsweise Zielgruppenbeteiligung oder Infobriefe. Weiterhin ist eine dauerhafte Internetpräsenz zu gestalten und zu pflegen. Gemeinsam die Erfolge zu feiern, ist für alle Beteiligten der Ortskernentwicklung ein wichtiges Ereignis.

2) Gutachten/städtebauliche Planung

a) Parkraumerhebung und Bedarfsanalyse Rathausumfeld
Priorität A | Zeitraum: Kurzfristig

Im Zuge der Neuordnung um das Rathaus braucht es eine detaillierte Aufnahme der öffentlichen Stellplätze und privaten Parkplätze in diesem Bereich (u. a. Widmung, baurechtlich erforderlich etc.) Dabei sollen ebenso die zukünftigen Anforderungen und Bedarfe aller Anliegenden berücksichtigt werden, um eine Qualitätssteigerung im öffentlichen Raum zu Gunsten der Menschen und nicht des KfZ zu erreichen. Ziel ist die Bündelung und Neuordnung von Stellplätzen und privaten Parkplätzen, die auf eine Bodenentsiegelung und Schaffung von Grün- und Freiflächen abzielt, sowie die Herrichtung/ Ausbau von E-Ladeinfrastruktur beinhaltet zur Schaffung eines guten und klimagerechten Mobilitätsangebotes.

b) Rahmenplan (Sanierungsbegleiter)
Priorität A | Zeitraum: Kurzfristig

Mit der Erstellung des Rahmenplans wird die fachliche Grundlage als „Sanierungsbegleiter“ erarbeitet. Hierbei sollen die angedachten Projekte und Maßnahmen weiter ausgearbeitet werden.

c) Freiraumplanerischer und städtebaulicher Realisierungswettbewerb Rathausumfeld
Priorität A | Zeitraum: Kurzfristig

Für den zentralen Bereich von rund 2,3 ha wird ein freiraumplanerischer und städtebaulicher Realisierungswettbewerb ausgelobt. Dieser soll Lösungen für die multifunktional zu gestaltende südliche Straßenachse Am Rathaus beinhalten (mögliche Prinzipien Shared Space), die u. a. Aufenthalts- und Bewegungsangebote in Turnhallennähe berücksichtigten, den Anforderungen an einen klimaangepassten Straßenraum mit Retentionsflächen und Bepflanzungen gerecht werden sowie Angebote für eine klimafreundliche Mobilität vorsehen. Weiterhin sollen Vorschläge für die Bündelung und den Standort des Parkens, ggf. einzelne Parkplätze (z.B. für Mitarbeitende) auch in einem Parkgeschoss, gemacht werden. Für den östlichen Teilbereich um die Feuerwehr gilt es Aussagen zu treffen, ob und inwiefern eine Nachnutzung des Gebäudes möglich ist oder eine Freilegung mit einem neuen möglichen Baufeld entsteht. Im nördlichen Teilbereich soll eine Grünfläche mit Kinderspielangeboten konzipiert werden, die die bestehenden Grünstrukturen aufgreift, aber die bestehenden Stellplätze in diesem Bereich überplant. Auf der Achse zwischen Rathaus und Kirche, die bereits für viele Stuhrer*innen ein wichtiger, temporärerer Fest- und Begegnungsort sind (u. a. Weinfest und Weihnachtsmarkt), soll ein Platzbereich ausformuliert werden, der den Anforderungen an Aufenthalt und Begegnung für verschiedenen Altersgruppen gerecht wird. Angrenzend hierzu sind weitere Baufelder abzuleiten, deren Entwicklung in privater Hand liegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht alle Grundstücke im kommunalen Eigentum liegen, die privaten Akteure jedoch große Offenheit und konstruktives Interesse an einer Entwicklung gezeigt haben. Im Zuge der anstehenden Neuordnung sind daher Erwerb und Grundstückstausch zu tätigen.

3) Sanierungsträger/andere Beauftragte

Priorität A | Zeitraum: Kontinuierlich

Eine fachliche Begleitung durch ein externes Sanierungsmanagement trägt zur professionellen Begleitung der Ortskernentwicklung bei und beinhaltet insbesondere die Koordination der Gesamtmaßnahme sowie die Verwaltung des Treuhandkontos. Zudem übernimmt das Sanierungsmanagement die Beratung/Erstkontakt für Privatpersonen bei Anliegen im Sanierungsgebiet in Bezug auf eine energetische/ barrierefreie Gebäudemodernisierung.

Ordnungsmaßnahmen

4) Grunderwerb

a) Grunderwerb 1: Flächen für Fuß- und Radwege sowie öffentliche Freiflächen
Priorität A | Zeitraum: kurzfristig/ mittelfristig

Für die Neugestaltung einer Platzachse nördlich des Rathauses ist Grunderwerb erforderlich. Hierbei handelt es sich um private Fußwege und Stellplatzfläche. In Abhängigkeit vom Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens ist für Teile auch ein Grundstückstausch möglich.
Weiterhin sollen attraktive Fuß- und Radwegverbindungen unabhängig vom motorisierten Individualverkehr (MIV) geführt werden, sofern dies möglich ist. Diese leisten einen wichtigen Beitrag zur klimagerechten Mobilitätswende und fördern die Qualität der kurzen Wege. Für die Wegeverbindungen ist weiterer Grunderwerb notwendig (u. a. Wegeachse in Richtung östlicher Ortskerneingang, Wegeachse Rathaus in Richtung Süden zu den Gleisen)

b) Grunderwerb 2: Für Neuordnung
Priorität A-C | Zeitraum: Kontinuierlich

Für den östlichen Ortskerneingang soll durch Neuordnung eine räumlich gefasste Eingangssituation geschaffen werden, die sowohl dem Grundsatz der Innenentwicklung als auch den aktuellen Anforderungen der Gebäude an den Klimaschutz gerecht werden. Die Standortaufgabe der Post bietet hier einen Impuls, der eine langfristige Ausrichtung ermöglicht. Um dies zu steuern, ist Grunderwerb erforderlich. Die Flächen können dann beispielsweise über eine Konzeptvergabe wieder veräußert werden.

5) Umzug von Bewohner:innen und Betrieben

Priorität A (Rathausumfeld) B (weitere Bereiche) | Zeitraum: Kontinuierlich

Im Rathausumfeld, aber auch im östlichen Ortskerneingang, wird es durch die Neuordnung zu Umzügen (Betriebe) kommen. Es wird überschlägig davon ausgegangen, dass es sich hierbei um einen größeren Betrieb und vier kleinere Betriebe handelt (Rathausumfeld, östlicher Ortskerneingang). Weiterhin wird der Umzug der Feuerwehr notwendig sein, um den Standort langfristig für zentrenrelevante Nutzungen und Funktionen sowie Wohnen zu stärken.

6) Bodenordnung

a) Neuordnung nördliches und östliches Rathausumfeld
Priorität A | Zeitraum: Kurzfristig

Rund um das Rathaus erfolgt eine Neuordnung. Insbesondere im Norden und Osten werden neue und zeitgemäße bauliche Entwicklungsflächen zugeschnitten sowie öffentliche, klimaangepasste Frei- und Grünflächen entstehen.

b) Neuordnung östlicher Ortskerneingang
Priorität B | Zeitraum: Langfristig

Im östlichen Ortskerneingang erfolgt eine Neuordnung. Dabei gilt es, eine neue Wegeachse sowie ein größeres bauliches Entwicklungsfeld anzustreben. Dieses soll den Ortkerneingang räumlich fassen und eine bessere Nutzungsmischung an dieser zentralen Stelle ermöglichen.

7) Freilegung von Grundstücken

Priorität A-C | Zeitraum: Kontinuierlich

Im Zuge der Neuordnung um das Rathaus sowie im östlichen Ortskerneingang wird es notwendig sein, nicht mehr langfristig zu nutzende Gebäude freizulegen. Aufgrund ihres mangelhaften energetischen Gebäudezustandes (Baualtersklasse 1970-1980) sowie die meist eingeschossige Bauweise und monostrukturelle Gebäudenutzung, soll die Chance genutzt werden, eine verbesserte räumliche Struktur mit einer hohen Nutzungskontinuität und Nutzungsmischung von Gewerbe und Wohnen für den Ortskern zu schaffen.
Weiterhin kann es im Ortskern dazukommen, dass eine Freilegung (Einzelgebäude, Garagen) durch private Akteure zu den Sanierungszielen beitragen und bestehende Nutzungskonflikte beseitigt bzw. verbesserte, klimaangepasste und attraktive wohnortnahe Freiräume entstehen.

8) Erschließungsanlagen (Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen)

a) Neuanlage Haltstelle mit P+R und B+R Angeboten
Priorität A | Zeitraum: Kurzfristig

Am ehemaligen Stuhrer Bahnhof wird ein neuer Haltepunkt für die Linie 8 entstehen, die dann zukünftig Stuhr an Bremen sowie Weyhe und umgekehrt anbindet. Die ehemalige Halteanlage wird umgebaut und es werden barrierefreie Bahnhaltesteige eingerichtet. Dieses erfolgt im Rahmen des gesamten Straßenbahnausbaus (geplant bis 2024). Der Haltepunkt soll darüber hinaus zu einem attraktiven Umsteigepunkt gestaltet werden, damit der Umstieg auf eine klimagerechte Mobilität ihre vollen Potenziale entfalten und auch der Ortskern noch einmal an Frequenz gewinnen kann. Hierfür braucht es sowohl Angebote für das KfZ als auch das Rad. Südlich der Gleise entstehen auf einem öffentlichen Grundstück P+R und B+R Angebote verknüpft mit E-Ladeinfrastruktur sowie Verweilangeboten. Die bisherige Brachfläche mit ihrer bestehenden Oberflächengestaltung (Kopfsteinpflaster, Asphalt, Rasenrandbereiche) wird neugestaltet. Die Fläche wird so hergerichtet, dass sowohl die funktionalen verkehrlichen Aspekte berücksichtigt werden (u. a. auch barrierefreie Wegeanbindungen an das Umfeld) als auch die Anpassung an die Folgen des Klimawandels für diesen Bereich (u. a. ausreichende Retentionsflächen, klimaangepasste Vegetationselemente).

Hinweis: Die Maßnahme soll nicht Teil der Städtebauförderung sein.

b) Umgestaltung Fuß- und Radwegbereich Blockener Straße (zwischen Haltepunkt - Rathaus)
Priorität A | Zeitraum: Kurzfristig

Die bedeutende Fuß- und Radwegeachse wird ertüchtigt. Es erfolgt eine Neugestaltung der Oberflächen der beiden Gehwegbereiche sowie der Einbau taktiler Elemente bei Querungen. Zudem ist zu prüfen, inwiefern ein Rückbau der Parkbuchten zu Gunsten einer verbesserten Wegequalität erfolgen kann. Gleichermaßen sind hier nach Möglichkeit Retentionsräume und klimaangepasste Vegetationselemente unterzubringen. Die Gemeinde Stuhr ist hierfür Baulastträgerin. In Abhängigkeit von Gesprächen mit Eigentümer*innen für einzelne Teilabschnitte kann hier auch eine Wegeverbreiterung erfolgen. Hierfür wäre vorab Grunderwerb notwendig. Die Maßnahme trägt zur Förderung einer klimagerechten Mobilität bei.

c) Umgestaltung Fuß- und Radweg nördlich der Bahntrasse
Priorität B | Zeitraum: Mittelfristig

Die wichtige Wegeverbindung wird an die aktuellen Anforderungen angepasst. Der schmale Weg von derzeit 1m Breite muss für einen Begegnungsverkehr Fuß und Rad verbreitert werden. Zusätzlich braucht es eine gute und nachhaltige Beleuchtung, um die sichere Nutzbarkeit zu gewährleisten. Ergänzend sind hier Verweilmöblierungen zu platzieren. Insbesondere vor dem Hintergrund des Haltepunktes wird der Weg an Bedeutung gewinnen und stärker frequentiert werden, so dass diese Maßnahme in Verbindung zur klimagerechten Mobilität zu setzen ist.
Sollte der Ausbau nicht auf dem bestehenden Flurstück möglich sein, so ist zu prüfen, inwiefern ein entsprechender Streifen von Seiten der Gemeinde zu erwerben ist. Der Weg befindet sich aktuell im Bereich der gewidmeten Bahnflächen im Eigentum der BTE, bei der auch die Gemeinde Gesellschafterin ist.

d) Neugestaltung Straße Am Rathaus mit multifunktionalen (Parkplatz-) Flächen
Priorität A | Zeitraum: Mittelfristig

Die Straße Am Rathaus wird mit den nebenstehenden Parkplätzen neugestaltet. Die Grundlagen werden im Rahmen des Wettbewerbverfahrens erarbeitet. Vom Grundprinzip wird ein klimaangepasster Straßenraum nach dem Shared Space Gedanken angestrebt, der auf eine Entsiegelung der heutigen Parkplätze abzielt und eine bessere Infrastruktur für den Fuß- und Radverkehr berücksichtigt (u. a. barrierefreie Wege, sichere Abstellmöglichkeiten für Fahrräder). Dabei sind ggf. auch die Zufahrten der südlichen Grundstücke neuanzuordnen bzw. zu gestalten. Der Shared Space soll über multifunktionalnutzbare Flächen verfügen, die die Aufenthaltsqualitäten in den Vordergrund stellen, Retentionsräume bei Starkregen ermöglichen aber auch das Parken mit seiner E-Ladeinfrastruktur berücksichtigen. Bewegungsangebote und -flächen sind in Kombination zur bestehenden Sporthalle zu prüfen.

e) Umgestaltung Kreuzungspunkt Stuhrer Landstraße/ Blockener Straße
Priorität A | Zeitraum: Mittelfristig

Zur Abminderung der Verkehrsbeeinträchtigen soll geprüft werden, inwiefern eine 30 km-Zone vor dem Kindergarten ausgewiesen werden kann. In einem 2. Schritt erfolgt der barrierefreie Umbau des Kreuzungsbereichs. Die bestehenden Parkbuchten sollen nach Rücksprache mit den Baulastträgern für die Fahrbahn zugunsten breiterer Geh- und Radwege rückgebaut werden. Als Ergänzung sind klimaangepasste Vegetationselemente vorzusehen. Die Verknüpfung zwischen der Kreuzung und dem zukünftigen Rathausumfeld ist dabei von besonderer Bedeutung.

f) Neue Fuß- und Radwegeanbindung Rathaus/ Weg nördlich der Bahntrasse
Priorität B | Zeitraum: Mittelfristig

Die Durchlässigkeit für den Fuß- und Radverkehr steigert die Zentren- und Wohnqualität im Ortskern von Stuhr und erhöht den Anteil klimagerechter Mobilität. Zudem werden verschiedene Rundwege durch den Ortskern ermöglicht. Eine neue Wegeverbindung vom bestehenden Eingang für den Bürgerservice (Rathaus) in Richtung Süden zum Bahnweg soll eingerichtet werden. Eine sichere und nachhaltige Beleuchtung ist dabei von großer Bedeutung. Verweilangebote am Rand sollen insbesondere für ältere Menschen die Möglichkeit eines sicheren Spaziergangs erhöhen.

g) Neuanlage Grünfläche mit Spielangeboten
Priorität A | Zeitraum: Mittelfristig

Bislang fehlt es an Spiel- und Bewegungsangeboten für Kinder und Familien. Eine neugestaltete Grünfläche mit besonderen und einmaligen Aufenthalts- und Spielangeboten soll gemeinsam mit den Menschen vor Ort konzipiert werden. Die Grünfläche übernimmt nicht nur im Hinblick auf Aufenthaltsqualitäten und gesundheitsfördernde Bewegungsangebote eine wichtige Funktion, sondern trägt auch zur kleinklimatischen Situation bei. Die Gestaltung von Retentionsflächen und einer klimaangepassten Vegetationsstruktur, ggf. in Kombination mit saisonalen Angeboten der Umweltbildung (u. a. Pflanzbeete) programmiert diese Fläche gleich mehrfach.

h) Neugestaltung Platzachse nördlich vom Rathaus
Priorität A | Zeitraum: Mittelfristig

Bislang fehlt ein gestalteter zentraler Ort im Ortskern. Durch Neuordnung von bisherigen Park- und Stellplatzflächen wird zwischen Rathaus und Kirche eine Platzachse gestaltet werden, die für kleine Festivitäten und Veranstaltungen aber auch für den Alltag als Treffpunkt fungieren wird. Dabei ist das Ergebnis aus dem Wettbewerb umzusetzen. Es sollen hohe Freiflächenqualitäten entstehen, die die unterschiedlichen Ansprüche der Nutzenden bei Verweilangeboten berücksichtigen und einen an den klimawandelangepassten Freiraum gerecht werden. Gleichzeitig dient dieser Bereich auch als Vernetzung von verschiedenen Freiräumen und wird als „gute Stube“ ein Aushängeschild für den Ortskern sein.

i) Neue Fuß- und Radwegeanbindung Rathaus/ östlicher Ortskerneingang
Priorität B | Zeitraum: Mittelfristig/ langfristig

Vom neuen Grün- und Freiraum im nordöstlichen Rathausumfeld soll eine neue Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung östlicher Ortskerneingang hergerichtet werden. Es sind Verweilangebote zu platzieren sowie eine sichere und nachhaltige Beleuchtung herzurichten. Die Randzonen zu den privaten Grundstücken sind durch klimaangepasste Vegetationselemente und biodiversitätfördernde Blühstreifen zu gestalten. Die neue Wegeverbindung ermöglicht eine kurze sowie sichere und vom motorisierten Individualverkehr (MIV) unabhängige Verknüpfung der Bereiche Rund um das Rathaus und östlicher Ortskern mit seinem Einzelhandelsfrequenzbringer und zielt damit auch auf die Förderung einer klimagerechten Mobilität ab.

j) Neugestaltung Kirchplatz
Priorität B | Zeitraum: Langfristig

Der vollversiegelte und ausschließlich als Parkplatz genutzte Kirchplatz wird zu einem Ort, der im Vis-á-Vis zum historischen Feuerwehrhaus, Pfarrhaus und Gemeindehaus nutzbare Freiräume mit Aufenthaltsqualität für die Menschen vor Ort bietet und an die Folgen des Klimawandels angepasst wird. Er dient dabei als Entrée zur Kirche und Gemeinde. Die Gestaltung ist in den Zusammenhang zur weiteren Entwicklung der Kirche und ihrer Flächen zu setzen.

k) Teilumgestaltung Überquerung Stuhrer Landstraße am östlichen Ortskerneingang
Priorität B | Zeitraum: Langfristig

Sobald der östliche Ortskern einen neuen Entwicklungsimpuls erfährt, sind auch Teile der Hauptkreuzung im Sinne einer barrierefreien Kreuzung umzubauen. Zudem ist die Radwegeführung hier eindeutig zu regeln, um keine weiteren Konflikte zwischen den langsameren Verkehrsarten zu erzeugen. Dort wo es möglich ist, sind klimaangepasste Vegetationselemente und auch Retentionsräume anzulegen.

l) Konzentration Parkraum
Priorität B | Zeitraum: Mittelfristig

Abhängig von den Ergebnissen der Parkraumerhebung und Bedarfsanalyse, ist ein Parkangebot für die unterschiedliche Nutzergruppen zu realisieren. Zu Gunsten einer attraktiven Freiraumgestaltung und einen flächenschonenden Umgang mit dem Boden sind unterschiedliche Optionen zu erörtern. Es ist zu prüfen, inwiefern dieses auch in ein neues Gebäude integriert werden kann. Hierbei handelt es sich um ein Angebot für Langzeitparkende (Mitarbeitende Rathaus und Gewerbeeinheiten sowie ggf. auch Bewohnende). In der Tiefgarage/ Parkgeschoss könnten neben Parkplätzen auch Speicherbatterien für die E-Ladeinfrastruktur sowie weitere regenerative Energien vorgesehen werden.

m) Barrierefreie Umgestaltung Haltestelle Moselallee
Priorität B | Zeitraum: Mittelfristig

Die Bushaltestelle Moselallee wird an die veränderten Anforderungen angepasst. Hierbei erfolgt die barrierefreie Gestaltung mit Erhöhung der Haltebereiche sowie die Ergänzung von taktilen Elementen. Ziel ist es, die ÖPNV-Infrastruktur für alle Nutzenden aufzuwerten, um die klimagerechte Mobilität zu fördern.

Baumaßnahmen

9) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

a) Energetische Gebäudemodernisierung/ barrierefreier Umbau für stadtbildprägende/ denkmalgeschützte Gebäude
Priorität A | Zeitraum: Kontinuierlich

Die Gebäude sind in ihrer Bausubstanz zu erhalten und an den zeitgemäßen Standard anzupassen. Dabei werden insbesondere an die Fassaden erhöhte Anforderungen in Bezug auf die Außenwahrnehmung gestellt. Aber auch die Anpassung an eine barrierefreie Gestaltung bzw. Grundrisskonzeption trägt zur langfristigen Nutzung und gesellschaftlichen Teilhabe bei. Hierzu ist eine Förderrichtlinie durch die Gemeinde zu erarbeiten. Es wird ein Gesamtbudget von 900.000 € angesetzt (finanziert durch Städtebaufördermittel bei Aufnahme). Das Förderbudget bezieht sich sowohl auf stadtbildprägende/ denkmalgeschützte Gebäude wie auch auf weitere Gebäude. Die Fördersätze für die erstere Gebäudegruppe sind dabei ggf. höher anzusetzen.

Insgesamt gibt es rund 14 Gebäude im Privatbesitz, die in diese Kategorie fallen. So bestünden beispielsweise für rund 50% der Privaten (7 Gebäude) die Möglichkeit zwischen 50.000 - 60.000 € Fördermittel zu beantragen, so dass hier ein Budget von 400.000 € abgerufen würde.

b) Energetische Gebäudemodernisierung/ Barrierefreier Umbau
Priorität A | Zeitraum: Kontinuierlich

Auch für die übrigen Gebäude im Ortskern soll der Klimaschutz berücksichtigt werden und die Anpassung an die Barrierefreiheit erfolgen. Hierzu ist eine Förderrichtlinie durch die Gemeinde zu erarbeiten. Es wird ein Gesamtbudget von 900.000 € angesetzt (finanziert durch Städtebaufördermittel bei Aufnahme). Das Förderbudget bezieht sich sowohl auf stadtbildprägende/ denkmalgeschützte Gebäude wie auch auf weitere Gebäude.

Rund 35 Privatgebäude (hoher Anteil an MFH mit mehr als 10 WE) fallen hier runter. So bestünden beispielsweise für rund 50% der Privaten (17 Gebäude) die Möglichkeit bis zu 30.000 € Fördermittel zu beantragen, so dass hier ein Budget von 500.000 € abgerufen würde.

10) Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Priorität A | Zeitraum: Mittelfristig-Langfristig

Die stadtbildprägenden öffentlichen Gebäude sollen als Vorbilder entsprechend energetisch modernisiert und eine gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen. Dabei gilt es insbesondere die Fassade, Fenster und das Dach sowie die Zugänge entsprechend aufzuwerten. Hierbei handelt es sich um folgende Objekte:

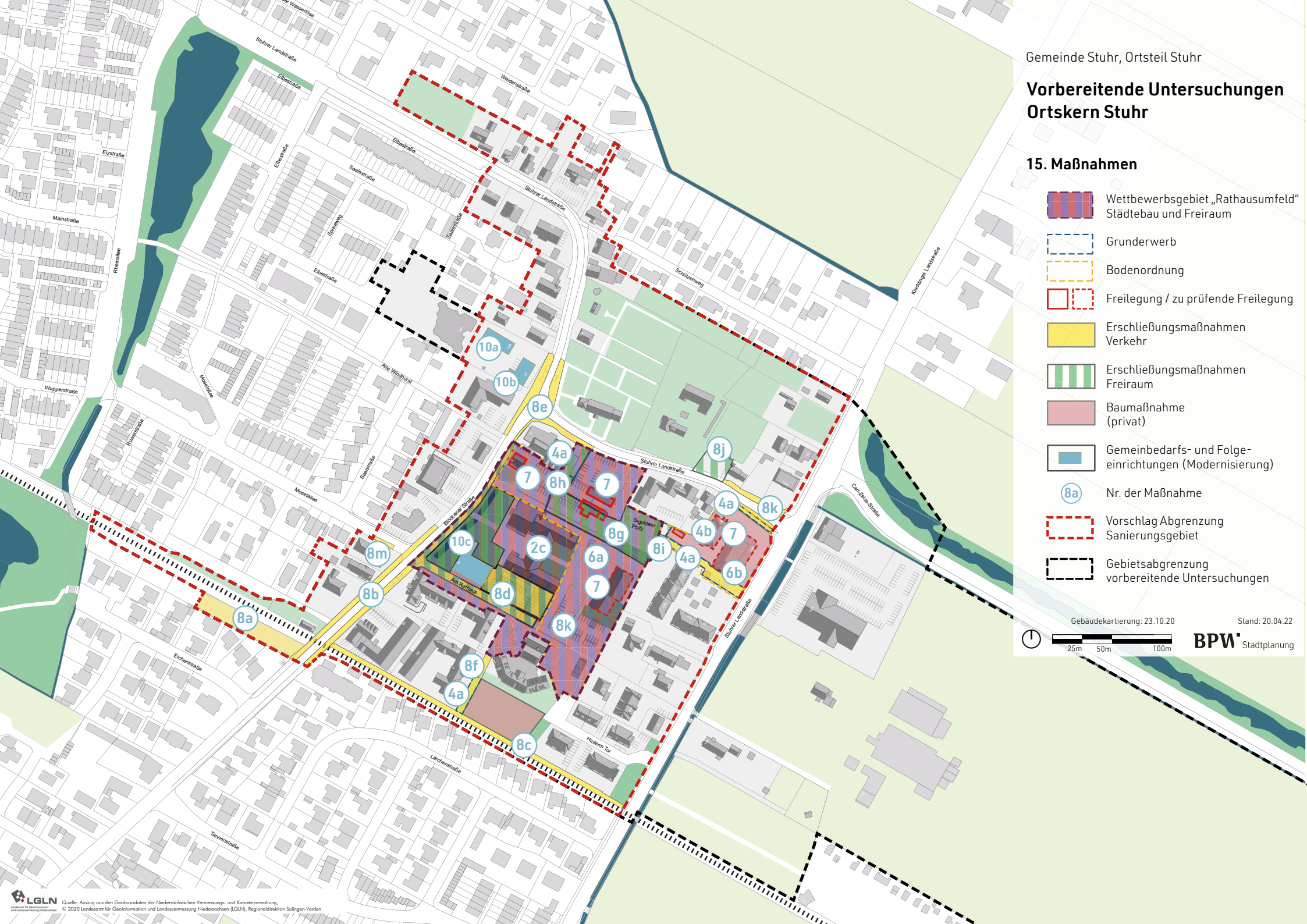
a) Kita (Stuhrer Landstraße 33B, stadtbildprägend)
b) Öffentliche Verwaltung/ Unterkunftsgebäude (Stuhrer Landstraße 33, stadtbildprägend)
c) Sporthalle (Blockener Straße 6A, stadtbildprägend)

11) Sonstige Baumaßnahmen

Priorität A-C | Zeitraum: Mittelfristig-Langfristig

Rund um das Rathaus sowie auch am östlichen Ortskerneingang erfolgt eine Neuordnung in deren Zuge auch private Wohn- und Geschäftshäuser errichtet werden. Dabei gilt es die vorgegebenen energetischen Standards zu erreichen und über Begrünungsmaßnahmen am oder auf dem Gebäude einen Beitrag zur Klimaanpassung zu leisten. Folgende Bereiche sind hierzu bereits ausgemacht:

a) Neubau nördliches Rathausumfeld (Wohn- und Geschäftshaus)
b) Neubau östliches Rathausumfeld (Wohn- und Geschäftshaus)
c) Neubau östlicher Ortskerneingang (Wohn- und Geschäftshaus)
d) Neubau (Wohnen) nördlich Bahntrasse


Gemeinde Stuhr, Ortsteil Stuhr
Vorbereitende Untersuchungen
Ortskern Stuhr
15. Maßnahmen
Wettbewerbsgebiet „Rathausumfeld“ Städtebau und Freiraum
Grunderwerb
Bodenordnung
Freilegung / zu prüfende Freilegung
Erschließungsmaßnahmen Verkehr
Erschließungsmaßnahmen Freiraum
Baumaßnahme (privat)
Gemeinbedarfs- und Folge-einrichtungen (Modernisierung)
8a Nr. der Maßnahme
Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet
Gebietsabgrenzung vorbereitende Untersuchungen
Gebäudekartierung: 23.10.20
Stand: 20.04.22
25m 50m 100m
BPW Stadtplanung
Stuhrer Landstraße
Elbestraße
Weidenstraße
Saalestraße
Schützenweg
Klosterkamp
Mainstraße
Rheinallee
Wupperstraße
Moselallee
Rosenstraße
Alte Windhorst
Brückweger Straße
Siguldaer Platz
Am Eschhaus
Carl-Zeiss-Straße
Eichenstraße
Lärchenstraße
Tannenstraße
Hinterm Tor
10a
10b
8e
4a
7
8h
8j
8k
8g
8i
4b
6b
10c
2c
6a
8m
8b
8d
8a
8f
8c
LGLN Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Sulingen-Verden

6 Kosten und Finanzierung

Unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführbarkeit ist die Finanzierbarkeit der Maßnahmen für die Erneuerungsschwerpunkte dazustellen. Die Komplexität der Aufgaben und die zu erwartenden nicht rentierlichen Kosten lassen Realisierungschancen für die Umsetzung nur erwarten, wenn es der Gemeinde Stuhr gelingt, in ein Städtebauförderungsprogramm aufgenommen zu werden.

Die in der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesenen Gesamtkosten stellen entsprechend den konzeptionellen Handlungsansätzen den globalen Maßnahmenrahmen dar, der flexibel sein muss, sich aber an den Inhalten der formulierten Sanierungsziele auszurichten hat. Die Gesamtkosten sind nach dem Prinzip der Subsidiarität der Städtebauförderung auf verschiedene Förder- bzw. Investitionssparten aufgeteilt, wobei die Städtebauförderung als Basis- und Leitprogramm anzusehen ist. Flankierende Fördersparten und der Einsatz von privatem Kapital sind für die Einzelmaßnahmen entsprechend einzuwerben und vorrangig zu verwenden.

Die Fördergelder der Programmkomponente "Lebendige Zentren" können optimal im untersuchten Fördergebiet zur Mitfinanzierung der notwendigen Investitionen eingesetzt werden. Gemäß der Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung über die Gewährung von Finanzmitteln des Bundes an die Länder (VV Städtebauförderung) sind die Finanzhilfen des Bundes zur Förderung von "Lebendige Zentren" für die Profilierung und Standortaufwertung sowie zum Erhalt und zur Förderung der Nutzungsvielfalt von Stadt- und Ortskernen bestimmt. Hierbei soll die Gesamtmaßnahme dazu dienen, die Entwicklung zu attraktiven und identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur zu unterstützen.

Die Fördermittel können eingesetzt werden für Investitionen zur Profilierung und Standortaufwertung, insbesondere für:

- die Anpassung der Gebiete an den innerstädtischen Strukturwandel, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder betroffen sind, sowie die Sicherung der Versorgungsstruktur zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge,
- bauliche Maßnahmen zum Erhalt des baukulturellen Erbes, die Aktivierung von Stadt- und Ortskernen,
- Modernisierung und Instandsetzung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zur Sicherung, Wiederherstellung und Erhalt des historischen Stadtbildes,
- die Erneuerung des baulichen Bestandes,
- Erhalt und Weiterentwicklung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze, Grünräume),
- Quartiers- und Citymanagement bzw. Management der Zentrenentwicklung sowie
- Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere durch die Verbesserung der grünen Infrastruktur.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Stand: 20.04.2022

Kommune: Gemeinde Stuhr

Programm: **Lebendige Zentren** **< bitte Auswahl treffen**

Gesamtmaßnahmenbezeichnung: **Ortskern Stuhr**

Nr.		Einzelmaßnahme *	Gesamtkosten	anteilige Kosten Städtebauförderung	Maßnahme Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel *	anteilige Kosten Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel *	Förderprogramm außerhalb der Städtebauförderung	Förderbetrag der anderen Förderung	Umsetzungstand (bitte Auswahl treffen)
	A - Ausgaben								
	1 - Vorbereitung der Sanierung								
1	1.1 Bürgerbeteiligung/Öffentlichkeitsarbeit	Diverse Beteiligungsangebote, Informationen und Öffentlichkeitsarbeit	**50.000 €**	35.000 €					Maßnahme wird noch umgesetzt
2a	1.2 Gutachten, städtebauliche Planung, etc.	Parkraumerhebung und Bedarfsanalyse für das Rathausumfeld	**40.000 €**	35.000 €	klimafreundliche Mobilität, Bodenentsiegelung (25%)	8.750 €			Maßnahme wird noch umgesetzt
2b	1.2 Gutachten, städtebauliche Planung, etc.	Rahmenplan	**40.000 €**	40.000 €					Maßnahme wird noch umgesetzt
2c	1.2 Gutachten, städtebauliche Planung, etc.	Freiraumplanerischer und städtebaulicher Realisierungswettbewerb Rathausumfeld	**110.000 €**	80.000 €	Bodenentsiegelung, Schaffung von Grünflächen und Freiräumen, Vernetzung von Grün- und Freiflächen, Erhöhung der Biodiversität, Begrünung von Bauwerksflächen, PV-Anlage (25%)	20.000 €			Maßnahme wird noch umgesetzt
2d	1.2 Gutachten, städtebauliche Planung, etc.	Bauleitplanung Ortskern (ca. 6 ha)	**50.000 €**	50.000 €					Maßnahme wird noch umgesetzt
	1.3 Verfügungsfonds	aktuell nicht vorgesehen	**- €**	- €					
3	1.4 Sanierungsträger/andere Beauftragte	Betreuung- und Beratungsleistung Sanierungsträger	**300.000 €**	300.000 €					Maßnahme wird noch umgesetzt
	Summe		**590.000 €**	**540.000 €**		**28.750 €**		**- €**	
	2 - Ordnungsmaßnahmen								
4a	2.1 Grunderwerb	Flächen für Fuß- und Radwege sowie öffentliche Freiflächen	400.000 €	400.000 €	klimafreundliche Mobilität (50%)	200.000 €			Maßnahme wird noch umgesetzt
4b	2.1 Grunderwerb	Ankauf von Gebäuden zur Neuordnung	1.000.000 €	1.000.000 €					Maßnahme wird noch umgesetzt
5	2.2 Umzug von Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Betrieben	Umzug (ca. 1 Großbetrieb 15.000 €, 4 Kleinbetriebe á 10.000 €, Feuerwehr 15.000 €)	70.000 €	60.000 €					Maßnahme wird noch umgesetzt
6a	2.3 Bodenordnung	Neuordnung nördliches und östliches Rathausumfeld	150.000 €	100.000 €					Maßnahme wird noch umgesetzt
6b	2.3 Bodenordnung	Neuordnung östlicher Ortskerneingang	50.000 €	40.000 €					Maßnahme wird noch umgesetzt
7	2.4 Freilegung von Grundstücken	Gebäudeabriss	280.000 €	250.000 €					Maßnahme wird noch umgesetzt
	2.5 Erschließungsanlagen (Umgestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen)								Maßnahme wird noch umgesetzt
8a	2.5 Erschließungsanlagen (Umgestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen)	Neuanlage Haltstelle mit P+R und B+R Angeboten	183.000	0			LNVG	137.250 €	Maßnahme wird noch umgesetzt
8b	2.5 Erschließungsanlagen (Umgestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen)	Umgestaltung Fuß- und Radwegbereich Blockener Straße (zwischen Haltepunkt - Rathaus)	176.000	176.000	klimafreundliche Mobilität (50%)	88.000 €			Maßnahme wird noch umgesetzt
8c	2.5 Erschließungsanlagen (Umgestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen)	Umgestaltung Fuß- und Radweg nördl. der Bahntrasse	192.000	0					Maßnahme wird noch umgesetzt
8d	2.5 Erschließungsanlagen (Umgestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen)	Neugestaltung Straße Am Rathaus mit multifunktionalen (Parkplatz-) Flächen	1.679.000	1.679.000	Bodenentsiegelung, Schaffung von Grünflächen und Freiräumen, klimafreundliche Mobilität (25%)	419.750 €			Maßnahme wird noch umgesetzt
8e	2.5 Erschließungsanlagen (Umgestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen)	Umgestaltung Kreuzungspunkt Stuhrer Landstraße/ Blockener Straße	176.000	176.000	klimafreundliche Mobilität, klimaangepasste Vegetation und Retention (50%)	88.000 €			Maßnahme wird noch umgesetzt
8f	2.5 Erschließungsanlagen (Umgestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen)	Neue Fuß- und Radwegeanbindung Rathaus/ Weg nördl. der Bahntrasse	72.000	72.000	klimafreundliche Mobilität (50%)	36.000 €			Maßnahme wird noch umgesetzt
8g	2.5 Erschließungsanlagen (Umgestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen)	Neuanlage Grünfläche mit Spielangeboten	600.000	600.000	Bodenentsiegelung, Schaffung von Grünflächen und Freiräumen, Vernetzung von Grün- und Freiflächen, Erhöhung der Biodiversität (75%)	450.000 €			Maßnahme wird noch umgesetzt
8h	2.5 Erschließungsanlagen (Umgestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen)	Neugestaltung Platzachse nördlich vom Rathaus	322.000	322.000	Bodenentsiegelung, Schaffung von Grünflächen und Freiräumenn (25%)	80.500 €			Maßnahme wird noch umgesetzt
8i	2.5 Erschließungsanlagen (Umgestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen)	Neue Fuß- und Radwegeanbindung Rathaus/ östlicher Ortskerneingang	96.000	96.000	klimafreundliche Mobilität, Bodenentsiegelung, Vernetzung von Grün- und Freiflächen, Erhöhung der Biodiversität (50%)	48.000 €			Maßnahme wird noch umgesetzt
8j	2.5 Erschließungsanlagen (Umgestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen)	Neugestaltung Kirchplatz	100.000	100.000	Bodenentsiegelung, Schaffung von Grünflächen und Freiräumen (25%)	25.000 €			Maßnahme wird noch umgesetzt

		Einzelmaßnahme *	Gesamtkosten	anteilige Kosten Städtebauförderung	Maßnahme Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel *	anteilige Kosten Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel *	Förderprogramm außerhalb der Städtebauförderung	Förderbetrag der anderen Förderung	Umsetzungstand (bitte Auswahl treffen)
8k	2.5 Erschließungsanlagen (Umgestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen)	Teilumgestaltung Überquerung Stuhrer Landstraße am östlichen Ortskerneingang	112.000	112.000	klimafreundliche Mobilität, klimaangepasste Vegetation und Retention (50%)	56.000 €			Maßnahme wird noch umgesetzt
8l	2.5 Erschließungsanlagen (Umgestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen)	Konzentration Parken	440.000	0	klimafreundliche Mobilität, regenrative Speicher (25%)	- €			Maßnahme wird noch umgesetzt
8m	2.5 Erschließungsanlagen (Umgestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen)	Barrierefreie Umgestaltung Haltestelle Moselallee	40.000	0			LNVG	30.000 €	Maßnahme wird noch umgesetzt
	2.6 sonstige Ordnungsmaßnahmen		- €						
	Summe		**6.138.000 €**	**5.183.000 €**		**1.491.250 €**		**167.250 €**	
	3 - Baumaßnahmen								
9a	3.1 Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen	Energetische Gebäudemodernisierung/ Barrierefreier Umbau für Gebäude: Stadtbildprägend/Denkmal 14 Gebäude (Lage: Stuhrer Landstraße und Blockener Straße), Annahme 50% beantragen Förderung, pro Objekt Fördersumme 50-60t	700.000 €	400.000 €	energetische Gebäudemodernisierung (50%)	200.000 €	KfW	100.000 €	Maßnahme wird noch umgesetzt
9b	3.1 Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen	Energetische Gebäudemodernisierung/ Barrierefreier Umbau 35 Gbeäude mit mittlerem Handlungsbedarf (Lage:Blockener Straße, Stuhrer Landstraße, Am Rathaus, Hinterm Tor), Annahme 50% beantragen Förderung, pro Objekt Fördersumme 30t	1.700.000 €	500.000 €	energetische Gebäudemodernisierung (50%)	250.000 €	KfW	300.000 €	Maßnahme wird noch umgesetzt
10a	3.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	Modernisierung Kita (Stuhrer Landstraße 33B, stadtbildprägend)	125.000 €	75.000 €	energetische Gebäudemodernisierung (50%)	37.500 €	KfW	10.000 €	Maßnahme wird noch umgesetzt
10b	3.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	Modernisierung öffentliche Verwaltung/ Unterkunftsgebäude (Stuhrer Landstraße 33, stadtbildprägend)	350.000 €	- €			KfW	50.000 €	Maßnahme wird noch umgesetzt
10c	3.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	Modernisierung Sporthalle (Blockener Straße 6A, stadtbildprägend)	125.000 €	75.000 €	energetische Gebäudemodernisierung (50%)	37.500 €	KfW	10.000 €	Maßnahme wird noch umgesetzt
	3.3 Verlagerung oder Änderung von Betrieben		- €						
11	3.4 sonstige Baumaßnahmen	Neubau nördliches Rathausumfeld (Wohn- und Geschäftshaus)	2.000.000 €	- €	Begrünung von Bauwerksflächen, PV-Anlagen				Maßnahme wird noch umgesetzt
	3.4 sonstige Baumaßnahmen	Neubau östliches Rathausumfeld (Wohn- und Geschäftshaus)	1.000.000 €	- €	Begrünung von Bauwerksflächen, PV-Anlagen				Maßnahme wird noch umgesetzt
	3.4 sonstige Baumaßnahmen	Neubau östlicher Ortskerneingang (Wohn- und Geschäftshaus)	2.000.000 €	- €	Begrünung von Bauwerksflächen, PV-Anlagen				Maßnahme wird noch umgesetzt
	3.4 sonstige Baumaßnahmen	Neubau (Wohnen) nördl. Bahntrasse	1.450.000 €	- €	Begrünung von Bauwerksflächen, PV-Anlagen				Maßnahme wird noch umgesetzt
	Summe		**9.450.000 €**	**1.050.000 €**		**525.000 €**		**470.000 €**	
	Summe der Ausgaben		**16.178.000 €**	**6.773.000 €**		**2.045.000 €**		**637.250 €**	
	B - Einnahmen								
	1. Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken			1.000.000					
	2. Einnahmen aus der Bewirtschaftung von Grundstücken			0					
	3. Ausgleichsbeträge			100.000					
	4. Erschließungsbeiträge			0					
	5. sonstige Einnahmen			0					
	Summe der Einnahmen			**1.100.000 €**					
	C - durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten			**5.673.000 €**					
	D - Finanzierung								
	zu finanzierende Summe			**5.673.000 €**					
	Anteil Bund (1/3 von gesamt)			**1.891.000 €**					
	Anteil Niedersachsen (1/3 von gesamt)			**1.891.000 €**					
	Gesamtsumme Fördermittel (2/3 von gesamt)			**3.782.000 €**					
	kommunaler Anteil (1/3 von gesamt)			**1.891.000 €**					

7 Abwägung, Festlegung und Abgrenzung

7.1 Mitwirkungsbereitschaft der Bürger- und Eigentümerschaft

Gemäß § 137 BauGB soll die Sanierung mit den Eigentümer*innen, Mieter*innen, Pächter*innen und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlich baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

Die Erarbeitung von ISEK und VU Ortskern Stuhr erfolgten im Parallelverfahren unter Beteiligung der Verwaltung, Bürger*innen sowie lokaler Akteure. Bedingt durch die Coronapandemie erfolgt zunächst ein breiter Presseauftritt (vgl. Anlage Presse), die Beteiligung von sogenannten „Multiplikatoren“ und Akteuren aus dem Gebiet sowie verschiedene Onlinebeteiligungs- und Informationsangebote. Hier brachten sich neben Menschen, die im Gebiet wohnen, zahlreiche weitere Interessierte aus der Gemeinde ein. Die meist konstruktiven Beiträge und regen Beiträge zeigen ein großes Interesse an der Ortskernentwicklung. Zudem hatte jede Person die Möglichkeit, die Gemeinde über einen Ansprechpartner direkt zu kontaktieren. Insbesondere die größeren Flächeneigentümer*innen zeigten sich bereit, Entwicklungsoptionen im Ortskern zu erörtern und sind weiterhin offen für Gespräche.

7.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 139 Abs. 1 BauGB soll der Bund, einschließlich seiner Sondervermögen, die Länder, die Gemeindeverbände und die sonstigen Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben bei der Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen unterstützen.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 139 Abs. 2 BauGB wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange per Informationsschreiben über die Inhalte und geplanten Maßnahmen informiert. Die Trägerbeteiligung fand vom 05.05.21 bis 07.06.21 statt. Die bis zum Fristende abgegebenen Stellungnahmen öffentlicher Aufgabenträger wurden in einer Matrix zusammengefasst. Es hat sich kein Träger gegen die Entwicklung geäußert. Redaktionelle Hinweise wurden eingearbeitet.

7.3 Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses

Zur Durchführung der Gesamtmaßnahme bzw. zum Umsetzen eines Sanierungsgebietes ist das qualifizierte öffentliche Interesse nachzuweisen. Die Notwendigkeit der Behebung von städtebaulichen Missständen wurde in vorherigen Kapiteln dargelegt.

Eine Umstrukturierung des Ortskerns von Stuhr dient dem Gemeinwohl der Gemeinde. So wirken sich die bestehenden städtebaulichen Missstände in diesem zentralen Bereich negativ auf den Gesamteindruck der Gemeinde aus. Eine grundlegende funktionale und gestalterische Aufwertung würde zur Sicherung der Strukturen und Funktionen der Gemeinde als Wohn- und Arbeitsstandort einen wesentlichen Beitrag leisten, welche als Schwerpunktaufgaben bereits im RROP mit der

Heraufstufung Stuhrs als Mittelzentrum bekräftigt wurden. Dabei wurde gefordert eine entsprechende innergemeindliche Zentrenstruktur herzustellen.

7.4 Verfahren

Zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ kann die räumliche Festlegung erfolgen als:

- Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,
- Beschluss als Maßnahmengebiet nach § 171b, § 171 e Abs. 3 BauGB,
- Gebietsbeschluss nach § 171 f BauGB oder
- Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB.

Im Erhaltungsgebiet nach Abs. 1 Nr. 1 gilt es die städtebauliche Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt zu erhalten.

Ein Maßnahmengebiet nach §§ 171b und e wird auch als Stadtumbaugebiet bzw. Maßnahmen der Sozialen Stadt bezeichnet. Die Entscheidung für die Wahl des konkreten Stadtumbaugebietes und der durchzuführenden Maßnahmen ergibt sich aus den Ergebnissen der vorbereitenden Maßnahmen, insbesondere dem Stadtentwicklungskonzept nach § 171b Abs. 2 BauGB bzw. aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB. Der Beschluss der Gemeinde, in einem Gebiet eine Stadtumbaumaßnahme durchzuführen, verleiht der Gemeinde keine besonderen Eingriffsrechte. Eine Kombination mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist grundsätzlich möglich.

Im Hinblick auf die Sanierung werden zwei Verfahrensarten unterschieden:

- das "Umfassende Sanierungsverfahren" unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB oder
- das "Vereinfachte Sanierungsverfahren" unter Ausschluss dieser Vorschriften.

Die Wahl der Verfahrensart leitet sich aus den Inhalten der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumenten ab. Bei der Entscheidung der Gemeinde sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die konkrete städtebauliche Situation im Sanierungsgebiet und die künftige Entwicklung,
- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung,
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen und
- die Entwicklung der Bodenpreise infolge der Sanierung.

Inwieweit sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, wird anhand der konkreten städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet und auf Grund, der von der Gemeinde selbst festgelegten allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung beurteilt.

Hat die Sanierung im Wesentlichen die Erhaltung, Modernisierung und Instandsetzung vorhandener baulicher Anlagen zum Ziel, sind in der Regel erhebliche Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten.

Ist dagegen die Umstrukturierung des Gebietes beabsichtigt, kann von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ausgegangen werden. Beruhen die Bodenwertsteigerungen im Wesentlichen auf der Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB, so entscheidet die Gemeinde zwischen der Anwendung des umfassenden Verfahrens oder der Erhebung von Erschließungsbeiträgen (vereinfachtes Verfahren).

Vereinfachtes Verfahren

Mit der Entscheidung für das vereinfachte Sanierungsverfahren erhält die Gemeinde folgende abweichende sanierungsrechtliche Steuerungsinstrumente:

- An Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes müssen sich die Grundstückseigentümer*innen entsprechend den allgemeinen Vorschriften beteiligen. Hier muss die Gemeinde im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB Erschließungsbeiträge erheben.
- Im Sanierungsgebiet besteht grundsätzlich ein Genehmigungsvorbehalt. Den sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt kann die Gemeinde teilweise oder vollständig ausschließen (§ 144 BauGB). Es wird in diesem Fall im Grundbuch kein Sanierungsvermerk für die betroffenen Grundstücke eingetragen.
- Die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften nach §§ 152-156a BauGB werden ausdrücklich ausgeschlossen.

Umfassendes Verfahren

Mit der Entscheidung für das umfassende Sanierungsverfahren erhält die Gemeinde folgende sanierungsrechtliche Steuerungsinstrumente:

- Gesetzliches Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet.
- Grundstücke können zugunsten des Sanierungsträgers bzw. der Kommune enteignet werden, sofern sie im Sanierungsgebiet liegen und dies für die Erreichung der Sanierungsziele notwendig ist.
- Der Genehmigungsvorbehalt kann nicht ausgeschlossen werden.
- Alle im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke erhalten einen Sanierungsvermerk.

Es finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152-156 a BauGB Anwendung, die Zahlungsverpflichtung von Erschließungsbeiträgen entfällt dabei. Diese Vorschriften der §§ 152 - 156a BauGB, werden als so genannte "bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes" bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Danach hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung nach Abschluss des Sanierungsverfahrens an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages wird die durch die Sanierungsmaßnahme bedingte Werterhöhung des Grundstücks mit bereits erbrachten Beträgen verrechnet. Die Ausgleichsbeträge dürfen nur im Rahmen der Sanierungsmaßnahme eingesetzt werden.

Festlegung Verfahrensart

Die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet zur Zielerreichung wird empfohlen.

Es wird vorgeschlagen, das Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB förmlich festzulegen und die Maßnahme im sogenannten Umfassenden Verfahren, unter Anwendung der §§ 152 ff BauGB durchzuführen. Durch die Umsetzung des Konzeptes sind in Teilen des Gebietes Bodenwertsteigerungen zu erwarten. Des Weiteren sind zur Sicherung der Sanierungsziele und ihrer Umsetzung, insbesondere im Bereich der Ordnungsmaßnahmen auf den Grundstücken, die Regelungen des besonderen Städtebaurechtes erforderlich.

Bei einer Mitfinanzierung der Kosten des Sanierungsverfahrens aus Städtebauförderungsmitteln der Programmkomponente "Lebendige Zentren“ und einer förmlichen Festlegung im umfassenden Verfahren, entfällt eine Mitfinanzierung der Kosten über die Zahlungsverpflichtung von Erschließungsbeiträgen für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen für die Grundstückseigentümer*innen. Die Anwendung des Verfahrens zur Ausgleichsbetragserhebung entsprechend §§ 153 ff BauGB ist in die Satzung zur förmlichen Festlegung mit aufzunehmen. Hierbei wird am Ende der Sanierung geprüft, ob eine sanierungsbedingte Wertsteigerung der Bodenwerte von der Gemeinde zur Mitfinanzierung der Kosten der Sanierung abzuschöpfen ist.

7.5 Nachteilige Auswirkungen und Durchführbarkeit

Die vorgesehene Abgrenzung eines Sanierungsgebietes „Ortskern Stuhr“ und die beabsichtigte Maßnahme lassen eine nachteilige Auswirkung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich aus heutiger Sicht nicht erwarten. Die Gemeinde bzw. ein möglicher Sanierungsträger werden die Betroffenen im Laufe der Durchführung informieren und bei Bedarf individuell beraten. Sollte es sich herstellen, dass eine nachteilige Auswirkung für die Betroffenen auftritt, so würden gem. § 18 BauGB über die Grundsätze eines Sozialplans sichergestellt werden, dass begleitende Maßnahmen erfolgen.

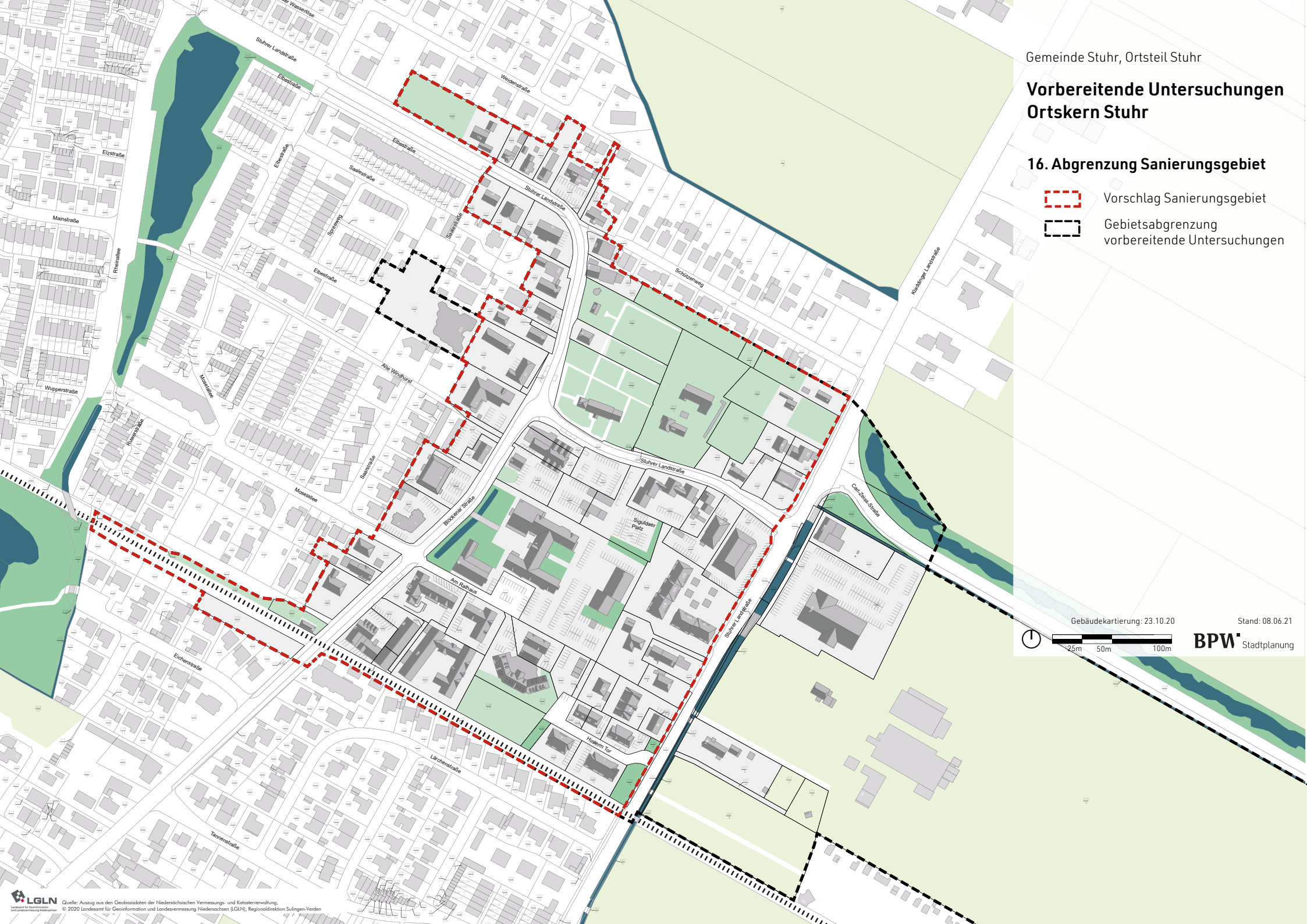
Die vorbereitenden Untersuchungen haben zum Inhalt festzustellen, ob und inwiefern die Gemeinde inhaltlich, organisatorisch und finanziell in der Lage ist, die geplante städtebauliche Gesamtmaßnahme durchzuführen. Die Abgrenzung und Größe von möglichen Sanierungsgebieten sind zudem so zu wählen, dass eine zügige und zweckmäßige Durchführbarkeit gewährleistet werden kann. Diese Voraussetzungen liegen für den als Sanierungsgebiet förmlich festzulegenden Teilbereich "Ortskern Stuhr" vor (vgl. Kap. 7.6). Unter der Voraussetzung, dass ein externer Sanierungsträger beauftragt wird, kann die Gemeindeverwaltung Stuhr auf ausreichende personelle und sächliche Ressourcen zurückgreifen, um die Gesamtmaßnahme im aufgezeigten Umfang zu bewältigen. Die Inanspruchnahme von Städtebauförderungsmitteln ist hierbei jedoch erforderlich.

7.6 Abgrenzung Sanierungsgebiet

Die Analyse hat gezeigt, dass nicht im gesamten Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände nach § 136 Abs. 2 BauGB vorliegen. Vor dem Hintergrund der Stärkung der zentralen Funktionen des Ortskerns, der zügigen Durchführung und unter Berücksichtigung der Förderbedingungen und der

Realisierbarkeit wird vorgeschlagen, ein vom Untersuchungsgebiet abweichendes Sanierungsgebiet abzugrenzen.

Die Grundstücke östlich der Stuhrer Landstraße vom Schützenverein, Discounterstandort (befindet sich aktuell im Neubau, Stand Sommer 2021), dem Reiterhof sowie landwirtschaftliche Grünflächen werden nicht in das vorgeschlagene Sanierungsgebiet aufgenommen. Auch wenn Teile davon im zentralen Versorgungsbereich liegen und es sich um eine Potenzialfläche handelt, so braucht es hier aktuell keine steuernde Entwicklung mit sanierungsrechtlichen Instrumentarien. Weiterhin verläuft hier auch die Kennzeichnung aus dem RROP „linienhaftes Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft“, welche entsprechende Konflikte zwischen Nutzungen mit sich bringen würden. Sollten sich die Rahmenbedingungen ändern, so ist eine Ergänzung des potenziellen Sanierungsgebietes zu erörtern. Weiterhin entfällt auch das öffentliche Grundstück der KiTa im rückwärtigen Bereich der Stuhrer Landstraße, da hier keinerlei Maßnahmen in absehbarer Zeit anstehen. Die Konzentration der Sanierungsmaßnahme soll im Bereich des Rathausumfeldes erfolgen, um die dort vorhandenen Missstände zu beheben und die Kernfunktion zu stärken. Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet umfasst ca. 13,8 ha.


Gemeinde Stuhr, Ortsteil Stuhr
Vorbereitende Untersuchungen
Ortskern Stuhr
16. Abgrenzung Sanierungsgebiet
Vorschlag Sanierungsgebiet
Gebietsabgrenzung
vorbereitende Untersuchungen
Gebäudekartierung: 23.10.20
Stand: 08.06.21
25m
50m
100m
BPW Stadtplanung
Stuhrer Landstraße
Elbestraße
Weidenstraße
Schützenweg
Saalestraße
Sprewweg
Mainstraße
Rheinallee
Elzstraße
Wupperstraße
Moselallee
Alte Windhorst
Rawerstraße
Brockenter Straße
Siguldaer Platz
Am Rathaus
Hintern Tor
Carl-Zeiss-Straße
Klöckinger Landstraße
Eichenstraße
Lärchenstraße
Tannenstraße
LGLN
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Sulingen-Verden

8 Ausblick und weiteres Vorgehen

Die Gemeinde Stuhr wird beim zuständigen Amt für Regionale Landesentwicklung Leine-Weser einen Antrag über die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ stellen. Bei einer positiven Bewilligung beschließt die Gemeinde die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes gem. § 142 Abs. 3 BauGB als Sanierungssatzung. Dies geschieht im Wesentlichen durch die Kombination von zeichnerischer Darstellung und Beschreibung. Die Abgrenzung durch die zeichnerische Darstellung in einer Karte muss zum Bestandteil der Satzung erklärt werden.

Weiterhin wird ein Sanierungsbeirat gegründet, der mit politischen Vertretungspersonen, Gewerbetreibenden, zivilgesellschaftlichen Akteuren (u.a. Kitavertretung, Jugendvertretung, Seniorenvertretung Kirchenvertretung) sowie Eigentümer*innen besetzt ist. Zur Konkretisierung der Gesamtmaßnahme ist die Aufstellung eines sogenannten Rahmenplans unter Beteiligung von Schlüsselakteuren und der Öffentlichkeit für das Gebiet erforderlich. Dieser konkretisiert die vorliegende Zielplanung und die Maßnahmen.

9 Quellen

BPW baumgart+partner: Wohnungsmarktbeobachtung, Bremen 2018

complan: Regionale Wohnungsmarktstrategie für den Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V, Potsdam 2020

InWis: Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Diepholz, Bochum 2016

GfK: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Stuhr, Hamburg 2017

Gemeinde Stuhr: Flyer Zahlen-Daten-Fakten Stuhr, Stuhr 2021

Gewerbesteuer URL: https://www.gewerbesteuer.de/gewerbesteuerhebesatz/diepholz-kreis (Besucht am 02.02.2021)

Klimaschutzagentur Region Hannover GmbH: Ein integriertes Klimaschutzkonzept für die Gemeinden Stuhr und Weyhe, Hannover 2012

Kommunalverbund Niedersachsen-Bremen: Demografie-Monitoring Kommunalverbund Niedersachsen-Bremen: URL: http://www.demografie-monitoring.de/ (Besucht am 3.02.2021)

Landesamt für Statistik (LSN): Flächenverteilung Gemeinde Stuhr, Stand 31.12.2020

Landesamt für Statistik (LSN): Gebäude- und Wohnfortschreibung zum 31.12.2019

Landesamt für Statistik (LSN): Kinderbetreuung in Niedersachsen. URL: https://www.statistik.niedersachsen.de/startseite/presse_service/presse/presse_archiv/die-zahl-der-betreuten-kinder-stieg-auch-im-jahr-2020-in-niedersachsen-weiter-an-193316.html (Besucht am 17.02.2021)

Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN): Übersicht Naturschutzgebiete. URL: https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten/ (Besucht am 03.02.2021)

NWP: Fortschreibung des Landschaftsplanes Gemeinde Stuhr 2002, Oldenburg 2003

SDG Indikatoren für Stuhr: URL: https://sdg-portal.de (Besucht am 15.02.2021)

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH: Entwicklungskonzept Ortszentrum Brinkum, Köln 2017

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Stuhr, Köln 2011

PGV: Regionales Mobilitätskonzept: Radverkehr für den Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V, Hannover 2019

PR Schalltechnik: Lärmaktionsplan (Stufe 3), Osnabrück 2020

ZVBN: Nahverkehrsplan 2018-2022, Bremen 2018

Anlage:

1. Abwägung der Stellungnahmen aus der TÖB-Beteiligung
2. Leitungspläne

Projektfahrplan Ortskernentwicklung Stuhr

Rathausumfeld

- Baumaßnahme - Entwicklung Baufelder (privat)
- Neugestaltung Platzachse nördl. Rathaus ★
- Neugestaltung Grünfläche mit Spielangeboten ★
- Neue Fuß- und Radwegeverbindung Rathaus/ Weg nördl. der Bahntrasse
- Veranstaltungsprogramm für Flächen um das Rathaus
- Option TG/ Parkgeschoss
- Neugestaltung Straße Am Rathaus mit multifunktionalen Flächen ★
- Modernisierung Sporthalle
- Freilegung +Umgang Gasreglstation (u.a. Garagen, Gebäude gem. WB Ergebnis)
- Umzug Feuerwehr/weitere Betriebe
- Neuordnung/Grunderwerb/B-Plan
- Freiraumplanerischer und städtebaulicher Realisierungswettbewerb Rathausumfeld ★
- Parkraumerhebung + Bedarfsanalyse

Bahnhof + Achse zum Rathaus

- Umgestaltung Fuß- und Radweg nördl. der Bahntrasse
- Umgestaltung Fuß- und Radwegbereich Blockener Str. (zwischen Haltepunkt - Rathaus) ★
- Neuanlage Haltstelle mit P+R und B+R Angeboten ★

Kreuzung Stuhrer Landstr./ Blockener Str. + Kirche

- Modernisierung und Aktivierung historische Feuerwehr
- Neugestaltung Kirchplatz
- Modernisierung stadtbildprägender, öffentlicher Gebäude (Kita + Verwaltung Stuhrer Landstr.)
- Umgestaltung Kreuzungspunkt Stuhrer Landstr./ Blockener Str. ★
- Prüfung 30 km/h Zone Bereich Kindergarten

Östlicher Ortskern

- Teilumgestaltung Überquerung Stuhrer Landstr.
- Baumaßnahme (privat)
- Umzug Betriebe / Freilegung
- Neue Fuß- und Radwegeanbindung Rathaus/ östlicher Ortskerneingang
- Grunderwerb/ Neuordnung
- Grunderwerb für Weg

Modernisierung + Instandsetzung der Gebäude

- Energetische und barrierefreie Maßnahmen (privat)