

2017

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Gemeinde Selsingen und Gebiet „Selsingen-Mitte“



Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Gemeinde Selsingen und Gebiet „Selsingen-Mitte“

Endversion (Stand: 22.12.2017)

Auftraggeber

Gemeinde Selsingen

Hauptstraße 30
27446 Selsingen

Tel.: 04284 9307-0

Gemeindedirektor: Gerhard Kahrs

Betreuung: Jan Postels

Auftragnehmer

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft GmbH

Anne-Conway-Straße 1
28359 Bremen

Tel.: 0421 32901-0

Bearbeitung: Judith Artmann
Torben Pöplow

Hinweise:

Für eine leichtere Lesbarkeit des Textes wurde von einer geschlechtsspezifischen Differenzierung von Worten und Formulierungen abgesehen; entsprechende Textstellen gelten gleichwertig für beide Geschlechter.

Alle Fotos (wenn nicht gesondert gekennzeichnet): DSK GmbH & Co. KG

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	9
Tabellenverzeichnis.....	11
Verzeichnis der Themenkarten.....	11
1 Vorbemerkungen und rechtliche Grundlagen	13
1.1 Zielstellung des vorliegenden Dokumentes.....	13
1.2 Städtebauförderprogramm: „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“	13
1.3 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept	14
2 Gemeinde Selsingen: Räumliche Einordnung, Struktur und Entwicklungsplanung	15
2.1 Lagefaktoren und räumliche Gliederung	15
2.1.1 Geografische Lage	15
2.1.2 Historische Aspekte	16
2.1.3 Gemeindestruktur	16
2.1.4 Verortung des Untersuchungsgebietes	17
2.2 Raumordnung und integrierte regionale Entwicklung.....	18
2.2.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)	18
2.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP).....	19
2.2.3 Landschaftsrahmenplan	21
2.2.4 Regionale Handlungsstrategie Lüneburg	22
2.2.5 Integriertes ländliches Entwicklungskonzept.....	23
2.2.6 Integriertes Klimaschutzkonzept für den Landkreis Rotenburg (Wümme).....	23
2.3 Bauleitplanung und Ortsentwicklung	25
2.3.1 Flächennutzungsplanung	25
2.3.2 Bebauungsplanung.....	27
2.3.3 Ortsentwicklungskonzepte.....	32

3	Bestandserhebung zum Untersuchungsgebiet im Kontext der Gemeinde Selsingen	34
3.1	<i>Siedlungs- und Nutzungsstruktur</i>	34
3.2	<i>Verkehrliche Einbindung.....</i>	35
3.2.1	Kfz-Verkehr	35
3.2.2	ÖPNV	36
3.2.3	Schienenverkehr	38
3.2.4	Rad- und Fußgängerverkehr	39
3.3	<i>Wohnungsangebot und Wohnsituation</i>	40
3.4	<i>Bevölkerungsstruktur.....</i>	40
3.4.1	Bevölkerungsstand, Bevölkerungsstruktur, und -entwicklung.....	40
3.4.2	Bevölkerungsprognose	44
3.5	<i>Wirtschafts- und Sozialstruktur.....</i>	48
3.5.1	Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur	48
3.5.2	Arbeitsplatzzentralität	48
3.5.3	Soziale Kennzahlen	50
3.6	<i>Nahversorgung</i>	51
3.6.1	Nahversorgungsangebot	51
3.6.2	Einkaufsorientierung und Kundenzufriedenheit.....	52
3.6.3	Kaufkraftpotenzial und Zentralität.....	53
3.6.4	Steuerung der Einzelhandelsentwicklung	53
3.7	<i>Ausgewählte soziale Infrastrukturen und medizinische Versorgung.....</i>	55
3.8	<i>Kultur und Freizeit.....</i>	58
4	Vertiefende Bestandsanalyse für das Untersuchungsgebiet.....	59
4.1	<i>Abgrenzung</i>	59
4.2	<i>Gebietsbezogene Tiefenanalyse: Nutzung, Städtebau, Infrastruktur.....</i>	61
4.2.1	Ortskernfunktionen und Nutzungsstrukturen.....	61
4.2.2	Ortsbild und Bebauung	64
4.2.3	Sanierungszustand: Gebäude und (Wohn-)Umfeld	75
4.2.4	Verkehr und öffentlicher Raum	77

4.3	<i>Städtebauliche Missstände</i>	88
4.3.1	<i>Funktionsmängel</i>	88
4.3.2	<i>Zustandsmängel</i>	96
4.4	<i>SWOT-Analyse</i>	102
5	Leitbild und Entwicklungsziele	103
6	Umsetzungsstrategie und Erneuerungskonzept	106
6.1	<i>Entwicklungsansatz und Überblick</i>	106
6.2	<i>Strukturziele und Entwicklungsschwerpunkte</i>	106
6.3	<i>Handlungsfelder, Maßnahmen und Schlüsselprojekte</i>	110
6.4	<i>Gestaltungsgrundsätze</i>	116
7	Kosten- und Finanzierungsübersicht	118
8	Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung	123
8.1	<i>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</i>	123
8.2	<i>Bürger- und Akteursbeteiligung</i>	123
9	Auswahl des Sanierungsverfahrens und Abgrenzung des Sanierungsgebietes	125
9.1	<i>Allgemeine Grundlagen</i>	125
9.2	<i>Vorschlag für das Untersuchungsgebiet „Selsingen-Mitte“</i>	126
10	Umsetzung des Verfahrens und Ausblick	130
	Literaturverzeichnis	133
	Anhang	135

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lagen der Gemeinde Selsingen in Elbe-Weser-Dreieck.....	15
Abbildung 2: Lage des Untersuchungsgebietes in der Gemeinde Selsingen	17
Abbildung 3: Kartendarstellung L-ROP 2012 (Ausschnitt)	18
Abbildung 4: L-ROP: Kartendarstellung Änderung 2014 (Ausschnitt)	19
Abbildung 5: Plandarstellung RROP - Entwurf 2017, Ausschnitt	20
Abbildung 6: Stärken und Schwächen 'ländlicher Räume zwischen den Zentren'	22
Abbildung 7: Gesamtstrategie Klimaschutzkonzept Landkreis Rotenburg (Wümme)	24
Abbildung 8: Flächennutzungsplan Gemeinde Selsingen (Auszug)	25
Abbildung 9: Geltungsbereiche von Bebauungsplänen, Auszug vom 20.09.2017	27
Abbildung 10: B-Plan Nr. 1 - "Drook".....	28
Abbildung 11: B-Plan Nr. 1a - "Drook - Sickwiesen", Auszug	29
Abbildung 12: Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 1 - "Verbrauchermarkt" (links) u. 1. Änderung (rechts).....	30
Abbildung 13: B-Plan Nr. 4a - "Friedhof", Auszug.....	31
Abbildung 14: Straßenverkehrsnetz Gemeinde Selsingen	35
Abbildung 15: Liniennetzplan ab 1.1.2019	38
Abbildung 16: Radfahrerleitung im Ortskern - Beispiel	39
Abbildung 17: Altersstruktur Samtgemeinde und Gemeinde 2015	42
Abbildung 18: Altersstruktur im Untersuchungsgebiet (Quartier) und in der Gemeinde Selsingen	43
Abbildung 19: Absolute Bevölkerungsveränderung 2010-2030	44
Abbildung 20: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung, Gemeinde Selsingen 2010-2030	46
Abbildung 21: Zielorte von Auspendlern - Kommunen im Landkreis Rotenburg (Wümme)	49
Abbildung 22: Pendlerbeziehungen Samtgemeinde Selsingen	50
Abbildung 23: Sortimentsliste Einzelhandel Selsingen	54
Abbildung 24: Vorschlag Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich Selsingen	55
Abbildung 25: Lambertikirche	64
Abbildung 26: Aufgelockerte Baustrukturen im Kirchengrund	65
Abbildung 27: Dichte Bebauung im Bereich Am Brink	66
Abbildung 28: Bebauungsstruktur südliche Hauptstraße	67
Abbildung 29: Siedlungsstruktur Alte Straße.....	68
Abbildung 30: Grünanlage Greven Worth mit Heimathaus	68

Abbildung 31: Wohnbebauung Im Sol (links) und Rosenstraße (rechts)	69
Abbildung 32: Sonderbauten Gemeinbedarf	69
Abbildung 33: Edeka-Markt und Tankstelle (links) und Mehrfamilienhausneubau Alte Straße (rechts)	70
Abbildung 34: Hauptstraße auf Höhe der Einmündung Alte Straße	77
Abbildung 35: Kreuzungsbereich Hauptstraße/Bahnhofstraße	77
Abbildung 36: Seitenbereich Hauptstraße: Geh-/Radweg und Parkstreifen	78
Abbildung 37: Bahnhofstraße mit Seitenbereichen	79
Abbildung 38: Im Sick	79
Abbildung 39: Rosenstraße	80
Abbildung 40: Haaßeler Straße	81
Abbildung 41: Kreuzungsbereich Schulstraße/Drook/Lambertistraße	81
Abbildung 42: Alte Straße	82
Abbildung 43: Platz "Am Brink"	83
Abbildung 44: Öffentliche Stellplatzanlage Hinter der Kirche	84
Abbildung 45: Private Stellplatzanlage hinter der Sparkasse (Zufahrt Bahnhofsstraße)	85
Abbildung 46: Öffentliche Grünflächen im Untersuchungsgebiet	86
Abbildung 47: Verkehrskonflikte im Ortskern	89
Abbildung 48: Hoch frequentierter Stellplatz Alte Straße (links) und Zufahrt Stellplätze rückwärtig Am Brink (rechts)	90
Abbildung 49: Fahrradabstellanlagen mit unterschiedlicher Nutzungsintensität	90
Abbildung 50: Öffentlicher Raum mit funktionalem Defizit: Am Brink (links), Hauptstraße (rechts)	91
Abbildung 51: Zugänge zu öffentlichen Grünflächen: Greven Worth (links) u. südlich Kirche (rechts)	92
Abbildung 52: Leerstände, Fehlnutzungen, Brachflächen: Alte Straße (links) u. Hauptstraße (rechts)	94
Abbildung 53: Objekte mit sichtbaren Mängeln, beispielhafte Auswahl	96
Abbildung 54: Überformte Objekte und nicht ortsbildgerechte Fassaden, beispielhafte Auswahl	97
Abbildung 55: Gestaltungsmängel Am Brink: Raumaufteilung und Ausstattung	98
Abbildung 56: Öffentlichen Freiflächen mit Gestaltungsmängeln, beispielhafte Auswahl	99
Abbildung 57: Private Vorzonen und Stellplätze mit Aufwertungspotenzial, beispielhafte Auswahl ...	100
Abbildung 58: Beispiele für fehlende Barrierefreiheit: Treppenanlage und Fußgängerüberweg	100
Abbildung 59: Ortskernentwicklungsstrategie zur Stärkung der Innenentwicklung	105
Abbildung 60: Straßenansichten des geplanten Neubaus Hauptstraße 31; Hauptstraße (links), Alte Straße (rechts)	112

Tabellenverzeichnis

<i>Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung 2011-2015.....</i>	<i>41</i>
<i>Tabelle 2: Bevölkerungsprognose 2010-2030 nach Altersgruppen</i>	<i>45</i>
<i>Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung nach Altersstruktur - Gemeinde Selsingen 2010-2013.....</i>	<i>47</i>
<i>Tabelle 4: Schulstandorte, Schülerzahlen, Fahrschüler.....</i>	<i>56</i>
<i>Tabelle 5: Gebäudetypen im Untersuchungsgebiet</i>	<i>72</i>
<i>Tabelle 6: Ergebnisdarstellung SWOT-Analyse</i>	<i>102</i>
<i>Tabelle 7: Kosten und Finanzierungsübersicht (Entwurf, Stand 14.12.2017).....</i>	<i>120</i>

Verzeichnis der Themenkarten

<i>Karte 1: Abgrenzung Untersuchungsgebiet (rot) u. Abgrenzung „Klimaquartier“ (grün), o. M.</i>	<i>60</i>
<i>Karte 2: Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet.....</i>	<i>63</i>
<i>Karte 3: Geschossigkeiten im Untersuchungsgebiet.....</i>	<i>71</i>
<i>Karte 4: Baustrukturen im Untersuchungsgebiet.....</i>	<i>74</i>
<i>Karte 5: Gebäudezustand gem. Inaugenscheinnahme</i>	<i>76</i>
<i>Karte 6: Verkehrs- und Freiflächen</i>	<i>87</i>
<i>Karte 7: Funktionale Missstände</i>	<i>95</i>
<i>Karte 8: Zustandsmängel im Untersuchungsgebiet</i>	<i>101</i>
<i>Karte 9: Strukturplan und räumliche Entwicklungsschwerpunkte</i>	<i>109</i>
<i>Karte 10: Zentrale Maßnahmen.....</i>	<i>115</i>
<i>Karte 11: Vorschlag zur Abgrenzung der Sanierungsgebiete</i>	<i>129</i>

1 Vorbemerkungen und rechtliche Grundlagen

1.1 Zielstellung des vorliegenden Dokumentes

Dieses Dokument erarbeitet Grundlagen für eine nachhaltige, integrierte städtebauliche Entwicklung des Ortskerns der Gemeinde Selsingen. Insbesondere bildet es einen zentralen inhaltlichen Baustein für die Beantragung von Städtebaufördermitteln aus dem Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ für das Gebiet „Selsingen-Mitte“.

Unter Berücksichtigung bereits vorliegender Daten, Informationen und Zielsetzungen erfolgt zunächst eine Bestandsaufnahme hinsichtlich siedlungsstruktureller, städtebaulicher, sozialer und wirtschaftlicher Aspekte. Aufbauend auf einer analytischen Betrachtung werden integrierte Perspektiven und konzeptionelle Ansätze entwickelt. Die Darstellung und Struktur der zentralen analytischen Inhalte ist dabei so angelegt, dass sie den Anforderungen an Vorbereitende Untersuchungen (gem. §141 BauGB) grundsätzlich genügt. Eine entsprechende Aufbereitung als Beurteilungsgrundlage über die Notwendigkeit einer Sanierung erfolgt in einem separaten Dokument (Vorbereitende Untersuchungen Selsingen-Mitte, Ergebnisbericht).

1.2 Städtebauförderprogramm: „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Seit der Baugesetzbuchnovelle 2007 hebt § 1 Abs. 6 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ als wichtiges Element bei der Bauleitplanung besonders hervor. Vor diesem Hintergrund wurde im Jahr 2008 das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgelegt.

Gem. Punkt 1 (2) c) der Städtebauförderungsrichtlinie (RStBauF) wird über das Programm „die Durchführung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche gefördert, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder betroffen sind“. Dabei steht die Zielsetzung ihrer Erhaltung und Entwicklung „als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben“ im Fokus.

In diesem Kontext können Finanzmittel des Bundes für die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen eingesetzt werden. Voraussetzung für eine Aufnahme in das o. g. Förderprogramm ist dabei die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets nach § 142 BauGB.

Mit der Anmeldung zum Förderprogramm ist in diesem Sinne ein Bericht über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen vorzulegen (erfolgt als separates Dokument, s. o.). Darüber hinaus ist gem. den Anforderungen der RStBauF ein Integriertes (Städtebauliches) Entwicklungskonzept (liegt hiermit vor) zu erstellen und einzureichen.

1.3 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet einen konzeptionellen Ansatz zur Entwicklung eines ausgewählten Teilraumes – hier des Gebietes Selsingen-Mitte. Die Bezeichnung ‚integriert‘ bezieht sich auf räumliche, thematische und partizipatorische Aspekte. Das Dokument hat rechtlich gesehen einen informellen Charakter. In Punkt 4 (2) RStBauF werden die Anforderungen an ein (fördergebietsbezogenes) Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept, welches mit der Anmeldung einer Maßnahme zum Förderprogramm einzureichen ist, festgelegt. Wesentliche Kriterien sind eine aktive Bürgerbeteiligung, die Einbettung in ein gesamtstädtisches Konzept sowie die Abstimmung mit regionalen Strategien. Inhaltlich sind aus einer thematischen Bestandsanalyse und einem darauf aufbauenden Stärken-Schwächen-Profil Ziele und Leitlinien abzuleiten, Handlungsfelder darzustellen und Maßnahmen zu entwickeln. Weitere Bausteine sind eine Umsetzungsstrategie und Aspekte der Erfolgskontrolle sowie eine Kosten- und Finanzierungsübersicht. Anforderungen an Barrierefreiheit sind zu erfüllen und die Aktualität des Konzeptes ist sicherzustellen.

Das hier vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept trägt diesen Anforderungen Rechnung. Bei der Erarbeitung wurden vorliegende Entwicklungskonzepte berücksichtigt; Ergebnisse und Aussagen wurden – sofern weiterhin zutreffend - teilweise direkt übernommen. Zentrale Bausteine stammen dabei aus dem Integrierten Energetischen Quartierskonzept (Sweco GmbH, 2016), welches 2016 für ein nahezu deckungsgleiches Gebiet (Bezeichnung „Quartier Selsingen-Mitte“, Abgrenzung vgl. Kapitel 4.1) erarbeitet wurde (vgl. auch Kapitel 2.3.3).

2 Gemeinde Selsingen: Räumliche Einordnung, Struktur und Entwicklungsplanung

2.1 Lagefaktoren und räumliche Gliederung

2.1.1 Geografische Lage

Die Gemeinde Selsingen (rote Markierung) liegt im relativ dünn besiedelten Elbe-Weser-Dreieck - Luftlinie jeweils rd. 50 km entfernt von den Oberzentren Hamburg, Bremen und Bremerhaven, die alle in rd. einer Stunde mit dem Auto erreicht werden können. Die Verbindung wird über Bundesstraßen (insbesondere B71, s. u.) und Autobahnen (A1, A27) ermöglicht. Diese Verkehrsachsen sind u. a. auch Standorte für größere Gewerbebetriebe, die regionale Arbeitsplätze sichern.

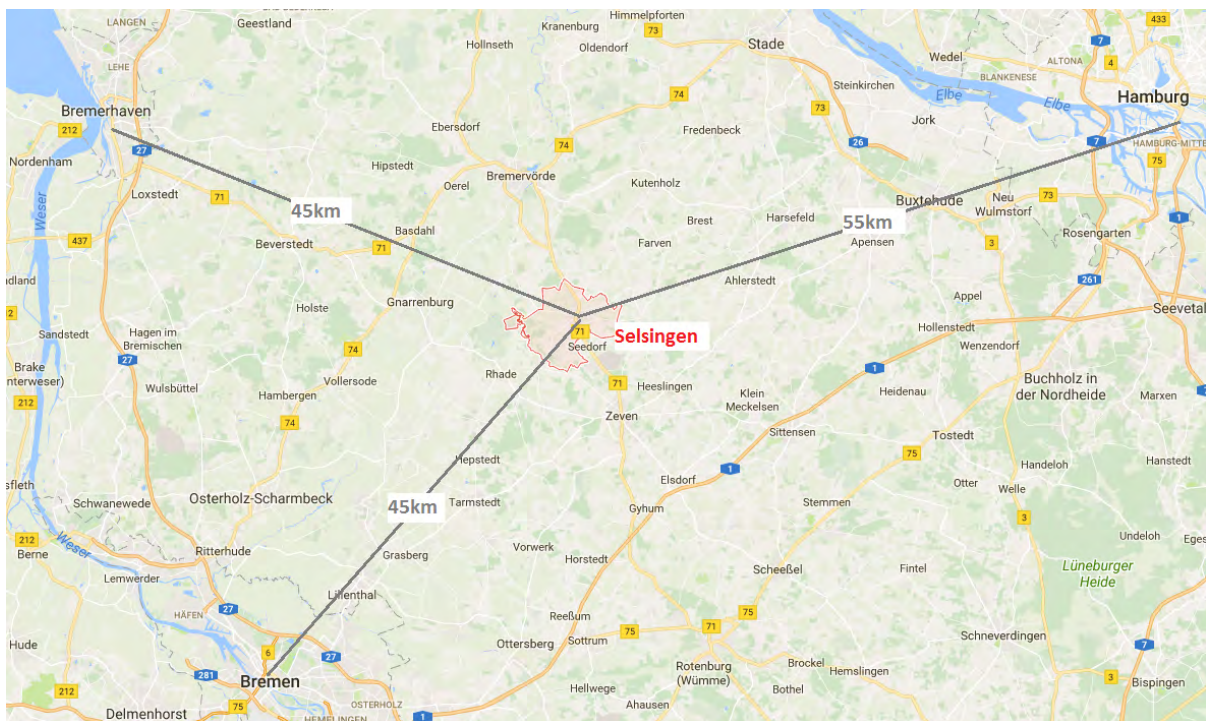


Abbildung 1: Lagen der Gemeinde Selsingen in Elbe-Weser-Dreieck

Quelle: Kartengrundlage: ©2017 GeoBasis-DE/BKG(©2009), Google; bearbeitet

Naturräumlich ist die Gemeinde dem Norddeutschen Tiefland, genauer der Zevener Geest bzw. ihrer Untereinheit Beverner Geest – als Teilraum der Stader Geest zuzuordnen. Typische landschaftsräumliche Elemente dieser Grundmoränenlandschaft sind neben den namentgebenden sandigen Geestböden/-platten, Flussniederungen (westlich der Gemeinde verläuft die Oste) und Bachläufe (z. B. Selsinger Bach) sowie Moore und kleinere Eichen-Buchen- oder Bruchwälder. Diese Landschaft ist z. T. geschützt (z. B. NSG Huvenhoopsmoor, NSG Haaßeler Bruch) und wird im Übrigen überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Neben der Tierzucht sind in der Region der Kartoffel- und Maisanbau prägend.

Aufgrund guter Rahmenbedingungen spielt auch die Erzeugung von Windenergie vielerorts eine Rolle.

2.1.2 Historische Aspekte

Die historischen Wurzeln des Ortes liegen im frühen Mittelalter – wobei der Ortsname Selsingen erst 1219 erstmals urkundlich erwähnt wurde. Gelegen an einer wichtigen Wegeverbindung war der Ort im Spätmittelalter und in der Frühen Neuzeit Adelssitz – die Stammburg des Dienstadelsgeschlechts mit dem Namen „von Selsingen“ lag auf Greven Worth - und Kirchenstandort und übernahm wichtige Verwaltungs- und Gerichtsfunktionen innerhalb der sogenannten Börde Selsingen. Ortsmittelpunkt waren die (heutige Lamberti) Kirche und der benachbarte Dorfplatz mit umgebenden Höfen. Vermutlich um 1400 wurde die Burg zerstört. Durch Brände im 17. Jahrhundert wurde der Ortskern nahezu vollständig vernichtet. Die heutige Kirche wurde 1725 erbaut. Etwas später wurden die heute noch erhaltenden Fachwerkbauten im Ortskern errichtet. Wesentliche Erweiterungen des Kernortes entstanden im 19. Jahrhundert (vgl. auch Samtgemeinde Selsingen, 2017).

2.1.3 Gemeindestruktur

Zur Gemeinde Selsingen gehören neben dem Kernort Selsingen auch die im Nordosten bzw. Osten angrenzenden Ortsteile Parnewinkel und Haaßel, sowie die jeweils rd. 3-4 km südwestlich des Ortskerns gelegenen Ortsteile Granstedt und Lavenstedt (mit Eitzte und Eitzmühlen).

Hierdurch begründet wird eine ‚multizentrale‘ Struktur mit fünf (größeren) Siedlungskernen, die durch - insbesondere landwirtschaftlich genutzte – Freiflächen voneinander getrennt sind. Dabei übernimmt der Hauptort die wesentlichen grundzentralen Funktionen (s.u.), während die weiteren Siedlungskerne im Wesentlichen der Wohnfunktion dienen – z. T. ergänzt durch einzelne weitere, u. a. touristische und gastronomische Nutzungen.

Die touristische Bedeutung des Ortes und seiner Ortsteile wird auch durch ihre historische dörfliche Prägung gestärkt. Dafür wurden die – Ortsteile Selsingen, Granstedt und Haaßel im Rahmen des Bundeswettbewerbs „Unser Dorf soll schöner werden“ bereits prämiert. Insgesamt waren am 1.1.2015 3.647 Einwohner in der Gemeinde Selsingen gemeldet (Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2001-2016). Bei einer Fläche von 41,86 km² beträgt die Einwohnerdichte rd. 87 Einwohner/km² (vgl. auch Samtgemeinde Selsingen, 2017).

Die Gemeinde Selsingen ist seit 1965 Sitz der Samtgemeinde Selsingen, die die angrenzenden Nachbargemeinden mit ihren Ortsteilen umfasst. Im Urzeigersinn beginnend von Westen sind dies: Rhade, Sandbostel, Deinstedt, Anderlingen, Seedorf und Ostereistedt. Außerdem gehört die weiter östlich gelegene Gemeinde Farven zur Samtgemeinde. In der Samtgemeinde lebten am 1.1.2015 9.631 Einwohner (Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2001-2016).

2.1.4 Verortung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Ortskern der Gemeinde. Es wurde grundstücksscharf abgegrenzt und umfasst Teilbereiche auf beiden Seiten der Hauptstraße in ihrem Verlauf etwa zwischen den Einmündungen der Straßen Lavenstedter Weg und Im Sick. Letztere Straße bildet – im Osten verlängert um den Verlauf des Selsinger Baches die nördliche Grenze des Gebietes. Die südliche Grenze verbindet die Bahnhofstraße und die Haaßeler Straße und verspringt in ihrem Verlauf mehrfach. Im Osten reicht das Gebiet bis zur Verkehrsachse Eichenweg/Greven Worth und der nördlichen Verlängerung dieser Achse bis zum Selsinger Bach. Im Westen bildet im Wesentlichen die Bahnlinie die Grenze. (Genaue Abgrenzung des Untersuchungsgebietes vgl. Kapitel 4.1.)

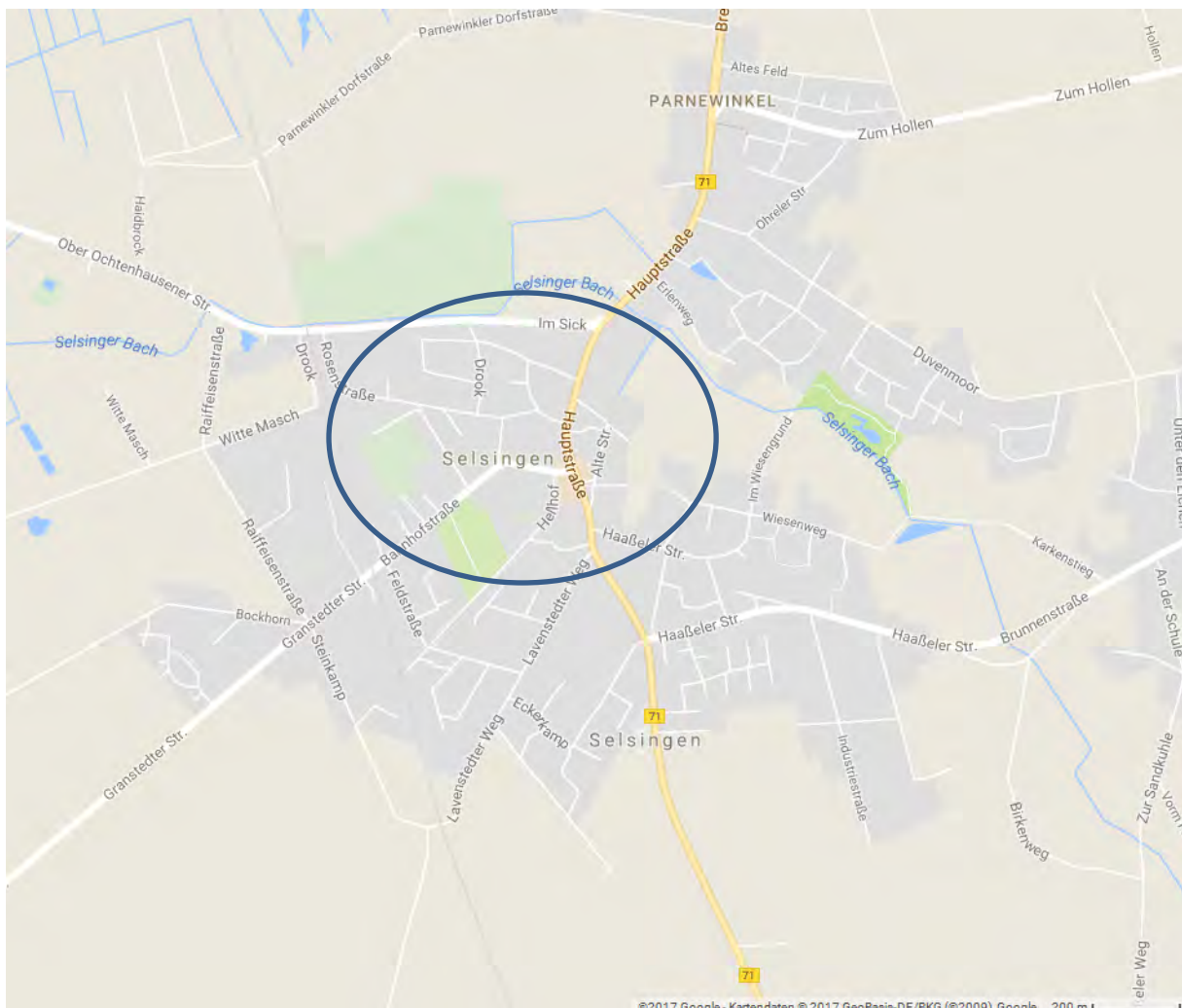


Abbildung 2: Lage des Untersuchungsgebietes in der Gemeinde Selsingen

Quelle: Datenbasis © 2017Google – Kartendaten ©2017 GeoBasis-DE/BKG(©2009), Google; ergänzt

2.2 Raumordnung und integrierte regionale Entwicklung

Eine nachhaltige Raumentwicklung strebt einen Ausgleich zwischen den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Ökologie und die Herstellung gleichwertiger Lebensbedingungen an. Nachfolgende Ausführungen geben einen Überblick über die für Selsingen relevanten formellen und informellen Planungsgrundlagen, die der Erreichung dieser Ziele zugrunde liegen.

2.2.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Das LROP Niedersachsen wurde im Jahre 1994 erstmals erlassen. Nach einigen Änderungen wurde es 2008 neu bekannt gemacht, 2012 fortgeschrieben und 2017 zuletzt geändert. Die untenstehende Karte ist Gegenstand der seit dem 3.10.2012 rechtsgültigen fortgeschriebenen Fassung. Sie stellt im Gemeindegebiet von Selsingen mit einer Hauptverkehrsstraße und einer Bahnlinie wichtige Verkehrsachsen dar. Deutlich wird die zentralörtliche Verflechtung mit den Mittelzentren Bremervörde und Zeven.

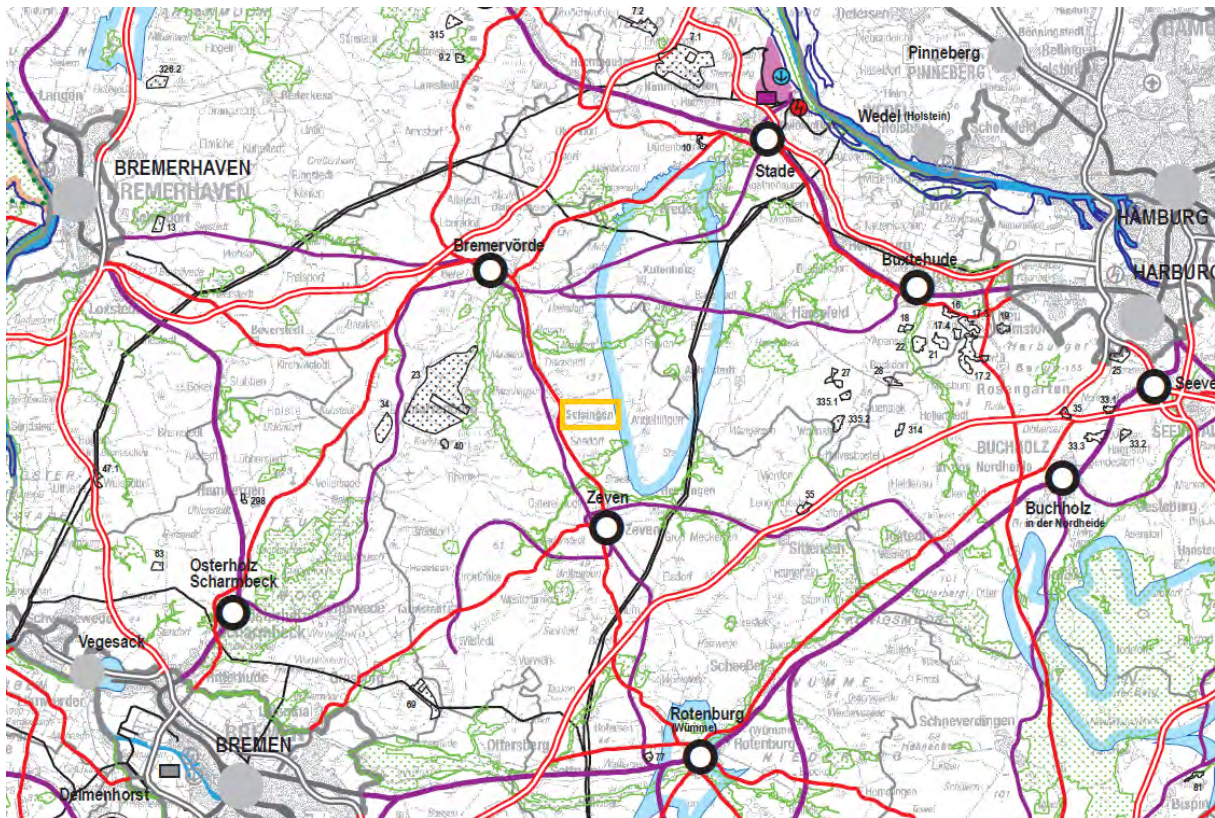


Abbildung 3: Kartendarstellung L-ROP 2012 (Ausschnitt)

Die Änderung aus dem Jahr 2014 ergänzt diese Darstellung um die Ausweisung von Biotopverbünden entlang der Verläufe von Selsinger Bach und Duxbach (s. folgende Abbildung).

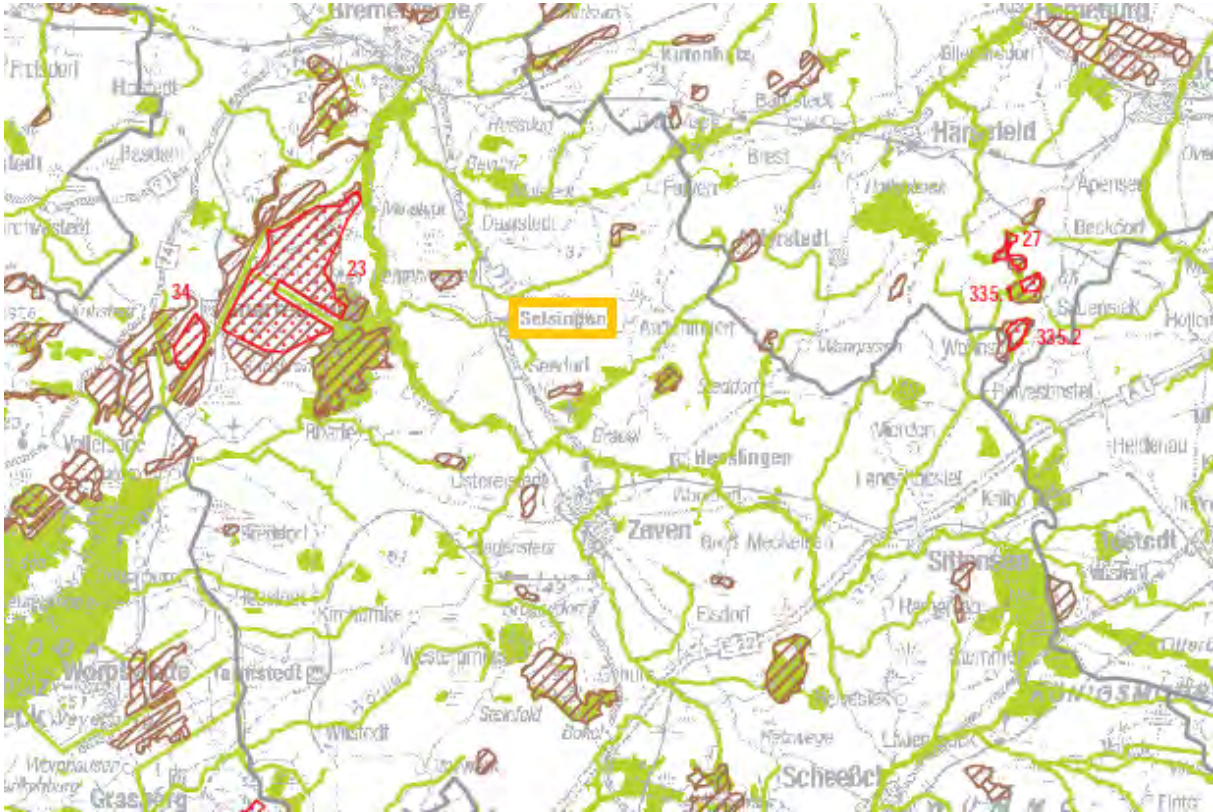


Abbildung 4: L-ROP: Kartendarstellung Änderung 2014 (Ausschnitt)

2.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg stammt aus dem Jahr 2005 und ist seit April 2006 in Kraft. Im Jahr 2007 wurde - im Zusammenhang mit der Ausweisung eines Windparks - die 1. Änderung rechtsgültig. Seit 2015 liegt der Entwurf einer Fortschreibung vor, die der Novellierung des Landesraumordnungsprogramms Rechnung trägt. Seit August 2017 aktualisiert ein neuer Entwurf diese Fortschreibung.

Dieser Entwurf stellt das Gemeindegebiet des Grundzentrums Selsingen wie in untenstehendem Plan abgebildet dar. Ausgewiesen werden neben dem Siedlungsgebiet, welches im Wesentlichen auf den Zentralort und den angrenzenden Ortsteil Parnewinkel begrenzt wird, v. a. Landwirtschaftsflächen sowie einzelne Waldflächen. Weiterhin sind die Hauptstraße (B71) und die Bahnhofstraße bzw. Granstedter Straße als Hauptverkehrsstraße bzw. Verkehrsweg von regionaler Bedeutung in die Karte aufgenommen. Der Verlauf des Selsinger Baches ist als ‚Vorranggebiet Biotopverbund‘ dargestellt. Angrenzend an das Gemeindegebiet befinden sich einige Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete für Natur- und Landschaft, die zu großen Teilen Erholungszwecken dienen (sollen) (u. a. Selsinger Moor, Osteniederung, Wald-/Landschaftsschutzgebiet Sandbostel).

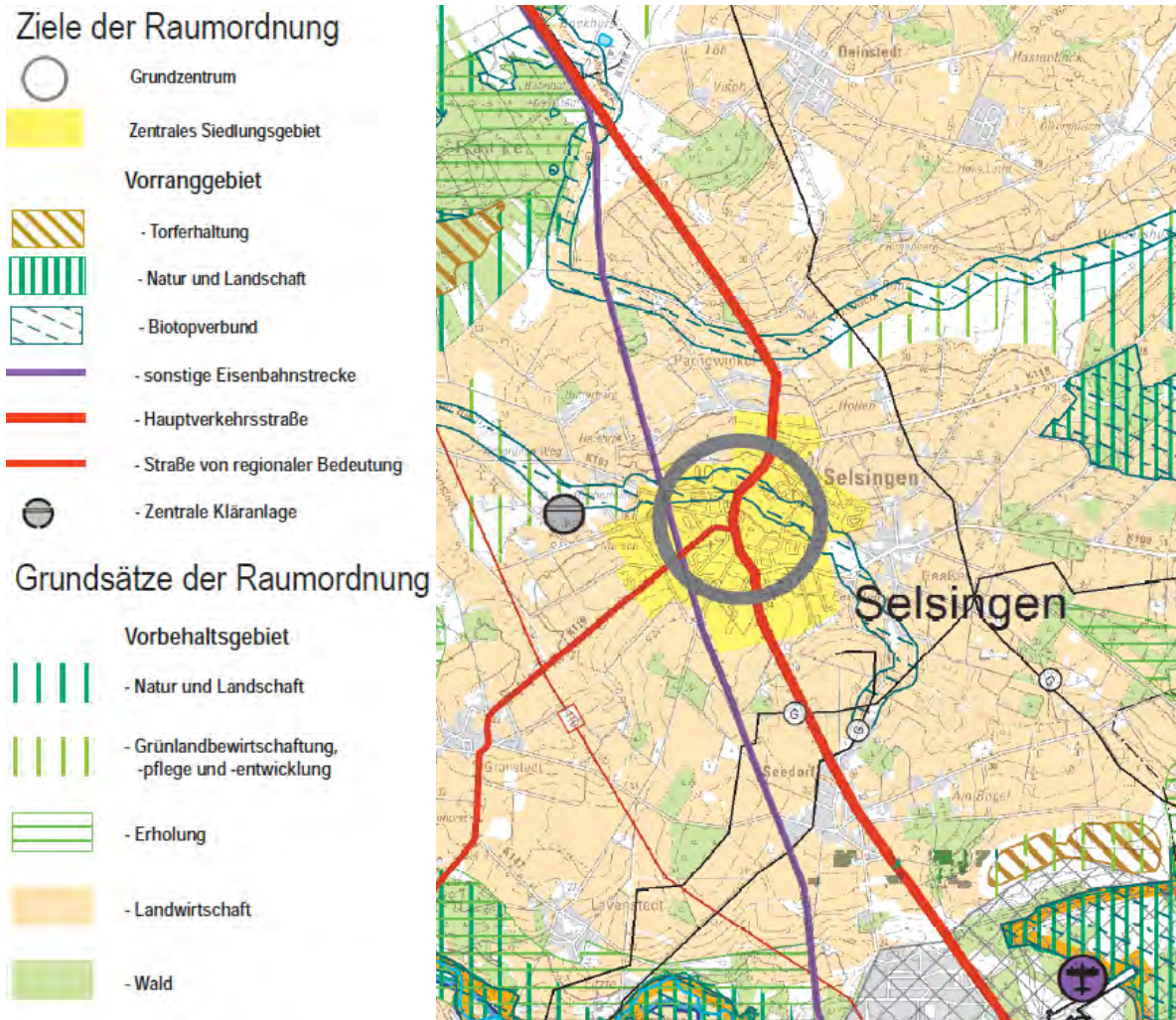


Abbildung 5: Plandarstellung RROP - Entwurf 2017, Ausschnitt

Quelle: (Landkreis Rotenburg (Wümme), 2017), Kartendarstellung auf Basis LGLN 2017 mit Legendenauszug

Darüber hinaus macht das R-ROP (Landkreis Rotenburg (Wümme), 2017) folgende Aussagen zu Selsingen:

- Die Samtgemeinde Selsingen ist assoziiertes Mitglied des Zweckverbandes Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) (ebd., S.12)
- Die Ortsumgehung Selsingen ist Teil des aktuellen Fernstraßenausbaugesetzes (ebd., S.34)
- Das Windenergievorranggebiet aus den 1980er Jahren wird wegen Nicht-Einhaltung des Mindestabstandes von 1000 Metern zur Wohnbebauung nicht erneut aufgenommen (ebd., S.41); ebenso eine im Entwurf 2015 dargestellte Potenzialfläche zur Erweiterung des Windparks Selsingen auf Bereiche östlich der Oste-Niederung (ebd., S.52)

2.2.3 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg (Wümme) wurde zuletzt 2015 fortgeschrieben, die aktuell gültige Fassung datiert auf März 2016 (Landkreis Rotenburg Wümme (Hrsg.), 2016). Der Landschaftsrahmenplan ist die regionale Konkretisierung der landesweiten Landschaftsplanung. Er enthält Aussagen zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Luft, Tier- und Pflanzenwelt und Landschaftsbild und formuliert Zielsetzungen und Anforderungen an verschiedene Nutzungsbereiche (u. a. Siedlungsentwicklung, Straßenverkehr etc.) aus landschaftsökologischer Sicht.

Für Selsingen macht der Landschaftsrahmenplan u. a. folgende Aussagen:

- Bezogen auf das Landschaftsbild wird dem Raum um Selsingen die Eigenschaft „mit geringer Bedeutung“ zugewiesen (ebd., S.32). Zudem wird die Samtgemeinde Selsingen als Schwerpunktraum für Maisanbau benannt, u. a. mit Hinweis auf die beeinträchtigende Wirkung der „grünen Wände“ für das Landschaftsbild (ebd., S.85).
- Der Bereich zwischen Selsingen und Zeven wird als Raum „mit großer potenzieller Wassererosionsgefährdung“ definiert (ebd., S.65). Als Entwicklungsziel wird eine grundwasserschonende Bodennutzung formuliert (ebd., S.193).
- Schutzstatus gilt im Raum Selsingen für das Naturschutzgebiet Haaßeler Bruch (ebd., S.125), die Landschaftsschutzgebiete Selsinger Moor und Windershusen (ebd., S.153) und die Naturdenkmale Grevenworth (S.162) und Hügelgrab (ebd., S.166). Als regional bedeutsam werden die „Stein-Erlebnis-Routen“ (Radwegenetz, s. u.) herausgestellt (ebd., S.208).
- Es erfolgt ein Hinweis auf die Festlegung einer 17 ha großen Fläche als Vorranggebiet für Windenergie im R-ROP (ebd., S.216, heute gestrichen, s. o.) sowie darauf, dass Trassenvarianten im Rahmen der Untersuchungen für eine Hochspannungsleitung (Brunsbüttel-Großgartach / Wilster-Grafenrheinfeld, „SuedLink“) durch die Samtgemeinde Selsingen verlaufen (ebd., S.218).

Der Landschaftsrahmenplan entfaltet keine direkte rechtliche Bindungswirkung. Stattdessen fließen seine Inhalte als Abwägungsgrundlage in Planungsgrundlagen mit Rechtscharakter ein - u. a. auch in das regionale Raumordnungsprogramm (s. o.).

2.2.4 Regionale Handlungsstrategie Lüneburg

Zur Entwicklung der unterschiedlichen Teilräume Niedersachsens haben die jeweils zuständigen Ämter für regionale Landesentwicklung gemeinsam mit den Landkreisen im jeweiligen Gebiet Handlungsstrategien erarbeitet. Für Selsingen ist die Strategie für das „Übergangsgebiet Lüneburg“ (Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg, 2014) relevant.

Herausgestellt wird, u. a. die hohe Relevanz und Impulswirkung der drei Metropolregionen Hamburg, Bremen und Hannover für die Entwicklung der Region. In diesem Sinne wird insbesondere die vorhandene Nähe zu Wissens- und Kompetenzzentren betont, die gerade im Hinblick auf die landesweite Strategie der „intelligenten Spezialisierung“ einen Entwicklungsvorteil darstellt. Hingewiesen wird aber auch auf die große Heterogenität innerhalb der Region und ihrer Teilräume, die als strukturelle Schwäche interpretiert wird. Als regionale Stärken werden u. a. die Aspekte (natur-räumliche) Attraktivität sowie eine hohe Innovations- und Wettbewerbsfähigkeit v. a. von kleinen und mittleren Unternehmen unterstrichen. Daran anknüpfend definiert die Handlungsstrategie u. a. vier strategische Ziele - Attraktivität, Erreichbarkeit, Nachhaltigkeit und Mitverantwortung – und sechs Handlungsfelder - Infrastruktur, Innovation, Natur und Umwelt, Wettbewerbsfähigkeit, Bildung sowie Gesellschaft/Teilhabe.

Das Dokument gibt strategische Hinweise für eine regionale Entwicklung, die im Rahmen der Erarbeitung lokaler Perspektiven zu beachten sind. Konkrete Hinweise zu einzelnen (gerade kleineren) Gemeinden enthält die Strategie nicht. Anhand der räumlichen Bewertung von Teilregionen lässt sich allerdings herausstellen, dass die Handlungsstrategie die Samtgemeinde Selsingen unter der Kategorie der „ländlichen Räume zwischen den Zentren“ (vgl. ebd. S.15) fasst. In der folgenden Tabelle sind die besonderen Stärken und Schwächen dieser Räume dargestellt:

Besondere Stärken	Besondere Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Ausstrahlung der Zentren Hamburg und (in geringerem Maße) Bremen und Hannover • in weiten Teilen stabil in den Bereichen Demographie, Beschäftigung und Sozialstruktur • Vorhandensein industrieller Kerne (z.B. Untereibe, Celle) sowie Spezialisierung im Bereich maritime Wirtschaft und Logistik 	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung der Region stark von den Zentren abhängig • Relativ schwache Zentren innerhalb der Region • Ausbaufähige Wirtschaftsstruktur: quantitativ und qualitativ • Schwächen bei Bildung und Qualifikation

Abbildung 6: Stärken und Schwächen 'ländlicher Räume zwischen den Zentren'
Quelle: (Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg, 2014, S. 18)

Speziell zum Landkreis Rothenburg (Wümme) wird hinsichtlich besonderer Stärken auf eine – u. a. durch einen starken Mittelstand bedingte - sehr gute Arbeitsmarkt- und Ausbildungssituation verwiesen (vgl. ebd., S.18).

Als zentrale Handlungsbedarfe im Sinne einer strategischen Entwicklung werden für diese Räume die Stärkung zentraler Orte und industrieller Kerne, der Ausbau von Verkehrs- und Breitbandinfrastrukturen sowie die Nutzung naturräumlicher Potenziale für die Stärkung von Tourismus- oder Gesundheitswirtschaft empfohlen (vgl. ebd., S.19).

2.2.5 Integriertes ländliches Entwicklungskonzept

Die Samtgemeinde Selsingen bildet gemeinsam mit den Samtgemeinden Sittensen, Tarmstedt und Zeven (ohne Gyhum) die ILE-Region Börde-Oste-Wörpe, die bereits in der Förderperiode 2007-2013 Fördermittel aus dem Europäischen Landwirtschaftsfonds erhalten hatte und in der aktuellen Förderperiode 2014-2020 weiterhin berücksichtigt wird. Zur Stärkung des gemeinsamen ländlichen Raumes wird zu verschiedenen Themen zusammengearbeitet – insbesondere die folgenden Handlungsfelder werden dabei aufgegriffen: Daseinsvorsorge, Regionale Wirtschaftsentwicklung, Naturschutz, Energie und Klimaschutz, Flächenmanagement und Innenentwicklung, Soziales Leben, Kultur und Freizeit, Interkommunale Kooperation. Im Rahmen der vergangenen Förderperiode haben bereits Projekte im Bereich Nachhaltigkeit und Tourismus stattgefunden; dorferneuernde Maßnahmen wurden umgesetzt (z. B. Forum Dorfentwicklung, Mobilie Region etc.).¹ Aktuell gilt es, diese Entwicklungen weiterzuführen bzw. sinnvoll zu ergänzen. Grundlage dafür bildet das Integrierte ländliche Entwicklungskonzept (ILEK), letztmalig fortgeschrieben im Jahr 2014 (Grontmij, 2014). In diesem Konzept werden im Handlungsfeld „Flächenmanagement und Innenentwicklung“ folgende Ziele formuliert (Grontmij, 2014, S. 66):

- *„Schaffung von attraktivem bedarfsgerechten Wohnraum und Wohnraumumfeld;*
- *Flächenmanagement zur Gliederung von Flächen und Nachverdichtung von Leerständen*
- *Zentren stärken und Ortskerne stabilisieren mit öffentlicher bedarfsgerechter Infrastruktur“*

Weitere strategische Ziele in den fünf übrigen Handlungsfeldern ergänzen diese Ansätze.

2.2.6 Integriertes Klimaschutzkonzept für den Landkreis Rothenburg (Wümme)

Auch das Integrierte Klimaschutzkonzept für den Landkreis Rothenburg (Wümme) aus dem Jahr 2013 (Klima- und Energieeffizienz Agentur (KEEA), 2013) betrifft die Samtgemeinde Selsingen. Energetische und klimatische Zielsetzungen der Gesamtstrategie sind der folgenden Abbildung zu entnehmen. Hinsichtlich des energetischen Status Quo (2013) stellt das

¹ weitere Informationen unter: <https://www.boerdeoste-woerpe.de/>

Konzept für Selsingen im Vergleich zum Landkreis einen durchschnittlichen Endenergieverbrauch heraus (vgl. ebd., S. 46). Die Energieerzeugung aus alternativen Quellen ist in der Gemeinde dagegen verhältnismäßig hoch (insbesondere Biomasse (ebd., S. 65) aber auch PV-Anlagen (ebd, S.61)).

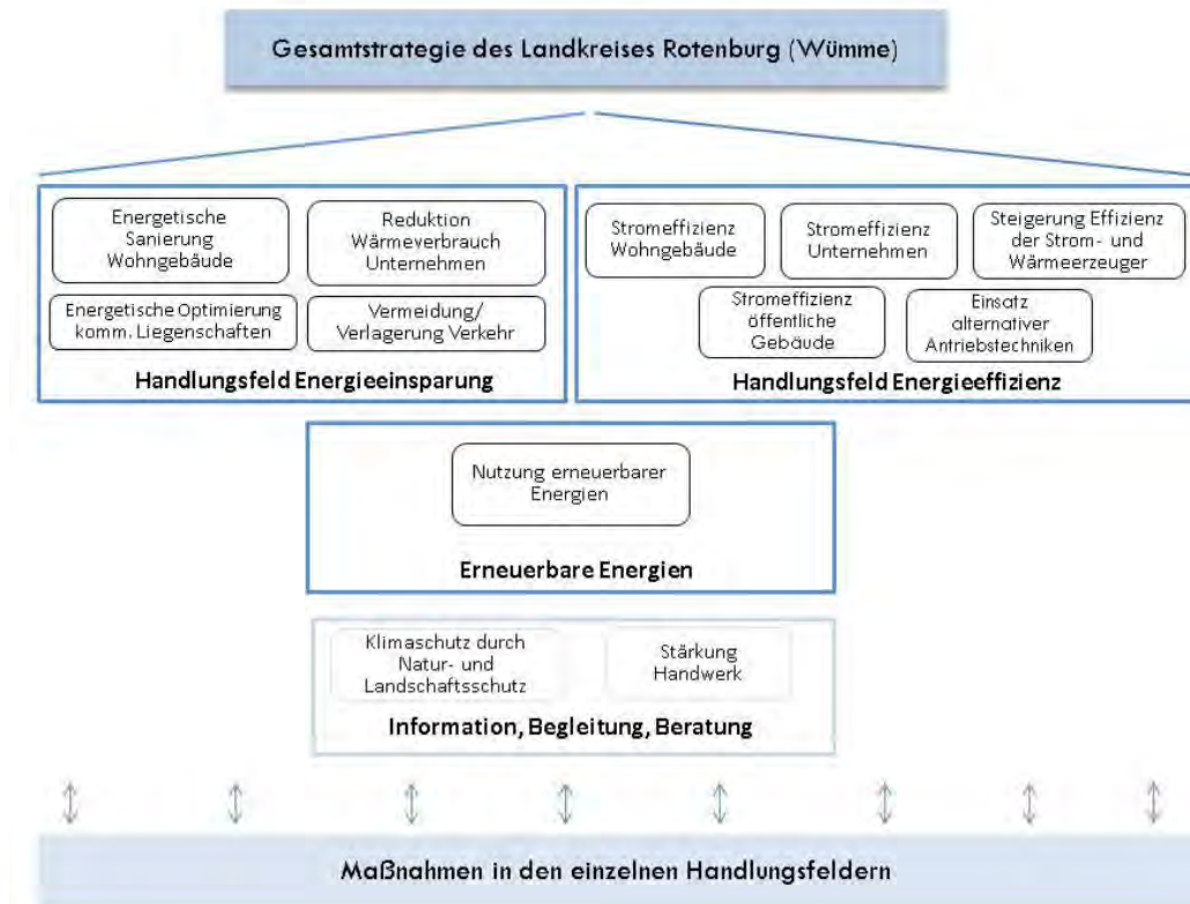


Abbildung 7: Gesamtstrategie Klimaschutzkonzept Landkreis Rotenburg (Wümme)

Quelle: (Klima- und Energieeffizienz Agentur (KEEA), 2013), S. 157

2.3 Bauleitplanung und Ortsentwicklung

2.3.1 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan für das Samtgemeindegebiet wurde im Jahr 1978 aufgestellt und im Jahr 2017 zuletzt geändert. Die folgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt des geltenden Flächennutzungsplans für den Ortskern der Gemeinde und Teile des im Nordosten angrenzenden Ortsteils Parnewinkel.²

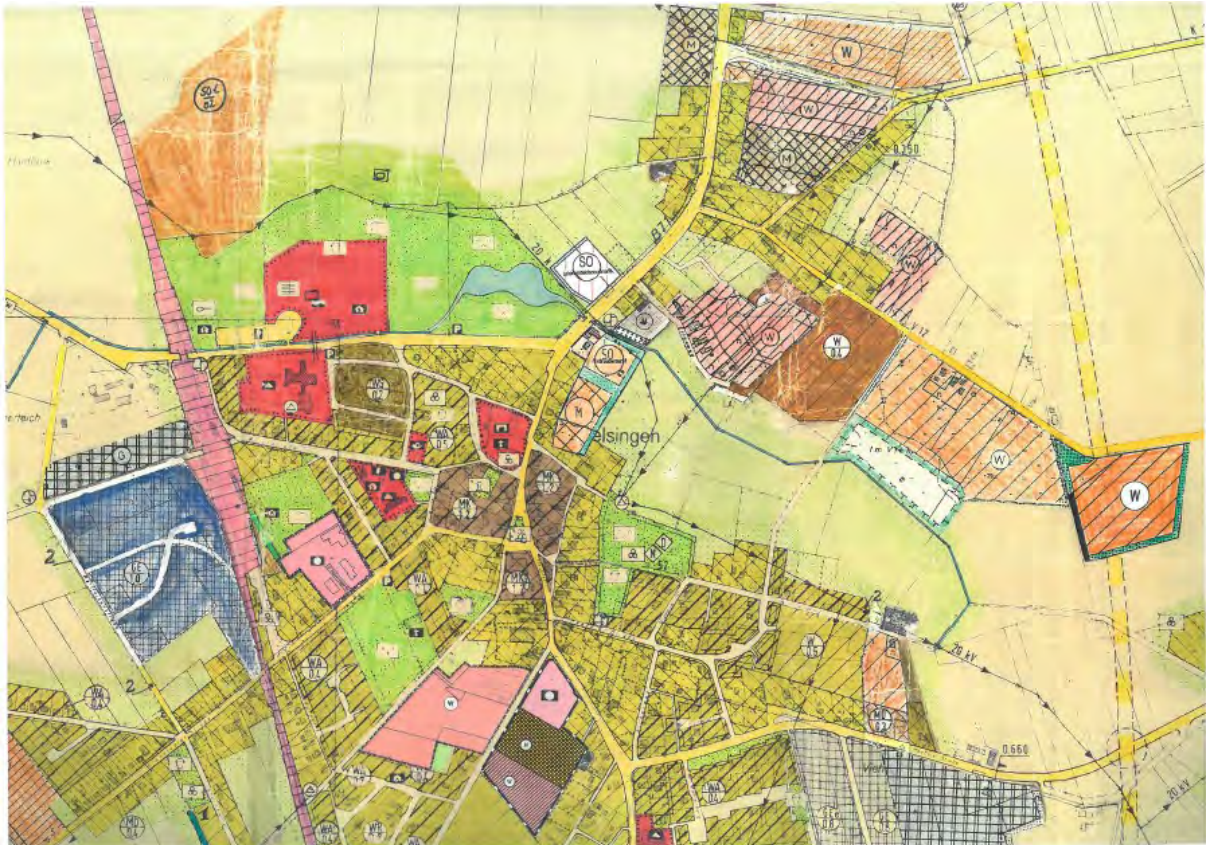


Abbildung 8: Flächennutzungsplan Gemeinde Selsingen (Auszug)

Quelle: Gemeinde Selsingen

Dargestellt wird ein *Kerngebiet* (dunkelbraune Markierung) mit einer mittleren Geschossflächenzahl (Geschossfläche/Grundfläche) von 1,2 auf beiden Seiten der Hauptstraße sowie nördlich der Bahnhofstraße und östlich der Kurzen Straße. *Sondergebiete* (weiße bzw. orange Markierung) für die Nutzungen Lebensmitteldiscountmarkt und Verbrauchermarkt sind nordöstlich davon, im Kreuzungsbereich der Straßen Hauptstraße und Im Sick ausgewiesen. Ein weiteres (bisher nicht realisiertes) Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Campingplatz“ befindet sich nordwestlich des Ortszentrums, in östlicher Angrenzung an die Bahnlinie, südlich der Parnewinkler Dorfstraße. *Gewerbeflächen* (blau-graue Markierung) werden westlich der

² Hinweis: Die Farbgebung ist dabei nicht einheitlich.

Bahnlinie und am südöstlichen Ortsrand, südlich der Haaßeler Straße dargestellt (Geschossflächenzahl 0,8 bzw. 1). Ausgewiesene *Flächen für Gemeinbedarf* mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen (rote bzw. pinke Markierung) finden sich in nördlicher (Kirche) und westlicher (ehem. Kindergarten, Kindertagesstätte, Sporthalle, Post) Angrenzung an das zentral gelegene Kerngebiet (s. o.). Außerdem nördlich und südlich der Straße Im Sick (Schulen), im Westen des Ortskerns an der Bahnhofstraße (Bauhof, Feuerwehr, Kindergarten) und im Kreuzungsbereich Lavenstedter Weg / Hauptstraße (Rathaus). Größere *Grünflächen* mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen (grüne Markierung) bildet der Flächennutzungsplan nördlich der Straße Im Sick (Sportplatz, Tennisplatz, Parkanlage; integriert auch größere Wasserfläche) sowie im Südwesten (Reit-/Sportplatz, Friedhof) und im Osten des Ortskerns (Greven Worth) ab. Für letztere Grünanlage weist der Flächennutzungsplan die Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz aus; außerdem erhaltenen Baumbestand und den Hinweis auf ein Natur- sowie ein Kulturdenkmal. Als *überörtliche Hauptverkehrswege* (gelbe Markierung) werden die Hauptstraße, die Straße Im Sick, die Bahnhofstraße, die Haaßeler Straße sowie die Ohreler Straße und die davon abzweigende Straße Duvenmoor ausgewiesen. Der im abgebildeten Plan noch dargestellte Planungshinweis für eine potenzielle Ortsumgehung östlich des Ortskerns (gelb-weiß-gestreifte Markierung) wurde zwischenzeitlich aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.³ Als weitere Verkehrsanlage ist die Bahnlinie im Westen in den Plan aufgenommen (pinke Markierung).

Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan Flächen für Wohn- sowie gemischte Nutzungen dar (im Ortskern überwiegend gelb, im Nordosten (Parnewinkel) teilweise auch bräunlich oder rötlich). Dabei werden insbesondere im Ortskern unterschiedliche Nutzungsarten genauer ausdifferenziert, im Einzelnen:

- Allgemeine Wohngebiete (WA), überwiegende mit einer Geschossflächenzahl zwischen 0,4 und 0,5,
- Wohnsiedlungsgebiete (WS) mit einer Geschossflächenzahl von 0,2 und
- Dorfgebiete (MD) mit einer Geschossflächenzahl von 0,3-0,4.

³ Eine Ortsumgehung wurde dennoch für den Bundesverkehrswegeplan angemeldet. Sie verläuft westlich des Ortskerns.

2.3.2 Bebauungsplanung

Für weite Teile des Ortskerns liegen keine Bebauungspläne (B-Pläne) vor. Diese Bereiche unterliegen stattdessen als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ hinsichtlich ihrer Bebaubarkeit §34 BauGB. Davon abgesehen betreffen im Wesentlichen vier geltende Bebauungspläne das Untersuchungsgebiet (Abgrenzung vgl. Kapitel 4.1). Vollständig im Untersuchungsgebiet liegen die B-Pläne Nr. 1 – „Drook“ und der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 1 – „Verbrauchermarkt“. Anteilig betreffen die B-Pläne Nr. 1a – „Drook - Sickwiesen“ und Nr. 4a – „Friedhof - Postels“ das Untersuchungsgebiet. Ein Überblick über die Geltungsbereiche ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

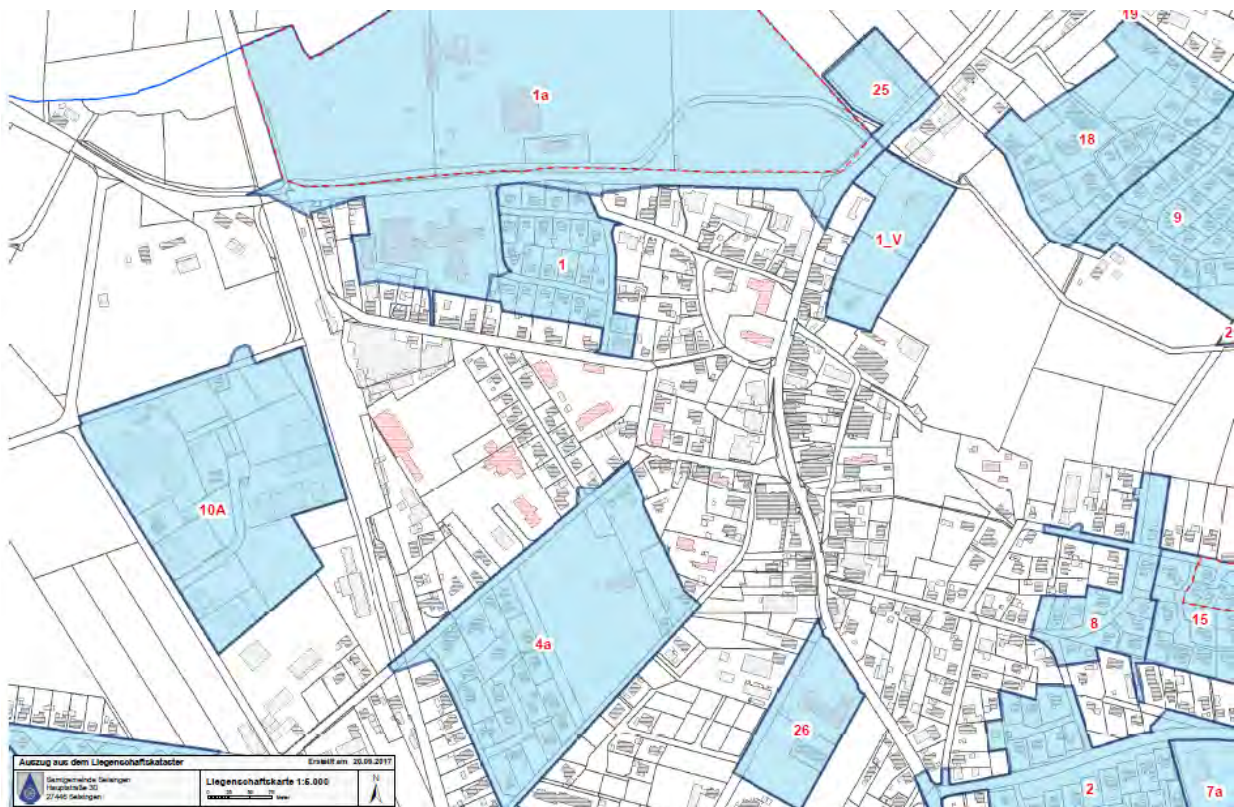


Abbildung 9: Geltungsbereiche von Bebauungsplänen, Auszug vom 20.09.2017

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017

Der **B-Plan Nr. 1 – „Drook“** weist westlich der Straße Drook ein allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger Bauweise aus. Mit den Planungsvorgaben einer zwingenden Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von höchstens 0,4 sowie Mindestabständen zwischen fünf und acht Metern von der Grundstücksgrenze wird eine aufgelockerte Bebauung festgelegt. Außerdem fixiert der Bebauungsplan die Gemeinbedarfsnutzung Post.



Abbildung 10: B-Plan Nr. 1 - "Drook"

Quelle: Gemeinde Selsingen

Der **B-Plan Nr. 1a – „Drook - Sickwiesen“** umfasst v. a. Bereiche nördlich der Straße Im Sick. Daneben werden Festsetzungen für den Bereich des Schulzentrums (Heinrich- Behnken-Schule) getroffen. Baulich wird eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 bei maximal dreigeschossiger Bauweise fixiert.

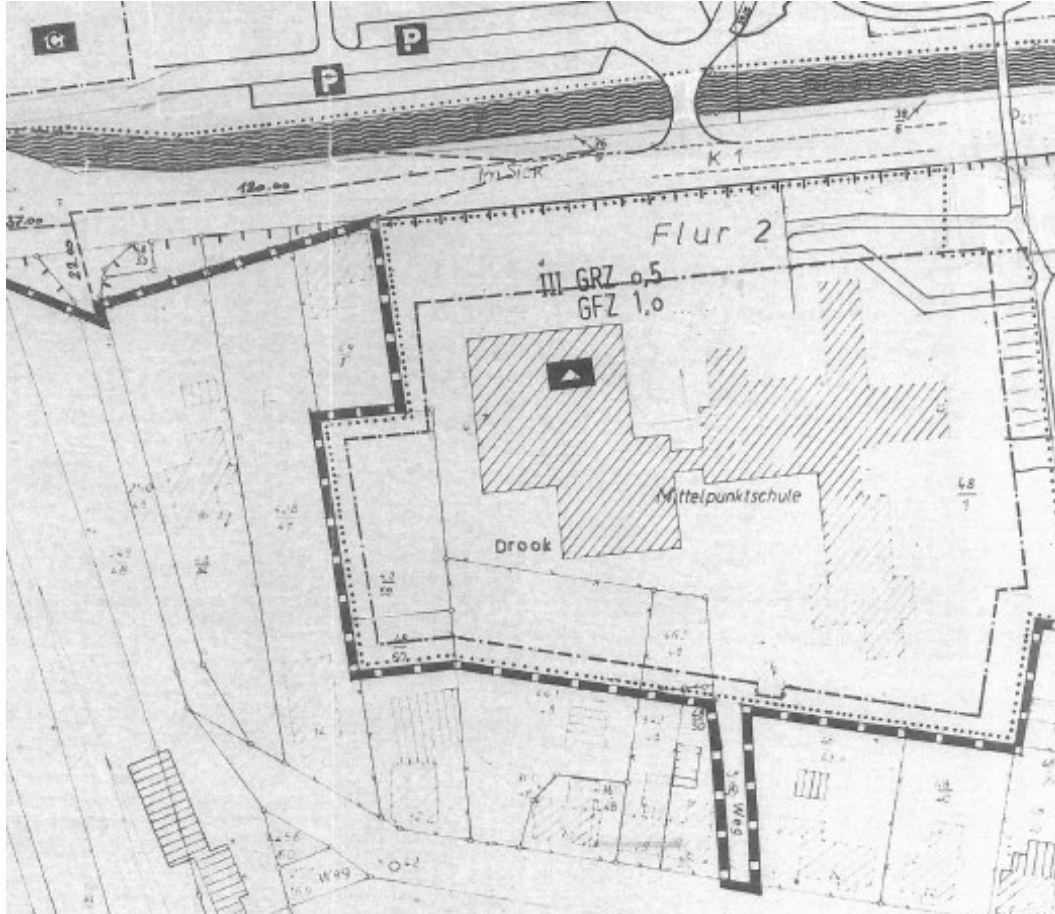


Abbildung 11: B-Plan Nr. 1a - "Drook - Sickwiesen", Auszug

Quelle: Gemeinde Selsingen

Der **Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 1 – „Verbrauchermarkt“** legt für die nördlichen Grundstücke ein Sondergebiet in eingeschossiger Bauweise mit einer GRZ von 0,8 fest. Im Rahmen der abweichenden Bauweise werden die Abstandsregelungen zu Grundstücksgrenzen bestimmt. Für den südlichen Geltungsbereich wurde zunächst ein Mischgebiet planungsrechtlich fixiert. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgte eine Änderung der Nutzungsart auf ein allgemeines Wohngebiet. Weiterhin gelten die Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine maximal eingeschossige, offene Bauweise. Der Bebauungsplan legt darüber hinaus streifenartige Pflanzflächen im Osten und zwischen den Baufeldern fest.

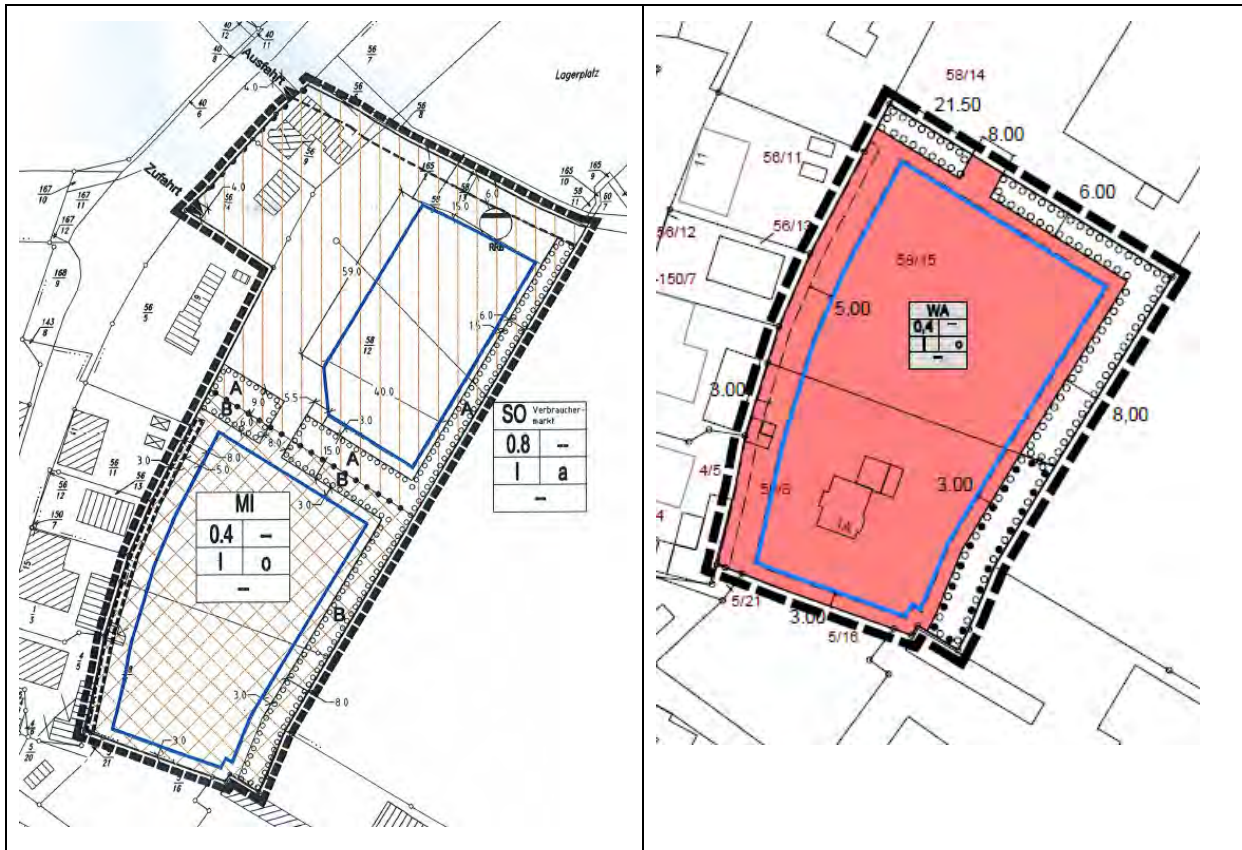


Abbildung 12: Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 1 - "Verbrauchermarkt" (links) u. 1. Änderung (rechts)

Quelle: Gemeinde Selsingen

Der **B-Plan Nr. 4a – „Friedhof - Postels“**, legt die Friedhofsfläche sowie diese durchziehende und angrenzende Wegeverbindungen planungsrechtlich fest. Außerdem weist er zwei öffentliche Stellplätze östlich der Friedhofsfläche aus und legt deren Erschließung fest. Für die östlich und westlich benachbarten Flächen wird ein allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger, offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 planungsrechtlich fixiert. Hier besteht gegenüber der Bestandssituation weiteres Verdichtungspotenzial.

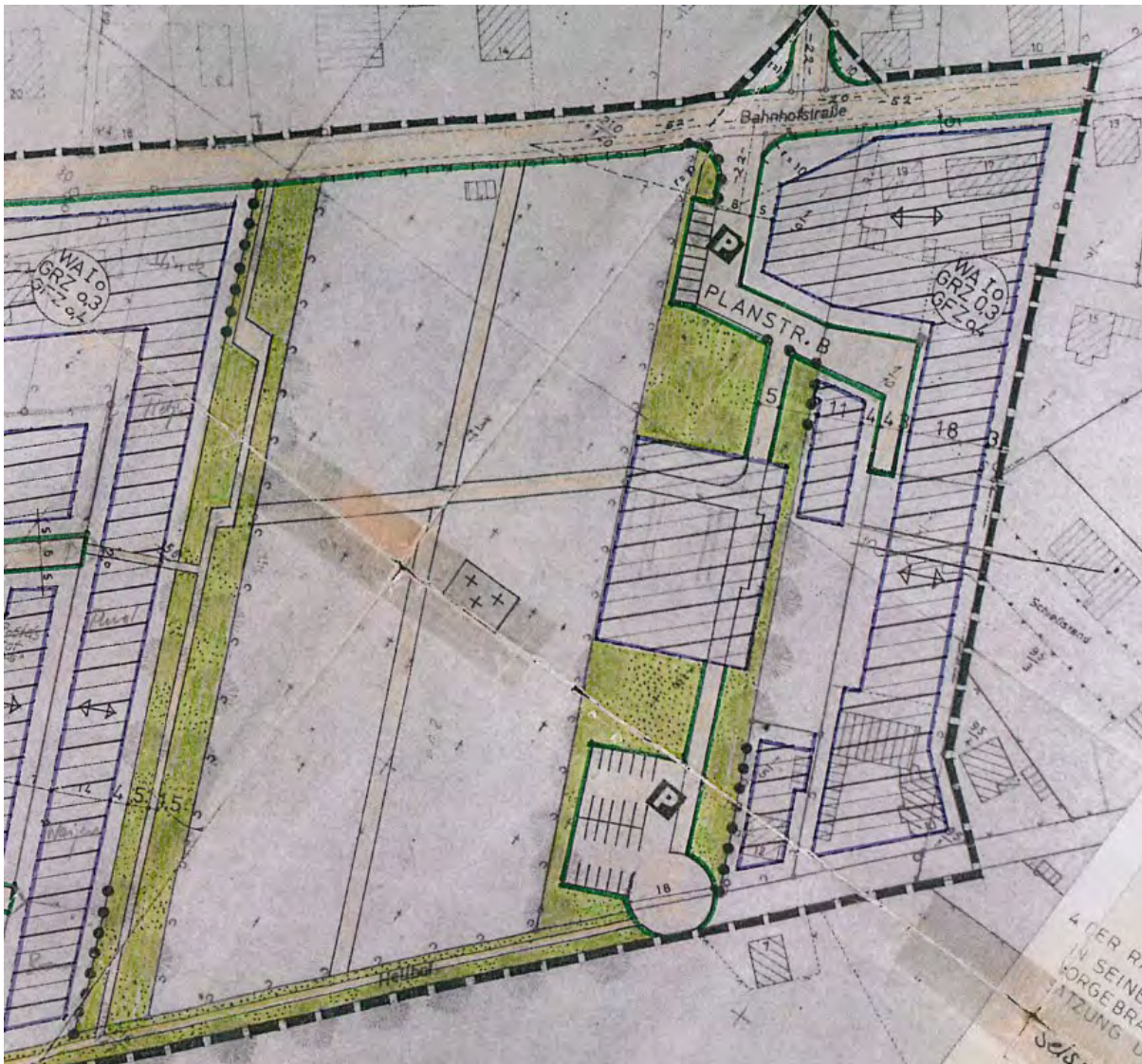


Abbildung 13: B-Plan Nr. 4a - "Friedhof", Auszug

Quelle: Gemeinde Selsingen

2.3.3 Ortsentwicklungskonzepte

Für die Samtgemeinde Selsingen bzw. einzelne Teilbereiche wurden verschiedene Entwicklungskonzepte erstellt, die im Rahmen der weiteren Entwicklungsplanung Beachtung finden sollten:

- **Dorferneuerungsplan 2008: Verbunddorferneuerung Nordgemeinden:** Gemeinsam mit den Nachbargemeinden Anderlingen, Deinstedt, Farven, Sandbostel wurde die Gemeinde Selsingen im Jahr 2006 in das Dorferneuerungsprogramm des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Niedersachsen aufgenommen. In den Jahren 2006 bis 2015 wurden zahlreiche Maßnahmen (v. a. Grün- und Freiraumgestaltung) zur Stärkung und Bewahrung der besonderen Eigenarten der Gemeinden umgesetzt. U. a. war die SteinErlebnisRoute, die auch durch den Ortskern von Selsingen verläuft, eines der Pilotprojekte. Grundlage dafür war der Dorferneuerungsplan aus dem Jahr 2008. Im Zuge der weiteren Entwicklung des Ortskerns sind die Grundgedanken und Projekte der Dorferneuerung zu berücksichtigen und bestmöglich einzubetten (Samtgemeinde Selsingen, o. J.).
- **Dorfentwicklungskonzept der Dorfregion Selsingen-Südgemeinden** (Ostereistedt, Rhade, Seedorf) (Samtgemeinde Selsingen, 2016): Das integrierte Konzept ist Grundlage für die (seit 2015 bestehende) Förderung der Dorfregion im Dorfentwicklungsprogramm des Landes Niedersachsen und dient der Stärkung und besseren Vernetzung der Gemeinden. Die (Haupt-)Gemeinde Selsingen ist von den Aussagen des Konzeptes nicht direkt betroffen. Insofern findet im Rahmen dieser Analyse keine direkte Einbeziehung statt.
- **„Kramer-Gutachten“** (Kramer, Peter, 2012a): Das Gutachten zur Bevölkerungs-, Beschäftigungs- und Gemeinbedarfsentwicklung wurde im Auftrag der Region „Börde Oste-Wörpe“ erstellt und enthält u. a. spezifische Aussagen für den Hauptort und die Samtgemeinde Selsingen. Es entwickelt verschiedene Szenarien mit dem Ziel, die gemeindliche Entwicklungsplanung zu unterstützen. Aussagen aus diesem Gutachten wurden insbesondere in Kapitel 3.4.2 aufgegriffen.
- **Einzelhandelskonzept** (Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, 2013): Das Konzept enthält Aussagen zur Einzelhandelsstruktur und -qualität im Hauptort der Gemeinde und leitet Entwicklungsziele ab – u. a. schlägt es die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches und die Einhaltung einer Sortimentsliste vor. Ergebnisse und Informationen aus dem Konzept fließen in das hier vorliegende Konzept ein (vgl. insbes. Kapitel 3.6).
- **Integriertes Energetisches Quartierskonzept Selsingen-Mitte** (Sweco GmbH, 2016): In einem integrierten Ansatz ermittelt das Konzept die energetische und klimatische Situation für einen ausgewählten Teilbereich der Gemeinde Selsingen (Quartier Selsingen-Mitte, Abgrenzung vgl. Kapitel 4.1). Darauf aufbauend erarbeitet es Ent-

wicklungsziele und -ansätze zur Optimierung der Ausgangslage. Empfohlen werden u. a. eine umfassende Sanierung der Bausubstanz und eine städtebauliche Aufwertung. Als eines von drei zentralen Instrumenten zur Umsetzung der im Konzept entwickelten Maßnahmen, wird die Durchführung eines städtebaulichen Sanierungsverfahrens nach § 136 BauGB empfohlen (ebd., S. 4). Die Ergebnisse dieses Konzeptes sind intensiv in das hier vorliegende Dokument eingeflossen.

3 Bestandserhebung zum Untersuchungsgebiet im Kontext der Gemeinde Selsingen

3.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur

„Die Siedlungsstruktur des Ortes [Selsingen] und gleichzeitig des Quartiers [Anm. d. V.: entspricht in etwa dem Untersuchungsgebiet; vgl. Kapitel 4.1⁴] wurde ursprünglich durch die Kirche geprägt. Um sie herum gruppierten sich neun Höfe, und eng nebeneinander liegende Katen umgaben den Dorfplatz und den Brink südlich der Kirche. Durch diese dichte Bebauung brannte der Ort im 17. Jahrhundert gleich dreimal bis auf wenige Gebäude nieder, nur die Kirche wurde verschont.

Ebenfalls prägend war der alte Postweg, der in etwa dem Verlauf der heutigen Bundesstraße 71 entspricht. An diesem Weg siedelten sich bereits frühzeitig Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen an, die bis heute das gewerbliche Zentrum des Ortes und des (...) [Untersuchungsgebietes] bilden. Ausgehend von dieser Grundstruktur entwickelte sich der Ort – vor allem nach dem Krieg – weiter. Wohngebiete der 50er, 60er und 70er Jahre, öffentliche Einrichtungen (Schulen, Friedhof) sowie einzelne größere gewerbliche Einrichtungen und Freizeiteinrichtungen vermitteln das heutige Bild eines gewachsenen (...) [Ortes], in dem auch große Freiflächen wichtige Funktionen erfüllen.“ (Sweco GmbH, 2016, S. 10)

„Die ehemals dominierende Stellung landwirtschaftlicher Betriebe ist im Prinzip in die „zweite Reihe“ gerückt, nimmt jedoch noch Einfluss auf die Flächenverfügbarkeit zur Stärkung der Innenentwicklung hinsichtlich geltender Bestandsaspekte.“ (Sweco GmbH, 2016, S. 11).

„Auf Grund der zentralen Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion weist der Zentralort Selsingen als Grundzentrum in der Nutzungsstruktur einen recht guten Besatz an Wohn- und Geschäftshäusern auf. Der „Lebensnerv“ erstreckt sich entlang der stark belasteten Hauptstraße. Durch die hohe Verkehrsbelastung ist eine Trennwirkung im Ortskern entstanden. Das Quartier „Alte Straße“ (östlich der Hauptstraße) zeigt deutliche Folgen dieser „Negativentwicklung“ (zunehmender Leerstand und Verfallserscheinungen in der Gebäudeerhaltung). Demgegenüber markiert die denkmalgeschützte Lambertikirche einen Blickfang in der Ortsmitte.

Bei der [an den Ortskern angrenzenden] Wohnbebauung handelt es sich fast ausschließlich um frei stehende Einfamilienhäuser in anderthalbgeschossiger Bauform. Darüber hinaus wird das (...) [Untersuchungsgebiet] durch eine Reihe von öffentlichen Einrichtungen geprägt, von denen die Schulkomplexe im nördlichen Bereich besonders hervorzuheben sind.

Insgesamt lässt der Ortskern innerhalb des Untersuchungsbereiches einen recht hohen Sanierungsbedarf/-stau in der Gebäudeerhaltung und in der städtebaulichen Gestaltung

⁴ Im Folgenden wird daher anstelle des Begriffes „Quartier“ der Begriff „Untersuchungsgebiet“ eingesetzt.

erkennen. Ein alarmierendes Warnsignal ist der bereits erwähnte Gebäudeleerstand und eine erkennbare Zunahme von Unternutzungen (...).“ (Sweco GmbH, 2016, S. 16). (vgl. auch Kapitel 4.3.1).

3.2 Verkehrliche Einbindung

3.2.1 Kfz-Verkehr

Die Bundesstraße B71 (Hauptstraße) durchzieht den Ortskern von Selsingen in Nord-Süd-Richtung. Sie stellt eine direkte Verbindung zum nördlich gelegenen Bremervörde her (rd. 15 km) und verläuft von dort aus weiter in Richtung Bremerhaven (rd. 40 km). Südlich von Bremerhaven ermöglicht sie den Anschluss an die A27 (Cuxhaven – Walsrode). Im Süden verläuft die B71 über Zeven (rd. 10 km) und Rotenburg (rd. 40km) weiter in Richtung Soltau (rd. 70km), Uelzen und Salzwedel. Dabei besteht im rd. 24 km entfernten Bockel Anschluss an die A1 und hinter Soltau Anschluss an die A7.

Die Hauptstraße bündelt den Durchgangsverkehr im Ort und weist insofern ein hohes Verkehrsaufkommen auf. Von überörtlicher Bedeutung sind weiterhin die Kreisstraßen: K 101 (Im Sick), K 109 (Haaßeler Straße), K 119 (Bahnhofstraße) und K 118 (Zum Hollen). Darüber hinaus ist der Ort geprägt von Gemeindestraßen, die lokale Verbindungen sicherstellen und in diesem Sinne innerörtliche Verkehre sammeln und bündeln sowie Anliegerstraßen, die im Wesentlichen der Grundstückserschließung dienen (vgl. auch Sweco GmbH, 2016, S.32f).



Abbildung 14: Straßenverkehrsnetz Gemeinde Selsingen
Quelle: OpenStreetMap

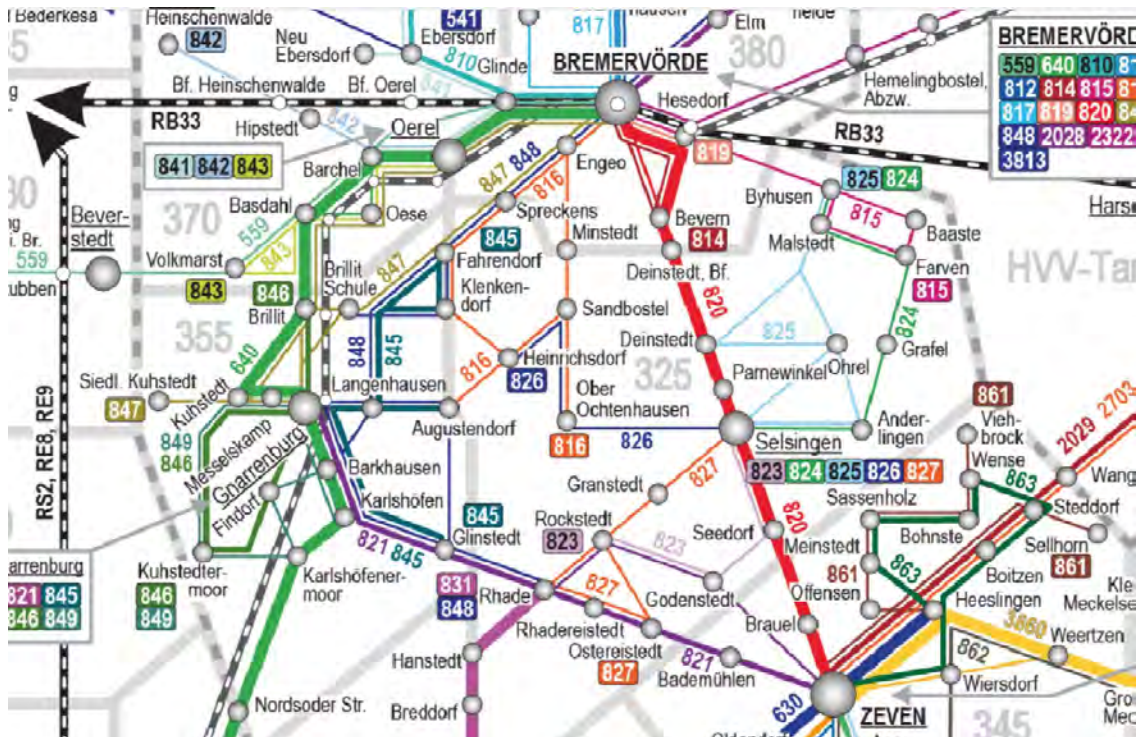
Für die Einwohner der Gemeinde Selsingen ist der Privat-Pkw mit Blick auf überörtliche Verkehre das wichtigste Fortbewegungsmittel.

„Am 01.01.2015 verzeichnete das Kraftfahrtbundesamt für Selsingen einen Kfz-Bestand von insgesamt 2.939 Fahrzeugen. Dieser Bestand entspricht einem Wert von rd. 830 Kfz pro 1.000 Einwohner und spiegelt damit die Bedeutung des Kfz für den ländlichen Raum wider. Auf das (...) [Untersuchungsgebiet] übertragen, errechnet sich eine Zahl von rd. 400 Kfz, davon etwa 300 Pkw. D.h., dass pro Haushalt im Durchschnitt rd. zwei Pkw angemeldet sind“ (Sweco GmbH, 2016, S. 34).

3.2.2 ÖPNV

„In der Eigenschaft als Aufgabenträger hat der Landkreis Rotenburg (Wümme) gemäß § 6 Abs. 1 NNVG jeweils für die Dauer von fünf Jahren einen Nahverkehrsplan aufzustellen (...). 2012 wurde der [aktuell geltende] vierte Nahverkehrsplan für den Zeitraum 2013 bis 2017 beschlossen. (...) Der öffentliche Personennahverkehr im LK Rotenburg, demnach auch in der SG Selsingen, basiert [aktuell] vor allem auf dem Schülerbeförderungsverkehr. Selsingen ist als Schulstandort verhältnismäßig gut mit Angeboten versorgt. Insgesamt sieben Buslinien befördern die rd. 850 Schülerinnen und Schüler in Selsingen, von denen rd. 540 anspruchsberechtigt sind, zur Schule und wieder zurück in ihre Wohnorte. [Anm. d. V.: Stand 3/2017: 799 Schülerinnen und Schüler, davon 516 anspruchsberechtigte Fahrschüler (Verkehrsgesellschaft Nord-Ost Niedersachsen (VNO), 2017, S. 37)]. Das zeitliche Angebot konzentriert sich entsprechend auf die Schulanfangs- und -endzeiten. Außerhalb der Schulzeit, also auch während der Ferien, ist das Beförderungsangebot deutlich ausgedünnt.“ (Sweco GmbH, 2016, S. 33ff)

Der Entwurf für den Nahverkehrsplan ab 2018 liegt seit Mai 2017 vor (Verkehrsgesellschaft Nord-Ost Niedersachsen (VNO), 2017). Er enthält u. a. eine Evaluation des aktuellen Liniennetzes (vgl. Abbildung) bzw. des ÖPNV-Angebotes im Landkreis.



Linienetz im Landkreis Rotenburg (Wümme)

Quelle: (Verkehrsgesellschaft Nord-Ost Niedersachsen (VNO), 2017, S. 42)

Für die Gemeinde Selsingen zeigt eine entsprechende Auswertung des Fahrplans 2017 für die örtlichen, vom Schulverkehr geprägten Verkehre (s. o.), Schwächen im Hinblick auf die Bedienungs- und Verbindungsqualität sowie auf die zeitliche Verteilung der Fahrten auf. Mehr als die Hälfte der Verbindungen bleibt – v.a. an Ferien- aber auch an Schultagen hinter den Mindestanforderungen⁵ zurück (Verkehrsgesellschaft Nord-Ost Niedersachsen (VNO), 2017, S. 62ff). Genauer weisen 56,3% (Schulzeit) bzw. 81,8% (Ferienzeit) der Verbindungen eine mangelhafte Bedienungsqualität auf (ebd. S.64); 80% bzw. 87% decken die Standardzeitfenster nicht ausreichend ab (ebd. S.70f) und 33% haben eine Verbindungsqualität unterhalb des Mindeststandards (ebd. S.80). Die nächstgelegenen Mittelzentren Bremervörde und Zesen werden zwar 9-10mal am Tag angefahren (ebd. Anlage 3-3) und Bremen und Hamburg werden täglich über 12-13 Fahrtenpaare erreicht (ebd. Anlage 3-4). Die Verbindungsqualität gerade für die überregionalen Verbindungen nach Bremen und Hamburg ist allerdings mangelhaft (ebd. S.84).

⁵ *Bedienungsqualität: Definiert als Anzahl von Fahrten in Abhängigkeit von der Einwohnerzahl eines Ortes. 200-1000 Einwohner: 3 Fahrten pro Tag und Richtung, 1000-3000 Einwohner: 3-6 Fahrten pro Tag und Richtung, 3000-6000 Einwohner: 6-12 Fahrten pro Tag und Richtung (Verkehrsgesellschaft Nord-Ost Niedersachsen (VNO), 2017, S. 62); Verbindungsqualität: Sofern die Fahrzeit das 1,5-1,7fache des MIV beträgt wird dies als nicht mehr ausreichend bewertet (ebd., S.78). Zeitliche Verteilung: Bedienungshäufigkeit in definierten Zeitfenstern (von je rd. 2-3 Stunden); mind. eine Verbindung pro Zeitfenster als Mindestmaß (ebd., S.70).*

Für 2019 ist eine Netzoptimierung im Landkreis geplant. Unter der Zielsetzung einer Sicherstellung des Schülerverkehrs und der Etablierung einer Grundversorgung, soll ein erweitertes Verkehrsangebot geschaffen werden. U. a. sollen in diesem Zuge die Linien 800 und 820 (Bremervörde – Zesen) zusammengelegt und gestärkt werden. Zudem sind die Einrichtung einer neuen Linie 818 zwischen Selsingen und Bremervörde im Sinne eines Freistellungsverkehrs vorgesehen; daneben auch die Bedienung einer neuen örtlichen Verbindung (Linie 828) zwischen Selsingen und Fehrenbruch (ebd. S.96f).

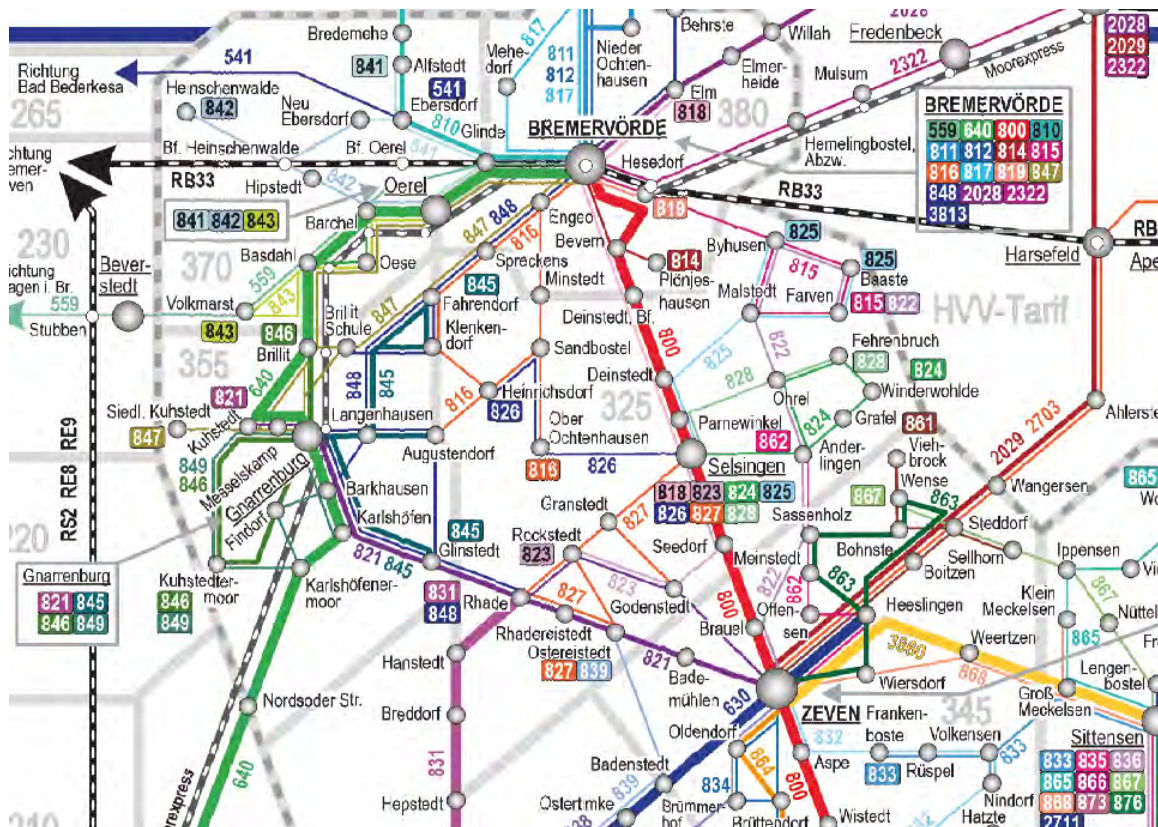


Abbildung 15: Liniennetzplan ab 1.1.2019

Quelle: (Verkehrsgesellschaft Nord-Ost Niedersachsen (VNO), 2017, S. 98)

3.2.3 Schienenverkehr

Durch das (...) [Untersuchungsgebiet] verläuft die eingleisige Bahnverbindung von Bremervörde nach Rotenburg, auf der allerdings nur Güter transportiert werden. Selsingen hat keinen Bahnhof. (Sweco GmbH, 2016, S. 33)

Der nächstgelegene Regionalbahnhof befindet sich in Bremervörde und wird über Busse erreicht (s. o.).

3.2.4 Rad- und Fußgängerverkehr

Radfahrer und Fußgänger werden im Ort direkt über die z. T. verkehrsberuhigten Anliegerstraßen und die Sammelstraßen geleitet. Gesonderte Fahrspuren oder Gehwege sind hier – wie üblich - nur zum Teil vorhanden. Die Hauptverkehrsstraßen weisen dagegen Bürgersteige auf Hochborden (z. B. Hauptstraße und Bahnhofstraße) bzw. parallel zur Straße verlaufende Fuß-/Radwege (z. B. Im Sick) auf. Teilweise sind diese nur einseitig vorhanden (z. B. Hauptstraße entlang der Kirche), zumeist aber beidseitig. Die Radfahrer werden im Wesentlichen – ohne eigene Fahrspuren - über die Straße geführt bzw. teilweise sind Gehwege zur Benutzung freigegeben. An Hauptverkehrsstraßen sind einzelne Querungshilfen für Fußgänger vorhanden.

Ergänzt wird das Wegenetz durch (v. a. fußläufige) Verbindungen, die die Grünanlagen durchziehen sowie einzelne Durchgänge zwischen Straßenzügen. Der Platz Am Brink bildet eine überschaubar große Fußgängerzone. Explizite Radwege/-straßen sind im Ort nicht vorhanden. Allerdings führen verschiedene regionale Radrouten durch den Ort („Oste-Route“, „Mühlenroute“, „Stein Erlebnis Route“, „Duxbach-Route“ etc.), die themenbezogen zu unterschiedlichen touristisch relevanten Orten (z. B. zur Kirche oder zum Heimathaus) leiten. Innerorts werden Radfahrer hier über die Hauptverkehrsstraßen der Gemeinde geführt (Touristikverband Landkreis Rotenburg Wümme e.V., 2017).



Abbildung 16: Radfahrerleitung im Ortskern - Beispiel

3.3 Wohnungsangebot und Wohnsituation

Selsingen ist ein beliebter Wohnstandort. Insbesondere seine Lage im Städtedreieck Bremerhaven – Bremen – Hamburg in Verbindung mit der ländlichen Umgebung und bezahlbarem Wohnraum macht ihn für Bewohner attraktiv. Eine spezielle Wohnraumnachfrage ergibt sich durch den Kasernenstandort in der Mitgliedsgemeinde Seedorf. Daran anknüpfend spielt die Schaffung neuer Wohnangebote für die Gemeinde eine wichtige Rolle. In den letzten Jahren wurden im Kernort mehrere (Einfamilienhaus-) Baugebiete auf zuvor landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgewiesen. Jeweils etwa 20-25 Bauplätze haben die Gebiete „Am Lavenstedter Weg“ und „Eckerkamp“. Darüber hinaus wurden und werden die Angebote für weitere Wohnformen ausgebaut. Im Nordosten des Ortskerns entstehen eine Seniorenwohnanlage und ein Mehrfamilienwohnhaus.

Für die Samtgemeinde ermittelt die Bertelsmann Stiftung (Bertelsmann Stiftung, 2017) hinsichtlich der Wohnsituation einen Anteil von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern von 87,9 % und einen im Vergleich zu Landkreis und Land geringeren Anteil von Einpersonenhaushalten (28,5%) und erhöhten Anteil von Haushalten mit Kindern (35,5%). Die Wohnfläche pro Person wird mit 52,4 m² angegeben,

Für das Untersuchungsgebiet enthält das Integrierte energetische Quartierskonzept (Sweco GmbH, 2016) folgende Aussagen zur Thematik:

„Bei den Gebäuden im (...) [Untersuchungsgebiet] handelt es sich mehrheitlich um Einfamilienhäuser und um Häuser mit zwei bis drei Wohnungen. Das (...) Reihenhauses kommt im (...) [Untersuchungsgebiet] nur vereinzelt vor, Wohnblöcke mit sechs oder mehr Wohnungen gibt es (...) nicht“ (ebd., S.45). „Im Durchschnitt verfügt jedes Gebäude [im Untersuchungsgebiet] (...) über eine Wohnfläche von rd. 200 m². Auf jeden (...) Bewohner (...) entfallen (...) rd. 60 m² Wohnfläche“⁶ (ebd., S.47).

Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Untersuchungsgebiet lässt sich anhand der Meldestatistik der Gemeinde (Stand 10/2017) mit 1,6 Personen ermitteln.

3.4 Bevölkerungsstruktur

3.4.1 Bevölkerungsstand, Bevölkerungsstruktur, und -entwicklung

Am 31.12.2015 hatte die Gemeinde Selsingen 3.647 Einwohner – damit lebte hier rund ein Drittel der insgesamt 9.631 Samtgemeindebewohner (Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2001-2016).

Seit den 1960er Jahren hat sich die Einwohnerzahl in der Gemeinde Selsingen um ca. 50% erhöht. Die Entwicklungskurve zeigt dabei v. a. die grundsätzlichen Schwankungen, die mit

⁶ Werte grob ermittelt im Rahmen einer Befragung zum Integrierten Energetischen Quartierskonzept „Selsingen Mitte“ auf Basis von 58 Fragebögen und insofern mit Unschärfen behaftet (vgl. ebd.).

Babyboom und Pillenknick verbunden sind. Einen starken Zugewinn an Einwohnern konnte die Gemeinde in den 90er Jahren – durch Familiengründungen der Babyboom-Generation – verzeichnen. Außerdem nach dem Jahr 2007, als die (melderechtlich nicht erfassten) niederländischen Streitkräfte vom Standort Seedorf (Samtgemeindemitglied) abgezogen wurden und die Bundeswehr hier stationiert wurde. Folge war ein Zuzug melderechtlich zu erfassender Soldaten(-familien) (Kramer, 2012b, S. 3).

Seit 2011 ist die Einwohnerzahl der Gemeinde mit +4% moderat angestiegen. Im Vergleich zur Samtgemeinde (rd. + 0,1%) fällt dieses Wachstum deutlich höher aus. Hier spiegelt sich die Konzentration der Siedlungstätigkeit innerhalb der Samtgemeinde auf den Hauptort Selsingen wider. Die starke Zunahme in den höheren Altersgruppen ab 60 Jahren ist dabei u. a. durch die Neuerrichtung eines Senioren- und Pflegeheims in der Gemeinde zurückzuführen (vgl. folgende Tabelle).

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung 2011-2015

	Samtgemeinde Selsingen	Gemeinde Selsingen
	(%)	(%)
Insgesamt	0,07	3,84
Altersgruppe von ... bis unter ... Jahren		
0 - 15	-7,58	1,65
15 - 60	-0,57	2,20
60 - 65	12,50	17,46
65 und mehr	5,41	7,23

Quelle: (Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2001-2016), eigene Berechnung u. Darstellung

Hinsichtlich der Altersstruktur zeigen Samtgemeinde und Gemeinde die typische Urnenform mit einem Schwerpunkt der Bevölkerung in den Altersgruppen zwischen etwa 45 bis 55 Jahren (s. untenstehende Abbildung).

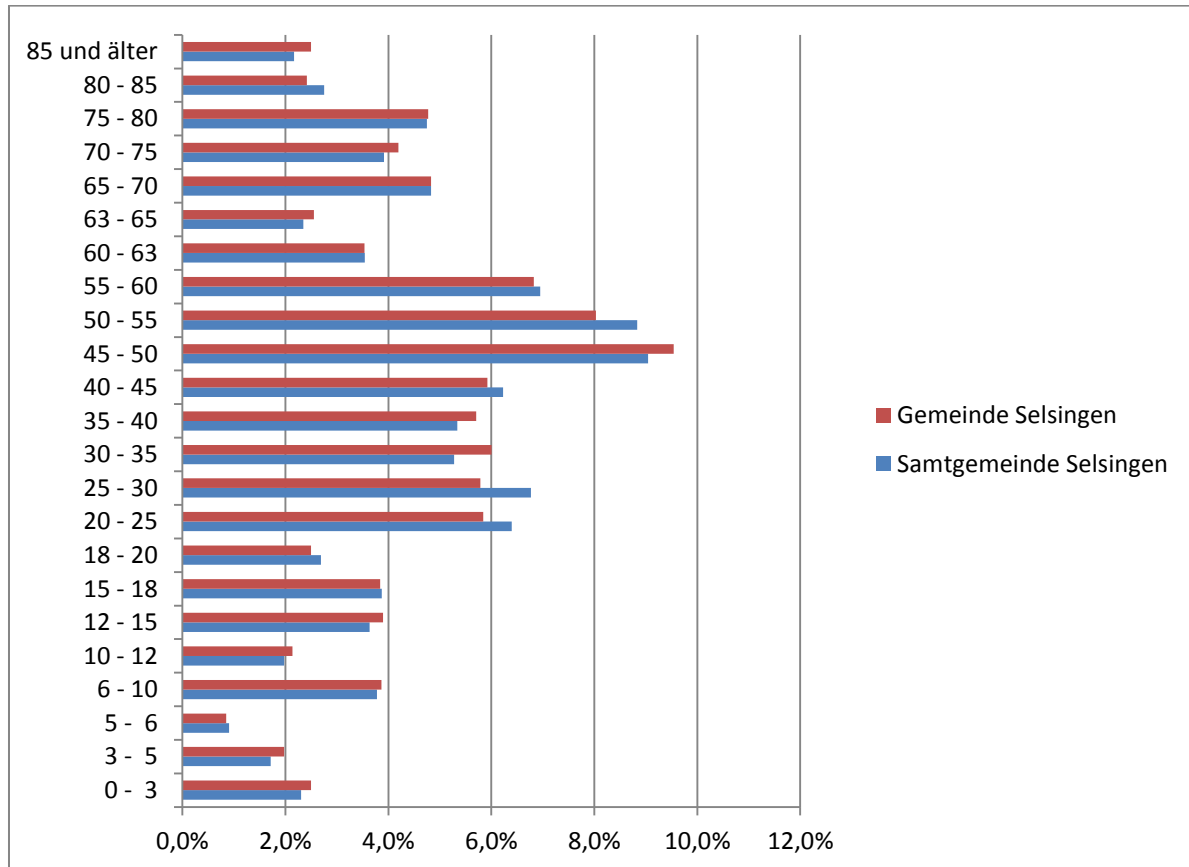


Abbildung 17: Altersstruktur Samtgemeinde und Gemeinde 2015

Quelle: (Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2001-2016), eigene Berechnung und Darstellung

In der Gegenüberstellung mit dem Landkreis und dem Land ist die Einwohnerschaft der Samtgemeinde vergleichsweise jung. Das Durchschnittsalter von 42,6 Jahren liegt 1,2 bzw. 1,7 Jahre unter jenem in den Vergleichsregionen. Die Anteile an unter-18-Jährigen sowie Elternjahrgängen sind relativ hoch; Anteile höherer Altersgruppen ab 65 dagegen etwas niedriger (Bertelsmann Stiftung, 2017).

Im Untersuchungsgebiet liegt die Einwohnerzahl lt. Meldestatistik der Gemeinde Selsingen (Stand 10/2017) bei 602 Personen. Aussagen zur Altersstruktur im Untersuchungsgebiet (Stand 2015) finden sich im Integrierten energetischen Quartierskonzept und werden dort wie folgt dargestellt:

„Ein Vergleich der Altersstruktur im (...) [Untersuchungsgebiet] mit der Gemeinde Selsingen zeigt, dass sich die Verhältnisse nicht gravierend voneinander unterscheiden. Nur die Zahl

der Kinder im Quartier liegt deutlich unter der auf Gemeindeebene“ (Sweco GmbH, 2016, S. 28).⁷

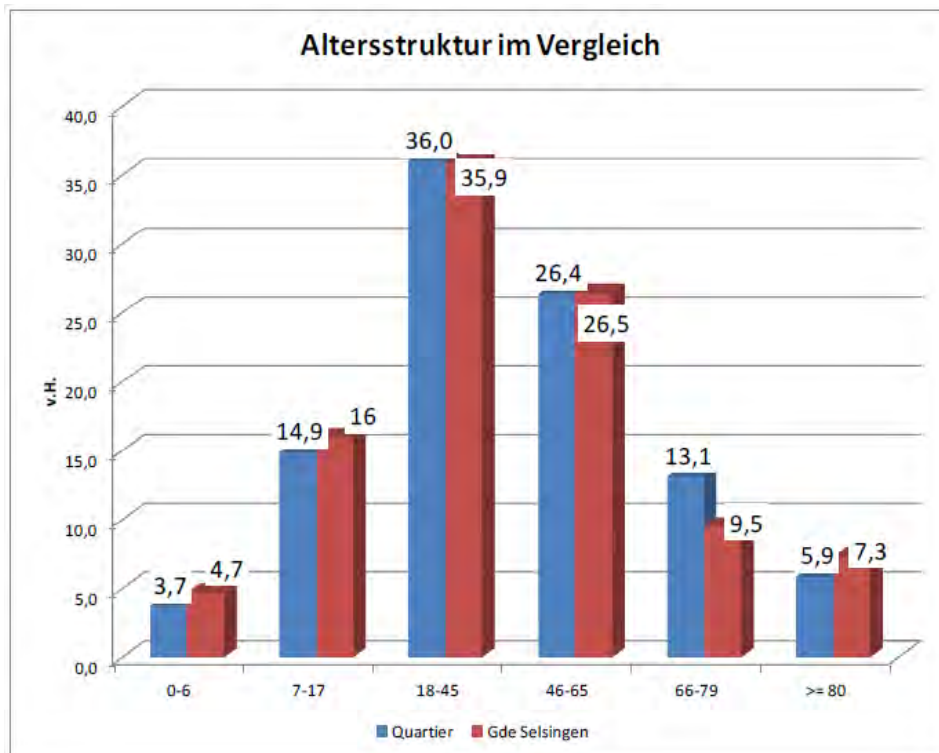


Abbildung 18: Altersstruktur im Untersuchungsgebiet (Quartier) und in der Gemeinde Selsingen
Quelle: (Sweco GmbH, 2016, S. 29), Datenbasis: Meldestatistik Gemeinde Selsingen, Stand 2015

Hinsichtlich der Zusammensetzung der Bevölkerung lässt sich für die Samtgemeinde ein Anteil ausländischer Bevölkerung von 4,9% ermitteln (Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2016). Der entsprechende Anteil, der sich für das Untersuchungsgebiet auf Basis der Meldestatistik der Gemeinde ermitteln lässt, liegt bei extrem hohen 17,1 %. Hier ist zwar von Unschärfen in der Statistik auszugehen (s. o. und vgl. Fußnote), dennoch ist ein vergleichsweise hoher Anteil anzunehmen.

Bezüglich aktueller Entwicklungstendenzen ist auf eine auffällig hohe Wanderungsdynamik hinzuweisen. Sie lag 2015 in der Samtgemeinde mit 68,9 Zuzügen und 67,6 Fortzügen je 1.000 Einwohner mehr als doppelt so hoch wie im Land und zudem deutlich über dem Wert für den Landkreis. Auffällig hoch ist dabei die sog. Bildungs(ab)wanderung. Mit -32,9 Promille war sie 2015 in Selsingen etwa doppelt so hoch wie im Landkreis. Die Familien(zu)wanderung in Selsingen lag 2015 dagegen knapp 2% über dem Wert für den Landkreis. Der sich

⁷ Hinweis: Bezugsgröße ist hier eine Einwohnerzahl von 511 Personen. Dass diese Zahl deutlich unterhalb der Zahl von 2017 (602, s.o.) liegt, ist kaum auf die zusätzlich in das Untersuchungsgebiet einbezogenen Grundstücke zurückzuführen. Vielmehr könnte die Ursache eine Nicht-Abmeldung von Einwohnern sein, die nur einen temporären Wohnsitz in der Gemeinde hatten. Hinweis darauf sind deutlich überhöhte Meldezahlen bei einzelnen Objekten. In vielen Fällen handelt es sich dabei um ausländische Bevölkerung; u. a. um Flüchtlinge.

daraus insgesamt ergebende leicht positive Saldo (1,3/1000) fällt im Ergebnis geringer aus als in den genannten Vergleichsregionen Land und Landkreis. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung weist für die Samtgemeinde keine besonderen Unterschiede gegenüber Land und Landkreis auf – durch eine leicht niedrigere Sterberate, die mit der vergleichsweise jungen Bevölkerung (s. o.) korrespondiert – ist der Saldo mit -1,4/1000 etwas weniger negativ (Bertelsmann Stiftung, 2017).

3.4.2 Bevölkerungsprognose

Im Jahr 2012 wurde im Auftrag der Region „Börde Oste-Wörpe“ ein Gutachten zur Bevölkerungs-, Beschäftigungs- und Gemeinbedarfsentwicklung erstellt (Kramer, 2012b). Dieses enthält u. a. spezifische Aussagen für die Mitgliedsgemeinden und ihre Ortsteile. Es zeigt in drei Szenarien auf, wie sich die genannten Faktoren von 2010 bis 2030 ohne aktives Zutun der Gemeinden (Null-Szenario), bei moderater Einflussnahme (Passiv-Szenario) bzw. bei intensiv unterstützender gemeindlicher Entwicklungsplanung (Aktiv-Szenario) entwickeln. Dieses Gutachten ermittelt für die Samtgemeinde Selsingen – bedingt durch eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Abwanderung junger Leute – einen sehr hohen Einwohnerrückgang von 7 (Aktiv-Szenario) bzw. 13% (Passiv-Szenario). Dabei sind die Mitgliedsgemeinden allerdings unterschiedlich stark betroffen; für den Hauptort Selsingen werden im Aktiv-Szenario stabilere Entwicklungstendenzen (-2%) – sogar ein zwischenzeitliches Wachstum - prognostiziert (ebd., S.1f und s. Tabelle).

		Null-Szenario		Passiv-Szenario		Aktiv-Szenario	
	2010	2030	2010-2030	2030	2010-2030	2030	2010-2030
	Einwohner	Einwohner	%	Einwohner	%	Einwohner	%
SG Selsingen	10.272	8.875	-13,6	8.975	-12,6	9.550	-7,1
Gem. Selsingen	3.688	3.210	-12,9	3.220	-12,6	3.610	-2,1

Abbildung 19: Absolute Bevölkerungsveränderung 2010-2030

Quelle: (Kramer, Peter, 2012a, S. 256), eigene Darstellung

Die Bertelsmann Stiftung geht insgesamt von einem moderateren Entwicklungsszenario für die Samtgemeinde aus und prognostiziert ausgehend vom Jahr 2012 einen Bevölkerungsrückgang von -4,9 % bis 2030 – wobei dieser Wert im Vergleich zum Landkreis (-4,6%) und zum Land (-1,8%) immer noch relativ hoch ausfällt. (Bertelsmann Stiftung, 2017).

Hinsichtlich der Altersstruktur zeigt die Entwicklungsprognose nach Kramer für die Samtgemeinde die typischen Merkmale des demographischen Wandels: Im Null-Szenario nimmt die Altersgruppe der bis 25-Jährigen bis 2030 sehr deutlich ab (rd. -35%), die Gruppe der 25-45-Jährigen schrumpft prozentual insgesamt etwas weniger stark (-23%), die 45-65-Jährigen-Gruppe beginnt etwas später zu schrumpfen und bleibt damit bis 2030 relativ stabiler (-10%),

die Einwohnerzahl in der Altersgruppe über 65 Jahre steigt dagegen stark, um rd. 35%, an (vgl. untenstehende Tabelle).

Auch die Bertelmann Stiftung ermittelt entsprechende Entwicklungen für die Samtgemeinde – u. a. einen Rückgang der unter-18-Jährigen von 18,2% (2015) auf 15,7% (2030) sowie eine deutliche Zunahme bei den 65-79-Jährigen (von 13,5% auf 39,1%) und den ab 80-Jährigen (von 4,9% auf 14,9%) (Bertelsmann Stiftung, 2017).

Für den Hauptort Selsingen treffen die Entwicklungstendenzen für die Samtgemeinde im Wesentlichen ebenfalls zu. Im Vergleich zur Samtgemeinde auffällig ist hier (mit Blick auf das Null-Szenario nach Kramer) eine (noch) stärker ausgeprägte Verschiebung in Richtung höherer Altersgruppen in Form von deutlich höheren Abnahmen bei den unter 25-Jährigen (etwa 5%-Punkte mehr) und den 25-45-Jährigen (etwa 10%-Punkte mehr), eine um rd. 6%-Punkte geringere Abnahme bei den 45-65-Jährigen (-3,8%) sowie ein um rd. 5%-Punkte höherer Anstieg bei den über 65-Jährigen (vgl. untenstehende Tabelle).

Tabelle 2: Bevölkerungsprognose 2010-2030 nach Altersgruppen

Alters- klassen	Bevölkerung im Alter von ... bis unter ... Jahren								insgesamt
		unter 6	6 b.u. 10	10 b.u. 18	18 b.u. 25	25 b.u. 45	45 b.u. 65	65 u. älter	
		Ew	Ew	Ew	Ew	Ew	Ew	Ew	Ew
SG Selsingen									
Ausgangsjahr	2010	511	458	1.006	1.073	2.751	2.757	1.716	10.272
Null-Szenario	2030	405	290	610	675	2.105	2.470	2.320	8.870
Passiv-Szenario	2030	435	305	615	690	2.185	2.390	2.355	8.970
Aktiv-Szenario	2030	505	370	745	715	2.395	2.450	2.365	9.550
Gem. Selsingen									
Ausgangsjahr	2010	177	178	359	321	1.026	995	632	3.688
Null-Szenario	2030	133	97	206	189	737	959	891	3.212
Passiv-Szenario	2030	150	107	213	198	775	886	893	3.222
Aktiv-Szenario	2030	202	158	310	209	910	927	896	3.612

Quelle: (Kramer, Peter, 2012a, S. 304)

Sofern die Gemeinde aktiv Schritte zur Gestaltung der Bevölkerungsentwicklung ergreift, lassen sich die Schrumpfungstendenzen nach Aussage des Kramergutachtens abmildern. Dazu wird die aktive Nutzung des – u. a. durch den Bundeswehrstandort Seedorf – vorhandenen Bauland- und Nachfragepotenzials empfohlen. Im Passiv-Szenario steht dabei eine aktive Innenentwicklung durch Baulückenschließung und Umnutzungen sowie die vollständige Bebauung bereits ausgewiesener Baugebiete im Fokus; im Aktiv-Szenario wird eine darüber hinausgehende zielgruppenoptimierte Anwerbung umgesetzt (Kramer, 2012b, S. 3f). Untenstehende Abbildung stellt die möglichen Entwicklungen in den verschiedenen Szenarien einander grafisch gegenüber.

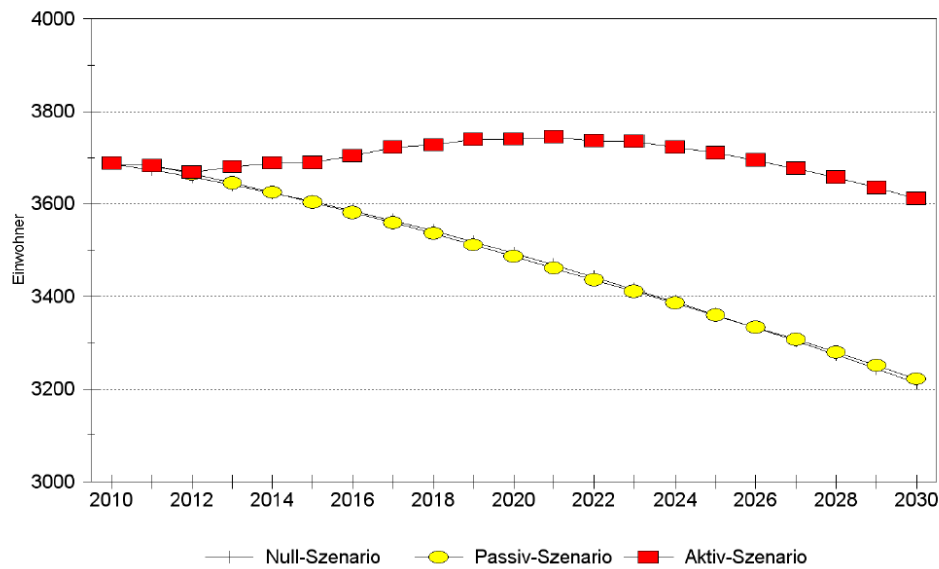


Abbildung 20: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung, Gemeinde Selsingen 2010-2030
Quelle: (Kramer, Peter, 2012a, S. 278)

Über eine differenzierte Einteilung der Altersgruppen in den genannten Szenarien wird im Kramer-Gutachten ein direkter Bezug zu den sich ergebenden Anforderungen an die Planung und Einrichtung von sozialen Infrastrukturen (Schulen, Kindergärten, Spielplätze etc.) in der Gemeinde Selsingen hergestellt. Hinsichtlich der Kinderbetreuung und Schulversorgung besteht demnach perspektivisch überwiegend eher ein Rückbaubedarf (nur in einem Aktiv-Szenario ergibt sich ein (vorrübergehender) Mehrbedarf bei der Kinderbetreuung). Dagegen wären Einrichtungen für Senioren auszubauen (s. Tabelle).

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung nach Altersstruktur - Gemeinde Selsingen 2010-2013

Gemeinde Selsingen		Passiv-Szenario				
		2010	2020		2030	
	Alter	Ew	Ew		Ew	
Geborene		27	27	0%	24	-10%
Krippe	unter 3 J.	87	80	-10%	75	-15%
Kindergarten	3 b.u. 6 J.	90	80	-10%	75	-15%
Grundschule	6 b.u. 10 J.	178	105	-40%	105	-40%
Sekundarstufe I	10 b.u. 16 J.	265	180	-30%	160	-40%
Sekundarstufe II	16 b.u. 19 J.	157	120	-25%	80	-50%
Kinderspielplatz	6 b.u. 14 J.	346	230	-35%	215	-40%
Halbwüchsige	14 b.u. 16 J.	97	60	-40%	55	-45%
Jugend	14 b.u. 19 J.	254	180	-30%	135	-50%
Junge Leute	18 b.u. 25 J.	321	300	-5%	200	-40%
25 b.u. 45 Jahre	25 b.u. 45 J.	1026	835	-20%	775	-25%
45 b.u. 65 Jahre	45 b.u. 65 J.	995	1090	10%	885	-10%
Junge Alte	65 b.u. 75 J.	357	370	5%	495	40%
Senioren	75 u. älter	275	365	35%	400	45%
Gestorbene		32	43	35%	50	55%
Bevölkerung		3688	3490	-5%	3220	-13%

Gemeinde Selsingen		Aktiv-Szenario				
		2010	2020		2030	
	Alter	Ew	Ew		Ew	
Geborene		27	40	50%	31	10%
Krippe	unter 3 J.	87	120	40%	95	10%
Kindergarten	3 b.u. 6 J.	90	115	30%	105	20%
Grundschule	6 b.u. 10 J.	178	130	-25%	160	-10%
Sekundarstufe I	10 b.u. 16 J.	265	185	-30%	240	-10%
Sekundarstufe II	16 b.u. 19 J.	157	120	-25%	105	-35%
Kinderspielplatz	6 b.u. 14 J.	346	255	-25%	320	-10%
Halbwüchsige	14 b.u. 16 J.	97	60	-40%	80	-20%
Jugend	14 b.u. 19 J.	254	180	-30%	180	-30%
Junge Leute	18 b.u. 25 J.	321	315	0%	210	-35%
25 b.u. 45 Jahre	25 b.u. 45 J.	1026	945	-10%	910	-10%
45 b.u. 65 Jahre	45 b.u. 65 J.	995	1110	10%	925	-5%
Junge Alte	65 b.u. 75 J.	357	370	5%	495	40%
Senioren	75 u. älter	275	365	35%	400	45%
Gestorbene		32	43	35%	51	55%
Bevölkerung		3688	3740	1%	3610	-2%

Quelle: (Kramer, 2012b, S. 10), graphisch leicht verändert

3.5 Wirtschafts- und Sozialstruktur

3.5.1 Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur der Samtgemeinde Selsingen ist deutlich landwirtschaftlich geprägt. Eine bereits hohe und wachsende Rolle spielt dabei die Biogaserzeugung. Stand November 2013 waren 33 Biogasanlagen in Selsingen verortet (vgl. Grontmij, 2014, S.37). Der Beschäftigungsanteil im primären Sektor lag 2015 bei sehr hohen 8,8% (Bertelsmann Stiftung, 2017). Hinsichtlich der Entwicklung des Sektors lässt sich tendenziell auch in Selsingen der allgemeine Trend feststellen, dass eine abnehmende Anzahl an Betrieben eine insgesamt leicht wachsende Fläche bewirtschaftet (vgl. Grontmij, 2014, S. 32). Insofern ist mittelfristig mit einer zurückgehenden Beschäftigungszahl in diesem Sektor zu rechnen.

Der Anteil der Beschäftigten im sekundären Sektor (Industrie und Gewerbe) ist gegenüber Land und Landkreis mit 30,9% nur leicht erhöht (Bertelsmann Stiftung, 2017). Hinsichtlich der Struktur schreibt die Samtgemeinde Selsingen auf ihrer Website (Samtgemeinde Selsingen, 2017): „*In der gewerblichen Wirtschaft bieten konkurrenzfähige bodenständige Betriebe ein breit gefächertes Angebot für ihre Kunden.*“ Die regionale Handlungsstrategie Lüneburg stellt damit korrespondierend die besondere Stärke des Landkreis Rothenburg (Wümme) durch einen starken Mittelstand heraus (s. o. und vgl. Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg, 2014, S.18).

Vergleichsweise gering ist der Anteil der Beschäftigten im tertiären Sektor (60,3%, Stand 2015) – und dies obwohl dem Kasernenstandort in Seedorf als Arbeitgeber eine gewisse Relevanz zukommen dürfte. Die Entwicklung bei den unternehmensorientierten Dienstleistungen war zwischen 2010 und 2015 mit -46,2% sogar stark negativ. (Bertelsmann Stiftung, 2017).

3.5.2 Arbeitsplatzzentralität

Eine Betrachtung der Pendlerbeziehungen und -strukturen unterstreicht eine insgesamt geringe Arbeitsplatzzentralität und Bedeutung der Samtgemeinde als Wirtschaftsstandort. Deutlich wird im Umkehrschluss die hohe Relevanz der Wohnfunktion.

Hinsichtlich der Pendlerzahlen weist die Bertelsmann Stiftung (Stand 2015) für die Samtgemeinde einen stark negativen Pendlersaldo von -25% aus. Verursacht wird diese Bilanz durch einen sehr hohen Anteil der Auspendler an der Bevölkerung von 42,8 % (etwa doppelt so hoch wie im Landkreisdurchschnitt). Bezogen auf die arbeitende Bevölkerung⁸ finden sogar drei Viertel ihren Arbeitsplatz außerhalb der Samtgemeinde. Allerdings kommt ihr dennoch eine – wenn auch vergleichsweise geringe - Rolle als Arbeitsstandort zu. Denn auch der Anteil der Einpendler an der Bevölkerung ist mit 17,3% gegenüber dem Landkreis

⁸ Definiert als sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnstandort

etwas und dem Land deutlich erhöht. Hierzu trägt u. a. der Kasernenstandort in Seedorf bei (vgl. auch Abbildung zu Pendlerströmen).

Ergänzend dazu deutet ein Anteil von Hochqualifizierten am Arbeitsort von (nur) 3,1% in Verbindung mit dem hohem Auspendlerüberschuss (s. o.) darauf hin, dass das Angebot entsprechender Arbeitsplätze in der Samtgemeinde selbst sehr begrenzt ist. Ein etwa doppelt so hoher Anteil an Hochqualifizierten am Wohnort unterstreicht die Erfordernis von Pendelaktivitäten für diese Berufsgruppen (vgl. Bertelsmann Stiftung, 2017).

Bezüglich der Pendlerbeziehungen selbst zeigt die Untersuchung der Verkehrsgesellschaft Nord-Ost Niedersachsen im Zusammenhang mit der Erstellung des Nahverkehrsplans für den Landkreis Rotenburg (Wümme) (Verkehrsgesellschaft Nord-Ost Niedersachsen (VNO), 2017), dass der größte Teil überregional angelegt ist (70,3%). Wichtigstes Ziel der Auspendler in der Samtgemeinde Selsingen ist dabei der Landkreis Stade (32,3%). Auf Platz 2 und 3 folgen Bremen (13,4%) und Hamburg (10,8%) (s. folgende Tabelle).

	Auspendler [Pers.]	Anteile der Ziellandkreise									
		HH	CUX	WL	OHZ	HK	STD	VER	HB	BHV	Summe
Rotenburg (Wümme), LK	22.872	14,7%	2,8%	4,6%	6,0%	5,9%	10,6%	13,3%	20,5%	1,5%	79,9%
Bremervörde, Stadt	2.339	10,7%	10,3%	1,1%	5,9%		42,9%	1,6%	8,6%	3,2%	84,3%
Gnarrenburg	1.545	5,3%	8,3%	0,6%	29,3%		8,9%	2,8%	26,9%	6,7%	88,9%
Rotenburg (Wümme), Stadt	2.211	14,9%		3,4%	0,7%	6,5%	1,2%	21,7%	27,4%		75,7%
Scheeßel	1.529	28,6%	0,7%	9,5%	0,9%	5,7%	3,7%	11,8%	17,3%		78,2%
Visselhövede, Stadt	1.534	4,0%		1,4%		48,4%		17,7%	9,2%		80,6%
SG Bothel	967	9,5%		2,7%		17,9%		27,0%	17,4%		74,5%
SG Fintel	1.297	38,3%		22,1%		10,9%	0,8%	2,5%	4,5%		79,1%
SG Geestequelle	983	4,8%	22,9%		7,9%		25,7%		8,2%	12,6%	82,2%
→ SG Selsingen	985	10,8%	2,7%	1,0%	5,6%		32,3%	4,5%	13,4%		70,3%
SG Sittensen	1.935	39,0%		18,1%		0,6%	15,2%	1,5%	4,7%		79,1%
SG Sottrum	2.943	6,6%			1,1%	0,9%		35,0%	36,5%	0,4%	80,5%
SG Tarmstedt	2.322	2,8%			21,0%		0,9%	17,1%	43,4%		85,1%
SG Zeven	2.282	19,9%	0,4%	4,3%	4,9%	1,3%	13,2%	10,1%	20,2%	0,7%	75,0%

Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik, 2015, an 100 % fehlende Pendler haben sonstige Ziele

Abbildung 21: Zielorte von Auspendlern - Kommunen im Landkreis Rotenburg (Wümme)

Quelle: (Verkehrsgesellschaft Nord-Ost Niedersachsen (VNO), 2017, S. 27)

Die folgende Abbildung visualisiert die Pendlerströme. Sie stellt die Summe der Ein- und Auspendler dar und erfasst Richtungen und Stärken innerhalb und außerhalb des Landkreises. Innerhalb des Landkreises wird die Relevanz der Pendelbeziehungen zwischen der Samtgemeinde und den Städten Bremervörde und Zeven deutlich. Herausgestellt wird im Speziellen auch die Bedeutung der Orte Seedorf, Rhade und Osteristedt im Hinblick auf Pendlerbeziehungen.

Pendlerbeziehungen SG Selsingen

Ein- und Auspendler 30.06.2015
Quelle: Agentur für Arbeit

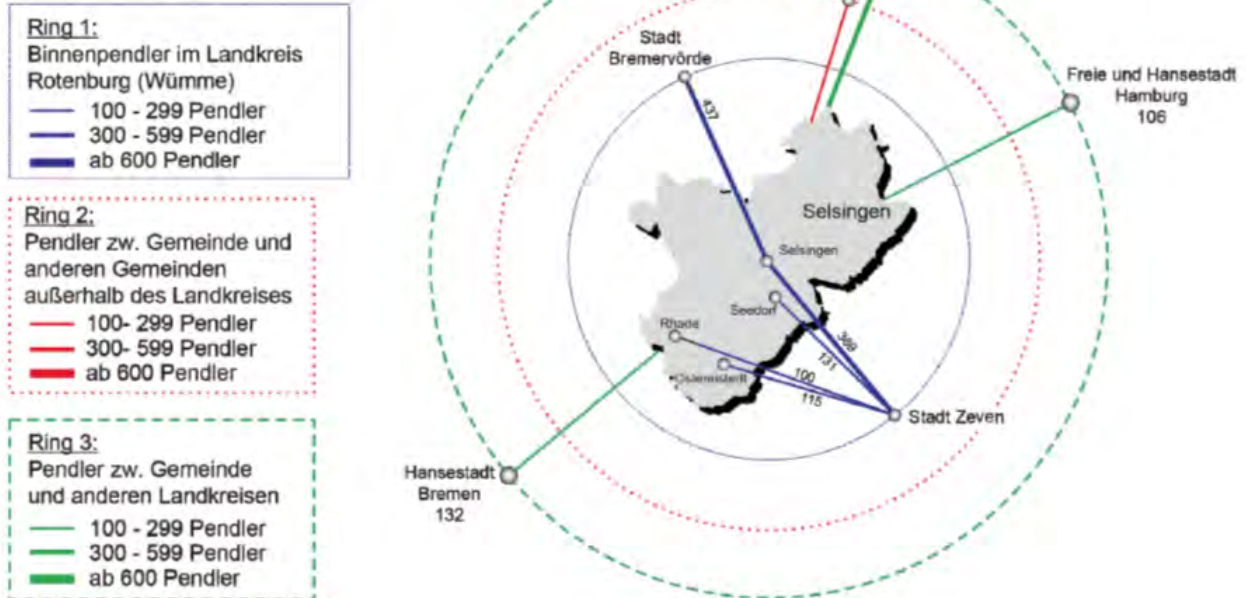


Abbildung 22: Pendlerbeziehungen Samtgemeinde Selsingen
Quelle: (Verkehrsgesellschaft Nord-Ost Niedersachsen (VNO), 2017, S. 31)

3.5.3 Soziale Kennzahlen

Die Beschäftigungssituation in der Samtgemeinde stellt sich sehr solide dar. Nennenswert sind eine sehr geringe SGB II- und Arbeitslosenquote (2,7 bzw. 2,3%). Zudem ist auch die Jugendarbeitslosigkeit mit 2,6% relativ gering. Allerdings ist im Vergleich zum Landkreis und zum Land der Anteil an Einwohnern in geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen auffällig hoch - insbesondere der Anteil geringfügig beschäftigter Frauen (165,5/1000) und Senioren ab 65 Jahren (95,5/1000). Außerdem auch der Anteil der ‚Aufstocker‘ (rd. 5% höher als in Land und Landkreis). (Bertelsmann Stiftung, 2017).

Vergleichsweise positiv lässt sich auch die soziale Lage der Haushalte darstellen. Die Kaufkraft liegt mit 49.048 €/Haushalt über dem Landes- und Landkreisdurchschnitt. Die Schere zwischen armen und reichen Haushalten ist bei einem soliden Mittelstand weniger stark als in den Vergleichsregionen Landkreis und Land und auch die Kinderarmut liegt – trotz steigender Tendenz – mit 6,4% weiterhin unter dem Durchschnitt (vgl. ebd.).

3.6 Nahversorgung

3.6.1 Nahversorgungsangebot

Die Gemeinde Selsingen bietet ein grundzentrales Nahversorgungsangebot mit ergänzenden Angeboten des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Eine über das (insgesamt bereits gute) grundzentrale Angebot hinausgehende Versorgung bieten v. a. die nahegelegenen Mittelzentren Zeven und Bremervörde.

Im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Selsingen (Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, 2013) wurde das am Standort vorhandene Angebot (Stand Juli 2012) erhoben und bewertet. Die Sweco GmbH (2016, S. 31) fasst die Ergebnisse hinsichtlich der Angebotsstruktur im Ortskern wie folgt zusammen:

Der Einzelhandel und das Dienstleistungsgewerbe sind die dominierenden Wirtschaftssektoren (...). Daneben gibt es einige Handwerksunternehmen, den (...) Gärtnereibetrieb sowie gastronomische Einrichtungen. Größere Industriebetriebe oder sonstiges produzierendes Gewerbe sind (...) nicht vorhanden.“

Die Studie selbst kommt im Weiteren zu folgenden Ergebnissen (vgl. Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, 2013, S.26ff):

- In der Gemeinde Selsingen befinden sich 23 Betriebe, davon decken neun den Bereich Nahrungs- und Genussmittel ab. Letztere stellen rd. 38% der Verkaufsfläche, welche insgesamt 7.800 m² beträgt.
- Das vorhandene Lebensmittelangebot ist wohnstandortnah sowie „umfangreich und weitestgehend zukunftsfähig“ (ebd., S.27). Es wird insbesondere abgedeckt über einen Edeka-Supermarkt mit 1.300 m² Verkaufsfläche, zwei Discounter (Aldi und Penny mit 800 bzw. 600 m² Verkaufsfläche) sowie einen Getränkemarkt und drei Bäckereien.
- Es liegt eine ‚sehr gute‘ Ausstattung mit Apotheken (2 Filialen) sowie mit Angeboten im Bereich Tiernahrung/Zubehör (u. a. Raiffeisenmarkt), Blumen und Pflanzen (Gärtnerei) sowie Schreibwaren/Bücher/Spielwaren (Fachgeschäft) vor.
- Durch inhabergeführte Fachgeschäfte im Ort sind auch die Branchen Damenbekleidung, Haushaltswaren/Geschenkartikel, Elektrowaren, Foto, Optik, Fahrräder/Zubehör und Sanitär/Bad vergleichsweise ‚sehr umfangreich‘ und ‚gut vertreten‘.
- Angebotslücken bestehen im Hinblick auf das Segment Drogerie- und Parfümeriewaren. Diese Waren werden nur als Teilsegmente (im Supermarkt bzw. in den Discountern) geführt – eine Drogerie ist in Selsingen nicht vorhanden.

Ergänzt wird das Angebot durch einen Wochenmarkt.

Seit 2012 hat sich die Situation hinsichtlich des Einzelhandelsbesatzes durch eine steigende Anzahl an Leerständen und Mindernutzungen deutlich verschlechtert. Bereits 2013 wurden fünf leerstehende Ladeneinheiten in der Hauptstraße mit einer Fläche von etwa 700 m² (davon rd. 500 m² einer Immobilie (Koch) zuzuordnen) festgestellt (vgl. ebd., S.38). Seit 2013 haben sich zwei weitere Leerstände im Einzelhandel (Hauptstraße 43 (Elektroladen) und Hauptstraße 35 (Modengeschäft)) sowie im Bereich private Dienstleistungen (Alte Straße 13 (Frisör)) und Alte Straße 7 (Dienstleister) ergeben. Darüber hinaus stehen weitere Nicht-Wohngebäude im Zentrum des Ortes leer (u. a. Hauptstraße 18a (ehemals Arztpraxis) sowie Hauptstraße 41. Nachhaltige Neuansiedlungen oder grundlegende Sanierungen haben nicht stattgefunden. Der 2013 kartierte Leerstand an der Hauptstraße 21 ist heute ein Discountladen (Hollandshop) und Fußbodengeschäft. Insgesamt kann aber weiterhin (noch) von einer den Anforderungen an ein Grundzentrum entsprechenden Angebotslage ausgegangen werden.

Ergänzend dazu sei hier noch ein kurzer Blick auf das gastronomische Angebot in Selsingen geworfen. Dieses ist geprägt durch traditionelle Gasthäuser. Im Untersuchungsgebiet sind drei Gasthäuser verortet, darüber hinaus befindet sich hier ein italienisches Restaurant. Der Bereich Café, Bistro, Eisdielen wird im Ort nur ansatzweise abgedeckt.

3.6.2 Einkaufsorientierung und Kundenzufriedenheit

Im Rahmen einer Bürgerbefragung im Oktober 2012 (Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, 2013, S. 14f) wurde die Einkaufsorientierung der Einwohner der Gemeinde ermittelt. Dabei wurde festgestellt, dass die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs größtenteils im Ort stattfindet – mit (auffälliger) Ausnahme von Drogerieartikeln, die zum damaligen Zeitpunkt v. a. in Zeven (Rossmann) erworben wurden. Für den Erwerb von Gütern des mittel- bis langfristigen Bedarfs wurde dagegen einerseits ein ungewöhnlich hoher Anteil an innerorts erworbenen Artikeln der Teilssegmente Bücher, Haushaltsgroßgeräte und Gartenbedarf festgestellt. Andererseits wurden Bekleidung und Schuhe kaum innerhalb der Gemeinde erworben, sondern v. a. in den nahen Mittelzentren. Hiermit korrespondiert, dass der 2012 noch am Standort betriebene Modeladen zwischenzeitlich aufgegeben wurde.

Im Rahmen der o. a. Befragung wurde auch die Kundenzufriedenheit erhoben. Diese fiel v. a. für einen Großteil der Fachgeschäfte aber auch für „Selsingen als Einkaufs- und Dienstleistungsort“ insgesamt verhältnismäßig gering aus. Insbesondere wurde auch der Wunsch nach einer Ergänzung des Angebotes (v. a. im Bereich Bekleidung, Schuhe, Drogeriewaren) aber auch über die Einrichtung von Gastronomie geäußert (Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, 2013, S. 17ff).

3.6.3 Kaufkraftpotenzial und Zentralität

Das engere Marktgebiet der Gemeinde Selsingen umfasste 2012 gemäß den Ermittlungen der GMA (Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, 2013) neben dem Kernort selbst die Samtgemeindemitglieder mit Ausnahme von Rhadereistedt und Ostereistedt. 2012 lebten in diesem Gebiet 8.480 Einwohner. Darüber hinaus wurden weitere Kundenpotenziale durch auswärtige Besucher (Umkreisgemeinden und Touristen) festgestellt. U. a. basierend auf der Einwohnerzahl im Marktgebiet, einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von 5.359 €/Kopf und einem Kaufkraftniveau unterhalb des Bundesdurchschnitts (96,9/100) wurde 2012 ein Kaufkraftpotenzial für das engere Marktgebiet von ca. 43,5 Mio. Euro ermittelt; davon entfielen rd. ein Drittel auf den Bereich Nahrungs- und Genussmittel (vgl. ebd., S.23f). Basierend auf dem genannten Kaufkraftpotenzial im Marktgebiet und einer Bruttoumsatzleistung von 21 Mio. € wurde seitens der GMA eine Zentralität von 48% für alle Branchen und 80% für Nahrungs- und Genussmittel errechnet (d. h. 48 bzw. 80% der potenziellen Ausgaben konnten im Marktgebiet generiert werden) (Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, 2013, S. 29f).

Auf Basis der Einwohnerzahlen 2015 (Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2001-2016) lässt sich aktuell ein Marktgebiet von etwa 8.700 Einwohnern ermitteln.⁹ Darüber hinaus hat sich auch die (haushaltsbezogene) Kaufkraft in der Samtgemeinde positiv entwickelt. Letztere ist von 47.255 € im Jahr 2013 auf 49.048 € im Jahr 2015 gestiegen (Bertelsmann Stiftung, 2017). Ein Datenvergleich mit Landkreis (47.318 €) und Land (45.169 €) zeigt sogar ein vergleichsweise hohes Kaufkraftniveau in der Samtgemeinde (Bertelsmann Stiftung, 2017). Diese Entwicklung lässt vermuten, dass auch das Kaufkraftpotenzial heute oberhalb des 2012 errechneten Wertes liegt. Allerdings sei in diesem Zusammenhang auch auf die Aussage der Sweco GmbH (2016, S. 31f) verwiesen, die vor dem Hintergrund des deutlichen Leerstands im Ortskern darauf hinweist, *„dass es grundsätzliche strukturelle Probleme gibt, die (...) auch darauf zurückzuführen sind, dass Selsingen aufgrund seiner relativ geringen Einwohnerzahl in einigen Segmenten nicht genügend Kaufkraft erzeugen kann.“*

3.6.4 Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Um das Angebot am Standort langfristig zu sichern und zu stärken, wurden im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes verschiedene Empfehlungen unterbreitet. Zentral waren dabei das Sortimentskonzept und das Standortkonzept i. S. einer förmlichen Festle-

⁹ Die vorliegenden statistischen Daten (des LSN) stellen die Einwohnerzahlen nur auf der Ebene der Mitgliedsgemeinden dar. Die Angaben für Ostereistedt wurden entsprechend komplett herausgerechnet, obwohl der Ortsteil Ruckstet gem. EHEK 2013 zum Marktgebiet gehört. Die Angaben für Rhadereistedt sind in den Zahlen für Rhade enthalten, welches zum Marktgebiet gehört und wurden insofern mit berücksichtigt. Die auf dieser Basis ermittelte Einwohnerzahl beträgt 8.717.

gung eines zentralen Versorgungsbereiches¹⁰ (vgl. ebd., S.31 und S. 34ff). Förmliche Festlegungen hierzu sind bisher nicht erfolgt. Allerdings orientiert sich die Gemeinde bei der Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben an den Vorschlägen der GMA.

Die zentrale Sortimentsliste ist in folgender Abbildung dargestellt.

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
nahversorgungsrelevante Sortimente <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- / Genussmittel ▪ Reformwaren, Tabakwaren ▪ Getränke ▪ Drogeriewaren, Kosmetik ▪ Apothekenwaren ▪ Schnittblumen ▪ Schreib-, Papierwaren, Zeitschriften / Zeitungen zentrenrelevante Sortimente <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bücher, Spielwaren, Bastelartikel ▪ Sanitätswaren ▪ Bekleidung, Wäsche ▪ Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe ▪ Schuhe, Lederwaren ▪ Sportbekleidung ▪ Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik ▪ Geschenkartikel, Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen ▪ Elektrokleingeräte, Elektrogroßgeräte ▪ Foto / Zubehör ▪ Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger ▪ Computer / Zubehör ▪ Telekommunikation ▪ Uhren, Schmuck, Optik, Akustik ▪ Musikalien, Pokale / Münzen ▪ Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche ▪ Baby- / Kinderartikel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lebende Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung ▪ Möbel, Küchen, Büromöbel ▪ Antiquitäten ▪ Lampen / Leuchten ▪ Gartenmöbel ▪ Matratzen ▪ Gardinen / Zubehör ▪ Teppiche, Bodenbeläge ▪ Pflanzen / Zubehör ▪ Eisenwaren, Werkzeuge ▪ Badeinrichtungen, Sanitär, Fliesen ▪ Installationsmaterial, Rollläden, Rollos, Markisen ▪ Farben, Lacke, Tapeten ▪ Holz, Bauelemente ▪ Campingartikel ▪ Sportgroßgeräte ▪ Reitsportartikel ▪ Angelbedarf, Jagdbedarf ▪ Auto- / Motorradzubehör ▪ Fahrräder / Zubehör ▪ Arbeitsbekleidung

Abbildung 23: Sortimentsliste Einzelhandel Selsingen

Quelle: (Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, 2013, S. 33)

Die vorgeschlagene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

¹⁰ i. S. von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauN-VO

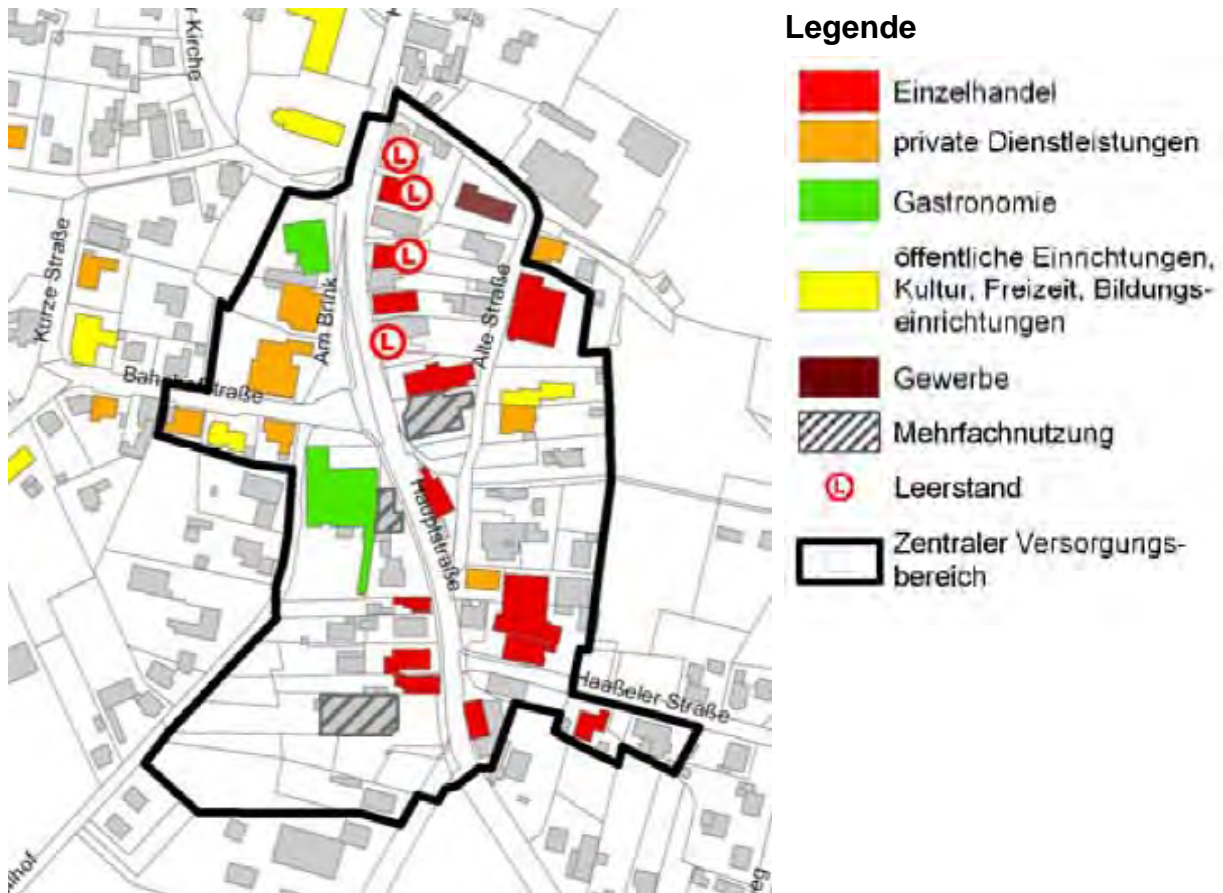


Abbildung 24: Vorschlag Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich Selsingen
Quelle: (Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, 2013, S. 39)

Die Einzelhändler und Gewerbetreibenden in der Samtgemeinde Selsingen tragen aktiv zu einer Stärkung des Einkaufs- und Wirtschaftsstandortes bei und fördern in diesem Sinne auch das Hauptgeschäftszentrum des Hauptortes. Im Rahmen der Interessen- und Werbegemeinschaft „Treffpunkt Selsingen“¹¹ werden regionale und lokale Angebote entwickelt und vermarktet.

3.7 Ausgewählte soziale Infrastrukturen und medizinische Versorgung

Die Samtgemeinde stellt die Grundversorgung mit sozialen Infrastrukturen sicher. Auch grundzentrale medizinische Versorgungseinrichtungen sind vorhanden.

Schulangebot

Die Samtgemeinde Selsingen hat zwei Grundschulen. Eine davon befindet sich im Kernort, eine im Ortsteil Rhade. Darüber hinaus gibt es am Standort eine Oberschule mit teilgebun-

¹¹ Weitere Infos unter: <http://www.treffpunkt-selsingen.de/selsingen>

dener Ganztagsbeschulung. Im März 2017 hatten diese Schulen insgesamt 799 Schüler – davon rd. 2/3 Fahrschüler (vgl. Tabelle).

Tabelle 4: Schulstandorte, Schülerzahlen, Fahrschüler

Schulort	GS	HS	RS	OS	GYM	KGS	IGS	FöS	BBS	WDS RSS	Gesamt	anspruchs- berechtigte Fahrschüler	Anteil
Selsingen	x			x							799	516	65%
Summe (Landkreis)											24.425	8.601	35%

Quelle: (Verkehrsgesellschaft Nord-Ost Niedersachsen (VNO), 2017, S. 37), Auszug; Datenbasis: Hauptamt/Schulabteilung Landkreis Rotenburg (Wümme): Zusammenstellung der Schülerzahlen im Landkreis Rotenburg (Wümme), Stand: 3.2017

Basierend auf dem oben bereits zitierten Kramer-Gutachten, ist für die Samtgemeinde Selsingen - selbst in einem Aktiv-Szenario - bis 2030 mit sinkenden Schülerzahlen zu rechnen (vgl. Kapitel 3.4.2). Für den Grundschulstandort Rhade wird vor diesem Hintergrund – zumindest im Passiv-Szenario - eine Schließung prognostiziert. Für die Heinrich-Behnken-Oberschule ermittelt das Gutachten mittel- bis langfristig eine Zwei- (Passiv-Szenario) bis Dreizügigkeit bei kleinen Klassenstärken, für die Grundschule eine Drei- bis Vierzügigkeit (Kramer, 2012b, S. 2, 7).

Ein weiterführendes Schulangebot mit einem Gymnasium, sowie berufsbildenden- und spezialisierten Förderschulen wird u. a. am Standort Zeven bereitgestellt.

Kinderbetreuungseinrichtungen

In der Samtgemeinde sind Stand 1.1.2015 zehn Kinderbetreuungseinrichtungen vorhanden, in denen insgesamt 321 Kinder, davon 34 unter 3 Jahren betreut werden (Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2016). Im Hauptort Selsingen (ohne Ortsteile) befinden sich die Kitas Die Arche mit drei Kindergarten- und einer Krippengruppe und der Spielkreis Selsingen mit einer Kindergartengruppe.

Spielplätze

Hinsichtlich des Spielplatzangebotes wird im Kramer-Gutachten eine Anzahl von zehn öffentlich zugänglichen Spielplätzen neben denen, die öffentlichen Einrichtungen direkt zugeordnet sind, benannt. Diese befinden sich allerdings überwiegend in Randlagen des Ortes, in denen Wohngebiete nach 1973 errichtet wurden und insofern dem niedersächsischen Spielplatzgesetz Rechnung getragen werden musste. Heute werden sie dementsprechend kaum noch genutzt, da in diesen Lagen bedingt durch den natürlichen Alterungsprozess kaum noch Kinder wohnen. Gegenüber dieser Überversorgung in Randlagen, gibt es im Ortskern keine Spielplätze (Kramer, 2012b, S. 6).

Medizinische Versorgung

In der Samtgemeinde besteht eine Grundversorgung durch Ärzte.¹² Aufgrund des demographischen Wandels besteht allerdings mittelfristig ein Risiko für eine Ausdünnung der Versorgung und ein entsprechendes Defizit. Eine spezialisierte medizinische Versorgung in Form von Krankenhäusern und Fachärzten ist z. B. in der Samtgemeinde Zeven vorhanden (Grontmij, 2014, S. 45). Im Pflegebereich besteht in der Samtgemeinde mit der Einrichtung Drei Eichen ein Betreuungsangebot. Außerdem ist ein umfangreiches (auch heilpädagogisches) Angebot der Lebenshilfe vorhanden.

Weitere Entwicklung

Hinsichtlich des Entwicklungsbedarfs sei abermals auf das Kramer-Gutachten verwiesen. Folgende Anforderungen werden dort herausgestellt (Kramer, 2012b, S. 6-8):

- Jugendliche und junge Erwachsene sollten durch Veranstaltungen / Jugendarbeit etc. im Ort gehalten bzw. zum Rückkehren motiviert werden
- Bestehende Nachbarschaftshilfe sollten ausgebaut werden
- Selbstbestimmtes Wohnen sollte gefördert werden, z.B. Mehrgenerationenwohnen und Ermöglichung von Pflege
- Seniorensport/Hallensport sollte ausgebaut werden.

¹² 3 Allgemeinmediziner, 3 Zahnärzte, 3 Fachärzte, Stand 2012 (vgl. Kramer 2012)

3.8 Kultur und Freizeit

Die Gemeinde Selsingen selbst stellt im Rahmen ihres Internetauftritts im Hinblick auf Kultur und Freizeit insbesondere das „rege Vereinsleben“ und die „aktive Kirchengemeinde“ heraus (Samtgemeinde Selsingen, 2017). Angegeben wird eine Zahl von 30 Vereinen – darunter u. a. Landfrauen, Heimatverein, Deutsches Rotes Kreuz, Landtouristik-Verein, NABU-Gruppe etc. Unterstrichen wird das Engagement der Bürger für ihre Gemeinde bzw. ihr Dorf – u. a. durch Teilnahme an Wettbewerben, z. B. „Unser Dorf soll schöner werden“.

Hinsichtlich kultureller und freizeitbezogener Ausstattungen bietet die Gemeinde ein Sportzentrum und einzelne Sporthallen sowie ein Freibad. Darüber hinaus gibt es eine Bücherei und Angebote im Bereich Erwachsenenbildung. Als kulturelle Highlights finden sich in Selsingen die "Holländer-Galerie-Windmühle Elisabeth", die St.-Lamberti-Kirche, das Heimathaus "Greven Worth" oder die Bierbrauerei "Selsinger Hof". In Ergänzung mit guten Übernachtungsmöglichkeiten und der landschaftlich schönen Lage an der Oste-Niederung bewertet die Gemeinde sich selbst als „beliebtes Urlaubs- und Ausflugsziel“ (ebd.).

Beworben wird das touristische Angebot u. a. über den Touristikverband des Landkreises Rotenburg (Wümme), der als „TouROW“ auf dem Markt auftritt. Im Zentrum stehen dabei beschilderte Wander- und Radwege mit Rastmöglichkeiten (z. B. Mühlenroute, Mönchsweg oder Oste-Radweg). Im ILEK (Grontmij, 2014) werden für Selsingen und Umgebung als Freizeitaktivitäten v. a. „Naturwanderungen“ u. a. im „Großen Holz“, Hof- und Mühlencafés oder Milchraststätten herausgestellt (ebd. S.33). Als Übernachtungsziel kommt der Samtgemeinde Selsingen mit zwei Gastbetrieben (2013) hiernach allerdings eine zahlenmäßig eher untergeordnete Bedeutung zu (Grontmij, 2014, S. 32)

4 Vertiefende Bestandsanalyse für das Untersuchungsgebiet

Im Folgenden wird der räumliche Fokus auf das Untersuchungsgebiet Selsingen-Mitte gelegt. Aufbauend auf der Beschreibung der Gebietsabgrenzung (Kapitel 4.1) erfolgt eine städtebaulich-funktionale Bestandsermittlung und Bewertung. Im Fokus stehen dabei die Nutzungsstruktur, die Bebauung und das Ortsbild sowie die Verkehrs- und Freiflächen (Kapitel 4.2). Die Zielsetzung besteht dabei darin, ggf. vorhandene Mängel und Missstände gem. § 136 Abs. 2 BauGB zu erkennen (Kapitel 4.3) aber auch besondere Stärken und Schwächen herauszustellen (Kapitel 4.4).

4.1 Abgrenzung

Das Untersuchungsgebiet Selsingen-Mitte erstreckt sich zu beiden Seiten der den Ortskern durchziehenden Hauptstraße (B71) in ihrem Verlauf etwa zwischen den Einmündungen von Lavenstedter Weg im Süden und Im Sick im Norden. Im Westen reicht es etwa bis zur Bahnlinie, im Osten verläuft die Grenze auf Höhe der Straße Greven Worth.

Die Straße Im Sick bildet die nördliche Grenze des Gebiets. Weiter in Richtung Osten folgt die Grenze ein kurzes Stück der Hauptstraße, verläuft dann zwischen den Hausnummern 7 (innerhalb des Gebietes) und 5 (außerhalb) und im Weiteren entlang des Selsinger Bachs und parallel zum Erlenweg (nicht im Untersuchungsgebiet). Etwa auf Höhe der Adresse Erlenweg 11 knickt sie in Richtung Süden ab und verläuft zunächst zwischen landwirtschaftlich genutzten Flächen und im Folgenden entlang der Straße Greven Worth (nur Verkehrsfläche und westliche Anlieger im Gebiet) bis zur Haaßeler Straße. Hier nimmt sie den Verlauf der Haaßeler Straße in Richtung Westen auf. Dabei umfasst das Untersuchungsgebiet die Anlieger auf beiden Seiten der Haaßeler Straße, inkl. der Grundstücke Eichenweg 5 und 7. Bestandteil des Untersuchungsgebietes sind darüber hinaus auch die Grundstücke Hauptstraße 43 und 45 im Kreuzungsbereich Haaßeler Straße/Hauptstraße. Südlich des letztgenannten Grundstücks verläuft die Grenze über die Hauptstraße hinweg, weiter in Richtung Westen. Sie folgt zunächst dem Lavenstedter Weg (nur Verkehrsfläche und westliche Anlieger im Gebiet), knickt südlich des Grundstücks Lavenstedter Weg 6 in Richtung Westen ab und erreicht die Straße Hellhof nördlich des Grundstücks Hellhof 20/20a (nicht im Untersuchungsgebiet). Dieser Straße (nur Verkehrsfläche im Untersuchungsgebiet) folgt sie ein kurzes Stück weiter in Richtung Westen. Den westlichen Abschluss des Gebietes bilden der Fußweg entlang des Friedhofs, die Grundstücksgrenzen von Bauhof (August-Vogel-Straße), Reithalle (Rosenstraße 15) und Gartenmarkt (Rosenstraße 19) sowie die Verkehrsfläche des nördlich verlaufenden Teilstücks der Rosenstraße (hier nur östliche Anlieger im Gebiet).

Das Untersuchungsgebiet entspricht in etwa dem Quartier, welches im Jahr 2016 Gegenstand der Erstellung eines Integrierten Energetischen Quartierskonzeptes (Sweco GmbH, 2016) war („Klimaquartier“). Dieses Gebiet ist in der folgenden Karte grün markiert. Be-

4.2 Gebietsbezogene Tiefenanalyse: Nutzung, Städtebau, Infrastruktur

4.2.1 Ortskernfunktionen und Nutzungsstrukturen

Das Untersuchungsgebiet wird geprägt durch den Ortskern der Gemeinde mit seinen zentralen Nutzungen. Einzelhandels-, Dienstleistungs- und (einzelne) Gewerbebetriebe stellen die grundzentrale (Nah-)Versorgung der Einwohner mit Gütern sicher. Ergänzend sichern öffentliche Infrastrukturen (Schulen, Kindergarten, Feuerwehr) und weitere Gemeinbedarfseinrichtungen (Kirchen, soziale Dienste) die soziale Grundversorgung. Darüber hinaus charakterisieren einige Wohnstraßen und größere öffentliche und private Grünflächen das Untersuchungsgebiet.

Der Haupteinkaufsbereich mit Geschäften, kleineren Handwerks- und Gastronomiebetrieben sowie Dienstleistungseinrichtungen befindet sich entlang der Hauptstraße, etwa zwischen den Einmündungen von Haaßeler Straße und Im Sick. Weitere kleinteilige v. a. Dienstleistungseinrichtungen sind an der Bahnhofstraße (v. a. bis zur Einmündung Kurze Straße) sowie an der Alten Straße angesiedelt. Ganz im Nordosten ergänzt ein Vollsortimenter das Lebensmittelangebot im Ortskern. Nähere Informationen zum vorhandenen Einzelhandelbesatz sind auch Kapitel 3.5.2 zu entnehmen.

An das Hauptgeschäftszentrum schließen sich mehrheitlich Wohnnutzungen, überwiegend in Form von Einfamilienhausgebieten, an. Einzelne Gebäude beherbergen dabei auch Dienstleistungsnutzungen (z. b. Frisör, Maler, Ärzte). V. a. in den Randbereichen der Wohnbebauung – in Angrenzung zur Bahn oder zu Freiflächen - finden sich auch gewerbliche Nutzungen; u. a. ein Gartenmarkt mit Gewächshäusern, Hofstellen oder Lagergebäude.

Gemeinbedarfseinrichtungen, vielfach untergebracht in größeren Funktionsbauten, sind im gesamten Untersuchungsgebiet verteilt. Auf einer leichten Anhöhe im Nordwesten des Hauptgeschäftsbereiches liegen die denkmalgeschützte Kirche und das benachbarte Pfarrhaus. Ganz im Osten des Untersuchungsgebiets liegt eingebettet in die Grünanlage Greven Worth das Fachwerkensemble des Heimathauses der Gemeinde, welches Museumszwecken dient. Eingestreut in die Wohngebiete westlich der Hauptstraße liegen die Oberschule sowie ein Ensemble aus drei größeren Einzelgebäuden, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden und (überwiegend) als Sporthalle,¹³ Spielkreis¹⁴ bzw. Kindertagesstätte¹⁵ dienen (Bereich Alte Schule) und das Schützenhaus.

¹³ Die Sporthalle an der Rosenstraße 13 dient verschiedenen Institutionen und Vereinen (Sportvereine, Rheumaliga, Tanzgruppen, Seniorengruppen, Lebenshilfe, Kindergarten etc.). Schulsport findet als freiwilliges Angebot im Rahmen der Ganztagsbeschulung für rund 3 Stunden/Woche statt.

¹⁴ In dem Gebäude wurde ursprünglich ein Kindergarten betrieben. Für diesen Zweck werden die Räumlichkeiten als Reserve vorgehalten. Im Wesentlichen findet hier aktuell eine Nachmittagsbetreuung im Rahmen der Ganztagsbeschulung statt. Der westliche Teil des Gebäudes dient als Lagerraum für soziale Zwecke (Flüchtlingshilfe, Rumänien-Hilfe).

Auf großzügigen Grundstücken mit weitläufigen Freiflächen liegen am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes eine Reithalle, ein Kindergarten, Bauhof und Feuerwehr und eine Kapelle (auf dem Friedhofsgelände). Im nordöstlichen Untersuchungsgebiet befindet sich eine unbebaute, weitläufige private landwirtschaftliche Nutzfläche.

Diese Nutzungsstruktur spiegelt sich auch in den Eigentumsstrukturen wider:

„Im Quartier haben insgesamt 171 Grundstücke oder Gebäude eine eigene Adresse. 150 Adressen sind privaten Eigentümern zuzuordnen, fünf Adressen gehören Unternehmen, in 13 Fällen ist die Samtgemeinde bzw. die Gemeinde Selsingen Gebäudeeigentümer. Drei Adressen gehören zu kirchlichen Einrichtungen.“ (Sweco GmbH, 2016, S. 16)¹⁵

Hinsichtlich der Nutzungssituation im Hauptgeschäftsbereich ist auf das bestehende Leerstandsproblem hinzuweisen. Insbesondere auf der Ostseite *„der Hauptstraße stehen einige Gebäude teilweise schon seit Jahren leer - vor allem ehemalige Wohn- und Geschäftshäuser. Eine Vermietung oder Vermarktung dieser Gebäude ist offensichtlich sehr schwierig und vermutlich auf unterschiedliche Probleme zurückzuführen. (...) Da der Leerstand vor allem ehemalige Geschäftshäuser betrifft, liegt die Vermutung nahe, dass es sich um ein strukturelles Problem handelt. (...) Im reinen Wohnbereich ist im Quartier kein generelles Leerstandsproblem festzustellen.“ (Sweco GmbH, 2016, S. 24f)*

¹⁵ Der überwiegende Teil des Objektes wird von der Gemeinde an die Lebenshilfe für den Betrieb einer Kindertagesstätte vermietet.

¹⁶ Diese Werte treffen auf das Quartier zu, für das das Integrierte Energetische Quartierskonzept erstellt wurde und sind für das untersuchungsgebiet insofern näherungsweise gültig.

4.2.2 Ortsbild und Bebauung

Siedlungsstruktur

Den historischen Kern des Ortes bildet die auf einem Siedlungshügel gelegene, 1725 errichtete Feldsteinkirche mit dem benachbarten „Brink“ (Versammlungsfläche in Gemeineigentum). Die ursprünglich dichte, dörfliche Bebauung aus Hofstellen und Katen, die diesen Bereich vormals charakterisierte, wurde bei einem Großbrand zerstört. Erhalten blieben nur die Kirche selbst und Teile der Kirchenmauer.



Abbildung 25: Lambertikirche

Gleichwohl ist der Bereich um Kirche und Brink – entlang der heutigen Hauptstraße etwa zwischen Lambertistraße und Bahnhofstraße - auch heute noch von historischer Bebauung geprägt. Dabei handelt es sich um einzelne Fachwerkgebäude, die im Wesentlichen dem 19. Jahrhundert entstammen und teilweise denkmalgeschützt sind. Darüber hinaus um einige (Wohn-)Bauten aus dem späten 19. bis frühen 20. Jahrhundert v. a. aus ortstypischem rotem Backstein. Ergänzend finden sich heute neuere Bauten, v. a. Wohn- und Geschäftshäuser aus den 70er und 80er Jahren im historischen Ortskern, die kleinere Baulücken gefüllt oder bestehende Strukturen ergänzt haben.



Oben links: Bebauung
Lambertstraße

Oben rechts: Pfarrhaus

Unten links: Hauptstraße,
Einmündung Lamber-
tstraße

Abbildung 26: Aufgelockerte Baustrukturen im Kirchengrundumfeld

Die Bebauung ist im unmittelbaren Kirchengrundumfeld eher kleinteilig und aufgelockert. Der Bereich um den Fußgängerbereich Am Brink ist hingegen höher verdichtet: Auf der östlichen Seite der Hauptstraße, zwischen Bahnhofstraße und Alte Straße stehen 1,5-2-geschossige, größtenteils giebelständige Gebäude dicht beieinander und rücken eng an den Straßenraum heran. Im Westen wird der Platz von großvolumigen Baukörpern jüngerer Datums einge-
fasst. Den südlichen Abschluss bildet die Bahnhofstraße. Bis zur Einmündung der Kurzen Straße ist diese ebenfalls durch eine dichte Bebauung aus teilweise großvolumigen Baukörpern geprägt, die zum Großteil mindestens in den Erdgeschossen gewerblich genutzt werden; u. a. befindet sich hier der dominante Fachwerkbau des Selsinger Hofs.



Neuere Bebauung Westseite (links) und Selsinger Hof (rechts)



Ältere Bebauung Ostseite

Abbildung 27: Dichte Bebauung im Bereich Am Brink

Folgt man der Hauptstraße weiter in Richtung Süden verliert sich die historische Prägung langsam. Eine durchmischte Bebauung aus Wohn- und Geschäftshäusern aus verschiedenen Baujahren und Baustilen charakterisiert die Einmündungsbereiche von Alter Straße und Haaßeler Straße. Historische Kerne einzelner Gebäude sind hier weitestgehend überprägt. Kleinteilige (Wohn- und) Geschäftshäuser stehen neben größeren (Funktions-)Bauten (z. B. Penny-Markt, Pape, Apothekegebäude). Insgesamt ist die Bebauung in Angrenzung an den Straßenraum relativ dicht. Einzelne Gebäude rücken eng aneinander und an die Straße heran.



Abbildung 28: Bebauungsstruktur südliche Hauptstraße

Diese eher dichte Baustruktur löst sich in Richtung Norden, entlang der Alten Straße, die einen östlichen ‚Nebenarm‘ zur Hauptstraße darstellt und ebenfalls Geschäftsstandort ist, auf. Der Teilraum weist eine geringe städtebauliche Dichte auf und ist von großvolumigen (Funktions-) Bauten und einzelnen kleineren Wohngebäuden geprägt. Mit Ausnahme eines Neubaus ist die Bebauung in den 1920er bis 1980er Jahren entstanden. Ortsbildprägende Gebäude gibt es hier nicht. Brachliegende, ungestaltete Grundstücks-/Stellplatzflächen prägen das Ortsbild. Die Grundstücke auf der Westseite der Straße werden im Wesentlichen von der Hauptstraße aus erschlossen; insofern grenzen deren Rückseiten – teilweise mit Mauern oder Zäunen eingefasst - an die Alte Straße an.



Abbildung 29: Siedlungsstruktur Alte Straße

Östlich der Alten Straße liegt – von der Straße aus kaum wahrnehmbar – die öffentliche, bewaldete Grünanlage „Greven Worth“. Hierin eingebettet befindet sich mit dem Fachwerkbau des denkmalgeschützten Heimathauses und einigen Nebengebäuden ein weiterer Zeitzeuge der Geschichte des Ortes. Heute dienen die Gebäude musealen Zwecken. Um die Grünanlage herum gruppieren sich im Wesentlichen Wohnhäuser verschiedener Baujahre – überwiegend freistehende Einfamilienhäuser mit großzügigen Gartenanlagen.



Abbildung 30: Grünanlage Greven Worth mit Heimathaus

Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern auf großen Grundstücken prägt auch die Bereiche westlich des Hauptgeschäftszentrums. Der Großteil der Gebäude ist dabei nach dem zweiten Weltkrieg bis etwa 1980 entstanden. Ältere (Wohn-) Bebauung findet sich entlang der Rosenstraße (einzelne Gebäude entstammen dem frühen 20. Jahrhundert) sowie im Bereich Kurze Straße, wo die Bebauung im Wesentlichen bis zum Ende des 2. Weltkrieges entstanden ist. Am Rande des Siedlungsbereiches sind noch einzelne Hofstellen mit ent-

sprechenden Funktionsbauten – u. a. Stallungen und Scheunen älteren Baujahrs - in aktiver landwirtschaftlicher Nutzung.



Abbildung 31: Wohnbebauung Im Sol (links) und Rosenstraße (rechts)

Eingebettet in die weitläufige Siedlungsstruktur im westlichen Untersuchungsgebiet befinden sich Gemeinbedarfseinrichtungen, die größtenteils großvolumige Sonderbauten darstellen (z. B. Schule, Sporthalle) und z. T. als ortsbildprägend eingeschätzt werden (Alte Schule, heute Kindertagesstätte). Den westlichen Abschluss des Gebietes bilden gewerblich/öffentlich genutzte Flächen mit angrenzenden Grünanlagen (Gärtnerei, Reithalle, Bauhof, Friedhof).



Links oben: Heinrich-Behnken-Schule

Rechts oben: Sporthalle Rosenstraße

Links unten: Reithalle

Abbildung 32: Sonderbauten Gemeinbedarf

Neuere Bebauung findet sich im Untersuchungsgebiet ausschließlich im Nordosten. Hierbei handelt es sich um zwei Gewerbebauten (EDEKA-Markt, Tankstelle), ein Wohnprojekt für seniorengerechtes Wohnen und einen Mehrfamilienhausneubau.



Abbildung 33: Edeka-Markt und Tankstelle (links) und Mehrfamilienhausneubau Alte Straße (rechts)


Hinsichtlich der Gebäudehöhen lässt sich insgesamt die Aussage treffen, dass die Gebäude im Untersuchungsgebiet überwiegend ein bis zwei Geschosse aufweisen; einzelne Gebäude sind in 2,5-geschossiger Bauweise errichtet (vgl. auch Sweco GmbH, 2016, S. 24). Die folgende Karte gibt zunächst einen Überblick über die Gebäudehöhen im Quartier. Baustrukturen sind darüber hinaus in Karte 4 dargestellt.





Gemeinde Selsingen


Hauptstraße 30 - 27446 Selsingen
Tel.: 04284/9307-100 - www.Selsingen.de

Gebäudegeschossigkeit / Gebäudehöhen

 Abgrenzung des
Untersuchungsgebietes (ca. 43 ha)

 1 - 1,5 Geschosse

 2 - 2,5 Geschosse

 davon besonders raumprägend

Stand: 25.09.2017

Maßstab 1:3.000

DSK

DSK GmbH & Co. KG
Anne-Conway-Str. 1
28359 Bremen
0421-32901-0
www.dsk-gmbh.de

Quelle der Pächterumfänge:
Gemeinde Selsingen/Landesamt für
Geoinformation und Landvermessung
Niedersachsen (LGLN), 18.03.2017

Karte 3: Geschossigkeiten im Untersuchungsgebiet
Quelle: eigene Darstellung

Gebäudetypen

Im Untersuchungsgebiet befinden sich rd. 170 Hauptgebäude. Inklusive der Nebengebäude lässt sich die Zahl der dort verorteten Bauten auf rd. 350 schätzen.¹⁷ Die vorhandenen Gebäude lassen sich nach ihrem Baualter und dementsprechenden prägenden Gestaltungsmerkmalen in Kategorien, sog. Gebäudetypen einteilen. Im Integrierten Energetischen Quartierskonzept (Sweco GmbH, 2016) werden im dort betrachteten Quartier Selsingen-Mitte (welches in etwa dem Untersuchungsgebiet entspricht, vgl. Kapitel 4.1 und 2.3.3) fünf Gebäudetypen unterschieden (ebd., S.17ff):

Tabelle 5: Gebäudetypen im Untersuchungsgebiet

Gebäudetyp	Merkmale	Beispielfoto
Typ 1 Fachwerkhaus (1800-1900) In Karte 4 fallen diese Gebäude in die Kategorie „bis ca. 1920“, sie sind besonders markiert	<ul style="list-style-type: none"> • regionstyp., traditionelle Bauart in klassischer Holzgerüststruktur mit Reetdach (später oft ersetzt durch Wellasbestplatten) • Fachwerkaußenwand - in der Regel einschalig ohne Dämmung • Baualter ca. 1800 bis 1900 • Dachneigungswinkel ca. 45° 	
Typ 2 Mauerwerksbauten um 1900 bis 1950 In Karte 4 wird Typ 2 aus den Kat. „bis ca. 1920“ u „ab ca. 1920 bis ca. 1950“ gebildet. Gesondert markierte Fachwerkhäuser sind ausgenommen.	<ul style="list-style-type: none"> • regionstyp. Mauerwerksbauten in schlichter Gebrauchsarchitektur • oftmals schon in zweischaliger Mauerwerksbauweise mit Schalfuge (in der Regel nicht gedämmt) • Dachneigungswinkel ca. 45° - 50° • Baualter ca. 1900 bis 1950 	
Typ 3 Mauerwerksbauten um 1950 bis 1980	<ul style="list-style-type: none"> • regionstyp. Mauerwerksbauten in klassischer Siedlungshausbebauung oder z. T. als freistehendes Einzelobjekt, vereinzelt auch mit verputzter Außenwand • oftmals schon in zweischaliger Mauerwerksbauweise mit Schalfuge (in der Regel nicht gedämmt) • Dachneigungswinkel ca. 40° - 50° 	

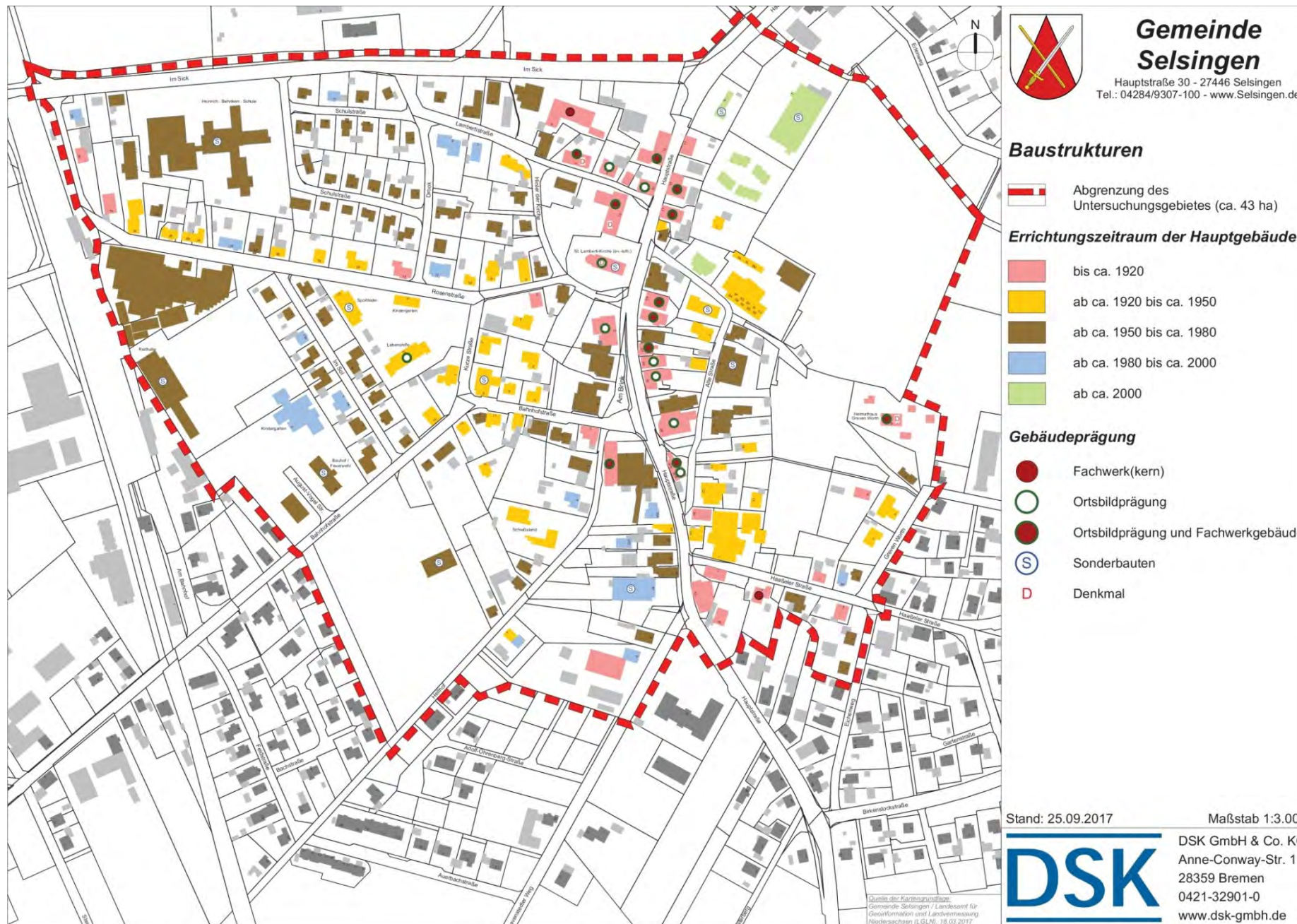
¹⁷ Ermittelt auf Basis der Werte aus dem Integrierten Energetischen Quartierskonzept (Sweco GmbH, 2016, S. 16)

Gebäudetyp	Merkmale	Beispielfoto
Typ 4 Mauerwerksbauten ab 1980 bis 2000	<ul style="list-style-type: none"> • ortsbildangepasste Mauerwerksbauten, die in der Regel als Wohn- und Geschäftshaus bzw. ausschließlich gewerblich genutzt werden • meist zweischaliges Mauerwerk mit Kerndämmung oder Verblendschale • Dachneigungswinkel ca. 40° - 45° 	
Typ 5 Sonderbauten Die Gebäude sind verschiedenen Altersklassen zuzuordnen. Sie sind in Karte 4 gesondert markiert.	<ul style="list-style-type: none"> • Funktionsbauten (Schule, Gewerbebauten, Tankstelle, Reithalle etc.) • in der Regel Bauwerke in Mauerwerksbauweise unter flach geneigter Dachkonstruktion (Ausnahmen: Kirche, Tankstelle) • entsprechend den Nutzungsansprüchen gedämmt - so gut es geht - oder auch nicht gedämmt 	

Quelle: (Sweco GmbH, 2016, S. 17ff), Inhalte und (ausgewählte) Fotos übernommen, tw. neu zugeschnitten, Typ 5 angepasst; eigene Aufbereitung

Nicht als Gebäudetyp erfasst sind die ab 2000 errichteten Gebäude. Gleichwohl sind sie in Karte 4 dargestellt. Es handelt sich lediglich um einige Gebäude im Nordosten des Untersuchungsgebietes: den EDEKA-Markt, eine Tankstelle sowie neu errichtete Wohnbebauung; zum einen in Form von seniorengerechtem Wohnen, zum anderen in Form eines Mehrfamilienhauses.

Die folgende Karte verortet die oben beschriebenen Gebäudetypen im Quartier und gibt damit einen Überblick über die Siedlungs- und Baustruktur.



Karte 4: Baustrukturen im Untersuchungsgebiet
Quelle: eigene Darstellung

4.2.3 Sanierungszustand: Gebäude und (Wohn-)Umfeld

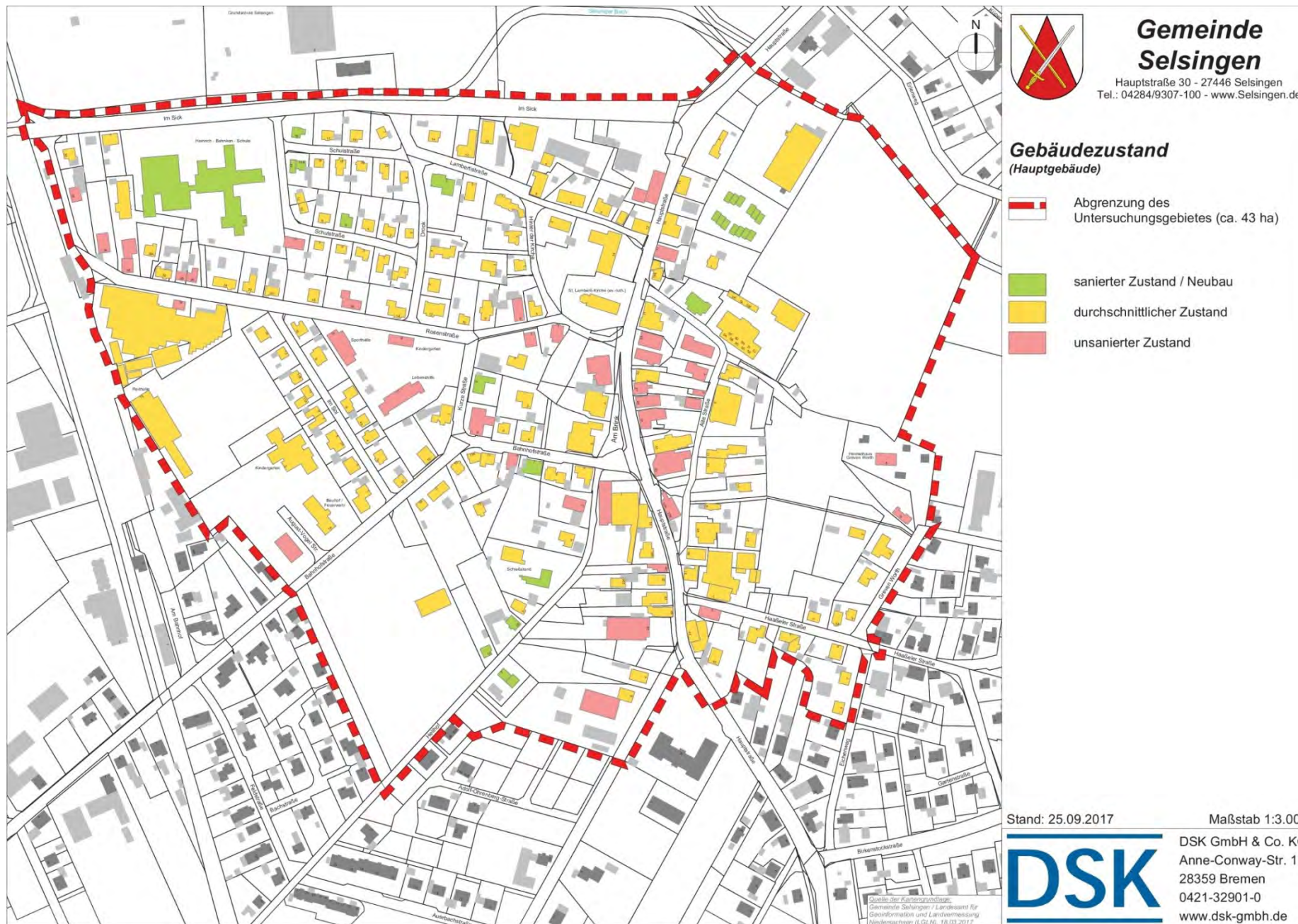
Hinsichtlich des Sanierungszustands der Bausubstanz wurden im Rahmen der Erstellung des Integrierten Energetischen Quartierskonzeptes (Sweco GmbH, 2016) Erhebungen vorgenommen; u. a. wurden eine Eigentümerbefragung und lokale Bestandsaufnahmen durchgeführt.

Daraus lassen sich u. a. folgende Ergebnisse zusammenfassen (vgl. ebd., S.25ff, S.45f):

- Rd. 90% der privaten Immobilien im Quartier (resp. Untersuchungsgebiet, vgl. Kapitel 4.1) wurden bereits (energetisch) (teil)saniert
- Bei den industriell/gewerblich genutzten Bauten besteht ein Sanierungsstau. Kein Gebäude im Quartier/Untersuchungsgebiet wurde innerhalb der letzten 10 Jahre umfassend (energetisch) saniert und/oder befindet sich auf dem neuesten (energetischen) Standard
- Öffentlich genutzte kommunale Gebäude wurden teilweise in jüngerer Zeit (energetisch) saniert (u. a. Heinrich-Behnken Schule); für einige Gebäude besteht hingegen (energetischer) Sanierungsbedarf: Kindergarten in der August-Vogel-Straße 2, Spielkreis in der Rosenstraße 9, Bauhof an der Bahnhofstraße 14, Sporthalle an der Rosenstraße 13, Kindertagesstätte an der Rosenstraße 11
- Maßnahmen fanden insgesamt in den letzten rd. 30 Jahren statt, eine energetische Sanierung im Bestand wird verstärkt seit etwa 2002 umgesetzt.

Ergänzend dazu wurde im Zuge der Erstellung der Vorbereitenden Untersuchungen eine Einschätzung der Gebäude im Quartier nach äußerlicher Inaugenscheinnahme vorgenommen. Die Ergebnisse sind in folgender Karte dargestellt.

Hinsichtlich des (Wohn-)Umfeldes lässt sich die Aussage treffen, dass es sich im Untersuchungsgebiet im Wesentlichen um gepflegte Strukturen handelt. Die meisten Verkehrsanlagen samt ihren Nebenanlagen und Grünstrukturen sind allerdings bereits älteren Datums und könnten eine optische Aufwertung und ggf. kleinere Reparaturen vertragen. Mangelhaft stellt sich der Zustand des Wohnumfeldes allerdings in der Alten Straße dar. Rein optisch weist das Gebiet eher einen gewerblich-industriellen Charakter auf. Neben den Gebäuden befinden sich auch die Flächen in einem ungepflegten bzw. ungestalteten Zustand. Grünstrukturen finden sich hier nicht.



Karte 5: Gebäudezustand gem. Inaugenscheinnahme
Quelle: eigene Erhebung, eigene Darstellung

4.2.4 Verkehr und öffentlicher Raum

Straßenverkehr

Die **Bundesstraße 71 (Hauptstraße)** bindet Selsingen an Zeven und Bremervörde an. Sie stellt im Süden die Verbindung in Richtung Rotenburg und weiter zur A1 her. Über diese Straße wird der Hauptdurchgangsverkehr im Ort abgewickelt. Sie verläuft mitten durch das Hauptgeschäftszentrum der Gemeinde und prägt in diesem Sinne das Ortsbild maßgeblich mit. Die Verkehrsführung ist einspurig mit zusätzlichen Abbiegespuren im Bereich der größeren Kreuzungen (Bahnhofstraße, Im Sick).



Abbildung 34: Hauptstraße auf Höhe der Einmündung Alte Straße



Abbildung 35: Kreuzungsbereich Hauptstraße/Bahnhofstraße

Entlang der Straße sind zwischen Bahnhofstraße und Alte Straße seitliche Parkstreifen angeordnet. Der Verkehr läuft mit Tempo 50 im Wesentlichen ungehindert durch den Ortskern. Lediglich zwei Ampelanlagen erleichtern die Querung für Fußgänger auf den rd. 400 Metern Hauptstraße, die durch das Hauptgeschäftszentrum verlaufen.

Gehwege befinden sich neben der Straße auf Hochborden im Wesentlichen beidseitig und sind größtenteils für Radfahrer freigegeben. Auf Höhe der Kirche entfernt sich der Fußweg

von der Straße und verläuft oberhalb über den Kirchenhügel. Hier ist der Gehsteig auf der gegenüberliegenden Seite in beide Richtungen für Radfahrer freigegeben.



Abbildung 36: Seitenbereich Hauptstraße: Geh-/Radweg und Parkstreifen

Die Straße ist gesäumt von Wohn- und Geschäftsbebauung, die eng an die Straße heranrückt. An den Straßenraum angrenzende private Freiflächen sind im Wesentlichen befestigt. Größtenteils wird dabei das Betonsteinpflaster der Gehwege verwendet.

Eine weitere wichtige Hauptverkehrsstraße im Zentrum der Gemeinde ist die **Bahnhofstraße**, die südlich des Platzes Am Brink in die Hauptstraße mündet. Die Kreisstraße stellt in ihrem weiteren Verlauf die Verbindungen in Richtung der westlichen Nachbarorte sicher (Granstedt, Rhade etc.). Auch hier gilt Tempo 50. Gehwege verlaufen auf Hochborden beiderseits der Straße. Besondere Radfahrspuren sind nicht vorhanden, dagegen aber straßenparallele Stellplätze. Eine Querungshilfe (Ampel) ist auf Höhe des öffentlichen Stellplatzes am Friedhof vorhanden.



Abbildung 37: Bahnhofstraße mit Seitenbereichen

Als weitere Kreisstraße bildet die Straße **Im Sick** den nördlichen Abschluss des Untersuchungsgebietes. Die Straße führt über Sandborstel weiter in Richtung Nordwesten und ist Teil einer Nebenroute nach Bremervörde. Sie dient der reinen Verkehrsabwicklung. Radfahrer werden über einen (Fuß- und) Radweg in Beidrichtungsverkehr seitlich der Straße geführt. Fußgänger dürften den Weg aufgrund seiner weitestgehend fehlenden (Grundstücks-) Erschließungsfunktion eher selten benutzen. Auch die nördlich der Straße gelegene Grundschule kann über eine Überführung auf Höhe der Schulstraße aus den südlich gelegenen Wohngebieten heraus erreicht werden.



Abbildung 38: Im Sick

Die Verkehrsachse **Rosenstraße/Kurze Straße** verbindet die Straßen Im Sick und Bahnhofstraße. Sie übernimmt eine Sammelfunktion. Daneben erschließt sie die (v. a. auf der Nord- bzw. Ostseite) anliegenden Wohngrundstücke sowie die (v. a. südlich bzw. westlich der Straße) angrenzenden Stellplatzanlagen und Grünflächen. Entlang der Rosenstraße, auf der Tempo 30 gilt, verläuft einseitig ein Gehweg auf einem abgeteilten Hochboard. Die Kurze Straße (Tempo 50) weist beidseitig Gehsteige auf. Parallel zur Straße sind Stellplätze ausgewiesen. Insgesamt wirkt der Straßenraum relativ weit und grün. Die Verkehrsbelastung ist überschaubar.



Abbildung 39: Rosenstraße

Weitere Straßen mit überwiegender Sammelfunktion im Untersuchungsgebiet sind der **Lavenstedter Weg** und die **Haaßeler Straße** im Süden des Untersuchungsgebietes. Der Lavenstedter Weg ist innerhalb des Untersuchungsgebietes als Wirtschaftsweg mit einseitigem Gehweg gestaltet. Die Haaßeler Straße weist den Charakter einer innerörtlichen Wohnstraße auf. Im Rahmen aktueller Sanierungsarbeiten erhält der im Untersuchungsgebiet liegende Teil der Straße in weiten Teilen eine Fahrbahn aus Kopfsteinpflaster.



Abbildung 40: Haaßeler Straße

Alle sonstigen öffentlichen Straßenverkehrswege im Untersuchungsgebiet sind Anliegerstraßen. Dabei handelt es sich überwiegend um verkehrsberuhigte Straßen zur Erschließung der Wohnbebauung. Weiterhin werden über diese Straßen einzelne Stellplatzanlagen (Hinter der Kirche, Alte Straße) und öffentliche Einrichtungen (Oberschule, Schützenhaus) angebunden. Die Schulstraße, die die Heinrich-Behnken-Schule erschließt, ist dabei als Einbahnstraße ausgestaltet.



Abbildung 41: Kreuzungsbereich Schulstraße/Drook/Lambertistraße

Auch die **Alte Straße**, die als Nebenarm zur Hauptstraße das Hauptgeschäftszentrum des Ortes ergänzt, ist ihrer Verkehrsfunktion nach eine Anliegerstraße. Die Straßen sind überwiegend betonsteingepflastert, weisen einen einseitigen Gehweg auf und werden durch öffentliches Begleitgrün ergänzt.



Abbildung 42: Alte Straße

Ergänzende Rad- und Fußwege

Ergänzend dazu finden sich im Gebiet öffentliche Verkehrsanlagen, die ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer nutzbar sind.

So befindet sich zwischen der Bahnhofstraße und der Straße Hinter der Kirche straßenparallel der historische Platz Am Brink, der im Zuge des Ausbaus der Hauptstraße (1979-1981) komplett neu angelegt wurde und heute die einzige Fußgängerzone im Ortskern darstellt. Der Platz ist durch eine Mauer und Begrünung etwas von der Hauptstraße abgeschiedet. Auf der Fläche befinden sich neben einem Brunnen und Verweilmöglichkeiten auch einige Fahrradabstellanlagen.



Abbildung 43: Platz "Am Brink"

Fuß- und Radwege durchziehen im Wesentlichen die Grünanlagen (u. a. Greven Worth) oder verlaufen parallel zu diesen (Friedhof, Kirchenbereich). An einzelnen Stellen ermöglichen kleinere – aber wenig attraktive - Durchgänge fußläufige Verbindungen, die für den (Auto-)verkehr gesperrt sind (z. B. zwischen Hinter der Kirche/Hauptstraße, Hauptstraße/Alte Straße). Auch die Straße Hellhof ist ab dem Friedhof ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer nutzbar.

Hinsichtlich des Radverkehrs im Untersuchungsgebiet sei auf die Aussage aus dem Integrierten Energetischen Quartierskonzept verwiesen:

„Radfahren und Radfahrer gehören zum Ortsbild im Quartier und im gesamten Ort. Trotzdem ist der Verkehr eindeutig auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet. Es wird nicht erkennbar, das[s] Radfahren ausdrücklich erwünscht ist, gefördert wird und viele Vorteile bietet. Dementsprechend ist die Förderung des Radverkehrs im Quartier auszurichten auf eine entsprechende Anpassung der Verkehrsinfrastruktur (Qualitätsradwege, Markierungen auf Straßen, attraktive Abstell- und Unterstellmöglichkeiten, ggf. Wetterschutzeinrichtungen auf besonders frequentierten Strecken (...)).“ (Sweco GmbH, 2016, S. 93).

ÖPNV

Das Gebiet ist an den ÖPNV angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich im Kreuzungsbereich von Hauptstraße und Bahnhofstraße. Eine weitere Bushaltestelle, die im Wesentlichen dem Schulverkehr dient, liegt an der Straße Im Sick auf Höhe der Grundschule. (Weitere Hinweise – u. a. zum Liniennetz – sind Kapitel 3.2.2 zu entnehmen.)

Ruhender Verkehr

Das Untersuchungsgebiet weist eine hohe Zahl von Stellplatzanlagen auf, die als Einzelanlagen separat nebeneinander stehen und im Wesentlichen die Bedarfe der jeweils benachbarten Nutzungen erfüllen.

Größere öffentliche bzw. öffentlich gewidmete Stellplatzanlagen im Untersuchungsgebiet befinden sich benachbart zur Kirche (Hinter der Kirche und Marktplatz) sowie im Norden und im Süden des Friedhofes. Kleinere Anlagen sind zwischen der Hauptstraße und der Alten Straße sowie an der Rosenstraße angeordnet. Weitere nutzungsunabhängige Abstellmöglichkeiten bestehen entlang der Hauptverkehrsstraßen (s. o.). Gebühren werden für die Nutzung dieser Stellplätze nicht erhoben.



Abbildung 44: Öffentliche Stellplatzanlage Hinter der Kirche

Ergänzend dazu sind den öffentlichen Einrichtungen Stellplätze mit entsprechender Nutzungsbeschränkung direkt zugeordnet (Schule, Bauhof, Kindergarten).

Größere private Stellplatzanlagen weisen v. a. die Lebensmittelmärkte an der Hauptstraße (Penny und EDEKA), das Spielwarengeschäft Wülpern an der Alten Straße und die Finanzinstitute Am Brink auf. Darüber hinaus bieten weitere Geschäfte/Gasthäuser (kleinere) kostenfreie Kundenstellplatzanlagen an.



Abbildung 45: Private Stellplatzanlage hinter der Sparkasse (Zufahrt Bahnhofsstraße)

Im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes (Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, 2013) wurden die Stellplätze im zentralen Versorgungsbereich (vgl. Kapitel 3.6.4) gezählt. Herausgestellt wurde dabei Folgendes:

„Insgesamt stehen 43 öffentliche Stellplätze für Kunden bzw. Nutzer im zentralen Versorgungsbereich zur Verfügung. Hinzu kommen 57 Stellplätze (z. B. Alte Straße mit 30 Stellplätzen oder Landgasthof Martin mit 15 Stellplätzen), welche sich in Privateigentum befinden. Auch Penny sowie weitere Ladengeschäfte weisen eigene Stellplätze auf, so dass insgesamt ein ausreichendes Stellplatzangebot für Kunden, aber auch für weitere Nutzer (z. B. Patienten) im Ortskern vorhanden ist.“ (ebd., S.37)

Die Nutzung der Anlagen ist sehr unterschiedlich. Während einzelne größere Stellplatzanlagen (Hinter der Kirche oder am Friedhof) kaum genutzt werden, wird der Stellplatz zwischen Hauptstraße und Alter Straße regelmäßig sehr stark frequentiert und teilweise überbelegt.

Freiflächen

Mit dem Friedhof, der bewaldeten Grünanlage Greven Worth und der Grünfläche an der Reitschule befinden sich drei ausgedehnte öffentliche Freiflächen in den Randlagen des Untersuchungsgebietes. Weiterhin sind kleinere öffentliche Grünflächen im direkten Kirchenumfeld (denkmalgeschützter Kirchhof) sowie benachbart zur Alten Schule (Rasenfläche) vorhanden.



Friedhof



Greven Worth



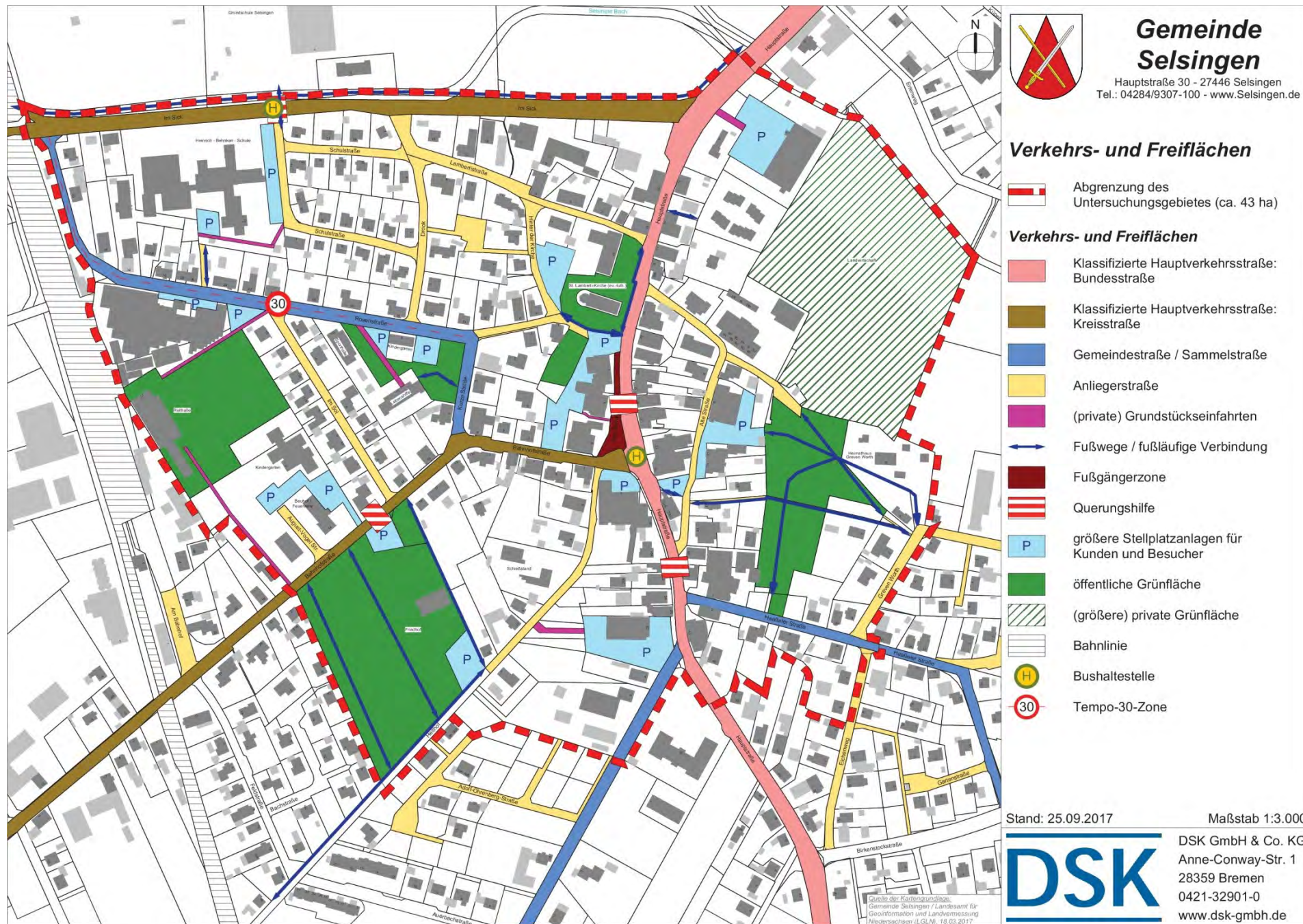
Kirchhof



Alte Schule

Abbildung 46: Öffentliche Grünflächen im Untersuchungsgebiet

Eine größere private Grünfläche ist landwirtschaftlichen Nutzungen zugeordnet (Nordosten). Insgesamt entsteht im Untersuchungsgebiet ein überwiegend grüner Gesamtcharakter. Dazu tragen auch private Gärten auf großzügig zugeschnittenen Grundstücken bei. Eine Ausnahme bildet hierbei der Bereich entlang der Hauptstraße – insbesondere die östliche Straßenseite.



Karte 6: Verkehrs- und Freiflächen
Quelle: eigene Darstellung

4.3 Städtebauliche Missstände

Die in den vorangegangenen Kapiteln analysierten städtebaulichen Strukturen sowie die Ergebnisse der statistischen und qualitativen Erhebungen für das Untersuchungsgebiet weisen auf diverse Defizite hin, die als funktionale Defizite (Kapitel 4.3.1) oder städtebauliche Missstände (Kapitel 4.3.2) zu definieren sind.¹⁸ Diese werden im Folgenden zusammenfassend skizziert. Dabei erfolgt in Anlehnung an die Einteilung des BauGB eine Aufteilung in Funktionsmängel und Zustandsmängel.

4.3.1 Funktionsmängel

Definitionsgemäß weist ein Gebiet Funktionsschwächen auf, wenn es in der Erfüllung der ihm gemäß Lage und Funktion obliegenden Aufgaben beeinträchtigt ist (§ 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB). Das Untersuchungsgebiet weist in diesem Sinne folgende Schwächen auf:

Fließender und ruhender Verkehr

Augenscheinlich sind die hohe Verkehrsbelastung des Ortskerns und daraus resultierende Konflikte im Hauptgeschäftszentrum. V. a. die Bundesstraße 71 (Hauptstraße) entfaltet durch ein enormes Verkehrsaufkommen eine hohe West-Ost-Trennwirkung für das Ortszentrum. Sich aufstauender Verkehr führt zudem zu einer besonderen Lärm- und Umweltbelastung. Nur an zwei Stellen wird eine Querung für Fußgänger durch Ampelanlagen erleichtert. In den wichtigen Kreuzungs- bzw. Einmündungsbereichen von Bahnhofstraße und Lambertistraße/Alter Straßen fehlen Querungshilfen vollständig. Im Bereich zwischen Haaßeler und Alter Straße besteht Optimierungsbedarf hinsichtlich der Fußgängerleitung. Parallel zur Straße angelegte Stellplätze erzeugen zusätzliche Gefahrenpotenziale für Fußgänger und Radfahrer und schränken den Raum für letztgenannte Verkehrsteilnehmer deutlich ein. Ebenso die parallele Nutzung der ohnehin schmalen Seitenbereiche durch Fußgänger *und* Radfahrer (teilweise mit Beidrichtungsverkehr). Von Aufenthaltsqualität kann hier nicht gesprochen werden. Weitere – allerdings weniger deutliche - Nord-Süd-Trennwirkungen gehen von der Bahnhofstraße aus. Mitten im Hauptgeschäftszentrum mündet diese Straßen in die Hauptstraße (B71). Im Kreuzungsbereich kulminieren Verkehrskonflikte (s. o.).

¹⁸ Dabei sei darauf hingewiesen, dass sich beide Arten von Mängeln gegenseitig ergänzen, verstärken und teilweise auch bedingen und es insofern Überschneidungen gibt.



Abbildung 47: Verkehrskonflikte im Ortskern

Ein weiterer Funktionsmangel betrifft den ruhenden Verkehr. Grundsätzlich ist eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen im Ortskern vorhanden. Allerdings sind öffentlich nutzbare Parkplätze¹⁹ im Gebiet auf verschiedene Standorte verteilt. Ein Stellplatzkonzept, welches Bedarfe sinnvoll zusammenfasst, Besucher intelligent leitet und wiedererkennbare Gestaltungselemente umsetzt, ist im Gebiet nicht vorhanden. Dies führt dazu, dass sinnvolle Koppungen ausbleiben und „Umparkverkehre“ das ohnehin hohe Verkehrsaufkommen innerhalb des Ortskerns weiter ansteigen lassen. Da zudem einzelne, u. a. größere öffentliche Stellplatzanlagen abgelegen (Friedhof) oder für externe Besucher schwer auffindbar sind (Hinter der Kirche, rückwärtig der Bebauung am Brink), kommt es an ‚zentraler‘ gelegenen, besser sichtbaren Standorten häufig zu Übernutzungen und teilweise ungeordneten Parksituationen (z. B. Stellplatz Alte Straße) und in Verbindung damit auch zu erhöhten Suchverkehren.

¹⁹ Hierunter auch private Stellplätze, die allgemein zugänglich sind.



Abbildung 48: Hoch frequentierter Stellplatz Alte Straße (links) und Zufahrt Stellplätze rückwärtig Am Brink (rechts)

Ungeordnete Abstellsituation betreffen darüber hinaus auch Fahrräder. Im Gebiet sind einige Fahrradständer vorhanden. Davon abgesehen, dass sich einzelne Anlagen in desolatem Zustand befinden (s. u.), ist auch hier ein Konzept nicht erkennbar und werden einige Anlagen gar nicht, einige deutlich übernutzt.



Abbildung 49: Fahrradabstellanlagen mit unterschiedlicher Nutzungsintensität

Öffentliche Räume und Infrastrukturen

„Sie [öffentliche Räume] haben nicht nur eine grundsätzliche Bedeutung für die funktionale Vernetzung der Stadt, sondern sie bilden auch einen wichtigen Rahmen für das alltägliche Leben der Menschen und das zivilgesellschaftliche Miteinander“ (Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung, 2017). Mit dieser Aussage unterstreicht das niedersächsische Sozialministerium die hohe Bedeutung öffentlicher Räume - auch in sozialer und kultureller Hinsicht.

Das Hauptgeschäftszentrum von Selsingen – welches den zentralen öffentlichen Raum der Gemeinde bildet – kann diesem Anspruch aktuell nur bedingt Rechnung tragen. Der gesamte Bereich stellt keine funktionale räumliche Einheit dar und ist fußläufig nicht erlebbar. Eine Fortbewegung erfolgt entlang der vielbefahrenen Hauptstraße und der Bahnhofstraße auf

Gehwegen, die sehr schmal sind und parallel durch Radfahrer genutzt werden. Querungshilfen sind nur spärlich vorhanden (s. o.). Die Alte Straße weist einen „Hinterhofcharakter“ auf und ist als Aufenthaltsbereich damit völlig unattraktiv (s. u.). Wichtige (Fußwege-) Vernetzungen v. a. in West- Ost-Richtung fehlen bzw. verlaufen wo vorhanden über Stellplatzanlagen (z. B. Stellplatzanlage Alte Straße). Insbesondere im Hinblick auf die An- und Einbindung der Geschäftsbebauung an der Alten Straße besteht in diesem Sinne Verbesserungsbedarf (vgl. hierzu auch Sweco 2016, S.13f, 16). Der einzige ausgewiesene Fußgängerbereich, der Platz Am Brink, wird an zwei Seiten von hochfrequentierten Hauptstraßen (Hauptstraße/ Bahnhofstraße) begrenzt. Seine Erreichbarkeit wird damit erschwert, seine Aufenthaltsqualität vermindert. Sein Nutzerkreis beschränkt sich entsprechend im Wesentlichen auf Kunden der direkt anliegenden Finanzinstitute. Eine vernetzende Funktion innerhalb des Hauptgeschäftszentrums und eine Rolle als Ort der Begegnung kann er somit nicht übernehmen.



Abbildung 50: Öffentlicher Raum mit funktionalem Defizit: Am Brink (links), Hauptstraße (rechts)

Hinsichtlich der Ausstattung des Gebietes mit Grünflächen kann kein grundsätzlicher Mangel festgestellt werden. Wohl aber hinsichtlich der Nutzbarkeit der vorhandenen Anlagen. V. a. die Grünanlagen Greven Worth - mit dem kulturell bedeutsamen Heimathaus - und die Grünanlage südlich der Kirche verschwinden im Ortsbild und sind v. a. für den externe Besucher nicht ohne weiteres zu finden. Verweilorte sind diese Anlagen darüber hinaus nicht. Ihre Nutzung bleibt hinter den Möglichkeiten zurück: Greven Worth wird im Wesentlichen von ortskundigen Radfahrern durchquert, die Grünfläche der Kirche wird vermutlich kaum bis gar nicht aufgesucht. Eine Begegnungs- und/oder Erholungsfunktion können diese Anlagen entsprechend ebenfalls nicht erfüllen.

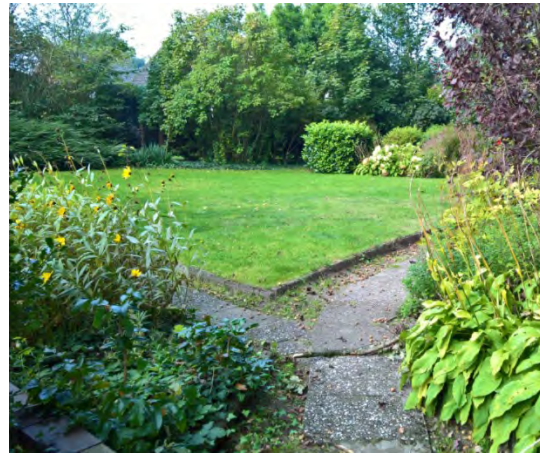


Abbildung 51: Zugänge zu öffentlichen Grünflächen: Greven Worth (links) u. südlich Kirche (rechts)

Auffällig ist in punkto Freiflächen auch, dass im Quartier kein einziger öffentlicher Spielplatz vorhanden ist. Sicherlich ist angesichts der demographischen Entwicklung kein umfassender Spielplatzausbau erforderlich (vgl. hierzu Kapitel 3.4.2). Dennoch sollten bei einer Sanierung des Ortskerns auch Überlegungen in Richtung eines Aufbaus von Spielpunkten Eingang in Planungen finden - gerade vor dem Hintergrund einer aktiven Entwicklungsstrategie, die v. a. auch junge Familien anziehen will.

Weiterer Aus- und Umbaubedarf betrifft das soziale und kulturelle Angebot im Quartier bzw. insbesondere an der Rosenstraße. Die hier vorhandenen Einrichtungen sind hinsichtlich ihrer Dimensionierung und Ausrichtung an aktuelle Bedarfe anzupassen, zudem sind Objekte zu sanieren. Konkret ist z. B. die Sporthalle an der Rosenstraße derzeit nicht optimal auf die Anforderungen des Seniorensports eingerichtet; darüber hinaus kann die diesbezüglich wachsende Nachfrage innerhalb der vorhandenen Räumlichkeiten derzeit nicht erfüllt werden. Das benachbarte Objekt (Rosenstraße 9) wird aktuell im Wesentlichen für die Nachmittagsbetreuung von (Schul-)Kindern genutzt. Mittelfristig ist die Umsiedlung dieser Nutzungen wahrscheinlich. Nachnutzungsoptionen sind insofern bereits jetzt zu entwickeln. Für das Gebäude an der an der Rosenstraße 11, welches aktuell überwiegend als Kindertagesstätte genutzt wird, ist mindestens eine (energetische) Sanierung erforderlich. Insgesamt übernehmen die genannten Einrichtungen trotz ihrer zentralen Lage derzeit keine Rolle als Begegnungszentren. In eben dieser sollten sie im Rahmen der Anpassungsmaßnahmen gestärkt werden.

Wirtschaftliche Situation, Versorgungsfunktion, Nutzungsdichte

Obwohl die Grundversorgung am Standort Selsingen sichergestellt ist, hat das Einzelhandelskonzept (Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, 2013) Handlungsbedarf für den Erhalt und die Optimierung des Ortskerns als Standort für Gewerbe und Einzelhandel herausgestellt (vgl. auch Kapitel 3.6). Neben einer punktuellen Ergänzung (z. B. Drogerie) und aufwertenden Stabilisierung des Angebotes, wird es dabei v. a. auch um eine Beseitigung von Leerständen gehen, die sichtbares Zeichen einer verbesserungsbedürftigen wirtschaftlichen Situation sind.

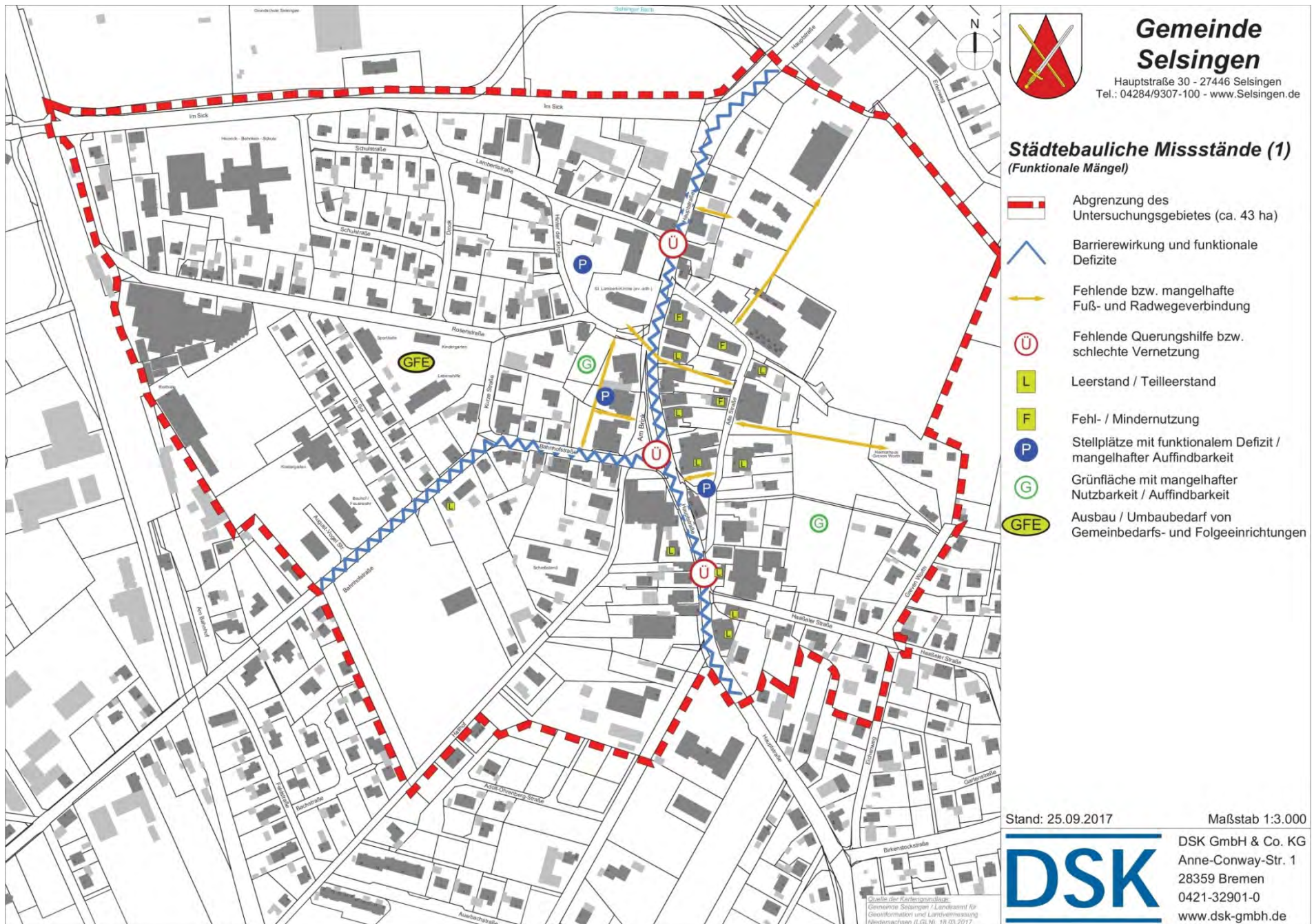
Im Untersuchungsgebiet stehen derzeit zehn Objekte ganz oder teilweise leer - davon acht Gewerbeimmobilien (bzw. Wohn- und Geschäftshäuser) ein Wohnhaus und ein größeres Nebengebäude. Besonders drastisch stellt sich die Situation aufgrund der starken Konzentration der Leerstände dar. Betroffen sind v. a. die Hauptstraße und die Alte Straße. Allein auf der Ostseite der Hauptstraße - dem zentralen, meistfrequentierten Bereich des Hauptgeschäftszentrums - sind (auf einer Strecke von gut 400 Metern) fünf z. T. ortsbildprägende Wohn- und Geschäftshäuser derzeit ungenutzt. Darunter Objekte in wichtigen Einfahrts- und Kreuzungsbereichen. Ergänzend zum Gebäudeleerstand werden einzelne Objekte im Hauptgeschäftszentrum aktuell fehl- bzw. unter Wert genutzt. Derartige Nutzungen sind auf eine befristete Dauer angelegt und betreffen z. T. nur einzelne Bereiche eines Objektes. Nachhaltige Investitionen in den Bestand sind in diesem Sinne ebenfalls nicht zu erwarten.

Weitere Leerstände und Fehlnutzungen sind im Zuge des Generationenwechsels bei Fachgeschäften im Ortskern mittelfristig zu erwarten - insbesondere dann, wenn eine Stärkung des Hauptgeschäftszentrum ausbleiben sollte. Zentral wird in diesem Sinne die Aufwertung der Alten Straße sein. Neben Objekten wirken dort auch private Grundstücksvorzonen weitestgehend mindergenutzt. Der so entstehende Hinterhofcharakter verstärkt negative wirtschaftliche Entwicklungstendenzen weiter.



Abbildung 52: Leerstände, Fehlnutzungen, Brachflächen: Alte Straße (links) u. Hauptstraße (rechts)

Um weitere Leerstände zu vermeiden, bildet die Verbesserung der Auffindbarkeit des vorhandenen Geschäftsangebotes einen Ansatzpunkt. Im Einzelhandelsentwicklungskonzept werden u. a. Schwächen in Bezug auf die Besucherleitung und -lenkung auf Basis der vorhandenen Beschilderung herausgestellt (Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, 2013, S. 41ff).



Karte 7: Funktionale Missstände
Quelle: eigene Darstellung

4.3.2 Zustandsmängel

Zustandsmängel gem. § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 liegen vor, wenn ein Gebiet in seiner Beschaffenheit nicht den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, und/oder an Sicherheit oder Klimaschutz entspricht. In dieser Hinsicht sind im Untersuchungsgebiet die im Folgenden erläuterten Aspekte herauszustellen.

Öffentliche und private Gebäude

Rund drei Viertel der Gebäude im Quartier wurden vor 1980 errichtet. Eine Voll-/Grundsanierung haben bisher die wenigsten dieser Gebäude erhalten. Eine Vielzahl von Gebäuden weist insofern Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf - u. a. auch in energetischer Hinsicht. Eine insgesamt schlechte Bausubstanz und ein hoher Sanierungsstau stellen bereits an sich einen Mangel dar. Zusätzlich entfalten sie eine negative Ausstrahlungswirkung auf ihr Umfeld und beeinträchtigen somit das Ortsbild – nicht zuletzt mit Folgeeffekten für die Attraktivität des Ortes für Einwohner, Besucher und Investitionen. Letzteres ist insbesondere dann der Fall, wenn auch ortsbildprägende und öffentliche Gebäude, die eine zentrale Rolle für die Außenwirkung eines Ortes einnehmen, sich in einem schlechten baulichen Zustand befinden - im Ortskern von Selsingen betrifft der Sanierungsstau auch einige dieser Gebäude (vgl. auch Kapitel 4.2.3). Die folgende Abbildung zeigt beispielhaft einige private und öffentliche Objekte.



Abbildung 53: Objekte mit sichtbaren Mängeln, beispielhafte Auswahl

Zu einem substanziellen Sanierungsbedarf tritt eine bauliche Überformung vieler älterer, u. a. ortsbildprägender Gebäude: Fassaden und/oder Dächer wurden unter Einsatz (vormals) moderner Baustoffe und -materialien und Farben verändert, überstrichen oder umbaut. In einzelne Gebäude wurden neue Fenster in unpassender Größe und Ausführung eingebaut. Mit der ursprünglichen Substanz verschwindet der sichtbare historische Bezug, Gebäude wirken unmaßstäblich, Ensemblewirkungen werden aufgehoben, Raumkanten oder Sichtbezüge verändert. Diese stadtgestalterischen Defizite mindern die Attraktivität der Ortsmitte weiter. Einzelne neuere Objekte fügen sich zudem in ihrer architektonischen Ausführung und Fassadengestaltung nur schwer in das gewachsene Ortsbild ein.



Abbildung 54: Überformte Objekte und nicht ortsbildgerechte Fassaden, beispielhafte Auswahl
Ebenfalls ortsbildbeeinträchtigend wirken die leerstehenden und mindergenutzten Objekte, die v. a. Teile der Hauptstraße und der Alten Straße prägen (s. o.).

Öffentlicher Raum

Bereits dargestellt wurde die fehlende Vernetzung von Standorten und Funktionen im Untersuchungsgebiet, insbesondere im Hauptgeschäftszentrum (vgl. Kapitel 4.3.1). Darüber hinaus schränken eine mangelnde Gestaltung und ein schlechter Zustand von Verkehrs- und Freiflächen die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum weiter ein. Verkehrsanlagen, die von Gestaltungs- und Zustandsmängeln betroffen sind, sind v. a. die Alte Straße und die Neben-

anlagen der Hauptstraße – die als Hauptgeschäftsstraßen eine zentrale Aufenthalts- und Begegnungsfunktion übernehmen sollten. In geringerem Umfang sind auch weitere Straßen im Untersuchungsgebiet betroffen. Neben allgemeinen Zustandsmängeln (Verschiebungen, Verdrückungen, Risse) sind Gehwege insbesondere entlang der Hauptverkehrsstraßen für die Generierung von Aufenthaltsqualität zu schmal ausgestaltet, Materialitäten und Beleuchtungselemente variieren in ihrer Ausführung, Straßenbegleitgrün wirkt – wo vorhanden – ungepflegt.

Auch die öffentlichen Grün- und Stellplatzanlagen im Quartier weisen gestalterische und stadträumliche Defizite auf. Neben den bereits angesprochenen funktionalen Mängeln einzelner Flächen in punkto Zugänglichkeit und Auffindbarkeit (vgl. Kapitel 4.3.1) ist die Gliederung und Struktur vieler Anlagen verbesserungsbedürftig, die Ausgestaltung wenig einladend oder nutzerspezifisch, die Ausstattung ohne erkennbaren Gestaltungsverbund. Möblierungselemente (Bänke, Abfalleimer, Fahrradständer, Lampen etc.) und Oberflächenbeläge sind z. T. veraltet oder desolat und bedienen die unterschiedlichsten Formen und Ausführungen (vgl. auch Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, 2013, S. 43, Sweco GmbH, 2016, S. 13).

V. a. der Platz Am Brink wird in diesem Sinne seiner Rolle als attraktiver Ortsmittelpunkt und Verweilort nicht gerecht. Der ohnehin eingeschränkte Raum wird hier nicht optimal genutzt: Der Standort wirkt durch eine Vielzahl unterschiedlicher (teils veralteter und desolater) Ausstattungselemente unruhig und fast übermöbliert und durch seine Aufteilung in verschiedene Zonen unübersichtlich.



Abbildung 55: Gestaltungsmängel Am Brink: Raumaufteilung und Ausstattung

Darüber hinaus betreffen die o. a. Gestaltungsmängel weitere Flächen im Untersuchungsgebiet. Zu nennen sind u. a. Flächen im Kirchengrund (Stellplatzanlage Hinter der Kirche, Marktplatz, angrenzende Grünanlagen) oder im Bereich der Alten Schule, die Grünanlage Greven Worth sowie weitere Grün- und Stellplatzanlagen v. a. in Angrenzung an öffentliche Einrichtungen (vgl. auch Karte 8). Die folgende Abbildung vermittelt einen Eindruck der vorliegenden Mängel anhand beispielhafter Aufnahmen.



Grünfläche Alte Schule: schlichte Ausführung, desolate Ausstattung



Greven Worth: Grünanlage im „Dornröschenschlaf“



Stellplatzanlage hinter der Kirche: schlichte Raumgliederung, überdimensionierte Wirkung



Unattraktive Fußwegeverbindung über den Stellplatz Alte Straße:

Abbildung 56: Öffentlichen Freiflächen mit Gestaltungsmängeln, beispielhafte Auswahl

Private Vorzonen und Stellplätze

Bewertung und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums werden massiv von der Gestaltung der direkt angrenzenden privaten Grundstücke beeinflusst. Teilweise werden diese Flächen sogar als öffentlicher Raum selbst wahrgenommen und entsprechend genutzt (z. B. Vorzonen von Geschäftshäusern oder größere Stellplatzanlagen). Demnach schädlich für die Entwicklung eines Ortes ist es, wenn diese privaten Flächen un- bzw. unattraktiv gestaltet sind oder sogar brach liegen. Eine besondere Einschränkung ergibt sich dabei, wenn entsprechende Grundstücke sich in wichtigen Eingangsbereichen oder zentralen Lagen befinden.

Im Ortskern von Selsingen weisen einige private Flächen Aufwertungsbedarf in dieser Hinsicht auf. Insbesondere größere Stellplatzanlagen sind weitestgehend ungestaltet. Vorzonen von leerstehenden oder fehlgenutzten Objekten sind unaufgeräumt und weisen einen „Branchencharakter“ auf. Vorzonen genutzter Objekte im Hauptgeschäftsbereich sind wenig attraktiv und insgesamt uneinheitlich gestaltet. Gerade in der Alten Straße wirken darüber hinaus auch (rückwärtige) Grundstückseinfassungen (der von der Hauptstraße aus erschlossenen Grundstücke) negativ auf den Straßenraum ein.

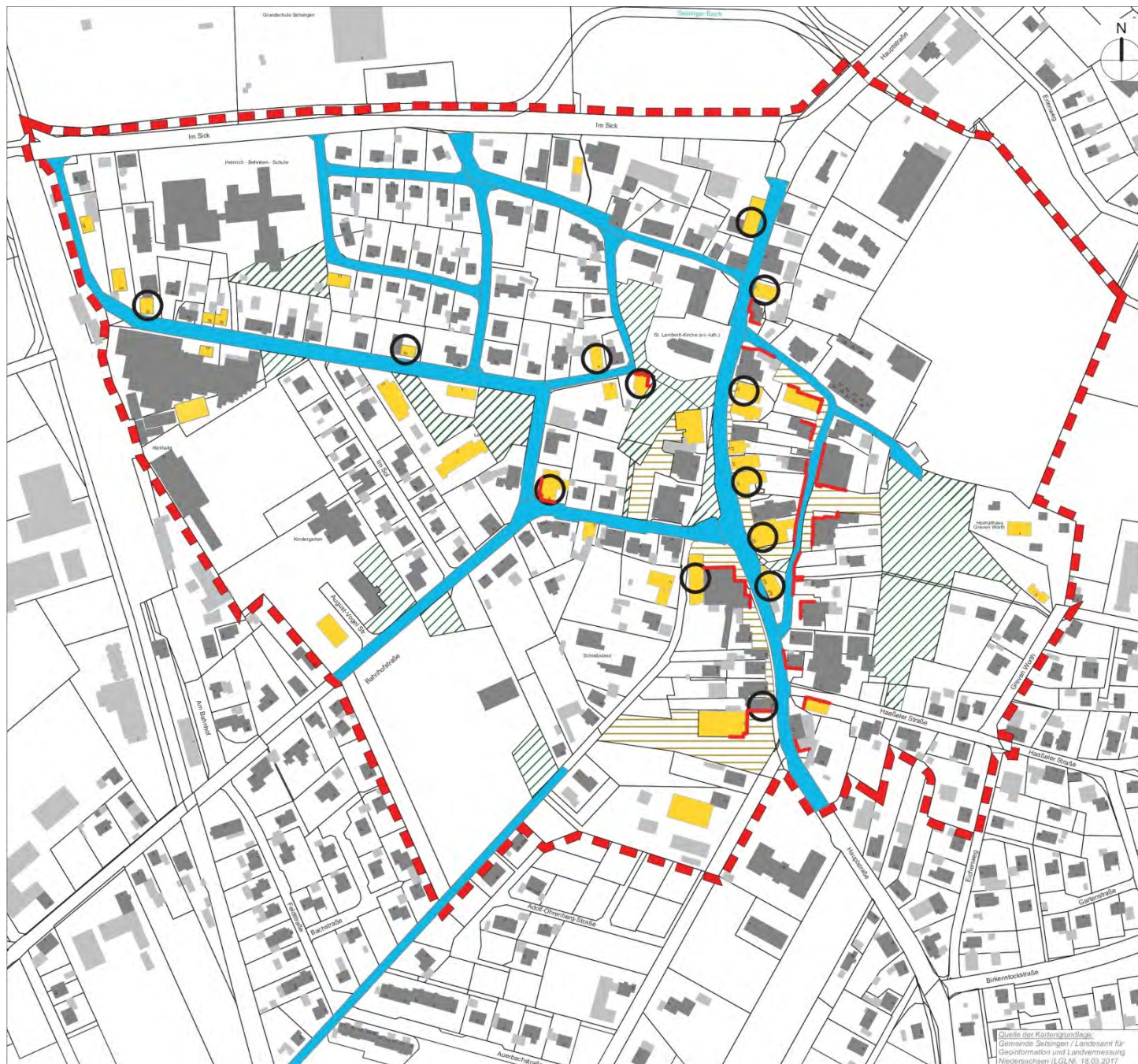


Abbildung 57: Private Vorzonen und Stellplätze mit Aufwertungspotenzial, beispielhafte Auswahl
Barrierefreiheit

Ein weiteres bauliches Defizit betrifft die mangelnde Barrierefreiheit des öffentlichen bzw. publikumsorientiert genutzten Raumes. Bodenwellen durch Verschiebungen und Verdrückungen der Oberflächen, Treppenstufen oder zu schmale Türen v. a. im Eingangsbereich zu Geschäfts- oder öffentlichen Gebäuden/Freiflächen (vgl. auch Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, 2013, S. 44), spärlich vorhandene taktile Leitsysteme oder akustische Signale an Straßenquerungen, zu schmale Parkplätze etc. entsprechen nicht den Anforderungen an ein „Design für Alle“ und erschweren oder verhindern eine Nutzung von Gebäuden und Freiräumen für Menschen mit Behinderung.



Abbildung 58: Beispiele für fehlende Barrierefreiheit: Treppenanlage und Fußgängerüberweg
Die auf der folgenden Seite dargestellte Karte verortet die beschriebenen Zustandsmängel im Untersuchungsgebiet.



Gemeinde Selsingen

Hauptstraße 30 - 27446 Selsingen
Tel.: 04284/9307-100 - www.Selsingen.de

Städtebauliche Missstände (2) (Zustandsmängel)

- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (ca. 43 ha)
- Mangelhafte Fassadengestaltung bzw. Grundstückseinfassung
- Öffentliche Freiflächen mit gestalterischen Mängeln (inkl. Stellplatzflächen)
- Private Vorzonen / Stellplätze mit Aufwertungsbedarf
- Öffentliche Verkehrsanlagen mit gestalterischen Defiziten
- Gebäude mit erheblichem Sanierungsbedarf
- Gebäude mit negativer Überformung

Stand: 25.09.2017

Maßstab 1:3.000



DSK GmbH & Co. KG
Anne-Conway-Str. 1
28359 Bremen
0421-32901-0
www.dsk-gmbh.de

Karte 8: Zustandsmängel im Untersuchungsgebiet
Quelle: eigene Darstellung

4.4 SWOT-Analyse

Mit einer SWOT-Analyse (**S**trengths = Stärken, **W**eaknesses = Schwächen, **O**pportunities = Chancen und **T**hreats = Risiken) werden zusammenfassend die Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken im Untersuchungsgebiet einander gegenüber gestellt. Ziel ist das schnelle Erkennen der wesentlichen und vorrangigen Handlungsbedarfe und die Bewertung möglicher Handlungsoptionen. Hieraus leiten sich Empfehlungen für die Erarbeitung eines Leitbildes ab.

Tabelle 6: Ergebnisdarstellung SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Historisches Kirchenensemble (Wahrzeichen in der Ortsmitte), kulturell bedeutsames Heimathaus, ortsbildprägende/denkmalgeschützte Bausubstanz • Zentralort mit bedeutender Versorgungsfunktion innerhalb der Samtgemeinde Selsingen • Vorhandene Grünstrukturen • Regionale Bedeutung als Arbeits-, Wirtschafts- und Wohnstandort • Angebot an sozialen Infrastruktureinrichtungen, welches über eine Grundausstattung hinausgeht (weiterführende Schule) • Kurze Wege; u. a. geringe Distanz zwischen Wohngebieten Lebensmittelangebot • Gut funktionierende „ländliche“ Gesellschaftsstrukturen (Vereinskultur etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrs- bzw. Emissionsbelastung und Barrierewirkung durch die Ortsdurchfahrt • Erhebliche städtebauliche Missstände – v. a. im Quartier „Alte Straße“ (Erschließung, Funktion, Gestaltung) • Gebäudeleerstand und Sanierungsstau: schlechte Bausubstanz, Funktionsverluste, Ortsbildbeeinträchtigung • Mangelhafte Platz- und Aufenthaltsqualität und fehlender Gestaltungs- und Funktionsverbund • Fehlende Verbindung zwischen wichtigen Standorten; zweigeteilter Ortskern • Ausbaubedarf hinsichtlich sozialer Angebote
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung einer städtebaulichen Ortsmitte • Schaffung eines differenzierten Wohnangebots • Sanierung des Gebäudebestandes • Verbesserung der Wohnumfeldqualität • Entwicklung untergenutzter Flächen • Sicherung und Erweiterung der regionalen Bedeutung als Wohn- und Arbeitsstandort • Hohes Engagement der Akteure 	<ul style="list-style-type: none"> • Unfallrisiken durch fehlende Quermöglichkeiten an der Ortsdurchfahrt • Drohende weitere Leerstände/Fehlnutzungen u. a. durch Generationenwechsel mit verbundenem Bedeutungsverlust des Hauptgeschäftszentrums

Quelle: eigene Darstellung; Inhalte tw. (Sweco GmbH, 2016, S. 11,14); eigene Ergänzungen

5 Leitbild und Entwicklungsziele

Im Zuge der Aufstellung des Integrierten Energetischen Quartierskonzeptes für „Selsingen Mitte“ (Sweco GmbH, 2016) wurden in einem partizipativen Prozess Leitbilder und Leitlinien für die Ortskernentwicklung erarbeitet²⁰ (vgl. ebd., S. 3 und 76f). Dabei lag der Fokus auf dem dort betrachteten Quartier. Die Zielsetzungen haben bis heute weiterhin Geltung. Sie lassen sich durch die in den vorigen Kapiteln dargestellten Datenerhebungen und Analysen im Zuge der Erstellung dieses Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes bestätigen und sollen - aufgrund der Tatsache, dass das Quartier und das Untersuchungsgebiet in etwa deckungsgleich sind – hier übernommen werden²¹:

Als Leitbild für die Ortsentwicklung insgesamt wurde folgender Satz formuliert:

„Selsingen für Jung und Alt lebenswert gestalten!“

Konkretisiert wurde dieses Leitbild für das Quartier (bzw. das Untersuchungsgebiet) durch folgende Leitlinien und Handlungsfelder:

1) Attraktiver Wohnort für alle Generationen

- kleinen und bezahlbaren Wohnraum
- barrierearmes Bauen und Gestalten
- Nachverdichtung
- Mehrgenerationenwohnen

2) Bedarfsgerechter Verkehr und Verkehrsinfrastruktur

- Barrierearmut im öffentlichen Verkehrsraum
- Alltagstauglichkeit
- Reduzierung der Belastungen durch die B 71 (entschleunigen)
- Nutzung von Vorteilen durch die B 71
- kürzere Wege

3) Einladende Gestaltung des Ortes unter Wahrung der eigenen Identität

- ein attraktives Ortsbild
- identitätsstiftende Eyecatcher

²⁰ Daneben fand auch die Entwicklung eines Leitbildes „Energie und Klimaschutz“ für das Quartier statt, welches hier nicht weiter dargestellt wird.

²¹ Im Folgenden handelt es sich insofern im Wesentlichen um direkte Zitate aus dem Integrierten Energetischen Quartierskonzept.

4) *Stärkung als Wirtschafts- und Einkaufsort*

- Arbeitsplätze im Quartier
- die Aktivierung „schlafender“ Gewerbeflächen
- eine bauleitplanerische Anpassung

5) *Erhaltung und Weiterentwicklung der ökologischen Vielfalt*

- den Erhalt und die Schaffung naturnaher Bereiche
- die Beratung und Aktivierung Privater in ökologischen Belangen

6) *Bereitstellung eines breiten und vielfältigen Freizeit- und Kulturangebots*

- mehr Begegnungsstätten

Die dargestellten Aspekte sind die Essenz einer umfassenderen Ortskernentwicklungsstrategie, die in der Abbildung auf der folgenden Seite dargestellt ist.

Konkrete, im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme fokussiert anzugehende **Sanierungsziele** für eine Aufwertung des zentralen Versorgungsbereiches im Sinne der Programmziele „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ lassen sich auf dieser Grundlage wie folgt formulieren:

- Aufwertung des öffentlichen Raums insbesondere im Hauptgeschäftsbereich; Gestaltung als steuerndes und verbindendes Element
- Entwicklung des Ortskerns als Einkaufsstandort; Herausstellung besonderer Qualitätsmerkmale des örtlichen Einzelhandels
- Verbesserung der Durchlässigkeit von Geschäften zur Vernetzung von Hauptstraße und Alter Straße sowie Verbesserung der Wegeverbindungen
- Aktivierung von mindergenutzten Flächen oder Gebäuden; Beseitigung von Leerständen und Brachen
- Modernisierung und Instandsetzung ortsbildprägender sowie fehl- oder mindergenutzter Gebäude (auch energetische Sanierung)
- Erhalt und Ausbau bestehender öffentlicher Angebote im gesellschaftlichen Bereich

Mit Hilfe dieser Zielsetzungen sollen Funktionsverluste im zentralen Versorgungsbereich, die sich insbesondere in Form von gewerblichem Leerstand zeigen, abgemildert werden. Der Ortskern soll alsutzungsgemischter, attraktiver Wirtschafts-, Wohn-, und Kulturstandort erhalten und weiterentwickelt werden.

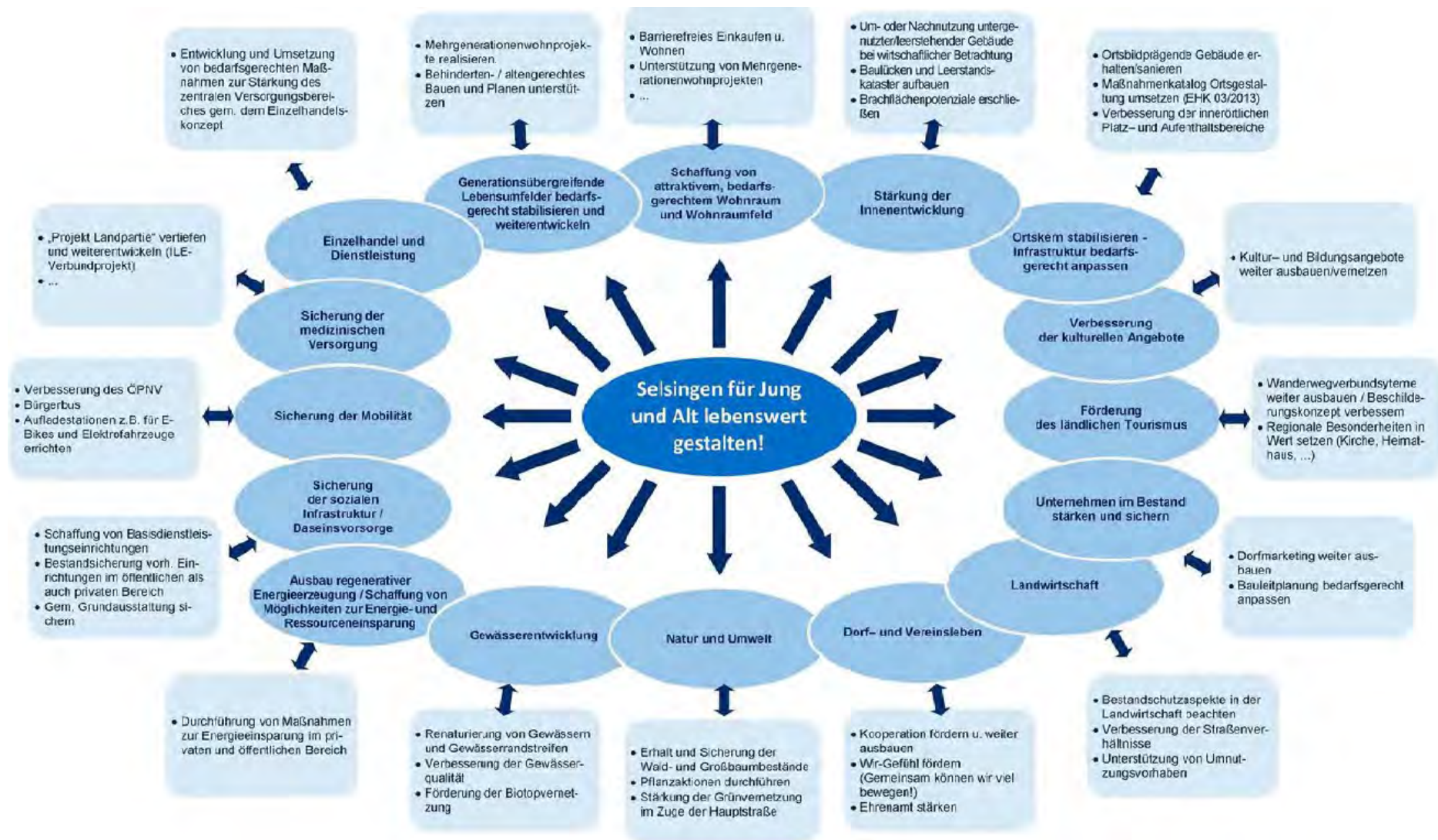


Abbildung 59: Ortskernentwicklungsstrategie zur Stärkung der Innenentwicklung
Quelle: (Sweco GmbH, 2016, S. 78)

6 Umsetzungsstrategie und Erneuerungskonzept

6.1 Entwicklungsansatz und Überblick

Die obenstehenden Ausführungen haben gezeigt, dass im Untersuchungsgebiet diverse Mängel vorhanden sind. Deutlich wurde dabei, dass die Intensität vorliegender Defizite innerhalb des Gebietes variiert. Während Zustandsmängel – insbesondere in Form von bestehendem Sanierungsbedarf an der Bausubstanz und einzelnen Gestaltungsmängeln – das Gebiet weitestgehend flächendeckend betreffen, wird der zentrale Bereich (Hauptgeschäftszentrum und angrenzende Lagen, im Folgenden als „Kernbereich“ bezeichnet und in Karte 9 farbig markiert) durch weitere, auch strukturelle Mängel geschwächt. Dies wiegt umso schwerer, als es sich dabei um jenen Raum handelt, der für die Funktionalität des Ortskerns eine besondere Rolle einnimmt.

Daran anknüpfend wird ein räumlich differenzierter Erneuerungsansatz gewählt. Gegenstand der Sanierung im Kernbereich ist dabei v. a. auch eine städtebauliche Neuordnung mit dem Ziel einer funktionalen Stabilisierung und Stärkung. Im übrigen Gebiet liegt dagegen der Fokus ausschließlich auf einer erhaltenden und gestaltenden Bestandsentwicklung.

Im Folgenden werden zunächst die strukturellen Zielsetzungen des Konzeptes skizziert, die v. a. den Kernbereich betreffen (Kapitel 6.2). Kapitel 6.3 beschreibt darauf aufbauend zentrale Maßnahmen und Schlüsselprojekte. Allgemeine Gestaltungsgrundsätze im Rahmen der Sanierung werden in Kapitel 6.4 dargelegt.

6.2 Strukturziele und Entwicklungsschwerpunkte

Um den Ortskern in seiner Rolle als zentraler Versorgungsbereich zu stärken, sind v. a. im Kernbereich (s. o.) strukturelle Defizite zu überwinden. Dabei ist ein Umgang mit unterschiedlichen städtebaulichen und funktionalen Ausgangslagen erforderlich. Dementsprechend werden räumlich differenzierte Zielstellungen bzw. Handlungsansätze für definierte Teilquartiere formuliert.

Im Zentrum steht dabei das **Quartier „Hauptstraße“**. Gemeint ist der Bereich um die Hauptstraße und den Platz Am Brink unter Einbeziehung von Teilstücken einmündender Straßen (in Karte 9 rot markiert). Funktional handelt es sich um den Kern des Hauptgeschäftszentrums. Das Gebiet ist im Wesentlichen durch eine relativ dichte Bebauung aus in vielen Fällen ortsbildprägenden Wohn- und Geschäftshäusern geprägt. Außerdem befinden sich hier zentrale (öffentliche) Stellplatzanlagen und Freiflächen, denen eine besondere Aufgabe als Räume der Begegnung und Vernetzung zukommt. Eine auch städtebaulich dominante Rolle nehmen die Hauptverkehrsstraßen ein, die das Quartier durchziehen. Unter Berücksichtigung dieser Ausgangslage und der im Gebiet bestehenden Defizite (vgl. Kapitel 4.3.1 und 4.3.2) formuliert das Konzept als übergeordnete Zielsetzung für diesen Bereich eine Neuordnung und Gestaltung von öffentlichen und privaten Verkehrs- und Freianlagen zur Steige-

lung von Frequenzen und zur Sicherung der Funktion des Quartiers als Hauptgeschäftsbereich. Zum einen sollen in diesem Sinne zugängliche, attraktive Freiflächen und Stellplätze neue Platz- und Aufenthaltsqualitäten ermöglichen. Dabei wird der Schaffung eines erlebbaren Ortsmittelpunktes besondere Aufmerksamkeit zu widmen sein. Denkbar wäre dies z. B. über einen entsprechenden Um-/Ausbau des heutigen Marktplatzes, der sich aufgrund seiner ruhigen, abgeschirmten und doch zentralen Lage anbietet. Zum anderen soll eine Neuordnung von Verkehrsräumen (insbesondere Seitenanlagen Hauptstraße, ggf. unter Einbeziehung Am Brink) mehr Raum, Attraktivität und Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer schaffen. Im Einklang mit dieser angestrebten verkehrlichen Neuordnung wird es auch darum gehen, Verkehrsknotenpunkte zu entschärfen und Querungen besser zu ermöglichen.

Das **Quartier „Alte Straße“** (in Karte 9 grün markiert) ergänzt das Hauptgeschäftszentrum durch einzelne (allerdings heute z. T. leerstehende) Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen. Darüber hinaus übernimmt es eine Wohnfunktion. Eine funktionale Verflechtung der einzelnen Nutzungen findet nicht statt; eine städtebauliche Einheit ist nicht vorhanden. Vielmehr stehen – bei geringer baulicher Dichte - gewerbliche Sonderbauten neben Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern und ruinösen Nebengebäuden. Freiflächen haben Brachencharakter. Stellplatzanlagen sind ungestaltet. Vor diesem Hintergrund wird für dieses Quartier eine Neuordnung und Nachverdichtung i. S. einer gemischten Bebauung aus Wohnen (möglichst Mehrfamilienwohnhäuser) und nicht störendem Gewerbe (Mischgebiet) angestrebt. Dabei ist ein sinnvolles Stellplatzkonzept zu verfolgen, welches eine koordinierte Entwicklung öffentlicher und privater Stellplätze vorsieht. Geprüft werden sollte auch eine Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen.

Das **Quartier „Alte Schule“** (in Karte 9 braun markiert) schließt sich im Westen an den Hauptgeschäftsbereich an. Funktional ergänzt das Quartier das Hauptgeschäftszentrum einerseits über die dort verlaufenden Verkehrsanlagen Kurze Straße und Rosenstraße, die eine Erschließung der zentralen Stellplatzanlage Hinter der Kirche von Westen ermöglichen. Andererseits übernimmt das Quartier durch vorhandene Gemeinbedarfseinrichtungen und ergänzende öffentliche Grünanlagen eine Begegnungsfunktion in zentraler Lage und bietet insofern Potenzial für eine Steigerung von Frequenzen. Strukturziel ist hier daher eine Stärkung der Gemeinbedarfseinrichtungen (Sporthalle, Spielkreis, Kindertagesstätte) im Sinne eines Aus- und Umbaus. Dabei sind das direkte Umfeld und die Erschließung der Einrichtungen sowie ihre Vernetzung mit dem Hauptgeschäftszentrum in einem umfassenden Konzept mit zu berücksichtigen.

In der übergeordneten Betrachtung aller drei Teilgebiete und des Untersuchungsgebietes insgesamt kommt der Verbesserung von (fußläufigen) Vernetzungen – v. a. in West-Ost-Richtung – ein hoher Stellenwert zu. Insbesondere zwischen Hauptstraße und Alter Straße aber auch über die Hauptstraße hinweg. Bisher unattraktive oder fehlende fußläufige Vernetzungen sind zu aktivieren, um kurze, direkte Wege zu ermöglichen. Kurze attraktive und

barrierearme Wege erhöhen dabei nicht nur die Erreichbarkeit des Zentrums, sondern regen die Besucher gleichzeitig zu seiner fußläufigen Erschließung an. In der Folge werden „Umparkverkehre“ und damit verbundene Belastungen reduziert und Frequenzen gesteigert. Ein zusätzliches, gut sicht- und lesbares Beschilderungs-/Leitsystem für Besucher (Fußgänger und Autofahrer), könnte die Orientierung im Ortskern darüber hinaus erleichtern, Suchverkehre minimieren und die Erlebnis- und Aufenthaltsqualität im Ortskern steigern.

Karte 9 gibt einen Überblick über die erläuterten Strukturziele und Entwicklungsschwerpunkte. Sie verdeutlicht auch, dass außerhalb des farbig markierten Kernbereiches keine nennenswerten strukturellen Anpassungen vorgesehen sind. Hier besteht die Zielsetzung wie bereits angeführt in einer erhaltenden und gestaltenden Bestandsanpassung insbesondere mit Blick auf die hochbauliche Substanz.

6.3 Handlungsfelder, Maßnahmen und Schlüsselprojekte

Um die in Kapitel 5 formulierten Sanierungsziele und die in Kapitel 6.2 definierten Strukturziele zu erreichen, ist eine Vielzahl an konkreten Maßnahmen umzusetzen. Unterteilt nach zentralen Handlungsfeldern werden im Folgenden die angestrebten Ordnungs- und Baumaßnahmen als zentrale Ankerpunkte des Sanierungskonzeptes vorgestellt. Dabei wird auch auf einzelne Schlüsselprojekte hingewiesen.²²

Neuordnung und Gestaltung von Grün- und Freiflächen

Um die Aufenthaltsqualität im Ortskern zu erhöhen und die Frequenz zu steigern, spielt die Neuordnung und Attraktivitätssteigerung von Grün- und Freiflächen eine zentrale Rolle. Dabei ist für die Ortsmitte einerseits ein Stellplatzkonzept zu entwickeln und umzusetzen. Schlagworte lauten hierbei: bedarfsgerechtes, gebündeltes Angebot, Auffindbarkeit, fußläufige An- und Einbindung, attraktive Gestaltung. Bestenfalls werden hierbei öffentliche und (größere) private Stellplatzanlagen im Zusammenhang betrachtet, sinnvoll organisiert und unter Einsatz wiedererkennbarer ortstypischer Details gestaltet. Andererseits bzw. in Verbindung damit, sind auch die Grün- und Freianlagen im Ortskern neu zu organisieren und zu vernetzen, hinsichtlich ihrer Zugänglichkeit zu verbessern und attraktiver zu gestalten. Wichtige Aufgabe ist in diesem Sinne die Schaffung eines erlebbaren, attraktiven und beispielbaren Ortsmittelpunktes als Zentrum der Begegnung. Der Platz am Brink, der diese Funktion heute am ehesten erfüllt, ist durch seine Lage möglicherweise eher weniger geeignet. Der Marktplatz, der eine Lagegunst mitbringt (s. o.), ist heute primär Stellplatzanlage und insofern für diese Zwecke bisher unattraktiv.

Im Einzelnen sind folgende *öffentliche* bzw. der öffentlichen Nutzung gewidmete Grün- und Freiflächen in eine Neuordnung und/oder aufwertende Gestaltung einzubeziehen:

- Stellplatzanlage Marktplatz; ggf. im Sinne einer Aufwertung zu einem Ortsmittelpunkt
- Stellplatzanlage Hinter der Kirche
- Freifläche/Fußgängerbereich Am Brink
- Grünanlage(n) südlich des Marktplatzes
- Stellplatzanlage/Freifläche zwischen der Alten Straße und der Hauptstraße
- Grün- und Freiflächen im Bereich Alte Schule

Darüber wird die Einbeziehung privater Flächen in ein übergeordnetes Konzept angestrebt. Als größere Flächen sind hierbei die Stellplatzanlagen im rückwärtigen Bereich der Bebau-

²² Nicht näher erläutert werden grundlegenden Planungsaufgaben, Maßnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit oder im Sinne der Förderung eines gebietsbezogenen Managements und Marketings (Citymanagement, Verfügungsfonds). Dennoch sind diese Gegenstand der Gesamtmaßnahme und der Kosten- und Finanzierungsübersicht.

ung Am Brink (Sparkasse, Volksbank, Landgasthof Martin) sowie die Stellplatzanlage zwischen den Objekten Alte Straße 9 und 11 (Wülpern / Diakonie) von besonderer Bedeutung. Um zudem eine Öffnung des Hauptgeschäftszentrums nach Westen zu ermöglichen, wäre die Einbeziehung des Grundstücks Rosenstraße 1 sinnvoll – bei vorherigem Rückbau der vorhandenen Substanz. Darüber hinaus sollten private, an den Straßenraum angrenzende Vorzonen möglichst eine gestalterische Aufwertung im Sinne der Schaffung einer räumlichen Einheit mit Wiedererkennungswert erhalten.

Neuordnung und Gestaltung von Straßenräumen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität

Verbessert werden muss die fußläufige Erlebbarkeit des Zentrums. Eine Neugestaltung der Straßenräume im Hauptgeschäftszentrum spielt in diesem Kontext eine wichtige Rolle. Sie soll Raum und Aufenthaltsqualität für Fußgänger schaffen und wichtige Vernetzungen ermöglichen. Folgende Maßnahmen sind in diesem Sinne vorgesehen:

- Neuordnung der Nebenanlagen der Hauptstraße: Erstrebenswert ist hier insgesamt ein möglichst umfassender Rückbau von straßenbegleitenden Stellplätzen zugunsten einer verbesserten, möglichst getrennten Führung von Fußgängern und Radfahrern. Zu prüfen wäre, darüber hinaus, inwieweit der Platz Am Brink in eine grundsätzliche Neugestaltung des Straßenraumes einbezogen werden kann, die mehr Raum für Fußgänger auf beiden Seiten der Fahrbahn schafft. Dabei könnte auch in Richtung eines „Shared Space-Konzeptes“, einer Fahrbahnteilung oder einer allgemeinen Tempo-Reduzierung gedacht werden. Ergänzend ist eine sinnvolle Anlage von Querungshilfen zu berücksichtigen.²³
- Aufwertung der Alten Straße: Die Alte Straße ist im Zuge der vorgesehenen Neustrukturierung des Gebietes zu einem attraktiven Straßenraum mit Erschließungs- und Begegnungsfunktion zu entwickeln. Darüber hinaus sind fußläufige Verbindungen, die die Straße mit der Hauptstraße auf der westlichen und der Grünanlage Greven Worth bzw. dem dort verorteten Heimathaus auf der östlichen Seite verbinden, aufzuwerten und sichtbarer zu gestalten. Ggf. sind v. a. in Richtung Hauptstraße auch zusätzliche Wegebeziehungen sinnvoll.
- In eine insbesondere gestalterische Aufwertung sollten darüber hinaus auch weitere Verkehrsanlagen einbezogen werden. Gemeint sind jene Anlagen, denen eine Bedeutung als Neben-/Ergänzungsstandort des Versorgungsbereichs zukommt (Nebenanla-

²³ Da es sich bei der Hauptstraße um eine Bundesstraße handelt, sind zuständige Vertreter des Bundes - als Straßenbaulasträger der Fahrbahn - in die Planungen mit einzubeziehen. Veränderungen an der Fahrbahn sind nur durch den Bund selbst durchzuführen. Dieser strebt zeitnah ohnehin Sanierungsarbeiten an der Verkehrsanlage an.

gen Bahnhofstraße²⁴) oder die eine Erschließungsfunktion für den Hauptgeschäftsbereich bzw. zentrale Stellplatzanlagen übernehmen (Kurze Straße, Rosenstraße, Hinter der Kirche, Lambertistraße).

Gebäuderückbau und Neuordnung von Baugrundstücken

Bereits erwähnt wurde die Zielsetzung, das Objekt an der Rosenstraße 1 zurückzubauen. Dies vor dem Hintergrund der Schaffung einer verbesserten Ost-West-Vernetzung im Ortskern (s. o.). Darüber hinaus sieht das Erneuerungskonzept für weitere Objekte einen Rückbau vor. Hier aber vielmehr von dem Hintergrund bestehender Leerstände in Verbindung mit stark sanierungsbedürftiger Bausubstanz und mit der Zielsetzung, eine verdichtende Neubebauung zu ermöglichen. Letztere soll dem jeweiligen Strukturziel (vgl. Kapitel 6.2) entsprechen und darüber hinaus möglichst der Schaffung von Ost-West-Verbindungen (u. a. auch in Form von entsprechenden Durchlässigkeiten) Rechnung tragen.

Konkret angedacht wird ein Rückbau- und Neuordnungsansatz in diesem Sinne für die Objekte Alte Straße 6/Hauptstraße 29, Alte Straße 11/13 sowie Hauptstraße 31. Für das letztgenannte Objekt (Koch) gibt es dabei schon konkrete Planungen des Eigentümers, die grundsätzlich im Einklang mit dem formulierten Sanierungs- und Strukturziel stehen. Vorgeesehen ist die Errichtung von zwei Objekten mit jeweils 2,5 Geschossen. Das Gebäude in Angrenzung an die Hauptstraße soll dabei im Erdgeschoss eine Geschäftsnutzung erhalten. In den Obergeschossen ist Wohnen geplant. Das Gebäude an der Alten Straße ist als reines Wohngebäude entworfen. Eine Zufahrt erfolgt von der Hauptstraße, innenliegend zwischen den Gebäuden ist eine Stellplatzanlage vorgesehen. Die folgende Abbildung zeigt die Straßenansichten der geplanten Objekte.

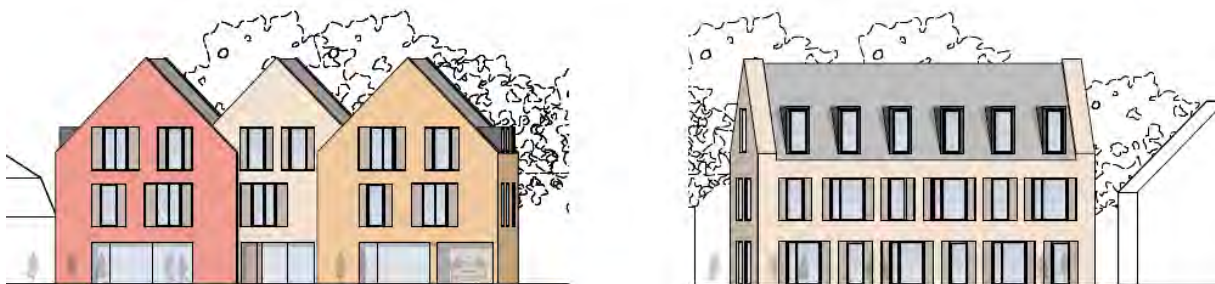


Abbildung 60: Straßenansichten des geplanten Neubaus Hauptstraße 31; Hauptstraße (links), Alte Straße (rechts)

Entwurf: Siemer Kramer Architekten Ing. Partnerschaft MBB Hamburg, Stand 31.7.2017

Neben einer Neuordnung im Sinne von Abbruch und Neubau sind Baulücken und Brachen, die sich v. a. in der Alten Straße befinden, neuen Nutzungen zuzuführen und bestenfalls für

²⁴ Bei Maßnahmen an der Bahnhofstraße ist der Kreis Rotenburg Wümme als Baulastträger der Fahrbahn mit einzubeziehen.

eine sinnvolle Innenentwicklung zu aktivieren. Ergänzt sei an dieser Stelle, dass aus städtebaulicher Sicht eine möglichst umfassende Neuordnung des Standorts Alte Straße zu begrüßen wäre.

Gebäudesanierung und -aktivierung

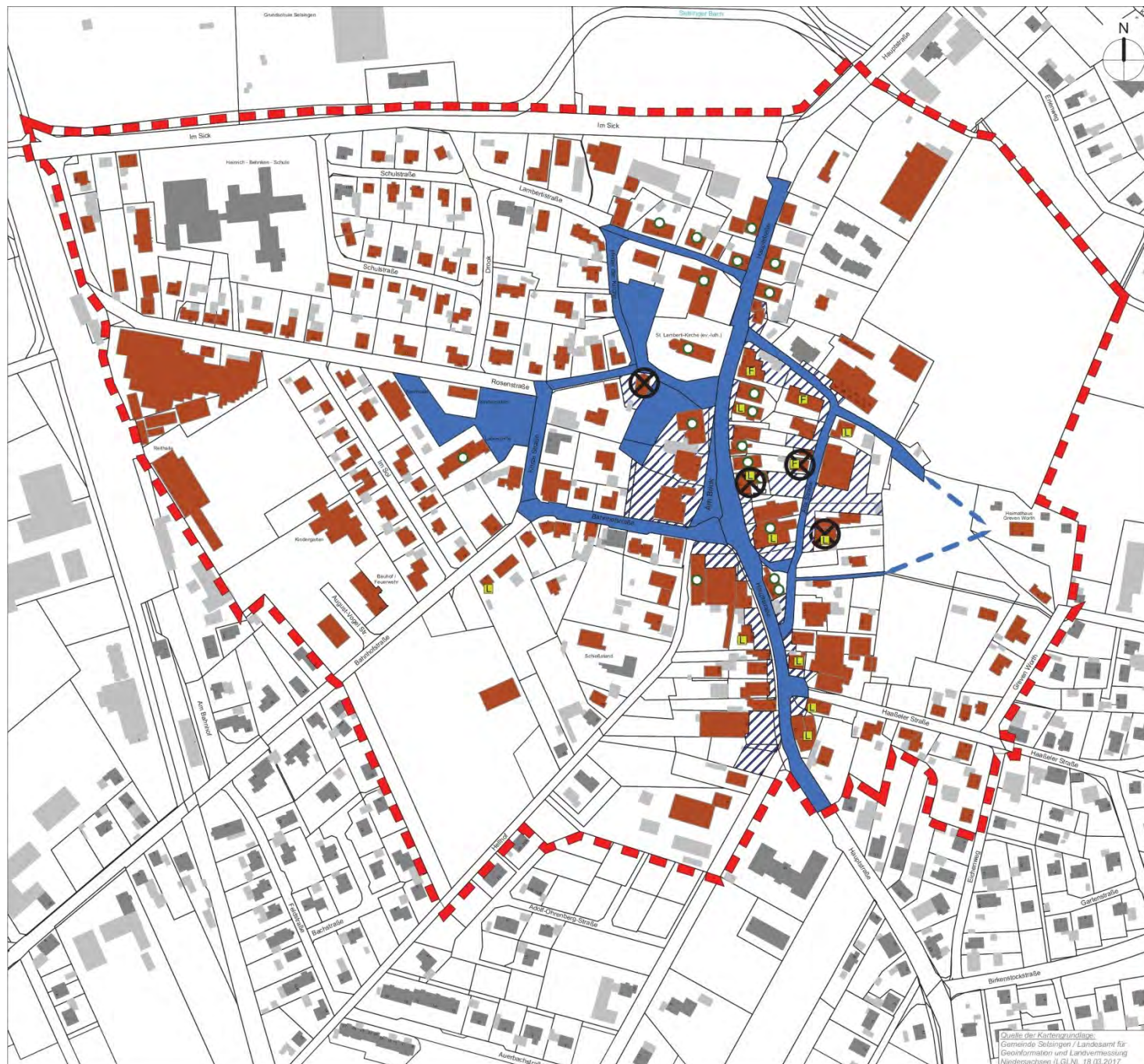
Für das gesamte Untersuchungsgebiet relevant ist die Aufwertung und Aktivierung des Gebäudebestandes. Einerseits zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zur Sicherstellung eines attraktiven Wohn-/Geschäftsraumangebotes; andererseits auch zur Verbesserung der Außenwirkung. Zentral ist dabei die (energetische) Sanierung und Modernisierung der Substanz. Diese sollte aber immer auch im Zusammenhang mit einer Überprüfung der Raum- und Nutzungskonzepte stehen – gerade bei Fehl- und Mindernutzungen oder sich verändernden Bedarfslagen.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen im Handlungsfeld Gebäudesanierung und Aktivierung besonders herauszustellen:

- Sanierung und Erweiterung von Gemeinbedarfseinrichtungen: Im Fokus stehen hierbei drei Objekte an der Rosenstraße; im Einzelnen: Sporthalle, ehem. Kindergarten/Spielkreis und Kindertagesstätte. Diese Gebäude sind (energetisch) zu sanieren und im Sinne eines Umbaus an sich verändernder Bedarfe anzupassen. Die Sporthalle ist dabei stärker auf die Bedürfnisse des Seniorensports auszurichten. Für die Räumlichkeiten des ehemaligen Kindergartens, heute Spielkreis (Rosenstraße 9) ist mittelfristig eine Nachnutzung zu finden. Das Gebäude an der Rosenstraße 11 (überwiegend Kitanutzung) soll mindestens energetisch saniert werden. Denkbar ist die Entwicklung des gesamten Ensembles im Sinne eines übergreifenden Konzeptes unter Einbeziehung der Außenanlagen – ggf. mit der Zielrichtung eines generationenübergreifenden, inklusiven Begegnungszentrums.
- Sanierung und Modernisierung von fehl- und mindergenutzten Gebäuden: Aufbauend auf der Entwicklung von nachhaltigen Nutzungskonzepten zur Beseitigung von (langfristigen) Leerständen soll eine Substanzsanierung erfolgen. Die betroffenen Gebäude sind im Sinne einer zukunftsfähigen Nutzung v. a. für Handel und Dienstleistung herzurichten, um die Angebots- bzw. Versorgungssituation zu verbessern. Der räumliche Fokus liegt hierbei insbesondere auf der Hauptstraße und der Alten Straße.
- Sanierung, Sicherung, Inszenierung denkmalgeschützter/ortsbildprägender Gebäude: Bei der Sanierung von ortsbildprägenden Gebäuden steht die Herausarbeitung historischer Bezüge und Elemente als Besonderheiten des Ortsbildes im Fokus. Besonderer Aufmerksamkeit kommt dabei der Fassadengestaltung und Maßstäblichkeit zu. Sinnvoll ist weiterhin eine besondere Inszenierung relevanter Objekte. Räumlich liegt der Schwerpunkt der Maßnahmen im Kirchengrund und auf der östlichen Seite der Hauptstraße

Darüber hinaus soll vor dem Hintergrund des immensen Sanierungsbedarfs im Untersuchungsgebiet (vgl. Kapitel 4.2.3 und 4.3.2) die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden – auch unabhängig von einer vorhandenen Ortsbildprägung, Unternutzung oder Gemeinbedarfseinrichtung – vorangetrieben werden. Hierbei sollen möglichst steuerliche Vorteile auf der Grundlage von §7h EStG zur Anwendung kommen. Unterstützung und Beratung v. a. mit Blick auf die energetische Sanierung bietet die Gemeinde im Rahmen eines energetischen Sanierungsmanagements an.

Die Karte auf der folgenden Seite gibt einen Überblick über die geplanten Maßnahmen im Rahmen des Erneuerungskonzeptes.



Gemeinde Selsingen

Hauptstraße 30 - 27446 Selsingen
Tel.: 04284/9307-100 - www.Selsingen.de

Erneuerungskonzept (2)

- zentrale Maßnahmen -

- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (ca. 43 ha)
- (Umfassende) Gebäudesanierung bzw. Aktivierung
- Neuordnung & Gestaltung öffentlicher Verkehrs- und Grün-/Freiflächen
- ggf. unter Einbeziehung privater Flächen und Aufwertung von angrenzenden Fassaden
- Gebäuderückbau
- Leerstand / Teilleerstand
- Fehl- / Mindernutzung
- Ortsbildprägung

Stand: 25.09.2017

Maßstab 1:3.000



DSK GmbH & Co. KG
Anne-Conway-Str. 1
28359 Bremen
0421-32901-0
www.dsk-gmbh.de

Quelle der Kartengrundlage:
Gemeinde Selsingen / Landesamt für
Geoinformation und Landvermessung
Niedersachsen (LGLN), 18.03.2017

Karte 10: Zentrale Maßnahmen
Quelle: Eigene Darstellung

6.4 Gestaltungsgrundsätze

Zentral für die Aufwertung des Ortskerns ist die Entwicklung und Einhaltung übergreifender Gestaltungsansätze und -vorgaben. Einerseits geht es dabei darum, vorhandene Funktionsräume im Ortsbild ablesbar und sie damit wahrnehmbarer zu machen. Andererseits geht es um einen behutsamen Umgang mit gewachsenen Strukturen und die Herausstellung und Unterstreichung von Besonderheiten oder Ortstypiken. Und nicht zuletzt spielt auch der Ansatz der Barrierefreiheit eine übergeordnete Rolle. Im Rahmen des Erneuerungskonzeptes für den Selsinger Ortskerns ist insbesondere den folgenden Aspekten Beachtung zu schenken:

Einheitliche Gestaltung öffentlicher/publikumsorientierter Räume

Zur Schaffung eines einheitlichen Ortsbildes, welches den Zusammenhalt des (Geschäfts-) Standortes erhöht und seine Anziehungskraft steigert, sind bei der Neu- und Umgestaltung öffentlicher und privater, publikumsorientiert genutzter Räume (z. B. Vorflächen/ Eingangsbereich von Geschäftshäusern) durchgängige Gestaltungskriterien zu berücksichtigen.

Eine einheitliche Gestaltungssprache im Hinblick auf Materialität, Farben und Formen sowie wiederkehrende Gestaltungselemente (Möblierung, Bepflanzung) sollten wesentliche Eckpunkte eines Gestaltungskonzeptes bilden. Wichtigen Eingangssituationen zum Ortskern sollte dabei besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Inhaltlich sollte die Verwendung ortstypischer Materialien und die Herstellung einer zeitgemäßen aber dörflichen Struktur angestrebt werden.

Als formelles Instrument zur Umsetzung einheitlicher Gestaltungsgrundsätze insbesondere auch im Rahmen privater Maßnahmen bietet sich der Erlass einer Gestaltungssatzung (auf Basis eines zu erarbeitenden Gestaltungskonzeptes) an. Eine Förderung von Maßnahmen sollte daran ausgerichtet werden.

Behutsame Ergänzung der städtebaulichen Struktur unter Berücksichtigung der Ortsbildtypik

Bei der Umsetzung von Neu- oder Umbauten ist die ortstypische städtebauliche Struktur des Ortskerns aufzugreifen. Auch für energetische Sanierungsmaßnahmen oder Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit, die oftmals eine Substanzanpassung erfordern, sollte ein behutsamer Umgang mit den gewachsenen historischen und Ortsbildprägenden Strukturen vorausgesetzt werden. Neben dem Erhalt historischer ortstypischer Bauweisen, Proportionen und Formen ist auch ein Rückbau untypischer Überformungen anzustreben.

Um den Erhalt der Ortsbildtypik in diesem Sinne zu sichern bzw. auch wiederherzustellen, bietet sich der Erlass einer Erhaltungssatzung an.

Fußläufige Erlebbarkeit „für alle“

Wichtige Zielsetzung des Erneuerungskonzeptes ist die Schaffung eines fußläufig erlebbaren Zentrums (vgl. auch Kapitel 6.2). Dabei besteht der explizite Anspruch, den Ortskern ‚attraktiv für alle‘ zu machen. In diesem Sinne ist der Umsetzung von Barrierefreiheit hohe Aufmerksamkeit zu widmen. U. a. sind Bodenwellen zu beseitigen, Treppenstufen als zentrale Zugänge zu vermeiden oder rutschfeste Oberflächenbeläge zu verwenden.

7 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme ist die Finanzierbarkeit der einzelnen Maßnahmen nachzuweisen. Die Bewertung der Finanzierbarkeit muss für das Gebiet aufgrund von Unterschieden hinsichtlich Maßnahmenart und -umfang (vgl. Kapitel 6) räumlich differenziert anhand der Einteilung in die Teilräume Kernbereich und Randbereich erfolgen.

Kernbereich

Besonders komplex gestalten sich die erforderlichen Aufgaben im sogenannten Kernbereich (zur Definition vgl. Kapitel 6.1). Das Erneuerungskonzept empfiehlt hier v. a. auch die Durchführung umfassender Ordnungs- und öffentlicher Baumaßnahmen. In der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht sind die im Kernbereich vorgesehenen Maßnahmen ausgewiesen, mit Kostenansätzen hinterlegt und den förderspezifischen Kostengruppen zugeordnet worden.

Das geschätzte Kostenvolumen für diese Maßnahmen lässt Realisierungschancen nur erwarten, wenn es der Gemeinde Selsingen gelingt, mit dem Untersuchungsgebiet „Selsingen-Mitte“ in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen zu werden. Die vorgehenden Untersuchungen haben dabei ergeben, dass die erforderlichen Maßnahmen der Programmkomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zuzuordnen sind.

Die Städtebauförderung ist nach dem Prinzip der Subsidiarität als Basis- und Leitprogramm anzusehen. Flankierende Finanzierungen wie Wohnbauförderung, KfW-Förderung sowie privates Investitionskapital sind zu synchronisieren. Zu prüfen wären auch ergänzende Förderungen z. B. mit Hilfe des Investitionspaktes „Soziale Integration im Quartier“ oder des Programms „Zukunft Stadtgrün“. Entsprechende Anträge sind zu abwägen und in der Folge an die entsprechenden Fördermittelgeber zu stellen.

Der in einem Regelantrag auf die Städtebauförderung entfallende, durch Einnahmen nicht gedeckte Gesamtbetrag von rd. 4,8 Mio. €, an dem sich die Gemeinde Selsingen mit einem Drittel zu beteiligen hat (rd. 1,6 Mio. €), ergibt bei einer unterstellten 8-jährigen Durchführungszeit einen jährlichen mittleren Finanzierungsansatz von rd. 200.000 €. Dieser Betrag wird von der Gemeinde Selsingen im Rahmen der mittelfristigen Finanzierung als finanzierbar angesehen.

Angeführt sei abschließend, dass eine Modernisierung und Instandsetzung der Bausubstanz im Kernbereich dringend erforderlich ist. Auch unabhängig von einer Förderung wird hier insofern die Umsetzung von (privaten) Sanierungsmaßnahmen angestrebt. Für die Finanzierbarkeit dieser Maßnahmen gelten (sofern keine Förderung erfolgt ausschließlich) die im folgenden Abschnitt dargestellten Aussagen.

Randbereich

Als Randbereich soll hier der Bereich des Untersuchungsgebietes bezeichnet werden, der außerhalb des Kernbereiches liegt. Hier handelt es sich v. a. um Wohngebiete und einzelne öffentliche Einrichtungen. Laut Erneuerungskonzept soll hier die Umsetzung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in großem Umfang erfolgen – v. a. sollen private Eigentümer zur Maßnahmenumsetzung angeregt werden. Denkbar wäre ggf. auch die Umsetzung kommunaler mustergültiger Modernisierungsprojekte (z. B. Sanierung Feuerwehr, Bauhof, Kindergarten etc.), um der gemeindlichen Vorbildfunktion Rechnung zu tragen und Impulse zu setzen.

Bisher sind kommunale Projekte allerdings weder konkret vorgesehen noch kostenmäßig beziffert. Zudem ist eine explizite öffentliche Förderung von privaten Investitionen derzeit nicht vorgesehen. Eine ideelle Unterstützung privater Eigentümer seitens der Gemeinde erfolgt über ein energetisches Sanierungsmanagement. Abgesehen von den Kosten für dieses energetische Sanierungsmanagement werden der Gemeinde nach aktuellem Planungsstand daher voraussichtlich keine Kosten entstehen. Die Finanzierbarkeit der Sanierungsmaßnahme hängt insofern von der Investitionsbereitschaft der Eigentümer ab. Letztere können – sofern eine Festlegung als Sanierungsgebiet erfolgt – auf erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten gem. EStG zurückgreifen. Im Rahmen der Betroffenenbeteiligung gem. § 137 BauGB (vgl. auch Kapitel 8.2) wurde die grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft der Bürger und Eigentümer festgestellt.

Tabelle 7: Kosten und Finanzierungsübersicht (Entwurf, Stand 14.12.2017)

A. Ausgaben - Sanierungsmaßnahme "Selsingen-Mitte" (Kernbereich)		Einzel- position*	Gesamt
1	Vorbereitung der Sanierung		115.000 €
1.1	Städtebauliche Rahmenplanung, Gutachten, Bebauungspläne, Nutzungskonzepte, sonstige Gutachten und Satzungen	70.000 €	
1.2	Einrichtung und Bewirtschaftung eines Verfügungsfonds zum Abbau struktureller Benachteiligungen und zur Aufwertung sowie Attraktivierung des Ortskernes; 100.000€, davon 50% durch private Investitionen	25.000 €	
1.3	Citymanagement (pauschal)	20.000 €	
2	Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit		40.000 €
	Bürgerveranstaltungen, Flyer, Pressearbeit	40.000 €	
3	Grunderwerb		215.000 €
3.1	Grunderwerb im Zusammenhang mit der Umsetzung von Ordnungsmaßnahmen	100.000 €	
3.2	Grunderwerb, inkl. Nebenkosten, von Flächen zur Aufwertung und Neuordnung des Hauptgeschäftsbereiches; insbesondere Anlage einer Quartiersmitte im Umfeld Hauptstraße / Alte Straße	115.000 €	
4	Ordnungsmaßnahmen		3.147.248 €
4.1	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung oder Grenzregelung, Neuvermessung von Grundstücken	75.000 €	
4.2	Umzug von Bewohnern	15.000 €	
4.3	Rückbaumaßnahmen an Gebäuden		
4.3.1	Rückbaumaßnahmen im Umfeld Hauptstraße / Alte Straße	123.750 €	
4.3.2	Einzelne Rückbaumaßnahmen zur Neuordnung untergenutzter Grundstücke	75.000 €	
4.4	Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen		
4.4.1	Bauliche Aufwertung der Nebenanlagen der Hauptstraße - in diesem Zusammenhang:	487.500 €	
	- Einbeziehung/Neuordnung des Platzes Am Brink	195.000 €	
	- Neuordnung/Rückbau von Stellflächen an der Hauptstraße	125.000 €	
4.4.2	Schaffung von Querungshilfen / verkehrsberuhigender Maßnahmen an der Hauptstraße	50.000 €	
4.4.3	Schaffung von Fuß- und Radwegeverbindungen von der Alten Straße zum Heimathaus	44.748 €	
4.4.4	Bauliche Aufwertung der Alten Straße	280.000 €	
4.4.5	Bauliche Aufwertung von unterschiedlichen Erschließungen und ihren Nebenanlagen im gesamten Maßnahmengebiet	125.000 €	
4.4.6	Bau / Gestaltung von Fußwegeverbindungen zur verbesserten West-Ost-Vernetzung, insbesondere zwischen Hauptstraße und Alter Straße	31.250 €	

4	Ordnungsmaßnahmen (Fortsetzung)	
4.5	Attraktivierung von Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen	
4.5.1	Ausgestaltung eines neuen Ortsmittelpunktes im Hauptgeschäftszentrum; ggf. im Bereich des heutigen Marktplatzes	360.000 €
4.5.2	Neuordnung und Gestaltung des Stellplatzes "Hinter der Kirche"	200.000 €
4.5.3	Neuordnung und Gestaltung der Freiflächen westl. der Hauptstraße zwischen Bahnhofstraße und Lambertistraße	312.500 €
4.5.4	Neuordnung und Gestaltung des Stellplatzes in der Alten Straße	165.000 €
4.5.5	Neuordnung und Gestaltung der Frei- und Stellplatzfläche in der Alten Straße	45.000 €
4.5.6	Neuordnung und Gestaltung der Freiflächen an der "Alten Schule"	187.500 €
4.6	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Nebenanlagen im gesamten Maßnahmegebiet hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Querungserleichterungen und Zugänglichkeiten	200.000 €
4.7	Sonstige Ordnungsmaßnahmen wie Härteausgleich; Bewirtschaftungsverluste für Grundstücke des Treuhandvermögen, für Änderungen und Folgemaßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgung	50.000 €
5	Baumaßnahmen	1.400.000 €
5.1	Öffentliche Baumaßnahmen	
5.1.3	Sanierung und Modernisierung der ehem. Grundschule (Hauptmieter: Lebenshilfe für eine Kindertagesstätte) an der Rosenstraße 11	150.000 €
5.1.4	Sanierung und Modernisierung des ehemaligen Kindergartens in der Rosenstraße 9	150.000 €
5.1.5	Sanierung und Modernisierung der alten Turnhalle in der Rosenstraße 13	150.000 €
5.2	Private Baumaßnahmen	
5.2.1	Sanierung und Modernisierung von ortsbildprägenden Gebäuden mit erheblichen Defiziten (Funktions-, Gestalt- und Substanzmängel), Entwicklung von Nachnutzungskonzepten (Zuschuss vorerst für 15 Gebäude)	450.000 €
5.2.2	Sanierung und Modernisierung von minder- bzw. unternutzten Gebäuden, Entwicklung von Nachnutzungskonzepten, Entwicklung von Nachnutzungskonzepten (Zuschuss vorerst für 10 Gebäude)	300.000 €
5.3	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Bauanlagen hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Zugänglichkeit	200.000 €
Zwischensumme Positionen 1 bis 5		4.917.248 €
6	Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte	
	Sanierungsträger, 6 % (Kappungsgrenze) von gesamt ohne Grunderwerb	300.143 €
Summe Ausgaben		5.217.391 €

A. Summe Ausgaben (Übertrag)	5.217.391 €
-------------------------------------	--------------------

B. Einnahmen	
Die Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen und ggf. durch Veräußerung von Grundstücken können zzt. nicht explizit ermittelt werden. Vorerst werden die Einnahmen pauschal geschätzt	417.391 €
Summe Einnahmen	413.583 €

C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten	4.800.000 €
---	--------------------

D. Finanzierung - Förderfähige Kosten gem. StBauF	
zu finanzierende Summe	4.756.204 €
Anteil Bund ($\frac{1}{3}$ von gesamt)	1.600.000 €
Anteil Land Niedersachsen ($\frac{1}{3}$ von gesamt)	1.600.000 €
Anteil Gemeinde Selsingen ($\frac{1}{3}$ von gesamt)	1.600.000 €
Anteil Gemeinde Selsingen p.a. (8 Jahre Laufzeit)	200.000 €

* Die Angaben dieser Spalte beinhalten ausschließlich förderfähige Kosten, nicht förderfähige Kosten wie z.B. Kanalausbau, verkehrsleitende Maßnahmen, personelle und sächliche Kosten der Gemeinde sind zu ergänzen.

Quelle: eigene Ermittlung und Darstellung

8 Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung

8.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen der Gemeinde Selsingen zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ für das Quartier „Selsingen-Mitte“ wurden in der Zeit vom 25.09.2017 bis zum 31.10.2017 35 öffentliche Aufgabenträger per Informations- und Fragebogen beteiligt. Von diesen haben bis zum 01.11.2017 22 öffentliche Aufgabenträger zurückgeschrieben und 11 Anmerkungen bzw. Anregungen zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ gemacht, darunter auch der Landkreis Rotenburg (Wümme).

Aus den eingegangenen Stellungnahmen lässt sich die grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung entnehmen. Von einigen Behörden und Aufgabenträgern wird darum gebeten, weiterhin in die beabsichtigten Maßnahmen eingebunden zu werden. Dieses wird im Zuge der weiteren Planungen berücksichtigt werden. Besondere Problemstellungen, die eine Umsetzung der Sanierungsziele gefährden würden, wurden nicht mitgeteilt.

Die vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gem. § 139 BauGB wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen behandelt. Die Gemeinde Selsingen wird die von einigen Trägern öffentlicher Belange eingereichten Anregungen im weiteren Planungsprozess berücksichtigen.

Eine tabellarische Darstellung der Stellungnahmen findet sich im Anhang.

8.2 Bürger- und Akteursbeteiligung

Gem. §137 BauGB wurde die angestrebte Sanierung mit den Betroffenen erörtert. Hierzu hat am 29.11.2017 eine Bürgerveranstaltung stattgefunden, an der ca. 50 Anlieger teilgenommen haben. In diesem Rahmen wurden Inhalte und Ziele der Sanierung, formale Grundlagen sowie Rahmenbedingungen und Auswirkungen für die Betroffenen erörtert. Das Protokoll der Veranstaltung wird diesem Bericht als Anlage beigefügt. Schwerwiegende Bedenken wurden im Rahmen der Veranstaltung nicht geäußert. Ersichtlich war auch eine grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft seitens der Betroffenen.

Darüber hinaus wird die vorgesehene Sanierung in öffentlichen Gremiensitzungen der Gemeinde – Bauausschuss am 6.12.2017 und Gemeinderat am 18.12.17 vorgestellt. Auch hier besteht für Interessierte die Möglichkeit, sich zu informieren.

Der Gemeinde obliegt es darauf hinzuwirken, dass bei der Durchführung von Einzelmaßnahmen die Beteiligung der Betroffenen weiterwirkt. Die Planungen und die vorgesehenen Maßnahmen im Ortskern werden in diesem Sinne unter Beteiligung der Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte) abgewickelt. Bestehende private

Interessen werden in die Abwägung einbezogen. Je nach Erfordernis und Bedeutung wird hierbei nachfolgende Informationspalette genutzt:

- Öffentliche Sitzungen des Rates, der Fachausschüsse
- Gezielte Presseveröffentlichung in Tageszeitungen
- Infoveranstaltungen
- Einzelerörterungen vor Ort oder im Bauamt
- Broschüren, Informationsflyer, u. ä.

Gleichzeitig wird auch das im Gebiet eingesetzte energetische Sanierungsmanagement sanierungsrelevante Informations- und Beratungsleistungen für Eigentümer und Anwohner im Gebiet anbieten.

Grundsätzlich lässt sich anmerken, dass gerade unter der Gewerbetreibenden ein hohes Engagement für den Standort Selsingen besteht. Die Werbegemeinschaft „Treffpunkt Selsingen“ führt die Betreiber von Einzelhandel, Handwerk, Gastronomie und Dienstleistungen im Ort zusammen, setzt sich aktiv für eine Vermarktung des Angebotes ein oder organisiert gemeinsame Veranstaltungen. Dieses Engagement unterstreicht eine vorhandene Mitwirkungsbereitschaft der Bürger bei der Aufwertung ihres Ortskerns. Die Einrichtung eines Verfügungsfonds und damit eines Budgets für Maßnahmen aus der Bürgerschaft heraus könnte die vorhandene Initiative weiter fördern.

Die vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gem. § 137 BauGB wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen behandelt. Die Gemeinde Selsingen wird die von den Bürgern eingereichten Anregungen im weiteren Planungsprozess berücksichtigen.

9 Auswahl des Sanierungsverfahrens und Abgrenzung des Sanierungsgebietes

9.1 Allgemeine Grundlagen

Grundlage für die Berücksichtigung im Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren ist die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes mittels einer Sanierungssatzung (gem. §142 BauGB).

Die Gemeinde Selsingen hat in der Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes und damit zur Umsetzung des Erneuerungskonzeptes zu bestimmen, welche Verfahrensart zur Anwendung kommen soll (vgl. § 142 Abs. 4 BauGB). Zu unterscheiden sind

- das umfassende Sanierungsverfahren und
- das vereinfachte Verfahren.

Die Wahl steht grundsätzlich nicht im freien Ermessen der Gemeinde. Die Gemeinde hat die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (vgl. § 152-156a BauGB) auszuschließen, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Bei der Entscheidung der Gemeinde Selsingen sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die konkrete städtebauliche Situation im Sanierungsgebiet und die künftige Entwicklung,
 - die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung,
 - die vorgesehenen Maßnahmen und die zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumente,
 - die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen
- und
- die Entwicklung der Bodenpreise infolge der Sanierung.

Bei umfassenden Sanierungsverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (vgl. § 152-156a BauGB) Anwendung, die Zahlungsverpflichtung von Erschließungs- und Straßenausbaubeiträgen im Sinne von § 127 BauGB bzw. NKAG entfällt dabei. Neben dem sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt gem. § 144 BauGB findet die Ausgleichsbetragsregelung nach § 154 BauGB Anwendung. 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, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bo-

denwertes seines Grundstückes entspricht. Die Grundlagen zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages erarbeitet i. d. R. der unabhängige Gutachterausschuss.

Sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen davon zu erwarten, so ist die Anwendung der §§ 152-156 BauGB in der Regel erforderlich,

- um Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierung zu erzielen,
- um Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben und
- um die Erschwerung privater Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen zu verhindern.

Im Rahmen des vereinfachten Sanierungsverfahrens kann diese Regelung ausgeschlossen werden. Allerdings sind in diesem Fall für die Erstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB Erschließungsbeiträge oder Beiträge nach NKAG zu erheben.²⁵

9.2 Vorschlag für das Untersuchungsgebiet „Selsingen-Mitte“

Auch der Vorschlag zur Verfahrensfestlegung und Abgrenzung erfolgt aufgrund von Unterschieden hinsichtlich Maßnahmenart und -umfang sowie differierender Ausgangssituationen (vgl. Kapitel 6) räumlich differenziert.

Kernbereich

Für den Kernbereich – d. h. das Hauptgeschäftszentrum an der Hauptstraße und direkt angrenzende Lagen (Definition vgl. Kapitel 6.1) – zielt das vorgestellte Erneuerungskonzept u. a. ab auf

- die Neuordnung und Gestaltung von Grün- und Freiflächen,
- die Neuordnung und Gestaltung von Straßenräumen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität,
- Gebäuderückbau und Neuordnung von (mindergenutzten) Baugrundstücken.

Diese Schwerpunktsetzungen lassen Bodenwertsteigerungen erwarten und erfordern ggf. Grunderwerbe, deren Durchführung ohne Anwendung des besonderen Sanierungsrechts und hier besonders der §§ 153 ff. BauGB durch Spekulationen und mangelnde Verkaufsbereitschaft wesentlich erschwert werden dürften. Deshalb wird für den Kernbereich eine Durchführung im umfassenden Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 1 BauGB empfohlen.

²⁵ Hinweis: Sofern eine Gemeinde die Erhebung von Erschließungsbeiträgen ausschließt (was in Selsingen der Fall ist) und eine Sanierung im vereinfachten Verfahren durchführt, ist hinsichtlich der Förderfähigkeit von grundsätzlich beitragspflichtigen Erschließungsmaßnahmen zu beachten, dass ein fiktiver NKAG-Beitrag als nicht förderfähiger Anteil von der Gemeinde aufzubringen ist.

Einen Abgrenzungsvorschlag enthält Karte 11 (blaue Grenze). Dieses Gebiet wird als Fördergebiet für das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ vorgeschlagen.

Randbereich

Über die genannten Schwerpunkte hinaus, definiert das Sanierungskonzept die Gebäudesanierung und -aktivierung als Handlungsfeld. Für die Gebiete außerhalb des Kernbereichs werden ausschließlich Maßnahmen dieses Handlungsfeldes vorgesehen. Strukturelle Anpassungen sind hier nicht erforderlich und insofern nicht vorgesehen. Entsprechend ist von Bodenwertsteigerungen oder der Erfordernis von Grunderwerb nicht auszugehen. Der massive Sanierungsbedarf legt allerdings dennoch den Einsatz des besonderen Städtebaurechts nahe: Über eine mögliche steuerliche Begünstigung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können Entlastungen privater Eigentümer ermöglicht werden. Daran anknüpfend wird für dieses Gebiet eine Durchführung im vereinfachten Verfahren gem. §142 Abs. 4 BauGB vorgeschlagen. Eine Einwerbung von Förderung ist hier nicht vorgesehen. Ein Abgrenzungsvorschlag ist Karte 11 zu entnehmen.

Zusätzlicher Hinweis: Verfahrenswechsel Kernbereich

Auch im Kernbereich ist die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in großem Umfang vorgesehen. Sofern eine Förderung des Gebietes nicht erfolgt, wird sich die Sanierungstätigkeit hierauf beschränken müssen. In diesem Falle wäre auch hier das vereinfachte Verfahren zu empfehlen. Eine entsprechende Festlegung kann und sollte allerdings erst dann erfolgen, wenn belastbare Aussagen hinsichtlich der Gewährung einer Förderung bzw. der davon abhängigen Durchführung von öffentlichen Bau- und Ordnungsmaßnahmen möglich sind.

Davon abgesehen besteht grundsätzlich die Möglichkeit eines Verfahrenswechsels vom vereinfachten zum umfassenden Verfahren.²⁶ Hierfür soll aufgrund der damit verbundenen rechtlichen und rein praktischen Problematiken keine Empfehlung erfolgen. Sofern diese Variante dennoch angestrebt wird, ist - vor dem Hintergrund, dass voraussichtlich nur ein Teilgebiet (Kernbereich) betroffen sein wird- das Verfahren Satzungsauhebung und Neuerlass einer Satzungsänderung vorzuziehen.²⁷ Im Hinblick auf die unterschiedlichen Rechtswirkungen beim Wechsel vom vereinfachten in das allgemeine Sanierungsverfahren sind die

²⁶ Die Kommentatoren sind bezüglich der Frage, ob ein Verfahrenswechsel vom vereinfachten zum umfassenden Verfahren grundsätzlich möglich ist, geteilter Meinung. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger § 142 Rn 108 sowie Schmitz in BeckOK BauGB § 142 Rn. 73 halten einen solchen Verfahrenswechsel für weitgehend unproblematisch, wohingegen Brügelmann § 142 Rn 48 den Wechsel zum umfassenden Verfahren nur dann als rechtmäßig erachtet, „wenn sich aus dem vereinfachten Verfahren noch keine aktuellen finanziellen Folgerungen für die Eigentümer im Sanierungsgebiet (z. B. durch Grundstücksverkäufe mit Kaufpreisen über dem sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert) ergeben haben“.

²⁷ Wenn der Verfahrenswechsel lediglich für ein Teilgebiet vorgenommen werden soll, erhebt sich die Frage, ob in einem Sanierungsgebiet verschiedene Verfahrensarten zur Anwendung kommen können. Hierzu sind die Meinungen der Kommentatoren geteilt (vgl. Schmidt-Eichstädt in Brügelmann BauGB § 142 Rn 34 mwN). Sicherer ist daher die Variante Aufhebung und Neuerlass.

Sanierungsbetroffenen gem. § 137 BauGB (erneut) zu beteiligen (EZBK/Krautzberger Rn. 30; Brügelmann/Neuhausen Rn. 47). Auf die zuvor im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführten Maßnahmen können aus Gesichtspunkten des Vertrauensschutzes nicht die §§ 152 bis 156a BauGB nachträglich angewendet werden (EZBK/Krautzberger Rn. 30; NK-BauGB/Köhler Rn. 48).

10 Umsetzung des Verfahrens und Ausblick

Die vorliegende Untersuchung hat städtebauliche Missstände gem. § 136 Abs. 2 BauGB für das Gebiet „Selsingen Mitte“ nachgewiesen. Zusammenfassend lässt sich in diesem Sinne feststellen, dass der Ortskern von Selsingen durch erhebliche Funktionsverluste in Form einer Vielzahl von Leerständen im zentralen Versorgungsbereich geprägt ist. Hinzukommen gravierende Verkehrsproblematiken sowie fehlende Aufenthalts- und Begegnungsqualitäten.

Eine Behebung bzw. Verminderung der städtebaulichen Missstände unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführbarkeit (gem. § 142 BauGB) ist für die Gemeinde Selsingen aufgrund der zu erwartenden finanziellen Belastungen weitestgehend nur unter Zuhilfenahme von Städtebauförderungsmitteln möglich (vgl. hierzu auch Kapitel 7).

Um den Ortskern als Standort für Wohnen, Leben, Arbeiten und Kultur zu erhalten, zielt das Erneuerungskonzept v. a. auf eine Neuordnung und Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie eine Herrichtung der vorhandenen, teilweise ortsbildprägenden Substanz ab.

Die Themenschwerpunkte des Erneuerungskonzeptes stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

- Neuordnung und Gestaltung von Grün- und Freiflächen,
- Neuordnung und Gestaltung von Straßenräumen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität,
- Gebäuderückbau und Neuordnung von (mindergenutzten) Baugrundstücken,
- Gebäudesanierung und -aktivierung (inkl. Beseitigung von Leerstand und Ausbau von Gemeinbedarf).

Dies legt eine Beantragung von Mitteln aus dem Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ nahe.

Zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen kann die Gemeinde einen so genannten Verfügungsfonds einrichten. Der Fonds finanziert sich mit bis zu 50% aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Land und Gemeinde sowie zu mindestens 50% aus Mitteln privater Akteure oder zusätzlichen Gemeindemitteln. Die Mittel des Fonds müssen für Investitionen und investitionsfördernde Maßnahmen eingesetzt werden. Mittel, die nicht aus der Städtebauförderung stammen, können auch für nichtinvestive Maßnahmen eingesetzt werden.

Es ist zu erwarten, dass die positiven Impulse infolge der Realisierung öffentlicher Maßnahmen gemäß Erneuerungskonzept geeignet sind, um Investitionsanreize für private Investoren auszulösen und den privaten Eigentümern den Sanierungsauftritt in Selsingen zu signalisieren.

Die privaten Akteure im Gebiet sind auf die Möglichkeit ihrer erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeit gemäß §7h (EStG) und auf potenzielle Zuschussmöglichkeiten im Rahmen der zukünftigen Öffentlichkeitsarbeit hinzuweisen.

Gleichermaßen sollte die fortlaufende Öffentlichkeitsarbeit die Bewohner und die wesentlichen Akteure zielgerichtet in das Sanierungsverfahren einbinden. Hilfreich ist dabei sicherlich die Flankierung der Sanierung bzw. insbesondere der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden durch das von der Gemeinde eingesetzte energetische Sanierungsmanagement.

Literaturverzeichnis

- Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg. (2014). *Regionale Handlungsstrategie 2014 - 2020 für das Übergangsgebiet Lüneburg*. Lüneburg.
- Bertelsmann Stiftung. (2017). *Sozialbericht. Daten - Prognosen. Selsingen (im Landkreis Rotenburg (Wümme))*. online unter: <http://wegweiser-kommune.de>, abgerufen am 31.8.2017.
- Bertelsmann Stiftung. (2017). *Soziale Lage - alle Indikatoren. Selsingen (im Landkreis Rotenburg (Wümme))*. online unter: <http://wegweiser-kommune.de>, abgerufen am 31.08.2017.
- Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH. (2013). *Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Selsingen*. Hamburg.
- Grontmij. (2014). *Fortschreibung des Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzeptes (ILEK) der Region Börde Oste-Wörpe 2014 - 2020*. Online unter: <https://www.boerdeoste-woerpe.de/ilek-2014-2020/>.
- Klima- und Energieeffizienz Agentur (KEEA). (2013). *Integriertes Klimaschutzkonzept für den Landkreis Rotenburg (Wümme)*. online unter: https://www.lk-row.de/downloads/datei/.../klimaschutzkonzept_lk.row2013.pdf, abgerufen am 26.10.2017.
- Kramer, P. (2012b). *Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung der Samtgemeinde Selsingen von 2010 bis 2030. Kurzfassung Gemeinde Selsingen*. online unter: <https://www.selsingen.de/aktuelles/demografiegutachten-1/>.
- Kramer, Peter. (2012a). *Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung der Samtgemeinde Selsingen*. online unter: <https://www.selsingen.de/aktuelles/demografiegutachten-1/>.
- Landesamt für Statistik Niedersachsen. (2001-2016). *Bevölkerung nach Altergruppen in Niedersachsen (Gebietsstand 1.1.2015) - Tabelle Z100002G*. <http://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/html>.
- Landesamt für Statistik Niedersachsen. (2016). *Meine Gemeinde, meine Stadt - ausgewählte Daten auf Verwaltungseinheitsebene (VE) Gebietsstand: 01.01.2015 (Tabelle G357404)*. Hannover; online unter: <https://www.nls.niedersachsen.de/gemeinden/G357404.html>.
- Landkreis Rotenburg (Wümme). (2017). *Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) - Entwurf 2017*. Online unter: <https://www.lk-row.de/portal/seiten/regionales-raumordnungsprogramm-rrop--1072-23700.html>.

- Landkreis Rotenburg Wümme (Hrsg.). (2016). *Landschaftsrahmenplan Landkreis Rotenburg Wümme, Fortschreibung 2015, Hauptband*. online unter: <https://www.lk-row.de/portal/seiten/landschaftsrahmenplan-1163-23700.html> (abgerufen am 26.10.2017).
- Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung. (2017). *Öffentlicher Raum*. Abgerufen am 04. 09 2017 von https://www.ms.niedersachsen.de/themen/bauen_wohnen/staedtebau_bauleitplanung_baukultur/belegung_innenstaedte/oeffentlicher_raum/13855.html
- Samtgemeinde Selsingen. (2016). *Dorfentwicklung Selsingen-Südgemeinden. Bericht in vier Teilen*. Online unter: <http://selsingen-suedgemeinden.de/wp-content/uploads/2016/09/DE-Bericht-Teil-1-Beschreibende-Darstellung-S.-1-55-klein.pdf>.
- Samtgemeinde Selsingen. (2017). *Darstellung der Gemeinde Selsingen*. Abgerufen am 7. 9 2017 von <https://www.selsingen.de/die-samtgemeinde/die-mitgliedsgemeinden/gemeinde-selsingen/>
- Samtgemeinde Selsingen. (o. J.). *Verbunddorferneuerung Selsingen*. online unter: <https://verbunddorferneuerung.jimdo.com/>, abgerufen am 23.11.2017.
- Sweco GmbH. (2016). *Integriertes Energetisches Quartierskonzept Selsingen Mitte*. Bremen.
- Touristikverband Landkreis Rotenburg Wümme e.V. (2017). *Radrouten im Landkreis Rotenburg Wümme*. Online unter: <http://www.tourow.de/aktivitaeten/aktiv-durch-die-region/radwandern/radrouten/seite/3.html>.
- Verkehrsgesellschaft Nord-Ost Niedersachsen (VNO). (2017). *Nahverkehrsplan des Landkreises Rotenburg (Wümme) für den Zeitraum 2018-2022. Entwurf Stand 4.5.2017*. <https://www.lk-row.de/poral/seiten/nahverkehrsplan-1216-23700.html>.

Anhang

I.

Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (Stand: 01.11.2017).

Die Beteiligung wurde mit Schreiben vom 25.09.2017 eingeleitet, der Fristablauf für die Stellungnahme war der 31.10.2017.

Beteiligte Behörde / Institution	Stellungnahme vom	Anregungen, Hinweise, Mitwirkungsbereitschaft
Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg		keine Rückmeldung
Avacon Netz GmbH	13.10.2017	Im geplanten Untersuchungsgebiet befindet sich ein mit der EWE Netz GmbH gemeinsam genutztes Fernmeldekabel (EC 245522), welches sich nicht im Eigentum der Avacon Netz GmbH befindet. Bitte holen Sie rechtzeitig eine entsprechende Planungsauskunft beim Eigentümer der Fernmeldekabel ein.
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen		keine Rückmeldung
Deutsche Telekom Technik GmbH	19.10.2017	Im Untersuchungsgebiet sind von uns derzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung unserer Anlagen können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen.
Energieversorgung Ems-Weser-Elbe (EWE)		keine Rückmeldung
EVb Elbe-Weser GmbH	10.10.2017	keine Anregungen
Gemeinde Anderlingen		keine Rückmeldung
Gemeinde Deinstedt	26.09.2017	keine Anregungen
Gemeinde Farven		keine Rückmeldung
Gemeinde Gnarrenburg	18.10.2017	keine Anregungen
Gemeinde Ostereistedt		keine Rückmeldung
Gemeinde Rhade		keine Rückmeldung
Gemeinde Sandbostel		keine Rückmeldung
Gemeinde Seedorf	18.10.2017	keine Anregungen
Gemeindebrandmeister Marko Hastedt		keine Rückmeldung

<p>Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade</p>	<p>23.10.2017</p>	<p>Die Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade begrüßt die vorbereitenden Untersuchungen für Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen. Die örtliche Standortattraktivität sehen wir eng verbunden mit der Wohn- und Lebensqualität sowie den Versorgungs- und Arbeitsplatzbedingungen vor Ort. Mit diesem Schreiben erhalten Sie eine Auflistung der Handwerksbetriebe, die der Handwerksrolle eingetragen sind und im geplanten Sanierungsgebiet liegen. Darüber hinaus befinden sich weitere Betriebe am Rande des Geltungsbereiches.</p> <p>Als Interessenvertretung des Handwerks im Kammerbezirk Braunschweig-Lüneburg-Stade weisen wir darauf hin, dass dem Immissions- und Nachbarschutz zur Vermeidung von Nutzungskonflikten eine besondere Bedeutung zukommt; insbesondere für eine Reihe traditioneller Gewerke, die betriebsbedingt mit Emissionen verbunden sind. Für bestehende Betriebe dürfen sich mit den geplanten städtebaulichen Maßnahmen keine wirtschaftlichen Nachteile oder existenziellen Einschränkungen ergeben, zum Beispiel durch mit Sanierung zusammenhängende Gestaltungsvorschriften oder Satzungen. Auch die Notwendigkeit betrieblicher Entwicklungsmöglichkeiten ist zu berücksichtigen.</p> <p>Einer mit der Planung verbundenen Standortsicherung des örtlichen Handwerks sehen wir positiv entgegen. Die Betriebe sollen frühzeitig in die städtebaulichen Maßnahmen einbezogen und existenziell geschützt werden. Dringend empfehlenswert ist, geplante Vorhaben mit den Betriebsinhabern rechtzeitig abzustimmen. Das ortsansässige Handwerk übernimmt sicherlich gerne Aufgaben und Aufträge für die bevorstehenden Sanierungsmaßnahmen. Die örtliche Kreishandwerkerschaft könnte zur Unterstützung angefragt werden.</p>
--	-------------------	---

		<p>Benachrichtigen Sie uns bitte hinsichtlich bauleitplanerischer Vorhaben wie Änderungen von Baugebieten oder Nutzungsarten, die im Zusammenhang mit bevorstehenden Sanierungsmaßnahmen initiiert werden.</p> <p>Unsere mit diesem Schreiben verfassten Anregungen verstehen sich als Stellungnahme zu den vorbereitenden Untersuchungen und zum grundsätzlichen Vorhaben der städtebaulichen Sanierung, nicht als Hinweise zu möglichen Bauleitplanungen.</p> <p>Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung. Für das Vorhaben wünschen wir viel Erfolg.</p>
Industrie- und Handelskammer Stade	12.10.2017	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an den vorbereitenden Untersuchungen zum geplanten Sanierungsgebiet „Selsingen-Mitte“ in der Gemeinde Selsingen. Mit diesem Schritt strebt die Gemeinde eine Anmeldung ins Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ an. Sanierungsmaßnahmen stellen einen wichtigen städtebaulichen Entwicklungsrahmen dar und werden insofern von der IHK Stade für den Elbe-Weser-Raum begrüßt.</p> <p>Im Rahmen der angestrebten Sanierungen regen wir an die Grundstückseigentümer, Mieter und Gewerbetreibenden intensiv an der Konzeptarbeit zu beteiligen. Es hat sich stets als vorteilhaft erwiesen in direkten Kontakt zu den Betroffenen zu treten und etwaige vorgesehene Maßnahmen frühzeitig zu erörtern und eventuell anfallende Kosten allen Betroffenen transparent darzustellen. Auf diese Weise ist es möglich die Unterstützung der Bewohner und örtlichen Gewerbetreibenden zu erhalten.</p> <p>Die uns übersandten Fragen beantworten wir wie folgt:</p> <p>Zu 1.a: Im Plangebiet sind 59 unserer Mitgliedsunternehmen ansässig. Diese sind haupt-sächlich im Dienstleistungsbereich, im Einzelhandel oder in der Gastro-</p>

		<p>nomie tätig. Der überwiegende Teil der Betriebe sind Kleingewerbetreibende („KGT“). Es sind allerdings auch mehrere GmbHs vorhanden. Wir empfehlen geplante Maßnahmen und etwaige damit verbundene Kosten den Gewerbetreibenden transparent darzustellen und eingehend zu erörtern. Für die Kontaktaufnahme mit den Betrieben bieten wir unsere Unterstützung an.</p> <p>Zu 1.b: und 2.: Etwaige Planungen und Maßnahmen sollten mit der Bauleitplanung vereinbar sein und die vorhandenen Betriebe nicht einschränken. Notwendige Baustellen sollten frühzeitig mit dem lokalen Gewerbe abgestimmt und so ausgeführt werden, dass Umsatzeinbußen und andere negative Auswirkungen vermieden werden.</p> <p>Zu 3.: s.o.</p> <p>Eine detaillierte Stellungnahme ist uns erst möglich, wenn konkrete Planungen und Maßnahmen feststehen. Wir bitten um weitere Beteiligung am Planverfahren.</p>
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)	24.10.2017	keine Anregungen
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Otterndorf	24.10.2017	keine Anregungen
Landkreis Rotenburg (Wümme)	09.11.2017	<p><u>Naturschutzbehörde</u></p> <p>Im Untersuchungsgebiet befindet sich das flächige Naturdenkmal ND 86 „Grevenworth“ (Eichen- und Nadelholzbestand in einem Gebiet von 9.700m².</p> <p><u>Kreisarchäologie:</u></p> <p>Im Untersuchungsgebiet sollten insb. Bodendenkmale besonders berücksichtigt werden.</p> <p><u>Amt für Wasserwirtschaft:</u></p> <p>Gegen die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB für den Bereich „Selsingen-Mitte“ bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Das Amt für Wasserwirtschaft des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat und plant auch derzeit keine eigenen bzw. zu betreuenden</p>

		<p>Einrichtungen im Untersuchungsgebiet.</p> <p>Auf folgendes wird hingewiesen:</p> <p>Im Bereich „Selsingen-Mitte“ befindet sich auf dem Flurstück 62/35 der Flur 2 von Selsingen eine Altlast (Kieselrot). Diese wurde jedoch durch Einkapselung gesichert (Az. 662171-02).</p> <p>Die Entwässerung im Bereich „Selsingen-Mitte“ erfolgt zum großen Teil über Regenwasserkanäle für deren Einleitungen in die Vorflutgewässer keine wasserbehördlichen Erlaubnisse erteilt wurden. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass es dringend erforderlich ist, Regenwasserleitungen entsprechend dem Stand der Technik legalisieren zu lassen und entsprechende Einleitungserlaubnisse zu beantragen.</p> <p><u>Abfallwirtschaftsbetrieb</u></p> <p>Straßen werden von Müllfahrzeugen nur dann befahren, wenn dies so möglich ist, dass die Unfallverhütungsvorschriften eingehalten werden können. Bei einer Umgestaltung, ggf. Nachverdichtung entstehen erfahrungsgemäß häufig Stichstraßen, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden dürfen. Es kommt zu Folgeproblemen bei der Müllabfuhr.</p>
Landwirtschaftskammer Niedersachsen	20.10.2017	Im Untersuchungsgebiet sollten landwirtschaftliche Hofstellung und Nutzflächen inkl. deren Erschließungen sowie landwirtschaftliche Emissionen berücksichtigt werden.
Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz	29.09.2017	Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 25.09.2017 teile ich Ihnen mit, dass für die Gemeinde Selsingen die NLWKN- Bst. Stade (Harsefelder Str. 2, 216810 Stade) für die wasserwirtschaftlichen Belange zuständig ist.
Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Stade	29.09.2017	Im Untersuchungsgebiet befindet sich sie von uns betreute Bundesstraße 71 (Ortsdurchfahrt Selsingen). Geplant ist eine Fahrbahnsanierung der B 71. Der Geschäftsbereich Stade sollte weiter beteiligt werden.

Niedersächsische Landesforsten	29.09.2017	<p>Aus forstwirtschaftlicher Sicht und lediglich auf Grund einer Luftbildaufnahme, gebe ich allgemeine Hinweise auf mögliche Waldvorkommen innerhalb der Planfläche.</p> <p>Bei folgenden, mit Waldbäumen bestandenen Flächen könnte es sich um Waldflächen im Sinne des NWaldLG handeln:</p> <p>Im Bereich „Hinter der Kirche“, der Bereich zwischen „Hellhof“ und „Bahnhofstraße“ und zwischen den Straßen „Greven Worth“ und „Alte Straße“.</p> <p>Sollten in diesen Bereichen städtebauliche Maßnahmen stattfinden, sind mögliche Waldbelange zu berücksichtigen.</p> <p>Diese Stellungnahme ist mit dem Forstamt der Landwirtschaftskammer Nordheide - Heidmark gemäß §5 (3) NWaldLG abgestimmt.</p>
Polizeiinspektion Rotenburg (W.)		keine Rückmeldung
Samtgemeinde Fredenbeck	25.10.2017	keine Anregungen
Samtgemeinde Harsefeld		keine Rückmeldung
Samtgemeinde Selsingen	16.10.2017	Im Untersuchungsgebiet befindet sich das Feuerwehrgerätehaus Selsingen, welches von uns betreut wird. Aktuelle bestehen keine Planungen.
Samtgemeinde Tarmstedt	23.10.2017	keine Anregungen
Samtgemeinde Zeven		keine Rückmeldung
Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven	19.10.2017	keine Anregungen
Stadt Bremervörde	20.10.2017	keine Anregungen
Unterhaltungsverband Nr. 19 „Obere Oste“	26.09.2017	An der nördlichen Grenze des Untersuchungsgebietes befindet sich das Gewässer II. Ordnung "Selsinger Bach". Entlang des o. g. Wasserlaufes muss zwecks maschineller Gewässerunterhaltung ein 5m breiter Raumstreifen vorhanden sein.
Vodafone Kabel Deutschland GmbH	27.10.2017	keine Anregungen
Wasserverband Bremervörde		keine Rückmeldung

II.

Protokoll der Bürgerversammlung am 29.11.2017

Protokoll

über die Betroffeneninformationsveranstaltung zur vorgesehenen Sanierung im Gebiet „Selsingen Mitte“ am Mittwoch, 29. November 2017, im Sitzungszimmer des Rathauses, Hauptstraße 30, Selsingen.

Anwesend:

Bürgermeister	Reinhard Aufdemkamp, Selsingen
Ratsmitglieder	Günter Behrens, Selsingen
	Bernd Borchers, Haaßel
	Lüder Müller, Selsingen

von der Verwaltung	Gemeindedirektor Gerhard Kahrs
	stellv. Gemeindedirektor Patrick Schlesselmann
	Bauamtsleiter Jan Postels
	Samtgemeindeangestellter Jan Buttgerit (für das Protokoll)

Gäste	Frau Artmann, Firma DSK
	Herr von Ohlen, Firma DSK
	betroffene Eigentümer, Mieter u. a. gemäß beigefügter
	Anwesenheitsliste (Anlage 2)

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 20:15 Uhr

1. Eröffnung der Bürgerinformationsveranstaltung

Bürgermeister Reinhard Aufdemkamp eröffnet um 19:00 Uhr die Veranstaltung und begrüßt alle Anwesenden, insbesondere die Gäste. Er erläutert kurz den Hintergrund dieser Informationsveranstaltung. Ein seinerzeit in Auftrag gegebenes Demografie-Gutachten gab den Selsinger Ratsmitgliedern Grund zum Nachdenken und gilt seither als Auslöser des heutigen Handelns. Vor längerer Zeit sei eine Arbeitsgruppe "Ortsentwicklung" gegründet worden, die sich näher mit der Thematik auseinander setze. Ziel soll es sein, den Ort Selsingen attraktiv zu erhalten und zu gestalten. Hierzu wurden in den vergangenen Jahren Baugebiete geschaffen um Wohnraum für Jung und Alt zu bieten. Allerdings dürfe man auch nicht den Ortskern außer Acht lassen. So müsse insbesondere innerorts versucht werden, Leerstände zu vermeiden. Hierzu müssen zielführende Maßnahmen ausgearbeitet werden, die es nun gilt umzusetzen. Reinhard Aufdemkamp übergibt das Wort an die Vertreter der DSK.

2. Einleitung durch Frau Artmann

Frau Artmann präsentiert den Gästen anhand einer Beamerpräsentation (Anlage 1 zum Originalprotokoll) das Untersuchungsgebiet. Dieses Gebiet erstreckt sich auf eine Fläche von etwa 43 ha. Im Norden bis zur Straße im Sick, im Westen bis an die Bahnlinie, im Osten bis zur Greven Worth und im Süden bis zur Einmündung Lavenstedter Weg.

Die DSK hat Vorbereitende Untersuchungen für das Gebiet durchgeführt und in diesem Zusammenhang u. a. die Themen Nutzung, Baustruktur und Verkehr untersucht. Zudem wurde ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für den Ortskern entwickelt, welches Ziele und erste inhaltliche Vorschläge für eine Ortskernsanierung ausarbeitet.

3. Allgemeine Hinweise zur Städtebauförderung durch Herrn von Ohlen

Herr von Ohlen erklärt den Begriff "städtebauliche Sanierungsmaßnahme" und zählt die Ziele auf. Darüber hinaus stellt er das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ vor und macht den Gästen deutlich, was im Rahmen dieses Programms gefördert werden könnte und was hierbei zu beachten sei. So könne nur gefördert werden, was sich auch im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet befinde. Private Haushalte können bei Modernisierungen von Fördergeldern profitieren, ein Rechtsanspruch auf Förderung bestehe allerdings nicht.

Herr von Ohlen erläutert anschließend, welche Schritte überhaupt notwendig seien, um in das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt und Ortsteilzentren“ aufgenommen zu werden. Als zwingende Voraussetzung stellt er u. a. noch einmal die Ausweisung eines Sanierungsgebietes heraus. Als formaler Teil des Vorbereitungsprozess gemäß Baugesetzbuch sei in diesem Zusammenhang auch diese Bürgerversammlung zwingend vorgeschrieben.

Die Kosten aller angedachten privaten und öffentlichen Maßnahmen beziffert die DSK mit rund 5 Mio. Euro, wovon die Gemeinde Selsingen, der Bund und das Land jeweils 1/3 zu tragen hätten (Drittelregelung).

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gebe es einen nachrichtlichen Hinweis auf die Sanierungsmaßnahme im Grundbuch (Sanierungsvermerk). Dieser werde nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme automatisch gelöscht.

Er erklärt, dass es für die Betroffenen im Sanierungsgebiet möglich sei, steuerliche Vorteile bei privaten Gebäudemodernisierungen zu erhalten. Sollte ein Teilbereich zusätzlich in das Städtebauförderprogramm aufgenommen werden, könnten in diesem Teilbereich private Modernisierungen bei Gebäuden mit ortsbildprägender Bedeutung und bei leerstehenden und mindergenutzten Gewerbeobjekten gefördert werden.

Er weist daraufhin, dass es nach Abschluss der Maßnahmen zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen kommen könne. Der Ausgleichsbetrag stellt die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung eines Grundstücks dar. Genaue Summen zur Höhe dieser Beträge konnte er den Gästen nicht nennen. Die Höhe dieser Beträge werde nach Abschluss der Sanierung von einem unabhängigen Gutachterausschuss ermittelt.

4. Vorläufige Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen sowie inhaltliche Aspekte des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes durch Frau Artmann

Frau Artmann benennt die im Rahmen der Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und der Vorbereitenden Untersuchungen untersuchten Themenfelder und stellt dann die Ergebnisse der gebietsbezogenen Tiefenanalyse für das Untersuchungsgebiet genauer vor. Sie gibt anhand von Kartenmaterial und Beispielfotos Erläuterungen zur vorhandenen Nutzungs- und Baustruktur, zu Verkehrs- und Freiflächen und zu städtebaulichen Missständen (funktionale Mängel und Zustandsmängel) im Untersuchungsgebiet.

Als Beispiele für städtebauliche Missstände zählt sie u. a. auf: Der Vorplatz am Brink wirkt sehr verbaut und unübersichtlich. Die "Alte Straße" habe derzeit einen gewissen "Hinterhof-Charakter". Viele Gebäude haben äußerlichen Sanierungsbedarf. Ein "Stellplatzkonzept" fehle. Die Aufenthaltsqualität entlang der Hauptstraße sei mangelhaft.

Diese offensichtlichen Mängel gelte es möglichst zu beseitigen. Sie benennt erste Maßnahmen und Beispiele eines Erneuerungskonzeptes, die zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Ortskerns als attraktiver Wirtschafts-, Wohn- und Kulturstandort beitragen sollen.

Daran anknüpfend erläutert sie einen Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes. Aufgrund unterschiedlicher Intensitäten von Missständen und Handlungserfordernissen wird eine Aufteilung des Gebietes in zwei Teilräume vorgeschlagen, die in unterschiedlichen Verfahren abgewickelt werden. Im zentralen Bereich des Untersuchungsgebietes (zentraler Versorgungsbereich und direkt angrenzende Lagen; Kernbereich) wird die Durchführung einer Sanierung im umfassenden Verfahren empfohlen. In den angrenzenden Wohnlagen (Randbereich) die Durchführung einer Sanierung im vereinfachten Verfahren. Die unterschiedlichen Rechtswirkungen der Verfahren werden kurz erläutert.

Abschließend macht Frau Artmann Angaben zur Kosten- und Finanzierungsübersicht. Sie stellt die Gesamtkosten und die wesentlichen Kostenpunkte dar, weist auf den finanziellen Beitrag der Gemeinde Selsingen hin und stellt heraus, dass ein Teil der Gelder für die Förderung von privaten Sanierungsmaßnahmen eingesetzt werden soll.

5. Fragerunde

In einer anschließenden Fragerunde werden u. a. folgende Fragestellungen erörtert:

Wie werden die von den betroffenen Eigentümern zu zahlenden Ausgleichsbeträge berechnet und können die Beträge geschätzt werden?

Die zu zahlenden Beträge können aktuell nicht vorhergesagt werden. Nach Abschluss der Maßnahmen berechnet der Gutachterausschuss, ob sich für einzelne Grundstücke durch die Sanierung eine Bodenwertsteigerung ergeben hat. Je nach Steigerung ergibt sich dann für den jeweiligen Eigentümer ein grundstücksbezogener zu zahlender Ausgleichsbetrag. In anderen vergleichbaren Kommunen habe dieser ganz grob geschätzt bei 1 €/m² - 5 €/m² gelegen.

Sind auch die Bundesstraße 71 und die zugehörigen Gehwege von der Maßnahme betroffen?

Die Straße selbst liegt im Zuständigkeitsbereich des Bundes. Eine Förderung für Instandsetzungen an der Fahrbahn der Bundesstraße ist daher im Rahmen der potenziellen Förderung, die sich an die Gemeinde richtet, nicht möglich. Da die Gemeinde aber Straßenbaulastträger für die Nebenanlagen (Gehwege, Parkflächen) der Bundesstraße ist, können hier grundsätzlich Maßnahmen gefördert werden. Dabei ist die Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung des Bundes zu suchen. Hierzu wird die Gemeinde Kontakt mit dem Bund aufnehmen.

Ist es denkbar, dass bereits einmal sanierte Maßnahmen nochmals saniert werden?

Letztlich entscheidet die Gemeinde darüber, welche Maßnahmen im öffentlichen Bereich geplant und umgesetzt werden sollen. Es ist allerdings eher unwahrscheinlich und wenig sinnvoll gerade fertiggestellte Maßnahmen zu ändern.

Ist die DSK für die komplette Planung aller Maßnahmen zuständig?

Derzeit ist die DSK mit dem energetischen Sanierungsmanagement im Quartier und in diesem Rahmen auch mit der Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme beauftragt. Sofern die Ausweisung eines Sanierungsgebietes und eine Förderzusage erfolgen, bietet sich die DSK gerne als Sanierungsträger an. Sofern eine Beauftragung erfolgt, könnte sie dann die Gemeinde bei der Durchführung der geförderten Sanierungsmaßnahme unterstützen. Konkreten Planungen übernehmen im Zuge der Maßnahmenumsetzung allerdings Fachplaner, die von der Gemeinde nach entsprechenden Ausschreibungen zu beauftragen sind.

Über wie viele Jahre erstreckt sich die Sanierung?

Die grobe "Messlatte" liegt bei etwa 8 Jahren. Dies kann sich aber auch je nach den Gegebenheiten ändern. Selten kürzer aber oftmals länger.

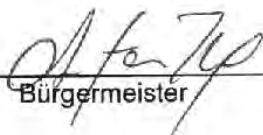
Steht die Gemeinde Selsingen bei der Finanzierung der Maßnahme vor einem Problem?

Angenommen die Gemeinde hätte 1,6 Mio. Euro zu tragen und die Maßnahme würde sich über 8 Jahre hinziehen, würde die Finanzierung von jährlich 200.000 € kein Problem darstellen. Selbst unter der Berücksichtigung, dass andere Projekte (z. B. Baugebiete) zeitgleich realisiert werden sollen, wäre diese Summe jährlich für die Gemeinde zu verkraften.

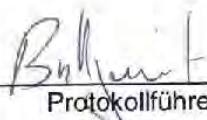
6. Schließung der Bürgerinformationsveranstaltung

Bürgermeister Reinhard Aufdemkamp betont nochmals, dass der gesamte Gemeinderat es als eine der Hauptaufgaben betrachte, den Ort für die Zukunft attraktiv zu erhalten und zu gestalten. Herr Aufdemkamp hofft zukünftig auf viel Zuspruch und bedankt sich bei den interessierten Gästen für die Teilnahme und insbesondere bei Frau Artmann und Herrn von Ohlen von der DSK für die informativen Vorträge.

Selsingen, den 05.12.2017


Bürgermeister


Gemeindedirektor


Protokollführer

Anlagen

Anlage 1 = Beamerpräsentation (Originalprotokoll)

Anlage 2 = Anwesenheitsliste

III.

Anwesenheitsliste: Anlage zum Protokoll der Bürgerversammlung am 29.11.2017

1

Anwesenheitsliste Informationsveranstaltung Vorbereitende Untersuchungen für das Gebiet "Selsingen-Mitte" am 29.11.2017

Nr.	Vor- und Zuname	Anschrift	Unterschrift
1	Hilfmoor Gortzel	Eichenweg 5, Selsingen	H. Gortzel
2	Marius Cordes	Eichenweg 7	M. Cordes
3	Angel Cordes	Eichenweg 7 Selsingen	A. Cordes
4	Edmund Berger	Baderstr. 12, Selsingen	E. Berger
5	Ilse Haderlein	Dünenmoor 42, Selsing-	I. Haderlein
6	Udo - H. W. Schenck	Schulstr. 3 Selsingen	U. Schenck
7	Anita W. Kruse	" " "	A. Kruse
8	Gerald Gaddi	Schulstr. 14	G. Gaddi
9	Kai Overman	GETTBERG 5	K. Overman
10	Thomas Brandt	Alte Str. 1	T. Brandt
11	Benno Bos	Hauptstr. 15	B. Bos
12	Rand Pahlou	Alte Str. 13	R. Pahlou
13	Robert Pappe	Hlk Str. 13	R. Pappe
14	Wolfgang Oetje	Lambertstr. 3	W. Oetje
15	Heidi Oetje	" " "	H. Oetje
16	H. Bischen	Waldstr. 1	H. Bischen
17	J. Behr - Lilius	Hauptstr. 11	J. Behr - Lilius
18	Gudrun Müller	Eichenweg 4, Selsingen	G. Müller
19	Walter Zülsdorf	HELLHOF 8	W. Zülsdorf
20	Karin Zülsdorf	Hellhof 8	K. Zülsdorf
21	Christoph Jörnig	Industriest. 2	C. Jörnig
22	Patrick Kötter	Am Binger Bach 24	P. Kötter
23	Gerhard Kellers	Gemeinde Selsingen	G. Kellers
24	Reinhold Aufdenkamp	Bau Selsingen	R. Aufdenkamp
25	Jan Bullgeant	SG Selsingen	J. Bullgeant
26	Christoph Kone	Hauptstraße 23	C. Kone
27	Lutz Jahnke	am Sol 4	L. Jahnke
28	Martin + Margret Brandt	Rosenstr. 34	M. Brandt
29	Gebhard Kneiss	Schulstraße 7	G. Kneiss
30	Ingrid Kneiss	Brosamer Str. 1	I. Kneiss

Anwesenheitsliste Informationsveranstaltung
Vorbereitende Untersuchungen für das Gebiet "Selsingen-Mitte" am 29.11.2017

Nr.	Vor- und Zuname	Anschrift	Unterschrift
31	Frank Melchior	27446 Selsingen Rosenstr. 1	Melchior
32	B. Peters	Selsingen Bahnhofstr.	Peters
33	Wilfried Rottjens	Bahnhofstr. 20	Rottjens
34	Karl-Georg Wahlen	Bahnhofstr. 1	K.G. Wahlen
35	Jugrid Schrambeck	Im Sol 6	J. Schrambeck
36	Marinus Rühmkorf	Rosenstr. 6	Rühmkorf
37	Walter Langhage	Zoostr. 6	Langhage
38	Rainer Wahlen	Hauptstr. 24	Wahlen
39	Andreas von Minden	Haaßels Str. 29	von Minden
40	Ulrich von Minden	Hauptstr. 7c	U. von Minden
41	Beate Clara Krambeck	Im Sol 2	B.C. Krambeck
42	Birka Schickelmann	Hauptstraße 18	Schickelmann
43	Hilmar Schmidt	Platz 6, 27446 Selsingen	Schmidt
44	Carsten Meyer	Hinter der Kirche 2, Selsingen	C. Meyer
45	Hans-Jürgen Meier	Selsingen, Wiesenweg 4	Meier
46	Jürgen Hopp	Rosenstraße 36/38	Hopp
47	Frank Stiefen	Schulstr. 8	Stiefen
48	Bernd Borchers	Zur Junghäule 1	B. Borchers
49	Lüder Müller	Düvenmoor 64, Selsingen	Müller
50	Jochim Tidjen	27446 Farven, Schulstr.	J. Tidjen
51	Beate Richter	Drook 7, 27446 Selsingen	B. Richter
52	Klaus Klein	Drook 4, 27446 Selsingen	Klein
53	Sven Armonies	Hauptstr. 12 / 27446 Selsingen	Armonies
54	Heinrich Brandt	Lambertstr. 8, 27446 Selsingen	Brandt
55	Achim Meyer	Lambertstr. 10/2, 27446 Selsingen	A. Meyer
56	Michael Willmann	Wiesenstr. 2, Selsingen	Willmann
57	Jandine Borgmann	Hauptstr. 26, Selsingen	Borgmann
58	Martin Ahrens	Schleimweg 1, Selsingen	Ahrens
59	Christian Ebel	Hauptstr. 45, Selsingen	C. Ebel
60	Carsten Jahn	Alte Straße 3, Selsingen	Jahn

Anwesenheitsliste Informationsveranstaltung
Vorbereitende Untersuchungen für das Gebiet "Selsingen-Mitte" am 29.11.2017

Nr.	Vor- und Zuname	Anschrift	Unterschrift
61	Hartmut Reifing	Unter den Eichen 23	K. Reifing
62	Günter Belugew	Am Selinger Bach 44	G. Belugew
63	Klaus Kiebrock	Helmkestraße Sels. u. Umgebung	K. Kiebrock
64	Karl Kiebrock	Bertholdstr. 3	K. Kiebrock
65	Ludolf Klie	Vogtländer Ring 3	L. Klie
66	Jan Postels	Gemeinde Selsingen	J. Postels
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			
81			
82			
83			
84			
85			
86			
87			
88			
89			
90			