

# 2017

## Vorbereitende Untersuchungen (VU)

### Gebiet „Selsingen-Mitte“ (Gemeinde Selsingen)

#### Ergebnisbericht





# **Vorbereitende Untersuchungen (VU)**

## **Gebiet „Selsingen-Mitte“ (Gemeinde Selsingen)**

### **Ergebnisbericht**

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**

<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>7</b>
<b>Tabellenverzeichnis.....</b>	<b>9</b>
<b>Verzeichnis der Themenkarten.....</b>	<b>9</b>
<b>1 Vorbemerkungen und rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>11</b>
1.1 Zielstellung des vorliegenden Dokumentes.....	11
1.2 Städtebauförderprogramm: „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ .....	11
1.3 Vorbereitende Untersuchungen nach dem BauGB.....	12
<b>2 Die Gemeinde Selsingen und das Gebiet „Selsingen Mitte“ .....</b>	<b>13</b>
<b>3 Vertiefende Bestandsanalyse für das Untersuchungsgebiet.....</b>	<b>15</b>
3.1 Abgrenzung .....	15
3.2 Gebietsbezogene Tiefenanalyse: Nutzung, Städtebau, Infrastruktur.....	17
3.2.1 Ortskernfunktionen und Nutzungsstrukturen.....	17
3.2.2 Ortsbild und Bebauung.....	20
3.2.3 Sanierungszustand: Gebäude und (Wohn-)Umfeld .....	31
3.2.4 Verkehr und öffentlicher Raum.....	33
3.3 Städtebauliche Missstände.....	44
3.3.1 Funktionsmängel .....	44
3.3.2 Zustandsmängel .....	52
3.4 SWOT-Analyse.....	58
<b>4 Leitbild und Entwicklungsziele .....</b>	<b>59</b>
<b>5 Umsetzungsstrategie und Erneuerungskonzept .....</b>	<b>62</b>
5.1 Entwicklungsansatz und Überblick.....	62
5.2 Strukturziele und Entwicklungsschwerpunkte .....	62
5.3 Handlungsfelder, Maßnahmen und Schlüsselprojekte.....	66
5.4 Gestaltungsgrundsätze.....	72
<b>6 Kosten- und Finanzierungsübersicht .....</b>	<b>74</b>

---

<b>7</b>	<b>Öffentliches Interesse an einer einheitlichen und zügigen Durchführung .....</b>	<b>79</b>
<b>8</b>	<b>Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung.....</b>	<b>80</b>
8.1	<i>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....</i>	80
8.2	<i>Bürger- und Akteursbeteiligung.....</i>	80
<b>9</b>	<b>Auswahl des Sanierungsverfahrens und Abgrenzung des Sanierungsgebietes .....</b>	<b>82</b>
9.1	<i>Allgemeine Grundlagen .....</i>	82
9.2	<i>Vorschlag für das Untersuchungsgebiet „Selsingen-Mitte“ .....</i>	83
<b>10</b>	<b>Umsetzung des Verfahrens und Ausblick.....</b>	<b>87</b>
	<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>89</b>
	<b>Anhang .....</b>	<b>91</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lagen der Gemeinde Selsingen in Elbe-Weser-Dreieck.....	13
Abbildung 2: Lage des Untersuchungsgebietes in der Gemeinde Selsingen .....	14
Abbildung 3: Lambertikirche .....	20
Abbildung 4: Aufgelockerte Baustrukturen im Kirchengrund .....	21
Abbildung 5: Dichte Bebauung im Bereich Am Brink .....	22
Abbildung 6: Bebauungsstruktur südliche Hauptstraße .....	23
Abbildung 7: Siedlungsstruktur Alte Straße.....	24
Abbildung 8: Grünanlage Greven Worth mit Heimathaus .....	24
Abbildung 9: Wohnbebauung Im Sol (links) und Rosenstraße (rechts) .....	25
Abbildung 10: Sonderbauten Gemeinbedarf .....	25
Abbildung 11: Edeka-Markt und Tankstelle (links) und Mehrfamilienhausneubau Alte Straße (rechts).....	26
Abbildung 12: Hauptstraße auf Höhe der Einmündung Alte Straße .....	33
Abbildung 13: Kreuzungsbereich Hauptstraße/Bahnhofstraße.....	33
Abbildung 14: Seitenbereich Hauptstraße: Geh-/Radweg und Parkstreifen.....	34
Abbildung 15: Bahnhofstraße mit Seitenbereichen .....	35
Abbildung 16: Im Sick.....	35
Abbildung 17: Rosenstraße .....	36
Abbildung 18: Haaßeler Straße .....	37
Abbildung 19: Kreuzungsbereich Schulstraße/Drook/Lambertistraße .....	37
Abbildung 20: Alte Straße.....	38
Abbildung 21: Platz "Am Brink" .....	39
Abbildung 22: Öffentliche Stellplatzanlage Hinter der Kirche.....	40
Abbildung 23: Private Stellplatzanlage hinter der Sparkasse (Zufahrt Bahnhofsstraße).....	41
Abbildung 24: Öffentliche Grünflächen im Untersuchungsgebiet.....	42
Abbildung 25: Verkehrskonflikte im Ortskern .....	45
Abbildung 26: Hoch frequentierter Stellplatz Alte Straße (links) und Zufahrt Stellplätze rückwärtig Am Brink (rechts) .....	46
Abbildung 27: Fahrradabstellanlagen mit unterschiedlicher Nutzungsintensität.....	46
Abbildung 28: Öffentlicher Raum mit funktionalem Defizit: Am Brink (links), Hauptstraße (rechts) .....	47
Abbildung 29: Zugänge zu öffentlichen Grünflächen: Greven Worth (links) u. südlich Kirche (rechts) .....	48

---

Abbildung 30: Leerstände, Fehlnutzungen, Brachflächen: Alte Straße (links) u. Hauptstraße (rechts)	50
Abbildung 31: Objekte mit sichtbaren Mängeln, beispielhafte Auswahl.....	52
Abbildung 32: Überformte Objekte und nicht ortsbildgerechte Fassaden, beispielhafte Auswahl.....	53
Abbildung 33: Gestaltungsmängel Am Brink: Raumaufteilung und Ausstattung .....	54
Abbildung 34: Öffentlichen Freiflächen mit Gestaltungsmängeln, beispielhafte Auswahl .....	55
Abbildung 35: Private Vorzonen und Stellplätze mit Aufwertungspotenzial, beispielhafte Auswahl .....	56
Abbildung 36: Beispiele für fehlende Barrierefreiheit: Treppenanlage und Fußgängerüberweg .....	56
Abbildung 37: Ortskernentwicklungsstrategie zur Stärkung der Innenentwicklung .....	61
Abbildung 38: Straßenansichten des geplanten Neubaus Hauptstraße 31; Hauptstraße (links), Alte Straße (rechts).....	68

## Tabellenverzeichnis

<i>Tabelle 1: Gebäudetypen im Untersuchungsgebiet .....</i>	<i>28</i>
<i>Tabelle 2: Ergebnisdarstellung SWOT-Analyse .....</i>	<i>58</i>
<i>Tabelle 3: Kosten und Finanzierungsübersicht (Entwurf, Stand 14.12.2017) .....</i>	<i>76</i>

## Verzeichnis der Themenkarten

<i>Karte 1: Abgrenzung Untersuchungsgebiet (rot) u. Abgrenzung „Klimaquartier“ (grün), o. M. ....</i>	<i>16</i>
<i>Karte 2: Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet.....</i>	<i>19</i>
<i>Karte 3: Geschossigkeiten im Untersuchungsgebiet.....</i>	<i>27</i>
<i>Karte 4: Baustrukturen im Untersuchungsgebiet.....</i>	<i>30</i>
<i>Karte 5: Gebäudezustand gem. Inaugenscheinnahme .....</i>	<i>32</i>
<i>Karte 6: Verkehrs- und Freiflächen .....</i>	<i>43</i>
<i>Karte 7: Funktionale Missstände .....</i>	<i>51</i>
<i>Karte 8: Zustandsmängel im Untersuchungsgebiet .....</i>	<i>57</i>
<i>Karte 9: Strukturplan und räumliche Entwicklungsschwerpunkte .....</i>	<i>65</i>
<i>Karte 10: Zentrale Maßnahmen.....</i>	<i>71</i>
<i>Karte 11: Vorschlag zur Abgrenzung der Sanierungsgebiete .....</i>	<i>86</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“.

Es bereitet die zentralen analytischen Inhalte und Ergebnisse des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (s. separates Dokument) in der Form auf, dass sie §141 BauGB (Vorbereitende Untersuchungen) genügen und als Beurteilungsgrundlage über die Notwendigkeit einer Sanierung im benannten Teilgebiet verwendet werden können.

## **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 (liegt hiermit vor) vorzulegen. Darüber hinaus ist gem. den Anforderungen der RStBauF ein Integriertes (Städtebauliches) Entwicklungskonzept (liegt als separates Dokument vor) zu erstellen und einzureichen.

### **1.3 Vorbereitende Untersuchungen nach dem BauGB**

Im Rahmen Vorbereitender Untersuchungen sind städtebauliche, infrastrukturelle und funktionale Strukturen in einem festgelegten Untersuchungsgebiet zu analysieren. Anlass ist dabei die Vermutung, dass städtebauliche Missstände vorliegen und der Wille, diese ggf. im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme zu beheben.

Vorbereitende Untersuchungen haben rechtlich formalen Charakter. Grundlage ist § 141 BauGB. In Verbindung mit den Verwaltungsvorschriften zum BauGB werden Vorbereitende Untersuchungen als zwingende verfahrensrechtliche Voraussetzung für den Erlass einer Sanierungssatzung aufgeführt.

Von Vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn bereits hinreichende Beurteilungsunterlagen vorliegen (vgl. § 141 Abs. 2 BauGB). Eine Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen als Verfahrensabschnitt insgesamt ist allerdings in jedem Fall erforderlich.

Aufgabe und Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen sind nach § 141 Abs. 1 BauGB:

- Nachweis der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet
- Begründung der Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen
- Nachweis, dass eine einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt
- Ermittlung der nachteiligen Auswirkungen für die Betroffenen und Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger im Untersuchungsgebiet
- Begründung der Durchführbarkeit und Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen
- Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes

Entsprechend § 141 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss des Rates über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen am 9.8.2017 eingeleitet. Der Beschluss wurde durch Aushang im Schaukasten am Rathaus im August und September 2017 (18.08.-05.09.2017) ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB wurde hingewiesen. Die räumliche Abgrenzung des in diesem Rahmen festgelegten Untersuchungsgebietes ist Kapitel 3.1 zu entnehmen.



## 2 Die Gemeinde Selsingen und das Gebiet „Selsingen Mitte“

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.

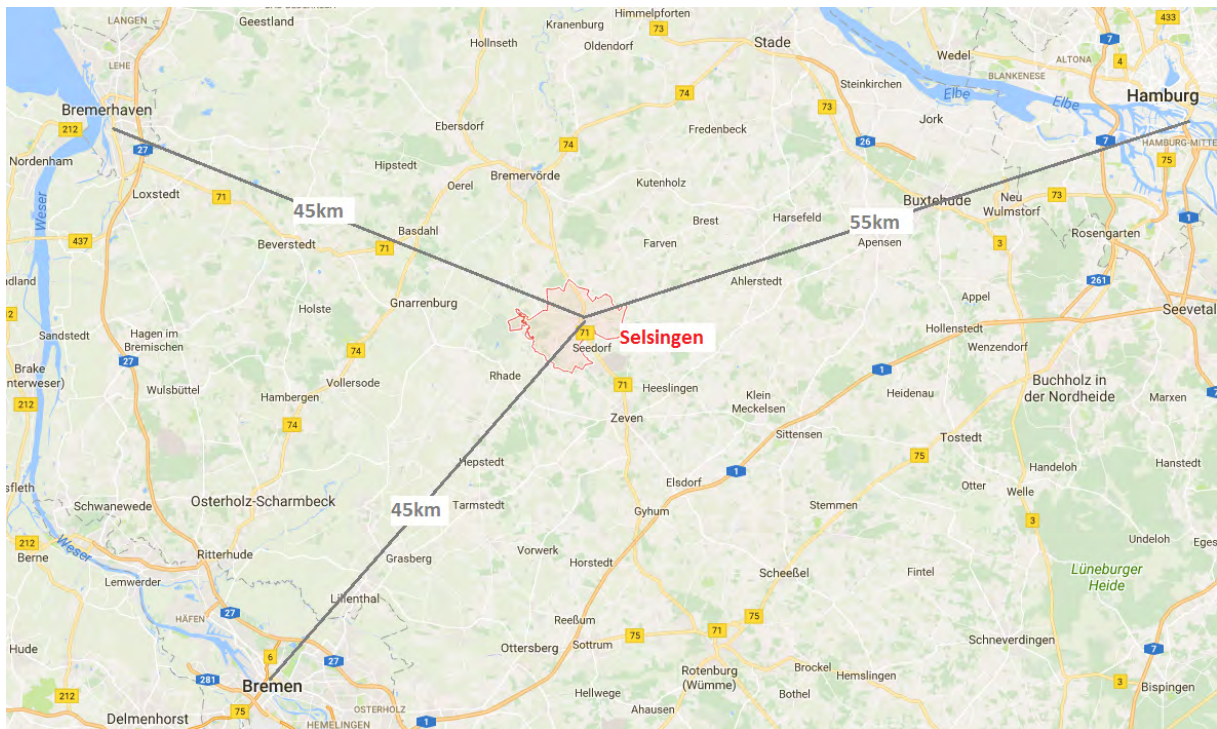


Abbildung 1: Lagen der Gemeinde Selsingen in Elbe-Weser-Dreieck

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

Die historischen Wurzeln des Ortes liegen im frühen Mittelalter. Gelegen an einer wichtigen Wegeverbindung war der Ort im Spätmittelalter und in der Frühen Neuzeit Adelssitz 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 (vgl. auch Samtgemeinde Selsingen, 2017).

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 Eitztmühlen).

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.

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 km<sup>2</sup> beträgt die Einwohnerdichte rd. 87 Einwohner/km<sup>2</sup> (vgl. auch Samtgemeinde Selsingen, 2017).

Die Gemeinde Selsingen ist seit 1965 Sitz der Samtgemeinde Selsingen, die neben dem Kernort sieben umliegende Nachbargemeinden mit ihren Ortsteilen umfasst. In der Samtgemeinde lebten am 1.1.2015 9.631 Einwohner (Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2001-2016).

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Ortskern der Gemeinde Selsingen auf beiden Seiten der Hauptstraße (B71). Es umfasst den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde sowie angrenzende Wohnlagen (genaue Abgrenzung vgl. Kapitel 3.1).

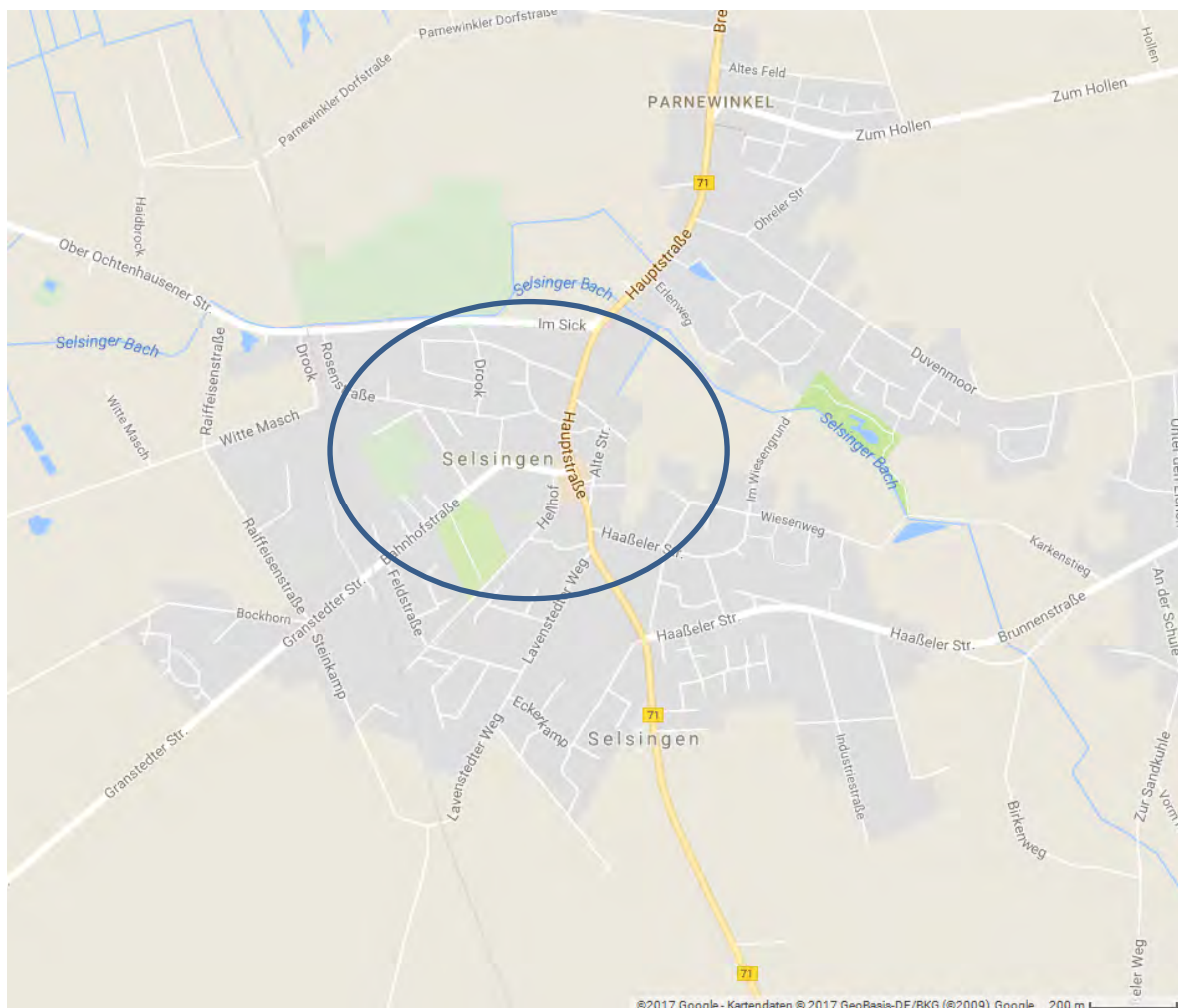


Abbildung 2: Lage des Untersuchungsgebietes in der Gemeinde Selsingen

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

---

### **3 Vertiefende Bestandsanalyse für das Untersuchungsgebiet**

Im Folgenden wird der räumliche Fokus auf das Untersuchungsgebiet Selsingen-Mitte gelegt. Aufbauend auf der Beschreibung der Gebietsabgrenzung (Kapitel 3.1) erfolgt eine städtebaulich-funktionale Bestandsermittlung und Bewertung. Im Fokus stehen dabei die Nutzungsstruktur, die Bebauung und das Ortsbild sowie die Verkehrs- und Freiflächen (Kapitel 3.2). Die Zielsetzung besteht dabei darin, ggf. vorhandene Mängel und Missstände gem. § 136 Abs. 2 BauGB zu erkennen (Kapitel 3.3) aber auch besondere Stärken und Schwächen herauszustellen (Kapitel 3.4).

#### **3.1 Abgrenzung**

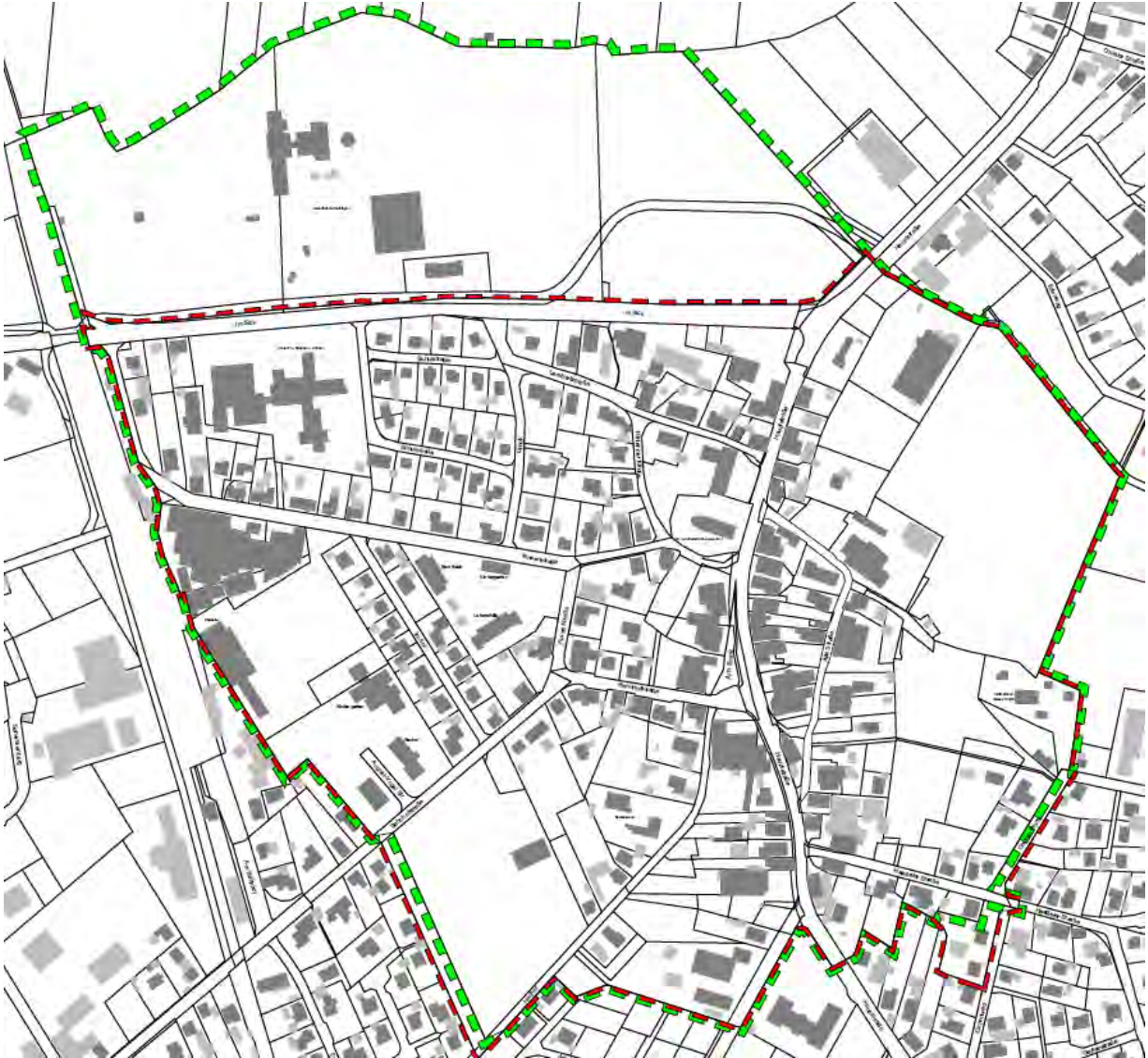
Das Untersuchungsgebiet Selsingen-Mitte erstreckt sich zu beiden Seiten der den Ortskern durchziehenden Hauptstraße (B71) in ihrem Verlauf etwa zwischen den Einmündungen von Lavenstedter Weg im Süden und Im Sick im Norden. Im Westen reicht es etwa bis zur Bahnlinie, im Osten verläuft die Grenze auf Höhe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



standsaufnahmen und Ergebnisse aus diesem Konzept fließen in die Vorbereitenden Untersuchungen und die Erstellung des ISEKs mit ein.



*Karte 1: Abgrenzung Untersuchungsgebiet (rot) u. Abgrenzung „Klimaquartier“ (grün), o. M.  
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Katasterdaten Gemeinde Selsingen*

## **3.2 Gebietsbezogene Tiefenanalyse: Nutzung, Städtebau, Infrastruktur**

### **3.2.1 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 Einzelhandelsangebot sind auch dem ISEK, 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<sup>1</sup>, Spielkreis<sup>2</sup> bzw. Kindertagesstätte<sup>3</sup> dienen (Bereich Alte Schule) und das Schützenhaus.

---

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 (weiterer) 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)<sup>4</sup>

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)

---

<sup>3</sup> Der überwiegende Teil des Objektes wird von der Gemeinde an die Lebenshilfe für den Betrieb einer Kindertagesstätte vermietet.

<sup>4</sup> Diese Werte treffen auf das Quartier zu, für das das Integrierte Energetische Quartierskonzept erstellt wurde und sind für das untersuchungsgebiet insofern näherungsweise gültig.

---







### 3.2.2 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 3: 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 4: Aufgelockerte Baustrukturen im Kirchengrund*

Die Bebauung ist im unmittelbaren Kirchengrund 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 Hofes.



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



Ältere Bebauung Ostseite

Abbildung 5: 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 6: *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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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](http://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 GmbH & Co. KG  
Anne-Conway-Str. 1  
28359 Bremen  
0421-32901-0  
[www.dsk-gmbh.de](http://www.dsk-gmbh.de)

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.<sup>5</sup> 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 3.1) fünf Gebäudetypen unterschieden (ebd., S.17ff):

Tabelle 1: Gebäudetypen im Untersuchungsgebiet

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

<sup>5</sup> Ermittelt auf Basis der Werte aus dem Integrierten Energetischen Quartierskonzept (Sweco GmbH, 2016, S. 16)

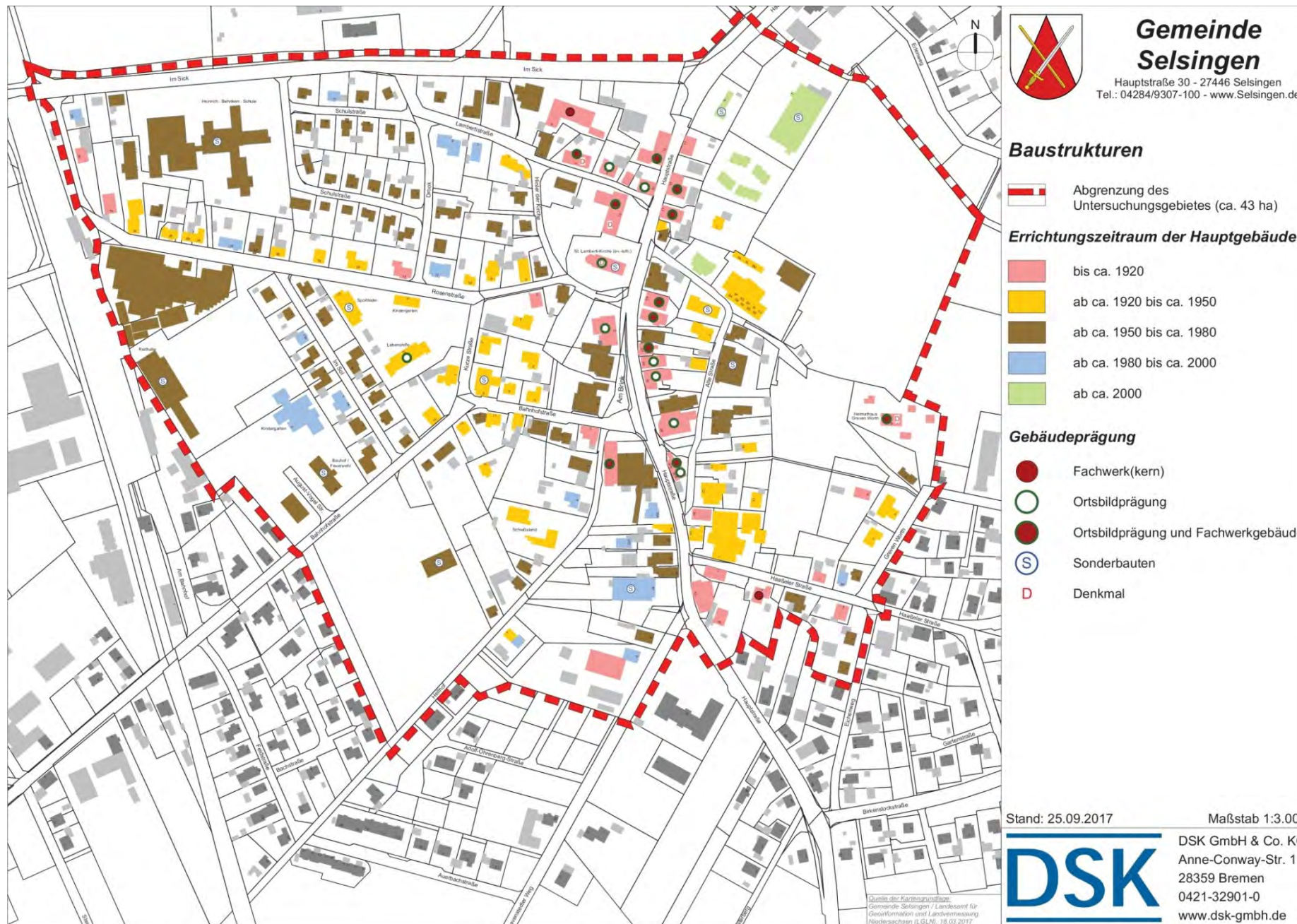


Gebäudetyp	Merkmale	Beispielfoto
<b>Typ 4</b> Mauerwerksbauten ab 1980 bis 2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ortsbildangepasste Mauerwerksbauten, die in der Regel als Wohn- und Geschäftshaus bzw. ausschließlich gewerblich genutzt werden</li> <li>• meist zweischaliges Mauerwerk mit Kerndämmung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

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

### 3.2.3 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 3.1) 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.





### 3.2.4 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 12: Hauptstraße auf Höhe der Einmündung Alte Straße



Abbildung 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 dem ISEK, 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 22: 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 23: 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. ISEK, 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

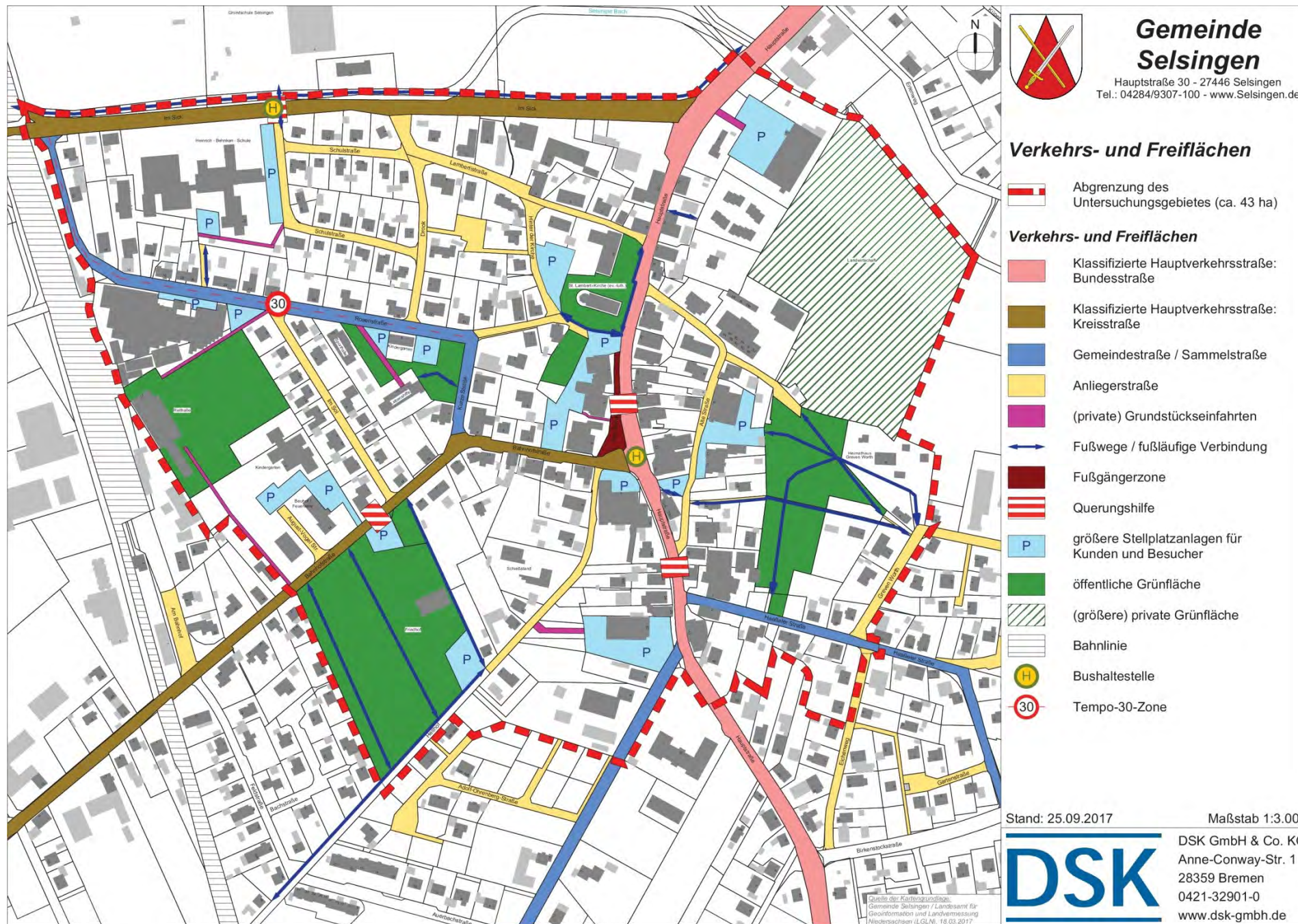


Alte Schule

Abbildung 24: 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

### 3.3 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 3.3.1) oder städtebauliche Missstände (Kapitel 3.3.2) zu definieren sind.<sup>6</sup> Diese werden im Folgenden zusammenfassend skizziert. Dabei erfolgt in Anlehnung an die Einteilung des BauGB eine Aufteilung in Funktionsmängel und Zustandsmängel.

#### 3.3.1 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.).

---

<sup>6</sup> Dabei sei darauf hingewiesen, dass sich beide Arten von Mängeln gegenseitig ergänzen, verstärken und teilweise auch bedingen und es insofern Überschneidungen gibt.

---





Abbildung 25: Verkehrskonflikte im Ortskern

Ein weiterer Funktionsmangel betrifft den ruhenden Verkehr. Grundsätzlich ist eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen im Ortskern vorhanden. Allerdings sind öffentlich nutzbare Parkplätze<sup>7</sup> 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 Koppelungen 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.

---

<sup>7</sup> Hierunter auch private Stellplätze, die allgemein zugänglich sind.

---



Abbildung 26: 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.

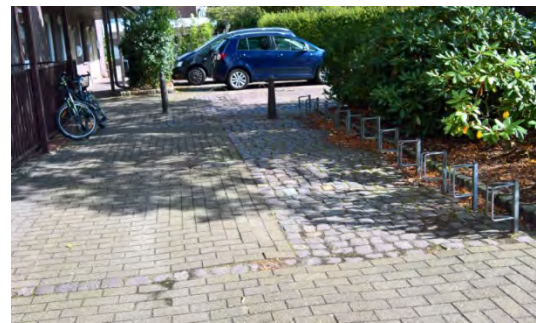


Abbildung 27: Fahrradabstellanlagen mit unterschiedlicher Nutzungsintensität

## 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

---

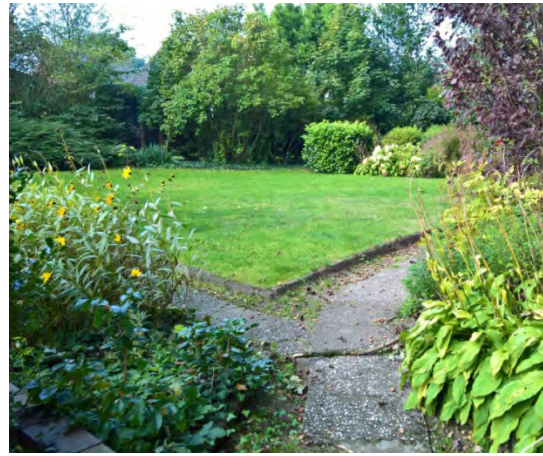


Gehwegen, die sehr schmal sind und parallel durch Radfahrer genutzt werden. Querungshilfen sind nur spärlich vorhanden (s. o.). Die Alte Straße weist einen „Hinterhofcharakter“ auf und ist als Aufenthaltsbereich damit völlig unattraktiv (s. u.). Wichtige (Fußwege-) Vernetzungen v. a. in West- Ost-Richtung 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 28: 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 29: 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 ISEK, 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 ISEK, 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.

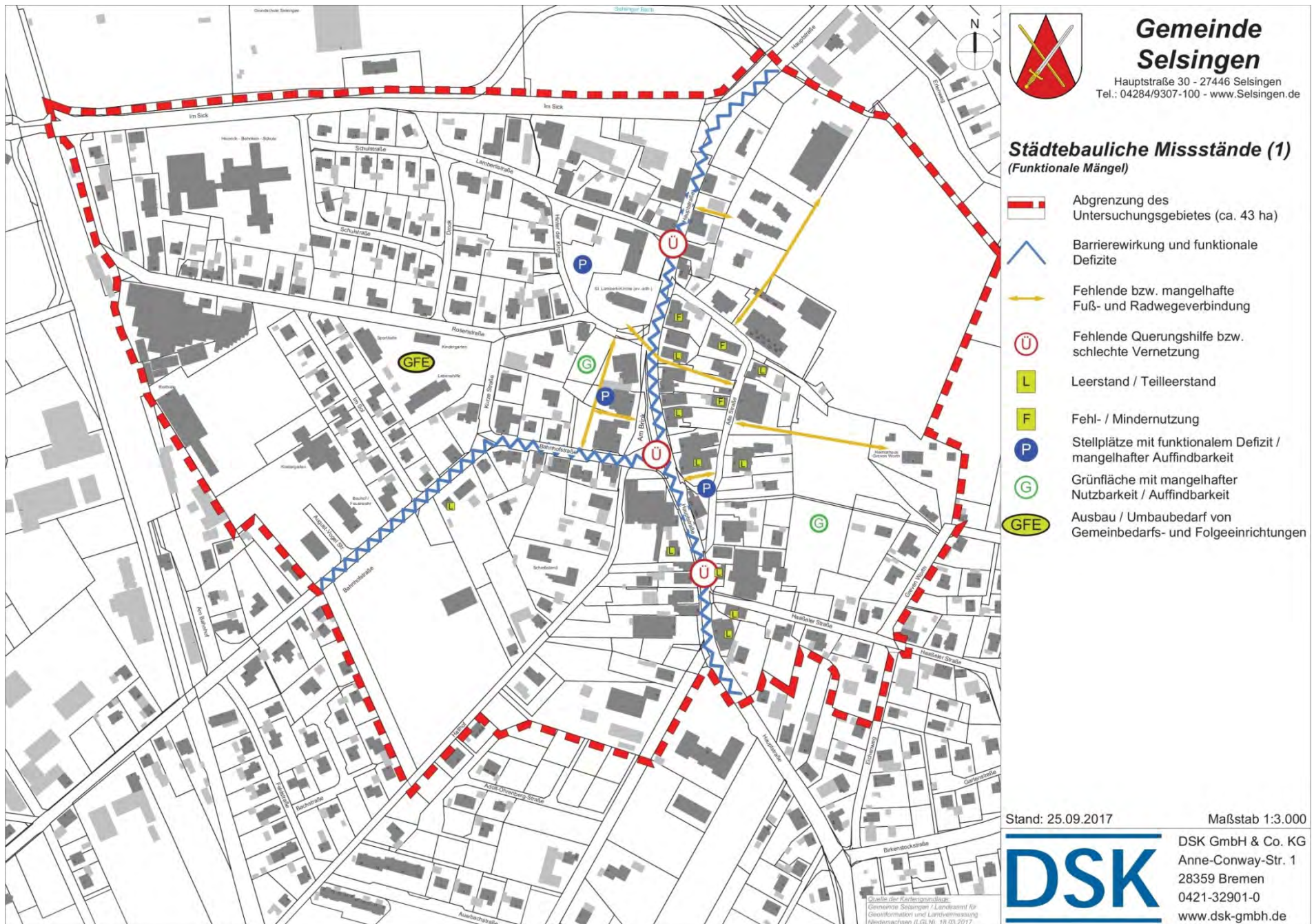




Abbildung 30: Leerstände, Fehlnutzungen, Brachflächen: Alte Straße (links) u. Hauptstraße (rechts)

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

### 3.3.2 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 3.2.3). Die folgende Abbildung zeigt beispielhaft einige private und öffentliche Objekte.



Abbildung 31: 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 32: 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 3.3.1). 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 3.3.1) 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 33: 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 34: 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.





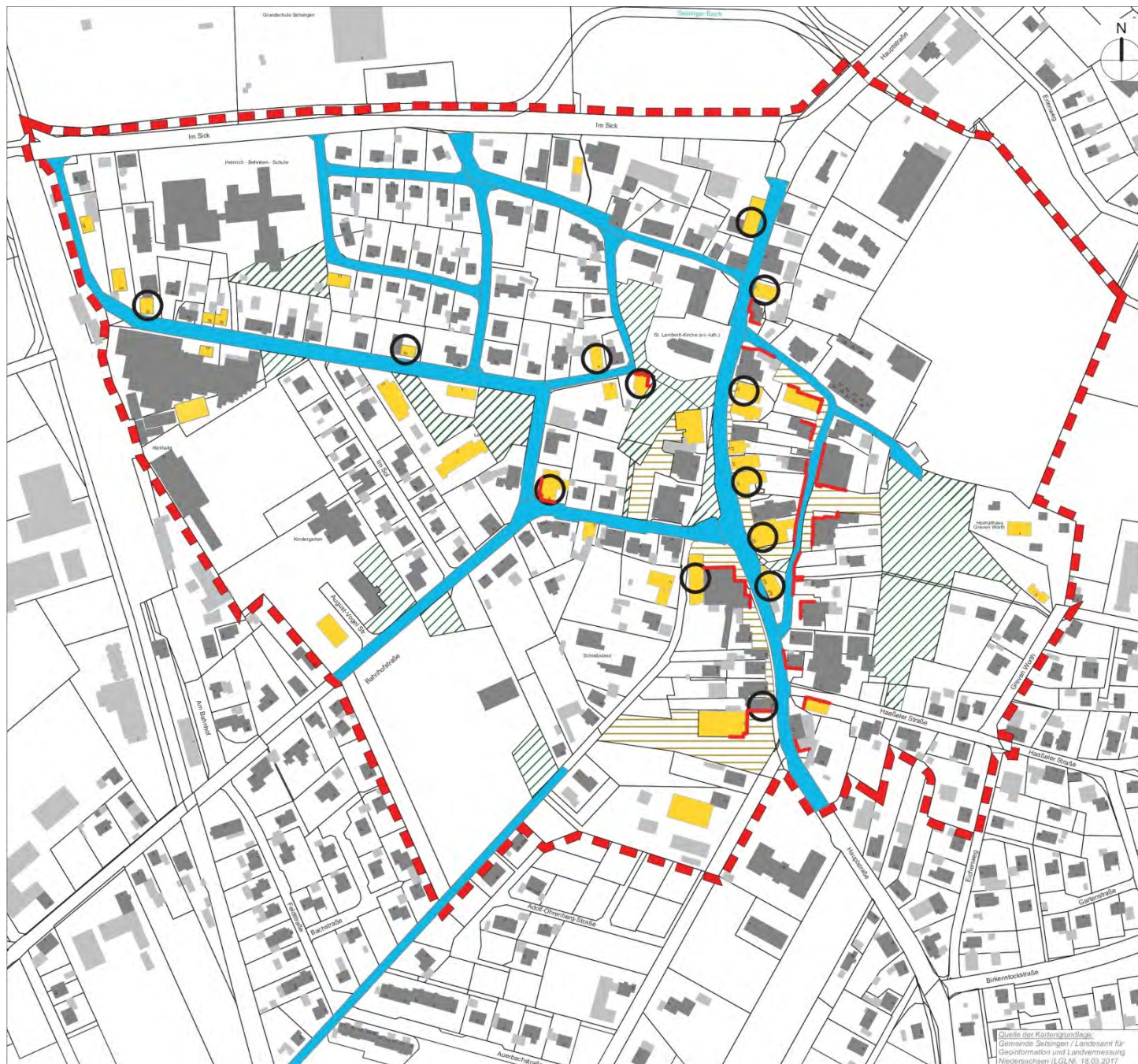
*Abbildung 35: Private Vorzonen und Stellplätze mit Aufwertungspotenzial, beispielhafte Auswahl*  
**Barrierefreiheit**

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 36: 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](http://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](http://www.dsk-gmbh.de)

Karte 8: Zustandsmängel im Untersuchungsgebiet  
Quelle: eigene Darstellung

### 3.4 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 2: Ergebnisdarstellung SWOT-Analyse

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

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

## 4 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 erarbeitet<sup>8</sup> (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 werden<sup>9</sup>:

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

---

<sup>8</sup> Daneben fand auch die Entwicklung eines Leitbildes „Energie und Klimaschutz“ für das Quartier statt, welches hier nicht weiter dargestellt wird.

<sup>9</sup> 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.

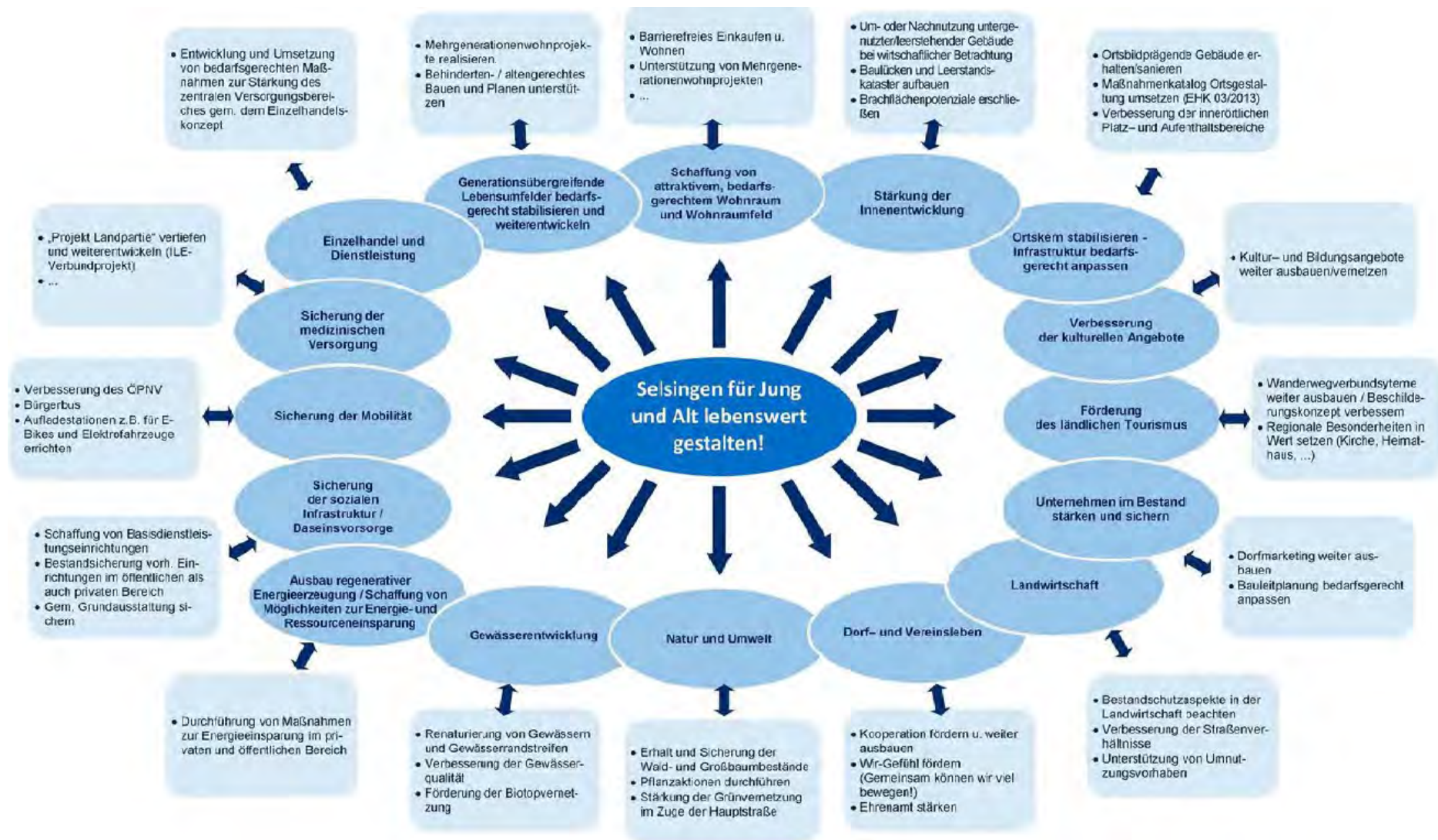


Abbildung 37: Ortskernentwicklungsstrategie zur Stärkung der Innenentwicklung  
Quelle: (Sweco GmbH, 2016, S. 78)

## 5 Umsetzungsstrategie und Erneuerungskonzept

### 5.1 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 5.2). Kapitel 5.3 beschreibt darauf aufbauend zentrale Maßnahmen und Schlüsselprojekte. Allgemeine Gestaltungsgrundsätze im Rahmen der Sanierung werden in Kapitel 5.4 dargelegt.

### 5.2 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 3.3.1 und 3.3.2) 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.

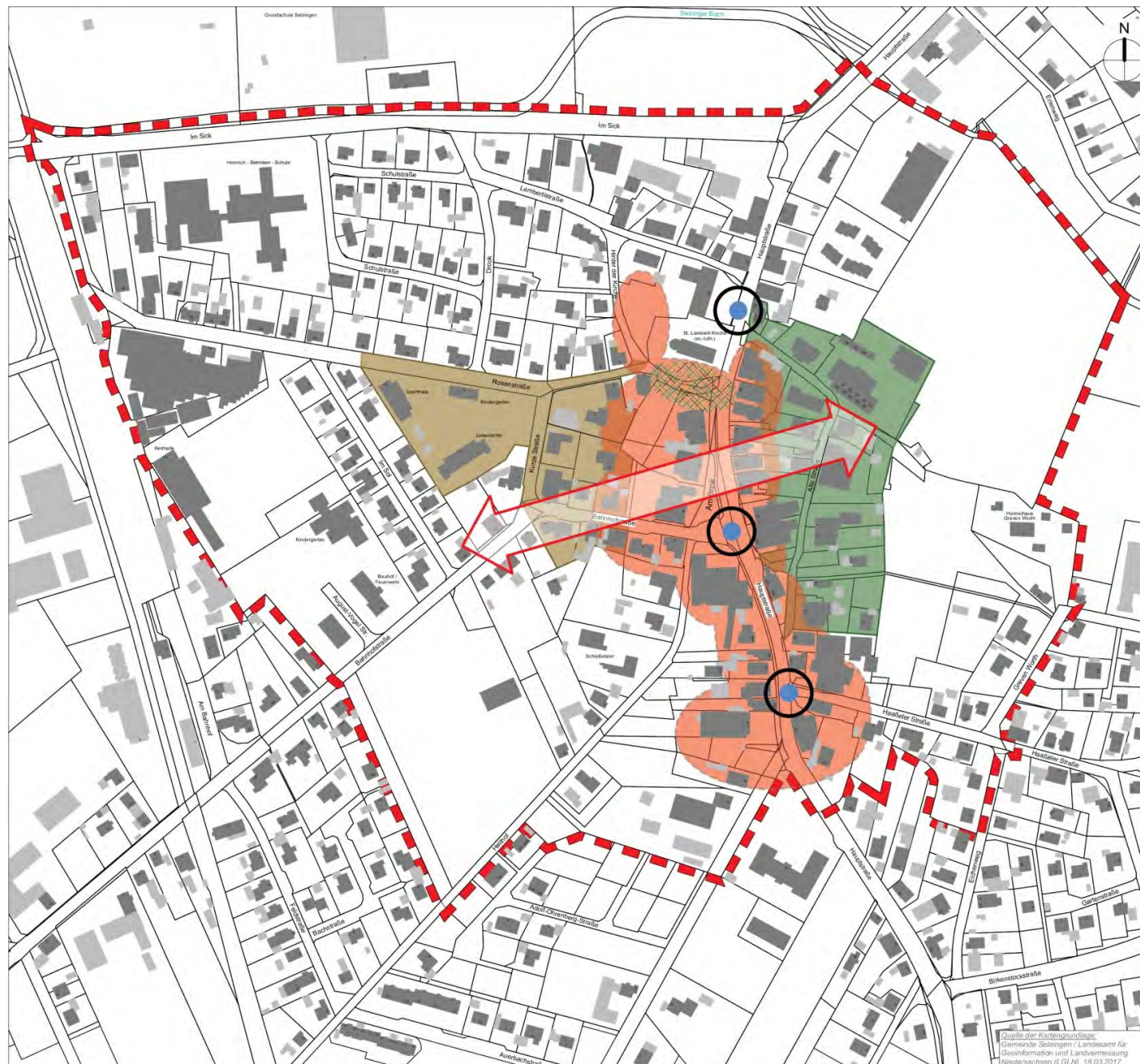
Das **Quartier „Alte Schule“** (in Karte 9 braun markiert) schließt sich im Westen an den Hauptgeschäftsbereich an. Funktional ergänzt das Quartier das Hauptgeschäftszentrum einerseits über die dort verlaufenden Verkehrsanlagen Kurze Straße und Rosenstraße, die eine Erschließung der zentralen Stellplatzanlage 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.



## Gemeinde Selsingen

Hauptstraße 30 - 27446 Selsingen  
Tel.: 04284/9307-100 - [www.Selsingen.de](http://www.Selsingen.de)

### Erneuerungskonzept (1)

- Strukturplan und räumliche

Entwicklungsschwerpunkte -

-  Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (ca. 43 ha)
-  **Quartier "Hauptstraße"**  
Zielsetzung: Haupteinkaufsbereich mit Aufenthaltsqualität durch Neuordnung und Gestaltung von öffentl. / privaten Verkehrs- und Freianlagen
-  **Quartier "Alte Straße"**  
Zielsetzung: Verstärkung des Mischgebiets durch Neuordnung und Nachverdichtung (u. a. Stärkung der Wohnfunktion und Optimierung des Stellplatzangebotes)
-  **Quartier "Alte Schule"**  
Zielsetzung: Aufwertende Gestaltung & Stärkung von Gemeinbedarfeinrichtungen zur Ergänzung des Zentrums
-  Aufwertung des Marktplatzes als Ortsmittelpunkt
-  Verbesserung der Durchlässigkeit / Vernetzung in West-Ost-Richtung
-  Entschärfung von Verkehrsknotenpunkten

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](http://www.dsk-gmbh.de)

Karte 9: Strukturplan und räumliche Entwicklungsschwerpunkte  
Quelle: eigene Darstellung



### 5.3 Handlungsfelder, Maßnahmen und Schlüsselprojekte

Um die in Kapitel 4 formulierten Sanierungsziele und die in Kapitel 5.2 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.<sup>10</sup>

#### 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-

---

<sup>10</sup> 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.<sup>11</sup>
- 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-

---

<sup>11</sup> 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.

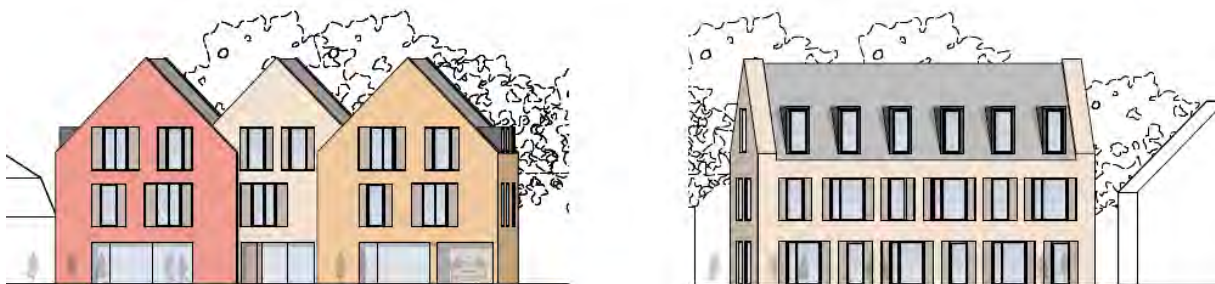
---

gen Bahnhofstraße<sup>12</sup>) 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 5.2) 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 38: 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

---

<sup>12</sup> 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**

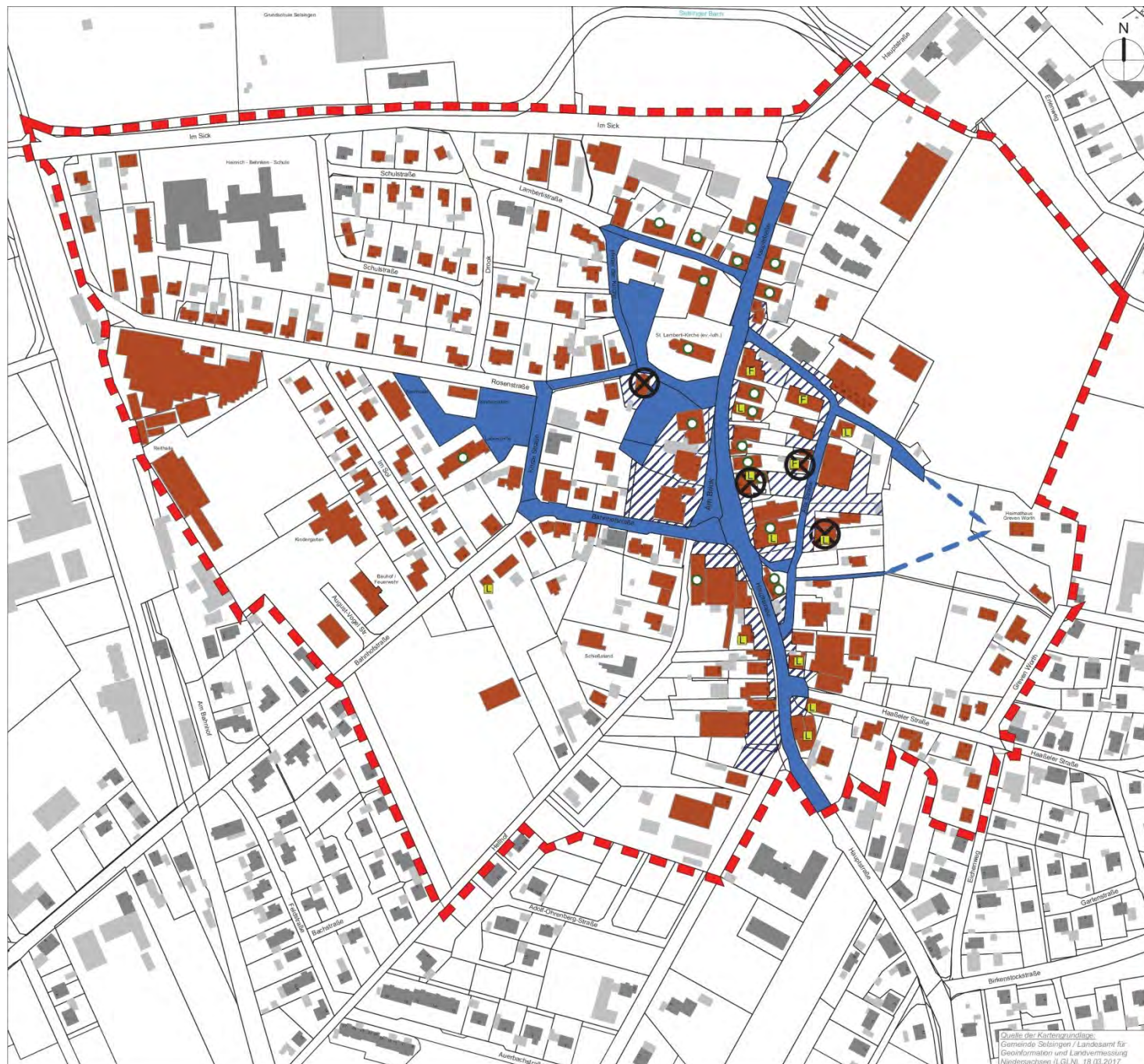
Für das gesamte Untersuchungsgebiet relevant ist die Aufwertung und Aktivierung des Gebäudebestandes. Einerseits zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zur Sicherstellung eines attraktiven Wohn-/Geschäftsraumangebotes; andererseits auch zur Verbesserung der Außenwirkung. Zentral 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 und Lebenshilfe. 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 (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 3.2.3 und 3.3.2) 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](http://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](http://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



## **5.4 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 Unterstreichnung 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 5.2). 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.

## 6 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 5) 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 5.1). 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 3: Kosten und Finanzierungsübersicht (Entwurf, Stand 14.12.2017)

A. Ausgaben - Sanierungsmaßnahme "Selsingen-Mitte" (Kernbereich)		Einzel- position*	Gesamt
<b>1</b>	<b>Vorbereitung der Sanierung</b>		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 €	
<b>2</b>	<b>Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit</b>		40.000 €
	Bürgerveranstaltungen, Flyer, Pressearbeit	40.000 €	
<b>3</b>	<b>Grunderwerb</b>		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 €	
<b>4</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>		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 €	

<b>4</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen (Fortsetzung)</b>	
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 €
<b>5</b>	<b>Baumaßnahmen</b>	<b>1.400.000 €</b>
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 €
<b>Zwischensumme Positionen 1 bis 5</b>		<b>4.917.248 €</b>
<b>6</b>	<b>Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte</b>	
	Sanierungsträger, 6 % (Kappungsgrenze) von gesamt ohne Grunderwerb	300.143 €
<b>Summe Ausgaben</b>		<b>5.217.391 €</b>



<b>A. Summe Ausgaben (Übertrag)</b>	<b>5.169.787 €</b>
-------------------------------------	--------------------

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

<b>C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten</b>	<b>4.800.000 €</b>
---	--------------------

<b>D. Finanzierung - Förderfähige Kosten gem. StBauF</b>	
<b>zu finanzierende Summe</b>	<b>4.800.000 €</b>
Anteil Bund ( $\frac{1}{3}$ von gesamt)	1.600.000 €
Anteil Land Niedersachsen ( $\frac{1}{3}$ von gesamt)	1.600.000 €
<b>Anteil Gemeinde Selsingen (<math>\frac{1}{3}</math> von gesamt)</b>	<b>1.600.000 €</b>
<b>Anteil Gemeinde Selsingen p.a. (8 Jahre Laufzeit)</b>	<b>200.000 €</b>

\* 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

## **7 Öffentliches Interesse an einer einheitlichen und zügigen Durchführung**

Die Ausführungen machen deutlich, dass die Durchführung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen im Bereich „Selsingen-Mitte“ notwendig ist und im öffentlichen Interesse liegt. Dies begründet sich aus den dargestellten städtebaulichen Missständen und Funktionsverlusten in Verbindung mit der bedeutenden Funktion des Gebietes als zentraler Versorgungs- und Wohnstandort. Insbesondere im Hauptgeschäftsbereich besteht dringendes Handlungsbedarf hinsichtlich einer Sicherung und Stärkung, um bestehende Funktionen im Interesse aller Einwohner auch mittel- und langfristig zu sichern.

Die Maßnahmen des Erneuerungskonzeptes erfordern qualifizierte Rechts- und Verfahrensinstrumente. Wesentliche Ziele sind die Entwicklung von Leerständen und brachliegenden, ungestalteten Flächen (teils in privatem Besitz), die Qualifizierung des öffentlichen Raums und die Weiterentwicklung von Gemeinbedarfseinrichtungen, aber auch die Aktivierung privater Eigentümer zur Sanierung ihrer Immobilien.

In Abwägung der gebotenen Instrumente wird zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung die Anwendung des besonderen Städtebaurechts (vgl. § 136 ff. BauGB) als das geeignete wie auch als das notwendige Mittel empfohlen, da Maßnahmen des allgemeinen Städtebaurechts zur Erreichung der Ziele für nicht ausreichend erachtet werden.

## **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 beigelegt. 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.<sup>13</sup>

## **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 5) räumlich differenziert.

### **Kernbereich**

Für den Kernbereich – d. h. das Hauptgeschäftszentrum an der Hauptstraße und direkt angrenzende Lagen (Definition vgl. Kapitel 5.1) – 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.

---

<sup>13</sup> 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.<sup>14</sup> 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.<sup>15</sup> Im Hinblick auf die unterschiedlichen Rechtswirkungen beim Wechsel vom vereinfachten in das allgemeine Sanierungsverfahren sind die

---

<sup>14</sup> 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“.

<sup>15</sup> 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 6).

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](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 Altersgruppen 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](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/portal/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 €/m<sup>2</sup> - 5 €/m<sup>2</sup> 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.

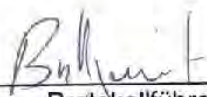
6. Schließung der Bürgerinformationsveranstaltung

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



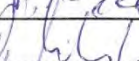
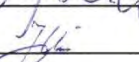
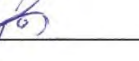

Nr.	Vor- und Zuname	Anschrift	Unterschrift
1	Hilfmoor Gortzel	Eichenweg 5, Selsingen	H. Gortzel
2	Marius Cordes	Eichenweg 7	M. Cordes
3	Angel Cordes	Eichenweg 7 Selsingen	A. Cordes
4	Edmund Berger	Baderstr. 12, Selsingen	E. Berger
5	Ilse Haderlein	Dünenmoor 42, Selsing-	I. Haderlein
6	Ylva - H. Z. Schen	Schulstr. 2 Selsingen	Y. Schen
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	Ronald Pahlou	Alte Str. 13	R. Pahlou
13	Robert und Papa	Hlk Str. 13	R. Papa
14	Wolfgang Oetje	Lambertstr. 3	W. Oetje
15	Heidi Oetje	" " "	H. Oetje
16	H. Bischen	Waldstr. 1	H. Bischen
17	J. Behr - Liliu	Hauptstr. 11	J. Behr - Liliu
18	Gudrun Müller	Eichenweg 4, Selsingen	G. Müller
19	Walter Zülsdorf	HELLHOF 8	W. Zülsdorf
20	Karin Zülsdorf	Hellhof 8	K. Zülsdorf
21	Christoph Schreier	Industriest. 2	C. Schreier
22	Patrik Schreier	Am Binger Bach 24	P. Schreier
23	Gerhard Keiers	Gemeinde Selsingen	G. Keiers
24	Reinhard Aufdenkamp	Gem. Selsingen	R. Aufdenkamp
25	Jan Bullgeant	SG Selsingen	J. Bullgeant
26	Christen Kone	Hauptstraße 23	C. Kone
27	Lutz Jahnke	am Sol 4	L. Jahnke
28	Maria + Ralf - Brandt	Rosenstr. 34	M. Brandt
29	Gabriele Kneers	Schulstraße 7	G. Kneers
30	Ingrid von Nibelstein	Brosamstr. 1	I. Nibelstein



**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 Mores	Selsingen, Wiesenweg 4	Mores
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	Luisestr. 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	
62	Günter Belugus	Am Selinger Bach 44	
63	Klaus Kiebrock	Himalaya Str. 44	
64	Holf Kiebrock	Berghofstr. 3	
65	Ludolf Klie	Vogelwälder Ring 3	
66	Jan Postels	Geweide Selsingen	
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			
81			
82			
83			
84			
85			
86			
87			
88			
89			
90			