



Stadt Rotenburg (Wümme)

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Kernstadt

2020



Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Kernstadt



Stadt Rotenburg (Wümme)

September 2020

Auftraggeber

Stadt Rotenburg (Wümme)

Der Bürgermeister
Amt für Planung, Entwicklung und Bauen
Herr Clemens Bumann

Grosse Straße 1
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: +49 4261 71-0

Auftragnehmer

plan-werkStadt - büro für stadtplanung und beratung

Schlachte 1 / Erste Schlachtpforte
28195 Bremen
Tel.: +49 421 506248

Bearbeitung: Heike Wohltmann
Dr. Gerd Reesas

Mitarbeit: Eva Hoßfeld
Lisa Marie Vierke
Lotta Schröder

in Zusammenarbeit mit

FORUM Karsten Hesse Matthes Partnerschaft

Schlachte 1 / Erste Schlachtpforte
28195 Bremen
Tel.: +49 421 696777-16

Bearbeitung: Klaus-Martin Hesse

GRUPPE FREIRAUMPLANUNG Ostermeyer + Partner mbB

Landschaftsarchitekten

Unter den Eichen 4
30855 Langenhagen
Tel.: +49 511 - 92882-40

Bearbeitung: Jessica Schütte
Fabian Benndorf

Alle Fotos (wenn nicht gesondert gekennzeichnet): plan-werkStadt / FORUM / Gruppe
Freiraumplanung / Stadt Rotenburg (Wümme)

Inhalt

1	Vorbemerkungen und Grundlagen	4
1.1	Aufgabenstellung	4
1.2	Methodik und Vorgehensweise	4
2	Planerische Rahmenbedingungen	5
2.1	Geografische Lage und Verflechtungsraum	5
2.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3	Städtebauliche Analyse	9
3.1	Entwicklungsgeschichte Rotenburgs	9
3.2	Flächennutzungsplan und Stadtstrukturbereiche	10
4	Sektorale Analyse (SWOT)	13
4.1	Demografische Entwicklung und Strukturen	13
4.1.1	Bevölkerungsentwicklung und ihre Komponenten	13
4.1.2	Einwohnerstruktur	14
4.1.3	Demografische Strukturen im Gebiet „Kernstadt“	15
4.1.4	Künftige Bevölkerungsentwicklung	20
4.2	Wohnungsmarkt	22
4.2.1	Bautätigkeit	26
4.2.2	Zukünftige Perspektiven	29
4.3	Soziale Wohnraumversorgung	30
4.3.1	Zielgruppen der sozialen Wohnraumversorgung	30
4.3.2	Verfügbare Wohnraum für einkommensschwache Haushalte	32
4.3.3	Wohnungsmarktstichprobe	33
4.4	Wirtschaft und Arbeitsmarkt	33
4.4.1	Arbeitsplätze, Beschäftigung und Branchenstrukturen	33
4.4.2	Standorte	34
4.4.3	Wirtschaftsförderung und Standortvermarktung	35
4.4.4	Beschäftigtendichte und Pendlerstrukturen	36
4.4.1	Einkommen	37
4.4.2	Ausbildung und Fachkräftemangel	37
4.5	Einzelhandel	38
4.5.1	Einzelhandelszentralität des Mittelzentrums	38
4.5.2	Zentrenkonzept und Entwicklungsziele von 2010	39
4.5.3	Standorte und Entwicklungstrends	42
4.6	Verkehr	44
4.6.1	Motorisierter Verkehr	44

4.6.2	Ruhender Verkehr	46
4.6.3	Öffentlicher Personenverkehr	47
4.6.4	Fuß- und Radverkehr	49
4.7	Bildungs-, Sozial- und Gesundheitsinfrastruktur	52
4.7.1	Schulen und Bildungsinfrastruktur	52
4.7.2	Kinderbetreuung	55
4.7.3	Soziale Infrastruktur	57
4.7.4	Gesundheitsinfrastruktur	59
4.8	Freizeit-, Kultur- und Sportangebote	61
4.9	Stadtgrün, Freiräume, Klima und Umwelt	63
4.9.1	Niederungen	64
4.9.2	Stadtgrün im städtischen Raum	65
4.9.3	Straßenbegleitgrün	65
4.9.4	Öffentliche Grünflächen	66
4.9.5	Stadtplätze und Fußgängerzone	66
4.9.6	Spielanlagen	67
4.9.7	Kleingärten	67
4.9.8	Friedhöfe	67
4.9.9	Privates Stadtgrün	67
4.9.10	Klima und Umwelt	68
4.10	Bedarf an Bauland und Baulandreserven	70
4.10.1	Flächenbedarf Wohnen	70
4.10.1	Flächenbedarf Gewerbe	74
4.11	Interkommunale Zusammenarbeit	75
5	Vertiefende Bestandsuntersuchungen der Untersuchungsgebiete	76
5.1	Untersuchungsgebiet Innenstadt und Niederungen Rotenburg (Wümme)	76
5.2	Untersuchungsgebiet Wohngebiet Auf dem Loh	80
6	Leitbild und Handlungsbereiche	85
6.1	Leitbild und Leitziele	85
6.2	Sektorale Handlungsfelder	85
6.2.1	Kernstadt	86
6.2.2	Untersuchungsgebiet „Innenstadt und Niederungen“	90
6.2.3	Untersuchungsgebiet „Wohngebiet Auf dem Loh“	90
7	Umsetzungsstrategie und Erneuerungskonzept	92
7.1	Untersuchungsgebiet Innenstadt	92
7.2	Untersuchungsgebiet „Wohngebiet Auf dem Loh“	97

7.3	Weiterer, insbesondere städtebaulicher Handlungsbedarf im Bestand	101
8	Potenzialflächen für die künftige Stadtentwicklung	104
8.1	Potenzialflächen für Wohnen	104
8.2	Potenzialflächen für Gewerbe	106
9	Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung	108
9.1	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	108
9.2	Bürger- und Akteursbeteiligung	108
10	Umsetzung des Verfahrens und Ausblick	109
	Anhang (Karten in vergrößerter Darstellung)	110

1 Vorbemerkungen und Grundlagen

1.1 Aufgabenstellung

Nach Einschätzung der Verantwortungsträger der Stadt bestehen insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung der Innenstadt von Rotenburg (Wümme), erhebliche Handlungs- und Steuerungsbedarfe. Ihr gelinge es in jüngerer Zeit nicht mehr ausreichend, ihr Potenzial als Versorgungszentrum, wie auch als Identitäts- und Begegnungsort für die Region und ihre Bewohner zu entfalten,.

Um die Innenstadtentwicklung in einen konsistenten und integrierten gesamtstädtischen Entwicklungsprozess einbinden zu können und darüber hinaus auch das Potenzial der Einwerbung von Fördermitteln der Städtebauförderung erschließen zu können, hat sich die Stadt für die Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für die Rotenburger Kernstadt und die Durchführung vorbereitender Untersuchungen (VU) gem § 141 BauGB für die „Innenstadt und Niederungen“ das Gebiet „Wohngebiet Auf dem Loh“ ausgesprochen. Das vorliegende ISEK enthält in diesem Sinne eine übergreifende Bestandsaufnahme der Ausgangssituation für alle wesentlichen Themenfelder und legt ein integriertes Leitbild mit Leitlinien für die künftige Stadtentwicklung fest. Das ISEK ist somit eine wichtige strategische Grundlage für anstehende planerische Entscheidungen und trägt dazu bei, durch eine integrierte Sichtweise eine nachhaltige gesamtstädtische Entwicklung sicherzustellen.

Über das übliche Anforderungspotenzial eines ISEK hinaus, sind im Zuge dieses Gutachtens zusätzlich auch Grundlagen für die spätere Neuauflistung des Flächennutzungsplanes erarbeitet worden. Auch Handlungsbedarfe und Aufwertungspotenziale für weitere Quartiere werden dargestellt.

1.2 Methodik und Vorgehensweise

Das vorliegende ISEK ist auf Grundlage einer umfassenden Bestandsaufnahme – quantitativ, qualitativ und ausgiebige Ortsbegehungen bzw. -befahrungen – sowie unter Einbeziehung weitreichender lokaler Expertise und öffentlicher Beteiligung erstellt worden.

Durch die integrierte Erarbeitung von ISEK und VU war es möglich, umfassende Vertiefungen der Analyse und Strategieentwicklung für die Gebiete mit augenscheinlich besonders hohem Handlungsdruck in das ISEK einfließen zu lassen und entsprechende gesamtstädtische Weichenstellungen in der VU-Bearbeitung zu berücksichtigen. Dies ist nicht nur gerechtfertigt sondern auch wichtig, weil die Innenstadt (als identitätsstiftendes Zentrum, Standort für Handel/Dienstleistung, angesichts der Historie – städtische Keimzelle, als touristisches Aushängeschild) und das Gebiet „Auf dem Loh“ (Wohnfunktion sowie zentrales Integrationsquartier) maßgebliche Aufgaben für die Gesamtstadt übernehmen.

Im Einzelnen sind folgende Bearbeitungsschritte vollzogen worden:

- Bestandsaufnahme durch Auswertung von Daten, Dokumenten, Planungen und Konzepten **(Herbst 2019 – Frühjahr 2020)**
- Mehrere Begehungen bzw. Befahrungen der Stadt und von Teilräumen **(gesamter Bearbeitungszeitraum)**
- Persönliche und/oder telefonische Expertengespräche und Rückkopplung der Analysen und Entwicklungsansätze mit Stadt- und tw. Landkreisverwaltung **(Frühjahr/Sommer 2020)**
- Einbeziehung der Ergebnisse der TÖB-Beteiligungen der VU-Gebiete **(Frühjahr/Sommer 2020)**
- Beteiligung der Öffentlichkeit durch eine öffentliche Auftaktveranstaltung **(Oktober 2019)** und bedingt durch die Einschränkungen angesichts der Corona-Pandemie 2020 einen kleinteiligen, differenzierten Beteiligungsprozess (drei zweiwöchige Online-Dialog-Phasen, drei an-

derthalbstündige „Sprechstunden“ im Rathaus, Telefon-Hotline, begleitende Pressearbeit)
(Sommer 2020).

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Geografische Lage und Verflechtungsraum

Die Stadt Rotenburg (Wümme) ist Kreisstadt und mit 21.956 Einwohnern (Basis: amtliche Bevölkerungsfortschreibung) größte Einheitsgemeinde des gleichnamigen Landkreises, der sich über fast 80 km in NW-SO-Richtung im Elbe-Weser-Dreieck erstreckt. Rotenburg liegt im Südwesten des Landkreises und ist neben Zeven und Bremervörde eines von drei kreisangehörigen Mittelzentren.



Abb. 1: Lage der Stadt Rotenburg (Wümme) im Elbe-Weser-Dreieck
Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Das Stadtgebiet umfasst insgesamt 99,1 qkm. Im Zuge der niedersächsischen Gemeindegebietsreform wurden 1974 die ehemals selbständigen Gemeinden Borchel, Mulmshorn, Unterstedt und Walfensen durch Gebietsänderungsverträge in die Stadt Rotenburg (Wümme) eingemeindet. Die Interessen der Ortschaften werden heute durch Ortsräte bzw. einen Ortsvorsteher (Borchel) vertreten. Dieses ISEK fokussiert jedoch auf die eigentliche Kernstadt, d.h. die ländlich strukturierten Ortschaften sind im Wesentlichen ausgeklammert. Das in Abb. 2 dargestellte Gebiet der Kernstadt hat eine Fläche von 8,86 qkm, umfasst also etwa 9 % des Stadtgebiets.

Die Flussläufe und Niederungsgebiete der Wümme und deren Zuflüssen Wiedau und Rodau kreuzen die Stadt und prägen deren Landschafts- und Siedlungsstruktur. Trotz bedeutender Naturräume und eines insgesamt grünen Charakters der Stadt hat Rotenburg die mit Abstand höchste Siedlungsdichte im Landkreis (221 Einw./qkm). Die 18,9 % Flächenanteile der Siedlungs- und Verkehrsflächen liegen deutlich über den Vergleichswerten des Landes Niedersachsen (14,5 %) und des Landkreises (11,6 %).

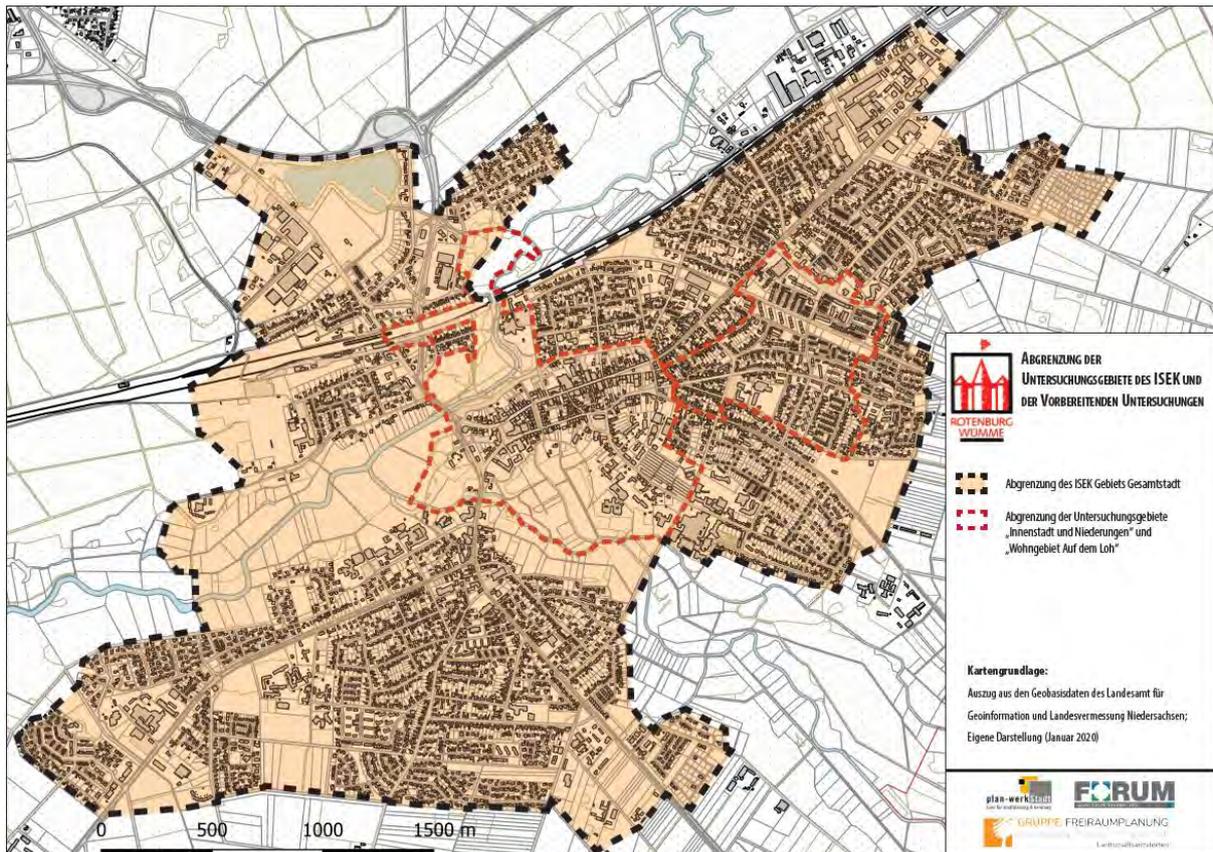


Abb. 2: Abgrenzung des Gebietes „Kernstadt“ für das ISEK (größere Abbildung im Anhang)

Rotenburg (Wümme) liegt südöstlich der Bundesautobahn A1 im Einflussbereich der drei Metropolen und Oberzentren Bremen (Luftlinie ca. 40 km), Hamburg (60 km) und Hannover (85 km). Trotz der größeren räumlichen Nähe zu Bremen und der engen Verflechtungen mit dem Wirtschaftsraum Bremen/Umland ist Rotenburg (Wümme) mit dem Landkreis Mitglied der Verwaltungskooperation „Metropolregion Hamburg“. Besonders enge Verbindungen – beispielsweise durch Pendlerbeziehungen, wirtschaftliche Verflechtungen und private Kontakte – bestehen mit den ländlichen Nachbarkommunen, die durch ein gut ausgebautes (insbesondere Bundes-) Straßennetz an die Kreisstadt angebunden sind.

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

„Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) ist der Raumordnungsplan für das Land Niedersachsen. Das LROP basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994, wurde seitdem mehrfach aktualisiert, im Jahr 2008 neu bekannt gemacht und zuletzt 2017 geändert. [...] Mit verbindlichen Aussagen zu raumbedeutsamen Nutzungen (Siedlung, Verkehrswege, Rohstoffgewinnung u. a.) und deren Entwicklungen dient das LROP dazu, die oftmals widerstreitenden wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und ökologischen Interessen an den Raum aufeinander abzustimmen. Es stellt so die planerische Konzeption für eine zukunftsfähige Landesentwicklung dar.“ Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2020 für den Landkreis Rotenburg ist am 28. Mai 2020 nach siebenjähriger Arbeit in Kraft getreten. Es ersetzt somit das Regionale Raumordnungsprogramm 2005. Im RROP werden die wesentlichen raumbedeutsamen Entwicklungsvorstellungen für den Planungsraum festgelegt. Das RROP leitet sich aus dem LROP ab.

Das LROP ist in vier Abschnitte untergliedert, die jeweils unterschiedliche thematische Schwerpunkte behandeln.

Abschnitt 1 enthält die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung des Landes und seiner Teilräume, zur Einbindung des Landes in die norddeutsche und europäische Entwicklung, zur integrierten Entwicklung der Küste, der Inseln und des Meeres und zur Entwicklung der Räume in den Verflechtungsbereichen Bremen / Niedersachsen.

Abschnitt 2 trifft Regelungen zur Entwicklung der Siedlungsstrukturen insbesondere zu den Themenbereichen Siedlungsentwicklung, Standortfunktionen, Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte (Ober- und Mittelzentren) und Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels.

Abschnitt 3 trifft Regelungen zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen insbesondere zu den Themenbereichen Bodenschutz, Natur und Landschaft, Landwirtschaft / Forstwirtschaft / Fischerei, Erholung, Rohstoffsicherung und Rohstoffgewinnung und Wassermanagement.

Abschnitt 4 trifft Regelungen zur Entwicklung der technischen Infrastruktur und zu raumstrukturellen Standortpotenzialen mit Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu Mobilität / Verkehr / Logistik, See- und Binnenhäfen sowie hafensorientierte Anlagen, Energieerzeugung und -transport, zu Altlasten und Abfallentsorgungsanlagen.

Grundsätzlich legt das LROP fest, dass eine nachhaltige räumliche Entwicklung die „Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen“ soll. „Durch koordiniertes Zusammenwirken sollen die regionspezifischen Entwicklungspotenziale ausgeschöpft und den Besonderheiten der teilräumlichen Entwicklung Rechnung getragen werden. Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen.“ Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden.

Gemäß LROP/RROP sind Bremervörde, Rotenburg (Wümme) und Zeven als Mittelzentren festgelegt. Die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte ist entsprechend zu sichern und zu entwickeln. Gemäß dem Status als Mittelzentrum sind in Rotenburg (Wümme) demnach zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs sowie des allgemeinen täglichen Grundbedarfs zu sichern und zu entwickeln. Art und Umfang der Einrichtungen und Angebote sollen sich an der konkreten Nachfrage der Bevölkerung und der Wirtschaft orientieren. Hamburg, Hamburg-Harburg, Bremen und Bremerhaven sind für den Landkreis, und somit auch für die Stadt Rotenburg (Wümme) als Oberzentren genannt.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) soll gemäß RROP die Kooperation in der Metropolregion Hamburg fortführen, aber bei Bedarf auch mit der Metropolregion Bremen-Oldenburg im Nordwesten zusammenarbeiten.

Für die Stadt Rotenburg haben darüber hinaus folgende Festlegungen in LROP und RROP angesichts aktueller Fragestellungen besondere Bedeutung:

- Angesichts des demographischen Wandels soll sich die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig am zentralörtlichen System orientieren, wobei den Einzugsbereichen der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) besondere Bedeutung zukommt. Als Mittelzentrum mit günstiger ÖPNV-Anbindung erfüllt die Kernstadt von Rotenburg (Wümme) somit diese Anforderungen an mögliche räumliche Entwicklungsschwerpunkte. Dennoch gehört Rotenburg (Wümme) nicht explizit als Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und/oder Arbeitsstätten genannten Kommunen. Um eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden, ist somit die Siedlungsentwicklung in Rotenburg auf eine örtliche Eigenentwicklung zu begrenzen.
- Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung soll gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang gegeben werden.

- Die nicht durch Siedlungs- oder Verkehrsflächen in Anspruch genommenen Freiräume sollen gemäß LROP zur Erfüllung ihrer vielfältigen Funktionen insbesondere bei der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, dem Erhalt der Kulturlandschaften, der landschaftsgebundenen Erholung sowie der Land- und Forstwirtschaft erhalten werden. Die Freiräume sollen zudem zu einem landesweiten Freiraumverbund weiterentwickelt werden. Im Landkreis Rotenburg (Wümme) sollen in diesem Zusammenhang klimaökologisch bedeutsame Freiflächen erhalten und entwickelt werden - insbesondere Moore, Wälder und extensive Grünlandflächen.
- Bei städtebaulichen Planungen und Maßnahmen soll auf die Erhaltung und Schaffung von Siedlungsbereichen mit guter Durchgrünung sowie auf eine ökologisch und landschaftsästhetisch verträgliche Gestaltung der Siedlungsränder und siedlungsnahen Freiräume Wert gelegt werden.
- Für den Naturhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild wertvolle Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensräume sind zu erhalten und zu entwickeln. In diesem Zusammenhang ist wichtig, dass gerade die Kernstadt erhebliche Flächenanteile an Vorranggebieten für Natur und Landschaft, als Vorranggebiete Biotopverbund sowie als Vorranggebiete „Natura 2000“ ausgewiesene Areale besitzt. Insbesondere sind hier die Niederungen zu nennen.
- In den Bereich der „Rotenburger Rinne“ fallende Teile des Kernstadtgebiets sind zudem als Vorranggebiete für Trinkwassergewinnung festgelegt (insbesondere im Nordosten der Kernstadt).
- Rotenburg (Wümme) zählt zu den Standorten mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“. Der Weichensee (wie auch der außerhalb der Kernstadt gelegene Bullensee) ist aufgrund seines entsprechenden Infrastrukturangebots „Vorranggebiet infrastrukturbezogene Erholung“.
- Die funktions- und leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur ist zu erhalten, bedarfsgerecht auszubauen und zu optimieren. In diesem Zusammenhang ist auch der öffentliche Personennahverkehr zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen. Für Rotenburg (Wümme) relevant sind hier die im RROP festgehaltenen Ziele, den Ausbau der Infrastruktur im Bereich Park+Ride und Bike+Ride weiter voranzutreiben, vorzugsweise mit Ladepunkten für Elektromobilität. Auch soll das Radwegenetz erhalten und – soweit erforderlich – durch Lückenschlüsse ausgebaut werden.

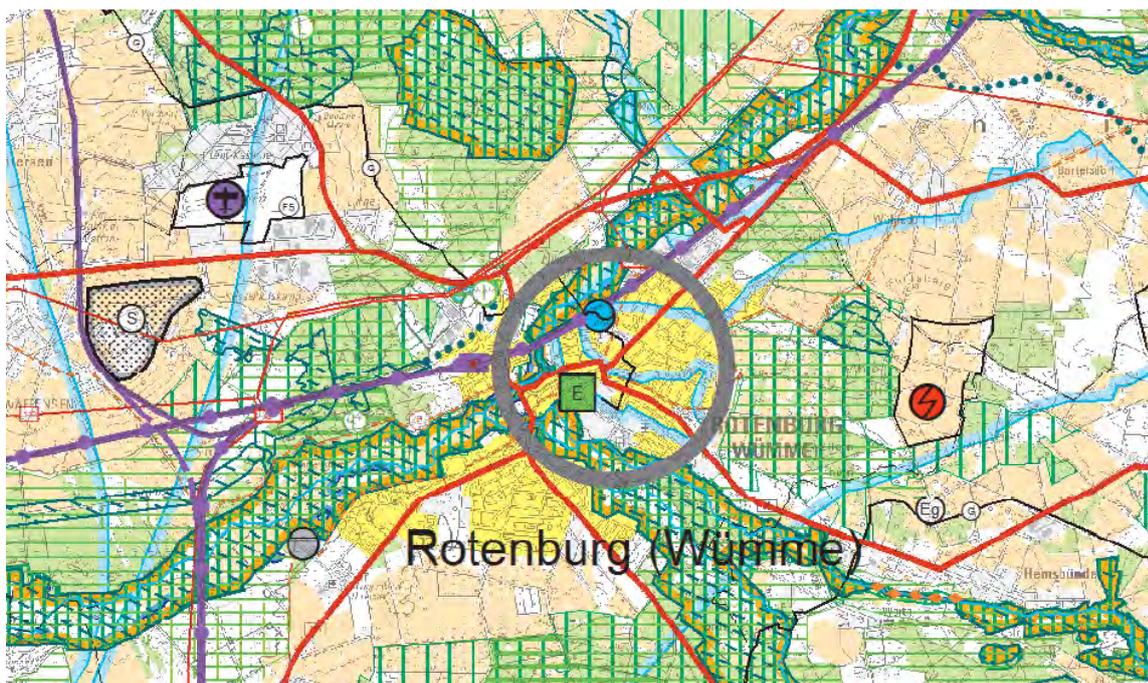


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme)
Quelle: Landkreis Rotenburg (Wümme)

3 Städtebauliche Analyse

3.1 Entwicklungsgeschichte Rotenburgs

Trotz der weit zurückreichenden Historie der Ackerbürgerstadt Rotenburg, das schon um 1500 Marktflücken war und anschließend immer eine beträchtliche zentralörtliche, u.a. auch verwaltungsmäßige Funktion für sein Umland entwickelte, sind große Teile des heutigen Siedlungsgebiets der Kernstadt erst im Laufe des 20. Jahrhunderts entwickelt und sukzessive ihrer heutigen Nutzung zugeführt worden.



Abb. 4: Rotenburg zum Zeitpunkt der preußischen Landesaufnahme (um 1900)

Die Karte aus der preußischen Landesaufnahme (Abb. 4) verdeutlicht die Siedlungskerne der heutigen Kernstadt. Sie waren seinerzeit zum einen im Bereich des heutigen Innenstadt-kerns, mit auslaufender lockerer Bebauung an den Straßenzügen der heutigen Harburger und Soltauer Straße, Kleine Gartenstraße und Lohstraße zu finden. Und zum anderen im Bereich Mühlenende, entlang der schon damals dort anzutreffenden Straßengabelung Richtung Verden und Visselhövede. Aufgrund der Hochwassergefährdung der Niederungen sind beide Bereiche nie baulich zusammengewachsen. Die Siedlungstätigkeit erstreckte sich stattdessen von der Innenstadt Richtung Nordosten, und vom Mühlenende in südwestlicher Richtung, jeweils in die höher gelegenen Bereiche abseits der Flüsse.

Darüber hinaus sind auch die Rotenburger Werke zu erwähnen, die ihren Ursprung als „Verein zur Pflege Epileptischer“ etwas südlich der Innenstadt mit einem ersten Gebäude im Jahr 1880 hatten, schon im Jahr 1897 150 BewohnerInnen zählten und fortan eine wesentliche Rolle in der Stadthistorie einnahmen. Auch das sich südöstlich an die Rotenburger Werke anschließende heutige „Agaplesion Diakonieklinikum Rotenburg“ (Standortgründung des Diakoniekrankehauses 1905) war ursprünglich eng an die Rotenburger Werke bzw. deren Vorgängereinrichtung angebunden.

Die heutige Von-Düring-Kaserne nebst Flugplatz wurde 1936 als Luftzeugamt der Wehrmacht nordwestlich des Stadtzentrums errichtet. Sie stellte damals wie heute noch einen Satelliten zur gewachsenen Siedlungsstruktur dar und ist außerhalb der diesem ISEK zugrundeliegenden Abgrenzung der Kernstadt gelegen.

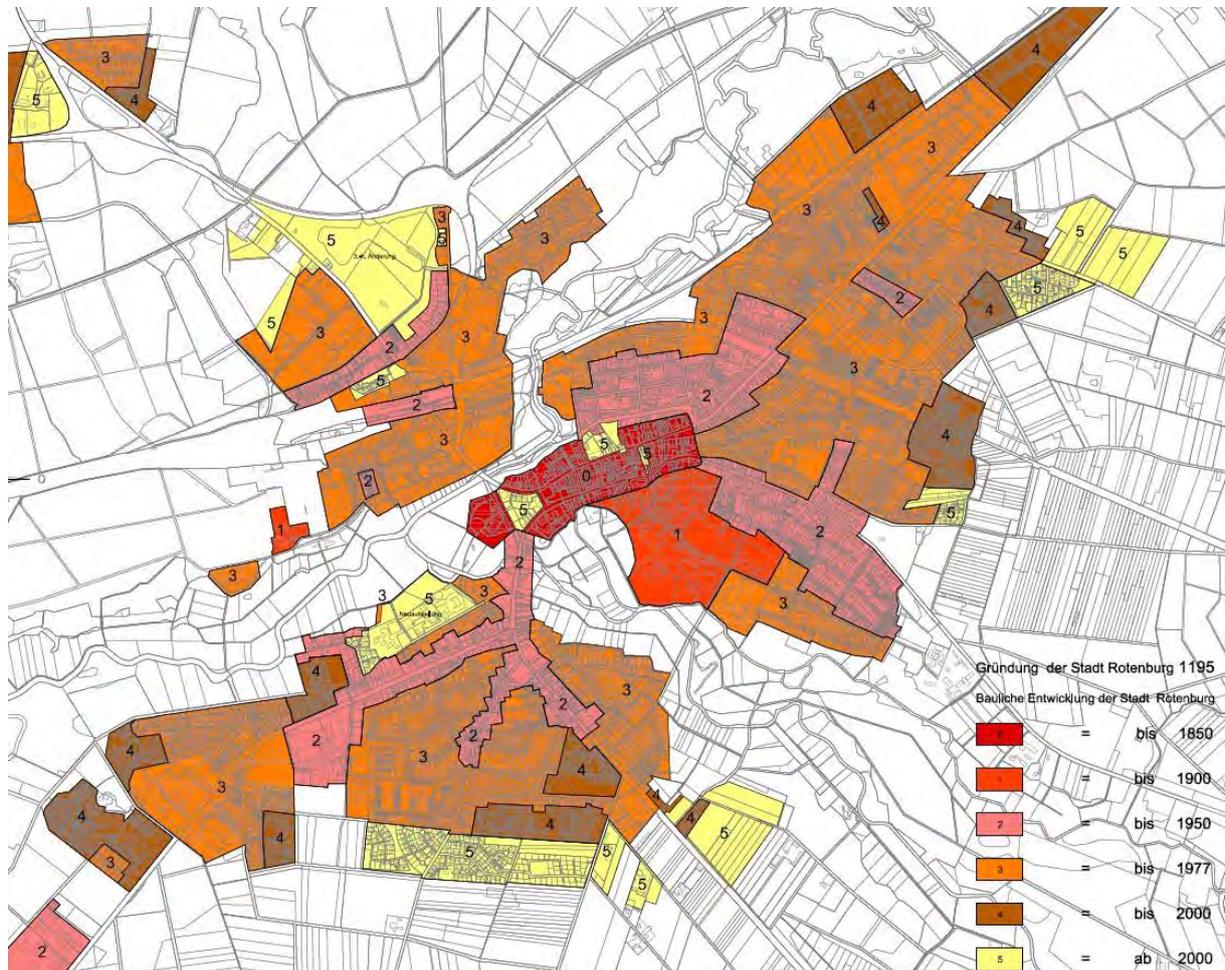


Abb. 5: Phasen der baulichen Entwicklung der Stadt Rotenburg (Wümme)
Quelle: Stadt Rotenburg (Wümme)

Weitere Bereiche des heutigen Siedlungsgebiets der Stadt Rotenburg (Wümme) sind in den ersten Jahrzehnten nach dem zweiten Weltkrieg, bis etwa 1977, erschlossen und bebaut worden (vgl. Karte Abb. 5). Die sich danach vollziehenden Entwicklungen stellen in der Regel Arrondierungen der bestehenden Strukturen dar, zeigen aber auch das sukzessive Ausgreifen des Stadtraums in die zuvor überwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiräume.

3.2 Flächennutzungsplan und Stadtstrukturbereiche

Die Kartierung der Stadtstruktur der Rotenburger Kernstadt (vgl. Abb. 6) zeigt sehr deutlich, wie sich die Genese der Stadt und die naturräumlichen Rahmenbedingungen auf das heutige Siedlungsgefüge ausgewirkt haben. Beidseits der Flussläufe von Wümme, Rodau, Wiedau und vom Stadtstreek ziehen sich weitläufige Grünzüge durch die Kernstadt und verbinden sich unmittelbar am historischen Zentrum, das durch eine charakteristische innerstädtische Mischstruktur gekennzeichnet ist.

Südöstlich des Zentrums schließen sich die angesprochenen großflächigen Gemeinbedarfsstrukturen des Klinikums und der Rotenburger Werke an. Die o.g. älteren Siedlungsbereiche und die größeren Verkehrsachsen zeichnen sich heute tendenziell durch Mischstrukturen aus. Hier befinden sich dementsprechend auch die meisten der das Hauptgeschäftszentrum ergänzenden, nachgeordneten Ein-

zelhandelsstandorte. Größere, zusammenhängende gewerbliche Bereiche sind an den nördlichen Rändern der Kernstadt (B215 / Bremer Straße und Harburger Straße / beidseits der Bahn) zu finden.

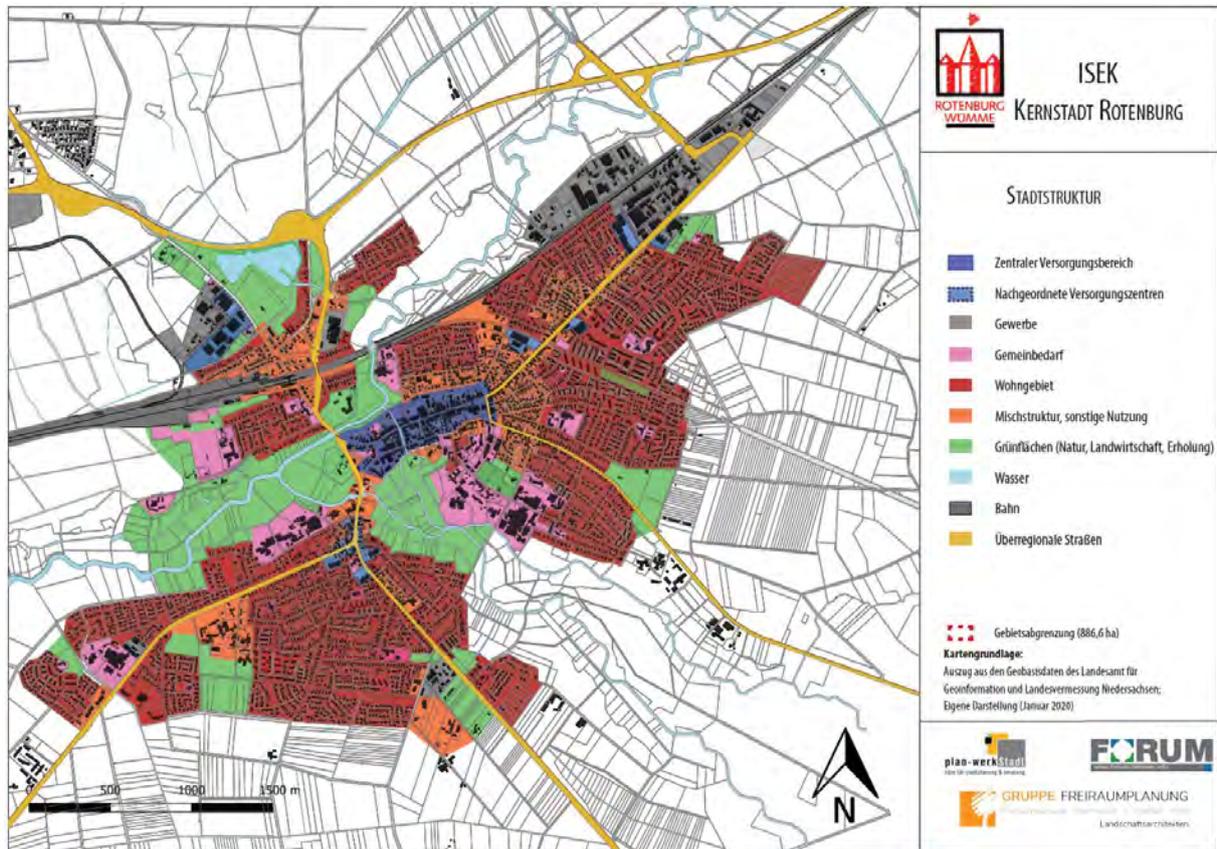


Abb. 6: Stadtstrukturbereiche der Kernstadt von Rotenburg (Wümme) (größere Abbildung im Anhang)

Aufgrund der zentralörtlichen Funktion Rotenburgs nehmen auch Gemeinbedarfsflächen für Bildungszwecke beträchtlichen Raum in der Kreisstadt ein. Größere Bildungscluster befinden sich an dem gesplitteten Standort der IGS beidseits der Wümme, am Lohmarkt (Grundschule Stadtschule, Musikschule und Standort der Berufsbildenden Schulen) und an der Verdener Straße (Berufsbildende Schulen), sowie dezentral in den Quartieren (Grundschulstandorte Kantor-Helmke-Straße an der Wümmestraße und Schule am Grafel in der Süderstraße).

Die übrigen Bereiche der Stadt sind vorwiegend durch Wohngebiete geprägt. Während an den heutigen Rändern der Kernstadt vornehmlich eine relativ lockere Einfamilienhausbebauung zu finden ist, sind vor allem nordöstlich des Innenstadtkerns auch verdichtete, durch Geschosswohnungen und Reihenhäuser geprägte Strukturen anzutreffen. Abb. 7 und Abb. 8 stellen die Festlegungen des Flächennutzungsplans für den Bereich der Kernstadt dar, die im Wesentlichen die dargestellten Stadtstrukturbereiche widerspiegeln.



Abb. 7: Flächennutzungsplan für den Nordteil der Kernstadt
Quelle: Stadt Rotenburg (Wümme)

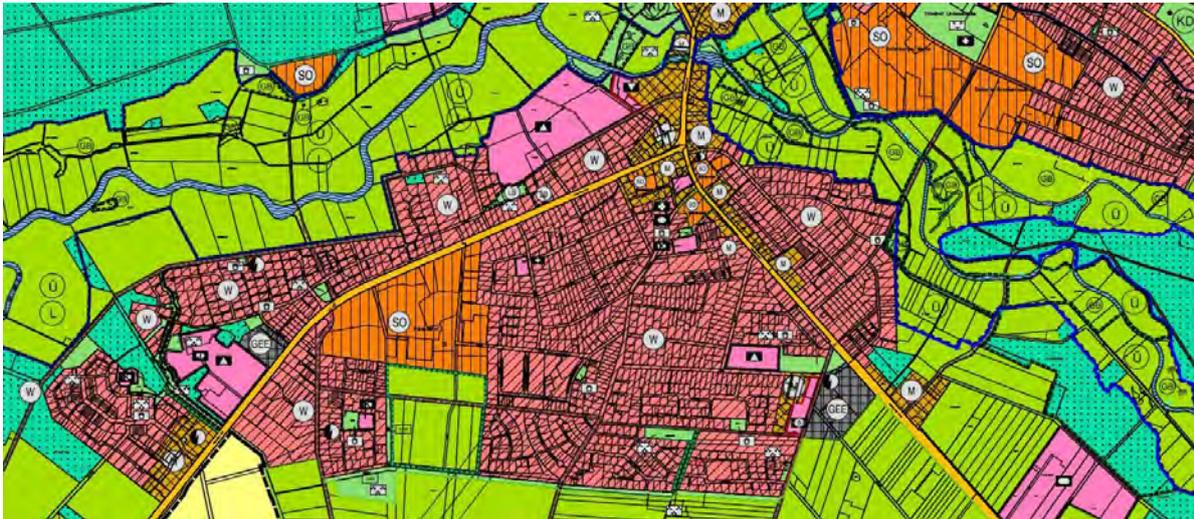


Abb. 8: Flächennutzungsplan für den Südteil der Kernstadt (Mühlenende)
Quelle: Stadt Rotenburg (Wümme)

4 Sektorale Analyse (SWOT)

In diesem Kapitel werden die wesentlichen Handlungsbereiche und Themenfelder, die Einfluss auf die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung ausüben, detailliert dargestellt und hinsichtlich ihrer Stärken, Schwächen, Risiken und Potenziale (englisch: **S**trengths, **W**eaknesses, **O**pportunities, **T**hreats – SWOT) bewertet

4.1 Demografische Entwicklung und Strukturen

4.1.1 Bevölkerungsentwicklung und ihre Komponenten

Nach Daten des Landesamts für Statistik Niedersachsen betrug die Einwohnerzahl der Stadt Rotenburg (Wümme) zum 31.12.2018 21.798 Personen. Aufgrund unterschiedlicher Fortschreibungssystematiken sind die Daten der Stadt etwas abweichend; mit einer Einwohnerzahl (Erstwohnsitze) von 20.475 Personen. Wie Abb. 9 zeigt ist die Bevölkerung Rotenburgs in den letzten 50 Jahren relativ kontinuierlich gestiegen, insgesamt um etwa ein Fünftel (+18 %). Die zwischenzeitlich stärkeren Rückgänge sind durch die Volkszählungen 1970, 1987 und den Zensus 2011 bedingte statistische Artefakte. Das Wachstum in Rotenburg war etwas ausgeprägter als im Land Niedersachsen insgesamt (+14 %), aber weniger dynamisch als im Landkreis Rotenburg (Wümme), dessen Einwohnerzahl sich im selben Zeitraum um +27 % erhöht hat.

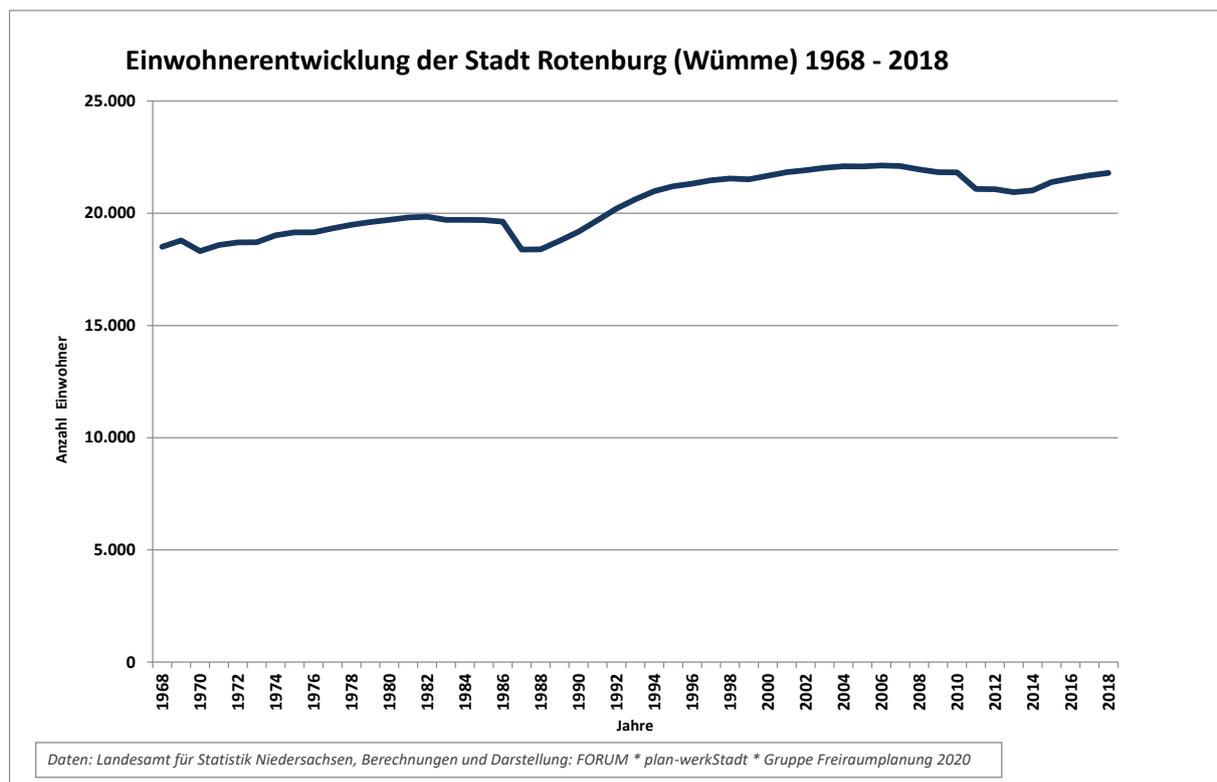


Abb. 9: Einwohnerentwicklung der Stadt Rotenburg (Wümme) im 50-Jahres-Zeitraum 1968 - 2018
Darstellung und Berechnungen: FORUM, plan-werkStadt; Daten: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2020

Die positive Gesamtentwicklung beruhte in den letzten Jahren vor allem auf Wanderungsgewinnen, also mehr Zu- als Fortzügen. Gleichzeitig weist Rotenburg (Wümme) seit längerem ein strukturelles Geburtendefizit auf – es sterben mehr Menschen als geboren werden. Der demografische Wandel ist demnach auch in Rotenburg wahrzunehmen, aktuell verhindern aber Zuzüge in die Stadt eine rückläufige Einwohnerentwicklung. Eine zusätzliche demografische Stabilisierung Rotenburgs erfolgt, weil die Wanderungsgewinne vor allem von Familien und jungen Erwachsenen getragen werden.

Die besonders starken Zuwächse bei den Wanderungsgewinnen stehen in engem Zusammenhang mit der angezogenen internationalen Zuwanderung durch den Ausbau der EU-Arbeitnehmerfreizügigkeit und vor allem durch den Zustrom von Geflüchteten. Fast 85 % der städtischen Wanderungsgewinne der Jahre 2014 bis 2017 sind durch den Zuzug ausländischer Staatsangehöriger zustande gekommen. Für die Wachstumsphase ab den späten 1980er Jahren waren ebenfalls überregionale Wanderungsprozesse verantwortlich – in diesem Fall von deutschstämmigen SpätaussiedlerInnen aus ehemaligen Ostblock-Staaten.

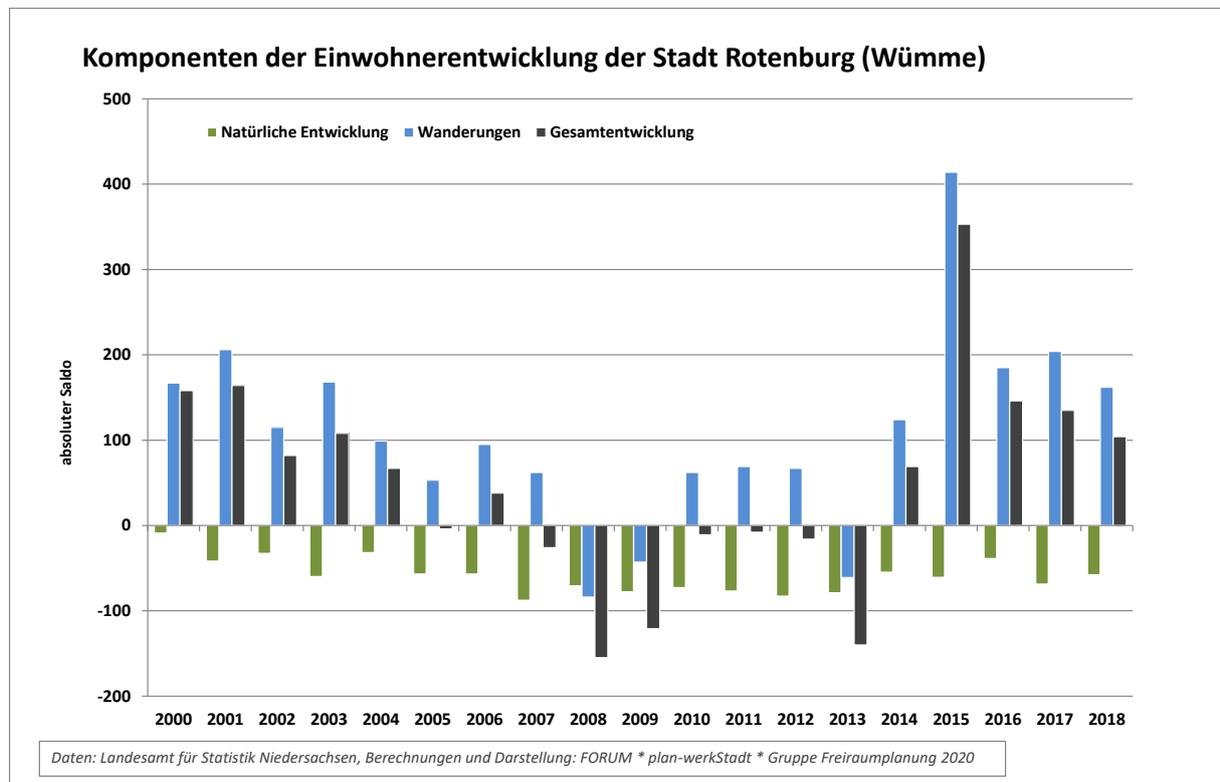


Abb. 10: Komponenten der Einwohnerentwicklung der Stadt Rotenburg (Wümme) im Zeitraum 2000 - 2018
Darstellung und Berechnungen: FORUM, plan-werkStadt; Daten: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2020

4.1.2 Einwohnerstruktur

Die Altersstruktur der Rotenburger Bevölkerung hat sich in den letzten Jahren und Jahrzehnten im Zuge des demografischen Wandels erheblich verändert. Zum Jahresende 2018 war mehr als ein Fünftel der Bevölkerung (21%) im Seniorenalter 65+ und der Anteil der Kinder und Jugendlichen lag bei etwa einem Sechstel (17%). Zur Jahrtausendwende waren die Verhältnisse noch in etwa umgekehrt (19% Kinder – 17% Senioren) und noch einmal eine Generation zuvor, im Jahre 1970, gab es fast dreimal so viele Kinder und Jugendliche wie über 65-Jährige (29% / 13%) und jede/r dritte RotenburgerIn war jünger als 18.

Diese Tendenzen setzen sich langfristig fort, wenngleich sie in der jüngeren Vergangenheit durch die internationale Zuwanderung vor allem jüngerer Menschen erneut etwas abgeschwächt worden sind.

Im Vergleich zum Land Niedersachsen und zum Landkreis Rotenburg weist die Bevölkerungszusammensetzung keine größeren Unterschiede auf. Es fällt lediglich ein etwas höherer Anteil junger Erwachsener (unter 30-Jährige) auf, der aber typisch ist für ein Mittelzentrum mit einem entsprechenden Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebot. Auch der Bundeswehrstandort beeinflusst die Einwohnerstruktur Rotenburgs.

Die erwähnten internationalen Wanderungsprozesse, die deutschlandweit im zweiten Schritt eine Orientierung vieler NeubürgerInnen auf die Zentren nach sich gezogen haben, haben auch in Rotenburg zu einer stärkeren Internationalisierung der Einwohnerschaft geführt. Alleine zwischen 2010 und 2018 haben sich Anteil (von 5,1% auf 9,5 %) und Anzahl ausländischer MitbürgerInnen in der Kreisstadt fast verdoppelt. Im Jahr 2018 waren erstmals mehr als 2.000 nichtdeutsche Einwohner in Rotenburg gemeldet. Der AusländerInnen-Anteil lag in Rotenburg damit in etwa auf dem Niveau in Niedersachsen insgesamt (9,4 %), aber um die Hälfte höher als im Landkreis (6,2 %).

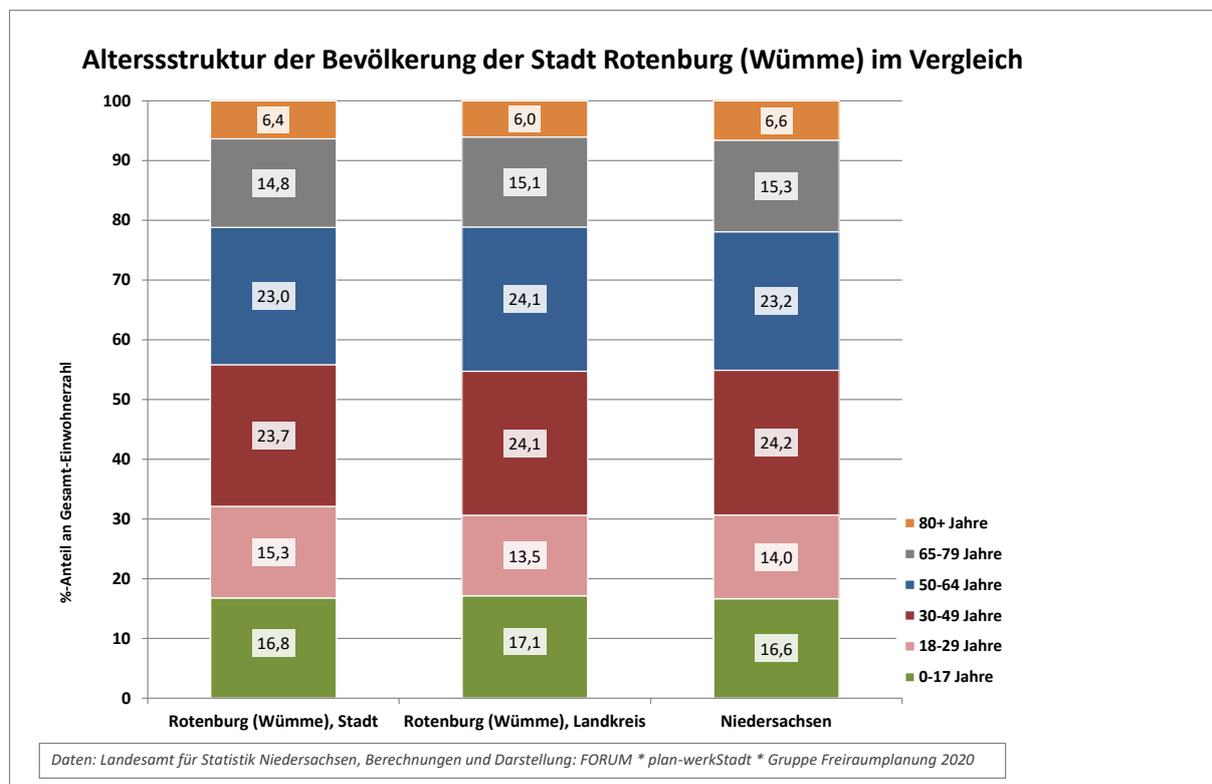


Abb. 11: Altersstruktur der Bevölkerung der Stadt Rotenburg (Wümme) im Vergleich mit Niedersachsen und dem Landkreis
Darstellung und Berechnungen: FORUM, plan-werkStadt; Daten: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2020

4.1.3 Demografische Strukturen im Gebiet „Kernstadt“

Für die im Fokus dieses Konzepts stehende Kernstadt von Rotenburg konnten Meldedaten des Ordnungsamts zur Analyse und Beschreibung der demografischen Strukturen verwendet werden. Um auch kleinräumig differenzierte Strukturen aufzeigen zu können, wurden die Daten auf die Ebene der Wahlbezirke heruntergebrochen.

Altersstrukturen

Zunächst einmal soll anhand von Abb. 12 die Alterszusammensetzung der Kernstadt erläutert werden. Die „Alterspyramide“ zeigt, dass es mehrere Altersgruppen gibt, die in der heutigen Bevölkerung überdurchschnittlich vertreten sind. Es sind dies zum einen die etwa 50- bis 65-Jährigen, zum anderen die 20- bis 35-Jährigen. Diese Struktur ist nicht zufällig entstanden und auch nicht typisch (nur) für Rotenburg, sondern spiegelt vor allem gesamtgesellschaftliche Prozesse wider: Die genannte Gruppe der heute über 50-Jährigen repräsentiert die letzten überaus geburtenstarken Jahrgänge vor dem sog. „Pillenknick“ (ca. 1955-1970) – auch als Babyboomer bezeichnet. Die jüngeren Erwachsenen wiederum sind die Kindergeneration dieser Babyboomer. Dass die jüngste Altersgruppe (0 bis 4 Jahre) wieder stärker vertreten ist als die heute im Schulalter befindlichen Kinder und Jugendlichen, hängt ebenfalls mit diesem Echo-Effekt zusammen, denn es befinden sich aktuell wieder recht stark vertretene Kohorten (Nachfolgeneration der Babyboomer) im Familiengründungs-Alter.

Die Struktur zeigt auch, dass die Anforderungen an eine altengerechte Stadt in den kommenden Jahrzehnten zunächst noch stetig steigen werden, denn die Babyboomer werden nun langsam in das Seniorenalter vorrücken.

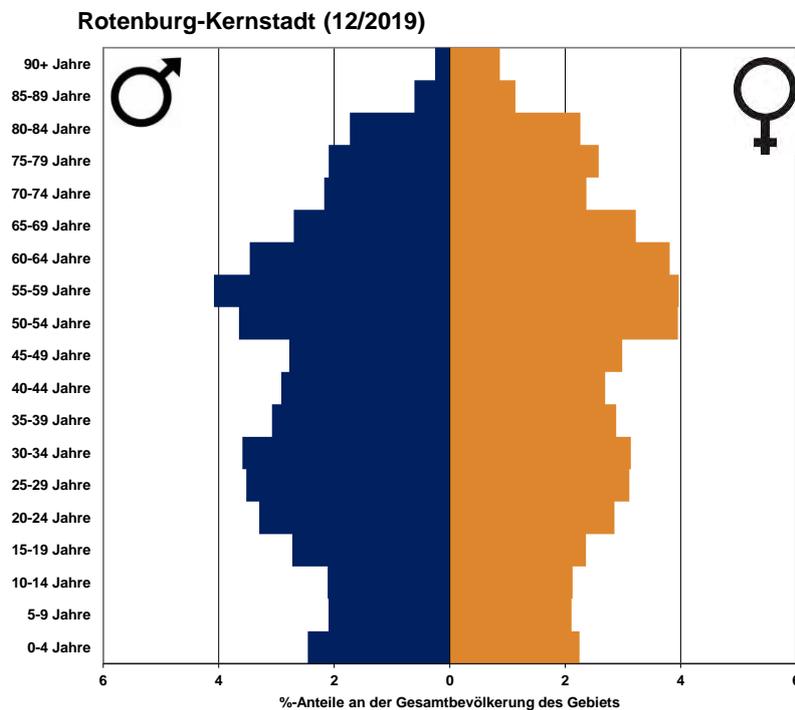


Abb. 12: Altersstruktur der Bevölkerung in der Kernstadt von Rotenburg (Wümme); Angaben in % der Gebietsbevölkerung
Darstellung und Berechnungen: FORUM, plan-werkStadt; Daten: Stadt Rotenburg (Wümme)

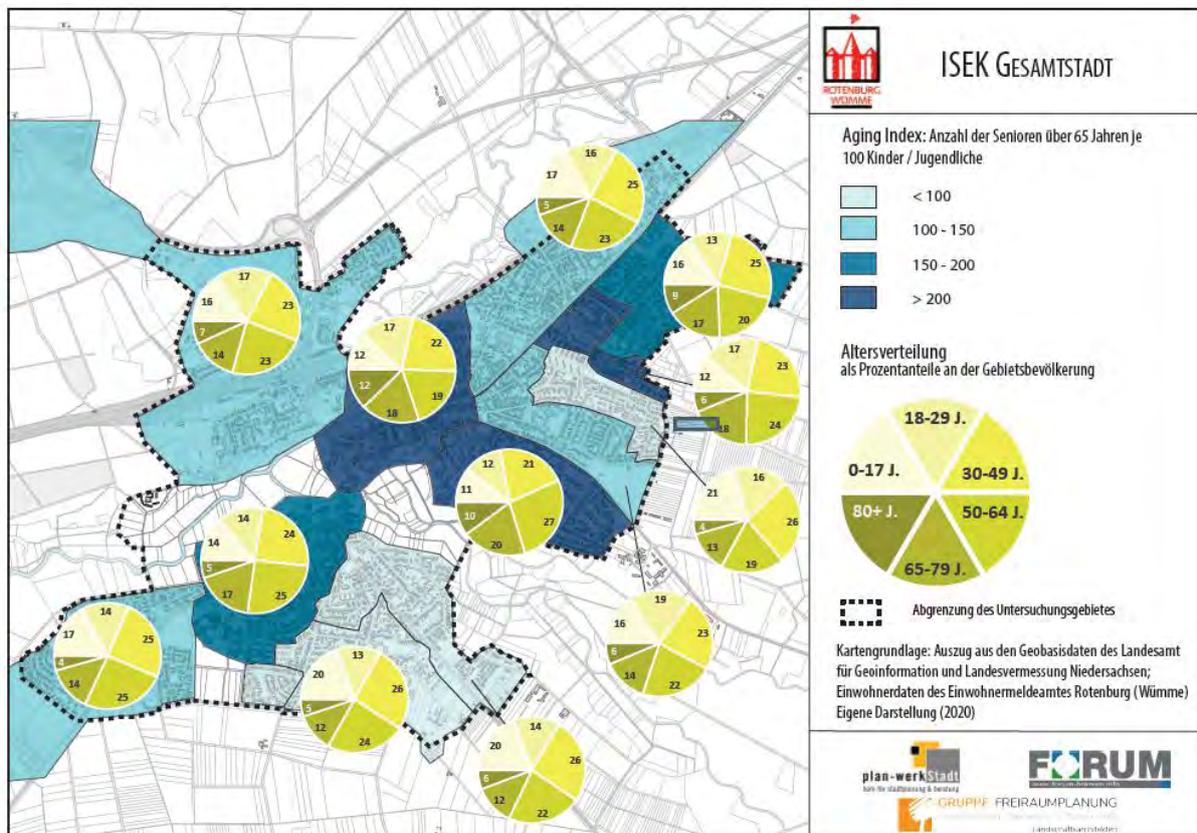


Abb. 13: Altersstrukturen in der Kernstadt (12/2019) (größere Abbildung im Anhang)
Darstellung und Berechnungen: FORUM, plan-werkStadt; Daten: Stadt Rotenburg (Wümme)

Die Analyse der Kernstadt-Wahlbezirke veranschaulicht, dass der Stadtraum keineswegs durch homogene Bevölkerungsstrukturen gekennzeichnet ist. So wohnen in den zentral gelegenen Wahlbezirken der Innenstadt vergleichsweise viele ältere Menschen: Der Anteil der über 65-Jährigen liegt hier bei fast einem Drittel (30 % - verglichen mit stadtweit 21 %), wohingegen der Anteil der Kinder und Jugendlichen mit 11-12 % niedriger ausfällt als in allen anderen Teilräumen – mit Ausnahme des . Wahlbezirks Stadtschule I, nördlich des Sandhasenwegs (ebenfalls 12 % Kinder und Jugendliche).

Am anderen Ende der Skala, mit vergleichsweise junger Bevölkerung und einem hohen Familienanteil befindet sich zum einen der Wahlbezirk Stadtschule II, der sich etwa zwischen Königsberger Straße, Rehsauer Straße und Sandhasenweg aufspannt. Hier, wie auch in den Wahlbezirken ganz im Südosten der Kernstadt (Schule am Grafel I und II) zählt fast die Hälfte der Bevölkerung zu den Altersgruppen U18 und 30 bis 49, den klassischen Familien-Altersgruppen. Interessanterweise unterscheiden sich die städtebaulichen Strukturen der demografisch so ähnlich jungen Gebiete erheblich: Der Bereich Stadtschule ist durch eher verdichtete Bebauung mit einem Mix aus Geschosswohnungen, Reihenhäusern, Doppel- und Einfamilienhäusern geprägt, während in den beiden südlichen Wahlbezirken eine lockere Einfamilienhaus-Bebauung vorherrscht.

Die Altersstrukturen der übrigen Bereiche der Stadt weisen weniger prägnante „Fußabdrücke“ auf und ähneln eher der gesamtstädtischen Verteilung. Bemerkenswert ist jedoch, dass gerade der in der Nachbarschaft zur IGS gelegene Bereich Mühlenende (Wahlbezirk Th.-Heuss-Schule) offenbar keine größere Anziehungskraft für Familien mit Kindern entfaltet – der U18-Anteil liegt hier auch unter dem städtischen Durchschnittswert.

Internationalität

Knapp ein Fünftel der Kernstadt-Bevölkerung hat eine doppelte oder eine ausländische Staatsbürgerschaft. Dass insgesamt mehr als 100 Nationalitäten anzutreffen sind, verdeutlicht die hohe Internationalität der Kernstadt. Die größte Gruppe der MigrantInnen stellen Personen mit russischer zweiter Staatsbürgerschaft mit 2,9 % - u.a. als Folge des Zuzugs von SpätaussiedlerInnen seit den späten 1980er Jahren¹. Nach der Türkei stellt Syrien das drittbedeutendste Herkunftsland dar – eine Folge der Migrationswelle aus dem Nahen Osten seit 2015.

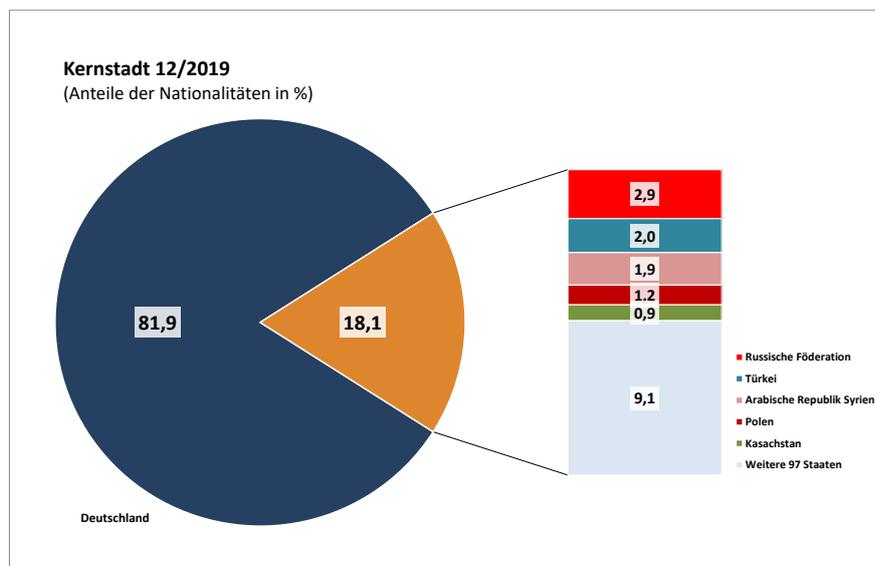


Abb. 14: Nationalitäten-Zusammensetzung der Bevölkerung der Kernstadt (12/2019)
Darstellung und Berechnungen: FORUM, plan-werkStadt; Daten: Stadt Rotenburg (Wümme)

¹ Der Bevölkerungsanteil der SpätaussiedlerInnen dürfte deutlich größer ein. Da diese Personen aber überwiegend nur die deutsche Staatsbürgerschaft besitzen, sind sie über die Melderegister nicht zu identifizieren.

Innerhalb der Kernstadt lassen sich deutliche Wohnschwerpunkte von Menschen mit Migrationshintergrund ausmachen. Besonders hohe Bevölkerungsanteile (34 %) mit ausländischer oder doppelter Staatsbürgerschaft gibt es im Wahlbezirk BBS Zweigstelle Lohmarkt – also im Kernbereich des Untersuchungsgebiets „Auf dem Loh“. Auch im Innenstadt-Kern, entlang der Harburger Straße und im Bereich nördlich der Soltauer Straße liegen die Migranten-Anteile über dem städtischen Durchschnitt. Dass Integrationsarbeit in hohem Maße in Schulen und Kindertageseinrichtungen zu leisten ist wird deutlich, wenn der Blick auf die Migranten-Anteile unter den Kindern und Jugendlichen gelenkt wird: In der Innenstadt und den nördlich und westlich der Innenstadt gelegenen Wahlbezirken besitzen fast durchweg ein Drittel bis zur Hälfte der jungen Menschen einen Migrationshintergrund. Der höchste Wert mit 52 % wird nördlich des Sandhasenwegs (Stadtschule I) erreicht. Das es gleichzeitig auch Stadträume mit einem Migrantenanteil unter den Kindern und Jugendlichen von lediglich um 10 % gibt (Wahlbezirke AIRA ehem. Buhrfeindhaus und Schule am Grafel II) deutet auf beträchtliche Segregationsprozesse innerhalb der Kernstadt hin.

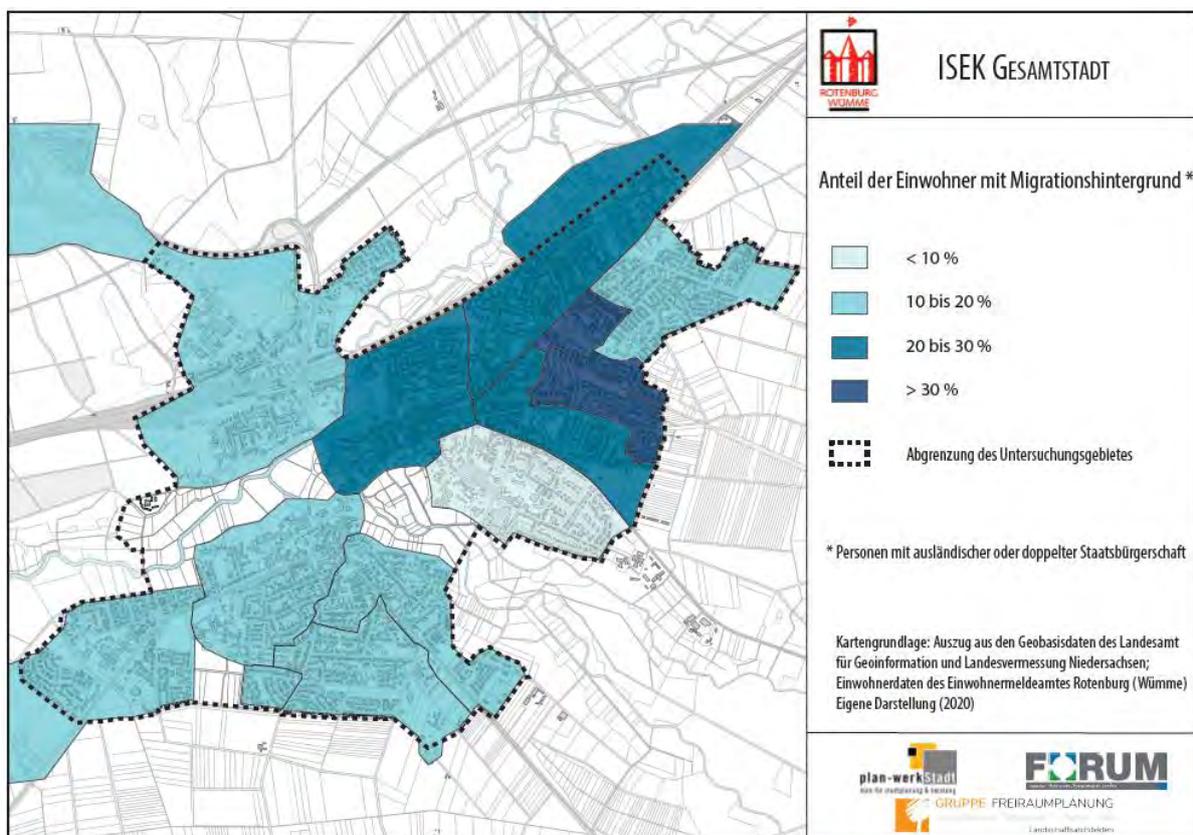


Abb. 15: Kartendarstellung der Migrationsstrukturen in der Kernstadt (12/2019) (größere Abbildung im Anhang) (%-Anteile von Personen mit ausländischer oder doppelter Staatsbürgerschaft) Darstellung und Berechnungen: FORUM, plan-werkStadt; Daten: Stadt Rotenburg (Wümme)

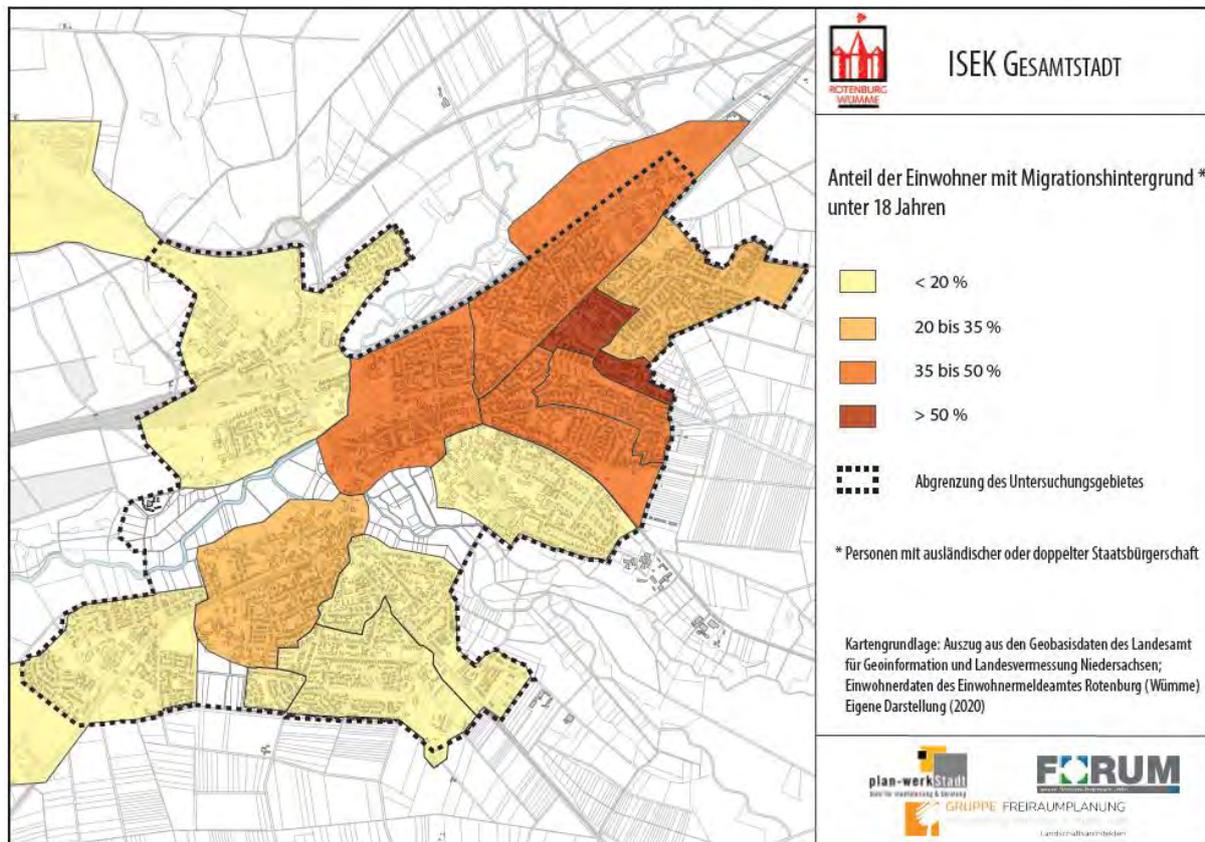


Abb. 16: Kartendarstellung der Migrationsstrukturen in der Kernstadt (12/2019) (größere Abbildung im Anhang) (%-Anteile von Personen mit ausländischer oder doppelter Staatsbürgerschaft an den unter 18-Jährigen) Darstellung und Berechnungen: FORUM, plan-werkStadt; Daten: Stadt Rotenburg (Wümme)

Haushalte

Daten zu Haushalten werden weder von den Meldeämtern noch von der amtlichen Statistik erfasst und fortgeschrieben. Daher müssen für diese Modellierungen vorgenommen werden. Dabei kann auf den Ergebnissen des Zensus 2011 aufgesetzt werden.

Schon 2011 hatte sich im Zuge des demografischen Wandels ein markanter Wandel zu kleinen (und vielfach älteren) Haushalten vollzogen: In Rotenburg (Wümme) betrug der Anteil der 1- und 2-Personen-Haushalte 71 %, und der einstmal typische Familienhaushalt mit 4 oder mehr Personen hatte nur noch einen „Nischenanteil“ von knapp 17 %. Selbst im Landkreis Rotenburg hatten nur 21 % der Haushalte mehr als drei Personen.

Bis heute (Modellierung für 2020) hat sich diese Tendenz weiter verfestigt. Für Rotenburg (Wümme) nimmt die N-Bank inzwischen an, dass 78 % der Haushalte nur aus einer Person oder zwei Personen bestehen – in Verden beträgt der Anteil sogar 81 %. Für die kommenden Jahre deutet sich aber eine Stabilisierung dieser Struktur an, d.h. ein weiterer Bedeutungsrückgang von Familien-Haushalten ist zunächst nicht mehr zu erwarten (vgl. Abb. 17).

4.1.4 Künftige Bevölkerungsentwicklung

Für die Entwicklung eines tragfähigen und nachhaltigen Stadtentwicklungskonzepts ist die Kenntnis der wahrscheinlichen künftigen Bevölkerungsentwicklung von großer Bedeutung. Dabei gilt es aber immer zu berücksichtigen, dass Prognosen immer nur Annäherungen an eine mögliche Entwicklung sein können. Dabei werden auf Basis der Daten der Vorjahre die zum Prognosezeitpunkt wahrscheinlichsten Annahmen zur Entwicklung der relevanten demografischen Kennziffern – Wanderungen, Sterbe- und Geburtenrate – auf die Bestandsbevölkerung bezogen.

Gerade in „unruhigen“ Zeiten wie aktuell, sind gerade längerfristige Prognosen mit großen Unsicherheiten behaftet. Zuletzt haben die starken Migrationsströme dazu geführt, dass die Einwohnerentwicklung weit dynamischer ausgefallen ist, als noch vor wenigen Jahren erwartet werden konnte.

Für dieses Konzept können aktuelle Prognosedaten aus der NBank-Bevölkerungsprognose 2017 – 2040 genutzt werden, die von der NBank u.a. für die Erstellung kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte zur Verfügung gestellt werden.

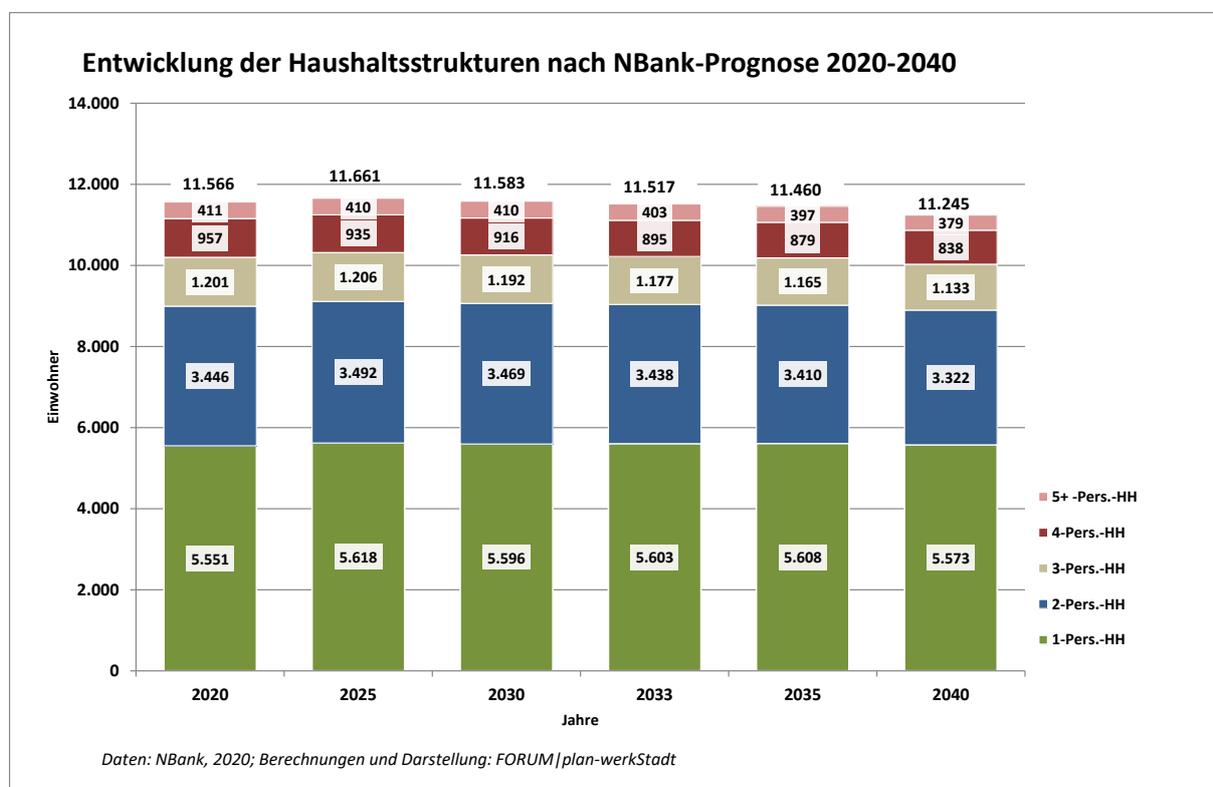


Abb. 17: Prognostizierte Entwicklung der Haushaltsgrößen der Stadt Rotenburg (Wümme) im Zeitraum 2020-2040
Darstellung: FORUM, plan-werkStadt; Daten: NBank 2020

Unter der Annahme eines mehr oder weniger „Business-as-Usual-Modells“² wird für die Stadt Rotenburg (Wümme) zunächst eine noch leicht steigende Einwohnerzahl berechnet, bevor sich der Trend noch in der ersten Hälfte der 2020er-Jahre umkehren würde. Zum Ende des Prognosezeitraums, nach 2035, würde sich demnach der Rückgang etwas beschleunigen und bis 2040 zu einem Minus von 5 % gegenüber dem Ausgangswert von 2017 führen. In Zahlen bedeutet dies, dass die Einwohnerzahl Rotenburgs zwischen 2017 und 2035 um etwa 500 Personen zurückgehen würde, mit einem zwischenzeitlichen Anstieg um 150 Personen. Setzt man diese Zahlen ins Verhältnis mit den Entwicklun-

² Als Ausgangsbasis werden die Zu- und Fortzüge über geschlechts- und altersspezifische Zu- und Fortzugsraten ermittelt, die aus den entsprechenden Werten der letzten sechs Jahre (2012 bis 2017) bestimmt werden. Hierbei werden die Jahre 2015 und 2016 aufgrund starker Verzerrungen durch Geflüchtete nicht mit einbezogen. Darüber hinaus wird unterstellt, dass die Zuwanderung nach Niedersachsen in den ersten Jahren der Prognose höher ausfallen wird als gegen Ende des Prognosezeitraums.

gen der vergangenen Jahre (Zuwachs um 800 Personen innerhalb von fünf Jahren zwischen 2013 und 2018) muss man die zu erwartenden Entwicklungen als „relativ stabil“ einordnen. Dies alles immer unter der Prämisse, dass sich keine bisher nicht absehbaren Veränderungen der internationalen wie auch der regionalen Wanderungsströme einstellen.

Bedeutender und tatsächlich auch verlässlicher zu prognostizieren sind derweil die zu erwartenden Veränderungen der Alterszusammensetzung. Weil die aktuelle „Alterspyramide“ kontinuierlich in ältere Altersgruppen „hochwächst“ werden sich die Proportionen entsprechend verändern. Mittelfristig ist ein markanter Rückgang der jungen Erwachsenen (unter 30 Jahre) zu erwarten, der entsprechend zu einem Anstieg der Zahl der 30- bis 44-Jährigen führt. Ebenso führt das Altern der heute großen Gruppe der „Babyboomer“ zu einer drastischen Verringerung der Gruppe der 45- bis 59-Jährigen, das durch einen Zuwachs bei den Seniorinnen unter 75 Jahren kompensiert wird. Durch die größere Zahl der potenziellen FamiliengründerInnen ist zunächst auch von einem weiteren Anstieg der Zahl der Kinder und Jugendlichen auszugehen.

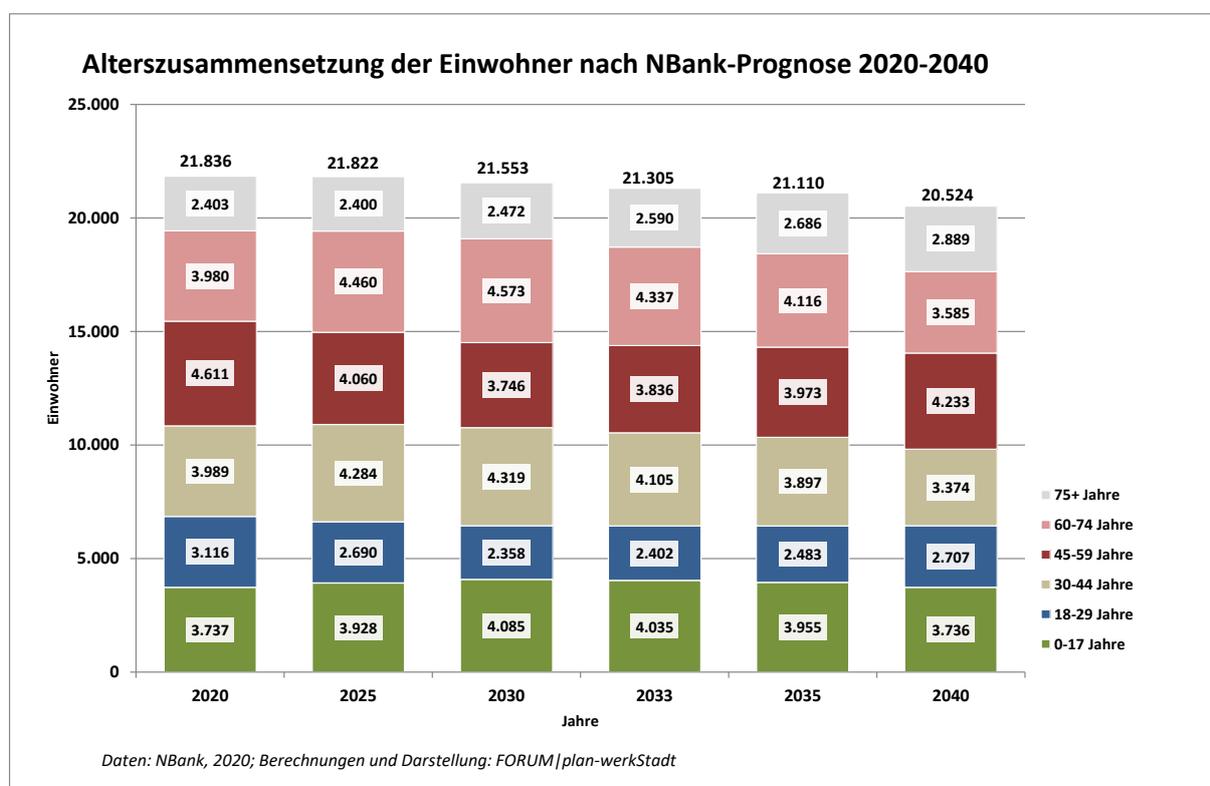


Abb. 18: Prognostizierte Entwicklung der Alterszusammensetzung der Rotenburger Bevölkerung im Zeitraum 2020-2040
Darstellung: FORUM, plan-werkStadt; Daten: NBank 2020

Festzuhalten ist, dass die beschriebenen Verschiebungen fast ausschließlich ein Ergebnis der Alterung der bestehenden Bewohnerschaft sind und in der Modellierung nicht durch veränderte Annahmen zu Zu- und Fortzügen bei bestimmten Altersgruppen oder durch wesentliche Veränderungen der Geburten- oder Sterberaten verursacht werden.

Wird die lt. Prognose relativ stabile Einwohnerentwicklung der kommenden beiden Jahrzehnte in eine Modellierung der Haushalte und deren Größenstruktur überführt, resultiert dies mittel- bis langfristig in einer sogar noch stabileren Entwicklung der Haushalte. Bis zum Jahr 2033 ergeben sich quasi keine relevanten Veränderungen gegenüber 2020 (-46). Gleichwohl würde kurzfristig – d.h. bis zum Jahr 2025 – ein vorübergehender sprunghafter Anstieg (ausschließlich bei kleinen, 1-/2-Personen-Haushalten), um knapp 100 Haushalte zustande kommen, danach würde sich aber wieder ein kontinuierlicher Rückgang einstellen.

Stärken / Potenziale Demografie	Schwächen / Risiken Demografie
Zuletzt stabile bis leicht positive Einwohnerentwicklung	Strukturelles Geburtendefizit
Positiver Wanderungssaldo unterstreicht Attraktivität des Standorts	Kontinuierliche Alterung der Bevölkerungsstruktur
Wanderungsgewinne bei jungen Erwachsenen als Gruppe mit hohem Gestaltungsanspruch	Integrationsherausforderungen durch kontinuierlichen Anstieg des Migrationsanteils
	Hinweise auf Segregationsprozesse
	Unsicherheiten bei der künftigen Einwohnerentwicklung durch hohe Bedeutung der Wanderungen

4.2 Wohnungsmarkt

In der Kreisstadt Rotenburg (Wümme) gab es zum Jahresende 2018 gemäß Wohnungs- und Gebäudefortschreibung 10.998 Wohnungen. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 95 qm, und je EinwohnerIn ergab sich rechnerisch eine Wohnfläche von etwa 48 qm (vgl. Abb. 19). Im Landkreis Rotenburg insgesamt fallen beide Kenngrößen beträchtlich höher aus – mit einer mittleren Wohnfläche je Wohnung von 114 qm und von 53 qm je EinwohnerIn. Der Vergleich der Rotenburger Daten mit denen der beiden benachbarten Mittelzentren zeigt, dass die Wohnflächenausstattung in etwa auf dem Niveau Verdens liegt – Zeven weist dagegen „ländlichere“ Strukturen auf.

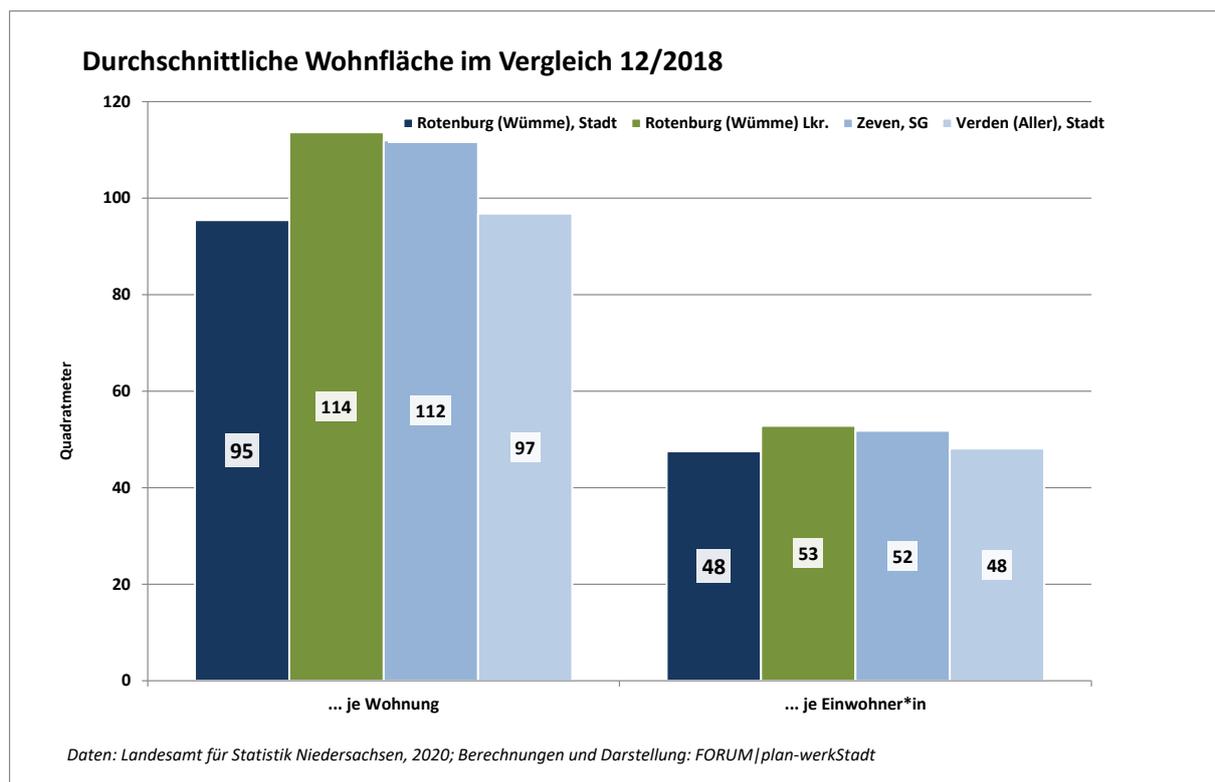


Abb. 19: Durchschnittliche Wohnfläche der Rotenburger Bevölkerung im regionalen Vergleich (12/2018)
Darstellung und Berechnungen: FORUM, plan-werkStadt; Daten: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2020

Als Besonderheit des Rotenburger Wohnungsmarktes fällt ein vergleichsweise hoher Anteil an kleinen Wohnungen mit ein oder zwei Räumen auf – fast jede zehnte Wohnung fällt in dieses Segment, mehr als in den benachbarten Mittelzentren (vgl. Abb. 21). Nach Einschätzung vieler Akteure stellen Beschäftigte des Klinikums eine bedeutende Nachfragegruppe kleinerer Apartments/Wohnungen.

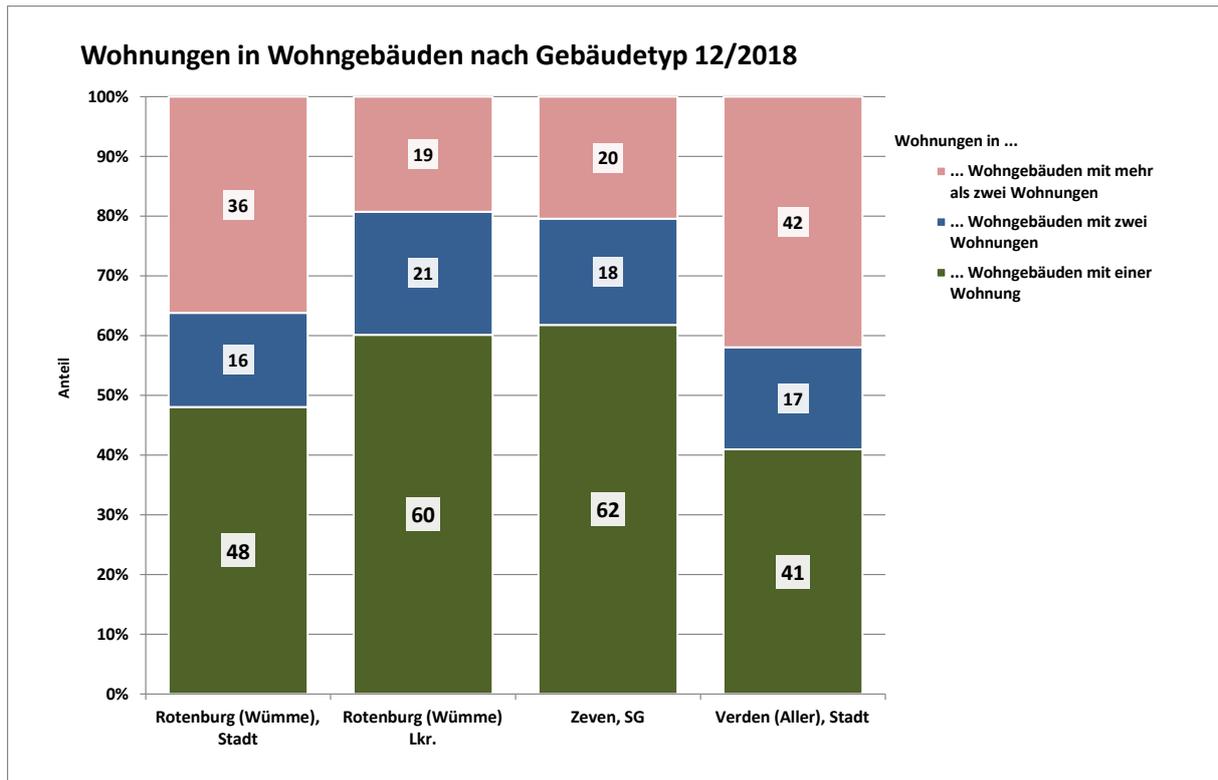


Abb. 20: %-Anteile der Wohnungen nach Gebäudetyp (12/2018)
Darstellung und Berechnungen: FORUM, plan-werkStadt; Daten: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2020

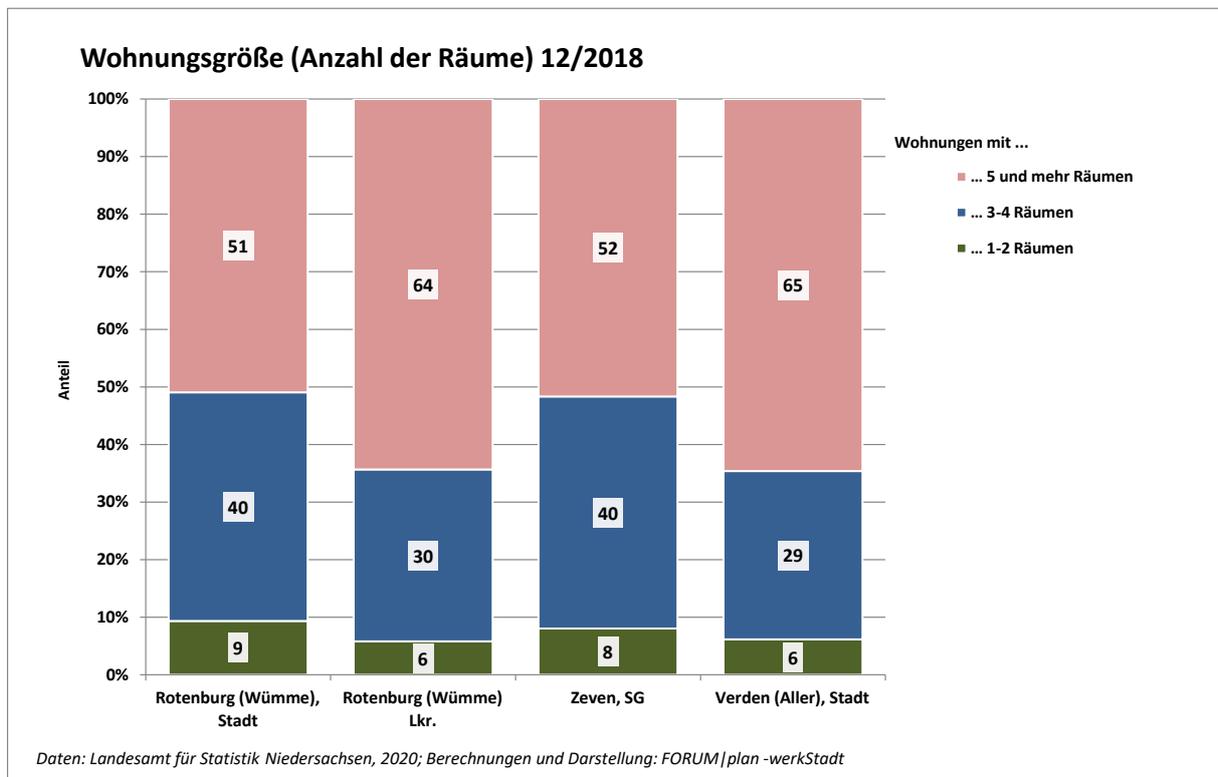


Abb. 21: %-Anteile der Wohnungen nach Wohnungsgröße (12/2018)
Darstellung und Berechnungen: FORUM, plan-werkStadt; Daten: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2020

Aktuelle Daten zum Anteil der Mietwohnungen am Wohnungsbestand liegen nicht vor. Hier kann lediglich auf die Ergebnisse des Zensus von 2011 zurückgegriffen werden, um zumindest eine Orientierung zu ermöglichen – es liegen keine Daten / Erkenntnisse vor, die auf fundamentale Umwälzungen in der Zwischenzeit hinweisen würden. Zum Zensuszeitpunkt 2011 (vgl. Abb. 22) waren in Roten-

burg etwas mehr Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (52 %) als von den EigentümerInnen selbst genutzt (48 %). Der Mietwohnungsanteil lag damit – und liegt vermutlich noch heute – beträchtlich höher als im Landkreis (36 %) und im benachbarten Mittelzentrum Zeven (39 %), aber in etwa auf dem gleichen Niveau wie in Verden (53 %).

Bedeutsam für die Einordnung und Bewertung der Strukturen ist der Befund zum Mietanteil in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße: Während auch in Rotenburg nur ein sehr geringer Anteil der großen und sehr großen Wohnungen vermietet wurde (27 % der Wohnungen zwischen 100 und 139 qm, 11 % der noch größeren Wohnungen), stieg der Mietanteil mit abnehmender Wohnungsgröße stetig an. Wohnungen unter 60 qm wurden fast ausnahmslos vermietet – der Eigentumswohnungsanteil lag hier 2011 bei nur 7 %.

Auch im Landkreis Rotenburg insgesamt ist im Übrigen eine vergleichbare Abhängigkeit der Mietanteile von der Wohnungsgröße festzustellen. Die deutlich größere Bedeutung des Mietwohnungsmarkts in der Kreisstadt ist demnach vor allem durch die abweichende Wohnraumstruktur bedingt.

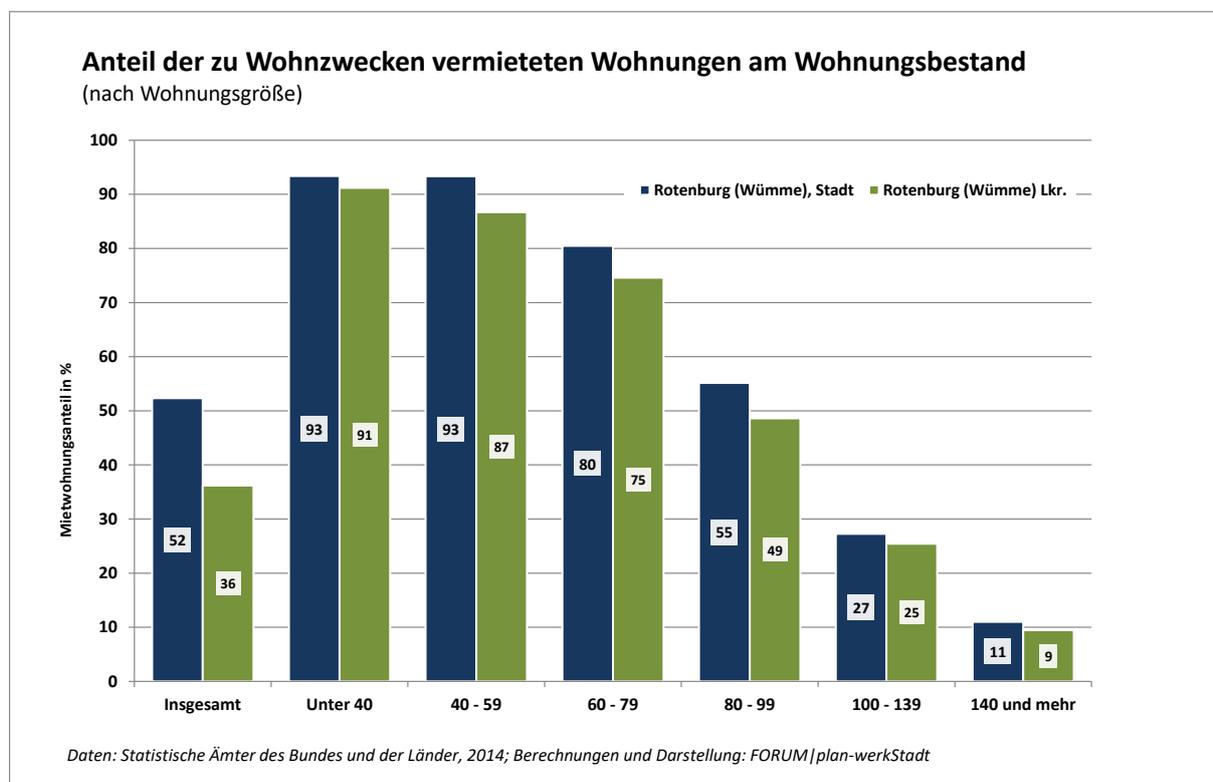


Abb. 22: %-Anteile der zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen am Wohnungsbestand, nach Wohnungsgröße (05/2011)
Darstellung und Berechnungen: FORUM, plan-werkStadt; Daten: Statistische Ämter Bund / Länder 2014

Im Rahmen dieses Konzepts sind keine umfassenden Auswertungen des Mietwohnungsmarkts vorgesehen – gleichwohl sollen nachstehend einige wichtige Daten, Fakten und Einschätzungen wiedergegeben werden:

Im **Grundstücksmarktbericht 2019** ist eine Mietübersicht für den Landkreis Rotenburg (Wümme) dargestellt, der auf einer Stichprobe von 414 bekannt gewordenen Wohnungsmieten und 101 Mieten für Wohnhäuser beruht (2017/2018). Aus der Mietübersicht ergibt sich unter Berücksichtigung von Korrekturfaktoren je nach Wohnflächenkategorien eine Mietpreisspanne je nach Baualter und Lage in etwa zwischen 5 EUR und 7,50 EUR je qm (Kaltmiete) bei Wohnungen und 5,50 EUR und 8,50 bei Wohnhäusern. Die Quadratmeter-Miete liegt bei kleinen Wohnungen/Häusern tendenziell deutlich höher. Wohnungen mit 40 qm Wohnfläche sind demnach je Quadratmeter knapp 20 % teurer als

solche mit 140 qm. Aufgrund der höheren Bodenrichtwerte sind in der Kernstadt von Rotenburg höhere Mieten anzusetzen als in allen anderen Kommunen des Landkreises – auch gegenüber den beiden Mittelzentren Bremervörde und Zeven.

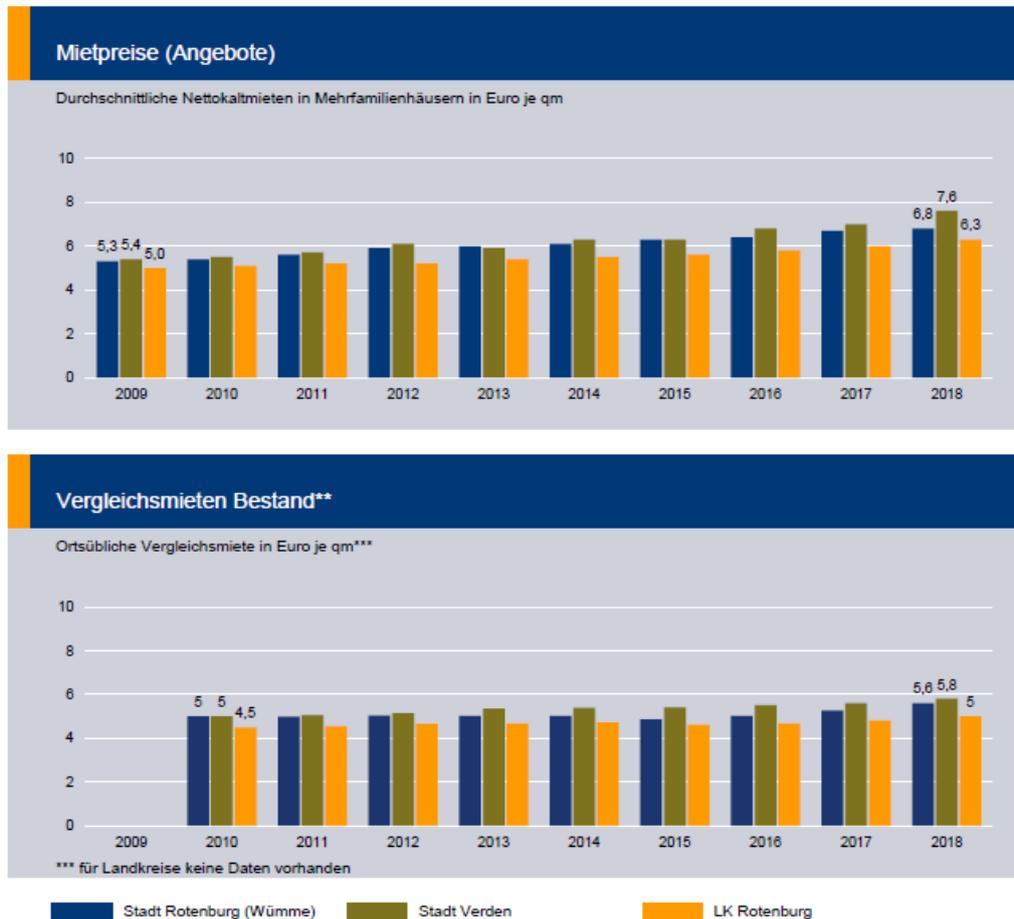


Abb. 23: Angaben zum Mietniveau in Rotenburg im regionalen Vergleich
Quelle: NBank 2020

Im **Kommunalprofil 2020 der N-Bank** wird für das Jahr 2018 eine Durchschnittsmiete von EUR 6,80 bei Neuvermietungen und von EUR 5,60 bei Bestandsmieten angegeben. Beides liegt über dem Niveau im Landkreis, aber niedriger als in Verden (vgl. Abb. 23). Bei den Neuvermietungen ist die Nettokaltmiete in Verden seit 2015 deutlich stärker gestiegen.

Die Daten der N-Bank verdeutlichen zudem, dass in Rotenburg der Kombination aus einer geringeren mittleren Kaufkraft und recht hohen und gestiegenen Mieten im Durchschnitt ein vergleichsweise hoher Anteil des Haushaltseinkommens für Wohnkosten aufgebracht werden muss. Bei zur Miete wohnenden Haushalten lag der Anteil in Rotenburg im Jahr 2018 bei 18 % des Haushaltseinkommens, gegenüber 15 % in Verden und 13 % im Landkreis.

Eine eigene **Stichproben-Auswertung** von 78 im Zeitraum Januar bis März 2020 auf Online-Plattformen angebotenen Mietwohnungen in der Stadt Rotenburg (Wümme) belegt die Verteuerung der Mieten speziell bei Neuvermietungen, aber auch die Abhängigkeit zwischen Wohnungsgröße und Quadratmeter-Mieten (vgl. Abb. 24). So betrug die Durchschnittsmiete aller erfassten Mietwohnungen EUR 8 / qm. Nicht einmal jede zehnte Wohnung (8 %) war für unter EUR 6,50 / qm zu mieten. Die teuersten Wohnungen mit Mieten von mehr als 10 EUR waren fast durchweg kleiner als 60 qm. Interessanter Weise weisen auch die beiden größten, in die Auswertung einbezogenen Wohnungen (> 130 qm) recht hohe Mieten auf – hier handelte es sich aber jeweils um Neubau-Wohnungen aus dem Luxus-Segment. In der Stichprobe waren besonders viele Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 65

und 79 qm enthalten (Anteil 40 %). Dies bestätigt in etwa den Befund des Zensus von 2011 – hier war die Kategorie 60 – 79 qm unter den Mietwohnungen am stärksten vertreten, mit einem Wohnungsanteil von 33 %.

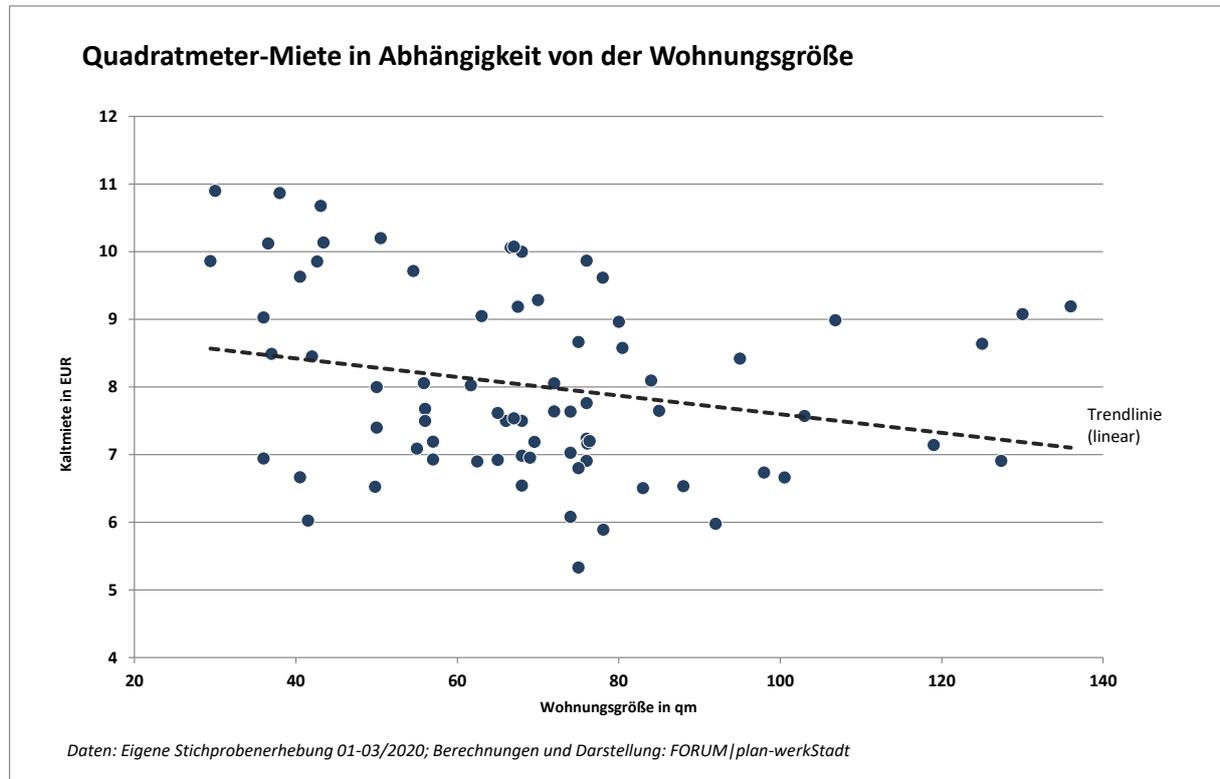


Abb. 24: Quadratmeter-Kaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße
Darstellung und Berechnungen: FORUM, plan-werkStadt; Daten: Eigene Stichprobenerhebung 01-03/2020

4.2.1 Bautätigkeit

In den vergangenen Jahren hat die Bautätigkeit im Wohnungsbau in Rotenburg spürbar angezogen. 2016 und 2019 sind zum ersten Mal seit anderthalb Jahrzehnten wieder mehr als 60 Wohngebäude innerhalb eines Jahres errichtet worden (vgl. Abb. 25). Von der Dynamik der 1990er Jahre bis über die Jahrtausendwende hinaus, als durchschnittlich mehr als 80 Gebäude entstanden sind, sind die jüngsten Zahlen aber weit entfernt. Damals bewegte sich die Nachfrage auf einem anderen, deutlich höheren Niveau.

Der Mehrfamilienhäuser-Anteil (Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen) unter den Baufertigstellungen lag zwischen 2010 und 2019 bei etwa 12 %. In den 00er-Jahren hatte der Individualhaus-Bau deutlich mehr dominiert (95 %, d.h. 5 % Mehrfamilienhäuser). Bedingt durch den hohen Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt durch den Wiedervereinigungs-Boom und den Zuzug von Spätaussiedlern lag der Mehrfamilienhaus-Anteil an den fertiggestellten Gebäuden in den 1990er Jahren sogar bei 17 %.

Die zuletzt gestiegene Nachfrage nach Wohneigentum hat die Preise deutlich in die Höhe getrieben. Lt. Grundstücksmarktbericht 2019 haben sich die Durchschnittskaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke im Landkreis Rotenburg (Wümme) zwischen 2009 und 2018 um mehr als 40 % erhöht. Die durchschnittlichen Kaufpreise (je qm Wohnfläche) für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Bestand sind im Landkreis alleine zwischen 2014 und 2018 um etwa 30 % gestiegen. Mit 1.330 EUR liegt der Wert dennoch etwa ein Fünftel unter denen der Nachbarlandkreise Stade und Osterholz.

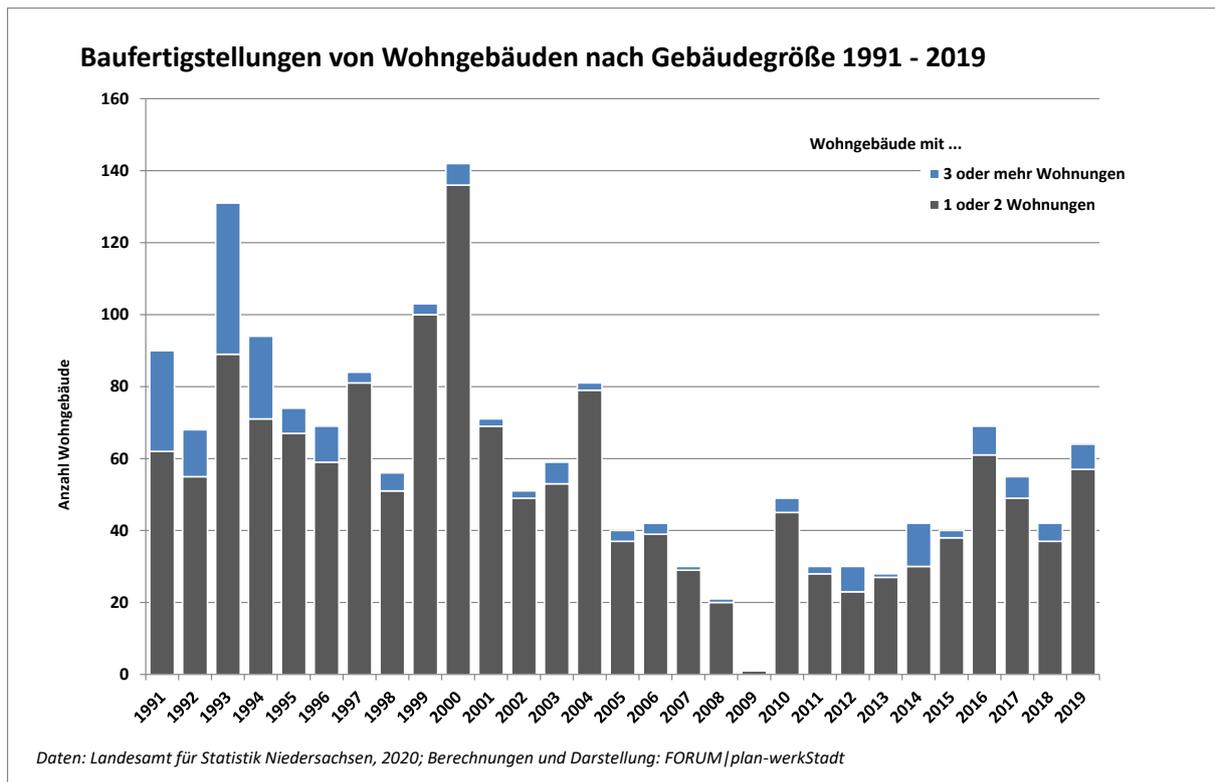


Abb. 25: Baufertigstellungen von Wohngebäuden nach Gebäudegröße im Zeitraum 1991 – 2019
 Darstellung und Berechnungen: FORUM, plan-werkStadt; Daten: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2020

Die wieder gestiegenen Baufertigstellungen vor allem im Einfamilienhaus-Segment lassen sich primär auf die Erschließung und Entwicklung mehrerer neuer Wohngebiete am Stadtrand Rotenburgs zurückführen.

Folgende Gebiete sind hier zu nennen:

Name	B-Plan	Zeitraum	Wohneinheiten und Struktur	Besonderheiten
<u>Brockeler Straße</u>	49	2014 - 2017	60 EFH/DHH, 48 Geschosswohnungen	30 kleine Grundstücke für Haushalte im Alter 55+ Geschosswohnungen mit B-Schein
<u>Stockforthsweg</u>	74, 108	2014 - 2020	Ca. 86 EFH/DHH, 68 Geschosswohnungen, 9 Reihenhäuser	2 Anlagen der Rotenburger Werke, Geschosswohnungen mit B-Schein
<u>Ahlsdorfer Forst (Brockeler Straße II)</u>	111	Seit 2018	Ca. 84 EFH/DHH, 69 Geschosswohnungen	24 kleine Grundstücke für Haushalte im Alter 55+, Geschosswohnungen, überw. frei finanziert Kindertagesstätte

Tab. 1: Zusammenstellung der jüngsten Neubaugebiete im Bereich der Kernstadt der Stadt Rotenburg (Wümme)



Abb. 26: Baugebiet Brockeler Straße I



Abb. 27: Erste Bautätigkeit im Baugebiet Brockeler Straße II



Abb. 28: Mehrfamilienhaus im Baugebiet Brockeler Straße I



Abb. 29: Mehrfamilienhaus im Baugebiet Brockeler Straße II

Die Baugrundstücke werden von der Stadt auf Basis einer Interessenten-/Warteliste veräußert. Um sicherzustellen, dass bauwillige, selbstnutzende Haushalte zum Zuge kommen, müssen sich die Käufer verpflichten, das Grundstück zehn Jahre selbst zu nutzen; zudem dürfen sie über kein weiteres entsprechendes Wohneigentum im Stadtgebiet verfügen.

Wie eine Auswertung der Warteliste der zurückliegenden Jahre zeigt, interessieren sich vor allem Haushalte aus Rotenburg (Wümme) und Region für den Erwerb von Baugrundstücken. Etwa zwei Drittel der InteressentInnen (67%) wohnte bereits in Rotenburg, weitere 20 % im Umland bis ca. 40 km. Nur jeweils etwa 3 % der Haushalte auf der Warteliste waren in Bremen oder Hamburg gemeldet und etwa 7 % des Interesses war überregional. Bei den ErwerberInnen von Grundstücken war der Rotenburger Anteil noch etwas höher (ca. 75 %).

In den vergangenen Jahren sind auch einige neue Wohneinheiten durch Verdichtung im Bestand entstanden. Teilweise wurde dies gezielt befördert, so z. B. in einem durch sehr große Grundstücke geprägten Bereich zwischen Appelhorn und Wittorfer Straße, wo die städtebaulich verträgliche, eingeschossige Bebauung des Gartenlands im rückwärtigen Teil der Grundstücksteile ermöglicht wurde (B-Plan 117 aus 2018). Diese Option ist bereits auf mehreren Flurstücken realisiert worden.

Neben den im Zuge der o.g. Baugebiete entstandenen Geschosswohnungen, die vielfach durch einen Rotenburger Projektentwickler für regionale Investoren realisiert worden sind und überwiegend dauerhaft dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung stehen, sind in den vergangenen Jahren vor allem im Bereich der Innenstadt mehrere größere Wohnanlagen errichtet worden, teilweise für spezielle Zielgruppen. So hat 2019 die Senioren-Wohnanlage des Agaplesion-Konzerns mit über 90 Einheiten (Einzel-/Doppelzimmer) an der Glockengießerstraße eröffnet. Am Mittelweg sind 2012/13 drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 30 Wohneinheiten entstanden, und im Jahr 2019 zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 22 Wohneinheiten an der Goethestraße und der Steinbeißergasse.

In Kürze wird am östlichen Ortsausgang (südlich der Soltauer Straße) eine Wohnanlage mit ca. 90 Apartments primär für Beschäftigte des Klinikums entstehen (B-Plan 122 Therkornsberg-Süd). Die Rotenburger Werke bereiten den Neubau einer Wohnanlage vor, in der Jugendliche dauerhaft untergebracht werden können.

Speziell die Entwicklung von mehrgeschossigen Wohnbauten trifft allerdings regelmäßig auf Vorbehalte und wird öffentlich und politisch kontrovers diskutiert.

4.2.2 Zukünftige Perspektiven

Die Abschätzung der künftigen Wohnraumbedarfe muss eine Reihe unterschiedlicher Aspekte berücksichtigen. So zeigt die Haushaltsprognose der NBank, dass sich aus der Modellierung heraus mittel- bis langfristig keine größeren quantitativen Ausbaubedarfe mehr ableiten lassen. Der noch bis 2025 zu erwartende Zuwachs lässt sich prinzipiell durch das durchschnittliche Erstellungsvolumen eines einzigen Jahres über-erfüllen (Referenzzeitraum 2016-2019 mit durchschnittlich 116 neu erstellten Wohnungen jährlich). Weil sich vor allem bei größeren Haushalten mit drei und mehr Personen ein kontinuierlicher Rückgang abzeichnet (ca. -200 bis 2040), erscheint eine rückläufige Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum plausibel.

Gleichwohl ist bekannt, dass sich Haushalte nach dem Auszug der Kinder in der Regel nicht oder nur mit erheblicher Verzögerung auch beim Wohnraum „verkleinern“- üblicherweise wird die angestammte Wohnung (vor allem bei Wohneigentum) zunächst beibehalten, oftmals bis äußere Anstöße (Krankheit, Trennung, Arbeitsplatzwechsel, Tod eines Partners) eine Veränderung nahe legen. So verfügte schon 2011 jeder dritte 1- und 2-Personen-Haushalt in Rotenburg (Stadt) über mehr als 100 qm Wohnfläche, jeder siebte Haushalt sogar über mehr als 140 qm. Im Landkreis Rotenburg (Wümme) insgesamt lagen die Anteile sogar noch deutlich höher.

Die NBank leitet aus der Haushaltsprognose ab, dass nur noch für den Zeitraum 2019 bis 2025 ein beträchtlicher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum besteht. Er wird mit 364 Wohnungen, davon etwa 200 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beziffert. Ein Großteil dieses Wohnungsbedarfs wäre bereits durch die Baugenehmigungen (219) und Fertigstellungen (128) des Jahres 2019 abgedeckt.

Bis 2033 werden dann nur noch geringe Ausbaubedarfe im Segment der Mehrfamilienhäuser gesehen (27 Wohnungen), zwischen 2030 und 2040 würde sich sogar ein beträchtlicher Angebotsüberhang von fast 200 Wohneinheiten, überwiegend bei Ein- und Zweifamilienhäusern einstellen (174 Wohneinheiten).

Weil prinzipiell Entwicklungen der Vergangenheit fortgeschrieben werden ist im Zuge derartiger Modellierungen schwer zu beziffern, wie hoch das latente, schon in den vergangenen Jahren nicht gedeckte Entwicklungspotenzial vor allem aus dem ländlichen Umfeld ist, das sich beispielsweise durch einen Zuzug von BerufspendlerInnen oder auch von Seniorenhaushalten in das Mittelzentrum mit seinem Arbeitsplatz- und Infrastrukturangebot ergibt. Hierzu gab es plausible Hinweise von ExpertInnen, und auch die rasche Vermarktung von Baugrund und Wohnungen spricht für ein solches Potenzial.

Gleichwohl sollte angesichts der mittel- bis langfristig unsicheren Nachfrageperspektiven auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt ein zurückhaltender weiterer Ausbau des Wohnungsangebots mit Augenmaß und mit Fokus auf kleinere Wohnungen und mit Wohnungen in Mehrfamilienhäusern verfolgt werden.

Stärken / Potenziale Wohnungsmarkt	Schwächen / Risiken Wohnungsmarkt
Stabile Neubauentwicklung	Nachholbedarfe vor allem im Mietwohnungssegment, bei günstigen, barrierearmen und bei kleineren Wohnungen
Differenzierte Strategien zur Deckung der Nachfrage, auch Verdichtung bestehender Siedlungsbereiche	Risiko langfristiger Angebotsüberhänge im Einfamilienhaussegment – unsichere mittel- bis langfristige Nachfrageentwicklung
Stabile Nachfrage, vor allem aus der Stadt und der Region	Niedrige Kaufkraft in Rotenburg hat hohe Belastung der Haushalte durch Wohnkosten zur Folge
Lokale, auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Investoren	

4.3 Soziale Wohnraumversorgung

Obwohl im Grundgesetz kein Recht auf eine angemessene Wohnung verankert ist, ist die Versorgung mit adäquatem Wohnraum als wesentliche Voraussetzung für die Erfüllung anderer Grundrechte zu sehen. Die Grundrechte auf Menschenwürde, körperliche Unversehrtheit und der freien Entfaltung der Persönlichkeit bedingen angemessene Wohnverhältnisse. Bund, Länder und Kommunen zielen daher mit verschiedenen Instrumentarien darauf ab, die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum sicherzustellen. Zu den üblicherweise angesprochenen Personengruppen gehören EmpfängerInnen von Mindestsicherungsleistungen sowie Haushalte, deren Einkommen unterhalb von definierten Armutsschwellen liegt. An dieser Stelle soll der Frage nachgegangen werden, ob bzw. inwieweit eine adäquate Versorgung einkommensschwacher Haushalte in Rotenburg mit Wohnraum gegeben ist.

Weil es keine klar abgegrenzte Zielgruppe, und insbesondere keine Möglichkeit gibt, diesen zweifelsfrei und umfassend zu quantifizieren, werden in der Regel verschiedene Indikatoren / Daten herangezogen, um eine grobe Abschätzung der Zahl, Strukturen und Entwicklung der Haushalte vorzunehmen, auf die die soziale Wohnraumversorgung ausgerichtet ist.

Zentrale Fragestellungen dieses Abschnitts sind somit

- zum einen die Abschätzung der Anzahl und Zusammensetzung der mit der sozialen Wohnraumversorgung angesprochenen Haushalte
- zum anderen die Bewertung, inwieweit die Versorgung mit günstigem Wohnraum auf dem freien und auf dem geförderten Wohnungsmarkt ausreicht um eine angemessene soziale Wohnraumversorgung zu gewährleisten

4.3.1 Zielgruppen der sozialen Wohnraumversorgung

1) InhaberInnen von Wohnberechtigungsscheinen

Wesentliche gesetzliche Grundlage für die soziale Wohnraumversorgung ist das Niedersächsische Wohnraumförderungsgesetz (NWofG), das Regelungen enthält, nach denen das Land den Wohnungsbau und andere Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum fördert (soziale Wohnraumförderung). Hier ist u.a. auch definiert, welche Haushalte berechtigt sind, Sozialwohnungen in Anspruch zu nehmen. Daher ist der hier angesprochene Personenkreis, der berechtigt ist einen Wohnberechtigungsschein (WBS) für bestimmten Wohnraum erteilt zu bekommen, als die „Kernzielgruppe“ der sozialen Wohnraumversorgung anzusehen.

Nach Auskunft der Wohnraumförderstelle des Landkreises sind 2019 48 neue WBS für BürgerInnen mit Wohnsitz in der Stadt ausgestellt worden. Der Wert liegt in etwa auf dem Niveau der Vorjahre, 2018 waren es 56 BS und 32 im Jahr 2017.

Aus dieser – vergleichsweise geringen – Anzahl an WBS lässt sich jedoch nur bedingt auf die tatsächliche Zahl anspruchsberechtigter Haushalte schließen, denn in der Regel wird der WBS nur dann beantragt und erteilt, wenn ein berechtigter Haushalt eine sich noch in der Belegungsbindung befindliche Wohnung anmieten möchte. Anders ausgedrückt: Wenn keine freien Sozialwohnungen mit Belegungsbindung existieren gibt es auch keinen Anlass, einen WBS zu betragen. Im gesamten Stadtgebiet gibt es aktuell (März 2020) 36 geförderte Wohnungen mit Belegungsbindung. Bei einer (auf empirischen Befunden basierenden) angenommenen Mieterfluktuation von etwa 15 % ist demnach von weniger als zehn freiwerdenden Wohnungen pro Jahr zu rechnen.

Schon dieser Abgleich zeigt auf, dass es augenscheinlich einen erheblichen Nachholbedarf an gefördertem Wohnraum gibt. Ein Großteil der berechtigten Haushalte wird nicht in der Lage gewesen sein, eine entsprechende Wohnung anzumieten. Angesichts des geringen Wohnungsangebots ist anzunehmen, dass viele der grundsätzlich berechtigten Haushalte einen WBS gar nicht erst beantragt haben. Hinzu kommt ein weiteres, schwer zu quantifizierendes Potenzial an Haushalten aus dem Landkreis, die aufgrund der Infrastrukturausstattung der Kreisstadt ein Interesse an einem Umzug nach Rotenburg haben dürften, diesen mangels geeigneten Wohnraums aber nicht vollziehen.

Da keine Daten zur Einkommensverteilung der Haushalte vorliegen, kann der Kreis der Anspruchsberechtigten von WBS nicht näher spezifiziert werden. Dass er jedoch weitaus höher ist als die geringe Anzahl der WBS annehmen lassen könnte, lässt sich insbesondere aus der Zahl und Entwicklung der Haushalte mit SGB II und SGBXII-Unterstützung ableiten.

2) EmpfängerInnen von Mindestsicherung

Die staatlich finanzierte Grundsicherung nach dem zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II; Arbeitslosengeld II, Sozialgeld) soll es Leistungsberechtigten ermöglichen, ein menschenwürdiges Leben zu führen. Gemäß § 22 SGB II werden mit der Grundsicherung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht, soweit diese als angemessen angesehen werden. Zur Beurteilung der Angemessenheit einer Wohnung werden die lokalen Verhältnisse (z.B. Mietpreisniveau oder Lage) berücksichtigt, wobei hinsichtlich des Mietpreisniveaus Mietkosten in der Höhe des ortsüblichen unteren Drittels als angemessen gelten. Die vom Landkreis Rotenburg (Wümme) für städtische Bedarfsgemeinschaften (BGs) aktuell angesetzten Kosten sind nachstehender Tabelle zu entnehmen.

Haushaltsgröße	Personenzahl					
	1	2	3	4	5	Jede weitere
Wohnfläche (qm)	50	60	75	85	95	+10
Brutto-Monatskaltmiete (EUR/qm)	468,60	567,60	675,40	787,60	899,80	+ 108,90

Tab. 2: Anerkannte Kosten der Unterkunft für Bedarfsgemeinschaften in der Stadt Rotenburg (Wümme), Stand 08/2020
Quelle: Landkreis Rotenburg (Wümme)

Bedarfsgemeinschaften (BGs) nach SGB II wie auch EmpfängerInnen von Sozialhilfe (nach SGB XII) sind darauf angewiesen, dass auf dem lokalen/kommunalen Wohnungsmarkt ihren Bedarfen entsprechende Wohnungsangebote zur Verfügung stehen. Sie zählen somit zum Kreis der potenziellen Nachfragergruppen sozialer Wohnraumversorgung.

Seitens der NBank werden Daten zur Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II zur Verfügung gestellt. Sie belegen, dass deren Anzahl und auch der Anteil der BGs an den Rotenburger

Haushalten zuletzt stetig gestiegen ist. 2018 gab es 970 BGs in der Stadt (Wümme) Rotenburg – fast 9 % mehr als im Jahr 2013. Damit zählte fast jeder zehnte Haushalte zu dieser Kategorie – Tendenz steigend.

Leider liegen keine Daten zur Zusammensetzung der Bedarfsgemeinschaften in Rotenburg (Wümme) vor. Eine Näherung ist jedoch über die Landkreisdaten des Jobcenters möglich. Im Januar 2020 wurden etwa 3.200 BGs im Landkreis geführt, d.h. der städtische Anteil an den kreisweiten BGs liegt bei etwa 30 %. 94 % der BGs wohnen zur Miete. Etwa zwei Drittel der BGs (66 %) besteht aus einer Person oder zwei Personen. Ausgehend von den Haushaltsstrukturen im Landkreis von Zensus-Zeitpunkt (Anteil 1-/2-Personen-Haushalte: 62 %) scheinen somit kleine Haushalte bei den BGs etwas überrepräsentiert zu sein. Auffällig ist zudem ein vergleichsweise hoher Anteil von sehr großen Haushalten mit 5 und mehr Personen an den BGs (12 %, gegenüber 6 % Haushaltsanteil im Zensus 2011). Etwa 37 % der BGs hat mindestens ein Kind, 53 % der BGs sind Single-Haushalte.

Auf Basis dieser Zahlen ist anzunehmen, dass in der Stadt Rotenburg ebenfalls kleine Mieter-Haushalte mit bis zu zwei Personen den weitaus überragenden Anteil an den BGs ausmachen. Angesichts der gegenüber dem Landkreis höheren Anteile kleiner Haushalte (aktuell 78 %) dürfte der Anteil kleiner BGs somit auch auf einem ähnlichen Niveau liegen.

4.3.2 Verfügbarer Wohnraum für einkommensschwache Haushalte

Hinsichtlich des Wohnraumangebots für einkommensschwache Haushalte sind in erster Linie öffentlich geförderte, mietpreis- und belegungsgebundene Mietwohnungen sowie auf dem freien Markt verfügbare Mietwohnungen im unteren Mietpreissegment zu betrachten. Wohneigentum spielt dagegen in den hier fokussierten Zielgruppen nur eine untergeordnete Rolle.

Öffentlich geförderter Wohnungsbestand

Für im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung geförderte Mietwohnungen wird eine zeitlich befristete Belegungs- und Mietbindung festgelegt. Geförderter Mietwohnraum darf demnach nur Haushalten zur Nutzung überlassen werden, die im NWoFG festgelegte Einkommensgrenzen nicht überschreiten.

In Rotenburg, das der Mietenstufe III angehört, darf während der Dauer von drei Jahren ab Bezugsfertigkeit höchstens eine Nettokaltmiete von 5,80 EUR/m² Wohnfläche/Monat verlangt werden, bzw. bei 7,20 EUR/m² Wohnfläche/Monat bei mittleren Einkommen (Überschreitung der Einkommensgrenzen um bis zu 60 %, geknüpft an diverse Voraussetzungen, vgl. § 5 Abs. 2 Nr. 2 bzw. Nr. 3 DVO-NWoFG).

In der jüngeren Vergangenheit sind in Rotenburg keine Wohnungen mit Unterstützung durch die Wohnraumförderung erstellt worden. Der derzeitige, ohnehin geringe Bestand wird zudem zwischen 2021 und Anfang 2028 sukzessive aus der Belegungsbindung fallen. Wie die nachstehende Aufstellung zeigt, handelt es sich vor allem um mittlere Wohnungsgrößen – kleine Wohnungen mit Wohnflächen unter 60 qm sind unterrepräsentiert, geförderte Wohnungen über 80 qm gibt es derzeit gar nicht:

Wohnungsgröße	Anzahl
30 bis 40 m ²	2 Wohnungen
41 bis 50 m ²	6 Wohnungen
51 bis 60 m ²	4 Wohnungen
61 bis 70 m ²	12 Wohnungen
71 bis 80 m ²	12 Wohnungen

Tab. 3: Bestand an gefördertem Wohnungsbestand mit Belegungsbindung in der Stadt Rotenburg (Wümme), Stand 03/2020
Quelle: Landkreis Rotenburg (Wümme)

4.3.3 Wohnungsmarktstichprobe

Die im ersten Quartal 2020 durchgeführte Wohnungsmarktstichprobe lässt den Schluss zu, dass es derzeit kaum möglich ist, auf dem freien Markt Wohnungen mit einem in etwa der zulässigen Quadratmetermiete bei neuem gefördertem Wohnraum entsprechenden Miete anzumieten.

Dies belegen auch die aktuell angesetzten angemessenen Kosten der Unterkunft für BGs, die beträchtlich über dem Niveau der Mietstufe II liegen. Selbst das für mittlere Einkommen angesetzte Niveau von EUR 7,20 / qm wird lediglich von 37 % der Angebote eingehalten – vor allem bei Wohnungen mittlerer Größe, zwischen 60 und 90 qm. In der Stichprobe war lediglich eine Wohnung mit einer Kaltmiete von unter EUR 5,80 / qm enthalten. Das arithmetische Mittel betrug EUR 8,00 / qm, vor allem kleinere Wohnungen unter 50 qm waren mit durchschnittlich EUR 8,80 / qm besonders teuer.

Es ist daher, und auch anhand der vielfältigen Akteurshinweise von einem beträchtlichen Ausbaubedarf bei öffentlich gefördertem Wohnungsbestand auszugehen, vor allem bei kleineren Wohnungen.

Stärken / Potenziale	Schwächen / Risiken
Soziale Wohnraumversorgung	Soziale Wohnraumversorgung
Mehrere Neubautentwicklungen im Mehrfamilienhaussegment mit langfristiger Vermietungsperspektive	Zusätzlicher Nachfragedruck aus dem Umland
Hoher Mietwohnungsanteil, im Vergleich zum Landkreis insgesamt	Schwierige Quantifizierung des exakten Bedarfs an günstigem Wohnraum
	Geringer Bestand an gefördertem Wohnraum, strukturell nur bedingt nachfragegerechtes Wohnungsangebot
	Vielfältige Hinweise auf Mangel an Wohnraum für einkommensschwache Haushalte

4.4 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

4.4.1 Arbeitsplätze, Beschäftigung und Branchenstrukturen

Gemessen an den sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen ist Rotenburg (Wümme) der bedeutendste Wirtschaftsstandort im Landkreis. Mit 13.787 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Stand: 30.6.2019) befindet sich fast jeder vierte Arbeitsplatz (24 %) in der Kreisstadt. Weit mehr als die Hälfte der Beschäftigten sind EinpendlerInnen (63 %), vor allem aus dem näheren Umfeld Rotenburgs (s.u.).

In den vergangenen Jahren ist die Zahl der Arbeitsplätze stetig gestiegen, alleine zwischen 2010 und 2014 um 14 %. Rotenburgs Wirtschaftsstruktur ist in hohem Maße durch den Dienstleistungsbereich geprägt. Wie Abb. 30 zeigt, sind zwei Drittel der Beschäftigten dem klassischen tertiären Sektor der haushalts- bzw. unternehmensorientierten Dienstleistungen zuzuordnen. Dies ist im Vergleich zum Land (47 %), aber auch zu den Mittelzentren Bremervörde (48 %), Zeven (31 %) und Verden (45 %) eine ausgesprochen hohe Dienstleistungsorientierung.

Bedeutende Arbeitgeber sind insbesondere das Agaplesion Diakonieklinikum Rotenburg mit etwa 2.600 Beschäftigten, die Rotenburger Werke mit etwa 1.800 Beschäftigten und die Bundeswehr (ca. 1.700 Beschäftigte, darunter ca. 500 zivile Beschäftigte). Alleine diese drei Arbeitgeber stehen somit für fast die Hälfte aller Rotenburger Arbeitsplätze.

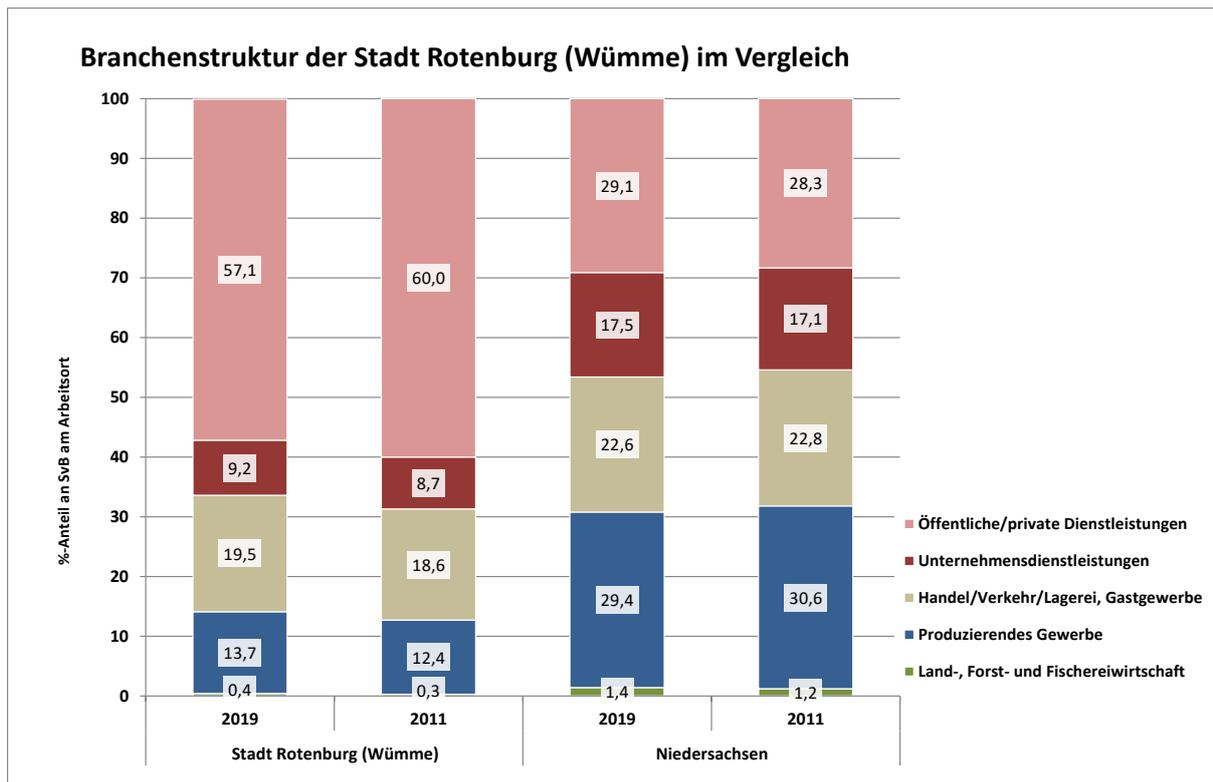


Abb. 30: Branchenstruktur der Stadt Rotenburg (Wümme) im Vergleich (06/2019)
 (Beschäftigtenanteile der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort)
 Darstellung und Berechnungen: FORUM, plan-werkStadt; Daten: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2020

Durch die spezielle Betriebsstruktur ergibt sich auch eine ungewöhnliche hohe Erwerbsbeteiligung von Frauen in Rotenburg von mehr als 55 % der Beschäftigten. Kein anderes der hier zum Vergleich angeführten Mittelzentren kommt auf ein ähnliches Niveau weiblicher Beschäftigung (Bremervörde 49 %; Zeven 43 %; Verden 48 %).

Zudem fällt auch der Teilzeitanteil der Beschäftigten am Standort Rotenburg überdurchschnittlich hoch aus: 56 % aller Frauen und 13 % aller Männer mit Arbeitsort Rotenburg sind teilzeitbeschäftigt – das sind 4 (bei weiblichen Beschäftigten) bzw. 3 Prozentpunkte (männliche Beschäftigte) mehr als im landesweiten Durchschnitt.

4.4.2 Standorte

Die beiden großen und traditionsreichen Betriebe der Rotenburger Werke und des Agaplesion Diakonieklinikums haben sich zwar seinerzeit am Rande der Stadt angesiedelt, diese Standorte sind aber inzwischen von neueren Siedlungsbereichen umschlossen und innerhalb des Kernstadtgebietes gelegen. Auch die Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe in der eigentlichen Innenstadt bilden einen wichtigen Arbeitsplatzstandort. Daher ist ein großer Teil des Arbeitsplatzangebotes nach wie vor sehr zentral gelegen – anders als in anderen, eher vom produzierenden oder verarbeitenden Gewerbe geprägten Kommunen mit einem großen Bestand an Arbeitsplätzen in verkehrsgünstig gelegenen Gewerbegebieten am Stadtrand. Diese Rotenburger Besonderheit ist nicht zuletzt wegen des hohen Verkehrsaufkommens im Zentrum und auf den Ausfallstraßen und wegen des Parkdrucks in den umliegenden (Wohn-) Bereichen von Bedeutung.

Gleichwohl hat sich auch in den Gewerbegebieten am Rande und außerhalb der Kernstadt ein kontinuierliches Wachstum vollzogen. Hier konnten diverse bedeutende externe Unternehmensansiedlungen vollzogen werden, aber auch Betriebe mit lokalen Wurzeln haben sich hier etabliert und teils beachtliche Entwicklungen vollzogen. Dazu gehören Unternehmen bzw. Betriebe aus dem Fahrzeugbau (Seico Verkaufsfahrzeuge GmbH, Borco-Höhns), aus der Automobilzulieferindustrie (Dura Auto-

motive Systems), der Baustoffindustrie (Xella/Ytong), der Informationstechnologie (MTRIX) und der Logistik (Oetjen). Unmittelbar bevor steht die Errichtung eines Logistikzentrums von Thyssen-Krupp Schulte mit einem Invest im hohen zweistelligen Millionenbereich im Gewerbegebiet Hohenesch.

Rotenburg profitiert bei diesen Ansiedlungen von der zentralen Lage im Städtedreieck Hamburg/Hannover/Bremen und der recht guten Anbindung an das Autobahnnetz.

Rotenburg verfügt über zwei außerhalb der Kernstadt gelegene größere Gewerbegebiete.

- Das Gebiet Mulmshorn (19 ha, GE) befindet sich im äußersten Norden des Stadtgebietes an der B 71 und weist einen Mix unterschiedlicher Branchen auf (u.a. Gartenbau, Kfz-Reparatur, Maschinen-/Anlagentechnik). Es profitiert von der Nähe zur Anschlussstelle Bockel der A1 (ca. 1 km), ist damit aber weit vom Stadtkern entfernt (ca. 12 km). Die bestehenden Flächen sind vollständig vergeben – wenngleich teilweise noch nicht entwickelt. Erweiterungsflächen im Umfang von ca. 3 ha sind noch nicht erschlossen, aber in einem rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesen. Teile der Flächen befinden sich nicht im Eigentum der Stadt.
- Der Gewerbepark „Hohenesch“ (-Nord und -West, GI) mit dem Erweiterungsgebiet „Westlicher Rand“ (GE) umfasst insgesamt etwa 86 ha und ist südlich des Flugplatzes und der Von-Düring-Kaserne, beidseits der B 75 entwickelt worden. Er weist somit eine deutlich größere Entfernung von den Anschlussstellen der A1 auf, ist aber nur knapp 2 km vom Stadtzentrum entfernt. Hier haben inzwischen etwa 50 Unternehmen ihren Standort. Im Erweiterungsgebiet werden die jüngsten großen Ansiedlungen von Thyssen-Krupp (s.o.) und des Container-Dienstleisters CHL stattfinden. Verfügbar sind derzeit auch im Gewerbepark Hohenesch nur noch etwa 2,3 ha.

Am Rande der Kernstadt ist zudem eine Reihe weiterer, überwiegend kleinerer Gewerbe- und Industrieareale zu finden, die heute nur noch bei Betriebsverlagerungen bzw. -veränderungen Entwicklungsspielraum bieten. Sie sind überwiegend bereits in den 1950er bis 1970er Jahren entstanden und vollständig belegt. Die drei größten Standorte befinden sich

- am nordöstlichen Ortsausgang an der Harburger Straße, beidseits der Gleistrasse und der Auffahrt zur B 71. In diesem etwa 55 ha großen Areal ist eine bunte Mischung unterschiedlicher Betriebsgrößen und Branchen anzutreffen, mit Schwerpunkten im Groß- und Einzelhandel sowie bei Kfz bezogenen Anbietern (u.a. Borco-Höhns, DEKRA).
- im Umfeld des Bahnhofs, insbesondere westlich der Bremer Straße (ca. 17 ha, u.a. Oetjen Rohstoffhandel und Obi Baumarkt) und am Rönnebrocksweg (DURA Automotive Systems).
- südlich der B 440 (Visselhöveder Straße), insbesondere mit der Zentrale der Grewe Gruppe, einem überregional tätigen Garten- und Landschaftsbauunternehmen mit Gartencenter.

Weitere wichtige Gewerbe- und Arbeitsplatzstandorte sind, wie bereits erwähnt, einerseits in der Innenstadt und andererseits in den sich vorwiegend an den Ausfallstraßen entlangziehenden Mischgebieten (insbes. an Harburger Straße, Mühlenstraße und Brauerstraße) zu finden.

4.4.3 Wirtschaftsförderung und Standortvermarktung

Unternehmensansiedlungen bzw. Flächenanfragen von Unternehmen werden in der Regel in enger Abstimmung zwischen Bauamt, Bürgermeister und ggf. der Stabstelle Kreisentwicklung der Landkreis-Verwaltung zeitnah und unbürokratisch koordiniert. Eine eigenständige, aktive Vermarktung des Wirtschaftsstandorts durch die Stadt bzw. eine strategisch unterfütterte Akquise von Ansiedlungen findet bislang nicht statt.

4.4.4 Beschäftigtendichte und Pendlerstrukturen

Als Kreisstadt und Mittelzentrum besitzt Rotenburg (Wümme) eine recht hohe Arbeitsplatzzentralität, versorgt also (rechnerisch) nicht nur die eigene Bevölkerung mit Arbeitsplätzen. Die Beschäftigtendichte – definiert als sozialversicherungspflichtig Beschäftigte je 100 Einwohner im Alter 18 bis 65 Jahre lag 2019 bei 102 – das ist der höchste Wert im Landkreis. Da nicht alle Personen dieser Altersgruppe einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nachgehen, lässt sich aus einem Wert von über 100 bereits ein erheblicher Bedeutungsüberschuss Rotenburgs gegenüber dem Umland ableiten. In Verden (Aller) liegt der Wert mit 107 allerdings noch etwas höher.

Anders als noch vor einigen Jahrzehnten ist es heute nicht ungewöhnlich, einen Arbeitsplatz zu haben, der nicht in der Heimatkommune gelegen ist. Deutschlandweit lag der Pendleranteil an den Beschäftigten im Jahr 2018 bei 60 % (2000: 54 %). Immer mehr Menschen legen immer weitere Strecken vom Wohnort zum Arbeitsplatz zurück. Dies ist eine Folge der veränderten Mobilitätsmöglichkeiten, aber auch der immer spezialisierteren Arbeitswelt – und ein wichtiger Aspekt im Hinblick auf das stetig wachsende Verkehrsaufkommen, insbesondere im motorisierten Individualverkehr (MIV).

Große Teile der Beschäftigten der Rotenburger Betriebe wohnen nicht in der Kreisstadt (63 %) – wie umgekehrt auch viele BürgerInnen über die Stadtgrenze auspendeln. Der Pendlersaldo Rotenburgs lag 2019 bei 4.528 Personen, d.h. die Zahl der Einpendelnden ist um 4.528 höher als die der Auspendelnden. Während die Anzahl Ein- wie auch Auspendelnder in den vergangenen Jahren stark angestiegen sind (Einpendelnde + 1.182 seit 2010; Auspendelnde + 1.113), ist der Saldo relativ konstant geblieben (+ 69; entsprechend +1,5 %).

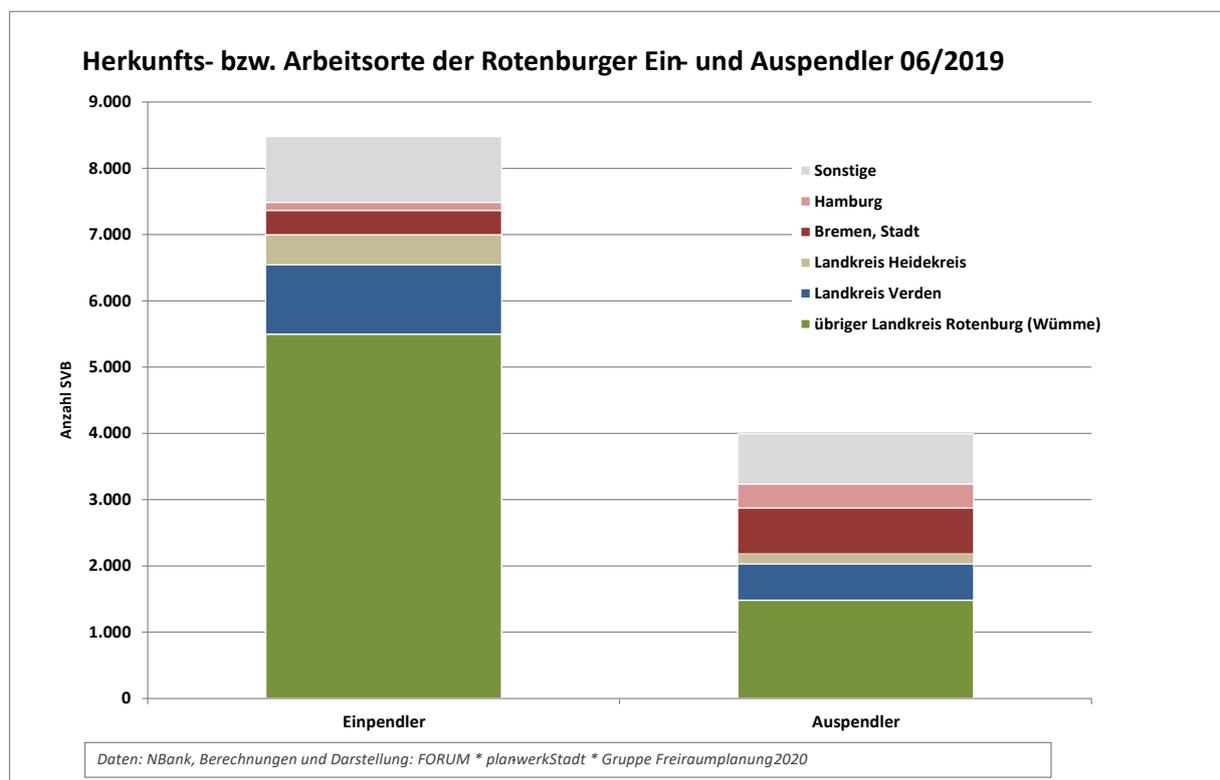


Abb. 31: Herkunfts- bzw. Arbeitsorte der Rotenburger Ein- und Auspendler 06/2019
Darstellung und Berechnungen: FORUM, plan-werkStadt; Daten: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2020

Besonders hoch lag der Anteil Einpendelnder bei den Beschäftigten zwischen 40 und 60 Jahren mit etwa zwei Drittel. 5.497 der 13.787 Beschäftigten (ca. 40 %) wohnte im übrigen Landkreis – das sind fast zwei Drittel aller Einpendler nach Rotenburg. Scheeßel (1.240 Beschäftigte) und Visselhövede (574) sind die wichtigsten Wohnorte nach Rotenburg Einpendelnder. Tatsächlich haben in der Sum-

me mehr Rotenburger Beschäftigte ihren Wohnsitz im übrigen Landkreis als in der Stadt Rotenburg (Wümme) selber (5.143 Personen, Beschäftigtenanteil 37 %).

Ebenso findet auch ein Großteil des Auspendelns über die Stadtgrenze innerhalb des engeren Umfelds des Landkreises statt, wie Abb. 31 zeigt: 1.483 Beschäftigte, somit 36 % aller Auspendelnder, arbeiten im Landkreis Rotenburg. Damit ist der übrige Landkreis als Arbeitsplatz von Rotenburger BürgerInnen bedeutender als die Oberzentren Hamburg (360 Beschäftigte) und Bremen (695) zusammen. Im Landkreis sind Scheeßel (350 Beschäftigte) und Sottrum (211) wichtigste Arbeitsorte für aus Rotenburg Auspendelnde.

Der bereits erwähnte überproportionale Beschäftigtenanteil von Frauen in Rotenburg spiegelt sich auch deutlich in den Pendlerdaten wider. So sind 56 % aller Einpendler Frauen – wohingegen unter den Auspendlern mit 62 % ganz klar Männer in der Mehrzahl sind.

4.4.1 Einkommen

Die spezifischen Beschäftigten- und Branchenstrukturen in der Stadt Rotenburg wirken sich spürbar auf die Einkommenssituation der Bevölkerung aus. Dass die mittlere Haushalts-Kaufkraft (40.447 Euro in 2018) 15 % unter dem niedersächsischen Durchschnittswert und 11 % niedriger als in Verden liegt, steht im Zusammenhang mit der großen Bedeutung von Branchen mit unterdurchschnittlichem Lohnniveau (wie z.B. die Pflege). Auch die bekannte geschlechtsspezifische Lohn-Lücke dürfte angesichts des hohen Beschäftigtenanteils von Frauen ihren Beitrag zur vergleichsweise niedrigen Kaufkraft in Rotenburg leisten.

Eine niedrige Kaufkraft wirkt sich in verschiedener Hinsicht auf Stadtentwicklungsfragestellungen aus. So ist in Rotenburg eine vergleichsweise hohe Sensibilität gegenüber einem Anstieg von Wohnkosten anzunehmen. Bei privaten Investitionen und Standortentscheidungen (beispielsweise Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen) stellt die örtliche Kaufkraft regelmäßig ein wichtiges Entscheidungskriterium dar, so dass Rotenburg (Wümme) diesbezüglich relative Standortnachteile aufweist.

4.4.2 Ausbildung und Fachkräftemangel

Auch in Rotenburg (Wümme) wirkt sich der Fachkräfte- und Nachwuchsmangel zunehmend negativ auf die Entwicklungschancen der örtlichen Wirtschaftsbetriebe aus. In besonderer Weise ist in Rotenburg der Fachkräftemangel bei Pflegeberufen spürbar, aber auch viele andere Betriebe und Branchen klagen über große Probleme bei der Personalrekrutierung.

Teilweise konnten engagierte bzw. in dieser Hinsicht offene Betriebe die Engpässe durch eine gezielte Integration von Geflüchteten abmildern, so z.B. im Bereich der Hotellerie und im Bäckerhandwerk.

Der Ausbildungsbereich bildet spiegelbildlich die Besonderheiten des Rotenburger Arbeitsmarkts ab: Mehr als die Hälfte (52 %) der 720 Ausbildungsplätze (Stand 06/2019) sind im Bereich der öffentlichen und privaten Dienstleistungen angesiedelt, 55 % der Auszubildenden sind weiblich.

Während im Landkreis insgesamt (-1,2 %) und auch in der als Referenz herangezogenen Kreisstadt Verden (Aller) (+/- 0 %) die Zahl der Auszubildenden im Zeitraum 2011 bis 2019 konstant geblieben ist, ist sie in Rotenburg beträchtlich zurückgegangen (- 10 %). Besonders ausgeprägt ist der Rückgang im Bereich Logistik und Gastgewerbe (-21 %) und im produzierenden Sektor (- 12 %), wohingegen die Zahl der belegten Ausbildungsplätze im Bereich der unternehmensorientierten Dienstleistungen sogar um fast ein Drittel zugenommen hat.

Stärken / Potenziale Wirtschaft und Arbeitsmarkt	Schwächen / Risiken Wirtschaft und Arbeitsmarkt
Stabile wirtschaftliche Lage und Arbeitsplatzwachstum	Fachkräftemangel, speziell in den in Rotenburg stark vertretenen Pflegeberufen
Bedeutende Arbeitgeber mit regionaler Strahlkraft in relativ krisensicheren Branchen	Vergleichsweise geringes Einkommensniveau
Lagevorteile (Autobahn, Schiene, Lage im Städtedreieck Hannover, Bremen, Hamburg) als günstige Standortfaktoren	Verkehrsaufkommen durch sehr hohe Pendleranteile
Gute Beschäftigungschancen für Frauen	Überdurchschnittliche hohe Auspendler-Quote bei männlichen Beschäftigten mit Wohnstandort Rotenburg
Teilweise vorbildlich gelungene Integration von Geflüchteten in den Arbeitsmarkt	Starke Konzentration der Beschäftigung auf wenige, bedeutende Branchen und Betriebe mit entsprechender Abhängigkeit von deren Entwicklung
Unbürokratisches, flexibles Management von Flächenanfragen in Abstimmung mit dem Landkreis	Keine koordinierte städtische Ansiedlungspolitik /-strategie, keine spezifischen Personalkapazitäten
	Rückläufige Auszubildenden-Zahlen

4.5 Einzelhandel

4.5.1 Einzelhandelszentralität des Mittelzentrums

Als Mittelzentrum soll Rotenburg auf Grundlage des Landesraumordnungsprogramms zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen und des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitstellen. Rotenburgs Einzelhandelsbetriebe sollen somit nicht nur die Versorgung der Stadtbevölkerung, sondern insbesondere für Artikel des gehobenen Bedarfs (wie z.B. Bekleidung, Schuhe, Sport, Schmuck) auch die Versorgung der Bevölkerung des umgebenden Verflechtungsbereichs sicherstellen. Die Rotenburger Anbieter verfügen aktuell insgesamt über Verkaufsflächen im Umfang von etwa 52.400 m² (Stand 2010).

Dass der Rotenburger Einzelhandel tatsächlich in erheblichem Maße Versorgungsaufgaben über die eigene Bevölkerung hinaus wahrnimmt, belegen aktuelle Daten zur Einzelhandelszentralität, die von der IHK Stade veröffentlicht werden. So besaß Rotenburg (Wümme) im Jahr 2019 zwar verglichen mit dem deutschlandweiten Durchschnitt (Index = 100) eine etwas geringere einwohnerbezogene Kaufkraft (97,1), kann aber einen überproportionalen Umsatz generieren (Indexwert 124,5).

Die Einzelhandelszentralität, deren Index sich aus dem Quotienten aus Umsatzkennziffer und Kaufkraft (multipliziert mit 100) ergibt, liegt somit bei 129. Die Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland nach Rotenburg sind für ein Mittelzentrum gleichwohl als eher unterdurchschnittlich einzuordnen. So liegt die Einzelhandelszentralität in den anderen kreisangehörigen Mittelzentren erheblich höher (Zeven: 171; Bremervörde: 146). Die Einzelhandelszentralität des in dieser Studie vielfach zum Vergleich herangezogenen Verden fällt dagegen mit 119 noch etwas niedriger aus.

Gleichzeitig weist das Verdener Beispiel aber auch auf eine Besonderheit der Konkurrenzsituation vor allem im südlichen Teil des Landkreises hin. So steht der Einzelhandelsstandort Rotenburg, speziell die Rotenburger Innenstadt, nicht nur im Wettbewerb mit den umliegenden Mittel- und Oberzentren, sondern darüber hinaus auch mit dem Sonderstandort „Dodenhof“ (Flecken Ottersberg, Landkreis Verden) mit 125.000 m² Verkaufsfläche. Dodenhof verfügt somit über ein mehr als doppelt so großes Verkaufsflächenangebot wie die gesamte Stadt Rotenburg, und die achtfache Verkaufsfläche

der Rotenburger Innenstadt. Vom Rotenburger Stadtzentrum ist der Standort mit dem Pkw in weniger als 25 Minuten zu erreichen und stellt somit für die Rotenburger Bevölkerung eine attraktive Einkaufsalternative dar, zumal Dodenhof mit seinen umfassenden Parkmöglichkeiten verlässlich langen Öffnungszeiten, Events und Sonderaktionen auch weitere Attraktionsfaktoren bietet. Infolge der guten Kfz-orientierten Verkehrsanbindung (A1 und A27) beeinflusst Dodenhof die Entwicklungspotenziale der integrierten Einzelhandelsstandorte in der gesamten Region. Ottersberg erreicht entsprechend die mit Abstand höchste Einzelhandelszentralität der Region (462).

Erhebungen im Zusammenhang der Erstellung des Rotenburger Einzelhandelskonzepts durch das Handelsberatungs-Unternehmens BBE (2010, s.u.) belegten, dass bereits zum damaligen Zeitpunkt selbst Rotenburger BürgerInnen nur zu etwa 50 % Waren wie Bekleidung, Schuhe und Lederwaren in Rotenburg einkauften. Die bedeutendste Konkurrenz stellten Bremen, Dodenhof, der Internethandel und Hamburg dar – in der genannten Reihenfolge.

4.5.2 Zentrenkonzept und Entwicklungsziele von 2010

Das Zentrenkonzept der Stadt Rotenburg (Wümme) ist im Jahr 2010 als Teil des Einzelhandelskonzepts vom Stadtrat beschlossen worden. Es sieht eine Differenzierung hinsichtlich Lage, Angebot/Sortiment, Versorgungsfunktion und städtebaulichen Rahmenbedingungen in fünf Standortkategorien vor (vgl. Abb. 32).

	Standortbereich	Angebot	Bedeutung	Städtebau	Lage
Zentraler Versorgungsbereich	Hauptgeschäftszentrum (ZVB)	Breites Angebot sämtlicher Betriebstypen und Sortimentsbereiche	Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und das Einzugsgebiet	Städtebaulicher Zusammenhang. Innentypische städtebauliche Gestaltung	Zentrale Lage im Innenstadtbereich
	Wohngebietszentrum (ZVB) (Stadtteilzentrum)	Sortimentschwerpunkt Nahversorgung. Ergänzende Angebot aus anderen Bereichen	Versorgungsfunktion für das Wohngebiet und darüber hinaus	Städtebauliche Einheit der verschiedenen Anbieter	Räuml. Nähe zu dem betreffenden eigenst. Wohngebiet sowie ausreichendes Bevölkerungspotential in fußl. Erreichbarkeit
	Nahversorgungszentrum (ZVB)	Deutliche Konzentration auf Nahversorgung. Nur vereinzelte Ergänzungen	Versorgungsfunktion für den umliegenden Standortbereich ohne weitere Ausstrahlung	Städtebaulicher Zusammenhang. Gewisse Zentrumsbildung	In das Siedlungsgefüge integriert
Kein Zentraler Versorgungsbereich	Solitärer Nahversorgungsstandort	Solitärer Vollsortimenter oder Discounter	Versorgungsfunktion für umliegenden Standortbereich	Fehlende städtebauliche Einheit zu umliegenden Nutzungen. Keine Zentrumsbildung	Häufig an nicht integrierten und verkehrsorientierten Lagen
	Sonderstandort / Fachmarktzentrum (Ergänzungszentrum)	Fachmarkttagglomeration mit großflächigen Anbietern. Nahversorgung nicht im Vordergrund.	Ausrichtung des großflächigen Angebotes auf das gesamte Stadtgebiet und das Einzugsgebiet	Fehlende städtebauliche Einheit zu umliegenden Nutzungen	Verkehrsorientierte Lage an der Peripherie

Abb. 32: Standorttypen in Rotenburg (Wümme) nach dem Zentrenkonzept von 2010
Quelle: BBE 2010

Somit werden das Hauptgeschäftszentrum und die Stadtteil oder Wohngebietszentren sowie das Nahversorgungszentrum als zentraler Versorgungsbereich gezählt – im Unterschied zum solitären Nahversorgungszentrum und dem Sonderstandort/Fachmarktzentrum.

Das **Hauptgeschäftszentrum** ist die Innenstadt von Rotenburg (Wümme). Die Verkaufsfläche der Innenstadt betrug zum Erhebungszeitpunkt des Einzelhandelskonzepts 15.340 qm.



Abb. 33 a-d: Hauptgeschäftszentrum Innenstadt

Als **Wohngebiets- oder Stadtteilzentren** werden die Bereiche (1) „Auf dem Rusch“ mit dem Familienmarkt (4.710 qm) sowie (2) der Standort im Kreuzungsbereich Verdener Straße / Mühlenstraße / Brauerstraße (5.810 qm) festgelegt.

Als einziges **Nahversorgungszentrum** gilt der in Nachbarschaft zum Wohngebietszentrum „Auf dem Rusch“ gelegene, durch EDEKA geprägte Bereich an der Harburger Straße, dem somit eine eher lokale Versorgungsfunktion zugedacht ist (3.400 qm).

Hinzu kommen der **Solitärstandort** an der Brockeler Straße (insbesondere LIDL) mit 1.220 qm, der wiederum eine große Nähe zum **Sonderstandort** Fachmarktzentrum Wümmepark (u.a. mit ALDI, Getränkemarkt HolAb und Deichmann-Schuhgeschäft) aufweist (9.005 qm) und der Sonderstandort Baumarktzentrum im Gewerbegebiet West (6.300 qm).

Die Zentren befinden sich somit (mit Ausnahme der Innenstadt und des Baumarkts) verkehrsgünstig gelegen an den zentralen Rotenburger Verkehrsachsen B 71 und B 215 / B 440.

Das Einzelhandelskonzept empfiehlt, die zentralen Versorgungsbereiche zu stärken und weitere Flächenentwicklungen auf diese Areale zu konzentrieren. Das wohnortnahe Versorgungsangebot soll ausgebaut werden.

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs werden Entwicklungen zwar nicht grundsätzlich ausgeschlossen, sie sollen demnach jedoch nachrangig sein und auf großflächige Ansiedlungen innenstadt-relevanter Anbieter und Sortimente sollte verzichtet werden.



Abb. 34: (a-c): Stadtteilzentrum im Kreuzungsbereich Verdener Straße / Mühlenstraße / Brauerstraße
(a) LIDL-Markt an der Brauerstraße



(b) ALDI-Markt an der Brauerstraße



(c) EDEKA-Markt an der Verdener Straße



Abb. 35: Stadtteilzentrum „Auf dem Rusch“ (Famila)



Abb. 36: Nahversorgungszentrum Harburger Straße (EDEKA)



Abb. 37: Solitärstandort an der Brockeler Straße (LIDL)



Abb. 38 (a/b): Fachmarktzentrum Wümmepark



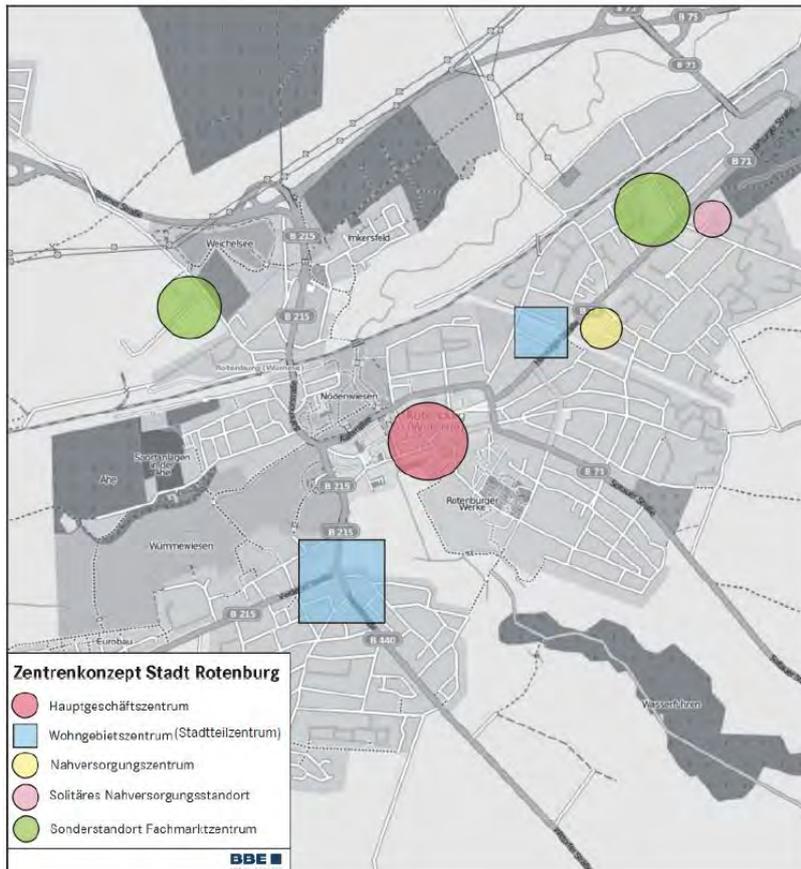


Abb. 39: Standorte des Zentrenkonzepts der Stadt Rotenburg (Wümme) von 2010
Quelle: BBE 2010

Insgesamt wurden bei damals angenommenem leichtem Einwohnerwachstum (auf ca. 24.000 im Jahr 2018) beträchtliche Entwicklungspotenziale für den Rotenburger Einzelhandel erkannt. Um die zum Zeitpunkt der Konzepterstellung 2010 bei einem Wert von 125 liegende Einzelhandelszentralität auf einen Zielwert von etwa 140 zu steigern, sind verschiedene strategische Ansätze entwickelt worden, einhergehend mit einem als vertretbar angesehenen Verkaufsflächen-Entwicklungsrahmen von etwa + 6.000 m².

4.5.3 Standorte und Entwicklungstrends

Wie bereits erwähnt, hat sich die Einzelhandelszentralität Rotenburgs zwar leicht positiv entwickelt (von 125 % auf 129 %), gleichwohl konnte das im Einzelhandelskonzept anvisierte Entwicklungsziel von 140 % bislang nicht erreicht werden. Dennoch ist angesichts der sich kontinuierlich verschärfenden Wettbewerbssituation eine stabile oder leicht positive Entwicklung durchaus als Erfolg zu werten. Da die Entwicklung der realisierten Verkaufsflächen nicht zentral dokumentiert wird, ist es nicht möglich, exakte Aussagen zu treffen, inwieweit der im Konzept hergeleitete vertretbare Verkaufsflächen-Entwicklungsrahmen von etwa + 6.000 m² inzwischen ausgeschöpft worden ist.

Die Industrie- und Handelskammer Stade empfiehlt im Übrigen angesichts der wesentlich veränderten Rahmenbedingungen in ihrer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts.

Insgesamt verfügt Rotenburg weiterhin über eine breite Angebotsvielfalt sowohl hinsichtlich der Produktpalette als auch der Standorte. An fast allen Standorten haben sich zwischenzeitlich Weiterentwicklungen ergeben, die im Folgenden überblicksartig dargestellt werden. Welche konkreten, strukturellen und nachhaltigen Auswirkungen infolge der Corona-Pandemie auf die Einzelhandelslandschaft der Kreisstadt zu erwarten sind, ließ sich zum Redaktionsschluss nicht mit Sicherheit fest-

stellen. Es steht aber zu befürchten, dass gerade kleine, selbständige Betriebe besonders stark in ihrem Fortbestehen gefährdet sein werden.

Im **Hauptgeschäftszentrum** Innenstadt (Abb. 33) hat es in der Zwischenzeit beträchtliche Fluktuationsbewegungen gegeben, die immer wieder auch zu temporären, tw. auch zu dauerhaften Leerständen führten. Da es sich um einen gewachsenen Alt-/Kernstadtbereich handelt, gibt es eine große Bandbreite hinsichtlich Flächengrößen, Ausstattung/Modernisierungsstatus und städtebaulicher Qualität. Vor allem Läden mit sehr kleinen Flächengrößen und Sanierungsbedarf konnten in mehreren Fällen dauerhaft nicht wieder neu belebt werden. Tendenziell hat der Umfang leerstehender Geschäftsflächen seit Mitte der 2010er Jahre zugenommen (vgl. VU Innenstadt). Hervorzuheben ist, dass es gelungen ist, mit dem REWE-Markt an der Große Straße (ehemaliges Verlags-Grundstück) einen attraktiven Vollsortimenter mit ca. 2.000 qm Verkaufsfläche anzusiedeln, der zudem sowohl von der Fußgängerzone als auch rückseitig Eingänge hatte. Mit dem angestammten Bekleidungs-geschäft „Vögele“, hat einer der Innenstadt-Magneten seinen Standort im Jahr 2017 schließen müssen. Hier befindet sich nun eine Woolworth-Filiale. Trotz noch mehrjährigem Mietvertrag hat 2019 der Drogeriemarkt dm nach vier Jahren seinen Standort in der Große Straße geschlossen. Die angestrebte Ansiedlung eines oder mehrerer größerer Magnetbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment ist nicht gelungen.

Im **Fachmarktzentrum „Wümme-Park“** (Abb. 38) hat sich ebenfalls eine Reihe von Veränderungen vollzogen, ohne dass sich aber die Gesamtfläche und die Anbieterstruktur wesentlich verändert hätten. Mit zwei Bebauungsplan-Änderungen wurde auf zwischenzeitliche Leerstände und Ansiedlungsplanungen (z.B. ein „Halal-Markt“, wurde aber letztlich nicht realisiert) reagiert. 2019 öffnete ein neuer NKD-Discounter im Wümme-Park, nachdem einige Jahre zuvor der Innenstadt-Standort des Filialisten aufgegeben worden ist. Das Leerstandsniveau ist aktuell wieder gering. Der Wümme-Park wies bereits 2009/10 mehr als 5.000 qm an Verkaufsflächen mit zentrenrelevantem Sortiment auf, und muss daher als größter Konkurrenz-Standort für das Hauptgeschäftszentrum innerhalb der Stadtgrenzen angesehen werden. Durch die Angebotsbündelung und die sehr gute Erreichbarkeit mit dem Pkw ist der Wümme-Park aber gleichzeitig auch ein wichtiger Standort im Wettbewerb mit anderen Fachmarkt-Zentren der Region (wie z.B. Weser-Park/Bremen oder Dodenhof).

Das **Stadtteilzentrum im Kreuzungsbereich Verdener Straße, Brauerstraße, Mühlenstraße** (Abb. 34) hat der ansässige EDEKA-Markt auf aktuell etwa 1.500 qm Verkaufsfläche ausgebaut. Der LIDL-Markt hat ebenfalls erheblich in einen Umbau investiert, allerdings ohne Erweiterung der Verkaufsfläche.

Im **Stadtteilzentrum „Auf dem Rusch“ (Familia)** (Abb. 35) wie auch beim **E-Center (Nahversorgungszentrum Harburger Straße)** (Abb. 36) hat es in den vergangenen Jahren keine bedeutenden Entwicklungen gegeben. Dies trifft auch auf das **Nahversorgungsangebot an der Brockeler Straße** (Abb. 37) zu, hier ist aber zeitnah ein umfassender Umbau (ohne Verkaufsflächen-Änderung) vorgesehen. Der 2010 noch erwogene Ersatz des Filialisten „Dänisches Bettenlager“ gegenüber von Familia durch einen weiteren Elektronik-Fachmarkt wurde – entsprechend den Empfehlungen des Konzepts – nicht umgesetzt.

Am **Sonderstandort Gewerbegebiet West** vollziehen sich aktuell dahingehend wesentliche Entwicklungen, als der Holzmarkt Behrens seinen dortigen Standort aufgegeben hat und nun alle Aktivitäten im Gewerbegebiet Hohenesch konzentriert. Im Hinblick auf den Einzelhandel ist dies allerdings kaum von Belang, da der Holzmarkt vorwiegend auf gewerbliche Kunden fokussiert war. Die Verlagerung eröffnet auf der anderen Seite neue Entwicklungspotenziale für den südlichen Teil des Gewerbegebiets.

Stärken / Potenziale Einzelhandel	Schwächen / Risiken Einzelhandel
Insgesamt leicht positive Entwicklung des Standorts im Wettbewerb (Einzelhandelszentralität)	Tendenziell wachsender Leerstand im Hauptgeschäftszentrum, mehrere dauerhafte Leerstände
Große Angebots- und Standortvielfalt und gute Versorgung der städtischen Teilräume	Geringe Vielfalt an Magnetbetrieben mit klassischem Innenstadt-Sortiment
Erfolgreiche Ansiedlung eines Vollsortimenters in der Innenstadt	Innerstädtische Konkurrenz für Innenstadt durch Wümme-Park
Recht ausgewogener Mix aus angestammten, inhabergeführten Betrieben und Filialisten in der Innenstadt	Ungewisse Zukunftsperspektiven des stationären Einzelhandels durch Corona-Pandemie
	Schwierige Wettbewerbssituation des inhabergeführten Einzelhandels gegenüber wirtschaftlich leistungsfähigeren Fachmärkten/Filialisten und Internethandel

4.6 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung, Qualität und Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur stellen wichtige Standortfaktoren für die Stadtentwicklung dar. Im Folgenden sollen daher die wesentlichen Aspekte des Themenfelds „Verkehr“ dargestellt und Entwicklungspotenziale sowie Handlungsbedarfe erläutert werden.

Prägend für die verkehrlichen Strukturen Rotenburgs sind die das Stadtgebiet durchziehenden Gewässer, die eine Bündelung der Verkehrsachsen auf die zentralen Brückenübergänge notwendig macht und gleichzeitig etwaige Ausbauüberlegungen infolge der daraus resultierenden Eingriffe in wertvolle Ökosysteme und Naturräume erschwert.

4.6.1 Motorisierter Verkehr

Dem motorisierten Individualverkehr kommt in Rotenburg eine hohe Bedeutung zu. Statistisch kam auf jede*n erwachsene*n Einwohner Rotenburgs bereits 2010 0,58 Pkw, im Landkreis betrug der Wert sogar 0,65 Pkw (Niedersachsen: 0,62). Diese Werte dürften angesichts des ungebrochenen Anstiegs der Motorisierung heute noch etwas höher liegen.

Wie schon mehrfach angesprochen, ist die zentral im „Metropol-Dreieck“ Hannover-Hamburg-Bremen gelegene Kreisstadt Rotenburg (Wümme) gut in die regionalen und überregionalen Straßennetze eingebunden.

Rotenburg ist dabei mit den Bundesstraßen B215 (Verden), B440 (Visselhövede), B75 (Bremen/Hamburg) und B71 (Zeven/Soltau) selber ein wichtiger Knotenpunkt des motorisierten Verkehrs (vgl. Abb. 40). Im äußersten Norden, im Ortsteil Mulmshorn, reicht das Stadtgebiet zudem bis auf wenige 100 m an die Anschlussstelle Bockel der Bundesautobahn A1 heran.

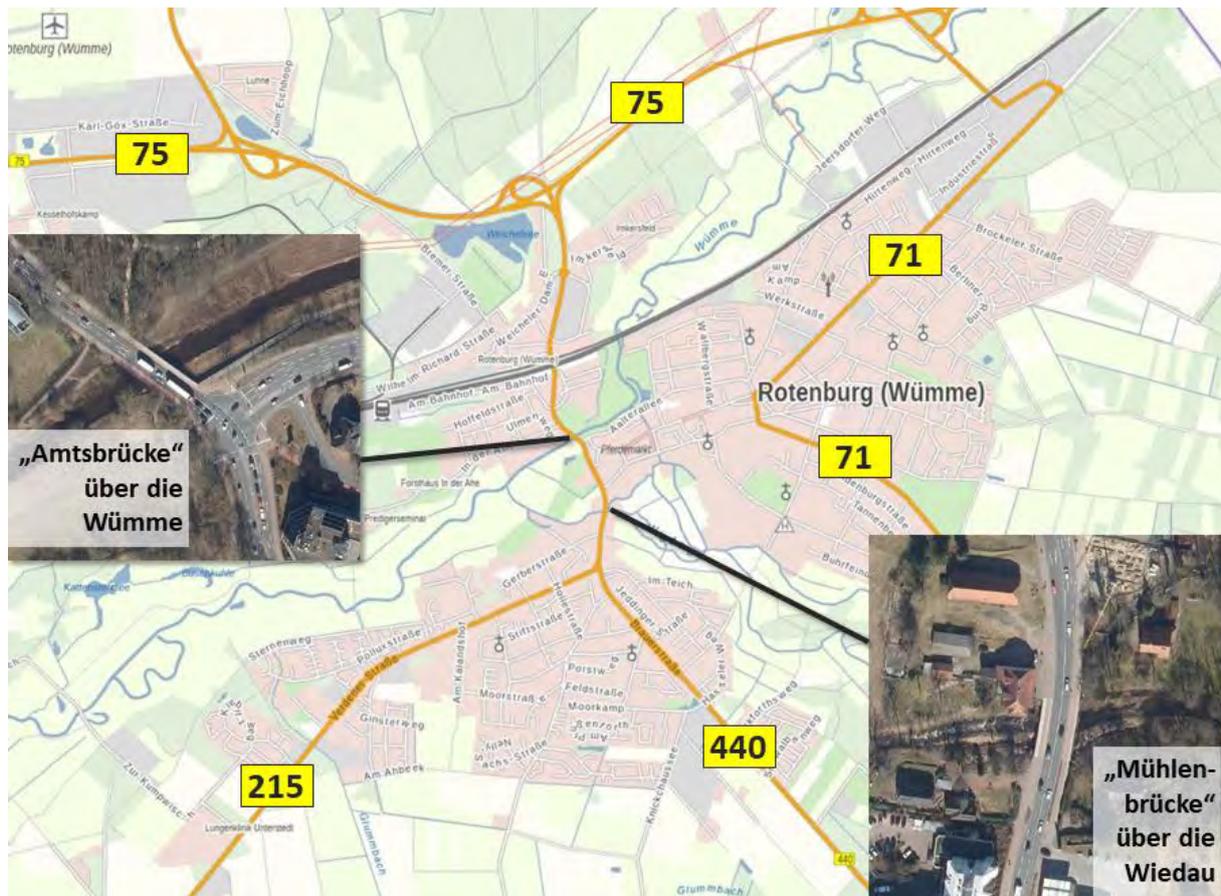


Abb. 40: Verlauf der Bundesstraßen durch die Kernstadt mit Engpässen Amtsbrücke und Mühlenbrücke
 Karte: GeoBasis-DE/ZSTG ; Luftbilder: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

Abgesehen von der Achse B75 kreuzen alle genannten Bundesstraßen unmittelbar den zentralen Bereich der Kernstadt. Umgehungen als Entlastungen der Kernstadt für den Durchgangsverkehr existieren nicht. Folglich kommt es in der Kernstadt, und hier speziell an den zentralen Gewässerübergängen Amtsbrücke (über die Wümme) und Mühlenbrücke (Wiedau) regelmäßig zu massiven Verkehrsstockungen. Auch Lärmemissionen treten in erheblichem Maße auf.

In der Vergangenheit sind zwar verschiedene Ortsumgehungs-Varianten erwogen und teilweise im Bundesverkehrswegeplan als „weiterer Bedarf“ geführt worden. Letztlich kam es aber zu keiner Realisierung, u.a. aus Kosten- und Umweltverträglichkeitsgründen, aber auch aufgrund von Zweifeln bzgl. der konkreten Entlastungswirkung.

Der Auszug aus der Verkehrsmengenkarte des Landes aus dem Jahr 2015 (vgl. Abb. 41) zeigt, dass die Mühlenstraße, und hier die auf zwei Fahrspuren geführte Brücke über die Wiedau mit täglich 20.000 Fahrzeugen (zuzüglich 1.000 Lkw) den größten verkehrlichen „Flaschenhals“ der Stadt bildet. Sie nimmt nicht nur die in Nord-Süd-Richtung (bzw. umgekehrt) die Stadt querenden Verkehre auf, sondern bildet auch das „Scharnier“ für die Verbindung des südwestlichen Teils der Kernstadt mit der Innenstadt und dem nordwestlichen Stadtraum. Zum Vergleich: Das Verkehrsaufkommen entspricht fast einem Drittel (28 %) der Verkehrsmenge, die täglich den Abschnitt der A1 in Höhe Bockel passiert. Die Hansestraße (Amtsbrücke) bewältigt am Tag immerhin 16.800 Fahrzeuge (+1.400 Lkw). Auch über die Verdener Straße (11.500 Fahrzeuge + 700 Lkw), die Harburger Straße (8.100 + 100) und die Soltauer Straße (7.100 + 300) werden erhebliche Verkehrsmengen durch die Kernstadt geführt.



Abb. 42: Beschilderung: Parkhaus des Klinikums voll belegt



Abb. 43: Parkdruck „Auf dem Loh“

In Wohngebieten ist vor allem in Bereichen mit verdichteter Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau/Reihenhäuser) erhöhter Parkdruck mit den entsprechenden Begleiterscheinungen festzustellen. Dies trifft u.a. auch auf das Untersuchungsgebiet „Auf dem Loh“ zu. Grundsätzlich nehmen Parkflächen und abgestellte Fahrzeuge in den Wohnquartieren erhebliche Flächenanteile in Anspruch und prägen den Gesamteindruck der Straßenzüge.

4.6.3 Öffentlicher Personenverkehr

Rotenburgs Angebot im öffentlichen Personenverkehr wird vor allem durch die gute Einbindung in das Schienennetz über den Bahnhof an der Bahnstrecke Hamburg-Bremen geprägt sowie durch die Mitgliedschaft im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN) und in der Verkehrsgemeinschaft Nordost-Niedersachsen (VNN) im südlichen Hamburger Umland. Seit Dezember 2019 gilt zudem auf den Schienenstrecken im Regionalverkehr im Landkreis Rotenburg (Wümme) der Tarif des Hamburger Verkehrs-Verbunds (HVV). Ergänzt wird das Angebot durch zwei Bürgerbuslinien mit ehrenamtlichem Fahrpersonal.

Im aktuellen Fahrplan 2020 werden werktäglich etwa 40 direkte Verbindungen mit dem Metronom (als Regionalbahn oder Regionalexpress) nach Hamburg und 30 direkte Verbindungen nach Bremen angeboten. Die Reisezeit beträgt nach Bremen Hbf 22 bzw. 32 Minuten (Regionalexpress/ Regionalbahn), nach Hamburg Hbf 47 bzw. 56 Minuten. Mit der schnelleren Regionalexpress-Verbindung RE4 können Reisende von Rotenburg auch nach Tostedt und Buchholz im benachbarten Landkreis Harburg (und zurück) gelangen, die Regionalbahn RB41 verbindet Rotenburg zusätzlich u.a. mit Sottrum, Scheeßel und Lauenbrück im Landkreis Rotenburg (Wümme) und Ottersberg im Landkreis Verden. Hinzu kommen werktäglich zwölf direkte, derzeit mit Diesel-Triebzügen bediente Anschlüsse in die benachbarte Kreisstadt Verden mit der EVB (als RB76), die eine Fahrzeit von 19 Minuten in Anspruch nehmen. Im aktuellen Bundesverkehrswegeplan ist ein Ausbau der derzeit eingleisigen Verdener Strecke zur durchgehend zweigleisigen Hauptbahn vorgesehen.

Der regionale und überregionale Nahverkehr wird darüber hinaus durch Linienbusse gewährleistet, die von Weser-Ems-Bus betrieben werden. Als Kreisstadt und Mittelzentrum ist Rotenburg (Wümme) Knotenpunkt einer großen Zahl von Buslinien, wobei die Nebenlinien allerdings auf die SchülerInnenbeförderung und damit auf die Schulzeiten fokussieren. Regionale Hauptlinien sind die Buslinien 800 von und nach Bremervörde (über Zeven) und die Linie 880 (Visselhövede) (vgl. Abb. 44). Zentraler Verknüpfungspunkt der Buslinien ist die Haltestelle am Bahnhof. Die Linie 800 erreicht bzw. verlässt die Kernstadt von bzw. nach Norden und bindet u.a. die Von-Düring-Kaserne, den Weichelsee und die Gewerbegebiete an, die 880 verkehrt über die Soltauer Straße, Glockengießerstraße, Aalterallee und Bahnhofstraße.



Abb. 44: Auszug aus dem Liniennetz des Regionalverkehrs im Landkreis Rotenburg (Wümme) 2019/20
 Quelle: Verkehrsgemeinschaft Nordost-Niedersachsen GbR

Als Linien 802 und 803 werden in Trägerschaft des lokalen Bürgerbusvereins zwei lokale, von ehrenamtlichem Fahrpersonal gesteuerte Bürgerbusse geführt, die werktags tagsüber (außer mittags) und samstags vormittags verkehren und am Bahnhof starten und enden.

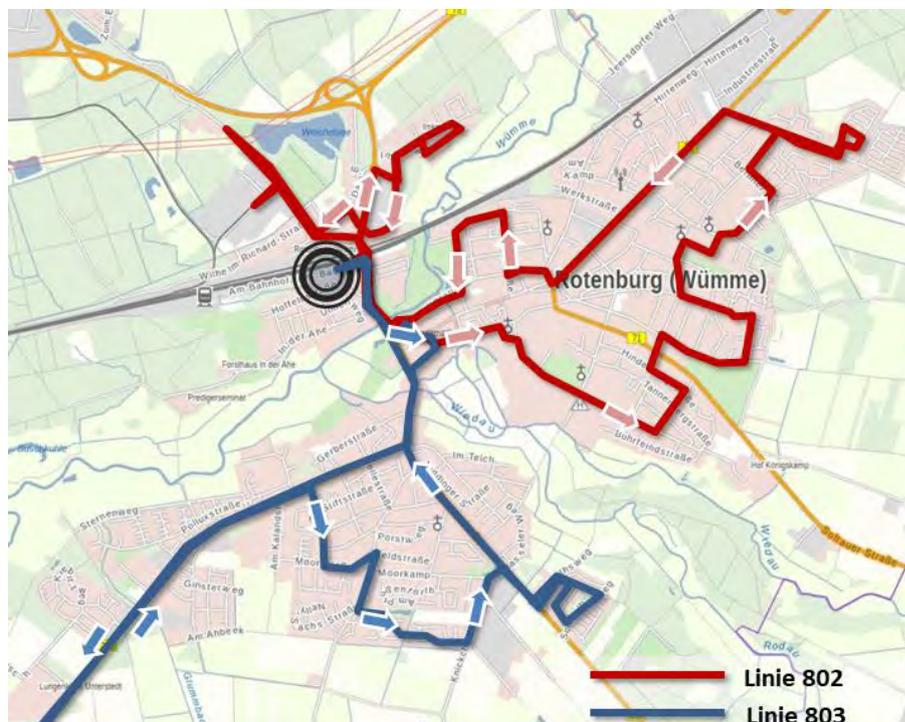


Abb. 45: Linienführung der Bürgerbuslinien 802 und 803
 Kartengrundlage: GeoBasis-DE/ZSTG; Bearbeitung: FORUM, plan-werkStadt

Die Linie 802 bedient den nordöstlichen Teil der Kernstadt mit dem Untersuchungsgebiet „Wohngebiet Auf dem Loh“, die Linie 803 den südwestlichen Teilraum (Mühlenende), wie Abb. 45 zeigt. Vom Bahnhof aus verkehrt die Linie 802 über die Lindenstraße (mit Klinikum), Wiedastraße, Am Galgenberg, Jägerhöhe, Dresdener Straße und auf dem Rückweg über Harburger Straße, Glockengießerstraße und Wallbergstraße, Ringstraße und Nödenstraße (incl. Ronolulu). Anschließend startet die 802 zu einem weiteren, kürzeren Rundkurs Richtung Gewerbegebiet/Baumarkt und Weichelsee. Die Linie 803 steuert über die Verdener Straße den Ortsteil Unterstedt an und quert auf dem Rückweg das Mühlenende, um anschließend über die Brauerstraße zurückzukehren. Die Linie 802 verkehrt wochentags achtmal, die Linie 803 siebenmal.

Die Haltestellen sind im gesamten Stadtbereich überwiegend sehr einfach gestaltet und spartanisch ausgestattet, ohne Sitzmöglichkeiten und Witterungsschutz, und tragen nicht zur Attraktivität des ÖPNV bei (vgl. Haltestellen im Untersuchungsgebiet „Auf dem Loh in Abb. 46).



Abb. 46: Haltestellen im Untersuchungsgebiet „Auf dem Loh

4.6.4 Fuß- und Radverkehr

Innerhalb der Kernstadt kommt dem Fuß- und Radverkehr aufgrund der vergleichsweise kurzen Wegstrecken naturgemäß eine zentrale Bedeutung zu. Speziell zur Vermeidung weiterer Belastungen des Verkehrsnetzes durch den MIV, aus Gründen des Klima- und Emissionsschutzes und im Sinne der Gesundheitsförderung der Bevölkerung ist ein hoher und möglichst steigender Anteil des Fuß- und Radverkehrs zu befürworten. Des Weiteren spielt im gesamten Landkreis auch der touristische Radverkehr eine wichtige Rolle. Die Stadt verfügt über ein gut ausgeschildertes Radwegenetz mit attraktiven Themenrouten rund um Rotenburg und ist Teil des überregionalen Wümme-Radwegs zwischen Lüneburger Heide und Weser. Mit der Mitgliedschaft im Klimaschutzbündnis und der Erstellung eines Radverkehrskonzeptes hat die Stadt schon 2013 die nachhaltige Stärkung der Nahmobilität durch die Förderung des Umweltverbundes beschlossen. Bereits im Jahr 2012 wurde die Stadt vom niedersächsischen Wirtschaftsministerium für ihre vorbildliche, „attraktive und architektonisch hochwertige Bike & Ride-Anlage“ unmittelbar in Gleisnähe im Bahnhof als „Fahrradfreundliche Kommune“ ausgezeichnet. Mit dem Straßenzug „Hemphöfen“ und der „Gerberstraße“ verfügt Rotenburg zudem über zwei Fahrradstraßen im Kernstadtgebiet.

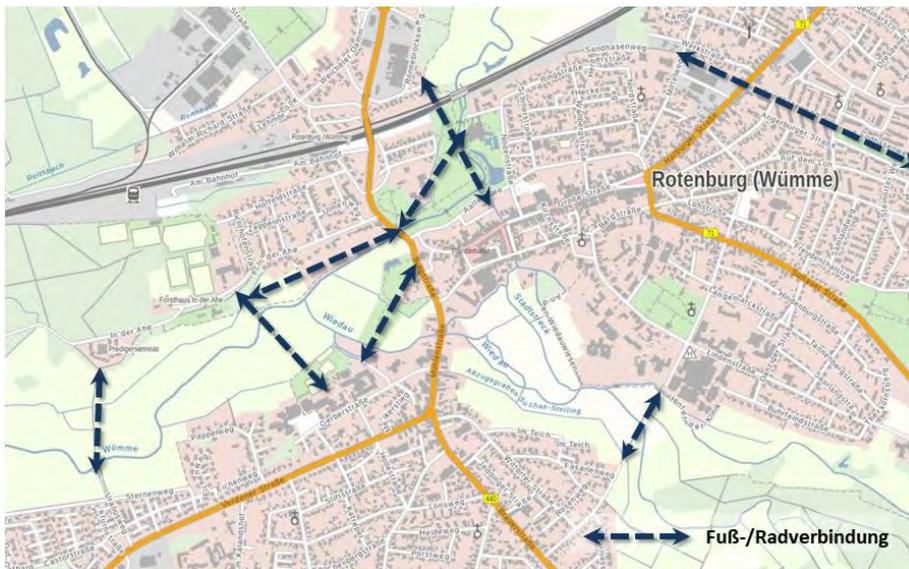


Abb. 47: Komfortable Abkürzungen für Fuß- und Radverkehr (schematisch)
Kartengrundlage: GeoBasis-DE/ZSTG; Bearbeitung: FORUM, plan-werkStadt

Die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr in Rotenburg sind gleichwohl insgesamt als ambivalent zu bezeichnen. Besonders positiv hervorzuheben sind die diversen, nicht-motorisierten VerkehrsteilnehmerInnen vorbehaltenen Wegeführungen abseits der stark belasteten Verkehrsachsen, über die sich Strecken zwischen verschiedenen Teilräumen der Kernstadt schnell und teils komfortabel zurücklegen lassen. Dies betrifft vor allem die Querungen der Wümme (zwischen dem Mühlenende und Ahe / Bahnhof), der Wiedau (zwischen den Schulstandorten in der Gerberstraße und Heimathaus sowie zwischen dem Wohngebiet nördlich der Brauerstraße und dem Klinikum) sowie der Bahnstrecke (Unterquerung Nödenwiesen / Imkersfeld). Gerade weil sie die Anbindung vieler städtischer Wohnquartiere mit zentralen Destinationen wie Bahnhof, Schulen und Klinikum wesentlich verbessern, werden diese Achsen intensiv in Anspruch genommen.



Abb. 48: Beschilderung des Rotenburger Radwegenetzes



Abb. 49: Verbindung durch die Nödenwiesen für Fuß- und Radverkehr

Auf der anderen Seite sind dennoch auch Defizite und Optimierungspotenziale des Fuß- und Radwegenetzes festzuhalten. Teilweise mangelt es an Durchlässigkeiten und Verknüpfungen, wodurch die gut ausgebauten Streckenabschnitte ihre verkehrlichen Potenziale nicht voll entfalten können. An stark durch den motorisierten Verkehr in Anspruch genommenen Straßenabschnitten kommt es vielfach zu Konflikten mit dem Fuß- und Radverkehr. An den großen Verkehrsachsen werden Radwege nicht durchgehend separat geführt, sondern sind teilweise lediglich als Schutzstreifen auf der Fahrbahn gekennzeichnet (z.B. an der Verdener Straße). In der gesamten Stadt werden Fuß- und Radweg

vielfach gemeinsam auf dem schmalen Bordstein geführt, so dass Nutzungskonflikte und gefährliche Situationen vorprogrammiert sind.



Abb. 50: Radverkehr wird an der auf der stark befahrenen Verdener Straße auf dem Schutzstreifen geführt



Abb. 51: Umstrittene Verkehrsführung in der Goethestraße

Der Straßenzug Goethestraße/Bergstraße ist seit längerem in der Diskussion aufgrund der bislang unbefriedigenden Verkehrsführung zum Nachteil des Radverkehrs (vgl. VU Innenstadt). Parkende Fahrzeuge gefährden u.a. im Umfeld des Klinikums, im Straßenzug Jägerhöhe und an der Aalter Allee Fuß- und Radverkehr. Im Bereich von Einmündungen kleinerer Straßen in die Hauptverkehrsstraßen kommt es häufiger zu gefährlichen Situationen (Vorfahrts-Missachtung). Auch ist generell der (Unterhaltungs-)Zustand vieler Wegabschnitte verbesserungsbedürftig, u.a. im Untersuchungsgebiet „Auf dem Loh“ und an der Brauer-, Glockengießer- und Harburger Straße (Bürgerhinweise) und Radfahrende wünschen sich stärker auf den nicht-motorisierten Verkehr zugeschnittene Ampelschaltungen. Auch Komfort und Ausbauqualität der Trassen durch die Flussniederungen sind höchst heterogen. Die Attraktivität wird teilweise u.a. durch fehlende Beleuchtung, einen mäßigen Wegezustand und speziell im Bereich der Bahnquerung in den Nödenwiesen durch eine geringe Durchfahrts Höhe gemindert. Es mangelt zudem in weiten Teilen der Stadt an modernen Fahrrad-Abstellanlagen.

Stärken / Potenziale Verkehr	Schwächen / Risiken Verkehr
Insgesamt gute Anbindung an regionales und überregionales Straßen- und Schienennetz	Hohe Belastung durch die Kernstadt querende, stark frequentierte Bundesstraßen
Direkte Bahnanbindungen an die Oberzentren Hamburg und Bremen sowie das Mittelzentrum Verden	Innerhalb der Kernstadt wenig attraktives Bus-Angebot, basierend auf Bürgerbus mit geringer Taktfrequenz
Vorbildliche Bike & Ride Station	Wenig attraktive Haltestellen
Attraktive Querverbindungen durch die Flussniederungen für nicht-motorisierten Verkehr	Parkdruck in den Bereichen Bahnhof, Innenstadt, Klinikum, Wohngebiete (teilweise) ...
Gut ausgeschildertes (Fuß- und) Radwegenetz mit attraktiven Themenrouten	... dadurch auch Gefährdung Fuß- und Radverkehr
	Radwege an Hauptstraßen nicht durchgehend getrennt von der Fahrbahn geführt
	Unzureichende Fahrrad-Infrastruktur
	Teilweise mangelnde Durchlässigkeiten und Verknüpfungen des Radwegenetzes, unbefriedigend gelöste Konflikte zwischen motorisiertem Verkehr und vor allem Radverkehr in verschiedenen Straßenzügen

4.7 Bildungs-, Sozial- und Gesundheitsinfrastruktur

Als Kreisstadt und Mittelzentrum verfügt Rotenburg (Wümme) über ein breites und umfassendes Angebot an Bildungs-, Sozial- und Gesundheitsinfrastruktur – und nimmt diesbezüglich teilweise auch Versorgungsfunktionen für das Umland wahr.

4.7.1 Schulen und Bildungsinfrastruktur

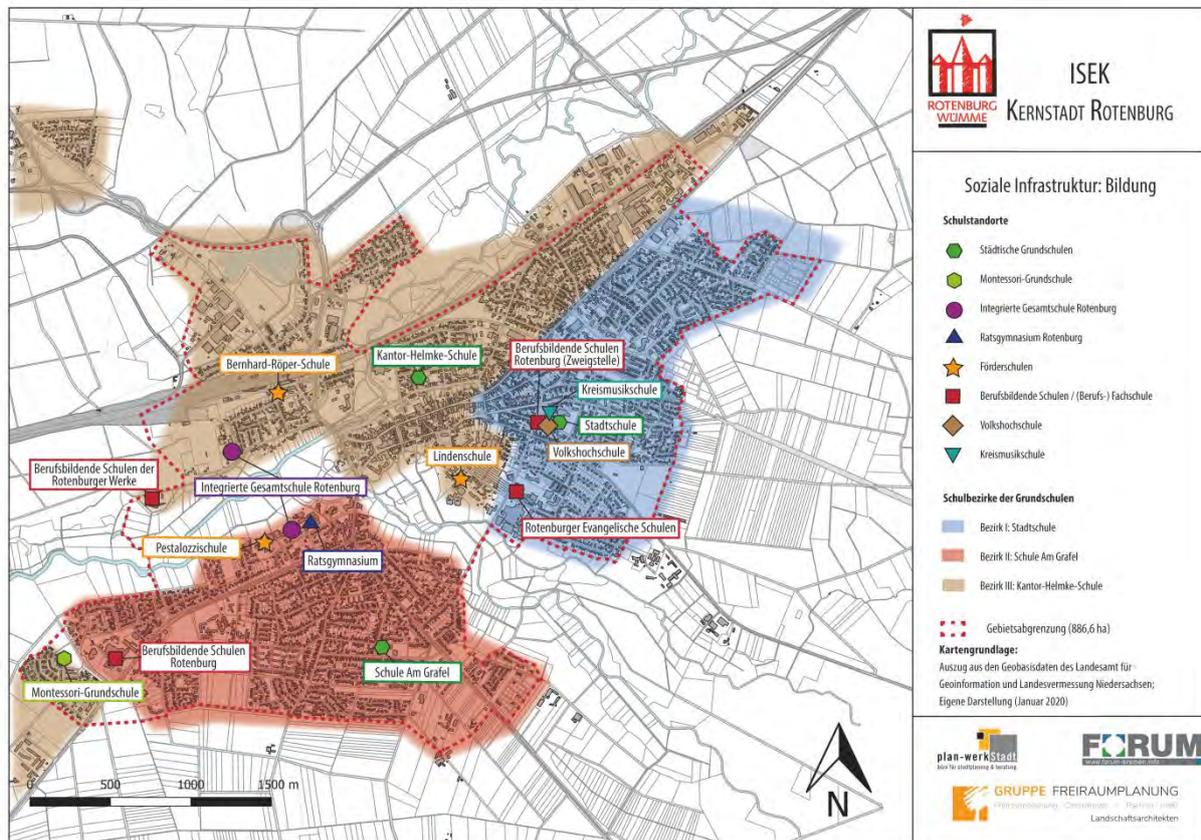


Abb. 52: Bildungsinfrastruktur in der Kernstadt von Rotenburg (Wümme) (größere Abbildung im Anhang)

In der Primarstufe gibt es in Rotenburg drei in etwa gleich große Grundschulstandorte mit offenem Ganztagsangebot in städtischer Trägerschaft:

- Die im Untersuchungsgebiet „Wohngebiet Auf dem Loh“ gelegene „Stadtschule“ in der Freudenthalstraße 3 (285 Schülerinnen und Schüler – SuS – im Schuljahr 2020/21),
- die „Kantor-Helmke-Schule“ am Wümmeweg (191 SuS), zu deren Einzugsgebiet auch die dörflichen Ortschaften Unterstedt, Mulmshorn, Borchel und die Siedlung Luhne gehören und die über einen Außenstelle mit zwei kombinierten Klassen in Waffensen (24 SuS) verfügt und
- die „Schule am Grafel“ in der Süderstraße 25 (260 SuS im Schuljahr 2020/21) ist der zentrale Grundschulstandort für den südlichen und westlichen Teil der Kernstadt (Mühlenende).

Die Schulen werden kontinuierlich entsprechend den Anforderungen erweitert und ausgebaut. So verfügen die Stadtschule und die Schule am Grafel inzwischen über eine Mensa. Die Ausgestaltung der Mensa der Kantor-Helmke-Schule befindet sich momentan aufgrund der bisher ungeklärten Standortwahl und der damit verbundenen Frage „Neubau oder Anbau“ in der planungstechnischen Abstimmung zwischen Schulleitung und den VertreterInnen des Amt für Planung, Entwicklung und Bau der Stadtverwaltung Rotenburg (Wümme).

Darüber hinaus wurde im Jahr 2002 eine von einer Elterninitiative getragene Montessori-Grundschule gegründet. In dem 2008 fertiggestellten Neubau am Kiebitzweg 8 ist ein Kinderhaus (Kindertagesstätte) integriert. Der Einzugsbereich dieser freien Grundschule reicht über die Stadtgrenzen hinaus.

Die weiterführenden Schulen in Rotenburg bilden gemeinsam mit der Förderschule Pestalozzischule beidseits der Wümme im Südwesten Rotenburgs einen großen Bildungskomplex. Eine die Wümmequerende Wegeverbindung für Fuß- und Radverkehr verbindet beide Teilstandorte.

Zu dem Komplex gehören:

- Das Ratsgymnasium Rotenburg in der Gerberstraße 14, mit aktuell 904 Schülern der größte Gymnasialstandort in Trägerschaft des Landkreises Rotenburg,
- die in kommunaler Trägerschaft befindliche, 2014 gegründete Integrierte Gesamtschule Rotenburg (Wümme) (IGS Rotenburg), (760 SuS mit Teilstandorten in der Gerberstraße 16 und nördlich der Wümme, In der Ahe 30.
- die vom Landkreis Rotenburg (Wümme) getragene Pestalozzischule (Gerberstraße 18), eine von etwa 60 Kindern besuchte Förderschule mit dem Schwerpunkt Lernen und Förderzentrum für den gesamten südlichen Landkreis.

Die IGS bietet als Alternative zum gegliederten Schulwesen aus Gymnasium, Realschule, Hauptschule und Förderschule Lernangebot für alle traditionellen Schulwege. Seit ihrer Gründung im Jahr 2014 ist die IGS jährlich in einen weiteren Jahrgang gewachsen und reicht nunmehr bis zum 10. Jahrgang. Über die Einrichtung einer Oberstufe, die es ermöglichen würde, an der IGS auch die allgemeine Hochschulreife zu erlangen, wurde länger politisch gerungen. Der Stadtrat hat aus Sorge um die Tragfähigkeit von dann insgesamt drei Oberstufen in der Stadt (incl. Berufsschule) eine eigene Oberstufe an der IGS abgelehnt. Aktuell werden die Jahrgänge 6 bis 8 am IGS-Standort „In der Ahe“ unterrichtet, und die Jahrgänge 5 sowie 9 und 10 am IGS-Standort „Gerberstraße“. Sofern ein entsprechendes Konzept von den betreffenden Gremien unterstützt wird, sollen die höheren Jahrgänge (ab Klassenstufe 8 aufwärts) mittelfristig am Standort „In der Ahe“ gebündelt werden.

Die durch die IGS abgelöste einstige Haupt- und Realschule in Rotenburg ist formell im Sommer 2019 ausgelaufen und aufgelöst worden. Die Realschule war im nördlichen Standortteil der heutigen IGS untergebracht, die Ganztags Hauptschule Theodor-Heuss-Schule in der Gerberstraße. Für die IGS-Gründung und –Entwicklung sind seitens der Stadt umfassende Investitionen getätigt worden, um die Gebäude für die veränderten Anforderungen herzurichten und auszubauen.

Aufgrund der einstweilen gescheiterten Oberstufengründung haben die IGS Rotenburg und die IGS Zeven eine Kooperationsvereinbarung getroffen, wonach Rotenburger IGS-SchülerInnen ab dem Schuljahr 2021/22 einen Anspruch auf einen Oberstufenplatz in Zeven erhalten.



Abb. 53: Grundschule „Schule am Grafel“



Abb. 54: Grundschule „Stadtschule“



Abb. 55: IGS Rotenburg (Wümme), Standort Gerberstraße



Abb. 56: Ratsgymnasium Rotenburg (Wümme)

Nachfolgende Zusammenstellung ermöglicht einen Überblick über die weiteren Bildungsangebote in Rotenburg:

- Die mit Hauptsitz und Verwaltung in der Verdener Straße gelegene Berufsbildende Schule Rotenburg (Wümme) (Europaschule) wird vom Landkreis getragen und aktuell von 2.204 SuS besucht. Sie bietet ein umfassendes, berufsbezogenes Bildungsangebot (Berufsschulen, Berufseinstiegsschulen, Berufsfachschulen, Fachschulen, Fachoberschulen bis hin zu beruflichen Gymnasien mit unterschiedlichen Schwerpunkten). Hier kann auch die allgemeine Hochschulreife erlangt werden, was derzeit insbesondere von AbgängerInnen der IGS Rotenburg wahrgenommen wird. Eine Zweigstelle der Berufsbildenden Schule befindet sich in der Freudenthalstraße, in Nachbarschaft der Stadtschule im Untersuchungsgebiet „Auf dem Loh“.
- Die Berufsbildenden Schulen der Rotenburger Werke der Inneren Mission "tobbi" (In der Ahe 33) bieten berufliche Bildung für Menschen mit Behinderung an.
- Die Rotenburger Evangelische Schulen (Elise-Averdieck-Str. 17) ist eine Fachschule für Sozialpädagogik sowie Berufsfachschule für SozialassistentInnen mit einer Schülerschaft etwa 500 Personen.

Zwei weitere Schulen sind als Förderschulen mit unterschiedlichen Schwerpunkten etabliert:

- Die Lindenschule (Lindenstraße 14) ist eine von etwa 190 SuS aus dem weiteren Umfeld besuchte, den Rotenburger Werken zugehörige Förderschule mit Schwerpunkt „geistige Entwicklung“ für die Klassenstufen 1 bis 12. Etwa ein Drittel der Schülerschaft wohnt in den Rotenburger Werken.
- Die Bernhard-Röper-Schule (Standort: Am Bahnhof 3, Träger: Heilpädagogische Kinder- und Jugendheim e.V.) richtet sich gezielt an SuS, die aufgrund von emotionalen und sozialen Defizite

und Störungen keine öffentliche Schule besuchen können. Derzeit werden dort 78 SuS beschult, die teilweise auch in der Einrichtung wohnen (z.B. stationäre Wohngruppen).

Abschließend zu nennen sind

- die seit 1972 bestehende Kreismusikschule Rotenburg (Wümme) mit kreisweiter Zentrale im eigenen Schulgebäude in der Freudenthalstraße 1, in Nachbarschaft von Stadtschule und Zweigstelle der Europaschule und
- die in städtischer Trägerschaft befindliche Volkshochschule Rotenburg(Wümme) mit Hauptsitz im Untersuchungsgebiet „Innenstadt“ im Kantor-Helmke-Haus, Am Kirchhof 10. Sie hält ein breites Bildungsangebot vor und bietet auch in Scheeßel, Sottrum, Visselhövede Veranstaltungen an. Der Einrichtung fehlen Räume für Archiv, Lagerung, Gesundheit und Bewegung.

4.7.2 Kinderbetreuung

Angesichts der Einführung des Rechtsanspruchs auf Kindertagesbetreuung, sich wandelnder Anforderungen der Familien und zuletzt wieder steigender Kinderzahlen ist das Kinderbetreuungsangebot in Rotenburg in den vergangenen Jahren kontinuierlich angepasst und qualitativ wie quantitativ ausgeweitet worden.

Während die externe Betreuung im Kindergartenalter längst zur Normalität geworden ist (Betreuungsquote recht konstant bei ca. 90 %), weiten sich Anteil und Intensität der Betreuung im Krippenbereich (U3) noch weiter aus. Gemessen an den Kindern im Alter U3 betrug die Betreuungsquote gem. amtlicher Landesstatistik im Jahr 2019 in der Stadt Rotenburg (Wümme) 24 % - gegenüber 20 % fünf Jahre zuvor. Damit lagen Anteil und Entwicklung leicht über dem Durchschnitt im Landkreis (23 % im Jahr 2019 – 19 % im Jahr 2014) und nur leicht unter dem Landesdurchschnitt (25% 2019 / 21 % 2014).

Potenziellen Nachholbedarf deuten dagegen die Zahlen bzgl. der Ganztagsbetreuung mit mindestens 35 Stunden wöchentlich an, speziell im Bereich U3. Der diesbezügliche Anteil lag in der Stadt Rotenburg mit lediglich 18 % im Krippenbereich und 21 % im Kindergartenbereich deutlich unter dem Landesdurchschnitt (38 % / 21 %). Bemerkenswert ist insbesondere, dass anders als bislang in Rotenburg landesweit offenbar gerade bei kleineren Kindern eine längere Betreuungszeit in Anspruch genommen wird als im Kindergartenbereich.

Im Frühjahr 2020 wurden 191 Krippenplätze und 732 Betreuungsplätze für Kinder im Kindergartenalter vorgehalten. Die Stadt (43 % der Betreuungsplätze) und die Kirchen (41 %) treten als wichtigste Träger der Betreuungseinrichtungen auf. Weitere Akteure sind Vereine/Initiativen und die Lebenshilfe.

Das Angebot ist konzeptionell überaus vielfältig und umfasst u.a. einen Naturkindergarten und eine „Waldkinderkrippe“ im Ahe-Wald, Angebote im Montessori-Kinderhaus, eine städtische Einrichtung, die nach dem Kneipp-Gesundheitskonzept arbeitet, diverse Einrichtungen mit Sprach-Schwerpunkt und „das Haus für Kinder“ der Lebenshilfe mit zwei heilpädagogischen Kleingruppen für Kinder mit Förderbedarf. Eine Integrationsgruppe gibt es in dieser Einrichtung hier ebenfalls, wie auch in zwei kirchlichen Kindertagesstätten.

Alle Krippen und Kindergärten bieten inzwischen Sonderöffnungszeiten ab 7:30 Uhr oder früher an sowie auch Mittagessen. Ganztagsgruppen bzw. Sonderöffnungszeiten über 15 Uhr hinaus gibt es allerdings bisher erst vereinzelt (s.o.).



Abb. 57: Kindertagesstätte „Aktion Kindergarten e.V.“ in der Bischofstraße



Abb. 58: Neue Kindertagesstätte „Villa Kunterbunt“ im Baugebiet Brockeler Straße II

Darüber hinaus stehen Tagespflegepersonen als alternative Betreuungsmöglichkeit zur Verfügung. Sie werden über den Landkreis vermittelt. Zwei Tagespflegestellen – darunter eine an der Von-Düring-Kaserne – sowie ein Tagespflegevertretungsstützpunkt komplettieren das Angebot.

Über die bereits genannten Ganztagsangebot an den Schulen hinaus gibt es keine weitergehenden allgemeinen Betreuungsangebote für Schulkinder in Rotenburg. Ferienbetreuungen werden schulseitig ebenfalls nicht angeboten.

Nach Einschätzung der Verantwortlichen in der Stadt decken die Angebote den Bedarf der Familien weitestgehend ab. Der weitere Ausbau wird entsprechend den sich tatsächlich einstellenden Bedarfen vorgenommen, beispielsweise im Zusammenhang mit der Entwicklung neuer Wohngebiete. So wurden 2018 30 neue Krippenplätze und 50 Kindergartenplätze und 2019 weitere 50 Kindergartenplätze bereitgestellt. Als integraler Bestandteil des neuen Baugebiets Brockeler Straße II wurde die neue Kindertagesstätte „Villa Kunterbunt“ in Trägerschaft des Ev.-luth. Diakonissen-Mutterhauses mit 100 Plätzen errichtet (Eröffnung 2019, zuvor Übergangskita in der Realschule).

Im Ortsteil Unterstedt sollen mit einem geplanten Kita-Neubau weitere zusätzliche Platzkapazitäten für 15 Regelkinder (drei Jahre bis zur Einschulung) entstehen. Für alle weiteren Planungen werden die aktualisierten Bedarfsplanungen abgewartet.

Eine besondere Herausforderung im Hinblick auf den kontinuierlichen Ausbau der Betreuungsangebote liegt in der sich weiter zuspitzenden Fachkräfteproblematik. Die Kommunen, und teilweise auch die Einrichtungen selber befinden sich in stetem Wettbewerb um qualifiziertes Betreuungspersonal und es wird immer schwieriger, die benötigten Stellen zu besetzen.

4.7.3 Soziale Infrastruktur

Auch in weiteren Bereichen der sozialen Infrastruktur kann die Rotenburger Bevölkerung auf ein breites Angebot zurückgreifen, deren vollständige Darstellung den Rahmen dieses Gutachtens sprengen würde. Als bedeutendste Einrichtungen sind hier zu nennen:

Die Rotenburger Werke haben sich innerhalb von 140 Jahren – vergleichbar dem Diakonieklinikum – zu einem gemeinnützigen Akteure mit regionsweiter Strahlkraft und hoher regionalwirtschaftlicher Bedeutung entwickelt. Gemäß Satzung verfolgen die Rotenburger Werke das Ziel, „Menschen mit körperlicher, geistiger und seelischer Behinderung die Hilfen anzubieten, die sie zu einem Leben in Würde brauchen“. Die Rotenburger Werke haben zwar im Laufe der Zeit eine Reihe von dezentralen Standorten eröffnet, die meisten Angebote sind aber nach wie vor in Rotenburg selber zu finden. Sie reichen – so die eigene Beschreibung der Einrichtung „vom ambulant betreuten Wohnen für sehr selbstständige Menschen bis hin zur Rund-um-die-Uhr-Betreuung für Menschen mit höchstem Hilfebedarf“.



Abb. 59: Eingang Bergstraße der Rotenburger Werke



Abb. 60: Alter Wäscherei der Rotenburger Werke

Innerhalb von Rotenburg konzentrieren sich die Gebäude und Angebote auf zwei Areale östlich der Innenstadt. Im Dreieck Bergstraße/Lindenstraße befindet sich die Keimzelle der Rotenburger Werke („alte Anstalt“), weitere Gebäude sind später zwischen Lindenstraße und Wiedauniederung entstanden. Darüber hinaus gibt es mehrere weitere Standorte im Stadtgebiet, wie u.a. Gärtnerei Kalands-hof, die Tischlerei östlich der Verdener Straße und die Fahrradwerkstatt im Birkenweg, die jeweils Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderung bieten.

Aktuell befinden sich die Rotenburger Werke in einem tiefgreifenden Umstrukturierungsprozess. Ziel ist die weitere Öffnung des historischen Komplexes und eine bessere Verflechtung mit den angrenzenden Stadträumen. Im Zuge dessen soll der Gebäudebestand beträchtlich reduziert werden und es wird eine Ansiedlung externer Nutzungen und die Schaffung von Wohnangeboten für den allgemeinen Wohnungsmarkt auf den Flächen der Rotenburger Werke angestrebt.

Das von der Stadt getragene Jugendzentrum ist seit 1977 in zentraler Lage in der Bergstraße 20 (im Untersuchungsgebiet Innenstadt) untergebracht. Das Fachwerkgebäude mit Nebengebäuden und großzügigem Außengelände ist in der Vergangenheit immer wieder entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen erweitert, umgebaut und modernisiert worden und weist beträchtlichen Sanierungsbedarf auf. Das Jugendzentrum bietet erlebnispädagogische und kulturelle Angebote für Kinder und Jugendliche und gruppenspezifische Angebote im Freizeit- und Kreativbereich an, die sich entsprechend den Interessen und auch den (schwindenden) zeitlichen Ressourcen der Jugendlichen kontinuierlich wandeln und weiterentwickeln. Tendenziell wird das Jugendzentrum überproportional von Kindern und Jugendlichen aus sozioökonomisch benachteiligten Familien genutzt.

Einen besonderen Schwerpunkt stellt traditionell die Musikaarbeit dar. Regelmäßig großen Anklang findet das vom Jugendzentrum organisierte umfangreiche Ferienprogramm. Über das Jugendzentrum wird auch die offene Jugendarbeit der Stadt organisiert. Diese findet weniger an Treffpunkten statt, sondern vorwiegend in Einrichtungen, vor allem Jugendzentrum und Fitnessraum im Keller der Europaschule (Berufsschule). Viele Angebote der aufsuchenden Jugendarbeit fokussieren sich auf (üblicherweise m/w-getrennte) Sport- und Fitnessangebote, teilweise auch in Kooperation mit den örtlichen Vereinen. Das „Ghetto-Fitness“ genannte Angebot im Fitnessraum der Europaschule wird von etwa 100 Jugendlichen genutzt.

Die Räumlichkeiten des Jugendzentrums werden in Zeiten, in denen sie nicht für die Jugendarbeit in Anspruch genommen werden, teilweise auch für andere Angebote / Zielgruppen genutzt. So lädt dort an einem Vormittag wöchentlich das „Interkulturelle Frauencafé“ zum gemütlichen Klönen und zur gegenseitigen Unterstützung speziell von Frauen mit Zuwanderungsgeschichte ein.



Abb. 61: Jugendzentrum in der Bergstraße



Abb. 62a/b: Schäden an Mauerwerk, Ständer und Schwelle

Wichtige soziale Funktionen nehmen selbstverständlich auch die Kirchen und andere religiöse Gemeinschaften wahr – u.a. auch mit ihren Beratungs- und Freizeitangeboten. In der Kernstadt gibt es, nicht zuletzt auch bedingt durch die Zuwanderungsgeschichte der Stadt, diverse sehr aktive Glaubensgemeinschaften/Gotteshäuser, darunter drei ev.-luth. Gemeinden, eine katholische Kirchengemeinde, eine Baptisten- und eine neuapostolische Gemeinde sowie eine Moschee.

Die Wohn- und Serviceangebote für Senioren in Rotenburg haben sich – entsprechend den demografisch bedingten Bedarfen – kontinuierlich erweitert und differenziert, mit Angeboten für alle Pflegestufen und spezifischen Anforderungen. In der Kernstadt stehen das Seniorenhaus Matthias Claudius (am Berliner Ring) und das Seniorenhaus Hemphöfen (ca. 66 Plätze) der Convivo Gruppe, die dem Diakonieklinikum angegliederten Einrichtungen „Haus Stadtgarten“ (Glockengießerstraße) und das „Tine-Albers-Haus“ (Elise-Averdieck-Straße), das Charleston Wohn- und Pflegezentrum Rotenburg (Bahnhofstraße) und die Senioren-Wohnanlage an der Stadtkirche. Hinzu kommen ambulante Pflegedienste, darunter die Diakonie-Sozialstation Rotenburg-Sottrum gGmbH, die SeniorInnen durch Pflege-, Betreuungs- und Beratungsangebote den Verbleib in den eigenen vier Wänden ermöglichen.

Ein für vier Jahre gewählter, 12-köpfiger Seniorenbeirat kümmert sich um allgemeine Belange älterer Menschen und bietet eigene Angebote und Aktivitäten an. Von einer als Verein organisierten Bürgerinitiative wird eine freie Begegnungsstätte in der Wallbergstraße getragen.



Abb. 63: Im Jahr 2019 neu eröffnete Pflegeeinrichtung „Haus Stadtgarten“



Abb. 64: „Straßenfeger“ - Tagesaufenthalt für Wohnungslose

Für den Tagesaufenthalt Wohnungsloser gibt es seit 2006 die Einrichtung „Straßenfeger“ in der Goethestraße. Träger ist der Herbergsverein Wohnen und Leben e.V. mit Sitz in Lüneburg. Bereits seit 1987 steht Wohnungslosen das ebenfalls von der Diakonie getragene Birkenhaus zur Verfügung, eine Übernachtungsstelle mit sechs Plätzen und Hundezwinger. Im oberen Stockwerk des Birkenhauses befinden sich fünf Übergangswohnungen, deren Bewohner von der Ambulanten Hilfe betreut werden. Die städtische Obdachlosenunterkunft befindet sich in der Straße Hemphöfen 13 / Wallbergstraße 15.

Ehrenamtliche HelferInnen des Rotenburger Tafel e.V. geben zweimal wöchentlich in der Rathausgasse Lebensmittel an bedürftige Menschen ab.

Im Rat- und Tatzentrum im Wümmeweg 8 sind unterschiedliche Vereine und Initiativen beheimatet, wie u.a. der Kneipp-Verein Rotenburg /Wümme e.V., Senioren in Aktion e.V. (SINA), K!R-Kulturinitiative Rotenburg e.V. und der DGB Deutscher Gewerkschaftsbund, Ortskartell Rotenburg (Wümme). Das Gebäude ist im Eigentum der Stadt Rotenburg (Wümme). Die Räume in dem Haus mit einer Nutzfläche von ca. 300 qm werden gegen eine Beteiligung an den Nebenkosten an Rotenburger Vereine zur Nutzung überlassen. Zurzeit (August 2020) werden alle Räume genutzt, wobei einige der Räume von mehreren Vereinen geteilt werden.

4.7.4 Gesundheitsinfrastruktur

Im medizinischen Bereich weist Rotenburg (Wümme) eine ausgesprochen gute Versorgungssituation auf. Dieses besondere Standortprofil hängt eng mit dem großen Standort des Diakonieklinikums, östlich der Innenstadt und der Rotenburger Werke, beidseits der Lindenstraße, mit seinen ca. 2.600 MitarbeiterInnen und den angelagerten Einrichtungen zusammen. Das Klinikum versorgt nach eigenen Angaben jährlich rund 32.000 vollstationäre, 640 teilstationäre und 127.000 ambulante Behandlungsfälle sowie 22.000 ambulante Notfälle. Dafür stehen rund 800 Betten in 23 Fachabteilungen zur Verfügung.



Abb. 65: AGAPLESION Diakonieklinikum Rotenburg



Abb. 66: Lage des AGAPLESION Diakonieklinikums („Rotenburg (Wümme) 2012“ Urheber: Tostedt | Creative Commons, bearbeitet)

An das Klinikum ist ein sog. Medizinische Versorgungszentrum (MVZ), als fachübergreifende ärztlich geleitete Einrichtung, angegliedert. Hier sind u.a. die Fachbereiche Allgemeinmedizin, Dermatologie, Neurologie, Nuklearmedizin und Orthopädie vertreten. Das MVZ trägt zur Vernetzung zwischen ambulantem und stationärem Angebot bei und leistet einen erheblichen Beitrag zur guten fachärztlichen Versorgung der Stadt und ihres Einzugsbereichs. Das MVZ steht allen PatientInnen genauso zur Verfügung wie traditionelle niedergelassene Fachärzte. Das Diakonieklinikum stellt sich heute als städtebaulich wenig attraktiver, stark verdichteter Gebäudekomplex dar, dem seine über viele Jahrzehnte zurückreichende Entwicklungsgeschichte deutlich anzusehen ist.

Auch über das Klinikum hinaus ist in Rotenburg über eine große Bandbreite an haus- und fachärztlichen Praxen sowie weiteren gesundheitsbezogenen Anbietern (z.B. Physiotherapie) vorzufinden. Diese sind ganz überwiegend im Bereich der Innenstadt ansässig.

Stärken / Potenziale Bildungs-, Sozial- und Gesundheitsinfrastruktur	Schwächen / Risiken Bildungs-, Sozial- und Gesundheitsinfrastruktur
Breites Bildungs-, Sozial und Gesundheitsangebot, auch private Träger/Akteure	Erhebliche soziale Unterschiede der Grundschul-Einzugsbereiche
Ausbalancierte, etwa gleich große Grundschulbezirke	Beträchtlicher Investitionsbedarf vor allem am IGS-Standort In der Ahe
Neu „aufgestellte“ IGS mit modernem pädagogischen Ansatz	Ungewisse Perspektiven einer IGS-Oberstufe
Stetig ausgebautes, konzeptionell vielfältiges Betreuungsangebot	Vergleichsweise geringes Angebot an Ganztagsbetreuung, vor allem im Krippenbereich
Rotenburger Werke als sozialer Träger mit großer Strahlkraft und vielfältigem Angebot	Jugendzentrum und Obdachlosenunterkunft mit erheblich sanierungsbedürftiger Gebäudesubstanz
Zunehmende Öffnung der Rotenburger Werke in den Stadtteil	Ausstattungsdefizite einiger Jugendangebote, z.B. Fitnessangebot in der Berufsschule
Jugendzentrum mit differenziertem Angebot, vor allem bei sozial benachteiligten Familien mit hoher Akzeptanz (u.a. Sport/ Musik)	Konzentration des ärztlichen Angebots auf die Innenstadt
Diakonieklinikum sichert herausragende stationäre Versorgung	
Differenzierte Fachärzteversorgung durch MVZ ergänzt	

4.8 Freizeit-, Kultur- und Sportangebote

Im Hinblick auf Freizeit- und Sportangebote ist Rotenburg insgesamt ebenfalls breit aufgestellt. Im Kulturbereich sind Angebotsvielfalt und -reichweite allerdings für ein Mittelzentrum eher schwächer ausgeprägt. Dafür werden einerseits infrastrukturelle Defizite (fehlende Räumlichkeiten) verantwortlich gemacht, aber auch die große Nähe und die gute Anbindung der Metropolen Bremen und Hamburg mit ihrem großen Kulturangebot.

Aufgrund der großen Vielfalt und Anzahl der Angebote werden diese überblicksartig dargestellt, mit Fokus auf die besonders für Bevölkerung und Gäste besonders bedeutsamen Aspekte.

Hier ist an erster Stelle das von den Rotenburger Stadtwerken betriebene Erlebnisbad „Ronolulu“ mit seinen diversen Erlebnis- und Schwimmbecken im Innen- und Außenbereich zu nennen. Es ist am Rande der Nödenwiesen und damit innerhalb des Untersuchungsgebiets „Innenstadt“ gelegen. Das Ronolulu besitzt eine weit über die Stadtgrenze, bis nach Bremen reichende Strahlkraft und zählt zu den größten Attraktionen Rotenburgs, mit teilweise mehr als 250.000 BesucherInnen jährlich. Das Ronolulu besitzt erheblichen Sanierungsbedarf, so dass zeitnah eine umfassende Erneuerungsmaßnahme ansteht. Am Weicheler Damm befindet sich die privat betriebene Indoor-Spielhalle „KITO“, die auf 1.700 qm mit Kletterlabyrinth, Rutschen usw. ausgestattet ist.

Große Bedeutung besitzen in Rotenburg auch Angebote im Outdoor-Bereich, so der Weichelsee, Ahewald, die Niederungen und die Weißen Berge. Der Weichelsee ist in den 1980er Jahren als Baggersee im Dreieck von B71 und B440 angelegt worden und ist heute Naherholungsgebiet mit Badesee, Rundkurs, Fitnessplatz, Beachvolleyballfeldern und Gastronomie. Die Weißen Berge, am Nordrand der Kernstadt, laden zum Wandern ein und sind mit einem Trimpfad ausgestattet. Auf der Wümme sind Kanu- und Kajaktouren möglich. Über die „Nordpfade“ ist Rotenburg in ein attraktives Wanderwegenetz im Landkreis Rotenburg eingebunden. Das Wegenetz in den Niederungen wird stark durch Radelnde und Fußverkehr genutzt – obgleich hier noch beträchtliches Aufwertungspotenzial besteht. Die Waldlandschaft der Ahe besitzt ebenfalls eine hohe Anziehungskraft. Eine Skate-Anlage in Bahnhofsnähe wird in Kürze neu erstellt. Sie ist allerdings bislang nicht gut mit Skates erreichbar (Wegezustand).

Rotenburg verfügt über eine große Bandbreite an Sportvereinen. Der größte Verein im Breitensport ist der TuS Rotenburg über 2.000 Mitgliedern. Ausschließlicher Fußballverein ist der SV Rotenburg mit der Sportanlage An der Ahe, dessen erstes Herrenteam in der fünftklassigen Oberliga Niedersachsen spielt. Darüber hinaus gibt es dutzende weiterer Sportvereine und -initiativen, vom Angelverein über den Kampfsportclub, Kanuwanderer, Motorsportclub, Reitclub, die Seniorensportgruppe bis hin zum Tanzverein und zum Tischtennisverein. Diese Vereine verfügen zum Teil über eigene Vereinsinfrastruktur, nutzen aber vielfach auch Hallen und Anlagen der Schulen, d.h. der Stadt oder des Landkreises.

Die von der Stadt getragene Stadtbibliothek Rotenburg (Wümme) ist Teil des „Rotenburger Kulturzentrums“ im Kantor-Helmke-Haus, Am Kirchhof 10. Sie richtet sich an alle Bevölkerungsgruppen, in besonderem Maße aber an Kinder und Jugendliche, Familien und SeniorInnen. Die breite Vielfalt an gedruckten Medien wird durch ein umfangreiches Angebot an audiovisuellen Medien ergänzt. Die Stadtbibliothek kooperiert mit verschiedenen Partnern wie Schulen, Kindergärten und sozialen Einrichtungen.



Abb. 67: Jüdisches Museum und Kulturwerkstatt Cohn-Scheune



Abb. 68: Kantor-Helmke-Haus mit Stadtbibliothek



Abb. 69: Rudolf-Schäfer-Haus



Abb. 70: Heimathaus

Weitere wichtige Akteure/Angebote im Kulturbereich sind

- Die Kulturinitiative Rotenburg verfolgt gemäß Satzung das Ziel der Präsentation, Gestaltung und Förderung von Kunst und Kultur in Stadt und Region. Sie hat etwa 160 Mitglieder und ist u.a. Initiatorin des Stadtkinos (in der Aula der Stadtschule), mehrerer Theatergruppen, eines Chores und organisiert einen Straßenzirkus.
- Die „Cohn-Scheune“, ein von einem Förderverein getragenes kulturhistorisches Museum zur Geschichte des Judentums in Rotenburg und im Elbe-Weser-Raum (Am Kirchhof 1).
- Das 2014 umfassend sanierte Rudolf-Schäfer-Haus zum Gedenken an Werk und Wirken des Kirchenmalers Rudolf Schäfer in der Fußgängerzone (Eigentum und Trägerschaft Rudolf-Schäfer-Verein).
- Die vom Kunstverein Rotenburg bespielte Galerie Kunstturm in einem ehemaligen Schlauchturm der Feuerwehr, in Nachbarschaft des Ronolulu.
- Das städtische „Heimathaus“ in der Burgstraße, das einerseits eine Sammlung lokalhistorischer Güter beheimatet, aber auch als Veranstaltungsraum zur Verfügung steht und angemietet werden kann. Es wurde kürzlich technisch modernisiert und steht zudem auch als Trauzimmer zur Verfügung.

Anders als benachbarte Mittelzentren ähnlicher Größenordnung wie Verden oder Osterholz-Scharmbeck hat Rotenburg (Wümme) keinen großen zentralen Veranstaltungsort wie etwa eine Stadthalle. Daher können größere Veranstaltungen nur an dafür in der Regel nicht optimal ausgestatteten Orten stattfinden – wie der Aula der Stadtschule (ca. 100 Personen), der IGS (ca. 400 Pers.) und der Cohn Scheune. Auch das Fehlen eines Kinos bzw. von originären Kinosälen wird als kultureller Standortnachteil Rotenburgs angesehen, der durch das Stadtkino in der Stadtschul-Aula nur bedingt aufgefangen wird.

Im Jahr 2019 hat sich die Initiative „Soziokulturelles Zentrum“ als Verein gegründet. Sie ist eng mit der Rotenburger Kulturinitiative verflochten und strebt den Aufbau eines Kultur- und Veranstaltungszentrums an. Aktuell fokussiert die Initiative dafür auf das sog. Werner-Haus der Rotenburger Werke, für das allerdings aufgrund der Größe zusätzliche Nutzungsansätze verfolgt werden müssten, u.a. eine Wohnnutzung. Als möglicher Träger wird an eine noch zu gründende Kultur-Genossenschaft gedacht.

Stärken / Potenziale Freizeit, Kultur- und Sportangebote	Schwächen / Risiken Freizeit, Kultur- und Sportangebote
Ronolulu als attraktives, stark frequentiertes Freizeitbad mit großem Einzugsbereich	Ronolulu mit hohem Sanierungsbedarf
Vielfältige Vereinslandschaft	Mangel an großen Kulturangeboten mit großer Strahlkraft (Kino, Theater, Veranstaltungshalle)
Attraktiver Naturraum, teils gut erschlossen, Sportangebote im Freien	Schlechte Erreichbarkeit der Skaterbahn auf Skates
Kulturangebote nutzen und beleben historische, ortbildprägende Gebäude	Heimathaus und Umfeld nicht den Potenzialen gemäß genutzt, suboptimal angebunden
Diverse Initiativen engagieren sich für den Kulturstandort	

4.9 Stadtgrün, Freiräume, Klima und Umwelt

Rotenburg ist von vielfältigen und großflächigen Landschafts- und Naturräumen umgeben. Diese sind insbesondere durch die Flussniederungen der Wümme, Rodau und Wiedau geprägt. Ergänzende Strukturen sind Wald, Feld, Acker und Grünland.

Rotenburg mit seinen kleinstädtischen Strukturen vermittelt im Wesentlichen einen grünen Eindruck. Dieser wird durch unterschiedliche Ausprägungen von Stadtgrün, sowohl öffentlicher als auch privater Art geprägt. „Stadtgrün umfasst alle Formen grüner Freiräume und begrünter Gebäude. Zu den Grünflächen zählen Parkanlagen, Friedhöfe, Kleingärten, Brachflächen, Spielbereiche und Spielplätze, Sportflächen, Straßengrün und Straßenbäume, Siedlungsgrün, Grünflächen an öffentlichen Gebäuden, Naturschutzflächen, Wald und weitere Freiräume, die zur Gliederung und Gestaltung der Stadt entwickelt, erhalten und gepflegt werden müssen. Auch private Gärten und landwirtschaftliche Nutzflächen sind ein wesentlicher Teil des Grüns in den Städten. Auch das Bauwerksgrün mit Fassaden- und Dachgrün, Innenraumbegrünung sowie Pflanzen an und auf Infrastruktureinrichtungen gehören dazu. Alle diese Formen des städtischen Grüns werden auch als „Grüne Infrastruktur“ bezeichnet, da sie – vergleichbar mit der „grauen Infrastruktur“ – zahlreiche wirtschaftliche, soziale und ökologische Leistungen erbringen (Grünbuch, Stadtgrün S.7).

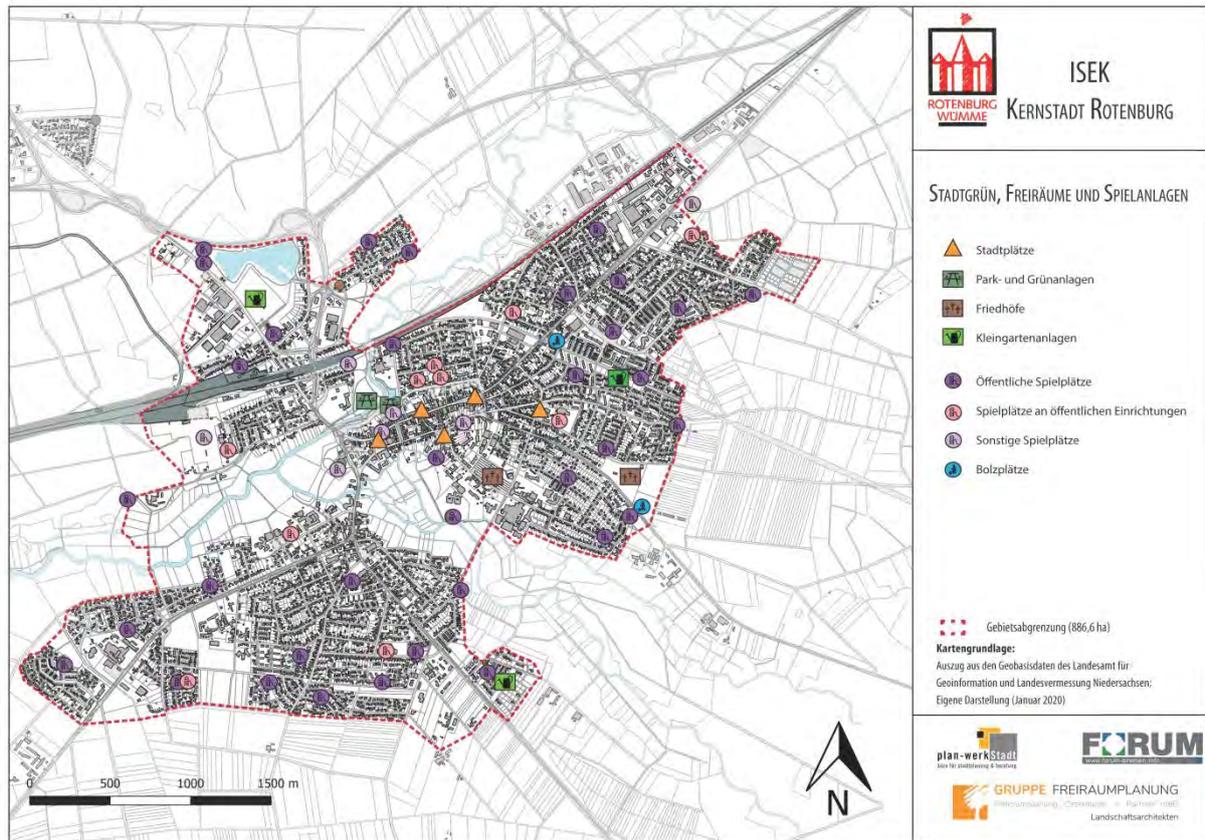


Abb. 71: Kartendarstellung Stadtgrün, Freiräume und Spielanlagen (größere Abbildung im Anhang)

4.9.1 Niederungen

Das im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept festgelegte Untersuchungsgebiet umfasst weite Teile des Stadtgebietes von Rotenburg. Hierzu gehören neben den verdichteten Stadträumen auch die Niederungsbereiche von Wümme, Wiedau und Rodau. Die Niederungen stellen eine sehr prägende Raumstruktur dar, die das Stadtgebiet teilt und die Stadtentwicklung historisch wie aktuell bestimmt.



Abb. 72: Ahewiesen und Wümme



Abb. 73: Nödenwiesen

Das Bild Rotenburgs wird vor allem durch die Lage der Stadt in den Niederungen von Wümme, Wiedau und Rodau bestimmt. Die Wümme durchzieht das Stadtgebiet von Südwesten nach Nordosten. Wiedau und Rodau fließen von Südosten und münden westlich der Innenstadt in die Wümme. Die Innenstadt ist somit an drei Seiten von Gewässern umschlossen. Die Niederungen sind in weiten Teilen mit einem relativ dichten Wegenetz durchzogen, mit dem die Naturräume für SpaziergängerInnen und Radfahrende erlebbar sind.

Hauptbewirtschaftungsform in den Niederungen ist die extensive Grünlandnutzung, die den landschaftlichen Charakter betont und im Einklang mit den naturschutzrechtlichen Vorgaben steht. Neben Bereichen mit Wald, bestehen vielfältige Übergangsbereiche, Randeinfassungen und Pufferzonen zwischen den Feldfluren aus dichtem Strauch- und Baumbewuchs. Zusätzlich zu den landwirtschaftlich genutzten Bereichen gibt es brachliegende Freiräume, die der natürlichen Sukzession überlassen sind. Diese befinden sich u.a. entlang des Entlastungskanals der Wiedau in den sehr häufig überfluteten Bereichen. Besonders zu erwähnen sind die großflächigen Ahewiesen entlang der Wümme als auch die Nödenwiesen, die nordwestlich der Innenstadt liegen.

4.9.2 Stadtgrün im städtischen Raum

Im Stadtraum von Rotenburg gibt es eine Reihe weiterer Ausprägungen von Stadtgrün, die wichtige Funktionen übernehmen. Hierzu gehören Straßenbegleitgrün, öffentliche Grünflächen, Stadtplätze, Spielanlagen, Kleingärten, Friedhöfe sowie privates Stadtgrün in Form von Hausgärten bzw. wohnungsnahes (Abstands)Grün.

4.9.3 Straßenbegleitgrün

Die Ausstattung mit Straßenbegleitgrün, vornehmlich Bäumen, variiert im Stadtgebiet. Beispielsweise sind entlang der Soltauer Straße, der Fuhrenstraße und des Grafeler Damms nur wenige Bäume vorhanden. Im Wohngebiet Auf dem Loh sind viele Straßenräume von Bäumen alleeartig gesäumt, ebenso die Verdener Straße, die einen umfassenden Gehölzbestand aufweist.

Straßenbegleitgrün dient neben der attraktiven Gestaltung der Straßen, auch der Verkehrsberuhigung. Weiterhin strukturieren die Bäume den Straßenraum und werden als Begrenzungen genutzt. Positive Effekte der Vegetation auf das Stadtklima sind ebenfalls zu erwähnen (s.u.).

Probleme bestehen im bebauten Bereich durch erhöhte Belastungen, wie eine verringerte Wasserzufuhr im Zuge von hoher Versiegelung sowie Beschädigungen der Rinde oder des Wurzelwerks. Hinzu kommen fehlender Platz aufgrund von geringen Straßenquerschnitten und vielfältigen Nutzungsansprüchen (Fuß-, Fahrrad- und Pkw-Verkehr). Diese stehen zudem der Anlage von Straßenbäumen vielfach im Wege.



Abb. 74: Gräserstreifen am Berliner Ring



Abb. 75: Durch Anwohner angelegtes und gepflegtes Begleitgrün in der Stiftstraße

Eine attraktive Gestaltung von Verkehrsinseln mit Baum-, Stauden- und Gräserpflanzungen findet sich u.a. an der Bahnhofsstraße Ecke Aalter Allee, der Verdener Straße, der Berliner Ring, in der Straße Auf dem Loh und der Rehsauer Straße. In der Stiftstraße ist ein Begleitgrün-Streifen durch eine Initiative von Anwohnern angelegt worden und wird von diesen auch weiterhin gepflegt.

4.9.4 Öffentliche Grünflächen

Rotenburg verfügt nur über wenige öffentlich nutzbare attraktive Grünflächen wie Parkanlagen innerhalb des Stadtgebietes. Somit bestehen auch kaum Treffpunkte und Kommunikationsorte mit Angeboten für die Freizeitgestaltung der BewohnerInnen. Eine kleine öffentliche Park- und Grünanlage stellt der Ehlermannsche Park dar. Dieser liegt zwischen Stadtspeicher und Aalter Allee und wird durch den Stadstreek westlich begrenzt. Neben Angeboten zum Aufenthalt befinden sich dort auch Spiel- und Sportanlagen. Westlich der Innenstadt liegt das Heimathaus mit umliegender Parkanlage und gastronomischer Nutzung. Die Freiräume haben einen historischen Charakter und beinhalten neben umfangreichen Gehölzbeständen und Freiflächen, einen Apothekergarten und Spazierwege sowie eine Spielanlage. Die Freiräume grenzen unmittelbar an die Freiräume der Niederungen an. So sind hier noch einmal die Nödenwiesen zu erwähnen, die durch ihre Nähe zur Innenstadt auch wichtige Erholungsdienste für die Bevölkerung bereitstellen. Weitere Angebote fehlen aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet.

4.9.5 Stadtplätze und Fußgängerzone

Rotenburgs bedeutsame Stadtplätze liegen in der Innenstadt. Die beiden größten und stadtbildprägenden Plätze sind der Pferdemarkt und der Neue Markt. Zwischen diese beiden spannt sich die Fußgängerzone auf. Der Pferdemarkt, direkt am Rathaus gelegen, bietet Raum für den Wochenmarkt und weitere Freiluftveranstaltungen. Er kann als der wichtigste Stadtplatz Rotenburgs definiert werden. Der Neue Markt markiert das östliche Ende des Innenstadtbereichs. Er weist mehrere unterschiedlich nutzbare Flächen auf: Aufenthaltsbereiche, einen Imbiss-Pavillon, einen Brunnen sowie einige Kfz-Stellplätze. Die Raumaufteilung ist hier unklar und es besteht eine Reihe von städtebaulichen Missständen. Diese werden in der VU Innenstadt weiter ausgeführt. Der Platz vor dem Postgebäude spielt aufgrund seiner zentralen Lage und starken Frequentierung für die Bevölkerung eine wichtige Rolle. Hier finden kleinere Veranstaltungen statt und es werden gerne Infostände aufgebaut.

Der Kirchhof hat als Ensemble historischer Bauwerke mit der Stadtkirche und dem Gemeindehaus besonderen Wert. Gleichzeitig beinhaltet er vielfältige Vegetationsstrukturen und hat einen grünen Charakter.



Abb. 76: Neuer Markt



Abb. 77: Lohmarkt

Im Osten der Innenstadt liegt der Lohmarkt. Die Fläche umfasst ca. 3.000 qm und ist in weiten Teilen versiegelt bzw. geschottert. Sie wird derzeit fast ausschließlich als Parkplatz genutzt, zweimal jährlich findet dort der Jahrmarkt statt. Dem Lohmarkt fehlt eine funktionale wie ästhetische Gestaltung, da weder Stellplatzmarkierungen noch Aufenthaltsqualitäten gegeben sind. Der Lohmarkt bietet vielfältige Potenziale für die Entwicklung und wird in der VU „Wohngebiet Auf dem Loh“ vertieft betrachtet.

Zwar wird die Innenstadt von Rotenburg an drei Seiten von Wasserläufen umflossen, doch ist das Wasser innerhalb des Stadtbildes relativ wenig sichtbar und erlebbar. Am deutlichsten ist dies noch am Stadtbereich der Fall, der einen Entlastungswasserlauf von der Wiedau zur Wümme darstellt. Hier existieren Wege und eine attraktive Brücke und es bestehen Sitzmöglichkeiten, die aus Haftungsgründen aber schwer zugänglich sind und zudem erneuerungsbedürftig erscheinen und deren Nutzung gehemmt ist.

4.9.6 Spielanlagen

Rotenburg ist mit einer Vielzahl an unterschiedlichen Spielanlagen ausgestattet. Im Nordosten des Stadtgebietes (inklusive Auf dem Loh) befinden sich u.a. die Spielplätze Angerburgerstraße, Sandhasenweg, Benkheimer Straße, Helvesieker Weg, Erfurter Straße, Wittenberger Straße, Brockeler Straße und Bartelsdorfer Straße. In der Innenstadt sind der Spielplatz im Ehlermannschen Park, an der Ringstraße in der Nähe des Ronolulu sowie an den Wiedauwiesen südlich der Rotenburger Werke zu nennen. Im Südwesten von Rotenburg befinden sich Spielplätze u.a. an der Nelly-Sachs-Straße, am Distelweg, am Ebbers Kamp, an der Moorstraße, Therkornsberg, am Wollgrasweg/Hahnenfußweg, am Eichenweg sowie Zwischen den Wassern. Im Nordwesten der Kernstadt liegen der Waldspielplatz in der Ahe, der Spielplatz Weicheler Damm und der Spielplatz Bremer Straße, mit direktem Bezug zum Weichelsee. Weiterhin bestehen einige Spielplätze in Verbindung mit Kindertagesstätten. Hierzu gehören die Kantor-Helmke-Schule, die Realschule In der Aue oder die Stadtschule. Insgesamt besteht eine recht ausgewogene Verteilung mit Spielplätzen über das Stadtgebiet, wobei es keine besonders gut ausgestattete, zentral gelegene Spielanlage gibt. Zustand, Ausstattung und Qualität der Angebote in den Spielanlagen variieren stark. Rotenburg verfügt am Brockmanns Wiesenweg, am Sandhasenweg /Harburger Straße und an der Soltauer Straße über drei Bolzplätze. Weitere Anlagen mit speziellen Angeboten sind der Bewegungspark Becks Speicher, die Skater-Anlage am Bahnhof und der Trimm-Dich-Pfad Weiße Berge.

4.9.7 Kleingärten

Es bestehen drei Kleingartenvereine in Rotenburg. Der Kleingartenverein Friedland e.V. zwischen Mauerseeweg und Sandhasenweg, der Kleingartenverein Heideblick e.V. und der Kleingartenverein Heimat e.V., beide im Süden von Rotenburg gelegen. Neben der Erholungsfunktion für die KleingärtnerInnen haben diese Freiräume mit ihrem hohen Grünanteil in Form von Stauden und Gehölzen einen hohen ökologischen Wert und sind wichtige Bausteine der grünen Infrastruktur.

4.9.8 Friedhöfe

Rotenburg verfügt über drei Friedhöfe. Hierzu gehören der an der Lindenstraße gelegene Friedhof der evangelisch-lutherischen Kirche zum Guten Hirten, der Jüdische Friedhof, welcher am Rönnebrocksweg liegt sowie der Waldfriedhof, der sich an der Freudenthalstraße im Übergang zum Landschafts- und Naturraum befindet. Neben der Funktion als Orte der Trauer, Ruhe und des Gedenkens haben Friedhöfe ebenfalls eine wichtige Bedeutung für die Naherholung sowie als Frisch- und Kaltluftschneise (Waldfriedhof). Sie sind somit ebenfalls bedeutende Bausteine der grünen Infrastruktur.

4.9.9 Privates Stadtgrün

Weite Teile der Bevölkerung von Rotenburg verfügen über einen privaten Garten. Die Stadt vermittelt insgesamt einen sehr grünen Eindruck. Hierbei handelt es sich vornehmlich um Gärten von Einfamilien- bzw. Reihenhäusern. Der Anteil an privaten Grünflächen ist im Zentrum am niedrigsten und nimmt mit steigender Entfernung zum Zentrum zu. Dennoch gibt es in der Rotenburger Innenstadt einen relativ hohen Anteil an privaten Freiräumen, in aller Regel im rückwärtigen Bereich der Grundstücke. Die privaten Freiräume wirken meist gut gepflegt und attraktiv. Der Versiegelungsgrad schwankt aber stark.



Abb. 78: Ungestaltetes privates Stadtgrün An den Weiden / Ellernweg



Abb. 79: Ungestaltetes privates Stadtgrün im Untersuchungsgebiet „Auf dem Loh“

Mehrfamilienhäuser mit umliegenden Abstandsgrünflächen bestehen u.a. an der Angerburger Straße, Jägerhöhe sowie An den Weiden und am Heideweg. In vielen Fällen sind diese Abstandsflächen ungestaltet, unstrukturiert und durch monotone Rasenflächen geprägt. Hier fehlen häufig Angebote wie Aufenthaltsbereiche und Treffpunkte für die BewohnerInnen.

Die Rotenburger Werke stellen eine besondere, in Teilen historische, Bebauungsstruktur mit einem hohen Grünflächenanteil dar. Innerhalb der Bebauungsstrukturen bestehen neben den primär privat nutzbaren Freiräumen auch gemeinschaftliche und öffentlich nutzbare Freiräume. Insbesondere diese Freiräume haben ein hohes Potenzial hinsichtlich einer gestalterischen Aufwertung und Nutzarmachung für die Bevölkerung.

4.9.10 Klima und Umwelt

Die Gewässer und der Hochwasserschutz nehmen in Rotenburg thematisch einen besonderen Schwerpunkt ein. Die Wümme und ihre Nebenflüsse Wiedau und Rodau prägen mit ihren Niederungen das Stadtgebiet. Die Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten zur Erweiterung des Stadtraumes sind stark eingeschränkt, da die Niederungen als dringend benötigte Überflutungsflächen erhalten bleiben müssen.

Die Wümme entspringt in der Lüneburger Heide und bildet nach 118 Kilometern zusammen mit der Hamme die Lesum. Sie hat ebenso wie Wiedau und Rodau die Gewässergüteklasse II (mäßig belastet). Wiedau und Rodau münden im Westen des Stadtgebietes bzw. über den Entlastungskanal und den Stadtstreek in die Wümme. Die Niederungen von Wümme, Wiedau und Rodau sind vielfältig für die Erholungsnutzung durch Freizeit- und Wirtschaftswege erschlossen.

Die Fließgewässer haben einen hohen Einfluss auf das Bioklima in Rotenburg. Die Flusstäler wirken als Frisch- und Kaltluftschneisen und die Gewässer als temperierende Elemente. Vor dem Hintergrund einer steigenden Anzahl an Hitzetagen sind insbesondere stark verdichtete Stadträume, wie die Innenstadt, von der Bildung von Wärmeinseln betroffen. Somit spielt die Zufuhr von Frischluft zur Verbesserung des Bioklimas neben der kühlenden Wirkung durch Verdunstung und schattenspendende Gehölze eine wichtige Rolle. Die Verbindung der Landschafts- und Naturräume über lineare Grünstrukturen in den Stadtraum ist somit zu fördern.

Die Vitalität der Vegetation ist Grundvoraussetzung für eine funktionierende Klimafolgenanpassung. Wichtig sind Pflanzen, die an die zukünftigen Bedingungen gut angepasst sind. Hierzu gehören aufgrund langanhaltender Trockenperioden eine höhere Trockenstresstoleranz, die Toleranz gegenüber Hitze und Strahlung sowie die erhöhte Verträglichkeit von Stürmen, Starkregen und Hagel. Das städtische Baumkonzept von Rotenburg unterstützt dies mit klaren Vorgaben für Ersatz- und Neupflanzungen. Zur Stärkung des Naturhaushaltes und der Förderung von Biodiversität kann eine extensive Unterhaltungspflege von Grünflächen, bspw. durch eine verringerte Mahdfolge erfolgen.

Dieses wird heute schon vielfältig bei Pflanzungen von Straßenbegleitgrün praktiziert, ist aber grundsätzlich noch ausbaufähig.

Weitere wichtige Komponenten der Klimafolgenanpassung sind die Förderung von Retentionsflächen und die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort u.a. durch Entsiegelungen im Bestand. Hierbei nehmen neben den öffentlichen auch die privaten Freiräume eine wichtige Rolle ein. Die Stadt Rotenburg bietet finanzielle Anreize, Aufklärung und Information sowie fachliche Unterstützung der Bürgerschaft bei der Anlage von Vegetation und offenen Bodenbelägen im öffentlichen Raum. Retentionsflächen werden aktuell schon bei Neubauprojekten mitbedacht und umgesetzt. Aufgrund von hohen Freiraumbedarfen sind multifunktionale Freiräume, bspw. die Kombination von Retentionsfunktion und Freizeit- und Spielangeboten, zu fördern.

Mit Bauwerksbegrünungen auf Dächern und an Fassaden von Gebäuden, Garagen und sonstigen Nebengebäuden bestehen vielfältige Möglichkeiten zur Begrünung und zum Wasserrückhalt bzw. zur Wasserspeicherung. Das bestehende Förderprogramm der Stadt Rotenburg bietet hierfür gute Ansatzpunkte, ist für die zukünftigen Anforderungen aber noch nicht umfassend genug aufgestellt und in der Bevölkerung publik.

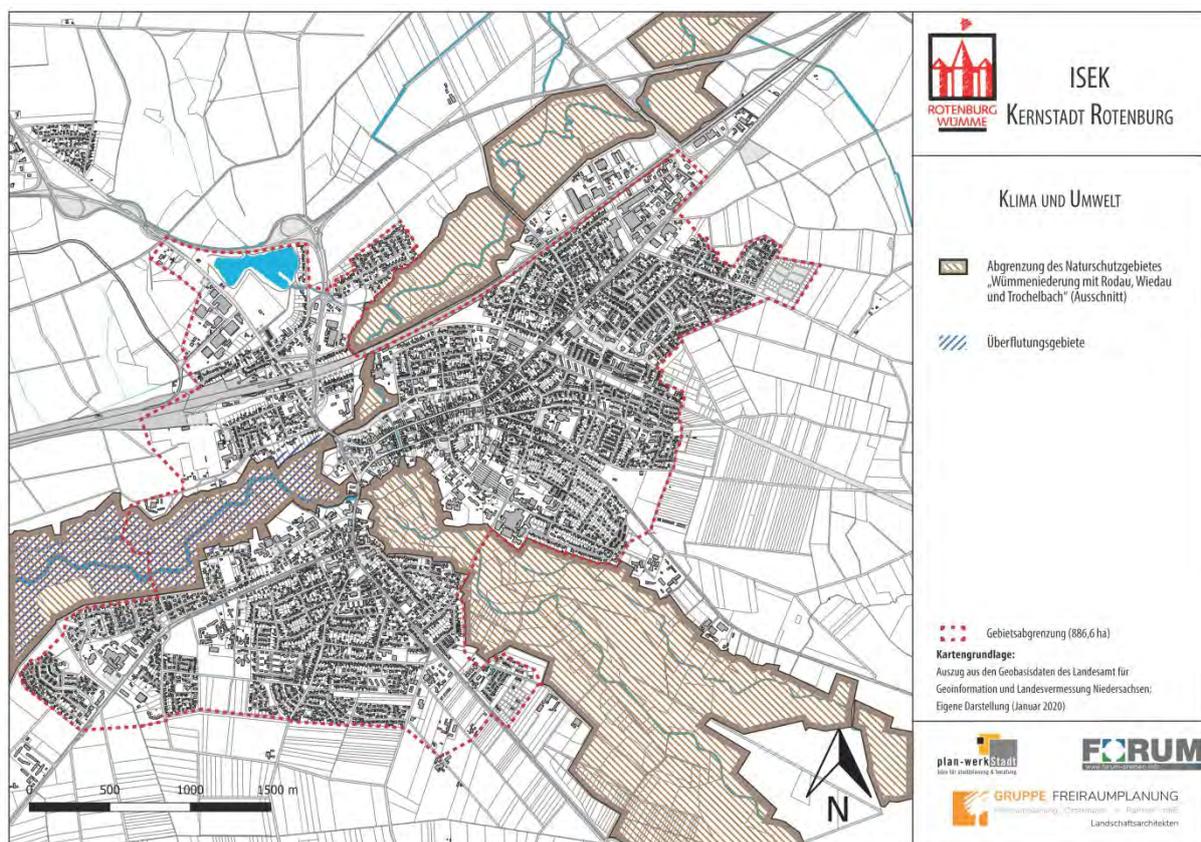


Abb. 80: Naturschutzgebiet „Wümmeniederung mit Wiedau, Rodau und Trochelbach“ (größere Abbildung im Anhang)

Für Rotenburg erfüllen die Niederungen von Wümme, Wiedau und Rodau neben dem Hochwasserschutz auch eine wichtige Rolle für die Funktion des Naturhaushaltes und des Artenschutzes. Die Niederungen sind nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie als FFH-Gebiete festgesetzt, um ein zusammenhängendes ökologisches Netz von Schutzgebieten zu benennen, welche der Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen dienen (Natura 2000). National sind die Gebiete seit dem 1. August 2020 als Naturschutzgebiete gesichert, vorher bestand der Schutzstatus eines Landschaftsschutzgebietes. In den Naturschutzgebieten stehen der Biotopverbund und der Schutz von sehr störungsempfindlichen Arten im Vordergrund, was weitestgehend nur über ein Betretungsverbot bzw. weitreichende Nutzungsverbote durchzusetzen ist. Weitere Einschränkungen

kungen bestehen bei der Grünlandnutzung und forstwirtschaftlichen Nutzung. Ausnahmen von den einzelnen Auflagen kann die zuständige Naturschutzbehörde nach vorheriger Abstimmung auf Antrag zulassen.

Gegebenenfalls entstehen Konflikte zwischen der Bevölkerung, die die Niederungen für die Erholung nutzen, und den Belangen des Naturschutzes. Die Konflikte könnten insbesondere in den sehr stadtnahen Freiräumen, an den Nödenwiesen und südlich der Rotenburger Werke, zum Tragen kommen. Auch die Erweiterung und Neuanlage von Erschließungsinfrastrukturen wie die Herstellung von zusätzlichen Wegebeziehungen könnte ebenfalls (langfristig) zu Problemlagen und Konflikten führen. Durch die Niederungen von Wiedau und Rodau könnte beispielsweise eine Wegebeziehung in ost-westlicher Ausrichtung für den Fuß- und Fahrradverkehr die Verknüpfung der Stadträume erhöhen.

Stärken / Potenziale	Schwächen / Risiken
Stadtgrün, Freiräume, Klima und Umwelt	Stadtgrün, Freiräume, Klima und Umwelt
Niederungen mit hohem Wert für den Naturschutz, Hochwasserschutz und die Erholungsnutzung	Hemmnisse bei der Entwicklung eines neuen Stadtparks durch fehlende Raumkapazitäten
Hoher Anteil an privaten Freiräumen mit vielfältigen Grünstrukturen	Hindernisse bei der Anlage von Straßenbegleitgrün durch Nutzungskonkurrenzen und geringe Straßenschnittbreite
Rotenburger Werke mit vielfältigen Potenzialen zur Entwicklung von Stadtgrün	Konfliktpotenzial zwischen Bürgern und Naturschutz aufgrund von Einschränkungen bei der Erholungsnutzung der Niederungen
Ausgewogene Verteilung von Spielplätzen /-flächen, hohe Anzahl an Spielplätzen	Fehlen einer zentralen, überdurchschnittlich ausgestatteten Spielplatzanlage
Städtische Unterstützung der Anlage/Pflege von Straßenbegleitgrün durch AnliegerInnen	Wasser innerhalb des Stadtbildes relativ wenig sichtbar und erlebbar

4.10 Bedarf an Bauland und Baulandreserven

4.10.1 Flächenbedarf Wohnen

Wie unter 4.2 beschrieben, hat sich in zuletzt wieder eine recht lebhaft Baulandnachfrage eingestellt, nachdem diese nach der Jahrtausendwende zunächst massiv eingebrochen war. Grundsätzlich haben sich in den vergangenen Jahrzehnten – abhängig von demografischen und ökonomischen Einflussfaktoren – immer wieder Phasen starker Baulandnachfrage mit Phasen deutlich geringerer Bautätigkeit abgewechselt. Besonders groß war die Nachfrage immer dann, wenn sich unterschiedliche Impulse mit positiven Nachfrageeffekten überlagert haben, so in den 1990er Jahren (Wiedervereinigung, Wirtschaftsaufschwung und geburtenstarke „Baby-Boomer-Jahrgänge“ im Familiengründungsalter) und zuletzt seit etwa 2014 (anhaltender Wirtschaftsboom, Zins-Tief, sprunghafter Anstieg der Migration und nächste Generation der Babyboomer in der Familiengründungsphase).

Der Rückblick verdeutlicht auch, wie schwierig es ist, die Baulandnachfrage über längere Zeiträume zutreffend einzuschätzen. Die Boom-Phasen der zurückliegenden Jahrzehnte sind, ebenso wie die Nachfrageeinbrüche, nur ansatzweise vorab erkannt worden. Gerade die beträchtlichen Effekte der „großen Politik“ und der internationalen Verflechtungen, die bis auf die kommunale Ebene durchschlagen, entziehen sich üblicherweise verlässlichen Prognosen. Vorsichtige, reflektierte und flexible kommunale Baulandstrategien sind daher eher zu empfehlen, als langfristige, „planwirtschaftliche“ Herangehensweisen, die oftmals an den tatsächlichen Bedarfen vorbei gehen.

Wie die Haushaltsprognose der N-Bank zeigt, deuten die demografischen Rahmenbedingungen für die kommenden Jahre auf eine spürbar abebbende Baulandnachfrage hin. Mehr noch – die Berechnungen zeigen das Risiko des Aufbaus beträchtlicher Überkapazitäten auf, wenn die Bautätigkeit auf dem Niveau der Vorjahre fortgesetzt werden würde. Darüber hinaus haben sich die betriebs- und

volkswirtschaftlichen Risiken durch die Corona-Pandemie des Jahres 2020 erheblich erhöht. Auch der Zustrom von Migranten ist spürbar zurückgegangen, wodurch der Druck auf die Wohnungsmärkte in den Ballungszentren etwas nachgelassen hat.

Für eine Annäherung an die Bedarfsabschätzung werden nachstehend zunächst einmal wesentliche Schlüsseldaten für Rotenburg (Wümme) zusammengestellt:

Nachfrageparameter

Durchschnittliches jährliches Einwohnerwachstum der Jahre 2015 - 2019	187 Personen
Durchschnittliche jährliche Einwohnerentwicklung im Zeitraum 2020-2030 (gemäß Prognose der N-Bank)	-28 Personen
Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden im Jahresdurchschnitt 2015 - 2019	100 Wohnungen
Darunter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	ca. 53 (Basis: N-Bank Daten für 2015-2018)
Darunter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	ca. 47 (Basis: N-Bank Daten für 2015-2018)
Neu erstellte Wohnungen in den Jahren 2017 bis 2019	300 Wohnungen
Durch N-Bank ermittelter Neubaubedarf für die Jahre 2017 bis 2025	364 Wohnungen
...Darunter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	165 Wohnungen
... Darunter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	199 Wohnungen
Ausstehender Neubaubedarf für die Jahre 2020 bis 2025 gemäß N-Bank Berechnung	64 Wohnungen (überwiegend in MFH)
Durch N-Bank ermittelter Neubaubedarf für die Jahre 2026 bis 2032	27 Wohnungen
Darunter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	0 (Angebotsüberhang 41 Wohnungen)
Darunter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	27

Die Zahlen zeigen recht deutlich die große Diskrepanz zwischen Gegenwart (bzw. Entwicklung der vergangenen Jahre) und angenommener Zukunft (auf Grundlage der N-Bank-Prognosen) auf. Wenn sich nicht erneut bislang nicht absehbare massive externe Nachfrage-Impulse einstellen sollten, tendiert entsprechend den Prognosen der weitere Ausbaubedarf an Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern gegen Null. Im Mehrfamilienhaussegment besteht zwar noch zusätzlicher Bedarf, aber auch hier wird eine rückläufige Tendenz ausgemacht. Nach 2032 wäre demnach auch hier kein weiterer Ausbau mehr notwendig.

Dass diese (Prognose-) Daten nicht 1:1 in die „gebaute Realität“ übertragen werden können, sollte auch angesichts der oben beschriebenen vielfältigen Unwägbarkeiten künftiger Nachfragebedingungen selbstverständlich sein. Auch spricht das aktuell weiterhin existierende Interesse (erfasst in einer Interessenten-/Warteliste) gegen ein abruptes Wegbrechen der Nachfrage. Auch in früheren Phasen von Einwohnerstagnation bzw. leichter Schrumpfung (z.B. in der zweiten Hälfte der „00er-Jahre“) ist die Bautätigkeit in Rotenburg nicht völlig zum Erliegen gekommen, sondern hat sich auf niedrigem Niveau stabilisiert. Alleine schon eine sukzessive, bedarfsgerechte Bestandserneuerung macht eine gewisse kontinuierliche Bautätigkeit notwendig. Gleichwohl ist die Botschaft „der Bedarf sinkt, und zwar beträchtlich“ ernst zu nehmen und die städtische Baulandpolitik sollte sich entsprechend darauf einstellen.

Um erhebliche, sich ggf. mittel- bis langfristig einstellende Überkapazitäten, sowie Leerstand und Verfall an benachteiligten Standorten zu vermeiden, sollte bis auf weiteres davon ausgegangen werden, dass Weichenstellungen für eine erheblich gedrosselte Bautätigkeit im Wohnungsbau erforderlich werden.

Eine exakte Quantifizierung künftiger Bedarfe ist naturgemäß sehr diffizil. Nicht nur angesichts der Unsicherheiten, auch weil der Wohnungsmarkt und damit auch der Suchraum von Wohnungssuchenden, potenziellen „Häuslebauern“ oder institutionellen Investoren erfahrungsgemäß nicht an kommunalen Verwaltungsgrenzen endet, sondern regional organisiert ist. Als Leitlinie können daher folgende Grundsätze dienen, die sich aus den Prognosen der N-Bank, den quantitativen Erhebungen, den von Stadtverwaltung und Akteuren beschriebenen Nachfrageveränderungen und dem Rückblick auf vergangene Stagnationsphasen ableiten lassen:

- **Deutliche Reduzierung des kommunalen Baulandangebots im Vergleich zu den Vorjahren**, in denen jährlich durchschnittlich etwa 4 ha Bauland entwickelt worden sind (Orientierung: Verringerung um mindestens 50 % bei Baugrund für Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zu den letzten Jahren). Flächensparende Konzepte mit verdichteten Bauformen, insbesondere Reihenhäuser.
- **Nur leichte Reduzierung der Neubautätigkeit im Mehrfamilienhausbau**. Deutlich stärkerer Fokus auf vielfältige Angebote bei Mehrfamilienhäusern bzw. im Geschosswohnungsbau, und speziell auf aktuell unterentwickelte Segmente. Dazu gehören günstige Wohnungen für kleine Haushalte, barrierearme Wohnungen aber auch Eigentumswohnungen in zentralen Lagen, u.a. für das Familienheim aufgehende SeniorInnen. Flexible Grundrisse können dazu beitragen, Wohnangebote für künftige Bedarfsveränderungen zu „rüsten“.

Angebotsparameter

Bestand an städtischen Baugrundstücken (08/2020)	ca. 60 Wohneinheiten
Kurz- bis mittelfristig aktivierbare Potenzialflächen Wohnen	ca. 16 ha.
Baulücken und Verdichtungspotenziale, mit B-Plan	ca. 160 Grundstücke

In den vergangenen Jahren hat die Stadt Rotenburg (Wümme) in erheblichem Umfang kommunales Bauland aktiviert und vermarktet (vgl. Kap. 4.2.1). Der Bestand an freien Baugrundstücken hat sich nun aber deutlich reduziert und die Stadt steht vor der Aufgabe, neue Flächen für die kommenden Jahre zu mobilisieren, und hierfür Quantitäten (Flächenvolumen, Grundstücksanzahl, Größen) und Qualitäten (Lage, Erschließung, Ausstattung) festzulegen.

Aktuell (Stand 08/2020) hält die Stadt noch 60 Baugrundstücke im Baugebiet Brockel II vor, von denen allerdings 24 bereits reserviert sind. Zudem gibt es eine Warteliste von derzeit noch 80 Interessierten, die aktuell bzgl. eines Erwerbsinteresses abgefragt werden. Es ist somit davon auszugehen, dass der gegenwärtige Bestand an Baugrundstücken in der Kernstadt in absehbarer Zeit erschöpft sein wird.

Generell wird bei der Auswahl geeigneter Flächen u.a. auf eine integrierte Lage mit guter Infrastrukturanbindung und Überschwemmungssicherheit geachtet. Des Weiteren werden nach Möglichkeit keine ungenutzten / naturnahen Flächen in Anspruch genommen. Einige Flächen für mögliche künftige Baugebiete im Kernstadt-Gebiet sind bereits im Fokus der Bauverwaltung, teilweise finden bereits Ankaufs-Sondierungen statt. Relativ kurzfristig realisierbar (ca. ab 2023) könnten mehrere kleinere Areale mit insgesamt etwa 100 Baugrundstücken für Eigenheime sein.

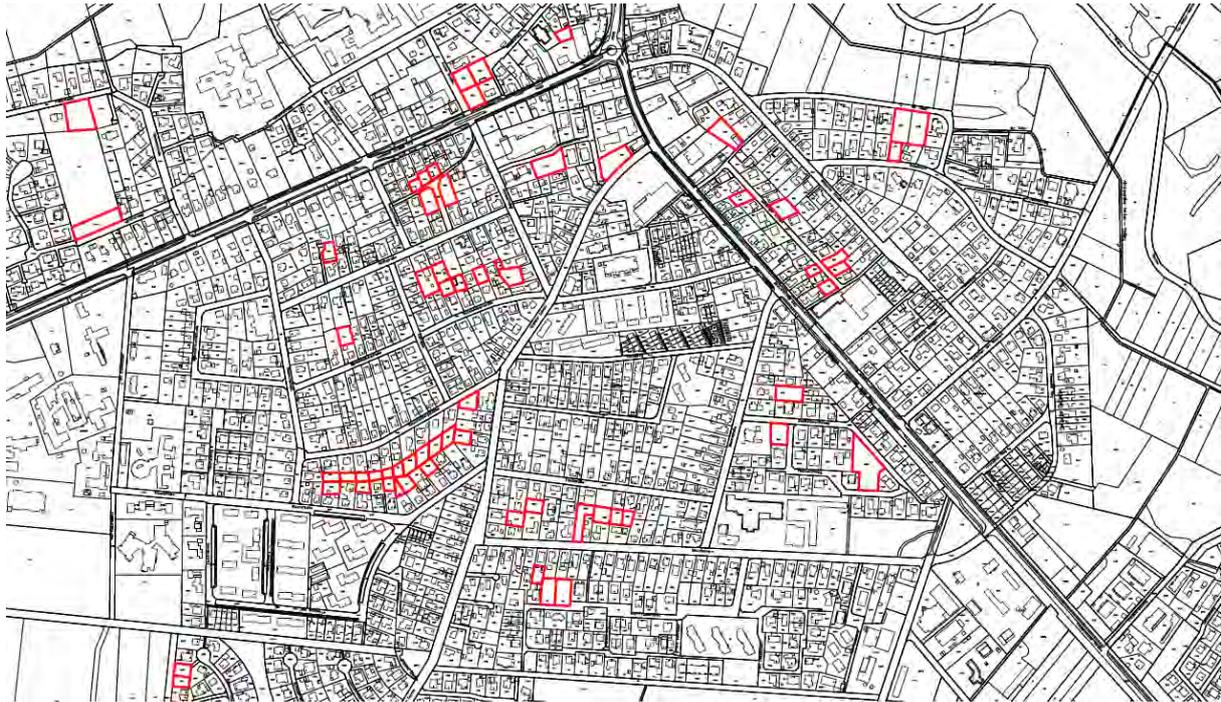


Abb. 81: Auszug für das Mühlenende aus dem Baulückenkataster der Stadt Rotenburg (Wümme)

Bautätigkeit ist aber selbstverständlich nicht nur auf neuen, bisher unbebauten Flächen in neu erschlossenen Wohnbaugebieten denkbar, sondern auch durch die Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete, indem

- 1) Baulücken erschlossen und bebaut werden,
- 2) größere Grundstücke geteilt bzw. durch zusätzliche Baukörper verdichtet werden oder
- 3) indem ältere, auch gewerbliche, in der Regel stark sanierungsbedürftige Bestandsgebäude zurückgebaut und durch größere oder mehr Wohneinheiten ersetzt werden.

Um diese Verdichtungspotenziale gezielt erschließen und gegenüber Interessierten kommunizieren zu können, führt das Katasteramt für die Stadt ein Baulückenkataster, das insbesondere Flächenpotenziale enthält, die unter die oben dargestellten Punkte 1) und 2) fallen. Das grundstücksscharfe Kataster ist auch kartografisch umgesetzt und enthält nur Flächen mit bestehendem Baurecht (vgl. Abb. 81). Da diese Flächen fast ausnahmslos in privatem Eigentum sind, setzt die Bebauung der Baulücken die entsprechende (Verkaufs-)Bereitschaft des/der Eigentümer voraus und ist daher in der Regel nicht so schnell realisierbar. Für den Bereich der Kernstadt sind im aktuellen Kataster etwa 160, zum weitaus überwiegenden Teil für Wohnbebauung geeignete Baulücken ausgewiesen. In den letzten Jahren konnten auf Grundlage des Katasters durchschnittlich drei bis fünf Grundstücksverkäufe initiiert werden.

Stärken / Potenziale Baulandangebot und -nachfrage	Schwächen / Risiken Baulandangebot und -nachfrage
Hohe Nachfrage nach Baugrundstücken in den vergangenen Jahren	Unwägbarkeiten bzgl. künftiger Nachfrageentwicklung
Optionen für weitere Baugebiete in integrierter Lage	Begrenzte kurz- bis mittelfristige Potenziale, größere neue Wohnbaugebiete zu erschließen
Etabliertes Baulückenkataster	Naturräumliche Einschränkungen möglicher Potenzialflächen (insbesondere Vernässung)
Beträchtlicher Bestand an Baulücken	Viele Baulücken sind nicht kurzfristig aktivierbar

4.10.1 Flächenbedarf Gewerbe

Der Flächenumsatz im Gewerbebereich ist in den vergangenen Jahren durch eine Kombination aus Neugründungen und Verlagerungen bzw. Erweiterungen lokaler/regionaler Betriebe und dem Ansiedlungsinteresse externer Betriebe geprägt gewesen. Bei den überregionalen Anfragen spielten die Lagegunst Rotenburgs im Dreieck Hamburg / Bremen / Hannover und die gute Infrastrukturanbindung (Straße/Schiene) eine zentrale Rolle. In der Regel werden diese Anfragen über den Landkreis (Stabsstelle Kreisentwicklung) an das städtische Bauamt weitergeleitet. Nach Einschätzung der Verantwortlichen in der Stadtverwaltung sind die Ansiedlungen der jüngeren Vergangenheit teilweise als Effekte einer Verdrängung flächenintensiver Betriebe aus den Zentren der Metropolräume, insbesondere aus Hamburg, zu interpretieren.

In den vergangenen Jahren sind vornehmlich Flächen in den Gewerbegebieten „Mulmshorn“ (19 ha, vermarktet seit 1999) und „Gewerbepark Hohenesch“ (86 ha, seit 2001) vermarktet worden (vgl. Kapitel 4.4.2). In beiden Gebieten sind nur noch Restflächen verfügbar. Die geringen, aktuell noch verfügbaren Flächen sind der folgenden Darstellung zu entnehmen:

Gewerbeflächen Gewerbegebiet „Mulmshorn“	ca. 1 ha
Gewerbeflächen „Gewerbepark Hohenesch“	ca. 2 ha

Somit sind in den vergangenen 20 Jahren durchschnittlich etwa 5 ha im Jahr an Gewerbeflächen umgesetzt worden. Zu bedenken ist allerdings, dass nicht alle Flächen tatsächlich bereits bebaut bzw. in Anspruch genommen worden sind. Einige Flächen befinden sich aktuell gerade in der Entwicklung. In anderen Fällen haben Unternehmen in der Vergangenheit in Zeiten geringer Flächennachfrage auch Flächen „auf Vorrat“ erworben, die erst im Fall möglicher späterer Erweiterungsbedarfe in Anspruch genommen werden sollten – was bis heute aber nicht zustande gekommen ist.

Die Auswertung der Flächenverkäufe der vergangenen Jahre im Gewerbepark Hohenesch belegt die Heterogenität der Nachfrage – und verdeutlicht gleichzeitig die Schwierigkeit, den Umfang benötigter Flächen für die Zukunft abzuschätzen.

Im Zeitraum 2010 – 2020 sind im Gewerbepark Hohenesch Flächen im Umfang von insgesamt etwa 59 ha von etwa 30 Akteuren/Betrieben erworben worden. Alleine an die bedeutendsten vier Unternehmen gingen etwa 40 ha dieser Gewerbeflächen, fast 70 % des Flächenumsatzes der letzten zehn Jahre. Zwei Betriebe – Oetjen Logistik und Juwel Aquarium – sind Rotenburger „Eigengewächse“, während die beiden jüngsten Großansiedlungen, ThyssenKrupp und HR Containerhandel (Flächenkäufe 2019/20) Betriebsverlagerungen aus Hamburg bzw. Bremen darstellen. Dass etwa die Hälfte der Betriebe kaum mehr als 5.000 qm (0,5 ha) erworben hat, durchschnittlich etwa 3.000 qm, deutet darauf hin, dass es offenbar eine kontinuierliche Nachfrage für kleinteilige Flächen aus unterschiedlichsten Branchen gibt.

Grundsätzlich lässt sich auch für die vergangenen Jahre ein durchschnittlicher jährlicher Flächenbedarf von etwa 5 ha feststellen (5, 9 ha). Ohne die beiden jüngsten Großansiedlungen aus den Metropolen hätte der durchschnittliche Umsatz allerdings lediglich 4 ha betragen. Ob derartige, sehr flächenintensive Ansiedlungen künftig zustande kommen und überhaupt angestrebt werden, ist letztlich auch eine Frage der strategischen Stadtentwicklung. Angesichts endlicher Flächenreserven spielen Aspekte wie (flächenbezogene) Arbeitsplatzeffekte /-sicherung, Gewerbesteuer und Standorteffekte (z.B. Synergien mit vorhandenen/künftigen Branchen oder Betrieben) in der Abwägung von Ansiedlungsanfragen interessierter Unternehmen eine wesentliche Rolle.

In Abstimmung mit der Bauverwaltung werden jährliche Gewerbeflächenbedarfe von etwa 4 ha als realistische Richtgröße für die künftige Planung angesehen. Auch hier gilt, wie schon bei der Abschätzung der Bedarfe für die künftige Wohnentwicklung, dass angesichts der bestehenden Nutzungskon-

kurrenzen und zurückhaltender Verkaufsbereitschaft vieler EigentümerInnen grundsätzlich eine flächensparende Grundhaltung ratsam erscheint, um auch mittel- bis langfristig noch ausreichende Flächenreserven vorweisen zu können. Auch künftig sollten Flächen unterschiedlicher Größe und Lagequalitäten vorgehalten werden, um speziell der lokalen und regionalen Nachfrage gerecht werden zu können. Wie sich die aktuelle, durch die Corona-Pandemie ausgelöste Krisensituation auf die mittel-bis langfristige wirtschaftlicher Situation in den KMU und damit auf die Flächennachfrage auswirken wird, es ggf. sogar in größerem Umfang zu Betriebsaufgaben und freiwerdenden Flächen kommt, kann zum Redaktionsschluss des ISEK nicht belastbar beantwortet werden.

Erwähnt werden sollte jedoch auch das Potenzial, die Stärkung des Arbeitsplatzstandorts Innenstadt verstärkt ins Auge zu fassen, z.B. durch die Ansiedlung nicht störender Betriebe/Institutionen insbesondere aus dem Dienstleistungsbereich.

Stärken / Potenziale Gewerbeflächenangebot und -nachfrage	Schwächen / Risiken Gewerbeflächenangebot und -nachfrage
Kontinuierliche Nachfrage nach Gewerbeflächen und größere Ansiedlungserfolge in jüngerer Vergangenheit	Hohe Nutzungskonkurrenzen, insbesondere mit Landwirtschaft und Naturschutz – geringe Verkaufsbereitschaft potenziell geeigneter Flächen
	Flächenbedarfe schwer quantifizierbar, da auf betrieblichen Einzelentscheidungen beruhend

4.11 Interkommunale Zusammenarbeit

Aufgrund seiner Funktion als Mittelzentrum im Landkreis Rotenburg (Wümme) und seiner engen Verflechtung mit den benachbarten Wirtschaftsräumen pflegt die Stadt Rotenburg (Wümme) eine intensive institutionalisierte interkommunale Kooperation. Dies wurde bereits unter Kapitel 2 – Planerische Rahmenbedingungen- ausführlich thematisiert.

Speziell für die Standortentwicklung, die Regionalplanung, Naturschutz und im Bildungsbereich spielt die enge Abstimmung innerhalb des Landkreises eine wichtige Rolle. Auch die Wirtschaftsförderung wird vom Landkreis, Stabsstelle Kreisentwicklung, übernommen.

Herauszuheben ist zudem die vielfältige Zusammenarbeit in der Metropolregion Hamburg. Diese eröffnet nicht zuletzt weitreichende Möglichkeiten, bei wichtigen Zukunftsfeldern und Innovationsthemen regionsweite Expertise sowie Austausch- und Umsetzungspotenziale (z.B. in den Bereichen Fachkräfte, Mobilität, Clusterkooperationen/Wertschöpfungsketten, Energiewende /Klimaschutz) in Anspruch zu nehmen.

Eine Besonderheit ist die Zugehörigkeit der Stadt Rotenburg (Wümme) zum Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN), der ansonsten im Wesentlichen deckungsgleich mit der Metropolregion Nordwest ist. Darüber hinaus gehört die Stadt seit Ende 2019 dem Tarifgebiet des Hamburger Verkehrsverbunds an, was insbesondere für Hamburg-PendlerInnen von Vorteil ist (vgl. Kapitel 4.6.3).

Mit der belgischen Stadt Aalter in Ostflandern besteht seit 1974 eine Städtepartnerschaft.

Stärken / Potenziale Interkommunale Zusammenarbeit	Schwächen / Risiken Interkommunale Zusammenarbeit
Enge Zusammenarbeit im Landkreis	
Zugehörigkeit zum Kooperationsraum der Metropolregion Hamburg	
Zusammenarbeit mit Metropolregion Nordwest	
Mitgliedschaft in den Verkehrsverbänden / Tarifräumen beider Metropolregionen	

5 Vertiefende Bestandsuntersuchungen der Untersuchungsgebiete

An dieser Stelle werden überblicksartig die Ergebnisse der vertiefenden Bestandsuntersuchungen für die beiden Untersuchungsgebiete „Wohngebiet auf dem Loh“ und „Innenstadt“ vorgestellt.

5.1 Untersuchungsgebiet Innenstadt und Niederungen Rotenburg (Wümme)

Funktion: Einzelhandel, Dienstleistungen, Versorgung

Die Stadt Rotenburg (Wümme) trägt als Kreisstadt und Mittelzentrum die Verantwortung zur Versorgung nicht nur ihrer Bewohnerschaft, sondern stellt auch Versorgungsleistungen für die umliegenden Gemeinden und den gesamten Landkreis zur Verfügung. Dementsprechend umfangreich – zumindest für eine Kommune im ländlichen Raum - ist auch das Angebot an Waren und Dienstleistungen, die an unterschiedlichen Standorten in der Innenstadt angeboten werden.

Diese Angebote konzentrieren sich vor allem im zentralen Versorgungsbereich entlang der Hauptgeschäftsstraßen. Einrichtungen der Öffentlichen Hand und religiöser Träger sind ebenfalls über die gesamte Innenstadt verteilt.

Die Einzelhandelsstruktur ist noch relativ gut, allerdings erodiert sie in einzelnen Bereichen (etwa Am Neuen Markt oder an der Goethestraße). Die größte Herausforderung wird jedoch durch die Folgewirkungen der Corona-Pandemie noch bevorstehen – erste Anzeichen von Geschäftsschließungen zeigen sich bereits.



Abb. 82: Nahversorger als Magnet



Abb. 83: Textilhandel



Abb. 84: Gastronomie



Abb. 85: Ladenlokale in der Parkscheinzone

Funktion: Wohnen

Fast überall gibt es auch – zumindest teilweise – Wohnnutzung in den Obergeschossen. Reine Wohngebäude finden sich in den Randlagen der Innenstadt, insbesondere auf dem Gelände der Rotenburger Werke. Die relativ starke Wohnnutzung verhindert u.a. ein Veröden nach Geschäftsschluss. In letzter Zeit sind eine Reihe neuer Wohngebäude errichtet worden (u.a. ein Seniorenwohnheim), die den Anteil der Wohnnutzung in der Innenstadt weiter erhöhen.



Abb. 86: Wohnnutzung Goethestraße



Abb. 87: Mischnutzung Kirchstraße



Abb. 88: Wohnnutzung Wallbergstraße



Abb. 89: Mischnutzung Große Straße



Abb. 90: Mischnutzung Am Neuen Markt



Abb. 91: Wohnnutzung Rotenburger Werke

Funktion: Soziale Infrastrukturangebote

In der Innenstadt bzw. knapp außerhalb des Untersuchungsgebiets ist eine Reihe an sozialen Infrastrukturangeboten vorhanden: Bildungsangebote bestehen durch drei Kindertagesstätten bzw. – krippe, eine Grundschule, zwei Förderschulen, drei weiterführende Schulen, Volkshochschule und Stadtbibliothek. Soziale Unterstützungsstrukturen sind ebenfalls vorhanden (Jugendzentrum, freie und kirchliche Beratungsstellen, Wohnungslosenhilfe und Rotenburger Tafel, Initiative für ein sozio-kulturelles Zentrum). Darüber hinaus liegt die Stadtkirche im Untersuchungsgebiet. Was fehlt, sind Veranstaltungsräumlichkeiten für 100 bis 300 Personen, nach Möglichkeit in Kombination mit weiteren sozialen oder kulturellen Dienstleistungen.



Abb. 92: Jugendzentrum in der Bergstraße



Abb. 93: Haus am Kirchhof

Städtebauliche Struktur

Die Innenstadt ist historisch - ausgehend von der ehemaligen Burganlage – nach Osten gewachsen. Der ursprünglich dominierende Gebäudetyp, das Ackerbürgerhaus, ist zwar heute kaum noch erhalten, hat aber die Maßstäblichkeit der nach dieser Phase gebauten Gebäude bestimmt. Umso mehr stechen die wenigen unmaßstäblichen Gebäude als ortsbildstörend hervor. Die Ortsbildtypik wird – obwohl es eine Reihe von denkmalgeschützten Gebäuden gibt – weniger durch Gebäudetypen, als durch kleinteilige Gebäudemerkmale bestimmt.

Die Herausnahme des Durchgangsverkehrs durch den Ausbau der Aalter Allee/Glockengießerstraße hat die Innenstadt verkehrsberuhigt, aber auch die ehemalige Rückseite der Innenstadt zur Vorderseite gemacht, ohne dass dies städtebaulich aufgenommen und entsprechend gestaltet wurde. Auch die Eingangssituationen zur Innenstadt lassen nicht erkennen, dass es an diesen Stellen ins Zentrum geht. Die Außenwahrnehmung der Innenstadt ist damit negativ besetzt.

Das Gelände der direkt angrenzenden Rotenburger Werke ist historisch auf Abgeschlossenheit und Binnenorientierung ausgelegt. Die vorgesehene strukturelle und bauliche Öffnung wird dieses Manko beseitigen müssen, um eine Entwicklung als Innenstadt-Erweiterungsgebiet vollziehen und eine Verknüpfung herstellen zu können.



Abb. 94: Ärztehaus am Eingang zur Innenstadt

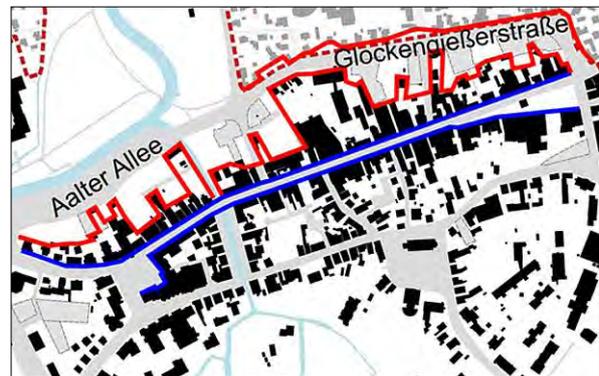


Abb. 95: Städtebauliche Fassung des nördlichen Innenstadtrandes



Abb. 96: Innenstadteingang von der Harburger Straße



Abb. 97: Ortsbildtypik in der Großen Straße

Stadtgrün, Freiräume, Klima und Umwelt

Die Rotenburger Innenstadt ist an drei Seiten von den Niederungen der Wümme, Wiedau und Rodau umgeben. Damit ist Rotenburg eine „Stadt am Fluss“ - aber man merkt es nicht, da die Gewässer bis auf den Stadtstreek nicht in das Stadtbild eingebunden sind. Der Stadtstreek weist in dieser Hinsicht Nachbesserungsbedarf auf. Die Flussniederungen haben jedoch einen großen Einfluss auf das Stadtklima.

Öffentliche Grünflächen sind mit dem Ehlermannschen Park, dem Kirchhof und dem Heimathausgelände nur recht wenig vorhanden und zudem von geringer Nutzungsqualität. Hier gibt es – gerade auch bei einer weiteren Entwicklung der Alten Anstalt – weiteren Bedarf. Drei von vier Spielplätzen im Untersuchungsgebiet weisen Erneuerungsbedarf auf, der vierte im Ehlermannschen Park weist als Bewegungsspielplatz mit der Zielgruppe „ältere Menschen“ eine zu geringe Akzeptanz auf.

Die Große Straße wird als zentrale Achse der Innenstadt an beiden Enden von Stadtplätzen eingefasst. Während der Pferdemarkt Teil der Fußgängerzone ist und eine relativ hohe Aufenthaltsqualität aufweist, wird der Neue Markt durch viele Faktoren (Lärm, Zerschneidung, Umfahrbarkeit, Pkw-Stellplätze etc.) städtebaulich entwertet. Der größte Teil der Großen Straße ist als Fußgängerzone ausgebaut, nur ein Stück in der Mitte ist befahrbar.



Abb. 98: Zugeparkter und umzäunter Stadtstreek



Abb. 99: Spielplatz am Heimathaus



Abb. 100: Neuer Markt als Parkplatz



Abb. 101: Einmündung der Rodau in die Wiedau

Verkehr

Der Durchgangsverkehr wird auf den Hauptverkehrsstraßen um das Stadtzentrum herum geleitet. Die Innenstadt ist jedoch in Teilen für den Pkw-Verkehr befahrbar, so wird etwa die Fußgängerzone Große Straße auf einem Teilstück unterbrochen. In diesem Teilbereich wird die Aufenthaltsqualität dadurch stark beeinträchtigt.

Über alle Verkehrsarten hinweg gibt es vier Unfallschwerpunkte: Die drei Kreuzungsbereiche Aalter Allee/Bahnhofstraße/Burgstraße, Aalter Allee/Glockengießersstraße/Nödenstraße, Glockengießersstraße/Harburger Straße/Am Sande/Große Straße, sowie den Einmündungsbereich Große Straße/Am Neuen Markt.

Das Parken ist in der Innenstadt generell auf zwei Stunden begrenzt. In der Parkscheinzone werden hierfür Parkgebühren erhoben (max. 1,60 € für 2 Stunden). Im verkehrsberuhigten Geschäftsbereich darf zwei Stunden lang kostenlos geparkt werden. Die Vielzahl kleiner bis mittelgroßer Parkmöglichkeiten sorgt für einen starken Parksuchverkehr.

Die Stadt Rotenburg (Wümme) sieht sich selbst als fahrradfreundlich. Allerdings gibt es eine Vielzahl an Mängeln: So sind etwa die Regelungen zum Radverkehr in der Großen Straße widersprüchlich und führen zu Regelverstößen und Unfällen. Im Straßenzug Mühlenstraße bis Bergstraße folgen wegen der unglücklichen Wegführung (zu schmaler Mehrzweckstreifen mit Niederbord) die Häufigkeiten für Unfälle für den Radverkehr aufeinander. Die Beschaffenheit der Radwege an den Hauptverkehrsstraßen bedarf dringend einer Verbesserung.



Abb. 102 Parkbereiche in der Rotenburger Innenstadt

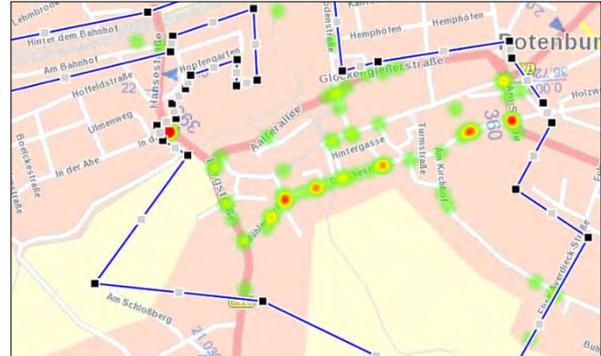


Abb. 103 Heatmap 2017 – 2019 (Unfälle Radverkehr)



Abb. 104 Ausweichmanöver auf der Goethestraße



Abb. 105: Stau an der Amtsbrücke

Soziodemografische Analyse

Die Innenstadt ist im Vergleich mit der Kernstadt und dem Wohngebiet Auf dem Loh ein relativ altes Wohngebiet mit einem geringen Durchschnittsalter und dem höchsten Anteil an Kindern und Jugendlichen in Rotenburg/Wümme. Zugleich ist das Wohngebiet auch das internationalste Quartier in der Kernstadt mit vielen unterschiedlichen Nationalitäten auf überschaubarem Raum. Und es sind die MigrantInnen, die den Bevölkerungszuwachs durch Zuzüge und Geburtenüberschüsse begründen, während diese in der Gruppe der Deutschen für 2019 negativ ausfielen.

5.2 Untersuchungsgebiet Wohngebiet Auf dem Loh

Funktion: Wohnnutzung

Das Wohngebiet zeichnet sich neben seiner innenstadtnahen Lage durch heterogene Wohnangebote aus, die sich sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment befinden. Ein Großteil des Wohnangebotes gehört einer Vielzahl an Einzel-EigentümerInnen, was gemeinsames und aufeinander abgestimmtes Handeln erschwert. Augenscheinlich erkennbare Wohnungsleerstände lassen sich kaum feststellen. Aufgrund des zum Teil unzureichenden baulichen Zustandes der Gebäude und den dominierenden Wohnformen ist die Verfügbarkeit von günstigem Wohnraum hoch. Potenzialflächen für weiteren nachfragegerechten Wohnraum – u.a. mangelt es im Quartier an barrierefreiem Wohnraum – finden sich nur in geringem Umfang. Das durch Grün und Freiflächen geprägte Wohnumfeld bietet kaum Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten, es fehlt an Begegnungsmöglichkeiten und Treffpunkten.



Abb. 106: Mehrfamilienhaus Angerburger Straße



Abb. 107: Barriere Zugang Wohngebäude Wismarer Straße

Funktion: Gewerbe, lokale Ökonomie, Einzelhandel und Nahversorgung

Für weite Teile der Quartiersbevölkerung sind Nahversorgungsangebote zu Fuß oder mit dem Rad gut zu erreichen – zumal auch die nahegelegene Innenstadt gute Versorgungsmöglichkeiten und Arbeitsplatzangebote bereithält. Lediglich für die BewohnerInnen der östlichen Straßenzüge sind die Wege zur Nahversorgung weiter. Durch die geringe gewerbliche Prägung des Gebietes entfallen die für diese Stadtstruktur typischen Nutzungskonflikte. Zugleich geht damit aber auch ein geringer Besatz an Arbeitsplätzen im Quartier einher.

Funktion: Soziale Infrastrukturangebote



Abb. 108: E-Center an der Harburger Straße



Abb. 109: Kiosk an der Fuhrenstraße



Abb. 110: Stadtschule an der Freudenthalstraße



Abb. 111: Spielplatz am Sandhasenweg

Die Ausstattung des Wohngebietes mit sozialen Infrastrukturangeboten ist gut bzw. die Wege zu entsprechenden Angeboten sind nah: An den Rändern des Wohngebietes finden sich diverse Bildungs- und Kinderbetreuungsangebote, es gibt einige Spiel- und Bolzflächen, die Dichte an Glaubenseinrichtungen ist hoch. Die Innenstadt grenzt südlich an das Wohngebiet an und bietet zahlreiche Kultur-, Sozial- und Gesundheitseinrichtungen. Zugleich ist jedoch festzustellen, dass Angebote für bestimmte Zielgruppen fehlen bzw. aufgrund der unzureichenden Gestaltung wenig Attraktivität bieten (u.a. Orte für Kinder und Jugendliche). Zudem ist angesichts der Bevölkerungszusammensetzung der Bedarf an Beratung, Unterstützung und niedrigschwelligen Begegnungsmöglichkeiten in diesem Gebiet im Vergleich der gesamten Kernstadt besonders hoch.

Er kann derzeit im Quartier nicht erfüllt werden.

Städtebauliche Struktur

Das sehr heterogene, im südwestlichen Bereich noch am historischen Straßen- und Wegenetz orientierte „Wohngebiet Auf dem Loh“ vermittelt trotz der zentralen Lage teilweise den Eindruck einer „Insel“, die von breiten und stark befahrenen Verkehrsstrassen umgeben ist, die Barrierewirkungen entfalten – ermöglicht aber innerhalb des Quartiers ruhiges Wohnen. Die überwiegend kleinteilige und maßstäbliche Bebauung vermittelt – wenn auch teilweise in keinem guten baulichen Zustand – einen überschaubaren und lebenswerten Eindruck. Attraktiv sind auch die vielen Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr durch das Quartier, die die Transparenz und Durchlässigkeit stärken. Hier ist besonders der in Ost-West-Richtung verlaufende Sandhasenweg hervorzuheben.

Die im Quartier vorhandenen Grün- und Freiräume bieten dagegen nur geringe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualitäten. Besonders deutlich wird dies am Beispiel des Lohmarktes, der in zentraler Lage am Eingangsbereich des Quartiers liegt und der als Parkplatz und Wertstoffinsel sowie zweimal jährlich als Jahrmarktsfläche genutzt wird.



Abb. 112: Bebauung Angerburger Straße



Abb. 113: Lohmarkt

Stadtgrün, Freiräume, Klima und Umwelt

Auf den ersten Blick vermittelt das Wohngebiet einen grünen Eindruck. Bei genauerer Betrachtung fällt jedoch auf, dass es dort keine größeren, zusammenhängenden und attraktiven öffentlichen Grünflächen und Freiräume gibt: Der Lohmarkt als prägender Platz im Quartier kann seine städtebaulichen und Flächenpotenziale nicht entfalten, ein Großteil der Spiel- und Bolzplätze ist wenig anregend und attraktiv gestaltet, das verbreitete Abstandsgrün bietet kaum Gestaltungs- oder Aufenthaltsqualitäten, Potenziale durch die lockere Bebauung werden durch andere Nutzungen – vorrangig durch den Kfz Verkehr - belegt. Der Anteil der versiegelten Fläche ist hoch, Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel sind kaum augenfällig.



Abb. 114: Ehemaliges Gleisbett, parallel zum Sandhasenweg



Abb. 115: Straßenbegleitgrün am Berliner Ring

Verkehr

Trotz der zentralen Lage ist das Wohngebiet Auf dem Loh durch eine starke Dominanz des Kfz-Verkehrs mit den entsprechenden Folgen wie hohem Flächenbedarf, schädlichen Umwelt- und gefährlichen Unfallfolgen geprägt und es wirken viele Straßen als Barrieren mit Trennwirkung. Der hohe Kfz-Anteil schränkt nicht nur die Wohnqualität ein, sondern stellt auch ein erhebliches Unfallrisiko besonders für den Schülerverkehr dar – speziell an diversen Kreuzungsbereichen.

Für den Fuß- und Radverkehr stehen einige Wege abseits des Kfz-Verkehrs zur Verfügung, die Durchlässigkeit und Transparenz schaffen. U.a. stellt der Sandhasenweg eine solche attraktive Wegeverbindung dar. Bedingt durch die starke Präsenz des Kfz-Verkehrs bei gleichzeitig unzureichenden Infrastrukturangeboten und vielfältiger Barrieren für den Fuß- und Radverkehr kommt es vielerorts zu Nutzungskonflikten zwischen den verschiedenen Verkehrsarten. Von schadhafte Wegebenen bzw. der im Bereich Holzweg fehlenden Straßenraumgestaltung sind dagegen alle Verkehrsarten gleichermaßen betroffen.



Abb. 116: Unbefestigter Straßenabschnitt Holzweg



Abb. 117: Fahrenstraße mit hohem Verkehrsaufkommen

Soziodemografische Analyse

Das Wohngebiet Auf dem Loh ist im Vergleich mit der Kernstadt und der Innenstadt ein junges Wohngebiet mit einem geringen Durchschnittsalter und dem höchsten Anteil an Kindern und Jugendlichen in Rotenburg/Wümme. Zugleich ist das Wohngebiet auch das internationalste Quartier in der Kernstadt mit vielen unterschiedlichen Nationalitäten auf überschaubarem Raum. Und es sind die MigrantInnen, die den Bevölkerungszuwachs durch Zuzüge und Geburtenüberschüsse begründen, während diese in der Gruppe der Deutschen für 2019 negativ ausfielen.

6 Leitbild und Handlungsbereiche

6.1 Leitbild und Leitziele

Das Leitbild für die künftige Rotenburger Stadtentwicklung soll den Verantwortlichen und Akteuren der Stadt eine grundsätzliche, Handlungsfeld übergreifende Orientierung im Sinne eines angestrebten strategischen Rahmens geben.

Es ist aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme, der Beteiligung der Bevölkerung, der lokalen/regionalen Akteure und der Träger öffentlicher Belange und einer intensiven Abstimmung mit der Stadtverwaltung abgeleitet worden und lautet:

„Dynamisches Rotenburg – gesundes Wachstumsklima inmitten von Natur“

Dieses Leitbild wird durch sechs übergeordnete Leitziele getragen, die im nächsten Schritt (Kapitel 6.2) auf sektorale Handlungsfelder heruntergebrochen und operationalisiert werden.

>> Leitziele der Stadtentwicklung der Stadt Rotenburg (Wümme) <<

- ***Ausgewogene, nachhaltige Entwicklung der Siedlungsräume durch behutsame Verdichtung und eine stadtverträgliche Mischung aus Bebauung und Freiräumen***
- ***Funktionale und städtebauliche Stärkung der Innenstadt und der Quartiere***
- ***Bedarfsgerechte funktionale „Arbeitsteilung“ der Stadträume***
- ***Diversifizierung und qualitative Aufwertung des Wohnungsangebots***
- ***Stärkung und stadtverträgliche Diversifizierung des Wirtschaftsstandorts***
- ***Stadtverträgliche Steuerung der Verkehrsströme und -belastungen***
- ***Qualitative Aufwertung, Bündelung und Vernetzung von Stadtgrün sowie von Freiräumen für Freizeit und Erholung in der Stadt***
- ***Berücksichtigung von Klimawandel und Stärkung des Naturhaushaltes***
- ***Wertschätzung und Bewahrung der stadtnahen Naturräume***

6.2 Sektorale Handlungsfelder

Das unter 6.1 dargestellte Leitbild der Stadtentwicklung wird in den folgenden Abschnitten für die drei Fokusräume – Kernstadt, Untersuchungsgebiet „Innenstadt und Niederungen“ und Untersuchungsgebiet „Wohngebiet Auf dem Loh“ zugespitzt und in Handlungsfelder und konkrete Handlungsansätze überführt.

Die Ableitungen für die Kernstadt sind angesichts der Zielsetzung dieses Gutachtens allgemeiner formuliert als die Darstellungen für die Untersuchungsgebiete, bei denen teilweise konkrete Maßnahmen hergeleitet bzw. beschrieben werden.

6.2.1 Kernstadt

Wohnen in Rotenburg: urban, grün und bedarfsgerecht

Handlungsfeld 1) Demografie und Wohnungsmarkt

Handlungsfeldziele:

- Nachhaltig bedarfsgerechter Aus- und Umbau des Wohnraumangebots, insbesondere zugunsten günstiger, kleiner und barrierearmer Wohnungen
- Schaffung und Ausbau von Wohnangeboten für Beschäftigte in den Rotenburger Betrieben
- Fokus auf integrierte Lagen / Flächenrecycling und Arrondierungen – Verzicht auf Entwicklung von „Trittsteinen“ in ökologisch wertvolle Bereichen am Siedlungsrand
- Behutsame Nachverdichtung in geeigneten Quartieren – sowohl in Geschosswohn-Siedlungen als auch in Einfamilienhausgebieten
- Begegnung von Segregationstendenzen durch gezielte Mischung unterschiedlicher Angebotstypen

Handlungsempfehlungen und potenzielle Maßnahmen:

- Detaillierter Bedarfserhebung unter Einbindung lokaler Arbeitgeber
- „Versuchsballons“ experimenteller Wohnformen /-angebote in Kooperation mit bedeutenden städtischen Akteuren (z.B. Rotenburger Werke, Diakonieklinikum, PGN)
- Fokus auf Mehrfamilienhaus-Entwicklung, Sanierung und Neubau
- Baulandentwicklung „auf Sicht“ – Vermeidung von Angebotsüberhängen und Leerständen im Bestand

Nachhaltig und zukunftsorientiert Wirtschaften in Rotenburg

Handlungsfeld 2) Wirtschaft und Beschäftigung

Handlungsfeldziele:

- Zukunftsorientierte und flächensparende Entwicklung der Wirtschaftsstruktur
- Stärkung des Gründungsgeschehens, u.a. durch Kooperationen mit Hochschulen und ansässigen Unternehmen
- Minderung des Fachkräftemangels
- Ausbau der unternehmensorientierten Dienstleistungen
- Stärkung der touristischen Wertschöpfung und Beschäftigung
- Ausbau der Arbeitsplatz-Vielfalt, Fokus bisher unterrepräsentierte Branchen

Handlungsempfehlungen und potenzielle Maßnahmen:

- Vorausschauende Sicherung potenzieller Entwicklungsflächen für unterschiedliche Branchen durch die Stadt
- Schaffung von Raumangeboten/Entwicklungsflächen im Zentrumsbereich
- Abwägung des Flächeneinsatzes gegenüber Arbeitsplatz-/Wertschöpfungs- und Steuereffekten bei größeren Unternehmensansiedlungen
- Prüfung des Aufbaus einer Koordinierungsstelle / Entwicklungsgesellschaft zur strategischen Steuerung und Koordination von Unternehmensansiedlung und Bestandspflege

Tradition und Aufbruch

Handlungsfeld 3) Einzelhandel

Handlungsfeldziele:

- Erhalt und Stärkung der inhabergeführten Einzelhandelsangebote, speziell in der Innenstadt
- Aktivierung und Förderung des regionalen Existenzgründerpotenzials
- Ausbau des Angebotsspektrums für jüngere Zielgruppen
- Ansiedlung von "Frequenzbringern" in der Innenstadt
- Erhalt von fußläufig erreichbaren Grundversorgungsangeboten in den Nebenzentren

Handlungsempfehlungen und potenzielle Maßnahmen:

- Update des Einzelhandelskonzepts aufgrund veränderter Rahmenbedingungen
- Förderung und Unterstützung (z.B. Netzwerkaufbau) potenzieller ExistenzgründerInnen

Rotenburg verbinden und entlasten

Handlungsfeld 4) Verkehr und Mobilität

Handlungsfeldziele:

- Schaffung und Attraktivierung von Wegführungen abseits der Hauptrouten (innerhalb von Grünstrukturen) für nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmende
- Schaffung von Voraussetzungen, um den Mobilitätsmix zugunsten des sog. Umweltverbunds umzugestalten und die verkehrlichen Flaschenhälse zu entschärfen
- Entlastung der Innenstadt und Wohngebiete von Durchgangsverkehren und externem Parkdruck.
- Errichtung städtebaulich eingepasster Parkhäuser in der Innenstadt und in besonders belasteten Stadträumen (u.a. Umgebung Krankenhaus, Lohmarkt)
- Neuordnung und evtl. Bewirtschaftung von Parkraum im Innenstadtbereich

Handlungsempfehlungen und potenzielle Maßnahmen:

- Nutzung der anstehenden Verkehrskonzept-Erarbeitung um Lösungsmöglichkeiten für drängende Schlüsselprobleme zu entwickeln (insbesondere Engpässe an den Brücken im Innenstadtbereich, ggf. erneute Initiative, eine Ortsumgehung in den Bundesverkehrswegeplan aufzunehmen, Fahrrad-Querungen der Innenstadt, Ansätze zur Lösung des Parkdrucks am Klinikum, Angebotsoptimierung im ÖPNV)
- Machbarkeitsstudien, Wettbewerbe für ortsangepasste, städtebaulich verträgliche Parkhäuser / Quartiersgaragen
- Einführung von Anwohnerparkregelungen in stark durch externe Parker belasteten Siedlungsbereichen
- Im Zusammenarbeit mit Klinikum / Beschäftigten Entwicklung von Lösungsansätzen für Verkehrs-/Parkproblematik, ggf. testweise Einführung von Bus-Shuttle-Angeboten, Bike & Ride-Stationen
- Entschärfung von Gefährdungs-Hotspots für Radfahrende, u.a. sichere Radwege an Hauptverkehrsachsen
- Z.B. Verleih von Lastenfahrrädern, Einrichtung/Erprobung von Mobilstationen

Gut versorgt in Rotenburg

Handlungsfeld 5) Bildung, Soziales, Gesundheit

Handlungsfeldziele:

- Bedarfsgerechte und zeitgemäße Entwicklung der Infrastrukturangebote für unterschiedliche Zielgruppen, u.a. Ganztags-Krippenplätze
- Routinemäßige Berücksichtigung von Infrastruktur(ausbau)bedarfen (und deren Kosten) bei Wohnbauentwicklungen
- Stärkere Profilierung des Gesundheitssektors im Rahmen der Stadtentwicklung
- Förderung von Gesundheitsvorsorge durch Angebote im öffentlichen Raum (Workout, Trimm-Dich-Pfad, Ausweisung von Joggerrouen)

Handlungsempfehlungen und potenzielle Maßnahmen:

- Kontinuierliche Bedarfserhebungen und -abschätzungen, unter Einbeziehung von Wanderungen (Zuzugseffekte)
- Erhebung und ggf. Umlage von Infrastrukturkosten bei Neubaugebieten
- Verbindliche, nachhaltige Klärung der Frage einer IGS-Oberstufe
- Entwicklung von Infrastruktur zur Gesundheitsvorsorge im öffentlichen Raum unter Einbindung der NutzerInnen / Zielgruppen

Rotenburg pulsiert

Handlungsfeld 6) Freizeit, Kultur, Sport

Handlungsfeldziele:

- Ausbau und Sicherung eines für ein Mittelzentrum angemessenen Kultur- und Freizeitangebots, u.a. durch die Schaffung von Räumlichkeiten für größere Veranstaltungen (z.B. Theateraufführungen, Konzerte, Kino o.ä.)
- Modernisierung und bessere städtebauliche Einbindung des Ronolulu in das Umfeld
- Schaffung parkähnlicher Erholungsbereiche in Innenstadtnähe
- Schaffung herausragender/profilierter Spielplatzangebote für unterschiedliche Ziel-/ Altersgruppen, u.a. durch Bündelung bestehender dezentraler Flächen
- Aufwertung bzw. Schaffung wohnraumnaher Flächen/Infrastrukturen für Sport und Bewegung
- Vernetzung von Routen und Pfaden für RadlerInnen, SkaterInnen usw.

Handlungsempfehlungen und potenzielle Maßnahmen:

- Machbarkeitsstudie / Standortsuche Begegnungs- und Veranstaltungszentrum
- Leitprojekt Ronolulu-Erneuerung; Prüfung von Standortoptionen, u.a. zur besseren Einbindung/Öffnung in das städtebauliche Umfeld
- Konzepterarbeitung zur Konzentration / Aufwertung von Spielplatzangeboten

Rotenburg bringt seine Qualitäten zum Strahlen

Handlungsfeld 7) Stadtstruktur, Stadtgrün, Städtebau

Handlungsfeldziele:

- Erhalt und Sicherung stadtgeschichtlich und baukulturell bedeutsamer Gebäude und Ensembles
- Erhalt und Entwicklung wohnortnaher Versorgungs- und Infrastrukturangebote unter Berücksichtigung einer sinnvollen Funktionsteilung zwischen Zentrum und Wohngebieten / dezentralen Standorten
- Erhalt, Entwicklung und Vernetzung von bestehendem Stadtgrün
- Verknüpfung von städtischen Grün- und Freiräumen und den umliegenden Landschaftsräumen
- Anlage und Entwicklung von linearen Grünstrukturen und -achsen (u.a. Straßenbegleitgrün)
- Vernetzung von Stadt- und stadtnahen Niederungs-/Grünräumen verbessern
- Wohnumfeld: Aufwertung von Grün- und Freiflächen ("Abstandsgrün") in dicht besiedelten Quartieren
- Stadtplätze und Fußgängerzone attraktivieren und aufwerten – Anreize/Anlässe für Aufenthalt schaffen, als Treff- und Kommunikationsorte ertüchtigen
- Verbesserung der Zugangsmöglichkeiten zu und Aufenthaltsattraktivität in Grünstrukturen (z.B. Ruhebänke, Picknick-/ Grillmöglichkeiten, Aktivangebote, Kunst)

Handlungsempfehlungen und potenzielle Maßnahmen:

- Bereitstellung entsprechender Finanzmittel zum Erhalt städtisch genutzter prägender / historischer Gebäude
- Förderung/Begleitung einer behutsamen Überplanung historischer / prägender Strukturen, insbesondere auf Flächen der Rotenburger Werke – Erhalt von prägenden Einzelgebäuden
- Beratungs- /Unterstützungsangebote für private EigentümerInnen für Gebäudesanierung
- Fortsetzung / Ausweitung der Angebote an AnliegerInnen / EigentümerInnen, Straßenbegleitgrün anzulegen und zu pflegen
- Stadtweite Potenzial-/ Machbarkeitsstudie bzw. Rahmenplanung für die Entwicklung, Erschließung und Vernetzung von Grünstrukturen

Rotenburg erblüht

Handlungsfeld 8) Klimawandel und Naturhaushalt

Handlungsfeldziele:

- Vorausschauende Anpassung an den Klimawandel sowie Beiträge zur Minderung des Klimawandels.
- Sicherung und Ausbau nicht versiegelter Flächen.
- Verwendung klimaangepasster, langfristig vitaler Arten (Staudenmischpflanzungen, Gehölze) im öffentlichen Raum, standortgerechte Gehölze, ausreichende Vergetationsflächen
- Förderung und Unterstützung von bürgerschaftlichem Engagement / Aktivitäten zur Klimaanpassung durch die Bevölkerung
- Erhalt und Entwicklung des Naturhaushaltes innerhalb des Stadtraumes und der umliegenden Landschaftsräume
- Vernetzung von Grünstrukturen (zur Förderung des Biotopverbunds)
- Förderung der Biodiversität durch angepasste Nutzungen und Unterhaltungspflege
- Entwicklung und Förderung von Bauwerksbegrünungen (bspw. Dach- und Fassadenbegrünung)

Handlungsempfehlungen und potenzielle Maßnahmen:

- Entsiegelung im Bestand und nachhaltige Planung / Anlage neuer Siedlungsgebiete mit angemessenen Grünraumanteilen
- Förderprogramme, finanzielle Anreize, Information und Aufklärung

6.2.2 Untersuchungsgebiet „Innenstadt und Niederungen“

Die Bestandsanalyse hat für viele Bereiche im Untersuchungsgebiet „Innenstadt und Niederungen“ das Vorliegen von Funktions- und Substanzschwächen bestätigt. Diese Missstände sollen mit einer umfassenden Aufwertungs- und Erneuerungsstrategie reduziert bzw. beseitigt werden. Ziel ist zum einen die Stärkung des Innenstadtbereichs als funktionale, aktive und vernetzte Ortsmitte für Stadt und Landkreis Rotenburg (Wümme). Zum anderen soll mit den vorgeschlagenen Maßnahmen ein ausgewogenes Verhältnis von Schutz und Erlebnis stadtnaher Natur erreicht werden.

Von zentraler Bedeutung ist die Anpassung des zentralen Versorgungsbereichs Große Straße und der Nebenlagen an aktuelle Anforderungen und eine daraus folgende baulich-funktionale Weiterentwicklung. Die ohnehin vorhandenen baulichen und strukturellen Problemlagen wurden im Jahr 2020 zusätzlich durch die Corona-Pandemie überlagert. Gerade die Innenstadt mit ihren kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen wird deshalb in nächster Zeit einen sehr großen Unterstützungsbedarf haben.

Weitere Handlungsfelder des vorgesehenen Sanierungsverfahrens sind:

- Stärkung der Innenstadt als Einkaufs-, Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Wohnstandort
- Schutz der Niederungen von Wümme, Rodau und Wiedau
- Entwicklung der Alten Anstalt der Rotenburger Werke zu einem Innenstadt-Erweiterungsgebiet
- Ortsbildpflege und baukulturelle Aufwertung, u.a. Sicherung ortsbildprägender Gebäude
- Stärkung und Ausbau sozialer Infrastrukturen
- Räumliche Vernetzung und Abbau von Barrieren, z.B. Qualifizierung des Wegenetzes und Verbesserung der Quermöglichkeiten – insbesondere für die bessere Verbindung der Innenstadt mit den Niederungsbereichen
- Optimierung von Verkehrsflächen und –strukturen, z.B. Neuordnung der Parkflächen

6.2.3 Untersuchungsgebiet „Wohngebiet Auf dem Loh“

Aufbauend auf der Bestandsanalyse, die erhebliche Missstände, Funktions- und Substanzschwächen für das Wohngebiet Auf dem Loh identifiziert hat wurde der Bedarf einer umfassenden Aufwertungs- und Erneuerungsstrategie deutlich. Deren Ziel liegt in der Reduzierung der Missstände und der behutsamen und nachhaltigen Weiterentwicklung des Quartiers, bei der die Potenziale gestärkt werden sollen, um das Wohnquartier als sozial durchmischtes, attraktives Quartier zu erhalten, seine Vielfalt zu nutzen und es zu einem nachhaltigen, klimagerechten Wohn- und Lebensraum weiter zu entwickeln. Getragen wird dieses Leitbild u.a. von den Strategien zur Stärkung des sozialen Zusammenhaltes, der Erhaltung von attraktivem Wohnraum sowie der hochwertigen, attraktiven und einladenden Gestaltung von Grünflächen und Freiräume, da sie maßgebliche Triebfeder für lebendige, sichere, nachhaltige und gesunde Quartiere sind. Zur Umsetzung des Leitbildes ist ein breites Spektrum an Handlungsbedarf erforderlich, das sich in verschiedenen Handlungsfeldern manifestiert, für die wiederum konkrete Sanierungsziele formuliert werden. Dazu gehören

- Stadtstrukturen und räumliche Gestaltung, mit den Sanierungszielen der Verbesserung der Verbindungen in die angrenzenden Stadtquartiere und der gestalterischen Aufwertung der Eingänge in das Wohngebiet sowie die Aufwertung der städtebaulichen Gestaltung des Quartiers, u.a. Aufwertung des Lohmarktes
- Wohnen, mit den Sanierungszielen Aufwertung und Anpassung des Wohnungsbestandes an aktuelle Bedarfe sowie die behutsame Nachverdichtung durch die Entwicklung von Potenzialflächen

- Einzelhandel / Gewerbe, um die Möglichkeiten zur Schaffung von Räumen und/oder Entwicklungsflächen für gewerbliche Nutzungen sowie Möglichkeiten zur Sicherung der Nahversorgung zu prüfen
- Soziale Infrastrukturen stärken, in dem bedarfsgerechte und zeitgemäße Infrastrukturangebote für unterschiedliche Gruppen durch Stärkung Gemeinwesen orientierter interkultureller Ansätze entwickelt werden
- Stabilisierung von sozialen Netzen und Stärkung von Nachbarschaften
- Straßenraum und Verkehr zur Stärkung eines Mobilitätsmix zugunsten des Umweltverbundes sowie zur Erhöhung der (Schulweg-)Verkehrssicherheit und zur Aufwertung von Straßenräumen
- Stadtgrün und Freiräume, Klima und Umwelt zur Stärkung von Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an Klimafolgen sowie zum Erhalt, Entwicklung und Vernetzung der grünen Infrastruktur
- Stärkung des sozialen Miteinanders im Quartier durch Förderung einer Kultur der Beteiligung und Mitwirkung sowie der Wertschätzung des ehrenamtlichen Engagements. Zur Unterstützung dieses Prozesses und zur Begleitung und Stärkung des sozialen Miteinanders im Quartier soll u.a. ein Quartiersmanagement eingesetzt werden.

Bei der Entwicklung und Umsetzung des Konzeptes wird nicht nur auf Handlungsansätze fokussiert, für die potenziell Fördermittel aus der Städtebauförderung zur Verfügung stehen, sondern es werden auch Maßnahmen mit einbezogen, die möglicherweise durch andere Förderprogramme, die Kommune bzw. den Landkreis und/oder Private umgesetzt werden können.

7 Umsetzungsstrategie und Erneuerungskonzept

7.1 Untersuchungsgebiet Innenstadt

Die Umsetzung des Leitbildes und der Sanierungsziele erfordert diverse ressort-, handlungs- und akteursübergreifende Maßnahmen, die in einem kooperativen Prozess zu erarbeiten sind. Für einige der vorgeschlagenen Maßnahmen sind vorab vertiefende Gutachten, Machbarkeitsstudien, Konzeptentwicklungen, Standortklärungen und städtebauliche Wettbewerbe erforderlich, um die Vorhaben zu konkretisieren und auf Synergien- und Bündelungspotenziale zu prüfen. Zudem sind im Zuge der weiteren Umsetzungsvorbereitung Beteiligungen von Akteuren und BürgerInnen sowie ein transparentes Verfahren vorzusehen.

Die unterschiedlichen Handlungsstränge des Erneuerungskonzeptes werden im Folgenden skizziert.

Wirtschaft und Einzelhandel

Ein wesentliches Element zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels ist die Gestaltung des öffentlichen Straßenraums, der gerade bei Problemen der Einzelhandelslandschaft zusätzliche Funktionen wie Kommunikation und Begegnung übernehmen sollte. Das Erneuerungskonzept fokussiert deshalb stark auf dieses Handlungsfeld: Die funktionale, gestalterische und klimagerechte Aufwertung von Straßenräumen erstreckt sich über weite Teile der Innenstadt, in denen generell die Aufenthaltsqualität gesteigert werden soll. Ein wesentlicher Faktor zur Steigerung der Aufenthaltsqualität ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erreichbarkeit mit und Belastung durch den motorisierten Individualverkehr. Hierfür müssen geeignete Lösungen gefunden werden, wie etwa die räumliche Konzentration von Pkw-Stellplätzen.

In Folge der Corona-Pandemie sollte die Stadt Rotenburg (Wümme) die sich verschärfende Leerstandsproblematik aufgreifen und Leerstände proaktiv vermeiden bzw. bei ihrer Beseitigung unterstützen. Ein Instrument könnten sogenannte Pop-up-Stores sein. Zu Umsetzung kleinerer Maßnahmen sollten die Innenstadtakteure auf einen Verfügungsfonds zugreifen können, der die Mittelvergabe nach demokratischen Prinzipien ermöglicht. Zusätzlich sind weitere innovative Formate für Einzelhandel, Gastronomie und Kultur in von Leerstand bedrohten Räumlichkeiten denkbar.

Zusätzlich sollte ein neues Einzelhandelskonzept unter Berücksichtigung der Corona-Folgen erarbeitet werden.

Stadtstrukturen

Die die Innenstadt an drei Seiten umgebenden Hauptverkehrsstraßen üben eine stark trennende Barrierewirkung aus. Diese sollte durch die Verbesserung von Quermöglichkeiten für den Fuß- und Radverkehr – baulicher und/oder organisatorischer Art – reduziert werden. Das die Innenstadt mit den angrenzenden Quartieren bzw. den Niederungen verknüpfende Wegenetz ist qualitativ zu verbessern. Die Netzdichte im Süden der Innenstadt sollte erhöht werden. Hier wird eine neue Nord-Süd-Querung der Innenstadt mit einer Anbindung an den Weg zum Krankenhaus empfohlen. Die Wegführung sollte von der Aalter Allee entlang des Stadtstrecks durch den Ehlermannschen Park, über Am Wasser an der Alten Apotheke entlang in die südlichen Niederungen geführt werden, wo der Weg auf den bestehenden Weg am Entlastungskanal trifft.

Bei der Entwicklung der „Alten Anstalt“ der Rotenburger Werke sollte großen Wert auf die innere Durchlässigkeit sowohl mit öffentlichen als auch privaten Wegen und auf eine funktionierende Verknüpfung mit den angrenzenden Quartieren gelegt werden.

Der Abbau von kleinteiligen Barrieren wie z.B. Absenken von Bordsteinen, Verbesserung der Beleuchtungssituation, Reduktion von Stufen, Herstellung möglichst ebener Oberflächen usw. sollte sich über das gesamte Gebiet erstrecken und von allen Akteuren intensiv verfolgt werden, um das Quartier demografiesicher zu gestalten.

Eine städtebauliche Außenwirkung der Innenstadt fehlt. Um dieses Manko zu beheben, werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

Der Abbau von kleinteiligen Barrieren wie z.B. Absenken von Bordsteinen, Verbesserung der Beleuchtungssituation, Reduktion von Stufen, Herstellung möglichst ebener Oberflächen usw. sollte sich über das gesamte Gebiet erstrecken und von allen Akteuren intensiv verfolgt werden, um das Quartier demografiesicher zu gestalten.

Eine städtebauliche Außenwirkung der Innenstadt ist im Grunde genommen gar nicht vorhanden. Um dieses Manko zu beheben, werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Der seit dem Ausbau der Aalter Allee/Glockengießerstraße als Innenstadtumfahrung existierende „Rückseitencharakter“ sollte durch eine bauliche Randfassung an der Glockengießerstraße gestalterisch verdeutlichen, dass dies der Rand der Innenstadt ist. Als geeignete Flächen bieten sich die entlang der Glockengießerstraße gelegenen Pkw-Stellplätze an. Hierfür sollten städtebauliche Wettbewerbe klären.
- Die Innenstadteingänge sind – bis auf das „Goldene Tor“ am Ärztehaus, das den Fußweg zur Innenstadt betont – unscheinbar und verdeutlichen nicht ihre Funktion als Zugänge zum Rotenburger Zentrum. Deshalb wird vorgeschlagen, an den dafür geeigneten Zugängen – neben einer Ausschilderung, die auf geeignete innenstadtnahe Parkmöglichkeiten hinweist – mit gestalterischen Mitteln auf den „Torcharakter“ zur Innenstadt hinzuweisen. Dies kann durch Bebauung, Bepflanzung, Elemente der bildenden Kunst, Beleuchtung o.ä. geschehen.

Baukultur und Ortsbild

Das Sanierungsverfahren sollte einen Etat zur Sanierung von Gebäuden mit Sanierungsbedarf bereitstellen. Die Einzelheiten (z.B. Fördersumme, Auflagen, Reihenfolge der Mittelvergabe, weitere Auswahlkriterien) regelt eine von der Stadt Rotenburg (Wümme) zu erstellende Modernisierungssatzung.

Angesichts nur weniger erhaltener historischer Gebäude aus der Ackerbürgerzeit und einer bunten baulichen Mischung aus den folgenden Jahrhunderten ist eine Ortsbildtypik Rotenburgs nicht an Baustilen, sondern lediglich an Gebäudemerkmale festzumachen. Wesentlicher als die Definition eines gestalterischen Idealtyps ist die generelle Sensibilisierung bei Fragen der Stadtgestaltung. Hier ist Rotenburg auf einem guten Wege, wenn der bereits begonnene Diskurs in der Stadtgesellschaft weiter geführt wird. Dies würde dabei helfen, das Problem ortsbildstörender Bau- und Nutzungsstrukturen zu verhindern, z.B. eine mögliche Ausbreitung von Spielhallen und Wettbüros.

Natur, Stadtgrün und Freiraum

Die wesentlichen Natur-Flächen im Untersuchungsgebiet, die Niederungen, sind naturschutzfachlich gesichert, um ihren Beitrag für Natur, Umwelt und Klimaschutz leisten zu können. Einzige Ausnahme ist eine kurze neue Radwegeverbindung entlang des Stadtstreeks und des Entlastungskanals zur besseren Wegeanbindung der südlichen Stadtbereiche.

Bei Pflanzmaßnahmen auf öffentlichem Grund sollte darauf geachtet werden, dass die Pflanzen standortgeeignet und klimaresilient sind. Die im Stadtzentrum stehenden Linden sollten sukzessive

durch geeignetere Baumarten ersetzt werden. An dafür geeigneten Stellen könnten Pflegemaßnahmen bienenfreundlich gestaltet werden.

Bei der Entwicklung der Alten Anstalt sollte eine neue öffentliche Grünfläche als „Quartierspark“ geschaffen werden. Damit wäre u.a. auch eine deutliche Aufwertung des Wohnstandorts verbunden. Auf der anderen Seite der Innenstadt sollte das Heimathausgelände gestärkt und in seiner Freizeit und Erholungsfunktion als „Stadtpark“ gestärkt werden. Die Innenstadt läge damit sowohl zwischen zwei Stadtplätzen als auch zwischen zwei öffentlichen Parkanlagen.

Die vier vorhandenen Stadtplätze bedürfen jeweils unterschiedlicher Bemühungen:

- Der Pferdemarkt hat städtebaulich keinen großen Nachbesserungsbedarf, lediglich Beleuchtung, Möblierung und Bepflanzung bedürfen einer Auffrischung.
- Ähnliches gilt für den Kirchhof. Hier gibt es Aufenthaltsmöglichkeiten in ruhiger Umgebung. Diese bedürfen allerdings einer Renovierung sowie ggf. einer behutsamen Ergänzung.
- Der Platz vor dem bisherigen Postgebäude wird durch den Neubau etwas größer werden. Hier sollte die „gefühlte Mitte Rotenburgs“ mit einer einladenden Platzgestaltung, die kleinere Veranstaltungen ermöglichen würde, aufgewertet werden.
- Der Neue Markt sollte in seiner Gesamtheit mit einem städtebaulichen Wettbewerb neu geordnet und gestaltet werden. Es könnten folgende Anregungen berücksichtigt werden: Abbruch des Imbissgebäudes, städtebauliche Fassung zur Bundesstraße (ggf. auch mit Lärmschutzeffekt), Einbeziehung der neuen Sackgasse „Große Straße“ in die Platzgestaltung, Verlagerung der Stellplätze von der Platzfläche, Einbahnstraße mit Parkbuchten Am Neuen Markt.

Der stark vom Fußgängerverkehr frequentierte öffentliche Straßenraum bedarf generell einer funktionalen, gestalterischen und klimagerechten Aufwertung, u.a. um nicht nur seine Transit-, sondern vor allem seine kommunikative Bedeutung zu stärken. So sollten ausgewählte Straßenräume und Mündungsbereiche (z.B. die Fußgängerzonen, Stadtplätze, Eingangssituationen zur Innenstadt, Stadstreek) klimagerecht als öffentliche Begegnungsräume aufzuwerten. Dafür sind Funktionen und Nutzungen gemeinsam zu denken und neue Gestaltungsmöglichkeiten zu eröffnen. So können neue multivariante, durchmischte und klimagerechte Räume entstehen, in denen sich vielfältige Angebote konzentrieren und die unterschiedliche Nutzungsinteressen aufnehmen.

Die vier im Untersuchungsgebiet vorhandenen Spielplätze weisen qualitativen Erneuerungsbedarf auf. Die Spielplätze mit Kindern als Zielgruppe sollten nach neuesten bewegungs- und erlebnispädagogischen Grundsätzen mit Angeboten für Erkundung, Kreativität und selbständiges Lernen überarbeitet werden. Der Bewegungspark am Ehlermannschen Speicher spricht zu wenig seine Zielgruppe (SeniorInnen) an und ist neu auszurichten. Zusätzlich wird ein neuer Standort für einen Erlebnisspielplatz im Bereich zwischen Ronolulu und Aalter Allee vorgeschlagen.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Klimaschutz und Klimaanpassung spielten in Rotenburg bereits in der Vergangenheit eine wichtige Rolle: Der Schutz der Niederungen war und wird auch in Zukunft eine wesentliche Strategie sein, um diese als Kaltluftschneisen und Überflutungsräume zu sichern. Daneben sollten die Klimapotenziale der energetischen Gebäudesanierung und regenerativer Energieerzeugung genutzt werden, wofür es separate Fördermöglichkeiten gibt. Die Stadt Rotenburg (Wümme) sollte hierfür geeignete Informations- und Beratungsleistungen anbieten bzw. vermitteln. Für Dach- und Fassadenbegrünungsmaßnahmen von privaten Gebäuden ist das entsprechende kommunale Förderprogramm einzusetzen sowie die Förderbedingungen anzupassen.

Gestalterische Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum sollten generell klimagerecht ausgeführt werden. Hierzu zählen beispielweise Teilentsiegelungen versiegelter Flächen (z.B. ebenerdige Parkplätze) oder die Pflanzung von standortgerechten und klimaresilienten Bäumen und Sträuchern.

Beim größten Stadtentwicklungsprojekt Rotenburgs – die Entwicklung der Alten Anstalt – sollte auf relativ geringe Versiegelung geachtet werden (z.B. entsprechende Festsetzung von GRZ und GFZ und durch die Anlage eines Quartiersparks). Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Radverkehrsförderung im Innenstadtbereich werden darüber hinaus ebenfalls einen positiven Effekt auf den CO₂-Ausstoß haben.

Soziale Infrastruktur, Bildung

Die sozialen Einrichtungen in der Innenstadt haben i.d.R. eine stadtweite Bedeutung. Entsprechend wichtig ist ihr zentraler Standort und entsprechend sollten diese Einrichtungen gesichert werden. Hier ist insbesondere das städtische Jugendzentrum oder das Haus am Kirchhof zu nennen, deren Gebäudesubstanz eine Sanierung benötigt.

Wohnen

Die Wohnnutzung ist bereits jetzt relativ hoch und trägt zur Lebendigkeit und Attraktivität sowie zum Sicherheitsempfinden in der Innenstadt bei. Der Anteil des Wohnens könnte noch weiter gesteigert werden. Hierfür bestehen mehrere Möglichkeiten:

- Eine Neuordnung von Flächen (z.B. unstrukturierte Innenhöfe, disperse Parkplätze) könnte neue Baulandpotenziale erschließen, die (auch) mit Wohn- oder Mischnutzung belegt werden könnten.
- Besonders große Flächenpotenziale bieten die Rotenburger Werke auf dem Gelände der Alten Anstalt, wo unterschiedliche Wohn- und Bebauungsformen Platz finden könnten.
- Ein Teilrückzug des Einzelhandels könnte zusätzliche Umnutzungspotenziale für Wohnnutzung schaffen. Dies sollte allerdings die ultima ratio bleiben und räumlich organisiert werden, da sonst die Gefahr eines unterbrochenen Kundenlaufs mit negativen Auswirkungen auf den verbleibenden Geschäftsbesatz existiert.
- Die anzustrebende Randbebauung des Glockengießerwalls sollte u.a. auch Wohnnutzung ermöglichen, ggf. in Mischnutzung mit verträglichem Gewerbe.

Verkehr

Für alle verkehrlichen Maßnahmen gilt, dass die Handlungsempfehlungen des Erneuerungskonzepts im Rahmen des geplanten Verkehrsentwicklungsplans geprüft und konkretisiert werden.

Auch wenn die zweigeteilte Fußgängerzone einen strukturellen Bruch mit negativen Begleiterscheinungen darstellt, wird keine Umwandlung des befahrbaren Teils der Großen Straße in eine Fußgängerzone vorgeschlagen. Allerdings sind die bislang im Straßenraum vorhandenen Stellplätze/Parkbuchten an Großer Straße und Am Wasser (Ostseite) – mit Ausnahme der Kirchstraße – zugunsten zentraler Parkanlagen aufzugeben. Die dadurch gewonnenen Flächen sollten für eine Aufwertung der Aufenthaltsqualität verwendet werden.

Die bislang dispers verteilten Pkw-Stellplätze – vor allem an der Glockengießerstraße – sollten zusammengefasst und an einer geeigneten Stelle durch ein oder zwei mehrstöckige Parkhäuser ersetzt werden, deren freie Stellplatzkapazitäten durch ein Parkleitsystem bzw. durch eine App signalisiert werden. Dies reduziert unnötigen Parksuchverkehr und ermöglicht die Bebauung frei werdender

Stellplätze. Diese zentrale(n) Parkgelegenheiten sollten als Mobilitätszentralen weitere Angebote, wie etwa Verleih von Fahrrädern oder E-Rollern, vorhalten. Die Standortsuche und Konzeptentwicklung für die zu errichtende(n) Parkpalette(n) sollte im VEP erfolgen.

Der Straßenzug von der Mühlen- bis zur Bergstraße muss als Unfallschwerpunkt für den Radverkehr entschärft werden. Hierfür werden umfangreiche Straßenbaumaßnahmen erforderlich sein. Auch hier sollte der VEP Lösungen zur konkreten Umsetzung entwickeln (z.B. Prüfung einer Fahrradstraße). Eine attraktive in beiden Richtungen befahrbare Fahrradachse in Ost-West-Richtung könnte dann die Herausnahme des Radverkehrs aus der Fußgängerzone ermöglichen.

Das Fuß- und Radwegenetz bedarf südlich der Innenstadt einer Verdichtung. Hierfür wird die Neuanlage einer Fuß-/Radwegeverbindung entlang des Stadtstrecks/Entlastungskanals mit Anschluss an den bestehenden Weg in Richtung Krankenhaus vorgeschlagen. Nach Westen wird vorgeschlagen, das Heimathausgelände auf direktem Wege mit einer neuen Wegeverbindung über den Justizparkplatz an den Pferdemarkt anzubinden und hierfür zusätzlich zu den Übergängen Bahnhofstraße und Mühlenstraße – eine geeignete Quermöglichkeit über die B 440 zu schaffen.

Das gesamte Fuß- und Radwegenetz im Untersuchungsgebiet bedarf einer qualitativen Aufwertung. Es müssen Wegeführung (z.B. Absenkungen, Furten) und Oberflächenbeschaffenheit optimiert werden.

Bei allen Unfallschwerpunkten sind Maßnahmen zur Entschärfung von Unfall- und Gefahrenpunkten umzusetzen.

Kultur und Freizeit

Rotenburg verfügt nur über wenige Räumlichkeiten für Veranstaltungen. Insbesondere fehlen Veranstaltungsmöglichkeiten in der Größenordnung von 100 bis ca. 300 Personen. Des halb wird vorgeschlagen, ein in Rotenburg dringend erforderliches Begegnungs- und Veranstaltungszentrum in einem der beiden Untersuchungsgebiete (Innenstadt und Auf dem Loh) zu errichten. Beide Gebiete können sowohl den Bedarf als auch eine positive Wirkung auf die lokalen Strukturen nachweisen. Die konkrete Suche sollte dann nach geeigneten Kriterien (z.B. Verfügbarkeit, notwendige Größe, Nachbarschaftskonflikte, Mobilitätskonzept usw.) erfolgen. Auch die Kombination mit einem für den Stellplatzbedarf vorzusehenden Parkhaus als Multifunktionsgebäude ist zu prüfen.

Sollte sich im Laufe des Verfahrens herausstellen, dass das sanierungsbedürftige Ronolulu an seinem bisherigen Standort – also innerhalb des Sanierungsgebiets neu errichtet werden sollte, so wäre zu prüfen, ob für diesen Ersatzneubau Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden können.

Umsetzungsstrategie

Im Erneuerungskonzept wurden verschiedene Maßnahmen entwickelt, die sowohl von der Stadt Rotenburg (Wümme) als auch von Dritten (z.B. Ersatzneubau des alten Postgebäudes durch die Sparkasse, Entwicklung des Geländes der Alten Anstalt durch die Rotenburger Werke, Neubau von Wohn- und Geschäftshäusern durch private InvestorInnen) initiiert werden. Es wird empfohlen darauf zu achten, dass diese Maßnahmen mit den Entwicklungszielen konform gehen.

Angesichts des langen Vorlaufs von Stadterneuerungsverfahren besteht besonderer Handlungsdruck bei Maßnahmen, die zur Unterstützung der durch die Corona-Pandemie besonders betroffenen Einzelhandelsstrukturen in der Innenstadt erforderlich sind. Eine Aufnahme in die Städtebauförderung kann frühestens im Jahr 2022 erfolgen. Bereits zuvor sollte die Stadt Rotenburg (Wümme) deshalb mit Eigenmitteln aktiv werden und Maßnahmen zur Aufwertung der Innenstadt durchführen, auch

wenn dies primär Aufgabe eines späteren Sanierungsverfahrens wäre. Wichtig ist die sehr kurzfristige Aussendung des Signals: „Die Stadtverwaltung kümmert sich!“

Geeignete Handlungsfelder, in denen entsprechende Maßnahmen auch kurzfristig zu realisieren wären, könnten z.B. sein:

- Die Aufwertung des öffentlichen Straßenraums durch Erneuerung oder Neuaufstellung von Stadtmobiliar
- Unterstützung eines Pop-up-Ladenkonzepts
- Bereitstellung eines Verfügungsfonds

Auch hierbei ist auf eine Einhaltung der späteren Sanierungsziele zu achten.

7.2 Untersuchungsgebiet „Wohngebiet Auf dem Loh“

Die Umsetzung des Leitbildes und der Sanierungsziele erfordert diverse ressort-, handlungs- und aktorsübergreifende Maßnahmen, die in einem kooperativen Prozess zu erarbeiten sind. Dazu gehören neben städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und funktionalen Maßnahmen auch Maßnahmen des Klimaschutzes, der Anpassung an die Folgen des Klimawandels sowie Maßnahmen zur Stärkung des städtischen Grüns. Weitere übergreifende Ziele sind die Herstellung von Barrierefreiheit sowie die Förderung des sozialen Miteinanders.

Wenngleich die Bedarfslage relativ eindeutig ist sind für einige projektierte Maßnahmen vorab vertiefende Gespräche, Machbarkeitsstudien, Konzeptentwicklungen, Standortklärungen und städtebauliche Wettbewerbe erforderlich, um die Vorhaben zu konkretisieren und auf Synergien- und Bündlungspotenziale zu prüfen. Zudem sind im Zuge der weiteren Umsetzungsvorbereitung Beteiligungen von Akteuren und BürgerInnen sowie ein transparentes Verfahren vorzusehen.

Die unterschiedlichen Handlungsstränge des Erneuerungskonzeptes werden – angelehnt an die Gliederungsstruktur der Sanierungsziele (s.o.) im Folgenden skizziert.

Stadtstrukturen und räumliche Gestaltung

Zur besseren Anbindung des Quartiers an seine Nachbarschaft sind attraktive Eingangsbereiche zu schaffen, um Interesse zu wecken und willkommen zu heißen. Dazu gehören neben gestalterischen Aufwertungen (z.B. Schaffung von Aufmerksamkeitsfeldern) z.B. auch gesicherte Querungsmöglichkeiten. Für den Fuß- und Radverkehr sind attraktivere Verbindungen im Bereich des Sandhasenwegs zu schaffen, ggf. unter Einbindung der parallel verlaufenden Bahntrasse (s.u.). Auch der Abbau von Barrieren zur Erhöhung der Durchlässigkeit und zur Aufhebung der Trennwirkung sollte sich über das gesamte Gebiet erstrecken.

Besondere Bedeutung kommt der Entwicklung der städtebaulichen Potenziale des Lohmarktes zu. Der Platz ist - unter Berücksichtigung des hohen Parkdrucks – im Rahmen einer von intensiver Beteiligung getragenen Neugestaltung aufzuwerten und zu einem multifunktionalen öffentlichen (Frei)Raum zu entwickeln. Dabei ist zu prüfen, ob ein exzellent gestaltetes Gebäude als städtebauliche Fassung des Lohmarktes und Raumkante errichtet werden und neben einer Parkgarage ein interkulturelles Zentrum/Gemeinbedarfseinrichtung mit Kino und Cafe aufnehmen könnte. Bei der Neugestaltung des Lohmarktes sind die Randbereiche einzubinden und Bezüge zur Nachbarschaft herzustellen und sichtbar zu machen, wie z.B. die historische Fassade der Kreismusikschule. Zur Neugestaltung gehört ebenfalls die Verlagerung der Wertstoffcontainer, z.B. in ein gestalterisch unauffälligeres Unterflursystem am Rand des Platzes.

Für die Aufwertung der vielen schlichten Fassaden im Wohngebiet ist die Entwicklung eines „Gestaltungsleitfadens“ zu prüfen, der Gestaltungsqualität in die Fassadenabwicklung bringt. In einem Farb- und Gestaltungskonzept könnten entsprechende Anregungen erarbeitet und umgesetzt werden.

Die vorhandenen Potenzialflächen im Untersuchungsgebiet bieten die Möglichkeit, bisher ungeordnete städtebauliche Situationen neu zu ordnen, Raumkanten zu schließen, attraktiven Städtebau und Architektur und zugleich Wohnraum für nachgefragte Angebotstypen zu schaffen. Entsprechende Flächen sollten über städtebauliche/architektonische Wettbewerbe entwickelt werden. Dabei ist zu prüfen, ob die Stadt gemeinsam mit den EigentümerInnen neue Wege der Wohnraumentwicklung beschreiten und neue Formen von Wohnraumangeboten schaffen kann.

Für einen attraktiven Stadtraum sind Orte mit Rückseitencharakter, wie z.B. entlang der Potsdamer Straße zu qualifizieren und es bedarf an öffentlichen Plätzen und Wegen einer angenehmen und angemessenen Beleuchtung – auch um Angsträume zu entschärfen.

Wohnen

Neben einer behutsamen Nachverdichtung durch die Entwicklung von Potenzialflächen (s.o.) wird ein Schwerpunkt zur Stärkung des Wohnungsmarktes in der Aufwertung des Wohnungsbestandes liegen. Dazu gehören Maßnahmen zur (energetischen) Sanierung und Modernisierung der Gebäude sowie Dach- und Fassadenbegrünung. Aber auch der bedarfsgerechte Aus- und Umbau des vorhandenen Wohnraumangebotes, z.B. durch die Schaffung barrierefreier Gebäudezugänge und Wohnungen durch Umbauten der Erdgeschosse oder Zusammenlegungen/Teilungen von Wohnungen usw. können geeignete Maßnahmen sein, um aktuellen Bedarfen gerecht zu werden. Insbesondere in Gebäuden mit vielfältigem Teileigentum müssen vorab Möglichkeiten der vereinfachten Handhabung für entsprechende Entwicklungsmaßnahmen geprüft und erprobt werden.

Angesichts steiler Kellerabgänge werden im Außenraum gestalterisch ansprechende und sichere Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen, Fahrräder, Rollatoren benötigt, um die Wohnqualität zu erhöhen und das Wohnumfeld aufzuwerten.

Ebenso bedarf es einer Restrukturierung der vorhandenen Garagen- und Stellplatzanlagen. Hier sind neue Konzepte wie z.B. Quartiersgaragen, begrünte Carports und die Stärkung alternativer Mobilitätsangebote erforderlich, um das Wohnumfeld von vielfach zweckentfremdeten Garagen zu entlasten.

Einzelhandel / Gewerbe

Es sollte gutachterlich geprüft werden, ob Raumangebote und Entwicklungsflächen für gewerbliche Nutzungen, z.B. entlang der Hauptverkehrsstraßen wünschenswert und realitätstauglich wären. Zugleich sollte die Möglichkeiten zur Sicherung der Nahversorgung im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes erwogen werden.

Soziale Infrastrukturangebote

Um attraktive Angebote u.a. für Jugendliche zu schaffen, sollte die Möglichkeit eines multifunktionalen, interkulturellen Zentrums/Gemeinbedarfseinrichtung im Untersuchungsgebiet, z.B. auf dem Lohmarkt³ geprüft werden. Ein Kino, (überdachte) Treffpunkte, die Aufwertung von Spiel- und Sportangebote gehören ebenso dazu, wie Angebote direkt im Wohnumfeld, z.B. durch die Schaffung von Gemeinschaftsräumen in Wohngebäuden.

³ Mögliche Standorte sollten neben der Fläche des Lohmarktes auch in der Innenstadt geprüft werden.

Angesichts der jungen Quartiersbevölkerung und des begrenzten Raumangebotes bei der Infrastruktur für Klein- und Lückekinder, wie u.a. der Kita, sind für ergänzende Angebote Erweiterungsmöglichkeiten auszuloten und umzusetzen, um die erforderlichen Bedarfe, z.B. für Beratungen, Mittagstisch, Elterngespräche usw. decken und ggf. um ergänzende gemeinwohlorientierte Angebote erweitern zu können.

Zu prüfen ist zudem eine Mitbenutzung des Saals der Kreismusikschule für musikalisch-kulturelle Angebote – ggf. auch unter entsprechenden Umbaumaßnahmen.

Straßenraum und Verkehr

Das Untersuchungsgebiet ist stark durch den Kfz-Verkehr belastet – sowohl an seinen Rädern als auch entlang der Fuhrenstraße. Zur Erhöhung der Schulweg- und sonstigen Verkehrssicherheit und zur Reduzierung der vom Kfz-Verkehr ausgehenden Belastungen geeignete Maßnahmen entwickelt werden, die u.a. einen Beitrag zur Geschwindigkeitsreduzierung sowie zur Entschärfung von Unfall- und Gefahrenpunkten leisten. Zugleich ist bei allen Maßnahmen darauf zu achten, dass sie die Potenziale zur Stärkung des Umweltverbundes ausschöpfen und Nutzungskonflikte zwischen den unterschiedlichen Fortbewegungsarten reduzieren helfen. So ist für den Busverkehr eine Taktverdichtung anzustreben und sind die Haltestellen im Untersuchungsgebiet aufzuwerten und zu sichern.

Zur Stärkung des Radverkehrs sind durchgängige, angenehme und sicher zu befahrenen Wegeverbindungen und gesicherte Überwege zu schaffen. Zum Maßnahmenportfolio gehören aber auch eine wiedererkennbare und verständliche Beschilderungen, gesicherte (und wettergeschützte) Radabstellmöglichkeiten an zentralen Orten sowie die Erneuerung von Wegebelägen.

Auch der Fußverkehr benötigt durchgängige und attraktive Wegeverbindungen sowie eine gute wegebegleitende Infrastruktur, wie z.B. attraktive Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten.

Ausgewählte Straßenräume und Mündungsbereiche sind klimagerecht als öffentliche Begegnungsräume aufzuwerten. Dafür sollten Funktionen und Nutzungen gemeinsam gedacht und neue Gestaltungsmöglichkeiten erprobt werden, um multicolorierte, durchmischte und klimagerechte Räume zu schaffen, in denen sich vielfältige Angebote konzentrieren und die unterschiedliche Nutzungsinteressen aufnehmen.

Auch der Neustrukturierung des ruhenden Verkehrs kommt hohe Bedeutung bei der Aufwertung des Stadtraumes und der Reduzierung der Belastungen durch den Kfz-Verkehr zu. Im Rahmen eines Parkraumkonzeptes sind Möglichkeiten von (multifunktionalen) Quartiersgaragen, z.B. auf dem Lohmarkt, als Parkdeck auf dem E-Center oder im Bereich Jägerhöhe/Angerburger Straße zu prüfen (z.B. in einem Teilbereich entlang der ehemaligen Bahntrasse parallel zum Sandhasenweg oder im vorderen Bereich der Kleingartenkolonie Friedland) und ggf. umzusetzen, potenziell in Kooperation mit privaten Akteuren. Für das straßenbegleitende Parken bedarf es restriktiver Begrenzungen.

Der Abbau von Barrieren im öffentlichen Straßenraum hat hohe Bedeutung und bedarf vielfältiger Maßnahmen, wie z.B. einander gegenüberliegender, abgesenkter Bordsteine, Fuß-, Radwege ohne Stolperfallen, Schaffung gesicherter Querungsstellen usw.

Stadtgrün und Freiräume, Klima und Umwelt

Im Wohngebiet Auf dem Loh bieten sich eine Reihe von Maßnahmen zur Stärkung des Klimaschutzes und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels an: Neben Maßnahmen privater WohnungseigentümerInnen zur energetischen Gebäudesanierung, zu Dach- und Fassadenbegrünungen gehören dazu auch die Stärkung des Umweltverbundes, die Nutzung von Entsiegelungspotenzialen, der Einsatz standortgerechter, klimaangepasster Pflanzen und die Förderung der Biodiversität.

Entlang einiger Straße kommt der Entwicklung linearer Grünstrukturen und -achsen durch Straßenbegleitgrün und Baumpflanzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern hohe Bedeutung zu – sowohl aus Gründen des Klimaschutzes, als Schattenspenden und auch für das Stadtbild.

Die vielen wohnungsnahen „Rasenbrachen“ mit geringer Nutzungsqualität insbesondere in den Bereichen mit den mehrgeschossigen Wohngebäuden bedürfen einer Aufwertung zu anregenden und nachgefragten Spiel-, Bewegungs-, Nutzungsräumen, die entsprechend gegliedert und strukturiert unterschiedliche Nutzergruppen ansprechen. Bei einer Neugestaltung sollte ebenfalls die Anlage von Retentionsräumen, wenn möglich in Kombination mit anderen (multicodierten) Nutzungen, geprüft werden.

Der Sandhasenweg benötigt mehr Aufenthalts- und Pausenmöglichkeiten, wie z.B. Sitzgelegenheiten oder anregende Informations- und Entdeckungsmöglichkeiten. Die angrenzende lineare Grünbrache der ehemaligen Bahntrasse sollte geöffnet und entwickelt werden, um dadurch die Qualität des Weges weiter zu stärken. Hier könnten beispielhaft ein biodivers angelegter Grün-, Streuobst- und Blühstreifen zum Aufenthalt einladen oder es könnte ein Bewegungsraum entstehen. Auch um die Biodiversität innerhalb des Stadtraumes zu erhöhen.

Zur Stärkung des Freiraums gehört auch die Aufwertung der Spiel- und Bolzplätze einschließlich ihrer Zuwegungen. Auf Basis entsprechender Konzepte für die Flächen sollten hier (barrierefreie) Anregungs- und Gestaltungsqualitäten entstehen, die die Kinder zur Erkundung und zur Kreativität anregen und das selbständige Lernen fördern. Der Bolzplatz benötigt ebenfalls ein – zusammen mit den Jugendlichen - zu erarbeitendes Konzept, das auf Sport und Bewegung, aber auch auf Aufenthaltsqualitäten und Rückzugsräume zielt. Aufenthalts- und Erlebnisqualitäten für verschiedene Nutzergruppen sollten jeweils gegeben sein.

Gemeinsam mit den Akteuren vor Ort sollte zudem ein Konzept gegen Vermüllung erarbeitet und umgesetzt werden.

Stärkung des sozialen Miteinanders im Quartier

Für den sozialen Zusammenhalt in dem Quartier ist die Stärkung von Nachbarschaften und ehrenamtlichem Engagement von hoher Bedeutung. Die Würdigung des Ehrenamts, eine geeignete Öffentlichkeitsarbeit, Feste, Feiern, gemeinsame Aktivitäten (für das Quartier) schaffen Verbindungen und Netzwerke in der Bewohnerschaft, die das Miteinander und das gemeinsame Wachsen fördern. Wichtig dafür sind allerdings auch Anlässe und Orte, die Begegnung fördern, an denen Kulturen und Generationen aufeinander treffen, sich austauschen und gemeinsam ins Tun kommen können. Daneben sollten in diesen Räumen auch (soziale) Beratungs- und Informationsangebote für alle Altersgruppen und Kulturen angeboten werden, um „vor der Haustür“ zielgruppengenau Beratung und Unterstützung anbieten zu können. Es bedarf der Schaffung von Gemeinschafts-, Multifunktions- oder integrativen Räumen im Quartier.

Von diesen Räumen aus könnten auch soziale Angebote und Kampagnen, z.B. gegen Vandalismus oder für eine höhere Identifikation mit dem Wohngebiet ausgehen. Es könnte ein zentraler Ort für die Schaffung eines Quartiersbewusstseins werden, das zugleich die Identifikation mit dem Stadtteil und das Interesse an der Mitwirkung und Mitgestaltung stärkt.

Neben einem räumlichen Anlaufpunkt bedarf es zur Förderung des sozialen Zusammenhalts auch Personalkapazitäten in Form eines Quartiersmanagements, das die motivierenden, koordinierenden und organisatorischen Aufgaben bei der sozialen Quartiersentwicklung übernimmt.

Zur Unterstützung der sozialen Quartiersentwicklung ist zudem die Einrichtung eines Verfügungsfonds anzuraten, aus dem kleinteilige Aktivitäten aus der Bewohnerschaft zur Stärkung des sozialen

Zusammenhaltes bzw. zur baulich-gestalterischen Weiterentwicklung des Quartiers gefördert werden können.

Umsetzungsstrategien entwickeln und Imagewandel einleiten

Sowohl die Innenansicht von BewohnerInnen als auch der Außenblick von BürgerInnen auf das Wohngebiet auf dem Loh ist kritisch und mit vielen Vorurteilen behaftet. Um diesen Vorurteilen entgegen zu wirken ist eine stärkere Öffnung des Quartiers nach außen – u.a. durch Abbau von Barrieren, einladender gestalteten Eingangsbereichen und Zuwegungen erforderlich. Ergänzend sind Angebote wünschenswert, die das Quartier – über seine Grenzen hinaus – zum Strahlen bringen, damit sich BewohnerInnen besser mit ihrem Quartier identifizieren können und die Verbundenheit mit dem Wohngebiet steigt. Zugleich wirken entsprechende Projekte nach außen und machen neugierig auf das Quartier, d.h. sie sind geeignet, trotz diverser Barrieren Interesse an dem Quartier zu generieren und Menschen in das Quartier zu ziehen.

Aus diesem Grund wird empfohlen, die Umsetzung des Erneuerungsprozesses mit einem oder mehreren ausgewählten Starterprojekten zu beginnen, die zugleich Leuchttürme sind und positive Signale für die Bewohnerschaft setzen können. Zugleich sollten diese Projekte zeitnah umgesetzt werden können.

Mögliche Starterprojekte der Stadt Rotenburg (Wümme) mit Strahlkraft und Alleinstellungsmerkmal für das Quartier könnten sein

- Die Aufwertung eines Spiel- und des Bolzplatzes
- Die Entwicklung der ehemaligen Gleistrasse parallel zum Sandhasenweg
- Beispielhafte Aufwertung einer „Rasenbrache“ in Kooperation mit der Wohnungswirtschaft
- Modellhafte Sanierung im Wohnungsbestand

7.3 Weiterer, insbesondere städtebaulicher Handlungsbedarf im Bestand

Aus den Handlungsfeldzielen (Kapitel 6.2.1) für das Gebiet der gesamten Kernstadt ergeben sich darüber hinaus folgende städtebauliche Handlungsbedarfe und -ansätze.

Wohnangebot erneuern und diversifizieren

Durch ein verstärktes Augenmerk auf den Ausbau günstigen Wohnraums für weniger zahlungskräftige, vor allem kleinere Haushalte (u.a. soziale Wohnraumförderung) sind Defizite des Wohnraumangebots zu reduzieren. Eine exaktere Ermittlung der Bedarfe als in diesem Gutachten möglich könnte über ein Wohnraumversorgungskonzept erreicht werden.

Grundsätzlich sollte weiter an der Diversifizierung der Wohnangebote gearbeitet werden, durchaus offensiv und wahrnehmbar als Fortsetzung des „Rotenburger Ansatzes“, Potenziale bisher wenig etablierter Wohnformen zu erproben (z.B. Senioren-Bungalows).

Den zu beobachtenden Segregationsprozessen sollte u.a. durch gezielte soziale Durchmischung bei Neubauvorhaben und verstärkte (bauliche) Investitionen in benachteiligte Quartiere – wie in öffentliche Räume, Infrastruktur usw. entgegengewirkt werden.

Verkehr ordnen und Mobilität erhöhen

Städtebauliche Maßnahmen zur Reduzierung der Verkehrsbelastung der Innenstadt vor allem durch den Berufsverkehr (gemäß noch zu erstellendem Verkehrskonzept) sind eines der städtebaulichen Schlüsselthemen der Stadtentwicklung. Hierzu können u.a. die Prüfung/Erprobung der Einrichtung von Auffangparkplätzen, Mobilitätsstationen und weitere Strategien zur Stärkung des Umweltver-

bunds gehören. Es wird davon ausgegangen, dass ein erneuter Vorstoß zur Realisierung einer Umgehungsstrecke keine Aussicht auf Erfolg hätte.

Auch Maßnahmen zur Entlastung der Wohnquartiere vom stetig wachsenden Parkdruck sind in Teilräumen dringend erforderlich, z.B. im Umfeld des Klinikums und des Bahnhofs. Ansätze könnten z.B. Anwohnerparken und Quartiersgaragen darstellen.

Der nicht-motorisierte Verkehr bedarf weiterer Verbesserung der Durchlässigkeit, u.a. durch bessere Verknüpfungen des Wegenetzes, neue bzw. aufgewertete Routen abseits der Hauptverkehrsstraßen, optimierte Ampelschaltungen und die Entschärfung von Gefahrenstellen. Trotz der Restriktionen aufgrund des Naturschutzes sollte die Realisierbarkeit einer West-Ost-Querung der Wiedau-/ Rodauniederung für Fuß- und Radverkehr geprüft werden. Ein Ausbau und die zielgruppengerechte Attraktivitätssteigerung des innerstädtischen ÖPNV-Angebots, insbesondere auch zur Verlagerung von Berufs-MIV, sollten geprüft werden.

Wirtschaft nachhaltig stärken und Arbeitsplatzangebot verbreitern

Grundsätzlich könnte eine stärkere strategische Ausrichtung der städtischen Wirtschaftsförderung und Ansiedlungspolitik, in enger Abstimmung mit der Stabsstelle Kreisentwicklung zu einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Wirtschaftsentwicklung beitragen. In diesem Zuge könnte durch eine entsprechende Mikro-Standort-Entwicklung auf eine Diversifizierung des Arbeitsplatzangebots und eine stärkere Inwertsetzung der Lagevorteile Rotenburgs hingewirkt werden, mit einem Fokus auf der Stärkung des Arbeitsplatzstandorts Innenstadt (auch über den Einzelhandel hinaus).

Ortsbild und Baukultur sichern und qualitativ weiterentwickeln

Eine wichtige städtebauliche Aufgabe liegt in der Bewahrung Ortsbild prägender, insbesondere historischer Baustruktur auch über den Denkmalschutz hinaus. Ein Beispiel ist die gut erhaltene 1930er-Jahre-Wohnsiedlung Hindenburgstraße/Tannenbergsstraße. Gleichzeitig sind kontinuierliche Investitionen in städtisch genutzte, prägende Bestandsgebäude erforderlich.

Große Chancen für eine nachhaltige Stärkung und gleichzeitige Modernisierung der zentralen Stadträume liegen in der vorgesehenen Öffnung und Verbindung der historischen Keimzelle der Rotenburger Werke zu/mit den benachbarten Stadträumen und den Niederungsbereichen. Dieser Bereich hat das Potenzial, zu einem über die Stadt hinaus ausstrahlenden innovativen Modellquartier der Innenentwicklung zu werden.

Um künftige Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt zu sichern, sollte ein kontinuierliches Flächenmonitoring der nachhaltigen Sicherung von Flächenpotenzialen für Wohnzwecke, Gewerbeentwicklung sowie für die Grün- und Freiraumentwicklung dienen. Der Fokus sollte auf Flächenrecycling bzw. Verdichtung im Bestand liegen, d.h. auf die Inanspruchnahme wertvoller Naturräume und Biotope, vor allem abseits der bestehenden Siedlungsgebiete, ist zu verzichten.

Im Siedlungsbestand sollte u.a. sukzessive an einer Aufwertung ungestalteter Abstandsgrünflächen, vor allem in Nachkriegs-Mehrfamilienhausquartieren gearbeitet werden, wie insbesondere im Bereich Ellernweg / An den Weiden.

Natur-, Grün- und Freiräume in Wert setzen und erschließen

Trotz aller, insbesondere naturschutzrechtlichen Erschwernisse bietet eine stärkere Öffnung der Grünräume und Flussniederungen für eine schonende Freizeitnutzung weitreichende Potenziale der Stadtentwicklung, um Bürgerinnen und BesucherInnen die bisher nur bedingt wahrnehmbaren landschaftlichen Qualitäten zu erschließen. Des Weiteren sollte der eingeschlagene Weg zur verstärkten Berücksichtigung von Klimaschutz und Klimafolgenanpassung im Städtebau fortgesetzt werden, u.a.

durch Retentionsflächen, biodiverses Straßenbegleitgrün und Bauwerksbegrünung sowie Einsatz ökologischer Baustoffe.

Soziale Infrastruktur und weiche Standortfaktoren weiterentwickeln

„Weiche“ Standortfaktoren können dazu beitragen, die Lebensqualität, Lebenschancen und die Zufriedenheit der BürgerInnen zu erhöhen und die Strahlkraft des Standorts zu verbessern. Wichtige Themen in Rotenburg (Wümme) sind hier u.a. die Sanierung und nachhaltige Sicherung des Ronolulu, möglichst unter stärkerer Öffnung/Verknüpfung mit den benachbarten Räumen (Nödenwiesen/ Innenstadt), eine stärkere Inwertsetzung des Heimathauses und seines Umfelds als identitätsstiftender Raum mit hoher Aufenthaltsqualität („Stadtpark“) und die Schaffung einer zentralen, überdurchschnittlich ausgestatteten Spielanlage für unterschiedliche Ziel-/Altersgruppen in attraktiver Lage.

Weiteren Einsatz von Städtebauförderungsmitteln mittelfristig prüfen

Im Zuge der ISEK-Bestandsaufnahme konnte mit dem Untersuchungsgebiet „Wohngebiet ‚Auf dem Loh‘“ neben der Innenstadt/Niederungen bereits ein weiteres Gebiet mit hohem stadträumlichem Handlungsbedarf identifiziert werden, das sogleich im Rahmen einer weiteren (zweiten) vorbereitenden Untersuchung vertieft begutachtet wurde und für das eine städtebauliche Gesamtmaßnahme empfohlen wird.

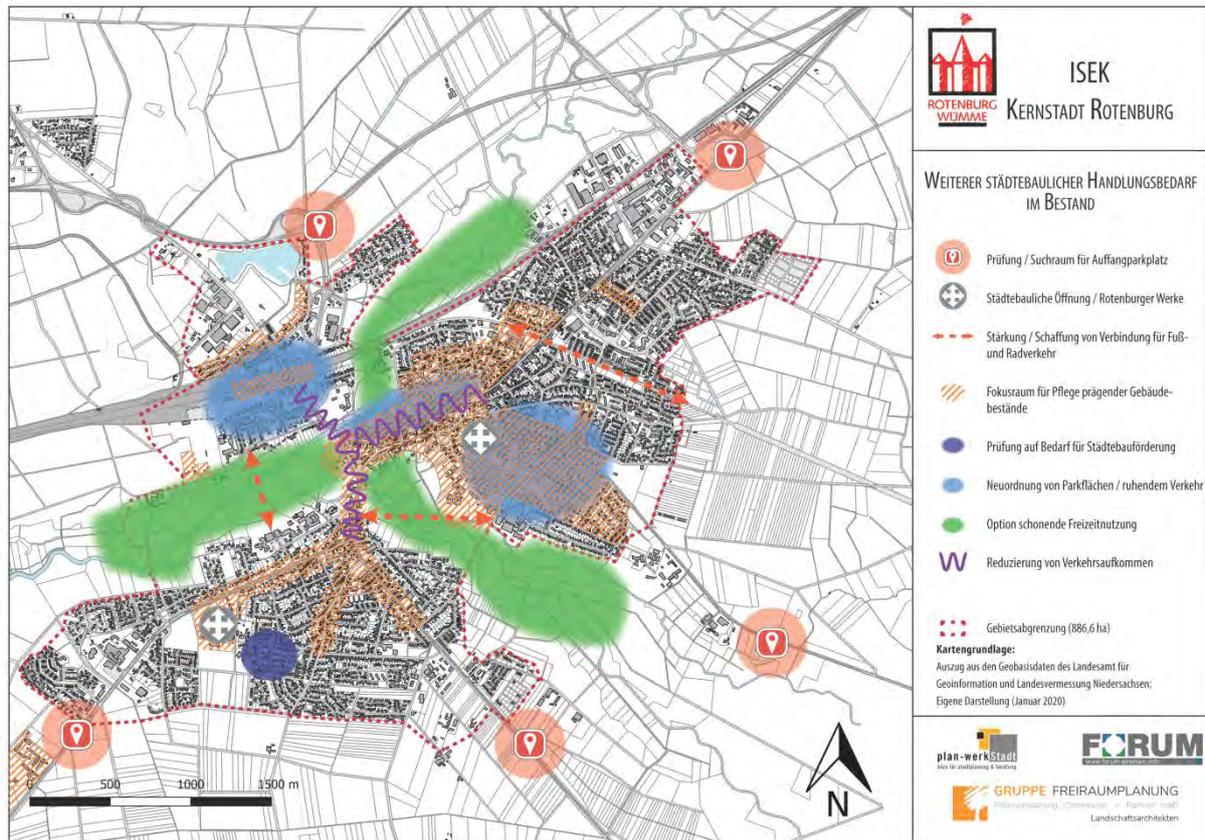


Abb. 118: Weiterer städtebaulicher Handlungsbedarf (größere Abbildung im Anhang)

Weitere Räume mit vergleichbar hohem Handlungsbedarf mit Bezug auf die Städtebauförderung wurden im Bereich der Kernstadt nicht identifiziert. Es wäre angesichts des hohen Ressourcen- und Finanzaufwands für eine Stadt der Größenordnung Rotenburgs zudem nicht ratsam, mehr als zwei Fördergebiete parallel in die Umsetzung zu bringen. Aufgrund der städtebaulichen Situation und der (mangels kleinräumiger Daten nicht im Detail analysierten) Sozialstruktur der dort Wohnenden wäre es allerdings ratsam, mittelfristig die Aufnahme des Bereichs Ellernweg / An den Weiden in die Städtebauförderung zu prüfen, ebenfalls mit Fokus auf das Programm „Sozialer Zusammenhalt“. Praktische Umsetzungserfahrungen aus dem Bereich „Auf dem Loh“ können in den Prozess einfließen.

8 Potenzialflächen für die künftige Stadtentwicklung

Rotenburg (Wümme) hat in den letzten Jahren erheblich an EinwohnerInnen dazugewonnen und beträchtliche Arbeitsplatzzuwächse erzielt. Das Verkehrsaufkommen – rollend und ruhend – im Stadtgebiet steigt durch das Wachstum und die enge Verflechtung mit dem Umland stetig an. Gleichzeitig sind die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt durch naturschutzrechtliche Einschränkungen, aber auch durch die naturräumlichen Bedingungen (z.B. Wasserstand), teilweise auch durch bestehende Nutzungen (z.B. Verkehrslandeplatz), sehr begrenzt.

Es ist daher ratsam, künftige Flächenentwicklungen für Wohnen und Gewerbe behutsam vorzunehmen, und voraussichtliche Nachfrage/Bedarfe mit den nach derzeitigem Stand aktivierbaren Flächen abzugleichen. Eine nachhaltig tragfähige Flächen-Entwicklungsstrategie setzt voraus, dass auch für mittel- bis längerfristige Entwicklungen Ressourcen vorgehalten werden.

8.1 Potenzialflächen für Wohnen

Gemeinsam mit der Bauverwaltung der Stadt Rotenburg (Wümme) sind in Frage kommende Flächen für die künftige Wohnentwicklung im Gebiet der Rotenburger Kernstadt (bzw. unmittelbar angrenzend) identifiziert und kategorisiert worden. Die Potenzialflächen sind zudem auch kartografisch erfasst (vgl. Abb. 119). Darüber hinaus bestehen in deutlich geringerem Umfang Entwicklungspotenziale in den Ortschaften, die allerdings nicht Gegenstand der Darstellung sind.

Die Potenzialflächen für Wohnen sind hinsichtlich Verfügbarkeit und Eignung in zwei Prioritätskategorien unterteilt worden.

A) Flächen Priorität 1

Voraussichtlich kurz- bis mittelfristig verfügbare Flächen mit guter bzw. integrierter Lagequalität (die Nummerierung stellt keine weitere Priorisierung dar):

No	Name	Lage Planung	Größe	Eigentum/ Verfügbarkeit	Anmerkungen Eignung
A1	Grafel Süd / Mitte (Westteil)	Siedungsrand, gut erschlossen FNP Landwirtschaft	ca. 4 ha	Privat, verkaufsbereit	Angrenzend an Siedlungserweiterung der 00er Jahre <i>EFH/DH und MFH</i>
A2	Kalandshof	Integrierte Lage, Sondergebiet	ca. 4 ha	Eigentum Rotenburger Werke	Umstrukturierung, tw. Rückbau / Neubau geplant <i>Vorwiegend MFH</i>
A3	„Rathsmann“	Siedungsrand, gut erschlossen FNP Wohnen	ca. 2,5 ha	Privat, evtl. Verkaufsbereitschaft	Konversionsfläche, zuvor Baumarkt <i>Vorwiegend MFH</i>
A4	Kleekamp-Süd	Siedungsrand, gut erschlossen FNP Landwirtschaft	ca. 4 ha	Privat, vermutlich verkaufsbereit, evtl. Privatvermarktung	Rückseitig künft. Rettungswache, evtl. Emissionsproblematik Kläranlage <i>EFH/DH und MFH</i>
A5	Ebbers Kamp	Integrierte Lage FNP Wohnen	ca. 2 ha	Privat, evtl. Verkaufsbereitschaft	Voll erschlossen, unbebautes Areal im Siedlungszusammenhang <i>Vorwiegend EFH/DH</i>

B) Flächen Priorität 2

Voraussichtlich mittel- bis langfristig verfügbare Flächen, oder mit wesentlichen Einschränkungen bzgl. Standortqualität, bzw. nicht integrierter Lage:

No	Name	Lage Planung	Größe	Eigentum/ Verfügbarkeit	Anmerkungen Eignung
B1	Rotenburger Werke, Stammsitz	Integrierte Lage Sondergebiet		Eigentum der Rotenburger Werke, entwicklungs- bereit	Abhängigkeit von Gesamt- konzept, aktuell in Entwick- lung <i>Vorwiegend MFH</i>
B2	Grafel Süd / Mitte (Ostteil)	Siedlungsrand, gut erschlossen FNP Landwirtschaft	Ca. 4 ha	Privat, verkaufsbereit	Angrenzend an Siedlungs- erweiterung der 00er Jahre <i>EFH/DH und MFH</i>
B3	Nördlich Brockeler Straße I	Siedlungsrand, Übergang zu Natur- raum	Ca. 10 ha	Privat, überwiegend verkaufsbereit	Einschränkungen Waldabstand, <i>EFH/DH und MFH</i>
B4	Nördlich Brockeler Straße II	Siedlungsrand, Übergang zu Natur- raum	Ca. 4 ha	Privat, überwiegend verkaufsbereit	Einschränkungen Waldabstand <i>EFH/DH und MFH</i>
B5	Östlich Soltauer Straße	Siedlungsrand, gut erschlossen	Ca. 12 ha	Privat, viele Eigen- tümer, unsichere Verkaufsbereit- schaft	Evtl. Probleme mit Staunässe <i>EFH/DH und MFH</i>
B6	Kalandshof Süd	Siedlungsrand, gut erschließbar	Ca. 7 ha	Rotenburger Werke	Flächen südlich Kalandshof <i>EFH/DH und MFH</i>

Wird, wie unter 0 beschrieben, künftig ein deutlich reduzierter Bedarf an Bauland zugrunde gelegt, ist davon auszugehen, dass die unter „Priorität 1“ beschriebenen Flächen (ca. 17 ha) etwa bis zum Ende des Jahrzehnts ausreichen sollten. Bei einem angenommenen durchschnittlichen Flächenbedarf von ca. 2 bis 2,5 ha wären die Flächen rein rechnerisch etwa 2028 erschöpft. Werden auch die Fläche aus Priorität 2 einberechnet (ca. 37 ha), könnte das Flächenpotenzial sogar bis weit in die 2040er Jahre hinein ausreichen.

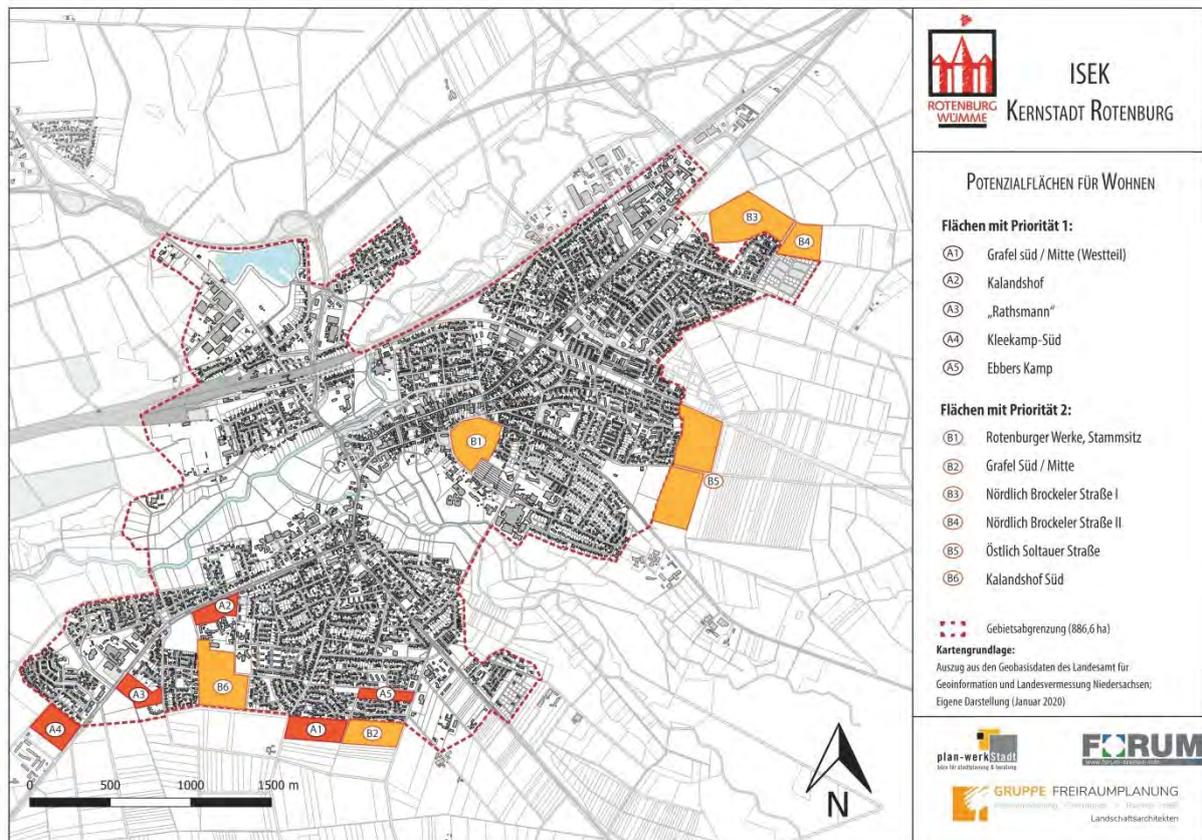


Abb. 119: Potenzialflächen für Wohnen in der Kernstadt und angrenzenden Bereichen (größere Abbildung im Anhang)

8.2 Potenzialflächen für Gewerbe

Auch für die künftige gewerbliche Entwicklung sind in Abstimmung mit der Bauverwaltung der Stadt Rotenburg (Wümme) potenziell geeignete Flächen identifiziert, kategorisiert und kartiert worden (vgl. Abb. 120). Da in der eigentlichen Kernstadt keine nennenswerten Potenziale für Gewerbeansiedlungen (GE/GI nach BauNVO) bestehen, werden hier auch die angrenzenden Bereiche mit betrachtet. Gleichwohl soll an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass insbesondere in der Innenstadt durchaus noch Entwicklungsmöglichkeiten für nicht störendes Gewerbe gegeben sind – so z.B. an der Aalter Allee. Diese stehen aber nicht im Fokus dieses Abschnitts.

In besonderer Weise würden sich u.a. im Hinblick auf Erschließung, Vermarktung und auch aus Naturschutz- und Akzeptanzgründen Arrondierungen / Erweiterungen bestehender Gewerbeareale anbieten. Dabei liegt der Fokus klar auf dem Raum nordwestlich der Kernstadt, da hier ausreichend dimensionierte und verkehrlich gut angebundene Flächen zu finden sind. Als Hemmnisse erweisen sich hier neben naturschutzrechtlichen Einschränkungen allerdings hohe Nutzungskonkurrenzen, speziell mit der Landwirtschaft.

Die Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen im süd-östlichen Bereich der Kernstadt, d.h. entlang der Ausfallstraßen Richtung Visselhövede, Soltau und Verden wird nicht empfohlen. Einerseits sind die potenziell in Frage kommenden Flächen sehr begrenzt, zum anderen würden ggf. längerfristige Entwicklungspotenziale für die Wohnraumentwicklung verloren gehen. Hinzu kommt, dass eine Generierung weiterer, zusätzlicher (Last-)Verkehrsströme durch die ohnehin verkehrlich hoch belasteten Nadelöhre der Innenstadt (Anbindung A 1) anzunehmen wäre, was im Widerspruch zum Ziel der verkehrlichen Entlastung dieser Bereiche stünde.

Die für die Gewerbeentwicklung in Frage kommenden Entwicklungsflächen sind wiederum hinsichtlich Eignung und potenzieller Verfügbarkeit in zwei Kategorien unterteilt worden:

A) Flächen Priorität 1

Gut erschlossene Areale ohne wesentliche Nutzungskonflikte und/oder kurz- bis mittelfristig verfügbar (die Nummerierung stellt keine weitere Priorisierung dar):

No	Name	Lage Planung	Größe	Eigentum/ Verfügbarkeit	Anmerkungen Eignung
A1	Hohenesch-West / Waffensen	Angrenzend an künftige westliche Erweiterung des Gewerbeparks Hohenesch FNP Landwirtschaft	ca. 40 ha	Privat, wenige Eigentümer, voraussichtlich verkaufsbereit	Sehr gute Eignung, da großräumig und angrenzend an Erweiterung Gewerbepark Hohenesch <i>GE/GI</i>
A2	Harburger Straße	Angrenzend an älteres GI-Gebiet FNP Landwirtschaft	ca. 2 ha	Privat, evtl. Verkaufsbereitschaft	Naturschutz aufgrund von Stellungnahme der Stadt zurückgenommen, ggf. noch Erweiterung um ca. 1 ha möglich <i>GI</i>
A3	Hohenesch-Südwest I	Angrenzend an Gewerbepark Hohenesch FNP Landwirtschaft	ca. 12 ha	Privat, Verkaufsbereitschaft fraglich	Sehr gute Eignung, da gut erschlossen und angrenzend an Gewerbepark <i>GE/GI</i>

B) Flächen Priorität 2

Flächen mit langfristiger Perspektive und/oder wesentlichen Einschränkungen bzgl. Standortqualität bzw. Lage:

No	Name	Lage Planung	Größe	Eigentum/ Verfügbarkeit	Anmerkungen Eignung
B1 und B2	Rotenburg-Ost	Verkehrlich gut angebunden, unmittelbar an Anschlussstelle Rotenburg-Ost FNP Landwirtschaft	Insges. ca. 45 ha	Privat, Verkaufsbereitschaft fraglich	Einschränkungen, da völlig neue Entwicklung am Standort, Nähe Naturschutzgebiete, tw. Hochspannungsleitung <i>GI</i>
B3	Hohenesch-Südwest II	Angrenzend an Gewerbepark Hohenesch FNP Landwirtschaft Vorranggebiet Kiesabbau	ca. 50 ha	Privat, Verkaufsbereitschaft fraglich	Nähe Ortschaft Waffensen, ansonsten lagebedingte Eignung / Arrondierung Gewerbepark Hohenesch <i>GE/GI</i>

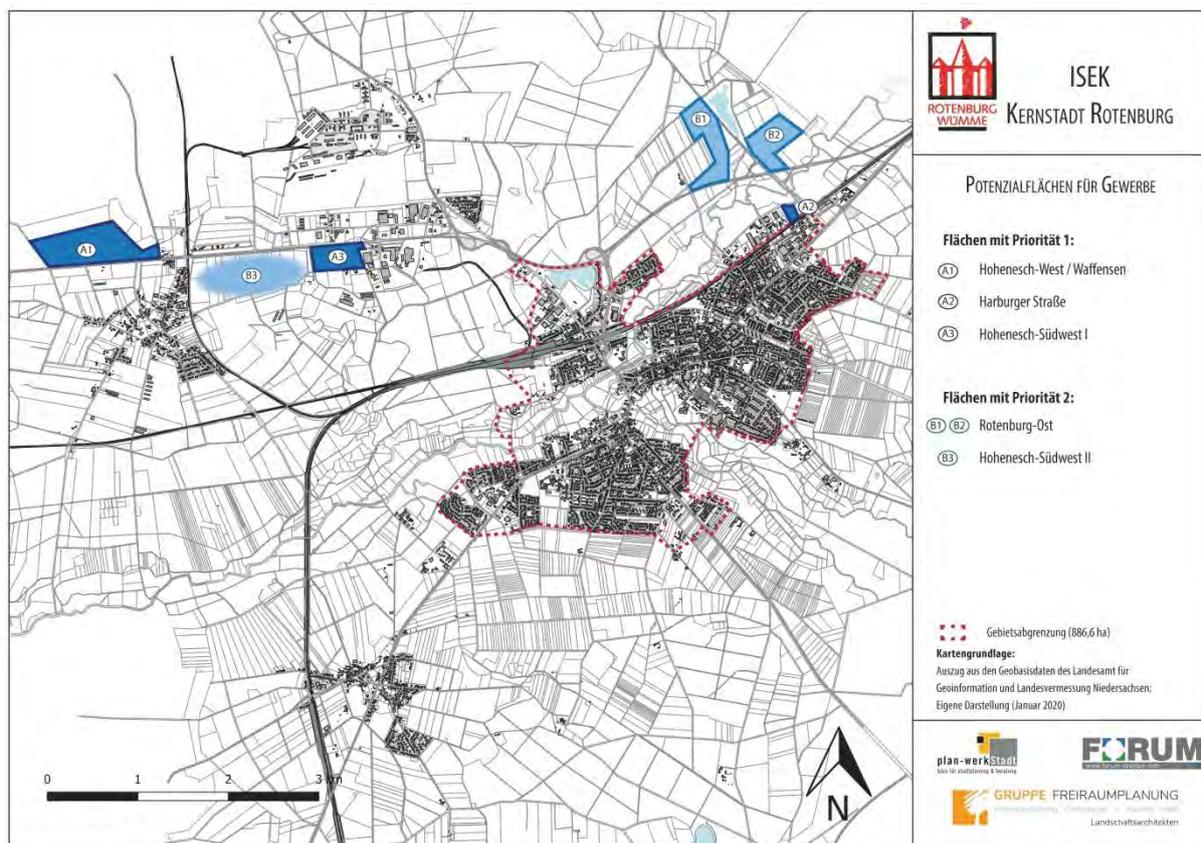


Abb. 120: Potenzialflächen für Gewerbe in der Kernstadt und angrenzenden Bereichen (größere Abbildung im Anhang)

Die Darstellung zeigt, dass die meisten der potenziell in Frage kommenden Areale durch unterschiedliche Einschränkungen voraussichtlich nicht zeitnah entwickelt werden können. Die mit A1 markierte, etwa 40 ha umfassende Fläche „Hohenesch-West / Waffensen“ sollte aus heutiger Sicht jedoch für die Flächenbedarfe der kommenden zehn, ggf. auch 15 Jahre ausreichen. Dies setzt allerdings voraus, dass die Stadt Rotenburg (Wümme) nicht in erster Linie auf Betriebe/Flächen mit ausgesprochen hohem Flächenbedarf fokussiert. Demzufolge sind zumindest kurz- und mittelfristig keine Engpässe zu erwarten, sofern das Areal A1 tatsächlich erschlossen werden kann. Parallel sollte allerdings die Zeit genutzt werden, um für längerfristige Bedarfe (ca. 2035+) weitere Flächen abzusichern. Auch das „Recycling“ bis dahin frei werdender Areale (Betriebsverlagerungen oder -aufgabe) bietet Möglichkeiten, künftige Bedarfe zu befriedigen.

9 Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung

Die Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung ist übergreifend für die drei Teil-Gutachten „VU Wohngebiet Auf dem Loh“, VU Innenstadt und Niederungen“ und ISEK Kernstadt durchgeführt worden, um Ressourcen auf Seiten der einbezogenen BürgerInnen, Akteure und weiterer Träger zu sparen und gleichzeitig eine integrierte Bearbeitung der eng verflochtenen Räume zu ermöglichen. Aufgrund der Corona-Pandemie des Jahres 2020 waren einige Beteiligungsformate nicht wie vorgesehen umsetzbar.

Es gelang aber, die benötigte und gewünschte breite Partizipation durch alternative bzw. ergänzende Methoden und Angebote zumindest gleichwertig zu ersetzen.

9.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand für beide vorbereitende Untersuchungen im Winter/Frühjahr 2020 statt. Am 17. Februar 2020 wurde der Versand der betreffenden Unterlagen durch die Stadt Rotenburg vorgenommen. Bis zum Ende der Rücklauffrist am 13. März 2020 gingen 25 Rückmeldungen ein. Die ausführlichen Übersichten der Rückmeldungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange finden sich im Anhang der vorbereitenden Untersuchungen. Viele Träger öffentlicher Belange bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.

9.2 Bürger- und Akteursbeteiligung



Abb. 121: Öffentliche Veranstaltung im Oktober 2019

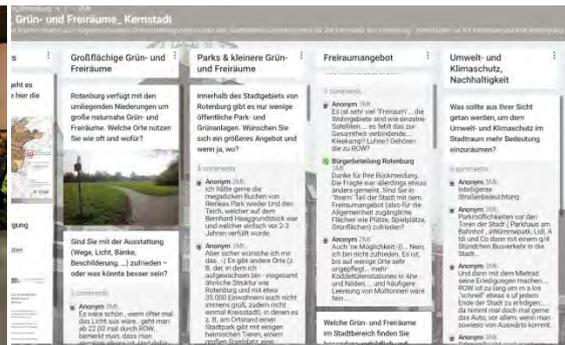


Abb. 122: Screenshot Online-Dialog

Die Bürger- und Akteursbeteiligung umfasste folgende Bausteine:

- **Öffentliche Informations- und Bürgerveranstaltung** in der Integrierten Gesamtschule in Rotenburg (Wümme) am 28.10.2019 mit ca. 100 Teilnehmenden zur Information über Ziele und Hintergründe des Prozesses, einschließlich erster Beteiligungselemente (Wandelgang mit drei Stationen, entsprechend den Fokusgebieten).
- **Ca. 30 telefonische und persönliche Gespräche** mit maßgeblichen öffentlichen und privaten Akteuren in Stadt und Landkreis.
- **Online-Beteiligung** im Frühjahr/Sommer 2020 zur intensiven und breiten Diskussion wichtiger Handlungsbereiche der Stadtentwicklung in insgesamt 16 thematischen / teilräumlichen Online-Dialogen.
- **Persönliche Bürger-Sprechstunden im oder vor dem Rathaus** (je anderthalb Stunden) an drei Tagen im Sommer 2020, mit zwischen einer und vier Interessierten, zu den jeweils aktuellen Themen der Online-Beteiligung.
- **Telefonische „Hotline“ für Fragen, Anregungen, Hinweise** an drei Terminen im Sommer 2020 zu den jeweils aktuellen Themen der Online-Beteiligung, mit zwischen einer und vier Interessierten.
- **Intensive Pressearbeit** zur Information über den Prozess, die Beteiligungsmöglichkeiten und die Ergebnisse der Verfahren.

10 Umsetzung des Verfahrens und Ausblick

Die beiden vorbereitenden Untersuchungen haben städtebauliche Missstände gem. § 136 BauGB für die Untersuchungsgebiete nachgewiesen, deren Behebung die Durchführung umfassender städtebaulicher Gesamtmaßnahmen erforderlich macht. Durch die integrierte Vorgehensweise im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen und den Einsatz von Fördermitteln der Städtebauförderung aus den Programmen „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ (Gebiet „Auf dem Loh“) bzw. „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ (Innenstadt und Niederungen) können beide Gebiete nachhaltig gestärkt und aufgewertet werden.

Die positiven Impulse aus der breit angelegten Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit sollten auch in die weiteren Entwicklungsprozesse überführt werden. Daher wird empfohlen, in der Startphase besonders öffentlichkeitswirksame Maßnahmen mit Signalwirkung anzugehen. Zudem sollten kurzfristig Maßnahmen zur Stabilisierung der Innenstadt geprüft werden, um vor dem Start des eigentlichen Sanierungsverfahrens die zu erwartenden massiven Folgewirkungen der Pandemie abzumildern.

Für die außerhalb der Untersuchungsgebiete gelegenen Räume der Kernstadt sind durch das im ISEK entwickelte Leitbild, die Handlungsfelder spezifischen Leitziele und Handlungsempfehlungen sowie die herausgearbeiteten weitergehenden städtebaulichen Handlungsbedarfe Grundlagen und vielfältige konkrete Anknüpfungspunkte für die praktische Umsetzung in der künftigen Stadtentwicklung aufgezeigt worden.

Es sind praktisch alle kommunalen Aufgabenbereiche betroffen, so dass eine integrierte, ämterübergreifende Vorgehensweise ratsam ist, die möglichst zentral koordiniert werden sollte. Die Umsetzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen in den beiden bisherigen Untersuchungsgebieten fügt sich in den übergreifenden Handlungs- und Orientierungsrahmen des ISEK ein.

Angesichts der vielfältigen Unsicherheiten bei wesentlichen Einflussfaktoren der Stadtentwicklung (wie Einwohnerentwicklung, wirtschaftliche Rahmenbedingungen – nicht zuletzt ganz aktuell auch die mittel- bis langfristigen Effekte der Corona-Pandemie) wird eine regelmäßige Überprüfung, Nachjustierung und in größeren zeitlichen Schritten auch Fortschreibung des ISEK empfohlen.

Anhang (Karten in vergrößerter Darstellung)

Abgrenzung des Gebietes „Kernstadt“ für das ISEK

Stadtstrukturbereiche

Altersstrukturen (12/2019)

Migrationsstrukturen

Migrationsstrukturen in der Altersgruppe U18 (12/2019)

Bildungsinfrastruktur

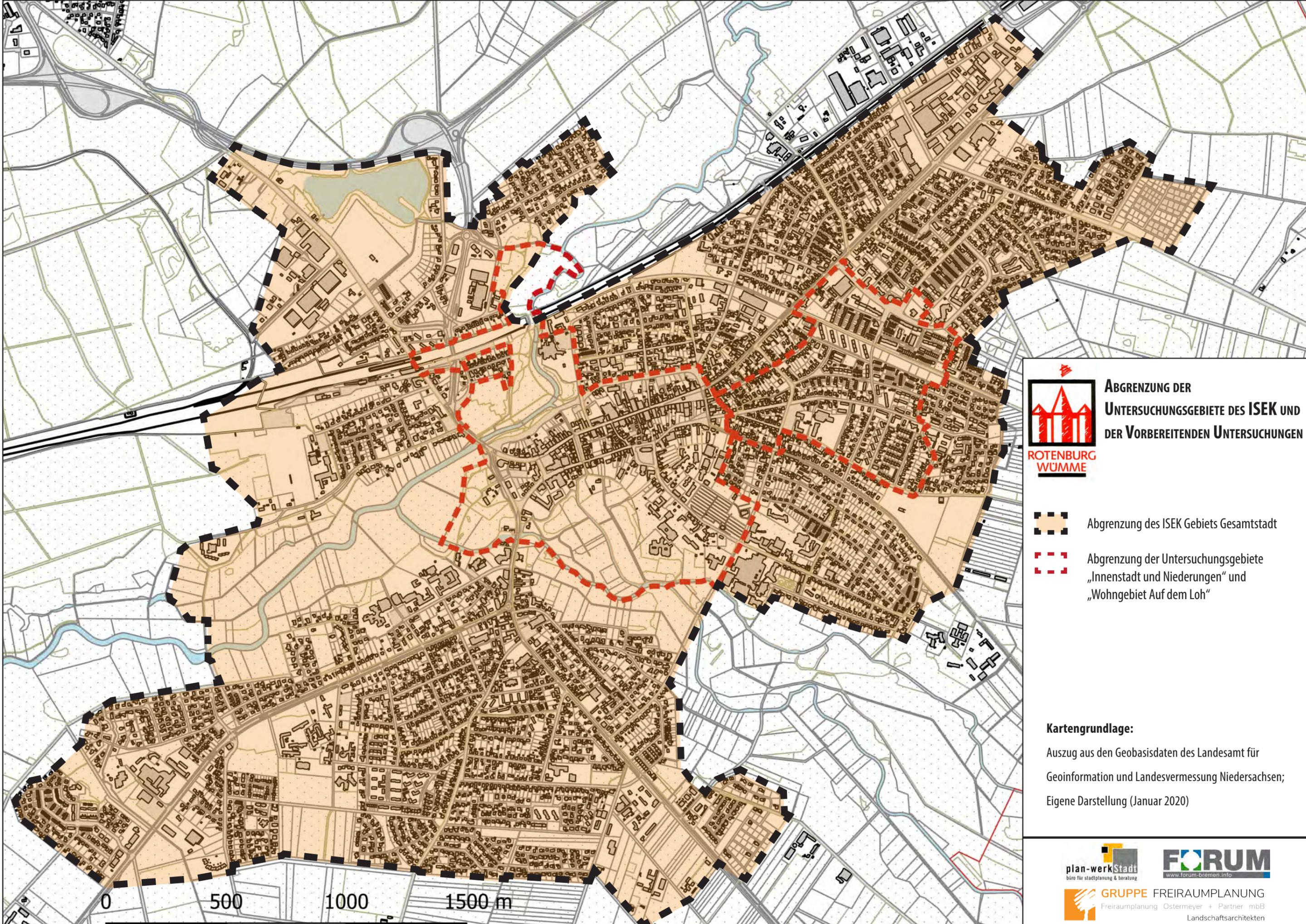
Stadtgrün, Freiräume und Spielanlagen

Naturschutzgebiet „Wümmeniederung mit Wiedau, Rodau und Trochelbach“

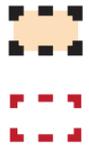
Weiterer städtebaulicher Handlungsbedarf

Potenzialflächen für Wohnen in der Kernstadt und angrenzenden Bereichen

Potenzialflächen für Gewerbe in der Kernstadt und angrenzenden Bereichen



**ABGRENZUNG DER
UNTERSUCHUNGSGEBIETE DES ISEK UND
DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN**



- Abgrenzung des ISEK Gebiets Gesamtstadt
- Abgrenzung der Untersuchungsgebiete
„Innenstadt und Niederungen“ und
„Wohngebiet Auf dem Loh“

Kartengrundlage:

Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamt für
Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen;
Eigene Darstellung (Januar 2020)





ISEK KERNSTADT ROTENBURG

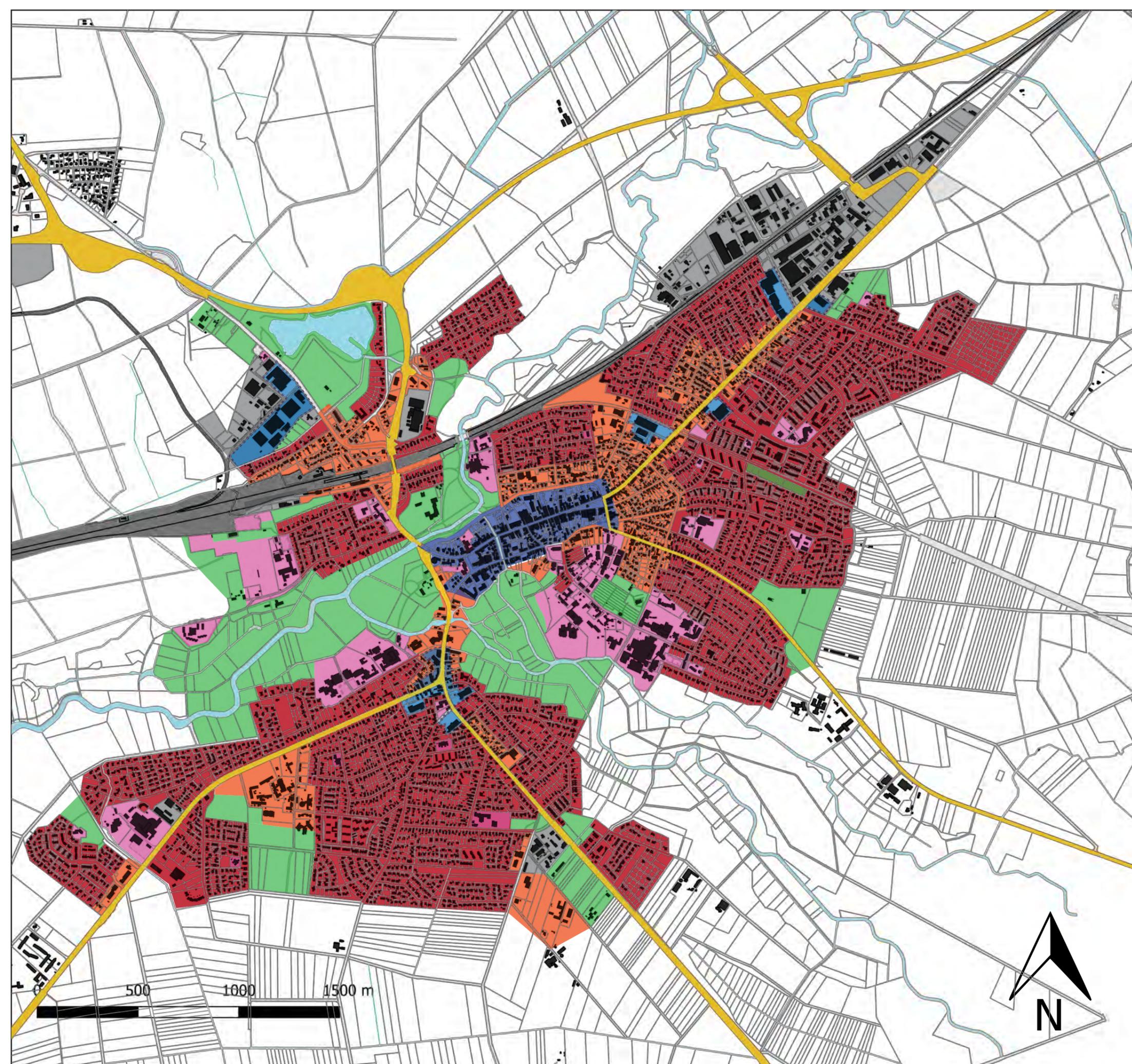
STADTSTRUKTUR

-  Zentraler Versorgungsbereich
-  Nachgeordnete Versorgungszentren
-  Gewerbe
-  Gemeinbedarf
-  Wohngebiet
-  Mischstruktur, sonstige Nutzung
-  Grünflächen (Natur, Landwirtschaft, Erholung)
-  Wasser
-  Bahn
-  Überregionale Straßen

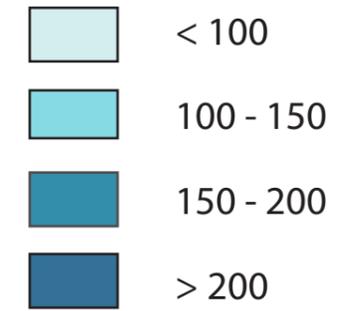
 Gebietsabgrenzung (886,6 ha)

Kartengrundlage:

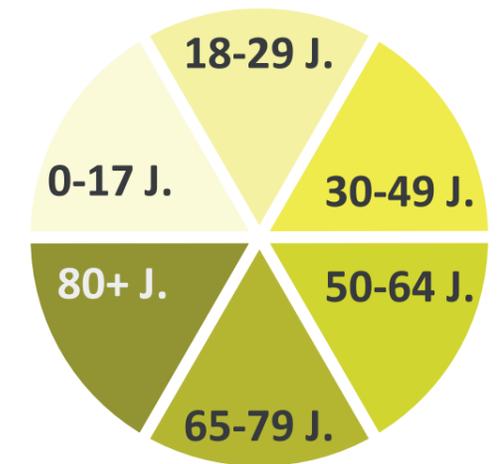
Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen;
Eigene Darstellung (Januar 2020)



Aging Index: Anzahl der Senioren über 65 Jahren je 100 Kinder / Jugendliche



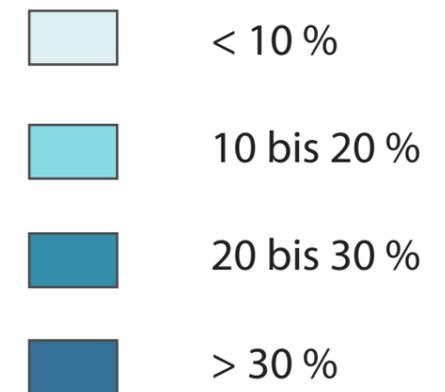
Altersverteilung
als Prozentanteile an der Gebietsbevölkerung



Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen; Einwohnerdaten des Einwohnermeldeamtes Rotenburg (Wümme); Eigene Darstellung (2020)

Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund *

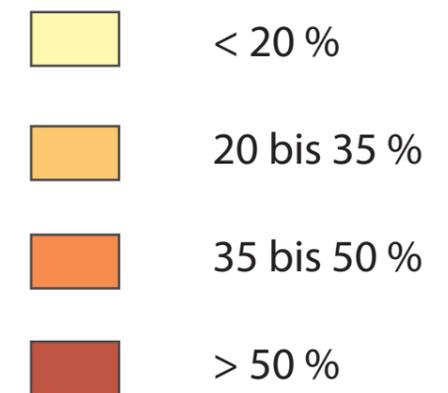


* Personen mit ausländischer oder doppelter Staatsbürgerschaft

 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen; Einwohnerdaten des Einwohnermeldeamtes Rotenburg (Wümme); Eigene Darstellung (2020)

Anteil der Einwohner unter 18 Jahren
mit Migrationshintergrund *



* Personen mit ausländischer oder doppelter
Staatsbürgerschaft

 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten des
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen; Einwohnerdaten des Einwohnermeldeamtes
Rotenburg (Wümme); Eigene Darstellung (2020)

Soziale Infrastruktur: Bildung

Schulstandorte

- Städtische Grundschulen
- Montessori-Grundschule
- Integrierte Gesamtschule Rotenburg
- Ratsgymnasium Rotenburg
- Förderschulen
- Berufsbildende Schulen / (Berufs-) Fachschule
- Volkshochschule
- Kreismusikschule

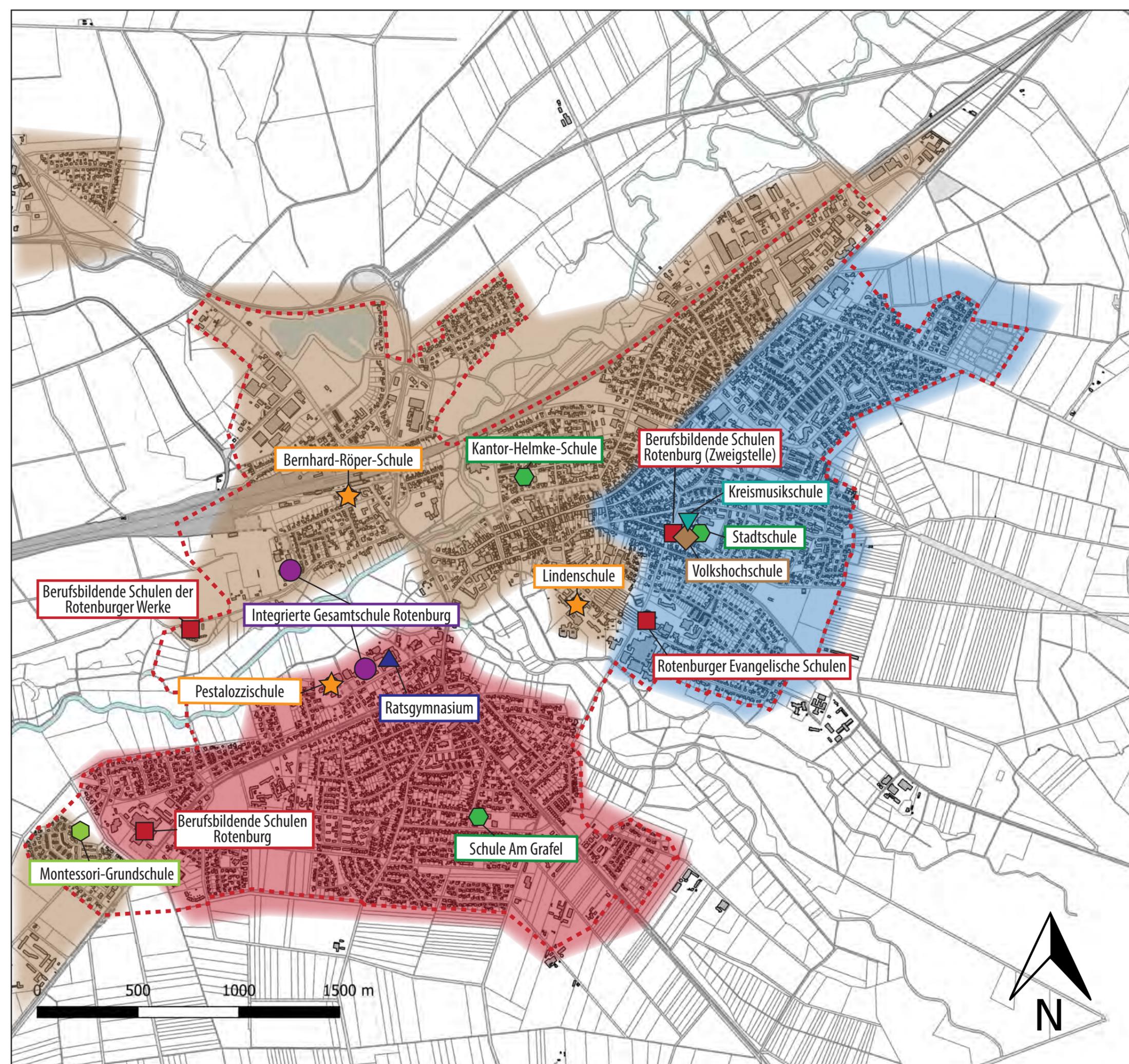
Schulbezirke der Grundschulen

- Bezirk I: Stadtschule
- Bezirk II: Schule Am Grafel
- Bezirk III: Kantor-Helmke-Schule

Gebietsabgrenzung (886,6 ha)

Kartengrundlage:

Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen; Eigene Darstellung (Januar 2020)





ISEK
KERNSTADT ROTENBURG

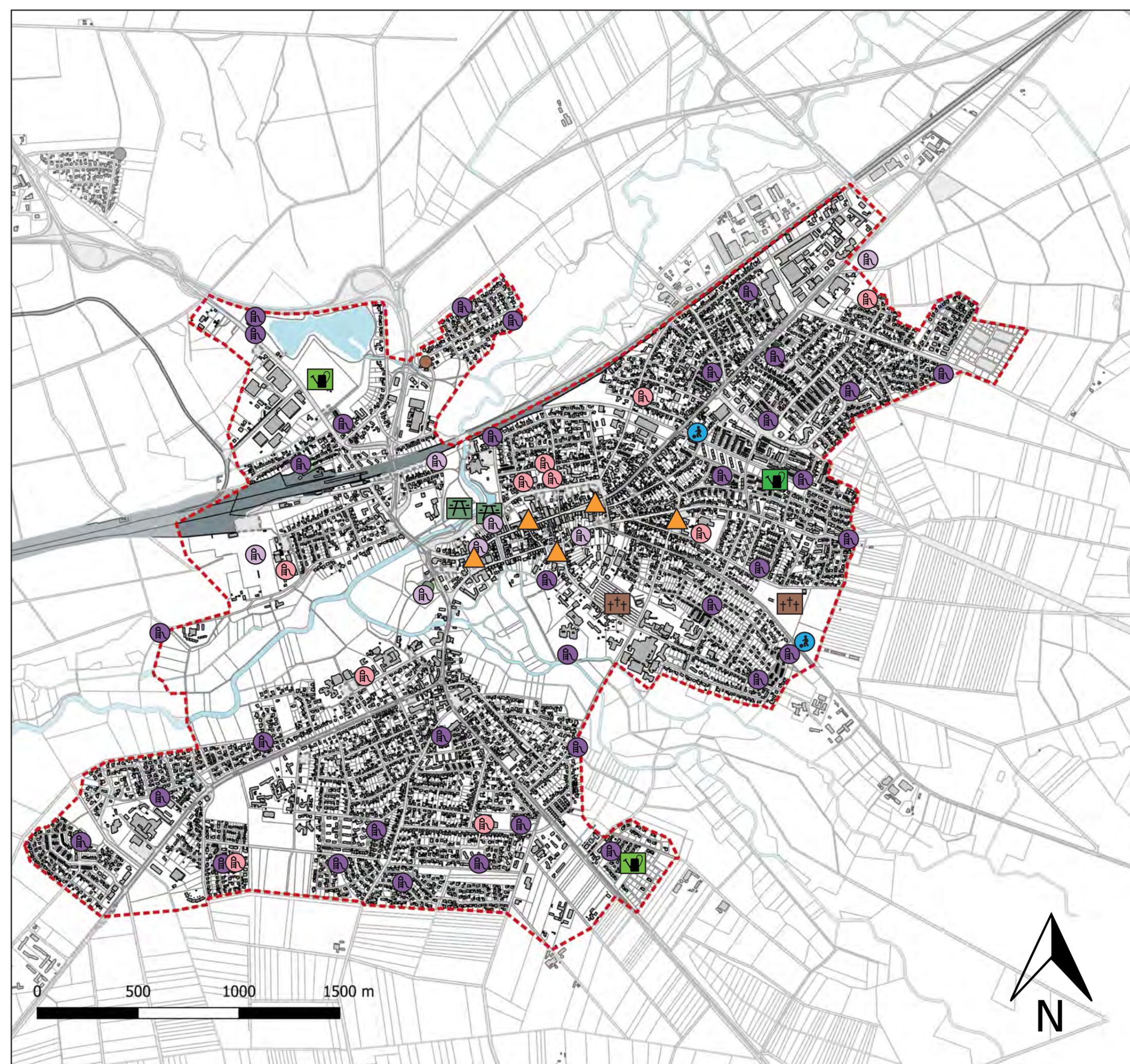
STADTGRÜN, FREIRÄUME UND SPIELANLAGEN

-  Stadtplätze
-  Park- und Grünanlagen
-  Friedhöfe
-  Kleingartenanlagen
-  Öffentliche Spielplätze
-  Spielplätze an öffentlichen Einrichtungen
-  Sonstige Spielplätze
-  Bolzplätze

 Gebietsabgrenzung (886,6 ha)

Kartengrundlage:

Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen;
Eigene Darstellung (Januar 2020)





ISEK KERNSTADT ROTENBURG

KLIMA UND UMWELT

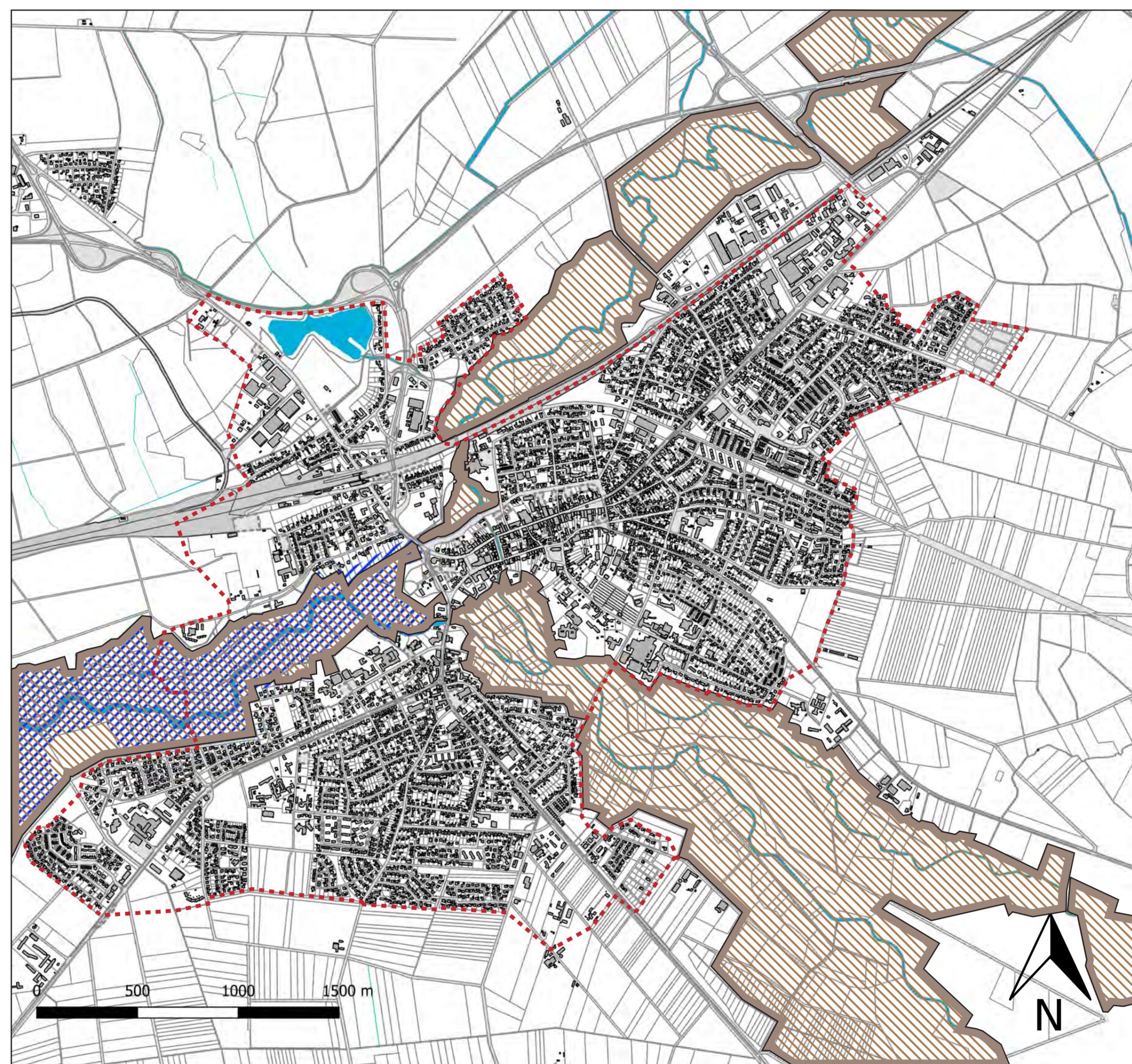
 Abgrenzung des Naturschutzgebietes „Wümmeniederung mit Rodau, Wiedau und Trochelbach“ (Ausschnitt)

 Überflutungsgebiete

 Gebietsabgrenzung (886,6 ha)

Kartengrundlage:

Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen;
Eigene Darstellung (Januar 2020)



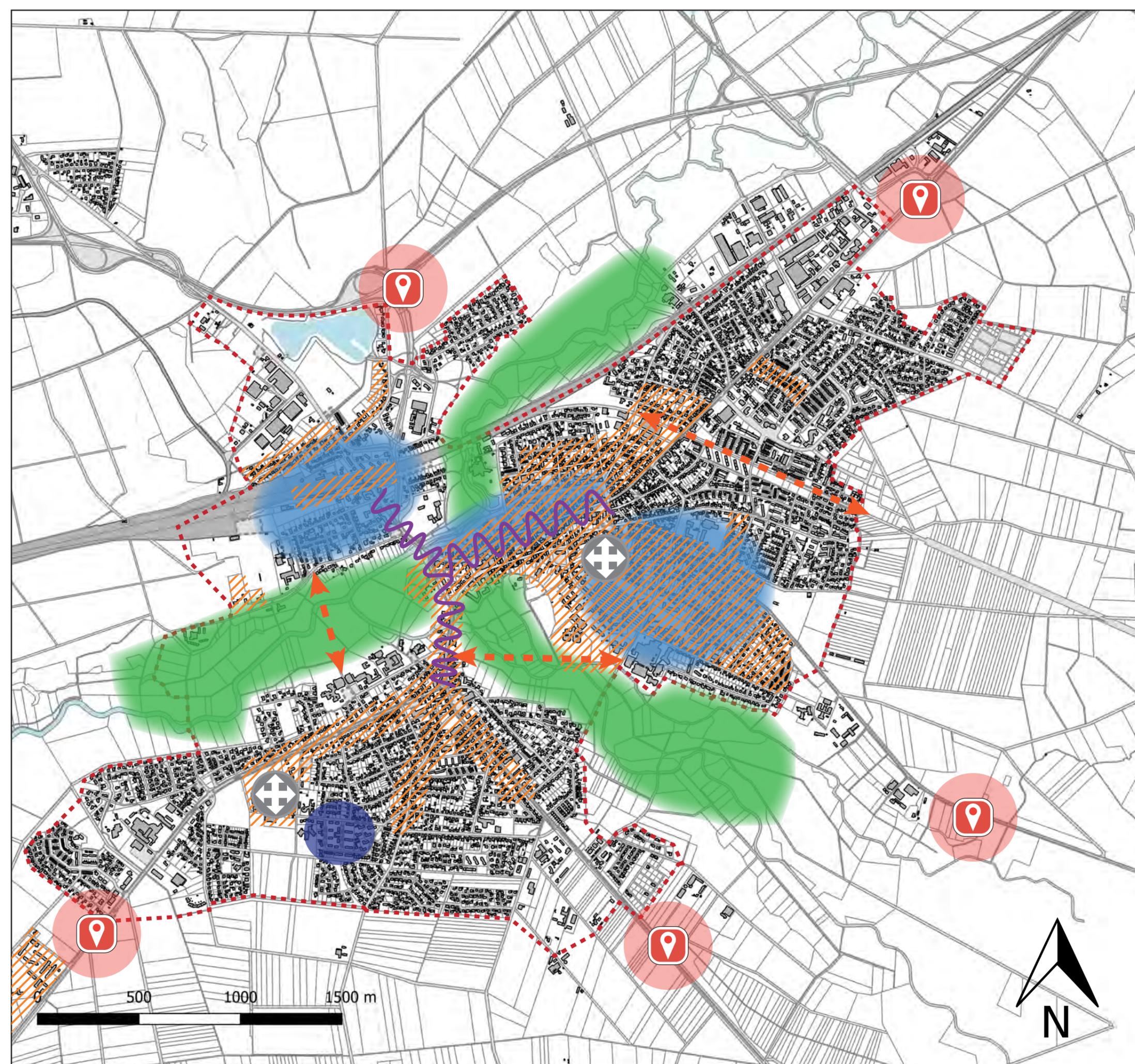
WEITERER STÄDTEBAULICHER HANDLUNGSBEDARF IM BESTAND

-  Prüfung / Suchraum für Auffangparkplatz
-  Städtebauliche Öffnung / Rotenburger Werke
-  Stärkung / Schaffung von Verbindung für Fuß- und Radverkehr
-  Fokusraum für Pflege prägender Gebäudebestände
-  Prüfung auf Bedarf für Städtebauförderung
-  Neuordnung von Parkflächen / ruhendem Verkehr
-  Option schonende Freizeitnutzung
-  Reduzierung von Verkehrsaufkommen

 Gebietsabgrenzung (886,6 ha)

Kartengrundlage:

Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen;
Eigene Darstellung (Januar 2020)



POTENZIALFLÄCHEN FÜR WOHNEN

Flächen mit Priorität 1:

- Ⓐ1 Grafel süd / Mitte (Westteil)
- Ⓐ2 Kalandshof
- Ⓐ3 „Rathsmann“
- Ⓐ4 Kleekamp-Süd
- Ⓐ5 Ebbers Kamp

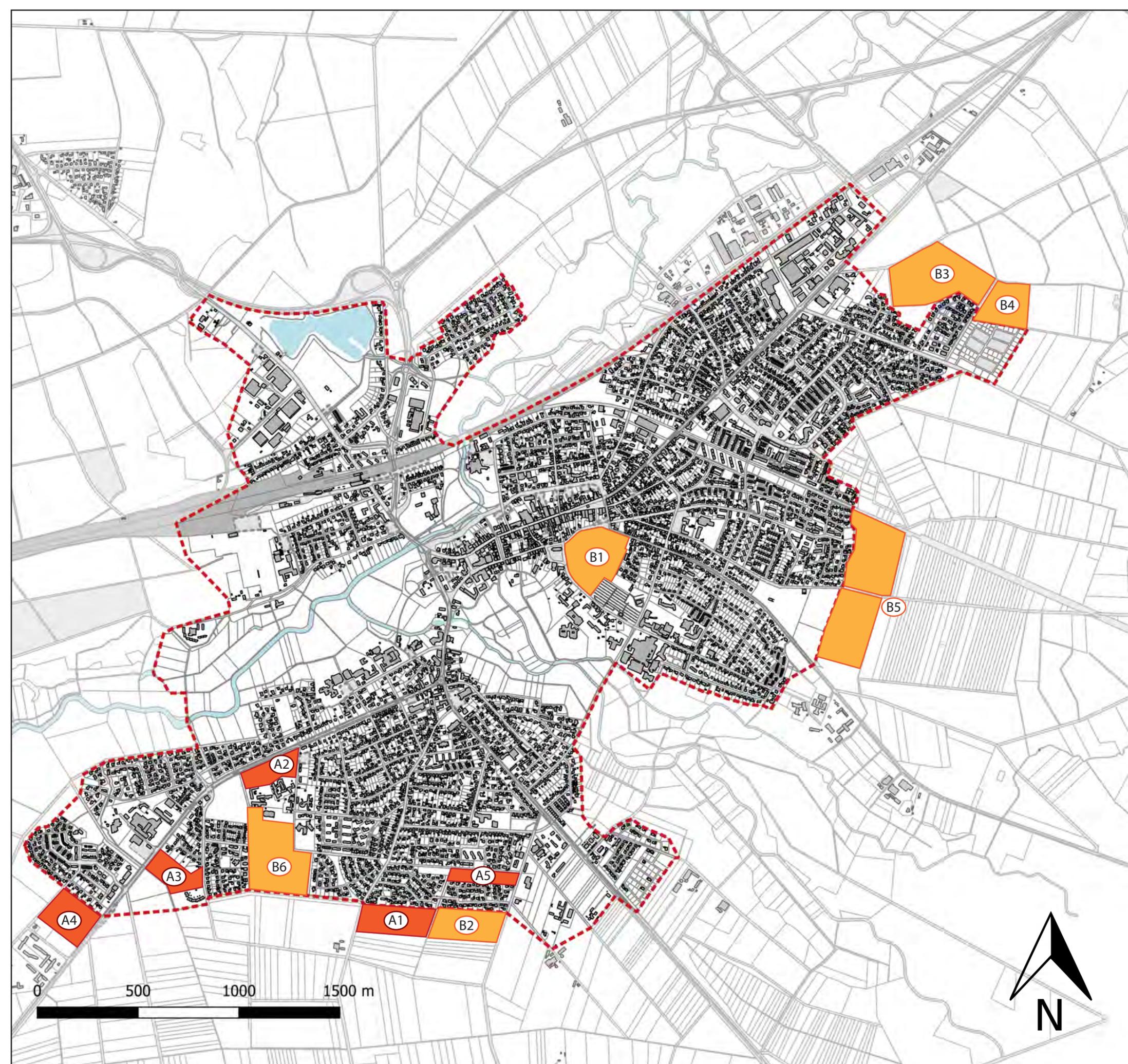
Flächen mit Priorität 2:

- Ⓑ1 Rotenburger Werke, Stammsitz
- Ⓑ2 Grafel Süd / Mitte
- Ⓑ3 Nördlich Brockeler Straße I
- Ⓑ4 Nördlich Brockeler Straße II
- Ⓑ5 Östlich Soltauer Straße
- Ⓑ6 Kalandshof Süd

▤▤▤▤ Gebietsabgrenzung (886,6 ha)

Kartengrundlage:

Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen;
Eigene Darstellung (Januar 2020)





POTENZIALFLÄCHEN FÜR GEWERBE

Flächen mit Priorität 1:

- A1 Hohenesch-West / Waffensen
- A2 Harburger Straße
- A3 Hohenesch-Südwest I

Flächen mit Priorität 2:

- B1 B2 Rotenburg-Ost
- B3 Hohenesch-Südwest II

 Gebietsabgrenzung (886,6 ha)

Kartengrundlage:

Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen;
Eigene Darstellung (Januar 2020)

