



# **ISEK „Ortskern“**

## **Gemeinde Schwarmstedt**

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)  
für die Städtebauförderung

*Stand / 27.06.2022*

**DSK** | STADT  
ENTWICKLUNG

Stadtlandschaft

# Auftraggeberin

## **Gemeinde Schwarmstedt**

Gemeindedirektor

Herr Björn Gehrs

Am Markt 1

29690 Schwarmstedt

Fachbereich III

Technische Dienste

Herr Oliver Beesch

Telefon: 05071 809-133

beesch@schwarmstedt.de

# Auftragnehmerin

## **DSK Deutsche Gemeinde- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH**

Am Tabakquartier 60

3. Etage, 28359 Bremen

Telefon: 0421 / 897699 05

Bearbeitung: Torben Pöplow, Kristina Ehrhorn, Catharina Hagemann

# In Zusammenarbeit mit

## **Stadtlandschaft, Planungsgruppe für Architektur, Städtebau und Landschaftsplanung**

Lister Meile 21

30161 Hannover

Tel.: 0511 / 14391

Bearbeitung: Dr. Harald Meyer

## Inhaltsverzeichnis

1.	ISEK Ortskern Schwarmstedt	4
1.1.	Vorbemerkungen und rechtliche Grundlagen	4
2.	Rahmenbedingungen der Planung	6
3.	Untersuchungsgebiet	15
4.	Bestandsanalyse des Untersuchungsgebietes „Ortskern“ anhand von Themenfeldern	17
4.1.	Themenfeld 1: Städtebauliche Entwicklung	17
4.2.	Themenfeld 2: Soziale Infrastruktur	22
4.3.	Themenfeld 3: Bürgerschaftliches Engagement	23
4.4.	Themenfeld 4: Verkehr	24
4.6.	Themenfeld 5: Energie / Klima / Ressourcenschutz	26
4.7.	Themenfeld 6: Technische Infrastruktur	27
4.8.	Themenfeld 7: Bildung	27
4.9.	Themenfeld 8: Wirtschaft	28
4.10.	Themenfeld 9: Tourismus	31
4.11.	Themenfeld 10: Landschaft und Siedlung, Natur und Ökologie	32
4.12.	Themenfeld 11: Kultur und Brauchtum, Sehenswürdigkeiten	34
4.13.	Themenfeld 12: Freizeit und Erholung	35
5.	Nachweis der städtebaulichen Missstände	37
6.	Leitbild für die Gesamtentwicklung	47
7.	Klimaschutz und Klimaanpassung	49
8.	Umsetzungsstrategie und Erneuerungskonzept	51
9.	Kosten- und Finanzierungsübersicht	59
10.	Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes	63
11.	Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung	64
11.1.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	64
11.2.	Bürger:innen- und Akteursbeteiligung	64
12.	Auswahl des Sanierungsverfahrens	65
13.	Umsetzung des Verfahrens und Ausblick	66
	Anhang	67

Hinweis: Alle Fotos (wenn nicht gesondert gekennzeichnet) sind von Stadtlandschaft / DSK GmbH

## 1. ISEK Ortskern Schwarmstedt

### 1.1. Vorbemerkungen und rechtliche Grundlagen

Die Innenstädte von Grund- und Mittelzentren verzeichnen seit den Strukturänderungen im Einzelhandel einen erheblichen Verlust ihrer Standortqualität. Vor allem in peripher gelegenen Kommunen hat darüber hinaus der nahezu parallel verlaufende demografische und gesellschaftsstrukturelle Wandel zu einer mittlerweile substanziellen Bedrohung dieser Innenstädte geführt. In diesem Spannungsfeld sind insbesondere Innenstädte mit historischer Bausubstanz zunehmend gefährdet, denn

- historische und denkmalgeschützte Gebäude lassen sich nicht beliebig den aktuellen Verkaufsstrategien global operierender Verkaufsketten anpassen,
- historische Straßen und Plätze der Innenstädte sind häufig nicht mit den Interessen verkehrsoptimierter Einzelhandelsstrategien in Einklang zu bringen und
- das innerstädtische Wohnangebot im historischen Gebäudebestand entspricht hinsichtlich alters- oder familiengerechter Ausstattung zunehmend weniger der Wohnraumnachfrage.

Dieses Szenario ist auch für den Ortskern von Schwarmstedt zutreffend. Die beschriebenen Entwicklungen und Problemlagen führen dazu, dass in dem Ortskern von Schwarmstedt vielfältige städtebauliche und gestalterische Stärken und Entwicklungspotenziale bei gleichzeitig ebensolchen Missständen auf engem Raum zu verzeichnen sind.

Die Gemeinde Schwarmstedt hofft, durch geeignete Stabilisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen eine nachhaltige Entwicklung in dem zentralen Versorgungsbereich des Ortes erreichen zu können. Ohne den Einsatz öffentlicher Fördermitteln ist es der Gemeinde jedoch nicht möglich, auf diese Entwicklungen angemessen zu reagieren. Sie hat deshalb die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet „Ortskern“ beschlossen, die aufbauend auf dem vorliegenden Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) separat verfasst worden sind.

Die Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände ist eine wichtige kommunalpolitische Aufgabe, die in der Regel ohne eine finanzielle Unterstützung nicht zu bewältigen ist. Daher gewähren Bund und Länder auf Grundlage des Art. 104 b Grundgesetz (GG) [i. V. m. §§ 164 a und 164 b Baugesetzbuch (BauGB)] den Kommunen im Rahmen der Programme der Städtebauförderung Finanzhilfen. Diese müssen nach den Vorgaben des besonderen Städtebaurechts (Kap. 2 bzw. §§ 136 ff. BauGB) eingesetzt werden. Fördergegenstand ist jeweils die städtebauliche Sanierungsmaßnahme als Einheit (Gesamtmaßnahme).

Mit der Reform 2020 wurde die Struktur der Städtebauförderung neu aufgestellt. So wird durch die Konzentration auf drei (statt bisher acht) Programme eine verbesserte Systematisierung durch die inhaltliche Abbildung auf aktuelle städtebauliche Bedürfnisse erreicht. Entsprechend dem Koalitionsvertrag wurden die Programme der Städtebauförderung mit dem Ziel der Entbürokratisierung und Flexibilisierung geprüft, überarbeitet, neu strukturiert und systematischer gefasst. Die Städtebauförderung setzt sich zukünftig aus folgenden Programmen zusammen:

- „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Gemeindekerne“ (Art. 6 VV Städtebauförderung 2021)
- „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ (Art. 7 VV Städtebauförderung 2021)

- „Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten“ (Art. 8 VV Städtebauförderung 2021)

Neben der Umstrukturierung sind mit der Neufassung auch inhaltliche Veränderungen verbunden, wobei die Regelungen der Neufassung nicht hinter das bisherige Förderniveau zurückfallen. Insbesondere durch das Hinzutreten einer dritten Fördervoraussetzung „Maßnahmen des Klimaschutzes und / oder zur Anpassung an den Klimawandel“ - zusätzlich zu den bisherigen Voraussetzungen der Gebietsausweisung und des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts - wird jedoch sichergestellt, dass auch die Städtebauförderung ihrer klimapolitischen Verantwortung gerecht wird.

Zur Bewältigung der städtebaulichen Folgen der eingangs skizzierten Umbrüche beabsichtigt die Gemeinde Schwarmstedt die Aufnahme in das neue Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Orts- und Gemeindekerne“. Mit Hilfe dieser Programmkomponente sollen in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten (Funktionsverlust des Versorgungszentrums, etc.) betroffen bzw. bedroht sind, notwendige Anpassungen vorgenommen und zukunftsfähige Strukturen entwickelt werden. Insbesondere die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie verstärken diesen Strukturwandel der Innenstädte und die Herausforderungen, denen in den nächsten Jahren mit umfangreichen Maßnahmen begegnet werden muss. Zudem sind auch weitere kommunale Aufgaben wie die klimagerechte Anpassung der Städte als Bedarfe hinzugekommen.

Die Finanzhilfen des Bundes und des Landes Niedersachsen zur Förderung von Lebendigen Zentren werden eingesetzt für städtebauliche Maßnahmen zur Anpassung, Stärkung, Revitalisierung und zum Erhalt von Gemeinde- und Ortskernen, historischen Altstädten, Gemeindeteilzentren und Zentren in Ortsteilen. Ziel ist die Entwicklung dieser Räume zu attraktiven und identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur.

Gem. Art. 6 Abs. 2 der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2021 hat die Durchführung von Maßnahmen im Programm „Lebendige Zentren“ entweder in der räumlichen Abgrenzung durch förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, als Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, als Maßnahmegebiet nach § 171 b, § 171 e oder § 171 f BauGB zu erfolgen.

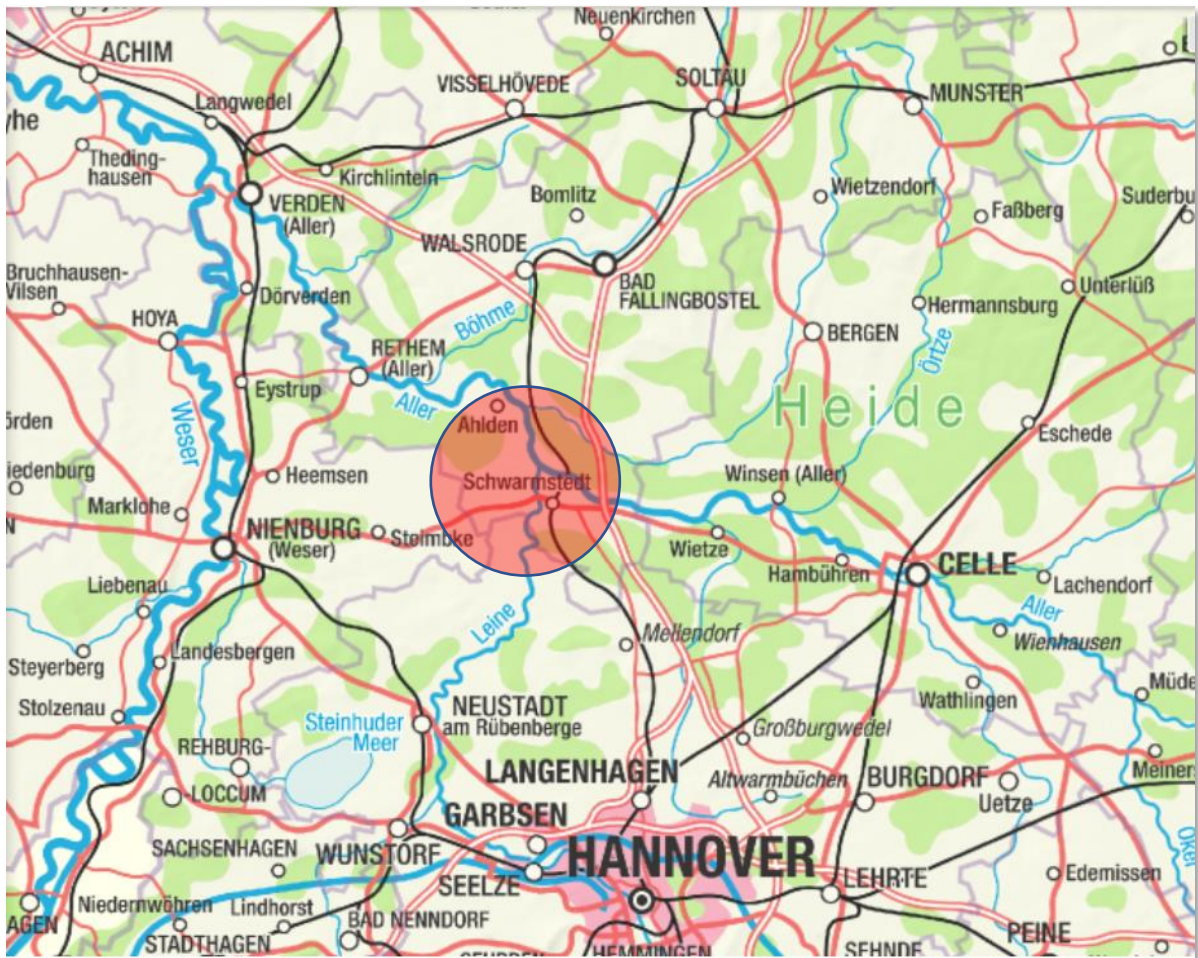
Sofern die beabsichtigte Gesamtmaßnahme als Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, ist - neben der Erarbeitung des ISEK - zusätzlich ein Bericht über das Ergebnis von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 BauGB vorzulegen, (s. Teil II „Vorbereitende Untersuchungen Ortskern - Schwarmstedt“). Entsprechend § 141 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Schwarmstedt die Vorbereitung der Sanierung durch Ratsbeschluss vom 31.05.2021 eingeleitet und ortsüblich bekannt gemacht. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hingewiesen worden.

Das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) betrachtet das Untersuchungsgebiet „Ortskern - Schwarmstedt“ im räumlichen Kontext der Gemeinde Schwarmstedt als Verflechtungsraum. Es untersucht und analysiert den Ortskernbereich im vergleichenden Kontext hinsichtlich der (städte-)baulichen Struktur, der Nutzungs- und Verkehrsstruktur, der Versorgungsstrukturen sowie der Sozialstruktur im Untersuchungsgebiet. Auf Grundlage des ISEK erfolgt ein Nachweis städtebaulicher Missstände im Sinne des § 136 Abs. 3 BauGB in den vorbereitenden Untersuchungen.

## 2. Rahmenbedingungen der Planung

### Lage im Raum und Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Schwarmstedt mit ihren Ortsteilen Schwarmstedt, Bothmer und Grindau liegt am Südrand der Lüneburger Heide in der Leine-Aller-Niederung, unmittelbar südlich des Zusammenflusses der beiden Flüsse. Die verkehrliche Anbindung erfolgt insbesondere über die B 214, die das Gemeindegebiet in westöstlicher Richtung durchquert und 5 km östlich des Hauptortes an die BAB 7 Hamburg / Bremen - Hannover anknüpft.



Lage im Raum, ohne Maßstab (Quelle: Gemeinde Wedemark Navigator)

Schwarmstedt hat Anschluss an die seit Anfang der 2000-er Jahre ertüchtigte „Heidebahn“ als Nebenstrecke Hannover / Hamburg über Soltau und Buchholz i.d.N. und damit an den Rand der Metropolregion Hamburg. Zwar liegt der Ort noch immer außerhalb des Tarifbereichs der Region Hannover, der mit seinem S-Bahn-Verkehr bis zum nahe gelegenen Bahnhof Bennemühlen in der Gemeinde Wedemark reicht, aber für Pendler:innen gibt es vergünstigte Monatskarten, die den Schwarmstedter:innen die Benutzung des ÖPNV nahelegen bzw. umgekehrt Schwarmstedt auch attraktiv machen als Wohnstandort für in Hannover Beschäftigte.

Die Entfernung nach Walsrode als Mittezentrums des südlichen Landkreises „Heidekreis“ beträgt ca. 25 km. Die Mittelstädte Celle (im Osten) und Nienburg (im Westen) sind 30 bzw. 35 km entfernt. Nach Hannover als zugeordnetem Oberzentrum mit den wichtigsten Versorgungseinrichtungen sind es ca. 40 km. Die Entfernungen nach Bremen und Hamburg betragen 90 bzw. 110 km. Der Ortsteil Grindau ist über die L 193 mit Ziel Neustadt a. Rbge. angebunden, der Ortsteil Bothmer über die K 106 in Richtung Gilten zu erreichen.

Die Samtgemeinde Schwarmstedt wurde am 07.03.1974 im Zuge der Gebiets- und Verwaltungsreform des Landes Niedersachsen gebildet. Mitglieder dieses kommunalen Zusammenschlusses sind die Gemeinden Buchholz (Aller), Essel, Gilten, Lindwedel und Schwarmstedt. Die Gemeinden hatten sich für die Bildung einer Samtgemeinde ausgesprochen, weil sie dadurch einen Teil ihrer Selbstständigkeit erhalten konnten und sie für eine weitere Entwicklung gegenüber einer Einheitsgemeinde größere Vorteile für die Bevölkerung erreichen wollten.

### **Bevölkerungsentwicklung**

Die Bevölkerung der Samtgemeinde Schwarmstedt beträgt gut 13.000 Einwohner:innen (Stand 30.09.2020, Landesamt für Statistik Niedersachsen). Davon leben 5.800 Einwohner:innen (davon 2848 m, 2936 w; Stand 30.09.2020, Landesamt für Statistik Niedersachsen) im Ortsteil Schwarmstedt, was einem Anteil von 44,3 % an der Gesamtbevölkerung der Samtgemeinde Schwarmstedt entspricht.

Bereits in der Mitte des 19. Jahrhunderts hatte Schwarmstedt bedeutend mehr Einwohner:innen als die beiden anderen Dörfer. Ab 1885 stieg die Bevölkerung stärker an - Indiz für die gewerbliche Entwicklung des Ortes. Nach dem 2. Weltkrieg erfolgte durch den Zustrom von Flüchtlingen innerhalb weniger Jahre ein rasanter Anstieg der Einwohnerzahl auf die doppelte Anzahl. Abgeschwächt setzte sich dieser Anstieg bis Ende der 1970-er Jahre fort und hat nach der Wiedervereinigung ab 1993 erneut an Dynamik gewonnen. Anders als im Landkreis Heidekreis, in dem ein latenter Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen ist, weist die Samtgemeinde eine anhaltend positive Einwohnerentwicklung auf, die sich bei einem feststellbaren Geburtendefizit vorwiegend durch Wanderungsgewinne ergibt.

Die Altersstruktur in Schwarmstedt ändert sich übereinstimmend mit der landesweiten Entwicklung dahingehend, dass die Gruppe der Kinder und Jugendlichen zugunsten der über 65-Jährigen kleiner wird. Diese Tendenz wird sich vermutlich auch in Zukunft fortsetzen. Auch bei stagnierender bzw. rückläufiger Bevölkerungszahl muss jedoch aufgrund gewachsener Ansprüche, der Tendenz zur Gründung kleiner Haushalte sowie der Haushaltsgründungen der geburtenstarken Jahrgänge weiterhin von einem Zuwachs an Wohnbaufläche ausgegangen werden.

Der Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung hat alle Kommunen in Deutschland einem bestimmten Demographietyp zugeordnet. Schwarmstedt wird dem Demographietyp 4 zugeordnet und somit zu den stabilen Städten und Gemeinden im ländlichen Raum. Charakterisiert sind diese Kommunen durch moderates Wachstum durch Zuwanderung und eine durchschnittliche Kaufkraft und geringe Armutslagen sowie als Wohnstandorte mit einer durchschnittlichen Arbeitsplatzentwicklung. Als Herausforderungen für diese Kommunen sind vor allem die Sicherung von bedarfsgerechten Wohnraum sowie der Lebensqualität älterer Menschen bei gleichzeitiger Sicherung der wirtschaftlichen Stärke und Stärkung der Zuwanderung bzw. Verhinderung der Abwanderung von insbesondere jüngeren Einwohner:innen. Kommunen dieses Typs wird jedoch noch ein Spielraum bei der Gestaltung des demographischen Wandels bescheinigt.

Prognostiziert werden jedoch für die nächsten Jahre ein negativer Trend und somit ein Bevölkerungsrückgang von 4,3% auf 11.610 Einwohner:innen im Vergleich zum Jahr 2012 mit 12.130 Einwohner:innen (Wegweiser Kommune).

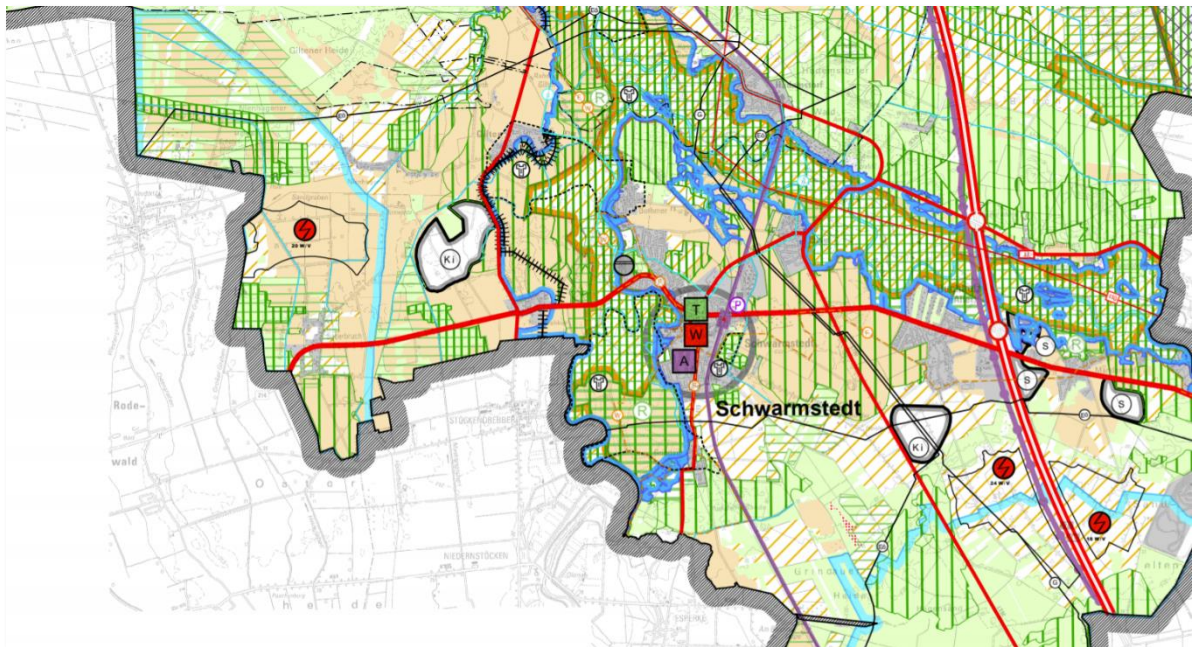
### Landwirtschaft

Auch wenn die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe (nur noch einer im Ortskern) und die der in der Landwirtschaft Beschäftigten in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich stark gesunken ist, so werden Orts- und Landschaftsbild immer noch von der (ehemaligen) Landwirtschaft bestimmt. Die Bewirtschaftung hat entscheidenden Einfluss auf die Gestalt und das Erscheinungsbild der umgebenden Kulturlandschaft, und innerhalb des besiedelten Bereiches stellen landwirtschaftliche oder ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude den Kern der ortsbildprägenden Substanz dar.

Trotz des Strukturwandels in der Landwirtschaft und der Entwicklung nicht-landwirtschaftlicher Erwerbssektoren ist Schwarmstedt auch heute noch von der Landwirtschaft geprägt. Schwarmstedt selbst hat für die Dörfer des Umlandes mit seinem Silobetrieb, dem Bahnanschluss sowie dem Landmaschinenbetrieb auch für die Landwirtschaft zentralörtliche Funktion.

### Regionale Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) liegt im Entwurf vor. Darin ist Schwarmstedt als Grundzentrum dargestellt mit den Entwicklungsaufgaben Wohnstätten (W), Arbeitsplätze (A) und Tourismus (T). Schwarmstedt liegt in der Flusslandschaft im Zusammenfluss von Aller und Leine und ist eingebettet in Vorranggebiete für Natur und Landschaft, die bereichsweise überlagert sind mit Vorranggebieten für ruhige Erholung in Natur und Landschaft.



Entwurf RROP 2015, ohne Maßstab (Quelle: RROP Landkreis Heidekreis)

In den Grundzentren sind von den Gemeinden zentrale Einrichtungen des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs bereitzustellen. Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft, Wohn- und Arbeitsstätten sowie Freizeiteinrichtungen sollen möglichst dort räumlich zusammengefasst werden, wo ein hoher Ausnutzungsgrad von Versorgungseinrichtungen erreicht werden kann, und wo die Bevölkerung ein vielfältiges Angebot von Versorgungsleistungen mit relativ geringem Zeit- und Wegeaufwand in Anspruch nehmen kann.



Die Versorgung der Samtgemeinde und auch der Gemeinde ist darüber hinaus auf das Mittelzentrum Walsrode ausgerichtet. Hier werden zentrale Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorgehalten. Als nächst gelegenes Oberzentrum mit hoher Bedeutung für die Berufspendler:innen und für die kulturelle Versorgung der Bevölkerung ist die Landeshauptstadt Hannover zu nennen.

### Flächennutzungsplan

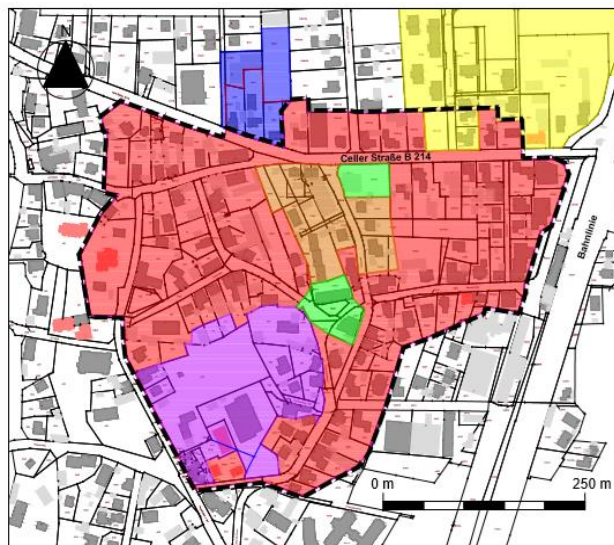
Die Samtgemeinde Schwarmstedt hat seit 2015 einen aktuellen gültigen Flächennutzungsplan. Das (verkehrliche) Grundgerüst des Kernortes wird gebildet durch die west-ost-verlaufende B 214 mit der sie in Nord-Süd-Richtung kreuzenden Trasse der „Heidebahn“. Der Ortskern selbst ist weitgehend als gemischte Baufläche dargestellt, umgeben von umfangreichen Wohnsiedlungsbereichen aus unterschiedlichen Entstehungsepochen sowie gewerblichen Bauflächen vorwiegend am östlichen Rand. Eine besondere Qualität erfährt der Ortskern durch seine Lage unmittelbar an der Grenze zum Landschaftsraum der Leineniederung.



*Flächennutzungsplan 2015 mit Kernort Schwarmstedt (mittig) sowie Essel im Nordosten. Der weiße Kreis markiert den Kernbereich der vorliegenden Untersuchungen (Quelle: F-Plan Samtgemeinde Schwarmstedt, eigene Hervorhebung)*

Das Vorhalten von Wohnbaugrundstücken dient der Erhaltung und Weiterentwicklung des Ortes. Den Einwohner:innen wird auf diese Weise die Möglichkeit geboten, ihre wachsenden und auch sich wandelnden Wohnbedürfnisse vor Ort zu decken was wiederum einen Anreiz für die Bevölkerung schafft, in der Region zu bleiben. Neue Wohnbauflächen ermöglichen zudem einen Zuzug von außen, was die Weiterentwicklung Schwarmstedts fördert. Durch die Darstellung von gemischten und gewerblichen Bauflächen können neue Arbeitsplätze geschaffen werden, wodurch die Attraktivität der Samtgemeinde als Arbeitsort erhöht wird.

## Bebauungspläne



Vorhandene und geplante Bebauungspläne im Plangebiet und der Umgebung:

- 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 "Ortsmitte", in Kraft getreten am 13.09.1969
- 2. Änderung des B-Plans Nr. 1 "Ortsmitte", in Kraft getreten am 30.09.1987  
3. Ergänzung B-Plan Nr. 1, in Kraft getreten am 30.11.1995
- Bebauungsplan Nr. 9 "Kerngebiet", in Kraft getreten am 26.11.1970  
1. Ergänzung B-Plan Nr. 9, in Kraft getreten am 30.11.1995
- Bebauungsplan Nr. 10 "Vor dem Buchholze", in Kraft getreten am 01.06.1975
- Bebauungsplan Nr. 15 "Innenbereich", in Kraft getreten am 28.02.1985  
1. Ergänzung B-Plan Nr. 15 "Innenbereich", in Kraft getreten am 30.11.1995  
1. Änderung B-Plan Nr. 15 "Innenbereich", in Kraft getreten am 22.12.2007
- Bebauungsplan Nr. 37 "Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel", derzeit im Aufstellungsverfahren

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2014 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde Schwarmstedt, Bebauungsplan Nr. 42 "Ortsmitte" (Neuaufstellung)  
 - - - - - Grenze der räumlichen Geltungsbereichs

B-Plan-Übersicht Ortskern (Quelle: Samtgemeinde Schwarmstedt)

Im Ortskernbereich Schwarmstedt gibt es zurzeit sechs rechtskräftige Bebauungspläne. Der Rat der Gemeinde Schwarmstedt hatte bereits im Mai 2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 „Ortsmitte“ (als Neuaufstellung) beschlossen. Durch den Bebauungsplan werden nach dessen Rechtskraft die Bebauungspläne Nr. 1 „Ortsmitte“ und Nr. 15 „Innenbereich“ sowie die in seinem räumlichen Geltungsbereich liegenden Teile der Bebauungspläne Nr. 9 „Ortskern“ und Nr. 10 „Vor dem Buchholze“ aufgehoben. Er umfasst Teile des alten Ortskerns von Schwarmstedt und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden teilweise von der Celler Straße (B 214) und teilweise von der Bebauung auf der Nordseite der Celler Straße,
- im Osten von dem Abschnitt der Bahnhofstraße entlang der Bahnlinie sowie der Bebauung auf der Südseite der Bahnhofstraße und auf der Ostseite der Moorstraße,
- im Süden von den Straßen „Im Moorgartenfeld“ und „Unter den Eichen“, und
- im Westen teilweise von der Hauptstraße sowie teilweise von der Bebauung auf der Westseite der Hauptstraße.

Allgemeine Ziele dieses Bebauungsplans sind die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der Ortsmitte von Schwarmstedt unter besonderer Berücksichtigung einer angemessenen Bebauungsdichte und Bebauungshöhe, der Raumbildung durch die Anordnung der Baukörper, der Gestaltung des Ortsbildes sowie die Sicherung und Erhaltung der Grünstrukturen im Plangebiet. Besondere Bedeutung hat ferner die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs in der Ortsmitte der Ortschaft Schwarmstedt und die Steuerung der zulässigen Einzelhandelsnutzung im Plangebiet unter Beachtung der vorgenannten Zielvorgaben.

Der Geltungsbereich des B-Plan ist in weiten Teilen deckungsgleich mit den Grenzen des Untersuchungsgebietes dieses ISEK und kann auf die Zukunft gesehen eine sehr gute Ergänzung zu den hierin formulierten Zielen sein.

### **Erweiterter Kooperationsraum und Leader**

Aus der ursprünglichen Aller-Leinetal-Region (A.L.T.-Region) ist inzwischen der „Erweiterte Kooperationsraum Aller-Leine-Tal“ erwachsen, bestehend aus den Samtgemeinden Ahlden, Rethem (Aller) und Schwarmstedt sowie den Gemeinden Hambühren, Wietze, Winsen (Kreis Celle), Dörverden und Kirchlinteln (Kreis Verden). Das Band, das die unterschiedlichen Gemeinden dieses Kooperationsraumes verbindet ist ihre naturräumliche Zuordnung: Sie liegen alle an Aller und Leine, haben dadurch ähnliche Probleme in der Landwirtschaft und ähnliche touristische Ziele. Vorausgegangen war ein Wettbewerb, bei dem eine Jury das "Regionale Entwicklungskonzept Aller-Leine-Tal-Region“ auf den zweiten Platz gesetzt hatte. Nach einem langwierigen Genehmigungsverfahren hatte die Europäische Kommission die Gemeinschaftsinitiative LEADER genehmigt.

Die LEADER-Förderung hat seither umfangreiche Fördermittel bekommen, die einen großen Anreiz boten zur Verwirklichung der regionalen Entwicklungskonzepte. Ziel der Region Aller-Leine-Tal ist es, die vorhandenen Potenziale effektiv zu nutzen mit folgenden Leitgedanken:

**Regionale Identität und aktive Bevölkerung:** Ziel ist es, auf der Grundlage des langjährigen Entwicklungsprozesses unter Einbeziehung der Bürger:innen die regionale Identität weiter zu fördern, die Eigenverantwortung zu stärken und die „Kultur des Einmischens“ zu festigen. Die Diskussionen über das Stadtmarketingkonzept und die Dorferneuerungsplanung waren für Schwarmstedt im Zeitraum von 2000 bis 2010 ein weiterer wichtiger Schritt in diese Richtung.

**Siedlung-Gewerbe-Fläche - nachhaltig entwickeln:** Ziel des Aller-Leine-Tales ist es, den Flächenverbrauch für die Siedlungsentwicklung möglichst gering zu halten. Aus diesem Grunde soll leerstehende Bausubstanz für neue Zwecke genutzt und damit zugleich ein Stück regionaler Identität gestärkt werden. Die Infrastruktur als wichtiger Bestandteil der Siedlungsentwicklung ist bedarfsgerecht ausgebaut und ergänzt worden. Die aktuelle Fassung des Flächennutzungsplanes bestätigt für Schwarmstedt diese Ziele, und für die angestrebte Sanierung bot die Dorferneuerung ideale Rahmenbedingungen für die Erneuerung ortsbildprägender Bausubstanz.

**Arbeitsmarkt regional - Arbeitsplätze im Aller-Leine-Tal:** Im Aller-Leine-Tal soll einerseits der regionale Arbeitsmarkt gesichert und ausgebaut werden. Andererseits bieten sich für die Region insbesondere dadurch Chancen, sich als Wohnstandort für Arbeitskräfte aus dem nahen Oberzentrum Hannover weiter zu profilieren. Die verbesserte öffentliche Verkehrsanbindung an die Region Hannover ließ die Attraktivität Schwarmstedts als Wohnort nochmals steigen.

**Kulturlandschaft im Aller-Leine-Tal - Gewachsene Werte erhalten und gestalten:** Die Attraktivität des vielfältigen Natur- und Landschaftsraumes ist die Basis für nachhaltigen Naturschutz und Grundlage für einen sanften regionalen Tourismus. Ziel ist deshalb, die Kulturlandschaft des Aller-Leine-Tales zu erhalten und unter Berücksichtigung der Belange von Natur- und Landschaftsschutz weiterzuentwickeln. Durch die naturräumlichen Bedingungen einerseits und eine maßvoll abgesteckte und auch weitgehend abgeschlossene Bauleitplanung andererseits stehen in Schwarmstedt landschaftliche Ressourcen für eine nachhaltige Zukunftsentwicklung zur Verfügung.

**Neue Impulse für Freizeit und Tourismus - Das „Tal der verborgenen Schätze“:** Tourismus und Naherholung sind von besonderer Bedeutung für die weitere Entwicklung und sollten als Wirtschaftsfaktor behutsam weiter ausgebaut werden. Die Stärken-Schwächen-Analyse hat gezeigt, dass die Region bereits heute eine Vielzahl an Möglichkeiten für Erholung und Freizeitaktivitäten bietet. Schwarmstedt ist durch seine verkehrsgünstige Lage wie ein Tor für die Region, und bietet selbst die attraktive Flusslandschaft direkt vor der Haustür.

### Orts- und Siedlungsgeschichte

Am trockenen Talrand der Leineniederung gelegen, wurde der Bereich um Schwarmstedt bereits in der Jungsteinzeit besiedelt. Darauf deuten zahlreiche Bodenfunde wie eine Wallburg, Hochäcker, Siedlungsplätze und Urnen hin. Die Mittelpunktsgemeinde Schwarmstedt entstand im 12. Jahrhundert. Eine mittelalterliche Chronik des Bistums Minden nennt unter den Schenkungen im Jahr 1150, die der niedersächsische Edelherr Mirabilis dem Bistum machte, auch die "ecclesia Swarmstede", das heißt die Kirche zu Schwarmstedt. Ein bemerkenswertes Bauwerk aus alter Zeit ist die St.-Laurentius Kirche in Schwarmstedt, die zu Beginn des 16. Jahrhunderts anstelle des alten Bauwerkes von 1150 errichtet wurde. Landeshoheitlich gesehen gehörte Schwarmstedt zu Minden und kam im 14. Jahrhundert an die Herzöge von Braunschweig-Lüneburg.

Zu dieser Zeit befand sich hier bereits ein größeres Dorf mit fünf Gütern, die sich z.T. bis in die Neuzeit erhalten haben (z.B. Rittergut Lenthe). Außerdem gab es daneben die so genannten Vollmeierhöfe, die dem Grundherren gegenüber abgabe- und dienstverpflichtet waren. Da die ertragreichen Böden am Ausgang des Mittelalters auf die bestehenden Hofstellen aufgeteilt waren, konnten in der Folge neue Hofstellen nur durch Teilung der vorhandenen entstehen ("Halbmeier") oder mussten sich am Rande des Dorfkernes niederlassen und minderwertigere Böden bestellen sowie ihr Vieh auf den Gemeinheiten weiden lassen. Die einschneidendste Entwicklung für die bäuerliche Gemeinde trat im 19. Jhd. ein. Durch die Verkopplung wurden die Gemeinheiten aufgelöst und der Flurzwang, d.h. die gemeinsame Bewirtschaftung der Felder, entfiel. Gleichzeitig erfolgte die Ablösung von der Grundherrschaft in Schwarmstedt recht spät, nämlich bis zum Ende des 19. Jhd. Die hohen Ablösesummen führten im Zusammenhang mit der Krise der Landwirtschaft durch den Zusammenbruch der Heidewirtschaft dazu, dass viele Höfe aufgaben, und sich die Dörfer im heutigen Landkreis Heidekreis entleerten (Auswanderungswelle nach Amerika). Erst mit der Einführung des Kunstdüngers und die starke Nachfrage aus den wachsenden Städten konnten die Bauern ihre Einnahmen durch Schweinezucht und Kartoffelanbau wieder steigern.



Kurhannoversche Landesaufnahme aus dem Jahre 1771 (Quelle: LGLN, Kartenvertrieb)



*Königlich Preußische Landesaufnahme aus dem Jahre 1897 (Quelle: LGLN, Kartenvertrieb )*

Für die wirtschaftliche Entwicklung Schwarmstedts wurde nach der Mittelpunktfunktion der Kirche die Entwicklung der Verkehrswege wesentlich. Dies war zunächst die Schifffahrt auf der regulierten Leine, dann der Ausbau der Straße Celle – Ahlden. Auch die Einrichtung der Poststelle förderte die Entwicklung. 1890 wurde die Heidebahn bis Visselhövede eröffnet die 1901 von Walsrode bis nach Buchholz in der Nordheide weitergeführt wurde. Wenig später (1903 bis 1905) wurde die – heute stillgelegte – Allertalbahn Gifhorn – Celle – Verden (Aller) gebaut. Es entstand das größte Kaufhaus der Umgebung (jetziges Rathaus), die Apotheke, Molkerei, etc. Hervorzuheben ist auch die Einrichtung verschiedener Gartenwirtschaften in Schwarmstedt und Bothmer um die Jahrhundertwende, die auf den Beginn des Fremdenverkehrs verweisen.

Anziehungspunkt waren der Wacholderpark im Schwarmstedter Moor und das Hohe Ufer der Leine, das bis in die 1950-er Jahre hinein ein beliebter Freibadeplatz war. Die fortschreitende Erschließung der Erdölgebiete, der Bau zahlreicher Kalischächte und die Ansiedlung moderner Gewerbegebiete in der näheren und weiteren Umgebung von Schwarmstedt verursachten den Zuzug von Arbeitskräften und ließen die Gemeinden sich rasch vergrößern. Der Bau der Autobahnen A 7 Hamburg-Kassel, A 2 Hannover-Ruhrgebiet und der verkehrsgerechte Ausbau des klassifizierten Straßennetzes (B 214, L 190, L 193) brachten einen weiteren wirtschaftlichen Aufschwung.

Während im Hauptort Schwarmstedt in erster Linie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe ansässig sind, sind die Ortsteile z.T. noch sehr stark landwirtschaftlich orientiert. In Schwarmstedt selbst entstanden im Zuge der Industrialisierung, bedingt durch die damals schiffbare Leine (Hafen in Höhe des jetzigen Friedhofs), eine Färberei und Wollspinnerei sowie ein Metallbaubetrieb. Bedeutsam für den Ort war auch die Einrichtung einer ersten Baumschule im Jahre 1912, die die Entwicklung Schwarmstedts zum "Dorf der Baumschulen" (so genannt 1938) einleitete.

In Schwarmstedt hatte sich also bereits frühzeitig neben der Landwirtschaft ein Angebot an gewerblichen Arbeitsplätzen entwickelt. Der Ort wuchs zur Kleinstadt mit Marktcharakter heran. Mit dieser Entwicklung einher ging die bauliche Ausdehnung nach Osten und Süden. Nach einer Stagnation nach dem 1. Weltkrieg setzte sich die positive

Entwicklungstendenz durch den Zustrom von Flüchtlingen nach dem 2. Weltkrieg fort. Gleichzeitig siedelten sich neue Betriebe in den 1950-er und 1960-er Jahren an (Kartoffelverarbeitung, Pflanzengroßhandel etc.), sodass auf diese Weise auch zahlreiche Arbeitsplätze entstanden.

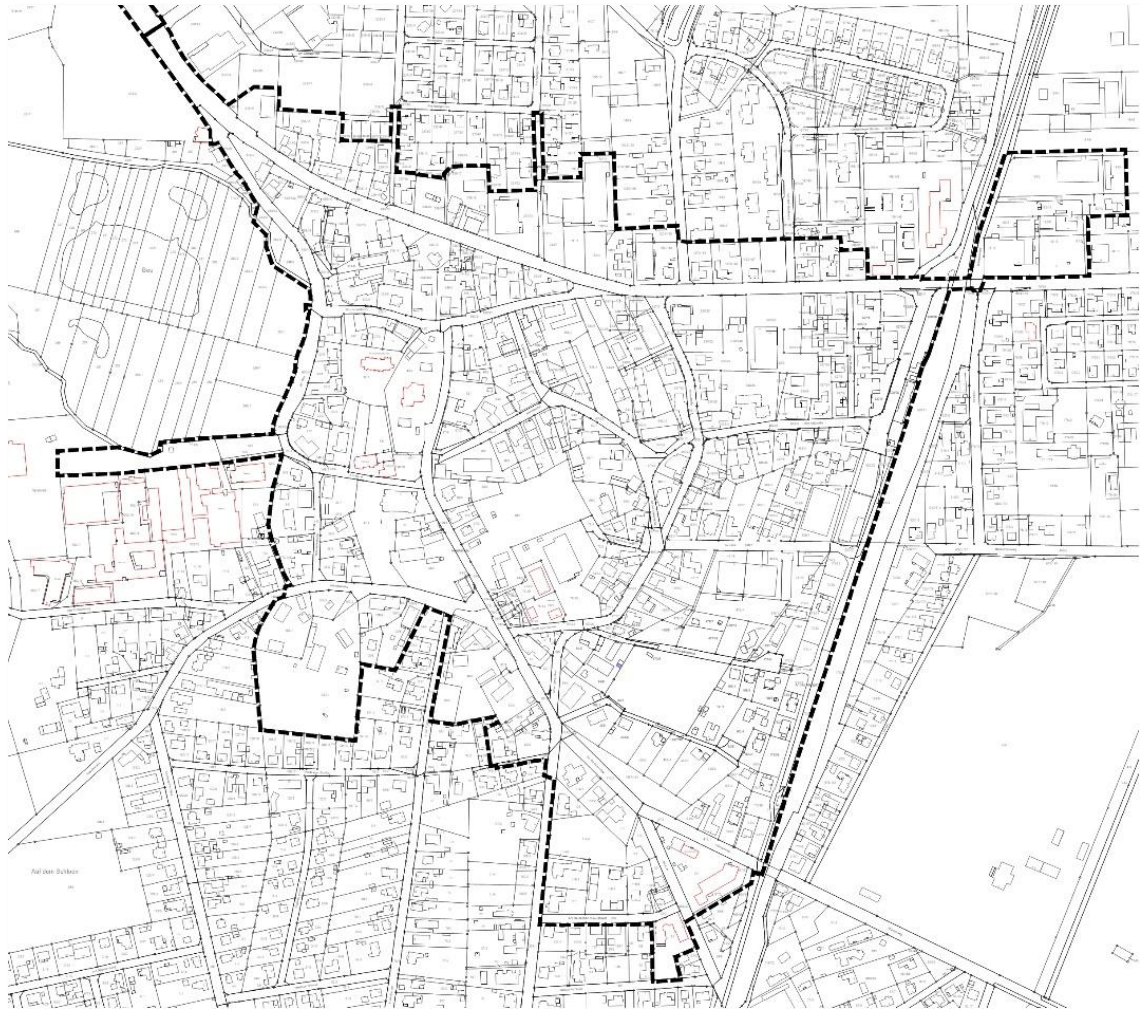
Heute ist Schwarmstedt Hauptort der Samtgemeinde mit insgesamt 13 Orten in fünf Gemeinden. In seinem kleinstädtischen Angebot und Charakter ist Schwarmstedt Versorgungszentrum für die Wohnbevölkerung von insgesamt ca. 13.000 Einwohner:innen in der Samtgemeinde und wichtiger Bezugsort für die Region des Aller-Leine-Tales. Eine deutliche Verstärkung dieser Tendenz hat es durch den Bau des Einkaufszentrums „Mönkeberg“ Anfang der 2000-er Jahre zwischen Bothmer im Norden und Schwarmstedt gegeben, dessen Kapazitäten von Anfang an auf einen größeren regionalen Einzugsbereich ausgerichtet waren.

Wenngleich die landwirtschaftliche Nutzung im Ortskern bis auf nur noch einen noch (von außen) bewirtschafteten Betrieb stark zurückgegangen ist, so ist die historische Dimension der Landwirtschaft in den noch zahlreich vorhandenen Hofstellen und ihrer Bau- und Freiraumstruktur spürbar und trägt maßgeblich zur baulich-gestalterischen Identität des Ortskerns bei. Die Bedeutung von Gewerbe, Handel und Dienstleistungen hat zugenommen und prägt heute ebenfalls den Ortskern mit seinem vielfältigen Nutzungsspektrum. Darüber hinaus hat die Gemeinde als Erholungsort in der landschaftlich reizvollen Leine-Aller-Niederung an Bedeutung gewonnen.

### 3. Untersuchungsgebiet

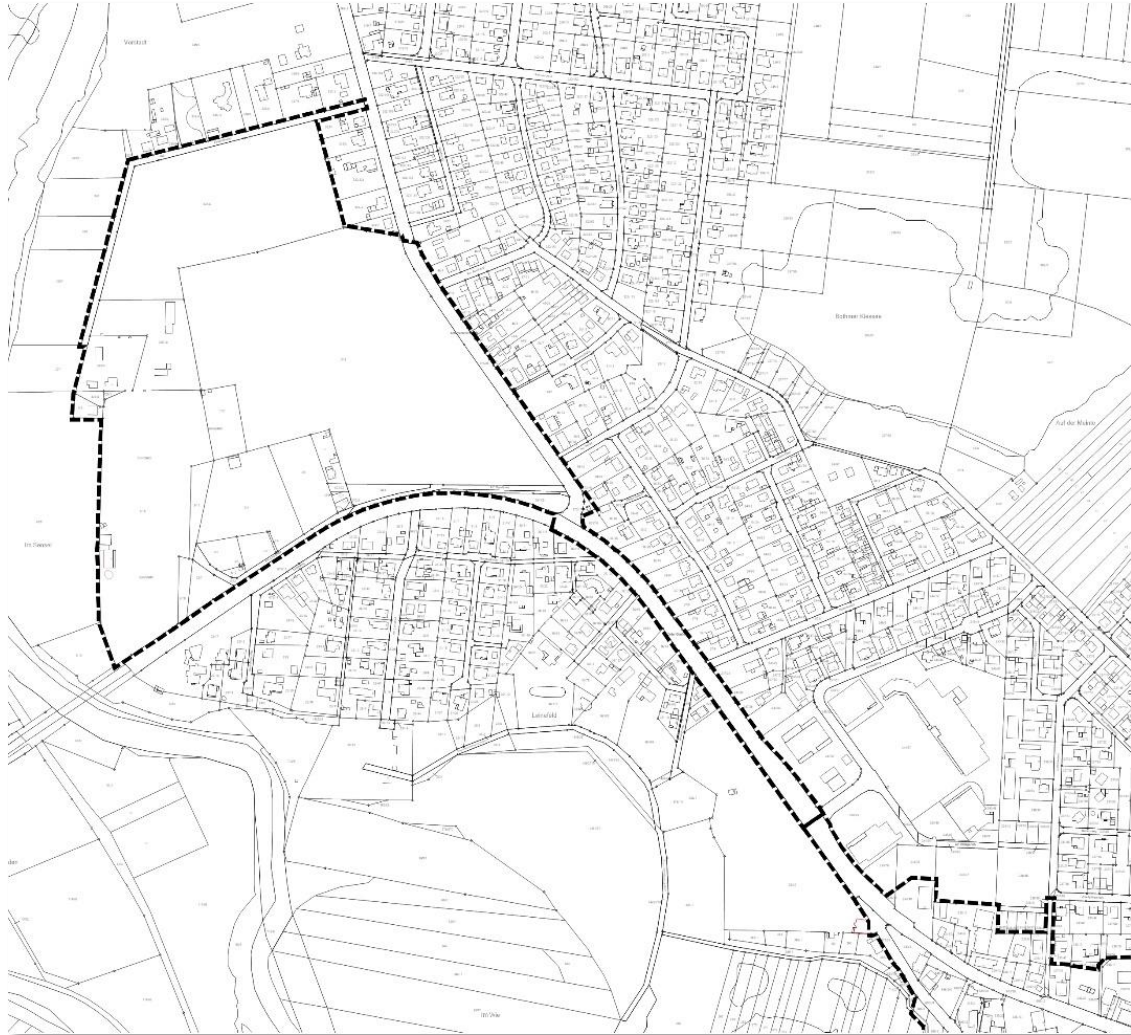
Die Größe des Untersuchungsgebietes umfasst 71,6 ha in den beiden Teilbereichen A und B. Die Abgrenzung lässt sich städtebaulich wie folgt beschreiben:

**Teilbereich A:** Im Osten bildet die Bahnlinie der „Heidebahn“ (von Hannover nach Buchholz in der Nordheide) die Grenze, die hier nur durch den Bereich der „Alten Molkerei“ überschritten wird. Die Südgrenze wird gebildet durch den Rand der historischen Ortskernbebauung entlang der Maschstraße und Hauptstraße, und im Westen reicht das Untersuchungsgebiet bis an den Rand des bis an den Ortskern heranreichenden Natur- und Landschaftsschutzgebietes, der hier durch die Straße „Am Beu“ gebildet wird. Nordgrenze des Untersuchungsgebietes im Ortskernbereich bildet die nördlich an die Celler Straße (B 214) angrenzende Bebauung. Innerhalb der so beschriebenen Grenzen liegt der durch eine vielfältige Nutzungs- und Baustruktur charakterisierte Kern des Grundzentrums.



*Untersuchungsgebiet Teilbereich A: südlich der Celler Straße (B 214) und westlich der Bahnlinie mit dem zentralen Ring aus Marktstraße, Moorstraße und Hauptstraße: Gebietsgröße ca. 50,7 ha (vergrößerte Darstellung im Anhang)*

**Teilbereich B** wird im Süden begrenzt durch den Bogen der Celler Straße (B 214) in ihrem weiteren Verlauf in Richtung Rodewald und Nienburg / Weser, im Osten durch die Bothmersche Straße, im Norden durch den Fasanenweg und im Westen durch den Talrand der Leine, die Schwarmstedt an seiner Westflanke auf ganzer Länge tangiert.

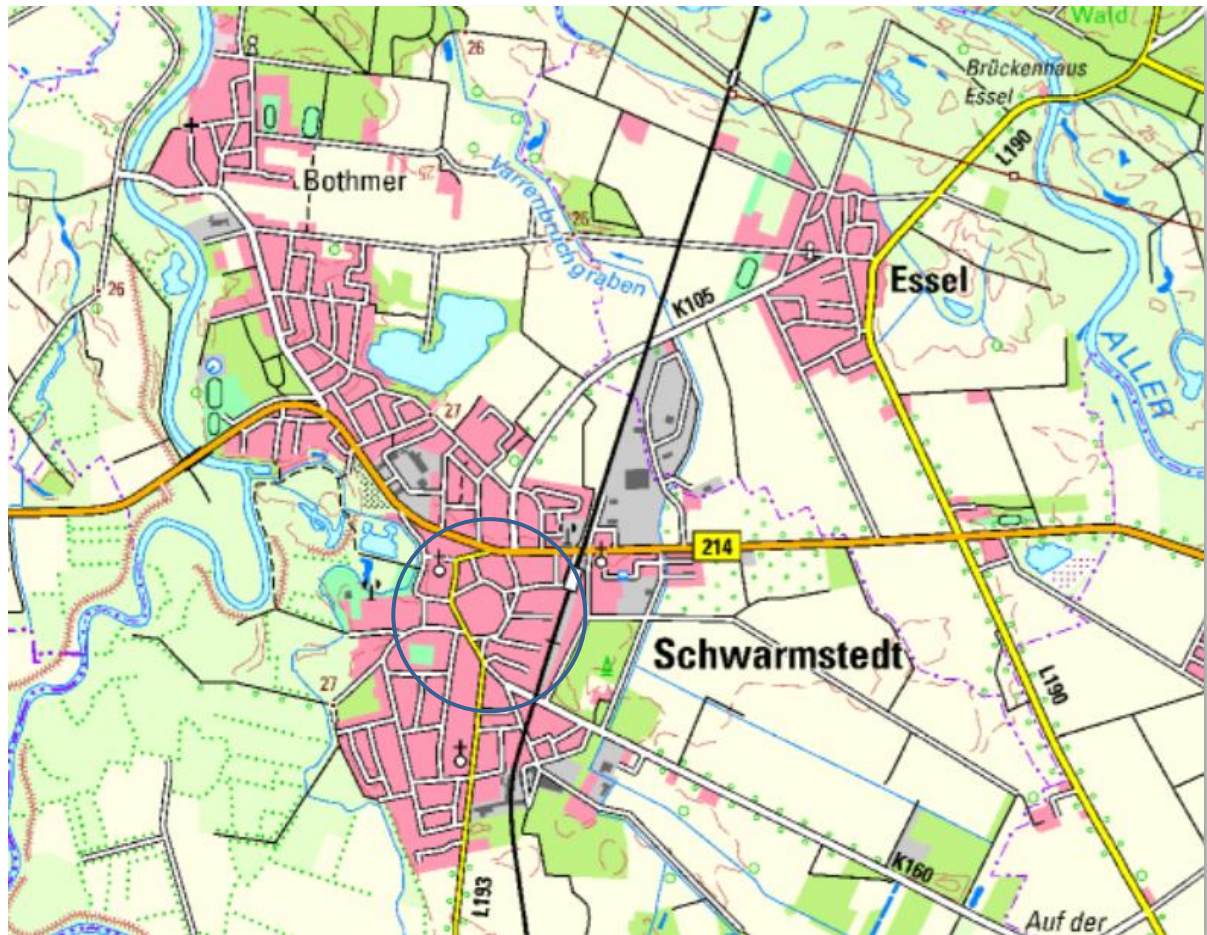


*Teilbereich B: nördlich der Celler Straße (B 214) und östlich der Leine mit dem Sportbereich und dem Bürgerpark: Gebietsgröße ca. 20,9 ha (vergrößerte Darstellung im Anhang)*



## 4. Bestandsanalyse des Untersuchungsgebietes „Ortskern“ anhand von Themenfeldern

### 4.1. Themenfeld 1: Städtebauliche Entwicklung



Topographische Karte Niedersachsen, 2021 mit dem Kernort Schwarmstedt und den Ortsteilen Bothmer und Essel. Der blaue Kreis markiert den Kernbereich von ISEK und VU (Quelle: LGLN, eigene Hervorhebung)

#### Grundzüge der Ortsentwicklung

Die Entwicklung von Schwarmstedt vollzog sich über Jahrhunderte hinweg kontinuierlich, wobei sich jeweils charakteristische Formen der Landnutzung und Ortsentwicklung ausformten. Seit der Gebiets- und Verwaltungsreform von 1974 sind die Ortsteile in der Gemeinde in der Samtgemeinde Schwarmstedt administrativ zusammengefasst. Gleichzeitig bildet der Hauptort das Versorgungszentrum der gleichnamigen Samtgemeinde. Gleichwohl und trotz städtebaulicher Entwicklungstendenzen, die den ursprünglichen Charakter teilweise verwischt haben, ist die Identität des alten Ortes noch erkennbar. Diese Tatsache wird in der Örtlichkeit bewusst durch den Abstand zwischen den Ortsteilen. Vor allem die Distanz zwischen dem Südrand Schwarmstedts und Grindau wirkt natürlich gewachsen. Der räumliche Abstand zwischen Bothmer und Schwarmstedt war durch die südliche Siedlungserweiterung Bothmers schon immer gering und ist durch die Entwicklung des EKZ Mönkeberg nebst ergänzender Wohnbebauung inzwischen gänzlich verschwunden.

Schwarmstedt wird entscheidend geprägt durch seine Funktion als Grundzentrum zur Versorgung der Gemeinde selbst sowie auch der Samtgemeinde. In seinem Kernbereich, der sich zwischen der Bahnlinie im Osten und der Leineau im Westen ausdehnt, hat sich eine lebendige Mischung zentralörtlicher Einrichtungen und Betriebe, landwirtschaftlicher Hofstellen und ländlicher Wohnbereiche entwickelt. Siedlungserweiterungen wurden nach der Jahrhundertwende zunächst entlang der Bahn und der Neustädter Straße nach Osten und Süden vorgenommen. Die neueren Wohnlagen und Siedlungsteile aus der Nachkriegszeit befinden sich im Südwesten am Rande der Leineau (Ostdeutscher Weg und Nebenstraßen) und im Osten entlang der Celler Straße, während sich im Südosten entlang des Mühlenweges vorwiegend gewerbliche Erweiterungen vollzogen. Die jüngeren Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete deuten einen Entwicklungstrend nach Norden und Osten an. Hier liegen die letzten Flächenpotenziale zur weiteren Entwicklung, während die Siedlungstätigkeit im Westen, Süden und Osten an ihre natürlichen Grenzen gestoßen ist (Leineau und Waldbestände).

### **Ortsbild, Raum- und Baustruktur, Denkmalpflege**



*Anwesen Hauptstraße 14*



*Anwesen Schmiedestraße 1*

Als allgemeine Ziele der Ortsentwicklung können die Erhaltung und Entwicklung der Eigenart des jeweils betrachteten Ortes in seinem landschaftlichen Kontext formuliert werden. Dies gilt vor allem im ländlichen Raum und im kleinstädtischen Milieu, wo durch technische und wirtschaftliche Entwicklungen die prägenden Bauweisen, Siedlungsformen und Strukturen überformt und verändert werden.

Die gestalterische Identität des Ortes mit seinen Bereichen, vor allem aber des historischen Ortskernes ist das übergeordnete Ziel der angestrebten Sanierung im Ortskern von Schwarmstedt. Dazu ist es notwendig, die charakteristischen Strukturen und Elemente zu benennen und eine Grundlage für Erneuerungs- und Gestaltungsmaßnahmen zu erarbeiten. Aufgrund der dynamischen Entwicklung, die gerade Schwarmstedt in den vergangenen Jahrzehnten erlebt hat, hat sich das Siedlungsgefüge insgesamt gesehen sehr heterogen entwickelt und besteht aus verschiedenen Bereichen.

Mit der Erfassung der Gebäude- und Freiraumstruktur wird der Bestand an baulichen Elementen und Vegetationsstrukturen erhoben. Dabei werden insbesondere Baukörper mit Fassaden, Dachformen und -farben berücksichtigt und unterschiedliche Vegetationselemente (Bäume, Hecken etc.) erfasst, die zusammen die real vorhandene physische Gestalt des Ortes ausmachen. Als ortsbildprägend werden dabei diejenigen Gebäude bezeichnet, die im Hinblick auf Form, Gestaltung, Materialverwendung u.ä. charakteristisch für den Schwarmstedter Raum sind. Zudem wird das Bild des öffentlichen Raumes durch prägenden Raumkanten und Blickbeziehungen charakterisiert.

Gleichzeitig werden störende Elemente identifiziert: unmaßstäbliche Gebäude, fehlende Raumbegrenzungen und Straßenraumabschnitte, die in ihrer Gesamtwirkung unbefriedigend sind. Damit können die Grundlagen für ein Ortsgestaltungskonzept, für Entwurfsvorschläge im Hinblick auf Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich sowie für Empfehlungen zur Erneuerung oder Umgestaltung privater Anwesen benannt werden.

Die Bedeutung Schwarmstedts in der Vergangenheit als Ackerbürgerort und Marktflecken wird bereits an der Ausdehnung des historischen Ortskernes deutlich. Er erstreckt sich von der Celler Straße im Norden bis zur Neustädter Straße im Süden, vom Beu im Westen bis zur Bahnhofstraße im Osten. Innerhalb dieses Bereiches lassen sich unterschiedliche Gebiete sowohl auf Grund der historischen Entwicklung als auch auf Grund der Gebäude- und Freiraumstruktur unterscheiden.

Noch stark dörflich geprägt ist der westliche Ortskernbereich. Hier liegt auf dem höchsten Punkt und eingebettet in dichten Baumbestand die Kirche St. Laurentius aus dem 16. Jhd. mit ihrem charaktvollen, trutzigen Turm, zu dem von vielen Stellen im Blickbeziehungen bestehen und der auch von den Ortszufahrten her ein wichtiges Merkzeichen für Schwarmstedt darstellt.

Entlang der geschwungenen Straßenzüge reihen sich in lockerer Folge die alten ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesen. Ihre Wohn-Wirtschaftsgebäude stehen meist giebelständig oder leicht schräg zum Straßenverlauf und rahmen mit ihren Nebengebäuden kleine Hofräume. Durch die Staffelung der Gebäudekörper ergeben sich im Zusammenhang mit großen Bäumen spannungsvolle Straßenräume und interessante Blickbeziehungen.

Die ortsbildprägenden Gebäude im alten Dorfbereich sind durch lagerhafte Gebäudekörper unter einem großen, rot eingedeckten Sattel- oder Krüppelwalmdach gekennzeichnet. Je nach Alter sind die Wände in Fachwerk mit roter Ziegelausmauerung oder (ab Ende 19. Jhd.) massiv in rotem Ziegel mit Schmuckelementen errichtet. Repräsentative Gebäude wie der Amtshof an der Hauptstraße weisen weiß verputzte Gefache auf. Vereinzelt finden sich hier auch villenartige Wohnhäuser der Jahrhundertwende in der Formensprache der Gründerzeit (z.B. Kirchstr. 14), alte Geschäftshäuser (ehem. Kaufhaus Rosenbrock, jetziges Rathaus) sowie einige wenige jüngere Wohnhäuser.

Im östlichen Teil des Ortskernes sowie entlang der Celler Straße ist die Bebauung im Allgemeinen jünger. Hier wurden neben kleinen Anbauernstellen verstärkt Wohnhäuser erbaut, deren eineinhalb bis zweigeschossige Baukörper reich gegliederte Fassaden und eine vielfältige Dachlandschaft aufweisen. Neben roten Ziegelwänden tauchen hier auch Putzfassaden auf, die mit ihren Schmuckelementen in Fachwerk oder Ziegel Bezug auf die historische Umgebung nehmen (Bahnhofstr. 8, 10, 13, Celler Str. 25). Diese Fassadengestaltung lockert im Zusammenhang mit Vorgärten, schmiedeeisernen Zäunen oder Laubhecken die hier meist gerade verlaufenden Straßen angenehm auf.

Die neuen Gebäude, die sich dazwischen entwickelt haben, passen sich zwar mit ihren Materialien oft nicht gut in das Ortsbild ein, sind aber durch die Wahrung der Dimension unauffällig. Lediglich an der Celler Straße sind durch Um- und Ausbauten Maßstab sprengende Gebäude entstanden, die im Zusammenhang mit mangelnder Begrünung, einem breiten Straßenprofil und fehlenden Raumkanten unangemessen in Erscheinung treten.

*Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Ortskern Schwarmstedt*



*Kirche St. Laurentius im Ortskern*



*Anwesen Hauptstraße 14 (Maßnahme der DE)*



*Anwesen Moorstraße 16 / Ecke Tannhof*



*Anwesen Hauptstraße 7, im Jahre 1438 erstmals erwähnt*



*Anwesen Celler Straße 28*



*Nebengebäude in der Maschstraße*



Anwesen Am Schützenplatz 2



Anwesen Moorstraße 2



Unter den Eichen, Blickrichtung Anwesen Maschstraße 2



Rathaus (ehemaliges Kaufhaus)



Anwesen Marktstraße 12



Ensemble „Zwischen den Höfen“ (im Bau)

Im zentralen Bereich des Ortskernes - vor allem an der Moorstraße - durchmischen sich die Bauformen sehr stark. Neben ursprünglich landwirtschaftlicher Bausubstanz ist durch Lückenbebauung und Gebäudeabrisse eine kleinteilige Baustruktur entstanden, die dort, wo Vegetationsbestände erhalten sind eine sehr angenehme Wirkung zeigt. Problematisch aus gestalterischer Sicht sind einige Gebäude der Gewerbebetriebe Am Tannhof und beim Bahnhof durch ihre Dimension und Farbgebung. Ein Charakteristikum Schwarmstedts sind die inselartigen Grünbereiche mit altem Baumbestand, wie sie besonders ausgeprägt zwischen Haupt-, Markt- und Moorstraße sowie

um die Kirche herum erhalten sind. Zusammenfassend lassen sich folgende Ziele aus der Ortsbildanalyse für die weitere Ortsentwicklung auch im Rahmen der Sanierung ableiten:

- Wahrung der Maßstäblichkeit und Verwendung ortstypischer Farben und Materialien
- bis zu 2-geschossige Baukörper mit gegliederter Fassade und Satteldach
- rote Dacheindeckung, Belichtung von Dachgeschossen mit Zwerchhäusern und Gauben
- Fassaden in rotem Stein oder auch Fachwerk und farbig abgestimmtem Verputz
- Pflegerischer Erhalt und Erneuerung ortsbildprägender Gebäude
- bei Gebäudeabbrissen und Neubauten Aufnahme der Raumkanten und Proportionen
- Gestaltung unbefriedigender Straßenräume und Kreuzungsbereiche
- Pflanzung ortstypischer Gehölze: im Straßenraum Stieleiche, Winterlinde, Kastanie, Rotdorn, Obstbäume, im Privatbereich daneben auch Flieder, Holunder, Jasmin und Laubhecken

#### 4.2. Themenfeld 2: Soziale Infrastruktur



*Der Uhlehof ist als Bürgerbegegnungsstätte und kultureller Anziehungspunkt weit über die Grenzen Schwarmstedts hinaus bekannt.*



*Der Kindergarten war ursprünglich in einem historischen Gebäude untergebracht und wurde durch Anbauten an den gestiegenen Bedarf angepasst.*

Mit dem **Uhlehof**, dem Jugendzentrum und der Bücherei verfügt Schwarmstedt über eine attraktive Bürgerbegegnungsstätte in zentraler Lage des Ortskernes. Mit dem Uhlehof ist es gelungen, ein Ensemble ortsbildprägender Gebäude als Gemeinbedarfseinrichtung zu entwickeln und für sehr vielfältige kulturelle und auch politische Angebote für verschiedene Zielgruppen vorzuhalten. Der Uhlehof ist für die ganze Aller-Leinetal-Region ein wichtiger Magnet mit hohem Identifikationspotenzial und erfährt dadurch eine vergleichsweise starke Auslastung. Im Zuge der weiteren Entwicklung wird angestrebt, die energetische Disposition des Ensembles zu verbessern.

Der eine **Kindergarten** der Gemeinde Schwarmstedt liegt im südlichen Bereich des Ortskernes. Dort werden zurzeit zwei Gruppen vormittags und vier Gruppen ganztags von 18 Erzieher:innen betreut. Die Erreichbarkeit aus den südlich des Ortskernes gelegenen Siedlungsbereichen ist vergleichsweise gut.

In puncto Gesundheit/ Gesundheitsvorsorge verfügt der Kernort Schwarmstedt über eine gute Ausstattung. Es gibt drei niedergelassene Allgemeinmediziner, eine augenärztliche Praxis, mehrere Physiotherapeuten sowie zwei Veterinäre.

Im Bereich der Pflege ist vor allem der Dorotheenhof als stationäre Wohn- und Pflegeeinrichtung zu erwähnen. Darüber hinaus gibt es mehrere Angebote im Bereich der ambulanten Pflege, sodass von einem ausgewogenen Pflegemix gesprochen werden kann. Hinsichtlich neuer Wohnformen für verschiedene Zielgruppen (u. a. betreutes Wohnen, Angebote für jüngere Menschen / Familien) ist das Projekt „Apfelgarten“ zu erwähnen, das unmittelbar nördlich an den Untersuchungsbereich angrenzt.

**PaC** - Prävention als Chance ist ein Programm zur Gewaltprävention und zum sozialen Lernen. Programmträger sind das Landeskriminalamt und der Gemeinde-Unfallversicherungsverband Hannover. PaC unterstützt Kommunen und Bildungseinrichtungen beim Aufbau einer gemeinsamen, nachhaltigen, ganzheitlichen und insbesondere vernetzten Präventionsarbeit. Das Programm bezieht sämtliche an der Sozialisation und Erziehung von Kindern und Jugendlichen beteiligte Institutionen ein. PaC fördert mit speziellen Programmen zum einen die Stärken und Kompetenzen bei allen Zielgruppen (bei Kindern, Jugendlichen, Erzieher:innen, Lehrkräften und Eltern), zum anderen bietet das Programm PaC insbesondere den Kindern und Jugendlichen mit besonderem Unterstützungsbedarf spezielle Hilfsangebote für die Bewältigung schwieriger Situationen.

### 4.3. Themenfeld 3: Bürgerschaftliches Engagement

Bürgerschaftliches Mitwirken und Engagement sind mehr denn je die wichtigsten Stützpfeiler für ein lebenswertes Leben in den kleinen Städten und Gemeinden. Dazu gehören z. B. mobile Versorgung, Hol- und Bringdienste, Nachbarschaftshilfen, soziale und kulturelle Angebote für Familien und Kinder, Senior:innen, Generationen übergreifende Angebote, Integration von Menschen mit Migrationshintergrund sowie die Einbindung von Neubürger:innen.

Ehrenamtliche Tätigkeiten werden in der Samtgemeinde Schwarmstedt durch eine **Freiwilligenbörse** betreut. Viele Einrichtungen, beispielsweise im Sport, im kulturellen Bereich, in der Kinder- und Jugendarbeit, in der Feuerwehr könnten ohne die freiwillige Mitarbeit von Bürger:innen nicht bestehen. Andererseits gibt es eine Vielzahl von Menschen, die sich ehrenamtlich engagieren möchten, denen aber der Zugang zu entsprechenden Angeboten fehlt. Junge Menschen möchten Erfahrungen sammeln und sich in ein Projekt einbringen, was häufig zeitlich begrenzt angelegt ist.

Erwachsene möchten ihren persönlichen Neigungen nachgehen und suchen einen Ausgleich zu ihrer Berufstätigkeit. Andere wiederum verfügen durch die unterschiedlichsten Gründe (Ruhestand, Erwerbslosigkeit u.a.) über freie Zeit, die sie in gesellschaftliches Engagement einbringen möchten. Die Freiwilligenbörse Schwarmstedt bietet Information, Beratung, Vermittlung und Begleitung von Ehrenamtlichen. Auch die Beratung und Begleitung von Vereinen und Organisationen und die Vernetzung derer, die mit freiwilligen Kräften arbeiten möchten, wird von der Freiwilligenbörse nach Kräften unterstützt.

#### 4.4. Themenfeld 4: Verkehr



Die „Heidebahn“ bindet Schwarmstedt an die Metropolregionen Hamburg im Norden und Hannover im Süden an.



Die B 214 verläuft in west-östlicher Richtung quer durch den nördlichen Bereich des Ortskernes.

Schwarmstedt liegt an der in Ostwestrichtung verlaufenden B 214 zwischen den Städten Nienburg/Weser und Celle und verfügt in der 3 km entfernten Nachbargemeinde Buchholz /Aller über eine Anschlussstelle an die A 7 Hamburg / Hannover. Der Bahnhof Schwarmstedt an der nordsüdlich verlaufenden Heidebahn zwischen Buchholz in der Nordheide / Walsrode und Hannover ist mit dem „Schwarmstedt-Tarif“ an den Großraumverkehr Hannover angeschlossen. Der "erixx" fährt im Stundentakt nach Hannover und Buchholz/Nordheide bzw. Hamburg-Harburg am Wochenende. Die Fahrt nach Hannover dauert etwa 30 Minuten. Von dort aus hat man Anschluss an wichtige europäische IC und ICE Linien sowie an den niedersächsischen und länderübergreifenden Nahverkehr. Vom Flughafen Hannover aus ist man in ca. 20 Minuten mit dem PKW / LKW in Schwarmstedt. Am Bahnhof wurde das Park-and-Ride-Angebot stetig erweitert, wozu nach wie vor auch attraktive Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder gehören.

Die Landesstraße L 193 führt von Schwarmstedt aus über die Hauptstraße und Neustädter Straße nach Süden Richtung Grindau und von dort weiter nach Neustadt a. Rbge. Die verkehrlichen Problempunkte im Hauptort Schwarmstedt resultieren vor allem aus der stark befahrenen Celler Straße (B 214). Trotz der hohen und kontinuierlich steigenden Belastung dieser Ortsdurchfahrt wurde in den 1990-er Jahren die lange Zeit für eine Ortsumgehung vorgesehene Trasse aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen, weil sie jegliche Ausweisung von Wohn- und Gewerbegebieten im nördlichen Bereich des Ortskernes sehr erschwert hätte. Damit heißt es aber auch für immer, mit den erheblichen Belastungen auf der Celler Straße zu leben. Umso mehr gilt es, in ihrem Verlauf verkehrsberuhigende und -verlangsamende Maßnahmen einzuleiten sowie problematische Einmündungsbereiche und Querungsstellen, z.B. im Zuge Esseler Straße / Moorstraße zu entschärfen. Weiterhin sollte eine Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch passive Maßnahmen erwirkt werden, z.B. Schallschutzfenster und / oder integrierte Lüftung.

Von der Celler Straße aus erschließt ein ringförmiges System über Kirchstraße, Hauptstraße und Moorstraße die Ortsmitte. Am Südenende des Ringes führt der Mühlenweg nach Südosten in die Gewerbegebiete und weiter nach Buchholz sowie die Neustädter Straße durch die Siedlungserweiterungen nach Grindau. So gut dieses System in der Karte erkennbar ist, so wenig ließ es sich vor Ort ablesen. Ein wesentliches Ziel der Dorferneuerungsplanung ab 2002 war es deshalb, die Orientierung im Ort auch vor dem Hintergrund der gewünschten Verbesserung des Images durch Stadtmarketing sowie zur Stärkung des Fremdenverkehrs zu verbessern und sein Gerüst erlebbar zu



machen. In den nachfolgenden Jahren ist es gelungen, diesen inneren Ring mit einem homogenen Gestaltungskonzept deutlich zu attraktivieren. Die Umbaumaßnahmen haben einen Beitrag zur Verkehrsberuhigung geleistet, die wiederum eine Voraussetzung für die Schaffung von Aufenthaltsqualität ist.

Für nicht automobiler Bürger:innen bietet der Bürgerbus ein Mindestmaß an Mobilität. Der Bürgerbus fährt Montag bis Freitag (außer an Feiertagen und am 24.12. und 31.12.) in der Samtgemeinde Schwarmstedt und Umgebung. Die einzelnen Haltepunkte und An- und Abfahrtszeiten sind einem zum Download angebotenen Fahrplan zu entnehmen. Alle Bürgerbusfahrer:innen fahren ehrenamtlich und schenken ihre Freizeit, damit kleine, große, junge und ältere Fahrgäste mitfahren können. Der Preis ist moderat: von Ort zu Ort für 2,00 Euro, innerorts für 1,50 Euro.

Die Schüler:innen gelangen mit Bussen zum Schulzentrum westlich des Ortskernes, was für den Straßenverlauf „Am Beu“ eine hohe Belastung bedeutet, der die Straße aufgrund ihres Ausbaustandards nicht gewachsen ist. Aufgrund des großen Einzugsbereichs der Schule kommen die Schüler:innen und Lehrkräfte aus den höheren Klassen auch mit dem eigenen PKW zum Schulzentrum.

Neben der Belastung durch die Ortsdurchfahrt ist ein Hauptproblem Schwarmstedts der starke Ziel- und Quellverkehr, der sich aus seiner Funktion als Versorgungsschwerpunkt ergibt, und damit verbunden die Frage nach der Unterbringung der Stellplätze. Vor allem im Bereich der Hauptgeschäftsstraßen Moorstraße, Bahnhofstraße und Marktstraße kommt es zu Engpässen und Störungen. Gleichzeitig sollen hier jedoch attraktive Straßenräume mit Marktcharakter entstehen. Voraussetzung für entsprechende Gestaltungsmaßnahmen zur Erhöhung der Aufenthalts- und Anmutungsqualität ist nach wie vor, die Unterbringung des ruhenden Verkehrs optimal zu organisieren.

Neben der Vielzahl von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben verursachen auch größere Gewerbebetriebe innerhalb des Ortskernes starken Kunden- und Lieferverkehr. Die Konzentration der Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet „Varrenbruchgraben“ sowie entlang der Celler Straße und am Mühlenweg erweist sich als sinnvoll, weil so große Teile des Verkehrs auf den Hauptverkehrsstraßen abgewickelt werden können. Dennoch müssen auch Betriebe in der Ortsmitte erreichbar bleiben.

Über den Leinehafen gibt es eine Anbindung an Wasserwege, die zwar nicht mehr kommerziell nutzbar sind, aber zumindest für Freizeitnutzungen eine Verbindung herstellen zur Aller und damit zur Weser.



*Die Marktstraße hat einen ausgesprochen kleinstädtischen Charakter. Die beidseitig gesetzten Rundborde lassen den Raum zusammenhängend erscheinen.*



*Höhengleiche Profile und homogenes Material lassen Fahrbahn und Seitenräume optisch zusammenwachsen.*

#### 4.6. Themenfeld 5: Energie / Klima / Ressourcenschutz



„Pferdeklinik“ Schwarmstedt am Kötnerweg 1



Geschosswohnungsbau an der Marktstraße

Klimaschutz und Energieeffizienz sind zentrale Themen in der städtebaulichen Entwicklung der Zukunft bei Siedlungsformen jedweder Größe. Im Zusammenhang mit Erneuerungsmaßnahmen an öffentlichen und privaten Gebäuden kommt der energetischen Sanierung eine besondere Bedeutung zu, die auch im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen zunehmend Berücksichtigung finden müssen. Dabei ist dem Einsatz erneuerbarer Energien aus Wind, Sonne und Biomasse besondere Bedeutung beizumessen. Schwarmstedt verfügt über ein gut ausgebautes Erdgasnetz zur Versorgung der privaten Haushalte und gewerblichen Betriebe. Die aktive Solarnutzung hat bislang noch keine sehr ausgeprägte Bedeutung, sodass hier für die Zukunft ein erhebliches Entwicklungspotenzial gegeben ist.

In der Samtgemeinde Schwarmstedt werden kostenlose Energieberatungen durch einen unabhängigen Energieberater der Energieagentur Heidekreis angeboten. Diese finden normalerweise an jedem dritten Mittwoch im Monat, von 15 bis 18 Uhr statt, und der Energieberater steht für Fragen rund um erneuerbare Energien sowie Fördermittel für die Sanierungen des Hauses zur Verfügung. Auch zum Thema Stromsparen, Heiz- und Stromkostenabrechnungen und Anbieterwechsel weiß der Energieberater Rat. Aufgrund der derzeitigen Kontaktbeschränkungen finden die Beratungen zurzeit nur telefonisch statt. Sobald es wieder möglich ist, werden die Beratungen wieder persönlich im Uhle-Hof angeboten. Eine Terminvereinbarung ist zwingend erforderlich.

##### **Straßenbeleuchtung in LED-Technik**

Mit der Nationalen Klimaschutzinitiative initiiert und fördert das Bundesumweltministerium seit 2008 zahlreiche Aktivitäten, die einen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele leisten. Sie decken ein breites Spektrum an Klimaschutzaktivitäten ab, von der Konzepterstellung bis hin zu investiven Maßnahmen. Auch die Samtgemeinde Schwarmstedt nutzt diese Fördermöglichkeit und führt eine energetische Sanierung der Straßenbeleuchtung in ihrem Samtgemeindegebiet durch, indem die Straßenbeleuchtungen älterer Technik durch neue energiesparende LED-Technik ersetzt wurde. Dabei wurden in mehreren Schritten insgesamt fast 400 Leuchtköpfe ausgetauscht mit einem Investitionsvolumen in Höhe von fast 250.000 €. Diese Maßnahme wird beim Bundesinnenministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit über das Forschungszentrum Jülich in Berlin gefördert, mit einer Förderquote von 25 % und 20%. Die nächsten energetischen Modernisierungen waren die energetische Sanierung der Sporthallenbeleuchtung in Lindwedel (2013/2014) und in Schwarmstedt (2014/2015). Auch hier wurde die Sporthallenbeleuchtung durch LED-Technik ersetzt.

#### 4.7. Themenfeld 6: Technische Infrastruktur



*Die Feuerwehr Schwarmstedt mit 6 Hallentoren*

Die Wasserversorgung geschieht über das zentrale Trinkwassernetz der Gemeinde, die Abwasserentsorgung über die Kläranlage westlich des Bürgerparks. Die Feuerwehr befindet sich am südöstlichen Rand des Ortskernes und ist technisch auf einem zeitgemäßen Niveau.

Der Ausbau des schnellen Internets konnte in den drei Ortsteilen Schwarmstedt, Bothmer und Grindau abgeschlossen und eine flächendeckende leitungsgebundene Versorgung mittels DSL erreicht werden. Seit Sommer 2015 stehen damit Bandbreiten bis zu 100.000 kBit/s zur Verfügung. Mit dem Ausbau von schnellerem Glasfaser wurde in Bothmer begonnen.

#### 4.8. Themenfeld 7: Bildung

Grundschulen befinden sich in Schwarmstedt und in Bothmer. Beide Grundschulen bieten als offene Ganztags-Grundschule Kindern als zusätzliches Angebot die Möglichkeit in der Schule zu essen, ihre Hausaufgaben zu machen und entsprechende Freizeitangebote zu nutzen.

Schwarmstedt verfügt mit der „Wilhelm-Röpke-Schule“ über ein umfassendes weiterführendes Schulangebot, das alle Schulabschlüsse einschließlich Abitur vor Ort ermöglicht. Die Schule wird als Kooperative Gesamtschule (KGS) geführt und aufgrund ihres großen Angebots inzwischen von rd. 1.350 Schüler:innen aus dem Heidekreis, dem Landkreis Celle und der Region Hannover besucht. Sie wurde für ihre Arbeit 2013 im Wettbewerb „Starke Schule“ als beste Schule Niedersachsens ausgezeichnet. Hierbei wurde insbesondere die hervorragende Qualifizierung für den Übergang von Schule in den Beruf gewürdigt. Die KGS bietet seit 2003 zudem eine umfassende Ganztagsbetreuung an und arbeitet als „eigenverantwortliche Schule“ an der Qualitätsentwicklung von Schule und Unterricht.

#### 4.9. Themenfeld 8: Wirtschaft



Silobetrieb an der Ladestraße beim Bahnhof



Landmaschinenwerkstatt, Tannhof 12

Schwarmstedt - traditionell Ort mit Marktcharakter - ist Hauptort und Mittelpunkt der gleichnamigen Samtgemeinde. Hier findet sich immer noch ein hoher Besatz mit Handwerks-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben sowie öffentlichen Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung. Bei gleichzeitiger Durchsetzung des Ortes mit erholungsbezogenen Einrichtungen birgt diese Vielfalt gleichzeitig ein erhebliches Konfliktpotenzial. Als problematisch wurde schon die verkehrliche Situation mit punktuellen Spitzenbelastungen und lokalen Engpässen dargestellt. Ein weiteres Feld stellen die Emissionen gewerblicher Betriebe dar.

Die ursprüngliche Dominanz landwirtschaftlicher Betriebe, die traditionell die Siedlungen im ländlichen Raum kennzeichnete, ist landesweit durch unterschiedliche gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklungen stark zurückgegangen, so auch in Schwarmstedt, was sich deutlich an der Verringerung der Zahl der Arbeitsplätze in der Land- und Forstwirtschaft zugunsten von Gewerbe, Handel und Dienstleistungen zeigt. War noch 1970 rund ein Drittel der Beschäftigten in der Land- und Forstwirtschaft tätig, so war dieser Anteil zehn Jahre später bereits auf ca. 5% gesunken. Innerhalb der 1980-er Jahre fand wiederum eine Verschiebung des Arbeitsplatzangebotes aus den primären und sekundären Bereichen vor allem in den tertiären Bereich statt („Dienstleistungsgesellschaft“).

In Schwarmstedt existiert eine Vielfalt von Betrieben, die mit ihren weitläufigen Angeboten den Bedarf der Schwarmstedter Bürger:innen und der des Umlandes abdecken, was durch das neue EKZ Mönkeberg noch verstärkt wurde. Der Einzelhandel stellt prozentual die höchste Zahl an Betrieben, gefolgt von der Sparte Dienstleistung mit insgesamt mehr als 150 Betrieben.

##### **Einzelhandelskonzept der Samtgemeinde**

Der Samtgemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.04.2018 das von der BBE Handelsberatung vorgelegte Einzelhandelskonzept mit Stand März 2018 beschlossen.

##### **Wirtschaftsinitiative Region Schwarmstedt e. V.**

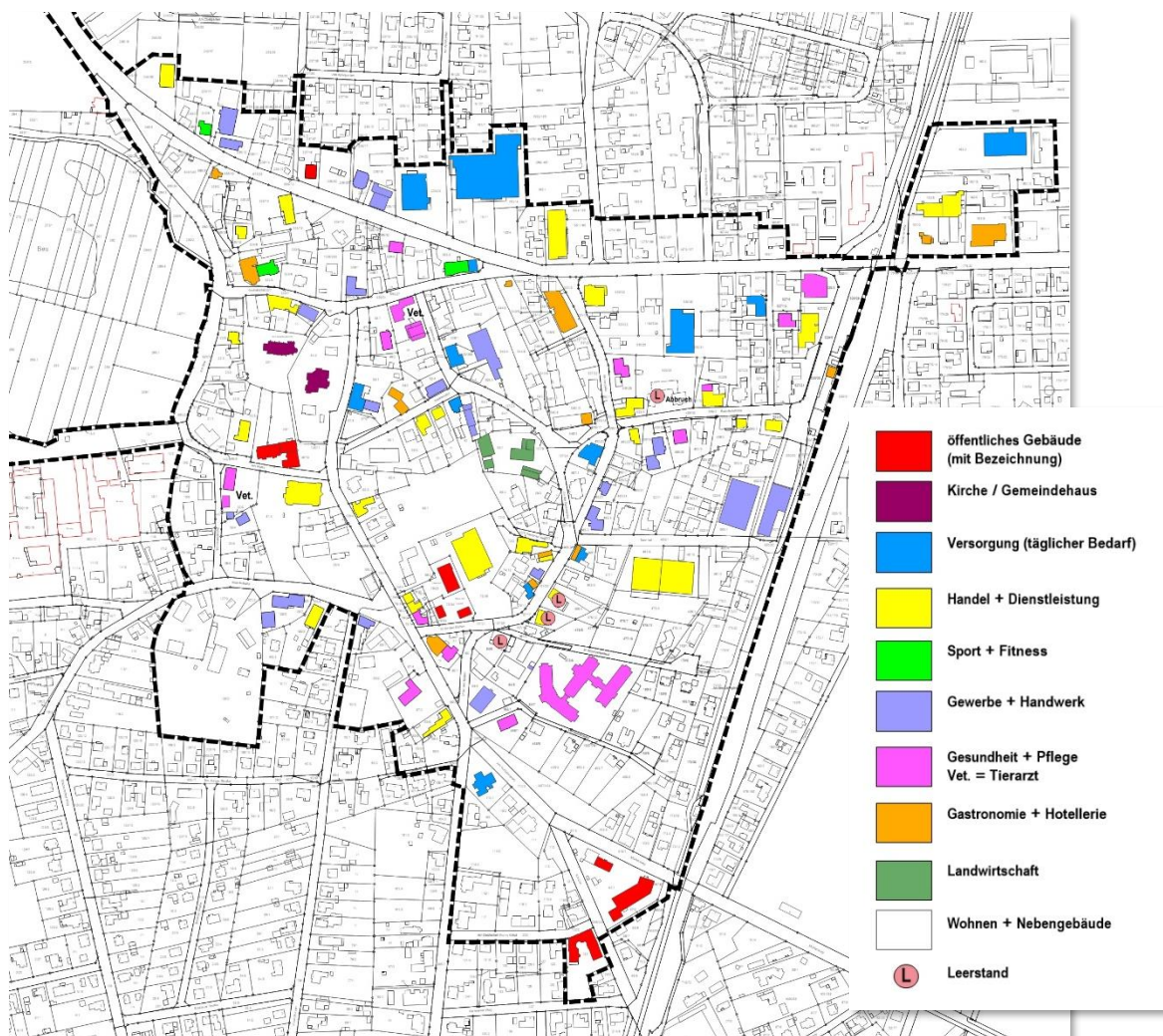
Hervorgegangen aus der Werbegemeinschaft Schwarmstedt Plus! e.V. hat sich die WIR – Wirtschaftsinitiative Region Schwarmstedt e.V. 2014 ganz neu aufgestellt. Ziel des Vereins ist es, die wirtschaftlichen Aktivitäten in der Region Schwarmstedt zu fördern – durch Veranstaltungen, Erfahrungsaustausch oder andere Maßnahmen. Der Verein bietet hier die Rahmenbedingungen, um die Kräfte zu bündeln und auch die Unternehmen zu stärken.



Werbung für den wöchentlichen Bauernmarkt



Postfiliale an der Bahnhofstraße 9/11



Die Karte zeigt die große Vielfalt unterschiedlicher Nutzungen im Ortskern Schwarmstedts

Von besonderer Bedeutung für die Wirtschaftsstruktur Schwarmstedts ist die Tatsache, dass ein großer Teil der Ortsbewohner:innen als Pendler:innen einer Berufstätigkeit nachgeht. Die Pendlerbewegungen haben in ihrer Summe zugenommen und werden voraussichtlich weitersteigen, was auf den wachsenden Grad der Motorisierung

und die steigende Flexibilität der Bevölkerung im Hinblick auf die Arbeitsplatzwahl sowie auf das relativ bessere Angebot an Arbeitsplätzen außerhalb Schwarmstedts zurückzuführen ist. Dafür kann Schwarmstedt mit vergleichsweise moderaten Bodenpreisen und dem Image vom Leben auf dem Lande und in natürlicher Umgebung und in einem noch überschaubaren Sozialgefüge aufwarten.

Für Schwarmstedt ist eine negative Pendlerbilanz zu konstatieren. Das heißt, die Zahl der Erwerbstätigen, die täglich zum Zwecke der Arbeit von Schwarmstedt zu anderen Orten fahren, ist deutlich höher als die Zahl derjenigen, die zur Arbeit nach Schwarmstedt kommen. Dabei dürfte sich die relative Nähe zur Region Hannover mit ihrem Angebot an industriellen, gewerblichen und dienstleistungsorientierten Arbeitsplätzen entscheidend auswirken. Darüber hinaus gibt es aber auch eine Vielzahl von Pendlerbewegungen im Austausch mit den Nachbargemeinden.

Die Handels- und Dienstleistungsbetriebe konzentrieren sich in der Ortsmitte, vor allem an der Moorstraße, Bahnhofstraße und Marktstraße. Auch wenn hier von den einzelnen Betrieben nur geringe Störungen ausgehen, so führt das insgesamt hohe Verkehrsaufkommen von Kund:innen und Anlieferungen zu erheblichen verkehrlichen Belastungen. Entlang der Celler Straße im Norden des Ortskernes hatte es in jüngerer Zeit starke Konzentration von Betrieben der KFZ- Branche (Tankstelle, Waschanlage etc.) und von Lebensmittel- und Sonderposten-Märkten gegeben, sowie außerdem das Einkaufszentrum (EKZ) „Mönkeberg“, dessen Verkaufsfläche deutlich über den örtlichen Bedarf hinausgeht.

Als bürgerorientierte Kommune ist die Samtgemeinde Schwarmstedt bereits seit 1998 im Internet erreichbar und bietet insbesondere den Gewerbetreibenden und Vereinen die Möglichkeit, sich kostenlos im Internet zu präsentieren. Es stand von Anfang an die Idee im Vordergrund, das Internet als Medium der Zukunft den Bürger:innen der Samtgemeinde Schwarmstedt als weltweites Portal und weltweiten Marktplatz zur Verfügung zu stellen.

In ihrer sehr ansprechend und übersichtlich aufgebauten Internetpräsentation heißt die Samtgemeinde Schwarmstedt ihre (zunächst noch) virtuellen Gäste „Herzlich Willkommen“ und präsentiert sich als „staatlich anerkannter Erholungsort am südlichen Rand der Lüneburger Heide gelegen, im Herzen Niedersachsens, mit guter Verkehrsanbindung an die Metropolen Norddeutschlands Bremen, Hamburg und Hannover und natürlich zu den Großveranstaltungen wie z.B. Hannover Messe und Industrie-Messe. Natur, Erholung und Entspannung: das kann diese Landschaft bieten, aber auch Spaß, Sport, Spiel und Abwechslung kommen nicht zu kurz.“

#### 4.10. Themenfeld 9: Tourismus



*Der Energie-Rundwanderweg durch den Ortskern ist ein neuer Anziehungspunkt für Bewohner und Gäste.*



*Der völlig neu gestaltete Spielplatz am Hallenbad ist der Endpunkt des Energie-Rundwanderweges.*

#### Fremdenverkehr

Um dem Verlust an Wirtschaftskraft in der strukturschwachen Region der Südheide entgegenzuwirken, wurde bereits im früheren, aber auch im Entwurf 2015 für das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis empfohlen, dem Sektor Fremdenverkehr und Erholung größeres Gewicht zu geben. Dieses Ziel wurde ebenfalls schon durch die Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung (AEP) Aller-Leine-Tal und LEADER+ verfolgt. Mit seiner reizvollen landschaftlichen Lage in der Leine-Aller-Niederung hat Schwarmstedt bereits eine der wichtigen Voraussetzungen zur Erholungseignung erfüllt. Schwarmstedt verfügt über die staatliche Anerkennung als Luftkur- und Erholungsort. Die diesbezügliche Werbung der Gemeinde und der Region stellt sanfte, landschaftsbezogene Erholungsformen wie Wandern, Radfahren, Reiten, Angeln etc. in den Vordergrund ihrer Werbung und bemüht sich, Gäste insbesondere für Kurzurlaube und Wochenendaufenthalte zu gewinnen.

Das Angebot an erholungsbezogenen Einrichtungen reicht von Sportanlagen, Hallenbad, Tennisplätzen und Mini-golfanlage bis zu einem Reiterhof (in Bothmer). Es werden Kutschfahrten, Kanu- und Paddeltouren angeboten sowie einige Sehenswürdigkeiten im Ort (Kirche, Burg) und in der Umgebung (Vogelpark und Heidemuseum in Walsrode, Safaripark in Hodenhagen etc.) herausgestellt. Zudem gibt es einige gastronomische Betriebe, die vornehmlich im Hauptort Schwarmstedt liegen. Hier bieten Hotels und Gasthöfe auch Übernachtungsmöglichkeiten an.

Die Zahl der Übernachtungen in der Gemeinde Schwarmstedt ist allerdings nicht genau erfasst, in der Samtgemeinde übernachten jährlich knapp 50.000 Gäste sowie eine nicht näher bestimmbare Zahl von Erholung Suchenden in den insgesamt gut 800 Wochenend- oder Ferienhäusern. Allerdings handelt es sich bei den Übernachtungsgästen zu einem Teil um Kurzbesucher:innen, die zu Tagungen oder Kongressen in Hannover nach Schwarmstedt kommen. Die durchschnittliche Verweildauer in der Samtgemeinde wird mit drei Tagen angegeben, für den Hauptort liegt sie unter zwei Tagen. Vor diesem Hintergrund muss weniger in der Erhöhung der Bettenkapazität als in der Verlängerung der Verweildauer der Gäste eine Chance zur Stärkung des Wirtschaftssektors Fremdenverkehr gesehen werden. Diese soll erreicht werden durch die Steigerung der Attraktivität des Ortes als Erholungsschwerpunkt. Dazu werden folgende Ziele angestrebt:

- Verbesserung und Ausbau der erholungsbezogenen Infrastruktur (Wanderwege),
- Qualitätsverbesserung im Beherbergungswesen (Ausstattung, Service, Marketing),
- Erhöhung der Erlebnisqualität in Landschaft und Siedlung,

- Verbesserung der Anbindung an den Schienenverkehr sowie
- Verbesserung des Angebotes gerade für ältere Menschen, die aufgrund ihrer zeitlichen Ungebundenheit und der Vorliebe für ruhige Erholungsgebiete wesentlich zur Auslastung der Erholungseinrichtungen beitragen können.

Insgesamt gilt für Schwarmstedt, dass der Schwerpunkt für den Fremdenverkehr in der Betonung der landschaftsbezogenen Erholung liegen sollte. Die bestehenden Qualitäten, vor allem in den Talräumen von Leine und Aller sind behutsam zu erschließen und weiterzuentwickeln. Dabei ist darauf zu achten, dass Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auf jeden Fall vermieden werden. Als grundsätzliches Entwicklungsziel lässt sich die Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher, heutzutage das Ortsbild prägender Bausubstanz für die Zwecke des Fremdenverkehrs anführen.

#### **4.11. Themenfeld 10: Landschaft und Siedlung, Natur und Ökologie**



*Der Landschaftsraum der Leineniederung grenzt im Westen unmittelbar an den Ortskern an ...*



*... und Wegebeziehungen laden zum Erkunden der umliegenden Landschaft ein.*

Von grundlegender Bedeutung für die Entstehung und Entwicklung von Siedlungsstandorten sind ihre naturräumliche Lage und die Ausstattung des Landschaftsraumes mit natürlichen Elementen. Relief, Bodengüte, Gehölz- und Gewässerbestände und anderes mehr - allesamt Landschaftsfaktoren in der vom Menschen geformten Kulturlandschaft - bestimmen in maßgeblicher Weise die Nutzungsmöglichkeiten und das Erscheinungsbild von Landschaft und Siedlung.

Die Lüneburger Heide war bis vor etwa 5.000 Jahren überwiegend kein Heide-, sondern ein Waldland. Zu dieser Zeit begann die Siedlungszeit durch Bauern und Viehzüchter, die die Wälder mit ihren Steinäxten lichteteten. Ihr Vieh lebte in Wäldern, so dass sich kaum noch Jungwuchs durchsetzen konnte. Der Urwald veränderte sich in den Jahrhunderten in eine Mischlandschaft, aus der Bäume immer stärker zurückgedrängt wurden. Im Mittelalter wurden verbliebene Wälder abgeschlagen und zu Holzkohle verarbeitet oder als Feuerholz für die Siedepfannen der Lüneburger Saline verwendet, deren Bedarf an Brennholz das Gesicht der Landschaft nachhaltig veränderte. Da man kaum wieder aufforstete, flog der leichte Humusboden bei Sturm davon, die Böden laugten aus. Hierauf fand das Heidekraut die idealen Wachstumsbedingungen und breitete sich aus. Das Gesicht der Heide ist also kein natürliches, sondern wurde von Menschenhand durch Raubbau geformt.



Im Hinblick auf die Flächennutzung lassen sich leicht zwei grundsätzlich unterschiedliche Teilräume benennen: Im Westen befindet sich die Niederung der Leineaue, die zum größten Teil als Grünland genutzt wird. Dieser Landschaftsraum ist reich gegliedert durch Hecken und Gehölze. Hier finden sich kleine Gewässer sowie ein zum Teich ausgeformter Altarm der Leine. In den Senken und Mulden bilden sich darüber hinaus durch Hochwasser und Niederschläge temporäre Kleinstgewässer, die in den Wiesen durch Flutrasen charakterisiert werden.

Auf der Grundlage der naturräumlichen Gegebenheiten hat sich im Laufe von Jahrhunderten eine für den Schwarmstedter Raum charakteristische Landnutzung entwickelt und herausdifferenziert. Speziell werden landschaftsökologisch wertvolle Bereiche und Biotope benannt; im Planungsraum befinden sich:

- das FFH-Gebiet Nr. 90 (Aller, untere Leine, Oker),
- für den Naturschutz landesweit wertvolle Bereiche (3322/42; 3322/103;3322/104)
- Fischotter-Schutzprogramm
- Weißstorch-Schutzprogramm
- Grünland-Schutzprogramm
- Vorranggebiet für Naturschutz
- Vorranggebiet Grünlandbewirtschaftung

Darüber gibt es erholungsbezogene Einrichtungen, die neben den landschaftlichen Reizen den Erlebniswert und die Attraktivität der Gemeinde Schwarmstedt ausmachen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen auch um das gastronomische Angebot, aber auch um spezielle nutzungsbezogene Einrichtungen.



*Prägnanter Freiraum ....*



*.... beim Hof Hauptstraße 7*

Insgesamt stellt diese abwechslungsreiche Kulturlandschaft einen sowohl landschaftsökologisch wertvollen als auch für die Erholungsnutzung wertvollen Bereich dar. Hier muss künftig besonders auf den Erhalt der Wiesenlandschaft und eine nach wie vor nur sehr vorsichtige Erschließung durch Wanderwege geachtet werden. Im Osten erstrecken sich oberhalb der Hangkante der Leifne, die als typischer Siedlungsstandort von den Ortsteilen Bothmer, Schwarmstedt und Grindau eingenommen wird relativ große Ackerflächen. Hier werden vor allem Getreide, Kartoffeln und Spargel angebaut.

Auf den Eschböden wurden umfangreiche Baumschulen und Gärtnereibetriebe angelegt. Restbestände der ursprünglichen Wälder stellen das Lohholz, der Park von Lenthe sowie der Bestand am ehemaligen Krankenhaus (der heutige Bürgerpark) dar, deren artenreicher Laubholzbestand als besonders wertvoll einzuschätzen ist.

#### 4.12. Themenfeld 11: Kultur und Brauchtum, Sehenswürdigkeiten



Die St. Laurentius-Kirche auf dem Kirchenhügel



Die Kunstschule PINX am Mühlenweg

Die evangelisch-lutherische Kirche St. Laurentius ist benannt nach Laurentius von Rom und befindet sich in der Ortsmitte an der Kirchstraße. Das heutige Kirchengebäude wurde um 1510 erbaut, etwa 100 Jahre später wurde der Turm erneuert. Der Friedhof wurde im 19. Jahrhundert angelegt und in den 1960er Jahren zur heutigen Größe erweitert. Die Friedhofskapelle wurde 1867 eingeweiht und im 20. Jahrhundert zweimal erweitert.

##### Vereinsleben

Im dörflichen Kontext spielen die Verbände und Vereine für das soziale und kulturelle Leben eine entscheidende Rolle. Sie ermöglichen die direkte Teilhabe am Gemeinschaftsleben und sind damit in hohem Maße für die Integration und Identifikation der Bewohner:innen wichtig. Die Förderung ihrer infrastrukturellen Rahmenbedingungen ist ein wichtiges Ziel der Ortsentwicklung. In Schwarmstedt sind vorhanden: Angelsportverein, DLRG, Freiwillige Feuerwehr, Guttempler Gemeinschaft „Swarmstede“, MTV Harmonie, Oldtimerfreunde, Ortsvereine der politischen Parteien (CDU und SPD), Schützenverein, Tennisclub sowie auf privater Basis die Kunstschule PINX.

Harry's klingendes Museum südlich des Ortskernes an der Neustädter Straße gelegen zeigt eine Vielzahl mechanischer Musikinstrumente von ihren Anfängen bis 1920 und führt sie vor.

Das Rittergut Schwarmstedt gehört der Familie von Lenthe. Im Ortsteil Bothmer befinden sich die Rittergüter Bothmer I, II und IV, die bis heute der Familie von Bothmer gehören. Die Alte Dorfschule von 1909 im Ortsteil Bothmer wurde zu einem Schulmuseum umgebaut und zeigt, wie einklassige Schulen vergangener Zeiten aussahen.

Zwischen Bothmer und Gilten befindet sich die Galerie-Holländer-Windmühle Bothmer, die im Jahr 1822 die bis dahin betriebene Wassermühle ersetzte.

Der Kunstverein Schwarmstedt e.V. mit der Kunstschule PINX ist ein gemeinnütziger Verein und wurde 1991 gegründet. Seit 2008 ist er anerkannter Träger der freien Jugendhilfe.

Die Kunstschule PINX bietet für ihre Kunstschüler:innen einen Raum der Freiheit, in dem sie sich selbst und anderen im künstlerischen Tun begegnen. Die Kunstschule PINX ist eine von ca. 40 Kunstschulen, die im Landesverband der Kunstschulen Niedersachsen vertreten sind und sie ist die einzige im Heidekreis.

Die Kunstschule PINX bildet mit Kunst durch ein außerschulisches Bildungs- und Erfahrungsangebot im künstlerisch-kreativen Bereich für Kinder, Jugendliche und Erwachsene. Hierbei wird Teilnehmer:innen die Möglichkeit

eröffnet, praktische Erfahrungen mit verschiedenen kreativen Ausdrucksformen zu machen und eigene gestalterische Fähigkeiten zu entdecken und zu entwickeln. Die Kunstschule finanziert ihre Arbeit durch die Beiträge der Mitglieder des Kunstvereins Schwarmstedt e.V., Kursgebühren, Spenden, finanzielle und ideelle Hilfe der Samtgemeinde Schwarmstedt sowie über Projektförderungen des Landes Niedersachsen.

In kleinen, altersspezifischen Gruppen mit 6-10 Teilnehmer:innen können sich Kinder und Jugendliche mit allen künstlerischen Ausdrucksformen befassen, ihre Fähigkeiten entdecken und ihre Kenntnisse weiterentwickeln. Ziel der Auseinandersetzung ist die Stärkung der Ausdruckskompetenz der Teilnehmer:innen. In den Ferien bietet die Kunstschule PINX kurzfristige Aktionen an, die für alle Altersgruppen ein vielfältiges Angebot bereithalten.

Das Amateurtheater PROvinzBÜHNE Schwarmstedt (ehemals Schwarmstedter Theatergruppe) wurde 1986 gegründet. Mit dem Ehrgeiz, die Zuschauer auch als Nicht-Profis durch anspruchsvolles Spiel zu überzeugen, wurde anfangs unregelmäßig und seit 1994 in jedem Jahr ein Stück produziert. Spritzige Dialoge und Situationskomik zeichnen die englischen Boulevardkomödien aus, die von der PROvinzBÜHNE Schwarmstedt gespielt werden. Seit 2006 gehören auch hin und wieder Märchenspiele zum Repertoire des Amateurtheaters.

#### **4.13. Themenfeld 12: Freizeit und Erholung**

Das Angebot an erholungsbezogenen Einrichtungen zeichnet sich durch eine Reihe von Cafés, Restaurants und Gaststätten aus. Sie finden sich in allen drei Ortsteilen, während Übernachtungsmöglichkeiten in Hotels oder Gasthöfen nur in Schwarmstedt zu verzeichnen sind. Nutzungsbezogene Einrichtungen für unterschiedliche Aktivitäten sind ebenfalls vorhanden.

Besonders zu erwähnen sind das Hallenbad und die Minigolfanlage sowie der im letzten Jahre realisierte Energie-Erlebnispfad im Ortskern mit Ziel beim völlig neu interpretierten Spielplatz am Hallenbad. Zudem ermöglicht das Netz von Wirtschafts- und sonstigen Wegen, insbesondere auch in der Leineaue, reizvolle Spaziergänge. Insgesamt handelt es sich um ein Gebiet von hohem landschaftlichem Reiz.

*Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Ortskern Schwarmstedt*



*Der neue Spielplatz am Hallenbad mit Blick zum Turm der St. Laurentius-Kirche (in Bildmitte)*



*Der großzügige Sportbereich südwestlich des Bürgerparks bietet erhebliches Entwicklungspotenzial*



*Der Energie-Erlebnispfad führt im Ortskern zu insgesamt 10 Stationen*



*Info-Tafeln und Flyer ermöglichen den Besuchern die Orientierung*

## 5. Nachweis der städtebaulichen Missstände

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwei Arten städtebaulicher Missstände, die einerseits auf substanzielle baulich-städtebauliche und andererseits auf funktionale Missstände zielen: „Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen [...] Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen

- die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- die vorhandene Erschließung,
- die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;
- die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr,
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich“.

Gemäß § 136 BauGB liegen städtebauliche Missstände vor, wenn ein Gebiet mit seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht entspricht (Substanzmängel) oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist (Funktionsmängel).

### **Städtebauliche und funktionale Missstände im Untersuchungsgebiet**

Die vorangegangenen Situationsanalysen des Untersuchungsgebietes haben eine Vielzahl von funktionalen und substanziellen Mängeln aufgezeigt, die in den Karten „Städtebauliche Missstände“ nochmals zusammengefasst werden. Dabei wird grob unterschieden zwischen Bereichen im öffentlichen Raum mit teils erheblichen funktionalen und gestalterischen Defiziten sowie solchen, die sich an ortsbildprägender Bausubstanz manifestieren. Mit in die Kartendarstellung aufgenommen wurde auch die B 214, die als Bundesstraße selbst nicht Gegenstand einer künftigen Sanierung sein wird, die aber mit ihrer Belastung und den Emissionen für die problematische Situation im Ortskern von Schwarmstedt maßgeblich verantwortlich ist.

Nachfolgend werden die Missstände anhand wesentlicher Untersuchungsaspekte nochmals herausgestellt, wobei insbesondere die Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen der Beurteilungsmaßstab sind.

### **Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten**

In der Baustruktur des historischen Ortskernes sind die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse teilweise problematisch. Dies trifft insbesondere auf die an der Celler Straße (B 214) gelegenen Gebäude zu, die dort einer sehr hohen Schall- und Feinstaubbelastung ausgesetzt sind.

### **Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten**

Die besondere Problematik der dem Straßenlärm ausgesetzten Gebäude entlang der B 214 ist bereits benannt worden. Zahlreiche Gebäude verfügen heute nicht über eine barrierefreie Erschließung des Erdgeschosses, was im Hinblick auf das zunehmende Alter der Bewohner:innen und die Benutzung von Rollatoren o.ä. problematisch ist. Zu den Barrieren gehören eine oder zwei Stufen oder Treppen mit fünf oder sechs Steigungen.

### **Energetische Beschaffenheit und Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung**

Die energetischen Standards der Gebäude konnten im Rahmen der Ortsbegehung nicht abschließend bewertet werden. Der energetische Sanierungsbedarf wurde mittels einer Inaugenscheinnahme bewertet wie bspw. der Zustand der Fenster, der Dächer und der Fassaden. Hier zeigt die Erfassung der das Ortsbild prägenden Anwesen noch zahlreiche Beispiele mit Fenstern älterer Bauart, bei denen es Optimierungsbedarf gibt oder alte Dacheindeckungen, bei denen im Zuge der notwendigen Erneuerung auch energetische Maßnahmen durchgeführt werden können. Bei jüngeren Modernisierungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die jeweiligen Gebäude bereits relativ aktuelle Anforderungen zur Energieeinsparung erfüllen.

### **Zugänglichkeit der Grundstücke**

Die Erreichbarkeit der Grundstücke stellt eine besondere Herausforderung dar. Insbesondere in engen Straßenabschnitten, wie z.B. der Bahnhofstraße oder der nördlichen Moorstraße kommt es regelmäßig zu verkehrlichen Engpässen. Teilweise gibt es keine Kunden-/ Patientenparkplätze in günstiger Nähe zu den jeweiligen Geschäften oder Praxen, was die Neu- und Nachnutzung leerstehender Geschäftsräume erschwert. Weiterhin kann der Nachweis der erforderlichen Stellplätze für Wohnungen oder Geschäfte oft nicht auf dem jeweiligen Baugrundstück geführt werden, was z.B. im Zusammenhang mit angedachten Um-/Nutzungen ein Problem darstellt.

### **Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten**

Zahlreiche ortsbildprägende Gebäude sind von Leerstand betroffen. Dies resultiert u.a. aus der landwirtschaftlichen Vornutzung von Wirtschaftsgebäuden, aber auch aus Funktions- und Substanzmängeln wie Flächenausstattung, Parkplatzmangel, Schallschutz etc., was eine schlechte Voraussetzung für den wünschenswerten Erhalt der betreffenden Gebäude darstellt.

### **Organisation des ruhenden Verkehrs**

Ein wesentliches Hindernis für die Neu- oder Wiederaufnahme einer Nutzung ist das teilweise sehr eingeschränkte Angebot für den ruhenden Verkehr. Die diesbezüglichen Kapazitäten sind vor allem in der Bahnhofstraße und der nördlichen Moorstraße beschränkt, weil die Häuser hier eng zusammenstehen und keine Vorbereiche oder Zufahrten zu hinteren Grundstücksbereichen haben. Das Anhalten sowie das Ein- und Aussteigen auf der Fahrbahn oder im Seitenraum ist nur an wenigen Stellen möglich und zudem gefährlich.



*Noch vorhandener landwirtschaftlicher Betrieb im Ortskern, Marktstraße 1*



*Fließender und ruhender Verkehr in der Moorstraße*

### **Einwirkungen, die von Verkehrsanlagen ausgehen**

Von der Celler Straße (B 214) geht eine erhebliche Belastung auf den gesamten nördlichen Ortskern aus, einerseits durch Verkehrslärm, aber andererseits auch durch die Erschütterungen, die vor allem von den durchfahrenden LKWs verursacht werden. Dies geht einher mit einer hohen Abgas- und Staubbelastung sowie einer gefühlten und teilweise auch faktischen Gefährdung in Bereichen, in denen die Fußwege schmal und die Querbeziehungen über die B 214 kompliziert sind, wie beispielsweise zwischen der Esseler Straße und der abzweigenden Moorstraße. Bedingt durch die Lichtsignalanlage, die für eine sichere Querung dringend erforderlich ist, kommt es hier durch abbremsende und wieder anfangende LKW zu besonderen Belastungen.



*B 214, Einmündung Moorstraße; die sichere Querung ist erst bei der Lichtsignalanlage möglich*



*B 214 Blick Richtung Osten. Die Bundesstraße stellt eine starke Trennlinie im nördlichen Ortskern dar.*

### **Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr**

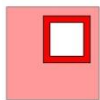
Es wurde bereits dargelegt, dass die Ortsdurchfahrt im Zuge der B 214 in vielfältiger Hinsicht problematisch ist: Starker Durchgangsverkehr, insbesondere LKWs, starker Zu- und Abgangsverkehr durch die Ballung der Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf (drei Lebensmittelmärkte/ Discounter sowie ein Drogeriemarkt), teilweise keine Stellplätze für angrenzende Nutzungen, keinerlei Aufenthaltsqualität für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen. Aufgrund dessen kommt den öffentlichen Straßen und Wegen abseits der B 214 eine ganz besondere Bedeutung zu. Hier konnten zwar im Rahmen der Dorferneuerung von 2002 bis 2010 bereits Defizite abgebaut werden, aber es besteht weiterhin Handlungsbedarf, so z.B. in der Bahnhofstraße, im Bahnhofsumfeld sowie Am

Beu. Bauliche Maßnahmen müssen insbesondere auch dem demografischen Wandel und den Ansprüchen mobilitätseingeschränkter Personen Rechnung tragen.

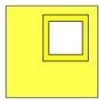
### Kartographische Erfassung der städtebaulichen Missstände:

Auf den beiden nachfolgenden Seiten werden die Teilbereiche A und B mit den erfassten städtebaulichen Missständen dokumentiert. Die dabei verwendeten Legendenzeichen werden in der nachfolgenden Tabelle kurz erklärt; eine ausführlichere Beschreibung der einzelnen Missstände folgt im Anschluss an die beiden Übersichtskarten.

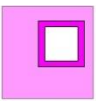
#### Legendenzeichen



Missstände im öffentliche Raum:  
funktional / konstruktiv



Missstände im öffentliche Raum:  
funktional / gestalterisch



Missstände bei Betriebsstandorten  
strukturell / funktional



Problematik: ehemals landwirtschaftlich  
genutzte Hofstellen mit tlw. mehreren  
leerstehenden, ortsbildprägenden Gebäuden



absehbar konstruktive, energetische und  
gestalterische Mängel an ortsbildprägender  
Bausubstanz

#### Bedeutung

Gravierende Missstände hinsichtlich Funktion und Konstruktion im öffentlichen Raum, die z.B. nur durch eine grundlegende Erneuerung von Straßen und Plätzen behoben werden können.

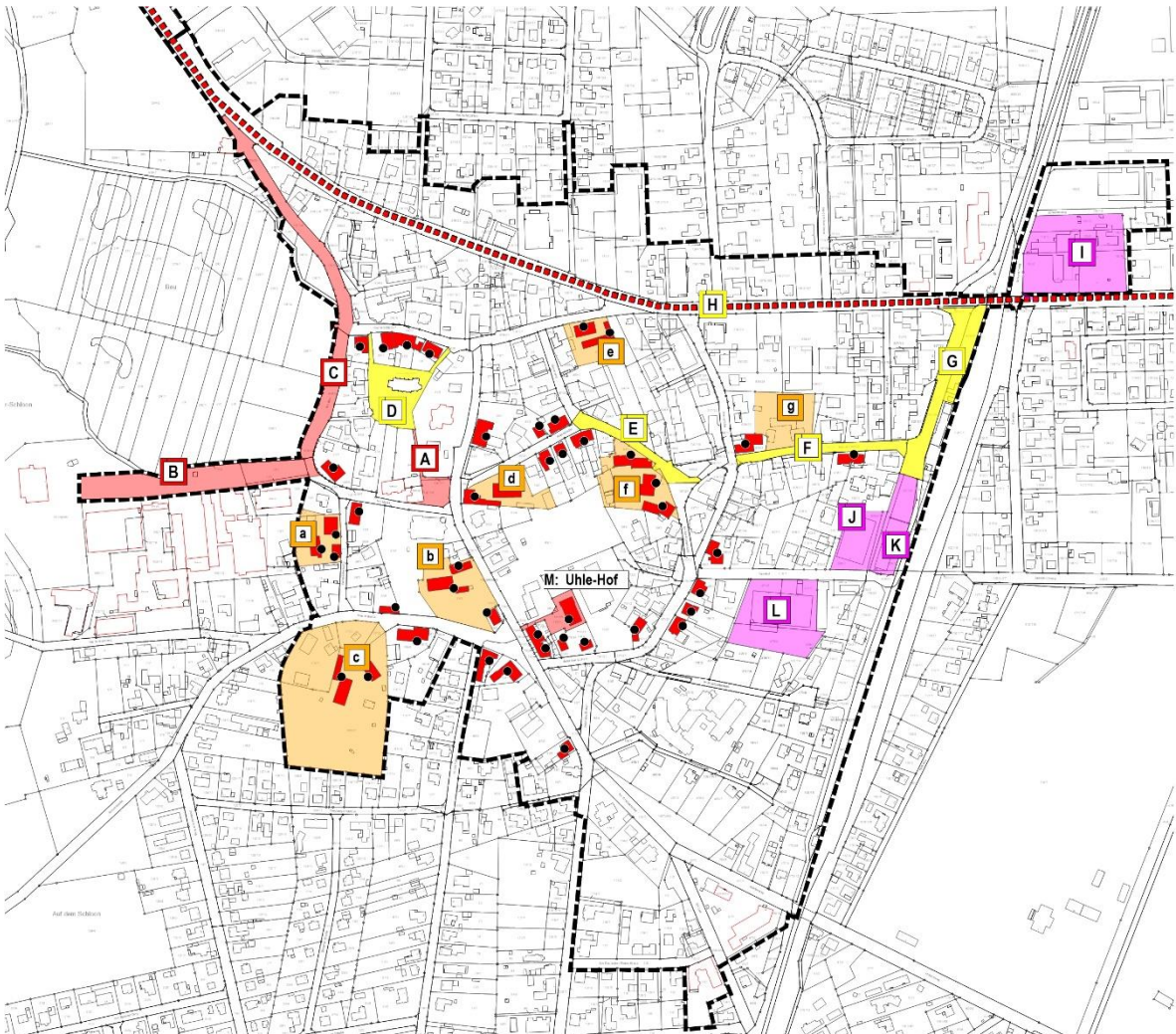
Funktionale und gestalterische Missstände werden dort erfasst, wo das Erscheinungsbild des Ortes Defizite aufweist, und wo im Zuge künftiger Umbau- und Umgestaltungsmaßnahmen Verbesserungen herbeigeführt werden können.

Gerade im östlichen Teil des Ortskernes entlang der Bahnlinie sind traditionelle Betriebe, die einerseits typisch sind für ein ländliches Grundzentrum, andererseits aber an ihren Standorten selbst keine räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten haben und wiederum andere Entwicklungen erschweren.

Aus der Geschichte heraus existieren noch zahlreiche landwirtschaftlich Hofstellen, die aber heute mit einer einzigen Ausnahme nicht mehr bewirtschaftet werden. Ihre Zukunft wird maßgeblich die künftige Identität des Ortskernes bestimmen.

Der Ortskern von Schwarmstedt hat eine bauliche Dichte, die an die einer Kleinstadt heranreicht. Entsprechend groß ist die Bedeutung der einzelnen Gebäude für das jeweilige Ensemble und den Ortsbildzusammenhang ganzer Straßenabschnitte, aber auch das Risiko der Veränderung bei baulichen Maßnahmen.





## Städtebauliche Misstände, Teilbereich A

### Legende



B 214: starke Verkehrsbelastung  
Lärm- und Staubemissionen



Misstände im öffentliche Raum:  
funktional / konstruktiv

A: Marktplatz: erhebliche funktionale Defizite  
B: Weg zum Hallenbad: grundhafter Erneuerungsbedarf  
C: Am Beu: grundhafter Erneuerungsbedarf



Misstände im öffentliche Raum:  
funktional / gestalterisch

D: Kirchhügel: Barrierefreiheit / Pflegedefizite  
E: Marktstraße: mangelhafte räumliche Fassung  
F: Bahnhofstraße: funktionaler Misstand Verkehr  
G: Bahnhofsumfeld: funktionale Defizite  
H: Knotenpunkt: erhebliche funktionale Defizite



Misstände bei Betriebsstandorten  
strukturell / funktional

I: Alte Molkerei: strukturelle Mängel  
J: Landmaschinenbetrieb: keine Entwicklungsmöglichkeit  
K: Silobetrieb: keine Entwicklungsmöglichkeit  
L: Kiebitzmarkt: keine Entwicklungsmöglichkeit



Problematik: ehemals landwirtschaftlich  
genutzte Hofstellen mit tlw. mehreren  
leerstehenden, ortsbildprägenden Gebäuden

a) Hofstelle Schmiedestraße 1  
b) Hofstelle Hauptstraße 7  
c) Hofstelle Maschstraße 10  
d) Hofstelle Marktstraße 1A  
e) Hofstelle Kirchstraße 19  
f) Hofstelle An der Kaisereiche 1  
g) Hofstelle Bahnhofstraße 4

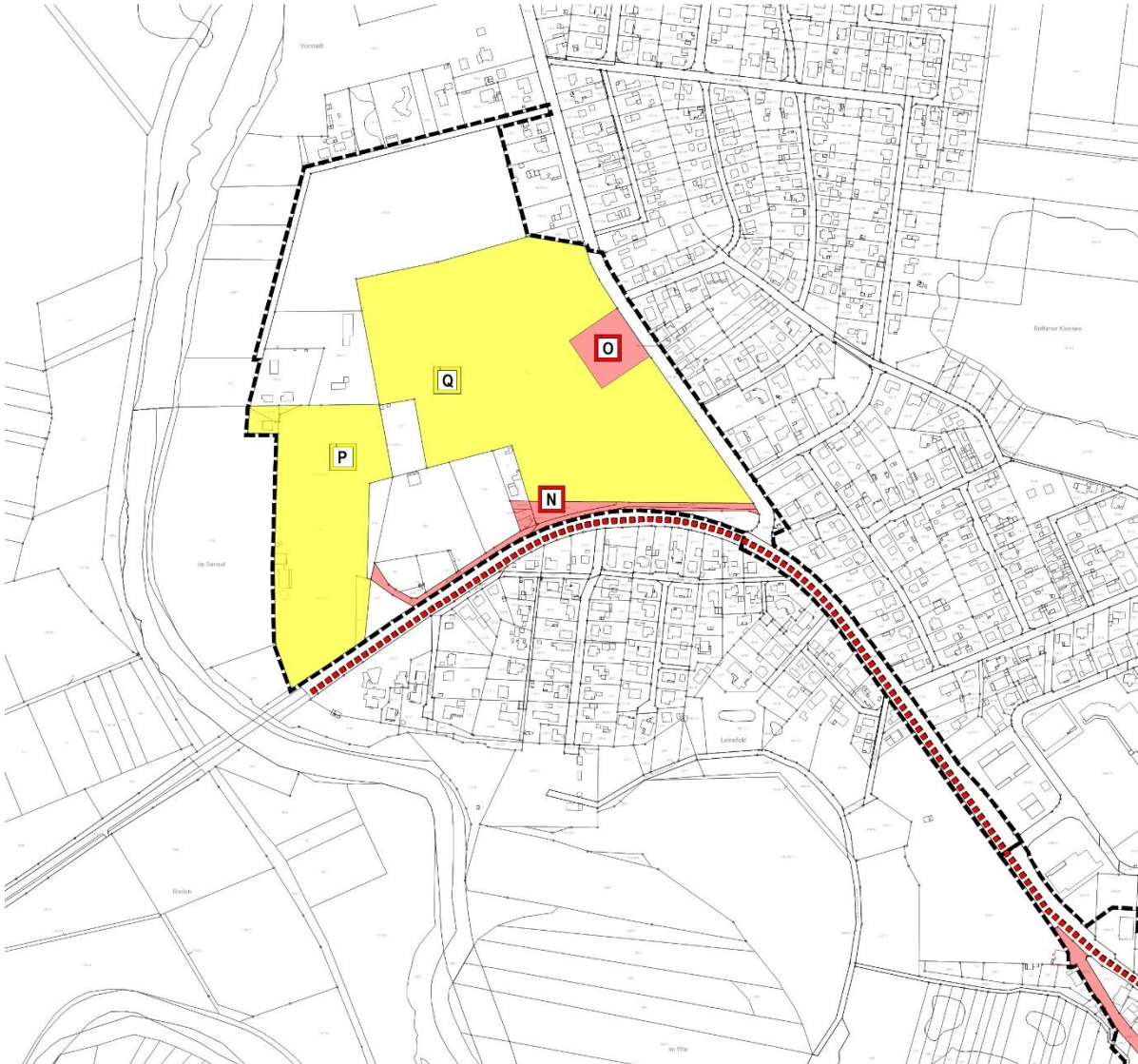


absehbar konstruktive, energetische und  
gestalterische Mängel an ortsbildprägender  
Bausubstanz  
M: Energetische Disposition Uhlehof



Grenze des Geltungsbereichs der  
Vorbereitenden Untersuchungen (VU)  
Teilbereich A

Gebietsgröße: 50,7 ha

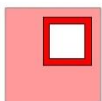


### Städtebauliche Misstände, Teilbereich B

#### Legende

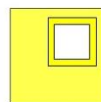


B 214: starke Verkehrsbelastung  
Lärm- und Staubemissionen



Misstände im öffentliche Raum:  
funktional / konstruktiv

N: Grundhafte Erneuerung der Zufahrt zum Sportgelände incl. Parkmöglichkeiten  
O: Grundhafte Erneuerung der Zufahrt zum Bürgerpark



Misstände im öffentliche Raum:  
funktional / gestalterisch

P: Funktionale Defizite bei den Sportfreiflächen und Nebenanlagen  
Q: Dringendes Erfordernis eines Pflege- und Entwicklungskonzeptes mit daran anschließenden Maßnahmen der Gehölzpflege sowie für Aufenthalt, Wegeführung, Barrierefreiheit etc.

## Beschreibung der kartographisch erfassten städtebaulichen Missstände im Teilbereich A:



**A:** In der Ortsmitte hat der Marktplatz vor dem Rathaus eine besondere Bedeutung, der er hinsichtlich der Gestaltung nicht gerecht wird. Die Parkplätze sind ungünstig aufgeteilt, der Raumabschluss zu der südlich tangierenden Straße „Am Markt“ ist unzureichend, Aufenthaltsmöglichkeiten sind kaum gegeben. Die hier beginnende wichtige innerörtliche Fußwegeverbindung zur Kirche ist nicht barrierefrei und dringend Instandsetzungsbedürftig.



**B:** Die KGS und Grundschule sind wichtige Nutzungen mit einem Einzugsbereich weit über die Grenzen Schwarmstedts hinaus. Der Vorbereich ist Parkplatz und „Busbahnhof“ in einem, aber gleichzeitig auch die einzige Verbindung zum Hallenbad und dem neu angelegten Spielplatz. Die Verbindung ist in einem sehr schlechten Zustand und in keiner Weise barrierefrei. Für Fußgänger gibt es keinen eigenen sicheren Weg oder geschützten Seitenraum (s. Foto links).



**C:** „Am Beu“ ist die westliche Grenze des historischen Ortskerns und gleichzeitig der Übergang in das Landschafts- und Naturschutzgebiet der angrenzenden Leineaue mit wichtiger Bedeutung für die Naherholung. Der sehr hohen Belastung u.a. durch den Busverkehr zur KGS ist die Straße in ihrem Aufbau nicht gewachsen. In der Fahrbahn zeichnen sich deutliche Spurrillen ab, die eine einwandfreie Oberflächenentwässerung behindern. Die Straße bedarf der grundhaften Erneuerung.



**D:** Im Ortskern ist der „Kirchhügel“ mit der historischen St. Laurentius-Kirche einer der wenigen öffentlich zugänglichen Freibereiche mit der Verknüpfung wichtiger Fußwegeverbindungen. Die Wegeabschnitte weisen teilweise Verwerfungen im Belag auf und sind aus dem Grunde nicht barrierefrei. Dieser wichtige Freiraum bedarf der regelmäßigen Inspektion und Pflege des Großgrüns sowie einer Erneuerung der Wegeverbindungen hinsichtlich Sicherheit und Barrierefreiheit.



**E:** Im Rahmen der Umsetzung der Dorferneuerung ab 2002 wurde der „Innere Ring“ im Zuge von Marktstraße und Moorstraße komplett erneuert unter weitgehender Berücksichtigung von Barrierefreiheit. Im Bereich der nordöstlichen Kurve ist das Erscheinungsbild durch teilweise unmaßstäbliche 3-geschossige Bebauung sowie durch wenig ausgeprägte Raumbegrenzungen verbesserungswürdig. Vor allem durch die leer stehenden Gebäude aus früherer landwirtschaftlicher Nutzung besteht hier durch eventuellen Abbruch das Risiko eines weiteren Rückgangs der räumlichen Fassung.



**F:** Die Bahnhofstraße ist eine wichtige innerörtliche Verbindung, mit der auf dem Weg in den Ortskern der Abzweig von der B 214 in die Moorstraße gemieden werden kann. Durch den Besatz mit stark frequentierten Nutzungen wie Arztpraxis, Handel und Poststelle stellt insbesondere der ruhende Verkehr immer wieder ein Problem für die Durchlässigkeit dar, weil Begegnungsverkehre teilweise nicht möglich sind. Durch das Profil mit den beidseitigen Hochborden ist eine selbst nur temporäre Mitbenutzung der Seitenräume nicht möglich. Durch Profilumbau muss dieser Straßenabschnitt an die Erfordernisse des ruhenden und fließenden Verkehrs angepasst werden.



**G:** Der Bahnhof ist für Schwarmstedt ein wichtiges „Tor zur Welt“ mit regelmäßigen Zugverbindungen in die Metropolregionen Hamburg und Hannover, wodurch der Ort für Berufspendler:innen eine hohe Attraktivität hat. Das Angebot an Stellplätzen für KFZ und Fahrräder kann die starke Nachfrage weder quantitativ (Anzahl) noch qualitativ (Witterung, E-Ladestationen ...) befriedigen. Unter Berücksichtigung des ortsbildprägenden Baumbestandes ist hier eine Optimierung erforderlich.



**H:** Der Knotenpunkt der Celler Straße mit der Esseler Straße und der Moorstraße weist erhebliche funktionale Defizite auf. Aufgrund der umfangreichen Siedlungsentwicklung im Norden des Ortskerns hat er u.a. als Schulweg eine wichtige Bedeutung. Die räumliche Enge führt hier zu Staubildungen aus Fahrtrichtung Essel, aber auch zu Rückstaus auf der Celler Straße (B 214) für Fahrten in Richtung Essel. Die Übergänge für Fußgänger und Radfahrer sind unzureichend dimensioniert und stellen wichtigen Gefahrenpunkt dar.



**I:** Der Bereich „Alte Molkerei“ ist durch eine heterogene Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Dienstleitungen mit mehreren Einzeleigentümer:innen charakterisiert. Die Erschließung erfolgt teilweise direkt von der B 214, teilweise über den parallel zur Bahntrasse verlaufenden „Schienenweg“. Sowohl die Erschließung als auch die Nutzungsverteilung entsprechen nicht dem Potenzial dieses ortskernnahen Standortes. Eine schlüssige Verbindung zum Gewerbegebiet „Am Varrenbruch“ auch für Fußgänger:innen und Radfahrende ist nicht gegeben.



**J:** Der Landmaschinenbetrieb hat an seinem Standort so gut wie gar keine Entwicklungsmöglichkeiten, was u.a. in der wohnbaulichen Verdichtung im Bereich Moorgartenfeld / Moorgartenweg („Gurkenweg“) begründet ist. Umgekehrt erschwert der Betrieb einen anderen nutzungsmäßigen und auch ortsgestalterischen Auftritt dieses in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof gelegenen Standorts.



**K:** Der Silobetrieb hat eine besondere Zeichenhaftigkeit in der Silhouette des Ortskerns. Gleichwohl hat er an seinem Standort wenig Entwicklungsmöglichkeiten, was u.a. in der knappen Erschließung sowie auch in der inzwischen in seinem Umfeld nachgezogenen wohnbaulichen Verdichtung begründet ist. Umgekehrt erschwert auch dieser der Betrieb einen anderen nutzungsmäßigen und auch ortsgestalterischen Auftritt dieses in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof gelegenen Standorts.



**L:** Der „Kiebitzmarkt“ hat an seinem Standort wenig Entwicklungsmöglichkeiten, was u.a. in der wohnbaulichen Verdichtung im Bereich Moorgartenfeld / Moorgartenweg („Gurkenweg“) begründet ist. Weiterhin hat der Markt eine völlig unzureichende Erschließung sowohl für den ruhenden Verkehr der Kundschaft als auch für die Belieferung.



**M:** Der „Uhlehof“ ist eine vielgenutzte Bürgerbegegnungsstätte und im Rahmen des Aller-Leine-Tales ein wichtiger kultureller Anziehungspunkt von regionaler Bedeutung geworden. Die Energiebilanz des Uhlehofs im laufenden Betrieb ist sehr ungünstig, so dass hier eine umfängliche energetische Sanierung durchgeführt werden muss, um mittel- bis langfristig die Unterhaltungs- und Betriebskosten in den Griff zu bekommen. Eine besondere Erschwernis für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen ist durch die Denkmaleigenschaft des Ensembles gegeben.

**Beschreibung der kartographisch erfassten städtebaulichen Missstände im Teilbereich B:**



**N:** Der Zugang / die Zufahrt zum Sportgelände sowie die Sportfreiflächen und Nebenanlagen weisen funktionale Defizite auf und müssen instandgesetzt werden. Die Fahrbahn ist sehr schmal, sodass ein Begegnungsverkehr von zwei PKW ausgeschlossen ist oder nur zu Lasten der Seitenräume funktioniert. Für Fußgänger:innen und Radfahrende gibt es in diesem Sinne keine gesicherte Verbindung zum Sportgelände.



**O:** Der Zugang zum Bürgerpark von der Bothmerschen Straße ist in seinem augenblicklichen Zustand wenig einladend und gar nicht barrierefrei.



**P:** Die Sportfreiflächen und Nebenanlagen weisen erhebliche funktionale Defizite auf und müssen dringend instandgesetzt werden, damit der Sportbereich seine soziale Bedeutung für die Schwarmstedter Bevölkerung besser entfalten kann. Dazu gehört zum einen die Beschaffenheit des Sportplatzes selbst mit unzureichender Drainage / Entwässerung und dadurch eingeschränkter Bespielbarkeit. Zum anderen stellt ferner der bei Spielen in das Gebiet hineindrängende Kfz-Verkehr ein Problem dar.



**Q:** Das große landschaftliche Potenzial des Bürgerparks kann zurzeit für die Naherholung der Bürger:innen und Besucher:innen kaum genutzt werden. Wegeführungen sind nicht ausgeschildert, und Ruhebereiche sind mit Ausnahme weniger nicht vorhanden.

## 6. Leitbild für die Gesamtentwicklung

Vor dem Hintergrund der dargestellten Analysen und Bewertungen des landschaftlichen, städtebaulichen, infrastrukturellen und soziokulturellen Bestandes lassen sich folgende grundsätzliche Ziele für die künftige Ortsentwicklung in Schwarmstedt ableiten, die im Rahmen der Sanierung in Angriff genommen werden können und sollen:

- Sicherung und Entwicklung Schwarmstedts als Grundzentrum,
- Bereitstellung von Wohnbauflächen im Umfang des gültigen Flächennutzungsplans,
- Sicherung und Entwicklung Schwarmstedts als Standort für die gewerbliche Wirtschaft,
- Sicherung der noch existierenden Landwirtschaft, auch im Rahmen der diesbezüglich zentralörtlichen Bedeutung des Ortes,
- Behutsame Entwicklung des Fremdenverkehrs im Rahmen der landschaftsbezogenen Erholung der LEADER-Region Aller-Leine-Tal,
- Sicherung und Entwicklung verbliebener innerörtlicher Freiflächen sowie der Grün- und Freiraumbestände im Außenbereich und an den Ortsrändern sowie
- Bewahrung und Entwicklung der soziokulturellen und räumlichen Identität des Ortes.

Im Einzelnen lassen sich die genannten Zielsetzungen für die künftigen Planungen wie folgt ausführen und begründen:

Schwarmstedt stellt auf Grund seiner Größe und Einwohnerzahl, aber auch wegen der Ausstattung mit öffentlichen Einrichtungen, Läden, Handwerksbetrieben und Dienstleistungseinrichtungen eindeutig den Mittelpunkt der Samtgemeinde dar. Die Versorgung der Bevölkerung sowie zahlreicher Gäste aus der Gemeinde und dem Umland mit zentralörtlichen Einrichtungen des alltäglichen Bedarfs ist gesichert. Insbesondere der Ortskern übernimmt traditionell diese Funktion. Diese Qualität bleibt im Rahmen der Überlegungen zur Gesamtentwicklung unangetastet. Obwohl, oder gerade weil sich das neue Einkaufszentrum „Mönkeberg“ inzwischen etabliert hat, ist es umso wichtiger, den Ortskern in seinen traditionellen Funktionen und in seinem Milieuwert zu stärken.

Auf Grund sich wandelnden Wohnverhaltens (kleinere Haushalte, steigende Pro-Kopf-qm-Ansprüche) sowie gewissen Wanderungsgewinnen ist weiterhin mit (leicht) steigenden Bedarfszahlen für Wohnbauflächen zu rechnen, dem die Ausweisungen des gültigen Flächennutzungsplanes Rechnung tragen. Die lange Zeit noch existierende innerörtliche Freifläche wird derzeit durch das Projekt „Zwischen den Höfen“ mit 2½-gesch. Stadtvillen-Typen entwickelt (B-Plan Nr. 15 „Innenbereich“).

Ausgehend von der Bedeutung Schwarmstedts als Grundzentrum mit einem hohen Besatz von gewerblichen Betrieben ist es weiterhin ein Ziel, den Ort auch als Wirtschaftsstandort in verkehrsgünstiger Lage zu konsolidieren und weiterzuentwickeln. Dazu bestehen in den Gewerbegebieten gute Voraussetzungen. Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang das Gebiet „Am Varrenbruchgraben“, in dem grenzübergreifend auf Esseler Gemarkung noch erschlossene bzw. planungsrechtlich vorbereitete Grundstücke liegen. Dem gegenüber problematisch stellt sich die Situation einiger Gewerbebetriebe in der Ortsmitte Schwarmstedts (Tannhof / Bahnhof) dar. Hier führt vor allem der betriebsbedingte Liefer- und Kundenverkehr z.T. zu erheblichen Belastungen der Ortsmitte. Gewisse Ansätze zur Verbesserung konnten hier durch die Optimierung der verkehrlichen Erschließung durch Einbeziehung der Ladestraße erreicht werden.

Im Kernbereich bestimmen auch heute noch ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude ganz wesentlich das Ortsbild. Es sollten Überlegungen zur Umnutzung leerstehender oder brachfallender Betriebs- und Wohngebäude angestellt werden. Dies erscheint im Hinblick auf die Bedeutung der Erholungsfunktion sowie auch aus Gründen der Erhaltung eines markanten Ortsbildes besonders wichtig.

Ausgangspunkt einer behutsamen Entwicklung des Fremdenverkehrs in Schwarmstedt sind seine reizvolle Lage in der Niederung von Leine und Aller sowie die verkehrsgünstige Anbindung an überregionale Straßen und an die Bahn. Die Zielsetzungen der Planungen für landschaftsbezogene Erholung sollten sich weitgehend am Bestand der landschaftlichen Qualitäten und der vorhandenen Erholungseinrichtungen orientieren. Neben kleinteiligen Verbesserungsmaßnahmen (z.B. Ergänzung des Wegenetzes) zielen die Überlegungen vor allem auf eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Bettenkapazitäten durch eine Verlängerung der Verweildauer in Schwarmstedt. Hierzu sind neben qualitätsverbessernden Maßnahmen im Beherbergungswesen spezielle, zielgruppenorientierte Strategien zu entwickeln (Werbung), die die landschaftlichen Qualitäten und landschaftsbezogenen Aktivitäten in den Mittelpunkt stellen.

#### **Landschaftsplanerische und ökologische Maßnahmen**

Im Rahmen der Bestandsanalysen wurde immer wieder die Bedeutung von Freiflächen und Großgrün für die Eigenart des Ortes hervorgehoben. Deswegen sollten im Rahmen der Planung für die künftige Entwicklung Schwarmstedts einige strukturelle grünbezogene Maßnahmen aufgenommen werden. Diese dienen ebenso wie die Berücksichtigung grünplanerischer Belange bei den einzelnen Gestaltungsmaßnahmen der Ortsbildpflege und Ortsgestaltung Schwarmstedts allgemein und der Attraktivität für Erholungssuchende im Besonderen. Hervorzuheben ist auch der schöne innerörtliche Baumbestand im Norden und Osten Schwarmstedts im heutigen Bürgerpark, auf dem Gut Lenthe sowie Hartmanns Hof, einer kleinen „grünen Lunge“ im Ortskern.

Besonders wertvoll ist vor allem der als Landschaftsschutzgebiet reich gegliederte Grünlandbereich der Leineniederung, der sowohl als Rückzugsgebiet für gefährdete Tier- und Pflanzenarten sowie auch als wichtiges Erholungsgebiet Schwarmstedts anzusehen ist. Hier muss es auch in Zukunft darum gehen, Naturschutz, Landwirtschaft und Erholung verträglich zu vereinbaren. Das Angebot an erholungsbezogenen Einrichtungen in und um Schwarmstedt wie Gaststätten, Sport- und Freizeiteinrichtungen ist vielfältig. Der Schwerpunkt einer nachhaltigen landschaftsbezogenen Erholung kann durch behutsamen Ausbau des Wanderwegenetzes sowie auch der Wassersportarten gestärkt werden.

Bürgerpark / Wald: Der Bürgerpark ist ein Bürgerwald, gekennzeichnet durch Wildwuchs. Spaziergänger:innen empfinden ihn teilweise als dunkel und unheimlich, für Passant:innen an den Parkrändern erscheint er zugewuchert. Es gilt den Park durch "Sichtachsen" zu öffnen, die Blickbeziehungen zulassen und definierte Wege offenhalten. Es sollten „Aufenthaltsräume“ geschaffen werden durch Einrichtung von Ecken und Sitzgelegenheiten, die den Blick in die Umgebung zulassen. Ein freier Blick auf die Leinemasch soll zum Verweilen einladen und einen Rückzugsraum für Spaziergänger:innen bieten. Diese könnten auch durch Skulpturen / Kunstobjekte ergänzt und betont werden. Es sollen jedoch auch Zonen definiert werden, die der Natur überlassen bleiben. Hier soll auch Totholz verbleiben dürfen, um Lebensräume für Tiere zu belassen. Generell gilt es, den alten Baumbestand bestehen zu lassen, den Park jedoch so zu bewirtschaften, dass kleinere Bäume nachwachsen können.



## 7. Klimaschutz und Klimaanpassung

Klimaschutz und Klimaanpassung sowie Energieeffizienz sind zentrale Themen in der städtebaulichen Entwicklung der Zukunft bei Siedlungsformen jedweder Größe. Neben der Erfüllung multifunktionaler Aufgaben im Wandel gesellschaftlicher Ansprüche zur Erhaltung eines lebenswerten und attraktiven Ortskerns unterliegen gerade Zentrenbereiche zunehmend den Auswirkungen (lokal-)klimatischer Veränderungen. Der Klimawandel schreitet voran und in diesem Zuge nehmen auch Wetterextreme wie Starkregenereignisse und Hitzewellen zu. Die Auswirkungen sind in den versiegelten Ortskernen und Innenstädten oftmals stärker zu spüren als im Umland.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades erwärmt sich der Ortskern Schwarmstedts in Hitzeperioden stärker als der Außenbereich und verschärft sich die Auswirkung von Starkregenereignissen. Die Folgen wirken sich nicht nur auf die bauliche Substanz der Gebäude aus, sondern führen auch zunehmend zu gesundheitlichen Schäden der Bewohner:innen und Besucher:innen im Ortskern. Die Anpassung des Ortskerns in Schwarmstedt an die Folgen des Klimawandels ist daher zentral für die Zukunftsfähigkeit und für die Sicherstellung eines attraktiven Ortskerns sowie gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse in Schwarmstedt.

Zur Minderung der Auswirkungen des Klimawandels sind gleichzeitig auch Klimaschutzmaßnahmen vorzusehen. Mit Unterzeichnung des Übereinkommens von Paris auf der 21. UN-Klimakonferenz hat sich die Bundesrepublik Deutschland 2015 dem Ziel verpflichtet, den menschengemachten globalen Temperaturanstieg durch den Treibhauseffekt auf 1,5 Grad Celsius zu begrenzen. Um dieses Ziel zu erreichen, ist der CO<sub>2</sub>-Ausstoß deutlich zu senken. Im Dezember 2020 hat der Niedersächsische Landtag das Thema Klima als Staatsziel in die Landesverfassung aufgenommen. Im Niedersächsischen Klimagesetz wurden als klimapolitische Ziele u. a. die Reduzierung der jährlichen Treibhausgasemissionen des Landes bis zum Jahr 2030 um 55 Prozent gegenüber 1990 festgelegt. Bis 2040 soll der Energiebedarf bilanziell ausschließlich über erneuerbare Energien gedeckt werden. Auf kommunaler Ebene muss dementsprechend der Klimaschutz und insbesondere die Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und der Energieverbrauch als Querschnittsaufgabe vorangetrieben werden und Maßnahmen zur Eindämmung des Klimawandels wichtiger denn je, da die Folgen bereits jetzt zu spüren sind.

Klimaschutz und Klimaanpassung umfassen insbesondere die Bereiche:

- Stadtgrün
- Gebäude und Energie
- Regenwasserbewirtschaftung
- Mobilität
- Beteiligung und Einbindung der Stadtgesellschaft

Um nachhaltig gegen die Belastungen vorzugehen, stellen Begrünungsmaßnahmen eine der effektivsten Methoden dar. Denn Pflanzen helfen dem Stadtklima in vielerlei Hinsicht: Sie sorgen z. B. für mehr Sauerstoff, schaffen angenehme Kühle, filtern Staub und erzeugen schattige Aufenthaltsbereiche. Blühende Pflanzen tragen zudem zur Artenvielfalt, zum Erhalt und zur Verbesserung der Insektenfauna bei.

Die Schaffung von zusätzlichen Grünstrukturen bei der Umsetzung von öffentlichen Maßnahmen an Straßen oder Plätzen wie der Umgestaltung des Marktplatzes, der Aufwertung des Parkplatzes und Weges zum Hallenbad oder der Erneuerung der Straße „Am Beu“ spielen eine zentrale Rolle zur Optimierung des städtischen Kleinklimas. Neben der Ergänzung ist auch der Erhalt der bestehenden Grünstrukturen, eine Qualifizierung sowie Anpassung an

die Folgen des Klimawandels bedeutend. Insbesondere die Qualifizierung des Bürgerparks aber auch der Erhalt und die Stärkung des Kirchhügels leisten einen Beitrag zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Ortskern von Schwarmstedt.

Neben den Verschattung- und Verdunstungseffekten zur Verbesserung des lokalen Klimas spielt auch die Entsiegelung eine Rolle zur Verbesserung des lokalen Klimas sowie zum besseren Umgang mit Starkregenereignissen. Eine Entsiegelung ist u. a. bei der Maßnahme zur Umgestaltung des Marktplatzes zu prüfen. In diesem Zusammenhang ist auch ein neuer Umgang mit Regenwasser im Sinne der „Wassersensiblen Stadt“ zu prüfen. Durch die multifunktionale Gestaltung und Nutzung einzelner Innenstadtbereiche können attraktive Stadträume mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden, die gleichzeitig der Überflutungs- und Hitzevorsorge dienen und somit einen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

Im Sinne des Klimaschutzes spielt die Förderung der Mobilitätswende eine wichtige Rolle. Mit der funktionalen Aufwertung und Optimierung des Bahnhofsumfeldes soll die multimodale Mobilität und insbesondere der Nahverkehr gestärkt werden. Eine in Qualität und Quantität verbesserte Radabstellanlage sowie eine Aufwertung der PKW-Stellplätze sollen dazu ihren Beitrag leisten.

Im Zusammenhang mit Erneuerungsmaßnahmen an öffentlichen und privaten Gebäuden kommt der energetischen Sanierung eine besondere Bedeutung zu, die auch im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen zunehmend Berücksichtigung finden müssen. Als öffentliche Maßnahme soll die energetische Sanierung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung „Uhlehof“ für weitere Maßnahmen eine Vorbildfunktion und Anstoßwirkung darstellen. Um auch private Eigentümer:innen für eine energetische Sanierung zu sensibilisieren und Fördermöglichkeiten aufzuzeigen stellen zudem kostenlose und niedrigschwellige Beratungsangebote für Bürger:innen, Bauherr:innen und Investor:innen einen wichtigen Eckpfeiler bei der Umsetzung klimawirksamer Maßnahmen dar. Hier ist die bereits bestehende kostenlose Energieberatung in der Samtgemeinde Schwarmstedt ein wichtiger Schritt.

## 8. Umsetzungsstrategie und Erneuerungskonzept

### Maßnahmenkonzept

Im Folgenden werden die im Rahmen der Analysen als städtebauliche Missstände identifizierte und für Entwicklungsmaßnahmen vorgeschlagenen Bereiche näher erläutert. Die Buchstaben-Kürzel und Titel finden sich auf den Karten „Maßnahmenübersichten“ für die Teilbereiche A und B.



#### A: Umgestaltung Marktplatz vor dem Rathaus

In der Ortsmitte von Schwarmstedt kommt dem Platz vor dem Rathaus eine besondere Bedeutung zu. Er bietet eine moderate Zahl an Parkplätzen und wird einmal wöchentlich durch den Bauernmarkt genutzt. An der Südgrenze bildet eine Baumreihe einen gewissen Abschluss zu der tangierenden Straße „Am Markt“.

- Im Zuge einer Erneuerung sollte zum einen dem historischen Ortsbild angemessenere, wertigere Materialien verwendet und der Aufenthaltsqualität mehr Aufmerksamkeit geschenkt werden.



#### B: Aufwertung Parkplatz und Weg zum Hallenbad

Die KGS und Grundschule sind wichtige Nutzungen mit einem Einzugsbereich weit über die Grenzen Schwarmstedts hinaus. Der Vorbereich ist Parkplatz und „Busbahnhof“ in einem, aber gleichzeitig auch die einzige Verbindung zum Hallenbad und dem neu angelegten Spielplatz als Endpunkt des „Energierundwanderweges“.

- Im Zuge einer notwendigen Erneuerung sind die funktionalen Erfordernisse der Erreichbarkeit des Schulzentrums gleichwertig mit der Verbesserung der Wegebeziehungen zu den wichtigen Freizeiteinrichtungen zu entwickeln.



#### C: Erneuerung „Am Beu“

„Am Beu“ ist die westliche Grenze des historischen Ortskerns und gleichzeitig der Übergang in das Landschafts- und Naturschutzgebiet der angrenzenden Leineaue. Mit dem hier beginnenden Fuß- und Radwegenetz sowie auch dem „Bürger-Fitness-Parcours“ als Station 1 des hier beginnenden Energierundwanderweges hat der Bereich eine sehr wichtige Bedeutung für die Naherholung und auch als touristische Attraktion.

- Die Straße ist u.a. durch den Busverkehr stark beansprucht und in einem stark erneuerungsbedürftigen Zustand. Eine Sanierung muss die o.g. Bedeutung berücksichtigen.



#### D: Behutsame Instandhaltung des Kirchhügels

Innerhalb des Ortskernes ist der Kirchhügel einer der wenigen öffentlich zugänglichen Freibereiche. Seine Ausstrahlung ist durch die historische St. Laurentius-Kirche, das Ehrenmal sowie den großen Baumbestand besonders stark, eine Oase mitten im Ort.

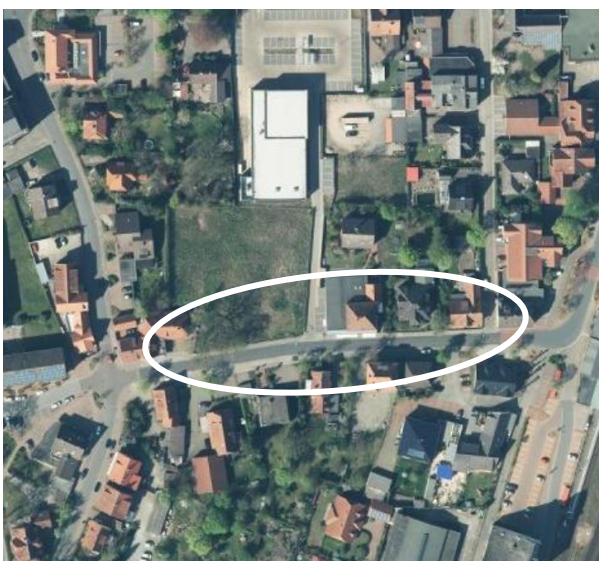
- Ziel sollte die behutsame Instandhaltung mit wenigen stützenden Maßnahmen und pflegenden Eingriffen sein. Die Wegebeziehungen zum Rathaus / Markt und zu den beiden Anschlussstellen an der Kirchstraße sollten in jedem Falle für Fußgänger:innen (barrierefrei) und Radfahrer:innen nutzbar bleiben. Ein angemessenes Angebot zum stillen Verweilen sollte Berücksichtigung finden.



#### E: Attraktivierung der Haupteinkaufsstraße

Im Rahmen der Umsetzung der Dorferneuerung ab 2002 wurde der „Innere Ring“ im Zuge von Marktstraße und Moorstraße komplett erneuert unter weitgehender Berücksichtigung von Barrierefreiheit. Im Bereich der nördlichen Kurve ist das Erscheinungsbild durch teilweise unmaßstäbliche 3-geschossige Bebauung sowie durch wenig ausgeprägte Raumbegrenzung verbesserungswürdig.

- Im neuen B-Plan 42 sollte durch entsprechende Festsetzungen von Baugrenzen, Baulinien etc. sowie evtl. Örtliche Bauvorschriften eine angemessene räumliche Prägung dieses wichtigen Straßenabschnittes abgesichert werden.



#### F: Optimierung Bahnhofstraße

Die Bahnhofstraße ist eine wichtige innerörtliche Verbindung, mit der auf dem Weg in den Ortskern der Abzweig von der B 214 in die Moorstraße gemieden werden kann. Durch den Besatz mit stark frequentierten Nutzungen wie Arztpraxis, Handel und Poststelle stellt insbesondere der ruhende Verkehr immer wieder ein Problem für die Durchlässigkeit dar.

- Im Zuge der angestrebten Optimierung sollte die Nutzbarkeit durch eine weitgehend höhengleiche Profilgestaltung (analog zu anderen Straßenabschnitten im Ortskern, wie z.B. die südliche Moorstraße) verbessert werden. Dort ist seit dem Profilumbau die Situation deutlich entspannter geworden.



### G: Optimierung Bahnhofsumfeld

Der Bahnhof ist für Schwarmstedt ein wichtiges „Tor zur Welt“, weil es von hier regelmäßige Zugverbindungen in die Metropolregionen Hamburg und Hannover gibt, wodurch der Ort für Berufspendler:innen eine hohe Attraktivität hat.

- Der großen Nachfrage nach Parkplätzen für PKW und Fahrräder muss durch eine ständige Erweiterung und Optimierung des Angebotes Rechnung getragen werden. Der Bestand an ortsbildprägendem Großgrün ist bei allen Entwicklungsschritten und Maßnahmen zu berücksichtigen.



### H: Knotenpunkt Celler Straße / Moorstraße / Esseler Straße

Im innerörtlichen Verkehrsgefüge kommt dem Knotenpunkt eine besonders wichtige Bedeutung zu, weil sich hier örtlicher Verkehr und Durchgangsverkehr treffen.

- Im Zuge der künftigen Entwicklung sollte versucht werden, den Knotenpunkt durch die Einbeziehung randlicher Grundstücke großzügiger zu gestalten um so einen besseren Verkehrsfluss zu erreichen. Dabei sind insbesondere die Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer zu berücksichtigen, weil dieser Knotenpunkt als Schulweg eine wichtige Funktion hat.



### I: Potenzialfläche „Alte Molkerei“

Der Bereich „Alte Molkerei“ ist durch eine heterogene Mischung aus Wohnen, unterschiedlichen Betrieben und mehreren Einzeleigentümer:innen charakterisiert. Die Erschließung erfolgt teilweise direkt von der B 214, teilweise über den parallel zur Bahntrasse verlaufenden „Schienenweg“.

- Ziel einer künftigen Entwicklung müsste es sein, das Potenzial dieses Standortes besser zu nutzen. Dabei sollte überlegt werden, ob nicht eine Anbindung auch an das Gewerbegebiet „Am Varrenbruch“ hergestellt werden kann.



**J: Potenzialfläche Landmaschinenbetrieb**

Der Landmaschinenbetrieb hat an seinem Standort wenig Entwicklungsmöglichkeiten, was u.a. in der wohnbaulichen Verdichtung im Bereich Moorgartenfeld / Moorgartenweg („Gurkenweg“) begründet ist.

- Hier sollte überlegt werden, den Standort in den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen neuen B-Plan 42 „Ortsmitte“ einzubeziehen, um so für das gesamte Areal eine zukunftsorientierte Lösung entwickeln zu können. Der Bestandsschutz des Betriebes würde dadurch nicht in Frage gestellt.



**K: Potenzialfläche Silobetrieb**

Der Silobetrieb hat eine besondere Zeichenhaftigkeit in der Silhouette des Schwarmstedter Ortskerns. Gleichwohl hat er an seinem Standort wenig Entwicklungsmöglichkeiten, was u.a. in der knappen Erschließung sowie auch den umliegenden wohnbaulichen Nutzungen begründet ist.

- Hier sollte überlegt werden, den Standort in den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen neuen B-Plan 42 „Ortsmitte“ einzubeziehen, um so für das gesamte gewerbliche Areal eine zukunftsorientierte Lösung entwickeln zu können. Der Bestandsschutz des Betriebes würde dadurch nicht in Frage gestellt.



**L: Potenzialfläche Kiebitzmarkt**

Der „Kiebitzmarkt“ hat an seinem Standort wenig Entwicklungsmöglichkeiten, was in der wohnbaulichen Verdichtung im Bereich Moorgartenfeld / Moorgartenweg („Gurkenweg“) begründet ist.

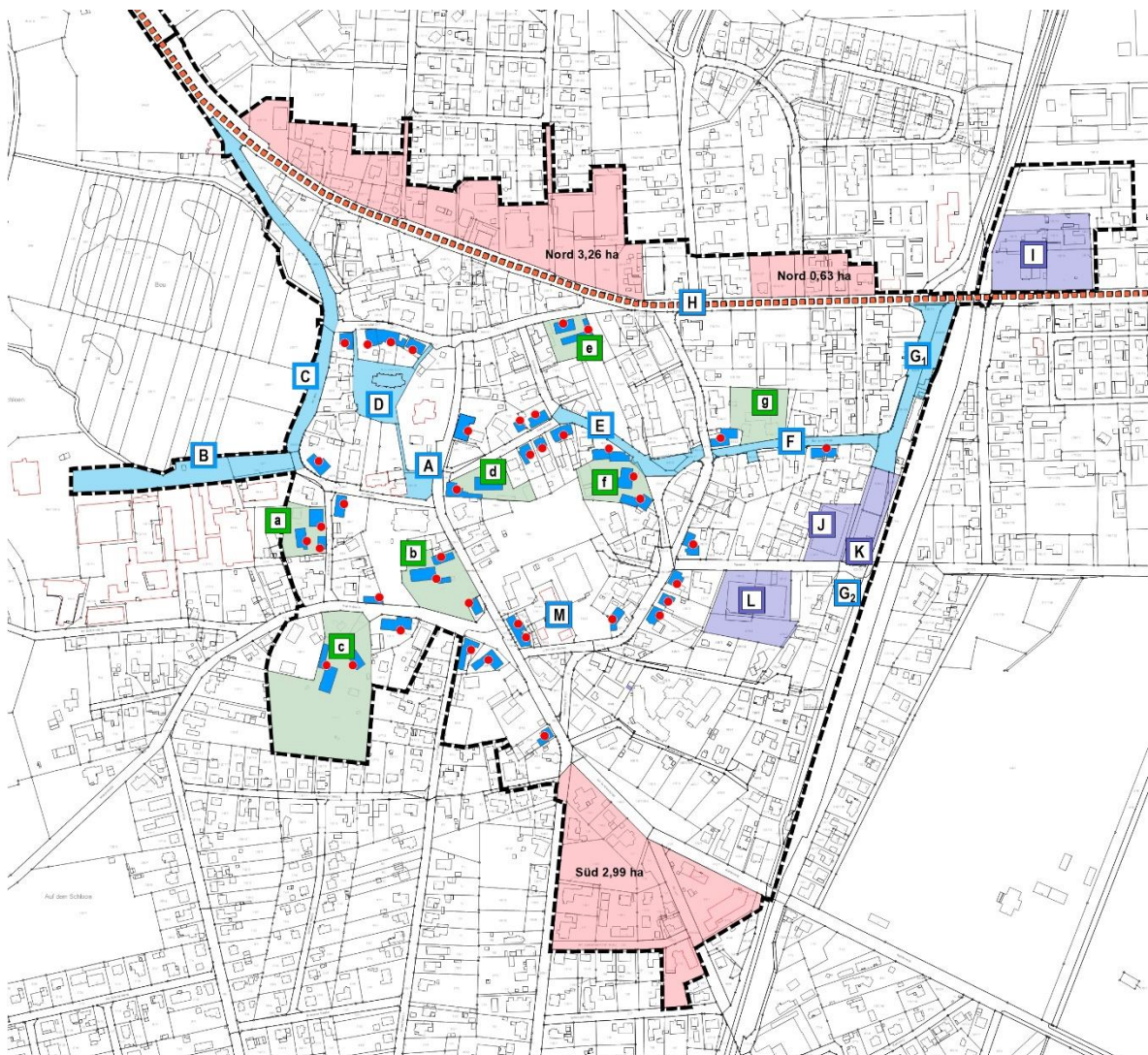
- Hier sollte überlegt werden, den Standort in den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen neuen B-Plan 42 „Ortsmitte“ einzubeziehen, um so für das gesamte Areal eine zukunftsorientierte Lösung entwickeln zu können. Der Bestandsschutz des Marktes würde dadurch nicht in Frage gestellt



### **M: Energetische Sanierung „Uhlehof“**




Der „Uhlehof“ ist eine vielgenutzte Bürgerbegegnungsstätte und im Rahmen des Aller-Leine-Tales ein wichtiger kultureller Anziehungspunkt von regionaler Bedeutung. Nachdem seine Gründung mit dem Ziel der Erhaltung denkmalgeschützter Bausubstanz einherging beabsichtigt die Gemeinde nun die energetische Sanierung der Substanz, die wiederum unter der Berücksichtigung denkmalpflegerischer Zielsetzungen erfolgen muss.


- In der Weise kann der Uhlehof beispielgebend für die Erneuerung auch anderer ortsbildprägender und / oder denkmalgeschützter Gebäude im Schwarmstedter Ortskern sein.




## Maßnahmenkonzept, Teilbereich A

### Legende A

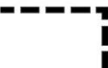
-  B 214: Verkehrsberuhigung durch Tempo 30 (nachts), Seitenräume für Radfahrer
-  umfangreiche, meist öffentliche Maßnahme Freiraum / Hochbau
- A: Umgestaltung Marktplatz vor dem Rathaus
- B: Aufwertung Parkplatz und Weg zum Hallenbad
- C: Erneuerung "Am Beu"
- D: Behutsame Instandhaltung des Kirchhügels
- E: Attraktivierung Haupteinkaufsstraße
- F: Optimierung Bahnhofstraße
- G: Optimierung Bahnhofsumfeld P&R / G<sub>1</sub> und G<sub>2</sub>
- H: Optimierung des Knotens Esseler-/ Moor-/ Celler Straße (B214) insbesondere für Fußgänger und Radfahrer (Schulweg!)
-  umfangreiche Maßnahme betrieblich / strukturell
- I: Potenzialfläche "Alte Molkerei"
- J: Potenzialfläche Landmaschinenbetrieb
- K: Potenzialfläche Silobetrieb
- L: Potenzialfläche Kiebitzmarkt

 Potenzialbereich landwirtschaftliche Hofstelle mit tw. leerstehenden, ortsbildprägenden Gebäuden

- a) Hofstelle Schmiedestraße 1
- b) Hofstelle Hauptstraße 7
- c) Hofstelle Maschstraße 10
- d) Hofstelle Marktstraße 1A
- e) Hofstelle Kirchstraße 19
- f) Hofstelle An der Kaisereiche 1
- g) Hofstelle Bahnhofstraße 4

 Maßnahme(n) zur funktionalen, konstruktiven, energetischen und gestalterischen Sicherung und Entwicklung ortsbildprägender Bausubstanz

M: Energetische Sanierung "Uhlehof"

 Grenze des Geltungsbereichs der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) Teilbereich A

Gebietsgröße: 50,7 ha





**N: Optimierung der Zufahrt zum Sportgelände incl. Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs**

Der Zugang / die Zufahrt zum Sportgelände weist funktionale Defizite auf und muss instandgesetzt werden.

- Insbesondere bei Spielbetrieb gibt es Probleme durch parkende Autos, die u.a. den Einsatz von Rettungsfahrzeugen erschweren oder behindern.



**O: Aufwertung des Eingangsbereichs zum Park**

Der Zugang zum Bürgerpark von der Bothmerschen Straße ist in seinem augenblicklichen Zustand wenig einladend.

- Im Zuge einer Aufwertung sollte neben einer angemessenen Wegebefestigung ein klares Orientierungs- und Leitsystem Berücksichtigung finden.



**P:** Die Sportfreiflächen und Nebenanlagen weisen teilweise erhebliche funktionale Defizite auf und werden den Wünschen und Ansprüchen einer zunehmend freizeitorientierten Bevölkerung des Ortes so nicht mehr gerecht.

- Ziel sollte die behutsame Entwicklung und Optimierung unter Berücksichtigung der besonderen landschaftlichen Lage zwischen Leine und Bürgerpark sein.

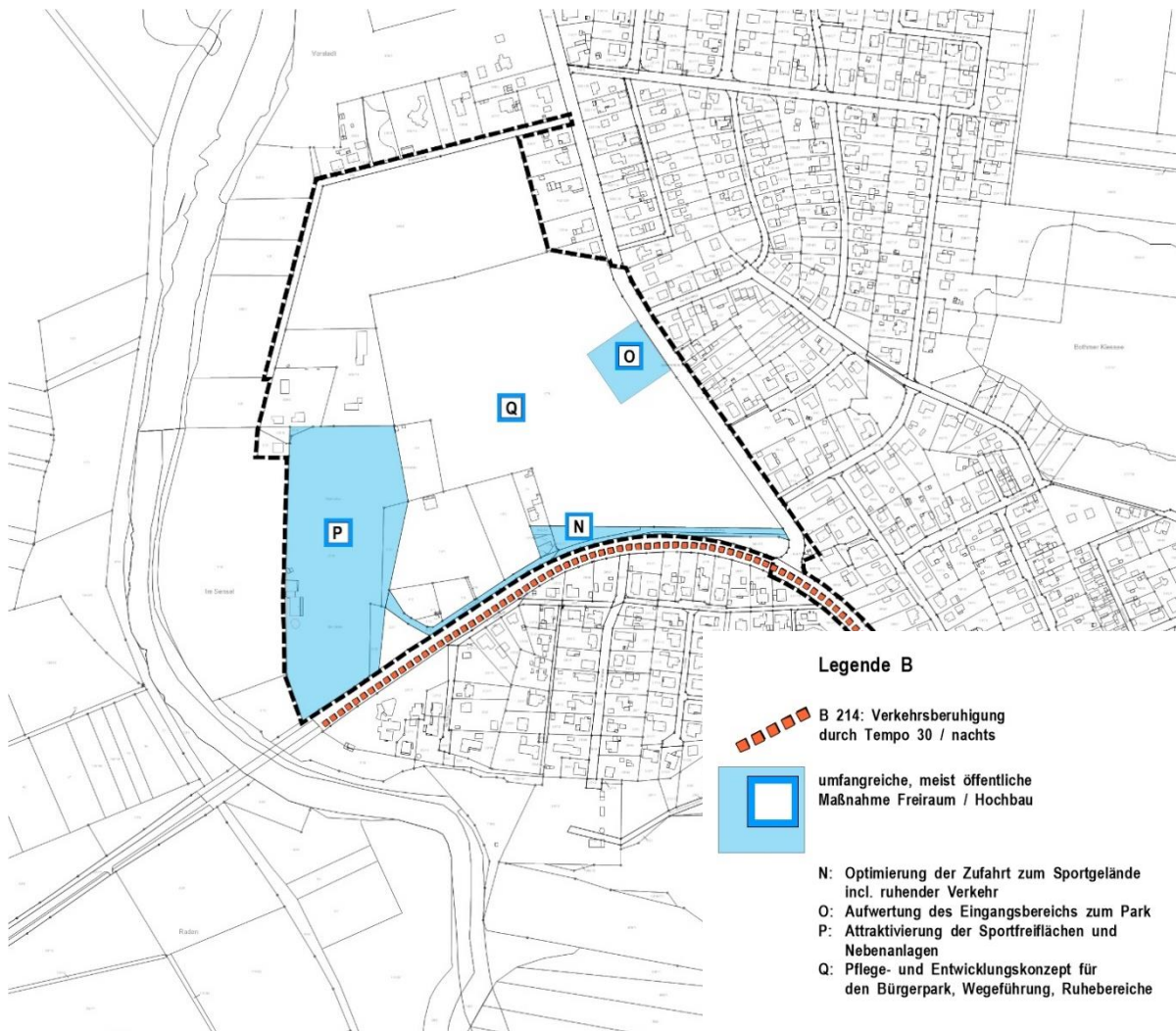


**Q: Erstellung und Umsetzung eines Entwicklungskonzeptes für den Bürgerpark**

Das große landschaftliche Potenzial des Bürgerparks sollte für die Naherholung der Bürger:innen und Besucher:innen stärker nutzbar gemacht werden durch Wegeführungen und ggf. Ruhebereiche

- Bei der Umsetzung eines Entwicklungskonzeptes sind die hohen naturschutzrechtlichen Anforderungen zu beachten.

**Maßnahmenkonzept, Teilbereich B**



## 9. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme ist die Finanzierbarkeit der einzelnen Maßnahmen nachzuweisen. Die Komplexität der Aufgabe und das geschätzte Kostenvolumen lassen Realisierungschancen nur erwarten, wenn es der Gemeinde Schwarmstedt gelingt, mit dem Untersuchungsgebiet „Ortskern Schwarmstedt“ in die Städtebauförderung aufgenommen zu werden. Die vorbereitenden Untersuchungen haben dabei ergeben, dass die erforderlichen Maßnahmen der Programmkomponente „Lebendige Zentren“ der Städtebauförderung zuzuordnen sind.

Die in der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesenen Maßnahmen und Kostenansätze sind aus dem Erneuerungskonzept entwickelt und den förderspezifischen Kostengruppen zugeordnet worden.

Die Städtebauförderung ist nach dem Prinzip der Subsidiarität als Basis- und Leitprogramm anzusehen. Flankierende Finanzierungen wie Wohnungsbaufinanzierung sowie privates Investitionskapital sind zu synchronisieren. Der auf die Städtebauförderung entfallende, durch Einnahmen nicht gedeckte Gesamtbetrag von rd. 7.097 T€, an dem sich die Gemeinde Schwarmstedt mit einem Drittel zu beteiligen hat (rd. 2.365 T€) ergibt bei einer unterstellten 10-jährigen Durchführungszeit einen jährlichen mittleren Finanzierungsansatz von rd. 236 T€. Dieser Betrag wird von der Gemeinde Schwarmstedt im Rahmen der mittelfristigen Finanzierung als finanzierbar gesehen.

Der Rat der Gemeinde Schwarmstedt hat daher in seiner Sitzung am 21.06.2022 den Billigungsbeschluss über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen gefasst und der Bereitstellung des kommunalen Eigenanteils zugestimmt.

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Ortskern Schwarmstedt

Kosten- und Finanzierungsübersicht							11.02.2022
A. Ausgaben - Untersuchungsgebiet Gemeinde Schwarmstedt "Ortskern"			Menge	Einheit	Einzelposition*	Anteil klimaneutrale Maßnahmen*	Gesamt
<b>1</b>		<b>Vorbereitung der Sanierung</b>					
1.1	Gesamtmaßnahme	Nachnutzungskonzepte für ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstellen, Entwicklungskonzept für den Bürgerpark, Umsetzung von Planungswettbewerben, Anpassung der Bauleitplanung, Bedarfsanalysen und sonstige Gutachten	1	pauschal	450.000€	45.000€	
							450.000€
<b>2</b>		<b>Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit</b>					
2.1	Gesamtmaßnahme	Bürgerinformation / Beteiligung für den gesamten Zeitraum der Gesamtmaßnahme	1	pauschal	75.000€		
							75.000€
<b>3</b>		<b>Grunderwerb</b>					
3.1	Gesamtmaßnahme	Kann im geringfügigen Umfang bei der Umsetzung von Ordnungsmaßnahmen erforderlich sein (pauschal)	1	pauschal	100.000€		
							100.000 €
<b>4</b>		<b>Ordnungsmaßnahmen</b>					
4.1	Gesamtmaßnahme	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umliegung oder Grenzregelung, Neuvermessung von Grundstücken (pauschal)	1	pauschal	50.000€		
4.2		Rückbaumaßnahmen (errechnet über Volumen [m³] x 20€)					
4.2.1	Gesamtmaßnahme	Einzelne Rückbaumaßnahmen zur Neuordnung untergenutzter Grundstücke	1	pauschal	200.000€		
4.3		Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen					
4.3.1	A	Städtebauliche Neuordnung des Marktplatzes (inkl. Zuwegung zum Rathaus) zur Schaffung eines attraktiven Platzes und Aufwertung von Nebenflächen unter spezieller Berücksichtigung des ökologischen Mehrwertes (z .B. Anlage von standortgerechtem und nachhaltigem Straßenbegleitgrün unter Berücksichtigung ausreichend dimensionierter Vegetationsflächen) (ca. 1.150m² x 200 €/m²)	1.150m²	200€/m²	230.000€	46.000 €	
4.3.2	E	Attraktivierung der Haupteinkaufstraße: Punktuelle Aufwertung der Marktstraße zur Verbesserung der räumlichen Fassung in Abhängigkeit des neu aufzustellenden B-Planes (z.B. Anlage von standortgerechtem und nachhaltigem Straßenbegleitgrün unter Berücksichtigung ausreichend dimensionierter Vegetationsflächen) (pauschal)	1	pauschal	100.000€	10.000 €	

4.3.3	B	Aufwertung Parkplatz und Weg zum Hallenbad zur besseren Erreichbarkeit des Schulzentrums bei gleichzeitiger Verbesserung der Wegebeziehungen zu wichtigen Freizeiteinrichtungen (unter Anlage von standortgerechtem und nachhaltigem Begleitgrün sowie ausreichend dimensionierter Vegetationsflächen) (ca. 6.000m <sup>2</sup> x 175 €/m <sup>2</sup> )	6.000m <sup>2</sup>	175€/m <sup>2</sup>	1.050.000€	315.000 €
4.3.4	C	Erneuerung "Am Beu": Sanierung des Straßenraums unter Berücksichtigung der Bedeutung als Übergang zwischen Ortskern und Naherholungsgebiet Leineaue (unter Anlage von standortgerechtem und nachhaltigem Begleitgrün sowie ausreichend dimensionierter Vegetationsflächen) (ca. 6.100m <sup>2</sup> x 175 €/m <sup>2</sup> )	6.100m <sup>2</sup>	175€/m <sup>2</sup>	1.067.500€	213.500 €
4.3.5	F	Funktionale Aufwertung und Optimierung der Bahnhofstraße (z .B. höhengleiche Profilgestaltung, Neuordnung ruhender Verkehr, Anlage von standortgerechtem und nachhaltigem Straßenbegleitgrün unter Berücksichtigung ausreichend dimensionierter Vegetationsflächen) (ca. 2.100m <sup>2</sup> x 225 €/m <sup>2</sup> )	2.100m <sup>2</sup>	225€/m <sup>2</sup>	472.500€	94.500 €
4.3.6	G	Funktionale Aufwertung und Optimierung des Bahnhofsumfeldes (z .B. Erweiterung und Optimierung des Stellplatzangebotes für PKW wie Fahrräder, Sicherung und Ergänzung von standortgerechtem und nachhaltigem Grün und unter Berücksichtigung ausreichend dimensionierter Vegetationsflächen) (pauschal)	4.500m <sup>2</sup>	pauschal	250.000€	50.000 €
4.3.7	M	Sanierung der Zufahrt zum Sportgelände, inkl. ruhender Verkehr (z .B. unter Berücksichtigung der Anlage von standortgerechtem und nachhaltigem Grün an Wegeeinmündungen sowie ausreichend dimensionierter Vegetationsflächen)(ca. 3.100 m <sup>2</sup> x 125€/m <sup>2</sup> )	3.100m <sup>2</sup>	125€/m <sup>2</sup>	387.500€	155.000 €
4.4		Attraktivierung der Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen				
4.4.1	D	Behutsame Instandsetzung des Kirchhügels zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität (unter Berücksichtigung der Sicherung und Ergänzung nachhaltigen Grünbestands) (ca. 3.500m <sup>2</sup> x 75 €/m <sup>2</sup> )	3.500m <sup>2</sup>	75€/m <sup>2</sup>	262.500€	131.250 €
4.4.2	N	Punktueller Aufwertung des Eingangsbereichs zum Park (u. a. Wegebefestigung, Orientierungs- und Leitsystem)	2.500m <sup>2</sup>	75€/m <sup>2</sup>	187.500€	75.000 €
4.4.3	P	Punktueller Entwicklung des Bürgerparkes zur Erhöhung der naturnahen Erholung, zur Verbesserung des ökologischen Klimas im Stadtraum, Verbesserung der Wegeführung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität (z .B. unter Berücksichtigung der Anlage von standortgerechtem und nachhaltigem Grün sowie ausreichend dimensionierter Vegetationsflächen)	1	pauschal	150.000€	150.000 €
4.5	Gesamtmaßnahme	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Nebenanlagen im gesamten Maßnahmengebiet hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Querungserleichterungen und Zugänglichkeiten (pauschal)	1	pauschal	150.000€	50.000 €
4.6	Gesamtmaßnahme	Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit von Fußgängern, Radfahrern und insb. Schulkindern im gesamten Maßnahmengebiet (pauschal)	1	pauschal	150.000€	60.000 €
4.7		Sonstige Ordnungsmaßnahmen wie Härteausgleich; Bewirtschaftungsverluste für Grundstücke des Treuhandvermögen, für Änderungen und Folgemaßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgung (pauschal)	1	pauschal	50.000€	20.000 €
						4.757.500€
<b>5</b>		<b>Baumaßnahmen</b>				
5.1		Öffentliche Baumaßnahmen				
5.1.1	L	Energetische Sanierung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung "Uhlehof" (integrierter Standort für Bibliothek und Archiv, als öffentliches Forum mit Sozialberatungs- und Integrationsangeboten); (Summe förderfähige Anteile in Abhängigkeit des zu konkretisierenden, detaillierten Nutzungskonzeptes)	1	pauschal	150.000€	120.000 €
5.2		Private Baumaßnahmen				

*Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Ortskern Schwarmstedt*

5.2.1	Gesamtmaßnahme	Sicherung, Erhalt und Sanierung erhaltenswerter Gebäude mit stadtkultureller Bedeutung im Sanierungsgebiet (für ca. 20 Einzelmaßnahmen mit erheblichen Defiziten (im Mittel 80.000€ pro Einzelmaßnahme) und ca. 20 Einzelmaßnahmen mit leichteren Defiziten (im Mittel 40.000€ pro Einzelmaßnahme), es können mehrere Einzelmaßnahmen pro Gebäude beantragt werden)	20	60.000€	1.200.000€	180.000 €	
5.2.2	a-g	Sicherung, Erhalt und Sanierung der ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstellen mit tlw. Mehreren leerstehenden, ortsbildprägenden Gebäuden (für 7 Einzelmaßnahmen mit erheblichen Defiziten (im Mittel 50.000€ pro Einzelmaßnahme), es können mehrere Einzelmaßnahmen pro Gebäude beantragt werden)	7	50.000€	350.000€	52.500 €	
5.4	Gesamtmaßnahme	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Bauanlagen (Hauszugänge, Rampen etc.) hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Zugänglichkeit (pauschal)	1	pauschal	250.000€	75.000 €	
5.5	Gesamtmaßnahme	Kosten der Abwicklung: Vertriebsnebenkosten, Gutachten, Dokumentation etc.	1	pauschal	50.000€	7.500 €	
							2.000.000€

<b>Zwischensumme Positionen 1 bis 5</b>							<b>7.382.500€</b>
6		<b>Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte</b>					
		Sanierungsträger, 6 % (Kappungsgrenze) von gesamt ohne Grunderwerb					464.840€
<b>Summe Ausgaben</b>							<b>7.847.340€</b>

<b>B. Einnahmen</b>							
B.1		Die Einnahmen aus Straßenausbaubeiträgen / Grundstücksverkäufen					750.000€
<b>Summe Einnahmen</b>							<b>750.000€</b>

<b>C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten</b>							<b>7.097.340€</b>
---	--	--	--	--	--	--	-------------------

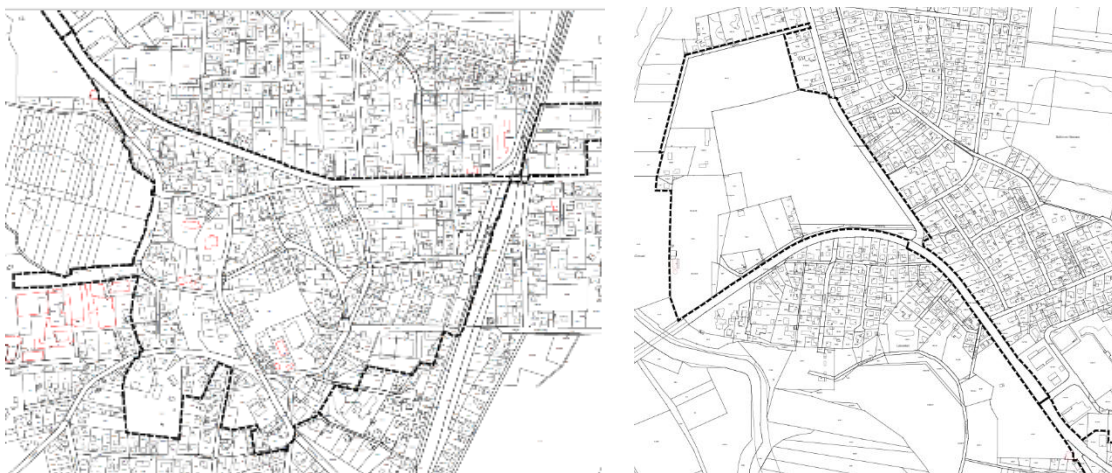
<b>D. Finanzierung</b>							
<b>zu finanzierende Summe</b>							<b>7.097.340€</b>
Anteil Bund (1/3 von gesamt)							2.365.780€
Anteil Land Niedersachsen (1/3 von gesamt)							2.365.780€
<b>Anteil Gemeinde Schwarmstedt (1/3 von gesamt)</b>							<b>2.365.780€</b>
<b>Anteil Gemeinde Schwarmstedt p.a. (10 Jahre Laufzeit)</b>							<b>236.578€</b>

## 10. Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Für eine Sanierungsmaßnahme ist eine Übersicht über den räumlichen Bezugsrahmen gemäß § 141 BauGB aufzustellen. Dieser gilt dabei sowohl für den Nachweis der städtebaulichen Missstände als auch für die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Missstandsbehebung. Maßgebend sind die in dem vorliegenden Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept und in den Vorbereitenden Untersuchungen festgelegten Ziele und Maßnahmen, die sich an § 136 Abs. 3 BauGB orientieren. Dabei ist gemäß § 142 BauGB das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Gesamtmaßnahme zügig und zweckmäßig durchführen lässt.

Die vorstehenden Ausführungen haben verdeutlicht, dass nicht im gesamten Untersuchungsgebiet erhebliche Missstände und Mängel bestehen, oder es mit den sozialen Infrastrukturen im Gebiet große Entwicklungspotenziale gibt, an die ein integrierter Stadterneuerungsprozess anknüpfen muss.

Vor diesem Hintergrund wird ein förmlich festzusetzendes Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB vorgeschlagen, das nicht den Abgrenzungen des Untersuchungsgebietes entspricht. Der Gebietsvorschlag wird im Vergleich zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes auf eine Größe von 58,0 ha verkleinert. Die genaue Gebietsabgrenzung ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.



Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes für die Ortskern Schwarmstedt (vergrößerte Darstellung im Anhang)

## **11. Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung**

### **11.1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Beschreibung erfolgt nach Durchführung

### **11.2. Bürger:innen- und Akteursbeteiligung**

Beschreibung erfolgt nach Durchführung



## 12. Auswahl des Sanierungsverfahrens

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

- das umfassende Sanierungsverfahren und
- das vereinfachte Verfahren.

Die Wahl zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Sanierungsverfahren bestimmt sich aus den Inhalten der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumenten. Die Wahl steht grundsätzlich nicht im freien Ermessen der Gemeinde. Die Gemeinde hat die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gem. §§ 152 bis 156a BauGB auszuschließen, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Bei der Entscheidung der Gemeinde Schwarmstedt sind insbesondere zu berücksichtigen:

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

Bei umfassenden Sanierungsverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gem. §§ 152 bis 156a BauGB Anwendung; die Zahlungsverpflichtung von Erschließungs- und Straßenausbaubeiträgen im Sinne von § 127 BauGB bzw. NKAG entfällt dabei. Neben dem sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt gem. § 144 BauGB findet die Ausgleichsbetragsregelung nach § 154 BauGB Anwendung. Danach haben Eigentümer:innen von im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücken zur Finanzierung der Sanierung nach Abschluss des Sanierungsverfahrens an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes des Grundstückes entspricht. Die Grundlagen zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages erarbeitet i. d. R. der unabhängige Gutachterausschuss.

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

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

Im Rahmen des vereinfachten Sanierungsverfahrens kann diese Regelung ausgeschlossen werden. Allerdings sind in diesem Fall für die Erstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB Erschließungsbeiträge oder Beiträge nach NKAG zu erheben. Die Wahl des Verfahrens bestimmt sich aus den Inhalten der erforderlichen Sanierungsmaßnahme und den zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumenten, der konkreten städtebaulichen Situation sowie der erwarteten Auswirkungen der Gesamtmaßnahme.

Die Gemeinde Schwarmstedt kann nach Zweckmäßigkeit entscheiden, ob sie die Ausweisung des Sanierungsgebietes oder Teile hiervon mittels einer Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB förmlich festlegt oder ob sie das Gebiet gem. § 171b BauGB durch einen Beschluss als Fördergebiet festlegt. Die Gemeinde hat die Anwendung des besonderen Sanierungsrechtes auszuschließen, wenn es für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Grundstückserwerbe zur Neuordnung des Quartiers im Sinne einer Umstrukturierung des Gebietes sind ebenso wie die Neuordnung einiger Teilbereiche keine grundlegenden Sanierungsziele der Sanierungsmaßnahme „Ortskern“. Das vorgestellte Erneuerungskonzept zielt insbesondere auf die gestalterische Aufwertung von (öffentlichen) Straßenräumen und auf die Umnutzung bzw. Aufwertung von ortsbildprägender Bausubstanz. Diese Schwerpunktsetzungen lassen keine Bodenwertsteigerungen erwarten. Deshalb wird eine Durchführung im vereinfachten Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 1 BauGB empfohlen.

### **13. Umsetzung des Verfahrens und Ausblick**

Die vorliegende Untersuchung hat städtebauliche Missstände gem. § 136 Abs. 2 BauGB für das Gebiet „Ortskern“ in Schwarmstedt nachgewiesen. Eine Behebung bzw. Verminderung der städtebaulichen Missstände unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführbarkeit (gem. § 142 BauGB) ist für die Gemeinde Schwarmstedt aufgrund der zu erwartenden finanziellen Belastungen nur unter Zuhilfenahme von Städtebauförderungsmitteln möglich.

Die Themenschwerpunkte des Erneuerungskonzeptes – Bewältigung der Folgen des wirtschaftlichen Strukturwandels sowie des demographischen Wandels, Branchenrevitalisierungen, Entschärfung von Nutzungskonflikten, Aufwertung öffentlicher Straßen, Wege, Grün- und Freiräume, Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung sowie zur Förderung nachhaltiger Mobilität – legt eine Beantragung von Mitteln aus dem Programm „Lebendige Zentren“ nahe.

Es ist zu erwarten, dass die positiven Impulse infolge der Realisierung öffentlicher Maßnahmen gemäß Erneuerungskonzept geeignet sind, um Investitionsanreize für private Investor:innen auszulösen und den privaten Eigentümer:innen den Sanierungsauftritt in dem Ortskernbereich zu signalisieren. Die privaten Akteur:innen im Gebiet sind auf die Möglichkeit ihrer erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeit gemäß §7h (EStG) und auf potenzielle Zuschussmöglichkeiten im Rahmen der zukünftigen Öffentlichkeitsarbeit hinzuweisen.

Gleichermaßen sollte die fortlaufende Öffentlichkeitsarbeit die Bewohner:innen und die wesentlichen ökonomischen bzw. sozialen Akteure zielgerichtet in das Sanierungsverfahren einbinden.

## Anhang

### Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung (Stand: ###.##.2022).

Die Beteiligung wurde mit Schreiben vom ###.##.2022 eingeleitet, der Fristablauf für die Stellungnahme war der ###.##.2022.

### Kartendarstellung in DIN A 3-Format

Folgende Kartendarstellungen aus dem vorliegenden Untersuchungsbericht finden sich nachfolgend im DIN-A-3-Format zwecks besserer Lesbarkeit:

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Städtebauliche Missstände – Teilbereich A
- Städtebauliche Missstände – Teilbereich B
- Maßnahmenkonzept – Teilbereich A
- Maßnahmenkonzept – Teilbereich B
- Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes