

Ideen-Workshop

12. Juli 2014

Bericht über bisherige Untersuchungen

## 1. Bestandsaufnahme /-analyse

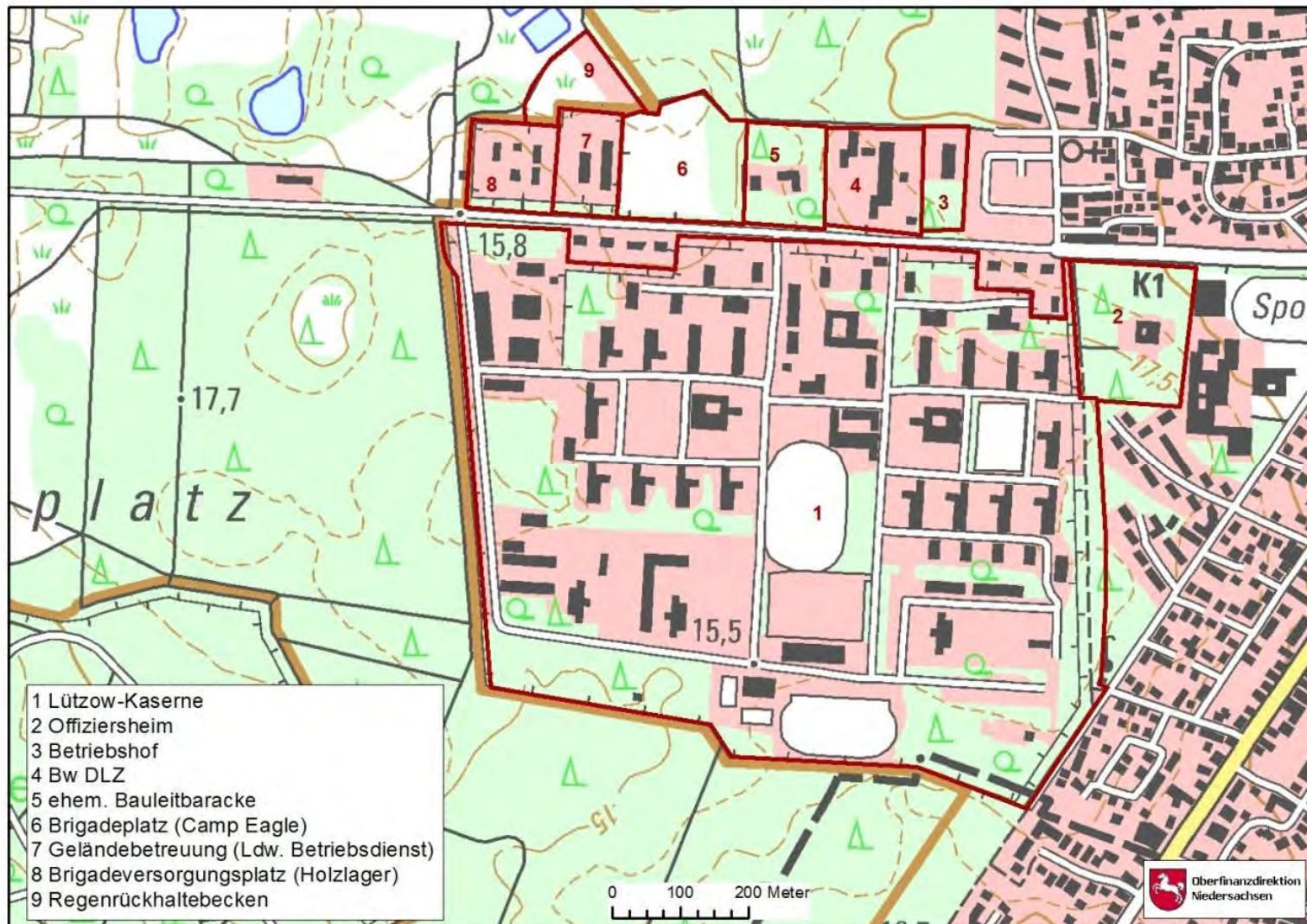
- Flächennutzung (versiegelte Flächen, Biotoptypenstruktur)
- Gebäudenutzung
- Gebäudebewertung
- Technische Infrastruktur
- Altlasten/Kampfmittel
- Restriktionen

## 2. Regionalwirtschaftliche Analyse

- Raum- und Siedlungsstruktur
- Verkehrsanbindung
- Demografie
- Wirtschaft + Beschäftigung
- Wohnbauflächenausweisung und Wohnbauentwicklung
- Freizeit und Tourismus
- Kultur, Gesundheit, Soziales und Bildung

# 1. Bestandsaufnahme / -analyse

## Flächennutzung



# 1. Bestandsaufnahme / -analyse

## Flächennutzung



Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
Topografie: Staatliches Baumanagement Elbe-Weser

| Legende  |  |
|--|--|
| <b>Wälder</b>                                  |  |
|  | WZ Sonstiger Nadelforst                                  |
|  | WQ Eichenmischwald                                       |
| <b>Gehölze</b>                                 |  |
|  | HBA Allee / Baumreihe                                    |
|  | HF Feldhecke   |
| <b>Grünanlagen der Siedlungsbereiche</b>       |  |
|  | PSP Sportplatz   |
|  | PSZ Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage           |
|  | PZR Strukturreichere Grünanlagen mit altem Baumbestand   |
|  | PZA Strukturärmere Grünanlagen                           |
|  | GRR Artenreicher Scherrasen                              |
|  | GRA Artenarmer Scherrasen                                |
| <b>Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen</b> |  |
|  | OVF Flugplatz, hier: Hubschrauberlandeplatz              |
|  | ONZ Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex, hier: Kaserne |
|  | OYS Sonstiges Bauwerk, hier: Schießstand                 |
|  | OEL Lockere Wohnbebauung                                 |
|  | OVS Straße, Verkehrsfläche                               |
|  | OVP Parkplatz  |
|  | OFZ Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung              |
|  | Betrachtungsraum   |

**Gemeinde Schwanevede**  
Landkreis Osterholz

**Konversion Lützow-Kaserne**

Juni 2014 Biotypen und Nutzungen M. 1 : 5.000  
im Original

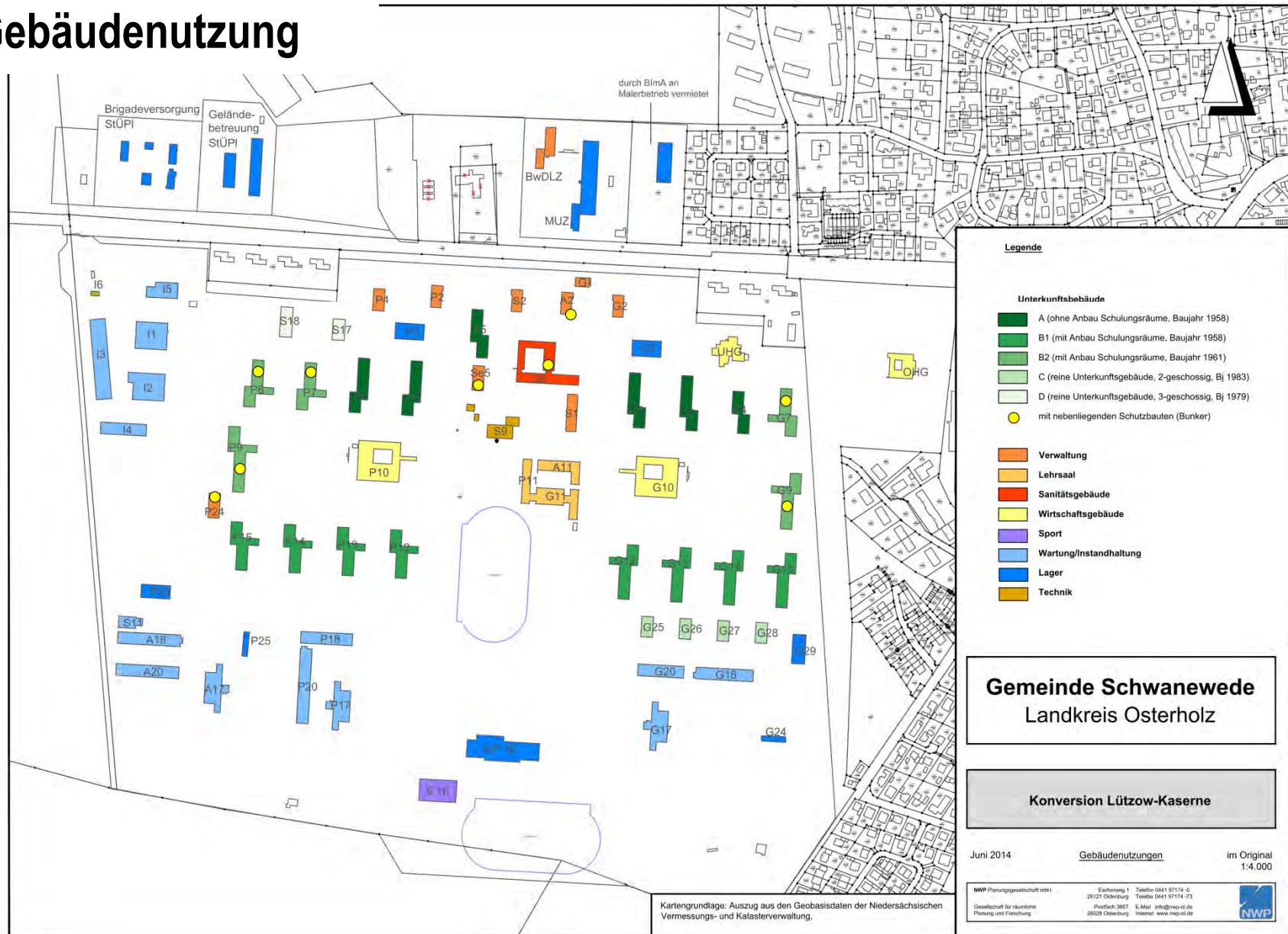
# 1. Bestandsaufnahme / -analyse

## Gebäudebestand

- **74 Gebäude auf dem Kasernengelände (südlicher Untersuchungsbereich)**
- **Errichtung maßgeblich zwischen 1958 und 1963 / Erweiterung in den 1970/80er Jahren**
  
- **25 Unterkunftsgebäude für ursprünglich rund 5.000 Soldaten**
- **9 Verwaltungsgebäude**
  - v.a. im Eingangsbereich / nördlichen Teilbereich des Kasernengeländes gelegen
  - ⇒ mehrheitlich 2-geschossige Gebäude mit Mittelflurerschließung
  - ⇒ Zahlreiche Unterkunftsgebäude verfügen über einen Anbau von Schulungsräumen
  
- **4 Instandsetzungsbereiche mit Werkhallen und Lagerhallen**
  
- **Sondergebäude (Wirtschaftsgebäude, Technik, Schulungsgebäude, Sanitätsgebäude, Sporthalle)**

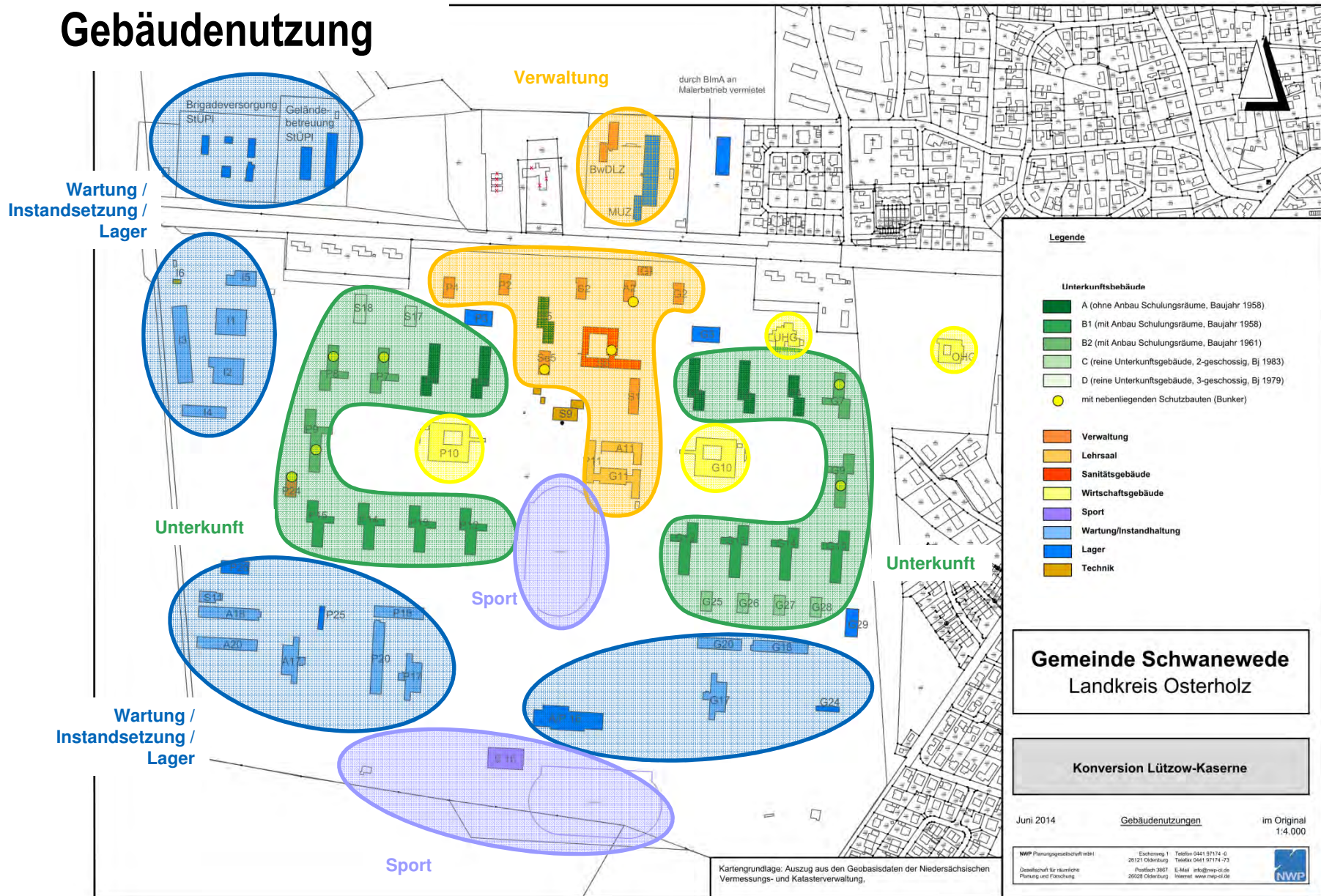
# 1. Bestandsaufnahme / -analyse

## Gebäudenutzung



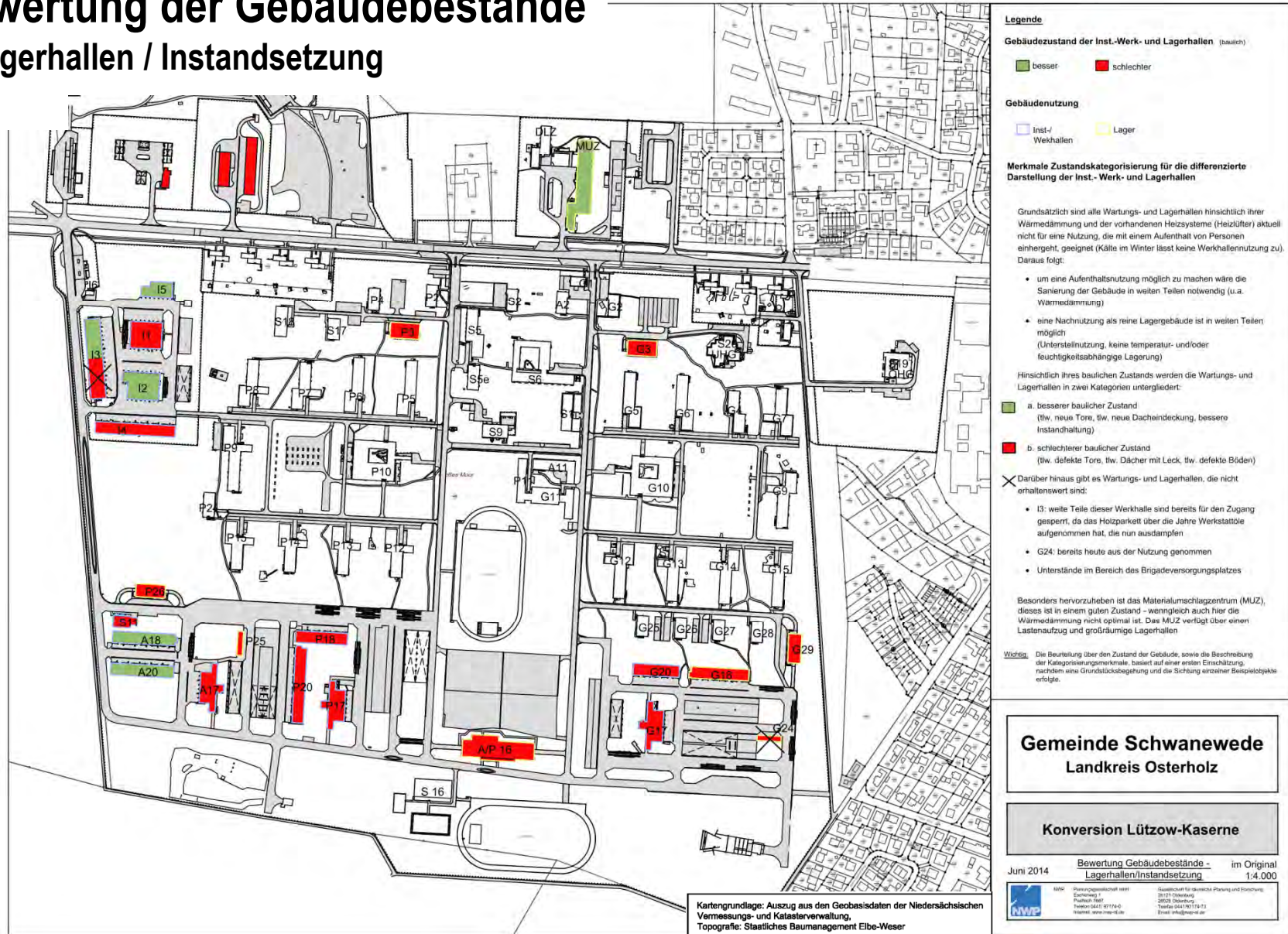
# 1. Bestandsaufnahme / -analyse

## Gebäudenutzung



# 1. Bestandsaufnahme / -analyse

## Bewertung der Gebäudebestände – Lagerhallen / Instandsetzung





# 1. Bestandsaufnahme / -analyse

## Bewertung der Gebäudebestände – Lagerhallen / Instandsetzung

### Legende

#### Gebäudenutzung





#### Merkmale Zustandskategorisierung für die differenzierte Darstellung der Inst.-Werk- und Lagerhallen

Grundsätzlich sind alle Wartungs- und Lagerhallen hinsichtlich ihrer Wärmedämmung und der vorhandenen Heizsysteme (Heizlüfter) aktuell nicht für eine Nutzung, die mit einem Aufenthalt von Personen einhergeht, geeignet (Kälte im Winter lässt keine Werkhallennutzung zu). Daraus folgt:

- um eine Aufenthaltsnutzung möglich zu machen wäre die Sanierung der Gebäude in weiten Teilen notwendig (u.a. Wärmedämmung)
- eine Nachnutzung als reine Lagergebäude ist in weiten Teilen möglich (Unterstellnutzung, keine temperatur- und/oder feuchtigkeitsabhängige Lagerung)

Hinsichtlich ihres baulichen Zustands werden die Wartungs- und Lagerhallen in zwei Kategorien untergliedert:

-  a. besserer baulicher Zustand (tlw. neue Tore, tlw. neue Dacheindeckung, bessere Instandhaltung)
-  b. schlechterer baulicher Zustand (tlw. defekte Tore, tlw. Dächer mit Leck, tlw. defekte Böden)

✗ Darüber hinaus gibt es Wartungs- und Lagerhallen, die nicht erhaltenswert sind:

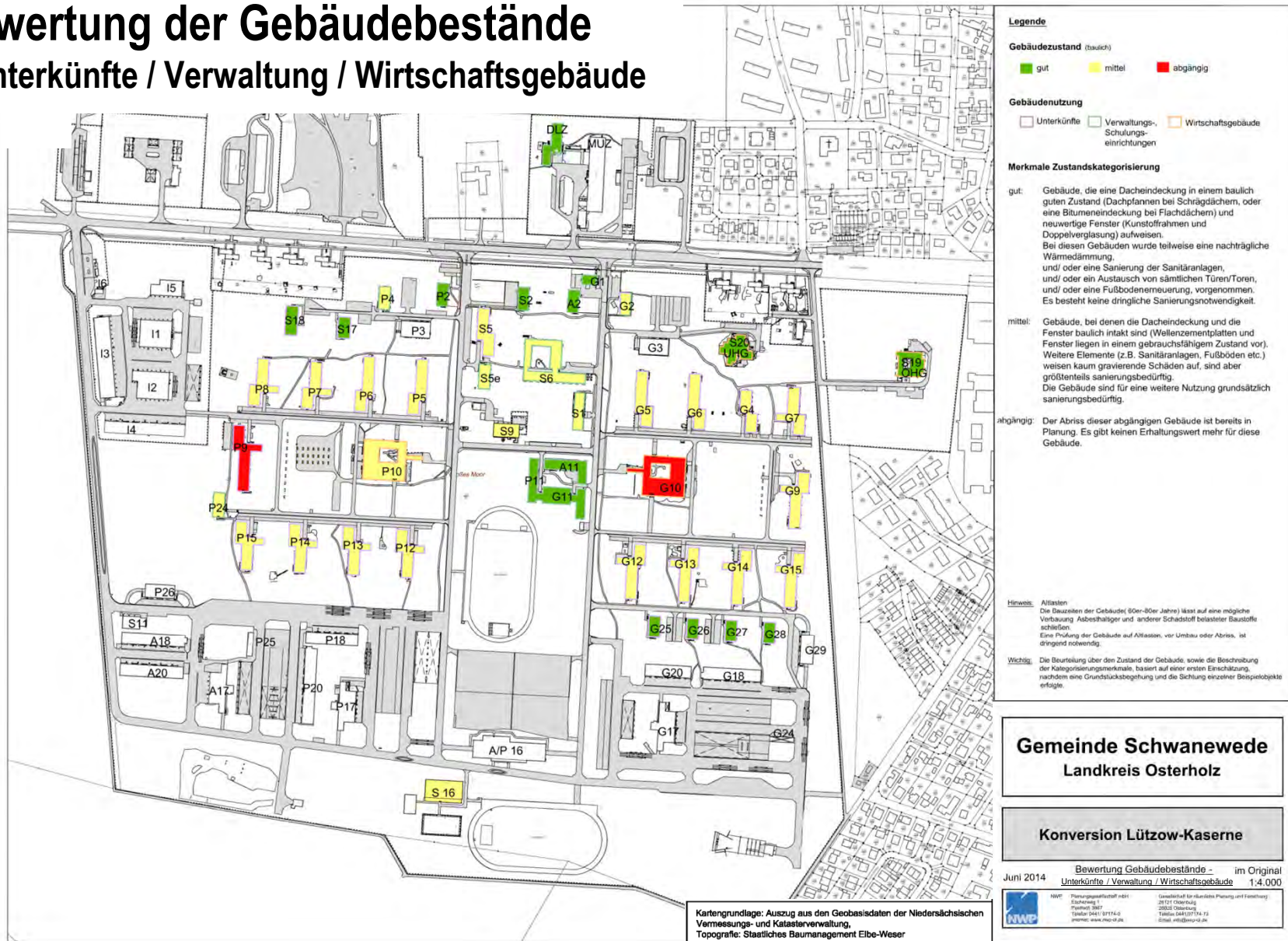
- I3: weite Teile dieser Werkhalle sind bereits für den Zugang gesperrt, da das Holzparkett über die Jahre Werkstattöle aufgenommen hat, die nun ausdampfen
- G24: bereits heute aus der Nutzung genommen
- Unterstände im Bereich des Brigadeversorgungsplatzes

Besonders hervorzuheben ist das Materialumschlagzentrum (MUZ), dieses ist in einem guten Zustand - wenngleich auch hier die Wärmedämmung nicht optimal ist. Das MUZ verfügt über einen Lastenaufzug und großräumige Lagerhallen

Wichtig: Die Beurteilung über den Zustand der Gebäude, sowie die Beschreibung der Kategorisierungsmerkmale, basiert auf einer ersten Einschätzung, nachdem eine Grundstücksbegehung und die Sichtung einzelner Beispielobjekte erfolgte.

# 1. Bestandsaufnahme / -analyse

## Bewertung der Gebäudebestände – Unterkünfte / Verwaltung / Wirtschaftsgebäude






# 1. Bestandsaufnahme / -analyse




## Bewertung der Gebäudebestände – Unterkünfte / Verwaltung / Wirtschaftsgebäude

### Legende

#### Gebäudezustand (baulich)

 gut       mittel       abgängig

#### Gebäudenutzung

 Unterkünfte       Verwaltungs-,  
Schulungs-  
einrichtungen       Wirtschaftsgebäude

#### Merkmale Zustandskategorisierung

**gut:** Gebäude, die eine Dacheindeckung in einem baulich guten Zustand (Dachpfannen bei Schrägdächern, oder eine Bitumeneindeckung bei Flachdächern) und neuwertige Fenster (Kunststoffrahmen und Doppelverglasung) aufweisen.  
Bei diesen Gebäuden wurde teilweise eine nachträgliche Wärmedämmung, und/ oder eine Sanierung der Sanitäranlagen, und/ oder ein Austausch von sämtlichen Türen/Toren, und/ oder eine Fußbodenerneuerung, vorgenommen. Es besteht keine dringliche Sanierungsnotwendigkeit.

**mittel:** Gebäude, bei denen die Dacheindeckung und die Fenster baulich intakt sind (Wellenzementplatten und Fenster liegen in einem gebrauchsfähigem Zustand vor). Weitere Elemente (z.B. Sanitäranlagen, Fußböden etc.) weisen kaum gravierende Schäden auf, sind aber größtenteils sanierungsbedürftig.  
Die Gebäude sind für eine weitere Nutzung grundsätzlich sanierungsbedürftig.

**abgängig:** Der Abriss dieser abgängigen Gebäude ist bereits in Planung. Es gibt keinen Erhaltungswert mehr für diese Gebäude.

**Hinweis:** Alllasten  
Die Bauzeiten der Gebäude( 60er-80er Jahre) lässt auf eine mögliche Verbauung Asbesthaltiger und anderer Schadstoff belasteter Baustoffe schließen.  
Eine Prüfung der Gebäude auf Alllasten, vor Umbau oder Abriss, ist dringend notwendig.

**Wichtig:** Die Beurteilung über den Zustand der Gebäude, sowie die Beschreibung der Kategorisierungsmerkmale, basiert auf einer ersten Einschätzung, nachdem eine Grundstücksbegehung und die Sichtung einzelner Beispielobjekte erfolgte.

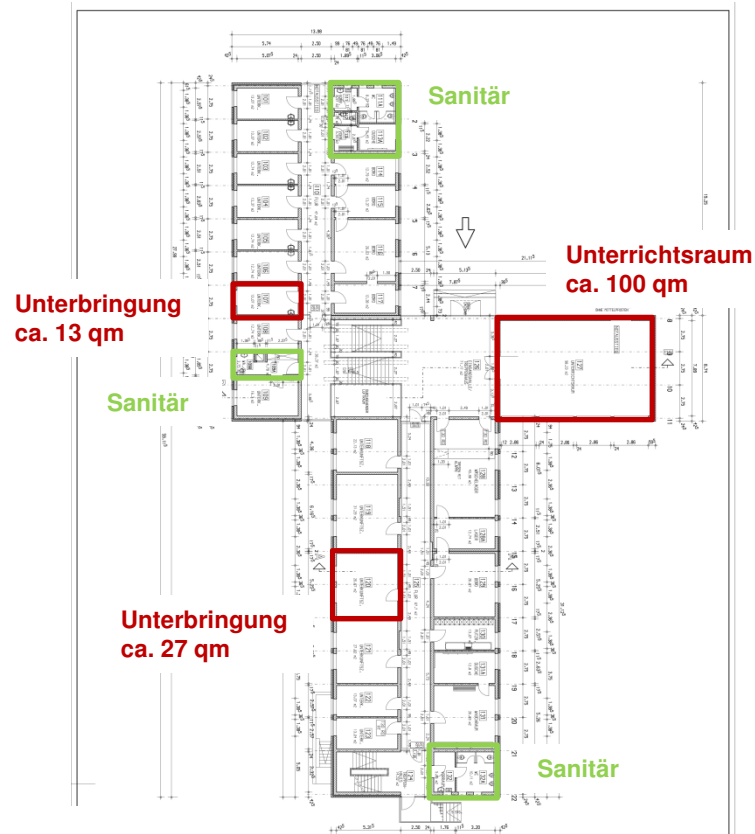
# 1. Bestandsaufnahme / -analyse

## Nachnutzung von Gebäude

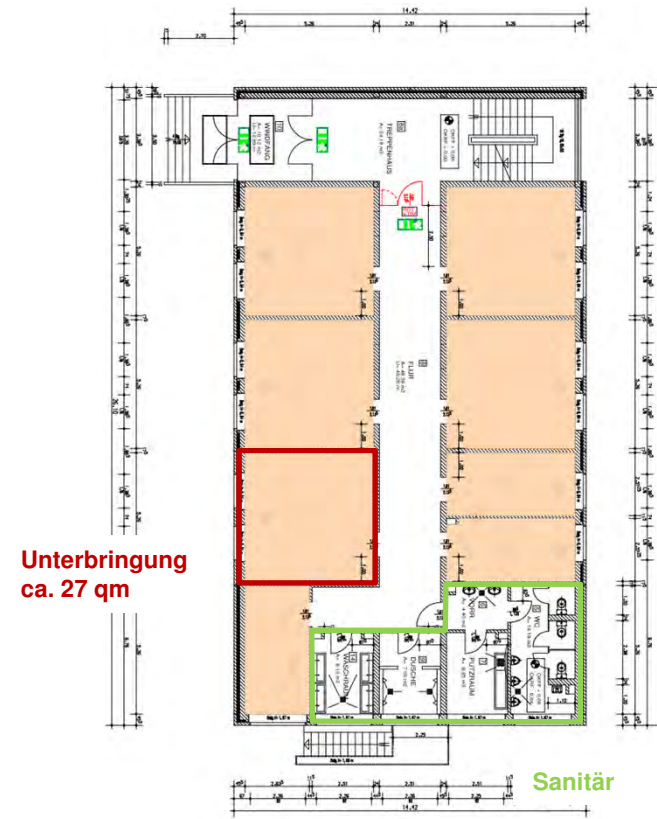
- Die Gebäudeausstattung und -raumaufteilung geben Art der Weiternutzung bedingt vor.
- Es besteht die Möglichkeit Gebäude von Zwischenwänden zu befreien und die zum Teil sehr kleinteilige Raumaufteilung zu öffnen.
- Anhand der Gebäudegrundrisse lassen sich tragende und nicht-tragende Wände vermuten:
  - Außenwände dienen der hauptsächlichen Standsicherung
  - Innenliegende Flure mit einer Wanddicke von 24 cm sind als aussteifender Kern und sowie aus Brandschutzgründen zu erhalten
  - Raumtrennwände mit einer Wandstärke von 11,5 cm sind verzichtbar / zu erhalten ist vermutlich jede zweite raumteilende Wand mit einer Dicke von 17,5 cm
    - > Fachkenntliche Einschätzung eines Statikers erforderlich

# 1. Bestandsaufnahme / -analyse

## Gebäudegrundrisse – exemplarisch



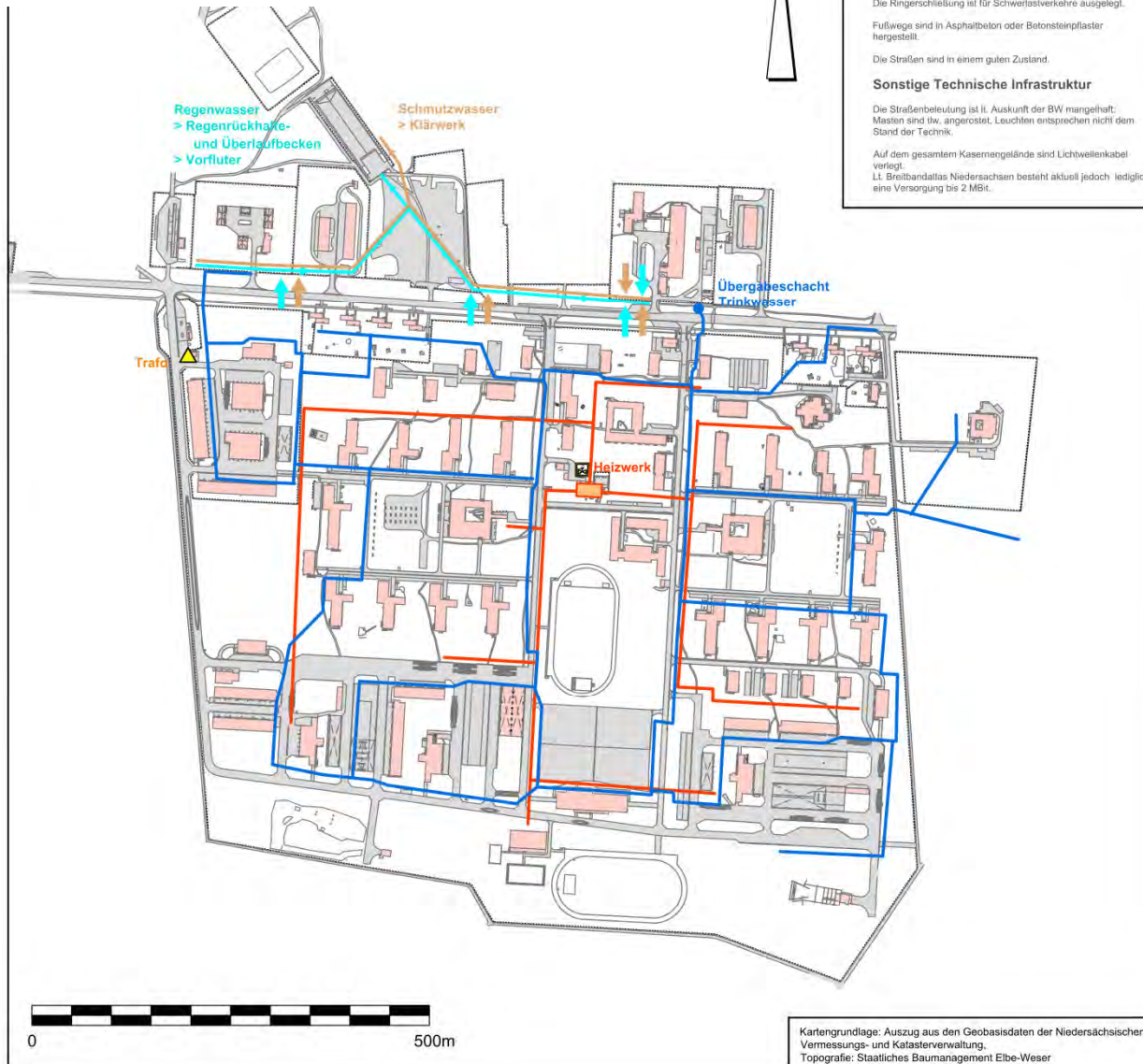
Unterkunftsgebäude  
mit Anbau Schulungsräume



Unterkunftsgebäude  
aus den 1980er Jahren

# 1. Bestandsaufnahme / -analyse

## Technische Infrastruktur



**Trinkwasser**

(schematische Darstellung des Hauptnetzes, nicht lagertreu)

Das Trinkwassernetz ist auf eine voll belegte Kaserne ausgelegt und versorgt zusätzlich Oberflurhydranten - für eine Nachnutzung ist es möglicherweise überdimensioniert.

In weiten Teilen besteht das Netz aus Guss- oder Zementrohr und bedarf einer Erneuerung.

Die Feldweilhäuser an der Straße An der Kaserne sind in das Netz eingebunden.

**Wärmenetz**

(schematische Darstellung des Hauptnetzes, nicht lagertreu)

Es erfolgt eine zentrale Versorgung ausgehend vom Heizwerk. Geheizt wird mit Gas und Öl - das Heizwerk verfügt über 3 Kessel, die nach Bedarf eingesetzt werden.

Heizwerk und Kessel sind aus dem Jahr 1992.

Das interne Leitungssystem wurde laufend unterhalten, Teilbereiche sind bei Bedarf saniert worden.

Das Dienstleistungszentrum und das OHG sind nicht in das Netz eingebunden (verfügen über eigene Heizungsanlagen).

Der Gashauptschacht (GSH) befindet sich in unmittelbarer Nähe des Heizwerks - weitere Gas-Leitungspläne liegen aktuell nicht vor.

**Regenwasser- und Schmutzwasser**

Das Kasernengelände wird über ein System im freien Gefälle entwässert (Leitungssystem auf dem Kasernengelände ist bekannt, hier aber nicht dargestellt).

Das Regenwasser wird in ein zementiertes Regenrückhaltebecken (RRB) im nördlichen Untersuchungsgebiet geführt. Über zwei anschließende Überlaufbecken wird das Wasser dann in einen Vorfluter geleitet.

Das Schmutzwasser wird über das nördliche Untersuchungsgebiet parallel zum RRB in die ca. 1 km entfernte Kläranlage (L149/Ecke Sachsenweg) geführt.

Hinsichtlich des Zustandes der Leitungen gibt es seitens der jetzigen Nutzer (BW) keine Beanstandungen.

Inwiefern die Dimensionierung des Netzes für eine Nachnutzung passend ist, ist für das jeweilige Konzept zu prüfen (ggf. Überdimensionierung).

**Stromversorgung**

Die Kaserne ist hinsichtlich der Stromversorgung in das öffentliche Netz eingebunden (Hauptleitungen in Straße An der Kaserne).

Auf dem Gelände findet eine Umspannung von 20.000 V auf 400 V resp. 230 V statt (Trafostation).

Trafo und internes Netz sind in einem relativ alten Zustand - wurden in den 1950/60ern errichtet - dennoch gibt es aktuell wenig Störungen.

**Gemeinde Schwanewede**  
Landkreis Osterholz

**Konversion Lützow-Kaserne**

Juni 2014 Technische Infrastruktur M. 1 : 5.000  
im Original

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Eichweg 1 Telefon 0441 97174-0  
28121 Osterburg Telefax 0441 97174-73  
Gesellschaft für öffentliche Planung und Forschung Postfach 3967 E-Mail info@nwp-ol.de  
28228 Osterburg Internet www.nwp-ol.de



# 1. Bestandsaufnahme / -analyse

## Technische Infrastruktur

### Trinkwasser

(schematische Darstellung des Hauptnetzes, nicht lagertreu)

Das Trinkwassernetz ist auf eine voll belegte Kaserne ausgelegt und versorgt zusätzlich Oberflurhydranten - für eine Nachnutzung ist es möglicherweise überdimensioniert.

In weiten Teilen besteht das Netz aus Guss- oder Zementrohr und bedarf einer Erneuerung.

Die Feldweibelhäuser an der Straße An der Kaserne sind in das Netz eingebunden.

### Wärmenetz

(schematische Darstellung des Hauptnetzes, nicht lagertreu)

Es erfolgt eine zentrale Versorgung ausgehend vom Heizwerk. Geheizt wird mit Gas und Öl - das Heizwerk verfügt über 3 Kessel, die nach Bedarf eingesetzt werden.

Heizwerk und Kessel sind aus dem Jahr 1992. Das interne Leitungssystem wurde laufend unterhalten, Teilbereiche sind bei Bedarf saniert worden.

Das Dienstleistungszentrum und das OHG sind nicht in das Netz eingebunden (verfügen über eigene Heizungsanlagen).

Der Gashauptschacht (☒) befindet sich in unmittelbarer Nähe des Heizwerks - weitere Gas-Leitungspläne liegen aktuell nicht vor.

### Regenwasser- und Schmutzwasser

Das Kasernengelände wird über ein System im freien Gefälle entwässert (Leitungssystem auf dem Kasernengelände ist bekannt, hier aber nicht dargestellt).

Das Regenwasser wird in ein zementiertes Regenrückhaltebecken (RRB) im nördlichen Untersuchungsgebiet geführt. Über zwei anschließende Überlaufbecken wird das Wasser dann in einen Vorfluter geleitet.

Das Schmutzwasser wird über das nördliche Untersuchungsgebiet parallel zum RRB in die ca. 1 km entfernte Kläranlage (L149/Ecke Sachsenweg) geführt.

Hinsichtlich des Zustandes der Leitungen gibt es seitens der jetzigen Nutzer (BW) keine Beanstandungen.

Inwiefern die Dimensionierung des Netzes für eine Nachnutzung passend ist, ist für das jeweilige Konzept zu prüfen (ggf. Überdimensionierung).

### Stromversorgung

Die Kaserne ist hinsichtlich der Stromversorgung in das öffentliche Netz eingebunden (Hauptleitungen in Straße An der Kaserne).

Auf dem Gelände findet eine Umspannung von 20.000 V auf 400 V resp. 230 V statt (Trafo) ⚠

Trafo und internes Netz sind in einem relativ alten Zustand - wurden in den 1950/60ern errichtet - dennoch gibt es aktuell wenig Störungen.

### Verkehrliche Infrastruktur

Die Ringschließung (ehem. Panzerteststrecke) besteht aus Beton, die übrigen Straßen sind mit Asphaltbeton hergestellt.

Die Ringschließung ist für Schwerlastverkehre ausgelegt.

Fußwege sind in Asphaltbeton oder Betonsteinpflaster hergestellt.

Die Straßen sind in einem guten Zustand.

### Sonstige Technische Infrastruktur

Die Straßenbeleuchtung ist lt. Auskunft der BW mangelhaft: Masten sind tlw. angerostet, Leuchten entsprechen nicht dem Stand der Technik.

Auf dem gesamten Kasernengelände sind Lichtwellenkabel verlegt. Lt. Breitbandatlas Niedersachsen besteht aktuell jedoch lediglich eine Versorgung bis 2 MBit.

# 1. Bestandsaufnahme / -analyse

## Kampfmittel / Altlasten



### Kampfmittel

Es liegt eine Historische Recherche zur Kampfmittelbelastung aus April 2012 vor.

Auf dem Kasernengelände sind 6 Bombenrichter (T) mit einer Trichterumgebung  $r=100$  m kartiert - ein weiterer im nördlichen Teilbereich (aus Luftbild 1945 - mittlerweile verfüllt)

Zudem sind 2 nicht überprüfte Verdachtspunkte an denen Blindgänger vermutet werden (B) und 4 nicht sonderbare Auffälligkeiten (A) dargestellt.

Schließlich ist dargestellt, wo bei Sondier- und Räumarbeiten im Jahr 2003 bereits Blindgänger geborgen wurden (X)

Im Rahmen der Luftbilddatenwertungen konnte die Bodenoberfläche nicht vollständig erfasst werden, da das Kasernengelände 1945 völlig bewaldet war.

Für die Gefährdungsabschätzung besteht weiterer Erkundungsbedarf (geophysikalische Erkundung der Verdachtspunkte, technische Erkundung der kampfmittelverdächtigen Flächen (Radialen um Bombenrichter).

Derzeit prüfen die BImA und das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, inwieweit die Möglichkeit besteht, die notwendigen Untersuchungsmaßnahmen im südwestlichen Bereich der Lützow-Kaserne schon während der aktiven Bundeswehr-Nutzungsphase der Liegenschaft durch die BImA durchführen zu lassen.

### Altlasten

Die BImA hat eine Altlastenuntersuchung in Auftrag gegeben. Diese wird bei der OFD Niedersachsen, Referat BL 25 - Leitstelle des Bundes für Boden- und Grundwasserschutz / Kampfmittel-räumung erstellt. Die Grundlagenermittlung liegt seit Mai 2014 vor. Diese dient der Vorbereitung der Untersuchung Phase I (Erfassung und Erstebewertung), die im Juli 2014 abgeschlossen sein soll. Auf dieser Basis würde dann die Orientierende Untersuchung (Phase IIa) folgen.

Zudem wurde ein Gespräch mit dem Umweltamt des Landkreises Osterholz geführt.

### Tankstellen

Im Rahmen des Altlastenprogramms der Bundeswehr wurden im Bereich der Lützow Kaserne 6 Tankstellen saniert (die Lage von zwei Tankstellen ist unsicher und daher nicht kartiert - weitere Recherchen folgen)

Im Bereich der Tankstelle G23 konnte keine abschließende Sanierung durchgeführt werden, hier befindet sich nachwievor ein verunreinigter Bodenbereich, der bis in den Grundwasserschwankungsbereich reicht. Aus diesem Grund lässt die OFD seitler regelmäßige Grundwasserbehebungen durchführen (Grundwassermeßstellen) (M). Der betroffene Bereich (M) ist auch künftig von Bebauung freizuhalten.

### Bodensanierungen

Im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung (Phase I) wurden auf dem Kasernengelände vier Bereiche identifiziert, in denen aufgrund von Verunreinigungen eine Bodensanierung erforderlich wurde (2002).

### Sonstiges

Des Weiteren befinden sich auf dem Kasernengelände Stellen für die Entsorgung von Altbil, ein Betriebsstofflager, Trafos, Garagen, Lagerflächen/-häuser, ein Kühlaggregat, ein Schießstand und Fundamentreste die in die weiteren orientierenden Untersuchung berücksichtigt werden.

**Gemeinde Schwanewede**  
Landkreis Osterholz

**Konversion Lützow-Kaserne**

Juni 2014 **Kampfmittel und Altlasten** M. 1 : 5.000  
im Original



# 1. Bestandsaufnahme / -analyse

## Kampfmittel

Es liegt eine Historische Recherche zur Kampfmittelbelastung aus April 2012 vor.

Auf dem Kasernengelände sind 6 Bombertrichter (T) mit einer Trichterumgebung  $r=100$  m kartiert - ein weiterer im nördlichen Teilbereich (aius Luftbild 1945 - mittlerweile verfüllt)

Zudem sind 2 nicht überprüfte Verdachtspunkte an denen Blindgänger vermutet werden (▲) und 4 nicht sondierbare Auffälligkeiten (■) dargestellt.

Schließlich ist dargestellt, wo bei Sondier- und Räumarbeiten im Jahr 2003 bereits Blindgänger geborgen wurden (X)

Im Rahmen der Luftbilddauswertungen konnte die Bodenoberfläche nicht vollständig erfasst werden, da das Kasernengelände 1945 völlig bewaldet war.

Für die Gefährdungsabschätzung besteht weiterer Erkundungsbedarf (geophysikalische Erkundung der Verdachtspunkte, technische Erkundung der kampfmittelverdächtigen Flächen (Radien um Bombentrichter)

Derzeit prüfen die BImA und das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleitungen der Bundeswehr, inwieweit die Möglichkeit besteht, die notwendigen Untersuchungsmaßnahmen im südwestlichen Bereich der Lützow-Kaserne schon während der aktiven Bundeswehr-Nutzungsphase der Liegenschaft durch die BImA durchführen zu lassen.

## Altlasten

Die BImA hat eine Altlastenuntersuchung in Auftrag gegeben. Diese wird bei der OFD Niedersachsen, Referat BL 25 - Leitstelle des Bundes für Boden- und Grundwasserschutz / Kampfmittelräumung erstellt. Die Grundlagenermittlung liegt seit Mai 2014 vor. Diese dient der Vorbereitung der Untersuchung Phase I (Erfassung und Erstbewertung), die im Juli 2014 abgeschlossen sein soll. Auf dieser Basis würde dann die Orientierende Untersuchung (Phase IIa) folgen.

Zudem wurde ein Gespräch mit dem Umweltamt des Landkreis Osterholz geführt.

### Tankstellen

Im Rahmen des Altlastenprogramms der Bundeswehr wurden im Bereich der Lützow Kaserne 6 Tankstellen saniert (die Lage von zwei Tankstellen ist unsicher und daher nicht kartiert - weitere Recherchen folgen).

Im Bereich der Tankstelle G23 konnte keine abschließende Sanierung durchgeführt werden, hier befindet sich nachwievor ein verunreinigter Bodenbereich, der bis in den Grundwasserschwankungsbereich reicht. Aus diesem Grund lässt die OFD seither regelmäßige Grundwasserbeprobungen durchführen (Grundwassermessstellen ●). Der betroffene Bereich ○ ist auch künftig von Bebauung freizuhalten.

### Bodensanierungen

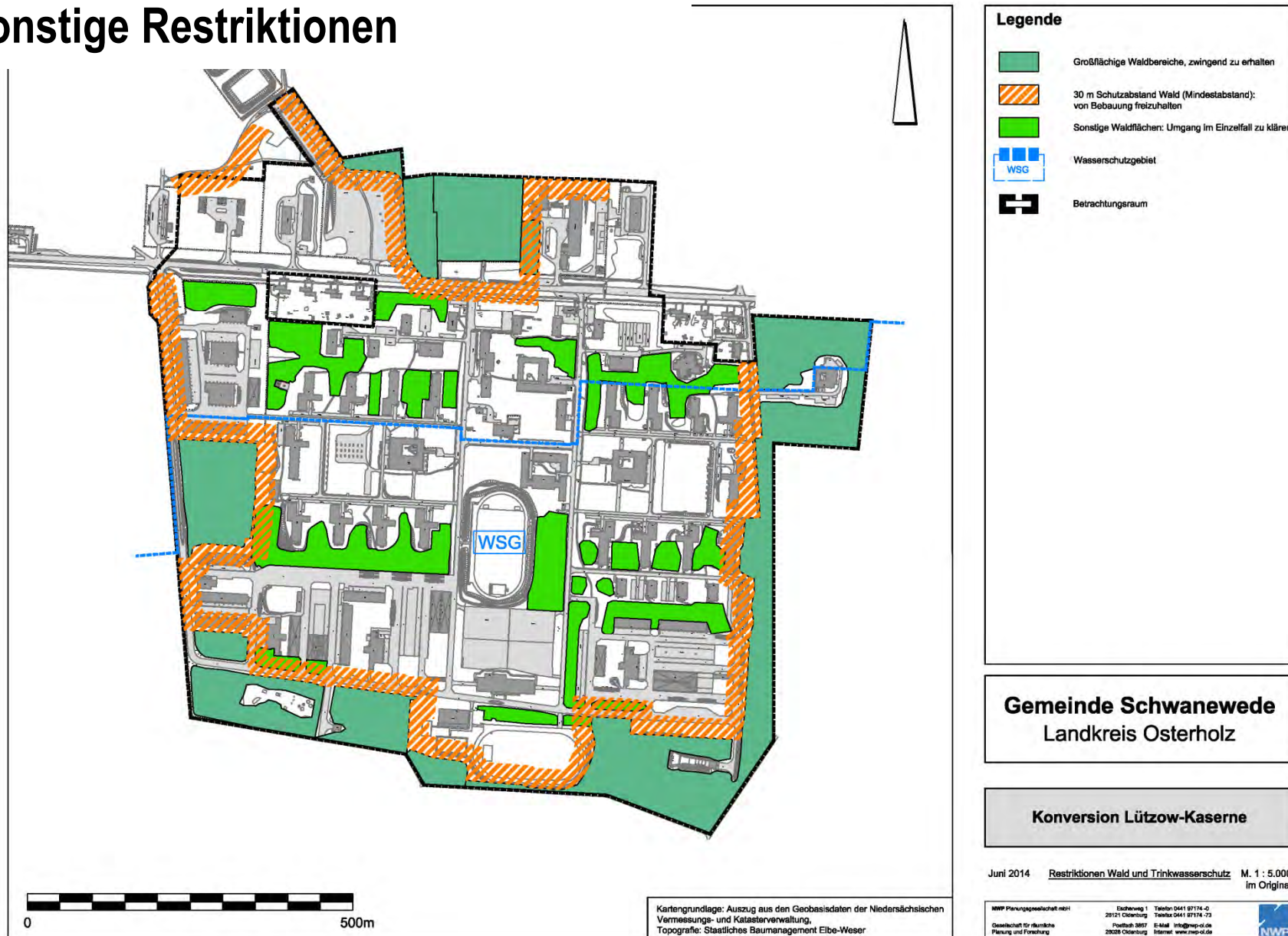
Im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung (Phase II) wurden auf dem Kasernengelände vier Bereiche identifiziert, in denen aufgrund von Verunreinigungen eine Bodensanierung erforderlich wurde (2002).

### Sonstiges

Des weiteren befinden sich auf dem Kasernengelände Stellen für die Entsorgung von Altöl, ein Betriebsstofflager, Trafos, Garagen, Lagerflächen/-häuser, ein Kühlaggregat, ein Schiestand und Fundamentreste die in die weiteren orientierenden Untersuchung berücksichtigt werden.

# 1. Bestandsaufnahme / -analyse

## Sonstige Restriktionen



# 1. Bestandsaufnahme / -analyse

## Wasserschutzgebiet

- Der südliche Teilbereich der Liegenschaft Lützow-Kaserne liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Blumenthal
- Schutzzone IIIb - unterliegt gem. Verordnung zum Wasserschutzgebiet vom 30.07.2013 umfassenden Verboten und Genehmigungspflichten, u.a. Regelungen zur Errichtung von baulichen Anlagen (Genehmigungspflicht)

## Waldflächen

- Der Waldbestand auf dem Gelände lässt sich in zwei recht einheitliche Waldtypen aufteilen:
  - a. größere zusammenhängende, von Kiefern dominierte Bestände in Randbereichen, setzen sich außerhalb fort  
> diese sind zu erhalten
  - b. sonstige kleinteilige Waldflächen in enger Verzahnung mit dem Gebäudebestand auf dem Gelände  
> nicht zwingend als Wald zu erhalten / Umgang im Einzelfall zu klären (Ersatzaufforstungen)
- Im RROP des Landkreises Osterholz ist ein Mindestabstand von 100 m zwischen Waldrändern und Bebauung sowie sonstigen störenden Nutzungen als Grundsatz formuliert. Von dieser Abstandsforderung kann in begründeten Fällen abgewichen werden.

Aus Sicherheitsaspekten (Windwurf, Brandgefahr) ist jedoch ein Abstand einzuhalten, der sowohl dem Schutz der baulichen Nutzungen als auch dem Schutz des Waldes dient. Dieser Mindestabstand zwischen Waldrand und Bauflächen orientiert sich an der maximalen Bestandshöhe. Vorliegend ist von 30 m erforderlichem Mindestabstand auszugehen.

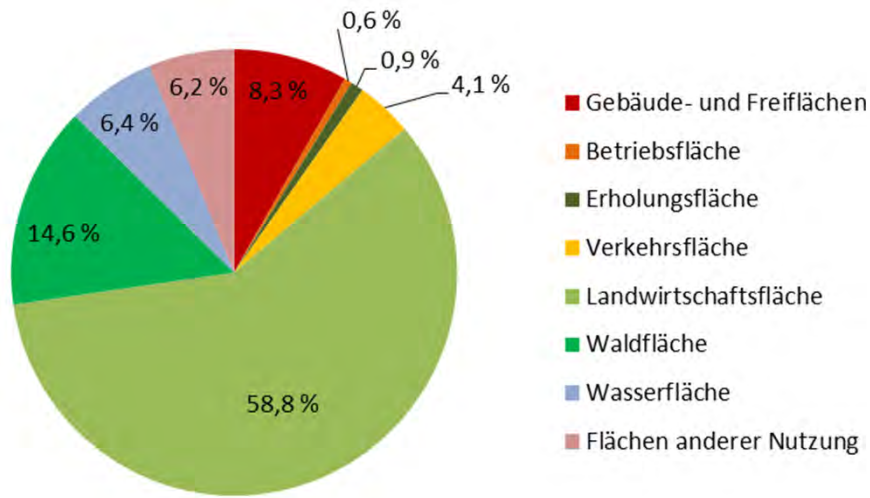
## 1. Bestandsaufnahme /-analyse

- Flächennutzung (versiegelte Flächen, Biotoptypenstruktur)
- Gebäudenutzung
- Gebäudebewertung
- Technische Infrastruktur
- Restriktionen
- Altlasten / Kampfmittel

## 2. Regionalwirtschaftliche Analyse

- Raum- und Siedlungsstruktur
- Verkehrsanbindung
- Demografie
- Wirtschaft + Beschäftigung
- Wohnbauflächenausweisung und Wohnbauentwicklung
- Freizeit und Tourismus
- Kultur, Gesundheit, Soziales und Bildung

## 2. Regionalwirtschaftliche Analyse – Raum – und Siedlungsstruktur



- Gemeindegebiet: 132 km<sup>2</sup>; 12 Ortschaften
- Einwohnerdichte: 149 Ew/km<sup>2</sup> (31.12.2013)
  - Im regionalen Vergleich geringere Bevölkerungsdichte
  - hoher Anteil Landwirtschaftsfläche und Waldfläche
- Unmittelbare Nähe zum überregional bedeutenden Wirtschafts- und Forschungsstandort Bremen

- Siedlungskonzentration: Schwanewede und Neuenkirchen; starke Siedlungsverflechtung zum angrenzenden Bremen Nord (Beckedorf, Leuchtenburg)
- Im Vergleich 2000/2013 haben sich die Ortschaften Schwanewede (+ 538), Beckedorf (+161) und Leuchtenburg (+ 98) hinsichtlich der Einwohnerzahl besonders gut entwickelt.

## 2. Regionalwirtschaftliche Analyse - Verkehr

### Überregionale Anbindung

- Gute Verkehrsanbindung Richtung Norden und Richtung Bremen über eigene Autobahnabfahrt Schwanewede von der BAB 27 sowie Bundesstraße B 74

### Ortsverkehr

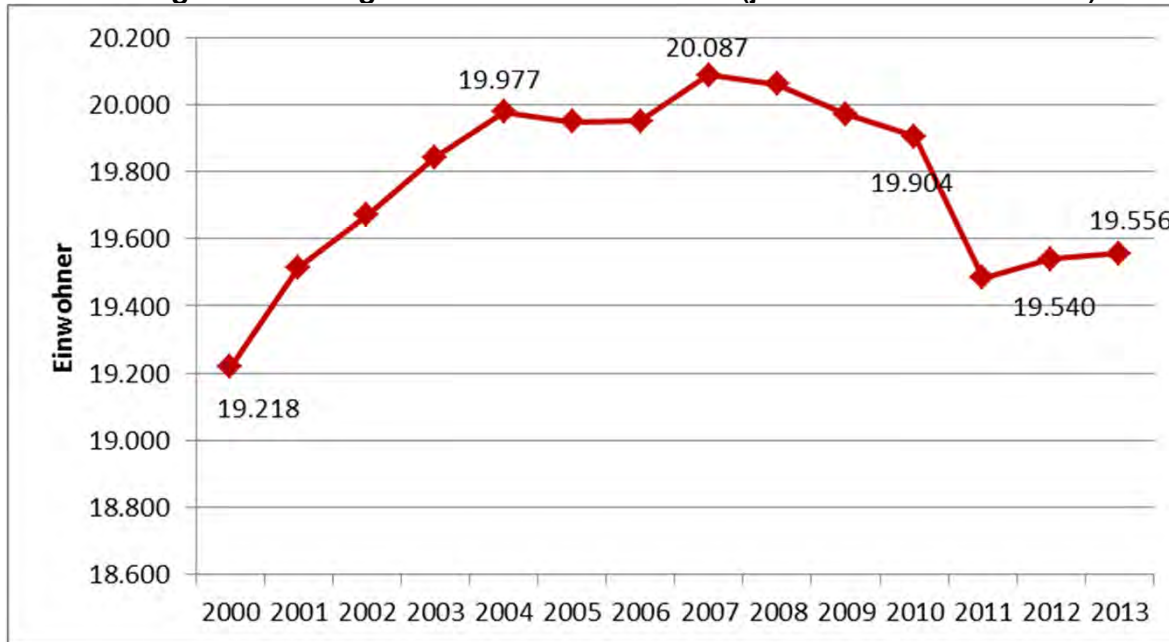
- Hohes Verkehrsaufkommen bei Ortsdurchfahrt Schwanewede über L 149, besonders im Kreuzungsbereich L 134 /L149.
- Der Verkehrszufluss zum Kasernengelände erfolgt hauptsächlich aus Richtung des Ortszentrums. Die Anbindung nach Neunkirchen besteht aktuell nur temporär (Privatstraße des Bundes)
  - Gefahrenbereich Waldschule
  - Überhöhte Geschwindigkeit, besonders auf Teilstück Richtung Neuenkirchen
  - Ungünstige Erschließungssituation für Gewerbe mit hohem Lieferverkehrsaufkommen

### ÖPNV

- Busverbindung nach Bremen-Nord mit den Linien 94 und 95; Linie 650 Richtung Osterholz-Scharmbeck
- Ab Bremen Blumenthal, bzw. Bremen-Vegesack Anschluss ans Schienennetz.

## 2. Regionalwirtschaftliche Analyse - Demografie

Bevölkerungsentwicklung Schwanewede 2000-2013 (jeweils zum 31.12./30.09.13)

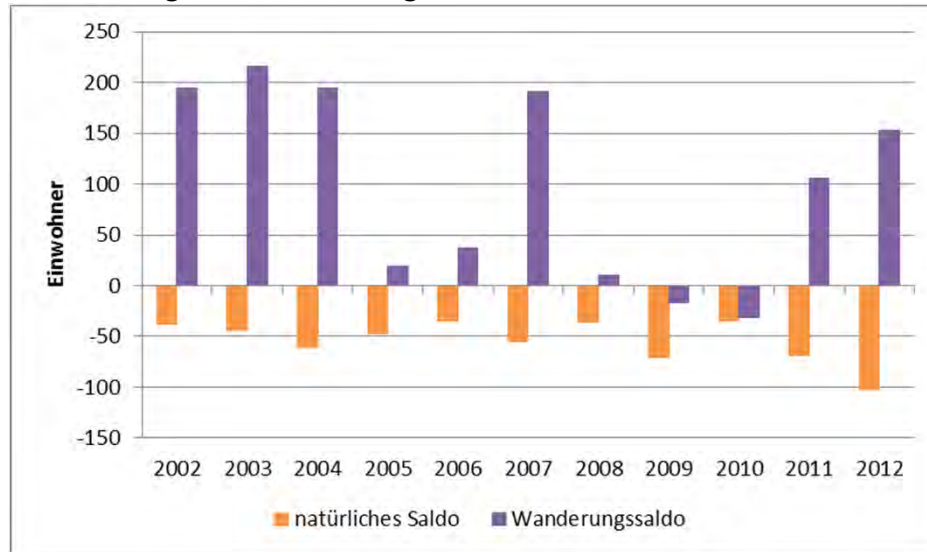


Quelle: Eigene Darstellung gemäß Landesamt für Statistik 2014, ab 2011 Zensusdaten

- Seit dem Jahr 2000 bis zum 30.09.2013 hat die Bevölkerungszahl um 1,7 % zugenommen.
- Im Zeitraum 2006 bis 2013 ist die Bevölkerung in Schwanewede jedoch um -1,9% geschrumpft.
- Ursachen hierfür sind unter anderem Melderegisterbereinigungen aufgrund der Einführung der Steuer-Identifikationsnummer in den Jahren 2008/2009 sowie der Truppenabbau in der Lützw-Kaserne.

## 2. Regionalwirtschaftliche Analyse - Demografie

### Entwicklung der Bevölkerungssalden Schwanewede



Quelle: Eigene Darstellung gemäß Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2014

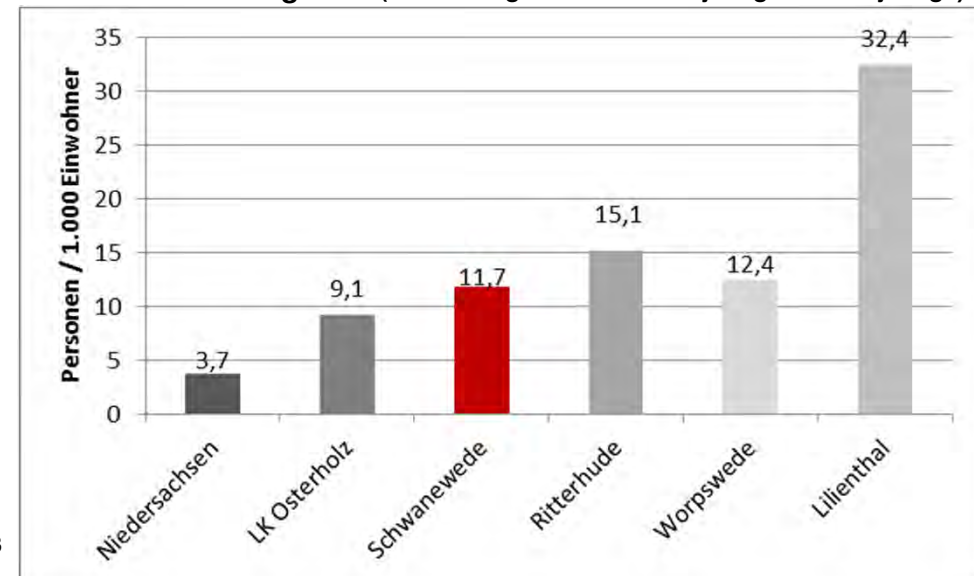
**Natürliches Saldo:** Geborene - Sterbefälle

**Wanderungssaldo:** Zuzüge - Fortzüge

- Ohne Zuzüge hätte die Gemeinde eine negative Bevölkerungsentwicklung

- Der Wanderungsgewinn beträgt in der Gruppe der unter 18 Jährigen und der 30-49 jährigen 11,7 Einwohner pro 1.000 Einwohner der betrachteten Altersgruppe.
- Der positive Wert des Indikators weist auf eine hohe Attraktivität der Kommune für Familien hin. Es gibt mehr Zu-, als Fortzüge .

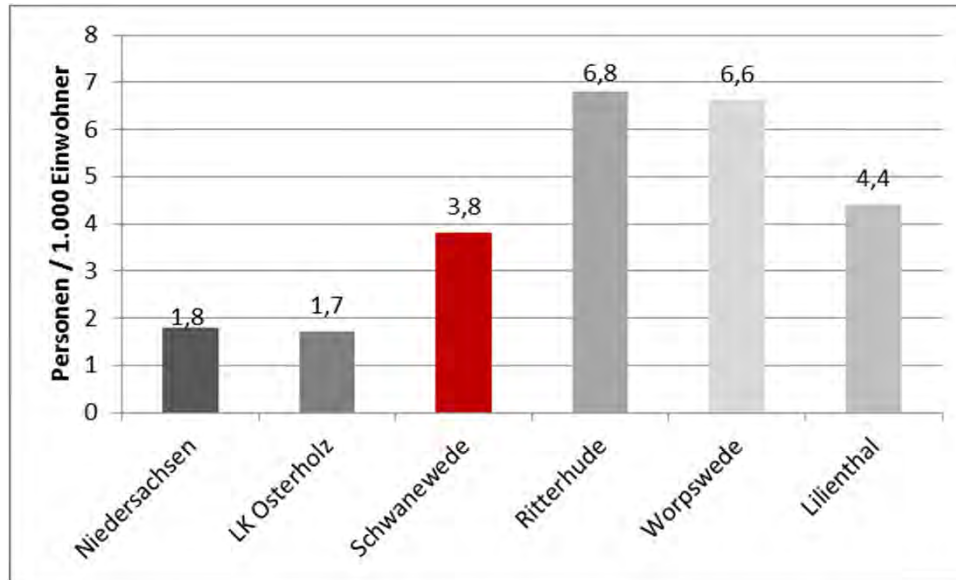
### Familienwanderung 2012 (Wanderungssaldo unter 18 jährige + 30-49-jährige)





## 2. Regionalwirtschaftliche Analyse - Demografie

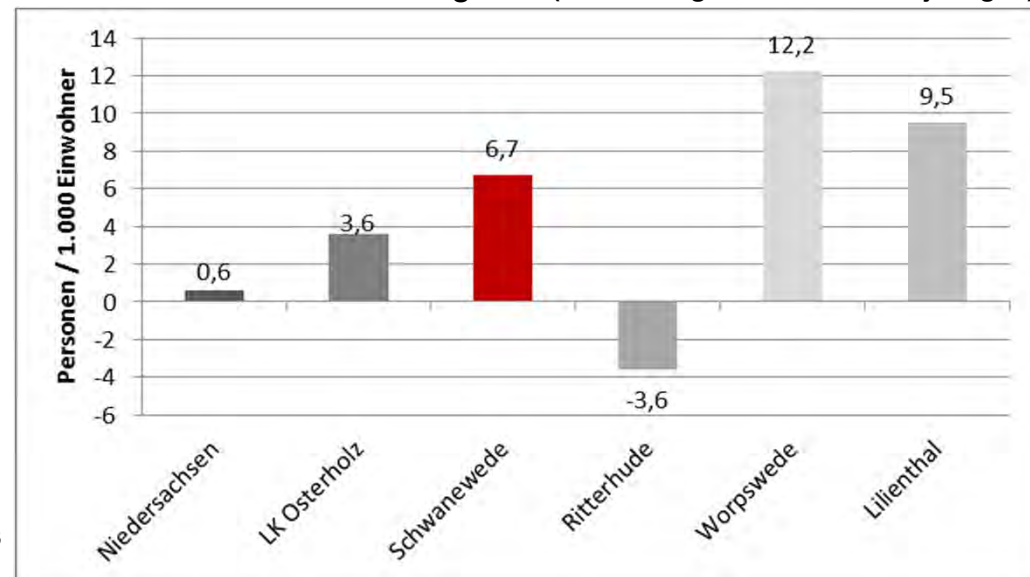
### Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte 2012 (Wanderungssaldo 50-64-jährige)



- Der Wanderungsgewinn pro 1.000 EW beträgt in der Gruppe der 50-64-jährigen 4 EW.
- Bedeutende Motive für die Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte sind die Anpassung der Wohnbedürfnisse und z.T. der Arbeitsplätze.

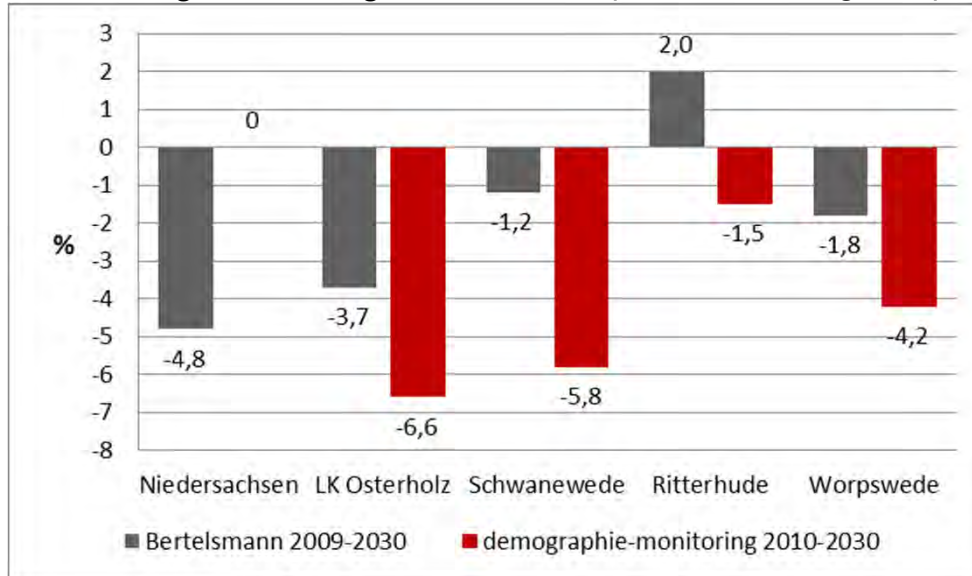
- Der Wanderungsgewinn pro 1.000 EW beträgt in der Gruppe der über 65-jährigen 7 Personen.
- Die Wanderung der über 65-jährigen sind hauptsächlich durch Motive wie Anpassung der Wohnbedürfnisse und Familiennähe und gekennzeichnet.
- Der positive Wert deutet auf eine Attraktivität der Gemeinde als "Altersruhesitz" hin.

### Alterswanderung 2012 (Wanderungssaldo der 65-99-jährigen)



## 2. Regionalwirtschaftliche Analyse – Demografie > Prognose <

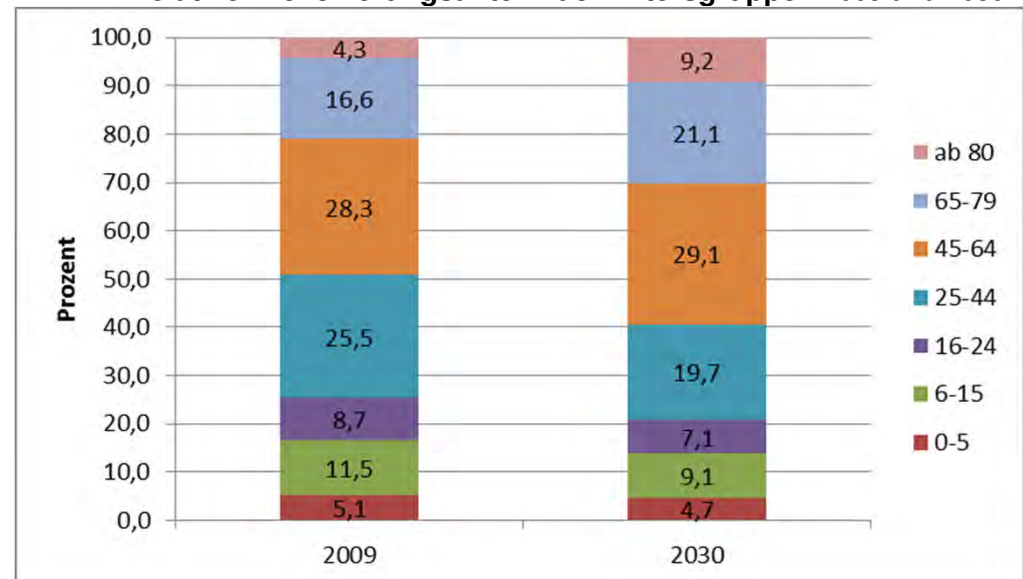
Bevölkerungsentwicklung 2009/2010-2030 (verschiedene Prognosen)



Egal welcher Prognose man folgt, bis 2030 ist mit einem **Bevölkerungsrückgang** zwischen -1,2 und -7 % (NBank Kommunalprofil 2011) für Schwanewede zu rechnen.

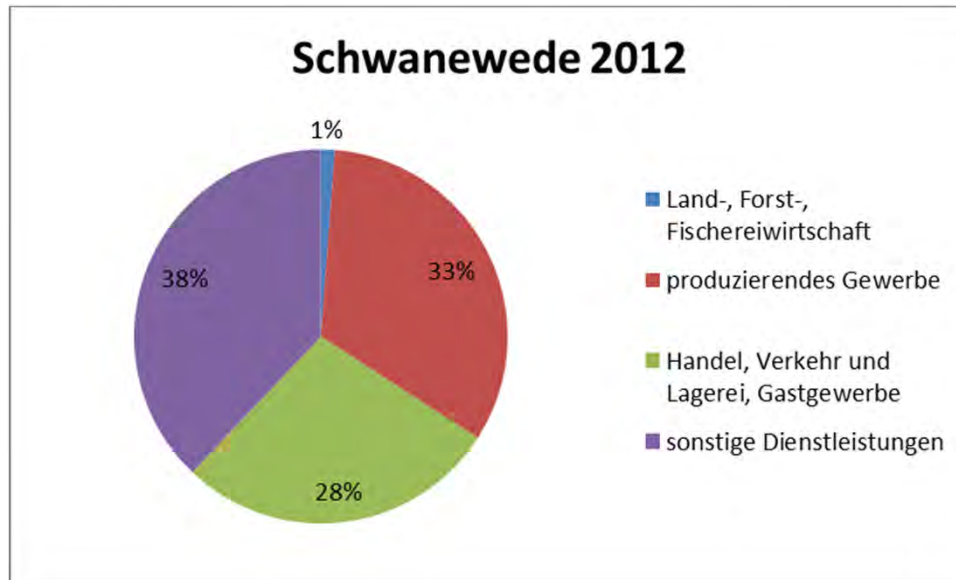
- Der Anteil der Altersgruppen zwischen 0 und 44 Jahren wird lt. Prognosen zurückgehen.
- Besonders auffällig ist dies in der Altersgruppe der 25-44-jährigen, also der Gruppe der Familiengründer.
- **Die EW-Anteile der Altersgruppen ab 45 Jahren wird deutlich zunehmen. Besonders der hohe Zuwachs beim Anteil der über 80-jährigen fällt auf.**

Relativer Bevölkerungsanteil nach Altersgruppen 2009 und 2030



## 2. Regionalwirtschaftliche Analyse – Wirtschaft und Beschäftigung

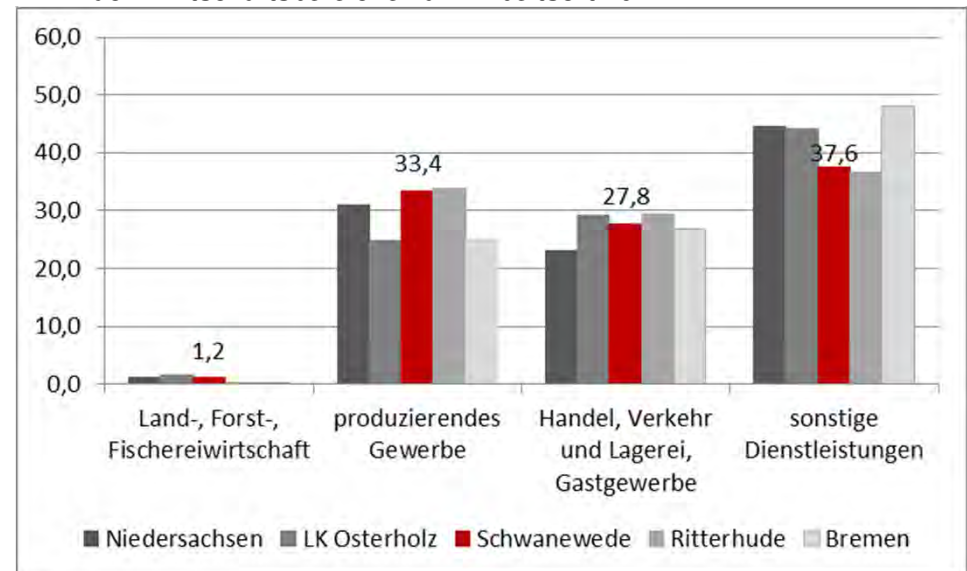
### Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen am Arbeitsort



- 3.188 SVB am Arbeitsort 2012
- 1.456 Betriebe (Stand März 2014)
- keine Clusterbildung
- relativ viel produzierendes , verarbeitendes Gewerbe + Baugewerbe, Energieversorgung
- viele kleine und mittlere Betriebe
- größere Firmen eher im A 27 Gewerbepark
- Sehr gute Einzelhandelsversorgung mit großflächigem Einzelhandel.
- Wenig mittlere – gehobene Gastronomie

### Regionaler Vergleich der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen am Arbeitsort 2012

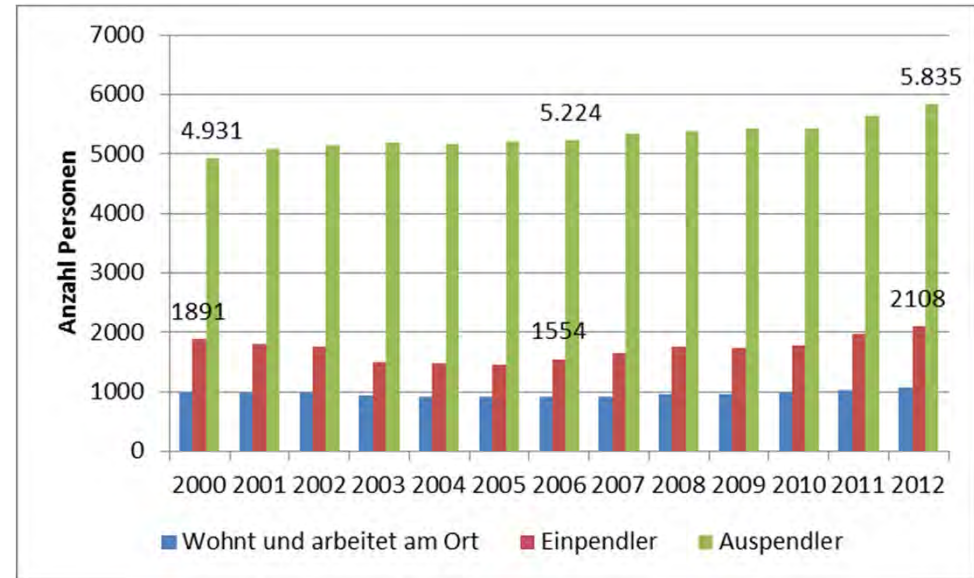
- Im Vergleich zum Jahr 2008 hat die Anzahl der Beschäftigten im Handel, Verkehr + Gastgewerbe abgenommen, während der Bereich Produzierendes Gewerbe um 3,5 % zugelegt hat.
- Der Bereich Dienstleistungen ist im regionalen Vergleich eher unterdurchschnittlich. Diese Arbeitsplätze finden sich im nahen Bremen.



## 2. Regionalwirtschaftliche Analyse – Wirtschaft und Beschäftigung

- **Arbeitsplatzentwicklung** der vergangenen 5 Jahre = Steigerung um 23,8 %
- **Bedeutung als Arbeitsort:** 0,5 (SVB am Arbeitsort /SVB am Wohnort (Auspendlerstandort; meist nach Bremen)
- **Kaufkraft:** 101,9 (Kaufkraftniveau pro EW – hier überdurchschnittlich)
- **Arbeitslosenquote:** 5,5 (niedrig im regionalen Vergleich)
- **Gewerbeeinkommen:** 184,80 brutto (unterdurchschnittlich)
- **Hebesätze:** sehr niedrige Grundsteuer A (375%) + B (375%) sowie niedrige Gewerbesteuersätze (375%)

**Pendlersalden Schwanewede 2000-2012 (jeweils 31.12)**



Quellen: Eigene Darstellung gemäß Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2014 + Bertelsmann Stiftung, 2014; Wirtschaftsbericht IHK Stade 2013, S. 33

## 2. Regionalwirtschaftliche Analyse – Wirtschaft und Beschäftigung

### **Gewerbeflächen:**

#### Weser-Geest-Kaserne:

- privater Investor hat Gelände gekauft.
- Gemischter Branchenbesatz; eher kleinere Betriebe (Holz, Bauunternehmen, Maschinen, Schlachthof, Autos)
- Hallen waren vorhanden und wurden vermietet. Gebrauchsfertige Hallen werden gesucht und wurden zügig vermietet.

#### Brundorf / A27

- Gewerbepark. Flächen bis zu 50.000 qm verfügbar. Es sind noch viele Flächen nicht verkauft
- 20-30 Euro / qm

#### Neuenkirchen:

- voll

#### Eggestedt:

- Grundstücke in privater Hand, noch verfügbar

#### ehemaliges Mottagelände:

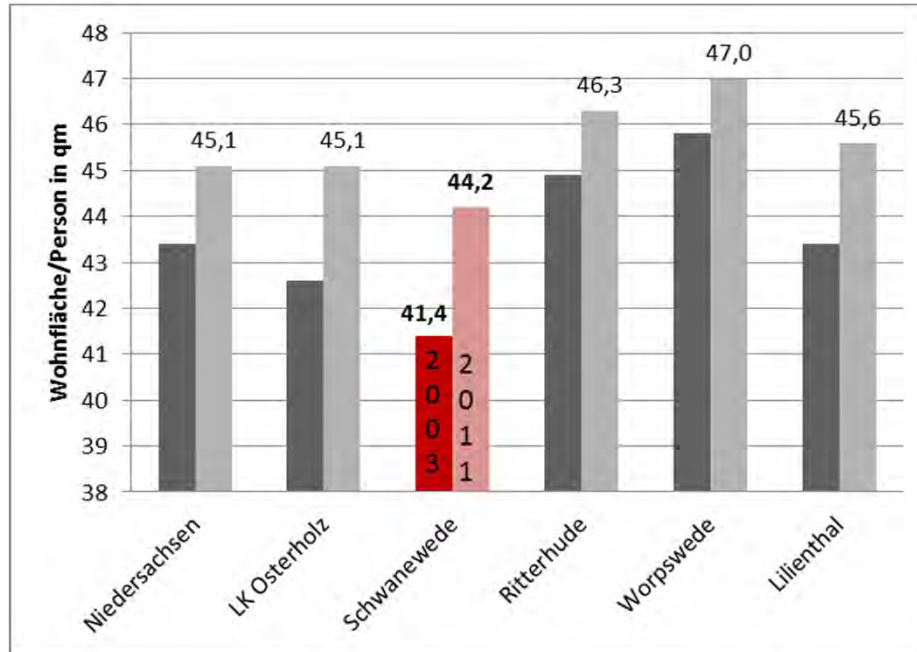
- Büroräume stehen leer.

#### Wahrscheinliche Nachfrage:

- Mittelständische Betriebe, Kleinbetriebe, v.a. aus Betriebsverlagerungen; 2000-3000 qm<sup>2</sup>, nicht zu tiefe Grundstücke, gerne auch zur Miete.

## 2. Regionalwirtschaftliche Analyse – Wohnbauentwicklung

Wohnfläche pro Person im regionalen Vergleich 2003 und 2011



Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in Schwanewede: 108 qm

- Schwanewede hat im Vergleich zum LK Osterholz und zum Durchschnitt in NDS mit 108 qm eine große Wohnfläche je Wohnung, jedoch eine unterdurchschnittliche Wohnfläche pro Person (44,2 qm).
- Dies lässt hinsichtlich der Haushaltsstruktur auf eine derzeit noch überdurchschnittlich hohe Personenanzahl pro Wohnung schließen.

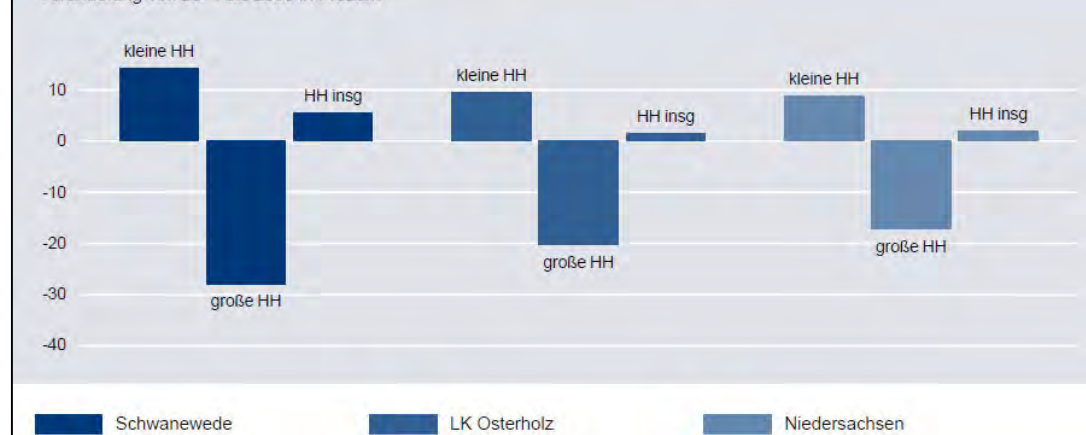
### 2030

- Die Anzahl der kleinen Haushalte mit 1-2 Personen steigt an und die Zahl großer Haushalte verringert sich um fast 30 %
- Trotz sinkender Bevölkerungszahl wird die Zahl der Haushalte insgesamt steigen, da mehr Personen in kleinen Haushalten leben. Die Wohnfläche pro Person wird gleich bleiben, bzw. eher ansteigen.

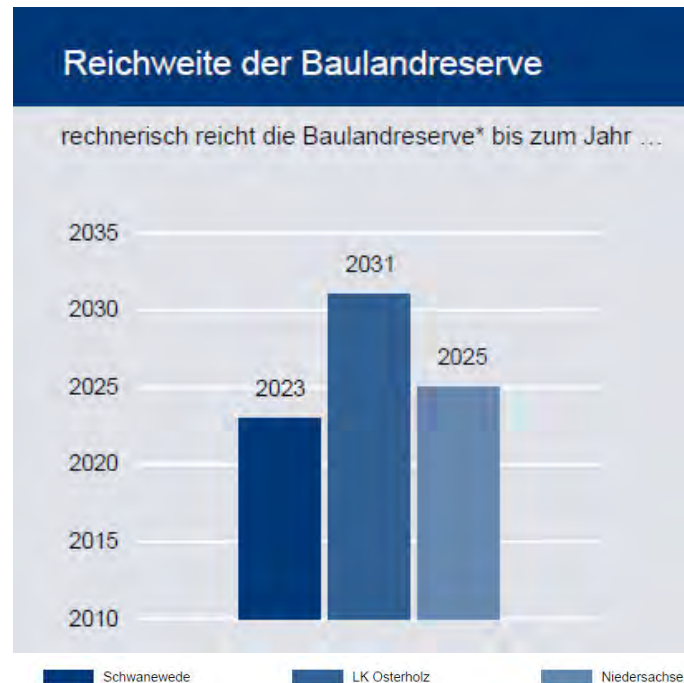
Quellen: NBank Kommunalprofil Schwanewede, 2011+ Bertelsmann Stiftung, 2014

### Zukünftige Entwicklung der Haushaltszahl nach Haushaltsgröße

Veränderung von 2011 bis 2030 in Prozent



## 2. Regionalwirtschaftliche Analyse – Wohnbauentwicklung



- Wenn sich die Haushaltszahl wie prognostiziert entwickelt und alle neuen Haushalte neues Bauland benötigen, reicht die Baulandreserve bis zum Jahr 2023.
- Hier muss man differenzieren, dass nicht alle Standorte am Markt gleich gut angenommen werden und es trotz bestehendem Angebot einen spezifischen Bedarf geben kann.

- Wenn sich die Haushaltszahl wie prognostiziert entwickelt und wie im Durchschnitt der Jahre 2009-2011 gebaut wird, ist für 2030 mit einem leichten Leerstand zu rechnen.
- Man muss jedoch berücksichtigen, dass zukünftig mehr ältere Menschen und 1-2 P-Haushalten in Schwanewede leben werden. Daher wird sich die Größe, Art und Zuschnitt der Wohnungen/Häuser ändern müssen.

## 2. Regionalwirtschaftliche Analyse – Wohnbauentwicklung

### **Grundstücksmarkt:**

- Günstige Bodenpreise ,100 € /m<sup>2</sup> für baureifes Land (in Standortumgebung)
- Nähe zu Bremen - Zuzug junger Familien aus Bremen hält an
- Günstige Kreditzinsen
- Nachfrage: 500-700 qm Grundstücke, Einfamilienhaus (Staffelhaus), gehobene Wohnungen und kleine günstige Wohnungen
- Größte Konkurrenten sind Lilienthal und Ritterhude, allerdings sind dort die Bodenpreise sowie die Grundsteuer B (390-420) höher.
- Bodenpreise in Konkurrenzlagen innerhalb der Gemeinde sind niedriger (74-84 €/m<sup>2</sup>).
- Es ist damit zu rechnen, dass Grundstücke auf dem Kasernengelände aufgrund der zentrennahen Lage und der Nähe zu Infrastruktureinrichtungen trotz voraussichtlich höherer Preise besser vermarktet werden können

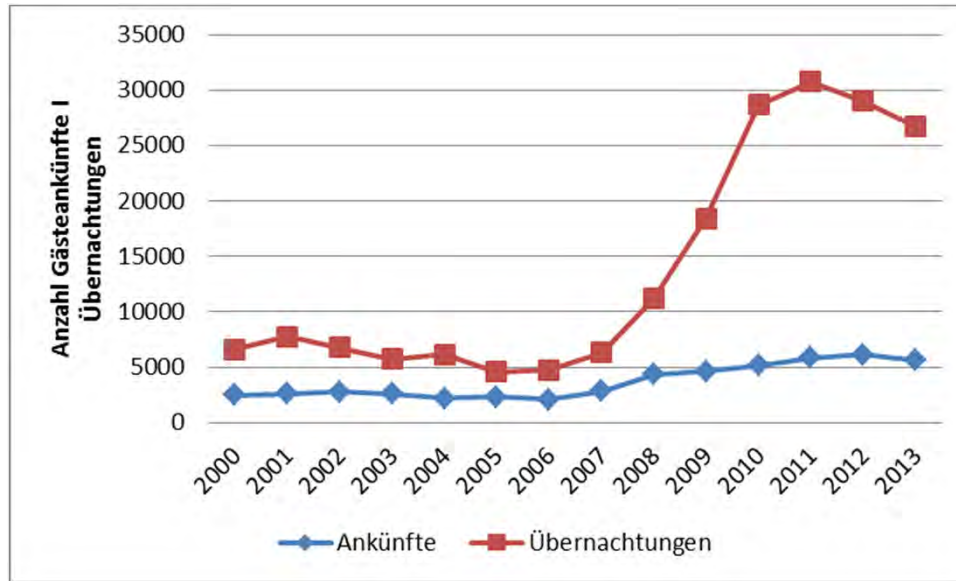
### **Es fehlen**

- Seniorenwohnungen
- Singlewohnungen
- Kleinere „Stadthäuser“
- Wohnungen für Menschen mit geringem Einkommen (bisher nur Tannenberger Weg und Beethovenstr.)



## 2. Regionalwirtschaftliche Analyse – Freizeit + Tourismus

Gästeankünfte und Übernachtungen 2000-2013



Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Schwanewede 2000-2013



### Infrastruktur:

- 1 Hallenbad
- 1 Freibad
- Golfplatz
- Minigolfplatz
- Skateranlage (Weser-Geest-Kaserne)
- Kino
- Sportpark Weser-Geest
- Diverse Sportplätze
- 3 Tennishallen
- 9 lokale beschilderte Radtouren
- Diverse Reitsportmöglichkeiten
- Naturerlebnispfad

## 2. Regionalwirtschaftliche Analyse – Freizeit + Tourismus

### **Stärken:**

- Harriersand
- Naherholung für Bremen Nord
- Golfclub Bremer Schweiz
- lange Übernachtungsdauer bei Beherbergungsbetrieben im Vergleich zur Region (Zahlen lassen sich mit Monteursübernachtungen erklären)
- Überwiegend Pensionsübernachtungen

### **Schwächen:**

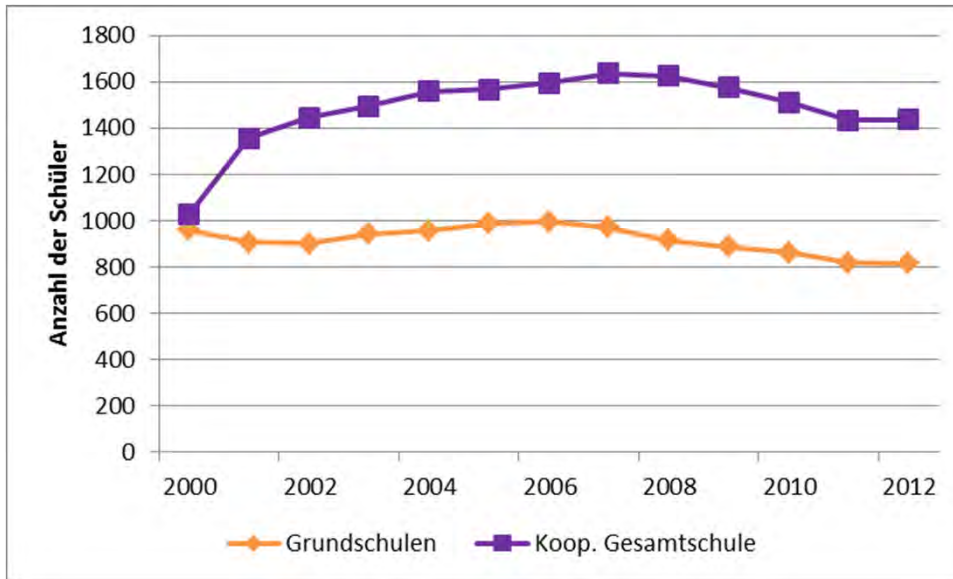
- Kein ausgeprägtes Tourismusprofil, wenig ausgebaute Informationsmöglichkeiten im Internet
- Kaum Wellnessangebote (Massage, Sauna etc.). Lediglich im medizinischen Bereich vorhanden
- Keine gut gelegenen Wohnmobilstellplätze mit Ver- und Entsorgungsmöglichkeit
- Wenig ausdifferenziertes gastronomisches Angebot

### **Chancen:**

- Radtourismus/ Ausbau von Radwegen. Profil Landurlaub schärfen
- Sprungbrett für Fahrradtourismus in die Region
- Ausbau von Übernachtungsmöglichkeiten ausgerichtet auf Radfahrer
- Auf dem Weg zur reitsportfreundlichen Kommune/ Wege ausbauen
- Bunker Valentin als nationale Gedenkstätte weiterentwickeln
- Gute Angebote des Touristikvereins bekannter machen, regionale Aktionen bündeln

## 2. Regionalwirtschaftliche Analyse – Kultur + Bildung + Soziales

### Schülerzahlen Grundschulen und Kooperative Gesamtschule 2000-2012



Quellen: Eigene Darstellung gemäß Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2014 + Informationen der Gemeinde

- Zukünftig: Weniger Kinder und Jugendliche, mehr Menschen mittleren und gehobenen Alters.
- Ansprüche an Barrierefreiheit, Infrastruktur und Freizeitaktivitäten können sich ändern.
- Gemeinsamkeiten in baulicher, serviceorientierter und kultureller Infrastruktur zwischen Familien und älteren Menschen finden, um beide anzusprechen.

### Auslastung KSG:

2006/2007: 1595 Schüler, 2013/2014: 1423 Schüler

### Auslastung Grundschulplätze:

2006/2007: 1014 Schüler, 2013/2014: 814 Schüler

**Regelgruppen (3-6 jährige)** haben derzeit eine hohe Auslastung. In der Dammschule werden zukünftig noch 25 Regelplätze angeboten.

**Krippenplätze** wurden ausgebaut. Der Bedarf in der Betreuung der 1-3 jährigen kann derzeit zu 1/3 gedeckt werden. Ausbau von drei Krippengruppen mit 20 zusätzlichen Krippenplätzen geplant. Die Zahl der Krippenplätze steigt damit auf 150

### Vorhandene Infrastruktur

- 5 Grundschulen, (2 in Schwanewede)
- 1 Kooperative Gesamtschule mit Gymnasialzweig
- Berufsbildende Schule
- Abendhochschule
- Förderschule
- 11 Kinderbetreuungseinrichtungen (Gemeinde, kirchlich, Freie Träger)
- Begegnungsstätte e.V.
- 8 Dorfgemeinschaftshäuser
- 3 Gemeindebüchereien
- 6 Kirchen
- Gemeindejugendpflege mit 5 Jugendtreffs
- 1 Einrichtung betreutes Wohnen

## 2. Regionalwirtschaftliche Analyse – Kultur + Bildung + Soziales

### **Stärken**

- Gute kulturelle Angebote und Initiativen (Film-Palast, Gut Hohehorst, Dokumentations- und Lernort Baracke Wilhelmine, VHS, Begegnungsstätte...)
- Vielfältige Vereinsstruktur
- Gute Schulversorgung, stabile Ausstattung für Regelgruppen
- Gute medizinische Versorgung

### **Entwicklungschancen**

- In Schwanewede fehlt ein Augenarzt.
- Kurzfristig ist mit einem Neubau seniorengerechter Wohnungen mit Servicegeschäften im EG durch die von Rahden Wohnungsbaugesellschaft in der Nähe vom Pennymarkt (Heidkamp 18) zu rechnen.

### **Schwächen:**

- Altenpflegeeinrichtungen und seniorengerechtes Wohnen aller Preisklassen sind derzeit noch nicht bedarfsdeckend ausgebaut.
- Bisher wenig Geschäfte und Einrichtungen mit Waren und Servicedienstleistungen für Senioren (Erfahrungen Pilotprojekt Einkaufsservice?)

### **Risiken:**

- Schülerzahlen gehen zurück; Geburtenrate sinkt.
- Bei zusätzlicher Wohngebietsausweisung Lützow- Kaserne und Zuzug neuer Familien könnte ein erhöhter Bedarf an Krippen und Regelplätzen bestehen, - aber nur für ein paar Jahre – Im Falle eines Ausbaus an Plätzen besteht nach ein paar Jahren die Gefahr eines Überangebotes.



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !**

