

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept und
Vorbereitende Untersuchungen für den
„Ortskern Grundzentrum Gemeinde Tarmstedt“



Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) und Vorbereitende Untersuchungen für den „Ortskern Grundzentrum Gemeinde Tarmstedt“

Samtgemeinde und Gemeinde Tarmstedt
April 2024

Auftraggeberin

Gemeinde Tarmstedt

Die Bürgermeisterin

In Zusammen mit dem Fachbereich Schulamt/Wirtschaftsförderung und dem Bauamt der Samtgemeinde Tarmstedt

Hepstedter Straße 9

27412 Tarmstedt

Bearbeitung: Herr Aßmann, Schulamt/Wirtschaftsförderung
Herr Böttjer, Bauamt

Auftragnehmerin

plan-werkStadt - büro für stadtplanung & beratung

Schlachte 1 / Erste Schlachtpforte

28195 Bremen

Tel.: +49 421 506248

Bearbeitung: Heike Wohltmann, Dr. Gerd Reesas

Mitarbeit: Leandra Schmeißer, Anton Richter, Leonard Kuhn,
Tom Schmidt, Hanna Bittkau, Eva Klees

INHALTSVERZEICHNIS

0	Vorbemerkungen, Grundlagen und methodisches Vorgehen	1
0.1	Anlass und Zielsetzung	1
0.1.1	Hintergrund	1
0.1.2	Rechtliche Rahmenbedingungen.....	2
0.1.3	Das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“	2
0.2	Aufbau des Dokumentes	4
1	Bestandsanalyse: Gemeinde Tarmstedt.....	6
1.1	Geographische Lage und Verflechtungen	6
1.2	Raumordnerische, landesplanerische und zentralörtliche Einordnung	8
1.3	Die regionale Handlungsstrategie	10
1.4	Siedlungsstruktur und historische Entwicklung, örtliche Besonderheiten	11
1.5	Verkehrliche Anbindung.....	13
1.6	Wirtschaft und Soziales	16
1.6.1	Wirtschaftliche Struktur der Gemeinde Tarmstedt.....	16
1.6.2	Tarmstedter Ausstellung	17
1.6.3	Wirtschafts-Interessens-Gemeinschaft e.V.....	17
1.6.4	Pendlerverflechtungen	17
1.6.5	Tourismus	17
1.7	Natur und Umwelt, Klima und Energie.....	18
1.7.1	Natur und Umwelt in der Gemeinde Tarmstedt	18
1.8	Gesamtstädtische Konzepte und Planungen.....	20
1.8.1	Ergebnisbericht Dorferneuerung in Tarmstedt (2009).....	20
1.8.2	Einzelhandelskonzept der Gemeinde Tarmstedt (2015).....	21
1.8.3	Regionales Tourismuskonzept für den Landkreis Rotenburg (Wümme) (2017)	21
1.8.4	Interkommunales Entwicklungskonzept der ILE Region Börde Oste-Wörpe (2021)...	22
1.8.5	Fortschreibung des Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzeptes als Regionales Entwicklungskonzept für die LEADER-Förderperiode 2023 - 2027 (2022).....	23
1.8.6	Verkehrsgutachten Gartenstraße (2018)	24
1.8.7	Klimaschutzkonzept.....	24
2	Bestandsanalyse: Untersuchungsgebiet „Ortskern Grundzentrum Gemeinde Tarmstedt“	27
2.1	Das Untersuchungsgebiet „Ortskern Grundzentrum Gemeinde Tarmstedt“	27
2.1.1	Historische Entwicklung	27
2.1.2	Charakterisierung des Ortskerns	27
2.1.3	Heutige Situation und aktuelle Herausforderungen	27

2.1.4	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes „Ortskern Grundzentrum Gemeinde Tarmstedt“	28
2.2	Planerische Rahmenbedingungen	29
2.2.1	Flächennutzungsplan	29
2.2.2	Bebauungspläne	30
2.3	Stadträumliche Strukturen	31
2.3.1	Städtebauliche Gliederung und Eigentumsverhältnisse	31
2.3.2	Gebäudestrukturen	32
2.3.3	Nutzungsstruktur	35
2.3.4	Verkehr	37
2.3.5	Versorgung, Wirtschaft, Einzelhandel und Gewerbe	43
2.3.6	Bildungs- und soziale Infrastruktur	44
2.3.7	Freizeit, Kultur und Sport	49
2.3.8	Grün- und Freiflächen	51
2.4	Eigentumsstrukturen	52
2.5	Bevölkerungs- und Sozialdaten	53
2.5.1	Bevölkerungsentwicklung	54
2.5.2	Sozialdaten	56
2.6	Natur und Umwelt, Klima und Energie	57
2.7	Beteiligungen nach §§ 137 und 139 BauGB	59
2.7.1	Projekt begleitende Arbeitsgruppe	59
2.7.2	Öffentliche Auftakt- und Informationsveranstaltung	59
2.7.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	60
2.7.4	Einbindung lokaler Akteure	60
2.7.5	Jugendbeteiligung	62
2.8	SWOT – Zwischenfazit/Funktionsanalyse	62
3	Misstände	67
3.1	Misstände im Untersuchungsgebiet „Ortskern Grundzentrum Gemeinde Tarmstedt“	67
3.1.1	Städtebau und Gebäudebestand	68
3.1.2	Öffentlicher Raum und Wohnumfeld	69
3.1.3	Verkehr und Mobilität	71
3.1.4	Grün, Klima und Umwelt	72
3.2	Kartographische Darstellung der Misstände	74
4	Erneuerungskonzept	75
4.1	Leitbild und Sanierungsziele	75
4.2	Erneuerungskonzept	78
4.2.1	Kartographische Darstellung des Erneuerungskonzepts	87

4.3	Maßnahmensteckbriefe	87
4.4	Maßnahmen- und grobe Kostenübersicht	101
5	Fazit	104
6	Erneuerungskonzept und Umsetzungsstrategie	105
6.1	Öffentliches Interesse an der Durchführung.....	105
6.2	Empfehlungen zum Sanierungsverfahren	105
6.3	Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes	107

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Lage der Gemeinde Tarmstedt im Elbe-Weser-Dreieck	6
Abb. 2: Samtgemeinde Tarmstedt im Landkreis Rotenburg	7
Abb. 3: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) 2022 für Niedersachsen	9
Abb. 4: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme)	10
Abb. 5: Ausschnitt aus der Kurhannoverschen Landesaufnahme von 1764	12
Abb. 6: Salemskirche um 1900	12
Abb. 7: Verkehrsmengenkarte Niedersachsen (2021)	15
Abb. 8: Solardachkataster für die Gemeinde Tarmstedt	20
Abb. 9: Stadträumliche Analyse „Quartier Tarmstedt“	23
Abb. 10: Ideenkarte Klimaschutz Tarmstedt	25
Abb. 11: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	29
Abb. 12: Flächennutzungsplan für Tarmstedt (Stand: 2013)	30
Abb. 13: Karte Übersicht Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet	31
Abb. 14: Karte Städtebauliche Gliederung	32
Abb. 15: Karte Gebäudestrukturen	34
Abb. 16: Verkehrskarte	42
Abb. 17: Karte Übersicht über Soziale Infrastruktur	48
Abb. 18: Karte Grün-, Freiflächen und Klima	52
Abb. 19: Karte Eigentumsverhältnisse	53
Abb. 20: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Tarmstedt	54
Abb. 21: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Tarmstedt	55
Abb. 22: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung der Samtgemeinde Tarmstedt	56
Abb. 23: Karte Flächennutzung	58
Abb. 24: Missstandskarte	74
Abb. 25: Karte Erneuerungskonzept	87
Abb. 26: Kosten- und Finanzierungsübersicht (vergrößerte Darstellung im Anhang)	103
Abb. 27: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	108

0 VORBEMERKUNGEN, GRUNDLAGEN UND METHODISCHES VORGEHEN

0.1 Anlass und Zielsetzung

Die Gemeinde Tarmstedt in der gleichnamigen Samtgemeinde strebt eine konsensorientierte räumliche Gemeindeentwicklung an, die auf die nächsten 15 Jahre ausgerichtet ist. Ein Fokus liegt dabei auf dem Ortskern der Gemeinde, da dieser durch diverse strukturelle Veränderungen erheblichen Herausforderungen unterworfen ist. Als Instrument für diese beteiligungsgestützte Konzepterarbeitung wird ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) und eine darauf aufbauende und vertiefende Vorbereitende Untersuchungen (VU) eingesetzt, um aus dem Entwicklungskonzept heraus zugleich die Möglichkeiten zur Einwerbung von Städtebauförderungsmitteln zu prüfen und bei Bedarf einzuwerben.

Das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept baut inhaltlich auf das 2021 aufgestellte Interkommunale Entwicklungskonzept (IEK) der ILE-Region Börde Oste-Wörpe¹ auf. Darin wurden die Grundzentren der Region sowie weitere Orte mit nennenswerten Einrichtungen der Daseinsvorsorge beziehungsweise Stadt- und Ortskernen mit Versorgungsfunktionen bereits hinsichtlich ihrer Handlungsbedarfe und Entwicklungspotenziale untersucht. Übergeordnete Zielstellung war, die jeweiligen Ortskernbereiche attraktiver zu gestalten und ihr baukulturelles Erbe zu erhalten. Ebenfalls wurden überörtliche Synergien sowie infrastrukturelle Anpassungsbedarfe untersucht und städtebauliche Entwicklungsschwerpunkte in den jeweiligen Betrachtungsräumen identifiziert. Damit wurden die Zielsetzungen der Dorferneuerungsplanung (2009) durch das IEK 2021 bestätigt und fortgeschrieben. U. a. wird für die Gemeinde Tarmstedt die Aufstellung eines ganzheitlichen städtebaulichen Leitbildes empfohlen (IEK 2021, S. 30). Die Erarbeitung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes schließt somit an vorliegende Konzepte an.

Als Ergebnis des IEK-Aufstellungsprozesses, der durch mehrere Beteiligungs- und Informationsangebote flankiert wurde, visierte die Gemeinde Tarmstedt die Aufnahme ins Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ (s.u.) und die anschließende förmliche Festsetzung eines Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB an. Vor diesem Hintergrund werden mit dem hier vorliegenden ISEK und der VU für den Ortskern Tarmstedt entwicklungsstrategische Handlungsvorschläge vorgelegt, um die gegebenen Handlungsbedarfe insbesondere im Ortskern (z.B. Verkehrskonflikte sowie Mindernutzungen und Leerstände in der Post-, Wilstedter- und Hauptstraße, städtebauliche Missstände, fehlende Aufenthaltsqualitäten und Treffpunkte im öffentlichen Raum) zu adressieren, die Themenfelder Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel und Stärkung des städtischen Grüns stärker zu fokussieren und die vorhandenen Potenziale als Versorgungszentrum sowie als Identitäts- und Begegnungsort sowohl für die Gemeinde als auch für die Region zu stärken.

0.1.1 Hintergrund

Am 30.06.2022 hat der Rat der Gemeinde Tarmstedt die Beauftragung eines Planungsbüros mit der Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und Vorbereitenden Untersuchungen für die Gemeinde Tarmstedt beschlossen. Hintergrund sind Bestrebungen der Gemeinde eine mögliche Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm für den Ortskern der Gemeinde Tarmstedt zu prüfen.

¹ Interkommunales Entwicklungskonzept der ILE Region Börde Oste-Wörpe der Samtgemeinden Selsingen, Sittensen, Tarmstedt, Zeven, September 2021

Ende Juni 2023 wurde plan-werkStadt | büro für stadtplanung & beratung mit der Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) und Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) beauftragt. Dabei sind die Vorbereitenden Untersuchungen Voraussetzung für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB als eine mögliche Gebietskulisse für ein Städtebaufördergebiet. Am 07.09.2023 hat der Rat der Gemeinde Tarmstedt mit dem Einleitungsbeschluss formell den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen ausgelöst.

Im Laufe des Erarbeitungsprozesses des vorliegenden Ergebnisberichtes der Vorbereitenden Untersuchungen und des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Ortskern der Gemeinde Tarmstedt wurde deutlich, dass diverse städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB im Untersuchungsgebiet in erheblicher Weise vorliegen, so dass die Gemeinde im weiteren Verlauf prüfen wird, einen Antrag auf Aufnahme in die Städtebauförderung zu stellen.

Mit dem vorliegenden ISEK und dem Ergebnisbericht der VU wurden einerseits die Grundlagen für eine Antragstellung in der Städtebauförderung geschaffen. Andererseits dient das vorliegende Konzept als Grundlage für die Akquirierung weiterer Fördermittel, die für die Umsetzung von den im Erneuerungskonzept dargelegten Maßnahmen herangezogen werden können.

0.1.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Gemäß Verwaltungsvereinbarung (VV) Städtebauförderung von 2022 ist die Grundvoraussetzung für die Anmeldung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme zur Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm die Vorlage eines unter Beteiligung der Bürger:innen entwickelten Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK), in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt werden.

Im ISEK ist außerdem eine Auseinandersetzung mit den Themen Klimaschutz und Klimafolgenanpassung sowie die Ableitung konkreter Ziele und Maßnahmen erforderlich. Darüber hinaus ist je nach anschließender Gebietskulisse die Vorlage von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB erforderlich.

Wesentliche Kriterien sind eine aktive Bürgerbeteiligung, die Einbettung in ein gesamtstädtisches Konzept sowie die Abstimmung mit regionalen Strategien. Inhaltlich sind aus einer thematischen Bestandsanalyse und einem darauf aufbauenden Stärken-Schwächen-Profil Ziele und Leitlinien abzuleiten, Handlungsfelder darzustellen und Maßnahmen zu entwickeln. Ein weiterer Baustein ist die Erstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht. Anforderungen an Barrierefreiheit und den Klimaschutz und Anpassungen an den Klimawandel sind zu erfüllen und die Aktualität des Konzeptes ist sicherzustellen. Das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept und der Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen trägt diesen Anforderungen Rechnung. Die in Kapitel 4.44.4 dargestellte Kostenübersicht mit Kostenschätzungen zu entwickelten Einzelmaßnahmen stellt die Grundlage dar für eine bei Bedarf fortzuschreibende Gesamtkosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) gemäß den Vorgaben der Städtebauförderung. Die in einer KoFi zu hinterlegenden Kostensätze sind jahresaktuell zu ermitteln und unterliegen den starken Schwankungen der Planungs- und Baukosten. Zudem ergeben sich fortlaufend Änderungen in den Vorgaben in der Städtebauförderung.

0.1.3 Das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“

Mit dem „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ wurde in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die Bedeutung der „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ bei der Bauleitplanung besonders hervorgehoben (vgl. Bundesregierung, 2006: 3316).

Vor diesem rechtlichen Hintergrund wird seit dem Jahr 2008 das Förderungsprogramm für die Innenentwicklung „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ gemeinsam durch Bund und Länder aufgelegt. Mit der Weiterentwicklung der Städtebauförderung im Programmjahr 2020 wurden mit dem Programm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ die ehemaligen Programme „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, „Städtebaulicher Denkmalschutz“, „Kleinere Städte und Gemeinden“ sowie einige Gesamtmaßnahmen des Programms „Zukunft Stadtgrün“ fortentwickelt und gebündelt.

Der Bund beteiligt sich an der Finanzierung der förderfähigen Kosten von Maßnahmen der Innenentwicklung anteilig mit einem Drittel, analog dem Grundprogramm der Städtebauförderung. Die Bundesmittel sind durch Landes- und kommunale Mittel – mit jeweils einem weiteren Drittel – zu komplementieren.

Gemäß Art. 6 Abs. 1 der „Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen“ sind die „Finanzhilfen des Bundes zur Förderung von ‚Lebendigen Zentren‘ [...] für die Anpassung, Stärkung, Revitalisierung und zum Erhalt von Stadt- und Ortskernen, historischen Altstädten, Stadtteilzentren und Zentren in Ortsteilen, zur Profilierung und Standortaufwertung sowie zum Erhalt und zur Förderung der Nutzungsvielfalt“ einzusetzen und zwar für die „Entwicklung zu attraktiven und identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur“ (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2022).

Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere durch Verbesserung der grünen Infrastruktur (beispielsweise des Stadtgrüns) sind im Rahmen der Gesamtmaßnahme Voraussetzung für die Förderung. Die Maßnahmen müssen in angemessenem Umfang erfolgen. Mindestens eine Maßnahme muss im Zuwendungszeitraum nach Maßgabe dieser Verwaltungsvereinbarung erfolgen.

Die folgenden Maßnahmen sind nach Art. 4 der VV Städtebauförderung 2022 förderfähig. Ein Großteil von ihnen ist auch für die Entwicklung des Gebietes „Ortskern der Gemeinde Tarmstedt“ erforderlich und daher im ISEK/ VU vorgesehen:

- „Vorbereitung der Gesamtmaßnahme einschließlich vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB sowie Erarbeitung und Fortschreibung Integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte,
- Maßnahmen des Klimaschutzes, zur Anpassung an den Klimawandel, zur Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur (u. a. energetische Gebäudesanierung, Bodenentsiegelung, Flächenrecycling, Stärkung der doppelten Innenentwicklung, Nutzung klimaschonender Baustoffe, Schaffung/Erhalt oder Erweiterung von Grünflächen und Freiräumen, Vernetzung von Grün- und Freiflächen, Begrünung von Bauwerksflächen, Erhöhung der Biodiversität),
- Verbesserung der klimafreundlichen Mobilität, insbesondere der Nahmobilität,
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen,
- Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze), zur Erneuerung des baulichen Bestandes,
- Maßnahmen der Revitalisierung von Brachflächen einschließlich Nachnutzung und Zwischennutzung,
- Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, zum Erhalt und zur Sicherung des bau- und gartenkulturellen Erbes sowie stadtbildprägender Gebäude,
- Maßnahmen zur Sicherung der Daseinsvorsorge,
- Maßnahmen der Barrierefreiheit und -armut,

- Maßnahmen zum Einsatz digitaler Technologien (städtebauliche Vernetzung von Infrastrukturen, Daten, Netzen),
- Maßnahmen zum Umgang mit Gebäudeleerständen (z. B. Zwischenerwerb),
- Quartiersmanagement, Leistungen von Beauftragten, Beratung von Eigentümern/Eigentümerinnen,
- interkommunale Maßnahmen, insbesondere von kleineren Städten und Gemeinden, sowie Stadt-Umland-Kooperationen, einschließlich Maßnahmen zur Bildung interkommunaler Netzwerke und Kooperationsmanagement,
- Maßnahmen zur Steigerung der Baukultur, insbesondere der Planungs- und Prozessqualität,
- Maßnahmen mit hohem Innovations- und Experimentiercharakter in außerordentlichen Stadtentwicklungsformaten, Beteiligung und Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern (auch „Tag der Städtebauförderung“)“ (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2022).

In Art. 6 Abs. 3 der VV Städtebauförderung 2022 steht zu programmspezifischen Maßnahmen folgendes: „Die Fördermittel können insbesondere eingesetzt werden zur/für:

- bauliche Maßnahmen zum Erhalt des baukulturellen Erbes, die Aktivierung von Stadt- und Ortskernen, die Anpassung an den innerstädtischen Strukturwandel, u. a. bei zentralen Versorgungsbereichen, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder davon betroffen sind, Sicherung der Versorgungsstruktur zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge,
- Sicherung und Sanierung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie die Modernisierung und Instandsetzung oder den Aus- und Umbau dieser Gebäude oder Ensembles; Maßnahmen zur Sicherung und Sanierung besonders erhaltenswerter Bausubstanz sowie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses,
- Erhalt und Weiterentwicklung des innerstädtischen öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze),
- Erneuerung des baulichen Bestandes,
- klimafreundlichen Mobilität und Erreichbarkeit der Zentren sowie ein konfliktfreies und sicheres Miteinander der unterschiedlichen Mobilitätsformen, insbesondere durch Optimierung der Fußgängerfreundlichkeit und alternativer Mobilitätsformen, eine bessere Vernetzung von Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Erholung sowie durch Sicherstellung der Nahversorgung, Quartiers- und Citymanagement bzw. Management der Zentrenentwicklung, Leerstandsmanagement, die Beteiligung von Nutzungsberechtigten und von deren Beauftragten im Sinne von § 138 BauGB sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften“ (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2022).

0.2 Aufbau des Dokumentes

Das vorliegende Dokument gliedert sich in Abschnitt 1 – Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) und Abschnitt 2 – Vorbereitende Untersuchungen (VU). Das ISEK schafft einen übergeordneten Zusammenhang zwischen gesamtstädtischer Betrachtung und Untersuchungsgebiet, wohingegen sich die vertieften Auseinandersetzungen in den Vorbereitenden Untersuchungen primär auf das Untersuchungsgebiet – hier: „Ortskern Grundzentrum Gemeinde Tarmstedt“ – bezieht. Vor diesem Hintergrund gelten die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen aus Abschnitt 2 ebenso für das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept aus Abschnitt 1. Daher wurde in Abschnitt 1 auf eine Wiederholung der Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen aus Abschnitt 2 verzichtet.

ABSCHNITT 1

GESAMTSTÄDTISCHE BETRACHTUNG –

**INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
(ISEK)**

1 BESTANDSANALYSE: GEMEINDE TARMSTEDT

1.1 Geographische Lage und Verflechtungen

Die Gemeinde Tarmstedt liegt im Westen des Landkreises Rotenburg (Wümme), im Bundesland Niedersachsen, rund 25 km Luftlinie nordöstlich von Bremen und knapp 80 km südwestlich von Hamburg.

Die Gemeinde ist ein Grundzentrum in räumlicher Nähe zu den Mittelzentren Zeven (ca. 17 km), Bremervörde (35 km) und Rotenburg (Wümme) (30 km).



Abb. 1: Lage der Gemeinde Tarmstedt im Elbe-Weser-Dreieck, Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), eigene Bearbeitung, vergrößerte Darstellung im Anhang

Die Gemeinde Tarmstedt ist der Verwaltungssitz der gleichnamigen Samtgemeinde (SG) Tarmstedt. Im Norden grenzt die Mitgliedsgemeinde Hepstedt, im Osten Westertimke und Bülstedt, im Süden Wilstedt und im Westen der Landkreis Osterholz mit den in der Moorlandschaft gelegenen Gemeinden Worswede und Grasberg an (vgl. Abb. 2).

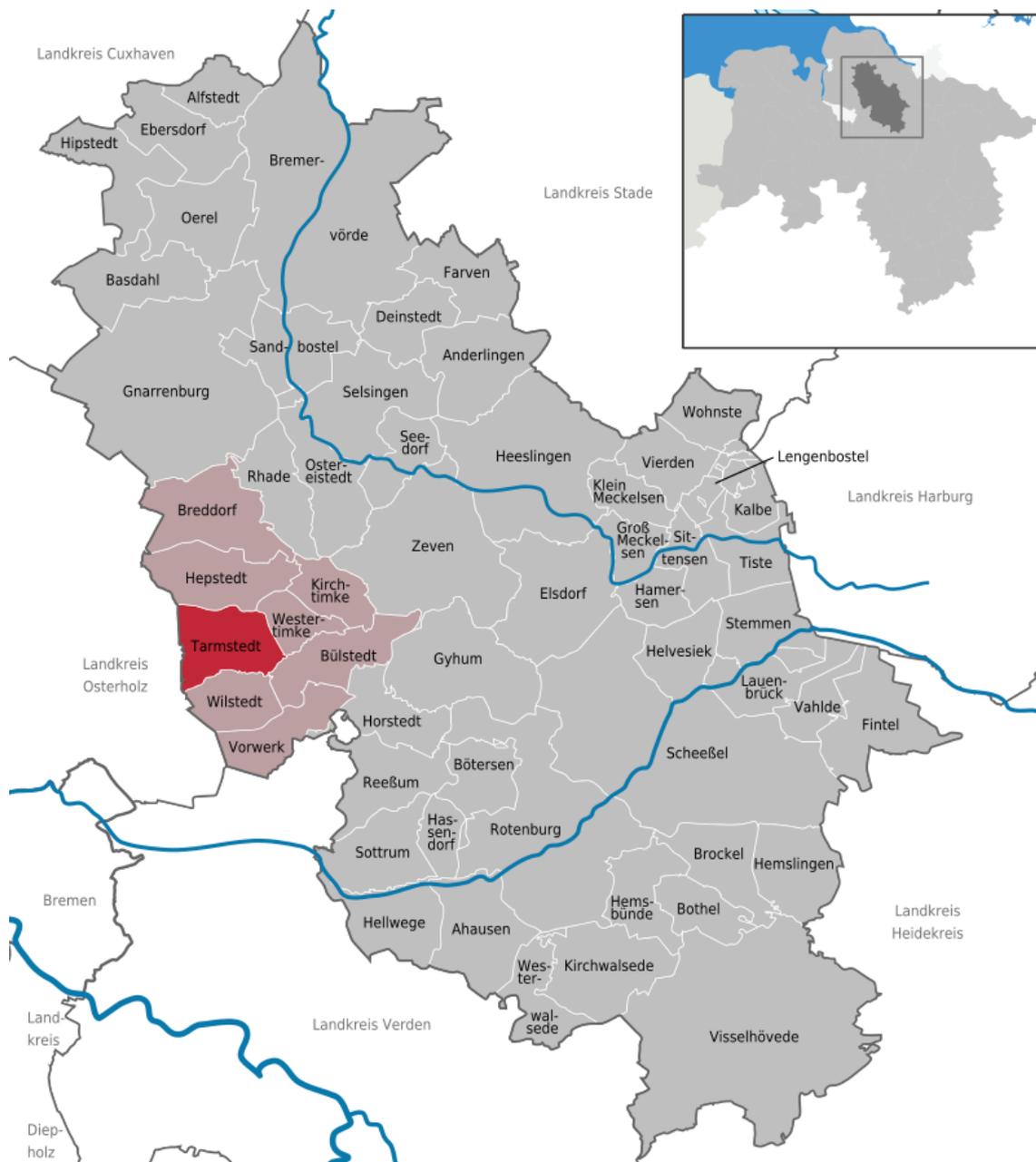


Abb. 2: Samtgemeinde Tarmstedt im Landkreis Rotenburg, Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Tarmstedt_in_ROW.svg, Zugriff vom 29.08.2023

1974 haben sich acht Gemeinden (Breddorf, Hepstedt, Tarmstedt, Wilstedt, Kirchtimke, Westertimke, Bülstädt und Vorwerk) mit 13 Dörfern zur Samtgemeinde Tarmstedt mit einer Fläche von ca. 186 km² zusammengeschlossen und u. a. die Verkehrs-, Schul- und Verwaltungsaufgaben zusammengeführt. Die Gemeinde Tarmstedt verfügt über eine Fläche von 26,54 km², das entspricht gut 14 % der Fläche des Samtgemeindegebietes. Das vorliegende ISEK fokussiert auf die Gemeinde Tarmstedt in der gleichnamigen SG - die weiteren Mitgliedsgemeinden werden nicht adressiert.

Die SG Tarmstedt ist überwiegend ländlich geprägt. Die gleichnamige Gemeinde ist Grundzentrum und verfügt über Geschäfte des täglichen Bedarfs, Fachgeschäfte, Supermärkte, Gastronomieangebote, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Gesundheitsdienstleistungen und Banken. In den weiteren Mitgliedsgemeinden sind vereinzelt Versorgungseinrichtungen, Handwerks- und

Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Einrichtungen zu finden. Vorrangig dienen die Dörfer aber der Landwirtschaft und dem Wohnen.

Die SG Tarmstedt ist Mitglied der Verwaltungskooperation „Metropolregion Hamburg“. Darüber hinaus ist die SG aufgrund der engen wirtschaftlichen, verkehrlichen und siedlungsstrukturellen Beziehungen auch eng mit Bremen verflochten und ein assoziiertes Mitglied des Zweckverbandes Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN).

1.2 Raumordnerische, landesplanerische und zentralörtliche Einordnung

Der Raumordnungsplan für das Bundesland Niedersachsen ist das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP), das in Bericht und Plan die Grundsätze der Raumordnung dargestellt und die Ziele der Raumordnung zur allgemeinen Entwicklung des Landes oder von Teilräumen festlegt. Die aktuelle Fassung des LROP stammt aus dem Jahr 2017 und wurde in Teilen 2022 aktualisiert. Aus dem LROP leitet sich das Regionale Raumordnungsprogramm² (RROP) ab, dessen aktuelle Fassung 2020 in Kraft trat und das 2021 und 2023 geändert wurde. Im RROP – das ebenfalls aus Bericht und Plan besteht – werden die wesentlichen raumbedeutsamen Entwicklungsvorstellungen für einen regionalen Teilraum des Landes Niedersachsen festgelegt.

Das LROP Niedersachsen³ zielt u. a. auf die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie die Sicherung der Infrastruktur unter Berücksichtigung der Lebensgrundlagen, Umweltbedingungen, Klimaanpassungen, Raum- und Siedlungsstrukturen und Flächeninanspruchnahmen. In ländlichen Regionen liegt der Fokus auf der Unterstützung von klein- und mittelständischen Unternehmen, Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft sowie der Reduzierung der Auswirkungen des demografischen Wandels, die Sicherung der sozialen und kulturellen und Bildungsinfrastruktur sowie von Trinkwasser-, Gewässer-, Boden- und Hochwasserschutz und dem Schutz der Landschaft.

Die Gemeinde Tarmstedt ist gemäß LROP und RROP als Grundzentrum festgelegt, dessen Verflechtungsraum die Samtgemeinde ist. Grundzentren verfügen über Angebote des täglichen Bedarfs und zentralörtliche Einrichtungen wie z.B. Grund- und weiterführende Schulen bis Sekundarstufe I, Einrichtungen der Erwachsenenbildung, Kindertagesstätten, Sportanlagen, Jugendeinrichtungen, Gesundheitsangebote, Arztpraxen, Rathäuser, Banken/Sparkassen bzw. Geldautomaten, Handwerksbetriebe, Tankstellen, Polizeistationen, Restaurants, Drogerien, ÖPNV usw. Für die Gemeinde Tarmstedt sind die nächstgelegenen Mittelzentren, die zur Deckung des gehobenen Bedarfs dienen, Zeven und Rotenburg (Wümme). Die Stadt Bremen im gleichnamigen Bundesland ist das nächstgelegene Oberzentrum. Innerhalb Niedersachsens ist Oldenburg das nächste Oberzentrum. Laut LROP sind „die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren [...] zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln“.

Für die SG Tarmstedt haben folgende Festlegungen in LROP und RROP besondere Bedeutung:

- Stärkung von Maßnahmen zur Verminderung von Klimaänderungen, u. a. durch Erhaltung und Entwicklung von Mooren, Wäldern und extensiven Grünlandflächen, die Ausweisung des Wasserschutzgebietes als Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung,

² Regionales Raumordnungsprogramm für den Bezirk Lüneburg, vgl. https://www.arl-ig.niedersachsen.de/startseite/unsere_themen/raumordnung/raumordnungsprogramme-196789.html

³ Landes-Raumordnungsprogramm, vgl. <https://www.ml.niedersachsen.de/lrop/neubekanntmachung-der-lrop-verordnung-2017-158596.html>

- Ausweisung der Zevener-Tarmstedter Geest als großflächiges, überregional bedeutsames Erholungsgebiet und des Vorranggebietes Wendloh als Vorranggebiet landschaftsbezogener Erholung. Zudem ist Tarmstedt Standort für Kläranlagen und Wasserwerke.
- Die regional bedeutsame Buslinie Zeven – Tarmstedt – Bremen wird hervorgehoben und es wird betont, dass neben dem motorisierten Individualverkehr und dem liniengebundenen öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) alternative Angebotsformen wie Bürgerbusse, Mitfahrangebote sowie Projekte zur E-Mobilität (e-Car-Sharing) auf Gemeindeebene steigende Bedeutung erhalten.



Abb. 3: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) 2022 für Niedersachsen, Quelle: Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

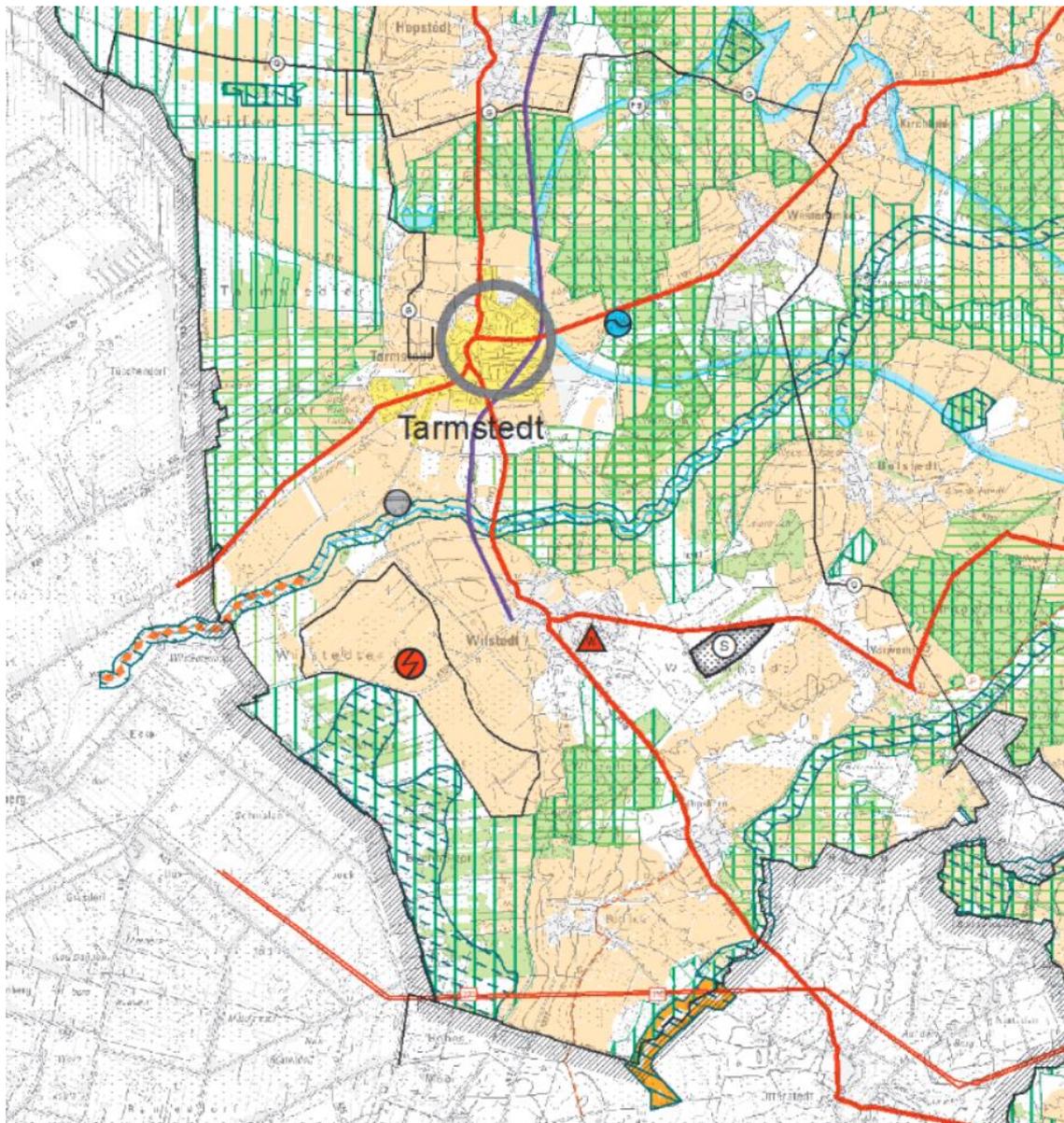


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP) 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme),
Quelle: Landkreis Rotenburg (Wümme)

1.3 Die regionale Handlungsstrategie

Mit Blick auf die neue EU-Förderperiode 2021-2027 hat das Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) Lüneburg 2020 in einem breiten Beteiligungsprozess die regionale Handlungsstrategie fortgeschrieben und dabei zukunftsrelevante Handlungsfelder für die Region, zu der auch die (Samt-)Gemeinde Tarmstedt gehört, identifiziert und in die Strategie integriert. Dazu zählen insbesondere regionale Auswirkungen in den Bereichen Klimaschutz und Energie, Wasserstoffwirtschaft und Digitalisierung.

Konkret werden folgende Handlungsfelder mit Maßnahmen hinterlegt:

- **Infrastruktur:** Bedarfsgerechter Ausbau der Verkehrsinfrastruktur (alle Verkehrsträger - u. a. Stärkung der schnellen, bequemen und umweltfreundlichen (über)regionalen Erreichbarkeit (insbesondere ÖPNV), die nachhaltig, tragfähig Gestaltung der sozialen Infrastruktur sowie die Förderung der Lebensbedingungen für Familien in allen Lebensphasen, Unterstützung der

Energieinfrastruktur im Bereich der Innovativen Energieinfrastrukturen, Biogas, verflüssigtem Erdgas, Stärkung der Gesundheits- und Krankenhausinfrastruktur (u. a. Versorgungskonzepte im Bereich Zugang zu Krankenhausbetten, regionale Spezialisierungen, digitale Vernetzung), Stärkung der digitalen Infrastruktur/Breitband- und Mobilfunkversorgung (u. a. leistungsfähiges Mobilfunknetz, WLAN Hotspots an öffentlichen/touristischen Gebäuden, Modernisierung der Verwaltung).

- **Innovation:** flächendeckende Erschließung einer qualifizierten Innovationsinfrastruktur und Förderung von Forschungs-, Entwicklungs- und Innovationsprojekten/unternehmerischen Tätigkeiten.
- **Wettbewerbsfähigkeit:** Förderung einer guten Erreichbarkeit bei Kommunen mit zentralörtlicher Funktion und Ausbau der Leistungsfähigkeit sowie Verbesserung der Investitionsbedingungen/internationale Handlungsfähigkeit.
- **Umwelt/Klimaschutz/Klimafolgenanpassung:** Sicherung und Aufwertung von Natur und Landschaft, Ausbau der Energie- und Ressourceneffizienz, verstärkte Nutzung von alternativen Antrieben und Kraftstoffen, Stärkung der Umweltbildung.
- **Bildung/Qualifizierung:** Förderung individueller Handlungsfähigkeit, Verfügbarmachung qualifizierter Bildung, Gewährleistung des Zugangs zu qualifizierten Bildungseinrichtungen/ Bildungsangeboten.
- **Gesellschaftliche Teilhabe:** Ziel: Gesellschaftliche Akzeptanz und Mitwirkung

Diese Handlungsfelder und Maßnahmen gilt es in der Region und somit auch in der Samtgemeinde und gleichnamigen Mitgliedsgemeinde Tarmstedt zu berücksichtigen.

1.4 Siedlungsstruktur und historische Entwicklung, örtliche Besonderheiten

Die Gemeinde Tarmstedt kann auf eine lange historische Ortsgeschichte und Siedlungsentwicklung zurückschauen. Die Historie ist durch die Tarmstedter Heimatfreunde e. V. detailliert in der Dorfchronik zum 750-jährigen Bestehen des Ortes aufgearbeitet worden (vgl. <https://tarmstedter-heimatfreunde.de/tarmstedter-chronik.html>).

Erstmalige Erwähnung findet Tarmstedt als „Tervenstede“ in einer Urkunde des Bremer Erzbischofs an das Kloster Lilienthal aus dem Jahr 1257, welches als offizielles Gründungsjahr Tarmstedts angesehen wird. Funde von Feuersteindolchen lassen allerdings darauf schließen, dass die Menschen im heutigen Gemeindegebiet schon in der jüngeren Steinzeit und Bronzezeit sesshaft wurden. Eine Rarität und Relikt aus dieser Zeit ist der bis heute gut erhaltene „Rillenstein“ auf dem Privatgrundstück Bremer Landstraße 18. Das Dorf Tarmstedt wuchs und zählte laut dem Jordebuch, einer Art antiken Datenbank über Größe und Besitzer der Grundstücke 1699, fünf volle-, elf halbe-, vier ein-Drittel-Höfe sowie sechs Bringkathen.

Aus Abb. 5 ist zu entnehmen, wie sich die Wegestruktur entwickelte. Neben einer Nord-Südverbindung nach Hepstedt und Wilstedt ist auch eine Ost-West-Achse nach Zeven und Lilienthal zu erkennen.

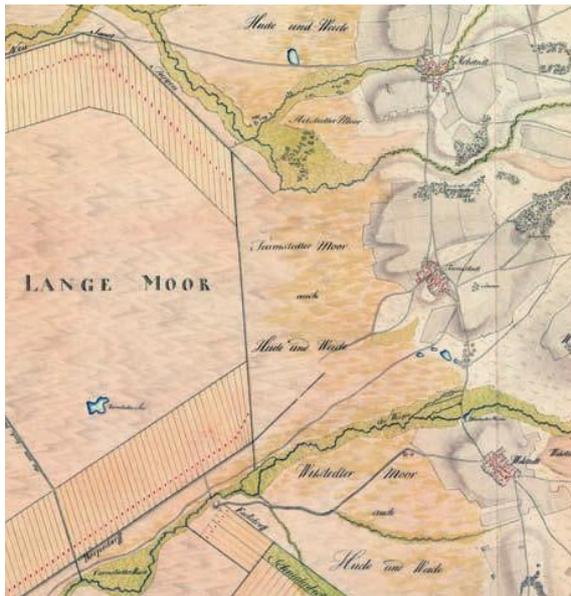


Abb. 5: Ausschnitt aus der Kurhannoverschen Landesaufnahme von 1764, Quelle: Tarmstedter Heimatfreunde e.V. (Hrsg.): 750 Jahre Tarmstedt, S.42



Abb. 6: Salemskirche um 1900, Quelle: Tarmstedter Heimatfreunde e.V. (Hrsg.): 750 Jahre Tarmstedt, S.42

Ein Zwischenstand zur Bevölkerungsentwicklung bis ins späte 18. Jahrhundert liefert eine Erhebung aus dem Jahre 1780: seinerzeit gab es in dem Ort 33 Häuser und 73 Nebengebäude, bewohnt von 178 Einwohner:innen über 14 Jahren. Mit zunehmender Bevölkerung durch Neuansiedlungen zu Beginn des 19. Jahrhunderts stieg die Zahl der Gewerbetreibenden, 1852 lebten 397 Menschen im Ort.

Im Rahmen der Zusammenführung von Ackerflächen und Ländereien wurden 1856 die landwirtschaftlich genutzten Böden neu geordnet, es entstanden neue Grabenführungen und neue Wegeverbindungen, die die Ackerländereien umgaben, u. a. entstand die erste Landstraße nach Lilienthal. In den Jahren bis ins späte 19. Jahrhundert wurden weitere Wege zu den umliegenden Dörfern zu Straßen mit Kopfsteinpflaster ausgebaut, die bis Mitte des 20. Jahrhunderts Bestand hatten und erst Anfang der sechziger Jahre asphaltiert wurden. Im Ort selbst dominierten Sandwege, die Anfang des 20. Jahrhunderts Kopfsteinpflaster erhielten.

1911 erhielten die Gebäude des Ortes Licht aus dem Strom der 1878 errichteten Mühle – sie wird heute zu Wohnzwecken genutzt und ist nach wie vor ein bedeutendes Charakteristikum des Tarmstedter Ortsbildes. Ein weiteres Ortsbild prägendes Gebäude ist die 1892 errichtete Salemskirche der Evangelisch-Lutherischen Salemsgemeinde (Gartenstraße/Bremer Straße) (s. Abb. 6).

Einen Wendepunkt in der Geschichte des Ortes stellte 1900 die Einrichtung der Eisenbahnverbindung („Jan-Reiners-Bahn“) nach Bremen dar. Durch diese Verbindung zur wachsenden Hansestadt siedelte sich u. a. der Jugendstilkünstler Jürgen Vogeler in Tarmstedt an, wo er mit seinem Bruder gegenüber des Bahnhofs eine international bekannte Manufaktur für Möbel führte. Mitte des 20. Jahrhunderts gewann Tarmstedt die Busverbindung Zeven-Bremen hinzu und der Personenverkehr verlagerte sich zunehmend auf die Straße. 1956 fuhr der letzte Zug in Tarmstedt ein.

Um 1900 prägten fast ausschließlich Bauern- und einige Geschäftshäuser die Siedlungsstruktur des Ortskerns. Eine erste Siedlung im Holschendorf (heute Holschendorfer Weg) setzte 1927 den Grundstein für weitere Ortserweiterungen. Zu dem Zeitpunkt hatte Tarmstedt ca. 1.000 Einwohner:innen. Nach dem Zweiten Weltkrieg im Zuge der Flüchtlingswelle und der Wohnungsnot entstand die Siedlung am Ostbahnhof (heute zwischen Wörpeweg und Wendohweg). Ab 1961 gab es für die Durchführung von Baumaßnahmen offizielle Bebauungspläne zur Strukturierung der Ausweisung neuer

Baugebiet und Bauvorhaben. In den folgenden Jahrzehnten strebten viele Bürger:innen nach ihrem Traum vom Einfamilienhaus, der sich zu günstigen Grundstückspreisen in Tarmstedt realisieren ließ. Infolgedessen wurden Baugebiete in den Randlagen des Ortes ausgewiesen und die Einwohnerzahlen stiegen deutlich. Um die wachsende Bevölkerung versorgen zu können wurde 2002 ergänzend zur historischen Ortsmitte rund um die Poststraße ein neues Einkaufszentrum errichtet.

Ein bedeutsamer ortsgeschichtlicher Meilenstein war 1949 die Einführung der Tarmstedter Ausstellung (vgl. <https://www.tarmstedter-ausstellung.de/>), die entwickelt wurde, um die wirtschaftliche Situation des Ortes und seine Attraktivität zu verbessern. Die erste Messe fand in der Ortsmitte als „Landwirtschaftliche Maschinen- und Geräteausstellung“ statt und wuchs über die folgenden Jahre, sodass sie an den Rand des Ortskerns verlagert wurde. Trotz des Rückgangs der traditionellen Landwirtschaft und Boykottversuchen in den 1990er Jahren hat sich die Messe zum Treffpunkt der landwirtschaftlichen Vertreter:innen Norddeutschlands entwickelt.

Ein weiteres wichtiges Ereignis stellte 1971 die Gebietsreform in Niedersachsen dar, bei der kleinere Gemeinden zu größeren Einheits- oder Samtgemeinden zusammengelegt wurden. Die Gemeinde Tarmstedt wurde in diesem Zuge 1974 zum Sitz der neu gegründeten Samtgemeinde Tarmstedt. Seit 1977 gehört Tarmstedt in Folge der Kreisreform zum Landkreis Rotenburg.

2024 ist Tarmstedt ein Grundzentrum mit eigenem Nahversorgungskern, Kitas, allen Schulformen, Kirchengemeinden, Sitz des Samtgemeinde-Rathauses und mehr.

1.5 Verkehrliche Anbindung

1.4.1 Äußere Erschließung:

Flugverkehr: Die der Gemeinde Tarmstedt nächstgelegenen internationalen Flughäfen sind Bremen, etwa 45 Minuten, sowie Hamburg, etwa 1,5 Stunden von Tarmstedt mit dem Auto entfernt. In einem Umkreis von 25 km um Tarmstedt, finden sich insgesamt sechs Flugplätze (Flugplatz Karlshöfen, Flugplatz Hellingst, Modellfluggelände Osterholz, Flugplatz Seedorf, Flugplatz Rotenburg (Wümmen), Flugplatz Weser-Wümmen sowie ein Segelfluggelände, die alle überwiegend für die private Luftfahrt genutzt werden.

Bundesautobahnen und Bundesstraßen: Überregional ist Tarmstedt an die Bundesautobahn A1 (von Heiligenhafen / Ostsee über das Ruhrgebiet und das Rheinland bis nach Saarbrücken) angeschlossen. Die Auffahrten Bockel (ca. 20 km) und Stuckenborstel (ca. 25 km) können in ca. 25 Minuten mit dem Auto erreicht werden. Über die A1 ist Tarmstedt überregional an die Metropolregionen Hamburg, Bremen bzw. Westdeutschland angebunden. Die A27 (Cuxhaven – Walsrode) ist über die Auffahrt Horn-Lehe in ca. 30 Minuten zu erreichen.

Die nächstgelegene Bundesstraße B71 kann innerhalb von 20 Minuten nahe Zeven erreicht werden und verbindet u. a. Bremerhaven über Zeven mit Rotenburg. Ebenfalls ca. 20 Minuten entfernt, ist die Auffahrt B74 bei Osterholz-Scharmbeck, die Bremen Nord über Bremervörde mit Stade verbindet.

Busverkehr: Die Gemeinde Tarmstedt liegt im Geltungsbereich des Verkehrsverbundes Niedersachsen/ Bremen (VBN). Das Busliniennetz in Tarmstedt wird vom Verkehrsunternehmen der Eisenbahnen und Verkehrsbetriebe Elbe-Weser GmbH (evb) betrieben. Insgesamt drei Buslinien, Linie 630, 831 und 834 verbinden die Gemeinde Tarmstedt mit dem Umland. Der öffentliche Personennahverkehr ist, mit Ausnahme der Buslinie 630, hinsichtlich der Routen und Fahrtzeiten stark an den Schulzeiten ausgerichtet. Dadurch wird die Nutzbarkeit für die Allgemeinheit begrenzt und die Abhängigkeit von anderen Verkehrsmitteln, insbesondere dem privaten Pkw, aufrechterhalten. Komplementär zum Busliniennetz können Bürger:innen der Gemeinde Tarmstedt das Anruf-Sammel-Taxi ASTROW

nutzen, das vom Landkreis Rotenburg (Wümme) in Kooperation mit der Samtgemeinde Tarmstedt als Ergänzung zum öffentlichen Nahverkehr betrieben wird. In den teilnehmenden Gemeinden (Bülstedt, Tarmstedt, Vorwerk, Wilstedt, Quelkhorn und Ottersberg) gibt es ASTROW-Haltestellen, an denen der Einstieg zu einem festen Zeitpunkt nach vorheriger Anmeldung erfolgt. Das Fahrtziel innerhalb der Gemeinden kann dabei frei bestimmt werden. Kinder unter 14 Jahren fahren zu einem ermäßigten Tarif, und Schwerbehinderte kostenlos.

Des Weiteren gibt es das System der Mitfahrerbänke – in der Gemeinde Tarmstedt steht eine Mitfahrerbank auf Höhe Wilstedter Straße 4.

Bahnverkehr: Bis 1956 war die Kleinbahn Bremen-Tarmstedt in Betrieb und bediente die Strecke zwischen Bremen Hbf bzw. Parkbahnhof und Bahnhof Tarmstedt im Westen des Ortes. Über den Ostbahnhof war die Gemeinde noch bis 1964 auf den Gleisen der Wilstedt-Zeven-Tostedter Eisenbahn (WZTE) für den täglichen Personenverkehr nach Zeven angebunden. Es blieb ein geringer Güterverkehr und sporadische Touristenfahrten. 2008 kaufte die Mittenwalder Eisenbahnimmobiliengesellschaft mbH & Co KG (MEIG) den Streckenabschnitt Wilstedt-Zeven und betreibt seitdem eine Draisinenbahn auf der Strecke. Das Gebäude des ehemaligen Bahnhofs wird heute überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

1.4.2 Innere Erschließung

Kfz-Verkehr: Auf Grund der ländlichen Lage und der in erster Linie an den Schulzeiten ausgerichteten Busverbindungen dominiert der private Kfz-Verkehr die Mobilitätswahl. Der motorisierte Verkehr (MIV) stellt den größten Anteil des Modal Splits dar und dem Auto kommt für nahezu alle Wege und Verbindungen sehr hohe Bedeutung zu, was sich auch im Ortsbild niederschlägt.

Die Pkw-Dichte nahm zwischen 2011 und 2021 um 18,6 % zu und lag 2021 mit 691,4 Pkw je 1.000 Einwohnenden deutlich über dem Landesdurchschnitt von 607,6 Pkw je 1.000 Einwohnende.

Durch das Gemeinde- und das Untersuchungsgebiet Tarmstedts führt die Landesstraße L133, die Tarmstedt mit den Nachbarorten Grasberg und Westertimke und weiter mit der Stadt Bremen und der Gemeinde Zeven verbindet. Sie schneidet das Untersuchungsgebiet als Bremer Landstraße, Hauptstraße, Ostentor und Zevener Landstraße und verläuft hier in einer flachen „S“-Kurve. Die L133 weist ein hohes Maß an Durchgangsverkehr auf. Sie wird von ca. 4.700 Fahrzeugen und 300 Schwerlastfahrzeugen Richtung Bremen und von ca. 3.800 Fahrzeugen und 300 Schwerlastfahrzeugen Richtung Westertimke bzw. Zeven genutzt (vgl. Abb. 7; die Verkehrsmengenkarte Niedersachsen die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) nach Zählungen aus dem Jahr 2021 an). Dementsprechend stark wirkt die Straße als Trennung für den Ort.

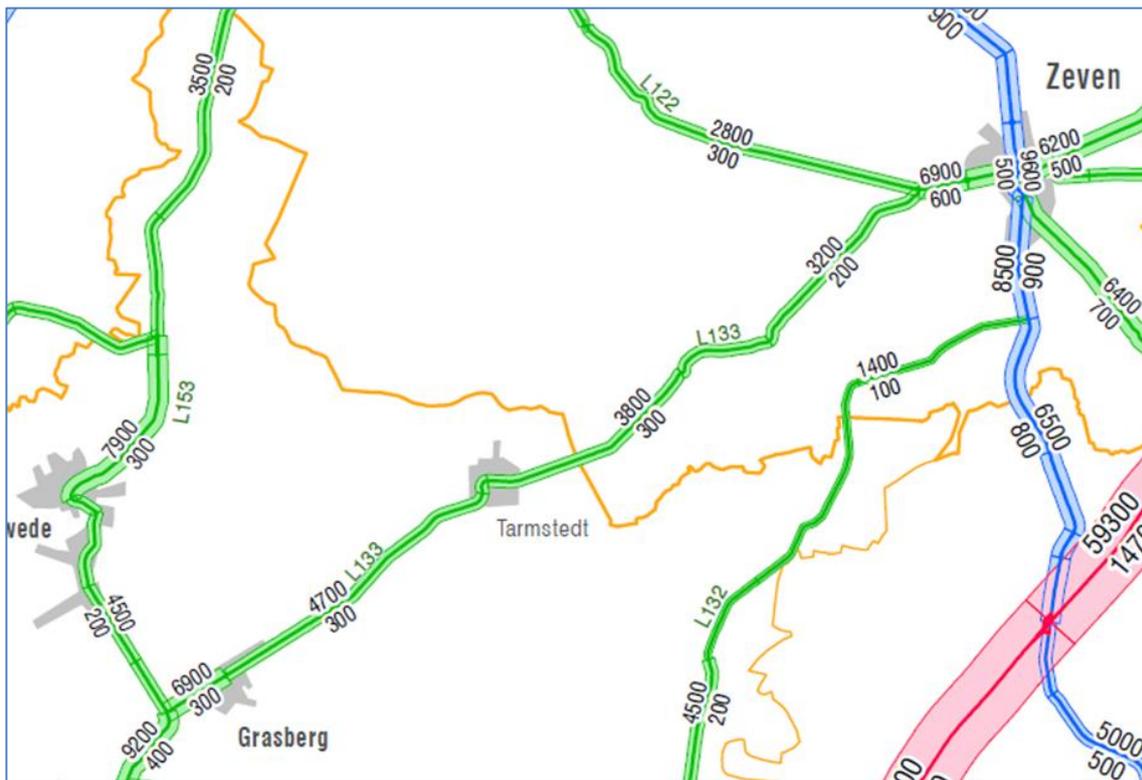


Abb. 7: Verkehrsmengenkarte Niedersachsen (2021), Quelle: https://map.strassenbau.niedersachsen.de/map/vkm_2021.html, Zugriff: 22.3.2024

Abgehend von der L133 führen zudem die beiden Kreisstraßen K114 (Hepstedter Straße) nordwärts nach Hepstedt und die K113 (Wilstedter Straße) südwärts nach Wilstedt.

Alternative Kfz-Angebote wie Car-Sharing gibt es, ebenso wie eine Mobilitätsstation nicht (mehr) in der Gemeinde. Ein privat organisiertes Sharing-Angebot eines Autohändlers in der Gemeinde musste wegen geringer Nachfrage eingestellt werden.

Busverkehr: Innerhalb des Ortes Tarmstedt befinden sich acht Bushaltestellen, die von drei Buslinien bedient werden (630, 831, 834). Der innerörtliche Busverkehr beschränkt sich allerdings stark auf die Schulzeiten, sodass die Möglichkeit innerhalb des Ortes den Bus zu nutzen nur beschränkt möglich ist. Von besonderer Bedeutung ist allerdings die Buslinie 630, die im Stundentakt Bremen mit Zeven über Tarmstedt verbindet.

Radverkehr: Die Gemeinde Tarmstedt bietet aufgrund ihrer geographischen Lage und der Topografie ideale Bedingungen für den Radverkehr. Dieser findet im Ort mangels entsprechender Infrastruktur überwiegend auf gemeinsamen Fuß-/Radwegen, auf Fußwegen oder auf der Fahrbahn statt. Ein Großteil der Nebenstraßen verfügt über keine Nebenanlagen für den Fuß- und Radverkehr. Zudem sind die vorhandenen gemeinsam geführten Fuß-Radwege gering dimensioniert und in keinem guten Zustand, so dass das Radfahren wenig attraktiv ist und es zu vermehrten Gefahren- und Unfallsituationen kommt. Die Frequenz des Kfz-Verkehrs, einschließlich der hohe Dichte an Landmaschinen sowie die gefahrenen Geschwindigkeiten des motorisierten Verkehrs verringern die subjektive und objektive Sicherheit für Radfahrende innerorts – ausschlaggebend für die Gründung der Fahrradinitiative Tarmstedt (FIT), die sich zum Ziel gesetzt hat, die Situation für den Radverkehr zu verbessern.

Fußverkehr: Die Wege für den Fußgängerverkehr in der Gemeinde sind nicht gut ausgebaut. Zu den Beanstandungen gehören schmale Gehwege, unzureichende Oberflächenbeschaffenheit, die viele

Barrieren mit sich bringen sowie mangelnde Beleuchtung. Einige Fußwege sind zudem für den Radverkehr freigegeben, was zu Konfliktpotenzial führt. In einigen Bereiche der Wohngebiete fehlt es gänzlich an Fußwegen, hier wird der Fußverkehr auf den Wohnstraßen/-wegen mitgeführt.

1.6 Wirtschaft und Soziales

1.6.1 Wirtschaftliche Struktur der Gemeinde Tarmstedt

Die Gemeinde Tarmstedt (30.09.2023: 4.174 EW), nimmt innerhalb der gleichnamigen Samtgemeinde (30.09.2023: 11.252 EW) als einwohnerstärkste Gemeinde und als Grundzentrum eine besondere Bedeutung, u. a. für die Nahversorgung ein - nicht nur für die ortsansässige Bevölkerung, sondern auch für die Bewohner:innen der umliegenden Ortschaften (<https://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/html/default.asp>).

Die wirtschaftliche Situation der Gemeinde präsentiert sich als stabil und profitiert von einer vielfältigen Wirtschaftsstruktur, die geprägt ist durch Landwirtschaft, mittelständische Unternehmen und Dienstleistungen.

Ein genauerer Blick auf die Beschäftigtenstruktur in der Samtgemeinde verdeutlicht die Verteilung nach Wirtschaftssegmenten: Dem produzierenden Gewerbe kommt ein Anteil von 39 % zu, fast gleichauf ist die Dienstleistungsbranche mit 37 %. Handel, Gastgewerbe und Verkehr folgen mit einem Anteil von 18 %, während die Land- und Forstwirtschaft mit 6 % den geringsten Anteil der Wirtschaftssegmente ausmacht – wobei selbstständige Landwirt:innen hier nicht aufgeführt sind. Die starke Ausprägung der unterschiedlichen Bereiche spiegelt nicht nur die wirtschaftliche Stabilität wider, sondern fördert auch die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde. Die Landwirtschaft, eingebettet in die Umgebung, trägt nicht nur zur lokalen Versorgung bei, sondern prägt auch das charakteristische Landschaftsbild⁴.

Die Nahversorgungseinrichtungen der Gemeinde Tarmstedt konzentrieren sich an zwei Standorte: Zum einen entlang der südlichen Straßenseite der Bremer Landstraße in Richtung Ortsausgang Grasberg. Hier sind die Lebensmittelketten ALDI Nord, REWE inkl. Bäckerei, sowie HOL'AB! Getränkemarkt ansässig. Zum anderen befinden sich im Bereich rund um die Haupt-, Post- und Wilstedter Straße, dem historischen Ortskern, diversen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten (u. a. EDEKA, Apotheke, Bäckerei, Gartencenter, Sparkasse, Volksbank, Imbiss).

Die Zahl, der in der Gemeinde Tarmstedt ansässigen Betriebe, belief sich 2022 auf 93 und ist in den vergangenen Jahren stabil geblieben⁵. Der größte Arbeitgeber der Gemeinde Tarmstedt ist das Land Niedersachsen (u.a. durch in den Schulen Beschäftigte), der größte privatwirtschaftliche Arbeitgeber im Ort ist das Autohaus Warncke mit 40-50 Angestellten, ansässig an der Bremer Landstraße.

Am südwestlichen Ortsrand Tarmstedts entsteht aktuell das Gewerbegebiet Kuhl Acker II mit 16 Gewerbegrundstücke. Die Erschließungs- und Baukosten belaufen sich auf ca. 1 Million Euro.

Insgesamt präsentiert sich Tarmstedt als Gemeinde, die durch ihre landschaftlichen Strukturen und die ausgewogene Wirtschaftsstruktur die an sie gestellten Anforderungen als Grundzentrum erfolgreich bedient. Dennoch ist festzustellen, dass, wie in vielen anderen Gemeinden auch, zunehmend gewerblicher Leerstand insbesondere bei Einzelhandelsflächen auftritt und auch im Bereich der

⁴ https://www.komsis.de/de/standorte_niedersachsen/?profile=SI-40429

⁵ https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche_Formular.html?nn=15024&r_f=ni_Rotenburg_Wuemme&topic_f=beschaeftigung-sozbe-gemband 2022- Deutschland, Länder und Kreise

Gastronomie Rückgänge und Leerstände verzeichnet werden müssen. So schloss 2019 die im Untersuchungsgebiet gelegene „Bauernreihe No. 8“ nach über 30 Jahren als Gaststätte mit Kegelbahn und Veranstaltungssaal. Seitdem gibt es in der Gemeinde noch zwei Restaurants und einem Imbiss.

1.6.2 Tarmstedter Ausstellung

Eine Besonderheit ist die Tarmstedter Ausstellung im Südosten der Gemeinde, die jedes Jahr am zweiten Juliwochenende stattfindet. Sie ist die größte Fachausstellung in Norddeutschland zu den Themen Landwirtschaft & Landtechnik, Gewerbe & Kommune, Erneuerbare Energien, Tiershow & Zucht, Haus & Garten, sowie Freizeit & Hobby. Viele der für den norddeutschen Raum relevanten Landmaschinenhändler, Genossenschaften, Schlepper- und Landtechnikmarken, Tierzucht-, Futtermittel- und Agrarhandel sowie Beratungsorganisationen präsentieren sich dort. Auf der über 18 Hektar großen Ausstellungsfläche präsentieren 750 Aussteller:innen in sieben Ausstellungshallen ihre Neuheiten und ihre Produkte für die Landwirtschaft. Die Ausstellung ist ein wichtiger wirtschaftlicher und touristischer Motor für die Gemeinde – was sich u. a. an den Besucherzahlen (2019: 117.000 Gäste in vier Tagen) ablesen lässt. Die Messe findet in Zelten und unter freiem Himmel statt, die Fläche liegt jenseits der Ausstellung weitgehend als Rasenfläche brach.

1.6.3 Wirtschafts-Interessens-Gemeinschaft e.V.

In der Gemeinde Tarmstedt hat sich eine Wirtschafts-Interessens-Gemeinschaft e.V. (WIG Tarmstedt) mit ca. 60 Mitgliedsfirmen etabliert. Die Gemeinschaft strebt den Zusammenschluss aller Gewerbetreibenden sowie der freiberuflich Tätigen zur Belebung und Entwicklung der Gemeinde Tarmstedt und zur Wahrnehmung und Durchsetzung der Interessen des selbstständigen Mittelstandes auf örtlicher Ebene an. Die Vereinsmitglieder bieten sich für Informationsaustausch untereinander und mit der Gemeinde und für Veranstaltungen wie Ortsfeste und Märkte an und nehmen durch Interessensvertretung Einfluss auf politischer Ebene und organisieren gemeinschaftliche Werbeaktionen.

1.6.4 Pendlerverflechtungen

Die Pendlerverflechtungen in der Gemeinde Tarmstedt weisen ein negatives Pendlersaldo von -980 Personen auf (Juni 2022: 470 Einpendler:innen versus 1.450 Auspendler:innen⁶). Die Zielorte der Auspendelnden sind vor allem die Stadtgemeinde Bremen (390) sowie Lilienthal (130) und Zeven (130).

Im Vergleich zu den umliegenden Gemeinden bietet Tarmstedt die größte Anziehungskraft für Einpendelnde. Sie kommen vor allem aus Wilstedt (190), Hepstedt (60) und Bülstedt (110). Erst in der westlich angrenzenden Gemeinde Grasberg des Landkreises Osterholz sind es mit 1.180 mehr Einpendelnde als in Tarmstedt.

1.6.5 Tourismus

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) ist vor allem durch sein landschaftliches Profil bekannt - Moor, Geest und Gewässer bieten zahlreiche landschaftliche Besonderheiten. Um die Entwicklung des Tourismus in der Region gezielt voranzutreiben, wurde ein touristisches Entwicklungskonzept⁷ (s.u.) für den Landkreis erstellt mit dem Ziel, die Bedeutung des Tourismus in der Region durch Umsetzung von vier Kernstrategien (gute Angebote, authentische Thematisierung, regionale Identität und Gemeinschaft sowie professionelles Management und kundenorientierte Vermarktung) zu erhöhen.

⁶ Stand Juni 2022 <https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Interaktive-Statistiken/Pendler/Pendler-Nav.html>

⁷ Regionales Tourismuskonzept für den Landkreis Rotenburg (Wümme), Erarbeitung: ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH, Köln, 2017

Die SG Tarmstedt ist von Natur geprägt und umfasst u. a. sechs Naturschutzgebiete. Weitere beliebte Ausflugsziele sind die Wörpe-Niederungen samt Auen im Süden der Gemeinde. Dennoch gilt die Gemeinde nicht als eigenständiger Tourismusstandort und weist im Vergleich zu anderen Gemeinden im Landkreis in vielen Sektoren geringere Bedeutung auf (s.o.). Auf Samtgemeindeebene gibt es ca. 27 gelistete Übernachtungsmöglichkeiten, wozu u. a. Ferienwohnungen, Gasthäuser und auch Campingplätze zählen, die 2021 (in der Pandemie) insgesamt 711 geführte Ankünfte verzeichneten, die zu 2.022 Übernachtungen führten⁸.

Die Gemeinde Tarmstedt liegt in der Natur, eingebettet zwischen Mooren, Geest und Waldgebieten. Die Voraussetzungen für die hier verlaufenden Rad- und Wanderwege, wie z.B. den Tarmstedter Moorpfad oder den Radfernweg Hamburg-Bremen, sind gut und werden genutzt. Für die Instandsetzung der Wege und ihrer Infrastruktur setzt sich u. a. die ortsansässige Tourist-Information ein, die auch weiterführende Beratung und Unterstützung für lokale Einrichtungen zur Förderung des Tourismus und der Öffentlichkeitsarbeit anbietet. U. a. wird jährlich das traditionelle Moorfest im Tarmstedter Moor gefeiert – dort wo vor über 20 Jahren der Moorpfad eingeweiht wurde.

Kulturell weist die Gemeinde nur wenige Angebote auf. Hierzu gehören die Kulturmeile Tarmstedt, das Uhrenmuseum sowie das Jan-Reiners Eck. Zudem gibt es einige Bauwerke mit geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung. Hierzu zählen z.B. die Tarmstedter Spieker, zwei alte Fachwerkgebäude, die 1754 und 1639 erbaut und in den 70er-Jahren aus dem Landkreis Verden nach Tarmstedt umgesiedelt wurden. Beide Spieker beeindrucken im Ortsbild – sind allerdings von der Straße aus derzeit kaum zu erkennen. Einen ebenfalls wirkungsvollen Einfluss auf das Ortsbild nimmt die Salemskirche an der Hauptstraße – gut und uneingeschränkt sichtbar. Sie wurde 1892 erbaut und prägt seitdem durch ihren hohen neugotisch gestalteten Westturm die Ortsmitte Tarmstedts. Ein über 100 Jahre altes Gefallenendenkmal erinnert an die Gefallenen des Ersten Weltkrieges und eine dreigeschossige Windmühle aus dem Jahr 1878 in der Ortsmitte ruft die Ursprünge der Gemeinde in Erinnerung und beeinflusst das Ortsbild allein durch ihre Höhe deutlich.

Ein wichtiger touristischer Faktor der Gemeinde stellt die alljährliche Tarmstedter Ausstellung (vgl. Kap. 1.6.2)1.6.2 dar, die durch ihre große Anzahl an Besucher:innen für Übernachtungen im Ort, sowie in den umliegenden Gemeinden sorgt. Die Ausstellung punktet als touristischer Magnet neben den landwirtschaftlichen Gerätschaften mit Tierschauen, Lebensmittelverkostungen, Vorführungen sowie mit Fahrgeschäften.

1.7 Natur und Umwelt, Klima und Energie

1.7.1 Natur und Umwelt in der Gemeinde Tarmstedt

Naturschutzgebiete: In der Samtgemeinde Tarmstedt liegen sechs Naturschutzgebiete (Swatte Flag, Hepstedter Büsche, Ostetal mit Nebenbächen, Hinter dem Wieh Brock, Bullensee und Hemelsmoor, Schwarzes Moor bei Bülstedt) – allerdings keines davon in der Gemeinde (vgl. [Niedersächsische Umweltkarten umweltkarten-niedersachsen.de](https://www.nls.niedersachsen.de/gemeinden/G357407.html)).

⁸ <https://www.nls.niedersachsen.de/gemeinden/G357407.html>

Landschaftsschutzgebiete: Im Nordwesten des Gemeindegebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Moorgebiet am Rothensteiner Damm LSG“ (LSG ROW 00114). An der nordöstlichen Gemeindegrenze erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Ummel/Dickes Holz“ (LSG ROW 00125). Direkt daran anliegend grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Obere Wörpe“ (LSG ROW 00126), das sich bis zur Südgrenze der Gemeinde erstreckt. Die Gemeindefläche wird zu knapp 50 % von Landschaftsschutzgebieten umschlossen (vgl. [Niedersächsische Umweltkarten \(umweltkarten-niedersachsen.de\)](http://www.niedersachsen.de/umweltkarten-niedersachsen.de)).

Geschützte Landschaftsbestandteile (GLB): In der Gemeinde, aber knapp außerhalb des Untersuchungsgebietes zwischen den Straßen „Weidedamm“ und „Dammwiesen“ liegt der geschützte Landschaftsbestandteil „Baumbestand im Bereich Weidedamm“ (GLB ROW 00008) (vgl. [Niedersächsische Umweltkarten umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.niedersachsen.de/umweltkarten-niedersachsen.de)).

Naturdenkmäler: In der Gemeinde Tarmstedt befinden sich keine Naturdenkmäler.

Gewässer: Entlang der Südgrenze der Gemeinde Tarmstedt verläuft die Wörpe mitsamt ihrer Auen. Diese gehören zu den Wasserrahmenrichtlinien-Prioritätsgewässern (WRRRL) und befindet sich auf kohlenstoffreichen Böden. Weitere Fließgewässer gibt es im Gemeindegebiet nicht. Allerdings gibt es noch eine geringe Anzahl kleinerer stehender Gewässerflächen, der größte davon ist der Baggersee im Norden der Gemeinde. Außerdem gibt es einige von der Landwirtschaft genutzte kleine Gräben.

Grundwasser: Mit dem Untersuchungsgebiet überlappt im Bereich nördlich und westlich der Gesamtschule das Trinkwasserschutzgebiet (WSG, Schutzzone III, Gebietsnummer: 03357407101) (vgl. [Niedersächsische Umweltkarten umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.niedersachsen.de/umweltkarten-niedersachsen.de)).

1.6.2 Klima und Energie in der Gemeinde Tarmstedt

Lärm- und Luftemissionen : Es liegen keine Informationen über Lärm- oder Luftbelastungen in der Gemeinde Tarmstedt vor. Laut Umweltkarten Niedersachsen befindet sich die Gemeinde in keinem belasteten Gebiet (vgl. [Niedersächsische Umweltkarten umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.niedersachsen.de/umweltkarten-niedersachsen.de)). Ein Luftreinhalteplan liegt für die Gemeinde Tarmstedt nicht vor.

Verkehr: Die Mobilität in Tarmstedt wird vom Autoverkehr dominiert. Die drei großen Straßen, Hauptstraße, Hepstedter Str., und Wilstedter Str. führen vor allem in Stoßzeiten zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, das neben den Verkehrsgefahren und städtebaulichen Einschränkungen auch nachhaltig die Umwelt belastet.

Fassadenbegrünung: Einen weiteren Beitrag zum Klimaschutz leisten Fassadenbegrünungen, die Klima und Luft verbessern, den Wohnraum vor Kälte und Hitze schützen und Abwechslung und Vielfalt in die gebaute Umgebung bringen. In der Gemeinde Tarmstedt bleibt dieses Potenzial derzeit noch weitgehend ungenutzt.

Erneuerbare Energien: Der Einsatz erneuerbarer Energien bietet ein großes Einsparungspotenzial an Treibhausgasen. Für den Ausbau der erneuerbaren Energien soll der Landkreis Rotenburg 4 % seiner Fläche für Windenergie zur Verfügung stellen. Potenzielle Flächen befinden sich momentan in der Untersuchung

Ebenfalls für den Landkreis Rotenburg liegt ein Solardachkataster vor (vgl. <https://www.solarkataster.lk-row.de/#s=map>), das auch für die Gemeinde Tarmstedt gebäudebezogen Aussagen zur Eignung für Photovoltaik und Solarthermie trifft:

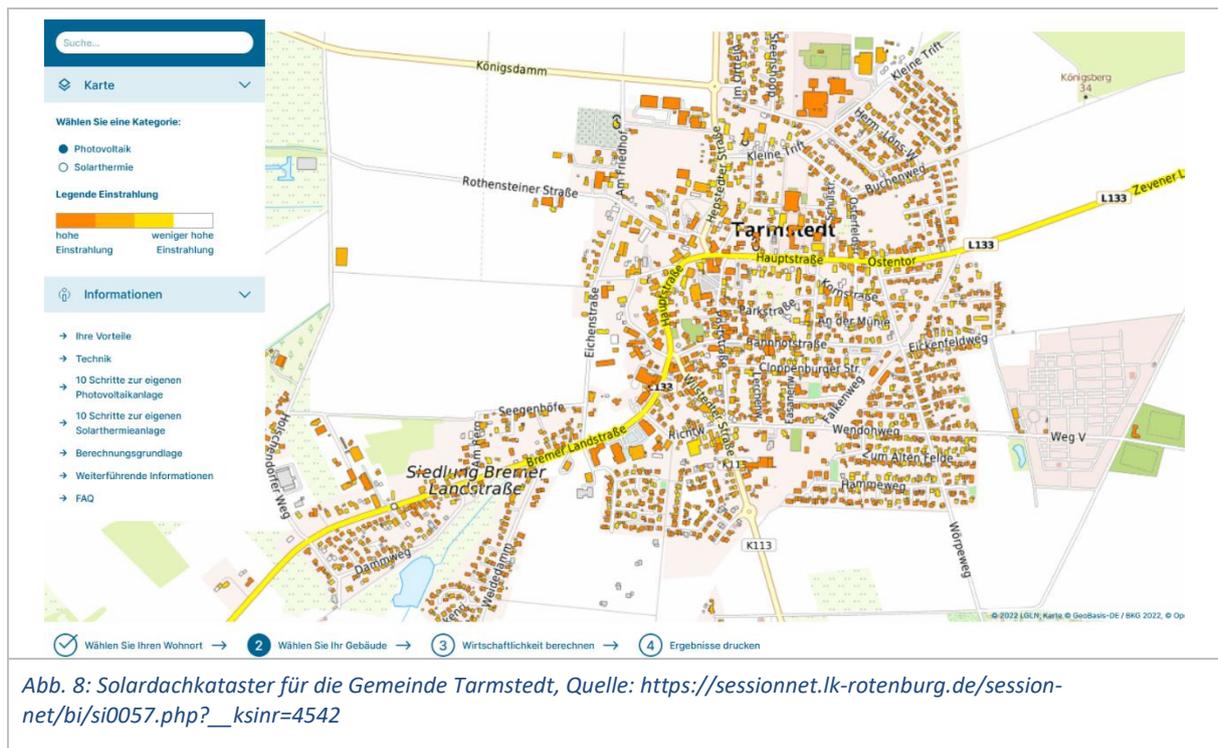


Abb. 8: Solardachkataster für die Gemeinde Tarmstedt, Quelle: https://sessionnet.lk-rotenburg.de/sessionnet/bi/si0057.php?__ksinr=4542

Photovoltaikanlagen (PVA) eignen sich in diesem Zusammenhang als eine umsetzbare klimafreundliche Maßnahme sowohl für öffentliche Einrichtungen als auch für Privatpersonen. Nach Inaugenscheinnahme des Bestandes sind derzeit nur wenige Gebäude in der Gemeinde mit PVA ausgestattet, hier bestehen noch weitere auszuschöpfende Potenziale an öffentlichen und privaten Dachflächen (vgl. <https://solarkataster.lk-row.de/#s=map>).

Ladeinfrastruktur: In der Gemeinde Tarmstedt gibt es aktuell vier öffentlich zugängliche Ladestationen für E-Mobilität mit acht Ladepunkten, wovon einer ein Schnellladepunkt (≥ 50 kW) ist.

1.8 Gesamtstädtische Konzepte und Planungen

Das vorliegende ISEK berücksichtigt bereits vorliegenden Konzepten und Planungen für die Gemeinde Tarmstedt und baut auf diesen auf. Nachstehend werden die wichtigsten Grundlagen für die Gemeinde aus den vergangenen Jahren kurz skizziert.

1.8.1 Ergebnisbericht Dorferneuerung in Tarmstedt (2009)

Der Ergebnisbericht Dorferneuerung⁹ wurde 2009 im Rahmen der Aufnahme in das Förderprogramm Dorferneuerung formuliert. Die Ziele der Dorferneuerungsplanung für die Gemeinde Tarmstedt waren die Definition von Problemen und deren Lösungsfindung, der Erhaltung von Landwirtschaft sowie Siedlungs- und Nutzungsstrukturen, die Verbesserung der Wohn- und Standortqualität, die Erhaltung der Arbeits- und Ausbildungsplätze sowie kultur- und landschaftshistorischer Werte, die Einbindung der Dorfbewohner:innen in die Dorferneuerung, die Entwicklung von Leitzielen und die Förderung zukunftsfähiger Investitionen. Entsprechende Grundlagen, Entwicklungsziele und Maßnahmen zur Zielerreichung wurden formuliert.

⁹ Ergebnisbericht „Dorferneuerung in Tarmstedt – Gemeinde Tarmstedt, Region „Börde Oste-Wörpe“, im Auftrag der Gemeinde Tarmstedt Landkreis Rotenburg-Wümme, 2009

1.8.2 Einzelhandelskonzept der Gemeinde Tarmstedt (2015)

Das informelle Planungsinstrument des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Tarmstedt¹⁰ aus dem Jahr 2015 dient zur Bewertung der Entwicklungsmöglichkeiten des Tarmstedter Einzelhandels. Es basiert auf Vor-Ort-Arbeiten und Befragungen. Ziel war es die Entwicklungschancen des Einzelhandelsstandortes – auch im Wettbewerb mit den umliegenden Kommunen – zu beurteilen und Maßnahmen abzuleiten. Abschließend wird empfohlen, das Konzept durch den Gemeinderat beschließen, um seine Verbindlichkeit zu erhöhen. Zudem sollten die Standortempfehlungen möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umgesetzt werden, um zu verhindern, dass sich an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine unerwünschte Entwicklung vollzieht. Und letztendlich wurde empfohlen, die Ergebnisse des Konzeptes zu nutzen, um Investor:innen und Handelsunternehmen gezielt zu adressieren.

1.8.3 Regionales Tourismuskonzept für den Landkreis Rotenburg (Wümme) (2017)

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) ist vor allem durch sein landschaftliches Profil bekannt. Moor, Geest und Gewässer bieten zahlreiche landschaftliche Besonderheiten. Um die Entwicklung des Tourismus in der Region gezielt voranzutreiben, wurde ein touristisches Entwicklungskonzept¹¹ für den Landkreis erstellt. Ziel des Konzeptes ist es, die Bedeutung des Tourismus in der Region zu erhöhen: die Tourismusintensität, den Beitrag zum Volkseinkommen und touristisch bedingte Umsätze. Umgesetzt werden soll dies durch vier Kernstrategien: Schaffung guter Angebote, Schaffung einer authentischen Thematisierung, Schaffung von regionaler Identität und Gemeinschaft und Schaffung eines professionellen Managements und kundenorientierter Vermarktung.

Durch die flache Topographie und die abwechslungsreiche Landschaft bietet der Landkreis Rotenburg (Wümme) ideale Bedingungen zum Radfahren – sowohl im Alltags- als auch im touristischen Segment. Um die touristischen Radrouten – insgesamt durchziehen sieben Fernradwege und 40 radtouristische Themenrouten den Landkreis – zu aktualisieren, diese in ihrer Qualität zu überprüfen und neue Optimierungen zu erarbeiten wurde ein Machbarkeitsstudie in den ILE- und LEADER-Regionen des Landkreises Rotenburgs (Wümme)¹² erarbeitet.

Die Samtgemeinde Tarmstedt verfügte 2019 insgesamt über 159 km Radwege. Potentiell könnte sich die Länge um 123 weitere Kilometer vergrößern. Der Radwanderweg „Weites Land“, welcher eine Länge von 133 km aufweist und durch Bremen und Teile des Landkreises Rotenburg (Wümme) führt, verläuft durch die Gemeinde Tarmstedt – ebenso wie die Moor- und die Kräuter-Route. Außerdem findet sich in der SG Tarmstedt ein „Rastplatz mit Lokalkolorit“, der Bestandteil der radtouristischen Infrastruktur des Landkreises ist (a.a.O., S. 46). Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass der „Landkreis Rotenburg (Wümme) [...] beste Voraussetzungen für den Ausbau eines erfolgreichen Radtourismus im ländlichen Raum“ bietet – u. a. wegen seiner naturräumlichen Gliederung, der verkehrlichen Erreichbarkeit und nicht zuletzt durch seine Lage zwischen den Metropolregionen Hamburg, Bremen und Hannover (a.a.O., S. 102). Da einer attraktiven Radtouristikdestination der Wegweisung wichtige Bedeutung zukommt benennt die Machbarkeitsstudie diverse Hinweise für deren Überprüfung und Pflege, hebt die Bedeutung von Kommunikation hervor, empfiehlt die Überprüfung der

¹⁰ Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Tarmstedt, im Auftrag der Gemeinde Tarmstedt, 2015

¹¹ Regionales Tourismuskonzept für den Landkreis Rotenburg (Wümme), Erarbeitung: ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH, Köln, 2017

¹² Machbarkeitsstudie Qualitätssicherung und -verbesserung im Radverkehr in den ILE- und LEADER-Regionen im Landkreis Rotenburg (Wümme), im Auftrag des Landkreises Rotenburg (Wümme), 2020

Radthemenrouten gemäß dem Motto „Qualität statt Quantität“ und fordert die Optimierung des Qualitätsmanagements ein.

Ein weiteres touristisches „Highlight“ ist der Verlauf des naturnahen Wanderweges „NORDPFAD Tarmstedter Moor“ durch die Gemeinde.

Tarmstedt selbst ist im eigentlichen Sinne kein eigenständiger Tourismusstandort. Im Vergleich zu anderen Gemeinden im Landkreis weist die SG Tarmstedt in vielen Bereichen geringere Zahlen auf: bei Ankünften, zur Verfügung stehenden Gästebetten, bei der Aufenthaltsdauer, hinsichtlich der Zahl touristischer Betriebe oder auch der Tourismusintensität sind die Zahlen deutlich geringer als im Vergleich zu Gemeinden wie Sittensen, Sottrum oder Zeven (Stand: 2015). Nichtsdestotrotz verfügt die SG Tarmstedt mit der Tarmstedter Ausstellung in der Gemeinde Tarmstedt über die zweitgrößte Attraktion im Landkreis. Es handelt sich dabei um die größte Landwirtschaftsmesse Niedersachsens mit großer Strahlkraft, die jährlich rund 100.000 Besucher:innen und 750 Aussteller:innen anzieht.

1.8.4 Interkommunales Entwicklungskonzept der ILE Region Börde Oste-Wörpe (2021)

Die Region Börde Oste-Wörpe setzt sich aus den Samtgemeinden Selsingen, Sittensen, Tarmstedt und Zeven (ohne die Gemeinde Gyhum) zusammen, die im Juni 2020 gemeinsam als Region in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“ aufgenommen wurden. Mit der Aufnahme erhielt die ILE-Region Börde Oste-Wörpe die Möglichkeit, ein interkommunales überörtliches Entwicklungs- und Handlungskonzept¹³ im Rahmen des Städtebauförderprogramms zu erarbeiten. Ziel des Konzeptes ist es, die lokalen Akteur:innen dabei zu unterstützen, eine interkommunal abgestimmte Entwicklungsstrategie zu definieren und zugleich die daraus resultierenden städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen zu finanzieren. Leitbilder für die ILE Region sind folgende:

- „Identitätsstiftende Kerne“: Kulturelle und historische Kernpunkte in den Orten, hohe städtebauliche Ansprüche und vielfältige Nutzungen
- „Meilen der Möglichkeit“: Kernbereiche für Versorgung und Konzentration von Infrastruktur und Daseinsvorsorge
- „Nachhaltige Nachbarschaften“: Wohnquartiere mit vielseitigem und bezahlbarem Wohnangebot
- „Regionale Anker“: regional bedeutende Orte

Die Mitgliedsgemeinden wurden mithilfe von SWOT-Analysen stadträumlich analysiert. Darauf aufbauend wurden Ziele, eine Gegenüberstellung von „Stärken und Potenzialen“ sowie „Schwächen und Entwicklungshemmnissen“ Handlungsempfehlungen und Maßnahmen formuliert – so u. a. auch für den Ortskern der Gemeinde Tarmstedt. Dabei wurden auf Basis des Dorferneuerungsplanes von 2009 (s.o.) als Zielsetzung für den Ortskern u. a. die Stärkung des Nahversorgungskern im nördlichen Bereich der Poststraße im Sinne einer Weiterentwicklung als Möglichkeitsmeile und Nahversorgungskern, die Stärkung der sozialen Infrastruktur sowie die Revitalisierung der Hoflagen am westlichen Ortsrand.

¹³ Interkommunales Entwicklungskonzept der ILE Region Börde Oste-Wörpe – Samtgemeinden Selsingen, Sittensen, Tarmstedt, Zeven, im Auftrag der ILE Region, 2021

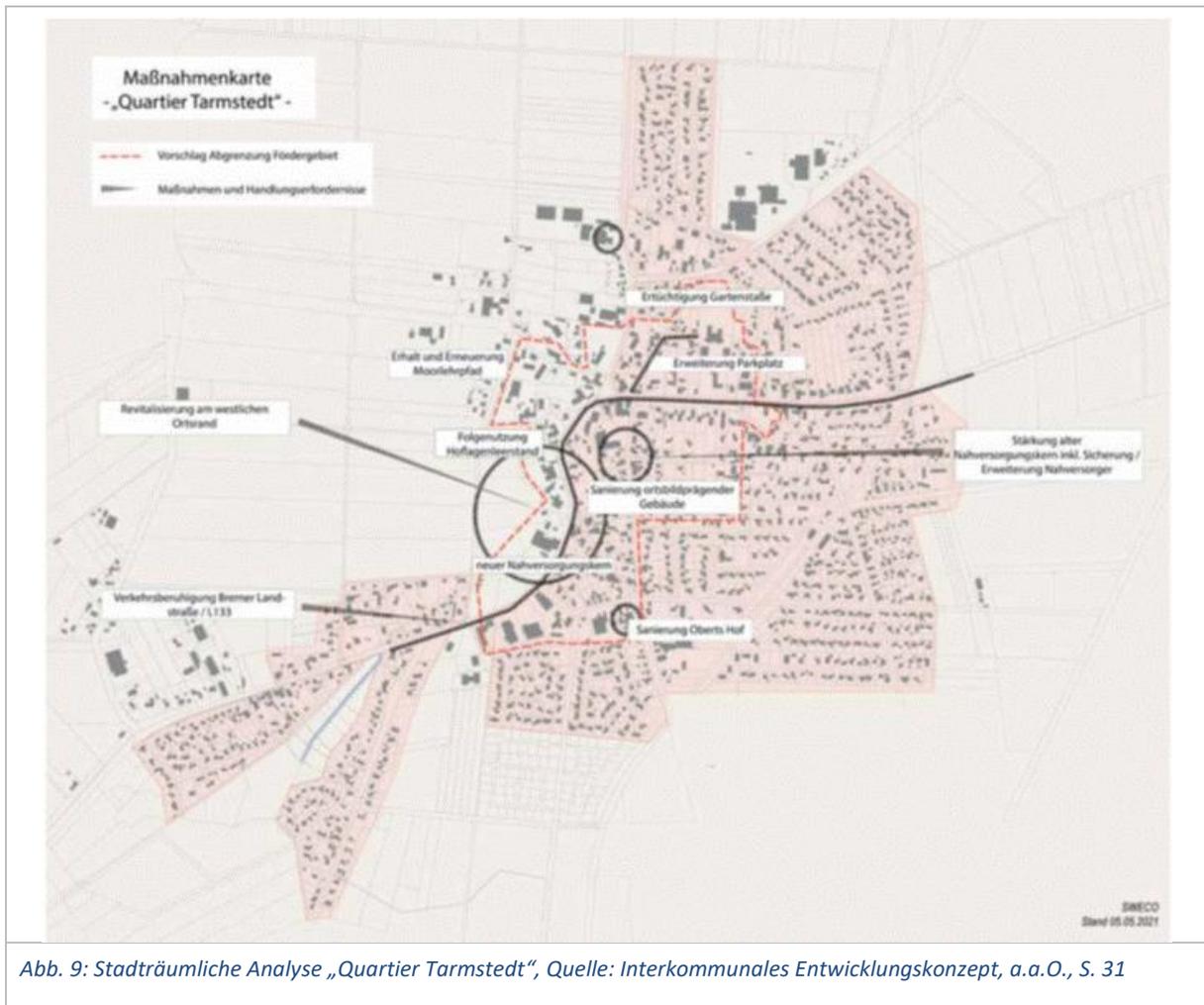


Abb. 9: Stadträumliche Analyse „Quartier Tarmstedt“, Quelle: Interkommunales Entwicklungskonzept, a.a.O., S. 31

Das Interkommunale Entwicklungskonzept mit seinem Fokus auf den Ortskern der Gemeinde Tarmstedt bildet eine zentrale Grundlage für das vorliegende ISEK und die VU.

1.8.5 Fortschreibung des Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzeptes als Regionales Entwicklungskonzept für die LEADER-Förderperiode 2023 - 2027 (2022)

Das Regionale Entwicklungskonzept der Börde Oste-Wörpe Region¹⁴ ist die Fortschreibung des Konzeptes aus dem Jahr 2021 und dient der Antragsstellung des LEADER-Auswahlverfahrens des Landes Niedersachsen für die Förderperiode 2023 bis 2027. Ziel des Konzeptes ist die Weiterentwicklung und das Voranbringen der Stärkung der Potentiale und die Bewältigung der Herausforderungen der Region – und damit einen Beitrag für die zukünftige Gestaltung der Börde Oste-Wörpe leisten. Die formulierten Ziele sollen unter dem Leitmotiv „dynamisch – innovativ – erholsam“ umgesetzt werden und beziehen sich vorrangig auf die Handlungsfelder Sicherung der Lebens-, Arbeits- und Wohnsituation in der Region (u. a. Mobilität, Daseinsvorsorge und Infrastruktur, Schaffung lebendiger Ortskerne, Behebung von Gebäudeleerständen, Natur-, Umwelt- und Klimaschutz, regionale Wirtschaftsentwicklung und Bildung). Mithilfe von Analysen wurden Ziele, Entwicklungsstrategien, Maßnahmen und neue Projekte entwickelt, die in der laufenden Förderperiode in Kooperation mit den lokalen Akteuren und Bürger:innen umgesetzt werden sollen.

¹⁴ Leader-Region Börde Oste-Wörpe - dynamisch – innovativ – erholsam - Fortschreibung des Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzeptes als Regionales Entwicklungskonzept für die LEADER-Förderperiode 2023 – 2027, im Auftrag der Region Börde Oste-Wörpe, 2022

1.8.6 Verkehrsgutachten Gartenstraße (2018)

Das Verkehrsgutachten Gartenstraße¹⁵ beschäftigt sich mit dem kurzen Straßenverlauf zwischen der Hauptstraße und dem Schulzentrum der Gemeinde, da die schmale Straße stark frequentiert ist durch Fuß-, Rad-, und Autoverkehr, sodass es immer wieder zu Verkehrsgefährdungen kommt. Ziel des Gutachtens ist neben der Situationsanalyse die Entwicklung von Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung sowie zur Erhöhung der Verkehrssicherheit. Im Fazit wird vorgeschlagen, die bisherige Verkehrsregelung weitgehend beizubehalten – allerdings die Straße als verkehrsberuhigten Bereich oder Tempo-20-Zone auszuweisen, die Gestaltung (u. a. durch Markierungen sowie Baumpflanzungen/Begrünungen) und Aufenthaltsqualitäten (u. a. Aufstellung von Bänken) zu verbessern. Ergänzend wird eine Begrenzung des Parkplatzes an der KGS sowie die Aufwertung der Schulbushaltestelle an der Kleinen Trift empfohlen.

1.8.7 Klimaschutzkonzept

Zum Thema Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel konnte 2023 eine Klimaschutzmanagerin eingestellt werden, die u.a. für die Samtgemeinde ein Klimaschutzkonzept erarbeitet, das im Juli 2024 vorgelegt, diskutiert und dessen Maßnahmen beschlossen werden sollen. Bestandteil des Konzeptes sind auch die Ideen der „Ideenkarte für den Klimaschutz in der Samtgemeinde Tarmstedt“ (Abb. 10), die bis Ende 2023 online war. Hier konnten Interessierte ihre Anregungen und Ideen zum Klimaschutz für die Samtgemeinde kurz beschreiben ggf. auf einer Karte verorten. Für die Gemeinde Tarmstedt wurden sehr viele Ideen abgegeben – die den Handlungsfeldern „Bauen, Wohnen, Sanieren“, „Erneuerbare Energien“, „Klimafreundliche Mobilität“, „Klimaanpassung und Naturschutz“, „Klima-Bildung“, „Nachhaltiger Konsum & Ernährung“, „Abfall und Abwasser“ sowie „Sonstige Ideen“ zugeordnet werden konnten.

Neben vielen Ideen zum (Rad-)Verkehr (u. a. Verbesserung der Radverkehrsinfrastruktur, der Radverkehrsführung, Stärkung der E-Mobilität, Ausbau des ÖPNV, Erhöhung der Verkehrssicherheit, flächendeckende Einführung von Tempo 30 km/h, Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes, Ortsumgehung auf der alten Bahntrasse usw.), kommen Aspekten wie der Klimaanpassung (u. a. Entsiegelungen, Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten), der Energiegewinnung (u. a. Ausbau von Photovoltaik, Erprobung neuartiger Beheizungssysteme), gesunde Ernährung, Stärkung der Biodiversität (u. a. Anlage von Blühstreifen/-flächen), Begrünung der Straßenräume, die Nutzung der Potenziale der Landwirtschaft zum Klimaschutz, ebenso wie der stärkeren Ausrichtung der Tarmstedter Ausstellung auf Klimaschutz und -anpassung auch Aspekten wie Bildung, Kommunikation, Öffentlichkeitsarbeit im Umwelt- und Klimabereich hohe Bedeutung zu. Aber auch der Wunsch nach Treff- und Begegnungs-orten und die Anlage eines Mehrgenerationen-Spielplatzes werden benannt (vgl. <https://www.ideen-karte.de/tarmstedt/#close>, Zugriff 17.1.2024).

¹⁵ Gemeinde Tarmstedt – Verkehrsgutachten Gartenstraße, im Auftrag der Gemeinde und Samtgemeinde Tarmstedt, 2018

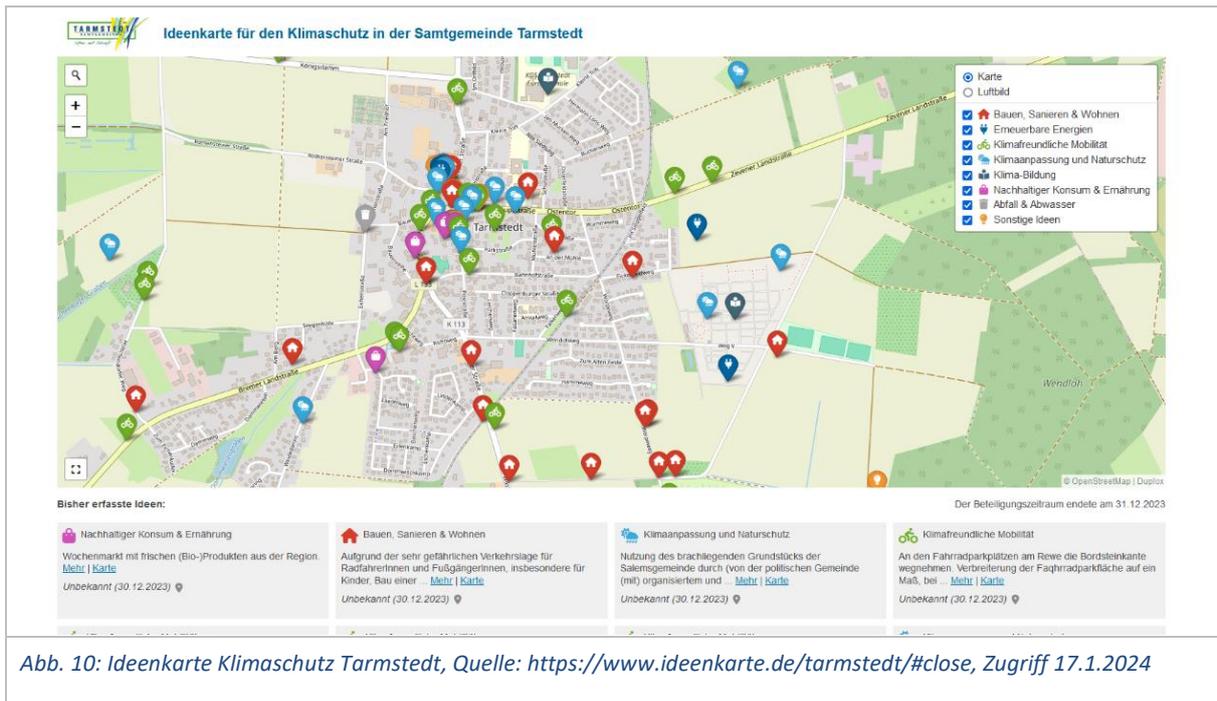


Abb. 10: Ideenkarte Klimaschutz Tarmstedt, Quelle: <https://www.ideenkarte.de/tarmstedt/#close>, Zugriff 17.1.2024

ABSCHNITT 2

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN FÜR DEN ORTSKERN DES GRUNDZENTRUMS DER GEMEINDE TARMSTEDT

2 BESTANDSANALYSE: UNTERSUCHUNGSGEBIET „ORTSKERN GRUNDZENTRUM GEMEINDE TARMSTEDT“

2.1 Das Untersuchungsgebiet „Ortskern Grundzentrum Gemeinde Tarmstedt“

2.1.1 Historische Entwicklung

Am Ortsbild der Gemeinde lässt sich deren Entwicklung der vergangenen Jahrzehnte und Jahrhunderte ablesen – ebenso wie die Bedeutung der Gemeinde als Grundzentrum. Die Wegeverbindungen zu den umliegenden Ortschaften, die schon im 18. Jahrhundert Erwähnung fanden, bestehen teilweise noch heute und strukturieren das Ortsbild maßgeblich. Hierzu zählen die K113, K114 und die L133. Ein Zeichen für das starke Wachstum der vergangenen Jahrzehnte sind die Neubaugebiete und das in dem Zuge entstandene Nahversorgungszentrum an der L133. Der historische bauliche Bestand, wozu unter anderem die beiden Speiker, die Windmühle, und die Salemskirche zählen, deuten auf die langjährige Geschichte der Gemeinde hin. Weiterhin nimmt die Salemsgemeinde eine wichtige Funktion für die religiöse Bevölkerung und den dorfgemeinschaftlichen Zusammenhalt ein.

2.1.2 Charakterisierung des Ortskerns

Der Ortskern Tarmstedts erfüllt wichtige Funktionen für die dort Wohnenden, alle Bewohner:innen der Gemeinde und der Samtgemeinde sowie des weitere Umlandes. Besonders charakteristisch sind folgende Funktionen:

- Die qualifizierte Versorgung, Handel und Gewerbe prägen den Ortskern und ziehen Menschen aus einem größeren Umfeld in den Ortskern.
- Die verkehrsgünstige Lage verleiht dem Ortskern eine hohe Wohnqualität, was auch durch den zunehmenden Zuzug bestätigt wird (vgl. Kap. 2.5.1 Bevölkerungsentwicklung).
- Das Cluster aus Kindergarten, Grundschule und Kooperativer Gesamtschule macht den Ortskern zum Bildungsstandort für die (Samt-)Gemeinde und darüber hinaus.
- Das Rathaus erfüllt Verwaltungsfunktionen für die gesamte Samtgemeinde.
- Zudem findet sich im Ortskern mit dem Busbahnhof die Mobilitäts-Schnittstelle.

Damit übernimmt der Ortskern von Tarmstedt Funktionen, die mitunter über die Charakterisierung eines Grundzentrums hinausgehen und einen großen Verflechtungsbereich versorgen. Ihm kommt für die Bevölkerung der Gemeinde Tarmstedt, der Samtgemeinde Tarmstedt und dem weiteren Umland eine zentrale Bedeutung als vielfältiges, multifunktionales und zugleich „idyllisches“ Zentrum zu.

2.1.3 Heutige Situation und aktuelle Herausforderungen

Die skizzierten Funktionen unterliegen ebenso einem generellen Strukturwandel wie lokalen städtebaulichen und funktionalen Missständen (vgl. Kap. 3 Missstände) und bedeuten Herausforderungen für den Ortskern, der angesichts der vielfältigen Ziele und Aufgaben, die dem Gebiet zugeschrieben werden, besondere Bedeutung erlangen. Missstände liegen vor allem im sich abzeichnenden Attraktivitäts- und Bedeutungsverlust des Ortskerns mit Blick auf die qualifizierte Versorgung. Dieser wird insbesondere durch Leerstände, Minder- oder Fehlnutzungen der Erdgeschosszonen, Sanierungsbedarfe und Substanzschwächen der Bausubstanz sowie den Mangel an qualifizierten Aufenthalts- und Begegnungsräumen, die den heutigen Anforderungen an Qualität, Gestaltung und Funktionalität entsprechen, verstärkt. Öffentliche Straßenräume sowie Grün- und Freiflächen weisen wenig Gestaltungsqualitäten und Struktur auf. Deutlicher Nachholbedarf besteht bei den zunehmend bedeutsam werdenden Themenfeldern des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

Ebenfalls von Bedeutung ist das geringer werdende Gemeinschaftsgefühl in der zunehmend größer werden Gemeinde Tarmstedt. Dieses wieder zu stärken, u. a. durch das Vorhalten entsprechender Angebote, die Integration Zugezogener und die Entwicklung und Stärkung einer gemeinsamen Identifikation werden neben der frühzeitigen Berücksichtigung der Auswirkungen des demografischen Wandels die zentralen Zukunftsherausforderungen für die Gemeinde sein, die sich zentral im Ortskern wiederfinden müssen.

2.1.4 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes „Ortskern Grundzentrum Gemeinde Tarmstedt“

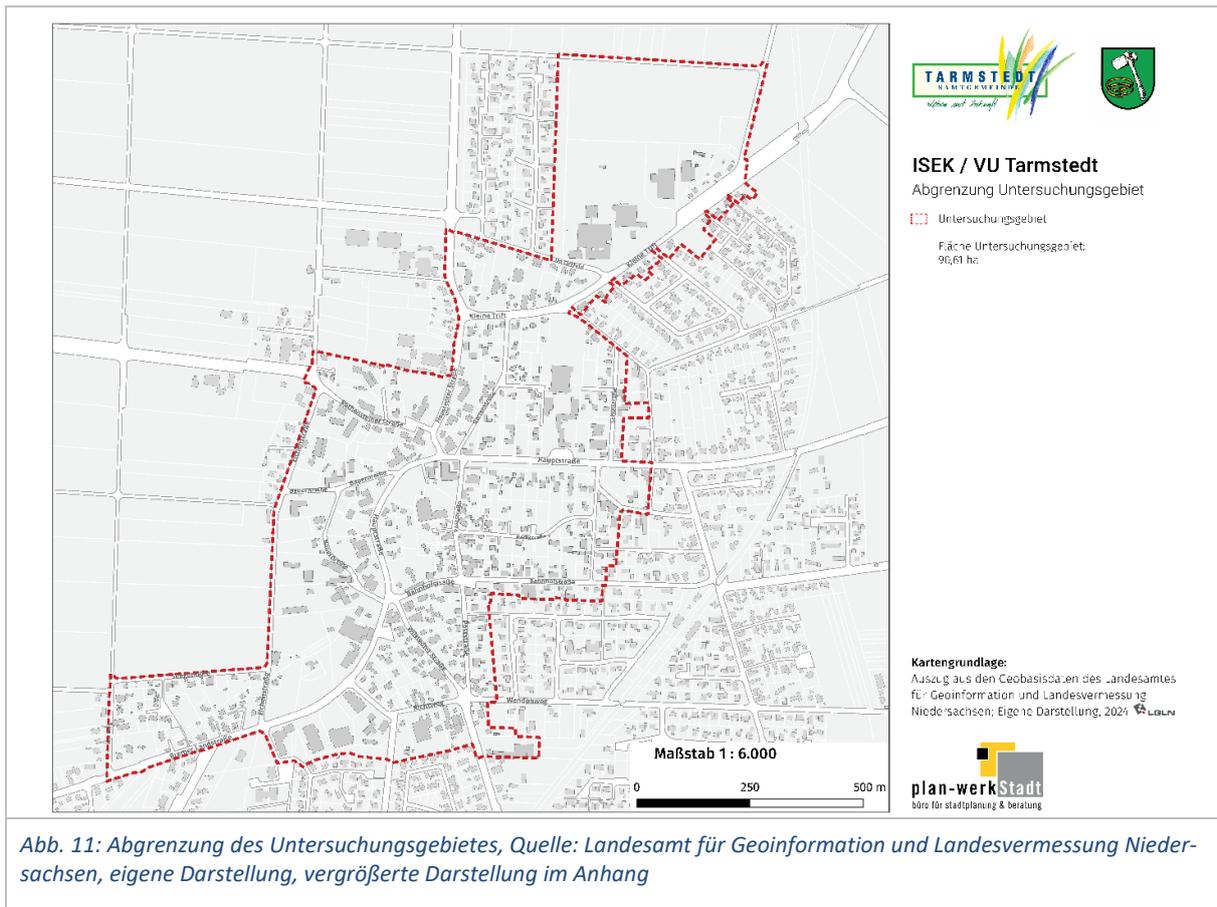
Die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gem. § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet „Ortskern Grundzentrum Gemeinde Tarmstedt“ wurden vom Rat der Gemeinde Tarmstedt am 07.09.2023 formal beschlossen und am 28.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Fokus der Untersuchungen liegt auf dem Zentrum des Ortes rund um die Poststraße als Hauptachse inklusive der wichtigen Verflechtungsräume. Um den Ortskern und die damit funktional und räumlich verknüpften Bereiche gut erfassen zu können, wurde das Untersuchungsgebiet großzügig festgelegt und umfasst eine Fläche von 90,61 ha.

Die Abgrenzung verläuft entlang von Flurstücksgrenzen und hat einen verspringenden Verlauf. Bei der Begrenzung durch Straßen gilt jeweils die äußere Straßenbegrenzungslinie als Grenze des Untersuchungsgebietes.

Das Gebiet wird folgendermaßen umgrenzt:

Im **Osten** werden jeweils die erste Flurstückreihe der Straßen Kleine Trift, Schulstraße, Mühlenstraße, Bahnhofstraße, Poststraße und Wilstedter Straße in das Untersuchungsgebiet eingeschlossen. Dazwischen grenzen die Straßen Klönpad und Alte Siedlung das Gebiet entlang der äußeren Straßenbegrenzungslinie ab. Im **Süden** verläuft die Abgrenzung hinter den Flurstücken südlich des Richtwegs und der Bremer Landstraße bis zu der Straße Hinter dem Eichenbruche. Das Untersuchungsgebiet verschwenkt entlang der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Bremer Landstraße nach Westen. Die **westliche Begrenzung** verläuft entlang der Straßen Am Berg, Seegenhöfe und Eichenstraße bis zur Rothensteiner Straße. Die Rothensteiner Straße wird mit beidseitigen Flurstücken inklusive des Rathauses eingeschlossen. Die Abgrenzung orientiert sich entlang der Hepstedter Straße und der südlichen Straße Im Ortfeld bis zur Baumreihe westlich der Kooperativen Gesamtschule Tarmstedt. Im **Norden** verläuft die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets entlang der nördlichen Flurstücksgrenzen der Nutzflächen Das Ortfeld und an die Kooperative Gesamtschule, den Tennisplatz und den Reitverein anschließen. Das Untersuchungsgebiet endet östlich des Reitvereins.

Abb. 11 stellt die Gebietsabgrenzung kartographisch dar.



2.2 Planerische Rahmenbedingungen

2.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Tarmstedt aus dem Jahr 2013 setzt für das Gemeindegebiet überwiegend Wohnbauflächen, allgemeine oder reine Wohngebiete fest, im Ortskern dominieren gemischte Bauflächen, Dorf- und Mischgebiete – durchsetzt mit Flächen für den Gemeindebedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung/Rathaus, Schulen, Kirchen und kirchlichen, gesundheitlichen, sozialen und kulturellen Zwecken dienend sowie die Nutzung durch die Feuerwehr.

Neben der Kennzeichnung der Haupt- bzw. Bremer Straße als (über)örtliche Straße ist auch die Bahntrasse ausgewiesen. Am westlichen Ortsrand sowie nördlich der Bremer Straße (gegenüber der Mündung Wilstedter Straße) sind gewerbliche Bauflächen und Gewerbegebiete ausgewiesen, im Bereich zwischen Wilstedter Straße und Bahnanlage ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Es gibt auch einige Sondergebiete: im Südosten ausgewiesen als Camping-, Wochenendhausgebiet, nördlich davon als Ausstellungsfläche, im Nordosten für den Reitsport, für Tennis und Squash, im Nordwesten für Windanlagen und Bioenergie. In der Gemeinde gibt es nur wenige öffentliche Grünflächen – sie finden sich vor allem in den Randlagen mit den Zweckbestimmungen Sportplatz, Parkanlage oder Friedhof. Im zentralen Bereich des Ortskerns ist nur der öffentliche Grünstreifen entlang der südlichen Straßenseite der Hauptstraße als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

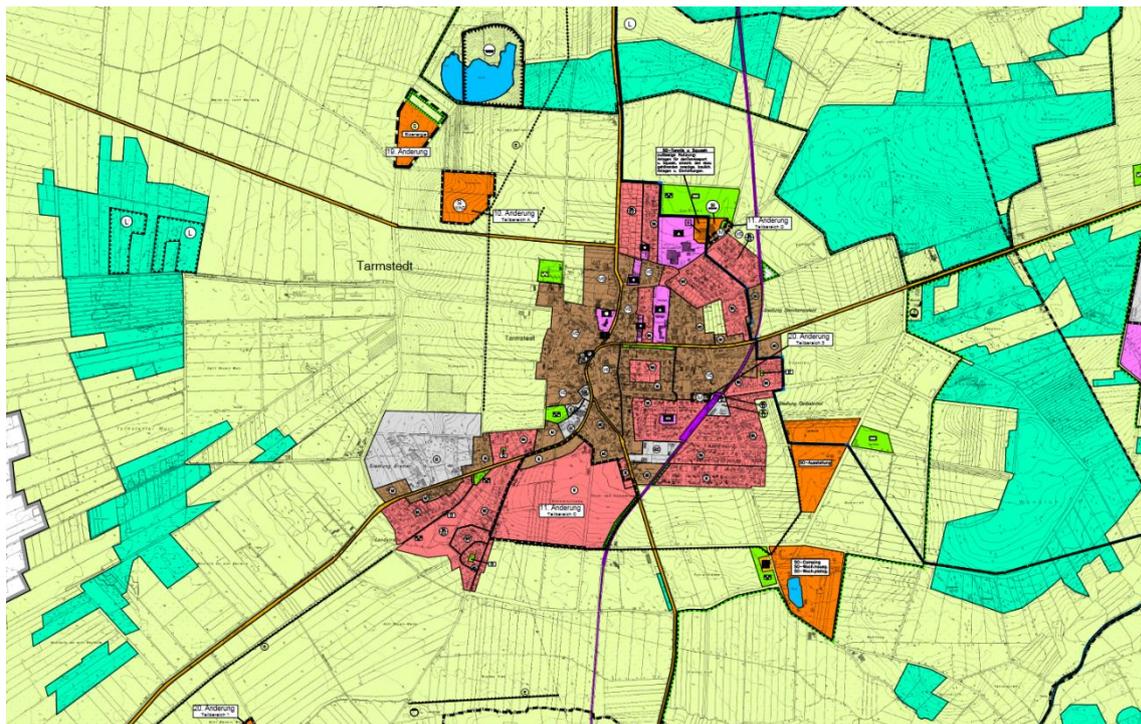


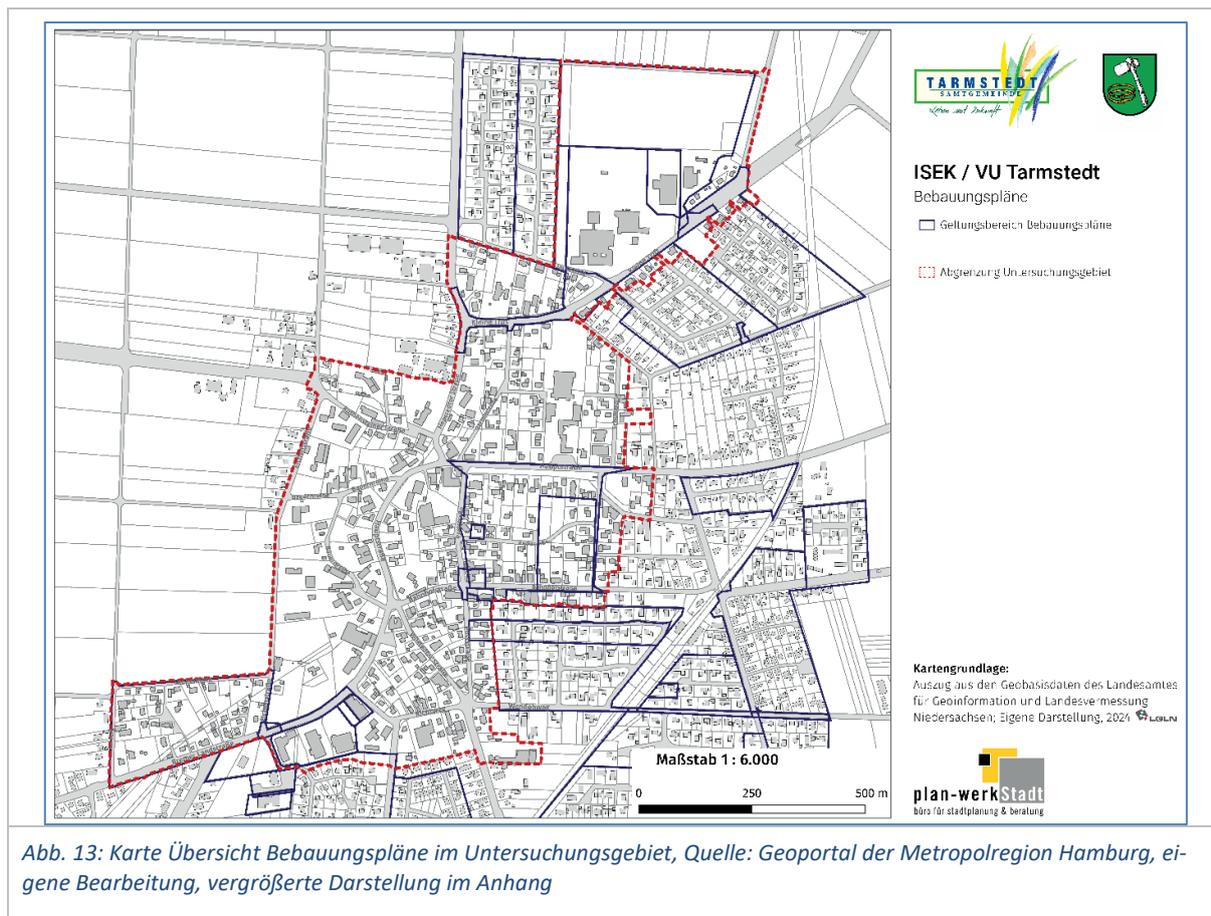
Abb. 12: Flächennutzungsplan für Tarmstedt (Stand: 2013), Quelle: Gemeinde Tarmstedt

2.2.2 Bebauungspläne

Nicht für alle Teile der Gemeinde Tarmstedt sind Bebauungspläne festgesetzt. In weiten Teilen nutzt die Kommune ihre Planungshoheit nicht und trifft keine planerischen Festlegungen, auch wenn 19 rechtskräftige Bebauungspläne im Bereich des Untersuchungsgebietes – zehn von ihnen in Änderung – vorliegen (einige Bebauungspläne überlagern sich) (s. Abb. 13).

Die Bebauungspläne wurden insbesondere für räumliche Gebiete mit besonderen Nutzungs- oder Entwicklungsinteressen aufgestellt und die Nutzungen entsprechend festgelegt. Dazu zählen die beiden Schulstandorte und die Sportanlagen im Norden des Untersuchungsgebiets, mischgenutzte Gebiete mit Gewerbe, Wohnen und spezifischen Nutzungen wie etwa Kindergärten. Zum Teil wurden die Bebauungspläne festgelegt, um auf zuvor unbebauten Flächen Planungsrecht für Wohngebiete zu schaffen, wie etwa Tarm_018 „Kleine Trift“ (1973) und Tarm_029 „Vor dem dicken Holz“ (1994) – so wie insgesamt die vorliegenden Bebauungspläne eine offene Bebauung mit geringem Maß baulicher Nutzung festlegen, um den Erhalt der ländlichen, städtebaulichen Strukturen in den jeweiligen Geltungsbereichen zu sichern. So sind in den durch einen Bebauungsplan festgesetzten Wohn- und Mischgebieten Grundflächenzahlen (GRZ) zwischen 0,3 und 0,4 sowie Geschossflächenzahlen (GFZ) zwischen 0,4 und 0,6 sowie ein bis zwei Vollgeschosse festgesetzt. Als Bauweise sind in den meisten Fällen Einzelhäuser vorgeschrieben. In Sondergebieten für die Schulen oder Einzelhandel ist mitunter ein höheres Maß an baulicher Nutzung zulässig mit einer Geschossflächenzahl von bis zu 1,0 und bis zu drei Vollgeschossen in Sonderbauweise.

In den vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplänen sind die festgesetzten Nutzungen größtenteils bereits umgesetzt. Für Gebiete, in denen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vorliegen, werden §§ 34 und 35 BauGB angewandt.

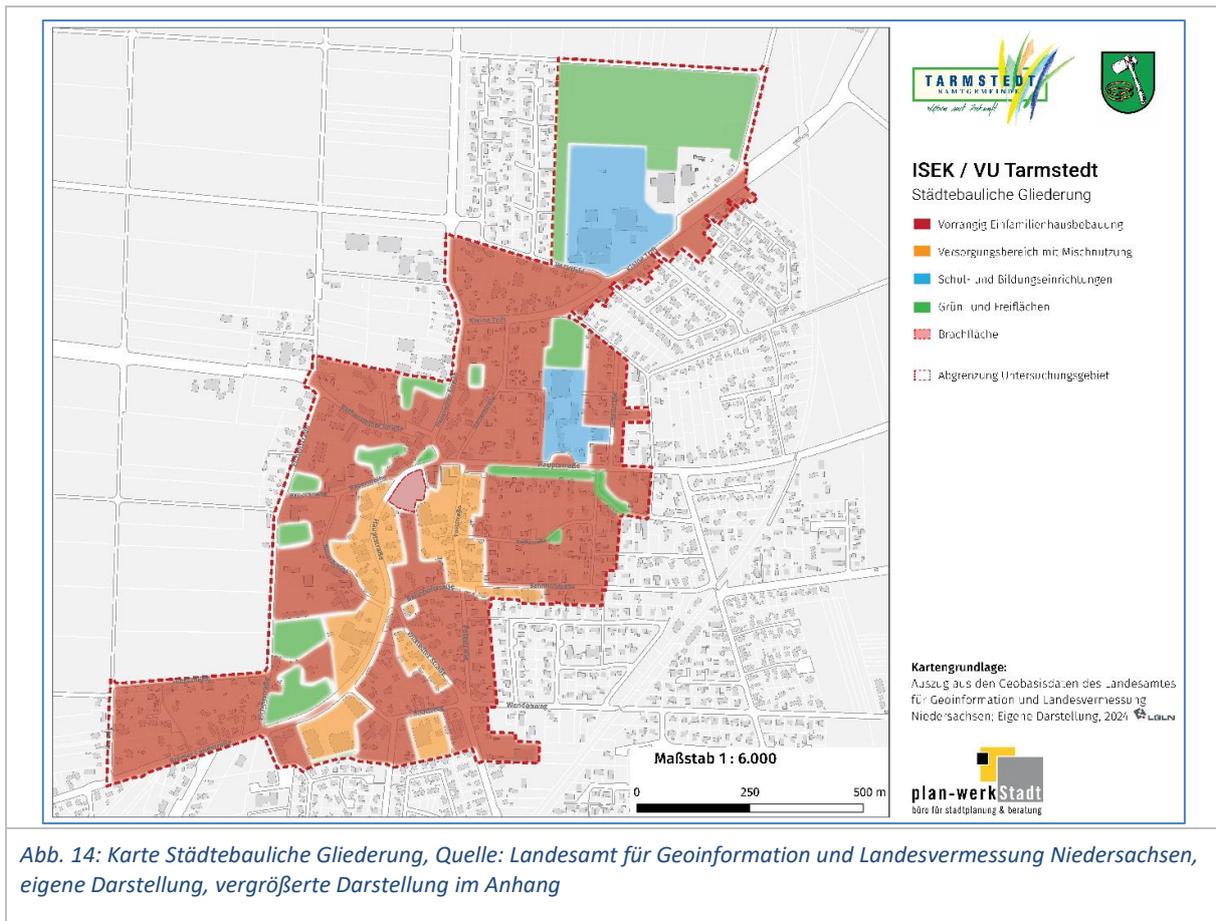


2.3 Stadträumliche Strukturen

2.3.1 Städtebauliche Gliederung und Eigentumsverhältnisse

Die Nutzungen in der Gemeinde Tarmstedt entwickelten sich Anfang bis Mitte des letzten Jahrhunderts zunehmend weg von einer landwirtschaftlichen hin zu einer Wohnnutzung – eine Entwicklung, die im Ortsbild deutlich erkennbar ist: Alte Hoflagen wechseln sich mit Wohngebieten und mischnutzten Gebieten ab. Besonders deutlich wird dies im Untersuchungsgebiet: Neben den im zentralen Ortskern gelegenen zentralen Versorgungsbereichen mit Mischnutzungen dominieren Wohngebiete – überwiegend ausgebildet als Einfamilienhausgebiete.

Augenfällig ist – neben den Clustern der Schul- und Bildungseinrichtungen sowie vereinzelt gelegenen Grün- und Freiflächen – eine Brache im Herzen des Ortes, südlich der Bremer Straße, direkt angrenzend an den historischen Ortskern entlang der Poststraße.



Fazit städtebauliche Gliederung	
Stärken	Schwächen
Organisch-harmonisch gewachsener Ortskern	Vereinzelung der Grünflächen
Maßstäblichkeit der städtebaulichen Gestaltung	Tlw. konkurrierende Versorgungsbereiche
Kurze Wege	Brache in zentraler Lage
Einbindung in grünes, landschaftlich attraktives Umland	Wenig Eigentum der Gemeinde, damit wenig Einflussnahme auf (städtebauliche) Entwicklung
Starkes Bildungscluster	

2.3.2 Gebäudestrukturen

Die Poststraße mit ihren Seitenlagen – Teilen der Wilstedter-, Haupt- und Bahnhofstraße – stellt die örtliche Einkaufsstraße dar. In freistehenden meist Ein- und Zweifamilienhäusern finden sich in den Erdgeschossen traditionell (Einzelhandels-)Fachgeschäfte oder Dienstleistungsangebote, während in den Obergeschossen gewohnt wird.

Die Gebäude sind weder einheitlich gestaltet noch ist das Baualter verbindend. In der Samtgemeinde Tarmstedt liegt das durchschnittliche Baualter aller Wohnungen bei etwa 49 Jahren. Eine sehr aktive Bauzeit waren die 1990er Jahre, seinerzeit wurde fast ein Fünftel des aktuellen Wohnbestands errichtet, gefolgt von den 1970er Jahren mit fast 15 %. Gemein ist den Gebäuden überwiegend ihre zweigeschossige Bauweise mit Sattel- und Krüppelwalmdach. Aufgrund der Größe und Bauweise

stechen die Gebäude im nördlichen Teil der Poststraße heraus, in denen sich Filialisten einen Supermarkt, ein Gartencenter und eine Bäckerei betreiben.

Weiter westlich an der Hauptstraße liegt ein weiterer Versorgungskern, mit deutlich größeren Strukturen und Kubaturen, wie sie heute üblich sind für Versorgungszentren: hier sind Supermarkt- und Discounter-Filialisten sowie ein Getränkehandel ansässig. Daneben prägen große, wenig strukturierte und begrünte Parkplätze der Versorger das Angebot.



Bremer Landstraße 3



Bremer Landstraße 3c

Außerhalb dieses Zentrums prägen Wohngebiete mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern mit einem Voll- und ein bis zwei ausgebauten Dachgeschossen in verschiedenfarbigen Klinkerbauweisen mit Satteldächern oder Krüppelwalmdächern das Bild des Ortskerns.

Obwohl der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser am Wohnungsbestand in Wohngebäuden in der Samtgemeinde Tarmstedt von 2005: 90,92 % auf 2021: 87,75 % gesunken ist, charakterisieren nach wie vor die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser das Ortsbild Tarmstedts. Und auch allgemeine Wohntrends wie die Zunahme der Wohnfläche je Wohnung (2005: 122,5 m² zu 2021: 125,7 m²) bei gleichzeitiger Verringerung der Haushaltsgröße (Belegungsdichte 2005: 2,58 EW/Whg. zu 2021: 2,18) lassen sich für die Samtgemeinde konstatieren (entsprechende Daten auf Gemeindeebene liegen nicht vor).

Seit 2012 sind im Ortskern der Gemeinde, im südwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes bzw. direkt angrenzend daran drei Seniorenpflegeeinrichtungen erreicht und bezogen worden.

Weitere prägende Gebäudestrukturen sind die genutzten, umgenutzten oder leerstehenden Höfe im Untersuchungsgebiet. Sie befinden sich auf deutlich größeren Grundstücken vorrangig westlich der Hauptstraße: entlang der Bauernreihe, der Eichen-, Rothensteiner- und Hepstedter Straße sowie an der Straße Kleine Trift. Die Höfe bestehen in der Regel aus einem Haupthaus und mehreren Nebengebäuden. Die in der Regel (auch) als Wohngebäude genutzten Haupthäuser sind langgezogene Gebäude, bestehend aus einem niedrigeren Erdgeschoss und einem hohen meist ausgebauten Dachgeschoss. Zumeist sind sie aus rotem Klinker und ebenfalls mit Sattel- oder Krüppelwalmdach erbaut. Während die Hauptgebäude überwiegend in gutem und gepflegtem Zustand sind, unterscheidet sich der bauliche Zustand der Nebengebäude mitunter stark. Insbesondere bei alten und nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Höfen sind Scheunen oder Schuppen tlw. dem Verfall preisgegeben. Besonders eine alte Hofstelle an der Rothensteiner Straße / Eichenstraße sticht ins Auge, da sie komplett aufgegeben und verwahrlost ist.



Aufgegebene Hofstelle Rothensteiner Straße

Auch wenn der überwiegende Teil der Wohngebäude nach Inaugenscheinnahme einen gepflegten Eindruck vermittelt, gibt es auch einige Gebäude, die augenscheinlich nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechen – z.B. aufgrund unterlassener Instandsetzungen, fehlender Barrierefreiheit oder unzureichender energetischer Ertüchtigung – und Sanierungsbedarf aufweisen. Auch (Teil-)Leerstände konnten insbesondere entlang der Poststraße und angrenzender Nebenlagen festgestellt werden.

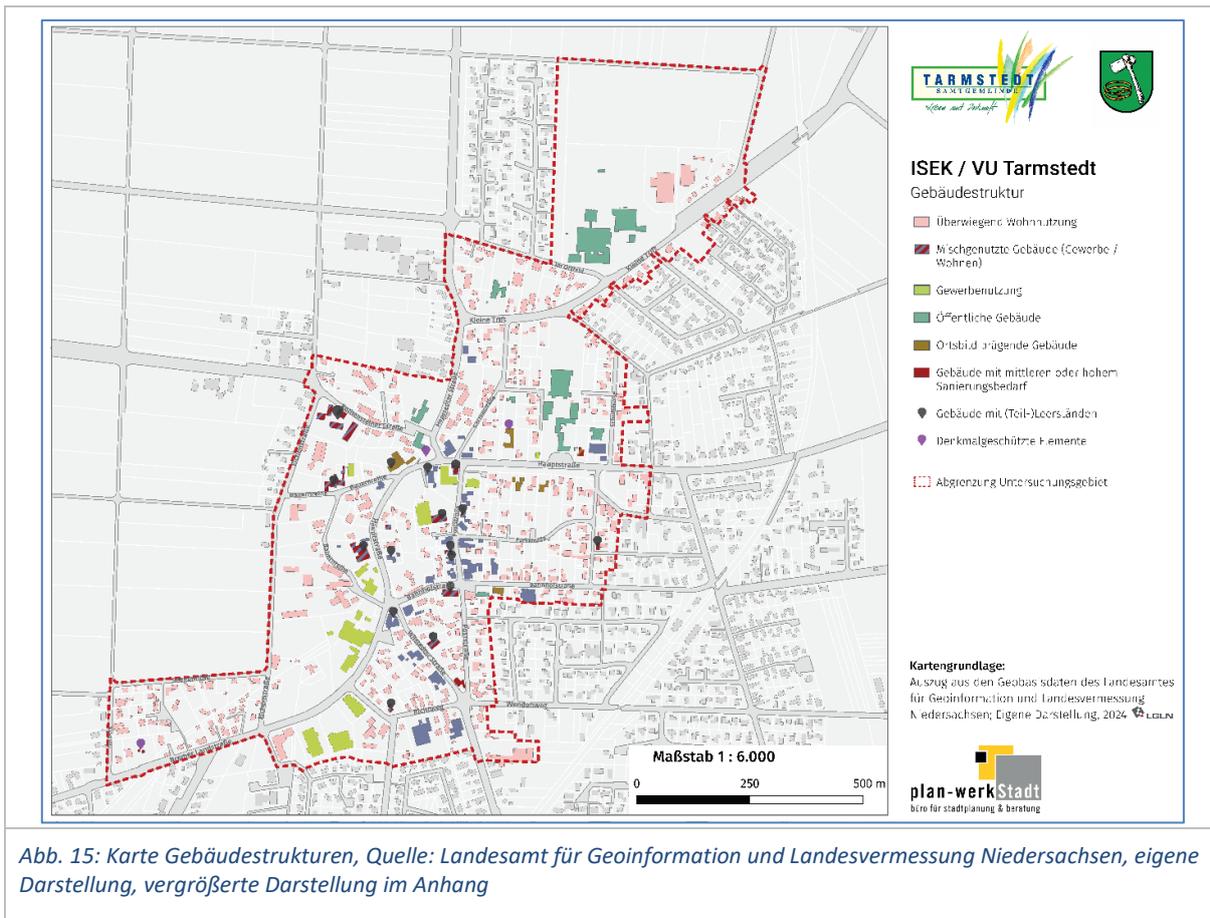


Abb. 15: Karte Gebäudestrukturen, Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, eigene Darstellung, vergrößerte Darstellung im Anhang

Bodenrichtwerte

Im Jahr 2000 erreichten die zentralen Lagen entlang der Hauptstraße sowie südlich hiervon mit 115 bis 120 DM /m² die höchsten Werte. Umliegende Wohngebiete erzielten Richtwerte von 100

(westliches Allgemeines Wohngebiet) und 105 DM/m² (an zentrale Lagen angrenzende Wohngebiete). Die Preise für Flächen im Außenbereich wurde mit 50 DM/m² angegeben (vgl. <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>).

Bis 2005 stiegen die Bodenrichtwerte nach der Umrechnung nur gering auf 45 €/m² (westliches Wohngebiet) bis 70 €/m² (Mischgebiet entlang der Hauptstraße). Im Außenbereich wurden 30 €/m² veranschlagt. Diese Bodenrichtwerte veränderten sich bis 2010 nur in den beiden allgemeinen Wohngebieten nördlich der Hauptstraße (von 58 auf 60 €/m²) und blieben mit wenigen Ausnahmen durch Ausdifferenzierungen im westlichen Ortsgebiet weitgehend stabil. Seit 2011 wurden kleine Ortschaften im Umland nicht mehr als Außenbereich, sondern separat betrachtet, wodurch der Richtwert hier kurzfristig von 30 auf 20 €/m² sank.

Nach nur wenigen Veränderungen bis 2018 stiegen die Bodenrichtwerte 2019 sprunghaft um bis zu 32 €/m² auf bis zu 100 €/m² an. Die teuersten Gebiete lagen nicht länger entlang der Hauptstraße, sondern in den äußeren Wohngebieten, was auf eine gesteigerte Nachfrage und die Entstehung hochpreisigen Wohnens spricht. Insbesondere in den zentralen Lagen stiegen die Bodenrichtwerte auch in den folgenden Jahren weiter an. Seit 2020 werden weitere Gebiete am Ortsrand separat betrachtet, dabei u. a. das Gelände der Tarmstedter Ausstellung.

Bis zum Stichtag 01.01.2023 wurden in den Allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten und Dorfgebieten Bodenrichtwerte von 90 bis 120 €/m² erreicht. Im Untersuchungsgebiet betragen die Bodenrichtwerte 100 und 110 €/m².

Der Anstieg der Bodenrichtwerte, auch in den äußeren Wohngebieten, zeigt neben der allgemeinen Preissteigerung die zunehmende Attraktivität Tarmstedt`s als Wohnstandort. Zuzüge stammen, wie in Gesprächen mitgeteilt wird, häufig aus Bremen. Die gute verkehrliche Anbindung macht u. a. das Pendeln in die Großstadt möglich.

Fazit Gebäudestrukturen	
Stärken	Schwächen
Attraktiver Wohnstandort, u. a. aufgrund der Lage	
Großzügige Wohnangebote, überwiegend EFH	Geringer Anteil MFH und anderer alternativer Wohnformen
Überwiegend augenscheinlich intakte und gepflegte Gebäudesubstanz	Tlw. Handlungsbedarf an Gebäuden (Sanierung, Leerstand)
Tlw. noch historische Gebäude- und Bauungsstrukturen erkennbar	Tlw. Handlungsbedarf an Gebäudestrukturen und Flächen (u. a. Hofstellen)
Vorhandensein denkmalgeschützter bzw. bauhistorisch bedeutsamer Gebäude	Denkmalgeschützte bzw. bauhistorisch bedeutsame Gebäude beeinflussen das Ortsbild nur in geringem Maße

2.3.3 Nutzungsstruktur

Wie im Kapitel der städtebaulichen Strukturen beschrieben, prägen die Funktionen als Wohn- und Versorgungsstandort den Ortskern Tarmstedt im Allgemeinen und das Untersuchungsgebiet im Besonderen.

Wohnen: Wohnen ist eine allgegenwärtige Funktion im Untersuchungsgebiet, sowohl in den reinen, allgemeinen oder auch mischgenutzten Gebieten ist Wohnraum vorhanden. Dies spiegelt sich sowohl

im Ortsbild als auch im Flächennutzungsplan wider, der im Ortskern größtenteils Wohn- und Mischgebiete darstellt. Im historischen Versorgungsbereich wird vielfach in den Obergeschossen gewohnt, und auch in Gewerbeimmobilien westlich der Hauptstraße steht augenscheinlich Wohnraum zur Verfügung.

Das Wohnraumangebot besteht überwiegend aus freistehenden Gebäuden mit ein oder zwei Wohneinheiten. In der Bauernreihe oder in der Parkstraße finden sich einige wenige Mehrfamilienhäuser.

(Nah-)Versorgung: Als Grundzentrum hat die Gemeinde Tarmstedt die Funktion der Deckung der alltäglichen Bedarfe über den Ort hinaus. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Zeven im Landkreises Rotenburg (Wümme) und Osterholz-Scharmbeck im westlich gelegenen Landkreis Osterholz. Der Versorgung kommt neben dem Wohnen weitere zentrale Nutzungsfunktion im Untersuchungsgebiet zu.

Dabei finden sich zwei Nahversorgungsschwerpunkte im Untersuchungsgebiet „Ortskern Grundzentrum Gemeinde Tarmstedt“: entlang des historischen Kerns rund um die Poststraße und südlich der Bremer Straße mit den großen Nahversorgern.

- Prägend für den Nahversorgungsbereich entlang der Poststraße sowie deren Nebenlagen der Bahnhofs-, Haupt- und Wilstedter Straße sind die kleinräumigen Strukturen unterschiedlicher kleinteiliger und überwiegend inhabergeführter Fachgeschäfte und Dienstleistungen. Aber auch zwei größere Kubaturen prägen den Straßenverlauf: Edeka und Raiffeisenmarkt. Nicht zuletzt durch die Corona-Pandemie, durch den Strukturwandel im Einzelhandel, die im rückwärtigen Bereich gelegene große Brache, einen städtebaulich wenig ansprechend gestalteten Straßenraum und fehlende „Magneten“ verliert der Versorgungsschwerpunkt zunehmend an Anziehungskraft, Leerstände und Unternutzungen mehren sich.
- Das zweite Standbein der Versorgung befindet sich an der Bremer Landstraße südwestlich der Ortsmitte und ist durch großformatige Nahversorger und Discounter geprägt.

Die beiden Einzelhandelsstandort und ihre Nebenlagen ergänzen sich bestenfalls, stellen aber in Teilbereichen auch konkurrierende Nutzungen dar. Die Wege zwischen den beiden Standorten werden in der Regel nicht zu Fuß zurückgelegt – zumal die Wegeverbindungen nicht attraktiv sind. Erschwerend kommt die Begrenzung der Erweiterungsmöglichkeiten im historischen, kleinteiligen Versorgungsbereich hinzu, die durch die Brache – entstanden durch widerstreitende Interessen von Nahversorgern – ausgelöst und ihre nicht absehbare Entwicklung noch verschärft wird.

Grün- und Freiraum: Beim Blick auf die Karte (vgl. Abb. 14) wird der geringe Anteil öffentlicher Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet ebenso deutlich wie deren Vereinzelnung: Der Platz vor der Feuerwehr, die kleine Grünfläche an Bremer Straße/Bauernreihe/Wilstedter Straße, die Wiese um das Rathaus, die Kulturmeile, der Platz an der Hauptstraße, angrenzend zum Busbahnhof, die Sportplätze – sie alle laden kaum zum Verweilen und Aufenthalt ein.

Verkehr: Das Untersuchungsgebiet ist insbesondere entlang der Landes- und Kreisstraßen, aber auch in bestimmten Bereichen der Wohnstraßen vom motorisierten Verkehr stark dominiert. Darunter fällt neben dem Durchfahrtsverkehr auch der Parksuchverkehr in der Poststraße sowie zu Schulbeginns- und -endzeiten in den Nebenstraßen rund um die Schulen.

Im Zentrum des Untersuchungsgebiet befindet sich der Busbahnhof als zentrale Bushalte- und Umstiegsstelle – der Dreh- und Angelpunkt des Tarmstedter Busverkehrs.

Die Infrastruktur für den Fuß- und Radverkehr ist nur unzureichend ausgebaut, sowohl mit Blick auf Wege- als auch auf Serviceinfrastruktur.

Gesundheitsversorgung: In der Gemeinde Tarmstedt ist derzeit eine grundlegende Gesundheitsversorgung sichergestellt: Zwei internistische Hausarztpraxen, eine Zahnarztpraxis, eine Apotheke sowie zwei physiotherapeutische Einrichtungen befinden sich im Ortskern. Die drei Arztpraxen liegen alle im südlichen Siedlungsteil. Dennoch besteht in der Gemeinde die Sorge, als Grundzentrum auch dauerhaft diese wichtige Versorgungsfunktion wahrnehmen zu können.

Soziales, Bildung, Kultur und Freizeit: Als Grundzentrum bietet die Gemeinde eine gute Ausstattung mit sozialen, kulturellen und Bildungsangeboten, die sich überwiegend im Untersuchungsgebiet finden. Besonders die vielfältige Schullandschaft ist für die Attraktivität Gemeinde von hoher Bedeutung. Mit Blick auf kulturelle Angebote sind die denkmalgeschützten Gebäude, aber auch die Kulturmeile zu nennen. Wünschenswert wären aus Sicht vieler Bürger:innen unterschiedlichen Alters Treffpunkte für Jung und Alt, sowohl außerhalb als auch innerhalb von Gebäuden.

Fazit Nutzungsstrukturen	
Stärken	Schwächen
Attraktiver Wohnstandort, u. a. aufgrund der Lage	
Großzügige Wohnangebote, überwiegend EFH	Geringer Anteil MFH und anderer alternativer Wohnformen
Überwiegend augenscheinlich intakte und gepflegte Gebäudesubstanz	Tlw. Handlungsbedarf an Gebäuden (Sanierung, Leerstand)
Tlw. noch historische Gebäude- und Bebauungsstrukturen erkennbar	Tlw. Handlungsbedarf an Gebäudestrukturen und Flächen (u. a. Hofstellen)
Vorhandensein denkmalgeschützter bzw. bauhistorisch bedeutsamer Gebäude	Denkmalgeschützte bzw. bauhistorisch bedeutsame Gebäude zu wenig hervorgehoben / Denkmalschutz beeinflusst die städtebauliche Entwicklung nur anhand solitärer Gebäude und Denkmäler
Gute Gesundheitsversorgung	Grün- und Freiraum – wenig, vereinzelt, unattraktiv und klein
Gutes und breites Bildungsangebot	Gebäude mit Sanierungsbedarf
Jugendhaus	Fehlender Gemeinschaftsraum
Kulturmeile	

2.3.4 Verkehr

Busverkehr: Die Buslinie **630** verbindet Bremen und Zeven zwischen 4 Uhr und 22 Uhr stündlich und hält an sieben Haltestellen innerhalb der Gemeinde Tarmstedt. Drei der angefahrenen Haltestellen (Grundschule, Busbahnhof und Schulzentrum KGS) liegen im Untersuchungsgebiet. Die Fahrt vom zentral gelegenen Busbahnhof in Tarmstedt zum Bremer Hauptbahnhof dauert ca. 50 Minuten, die Fahrt nach Zeven etwa 25 Minuten. Die Orte Buchholz (Gemeinde Vorwerk) und Rhade sind mit Tarmstedt durch die Buslinie **831** verbunden. Der Bus erschließt das Gemeindegebiet Tarmstedts an 8 Haltestellen, wovon nur der Busbahnhof Tarmstedt regelmäßig angefahren wird. Haltestellen im Untersuchungsgebiet, die durch die Buslinie 831 unregelmäßig angesteuert werden sind: Kleine Trift und Schulzentrum KGS. Vom Schulzentrum KGS bis zum Busbahnhof Zeven verkehrt die Linie **834** von Montag bis Freitag, mit zwei Haltestellen innerhalb der Gemeinde und des Untersuchungsgebiets (Schulzentrum KGS und Kleine Trift). Für einen sicheren Ein- und Ausstieg an den Bushaltestellen

innerhalb der Schulzeiten sorgen die Buslotsen der KGS. Das Programm der KGS Tarmstedt hat seit 2013 Bestand und wird seitdem fortgeführt.

Die Haltestellen innerhalb des Untersuchungsgebietes sind auch die Abholstandorte des Sammeltaxiservices ASTROW (s.o.).

Der Busbahnhof stellt einen zentralen Knotenpunkt für den ÖPNV innerhalb der Gemeinde dar. Hier halten alle Buslinien, die durch Tarmstedt führen, es ist die einzige Haltestelle mit elektronischen Anzeigetafeln. Zudem bietet sie Unterstellmöglichkeiten bzw. ein Wartehäuschen, eine (wenig attraktive) Abstellmöglichkeit für Fahrräder und sie ist beleuchtet. Durch die zentrale Lage ist der Busbahnhof etwas belebter – wirkt aber dennoch als Unsicherheitsort.

Kfz-Verkehr: Eine Umgehungsstraße für den Ort gibt es nicht. Die Hauptverkehrsstraßen durch die Gemeinde und das Untersuchungsgebiet sind die Landesstraße 133 (benannt als Bremer Landstraße, Hauptstraße, Ostentor und Zevener Landstraße) sowie die Kreisstraßen K113 (Wilstedter Straße - südwärts nach Wilstedt) und K114 (Hepstedter Straße - nordwärts über Hepstedt bis nach Rhade). Diese Straßen sind entsprechend ihrer Funktion stark frequentiert. Sie sind zweispurig ausgeprägt und in beide Richtungen befahrbar. In der Regel weisen sie nur begrenzt attraktive Nebenanlagen für den Fuß/- oder Radverkehr auf.

Auf den Hauptverkehrsstraßen L133 sowie K113 und K114 gilt 50km/h – mit Ausnahme des Bereichs der Grundschule entlang der L113 – Hauptstraße: hier gilt wochentags von 7-16 Uhr Tempo 30km/h.

Die anderen Straßen im Untersuchungsgebiet sind überwiegend als Sammel- bzw. Wohnstraßen klassifiziert. Hier gilt Tempo 30km/h - mit Ausnahme einer Tempo 20-Zone (Shared Space) in der Poststraße. Einige der Straßen sind aufgrund ihrer Oberflächenbeschaffenheit und schmalen Wege für den Fußverkehr unattraktiv zu befahren und zu benutzen, wie z.B. der südliche Teil der Poststraße.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich drei Lichtsignalanlagen, zwei davon sind an der L133, eine an der K113. Lediglich die Ampel an der Kreuzung Hauptstraße – Hepstedter Straße ist durchgehend im Betrieb, die anderen beiden sind Bedarfsampeln. Ergänzend gibt es im Untersuchungsgebiet einen Zebrastreifen in der Straße „Kleine Trift“.

Besonders entlang der L133 mit dem hohen Durchgangsverkehr sind sichere Querungsmöglichkeiten begrenzt, der Straße kommt erhebliche Barrierewirkung zu.

Insbesondere die tlw. sehr unübersichtlich gestaltete und hoch frequentierten Kreuzungsbereichen entlang der Hauptstraße im Bereich Abzweig Wilstedter Straße sowie Abzweig Hepstedter Straße stellen unübersichtliche Gefahrenbereiche dar, die viele Konflikte bergen aufgrund der unübersichtlichen Gestaltung und Verkehrsführung und der hohen Frequenz des Fuß-, Rad- und Kfz-Verkehrs. Besonders hoch ist das Verkehrsaufkommen in den Morgenstunden und Mittagszeiten aufgrund vieler Pendler:innen und des Schulverkehrs inklusive PKW-Bringdienste der Eltern.

Entlang der L133 fehlen Querungsmöglichkeiten, um die Barrierewirkung der Straße zu reduzieren – insbesondere wurde im Rahmen der Beteiligung eine gesicherte Querungsmöglichkeit am Knotenpunkt Einmündung Wilstedter Straße genannt.

Ein weiteres Konflikthema im Untersuchungsgebiet ist die Schulwegsicherheit: Insbesondere in den morgendlichen Bring- und nachmittäglichen Abholzeiten kommt es entlang der Schulwege und vor den Schulen zu Konflikten und Gefahrensituationen, u. a. in der Garten- und in der Poststraße.



Blick in die Gartenstraße



Unübersichtlicher Mündungsbereich Post-/Hauptstraße

Die Qualität der Verkehrsräume variiert mit Blick auf die Aufenthaltsqualitäten, der Begrünung und Gestaltung, der Gestaltung der Nebenanlagen der Fahrbahn sowie die Oberflächenbeschaffenheit der Straßen mitunter stark. Einige Straßenzüge wurden in den vergangenen Jahren saniert, u. a. die Poststraße: Sie wurde im als „Bewegte Poststraße“ im Jahr 2010 fußgängerfreundlich und barrierefrei zu einem „Shared Space“ umgestaltet und sollte damit als Einkaufsmeile an Attraktivität gewinnen. Die Gestaltung, Aufenthaltsqualität und aus Sicht des Klimaschutzes bzw. der Anpassung an den Klimawandel entspricht die zentrale Straße im Ortskern dennoch nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Ruhender Verkehr: Wie in ländlich strukturierten Orten mit hoher Bedeutung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) vielfach üblich findet sich im Untersuchungsgebiet ein großzügiges Angebot privater und öffentlicher Parkplätze. Nahezu entlang aller Straßen im Untersuchungsgebiet kann straßenbegleitend geparkt werden (z.B. in der Hepstedter Str., Hauptstraße, Kleinen Trift, Rothensteiner Str. und Poststraße), zwei große Parkflächen gibt es vor den Nahversorgungszentren Rewe/Aldi Nord/Hol'Ab und dem Edeka und viele kleiner dimensionierte Parkflächen finden sich eingestreut im Gebiet. Kennzeichen der meisten Parkplätze ist deren hoher Versiegelungsgrad, die geringe Gestaltungsqualität, sie schlechte Oberflächenbeschaffenheit und die geringe Begrünung. Zu den Erhebungszeiten unter der Woche waren die meisten Parkflächen nur wenig frequentiert. Trotz des umfangreichen Angebotes an Parkplätzen besteht in einigen Teilräumen des Untersuchungsgebietes zu Kernzeiten hoher Parkdruck (z.B. in der Mittagszeit im Kreuzungsbereich Poststraße / Bahnhofstraße). Unter der Woche zu Schulzeiten sind die Parkflächen im Bereich der KGS ausgelastet, ausweichend wird im Ortfeld beidseitig geparkt. Eine angespannte Parksituation und damit Konflikte und Unfallgefahren werden auch für den Bereich der Grundschule beschrieben – eine Situation, die sich ggf. noch durch die Reduzierung bzw. Verlagerung von Parkplätzen durch die Schulerweiterung verstärken kann.

In den Wohngebieten im Untersuchungsgebiet verfügen die Grundstücke in der Regel über eigene Stellplätze auf ihrem Grundstück.

Rad- und Fußgängerverkehr: Auch im Untersuchungsgebiet „Ortskern Grundzentrum Gemeinde Tarmstedt“ kommt der Radverkehrsinfrastruktur keine hohe Bedeutung zu: Es gibt wenig und das Wenige ist qualitativ nicht gut. So verläuft z.B. auf der nördlichen Seite entlang der Hauptstraße ein gemeinsamer Geh-/ Radweg - der einzige benutzungspflichtige Radweg innerhalb des Untersuchungsgebietes. Die Wegebreite ist schmal, Begegnungs- oder Überholvorgänge erfordern das Ausweichen oder Anhalten. Entlang der Wilstedter-, Hepstedter- und der südlichen Straßenseite der Hauptstraße sind die begleitenden Gehwege für die Fahrradnutzung freigegeben. Auch diese Wege

sind schmal und führen zu den oben genannten Konflikten. Radfahrer:innen müssen selber entscheiden, ob sie auf den Nebenanlagen oder auf der Straße fahren – mit der Folge, dass vielfach das Rad nicht für die innerörtlichen Wege genutzt wird, sondern das Auto.



Unattraktive Fuß und Radwege u.a. entlang der Wilstedter Straße

Besonders problematisch ist die Führung des Radverkehrs im Bereich des Busbahnhofes – hier kommt es aufgrund von Netzlücken und fehlender Wegeverbindungen zu großen Irritationen und Unsicherheiten, die erhebliches Gefahrenpotenzial bergen. Besonders kritisch erweist sich die Situation für den aus der Poststraße rechts in die Hauptstraße abbiegenden Radverkehr, der hier keinen Weg findet und entweder vom Rad absteigen oder kurzzeitig auf der Straße fahren muss. Zudem wird das Pflaster in diesem Bereich als sehr rutschig beschrieben.

Nicht alle Straßen im Untersuchungsgebiet verfügen entsprechend ihrer Funktion über Straßennebenanlagen, wie z.B. die Gartenstraße, Alte Siedlung (ausgewiesen als Spielstraße), Rothensteiner Str., Eichenstraße, Mühlenstraße, Bauernreihe, Seegenhöfe, Am Berg, Parkstraße und der Richtweg. Hier verkehrt der Radverkehr selbstverständlich auf der Fahrbahn – wechselseitige Rücksichtnahme aller Verkehrsteilnehmer:innen wird vorausgesetzt.

Auch gute - im Sinne von ausreichende, sichere, überdachte – Radabstellanlagen finden sich kaum im Quartier – ebenso fehlen weitere Serviceangebote, wie z.B. zentral gelegene, öffentliche Reparatursäulen.

Die Fußwege entlang der Hauptverkehrs- und Sammelstraßen sind in der Regel nicht gut ausgebaut und laden nicht zum zu Fuß- oder Spaziergehen ein: Vielfach sind sie sehr schmal, so dass beim Entgegenkommen oder bei Hindernissen auf die Fahrbahn ausgewichen werden muss. Besondere Engpässe entstehen, wenn Abschnitte von Gehwegen für den Radverkehr benutzungspflichtig oder für den Radverkehr freigegeben sind – Vermeidungsverhalten ist eine der Folgen. Zudem weisen viele Bereich Stolperfallen, z.B. durch Wurzelwerk oder abgesackte Wege und eine unebene Oberflächenbeschaffenheit auf und auch die Beleuchtung wird als unzureichend wahrgenommen. Die Höhenunterschiede vom Bordstein zur Fahrbahn beim Queren der Straßen sind teilweise stark ausgeprägt und stellen eine Gefahr und eine Barriere insbesondere für mobilitätseingeschränkte Menschen dar, z.B. entlang der Hauptstraße. Als weitere Barriere wirken auch die Hauptverkehrsstraßen mit ihren wenigen gesicherten Querungsmöglichkeiten sowie der teilweise unübersichtlich gestalteten Knotenpunkte und Mündungsbereiche.

Einige Wohnstraßen sind ohne begleitende Fuß- oder Radwege ausgebildet. In der Regel sind diese Formen der Weegegestaltung in wenig frequentierten Bereichen zu begrüßen. Am Beispiel der Gartenstraße, die intensiv vom Schülerverkehr genutzt wird ergeben sich daraus immer wieder Herausforderungen, wenn der Kfz-Verkehr sich nicht an dem Fuß- und Radverkehr orientiert und anpasst. In diesem Bereich kommt es immer wieder zu Konflikten und Unfallgefahren.

In der Poststraße zwischen Haupt- und Bahnhofstraße sollen alle Verkehrsteilnehmer:innen gleichberechtigt sein, Fahrbahn und Fußweg sind niveaugleich angelegt und lediglich durch unterschiedliche Pflastermusterung bzw. Pflasterstreifen und -wechsel voneinander abgegrenzt. Allerdings kommt es auch hier immer wieder zu Konflikten, da die Bedeutung des Shared Space nicht in den Köpfen der Verkehrsteilnehmer:innen angekommen zu sein scheint.

Durch die Gemeinde verlaufen touristisch genutzte Strecken und Themenrouten für den Rad- und Fußverkehr. Der Rundradweg „Weites Land“ führt durch die Gemeinde Tarmstedt, dieser verläuft auch durch das Untersuchungsgebiet. Start und Ziel der Route ist der Hauptbahnhof Bremen. Der Wanderpfad Tarmstedter Moor mit Moorpfad ist ein Rundwanderweg auf knapp 20 km - ausgehend vom Rathaus der Samtgemeinde Tarmstedt gehört der Wanderweg zu den NORDPFADEN, einem Wanderwegportfolio im Landkreis Rotenburg (Wümme) und ist als solcher gekennzeichnet.

Unfallgeschehen: Im Siedlungsgebiet der Gemeinde Tarmstedt einschließlich des Messegeländes kam es in den Jahren 2020 bis 2022 zu 21 bis 39 Unfällen die polizeilich erfasst wurden. Bei 25 Unfällen wurden Personenschäden verzeichnet, davon verunglückten 3 Personen schwer und eine Person tödlich.

In eine große Mehrheit der Unfälle waren Personenkraftwagen involviert, die häufigsten Ursachen waren Nichtbeachten der die Vorfahrt regelnden Verkehrszeichen, Fehler beim Wenden oder Rückwärtsfahren und ungenügender Sicherheitsabstand. Besonders häufig kommt es jeweils im Juli zu Unfällen, ein Grund dafür wird in dem hohen Besucheraufkommen zur Tarmstedter Ausstellung liegen. In den drei Jahren wurden 13 Unfälle mit Radfahrer- und/ oder Fußgängerbeteiligung registriert, davon waren neun Radfahrer:innen und fünf Fußgänger:innen beteiligt. Im Untersuchungsgebiet ereigneten sich die meisten Unfälle in den Kreuzungsbereichen Hauptstraße/ Hepsteder Straße, Hauptstraße / Wilstedter Str. und Wilstedter Straße Ecke Poststraße/ Wendohweg / Richtweg. Alle Kreuzungsbereiche stellen Knotenpunkte von Hauptverkehrsstraßen dar, die starken Durchgangsverkehr und regelmäßigen landwirtschaftlichen Verkehr aufweisen.

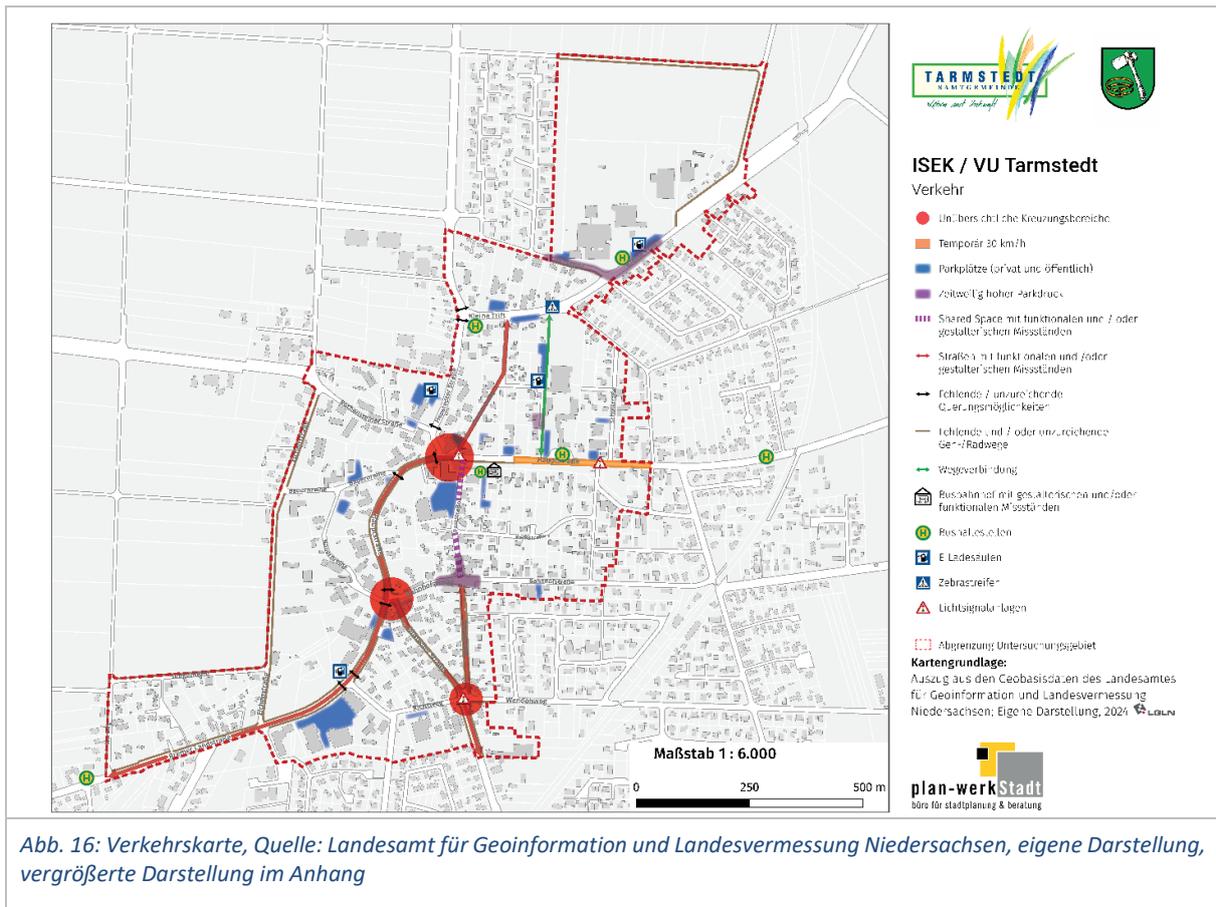


Abb. 16: Verkehrskarte, Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, eigene Darstellung, vergrößerte Darstellung im Anhang

Verkehr	
Stärken	Schwächen
Gute regionale und überregionale Anbindung mit dem Pkw	Starke Konzentration auf den MIV (teil.) mangelhafter Zustand der innerörtlichen Straßen und Nebenanlagen
	Hauptverkehrsstraßen mit fehlenden Querungsmöglichkeiten wirken als Barriere, Verkehrsfahren und Konflikte
Taktung des ÖPNV zum Oberzentrum Bremen bzw. Nebenzentrum Zeven	Kein Anschluss an das Bahnnetz ÖPNV stark orientiert an den Schulzeiten
Attraktive Wanderroute führen durch das Tarmstedter Moor und das Untersuchungsgebiet	Fußwege vielfach mit Defiziten - teilw. unzureichender Zustand, Breite, Oberflächenbeschaffenheit, fehlende gesicherte Querungsmöglichkeiten und Barrierefreiheit
Günstige geographische Lage für den Radverkehr	Fahrbahnbeschaffenheit tlw. sehr unattraktiv für den Radverkehr Entlang der Hauptverkehrsstraßen fehlen ausreichend dimensionierte und gesicherte Radverkehrsangebote Unzureichende Sicherheit für Radfahrende

	Unzureichende Radverkehrsinfrastruktur Defizite im touristischen und Freizeitradverkehr
Hohes Angebot an Parkflächen vorhanden	Großflächige, unstrukturierte und ungestaltete Parkflächen Mindernutzung von Parkflächen entlang der Fahrbahn Hoher Versiegelungsgrad der Parkflächen ohne grüne Elemente Falschparkende Pkw stören den Verkehrsfluss

2.3.5 Versorgung, Wirtschaft, Einzelhandel und Gewerbe

Die Nahversorgung im Grundzentrum Gemeinde Tarmstedt erfolgt an zwei räumlich getrennten Einzelhandelsstandorten (vgl. Kap. 2.3) im Ortskern.

In der Ortsmitte entlang der Poststraße sowie deren Nebenlagen der Bahnhofs-, Haupt- und Wilstedter Straße befinden sich der kleinteilige Einzelhandelsstandort. Prägend für diesen Standort sind die großen hier ansässigen Einzelhändler Edeka und Raiffeisenmarkt, sowie unterschiedlich kleinteilige inhabergeführte Fachgeschäfte und Dienstleistungen. Das zuvor im Edeka- Gebäude gelegene Restaurant Olympia zog 2018 um in die Bauernreihe. Der Standort der Ortsmitte bedarf aktiver Anstrengungen, um ihn konkurrenzfähig, standortspezifisch und robust im Sinne von Vielfältig zu entwickeln. Dort finden sich derzeit neben Angeboten des langfristigen Bedarfs, wie beispielsweise ein Ofen- und Kamingeschäft oder Heizungsersatzteile auch Angebote des mittelfristigen Bedarfs, wie z.B. zwei Schuhgeschäfte, ein Bekleidungsgeschäft oder Hörgeräte-Akustik und Angebote des kurzfristigen und täglichen Bedarfs wie u. a. der Edeka-Markt, Banken/Sparkasse, ein Frisör-, ein Elektro- und ein Schreibwarengeschäft sowie eine Fleischerei. Zugleich sind jedoch auch schon einige ehemalige Ladengeschäfte leerstehend (u. a. Uhren und Schmuck), für die sich scheinbar keine Nachnutzungen mehr gefunden haben. Umso wichtiger ist der Verbleib der frequenzbringenden Nutzungen in diesem Einzelhandelsstandort und dessen Sicherung durch Nutzungsergänzungen.

Ein weiteres Versorgungszentrum befindet sich an der Bremer Landstraße südwestlich der Ortsmitte. An diesem Standort sind ein Rewe-Supermarkt, ein Aldi-Discounter und ein Getränkemarkt HOL ab angesiedelt.

Gastronomische Angebote gibt es nur wenige im Ortskern der Gemeinde Tarmstedt.

Durch die Zweipoligkeit der Einzelhandelsstandorte bei zugleich unattraktiven Fußverbindung ergänzen sich die Standorte nur unzureichend, so dass es sich eher um eine Konkurrenzsituation handelt, die zu Ungunsten der Ortsmitte ausfällt. Dennoch wird der Bereich rund um die Poststraße von den Bürger:innen als Zentrum des Ortes wahrgenommen – das durch das jenseits der Hauptstraße gelegene Rathaus der Samtgemeinde, die Feuerwehr sowie das Gasthaus „Tarmstedter Hof“ komplettiert wird.

Wirtschaftlich für die Gemeinde von hoher Bedeutung ist auch das im Untersuchungsgebiet am Ortszugang an der Bremer Landstraße gelegene Autohaus Warncke, ein in die Region ausstrahlender Autohandel mit Reparatur, E-Ladestationen, Waschanlage, Tankstelle, der ca. 60 Personen beschäftigt und damit – neben dem Land Niedersachsen – einer der größten Arbeitgeber im Ort ist.

In direkter Nachbarschaft zu dem Autohandel findet sich ein weiterer ebenfalls direkt an der Bremer Landstraße gelegener Nutzfahrzeughandel mit angegliedertem Prüfstützpunkt. Das Grundstück vermittelt einen unübersichtlichen und ungeordneten Zustand.

Ärztliche Versorgung: In der Gemeinde Tarmstedt ist derzeit eine grundlegende ärztliche Versorgung sichergestellt: Zwei internistische Hausarztpraxen, eine Zahnarztpraxis, eine Apotheke sowie zwei physiotherapeutische Einrichtungen befinden sich im Kernort. Die drei Arztpraxen liegen dabei alle im südlichen Siedlungsteil. Eine räumliche Konzentration ist dennoch nicht erkennbar.

Im medizinischen Bereich weist Tarmstedt eine gute Grundversorgung auf. Zur Verfügung stehen zwei allgemeinmedizinische Praxen, eine Zahnarztpraxis sowie weitere gesundheitsbezogene Anbieter wie Physio- und Ergotherapeut:innen und zwei Hebammen. In der Poststraße ist die Heide Apotheke zu finden. Außerdem stehen vier Defibrillatoren im Ort zur Verfügung (Bremer Landstraße 3b, Bremer Landstraße 4, Bahnhofstraße 8a und Wendohweg 1.b)¹⁶.

Die nächsterreichbaren Krankenhäuser sind die Klinik Lilienthal, das OsteMed MVZ in Zeven oder das Kreiskrankenhaus Osterholz. Die Klinik Lilienthal ist ca. 15 km (ca. 20 Autominuten) entfernt und ein Allgemeinkrankenhaus.

Des Weiteren gibt es eine gemeinschaftliche Tierarztpraxis in der Gemeinde, welche Groß- und Kleintiere behandelt.

Nahversorgung, Einzelhandel und Gewerbe	
Stärken	Schwächen
Gute Versorgung entsprechend der zentralörtlichen Funktion und darüber hinaus	Fehlende Nachnutzung für ehemalige Ladengeschäfte in Ortsmitte
Angebote für kurz-, mittel- und langfristige Versorgung in Ortsmitte vorhanden	Erheblicher Rückgang an Gaststätten (u. a. Bauernreihe)
Grundlegender ärztliche Versorgung sichergestellt, gute Grundversorgung im medizinischen Bereich	Zweipoligkeit der Einzelhandelsstandorte sorgt durch unattraktive Fußverbindung zwischen Einzelhandelsstandorten für Konkurrenz zu Ungunsten der Ortsmitte
	Große innerörtliche Brache (Rewe) in zentraler Lage

2.3.6 Bildungs- und soziale Infrastruktur

Als Grundzentrum und Verwaltungssitz der Samtgemeinde verfügt die Gemeinde Tarmstedt über ein breites Angebot an Bildungs-, Sozial- und Gesundheitsinfrastruktur und übernimmt teilweise auch Versorgungsfunktionen für das Umland.

Schulen und Bildungsinfrastruktur: In der Ortsmitte und damit im Untersuchungsgebiet an der Hauptstraße 6 befindet sich die Grundschule mit ca. 270 Kindern in 14 Klassenverbänden. Schulträger der Grundschule ist die SG Tarmstedt. Das Einzugsgebiet der Grundschule beläuft sich auf die Gemeinden Tarmstedt, Breddorf, Hepstedt, Hanstedt, Kirchtimke und Westertimke. Neben dem Hauptgebäude stehen zwei Anbauten zur Verfügung. Zwei Schulhöfe, zwei Turnhallen und eine Außen-sportanlage werden zusammen mit der nahegelegenen gymnasialen Oberstufe der KGS genutzt. Es gibt eine Nachmittagsbetreuung durch den Hort und eine kostenpflichtige nachschulische Betreuung

¹⁶ <https://www.tarmstedt.de/index.php/gesundheit.html>

bis 14:30 Uhr. Hortkinder nutzen das Angebot der „Kombüse“ (Mensa) der Kooperativen Gesamtschule.

Die Kooperative Gesamtschule Tarmstedt (KGS) ist die einzige weiterführende Schule im Samtgemeindegebiet. Schulträger ist ebenfalls die Samtgemeinde Tarmstedt. Die KGS verfügt über zwei Standorte. Die Sekundarstufe I liegt an der Straße „Kleine Trift 13“. Die Sekundarstufe II ist in einem Erweiterungsbau an der „Gartenstraße 12a“, anliegend an die Grundschule, untergebracht. An der KGS lehren 2023/24 ca. 110 Lehrkräfte ca. 1.200 Schüler:innen von den Klassenstufen 5 bis Q2 (13. Klasse). Die Schule ist 6-zügig. Als Gesamtschule verfolgt sie „das Prinzip der Durchlässigkeit zwischen den einzelnen Schulzweigen, die individuelle Förderung und Forderung der Schülerinnen und Schüler“ (vgl. <https://www.kgs-tarmstedt.de/unsere-schule/leitidee>). Sie verbindet die Schulformen der Real- und Hauptschule sowie ein Gymnasium. Die beiden Gebäude der KGS werden ständig erweitert und modernisiert. Es stehen eine Dreifachturnhalle und eine wenig attraktiv gestaltete Schulsportaußenanlage zur Verfügung. Auf dem Gelände der Oberstufe liegt eine weitere Außensportanlage und auch eine weitere kleinere Turnhalle, welche zusammen mit der Grundschule genutzt wird. Da die KGS eine Ganztagschule ist, gibt es außerdem eine Mensa. Beide Schulen liegen im Untersuchungsgebiet.

Auf dem Gelände der KGS (Kleine Trift) liegt die Schul- und Samtgemeindebücherei. Die Öffnungszeiten sind begrenzt (Montag und Dienstag von 14 – 17 Uhr, Donnerstag 14 – 19 Uhr, Freitag 10 – 12 Uhr). Die Bücherei hält ein Angebot für Kinder und Erwachsene vor. Mehr als 15.000 Bücher, 250 Gesellschaftsspiele und eine große Auswahl an Hörbüchern stehen zur Verfügung. Außerdem gibt es das Angebot der „Bibliothek der Dinge“. Veranstaltungen wie Gesprächsrunden und Lesungen finden in der Bibliothek ebenfalls statt. Die Ausleihgebühr für Bücher und Co. liegt im Jahr für Erwachsenen bei 10 €. Kinder, Jugendliche und Studierende zahlen keine Gebühren. Unterstützt wird die Bücherei durch den Büchereiförderverein (vgl. <https://www.kgs-tarmstedt.de/buecherei-start>).

Kinderbetreuung: In Tarmstedt befinden sich zwei Kindertageseinrichtungen: der Kindergarten Rasselbande in der Schulstraße 1 (im Untersuchungsgebiet) und die Kindertagesstätte Fasanenweg im Fasanenweg 6 (außerhalb des Untersuchungsgebietes).

Der Kindergarten Rasselbande liegt direkt neben dem Innenhof der Grundschule. Das Betreuungsangebot findet werktags von 7:30 bis 13:00 Uhr, mit einer Ausnahme am Donnerstag bis 17:30 Uhr, statt. Er wurde 1991 in Trägerschaft der Gemeinde errichtet, wird aber seit 2018 von dem DRK-Kreisverband Bremervörde betreut. Insgesamt beherbergt der Kindergarten zwei Regelgruppen und eine integrative Gruppe, in der vier Kinder mit besonderem Förderbedarf betreut werden können. Seit 2022 wächst der Kindergarten mit einer alterserweiterten Kleingruppe. Räumlich ist der Kindergarten mit drei Gruppenräumen mit jeweils einem Nebenraum, einem Kleingruppenraum, einer Bewegungshalle und Außengelände ausgestattet. Zudem wird die Turnhalle der Grundschule/KGS mitgenutzt (vgl. <https://www.drk-bremervoerde.de/angebote/kinder-jugend-und-familie/kinderbetreuung/drk-kindergarten-rasselbande-in-tarmstedt.html>).

Soziale Infrastruktur: Auch mit Blick auf die soziale Infrastruktur bietet die Gemeinde ein umfangreiches Angebot: Der Jugendtreff Tarmstedt an der Hepstedter Straße 4 wird von der sozialpädagogischen Familien- und Lebenshilfe e.V. organisiert. Hier gibt es jeden Montag und Donnerstag von 14.30 bis 19.00 Uhr für Kinder ab 10 Jahren verschiedene Angebote (vgl. <https://www.jugendtreff-tarmstedt.de/>). Der Jugendtreff ist im alten Doktorhaus, einem identitätsstiftenden öffentlichen Gebäude der Gemeinde Tarmstedt untergebracht, das stark sanierungsbedürftig ist.



Jugendtreff Doktorhaus

Auch Die Freiwillige Feuerwehr Tarmstedt, das Polizeirevier Tarmstedt und der Deutsche Rote Kreuz Ortsverein Tarmstedt e.V. (DRK) haben einen Sitz im Ortskern von Tarmstedt. Die Freiwillige Feuerwehr Tarmstedt ist ehrenamtlich organisiert und stellt unentgeltlich den Brandschutz in der Gemeinde sicher. Sie besteht aus drei Abteilungen: der Jugendfeuerwehr, der Einsatzabteilung und der Altersabteilung. Sie ist auf der Samtgemeindeebene Stützpunktfeuerwehr und muss daher „ein Tanklöschfahrzeug (TLF), ein Löschgruppenfahrzeug (LF) sowie eine Mitgliedsstärke von mindestens 32 Feuerwehrkameraden/Innen aufweisen“ (vgl. <https://www.feuerwehr-tarmstedt.de/ueber-uns/organisation>). Der DRK Ortsverein in Tarmstedt ist Teil des Kreisverbandes Bremervörde. Die Angebote des DRK sind vielseitig: über Bereitschaftsgruppen, Blutspenden, Erste Hilfe Aus- und Fortbildungen, Lehrgängen, Jugendrotkreuz, Tanzgruppe, Reisegruppe u. a. (vgl. <http://www.drk-tarmstedt.de/index.htm>). Die Jugendrotkreuzgruppe trifft sich alle zwei Wochen. Die Teilnahme ist kostenfrei.



Freiwillige Feuerwehr Tarmstedt



Sitz des DRK Bahnhofstraße 8a

In Tarmstedt stehen mehrere Wohn- und Pflegeangebote für Senior:innen im Untersuchungsgebiet bzw. direkt angrenzend zur Verfügung. Die Diakonie Sozialstation Tarmstedt gGmbH an der Bremer Landstraße bietet ambulante Pflege, hauswirtschaftliche Versorgung, Tagespflege, palliative Versorgung und Beratungsgespräche an – ebenso wie einen zwei wöchentlichen Senior:innentreff (vgl. <https://diakonie-tarmstedt.de/>). Das Jan-Reiners-Seniorenzentrum - im selben Haus wie die Diakonie Sozialstation untergebracht, zählt zu der Residenz-Gruppe Seniorenresidenzen. Das Seniorenzentrum wurde 2013 eröffnet und verfügt über 60 Pflegeplätze. Angeboten werden die vollstationäre Pflege, Dauerpflege, Kurzzeitpflege und palliative Betreuung (vgl. <https://residenz-gruppe.de/unsere-haeuser/jan-reiners-seniorenzentrum/>). Eine weitere Pflegeeinrichtung ist die Seniorenresidenz Specht & Tegeler „Hinter den Eichen“ mit 56 stationäre Pflegeplätze (vgl. <https://st-seniorenresidenzen.de/standorte/tarmstedt>).

Mit dem Sitz der Zevener Tafel mit der Ausgabestelle Tarmstedt ist ein Hilfsangebot für armutsbetroffene Menschen vor Ort und im Untersuchungsgebiet. Lebensmittel, die nicht mehr verkauft werden können, werden hier gerettet und an Menschen in Armut weitergegeben. Die Tafel ist jeden Donnerstag von 15:00 bis 16:30 Uhr geöffnet. Aktuell sind mehr als 30 Mitarbeiter:innen hier tätig (vgl. [https://www.tarmstedt.de/files/Tarmstedt/Leben %20und %20Wohnen/Oeffentliche %20Einrichtungen/Tarmstedter %20Tafel/Flyer %20Tafel %20Tarmstedt.pdf](https://www.tarmstedt.de/files/Tarmstedt/Leben%20und%20Wohnen/Oeffentliche%20Einrichtungen/Tarmstedter%20Tafel/Flyer%20Tafel%20Tarmstedt.pdf)). Das Angebot wird gut genutzt.

Tauschhaus Claus: Eine Besonderheit im Ort ist das Tauschhaus Claus an der Straße Hinter dem Eichenbruche 6. Hier können Gegenstände abgeben und mitgenommen werden. Auch Foodsharing ist möglich. Das Tauschhaus wurde von einer Privatperson initiiert.



Tauschhaus Claus

Die Elterninitiative „Kinder Hand in Hand“ ist eine private Initiative, die sich in Tarmstedt für das Thema Kinder mit Behinderungen einsetzt. Zwei Mütter haben den Anstoß gegeben und verfolgen das Ziel, Hemmnisse abzubauen und behinderte Kinder in öffentlichen Einrichtungen und Vereinen zu integrieren. Zudem bieten sie einmal im Monat Gesprächskreise und qualifizierte Beratungen an (vgl. <https://www.weser-kurier.de/region/privater-einsatz-fuer-integration-doc7e3przvpvhjs1g1ll82>).

Der Präventionsrat Tarmstedt betreibt Prävention in verschiedensten Bereichen. Daher „sollen möglichst viele Einrichtungen des öffentlichen Lebens (Behörden, Polizei, Schulen und Kindergärten, Kirchen, Sportvereine, Jugendtreff und Senioren, Geschäftsleute, usw.) vertreten sein“ (vgl. [https://www.tarmstedt.de/index.php/pr %C3 %A4ventionsrat.html](https://www.tarmstedt.de/index.php/pr%C3%A4ventionsrat.html)).

Ein für drei Jahre gewählter, achtköpfiger Seniorenbeirat kümmert sich um allgemeine Belange älterer Menschen (Ü60) und entwickelt gemeinsam Ideen wie das Leben in der Gemeinde verbessert

werden kann. Zusammen mit dem Rat, der Verwaltung und weiteren Organisationen werden Vorschläge diskutiert und umzusetzen versucht (vgl. <https://www.tarmstedt.de/index.php/seniorenberrat.html>).

Das Freiwilligen-Zentrum in Tarmstedt ist die Informations- und Beratungsstelle für die Samtgemeinde für alle Anliegen zum Themen Ehrenamt, gemeinnützige Organisationen, Kommunen und Verbände. Ziel ist es verschiedene Akteur:innen zusammen zu bringen, um Zusammenarbeit und gegenseitige Unterstützung anzuregen (vgl. <https://www.tarmstedt.de/index.php/freiwilligen-zentrum.html>).

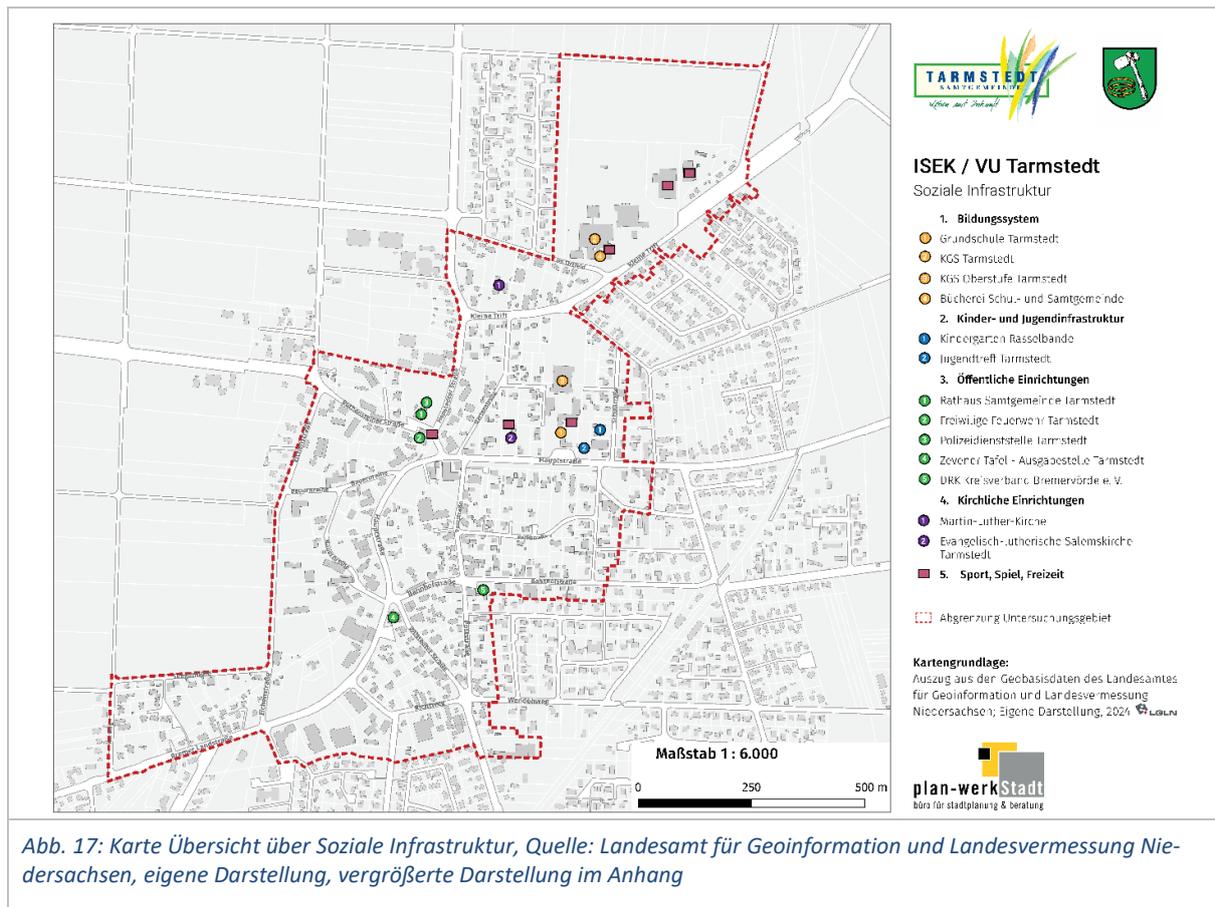


Abb. 17: Karte Übersicht über Soziale Infrastruktur, Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, eigene Darstellung, vergrößerte Darstellung im Anhang

Bildungs- und soziale Infrastruktur	
Stärken	Schwächen
Gutes Angebot an öffentlicher und sozialer Infrastruktur	Bessere Einbindung der Infrastrukturangebote zur erkennbaren Vielfalt und Belebung des Zentrums
Zentrale Lage der Infrastrukturangebote im Ortskern	Sanierungsbedürftiges identitätsstiftendes Gebäude des Jugendtreffs
	Wenig attraktiv gestaltete Grün- und Sportflächen der KGS sowie eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten
	Infrastrukturangebot tlw. nicht im erforderlichen Umfang mitgewachsen

2.3.7 Freizeit, Kultur und Sport

Freizeitangebote: Auch im Hinblick auf Freizeit- und Sportangebote ist die Gemeinde Tarmstedt gut und vielfältig aufgestellt – insbesondere bedingt durch die Tarmstedter Ausstellung und die Vereinslandschaft.

Die seit 1949 jährlich stattfindende Tarmstedter Ausstellung ist ein Großereignis mit jährlich über 100.000 Besucher:innen. Auf einer Fläche von 18 Hektar stellen über 750 Aussteller:innen ihre Produkte aus. Die Themen sind vielseitig: von Landmaschinen und Genossenschaften, Schlepper- und Landtechnikmarken, Tierzucht und Futtermittel über Agrarhandel und Beratungsorganisationen (vgl. <https://www.tarmstedter-ausstellung.de/>). Das Ausstellungsgelände liegt am Wendohweg. Dort findet auch einmal im Jahr für ein Wochenende im August das „Rock den Lukas“ Festival statt (vgl. <https://www.rockdenlukas.de/>).

Darüber hinaus hat Tarmstedt eine Vielzahl verschiedenster Vereine, wie z.B. den Sportschützenverein Tarmstedt e.V., Reitverein Tarmstedt e.V., Brieftaubenverein Wörpeboten, Büchereiförderverein, Capoeira Tarmstedt, Dart Vikings Tarmstedt e.V., Holschendorfer Crew, Jagdgenossenschaft Tarmstedt, Turn- und Sportverein Tarmstedt e.V., Skatclub Tarmstedt, Tarmstedter Heimatfreunde e.V., Verein für Deutsche Schäferhunde e.V., Kombüse e.V.

Für die ältere Generation bietet die Diakonie-Sozialstation Tarmstedt einen Seniorentreff an. Dieser findet im Gemeindehaus Tarmstedt, Kleine Trift 1, statt. Alle 14 Tage können Senior:innen sich dort treffen und zusammen verschiedene Aktivitäten nachgehen. Das Angebot ist kostenpflichtig (vgl. <https://diakonie-tarmstedt.de/seniorentreff/>).

Kulturangebote: Im Untersuchungsgebiet gibt es zwei Kirchengemeinden: die Kirchengemeinde Wilstedt-Tarmstedt mit der evangelischen Martin-Luther-Kirche und die Salemsgemeinde Tarmstedt mit der evangelisch-lutherischen Salemskirche. Die Kirchengemeinde Wilstedt-Tarmstedt agiert gemeindeübergreifend und bietet regelmäßige (Kinder-)Gottesdienste sowie Aktionen und Gesprächskreise für Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Senior:innen an. Außerdem gibt es verschiedene Chor- und Musikangebote und einen Bücherschrank im Gemeindehaus. Auch Besuchsdienste werden angeboten (vgl. <https://www.kirchengemeinde-wilstedt.de>). Die Salemsgemeinde hat etwa 300 Mitglieder und auch sie veranstaltet regelmäßig (Kinder-)Gottesdienste. Des Weiteren bietet sie drei verschiedene Chöre (Posaunen-, Erwachsenen- und Kinderchor), Jugend- und Erwachsenenkreise und Frühstückstreffen an (vgl. <https://www.salemsgemeinde.de/>).

Die Kulturmeile „Unter den Linden“ im Ortskern von Tarmstedt wurde im Zuge der Dorferneuerung zusammen mit dem Kultur-Forum entwickelt. Sie besteht seit 2013. An der Straße reihen sich acht-großformatige Kunstwerke integriert in einen Straßenbegleitenden Grünstreifen auf.



Kulturmeile entlang der Hauptstraße

In Tarmstedt verläuft der „NORDPFAD Tarmstedter Moor“. Dieser führt durch das Tarmstedter Moor, vorbei am Baggersee am Ortholz, dem Dicken Holz, Wendloh und Rethbergsee. Der 19,5 km lange Wanderweg startet und endet am Tarmstedter Rathaus. Die NORDPFADE sind attraktiv für Touristen und im ganzen Landkreis verteilt (vgl. <https://www.nordwaerts.de/aktiv-entspannt/tour/nordpfad-tarmstedter-moor-100258929/>). Der Kontakt für Touristen vor Ort ist die Tourist-Information der Samtgemeinde Tarmstedt e.V.



Nordpfade



Wanderwegweiser NORDPFADE

Des Weiteren gibt es den Tarmstedter Spieker, ein Wahrzeichen Tarmstedts. Aktuell hat der Spieker keine Nutzungsfunktion (s.o.).

Sportangebote: In der Gemeinde und tlw. auch im Untersuchungsgebiet sind vielfältige Sportangebote vorhanden, wie z.B. ein Reitanlage mit Reithalle und Dressurplatz, eine Schießsportanlage, eine Tennishalle, drei Außentennisplätze und zwei Turnhallen, das Vereinsgelände des Turn- und Sportvereins Tarmstedt und das Außensportgelände der KGS Tarmstedt. Angeboten wird eine Vielzahl von Sportarten: Fußball, Badminton, Handball, Judo, Laufen, Taekwondo, Tischtennis, Turnen, Volleyball, Tennis, Reiten, Capoeira, Dart und Schießen.

Freizeit, Kultur und Sport	
Stärken	Schwächen
Gutes Angebot an Kultur-, Freizeit- und Sportangeboten	Bessere Einbindung der Kultur-, Freizeit- und Sportangeboten zur Bespielung des Zentrums
Überwiegend zentrale Lage der Kultur-, Freizeit- und Sportangebote	Fehlen einer Gemeinbedarfseinrichtung / Treffpunkten
	Wenig attraktiv gestaltete Grünflächen sowie eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten
	Wenig attraktiv gestaltete Sportflächen, die zudem nicht öffentlich nutzbar sind
	Wenig öffentliche Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder

2.3.8 Grün- und Freiflächen

Auf den ersten Blick vermittelt Tarmstedt auf Grund der ländlichen Lage und den vielen vor- und rückwärtig gelegenen Gärten ein relativ grünes Stadtbild. Bei genauerer Betrachtung fällt auf, dass dieser Eindruck vor allem durch Privatgrundstücke entsteht - dem öffentlichen Raum mangelt es an gut vielfältigen, gut nutzbaren Grünflächen. Die flächenmäßig größten Grünflächen im Untersuchungsgebiet sind die Sportplätze der (Oberstufe) KGS, die nicht öffentlich nutzbar sind.

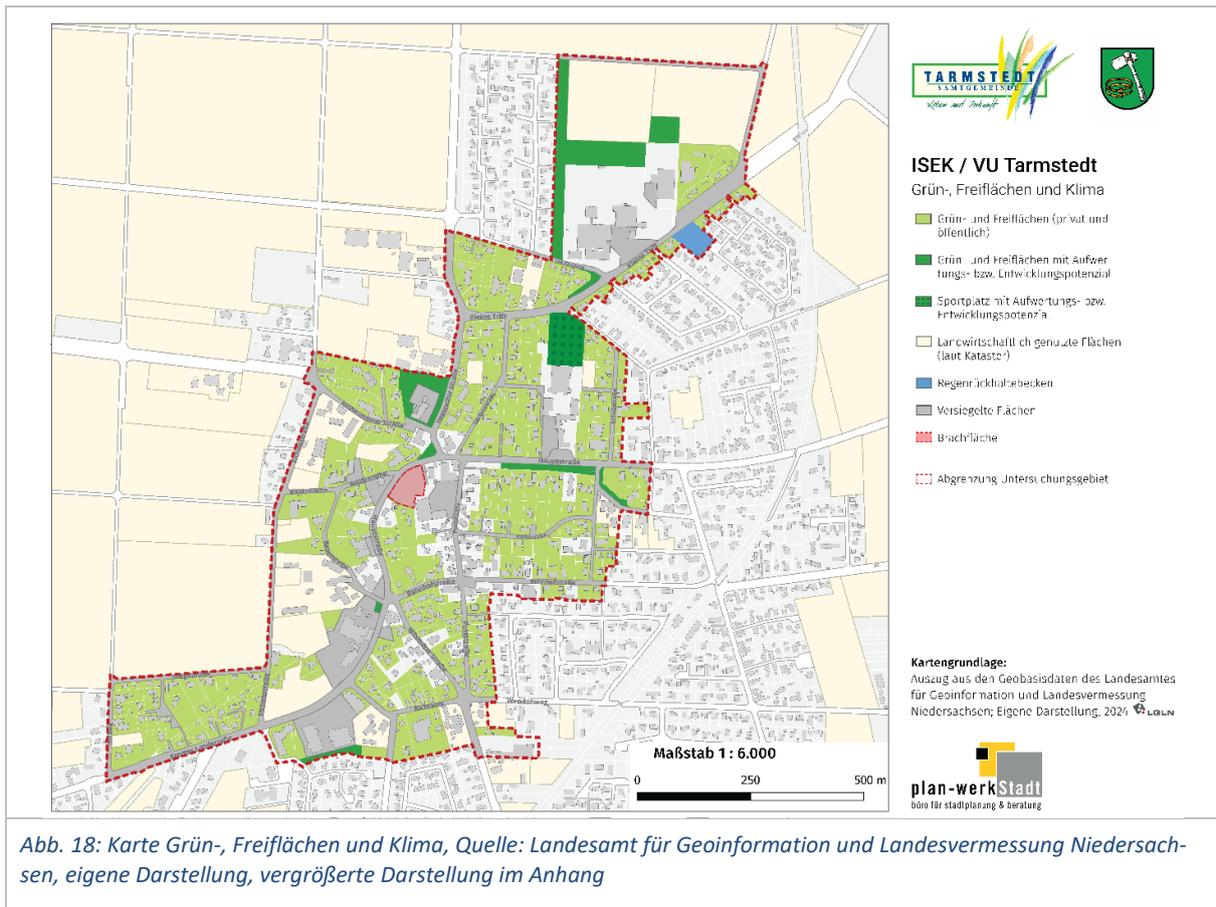
Entlang der südlichen Straßenseite der Hauptstraße zwischen Busbahnhof und Kreuzung Mühlenstraße findet sich die Grünfläche „Unter den Linden“, die die Tarmstedter Kunstmeile aufnimmt – ein Grünstreifen mit Entwicklungspotenzial.

Weitere kleine und nicht miteinander vernetzte Grün- und Freiflächen befinden sich am Rathaus, vor der Feuerwehr oder im Mündungsbereich Wilstedter Straße/Bremer Landstraße. Die Lage der Flächen, häufig direkt an Hauptverkehrsstraßen, beeinträchtigt auf Grund von Einsehbarkeit und Verkehrslärm sowie geringen Aufenthalts- und Grünqualitäten (u. a. geringe Biodiversität) die Nutzung.

Die großflächige private Grünbrache an der Hauptstraße unterstreicht die fehlende Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität im Ortskern.

In der Bürger- und Jugendbeteiligung wurde immer wieder eine zentrale öffentlich zugänglichen Grünfläche mit Park-Charakter und entsprechenden Spielangebot gefordert, die als Treffpunkt für Kinder, Jugendliche, aber auch Familien und Senior:innen fungieren sollte.

Versiegelte Freiflächen lassen sich vorrangig rund um die beiden Nahversorgerzentren verorten. Ebenerdiges, großflächiges Parken ist ein Hauptgrund für die Versiegelung in diesen Bereichen, ebenso wie auf dem Gelände der KGS und der Grundschule. Die unzureichende Berücksichtigung von Grün- und Versickerungsflächen in der Gestaltung der nördlichen Poststraße sind weitere großformatige versiegelten Flächen.



Grün- und Freiflächen	
Stärken	Schwächen
Untersuchungsgebiet eingebunden in eine grüne, landschaftlich reizvolle Umgebung	Hoher Anteil versiegelter Flächen
Viel privates Grün	Insellage kleiner öffentlicher Grünflächen
	Kleinformatige Grünflächen mit geringer Aufenthalts- und Gestaltungsqualität
	Unzureichende Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel (u. a. Fehlen von Regenwasserversickerung, schattenspendenden Bäumen, Dachbegrünungen, regenerative Energien)

2.4 Eigentumsstrukturen

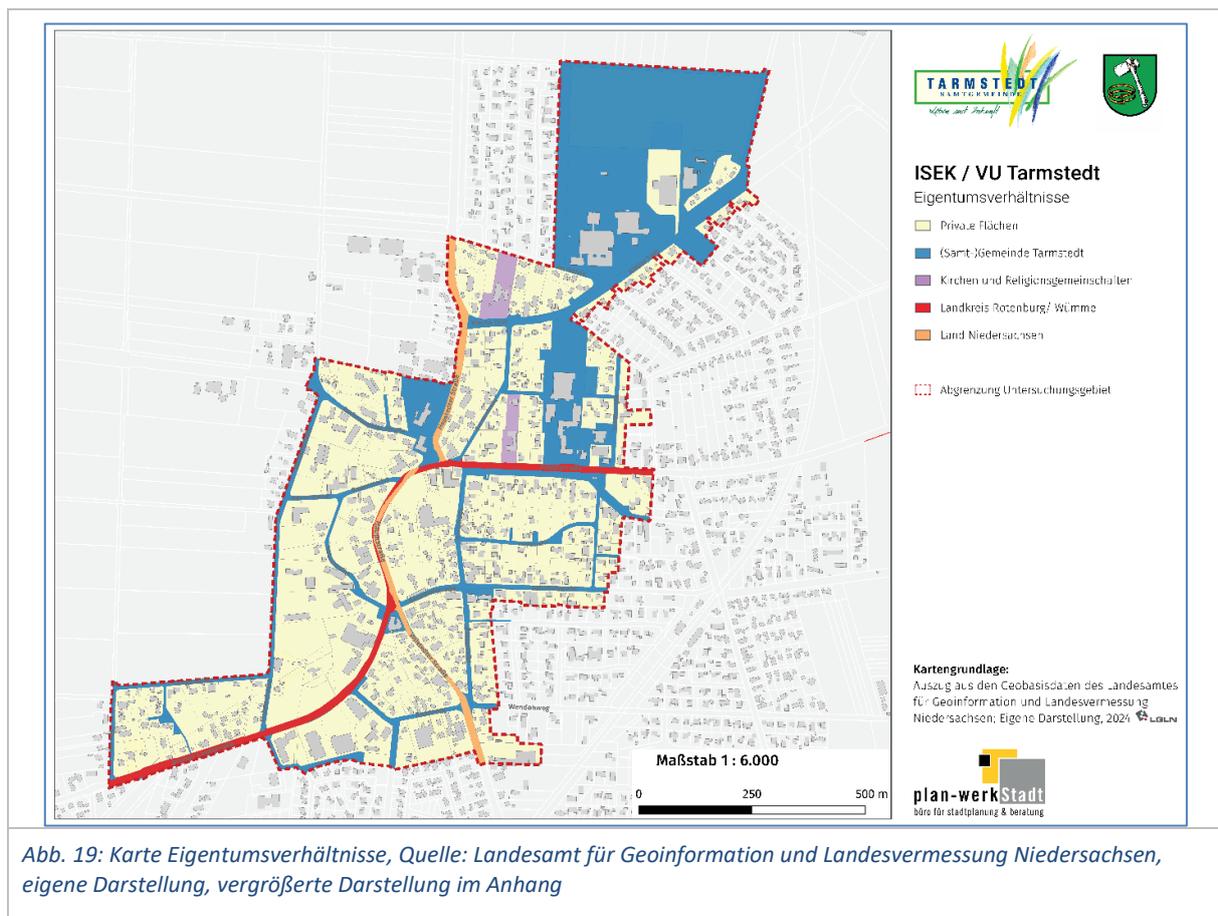
Die meisten Flächen im Untersuchungsgebiet sind im Privateigentum und dienen der privaten Wohn- und gewerblichen Nutzung.

Auffallend sind darüber hinaus die großen Flächen im Besitz der (Samt-)Gemeinde Tarmstedt, die neben den Straßenräumen vor allem die Grundstücke der Bildungs- und sozialen Infrastruktur kennzeichnen wie die Flächen der Schulen (KGS und Grundschule), der Kita sowie des Jugendtreffs oder auch rund um die Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr, das Rathaus der Samtgemeinde sowie die

kleine Grünfläche im Mündungsbereich der Hepstedter Straße. Und auch die Fläche des Regenrückhaltebeckens befindet sich ebenso in öffentlicher Hand wie der (Grün-)Streifen parallel zur Hauptstraße, der neben dem Busbahnhof auch die Kunstmeile aufgenommen hat. Und auch das Eckgrundstück Wilstedter-/Haupt- und Bremer Landstraße auf dem aktuell die Tafel untergebracht ist befindet sich im Eigentum der (Samt-)Gemeinde.

Den beiden Kirchengemeinden gehören die Grundstücke, auf denen die Kirchen und Gemeindehäuser stehen.

Daneben gibt es noch zwei weitere Eigentümer: Den Landkreis Rotenburg (Wümme) sowie das Land Niedersachsen, in deren Eigentum sich die Hauptverkehrsstraßen (L133 sowie K113 und K114) befinden.



2.5 Bevölkerungs- und Sozialdaten

Die Analyse der Sozial- und Bevölkerungsdaten dient der Abbildung der aktuellen sozialen Situation in Tarmstedt und trägt zur Ermittlung möglicher Bedarfe und Herausforderungen bei. Als Grundlagen für die Datenauswertung wurden vorliegende Daten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen, der N-Bank und der Samtgemeinde Tarmstedt - jeweils aus dem Jahr 2023 - herangezogen. Dabei ist zu beachten, dass sich die Daten teilweise auf unterschiedliche Bezugsräume (Samtgemeinde, Gemeinde, Untersuchungsgebiet) beziehen, so dass ihre Aussagekraft nur begrenzt für das Untersuchungsgebiet gilt. Zudem sind weitere Einflussgrößen, wie z.B. der Neubau von Seniorenwohnanlagen bei der Interpretation der Daten zur Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen.

2.5.1 Bevölkerungsentwicklung

Am 30.9.2023 lebten in der Samtgemeinde Tarmstedt 11.252 Personen, davon in der Mitgliedsgemeinde Tarmstedt 4.174 Personen, gleichermaßen viele Frauen und Männer. Damit leben etwa 37 % der Einwohner:innen der Samtgemeinde in der Gemeinde Tarmstedt. Ca.25 % der Einwohner:innen lebt in dem Untersuchungsgebiet: Mit Stichtag vom 16.11.2023 waren es 983 Personen.

Bei der Betrachtung des Verhältnisses von Fläche zu Einwohnerzahl fällt die hohe „Verdichtung“ des Untersuchungsgebietes Ortskern (es umfasst lediglich ca. 3 % der Gemeindefläche) auf und unterstreicht damit die Bedeutung des Ortskerns von Tarmstedt als zentraler Siedlungsschwerpunkt sowohl innerhalb der Gemeinde als auch in der Samtgemeinde.

Die Attraktivität der Gemeinde Tarmstedt zeigt sich auch im Bevölkerungszuwachs von ca. 11 % seit 2015 gegenüber einer Zunahme von ca. 5 % in der Samtgemeinde. Dieser Bevölkerungszuwachs erfolgte vorrangig außerhalb des bereits vergleichsweise dicht bebauten Untersuchungsgebietes, in dem die Bevölkerung im selben Zeitraum lediglich um etwa 3 % anstieg.

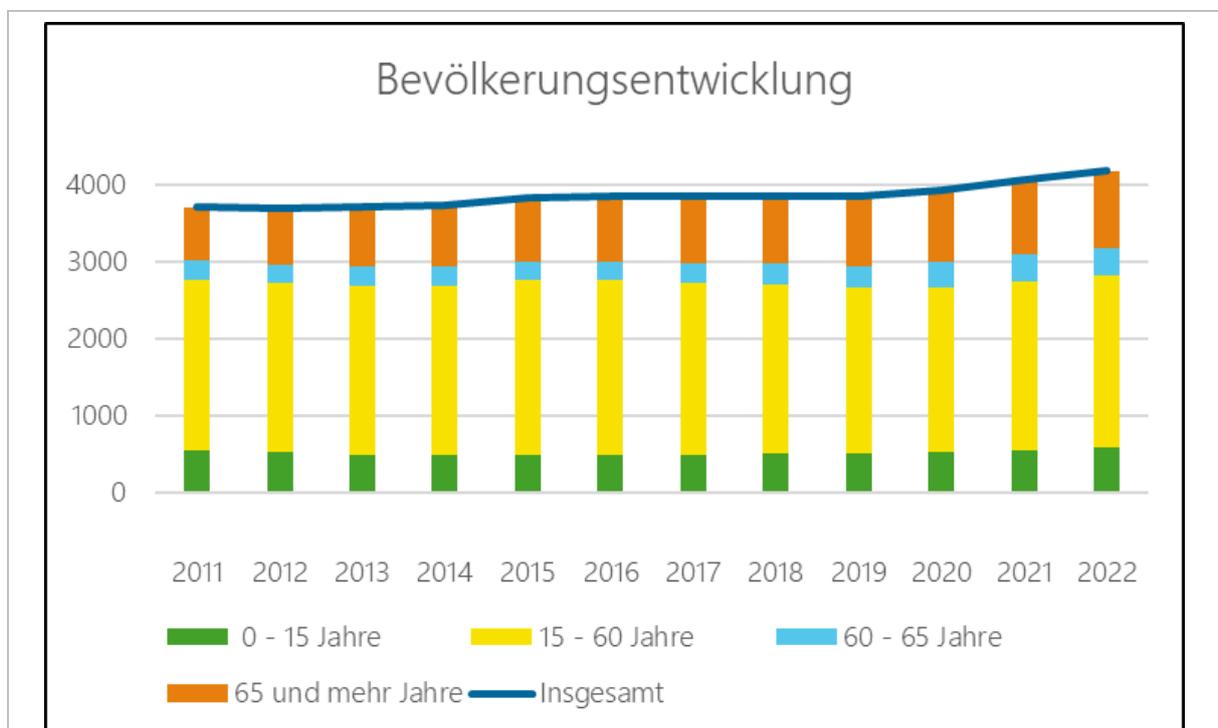


Abb. 20: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Tarmstedt, Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2023, eigene Darstellung

Das Bevölkerungswachstum fand insbesondere seit 2019/20 statt, seither verzeichnen sowohl die Samtgemeinde als auch die Mitgliedsgemeinde deutlich positive Salden. Ob diese durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen, veränderte Wohntrends - insbesondere seit der Corona-Pandemie - oder anderweitig begründet sind lässt sich an dieser Stelle nicht klären.

Die Zunahme erfolgte aufgrund eines positiven Wanderungssaldos von weit über 100 Personen sowohl in der Samtgemeinde als auch in der Mitgliedsgemeinde seit 2020 – als Ursachen können u. a. die Ausweisung von Neubaugebieten als auch die Fertigstellung von drei Seniorenpflegeeinrichtungen zwischen 2012 und 2018 herangezogen werden (zwei davon im Untersuchungsgebiet, ein weiteres direkt angrenzend).

Hingegen verzeichnet der natürliche Saldo bereits seit 2010 bzw. 2012 mehr Todesfälle als Neugeborene. Der Anteil der Kinder bis 15 Jahre nahm zwischen 2011 und 2016 zunächst ab und stieg seitdem erneut auf das Niveau von 2011 an. Zugleich nahm der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter stetig ab. Dagegen verzeichnet die Altersstruktur eine starke Zunahme der 60- bis 65-Jährigen sowie der über 65-Jährigen – maßgeblich beeinflusst durch den demografischen Wandel allgemein sowie die Eröffnung dreier Seniorenpflegeeinrichtungen im Untersuchungsgebiet bzw. direkt daran angrenzend, die zwischen 2012 und 2018 zu einem verstärkten Zuzug älterer Menschen beitrugen.

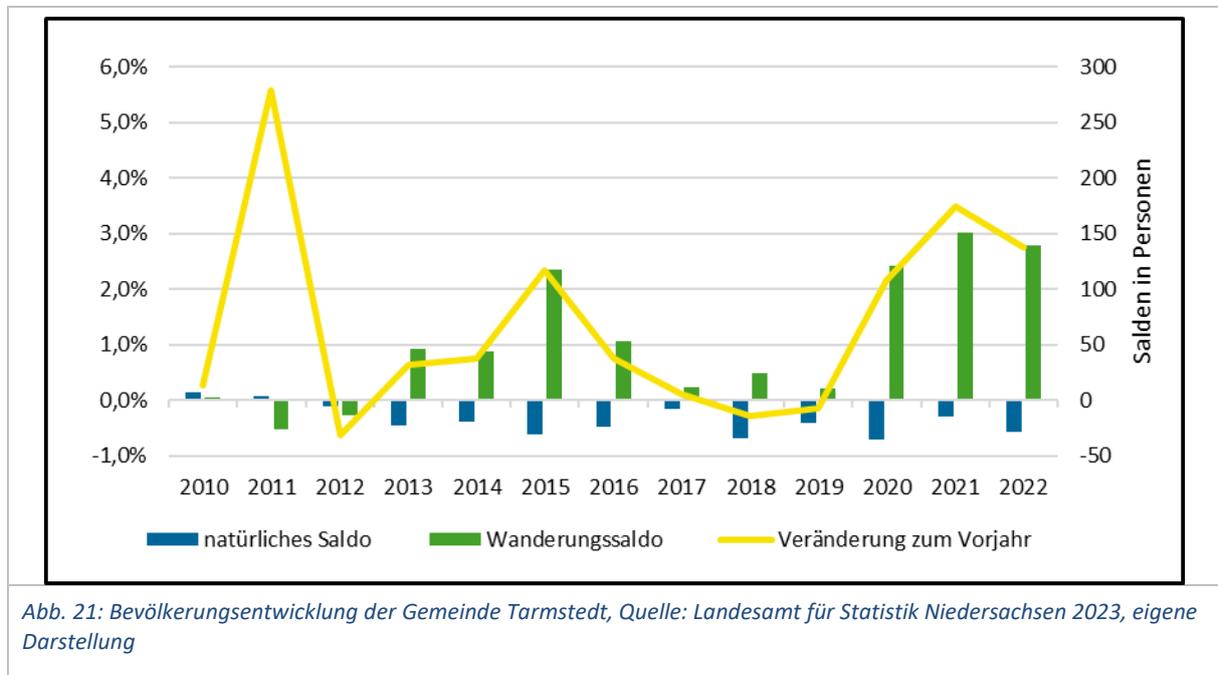


Abb. 21: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Tarmstedt, Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2023, eigene Darstellung

Der Anteil ausländischer Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung der Samtgemeinde bewegte sich zwischen 2000 und 2014 im Bereich von 1,4 % (2010) bis 2,7 % (2014) und ist damit im bundesweiten Vergleich sehr gering. In den Jahren 2015/16 verzeichnete die Samtgemeinde eine sprunghafte Zunahme von 289 (2014) auf 400 (2015) Einwohner:innen (+ 38,4 %) ohne deutsche Staatsbürgerschaft. Eine weitere Zuwanderungswelle wurde 2022 verzeichnet mit einer Zunahme um 26,1 % gegenüber dem Vorjahr. Während die Zuwanderung 2015/16 vorrangig durch Männer gekennzeichnet war (2015: 60 % männlich, Zunahme der männlichen Ausländer um 51,9 % gegenüber dem Vorjahr), wanderten 2022 vorrangig Frauen zu (+ 33,3 % gegenüber 2021) und sorgten für einen Ausgleich des Geschlechterverhältnisses.

Die Bevölkerungsentwicklung unterliegt starken Schwankungen und komplexen Strukturen, so dass Prognosen mit Vorsicht zu betrachten sind. Sie werden lediglich auf Ebene der Samtgemeinde durchgeführt, es werden keine spezifischen Aussagen für die Gemeinde Tarmstedt oder das Untersuchungsgebiet getroffen. Auf Samtgemeinde-Ebene wird zukünftig eine Abnahme der Bevölkerungszahl erwartet, sie soll bereits bis 2025 unter das langjährige Mittel fallen (NBank Bevölkerungsprognose: 231023_Basis_indikatoren_SG Tarmstedt.xlsx). Vor allem in den jüngeren und mittleren Altersgruppen bis 59 Jahre wird ein mittlerer bis starker Rückgang erwartet. Gegensätzlich dazu steigt die prognostizierte Bevölkerungszahl der über 60-Jährigen. Parallel dazu wird erwartet, dass die Anzahl der Ein-Personen-Haushalte steigt, während die Zahl der Mehr-Personen-Haushalte abnimmt. Diese Prognosen sind vor dem Hintergrund einer gewissen Unsicherheit einzuordnen.

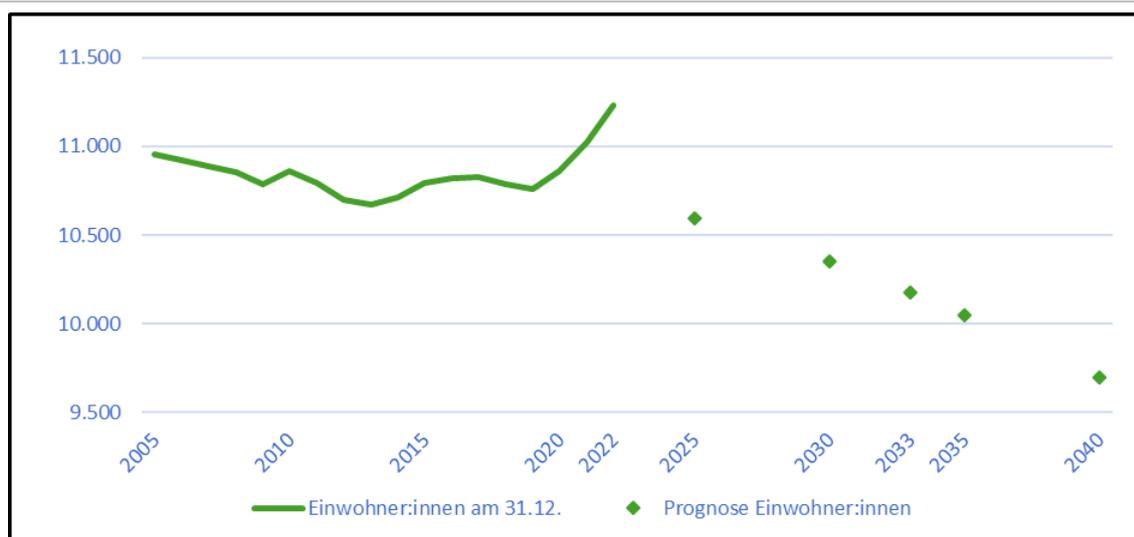


Abb. 22: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung der Samtgemeinde Tarmstedt, Quelle: N-Bank 2023, eigene Darstellung

Fazit:

Das Untersuchungsgebiet „Ortskern Grundzentrum Gemeinde Tarmstedt“ ist deutlich höher verdichtet als der Durchschnitt der Gemeinde Tarmstedt und unterstreicht damit die Bedeutung des Ortskerns als zentralem Siedlungsschwerpunkt sowohl innerhalb der Gemeinde als auch in der Samtgemeinde.

Als attraktiver Wohn- und Lebensort verzeichnet die Gemeinde Tarmstedt ebenso wie das Untersuchungsgebiet deutliche Bevölkerungszuwächse, die durch Zuwanderungen generiert werden. Hingegen ist der natürliche Saldo bereits seit vielen Jahren negativ. Im Saldo konnte die Gemeinde bevölkerungsmäßig jedoch wachsen. Langfristig wird für die Samtgemeinde ein Einwohnerrückgang erwartet.

Der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund ist vergleichsweise gering und steigt auf niedrigem Niveau an.

2.5.2 Sozialdaten

Daten zur Sozialstruktur der Bevölkerung liegen vorrangig auf Ebene der Samtgemeinde vor und sind damit nur bedingt repräsentativ für die Gemeinde Tarmstedt und das Untersuchungsgebiet. Dennoch sollen wesentliche Aussagen an dieser Stelle kurz vorgestellt werden, um einen groben Über- und Einblick in die Sozialstruktur der Samtgemeinde zu geben.

In der Samtgemeinde Tarmstedt liegt die Beschäftigtenquote bei 67,3 % und die Arbeitslosenquote bei 3,4 % (2023)¹⁷. Damit liegt die Arbeitslosenquote unter dem Durchschnitt des Landkreises Rotenburg (2023: 3,7 %) (vgl. [Bund, Länder und Kreise - Niedersachsen, Land - Statistik der Bundesagentur für Arbeit \(arbeitsagentur.de\)](#)). Es ist zu vermuten, dass dies mit der Attraktivität als Wohnstandort zusammenhängt, sodass viele Menschen von Tarmstedt aus in die nahe gelegenen Mittelzentren Zeven und Lilienthal sowie in das Oberzentrum Bremen pendeln.

2022 hatten insgesamt 1.746 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte ihren Wohnort und 763 Personen ihren Arbeitsort in Tarmstedt, 293 Personen lebten und arbeiteten hier - davon 893 Männer und 853 Frauen. Fünf Jahre zuvor waren es noch 1.578 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, die in

¹⁷ https://www.komsis.de/de/standorte_niedersachsen/?profile=SI-40429

Tarmstedt wohnten, 681 Personen hatten hier ihren Arbeitsort und 289 wohnten und arbeiteten in der Gemeinde. Daraus lässt sich ein Anstieg der Beschäftigtenquote für Personen mit Wohnort in Tarmstedt zwischen 2017 und 2022 um 10,7 % errechnen – bei einem gleichzeitigen Bevölkerungszuwachs von 9,3 %. In dieser Zeit hat sich außerdem das Verhältnis der weiblichen und männlichen Beschäftigten weiter angeglichen.

Die Samtgemeinde verzeichnete zudem einen auffällig starken Rückgang der Arbeitslosigkeit von - 42,3 % gegenüber 2011 (Landkreis Rotenburg: -29,2 %; Land Niedersachsen: - 23,7 %).

Auffällig gering sind die Quoten der SGB II- und ALG II-Empfangenden mit 1,8 % (SGB II-Quote 2021) und 1,6 % (ALG II-Quote 2021), die jeweils einen Rückgang um knapp die Hälfte seit 2011 verzeichneten und die aktuell deutlich unter den Quoten des Landkreises Rotenburg und des Landes Niedersachsen liegen.

Der Anteil der Auszubildenden an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm, ähnlich wie im Landkreis und im Land Niedersachsen, um etwa ein Viertel ab und lag 2021 noch bei 5,7 %.

Ebenfalls im Zeitraum zwischen 2011 und 2021 nahm die Kaufkraft in der Samtgemeinde um 36,2 % zu, während der landesweite Durchschnitt mit 21,6 % deutlich weniger stark anstieg. 2021 lag die Kaufkraft in der Samtgemeinde Tarmstedt mit 60.501 €/Haushalt 17,0 % über dem Durchschnitt des Landes Niedersachsen (51.694 €/Haushalt).

Fazit:

Tarmstedt ist eine Samtgemeinde mit relativem Wohlstand und einem hohen Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter, der sich in den vergangenen Jahren stetig erhöht hat. Der Anteil der Erwerbslosen liegt ebenso unter dem Durchschnitt wie die Zahl der SGB II und ALG II – Empfänger:innen und die Kaufkraft liegt über dem Durchschnitt vom Landkreis und Land Niedersachsen.

2.6 Natur und Umwelt, Klima und Energie

Natur und Umwelt: Im Untersuchungsgebiet befindet sich keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete und es gibt hier weder stehende, noch fließende Gewässer.

Es liegen keine Informationen über Lärm- oder Luftbelastungen vor, lt. Umweltkarten des Landes Niedersachsen liegt das Untersuchungsgebiet in der Gemeinde Tarmstedt in keinem belasteten Gebiet.

Informationen zu Altlasten bzw. Altablagerungen im Untersuchungsgebiet liegen nicht vor.

Klimaschutz/-anpassung: Die Mobilität in Tarmstedt wird vom Autoverkehr dominiert und besonders auf den drei Hauptverkehrsstraßen ist das Verkehrsaufkommen vor allem in den Stoßzeiten hoch, so dass es durch die CO₂ Ausstoß zu erheblichen Belastungen für Umwelt und Klima kommt. Daneben benötigt der Kfz-Verkehr viel Fläche – sowohl im rollenden als auch im ruhenden Zustand. Entsprechend hoch ist der flächenverbrauch und die Versiegelung – insbesondere im Ortskern der Gemeinde.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich vier öffentlich zugängliche Ladestationen für E-Mobilität (Autohaus Warncke, Rathaus der Samtgemeinde, KGS-Oberstufe und KGS-Gesamtschule).

Auch wenn Tarmstedt ein „grüner Ort“ und eingebunden in eine grüne und landschaftlich attraktive Umgebung ist – ist das Untersuchungsgebiet stark versiegelt und es fehlt in einigen Bereichen, z.B. Poststraße, an Grünelementen wie z.B. Bäumen – sowohl zur Strukturierung des Straßenraumes, für die Fischluft und als Schattenspender.

Nach Inaugenscheinnahme gibt es bislang im Untersuchungsgebiet nur wenig Photovoltaik- oder Solaranlagen – hier wird – auch lt. Solardachkataster für die Gemeinde (vgl. <https://solarkataster.lk-row.de/#s=map>) noch erhebliches Potenzial gesehen.

Auch Dach- und Fassadenbegrünung sind bislang eher selten im Untersuchungsgebiet zu finden und sollten künftig intensiver genutzt werden.

Natur und Umwelt, Klima und Energie	
Stärken	Schwächen
Grüne Umgebung, der Ort ist gut in die umgebende Landschaft eingebunden	Ausbaupotenziale für Solar- und Photovoltaik
	Ausbaupotenziale für Dach- und Fassadenbegrünungen
	Reduzierung des Anteils des Motorisierten (Individual-)Verkehrs
	Hohe Versiegelung im engeren Ortskern (Straßen, Parkplätze ...)
	Fehlendes Grün in den besonders verdichteten Bereichen

Die Flächennutzung im Untersuchungsgebiet stellt sich im Gesamtüberblick folgendermaßen dar:

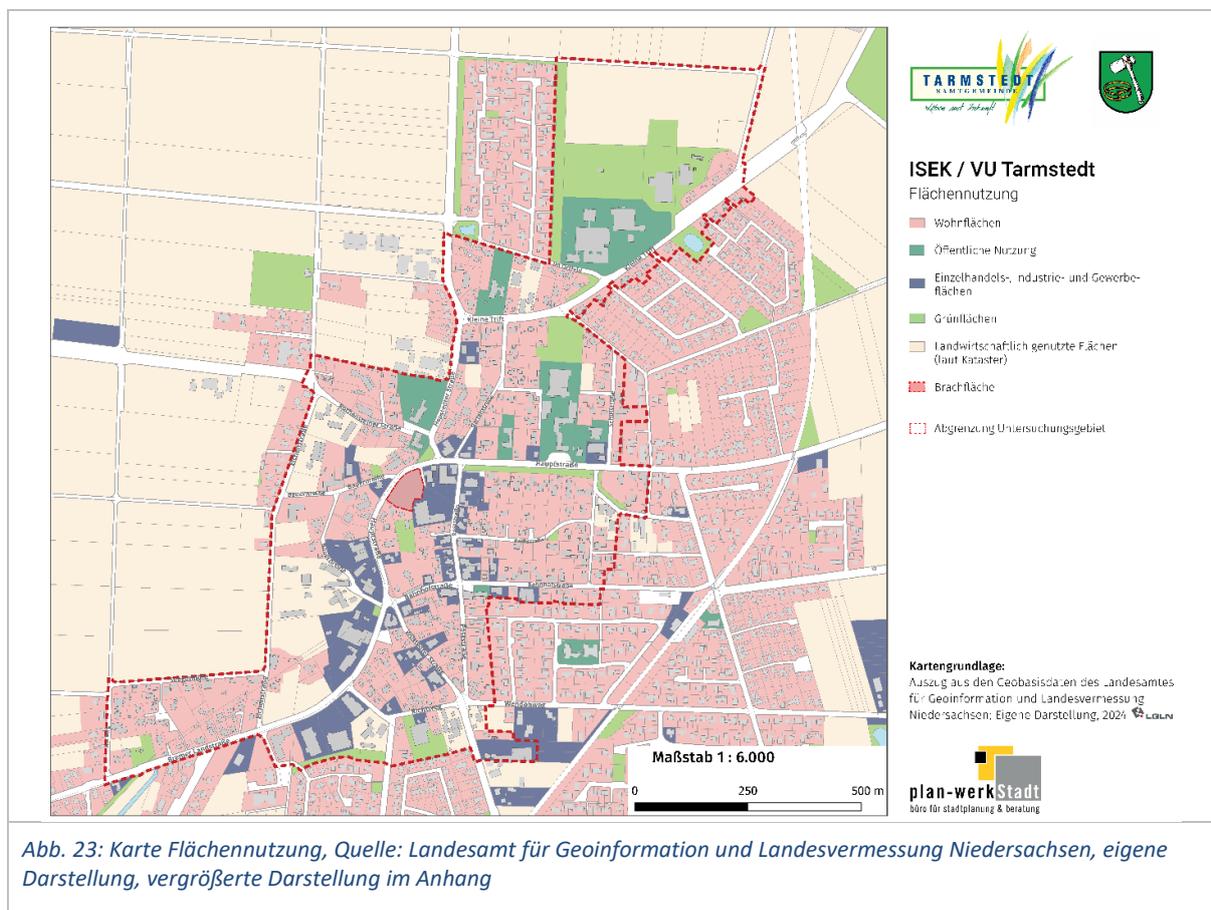


Abb. 23: Karte Flächennutzung, Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, eigene Darstellung, vergrößerte Darstellung im Anhang

2.7 Beteiligungen nach §§ 137 und 139 BauGB

2.7.1 Projekt begleitende Arbeitsgruppe

Mit Projektbeginn wurde durch die (Samt-)Gemeinde Tarmstedt und das beauftragte Büro eine Projekt begleitende Arbeitsgruppe (AG) ins Leben gerufen. Die AG tagte insgesamt drei Male im Rathaus. Neben Vertretern der Verwaltung und der Gemeindegemeindermeisterin nahmen an den Treffen Mitglieder des Rates, Schlüsselpersonen aus Interessensgruppen (z.B. Wirtschaftsinteressengemeinschaft, Umwelt und Naturschutz) sowie interessierte Einzelpersonen teil – je nach Sitzung zwischen zehn und 18 eingeladene Personen.

Die Gruppe kam die Aufgabe zu, den Prozess intensiv und kritisch zu begleiten, ihr Wissen einzuspeisen und Ergebnisse und Erkenntnisse aus dem Prozess mitzunehmen, im Umfeld zu kommunizieren und gemeinsam mit weiteren Akteuren zu reflektieren und zurück zu spiegeln.

In der ersten Sitzung, die noch vor der öffentlichen Auftakt- und Informationsveranstaltung stattfand, wurden vor allem Hintergründe zur Erarbeitung von ISEK & VU erläutert und die Zeitschiene vorgestellt, bevor die Gutachterinnen ersten Eindrücke und Auswertungen aus den Erhebungen vorstellten. Zudem wurde das Konzept der öffentlichen Auftaktveranstaltung erörtert und fand ein offener Austausch zu den relevanten Themen in der Gemeinde statt.

In der zweiten Sitzung wurde die vorliegenden Ergebnisse, insbesondere aus den Beteiligungsmodulen und die daraus abgeleiteten Erkenntnisse vorgestellt. Anhand des Entwurfs der Missstandskarte wurde die identifizierten städtebaulichen und funktionalen Missstände konkretisiert und vertieft, um darauf aufbauend gemeinsam zu erörtern, wie ein Leitbild für die Gemeinde aussehen sollte und welche (Sanierungs-)Ziele sich daraus ableiten lassen.

In der dritten und letzten Sitzung stellten die Gutachterinnen das konkretisierte Leitbild sowie daraus abzuleitende Sanierungsziele und Maßnahmen zu ihrer Erreichung zur Diskussion und entwickelten die Ergebnisse im Rahmen der gemeinsamen Auseinandersetzung fort.

Durch die Projekt begleitende Arbeitsgruppe konnten viele Multiplikator:innen frühzeitig in den Prozess und die Entwicklung der Inhalte eingebunden werden. Neben dem Effekt der Qualifizierung der Ergebnisse des Prozesses, die sich im vorliegenden ISEK bzw. in der VU wiederfinden führte die enge Mitnahme der Akteure zu einer hohen Identifikation mit dem Prozess und seinen Ergebnissen, was vermutlich der Umsetzung der Ergebnisse zugutekommt.

Eine ausführliche Zusammenfassung der Sitzungen findet sich im Anhang.

2.7.2 Öffentliche Auftakt- und Informationsveranstaltung

Im Zuge der Erarbeitung des ISEK und der VU „Ortskern Grundzentrum Gemeinde Tarmstedt“ fand am 11.10.2023 eine öffentliche Veranstaltung im Ratssaal der Samtgemeinde Tarmstedt statt, in deren Verlauf über sanierungsrechtliche Rahmenbedingungen, die (Zwischen-)Ergebnisse der Untersuchungen sowie über den zeitlichen Ablauf informiert wurde. Nach dem Input waren die ca. 50 Teilnehmer:innen aufgefordert, ihre Wünsche und Anregungen an vier Tischen zu den Themen „Grün, Umwelt & Klima“, „Öffentlicher Raum/Wohnumfeld“, „Verkehr und Mobilität“ und „Städtebau“ zu äußern.

Beim Themenfeld „Grün, Umwelt & Klima“ wurde vor allem der Wunsch nach besser nutzbaren Grün- und Freiflächen mit Verweilqualität formuliert (analog zum Thementisch „Öffentlicher Raum/ Wohnumfeld“). Den Teilnehmenden fehlen Orte der Begegnung für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen – ebenso wie der Wunsch nach weiteren Kulturangeboten und Veranstaltungen. Vorhandene bauliche

Potenziale, wie z.B. die Spieker, das Doktorhaus oder die ehemalige Gaststätte Wiegmann könnten dafür genutzt, müssten dafür aber saniert werden. Zudem bedarf es eines Betreiberkonzeptes.

Am Thementisch „Städtebau“ wurde auf den steigenden Bedarf an altersgerechten Wohnungen und Alternativen zu den dominierenden Einfamilienhäusern in der Gemeinde hingewiesen. Außerdem sollte die soziale Infrastruktur der Gemeinde besser an die demographischen Entwicklungen und Bedarfe angepasst werden.

Beim Thema „Mobilität“ wurden vor allem Aussagen zu Gefahrenpunkten für den Rad- und Fußverkehr in Kreuzungsbereichen sowie den wenig qualitätsvollen Radverkehrsanlagen kommuniziert. Betont wurden auch die häufigen Geschwindigkeitsüberschreitungen, sowohl auf der L133 als auch in den Tempo 30-Zonen der Wohngebiete.

Eine ausführliche Zusammenfassung der Ergebnisse findet sich im Anhang.

2.7.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden seitens der Gemeinde Tarmstedt am 10.11.2023 52 Akteure mit den erforderlichen Unterlagen für die Beteiligung im Rahmen von ISEK und VU für den Ortskern von Tarmstedt (vgl. Anlage) angeschrieben. Eine Rückmeldung war bis 1.12.2023 angesetzt. Von den 52 angeschriebenen Akteuren meldeten sich 22 zurück, was einer Rücklaufquote von 42,31 % entspricht. Einige Träger äußerten keine Anmerkungen oder Hinweise. Von anderen Trägern gab es konkrete Äußerungen: U. a. wurde der Wunsch nach Erhalt und Erneuerung der landwirtschaftlich geprägten Bausubstanz, Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe inkl. Energiekonzept und Digitalisierung geäußert. Aus Sicht einiger Träger ist eine Beteiligung der örtlichen Landwirtschaft, des örtlichen Gewerbevereins und der Gewerbetreibenden am weiteren Verfahren eine sinnvolle Maßnahme für eine zielgerichtete Projektentwicklung und -umsetzung.

Seitens der Versorgungs- und Telekommunikationsunternehmen gab es Hinweise auf bestehende Leitungen und Anlagen, die sich im Untersuchungsgebiet und direkter Umgebung befinden. Hier ist der Bestand zu gewährleisten und die Unternehmen sollen über mögliche Anpassungen oder Änderungen ihrer Infrastruktur informiert werden.

Zukünftig sollen einige der bestehenden Wasserleitungen, Hydranten, Schieber, sowie Be- und Entlüftungsventile im Untersuchungsgebiet erneuert oder neu gebaut werden. Bei bestehenden Wasserleitungen wird darauf hingewiesen, dass keine Bäume über ihnen im Bereich der Rohrleitungsstrasse gepflanzt oder feste Fundamente gegossen werden dürfen. Einige der sich zurückgemeldeten Akteur:innen weisen auf die Berücksichtigung ihrer Anliegen sowie einer weiteren Beteiligung hin.

Die ausführliche Übersicht der Rückmeldungen aus der TöB-Beteiligung findet sich im Anhang.

2.7.4 Einbindung lokaler Akteure

Zur Einbindung lokaler Expertise wurde in enger Abstimmung mit der Gemeinde Tarmstedt eine Vielzahl von Gesprächen mit lokalen Akteur:innen geführt, die aus ihren spezifischen Perspektiven Informationen über den Ortskern Tarmstedt in die Konzepterarbeitung einspeisten. Im November 2023 starteten nach der öffentlichen Auftaktveranstaltung zehn Akteursgespräche mit Vertreter:innen folgenden Institutionen: DRK-Kindergarten Rasselbande, Grundschule Tarmstedt, Kooperative Gesamtschule Tarmstedt (KGS), Seniorenbeirat Samtgemeinde Tarmstedt, Salemsgemeinde, Kulturforum der Samtgemeinde Tarmstedt e.V., FiT - Fahrradinitiative Tarmstedt, Feuerwehr Tarmstedt, Wirtschaftsinteressen-Gemeinschaft Tarmstedt e.V. (WIG) und dem Turn- und Sportverein Tarmstedt e.V. (TuS).

Die Gespräche fanden als leitfadengestützte Telefongespräche statt. Zunächst wurden einige Informationen zur Konzepterarbeitung gegeben, bevor Fragen zu der/dem Gesprächspartner:in und der vertretenden Institution gestellt wurden. Es folgten Fragen zur Entwicklung des Orts und seiner aktuellen Situation sowie zu Herausforderungen und Problemen. Zudem wurde nach Stärken, Chancen und Potenzialen von Tarmstedt gefragt und welche Perspektiven für eine positive, nachhaltige Entwicklung des Ortskerns gesehen werden. Abschließend wurde nach ergänzenden Wünschen, Ideen und Anregungen und der Möglichkeit der eigenen Einbringung gefragt.

Kurzzusammenfassung der Gespräche:

Die Befragten waren sich einig, dass Tarmstedt eine hohe Lebensqualität und eine gute Grundversorgung biete. Positiv wurde wiederholt die gute Infrastruktur gelobt, deren Sicherung und Ausbau für viele eine zentrale Aufgabe für die zukünftige Entwicklung darstellt. Insbesondere der Einzelhandel bedürfe Gestaltung und Unterstützung, um die zentrale Poststraße lebendig und attraktiv zu erhalten und zu entwickeln. Mehrfach genannt wurde der Bedarf nach erweiterten Angeboten (z.B. einer Drogerie) im Ort sowie nach einem Verweilort und Sitzmobiliar insbesondere in der Poststraße.

Als problematisch wurde häufig die Verkehrssituation mit viel Durchgangsverkehr insbesondere zu Stoßzeiten genannt. Das hohe Aufkommen an privatem Autoverkehr gefährde Fußgänger:innen und Radfahrer:innen an vielen Stellen. Die Hauptstraße stelle dabei einen Problempunkt dar, da sich der Autoverkehr beim Abbiegen selbst behindere und die Situation für Fuß- und Radverkehr unsicher sei. Das Überqueren der Straße sei nur mit langen Wartezeiten und an wenigen Punkten möglich, was insbesondere für Schüler:innen problematisch sei. Für den Kreuzungsbereich Haupt-/Hepstedter Straße wurden verschiedene Verbesserungsvorschläge gemacht, u. a. ein Kreisverkehr, eine Untertunnelung oder eine zurückgesetzte Haltelinie. Als positiv wurde unter anderem die Anbindung an den öffentlichen Verkehr durch eine regelmäßig verkehrende Buslinie beschrieben.

Hinsichtlich der Schulwegsicherheit wurde die angespannte Parksituation an der Grundschule wiederholt beschrieben, die sich vermutlich durch den Wegfall von Parkplätzen im Zuge der Schulerweiterung verstärken werde.

Mehrfach wurde berichtet, dass der Ort durch Baugebiete schnell und sprunghaft gewachsen sei. Die soziale Infrastruktur könne trotz Weiterentwicklung und Ausbau die gestiegenen Bedarfe in der Vergangenheit nicht immer gut abdecken. Zudem empfinden einige Akteur:innen eine fehlende Integration, was zu einer Veränderung des Charakters des Orts geführt habe. Insgesamt wurde jedoch von einer funktionierenden Dorfgemeinschaft berichtet mit einem aktiven, bunten und lebendigen Gemeinde- und Vereinsleben. Die lokalen Akteur:innen sind untereinander und nach außen gut vernetzt und es gibt eine gute Zusammenarbeit und gegenseitige Unterstützung. Für das Gemeinschaftsleben fehle ein Ort für Veranstaltungen verschiedener Art und zum ungezwungenen Zusammenkommen. Zudem mangle es an Angeboten für Jugendliche, die keinen akzeptierten Aufenthaltsraum haben und sich laut den Berichten verschiedener Akteur:innen auf dem Gelände des KGS aufhielten. Im Doktorhaus werde ein Jugendtreff angeboten, der jedoch nach subjektiven Einschätzungen nur bedingt angenommen werde. Das Angebot sei inhaltlich und zeitlich ausbaufähig.

Mit dem fehlenden Aufenthaltsort ging die Beschreibung einher, dass Tarmstedt kein erkennbares Zentrum im Sinne eines Mittelpunkts habe. So fehle das Gefühl in den Ort hinein zu kommen.

Insgesamt beschrieben die Gesprächspartner:innen in Tarmstedt eine gute Lebensqualität, die es zu sichern und weiterzuentwickeln gelte. Sie waren zuversichtlich, dass der Ortskern durch gezieltes Handeln und sinnvolle Maßnahmen langfristig und zukunftsfähig gestaltet werden könne. Das notwendige Potenzial sei vorhanden, es bedürfe allerdings finanzieller Unterstützung.

2.7.5 Jugendbeteiligung

Ergänzend zu den verschiedenen Beteiligungsmodulen fand am 3.1.2024 eine Jugendbeteiligung in enger Kooperation und in den Räumen der Freiwilligen Feuerwehr in Tarmstedt statt. Aus den weiteren angefragten und eingeladenen Einrichtungen des Jugendhauses und der KGS waren keine Jugendlichen zugegen.

Mit der Veranstaltung wurde das Ziel verfolgt, den noch wenig in den Prozess eingebundenen Jugendlichen Gehör zu verschaffen und auf ihre Vorstellungen und Anforderungen einzugehen. Grundsätzlich überwog die Zufriedenheit mit der Gemeinde und dem lokalen Leben deutlich.

Die Diskussionsrunde wurde zwecks Übersichtlichkeit in die Themenfelder „Verkehr und Mobilität“, „Grün, Klima und Umwelt“, „Öffentlicher Raum/Wohnumfeld“ und „Städtebau“ (s.o.) gegliedert.

Im Bereich „Verkehr und Mobilität“ wurden vor allem die Verkehrs- und Unfallgefahren für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen an unübersichtlichen Kreuzungssituationen bemängelt. Zudem wurden Straßen(abschnitte) mit zu hohen gefahrenen Kfz-Geschwindigkeiten benannt (u. a. Wendohweg), es wurde auf die Missachtung von Lichtsignalanlagen an der Grundschule hingewiesen und auf Staus zu Stoßzeiten rund um die KGS und Grundschule. Negativ angemerkt wurde zudem das Kopfsteinpflaster im südlichen Teil der Poststraße. Positiv hervorgehoben wurden einige gute Schleichwege, die sich auch zum Radfahren eignen.

Im Themenfeld „Grün, Klima und Umwelt“ wurden die Planer:innen drauf aufmerksam gemacht, dass es von der Jugendfeuerwehr, sowie der KGS Veranstaltungen zum Müll sammeln gibt, die gut angenommen werden. Zur Sprache kam außerdem, dass es im Ortskern keine attraktiven Grün- und Freiflächen gibt, die von Jugendlichen genutzt werden können. Für einige Jugendlichen gibt es im Sommer nur Treffpunkte draußen außerhalb des Ortskerns.

Beim Themenfeld „Öffentlicher Raum/Wohnumfeld“ wurde die Bedeutung der Jugendfeuerwehr als ein wichtiger Faktor für eine gut funktionierende Dorfgemeinschaft hervorgehoben. Zudem wurde wieder auf das Fehlen einer Parkanlage verwiesen, die Treffpunkt, Bewegungs- und Kommunikationsort für die Jugendlichen sein könnte.

Im Themenfeld „Städtebau“ äußerten einige Jugendliche den Wunsch, in Zukunft in einem Einfamilienhaus in Tarmstedt leben zu wollen. Das Angebot an Mietwohnungen macht es für Auszubildende allerdings schwierig, eine erste geeignete Wohnung, Doppelhaushälfte oder Einfamilienhaus zu finden. Zugleich wurde aber auch das Entstehen von Neubaugebieten kritisch betrachtet, da sie den ursprünglichen dörflichen Charakter Tarmstedt`s negativ beeinflussen und die Gemeinde dadurch zu schnell zu groß wird.

Eine ausführlichere Zusammenfassung der Ergebnisse findet sich im Anhang.

2.8 SWOT – Zwischenfazit/Funktionsanalyse

Potenziale	Misstände
Städtebauliche Struktur	
Maßstäbliche städtebauliche und bauliche Struktur	unzureichend ausgeprägter Ortskern
Historisch gewachsenes Zentrum	Tlw. Leerstände in zentralen, stadtbildprägenden und funktional bedeutsamen Lagen, insbesondere in den EG-Bereichen → drohender Verlust der traditionellen „Einkaufsstraße“, tlw.

Potenziale	Misstände
	Funktionsverluste und/oder Unternutzungen besonders in der Poststraße
Tlw. einige Baulücken im Siedlungsbereich	Großflächige Brache in zentraler Ortslage – städtebauliche Herausforderung und Gefahr der Nutzungsdestabilisierung
Lockere Bebauung, vorrangig EFH, teilweise ZFH, sehr wenig MFH	Vorrangig mittelgroße bis sehr große Grundstücke mit einem Wohnhaus (keine rückwärtige Bebauung)
Charakter durch Sanierung/Umnutzung alter Hofstellen wahren	Tlw. aufgelassene Hofstellen ohne Nachfolgenutzung sowie verlassene, aufgegebene, brachgefallene Grundstücke
Noch einige alte Hofstellen im Ortskern	Drohender Verlust weiterer identitätsstiftender Struktur und Gestaltung
Viele klassische EFH-Siedlungen, vielfältige Gestaltung	Tlw. fehlender Gestaltungsfaden und ggf. unzureichende energetische Ertüchtigung
Ortsbildprägende, identitätsstiftende Gebäude	Tlw. mittlere bis hohe Sanierungsbedarfe an Gebäuden, tlw. nicht mehr in (adäquater) Nutzung
Öffentlicher Raum und Wohnumfeld	
Kulturmeile: Kunst im öffentlichen Raum mit vielen Sitzgelegenheiten (eine Bank pro Kunstwerk), alter Baumbestand	Grünfläche vor dem Rathaus, keine Ausstattungselemente/Möblierung, keine Aufenthaltsqualität
	Platz vor der Feuerwehr: Ausgestattet mit Brunnen, drei Bänken sowie drei Mülleimern, wenig Aufenthaltsqualität
	Post-/Hauptstraße: Kleine Rasenfläche mit fünf Bänken sowie Mülleimern, wenig Aufenthaltsqualität
	Poststraße: wenig Aufenthaltsqualität und wenig Grün (lediglich zwei wenig einladende Bänke ohne großen Komfort)
	Wilstedter Straße/Wenderohweg: Kleine Rasenfläche angrenzend an alten Baumbestand, mit Bank und Mülleimer ausgestattet, durch die räumliche Nähe zur Straße und den Verkehrslärm eher geringe Aufenthaltsqualität
Bremer Landstraße/Bauernreihe: "Jan-Reiners-Eck": Aufenthaltsort mit Überdachung, Bänken, Tisch, Mülleimer und Elementen des ehem. Bahnhofs Tarmstedts	Bremer Landstraße / Richtweg: Kleine Grünfläche mit Bank und Mülleimer - Sanierungsbedarf, geringe Aufenthaltsqualität
Öffentlicher Spielplatz auf dem Gelände der Kita (geöffnet bis 19 Uhr)	Wenig Spiel- und Bewegungsangebote (für Kinder) im öffentlichen Raum
	Fehlende bzw. unzureichend gestaltete Aufenthaltsqualität und Treffpunkte im öffentlichen Raum für unterschiedliche Generationen

Potenziale	Misstände
Wohnen	
Seniorenwohnangebote (u. a. Senioren Wohnpark Weser GmbH "Jan-Reiners-Seniorencentrum", Seniorenresidenz)	Mögliche und angestrebte Verdichtung in ausgewählten Siedlungsbereichen durch Entscheidungen nach §34 BauGB erschwert
	Sehr homogenes Wohnangebot (Bedarf an kleineren und größeren Wohnungen, ggf. alternative Wohnformen)
	Tlw. Gebäude mit Sanierungsbedarf
Grün – Klima – Umwelt	
Tlw. alter straßenbegleitender Baumbestand	Fehlende Baumschutzsatzung
Tlw. große private Bauern-/Gemüsegärten, viel privates Grün (Hausgärten)	Wenig öffentliche und miteinander vernetzte Grün- und Freiflächen
Tlw. Nutzung von PV und Solar (tlw. auf öffentlichem Gebäude)	Geringe Nutzung von PV- und Solar – Potenziale nicht ausgeschöpft
Gebäudebestand tlw. nicht energetisch ertüchtigt	Unzureichende energetische Beschaffenheit der vorhandenen Bebauung an den Klimaschutz/Klimaanpassung (§136 BauGB)
Brunnen an der Kreuzung Hepstedter Straße - Hauptstraße	Hoher Versiegelungsgrad (u. a. Poststraße, Parkplätze)
	Wenig Grün und fehlende Biodiversität in einzelnen Straßenräumen (z.B. Poststraße)
Obstwiese an der Schulstraße	Unzureichende Biodiversität der Brache Hauptstraße
Wirtschaft & Nahversorgung	
Gute Versorgung entsprechend der zentralörtlichen Funktion und darüber hinaus	Erheblicher Rückgang an Gaststätten (u. a. Bauernreihe)
Breites Angebot von Arbeitsplätzen im Ort	Deutlich reduzierter Besatz an gewerblichen Nutzungen/Versorgungsangeboten - Leerstand in Gewerbeflächen (u. a. Poststraße)
Geringe Arbeitslosen und hohe Beschäftigtenquote	Große innerörtliche Brache (Rewe) in zentraler Lage
Tarmstedter Ausstellung	Dezentrale Versorgungsangebote (Hauptstraße - Bremer Landstraße - Poststraße - Wilstedter Straße)
	Zentraler Nahversorger (Edeka) kann sich aufgrund fehlender Fläche nicht erweitern – Sorge vor Abwanderung
	Zu kleine Einzelhandelsflächen und zu große Gewerbeflächen für die Nachfrage
	Fehlender Drogeriemarkt

Potenziale	Misstände
Soziale Infrastruktur, Bildung und Sport	
Jugendzentrum Doktorhaus	Öffentliches Gebäude mit Mindernutzung und Sanierungsbedarf
Gute Bildungsinfrastruktur	Geringe Öffnungszeiten der Bücherei
Gute soziale und Freizeit-Infrastruktur	Wenig Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder
Vielfältige Sportangebote: Reiten, Tennis, Schießsportanlage Tarmstedt, Sportanlagen/-hallen/-plätze	Sportanlagen der Schule mit geringer Gestaltungsqualität und Nutzungsangeboten
Kirchliche Angebote mit Gemeinbedarfseinrichtungen	Fehlende Angebote und Treffpunkte (Kultur, Soziales ...) für Jung und Alt, drinnen und draußen, konsumfrei und mit Konsum
Medizinische Versorgung	Drohende Unterversorgung bei der medizinischen Versorgung – hohe Auslastung
Verkehr / Mobilität	
Weitgehend Tempo 30 auf den innerörtlichen Straßen	Viele Geschwindigkeitsüberschreitungen, da Temporeduzierung aus der Gestaltung nicht ablesbar
Viele Parkplätze	Unattraktiv gestaltete, versiegelte und minder genutzte Parkplätze
Gute Anbindung und Erreichbarkeit für den Kfz-Verkehr	Hohe Verkehrsbelastungen
	Unübersichtlich gestaltete Knotenpunkte und Mündungsbereiche – Unfallgefahren und Konflikte
	Hauptverkehrsstraßen verursachen diverse Barrieren (u. a. fehlende Querungsmöglichkeiten)
Infrastruktur für E-Mobilität	
Fußläufige Erreichbarkeit vieler Einrichtungen, u. a. auch Schulen	Unzureichende Schulwegesicherheit (z.B. Garten-/Poststraße), hohes motorisiertes Verkehrsaufkommen an den Schulen
Tlw. gute Fußwegebeziehungen (z.B. Wegeverbindungen abseits der Hauptverkehrsstraßen)	Unattraktive Fußwege (schmal, Nutzungskonflikte, Oberflächenbeschaffenheit, Barrieren, Beleuchtung usw.) Fuß- und Radweg zwischen dem Wendehammer im Holunderweg, vorbei am Spielplatz und hinein-führend in den Hainbuchenweg.
Gute Voraussetzungen für Radverkehr	Entlang von Hauptverkehrsstraßen unattraktive Bedingungen für den Radverkehr (Radverkehrsführung, Infrastruktur usw.)
Mitfahrerbank in der Wilstedter Straße (Höhe Wilstedter Straße 4)	Defizit an alternativen Mobilitätsformen
Gute Anbindung an das überörtliche Busverkehrsnetz (u. a. Richtung Bremen und Zeven)	Unattraktiver Busbahnhof (Gestaltung, Beleuchtung, Wartehäuschen, Nutzungsintensität,

Potenziale	Misstände
	Frequenz, Verknüpfung unterschiedlicher Verkehrsarten, Unsicherheitsraum usw.)

3 MISSTÄNDE

Das Vorliegen städtebaulicher Missstände ist Voraussetzung für die Durchführung städtebaulicher Sanierungs- oder Stadtumbaumaßnahmen und für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln.

Das Baugesetzbuch (BauGB) nennt in § 136 (2) zwei Arten städtebaulicher Missstände:

1. So genannte Substanzschwächen, wenn ein „Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht“ oder
2. So genannte Funktionsschwächen, wenn ein „Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.“

In §136 (3) BauGB werden die Aspekte konkretisiert, die bei der Beurteilung, ob in einem Gebiet derlei Missstände vorliegen, zu berücksichtigen sind. In Hinblick auf die Substanzmängel sind dies u. a.:

- die bauliche und die energetische Beschaffenheit sowie die Belichtung, Besonnung und Belüftung von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die Zugänglichkeit der Grundstücke und die vorhandene Erschließung,
- die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- 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 soll beurteilt werden 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 und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seine Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

3.1 Missstände im Untersuchungsgebiet „Ortskern Grundzentrum Gemeinde Tarmstedt“

Die Vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet „Ortskern Grundzentrum Gemeinde Tarmstedt“ mit der zusammenfassenden Bestandsanalyse, den Ergebnissen aus Gesprächen mit der Verwaltung und Akteur:innen, aus der Trägerbeteiligung, der Begleitrunde und den Präsenz-Beteiligungsmodulen zeigen ein vielschichtiges Bild des Siedlungsraums: Der Ortskern von Tarmstedt verfügt über besondere städtebauliche und funktionale Stärken und Potenziale, wie z. B. die Lagegunst, Vielfältigkeit, baukulturelle Besonderheiten, eine gute infrastrukturelle Ausstattung und Versorgung. Zugleich kennzeichnen ihn aber auch diverse städtebauliche und funktionale Missstände und Substanzschwächen, die Handlungsbedarf verdeutlichen. Die herausgearbeiteten Missstände werden im Folgenden zusammengefasst und bewertet. Sie betreffen vorrangig vier Handlungsfelder:

1. Städtebau und Gebäudebestand
2. Öffentlicher Raum und Wohnumfeld
3. Verkehr und Mobilität
4. Grün, Klima, Umwelt

3.1.1 Städtebau und Gebäudebestand

Im Untersuchungsgebiet und hier vor allem der Bereich rund um die Poststraße lassen sich einige städtebauliche Missstände und Substanzschwächen beim Städtebau und in der Gebäudesubstanz erkennen. Dazu gehören sowohl Missstände im öffentlichen Raum als auch gebäudebezogene Missstände, wie z. B. das Fehlen eines zentralen Ortsmittelpunktes, Funktionsverluste in den ehemals mischgenutzten Gebäudestrukturen, Leerstände, Sanierungsstaus und fehlende Barrierefreiheit. Sie werden im Folgenden kurz skizziert:

- Für die Gemeinde **fehlt ein ganzheitliches, integriertes Leitbild**, das die angestrebten Entwicklungskorridore für die nächsten Jahre aufzeigt und als Grundlage für künftige Entscheidungen der Siedlungsentwicklung dient.
- Es gibt **keine klassische Ortsmitte in Tarmstedt**, wie sie in anderen Gemeinden z.B. häufig rund um die Kirche entstanden sind. Die traditionelle Ortsmitte in Tarmstedt – die Poststraße – weist eine lange lineare Struktur mit tlw. Parallelstrukturen (Wilstedter- und Bremer Landstraße) auf, zentrale Funktionen wie Begegnung, Treffpunkt und Aufenthalt sind hier seltener statt als bei zentralen Plätzen. Von der klassischen „Kirche im Dorf“ ist das Zentrum durch die stark befahrene Hauptstraße getrennt. Erschwerend kommt hinzu, dass im Verlauf der Jahre wichtige Verbindungsfunktionen der Poststraße, wie z.B. zum einstigen Bahnhof verloren gegangen sind. Durch den Austausch mit Bürger:innen ist der Punkt der fehlenden Ortsmitte mit Vernetzungs- und Kontaktcharakter immer wieder in den Fokus gerückt.
- Im Ortskern entlang der Poststraße und den angrenzenden mischgenutzten Straßenabschnitten der Bahnhof-, Wilstedter- und Hauptstraße mehren sich die Anzeichen, dass der **Besatz an kleinteiligem, tlw. hochwertigem Fach- und Einzelhandel deutlich weniger werden** - ebenso wie Vielfalt, Abwechslung und Anregungen. Ladenleerstände, Nutzungen ohne attraktive Schaufenstergestaltung und neue, weniger qualitative Nutzungen zeichnen zunehmend das Bild des Ortskerns und führen zu einem Verlust der Funktionsvielfalt. Ursachen dieser Entwicklungen liegen in Nachfolgeproblematiken, strukturellen Veränderungen im Einzelhandel, die u. a. auf verändertem Einkaufsverhalten basieren, unzureichender Barrierefreiheit usw.
- Die „trading down Tendenzen“ des Angebotes im Ortskern werden durch **wenig einladende städtebauliche und gestalterische Qualitäten im Ortskern** verstärkt: Die Aufenthaltsqualität ist wenig anregend und einladend, der öffentliche Raum ist kaum strukturiert, die Pflasterung auf der Länge des nördlichen Straßenabschnitts der Poststraße wirkt relativ gleichförmig, die hohe Versiegelung verhindert Abwechslung und ist schädlich für das Klima, es fehlt an Möblierung wie z.B. einladenden Sitzmöglichkeiten, sicheren Fahrradabstellmöglichkeiten, Grün- und Pflanzbeete, schatten spendende Bäume usw. Der Raum bietet wenig Verweilqualitäten und wird entsprechend als wenig attraktiv und einladend wahrgenommen, obwohl der nördliche Teil der Poststraße im Zuge der Dorferneuerung 2010/11 umgebaut wurde.
- In einigen Bereichen drohen die **identitätsstiftenden historischen Strukturen des Ortes verloren** zu gehen: Dies betrifft zum einen im Bereich rund um die Poststraße die kleinteiligen mischgenutzten Bau- und Siedlungsstrukturen, die durch Überformungen mittels großformatigerer Kubaturen ersetzt werden. Zum anderen betrifft es traditionelle Hofstellen (z.B. Bremer Landstraße, Hepstedter Straße, Bauernreihe, Eichen- oder Rothensteiner Straße): Hier finden sich einige nur noch in Teilen genutzte bzw. komplett aufgegebene Hofstellen ohne Nachfolgenutzung, d.h. mit

brachliegenden Gebäudeteilen oder Flächen. Ein extremes Beispiel findet sich in der Rothensteiner Straße mit einem komplett eingewachsenen und unzugänglichen Grundstück ohne Nutzungsperspektive. Angesichts der zunehmenden Auflösung dieser klassischen städtebaulichen Strukturen bedarf es dringend Nach- und Neunutzungsperspektiven.

- Die große, in zentraler Ortslage gelegene **Brache** - eine aufgelassene Hofstelle - ist ein weiterer städtebaulicher und funktionaler Missstand, der keine impulsgebenden Signale für eine zukunftsweisende und robuste Ortsentwicklung signalisiert. Die ungestaltete, vernachlässigte und verwahrlost wirkende Fläche weist keinerlei Struktur auf und lässt eine Lücke zwischen Ortszentrum und Hauptstraße entstehen, die die Blicke auf unattraktive Rückseiten der Gebäude an der Poststraße lenkt - kein positives Aushängeschild entlang der stark frequentierten Straße.
- Viele ältere Gebäudebestände vermitteln augenscheinlich den Eindruck, dass sie **energetisch noch nicht ertüchtigt** sind und damit – wie andere Gebäude auch - gemäß § 136 (3) Nr. 1h BauGB auch als städtebauliche Missstände gewertet werden können.
- Daneben lassen sich bei einigen vorwiegend älteren Privatgebäuden weitere **Sanierungsbedarfe** konstatieren. Bewertet wurden dabei die Sockel- und Fassadenbereiche, Fenster und Türen sowie das Dach mit Regenrinnen und Fallrohren soweit einsehbar. Das identitätsstiftende Doktorhaus an der Hauptstraße (heute: Jugendhaus) wurde als einzig öffentliches Gebäude mit Sanierungsbedarf eingestuft.
Insbesondere wenn Gebäude mit Sanierungsbedarf – die sich vorrangig entlang der Poststraße, der Hauptstraße, der Bauernreihe und der Rothensteiner Straße finden – mit Leerständen, Unter-, Fehl- oder anderen nicht adäquaten Nutzungen zusammentreffen ist dringend Handlungsbedarf geboten, damit aus Einzelfällen keine strukturellen Probleme werden. Hier steht wiederum vor allem die Poststraße im Fokus.
- Das **Ortsbild im Untersuchungsgebiet ist sehr heterogen** – u. a. mit Blick auf die Kubaturen, Größen und Ausrichtung der Gebäude. Durch Modernisierungen sind zudem weitere Unterschiedlichkeiten hinzugekommen, so dass das Ortsbild einen sehr uneinheitlichen und voneinander losgelösten Eindruck vermittelt.
- Aufgrund seiner Historie und Lage im ländlichen Raum gibt es im Untersuchungsgebiet viele große Grundstücke, die mit einem Gebäude entlang der Straße bebaut sind. In einigen Fällen wäre eine **verdichtete Bebauung** bzw. eine Bebauung in zweiter Reihe wünschenswert, um den Ortskern durch ergänzende (Wohn-)Nutzungen zu stärken. Bislang sind Nachverdichtungen bzw. Bebauung in rückwärtigen Bereichen nur in Ausnahmen möglich, da für viele Bereiche im Untersuchungsgebiet kein Planungsrecht vorliegt und nach §34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bewertet werden müssen.
- Es überwiegt ein sehr homogenes Wohnangebot in der Gemeinde, das **wenig Spielraum für alternative Wohnformen** bietet, die durch zunehmende Individualisierung von Lebensentwürfen entstehen. Preisgünstige, größere und kleine Mietwohnungen oder Angebote für z.B. gemeinschaftliches Wohnen fehlen.

3.1.2 Öffentlicher Raum und Wohnumfeld

Dem öffentlichen Raum und dem Wohnumfeld kommt wichtige Bedeutung für die Lebensqualität zu – insbesondere in Ortskernen, die neben Angebotsauswahl maßgeblich auch durch ihre Aufenthaltsqualität und einladende Gestaltung leben. In dem Themenfeld weist das Untersuchungsgebiet einige städtebauliche und funktionale Missstände und Substanzschwächen auf:

- Die Poststraße lässt nach heutigen Anforderungen deutlich an **Aufenthaltsqualität vermissen**, sie lädt nicht in gewünschtem Maße Verweilen ein. Die Umgestaltung der langen und breiten Straße erfolgte bis Herbst 2011 im Rahmen der Dorferneuerung (die im September 2012 beendet wurde)

und verfolgte das Ziel, die Einkaufs- und Aufenthaltsqualitäten zu stärken. In dem Rahmen wurde die Straße als Shared Space gestaltet und die Geschwindigkeit auf 20km/h begrenzt. Aus heutiger Sicht fehlt es der Straße nicht nur an attraktiven Einkaufsmöglichkeiten (s.o.), sondern auch an Gestaltungsqualitäten und attraktiven Angeboten, die mehr Menschen in die Straße ziehen. Städtebaulich gesehen ist der Raum zu wenig gefasst, es fehlen Raumkanten und (grüne) Strukturierungselemente ebenso wie visuellen oder sonstigen Anreize zum Innehalten und Beobachten, um dem Raum Anziehungskraft und Spannung zu verleihen. Auch wenn in den privaten Seitenräumen immer wieder (pflegeleichte) Grünelemente zu finden sind fehlen sie doch als gliedernde, schattenspendende Elemente im breiten Straßenraum, die zugleich einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel leisten können. Auch Möblierungen wie z.B. attraktiven Sitzelemente – mit Ausnahmen von zwei wenig einladenden Bänken ohne Komfort und weitere Angebote wie z.B. Außengastronomie, Spiel- und Bewegungselemente, Infotafeln, attraktive Schaufenstergestaltungen, Dekorationselemente usw. fehlen, die einen längeren Aufenthalt in der Straße begründen würden. Zudem fehlt ein „Magnet“, z. B. in Form eines attraktiven Platzes oder Treffpunktes oder auch einer stark frequentierten Nutzung.

- Es gibt diverse kleinformatige **Grün- und Freiflächen im öffentlichen Raum**, wie z.B. im Mündungsbereich von Post- und Hauptstraße, Bremer Landstraße Ecke Richtweg, der Platz vor der Feuerwehr, die Grünfläche um das Rathaus der Samtgemeinde oder Unter den Linden/Kunstmühle. Ihnen allen ist gemeinsam, dass sie nur wenig einladend sind, geringe Aufenthaltsqualität und kaum Mehrwert für die Biodiversität, den Klimaschutz oder die Anpassung an den Klimawandel haben, da sie entweder als „Rasenbrachen“ oder gepflastert mit wenig einladenden Sitzmöglichkeiten und Mülleimern ausgestattet sind. Tlw. fehlen auch Sitzmöglichkeiten. Die Flächen werden durch Verkehrslärm beeinträchtigt (z.B. Wilstedter Straße/Wendohweg, Platz vor der Feuerwehr) und die Bepflanzung vermittelt einen „vergreisten“ Eindruck.
- Für Menschen mit Bewegungslust **fehlt es im Ortskern an öffentlich und barrierefrei zugänglichen Bewegungs- und Spielmöglichkeiten**, die bei entsprechender Gestaltung und Attraktivität Anziehungs- und zugleich Treffpunkte darstellen könnten.
- Ein weiterer Missstand betrifft **fehlende Treffpunkte und Begegnungsmöglichkeiten** für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen im Ortskern und umzu. Während der Beteiligungsphase wurde von verschiedensten Personengruppen der Bedarf an entsprechenden Räumen für vielfältige Zwecke (soziale und kulturelle Angebote, Freizeitgestaltung, Feiern usw.) formuliert – sowohl mit Blick auf Innen- als auch auf Außenräume. Entstehen solche Räume im Ortskern könnten sie zu einer deutlichen Belebung beitragen.
- Die Außensportanlage der KGS an der Kleinen Trift / Alte Siedlung ist von ihrer Nutzung und Gestaltung sehr gering ausgestattet und monofunktional, es besteht wenig Anreiz, hier auch außerhalb des Schulsports herzukommen. Es fehlt an Gestaltungsqualität und der Prüfung der Multikodierung der Fläche auch für andere Nutzungszwecke.
- Im stark frequentierten Kreuzungsbereich Hauptstraße /Wilstedter Straße/Bauernreihe vermittelt die im FNP als Gewerbegebiet festgesetzte **Fläche des an der nördlichen Straßenseite der Bremer Landstraße** ansässigen Nutzfahrzeughandels, Prüfstation und „Schmiede“ einen **ungeordneten und unattraktiven Eindruck**. Die großformatige und städtebaulich unattraktive gestaltete Fläche in zentraler Lage wirkt unstrukturiert und vernachlässigt – ein Eindruck der sich in Richtung Ortskern durch weitere leerstehende und brachgefallene Gebäude fortsetzt.
- Im Untersuchungsgebiet finden sich diverse Formen von **Barrieren**, wie die Oberflächenbeschaffenheit von Straßen, Wegen und Plätzen, hohe Bordsteinkanten, unzureichende Ausleuchtung, Netzlücken für den Radverkehr usw. die die Mobilität und Teilhabe vieler Personengruppen erschweren.

- Wenn auch heute noch kein eklatantes Problem in der Gemeinde Tarmstedt: Mittelfristig besteht Sorge vor einem **(Fach)Ärztlemangel sowie einem Mangel an Gesundheitseinrichtungen**. Dieser Herausforderung sollte sich die (Samt)Gemeinde zeitnah stellen, um Ideen und Konzepte zu entwickeln, diesen Missstand nicht erst entstehen zu lassen.

3.1.3 Verkehr und Mobilität

Auch im Bereich Verkehr und Mobilität lassen sich diverse gestalterische und funktionale Missstände aus der Analyse ableiten, die einer Veränderung bedürfen, um den Ortskern attraktiver und vor allem nachhaltiger zu gestalten. Die städtebaulichen und funktionalen Missstände beziehen sich dabei vor allem auf folgende Aspekte:

- Die **Hauptverkehrsstraßen** im Untersuchungsgebiet sind durch hohe Verkehrsbelastungen und zu hohe Kfz-Geschwindigkeiten geprägt, von denen neben Klima-, Luft- und Lärmbelastungen Unfallgefahren und eine zerschneide Wirkung für den Ortskern ausgehen. Zudem fehlen gestalterische Qualitäten in den Straßenräumen.
- Entlang der L133 finden sich im Ortskern zwei **unübersichtlich gestaltete Knotenpunkte** und Mündungsbereiche – Mündungsbereich Wilstedter Straße und Mündungsbereich Hepstedter Straße. Auch der Kreuzungsbereich Poststraße, Wilstedter Straße, Richt- und Wendoweg ist sehr unübersichtlich gestaltet. Unübersichtlichkeit, Ausdehnung, unklare Verkehrsführung, zu wenige gesicherte Querungen und Barrieren führen für viele Verkehrsteilnehmer:innen zu Unsicherheiten und Unwohlsein. Lt. Aussage aus der Beteiligung werden diese Bereiche wenn möglich gemieden, stellen zugleich aber wichtige Schnittstellen dar z.B. auch für den Schülerverkehr mit dem Rad oder zu Fuß.
- Im Verlauf der Landes- und der zwei Kreisstraßen **fehlen tlw. gesicherte Querungsstellen** bzw. sind unzureichend ausgestaltet. Dies betrifft neben den unübersichtlich gestalteten Knotenpunkten (s.o.) insbesondere fehlende Querungen entlang der Bremer Landstraße (z.B. Mündung Richtweg oder Bauernreihe) und der Hepstedter Straße im Bereich Feuerwehr / Rathaus bzw. in Höhe der Mündung Kleine Trift. Mit den fehlenden Querungsmöglichkeiten verbinden sich zugleich Barrieren, da gewünschte Wechsel der Straßenseiten nicht ohne weitere möglich sind und unter Inkaufnahme von Umwegen erfolgen (müssen).
- Das **Shared Space Konzept in der Poststraße** wurde bzw. wird nicht konsequent umgesetzt, dem Kfz-Verkehr kommt nach wie vor eine sehr dominante Bedeutung in der Straße zu und drängt den Rad- und Fußverkehr an den Rand – was auch durch die Pflasterung mitbedingt ist. Die Straße wirkt unstrukturiert und „fassungslos“.
- Der Ortskern von Tarmstedt zeichnet sich durch **viele Park- und Stellplätze sowie Parkstände** entlang der Fahrbahnen aus, die in der Regel durch einen hohen Versiegelungsgrad sowie fehlende Strukturierung und Gestaltung charakterisiert sind. Teilweise sind – wie beim privaten Edeka-Parkplatz in der Poststraße - die Ein- und Ausfahrten unübersichtlich und führen zu Verkehrsgefahren. Parkmarkierungen sind vielfach nicht mehr zu erkennen, womit es an Orientierung fehlt. Strukturierungselemente fehlen bzw. sind sehr unattraktiv gestaltet und die großformatigen Flächen vermitteln einen öden, monogenutzten Eindruck. Durch den hohen Versiegelungsgrad verhindern die Flächen Regenwasserabfluss und reflektieren in heißen Sommern die Hitze. Es fehlen qualitativ hochwertige und biodiverse Pflanzungen als Trittbrettinseln für Insekten und Baumpflanzungen, die die Hitzeinselentwicklung dämpfen können.
- Tarmstedt ist gut an das überörtliche Busnetz angebunden und hat in seinem Ortskern mehrere Bushaltestellen. Die zentrale Haltestelle ist der Busbahnhof im Ortszentrum an der Mündung Poststraße / Hauptstraße. Der **Busbahnhof ist nicht einladend und komfortabel gestaltet** und weist funktionale Missstände auf, wie z.B. den Wetterunterstand, die

Fahrradabstellmöglichkeiten, die Sitz- und Aufenthaltsangebote, die Beleuchtung, die unklare Führung des Radverkehrs stadtauswärts oder das als sehr rutschige wahrgenommene Pflaster. In der Dunkelheit fühlt sich der Ort unsicher an – sicherlich ein Grund für die geringe Nutzungsintensität. Zwar erfolgt an diesem Verkehrsknoten bereits eine Verknüpfung mit dem Radverkehr und dem ASTROW Anrufsammeltaxi, die Gestaltung und Funktionalität wird der Bedeutung dieses Ortes derzeit jedoch nicht gerecht.

- Besonders zwei Straßen – die Garten- und die Poststraße – werden intensiv durch den **Schülerverkehr** genutzt, wo es in beiden Straßen immer wieder zu Konfliktsituationen durch motorisierte Begleitmobilität (Bring- und Holverkehr) und zu schnell fahrenden Autoverkehr - vielfach Eltern, die ihre Kinder zur Schule bringen/abholen kommt. In beiden Straßen ist das Trennprinzip zugunsten des Mischprinzips aufgehoben. Viele zu Fuß oder mit dem Rad anreisende Schulkinder und Jugendliche fühlen sich durch den Autoverkehr be- und an den Rand gedrängt.
- Für den **Radverkehr sind die Bedingungen im Ortskern von Tarmstedt unattraktiv**: Dies bezieht sich zunächst auf das Fahrradwegenetz: Einseitig geführte Radwege auf Gehwegen als Alternative zum Fahren auf der Fahrbahn von Hauptverkehrsstraßen (z.B. Wilstedter Straße) sind äußerst unattraktiv und führen dazu, dass Menschen diese Wege oder sogar das Radfahren aufgrund der hohen Unfallgefahr meiden. Die wenigen vorhandenen Radverkehrsanlagen sind schmal und in unzureichendem Ausbaustandard – wie z.B. die südliche Poststraße (Kopfsteinpflaster). Auch die Service-Infrastruktur für den Radverkehr fehlt im Ortskern der Gemeinde fast völlig: Es finden sich keine attraktiven im Sinne von sicher, komfortabel und wettergeschützten Radabstellangebote im Ortskern. Die einzig überdachten Radabstellplätze finden sich am Busbahnhof. Dabei dominiert bis auf wenige Ausnahmen in der Poststraße das Modell „Felgenkiller“.
- Auch für **Fußgänger:innen erweist sich das Untersuchungsgebiet in weiten Teilen als unattraktiv**: Viele Fußwege sind sehr schmal (z.B. beidseitig entlang der Wilstedter Straße, südlicher Bereich der Poststraße, nördliche Seite der Bremer Landstraße), die Regelbreite von 2,5 m dürften nur wenige Fußwege in der Gemeinde erreichen, so dass ein Nebeneinander kaum möglich ist. Da an einigen Abschnitten die Fußwege auch noch für den Radverkehr freigegeben sind, sind Konflikte und Gefährdungen - bis hin zum Ausweichen auf die Fahrbahn - vorprogrammiert. Weitere Missstände für den Fußverkehr sind die teilweise sehr unebenen Oberflächen der Wege (z.B. durch Wurzelwerk) und Barrieren, wie z.B. abgestellte Mülltonnen und Fahrräder auf den Bordsteinen, Vorbauten von Gebäuden oder aber hohe, nicht abgesenkte Bordsteine beim Queren von Straßen.

3.1.4 Grün, Klima und Umwelt

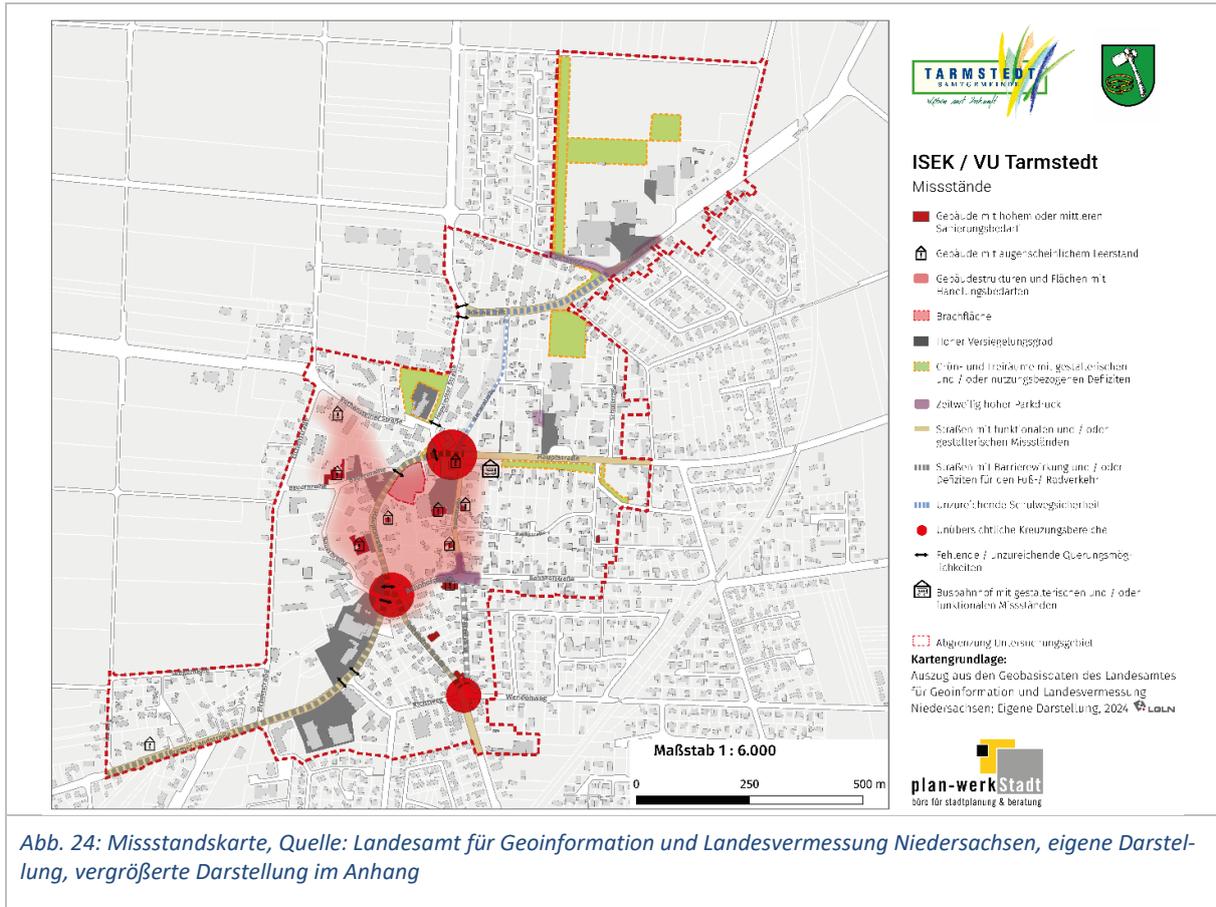
Auch wenn sich der Ortskern von Tarmstedt durch seine Einbettung in die umgebende Landschaft und die vielen privaten Gärten recht grün präsentiert, wird der geringe Anteil öffentlicher Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet ebenso deutlich wie deren Verinselung. Aspekte des Klimaschutzes und zur Anpassung an den Klimawandel wurden bislang kaum berücksichtigt.

- Es gibt einige wenige **kleine öffentliche Grünflächen** (z.B. Wilstedter Straße/Wendohweg, am Rathaus, vor der Feuerwehr ...), die eine **geringe Aufenthaltsqualität** aufweisen und nicht mehr den heutigen Anforderungen an attraktive Grün- und Freiflächen entsprechen. Neben mehr Aufenthaltskomfort fehlt es an schattenspendenden Bäumen, einer höheren Biodiversität, mehr Schutz, z.B. vor Verkehrslärm und einer standort- und klimaangepassten Bepflanzung.
- Die vorhandenen **kleinen Grün- und Freiflächen sind nicht miteinander vernetzt (verinselt)** und liegen losgelöst voneinander im Untersuchungsgebiet. Ebenso fehlt ein gestalterischer und/oder funktionaler Bezug zueinander.

- Es **fehlt an sog. blauer Infrastruktur (Wasserelementen)**, wie z.B. ein Trinkwasserbrunnen, die besonders in den immer heißer werdenden Sommern zunehmend wichtiger werden. Im Untersuchungsgebiet ist ausschließlich ein in desolatem Zustand befindliches Wasserspiel auf der Grünfläche vor der Freiwilligen Feuerwehr zu verzeichnen.
- Nach Inaugenscheinnahme ist derzeit die Nutzung an **Photovoltaik und Solarenergie im Ortskern von Tarmstedt gering ausgeprägt** - u. a. auch an öffentlichen Gebäuden. Lt. Solarkataster des Landkreises Rotenburg (Wümme) gibt es entsprechende Potenziale, die bislang allerdings nur gering ausgeschöpft werden.
- Viele (**Wohn-)Gebäude** weisen nach Inaugenscheinnahme eine **unzureichende energetische Beschaffenheit** auf (Missstand nach §136 BauGB). Es bedarf angemessener Maßnahmen, um den Beitrag des Gebäudesektors zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel zu decken.
- **Gering ausgeprägt** sind bislang auch klimaschützende und ökologische Maßnahmen an privaten und öffentlichen Gebäuden durch **Fassaden- und Dachbegrünungen**, die ebenfalls einen bedeutsamen Beitrag zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel leisten können. Ebenso stellen sie einen positiven Beitrag zur Aufwertung des Ortsbildes dar.
- Straßen, Wege und Plätze, wie z.B. die Poststraße sind hoch versiegelt, wodurch das Niederschlagswasser nicht in ausreichendem Umfang versickern kann. Zudem resultieren aus der **umfangreichen Versiegelung** nachteilige Auswirkungen auf das Stadtklima, ohne dabei wirksame Vorsorge gegen Extremwetterereignisse zu treffen. Entsprechend wäre die Prüfung und Umsetzung von Entsiegelungspotenzialen für die weitere Ortskernqualifizierung wünschenswert.
- In einigen Straßenzügen bestehen sowohl **Gründefizite** (z.B. Grün- und Pflanzbeete, Bäume) und die **Biodiversität ist auf vielen Flächen gering**. Zugleich sind vorhandene Baumstandorte vielfach bis an den Stamm heran zugepflastert und das Wurzelwerk ist stark eingeschränkt.
- Die Grünbrache in zentraler Lage an der Hauptstraße weist ebenfalls keine positive Bedeutung für das städtische Grün, für Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel auf.
- Gering ausgebaut ist bislang noch das Netz an **E-Lademöglichkeiten** für den Radverkehr – ein Ansatz der auch im Integrierten Klimaschutzkonzept gefordert.
- **Defizite bestehen auch im Rad- und Fußverkehr**, die u. a. dazu führen, dass der Anteil der umweltfreundlichen Fortbewegungsarten am Modal Split gering ist und die Vorrangstellung des Autoverkehrs stärkt.

Zusammenfassend lässt sich konstatieren, dass die Gemeinde Tarmstedt als Grundzentrum wichtige Aufgaben der Daseinsvorsorge auch für das angrenzende Umland erfüllt und weiterhin erfüllen muss. Bei der Erfüllung dieser Aufgaben steht die Gemeinde vor erheblichen Herausforderungen: Die Lage im ländlichen Raum ohne Bahnhof und Autobahnanschluss erfordert hohe Mobilitätsaufwendungen, der demografische und (wirtschafts-)strukturelle Wandel ist zu bewältigen, traditionelle Strukturen in der dörflichen Gemeinde brechen weg und müssen behutsam durch Neues ersetzt werden, damit Tarmstedt auch weiterhin konkurrenzfähig bleibt, sich standortspezifisch entwickeln und seine wichtigen Aufgaben als Grundzentrum wahrnehmen kann.

3.2 Kartographische Darstellung der Misstände



4 ERNEUERUNGSKONZEPT

Die Analyse der städtebaulichen und funktionalen Strukturen im Zuge des ISEK und der VU für den Ortskern von Tarmstedt verdeutlicht vorhandene städtebauliche Missstände, Funktions- und Substanzschwächen. Diese Schwächen betreffen insbesondere diejenigen Strukturen, die sowohl den Ortskern charakterisieren als auch die Lebensbedingungen der Bewohner:innen des Grundzentrums und des Umlandes prägen und einen wichtigen Baustein zur Sicherung der Daseinsvorsorge leisten.

Entsprechend dieser Missstände bedarf es einer umfassenden Aufwertungs- und Entwicklungsstrategie, um die vor allem im Ortskern gebündelten Funktionen des Grundzentrums mit seiner teilweise noch heute im Ortsbild ablesbaren kleinstädtischen, in Teilen auch dörflichen Grundstruktur behutsam und nachhaltig weiterzuentwickeln und die Infrastrukturbedarfe der Bewohner:innen, Kund:innen und der Gäste abzusichern.

Diese Aufwertungs- und Entwicklungsstrategie ist Gegenstand des vorliegenden Erneuerungskonzeptes. Dafür wird zunächst aus der Bestandsanalyse ein übergeordnetes Leitbild entwickelt, aus dem sich Sanierungsziele ableiten lassen, so dass Leitbild und Sanierungsziele inhaltlich und strategisch eng miteinander verwoben sind. Gemeinsam stehen sie für eine auf nachhaltige Wirkung angelegte, integrierter und flexible Sanierung und Entwicklung.

Diese Strategie umfasst nicht nur Maßnahmen für zu beantragende Mittel der Bund-Länder-Städtebauförderung, sondern benennt auch Vorhaben und Projekte, die aus dem laufenden Haushalt, privaten Mittel oder anderen Fördertöpfen realisiert werden können. *Maßnahmen, die sich nicht mit Mitteln der Städtebauförderung umsetzen lassen sind kursiv gedruckt.*

Die Sanierungsziele gliedern sich in vier Oberziele (s.u.), in denen Einzelmaßnahmen formuliert werden, die zur Erreichung der Oberziele führen sollen und die in den kommenden Jahren unter einem gemeinsamen Dach als sogenannte „städtebauliche Gesamtmaßnahme“ gemäß § 164a BauGB – sukzessive und mit finanzieller Unterstützung u. a. aus der Bund-Länder-Städtebauförderung – umgesetzt werden sollen.

4.1 Leitbild und Sanierungsziele

Die festgestellten Missstände und Herausforderungen verdeutlichen, dass es eines Leitbildes für die Gemeinde Tarmstedt und insbesondere des Untersuchungsgebietes „Ortskern Grundzentrum Gemeinde Tarmstedt“ bedarf, um künftig gemeinsam die benannten Sanierungszielen umzusetzen. Dabei erfordert die Unterschiedlichkeit der Missstände eine integrierte Betrachtungs- und Handlungsweise, um die Ortsmitte entsprechend ihrer Funktionen aufzuwerten und weiterzuentwickeln. Das Leitziel muss also darin liegen, den historischen Ortskern zu qualifizieren und aufzuwerten, um das Grundzentrum als Wirtschafts-, Wohn- und Lebensort attraktiv und nachgefragt zu halten:

**„Der Ortskern von Tarmstedt –
grüner und klimaangepasster Wirtschafts-, Wohn- und Lebensstandort“.**

Aus dem Leitbild leiten sich verschiedene Entwicklungs- und Sanierungsziele ab, um den Ortskern von Tarmstedt zukunftsfähig zu machen und behutsam weiterzuentwickeln. Dabei sind besonders die den Ortskern charakterisierenden Funktionen der lokalen bzw. regionalen (Nah)Versorgung und damit des Wirtschaftsstandortes, der Freizeit und des Wohnens ausreichend zu berücksichtigen. In diesen Bereichen kommt dem Ortskern zentrale Bedeutung über die eines Grundzentrums hinaus zu, die es zu sichern und zu stärken gilt, um insbesondere die Versorgung der Menschen im Ort und darüber

hinaus, das Ortszentrum als Herz der Gemeinde zu entwickeln und zu stärken sowie die wirtschaftlichen Grundlagen zu sichern und zu qualifizieren.

Zur Umsetzung dieses Leitbildes wurden vier Sanierungsziele - alle jeweils unter Berücksichtigung der Aspekte des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel – herausgearbeitet. Berücksichtigung fanden dabei auch die Aussagen des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes der ILE Region Börde Ost-Wörpe der Samtgemeinden Selsingen, Sittensen, Tarmstedt und Zeven aus dem Jahr 2021 (vgl. u. a. S. 30 ff.) sowie der Dorferneuerungsplanung für die Gemeinde Tarmstedt aus dem Jahr 2009, in denen u. a. ein ganzheitliches städtebauliches Leitbild für Tarmstedt gefordert wurde – das mit dem vorliegenden IEK vorgelegt wird.

Die Sanierungsziele zur Erreichung des Leitbildes für den Ortskern von Tarmstedt sowie die damit einhergehenden Maßnahmen werden im Folgenden kurz skizziert.

1. Stärkung des Ortskerns durch Aufwertung, Belebung und Begrünung, Stärkung der Nutzungsvielfalt und Qualifizierung der Versorgungsangebote sowie von Handel und Gewerbe

Wie viele andere Orte hat auch der Ortskern des Grundzentrums Tarmstedt in den vergangenen Jahren einen spürbaren Wandel erfahren: verändertes Einkaufsverhalten sowie dessen Verstärkung durch die Pandemie, demografische Veränderungen usw. Daraus resultieren teilweise Missstände wie Ladenleerstände, veränderte Nachnutzungen, Sanierungsbedarfe an Gebäuden, nicht mehr zeitgemäße Waren- und Angebotspräsentationen usw., wie sie u. a. im Bereich der Poststraße und den angrenzenden Straßen zu finden sind. Ziel ist die Sicherung und Qualifizierung der Versorgungs- und sonstigen Strukturen, die für das Grundzentrum von zentraler Bedeutung sind. Entsprechend zielen Maßnahmen dieses Sanierungszieles darauf, den Ortskern

- als attraktiven Ort der Versorgung, Begegnung, des Erlebens und Miteinanders nachhaltig zu sichern und Belastungen und Fehlnutzungen zu beseitigen
- gestalterisch aufzuwerten und die Aufenthaltsqualität zu stärken
- für weitere Nutzungen attraktiv zu machen
- aus Sicht von Klimaschutz und Anforderungen an den Klimawandel zukunftsfähiger zu gestalten.

2. Zukunftsfähige Sicherung des Gebäudebestandes und der Wohnfunktion

Zur Sicherung eines zukunftsfähigen Grundzentrums gehört ein attraktiver, bedarfsgerechter und intakter Gebäudebestand – sei es zum Wohnen, für gewerbliche Nutzungen oder auch mit Blick auf die Gebäude der sozialen Infrastruktur. Ein intakter Gebäudebestand ist darüber hinaus von hoher Bedeutung für die Identifikation mit dem Ort, leistet einen wichtigen Beitrag für die Ortsbildpflege und -Verbesserung, dient als Anreiz zur Schaffung weiterer privater Folgeinvestitionen und leistet einen Beitrag zum Klimaschutz bzw. zur Anpassung an den Klimawandel. Neben einem breit gefächerten Wohnangebot für unterschiedliche Zielgruppen und in verschiedenen Preissegmenten kommt der Sanierung von Gebäuden mit Sanierungsbedarfen zentrale Bedeutung zu. Maßnahmen dieses Sanierungsziels zielen auf

- die klimagerechte Sanierung des privaten und öffentlichen Gebäudebestandes und dessen Anpassungen an künftige Herausforderungen
- die Schaffung von Anreizen für eine umwelt- und klimagerechte Gestaltung öffentlicher und privater Gebäudefassaden
- die Nutzung von Gebäuden zur Gewinnung regenerativer Energien
- die Schaffung nachfragegerechter und diverser Wohnangebote, wie z. B. barrierefreier und altersgerechter Wohnraum sowie z.B. Starterwohnungen
- den Abbau von Barrieren in Gebäuden und im Wohnumfeld

- die Entwicklung von Perspektiven für Entwicklungsflächen und bebaute und ungenutzte Räume sowie Prüfung der Reaktivierung (u. a. Brache an der Bremer Landstraße)
- die bedarfsgerechte Erweiterung und Anpassung von Freizeit-, Sport- und Kulturangeboten
- die Schaffung von Räumen und Angeboten für Jugendliche

3. Stärkung einer nachhaltigen, klimagerechten und komfortablen Mobilität

Der Ortskern von Tarmstedt wird von vielen Menschen und für viele Funktionen gleichermaßen genutzt: Von den Bewohner:innen, den Besucher:innen, den Bewohner:innen des Umlandes, sie kaufen ein, gehen zur Schule, zur Arbeit, wollen sich treffen, streben Ziele an - sowohl zu Fuß, mit Fahrrad und Roller oder mit dem Auto. Entsprechend bedarf es komfortabler, sicherer, barrierefreier, angenehmer und angstfreier Fußwege, attraktiver Radverkehrsanlagen und Straßen, die für den Kfz-Verkehr geeignet sind. Entsprechende Infrastrukturen und Ausstattungen, wie ein attraktiver und multifunktionaler Busbahnhof (MobilitätsHub), ausreichende Beleuchtung, gesicherte Radwege und -abstellanlagen und Gepäckdepots, angenehme Wege für den Fußverkehr sollen bedarfsgerecht errichtet, qualifiziert und ergänzt werden. Auch möglichst umweltfreundlich gestaltete Parkplätze mit guter Orientierung, Beschattung und Grünstrukturen gehören dazu – ebenso wie der Abbau von Barrieren, um die Wege bequem passierbar und sicher nutzbar zu machen. Maßnahmen dieses Sanierungszieles zielen auf

- Den Ausbau des Busbahnhofs zu einem nachhaltigen Verkehrsknotenpunkt, an dem der überregionale Busverkehr mit weiteren Mobilitätsangeboten verknüpft wird und der gestalterisch aufgewertet wird
- die Neuordnung öffentlicher Verkehrsräume und deren gestalterisch ansprechende und weitestgehend klimafreundlichen Gestaltung
- die klimagerechte und einladende Aufwertung ausgewählter Straßen im Ortskern
- die Erhöhung der (Schulweg-)Verkehrssicherheit, u. a. durch Schaffung gesicherter Querungsstellen und verkehrsberuhigender Maßnahmen
- die Umsetzung ggf. erforderlicher ordnungsrechtlicher Maßnahmen
- die Förderung des Fuß- und Radverkehrs, u. a. durch Qualifizierung entsprechender Wege und die Schaffung erforderlicher Infrastrukturen
- die Neuordnung und klimagerechtere und gestalterische Aufwertung von Parkplätzen
- die Stärkung grüner Elektromobilität durch Schaffung erforderlicher Infrastrukturen für den Kfz- und Radverkehr und z. B. kommunale Leihangebote, E-Ladeinfrastruktur

4. Qualifizierung des Wohnumfeldes, von Grün- und Freiflächen

Tarmstedt setzt auf eine nachhaltige und zukunftsfähige Weiterentwicklung des Ortskerns und will entsprechende Ziele künftig intensiv weiterverfolgen und ausbauen. Neben der Qualifizierung des Wohnumfeldes gehört dazu u. a. die Aufwertung und Vernetzung von Grün- und Freiflächen, die Stärkung der Biodiversität, eine bessere Regenwasserversickerung, Nutzung von Entsiegelungspotenzialen, die Schaffung von mehr Aufenthaltsqualitäten und entsprechender Möblierungen. Maßnahmen dieses Sanierungsziels zielen auf

- die Neuordnung und Qualifizierung vorhandener Grün- und Freiflächen
- die Prüfung und Umsetzung zur Schaffung „grüner Achsen“
- die Erhöhung der Biodiversität und der Multicodierung der Flächen
- die qualifizierende, standortgerechte Begrünung und Bepflanzungen öffentlicher Räume (u. a. unter Berücksichtigung schattenspendender Bäume)
- Prüfung zur Aufstellung von Trinkwasserbrunnen

- die Schaffung von Anreizen für eine umwelt- und klimagerechte Gestaltung privater Vorgärten
- die Nutzung von Entsiegelungspotenzialen
- die Stärkung der dezentralen Regenwasserversickerung
- die Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes und die Stärkung der Aufenthaltsqualitäten

Die Sanierungsziele und die dazugehörigen Maßnahmen zur Erreichung der Sanierungsziele entfalten Wirkung als Einzelmaßnahmen. Vor allem aber handelt es sich im Sinne und dem Verständnis nach um Bausteine eines Integrierten Konzeptes, bei dem die einzelnen Maßnahmen erst ihre volle Wirkung zeigen, wenn sie gemeinsam und im Verbund mit weiteren Maßnahmen umgesetzt werden. In diesem Sinne verstehen sich das Leitbild, die Sanierungsziele und die Maßnahmen zu ihrer Umsetzung als Gesamtmaßnahme zur Weiterqualifizierung des Ortskerns der Gemeinde Tarmstedt. Diese wird im nachfolgenden Erneuerungskonzept dargestellt.

4.2 Erneuerungskonzept

Das Erneuerungskonzept vertieft und konkretisiert die vorgenannten Sanierungsziele und operationalisiert die grundlegenden Strategien für die städtebauliche und funktionale Stärkung des Untersuchungsgebiets.

Dazu wurden zu jedem der vier Sanierungsziele Handlungsansätze und Maßnahmen thematisch und teilweise räumlich gebündelt zusammengefasst. Die vier Sanierungsziele (vgl. Kap. 4.1) lauten:

1. **Stärkung des Ortskerns durch Aufwertung, Belebung und Begrünung, Stärkung der Nutzungsvielfalt und Qualifizierung der Versorgungsangebote sowie von Handel und Gewerbe**
2. **Zukunftsfähige Sicherung des Gebäudebestandes und der Wohnfunktion**
3. **Stärkung einer nachhaltigen, klimagerechten und komfortablen Mobilität**
4. **Qualifizierung des Wohnumfeldes, von Grün- und Freiflächen**

Für die jeweiligen Sanierungsziele wurden Maßnahmen entwickelt, die zur Behebung der identifizierten Missstände und zur Erschließung der Potenziale geeignet sind. Dazu gehören auch Maßnahmen, die im Sinne einer ganzheitlichen, integrierten Umsetzung ebenfalls mitgedacht und umgesetzt werden sollten, für die jedoch keine/kaum Aussicht auf Förderung aus der Städtebauförderung besteht.

1. **Stärkung des Ortskerns durch Aufwertung, Belebung und Begrünung, Stärkung der Nutzungsvielfalt und Qualifizierung der Versorgungsangebote sowie von Handel und Gewerbe**

Zentrales Anliegen ist die Sicherung und Weiterqualifizierung des Ortskerns von Tarmstedt – nördliche Poststraße mit den Ausläufern Bahnhof-, Wilstedter- und Hauptstraße, um die Funktionen des Grundzentrums zu erhalten und nachhaltig zu stärken und vorhandene Arbeitsplätze zu erhalten bzw. neue zu schaffen. Dabei müssen private und öffentliche Maßnahmen zur Stärkung dieses Bereiches miteinander einher gehen: u. a. die Aufwertung des öffentlichen Raumes als Aufgabe der Gemeinde (s.u.) sowie die Aufwertung des Gebäudebestandes durch Private – mit Unterstützung durch Zuschüsse zu Gebäudemodernisierungen und zur Verhinderung von Leerständen. Alle Handlungssträngen zielen darauf, die Attraktivität und Gestaltungsqualitäten zu erhöhen und Aspekte des Klimaschutzes bzw. der Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel zu berücksichtigen. Der Schaffung attraktiver, bedarfsgerechter und barrierefreier Angebote – auch für über die derzeitigen Nutzergruppen hinausgehender Zielgruppen – kommt dabei hohe Bedeutung zu. Noch gibt es in diesem Bereich vielfältige und tlw. hochwertige Angebote des Fachhandels. Es sind jedoch diverse, ineinandergreifende Maßnahmen zur Stützung dringend erforderlich, die gemeinsam zwischen der Gemeinde und den Gewerbetreibenden vereinbart werden sollten – unter Berücksichtigung der jeweiligen Aufgabenübernahme (z.B. Aktivitäten für attraktive Schaufenstergestaltungen, einheitliche

Möblierung, gemeinsame Bewerbung und Aktivitäten, wie z.B. Feste, gemeinsamer Internetauftritt, gemeinsame Serviceangebote usw.).

Zugleich sollten die Eigentümer:innen der gewerblich genutzten Immobilien dafür sensibilisiert und dabei unterstützt werden, bei Mieterwechseln weder „der erst besten Nutzung“ den Zuschlag zu erteilen, noch die Erdgeschossnutzungen brach liegen zu lassen. Vielmehr sollte in gemeinsame Gespräche, u. a. auch mit der Wirtschaftsförderung die Möglichkeit für Nachnutzungen geprüft werden. Dabei könnte auch die gemeinschaftliche Erarbeitung eines Konzeptes hilfreich sein, das Perspektiven für unter- und fehlgenutzte sowie leerstehende Erdgeschosslage aufzeigt und versucht, diese modellhaft umzusetzen mit dem Ziel, die Räume zu bespielen, Funktionsvielfalt durch attraktive Nutzungen zu schaffen und damit mehr Menschen in den Ortskern zu ziehen. Kooperationspartner können dabei Schulen, Kunst- und Kulturschaffende, Sportvereine, Träger sozialer Infrastrukturangebote, Kirchen usw. sein, die Interesse haben, sich im Ortsmittelpunkt zu präsentieren. Dieser Ansatz wird umso wichtiger als das neben klassischen Einzelhandelsnutzungen auch weitere neue (Frequenzbringende) Nutzungen wie z.B. Co Working-Arbeitsplätze, ein Starterhaus oder Pop Up Stores, Werkstätten, Sportangebote usw.) in den Ortskern gebracht werden müssen, um diesen zu bespielen und lebendig zu halten. Auch temporäre Angebote können ein erster Schritt zur Erprobung eines neuen Mixes sein.

Um diese Aufgaben bewältigen und Vernetzungs- sowie Aktivierungsarbeit leisten zu können könnte eine Art „**Geschäftsstraßenmanagement light**“ initiiert werden, das als Unterstützung für die Gemeinde und mit den Akteur:innen vor Ort versucht, das Ortszentrum noch stärker zu beleben.

Immer wieder als dringender Wunsch bei den Beteiligungsmodulen (aber u. a. auch bereits im IEK 2021 formuliert) wurde zur Förderung des Gemeinschaftslebens, zur Stärkung des Ehrenamtes und zur Entwicklung Tarmstedt`s zu einem für junge Menschen, Familien und Senior:innen anziehenden Ort die **Schaffung einer Gemeinbedarfseinrichtung** formuliert. Diese als Indoor- aber auch als Outdoor-Angebot zu entwickelnden Räume sind als Treffpunkt und Begegnungsangebot auszubilden und sollen als Zentrum für Kontakte, Begegnungen, Ort des Verweilens, für Kultur, Spiel, Sport und andere Nutzungen gestaltet werden. Der Bedarf eines solchen niedrighschwelliges Angebotes wurde für unterschiedliche Altersgruppen, Kulturen und Religionen formuliert. Angesichts des im gemeindlichen Besitz befindlichen Doktorhauses an der Hauptstraße, das derzeit als Jugendzentrum genutzt, aber nicht intensiv in Anspruch genommen wird, wäre in einem nächsten Schritt die Ausrichtung einer entsprechenden Einrichtung ebenso zu prüfen, wie Bedarfe der unterschiedlichen Akteure. Die Ansiedlung einer entsprechenden gut frequentierten Einrichtung entlang der Poststraße oder in den Ausläufern – z.B. in einer Leerstandimmobilie oder auf der Brache an der Hauptstraße – könnte zu einer deutlichen Belebung des Ortskerns führen – was wiederum positive Ausstrahleffekte auf die umliegenden Nutzungen mit sich bringen würde. Zugleich führt der Erhalt und die Aufwertung sowie der Ausbau von Bildungs-, Kultur- und Freizeitangeboten zur allgemeinen Verbesserung der lokalen Lebensqualität.

Daneben sind auch baulich gestalterische Maßnahmen im Ortskern rund um die Poststraße erforderlich, um die Attraktivität zu erhöhen und städtebauliche Missstände abzubauen. Dafür sollte u. a. der **öffentliche Straßenraum** - soweit möglich unter Erhaltung der im Rahmen der Dorferneuerung 2011 geschaffenen Pflasterung - aufgewertet und in die angrenzenden mischgenutzten Straßen erweitert werden. Ziel eines z.B. im Rahmen eines **Wettbewerbs zur Freiraum- und Straßenraumgestaltung** rund um die Poststraße ist die Schaffung von mehr Aufenthaltsqualität (z.B. durch eine einladende Möblierung, kleinere Spielgeräte für Kinder, die Aufstellung eines Bücher(tausch)schranks, Aufstellung von Kunstobjekten sowie weitere Maßnahmen, die zum Schauen, Genießen und Treffen einladen), die Anpassung der Straßenräume an heutige Anforderungen (z.B. durch eine angemessene,

insektenfreundliche Beleuchtung in den dunklen Tages- und Jahreszeiten) und Klimaaspekte wie z.B. die Anlage begrünter Multifunktionsstreifen, die Anpflanzung schattenspendender Bäume, die Nutzung von Entsiegelungspotenzialen, Möglichkeiten zur Regenwasserversickerung, sowie Angebote zur Stärkung des zu Fußgehens und Radfahrens z. B. durch Fahrradabstellanlagen, eine Fahrradreparatursäule usw. Auch die Aufweitungen von Flächen sind in bestimmten Bereichen anzustreben, um z.B. gastronomischen Angebote / Straßencafés entsprechenden Raum anzubieten.

Entwicklung der großen, zentral gelegenen Brache an der Hauptstraße im rückwärtigen Bereich der Poststraße, die sich in privatem Besitz befindet. Hier besteht dringend Handlungsbedarf, um den städtebaulichen und funktionalen Missstand zu beseitigen und stattdessen impulsgebenden Signale für eine zukunftsweisende und robuste Ortsentwicklung zu setzen, z.B. zur Sicherung und weiteren Verbesserung der Grund- und Nahversorgung (vgl. IEK 2021, S. 30), zu einer frequenzbringenden Erweiterung des Ortskerns und zugleich zu dessen städtebaulicher und gestalterischer Aufwertung durch Schließung und Beseitigung der fehlenden Raumkante zur Hauptstraße hin beiträgt. Die Gemeinde sollte ihre Instrumentarien nutzen, um eine nachhaltige und verträgliche Nutzung an dieser Stelle festzusetzen und mit den Eigentümer:innen einen Konsens zur Entwicklung der Fläche herbeizuführen.

Da das Ortsbild und seine Gebäude sehr heterogen ist sollte eine **Gestaltungsleitfaden** erarbeitet und den Eigentümer:innen für Maßnahmen an ihrem Gebäude an die Hand gegeben werden. Ein „roter Faden“ zur Erhaltung und Gestaltung der Besonderheiten der Gebäude des Ortskerns hilft und unterstützt bei Gebäudesanierungen durch qualifizierte Anregungen. Die Gemeinde könnte so in enger Zusammenarbeit mit den Privateigentümer:innen einen wichtigen Beitrag zur Qualifizierung des Ortsbildes leisten.

Auch dem flächendeckenden **Abbau von Barrieren** kommt - nicht nur im Ortskern - hohe Bedeutung zu, z.B. durch Absenken der Bordsteine, klare Strukturierung des öffentlichen Raumes, Sicherung von Querungsstellen, Reduzierung von Unfallgefahren usw.

Das große Grundstück des Kfz-Nutzfahrzeughandels und der Prüfstelle an der Hauptstraße ist als Gewerbegebiet im FNP festgesetzt und vermittelt aktuell einen ungeordneten Eindruck. Aus städtebaulicher Sicht wäre eine **gestalterische Aufwertung des Gewerbegebiets** an dieser prominenten Örtlichkeit im Eingangsbereich zum Ortskern wünschenswert, um Tarmstedt noch stärker als einladende Gemeinde zu profilieren. Grundlage hierfür sind Gespräche mit den privaten Eigentümer:innen sowie das Nutzen von „Gelegenheitsfenstern“. Alternativ sollte versucht werden, eine gestalterische Lösung zu finden, die das Grundstück visuell ein wenig vom Straßenverlauf abgrenzt, z.B. durch Baumpflanzungen oder andere Begrünungsmaßnahmen.

Perspektivisch kommt der Sicherung der medizinischen Versorgung im Grundzentrum Tarmstedt eine wesentliche Bedeutung zu. Ggf. könnte – in Kooperation mit Ärzt:innen und Apotheker:innen geprüft werden, ob mittelfristig im Ortskern ein **Gesundheits- und Fachärzte-Zentrum** eine Zukunftsperspektive sein könnte, um auch längerfristig attraktive Angebote für die Gesundheitsversorgung zu schaffen, die wiederum wichtig für die medizinische Versorgung im Ort ebenso wie für die Nachbargemeinden ist.

2. Zukunftsfähige Sicherung des Gebäudebestandes und der Wohnfunktion

Tarmstedt ist ein beliebter Wohnstandort in ländlich Umgebung mit derzeit noch guter infrastruktureller Ausstattung und einer für die Lage im ländlichen Raum guten Busanbindung, u. a. in das Oberzentrum Bremen und z.B. mit direkter Anbindung an die Universität Bremen. Entsprechend ist die

Nachfrage nach Wohnraum hoch - ein Umstand, der erhalten, gestärkt und nachhaltig ausgebaut werden soll.

Für die Sicherung des attraktiven Wohnstandortes bedarf es künftig ergänzender **bedarfsgerechter und flexibler Wohnangebote**, die verschiedenste Nachfragesegmente (u. a. Senior:innen, Starterwohnungen, alternative und gemeinschaftliche Wohnformen) aufgreifen und bedienen, z.B. mit Blick auf Barrierefreiheit, Preissegment, Miet- oder Eigentumsmodelle, Größe, Ausstattung usw. Bei der Schaffung entsprechender Angebote sollte der Sanierung des vorhandenen Gebäudebestandes und dessen Anpassungen an künftige Herausforderungen – wie z. B. Herstellung von Barrierefreiheit, energetische Ertüchtigung, Grundrissveränderung - Vorrang vor Neubau zukommen, um graue Energie einzusparen und die Flächenneuversiegelung so gering wie möglich zu halten. Sollte dies nicht möglich sein, sollten aus der Nutzung genommene Flächen für Wohnbebauung entwickelt werden. Und wenn doch bislang unversiegelte Flächen erforderlich werden, sind dafür vorrangig Flächen im Ortskern zu prüfen. Wenn sich diese als geeignet erweisen sind sie in Bebauungspläne als Wohnbauflächen festzusetzen – auch in zweiter Reihe, um den Ortskern durch ergänzende Wohnnutzungen zu stärken.

Bei einigen (privaten und öffentlichen) Gebäuden im Ortskern besteht augenscheinlich mittlerer bis hoher Sanierungsbedarf – sowohl bei Wohn- als auch bei mischgenutzten oder gewerblich genutzten Gebäuden (z.B. Doktorhaus, alte Hofstellen, Gebäude mit mittlerem bis hohem Sanierungsbedarf). Hier sollen **Anreize für Gebäudesanierungen** durch die Städtebauförderung gegeben werden, um Anreize für die Sanierung und damit auch Nachnutzung von Gebäuden zu schaffen und Ausstrahleffekte auf andere Eigentümer:innen zu generieren, ebenfalls in die Gebäudesanierung zu investieren und private Folgeinvestitionen auszulösen.

Ergänzend können z.B. über KfW-Programme Mittel zur **energetischen Ertüchtigung** von älteren Gebäuden von den Eigentümer:innen beantragt werden – und damit nicht nur individuelle Vorteile, sondern auch einen Beitrag zum Klimaschutz sowie zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels zu leisten.

In Teilen des Ortskerns von Tarmstedt finden sich noch diverse historische Siedlungs- und städtebauliche Strukturen sowie alte Gebäude(anlagen), die auf die landwirtschaftlich geprägte Vergangenheit verweisen wie z.B. traditionelle Hofstellen an der Bremer Landstraße, Hepstedter Straße, Bauernreihe, Eichen- oder Rothensteiner Straße: Einige dieser identitätsstiftenden Strukturen haben ihre Funktion verloren und liegen brach oder sind untergenutzt – einhergehend mit einem Verfall der Gebäudesubstanz. Um – wie auch im IEK 2021 beschrieben – das Orts- und Landschaftsbild zu bewahren und zu pflegen und weil zu einem attraktiven Ortskern attraktiv gestaltete Fassaden und Schaufenster, barrierefreie Zugänglichkeiten zu den Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossen und Räume, die den heutigen Anforderungen genügen gehören sind **baulich-gestalterische Maßnahmen** erforderlich, um nach diese Gebäude sowohl für neue Nutzungen zu entwickeln als auch die Gebäudesubstanz zu sanieren, z.B. durch Fassadengestaltungen, barrierefreie Zugänglichkeiten, Entwicklung von Nutzungsperspektiven, Zusammenlegung und Modernisierung von Räumen usw. Dazu bedarf es im Vorfeld intensiver Gespräche mit den Eigentümer:innen sowie Konzept- und Machbarkeitsstudien und Fachberatungen, um gemeinsam Perspektiven für die nicht mehr zeitgemäßen Gebäudestrukturen zu entwickeln, um sie vor einem Verfall zu bewahren, sofern die Eigentümer:innen mit den Gebäuden überfordert sind.

Schließen der Raumkante entlang der Hauptstraße, dort wo derzeit die Grünbrache den Rückseitencharakter der Poststraße offenbart, um entlang der zentralen Verbindungs- und Sichtachse ein Abschluss zu setzen und die „Löchrigkeit“ des Ortskerns durch eine attraktive Kante zu heilen, die

Lust macht und einladend wirkt, den dahinterliegenden Raum zu erkunden. Dafür bedarf es einerseits einer klaren Positionierung der Gemeinde bezüglich der anzustrebenden Nutzung (z.B. Gewerbeflächen und/oder eine Gemeinbedarfseinrichtung mit darüber liegenden Wohnangeboten) sowie intensiver Gespräche mit den privaten Eigentümer:innen, um Perspektiven und Möglichkeiten der Nutzung auszuloten. Sollte an dieser Stelle ein Hochbau entstehen sollte dieser an den Anforderungen des nachhaltigen und klimagerechten Bauens orientiert sein und als Vorbild für zukünftiges Bauen genutzt werden können. Sollten sich absehbar keine einvernehmlichen und städtebaulich attraktiven Lösungen finden, sollten zumindest die Nebenanlagen der Straßen aufgewertet werden, z. B. durch Baumpflanzungen oder die Anlage von Pflanzbeeten entlang der Fahrbahnen, die für eine attraktivere Gestaltung der Straße sorgen und den Blick von der Brache ablenken können.

3. Stärkung einer nachhaltigen, klimagerechten und komfortablen Mobilität

Der Ortskern von Tarmstedt ist stark durch den motorisierten Verkehr – und hier auch den Durchfahrtsverkehr – geprägt. Entsprechend kommt der **funktionalen und gestalterischen Aufwertung öffentlicher Straßenräume** (Nebenanlagen und Fahrbahn) im Untersuchungsgebiet hohe Bedeutung zu. Entsprechende Maßnahmen zielen auf die Erhöhung der Aufenthaltsqualität und der Attraktivierung für den Fuß- und Radverkehr. Zugleich dienen sie der Erhöhung der Schulweg- und Verkehrssicherheit (s.u.), dem Abbau von Barrieren und der stärkeren Durchgrünung der Straßenräume. Dazu gehören u. a. Bremer Landstraße / Hauptstraße sowie die Wilstedter- und die Hepstedter Straße – alles drei Straßen, deren Zuständigkeit mit Ausnahme der Nebenanlagen nicht der Gemeinde obliegen und die nicht aus Mitteln der Städtebauförderung gefördert werden können. Hier sind neben Gesprächen mit den zuständigen Straßenbausträgern über Möglichkeiten, gemeinsam mit der Gemeinde die Straßenräume zu erneuern über ein **Verkehrsgutachten** z.B. in Form eines Verkehrsentwicklungskonzepts die Potenziale der Gemeinde herauszuarbeiten, die Nebenanlagen zu erneuern und aufzuwerten, z.B. durch Neuaufteilung der Nebenanlagen, Anlage von Multifunktionsstreifen, z.B. für Begrünungen und Baumpflanzungen mit Möglichkeiten der Regenwasserversickerung, Ankauf privater Grundstücksrandstreifen zur Erweiterung der Nebenanlagen oder auch ordnungsrechtliche Maßnahmen zur Führung des Kfz-, Rad- und Fußverkehrs.

Auch in zwei gemeindlichen Straßen gibt es Handlungsbedarfe, die **Post- und die Gartenstraße**.

Poststraße: Der als Shared Space gestaltete nördliche Abschnitt der Poststraße zwischen Hauptstraße und Bahnhofstraße bedarf einer Weiterqualifizierung seiner 2010/11 umgesetzten Neugestaltung, die den heutigen Anforderungen an Aufenthaltsqualitäten, Gestaltung und Klima nicht mehr entspricht. Hier ist eine Neugestaltung inklusive der angrenzenden Bereiche der Bahnhofstraße sowie der Mündungsbereich der Hauptstraße erforderlich – soweit möglich unter Beibehaltung der seinerzeit vorgenommenen Pflasterung. Wünschenswert sind die Herstellung von einer besseren Orientierung für das Verkehrsverhalten, das Einfassen des Verkehrsraumes, z.B. durch Multifunktionsstreifen u. a. mit der Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser und schattenspendenden und standortgerechten Baumpflanzungen. Dort, wo möglich sollten im nördlichen Bereich der Poststraße Einengungen der Fahrbahn zugunsten von Aufweitungen für den Fußverkehr bzw. für Aufenthalts- und Verweilmöglichkeiten geschaffen werden. Hier könnten u. a. Angebote der Außengastronomie, Bänke und andere Sitz- und kleine Spielmöglichkeiten, Kunstobjekte, ein Bücherschrank / Tauschbörse usw. sowie ggf. auch Informations-Beschilderungen aufgestellt werden. Im Vorfeld der ist eine entsprechende Planung zu beauftragen, in die die Beteiligten vor Ort intensiv einzubinden sind.

Im südlichen Bereich der Poststraße zwischen Bahnhofstraße und Wendohweg weist das alte Kopfsteinpflaster Sanierungsbedarf auf. Die engen Gehwege sind Missstände, die es abzubauen gilt – z.B. durch Aufhebung der Benutzungspflicht oder ihre Verbreiterung, um den Streckenabschnitt vor allem für den Fuß- und Radverkehr attraktiver zu gestalten - und damit eine attraktive Ausweichstrecke für den südlichen Straßenabschnitt der Wilstedter Straße zu schaffen.

Gartenstraße (Maßnahmenumsetzung mit Mitteln der Gemeinde angestrebt): In der Gartenstraße zielt eine **funktionale und gestalterische Aufwertung** der Straße vor allem auf die Erhöhung der **Schulweg- und Verkehrssicherheit**. Hier sollten die Maßnahmen aus dem 2018 erarbeiteten Verkehrsgutachten¹⁸ aufgegriffen werden. Dort werden verschiedene Maßnahmen (z.B. Reduzierungen der Parkplatz an der SEK II, eine Verlagerung von Verkehrsanteile der Gartenstraße auf die übrigen Straßen, Einbahnstraßen-Regelungen sowie bauliche und verkehrliche Maßnahmen) vorgestellt und erörtert. Abschließend kommt der Gutachter zu folgenden Empfehlungen: Widmung der Gartenstraße als Verkehrsberuhigter Bereiche oder Tempo 20-Zone mit entsprechenden Vorfahrtsregelungen, verbesserte Erkennbarkeit der Aufpflasterungen entlang der Straße, Fortsetzung der Baumpflanzungen und Begrünungen in den Randbereichen, Unterstreichung der Aufenthaltsfunktion der Straße durch z.B. entsprechende Möblierung, Begrenzung des Parkplatzes an der KGS, Aufwertung der Schulbushaltestelle an der Kleinen Trift zu einem Bus-Kap sowie Freigabe der Bucht zum Längsparken für Bring- und Holverkehr mit dem Auto, Umgestaltung der Längsparkplätze an der Kleinen Trift in Senkrecht-Parkplätze (a.a.O., S. 16). Diese Empfehlungen gilt es unter aktuellen Bedingungen zu prüfen und ggf. zur Sicherung der Schul- und Verkehrssicherheit umzusetzen. Die Gemeinde will sich dieser wichtigen Anforderungen in nächster Zeit aus Eigenmitteln annehmen.

Handlungsbedarf weisen auch die **Knotenpunkte** entlang der Bremer Landstraße / Hauptstraße (L133) auf: der Bereich Poststraße / Wilstedter Straße / Wendohweg / Richtweg sowie Bremer Landstraße bzw. Hauptstraße / Bahnhofstraße / Wilstedter Straße / Bauernreihe und ganz zentral im Ortskern der Knotenpunkt Hauptstraße / Hepstedter- sowie Garten- und Poststraße. Ziele einer angestrebten Weiterentwicklung dieser Bereiche ist die Schaffung einer größtmöglichen Übersichtlichkeit, klarere Wegebeziehungen, geringere Flächeninanspruchnahme für den rollenden Kfz-Verkehr sowie die Schaffung gesicherter Querungsstellen und der Abbau von Barrieren, um diese zentralen Bereiche insbesondere auch für den Fuß- und Radverkehr sicherer und angenehmer zum Passieren zu gestalten. Ob Kreisverkehre bzw. Minikreisel wie in der Poststraße / Bahnhofstraße die Perspektiven dieser Knotenpunkte sind – wie in den Beteiligungsformaten gewünscht, ist in Verkehrsuntersuchungen zu prüfen. Zugleich ist darauf hinzuweisen, dass die Flächen der Verkehrsknoten in weiten Teilen zu den Straßenbaulastträgern des Landes bzw. des Kreises gehören, so dass auch hier - wie bei der Straßengestaltung (s.o.) - intensive Austausch erforderlich sind, um gemeinsam zielführende Lösungen zu erarbeiten.

Gleiches trifft auch auf fehlende bzw. unzureichend gesicherte **Querungsstellen** insbesondere über die Landes- und Kreisstraßen zu, die nur in enger Zusammenarbeit und Abstimmung mit den jeweiligen Straßenbaulastträgern des Landes bzw. des Kreises umgesetzt und nur für die Nebenanlagen über die Städtebauförderung gefördert werden können. Diese dienen neben der Erhöhung der Verkehrssicherheit auch dem Abbau von Barrieren und der Stärkung der Teilhabe von mobilitätseingeschränkten Menschen.

Im Untersuchungsgebiet finden sich viele öffentliche und private **Park- und Stellplätze sowie Parkstände** entlang der Fahrbahnen, die in der Regel unstrukturiert und ungestaltet sind und die ein hohen Versiegelungsgrad auszeichnet. Hinweise und Umsetzungsunterstützung für eine klarerer Strukturierung und Wegführung, eine attraktivere Gestaltung, die Nutzung von Entsiegelungspotenzialen (z.B. versickerungsfähiges Pflaster oder den Einsatz von Rasengittersteinen), die Schaffung von Grünstrukturen (z.B. als Trittbrettinseln für Insekten und Baumpflanzungen, die die Hitzeinselentwicklung dämpfen können) sowie die Prüfung einer Multicodierung dieser Flächen sollten in einem entsprechenden Konzept erarbeitet und anschließend im Ortskern von Tarmstedt umgesetzt werden. Neben

¹⁸ Verkehrsgutachten Gartenstraße, im Auftrag der Gemeinde Tarmstedt, 2018

einer städtebaulichen Aufwertung und positiven Einflüssen auf das Stadtklima wird damit auch eine Reduzierung der Unfallgefahren einhergehen.

Tarmstedt ist mit einer stündlichen Anbindung an das Oberzentrum Bremen (Buslinie 630 Bremen – Zeven über Tarmstedt) gut an das überörtliche Busnetz angebunden – mit entsprechenden **Bushaltestellen** im Ort. Besonders der zentrale Busbahnhof an der Hauptstraße im Mündungsbereich der Poststraße bieten großes Aufwertungspotenzial:

Der derzeit wenig einladende, zentral gelegene **Busbahnhof** ist aufzuwerten und zu erweitern, um ihn entsprechend seiner bedeutenden Funktion und mit Blick auf seine Lage im „Herzen des Ortskerns“ direkt im Mündungsbereich Post-/Hauptstraße zu gestalten. Die Buslinie 630 Zeven – Bremen (sie ist eine der am stärksten frequentierten Linien in Niedersachsen, u. a. mit einem Halt an der Bremer Uni) hat hier ihre zentrale Haltestelle im Ort, die täglich von vielen Menschen genutzt wird - Pendler:innen, Einkaufende, Studierende aber auch in nicht geringem Umfang Schulkinder, so dass auch die Schulwegsicherheit bei einer Neuplanung zu berücksichtigen ist. Der Busbahnhof bedarf einer deutlichen Weiterqualifizierung, z.B. durch einladende Sitzmöglichkeiten, die Gestaltung des Unterstandes/Wartehäuschens, Informations- und Aufenthaltsangebote, die Beleuchtung, die Serviceangebote für den Radverkehr (u. a. stand- und diebstahlsichere, wettergeschützte Radabstellanlagen, Reparatur-Service-Säule, Wegweisung). Ergänzend zur Verknüpfung mit dem Anrufsammeltaxi ist ein weiterer Ausbau des Standortes zu einem **Mobilitätshub** zu prüfen, in dem z.B. Sharing-Angebote (ein Car-Sharing Angebot gab es bereits vor einigen Jahren in Zusammenarbeit mit dem lokalen Autohandel) für Kfz, Fahrräder sowie Pedelecs mit entsprechenden Leihstationen im Ortskern geprüft werden sollten – auch in Kooperation der Gemeindeverwaltung mit entsprechenden Trägern und Akteur:innen. Dabei ist das Potenzial elektrisch betriebener Fahrzeuge ebenso zu prüfen wie z.B. die Nutzung von Fahrzeugen durch die Mitarbeiter:innen der Samtgemeindeverwaltung. Ein attraktiv gestalteter Busbahnhof in dieser zentralen Lage kommt zudem noch die Funktion eines einladenden Eingangsbereiches in den direkt angrenzenden Ortskern zu. Die Wechselwirkungen „Ortskern“ und Busbahnhof“ werden dabei zahlreich sein und Synergien erzeugen.

Schulwegsicherheit auch beim Busbahnhof mit berücksichtigen – hier auch auf die zentrale Bedeutung für die regionale Anbindung (630er Bus – stark frequentiert., viel Pendlerverkehr, Schüler:innen, Studierende – Halt an der Bremer Uni), Stärkung Poststraße durch starken Busbahnhof — dann ggf. förderfähig

Um Tarmstedt und das Untersuchungsgebiet für den **Radverkehr zu stärken** sind den Radfahrenden sowohl attraktivere und sicherere Wege als auch eine bessere Serviceinfrastruktur anzubieten, um den Ortskern nachhaltig und zeitgemäß zu entwickeln. Dazu sind mit Blick auf das Fahrradwegenetz Lösungen für einseitig geführte Radwege auf Gehwegen als Alternative zum Fahren auf der Fahrbahn von Hauptverkehrsstraßen zu schaffen (z.B. Reduzierung der Kfz-Geschwindigkeiten auf den Kreis- und Landesstraßen im Ortskern, Abmarkierungen von Fahrradstreifen auf der Fahrbahn, veränderte Radverkehrsführung, Erhöhung des Ausbaustandards der vom Radverkehr genutzten Wege, wie z.B. die südliche Poststraße (Kopfsteinpflaster) und Schließung vorhandener Lücken). Ergänzend ist die Service-Infrastruktur für den Radverkehr zu schaffen bzw. auszubauen. Dazu gehören u. a. diebstahlsichere, komfortable, wettergeschützte, transparente und zielortnahe Radabstellangebote im Ortskern, z.B. entlang der Poststraße, am Busbahnhof, am Rathaus und anderen frequentierten Orten. Diese sollten auch für Lastenräder und Räder mit Anhängern nutzbar sein. Aber auch ausreichend Möglichkeiten für die E-Ladeinfrastruktur, Service-Reparatursäulen, ggf. Möglichkeiten zur Gepäckaufbewahrung und die Prüfung eines Leihradsystems gehören dazu.

Auch Maßnahmen zur **Stärkung des Fußverkehrs** sind auf dem Weg zu einem attraktiven Ortskern unerlässlich. Dazu gehören u. a. die Anlage komfortabler und ausreichend dimensionierter Fußwege entlang der Hauptverkehrsstraßen, der Abbau von Barrieren, z. B. durch Mitnutzung schmaler Wege durch den Radverkehr, nicht abgesenkte Bordsteine, Schaffung ebener Wegeoberflächen (u. a. beidseitig Wilstedter Straße, südlicher Abschnitt Poststraße, nördliche Seite der Bremer Landstraße/Hauptstraße) und gesicherte Querungsstellen an unübersichtlichen Straßen. Zudem ist auf eine ausreichende und zugleich insektenfreundliche Beleuchtung zu achten.

4. Qualifizierung des Wohnumfeldes, von Grün- und Freiflächen

Der Ortskern von Tarmstedt wirkt durch die Lage der Gemeinde im grünen Umland sowie die vielen privaten Gärten und Baumpflanzungen recht grün. Bei genauerer Betrachtung zeigt sich jedoch, dass der Ortskern Defizite an öffentlichen und miteinander vernetzten Grün- und Freiflächen sowie an zugänglichen Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten aufweist. Diese bislang nicht ausgeschöpften Potenziale des Ortskerns sind zu identifizieren und zu entwickeln – auch mit dem Blick auf ihren Beitrag zum Klimaschutz und zu Anpassung an den Klimawandel.

Zu den wenigen kleinformatischen **Grün- und Freiflächen im öffentlichen Raum** gehören z.B. die Grünfläche „Unter den Linden“ parallel zur Hauptstraße, die kleine Grünfläche im Mündungsbereich Bremer Landstraße / Richtweg, der Platz vor der Freiwilligen Feuerwehr, die Grünfläche um das Rathaus der Samtgemeinde oder die Freifläche im Mündungsbereich Poststraße / Hauptstraße vor der Sparkasse. Ziel entsprechender Maßnahmen ist die gestalterische und nutzungsbezogene **Aufwertung dieser Fläche sowie die Erhöhung ihrer Biodiversität**. Dazu können konkret einladende Möblierungen wie Bänke mit Papierkörben, standortgerechte und schattenspendende (Baum-)Pflanzungen – insbesondere aus Lärm- und Emissionsschutzgründen zu den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen, Naschobst-Sträucher, Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser in Grünflächen oder Rigoletten, um die Kanalisation zu entlasten, Brunnenanlage (wie die auf der Grünfläche vor der Feuerwehr, die allerdings besser in Szene gesetzt werden sollte), Trinkbrunnen, Anlage von Blühstreifen usw. sein.

Um die „verinselten“ **Grün- und Freiflächen besser miteinander zu vernetzen** und miteinander in Bezug zu setzen sollte verbindende Straßenräume wie z.B. die Haupt- und die Poststraße begrünt werden. Entsprechende Elemente können z.B. Multifunktions-, Grün- und Pflanzbeete mit standort- und klimagerechter sowie schattenspendender Bepflanzung sein. Die grünen Wegeverbindungen erhöhen die Qualität des Ortsbildes, die Biodiversität, die Regenwasserversickerungspotenziale usw. Zur Qualifizierung der Wegeverbindungen gehört auch die „Befreiung“ vorhandener Baumstandorte von zu einengender Pflasterung.

Mehr Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten insbesondere für Kinder und Jugendliche war immer wieder Thema bei den Beteiligungsmodulen und der Mangel zeigt sich auch bei den stadträumlichen Analysen. Um das Defizit abzubauen könnten unterschiedliche Flächen für verschiedene **Spiel- und Bewegungsangebote sowie als Treffpunkte** genutzt werden:

- Die **Außensportanlage** an der Kleinen Trift / Alte Siedlung könnte ggf. von ihrer funktionalen Ausstattung her ausgebaut und erweitert sowie gestalterisch attraktiver gestaltet werden (=Multicodierung), z.B. durch Zonierungen für Spiel- und Bewegungsangebote wie Beach-Volleyball, Spikeball, Slackline usw. – Angebote, die auch für den Schulsport von Interesse sind. Ergänzende Sitz- und Bewegungsangebote wie ein Kleinspielfeld könnten die Angebote abrunden und einen zentral gelegenen, attraktiven und zugleich wenig störenden Platz zur Bewegung und Begegnung von Jugendlichen schaffen.

- Entlang der **Poststraße** könnten - unter schattenspendenden Bäumen - für kleinere Kinder Spiel- und Bewegungsangebote im Straßenraum angeboten werden (z.B. Wipptiere).
- Auch der kleine **Grünzug „Unter den Linden“** könnten neben einer Ausweitung seiner Funktion als Kunstmeile des Ortes ggf. weitere Funktionen aufnehmen, wie z.B. einen Bouleplatz oder Tischtennisplatten, so dass auch für Jugendliche und Erwachsene ein weiterer attraktiver Treffpunkt und ein entsprechendes Beschäftigungsangebot entstehen.

Diese und andere Angebote bieten nicht nur eine Erweiterung und Aufwertung der Funktionen vorhandener Räume im Untersuchungsgebiet – sie sind zugleich geeignet dessen Funktion zu stärken und für mehr Menschen und längere Zeiträume interessant zu sein.

Zur stärkeren Durchgrünung des Untersuchungsgebietes könnten auch ein **modellhaftes Entsiegelungsprogramm** aufgelegt werden, um beispielhaft öffentliche und private Flächen zu entsiegeln. Die so freiwerdenden Potenzialräume können für Neues genutzt werden und mehr Grün und Naturnähe in den Ortskern von Tarmstedt bringen. Dafür könnten u. a. in einem Kataster Flächenpotenziale zusammengestellt werden, die entsiegelt und naturnahumgestaltet werden können, sei es durch Pflanzbeete, Baumpflanzungen oder andere Maßnahmen.

Neben einem modellhaften Entsiegelungsprogramm könnte die Gemeinde auch die Auflegung eines **modellhaften Förderprogramms zur ökologischen Qualifizierung** von Vorgärten, für Fassaden- und Dachbegrünungen auflegen, das sich vornehmlich an private Gebäudeeigentümer:innen wendet. Die Vergabe der modellhaft einzusetzenden Fördermittel sollte Anreize zur Nachahmung schaffen und damit verknüpft werden, die umgesetzten Maßnahmen für eine „Werbebroschüre“ zu dokumentieren, die wiederum an alle Haushalte im Ortskern und darüber hinaus verteilt werden könnte („*Tue Gutes und rede darüber*“). Neben den positiven Einflüssen auf das Ortsbild ist dabei auch die Bedeutung für den Klimaschutz hervorzuheben.

Ein weiteres gebäudebezogenes Maßnahmenpaket zur Stärkung der Grün- und Klimaaspekte im Untersuchungsgebiet ist der **Ausbau regenerativer Energien** – hier bietet das Solarkataster des Landkreises Rotenburg (Wümme) entsprechende Hinweise auf die zur Verfügung stehenden Potenziale privater und öffentlicher Gebäude, die es künftig intensiver zu nutzen gilt (vgl. <https://www.lk-row.de/portal/pressemitteilungen/solardachkataster-fuer-den-landkreis-900003716-23700.html>). Für die Umsetzung entsprechender Maßnahmen können die Förderprogramme der BAFA (vgl. https://www.bafa.de/DE/Home/home_node.html) und der KfW (vgl. <https://www.kfw.de/kfw.de.html>) genutzt werden. Ergänzend stehen tagesaktuell ggf. weitere Förderprogramme zur Verfügung.

Neben dem Ausbau regenerativer Energien lassen sich im Gebäudebereich auch durch **energetische Sanierungen** nicht nur CO₂, sondern auch Heizkosten einsparen, Maßnahmen auf die unbedingt aufmerksam gemacht werden sollte, um den Gebäudebestand in Tarmstedt zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Auch hier lassen sich Förderungen u. a. der BAFA und KfW nutzen (s.o.).

In der Zeit der Nichtnutzung sollte die **Grünbrache in zentraler Lage** an der Hauptstraße im Zusammenwirken zwischen der Gemeinde, z.B. vertreten durch die Klimaschutzmanagerin und den privaten Eigentümer:innen für den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel genutzt werden, z.B. durch temporäre Maßnahmen zur Erhöhung der Biodiversität. Ggf. könnten hier auch in Zusammenarbeit mit Verbänden und Initiativen temporäre Aktionen und Kleinstprojekte entstehen, z.B. Holzwerkstätten, Angebote zum Gärtnern, Kennenlernen von Vegetation usw.

Ausbaufähig erweist sich auch noch das Netz an **E-Lademöglichkeiten** für den Rad- und den Kfz-Verkehr – ein Ansatz der auch im Integrierten Klimaschutzkonzept – das im Mai 2024 beschlossen werden soll - gefordert wird.

Die Samtgemeinde Tarmstedt ist sich ihrer Verantwortung für den Klimaschutz und die Anpassungen an den Klimawandel bewusst und richtet ihr Handeln zunehmend an den damit einhergehenden Anforderungen aus. Dies wird u. a. deutlich durch die Schaffung einer Stelle für ein Klimaschutzmanagement, die seit Februar 2023 besetzt ist. Diese hat im Herbst 2023 eine Bürgerbeteiligung für mehr Klimaschutz initiiert, eine online Ideenkarte der Samtgemeinde Tarmstedt, in der interessierte Bürger:innen ihre Vorschläge und Ideen rund um die Themen Umwelt- und Klimaschutz sowie Nachhaltigkeit in eine interaktive Karte eintragen und kommunizieren können. Dort sind explizit Maßnahmen genannt, die im Untersuchungsgebiet umgesetzt und möglicherweise durch die Städtebauförderung gefördert werden können. Einige dieser Maßnahmen wurden für das Erneuerungskonzept aufgegriffen und auf ihre Umsetzung im Ortskern von Tarmstedt hin angepasst.

4.2.1 Kartographische Darstellung des Erneuerungskonzepts

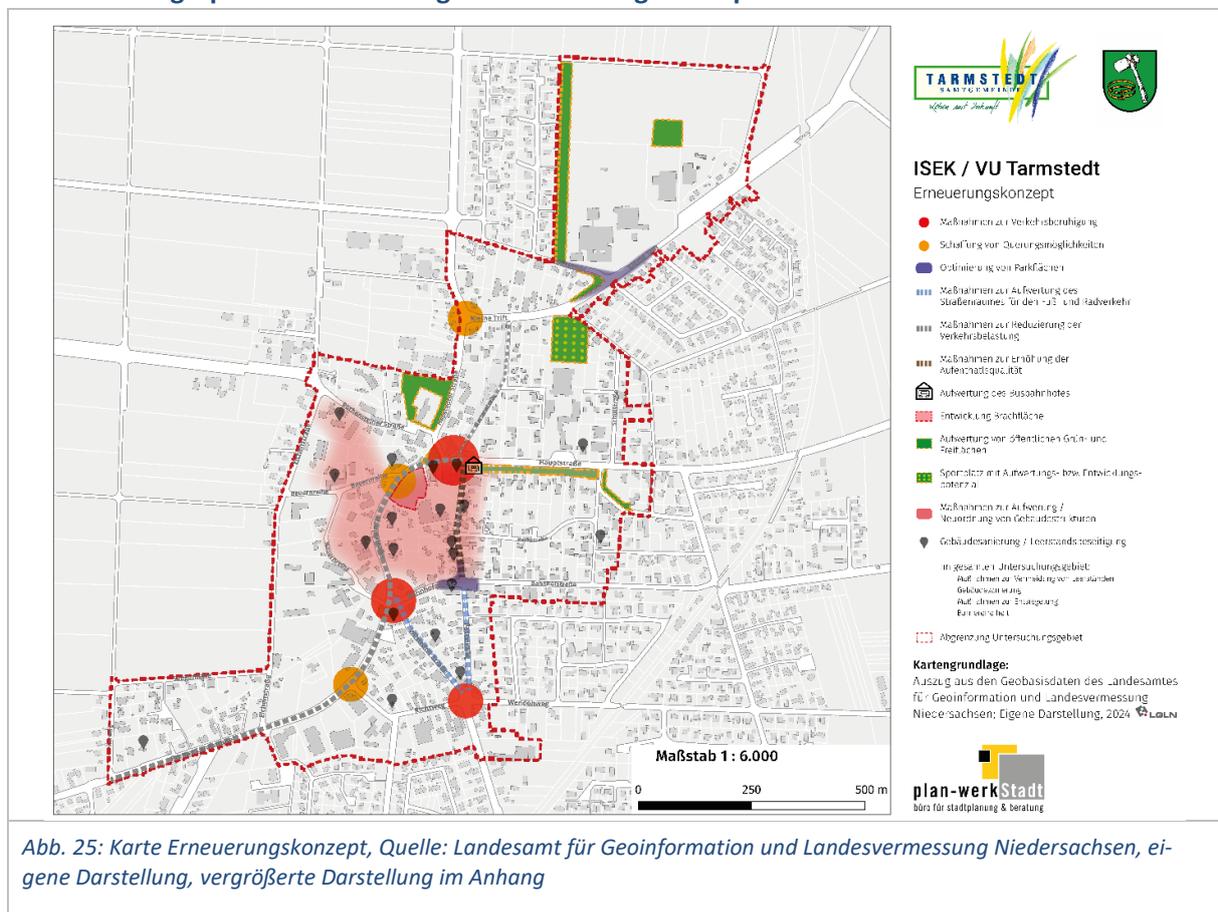


Abb. 25: Karte Erneuerungskonzept, Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, eigene Darstellung, vergrößerte Darstellung im Anhang

4.3 Maßnahmensteckbriefe

Im Folgenden werden jene Maßnahmen, die im Rahmen einer Gesamtmaßnahme „Ortskern Grundzentrum Tarmstedt“ für die Städtebauförderung angemeldet werden sollen, in Steckbriefe skizziert. Für die hier nicht aufgeführten, aber im Erneuerungskonzept dargestellten Maßnahmen sind andere Finanzierungs- und Fördermitteltöpfe zu akquirieren.

Die Maßnahmensteckbriefe werden entsprechend der zuwendungsfähigen Ausgaben der Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen

(Städtebauförderungsrichtlinie — R-StBauF —) aufgelistet und benennen die jeweiligen Sanierungsziele und eine Kurzbeschreibung. Dabei stehen die skizzierten Maßnahmen unter dem übergeordneten Ziel der Nachhaltigkeit, des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel. Diese Ansätze werden nicht bei jedem einzelnen Steckbrief als Anforderung formuliert, sondern gelten für alle Steckbriefe gleichermaßen. Allgemein ist bei baulichen Maßnahmen auf die Verwendung klimaschonender Baustoffe, Potenziale zur Entsiegelung und Begrünung zu achten.

Steckbriefe - Maßnahmen der weiteren Vorbereitung (5.3.1)

1. Erstellung von Konzepten, Gutachten und Planungen			
MaKo-Position	Weitere Vorbereitungen (5.3.1)		
Zuständige Träger	Gemeinde Tarmstedt		
Priorität	Sehr hoch bis mittel		
Umsetzungszeitraum	2025	bis	2031
Kostenschätzung	120.000 €		
Finanzierung	Städtebauförderung		
Sanierungsziele			
<p>Vorbereitende, übergeordnete Maßnahmen</p> <p>Vorbereitung, Vertiefung und Konkretisierung der im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen entwickelten Einzelmaßnahmen.</p> <p>Maßnahme betrifft alle Sanierungsziele (1.Stärkung des Ortskerns durch Aufwertung, Belebung und Begrünung, Stärkung der Nutzungsvielfalt und Qualifizierung der Versorgungsangebote sowie von Handel und Gewerbe, 2. Zukunftsfähige Sicherung des Gebäudebestandes und der Wohnfunktion, 3. Stärkung einer nachhaltigen, klimagerechten und komfortablen Mobilität, und 4. Qualifizierung des Wohnumfeldes, von Grün- und Freiflächen)</p>			
Kurzbeschreibung			
<p>Erarbeitung von Konzepten, gutachten, Rahmenplänen als Umsetzungsvorbereitung einzelner Projektbausteine der Gesamtmaßnahmen wie z.B. Konzept zur Belebung der Ladenlokale, ein Verkehrskonzept/-gutachten, Gestaltungsleitfaden, Machbarkeitsstudie für eine Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung, Auslobung eines Wettbewerbs zur Straßen- und Freiraumplanung.</p>			

2. Bürgerbeteiligung sowie Beteiligung und Managements			
MaKo-Position	Weitere Vorbereitungen (5.3.1)		
Zuständige Träger	Gemeinde Tarmstedt		
Priorität	Sehr hoch		
Umsetzungszeitraum	2025	bis	2035
Kostenschätzung	200.000 €		

Finanzierung	Städtebauförderung
Sanierungsziele	
<p>Frühzeitige Einbindung und transparente Prozessgestaltung, um die Akteure und Bürger:innen intensiv in den Prozess einzubinden und die Identifikation damit und mit der Gemeinde als wohn- und Lebensstandort zu erhöhen.</p> <p>Zur 1. Stärkung des Ortskerns durch Aufwertung, Belebung und Begrünung, Stärkung der Nutzungsvielfalt und Qualifizierung der Versorgungsangebote sowie von Handel und Gewerbe, sollte ca. zehn bis 15 Stunden/Woche ein Geschäftsstraßenmanagement eingerichtet werden, um Eigentümer:innen und Nutzer:innen zu aktivieren, das Zentrum Poststraße und umzu intensiver zu „be-spielen“.</p>	
Kurzbeschreibung	
<p>Bürgerbeteiligung sowie Beteiligung und Managements wie z.B. ein Geschäftsstraßenmanagement light, mit dem Ziel, die Zusammenarbeit aller Akteure zu bündeln, Projekte und Maßnahmen zu initiieren, koordinieren und öffentlichkeitswirksamen Aktivitäten mit allen Beteiligten positiv zu unterstützen. Unterstützung bei der Nachnutzung und Aufwertung des Geschäfts- und Versorgungsbereiches rund um die Poststraße.</p>	

3 Beauftragung Sanierungsträger	
MaKo-Position	Weitere Vorbereitungen (5.3.1)
Zuständige Träger	Gemeinde Tarmstedt
Priorität	Sehr hoch
Umsetzungszeitraum	2025 bis 2035
Kostenschätzung	6 % der zuwendungsfähigen Ausgaben der Gesamtmaßnahme (ohne Ausgaben für Grunderwerb)
Finanzierung	Städtebauförderung
Sanierungsziele	
<p>Vorbereitung, Umsetzung und Abwicklung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme (u. a. Begleitung, formalrechtliche Unterstützung und Abwicklung des Sanierungsprozesses).</p> <p>Maßnahme bezieht sich auf alle Sanierungsziele.</p>	
Kurzbeschreibung	
<p>Gem. §159 BauGB erfüllt der Sanierungsträger die ihm von der Gemeinde übertragenen Aufgaben (vgl. §157 BauGB) der Vorbereitung, Umsetzung und Abwicklung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme und fungiert als deren Treuhänder. Die entsprechenden Verfahren sind in dem §§ 157 bis 161 und 167 BauGB geregelt. Die Aufgaben des Sanierungsträgers liegen in der Begleitung und formalrechtlichen Unterstützung und Abwicklung des Sanierungsprozess, d.h. einer zeitlich begrenzten und schwierigen Verwaltungsaufgabe.</p>	

4. Einrichtung Verfügungsfonds			
MaKo-Position	Weitere Vorbereitungen (5.3.1)		
Zuständige Träger	Gemeinde Tarmstedt		
Priorität	Sehr hoch		
Umsetzungszeitraum	2026	bis	2035
Kostenschätzung	30.000 €		
Finanzierung	Städtebauförderung		
Sanierungsziele			
Der Verfügungsfond wird im gesamten Förder- bzw. Sanierungsgebiet eingesetzt. Dabei sind die Sanierungsziele als Kriterium für eine Förderfähigkeit heranzuziehen. Hierbei muss ein Projekt nicht gleichermaßen alle Sanierungsziele bedienen, soll aber keinem entgegenwirken.			
Kurzbeschreibung			
Der Verfügungsfond ist vielseitig einsetzbar. Abhängig von den jeweiligen Projektanträgen, die von Bürger:innen und Akteuren aus der Gemeinde gestellt werden können, können kleinteilige Maßnahmen gem. Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung zu 50 % aus der Städtebauförderung gefördert werden, die weiteren 50 % sind aus privaten oder anderen öffentlichen Mitteln kofinanzieren. Gefördert werden können Anträge, die			
<ul style="list-style-type: none"> • Investitionsvorbereitende Maßnahmen, wie z.B. Befragungen, Wettbewerbe, Umnutzungskonzepte für Leerstandsobjekte, Analysen und Konzepte zur Umsetzung investiver Maßnahmen, Gestaltungsleitfäden • Investitionsbegleitende Maßnahmen, wie z.B. Baustellenmanagement (im Rahmen einer Erschließungsmaßnahme), interkulturelle Aktivitäten und Projekte, Festivitäten, Freizeitangebote • Investive Maßnahmen im öffentlichen Raum wie z.B. punktuelle Straßenraumgestaltung, Beleuchtungselemente, Beschilderungs-, Informations- und Leitsysteme, Begrünung, Ergänzung von Möblierungs- und anderen Ausstattungselementen. 			
Vorab ist das Verfahren zur Vergabe von Projektmitteln zu erarbeiten und zu beschließen.			

Steckbriefe - Ordnungsmaßnahmen (5.3.2)

5 Ankauf und Entwicklung von Flächen (u.a. Brache an der Hauptstraße, Fläche für Gemeinbedarfseinrichtung)			
MaKo-Position	5.3.2.1 – Erwerb von Grundstücken		
Zuständige Träger	Gemeinde Tarmstedt		
Priorität	Mittel		
Umsetzungszeitraum	2030	bis	2035
Kostenschätzung	1.350.000 €		

Sanierungsziele**Stärkung des Ortskerns durch Aufwertung, Belebung und Begrünung, Stärkung der Nutzungsvielfalt und Qualifizierung der Versorgungsangebote sowie von Handel, Gewerbe und Förderung des Miteinanders und der Begegnung**

Den Ortskern

1. als attraktiven Ort der Versorgung, Begegnung, des Erlebens und Miteinanders nachhaltig zu sichern und Belastungen und Fehlnutzungen zu beseitigen
2. gestalterisch aufwerten und die Aufenthaltsqualität stärken
3. für weitere Nutzungen attraktiv machen
4. aus Sicht von Klimaschutz und Anforderungen an den Klimawandel zukunftsfähiger zu gestalten.

Kurzbeschreibung

Die große, zentral gelegene private Brache an der Hauptstraße stellt einen unattraktiven Eingang in die Ortsmitte dar und eröffnet einen unästhetischen Blick auf Gebäuderückseiten. Die Fläche ist ungestaltet, wirkt verwahrlost und ohne Struktur. In gut sichtbarer Lage an der stark frequentierten Straße gehen von ihr keine impulsgebenden Signale bei Einfahrt in die Ortsmitte sowie für eine zukunftsweisende und robuste Ortsentwicklung aus. Aufgrund der hohen Bedeutung bedarf die Fläche der Aufmerksamkeit und des Engagements der Gemeinde. Ziel ist die Beseitigung des städtebaulichen und funktionalen Missstands und Signalisierung der Sicherung und weiteren Verbesserung der Grund- und Nahversorgung, die auf die Ortsmitte und den gesamten Ortskern ausstrahlen, als ein Aushängeschild für die Ortsmitte Tarmstedt's fungieren und zugleich die Raumkante schließen würde. An diesem Standort sollte eine frequenzbringende Erweiterung der Ortsmitte in ansprechender Gestaltung entstehen (z.B. weitere gewerbliche Räume für (Nah-)Versorgungsangebote, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung o.ä. in den Erdgeschossen und darüber liegenden nachfragegerechten Wohnangeboten). Die Gemeinde sollte Perspektiven für die Fläche entwickeln und in Gesprächen mit den Eigentümer:innen versuchen, eine abgestimmte Planung auf den Weg zu bringen, die den Ortskern stärkt. Planungsrechtlich könnten z.B. für Hochbauten Anforderungen an das nachhaltige und klimagerechte Bauen vereinbart werden, die als Vorbild für weitere Bauvorhaben dienen könnten.

Sollte sich absehbar keine einvernehmliche und städtebaulich attraktive Lösung finden, hält sich die Gemeinde die Möglichkeit offen, das Grundstück bis zur Höhe des Verkehrswertes zu erwerben (Wert ist i.d.R. durch ein Wertgutachten des Gutachterausschusses nach § 193 BauGB oder einer oder eines öffentlich bestellten Sachverständigen nachzuweisen). Zu den Ausgaben für den Erwerb zählen auch notwendige Nebenkosten (u. a. Grunderwerbsteuer, Ausgaben für Notar- und Anwaltskosten, Maklerprovision, Ausgaben für Vermessungsleistungen und Wertgutachten). Ggf. würde die Gemeinde das Grundstück auch nur temporäre erwerben (Zwischenerwerb der Fläche), um es entsprechend anzuentwickeln und es anschließend mit entsprechenden Auflagen weiter zu veräußern (dabei darf die Veräußerung grundsätzlich nicht unter dem Preis liegen, zu dem die Gemeinde das Grundstück erworben hat).

Ergänzend sind Flächenankäufe erforderlich, um eine Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung zu schaffen, möglichst mit einem umzunutzenden Bestandsgebäude sowie weitere kleinere (Potential)Flächen z.B. im Rahmen der funktionalen Umgestaltung von Erschließungsmaßnahmen in Abhängigkeit weiterer Gutachten bzw. für Maßnahmen zur Bodenordnung.

Steckbriefe - Ordnungsmaßnahmen (5.3.2) - darunter: Herstellung/Änderung von Erschließungsanlagen (5.3.2.6)

6 Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes rund um die Poststraße			
MaKo-Position	5.3.2.6		
Zuständige Träger	Gemeinde Tarmstedt		
Priorität	Sehr hoch		
Umsetzungszeitraum	2026	bis	2028
Kostenschätzung	750.000 €		
Finanzierung	Städtebauförderung		
Sanierungsziele			
<p>Stärkung des Ortskerns durch Aufwertung, Belebung und Begrünung, Stärkung der Nutzungsvielfalt und Qualifizierung der Versorgungsangebote sowie von Handel und Gewerbe</p> <p>Den Ortskern</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. als attraktiven Ort der Versorgung, Begegnung, des Erlebens und Miteinanders nachhaltig zu sichern und Belastungen und Fehlnutzungen zu beseitigen 2. gestalterisch aufzuwerten und die Aufenthaltsqualität zu stärken 3. für weitere Nutzungen attraktiv zu machen 4. aus Sicht von Klimaschutz und Anforderungen an den Klimawandel zukunftsfähiger zu gestalten. 			
Kurzbeschreibung			
<p>Die Ortsmitte des Grundzentrums Tarmstedt's rund um die Poststraße leidet darunter, dass keine klassische Ortsmitte erkennbar ist, der kleinteilige Fach- und Einzelhandel weniger wird und der öffentliche Straßenraum wenig einladende städtebauliche und gestalterische Qualität aufweist. Zudem herrscht in dem nördlichen Straßenverlauf als Shared Space angelegten Straßenraum weiterhin der motorisierte Verkehr vor und drängt den Rad- und Fußverkehr an den Rand. Mit dem übergeordneten Ziel den historischen Ortskern zu qualifizieren und aufzuwerten, um das Grundzentrum als Wirtschafts-, Wohn- und Lebensort attraktiv und nachgefragt zu halten, soll der öffentliche Straßenraum aufgewertet werden – soweit möglich unter Erhalt der im Rahmen der Dorferneuerung 2011 geschaffenen Pflasterung. Es soll ein gestalterisch ansprechender und einladender Ort der Versorgung, Begegnung, des Erlebens und Miteinanders gestaltet und nachhaltig gesichert werden.</p> <p>Entsprechend sind in der Poststraße und umzu Aufenthaltsqualitäten zu schaffen, z.B. durch Straßenraummöblierung, Kunstobjekte, Spielgeräte oder Bücherschränke. Der Straßenraum soll künftig klarer strukturiert werden, um das soziale und verkehrliche Miteinander zu lenken und Fuß- und Radverkehr zu stärken. Dies könnte beispielsweise durch Multifunktionsstreifen mit Bepflanzung und Versickerungsmöglichkeiten, Aufweitung von Flächen für gastronomische Angebote und Fahrradabstellanlagen erreicht werden. Der Raum ist unter Berücksichtigung von Aspekten zum Klima- und Umweltschutz sowie der Klimafolgenanpassung zu gestalten, z.B. durch Entsiegelung oder Pflanzung von insektenfreundlichen Blühstreifen und schattenspendenden Bäumen. Der südliche Bereich der Poststraße ist durch Umgestaltung der Nebenanlagen oder Änderung der</p>			

Verkehrsregelungen für Fuß- und Radverkehr attraktiver zu gestalten, das ortsbildprägende Pflaster ist dort wo erforderlich, zu sanieren.

7 Bremer Landstraße – Städtebauliche Aufwertung durch beispielhafte Neugestaltung des straßenseitigen Grundstücksbereiches des Kfz-Nutzfahrzeughandel

MaKo-Position	5.3.2.6
Zuständige Träger	Gemeinde Tarmstedt in Kooperation mit Privat
Priorität	Mittel
Umsetzungszeitraum	2030 bis 2032
Kostenschätzung	50.000 €
Finanzierung	Städtebauförderung

Sanierungsziele

Stärkung des Ortskerns durch Aufwertung, Belebung und Begrünung, Stärkung der Nutzungsvielfalt und Qualifizierung der Versorgungsangebote sowie von Handel und Gewerbe

1. Gestalterische Aufwertung des Ortskerns und Stärkung der Aufenthaltsqualität, Ortskern für weitere Nutzungen attraktiv machen und zukunftsfähiger zu gestalten
2. Zukunftsfähige Sicherung des Gebäudebestandes und der Wohn- und Gewerbefunktion

Kurzbeschreibung

Der Flächennutzungsplan sieht im Kreuzungsbereich Bremer Landstraße/Wilstedter Straße/Bauernreihe ein Gewerbegebiet vor. Es befindet sich in einer stark frequentierten, zentralen Lage am Eingang zur Ortsmitte und vermittelt einen ungeordneten und unattraktiven Eindruck. Besonders sticht der straßenseitig gelegene großformatige Nutzfahrzeughandel mit Prüfstation hervor. Aus städtebaulicher Sicht ist eine gestalterische Aufwertung des Gewerbegebiets anzustreben, um einen einladenden Eingangsbereich in den Ortskern zu profilieren und den Straßenraum ansprechend zu gestalten. Es gilt mit den Betreibenden des Nutzfahrzeughandels konstruktiv ins Gespräch zu kommen und „Gelegenheitsfenster“ zu nutzen, um gemeinsam modellhaft mit den Eigentümer:innen Maßnahmen für die Attraktivierung der Fläche zu entwickeln und umzusetzen. Sollte dies in absehbarer Zeit nicht möglich sein, sind Maßnahmen im öffentlichen Raum zu prüfen, die Dominanz des Betriebs gestalterisch zu verringern und den Raum abwechslungsreicher und interessanter zu gestalten (z.B. durch Baumpflanzungen).

8 Funktionale und gestalterische Aufwertung öffentlicher Straßenräume inkl. Querungsstellen, Knotenpunkten, Rad- und Fußverkehrsanlagen sowie der Begrünung der Straßenräume und dem Abbau von Barrieren

MaKo-Position	5.3.2.6
Zuständige Träger	Gemeinde Tarmstedt
Priorität	Sehr hoch

Umsetzungszeitraum	2026	bis	2035
Kostenschätzung	550.000 €		
Finanzierung	Städtebauförderung		

Sanierungsziele

Stärkung einer nachhaltigen, klimagerechten und komfortablen Mobilität

1. Gestalterische Aufwertung des Ortskerns und Stärkung der Aufenthaltsqualität, Ortskern für weitere Nutzungen attraktiv machen und zukunftsfähiger zu gestalten
2. Stärkung einer nachhaltigen, klimagerechten und komfortablen Mobilität

Kurzbeschreibung

Im Untersuchungsgebiet finden sich diverse Formen von Barrieren für den Fuß- und Radverkehr sowie funktionale und gestalterische Defizite in öffentlichen Straßenräumen. Um die Attraktivität und Lebensqualität der Ortschaft sicherzustellen, ist es von hoher Bedeutung, bestehende Hindernisse im öffentlichen Raum sowie im Wohnumfeld abzubauen. Die so verbesserte Zugänglichkeit erhöht die gesellschaftliche Teilhabe aller Menschen. Die Attraktivität für aktive Mobilitätsformen könnte zudem die Modal Split bezüglich des Umweltverbundes stärken, wenn insbesondere kurze, innerörtliche Strecken nicht mehr mit dem Pkw zurückgelegt würden. Derzeit ist das Untersuchungsgebiet fußgängerunfreundlich mit schmalen, unebenen oder mit dem Radverkehr geteilten Wegen. An den stark befahrenen Landes- und Kreisstraßen fehlen zum Teil gesicherte, ausgestaltete Querungsstellen. Hoher Handlungsbedarf besteht vorrangig an den beiden unübersichtlichen Knotenpunkten der Mündungsbereiche der Wilstedter Straße und der Hepstedter Straße in die L133, sowie entlang der Hepstedter Straße auf Höhe der Feuerwehr und des Rathauses sowie an der Mündung Kleine Trift. Die unzureichende Querbarkeit ist verbunden mit Barrieren, die mitunter die Inkaufnahme von Umwegen nach sich ziehen.

Barrieren sind etwa die Oberflächenbeschaffenheit von Straßen, Wegen und Plätzen, hohe Bordsteinkanten, unzureichende Ausleuchtung, Netzlücken für den Radverkehr oder unattraktive Gestaltung der Verkehrsanlagen, die die Mobilität und Teilhabe vieler Personengruppen erschweren. Die konkreten Hindernisse gilt es zu identifizieren und zu beseitigen. Es ist eine attraktive und funktionale Gestaltung anzustreben. Die Begrünung der Straßenräume kann hierzu ebenso wie zur Klimafreundlichkeit beitragen.

9 Funktionale und gestalterische Weiterentwicklung des Busbahnhofs

MaKo-Position	5.3.2.6		
Zuständige Träger	Gemeinde Tarmstedt, Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen		
Priorität	Sehr hoch		
Umsetzungszeitraum	2026	bis	2030
Kostenschätzung	750.000 €		
Finanzierung	Städtebauförderung		

Sanierungsziele

Stärkung einer nachhaltigen, klimagerechten und komfortablen Mobilität

1. Ausbau des Busbahnhofs zu einem nachhaltigen Verkehrsknotenpunkt, an dem der überregionale Busverkehr mit weiteren Mobilitätsangeboten verknüpft und der gestalterisch aufgewertet wird
2. Neuordnung öffentlicher Verkehrsräume und deren gestalterisch ansprechende und weitestgehend klimafreundlichen Gestaltung
3. Stärkung grüner Elektromobilität durch Schaffung entsprechender Infrastrukturen für den Kfz- und Radverkehr und z. B. kommunale Leihangebote, E-Ladeinfrastruktur
4. Erhöhung der (Schulweg-)Verkehrssicherheit
5. Gestalterische Aufwertung des Ortskerns und Stärkung der Aufenthaltsqualität, für weitere Nutzungen attraktiv machen und zukunftsfähiger zu gestalten

Kurzbeschreibung

Als überörtliche Komponente des Umweltverbandes im Modal Split kommt dem öffentlichen Verkehr eine wichtige Rolle für eine nachhaltige und weniger autozentrierte Mobilität zu. Dabei sollte der Bus nicht die „letzte Wahl“, sondern ein attraktives Verkehrsmittel für alle sein. Für die ihn nutzenden Schüler:innen ist der Busbahnhof ein wichtiger Baustein der Schulwegsicherheit. Durch seine zentrale Lage können viele Wechselwirkungen zwischen dem Busbahnhof und der Ortsmitte rund um die Poststraße entstehen und stabilisierend wirken, insbesondere als Eingang in das Ortszentrum.

Tarmstedt verfügt über eine gute Anbindung an das überörtliche Busnetz sowie ergänzende Angebote wie ein Anruftaxi und die Verknüpfungen mit dem Radverkehr am zentralen Busbahnhof. Dieser ist jedoch weder einladend noch komfortabel gestaltet und weist eine Vielzahl von funktionalen und gestalterischen Missständen auf (u. a. Wetterunterstand, Fahrradabstellanlagen, Sitzmöglichkeiten, Beleuchtung, unklare Radverkehrsführung, Pflasterung ...). Diese Aspekte tragen mit zur geringen Frequenz des Busbahnhofs als Ort, der gemieden wird bei. Der Busbahnhof bedarf einer deutlichen Weiterqualifizierung, in der diese Missstände behoben werden, z.B. durch einladende Sitzmöglichkeiten, die Gestaltung des Unterstandes/Wartehäuschens, Informations- und Aufenthaltsangebote, die Beleuchtung, die Serviceangebote für den Radverkehr (u. a. stand- und diebstahlsichere, wettergeschützte Radabstellanlagen, Reparatur-Service-Säule, Wegweisung). Ein weiterer Ausbau des Standorts zu einem Mobilitätshub, z.B. mit weiteren Sharing-Angeboten für Kfz und Fahrräder ist zu prüfen, ggf. in Kooperation mit Akteur:innen wie der Gemeindeverwaltung. Bei der Neugestaltung ist auf die Schulwegsicherheit, eine sinnvolle, klare Radverkehrsführung und die Verknüpfung als Eingangstor zur Poststraße zu achten. Möglichkeiten zur Entsiegelung und Begrünung sind zu nutzen. Aufgrund des Potentials für die Belegung der Ortsmitte handelt es sich um Maßnahme mit besonders hoher Priorität.

10 Erschließungsmaßnahmen zur Entwicklung der zentral gelegenen Brache entlang der Hauptstraße

MaKo-Position	5.3.2.6
Zuständige Träger	Gemeinde Tarmstedt
Priorität	Mittel

Umsetzungszeitraum	2028	bis	2030
Kostenschätzung	50.000 €		
Finanzierung	Städtebauförderung		

Sanierungsziele

Stärkung einer nachhaltigen, klimagerechten und komfortablen Mobilität

1. Neuordnung öffentlicher Verkehrsräume und deren gestalterisch ansprechende und weitestgehend klimafreundlichen Gestaltung
2. Erhöhung der (Schulweg-)Verkehrssicherheit
3. Gestalterische Aufwertung des Ortskerns und Stärkung der Aufenthaltsqualität, für weitere Nutzungen attraktiv machen und zukunftsfähiger zu gestalten.

Kurzbeschreibung

Die große, zentral gelegene private Brache an der Hauptstraße soll für eine Stärkung des Ortskerns entwickelt werden und eine sowohl funktionale als auch städtebaulich ansprechende Erweiterung des Ortskerns bieten. Im Rahmen entsprechender Überlegungen gilt es auch, die Erschließung der Brache – in Abhängigkeit von der konkret umzusetzenden Nutzung – mit zu bedenken und ggf. neu zu organisieren, mit dem Ziel einer möglichst verkehrsarmen Erschließung, die zugleich einen Beitrag zur Erhöhung der Verkehrs- und Schulwegsicherheit, als attraktives Angebot für den Fuß- und Radverkehr als auch klimaadäquat zu gestaltet ist.

11 Aufwertung und Qualifizierung der Grün- und Freiflächen im öffentlichen Raum

MaKo-Position	5.3.2.6
Zuständige Träger	Gemeinde Tarmstedt
Priorität	Hoch
Umsetzungszeitraum	2028 bis 2031
Kostenschätzung	150.000 €
Finanzierung	Städtebauförderung

Sanierungsziele

Qualifizierung des Wohnumfeldes, von Grün- und Freiflächen durch Stärkung des Ortskerns durch Aufwertung, Belebung und Begrünung durch zukunftsfähige Gestaltung aus Sicht von Klimaschutz und Anforderungen an den Klimawandel

Kurzbeschreibung

Obwohl die Gemeinde Tarmstedt von viel Grün- und Freifläche umgeben ist und sich großzügige private Gärten im Ort finden, mangelt es an hochwertigen und miteinander verknüpften öffentlichen Grün- und Freiflächen. Die vorhandenen Flächen sind kleinformatig, inselartig und verfügen über geringe Aufenthalts- und Gestaltungsqualitäten. Es fehlt an schattenspendenden Bäumen, einer höheren Biodiversität, mehr Schutz, z.B. vor Verkehrslärm und einer standort- und klimaangepassten Bepflanzung.

Ziel ist die gestalterische und funktionale Aufwertung der vorhandenen Grün- und Freiflächen, um auch dem in den Beteiligungen vielfach geäußerten Wunsch nach besser nutzbaren Flächen mit Verweilqualität nachzukommen. Dazu sollen die vereinzelt Flächen gestalterisch und/oder funktional vernetzt werden unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen an attraktive Grün- und Freiflächen. So könnten multifunktionale Flächen entstehen. Dabei gilt es die Biodiversität zu erhöhen sowie die Standortgerechtigkeit und Klimaangepasstheit der Bepflanzungen zu beachten. Konkrete Maßnahmen könnten sein z.B. das Aufstellen bzw. Erneuern von Bänken mit Mülleimern und weiterer einladender Möblierung, Trinkwasserbrunnen, Brunnen oder Wasserspielen, Neuanlage und Pflege von Pflanzungen, Grünstreifen, Versickerungsmöglichkeiten, Naschobst-Bäume und Sträucher und Lärm- und Emissionsschutz entlang großer Straßen usw.

12 Schaffung von Spiel-, Bewegungs- und Begegnungsangeboten im öffentlichen Raum

MaKo-Position	5.3.2.6
Zuständige Träger	Gemeinde Tarmstedt, Landkreis Rotenburg, privat
Priorität	Hoch
Umsetzungszeitraum	2028 bis 2033
Kostenschätzung	75.000 €
Finanzierung	Städtebauförderung

Sanierungsziele

Qualifizierung des Wohnumfeldes, von Grün- und Freiflächen

Stärkung des Ortskerns durch Aufwertung, Belebung und Begrünung durch zukunftsfähige Gestaltung aus Sicht von Klimaschutz und Anforderungen an den Klimawandel

Kurzbeschreibung

In den Beteiligungen wurde wiederholt der Mangel an Aufenthalts- und Freizeitororten im öffentlichen Raum nicht nur, aber insbesondere für Kinder und Jugendliche genannt. Es fehlt ein gut erreichbarer, attraktiver Treffpunkt mit entsprechenden Beschäftigungsangeboten.

Das Ziel ist daher die Schaffung von Spiel-, Bewegungs- und Begegnungsangeboten im öffentlichen Raum. Potential hierfür bietet etwa der Grünzug „Unter den Linden“, dessen Funktionen erweitert werden könnte, z.B. durch Anlage eines Bouleplatzes oder Aufstellung von Tischtennisplatten.

Auch die weiteren öffentlichen Grün- und Freiflächen bieten sich – ebenso wie die Poststraße – bieten sich für Möblierungen, Spiel-, Bewegungs- und Begegnungsangebote (z.B. Schach,

Kleinkinder-Wippetiere ...). Aber auch in ganz andere Richtung kann gedacht werden, wie z.B. Spaziergangsrouten durch den Ort die in Bewegung bringen, Baum kundliche Rundewege, die im Ortskern starten/enden usw. Alternativ könnte z.B. auch (Laden)Leerstände auf ihre Eignung für z.B. Sportangebote geprüft werden (Koronarsport, Gymnastik, Kinderturnen ...).

13 Modellhafte Programme zur ökologischen Qualifizierung

MaKo-Position	5.3.2.6		
Zuständige Träger	Gemeinde Tarmstedt, private Eigentümer:innen		
Priorität	Hoch		
Umsetzungszeitraum	2028	bis	2031
Kostenschätzung	25.000 €		
Finanzierung	Städtebauförderung		

Sanierungsziele

Qualifizierung des Wohnumfeldes, von Grün- und Freiflächen

Stärkung des Ortskerns durch Aufwertung, Belebung und Begrünung durch zukunftsfähige Gestaltung aus Sicht von Klimaschutz und Anforderungen an den Klimawandel

Kurzbeschreibung

Die Begrünung möglichst vieler Flächen ist von großer Bedeutung – sowohl für das Ortsbild als auch für das Klima. Begrünte bzw. bepflanzte Flächen sind bei Hitze deutlich kühler als versiegelte Flächen, verbessern die Luftqualität, bieten Lebensraum für Insekten und andere Tiere und schaffen ein ästhetisches Ortsbild. Entsiegelte Flächen dienen der Klimaanpassung in Form der dezentralen Sammlung und Versickerung von Regenwasser („Schwammstadt“) und somit als Vorsorge- maßnahme für Starkregenereignisse, wirken sich positiv auf Natur- und Artenschutz aus, indem sie wertvolle Lebensräume darstellen und erweitern das städtische Grün. Ein Großteil der Grün- und Freiflächen in der Gemeinde Tarmstedt befindet sich in privatem Eigentum und entzieht sich somit der direkten Einflussnahme der öffentlichen Hand. Zugleich liegt hier großes Potential für die ökologische und gestalterische Aufwertung des Ortskerns.

Ein modellhaftes Programm zu Begrünung von Vorgärten, Dächer und Fassaden sowie zur Flächenentsiegelung soll öffentliche und private Akteure anregen und Lust auf Nachahmung machen. Es zielt auf die Nutzung der vielen, sehr unterschiedlichen Potentiale im öffentlichen und privaten Raum. Mit Hilfe dieses Modellansatzes sollen beispielhafte Aufwertungen vorgenommen und weitere Akteure zur Nachahmung anregt werden. Für erste exemplarische Vorreiter kommen brachliegende und straßenbegleitende Flächen ebenso in Frage wie Gebäudeflächen (Fassade und Dachflächen), Vorgärten und (private) Stellflächen. Entscheidend ist die Sichtbarkeit und Niedrigschwelligkeit der Angebote, sowie die Kommunikation der Ergebnisse etwa durch Faltblätter, damit die beispielhaften Umsetzungen Vorbildcharakter entfalten können.

Bei den Bepflanzungen und Begrünungsmaßnahmen ist auf deren Umwelt- und Klimafreundlichkeit zu achten, indem resistente, standortangepasste und heimische Sorten verwendet werden. Zudem sollte auf kurze Lieferwege und torffreien Anbau geachtet werden.

Die eingesetzten Städtebaufördermittel sollen den Klima- und Umweltschutz, die Aufwertung des Ortsbilds und die Beseitigung städtebaulicher und gestalterischer Missstände ermöglichen. Sie werden nur modellhaft eingesetzt um diesen Prozess zu initiieren – anschließend sind andere private Mittel oder Fördertöpfe für entsprechende Aktivitäten zu akquirieren.

Steckbriefe – Baumaßnahmen (5.3.3)

14 Schaffung einer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung für unterschiedliche Zielgruppen – Konzept/Machbarkeitsstudie und Umsetzung

MaKo-Position	5.3.3
Zuständige Träger	Gemeinde Tarmstedt, ggf. in Kooperation mit Privat
Priorität	Hoch
Umsetzungszeitraum	2028 bis 2031
Kostenschätzung	Gebäudesanierung ca. 400.000 zzgl. Flächenerwerb ca. 350.000 €
Finanzierung	Städtebauförderung

Sanierungsziele

Stärkung des Ortskerns durch Aufwertung, Belebung und Begrünung, Stärkung der Nutzungsvielfalt und Qualifizierung der Versorgungsangebote sowie von Handel und Gewerbe

1. Gestalterische Aufwertung des Ortskerns und Stärkung der Aufenthaltsqualität, Ortskern für weitere Nutzungen attraktiv machen und zukunftsfähiger zu gestalten
2. Zukunftsfähige Sicherung des Gebäudebestandes und der Infrastrukturen und Wohnfunktionen

Kurzbeschreibung

Ein Treffpunkt bzw. eine Begegnungsstätte wurde in den Beteiligungen wiederholt als dringender Wunsch geäußert und bereits 2021 im IEK formuliert, um das Gemeinschaftsleben zu fördern, das Ehrenamt zu stärken und die Gemeinde zu einem anziehenden Ort für alle Generationen zu entwickeln. Zudem kann eine solche Gemeinbedarfseinrichtung zur Integration Neuzugezogener beitragen. Ziel ist die Entwicklung eines Treffpunkts und Zentrums für Kontakte, Begegnungen, Ort des Verweilens, für Kunst, Spiel, Sport und andere Nutzungen als niedrigschwellige Angebote für unterschiedliche Altersgruppen (besonders auch für Jugendliche), Kulturen und Religionen. Es sollen sowohl Indoor- als auch Outdoor-Räumlichkeiten entwickelt werden.

Das im gemeindlichen Besitz befindliche Doktorhaus wird derzeit als Jugendzentrum betrieben, wobei die Räumlichkeiten stark untergenutzt sind. Erste Schritte wären die Prüfung der Ausrichtung des Angebotes sowie die der Bedarfe der unterschiedlichen Akteur:innen (u. a. Machbarkeitsstudie).

Die Standortwahl einer weiteren/neuen Einrichtung sollte zur Belebung des Ortskerns beitragen, um belebend und positiv auf den Ortskern auszustrahlen, zur Aufwertung der Infrastruktur und Lebensqualität sowie zur gemeinschaftlichen Identität beizutragen. Mögliche Standorte könnten z.B. die Nachnutzung einer Leerstandimmobilie in der Poststraße oder in den Nebenlagen oder eine Nutzungsbaustein auf der derzeitigen Brache sein.

15 Anreize für öffentliche und private Gebäudesanierungen – inkl. baulich-gestalterische Maßnahmen zur Weiterentwicklung von aus der Nutzung gefallenem Gebäude(strukturen)

MaKo-Position	5.3.3		
Zuständige Träger	Gemeinde Tarmstedt – in Kooperation mit Privaten		
Priorität	Sehr hoch		
Umsetzungszeitraum	2025	bis	2035
Kostenschätzung	500.000 €		
Finanzierung	Städtebauförderung		

Sanierungsziele

Zukunftsfähige Sicherung des Gebäudebestandes und der Wohnfunktion durch

1. die klimagerechte Sanierung des privaten und öffentlichen Gebäudebestandes und dessen Anpassungen an aktuelle Herausforderungen
2. die Schaffung von Anreizen für eine umwelt- und klimagerechte Gestaltung öffentlicher und privater Gebäudefassaden
3. die Nutzung von Gebäuden zur Gewinnung regenerativer Energien
4. den Abbau von Barrieren in Gebäuden und im Wohnumfeld
5. gestalterische Aufwertung des Ortskerns und Stärkung der Aufenthaltsqualität, den Ortskern für weitere Nutzungen attraktiv zu machen und zukunftsfähiger zu gestalten.

Kurzbeschreibung

Zur Sicherung eines zukunftsfähigen Grundzentrums bedarf es eines attraktiven, bedarfsgerechten und intakten Gebäudebestands für die verschiedenen Nutzungen. Große Bedeutung hat der Gebäudebestand zudem auch für die Identifikation mit dem Ort, das Ortsbild sowie den Klimaschutz bzw. die Anpassung an den Klimawandel. Das Ortsbild und die Gebäude im Untersuchungsgebiet sind sehr heterogen, geprägt von der landwirtschaftlichen Vergangenheit und weisen teilweise augenscheinlich mittleren bis hohen Sanierungsbedarf auf. Dies trifft Gebäude verschiedener Nutzungen und Eigentumsverhältnisse zu, z.B. das Doktorhaus, (ehemalige) Hofstellen, Gewerbe- und Wohngebäude. Diese mitunter identitätsstiftenden Strukturen sollen vor Verlust, Verfall und Leerstand bewahrt und an aktuelle Bedürfnisse und Standards angepasst werden.

Ein Gestaltungsleitfaden könnte dabei als „roter Faden“ für Eigentümer:innen für den Erhalt und die Sanierung des heterogenen Gebäudebestands bei Erhalt und Verbesserung des Ortsbilds und der Klimaverträglichkeit dienen. Es gilt die vielen Eigentümer:innen anzusprechen und über die Möglichkeiten und Chancen einer Sanierung zu informieren (z.B. , u. a. über öffentliche Informationsveranstaltungen zu Modernisierungsmöglichkeiten, über Modernisierungstammtische zum Erfahrungsaustausch, über Besichtigungen gelungener Beispiele am Tag der Städtebauförderung oder die Umsetzungsbegleitung eines Vorzeige- und Modellprojekts. Dazu bedarf es im Vorfeld intensiver Gespräche mit den Eigentümer:innen sowie Konzept- und Machbarkeitsstudien und Fachberatungen, um gemeinsam Perspektiven für die nicht mehr zeitgemäßen Gebäudestrukturen zu entwickeln.

Der energetischen Sanierung und der modellhaften Begrünung von Bauwerksflächen (Dach- und Fassadenbegrünung, s.u.) kommen in Hinblick auf den Klimaschutz und Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel große Bedeutung zu. Individuell profitieren die Nutzer:innen der Gebäude u. a. von einem angenehmeren Innenraumklima und reduzierten Kosten für Klimatisierung (Heizen ebenso wie Kühlen).

Steckbriefe - Ausgaben für sonstige Maßnahmen/Abwicklung der städtebaulichen Erneuerung (5.3.4)

16 Sonstige Maßnahmen der Abwicklung der städtebaulichen Erneuerung, z.B. Dokumentation, Aufhebung der Sanierungssatzung			
MaKo-Position	5.3.4		
Zuständige Träger	Gemeinde Tarmstedt		
Priorität	Langfristig		
Umsetzungszeitraum	2034	bis	2035
Kostenschätzung	30.000 €		
Finanzierung	Städtebauförderung		
Sanierungsziele			
Ausgaben für sonstige Maßnahmen/Abwicklung der städtebaulichen Erneuerung (5.3.4)			
Aufbereitung und Abwicklung der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen in Tarmstedt			
Kurzbeschreibung			
<p>Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Abschluss der städtebaulichen Erneuerung wie z. B.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufhebung der Sanierungssatzung, • Veräußerung und Rückübertragung von Grundstücken, • Erhebung von Ausgleichsbeträgen, • Abwicklung von Rechts- und Zuwendungsbeziehungen, • Dokumentation der städtebaulichen Erneuerung (z. B. Abschlussbericht einschließlich Aussagen zur Verstetigung), <p>werden in angemessenem Umfang gefördert, soweit sie nicht zu den Ausgaben nach Nummer 5.3.1 Abs. 3 (Vergütung für Sanierungsträger und andere Beauftragte) bzw. nicht zu den Maßnahmen gehören, die nach Nummer 5.3.1 Abs. 4 der geltenden Förderobergrenze unterliegen.</p>			

4.4 Maßnahmen- und grobe Kostenübersicht

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

Die in der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesenen Maßnahmen und Kostenansätze sind aus dem Erneuerungskonzept entwickelt, beziehen sich auf das potenzielle Sanierungsgebiet und sind den förderspezifischen Kostengruppen zugeordnet worden.

Die Städtebauförderung ist nach dem Prinzip der Nachrangigkeit als Basis- und Leitprogramm anzusehen. Flankierende Finanzierungen wie Wohnbauförderung sowie privates Investitionskapital sind zu synchronisieren.

Der in einem Regelantrag auf die Städtebauförderung entfallende, durch Einnahmen nicht gedeckte Gesamtbetrag von rd. 4.300.800 Euro, an dem sich die Gemeinde Tarmstedt mit einem Drittel zu beteiligen hat (rd. 1.433.600 Euro), ergibt bei einem angestrebten zehnjährigen Durchführungszeitraum ein jährlicher mittlerer Finanzierungsansatz von rd. 143.360 Euro.

Dieser Betrag wird von der Gemeinde Tarmstedt im Rahmen der mittelfristigen Finanzierung als finanzierbar angesehen.

Kosten- und Finanzierungsübersicht							Stand:	02.04.2024
Kommune:	SG Tarmstedt - Gemeinde Tarmstedt		Gesamtmaßnahmenbezeichnung		Grundzentrum Ortskern Gemeinde Tarmstedt			
	Programm:	Lebendige Zentren	< bitte Auswahl treffen					
Einzelmaßnahme *	Gesamtkosten	entlegte Kosten Städtebauförderung	Maßnahme Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel *	entlegte Kosten Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel *	Förderprogramm außerhalb der Städtebauförderung	Förderbeitrag der anderen Förderung	Umsetzungsstand (bitte Auswahl treffen)	
A - Ausgaben								
1 - Vorbereitung der Sanierung								
1.1 Bürgerbeteiligung/Öffentlichkeitsarbeit für den gesamten Zeitraum der Gesamtmaßnahmen	200.000 €	200.000 €					Maßnahme wird noch umgesetzt	
1.2 Gutachten (u.a. zur Radverkehrsförderung), städtebauliche Planung, Wettbewerbs (u.a. Umgestaltung Poststraße), Konzept / Studien (u.a. Machbarkeitsstudie Gemeinbedarf- und Folgeeinrichtung: Um-Nachnutzungsgemeinschaft alter Hochhäuser etc.)	120.000 €	120.000 €		43.200 €			Maßnahme wird noch umgesetzt	
1.3 Einrichtung und Bewirtschaftung eines Verfügungsfonds zum Abbau städtebaulicher Beeinträchtigungen und zur Aufwertung sowie Attraktivierung des Ortskerns; 60.000 €, davon 50% durch private Investitionen	30.000 €	30.000 €		10.000 €			Maßnahme wird noch umgesetzt	
Summe	350.000 €	350.000 €		53.200 €				
2 - Ordnungsmaßnahmen								
2.1 Ggf. Grunderwerb zur Umgestaltung / Neuordnung untergeordneter Grundstücke: Brache Hauptstraße	950.000 €	950.000 €					Maßnahme wird noch umgesetzt	
2.2 Ggf. Grunderwerb für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen inkl. Nebenkosten	350.000 €	350.000 €						
2.3 Ggf. Grunderwerb, inkl. Nebenkosten, von Flächen und Potenzialflächen im Rahmen der funktionalen Umgestaltung von Erschließungsmaßnahmen in Abhängigkeit weiterer Gutachten	25.000 €	25.000 €		5.000 €				
2.4 Bodenordnung - Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlageung oder Grenzregulierung, Neuvermessung von Grundstücken	25.000 €	25.000 €						
2.5 Herstellung bzw. Änderung von Erschließungsanlagen (Umgestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen)								
Grundhafte Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes nördlicher Bereich Poststraße (z.B. Bahnhofstraße und Hauptstraße) unter möglichst weitgehender Wiedernutzung des vorhandenen Pfisters	750.000 €	750.000 €		225.000 €			Maßnahme wird noch umgesetzt	
Bremer Landstraße bzw. Hauptstraße - Städtebauliche Aufwertung durch Neugestaltung des straßenbegleitenden Grundstücksbereichs des RZ-Nutzfahrzeughandels	50.000 €	50.000 €					Maßnahme wird noch umgesetzt	
Funktionale, landschaftliche und gestalterische Aufwertung öffentlich- und Fußverkehrsanlagen sowie der Begrünung der Straßenräume und dem Abbau von Barriere	550.000 €	550.000 €					ggf. Einsatz weiterer ergänzender Programme, z.B. zur Stärkung des Fuß- und Radverkehrs	
Funktionale, landschaftliche und gestalterische Aufwertung öffentlich- und Fußverkehrsanlagen sowie der Begrünung der Straßenräume und dem Abbau von Barriere	750.000 €	750.000 €					Maßnahme wird noch umgesetzt	
Funktionale und gestalterische Weiterentwicklung des Busbahnhofs	50.000 €	50.000 €					ggf. Einsatz weiterer ergänzender Programme	
Erschließungsmaßnahmen zur Entwicklung der zentral gelegenen Brache entlang der Hauptstraße	750.000 €	750.000 €					Maßnahme wird noch umgesetzt	
Aufwertung und Qualifizierung der Grün- und Freizeitalien im öffentlichen Raum	50.000 €	50.000 €					Maßnahme wird noch umgesetzt	
Schaffung von Spiel-, Bewegungs- und Begegnungsangeboten im öffentlichen Raum	150.000 €	150.000 €					Maßnahme wird noch umgesetzt	
Schaffung einer niedrigschwelligen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung (Freizeit, Kultur, Begegnung) für unterschiedliche Zielgruppen (evtl. Prüfung ggf. Umnutzung Gebäudeeiersland)	400.000 €	400.000 €					Maßnahme wird noch umgesetzt	
Summe	3.755.000 €	3.755.000 €		860.000 €				
3 - Baumaßnahmen								
3.1 Öffentliche Baumaßnahmen								
Doktorhaus, Hauptstraße	50.000 €	50.000 €						
3.2 Private Baumaßnahmen								
3.2.1 Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen - Sicherung, Erhalt und Sanierung erhaltenswerter Gebäude mit ortsbildgebender Bedeutung im Fördergebiet	450.000 €	450.000 €		150.000 €			ggf. Einsatz weiterer ergänzender Programme (KfW, BAF u.a.)	
3.2.2 Modellhafte Programme zur ökologischen Qualifizierung - Entseglung, Dach- und Fassaden- sowie Vorgehängenbegrünungen	25.000 €	25.000 €		25.000 €			Maßnahme wird noch umgesetzt	
3.2 Schaffung einer niedrigschwelligen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung (Freizeit, Kultur, Begegnung) für unterschiedliche Zielgruppen (evtl. Prüfung ggf. Umnutzung Gebäudeeiersland)	400.000 €	400.000 €		280.000 €			Maßnahme wird noch umgesetzt	
3.3 Verlagerung oder Änderung von Betrieben								
3.4 sonstige Baumaßnahmen								
Summe	925.000 €	925.000 €		455.000 €			- €	
Zwischensumme der Ausgaben (Bruttogesamtkosten)	5.030.000 €	5.030.000 €		1.365.200 €			- €	
Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragten	220.800 €	220.800 €						
Summe der Ausgaben (Bruttogesamtkosten)	5.250.800 €	5.250.800 €						
B - Einnahmen								
1. Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken		950.000 €						
2. Einnahmen aus der Bewirtschaftung von Grundstücken								
3. Ausgleichs- und Erschließungsbeiträge								
4. sonstige Einnahmen								
Summe der Einnahmen		950.000 €						
C - durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten (Nettogesamtkosten)				4.300.800 €				
D - Finanzierung								
Zu finanzierende Summe				4.300.800 €				
Anteil Bund (1/3 von gesamt)				1.433.600 €				
Anteil Niedersachsen (1/3 von gesamt)				1.433.600 €				
Gesamtsumme Fördermittel (2/3 von gesamt)				2.867.200 €				
kommunaler Anteil (1/3 von gesamt)				1.433.600 €				

Abb. 26: Kosten- und Finanzierungsübersicht (vergrößerte Darstellung im Anhang)

5 FAZIT

Das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept setzt sich maßgeblich mit dem Ortskern der Gemeinde Tarmstedt auseinander. Im Rahmen der fachgutachterlichen Bestandserhebung und Analyse ebenso wie in den verschiedenen Formaten der Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit, den Anmerkungen der Träger öffentlicher Belange, dem Projekt begleitenden Arbeitskreis, den Gesprächen mit Akteur:innen und der Verwaltung in Form der Vorbereitenden Untersuchungen wurden dabei zwischen Juli 2023 und März 2024 städtebauliche Missstände gemäß § 136 BauGB nachgewiesen.

Diese Missstände betreffen unterschiedlichste Themen- und Handlungsfelder – Versorgung, Handel, Gewerbe und Mobilität; Wohnen, Wohnumfeld und soziale Infrastrukturen; Grün- und Freiflächen sowieso das Querschnittsthema Klimaschutz und Anpassungsbedarfe an den Klimawandel.

Um im öffentlichen Interesse die städtebaulichen und funktionalen Missstände (zeitnah) zu beheben bzw. zu vermindern bedarf es aus fachgutachterlicher Sicht intensiver und kooperativer Anstrengungen und Aufwendungen, um den Ortskern des Grundzentrums der Gemeinde Tarmstedt gemeinsam zukunftsfähig zu gestalten und den Standort an die sich verändernden Bedarfe und Anforderungen anzupassen.

Die positiven Impulse aus der breit angelegten Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit sollten für die Sanierung des Ortskerns der Gemeinde Tarmstedt genutzt werden, um zeitnah einen Erneuerungsprozess zu starten. Aus diesem Grund sollte ein erster Schritt die Realisierung öffentlicher Maßnahmen (z. B. eignen sich als mögliche Starterprojekte die (klima- und nutzerangepasste) Erneuerung des nördlichen Bereichs der Poststraße, der Abbau von Barrieren und Schaffung von sicheren Querungsstellen, Maßnahmen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs, die Aufwertung öffentlicher Grün- und Freiflächen, die Schaffung von Bewegungs- und Begegnungsangeboten) gemäß des Erneuerungskonzeptes des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sein, um privaten Eigentümer:innen den Sanierungsauftritt zu signalisieren und sie zu motivieren, es der Gemeinde gleichzutun und „Hand in Hand“ an einer Aufwertung und Qualifizierung des Ortskerns des Grundzentrums der Gemeinde Tarmstedt zu arbeiten, die eine Strahlkraft über den Ort hinaus entwickelt.

Die Verbesserung des Wohnumfeldes, die Sanierung und Modernisierung des privaten Gebäudebestandes und der Vorgärten und privater Freiflächen zählen neben den öffentlichen Maßnahmen zum Grundstein einer erfolgreichen Sanierung – und leisten einen sichtbaren und wichtigen Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel sowie zum Klimaschutz.

Gleichermaßen sollte die bereits in der Konzepterarbeitung gestartete Beteiligungs- und Öffentlichkeitsarbeit beibehalten und die Bevölkerung auf dem Weg der Städtebaulichen Gesamtmaßnahme gut mitgenommen werden. Mit Blick auf die Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden sind die privaten Akteure im Ortskern auf die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeit gemäß Einkommenssteuer-Gesetz (EStG) und auf potenzielle Zuschussmöglichkeiten hinzuweisen.

Für eine zügige Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme wird der Gemeinde Tarmstedt aufgrund der Haushaltsbelastung die Zuhilfenahme von Mitteln aus der Städtebauförderung – und hier besonders die Programmkomponente „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“ empfohlen.

6 ERNEUERUNGSKONZEPT UND UMSETZUNGSSTRATEGIE

6.1 Öffentliches Interesse an der Durchführung

Die Beseitigung der dargelegten städtebaulichen Missstände liegt im besonderen öffentlichen Interesse (gem. § 136 Abs. 1 BauGB). Die Eigentümer:innen der Grundstücke und Gebäude im Untersuchungsgebiet „Ortskern Grundzentrum Gemeinde Tarmstedt“ sowie die (Samt)Gemeinde Tarmstedt sind angesichts des Handlungsbedarfes und der entstehenden Kosten nicht in der Lage, diese Probleme ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln in absehbarer Zeit zu beheben. Die Städtebauförderung ist daher als zentrales Finanzierungsinstrument zur Behebung der aufgelisteten Missstände notwendig. Die Gemeinde Tarmstedt wird im Rahmen ihrer Haushaltsplanung die erforderlichen Haushaltsmittel entsprechend den zu erwartenden Bewilligungsbescheiden bereitstellen.

6.2 Empfehlungen zum Sanierungsverfahren

Zur Umsetzung einer Städtebaufördermaßnahme ist eine förmliche Gebietsfestlegung erforderlich. Die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB liefern die erforderlichen Beurteilungsgrundlagen für die Abwägung zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes und zur Durchführung eines Sanierungsverfahrens nach § 142 BauGB. Im Falle einer Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm zur Umsetzung der im ISEK und in der VU erarbeiteten Sanierungsziele zur Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet „Ortskern Grundzentrum Gemeinde Tarmstedt“ kann die Gemeinde Tarmstedt im Rahmen einer Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes bestimmen, welche Verfahrensart Anwendung finden soll (vgl. § 142 (4) BauGB). Unterschieden wird zwischen dem umfassenden Verfahren als Sanierungsgebiet durch Satzung gemäß § 142 BauGB oder die Ausweisung als Sanierungsgebiet durch Satzung im sog. vereinfachten Verfahren gem. § 142 (4) BauGB unter Ausschluss der Anwendung der §§ 152-156a BauGB (besondere sanierungsrechtliche Vorschriften). Dabei steht die Wahl des Sanierungsverfahrens grundsätzlich nicht im freien Ermessen der Gemeinde. Diese hat die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (vgl. §§ 152-156a BauGB) auszuschließen, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraus-

sichtlich nicht erschwert wird. Entsprechend bestimmt sich die Wahl zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Sanierungsverfahren aus den Inhalten der erforderlichen Sanierungsmaßnahme, den zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumenten sowie den erwarteten Auswirkungen der Gesamtmaßnahme.

Die beiden Verfahren unterscheiden sich vor allem in Hinblick auf die Auswirkungen der Maßnahmen der Sanierung auf die Entwicklung der Bodenpreise, auf den Bodenverkehr und auf tatsächliche Veränderungen im Sanierungsgebiet. Im Fokus steht dabei die Frage, ob die Durchführung der Sanierung durch Bodenwertsteigerungen wesentlich erschwert werden könnte, die „lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung“ eintreten. Sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen davon zu erwarten, so ist das **umfassende Sanierungsverfahren unter Anwendung der §§ 152-156 BauGB** in der Regel erforderlich, um

- Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierung zu erzielen,
- Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstücks- wert zu erwerben und

- die Erschwerung privater Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen zu verhindern.

Wenn das umfassende Sanierungsverfahren mit den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (vgl. §§ 152-156a BauGB) zur Anwendung kommt, findet neben dem sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt gem. § 144 BauGB die Ausgleichsbetragsregelung nach § 154 BauGB Anwendung. Danach haben die Eigentümer:innen eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung nach Abschluss des Sanierungsverfahrens an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Dieser entspricht der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes des jeweiligen Grundstücks. Die Grundlagen zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages erarbeitet in der Regel der unabhängige Gutachterausschuss bzw. der Sanierungsträger, den die Gemeinde mit dieser Aufgabe beauftragt. Im Gegenzug entfällt die Zahlungsverpflichtung von Erschließungs- und Straßenausbaubeiträgen im Sinne von § 127 BauGB bzw. des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes. Eigentümer:innen, die ihrerseits im Sinne der Sanierungsziele Investitionen tätigen, können gem. § 155 (1) Nr. 2 BauGB „die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die er [der/die Eigentümer:in] zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat“ auf den erhobenen Ausgleichsbetrag anrechnen lassen.

Im Rahmen des **vereinfachten Sanierungsverfahrens** wird von den Regelungen des umfassenden Sanierungsverfahrens abgesehen. Allerdings sind im vereinfachten Verfahren für die Erstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB Erschließungsbeiträge oder Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz des Landes Niedersachsen zu erheben.

Bei der Abwägung über die Auswahl des Sanierungsverfahrens sind insbesondere zu berücksichtigen:

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

Zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen zum Ortskern des Grundzentrums der Gemeinde Tarmstedt ist auf Grund der festgestellten städtebaulichen und funktionalen Missstände, der Berücksichtigung der Sanierungsziele und des städtebaulichen Konzepts und der umzusetzenden Maßnahmen die Wahl des Sanierungsverfahrens bzw. das notwendige Rechtsinstrumentarium räumlich differenziert zu betrachten:

So sind in einem Teilraum - im Bereich der Brache - Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen, die möglicherweise zu größeren Umstrukturierungen führen, was wiederum zu steigenden Verkehrswerten führen könnten, da der derzeit vernachlässigte Bereiche durch eine höherwertige, intensivere Nutzung des Grundstücks aufgewertet werden soll. Diese Zielsetzung könnte als städtebauliches Kriterium für ein umfassendes Verfahren herangezogen werden, da mit der Umsetzung dieser Zielsetzungen Bodenwertsteigerungen erwartet werden können, die „lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung“ entstehen (vgl. §153 (1) BauGB).

Dem ist entgegenzuhalten, dass nach gegenwärtigem Stand die für die weiteren Bereich des förmlich auszuweisenden Sanierungsgebietes der Einsatz bzw. die Verfügbarkeit der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 BauGB nicht erforderlich sein wird. Entsprechend empfehlen wir, das Gebiet als Sanierungsgebiete im vereinfachten Sanierungsverfahren gem. § 142(4) BauGB auszuweisen. Begründet werden kann diese Empfehlung damit, dass jenseits der Brache weniger schwerwiegende städtebauliche Missstände vorliegen und keine aufwändigen bodenordnerischen

Maßnahmen erforderlich sind. Zwar sollen öffentliche Plätze, Straßenräume, Grün- und Freiflächen aufgewertet werden. Da es sich bei entsprechenden Maßnahmen aber vor allem um Bestandspflege handelt, kann aus heutiger Sicht davon ausgegangen werden, dass in der Regel keine wesentlichen Bodenwerterhöhungen zu erwarten sind.

Die Gesamtmaßnahme fokussiert stark auf die Sicherung und zeitgemäße Weiterentwicklung der Angebote des Grundzentrums (Einkauf, Versorgung, Aufenthalts- und Begegnungsqualitäten usw.) für die Bewohner:innen und Besucher:innen der Gemeinde aus den benachbarten Gemeinden - auch durch diese funktional erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der Daseinsvorsorge sind in der Regel keine Bodenwertsteigerungen zu erwarten. Da auch die oben genannte Branche einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der grundzentralen Funktionen leisten soll wird empfohlen, auch diesen Bereich als Gebiet des vereinfachten Verfahrens auszuweisen.

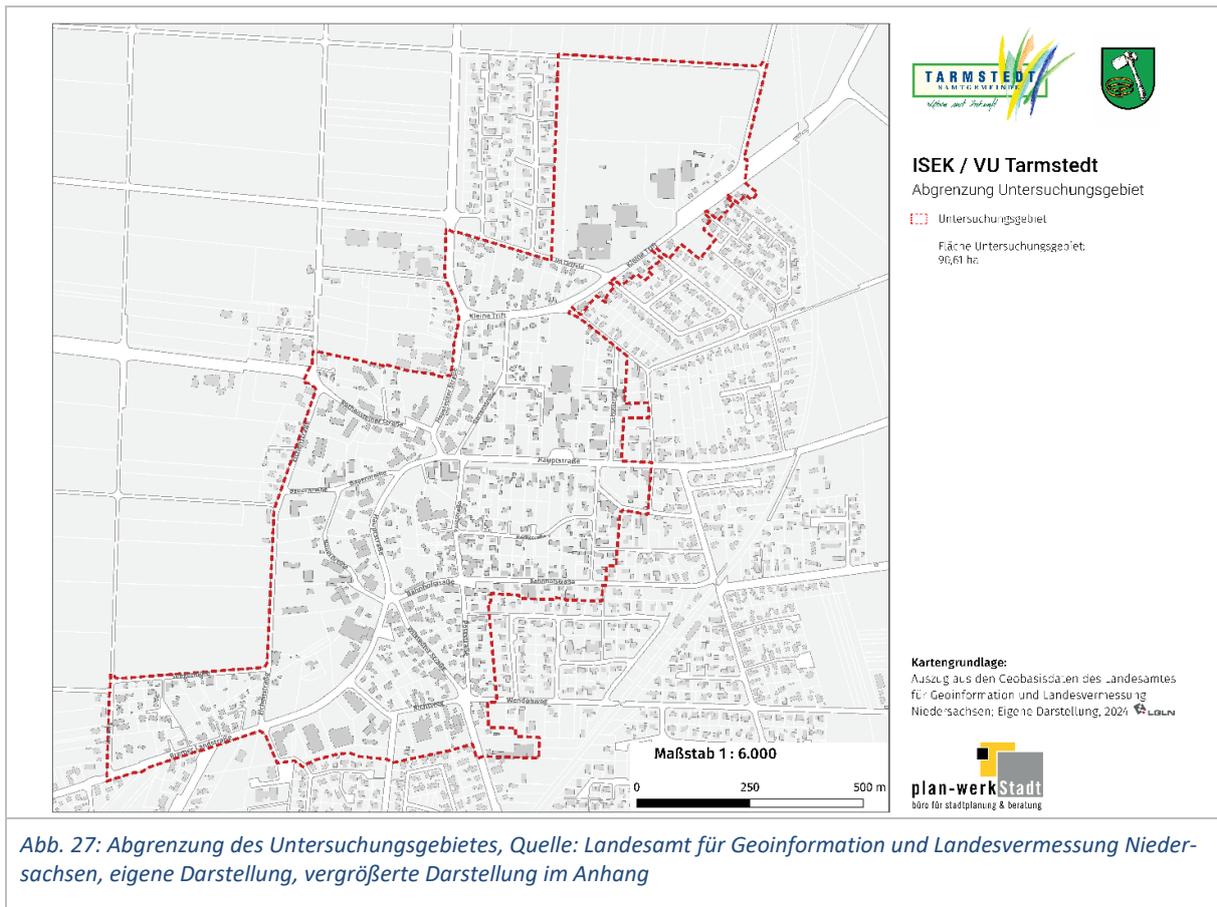
Zum gegenwärtigen Zeitpunkt hat die Gemeinde Tarmstedt noch nicht abschließend über die Intensität der umzusetzenden Erschließungsmaßnahmen beschlossen, sodass keine abschließende Empfehlung zur Art des Sanierungsverfahrens gegeben werden kann.

6.3 Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet ist gem. § 142 BauGB eindeutig und zweckmäßig abzugrenzen. Die Abgrenzung ist so zu wählen, dass die Sanierung erkennbar in einem überschaubaren Zeitrahmen umsetzbar ist. Auch wenn für das Untersuchungsgebiet „Ortskern Grundzentrum Gemeinde Tarmstedt“ von einem Durchführungszeitraum von zunächst zehn Jahren ausgegangen wird, entspricht ein Zeitraum bis zu 15 Jahren durchaus dem Gebot einer zügigen Durchführung.

Maßgebend für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes sind die in dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept und in den Vorbereitenden Untersuchungen dargestellten Missstände und festgelegten Ziele und Maßnahmen. Es können Grundstücke einbezogen werden, bei denen zwar keine städtebaulichen Missstände bestehen, die jedoch in deren unmittelbarem Einflussbereich liegen. Die Ausführungen in den vergangenen Kapiteln haben verdeutlicht, dass in Teilen des Untersuchungsgebietes erhebliche Missstände bestehen und es zugleich ein große Entwicklungspotenziale im Gebiet gibt.

Der Vorschlag zum räumlichen Geltungsbereich des Sanierungsgebietes wird in der nebenstehenden Abb. 27 dargestellt.



Die Größe des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes „Ortskern Grundzentrum Gemeinde Tarmstedt“ beträgt ca. 21,7 ha.

Anhang