



INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT BRUCHHAUSEN-VILSEN

„ORTSKERN“

APRIL 2024

IMPRESSUM

Auftraggeber

Flecken Bruchhausen-Vilsen
Lange Straße 11
27305 Bruchhausen-Vilsen

Ansprechpartnerinnen:

Fachbereich Bauen und Planung:
Christa Gluschak, Coline Pribnow

Wirtschaftsförderung:
Uta Seim-Schwartz

Auftragnehmer

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Büro Bremen
Am Tabakquartier 60 (3. Etage)
28197 Bremen

Bearbeitung:

Klaus von Ohlen
Madlene Oepping

in Kooperation mit

FORUM. Stadt und Region
Erste Schlachtpforte 1
28195 Bremen

Bearbeitung:

Felix Matthes
Anton Maleike
Josefin Weyer

und

plan-werkStadt
Erste Schlachtpforte 1
28195 Bremen

Bearbeitung:

Heike Wohltmann
Leonard Kuhn



Hinweis:

Im Sinne einer flüssigeren Lesbarkeit wird in diesem Bericht auf eine gendergerechte Schreibweise wie Leser, Leser*innen oder Leserinnen und Leser verzichtet. Mit der ausschließlich verwendeten männlichen Schreibweise sind aber selbstverständlich alle Menschen (m/w/d) angesprochen.

Bildquellen wenn nicht anders angegeben: FORUM / plan-werkStadt

INHALT

1. EINLEITUNG	6
2. BESTANDSERHEBUNG	8
2.1 LageundüberregionaleAnbindung.....	8
2.2 HistorischeSiedlungsentwicklung.....	11
2.3 Stadtgestalt,StädtebauundFreiraum.....	14
2.4 InnerörtlicherVerkehr.....	18
2.5 Gebäudebestand.....	23
2.6 Nutzungen.....	24
2.6.1 Wohnen.....	26
2.6.2 EinzelhandelundGewerbe.....	27
2.6.3 Bildung,SozialesundGesundheit.....	29
2.6.4 Kultur,FreizeitundTourismus.....	31
2.7 DemografischeEntwicklung.....	36
2.8 Wirtschafts-undSozialstruktur.....	40
2.9 Klimaschutz und Klimafolgenanpassung.....	42
2.10 FormelleundinformellePlanungen.....	45
2.11 ErgebnisseausdenBeteiligungsformaten.....	50

3. ZUSAMMENFASSUNG STÄDTEBAULICHER MISSSTÄNDE.....	56
4. SWOT-ANALYSE UND ZWISCHENFAZIT	63
5. LEITZIELE SANIERUNGSZIELE HANDLUNGSFELDER.....	66
6. VORSCHLAG ZUR ABGRENZUNG VON FÖRDER- UND SANIERUNGSGEBIETEN.....	68
7. PROJEKTE UND MAßNAHMEN.....	70
8. AUFSTELLUNG EINER KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT	78
9. UMSETZUNGSSTRATEGIE UND AUSBLICK.....	80
10. ANHANG.....	82

1 EINLEITUNG

Der Flecken Bruchhausen-Vilsen ist Mitglied und Mittelpunkt der gleichnamigen Samtgemeinde. Als einziger staatlich anerkannter Luftkurort zwischen Bremen und Hannover mit der „Ersten Museums-Eisenbahn Deutschlands“ ist Bruchhausen-Vilsen ein beliebtes Ausflugsziel für Touristen. Doch auch als Wohnort ist der Flecken beliebt und gefragt. Besonders der historische Ortskern um den Engelbergplatz, dort wo sich Bahnhofstraße, Sulinger Straße, Bruchhöfener Straße und Brautstraße treffen, zeichnet sich durch sein charmantes Ortsbild aus. Geschwungene Pflasterstraßen, denkmalgeschützte (Fachwerk-)Häuser und zahlreiche kleinere Stichwege und -straßen tragen zu diesem Bild bei.

Einen nicht unwesentlichen Beitrag zu diesem Ortsbild dürfte das Anfang der 1990er Jahre durchgeführte Sanierungsverfahren „Ortskern-Vilsen“ geleistet haben. Schwerpunktthemen der 1989 gestarteten Sanierung waren 1. Straßenausbau bzw. -sanierung, 2. Neuordnung und Konzentration unterschiedlicher (u.a. gewerblicher) Nutzungen und 3. Aktivierung privater Eigentümer. Vor diesem Hintergrund konnten im Sanierungszeitraum zahlreiche Maßnahmen umgesetzt werden. So wurden u.a. folgende Straßen erfolgreich umgestaltet: Brautstraße, Am Hohen Kamp, Zum Holzof, Im Fuchsloch, Am Gaswerk, Lindenallee und Agnes-Miegel-Straße / Hölderlinstraße. Zudem wurden die Randbereiche der Ortsdurchfahrt den veränderten Ansprüchen angepasst und entsprechend ausgebaut. Ferner wurde der Bau des Kreisverkehrsplatzes im Zuge der Sanierung umgesetzt. Störende Nutzungen wie ein Landhandelsbetrieb und eine Raiffeisenwarengenossenschaft konnten erfolgreiche verlagert werden. Mit über 30 gewährten Zuschüssen für Maßnahmen der Moderni-

sierung und Instandsetzung von Privatgebäuden, konnten sowohl gewerblich als auch zu Wohnzwecken genutzte Gebäude aufgewertet werden.

Nun, über 30 Jahre nach Durchführung der wesentlichen Maßnahmen (und knapp 20 Jahre nach Abschluss der Sanierung 2005), hat der Rat beschlossen den südlich der Bahnschienen liegenden Teil des Fleckens Bruchhausen-Vilsen (im Osten durch die Bruchhöfener Straße begrenzt) erneut einer gutachterlichen Prüfung im Sinne eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) zu unterziehen. Dieser Beschluss reagiert auf die sichtbaren negativen Folgen des gegenwärtigen Strukturwandels im erweiterten Ortskern von Bruchhausen-Vilsen.

Es lassen sich dort vielfach erhebliche Funktionsverluste und Fehlentwicklungen erkennen (u.a. fehlende Aufenthaltsqualität, sichtbarer Leerstand), welche zusätzlich durch die Corona Pandemie verstärkt worden sind. Darüber hinaus stellt das sanierungsbedürftige Wiehe-Bad einen signifikanter städtebaulichen Missstand auf Grund der unzureichenden Funktionsfähigkeit und der unzureichenden Attraktivität dar.

Einige der Wohngebiete im Betrachtungsraum wurden in den 60er-, 70er- und 80er Jahren errichtet und dürften den heutigen energetischen Standards nicht mehr genügen. Zudem kann vermutet werden, dass viele dieser Gebäude noch durch ihre „Erbauer“ bewohnt werden und somit ein Generationenwechsel bevorsteht, dessen reibungsloser Verlauf durch die Verwaltung unterstützt werden kann. Nicht zuletzt gilt es auch die Situation der Gewerbetreibenden im Betrachtungsraum in den Blick zu nehmen, deren Lage sich durch die Corona-Pandemie der vergange-

nen Jahre grundsätzlich eher verschärft haben dürfte. Hierbei wird es darauf ankommen, Nutzungen passend miteinander zu verschneiden und durch ein einladendes Ortsbild zum verweilen und entdecken einzuladen.

Die hier erarbeitete Entwicklungsstrategie soll im Folgenden auch als Grundlage für eine Antragsstellung zur Aufnahme in die Städtebauförderung dienen und somit eine nachhaltige und zielgerichtete Ortskernentwicklung auch finanziell absichern.

Herangehensweise

Die Erarbeitung des ISEK umfassten in der methodischen Herangehensweise folgende Arbeitsschritte:

Vorarbeiten

In der Startphase wurden zunächst Rahmenbedingungen und Zielsetzungen der ISEK-Erstellung erörtert. Anschließend wurden Materialien zusammengestellt und ausgewertet, wozu neben Einwohner- und Sozialdaten sowie Fachkonzepten (bspw. Einzelhandelskonzept, Dorfentwicklungsplan, Regionales Entwicklungskonzept) auch auf Dokumente im Zusammenhang mit der vergangenen Sanierung zurückgegriffen werden konnte. Im Zuge dieser Vorarbeiten konnten erste räumliche Schwerpunkte sowie Themenfelder identifiziert werden, die im folgenden Prozess vertieft untersucht wurden. So fiel bei der Begehung des Betrachtungsraums das Wohngebiet um die Bergstraße mit seiner Bebauung aus den 1960er- bis 1980er Jahren auf, woraufhin die Analyse der Altersstruktur die Vermutung bestätigte, dass in diesem Bereich überdurchschnittlich viele Menschen im Rentenalter wohnen, wodurch die These des anstehenden Generationenwechsels bekräftigt werden konnte.

Erhebung und Beteiligung

Parallel zur Materialauswertung starteten eigene Erhebungen: Dazu zählen eine erste Vor-Ort-Begehung, eine zweite vertiefte Begehung zur Inaugenscheinnahme des allgemeinen Gebäudezustandes sowie insgesamt zehn Gespräche mit relevanten Akteuren aus dem Gebiet bzw. Vertreter verschiedener Einrichtungen oder Initiativen (vgl. Kap. 2.11).

Parallel wurde die Öffentlichkeit intensiv beteiligt: Dazu wurde einerseits eine Präsenzveranstaltung vorbereitet, bei der die Bürger zunächst über den Prozess informiert wurden und anschließend im Wandelgangformat die Möglichkeit hatten, mit den Fachleuten ins Gespräch zu kommen und ihre Sicht einzubringen. Um den Kreis möglicher Zielgruppen zu erweitern wurde zudem eine Online-Beteiligung durchgeführt, bei der neben der Bereitstellung von Informationen ebenfalls die Eingabe von Beiträgen möglich war. Zusätzlich wurden einige Beiträge von Bürger per Telefon und per Mail eingebracht und im weiteren Prozess berücksichtigt. Im Ergebnis konnten so Fachleute aus unterschiedlichen Bereichen sowie zahlreiche Bürger am Prozess beteiligt und somit wichtige lokale und Fachexpertise in den Prozess eingebracht werden.

Analyse, Entwicklungsziele und integriertes Handlungskonzept

Auf Grundlage der auf verschiedenen Wegen (s.o.) erhobenen Informationen erfolgte dann eine Zusammenfassung der Ergebnisse in Form von Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken (SWOT-Analyse). Daraufhin wurden Leitbild, Entwicklungsziele und Handlungsfelder identifiziert und dadurch schrittweise von der Konzept- auf die Maßnahmenebene „heruntergezoomt“. Die Einzelmaßnahmen wurden schließlich in einer Kosten- und Finanzierungsübersicht mit einer Schätzung des jeweiligen Kostenrahmens hinterlegt.

Beteiligung der Politik, Überarbeitungen

Der Berichtsentwurf wurde in einer öffentlichen Ratssitzung am 24. April 2024 vorgestellt und anschließend final überarbeitet.

Ziel

Der Flecken Bruchhausen-Vilsen beabsichtigt, auf Grundlage des vorliegenden Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Mittel aus der Städtebauförderung zu beantragen. Entsprechend sind am Ende des Berichts Maßnahmenvorschläge und eine Kosten- und Finanzierungsübersicht Teil des Berichtes.

2 BESTANDSERHEBUNG

2.1 LAGE UND ÜBERREGIONALE ANBINDUNG

Räumliche Lage

Die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen liegt im Nordosten des Landkreises Diepholz, zentral in Niedersachsen und im erweiterten Bremer Stadtumland. Die Nachbargemeinden sind (im Uhrzeigersinn im Norden beginnend) die Samtgemeinde Thedinghausen (Landkreis Verden), die Samtgemeinden Grafschaft Hoya und Weser-Aue (beide Landkreis Nienburg/Weser), die Samtgemeinden Siedenburg und Schwaförden sowie die Städte Bassum und Syke (alle Landkreis Diepholz).

Die nächstgelegenen Großstädte sind Bremen (ca. 35 km in nördlicher Richtung) und Hannover (ca. 80 km südöstlich).

Der südwestliche Teil des Fleckens gehört zur naturräumlichen Region „Wildeshäuser Geest“. Der nordöstliche Teil der Samtgemeinde ist wegen seiner Nähe zur Weser vornehmlich flach (Naturraum „Weser-Aller-Flachland“) und von Marschwiesen, Grün- und Ackerland sowie alten Flussniederungen geprägt. In Richtung Nordwesten wird die Topografie bewegter, hier dominiert Geestlandschaft, in der sich auch Moorgebiete, Talsandflächen oder Endmoränen finden. Der Flecken Bruchhausen-Vilsen ist Teil der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen. Als Flecken bezeichnete man historisch kleine, aber für die Region bedeutende Ansiedlungen mit stadtähnlichen Rechten wie etwa dem Marktrecht. Der Begriff wird heute vor allem in Norddeutschland häufig verwendet.

Neben dem Flecken Bruchhausen-Vilsen (gut 9.000 Einwohner) gehören die Gemeinden Asen-

dorf, Martfeld und Schwarme (je knapp 3.000 Einwohner) zur Samtgemeinde. Zu den gleichnamigen Hauptorten gehören einige Ortschaften, die teilweise nur aus ein paar Hofanlagen bestehen; insgesamt besteht der Flecken Bruchhausen-Vilsen aus rund 20 Ortsteilen. Entsprechend ist das Gemeindegebiet geprägt von vereinzelt Siedlungen umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die meisten Ortsteile bilden eine dörfliche Struktur.

Der Flecken Bruchhausen-Vilsen liegt im westlichen Teil der Samtgemeinde und bildet das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Samtgemeinde. Er ist ca. 110 km² groß. Knapp 80% der Fläche werden landwirtschaftlich genutzt. Die Siedlungsfläche betrug dagegen nur knapp 7%.



Abb. 1: Lage Bruchhausen-Vilsens in Niedersachsen
Eigene Darstellung auf Kartengrundlage Wikipedia

Überregionale Anbindung

Straßenanbindung

Die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen ist nicht direkt an das Autobahnnetz angeschlossen. Die einzige Anbindung an das Bundesfernstraßennetz erfolgt über die Bundesstraße B 6, die das Samtgemeindegebiet von Nordwesten (aus Richtung Bremen) nach Südosten (Richtung Nienburg/Weser und weiter nach Hannover) durchquert.

Die nächsten Autobahnanschlüsse sind die Anschlussstellen „Bremen/Brinkum“ an der BAB 1 (Bremen - Osnabrück) im Norden (Fahrzeit ca. 30 Minuten) und die Anschlussstelle „Verden-Nord“ an der BAB 27 (Bremen - Hannover) im Osten (Fahrzeit ca. 40 Minuten).

Die B 6 verläuft etwa drei Kilometer westlich am Ortskern vorbei. Die Anbindung an die B 6 erfolgt im Westen über die Bassumer Straße bzw. im Süd-

westen über die Sulinger Straße, welche dann (weiter als Bahnhofstraße) unmittelbar durch den Ortskern Bruchhausen-Vilsens verläuft.

ÖPNV-Anbindung

Anfang der 1970er Jahre wurde die Bahnstrecke von Syke über Bruchhausen-Vilsen nach Eystrup für den regulären Personenverkehr stillgelegt. Der nächstgelegene Bahnhof ist in Syke an der Strecke Bremen - Osnabrück. Vom Ortskern Bruchhausen-Vilsens aus verkehren die Buslinien 150 und 153 werktags im Halbstundentakt Richtung Syke, die Fahrzeit beträgt ca. 30 Minuten. In Syke besteht dann Anschluss an die jeweils stündlich verkehrenden RegionalExpress-Züge von Osnabrück über Bremen nach Bremerhaven bzw. an die RegioS-Bahn-Linie von Twistringen über Bremen nach Bremerhaven.

Zu den Bahnhöfen Eystrup (mit RE-Halt), Verden und Nienburg/Weser (mit IC-Halt) an der Strecke

Bremen - Hannover besteht keine direkte Busverbindung. Hier muss jeweils in Hoya umgestiegen werden. Mit dem PKW dauert die Fahrt zu den Bahnhöfen Syke und Eystrup jeweils 20 Minuten, nach Nienburg und Verden je 30 Minuten.

Eine weitere, aber nur unregelmäßig verkehrende überregionale Anbindung besteht mit der Buslinie 152 nach Sulingen. Weitere Buslinien bedienen die umliegenden Gemeinden Asendorf (Linie 154) Martfeld (Linie 164) und Schwarme (Linie 165). Allerdings handelt es sich mit Ausnahme der

Linien 150 und 165 um auf schulbedarfsorientierte Linien, die von Montag bis Freitag zwischen 7 und 16 Uhr verkehren.

Flugverkehr

Der nächstgelegene internationale Flughafen ist der Flughafen Bremen, der mit dem PKW über die B6 in unter einer Stunde zu erreichen ist. Auch der Flughafen Hannover ist mit dem PKW über die B6 in etwas mehr als einer Stunde zu erreichen.

Lage und überregionale Anbindung: Zusammenfassung der Stärken und Schwächen	
 Stärken	 Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Zentrale Lage mitten in Niedersachsen • Landschaftlich reizvolle Umgebung • Gute Busverbindung zum Bahnhof nach Syke (mit Zuganbindung nach Bremen) 	<ul style="list-style-type: none"> • Kein direkter Anschluss an das Autobahnnetz • Keine Bahnanbindung

Abb. 2: Überregionale Anbindung Bruchhausen-Vilsen
Eigene Darstellung auf Kartengrundlage von <https://www.openstreetmap.de/karte/>

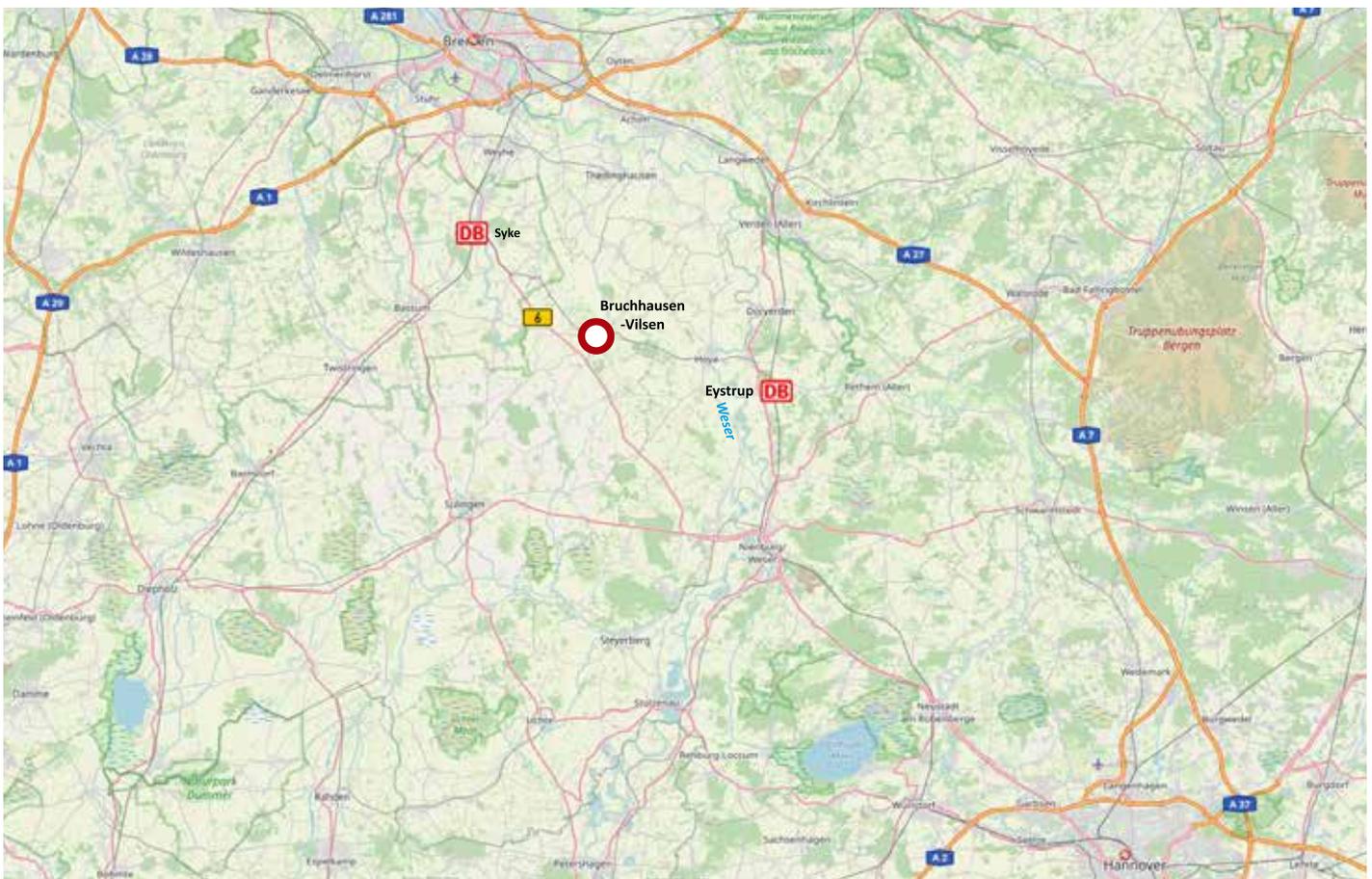




Abb. 3 und 4: Blick auf Bahnhofstraße und Lindenberg. Links vor der Sanierung, rechts nach der Sanierung
Quelle: Flecken Bruchhausen-Vilsen (Hrsg.), Abschlussbericht der Sanierungsmaßnahme

2.2 HISTORISCHE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Geschichtliche Eckdaten bis zum 20. Jahrhundert

In der Umgebung der heutigen Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen weisen zahlreiche Hügelgräber darauf hin, dass hier schon in der Bronze- und Eisenzeit gesiedelt wurde.

Bruchhausen wurde im Jahr 1189 erstmalig urkundlich erwähnt, Vilsen erst 38 Jahre später (1227). 1577 wurden die Fleckenprivilegien durch Graf Otto von Hoya erneuert, die zuvor bei einem Brand verloren gegangen waren. Fleckenprivilegien meinten beispielsweise das Marktrecht, eine eigene Verwaltung und die Freiheit der Bürger.

1831 erhielt Bruchhausen ein Amt, 1859 folgte ein eigenes Amtsgericht. 1884 wurden die Ämter Bruchhausen und Hoya zum Landkreis Grafschaft Hoya zusammengelegt.

Gemeindeentwicklung ab dem 20. Jahrhundert

Im Jahr 1900 wurde die Kleinbahnstrecke von Syke über Heiligenfelde und Bruchhausen-Vilsen bis Hoya eröffnet. Gleichzeitig entstand die Abzweigung von Bruchhausen-Vilsen nach Asendorf. 1912 entstand durch eine neue Weserbrücke in Hoya auch Anschluss an die Hauptstrecke Bremen - Hannover in Eystrup. Während die Strecke nach Asendorf auch heute noch eine Schmalspurbahn (mit Museumseisenbahnbetrieb) ist, wurde die Strecke von Syke nach Eystrup noch in den 1960er Jahren auf „Normalspur“ umgebaut, der reguläre Zugbetrieb aber bereits in den 1970er Jahren eingestellt. Seither findet auf der Strecke regelmäßig touristischer Personenverkehr statt.

1929 wurden Bruchhausen und Vilsen zum Flecken Bruchhausen-Vilsen vereinigt. Im Zuge der Gebietsreformen in Niedersachsen wurde 1974 zunächst die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen gebildet, 1977 wurde der Landkreis Grafschaft Hoya aufgelöst und dessen mittlerer Teil – inkl. Bruchhausen-Vilsen – dem Landkreis Diepholz zugeschlagen.

1976 wurde Bruchhausen-Vilsen als Luftkurort anerkannt.

Städtebauliche Sanierung des Ortskerns in den 1990er Jahren

Zwischen 1989 und 2005 wurde im Ortskern Bruchhausen-Vilsens die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Ortskern-Vilsen“ durchgeführt. Grundlage der Maßnahme waren Vorbereitende Untersuchungen (VU), die 1985 durchgeführt wurden. Dabei wurden die folgenden Missstände und Sanierungsbedarfe identifiziert:

- „Die zentralörtlichen Funktionen des Ortes sind in ihren Entwicklungen gestört. Nutzungsbereiche haben sich dezentral über den Ort verteilt, so dass die wünschenswerte und städtebaulich erforderliche Dichte des Angebots im Zentrum zurzeit nicht vorhanden ist.
- Der Ausbauzustand des innerörtlichen Hauptstraßenzuges (Landesstraße) entspricht in vielen Fällen nicht mehr der gestalterischen Zielsetzung, die in Bruchhausen-Vilsen für diesen Bereich entwickelt wurde.
- In einzelnen Straßenabschnitten ist die Anpassung des Ausbaus an die vorhandene Belastungssituation vorzunehmen und sie sind in

ihrer Gestaltung den angrenzenden Nutzungsbereichen anzupassen.

- die Probleme des ruhenden Verkehrs sind in Bereichen der Nutzungsschwerpunkte (Ortskern / Friedhof) zu lösen.
- Platzartige Erweiterungen im Verlauf der Landesstraße sind entsprechend ihrer Bedeutung für angrenzende Nutzungen und das Ortsbild zu gestalten.
- Die gewerblich genutzten Bereiche an der Bahn sind zu bereinigen.
- Der westlich der Landesstraße an der Bahn liegende Landhandel stellt im Zusammenhang mit der direkt angrenzenden Nutzung einen erheblichen Störfaktor dar. Der Betrieb ist auszusiedeln oder die betriebliche Tätigkeit auf weniger belastende Nutzungen umzustellen.

Abb. 5: Abgrenzung des 1989 beschlossenen Sanierungsgebietes „Ortskern Vilsen“

Quelle: Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen

- Im Bereich des Bahnhofsumfeldes sind Parkplatzprobleme vorhanden, die zusammen mit einer Umgestaltung der Flächen gelöst werden sollen.
- Das Umfeld der Museumseisenbahn sowie die Eisenbahn selbst muss entsprechend den Entwicklungs Zielrichtungen der Gemeinde als touristischer Schwerpunkt erkennbar seien, hierzu sind Umgestaltungen erforderlich.“

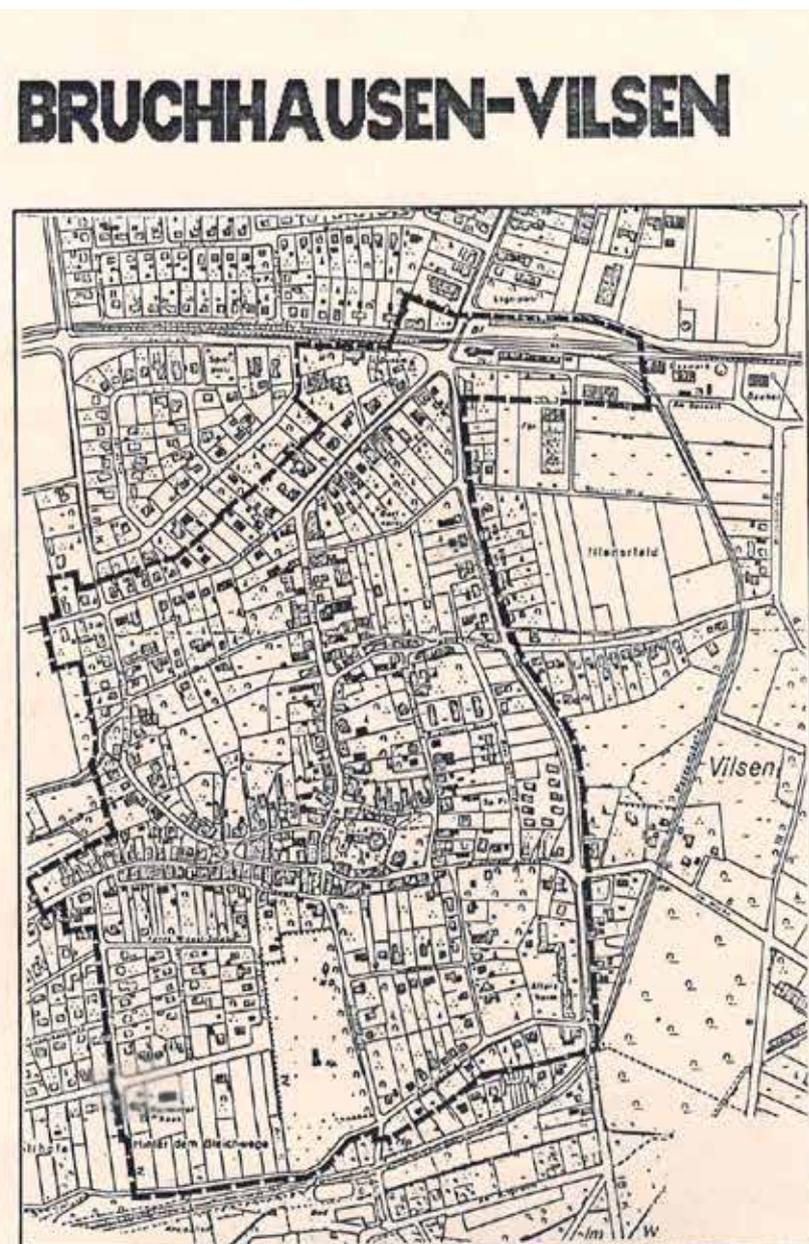
Als Sanierungsziele wurden in den VU definiert:

- „Verbesserung des Ortsbildes und Erhalt des gewachsenen ländlichen Charakters mit dem Aspekt der Entwicklung der Funktionen „Fremdenverkehr“, „Erholung“ und „Wohnen“,
- Verbesserung der Verkehrsverhältnisse durch Ausdünnung des Verkehrs in der Fläche und Erhöhung der Gestaltungsqualität des gesamten Straßenraums durch verkehrsberuhigten Ausbau von Straßen sowie Verbesserung der Parkplatz, Fußweg- und Radwegsituation,
- Verbesserung der allgemeinen Wohn und Arbeitsverhältnisse durch Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden,
- Verbesserung der landschaftlichen Qualitäten durch Schaffung von innerörtlichen Grünzonen,
- Stärkung der regionalen Wirtschaft und Sicherung des Ortskern prägenden Anteils von Handels und Dienstleistungsbereichen im Ortskern.“

Nach dem 1988 die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm erfolgte, wurde 1989 zur Erreichung dieser Ziele ein förmliches Sanierungsgebiet festgelegt, das im Norden den heutigen Kreisverkehr (damals noch eine Kreuzung) und den gesamten Bahnhofsbereich beiderseits der Gleise umfasste. Zudem war der gesamte Ortskern zwischen Ostland- bzw. Homfelder Straße (im Osten), Am Hohen Kamp, südlicher Rand des Friedhofs und an der Bleiche (im Süden) sowie Zum Holzhof (im Westen) und entlang der Grundstücke an der Feldstraße bis zurück zum Bahnhof Teil des Sanierungsgebietes, das eine Gesamtgröße von 59 ha hatte (s. Abb. 5).

Im Zuge der Sanierung des Ortskerns wurden zahlreiche Maßnahmen umgesetzt, so z.B.:

- Mehrere Platzgestaltungen im Bereich des historischen Ortskerns um den Engelbergplatz



und am Lindenberg (1989)

- Umgestaltung der Grünanlage Kohlwühren, u.a. Schaffung eines Regenrückhaltebeckens (des heutigen Kohlwührensees (1990)
- Umgestaltung der Brautstraße (1992)
- Bau eines Kreisverkehrsplatzes und Sanierung des Bahnhofsgebäudes (2002)
- Modernisierung und Instandsetzung an Gebäuden durch Private an über 30 Gebäuden

Das Gros der Maßnahmen wurde in den ersten Jahren des verfahrens umgesetzt. Tatsächlich standen letztmals bereits 1992 Städtebaufördermittel zur Verfügung. Im Zuge der Wiedervereinigung waren nämlich nach 1990 alle noch nicht

bewilligten Städtebaufördermittel für die alten Bundesländer gestoppt worden, um den erheblichen Nachholbedarf in den neuen Ländern finanzieren zu können. Zwischen 1993 und 2005 gab der Flecken lediglich noch rund 120.000 DM Eigenmittel in die Maßnahme. Abgesehen vom neuen Kreisverkehr am Bahnhof liegen alle größeren Maßnahmen somit länger als 30 Jahre zurück.

Insgesamt wurden im Zuge des Sanierungsprozesses damals rund 2,5 DM aus den Mitteln der Städtebauförderung ausgereicht.

2005 beschloss der Samtgemeinderat die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern-Vilsen“ durch Satzung wieder aufzuheben.

Abb. 6 bis 11: Eindrücke aus dem Ortskern von vor der Sanierung (links) und nach der Sanierung (rechts).
Oben: Platz an der Bahnhofstraße / Ecke Assessorstraße; Mitte: Brautstraße; Unten: Gebäude am Engelbergplatz
Quelle: Flecken Bruchhausen-Vilsen (Hrsg.), Abschlussbericht der Sanierungsmaßnahme



2.3 STADTGESTALT, STÄDTEBAU UND FREIRAUM

Bruchhausen-Vilsen gliedert sich (u.a.) in die Ortsteile Bruchhausen und Vilsen. Beide Ortsteile bilden eine Siedlungseinheit, die Trennlinie verläuft in etwa entlang der Bahnlinie Syke - Bruchhausen-Vilsen - Eystrup. Nördlich davon liegt Bruchhausen, südlich Vilsen. Den Übergang markiert ein Kreisverkehr direkt am historischen Bahnhofsgelände, von dem aus sich die Lange Straße Richtung Nord(osten) durch Bruchhausen zieht. Unmittelbar nördlich der Bahn, östlich der Langen Straße befindet sich ein Verbraucherzentrum mit drei Lebensmittelmärkten, Getränkemarkt, Bau- und Holzstoffhandel und ergänzendem Gewerbe. Die Gemeindeverwaltung hat direkt nördlich des Kreisverkehrs im Rathaus an der Langen Straße ihren Sitz, westlich schließt das Schulzentrum mit einer Grundschule, einer Oberschule, einem Gymnasium und einer Waldorfschule an.

Im Ortsteil Vilsen, südlich der Bahn, befindet sich der historische Ortskern. Der Fokus dieses Konzeptes liegt auf diesem Ortskern und den angrenzenden Wohngebieten, im Folgenden „Betrachtungsraum“ genannt (s. Karte Abb 12). Er umfasst alle Siedlungsbereiche südlich der Bahn mit Ausnahme des Wohngebietes westlich der Bruchhöfener Straße.

Stadtgestalt und Städtebau

Die Siedlungsstruktur des Betrachtungsraumes ist entsprechend seiner Historie und Größe kleinstädtisch geprägt von überwiegend zweigeschossigen, giebelständigen Gebäuden unterschiedlichen Baualters – neben historischen Fachwerkhäusern auch Gebäude aus den 1970er bis 1990er Jahren und neueren Datums. Im Ortskern finden sich viele Bebauungen in zweiter Reihe, in den Wohngebieten trotz großer Grundstücke aber kaum.

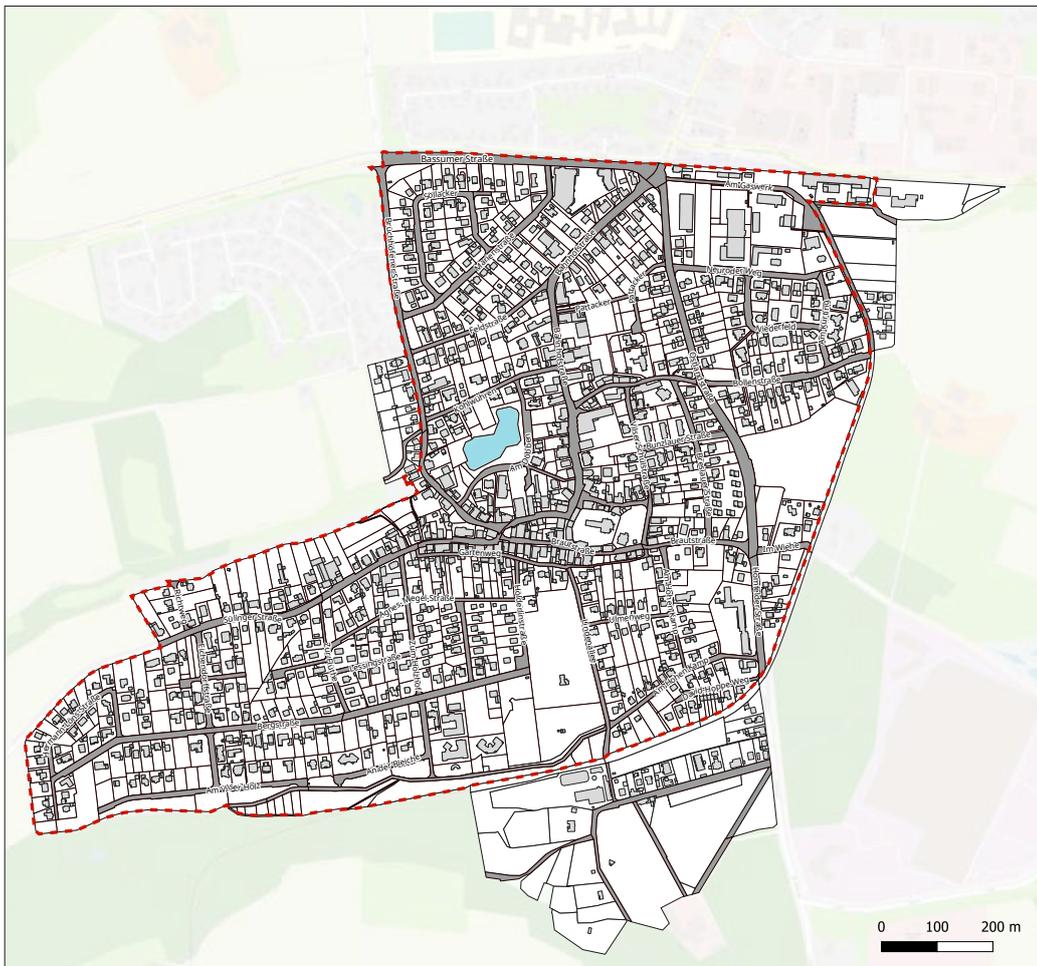
Der Ortskern

Der Ortskern mit der evangelisch-lutherischen St. Cyriacus-Kirche, dem Engelbergplatz, der Braut- und der Bahnhofstraße zeichnet sich durch eine hohe Attraktivität aus, die zum Flanieren einlädt. Die Attraktivität gründet u.a. auf dem historischen kleinteiligen Stadtbild (Pflasterung, kleine Fachwerkhäuser), interessanten topografischen Versprüngen, kleinen Fußwegeverbindungen und nicht zuletzt darauf, dass die überwiegend gewerblich genutzten Erdgeschossbereiche (noch) wenig Leerstand aufweisen (Ausnahme u.a. Brautstraße 15). Im Flecken gibt es mitunter die Einschätzung, dass diese Ortsbildqualitäten von Auswärtigen mehr wertgeschätzt werden als von den Einheimischen.

Die Gebäude sind überwiegend mischgenutzt: im Erdgeschoss dominieren gewerbliche Nutzungen, in den Obergeschossen wird in der Regel gewohnt. Auffällig und wenig einladend wirkt allerdings, dass Sitzmöglichkeiten und Aufenthaltsqualitäten u.a. am Engelbergplatz und in der Bahnhofstraße fehlen (Abbildung X).



Betrachtungsraum
ISEK Bruchhausen-Vilsen



--- Abgrenzung Betrachtungsraum (107 ha)

Maßstab: 1:6000

Kartengrundlage:

Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für
Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
Eigene Darstellung 2024 

Abb. 12: Der Betrachtungsraum des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes

Die Hauptgeschäftslage befindet sich entlang der Bahnhofstraße etwa ab Höhe Feldstraße bis zum Engelbergplatz und weiter entlang der Sulinger Straße bis etwa Höhe Zum Holzhof. Am Engelbergplatz zweigt die Brautstraße in Richtung Kirche nach Osten ab, in der sich kleinteilige Geschäfte, Dienstleister, Cafés oder eine ehemalige Galerie befinden (s. auch Kap. 2.6.2).

Besonders hervorzuheben sind die vielen kleinen Fußwegeverbindungen rund um die Kirche Richtung Braut-, Bahnhof- und Assessorstraße sowie zwischen Sulinger Straße und Gartenweg. Zwischen Bahnhof- und Brautstraße sowie zwischen Sulinger Straße und Gartenweg dienen sie auch der Überwindung eines kleinen Höhenversprungs in der Topografie. Im engeren Ortskern sind die Fahrbahn und die Nebenanlagen am Engelbergplatz, sowie in Teilen der Braut- und Bahnhofstraße vor einigen Jahren neu gestaltet worden.

Wenn auch nicht gut aufzufinden ist der kleine Park inklusive Spielplatz rund um den als Regenrückhaltebecken angelegten Kohlwührensee eine den Ortskern ergänzende grüne Oase mit deut-

lichem Aufwertungsbedarf und -potenzial (s.u.). Auch der Kirchgarten bietet künftiges Belebungs- und Aufwertungspotenzial, z.B. durch eine sich behutsam einfügende und zugleich frequenzbringende Nachnutzung des ehemaligen Pfarrhauses.

Im unmittelbaren Ortskern sind die Grundstücke gut ausgenutzt und oft auch in zweiter Reihe bebaut. Lediglich im Bereich Pattacker finden sich einige unbebaute Grundstücke, die somit innerörtliches Nachverdichtungspotenzial bieten.

Wohngebiete

Ebenfalls mit zum Betrachtungsraum gehören die an den Ortskern angrenzenden, zentral gelegenen typischen Einfamilienhaus-Wohngebiete mit großen Grundstücken und viel Gartenfläche aus den 1960/70er („Bergstraße“) und 1970/80er („Sollacker“) Jahren.

Das Wohnquartier „Bergstraße“ liegt im Südwesten des Betrachtungsraumes und ist ebenso wie das Wohnquartier „Sollacker“ im Norden des Betrachtungsraumes vorwiegend durch Einfamilienhäuser mit großzügigen Gärten geprägt. Hier



Abb. 13: Blick von der Brautstraße auf die Cyriacus-Kirche

finden sich – wie auch im gesamten Betrachtungsraum – immer mal wieder augenscheinlich ungenutzte Flächen, wie z.B. entlang der Bergstraße, Am Vilser Holz und An der Bleiche, ungenutzte Grundstücke oder Baulücken bzw. Brachen, die Entwicklungspotenzial bieten.

Ein weiteres Wohnquartier „Bollenstraße“ im Nordosten des Betrachtungsraumes ist durch Siedlungshäuser – ergänzt um weitere Gebäude aus der jüngeren Vergangenheit (1990er/Anfang der 2000er Jahre). In der Bollenstraße dominieren Einfamilienhäuser mit großen Gärten, drumherum sind vor allem Doppelhäuser und einige zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser entstanden. Auch hier fällt das Charakteristikum der gepflasterten Fahrbahn ohne Nebenanlagen auf.

Häufig verfügen die Wohnstraßen nicht über Nebenanlagen, Fußgänger nutzen die Fahrbahn oder die teilweise vorhandenen Grünstreifen.

Fehlende, sehr schmale oder sanierungsbedürftige Nebenanlagen stellen im ganzen Betrachtungsraum Barrieren dar, ebenso wie der Topografie geschuldeten steilen Passagen (z.B. Lindenberg) oder Treppchen. Auch die historisch anmutende Pflasterung, die zwar das Stadtbild sehr aufwertet, wird mitunter als Barriere empfunden.



Abb. 14: Gebäude am Engelbergplatz

Freiraum

Bruchhausen-Vilsen ist eingebettet in eine attraktive Landschaft mit schönen Naturräumen und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Flecken selbst vermittelt einen grünen Eindruck – maßgeblich geprägt durch die vielen großen privaten Gärten (s.o.) und kirchlichen Grünflächen – sowohl rund um die Kirche an der Brautstraße als auch den großen Friedhof im Ortskern entlang der Lindenallee. Im Osten reichen eine landwirtschaftlich genutzte Fläche und ein kleines Waldstück bis an den Straßenzug Ostlandstraße / Homfelder Straße (K 140) heran, der das östliche Ende des Ortskerns (und des Betrachtungsraumes) markiert.

Mitten im Ortskern befinden sich abgesehen vom Kirchgarten und von der kleinen Parkanlage rund um den Kohlwührensee, die aber nicht einfach aufzufinden ist, keine größeren öffentlichen Grünflächen. Rund um den Kohlwührensee finden sich verschiedenste Modelle an Sitzgelegenheiten (Holz-, Metallbänke und eine Solarbank), ein kleiner Spielplatz (s.u.), insgesamt aber nur wenige einladende Aufenthaltsqualitäten. Auch die Qualität des Grüns ist einfach und bietet z.B. wenig Biodiversität.

Oberhalb des Ortskerns schließt sich im Süden ein weitläufiger Friedhof an, der bis an den südlichen Siedlungsrand heranreicht. Hier im Süden schließen sich dann hochwertige Grünflächen an:

- Im Südwesten markiert das Vilser Holz die Siedlungsgrenze – es liegt etwas tiefer als das Wohnquartier „Bergstraße“ und bietet deshalb von dort eine sehr attraktive Aussicht ins Grüne.



Abb. 15: Blick in eine „typische“ Wohnstraße

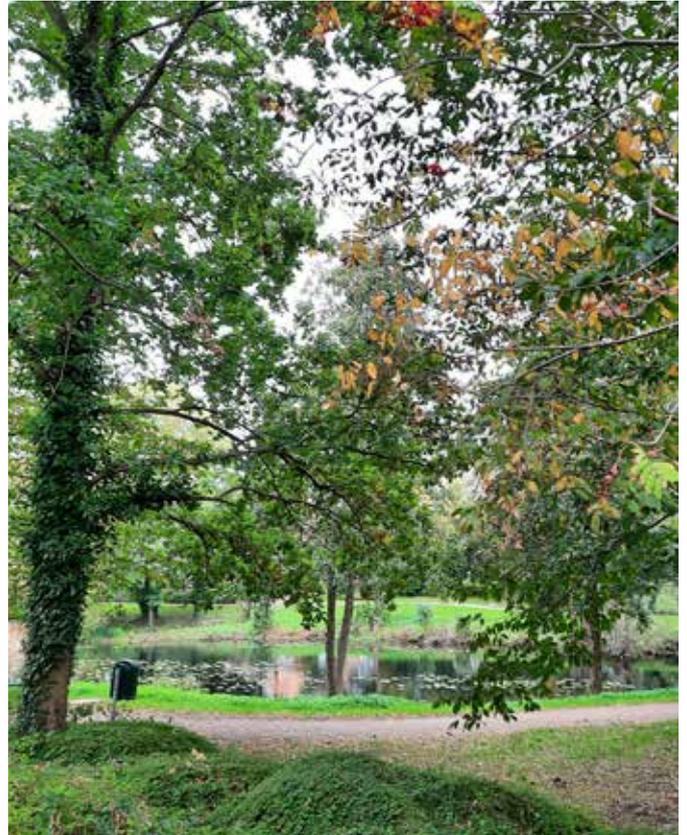


Abb. 16: Der Kohlwührensee

- Richtung Osten geht das Vilsener Holz dann über in den Kurpark, der prägend ist für die Bedeutung des Fleckens als staatlich anerkannter Luftkurort. Hier befindet sich u.a. ein (allerdings schlecht auffindbares) Kneippbecken. In der warmen Jahreszeit wird der Kurort zu einem wichtigen Treffpunkt des öffentlichen Lebens im Flecken und umzu, u.a. durch diverse Kultur und Sportangebote wie z.B. das Freibad („Wiehe-Bad“), ein Mehrgenerationenpark mit Outdoor-Fitnessgeräten, eine Minigolf- und eine Tennisanlage.

Im Betrachtungsraum finden sich drei Kinderspielplätze: Der kleine Spielplatz am Kohlwührensee ist u.a. mit einer Partnerschaukel, einem

Karussell und einem Rutschturm ausgestattet, während auf dem Spielplatz Am Hohen Kamp ein Bolz- und ein Spielbereich zu finden sind. Auf dem Spielplatz direkt am Kurpark finden sich Schaukel, Wippe, Rutschturm und Federwipptiere.

Stadtgestalt, Städtebau, Freiraum: Zusammenfassung der Stärken und Schwächen

 Stärken	 Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Einladender vielseitiger und städtebaulich/architektonisch interessanter Ortskern mit wenig Leerstand • Gute fußläufige Erreichbarkeit des Ortskerns durch kleine Fußwegeverbindungen • Kleine Freiraum- und Grünflächen mit Aufwertungspotenzial im Ortskern • Gute Erreichbarkeit der vielen Naturräume rund um den Flecken 	<ul style="list-style-type: none"> • Fehlende attraktive Verweilmöglichkeiten im Ortskern • Große Grundstücke ohne Bebauung in zweiter Reihe • Zahlreiche Barrieren im gesamten Ortskern • In Wohngebieten tlw. unzureichend sanierte Nebenanlagen • Eingeschränkte Qualität und Wahrnehmbarkeit öffentlicher Grünflächen

2.4 INNERÖRTLICHER VERKEHR

PKW-Verkehr

Der Betrachtungsraum wird stark durch den Verkehr geprägt – und hier vor allem durch den motorisierten Kfz-Verkehr: Bereits 2016 wurden 4.044 privat zugelassene PKWs auf 7.234 Einwohner gezählt, das entspricht einem Pkw-Besatz von knapp 56% über alle Bewohner. Das Auto spielt also – was typisch ist für den ländlichen Raum – eine überragende Rolle für die Mobilität der Menschen.

Besonders stark frequentiert ist der Straßenzug Bahnhofstraße und Sulinger Straße, der die Hauptverbindung in Richtung B 6 darstellt. Da dieser Straßenzug mitten durch den Ortskern verläuft, ist er besonders konflikt- und unfallträchtig. Ebenfalls stark belastet ist der Straßenverlauf der Ostlandstraße und – im südlichen Verlauf – Homfelder Straße (K 140), die den Bahnhof u.a. mit dem Gelände von Vilsa-Brunnen verbindet. Dieser Straßenzug verläuft zwar größtenteils am Rande des Ortskerns, ist aber (v.a. wegen Vilsa-Brunnen) auch stark von LKWs genutzt. Richtung Norden ist (außerhalb des Betrachtungsraumes) noch die Lange Straße zu erwähnen, die ab dem Kreisverkehr am Bahnhof sowohl die Verkehre der Bahnhof- als auch der Ostlandstraße aufnimmt. Durch die hoch frequentierten Nutzungen (Nahversorgung, Schulzentrum, Gemeindeverwaltung) birgt auch die Lange Straße (besonders im südlichen Abschnitt) hohes Konfliktpotenzial.

Das Betrachtungsgebiet selbst ist durch die Bahnhof-, Berg-, Braut- und die Bruchöfener Straße gut erschlossen, zumal diese Erschließungsstraßen durch viele nachgeordnete Wohn- und Neben-

straßen ergänzt werden. Während auf den Hauptverkehrs- und Erschließungsstraßen in der Regel Tempo 50 km/h erlaubt ist, sind die Wohn- und Nebenstraßen überwiegend als Tempo 30er-Zonen oder als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen.

Einige (Neben-)Straßen im Ortskern (z.B. Vilscher Schulstraße) oder in den angrenzenden Wohngebieten weisen erheblichen Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Da dies meist auch die Fußwege betrifft (s.u.) sollte im Falle einer Sanierung aber grundsätzlich über eine Anpassung des Straßenquerschnitts (niveaugleich ohne Fußwege) nachgedacht werden.

Ruhender Verkehr

Angesichts der Siedlungsstruktur (Einfamilienhäuser mit großen Grundstücken) werden die Autos vielfach auf den Grundstücken geparkt. Darüber hinaus stehen besonders im und rund um den zentralen Ortskern diverse öffentliche Parkplätze (u.a. Am Dobben, Agnes-Miegel-Straße, Bassumer Straße, Bergstraße, Gartenweg, Vilscher Schulstraße) zur Verfügung. Seitens der Bürger wird darauf hingewiesen, künftig besser auf die dezentral gelegenen Parkplätze zu verweisen, um die innerörtlichen Parkplätze vom Parkdruck zu entlasten. Parkhäuser oder Tiefgaragen sind nicht vorhanden. Aus Sicht von Bürger werden u.a. die Parktaschen in der Bahnhofstraße als problematisch zum Ein- und Ausparken bewertet.

Im Betrachtungsraum finden sich drei E-Ladestationen (Am Dobben, Am Bahnhof und auf dem Parkplatz vor dem Raiffeisenmarkt).



Abb. 17: Blick in die Bahnhofstraße



Abb. 18: Der Kreisverkehr am Bahnhof mit einer Reminiszenz an die Museumsbahn

Unfallschwerpunkte

Nach Auswertung der Unfallzahlen lassen sich zwei Unfallschwerpunkte im Betrachtungsraum identifizieren: der Kreisverkehr am Bahnhof und im Ortskern der Bereich Bahnhofstraße, Engelbergplatz, Brautstraße. Zwischen 2020 und 2022 wurden in der Bahnhofstraße ganze 36 und in der Sulinger Straße sogar 42 Unfälle gemeldet. Zum Vergleich: Die nächsthäufigsten Unfälle passierten in der Bassumer Straße (acht Unfälle) sowie der Ostland- bzw. Homfelder Straße (neun Unfälle).

ÖPNV

Bahn

Der Flecken Bruchhausen-Vilsen ist nicht mehr an das überörtliche Bahnnetz angebunden (s. Kap. 2.1 und 2.2). Im aktuellen Streckenrevitalisierungsprogramm des Landes hat es die Strecke Syke - Bruchhausen-Vilsen - Eystrup aber nicht in die zweite Runde geschafft. In Hinblick auf die Reaktivierungsbemühungen wird mitunter die Sorge geäußert, dass eine Reaktivierung der Bahn zulasten des etablierten Busverkehrs und damit zulasten der vom Bus, nicht aber von der Schienenstrecke angebundenen Orte gehen würde.

Busverkehr

Die Verkehrsbetriebe Grafschaft Hoya GmbH betreiben mehrere Buslinien, die in die Ortschaften der Samtgemeinde sowie nach Syke, Hoya und Sulingen fahren (s. Kap. 2.1). Innerhalb des Betrachtungsraumes können die Busse an fünf Haltestellen erreicht werden: Altersheim (an der Homberger Straße), Bahnhof, Bruchhöfener Straße, Eichendorfstraße und Engelbergplatz.

BruVi-Mobil

Ergänzt wird das öffentliche Verkehrsangebot durch „BruVi-Mobil“, ein Verkehrsangebot, das in Zusammenarbeit zwischen dem Flecken und einem Taxiunternehmen entstanden ist und das sich vor allem an Jugendliche, Senioren und Geflüchtete wendet, die über kein Auto verfügen. Das BruVi-Mobil steht wochentags zwischen 8 bis 18 Uhr sowie samstags zwischen 8 bis 14 Uhr zur Verfügung und kostet je nach Länge der Fahrt zwischen 5 Euro (für null bis drei Kilometer) und 17 Euro (9 bis 12 Kilometer – längere Strecken werden nicht bedient).

Rad- und Fußverkehr

Fahrradverkehr

Der Fahrradverkehr führt im Flecken Bruchhausen-Vilsen ein „Schattendasein“. Als Freizeitaktivität ist Radfahren durchaus akzeptiert, als alltägliches Verkehrsmittel spielt das Fahrrad kaum eine Rolle – von Schülern einmal abgesehen. Die innerörtlichen Angebote für den Radverkehr sind allerdings auch praktisch nicht vorhanden, was immer wieder bei den verschiedenen Beteiligungsmodulen moniert wurde. Innerhalb des Ortes und im Betrachtungsraum (z.B. entlang der Bahnhofstraße) keine gesonderten Radverkehrsanlagen. Hier ist der Radverkehr angesichts der ausgewiesenen Tempo 30 Zonen gehalten, die Fahrbahn mit zu benutzen. Angesichts des hohen Kfz-Aufkommens und überhöhter Geschwindigkeiten weichen die Radfahrenden aber oftmals auf die Fußwege aus und stellen so ihrerseits eine Gefahr für die Fußgänger dar. Dort wo Radverkehrsanlagen vorhanden sind, wie z.B. entlang der Ostlandstraße

ße und Homfelder Straße sind diese in der Regel recht schmal ausgeprägt, sie entsprechen nicht den Mindestmaßen. Einzig an der Bassumer Straße ist ein Fahrradstreifen auf der Fahrbahn abmarkiert, der angesichts der Dichte und der gefahrenen Geschwindigkeiten vielen Radfahrern allerdings nicht das Gefühl vermittelt, dass sie hier sicher und komfortabel fahren können.

Weitere Defizite beim Radverkehr betreffen

- die Abstellanlagen und sonstige Serviceangebote – insbesondere im engeren Ortskern fehlen sie nahezu komplett,
- die Konflikte zwischen dem Radverkehr und dem (insbesondere aus- bzw. einparkendem und dem abbiegendem) Kfz-Verkehr. Insbesondere der Kreisverkehr wird aus Sicht von Radfahrenden als Gefahrenpunkt erlebt. In den Jahren von 2020 bis 2022 gab es insgesamt 21 Radverkehrsunfälle mit Pkw-Beteiligung,
- das Fehlen von Fahrradwegen entlang der Durchgangsstraßen: Der Straßenzug Lange Straße, Kreisverkehr, Bahnhofstraße, Engelbergplatz, Sulinger Straße ist für den Fahrrad- und den Kfz-Verkehr die wichtigste innerörtliche Verbindung – auch zu den Schulen. Überhöhte Geschwindigkeiten der Autos, vor allem aber die fehlende Sichtbarkeit der Führung des Radverkehrs auf der Fahrbahn und damit einhergehend die fehlende Akzeptanz des Radverkehrs, birgt Gefahren. Hier ist dringend Verbesserung geboten, gerade auch in Hinblick auf den Schulverkehr.

Fußverkehr

Für den Fußverkehr bietet der Ortskern kurze Wege und ein angenehmes Flanieren. Hier und da könnten indes fehlende Verbindungen ergänzt werden, z.B. zur besseren Einbindung des Kohlwührensees in den Ortskern. Auch in Richtung Kurpark fehlen explizit als solche geschaffene durchgängige Spazierwege – auf der (nur sehr wenig befahrenen) Lindenallee teilen sich alle Verkehrsteilnehmenden gemeinsam die schmale Fahrbahn, alternativ geht man über den leicht erhöht liegenden Friedhof, was zwar reizvoll, aber nicht barrierefrei ist.

Zur Stärkung des Fußverkehrs und seiner attrakti-

ven Wegeführung wäre die Aufwertung der kleinteiligen fußläufigen Verbindungen z.B. zwischen Bahnhof- und Brautstraße (Lindenberg), zwischen Sulinger Straße und Gartenweg oder an der Kirche anzustreben. Allerdings wird die Attraktivität mitunter auch durch fehlende Nutzungsanreize blockiert, wie z.B. im Falle des leer stehenden und sanierungsbedürftigen Gebäudes am Lindenberg.

Ergänzend fehlen an einigen Straßen gesicherte und komfortable Querungsstellen, wie z.B. am Engelbergplatz und mitunter in der Bahnhofstraße. Auch an den viel befahrenen Straßen wie die Sulinger-, Bassumer- und Homfelder Straße/Ostlandstraße fehlt es an weiteren bzw. überhaupt an Überquerungsmöglichkeiten.

Am Engelbergplatz, in der Brautstraße sowie entlang der Bahnhof- und Sulinger Straße ist – im Sinne des historisch anmutenden Ortsbildes richtigerweise – Kopfsteinpflaster verlegt, das für Menschen mit Handicap aber eine durchgehende Barriere darstellt. Entlang der Bahnhofstraße ist die Pflasterung hier und da durch glattes Material unterbrochen.

Ganz erhebliche Defizite für den Fußverkehr ergeben sich aus der Ausgestaltung zahlreicher Fußwege im gesamten Betrachtungsraum. Diese sind teilweise viel zu schmal (z.B. am Gartenweg, an der Ostlandstraße) – an der Vilser Schulstraße gibt es an der Ecke Assessorstraße das Kuriosum, dass der Gehweg so schmal ist, dass offenbar bereits Autos gegen die Hausecke gefahren sind. Doch anstatt den Autoverkehr entsprechend einzuschränken, wurde ein großer Stein auf dem Fußweg als Abstandshalter gesetzt, der nun die Nutzung des Fußweges gänzlich verunmöglicht (s. Abb. 73 auf S. 60). Zahlreiche Gehwege befinden sich in einem schlechten oder sogar desolatem Zustand (z.B. Vilser Schul-, Bollenstraße, rund um die Kirche).

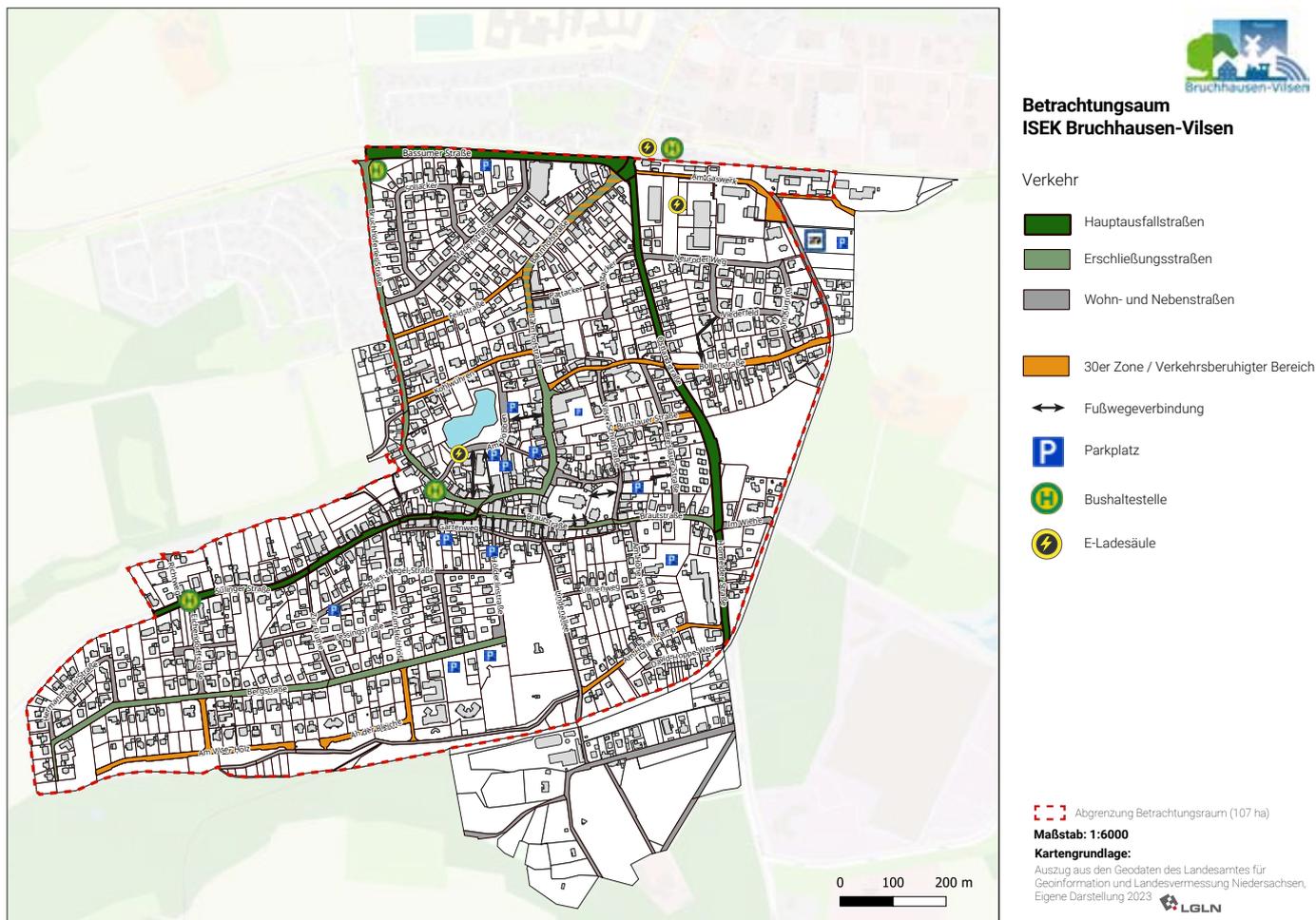
Im Wohngebiet Bergstraße sind in einigen Wohnstraßen die Fußwege der Gestaltung und Pflege der anliegenden Grundstückseigentümer überlassen. Dies führt mitunter zu regelrechten Flickenteppichen aus mit unterschiedlichsten Materialien gepflasterten, teils geschotterten oder als Rasenstreifen gestalteten Nebenanlagen. Manche Straße (z.B. An der Bleiche) ist jedoch sehr anmutig als verkehrsberuhigte Wohnstraßen gestaltet:

Hier gibt es keine Gehwege, sondern durchgehend niveaugleiche Pflasterung, die von Fußgängern und Autos gleichermaßen genutzt wird.

Diese Art des Straßenquerschnitts scheint angesichts der geringen Verkehrsbelastung angemessen.

Innerörtlicher Verkehr: Zusammenfassung der Stärken und Schwächen	
 Stärken	 Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Autoverkehrsfreundliche Gestaltung, Infrastruktur und Anbindung • Gemeindestruktur ermöglicht gute Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr • Viele kleine Fußwegeverbindungen im Ortskern, die das zu Fuß gehen angenehm machen 	<ul style="list-style-type: none"> • Hohe Kfz-Belastung im Ortskern (Menge, Geschwindigkeiten, Flächenbedarf, Lärmemissionen) • Unzureichend ausgebaute Radwegeinfrastruktur im Ortskern (Wege, Abstellanlagen), dadurch auch defizitäre Schulwegsicherheit • Unzureichende ÖPNV-Anbindungen außerhalb der Schulzeiten • Teilweise defizitäre Fußwege (z.B. zu schmal, sanierungsbedürftig) • Fehlende bzw. unzureichende Barrierefreiheit (u.a. Pflasterung, fehlende Querungsstellen)

Abb. 19: Karte „Innerörtlicher Verkehr“





Wegeler
1.000
1.000

Brautstraße

2.5 GEBÄUDEBESTAND

Im Betrachtungsraum finden sich je nach Teilraum unterschiedliche Gebäudestrukturen (s. auch Kap. 2.3). Während die Bestände im eigentlichen Ortskern sehr gemischt sind, sind sie in den Wohngebieten sehr homogen.

Der Gebäudezustand im Betrachtungsraum wurde einer Inaugenscheinnahme unterzogen, ohne jedoch tiefer gehende Sanierungsbedarfe zu ermitteln. Dokumentiert wurden insbesondere jene Gebäude, die offenkundigen Sanierungsbedarf aufweisen.

Ortskern

Die Gebäudestrukturen im Ortskern sind sehr gemischt und spiegeln die Geschichte der Siedlungsentwicklung bis heute wider: Von alten Fachwerkhäusern, ehemaligen Gehöften über Gebäude der Gründerzeit (v.a. entlang der Hauptstraßen), Bestände der Nachkriegsjahrzehnte (Wohn- und Geschäftshäuser wie auch reine Wohngebäude) bis hin zu Neubauten jüngerer Zeit sind alle Epochen und Stile im Ortskern vertreten.

Der Sanierungszustand ist im Ortskern ebenfalls sehr heterogen: Neben etlichen sanierten Beständen fallen immer wieder auch sanierungsbedürftige Gebäude ins Auge. Eine Konzentration von Sanierungsbedarfen ist v.a. entlang der Sulinger Straße festzustellen – besonders zwischen Sulinger Straße und Gartenweg. Auch im Bereich Bahnhofstraße / Lindenberg sowie Assessorstraße finden sich einige sanierungsbedürftige Gebäude. Da es sich bei diesen Bereichen um den engeren historischen Ortskern handelt, beeinträchtigen diese Missstände das Ortsbild in besonderer Weise.

Überdies fallen einige sanierungsbedürftige „Großstrukturen“ ins Auge, z.B.:

- Der Gebäudekomplex an der Homfelder Straße (Betreutes Wohnen in Bruchhausen-Vilsen und DRK-Flüchtlingsunterkunft) aus den 1960er / 70er Jahren,
- die Mehrfamilienhausbestände (ähnlichen Baujahrs) an der Bunzlauer Straße,
- das Gemeindehaus Am Hohen Kamp und
- ein ehemaliger Gewerbebetrieb mit historischem Wohnhaus und kleinem Betriebshof an der Ecke Sulinger Straße / Zum Holzhof.

Aufgrund ihrer Größe und (im Falle der Homfelder Straße) exponierten Lage an einer Einfallstraße strahlt der Sanierungsbedarf besonders negativ aus.

Von diesen Mängeln abgesehen ist der Sanierungszustand nach Inaugenscheinnahme aber insgesamt als zufriedenstellend zu bewerten. Inwieweit die Gebäude im Einzelnen auch energetisch ertüchtigt sind, konnte im Zuge dieser Untersuchung nicht festgestellt werden.

Wohngebiete

Die Wohngebiete im Betrachtungsraum – „Bergstraße“ im Südwesten, „Sollacker“ im Nordwesten und „Niederfeld“ im Nordosten – weisen unter dem Strich einen homogenen Gebäudebestand auf. Dies ist typisch für solche Gebiete, da sie in der Regel zur selben Zeit und nach einheitlichen Regularien der für die Gebietsentwicklung aufgestellten Bebauungspläne entwickelt wurden.



Abb. 21 bis 25: Verschiedene Eindrücke vom Gebäudebestand im Betrachtungsraum

Gebäudebestand: Zusammenfassung der Stärken und Schwächen

 Stärken	 Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Vielseitiger Gebäudebestand im Ortskern, überwiegend in gutem Zustand • Attraktive Einfamilienhausgebiete in teils reizvoller Lage 	<ul style="list-style-type: none"> • Konzentration von sanierungsbedürftigen Gebäuden in der (historischen) Ortsmitte • Sanierungsbedürftige „Großstrukturen“ mit negativer Ausstrahlung • vermutlich großer (energetischer) Sanierungsbedarf für die kommende Eigentümergeneration im Wohngebiet Bergstraße

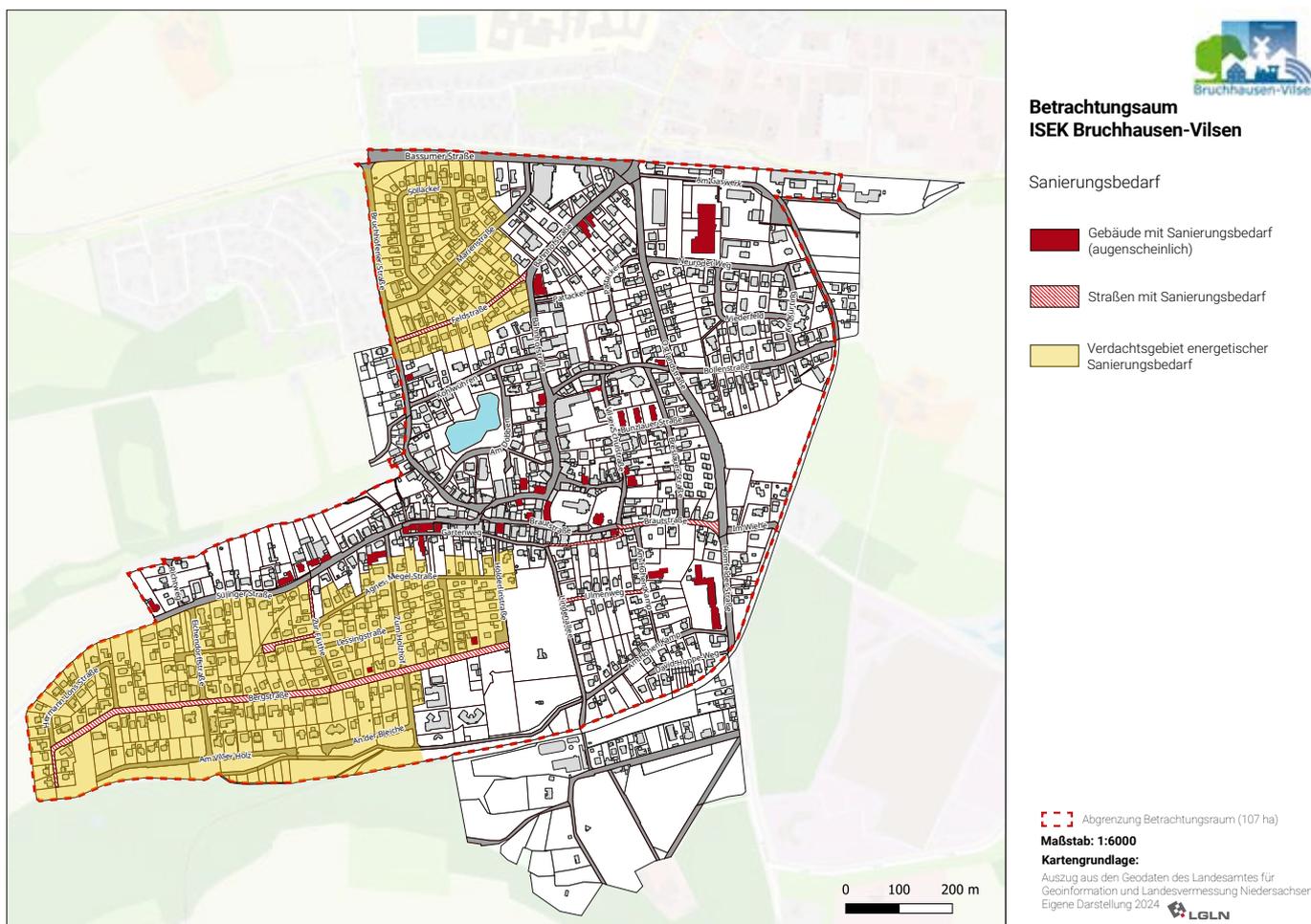
Das älteste dieser Wohngebiete ist das Gebiet Bergstraße (abgesehen vom südlichen Teil An der Bleiche, der offenkundig zuletzt entwickelt wurde). Die Einfamilienhäuser stehen zumeist auf großzügigen Grundstücken in sehr reizvoller Lage und machen augenscheinlich – bis auf wenige Ausnahmen einen „ordentlichen Eindruck“.

Das Baualter lässt jedoch vermuten, dass der energetische Zustand der Bestände insgesamt nicht mehr den heutigen Maßstäben an eine klimagerechte Ortsentwicklung entspricht. Da die Altersstruktur der Bewohner in diesem Teil darauf hindeutet, dass hier zeitnah ein Generatio-

nenwechsel in vielen Häusern anstehen wird (vgl. Kap. 2.7) ist davon auszugehen, dass die kommende Eigentümergeneration erhebliche Sanierungsbedarfe vorfinden wird. Ein Selbstläufer wird der Generationenwechsel vor diesem Hintergrund nicht. Um die tatsächlichen Sanierungsbedarfe an den Gebäuden zu ermitteln sind jedoch vertiefende Untersuchungen oder entsprechende energetische Beratungsleistungen erforderlich.

Auf die anderen Wohngebiete kommen derlei Fragestellungen – entsprechend ihres etwas jüngeren Baualters noch nicht so schnell zu.

Abb. 26: Karte Gebäudebestand (Sanierungsbedarfe)



2.6 NUTZUNGEN

2.6.1 Wohnen

Der Flecken Bruchhausen-Vilsen ist ein beliebter Wohnstandort im erweiterten suburbanen Bremer Raum. Auch in der näheren Region ist der Ort als Wohnstandort beliebt – im Rahmen der Beteiligungsveranstaltungen wurde oft erwähnt, dass viele Menschen in den Betrieben der umliegenden Gemeinden und Ortschaften arbeiten, aber gerne in Bruchhausen-Vilsen wohnen und leben würden.

Das Wohnangebot besteht ganz überwiegend aus Einfamilienhäusern, in den Wohngebieten fast ausschließlich. 2022 waren drei Viertel aller Wohngebäude Einparteienhäuser, laut Zensushebungen (2011) verfügen zudem über 57% der Wohneinheiten über fünf oder mehr Räume. In Bruchhausen-Vilsen wohnen die Menschen also vorwiegend in eher großzügigen Einfamilienhäusern.

Im Ortskern selbst finden sich vereinzelt auch Mehrparteienhäuser. Darunter an der Bunzlauer Straße auch drei Wohnhäuser aus den 1960er/70er Jahren mit je acht Wohneinheiten, die einen etwas sanierungsbedürftigen Eindruck hinterlassen. Überdies wurden im Zuge der zurückliegenden Sanierung vereinzelt Mehrparteienhäuser in zweiter Reihe geschaffen (z.B. an der Bahnhofstraße), die sich städtebaulich sehr gut einpassen. Zuletzt entstand an der Bahnhofstraße allerdings auch ein Mehrparteienhaus, das sich durch seine Form und seine Ausmaße nicht gut in die städtebaulichen Dimensionen der Ortsmitte einfügt.

Trotz der punktuell errichteten Mehrfamilienhäuser herrscht in Bruchhausen-Vilsen ein gro-

ßer Bedarf nach altersgerechten Wohnungen und altersgerechten Wohnformen. Zu diesem Ergebnis kommen verschiedene Studien, u.a. ein Demografiebericht für die Samtgemeinde (2013) oder das Regionale Entwicklungskonzept REK (2022). Hintergrund ist insbesondere der fortschreitende demografische Wandel (vgl. Kap. 2.7), der mit einer veränderten Wohnraumnachfrage einhergeht. Dabei geht es nicht allein um betreute Wohnangebote, sondern vor allem auch um Wohnangebote für die so genannten „Empty Nesters“, also jene Generation zwischen etwa 60 und über 80 Jahren: Die Kinder sind (längst) aus dem elterlichen Einfamilienhaus ausgezogen und der Umzug in ein Seniorenheim liegt noch in weiter Ferne. Für diese Generation fehlt es an Alternativen zum ggf. allmählich zu groß werdenden Einfamilienhaus mit großem Garten.

Zugleich ist die Nachfrage nach Einfamilienhäusern (noch) hoch: Das Kommunalprofil der N-Bank von 2021 bescheinigt, dass die Baulandreserven u.a. in Bruchhausen-Vilsen aktuell nicht ausreichen, um den Bedarf in der Zukunft zu decken. Im Sinne einer nachhaltigen Wohnraumbedarfsdeckung empfiehlt es sich allerdings nicht, die Nachfrage durch expansive Ausweisung neuer Wohngebiete zu decken, zumal in den Wohngebieten im Betrachtungsraum durchaus noch einige Baulücken bestehen. Und infolge des demografischen Wandels wird es absehbar in den kommenden 10-15 Jahren sogar einen Wohnraumüberhang im Bereich der Einfamilienhäuser geben. Es stellt sich also die Aufgabe, durch die Schaffung alternativer Wohnangebote v.a. für die „Empty Nesters“ einen Generationenwechsel in den bestehenden Einfamilienhausgebieten zu ermöglichen, auch um langfristig größere Leer-



Abb. 27: Historische Wohnhäuser im Ortskern



Abb. 28: Wohnhäuser in der Bollenstraße

standsentwicklungen im Bereich der Einfamilienhäuser zu verhindern.

Dazu braucht es attraktive, ortskernnahe Wohnungen und Wohnformen. Um einen Umzug aus dem Einfamilienhaus zu ermöglichen, sollten dabei auch größere Wohnungen (3-4 Zimmer) mit attraktiven Außenbereichen oder Balkonen geschaffen werden.

Doch nicht nur die „jungen Älteren“ sind eine Zielgruppe auf dem Wohnungsmarkt, auch für junge Singles und Paare fehlt es an Wohnraum – kleinere, günstige 1-2 Zimmer Wohnungen.

2.6.2 Einzelhandel und Gewerbe

Einzelhandel

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz weist dem Flecken Bruchhausen-Vilsen die Funktion eines Grundzentrums mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und Tourismus zu. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die Städte Syke und Verden (Aller), die nächstgelegenen Oberzentren sind Bremen (ca. 40 Km) und Hannover (ca. 80 Km).

Der Einzelhandel im Flecken Bruchhausen-Vilsen mit seinem vielfältigen Branchenmix konzentriert sich entsprechend des alte Einzelhandelskonzeptes an zwei Polen:

- im historischen Ortskern im Ortskern von Vilsen und damit im Betrachtungsraum und
- im Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum außerhalb des Betrachtungsraumes, östlich der Langen Straße und nördlich des Bahnhofs, u.a.

mit Rewe, Lidl, Depot, Rossmann, KIK und dem Getränkemarkt HOL AB!

Im Ortskern und damit im Betrachtungsraum liegt ein Netto-Discounter in der Nähe des Bahnhofs. Trotz dieser zentralen Lage ist der Nahversorger z.B. aus dem Wohngebiet Bergstraße im Südwesten des Betrachtungsraumes für viele Menschen nicht zu Fuß zu erreichen (vgl. Einzelhandelskonzept, S. 28).

Weitere Einzelhandelsangebote des Fleckens konzentrieren sich vor allem auf den Ortskern entlang der Bahnhofstraße in Richtung Engelbergplatz bis in die Sulinger Straße und in die Brautstraße hinein. Das Sortiment ist breit gefächert: Parfümerie, Elektrogeräte, Reformhaus, Buchhandlung, Hörakustik & Optiker, Autohaus, mehrere Modegeschäfte, Geschäft für Heimausstattung (Deko), Brautmodegeschäft sowie Gesundheitsdienstleistungen, wie z.B. Apotheken usw. Derzeit ist der Einzelhandel stark von kleineren, eigen- tümergeführten Geschäften geprägt wie, wenn auch einige Ausnahmen zu verzeichnen sind. Ergänzt wird das Versorgungsangebot im Ortskern sowohl durch einige Restaurants als auch durch den wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt (immer freitagnachmittags), der nach Auskunft von Bewohnern allerdings zunehmend an Bedeutung verliert. Dies wird u.a. mit der wenig einladenden Lage (Bahnhofstraße 41-45) des Marktes und den Konflikten mit dem Autoverkehr, aber auch auf die vielen Direktvermarkter in der Umgebung zurückgeführt. Konkurrenz erfahren die Versorgungsangebote im Ortskern des Fleckens darüber hinaus auch durch die verschiedenen Angebote außerhalb des Ortskerns.



Abb. 29: Netto-Markt am Kreisverkehr



Abb. 30 bis 33: Verschiedene gewerbliche Nutzungen im Ortskern

Zudem gibt es auch einige Dienstleistungsangebote wie z.B. Sparkasse, Volksbank, Friseure, Fahr- schule usw. im Betrachtungsraum und hier vor allem entlang der Bahnhofstraße, vereinzelt aber auch in den Wohn- und Nebenstraßen. Weitere Angebote wie ein Fitnessstudio und mehrere Gesundheits- und Pflegedienstleistungen (vgl. Kap. 2.6.3) runden das Angebot ab.

Jenseits des Ortskerns finden sich weitere Angebote des Einzelhandels z.B. ein Fahrradgeschäft, der Raiffeisen-Markt Am Gaswerk oder ein Blumengeschäft.

Im Ortskern, u.a. an der Brautstraße, Sulinger- und Bahnhofstraße finden sich vereinzelt in den mischgenutzten Gebäuden einige Leerstände in den gewerblich genutzten Erdgeschossbereichen. Hier stellt ein besonders großer Leerstand zwischen der Braut- und Bahnhofstraße einen städtebaulichen Missstand dar – ebenso wie an der Bassumer Straße, wo ebenfalls ein großer Leerstand mit ersten Anzeichen von Vermüllten das Stadtbild negativ beeinflusst. Für diesen ehemaligen Lebensmittelmarkt zeichnet sich inzwischen (Stand März 2024) allerdings eine teilweise Nachnutzung ab.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Corona-Auswirkungen den Einzelhandel im Flecken weniger stark als befürchtet getroffen haben.

2018 wurde ein Einzelhandelskonzept für den Flecken Bruchhausen-Vilsen erarbeitet, in dem der Ortskern Vilsen und das Fachmarktzentrum zur Kleinbahn als „Zentraler Versorgungsbereich“ ausgewiesen werden. Aufbauend auf einer umfanglichen Bestandsaufnahme wird u.a. die Erkenntnis abgeleitet, dass „die nördlichen und südlichen Siedlungsbereiche gegenwärtig über keine fuß-

läufige Nahversorgung“ verfügen und aufgrund „der geringen Mantelbevölkerung [...] in diesen Siedlungsbereichen kein ausreichendes Kaufkraftpotenzial für eine marktgängige Neuansiedlung“ besteht (vgl. S. 34). Das Konzept formuliert als übergeordnetes Entwicklungsziel die Stärkung des Zentralen Versorgungsbereichs unter Vermeidung negativer Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung, die Sicherung und Weiterentwicklung der Angebotsvielfalt und die Funktionsmischung im Ortskern Vilsen, die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung sowie die Bereitstellung ergänzender Sonderstandorte.

Für den Zentralen Versorgungsbereich in Bruchhausen-Vilsen, der sich maßgeblich über den Betrachtungsraum erstreckt, werden verschiedene räumliche Entwicklungszielstellungen für den Versorgungs- und den Erlebniseinkauf – u.a. Sicherung und Stärkung der bestehenden Vielfalt kleiner Fachgeschäfte sowie des Ortskerns als Standorte für frequenzerzeugende zentrenergänzende Funktionen (Gastronomie, Dienstleistungen, etc.) formuliert. Zudem wird ein Ergänzungsbereich in der Brautstraße als Weiterentwicklung eines ortskernnahen Wohnstandortes sowie für zentrenergänzende Funktionen mit überwiegendem Zielverkehr (Beherbergungsgewerbe) empfohlen und es sollte eine Brückenfunktion zwischen Ortskern und Fachmarktlage geschaffen werden (vgl. S. 59).

Gewerbe

Obwohl die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen nicht direkt an das Netz der Bundesautobahnen und des Schienenverkehrs angeschlossen ist, führt die zentrale Lage in Niedersachsen

Abb. 34: Schulzentrum Bruchhausen-Vilsen
 [FOTO wird noch ergänzt]

zu Standortvorteilen und zu einer stabilen Wirtschaftsstruktur. Diese setzt sich vor allem aus wohnortnahen Dienstleistungsunternehmen sowie modernen Handwerksbetrieben, vor allem aus dem Bau- und Ausbauhandwerk zusammen. Die Samtgemeinde wirbt für weitere Gewerbesiedlungen mit günstigen Gewerbegrundstücken und Flächenpotenzialen (u.a. auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Gebäuden) und mit günstigen Nebenkosten für Energie und Entsorgung sowie mit geringen Grundbesitzabgaben und Steuerhebesätzen.

Überregional bekannt ist Bruchhausen-Vilsen durch das hier ansässige Unternehmen Mineralbrunnenbetrieb Vilsa, einem Marktführer für Mineralwasser und Erfrischungsgetränke in Norddeutschland und zugleich dem größten Arbeitgeber in der Samtgemeinde.

Wichtig für den Flecken ist zudem der Tourismus als wirtschaftliches Standbein (s. Kap. 2.6.4).

2.6.3 Bildung, Soziales und Gesundheit

Als Grundzentrum verfügt der Flecken Bruchhausen-Vilsen über ein breites und qualitativ hochwertiges Bildungsangebot. Aber auch diverse gut ausgebaute Angebote von sozialen Einrichtungen und Gesundheitsdienstleistungen sind in der Gemeinde zu finden.

Bildung

Im Bereich der frühkindlichen Bildung verfügt die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen über diverse Kindertagesstätten und Krippenangebote. Insgesamt gibt es elf Kindergärten (neun kommunale

Einrichtungen und zwei Einrichtungen von freien Trägern) sowie fünf Kinderkrippen. Die Einrichtungen bieten Betreuung in 15 Regelgruppen, davon zwei Waldgruppen sowie sieben Ganztags- und sechs Integrationsgruppen mit insgesamt 604 Betreuungsplätzen an. In allen Einrichtungen werden die Kinder vormittags betreut, einzelne Kindergärten bieten auch eine Nachmittagsbetreuung bis 15 oder 16 Uhr an.

Im U3-Bereich gibt es einen Kindergarten mit Krippenangebot und fünf Krippen mit insgesamt 145 Betreuungsplätzen in zehn Gruppen.

Im Betrachtungsraum selbst gibt es jedoch kein Kinderbetreuungsangebot, im ganzen Ort Vilsen nicht. Die Betreuungseinrichtungen konzentrieren sich im Norden Bruchhausens, wo gleich drei Einrichtungen nebeneinander 75 Regelplätze (vormittags), 50 Ganztagsplätze, 54 Integrationsplätze und 45 Krippenplätze vorhalten.

Auch im Bereich der schulischen Bildung ist ein gutes Angebot vorhanden: In der Samtgemeinde gibt es je eine Grundschule in den Mitgliedsgemeinden Asendorf, Bruchhausen-Vilsen, Martfeld und Schwarme – in Bruchhausen-Vilsen, Martfeld und Schwarme als offene Ganztagschule konzipiert. In der Grundschule Asendorf besteht eine Hortgruppe für die Nachmittagsbetreuung.

Im Flecken Bruchhausen-Vilsen ist auch das Schulzentrum der Samtgemeinde angesiedelt: Hier befinden sich neben der Grundschule ein Gymnasium und eine Oberschule. Das Gymnasium wird als offene Ganztagschule und die Oberschule als teilgebundene Ganztagschule betrieben. Seit 2006 gibt es im Flecken zudem eine private Waldorfschule, die von einer Elterninitiative gegründet wurde.



Abb. 35: DRK-Tagespflege



Abb. 36: Physiotherapie-Praxis in der Brautstraße

Fachgymnasien, Fachoberschulen sowie Berufsbildende Schulen befinden sich in den Städten Syke und Sulingen.

Für weitere Bildungsangebote steht die Volkshochschule Diepholz zur Verfügung und rundet das Bildungsangebot ab. Eine Außenstelle findet sich auch in Bruchhausen-Vilsen und zwar mitten im Ortskern am Lindenberg.

Die nächstgelegenen Hochschulen befinden sich in Bremen und Hannover und sind von Syke bzw. von Eystrup aus mit dem Zug erreichbar. Etwas weiter entfernt, aber ebenfalls mit der Bahn zu erreichen sind die Hochschulen in Bremerhaven, Oldenburg und Osnabrück.

Soziales

Neben einer Kindertagespflege, die sich an Kinder zwischen 0 und 14 Jahren richtet und bei der immer eine qualifizierte Betreuungsperson für eine Gruppe von maximal 5 Kindern zuständig ist, gibt es für Kinder und Jugendliche u.a. das Jugendhaus Broksen, das an fünf Nachmittagen geöffnet ist und verschiedene Aktivitäten im Innen- und Außenbereich anbietet. Ergänzend finden an den Wochenenden verschiedene wechselnde Veranstaltungen im Jugendhaus statt. Zudem gibt es einen Schulförderverein in Bruchhausen-Vilsen.

Für Menschen mit psychischem Beratungs- und Unterstützungsbedarf betreibt der Verein Release e.V., eine Fachstelle für Sucht und Suchtprävention in Bruchhausen-Vilsen, eine Außenstelle mit offener Selbsthilfegruppe sowie u.a. ein privates Angebot zur psychologischen und systemischen Beratung und Familienaufstellung.

Neben dem Angebot eines Betreuten Wohnens im Flecken Bruchhausen-Vilsen im selben Gebäude wie die DRK Tagespflege (s.u.) durch die SIP Unternehmensgruppe gibt es für Senioren mit Unterstützungsbedarf drei privat geführte Alten- und (Tages-)Pflegeheime, die alle im Betrachtungsraum und damit im Ortskern liegen: die A&A Senioren- und Pflegepension in der Bollenstraße, die Alten- und Tagespflege Landleben am Vilser Holz GmbH sowie die DRK Tagespflege Bruchhausen-Vilsen „Haus am Kurpark“ in der Homfelder Straße. Der nördliche Gebäudeteil (etwas versetzt von der Homfelder Str.) war bis Ende 2023 an den Landkreis vermietet, der dort Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine untergebracht hatte. Das DRK hat Interesse die Räumlichkeiten einer neuen Nutzung zuzuführen und sähe Potenzial zur Einbindung an das neue Regionale Versorgungs-Zentrum (RVZ) für Pflege und Medizin, das unweit auf einem gemeindeeigenen Grundstück durch die Samtgemeinde entwickelt werden soll (s.u.).

Darüber hinaus gibt es im Flecken und umzu mehrere ambulante Pflegedienste (u.a. Pflegedienst Marks, Diakoniestation Bruchhausen-Vilsen, Umsonst Zuhause – Senioren- und Pflegestützpunkt). Zur weiteren Versorgung tragen Essen auf Rädern und Die Tafel bei. Der Arbeitskreis Soziale Versorgung, ein Zusammenschluss aus unterschiedlichen Vertretern der Kranken- und Altenpflege, Vereinen der Selbsthilfe sowie gemeinnützigen Organisationen aus Bruchhausen-Vilsen und Umgebung kümmert sich um die sozialen Belange von Menschen mit Unterstützungsbedarf.

Für die Samtgemeinde gibt es ein Seniorenservicebüro, das aus einer Informations- und Beratungsstelle entstanden ist und das jetzt als Netz-



Abb. 37: Vorentwurf Lageplan zum geplanten RVZ
Quelle: InaBischoff Architekten, Oldenburg



Abb. 38: Verschiedene Kunstgalerien und Kunsthandwerke prägen das Ortsbild

werkstelle zur Unterstützung und Hilfestellungen bei Lebens- und Alltagsbewältigung dient. In einem „Seniorenwegweiser“ werden alle Angebote für Senioren im Überblick vorgestellt.

Angebote für viele verschiedene Zielgruppen bieten zudem die Kirchengemeinden im Flecken Bruchhausen-Vilsen: Dazu gehören die evangelisch-lutherische Kirchengemeinde Bruchhausen-Vilsen mit je einer Kirche in Bruchhausen und einer in Vilsen sowie die katholische Kirchengemeinde Maria – Königin des Friedens in Bruchhausen-Vilsen. Die Gemeinden bieten diverse Angebote für Kinder und Jugendliche (z.B. Entdeckerkirche, JuLeiCa, Christliche Pfadfinder, Sommerfreizeiten, Konfirmandenarbeit, Kindertreff, Messdiener, Wortgottesfeiern für Familien und Erwachsene, (tlw. ökumenische) Gebetskreise, Sternsinger, Frauengruppen, die Gruppe „verwaiste Eltern“, Kunst-, Kultur- und musikalische Angebote (Posaunenchor, Chöre), sind Standort einer „Tafel“ und eines Weltladens. Für ältere Menschen gibt es Angebote wie Essen auf Rädern, Seniorencafé, Diakoniestation, verschiedene Aktionsangebote um ältere Menschen zu vernetzen und in die Gemeindearbeit einzubinden. Das evangelische Gemeindehaus Am Hohen Kamp wurde vor Kurzem durch den Flecken erworben. Eine Nutzungs-idee für das sanierungsbedürftige Gebäude gibt es indes noch nicht.

Gesundheit

Die Angebote der Gesundheitsversorgung sind derzeit im Flecken Bruchhausen-Vilsen gut: So gibt es neben einer Augenarztpraxis zwei weitere allgemeinmedizinische bzw. internistische Praxen sowie zwei Zahnarztpraxen. Außerdem gibt es drei Heb-

ammen sowie diverse Praxen für weitere Gesundheitsdienstleistungen.

Zur längerfristigen Sicherung der medizinischen Versorgung plant die Samtgemeinde im Bereich Hohen Kamp/Brautstraße auf einem brach liegenden Grundstück den Bau eines Regionalen Versorgungszentrums (RVZ). Bislang war hier vor allem die Konzentration von Arztpraxen vorgesehen, doch inzwischen mehren sich die Interessensbekundungen von weiteren, ergänzenden Angeboten. Auch das DRK, das mit seinen Beständen an der Homfelder Straße rückwärtig an das Grundstück angrenzt, hat Interesse an einer räumlich-inhaltlichen Zusammenfassung von Angeboten hinterlegt.

Darüber hinaus gibt es in der Samtgemeinde zusätzlich noch vier weitere allgemeinmedizinische Praxen und vier weitere Zahnarztpraxen.

Die nächstgelegenen Krankenhäuser sind die Standorte der Aller-Weser-Kliniken GmbH in Achim und Verden, in Bassum (St. Ansgar Klinikverbund Bassum) in Bremen (Klinikum Links der Weser), in Nienburg (Helios Kliniken Mittelweser GmbH) und in Sulingen (St. Ansgar Klinikverbund Sulingen).

2.6.4 Kultur, Freizeit und Tourismus

Kultur

Die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen pflegt ein vielseitiges kulturelles Angebot und verfügt dafür über unterschiedlichste Veranstaltungsorte in Innen- als auch in Außenräumen wie z.B. bei Open-Air-Veranstaltungen – im Flecken ist dies u.a. der Kurpark, in dem im Sommer Musik- und Kunstveranstaltungen stattfinden.



Abb. 39: Hinweis zu den Freizeitinfrastrukturen im Kurpark

Prägend für das kulturelle Leben in der Samtgemeinde sind insgesamt acht Kulturvereine, die verschiedenste Themen wie Kunst, Heimat, Theater und Umwelt in den Fokus stellen.

Auch im Flecken ist das kulturelle Angebot breit gefächert und zieht Menschen aus nah und fern an – zumal viele der Veranstaltungen auch mit touristischem Interesse verknüpft sind: Zu nennen ist vor allem der überregional bekannte „Brokser Heiratsmarkt“, ein fünftägiges Volksfest mit Festzelten, einer Gewerbeschau, Fahrgeschäften sowie weiteren, jährlich wechselnden Attraktionen. Weitere Veranstaltungen sind u.a. Musik bzw. Kunst im Park, der Mai-, Herbst-, Schaf- und Wochenmarkt.

Im Flecken gibt es – ebenso wie in drei weiteren Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde – eine Bücherei. Zum kulturellen Angebot gehören auch Kunstvereine, Kunst- und Kunsthandwerks-Ausstellungen, musikalische Angebote u.a.m.

Bei den verschiedenen Beteiligungsmodulen wurde vereinzelt angemerkt, dass sowohl für kulturelle als auch für Freizeitaktivitäten ein niedrigschwelliges Raumangebot gewünscht wird, in dem unterschiedlichste Formate für verschiedenste Zielgruppen stattfinden können.



Abb. 40: Das Wiehe-Bad

Kinos gibt es in der Samtgemeinde nicht. Um einen Film zu schauen müssen die nächsten Kinos in Hoya, Syke oder Sulingen aufgesucht werden.

Freizeit

Sowohl in der Samtgemeinde als auch im Flecken Bruchhausen-Vilsen sind gute Freizeitangebote und Naherholungsmöglichkeiten vorhanden – nicht zuletzt auch begründet in dem Status des Fleckens als staatlich anerkannter Luftkurort.

So gibt es vielfältige Angebote an Sportvereinen und Sportarten: Sie reichen von klassischen Sporthallen, über Sport- und Tennisplätze, Skateranlage, Trimm-Dich-Pfad, eine Kunsteisbahn oder das Freibad Wiehe-Bad. Allerdings ist anzumerken, dass das Wiehe-Bad einen hohen Sanierungsbedarf aufweist.

Auf den Betrachtungsraum entfallen u.a. die Kunsteisbahn, eine Tennisanlage und das Wiehe-Bad, die sich im südlich an den Ortskern angrenzenden Kurpark befinden. Hier gibt es zudem Musik- und sonstige Veranstaltungsangebote, Minigolf und einen Mehrgenerationenpark.

Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten bietet auch das Vilser Holz mit seinen zahlenreichen Wanderwegen, einem Terrainkurweg und einem Trimm-Dich-Pfad. Bewegung und Ausdauer ganz anderer Art können im Flecken in vier Fitnessstudios erarbeitet werden.

Freunde des Radfahrens finden fünf ausgeschilderte attraktive Radtouren durch die Samtgemeinde, die um sieben ausgeschilderte Wandertouren ergänzt werden.



Abb. 41: Haltepunkt der Museumseisenbahn am Kurpark

Auch für Kinder und Familien bietet die Samtgemeinde ein umfangreiches Angebot. U.a. können zwölf Spielplätze entdeckt und erkundet werden, darunter u.a. ein Wasser- und ein Waldspielplatz.

Weit über die Bedeutung einer reinen Freizeitbeschäftigung hinaus gehen die Aktivitäten der Freiwillige Ortsfeuerwehr Bruchhausen-Vilsen sowie der Jugendfeuerwehr Bruchhausen-Vilsen und Umgebung, die viele Menschen bindet.

An Jugendliche richten sich die fünf kommunalen Jugendtreffs in der Samtgemeinde, die vielfältige Angebot von Sport bis Kultur bereithalten. Zwei Pfadfindergruppen, Zusammenschlüsse der Dorfjugend oder die Ortsgruppe der Niedersächsischen Landjugend runden das Angebot ab.

Tourismus

Bruchhausen-Vilsen ist seit 1976 staatlich anerkannter Luftkurort. Im Jahr 2021 erteilte das Niedersächsische Wirtschaftsministerium letztmalig die Erlaubnis das Prädikat zu führen. Das Prädikat Luftkurort wird an Ortschaften vergeben, deren Luft und Klima laut eines regelmäßig zu aktualisierenden Gutachtens Eigenschaften aufweisen, die für Erholung und Gesundheit förderlich sind – mithin also eine Qualität, die Bruchhausen-Vilsen erhalten und sich immer wieder neu bestätigen lassen muss.

(Nicht nur) für den Tourismus hat die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen fünf ausgeschilderte Radstrecken und sieben Wandertouren durch ihr Gemeindegebiet erarbeitet und ausgeschildert. Zudem gibt es Terrainkurwege, Nordic-Walking-Strecken, ein Trimm-Dich-Pfad sowie weitere

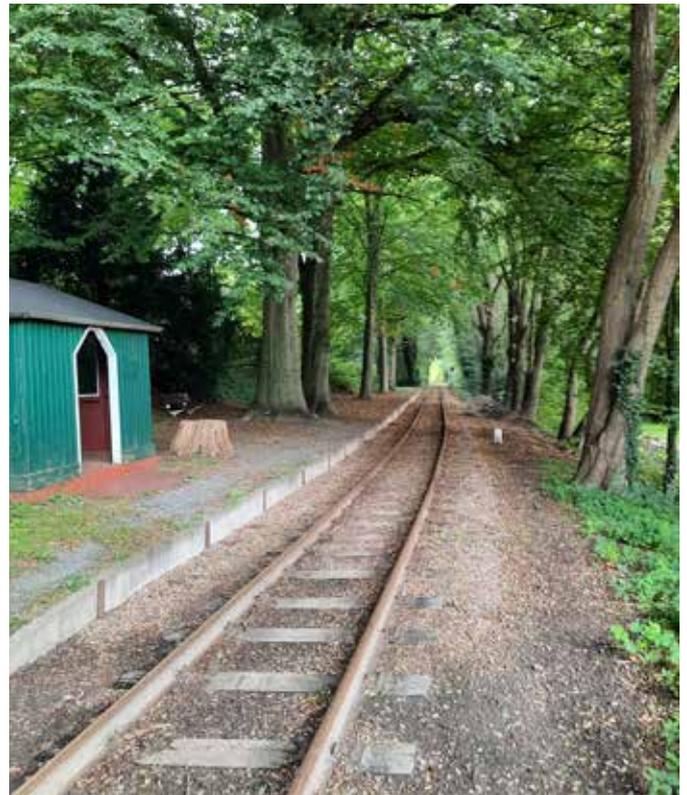


Abb. 42: Museumseisenbahn Bruchhausen-Vilsen - Asendorf

Aktivangebote (Inliner-Touren, das Bewegungstraining Heigln, Bouleplätze, Minigolf, Reiten, etc.). Auch die Landschafts- und Naturräume mit der Weser, Marsch- und Geestlandschaft sind sehr vielfältig und von touristischem und Naherholungs-Interesse.

Im Flecken Bruchhausen-Vilsen gibt es die erste Deutsche Museums-Eisenbahn. Der Deutsche Eisenbahn-Verein e. V. (DEV) wurde 1964 gegründet. Der Museumsbahnverkehr wurde 1966 mit der Dampflok „Bruchhausen“ und einem Wagen aufgenommen. Daraus wurde mit der Zeit das „Niedersächsische Kleinbahn-Museum“. Derzeit fährt die Museums-Eisenbahn von Mai bis Oktober an Wochenenden, Feier- und Aktionstagen auf der Strecke zwischen Bruchhausen-Vilsen und Asendorf.

Weitere Sehenswürdigkeiten sind ein Wassererlebnisspielplatz, ein Walderlebnisspfad, das Erholungsgebiet Heiligenberg, zwei Kneipanlagen sowie einige restaurierte Wind- und Wassermühlen. Zudem findet einmal im Jahr der Brokser Heiratsmarkt statt. Das Volksfest ist neben dem Bremer Freimarkt, dem Oldenburger Kramermarkt und dem Vechtaer Stoppelmarkt das viertgrößte Volksfest der Region und zieht jährlich rund 400.000 Besucher nach Bruchhausen-Vilsen.

Für die Gäste gab es 2021 acht Beherbergungsbetriebe mit 470 Übernachtungsmöglichkeiten. Zu den Beherbergungsbetrieben zählen sowohl Hotels als auch Pensionen. Aber auch Campingplätze und Unterkünfte, die Gäste nur im Nebenberuf beherbergen, zählen dazu.

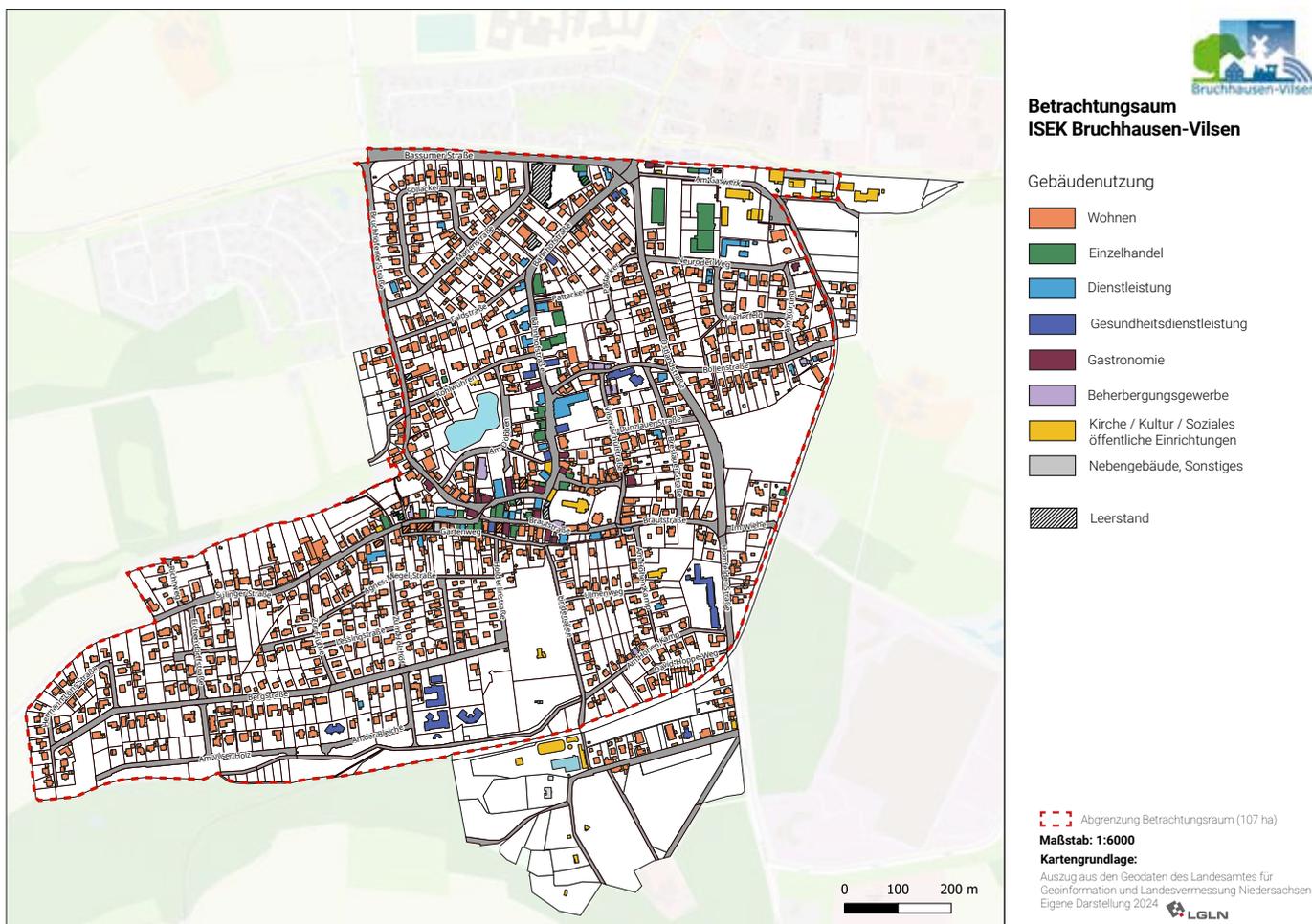
In den Monaten Januar bis November 2023 gab es 20.412 Ankünfte und 49.275 Übernachtungen von Gästen im Flecken Bruchhausen-Vilsen. Die Ankünfte sind um 17,7 Prozent und die Übernachtungen um 13,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (der allerdings partiell noch den Corona-Einschränkungen unterlag) gestiegen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer lag bei 2,4 Tagen (Durchschnitt Deutschland: 2,8 Tage).

Die durchschnittliche Auslastung der Übernachtungsmöglichkeiten lag im November 2023 bei 28,%. Im Vergleich dazu lag die Auslastung in ganz Niedersachsen im selben Zeitraum bei 27,3%. 2018 waren es in Bruchhausen-Vilsen 21%

und 2019 17,1%. Aus der Bedeutung als touristisch geprägter Ort resultieren auch gewisse Nutzungsmerkmale im Ortskern: Neben der Kunstgalerie ist insbesondere das für einen Ort dieser Bevölkerungsgröße bemerkenswerte Gastronomieangebot zu nennen, das sich in Form von Restaurants, Bars oder Cafés im Ortskern von Vilsen an der Brautstraße, entlang der Bahnhofstraße sowie am Engelbergplatz konzentriert.

Eine Kurzzusammenfassung der Stärken und Schwächen zum Thema „Nutzungen“ findet sich auf der Folgeseite.

Abb. 43: Karte Nutzungen (in den Erdgeschosszonen)



Nutzungen: Zusammenfassung der Stärken und Schwächen

 Stärken	 Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Der Flecken Bruchhausen-Vilsen ist ein attraktiver, nachgefragter Wohnstandort • Durch seine zentrale Lage in Niedersachsen verfügt der Flecken über eine starke Wirtschaft • Großer, überregional bekannter und bedeutsamer Arbeitgeber (Vilsa Brunnen) • Gute Versorgungslage im Grundzentrum • Breites Einzelhandelsangebot entlang der Bahnhofstraße • Gutes gastronomisches Angebot • Nur vereinzelt Leerstand im Ortskern • Breites und qualitativ hochwertiges Bildungsangebot, auch mit lokalen Besonderheiten (z.B. Waldkindergarten) • Durchgängige Schulangebote von der 1. Klasse bis zu verschiedensten Schulabschlüssen • Gut ausgebaute soziale Angebote für unterschiedliche Zielgruppen • Gute Gesundheitsversorgung, u.a. Aufbau eines Regionale Versorgungs-Zentrums (RVZ) für Pflege und Medizin • Vielseitiges Freizeit- und Kulturangebot, tlw. mit Ausstrahleffekten über die Samtgemeinde hinausgehen • Gute Naherholungsmöglichkeiten • Funktionierendes Vereinswesen • Ausgewiesene Radwanderwege • Diverse touristische Attraktion 	<ul style="list-style-type: none"> • Es fehlt an Wohnraum jenseits des klassischen Einfamilienhauses für verschiedene Zielgruppen (Singles und Paare, junge Menschen und „junge Ältere“) • Die nördlichen und südlichen Siedlungsbereiche verfügen gegenwärtig über keine fußläufige Nahversorgung • Wochenmarkt verliert an Attraktivität und Bedeutung • Einige stadtbildprägende gewerbliche Leerstände • Kinderbetreuungsangebot im Flecken ist räumlich sehr konzentriert; keine Angebote im Betrachtungsraum • Fehlende Nachnutzungsperspektiven für die Flüchtlingsunterkunft in der Homfelder Straße • Hoher Sanierungsbedarf des Wiehe-Bads • Bedarf nach einem niedrigschwelligen Raumangebot für Kultur- und Freizeitaktivitäten (Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung) wurde geäußert

2.7 DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Bevölkerungsentwicklung

2023 lebten in der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen 17.798 und im Flecken 9.269 Einwohner. Im Betrachtungsraum waren zuletzt 2.114 Personen gemeldet.

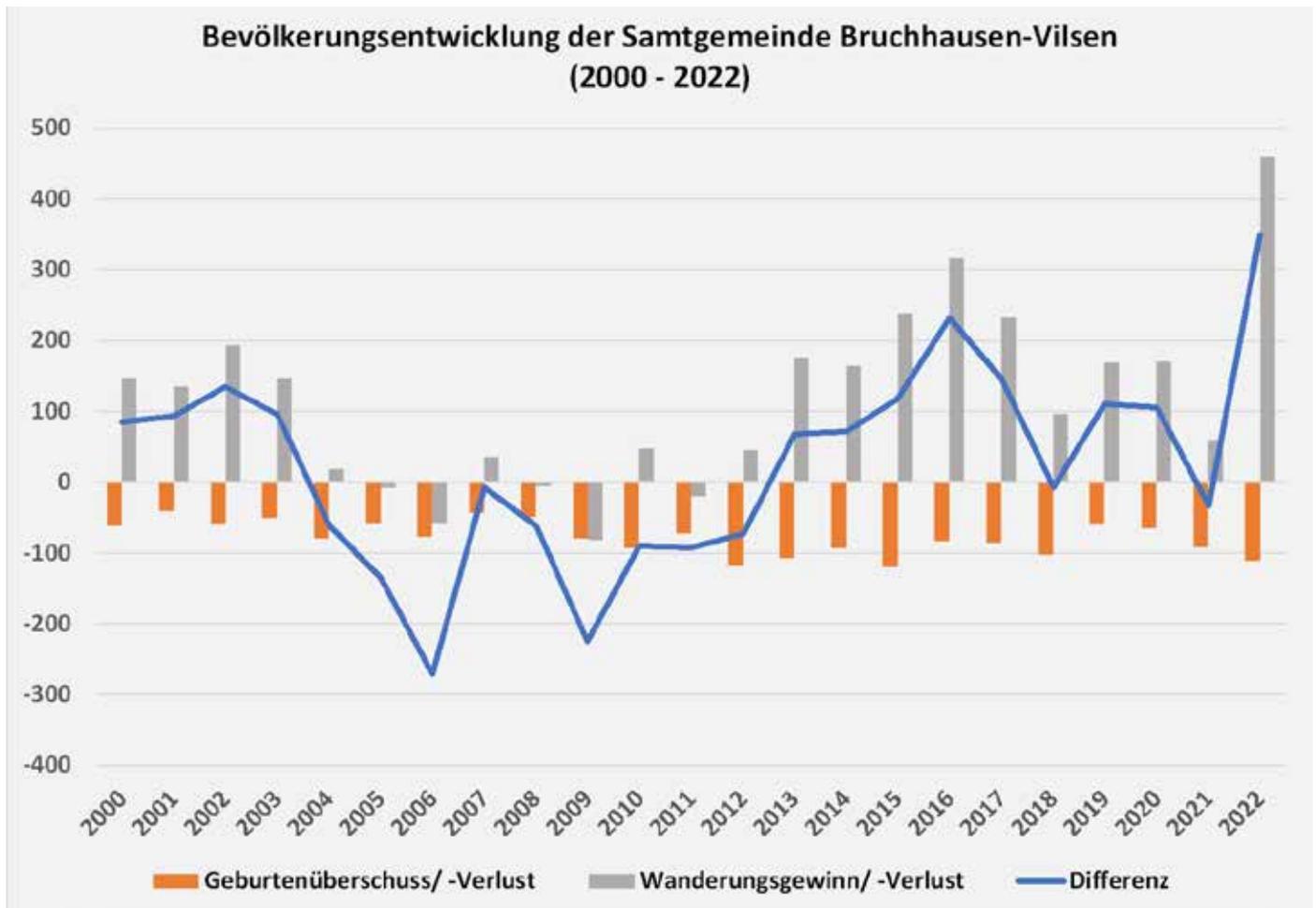
Ein Blick auf die Bevölkerungsentwicklung seit 2000 zeigt schwankende Entwicklungen (s. Abb. 44): War die jährliche Entwicklung Anfang der

2000er Jahre noch positiv, so verlor die Samtgemeinde ab 2005 jedes Jahr Einwohner. Erst ab 2013 änderte sich der Trend wieder – wie in ganz Deutschland – seither war die Bevölkerungsentwicklung fast in jedem Jahr positiv.

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich immer aus zwei Komponenten zusammen: Dem natürlichen Saldo (Differenz aus Geburten und Sterbe-

Abb. 44: Bevölkerungsentwicklung der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen 2000 bis 2022.

Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen



fällen) sowie dem Wanderungssaldo (Differenz aus Zu- und Abwanderungen). in der Samtgemeinde zeigt sich – wie in fast allen Teilen Deutschlands – dass der natürliche Saldo konstant negativ ist, d.h., dass es in jedem Jahr mehr Sterbefälle als Geburten gab. In Bruchhausen-Vilsen beträgt der so genannte Sterbeüberschuss jedes Jahr zwischen 50 bis knapp über 100.

Dieser konstante Bevölkerungsverlust wurde bis 2004 und seit 2013 durch teils hohe Wanderungsgewinne ausgeglichen. Aus der Abb. 44 lassen sich gut die verschiedenen Hochphasen der internationalen Zuwanderung ablesen: Nach 2014 zogen viele EU-Bürger aus Bulgarien und Rumänien infolge des Wegfalls der Beschränkungen der Arbeitnehmerfreizügigkeit zu, 2015 war ein Höhepunkt der Fluchtbewegungen aus Syrien und 2022 aus der Ukraine.

All diese Entwicklungen wirken natürlich auch auf den Anteil der ausländischen Bevölkerung in der Samtgemeinde, der laut den Bevölkerungsdaten des Statistischen Landesamtes Niedersachsen von 2,7% (2012) auf 7,7% (2022) angewachsen ist.

Altersstruktur

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung im Flecken Bruchhausen-Vilsen betrug 2022 nach Angaben des Statistischen Landesamtes 45,6 Jahre und lag damit leicht über dem Durchschnitt der Samtgemeinde (45,5 Jahre), aber deutlicher über dem niedersächsischen Landesschnitt (44,7 Jahre). Hier zeigt sich einerseits, dass der demografische Wandel schon weiter fortgeschritten ist, andererseits hängt dies aber auch typischerweise damit zusammen, dass viele junge Menschen den ländlichen Raum zum Zwecke der Berufsausbildung (Studium) zumindest vorübergehend verlassen.

Die Daten des Einwohnermeldeamtes weisen aufgrund anderer Berechnungsgrundlagen einen jüngeren Altersschnitt für den Flecken auf (44 Jahre, Stand 2023). Die Meldeamtsdaten ermöglichen einen differenzierteren Blick auch auf den Betrachtungsraum: Hier fällt auf, dass der Altersschnitt mit 48 Jahren deutlich überdurchschnittlich ist. Dies spiegelt sich auch in weiteren Zahlen: Während im Flecken gut ein Fünftel der Menschen 67 Jahre alt oder älter sind (21%), sind im Betrachtungsraum mit 28% mehr als ein Viertel aller Einwohner im Rentenalter:

	Altersdurchschnitt	Anteil Bewohner im Rentenalter (ü 66)
Flecken Bruchhausen-Vilsen	44 Jahre	21%
Betrachtungsraum	48 Jahre	28%

Auch ein Blick auf die Bevölkerungspyramide (Abb. 46) für den Betrachtungsraum verdeutlicht die Alterung der Gesellschaft insgesamt (wie sie auch auf Bundesebene festzustellen ist): Es ist klar zu sehen, dass die so genannte „Babyboomer-Generation“ der von Mitte der 1950er Jahre bis Ende der 1960er Jahre Geborenen, die heute etwa zwischen 55 und 70 Jahre alt sind, die mit Abstand stärkste Altersgruppe stellen. [Eine Auffälligkeit ist die hohe Zahl junger Männer Mitte 20 im Betrachtungsraum, die aber in Zusammenhang mit der Flüchtlingsunterkunft an der Homberger Straße zu sehen ist.] Auffällig ist außerdem, dass im Betrachtungsraum die Zahl der Kinder unter 10 Jahre stark unterdurchschnittlich im Vergleich zum Flecken ist.

Die deutlichen Unterschiede in der Altersstruktur zwischen dem Flecken und dem Betrachtungsraum wurden zum Anlass genommen, die Bevölkerungsdaten im Betrachtungsraum noch einmal vertiefend zu analysieren. Dazu wurden zwei Wohngebiete im Betrachtungsraum separat ausgewertet: Das Wohngebiet rund um die Bergstraße im Südwesten und das Wohngebiet „Sollacker“ im Nordwesten des Betrachtungsraumes, zwischen Feldstraße und Bassumer Straße.

Dabei zeigten sich tatsächlich Auffälligkeiten:

- Teilraum „Sollacker“: Im Vergleich zum Flecken etwas höherer Altersdurchschnitt (46 Jahre) und etwas höherer Anteil von Personen im Rentenalter (25%), allerdings im Vergleich zum Betrachtungsraum unauffällig bzw. unterdurchschnittlich.
- Teilraum „Bergstraße“: Der Altersschnitt von 51 Jahren übertrifft sogar die ohnehin überdurchschnittlichen Werte des Betrachtungsraums. Nahezu jede dritte hier lebende Person (32%) ist bereits im Rentenalter.

	Altersdurchschnitt	Anteil Bewohner im Rentenalter (ü 66)
Teilraum „Sollacker“	46 Jahre	25%
Teilraum „Bergstraße“	51 Jahre	32%

Interessant ist, dass sich die jeweiligen Anteile der „jüngeren Älteren“ (67 bis unter 80 Jahre) an den Einwohnerzahlen in beiden Teilräumen sowie im Betrachtungsraum insgesamt gar nicht unterscheiden: Jeweils 17% der hier gemeldeten Menschen sind in diesem Alter – drei Prozentpunkte mehr als im Flecken insgesamt (14% zwischen 67 und 79 Jahre). Dafür ist der Anteil der Hochbetagten (Altersgruppe 80 Jahre und älter) im Teilraum „Bergstraße“ mit 15% mehr als doppelt so hoch wie im Flecken insgesamt (7%), fast doppelt so hoch wie im Teilraum „Sollacker“ (8%) und höher als im Betrachtungsraum insgesamt (11%). Die Zahlen sind umso markanter, als dass die Seniorenresidenz *Leben am Vilser Holz* gar nicht mit be-

rücksichtigt wurde, wohingegen im Ortskern zwei Senioreneinrichtungen mit in die Werte für den Betrachtungsraum insgesamt Eingang fanden.

Die Zahlen weisen somit deutlich auf einen sich anbahnenden Generationenwechsel im Wohngebiet um die Bergstraße hin. Besonders mit Blick auf die in Kap. 2.6.1 bereits skizzierten Wohnraumbedarfe bzw. die Notwendigkeit einer bestandsorientierten Wohnraumentwicklung im Einfamilienhausbereich sind diese Auswertungen gleichsam ein Potenzial – insofern es gelingt, durch (bestenfalls wohnortnahe) altengerechte Wohnangebote attraktive Alternativen zu schaffen und dadurch großflächigen Wohnraum für Familien freizugeben.

Prognosen

Es gibt verschiedene Prognosen, wie sich die Bevölkerungszahl in der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen entwickeln wird und sie alle sind mit Unsicherheiten verbunden, da die Bevölkerungsentwicklung vor allem von der Stärke der Zuwanderung abhängen wird. Dass das strukturelle Gebur-

tendefizit auch in den kommenden Jahren bestehen bleibt, bzw. sich aufgrund der älter werdenden Gesellschaft noch verstärkt, kann hingegen als relativ sicher angenommen werden.

Das Landesamt für Statistik schreibt zum einen in seiner so genannten kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für Niedersachsens Gemeinden die Entwicklungen der letzten Jahre einfach fort. Demzufolge kann die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen mit einer ansteigenden Einwohnerzahl bis 2027

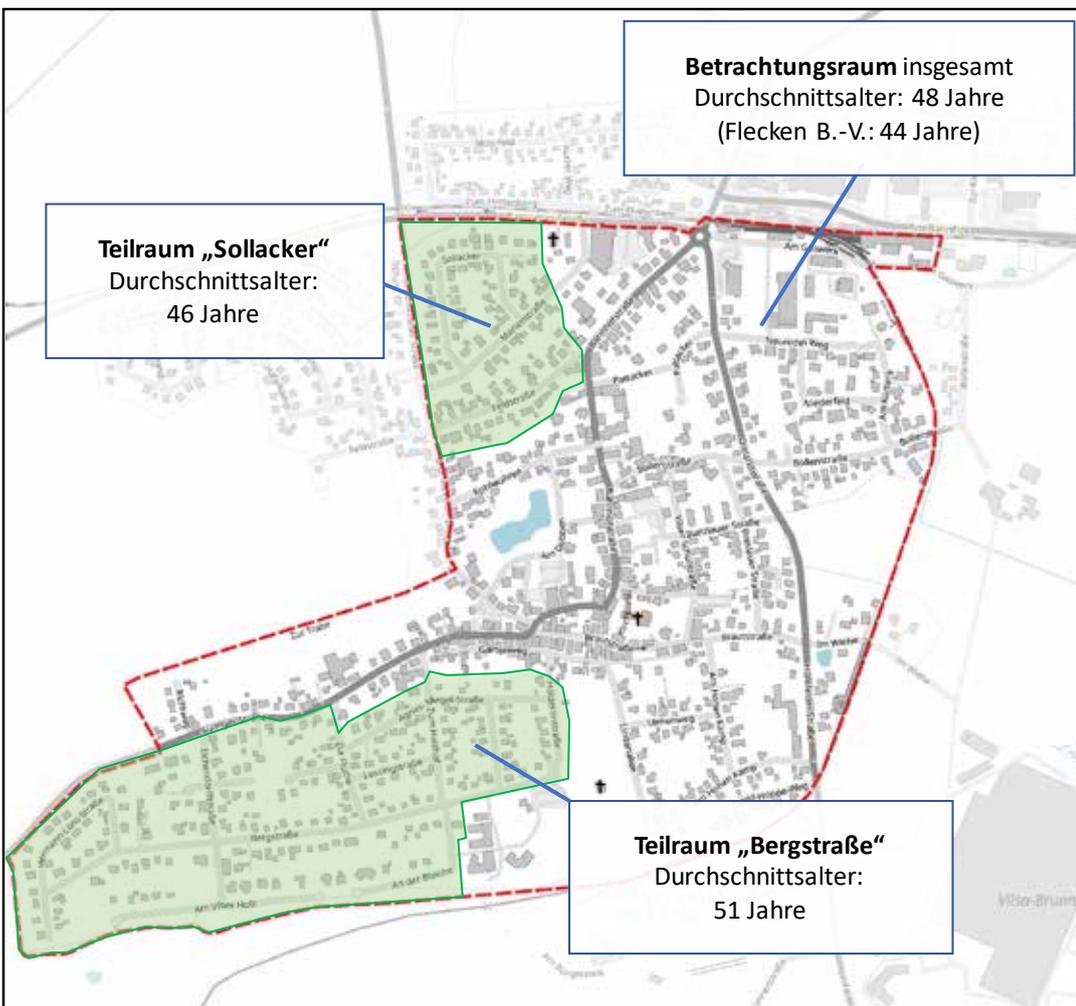


Abb. 45: Die vertieft betrachteten Teilräume

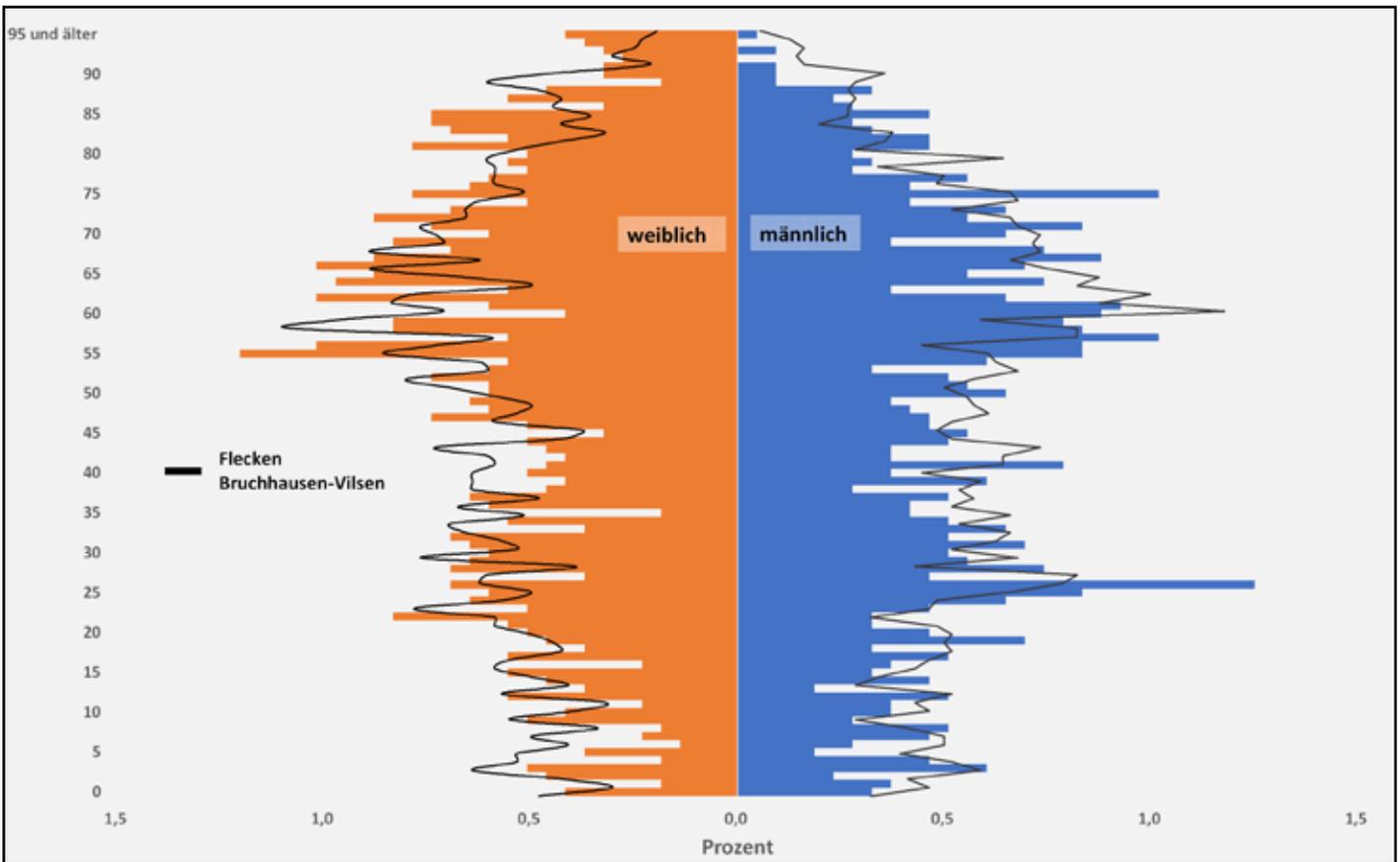


Abb. 46: Altersstruktur 2023 als „Bevölkerungspyramide“ für den Betrachtungsraum und den Flecken Bruchhausen-Vilsen (Anteile der Jahrgänge an der Gesamtbevölkerung in Prozent).

Datenquelle: Einwohnermeldeamt der SG Bruchhausen-Vilsen

um rund 600 Personen auf knapp 18.400 und bis 2032 sogar auf ca. 18.900 rechnen. Dabei würde der Anteil der über 65-Jährigen samtgemeindeweit auf 28,1 Prozent ansteigen.

Methodisch etwas differenzierter sind die Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesamtes in drei Szenarien („Relativ moderate Zuwanderung“, „Relativ starke Zuwanderung“ und „Starke Zuwanderung“), die jedoch nur auf Kreisebene vorliegen. Demzufolge würde die Einwohnerzahl im Landkreis Diepholz nur bei starker Zuwanderung bis Anfang der 2040er Jahre weiter wachsen. In den beiden anderen Szenarien tritt spätestens

Anfang der 2030er Jahre ein mehr oder weniger stark ausgeprägter Bevölkerungsrückgang ein – also selbst bei „relativ starker“ Zuwanderung.

Auch die Bertelsmann Stiftung rechnet in ihrem Portal „Wegweiser-Kommune“ für Bruchhausen-Vilsen mit einem Bevölkerungsanstieg bis und einem Rückgang ab 2030. Wenig überraschend prognostiziert die Bertelsmann Stiftung bis 2040 einen deutlichen Anstieg des Anteils der Menschen über 65 Jahre und sinkende Anteile der Kinder und Elterngenerationen.

Demografische Entwicklung: Zusammenfassung der Stärken und Schwächen

+ Stärken	- Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Stabile Bevölkerungsentwicklung • Unauffällige bzw. landesdurchschnittliche Bevölkerungsstrukturen • Chance eines Generationenwechsels im Einfamilienhausbereich 	<ul style="list-style-type: none"> • Stark überdurchschnittliche Alterung im Wohngebiet Bergstraße • Langfristiges Risiko von Leerständen im Einfamilienhausbereich

2.8 WIRTSCHAFTS- UND SOZIALSTRUKTUR

Wirtschaftsstruktur

In Bruchhausen-Vilsen arbeiten die meisten Menschen in „öffentlichen oder privaten Dienstleistungen“ (31,9%). An zweiter Stelle steht der Wirtschaftsbereich „Handel, Verkehr, Lagerei und Gastgewerbe“ (23,2%) und an dritter Stelle das produzierende Gewerbe (21,7%).

Im Wirtschaftsbereich „Unternehmensdienstleistungen“ arbeiten 17,2 Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Die wenigsten Beschäftigten arbeiten in dem Wirtschaftsbereich „Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft“ (5,9%). Allerdings sind dort anteilig deutlich mehr Menschen beschäftigt als in Niedersachsen (1,4%), was die landwirtschaftliche Prägung ins. der kleineren Ortschaften widerspiegelt..

Der größte Arbeitgeber in der Samtgemeinde und in der Region ist die VILSA-BRUNNEN GmbH. Derzeit beschäftigt das Unternehmen rund 500 Mitarbeitende und machte einen Umsatzerlös von gut 128 Mio. Euro.

Ansonsten prägen hauptsächlich kleinere Dienstleistungsunternehmen und Handwerksbetriebe, insbesondere im Bereich Bau- und Ausbau, die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde.

In der Samtgemeinde sind insgesamt 3.952 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort und 7.344 am Wohnort gemeldet (Stand 2023), im Flecken Bruchhausen-Vilsen sind es 2.542 am

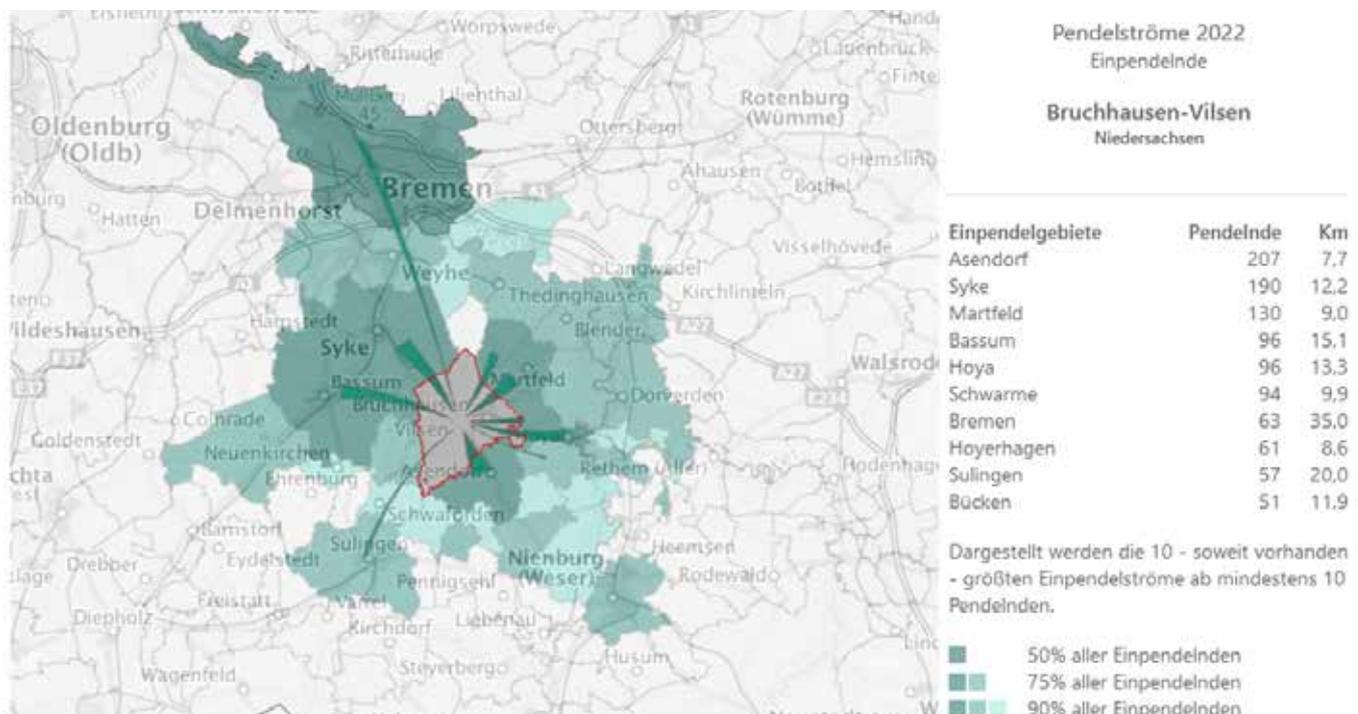
Arbeitsort und 3.805 am Wohnort. Das bedeutet, es gibt samtgemeindeweit deutlich mehr Menschen, die andernorts arbeiten, als umgekehrt Menschen zum Arbeiten in die Samtgemeinde einpendeln. Im Flecken ist die Diskrepanz – sicher auch Dank des Vilsa-Brunnens – deutlich geringer ausgeprägt, wengleich es auch hier einen Auspendlerüberschuss gibt.

Ein genauerer Blick auf die Beschäftigtenstatistik zeigt, dass 1.001 der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die im Flecken wohnen, hier auch arbeiten. 1.541 Personen sind Einpendler und 2.804 Personen fahren in eine andere Gemeinde zur Arbeit (Pendlersaldo: -1.263). Für einen Ort dieser Größenordnung bedeutet dies zum einen eine doch vergleichsweise hohe Arbeitsplatzzentralität, zum anderen bestätigen die Zahlen den Eindruck, dass Bruchhausen-Vilsen ein beliebter Wohnstandort ist.

Die meisten Beschäftigten pendeln aus Asendorf (10,6%), Syke (9,8%) oder Martfeld (6,7%) ein (Stand 2022). Die meisten Auspendler arbeiten in Bremen (15,7%), Syke (12,9%) oder Hoya (7,9%).

Die Kaufkraft der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen liegt bei 58.292 Euro pro Haushalt (Stand 2021). Das ist höher als die Kaufkraft im Landkreis Diepholz (56.428 Euro) und in Niedersachsen (51.694 Euro). Die allgemeine Kaufkraft umfasst die Summe aller Nettoeinkünfte (Arbeitslohn, Rente, Sozialleistungen, Kindergeld) eines Haus-

Abb. 47: Pendlerverflechtungen Bruchhausen-Vilsens: Einpendler
Quelle: <https://pendleratlas.statistikportal.de/>



halts und ist ein Indikator für die wirtschaftliche Stärke einer Gemeinde bzw. ihrer Bewohner.

2021 hatte sie Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen eine Steuereinnahmekraft von 962 Euro je Einwohner, damit liegt sie regional im Mittelfeld.

Sozialstruktur

In Bruchhausen-Vilsen gibt es vergleichsweise viele Haushalte mit niedrigem Einkommen (Gesamtnettoeinkommen von unter 25.000 Euro pro Jahr): Hier sind es 45,7% der Haushalte (Stand 2021), im Landkreis dagegen nur 38,7% und in Niedersachsen 43,6%. Die Anzahl der Haushalte mit einem niedrigen Einkommen ist allerdings über die letzten Jahre hinweg kontinuierlich gesunken.

Betrachtet man die Statistiken zu staatlichen Hilfsleistungen, ist die Armutsquote in der Samtgemeinde allerdings geringer als im Vergleich: 2021 bezogen nur 3,7% der Personen zwischen 15 bis unter 65 Jahren das (damalige) Arbeitslosengeld II (heute: Bürgergeld). Im Landkreis Diepholz

hingegen lag die ALG II-Quote bei 4,8% und in Niedersachsen sogar bei 6,6%. Stand 2021 waren auch vergleichsweise wenige Kinder und Jugendliche von Armut betroffen als im Landkreis Diepholz oder in Niedersachsen. Die Altersarmut (Bevölkerungsanteil über 65 Jahre, der Grundversicherung nach SGB XII erhält) liegt in Bruchhausen-Vilsen niedriger als in Niedersachsen und gleichauf mit der des Landkreises Diepholz.

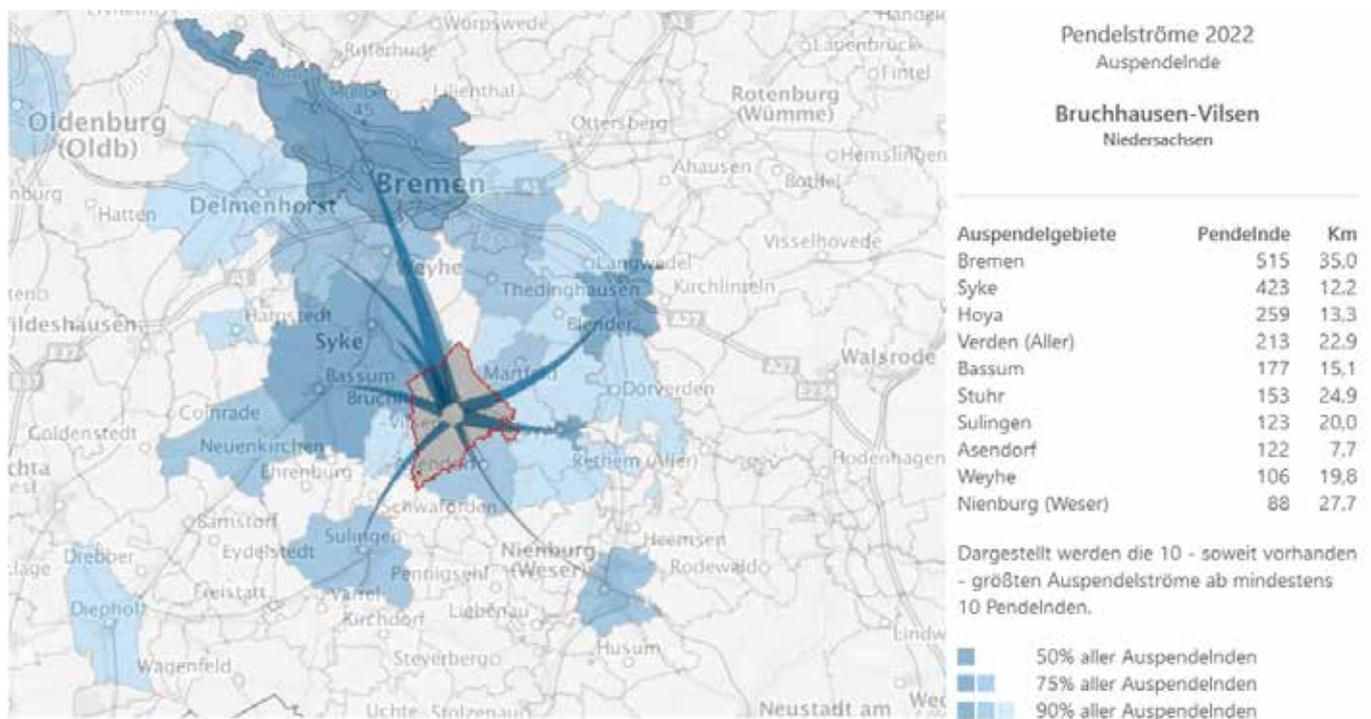
Die Arbeitslosenquote (Arbeitslose an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten) liegt in der Samtgemeinde bei 4,6%. Damit ist sie niedriger als die des Landkreises Diepholz (5,6%) und in Niedersachsen (7,1%).

20,9% der Bruchhausen-Vilser Haushalte verfügen über ein hohes Nettojahreseinkommen von über 50.000 Euro. Dies sind weniger als im Landkreis (25,3%) und in Niedersachsen (22,1%).

All diese Zahlen (der Bertelsmann Stiftung) lassen insgesamt eher wenig starke Ausschläge nach oben oder nach unten erkennen.

Wirtschafts- und Sozialstruktur: Zusammenfassung der Stärken und Schwächen	
 Stärken	 Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Vielseitige, mittelständische Unternehmensstruktur und ein großer Arbeitgeber (VILSA) • Vergleichsweise hohe Arbeitsplatzzentralität • Geringe Armutsquote 	<ul style="list-style-type: none"> • Leicht überdurchschnittlicher Anteil von Haushalten mit einem geringen Einkommen • Leicht unterdurchschnittlicher Anteil von Haushalten mit einem hohen Einkommen

Abb. 48: Pendlerverflechtungen Bruchhausen-Vilsens: Auspendler
Quelle: <https://pendleratlas.statistikportal.de/>



2.9 KLIMASCHUTZ UND KLIMAFOLGENANPASSUNG

Die hohe Bedeutung des Klimaschutzes und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels für die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen wird u.a. im Klimaschutzkonzept 2023 deutlich: Im Leitbild zu dem Konzept wird der Anspruch formuliert, dass die Samtgemeinde ihren Beitrag dazu leisten will, die Lebensgrundlagen für heutige und zukünftige Generationen zu schützen und zu einer zukunftsfähigen Welt beizutragen. Dazu setzt sich die Samtgemeinde das **Ziel, bis 2045 klimaneutral** zu werden. Dieses Ziel gilt in besonderem Maße für den Flecken Bruchhausen-Vilsen, der das Prädikat eines staatlich anerkannter Luftkurortes trägt und damit einem gesunden Klima besonders verpflichtet ist.

Auf dem Weg zur Klimaneutralität hat die Samtgemeinde bereits im Mai 2022 ein Klimaschutzteam etabliert, die klimarelevante Themen voranbringen sollen.

Es liegen bereits diverse Gutachten und Konzepte zur Stärkung des Klimaschutzes und zur Anpassung an den Klimawandel in der Samtgemeinde vor. Dazu gehören u.a.

- eine **Energie- und Treibhausbilanz**, in der Verursacher und Energieträger einander gegenübergestellt wurden und nach der die Samtgemeinde im Referenzjahr 2019 rund 123.000 Tonnen CO₂ verbrauchte – die größten Emittenten dabei waren private Haushalte und der Verkehrssektor (72%) sowie die Landwirtschaft.
- Ebenfalls liegt eine **Potenzialanalyse und Szenarienentwicklung** durch Ermittlung kurz- und mittelfristiger Energieeinsparpotenziale

und Ausbaupotenziale von regenerativen Energien vor: Neben dem Ausbau der Wind- und Solarenergie sowie der Nutzung des vorhandenen geothermischen Potenzials stehen auch hier wieder die privaten Haushalte und der Verkehr im Fokus.

Die Bereiche Verkehr und private Haushalte sind damit auch besonders relevant für die Prozesse der integrierten Stadtentwicklung: Der Modernisierung und energetischen Ertüchtigung von Wohngebäude kommt dabei ebenso hohe Bedeutung zu wie einem energieeffizienten Neubaustandard und der Reduktion des Stromverbrauchs. Im Bereich Verkehr soll vor allem die Flotte der Batterie elektrischen Fahrzeuge bei Neuzulassungen deutlich ausgebaut werden.

Ganz konkret können sich Interessierte auf einer Website über verschiedenste Angebote der Samtgemeinde zum Klimaschutz informieren (vgl. <https://klimaschutz-sgbruvi.de/>). Dazu gehört u.a. das Solardachkataster (<https://klimaschutz-sgbruvi.de/solarkataster/>), das der Landkreis Diepholz seit 2022 für seine Gemeinden zur Verfügung stellt. Mit Hilfe des Katasters kann für jedes Gebäude geprüft werden, ob das Dach für die Gewinnung von Sonnenenergie geeignet ist. Nach Darstellung des Solardachkatasters sind viele weitere private und öffentliche Dachflächen für die Ausstattung mit PVA geeignet, sodass ein großes Potenzial der Gewinnung erneuerbarer Energien im Betrachtungsraum vorhanden ist.

Ergänzt wird das Angebot durch verschiedenste Informations- und Beratungsmodule.

Weitere Angebote der Samtgemeinde in Hinblick auf Aspekte einer klimagerechten Ortsentwicklung sind u.a. die kostenlose Verleih-Aktion von Strommessgeräten, mit denen im eigenen Haushalt „Stromfresser“ identifiziert und ggf. reduziert werden können (vgl. <https://klimaschutz-sgbruvi.de/energieverbrauch-wohnen/>) oder ein Transport-E-Lastenfahrrad, das der Landkreis Diepholz vorübergehend kostenfrei für Kommunen bereitstellt. Dass auch die Menschen vor Ort aktiv werden und sich engagieren zeigt u.a. die Bürgerenergiegenossenschaft „DorfGemeinschaftEnergie eG“, die sich Ende 2023 in der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen gegründet hat.

Über Infotage, Veranstaltungen, Infomaterialien und Newsletter zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels, wie z.B. „Gemeinsam die Zukunft gestalten! – Infotage Klimaschutz“ wird versucht, breite Kreise der Bevölkerung für das Thema zu sensibilisieren und zum Mitmachen zu gewinnen.

Bereits in der Vergangenheit hat die Samtgemeinde diverse Beschlüsse gefasst, um vielfältige weitere klimaschützende Maßnahmen im Gemeindegebiet auf den Weg bringen zu können. U.a. soll ein Kommunales Energiemanagement (KEM) aufgebaut werden. Die Erstellung einer Kommunalen Wärmeplanung wurde indes zunächst zurückgestellt, weil die Gemeindeverwaltung hofft, von den Erfahrungen der Ober- und Mittelzentren zu profitieren, die bereits 2026 entsprechende Planungen vorlegen müssen. Ziel der Samtgemeinde ist es, die kommunale Wärmeplanung im Jahr 2028 vorzulegen.

Eine Mitfahr-App für die Samtgemeinde, Kampagnen zur energetischen Gebäudesanierung oder die Sensibilisierung in Kitas und Schulen sollen helfen, das Ziel der Klimaneutralität zu erreichen.

Neben den umgebenden Landschafts- und Grünstrukturen sowie der grün-blauen Infrastruktur entfalten auch weitere Eigenschaften des Fleckens Wirkung hinsichtlich des Klimaschutzes und bei der Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Dazu gehören u.a. die Themenfelder Versiegelung sowie Lärm- und Luftemissionen. Lt. Umweltkarten des Landes Niedersachsen liegen keine zu berücksichtigenden Aspekte vor, der Betrachtungsraum befindet sich in keinem belasteten Gebiet.

Welche Klimaprojekte sind für einen Stadterneuerungsprozess relevant?

Mit Blick auf Projekte, die im Rahmen eines integrierten Stadterneuerungsprozesses umgesetzt werden können zielt die Samtgemeinde u.a. auf das Thema **Rückbau und Entsiegelung öffentlicher Flächen**. Dafür werden geeignete Flächen gesucht und Projektvorschläge für deren Nachnutzung gesammelt mit dem Ziel, den Boden zu schützen, die Biodiversität zu erhöhen, die Grundwasserneubildung zu unterstützen, das Kleinklima zu verbessern, das Ortszentrum vor Überschwemmungen zu schützen und die Lebens- und Wohnqualität zu verbessern.

Weitere angestrebte Maßnahmen sind der **Ausbau kommunaler PV-Anlagen**, die **energetische Sanierung kommunaler Liegenschaften**, der Ausbau und die **Förderung der Fahrradnutzung**, die **Erweiterung des Baumbestandes**, aber auch die **Förderung verdichteten Bauens** in Bestands-Wohngebieten.

Folgende klimarelevante Aspekte sind für die Handlungsfelder des ISEK zu berücksichtigen:

- **Verkehr**
Insbesondere der Autoverkehr stellt für den Luftkurort eine Umweltbelastung dar: Der Kfz-Verkehr belastet den Flecken und besonders den dicht besiedelten Ortskern, nicht zuletzt durch den damit einhergehenden Flächenverbrauch inkl. der Versiegelungen für den ruhenden und den rollenden Kfz-Verkehr. Zudem schränkt der Kfz-Verkehr auch das umweltfreundliche zu Fuß Gehen und Radfahren ein – Stichworte: Vermeidung von Nutzungskonflikten und Verkehrsgefahren. Zugleich ist die Autoaffinität – wie so oft im ländlichen Raum – sehr stark ausgeprägt.
- **Versiegelung**
Auch wenn der Flecken recht grün erscheint und es diverse Versickerungsfläche im Ort gibt, gibt es punktuell weitere Entsiegelungspotenziale im Ortskern.
- **Fassadenbegrünungen**
Fassadenbegrünungen leisten ebenfalls einen wirkungsvollen Beitrag zum Klimaschutz – und bringen Abwechslung und Vielfalt in die gebaute Umwelt. Zudem verbessern sie Klima und Luft, schützen den Wohnraum vor Hitze und Kälte und sind Lebensraum für Tiere, denen es



Abb. 49: Infolyer zum „Tag des Klimaschutzes in Bruchhausen-Vilsen im April 2024

Quelle: Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen



Abb. 50: Solar-Bank am Kohlwührensee

im urbanen Raum oft an selbigem fehlt. Im Untersuchungsgebiet lassen sich bislang nur wenige Gebäude mit Fassadenbegrünungen finden – Nachahmungen wären wünschenswert.

- Sicherung der grauen Energie
Zunehmend rückt der Aspekt des Erhalts und der Sanierung des Gebäudebestands vor dem Abbruch und Neubau in den Fokus der Klimaschutzdebatte. Durch Abbruch vorhandener Gebäude entstehen zum einen viele Bau- und Abbruchabfälle, zum anderen bedarf es erheblicher Mengen Energie und Rohstoffen für die

Produktion neuer Gebäude, die neben dem eigentlichen Bau auch die Materialherstellung einbeziehen. Der Flecken Bruchhausen-Vilsen verfügt über ein großes Volumen bestehender Bausubstanz, die erhalten und saniert werden sollte – nicht nur, um die Identität des Ortskerns und die damit verknüpfte Baukultur zu wahren, sondern auch um einen effektiven Beitrag zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel zu leisten.

Klimaschutz und Klimaanpassung: Zusammenfassung der Stärken und Schwächen

 Stärken	 Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der Lage des Fleckens gute klimatische und ökologische Bedingungen • Diverse Grün- und Freiflächen ermöglichen Frischluftströmungen und sind ein wichtiges Instrument der Klimaregulierung • Engagement für nachhaltige Entwicklung des Ortes durch Politik, Verwaltung und Bürger • Zahlreiche Konzepte, Gutachten und Projekte zum Klimaschutz vorhanden • Bereits diverse Klimaschutzmaßnahmen umgesetzt 	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrliche Belastungen und hohe Lärm- und Luftemissionen durch den Kfz-Verkehr im Betrachtungsraum • Hohe Affinität der Bevölkerung zum PKW • Hoher Versiegelungsgrad im tiefstgelegenen Ort des Fleckens (Lindenberg und umzu) • Ungenutzte Potenziale des Fuß- und Radverkehrs • Ungenutzte Potenziale der Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäudebestand (Dämmung, Solar- und begrünte Dächer, Fassadenbegrünung usw.) • Absehbar keine Kommunale Wärmeplanung als Grundlage für private Investitionen • Energetischer Sanierungsbedarf in verschiedenen Wohnquartieren (u.a. Bergstraße)

2.10 FORMELLE UND INFORMELLE PLANUNGEN

Formelle Planungsgrundlagen

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) stellt das zentrale Instrument der Regionalplanung dar. Es formuliert Ziele für die räumliche Entwicklung des Landkreises und seiner Städte und Gemeinden. Das derzeit geltende Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz ist aus dem Jahr 2016.

Bruchhausen-Vilsen ist demnach ein Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen hinsichtlich der Bereiche Tourismus und Freizeit sowie Gesundheit und Pflege.

Die mittelzentrale Teilfunktion bedeutet, dass das Grundzentrum zusätzlich eine mittelzentrale Funktion innerhalb der regionalen Struktur übernimmt. Das heißt, es

bietet über die grundlegenden Versorgungsfunktionen hinausgehende Dienstleistungen und Einrichtungen an, die auch eine überregionale Bedeutung haben können. Dazu gehören beispielsweise besondere touristische Angebote, Fachärzte oder spezialisierte Einzelhandelsgeschäfte.

Südlich und westlich des „zentralen Siedlungsgebietes“ liegen „Vorhabengebiete Erholung“ (Kurpark und Vilsener Holz) wobei letzteres ein „Vorranggebiet ruhige Erholung in Natur und Landschaft“ darstellt.

Umgeben wird das Siedlungsgebiet insbesondere von vorrangig der Landwirtschaft dienenden Gebieten und – als Besonderheit – von „Vorranggebieten zur Trinkwassergewinnung“, was

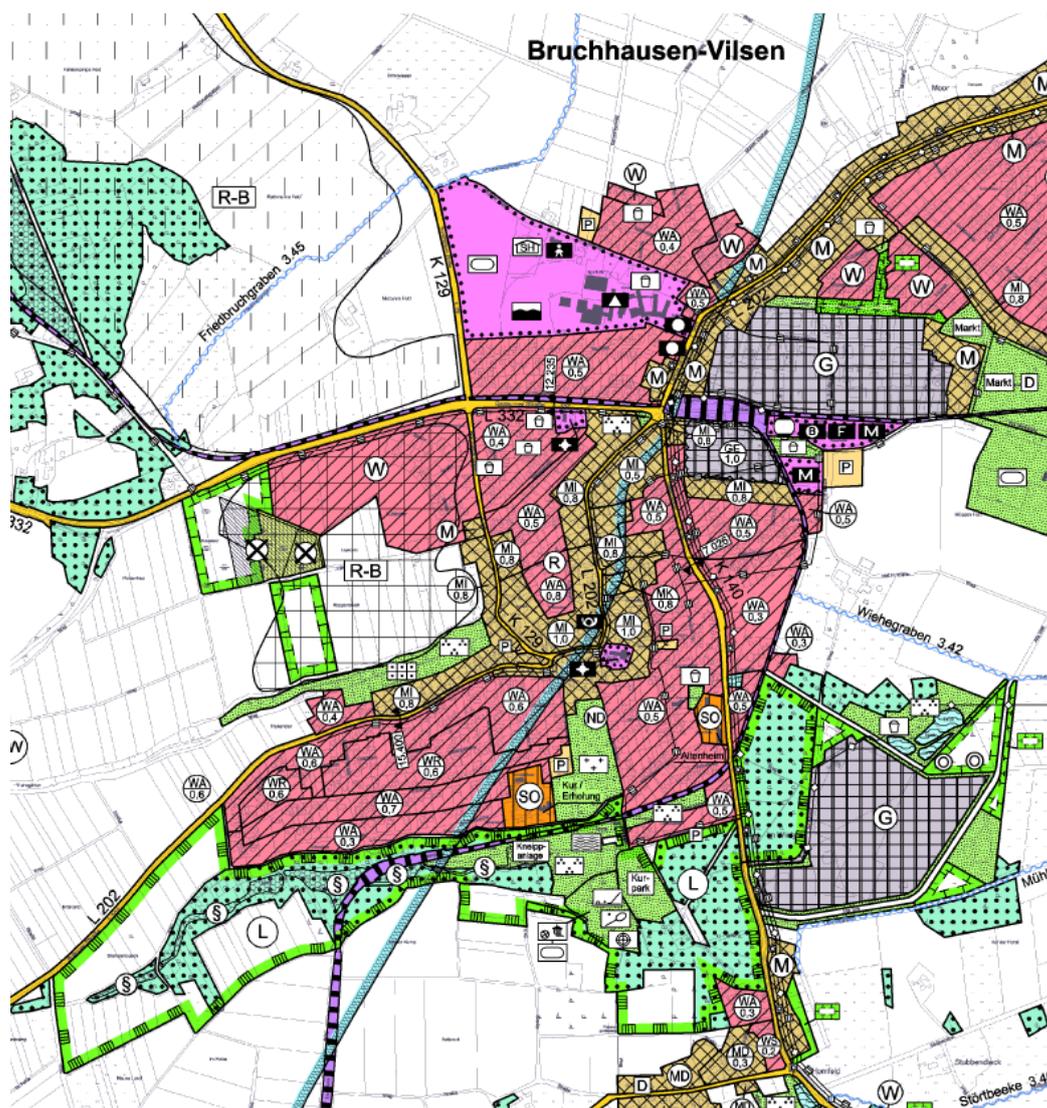
insbesondere mit den Vilsa-Werken in Zusammenhang steht.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen, mit der Urfassung vom 21.01.1981.

Der FNP dient der Konkretisierung der regionalplanerischen Ziele auf (Samt-)Gemeindeebene. Im Betrachtungsraum sieht der FNP entlang der Bahnhofstraße und Sulinger Straße, in teilen der Brautstraße und der Bruchhöfener Straße Mischgebiete vor. Die umgebenden Wohngebiete sind in der Regel als allgemeine, teils auch als reine Wohngebiete ausgewiesen. Im Soden befindet sich ein Sondergebiet (Kurverwaltung) und verschiedene Qualitäten von Grünflächen vor.

Abb. 51: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen



Bebauungspläne

Bebauungspläne dienen der Konkretisierung der Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan und sind Grundlage für Baugenehmigungen.

Beim Blick auf die im Betrachtungsraum gültigen Bauungspläne zeigt sich, dass die Bebauung auf dem Großteil der Fläche planungsrechtlich abgesichert ist. Die meisten Pläne weisen allgemeine Wohngebiete aus. B-Plan Nr. 4 (16/64)

„Ortskern Vilsen“ (2018) hingegen setzt entlang der Bahnhofstraße, dem Engelbergplatz und der Sulinger Straße Mischgebiete fest und weist klare Baulinien und -grenzen, erhaltenswerte Bäume sowie zahlreiche denkmalgeschützte Einzelanlagen aus und markiert dadurch zugleich den historischen Ortskern.

Nachstehende Tabelle und Kartendarstellung zeigen einen Überblick über alle derzeit gültigen B-Pläne im Betrachtungsraum:

Abb. 52: Überblick über die Bauungspläne im Betrachtungsraum




 Betrachtungsraum
 ISEK Bruchhausen-Vilsen

 Abgrenzung Betrachtungsraum (107 ha)
 Maßstab: 1:6000
 Kartengrundlage:
 Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für
 Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
 Eigene Darstellung 2024 

Flecken Bruchhausen-Vilsen – Ortskern

B-Plan-Nr.	Name	Rechtsverbindlich seit	Bemerkung / Zweck der Änderungen bzw. der Neuaufstellung
10_03	Hinter den Häusern I	Ursprungsplan 25.09.1968 (1. Änderung 27.11.1969) (2. Änderung 16.07.1986) (3. Änderung 23.08.1989) (5. Änderung 17.12.1998)	<ul style="list-style-type: none"> Ursprungsplan: hauptsächlich WA, auch WR Änderungen aufgrund kleiner Anpassungen wie z. B. Geh-Fahr- und Leitungsrechte
10_11	Bergstraße	Ursprungsplan 14.07.1979	<ul style="list-style-type: none"> Allgemeines Wohngebiet
10_26	Bleiche	Ursprungsplan 14.10.1981 (1. Änderung 03.04.1991) (2. Änderung 17.08.2001)	<ul style="list-style-type: none"> Hauptsächlich WA, östlich ein SO (Sondergebiet - Kur) südlich des WA: Öffentliche Grünflächen („Parkanlagen“, „Friedhof“ und „Spielplatz“) Weiter im Süden: „Flächen für die Land- und Forstwirtschaft“
10_33	Ortskern Vilsen-Bahnhofstraße/Sulinger Straße im Zuge der Ordsdurchfahrt L 202	Ursprungsplan 17.07.1985 (2. Änderung 16.03.1994) (3. Änderung 20.05.1998)	<ul style="list-style-type: none"> ÖBV Ortskern Vilsen MI
10_58	Sulinger Straße 36 – 48	Ursprungsplan 02.11.2020	<ul style="list-style-type: none"> WA & Private Grünflächen
10_17	Richtweg	Ursprungsplan 02.11.1977	<ul style="list-style-type: none"> fast vollständig außer Kraft durch B-Plan 4 (16/44) WA
10_64	Ortskern Vilsen	Ursprungsplan 20.12.2018	<ul style="list-style-type: none"> Vorwiegend MI, WA an der Vilsener Schulstraße Baufelder an der Bahnhofs- und Brautstraße weisen fast vollständig Baulinien zur Straße hin auf Zu erhaltene Bäume und denkmalgeschützte Elemente werden ebenfalls dargestellt GRZ MI= 0,6-1 GRZ WA= 0,4 Zahl der Vollgeschossen max. 2 (WA 1)
10_24	Kohlwühren	Ursprungsplan 09.01.1986 (2. Änderung 18.05.2001) (3. Änderung 20.02.2002)	<ul style="list-style-type: none"> Hauptsächlich MI, vereinzelt WA See als „Öffentliche Grünfläche“ dargestellt „Spielplatz“ neben See
10_09	Auf dem Hohenkamp	Ursprungsplan 23.01.1969 (2. Änderung 03.08.2015)	<ul style="list-style-type: none"> Hauptsächlich WA mit einem Sondergebiet Ortssatzung, ÖBV (alt) außer Kraft durch NbauO; ÖBV Ortskern Vilsen / Dieser Plan enthält Änderungen mit NUR textlichen Festsetzungen
10_35	Bahnhofsstraße/ Vilsener Schulstraße	Ursprungsplan 03.01.1996	<ul style="list-style-type: none"> MI ÖBV Ortskern Vilsen
10_16	Nordteil Vilsen	Ursprungsplan 14.01.1977 (1. Änderung 22.05.1978) (2. Änderung 01.06.2018)	<ul style="list-style-type: none"> WA Ein „Baugrundstück für den Gemeindebedarf – Kirchengrundstück“ mit angrenzendem „Kinderspielplatz“ 2. Änderung: Kinderspielplatz wird ersetzt durch WA
10_37	Pattacker	Ursprungsplan 06.12.2001	<ul style="list-style-type: none"> MI & WA Mittig im Geltungsbereich: „Öffentliche Grünfläche“ („Parkanlagen“, „Spielplatz“, „Flächen für Ausgleichsflächen (...)“)
10_23	Ostlandstraße West	Ursprungsplan 30.06.1977 (2. Änderung 30.06.1977) (3. Änderung 20.10.1999) (4. Änderung 01.12.2010)	<ul style="list-style-type: none"> Ursprünglich hauptsächlich WA mit Darstellung eines Spielplatzes in der Mitte 4. Änderung: Umwandlung Spielplatz in WA ÖBV Ortskern Vilsen / Dieser Plan enthält Änderungen mit NUR textlichen Festsetzungen
10_08	Ostlandstraße - Ost	Ursprungsplan 02.11.1977 (1. Änderung 08.05.2002) (2. Änderung 30.12.2021)	<ul style="list-style-type: none"> Ursprungsplan: Im Norden GE, südlich WA, in der Mitte (außerhalb des Geltungsbereichs) Ackerfläche
10_28	Ostlandstraße - Ost II	Ursprungsplan 03.02.1982 (1. Änderung 02.03.2009)	<ul style="list-style-type: none"> Vorwiegend WA, MI im Norden Im Osten ein Spielplatz, welcher mit der 1. Änderung ebenfalls zum WA wird
10_27	Vilsener Holz	Ursprungsplan 29.01.1986 (1. Änderung 23.03.1988)	<ul style="list-style-type: none"> Hauptsächlich öffentliche Grünflächen (Parkanlage, Kneipanlage, Minigolfplatz, Tiergehege, etc.), Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Landschaftsschutzgebiet

Informelle Planungsgrundlagen

Neben den formellen Planungsgrundlagen wurden in den vergangenen Jahren für Bruchhausen-Vilsen und die Region verschiedene, teils thematisch zugespitzte Studien und Konzepte erarbeitet, die als informelle Planungsgrundlagen ebenfalls eine wichtige Basis für die Ortsentwicklung bilden sollen, u.a.:

- Regionales Entwicklungskonzept (REK) (2022)
- Dorfentwicklungsplan (2023)
- Einzelhandelskonzept (2018)
- Demografiebericht (2009 & 2013)
- „Deine Stimme zählt“ Kinder- und Jugendumfrage „Zukunftswerkstätten“ (2018)
- Integriertes Klimaschutzkonzept (2023)

Im Folgenden werden diese Konzepte und die für das ISEK relevanten Inhalte in aller Kürze benannt.

Regionales Entwicklungskonzept (REK)

Mit dem Regionalen Entwicklungskonzept haben sich die Städte Bassum, Syke, Twistringen und die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen als Region „W.i.N.“ (= Wir im Norden) auf das LEADER-Auswahlverfahren für die EU-Förderperiode 2023 bis 2027 beworben.

Im REK werden die Region und ihre Ausgangslage präsentiert, eine Analyse der Stärken und Schwächen durchgeführt, eine Entwicklungsstrategie vorgestellt und schließlich die formalen Bedingungen für die spätere Förderung und Umsetzung von Projekten erläutert.

Das Leitbild lautet „Die W.i.N.-Region ist schick, klimafreundlich, naturverbunden, menschlich und



Abb. 53: Das Regionale Entwicklungskonzept (Deckblatt)
Quelle: Lokale Aktionsgruppe (LAG) W.i.N.-Region

fleißig!“. Dabei wurden die vier Handlungsfelder „Klima-, Umwelt- und Naturschutz“, „Nachhaltige Siedlungsentwicklung“, „Soziales Miteinander“ und „Regionale Wertschöpfung“ identifiziert, denen Projekte unterschiedlicher Priorität zugeordnet wurden. Die vier Handlungsfelder orientieren sich an den UN-Nachhaltigkeitszielen. Für Bruchhausen-Vilsen werden folgende „Starterprojekte“ genannt:

- Mobile Bühne für die Jugendarbeit
- Wohnmobilstellplatzaufwertung
- Erweiterung des Wassererlebnisspielplatzes und als Kleinstprojekt
- Jung und Alt im „Digital-Tandem“

Dorfentwicklungsplan (2023)

Der 2023 erstellte Dorfentwicklungsplan stellt die Stärken und Schwächen Bruchhausen-Vilsens gegenüber und zeigt verschiedene Lösungsansätze auf. Geplante Projekte aus dem Plan für den Betrachtungsraum sind beispielsweise die Sanierung des kleinen Archivgebäudes, des Wiehe-Bads, des Bahnhofgebäudes und der Kunsteisbahn, sowie die Erweiterung des Angebots am Wassererlebnisspielplatz.

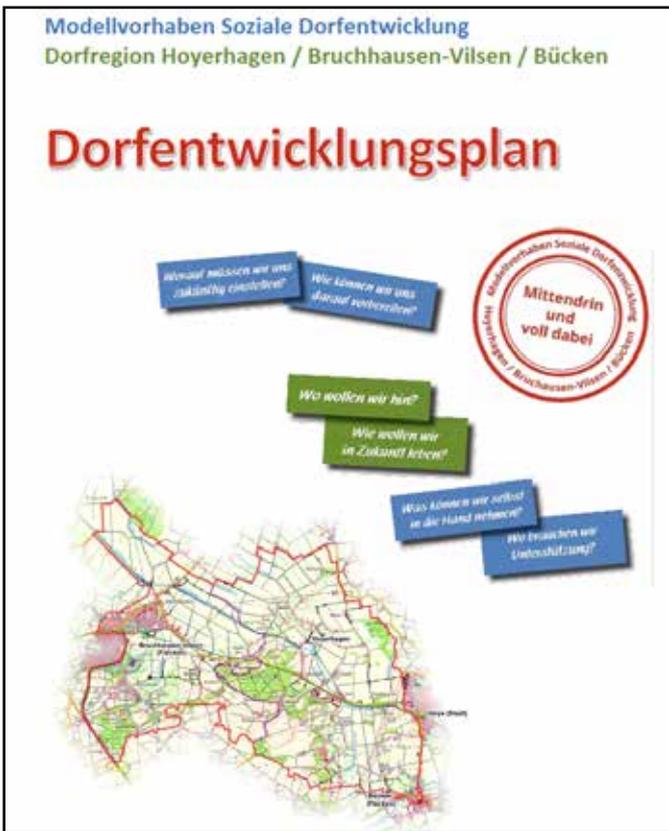


Abb. 54: Der Dorfentwicklungsplan (Deckblatt)
Quelle: Flecken Bruchhausen-Vilsen

Einzelhandelskonzept (2018)

Im Einzelhandelskonzept wird u.a. ein zentraler Versorgungsbereich empfohlen, der sowohl den Ortskern Vilsen als auch das Fachmarktzentrum nördlich des Bahnhofs umfasst. Als Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung wird dem Ortskern die Entwicklung als „Erlebniseinkaufsstandort“ zugedacht mit den Zielen, die vorhandene Vielfalt kleiner Fachgeschäfte zu sichern und zu stärken und frequenzerzeugende Funktionen wie Gastronomie und Dienstleistungen zu sichern und zu stärken. Der Brautstraße wird darin nur noch die Funktion eines „Ergänzungsbereichs“ zugedacht mit dem Ziel, den Bereich als ortskernnahen Wohnstandort und für Beherbergungsbetriebe weiterzuentwickeln..

Demografieberichte (2009 & 2013)

Die beiden Demografieberichte weisen demografische Trends in der Region und im Landkreis Diepholz auf. Zudem analysiert es die Bevölkerungsentwicklung der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen, die Altersstruktur, die Siedlungsentwicklung, sowie die soziale Infrastruktur. Am Ende werden verschiedene Handlungsempfehlungen, wie beispielsweise eine zukunftsfähige



Abb. 55: Cover der Jugendumfrage „Deine Stimme zählt“
Quelle: Flecken Bruchhausen-Vilsen

Weiterentwicklung von Siedlungsstrukturen und Wohnraumangeboten oder die vorausschauende Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur genannt.

„Deine Stimme zählt“ Kinder- und Jugendumfrage „Zukunftswerkstätten“ – SG BV (2018)

Bei der Umfrage wurden Kinder- und Jugendliche befragt, welche Themen für sie besonders relevant seien. Für den Flecken Bruchhausen-Vilsen wurden u.a. mehr Geschäfte, Fahrrad- und Fußwege verbessern, ein umfangreicheres sportliches Angebot, mehr Plätze für Kinder und Jugendliche genannt.

Integriertes Klimaschutzkonzept (2023)

In dem Klimaschutzkonzept werden unter anderen klimapolitischen Hintergründe und Rahmenbedingungen der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen erläutert. Anschließend wird die Endenergie- und Treibhausgasbilanz der Samtgemeinde vorgestellt. Daraufhin folgt eine Potenzial- und Szenarienentwicklung. Daraus wurden erst verschiedene Maßnahmen und anschließend der Klimaschutzfahrplan entwickelt (s. Kap. 2.9).



Abb. 56 bis 57: Eindrücke von der öffentlichen Beteiligungsveranstaltung am 1. Februar 2024

2.11 ERGEBNISSE AUS DEN BETEILIGUNGSFORMATEN

Die Mitwirkung von Betroffenen und interessierten Bürgern an der Erstellung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ist nicht nur nach dem Baugesetzbuch verpflichtend, sondern wurde vom Flecken Bruchhausen-Vilsen ausdrücklich erwünscht und um weit mehr als nur eine „Pflichtveranstaltung“ erweitert. Zu den durchgeführten Beteiligungsmodulen gehörten:

- eine frühzeitige Beteiligung der Politik durch Vorstellung erster Zwischenergebnisse am 6. Dezember 2023,
- eine öffentliche Informations- und Beteiligungsveranstaltung am 1. Februar 2024,
- Online-Beteiligung zwischen dem 1. und dem 18. Februar 2024 und
- Insgesamt zehn telefonische Gespräche mit ausgewählten Vertretern verschiedener Verwaltungsstellen, Organisationen und Institutionen.

Überdies nutzen etliche Menschen die Möglichkeit, sich per E-Mail, Post oder Telefon an die Verwaltung zu wenden.

Nachstehend werden die jeweiligen Ergebnisse aus den Modulen kurz skizziert.

Vorstellung des Prozesses und erster Zwischenergebnisse in der Politik

Am 6. Dezember 2023 präsentierten die Planer ihre Zwischenergebnisse im Verwaltungsausschuss des Fleckens Bruchhausen-Vilsen und erläuterten dabei ihr Vorgehen bei der Erarbeitung des ISEK sowie die weiteren Verfahrensschritte. Im Anschluss an die Vorstellung der Zwischenergebnisse wurde über folgende Themen diskutiert:

- Die Ergebnisse der kleinräumigen Analyse der Einwohnermeldedaten im Bereich Bergstraße,
- der Umgang mit Leerständen und Geschäftsaufgaben
- die Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum (z.B. beim Engelbergplatz und Kohlwührensee)
- Fördermöglichkeiten für private Gebäudeeigentümer
- die Bedeutung der gepflasterten Straßen im Ortskern für das Ortsbild und Möglichkeiten, deren Lärmemissionen zu senken

Gespräche mit ausgewählten Akteuren

Um vertiefte Informationen aus unterschiedlichen Perspektiven zum Betrachtungsraum zu erhalten wurden in enger Absprache mit der Samtgemeinde Expert unterschiedlichster Bereiche ausgewählt, mit denen leitfadengestützte Gespräche zum Ortskern geführt wurden. Dabei wurden

- der Jugendpfleger der Samtgemeinde,
- der Klimaschutzmanager der Samtgemeinde,
- der Fachbereich Soziales,
- soziale Träger (AWO und DRK),
- die Feuerwehr,
- die Kirchengemeinde,
- die Bürgerinitiative „Besser mobil in BruVi“,
- der Senioren- und Behindertenbeirat und
- die Interessenvertretung der Betriebe vor Ort, die Fördergemeinschaft Bruchhausen-Vilsen kontaktiert.



Abb. 58 bis 59: Eindrücke von der öffentlichen Beteiligungsveranstaltung am 1. Februar 2024

Im Zuge der Gespräche wurden sehr konkrete Informationen, Projekte und Perspektiven erörtert, wie z.B. über die Immobilie des DRK an der Homfelder Straße und die Standortfrage des RVZ oder die durch die Kirchengemeinde geplanten Entwicklungen ihrer Gebäude sowie des Kirchplatzes im Ortskern.

Mehrfach wurde in den Gesprächen der Wunsch nach weiteren Treffpunkten und Begegnungsmöglichkeiten („Dorfgemeinschaftshaus“) und die Stärkere Durchgrünung des Ortskerns (u.a. durch eine Aufwertung des Kohlwührensees) geäußert. Die Sensibilisierung und Umsetzung von Projekten zum Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel im ländlichen Raum wird vielfach als schwierig bewertet, die Schaffung von Nahwärmenetzen aufgrund der städtebaulichen Strukturen kaum möglich und die kommunale Wärmeplanung wird voraussichtlich erst nach 2028 starten können.

Ein weiteres zentrales Thema in den Gesprächen war die angestrebte Förderung des Rad- und Fußverkehrs. Besonders das Thema Radverkehr wird aus Sicht der Akteure in der Gemeinde vor allem als Freizeit- und weniger als Alltagsradverkehr wahrgenommen. Hier wurde u.a. auf das Fehlen von Infrastruktur (z.B. abmarkierter Radstreifen entlang der Bahnhof- und Sulinger Straße, die zugleich als Schulwege hohe Bedeutung haben, Fahrrad-Abstell-Infrastruktur) und auf die allgemein fehlende Akzeptanz des Fahrrads als Verkehrsmittel hingewiesen.

Auch die unzureichende Barrierefreiheit wurde immer wieder angesprochen – vor allem bedingt durch das Kopfsteinpflaster im Ortskern (z.B. Engelbergplatz). Auch der viele Autoverkehr und die

(wenigstens empfundenen) hohen Kfz-Geschwindigkeiten stellen immer wieder Herausforderungen dar, ebenso weist die Situation für den Rad- und Fußverkehr aus Sicht der Gesprächspartner Handlungsbedarf auf. Und Menschen, die auf den Bus angewiesen sind, haben insbesondere ab 18 Uhr Probleme, andere Teile der Samtgemeinde oder darüber hinaus zu erreichen.

Wünsche beziehen sich zudem auf die Sicherung der medizinischen und sonstigen Versorgung, den Erhalt des dörflichen Charakters, Erhöhung der Identifikation und Bindung junger Menschen an den Ort und das Vermeiden von Leerständen im Ortskern, ein umfänglicheres Mietwohnungs-segment für Menschen ohne eigenes Haus und z.B. Generationen übergreifende Spielplätze sowie mehr Veranstaltungen.

Öffentliche Informations- und Beteiligungsveranstaltung

Am Montag, den 1.2.2024 startete am frühen Abend im Schulzentrum eine öffentliche Informations- und Beteiligungsveranstaltung, die zuvor von der Samtgemeinde und vom Flecken beworben wurde. Im Eingangsbereich hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit Orte zu markieren, an denen sie sich gerne aufhalten bzw. an denen sie Handlungsbedarf sehen.

Nach der Begrüßung durch den Bürgermeister des Fleckens, Lars Bierfischer, und einer Einführung durch das beauftragte Planungsteam wurden die Teilnehmenden zum Einstieg darüber informiert, was Städtebauförderung bedeutet und welche Chancen und Anforderungen sich damit verbinden. Anschließend wurden Zwischenergebnisse aus den vorliegenden Analysen, Erhebun-



Abb. 60 bis 61: Eindrücke von der öffentlichen Beteiligungsveranstaltung am 1. Februar 2024

gen, Gesprächen und Recherchen präsentiert, aus denen die beauftragten Büros ihre Analyse der städtebaulichen und funktionalen Missstände für den Ortskern von Bruchhausen-Vilsen ableiteten.

Zur Diskussion der Ergebnisse und um den Teilnehmenden die Möglichkeit zu geben, ihr Wissen und die Anregungen zum Ortskern in den Prozess einzuspeisen wurde anschließend in einem Wandgang an vier Thementischen rege diskutiert.

- Thementisch „Innerörtliche Nutzungen“: Hier standen vor allem zwei Themen im Fokus: Der Wunsch nach Erhalt und Wiederbelebung des Einzelhandels sowie der Wunsch nach Treffpunkten, Verweilorten und Begegnungsräumen – ggf. in Koppelungen mit Gelegenheiten für Veranstaltungen und kulturelle Aktivitäten. Darüber hinaus wurde die Bedeutung von Netzwerken, der Wunsch nach Begrünung des Ortskerns sowie nach Sauberkeit öffentlicher Räume formuliert.
- Thementisch „Städtebau und öffentlicher Raum“: Das Thema Straßenbelag und öffentlicher Raum prägten die Diskussion. Um den Ortskern zum Wohnen attraktiv zu machen, bedarf es eines „ruhigeren Pflasters“, das zugleich aber dem historischen Ortsbild entsprechen muss. Mehr Aufenthaltsqualität, mehr Grün in den Ortskern, die Aufwertung des Spielplatzes am Kohlwührensee sowie die umgebenden Grünflächen, aber auch eine bessere Beschilderung dominieren die Wünsche der Teilnehmenden an dieser Station. Über den Ortskern hinaus wurde auf den Bedarf kleiner Wohnungen, den Sanierungsbedarf des Wiehe-Bades hingewiesen und der Vorschlag unterbreitet, durch Rückbauprämien Neubauten zu fördern.

- Thementisch „Wohnen, Gebäudebestand, Wohnangebot und -nachfrage, Wohnumfeld“: Wohnformen wie generationenübergreifendes und altersgerechtes Wohnen sowie kreative Wohnideen und Gestaltungsfragen, Wohnumfeldqualitäten, Möglichkeiten des Einsatzes von Gestaltungssatzungen und des Erhalts bzw. die Sanierung ortsbildprägender Gebäude waren die Aspekte, die die Teilnehmenden intensiv bewegten. Aber auch Vernetzungen und Möglichkeiten und Bedarfe der Informationsvermittlung wurden rege erörtert.
- Thementisch „Verkehr und Mobilität“: Vielfältige Anregungen und Vorschläge zur Qualifizierung des Radverkehrs sowie Überlegungen zur Ausgestaltung des Busverkehrs und zum Parken wurden im gemeinsamen Gespräch den Planer mit auf den Weg gegeben. Es sollte mehr Gastronomie ermöglicht und Anreize für das zu Fuß gehen geschaffen werden.

Online-Beteiligung

Noch am Abend der Beteiligungsveranstaltung wurde „live“ eine Online-Beteiligung freigeschaltet. Knapp drei Wochen lang (bis zum 18. Februar 2024) konnten Interessierte Kommentare abgeben und auf einer interaktiven Karte Räume markieren, um konkrete Hinweise, Anregungen oder Entwicklungsideen zu verorten. Andere User hatten die Möglichkeit, die Kommentare ihrerseits zu kommentieren oder zu bewerten.

Die thematischen Schwerpunkte der Online-Beteiligung gliederten sich in vier Themen, die Ergebnisse sind nachstehend kurz zusammengefasst:

- Verkehr / Straßenraum / Mobilität



Abb. 62 bis 64: Screenshot-Shots von der Online-Beteiligung

- * Ein Fokus lag auf der Herstellung von Barrierefreiheit sowohl für mobilitätseingeschränkte Menschen als auch für Radfahrende. Betroffen sind beispielsweise die Bereiche Kreisel / Am Gaswerk, Ostlandstraße, Sulinger Straße und Hölderlinstraße / Gartenweg. Für Menschen mit Einschränkungen sind die genannten Wege nur schwer zu passieren und hindern sie stark in ihrer Selbstständigkeit. Auch die teilweise barrierefreie Gestaltung der Bahnhofsstraße für Radfahrende wurde erwähnt. Die Anmerkungen zu einer weitreichenden Barrierearmut erfuhren fast durchweg Zustimmung. Die Veränderung des historischen Kopfsteinpflasters zur Herstellung von Barrierefreiheit würde dabei aus Sicht der Teilnehmenden „dem historischen Charme [...] keinen Abbruch“ tun.
- * Zudem wurde eine deutliche Erhöhung der Verkehrssicherheit für den Rad- und Fußverkehr gewünscht. Mehrere Straßen seien im derzeitigen Zustand nicht sicher nutzbar, viele Menschen fühlten sich unsicher, u.a. da dem Autoverkehr viel Raum zur Verfügung gestellt wird. Radfahrende haben hingegen kaum eigenen Raum, was sie benachteiligt und mitunter zum Fahren auf Fußwegen veranlasst (= Konfliktpotenzial!). Das Fahrrad wird nur bedingt als Alltagsverkehrsmittel gesehen.
- * Konkret wurden generell Schutzstreifen beziehungsweise teilweise auch die Ausweitung bestehender Schutzstreifen für Radfahrende beim Kreisel / Am Gaswerk, Bahnhofsstraße, Sulinger Straße und Ostlandstraße gefordert, ebenso wie Querungshilfen für Fußgänger auf der Bruchhöfener Straße und am Kreisel (Ausgang Bassumer

- Straße) sowie Fahrradabstellanlagen und E-Ladesäulen an der Bahnhofsstraße.
- * Zudem wurde gewünscht, im Bereich Sulinger Straße zur Erhöhung der Verkehrssicherheit eine Spielstraße auszuweisen. Dieser Vorschlag wurde allerdings als einziger deutlich abgelehnt.
- Öffentlicher Raum
 - * Hier wurde vor allem der Kohlwührensee als defizitär benannt, da dieser als öffentlicher Erholungsraum in seiner jetzigen Gestaltung nicht ansprechend sei und dringend eine Aufwertung benötige. Zudem sollte der See z.B. im Rahmen von Veranstaltungen stärker eingebunden und mit entsprechenden Ausstattungsmerkmalen versehen werden (bspw. Bühne). Für diese Meinungen gab es sowohl hohe Zustimmung als auch Ablehnung – die möglicherweise mit naturschutzrechtlichen Bedenken zusammenhängen.
 - * Weiterhin wurde vielfach die Verlegung des Wochenmarkts (bspw. zur Grünfläche Bunzlauer Straße) gewünscht, da der derzeitige Standort auf dem Parkplatz der früheren Post als nachteilig für alle Beteiligten gewertet wird, u.a. aufgrund der ungeordneten Verkehrssituation und schlechter Erreichbarkeit.
 - * Ebenfalls breite Zustimmung erfuhrt der Vorschlag, den Brunnen an der Brautstraße mit einer Handpumpe wieder in Betrieb zu nehmen, um die Aufenthaltsqualität in dem Bereich zu erhöhen, Anregungen besonders für Kinder zu bieten und einen Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel zu leisten.
 - * Mehrfache Erwähnung fand auch der Engelbergplatz mit dem Wunsch, die PKWs von

dem Platz zu verlagern und stattdessen den Platz zu möblieren und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen, um hier einen nutzbaren Platz zu schaffen. Zugleich könnten dadurch die Gastronomie und der Einzelhandel gestärkt werden. Diese Vorschläge fanden nur knappe Zustimmung, zumal der Platz ein zentraler und fast alternativloser Verkehrsbereich ist.

- * In Zusammenhang mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen wurde die Bahnhofstraße genannt: Für die Straße wurde eine Geschwindigkeitsbegrenzung gefordert, um die Lärmemissionen zu reduzieren. Die Verkehrsberuhigung soll sowohl mittels einer ausgewiesenen Tempo 30 Zone als auch durch die Platzierung von z.B. Blumenkübel herbeigeführt werden. Dieser Vorschlag fand sehr viel Zustimmung.
- * Darüber hinaus wurden zwei weitere konkrete städtebauliche Misstände benannt: Für das leerstehende REWE-Gebäude mit dem dazu gehörigen Parkplatz wird sich eine neue Nutzung gewünscht [Anm.: Im Nachgang zur Online-Beteiligung scheint sich eine Nachnutzung abzuzeichnen]. Ebenso wurde das leer stehende und stark sanierungsbedürftige (private) Gebäude am Lindenberg angesprochen: Es wurde vorgeschlagen, das Gebäude durch eine Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung nachzunutzen, z.B. als kulturelle Begegnungsstätte. Dieser Vorschlag erhielt die höchste Zustimmung in der Online-Beteiligung.
- * Ein weiterer Vorschlag mit hoher Zustimmung war die Beseitigung von Angsträumen im Bereich der Bergstraße durch gute und ausreichende Beleuchtungsmaßnahmen.
- * Im Bereich der Assessorstraße wurde der Bedarf nach Wiederherstellung der ehemaligen Grünanlage formuliert und die Wiederaufnahme der Beleuchtung der Kirche gewünscht.
- Öffentliche Infrastrukturen
Hier wurde vor allem das Wiehe-Bad mit seinem hohen Sanierungsbedarf benannt – und erhielt hohe Zustimmung. Auch die Sanierung der Eisenbahn als wichtiger touristischer Anziehungspunkt wurde gewünscht und erhielt breite Zustimmung.
- Gebäudezustand/Wohnangebote
Hinweise zum Sanierungsbedarf an Privatge-

bäuden wurden nicht benannt. Dafür wurde auf das fehlende und bezahlbare Wohnangebot für Alleinstehende hingewiesen. Vorgeschlagen wurde an der Ecke Bergstraße / An der Bleiche funktional angepassten Wohnraum zu schaffen. Weitere Hinweise auf mögliche weitere Nachverdichtungspotenziale wurden nicht genannt.

Eingaben per E-Mail, Post oder Telefon

Insbesondere im Nachgang zur öffentlichen Informations- und Beteiligungsveranstaltung nutzten viele Bürger die Möglichkeit, über die Gemeindeverwaltung Rückmeldungen und Hinweise zum Prozess zu geben. Dabei war das Themenspektrum breit gefächert, angesprochen wurden:

- Vorschläge zur Stärkung des Tourismus,
- Hinweise zu weiteren Leerständen und Gebäuden mit Sanierungsbedarfen,
- der Wunsch nach der Ausweisung eines Sanierungsgebietes, um Gebäudesanierungen steuerlich abschreiben zu können,
- Vorschläge zur Neuentwicklung von Wohnangeboten,
- der Wunsch, die historische Bausubstanz zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln sowie Neubauten in angepasster Form in das Ortsbild einzufügen,
- Anregungen zum Park um den Kohlwührensee,
- Hinweise auf verkehrsbedingte Konflikt- und Gefahrensituationen (z.B. Engelbergsplatz, Sulinger Straße - Bahnhofstraße, Schulstr. / Assessorstr., Homfelder Straße, Gartenweg und Boltenstr. Richtung Ostlandstr.) und
- die Themen Müll und Sauberkeit.
- Der Senioren- und Behindertenbeirat brachte eine umfängliche Auseinandersetzung mit dem Thema Barrieren und Ansätzen zu ihrer Überwindung ein.

Abb. 65 und 66 (rechte Seite): Ergebnisse der Plakatwände bei der öffentlichen Beteiligungsveranstaltung

An welchen Orten halten Sie sich gerne auf?



An welchen Orten sehen Sie Verbesserungsbedarf?



3 ZUSAMMENFASSUNG STÄDTEBAULICHER MISSSTÄNDE

Die Untersuchungen im Betrachtungsraum des Ortskerns Gemeinde Bruchhausen-Vilsen mit der zusammenfassenden Bestandsanalyse, den Ergebnissen aus Gesprächen mit der Verwaltung und Akteur und den weiteren Beteiligungsmodulen zeigen ein vielschichtiges Bild des Siedlungsraums: Der Betrachtungsraum 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 verschiedene städtebauliche Missstände.

Städtebauliche Missstände nach dem Baugesetz

Das Vorliegen städtebaulicher Missstände ist Voraussetzung für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen 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 erheb-

lichbeeinträchtigt 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:

- 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 sowie

- 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.

Für den Betrachtungsraum Ortskern in Bruchhausen-Vilsen lassen sich derlei Missstände identifizieren in Hinblick auf:

- Wohnstandorte,
- Ortsbild und Baukultur,
- Öffentliche Infrastrukturen,
- Verkehr und Mobilität sowie
- Nutzungen im Ortskern

Misstände bei Wohnstandorten

Bruchhausen-Vilsen und auch der Betrachtungsraum erfreuen sich bislang einer guten und stabilen Wohnungsmarktnachfrage, die insbesondere durch leicht steigende Bevölkerungszahlen – bedingt durch Zuwanderungen u.a. aufgrund der Nähe zum Oberzentrum Bremen – geprägt wird. Kennzeichnend für den Wohnungsmarkt ist ein relativ homogener Gebäudebestand – charakterisiert maßgeblich durch Einfamilienhäuser. Doch es gibt auch negative Aspekte:

- Es existieren nur wenige Angebote im Mehrfamilienhaussegment oder im Bereich alternativer Wohnformen.

Abb. 67: Leer stehendes Haus in der Bergstraße



- Insbesondere im Wohngebiet Bergstraße deutet die Altersstruktur darauf hin, dass hier in den nächsten Jahren Überhänge bei den Einfamilienhausangeboten entstehen können, wenn es nicht gelingt, die Nachfrage auf den Bestand zu lenken.
- Zugleich ist anzunehmen, dass die Einfamilienhausbestände aus den 1960er bis 1980er Jahren nur unzureichend den heutigen energetischen Standards entsprechen – sie stellen deshalb im Sinne des § 136 (3) Nr. 1h BauGB einen städtebaulichen Missstand dar („energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung“). Entsprechend besteht in diesen Quartieren hoher Handlungsbedarf zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudebestandes und eine klimagerechte Energieversorgung.
- Viele Nebenanlagen (u.a. entlang der Bergstraße, Zur Flütke, Eichendorffstraße, Hermann-Löns-Straße, Feldstraße) sind sanierungsbedürftig und entsprechen nicht mehr den heutigen Qualitätsanforderungen an die Gestaltung (u.a. aufgrund des „Flickwerkcharakters“) und die Funktionalität, z.B. mit Blick auf die Barrierefreiheit und bedürfen einer Aufwertung.
- Für die vielen älteren Menschen, die bislang überwiegend in diesen Gebäuden wohnen fehlt altersgerechter Wohnraum. Damit sind nicht Plätze in Seniorenwohnanlagen gemeint, sondern bezahlbare und dennoch qualitativ gute, barrierefreie /-arme Wohnungen in zentraler Lage mit kurzen Wegen. Insbesondere die Schaffung bezahlbaren Wohnraums wird angesichts eines vergleichsweise höheren Anteils

Abb. 68: Sanierungsbedürftige Wohnstraße und Fußwege



von Haushalten mit einem geringen Einkommen eine wichtige Zukunftsaufgabe.

- Etliche Baulücken und Brachflächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Siedlungsstrukturen würden sich aus fachgutachterlicher Sicht für eine Nachverdichtung und damit eine Stärkung des innerörtlichen Wohnens eignen. Angesichts der relativ großen Grundstücke im Betrachtungsraum und dem zugleich hohen Bedarf an Grundstücken sollte zudem geprüft werden, ob eine Bebauung in zweiter Reihe eine Möglichkeit darstellt, Defizite im Wohnraumangebot des Fleckens abzubauen.
- Einen weiteren gestalterischen und funktionalen Missstand im Betrachtungsraum stellen die identifizierten Wohnungsleerstände, u.a. am Gartenweg dar. Hier sollte gemeinsam mit den Eigentümern geprüft werden, wie diese Angebote wieder in Nutzung kommen können.
- Und auch mit Blick auf die diversen Wohngebäude mit augenscheinlich festgestellten Sanierungsbedarf (u.a. Gartenweg, Braut- und Sulinger Straße, Lindenberg) sind Gespräche mit den Eigentümern zu suchen, um diesen Missständen entgegenzuwirken.

Abb. 69: Verfallenes Wohngrundstück



Abb. 70: Historisches Straßenpflaster als Barriere

Misstände im Hinblick auf Ortsbild und Baukultur

Bruchhausen-Vilsen bietet durch die vielfältigen, attraktiven und hochwertigen Grün- und Freiräume und Naherholungsmöglichkeiten sowie die baukulturelle Ausprägung des Ortskerns – bedingt durch die Historie und die Erfolge der zurückliegenden Sanierung – gute Potenziale, die im Betrachtungsraum in vielfältiger Hinsicht allerdings noch einer Entwicklung bedürfen. Einige Aspekte sind jedoch derzeit (noch) als Misstände und Defizite zu werten: .

- Beeinträchtigungen und Misstände im Ortsbild und bei der Baukultur stellen einige Gebäudeleerstände und etliche Gebäude mit augenscheinlichen Sanierungsbedarfen dar. Solche Misstände häufen sich ausgerechnet im zentralen historischen Ortskern im Bereich Sulinger Straße / Gartenweg / Brautstraße / Lindenberg. Zu nennen sind aber auch großformatige Bestände wie z.B. der ehemalige Lebensmittelmarkt an der Bassumer Straße (derzeit leer stehend), der Gebäudekomplex DRK / Seniorenheim an der Homfelder Straße (Sanierungsbedarf) oder das Gemeindehaus Am Hohen Kamp.
- Ein vielfach erkennbarer und in den Beteiligungen formulierter Zielkonflikt im Ortsbild besteht zwischen der Herstellung (weitgehender) Barrierefreiheit einerseits und der Beibehaltung des historischen Ortsbilds durch das prägende Kopfsteinpflaster in der historischen Ortsmitte andererseits. Hier gilt es, einen Kompromiss zwischen gestalterischen und funktionalen Anforderungen zu finden.
- Der Kohlwührensee ist derzeit wenig in die Ortsstruktur eingebettet, schwer einsehbar



Abb. 71: Der Kohlwührensee ist schlecht in den Ortskern eingebunden

und erlebbar und wenig einladend gestaltet, so dass die städtebauliche Qualität und die Nutzungsmöglichkeiten stark eingeschränkt sind.

- Die Aufenthaltsqualitäten sind in den Straßenräumen vielfach gering, gerade in der unmittelbaren Ortsmitte fehlt es u.a. an einladenden und wiedererkennbaren (Sitz-)Möblierungselementen oder Pflanzstandorten die sich gestalterisch gut in das Ortsbild integrieren. Entsprechende Bedarfe bestehen sowohl entlang der Straßenräume als auch auf den Plätzen (z.B. Engelbergplatz).

Misstände bei öffentliche Infrastrukturen

Auch wenn Bruchhausen-Vilsen über ein breites und qualitativ hochwertiges Bildungsangebot, ein gut aufgestelltes Freizeitangebot und ein (noch) funktionierendes Vereinswesen verfügt lassen sich im Bereich der öffentlichen und privaten Infrastrukturen im Flecken erhebliche städtebauliche und funktionale Misstände und Handlungsbedarfe identifizieren:

- Das Freibad Wiehe-Bad wird von Menschen aus dem Ort und aus den umliegenden Ortschaften stark frequentiert. Das Bad weist hohen Sanierungsbedarf auf und erfüllt heutige Qualitätsstandards nicht mehr. Eine grundlegende Sanierung ist dringend erforderlich, um dieses für Einheimische, Umlandbewohner und auswärtige Gäste wichtige Sport- und Freizeitangebot dauerhaft zu sichern.
- Sanierungsbedarfe und auch Nachnutzungsperspektiven bestehen zudem für einige größere private Strukturen wie z.B. an der DRK-Tagespflege an der Homfelder Straße. Hier muss

– neben dem baulichen Zustand – auch die bislang fehlende Nachnutzungsperspektive für die Flüchtlingsunterkunft angesprochen werden. Ebenfalls noch ungeklärt ist eine zukünftige Nutzung des Gemeindehauses Am Hohen Kamp, das vom Flecken erworben wurde.

- In den Beteiligungsformaten wurden vereinzelt Bedarfe an niedrigschwelligen Raumangeboten für Kultur-, Begegnungs- und Freizeitaktivitäten (Gemeinschaftshaus) für unterschiedliche Zielgruppen formuliert.

Misstände im Bereich Verkehr und Mobilität

- Der Flecken Bruchhausen-Vilsen ist sowohl über die Straße als auch über die Schiene überregional unterdurchschnittlich angebunden.
- Innerhalb des Ortskerns sind die Belastungen durch den Kfz-Verkehr hoch. Neben dem damit einhergehenden Flächenbedarf für den rollenden und den ruhenden Autoverkehr sowie den Unfallgefahren, muss Bruchhausen-Vilsen als Luftkurort vor allem auf eine Begrenzung der vom Kfz-Verkehr ausgehenden Lärm- und Luftemissionen achten.
- Der Autoverkehr und die Flächenaufteilung zugunsten des Autoverkehrs führen zu erheblichen

Abb. 72: Das Wiehe-Bad bedarf der Sanierung



Abb. 73: Die Vilser Schulstraße ist in schlechtem Zustand und die Gehwege sind nicht nutzbar



chen Einschränkungen für den Fuß- und vor allem für den Radverkehr im Ortskern. Auch die Aufenthaltsqualität leidet – nicht zuletzt auch durch die teilweise als zu hoch empfundenen oder gefahrenen Geschwindigkeiten. Insbesondere die Bahnhofstraße und die Ostland- bzw. Homfelder Straße sind stark von diesen Belastungen betroffen. Die Folge sind u.a. zahlreiche Konfliktbereiche und Unfallschwerpunkte sowie zu einer defizitären Schulwegsicherheit. Sollten in den kommenden Jahren (infolge des vermutlich anstehenden Generationenwechsels im Wohngebiet Bergstraße – s.o.) mehr Schulkinder als bisher in den südlichen Ortsteilen wohnen, würde sich dieses Problem ohne entsprechende Maßnahmen zugunsten eines sichereren Radverkehrs weiter verschärfen.

- Einige Straßen (u.a. Vilser Schulstraße, einzelne Wohnstraßen) im Betrachtungsraum weisen Sanierungsbedarf auf. Betroffen sind auch die Nebenanlagen (hier auch der in Hinblick auf die Fahrbahn sanierte Gartenweg). Die Fußwege weisen teilweise erhebliche bauliche Mängel auf und / oder stellen funktionale Missstände dar, weil sie viel zu schmal sind (z.B. Vilser Schulstraße, Gartenweg, Ostlandstraße).

- Auch wenn die Gemeindestruktur eigentlich gute Bedingungen für den so klimafreundlichen wie gesundheitsfördernden Fuß- und Radverkehr bietet, können Rad- und Fußverkehr ihre Potenziale durch die Dominanz des Kfz-Verkehrs nicht entfalten. Es mangelt nicht nur an Radverkehrsinfrastrukturen (sichtbare Markierungen, separate Radverkehrsanlagen, gesicherte, komfortable Abstellanlagen), auch die Oberflächenbeschaffenheit ist im Ortskern nicht immer geeignet (holprig). Insbesondere fehlt es auch an der gesellschaftlichen Akzeptanz des Fahrrades als alltägliches Verkehrsmittel – wie häufig im ländlich geprägten Raum.
- Auch der Fußverkehr wird bislang dem Kfz-Verkehr untergeordnet – durch schmale Wege, diverse Barrieren wie die Oberflächenbeschaffenheit der Wege und fehlende gesicherte Querungsstellen. Zudem sind für die nördlichen und südlichen Siedlungsbereiche im Betrachtungsraum die Nahversorgungsangebote zu Fuß kaum zu erreichen.
- Defizitär erweist sich auch die Bus-Infrastruktur (Ausnahme: Die Verbindung zum Bahnhof Syke) sowohl innerhalb des Ortes als auch darüber hinaus – insbesondere außerhalb der Schulzeiten.

Abb. 74: Keine Fahrradinfrastruktur in der Bahnhofstraße



Misstände in Hinblick auf die Nutzungen im Ortskern

Die Attraktivität des Ortskerns vom Flecken Bruchhausen-Vilsen hängt nicht nur von seinen unzweifelhaft vorhandenen städtebaulich-architektonischen Qualitäten ab, sondern maßgeblich auch von den Nutzungen und der „Bespielung“ der Örtlichkeiten ab.

- Noch sind die Angebote und Qualitäten insbesondere des Einzelhandels tragfähig, allerdings prägen einige kleine und wenige großformatige gewerbliche Leerstände schon heute das Ortsbild und fallen – tlw. korrespondierend mit Sanierungsbedarfen an Gebäuden auf.
- Unzureichende oder fehlende Verweil- und Aufenthaltsqualitäten im Ortskern schränken die Erlebbarkeit und damit die Nutzungsqualitäten zusätzlich ein.

Um den Ortskern auch mittel- und langfristig attraktiv zu halten sind die diversen städtebaulichen und funktionalen Misstände abzubauen und es sind - in Kooperation mit Privaten - neue

frequenzbringende Nutzungen anzusiedeln, um diesen zentralen Versorgung-, Begegnungs- und Aufenthaltsort intensiver zu stärken.

Abb. 75: Fehlende Aufenthaltsmöglichkeiten im Ortskern



Abb. 76: Karte „Städtebauliche Misstände“

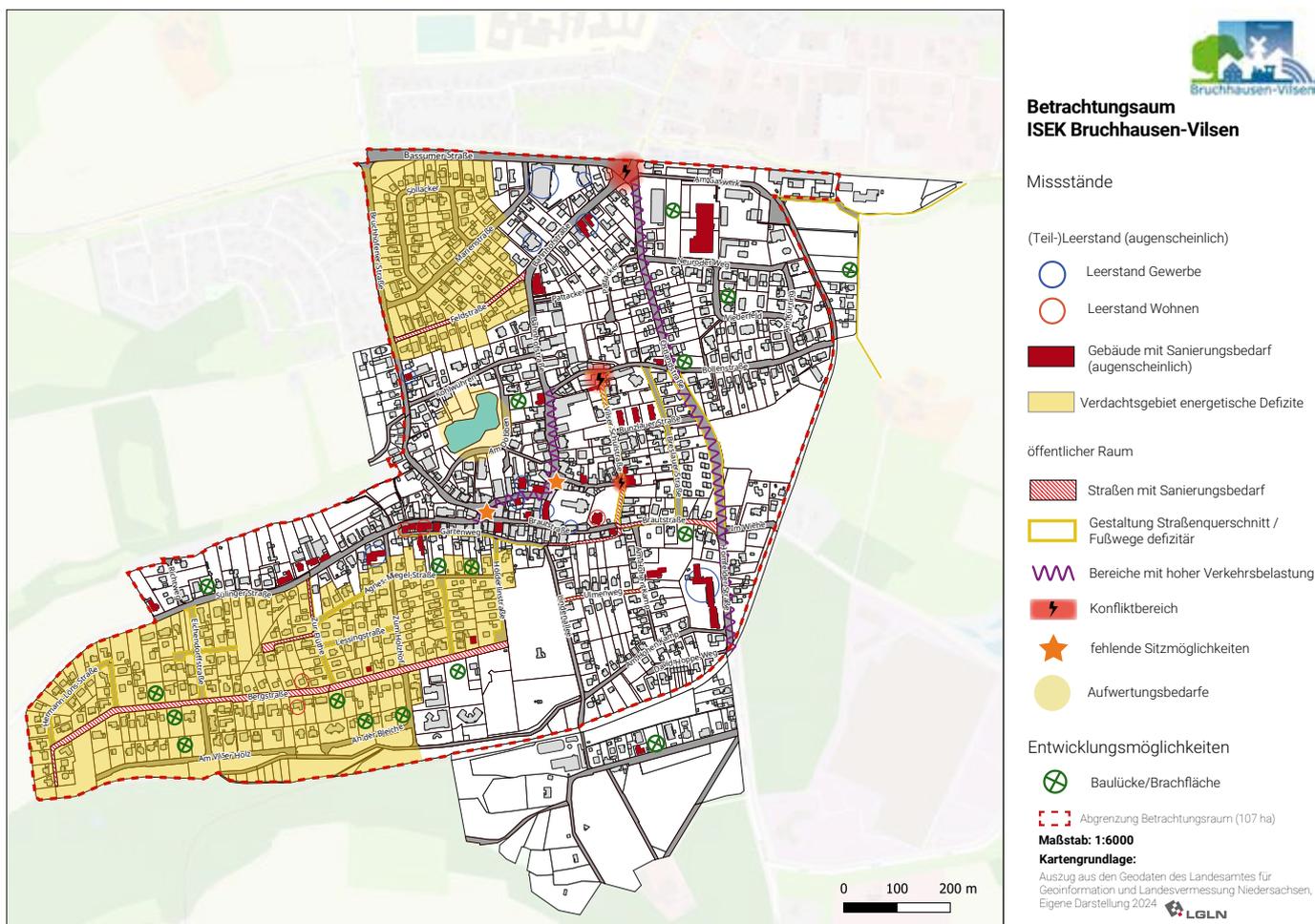




Abb. 77: Blick in die Bahnhofstraße

4 SWOT-ANALYSE UND ZWISCHENFAZIT

Zwischenfazit

Der Flecken Bruchhausen-Vilsen steht in vielerlei Hinsicht (noch) recht gut dar: Als beliebter Wohnstandort in reizvoller Lage, als Ort mit umfassenden sozialen, Bildungs-, Freizeit- und Gesundheitsangeboten oder als überregionaler bekannter Kurort mit einem gewissen künstlerischen Flair und mit einem vergleichsweise guten gastronomischen Angebot.

Die Erfolge der zurückliegenden Sanierung Anfang der 1990er Jahre sind unübersehbar: Etliche Gebäude im Ortskern sind saniert, die Straßenzüge im historischen Ortskern (südliche Bahnhofstraße, westliche Brautstraße, Engelbergplatz, Sulinger Straße) verschaffen dem Raum mit ihrer Pflasterung einen städtebaulich angemessenen Charakter und mit dem Kohlwührensee ist ein als Regenrückhaltebecken konzipiertes Gewässer mitten im Ortskern entstanden, das anmutet wie ein schon immer hier gelegener historischer Weiher.

Und dennoch muss heute – gut 30 Jahre nach Durchführung der wesentlichen Maßnahmen der letzten Sanierung und rund 20 Jahre nach deren offiziellem Abschluss – konstatiert werden, dass erneut verschiedene städtebauliche Missstände im Ort zu finden sind (vgl. Kap. 3). Dabei gibt es solche Missstände wie die augenscheinlichen Sanierungsbedarfe an einzelnen Gebäuden, die sich nicht von den in den Vorbereitenden Untersuchungen von 1985 festgestellten Missständen unterscheiden – nur andere Gebäude betreffen. Ebenfalls erneut kommt das Thema Radverkehrsinfrastruktur zur Sprache. Hier muss klar und selbstkritisch benannt werden, dass es im Zuge der letzten Sanierung offenkundig nicht gelungen ist, die Radverkehrsinfrastrukturen zu verbessern.

Darüber hinaus sind inzwischen allerdings auch etliche neue Herausforderungen hinzugekommen – der demografische Wandel, die Anforderungen an eine klimagerechte Ortsentwicklung, der massive Strukturwandel im Einzelhandel mit der Corona-Pandemie als „Brandbeschleuniger“ u.a.m. – die ganz neue Antworten und Lösungs-

strategien erfordern als noch Anfang der 1990er Jahre. So ist beispielsweise das Thema Barrierefreiheit im öffentlichen Raum nicht nur ein „nice to have“ sondern u.a. auf Grundlage des Artikel 9 der UN-Behindertenrechtskonvention inzwischen ein verbrieftes Recht geworden. Und das Thema „Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung“ in einem Quartier unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung ist nunmehr als städtebaulicher Missstand klar im BauGB benannt, womit u.a. auch ansonsten unauffällige Gebietskulisen wie Einfamilienhausgebiet ein den Fokus von Stadtsanierungen geraten (müssen).

Für den Flecken Bruchhausen-Vilsen bedeutet dies, nicht nur an neuen oder erneut aufgetretenen Missständen und Schwächen arbeiten zu müssen, sondern auch, die Auswirkungen übergeordneter Herausforderungen auf den Flecken Bruchhausen-Vilsen als Risiken zu identifizieren und zugleich Chancen zu erkennen und zu nutzen, die sich daraus und vor Ort ergeben.

SWOT-Analyse

Eine stichpunktartige Kurzzusammenfassung der wesentlichen Stärken und Schwächen findet sich am Ende der (meisten) Kapitel in der vorangegangenen Bestandsaufnahme. Die „Kurztabellen“ bilden die Grundlage für die zusammenfassende so genannte SWOT-Analyse. SWOT steht für Strengths (= Stärken), Weaknesses (= Schwächen), Opportunities (= Chancen) und Threats (= Risiken).

Die SWOT-Analyse ist wichtig, um nicht nur den Ist-Zustand (Stärken und Schwächen) als Gesamtüberblick abzubilden, sondern um auch die o.g. Risiken übergreifender Trends und Herausforderungen zu benennen sowie schließlich im Sinne eines Entwicklungskonzeptes auch Perspektiven und Chancen aufzuzeigen.

Diese SWOT-Analyse – als großflächige Darstellung auf der Folgeseite abgebildet – stellt wiederum die Grundlage dar, um Leitziele, Handlungsfelder und zielgerichtete Maßnahmen ableiten zu können.

Stärken

Lage und Anbindung

Lebensmittel-reisende Umgebung
 Zentraler Lage
 Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Stadtgestalt, Städtebau und Freiraum

Einladender vielseitiger und städtebaulich interessanter Ortskern mit wenig Leerstand
 Hohe Lebensqualität
 Attraktive Stadtbauweise
 Attraktive Freizeitanlagen
 Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
 Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Innerörtlicher Verkehr

Attraktive Erreichbarkeit
 Attraktive Erreichbarkeit
 Attraktive Erreichbarkeit

Gebäudebestand

Attraktive Gebäudebestand
 Attraktive Gebäudebestand

Nutzungen

Attraktive Nutzung
Starke Wirtschaft
 Gute Versorgung
 Gute Versorgung
 Gute Versorgung
Gutes Breitbandnetz
Gute Breitbandversorgung
Funktionierendes Vereinswesen
 Attraktive Nutzung
 Attraktive Nutzung
 Attraktive Nutzung

Demografie / Wirtschafts- und Sozialstruktur

Attraktive Demografie
 Attraktive Demografie
 Attraktive Demografie
 Attraktive Demografie
 Attraktive Demografie
 Attraktive Demografie

Klimaschutz- und Klimaanpassung

Gute Klimaschutz- und Klimaanpassung
 Gute Klimaschutz- und Klimaanpassung
 Gute Klimaschutz- und Klimaanpassung
 Gute Klimaschutz- und Klimaanpassung
 Gute Klimaschutz- und Klimaanpassung

Chancen

attraktiver Wohnort für "junge Ältere"
 attraktiver Wohnort für "junge Ältere"

Schwächen



Risiken



5 LEITZIELE | SANIERUNGSZIELE | HANDLUNGSFELDER

Unter Abwägung der zuvor skizzierten Stärken des Fleckens Bruchhausen-Vilsen, der identifizierten Missstände, der verschiedenen Risiken und der bestehenden Chancen für die Ortsentwicklung lassen sich die folgenden, übergreifenden **Leitziele für die zukünftige Entwicklung** des Fleckens identifizieren:

- Die aktive Gestaltung des demografischen Wandels.
- Die Sicherung und Weiterentwicklung von Versorgungsinfrastrukturen.
- Die Stärkung und Weiterentwicklung Bruchhausen-Vilsens als Wohn-, Freizeit- und Tourismusstandort.
- Die aktive Begleitung des wirtschaftlichen Strukturwandels.
- Eine klimagerechte Ortsentwicklung.

Diese Leitziele sind im Sinne einer integrierten Strategie eng miteinander verschränkt und geeignet, sich gegenseitig zu stärken und zu befruchten. Zum Beispiel bedeutet eine aktive Gestaltung des demografischen Wandels zugleich auch die Sicherung wohnortnaher, fußläufig erreichbarer Versorgungsinfrastrukturen, um älteren Menschen möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen. Dazu gehört auch die Weiterentwicklung entsprechender Infrastrukturen in Form von Gesundheitsangeboten, Treffpunkten o.ä. Wohnortnahe Infrastrukturen heißt umgekehrt aber auch, neue Wohnangebot in zentraler Lage zu schaffen. Dies wiederum stärkt den Wohnstandort insgesamt – nicht zuletzt auch

deshalb, weil sich durch neue Wohnangebote die Chance für einen Generationenwechsel in den Bestandsgebieten erhöht. Und dieser stellt wiederum einen Beitrag zur aktiven Gestaltung des demografischen Wandels und (angesichts der dann zu erwartenden Sanierungen) zu einer klimagerechten Ortsentwicklung dar.

Abgeleitet aus diesen Leitzielen ergeben sich die folgenden **fünf Handlungsziele bzw. Ziele einer Sanierungsmaßnahme**. Im eben beschriebenen Sinne sind sie genau so inhaltlich und strategisch eng miteinander verwoben stehen gemeinsam für eine auf nachhaltige Wirkung angelegte, integrierte, flexible Sanierung und Entwicklung. Sie sind damit geeignet, den identifizierten Missständen entgegenzuwirken:

- Eine zielgruppenspezifische Weiterentwicklung und Qualifizierung von Wohnstandorten.
- Die Bewahrung des Ortsbildes bei gleichzeitig behutsamer Weiterentwicklung im Sinne der Klimaanpassung, der Barrierearmut.
- Die Sicherung und Stärkung der öffentlichen Infrastrukturen
- Die Anpassung der öffentlichen Verkehrsräume im Sinne der Flächengerechtigkeit und einer nachhaltigeren, aber den Mobilitätsbedarfen der Menschen gerecht werdenden Mobilität
- Stärkung des Ortskerns durch die Weiterentwicklung einer vielfältigen Nutzungsmischung.

Aus diesen Sanierungszielen leiten sich entsprechend fünf **Handlungsfelder** her, denen anschließend (s. Kap. 7) die einzelnen Maßnahmen zugeordnet sind:

- Handlungsfeld 1:
Wohnstandorte und Wohnangebote
- Handlungsfeld 2:
Behutsame Weiterentwicklung des Ortsbildes
- Handlungsfeld 3:
Öffentliche Infrastrukturangebote
- Handlungsfeld 4:
Verkehrsräume und Mobilität
- Handlungsfeld 5:
Innerörtliche Nutzungen

6. VORSCHLAG ZUR ABGRENZUNG VON FÖRDER- UND SANIERUNGSGEBIETEN

Der Betrachtungsraum lässt sich grob in fünf verschiedene Teilbereiche unterscheiden:

- Der **Ortskern** mit seinen vielfältigen Nutzungen und Funktionen lässt sich in etwa als das Gebiet beiderseits der Bahnhofstraße und der Sulinger Straße (bis ca. Zum Holzhof) skizzieren. Es reicht vom Kreisverkehr im Norden bis zum Gartenweg im Süden sowie von der Ostland- und Homfelder Straße im Osten bis zur Bruchhöfener Straße im Westen.
- Der Bereich **Kurpark** umfasst im Prinzip alle Bereiche südlich der Museumsbahn. Auch der Friedhof kann als direkt nördlich angrenzende und bis in den Ortskern hineinreichende, verbindende Grünstruktur ebenfalls dazu gezählt werden.
- Die drei **Einfamilienhausgebiete**
 - * **Sollacker** (etwa zwischen Feldstraße und Bassumer Straße,
 - * **Niederfeld** (östlich Ostland- und nördlich Bollenstraße),
 - * **Bergstraße** (westlich Friedhof, zwischen Gartenweg / Sulinger Straße und Vilser Holz).

Die Ergebnisse der Bestandserhebung (Kap. 2), die aufgezeigten städtebaulichen Missstände (Kap. 3) und die SWOT-Analyse (Kap. 4) machen deutlich, dass in den beiden Einfamilienhausgebieten „Sollacker“ und „Niederfeld“ derzeit keinerlei (bzw. nicht ausreichend) Bedarfe vorliegen, die eine Förderung durch die öffentliche Hand notwendig machen.

Sanierungsgebiet „Bergstraße“

Im Wohngebiet „Bergstraße“ ist dagegen die Häufung verschiedener Problemlagen (Straßenräume, Nebenanlagen, energetischer Gebäudezustand, demografische Strukturen) so groß, dass ein hoheitliches Eingreifen geboten scheint. Eine „typische“ Gebietskulisse der Städtebauförderung ist ein solches Einfamilienhausgebiet gleichwohl nicht. Daher wird (vorerst) von einem Aufnahmeantrag dieses Teilgebiets in die Städtebauförderung abgeraten.

Dennoch ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände gem. § 136 BauGB in diesem Teilbereich deutlich geworden, so dass durchaus die Festsetzung als Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB sinnvoll ist – zumal der erwartbare Generationenwechsel viele Investitionen in die Gebäudebestände erforderlich machen wird. Um diesen Generationenwechsel zu erleichtern würden die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten, die es gem. § 7h EStG gibt, helfen, denn erfahrungsgemäß sind es gerade diese steuerlichen Anreize, die die Investitionsbereitschaft zur (energetischen) Ertüchtigung der Gebäudesubstanz.

Sanierungs- und Fördergebiet „Ortskern“

Auch im Ortskern wurde das Vorliegen städtebaulicher Missstände hinreichend nachgewiesen. Zu den Missständen im eigentlichen Ortskern kommt das im Bereich Kurpark gelegene, stark sanierungsbedürftige Wiehe-Bad hinzu. Das Bad erfüllt als wichtige Sport und Freizeiteinrichtung

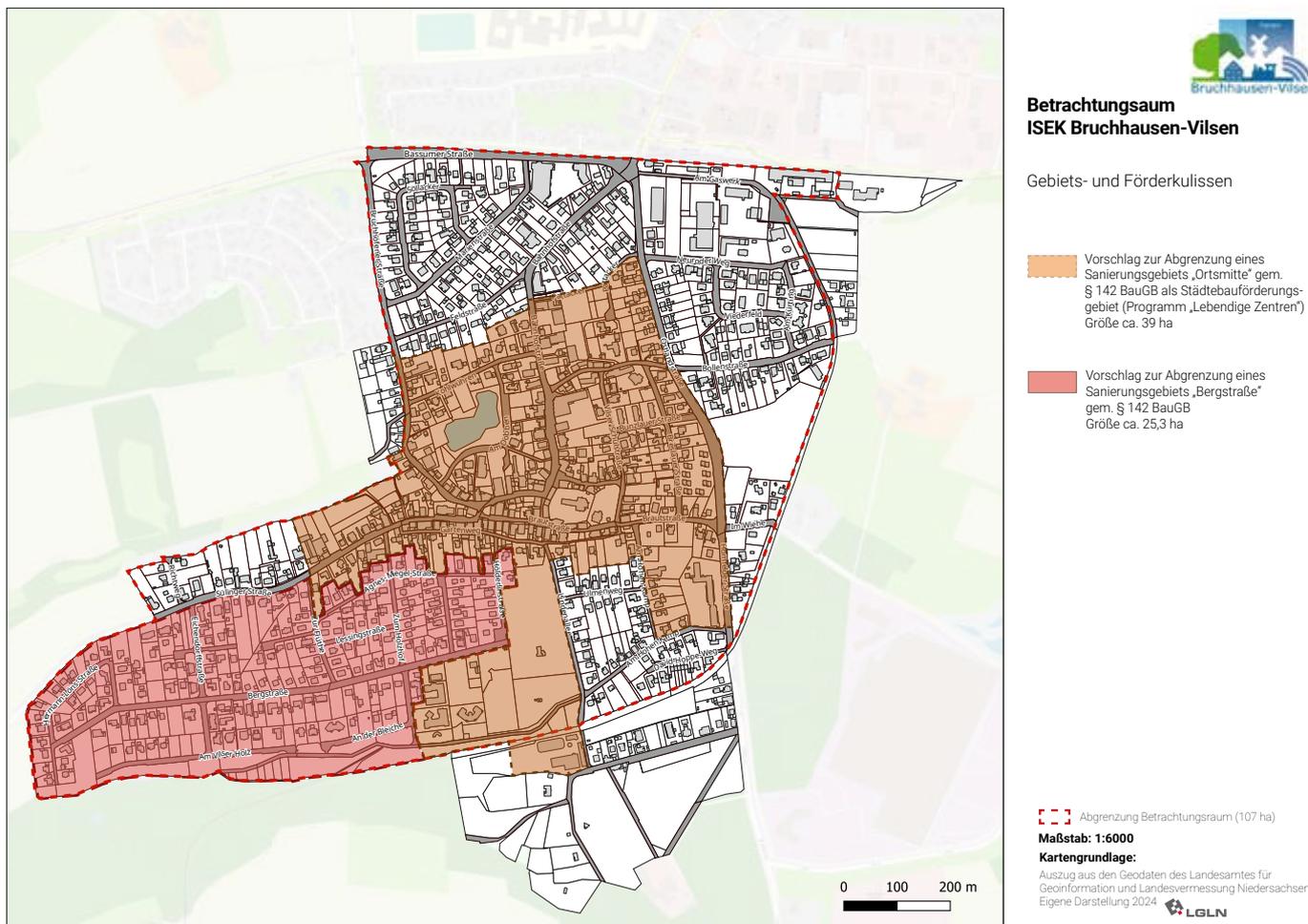
zentralörtliche Funktionen nicht nur für die Bevölkerung des Fleckens, sondern auch für die der ganzen Samtgemeinde sowie für Besucher.

Im nördlichen Teil des Betrachtungsraums sind die Missstände indes weniger stark konzentriert – zumal sich aktuell (Frühjahr 2024) eine Nachnutzung für den jahrelang leer stehenden ehemaligen Verbrauchermarkt an der Bassumer Straße abzeichnet.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, für einen Teilbereich des Ortskerns inkl. des Wiehe-Ba-

des und der westlich angrenzenden Bereiche (Abgrenzung s. Kartendarstellung) ein Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB festzulegen und dafür einen Antrag zur Anmeldung in die Städtebauförderung, Programmkomponente „Lebendige Zentren“ zu stellen.

Abb. 78: Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebiets „Bergstraße“ und eines Sanierungs- und Fördergebietes „Ortskern“



7. PROJEKTE UND MASSNAHMEN

Um die übergreifenden Leitziele und die konkreten Sanierungsziele (vgl. Kap. 5) zu erreichen, muss in den kommenden Jahren ein Maßnahmenbündel (Erneuerungskonzept) umgesetzt werden. Die Maßnahmen und Projektideen stehen nicht für sich, sondern sind – entsprechend der Ziele und Handlungsfelder – inhaltlich und strategisch eng miteinander verwoben. Die Maßnahmen greifen ineinander und erzielen v.a. gemeinsam eine nachhaltige Wirkung. In diesem Sinne sind die vorgeschlagenen Maßnahmen im Sinne einer integrierten Entwicklungsstrategie geeignet, den identifizierten Missständen entgegenzuwirken.

Die Maßnahmen werden im Folgenden den fünf Handlungsfeldern (vgl. Kap. 5) zugeordnet:

- Handlungsfeld 1:
Wohnstandorte und Wohnangebote
- Handlungsfeld 2:
Behutsame Weiterentwicklung des Ortsbildes
- Handlungsfeld 3:
Öffentliche Infrastrukturangebote
- Handlungsfeld 4:
Verkehrsräume und Mobilität
- Handlungsfeld 5:
Innerörtliche Nutzungen

Diejenigen Maßnahmen, die mit Unterstützung der Städtebauförderung umgesetzt werden können, sind durch das Städtebauförderungslogo (rechts) gekennzeichnet.



Für die übrigen Maßnahmen gilt es, nach alternativen Fördermöglichkeiten Ausschau zu halten (die gerade in Hinblick auf energetische Sanierungen zur Zeit sehr dynamisch sind).

Handlungsfeld 1:

Wohnstandorte und Wohnangebote

In diesem Handlungsfeld werden Maßnahmen vorgeschlagen, die zur Erreichung u.a. der **Leitziele**

- aktive Gestaltung des demografischen Wandels,
- Stärkung und Weiterentwicklung Bruchhausens als Wohnstandort,
- klimagerechte Ortsentwicklung

und der **Sanierungsziele**

- zielgruppenspezifische Weiterentwicklung und Qualifizierung von Wohnstandorten,
- Bewahrung des Ortsbildes bei gleichzeitig behutsamer Weiterentwicklung im Sinne der Klimaanpassung, der Barrierearmut,
- Stärkung des Ortskerns durch die Weiterentwicklung einer vielfältigen Nutzungsmischung

dienen. Es werden Maßnahmen sowohl für das Gebiet „Ortskern“ als auch für das Gebiet „Bergstraße“ vorgeschlagen.

Maßnahmen im Gebiet Ortskern

- Maßnahme „Schaffung neuer, nachfragegerechter und diversifizierter Wohnangebote“ durch zielgruppenspezifische und städtebaulich-architektonisch behutsame **Nachverdichtung**.

In Baulücken oder auf freien Grundstücken (z.B. Am Dobben, Gartenweg, Kohlwühren, Pattacker u.a.) werden neue, bislang deutlich unterrepräsentierte, aber angesichts demografischer Veränderungen dringend benötigte Wohnangebote im Mehrfamilienhaussegment geschaffen:

- * barrierefreier, altersgerechter und komfortabler Wohnraum mit gewissen Qualitäten und kurzen Wegen als Alternative für die „Empty Nesters“ zum Wohnen im Einfamilienhaus,
- * kleinere, barrierefreie, altersgerechte und bezahlbare Wohnungen für ältere Menschen mit weniger finanziellen Mitteln,
- * kleine, moderne Starterwohnungen für junge Singles und Paare.

Die Maße der baulichen Nutzung und die Kubaturen der Gebäude werden in der Bauleitplanung oder der Gestaltungsrichtlinie dahingehend geregelt, dass sich neue Gebäude behutsam in das historische Ortsbild einpassen und genügend unversiegelte Flächen auf den Grundstücken bestehen bleibt (Gärten, Gemeinschaftsflächen...).

Manches **Bestandsgebäude** ließe sich durch umfassende (energetische) Sanierungs- und Umbaumaßnahmen für das Ortsbild erhalten und zu einem „**Vorzeigeprojekt**“ in **Punkto gemeinschaftliche Wohnformen** umnutzen. Beispielsweise der zum Teil leer stehende ehemalige Gewerbehof mit historischem Wohnhaus an der Ecke Sulinger Straße / Zum Holzhof. Da es sich um privates Eigentum handelt, kann der Flecken zunächst nur Impulse setzen, beispielsweise durch Gespräche mit den Eigentümern, durch die Ausarbeitung entsprechender Planungen inkl. Kostenaufstellung und Fördermöglichkeiten oder durch die aktive Unterstützung (bei der Bildung) von Wohngruppen oder durch die gezielte Suche nach Investoren, die derlei Bestandsgebäude kaufen und im genannten Sinne sanieren.
[Kofi-Maßnahmen 5.2]



- Maßnahmen zur „Aufwertung des Wohnumfeldes im öffentlichen Raum“
Punktueller Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum wie Bänke, Begrünung, Fahrradabstellanlagen dienen ebenso wie Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit (der Nebenanlagen) im gesamten Maßnahmensgebiet im Sinne einer **Aufwertung des Wohnumfeldes** auch der Stärkung der Wohnfunktion im Ortskern. [Kofi-Maßnahmen 4.4.1, 4.4.3]



Maßnahmen im Gebiet „Bergstraße“

Trotz der Erwartung einer sich qualitativ ausdifferenzierenden Nachfrage nach Wohnangeboten wird die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in den nächsten Jahren hoch bleiben. Viele Gründe sprechen dafür, diese Nachfrage künftig weniger durch die (samtgemeindeweite) Ausweisung neuer Baugebiete zu decken, sondern die Nachfrage stärker aus dem Bestand heraus zu befriedigen:

- Der Flächenverbrauch fällt geringer aus,
- es entstehen keine Kosten für Erschließungen neuer Baugebiete,
- die Belebung ortskernnaher Wohngebiete zieht weniger Verkehr nach sich, als weiter entfernte Neubaugebiete,
- Leerständen in den Einfamilienhausgebieten wird vorgebeugt,
- mit einem Eigentumswechsel geht in der Regel auch (notwendige) Sanierungstätigkeit einher.

Eigentlich wäre für das Gebiet Bergstraße das KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung – Klimaschutz und Klimaanpassung im Quartier“ (Programmnummer 432) ideal gewesen. Es verknüpfte Anforderungen an die energetische Gebäudesanierung, effiziente Energieversorgungssysteme und den Ausbau erneuerbarer Energien mit demografischen, ökonomischen, städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Fragestellungen. Anfang 2024 wurde das Programm jedoch durch die Bundesregierung eingestellt. Der Flecken Bruchhausen-Vilsen wird die Bundesförderlandschaft aufmerksam beobachten für den Fall, dass ein adäquates Nachfolgeprogramm aufgelegt wird, das einen vergleichbar guten Ansatz für eine nachhaltige Erneuerung des Wohnquartiers darstellt.

- Maßnahme „Private Baumaßnahmen“
Generell werden für die **Sicherung und den Erhalt erhaltenswerter Gebäude** mit ortsbildprägender Bedeutung im Fördergebiet sowie für energetische Modernisierungen, Gewinnung regenerativer Energien, Dach- und Fassadenbegrünungen oder Entsiegelung und Vorgartenbegrünungen usw. Fördermittel für private Eigentümer ausgereicht. Darunter fallen sowohl Zuschüsse zur Modernisierung durch Städtebauförderungsmittel wie auch steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet (gem. § 7h EStG).
[Kofi-Maßnahmen 4.4.2, 5.2]



Gleichwohl gibt es ein Bündel an geeigneten Maßnahmen, um einen Generationenwechsel im Wohngebiet Bergstraße zu erleichtern und die Investitionsbereitschaft der (neuen und alten) Eigentümer zu erhöhen:

- Durch die **Festsetzung eines Sanierungsgebietes** könnten die Eigentümer im Gebiet Bergstraße ebenfalls von steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten gem. § 7h EStG profitieren.
- Weiterhin sollten (z.B. über das Klimaschutzmanagement oder die unabhängigen Energieberater in der Samtgemeinde) gezielte **Beratungsangebote** über Umbaumaßnahmen und energetische Sanierungen sowie über Förderprogramme initiiert werden. Um ein niedrigschwelliges Angebot zu schaffen, sollte (mindestens) die Erstberatung kostenfrei sein.
- Es ist zu überlegen, die **Erarbeitung einer kommunale Wärmeplanung** doch vorzuziehen, um Hausbesitzer eine fundierte Grundlage für etwaige Investitionen in die Wärmeversorgung zu geben.
- Perspektivisch wird die Sanierung einiger Straßenzüge erforderlich sein – bereits heute ist der Zustand einiger Nebenanlagen desolat. Da es sich meist um wenig befahrene Wohnstraßen handelt, ist eine (Wieder-)Herstellung der Gehwege auch gar nicht erforderlich. Vielmehr sollte der Sanierungsbedarf dann zum Anlass genommen werden, eine **grundsätzliche Neuordnung der Straßenräume als verkehrsberuhigte Bereiche** anzustreben, so wie bereits an der Bleiche umgesetzt.
- Um die Attraktivität des Wohngebiets für junge Familien zu erhöhen sollte über den Bau einer Kinderbetreuungseinrichtung im Gebiet nachgedacht werden – sofern die Bedarfslage im Flecken insgesamt eine weitere Einrichtung erfordert – damit es auch im südlichen Teil des Fleckens in Fuß- oder Fahrradentfernung eine **Betreuungseinrichtung** gäbe.

Handlungsfeld 2: Behutsame Weiterentwicklung des Ortsbildes

In diesem Handlungsfeld werden Maßnahmen vorgeschlagen, die zur Erreichung u.a. der **Leitziele**

- aktive Gestaltung des demografischen Wandels,
- Stärkung und Weiterentwicklung Bruchhausen-Vilsens als Wohn-, Freizeit- und Tourismusstandort,
- aktive Begleitung des wirtschaftlichen Strukturwandels,
- klimagerechte Ortsentwicklung

und der **Sanierungsziele**

- zielgruppenspezifische Weiterentwicklung und Qualifizierung von Wohnstandorten,
- Bewahrung des Ortsbildes bei gleichzeitig behutsamer Weiterentwicklung im Sinne der Klimaanpassung, der Barrierearmut,
- Anpassung der öffentlichen Verkehrsräume im Sinne der Flächengerechtigkeit und einer nachhaltigeren, aber den Mobilitätsbedarfen der Menschen gerecht werdenden Mobilität dienen.

Die Nutzungs- und Qualitätsanforderungen an die Gestaltung öffentlicher Räume haben sich in den letzten Jahren verändert. Der demografische Wandel, die rechtlich verbrieften Teilhabechancen für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, erforderliche Anpassungen an den Klimawandel oder der zunehmende PKW-Verkehr machen eine Anpassung öffentlicher Räume ebenso erforderlich wie ein verändertes Konsumverhalten der Menschen, die nicht mehr nur zum Einkaufen in die Zentren kommen, sondern für ein „Erlebnis“.

Diese Entwicklungen machen einerseits Umgestaltungen erforderlich, andererseits leben gerade historische Ortskerne auch davon, dass man hier „Geschichte erleben“ kann. In diesem Spannungsfeld bewegen sich die Vorschläge zur behutsamen Weiterentwicklung des Ortsbildes:

- Maßnahme „Energetische Sanierung öffentlicher Gebäude“
Bei der energetischen Ertüchtigung von



Gebäudebeständen sollte die öffentliche Hand mit gutem Beispiel vorangehen. Es gibt allerdings im Maßnahmegebiet (noch) nicht viele öffentliche Gebäude. [Kofi-Maßnahme 5.1.1]

- Maßnahme „Private Baumaßnahmen“
Instandsetzung und Modernisierung ortsbildprägender Gebäude mithilfe entsprechende Zuschüsse für Private aus der Städtebauförderung und steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten (s.o.). Dabei ist darauf zu achten, im Vorfeld Gestaltungsanforderungen zu formulieren, die bei Modernisierungsmaßnahmen zu berücksichtigen sind, um den historischen und ortsbildprägenden Charakter der Gebäude herauszustellen. [Kofi-Maßnahme 5.2]
- Maßnahme „Aufwertung Kohlwühreensee“
Aufwertungsmaßnahmen rund um den Kohlwühreensee dienen:
 - * einer besseren Einbindung und Auffindbarkeit des Gewässers,
 - * Bessere Nutzung der Potenziale als „Oase“ inmitten des Ortskerns,
 - * Aufwertung der Grün- und Parkflächen, z.B. durch einheitliches Mobiliar, bessere Fußwege, Erhöhung der Biodiversität, Schaffung weiterer Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten. [Kofi-Maßnahme 4.3.1]
- Maßnahme „Punktueller Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum“
 Im gesamten Ortskern sind kleinere, punktuelle Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums erforderlich, um die Aufenthalts- und Erlebnisqualitäten für Einheimische und Touristen zu verbessern z.B. durch:
 - * Das Aufstellen weiterer und einheitliche Bänke (z.B. auf dem kleinen Platz vor der VHS, auf dem Engelbergplatz und an weiteren Orten),
 - * weitere Begrünung,
 - * die Installation von Fahrradabstellanlagen [Kofi-Maßnahme 4.4.1]
- Maßnahmen zur „weiteren ökologischen Qualifizierung“
 - * Nutzung von Entsiegelungspotenzialen für mehr Aufenthaltsqualitäten und um die erforderlichen Anpassungen an den Klimawan-

del bestmöglich umzusetzen (insb. am „tiefsten Punkt“ im Bereich Lindenberg)

- * Qualifizierung von Parkplätzen oder den Parkstreifen entlang der Bahnhofstraße im Sinne ökologischer und klimagerechter Weiterentwicklung,
- * Mehr Grün- und Pflanzelemente [Kofi-Maßnahme 4.4.2]
- Maßnahme „Erhöhung der Barrierefreiheit“
 unter Berücksichtigung des Ortsbildes. Hier gilt es, einen **Ausgleich zwischen den widerstreitenden Interessen** (Beibehaltung des historischen Straßenbelags versus Herstellung von Barrierefreiheit in der Oberflächenbeschaffenheit) herzustellen. Hier ist u.a. zu prüfen, wie zusammenhängende barrierefreie Bereiche in den entsprechenden Straßen und auf Plätzen gestaltet werden können. Als Möglichkeiten bieten sich hier z.B. **geglättete Pflasterungen oder das Einbringen von Asphaltstreifen** an. [Kofi-Maßnahme 4.4.3]

Handlungsfeld 3:

Öffentliche Infrastrukturangebote

In diesem Handlungsfeld werden Maßnahmen vorgeschlagen, die zur Erreichung u.a. der **Leitziele**

- aktive Gestaltung des demografischen Wandels,
- Sicherung und Weiterentwicklung von Versorgungsinfrastrukturen,
- Stärkung und Weiterentwicklung Bruchhausen-Vilsens als Wohn-, Freizeit- und Tourismusstandort,
- aktive Begleitung des wirtschaftlichen Strukturwandels

und der **Sanierungsziele**

- zielgruppenspezifische Weiterentwicklung und Qualifizierung von Wohnstandorten,
- Sicherung und Stärkung der öffentlichen Infrastrukturen,
- Stärkung des Ortskerns durch die Weiterentwicklung einer vielfältigen Nutzungsmischung dienen.

Wie viele andere Orte hat auch der Ortskern des Fleckens Bruchhausen-Vilsen in den vergange-

nen Jahren einen spürbaren Wandel erfahren: Der grundsätzliche Strukturwandel im Einzelhandel, ein verändertes Einkaufsverhalten sowie dessen Verstärkung durch die Pandemie, demografische Veränderungen usw. Daraus resultieren teilweise Missstände im Ortskern wie z.B. Ladenleerstände (tw. mit Sanierungsbedarfen einhergehend), veränderte Nutzungen u.a.m. Wo entsprechende (privat geführte) Angebote wegfallen kommt anderen Nutzungen eine hohe Bedeutung zu, um die Lebendigkeit von Ortskernen zu wahren, insb. auch öffentlichen Nutzungen als Frequenzbringer. Daher gilt es, vorhandene öffentliche Angebote zu erhalten und neue zu schaffen. Dies dient letztlich nicht nur „dem Ort“, sondern insb. der Bevölkerung und den Gästen, die von der Vielfalt der Angebote profitieren und durch deren Nutzung wiederum den Ortskern beleben (und so auch für Frequenzen bei den Gewerbetreibenden sorgen). Folgende Einzelmaßnahmen werden dafür vorgeschlagen:

- Maßnahme „Sanierung Wiehe-Bad“  Das Wiehe-Bad hat für Bruchhausen-Vilsen als der Grundversorgung dienende Sportstätte eine besonders hohe Bedeutung – nicht nur für die ortsansässige Bevölkerung (v.a. für Kinder und Jugendliche) sondern auch für die Bewohner der Umlandgemeinden sowie für Gäste des Fleckens. Der derzeitige Zustand des Bades wird diesen Anforderungen nicht mehr gerecht und bedarf einer zeitnahen Sanierung und Modernisierung, um das Angebot aufrechterhalten und verbessern zu können. [Kofi-Maßnahme 5.1.2]
- Maßnahme „Schaffung einer niedrighschwelligen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung“  In den verschiedenen Formaten der Öffentlichkeits- und Akteursbeteiligung wurde vereinzelt der **Bedarf nach weiteren zentral gelegenen, niedrighschwelligen Begegnungs-, Veranstaltungsmöglichkeiten und Treffpunkten** (sprich: Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung) für Freizeit, Kultur, Begegnung und andere Nutzungen formuliert. Diese sollte sich an unterschiedliche Zielgruppen wenden (Senioren, Jugendliche, Kunst- und Kulturinteressierte etc.)

und dabei auch gruppenübergreifende Angebote bereithalten.

Hier sollte im Vorfeld über eine entsprechende Machbarkeitsstudie geprüft werden, welche inhaltlich-baulichen Anforderungen ein solcher Treffpunkt erfüllen muss, welche Träger entsprechende Angebote mittel- und langfristig unterhalten, welche Kooperation dafür nötig und möglich sind und an welchem Standort ein solches Angebot Sinn ergibt. Dabei ist auch zu prüfen, ob ein solches Angebot durch Umnutzung leerstehender Räume (z.B. altes Gemeindehaus, das der Flecken bereits erworben hat, die DRK-Gebäude an der Homfelder Straße o.a.) oder durch Neubau (z.B. auf einer Brache / Baulücke oder Rück- und Neubau z.B. des Gemeindehauses) realisiert werden kann. Die Folgen entsprechender Entscheidungen z.B. über den Erwerb von Grundstücken bzw. Gebäuden sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht (vgl. Kap. 8) bereits als Pauschalbetrag mit berücksichtigt.

Inwieweit sich weitere Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen durch eine **Erweiterung des Regionalen Versorgungszentrums (RVZ)**, das sich bereits in Planung befindet, realisieren ließen und ob sich hier Synergien und Kooperationen ergeben können, ist im weiteren Verlauf ebenfalls zu prüfen. Das RVZ wird als Maßnahme ohne Städtebauförderungsmittel geplant und umgesetzt. Räumliche Erweiterungspotenziale bieten sich u.a. durch das Gebäude des DRK sowie beim ehemaligen kirchlichen Gemeindehaus (heute im Eigentum des Fleckens) in ausreichendem Maße: Die Grundstücke grenzen rückwärtig unmittelbar an das des geplanten RVZ an. Auch eine Kombination mit weiteren, im engeren und weiteren Sinne gesundheitlichen, sozialen oder öffentlichen Angeboten, ja sogar mit der Schaffung altersgerechten Wohnraums ist denkbar. Mit Blick auf das entstehende RVZ ist zudem unbedingt in einem Verkehrsgutachten die künftige Verkehrsführung zu klären, um die Brautstraße nicht weiter zu belasten. Hier sind Erschließungsvarianten, u.a. über die Homfelder Straße zu prüfen und zu präferieren.

[Kofi-Maßnahmen 5.1.3 sowie 3.1 und 4.2]

Handlungsfeld 4:

Verkehrsräume und Mobilität

In diesem Handlungsfeld werden Maßnahmen vorgeschlagen, die zur Erreichung u.a. der **Leitziele**

- aktive Gestaltung des demografischen Wandels,
- klimagerechte Ortsentwicklung

und der **Sanierungsziele**

- Bewahrung des Ortsbildes bei gleichzeitig behutsamer Weiterentwicklung im Sinne der Klimaanpassung, der Barrierearmut.
- Anpassung der öffentlichen Verkehrsräume im Sinne der Flächengerechtigkeit und einer nachhaltigeren, aber den Mobilitätsbedarfen der Menschen gerecht werdenden Mobilität

dienen. Es werden Maßnahmen für das Gebiet „Ortskern“ vorgeschlagen. Maßnahmen für die Verkehrsräume im Wohngebiet Bergstraße sind im Handlungsfeld 1 erwähnt (grundsätzliche Neuordnung der Straßenräume als verkehrsberuhigte Bereiche)

Viele Straßen und Fußwege im Betrachtungsraum weisen erhebliche Missstände auf, da sie sanierungsbedürftig und / oder viel zu schmal sind, Barrieren aufweisen, die Beleuchtung fehlt oder unzureichend ist. Wege für den Radverkehr fehlen bis auf wenige Ausnahmen komplett. Zudem verringern die hohen Kfz-Belastungen die Aufenthaltsqualität auf Straßen und Plätzen im Ortskern stark. Entlang vieler Straßen und Plätze im Betrachtungsraum besteht deshalb der Bedarf an funktionalen und gestalterischen Aufwertungen öffentlicher Straßenräume:

- Maßnahme „grundhafte Umgestaltung Vilser Schulstraße“



Die Vilser Schulstraße befindet sich nicht nur in Hinblick auf den Straßenbelag in einem stark sanierungsbedürftigem Zustand, auch die (viel zu schmalen) Gehwege sind praktisch unbenutzbar. Hier bedarf es einer grundlegenden Neugestaltung – ggf. ist auch die Kombination mit einer Einbahnstraßenregelung zu prüfen, da der Straßenraum sehr eng ist (allerdings ist die Straße auch wenig befahren, so dass eine Lösung ggf. auch ohne Einbahnstraße möglich ist).

[Kofi-Maßnahme 4.3.2]

- Maßnahme „Punktuelle Aufwertung Gartenweg“



Die Nebenanlagen am Gartenweg (westlicher Teil) sind ebenso desolat wie an der Vilser Schulstraße, allerdings wurde hier die Fahrbahn kürzlich erneuert. Zusammen mit der Häufung sanierungsbedürftiger Gebäude macht der Gartenweg in diesem Abschnitt den Eindruck einer „Schmuddelecke“. Der Fußweg sollte saniert oder in Verbindung mit der Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches gleich abgebaut werden. [Kofi-Maßnahme 4.3.3]

- Maßnahmen zur Stärkung des Radverkehrs



Um den Radverkehr sicherer und attraktiver zu machen und ihn als ernsthafte Alternative für den Alltagsverkehr zu etablieren, sind verschiedene Maßnahmen nötig:

- * die **Anlage eines Radverkehrsstreifens entlang der Bahnhofstraße** über den Engelbergplatz und die Sulinger Straße (über den Kreisel hinaus sollte diese Maßnahme in nördlicher Richtung in die Lange Straße verlängert werden). Ein abmarkierter Radverkehrsstreifen erhöht die Sichtbarkeit und damit die Sicherheit der Radfahrenden auf dieser wichtigen innerörtlichen Verbindung – gerade auch für den Schulverkehr. Ein überfahrbarer Streifen nimmt dem Autoverkehr grundsätzlich keinen Platz weg, aber schafft eine gewisse Gleichstellung des Fahrradverkehrs
- * **Öffentliche Radabstellanlagen** gibt es entlang der Bahnhofstraße keine (!). Hier bedarf es entsprechender Installationen sowohl vereinzelt, als auch im Bündel (zu Lasten eines PKW Stellplatzes), auch inkl
- * E-Mobilität ist ein wichtiger Baustein für eine höhere Attraktivität des Fahrrades – gerade im ländlich geprägten Raum, wo die Wege mitunter weit sind. Daher sollte der Flecken gemeinsam mit Privaten darauf hinwirken, die Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Angeboten für Fahrrad E-Ladeinfrastruktur zu verbessern.
- * Im Zuge der Beteiligungsformate kam die Idee auf, die schmale Fußwegverbindung „Im **Fuchsloch**“ (zwischen Sulinger und Bruchhöfener Straße) zu einem breiten, beleuchteten

Radweg auszubauen, was insbesondere einer sicheren Schulwegeführung dienlich wäre.

- * Grundsätzlich bedarf es im gesamten Maßnahmegebiet **punktuelle Verbesserungen für den Fuß- und Radverkehr**, z.B. entlang der Homfelder-/ Ostlandstraße oder am Engelbergplatz. Darüber hinaus gibt es diverse Bedarfe zur Schaffung sicherer und barrierefreier Querungsstellen sowie zur Verbesserung der Oberflächenbeschaffenheit und Beleuchtung von Wegen. Sanierungs- und Aufwertungsbedarf besteht auch bei den vielen kleinen Verbindungswegen z.B. zwischen Bahnhof- und Brautstraße oder zwischen Sulinger Straße und Gartenweg.

Weitere Maßnahmen zur Verbesserung des Fuß- und Radverkehrs könnten z.B. das Einbringen von Verkehrsinseln, Multifunktionsstreifen, die mal zur Begrünung, zum Parken, für Radabstellanlagen oder als Aufweitung von Fußwegen genutzt werden können, alternierendes Parken, Verschmälerung von Fahrbahn oder die flächendeckende Ausweisung von Tempo 30-Zonen sein. Diese Maßnahmen dienen nicht allein für mehr Verkehrsgerechtigkeit, sie erhöhen insbesondere die Verkehrssicherheit und leisten einen Beitrag für mehr Aufenthaltsqualität im Ortskern.

[KofI-Maßnahmen 4.5.1 bis 4.5.5 – Radverkehrsförderprogramme von Bund und Ländern sind ggf. prioritär einzusetzen]

Handlungsfeld 5:

Innerörtliche Nutzungen

In diesem Handlungsfeld werden Maßnahmen vorgeschlagen, die zur Erreichung u.a. der **Leitziele**

- aktive Gestaltung des demografischen Wandels,
- Sicherung und Weiterentwicklung von Versorgungsinfrastrukturen,
- Stärkung und Weiterentwicklung Bruchhausen-Vilsens als Wohn-, Freizeit- und Tourismusstandort,
- aktive Begleitung des wirtschaftlichen Strukturwandels

und der **Sanierungsziele**

- zielgruppenspezifische Weiterentwicklung und Qualifizierung von Wohnstandorten,
- Sicherung und Stärkung der öffentlichen Infrastrukturen,
- Stärkung des Ortskerns durch die Weiterentwicklung einer vielfältigen Nutzungsmischung dienen.

Der historische Ortskern von Bruchhausen-Vilsen zeichnet sich durch seine Attraktivität aus – Städtebau und Architektur sind einladend und haben eine für die Größe des Ortes angepasste Maßstäblichkeit und bieten Anregungen zur Entdeckung, das Angebot und die Qualität des Einzelhandels passen, es gibt (noch) verhältnismäßig wenig Leerstände. Dennoch ist – auch aus den Erfahrungen vergleichbarer Orte – absehbar, dass es schwierig werden wird, den Besitz an Nutzungen im Ortskern mittel- und langfristig zu wahren. Vielmehr scheint es angezeigt, die bisherigen Nutzungen durch neue, Frequenz bringenden Angebote zu erweitern. „Frequenzbringer“ können z.B. noch mehr Außengastronomiebereiche sein, die die Menschen in den Ortskern als zentralen Treffpunkt und Begegnungsort ziehen. Aber auch die Ansiedlung einer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung (s. Handlungsfeld 3) kann einen entsprechenden Beitrag leisten. Kunst und Kulturangebote, wie z.B. die gezielte Ansiedlung von Kunsthandwerker würde sich ebenfalls gut in den Ortskern integrieren und durch „Schau-Fenster“ die Funktion eines offenen Ateliers übernehmen. Darüber hinaus wären weitere Nutzungen wie z.B. gemeinschaftliche Büroarbeitsplätze (Co Working Space), Kinderbetreuungsangebote oder Sport- und Bewegungsangebote (wie z.B. Koronarsport, Gymnastik, Tanz, Eltern-Kind-Gruppen) in größeren Leerständen im Ortskern durchaus vorstellbar. Und natürlich stärken auch mehr und neue Wohnangebote die Nutzungsvielfalt im Ortskern (s. Handlungsfeld 1).

In Hinblick auf soziale oder gewerbliche Nutzungen kann die Städtebauförderung keinen unmittelbaren Beitrag leisten, das heißt, es können weder Mieten, noch Personal noch wirtschaftsfördernde Maßnahmen gefördert werden, die unmittelbar zu einer Belebung beitragen. Ausnahme ist ggf. die **Beauftragung eines Leerstandsmanagements** [KofI-Maßnahme 7.2].

Die Städtebauförderung kann aber helfen, die baulichen Hüllen für eine Innutzungnahme zu ertüchtigen. Und sie hilft über den integrierten Gesamtansatz die Funktionsvielfalt und die Aufenthaltsqualitäten zu verbessern, damit davon auch indirekt der Einzelhandel profitieren kann. Wenn also z.B. der Übergang zwischen Bahnhof- und Brautstraße am Lindenberg aufgrund des prominenten Leerstandes als defizitär eingeordnet werden muss, so kann die Städtebauförderung helfen, den Weg und (in Abstimmung mit dem Eigentümer) das Gebäude zu ertüchtigen. Ein Geschäft eröffnen kann sie nicht. Insofern wird es beim Thema Nutzungen darum gehen, die Akteure vor Ort anzuregen, frequenzbringende und bereichernde Nutzungen zu betreiben oder anzusiedeln und in den Gebäudebestand zu investieren.

Weitere Unterstützungen, die die Städtebauförderung leistet, sind:



- Konzepte, Gutachten und Machbarkeitsstudien, z.B. für die Nachnutzung von Brachen

bzw. Leerständen oder für die Ansiedlung einer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung; Gestaltungswettbewerbe zur Straßen- und Freiraumplanung. [Kofi-Maßnahme 1.1]

- Einrichtung und Bewirtschaftung eines Verfügungsfonds als Anreizinstrument, um kleinere Projekte anzustoßen, bürgerschaftliches Engagement zu aktivieren und lokale Akteure verstärkt an dem Prozess zur Ortsentwicklung zu beteiligen. Konkret können durch einen Verfügungsfonds Projektideen im Fördergebiet mit einem eigenen Budget zu 50% aus Städtebaufördermitteln unterstützt werden. [Kofi-Maßnahme 1.2]
- Projektbegleitende Öffentlichkeitsarbeit [Kofi-Maßnahme 2.1]
- Unterstützung der Umsetzung der Gesamtmaßnahmen durch einen Sanierungsträger [Kofi-Maßnahme 7.1]

Abb. 79: Kartografische Darstellung des Erneuerungskonzeptes (Maßnahmenübersicht) **WIRD NACHGEREICHT**

8. AUFSTELLUNG EINER KOSTEN-UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Der Gesetzgeber formuliert in § 149 BauGB, dass „die Gemeinde [...] nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen [hat]“. Im Verlaufe langjähriger Stadterneuerungsverfahren ändern sich immer wieder Planungen, werden aktualisiert oder die Kosten für Maßnahmen ändern sich aufgrund unvorhergesehener Schwierigkeiten oder gestiegener Baukosten. Entsprechend müssen auch Kosten- und Finanzierungsübersichten laufend angepasst und fortgeschrieben werden.

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 dem Flecken Bruchhausen-Vilsen gelingt, mit dem Gebiet „Ortsmitte“ in ein Städtebauförderungsprogramm aufgenommen zu werden. Die vorgehenden Untersuchungen haben dabei ergeben, dass die erforderlichen Maßnahmen am besten der Programmkomponente „Lebendige Zentren“ zuzuordnen sind.

Die in der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesenen Maßnahmen und Kostenansätze sind aus den Maßnahmen und Projekten (Kap. 7) im Erneuerungskonzept entwickelt, beziehen sich auf das potenzielle Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ und sind den förderspezifischen Kostengruppen zugeordnet worden.

Die Städtebauförderung ist nach dem Prinzip der Subsidiarität als Basis- und Leitprogramm anzusehen. Flankierende Finanzierungen, wie z. B. EU-Förderung (LEADER o.ä.), Regional- oder KfW-Förderung, Radverkehrsförderungen sowie privates Investitionskapital sind zu synchronisieren und vorrangig einzusetzen.

Der in einem Regelantrag auf die Städtebauförderung entfallende, durch Einnahmen nicht gedeckter Gesamtbetrag von rund 5,2 Mio. €, an dem sich der Flecken Bruchhausen-Vilsen mit einem Drittel zu beteiligen hat (gut 1,73 Mio. €), ergibt bei einer unterstellten zehnjährigen Durchführungszeit einen jährlichen mittleren Finanzierungsansatz von rund 173.400 €.

Dieser Betrag wird vom Flecken Bruchhausen-Vilsen im Rahmen der mittelfristigen Finanzierung als finanzierbar angesehen.

Flecken Bruchhausen-Vilsen – Ortskern

Kosten- und Finanzierungsübersicht - Stand 11. April 2024 - DSK GmbH				
A. Ausgaben - Betrachtungsgebiet Flecken Bruchhausen-Vilsen "erweiterter Ortskern"		Menge	Einheit	Einzel-position
1.	Vorbereitung der Sanierung			
1.1	Städtebaulicher Rahmenplan, Konzepte u.a. (Rad-) Verkehrskonzept / -gutachten, Konzept Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung, Machbarkeitsstudie (z.B. Nachnutzung von Brachen / Leerständen), Wettbewerb zur Straßen- und Freiraumplanung	1	pauschal	150.000 €
1.2	Einrichtung und Bewirtschaftung eines Verfügungsfonds zum Abbau struktureller Benachteiligungen und zur Aufwertung sowie Attraktivierung des Ortskernes; 50.000 €, davon 50% durch private Investitionen	1	pauschal	25.000 €
2.	Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit			
2.1	Bürgerinformation / Beteiligung für den gesamten Zeitraum der Gesamtmaßnahme	1	pauschal	25.000 €
3.	Grunderwerb			
3.1	Ggf. Grunderwerb, inkl. Nebenkosten, von Flächen und Potenzialflächen im Rahmen der funktionalen Umgestaltung von Erschließungsmaßnahmen in Abhängigkeit weiterer Gutachten (vorerst pauschaler Ansatz)	1	pauschal	100.000 €
4.	Ordnungsmaßnahmen			
4.1	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung oder Grenzregelung, Neuvermessung von Grundstücken (pauschaler Ansatz)	1	pauschal	25.000 €
4.2	Rückbaumaßnahmen im Rahmen der Umgestaltung / Neuordnung Gemeindezentrum (Am hohen Kamp)	1	pauschal	150.000 €
4.3	Herstellung / Änderung von Erschließungsanlagen			
4.3.1	Aufwertung Umfeld Kohlwührensee zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und der naturnahen Erholung, zur Verbesserung des ökologischen Klimas im Ortskernbereich (unter Berücksichtigung der Anlage von standortgerechtem und nachhaltigem Grün) (Fläche ca. 2 ha); vorerst pauschaler Ansatz für Fußwegeverbesserung, Spielmöglichkeiten und Baumpflanzungen	1	pauschal	250.000 €
4.3.2	Grundhafte Umgestaltung "Vilser Schulstraße" inkl. Fußweg (rd. 6000 m²)	3.000m²	285€/m²	855.000 €
4.3.3	Punktueller Aufwertung "Gartenweg" inkl. Fußweg (Abschnitt zwischen Lindenallee und Brautstraße) (rd. 500 m²), pauschaler Ansatz		pauschal	75.000 €
4.4	Modellhafte Programme zur ökologischen Qualifizierung			
4.4.1	Punktueller Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum (Bänke, Begrünung, Fahrradabstellanlagen etc.)	1	pauschal	100.000 €
4.4.2	Weitere Maßnahmen zur ökologischen Qualifizierung u.a. Entsiegelung, Dach- und Fassaden sowie Vorgartenbegrünung, pauschaler Ansatz	1	pauschal	150.000 €
4.4.3	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Nebenanlagen im gesamten Maßnahmengebiet hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Querungserleichterungen und Zugänglichkeiten, pauschaler Ansatz	1	pauschal	100.000 €
4.5	Maßnahmen zur Erhöhung Verkehrssicherheit und Förderung Verkehrswende			
4.5.1	Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit von Fußgänger:innen, Radfahrenden und insb. Schulkindern im gesamten Maßnahmengebiet (pauschaler Ansatz)	1	pauschal	75.000 €
4.5.2	Stärkung Radverkehrsinfrastruktur z.B. Radabstellanlagen inkl. Ladeinfrastruktur im gesamten Maßnahmengebiet (pauschaler Ansatz)	1	pauschal	75.000 €
4.5.3	Radverkehrsmaßnahmen u.a. Radverkehrsstreifen "Bahnhofsstraße - Engelbergplatz- Sulinger Straße - über den Kreisel hinaus" (pauschaler Ansatz)		pauschal	100.000 €
4.5.4	Ausbau Fußweg "im Fuchsloch" zu einem Fahrradweg (Bereich Sulinger und Bruchhöfener Straße) auch im Hinblick Erhöhung Schulwegsicherheit (rd. 260 m²)	260 m²	125€/m²	32.500 €
5.	Baumaßnahmen			
5.1	Öffentliche Baumaßnahmen			
5.1.1	Energetische Sanierung öffentlicher Gebäude, pauschaler Ansatz		pauschal	125.000 €
5.1.2	Sanierung Wiehebad als der Grundversorgung dienenden Sportstätte (vorerst pauschaler Ansatz in Abhängigkeit bereits vorhandener und weiterer Gutachten)	1	pauschal	1.250.000 €
5.1.3	Schaffung einer niedrigschwelligen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung (Freizeit, Kultur, Begegnung) für unterschiedliche Zielgruppen (vorab Prüfung ggf. Umnutzung altes Gemeinde- und Pfarrhaus oder auch als inhaltlich räumliche Erweiterung des geplanten RVZ unter Mitbetrachtung der DRK-Anlage und des Gemeindehauses), vorerst pauschal geschätzt	1	pauschal	750.000 €
5.2	Private Baumaßnahmen			
5.2.1	Sicherung, Erhalt und Sanierung erhaltenswerter Gebäude mit ortsbildprägender Bedeutung im Fördergebiet - für ca. 5 Einzelmaßnahmen mit erheblichen Defiziten (Zuschuss jeweils bis max. 30.000 €) - für ca. 15 Einzelmaßnahmen mit leichteren Defiziten (Zuschuss jeweils bis max. 15.000 €)	1	pauschal	375.000 €
5.2.3	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Bauanlagen (Hauszugänge, Rampen etc.) hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Zugänglichkeit (pauschaler Ansatz)	1	pauschal	100.000 €
5.2.4	Kosten der Abwicklung: Vertriebsnebenkosten, Gutachten, Dokumentation etc. (pauschaler Ansatz)	1	pauschal	25.000 €
6.	Zwischensumme Positionen 1 bis 5			4.912.500 €
7.	Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte			
7.1	Sanierungsträger, 6 % (Kappungsgrenze) von gesamt ohne Grunderwerb			288.750 €
7.2	ggf. Vergütung Leerstandsmanager:in			
Summe Ausgaben				5.201.250 €
B. Einnahmen				
B.1	Die Einnahmen aus Straßenausbaubeiträgen / Grundstücksverkäufen, können zzt. nicht eingeschätzt werden			0 €
Summe Einnahmen				0 €
C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten				5.201.250 €
D. Finanzierung				
zu finanzierende Summe				5.201.250 €
Anteil Bund (1/3 von gesamt)				1.733.750 €
Anteil Land Niedersachsen (1/3 von gesamt)				1.733.750 €
Anteil Flecken Bruchhausen-Vilsen (1/3 von gesamt)				1.733.750 €
Anteil Flecken Bruchhausen-Vilsen p.a. (10 Jahre Laufzeit)				173.375 €

9. UMSETZUNGSSTRATEGIE UND AUSBLICK

Die vorliegende gutachterliche Untersuchung hat städtebauliche Missstände gem. § 136 Abs. 2 BauGB für das Gebiet „Ortskern Bruchhausen-Vilsen“ nachgewiesen.

Eine Behebung bzw. Abschwächung der städtebaulichen Missstände unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführbarkeit (gem. § 142 BauGB) ist für den Flecken Bruchhausen-Vilsen aufgrund der zu erwartenden finanziellen Belastungen nur unter Zuhilfenahme von Städtebauförderungsmitteln möglich.

Ortskern

Für den Betrachtungsraum „Ortskern in Bruchhausen-Vilsen“ lassen sich städtebauliche Missstände in Hinblick auf Wohnstandorte, Ortsbild und Baukultur, öffentliche Infrastrukturen, Verkehr und Mobilität sowie Nutzungen im Ortskern identifizieren. Die daraus abgeleiteten Handlungsschwerpunkte des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes:

- Aufwertung und behutsame Weiterentwicklung des Ortskerns,
- Entschärfung von (verkehrlichen) Nutzungskonflikten,
- Schaffung einer erhöhten Aufenthaltsqualität und
- die Sanierung des Wiehe-Bads

legen eine Beantragung von Mitteln aus dem Programm „Lebendige Zentren“ für den Ortskern Bruchhausen-Vilsen nahe.

Es ist zu erwarten, dass die positiven Impulse infolge der Realisierung öffentlicher Maßnahmen gemäß des hier erarbeiteten Erneuerungskonzepts geeignet sind, um Investitionsanreize für private Investor auszulösen und den privaten Eigentümer den Sanierungsauftritt in dem Ortskern Bruchhausen-Vilsen zu signalisieren. Diese Entwicklungsimpulse sind für die behutsame Weiterentwicklung des Ortskerns unverzichtbar.

Es gilt somit, die privaten Akteure und die wesentlichen ökonomischen bzw. sozialen Akteure im Gebiet im Rahmen einer fortlaufenden Öffentlichkeitsarbeit zielgerichtet in das Sanierungsverfahren einzubinden.

Wohngebiet „Bergstraße“

Das vorliegende Entwicklungskonzept zeigt darüber hinaus, dass das Wohngebiet „Bergstraße“ gesondert betrachtet werden muss. Städtebauliche Missstände gemäß des §136 (2) BauGB liegen in der Hinsicht vor, dass

- die Nebenanlagen in weiten Teilen des Gebietes sanierungsbedürftig oder teils nicht mehr funktionstüchtig sind,
- einige Straßen Sanierungsbedarf aufweisen und
- der begründete Verdacht besteht, dass die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaan-

passung einen städtebaulichen Missstand gem. § 136 (3) Nr. 1h darstellen.

Die vermuteten erheblichen energetischen Missstände an den Gebäuden dürfen insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen Befunde in diesem Gebiet nicht außer Acht gelassen werden: Der sehr hohe Altersdurchschnitt und der überdurchschnittlich hohe Anteil von Menschen im Alter 80 Jahre und älter deutet darauf hin, dass zeitnah ein Überangebot an leerstehenden Einfamilienhäusern zu erwarten ist. Dieses gilt es zukünftig an junge Familien neu zu vermarkten, um einen Generationenwechsel zu erreichen.

Dennoch bedarf es hier der Erarbeitung einer anderen Förderkulisse oder Förderangeboten als die Städtebauförderung. Die Gebietskulisse (Einfamilienhausgebiet) bietet keine hinreichenden Voraussetzungen für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln – die drei Programmkomponenten „Lebendige Zentren“, „Sozialer Zusammenhalt“ sowie „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ zielen auf andere Gebietskulissen.

Um zielgerichtet und effektiv Investitionsanreize und unterstützende Maßnahmen zur privaten Modernisierung und Instandsetzung des bestehenden Wohnangebotes anbieten zu können, könnte aber dennoch die Festsetzung des Bereichs als Sanierungsgebiet (ohne Städtebauförderung) sinnvoll sein, um investierenden Eigentümer die Inanspruchnahme steuerlicher Abschreibungen zu ermöglichen.

10. ANHANG

Vergrößerte Darstellung der Kosten- und Finanzierungsübersicht

Hier werden die Karten und die Kofi-Tabelle im A3-Format angehängt

Kosten- und Finanzierungsübersicht - Stand 11. April 2024 - DSK GmbH

A. Ausgaben - Betrachtungsgebiet Flecken Bruchhausen-Vilsen "erweiterter Ortskern"		Menge	Einheit	Einzelposition
1.	Vorbereitung der Sanierung			
1.1	Städtebaulicher Rahmenplan, Konzepte u.a. (Rad-) Verkehrskonzept / -gutachten, Konzept Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung, Machbarkeitsstudie (z.B. Nachnutzung von Brachen / Leerständen), Wettbewerb zur Straßen- und Freiraumplanung	1	pauschal	150.000 €
1.2	Einrichtung und Bewirtschaftung eines Verfügungsfonds zum Abbau struktureller Benachteiligungen und zur Aufwertung sowie Attraktivierung des Ortskernes; 50.000 €, davon 50% durch private Investitionen	1	pauschal	25.000 €
2.	Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit			
2.1	Bürgerinformation / Beteiligung für den gesamten Zeitraum der Gesamtmaßnahme	1	pauschal	25.000 €
3.	Grunderwerb			
3.1	Ggf. Grunderwerb, inkl. Nebenkosten, von Flächen und Potenzialflächen im Rahmen der funktionalen Umgestaltung von Erschließungsmaßnahmen in Abhängigkeit weiterer Gutachten (vorerst pauschaler Ansatz)	1	pauschal	100.000 €
4	Ordnungsmaßnahmen			
4.1	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umliegung oder Grenzregelung, Neuvermessung von Grundstücken (pauschaler Ansatz)	1	pauschal	25.000 €
4.2	Rückbaumaßnahmen im Rahmen der Umgestaltung / Neuordnung Gemeindezentrum (Am hohen Kamp	1	pauschal	150.000 €
4.3	Herstellung / Änderung von Erschließungsanlagen Aufwertung Umfeld Kohliwührensee zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und der naturnahen Erholung, zur Verbesserung des ökologischen Klimas im Ortskernbereich (unter Berücksichtigung der Anlage von standortgerechtem und nachhaltigem Grün) (Fläche ca. 2 ha); vorerst pauschaler Ansatz für Fußwegeverbesserung, Spielmöglichkeiten und Baumpflanzungen	1	pauschal	250.000 €
4.3.1				
4.3.2	Grundhafte Umgestaltung "Vilsener Schulstraße" inkl. Fußweg (rd. 6000 m²)	3.000m²	285€/m²	855.000 €
4.3.3	Punktueller Aufwertung "Gartenweg" inkl. Fußweg (Abschnitt zwischen Lindenallee und Brautstraße) (rd. 500 m²), pauschaler Ansatz		pauschal	75.000 €
4.4	Modellhafte Programme zur ökologischen Qualifizierung			
4.4.1	Punktueller Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum (Bänke, Begrünung, Fahrradabstellanlagen etc.)	1	pauschal	100.000 €
4.4.2	Weitere Maßnahmen zur ökologischen Qualifizierung u.a. Entsiegelung, Dach- und Fassaden sowie Vorgartenbegrünung, pauschaler Ansatz	1	pauschal	150.000 €
4.4.3	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Nebenanlagen im gesamten Maßnahmengebiet hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Querungserleichterungen und Zugänglichkeiten, pauschaler Ansatz	1	pauschal	100.000 €
4.5	Maßnahmen zur Erhöhung Verkehrssicherheit und Förderung Verkehrswende			
4.5.1	Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit von Fußgänger:innen, Radfahrenden und insb. Schulkindern im gesamten Maßnahmengebiet (pauschaler Ansatz)	1	pauschal	75.000 €
4.5.2	Stärkung Radverkehrsinfrastruktur z.B. Radabstellanlagen inkl. Ladeinfrastruktur im gesamten Maßnahmengebiet (pauschaler Ansatz)	1	pauschal	75.000 €
4.5.3	Radverkehrsmaßnahmen u.a. Radverkehrsstreifen "Bahnhofsstraße - Engelbergplatz- Sulinger Straße - über den Kreisel hinaus" (pauschaler Ansatz)		pauschal	100.000 €
4.5.4	Ausbau Fußweg "im Fuchsloch" zu einem Fahrradweg (Bereich Sulinger und Bruchhöfener Straße) auch im Hinblick Erhöhung Schulwegsicherheit (rd. 260 m²)	260 m²	125€/m²	32.500 €
5	Baumaßnahmen			
5.1	Öffentliche Baumaßnahmen			
5.1.1	Energetische Sanierung öffentlicher Gebäude, pauschaler Ansatz		pauschal	125.000 €
5.1.2	Sanierung Wiehebad als der Grundversorgung dienenden Sportstätte (vorerst pauschaler Ansatz in Abhängigkeit bereits vorhandener und weiterer Gutachten)	1	pauschal	1.250.000 €
5.1.3	Schaffung einer niedrigschwelligen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung (Freizeit, Kultur, Begegnung) für unterschiedliche Zielgruppen (vorab Prüfung ggf. Umnutzung altes Gemeinde- und Pfarrhaus oder auch als inhaltlich räumliche Erweiterung des geplanten RVZ unter Mitbetrachtung der DRK-Anlage und des Gemeindehauses), vorerst pauschal geschätzt	1	pauschal	750.000 €
5.2	Private Baumaßnahmen			
5.2.1	Sicherung, Erhalt und Sanierung erhaltenswerter Gebäude mit ortsbildprägender Bedeutung im Fördergebiet - für ca. 5 Einzelmaßnahmen mit erheblichen Defiziten (Zuschuss jeweils bis max. 30.000 €) - für ca. 15 Einzelmaßnahmen mit leichteren Defiziten (Zuschuss jeweils bis max. 15.000 €)	1	pauschal	375.000 €
5.2.3	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Bauanlagen (Hauszugänge, Rampen etc.) hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Zugänglichkeit (pauschaler Ansatz)	1	pauschal	100.000 €
5.2.4	Kosten der Abwicklung: Vertriebsnebenkosten, Gutachten, Dokumentation etc. (pauschaler Ansatz)	1	pauschal	25.000 €
6.	Zwischensumme Positionen 1 bis 5			4.912.500 €
7.	Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte			
7.1	Sanierungsträger, 6 % (Kappungsgrenze) von gesamt ohne Grunderwerb			288.750 €
7.2	ggf. Vergütung Leerstandsmanager:in			
Summe Ausgaben				5.201.250 €
B. Einnahmen				
B.1	Die Einnahmen aus Straßenausbaubeiträgen / Grundstücksverkäufen, können zzt. nicht eingeschätzt werden			0 €
Summe Einnahmen				0 €
C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten				5.201.250 €
D. Finanzierung zu finanzierende Summe				
	Anteil Bund (1/3 von gesamt)			5.201.250 €
	Anteil Land Niedersachsen (1/3 von gesamt)			1.733.750 €
	Anteil Flecken Bruchhausen-Vilsen (1/3 von gesamt)			1.733.750 €
	Anteil Flecken Bruchhausen-Vilsen p.a. (10 Jahre Laufzeit)			173.375 €

Vergrößerte Darstellung von Karten

Der Betrachtungsraum des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (Abb. 12, Seite 15)

Betrachtungsraum ISEK Bruchhausen-Vilsen



Abgrenzung Betrachtungsraum (107 ha)

Maßstab: 1:6000

Kartengrundlage:

Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für
Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
Eigene Darstellung 2024

Vergrößerte Darstellung von Karten

Karte „Innerörtlicher Verkehr“ (Abb. 19, Seite 21)

Betrachtungsaum ISEK Bruchhausen-Vilsen

Verkehr

-  Hauptausfallstraßen
-  Erschließungsstraßen
-  Wohn- und Nebenstraßen
-  30er Zone / Verkehrsberuhigter Bereich
-  Fußwegeverbindung
-  Parkplatz
-  Bushaltestelle
-  E-Ladesäule

 Abgrenzung Betrachtungsraum (107 ha)

Maßstab: 1:6000

Kartengrundlage:

Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für
Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
Eigene Darstellung 2023

0 100 200 m



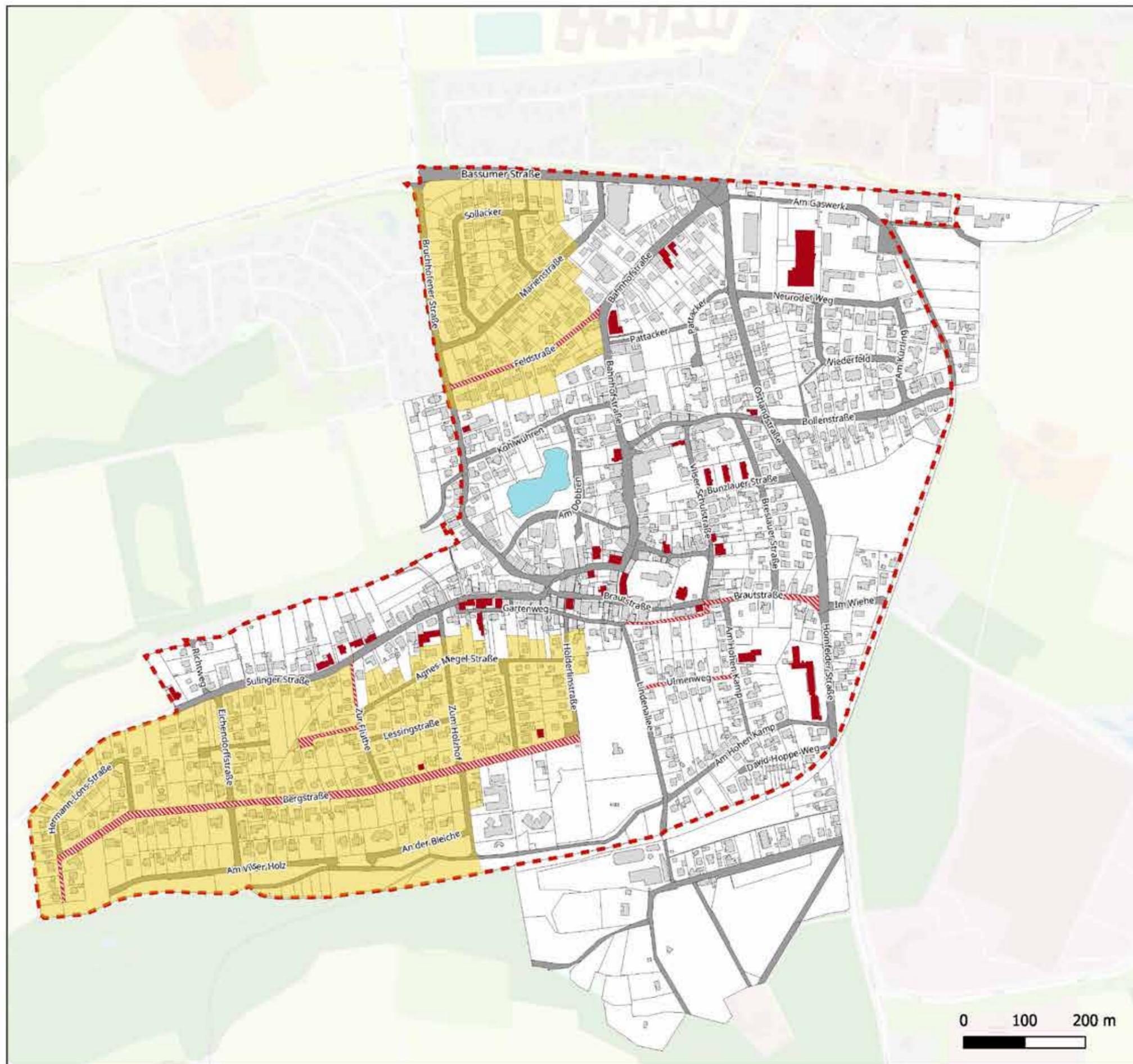
Vergrößerte Darstellung von Karten

Karte Gebäudebestand (Sanierungsbedarfe); (Abb. 26, Seite 25)

Betrachtungsraum ISEK Bruchhausen-Vilsen

Sanierungsbedarf

-  Gebäude mit Sanierungsbedarf (augenscheinlich)
-  Straßen mit Sanierungsbedarf
-  Verdachtsgebiet energetischer Sanierungsbedarf



 Abgrenzung Betrachtungsraum (107 ha)

Maßstab: 1:6000

Kartengrundlage:

Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für
Gabinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
Eigene Darstellung 2024

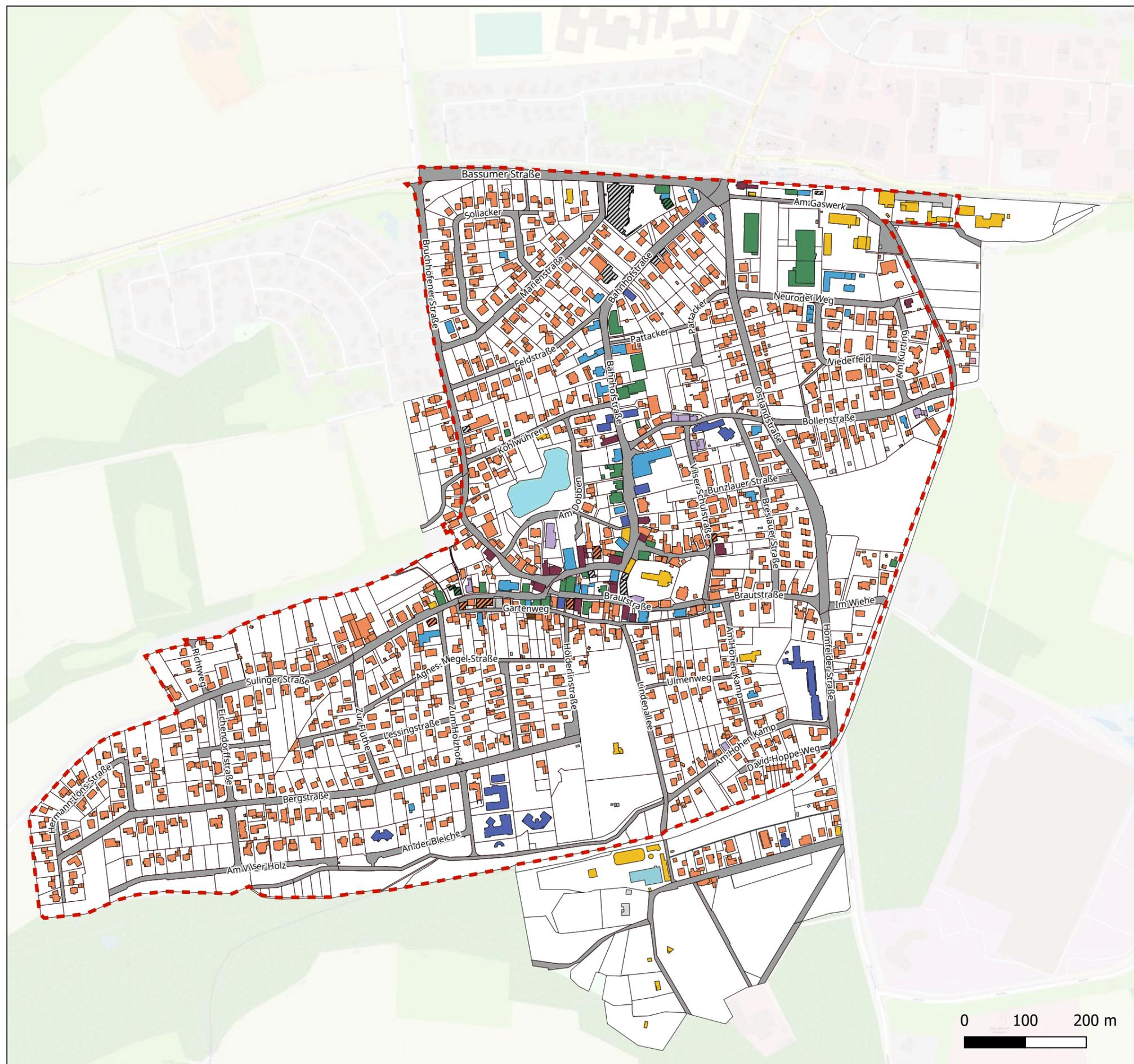
Vergrößerte Darstellung von Karten

Karte Nutzungen (in den Erdgeschosszonen); (Abb. 43, Seite 34)

Betrachtungsaum ISEK Bruchhausen-Vilsen

Gebäudenutzung

- Wohnen
- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gesundheitsdienstleistung
- Gastronomie
- Beherbergungsgewerbe
- Kirche / Kultur / Soziales
öffentliche Einrichtungen
- Nebengebäude, Sonstiges
- Leerstand



 Abgrenzung Betrachtungsraum (107 ha)

Maßstab: 1:6000

Kartengrundlage:

Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für
Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
Eigene Darstellung 2024

Vergrößerte Darstellung von Karten

Karte „Städtebauliche Missstände“ (Abb. 76, Seite 61)

Betrachtungsaum ISEK Bruchhausen-Vilsen

Misstände

(Teil-)Leerstand (augenscheinlich)

Leerstand Gewerbe

Leerstand Wohnen

Gebäude mit Sanierungsbedarf (augenscheinlich)

Verdachtsgebiet energetische Defizite

öffentlicher Raum

Straßen mit Sanierungsbedarf

Gestaltung Straßenquerschnitt / Fußwege defizitär

Bereiche mit hoher Verkehrsbelastung

Konfliktbereich

fehlende Sitzmöglichkeiten

Aufwertungsbedarfe

Entwicklungsmöglichkeiten

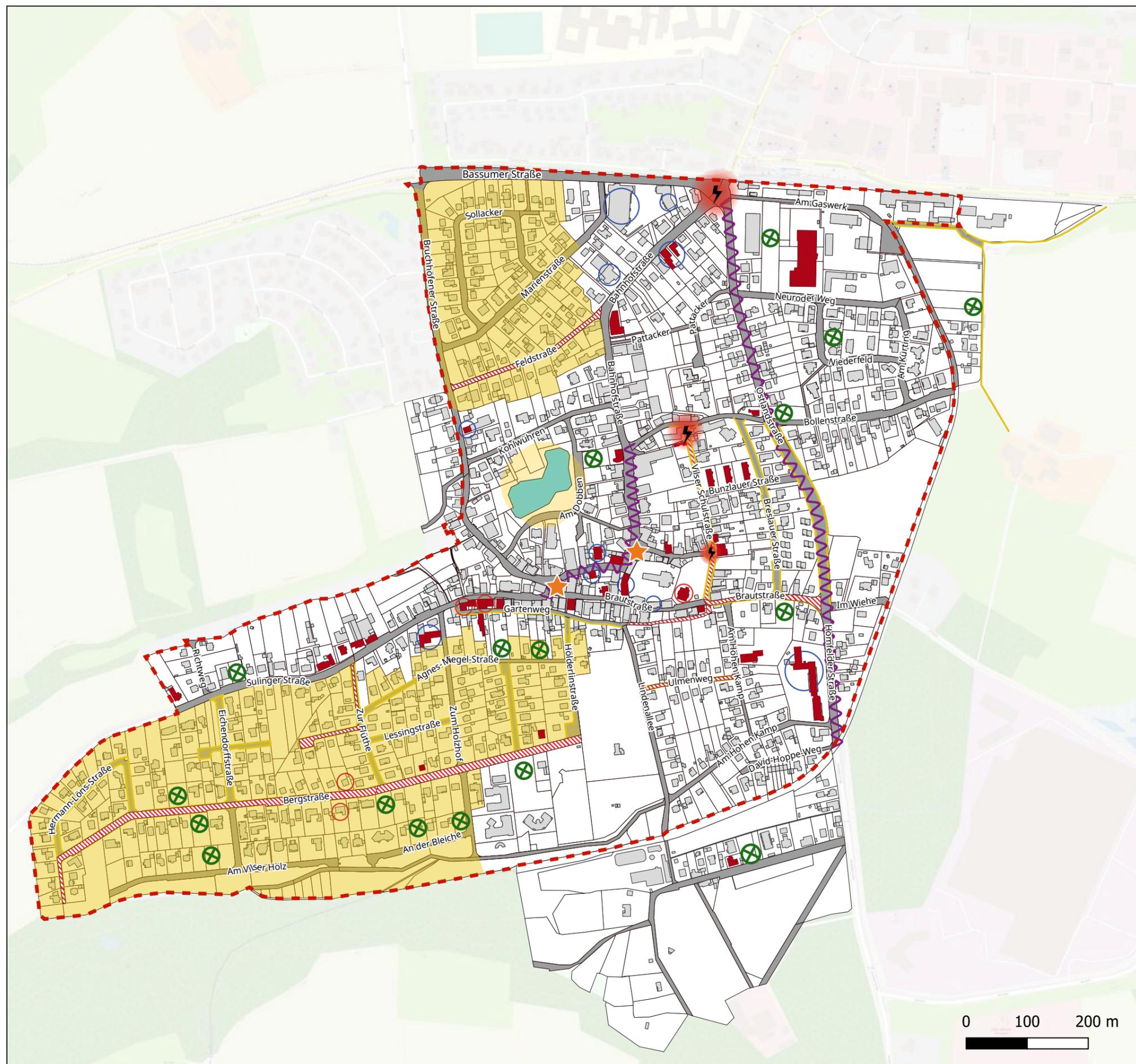
Baulücke/Brachfläche

Abgrenzung Betrachtungsraum (107 ha)

Maßstab: 1:6000

Kartengrundlage:

Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Eigene Darstellung 2024



Vergrößerte Darstellung von Karten

Karte „Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebiets „Bergstraße“ und eines Sanierungs- und Fördergebietes „Ortskern“ (Abb. 78, Seite 69)

Vergrößerte Darstellung von Karten

*Karte „Kartografische Darstellung des Erneuerungskonzeptes (Maßnahmenübersicht)
(Abb. 79, Seite 77)*

