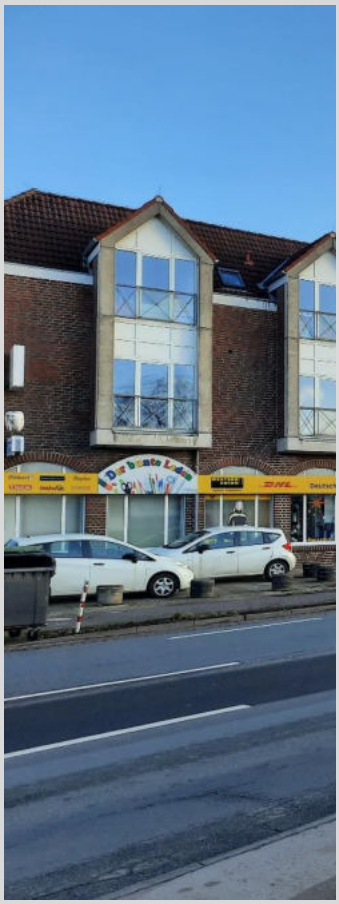
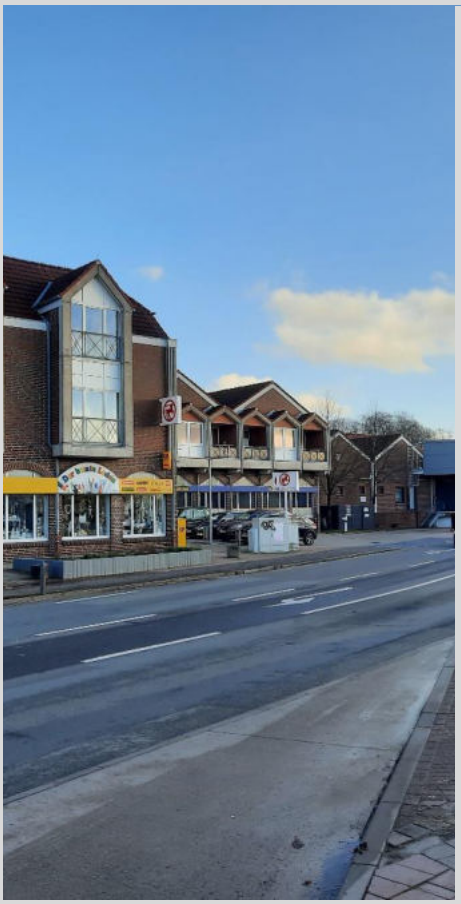
STADT Geestland

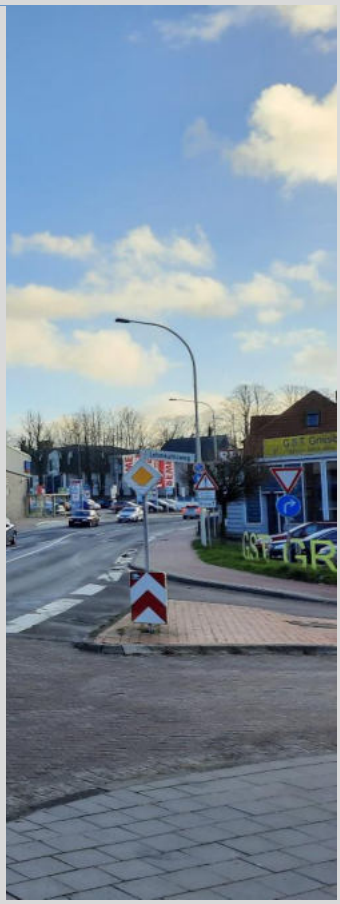
Stadt Geestland

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) und Vorbereitende Untersuchungen (VU)

Langen Ortskern







BauBeCon Sanierungsträger GmbH

FORUM. Stadt und Region

Stand: Juni 2023

Inhaltsverzeichnis

VORBEMERKUNGEN 1

Anlass und Zielsetzung 1

Rechtliche Rahmenbedingungen 1

Aufbau des Dokumentes 2

ABSCHNITT A INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)

TEIL I GESAMTSTÄDTISCHE BETRACHTUNG 4

1. Stadtgliederung, Lage und Topographie 4
2. Städtische Besonderheiten 8
3. Siedlungsstruktur und historische Entwicklung 9
4. Verkehrliche Anbindung 10

Flugverkehr 10

Wasserstraßen 10

Motorisierter Verkehr 11

Öffentlicher Personennahverkehr 11

Schienengebundener Personennahverkehr 12

Radverkehr 12

5. Wirtschaft und Soziales 13

Wirtschaft und Arbeitsmarkt 13

Tourismus und Freizeit 15

Bildungseinrichtungen und Soziales 16

Sport und Vereinskultur 17

Kirche 17

6. Konzeptionelle und raumplanerische Rahmenbedingungen 17

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 17

Regionales Raumordnungsprogramm Cuxhaven (RROP) 18

Regionale Handlungsstrategie Übergangsregion Lüneburg 2021 – 2027 22

7. Gesamtstädtische Planungen und Konzepte 24

Nachhaltigkeitsstrategie Stadt Geestland (2019) 24

Zukunftsleitlinien Grünes Nachhaltiges Geestland (2020) 25

Energie- und Klimaschutzprogramm 2019–2021 (2020) 26

Regionales Einzelhandelskonzept für die Kommunen Bremerhaven, Geestland, Loxstedt und Schiffdorf (2020) 27

Integriertes Klimaschutzkonzept (2021) 30

Radwegekonzept Geestland (2022) 31

Regionales Entwicklungskonzept (REK) Wesermünde Nord 2023-2027 (2022) 33

Smart City Strategie (2022) 34

8. Relevante Satzungen der Stadt Geestland 36

Leitgedanken zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Geestland 36

Erschließungsbeitragssatzung 36

Satzung der Stadt Geestland über das Verbot der Anschlags- und Plakatwerbung 37

9. Fazit und Überleitung 37

ABSCHNITT B VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN (VU)

TEIL II BESTANDSAUFNAHME 40

1. Das Untersuchungsgebiet 40
2. Planerische Rahmenbedingungen 41

Flächennutzungsplan (2014) 41
Bebauungspläne 42
Informelle Konzepte 44

3. Stadträumliche Gliederung und Nutzungsstruktur 45

Städtebauliche Strukturen 45
Gebäude- und Nutzungsstrukturen 48
Öffentliche / soziale Infrastrukturen 52
Nahversorgung, Einzelhandel und Gewerbe 55

4. Verkehrsinfrastrukturen 56

Kfz-Verkehr 56

5. Grün- und Freiflächen 61

Öffentliche Grün- und Freiflächen 61
Öffentlicher Raum und Wohnumfeld 62
Private Grün- und Freiflächen 64

6. Eigentümerstrukturen 66
7. Einwohner- und Sozialdaten 67

Bevölkerungsentwicklung 67
Sozialdaten 70

8. Klimaschutz und Umwelt 72

Grün-blaue Infrastrukturen 72
Weitere Klimaschutz und Klima(folgen)anpassungsrelevante Maßnahmen und Strukturen 73
Konzepte, Gutachten und geplante Projekte zum Klimaschutz 74

9. Zwischenfazit / Funktionsanalyse 75

TEIL III STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE 76

TEIL IV ERNEUERUNGSKONZEPT 81

10. Leitlinien der Siedlungsentwicklung 81
11. Maßnahmenkonzept 82

Langen – Hauptverkehrsachsen 83
Langen – Nebenstraßen 84
Langen – Radverkehr 85
Langen – Sportanlagen 86
Langen – Ortsmitte (1), Lindenhofcenter 87
Langen – Stadtplatz und „Brückenkopf“ Ortsmitte 88
Langen – Villa Hinsch 89

TEIL V AKTEURSBETEILIGUNG NACH § 137 UND § 139 BAUGB 91

12. Beteiligung der von der Sanierung betroffenen Personen und der Öffentlichkeit 91
13. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB 94

TEIL VI ANHANG 95

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB 96
2. Vergrößerte Kartendarstellungen 110
LITERATURVERZEICHNIS 119
ABBILDUNGSQUELLEN 122

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Naturräumliche Regionen Deutschlands *4*
Abbildung 2: Der Landkreis Cuxhaven *5*
Abbildung 3: Die 16 Ortsteile der Stadt Geestland *6*
Abbildung 4: Topografische Karte der Stadt Geestland *7*
Abbildung 5: Die Stadt Geestland umgebende Landschaft *8*
Abbildung 6: Preußische Landesaufnahme *10*
Abbildung 7: Busliniennetz der VBN in Geestland *12*
Abbildung 8: Pendelnde Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte der Stadt Geestland *14*
Abbildung 9: Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 ..... *18*
Abbildung 10: Auszug RROP 2012 ..... *21*
Abbildung 11: Raumkategorien im RHS Lüneburg *23*
Abbildung 12: Versorgungsbereiche der Ortsteilzentren von Langen (oben) und Bederkesa (unten) *29*
Abbildung 13: Kernmaßnahmen des Radwegekonzeptes (2022) mit Priorisierung *33*
Abbildung 14: Untersuchungsgebiet „Erweiterte Stadtmitte Langen“ *40*
Abbildung 15: Ausschnitt aus dem Teilflächennutzungsplan „05 Langen“ *41*
Abbildung 16: Kartografische Übersicht über die Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet *42*
Abbildung 17: „Übrig gebliebene“ Landwirtschaftliche Nutzung im Narbensweg *45*
Abbildung 18: Zwei Kapitänsvillen an der Leher Landstraße *45*
Abbildung 19: Die Leher Landstraße (L135) mit Blickrichtung nach Norden *46*
Abbildung 20: Das Langener Rathaus *47*
Abbildung 21: Das Amtsgerichtsgebäude *47*
Abbildung 22: Städtebauliche Gliederung des Untersuchungsgebiets „Erweiterte Stadtmitte Langen“ *47*
Abbildung 23: Blick in den Innenhof des Lindenhof-Centers *48*
Abbildung 24: Sitzgelegenheit im Innenhof *48*
Abbildung 25: Räume der VHS im Lindenhof *48*
Abbildung 26: Ältere Einfamilienhäuser prägen die Siedlungsstruktur im östlichen Teil des Gebiets *50*
Abbildung 27: Spielstraße im westlichen Teil des Gebiets *50*
Abbildung 28: Moderne Einfamilienhäuser *50*
Abbildung 29: Reihenhausstrukturen aus den 1960er/70er Jahren *51*
Abbildung 30: Reihenhäuser aus den 1980er Jahren *51*
Abbildung 31: Reihenbungalowsiedlung zwischen Mannteilsweg, Auf dem Priel, Patthamm und Glieshamm ... *51*
Abbildung 32: Fußläufige Erschließungen von Reihenhäusern… *51*
Abbildung 33: …und den zugehörigen Privatgärten *51*
Abbildung 34: Eine von etlichen Seniorenwohnanlagen in Langen *52*
Abbildung 35: Mehrfamilienhausneubau an der Leher Landstraße *52*
Abbildung 36: Die Grundschule am Hinschweg *53*
Abbildung 37: Das Gymnasium Langen *53*
Abbildung 38: Die städtische Kita Kapellenweg *53*
Abbildung 39: Die Musikschule Geestland *53*
Abbildung 40: St. Petri-Kirche Langen *54*
Abbildung 41: Neubau der Ortsfeuerwehr *54*

Abbildung 42: Verortung der sozialen Infrastrukturen im Untersuchungsgebiet 54
Abbildung 43: Physiotherapiepraxis an der Leher Landstraße 55
Abbildung 44: Hausarztpraxis in einer Wohnstraße 55
Abbildung 45: Einzelhandel und Nahversorgung (im Hintergrund) am Lindenhofcenter 55
Abbildung 46: Überblick über die Gebäudenutzungen im Untersuchungsgebiet 55
Abbildung 47: Verkehrliche Anbindung der Ortschaft Langen 56
Abbildung 48: Starkes Verkehrsaufkommen (inkl. ruhendem Verkehr) und sanierungsbedürftiger Rad- und Fußweg an der Sieverner Straße (L 135) 57
Abbildung 49: Verkehrsberuhigte Nebenstraße 57
Abbildung 50: Nebenstraße mit mittelfristigem Sanierungsbedarf 57
Abbildung 51: Der Lehmkuhlsweg könnte Teil einer Fahrradstraße von und nach Bremerhaven werden 59
Abbildung 52: Blick vom Lehmkuhlsweg zur Hauptkreuzung, wo ein Anschluss für Radfahrende noch fehlt 59
Abbildung 53: Sanierter Fuß- / Radweg an der Leher Landstr. 60
Abbildung 54: Unsanierte Rad- / Fußwege an der Leher Landstraße 60
Abbildung 55: Fußwegesystem zur Erschließung von Reihenhäusern 60
Abbildung 56: Blick in den Stadtpark Friedrichsruh 61
Abbildung 57: Das Regenrückhaltebecken „Reithbruchsgraben“ bildet den Siedlungsrand im Westen Langens 61
Abbildung 58: Tennisplätze an der Sportanlage Auf dem Narben 63
Abbildung 59: Neu gestalteter (nicht öffentlich zugänglicher) Schulhof am Gymnasium 63
Abbildung 60: Spielplatz „Pferdekamp 3“ 63
Abbildung 61: Spielplatz an der Ecke „An der Aue“ und „Auf dem Priel“ 63
Abbildung 62: Blick auf den Garten der Villa Hinsch 64
Abbildung 63: Die Pferdekoppel neben dem Rathaus 64
Abbildung 64: Überblick über die Grün- und Freiflächen sowie wasserrelevante Flächen im Untersuchungsgebiet 65
Abbildung 65: Indexierte Einwohnerentwicklung im Untersuchungsgebiet Langen und in der Stadt Geestland seit 2019 67
Abbildung 66: Alterspyramide im Untersuchungsgebiet und in der Stadt Geestland 2022 nach Geschlecht 68
Abbildung 67: Natürlicher und Wanderungssaldo der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet 69
Abbildung 68: Nationalitäten im Untersuchungsgebiet 2022, in Prozent 70
Abbildung 69: SWOT-Analyse 75
Abbildung 70: Die Radverkehrsinfrastruktur ist sanierungsbedürftig – wenn überhaupt vorhanden 77
Abbildung 71: Die L 135 ist (in den Stoßzeiten) hoher Verkehrsbelastung ausgesetzt und wirkt als Barriere 77
Abbildung 72: Ehemalige Soccerhalle… 78
Abbildung 73: …und Schießhalle auf der Sportanlage Auf dem Narben 78
Abbildung 74: Pferdekoppel rechts neben dem Rathausparkplatz 78
Abbildung 75: Die untergenutzte Gewerbehalle mit Blechfassade… 78
Abbildung 76: …liegt mitten im Ortskern 78
Abbildung 77: Die denkmalgeschützte Villa Hinsch 79
Abbildung 78: Offenkundig längerfristig leer stehendes Wohnhaus 79
Abbildung 79: Teilleerstand gegenüber dem Rathaus 79
Abbildung 80: Zusammenfassende Darstellung der städtebaulichen Missstände und Funktionsschwächen 80
Abbildung 81: Verortung der Maßnahmenvorschläge 90

Abbildung 82: Ein Ergebnis aus der Beteiligungsveranstaltung. Beliebte Orte und solche mit Entwicklungsbedarf 93

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ergebnisse der SWOT-Analyse von ländlich-peripheren Räumen 23
Tabelle 2: Ergebnisse der SWOT-Analyse von ländlichen Räumen zwischen den Zentren 24
Tabelle 3: Priorisierte Maßnahmen der Smart City Strategie 35
Tabelle 4: Charakteristika der Ortsteile Bad Bederkesa und Langen 37
Tabelle 5: Tabellarische Übersicht über die Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet 43
Tabelle 6: Stärken und Schwächen der stadträumlichen Gliederung und der Nutzungsstrukturen 60
Tabelle 7: Stärken und Schwächen der Grün- und Freiräume 65
Tabelle 8: Geschlechterverteilung und Altersstruktur im Untersuchungsgebiet (Stand: 31.12.2022) (Quelle: Stadt Geestland) 68
Tabelle 9: Zusammenfassung der Einwohner- und Sozialdaten 71
Tabelle 10: Stärken und Schwächen bzgl. Klimaschutz und Umwelt 74

VORBEMERKUNGEN

Anlass und Zielsetzung

Am 04.07.2022 hat der Rat der Stadt Geestland beschlossen, die Beauftragung eines Planungsbüros mit der Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (kurz: ISEK) für den Ortskern von Langen und parallel für den Ortskern von Bad Bederkesa zu veranlassen. Hintergrund sind Bestrebungen der Stadt, eine mögliche Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm für beide Ortskerne zu prüfen.

Im Oktober 2022 wurden die BauBeCon Sanierungsträger GmbH zusammen mit FORUM. Stadt und Region und plan-werkStadt | büro für stadtplanung & beratung mit der Erstellung zweier Integrierter Städtebaulicher Entwicklungskonzepte beauftragt. Im Sinne der Arbeitseffizienz wurden parallel zur ISEK-Erstellung auch sogenannte Vorbereitende Untersuchungen (kurz: VU) nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, die für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB als eine mögliche Gebietskulisse für ein Städtebaufördergebiet Voraussetzung sind. Am 19.12.2022 hat der Rat der Stadt Geestland mit dem Einleitungsbeschluss formell den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen ausgelöst.

Im Laufe des Erstellungsprozesses des Ergebnisberichtes der Vorbereitenden Untersuchungen und des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Ortskern von Langen wurde deutlich, dass die für eine Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm zwingend nachzuweisenden Städtebaulichen Missstände nach § 136 BauGB im Untersuchungsgebiet nicht in erheblicher Weise vorliegen. Eine Antragstellung auf ein Programm der Städtebauförderung ist aufgrund der gering einzustufenden Erfolgsaussichten entsprechend nicht zu empfehlen.
Vor diesem Hintergrund sieht die Stadt Geestland vorerst von einer Antragstellung auf Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm ab.

Nichtsdestotrotz wurden mit dem vorliegenden ISEK und dem Ergebnisbericht der VU einerseits erste Grundlagen für eine Antragstellung zu einem späteren Zeitpunkt geschaffen. Andererseits dient im Besonderen das ISEK als Grundlage für die Akquirierung weiterer Fördermittel, die für die Umsetzung von im Erneuerungskonzept dargelegten Maßnahmen herangezogen werden können.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Gemäß Verwaltungsvereinbarung (VV) Städtebauförderung von 2022 ist die Grundvoraussetzung für die Anmeldung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme zur Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm die Vorlage eines unter Beteiligung der Bürger:innen entwickelten Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK), in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt werden. Im ISEK ist außerdem eine Auseinandersetzung mit den Themen Klimaschutz und Klimafolgenanpassung sowie die Ableitung konkreter Ziele und Maßnahmen erforderlich. Darüber hinaus ist je nach anschließender Gebietskulisse die Vorlage von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB erforderlich.

Wesentliche Kriterien sind eine aktive Bürgerbeteiligung, die Einbettung in ein gesamtstädtisches Konzept sowie die Abstimmung mit regionalen Strategien. Inhaltlich sind aus einer thematischen Bestandsanalyse und einem darauf aufbauenden Stärken-Schwächen-Profil Ziele und Leitlinien abzuleiten, Handlungsfelder darzustellen und Maßnahmen zu entwickeln. Ein weiterer Baustein ist die Erstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht. Anforderungen an Barrierefreiheit und den Klimaschutz sind zu erfüllen und die Aktualität des Konzeptes ist sicherzustellen. Das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept und der Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen trägt diesen Anforderungen in großen Teilen Rechnung. Von der Aufstellung einer dezidierten Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi), welche eine wesentliche Grundlage für die Umsetzung einer Städtebaufördermaßnahme darstellt, wurde abgesehen. Die in einer KoFi zu hinterlegenden Kostenansätze sind jahresaktuell zu ermitteln und unterliegen den starken Schwankungen der Planungs- und Baukosten. Zudem ergeben sich fortlaufend Änderungen in den Vorgaben in der Städtebauförderung, sodass eine aktuelle Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Antragstellung zum jeweils 01.06. eines Jahres erforderlich ist. Da im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen vorerst keine Antragstellung auf Aufnahme in die Städtebauförderung empfohlen wird, enthält der nachfolgende Ergebnisbericht der Vorbereitenden Untersuchungen weder einen Abgrenzungsvorschlag zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes noch eine Empfehlung zur Verfahrensart gemäß § 142 BauGB.

Aufbau des Dokumentes

Das vorliegende Dokument gliedert sich in Abschnitt A – Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) und Abschnitt B – Vorbereitende Untersuchungen (VU). Das ISEK schafft einen übergeordneten Zusammenhang zwischen gesamtstädtischer Betrachtung und Untersuchungsgebiet, wohingegen sich die Vorbereitenden Untersuchungen primär auf das Untersuchungsgebiet – hier: den Ortskern von Langen – beziehen. Vor diesem Hintergrund gelten die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen aus Abschnitt B ebenso für das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept aus Abschnitt A. Daher wurde in Abschnitt A auf eine Wiederholung der Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen aus Abschnitt B verzichtet.

ABSCHNITT A

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)

TEIL I GESAMTSTÄDTISCHE BETRACHTUNG

1. Stadtgliederung, Lage und Topographie

Die Stadt Geestland befindet sich im Bundesland Niedersachsen und liegt im Norddeutschen Tiefland im Grenzbereich der Nordwestdeutschen Geest und des Nordwestdeutschen Marschlands nahe der Wesermündung in die Nordsee.

Abbildung 1: Naturräumliche Regionen Deutschlands

Im Süden grenzen die Stadt Bremerhaven sowie die Gemeinde Schiffdorf und nordwestlich die Küstengemeinde Wurster Nordseeküste an die Stadt Geestland an. Östlich von Geestland liegt der Landkreis Rotenburg (Wümme). Im Norden grenzen diverse kleinere Gemeinden (Wanna, Steinau, Stinstedt und Armstorf) des Landkreises Cuxhaven an Geestland an.

Abbildung 2: Der Landkreis Cuxhaven

Geestland ist eine junge Stadt: Sie ist im Jahr 2015 aus der durch Eigeninitiative initiierten Fusion der ehemaligen Stadt Langen und der Samtgemeinde Bederkesa hervorgegangen. Die Stadt Geestland ist nach der Stadt Cuxhaven die Stadt mit der zweitgrößten Einwohnerzahl im Landkreis Cuxhaven und gehört mit einer Fläche von 356,58 km² zu den flächengrößten Städten Deutschlands.

Die Stadt Geestland gliedert sich in die nachfolgend gelisteten 16 Ortschaften:

- Bad Bederkesa
- Debstedt
- Drangstedt
- Elmlohe
- Flögeln
- Holßel
- Hymendorf
- Imsum
- Köhlen
- Kührstedt
- Krempel
- Langen
- Lintig
- Neuenwalde
- Ringstedt
- Sievern

Abbildung 3: Die 16 Ortsteile der Stadt Geestland

Das Stadtgebiet von Geestland ist überwiegend ländlich geprägt. Siedlungsschwerpunkte befinden sich in Langen und Bederkesa. Eine Besonderheit besteht darin, dass der Ortsteil Langen an die Stadt Bremerhaven grenzt und die Siedlungsstrukturen beider Orte miteinander verwoben sind. Bad Bederkesa

liegt etwa 17 km östlich von Langen und ist umgeben von ländlichen Strukturen. Beide Ortsteile stellen mit ihren Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten wichtige Versorgungszentren für das Umland dar. In den weiteren Ortsteilen befinden sich, abgesehen von vereinzelten Gewerbegebieten und Einzelhandelsstandorten, vorrangig Wohngebiete und landwirtschaftliche Betriebe. Darüber hinaus sind mehrere Windparks in der Stadt verortet.

Ein Blick auf die Höhenentwicklung der Stadt Geestland (siehe Abb. 4) zeigt, dass die besiedelten Bereiche der Stadt auf etwa 18 bis 35 m ü NN. liegen, während die umliegenden unbesiedelten Bereiche überwiegend niedriger liegen.

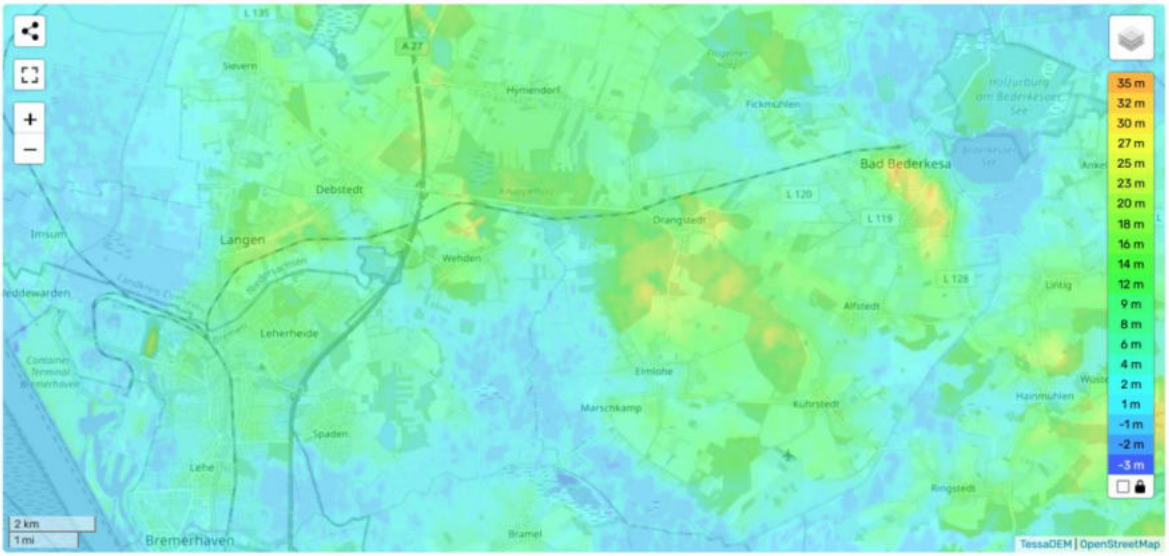


Abbildung 4: Topografische Karte der Stadt Geestland

Die Landschaft wird überwiegend durch eine landwirtschaftliche Nutzung charakterisiert. Vereinzelt sind Waldgebiete zu finden. Es existieren diverse Naturschutzgebiete (u. a. Dorumer Moor, Ahlen-Falkenberger Moor, Halemer/ Dahlemer See und Holzurburg am Bederkesaer See) und Landschaftsschutzgebiete (siehe Abb. 5) im Stadtgebiet. Einige der Naturschutzgebiete sind Moorgebiete, die in Abbildung 5 (rechts) markiert sind. Im Westen grenzt das Stadtgebiet an die Wesermündung. Geestland wird zudem von mehreren Kanälen durchzogen, wie dem Schiffahrtsweg Elbe-Weser bei Bederkesa und dem Grauwall-Kanal im Westen Nahe der Wesermündung. Neben dem Bederkesaer See finden sich auch der Flögelner See und Halemer See im Stadtgebiet.

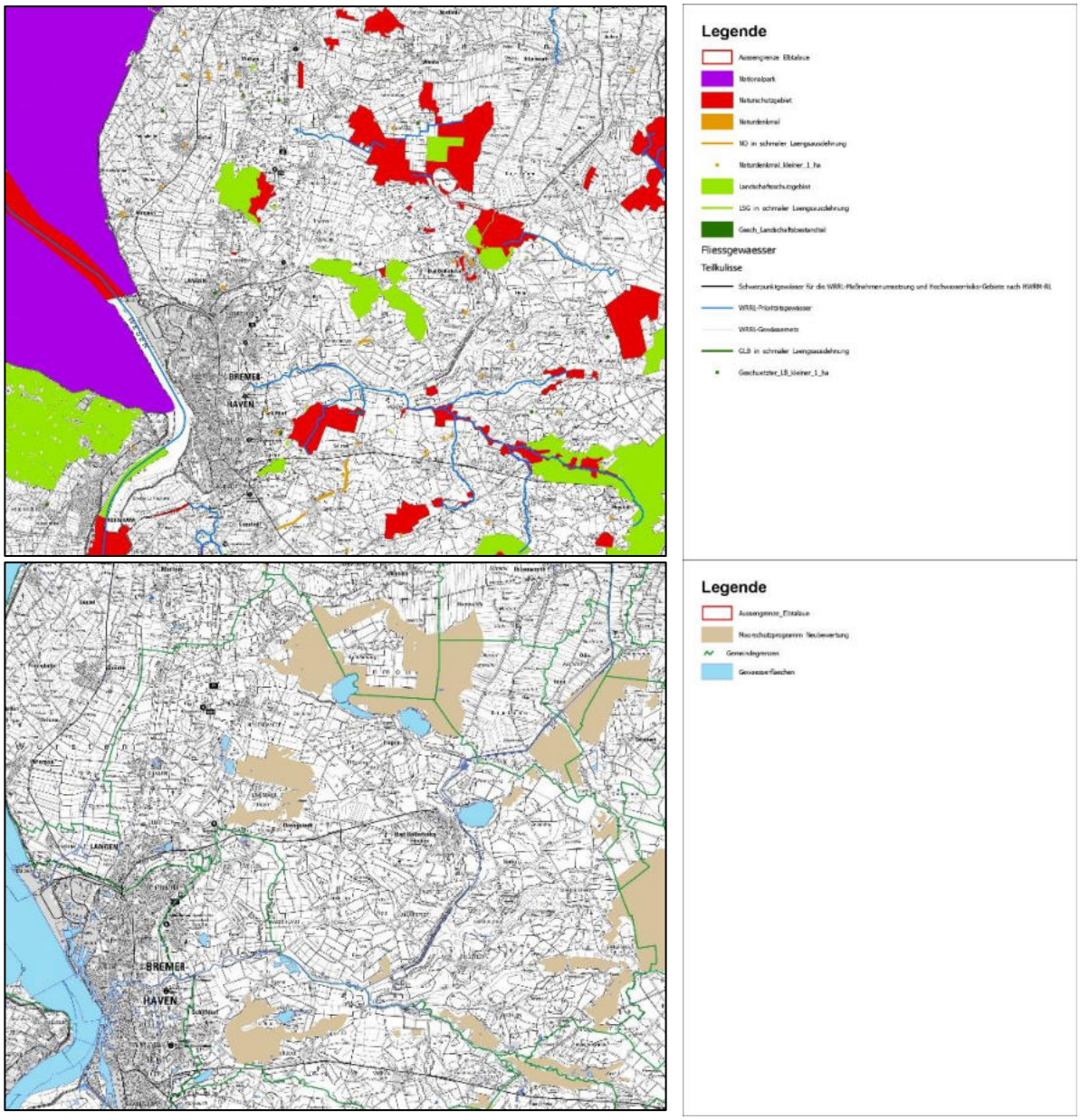


Abbildung 5: Die Stadt Geestland umgebende Landschaft

2. Städtische Besonderheiten

Die Stadt Geestland zeichnet sich durch eine starke kommunalpolitische Ausrichtung auf das Themenfeld Nachhaltigkeit und Klimaschutz aus. Im Jahr 2022 wurde die Stadt Geestland zum zweiten Mal mit dem Deutschen Nachhaltigkeitspreis in der Kategorie „Deutschlands nachhaltigste Städte mittlerer Größe“ ausgezeichnet. Neben zahlreichen strategischen Konzepten und Entwicklungszielen profitieren die Menschen aus Geestland ganz praktisch von Projekten, wie dem kostenlosen Lastenradverleih oder einem Pilot-Modell für E-Carsharing im Geestländer Ortsteil Neuenwalde.

Auch im Themenfeld soziale Verantwortung zeigt sich die Stadt Geestland ehrgeizig. Geestland hat im Jahr 2017 zusammen mit Brake, Bremerhaven, den Gemeinden Hagen im Bremischen und Lemwerder die Kooperation „der Fairtraderegion Unterweser“ gegründet. In den nachfolgenden Jahren haben sich weitere Gemeinden der Kooperation angeschlossen (Stadland, Beverstedt, Loxstedt und Schiffdorf sowie der Landkreis Wesermarsch). Gemeinsam verpflichtet sich die Region im Sinne eines gemeinsam

ausgearbeiteten Strategiepapiers „den fairen Handel und die faire Beschaffung in der Region zu unterstützen“ (vgl. Fairtraderegion Unterweser, 2022).

Eine weitere Geestländer Besonderheit ist die Aufnahme in das vom Bund geförderte Modellprojekt Smart City und die im Jahr 2022 verabschiedete Smart City Strategie der Stadt. Diese ist der Fahrplan auf dem Weg zu einer zukunftsfähigen und intelligent vernetzten Stadt, in der Nachhaltigkeit und die Lebensbedingungen aller Gestländer:innen durch digitale Transformation verbessert werden sollen (vgl. Stadt Geestland, 2022).

Die Stadt Geestland pflegt zudem enge Beziehungen zu ihrer tunesischen Partnerstadt Tozeur und wurde hierfür im Rahmen des Wettbewerbs „Kommune bewegt Welt“ mit dem Sonderpreis in der Kategorie „Ländlich geprägt, global bewegt“ ausgezeichnet.

3. Siedlungsstruktur und historische Entwicklung

Die ältesten registrierten Spuren menschlicher Besiedlung im Stadtraum Geestlands stammen aus der Kupfersteinzeit. Es handelt sich dabei um die etwa 4000 Jahre alten Hügelgräber im heutigen Geestländer Ortsteil Drangstedt und das etwa 3500 Jahre alte Großsteingrab im Ortsteil Sievern. Aufgrund von diversen Goldfunden und Siedlungsbefestigungen wird davon ausgegangen, dass Sievern im ersten Jahrhundert nach Christus das politische, wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Region war. In dieser Zeit wurden zudem im Gebiet des heutigen Ortsteils Imsum an der Nordseeküste mehrere Wurten als frühe Hochwasserschutzmaßnahme errichtet. Die verschiedenen Ortschaften der Stadt Geestland wurden überwiegend zwischen dem 11. und 14. Jahrhundert erstmals urkundlich erwähnt. Viele der ansässigen Kirchen und das Kloster Neuenwalde stammen ebenfalls aus dieser Epoche.

Die im Ortsteil Bad Bederkesa verortete gleichnamige Burg wurde im 15. bis 16. Jahrhundert errichtet und steht in Verbindung mit dem namensgebenden Rittergeschlecht Bederkesa. In dieser Epoche erlebte der Ort Bederkesa unter bremischer Herrschaft einen Aufschwung von Handel und Gewerbe. Ein Zeugnis der Zeit ist der Bederkesaer Roland, welcher 1602 von der Stadt Bremen in der Burg errichtet wurde. Im Laufe der Zeit stand Bederkesa, wie auch andere Ortsteile der heutigen Stadt Geestland, neben bremischer auch unter hannoverscher und schwedischer Herrschaft.

Die Ortschaft Langen hingegen blieb bis ins späte 19. Jahrhundert ein Dorf und stand unter dem Einfluss von Bederkesa. Erst im 20. Jahrhundert entwickelte sich der Ort durch die zunehmende Ansiedlung von Gewerbe und Industrie zu einer bedeutenden Stadtrandgemeinde Bremerhavens und so erhielt die Gemeinde Langen 1990 das Stadtrecht.

Debstedt, das älteste Kirchdorf der Stadt Geestland, war im Mittelalter Marktort und ein wichtiges Zentrum der Region. Nachdem zwei Großbrände um das Jahr 1900 weite Teile der Gebäudesubstanz beschädigten, wurden viele Gebäude des Ortes im 20. Jahrhundert wieder aufgebaut, darunter die Dionysiuskirche, welche gegen 1200 gebaut wurde. Hymendorf ist als ehemaliges Moorhufendorf (Gründungsdatum 1829) nicht nur eine Besonderheit in der Siedlungsgeschichte von Geestland, sondern im Vergleich zu den anderen Ortsteilen noch relativ jung.

Abbildung 6: Preußische Landesaufnahme

Nach zahlreichen Gebietsreformen im Laufe des 20. Jahrhundert wurde im Jahr 2015 eine weitere Gebietsänderung beschlossen, durch welche die Stadt Langen und die Samtgemeinde Bederkesa zur Stadt Geestland fusionierten (vgl. Stadt Geestland, 2023).

4. Verkehrliche Anbindung

Flugverkehr

In unmittelbarer Nähe zur Stadt Geestland befindet sich der Fliegerhorst Nordholz, ein deutscher Militärflugplatz und zugleich Deutschlands einziger Marineflughafen (vgl. Bundesministerium der Verteidigung, 2023). Auf dem Gelände wird zudem der Seeflughafen Cuxhaven/ Nordholz betrieben. Der regionale Flugplatz bietet touristische Flüge über das Wattenmeer sowie entlang der Nord- und Ostseeküste an (vgl. Flughafen-Betriebsgesellschaft Cuxhaven/Nordholz mbH, 2023). Nach der Schließung des Verkehrslandeplatz Bremerhaven-Luneort im März 2016 wird ein Teil des regionalen zivilen Flugverkehrs auf dem Seeflughafen abgewickelt (vgl. Stadt Bremerhaven, 2023). Der nächstgelegene internationale Flughafen befindet sich etwa eine Autostunde entfernt in Bremen. Der Flughafen Hamburg liegt etwa zwei Autostunden entfernt.

Wasserstraßen

Die Stadt Geestland liegt im küstennahen Gebiet des Elbe-Weser-Dreiecks und somit in der Nähe der Mündungsgebiete der beiden Flüsse in die Nordsee. Bei der im Westen an Langen angrenzenden Gemeinde Wurster Nordseeküste mündet die Weser in die Nordsee. Über die Weser können unter anderem Bremen, Minden, Hameln und Hannoversch Münden angefahren werden. Nördlich von Geestland bei Cuxhaven befindet sich die Nordseemündung der Elbe. Beginnend von den Zuflüssen in Tschechien

verbindet die Elbe unter anderem Dresden, Magdeburg und Hamburg. Von Südwesten nach Nordosten wird das Stadtgebiet Geestlands durch den Elbe-Weser-Schifffahrtsweg, der Weser und Elbe verbindet, durchquert. Diese Wasserstraße ist lediglich von kleineren Schiffen befahrbar (vgl. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz [1], 2023). Im Osten der Stadt Geestland fließt der Fluss Oste, der bis zur Gemeinde Osten von Binnenschiffen befahren werden kann (vgl. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz [2], 2023).

Motorisierter Verkehr

Die Bundesautobahn A 27 durchquert die Stadt im Westen und verbindet Geestland mit der Stadt Cuxhaven im Norden sowie mit den Städten Bremerhaven, Bremen und Verden und dem Walsroder Dreieck (Anschluss A7). Durch das Stadtgebiet Geestlands führen mehrere Landes- und Kreisstraßen, welche die Stadt an die die Bundesstraßen B 71, B 73, B 74 und B 495 und damit überregional anbinden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die verschiedenen Ortsteile der Stadt Geestland werden durch ein Busliniennetz des Verkehrsbundes Bremen/ Niedersachsen (VBN) verbunden. Bad Bederkesa und Langen bilden wichtige Knotenpunkte, an denen verschiedene Linien bedient werden und gute Umsteigemöglichkeiten bestehen. Die Orte Bad Bederkesa und Langen sind untereinander mit der Buslinie 525 verbunden, eine Strecke dauert etwa 25 Minuten. Der Bus verkehrt wochentags etwa stündlich und am Wochenende seltener. Weitere Buslinien, die das Stadtgebiet Geestland anbinden oder die Ortsteile der Stadt mit dem Umland verbinden, sind die Bremerhavener Stadtbuslinien 504 (SZ Langen – Ikea), 505 (Langen/Debstedt – Ikea) und 509 (Imsum – Surheide), der Ringbus 527 (Neuenwalde – Neuenwalde) im Nordwesten der Stadt) sowie die Regionalbusse 528 (Otterndorf - Bremerhaven), 541 (Ebersdorf – Bad Bederkesa), 542 (Köhlen – Bad Bederkesa), 543 (Bad Bederkesa Kührstedt), 545 (Dorum – Bad Bederkesa), 550 (Nordholz – Bremerhaven), 551 (Dorum – Langen), 553 (Wehden – Schiffdorf), 554 (Bad Bederkesa – Bremerhaven), 555 (Bad Bederkesa – Drangstedt) und 1084 (Bad Bederkesa – Otterndorf) (vgl. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH, 2023). Zusätzlich kann ein Anrufsammeltaxi (AST) an der rad+bus.Station „Moor-Therme“ in Bad Bederkesa genutzt werden (vgl. Land Niedersachsen, 2023).

Abbildung 7: Busliniennetz der VBN in Geestland

Schienengebundener Personennahverkehr

Im Stadtgebiet Geestlands befindet sich derzeit kein aktiver Bahnhof für den regulären Personenverkehr. Der Personenverkehr auf der etwa 17 km langen Zugstrecke zwischen Bremerhaven und Bad Bederkesa wurde im Jahr 1968 eingestellt. Seit 1993 ist auch der Güterverkehr stillgelegt. Ab dem Jahr 2000 wurde die Strecke von der Museumsbahn des Vereins Museumsbahn Bremerhaven-Bederkesa e.V. in den Sommermonaten, an etwa zwei bis drei Tagen pro Monat, befahren (vgl. Museumsbahn Bremerhaven Bederkesa, 2023). Die nächstgelegene Anbindung an den Personennahverkehr ist die Regionalzugstrecke Buxtehude über Bremerhaven nach Cuxhaven. Zehn Bahnhöfe dieser Verbindung (Nordholz, Dorum, Wremen, Bremerhaven-Lehe, Bremerhaven Hbf, Bremerhaven-Wulsdorf, Sellstedt, Wehdel, Geestenseth, Frelsdorf und Heinschenwalde) befinden sich in der Nähe von Geestland und können innerhalb weniger Fahrminuten mit dem Auto, von der Stadtgrenze ausgehend, erreicht werden. Ab Langen sind die Bahnhöfe Bremerhaven-Lehe und Wremen in etwa 15 Autominuten und somit am schnellsten zu erreichen. Der nächstgelegene Bahnhof zu Bad Bederkesa liegt etwa 15 Autominuten entfernt in Geestenseth (Schiffdorf). Um die Stadt Hamburg und den Fernverkehr zu erreichen, bietet die Regionalverkehrsstrecke ab Cuxhaven Anbindung (etwa 35 Autominuten ab Bad Bederkesa und etwa 30 Autominuten ab Langen). Weitere Fernverkehrsstrecken sind über Bremerhaven in Bremen erreichbar. Zwischen Bremerhaven und Bremen verkehren die Nahverkehrszüge der Linien NWB RS2 (Bremerhaven – Twistringen) sowie RE8 (Bremerhaven – Hannover) (vgl. DB Regio AG, 2023).

Radverkehr

Im Stadtraum von Geestland befinden sich sowohl Radwege für alltägliche Wege, als auch touristische Strecken und Themenrouten. Der beliebte Radwanderweg Weserradweg führt von Hannoversch Münden bis nach Cuxhaven und durchquert Geestland im Ortsteil Imsum. Zudem besteht die 75 km lange Geestland-Route, die entlang der Stadtgrenzen verläuft. Weitere Themenrouten, die in Teilen das

Stadtgebiet durchqueren, sind „de Geest“, „de Gröne“, „de Hölter“ und „de Wusten“ (vgl. Outdooractive AG, 2023).
Um die Kombination verschiedener Verkehrsmittel zu erleichtern, wurde im Jahr 2018 die rad+bus.Station „Moor-Therme“ in Bad Bederkesa in Betrieb genommen. Die Station befindet sich an der gleichnamigen Haltestelle der Buslinie 525 und ist gleichzeitig zentraler Haltepunkt des Anrufsammeltaxis (AST). An der Station stehen außerdem 30 Fahrradabstellplätze sowie E-Bike-Lademöglichkeiten zur Verfügung (vgl. Land Niedersachsen, 2023).

Im Jahr 2022 wurde in Zusammenarbeit mit der Ge-Komm GmbH ein Radwegekonzept für die Stadt Geestland erarbeitet. Dieses berücksichtigt neben Alltagsradwegen auch touristische Routen. Konkrete Mängel in den Bereichen Beleuchtung, Beschilderung, Sanierung und Lückenschluss zeigen, dass Handlungsbedarf besteht. Ausführliche Ergebnisse und Ziele des Konzeptes werden im Kapitel Konzeptionelle und stadtplanerische Rahmenbedingungen beschrieben (vgl. Ge-Komm GmbH, 2022).

5. Wirtschaft und Soziales

Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Die Beschäftigungsquote der Stadt Geestland lag im Jahr 2021 bei 61,4 %. Dieser Wert liegt nur leicht unter dem bundesweiten Anteil von 62,4 % und dem niedersächsischen Anteil von 62,1 % im gleichen Jahr. Die absolute Anzahl der Arbeitslosen in der Stadt Geestland ist von 2013 bis 2019 relativ konstant unter 700 geblieben. Die geringste Arbeitslosenzahl der letzten 10 Jahre erreichte die Stadt im Jahr 2019 (633 Arbeitslose). In den Pandemiejahren stieg die Arbeitslosenzahl an und erreichte den Höchstwert der letzten 10 Jahre im Jahr 2021 (738 Arbeitslose) (vgl. Stadt Geestland, 2023). Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote der Stadt Geestland ist mit 4,4 % im Jahr 2022 geringer als die Niedersachsens (5,3 %) und des gesamten Bundesgebietes (5,3 %) (vgl. Bundesagentur für Arbeit, 2023). Der Arbeitsmarkt der Stadt Geestland lässt sich somit insgesamt durchschnittlich in die Werte des Bundes einordnen (vgl. Bundesagentur für Arbeit, 2021).

Im Jahr 2022 (Stichtag 30.06.) waren 4,2 % der Beschäftigten am Arbeitsort Geestland in der Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft tätig (im Vergleich dazu waren es in Niedersachsen 1,4 % und in Deutschland 1,2 %). Im produzierenden Gewerbe waren 22,7 % (Niedersachsen: 28,7 %; Deutschland: 23,6 %) und im Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Lagerei und Gastgewerbe 19,4 % (Niedersachsen: 22,5 %; Deutschland: 22,2 %) beschäftigt. Der größte Wirtschaftsbereich umfasst sonstige Dienstleistungen und erreicht mit 53,6 % (Niedersachsen: 47,5 %; Deutschland: 53,0 %) mehr als die Hälfte der in Geestland Beschäftigten. Die Daten zeigen, dass Geestland im Vergleich mit Land und Bund einen überdurchschnittlich großen primären Sektor aufweist, durch die landwirtschaftlichen Betriebe im Stadtgebiet und die Lage an der Nordsee, und vergleichsweise wenig Erwerbstätige dem produzierenden Gewerbe zugeordnet werden können (vgl. Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2023).

Die drei größten Unternehmen Geestlands sind die AMEOS Klinikum Seepark Geestland GmbH (etwa 200 Mitarbeitende) in Debstedt, die MWB Fahrzeugtechnik GmbH (etwa 80 Mitarbeitende) in Langen und die Bredehöft & Partner Lintig GmbH (etwa 70 Mitarbeitende) in Lintig (vgl. Die Deutsche Wirtschaft GmbH, 2023).

Seit 2003 besteht in Geestland der Unternehmerstammtisch, der heute etwa 170 Unternehmen miteinander vernetzt. Zudem existieren in der Stadt Geestland drei sehr aktive und engagierte Gewerbevereine, die unterschiedlichste Veranstaltungen für und mit ihren Mitgliedern und Bürger:innen organisieren und so das Gemeinschaftsleben bereichern: der Beerster Gewerbeverein, die Werbegemeinschaft Langen und den Verkehrsverein Neuenwalde/Krempel e. V. (vgl. Stadt Geestland, 2023).

Zur Förderung der lokalen Wirtschaft wurden unter anderem die Aktionstage „Heimat Shoppen“ etabliert. Hierbei soll beispielsweise mit Plakaten in den Schaufenstern für den Kauf in lokalen Geschäften geworben werden. Zudem verleiht Geestland seit 2015 jährlich den Unternehmerpreis der Stadt, um die Aufmerksamkeit auf besonders erfolgreiche und innovative Unternehmen zu lenken (vgl. Stadt Geestland, 2023).

Darüber hinaus sind verschiedene Wirtschaftsförderungsprogramme in Geestland wirksam, wie das KMU-Programm (Klein- und Mittelunternehmen) des Landkreises Cuxhavens zur Förderung von Investitionen und Schaffung von Arbeitsplätzen in kleinen und mittleren Unternehmen oder die Gründungsförderung des Landes Niedersachsen. Eine Besonderheit ist das Bündnis „Stark am Strom“ zur Wirtschaftsförderung von Wachstums- und Zukunftsbranchen, an dem neben dem Landkreis Cuxhaven auch andere Städte und Landkreise in der Elbe-Weser-Mündung beziehungsweise am Weserverlauf beteiligt sind (vgl. Stadt Geestland, 2023).

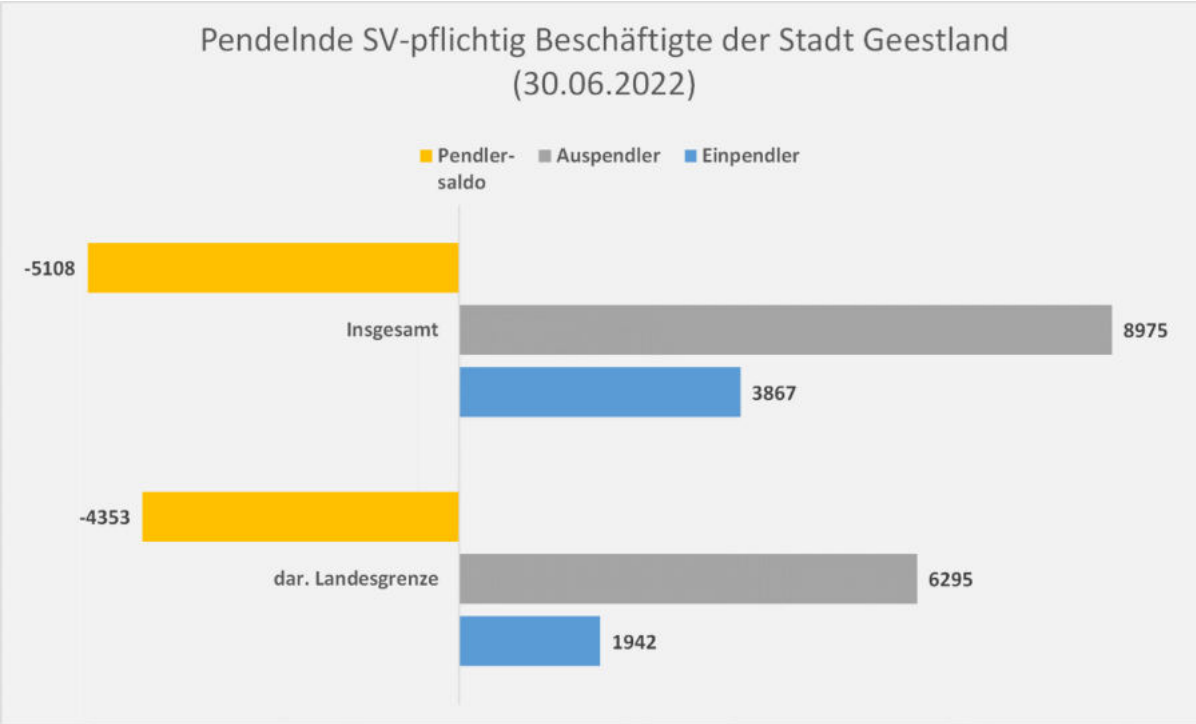


Abbildung 8: Pendelnde Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte der Stadt Geestland

Die geografische Nähe v. a. der westlichen Ortschaften Geestlands zur Stadt Bremerhaven spiegelt sich auch auf Ebene des Arbeitsmarktes bzw. in den Pendlerdaten wieder. Während in 2022 knapp 8.975 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte aus Geestland auspendelten, kamen nur 3.867 zum Arbeiten von außerhalb – ein Pendlersaldo von -5.108 Personen. Auffällig ist zudem, dass von den insgesamt

knapp 9.000 Auspendler:innen rund 70% (= 6.295 Personen) dabei eine Landesgrenze überschritten. Von den Einpendelnden in die Stadt Geestland waren es immerhin ca. 50% (von den insgesamt 3.867 Einpendler:innen kamen 1.942 über eine Landesgrenze). Die naheliegende Vermutung, dass es sich bei der Landesgrenze zumeist um die zur Stadt Bremerhaven handelt, wird durch eine Veröffentlichung der Arbeitnehmerkammer zu Pendelverflechtungen der Städte Bremen und Bremerhaven mit dem jeweiligen Umland bestätigt: So pendelten im Jahr 2021 5.097 Menschen aus der Stadt Geestland nach Bremerhaven, was darauf schließen lassen kann, dass die Stadt Geestland eine wichtige Rolle als Wohnort für Einpendelnde nach Bremerhaven darstellt (vgl. Arbeitnehmerkammer Bremen, 2022: 2). Da die Auswertungen keine Beamten und Selbstständige aufführen, kann davon ausgegangen werden, dass die Pendlerverflechtungen tatsächlich noch etwas stärker ausgeprägt sind, als hier dargestellt. Aufgrund nicht vorliegender Daten können die Pendlerzahlen von Langen und Bad Bederkesa nicht einzeln ausgewertet werden. Die unmittelbare Nähe Langens zu Bremerhaven lässt vermuten, dass hier die Pendlerverflechtungen stärker ausgeprägt sind als in entfernter liegenden Ortschaften.

Tourismus und Freizeit

Als Teil der LEADER-Region Wesermünde Nord seit 2014 und der Lage an der Nordseeküste hat sich der Tourismus in Geestland zu einer essentiellen wirtschaftlichen Säule entwickelt. Im Regionalen Entwicklungskonzept Wesermünde Nord 2014 – 2020 wurde dem Handlungsfeld Tourismus zweithöchste Priorität eingeräumt (vgl. B T E Tourismus- und Regionalberatung, 2015: 3). Auch im anschließenden Regionalen Entwicklungskonzept 2023 – 2027 bleibt der Tourismus „für die Region ein wichtiger Wirtschaftsfaktor und ein wichtiges Handlungsfeld, weshalb der Tourismus wie bereits in der Förderperiode 2014-2020 nicht dem Handlungsfeld 4 Regionale (Land-)Wirtschaft untergeordnet wird, sondern weiterhin ein eigenes Handlungsfeld darstellt“ (inspektour GmbH, 2022: 81).
Das Stadtgebiet Geestlands bietet zahlreiche touristische Ziele und Unternehmungen. Im Jahr 2019, vor der Covid-19-Pandemie, konnten Tourist:innen 17 Beherbergungsbetriebe nutzen, darunter auch den Campingplatz Bensen. Im selben Jahr besuchten 33.743 Übernachtungsgäste die Stadt Geestland und sorgten für insgesamt 85.833 Gästeübernachtungen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer betrug somit 2,5 Tage (vgl. Statistisches Landesamt Niedersachsen, 2023).
Besonderes touristisches Potential bietet die vielfältige Natur des Stadtgebiets. Touristen können Marschlandschaften, Geestlandschaften, Moore (z. B. das Ahlenmoor), Seen (z. B. der Bederkesaer See) und das Wattenmeer erkunden. Neben Wellness- und Erholungsangeboten in der Moor-Therme in Bad Bederkesa (Schwimmbecken, Saunen, Gesundheitskurse und Massagen) bietet die Stadt gute Voraussetzungen für Aktiv- und Erlebnisurlaube. Das sportliche Angebot umfasst Angeln, Reiten, Golfen, Radfahren und Wandern. Allein das Radwegenetz umfasst in etwa 400 Kilometer. Kultur- und Geschichtsinteressierte können eine Vielzahl historischer Gebäude und Denkmäler erkunden. Die St. Holßeler Kirche ist um das Jahr 1111 gebaut worden und somit die älteste Kirche der Stadt. Um 1590 wurde sie unter dem maßgeblichem Einfluss Christoph Pezels entworfenen *Consensus Bremensis* zur reformierten Kirche und blieb es bis heute. Weitere beliebte Ausflugsziele sind u.a. die Burg, das Amtshaus, den Amtsgarten , das Café in der Amtsscheune und die Windmühle in Bad Bederkesa. Die Mühle wurde im Jahr 1872 erbaut und noch bis 1990 bewirtschaftet. In Hainmühlen befindet sich eine Wassermühle, die 1980 umfassend restauriert worden ist. Weiter ist der Ochsenturm, gebaut gegen 1500 in Imsum, eine bekannte Sehenswürdigkeit der Stadt. In der Burg Bederkesa befindet sich heute das

archäologische Museum des Landkreises Cuxhaven. Außerdem hat Bad Bederkesa ein Handwerksmuseum. Neben den Heimatmuseen in Debstedt und in Flögeln, kann auch das Heimatmuseum in Neuenwalde besucht werden (vgl. Stadt Geestland, 2023).
Eine Besonderheit der Region ist die Verbindung von Gesundheitswirtschaft und Tourismus: „Das Nordseeheilbad Cuxhaven verfügt über eine sehr gute touristische Infrastruktur und nachgewiesene natürliche Heilmittel. Das Reizklima sowie die Wirkung der Nordsee, die unter dem Begriff Thalasso zusammengefasst werden, sind bedeutende Standortfaktoren für den Gesundheitstourismus in der Region“ (B T E Tourismus- und Regionalberatung, 2015: 18-19). Darüber hinaus hat sich in den letzten Jahren der Gesundheitstourismus vom Kurwesen hin zum selbstständig finanzierten und präventiv orientierten Gesundheitsurlaub entwickelt. Das AMEOS Klinikum Seepark Geestland in Debstedt spricht durch seine Spezialisierung auf die Behandlung schwerstbehinderter Kinder und Jugendlicher nicht nur die behandelten Patienten an. Neben der Inklusion der Patienten sollen hier auch die Urlaubsbedarfe der begleitenden Angehörigen abgedeckt werden (vgl. B T E Tourismus- und Regionalberatung, 2015: 19).

Die Ortschaft Bad Bederkesa ist seit 1996 der einzige staatlich anerkannte Kurort mit Moor-Kurbetrieb in Niedersachsen und enthält den entsprechenden Namenszusatz „Bad“. Ein Moorheilbad setzt unter anderem die therapeutische Nutzung des natürlichen Torfmaterials voraus, wie beispielsweise in der Moor-Therme in Bad Bederkesa (vgl. TourismusMarketing Niedersachsen GmbH, 2023).

Die Stadt Geestland bietet ihren Bewohner:innen jährlich wiederkehrende Veranstaltungen. Die Kommune nimmt am Wettbewerb STADTRADELN teil. Dieser wird jedes Jahr im Sommer vom Klimabündnis ausgerichtet und dauert 21 Tage. In dieser Zeit messen sich mehrere tausend Kommunen in Deutschland und wenigen anderen Teilnehmerstaaten anhand der Anzahl der mit dem Rad zurückgelegten Kilometer. Der Lange Tag der Stadtnatur wird ebenfalls jährlich in mehreren Städten veranstaltet und soll Naturerlebnisse schaffen und das Naturbewusstsein stärken. Zusätzlich findet alle zwei Jahre die RegioMESSE in Kooperation mit dem Unternehmensverbund IDEENHAVEN im Landkreis Cuxhaven e.V. im Gewerbe- und Technologiepark Sievern statt. Wochenmärkte gibt es in Langen und Bad Bederkesa jeweils am Freitagvormittag (vgl. Stadt Geestland, 2023).

Die Stadtbücherei Geestland unterhält zwei Standorte in Langen und in Bad Bederkesa. Kunstausstellungen können beispielsweise in den Ateliers der Kunstschule KUBE in Bad Bederkesa besucht werden. Konzerte finden unter anderem in den Musikschulen Langen und Bederkesa, statt (vgl. Stadt Geestland, 2023).

Bildungseinrichtungen und Soziales

Auch im Bereich Bildungseinrichtungen zeigt sich die herausstechende Stellung der Ortsteile Bad Bederkesa und Langen als zentrale Orte mit wichtigen Versorgungsfunktionen im Stadtgefüge Geestlands. Die Stadt Geestland verfügt über fünf Grundschulen. Davon zwei in Langen, je eine in Bad Bederkesa, Elmslohe und Neuenwalde. Hinzu kommt je eine Oberschule in Bad Bederkesa und Langen, sowie zwei Gymnasien: Das Gymnasium Langen und das Niedersächsische Internatsgymnasium in Bad Bederkesa. Zudem verfügt Geestland über zwei Förderschulen: die Seeparkschule Wesermünde in Debstedt legt ihren Fokus auf die körperliche und motorische Entwicklung. Die Schule am Wiesendamm

befasst sich mit der geistigen Entwicklung und umfasst neben dem Hauptstandort in Bad Bederkesa auch eine Außenstelle in Lintig (vgl. Stadt Geestland, 2023).
Die nächstgelegene Hochschule befindet sich in Bremerhaven. Darüber hinaus können die Hochschulen der Städte Wilhelmshaven, Bremen und Oldenburg mit einer Fahrtzeit von etwa einer Stunde mit dem PKW erreicht werden. Etwa zwei Stunden entfernt liegen die Hochschulen des Landes Hamburg. Die Volkshochschule im Landkreis Cuxhaven e.V. hat ihre Hauptgeschäftsstelle in Langen.

Einrichtungen der Kinder- und Jugendarbeit umfassen das Kinder- und Jugendzentrum in Langen sowie 13 Jugendräume in verschiedenen Ortsteilen der Stadt (vgl. Stadt Geestland, 2023). Die Kinderbetreuung in Geestland ist gut aufgestellt. Insgesamt gibt es 26 Kindertageseinrichtungen in städtischer und freier Trägerschaft mit 1.438 Plätzen und zusätzlich 32 Integrationsplätzen sowie 36 Plätzen mit besonderem Förderbedarf. Die Verteilung der Einrichtungen im Stadtgefüge ist allerdings nicht gleichmäßig. In den Grundzentren Langen und Bad Bederkesa sind mehre Einrichtungen vorhanden, während andere Ortschaften keine Kindertagesstätte aufweisen. Eine Einrichtung in der Ortschaft Debstedt ist auf die Betreuung von Kindern mit Behinderung spezialisiert (vgl. Stadt Geestland, 2023).

Sport und Vereinskultur

Die Stadt Geestland bietet eine vielfältige Vereinskultur. Zu den unterschiedlichen Sport- und Turnvereinen zählen der Fußballclub Geestland e.V. sowie der Tanzverein GTC Blau-Gold Phoenix. Weiter gibt es eine Vielzahl an Schützen- und Landjugendvereinen der verschiedenen Ortschaften. Freiwillige Feuerwehren sind unter anderem in Bad Bederkesa und Langen ansässig. Der Deutsche Lebens-Rettungs-Gesellschaft e.V. unterhält mehrere Ortsgruppen im Stadtgebiet und auch der Deutsches Rotes Kreuz e.V. verfügt über Standorte in Geestland. Das Vereinsangebot wird durch diverse soziale Vereine, Hobbyvereine sowie Vereine in den Bereichen Kunst, Theater und Musik ergänzt (vgl. Stadt Geestland, 2023).

Kirche

Insgesamt befinden sich fünf Kirchen im Stadtgebiet von Geestland. Von den vier evangelischen Kirchen sind zwei evangelisch-lutherische in Bad Bederkesa und Langen sowie zwei evangelisch-reformierte Ausrichtung in Ringstedt und Holßel. Eine Glaubensstätte der Zeugen Jehovas befindet sich in Langen (vgl. Stadt Geestland, 2023). Die St. Benedikt-Kapelle in Bad Bederkesa wird von der katholischen Pfarrei Hl. Herz-Jesu in Bremerhaven betreut (vgl. Pfarrei Hl. Herz-Jesu, 2023).

6. Konzeptionelle und raumplanerische Rahmenbedingungen

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) fasst alle Ziele und Grundsätze des Bundeslandes Niedersachsen zusammen, welche die weitere Entwicklung des Landes inklusive der Teilräume betreffen. Als übergeordnete Planung dient das LROP als Leitlinie für alle folgenden Vorhaben und Planungen innerhalb Niedersachsens. Unter anderem wird im LROP festgelegt, welche landesplanerischen Funktionen den verschiedenen Orten zugewiesen werden, darunter fällt auch die Festlegung der Ober- und Mittelzentren. Im Weiteren werden die für die Stadt Geestland wichtigen Festlegungen aus der aktuell gültigen Fassung der Verordnung des LROP vom 26.09.2017 abgeleitet.

In der Zeichnerischen Darstellung werden für die Stadt Geestland folgenden Vorranggebiete ausgewiesen:

- Haupteisenbahnstrecke
- Autobahn
- Trinkwassergewinnung
- Natura 2000
- Torferhaltung
- Biotopverbund
- Leitungstrasse

Zur Entwicklung der Freiraumnutzungen wird in Hinblick auf die Rohstoffsicherung und -gewinnung beschrieben, dass sich in Holßel eine Schwermetall-Lagerstätte befindet und diese langfristig von Nutzungen frei zu halten ist, die einen eventuell erforderlichen Abbau erschweren oder verhindern könnten. Hinsichtlich der Entwicklung eines landesweiten Freiraumverbundes und seiner Funktionen sowie des Bodenschutzes wird beschrieben, dass Bad Bederkesa der einzige staatlich anerkannte Ort mit Moor-Kurbetrieb in Niedersachsen ist. Die Strukturen der Gesundheitsversorgung in Niedersachsen sollen gesichert werden, vor diesem Hintergrund weist das LROP darauf hin, dass die anerkannte landesbedeutsame Funktion der Moorheilbäder bzw. der Orte mit Moor-Kurbetrieb erhalten werden sollen. Dies rechtfertigt die Ausnahmeregelung des Torfabbaus zu heilmedizinischen Zwecken (vgl. Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2017)

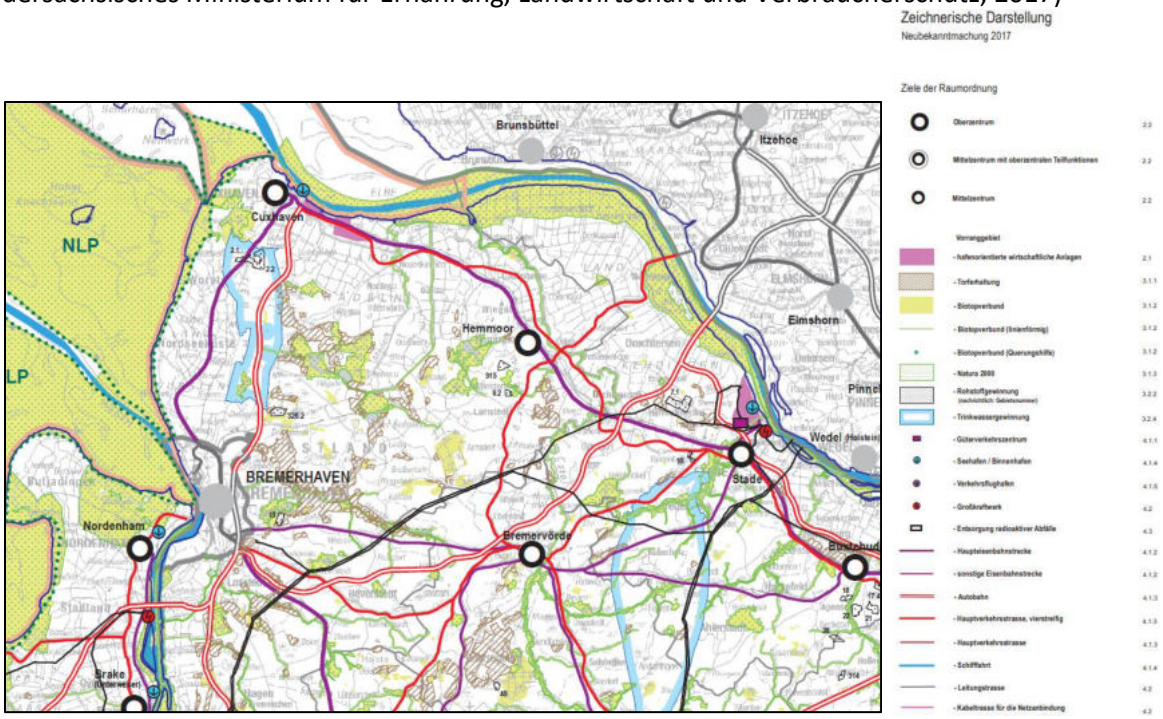


Abbildung 9: Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

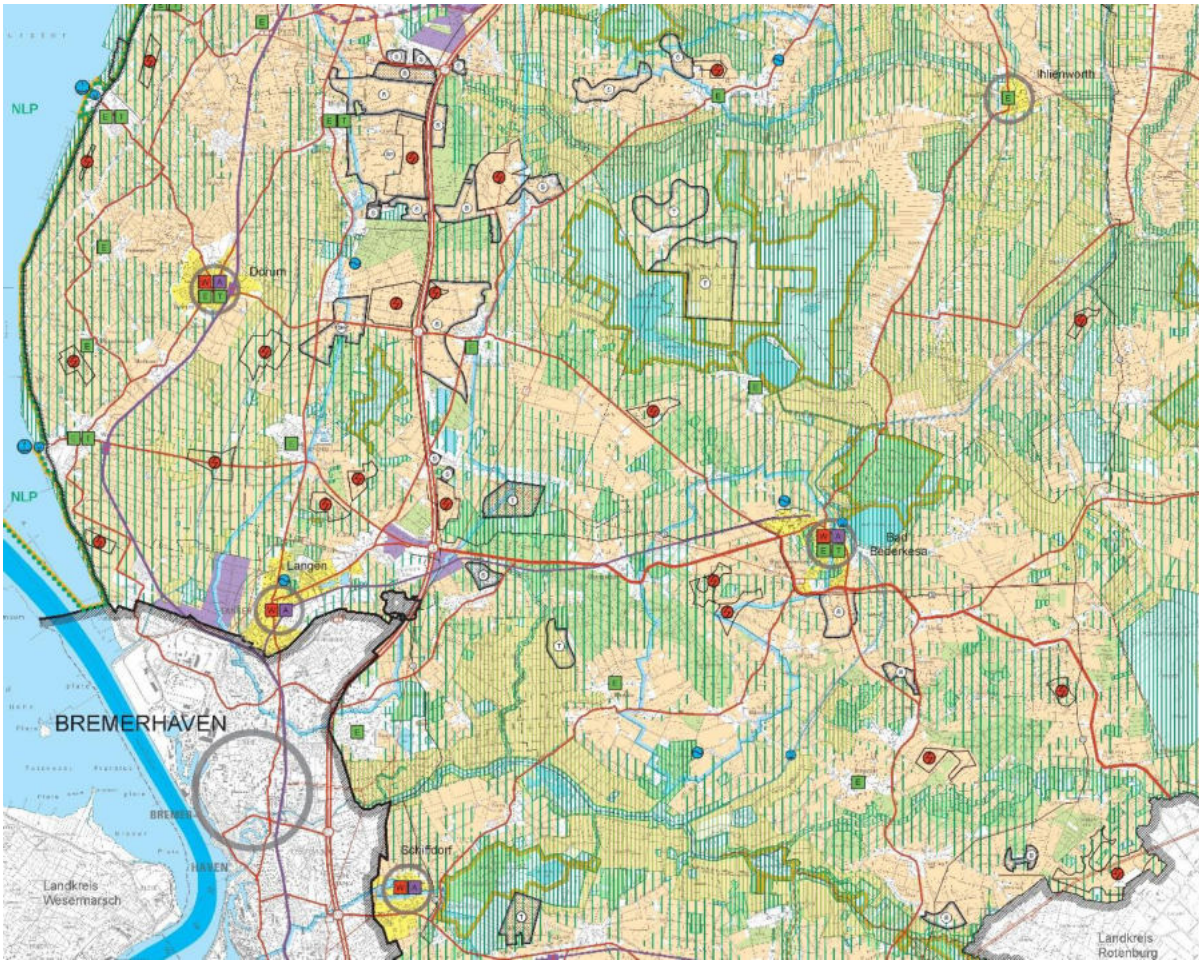
Regionales Raumordnungsprogramm Cuxhaven (RROP)

Das RROP Cuxhaven wird derzeit neu aufgestellt, denn die aktuell gültige Fassung von 2012 soll ersetzt werden. In der Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten des Landkreises Cuxhaven vom 29. Juli 2022 werden folgende inhaltliche Schwerpunkte für die Neuaufstellung gesetzt:

- „Integrierte Küstenentwicklung (u. a. Rohstoffgewinnung Klei)

- Entwicklung der Siedlungsstruktur (u. a. Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und/oder Arbeitsstätten, Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus, Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung)
- Entwicklung der Daseinsvorsorge und der zentralen Orte (u.a. Entwicklung vor dem Hintergrund des demographischen Wandels)
- Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels
- Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbunds, Bodenschutz (u. a. Torferhaltung)
- Natur und Landschaft (u.a. Biotopverbund)
- Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei
- Rohstoffsicherung und Rohstoffgewinnung
- Landschaftsgebundene Erholung
- Wassermanagement, Wasserversorgung, Küsten- und Hochwasserschutz (u. a. Hochwasserschutz)
- Entwicklung der technischen Infrastruktur, Logistik (u. a. Industrielle Anlagen und Gewerbe)
- Schienenverkehr, öffentlicher Personennahverkehr, Fahrradverkehr
- Straßenverkehr (u. a. Trassenverläufe Bundesstraße B73)
- Erneuerbare Energieerzeugung (u. a. Windenergie und Freiflächen-Photovoltaik)
- Energieinfrastruktur (u. a. Kabeltrassenkorridore Gleichstrom und Leitungstrassen)
- Sonstige Standort- und Flächenanforderungen (u. a. Abfallentsorgungsanlagen)“ (Landkreis Cuxhaven, 2022).

Das aktuelle RROP von 2012 ist vor dem Zusammenschluss der Kommunen zur Stadt Geestland im Jahr 2015 in Kraft getreten. Die Inhalte des Programmes beziehen sich daher auf ehemalige Kommunen der heutigen Stadt Geestland.


NLP
NLP
Ihlienworth
Dörum
Bad Bederkesa
Langen
BREMERHAVEN
Schiffdorf
Landkreis Wesermarsch
Landkreis Rotenburg

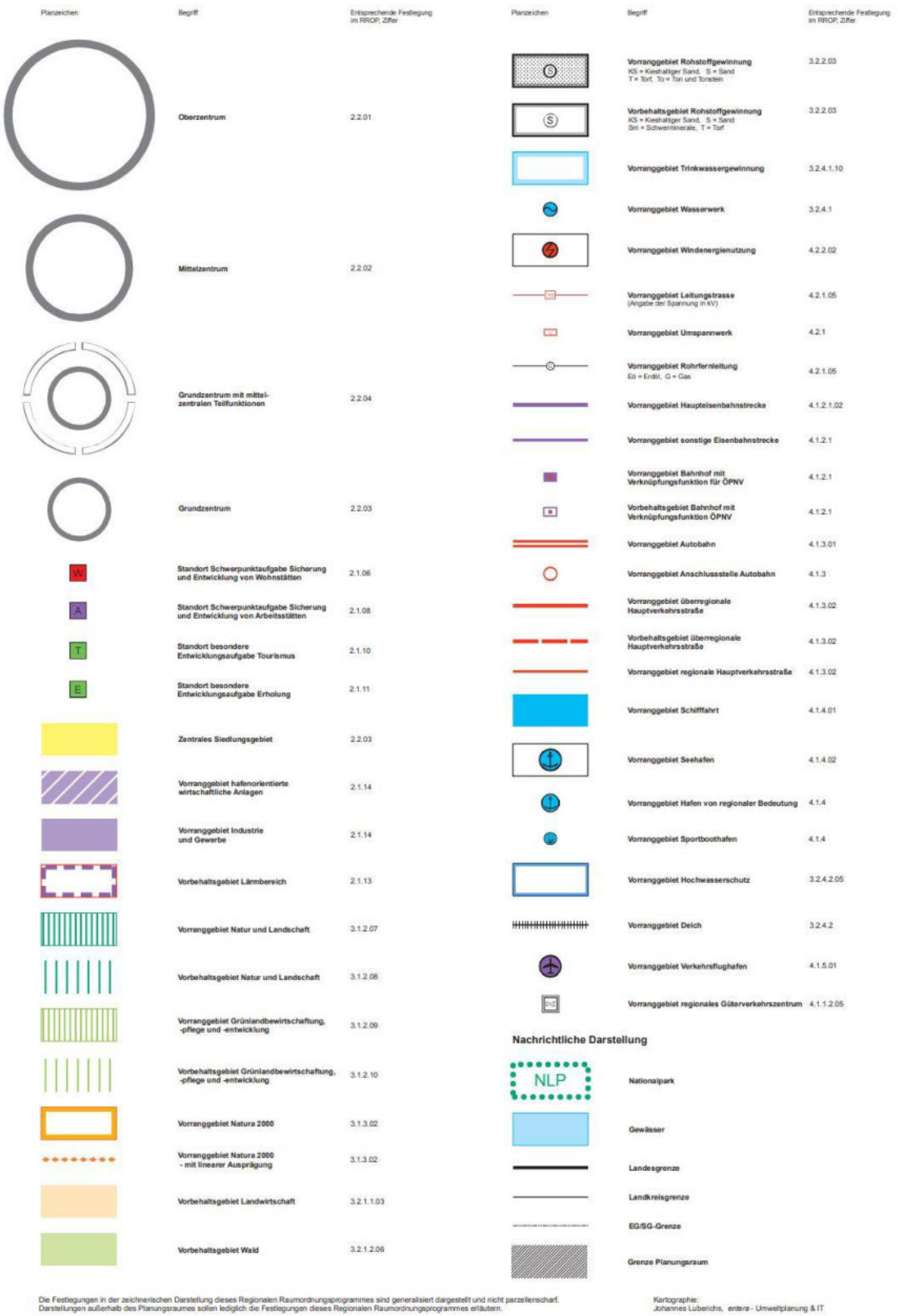


Abbildung 10: Auszug RROP 2012

In der Fassung aus dem Jahr 2012 werden Teile der heutigen Stadt Geestland als Vorranggebiete für die Windenergienutzung festgelegt. Weiterhin werden die Orte Bad Bederkesa und Langen als Grundzentren der Region ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund sind jeweils Wohn- und Arbeitsstätten sowie

Erholungsgebiete zu sichern und zu entwickeln. Bad Bederkesa kommt darüber hinaus eine besondere Bedeutung im Tourismussektor zu. Die ehemalige Stadt Langen erfüllt mittelzentrale Teilfunktionen in den Bereichen Verwaltung, Justiz und Gesundheitswesen. Bei Langen-Imsum wird ein Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe festgeschrieben. Des Weiteren wird die Verflechtung von Siedlungs- und Versorgungsstrukturen mit der Stadt Bremerhaven betont. Unter anderem mit Hilfe des Regionalforums Unterweser soll die Zusammenarbeit der Stadt Bremerhaven mit den Kreisen Cuxhaven und Wesermarsch verbessert werden. Zudem liegen zwei Natura 2000 Gebiete im heutigen Stadtgebiet: Langen-Sievern (Nord) und Langen-Sievern (Süd) (vgl. Landkreis Cuxhaven, 2012).

Regionale Handlungsstrategie Übergangsregion Lüneburg 2021 – 2027

Die in Geestland geltende regionale Handlungsstrategie (RHS) bezieht sich auf die von der EU-Kommission anerkannte Übergangsregion Lüneburg und benennt notwendige Handlungsfelder und Zukunftsthemen der Region. Hierzu wurde die RHS aus dem Jahr 2014 grundlegend fortgeschrieben. Die aktuellen Ergebnisse aus Stärken-Schwächen-Analysen, Veranstaltungen und Diskussionsrunden mit kommunalen Akteuren und Stakeholder-Konstitution wurden mit jenen aus der Ersterstellung im Jahr 2014 verglichen. Die damaligen Ergebnisse konnten bestätigt werden und unterscheiden sich nur punktuell von der aktuellen Bestandsaufnahme. In der Anpassung der RHS wurden neue Schlüsselthemen (Digitalisierung und E-Mobilität, Wasserstoffwirtschaft und Klimafolgenabschätzung) akzentuiert (vgl. Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg, 2020: 14). Weiterhin werden Ziele, Handlungsfelder und kritische Faktoren benannt. Der strategische Rahmen der RHS umfasst die vier übergeordneten Ziele:

- „Attraktivität, im Hinblick auf den Lebens- und Wirtschaftsraum
- Erreichbarkeit, bezogen auf Verkehr/Mobilität im weiteren Sinne ausgerichtet, auf schnelle bequeme und umweltfreundliche Erreichbarkeit relevanter Ziele innerhalb und außerhalb der Region – auch virtuell unter Nutzung der digitalen Möglichkeiten
- Zukunftsfähigkeit im Sinne von ökonomisch, ökologisch und sozial nachhaltiger Tragfähigkeit
- Mitverantwortung durch Mobilisierung, Befähigung sowie aktive Einbeziehung der regionalen Akteur:innen“ (Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg, 2020: 30)

Diese strategischen Ziele werden wiederum verknüpft mit den sechs Handlungsfeldern Infrastruktur Innovation, Wettbewerbsfähigkeit, Natur/Umwelt, Bildung und gesellschaftliche Teilhabe. Weiterhin werden kritische Faktoren benannt, welche durch Tätigkeiten innerhalb der Handlungsfelder positiv beeinflusst werden sollen. Die kritischen Faktoren sind die Investitionsbedingungen, regionale Disparitäten, Kooperation/Vernetzung, Demographie sowie Energie/Klima (vgl. Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg, 2020: 30-31).

Bei allen Vorhaben soll die strategische Ausrichtung des Landes Niedersachsen mitberücksichtigt werden. Der Landkreis Cuxhaven weist eine Besonderheit auf, da dieser vom Niedersächsischen Institut für Wirtschaftsforschung e.V. (NIW) zu Teilen als „ländlich-peripherer Raum“ und zu Teilen als „ländlicher Raum zwischen den Zentren“ definiert wird, wie auch in Abbildung 12 zu erkennen. Auch das Stadtgebiet von Geestland im Landkreis Cuxhaven fällt in beide Kategorien (vgl. Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg, 2020: 14-15). Diese Raumkategorien beziehen sich auf alle betroffenen Gebiete gleichermaßen- Die Ergebnisse der jeweiligen Stärke-Schwäche-Analysen für die Raumkategorien (siehe Tabellen 1 und 2) sind beigefügt.

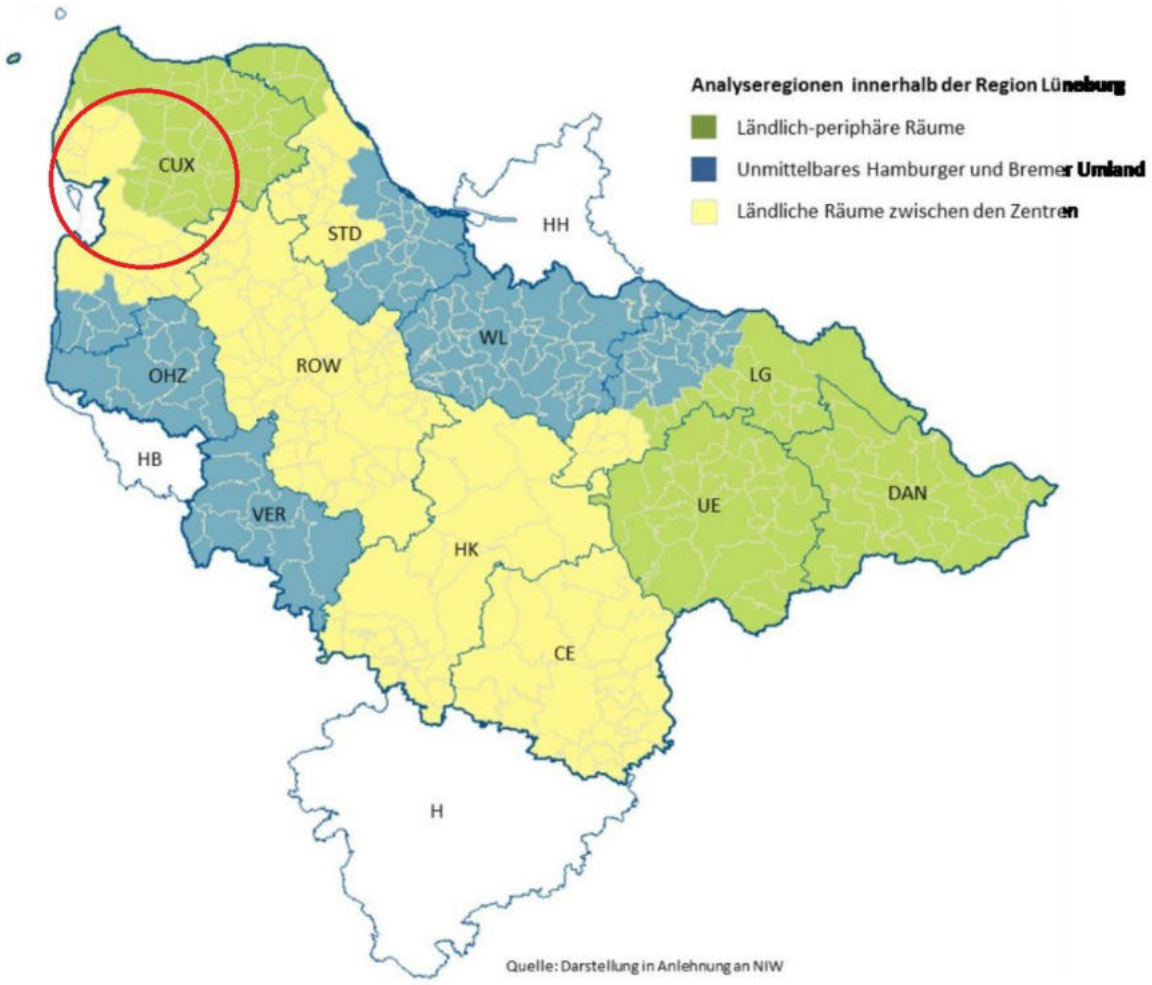


Abbildung 11: Raumkategorien im RHS Lüneburg

Tabelle 1: Ergebnisse der SWOT-Analyse von ländlich-peripheren Räumen

Besondere Stärken	Besondere Schwächen
• Entwicklungsmöglichkeiten durch Lage in der Metropolregion Hamburg • Landschaftliches und kulturelles Potenzial an Elbe und Nordsee • Hochschulstandorte in Lüneburg, Buxtehude, Suderburg und Ottersberg	• Starke Betroffenheit vom demografischen Wandel durch Alterung und Abwanderung • Schwache wirtschaftliche Entwicklung und wenig dynamischer Arbeitsmarkt • Geringe Kaufkraft • Schwächen bei Bildung und Qualifikation

Die Ortsteile Köhlen, Ringstedt, Kührstedt, Elmlohe, Drangstedt, Lintig, Bederkesa und Flögeln fallen in die Kategorie der ländlich-peripheren Räume. In diesen Gebieten soll besonders die Attraktivität erhalten und verbessert werden. Hierzu sind Maßnahmen zum Ausbau der verkehrlichen, digitalen und sozialen Infrastruktur von großer Bedeutung. Besondere Potenziale für die Wirtschaft ergeben sich aus der Beteiligung am regional organisierten Wissens- und Technologietransfer (vgl. Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg, 2020: 18-20).

Tabelle 2: Ergebnisse der SWOT-Analyse von ländlichen Räumen zwischen den Zentren

Besondere Stärken	Besondere Schwächen
• Ausstrahlung der Zentren Hamburg und (in geringem Maße) Bremen und Hannover • In weiten Teilen stabil in den Bereichen Demografie, Beschäftigung und Sozialstruktur • Vorhandensein industrieller Kerne (z. B. Unterelbe, Celle) sowie Spezialisierung im Bereich maritime Wirtschaft und Logistik	• Entwicklung der Region stark von den Zentren abhängig • Relativ schwache Zentren in der Region • Ausbaufähige Wirtschaftsstruktur: quantitativ und qualitativ • Schwächen bei Bildung und Qualifikation

Zu den ländlichen Räumen zwischen den Zentren zählen die Ortsteile Hymendorf, Neuenwalde, Krempel, Debstedt, Sievern, Holßel, Langen und Imsum. Besonders relevant für die Entwicklung dieser Gebiete ist die Stärkung der zentralen Orte und der industriellen Kerne, um die Attraktivität für Bevölkerung und Wirtschaft zu erhöhen. Weiterhin sind hierzu digitale Infrastrukturmaßnahmen sowie Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen, insbesondere im Bereich des ÖPNV, nötig. Zudem wird die Erhaltung der touristischen Potenziale in dieser Raumkategorie betont (vgl. Amt für Landesentwicklung Lüneburg, 2020: 20-22).

Für die Stadt Geestland ergeben sich daraus zwei unterschiedliche Herausforderungen. Die Ortsteile im Osten der Stadt (Köhlen, Ringstedt, Kührstedt, Elmlohe, Drangstedt, Lintig, Bederkesa und Flögeln) zählen zu den ländlichen-peripheren Räumen. Hier sind die besonderen Herausforderungen auf Alterung, Abwanderung, Arbeitsmarkt und Bildung zu legen. Die Ortsteile im Westen (Hymendorf, Neuenwalde, Krempel, Debstedt, Sievern, Holßel, Langen und Imsum) werden durch die Nähe zu Bremerhaven zu den Räumen zwischen den Zentren gezählt. In diesem Teil der Stadt sind unter anderem die Abhängigkeit von Bremerhaven sowie die eigene Wirtschaftsstruktur von Bedeutung Die Themenfelder Demographie, Beschäftigung und Sozialstruktur stellen hier keine zentrale Herausforderung dar.

7. Gesamtstädtische Planungen und Konzepte

Nachhaltigkeitsstrategie Stadt Geestland (2019)

Bereits im Jahr 2008 definierte die ehemalige Stadt Langen Leitlinien zur Sicherstellung der Handlungsfähigkeit der Kommune in der Zukunft. Diese Leitlinien stellen die Grundlage der Geestländer Nachhaltigkeitsstrategie dar und wurden seitdem weiterentwickelt und evaluiert. Die Strategie zielt insgesamt auf Ressourcenschonung, Generationsgerechtigkeit und Sicherstellung der wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit ab und orientiert sich an der Agenda 2030 sowie an den Nachhaltigkeitszielen der Vereinten Nationen. Es gelten drei Grundprinzipien: starke Nachhaltigkeit, Generationengerechtigkeit und

Menschenrechte. Im Kontext von Globalisierung, Flucht und dem demographischen Wandel, wird Vielfalt als Chance für die Stadt Geestland bewertet, da Innovation und Kreativität durch Vielfalt gefördert werden können (vgl. Stadt Geestland [1], 2019: 3-6).
Die aktuelle Fassung der Nachhaltigkeitsstrategie für die Stadt Geestaland aus dem Jahr 2019 umfasst die übergeordneten Themenfelder Finanzen, Bildung, Mobilität, Klima/Energie, Demografie, globale Verantwortung/Eine Welt, gesellschaftliche Teilhabe/Gender, natürliche Ressourcen/Umwelt und Arbeit/Wirtschaft mit dazugehörigen Handlungsmaßnahmen und Entwicklungszielen (vgl. Stadt Geestland [1], 2019: 7).

Im Themenfeld **Finanzen** soll der Einsatz von kommunalen Mitteln und Leistungen hinsichtlich der Wirkung geprüft werden. Handlungsmaßnahmen sind beispielsweise zielgerichtete und nachhaltige Investitionen. Weiter sollen bedarfsgerechte und inklusive **Bildung**sangebote geschaffen werden, unter anderem durch Bildung für nachhaltige Entwicklung und generationsspezifische Förderungen. Zudem sollen nachhaltige Mobilitätsangebote wie der ÖPNV und die Rad- und Fußwege verbessert werden, um die barrierefreie, bedarfsgerechte und flexible **Mobilität** der Bürger:innen zu gewährleisten. Hierzu ist unter anderem die Stärkung der regionalen Verkehrsbünde VBN und KVG vorgesehen. Die Ziele im Themenfeld **Klima/Energie** sollen durch gemeinsame Bestrebungen aller Bürger:innen erreicht werden, um beispielsweise den CO2-Fußabdruck der Stadt zu senken und vermehrt regenerative Energiequellen zu nutzen. Das Themenfeld **Demografie** setzt auf die Bewältigung demographischer Herausforderungen in Geestland. Damit die Lebensqualität erhöht und ein selbstbestimmtes Leben für alle möglich wird, sollen zum Beispiel die Partizipation gestärkt und bedarfsgerechter Wohnraum geschaffen werden. Außerdem verpflichtet sich die Stadt Geestland in dem Themenfeld **globale Verantwortung/Eine Welt** dazu, sich bei politischen Entscheidungen an den globalen Nachhaltigkeitszielen zu orientieren. Eine zugehörige Maßnahme ist die Förderung von nachhaltigem Konsum. Mit Zielen im Themenfeld **gesellschaftliche Teilhabe/Gender** soll ein offenes, engagiertes und lebenswertes Geestland geschaffen werden mit festen gesellschaftlichen Werten, wie Gleichberechtigung aller Bürger:innen. Als Ziel wird zum Beispiel die Ausweitung der Ehrenamtsförderung formuliert. Die Erhaltung von und der verantwortungsvolle Umgang mit Boden, Wasser und Luft sowie der Biodiversität werden im Feld **natürliche Ressourcen/Umwelt** festgehalten, unter anderem durch eine ressourcenschonende Landwirtschaft. Die Bereiche **Arbeit/Wirtschaft** sollen nachhaltig und modern gestaltet werden, um eine zukunftsorientierte Wirtschaftsentwicklung zu ermöglichen. Erreicht werden soll diese Entwicklung beispielsweise durch die Förderung von innovativen und ressourcenschonenden Wirtschaftsweisen (vgl. Stadt Geestland [1], 2019: 8-11).

Durch den Beschluss der Strategie von Verwaltungsausschuss und Rat, wird eine politische Legitimation erzeugt, damit die grundlegenden Prinzipien in allen Bereichen der kommunalen bzw. regionalen Entwicklung Berücksichtigung finden. Die Entwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie wird als Prozess verstanden und vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen entsprechend fortgeschrieben und weiterentwickelt (vgl. Stadt Geestland [1], 2019: 7).

Zukunftsleitlinien Grünes Nachhaltiges Geestland (2020)

Die Stadt Geestland hat das Ziel über die gesetzlichen Vorgaben hinaus einen Beitrag für eine grüne und nachhaltige Entwicklung der Stadt leisten. Als Basis der zukünftigen Arbeit und strategischen Aus-

richtung der Stadtverwaltung wurden Ende 2020 die Zukunftsleitlinien „Grünes Nachhaltiges Geestland“ erarbeitet. Übergeordnetes Ziel ist der optimale Einsatz von Mitteln und Leistungen der Stadt mit Hinblick auf Wirkung und Wirtschaftlichkeit. Die Themenfelder Demografischer Wandel, Klima (KlimaZukunft, Geestland 35), Kinderechte, Behindertenrechte, Lebenslanges Lernen für die Einwohner, Digitalisierung, Bürgerbeteiligung und Biodiversität werden berücksichtigt (vgl. Stadt Geestland [1], 2020: 2-10).

Um dem **demographischen Wandel** zu begegnen, wird die Anpassung bestehender Infrastrukturen an die wandelnden Anforderungen und die Bedürfnisse aller Generationen angestrebt. Zum **Schutz des Klimas** möchte sich die Stadt Geestland an den Zielen des Pariser Klimaabkommens von 2015 orientieren. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Geestland im Jahr 2018 den Beginn der KlimaZukunft beschlossen. Ein besonderes Augenmerk wird hierbei auf die Beteiligung der Einwohner:innen der Stadt gelegt, die Voraussetzung für das Gelingen von Maßnahmen ist. Zusätzlich wird im selben Jahr die Projektgesellschaft Geestland 35 gegründet. Diese befasst sich größtenteils mit Umwelt- und Klimaschutzproblematiken, engagiert sich jedoch auch in anderen Themen der Nachhaltigkeit, wie Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung oder Soziales. Weitere Handlungsfelder sind Familie, Stärkung des Ehrenamtes, Integration, Tourismus/ Freizeit/ Sport, Brandschutz und die ärztliche Versorgung. Besonders betont werden zudem **Kinder- und Behindertenrechte**. Zum einen will die Stadt Geestland künftig kinder- und familienfreundliche Bedingungen schaffen, die Beteiligung von Kindern fördern und kindergerechte Angebote schaffen. Zum anderen soll die Inklusion von Menschen mit Behinderung verbessert werden. Inklusion soll hierbei als Haltung, im Sinne von Akzeptanz, Wertschätzung von Anerkennung gesellschaftlicher Vielfalt in allen Bereichen, verstanden werden. Auch hierbei soll die Beteiligung der Menschen erhöht werden. Es wird auch auf die steigende Bedeutung von Bildung und Wissen auch durch die Veränderung des Arbeitsmarktes hingewiesen. Das **lebenslange Lernen** in allen Lebensphasen soll daher gefördert werden. Die Kommune sieht sich in der Verantwortung Bildungsangebote- und Institutionen weiterzuentwickeln, um eine qualitativ hochwertige Bildung der Einwohner:innen zu gewährleisten. Ein weiterer Themenschwerpunkt ist die **Digitalisierung**. Geestland beabsichtigt, die digitale Transformation aktiv zu gestalten und bedürfnisgerechte Infrastrukturen zu schaffen. Dabei wird die Digitalisierung als Herausforderung und Chance bewertet. Denn neben dem kulturellen Wandel, durch die Digitalisierung der Lebens- und Arbeitswelten, kann Vernetzung gefördert und Partizipation gestärkt werden. Die Stadt setzt sich zum Ziel, hierzu eine Digitalstrategie zu erarbeiten. Ein Querschnittsthema stellt die **Bürgerbeteiligung** dar. Um Vertrauen und Transparenz zu stärken soll eine Beteiligungskultur entwickelt werden, in der es allen Geestländer:innen möglich ist, sich an den Vorhaben der Stadt zu beteiligen. Der **Biodiversität** ist ebenfalls ein thematischer Schwerpunkt gewidmet. Die genetische Vielfalt, die Artenvielfalt und die Vielfalt der Ökosysteme soll durch sektorenübergreifende Schutzmaßnahmen erhöht und erhalten werden. Vor diesem Hintergrund soll eine Biodiversitätsstrategie erarbeitet werden (vgl. Stadt Geestland [1], 2020: 2-10).

Energie- und Klimaschutzprogramm 2019–2021 (2020)

Die ehemalige Stadt Langen hatte im Jahr 2014 erstmalig ein energie- und klimapolitisches Leitbild für die kommunalen Liegenschaften und die Stadtverwaltung beschlossen, welches nach der Fusion der Stadt Geestland übernommen und ergänzt wurde. Die Stadt Geestland ist aufgrund ihrer Bemühungen im Bereich Klimaschutz durch die deutsche Energieagentur (dena) als dena-Energieeffizienzkommune

zertifiziert. Das derzeit gültige zweite Energie- und Klimaschutzprogramm (2019-2021) legt als Handlungsfelder die Kategorien Gebäude, Stromnutzung, Energiesysteme und Verkehr fest. Auf übergeordneter Ebene sollen für das Energie- und Klimaschutzmanagement innerhalb der Stadtverwaltung neue Strukturen geschaffen werden, darunter eine Fachgruppe sowie eine Lenkungsgruppe (vgl. Stadt Geestland [2], 2020: 3-7).
Folgenden Maßnahmen – nach Priorität sortiert – wurden beschlossen und befinden sich zum Teil bereits in der Umsetzung:

1. Amtshaus (Heizungstechnik)
2. Lindenhofsäle (Sanierung)
3. Kindergarten Sonnenblume (Photovoltaikanlage)
4. Rathaus Bad Bederkesa (Photovoltaikanlage)
5. Energiewerk Bad Bederkesa
6. Wärme-Contracting
7. Sporthalle Seminarstraße (Sanierung)
8. Mensa Hinschweg (Photovoltaikanlage)
9. Sporthalle Hinschweg (Sanierung) (vgl. Stadt Geestland [2], 2020: 7-9).

Regionales Einzelhandelskonzept für die Kommunen Bremerhaven, Geestland, Loxstedt und Schiffdorf (2020)

Im Jahr 2020 wurde das regionale Einzelhandelskonzept für die Kommunen Bremerhaven, Geestland, Loxstedt und Schiffdorf veröffentlicht. Dieses beinhaltet raumordnerische und sozioökonomische Rahmenbedingungen, Trends in der Region sowie ein detailliertes Portrait der Einzelhandelsstruktur der einzelnen Kommunen. Zu den Trends zählen u. a. die zunehmende Qualitätsorientierung, die anhaltende Preisorientierung, die zunehmende Bedeutung der Zielgruppe der jungen Alten und ein ausgeprägter Verdrängungswettbewerb (vgl. CIMA Beratung + Management GmbH, 2020).

In Deutschland sind die privaten Gesamtausgaben im Vergleich zum Jahr 2008 deutlich gestiegen, während im Bereich der privaten Umsätze im Einzelhandel nur ein leicht positiver Trend erkennbar ist. Die Umsatzzuwächse ergeben sich allerdings vielmehr aus der zunehmenden Bedeutung des Online-Handels, als durch den stationären Einzelhandel. Gleichzeitig steigt die Verkaufsfläche stationärer Geschäfte durch steigende Ansprüche an das Warenangebot an. Große discounterorientierte Betriebe, Fachmärkte und der filialisierte Einzelhandel profitieren, während Waren- und Kaufhäuser sowie der inhabergeführte Fachhandel Umsatzeinbüßen verbuchen. Hinzu kommt, dass sich mehr als die Hälfte der Verkaufsfläche außerhalb der Innenstädte befindet. Ein Ende der Abwanderung und des Leerstands in den besonders betroffenen Zentren der Klein- und Mittelstädte ist nicht absehbar. Das Verbraucherverhalten trennt sich zunehmend in die Versorgungseinkäufe (preisorientiert und zeitsparend) und die Erlebniseinkäufe (Teil der Freizeitgestaltung mit Unterhaltungsanspruch) auf und birgt neue Herausforderungen für den Einzelhandel. Zudem verstärkt sich die Spaltung zwischen dem Niedrigpreissegment und dem Verkauf von Luxusgütern; die Mitte geht zunehmend verloren. Mit der steigenden Bedeutung des Online-Handels verändert sich weiterhin der Anspruch an den stationären Einzelhandel. Dieser wird zunehmend zum Ausstellungsraum und in Verbindung mit Online-Handel betrieben. Dabei ist zu beachten, dass der Anteil des Online-Handels im Vergleich zum stationären Handel branchenabhängig ist (vgl. CIMA Beratung + Management GmbH, 2020: 22-38).

Die Einzelhandelsstrukturdaten der Stadt Geestland zeigen ein positives Nachfragepotenzial. Es stehen demnach mehr Mittel für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung als im bundesdeutschen Durchschnitt. Im Jahr 2017 umfasst die Einzelhandelsstruktur der Stadt 141 Einzelhandelsbetriebe, von denen 66 dem periodischen und 75 dem aperiodischen Bedarf zugeordnet werden können. Mit 53 Betrieben ist die Lebensmittelbranche die zahlenmäßig größte. Von 2015 bis 2017 ist die Anzahl der Betriebe zurückgegangen und die Verkaufsfläche hat sich, dem bundesweiten Trend entsprechend, erhöht und umfasst 49.225 m². Im Jahr 2017 wurden 122,9 Millionen Euro Umsatz erwirtschaftet. Die Einzelhandelszentralität gibt das „Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage“ an (Regionales Einzelhandelskonzept, 2020: 51). Ein Wert von 100 zeigt an, dass sich Nachfrage und Umsatz decken. Läge die Einzelhandelszentralität über 100, dann ist der betrachtete Untersuchungsraum überversorgt: Es wird mehr Umsatz generiert, als Bedarf vor Ort vorhanden ist. In Geestland liegt der Wert bei insgesamt 62. Im periodischen Bereich wird ein Wert von 75 erreicht, im aperiodischen Bereich können lediglich 47 erzielt werden. Daraus lässt sich eine Unterversorgung ableiten. Die Versorgungsbedarfe in Geestland sind größer als der erzielte Umsatz in der Stadt. Das Nachfragevolumen der Stadt beläuft sich auf 198 Millionen. Etwa 40 Prozent des Volumens – konkret 87,2 Millionen Euro – werden jedoch im Umland erwirtschaftet. Im Gegenzug gibt es einen Zufluss von lediglich 12,2 Millionen Euro durch die Ausgaben von Nicht-Geestländern im Stadtgebiet Geestland (vgl. CIMA Beratung + Management GmbH, 2020: 48-53).

Des Weiteren beschreibt das Konzept die Nahversorgungsstruktur, also die räumliche Verteilung der Nahversorgungsbetriebe, in Geestland. Unter der Annahme, dass jeder Nahversorgungsbetrieb einen 500 Meter weiten Radius bedient, sind die Ortsteilkerne von Langen und Bad Bederkesa ausreichend versorgt. Im Gegensatz dazu sind weite Teile der Stadt unterversorgt. Teilweise sind die Nachverdichtungspotenziale nur gering bzw. gilt die Etablierung neuer Betriebe als unrealistisch. Kleine Nahversorgungsbetriebe (< 400 qm) befinden sich zudem in den Ortsteilen Krempel, Hoißel, Ringstedt und Sievern. In den anderen Ortsteilen der Stadt gibt es lediglich kleinere Geschäfte, wie Bäckereien, Tankstellen oder Hofläden (vgl. CIMA Beratung + Management GmbH, 2020: 78-79).

Abbildung 12: Versorgungsbereiche der Ortsteilzentren von Langen (oben) und Bederkesa (unten)

Die zentralen Versorgungsbereiche in Geestland bilden, wie schon zuvor beschrieben, die Zentren der Ortsteile Langen (17 Betriebe) und Bad Bederkesa (34 Betriebe), die sich jeweils durch ein vielfältiges und kleinteiliges Angebot auszeichnen. Im Konzept wird empfohlen die Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Versorgungsstruktur in Langen auf den Leerstand im Lindenhof-Center zu beziehen sowie auf die Verbesserung von Erreichbarkeit und Marketing des Einkaufszentrums. Weiterhin wird

eine städtebauliche Aufwertung des Platzes innerhalb des Zentrums angestrebt, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. In Bad Bederkesa hingegen steht die bedarfsgerechte Erweiterung des ansässigen Edeka im Fokus potentieller Maßnahmen. Zudem soll ein Frequenzbringer die Besuchshäufigkeit und die Sichtbarkeit des Versorgungsbereiches in Bad Bederkesa erhöhen. Die städtebaulichen Mängel können durch die Modernisierung einzelner Gebäude behoben werden (vgl. CIMA Beratung + Management GmbH, 2020: 108-113).

Zusätzlich sind zwei Fachmarktagglomerationen in Geestland verortet. Sieben Betriebe befinden sich im Schmidtkuhlsweg im Norden des Ortsteils Langen. Eine Erweiterung der Agglomeration auf einer Grünfläche im Norden ist gemäß Konzept denkbar. Der Handelspark umfasst zudem 10 Betriebe im Nordosten des Ortsteils Bad Bederkesa. Da die Verkaufsfläche der Betriebe des periodischen Bereiches zu gering ist, gelten die Gebiete nicht als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung (vgl. CIMA Beratung + Management GmbH, 2020: 126-128; 157).

Integriertes Klimaschutzkonzept (2021)

Das integrierte Klimaschutzkonzept wurde im Jahr 2021 fertiggestellt und dient als strategische Entscheidungsgrundlage für zukünftige Klimaschutzaktivitäten der Kommune. Im Konzept werden Potenziale und Bestrebungen zur Reduktion der Treibhausgasemissionen der Stadt Geestland beschrieben und konkrete Maßnahmen aufgeführt. Die Zielvorgaben beziehen sich jeweils auf das Referenzjahr 2018. Bei der Erstellung wurden sowohl die Ergebnisse von Beteiligungsveranstaltungen (Dezember 2020 bis Januar 2021) sowie von einer quantitativen Ist-Analyse der Energie- und Treibhausgasemissionen in 2018 verwendet (vgl. Stadt Geestland, 2021: 9-14).

Im Jahr 2018 wurde in Geestland ein Endenergieverbrauch von 610.790 MWh (Megawattstunden) erreicht. Knapp die Hälfte davon wurde von privaten Haushalten verbraucht, das entspricht etwa 9,67 MWh je Einwohner für diesen Bereich. Dieser Wert liegt leicht über dem bundesdeutschen Durschnitt. Die andere Hälfte des Energieverbrauchs verteilt sich auf die Bereiche Verkehr (27%), Gewerbe, Handel, Dienstleistungen (13%), Industrie (9%) und kommunale Verwaltung (2%). Der CO2-Ausstoß für das Jahr 2018 lag insgesamt bei 190.299 Tonnen. Der größte Anteil der Emissionen fiel im Bereich private Haushalte an (46 %), darauf folgte der Verkehr mit 28 % und die Sektoren Gewerbe, Handel, Dienstleistungen mit 13 % und Industrie mit 12 %. Geestlands Verwaltung macht mit ihren Liegenschaften und der kommunalen Flotte nur 2 % der Emissionen aus. Die CO2-Emissionen pro Einwohner, bezogen auf die Gesamtemission der Kommune, liegen bei 6,17 t / EW und sind geringer als der nationale Durchschnitt (9,80 t / EW) (vgl. Stadt Geestland, 2021: 15-16).

Die Stadt Geestland möchte mit Hilfe der Handlungsstrategie die Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2035 um 51 % und bis 2050 um 92% reduzieren. Um diese Ziele zu erreichen werden die Maßnahmen den Handlungsfeldern Öffentlichkeitsarbeit und Bildung, Mobilität und Verkehr, (Land-) Wirtschaft, Klimagerechte Stadtentwicklung, Klimaanpassung und Naturschutz zugeordnet. Besondere Priorität haben Förderung und Ausbau der regenerativen Energiegewinnung aus Wind, Wasser, Sonne und Biomasse (Integriertes Klimaschutzkonzept Geestland, 2021: 65-67). Die Windkraftwerke produzierten im Referenzjahr bereits 335.525 MWh; damit sind sie die wichtigste regenerative Energiequelle (vgl. Stadt Geestland, 2021: 38-39).

Große Einsparpotenziale werden im Verbrauch durch die privaten Haushalte identifiziert, unter anderem durch die energetische Sanierung der Gebäude, die Nutzung energieeffizienter Geräte und einer Förderung von suffizientem Nutzerverhalten. Im Handlungsfeld Wirtschaft liegen die Potenziale in der Nutzung von Prozesswärme und mechanischer Energie, sowie bei der Raumwärme und der Stromnutzung zur Beleuchtung und Kommunikation. Innerhalb des Verkehrssektors sind langfristige Einsparungen, insbesondere durch Wirkungsgradsteigerungen konventioneller Antriebe und Nutzung alternativer Antriebskonzepte, möglich (vgl. Stadt Geestland, 2021: 26-38).

Zur Festlegung von Klimaschutzzielen und kontinuierlichen Überprüfung der Zielerreichung hat die Stadt Geestland drei Szenarien der Treibhausgasentwicklung aufgestellt. Die sich abhängig von den gewählten Entwicklungsstrategien und der möglichen Veränderung der Rahmenbedingungen unterschieden:

- **Trendszenario (-24,7% bis 2050)**: Entwicklung der Treibhausgasemissionen bei geringen klimaschutzfördernden Maßnahmen.
- **Klimaschutzszenario (-93,6% bis 2050)**: Entwicklung der Treibhausgasemissionen bei vermehrter Umsetzung klimaschutzfördernder Maßnahmen und Ausbau erneuerbarer Energieträger.
- **Zielszenario (-92,3% bis 2050)**: Entwicklung der Treibhausgasemissionen bei Umsetzung weniger kostenintensiver Maßnahmen mit eingeschränktem Ausbau erneuerbarer Energien (vgl. Stadt Geestland, 2021: 58-60).

Ziel des integrierten Klimaschutzkonzeptes ist die Steigerung der Energieeffizienz und die Minderung der Treibhausgasemissionen innerhalb der Kommune. Die Klimaschutzziele der Stadt Geestland orientieren sich an der Potenzialanalyse und den berechneten Szenarien. Sowohl im Klimaschutzszenario als auch im Zielszenario ist die Erreichung der Klimaschutzziele der EU und Deutschlands sowie die Klimaneutralität von Geestland möglich. Die Stadt setzt sich einen Zielkorridor und legt fest, dass die Treibhausgasemissionen bis 2050 um mindestens 80 und bis 95 % gesenkt werden sollen (vgl. Stadt Geestland, 2021: 61).

Im Maßnahmenkatalog werden 31 Einzelmaßnahmen innerhalb von fünf Handlungsfelder detailliert beschrieben und priorisiert. Darunter einige Maßnahmen im Verkehrssektor mit dem Ausbau und der Verbesserung des ÖPNV Angebots und der Elektromobilität sowie der Förderung des Radverkehrs mit der Aufstellung eines Radwegebedarfsplans. Eine umfangreiche energetische Sanierung und die Errichtung eines Energiewerkes zur Versorgung der Moor-Therme und einer Schule in Bad Bederkesa sind ebenfalls geplant. Im Zusammenhang mit dem Energiewerk soll zudem das städtische Energieversorgungssystem „GröönNet“ aufgebaut werden. Weiterhin wird die Selbstorganisation der Energieversorgung angestrebt, zum Beispiel durch Stadtwerke oder eine Energiegenossenschaft (vgl. Stadt Geestland, 2021: 68-103).

Radwegekonzept Geestland (2022)

Im Jahr 2022 hat die Stadt Geestland in Zusammenarbeit mit der Ge-Komm GmbH ein Radwegekonzept erstellt, um sichere und lückenlose Radwegenetze zu schaffen und somit auch die Attraktivität

des Radverkehrs zu steigern. Bislang umfasst das Radwegenetz der Stadt eine Strecke von zusammengerechnet 430 km mit Anbindung an zwei Fernradwege, den Elbe-Weser-Radweg und den Weser-Radweg, und vier Themenrouten im Stadtgebiet. Von 2017 bis 2020 haben sich auf diesen Wegen insgesamt 60 Unfälle mit Fahrradbeteiligung ereignet (vgl. Geh-Komm GmbH, 2022: 2-7). Mehr als die Hälfte sind der Kategorie Einbiegen/Kreuzen-Unfall zuzuordnen („Unfall durch einen Konflikt zwischen einem einbiegenden oder kreuzenden Wartepflichtigen und einem Vorfahrtberechtigten“ (Ge-Komm GmbH, 2022: 7).
Das Radwegenetz wurde im Rahmen der Konzepterstellung auf Grundlage von Luftbildern, amtlichen Geodaten, Vor-Ort-Begehungen und den Ergebnissen von Bürgerbeteiligungsmaßnahmen analysiert. Die Bürgerbeteiligung umfasste diverse Medienberichte zur Information der Bürger:innen sowie eine interaktive Karte mit Kommentarfunktion im Sinne eines digitalen Bürgerdialogverfahrens. Im März und April 2022 wurden auf der entsprechenden Webseite 300 Kommentare von den Geestländer:innen formuliert. Aus den Ergebnissen der Analyse konnten 64 Einzelmaßnahmen und darunter sechs Kernmaßnahmen (Abbildung 13) abgeleitet werden. Die Handlungsbedarfe bestehen unter anderem in den Bereichen Sanierung, Beleuchtung, Beschilderung und Lückenschluss. Viele Wege, vor allem in den Außenbereichen des Stadtgebietes, sind nicht ausreichend beleuchtet und auch die Beschilderung ist, wie das Wegenetz selbst, lückenhaft (vgl. Ge-Komm GmbH, 2022: 5-19).

Zusätzlich werden im Radwegekonzept Geestland weitere Planungen formuliert:

- „Umsetzungsphase des Konzeptes/Konkretisierung
- Einwerben von Fördermitteln (sofern sich Möglichkeiten bieten)
- Permanente Fortführung der umfangreichen und ausgebauten Datenbestände“ (Ge-Komm GmbH, 2022: 36).

Abbildung 13: Kernmaßnahmen des Radwegekonzeptes (2022) mit Priorisierung

Regionales Entwicklungskonzept (REK) Wesermünde Nord 2023-2027 (2022)

Das regionale Entwicklungskonzept bezieht sich auf die Region Wesermünde Nord, diese liegt im Nordwesten des Landkreises Cuxhaven, umfasst 613 km² und zählt 75.180 Einwohner:innen (vgl. inspektour GmbH, 2022: 11-13).

Auf Grundlage des REK von 2014 wurde die Region erstmals als LEADER-Region in die entsprechende EU-Förderung aufgenommen. Innerhalb des Geltungszeitraumes 2014-2022 wurden auch Projekte im Stadtgebiet von Geestland umgesetzt. Darunter der Umbau der Alten Schule, die Minigolfanlage sowie der Wasserspielpark, das Dampfbad und die Familienrutsche in der Moor-Therme in Bad Bederkesa. Mit der Pielers GmbH wurde zusätzlich ein Online-Marktplatz für regionale Erzeugnisse geschaffen (vgl. Leaderregion Wesermünde Nord, 2023). Leider konnte dieses Angebot nicht dauerhaft gehalten werden. Zudem wird die Ergänzung der touristischen Infrastruktur in der Staat Geestland als zukünftige Maßnahme vorgeschlagen (vgl. Stadt Cuxhaven, 2023).

Das aktualisierte REK knüpft an die vorangegangenen Überlegungen und Maßnahmen an und definiert neue und angepasste Ziele für die nächste Förderperiode 2023-2027. Bei der Erarbeitung der Entwick-

lungsziele wurden mehrere Grundlagen berücksichtigt, darunter die derzeitige Ausgangslage der Region, der Evaluierungsbericht der vorherigen Förderperiode, die Ergebnisse einer Online-Befragung der Bevölkerung, eine Trendanalyse sowie eine SWOT-Analyse (vgl. inspektour GmbH, 2022: 14-64). Daraus ergeben sich zunächst drei übergeordnete Ziele:

1. „Profilierung und Etablierung als nachhaltige Region
2. Gemeinschaftlich für eine attraktive Lebenswelt für Alle
3. Bewusstseinsbildung orientiert an der Lebenswirklichkeit“ (inspektour GmbH, 2022: 67).

Die einzelnen Projektideen werden fünf Handlungsfelder zugeordnet, diese sind:

- „Lebendige Ortsentwicklung
- Demografische Entwicklung und gleichwertige Lebensverhältnisse
- Natur-, Umwelt- und Klimaschutz
- Regionale (Land-) Wirtschaft
- Tourismus“ (inspektour GmbH, 2022: 67).

Einige Starterprojekte sind bereits ausgearbeitet und sollen schon zu Beginn der neuen Förderperiode 2023-2027 umgesetzt werden. Darunter auch ein Projekt am Ochsenturms in Imsum. Das Projekt umfasst die „Schaffung von Besuchertoiletten, Vorbereitung eines Imbiss-Standplatzes, Informationsstation zum Standort und zum Nationalpark, eine Fußwaschanlage als Service nach Wattwanderungen sowie die erforderlichen Anschlüsse“ (inspektour GmbH, 2022: 94). Das Projekt ist dem Handlungsfeld Tourismus zugeordnet und soll 2023-2024 umgesetzt werden (vgl. inspektour GmbH, 2022: 87, 67).

Smart City Strategie (2022)

Geestland hat sich als eine von 28 Kommunen erfolgreich um die dritte Staffel des Modellprojektes Smart City (gestartet im November 2021) vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) beworben. Das übergeordnete Ziel ist eine umfassende digitale Transformation, um eine zukunftsfähige und intelligent vernetzte Stadt zu schaffen.
Im Rahmen des Projektvorhabens wurde im Jahr 2022 die Smart City Strategie veröffentlicht. In diesem Konzept sind drei Leitsätze für die digitale Entwicklung der Stadt festgelegt:

- „Unsere Smart City setzt intelligente Technologien ein, um Geestland effizienter und nachhaltiger, sozialer und lebenswerter zu machen, und stellt dabei den Menschen und seine Bedürfnisse in den Mittelpunkt.
- Wir nutzen die Chancen der Digitalisierung, vernetzen unsere Infrastruktur, fördern Innovationen, schaffen reale Mehrwerte und treiben gemeinsam mit unseren Bürgerinnen und Bürgern eine zukunftsorientierte und ganzheitliche Stadtentwicklung voran.
- Unser Denken und unser Handeln sind dabei bestimmt von der Verantwortung gegenüber kommenden Generationen“ (Stadt Geestland, 2022: 21).

Um die digitale Transformation im Rahmen des Modellprojektes voranzutreiben wird folgendes Vorgehen in fünf aufeinander aufbauenden Bausteinen definiert:

1. „Entwicklung der Smart City Strategie
2. Projektorganisation und Projektsteuerung
3. Bürgerbeteiligung

4. Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit
5. Technologische Umsetzung“ (Stadt Geestland, 2022: 22).

Das Konzept beschreibt zudem konkrete Ziele und Maßnahmen für die acht Handlungsfelder Mobilität, Energie, Bildung, Gesundheit/Pflege/Ernährung, (Land-)Wirtschaft, Wohnen/Leben/Freizeit, Nachhaltige digitale Stadtentwicklung sowie Digitalisierung (übergreifend). Die themenspezifischen Maßnahmen wurden priorisiert und befinden sich zum Teil bereits in der Umsetzung. Bis zum Jahr 2026 soll die Umsetzung aller Maßnahmen erfolgen (vgl. Stadt Geestland, 2022: 11-13). Eine Übersicht der priorisierten Maßnahmen ist in Tabelle 3 abgebildet.

Tabelle 3: Priorisierte Maßnahmen der Smart City Strategie

Handlungsfeld	Priorisierte Maßnahmen
Mobilität	• Errichtung eines neuen Mobilitäts-Hubs • E-angetriebener, autonom fahrender Bus als OnDemand-Verkehr
Energie	• Energie- und Wassermonitoring • Errichtung von zwei Windkraftanlagen • Aufbau eines städtischen Energieversorgungsnetzes • Aufbau einer Speichertechnik inklusive Ladeinfrastruktur für E-Autos • Errichtung einer mobilen Wasserstofftankstelle
Bildung	• Entwicklung eines Bildungskonzept s zu Smart Geestland • Nutzung der stationären und mobilen zeit:maschine als Labor-, Lehr-und Reparaturraum • Organisation von Digital-AGs und Co-Learning in der zeit:maschine
Gesundheit, Pflege und Ernährung	• Gestaltung einer Themeninsel in der zeit:maschine • Umsetzung eines Beteiligungsproz esses zur Auswahl passender Lösungen im Bereich E-Health
(Land-)Wirtschaf	• Aufbau eines digitalen Marktplatzes für die regionale Versorgung, Auszubildende, Pendler und Vereine • Vernetzung von unternehmensindividuellen Mobilitätsangeboten

	• Smarte Vermarktung von Gewerbeflächen • Konzept „Hof der Zukunft“
Wohnen, Leben, Freizeit	• Vermittlung alternativer Wohnkonzepte (Geestländer Tiny House)
Nachhaltige digitale Stadtentwicklung	• Aufbau eines digitalen Zwillings unter anderem für die Nutzung bei der Planung eines neuen, grünen Gewerbegebiet s oder in den Bereichen Energie und Gebäude, Mobilität oder Bürgerbeteiligung
Digitalisierung (übergreifend)	• Aufbau einer „Urbanen Datenplattform“ • als Prototyp • Ausbau des LoRaWAN • Sensorik (z. B. Umwelt, Regenrückhaltebecken) • Entwicklung einer Geestland-App „Geestland in meiner Hand“

Bereits etabliert ist beispielsweise das Instrument zeit:maschine. Hierbei handelt es sich um einen Multifunktionsraum. Der Raum soll Reallabor und Werkstatt sein, aber auch Ausstellungs- und Veranstaltungsraum. Eine mobile Version des Multifunktionsraumes wird mit einem Kleinbus realisiert (vgl. Stadt Geestland, 2022: 11-13).

8. Relevante Satzungen der Stadt Geestland

Leitgedanken zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Geestland

Der Schutz und die Erhaltung des Baum- und Heckenbestandes soll gewährleistet werden, um die zahlreichen Vorteile (wie die Speicherung von CO2 oder die Steigerung der Lebensqualität) zu sichern. „Eingriffe sind daher auf das Notwendige zu beschränken (…) “ (Leitgedanken zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Geestland, 2016: 1). Geregelt ist der Schutz des Baumbestandes weiter durch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Niedersächsische Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) (vgl. Stadt Geestland, 2016: 1).

Erschließungsbeitragssatzung

Die Erschließungsbeitragssatzung ist am 16.03.2015 in Kraft getreten. Die geänderte Satzung wurde am 20.06.2016 durch den Rat beschlossen.

Satzung der Stadt Geestland über das Verbot der Anschlags- und Plakatwerbung

Der Rat der Stadt Geestland hat am 18.03.2019 die Satzung über das Verbot der Anschlag- und Plakatwerbung beschlossen. Diese regelt das Anbringen von Anschlags- und Plakatwerbung an öffentlichen Einrichtungen oder städtischem Eigentum und ist nur mit entsprechender Genehmigung möglich sofern alle Voraussetzungen erfüllt sind (vgl. Stadt Geestland [2], 2019).

9. Fazit und Überleitung

Die junge Stadt Geestland mit ihren unterschiedlich geprägten Ortsteilen steht vor vielfältigen Herausforderungen, um dem durch die Stadtfusion im Jahr 2015 gesetzten Ziel, als Stadt zusammenzuwachsen, genüge zu tragen. Das zu den flächengrößten Städten Deutschlands gehörende Geestland weist im westlichen und im östlichen Stadtgebiet unterschiedliche Prägungen auf: Die westlichen Ortsteile, insbesondere Langen und Debstedt, sind durch die geografische Nähe zu Bremerhaven und zur Autobahn A 27 durch starke Pendlerverkehre und Suburbanisierung geprägt. Richtung Osten ist die Stadt verstärkt ländlich geprägt und von touristischen Highlights, darunter insbesondere der Bereich in und um Bad Bederkesa, durchzogen.

Mit der gesamtstädtischen Betrachtung im ISEK wurde die Beschaffenheit der Stadt Geestland in ihren unterschiedlichen Ausprägungen beleuchtet. Dabei wurden die unterschiedlichen Eigenschaften der beiden Ortsteile Langen und Bad Bederkesa deutlich. Nachfolgend werden diese noch einmal kompakt zusammengefasst.

Tabelle 4: Charakteristika der Ortsteile Bad Bederkesa und Langen

Bad Bederkesa	Langen
Umgeben von ländlichen Strukturen im Osten der Stadt Geestland gelegen	Grenzt an Bremerhaven an – verwachsene Siedlungsstrukturen; nahe der Autobahn A 27
RHS: „ländlich-periphere Räume“ – zentrale Herausforderungen: Alterung und Abwanderung der Bevölkerung sowie der Ausbau der verkehrlichen, digitalen und sozialen Infrastruktur	RHS: „ländlicher Raum zwischen den Zentren“ Fokus: Austausch- und Abhängigkeitsbeziehungen zum Zentrum Bremerhaven und der notwendige Ausbau der eigenen Wirtschaftsstruktur
RROP: Grundzentrum, Entwicklungsschwerpunkt u.a. Tourismus	RROP: Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen (besonders in den Bereichen Verwaltung, Justiz und Gesundheitswesen)
historisch gewachsene Ortskernstruktur ablesbar	Historischer Kern mit Vorortcharakter
attraktives Naherholungsgebiet und attraktives touristisches Angebot mit vielfältigen Ausflugszielen, Sehenswürdigkeiten und Kurbetrieb	Pendlerverpflechtungen mit BHV, Standort der Hauptgeschäftsstelle Volkshochschule Cuxhaven und eines der größten Geestländer Unternehmen (MWB Fahrzeugtechnik GmbH)

Die beschriebenen unterschiedlichen Prägungen wurden in den nachfolgenden Vorbereitenden Untersuchungen aufgegriffen. Im Zuge der Annäherung an die Ortskerne der beiden Ortsteile Langen und Bad Bederkesa finden die Erkenntnisse aus der übergeordneten Betrachtung Berücksichtigung bei der Setzung von Entwicklungsschwerpunkten in den beiden Ortskernen und stellen eine Grundlage in der Entwicklung von Zielstellungen und Maßnahmen dar.

ABSCHNITT B

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN (VU)

TEIL II BESTANDSAUFNAHME

1. Das Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet „Erweiterte Stadtmitte Langen“ umfasst insgesamt eine Fläche von 114 ha. Diese großzügige Abgrenzung schließt weite Teile des nordwestlichen Langener Siedlungsgebiets ein. Im Zentrum des Gebiets treffen die beiden Landesstraßen L 135 und L 118 zusammen. Gemeinsam mit dem Nahversorgungszentrum „Lindenhof Center“ bildet diese Hauptverkehrskreuzung die engere Ortsmitte Langens.

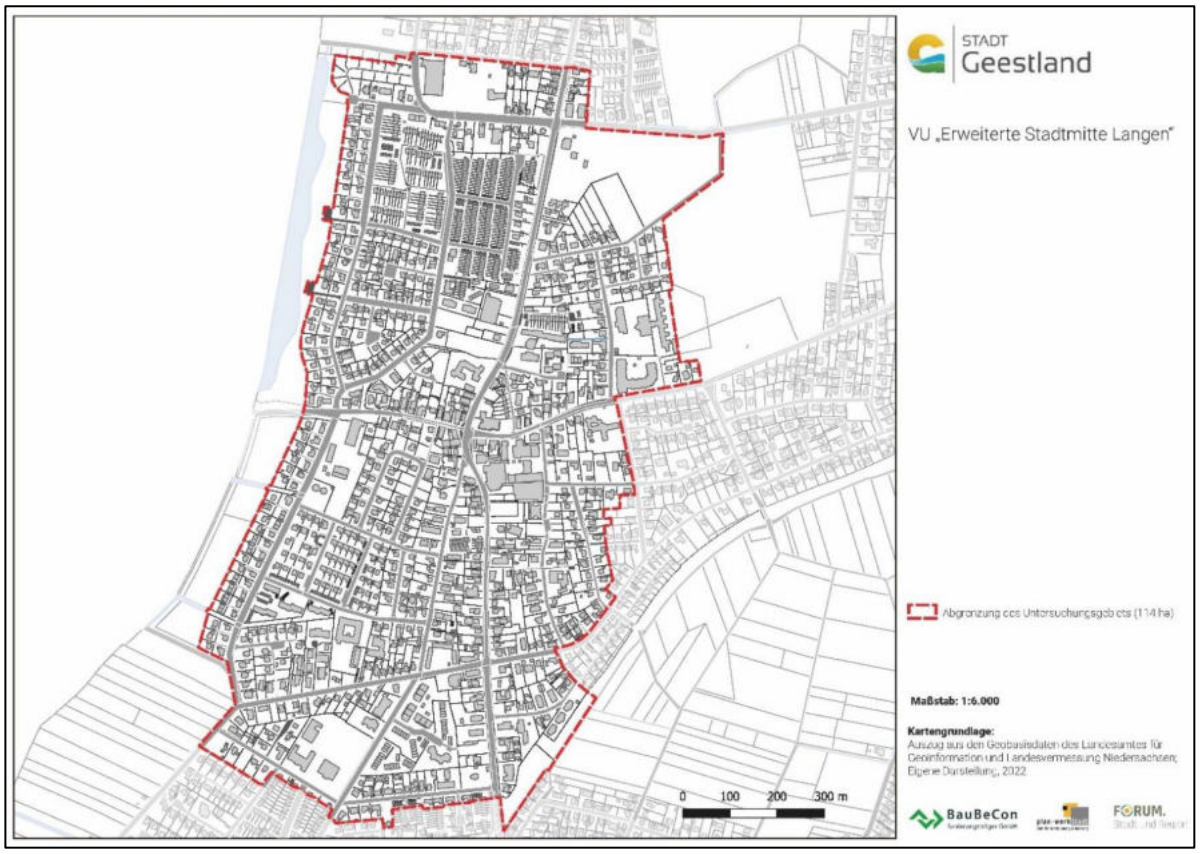


Abbildung 14: Untersuchungsgebiet „Erweiterte Stadtmitte Langen“

Die nördliche Gebietsgrenze bilden die Straßen Auf dem Narben und Nordeschweg, wobei die Straßen selbst nicht zum Untersuchungsgebiet zählen. Lediglich die ersten Meter des Nordeschweges ab Einmündung in die Sieverner Straße und fünf Grundstücke nördlich davon liegen innerhalb des Gebiets. Die östliche Grenze verläuft zunächst entlang der Flurstücksgrenze zwischen Wasserschutzgebiet und dem Waldgebiet Friedrichsruh ehe sie in Höhe Brückenweg auf die Debstedter Straße trifft. Hier verschwenkt die Gebietsgrenze ein Stück nach Westen (ohne Einschluss der Debstedter Straße) und verläuft dann ab der Einmündung der Straße Grasacker (die selber nicht Teil des Gebiets ist) weiter nach Süden. Zwischen Ohldorpsweg und Bremerhavener Straße sind die Straße Im Sickviertel und die östlich anliegenden Grundstücke Teil des Untersuchungsgebietes. Die Bremerhavener Straße bildet den weiteren Grenzverlauf und wird erst ab Auf dem Jarten Teil des Gebiets, denn hier verschwenkt die Abgrenzung noch einmal nach Süden bis zu den Gleisen der Museumsbahn Bremerhaven-Bad Bederkesa.

Nach dem Schnittpunkt der Bahnstrecke mit der Leher Landstraße verläuft die Gebietsgrenze entlang des Hinschweges nach Westen, wobei auch die südlichen Anliegergrundstücke des Hinschweges mit zum Untersuchungsgebiet gehören. Im Westen bildet die Siedlungsgrenze Langens bis in Höhe Auf dem Narben auch die Grenze des Untersuchungsgebietes.

2. Planerische Rahmenbedingungen

Im Untersuchungsgebiet sind als planungsrechtliche Grundlagen der Teilflächennutzungsplan der Stadt Geestland sowie insgesamt 13 Bebauungspläne (zzgl. einzelner Teiländerungen) zu beachten.

Flächennutzungsplan (2014)

Der Teilflächennutzungsplan Langen der Stadt Geestland ist seit dem 09.10.2014 wirksam. Das Untersuchungsgebiet ist maßgeblich von Wohnbauflächen (W) geprägt. Entlang der Leher Landstraße, in weiten Teilen angrenzend an die Debstedter Straße sowie nördlich der Imsumer Straße finden sich zudem gemischte Bauflächen (M). Darüber hinaus befinden sich unterschiedliche Flächen für den Gemeinbedarf im zentralen und südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets, darunter u.a. Amtsgericht, Feuerwehr, Rathaus, Gymnasium und St. Petri Kirche. Im Nordosten befindet das Wasserwerk mit angrenzendem Wasserschutzgebiet und Erholungswald, im Nordwesten die Sportanlagen sowie ein als Parkanlage gekennzeichneter Streifen zwischen Siedlungsrand und Wasserrückhaltebecken. Die ehem. Kapitänsvillen südlich des REWE-Parkplatzes und die Hinsch-Villa im Süden des Gebiets unterliegen als Ensembles dem Denkmalschutz.

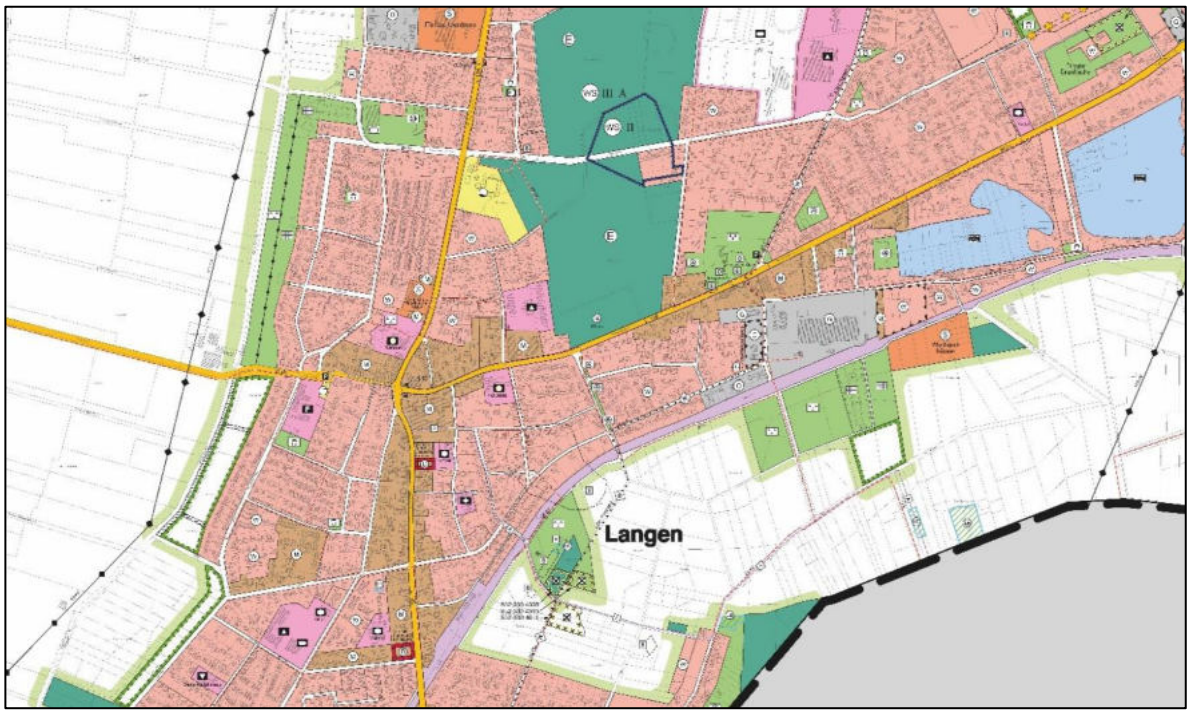


Abbildung 15: Ausschnitt aus dem Teilflächennutzungsplan „05 Langen“

Bebauungspläne

Die 13 im Untersuchungsgebiet gültigen B-Pläne (s. Abb. 15) zeichnen in ihrer Gesamtheit gut die sukzessive Siedlungsentwicklung in Langen seit den 1960er Jahren nach. Sie wurden in den Jahren durch insgesamt 27 Änderungen und Ergänzungen modifiziert. Für einen Großteil der Flächen im Untersuchungsgebiet liegen B-Pläne vor. In den meisten Fällen wurde und wird so Planungsrecht für eine geordnete Siedlungsentwicklung im Gebiet geschaffen und den aktuellen Anforderungen angepasst. B-Plan Nr. 82 im Südwesten des Gebiets zwischen Ruschkampsweg und Wallgraben weist darüber hinaus einige Flurstücke vor der Siedlungsgrenze bis zum Graben als Landschaftsschutz- bzw. Ausgleichsflächen aus.

Folgende Bereiche liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans:

- Flächen östlich der Sieverner und nördlich der Debstedter Straße (mit Ausnahme des Seniorenheims und einer Gastronomienutzung an der Debstedter Straße, für die der B-Plan Nr. 67 gilt),
- Fläche zwischen Leher Landstraße und Lehmkuhlsweg,
- Fläche östlich Leher Landstraße und südlich Bremerhavener Straße,
- Fläche zwischen Grundschule, Ziegeleistraße und Mittelfeldweg und
- Fläche der Sportanlagen Auf dem Narben zzgl. der Grundstücke bis über die Sieverner Straße hinaus (Ausnahme: Wohnhäuser an der Ecke Nordeschweg, für die B-Plan Nr. 118 gilt).

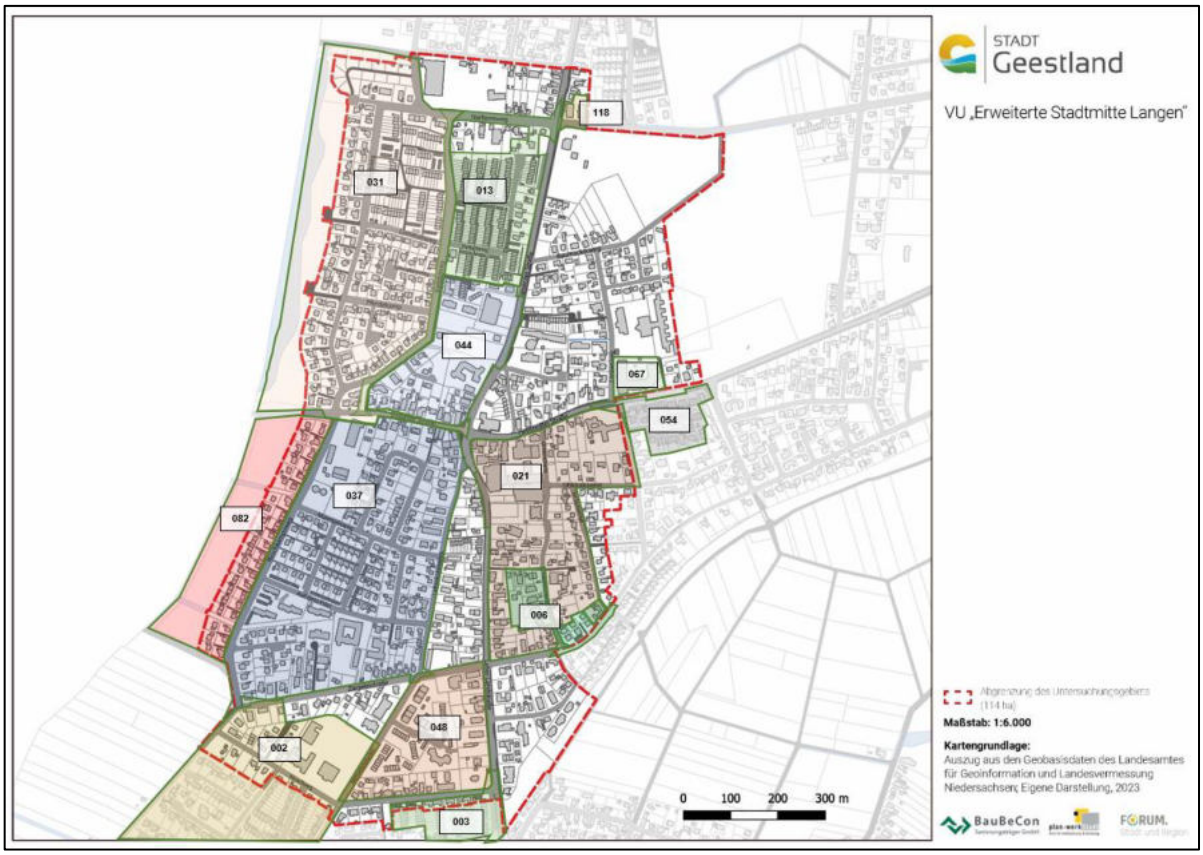


Abbildung 16: Kartografische Übersicht über die Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet

Tabelle 5: Tabellarische Übersicht über die Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet

Nr.	Name	rechtsverbindlich seit	letzte Änderung	Geltungsbereich innherhalb des Untersuchungsgebiets	Bemerkungen/Zweck der Änderungen bzw. der Neuaufstellung
2	Auf der Ahrend	18.05.1966	29.12.1978	Nördlich des Hinschweges inkl. der dort südlich angrenzenden Grundstücke, westlich des Mittelfeldwegs, östlich von Hinter der Ahrend, 6 Grundstücke am westlichen Ende der Ziegeleistraße	Im Untersuchungsgebiet Standort Grundschule und Kita Markierung zwingender Baulinien Verlegung von Baugrenzen
3	Hinschweg	31.10.1963		Südlich an den Hinschweg grenzende Grundstücke zwischen Leher Landstraße und Durchgangsweg zu Zum Eichenweg, kleiner südlicher Teil der Leher Landstraße	Art und Maß der baulichen Nutzung. Reines Wohngebiet
6	Am Glockenturm	06.06.1966	31.08.1972	Südlich von Zum Glockenturm, 5 Grundstücke westlich vom Kapellenweg gegenüber der Kirche, nördlich der Bremerhavener Straße zwischen Kapellenweg und Im Sickviertel	Reines Wohngebiet Gegenüber der St. Petri Kirche Änderung der Garagenflächen
13	Pferdekamp	30.11.1967	01.07.1971	Kompletter Kiebitzweg Mündung Narbenweg in Sieverner Str., westlich der Sievener Str., östlich des Kiebitzweg, nördlich der Einbuchtung Kiebitzweg auf Höhe des Schwalbenwegs, südlich des Narbenwegs ausgenommen einiger an diesen angrenzenden Grundstücke	Art und Maß der baulichen Nutzung Erweiterung Narbensweg Anpassung von Baulinien
21	Ortsmitte Langen	31.10.1985	27.12.2013	Südlich der Debstedter Str., westlich des Kapellenwegs bis zum Rewe, östlich der Leher Landstr.	Fläche des Lindenhofcenters Neue Baugrenzen Festsetzung v. Parkflächen Festlegung des Ortskerngebiets
31	Pferdekamp-Pischen	26.05.1977	23.06.2014	Östlich und einschließlich des Möwenwegs, südlich des Narbenwegs, westlich und einschließlich des Kiebitzwegs, Imsumer Str. bis zu deren Mündung in Sievener Str.	Anpassungen der zugelassenen Gebäudetypen und Möglichkeiten zum Pkw-Parken
37	Mannteil	10.10.1985	04.04.2019	Nördlich der Ziegeleistr., östlich und einschließlich des Ruschkampswegs, südlich der Imsumer Str., westlich und einschließlich des Lehmkuhlswegs	Spezifizierung von Baugrenzen, Nutzungstruktur, Bepflanzungsflächen, Gemeinbedarfsflächen, Gebäudetypologie
44	Brügghamm	30.01.1992	07.12.2006	Östlich des Kiebitzwegs, südlich der Einmündung Kiebitzweg Höhe Schalbenweg, nördlich der Imsumer Str., westlich der Sieverner Str.	Sondergebiet für "großflächigen Einzelhanelsbetrieb" (Lidl), Änderung Baugrenzen des Grundstücks am Brügghamm
48	Am Mittelfeldweg	28.04.1994	17.07.2014	Nördlich des Hinschweges, östlich einschließlich des Mittelfeldwegs, südlich einschließlich der Ziegeleistr., westlich der Leher Landstr.	Schließung und Bebauung des (ehem.) Durchgangswegs zwischen Weißdornweg bis zur Kita und Leher Landstr.
54	Grasacker	02.12.1982		Straßenecke Debstedter Str. und Grasacker, am Amtsgericht	Liegt nur minimal im Untersuchungsgebiet Art und Maß baulicher Nutzung Zu erhaltener Baumbestand
67	Lankenweg/L 118	02.07.1992		Seniorenwohnhaus an der Debstedter Str. zwischen Lankenweg und Lühr-Immen-Weg	Besonderer Nutzungszweck: Altenwohnung und Restaurant
82	Westlich Ruschkampsweg	11.07.1996	02.07.1998	Grundstücksreihen westlich am Ruschkampsweg, zwischen Imsumer Str. im Norden und Feldern im Süden	Festlegung von Flächen als öffentliche bzw. Ausgleichsflächen
118	Wohnanlage Ecke Nordesch	10.01.2013		2 Grundstücke am westlichen Ende des Nordeschwegs, Ecke Sieverner Str.	Zu erhalender Baumbestand Abweichende Bauweise (Gebäudelänge und -höhe)

Informelle Konzepte

Neben den oben skizzierten formellen Planungen (FNP und) B-Pläne gibt es etliche informelle Konzepte, die Aussagen zur Ortschaft Langen beinhalten. Darunter sind solche, die die gesamte Stadt Geestland betreffen (s. Teil I, Kap. 7), aber auch solche, die auf die Ortschaften Langen und Debstedt fokussieren, wie:

- Das „Integrierte städtische Entwicklungs- und Wachstumskonzept zur weiteren Entwicklung als familienfreundliche Stadt ‚Langen – eine soziale Stadt mit Zukunft' von Oktober 2007 und
- die „Spielleitplanung Langen" von 2006, aus der
- der „Rahmenplan Friedrichsruh" (2008) hervorging.

Diese Konzepte sind alle mindestens 15 Jahre alt und beziehen sich auf die Ortschaften Langen und Debstedt insgesamt. Einige darin vorgeschlagene Maßnahmen betreffen das Untersuchungsgebiet bzw. das unmittelbare Umfeld. Manche dieser Maßnahmenvorschläge wurden umgesetzt:

- Der im integrierten städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzept vorgeschlagene Ausbau des Kinder- und Jugendzentrums Langen an der Sieverner Straße ist erfolgt und führte zu einem erweiterten Angebotsspektrum.
- Aus der Spielleitplanung ging die Maßnahme hervor, den Stadtpark Friedrichsruh für Kinder und Jugendliche besser nutz- und erlebbar zu machen. Dieser Vorschlag mündete in der Rahmenplanung Friedrichsruh und schließlich in der Anlage eines großen Spielbereichs im südlichen Teil des Stadtparks nahe der Debstedter Straße. Zwar befindet sich der Spielbereich nicht im Untersuchungsgebiet, aber direkt angrenzend.
- Aus der Spielleitplanung (und dem Klimaschutzkonzept) wurde die derzeit im Bau befindliche Maßnahme abgeleitet, die Aufenthaltsqualitäten sowie die ökologische Qualität entlang des Regenrückhaltebeckens im Westen Langens zu erhöhen.

Andere Maßnahmevorschläge aus den genannten Konzepten, die das Untersuchungsgebiet betreffen und noch nicht zur Umsetzung gekommen sind, scheinen nach wie vor aktuell und bieten Anknüpfungspunkte für einige Maßnahmenvorschläge am Ende dieses Konzeptes (s. Teill IV, Kap. 11), so z.B.:

- Umsetzung von verkehrlichen Maßnahmen zur Minderung der Verkehrsbelastung insb. auf der Leher Landstraße oder zur Stärkung des Radverkehrs (Maßnahme Nr. 4 aus dem integrierten städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzept sowie Maßnahmen 10, 12 oder 16 aus der Spielleitplanung),
- Aufwertung der Wiese hinter dem Jugendzentrum und Einrichtung eines Jugendcafés (Maßnahmen 5 und 17 aus der Spielleitplanung)
- Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten für Jugendliche im Lindenhof-Center (Maßnahme 17 aus der Spielleitplanung),
- Einrichtung dezentraler Bolzplätze; Bau einer Hügellabyrinth- bzw. BMX-Bahn (Maßnahmen 23 und 24 aus der Spielleitplanung).

3. Stadträumliche Gliederung und Nutzungsstruktur

Städtebauliche Strukturen

Langen war bis weit in das 20. Jahrhundert hinein dörflich geprägt. Erst nach der Gründung Bremerhavens 1827 und dem dann langsam beginnenden Wachstum der Stadt wurde Langen ganz allmählich zur Stadtrandgemeinde. 1920 wurde Langen sogar an das damalige Bremerhavener Straßenbahnnetz angeschlossen, zählte zu diesem Zeitpunkt aber nur rund 1.500 Einwohner:innen. Erst in den Jahrzehnten nach dem Zweiten Weltkrieg entwickelte sich der Ort Langen allmählich durch schrittweise Siedlungserweiterungen zu der Stadt im „Speckgürtel“, die sie heute ist. Die Marke von 10.000 Einwohner:innen wurde erstmals 1974 infolge einiger Eingemeindungen überschritten. Zum 31.12.2014, einen Tag vor der Fusion mit Bad Bederkesa zur Stadt Geestland, zählte Langen rund 18.500 Einwohner:innen.

Heute gehen Bremerhaven und Langen baulich nahtlos ineinander über. Im Verlaufe der Leher Landstraße deuten nur das Ortsschild und der Schnittpunkt mit dem „Langener Grenzweg“ die Grenze zu Bremerhaven an, städtebaulich ist diese jedoch nicht erkennbar.

Im Untersuchungsgebiet „Ortskern Langen“ lässt sich diese sehr typische Geschichte einer suburbanen Siedlungsentwicklung heute gut anhand der städtebaulichen Strukturen ablesen:

Wenige verbliebene landwirtschaftliche Nutzungen zeugen von Langens Ursprung als dörfliche Gemeinde.

Abbildung 17: „Übrig gebliebene“ Landwirtschaftliche Nutzung im Narbensweg

Abbildung 18: Zwei Kapitänsvillen an der Leher Landstraße

Die Siedlungsentwicklung vollzog sich zunächst entlang der Hauptverkehrsachsen von und nach Bremerhaven (der Straßenzug L135, Leher Landstraße / Sieverner Straße in Süd-Nord-Richtung und die von ihm nach Osten abzweigende L118, Debstedter Straße in Richtung Bad Bederkesa), wo noch einige verbliebene historische Villen („Kapitänsvillen“) von den ersten „Suburbanisierern“ zeugen. Meist waren es wohlhabende Kapitäne oder Reeder, die sich auf dem Lande in der Nähe Bremerhavens niederließen. Zusätzlich begannen sich erste Gastronomie- oder Gewerbebetriebe anzusiedeln, so wie das bis heute am zentralen Kreuzungspunkt existente „Bruns Eck“.

Heute bestimmt eine Mischung aus verschiedenen Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen, Arztpraxen und sonstigen Dienstleistungen – meist mit Wohnnutzung im oberen Geschoss – sowie reinen Wohngebäuden beiderseits der Leher Landstraße das Straßenbild. Die städtebauliche Entwicklung vollzog sich hier von der Nachkriegszeit bis heute weitgehend uneinheitlich. Neben den „Zeugen" früherer Entwicklungsphasen (s.o.) wechseln trauf- und giebelständige Gebäude einander ab, freistehende Wohn- und Geschäftshäuser werden ergänzt von älteren Reihenhausstrukturen und modernen Mehrfamilienhausbauten, punktuell finden sich rein gewerbliche Bauten vom (leerstehenden) Verkaufsraum für Weißware über kleine Gewerbehallen bis hin zur Kfz-Werkstatt an der Straße. Eine klare Baulinie ist nicht durchgehend erkennbar: Einige Gebäude stehen weiter zurückversetzt als andere, der gewonnene Platz wird in der Regel für Kundenparkplätze genutzt. Die modernen Mehrfamilienhäuser decken zwar die Nachfrage nach (kleineren) Wohnungen, städtebaulich ist diese (auch in anderen Städten vermehrt vorkommende) Bauform jedoch recht „unsensibel", wenn man bedenkt, dass diese Gebäude meist unter Ausnutzung der maximal möglichen Grundfläche ältere giebelständige Gebäude ersetzen und die Grundstücksflächen dabei in der Regel voll versiegelt werden.

Abbildung 19: Die Leher Landstraße (L135) mit Blickrichtung nach Norden

In Richtung Norden entlang der Sieverner Straße lockert die Bebauung zunehmend auf, vor allem der Freiraum rund um das Wasserwerk trägt zum Eindruck einer sich allmählich auflösenden Siedlungsstruktur bei. Bereits außerhalb des Untersuchungsgebiets befindet sich noch ein REWE-Markt und die Wohnsiedlung Auf dem Heidacker, ehe der Siedlungsbereich dann tatsächlich endet.

So ergibt sich entlang der L 135 ein insgesamt heterogenes Stadtbild, das aber typisch ist für viele vergleichbare Ortsdurchgangsstraßen in anderen Kommunen.

Baulich prägend für die sukzessive Entwicklung Langens zur Stadt – 1990 erhielt die vormalige Gemeinde Stadtrechte – sind u.a. drei in den 1980er Jahren errichtete Gebäudekomplexe: Das Rathaus

(nordwestlich der Kreuzung an der Sieverner Straße), das Amtsgerichtsgebäude an der Debstedter Straße und das Lindenhof-Center, das südöstlich der Kreuzung als Nahversorgungszentrum entstand. Der Bereich rund um die Kreuzung der Hauptstraßen bildet somit den engeren Ortskern. Städtebaulich dominieren hier die Verkehrsinfrastrukturen und das baulich stark introvertierte Lindenhof-Center, das einen Innenhof als Aufenthaltsbereich vorhält. Außerhalb des Lindenhof-Centers finden sich indes keinerlei besondere Aufenthalts- oder Verweilqualitäten. Die übrigen Siedlungsteile im Untersuchungsgebiet sind vor allem durch verschiedene Wohnsiedlungen geprägt (s.u.).

Abbildung 20: Das Langener Rathaus

Abbildung 21: Das Amtsgerichtsgebäude

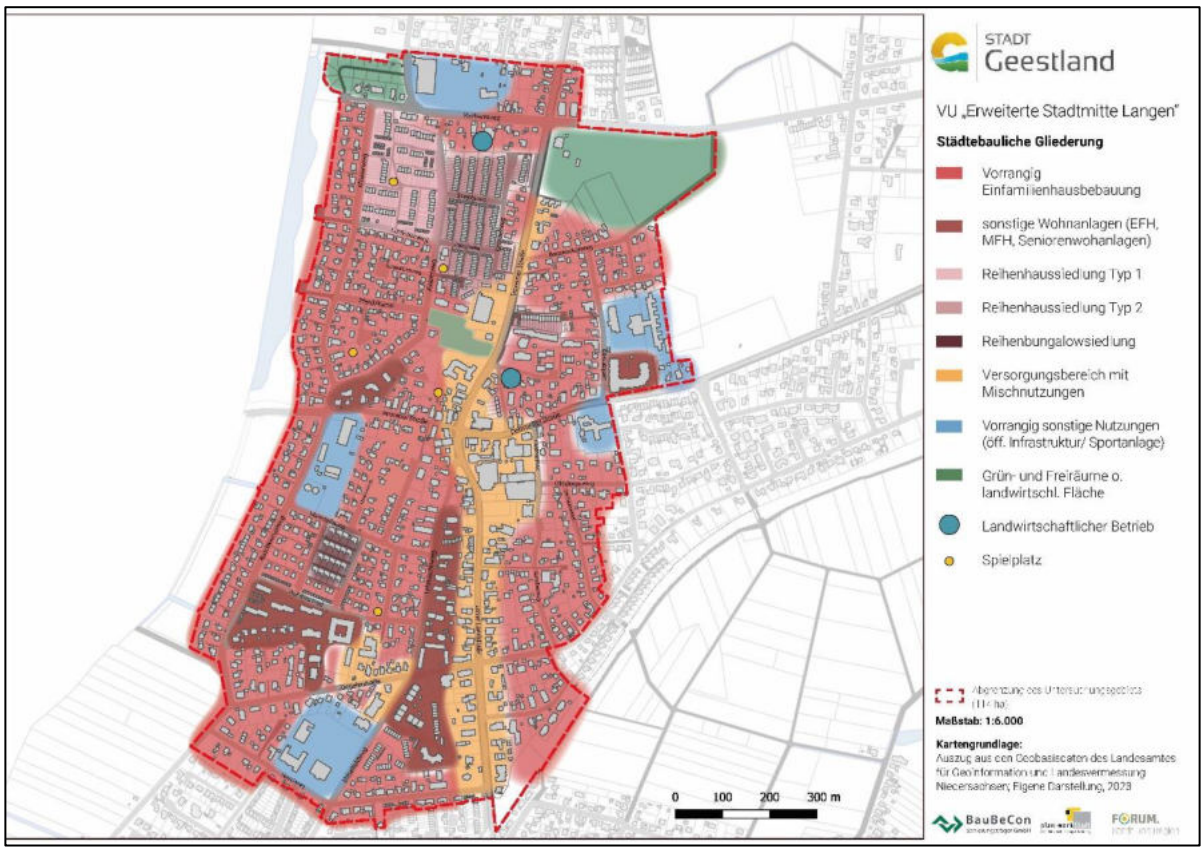


Abbildung 22: Städtebauliche Gliederung des Untersuchungsgebiets „Erweiterte Stadtmitte Langen"

Gebäude- und Nutzungsstrukturen

Aus der Beschreibung der städtebaulichen Strukturen ergeben sich bereits die wesentlichen Aspekte der Gebäude- und Nutzungsstrukturen:

- Entlang der Hauptstraßen ist eine gemischte Nutzung aus Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen und teils öffentlichen Nutzungen vorzufinden. Im Bereich der Kreuzung der L135 und der L118 sowie der Imsumer Straße verdichten sich Einzelhandels- und Versorgungsinfrastrukturen sowie öffentliche Einrichtungen zum **engeren Ortskern**, der sich aus folgenden Gebäuden und Nutzungen zusammensetzt:
    - Das **Lindenhof-Center** zwischen Debstedter und Leher Landstraße bildet im Wesentlichen die baulich-funktionale Ortsmitte. Es handelt sich um ein ein-bis zweigeschossiges Gebäudeensemble zzgl. Dachgeschossen aus den 1980er Jahren, das in der Mitte einen Innenhof ausbildet (s. Abb. 22 bis 24). Aus der Luft betrachtet suggeriert eine Dachlandschaft aus Sattel- und teilweise Krüppelwalmdächern eine kleinteiligere Gebäudestruktur, als sie tatsächlich ist. Prägend sind die Rotklinkerfassaden der Gebäude. Im eigentlichen Gebäudeensemble ist ein Aldi-Markt integriert, direkt angebaut findet sich ein REWE-Markt. Beide Märkte liegen an einem großen Parkplatz, zu dem auch ihre Eingänge orientiert sind, das heißt, sie wenden dem Innenhof den Rücken zu. Der Innenhof selbst ist von der Leher Landstraße durch schmale, von außen auf den ersten Blick nicht leicht erkennbare Zugänge erreichbar. Weitere, etwas offener gestaltete Zugänge gibt es aus Richtung Debstedter Straße und Ohldorpsweg. An diesen Zugängen und zum Innenhof gelegen finden sich kleinteiligere Nutzungen wie ein Drogeriemarkt, ein Bekleidungsgeschäft, ein Reisebüro, ein Optiker und gastronomische Angebote. In den oberen Geschossen sind Wohnungen, Büros und Praxen, in einem Gebäudeteil auch die Volkshochschule mit Schulungs- und Veranstaltungsräumlichkeiten, untergebracht.
      Der Innenhof bietet ein paar Spielgeräte und Bänke als Aufenthaltsgelegenheiten. Neben dem erwähnten großen Parkplatz, der von der Leher Landstraße aus erreichbar ist, gibt es im rückwärtigen Bereich zum Ohldorpsweg weitere Parkgelegenheiten auf einem Parkdeck und einer – allerdings geschlossenen – Tiefgarage. Ergänzend zum Lindenhof-Center befinden sich einzelne Gebäude (v.a. an der Debstedter Straße), in denen z.B. eine Bäckerei mit Café, eine Apotheke und eine Facharztpraxis angesiedelt sind. In weiteren, zur Leher Landstraße orientierten Gewerbeflächen des Lindenhof-Centers sind ein Schreibwarenhandel, eine Postfiliale und eine Spielothek untergebracht.

Abbildung 23: Blick in den Innenhof des Lindenhof-Centers

Abbildung 24: Sitzgelegenheit im Innenhof

Abbildung 25: Räume der VHS im Lindenhof

    - Ergänzt wird die Ortsmitte um ein **weiteres Gebäudeensemble** ähnlichen Baujahrs nördlich der Debstedter Straße. Es hat ebenfalls eine Rotklinkerfassade, allerdings mit mehr

Glaselementen und Walmdach sowie einem „Türmchen“ als zentraler Eingangsbereich. Hier finden sich Räumlichkeiten der Volksbank sowie die Polizeistation.
    - Neben der Polizeistation gibt es **weitere öffentliche Einrichtungen** in der Ortsmitte: Das Jugendzentrum und das Langener Rathaus liegen etwas nördlich an der Sieverner Straße, das Amtsgericht östlich an der Debstedter Straße. Während das Amtsgerichtsgebäude optisch mit den o.g. Gebäudeensembles in Rotklinkeroptik und Sattel- bzw. Krüppelwalmdachelementen korrespondiert, hebt sich das Rathaus mit seiner gelben Klinkerfassade und dem Flachdach als Gebäudekomplex deutlich ab. Das Kinder- und Jugendzentrum neben dem Rathaus ist in einem älteren Gebäude untergebracht und verfügt nach hinten raus über einen großen Außenbereich.
    - Auf der dem Lindenhof-Center gegenüberliegenden westlichen Seite der Leher Landstraße bietet sich ein sehr heterogenes Stadtbild. Unmittelbar an der Kreuzung Leher Landstraße / Imsumer Straße befindet sich das Gasthaus „Bruns Eck“ in einem historischen Gebäude, das um mehrere Funktionsbauten ergänzt wurde: Straßenseitig um einen eingeschossigen Flachdachbau, in dem eine Fahrschule und ein Döner-Imbiss angesiedelt sind, im rückwärtigen Bereich um einen zweigeschossigen Anbau (ebenfalls mit Flachdach), in dem Gästezimmer untergebracht sind. Südlich von „Bruns Eck“ zweigt der Lehmkuhlsweg von der Leher Landstraße nach Südwesten ab. Auf dem dreieckigen Grundstück zwischen Lehmkuhlsweg und Leher Landstraße steht eine kleine Gewerbehalle mit Blechfassade, die aber offenkundig nicht mehr voll genutzt wird. Das übrige Grundstück ist voll versiegelt und wird als Privatparkplatz genutzt. Im Verbund mit einem Gewerbeleerstand zwei Grundstücke weiter südlich (ehem. Weißwaren-Angebot) und der unmittelbar gegenüber im Lindenhof-Center befindlichen Spielothek zeigt dieser Teil der Ortsmitte deutliche Aufwertungspotenziale.
    - In Höhe der Spielothek und der Einmündung des Lehmkuhlsweges befinden sich die Bushaltestellen „Langen Mitte“.
- Neben der engeren Ortsmitte finden vor allem entlang der Leher Landstraße Richtung Süden weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote (s.o.). In Richtung Norden komplettiert ein Lidl-Markt nördlich des Rathauses die Lebensmittelnahversorgung. Noch weiter nach Norden im Bereich des Wasserwerks befinden sich in einem Flachbau mehrere Arztpraxen.
- Im übrigen Untersuchungsgebiet dominieren unterschiedliche Wohngebiete. Dabei lassen sich verschiedene Bereiche erkennen:
    - Dominierend ist der Typus des freistehenden Einfamilienhauses. Im östlichen Teil des Untersuchungsgebiets handelt es sich eher um ältere Gebäude, überwiegend aus den 1960er bis 1990er Jahren (s. Abb. 25).
    - Im Gebiet westlich der L 135 finden sich neben diesem Typus auch etliche Siedlungen mit Einfamilienhäusern neuern Datums, etwa ganz im Westen entlang des Möwenwegs und des Ruschkampswegs oder im Moonwisch. Teilweise ist hier auch der Straßenraum wie in einem verkehrsberuhigten Bereich gestaltet: Die Verkehrsbereiche (Auto und Fußgänger) sind mitunter nur farblich durch rote oder graue Pflasterung oder mittels Poller abgetrennt, nicht aber durch Bordsteine (s. Abb. 26 und 27).

Abbildung 26: Ältere Einfamilienhäuser prägen die Siedlungsstruktur im östlichen Teil des Gebiets

Abbildung 27: Spielstraße im westlichen Teil des Gebiets

Abbildung 28: Moderne Einfamilienhäuser

Zwischen diesen Einfamilienhausbereichen und der L135 finden sich verschiedene Reihenhausstrukturen, die das sukzessive Wachstum Langens im westlichen Siedlungsbereich abbilden: Die Reihenhaussiedlung zwischen Sieverner Straße und Kiebitzweg ist geprägt von schmalen, hohen Gebäuden mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss im Satteldach. Diese Siedlung wurde in den 1960er/70er Jahren erbaut (s. Abb.28). Westlich davon (zwischen Kiebitzweg, Möwenweg und Lummenweg) schließt sich ein anderer Reihenhaustyp aus den 1980er Jahren an, der ohne Dachgeschoss, als zweigeschossiger Flachdachbau ausgestaltet ist (s. Abb. 29). Im südwestlichen Teil zwischen Mannteilsweg, Auf dem Priel, Patthamm und Glieshamm findet sich eine eingeschossige Reihenbungalowsiedlung aus den 1980er Jahren (s. Abb. 30). Diese Reihensiedlungen werden um etliche Garagen, teilweise um Garagenhofflächen oder um senkrecht zur Straße angeordnete Stellplätze ergänzt. Kennzeichnend für alle Reihensiedlungen ist zudem das Erschließungssystem, das aus einem dichten Fußwegenetz besteht, so dass viele der Gebäude sowohl von vorne als auch durch den Garten nach hinten raus fußläufig erschlossen sind. Für Fußgänger:innen erschließen sich beim Durchlaufen somit auch die vielen Privatgärten, die den Gebieten so einen insgesamt sehr durchgrünten Charakter verschaffen, der Straßenseitig nicht immer gleich erkennbar ist (s. Abb. 31 und 32).

Abbildung 29: Reihenhausstrukturen aus den 1960er/70er Jahren

Abbildung 30: Reihenhäuser aus den 1980er Jahren

Abbildung 31: Reihenbungalowsiedlung zwischen Mannteilsweg, Auf dem Priel, Patthamm und Glieshamm

Abbildung 32: Fußläufige Erschließungen von Reihenhäusern…

Abbildung 33: …und den zugehörigen Privatgärten

- Ergänzt wird das Wohnangebot durch etliche Mehrfamilienhäuser im gesamten Untersuchungsgebiet. Manche dieser Gebäude sind punktuell in die Einfamilienhausgebiete eingestreut, hier und da ist auch eine Häufung zu erkennen, beispielsweise am Weißdornweg, zwischen Lehmkuhlsweg und Leher Landstraße oder westlich des Kiebitzwegs.
- Auffällig ist zudem die relativ hohe Anzahl an Seniorenwohneinrichtungen im Untersuchungsgebiet. Insgesamt handelt es sich um vier, zum Teil recht große Einrichtungen sowie eine stationäre und eine Tagespflegeeinrichtung. (s. Abb. 33)
- Punktuell sind entlang der L 135 in den letzten Jahren Mehrfamilienhausneubauten entstanden, teilweise mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss, die in Form und Größe typisch sind für viele vergleichbare Projekte in anderen Kommunen (s. Abb. 34).

Abbildung 34: Eine von etlichen Seniorenwohnanlagen in Langen

Abbildung 35: Mehrfamilienhausneubau an der Leher Landstraße

Öffentliche / soziale Infrastrukturen

Inmitten der Wohngebiete finden sich eingestreut verschiedene weitere öffentliche Einrichtungen – neben den bereits oben erwähnten (Rathaus, Amtsgericht, Kinder- und Jugendzentrum).

- Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich zwei **Schulstandorte**:
  - Ganz im Südwesten des Gebiets, zwischen Hinschweg, Mittelfeldweg und Ziegeleistraße liegt die Grundschule am Hinschweg (s. Abb. 35). Die Grundschule ist drei- bis vierzügig, im Schuljahr 2022/23 wurden je vier 1., 2. und 3. Klassen sowie drei 4. Klassen unterrichtet. Die Grundschule am Hinschweg ist eine offene Ganztagsschule und bietet täglich Betreuung bis 15:30 Uhr an.
  - Im Osten des Untersuchungsgebietes befindet sich am Lankenweg und direkt angrenzend an den Stadtpark Friedrichsruh das Gymnasium Langen (s. Abb. 36). Auch diese Schule ist drei-bis vierzügig und hält ein Ganztagsangebot vor. Über 500 Schüler:innen werden hier in den Klassen 5 bis 10 unterrichtet, das heißt, es gibt hier keine gymnasiale Oberstufe. Das Abitur können Langener Schüler:innen hier also nicht ablegen. Gymnasiale Standorte mit Oberstufe sind das Niedersächsische Internatsgymnasium in Bad Berderkesa oder das Kreisgymnasium Wesermünde, das zwar im Bremerhavener Stadtteil Geestemünde liegt, sich jedoch in Trägerschaft des Landkreises Cuxhaven befindet.

Abbildung 36: Die Grundschule am Hinschweg

Abbildung 37: Das Gymnasium Langen

- Außerhalb des Untersuchungsgebietes gibt es weitere Schulen am Schulzentrum Langen (Grundschule Am Wilden Moor und Oberschule Langen) östlich des Stadtparks Friedrichsruh sowie die Seeparkschule (Förderschule) in Debstedt.

- In der Ortschaft Langen gibt es insgesamt sieben Kinderbetreuungseinrichtungen, davon befinden sich fünf innerhalb des Untersuchungsgebiets: Die Kitas Mittelfeldweg und Kapellenweg (in städtischer Trägerschaft), die Kita „Nimmerland“ (in Trägerschaft der Elbe-Weser Welten), der Martinskindergarten (in der Trägerschaft des Vereins zur Förderung der Waldorfpädagogik) sowie die Kita „Arche Noah“ (in der Trägerschaft der ev. luth. Kirchengemeinde Langen). All diese Einrichtungen befinden sich im südlichen Teil des Untersuchungsgebiets (also südlich der Imsumer und Debstedter Straße), der damit über eine gute Versorgungslage verfügt. Im nördlichen Gebietsteil besteht indes entsprechender Versorgungsbedarf.
- An der Ziegeleistraße befindet sich die Musikschule Geestland, an der rund 500 Musikschüler:innen unterrichtet werden.

Abbildung 38: Die städtische Kita Kapellenweg

Abbildung 39: Die Musikschule Geestland

- Die evangelische St. Petri-Gemeinde, zu der auch die Kita „Arche Noah“ (s.o.) zählt, hat ihren Sitz im Untersuchungsgebiet im Kapellenweg. Neben der Kita und dem Gemeindehaus befindet sich hier die erst 1980 geweihte Kirche, die überwiegend in Holz und rotem Backstein gehalten ist. Die Gemeinde hält zahlreiche Angebote für Frauen, Männer, Senior:innen, Kinder und Jugendliche, Musikalische und weitere vor.

- Südlich der Imsumer Straße und östlich des Ruschkampsweges ist in einem im Herbst 2017 eröffneten Neubau die Ortsfeuerwehr Langen ansässig. Auf dem Gelände befindet sich auch der städtische Bauhof.

Abbildung 40: St. Petri-Kirche Langen

Abbildung 41: Neubau der Ortsfeuerwehr

- An der Sieverner Straße, im Nordosten des Untersuchungsgebietes befindet sich das Wasserwerk Langen/Leherheide.

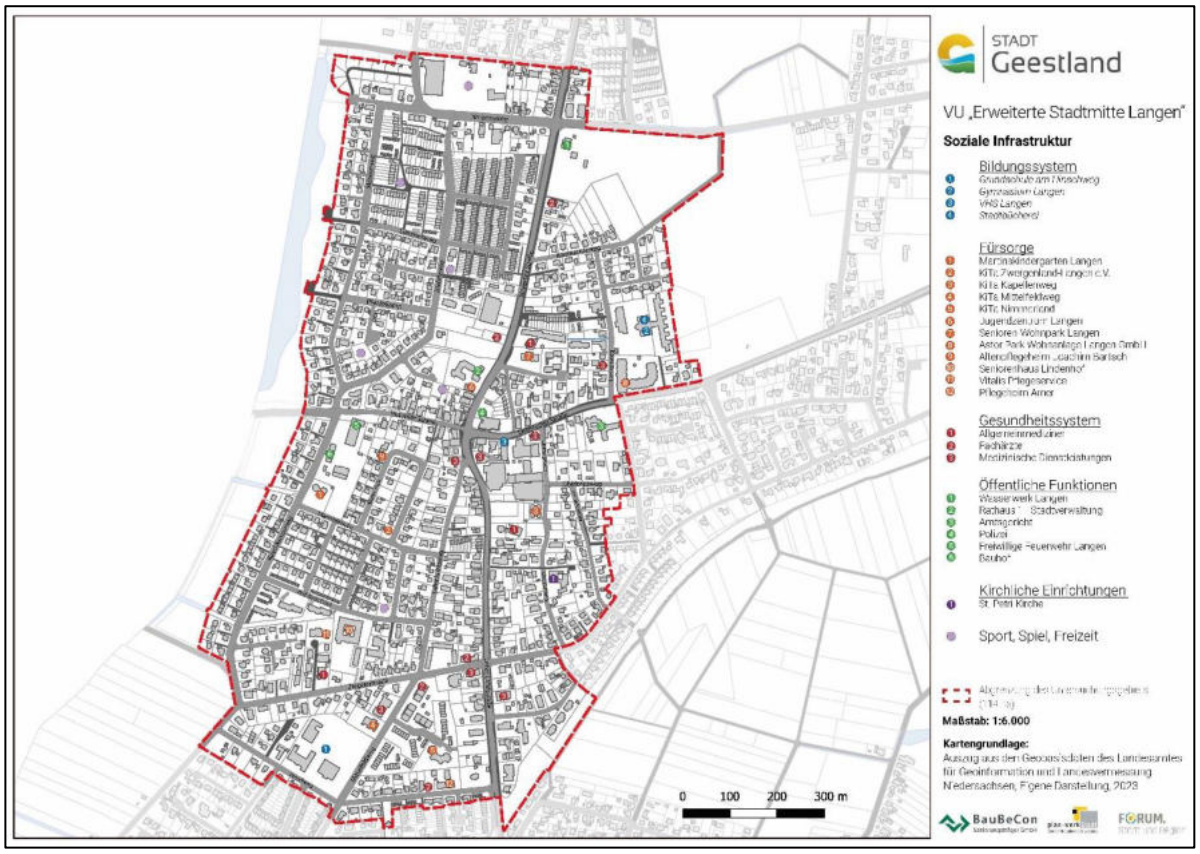


Abbildung 42: Verortung der sozialen Infrastrukturen im Untersuchungsgebiet

Nahversorgung, Einzelhandel und Gewerbe

Nahversorgungs- und Einzelhandelsangebote sowie weiteres Gewerbe konzentrieren sich innerhalb des Untersuchungsgebiets in der engeren Ortsmitte sowie entlang der L 135 und sind bereits im Abschnitt „Gebäude- und Nutzungsstrukturen“ ausführlich beschrieben worden.

Ergänzend dazu sind vereinzelt auch in den Wohnstraßen hier und da gewerbliche Nutzungen oder Dienstleistungen und Büros zu finden, wie z.B. ein Friseursalon, Anwaltskanzleien oder ein Weinhandel. Auch die ein oder andere Arztpraxis, Physiotherapiepraxis oder andere Gesundheitsangebote finden sich verteilt in den Wohngebieten

Abbildung 43: Physiotherapiepraxis an der Leher Landstraße

Abbildung 44: Hausarztpraxis in einer Wohnstraße

Abbildung 45: Einzelhandel und Nahversorgung (im Hintergrund) am Lindenhofcenter

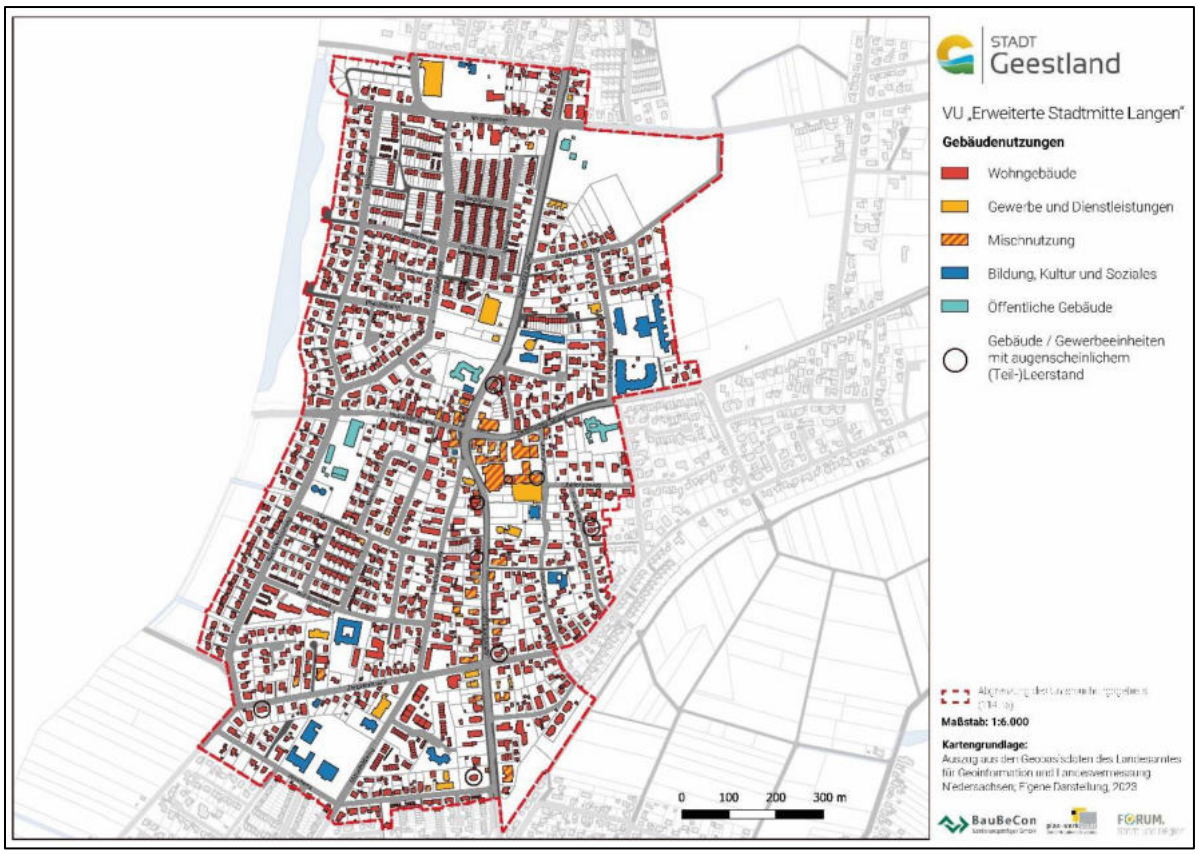


Abbildung 46: Überblick über die Gebäudenutzungen im Untersuchungsgebiet

4. Verkehrsinfrastrukturen

Kfz-Verkehr

Die Langener Hauptverkehrsachsen sind die Landesstraßen L 135 in Nord-Süd-Richtung und die in der Ortsmitte nach Osten abzweigende L 118 (Debstedter Straße). Die L 135 stellt in südlicher Richtung als Leher Landstraße die Hauptverbindung nach Bremerhaven dar. Zwischen der Ortsmitte Langen und dem Bremerhavener Zentrum sind es über diesen Weg rund 8 km. Richtung Norden führt die L 135 weiter nach Sievern, Nordholz, Altenwalde und schließlich nach Cuxhaven (30 km). Die L 118 führt in östlicher Richtung nach Debstedt und von dort weiter in nördlicher Richtung über Neuenwalde bis nach Otterndorf an der Elbe. Für die Verbindungen innerhalb der Stadt Geestland und die überregionale Anbindung Langes von größerer Bedeutung ist jedoch die in Debstedt von der L 118 nach Osten abzweigende L 120, die zunächst zur Autobahn A 27 führt (Anschlussstelle Debstedt in 5 km Entfernung von der Langener Ortsmitte) und danach weiter über Drangstedt bis nach Bad Bederkesa (ca. 19 km). Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind diese Hauptverkehrsachsen stark befahren. Dies trifft vor allem für die Leher Landstraße zu, auf der die Verkehre aus Norden und Nordosten gebündelt nach Bremerhaven führen. Auch viele Pendler von und nach Bremerhaven nutzen die Leher Landstraße, so dass sie besonders zu den Hauptverkehrszeiten stark belastet ist. Besonders die L 135 macht einen augenscheinlich stark sanierungsbedürftigen Eindruck. Dies betrifft die Fahrbahn, vor allem aber die Fuß- und Radwege. Lediglich an der Westseite der Leher Landstraße ist der gemeinsame Fuß- und Radweg abschnittsweise saniert worden. Besonders desolat ist der Zustand der Fuß- und Radwege an der Sieverner Straße, wobei es ohnehin nur einseitig (an der Ostseite der Straße) einen Radweg gibt. Von der Ortsmitte ausgehend führt außerdem die (in tadellosem Zustand befindliche) Imsumer Straße als westliche Verlängerung der Debstedter Straße aus Langen hinaus und verläuft danach als Gemeindeverbindungsstraße durch landwirtschaftlich geprägtes Gebiet Richtung Imsum an der Wesermündung.

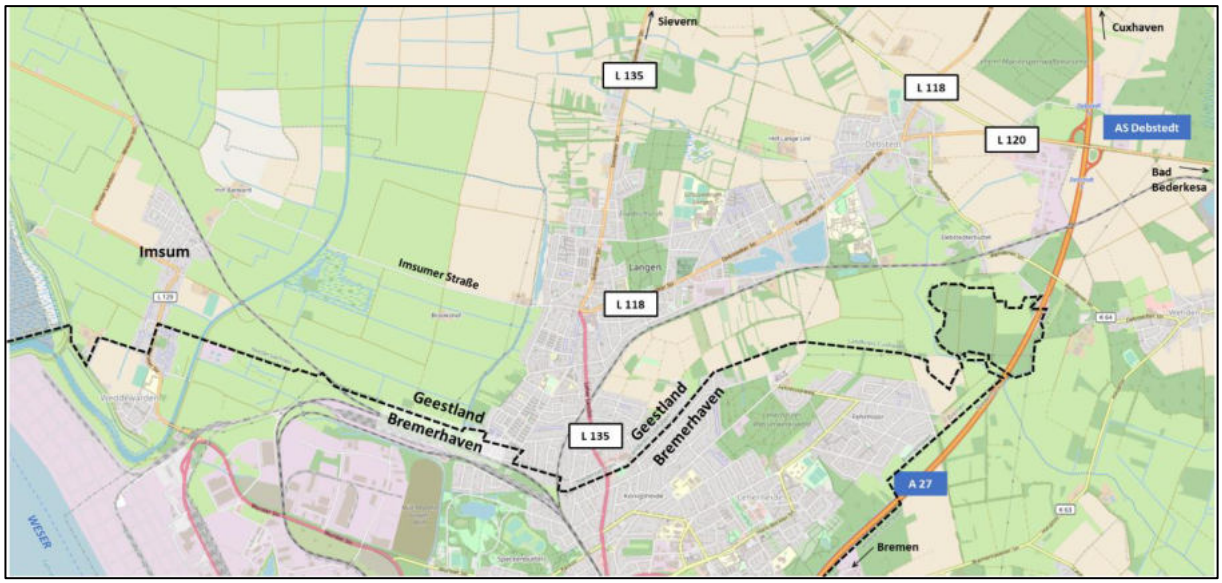


Abbildung 47: Verkehrliche Anbindung der Ortschaft Langen

Die übrigen Straßen im Untersuchungsgebiet sind Nebenstraßen und im Vergleich wenig befahren. Sie sind häufig als Tempo-30- bzw. verkehrsberuhigte Zonen und, vor allem im Bereich zwischen Imsumer Straße und Ziegeleistraße, als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen. Hier, also im jüngsten Sied-

lungsbereich des Untersuchungsgebiets, sind die Straßen auch entsprechend gestaltet mit gepflasterten Fahrbahnen, farblich abgesetzten Parkbuchten und niveaugleichen, farblich abgesetzten Fußwegebereichen. Im östlichen Teil des Untersuchungsgebiets finden sich hingegen auch in den Nebenstraßen eher „klassische“ Straßenraumprofile mit abgesetzten Gehwegen (teilweise auch nur einseitig). Die meisten Nebenstraßen sind in einem augenscheinlich guten Zustand. Einige Straßen (Kiebitzweg, Lankenweg, Baumackerweg, Narbensweg und Im Sickviertel) machen jedoch den augenscheinlichen Eindruck, als seien in den kommenden Jahren Sanierungsmaßnahmen angezeigt.

Abbildung 48: Starkes Verkehrsaufkommen (inkl. ruhendem Verkehr) und sanierungsbedürftiger Rad- und Fußweg an der Sieverner Straße (L 135)

Abbildung 49: Verkehrsberuhigte Nebenstraße

Abbildung 50: Nebenstraße mit mittelfristigem Sanierungsbedarf

Stellplätze für den Kfz-Verkehr gibt es insb. einrichtungsbezogen vor allem am Rathaus, am Lindenhofcenter und am Lidl an der Sieverner Straße. An der Westseite der Sieverner Straße selbst findet sich

ein Streifen zum Längsparken, doch auch an der Ostseite parken viele PKW auf der Fahrbahn, besonders in Höhe des Ärztehauses. Am Rathaus gibt es zwei Ladesäulen für E-Autos. Eine große Rolle spielt das Anwohnerparken im Untersuchungsgebiet. Besonders in den Reihenhausgebieten (s.o.) gibt es große Garagenhöfe, deren Plätze den Wohnhäusern zugeordnet sind, sowie viel ruhenden Verkehr an den Straßenrändern.
Die Unfallstatistiken weisen für das Untersuchungsgebiet in den Jahren 2020 bis 2022 keine besondere Gefahrenlage auf. Dass an der Hauptkreuzung in der Ortsmitte mehr Unfälle passieren als anderswo im Gebiet, nimmt angesichts des Verkehrsaufkommens an dieser Stelle nicht Wunder. Überraschender ist, dass sich in diesen Jahren im Umfeld der Kreuzung Leher Landstraße / Ziegeleistraße / Bremerhavener Straße fast ebenso viele Unfälle ereignet haben wie an der Hauptkreuzung. Überhöhte Geschwindigkeit spielte als Unfallursache fast gar keine Rolle, ebenso wenig wie Unfälle durch Überschreiten der Fahrbahn durch Fußgänger. Eine besondere Gefährdungslage kann hier also nicht herausgelesen werden. Häufiger passierten Unfälle beim Abbiegen oder Einbiegen sowie durch ruhenden Verkehr (sich öffnende Türen) im Straßenseitenraum. Die mit weitem Abstand häufigste Unfallursache (das Rückwärtsfahren) erklärt sich in Kombination mit dem räumlichen Unfallschwerpunkt im Untersuchungsgebiet, dem großen Parkplatz am Lindenhof-Center.

Bahn

Langen ist nicht an das Netz der Deutschen Bahn angebunden und – seit deren Stilllegung 1982 – auch nicht mehr an das Straßenbahnnetz der Stadt Bremerhaven. Die ehemalige Bahnstrecke Bremerhaven - Bad Bederkesa bildet teilweise die südliche Grenze des Untersuchungsgebietes, auch der ehemalige Bahnhof Langen ist Teil des Untersuchungsgebietes, wobei es nur einen alten Bahnsteig gibt, jedoch kein Bahnhofsgebäude. Bereits 1968 wurde der Personenverkehr auf dieser Strecke eingestellt und 1994 auch der Güterverkehr. Heute wird auf der Strecke eine Museumsbahn betrieben, die zwischen dem Bremerhavener Bahnhof Fischereihafen und Bad Bederkesa verkehrt. Bisherige Reaktivierungsversuche eines regulären Streckenbetriebs sind zwar gescheitert, allerdings hat die Bahnstrecke in der letzten landesweiten Reaktivierungsuntersuchung die Stufe 2 erreicht, so dass sich im neuen Programm 2023 ggf. eine Umsetzungs-Chance bietet.

Bus

Trotz fehlenden Bahnanschlusses ist die Ortschaft Langen sehr gut mit dem ÖPNV erreichbar, was an ihrer Einbindung in das Busliniennetz der Stadt Bremerhaven liegt. Im Untersuchungsgebiet befinden sich insgesamt acht Bushaltestellen, die von zwei Linien der Verkehrsgesellschaft Bremerhaven AG (VGB) angefahren werden: Die Linie 504 und 505 fahren vom Schulzentrum Langen bzw. von Debstedt aus auf verschiedenen Routen bis in das Bremerhavener Stadtzentrum bzw. über den Hauptbahnhof bis in den Bremerhavener Süden zum IKEA-Möbelhaus. Die Linie 504 fährt innerhalb des Untersuchungsgebiets den direkten Weg über die Sieverner und Leher Landstraße nach Bremerhaven, während die Linie 505 über die Debstedter Straße kommend noch einen Schlenker über die Ziegeleistraße, die Grundschule am Hinschweg und den Südstellenweg (außerhalb des Untersuchungsgebietes) macht. An Wochentagen zwischen 5 und 19 Uhr fahren beide Linien mit einer Taktung von 30 Minuten und stündlich bis 23 Uhr. Zusätzlich fahren die Linien 525, 528 und 550 durch Langen. Sie werden durch den KGV bedient und fahren mit niedrigerer Frequenz (stündlich oder seltener) zwischen Bad Bederkesa und Bremerhaven-Lehe sowie zwischen Otterndorf bzw. Cuxhaven und dem Bremerhavener Hauptbahnhof. Zusätzlich werden die Buslinien 509, 527 und 551 für den Schulverkehr eingesetzt.

Radverkehr

Die Radverkehrsinfrastruktur in Langen ist sehr übersichtlich: Es gibt überhaupt nur einen separaten Radweg im gesamten Untersuchungsgebiet und der verläuft entlang der L 135 auf der östlichen Straßenseite. Bis auf einen etwa 50 Meter langen Abschnitt in Höhe der Polizeistation ist der Radweg in einem sehr schlechten Zustand und kaum als solcher wahrnehmbar. Ansonsten verlaufen entlang der Hauptachsen und der Imsumer Straße gemeinsame Fuß- und Radwege.

Abseits der Hauptachsen findet der Radverkehr zumeist gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr auf der Straße statt, was angesichts der deutlich ruhigeren Verkehrslage jedoch unproblematisch erscheint.

Das 2022 für die Stadt Geestland entwickelte Radwegekonzept (vgl. Kap. 7) hat sich bereits eingehender mit dem Radverkehr in der Stadt beschäftigt und schlägt die Einrichtung einer Fahrradstraße auf dem Lehmkuhls- und Mittelfeldweg, abseits der Hauptverkehrsachsen, in Richtung Bremerhaven vor. In Höhe der Ortsmitte fehlt jedoch eine angemessene Verbindung zwischen der Einmündung des Lehmkuhlsweges und den Fortführungen des Radverkehrs nach Norden (Sieverner Straße) und nach Osten (Debstedter Straße). Die Radfahrenden setzen also ihren Weg für ca. 50 Meter auf dem gemeinsamen Fuß- und Radweg auf der „falschen“, der linken Seite fort und fahren dicht am Buswartehäuschen der Haltestelle Langen-Mitte vorbei, ehe sie an der Kreuzung über die Ampeln ihren Weg auf der jeweils „richtigen“ Seite fortsetzen können. Für den Fall der Einrichtung einer Fahrradstraße auf der genannten Strecke, sollte eine Lösung zur besseren Weiterführung des Radverkehrs in der Ortsmitte mitgedacht werden. Inzwischen wird von Seiten der Stadt eine westlichere Route über Möwenweg / Hinter der Ahrend favorisiert (s. Kap. 11, Maßnahme Radverkehr). Fahrradstellplätze gibt es vor allem im Bereich des Lindenhofcenters, außerdem an öffentlichen Gebäuden wie dem Rathaus und auf Schulhöfen.

Abbildung 51: Der Lehmkuhlsweg könnte Teil einer Fahrradstraße von und nach Bremerhaven werden

Abbildung 52: Blick vom Lehmkuhlsweg zur Hauptkreuzung, wo ein Anschluss für Radfahrende noch fehlt

Fußgängerverkehr

Entlang der Landesstraßen verlaufen Fußwege, die, wenn sie nicht gerade mit dem Radverkehr geteilt werden, ausreichend Breite bieten. Allerdings laden die Lautstärke und Geschwindigkeit der vorbeifahrenden Autos nicht zum Spazieren entlang der Straßen ein. Sicheres Queren ist nur an den Ampeln möglich, von denen es im Untersuchungsgebiet nur drei gibt: An der Hauptkreuzung in der Ortsmitte, ca. 700 Meter nördlich in Höhe Nordeschweg / Narbensweg und ca. 500 Meter südlich in Höhe Ziegeleistraße / Bremerhavener Straße. Weitere rund 650 Meter südlich (außerhalb des Gebietes) befindet sich die nächste Ampel in Höhe Südstellenweg. Am Aldi/REWE-Parkplatz sowie am LIDL-Markt erleichtern zudem Mittelinseln die Querung. Dennoch sind dies für den Fußverkehr, vor allem für den Schülerverkehr, recht große Entfernungen, die letztlich dazu führen, dass die L 135 eine städtebauliche

Barriere bildet. Aus verkehrsplanerischer Sicht mögen z.B. die 650 Meter auseinander liegenden Ampelanlagen im Süden das maximal Mögliche für eine Landesstraße darstellen. Für Schüler:innen auf ihrem Weg von der bzw. zur Grundschule am Hinschweg stellen derlei Entfernungen mitunter große Umwege dar, so dass die Nutzung gefährlicher Abkürzungen nicht ausgeschlossen ist.
In den ruhigeren Wohngebieten sind in der Regel ebenfalls Fußwege vorhanden, oft auch nur einseitig. In den verkehrsberuhigten Bereichen stellt dies aufgrund der Gestaltung der Straßenräume kein Problem dar. Anderswo (z.B. im Baumackerweg) werden die vorhandenen, sehr schmalen Gehsteige fast vollständig von parkenden Autos belegt, so dass ein Ausweichen auf die Straße unvermeidbar ist. Auf Grund der ruhigen Verkehrslage ist es jedoch meist gefahrlos möglich. Besondere Qualitäten für den nahräumlichen Fußverkehr bieten in vielen Siedlungsteilen die fußläufigen Erschließungen, die abseits der eigentlichen Straßen die Wohnsiedlungen, Garagenhöfe und Spielplätze miteinander verbinden.

Abbildung 53: Sanierter Fuß- / Radweg an der Leher Landstr.

Abbildung 54: Unsanierte Rad- / Fußwege an der Leher Landstraße

Abbildung 55: Fußwegesystem zur Erschließung von Reihenhäusern

Tabelle 6: Stärken und Schwächen der stadträumlichen Gliederung und der Nutzungsstrukturen

Stärken und Schwächen der stadträumlichen Gliederung und der Nutzungsstrukturen	
Stärken	*Schwächen*
• Attraktiver, nachgefragter Wohnstandort, attraktives Wohnumfeld im Nahraum und im weiteren Umfeld (Nähe zu Bremerhaven und Nähe zur Nordsee)	• Fehlende Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum in der engeren Ortsmitte, heterogene Baustruktur & Bodenbeläge, uneinheitliche Baulinie
• Recht diversifiziertes Wohnangebot und anhaltende Bautätigkeit	• Nachholbedarf im Wohnungsmarktsegment „kleinere Mietwohnungen“
• Spielstraßencharakter und kleinteilige Fußwegeverbindungen im Westen des Gebiets	• Hoher Sanierungsbedarf der L 135, hohe Verkehrsbelastung, tw. sehr schlechter Zustand der Fuß- und Radwege
• Vielzahl an Parkmöglichkeiten (auch) für Anwohnende	• Tlw. Zugeparkte Gehwege in den Nebenstraßen
• Stabile Nahversorgungssituation, zufriedenstellende Zahl sozialer und Bildungsangebote	• Mangelnde Sichtbarkeit & Attraktivität der Zugänge zum sowie geringe Aufenthaltsqualität im Innenhof des Lindenhof-Center
• Gute ÖPNV-Anbindung durch Einbindung in das Bremerhavener Busliniennetz	• Kaum vorhandene (ausgewiesene) Infrastruktur für den Radverkehr

5. Grün- und Freiflächen

Öffentliche Grün- und Freiflächen

Das Untersuchungsgebiet wird von drei Seiten von Grün- bzw. Freiflächen eingerahmt:

- Im Nordosten befindet sich der Stadtpark Friedrichsruh. Diese rund 55 ha große bewaldete Fläche beginnt nördlich der Debstedter Straße. Sie erstreckt sich rund 1,5 Kilometer nach Norden ist durchschnittlich ca. 500 Meter breit. Im Jahre 1908 hatte die Stadt Bremerhaven die Fläche als Stadtpark und zum Zwecke des Brunnenschutzes für sein Wasserwerk angekauft. Weite Teile des Stadtparks (und darüber hinaus) sind heute entsprechend als Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Das Wasserwerk Langen/Leherheide befindet sich an der Sieverner Straße und ist Teil des Untersuchungsgebietes, ebenso wie das sich unmittelbar östlich anschließende, rund 4,5 ha große und nicht öffentlich zugängliche Waldstück östlich davon. Im Frühjahr 2023 war dieser Teil von erheblichen Sturmschäden schwer gezeichnet. Im Übrigen ist der Park aber frei zugänglich und bietet weitläufige Spazierwege. Ganz im Süden des Stadtparks, in unmittelbarer Nähe zum Gymnasium, wurde vor Kurzem ein Spielplatz im Rahmen der Spielleitplanung unter intensiver Mitwirkung von Kindern und Jugendlichen neugestaltet. Der Stadtpark stellt nicht nur für die Bewohner:innen des Untersuchungsgebiets, sondern ganz Langes einen wichtigen Naherholungsfaktor dar.
- Im Westen endet mit dem Untersuchungsgebiet auch der Siedlungsbereich der Ortschaft Langen. Daran anschließend erstreckt sich nach Westen die weitläufige, v.a. landwirtschaftlich genutzte Wesermarsch. Nördlich der Imsumer Straße wurden zwischen der letzten Baureihe am Möwenweg und der Marschlandschaft ein Regenrückhaltebecken („Reithbruchsgraben“ bzw. „Marschensee“) und ein Grünstreifen angelegt. Durch den Grünstreifen verläuft parallel zum Regenrückhaltebecken ein Fußweg, der über einige Stichwege vom Möwenweg aus zugänglich ist. Zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen fanden hier punktuell Bauarbeiten mit dem Ziel der Aufwertung und Qualifizierung als Naherholungsraum statt. Konkret werden einige Aussichtspunkte sowie Sitz- und Liegegelegenheiten am Wasser, eine Obstbaumwiese und ein Greifvogelansitz entstehen. Der Fußweg wird zu einem Wanderweg und Erlebnispfad mit Kräuter-, Stein- und Sinnesgarten aufgewertet. Diese Maßnahmen werden aus dem Sofortprogramm Innenstadt finanziert.

Abbildung 56: Blick in den Stadtpark Friedrichsruh

Abbildung 57: Das Regenrückhaltebecken „Reithbruchsgraben“ bildet den Siedlungsrand im Westen Langens

- Im Norden des Untersuchungsgebiets befindet sich die Sportanlage „Auf dem Narben“. Die Anlage besteht (von West nach Ost) aus einer privaten Soccerhalle, deren Betreiber jedoch unlängst

gekündigt hat, acht Tennisplätzen des Langener Tennis – Club e.V. und einem Schießsportstand. Von den Tennisplätzen scheinen maximal vier noch genutzt zu werden, die übrigen sind zum Teil schon durch Ruderalvegetation bedeckt. Auch der Schießstand hinterlässt einen leicht vernachlässigten Eindruck.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine weiteren größeren öffentlichen Grün- und Freiflächen, abgesehen von Spielplätzen (s.u.).

Öffentlicher Raum und Wohnumfeld

Die Grundstücke und Flächen im Untersuchungsgebiet befinden sich ganz überwiegend in Privatbesitz. In öffentlichem Eigentum liegen sämtliche Straßenräume, wobei die beiden Landesstraßen L 135 und L 118 in Trägerschaft des Landes Niedersachsen sind. Die übrigen öffentlichen Verkehrswege sind in Trägerschaft der Stadt Geestland.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes finden sich vier größere Flächen in städtischem Besitz. Dies sind von Süd nach Nord:

- Die nebeneinander liegenden Grundstücke der Grundschule am Hinschweg und der Kita Mittelfeldweg nebst Außenbereichen,
- die zwischen Mannteilsweg, Ruschkampsweg und Imsumer Straße gelegenen Flächen der Feuerwehr und des Bauhofs (inkl. der Flächen des unmittelbar südlich angrenzenden Waldorfkindergartens),
- das an der Sieverner Straße befindliche Rathaus mit angrenzenden Parkplätzen sowie
- die Tennisplätze und der Schießstand auf der Sportanlage Auf dem Narben.

Weitere große Fläche in öffentlichem Besitz sind die des Gymnasiums Langen und die des Amtsgerichtes, die jedoch nicht der Stadt sondern dem Landkreis Cuxhaven (Gymnasium) bzw. dem Land Niedersachsen (Amtsgericht) gehören.

Abgesehen vom Spielplatz zwischen der Grundschule und dem Kindergarten ist allen Flächen gemeinsam, dass sie eine eingeschränkte oder gänzlich fehlende öffentliche Zugänglichkeit haben und insofern zwar „öffentlicher Raum“, jedoch nicht öffentlich zugänglicher Raum sind.

Eine kleinere, ebenfalls eingeschränkt zugängliche öffentliche Fläche ist das Grundstück der Kita Kapellenweg.

Kleine öffentliche Flächen sind die insgesamt fünf öffentlichen Spielplätze im Untersuchungsgebiet, die sich – wie auch der sechste, bereits oben genannte Spielplatz zwischen der Grundschule und dem Kindergarten – sämtlich westlich der L 135 befinden. Aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit aus anderen Teilen des Untersuchungsgebiets sowie aufgrund der Nähe zum großen Spielplatz im Stadtpark Friedrichsruh ist allerdings für den östlichen Teil des Gebiets kein Defizit in dieser Hinsicht auszumachen. Die Spielplätze sind im Einzelnen:

- Der Spielplatz „Pferdekamp 1“ liegt am Kiebitzweg (ggü. Schwalbenweg),
- der Spielplatz „Pferdekamp 2“ ist eingebunden in das fußläufige Erschließungssystem und damit in das direkte Wohnumfeld der Flachdach-Reihenhaussiedlung,
- der Spielplatz „Pferdekamp 3“ liegt im rückwärtigen Bereich der Einfamilienhäuser am Wendehammer In den Pischen, ist aber auch vom Möwenweg und vom Kiebitzweg her zugänglich. eingebunden in das fußläufige Erschließungssystem und damit in das direkte Wohnumfeld der Flachdach-Reihenhaussiedlung,
- der Spielplatz an der Ecke der Straßen An der Aue und Auf dem Priel sowie
- ein Spielplatz hinter dem Rathaus und dem Kinder- und Jugendzentrum am Wendehammer Brügghamm.

Der letztgenannte Spielplatz mutet allerdings eher wie ein Platz mit zwei Spielgeräten (Tischtennisplatte und Nestschaukel) an als wie ein öffentlicher Spielplatz. Alle anderen Spielplätze bestehen aus jeweils max. einer Handvoll verschiedener Spielgeräte, die von Spielplatz zu Spielplatz etwas variieren, sowie punktuellen Sandkisten auf großen Rasenflächen. Dadurch wirken die Spielplätze nicht mit Angeboten überfrachtet, bieten Möglichkeiten zum Freispiel und fügen sich als Grünräume gut in das Wohnumfeld ein.

Abbildung 58: Tennisplätze an der Sportanlage Auf dem Narben

Abbildung 59: Neu gestalteter (nicht öffentlich zugänglicher) Schulhof am Gymnasium

Abbildung 60: Spielplatz „Pferdekamp 3“

Abbildung 61: Spielplatz an der Ecke „An der Aue“ und „Auf dem Priel“

Ein weiterer Spielplatz ist zumindest bauleitplanerisch als solcher festgesetzt (6. Änderung des B-Plans 037 „Mannteil“ von 1995), jedoch nicht existent: Es handelt sich um die städtische Freifläche südlich des Feuerwehr- / Bauhofgrundstücks und unmittelbar östlich des Martinskindergartens (Waldorf-Kindergarten), die eher den Charakter einer Grün- bzw. Brachfläche oder Baulücke hat.
Grundsätzlich unterscheidet sich das Wohnumfeld im westlichen Teil des Untersuchungsgebiets nicht nur wegen der Spielplätze, sondern vor allem wegen der Straßenraumgestaltung als verkehrsberuhigter Bereich und den vielen fußläufigen Erschließungsstrukturen (s.o.) im Gesamtcharakter von den Wohnstraßen im östlichen Bereich. Dies ist ausdrücklich nicht wertend, sondern beschreibt lediglich den Umstand, dass anhand des Städtebaus und der Verkehrswege (s.o.) sowie des Wohnumfeldes verschiedene Phasen der Siedlungsentwicklung und die jeweiligen Gestaltungsmerkmale der Jahrzehnte abzulesen sind.

Weiterhin gibt es im Untersuchungsgebiet punktuell Freiflächen, die allerdings eher den Charakter von Baulücken haben. Eine einzelne findet sich im Süden des Gebiets im Stichweg zwischen „Auf der Geestkante“ und Ziegeleistraße, gleich mehrere Baulücken finden sich am Moonwisch und weitere im rückwärtigen Bereich des Rathauses im Bereich Brügghamm / Kiebitzweg.

Private Grün- und Freiflächen

Private Grün und Freiflächen stellen vermutlich in der Summe anteilig die größte Fläche im Untersuchungsgebiet, denn fast das gesamte Untersuchungsgebiet ist geprägt von Privatgärten. Während im westlichen Teil des Untersuchungsgebiets in egal welchen baulichen Strukturen die Parzellierung (Grundstück mit Haus und Garten) auch durch die Erschließungssysteme klar zugeordnet werden kann und die Bebauung insgesamt dichter ist, bilden im südöstlichen Teil des Untersuchungsgebiets die Privatgärten in den Karrees rund um Ohldorpsweg, Kapellenweg, Kurzer Weg und im Sickviertel in den unbebauten „Block“-Innenbereichen großflächige zusammenhängende Privatgartenbereiche aus.
Eine Besonderheit ist der Garten der denkmalgeschützten „Villa Hinsch“ am südlichen Eingang des Untersuchungsgebiets (Ecke Leher Landstraße / Hinschweg), denn hier steht nicht nur die Villa sondern auch der sie umgebende Garten und die Gartenzaunanlage unter Denkmalschutz. In den vergangenen Jahren ist der Garten jedoch inzwischen recht verwildert.
Eine weitere private Freifläche, die schon aufgrund ihrer prominenten Lage Erwähnung finden sollte, ist die als Pferdekoppel genutzte Wiese unmittelbar neben dem Rathaus. Sie gehört zu einem der letzten verbliebenen Gehöfte, das sich auf der gegenüberliegenden Seite der Sieverner Straße (Ecke Auf dem Berge / Driftweg) befindet. Bei jedem Gang vom Stall auf die Koppel und zurück müssen die Pferde somit in Höhe des Rathauses über die vielbefahrene Sieverner Straße geführt werden.
Schließlich finden sich im Nordwesten des Untersuchungsgebietes (westlich der Sportanlage Auf dem Narben) ein paar Kleingärten.

Abbildung 62: Blick auf den Garten der Villa Hinsch

Abbildung 63: Die Pferdekoppel neben dem Rathaus

Tabelle 7: Stärken und Schwächen der Grün- und Freiräume

Stärken und Schwächen der Grün- und Freiräume	
Stärken	*Schwächen*
• Angrenzender Stadtpark Friedrichsruh mit neuen Spielgelegenheiten	• Ehem. Soccer Halle „Auf dem Narben“ ohne Nutzungsperspektive als solche
• Entstehender Erlebnispfad zwischen westl. Siedlungsrand und Regenrückhaltebecken	• Ungenutzte und zunehmend verwilderte Tennisplätze „Auf dem Narben“
• Sich i.d.R. gut einfügende Spielplätze im westl. Teil des Untersuchungsgebiets	• Spielfläche westl. hinter dem Jugendzentrum mit geringer Angebotsvielfalt
• Viele Privatgärten	• Untergenutzte Pferdekoppel neben dem Rathaus
	• Relativ wenige städtische Flächen im Gebiet

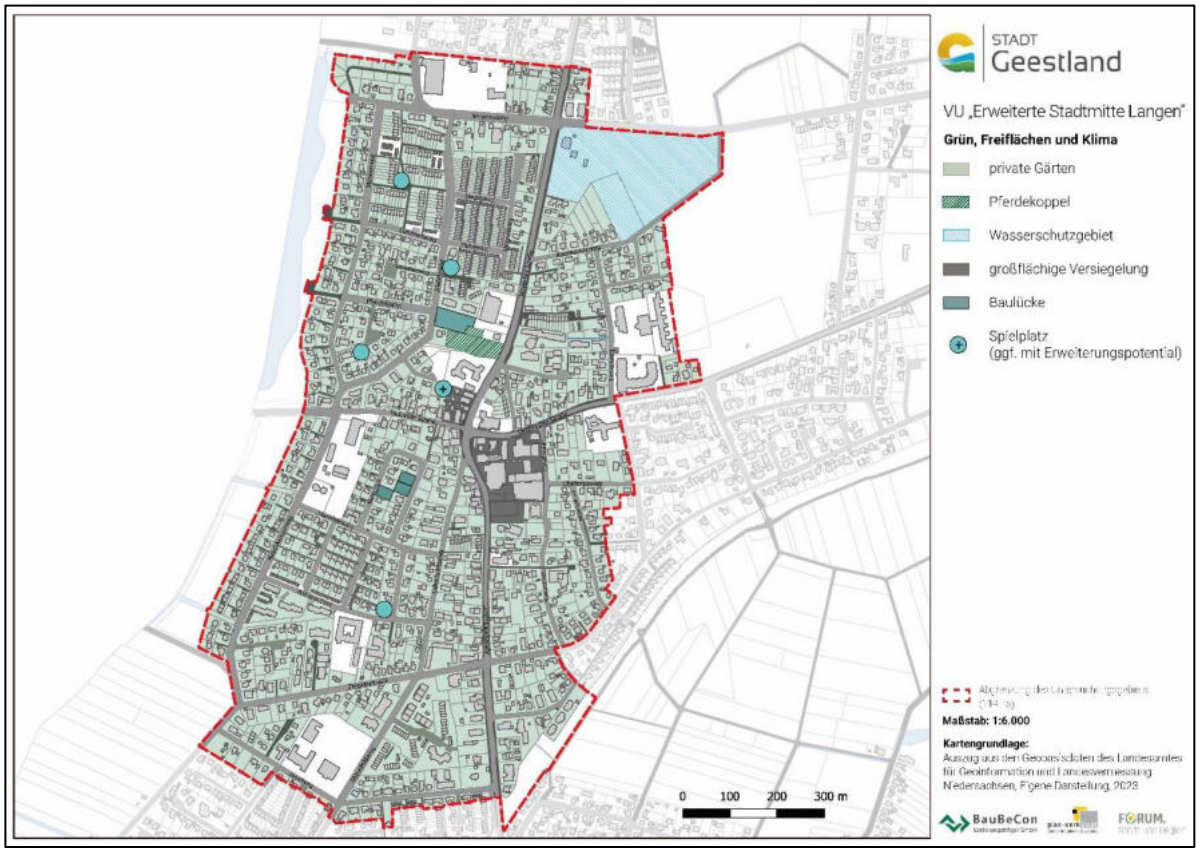


Abbildung 64: Überblick über die Grün- und Freiflächen sowie wasserrelevante Flächen im Untersuchungsgebiet

6. Eigentümerstrukturen

In Hinblick auf die zügige Umsetzbarkeit eventueller Maßnahmen eines Entwicklungskonzeptes sind die Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet von entscheidender Bedeutung. Denn in der Regel besteht nur auf denjenigen Grundstücken, die sich in städtischem Eigentum befinden, eine realistische Chance, Maßnahmen zügig umsetzen zu können. Auf allen anderen Grundstücken wären entweder die jeweiligen Eigentümer:innen selbst für die Umsetzung von Maßnahmen zuständig oder würde die Stadt im Rahmen eines zunächst auszuhandelnden Gestattungsvertrages tätig oder müsste die Stadt zuvor das betreffende Grundstück ankaufen. In letzterem Fall ist zunächst immer Einvernehmen anzustreben. Sollte dies nicht gelingen, so sollte die Kommune – immer das Ziel der Beseitigung städtebaulicher Missstände verfolgend – auch an den Einsatz geeigneter Rechtsinstrumentarien denken, beispielsweise das Vorkaufsrecht. Doch all dieses würde zunächst viel Vorbereitungszeit in Anspruch nehmen.

Die Eigentümerstrukturen im Untersuchungsgebiet „Ortskern Langen“ gehen aus den vorstehenden Beschreibungen zur städtebaulichen Struktur, zum Gebäudebestand, zu den Verkehrsinfrastrukturen sowie zu den Grün- und Freiräumen bereits weitgehend hervor. Im Eigentum der Stadt Geestland befinden sich demnach alle Straßenräume, allerdings mit Ausnahme der beiden wichtigsten und prägendsten, der Landesstraßen. Bis auf die angeführten öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, Feuerwehr und Bauhof, Grundschule, städtische Kindergärten und Martinskindergarten, Musikschule, Kinder- und Jugendzentrum), deren Flächen und Gebäude im Eigentum der Stadt sind, sind die Gebäude und Grundstücke in Privatbesitz oder im Eigentum anderer öffentlicher Institutionen (z.B. der Landkreis im Falle des Gymnasiums) oder privater Institutionen wie die swb Netze Bremerhaven GmbH & Co. KG, der das Wasserwerk Langen/Leherheide und die unmittelbar angrenzenden Flächen gehören. Einzig Teile der Sportanlage Auf dem Narben (Tennisplätze und Schießstand) sowie die ein oder andere Baulücke sind in städtischem Eigentum. Damit wird deutlich: Gerade im engeren Ortskern mit dem Lindenhof-Center (im Eigentum eines niederländischen Immobilienunternehmens), den Landesstraßen und den übrigen privaten Grundstücken im Umfeld der Hauptkreuzung fehlt es der Stadt Geestland an Zugriff auf Flächen, um hier zügig mögliche Aufwertungsmaßnahmen umsetzen zu können.

7. Einwohner- und Sozialdaten

Bevölkerungsentwicklung

Zum Zeitpunkt 31.12.2022 lebten 3.789 Personen im Untersuchungsgebiet. Abbildung 64 zeigt die indexierte Bevölkerungsentwicklung seit 2019 für das Untersuchungsgebiet und die Stadt Geestland: Im Vergleich zu 2019 ist die Einwohnerzahl hier um ca. 1,3 % (= 49 Personen) gestiegen, wenn auch nicht stetig, denn seit 2021 ist sie um knapp 1 Prozentpunkt gesunken. In Gegensatz dazu sind in der Stadt Geestland die Einwohnerzahlen im Zeitraum 2019 bis 2022 relativ stetig um insgesamt 2,3 % gestiegen.

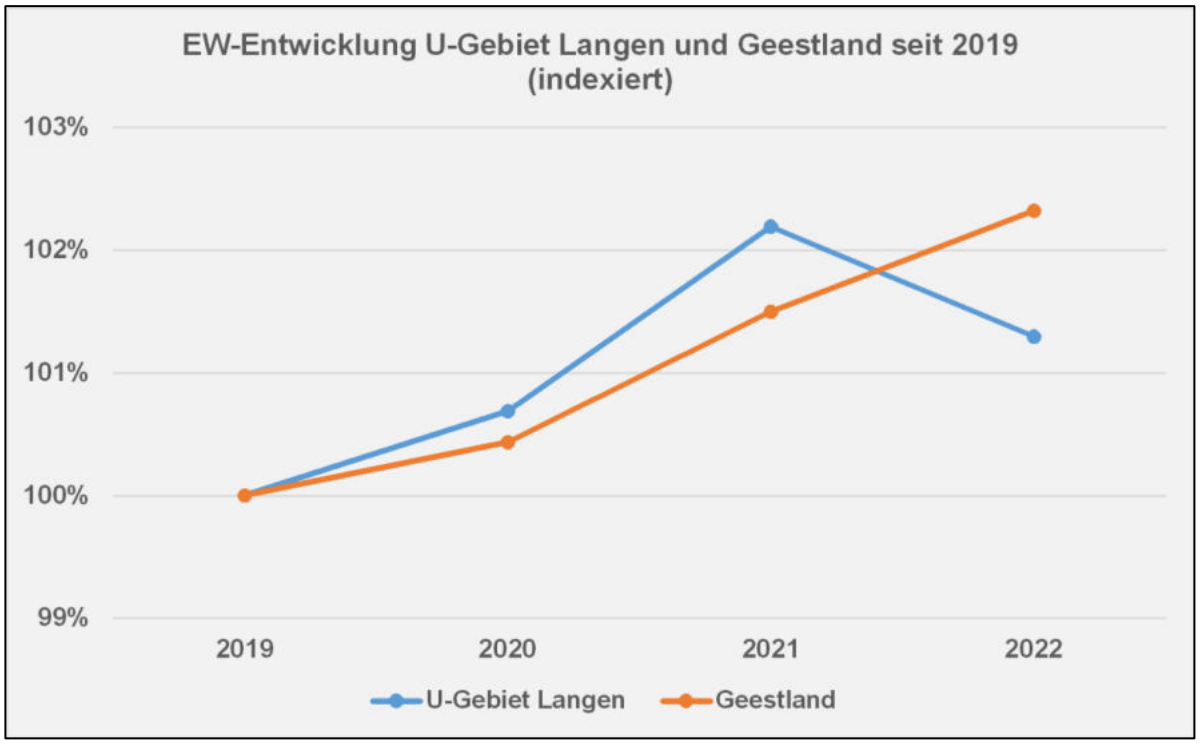


Abbildung 65: Indexierte Einwohnerentwicklung im Untersuchungsgebiet Langen und in der Stadt Geestland seit 2019

Die Altersverteilung (s. Abb. 65) im Untersuchungsgebiet spiegelt ein typisches Bild des fortschreitenden demografischen Wandels wider: Die Generation zwischen 50 und 75 Jahren überwiegt stark gegenüber den jüngeren Generationen, vor allem gegenüber den unter 25-Jährigen. Auch im Vergleich zur Stadt Geestland sind besonders Frauen über 70 Jahre im Untersuchungsgebiet überrepräsentiert, wohingegen Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene etwas weniger präsent sind.
Wie Tabelle 6 zeigt, leben im Untersuchungsgebiet überraschend deutlich mehr Frauen (2.092) als Männer (1.746). Die Differenz der Geschlechteranteile beträgt gut 9 Prozentpunkte. Auch beim Durchschnittsalter sind geschlechtsspezifische Unterschiede erkennbar. Der Altersdurchschnitt von rund 49,5 Jahren ergibt sich durch ein männliches Durchschnittsalter von 46,8 Jahren und einem weiblichen von rund 51,8 Jahren – das ist eine Differenz von fast 5 Jahren.

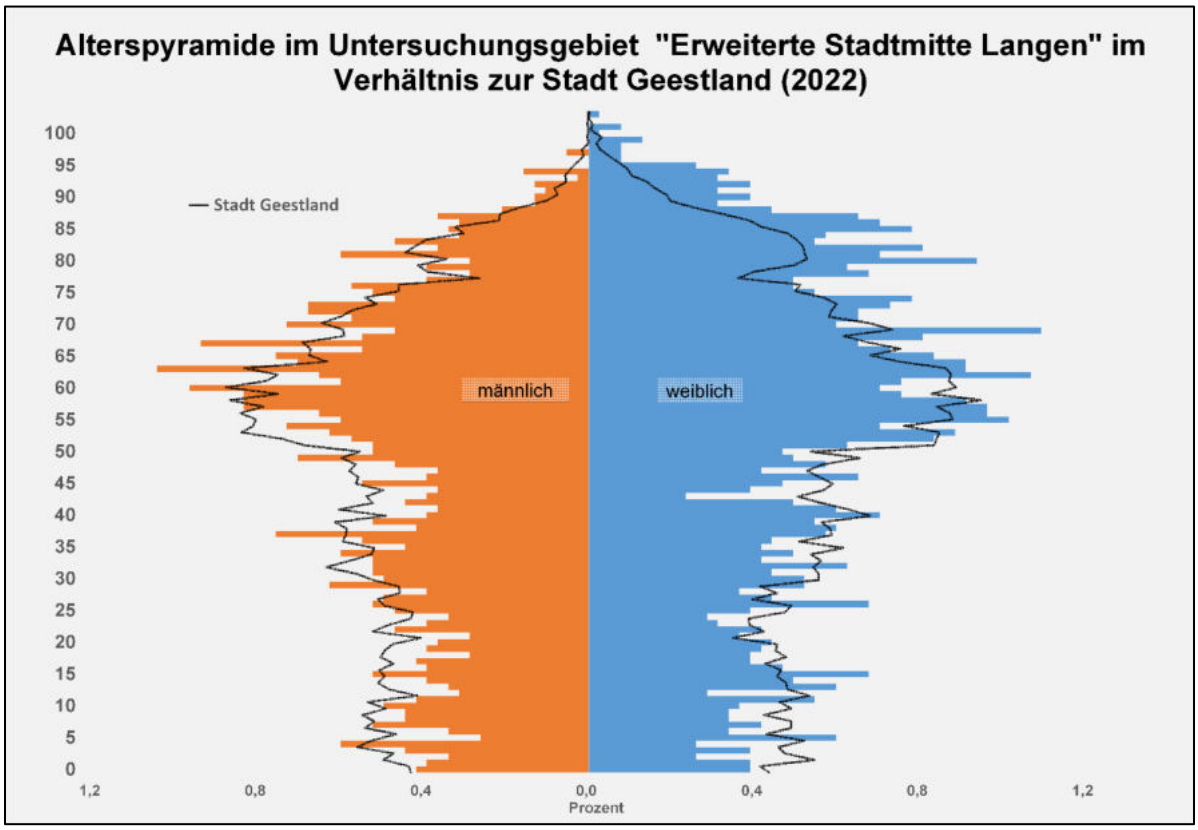


Abbildung 66: Alterspyramide im Untersuchungsgebiet und in der Stadt Geestland 2022 nach Geschlecht

Tabelle 8: Geschlechterverteilung und Altersstruktur im Untersuchungsgebiet (Stand: 31.12.2022)

	Gesamtbevölkerung	anteilig	Durchschnittsalter
männlich	1.746	45,5%	46,8 Jahre
weiblich	2.092	54,5%	51,8 Jahre
Gesamt	3.838	100%	49,5 Jahre

Analog zur Alterspyramide und des dort ebenfalls veranschaulichten großen Anteils an älteren (weiblichen) Personen werden im Untersuchungsgebiet jährlich mehr Sterbefälle als Geburten verzeichnet. Ein Grund für diese auffälligen Altersstrukturen könnte in der hohen Zahl an Senioren-Wohnheimen im Untersuchungsgebiet liegen.

Das Geburtendefizit wird allerdings zu großen Teilen durch Zuzüge in das Untersuchungsgebiet ausgeglichen. Stetig ziehen mehr Menschen in die erweiterte Stadtmitte von Langen, als Menschen wegziehen. Doch tendenziell ist hier ein leicht rückläufiger Trend zu beobachten: Die Zugewinne durch Zuzüge können die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet zuletzt nicht mehr gänzlich ausgleichen. Auf gesamtstädtischer Ebene zeigt sich ein etwas anderes Bild: Zwar überwiegen auch hier die Sterbefälle im Vergleich zu den Geburten pro Jahr, jedoch können die stetigen Wanderungsgewinne der Stadt Geestland (s. Abbildung 66) den negativen natürlichen Bevölkerungssaldo, der sich durch das auch stadtweite Geburtendefizit ergibt, überkompensieren, so dass insgesamt ein Bevölkerungswachstum zu verzeichnen ist.

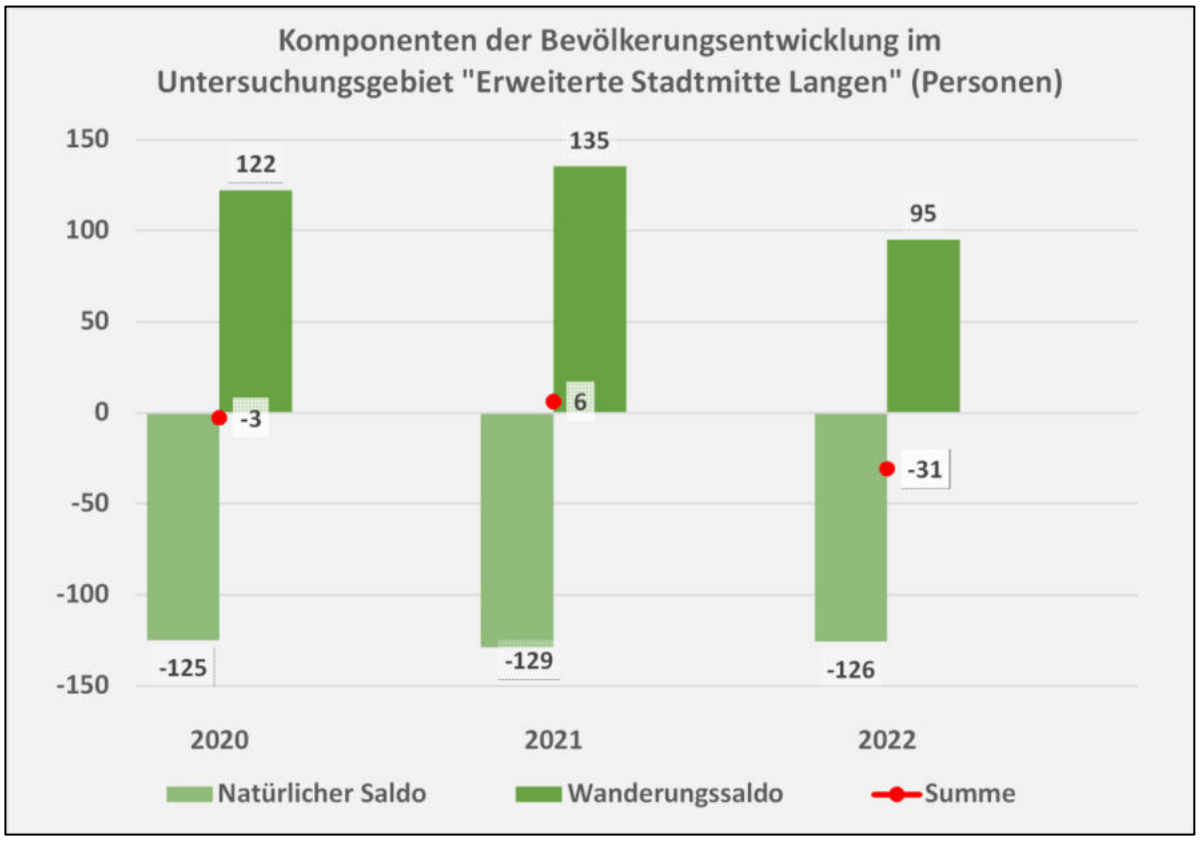


Abbildung 67: Natürlicher und Wanderungssaldo der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet

92,4% der Bewohner:innen des Untersuchungsgebiets haben die deutsche Staatsangehörigkeit (s. Abb. 67). Hier besteht kaum ein Unterschied zur Stadtebene, wo 93,8% der Bewohner:innen Deutsche sind. Sowohl hier als auch im Untersuchungsgebiet sind die ausländischen Staatsangehörigkeiten, die am häufigsten vertreten sind, Syrien (1,5% im Untersuchungsgebiet) und die Ukraine (1% im Untersuchungsgebiet). Beide lassen sich höchstwahrscheinlich auf die Fluchtbewegungen 2015 bzw. 2022 zurückführen. Weiterhin häufiger vorkommende Nationalitäten sind Polen, Afghanistan, Irak und Türkei, die letzten drei davon jeweils fast doppelt so häufig wie in der Gesamtstadt. Insgesamt zeigt sich jedoch, dass sowohl das Untersuchungsgebiet (7,6% nichtdeutsch) als auch das Stadtgebiet (6,2% nichtdeutsch) in ihrer Zusammensetzung überwiegend homogen sind und eher vergleichsweise wenige Ausländer:innen hier leben (in Deutschland lag der Ausländeranteil 2021 bei 13,1%, in der Stadt Bremerhaven betrug der Ausländeranteil Mitte 2022 sogar 21,9%).

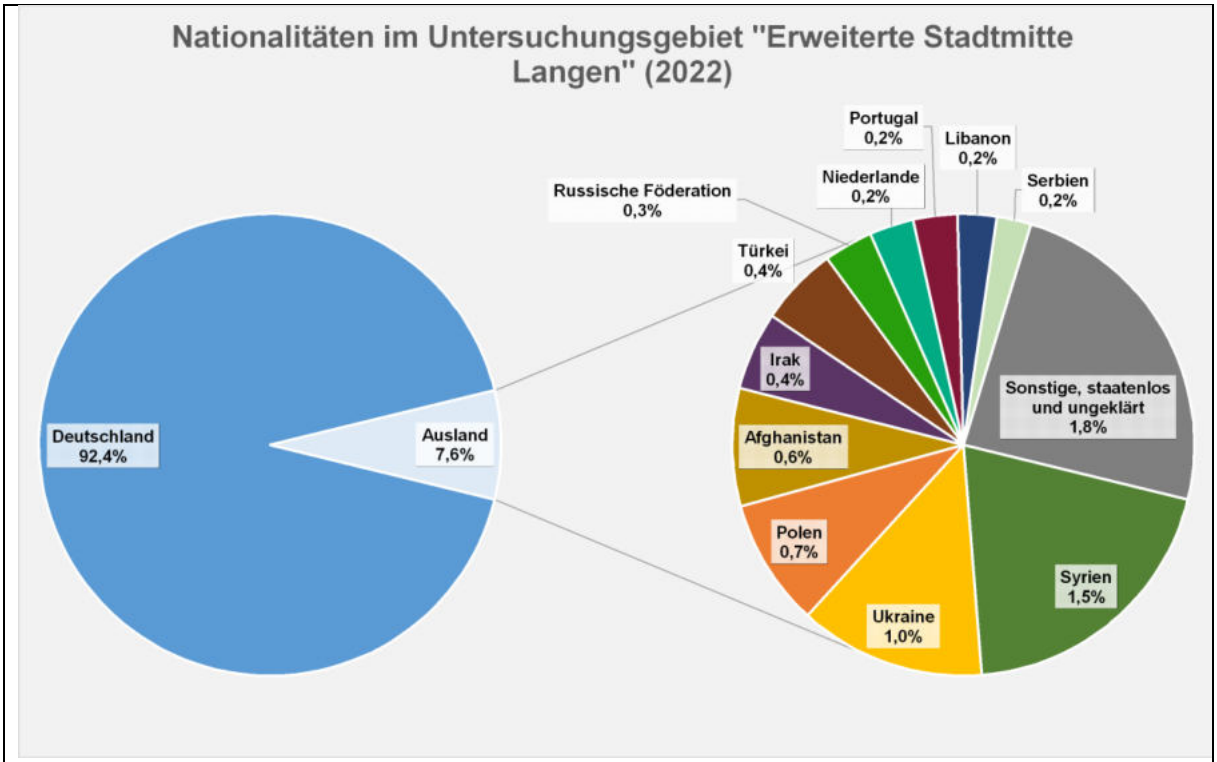


Abbildung 68: Nationalitäten im Untersuchungsgebiet 2022, in Prozent

Sozialdaten

Eine Auswertung von Sozialdaten (z.B. Beschäftigtenzahlen, Pendlerdaten) ist – wenn überhaupt – nur auf Ebene der Stadt Geestland insgesamt möglich, weil keine kleinteiligeren Daten dazu vorliegen. Einige grundlegende Aussagen finden sich daher im übergreifenden Teil A im Abschnitt 5.

Für die Ortschaft Langen lassen sich dennoch ein paar Aspekte daraus ableiten, v.a. in Hinblick auf die Pendlerverflechtungen mit der Stadt Bremerhaven: Zum Stand Juni 2022 pendelten insgesamt gut 8.250 Beschäftigte aus und nach Geestland über eine Landesgrenze (rund 6.300 Auspendler:innen und rund 1.950 Einpendler:innen). Es ist davon auszugehen, dass es sich dabei in großer Mehrheit der Fälle um Pendlerverflechtungen mit der Stadt Bremerhaven handelt. Als unmittelbar an Bremerhaven angrenzende und größte Ortschaft der Stadt Geestland liegt die Vermutung nahe, dass Langen als Ziel- und vor allem als Quellort dieser Verflechtungen eine entscheidende Rolle spielt. Da diese Zahlen nur

die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Menschen widerspiegeln, nicht aber Beamte oder Selbständige, dürften die tatsächlichen Pendlerbewegungen zwischen der Stadt Geestland (und der Ortschaft Langen) und Bremerhaven noch höher sein. Was diese Zahlen bedeuten, lässt sich täglich zu den Stoßzeiten v.a. auf der Leher Landstraße beobachten, die einen Großteil des durch diese Verflechtungen erzeugten Kfz-Verkehrs aufnimmt.
Als Handlungsbedarf für Langen lässt sich aus diesen Daten v.a. das Erfordernis einer deutlichen Verbesserung der Radverkehrsinfrastrukturen herleiten. Die Distanz von der Ortsmitte Langen bis in das Stadtzentrum Bremerhavens beträgt nicht einmal zehn Kilometer, was in Zeiten von E-Bikes und Pedelecs eine durchaus fahrradaffine Distanz ist. Hier wäre ein Ansatz zur Entlastung der L 135 und für einen Baustein zu einer umweltverträglichen Mobilitätswende zu suchen.

Tabelle 9: Zusammenfassung der Einwohner- und Sozialdaten

Zusammenfassung der Einwohner- und Sozialdaten
• Bevölkerungszunahme seit 2019, zuletzt mit einem leichten Rückgang
• Starker Überhang der Altersgruppe 50 bis 75 Jahre, Frauen im Rentenalter sind im Stadtvergleich deutlich überrepräsentiert
• Ein konstant positiver Wanderungssaldo konnte zuletzt den stetig negativen natürlichen Saldo ausgleichen. Durch einen geringeren Wanderungsüberschuss zuletzt kleine Bevölkerungsverluste.
• Geringe Ausländerquote, Menschen aus Krisengebieten (Syrien, Ukraine) machen die größten Anteile aus
• Aus starken Pendlerverflechtungen mit der Stadt Geestland ergibt sich der Bedarf an Vielfältiger und funktionstüchtiger Verkehrsinfrastruktur

8. Klimaschutz und Umwelt

Auch wenn, wie soeben nochmals verdeutlicht, in Hinblick auf die Radverkehrsinfrastruktur sicher noch Handlungsbedarf besteht ist nicht zu übersehen, dass die Stadt Geestland (und schon die Vorgängerkommunen) zahlreiche Aktivitäten entfalten, um ihrer energie- und klimapolitischen Verantwortung gerecht zu werden. Davon zeugt nicht nur zuletzt das 2021 erstellte integrierte Klimaschutzkonzept (s.u.) sondern auch etliche Projekte, die bereits umgesetzt wurden oder – wie z.B. oben in Hinblick auf das Regenrückhaltebecken „Marschensee“ geschildert – sich derzeit in der Umsetzung befinden.
Eine klimagerechte Stadtentwicklungspolitik wird immer wichtiger. Das betrifft einerseits Klimaschutzmaßnahmen mit dem Ziel der Verringerung des CO_2-Ausstoßes, andererseits Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Der Bundesgesetzgeber hat der zunehmenden Bedeutung des Themas vor einigen Jahren u.a. durch Ergänzungen des §136 BauGB Ausdruck verliehen. So sind bei der Beurteilung, ob in einem Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, inzwischen u.a. auch „die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung“ zu berücksichtigen (§136 (3) Nr.1 Buchstabe h) und in Hinblick auf die Funktionsfähigkeit des Gebiets u.a. „die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung“ im Gebiet zu beurteilen (§136 (3) Nr. 2 Buchstabe c).

Grün-blaue Infrastrukturen

Die Grün- und Freiräume sowie Gewässer im Untersuchungsgebiet wurden oben bereits beschrieben: Zwar fehlt es im Gebiet selbst an größeren (qualifizierten) öffentlichen Grünflächen – abgesehen vom Wasserwerk-Grundstück – allerdings finden sich unmittelbar angrenzend entsprechende Infrastrukturen mit dem bewaldeten Stadtpark Friedrichsruh (im Osten) oder der freien Landschaft der Wesermarsch in Richtung Westen. Der Übergang in diese Marschlandschaft wird derzeit durch eine gezielte Aufwertung des Regenrückhaltebeckens in ökologischer Hinsicht und als Naherholungsraum qualifiziert. In Richtung Norden geht die Siedlungsfläche nach wenigen hundert Metern ebenfalls in die Marschlandschaft über. Durch die Nähe zur Außenweser und der Nordsee in Verbindung mit den vorherrschenden Windrichtungen aus Norden und Westen besteht zumindest in Hinblick auf sommerliche Hitzestauungen wenig Anlass für konkrete Verbesserungsmaßnahmen.
Folgt man der Debstedter Straße außerhalb des Untersuchungsgebiets weiter nach Osten, so gelangt man nach gut einem Kilometer an den ersten von zwei Baggerseen, die der blauen Infrastruktur zuzurechnen sind.
Teile des Untersuchungsgebietes sind ein Wasserschutzgebiet (s.o.), das in Zusammenhang mit dem Wasserwerk an der Sieverner Straße steht und sich weit v.a. in Richtung Osten ausdehnt.
Im Untersuchungsgebiet selbst bestimmt vor allem die Summe der Privatgärten das insgesamt sehr grüne Bild der Ortschaft. Östlich der L 135 finden sich auch größere zusammenhängende Gartenflächen (s.o.).
Lediglich im engeren Ortskern rund um die Hauptkreuzung und direkt entlang der Leher Landstraße finden sich kaum Grünstrukturen.

Weitere Klimaschutz und Klima(folgen)anpassungsrelevante Maßnahmen und Strukturen

Versiegelung

Dort, in der Ortsmitte, wo sich nur wenige Grünstrukturen finden, ist eine entsprechend hohe Versiegelung vorzufinden. Dies ist einerseits typisch für eine Ortsmitte, andererseits bietet sich immer auch Potenzial für punktuelle Verbesserungen in dieser Hinsicht, so wie beispielsweise auf dem großen Parkplatz am Lindenhof-Center schon geschehen: Hier wurden offenbar vor nicht allzu langer Zeit acht Baumstandorte angelegt, die den Parkplatz nicht nur räumlich etwas gliedern sondern in einigen Jahren, wenn die Bäume entsprechend gewachsen sind, auch für mehr Verschattung und Abkühlung sorgen werden. Weitere kleine Maßnahmen zur Begrünung und Entsiegelung sollen folgen (s.u.).

Lärm- und Luftemissionen

Der Lärmaktionsplan der Stadt Geestland (Stand 2021) sieht im Untersuchungsgebiet insbesondere die Gebäude entlang der Debstedter Straße grenzwertiger Lärmbelastung ausgesetzt und empfiehlt dem Baulastträger (dem Land), emissionsärmeren Asphalt einzubringen und im Zuge dieser Maßnahme auch Tempos 30 einzuführen sowie die Radverkehrsinfrastruktur zu verbessern.

Zu Luftbelastungen in Langen liegen keine besonderen Informationen vor. Aufgrund der (unverbauten) Nähe zur Weser und zur Nordsee im Nordwesten (und damit in Hauptwindrichtung gelegen) gibt es auch keine Anhaltspunkte für das Erfordernis besonderer Maßnahmen zur Verbesserung der Luftreinheit. Einzig die Verkehrsbelastung insb. auf der Leher Landstraße lässt eine Beeinträchtigung der Luftqualität vermuten. Deutlich wahrnehmbar sind mitunter die von den beiden noch existenten landwirtschaftlichen Betrieben (am Narbensweg und am Driftweg) ausgehenden Geruchsemissionen – wobei dies im historischen Kontext ausdrücklich nicht als Missstand bewertet werden sollte. [Allerdings: Der Pferdebetrieb hat seinen Misthaufen sehr „öffentlichkeitswirksam“ an der Ecke Driftweg / Auf dem Berge schräg gegenüber dem Rathaus platziert. Hier könnte sicher eine geeignetere Lösung gefunden werden.]

Erneuerbare Energien / Energieeinsparungen

Großes Einsparpotenzial von Treibhausgasen bietet die regenerative Energiegewinnung. Photovoltaikanlagen (PVA) stellen dabei eine kleinteilige und auch von Einzelpersonen umsetzbare Maßnahme der unabhängigen und klimafreundlichen Energiegewinnung dar. Innerhalb des Untersuchungsgebiets sind nach Inaugenscheinnahme bereits etliche Gebäude mit PVA ausgestattet. Nach Darstellung des Solardachkatasters des Landkreises Cuxhaven (Landkreis Cuxhaven, 2023) sind die allermeisten Dachflächen im Untersuchungsgebiet sehr gut für die Ausstattung mit PVA geeignet. Nur an wenigen Stellen kumulieren Dachflächen, die nicht eine besonders hohe Einstrahlung bieten, so z.B. die älteste der Reihenhaussiedlungen am Stieglitzweg / Finkenweg.

Die damalige Stadt Langen hat bereits zwischen Ende 2010 und Anfang 2014 in einem bundesweit einmaligen Projekt insgesamt 4.774 Straßenleuchten zugunsten von LED-Beleuchtungen ausgetauscht und somit nicht nur eine CO_2-Reduzierung in diesem Bereich von ca. 75 % geschafft, sondern auch viele Folgekosten gespart.

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 selbst Lebensraum für Tiere, denen es im urbanen Raum oft

an selbigem fehlt. Im Untersuchungsgebiet sind bislang kaum Gebäude mit Fassadenbegrünungen zu finden. Das Rathaus soll in dieser Hinsicht bald zum Vorbild werden.

Konzepte, Gutachten und geplante Projekte zum Klimaschutz

Die geplante Fassadenbegrünung des Rathauses ist eine Maßnahme, die aus dem 2021 erstellten integrierten Klimaschutzkonzept für die Stadt Geestland hervorgeht. Folgende Maßnahmen, die auch bereits Erwähnung fanden, beziehen sich konkret auf Langen bzw. das Untersuchungsgebiet:

- Aufwertung des Regenrückhaltebeckens (Marschensee) als Naherholungsgebiet, Sinnespark und zum Schutz der Tier- und Pflanzenwelt (z.B. mit Nistkästen und Insektenhotels) unter dem Projekttitel „Rückhalt für Mensch und Natur“.
- Begrünung der Rathausfassade (nach bereits erfolgter Ausstattung des Rathauses mit einer PVA)
- Projekt „Prima Klima in Langen“ für mehr Begrünung in die Langener Mitte in Form von Hochbeeten, Entsiegelung, Solarbänken und Spielgeräten (einige dieser Maßnahmen sind bereits umgesetzt).

Die Verbesserung der Radverkehrsinfrastruktur ist Ziel des Radwegekonzeptes von 2022. Da die Radverkehrsinfrastruktur in Langen deutlich ausbaufähig ist und hohes Potenzial gerade auch für Berufspendler:innen bietet, ist hierin ein großer Beitrag zum Klimaschutz zu sehen.

Für das Quartier Pferdekamp im Nord-Westen des Untersuchungsgebiets wurde 2020 ein integriertes Energetisches Quartierskonzept erstellt, in dem Potenziale für klimaschutzrelevante energetische Sanierungen und Erneuerungen analysiert wurden, u.a. energetische Sanierungen, Optimierung der Wärmeversorgung und Stromnutzung, Wechsel zu erneuerbaren Energien (PV-Anlagen) und klimafreundlicher Nahmobilität. Das Ziel einer Beantragung von KfW-Förderung als Klimaquartier wurde allerdings nicht umgesetzt, da sich ein sehr geringes Interesse der Zielgruppe, die Eigentümer:innen der Gebäude, abzeichnete.

Tabelle 10: Stärken und Schwächen bzgl. Klimaschutz und Umwelt

Stärken und Schwächen bzgl. Klimaschutz und Umwelt	
Stärken	*Schwächen*
• Umfassender Umstieg auf LED-Straßenbeleuchtung	• Kaum Grünflächen entlang der Leher Landstraße und im Ortskern
• Natürliche Kühlungseffekte durch Stadtpark und Nähe zur Nordsee	• Hoher Versiegelungsgrad v.a. im Ortskern
• Viele PV-Anlagen	• Mangelhafte Radverkehrsinfrastruktur
• Vorhandene Konzeptionelle Grundlagen (Klimaschutzkonzept, Radverkehrskonzept) für weitergehende Maßnahmen.	• Starke Ausrichtung auf den Kfz-Verkehr, Emissionen durch die starke Pkw-Belastung entlang der Landesstraßen
• Ökologische Aufwertung des Regenrückhaltebeckens	

9. Zwischenfazit / Funktionsanalyse

Mit einer SWOT-Analyse (Strengths = Stärken, Weaknesses = Schwächen, Opportunities = Chancen und Threats = Risiken) werden die Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken im Untersuchungsgebiet zusammenfassend gegenübergestellt. Ziel ist das schnelle Erkennen der wesentlichen und vorrangigen Handlungsbedarfe und die Bewertung möglicher Handlungsoptionen.

SWOT-Analyse

Stärken

- Attraktiver Wohnstandort mit hoher Nachfrage
- Größtenteils diversifiziertes Wohnangebot
- Attraktives Wohnumfeld
- Gute Nahversorgungslage, ausreichende Bildungs- und Freizeitinfrastrukturen
- Unmittelbare Nähe zur Großstadt Bremerhaven
- Gutes ÖPNV-Angebot zur Einbindung in das Bremerhavener Buslinniennetz
- Gute Anbindung an das Fernstraßennetz
- Nähe zu Grün- und Freiflächen, zu Weser und Nordsee

Schwächen

- Starke Verkehrsbelastung der Hauptstraßen, insb. der Leher Landstraße
- Sanierungsbedarf der Hauptverkehrsstraßen, besonders der Nebenanlagen
- Defizitäre Radverkehrsinfrastruktur
- Mangel an Aufenthaltsqualitäten in der unmittelbaren Ortsmitte
- Nachholbedarf in bestimmten Segmenten des Wohnangebots (kleine Wohnungen)
- Punktuelle Unternutzung einzelner Flächen
- Punktuelle Leerstände

Chancen

- Erhalt der (wenigen) historischen und Identität stiftenden Gebäude (Villa Hinsch)
- Ertüchtigung / Ausbau der Radverkehrsinfrastruktur, v.a. von und nach Bremerhaven (Pendlerverflechtungen)
- Aktive Begleitung des Generationenwechsels im Einfamilienhausbereiches durch Zurverfügungstellung altersgerechter Wohnangebote
- Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten in der unmittelbaren Ortsmitte

Risiken

- Nachholbedarf im Mehrfamilienhaussegment (kleine Wohnungen) angesichts älter werdender Eigenheimbesitzer:innen
- Starke Fokussierung auf den Kfz-Verkehr
- Fehlende Handhabe bei der Weiterentwicklung des Lindenhof-Centers (z.B. im Falle zunehmender Leerstände)
- Unerwünschte Entwicklungen ggü. dem Lindenhof-Center
- Fortschreitende Unterauslastung von Freizeitangeboten (Sportstätten auf dem Narben)

Abbildung 69: SWOT-Analyse

TEIL III STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE

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

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

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

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

- Die bauliche und die energetische Beschaffenheit sowie die Belichtung, Besonnung und Belüftung von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die Zugänglichkeit der Grundstücke und die vorhandene Erschließung,
- die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;

Die Funktionsfähigkeit des Gebiets soll beurteilt werden in Bezug auf

- den fließenden und ruhenden Verkehr,
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich 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 das Untersuchungsgebiet „Ortskern Langen“ sind zum Zeitpunkt der Untersuchungen in diesem Sinne nur sehr vereinzelt substanzielle Missstände erkennbar. Auch Funktionsschwächen liegen kaum vor. Langen ist hauptsächlich ein Wohnstandort und in dieser Funktion sind nur wenige Schwächen erkennbar, der Wohnungsmarkt und der Gebäudebestand werden den Anforderungen an diese Funktion größtenteils gerecht.

Die wenigen vorhandenen städtebaulichen Missstände und Funktionsschwächen betreffen zum einen verkehrliche Aspekte, zum anderen einige untergenutzte Flächen und Gebäude. Im Einzelnen sind die folgenden Punkte zu benennen:

- Hauptverkehrsstraßen: Die Hauptverkehrsstraßen sind insbesondere zu den Stoßzeiten stark belastet. Dies betrifft insbesondere die Leher Landstraße und den Bereich der Hauptkreuzung. Das starke Verkehrsaufkommen führt zu Lärm- und Abgasbelastungen sowie zu einer Barrierewirkung der Hauptstraßen. Zudem gibt es kaum Straßenbegleitgrün. Die Fahrbahnen selbst aber insbesondere die Fuß- und Radwege weisen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Eine Ausnahme ist lediglich die westliche Seite der Leher Landstraße, wo der gemeinsame Fuß und Radweg kürzlich saniert wurde.
- Die übrigen Wohnstraßen befinden sich in einem überwiegend guten Zustand, lediglich bei einzelnen Straßen (Hinschweg, im Sickviertel, Baumackerweg, Lankenweg und Lummenweg) ist ein mittelfristiger Sanierungsbedarf erkennbar.
- Erhebliche Defizite bestehen im Bereich der Radverkehrsinfrastruktur. Radwege gibt es nur entlang der Hauptstraßen diese sind allerdings (s.o.) in einem äußerst sanierungsbedürftigen Zustand. Besonders negativ fällt in diesem Zusammenhang die Sieverner Straße / Leher Landstraße auf: Hier existiert in südlicher Richtung gar kein Radweg, der in nördlicher Richtung ist aufgrund seines Sanierungszustands kaum als solcher nutzbar.
  Der im Radwegekonzept vorgeschlagenen Einrichtung einer Fahrradstraße über den Lehmkuhlsweg in Richtung Bremerhaven würde im Falle einer Realisierung ein adäquater Anschluss in der Ortsmitte fehlen.

Abbildung 70: Die Radverkehrsinfrastruktur ist sanierungsbedürftig – wenn überhaupt vorhanden

Abbildung 71: Die L 135 ist (in den Stoßzeiten) hoher Verkehrsbelastung ausgesetzt und wirkt als Barriere

- Untergenutzte Flächen: Im Untersuchungsgebiet fallen drei Flächen auf, die offensichtlich untergenutzt sind:
  - Die Sportanlage auf dem Narben beherbergt drei verschiedene Sportangebote: Eine Soccerhalle, deren Betreiber kürzlich gekündigt hat, acht Tennisplätze, von denen die Hälfte bereits überwuchert ist, und eine Schießsporthalle, die nur noch von wenigen Vereinsmitgliedern genutzt wird. Hier ist über eine Weiterentwicklung oder Neuordnung der Flächen nachzudenken.
  - Unmittelbar nördlich des Rathauses befindet sich eine Pferdekoppel, die zum schräg gegenüberliegenden Pferdehof gehört. Auch wenn diese Fläche Zeugnis von Langens Historie als Dorf ablegt, stellt sich die Frage, ob an dieser zentralen Stelle eine andere Nutzung geeigneter wäre, zumal das Führen der Pferde vom Hof über die Sieverner Straße auf die Koppel angesichts der Verkehrsbelastung möglicherweise Gefahren birgt.

Im Flächennutzungsplan ist die Pferdekoppel als mögliche Erweiterung des Rathauses gekennzeichnet. Derzeit besteht jedoch kein Bedarf nach einer entsprechenden Erweiterung, so dass im Falle einer Umnutzung auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wäre.

- An der Schnittstelle zwischen Lehmkuhlsweg und Leher Landstraße, also unmittelbar gegenüber des Lindenhof Centers, befindet sich eine offensichtlich untergenutzte Gewerbehalle mit unattraktiver Blechfassade. Der Eigentümer plant nach eigenen Angaben eine Zusammenlegung zweier Standorte an einem neuen Standort in Bremerhaven. Für den Standort in Langen schwebt ihm eine möglichst renditeträchtige Weiterentwicklung vor. In der eng bebauten Ortsmitte stellt dieses Grundstück allerdings die einzige Entwicklungsoption zur Verbesserung der Freiraumqualitäten dar.

Abbildung 72: Ehemalige Soccerhalle…

Abbildung 73: …und Schießhalle auf der Sportanlage Auf dem Narben

Abbildung 74: Pferdekoppel rechts neben dem Rathausparkplatz

Abbildung 75: Die untergenutzte Gewerbehalle mit Blechfassade…

Abbildung 76: …liegt mitten im Ortskern

- <u>Leerstehende oder untergenutzte Gebäude:</u> Punktuell finden sich im Untersuchungsgebiet eine Handvoll leerstehender oder teilweise leer stehender Gebäude, insgesamt jedoch nicht in einem Ausmaß oder einer räumlichen Konzentration, das hiervon das Untersuchungsgebiet insgesamt negativ betroffen wäre. Lediglich zwei Gebäude fallen aufgrund ihrer prominenten Lage ins Auge:
- Zum einen ein offenbar stark sanierungsbedürftiges Gebäude unmittelbar gegenüber dem Rathaus an der Sieverner Straße mit einem leerstehenden Gastronomiebetrieb im Erdgeschoss.
- Zum anderen ganz im Süden des Untersuchungsgebietes die denkmalgeschützte und seit einiger Zeit leerstehende Villa Hinsch. Die Villa Hinsch stellt ein einmaliges Zeugnis der historischen Kapitänsvillen in Langen dar. Es wurde insbesondere zu Repräsentationszwecken errichtet, was seine Nachnutzung erschwert. Die Eigentümerin hat das Gebäude geerbt und ist um eine Veräußerung bemüht. Aufgrund der fehlenden und aus denkmalschutzrechtlichen Gründen kaum herzustellenden Barrierefreiheit ist auch eine öffentliche Nachnutzung schwierig. Sollte ein privater Verkauf nicht zustande kommen, so könnte durch eine entsprechende Lockerung der denkmalschutzrechtlichen Auflagen eine öffentliche Nutzung hier untergebracht werden. Ein langjähriger Leerstand ist unbedingt zu vermeiden, um dem Verfall dieses einmaligen baulichen Zeugnisses und der historischen Entwicklung der Ortschaft Langen vorzubeugen.

Abbildung 77: Die denkmalgeschützte Villa Hinsch

Abbildung 78: Offenkundig längerfristig leer stehendes Wohnhaus

Abbildung 79: Teilleerstand gegenüber dem Rathaus

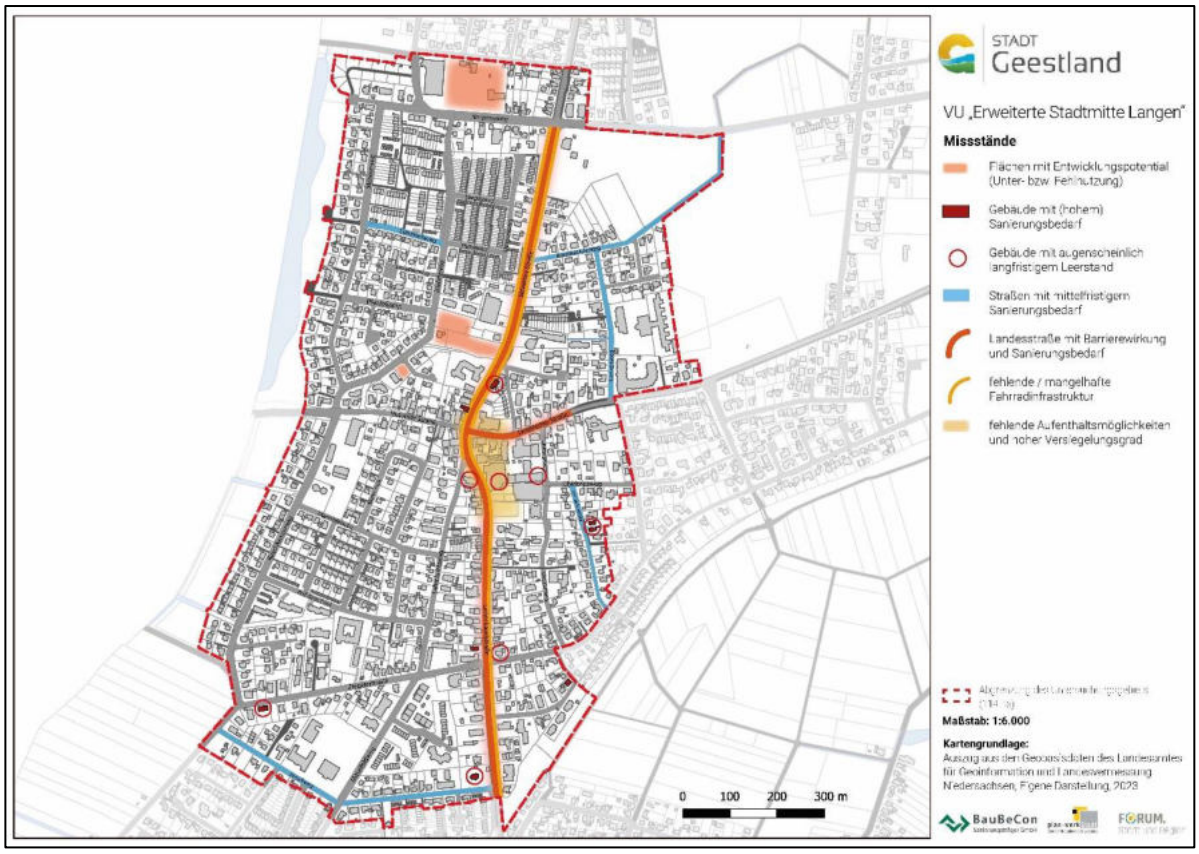


Abbildung 80: Zusammenfassende Darstellung der städtebaulichen Missstände und Funktionsschwächen

TEIL IV ERNEUERUNGSKONZEPT

Die vorbereitenden Untersuchungen zum Ortskern in Langen dienten dem Ziel zu eruieren, ob städtebauliche Missstände und Funktionsschwächen vorliegen, zu deren Behebung eine Anmeldung in ein Programm der Städtebauförderung sinnvoll sein könnte.
Im voranstehenden Kapitel wurde deutlich, dass derzeit im Untersuchungsgebiet weder städtebauliche Missstände noch Funktionsschwächen in einem solchen Maße erkennbar sind und auch die punktuell identifizierten Missstände und Schwächen keinen derart negativen Effekt auf die Umgebung haben, dass ein Einsatz von Städtebauförderungsmitteln erforderlich scheint.
Hinzu kommt: Neben dem Vorhandensein städtebaulicher Missstände und funktionaler Schwächen gibt es weitere Aspekte, die im Vorfeld einer Beantragung von Städtebauförderungsmitteln abzuwägen sind, beispielsweise die Fragen, ob eine Stadterneuerungsmaßnahme zügig durchgeführt werden kann, ob die vorgesehenen Maßnahmen überhaupt den Fördergegenständen der Städtebauförderung entsprechen, oder ob im Sinne des Subsidiaritätsprinzips andere Förderprogramme herangezogen werden müssten. Auch nach Abwägung dieser Kriterien erscheint eine Anmeldung des Untersuchungsgebiets in die Städtebauförderung nicht sinnvoll:

- Zügige Durchführung: Dort wo (Städtebauförderungs-)Maßnahmen denkbar wären, ist die Stadt Geestland in der Regel nicht Eigentümerin der Flächen. Es ist zu erwarten, dass es einige Zeit in Anspruch nehmen würde, ehe die Stadt Geestland hier erste konkrete Maßnahmen würde umsetzen können.
- Förderfähigkeit: Die deutlichsten Missstände im Untersuchungsgebiet treten entlang der Hauptverkehrsstraßen zu Tage. Da es sich hierbei um Landesstraßen handelt, würden auch diese nicht im Rahmen einer Städtebauförderungsmaßnahme gefördert werden können, da Landeseigentum von der Förderung ausgeschlossen ist – das Land kann sich nicht selber fördern.
- Subsidiaritätsprinzip: In Hinblick auf Maßnahmen wie u.a. die Verbesserung der Radverkehrsinfrastruktur oder die Umnutzung und Sanierung der Villa Hinsch, sind – Stand heute – andere Fördermittel (Radverkehrsförderung, Denkmalförderung) bevorzugt einzusetzen.

Aufgrund der vorgenannten Gründe ist die Anmeldung einer Städtebauförderungsmaßnahme „Ortsmitte Langen“ derzeit nicht zu empfehlen.
Gleichwohl lassen sich die gewonnenen Erkenntnisse nutzen, um einige Leitlinien für die künftige Siedlungsentwicklung zusammenzufassen sowie den ein oder anderen Vorschlag für eine einzelne Erneuerungsmaßnahme abzuleiten.

10. Leitlinien der Siedlungsentwicklung

Die Ortschaft Langen weist typische Strukturmerkmale eines suburbanen Wohnstandorts auf. Innerhalb der Stadt Geestland nimmt Langen damit eine deutlich andere Rolle ein als Bad Bederkesa, das aufgrund seiner Historie und seines Status als Luftkurort und Moorheilbad deutlich über die eines Grundzentrums hinausgehende Funktionen wahrnimmt (siehe Teil I Kap. 9).
Langen hingegen ist hauptsächlich ein Wohnstandort und spielt im Hinblick auf die Pendler:innenverflechtungen mit der Stadt Bremerhaven eine wichtige Rolle. In dieser Funktion sind nur wenige Schwächen erkennbar: Der Wohnungsmarkt und der Gebäudebestand werden den Anforderungen an diese

Funktion größtenteils gerecht, die Nachfrage ist stabil und auch das Wohnumfeld weist im Großen und Ganzen kaum Defizite auf. Die Nahversorgung ist ebenso ausreichend gesichert wie auch Wohnfolgeeinrichtungen und soziale Infrastrukturen (z.B. Schulen, Kindergärten oder weitere Bildungseinrichtungen), wo es lediglich punktuelle Versorgungslücken gibt, beispielsweise in Hinblick auf die Kinderbetreuung im nördlichen Teil des Untersuchungsgebiets oder eine fehlende gymnasiale Oberstufe.

Im Zuge der Bürgerbeteiligung kam die Kritik auf, die Ortschaft Langen sei nur eine „Schlafstadt" und mehr Funktionen wären wünschenswert. Aus gutachterlicher Sicht ist dem zu entgegnen, dass diese Funktion nicht per se negativ ist. Offenbar suchen viele Menschen dieses Umfeld gezielt als ihren Lebensmittelpunkt aus, vielleicht gerade weil es sich hier ruhig wohnen lässt. Es stellt sich zudem die Frage, welche weiteren Funktionen die Ortschaft Langen denn ausüben könnte als diejenigen, die es bereits hat: Langen ist Wohnstandort, teilweise Sitz der Verwaltung, Standort des Amtsgerichts und bietet etliche Arbeitsplätze. Mit dem Stadtpark Friedrichsruh verfügt Langen zudem über Naherholungsqualitäten mit überörtlicher Ausstrahlung. Zusätzliche Funktionen wären nur konkurrierend zur nahen Großstadt Bremerhaven oder auf Kosten Bad Bederkesas denkbar und daher nicht zielführend.

Vielmehr sollte die Ortschaft Langen ihre Funktion als suburbaner Wohnstandort weiterhin positiv und selbstbewusst annehmen und sich in dieser Funktion weiterentwickeln. Weiterentwicklungspotenziale gibt es in dieser Hinsicht allemal, sei es eine weitere Diversifizierung des Wohnangebots, der vorausschauende Umgang mit dem demografischen Wandel oder eine Stärkung umweltfreundlicher Verkehre, vor allen Dingen von und nach Bremerhaven. Die Ortschaft Langen kann auch in ihrer vermeintlich eingeschränkten Funktion als suburbaner Wohnstandort Antworten auf die großen Herausforderungen unserer Zeit geben: Z.B. die Weiterentwicklung eines alters- und klimagerechten Gebäudebestands sowie eines attraktiven, nachfragegerechten und ökologisch wertvollen Wohnumfeldes, die Unterstützung einer klimagerechten Mobilitätswende oder die Weiterentwicklung des Ortskerns als einen Ort, an dem man sich im Zuge der alltäglichen Besorgungen, bei der Nutzung gastronomischer Angebote oder beim Besuch von Bildungseinrichtungen gerne noch ein wenig ergänzend aufhält.

Dabei ist es wünschens- und empfehlenswert, dass diese Weiterentwicklung auch städtebauliche Qualitäten in den Blick nimmt, so wie dies im Zuge der letzten Siedlungserweiterungen ganz im Westen offenkundig bereits geschehen ist. Denn die etwas ungeordnete städtebauliche Situation entlang der Hauptstraßen, insb. entlang der L 135, ist eher Zeugnis einer bislang unkontrollierten bzw. ungesteuerten Entwicklung der vergangenen Jahrzehnte bis heute. Das nachstehende Konzept unterbreitet Vorschläge für einige Maßnahmen (inkl. alternativer Förderwege), die geeignet sein können, diese Entwicklungsziele zu erreichen.

11. Maßnahmenkonzept

Mit Fokus auf das Untersuchungsgebiet lassen sich einige Maßnahmen identifizieren, die geeignet sind, Teil der Umsetzung der oben skizzierten Entwicklungsleitlinien zu werden. Diese Maßnahmen leiten sich aus den (wenigen) Missständen her und sind nachfolgend steckbriefartig dargestellt. In den Steckbriefen wird jeweils die Maßnahme (oder alternative Entwicklungsoptionen) beschrieben und jeweils mögliche Förderquellen – außerhalb der Städtebauförderung – aufgezeigt.

Langen – Hauptverkehrsachsen

Maßnahmeninformationen

Titel	Sanierung der Hauptverkehrsachsen tlw. inkl. Nebenanlagen
Zuständige Träger	Land Niedersachsen
Finanzierung	Land Niedersachsen

Ziel der Maßnahme

Sanierung der zentralen Verkehrsverbindungen in und durch Langen. Aufwertung und tlw. Wiedernutzbarmachung der anliegenden Fuß- und Radwege. Wenn möglich Anpassung des Straßenraumprofils zugunsten des Fuß- und Radverkehrs zur Attraktivitätssteigerung von Fuß- und Radverkehr auch zur Entlastung der Straßen vom motorisierten Individualverkehr. Mehr Grün durch ergänzende Baumpflanzungen. Je nach Bedarf auch Erneuerung und Anpassung der Leitungssysteme. Umsetzung des Lärmaktionsplans.

Kurzbeschreibung

Den Hauptverkehrsachsen in Langen sieht man ihre hohe Beanspruchung deutlich an. Sowohl die Fahrbahnen als auch die Nebenanlagen sind in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Schäden auf der Fahrbahn sollen beseitigt und der Belag erneuert werden.

Bei der Erneuerung der Nebenanlagen werden gestalterische Einheitlichkeit und ein Abbau von Barrieren angestrebt. Für den Fall, dass parallel eine Fahrradroute über den Lehmkuhlsweg eingerichtet wird (s.u.), ist im Verlauf der Leher Landstraße ggfs. ein gemeinsamer Fuß- und Radweg ausreichend, so wie an den westseitig bereits erneuerten Nebenanlagen. Im Verlauf der Sieverner Straße ist ein beidseitiger Radweg herzustellen.

Zudem soll die Maßnahme den Klimaschutz und die Anpassung an sich verändernde klimatische Bedingungen berücksichtigen. Dazu sollten Entsiegelungspotenziale und die Schaffung von punktuellen Grüninseln mit klimaresilienter Bepflanzung ebenso angestrebt werden wie die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien.

Bei den durchzuführenden Baumaßnahmen ist aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf eine abschnittsweise und zügige Umsetzung zu achten, die die durchgehende Nutzung der Straßen weiterhin erlaubt. Weitere Themen, die die angesprochenen Bereiche betreffen wie geeignete Radverkehrsführungen im Übergang sollten im Falle einer angestrebten Umsetzung ebenfalls im Zuge der Umbauarbeiten berücksichtigt werden.

Sanierungsbedürftig sind insbesondere folgende Bereiche:
Sieverner Straße: Landesstraße inkl. der anliegenden getrennten Fuß- und Radwege
Leher Landstraße: Landesstraße inkl. der östlich anliegenden Nebenanlagen

Langen – Nebenstraßen

Maßnahmeninformationen

Titel	Nebenstraßensanierung innerhalb der Wohngebiete
Zuständige Träger	Stadt Geestland
Finanzierung	Stadt Geestland, Anlieger gem. Ausbaubeitragssatzung

Sanierungsziele

Erneuerung der Verkehrsräume im Wohngebiet. Herstellung weitgehender Barrierefreiheit im öffentlichen Raum.

Kurzbeschreibung

Einige der Anliegerstraßen in den Wohngebieten werden in den kommenden Jahren einen Sanierungsbedarf entwickeln, wenngleich sie derzeit noch keine größeren Schäden aufweisen. Teilweise wurden Nutzungskonflikte mit dem ruhenden Verkehr festgestellt: Mitunter werden die angrenzenden Fußwegen fast vollständig durch parkende Kfz genutzt, so dass das Durchkommen für Rollatoren, Kinderwagen etc. nur mehr auf der Fahrbahn möglich ist (Baumackerweg, Lankenweg). Diese Funktionsschwächen könnten bei einer Erneuerung der entsprechenden Straßen behoben werden, indem man sich an den vorhandenen Gestaltungsmustern neuerer Straßenzüge (z.B. Möwenweg, Ruschkampsweg) orientiert (verkehrsberuhigte Bereiche), um ein einheitliches, barrierearmes und teilhabefreundliches Straßenbild zu erzeugen. Folgende Straßen werden voraussichtlich innerhalb der nächsten Jahre erneuert werden müssen:

- Lummenweg
- Baumackerweg
- Lankenweg
- Im Sickviertel
- Hinschweg

Langen – Radverkehr

Maßnahmeninformationen

Titel	Einrichtung einer Fahrradroute in Richtung Bremerhaven
Zuständige Träger	Stadt Geestland (in Kooperation mit der Stadt Bremerhaven und in Abstimmung mit dem Land Niedersachsen als Straßenlastträger L 135)
Finanzierung	z.B. „Sonderprogramm Stadt und Land“ / Niedersächsisches Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (NGVFG), s.u.

Sanierungsziele

Verbesserung der Fahrradinfrastruktur und dadurch Attraktivitätssteigerung von klimafreundlicher Mobilität (u.a. für Pendler:innen in Richtung Bremerhaven). Entlastung der Hauptverkehrsachsen und dadurch Reduzierung von Lärm- und Schadstoffemissionen.

Kurzbeschreibung

Die vielbefahrene Leher Landstraße wird sowohl von Pkw als auch von Fahrradfahrenden rege genutzt. Wie u.a. im Radwegekonzept der Stadt Geestland (2022) festgestellt wurde, ereigneten sich entlang der Leher Landstraße zahlreiche Unfälle mit Fahrradfahrenden. Vorgeschlagen wurde die Etablierung einer Fahrradstraße, die entlang des Lehmkuhlsweges und des Mittelfeldweges eine Alternativroute bildet, um von Langen über den Stadtpark Speckenbüttel Bremerhaven zu erreichen. Aufgrund des dortigen hohen Verkehrsaufkommens und des Buslinienverkehrs, wird aktuell eine Fahrradstraße etwas westlicher über Narbensweg-Möwenweg-Ruschkampsweg-Hinter der Ahrend in Richtung Stadtgrenze diskutiert und in Hinblick auf eine Fortführung auf Bremerhavener Stadtgebiet mit den zuständigen Stellen abgestimmt. Ab Juni 2023 soll diese Route in einer vierwöchigen Testphase erprobt werden. Eine Verbindung zu einer weiteren, östlich verlaufenden Route (außerhalb des Untersuchungsgebietes) soll über die Ziegeleistraße / Bremerhavener Straße führen.
Die vorgeschlagene Fahrradstraße greift Langens Rolle als Wohnort für viele Pendler:innen auf und kann dazu beitragen die Wohnortqualität der Anwohnenden zu erhöhen, indem Lärm und Schadstoffe verringert werden und die Anbindung an den Stadtpark Speckenbüttel verbessert wird. Das Unfallrisiko entlang der Leher Landstraße kann zudem reduziert und langfristig ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Verkehrswende geleistet werden. Besonders mit Blick auf die Grundschule am Hinschweg kann eine Fahrradstraße einen Beitrag zur Verkehrssicherheit die Schülerinnen und Schüler leisten.
Im Bereich ab der Kreuzung Lehmkuhlsweg / Leher Landstraße ist ein geeigneter Übergang nach Norden (Sieverner Straße) und Osten (Debstedter Straße) herzustellen (s.u.).
Förderprogramme zum Ausbau der Fahrradinfrastruktur:

- Finanzhilfen an die Länder für das „Sonderprogramm Stadt und Land“
- Förderung von Modellvorhaben des Radverkehrs
- Zuschüsse für den Ausbau und die Erweiterung des „Radnetzes Deutschland“
- Niedersächsisches Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (NGVFG)
- Finanzhilfen für Radschnellwege

Langen – Sportanlagen

Maßnahmeninformationen

Titel	Neuordnung und/oder Aufwertung der Sportanlagen Auf dem Narben
Zuständige Träger	Stadt Geestland, Eigentümer Soccerhalle / Investor:in je nach Nachnutzungsoption
Finanzierung	Je nach Nachnutzungsoption (s.u.)

Sanierungsziele

Erneuerung und Qualifizierung der vorhandenen Sportanlagen oder bedarfsgerechte Umnutzung.

Kurzbeschreibung

Die drei Sportanlagen auf dem Narben sind entweder aufgegeben oder stark untergenutzt.
Dieser Bereich bietet daher unterschiedliche Qualifizierungs- oder Nachnutzungsperspektiven. Beispielhaft können folgende genannt werden:

- Weiterentwicklung als Sportanlage: Weitere / neue nachfragegerechte Sportangebote zur Steigerung der Angebotsvielfalt, z.B. Bolzplatz oder Hügellabyrinth / BMX-Bahn (Vorschläge aus der Spielleitplanung), Skater-Anlage, Calisthenics-Anlage o.ä. unter Beteiligung insb. jugendlicher Nutzer:innen
  Mögliche Förderung über Investitionspakt Sportstätten
- Neubau einer Kita mit Außengelände, um der steigenden Nachfrage an Kita-Plätzen sowie der Unterversorgung im nördlichen Siedlungsteil Langens zu begegnen.
  Mögliche Förderung über IKiGa Förderprogramm (3 Jahre bis zur Einschulung)
  Richtlinie Ausbau Tagesbetreuung (RAT) (unter 3-Jährige, Krippenplätze)
- Schaffung von neuem Wohnraum der sich nach aktuellen Bedarfen richtet und sich städtebaulich in die Nachbarschaft einfügt
  Private Investitionen; ggf. Wohnraumförderung, bei Bereitstellung entsprechender Angebote

Nachnutzungs- oder Weiterentwicklungsoptionen sind in jedem Fall mit den derzeitigen Nutzern und dem Eigentümer der Soccer-Halle abzusprechen. Ggf. ist ein Zwischenerwerb der Soccer-Halle eine Option mit anschließender Neuparzellierung und Weiterverkauf an Bauherr:innen.

Langen – Ortsmitte (1), Lindenhofcenter

Maßnahmeninformationen

Titel	Das Lindenhofcenter als Ortsmitte Langens betonen und aufwerten
Zuständige Träger	Eigentümergesellschaft
Finanzierung	privat

Sanierungsziele

Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im Lindenhof-Center durch weitere Bepflanzungen, weiteres Mobiliar und Spielgelegenheiten. Öffnung und Aufwertung der Zugänge sowie des Innenhofbereichs.

Kurzbeschreibung

Die Gebäude des Lindenhofcenters umschließen einen gepflasterten Platz mit Innenhofcharakter, der durch die umliegende Bebauung nicht nur visuell sondern auch akustisch von den hochfrequentierten Landstraßen abgeschirmt ist. Neben etwas gastronomischer Außenbestuhlung und einer öffentlichen Bank findet hier auch der Wochenmarkt statt. Obwohl der Platz von allen Himmelsrichtungen erreicht werden kann, ist die Sichtbarkeit der Zugänge schlecht. Sowohl die Zugänge als auch der innenliegende Platzbereich bieten Potenzial zur gestalterischen Aufwertung, Teilentsiegelung, Bepflanzung mit klimaresilienten Pflanzen sowie zur Schaffung von Aufenthaltsqualität bspw. durch Sitzgelegenheiten und kleinere Spielgeräte.
Da nicht davon auszugehen ist, dass die Eigentümergesellschaft von sich aus derlei Planungen in die Umsetzung bringen wird, sollte die Stadt proaktiv Vorschläge unterbreiten und auf die Gesellschaft zugehen.

Langen – Stadtplatz und „Brückenkopf“ Ortsmitte

Maßnahmeninformationen

Titel	Erweiterung und Öffnung der Ortsmitte in westlicher Richtung
Zuständige Träger	Stadt Geestland
Finanzierung	Stadt Geestland (ggf. Städtebauförderung im Falle einer späteren Beantragung)

Sanierungsziele

Öffnung, Aufwertung und Sichtbarmachung der Ortsmitte als „Schaufenster“ Langens. Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte; Entsiegelung und Bepflanzungen. Beseitigung der untergenutzten Gewerbehalle. Verbesserung der Radverkehrssituation, Aufwertung der Bushaltestellen „Langen Ortsmitte“.

Kurzbeschreibung

Fehlende Aufenthaltsqualitäten in der engeren Ortsmitte wurden als Mangel konstatiert. Aufgrund der ansonsten dichten Bebauung und der Verkehrswege in diesem Bereich kommt dem gegenüber des Lindenhof-Centers gelegenen Eckgrundstück zwischen Lehmkuhlsweg und Leher Landstraße eine Schlüsselrolle zu. Aktuell ist das Grundstück durch eine unattraktive Gewerbehalle und von abgestellten PKWs genutzt. Die Firma plant eine Verlagerung des Betriebes nach Bremerhaven.

Das Grundstück bietet Potenzial für eine Entwicklung als kleiner Stadtplatz mit Sitzgelegenheiten, Grün- und ggf. Wasserelementen. Auch eine ergänzende Bebauung mit einer Gastronomieeinheit (Eiscafé o.ä.) im Erdgeschoss ist denkbar.

Sollte doch eine Fahrradstraße über die Route Mittelfeldweg / Lehmkuhlsweg priorisiert werden, würde sich die Fläche als „Brückenkopf“ im Zuge der angedachten Fahrradinfrastrukturen (s.o.) anbieten, denn sie läge genau am Schnittpunkt zwischen Lehmkuhlsweg, Ortsmitte und weiteren Richtungen (nach Norden und Osten). Denkbar ist beispielsweise ein der Hauptkreuzung vorgelagerter Übergang des Fahrradweges auf die Ostseite der Leher Landstraße, um ein Fahren auf der „falschen Seite“ zu vermeiden.

Im Zuge einer solchen Umgestaltung sollten auch die Bushaltestellen neu integriert werden, insb. diejenige in südlicher Richtung.

Sollte der Wille bestehen, eine solche Entwicklung anzugehen, so sind etliche Akteure einzubinden, allen voran der Eigentümer der Fläche sowie das Land als zuständiger Träger der Leher Landstraße. Sofern ein Ankauf und eine entsprechende Umgestaltung der Fläche tatsächlich ernstzunehmende Optionen werden sollten, ist dann auch eine Antragstellung für Städtebauförderungsmittel denkbar, um den Ankauf und die Entwicklung als öffentlicher Raum finanziell unterstützen zu lassen.

Langen – Villa Hinsch

Maßnahmeninformationen

Titel	Erhalt, Nachnutzung und Instandsetzung der Villa Hinsch
Zuständige Träger	Je nach Nachnutzungsoption
Finanzierung	Je nach Nachnutzungsoption; Förderung aus dem Denkmalschutz des Landkreises Cuxhaven

Sanierungsziele

Inwertsetzung dieses (städte-)baulichen Juwels mit besonderer historischer Bedeutung für Langen und die Region unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes. Belebung und Erhalt des Denkmals durch neuen Nutzungen. Entfachen einer Signalwirkung für Einwohner:innen, Besucher:innen und Investor:innen.

Kurzbeschreibung

Am südlichen Rand des Untersuchungsgebiets kurz vor den kreuzenden Bahnschienen liegt die 1905 erbaute Hinsch-Villa auf einem herrschaftlichen Areal (rund 3.000m²), dessen Gartenanlage, so wie die Villa selbst, mitsamt Zaunanlage unter Denkmalschutz steht. Die schmuckvolle Jugendstil-Villa steht mittlerweile leer und bedarf größerer Investitionen in die Bausubstanz bevor eine neue Nutzung infrage kommt. Die Eigentümerin zeigt sich grundsätzlich verkaufsbereit, jedoch sind mit Blick auf die zu erwartenden Kosten nur wenige Interessenten denkbar: 1. Die Stadt könnte der Villa eine Gemeinbedarfsnutzung zuführen wie bspw. als Standesamt, Museum o.Ä. und dafür ggf. Fördermittel in Anspruch nehmen. Herausfordernd wird in diesem Zusammenhang die Herstellung von Barrierefreiheit unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes sein. 2. Eine Privatperson mit Affinität zu besonderen Immobilien und den finanziellen Möglichkeiten den Erwerb und die denkmalschutzgerechte Sanierung der Villa leisten zu können.
Sollte sich in nächster Zeit keine Person der Kategorie 2 finden, wäre die Aufnahme von Gesprächen mit der Landesdenkmalpflege anzustreben um Möglichkeiten einer öffentlichen Nutzung durch Lockerung der denkmalschutzrechtlichen Auflagen in Hinblick auf den Abbau von Barrieren zum Erhalt der Villa auszuloten. Dem Verfall dieser Immobilie mit außerordentlicher historischer wie baulicher Bedeutung sollte unbedingt entgegengewirkt werden.

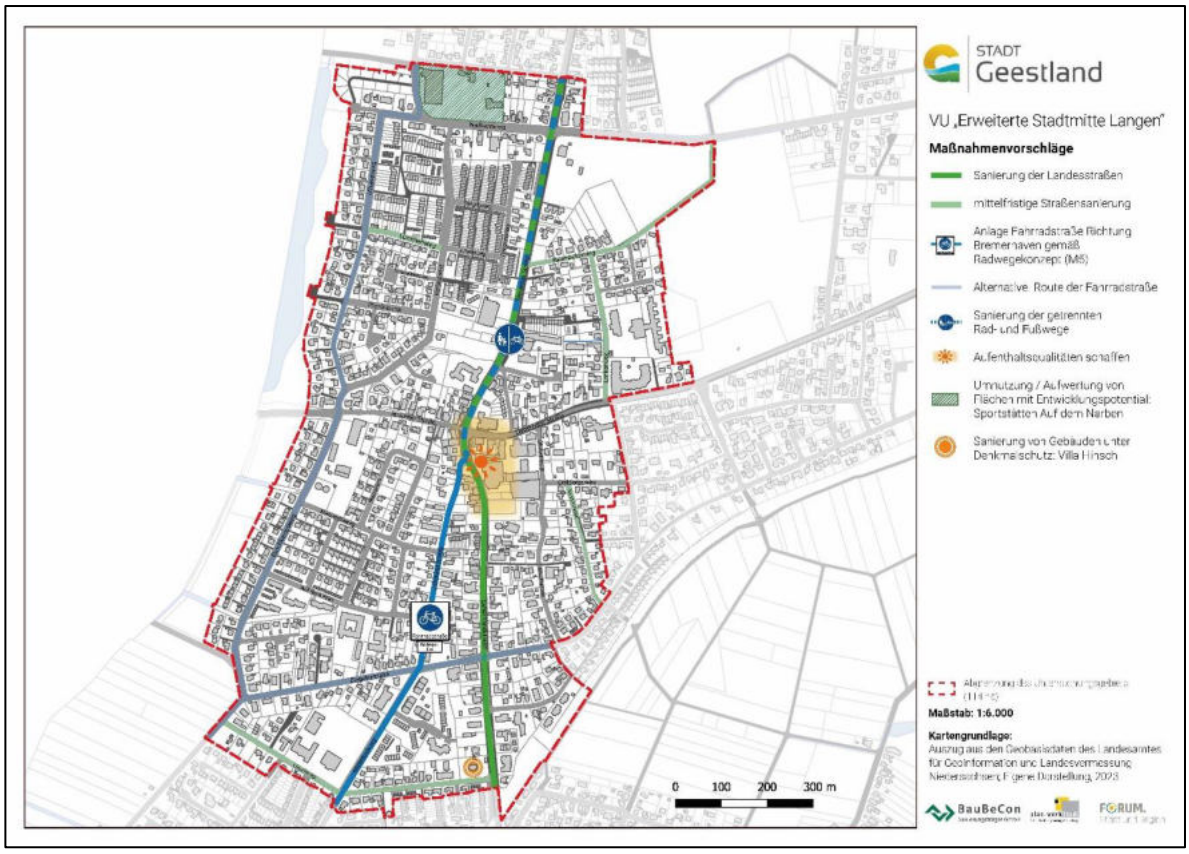


Abbildung 81: Verortung der Maßnahmenvorschläge

TEIL V AKTEURSBETEILIGUNG NACH § 137 UND § 139 BAUGB

Im Zuge der Erstellung des vorliegenden Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und der parallel durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wurden von der Sanierung Betroffene gemäß § 137 und die Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB sowie eine breite interessierte Öffentlichkeit aktiv in den Erarbeitungsprozess eingebunden. Die öffentlichen Aufgabenträger und die Öffentlichkeit wurden in nachfolgend beschriebenen Verfahrensschritten in die Erarbeitung der Konzepte eingebunden.

Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Erweiterte Stadtmitte Langen“ wurden unterschiedliche Beteiligungsformate durchgeführt deren Ergebnisse im Folgenden kurz vorgestellt werden.

12. Beteiligung der von der Sanierung betroffenen Personen und der Öffentlichkeit

Auf Grundlage des § 137 in Verbindung mit § 141 (1) BauGB sind im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig einzubinden. Dabei sollen die Betroffenen „zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden“ (§ 137 BauGB).

Dazu hat es ca. halb- bis einstündige **Akteursgespräche** (Telefon- oder Videogespräche) mit folgenden Personen bzw. Institutionen gegeben, deren Betroffenheit durch die (wenigen) identifizierten Mängel im Untersuchungsgebiet angenommen werden konnte:

- Langener Tennis – Club e.V. (Sportanlage Auf dem Narben)
- Eigentümer Soccer Arena (Sportanlage Auf dem Narben)
- Schützenverein Langen (Sportanlage Auf dem Narben)
- Eigentümerin der Villa Hinsch
- Gesellschafter der Fa. Griesch (Eckgrundstück Leher Landstraße / Lehmkuhlsweg)
- Vertreter Jugendzentrum
- Vertreterin Gewerbeverein

Kein Kontakt kam zustande mit der Verwaltung des Lindenhof Centers.

Unter dem Strich ging auch aus den Akteursgesprächen hervor, dass im Langener Untersuchungsgebiet grundsätzlich und gemessen an der Gebietsgröße kein gravierendes Ausmaß von städtebaulichen Missständen bzw. keine schwerwiegenden strukturellen Problemlagen erkennbar sind. Folgende Aspekte wurden – je nach Gesprächspartner:in – vertiefend erörtert:

- Das **Lindenhofcenter** bildet die Ortsmitte des Gebiets mit Nahversorgungsfunktion. Mit Blick auf Angebotsvielfalt und besonders die Aufenthaltsqualität sehen die Beteiligten Verbesserungspotenziale.
- Das hohe **Verkehrsaufkommen** besonders auf der Leher Landstraße wird als Belastung wahrgenommen. Alternative Verkehrswege, insb. der Ausbau der Fahrradinfrastruktur, sollten erschlossen bzw. saniert werden.

- Die **Hinsch-Villa** wird als bauliches „Juwel“ mit identitätsstiftender Qualität angesehen, dessen Erhalt unbedingt angestrebt werden sollte. Die derzeitige Eigentümerin hat die Villa geerbt und sieht sich auch angesichts fehlender Nutzungsperspektiven außerstande, das Gebäude angemessen zu bewirtschaften und Instand zu halten, geschweige denn zu sanieren. Sie versucht derzeit aktiv, das Gebäude zu veräußern.
- Der **Firma Griesch** gehört das **Eckgrundstück** Leher Landstraße / Lehmkuhlsweg. Die Gewerbehalle stellt an dieser Stelle eine Unternutzung dar, zudem bietet dieses Grundstück Potenzial, ggf. Aufenthaltsqualitäten in der Ortsmitte zu schaffen. Da die Firma Griesch, die ohnehin hauptsächlich an Ihrem Bremerhavener Standort ansässig ist, sich innerhalb Bremerhavens an einem neuen Standort etablieren will, ist der Standort in Langen aus betrieblicher Sicht grundsätzlich verzichtbar. Der Eigentümer wäre im Falle eines passenden, das heißt sehr guten Angebotes verkaufsbereit. Alternativ sei er zusammen mit seinem Architekten dabei, Erweiterungsplanungen für (Wohn-)Nutzungen unter Einbindung der Gewerbehalle zu erstellen.
- Die Perspektiven der Betreiber bzw. Eigentümer der **Sportstätten am Narbensweg** werden unterschiedlich eingeschätzt. Während der Schützenverein den Betrieb fortsetzen will „solange es noch aktive Mitglieder gibt“, gibt es seit Ende 2022 keinen Pächter mehr für die nahe liegende Soccer Halle. Aufgrund zahlreicher gescheiterter Versuche in den letzten Jahren, diverse Freizeitnutzungen in der Halle zu etablieren, wird seitens des Eigentümers nun ein Rückbau mit anschließender Wohnbebauung auf dem Grundstück favorisiert. Der Tennisclub zeigt sich gesprächsbereit für eine verträgliche Nachnutzung der vier aufgegebenen Tennisplätze. Insgesamt sei die Mitgliederzahl aber stabil und der Pachtvertrag mit der Stadt jüngst verlängert worden. Eine Fusion mit dem TV Langen, der östlich des Stadtparks eine eigene Tennisanlage betreibt, scheint kein Thema zu sein.

Während der **öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltung** am 22.02.2023 wurden im Anschluss an die Vorstellung der Erhebungsergebnisse insbesondere folgende Themen vertieft diskutiert:

- Die mangelhafte **Fahrradinfrastruktur** in Langen wurde von den Beteiligten einhellig als solche benannt und Änderungswünsche rege diskutiert. Die Wünsche der Beteiligten umfassten dabei vor allem: Ausgewiesene Fahrradwege und -straßen, die Sanierung der Nebenanlagen der Landstraßen, die Schaffung einer Fahrradwegeverbindung in Richtung Bremerhaven über den Lehmkuhlsweg, Mittelfeldweg und den Stadtpark Speckenbüttel.
- Zur Steigerung der **Attraktivität der Ortsmitte** (Lindenhofcenter) wurde angeregt die Schaufenster attraktiver zu gestalten (z.B. durch Kooperation mit Schulen/Kindergärten), Fußwegeverbindungen herzustellen/aufzuwerten und die Aufenthaltsqualität zu verbessern bspw. durch Bepflanzungen, neues Mobiliar und Aktivitäten.
- Die **Rolle Langens** als „Schlafstadt“ vor den Toren Bremerhavens wurde diskutiert. Während einerseits moniert wurde, es gäbe zu wenige (z.B. kulturelle) Angebote in Langen, waren andere Beteiligte der Meinung, die Angebote seien ausreichend und für zusätzliche Bedarfe würde man ohnehin nach Bremerhaven fahren.

Abbildung 82: Ein Ergebnis aus der Beteiligungsveranstaltung. Beliebte Orte und solche mit Entwicklungsbedarf

Für gut drei Wochen (13.02. bis 08.03.) wurde zusätzlich eine **Online-Beteiligung** geschaltet, bei der Bürgerinnen und Bürger dazu aufgerufen waren, Anregungen oder Herausforderungen auf eine digitale Karte des Untersuchungsgebiets zu pinnen. Inklusive Kommentierungen anderer Nutzer:innen kamen so etwa 50 Eingaben zusammen.

Auch im Rahmen der Online-Beteiligung war das Thema Fahrradinfrastruktur eines der zentralen Themen. Besonders im Bereich Lehmkuhlsweg sehen einige Bewohner:innen Handlungsbedarf um sowohl den Einmündungsbereich in die Leher Landstraße besser anzubinden als auch die Ausweisung als Fahr-

radstraße umzusetzen. Was den Einmündungsbereich des Lehmkuhlswegs in die Leher Landstraße betrifft, wurde zudem angeregt das scheinbar wenig genutzte Gebäude eines Metallverarbeitungsbetriebs direkt neben der Straßeneinmündung zu verlagern. Weitere kontrovers diskutierte Verkehrsthemen umfassten eine 30er-Zone entlang der Landstraßen sowie ein Kreisverkehr beim zentralen Kreuzungsbereich.
Darüber hinaus gab es folgende Anregungen:

- Neue Wohnbebauung im Bereich der Soccer Halle am Narbensweg schaffen
- Intergenerationaler Begegnungsort
- Hundeplatz
- Abschließmöglichkeiten für Fahrräder (Fahrradbügel)
- Zusätzliche Spielgeräte für Kinder / Treffpunkte für Kinder und Jugendliche
- Mehr sozialer Wohnungsbau
- Ladestationen für Pkw
- Leihclub etablieren
- Öffentliche WCs

13. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB

Im Rahmen der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen und der Erarbeitung des ISEK wurden in der Zeit vom 21.12.2022 bis zum 31.01.2023 die öffentlichen Aufgabenträger und städtischen Dienststellen per Informations- und Fragebogen beteiligt. Von diesen haben sich insgesamt rund 25 öffentliche Aufgabenträger zurückgemeldet und Anmerkungen bzw. Anregungen abgegeben. Bei den Aufgabenträgern, die nicht geantwortet haben, wird davon ausgegangen, dass diese keine Bedenken hinsichtlich des Vorhabens vorbringen werden. Aus den eingegangenen Stellungnahmen lässt sich die grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung entnehmen. Eine tabellarische Auswertung der Trägerbeteiligung befindet sich im Anhang.

TEIL VI ANHANG

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB

Zeitraum der Beteiligung: 21.12.2022 - 31.01.2023

Beteiligte Behörde/ Institution	**Stellung-nahme vom**	**Anregungen, Hinweise, Mwirkungsbereitschaft**	**Berücksichtigung/ Abwägung/ Kenntnis-nahme**
Staatliches Gewerbe-aufsichts-amt Cuxhaven	27.12.2022	Im Untersuchungsgebiet befindet sich das Amtsgericht Geestland (Debstedter Straße 17, Flurstück Nr. 18/8/8)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genom-men.
Gasunie Deutschland Transport Services GmbH	02.01.2023	Gasunie ist vom Planungsvorhaben nicht betroffen. Weitere Plananfragen sind möglichst an das webbasierte Auskunftsportal BIL zu stellen.	Keine Betroffenheit.
Polizeiin-spektion Cuxhaven, SG Ein-satz/Verkehr	02.01.2023	Im Untersuchungsgebiet befindet sich die Polizeidienststelle Geestland im Gebäude der Volksbank (ca. 645 m²) an der Sieverner Straße 1. Weitere Planungen im Untersuchungs-gebiet gibt es nicht. Besonders berücksichtigt werden soll: • Stellplätze Einsatzfahrzeuge • Schnelle an und Abfahrtsmöglichkeiten, insbesondere auch mit Sonder- und We-gerechten • Besucherparkplätze, Anbindung ÖPNV	Die Hinweise / Anregungen werden zur Kenntnis genommen und bei weiterfüh-renden Planung berücksichtigt.
EWE NETZ GmbH	03.01.2023	Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungslei-tungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen we-der beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch	Die Hinweise / Anregungen werden zur Kenntnis genommen und bei weiterfüh-renden Planungen berücksichtigt.

		rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungsstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf	

		Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach info@ewe-netz.de und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburger Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!	
Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg	05.01.2023	Die Belange der Flurbereinigungsbehörde sind nicht betroffen. Auf eine Beteiligung im weiteren Planungsverfahren kann seitens der Behörde verzichtet werden.	Keine Betroffenheit.
Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände	06.01.2023	Die Ortschaft befindet sich in folgenden Verbandsgebieten: Unterhaltungsverband Nr. 83 Wursten, Deichverband Land Wursten und Wasser-und Bodenverband Grauwall-Gebiet. Besonders berücksichtigt werden soll: Oberflächenabfluss von versiegelten Flächen und Abführung dessen, regenrückhalte Räume und Speicherung für Oberflächenabfluss (Bewässerung öffentlicher Flächen), Drosselabfluss aus Rückhalteräumen. Siehe Nr. 2, Ausgleichsmaßnahme für Vorhaben im Bereich Fließgewässerentwicklung mit bedenken, Schaffung von gewässerrandstreifen als Kompensation. Ggf. ist unsere Betroffenheit bei einer Erweiterung des Untersuchungsgebietes neu zu definieren.	Die Hinweise / Anregungen werden zur Kenntnis genommen und bei weiterführenden Planungen berücksichtigt.
Verkehrsbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN)	11.01.2023	Von unserer Seite gibt es zu diesem Zeitpunkt und wahrscheinlich auch im weiteren Verlauf der Untersuchung keine konkreten Hinweise im Sinne des Fragebogens.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aspekte der Barrierefreiheit werden im ISEK/VU thematisiert.

		Sofern bei der Bearbeitung auch Belange der Barrierefreiheit behandelt werden, weisen wir auf die Anforderungen an die Barrierefreiheit im ÖPNV hin. Da für die Haltestelleninfrastruktur die Städte und Gemeinden zuständig sind, bitten wir Sie bei zukünftigen Planungen um Beachtung. Die Definition der Anforderungen an die Barrierefreiheit erfolgt im Nahverkehrsplan des Landkreises. Der VBN hat Jahr 2021 das Haltestellenkonzept fortgeschrieben. Darin werden die Qualitätsanforderungen an Haltestellen des ÖPNV beschrieben.	
Telekom Deutschland GmbH	12.01.2023	Die Telekom als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden. Sollte der weitere Verfahrensverlauf ergeben, dass Belange der Telekom -z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - konkret berührt sind, behalten wir uns vor, unsere Interessen wahrzunehmen und entsprechend auf das Verfahren einzuwirken. Aus diesem Grunde bitten wir Sie um Beteiligung bei den weiteren Planungen. Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei weiteren Planungen wird die Telekom Deutschland GmbH beteiligt.
Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Bremervörde	12.01.2023	Bei der Aufstellung sollten aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht Maßnahmen in den folgenden Bereichen berücksichtigt werden: • Erhalt der alten ländlich geprägten Bausubstanz/ historischer landwirtschaftlicher Gebäude • Erneuerung landwirtschaftlich genutzter Gebäude /Umnutzung landw. Altgebäude	Die Hinweise / Anregungen werden zur Kenntnis genommen und bei weiterführenden Planungen berücksichtigt. Erhalt und Erneuerung von Gebäudesubstanz sind Teil der Untersuchungen.

		• Bauleitplanung (Berücksichtigung der Entwicklung/Entwicklungspotenziale ldw. Betriebe, Bestandsschutz, potentielle Konflikte zwischen Wohnen und Landwirtschaft entgegenwirken) • Ländlicher Straßen- und Wegebau (Wegenetz, Breite, Traglastkapazität, Befestigungen) • Digitalisierung (Infrastruktur) Ziel muss es sein, die Bedingungen für die Landwirtschaft insgesamt im Einklang mit der Bevölkerung zu verbessern. Die örtlichen landwirtschaftlichen Betriebe bieten oft ungenutzte ldw. Altgebäude mit viel Potenzial zur Umnutzung, auch zum Nutze der Allgemeinheit. Die örtliche Landwirtschaft hat eine tragende Bedeutung zur Erhaltung des ländlichen Raumes und sollte aus unserer Sicht in die Planungen eingebunden werden.	
LEA Landeseisenbahnaufsicht mbH	12.01.2023	Keine Bedenken.	Keine Bedenken.
Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	19.01.2023	Die Handwerkammer Braunschweig-Lüneburg-Stade begrüßt die vorbereitenden Untersuchungen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen. Die örtliche Standortattraktivität sehen wir eng verbunden mit der Wohn- und Lebensqualität sowie den Versorgungs- und Arbeitsplatzbedingungen vor Ort. Als Interessenvertretung des Handwerks im Kammerbezirk Braunschweig-Lüneburg-Stade weisen wir darauf hin, dass dem Immissions- und Nachbarschutz zur Vermeidung von Nutzungskonflikten eine besondere Bedeutung zukommt; insbesondere für eine Reihe traditioneller Gewerke, die betriebsbedingt mit Emissionen verbunden sind. Für bestehende Betriebe dürfen sich mit den geplanten städtebaulichen Maßnahmen keine wirtschaftlichen Nachteile oder existenziellen Einschränkungen ergeben, zum Beispiel durch mit der Sanierung zusammenhängende Gestaltungsvorschriften oder Satzungen. Auch die Notwendigkeit betrieblicher Entwicklungsmöglichkeiten ist zu berücksichtigen. Einer mit der Planung verbundenen Standortsicherung des örtlichen Handwerks sehen wir positiv entgegen. Die Betriebe sollten frühzeitig in die städtebaulichen Maßnahmen	Die Hinweise / Anregungen werden zur Kenntnis genommen und bei weiterführenden Planungen berücksichtigt.

		einbezogen und existenziell geschützt werden. Dringend empfehlenswert ist, geplante Vorhaben mit den Betriebsinhabern rechtzeitig abzustimmen. Das ortsansässige Handwerk übernimmt sicherlich gerne Aufgaben und Aufträge für die bevorstehenden Sanierungsmaßnahmen. Die örtliche Kreishandwerkerschaft könnte zur Unterstützung angefragt werden. Benachrichtigen Sie uns bitte hinsichtlich bauleitplanerischer Vorhaben wie Änderungen von Baugebieten oder Nutzungsarten, die im Zusammenhang mit bevorstehenden Sanierungsmaßnahmen initiiert werden. Unsere mit diesem Schreiben verfassten Anregungen verstehen sich als Stellungnahme zu den vorbereitenden Untersuchungen und zum grundsätzlichen Vorhaben der städtebaulichen Sanierung, nicht als Hinweise zu möglichen Bauleitplanungen.	
Niedersächsische Landesforsten Forstamt Rotenburg	21.01.2023	Aus Sicht der von den Niedersächsischen Landesforsten zu vertretenden öffentlichen Waldbelange nehme ich zum o.g. Vorhaben wie folgt Stellung: Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich anhand einer Luftbildauswertung auf Flur 13, Flurstück 27/5 Wald im Sinne des NWaldLG. Soweit in den Überlegungen Wald betroffen ist, bitte ich zu beachten, dass dieser als ein geschlossenes System einen besonders hohen ökologischen Wert besitzt und damit für sich genommen schon eine gewisse „Attraktivität“ für den erholungssuchenden Bürger darstellt. Bei allen Planungen die den Wald betreffen, ist das NWaldLG zu beachten. Alle Maßnahmen, die dem Wald gemäß NWaldLG nicht dienen, könnten u. U. ein Verstoß gegen das Waldgesetz sein. Daher bitte ich gemäß § 5 NWaldLG (Zusammenarbeit der Behörden) um weitere Beteiligung, sofern in der konkreten Planung Wald betroffen sein sollte. Diese Stellungnahme ist mit dem LWK Forstamt Nordheide - Heidmark gemäß §5 (3) NWaldLG abgestimmt.	Die Hinweise / Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
wesernetz Bremen GmbH	23.01.2023	Im dargestellten Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes befinden sich bis auf das Wasserwerk „Langen“ sowie entsprechende Förderbrunnen in der Sieverner Straße Ecke Nordeschweg keine weiteren Einrichtungen der wesernetz Bremerhaven GmbH. In dem Gebiet sind wir der Betreiber des Trinkwassernetzes. Dies umfasst alle Versorgungsleitungen	Die Hinweise / Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

		sowie die entsprechenden Hausanschlüsse.	
Wurster Nordsee-küste	26.01.2023	Keine Bedenken oder Anmerkungen.	Keine Bedenken.
Landkreis Cuxhaven	27.01.2023	1. Vom Amt Liegenschaftsmanagement werden als Eigentümer keine Anregungen zum geplanten Entwicklungskonzept vorgetragen. Der Stadt Geestland sind die Liegenschaften des Landkreises bekannt. Sollten in unmittelbarer Umgebung Projekte anstehen, wird davon ausgegangen, dass der Landkreis im Verfahren – wie bisher auch - beteiligt wird. 2. Aus baudenkmalpflegerischer Sicht wird wie folgt Stellung genommen: Im Plangebiet befinden sich bauliche Anlagen, die unter Denkmalschutz stehen. Die Objekte wurden als Baudenkmale in das Verzeichnis der Kulturdenkmale des Landes Niedersachsen aufgenommen. Es handelt sich im Einzelnen um folgende Objekte (alphabetisch nach Straßen geordnet): 1. Leher Landstraße 14 (Villa mit Garten, Einfriedung und Brunnen) 2. Leher Landstraße 55 (Villa mit Garten und Einfriedung) Entsprechend § 6 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) sind Kulturdenkmale instand zu halten, zu pflegen, vor Gefährdung zu schützen und wenn nötig, instand zu setzen. Nach § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer 1. ein Kulturdenkmal zerstören, verändern, instandsetzen oder wiederherstellen, 2. ein Kulturdenkmal oder einen Teil eines Baudenkmals von seinem Standort entfernen oder mit Aufschriften	Keine Anregungen. Objekte die unter Denkmalschutzstehen, finden im ISEK/VU in den entsprechenden Kapiteln Berücksichtigung. Die Hinweise / Anregungen werden zur Kenntnis genommen und bei weiterführenden Planungen berücksichtigt.

		oder Werbeeinrichtungen versehen, 3. die Nutzung eines Baudenkmals ändern oder 4. in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will. Zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes bestehen in denkmalfachlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn die vorgenannten denkmalrechtlichen Vorschriften bei der geplanten Durchführung von Baumaßnahmen an oder in der näheren Umgebung der Denkmale beachtet werden.	
		3. Von der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven wird darauf hingewiesen, dass die Ortschaft Langen - auf Grund ihrer Geestrandlage - während der gesamten Ur- und Frühgeschichte von Menschen zum Siedeln und Bestatten genutzt worden ist. Auch sind in und um Langen herum zahlreiche Fundstellen bekannt, daher müssen i.d.R. sämtliche Bodeneingriffe gesondert durch die Archäologische Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven geprüft werden. Im Rahmen von konkreten und planungsbezogenen Eingriffen in den Boden kann dann eine präzise Stellungnahme durch die Archäologische Denkmalpflege erfolgen.	Die Hinweise / Anregungen werden zur Kenntnis genommen und bei weiterführenden Planungen berücksichtigt.
		4. Vom Naturschutzamt des Landkreises Cuxhaven werden die Fragen des, der Bitte um Stellungnahme angefügten, Fragebogens wie folgt beantwortet: A) Zu Frage 1: Welche Einrichtungen Ihrer Behörde/ Institutionen bzw. welche von Ihnen zu betreuenden Einrichtungen a) befinden sich im Untersuchungsgebiet und b) planen Sie im Untersuchungsgebiet? Antwort: Keine. B) Zu den Fragen 2 und 3. 2. Im Untersuchungsgebiet soll besonders berücksichtig werden: 3: Sonstige Hinweise und Bemerkungen zu den vorbereitenden Untersuchungen: Werden bestehende Bauleitpläne geändert, erweitert oder neu aufgestellt sind Eingriffe und	Die Hinweise / Anregungen werden zur Kenntnis genommen und bei weiterführenden Planungen berücksichtigt.

		Kompensationsmaßnahmen sach- und fachgerecht von einem Fachbüro zu bilanzieren und Kompensationsmaßnahmen festzusetzen. Werden im Sanierungsgebiet einzelne Gebäude saniert, abgerissen oder Ersatzbauten geschaffen oder/und sind Bäume betroffen, ist vor Durchführung der Baumaßnahmen von einer fachkundigen Person sicherzustellen, dass keine Verstöße gegen die Bestimmungen des Artenschutzes §§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), insbesondere im Hinblick auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln, erfolgen. Sind Vogelnester z.B. Schwalbennester vorhanden oder kommen sonstige geschützte Tierarten vor (z.B. Fledermäuse oder deren Quartiere), so ist die untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren (zuständige Sachbearbeiter Herr Schäfer Tel.: 04721/ 66 2343 oder Herr Müller Tel.: 04721/ 66 2345), um die weitere Vorgehensweise zu erörtern (z.B. kein Abriss in der Vogelbrut- und Aufzuchtzeit). Auf dem Gelände der Wesernetz Bremerhaven GmbH (Flurstücke 28, 27/5, Flur 13 Gem. Langen) sind Waldflächen vorhanden. Bei konkreten Planungen sind die gesetzlichen Bestimmungen des NWaldLG einzuhalten und die Untere Waldbehörde und die Raumordnungsabteilung des Landkreises Cuxhaven sind zu beteiligen. Auf die der Stadt Geestland bekannten Bestimmungen zur Einhaltung von Waldabständen des RROP des Landkreises Cuxhaven wird vorsorglich ergänzend hingewiesen. Auf dem Flurstück 7, Flur 76/18 Gemarkung Langen befindet sich das entspr. § 30 BNatSchG direkt gesetzlich geschützte Biotop GB-CUX 2317/072, welches gleichzeitig Kompensationsfläche für den Bebauungsplan Nr. 48 „Am Mittelfeldweg“ (Rechtsgrundlage § 9 BauGB) ist und der Regenrückhaltung dient. Aufgrund des naturschutzrechtlichen Schutzes wird empfohlen, die Kompensationsfläche vom Geltungsbereich des künftigen Sanierungsgebietes auszuschließen.	
		5. Aus dem Amt Wasser- und Abfallwirtschaft wird aus den einzelnen Fachgebieten wie folgt Stellung genommen:	Die Hinweise / Anregungen werden zur

		I. Aus Sicht des Fachgebietes Kreisstraßen und Infrastruktur: Nach Sichtung der vorliegenden Unterlagen sind Belange der Kreisstraßenmeisterei nicht betroffen. II. Aus Sicht des Fachgebietes Gewässerschutz: Nach Aktenlage ist das gesamte Untersuchungsgebiet an den zentralen Schmutzwasserkanal des Wasser- und Abwasserverbandes Wesermünde - Nord angeschlossen. III. Aus Sicht des Fachgebietes Wasserwirtschaft: Das Wasserschutzgebiet Langen/ Leherheide ist teilweise betroffen.	Kenntnis genommen und bei weiterführenden Planungen berücksichtigt.
		6. Aus der Sicht der Raumordnung wird darauf aufmerksam gemacht, dass entsprechend § 4 Abs. 1. Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind. Ziele und Grundsätze der Raumordnung - ausgeführt in den textlichen und zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Cuxhaven 2012 und des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2022 - sind daher zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3712) am 01.09.2021 in Kraft getreten ist. Die in der Anlage zur BRPHV enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind ebenfalls entspr. § 4 Abs. 1. Satz 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen zu beachten, bzw. in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Insbesondere wird auf die Ziele I.1.1 und I.2.1 hingewiesen, welche, im Festlegungsteil unter I. Allgemeines 1. Hochwasserrisikomanagement und 2. Klimawandel und -anpassung, die Prüfaufträge enthalten. Für weitere Erläuterungen sind die Begründungen zu diesen Zielen zu sichten. Weiterhin wird auf den Entwurf des Regionalen Einzelhandelskonzept für die Kommunen Bremerhaven, Geestland, Loxstedt und Schiffdorf vom Oktober 2020 (RHEK) verwiesen.	Die Hinweise / Anregungen werden zur Kenntnis genommen, die Ziele der Raumordnung finden im ISEK/ VU in den entsprechenden Kapiteln Berücksichtigung.

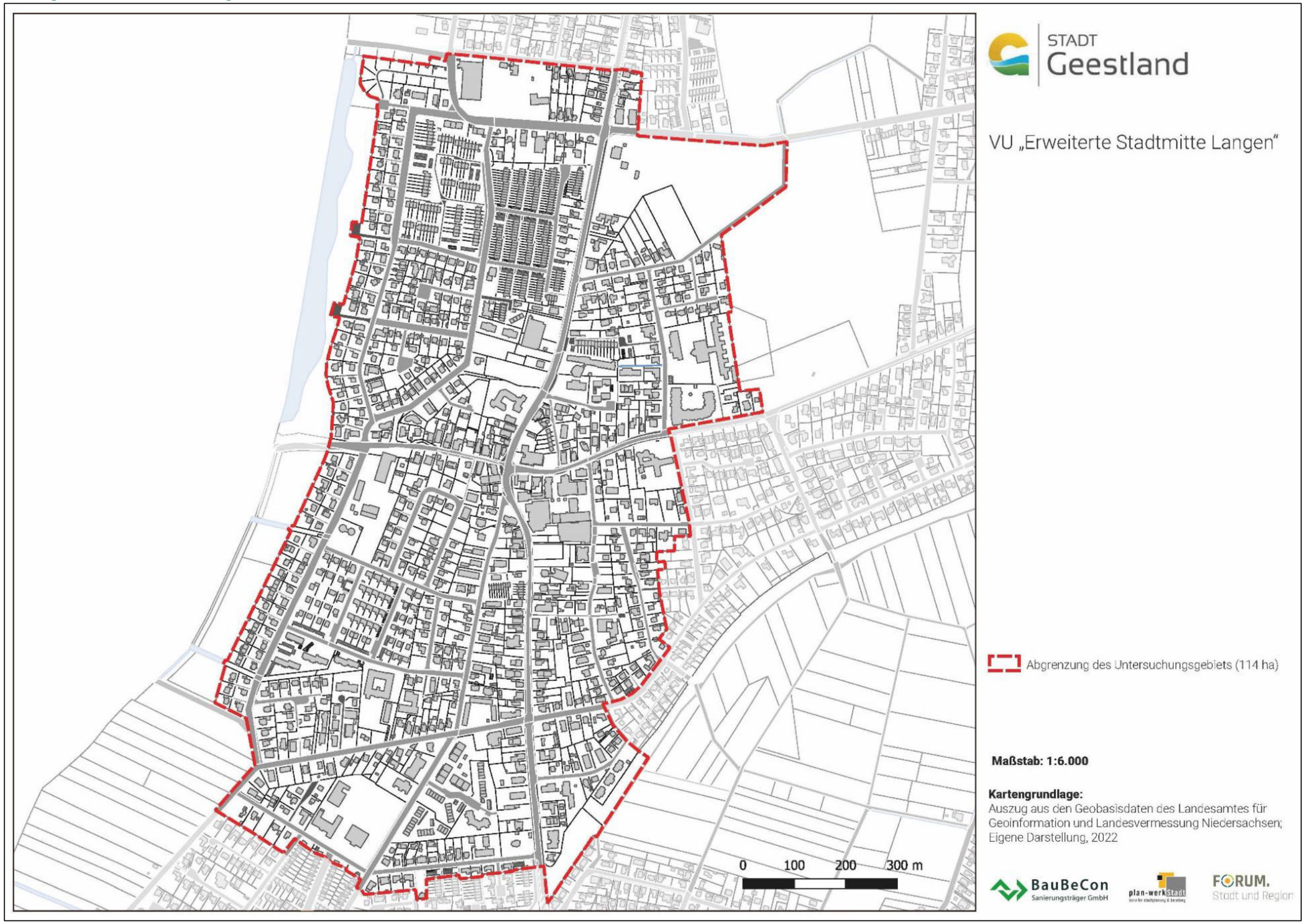
		In diesem des Regionalen Einzelhandelskonzept wird auf Maßnahmen zur Verbesserung des Einzelhandels und zur Verbesserung der städtebaulichen Qualität im zentralen Versorgungsbereich Langen Zentrum hingewiesen (Seiten 110 - 111 des REHK). Es wird empfohlen, dass Konzept auszuwerten und bei der weiteren Planung und Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für Langen zu berücksichtigt, um den Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich, insbesondere im Bereich des periodischen Bedarfs, zu stärken. 7. Stellungnahme aus der Sicht des städtebaulichen Planungsrechts: Das derzeit abgegrenzte Untersuchungsgebiet war in der Vergangenheit bereits Bestandteil des Integrierten städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzeptes zur weiteren Entwicklung als familienfreundliche Stadt „Langen – eine soziale Stadt mit Zukunft“ von Oktober 2007. Auf der Grundlage dieses Konzeptes wurden der damaligen Stadt Langen für die Umsetzung Mittel bis zur Höhe von 400.000 Euro aus dem Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) bewilligt. Die damals zum Förderantrag erstellten Unterlagen der Stadt Langen sollten für den nun geplanten Untersuchungsbereich ergänzend ausgewertet werden. Die Unterlagen enthielten bereits damals Hinweise auf Missstände, die mit der vergleichsweise geringen Fördersumme nicht abgestellt werden konnten. Außerdem hatte die ehm. Stadt Langen 20210 mit der Aufstellung eines Lärmaktionsplanes begonnen. Eine Auswertung dieser Unterlagen könnte ggf. wesentliche Hinweise auf städtebauliche Missstände in der Ortschaft Langen ergeben, die zur Begründung des nun geplanten Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes hilfreich sein könnten.	Die Hinweise / Anregungen werden zur Kenntnis genommen, die Ziele der Raumordnung finden im ISEK/ VU in den entsprechenden Kapiteln Berücksichtigung.
Niedersächsisches Landvolk, Kreisverband Wesermünde e.V.	27.01.2023	Keine Bedenken.	Keine Bedenken.

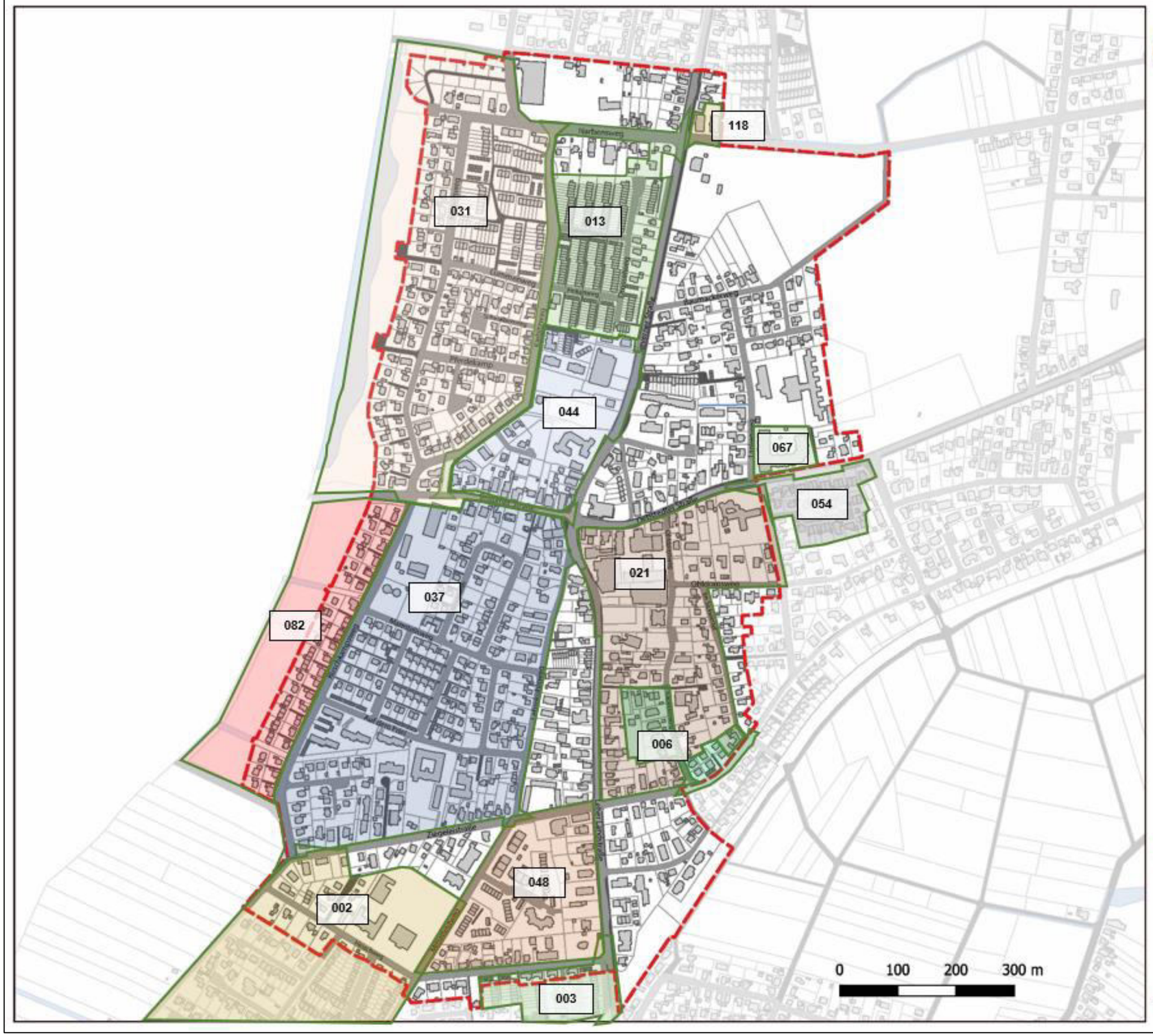
IHK Stade	30.01.2023	Im Untersuchungsgebiet befinden sich zahlreiche unserer Mitgliedsunternehmen. Hauptsächlich sind diese Unternehmen in den Bereichen Handel und Dienstleistungen tätig. Für eine tiefergehende Analyse der Betriebe und Kontaktaufnahme bieten wir unsere Unterstützung an. Aufgrund derzeitiger technischer Einschränkungen ist uns eine genaue Bezifferung sowie Benennung der Branchenstruktur der vorhandenen Betriebe momentan nicht möglich. Wir reichen diese gerne, sofern gewünscht, nach. • Das Regionale Einzelhandelskonzept für die Kommunen Bremerhaven, Geestland, Loxstedt und Schiffdorf von 2020 sowie die darin enthaltenen Handlungsempfehlungen für den Einzelhandel • Beteiligung der örtlichen Gewerbe- und Standortgemeinschaften • Maßnahmen, die im Zuge der Förderprogramme „Perspektive Innenstadt“ oder „Zukunftsräume Niedersachsen“ in beiden Ortschaften beantragt/umgesetzt worden sind. • Vor dem Hintergrund einer möglichst rechtssicheren Durchführung von verkaufsoffenen Sonntagen, wäre es hilfreich, wenn das ISEK hierzu konkrete Empfehlungen im Zusammenhang mit der Stärkung/Attraktivitätssteigerung der Ortskerne herleiten könnte. Siehe Verwaltungsvorschriften des Landes Niedersachsen zum Ladenöffnungsgesetz, wo es heißt: Öffentliches Interesse an der Belebung der Gemeinde oder eines Ortsbereichs oder Sichtbarkeit der Gemeinde. Durch formale kommunale Beschlüsse z. B. — zu integrierten Kommunalentwicklungskonzepten unter Aspekten wie demographischer Wandel, — zur Quartiersstärkung, — zur städtebaulichen Entwicklung der Innenstädte oder — zu kommunalen Zielen, die aus dem Landesraumordnungsprogramm abgeleitet werden können, sollte das öffentliche Interesse belegbar sein, insbesondere	Bereits bestehende Konzepte, Planungen etc. werden im ISEK/ VU in den entsprechenden Kapiteln berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

		— als attraktiver und lebenswerter Standort wahrgenommen zu werden; Erhaltung kommunaler Vielfalt, — die Schaffung von Möglichkeiten zur Selbstdarstellung und Sichtbarmachung der Gemeinde sowohl für bereits örtlich verwurzelte als auch für sich neu ansiedelnde Einwohnerinnen und Einwohner sowie Unternehmen, — die Schaffung von Möglichkeiten, die örtliche demografische Entwicklung positiv zu beeinflussen. 1. Wir regen an, auch die Gewerbetreibenden an dem ISEK zu beteiligen und deren Perspektive zu berücksichtigen. Außerdem sollten etwaig entstehende Kosten, gerade in Bezug auf sanierungsbedingte Wertsteigerungen, transparent dargestellt und erörtert werden. Auch sollte über die rechtlichen Rahmenbedingungen des Sanierungsverfahrens sowie deren Auswirkungen aufgeklärt werden. Für eine nähere Rücksprache zu den einzelnen Punkten stehen wir gerne zur Verfügung und bedanken uns für eine Berücksichtigung unserer Hinweise im weiteren Verfahren. Wir bitten um weitere Beteiligung sowie um Beteiligung an allen Planungen (z. B. Bebauungsplänen, Satzungen und Konzepten), die aus den vorbereitenden Untersuchungen resultieren.	
Betrieb und Unterhaltung landeseigener Gewässer und Anlagen, Schadstoffunfallbekämpfung NLWKN-Betriebsstelle Stade	30.01.2023	Für das Städtebauliche Entwicklungskonzept für den Ortskern von Langen Stadt Geestland melde ich Fehlanzeige.	Keine Betroffenheit.

Wasserverband Wesermünde	30.01.2023	Der Wasserverband Wesermünde ist von den vorbereitenden Untersuchungen und Erstellung eines integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für Langen nicht betroffen. Der Bereich liegt außerhalb unseres Verbandsgebietes.	Keine Betroffenheit.
Deutsche Telekom Technik GmbH	31.01.2023	Die Telekom als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Wir bedanken uns für die Zusendung Ihrer o. g. Planung und nehmen wie folgt Stellung: In den Untersuchungsgebieten befinden sich diverse Telekommunikationslinien der Telekom. Zurzeit sind in den Untersuchungsgebieten keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Anlagen müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Staatliches Baumanagement Elbe-Weser	31.01.2023	Im Untersuchungsgebiet befindet sich das Amtsgericht Geestland in der Debstedter Straße 17 (Flurstücknummer 18/8/8).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH	31.01.2023	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Keine Einwände.

2. Vergrößerte Kartendarstellungen





STADT
Geestland

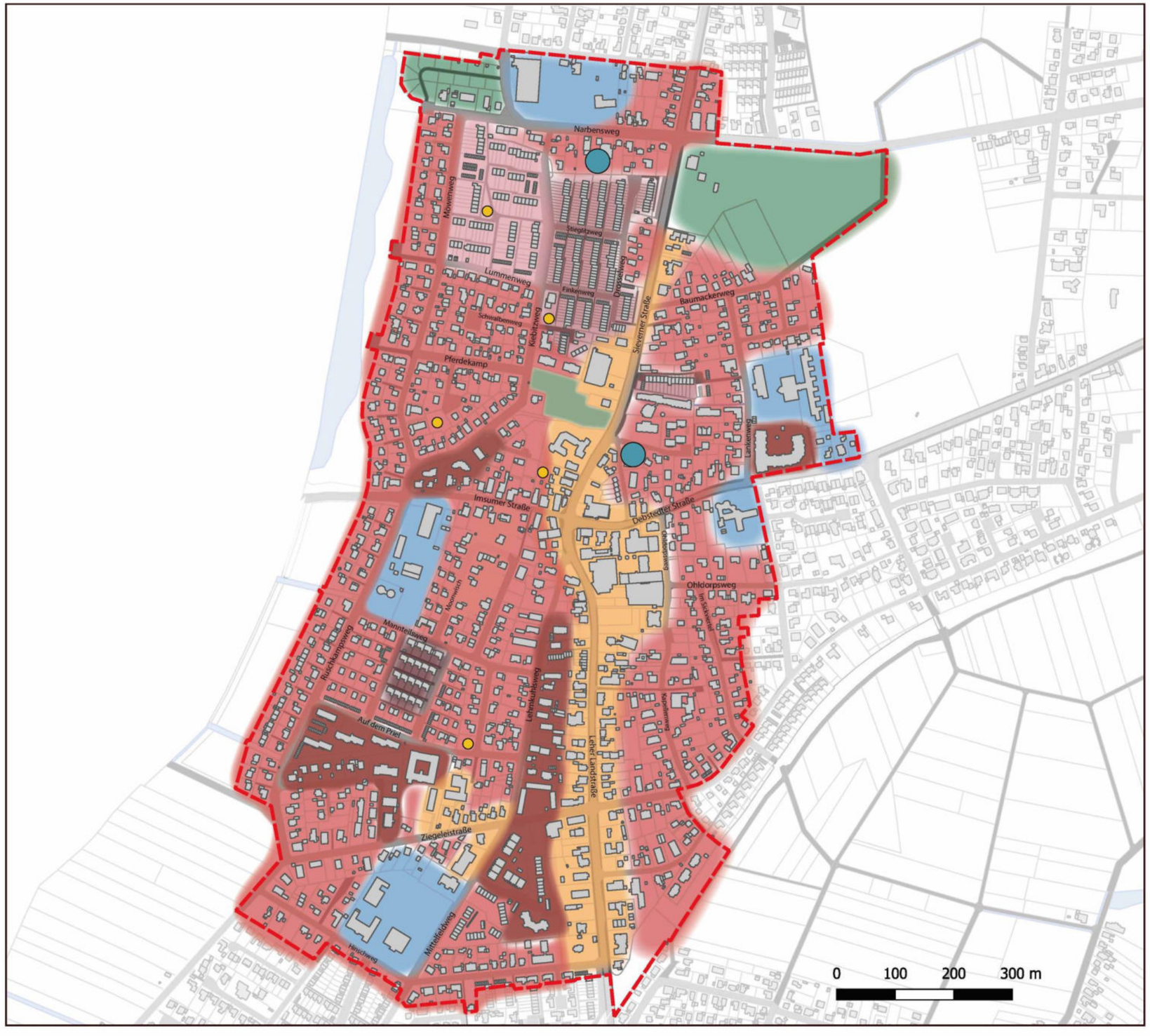
VU „Erweiterte Stadtmitte Langen"

Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (114 ha)

Maßstab: 1:6.000

Kartengrundlage:
Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen; Eigene Darstellung, 2023

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
plan-werkstatt
FORUM. Stadt und Region



STADT Geestland

VU „Erweiterte Stadtmitte Langen“

Städtebauliche Gliederung

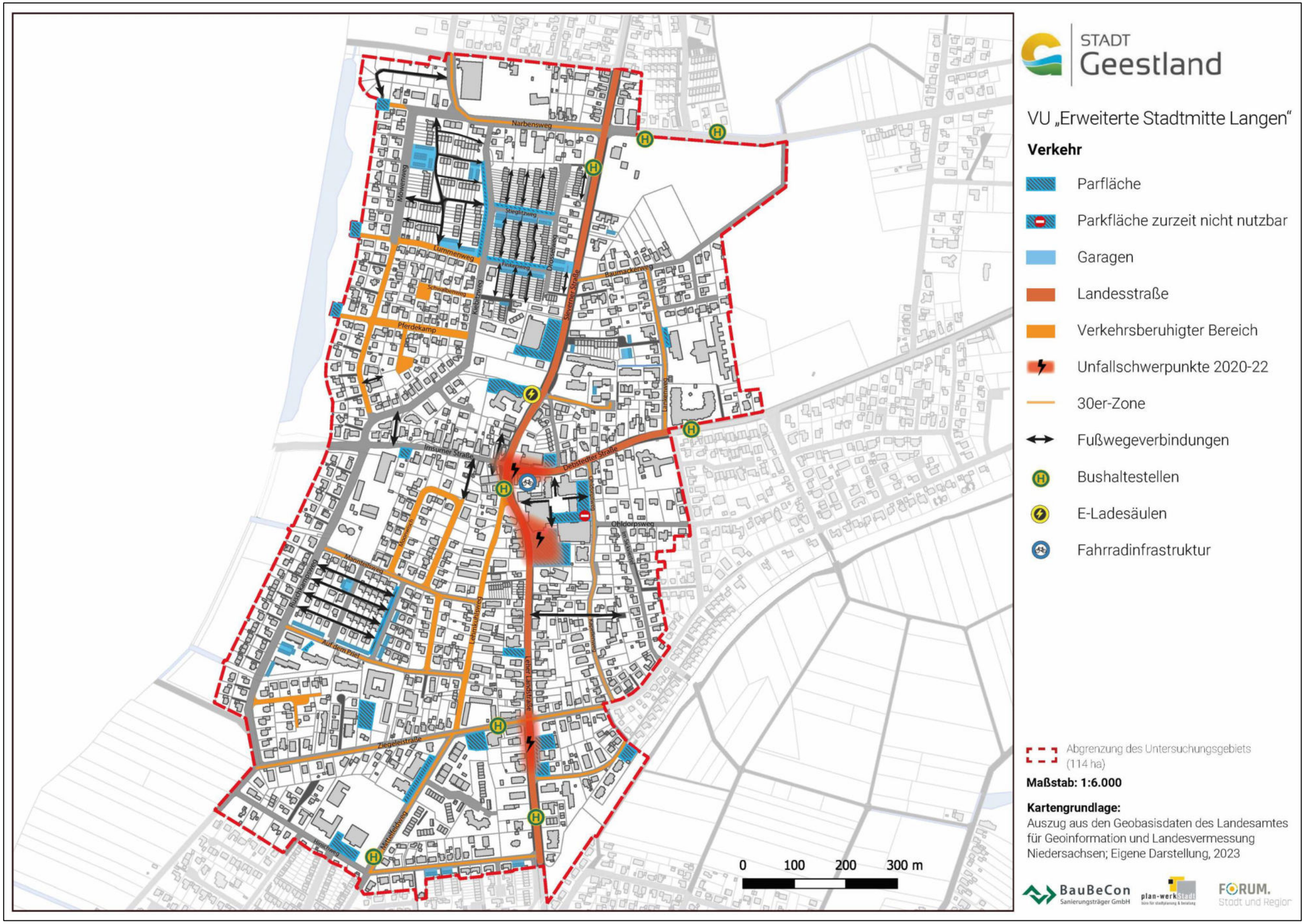
- Vorrangig Einfamilienhausbebauung
- sonstige Wohnanlagen (EFH, MFH, Seniorenwohanlagen)
- Reihenhaussiedlung Typ 1
- Reihenhaussiedlung Typ 2
- Reihenbungalowsiedlung
- Versorgungsbereich mit Mischnutzungen
- Vorrangig sonstige Nutzungen (öff. Infrastruktur/ Sportanlage)
- Grün- und Freiräume o. landwirtschl. Fläche
- Landwirtschaftlicher Betrieb
- Spielplatz

Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (114 ha)

Maßstab: 1:6.000

Kartengrundlage:
Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen; Eigene Darstellung, 2023

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
plan-werkstadt
FORUM. Stadt und Region



STADT Geestland

VU „Erweiterte Stadtmitte Langen“

Verkehr

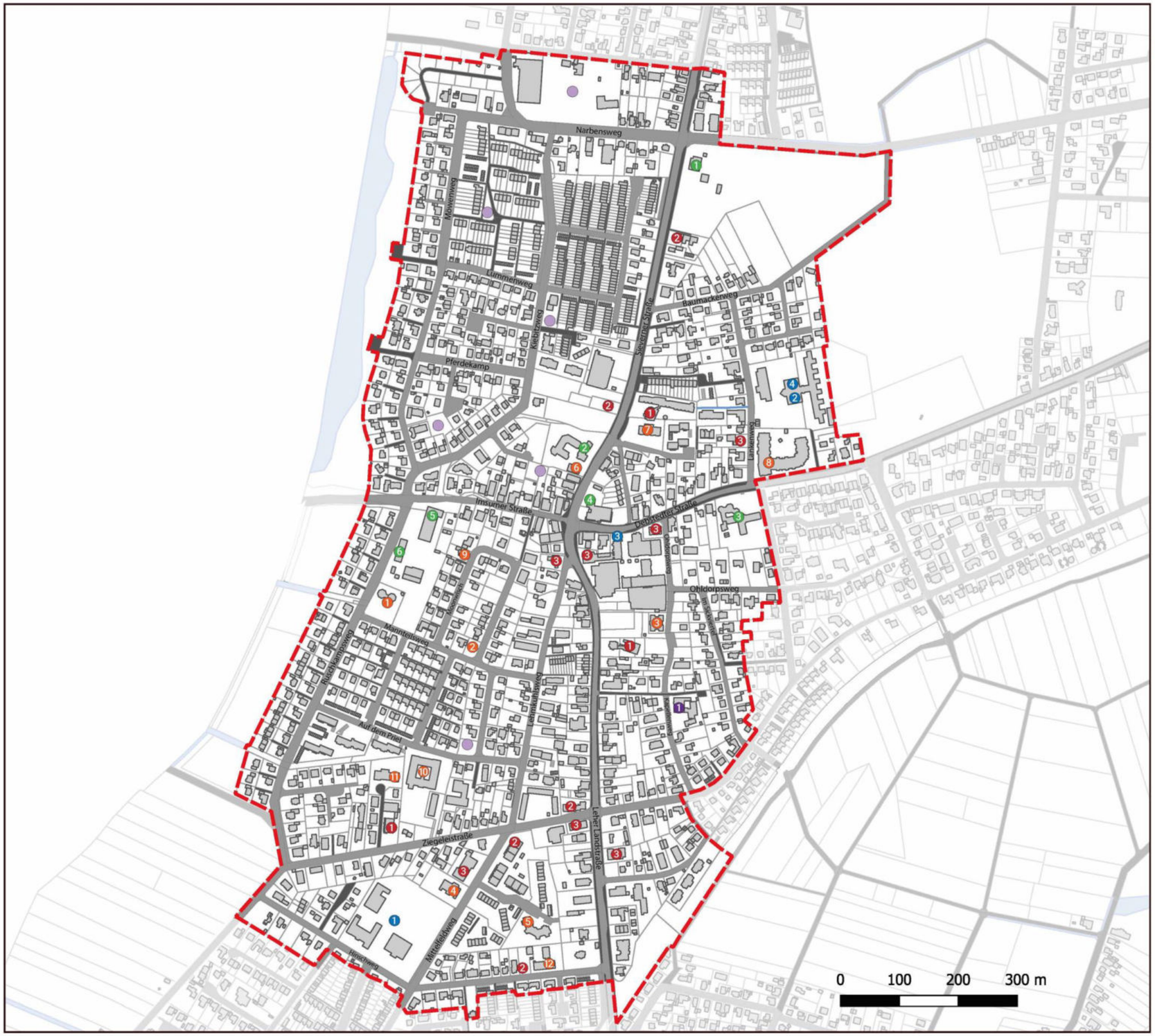
- Parfläche
- Parkfläche zurzeit nicht nutzbar
- Garagen
- Landesstraße
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Unfallschwerpunkte 2020-22
- 30er-Zone
- Fußwegeverbindungen
- Bushaltestellen
- E-Ladesäulen
- Fahrradinfrastruktur

Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (114 ha)

Maßstab: 1:6.000

Kartengrundlage:
Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen; Eigene Darstellung, 2023

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
plan-werkStadt
FORUM. Stadt und Region



STADT Geestland

VU „Erweiterte Stadtmitte Langen“

Soziale Infrastruktur

Bildungssystem

1. *Grundschule am Hinschweg*
2. *Gymnasium Langen*
3. *VHS Langen*
4. *Stadtbücherei*

Fürsorge

1. Martinskindergarten Langen
2. KiTa Zwergenland-Langen e.V.
3. KiTa Kapellenweg
4. KiTa Mittelfeldweg
5. KiTa Nimmerland
6. Jugendzentrum Langen
7. Senioren-Wohnpark Langen
8. Astor Park Wohnanlage Langen GmbH
9. Altenpflegeheim Joachim Bartsch
10. Seniorenhaus Lindenhof
11. Vitalis Pflegeservice
12. Pflegeheim Amer

Gesundheitssystem

1. Allgemeinmediziner
2. Fachärzte
3. Medizinische Dienstleistungen

Öffentliche Funktionen

1. Wasserwerk Langen
2. Rathaus 1 - Stadtverwaltung
3. Amtsgericht
4. Polizei
5. Freiwillige Feuerwehr Langen
6. Bauhof

Kirchliche Einrichtungen

1. St. Petri Kirche

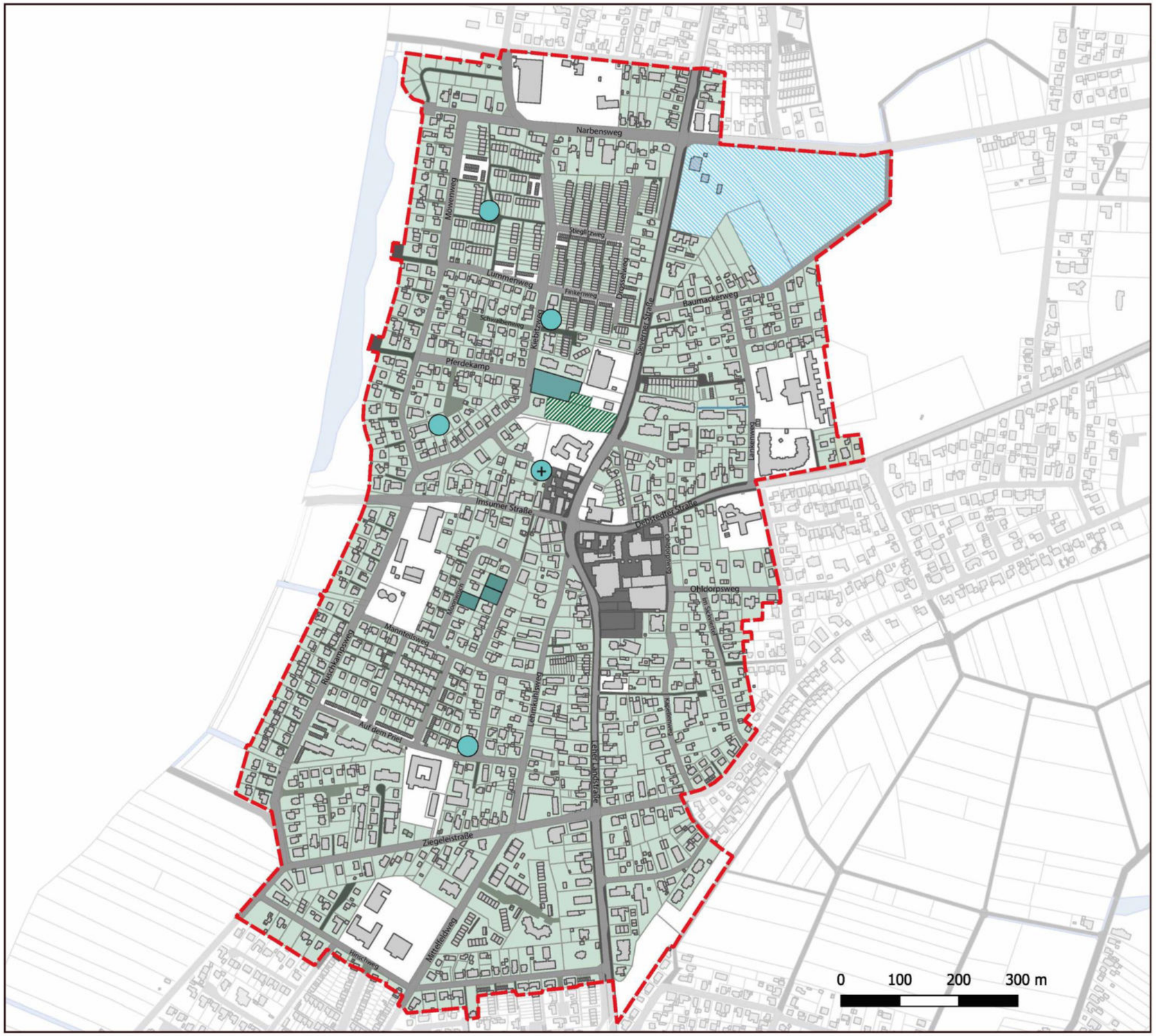
Sport, Spiel, Freizeit

Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (114 ha)

Maßstab: 1:6.000

Kartengrundlage:
Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen; Eigene Darstellung, 2023

BauBeCon Sanierungsträger GmbH · plan-werkStadt · FORUM. Stadt und Region



STADT
Geestland

VU „Erweiterte Stadtmitte Langen“

Grün, Freiflächen und Klima

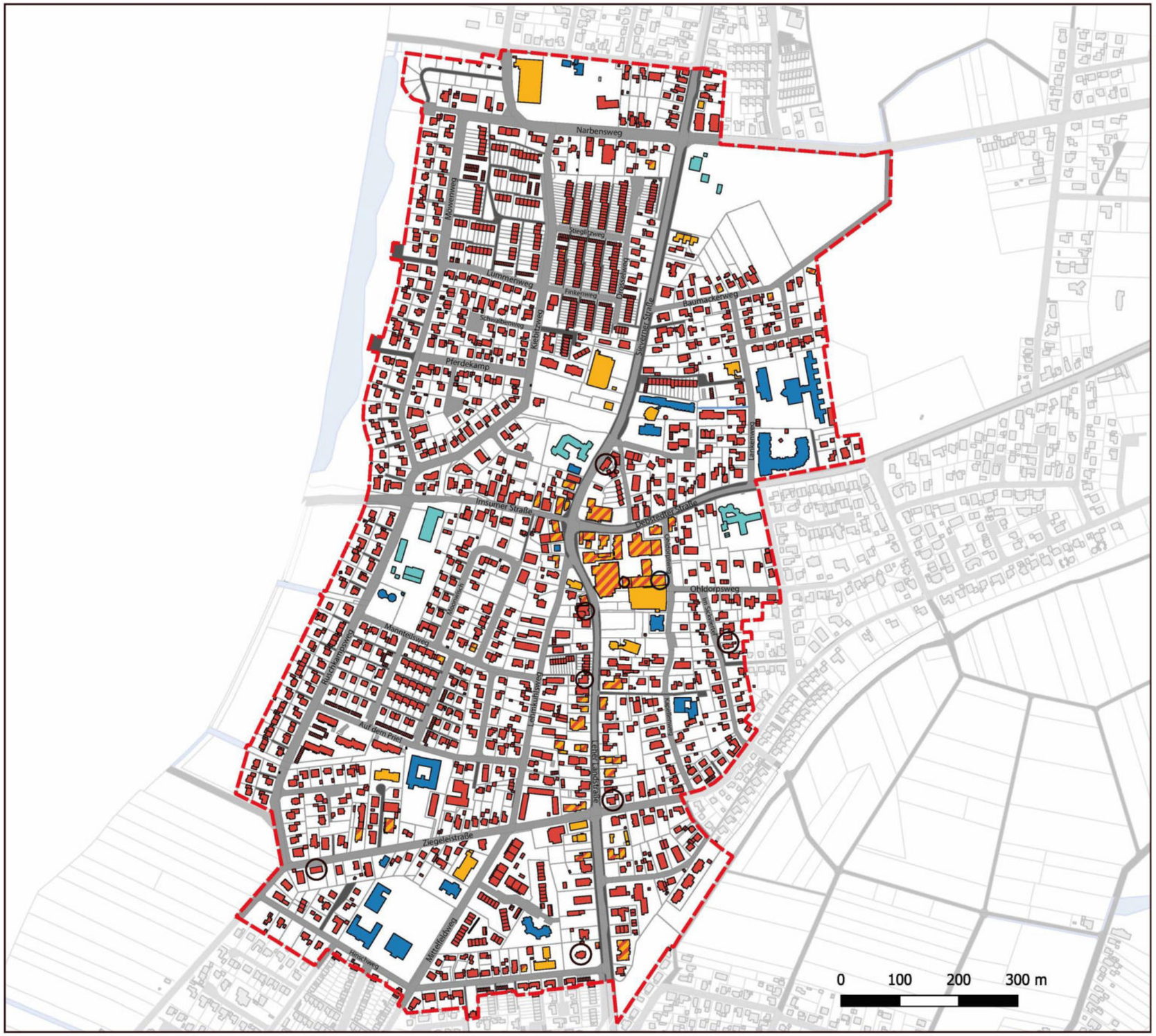
- private Gärten
- Pferdekoppel
- Wasserschutzgebiet
- großflächige Versiegelung
- Baulücke
- Spielplatz (ggf. mit Erweiterungspotential)

Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (114 ha)

Maßstab: 1:6.000

Kartengrundlage:
Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen; Eigene Darstellung, 2023

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
plan-werkStadt
FORUM. Stadt und Region



STADT Geestland

VU „Erweiterte Stadtmitte Langen“

Gebäudenutzungen

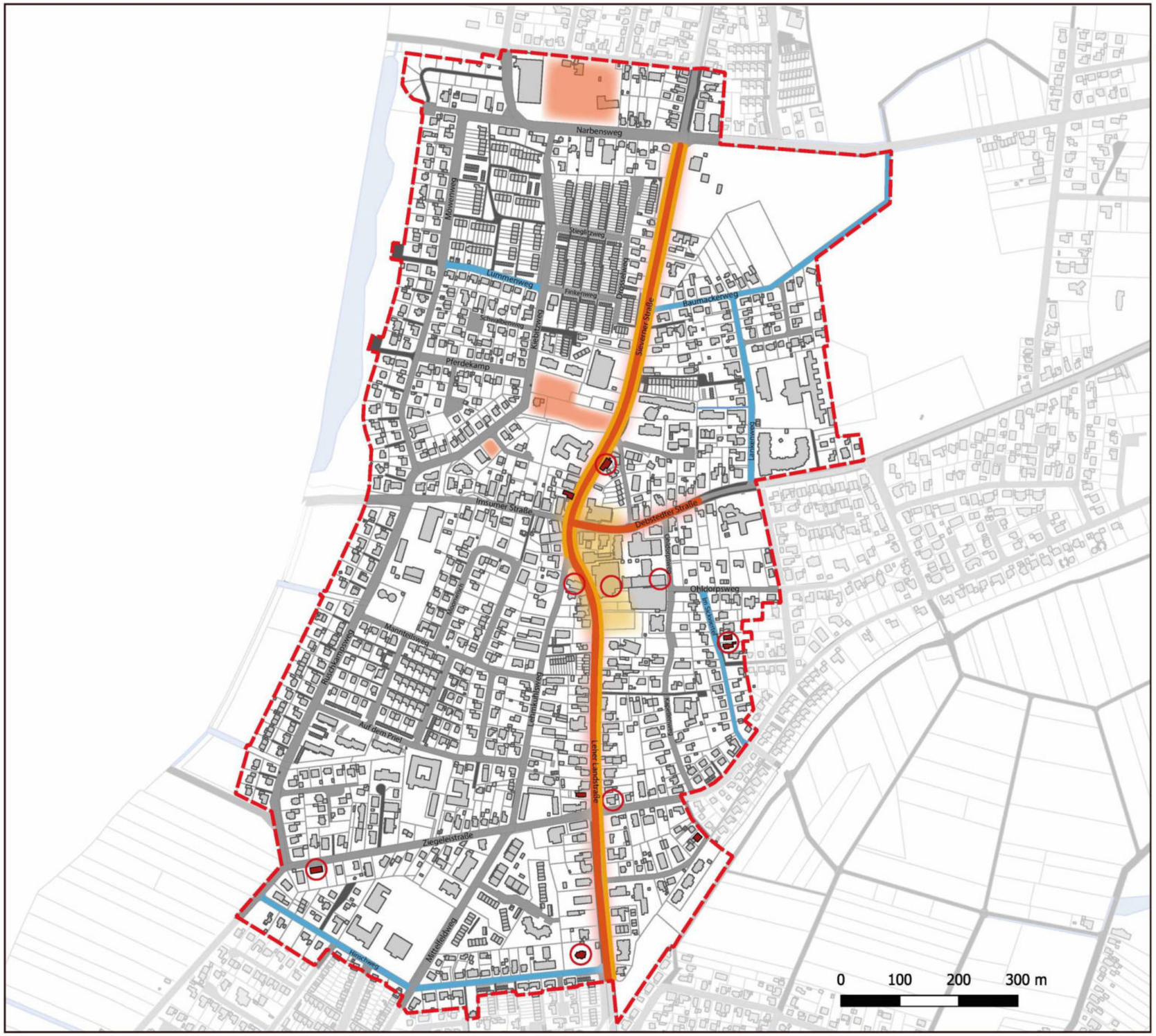
- Wohngebäude
- Gewerbe und Dienstleistungen
- Mischnutzung
- Bildung, Kultur und Soziales
- Öffentliche Gebäude
- Gebäude / Gewerbeeinheiten mit augenscheinlichem (Teil-)Leerstand

Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (114 ha)

Maßstab: 1:6.000

Kartengrundlage:
Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen; Eigene Darstellung, 2023

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
plan-werkStadt
FORUM. Stadt und Region



STADT Geestland

VU „Erweiterte Stadtmitte Langen“

Missstände

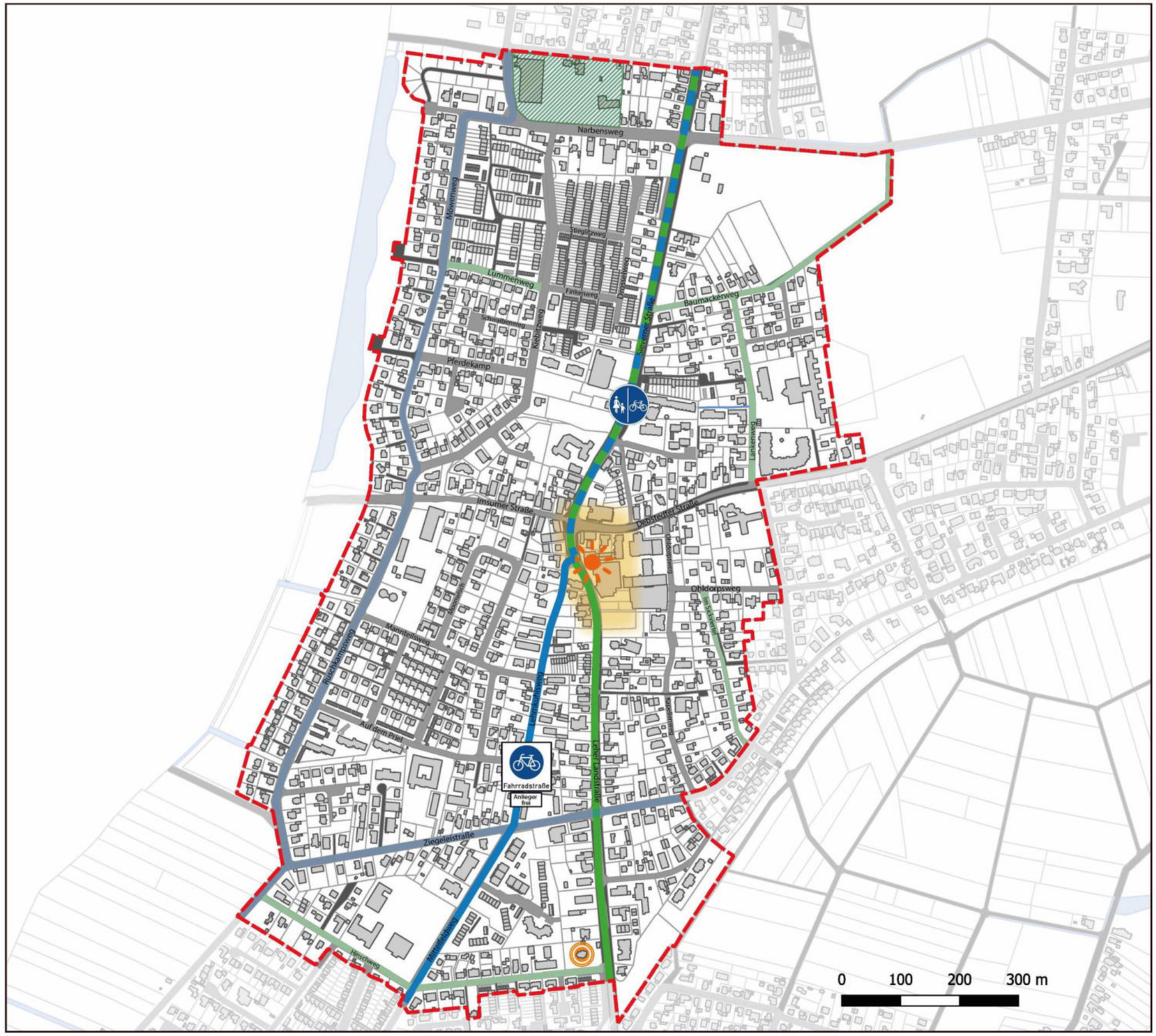
- Flächen mit Entwicklungspotential (Unter- bzw. Fehlnutzung)
- Gebäude mit (hohem) Sanierungsbedarf
- Gebäude mit augenscheinlich langfristigem Leerstand
- Straßen mit mittelfristigem Sanierungsbedarf
- Landesstraße mit Barrierewirkung und Sanierungsbedarf
- fehlende / mangelhafte Fahrradinfrastruktur
- fehlende Aufenthaltsmöglichkeiten und hoher Versiegelungsgrad

Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (114 ha)

Maßstab: 1:6.000

Kartengrundlage:
Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen; Eigene Darstellung, 2023

BauBeCon Sanierungsträger GmbH · plan-werkStadt · FORUM. Stadt und Region



STADT Geestland

VU „Erweiterte Stadtmitte Langen“

Maßnahmenvorschläge

- Sanierung der Landesstraßen
- mittelfristige Straßensanierung
- Anlage Fahrradstraße Richtung Bremerhaven gemäß Radwegekonzept (M5)
- Alternative Route der Fahrradstraße
- Sanierung der getrennten Rad- und Fußwege
- Aufenthaltsqualitäten schaffen
- Umnutzung / Aufwertung von Flächen mit Entwicklungspotential: Sportstätten Auf dem Narben
- Sanierung von Gebäuden unter Denkmalschutz: Villa Hinsch

Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (114 ha)

Maßstab: 1:6.000

Kartengrundlage:
Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen; Eigene Darstellung, 2023

BauBeCon Sanierungsträger GmbH · plan-werkstadt · FORUM. Stadt und Region

LITERATURVERZEICHNIS

Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg (2020): Regionale Handlungsstrategie 2021-2027 für die Übergangsregion Lüneburg.

Arbeitnehmerkammer Bremen (2022): Pendelzahlen 2021: neues Wachstum nach Corona-Knick, In: *KammerKompak*t, 2/2022.

BTE Tourismus- und Regionalberatung (2015): Regionales Entwicklungskonzept (REK) Wesermünde Nord 2014-2020.

Bundesagentur für Arbeit (2021): Arbeitslosenstatistik der Bundesagentur für Arbeit.

Bundesagentur für Arbeit (2023): Arbeitslosenstatistik der Bundesagentur für Arbeit.

Bundesministerium der Verteidigung (2023): Marinefliegerkommando, https://www.bundeswehr.de/de/organisation/marine/organisation/marinefliegerkommando, aufgerufen am 24.02.2023.

CIMA Beratung + Management GmbH (2020): Regionales Einzelhandelskonzept für die Kommunen Bremerhaven, Geestland, Loxstedt und Schiffdorf.

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2021): Bekanntmachung der Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2021).

Die Deutsche Wirtschaft GmbH (2023): Standortprofil Geestland: Wirtschaft und größte Unternehmen, https://die-deutsche-wirtschaft.de/standort/geestland, aufgerufen am 24.02.2023.

DB Regio AG (2020): Liniennetzplan Nahverkehr Niedersachsen/Bremen, gültig ab 01.01.2020, abrufbar unter: https://www.bahn.de/service/fahrplaene/streckennetz.

Fairtraderegion Unterweser (2023), Webauftritt der Fairtraderegion Unterweser, https://www.fairtraderegionunterweser.de, aufgerufen am 01.12.2023.

Flughafen-Betriebsgesellschaft Cuxhaven/Nordholz mbH (2023): Website Seeflughaven Cuxhaven/Nordholz, https://www.sea-airport.de/impressum.html, aufgerufen am 24.02.2023.
Stadt Geestland (2022): Smart City Strategie der Stadt Geestland.

Ge-Komm GmbH (2022): Radwegekonzept für die Stadt Geestland.

inspektour GmbH (2022): Regionales Entwicklungskonzept (REK) Wesermünde Nord 2023-2027.

Land Niedersachsen (2023): rad+bus.Station „Moor-Therme“ in Bad Bederkesa, https://www.projekt-netzwerk-niedersachsen.de/projekte/rad+bus-station.html, aufgerufen am 24.02.2023.

Landesamt für Statistik Niedersachsen (2023): LSN Online-Datenbank, https://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/default.asp, aufgerufen am 23.05.2023.

Landkreis Cuxhaven (2012): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven.

Landkreis Cuxhaven (2022): Neuaufstellung des regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Cuxhaven, Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten, https://www.landkreis-cuxhaven.de/index.php?La=1&object=tx,3189.3442.1&kuo=2&sub=0, aufgerufen am 24.02.2023.
Leaderregion Wesermünde Nord (2023): Website der Leaderregion Wesermünde Nord, http://leader-wesermuende-nord.de/index.php/Projekte_2014_-_2022, aufgerufen am 23.02.2023.

Landkreis Cuxhaven (2023): Solarkataster vom Landkreis Cuxhaven, https://solarkataster.landkreis-cuxhaven.de/#s=map, aufgerufen am 25.05.2023.

Museumsbahn Bremerhaven-Bederkesa e.V. (2023): Webauftritt des Museumsbahn Bremerhaven Bederkesa e.V., https://www.museumsbahn-bremerhaven-bederkesa.de, aufgerufen am 24.02.2023.

Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz [1] (2023): Der Schifffahrtsweg Elbe-Weser, https://www.nlwkn.niedersachsen.de/startseite/hochwasser_kuesten-schutz/kanale/schifffahrtsweg_elbe_weser/der-schifffahrtsweg-elbe-weser-46133.html, aufgerufen am 24.02.2023.

Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz [2] (2023): Der Schifffahrtsweg Oste, https://www.nlwkn.niedersachsen.de/wassersport/schifffahrtsweg_oste/der-schifffahrtsweg-oste-85708.html, aufgerufen am 24.02.2023.

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen.

Outdooractive AG (2023): Radtouren in Bad Bederkesa, https://www.outdooractive.com/de/radtouren/bad-bederkesa/radtouren-in-bad-bederkesa/1423093, aufgerufen am 24.02.2023.

Pfarrei Hl. Herz Jesu (2023): Website der Pfarrei Hl. Herz Jesu Bremerhaven-Lehe, www.herz-jesu-lehe.de, aufgerufen am 12.05.2023.

Stadt Bremerhaven (2023): Flugplatz Luneort: Die Seestadt Bremerhaven als Flughafen, https://www.bremerhaven.de/de/tourismus/architektur-denkmaeler/stadtgeschichte/fischereihafen/flugplatz-luneort-die-seestadt-bremerhaven-als-flughafen.56619.html, aufgerufen am 24.02.2023.

Stadt Geestland (2016): Leitgedanken zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Geestland

Stadt Geestland (2019): Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Geestland.

Stadt Geestland (2020): Zukunftsleitlinien „Grünes Nachhaltiges Geestland“.

Stadt Geestland (2020): Energie- und Klimaschutzprogramm der Stadt Geestland.

Stadt Geestland (2021): Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Geestland.

Stadt Geestland (2022): Smart City Strategie der Stadt Geestland.

Stadt Geestland (2023): Webauftritt der Stadt Geestland, https://www.geestland.eu, aufgerufen am 14.04.2023.

Stadtradeln (2023): Stadtradeln - Radeln für ein gutes Klima, https://www.stadtradeln.de, aufgerufen am 24.02.2023.

TourismusMarketing Niedersachsen GmbH (2023): Bad Bederkesa – Ort mit Moor-Kur-Betrieb, https://www.reiseland-niedersachsen.de/reiseziele/kurorte/a-bad-bederkesa-ort-mit-moor-kurbetrieb, aufgerufen am 24.02.2023.

Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (2023): Linienfahrpläne, https://www.vbn.de/service/linienfahrplaene, aufgerufen am 24.02.2023.

ABBILDUNGSQUELLEN

Abbildung 1: Naturräumliche Regionen Deutschlands (Quelle: Wikipedia Dutschland, 2023: Naturräumliche Großregionen Deutschlands)
Abbildung 2: Der Landkreis Cuxhaven (Quelle: Wikipedia Deutschland, 2023: Landkreis Cuxhaven)
Abbildung 3: Die 16 Ortsteile der Stadt Geestland (Quelle: Wikipedia Deutschland, 2023: Geestland)
Abbildung 4: Topografische Karte der Stadt Geestland (Quelle: Topographix map.com, 2023: Topographische Karte Niedersachsen)
Abbildung 5: Die Stadt Geestland umgebende Landschaft (Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2022: Umweltkarten Niedersachsen)
Abbildung 6: Preußische Landesaufnahme (Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2022: Preußische Landesaufnahme)
Abbildung 7: Busliniennetz der VBN in Geestland (Quelle: Verkehrsbund Bremen & Niedersachsen, 2023: Liniennetzplan VBN-Gemeinden im Landkreis Cuxhaven)
Abbildung 8: Pendelnde Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte der Stadt Geestland (Quelle: Arbeitnehmerkammer Bremen, 2022: Pendlerverflechtungen)
Abbildung 9: Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (Quelle: Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2017: LROP Zeichnerische Darstellung)
Abbildung 10: Auszug RROP 2012 (Quelle: Landkreis Cuxhaven, 2012: RROPZeichnerische Darstellung)
Abbildung 11: Raumkategorien im RHS Lüneburg (Quelle: Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg, 2020: RHS Seite 15)
Abbildung 12: Versorgungsbereiche der Ortsteilzentren von Langen (oben) und Bederkesa (unten) (Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2020: REHK Seiten 79-80)
Abbildung 13: Kernmaßnahmen des Radwegekonzeptes (2022) mit Priorisierung (Quelle: Ge-Komm GmbH, 2022: Radwegekonzept Geestland Seite 25)
Abbildung 14: Untersuchungsgebiet „Erweiterte Stadtmitte Langen“ (Quelle: eigene Darstellung, 2022: Grundlage Basisdaten LGLN)
Abbildung 15: Ausschnitt aus dem Teilflächennutzungsplan „05 Langen“ (Quelle: Stadt Geestland, 2014: Teilflächennutzungsplan Langen)
Abbildung 16: Kartografische Übersicht über die Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet (Quelle: eigene Darstellung, 2023: Grundlage Basisdaten LGLN)
Abbildung 17: „Übrig gebliebene“ Landwirtschaftliche Nutzung im Narbensweg (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 18: Zwei Kapitänsvillen an der Leher Landstraße (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 19: Die Leher Landstraße (L135) mit Blickrichtung nach Norden (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 20: Das Langener Rathaus (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 21: Das Amtsgerichtsgebäude (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 22: Städtebauliche Gliederung des Untersuchungsgebiets „Erweiterte Stadtmitte Langen“ (Quelle: eigene Darstellung, 2023: Grundlage Basisdaten LGLN)
Abbildung 23: Blick in den Innenhof des Lindenhof-Centers (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 24: Sitzgelegenheit im Innenhof (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 25: Räume der VHS im Lindenhof (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)

Abbildung 26: Ältere Einfamilienhäuser prägen die Siedlungsstruktur im östlichen Teil des Gebiets (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 27: Spielstraße im westlichen Teil des Gebiets (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 28: Moderne Einfamilienhäuser (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 29: Reihenhausstrukturen aus den 1960er/70er Jahren (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 30: Reihenhäuser aus den 1980er Jahren (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 31: Reihenbungalowsiedlung zwischen Mannteilsweg, Auf dem Priel, Patthamm und Glieshamm (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 32: Fußläufige Erschließungen von Reihenhäusern (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 33: …und den zugehörigen Privatgärten (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 34: Eine von etlichen Seniorenwohnanlagen in Langen (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 35: Mehrfamilienhausneubau an der Leher Landstraße (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 36: Die Grundschule am Hinschweg (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 37: Das Gymnasium Langen (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 38: Die städtische Kita Kapellenweg (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 39: Die Musikschule Geestland (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 40: St. Petri-Kirche Langen (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 41: Neubau der Ortsfeuerwehr (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 42: Verortung der sozialen Infrastrukturen im Untersuchungsgebiet (Quelle: eigene Darstellung, 2023: Grundlage Basisdaten LGLN)
Abbildung 43: Physiotherapiepraxis an der Leher Landstraße (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 44: Hausarztpraxis in einer Wohnstraße (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 45: Einzelhandel und Nahversorgung (im Hintergrund) am Lindenhofcenter (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 46: Überblick über die Gebäudenutzungen im Untersuchungsgebiet (Quelle: eigene Darstellung, 2023: Grundlage Basisdaten LGLN)
Abbildung 47: Verkehrliche Anbindung der Ortschaft Langen (Quelle: eigene Darstellung, 2022: Grundlage OpenStreetMap)
Abbildung 48: Starkes Verkehrsaufkommen (inkl. ruhendem Verkehr) und sanierungsbedürftiger Rad- und Fußweg an der Sieverner Straße (L 135) (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 49: Verkehrsberuhigte Nebenstraße (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 50: Nebenstraße mit mittelfristigem Sanierungsbedarf (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 51: Der Lehmkuhlsweg könnte Teil einer Fahrradstraße von und nach Bremerhaven werden (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 52: Blick vom Lehmkuhlsweg zur Hauptkreuzung, wo ein Anschluss für Radfahrende noch fehlt (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 53: Sanierter Fuß- / Radweg an der Leher Landstr. (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 54: Unsanierte Rad- / Fußwege an der Leher Landstraße (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 55: Fußwegesystem zur Erschließung von Reihenhäusern (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 56: Blick in den Stadtpark Friedrichsruh (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 57: Das Regenrückhaltebecken „Reithbruchsgraben“ bildet den Siedlungsrand im Westen Langens (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 58: Tennisplätze an der Sportanlage Auf dem Narben (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)

Abbildung 59: Neu gestalteter (nicht öffentlich zugänglicher) Schulhof am Gymnasium (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 60: Spielplatz „Pferdekamp 3“ (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 61: Spielplatz an der Ecke „An der Aue“ und „Auf dem Priel“ (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 62: Blick auf den Garten der Villa Hinsch (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 63: Die Pferdekoppel neben dem Rathaus (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 64: Überblick über die Grün- und Freiflächen sowie wasserrelevante Flächen im Untersuchungsgebiet (Quelle: eigene Darstellung, 2023: Grundlage Basisdaten LGLN)
Abbildung 65: Indexierte Einwohnerentwicklung im Untersuchungsgebiet Langen und in der Stadt Geestland seit 2019 (Quelle: Stadt Geestland, 2023: Bevölkerungsstatistik)
Abbildung 66: Alterspyramide im Untersuchungsgebiet und in der Stadt Geestland 2022 nach Geschlecht (Quelle: Stadt Geestland, 2023: Bevölkerungsstatistik)
Abbildung 67: Natürlicher und Wanderungssaldo der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet (Quelle: Stadt Geestland, 2023: Bevölkerungsstatistik)
Abbildung 68: Nationalitäten im Untersuchungsgebiet 2022, in Prozent (Quelle: Stadt Geestland, 2023: Bevölkerungsstatistik)
Abbildung 69: SWOT-Analyse (eigene Darstellung, 2023)
Abbildung 70: Die Radverkehrsinfrastruktur ist sanierungsbedürftig – wenn überhaupt vorhanden (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 71: Die L 135 ist (in den Stoßzeiten) hoher Verkehrsbelastung ausgesetzt und wirkt als Barriere (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 72: Ehemalige Soccerhalle… (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 73: …und Schießhalle auf der Sportanlage Auf dem Narben (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 74: Pferdekoppel rechts neben dem Rathausparkplatz (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 75: Die untergenutzte Gewerbehalle mit Blechfassade… (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 76: …liegt mitten im Ortskern (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 77: Die denkmalgeschützte Villa Hinsch (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 78: Offenkundig längerfristig leer stehendes Wohnhaus (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 79: Teilleerstand gegenüber dem Rathaus (Quelle: eigene Aufnahme, 2022)
Abbildung 80: Zusammenfassende Darstellung der städtebaulichen Missstände und Funktionsschwächen (Quelle: eigene Darstellung, 2023: Grundlage Basisdaten LGLN)
Abbildung 81: Verortung der Maßnahmenvorschläge (Quelle: eigene Darstellung, 2023: Grundlage Basisdaten LGLN)
Abbildung 82: Ein Ergebnis aus der Beteiligungsveranstaltung. Beliebte Orte und solche mit Entwicklungsbedarf (Quelle: eigene Aufnahme, 2023)